



# TE KOOP



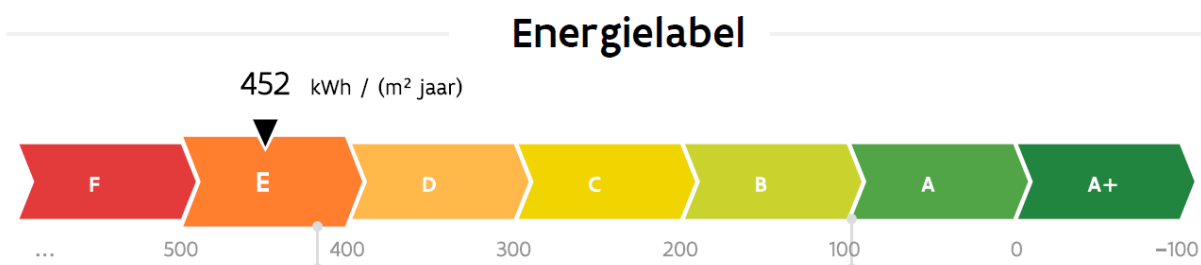
# Kerselaarstraat 114 1700 DILBEEK

---

**PRIJS : 559.000 EURO**

---

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Type onroerend goed:    | Viergevelwoning – villa met garage en tuin   |
| Kadastraal inkomen:     | € 1637   |
| Onroerende voorheffing: | € 1254,87 (aanslagjaar 2022)   |
| Perceeloppervlakte:     | 7a25ca   |
| Bewoonbare oppervlakte: | 249 m <sup>2</sup>   |
| Bouwjaar:               | 1958   |
| Recente renovaties:     | Verwarmingsketel gas<br>Automatische garagepoort   |
| Watertoets:             | P-score A & G-score A (huis)<br>P-score A & G-score Onbekend (grond)   |
| Ruimtelijke ordening:   | Woongebieden met landelijk karakter – geen<br>verkavelingsvergunning – geen voorkooprecht ruimtelijke<br>ordening – geen maatregel tot herstellvordering –<br>vergunning uitgereikt – attest in aanvraag |
| EPC:                    | 452 kWh/m <sup>2</sup> /jr. & Label E (renovatieplicht binnen 5 jaar :<br>ramen zijn verouderd, enkel glas, dak beperkt geïsoleerd,<br>zonnepanelen mogelijk, muren niet geïsoleerd)                     |



---

## CONTACT & BEZOEK

---

Dennis VAN ERPS, Erkend vastgoedmakelaar BIV506.740

GSM : 0479/22 64 90, [uwvastgoed@outlook.be](mailto:uwvastgoed@outlook.be), [www.uwvastgoed.eu](http://www.uwvastgoed.eu)

## *Karaktervolle te renoveren villa op absolute topligging !*

*De vele grote ramen zorgen voor een grote lichtinval & mooie uitzichten op het omliggend groen en de landelijke omgeving. Prachtig gelegen in een autoluwe straat rechtover agrarisch gebied en grenzend aan natuurgebied, vlakbij invalswegen naar Brussel en het centrum van Dilbeek. De indeling van deze stijlvolle woning creëert een open maar ook gezellige sfeer. De mooie tuin ZW en zonder inkijk, is in groen omgeven. Ook vanuit de tuin zijn er prachtige verzichten over Brussel, het Atomium, de Basiliek en de uitgestrekte weilanden rondom. Er is ook een zeer groot terras met volle zon van 's ochtends tot 's avonds dankzij de Zuid, West & Oost oriëntatie! Als extra troef is er een grote garage 40m<sup>2</sup> met twee voorliggende autostaanplaatsen en een inrichtbare zolder. De ruime villa kan, mits vergunning, op het gelijkvloers & op de verdieping zelfs nog uitgebreid worden middels een grote aanbouw achteraan over de hele breedte, ook een dakuitbouw is mogelijk. Biedingen enkel via document van makelaar & na bezoek. ALLE DETAILS en meer info in de INFOBROCHURE, PLANNEN & DRONEFILM op WWW.UWVASTGOED.EU!*

