

## TE KOOP - EENGEZINSWONING

Verloren Hoek 7, 1760 Roosdaal

€ 479.000

Ref. 7628439



Aantal slaapkamers: 5  
Aantal badkamers: 1  
Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 246m<sup>2</sup>  
Grond opp.: 645m<sup>2</sup>  
Terras opp.: 49m<sup>2</sup>  
Buurt: landelijk

EPC: 373kwh/m<sup>2</sup>/j  
Type verwarming: gas cv

## OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een ruime gezinswoning, een kangoeroewoning of een plek waar wonen en werken perfect samengaan? Dan stellen wij u graag deze veelzijdige woning voor, gelegen op een perceel van 6a45 in het groene en rustige Roosdaal.

De woning bevindt zich in **Verloren Hoek 7** en geniet van een aangename ligging in een landelijke omgeving. In de directe nabijheid vindt u winkels, scholen, openbaar vervoer en het prachtige Neigembos. Dankzij de vlotte verbinding met de Ninoofsesteenweg bereikt u snel Brussel en Ninove.

### Indeling

We betreden de woning via een charmante en ruime inkomhal met gastentoilet. Vanuit de hal komen we in de eetkamer met een indrukwekkende plafondhoogte van 3 meter, die aansluit op het hart van de woning: een zeer ruime, volledig uitgeruste keuken met maximale lichtinval.

Aansluitend bevindt zich de gezellige woonkamer met uitzicht op de tuin en zwembijver. Samen vormen keuken en leefruimte een warme en uitnodigende plek waar het hele gezin tot rust komt.

Indien u droomt van een grote woonkamer, biedt de naastgelegen garage van 24 m<sup>2</sup>, extra mogelijkheden. Mits renovatie- en aanpassingswerken kan de garage deel uitmaken van de woonruimte waardoor deze meteen dubbel zo groot wordt.

Verder beschikt het gelijkvloers over een polyvalente ruimte, ideaal als bureau, praktijkruimte of extra slaapkamer. Daarnaast zijn er nog twee ruime slaapkamers, een bureau, een badkamer met inloopdouche en bubbelbad, en een grote aparte wasruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee extra ruime slaapkamers van telkens +/- 30 m<sup>2</sup>.

### Extra troeven

De woning beschikt bovendien over een kelder, een gunstig EPC level D (= geen renovatieverplichting), een pelletkachel, conforme elektrische keuring en een vernieuwd plat dak.

Voor meer informatie of een bezoek, contacteer Impromove via [info@impromove.be](mailto:info@impromove.be) of telefonisch op 02 887 80 56.

---

## FINANCIIEEL

Prijs: € 479.000,00  
Onder BTW stelsel: Nee  
Beschikbaarheid: Vanaf akte  
Kadastraal inkomen: € 1.995,00  
Vrij beroep mogelijk: Ja

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 246,00 m<sup>2</sup>  
Aantal gevels: 3

## LIGGING

Buurt: Landelijk, rustig  
School nabij: 1.300m  
Winkels nabij: 300m  
Openbaar vervoer nabij: 400m  
Autosnelweg nabij: 10.000m

## TERREIN

Grondoppervlakte: 645,00 m<sup>2</sup>  
Breedte aan straatkant: 19,00 m

Bouwjaar: 1970  
Renovatiejaar: 2011  
Staat: Hernieuwd  
Aantal verdiepingen: 1  
Oppervlakte hoofdgebouw: 259 m<sup>2</sup>  
Type dak: Zadeldak  
Oriëntatie achtergevel: Noord  
Oriëntatie voorgevel: Zuid

## COMFORT

Gemeubeld: Nee  
Handicapvriendelijk: Nee  
Lift: Nee  
Zwembad: Zwembijver

## ENERGIE

EPC score: 373  
EPC code: 20260409-0003843667-RES-1  
EPC klasse: D  
Dubbele beglazing: Ja  
Ramen: Pvc  
Elektriciteitskeuring: Ja, conform  
Datum keuring: 07/03/2011  
Type verwarming: Gas cv  
Verwarming: Individueel

Tuin: Ja (262,00 m<sup>2</sup>)

## INDELING

Woonkamer: 20,00 m<sup>2</sup>  
Keuken: 30,00 m<sup>2</sup>, volledig geïnstalleerd  
Bureau: 10,00 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 1: 10,50 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 2: 14,00 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 3: 10,00 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 4: 14,50 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 5: 12,50 m<sup>2</sup>  
Badkamer type: Douche en ligbad  
Douchekamers: 1  
Toiletten: 2  
Terras: 49,00 m<sup>2</sup>  
Kelder: Ja  
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  
Voorkooprecht: Nee  
Verkavelingsvergunning: Nee  
Renovatieverplichting: Nee  
Asbestinventarisatetest: Ja  
Asbestinventarisatetest opmaak datum:  
12/04/2026  
O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied  
G-score: A  
P-score: A  
Vonnissen: Nee  
Kadaster sectie: D  
Kadaster nummer: 257 H  
Servitude: Nee

## PARKING

Garage: Ja  
Parkings buiten: 3

Parkings binnen: 1