



Dennis VAN ERPS
Erkend vastgoedmakelaar BIV506.740
GSM : 0479/22 64 90
uwvastgoed@outlook.be
www.uwvastgoed.eu

Poly-kantoor, terras & gem. tuin! Garage!
Centrum Dilbeek!
Baron R. de Vironlaan 62
1700 Dilbeek



PRIJS : 219.000 € + 30.000 € (garage niet verplicht)

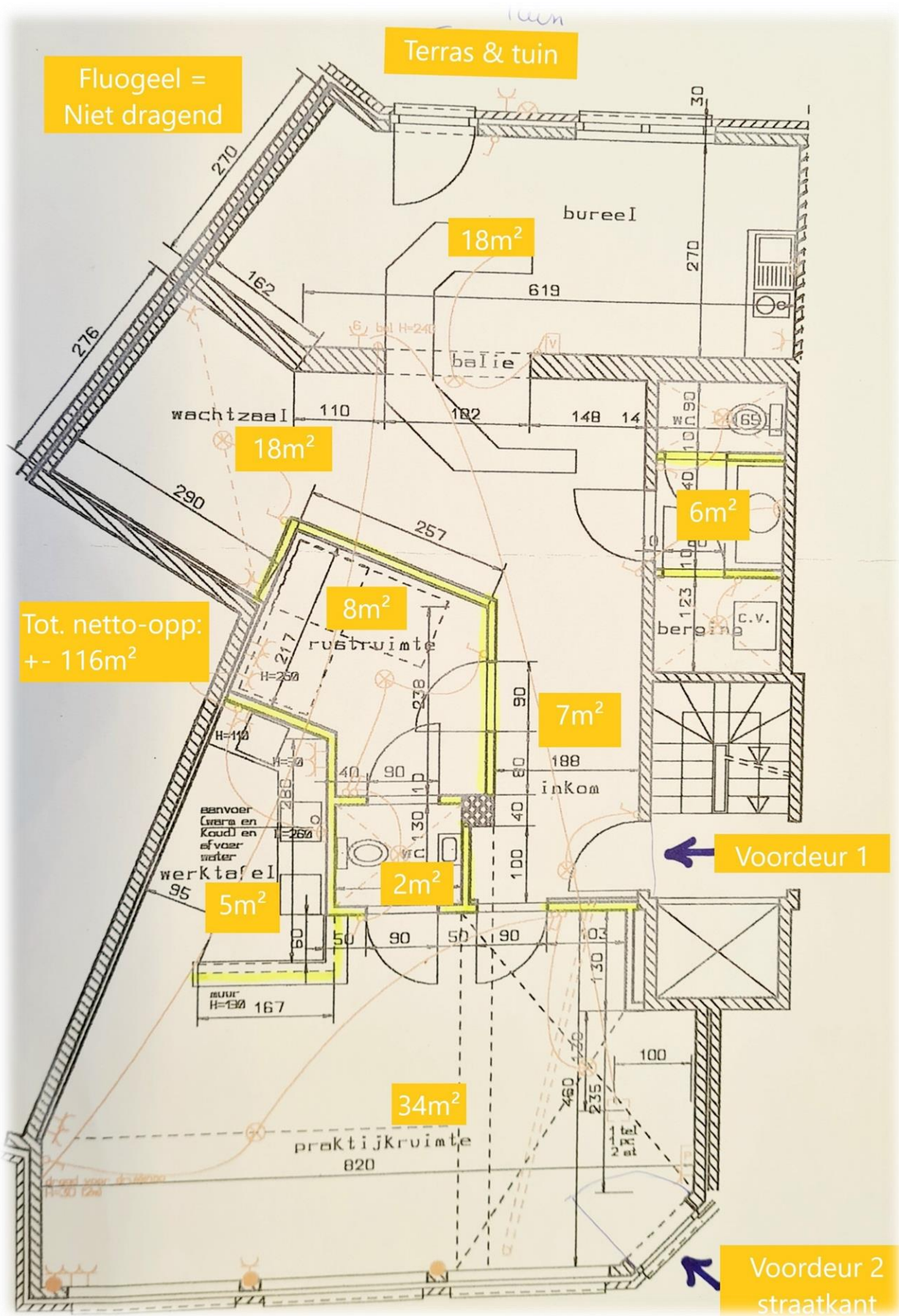
Type onroerend goed:	Polyvalente kantoorruimte of vrij beroep (alles toegelaten behalve kleinhandel), terras, mooie gem. tuin & grote garage (niet verplicht)
Ruimtelijke ordening:	Woongebieden – Vergunning uitgereikt – Geen maatregel tot herstellvordering – Geen verkavelingsvergunning uitgereikt – Geen voorkooprecht ruimtelijke ordening – si in aanvraag
Kadastraal inkomen:	€ 1241 (inbegrepen de garage)
Periodieke gem. lasten :	+/- 85 €/maand (incl. gemeenschap, blokpolis, kuis, syndicus, onderhoud tuin & gebouw, reservekapitaal, ... <u>geen deelname in kosten van de lift</u>) + privé-waterbruik via jaarlijkse afrekening van de privé-tussenteller door de syndicus
Netto-oppervlakte:	+110 m ² (excl. muren, terras, garage)
Bouwjaar:	1996 (eerste eigenaar, medisch kabinet)
Verwarming :	Gas cv, condenserende combiketel, individuele gasmeter
Watertoets :	Perceelscore A & Gebouwscore A & Geen risicozone
EPC score :	Label D (bijna C!) & geen verplichtingen

