



VALIMMAS

VASTGOEDMAKELAAR | LANDMETER | BEHEER & SYNDICUS SINDS 1979

TE KOOP

Kromme Elleboogstraat 22 te 9320 EREMBODEGEM



TYPE	: ruime, zeer verzorgde en instapklare rijwoning met terras en tuin
BEBOUWING	: gesloten bebouwing (met doorgang opzij)
BOUWJAAR	: ± 1930 – grondig verbouwd omstreeks 2012
KADASTRALE GEGEVENS	: 41014A1295/00T000 _ P0000
KADASTRAAL INKOMEN	: € 498
GEINDEXEERD K.I.	: € 1.118 (index 2025: 2,2446)
ONROERENDE VOORHEFFING	: € 397 (in 2025 en incl. korting 'bescheiden woning')
OPPERVLAKTE PERCEEL	: ± 02 are 84 ca
BREEDTE VAN HET PERCEEL	: ± 8m vooraan (versmalt naar achter toe, ± driehoekig perceel)
DIEPTE VAN HET PERCEEL	: ± 50m op de perceelsgrens links
VOORGEVELBREEDTE	: ± 6,4m
DIEPTE GEBOUW	: ± 8,9m hoofdgebouw + aanbouw gelijkvloers
BEBOUWDE OPPERVLAKTE	: ± 90m ² bruto (excl. tuinberging)
NUTTIGE OPPERVLAKTE	: ± 201m ² bruto (incl. kelder, exclusief tuinberging)
BEWOONBARE OPPERVLAKTE	: ± 190m ² bruto (excl. kelder en tuinberging)
OPPERVLAKTE TERRAS	: ± 45m ²
OPPERVLAKTE TUIN	: ± 194m ² (incl. doorgang opzij, terras, tuinberging,...)
AANTAL VERDIEPINGEN	: kelder + gelijkvloers + verdieping + ingerichte dakverdieping
ORIENTATIE ACHTERGEVEL	: ideaal georiënteerd naar het zuidoosten

Richtprijs : € 359.000

INDELING EN BESCHRIJVING:

KELDER (± 11m²) :

- ☑ kelder (± 2.40 x 4.70 = 11m²) – gemetste vloer – beton welfsels – houten trap

GELIJKVLOERS (± 90m²) :

- ☑ inkomhal (± 1.50 x 8.00 = 12m²) – keramische vloertegels (parketlook) – radiator – houten trap
- ☑ living (± 4.30 x 8.30 = 36m²) – laminaat – radiator – decoratieve schouw met inbouwhaard
- ☑ keuken (± 3.00 x 5.50 = 17m²) – keramische vloertegels (parketlook) – radiator
→ keukenkasten met werkblad en inox gootsteen met spoelbak – Spatwand in faïence
→ keramische kookplaat, inox dampkap, oven, magnetron, inbouwkoffiemachine (Bosch)
- ☑ berging/wasplaats (± 10m²) – keramische vloertegels – aansluiting wasmachine – installatie CV
- ☑ badkamer 1 (± 2m²) – tegelvloer – douche, wastafel met spiegel, toilet
- ☑ zonneterras (± 45m²) – keramische tegels – deels overdekt (pergola)
- ☑ tuin: gazon, tuinhuis, nieuwe houten panelen aan rechterzijde, gemetste en overdekte BBQ, kippenren

1^{STE} VERDIEPING (± 55m²) :

- ☑ nachthal – laminaat – houten trap
- ☑ slaapkamer 1 (± 3.80 x 4.20 = 16m²) – laminaat – radiator
- ☑ slaapkamer 2 (± 3.80 x 4.00 = 15m²) – laminaat – radiator
- ☑ badkamer 2 (± 2.00 x 2.70 = 5m²) – keramische vloer- en wandbetegeling – radiator/handdoekdroger
→ ligbad, twee wastafels in sanitair meubel met spiegel, toilet

INGERICHTE DAKVERDIEPING (± 45m²) :

- ☑ overloop – laminaat
- ☑ slaapkamer 3 (± 4.00 x 3.60 = 14m²) – laminaat – radiator – veluxraam
- ☑ slaapkamer 4 (± 5.90 x 3.70 = 21m²) – laminaat – radiator – veluxraam

VERWARMING

- ✓ CV aardgas – condenserende wandketel VAILLANT – radiatoren met thermostaatkranen

NUTSVOORZIENINGEN

- ✓ elektriciteit, stadswater, aardgas, riolering, kabeldistributie, telefoonaansluiting
- ✓ regenwaterput niet in gebruik

ALGEMENE STAAT

- ✓ degelijke en instapklare woning, gerenoveerd omstreeks 2012 – aantrekkelijke voorgevel

STAAT KEUKEN

- ✓ volledig ingebouwde keuken met alle comfort, in nette staat van onderhoud

STAAT BADKAMER

- ✓ modern ingerichte badkamer, in nette en verzorgde staat

BUITENSCHRIJNWERK

- ✓ PVC-ramen met dubbele HR-beglazing – elektrische rolluiken op gelijkvloers

DAK

- ✓ hoofdgebouw: zadeldak met pannen, vernieuwd omstreeks 2012, geïsoleerd
- ✓ aanbouw: lessenaarsdak met pannen, geïsoleerd

EPC

- ✓ 340 kWh/m² - energielabel D (UC: 20260327-0003834099-RES-1)

BIJZONDERHEDEN

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

BESCHIKBAAR VANAF

- ✓ bij het verlijden van de notariële akte

LIGGING - SITUERING

- ✓ centrale ligging tussen Gent-Brussel, op wandelafstand van station Erembodegem
- ✓ makkelijke verbindingen naar Aalst, Ninove, Affligem, E40... - prima Mobiscore = 8,5/10

STEDENBOUWKUNDIG

- ✓ Gewestplan: woongebied
- ✓ Gewestelijk RUP: Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst
- ✓ stedenbouwkundige vergunning dd 18/02/2013 (rooien bomen)
- ✓ 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 (kleine kans)



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

Toegetreten 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.