



Brusselsestraat 41 , 3110 Leuven

**Telefoonnummer:** 0471514433

**E-mail:** info@hmvastgoed.be

## TE KOOP - VILLA

3300 Tienen

**Verkocht**

**Ref. 5329568**



Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 2

Beschikbaarheid: af te spreken met eigenaar

Bew. opp.: 300m<sup>2</sup>

Grond opp.: 1372m<sup>2</sup>

Buurt: landelijk

EPC: 165kwh/m<sup>2</sup>/j

Type verwarming: gas cv

# OMSCHRIJVING

Deze prachtige en perfect onderhouden villa is gelegen in het groene en rustige Vissenaken. De gezellige woonst met zuid-georiënteerde aangelegde tuin ligt op een perceel van 13 are 72 ca en heeft een vloeroppervlakte van 332m<sup>2</sup> (bron EPC verslag). In 2007 werd de woning totaal gerenoveerd en werd er ook bijgebouwd (vergund). Het resultaat mag er zeker zijn! De gelijkvloerse verdieping bestaat uit een inkomhal, een ruime, lichtrijke living, een eetkamer, een landelijke keuken met zicht op de velden, een slaapkamer (momenteel gebruikt als atelier), een badkamer met ligbad en apart toilet, een berging, een werkhuis en een inpandige garage voor één wagen. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, een vestiaire, een tweede badkamer met douche en twee lavabo's, een apart toilet en een bureau dat uitgaat op het heerlijke zonneterras (zuid). In de magnifieke tuin kom je helemaal tot rust! Bijkomende informatie: gunstig EPC: B 165kwh/m<sup>2</sup>, zonnepanelen van 2022, geïntegreerd stofzuigersysteem, alarm + camera, waterverzachter, regenwaterput van 10.000l, elektriciteit conform, aangelegde tuin, kelders, houtkachel Jotell, verwarming op aardgas, Boretti gasvuur, asbestveilig, beschikbaar op 1 maart 2024,... Bent u op zoek naar een gunstig gelegen en instapklare woning, wenst u een goede verbinding naar de E40 en andere belangrijke invalswegen. Alle documenten zijn te downloaden op de website. Aarzel dan niet om ons te contacteren op 0471/82 78 13 of karolien@hmvastgoed.be. Wij maken graag tijd voor u!

---

## FINANCIEEL

Prijs: Info op kantoor  
Onder BTW stelsel: Nee  
Beschikbaarheid: Af te spreken met eigenaar  
Beschikbaarheid datum: 01 Maart 2024  
Kadastraal inkomen: € 1.583,00  
Geïndexeerd kad. inkomen: € 3.311,00  
Onroerende voorheffing: € 1.648,06

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 300,00 m<sup>2</sup>  
Aantal gevels: 4  
Bouwjaar: 1966  
Renovatiejaar: 2007  
Staat: Uitstekend  
Gevelbreedte: 16,00 m  
Type dak: Zadeldak  
Oriëntatie achtergevel: Zuid  
Oriëntatie voorgevel: Noord

## COMFORT

Gemeubeld: Nee  
Handicapvriendelijk: Nee  
Alarm: Ja  
Rolluiken: Ja  
Zwembad: Nee

## ENERGIE

EPC score: 165

## LIGGING

Buurt: Landelijk, centraal

## TERREIN

Grondoppervlakte: 1.372,00 m<sup>2</sup>  
Tuin: Ja  
Oriëntatie terras 1: Zuid

## INDELING

Woonkamer: 41,00 m<sup>2</sup>  
Eetkamer: 24,00 m<sup>2</sup>  
Keuken: 16,00 m<sup>2</sup>, volledig geïnstalleerd  
Bureau: 14,00 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 1: 22,00 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 2: 20,00 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 3: 15,00 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 4: 13,00 m<sup>2</sup>  
Badkamer type: Alle comfort  
Toiletten: 2  
Kelder: Ja  
Zolder: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja  
Kabeltelevisie: Ja  
Riolering: Ja  
Gas: Ja

EPC code: 20230420-0002869018-RES-1

EPC klasse: B

Dubbele beglazing: Ja, thermische en akoestische onderbreking

Ramen: Pvc

Elektriciteitskeuring: Ja, conform

Datum keuring: 21/06/2007

Type verwarming: Gas cv

Verwarming: Individueel

Regenwaterput: Ja

## **STEDENBOUW**

Bestemming: Woongebied met landelijk karakter

Bouwvergunning: Ja

Verkavelingsvergunning: Ja

Voorkooprecht: Nee

Asbestinventarisatetest: Ja

Asbestinventarisatetest opmaak datum:  
25/04/2023

Asbestinventarisatetest informatie: Asbestveilig

Dagvaarding: Niet meegedeeld

O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied

G-score: A

P-score: A

Vonnissen: Nee

Servitude: Nee

## **PARKING**

Garage: Ja

Parkings buiten: 5

Parkings binnen: 1