

## Te koop - Huis

Smeerebbestraat 27, 9500 Geraardsbergen

**€ 449.000****Ref. 6950627**

Aantal slaapkamers: 3

Aantal badkamers: 1

Garages: 1

Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 154m<sup>2</sup>Grond opp.: 1237m<sup>2</sup>Terras opp.: 42m<sup>2</sup>

Buurt: rustig

EPC: 215kwh/m<sup>2</sup>/j

# Omschrijving

Ontdek deze verrassende, instapklare woning in een oase van groen en rust

Deze woning, gelegen op een perceel van 12a 37ca, biedt een perfecte combinatie van comfort, licht en ruimte.

Bestaat uit een inkomhal, apart toilet, lichte leefruimte met eetplaats die in verbinding staat met de keuken, berging/wasruimte, badkamer, nachthal, 3 ruime slaapkamers, 2de toilet, ruime garage, kelder en zolder.

Buiten geniet u van een ruime tuin met veel privacy en een terras van 42 m<sup>2</sup> met tuinhuis.

Extra troeven:

- Gunstige EPC.
- 10 zonnepanelen + batterij (sinds 2022).
- Warmtepomp (sinds 2026).
- Vloerverwarming en centrale verwarming op aardgas.
- Dubbel beglazing.
- Garage met ruime oprit.
- En nog veel meer...

Uitstekend gelegen, met scholen, winkels, sportfaciliteiten, het station en belangrijke invalswegen in de nabije omgeving. Bovendien bereikt u Ninove en Geraardsbergen in slechts 10 minuten.

Een ruime en veelzijdige woning met veel licht, privacy en potentieel, gelegen in een aangename omgeving.

Voor meer informatie of een bezoek kunt u terecht op 0479/09.09.09 of via [www.wsb-immo.be](http://www.wsb-immo.be).

## Financieel

Prijs: € 449.000,00  
Beschikbaarheid: Vanaf akte  
Kadastraal inkomen: € 411,00

## Gebouw

Bewoonbare oppervlakte: 154,00 m<sup>2</sup>  
Aantal gevels: 3  
Bouwjaar: 1956  
Staat: Uitstekend  
Aantal verdiepingen: 2  
Gevelbreedte: 12,70 m  
Oriëntatie achtergevel: Zuidwesten

## Comfort

Gemeubeld: Nee  
Handicapvriendelijk: Nee  
Lift: Nee  
Air conditioning: Ja  
Zwembad: Nee

## Energie

EPC score: 215 kWh/m<sup>2</sup>/jaar

## Ligging

Buurt: Rustig, uitzicht op de tuin  
School nabij: Ja  
Winkels nabij: Ja  
Openbaar vervoer nabij: Ja  
Autosnelweg nabij: Ja  
Sportcentrum nabij: Ja

## Terrein

Grondoppervlakte: 1.237,00 m<sup>2</sup>  
Breedte aan straatkant: 26,00 m  
Tuin: Ja  
Oriëntatie terras 1: Zuidwesten

## Indeling

Woonkamer: 41,00 m<sup>2</sup>  
Keuken: 14,56 m<sup>2</sup>, geïnstalleerd  
Slaapkamer 1: 18,40 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 2: 16,50 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 3: 11,50 m<sup>2</sup>  
Badkamer type: Douche en ligbad  
Douchekamers: 1  
Toiletten: 2  
Terras: 42,00 m<sup>2</sup>

EPC code: 20260916-0003952170  
EPC klasse: C  
Dubbele beglazing: Ja  
Ramen: Pvc  
Elektriciteitskeuring: Ja, conform  
Datum keuring: 23/02/2007  
Zonnepanelen: Ja

Wasplaats: Ja  
Kelder: Ja  
Zolder: 30,00 m²

## Technieken

Elektriciteit: Ja  
Telefoonbekabeling: Ja  
Telefooncentrale: Nee

## Stedenbouw

Bestemming: Niet meegedeeld  
Bouwvergunning: Niet meegedeeld  
Verkavelingsvergunning: Niet meegedeeld  
Voorkooprecht: Nee  
Renovatieverplichting: Nee  
Asbestinventarisatetest: Ja  
Asbestinventarisatetest opmaak datum: 13/09/2026  
Dagvaarding: Nee  
O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied  
G-score: A  
P-score: A  
Vonnissen: Nee  
Kadaster sectie: B  
Kadaster nummer: 0262HP0000  
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister: Nee

## Parking

Garage: 1  
Parkings binnen: 1