



Gemeenteplein 9 , 3040 Huldenberg

**Telefoonnummer:** 0494645450

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

## TE KOOP - HUIS

Waversesteenweg 181, 3090 Overijse

€ 395.000

Ref. 6791449



Aantal slaapkamers: 2

Aantal badkamers: 1

Garages: 1

Beschikbaarheid: af te spreken met eigenaar

Bew. opp.: 215m<sup>2</sup>

Grond opp.: 265m<sup>2</sup>

Terras opp.: 115m<sup>2</sup>

EPC: 424kwh/m<sup>2</sup>/j

Type verwarming: stookolie  
cv

# OMSCHRIJVING

## Alleenstaande woning met ruime garage te Overijse - ideaal voor zelfstandige of garagist!

Deze grotendeels gerenoveerde woning (2025) biedt comfort, ruimte en praktische voorzieningen, perfect voor wie wonen en werken wil combineren. Gelegen in een rustige buurt van Overijse, beschikt deze woning over een **enorme garage van 55 m² met smeerput**, ideaal voor een garagist of zelfstandige activiteit.

### Indeling:

**Gelijkvloers:** inkomhal, ruime leefruimte van 38 m² met gezellige inbouwcassette, nachthal met ingebouwde kasten, volledig ingerichte badkamer (ligbad, douche, wastafel en toilet), grote keuken met ontbijthoek en toegang tot het terras, praktische wasplaats.

**Verdieping 1:** nachthal met toegang tot een aangenaam dakterras, 2 slaapkamers, apart toilet.

**Verdieping 2:** ruime zolder van 30 m², nog volledig in te richten naar eigen smaak.

**Kelder** aanwezig voor extra opslag.

### Troeven:

Nieuwe gevelbekleding in crépi met 14 cm isolatie

Nieuwe ramen en deuren

Conforme elektriciteit

Voorziene dakisolatie nog te plaatsen → **potentieel EPC-label C**

Zeer ruime garage met smeerput – **ideaal voor beroep aan huis**

Een instapklare woning met werkruimte, klaar om jouw woon- en werkdromen waar te maken!

## FINANCIEEL

- Prijs: € 395.000,00
- Beschikbaarheid: Af te spreken met eigenaar
- Kadastraal inkomen: € 1.125,00
- Geïndexeerd kad. inkomen: € 2.448,00
- Onroerende voorheffing: € 846,00
- Vrij beroep mogelijk: Ja

## GEBOUW

- Bewoonbare oppervlakte: 215,00 m²
- Aantal gevels: 4
- Bouwjaar: 1950
- Renovatiejaar: 2025
- Staat: Goede staat
- Type dak: Zadeldak
- Oriëntatie achtergevel: Noordoosten

## COMFORT

- Gemeubeld: Nee
- Open haard: Ja

## TERREIN

- Grondoppervlakte: 265,00 m²
- Tuin: Ja

## INDELING

- Hal: 10,00 m²
- Woonkamer: 38,00 m²
- Keuken: 18,00 m², geïnstalleerd
- Berging: Ja
- Nachthal: 4,00 m²
- Slaapkamer 1: 19,00 m²
- Slaapkamer 2: 14,00 m²
- Badkamer 1: 13,00 m²
- Badkamer type: Douche en ligbad
- Toiletten: 2
- Terras: 115,00 m²
- Wasplaats: 4,00 m²
- Kelder: 20,00 m²
- Zolder: 30,00 m²

## TECHNIEKEN

## ENERGIE

EPC score: 424

EPC code: 20250508-0002875009-RES-2

EPC klasse: E

Dubbele beglazing: Ja

Elektriciteitskeuring: Ja, conform

Type verwarming: Stookolie cv

Verwarming: Individueel

Regenwaterput: Ja

Elektriciteit: Ja

Telefoonbekabeling: Ja

Kabeltelevisie: Ja

Riolering: Ja

Water: Ja

## STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied met landelijk karakter

Bouwvergunning: Ja

Verkavelingsvergunning: Nee

Voorkooprecht: Ja

Renovatieverplichting: Ja

Asbestinventarisatetest: Ja

Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke  
herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel  
opgelegd

O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig  
gebied

G-score: A

P-score: A

Watergevoelig openruimtegebied: Nee

Vonnissen: Nee

Servitude: Nee

## PARKING

Garage: 1

Parkings buiten: 5

Parkings binnen: 3