### **Indeling en bewoonbare oppervlaktes:**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Kelderverdieping:  | Garage 40m <sup>2</sup> , bergplaats 17m <sup>2</sup> , kelders 9m <sup>2</sup> & 9m <sup>2</sup>  |
| Gelijkvloers :     | Inkomhal 9m <sup>2</sup> met vestiaire, woonkamer 54m <sup>2</sup> met salon en eetplaats, keuken 12m <sup>2</sup> , veranda 13m <sup>2</sup> , kleine terrasberging   |
| Eerste verdieping: | Nachthal 6m <sup>2</sup> , drie slaapkamers 18m <sup>2</sup> & 16m <sup>2</sup> & 12m <sup>2</sup> , een vierde slaapkamer/bureau 9m <sup>2</sup> met toegang naar de zolder, een badkamer 7m <sup>2</sup> , terras ZW |
| Tweede verdieping: | Inrichtbare zolder met vaste trap 17m <sup>2</sup>   |
| Buitenumgeving:    | Autostaanplaatsen voor de garage, inkompad met grote buitentrap, buitenWC, groot ZWO-gericht terras, aangelegde achtertuin   |

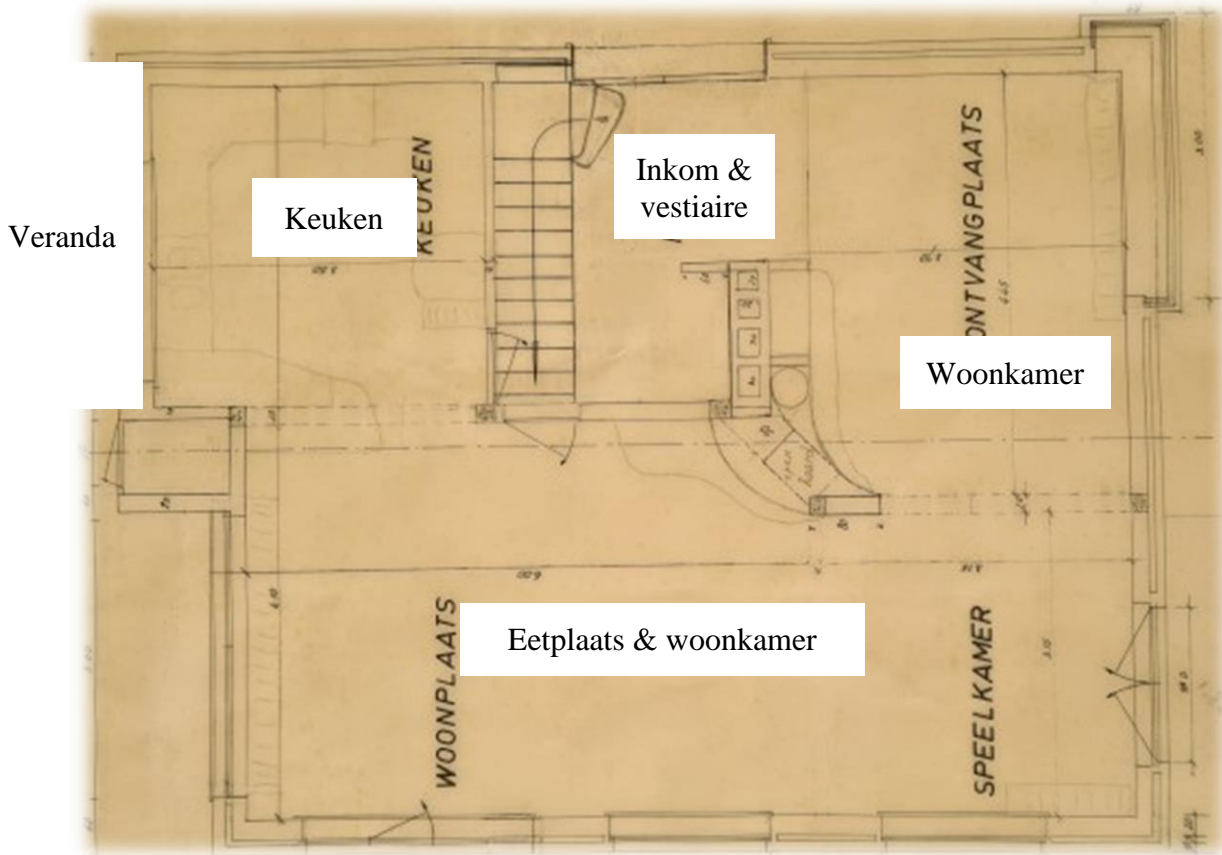
### **Enkele eigenschappen:**

- ✓ Solide betonstructuur
- ✓ Elektriciteit in niet conform (offerte beschikbaar twv 3467 € btw incl.)
- ✓ Tweevoudige elektriciteitsmeter dag/nacht
- ✓ Dubbel glas in hard hout & enkel glas
- ✓ Nieuwe centrale verwarming op gas dd. 2018

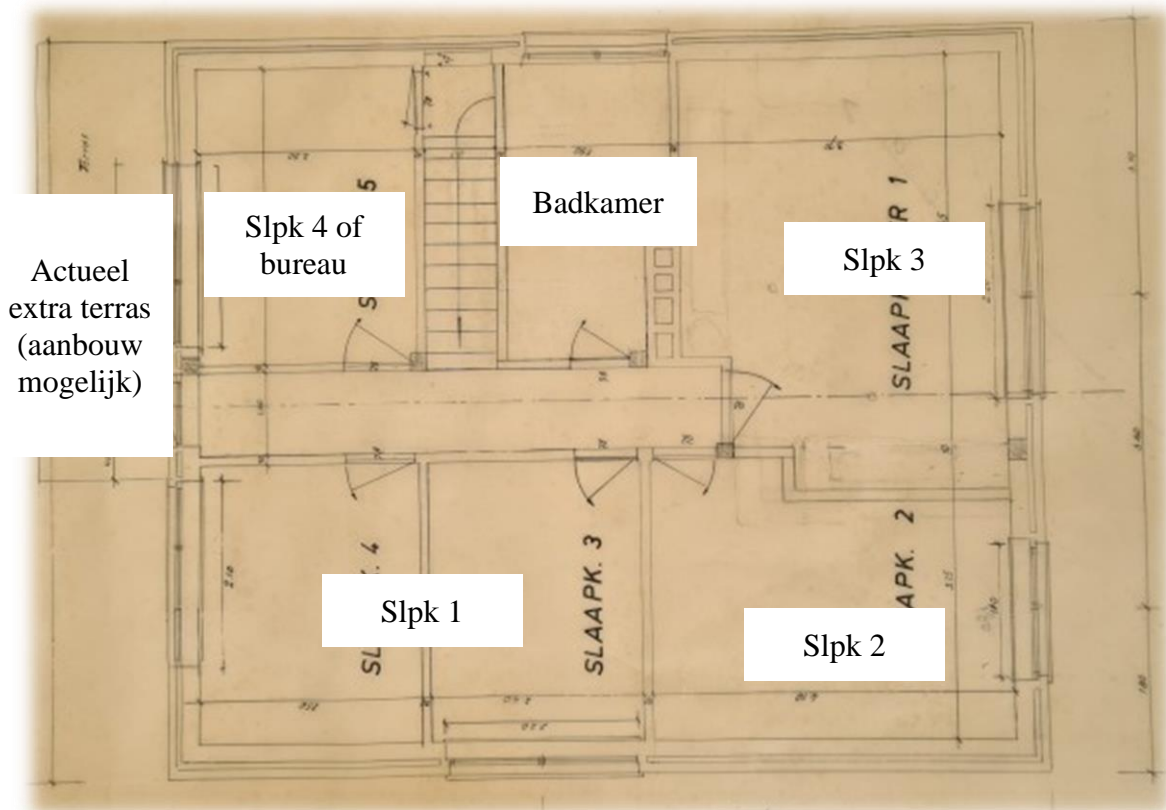
- ✓ Warmwatervoorziening via verwarmingsketel
- ✓ Gevels niet geïsoleerd
- ✓ Dak beperkt geïsoleerd
- ✓ Dak met dakpannen in goede staat
- ✓ Vol houten binnendeuren
- ✓ Inkomhal met marmertegels
- ✓ Ingebouwde vestiaire met grote spiegels
- ✓ Woonkamer met originele volle parketvloer
- ✓ Woonkamer met houtvuur cassette Flam
- ✓ Inbouwspots in woonkamer en keuken
- ✓ Schouw afgewerkt met grote marmertegels
- ✓ Veranda met keramische terrastegels
- ✓ Slaapkamers met grote inbouwkasten
- ✓ Eén slaapkamer met wastafel
- ✓ Slaapkamers met volle parketvloer
- ✓ Keuken met keramische tegelvloer
- ✓ Keuken met combi-oven Miele, oven Miele, veel kasten, dubbele spoelbak, keramisch vuur & grill & frituur, dampkap, vaatwasmachine, frigo & diepvriezer, werkblad in gelamineerd hout
- ✓ Badkamervloer met marmertegels & marmer muurtegels tot plafond
- ✓ Badkamer volledig afgewerkt in marmer : douche in ligbad, dubbele wastafel met meubel, grote muurspiegels, wc
- ✓ Zolderverdieping met radiator en elektriciteit, plafond met houten lambrisering
- ✓ Garage met automatische sectionaal poort en smeerput
- ✓ Groot terras in terrastegels en automatische zonneluifel
- ✓ Extra terras ZW op de verdieping met houten ballustrade
- ✓ Veranda met dubbel glas in aluminium
- ✓ Regenwaterciterne 1500L zonder pomp (momenteel niet in gebruik)
- ✓ Aangelegde grastuin met keermuren en een variatie aan planten

