

**A vendre -  
Maison****€ 298.000****Wolvenhoek 32, 9506 Waarbeke****Ref.**

41050622



Nombre de chambres: 3

Surf. Hab: 145m<sup>2</sup>PEB/EPB: 963kwh/m<sup>2</sup>/j

Nombre de salle de bains: 1

Surf. Terrain: 802m<sup>2</sup>

Garages: 1

Quartier: central

Disponibilité: à l'acte

# Description

Cette **habitation quatre façades de caractère**, authentique ferme du XIX<sup>e</sup> siècle, est idéalement située au cœur de la région de la Dendre, sur un terrain de **8 ares 2 centiares**.

La maison se compose d'un hall d'entrée, d'un vaste séjour, d'une salle à manger, d'une cuisine avec **accès direct au jardin**, d'un WC séparé, d'une salle de bains, de caves ainsi que d'un **grand garage/grange avec porte surélevée**, adaptée aux camionnettes. De plus, plusieurs dépendances et étables offrent de nombreuses possibilités, idéales pour le stockage, les amateurs d'animaux ou la création d'espaces de travail et de loisirs.

Au **premier étage**, vous trouverez un hall de nuit, **trois grandes chambres**, un bureau/débarras et un grenier.

## Atouts supplémentaires :

- Châssis en PVC avec double vitrage
- Jardin orienté sud-ouest
- Vue dégagée à l'arrière
- Proximité des transports en commun (bus et train), écoles et commerces de proximité
- Excellente situation : Ninove (10 min), Galmaarden (6 min), Geraardsbergen (12 min)

En résumé, un cadre **rural et paisible** tout en bénéficiant d'un accès rapide aux centres environnants.

Venez découvrir sans tarder cette **perle à rénover** ! Une opportunité unique pour les amateurs d'espace, de charme et de potentiel.

---

## Finances

Prix: € 298.000,00

Disponible: à l'acte

Revenu cadastral: € 257,00

Servitude: Non

## Bâtiment

Surface habitable: 145,00 m<sup>2</sup>

Façades: 4

Année de construction: 1900

Rénovation: 1980

État: À rénover

Étages: 1

Largeur façade: 19,00 m

Orientation d'arrière: Sud-ouest

Orientation d'façade: Nord-est

## Confort

Meublé: Non

Accès handicapé: Non

Ascenseur: Non

Volets: Oui

Piscine: Non

## Espace spécifique

## Localisation géographique

Environnement: Central, calme

École à proximité: Oui

Commerces à proximité: Oui

Transports publics à proximité: Oui

Autoroute à proximité: Oui

Centre sportif à proximité: Oui

## Terrain

Superficie terrain: 802,00 m<sup>2</sup>

Largeur à la rue: 29,00 m

Jardin: Oui (582,00 m<sup>2</sup>)

Orientation terrasse 1: Sud-ouest

## Aménagement

Salle de séjour: 21,00 m<sup>2</sup>

Salle à manger: 16,19 m<sup>2</sup>

Cuisine: 8,30 m<sup>2</sup>, amer. équipée

Bureau: Oui

Chambre 1: 15,50 m<sup>2</sup>

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

Chambre 3: 14,07 m<sup>2</sup>

Salles de douches: 1

Toilettes: 2

Buanderie: Oui

Cave: 22,00 m<sup>2</sup>

Atelier: Oui

Grenier: Oui

## **Sécurité**

Contrôle d'accès: Oui

Contrôle d'accès type: Grillage

## **Energie**

PEB score: 963 kWh/m<sup>2</sup>/an

PEB code: 20250618-0003621636-RES-1

PEB classe: F

Double vitrage: Oui

Fenêtres: Bois ou pvc

Certificat d'électricité: Oui, non conforme

Type de chauffage: Electrique

Chauffage: Individuel

## **Techniques**

Électricité: Oui

## **Urbanisme**

Affectation: Zone d'habitat rurale

Permis de bâtir: Non communiqué

Permis de lotir: Oui

Droit de préemption: Non

Obligation de rénovation: Oui

Certificat inventaire amiante: Oui

Certificat inventaire amiante date de création:  
18/06/2025

Intimation en justice: Non

Zone innondable: pas situé en zone inondable

G-score: A

P-score: A

Jugement en cours: Non

## **Parking**

Garage: 1