Polyvalente beroepsruimte voor kantoor of vrij beroep met een privé-terras & prachtige gem. tuin! Grote garage (+ 30.000 € aankoop niet verplicht) op de ondergrondse verdieping. Gelegen te centrum 1700 Dilbeek in een stijlvol & herkenbaar gebouw vlakbij het vijverpark en het gemeentehuis. De huidige indeling kan vrijwel volledig aangepast worden naar de gewenste inrichting van de koper, vele muren zijn niet-dragend & provisoir. De mooie heraanleg van de Baron de Vironlaan tot “De toegangspoort van Dilbeek” zal gedaan zijn in juli 2024 en is zeker een meerwaarde. Meer info over de heraanleg en het huidige indelingsplan met oppervlaktes en een voorbeeldplan van een andere mogelijke indeling, vindt u in de infobrochure op www.uwvastgoed.eu! De totale netto-oppervlakte (zonder muren, terras, garage) is +/- 110m². Op heden is er vooraan een open space kantoorruimte 34m² met grote vitrineramen & een mooi zicht op de aangelegde voortuin (zuidelijk gericht). Hier is ook een extra aparte voordeur rechtstreeks naar de Baron de Vironlaan. Verder is er een ingerichte receptie met groot ontvangstmeubel, meerdere kwalitatieve inbouwkasten, 2 keukens zonder kookplaat, 2 wc's met lavabo, ruime inkomhal, wachtruimtes en een kantoorruimte met toegang tot het privé-terras en de zonrijke maar vooral rustgevende tuin met grasperk, planten en hoogstammen. Airco en mechanisch ventilatiesysteem zijn ook aanwezig. Uitstekend gelegen op een commercieel strategische ligging met een uitstekende bereikbaarheid naar Brussel en de R0, rechtover bushaltes De Lijn en vlakbij de N8.