# BOUWPLANNEN

## Gelijkvloers



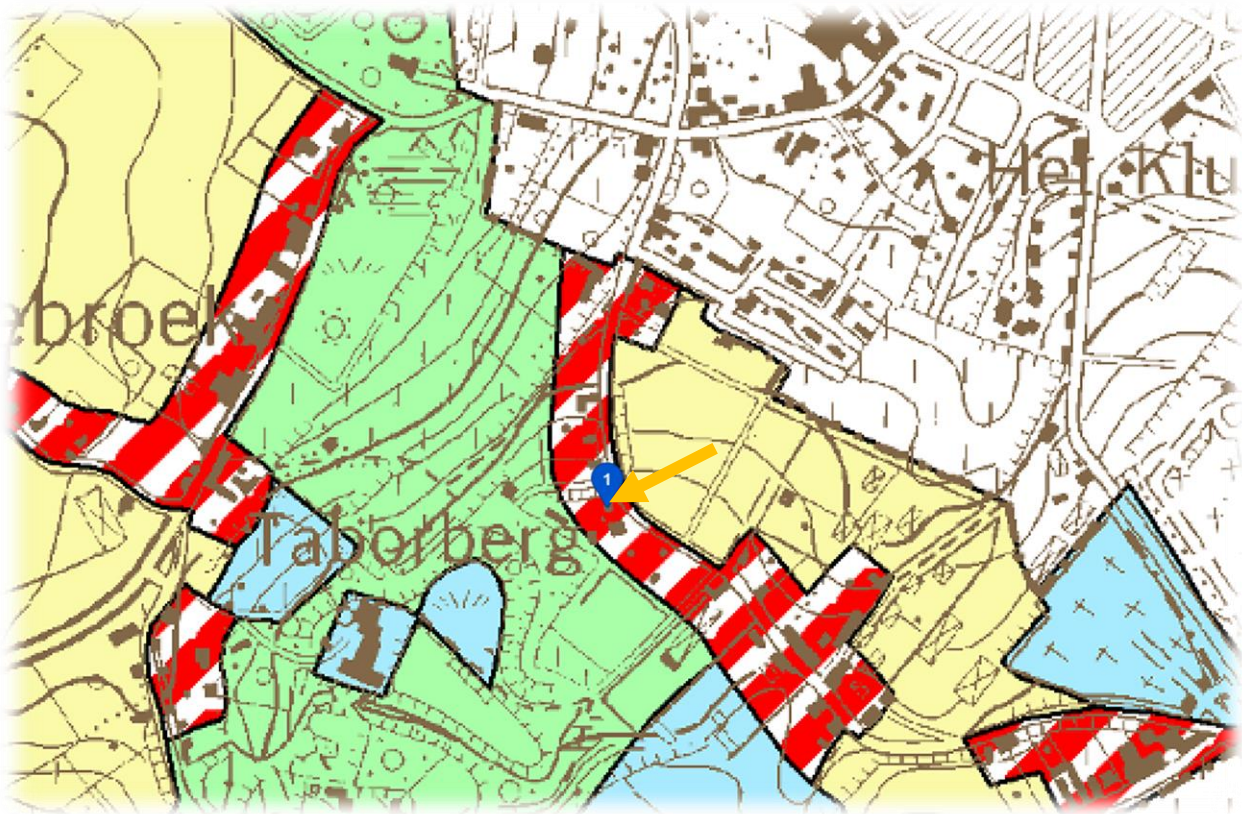
## Eerste verdieping



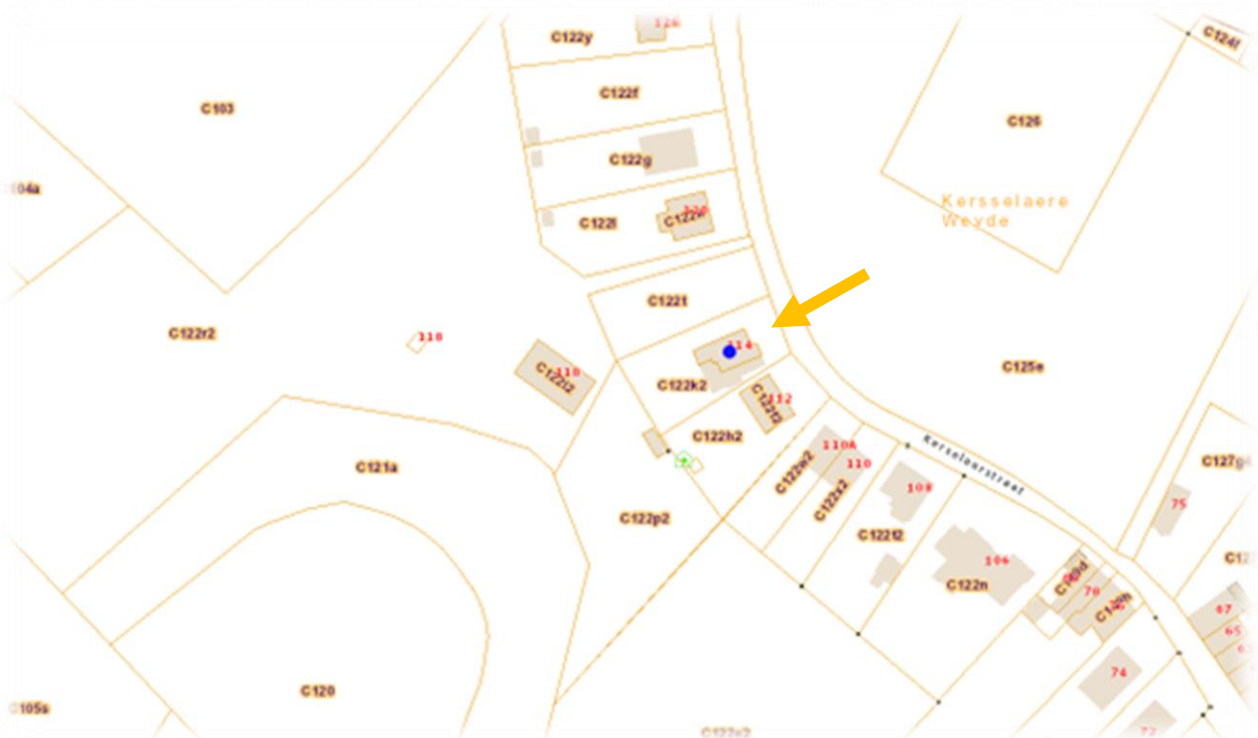
# LUCHTFOTO, BESTEMMINGSPLAN, KADASTER



Gelegen in “rode/witte zone” = woongebied met landelijk karakter  
