

## TE KOOP - EENGEZINSWONING

Maurits Noëstraat 53, 3050 Oud-Heverlee

€ 348.000

Ref. 6522665



Aantal slaapkamers: 3

Aantal badkamers: 1

Garages: 1

Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 132m<sup>2</sup>

Grond opp.: 374m<sup>2</sup>

Buurt: bosrijk

EPC: 429kwh/m<sup>2</sup>/j

Type verwarming: gas cv

# OMSCHRIJVING

Gelegen op 200 meter van De Zoete Waters, tussen het Heverleebos (50 m) en het Meerdaalwoud (100 m) biedt deze woning u een waaier van mogelijkheden.

Voorlopig is enkel het gelijkvloers bewoond maar een volledige eerste verdieping kan extra worden ingericht op uw tempo.

Een inkomhal, 3 slaapkamers, een living, een ingerichte keuken, een badkamer, een garage en een kelder worden op dit moment bewoond.

De zolderverdieping bestaat uit mooie grote ruimtes waar momenteel de isolatie ( 24 cm glaswol) zich op de vloer bevindt.

Het dak is 20 jaar geleden vernieuwd en voorzien van een onderdak.

Uw nieuwe thuis kan na de installatie van een nieuwe gasketel al meteen aan de renovatieplicht voldoen. Simulatie toont EPC 325 kWh.

Maar ook op dit moment kan u ondertussen perfect verwarmd wonen en starten met de renovatie van de bovenverdieping terwijl u beneden woont. Hierdoor kan u eventuele huur tijdens de renovatie vermijden.

De tuin is vlak en reeds afgescheiden. Ideaal voor uw spelende, kleine kinderen.

De garage is met de auto via de zij inrit te bereiken. ( Zie plan bij de toegevoegde documenten)

Leuven en Brussel zijn vlot bereikbaar.

Door het bos fietst of wandelt u naar het sportcentrum van OHL en de tennisclub Meerdael.

Lager onderwijs Heilig Hart op 2 km, Hoger onderwijs Heilig Hart op 6 km.

Niet aarzelen en maak een afspraak via [peter@vastgoedseels.be](mailto:peter@vastgoedseels.be) of 0472/288222.

---

## FINANCIIEEL

Prijs: € 348.000,00

Beschikbaarheid: Vanaf akte

Kadastraal inkomen: € 567,00

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 132,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 3

Renovatiejaar: 2000

Staat: Deels te renoveren

Aantal verdiepingen: 2

Oppervlakte hoofdgebouw: 132 m<sup>2</sup>

Gevelbreedte: 16,50 m

Oriëntatie achtergevel: Noord

Oriëntatie voorgevel: Zuid

## ENERGIE

EPC score: 429

EPC code: 20250301-0003533288-RES-1

EPC klasse: E

Dubbele beglazing: Ja

## LIGGING

Buurt: Bosrijk, landelijk

## TERREIN

Grondoppervlakte: 374,00 m<sup>2</sup>

Breedte aan straatkant: 16,50 m

Tuin: Ja (250,00 m<sup>2</sup>)

Oriëntatie terras 1: Noord

## INDELING

Woonkamer: 30,00 m<sup>2</sup>

Keuken: 13,00 m<sup>2</sup>, VS volledig geïnstalleerd

Slaapkamer 1: 14,00 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2: 10,00 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 3: 10,00 m<sup>2</sup>

Badkamer type: Ligbad

Toiletten: 1

Kelder: Ja

## STEDENBOUW

Elektriciteitskeuring: Ja, niet conform

Type verwarming: Gas cv

Verwarming: Individueel

Bestemming: Woongebied

Bouwvergunning: Nee

Verkavelingsvergunning: Ja

Voorkooprecht: Nee

Renovatieverplichting: Ja

Asbestinventarisatetest: Ja

Dagvaarding: Nee

O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied

G-score: B

P-score: B

Vonnissen: Nee

Kadaster sectie: D

Kadaster nummer: 0217/RP0000

Servitude: Nee

## **PARKING**

Garage: 1

Parkings buiten: 2

Parkings binnen: 1