



VALIMMAS

VASTGOEDMAKELAAR | LANDMETER | BEHEER & SYNDICUS SINDS 1979

TE KOOP

Steenweg 112 te 1745 OPWIJK (MAZENZELE)



TYPE	: een ruime en stijlvolle rijwoning met garage en mooie tuin
BEBOUWING	: gesloten bebouwing
BOUWJAAR	: verbouwd en uitgebreid omstreeks 1955
KADASTRALE GEGEVENS	: 23049A0112/00S002 _ P0000
KADASTRAAL INKOMEN	: € 728
GEINDEXEERD K.I.	: € 1.634 (index 2025: 2,2446)
ONROERENDE VOORHEFFING	: € 546 (in 2025, en incl. korting bescheiden woning)
OPPERVLAKTE PERCEEL	: ± 04 are 18 ca
BREEDTE VAN HET PERCEEL	: ± 7.30m (approximatief)
DIEPTE VAN HET PERCEEL	: ± 63m (approximatief)
VOORGEVELBREEDTE	: ± 7.30m
DIEPTE GEBOUW	: ± 8.70m hoofdgebouw + aanbouw
BEBOUWDE OPPERVLAKTE	: ± 116m ² bruto op het gelijkvloers (excl. de tuinberging)
NUTTIGE OPPERVLAKTE	: ± 293m ² bruto (incl. kelder, garage, excl. tuinberging)
BEWOONBARE OPPERVLAKTE	: ± 244m ² bruto (excl. kelder, garage en tuinberging)
OPPERVLAKTE TERRAS	: ± 35m ²
OPPERVLAKTE TUIN	: ± 302m ² (incl. oprit, terras, tuinberging,...)
AANTAL VERDIEPINGEN	: kelder + gelijkvloers + verdieping + ingerichte dakverdieping
ORIENTATIE ACHTERGEVEL	: noordoost

Richtprijs : € 369.000

INDELING EN BESCHRIJVING:

KELDER (± 49m²):

- ☑ garage (± 3.60 x 5.80 = 21m²) – betontegels – houten garagepoort met glaspaneel – overstromingsput met pomp
- ☑ 2 kelders (± 6m² en 9m²) – betontegels – beton welfsels – installatie CV – stookolietank 5.500L – houten trap

GELIJKVLOERS (± 116m²):

- ☑ ruime inkomhal (± 2.35 x 8.25 = 19m²) – vinyl vloerbekleding – radiator – dubbele inkomdeur – houten trap
- ☑ living (± 4.40 x 8.25/9.00 = 39m²) – granito tegelvloer – radiatoren – 2 marmeren schouwen – rolluik – sierlijsten
- ☑ keuken met eetkamer (± 6.85 x 4.00 = 27m²) – keramische tegels – radiatoren – 2 decoratieve plafondramen
→ keukenkasten met ruim werkblad en inox gootsteen met spoelbak – inbouwkasten
→ keramische kookplaat, oven, dampkap – elektrische keukenboiler 10l
- ☑ veranda (± 4.35 x 2.30 = 10m²) – granito tegelvloer – regenwaterput – dak in polycabonaatplaten
- ☑ berging/wasplaats (2.70 x 3.00 = 8m²) – granito tegelvloer – aansluiting wasmachine – zolderruimte
- ☑ toilet – keramische tegels – septische put
- ☑ ruim terras/koer (± 35m²) met tuinberging (betonplaten en lessenaarsdak met geprofileerde metaalpanelen)
- ☑ tuin met gazon, sierbeplanting en boom

1^{STE} VERDIEPING (± 64m²):

- ☑ overloop – plankenvloer met balatum – houten trap
- ☑ slaapkamer 1 (± 3.60 x 4.45 = 16m²) – plankenvloer met balatum – rolluik – balkon – marmer schouw
- ☑ slaapkamer 2 (± 4.40 x 4.45 = 20m²) – plankenvloer met balatum – rolluik – radiator – marmer schouw
- ☑ badkamer (± 2.45 x 3.50 = 9m²) – laminaat – radiator – rolluik – recent gerenoveerde badkamer:
→ inloopdouche, twee wastafels in sanitair meubel met spiegelkast en verlichting, hang-wc

INGERICHTE DAKVERDIEPING (± 64m²):

- ☑ overloop – vaste houten trap
- ☑ slaapkamer 3 (± 5.00 x 2.50 = 13m²) – houten vloer met tapijt – Fakro dakraam
- ☑ zolderruimte (± 8.00 x 4.50 = 36m²) – houten vloer – Fakro dakramen – desgewenst nog verder in te richten