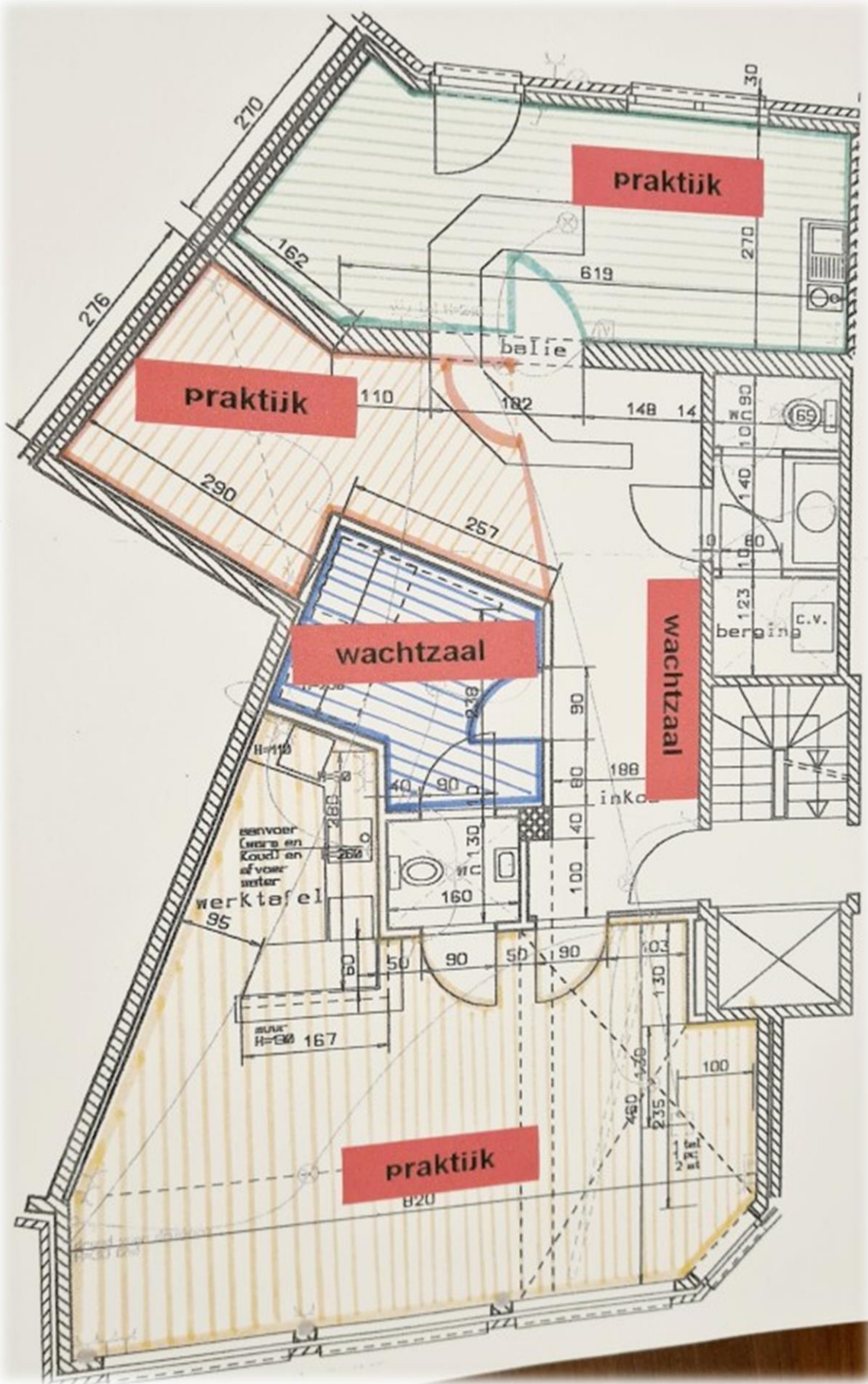


Meer info hieronder!

Plan huidige indeling en oppervlaktes



Voorbeeldplan van een andere indeling als medisch kabinet met drie praktijkruimtes



Info heraanleg Baron de Vironlaan

Bron : <https://www.dilbeek.be/nl/nieuws/start-werken-baron-de-vironlaan-op-4-september?fbclid=IwAR3IdxvDgRBTcOoAjrc7-0ESsPKI16r8CqnistkRi72z2hB9vrF4V-fqdwE>

Start werken Baron de Vironlaan op 4 september

De Baron de Vironlaan wordt de komende maanden grondig onder handen genomen en in een volledig nieuw kleedje gestoken. Op die manier maakt de gemeente van de Baron de Vironlaan een échte volwaardige poort tot het centrum van Dilbeek. Het nieuwe ontwerp heeft aandacht voor álle weggebruikers, ook de actieve en de mindervalide. Daarnaast zijn leefbaarheid en ecologie centrale thema's in het project: zo wordt er ingezet op het gebruik van waterdoorlatende materialen en laanbomen. De werken starten op 4 september en zullen gefaseerd worden uitgevoerd. Verwacht wordt dat de werken afgerond zijn in de zomer van volgend jaar.

Focus op de actieve weggebruiker

De gemeente zal de bekende Dilbeekse Baron de Vironlaan grondig aanpakken. Niet alleen de weg is in slechte staat, voetgangers en fietsers krijgen er amper tot geen ruimte. Ook het parkeren gebeurt chaotisch. De Baron de Vironlaan is als onderdeel van het fietsroutenetwerk een belangrijke as voor het fietsverkeer. Momenteel liggen er echter geen fietspaden en door de verkeersdruk en parkeerdruk is het onveilig om er gemengd verkeer te laten doorgaan.

