



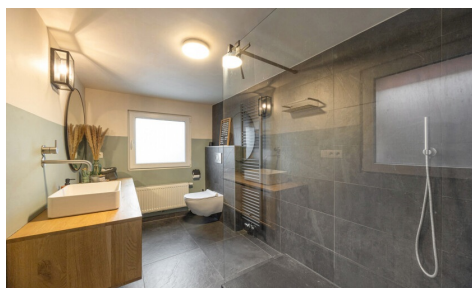
Kantoor Zuid  
Kontichsesteenweg 18 , 2630 Aartselaar  
**Telefoonnummer:** 0477 68 75 59  
**E-mail:** info@sterckxenpartners.be

## TE KOOP - HUIS

Stationsstraat 112, 2845 Niel

**Doe een bod vanaf € 310.000**

**Ref. 7806457**



Aantal slaapkamers: 3  
Aantal badkamers: 1  
Garages: 1  
Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 172m<sup>2</sup>  
Grond opp.: 205m<sup>2</sup>  
Buurt: centraal

EPC: 116kwh/m<sup>2</sup>/j  
Type verwarming: elektrisch

# OMSCHRIJVING

## TE RENOVEREN WONING MET 3 SLAAPKAMERS, GARAGE, TUIN EN ENERGIE-INVESTERINGEN

Gesloten bebouwing in **Niel** met 3 mogelijke slaapkamers, garage en **Z-tuin**

### Geen renovatieverplichting

EPC **116 kWh/m²/jaar (2026)** tegenover 361 kWh/m²/jaar in 2013

Reeds aanzienlijke investeringen uitgevoerd; verdere renovatie mogelijk **volgens eigen tempo en budget**

## INDELING

**Gelijkvloers:** inkomhal, ruime woonkamer & zitkamer, volledig uitgeruste keuken met kookplaat, vaatwasser, spoelbak, koelkast, oven, microgolfoven en koffiemachine, voorraadkamer en badkamer met inloepdouche, lavabo en toilet.

**1e verdieping:** nachthal, 2 slaapkamers en toilet.

**2e verdieping:** onafgewerkte zolder met mogelijkheid tot inrichting van een **3e slaapkamer**, bureau of hobbyruimte.

Verder: garage, Z-tuin en **buitenterras heraangelegd in 2022**.

## REEDS AANZIENLIJKE INVESTERINGEN

De eigenaars investeerden de voorbije jaren reeds **€ 80.000** in energieverbeterende en structurele werken:

**Dakrenovatie juni 2025:** ca. € 32.000

**Warmtepomp:** ca. € 15.000

**12 zonnepanelen van 445 Wp:** ca. € 7.500

**Thuisbatterij 10 kWh:** ca. € 6.500

**Badkamer en achterbouw gerenoveerd in 2019:** ca. € 18.000

**Terras aangelegd/heraangelegd in 2022**

PVC-ramen: dubbele hoogrendementsbeglazing

Elektrische installatie **conform**

Parket voor 1e en 2e verdieping (waarde ca. € 7.000) reeds aangekocht en klaar voor plaatsing

Facturen van de uitgevoerde investeringen zijn beschikbaar.

## ENERGIE

Het EPC verbeterde van **361 kWh/m²/jaar (2013)** naar **116 kWh/m²/jaar (2026)**.

De woning beschikt over een warmtepomp, 12 zonnepanelen van 445 Wp en een thuisbatterij van 10 kWh. Hoewel de gasleidingen nog aanwezig zijn, wordt er geen gas meer verbruikt.

Volgens de huidige voorschotfacturen daalden de maandelijkse energiekosten van ca. **€ 201** (gas+elektriciteit) naar ca. **€ 72** (elektriciteit).

## NOG AF TE WERKEN

De woning is **grotendeels instapklaar**, maar vraagt nog renovatie- en afwerkingswerken. De geschatte kostprijs bedraagt ongeveer **€ 75.000**.

Geen renovatieverplichting = de koper kan renovatiewerken **gefaseerd uitvoeren volgens eigen tijdspanne, prioriteiten en budget** en de woning zo stap voor stap naar eigen smaak afwerken.

De onafgewerkte zolder biedt bijkomend potentieel voor: 3e slaapkamer, bureau of hobbyruimte.

## TRANSPARANTE VERKOOP

Alle noodzakelijke verkoopdocumenten zijn beschikbaar. Facturen, attesten en andere documenten kunnen

tijdens een bezoek ter inzage worden voorgelegd.

### Plannen, foto's en virtuele rondleiding:

<https://360tool.immotools.be/sterckx/384/931/>

### PRIJS

**Bieden VANAF € 310.000.** Elk bod wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de eigenaars. De vermelde prijs is een **“bieden VANAF”-prijs** en vormt geen automatisch aanvaardbare verkoopprijs.

Een woning voor wie ruimte, garage, tuin en reeds uitgevoerde investeringen combineert met de vrijheid om de resterende renovatie **op eigen tempo en volgens eigen budget** aan te pakken. Ideaal als een startend koppel of een handige koper die stap voor stap naar eigen smaak en volgens het eigen budget wil werken.

---

## FINANCIEEL

Prijs: Doe een bod vanaf € 310.000,00

Onder BTW stelsel: Nee

Beschikbaarheid: Vanaf akte

Kadastraal inkomen: € 612,00

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 172,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 2

## ENERGIE

EPC score: 116

EPC code: 20260223-0003809016-RES-1

EPC klasse: B

Dubbele beglazing: Ja

Ramen: Pvc

Elektriciteitskeuring: Ja, conform

Type verwarming: Elektrisch

Verwarming: Individueel

## LIGGING

Buurt: Centraal, rustig

School nabij: Ja

Winkels nabij: Ja

Openbaar vervoer nabij: Ja

Station nabij: Ja

Sportcentrum nabij: Ja

## TERREIN

Grondoppervlakte: 205,00 m<sup>2</sup>

Tuin: Ja

## INDELING

Keuken: Ja, VS volledig geïnstalleerd

Badkamer type: Douche

Zolder: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja

Gas: Ja

Water: Ja

## STEDENBOUW

Bouwvergunning: Ja

Bestemming: Woongebied

Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke  
herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel  
opgelegd

Voorkooprecht: Nee

Verkavelingsvergunning: Nee

Asbestinventarisatetest: Ja

G-score:  D

P-score: 🧑 D

Kadaster sectie: B

Kadaster nummer: 0087W4P0000

## **PARKING**

Garage: 1