



Gemeenteplein 9 , 3040 Huldenberg

**Telefoonnummer:** 0494645450

**E-mail:** david@kdcimmo.be

## TE KOOP - BUITENGEWOON HUIS

Kouterstraat 39, 3040 Huldenberg

€ 800.000

Ref. 7639615



Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 2

Beschikbaarheid: in onderling overleg

Bew. opp.: 232m<sup>2</sup>

Grond opp.: 2737m<sup>2</sup>

Terras opp.: 40m<sup>2</sup>

EPC: 283kwh/m<sup>2</sup>/j

Type verwarming: elektrische accumulatoren

# OMSCHRIJVING

## Fantastische achterin gelegen villa op een zuidgericht perceel van 27a 37ca

Deze charmante gemetste villa uit 2003, afgewerkt met warme houten accenten, is achterin gelegen op een prachtig zuidgericht perceel van 27a 37ca en geniet van optimale privacy.

Op het gelijkvloers kom je binnen via een ruime inkomhal met vestiaire en apart gastentoilet. De open, volledig ingerichte keuken sluit naadloos aan op de gezellige eetkamer en de lichtrijke woonkamer met houtkachel. Grote raampartijen bieden een prachtig zicht op de tuin en geven rechtstreeks toegang tot het terras. Verder bevindt zich op het gelijkvloers een ruime slaapkamer met ensuite badkamer, uitgerust met douche, ligbad, dubbele wastafel, sauna en toilet. Verder is er nog een praktische keukenberging/wasplaats.

De eerste verdieping omvat een nachthal, een slaapkamer met ensuite badkamer, een royale tv-kamer/hobbyruimte die ook dienst kan doen als extra nachthal, twee slaapkamers en een bureau.

Buiten geniet je van een prachtig aangelegde tuin met enorm veel privacy, een zonnig terras en zicht op de siervijver, die voorheen als zwembad werd gebruikt. Daarnaast is er parkeergelegenheid voor meerdere wagens, een privaatieve oprit met poort en een tuinberging.

Extra troeven zijn de overvloedige lichtinval, het mooie tuinzicht, de regenwaterrecuperatie en het gunstige EPC-label C. De woning wordt verwarmd via elektrische accumulatie, maar dankzij de 30 zonnepanelen van 380 Wp per stuk, een thuisbatterij van 10 kW en verschillende slimme energietoepassingen bedraagt de jaarlijkse verbruikskosten slechts ca. € 1.300.

Contacteer ons gerust voor meer informatie.

---

## FINANCIËEL

Prijs: € 800.000,00

Beschikbaarheid: In onderling overleg

Kadastraal inkomen: € 2.119,00

Geïndexeerd kad. inkomen: € 4.756,00

Onroerende voorheffing: € 1.702,59

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 232,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 4

Bouwjaar: 2003

Staat: Uitstekend

Type dak: Zadeldak

Oriëntatie achtergevel: Zuid

## COMFORT

Open haard: Ja

Sauna: Ja

## TERREIN

Grondoppervlakte: 2.737,00 m<sup>2</sup>

Tuin: Ja

Oriëntatie terras 1: Zuid

## INDELING

Hal: Ja

Woonkamer: 31,00 m<sup>2</sup>

Eetkamer: 30,00 m<sup>2</sup>

Keuken: 20,00 m<sup>2</sup>, VS volledig geïnstalleerd

Bureau: 7,70 m<sup>2</sup>

Nachthal: 5,00 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 1: 15,00 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2: 17,00 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 3: 9,00 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 4: 9,00 m<sup>2</sup>

Badkamer 1: 16,00 m<sup>2</sup>

Badkamer type: Douche en ligbad

Toiletten: 2

## **ENERGIE**

EPC score: 283

EPC code: 20260401-0003106310-RES-2

EPC klasse: C

Isolatie: Ja

Dubbele beglazing: Ja

Ramen: Aluminium

Elektriciteitskeuring: Ja, conform

Type verwarming: Elektrische accumulatoren

Verwarming: Individueel

Zonnepanelen: Ja

Regenwaterput: Ja

Terras: 40,00 m<sup>2</sup>

Wasplaats: 13,00 m<sup>2</sup>

Zolder: Ja

## **TECHNIEKEN**

Elektriciteit: Ja

Telefoonbekabeling: Ja

Kabeltelevisie: Ja

Riolering: Ja

Gas: Ja

Water: Ja

## **STEDENBOUW**

Bouwvergunning: Ja

Bestemming: Woongebied met landelijk karakter

Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke

herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel  
opgelegd

Voorkooprecht: Nee

Verkavelingsvergunning: Ja

O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig  
gebied

G-score: A

P-score: C

Vonnissen: Nee

Servitude: Nee

## **PARKING**

Parkings buiten: 5