Leefbaarheid en ecologie staan centraal

De gemeente wil van de Baron de Vironlaan een klimaatresistente publieke ruimte maken die een positieve impact heeft op leefbaarheid en ecologie. Met de nieuwe inrichting vormt de gemeente de Baron de Vironlaan om tot een kwalitatieve groene laan, mede dankzij de aanplanting van klimaatresistente bomen en het gebruik van waterdoorlatende materialen op de parkeerplaatsen.

Gefaseerde aanpak om overlast te beperken

In een eerste fase is de Baron de Vironlaan vanaf de Sint-Alenalaan tot aan het kruispunt met de Berchemstraat aan de beurt. Deze fase moet eind dit jaar afgerond zijn.

Het kruispunt van de Baron de Vironlaan met de Berchemstraat zelf wordt in een aparte fase aangepakt om de overlast tot een minimum te beperken.

Het stuk vanaf het kruispunt met de Berchemstraat tot aan de Ninoofsesteenweg wordt vervolgens aangepakt vanaf begin 2024. **Verwacht wordt dat de werken tegen de zomer van 2024 zouden afgerond zijn.**

De omleiding blijft hetzelfde voor de drie fases. Naar centrum Dilbeek gaat de omleiding via de H. Moeremanslaan. Weg van centrum Dilbeek wordt het verkeer geleid via de Spanjebergstraat. De Lijn zal enkel via de Spanjebergstraat rijden.

Met de heraanleg van de Baron de Vironlaan zorgt de gemeente ervoor dat deze laan een échte volwaardige toegangspoort wordt tot het centrum van Dilbeek.

Energieprestatiecertificaat

Niet-residentiële eenheid (oppervlakte $\leq 500 \text{ m}^2$)



Baron R. de Vironlaan 62 bus 001, 1700 Dilbeek

bestemming niet-residentieel | oppervlakte niet-residentiële eenheid: 110 m^2

certificaatnummer: 20200112-0002235585-KNR-1

Energielabel

Huidig energielabel



Het energielabel van deze niet-residentiële eenheid is bepaald via een theoretische berekening op basis van de bestaande toestand van het gebouw en de huidige bestemming. Er wordt geen rekening gehouden met het gedrag en het werkelijke energieverbruik van de (vorige) gebruikers. Het beste energielabel is A+.

Verklaring van de energiedeskundige

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de door de Vlaamse overheid vastgelegde werkwijze.

Datum: 12-01-2020

Handtekening:

LUC KAREL DECOSTER

P07302

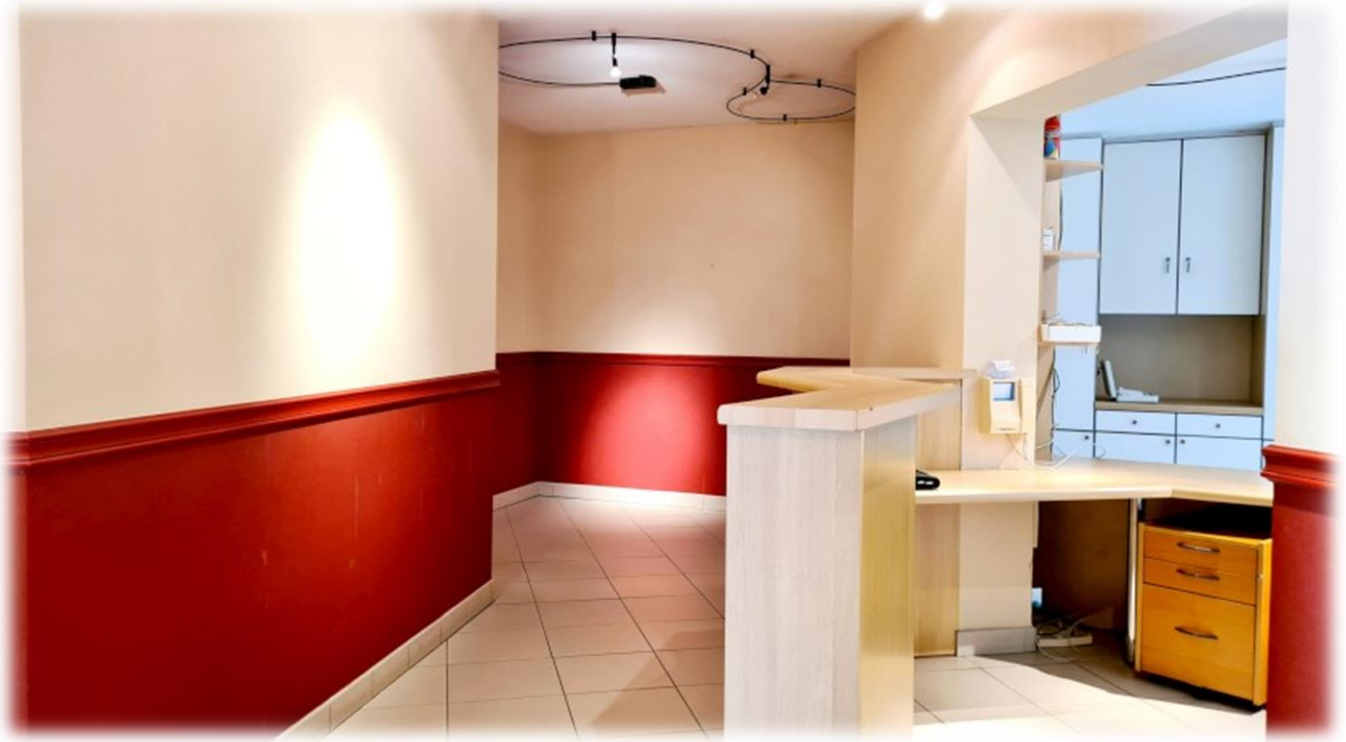
Dit certificaat is geldig tot en met 12 januari 2030.