VERWARMING

- ✓ CV stookolie – Weisshaupt brander met boiler – radiatoren – kamerthermostaat
- ✓ bovengrondse (kelder) stookolietank 5.500L – (blanco keuringsattest)

NUTSVOORZIENINGEN

- ✓ elektriciteit, stadswater, riolering, kabeldistributie, telefoonaansluiting

ALGEMENE STAAT

- ✓ degelijke en solide constructie met stijlvolle voorgevel, verzorgd en goed onderhouden
- ✓ recente renovatiewerken uitgevoerd (bvb dak, badkamer,...), verder te moderniseren

STAAT KEUKEN

- ✓ ruime geïnstalleerde keuken, in zeer nette staat

STAAT BADKAMER

- ✓ volledig ingerichte badkamer, in zeer nette staat, vernieuwd omstreeks 2020

BUITENSCHRIJNWERK

- ✓ grotendeels PVC ramen met dubbele beglazing en deels met rolluiken

DAK

- ✓ hoofdgebouw: zadeldak met pannen en isolatie – dakbedekking vernieuwd in 2022
- ✓ aanbouw: plat dak – tuinberging: lessenaarsdak (vernieuwd ± 2022)

EPC

- ✓ 314 kWh/m² - energielabel D (UC: 20260319-0003824196-RES-1)

BIJZONDERHEDEN

- ✓ alle opgegeven afmetingen en oppervlaktes zijn approximatief en louter ter informatie
- ✓ voorschot/waARBORG bij verkoop: 10% van de verkoopprijs

BESCHIKBAAR VANAF

- ✓ vanaf 01/10/2026 (en na het verlijden van de notariële akte)

LIGGING - SITUERING

- ✓ gelegen langsheen de N47, op wandelafstand van bushalte De Lijn (lijn 20)
- ✓ makkelijke verbindingen naar Dendermonde, Aalst, Merchtem, Asse – Mobiscor = 7,0/10

STEDENBOUWKUNDIG

- ✓ Gewestplan: woongebied met landelijk karakter
- ✓ stedenbouwkundige vergunning: wordt vermoed vergund te zijn
- ✓ Vlaamse wooncode: geen bijzonder gebied, voorkeurecht niet van toepassing
- ✓ verkavelingsvergunning: nihil
- ✓ geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd
- ✓ overstromingsgevoeligheid: P-score = B en G-score = B



VALIMMAS | 02/452.59.25

Kattestraat 4, 1730 ASSE | info@valimmas.be | www.valimmas.be

BIV: 504.549 – 510.031 – 203.623 | KBO 0683.763.490

Toegestreden tot verzekering Collectieve Polis CIB Bovenbouw, dekkende de wettelijke verplichte waarborgen via Maatschappij AXA Belgium, makelaar Concordia, Luik Aansprakelijkheid 730390161003- Klantnr 016805.

Deze informatie is vrijblijvend, zonder enige contractuele verbintenis vanwege eigenaar of makelaar en wordt enkel ten informatieve titel overgemaakt. De makelaar of verkoper zijn niet verantwoordelijk voor al dan niet zichtbare gebreken v/h goed. De kandidaten worden uitgenodigd het goed grondig te inspecteren tijdens het plaatsbezoek en zich eventueel te laten bijstaan door een expert. Een verkoop komt slechts tot stand na ondertekening van een onderhandse verkoopovereenkomst en betaling van een voorschot. Deze beschrijving werd met de grootste zorg opgesteld. Mochten er toch nog fouten of vergissingen in voorkomen, dan kunnen wij hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden. Neem altijd persoonlijk contact met ons op zodat wij volledige informatie en begeleidend advies kunnen verschaffen over dit goed. ***** Les renseignements sont communiqués à titre informatif, sans aucun engagement contractuel de la part du propriétaire ou de l'agence. L'agence ou les vendeurs ne sont pas responsables pour les vices apparents ou occultes du bien. Nous prions les candidats à inspecter le bien profondément et le cas échéant à se faire assister par un expert. La vente ne se réalise qu'après signature d'un compromis de vente et paiement d'un acompte. Cette description a été réalisée avec le plus grand soin. Des fautes éventuelles n'engageront jamais la responsabilité de notre agence. Nous vous recommandons à nous contacter personnellement pour de plus ample information sur ce bien.