Ter info : Groene zone: beschermd natuurgebied Gele zone : Agrarisch gebied



Kadasterplan







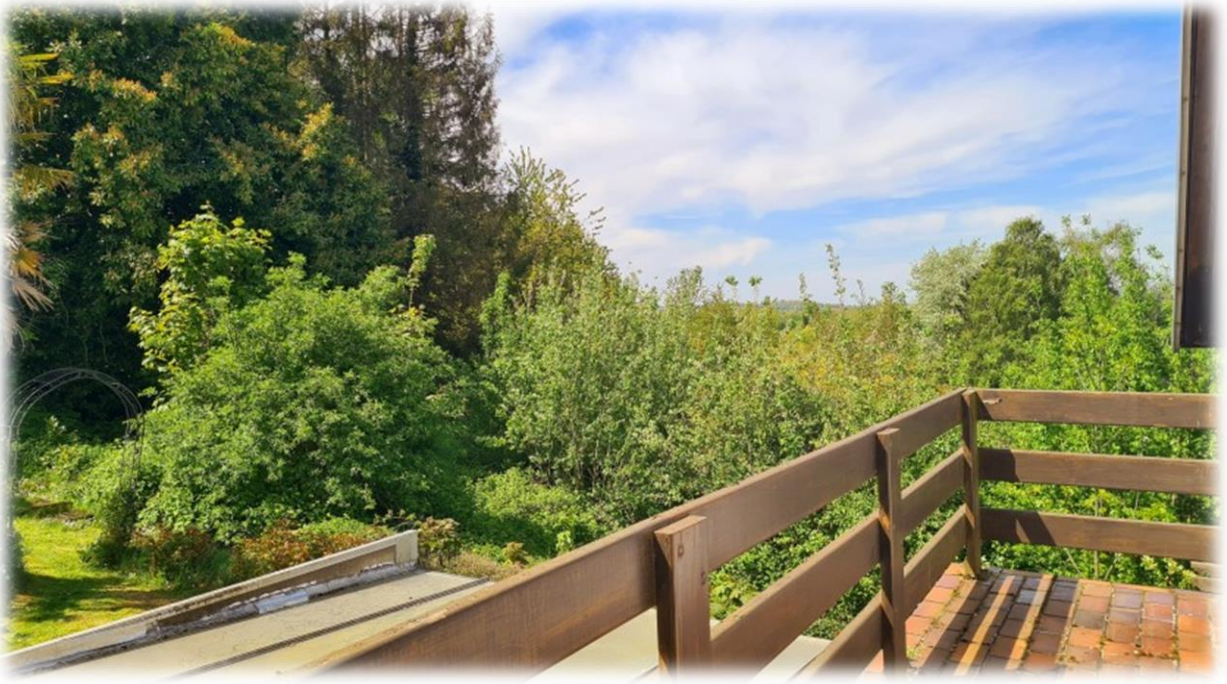


























  
UW VASTGOED  
UW VERTROUWEN. ONS VERHAAL.  
[www.uwvastgoed.eu](http://www.uwvastgoed.eu)

**2%**  
,42 incl. btw