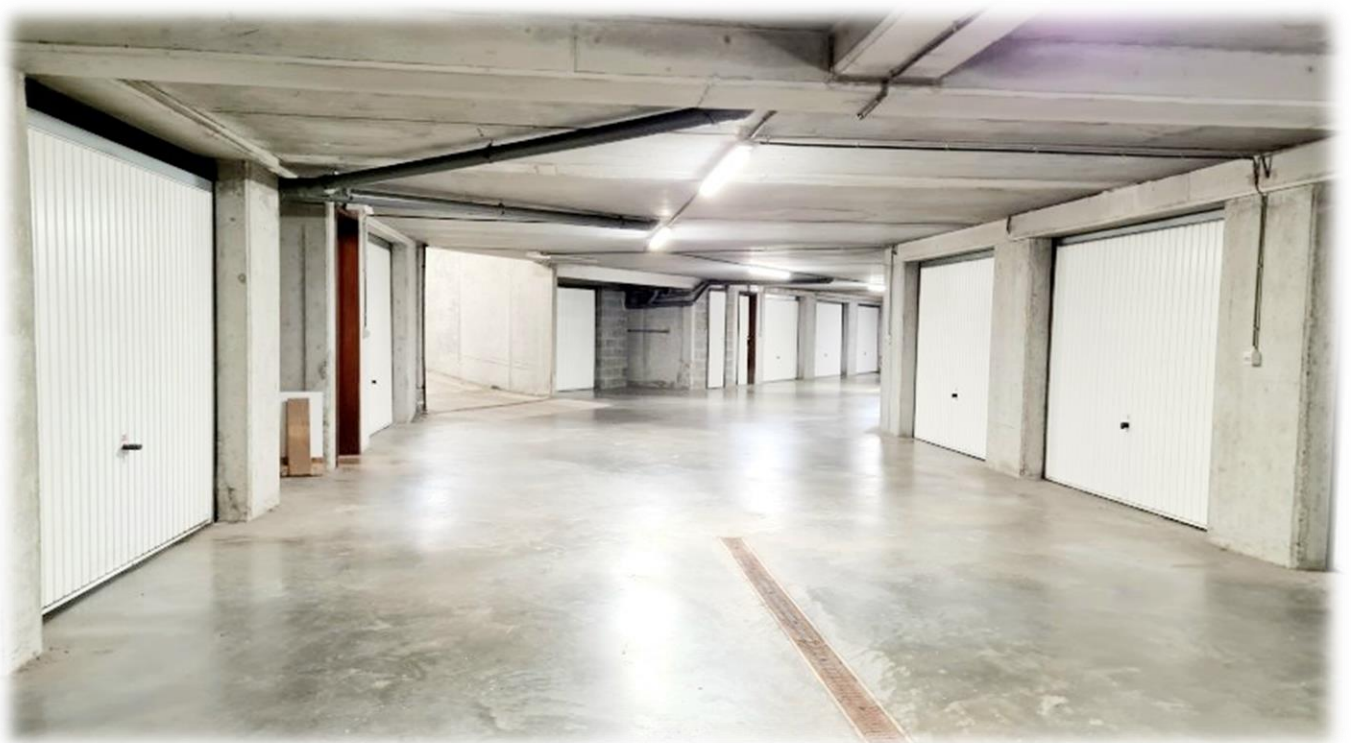


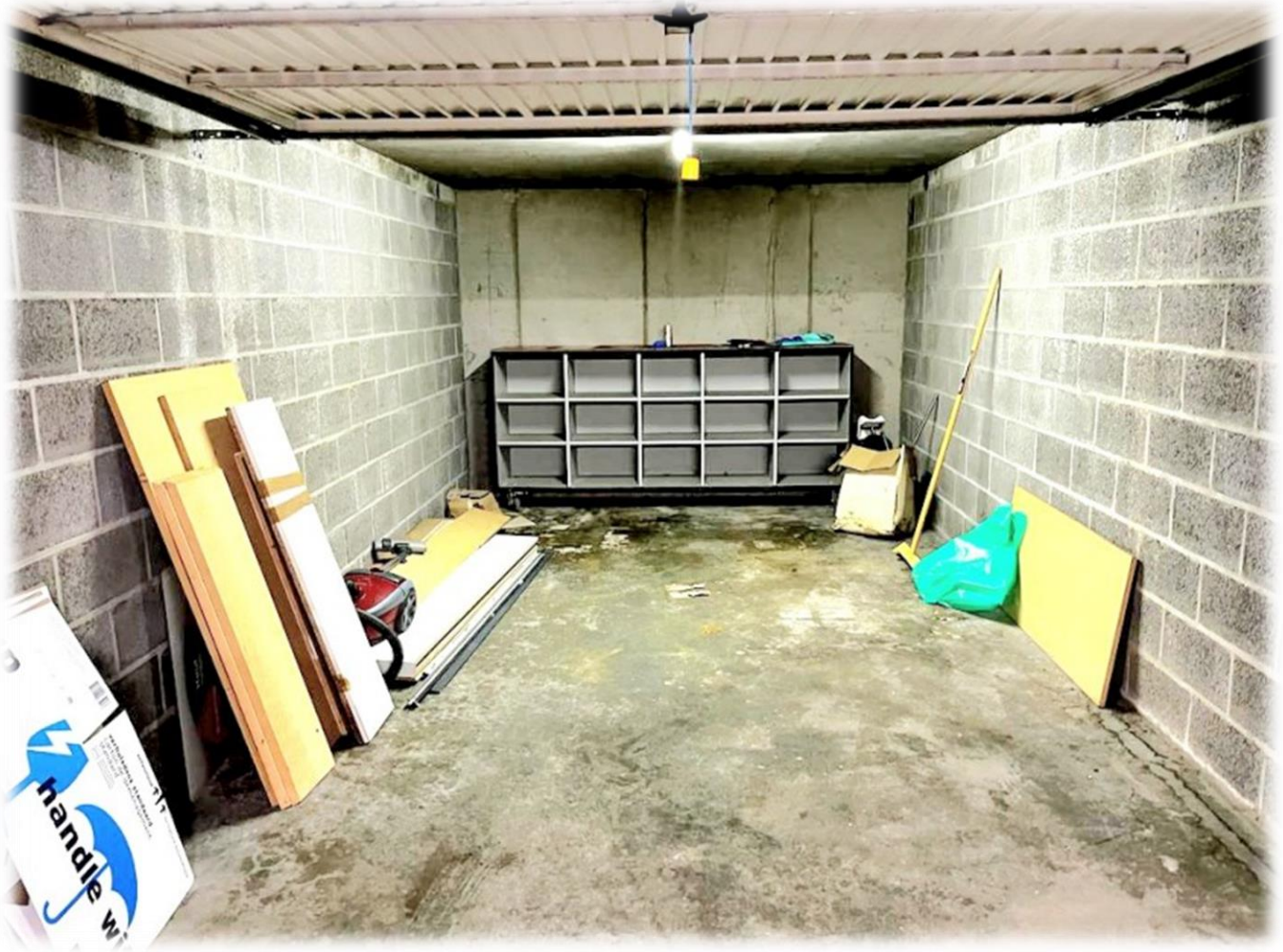












 **UW VASTGOED**
UW VERTROUWEN. ONS VERHAAL.

www.uwvastgoed.eu

2%
,42 incl. btw