



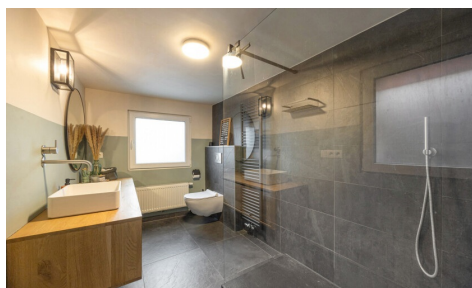
Kantoor Zuid
Kontichsesteenweg 18 , 2630 Aartselaar
Telefoonnummer: 0477 68 75 59
E-mail: info@sterckxenpartners.be

TE KOOP - HUIS

Stationsstraat 112, 2845 Niel

Doe een bod vanaf € 310.000

Ref. 7832004



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

Bew. opp.: 172m²
Grond opp.: 205m²
Buurt: centraal

EPC: 116kwh/m²/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 inloopdouche, 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/>

RICHTPRIJS: € 310.000

DE VERMELDE RICHTPRIJS IS EEN AANVANGSPRIJS EN HOUDT GEEN AANBOD TOT VERKOOP IN. DE EIGENAARS BEOGEN EEN HOGERE VERKOOPPRIJS EN BEHOUDEN HET RECHT IEDER BOD AL DAN NIET TE AANVAARDEN.

ELK BOD WORDT AAN DE EIGENAARS VOORGELEGD. OOK EEN BOD GELIJK AAN OF HOGER DAN DE RICHTPRIJS DOET GEEN VERKOOP TOT STAND KOMEN. EEN VERKOOP ONTSTAAT SLECHTS NA UITDRUKKELIJKE SCHRIFTELIJKE AANVAARDING DOOR DE EIGENAARS.

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 m²

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 m²

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