

## TE KOOP - GEBOUW VOOR GEMENGD GEBRUIK

€ 535.000

Fonteinstraat 2, 3050 Oud-Heverlee

Ref. 6601954



Aantal slaapkamers: 4  
Aantal badkamers: 1  
Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 278m<sup>2</sup>  
Grond opp.: 414m<sup>2</sup>  
Buurt: centraal

Type verwarming: gas cv

# OMSCHRIJVING

Gelegen in de rustige, authentieke dorpskern van Oud-Heverlee kan u deze mooi gerenoveerde handelswoning ontdekken.

Deze combinatiewoning biedt een enorm potentieel voor gemengd gebruik.

Louter wonen ( Dan kan u de gelijkvloers omtoveren tot een extra leefruimte en slaapkamers/ burelen) of wonen en werken (vrij beroep, winkel, horeca).

Ook het ontwikkelen van een kangoeroewoning of creatie van meerdere wooneenheden behoort tot de mogelijkheden.

Het authentieke gebouw ademt dorpsgeschiedenis uit en kan de ideale basis vormen voor een ruime, moderne gezinswoning met rustige, royale tuin langs een doodlopend steegje.

Het gelijkvloers heeft 2 ingangen en bestaat uit een brute en daardoor zeer aantrekkelijke handelsruimte, een bijkeuken, een creatief atelier, een bergruimte, een gastentoilet en een kantoortje dat uitkijkt op het groene terras.

Op de eerste verdieping treft u een volledig ingerichte keuken met eetplaats, een gezellige, met licht overgoten leefruimte, een slaapkamer, een badkamer en een toilet.

De tweede verdieping bestaat uit 3 slaapkamers.

De woning is gedeeltelijk onderkelderd en heeft in 2024 een grondige renovatie ondergaan. Een recente condensatieketel, gedeeltelijk vernieuwde ramen, inventieve creatie van de handelsruimte, recente keuken...

De huidige parking is geschikt voor 6 wagens maar kan makkelijk omgevormd worden tot een groene oase in teken van uw toekomstplannen.

Wonen en werken in het groene Oud-Heverlee waar het Heverleebos en het Meerdaelwoud in elkaar overvloeien. Waar De Doode Bemde, het Zilvermeer en De Dijlevallei absolute rust brengen tijdens wandelingen of fietstochten.

Waar u heerlijk kan dineren in de vele restaurants aan De Zoete Waters.

Waar Imec, KUL, Gasthuisberg en het centrum van Leuven op fietsafstand liggen.

Waar u zich in verschillende sportclubs kan inschrijven en waar scholen zich op wandelafstand bevinden.

Waar openbaar vervoer ( trein en bus) vlakbij zijn...

Aarzel niet! Maak een afspraak 0472/288222.

---

## FINANCIIEEL

Prijs: € 535.000,00

Beschikbaarheid: Vanaf akte

Kadastraal inkomen: € 1.095,00

Vrij beroep mogelijk: Ja

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 278,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 3

Bouwjaar: 1935

Renovatiejaar: 2024

Staat: Goede staat

Aantal verdiepingen: 3

Oppervlakte hoofdgebouw: 111 m<sup>2</sup>

Gevelbreedte: 11,00 m

## LIGGING

Buurt: Centraal, bosrijk

School nabij: 1.000m

Winkels nabij: 5.000m

Openbaar vervoer nabij: 400m

Autosnelweg nabij: 5.000m

Sportcentrum nabij: Ja

## TERREIN

Grondoppervlakte: 414,00 m<sup>2</sup>

Breedte aan straatkant: 11,00 m

Tuin: Ja (300,00 m<sup>2</sup>)

Oriëntatie terras 1: Noordwesten

## INDELING

Oriëntatie achtergevel: Noord

Oriëntatie voorgevel: Zuid

## COMFORT

Gemeubeld: Nee

## ENERGIE

EPC code: 20250306-0002515430-KNR-3

EPC klasse: C

Dubbele beglazing: Ja

Ramen: Aluminium

Elektriciteitskeuring: Ja, conform

Type verwarming: Gas cv

Verwarming: Individueel

Woonkamer: 20,00 m<sup>2</sup>

Keuken: 17,00 m<sup>2</sup>, VS volledig geïnstalleerd

Bureau: 13,00 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 1: 20,00 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2: 18,00 m<sup>2</sup>

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

Slaapkamer 4: 10,00 m<sup>2</sup>

Badkamer type: Douche in bad

Toiletten: 2

Wasplaats: Ja

Kelder: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja

Telefoonbekabeling: Ja

Kabeltelevisie: Ja

Riolering: Ja

Gas: Ja

Water: Ja

## STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied

Bouwvergunning: Ja

Verkavelingsvergunning: Nee

Voorkooprecht: Nee

Asbestinventarisatetest: Ja

Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke  
herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel  
opgelegd

O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig  
gebied

G-score: A

P-score: C

Vonnissen: Nee

Kadaster sectie: A

Kadaster nummer: 0129BP0000/0129XP0000

Servitude: Nee

## PARKING

Parkings buiten: 3

Parkings binnen: Nee