



 3  1  1  162 m<sup>2</sup>

**Gerenoeverde woning met garage, oprit en tuin**

Rietschoorvelden 63, 2170 Merksem

Op een boogscheut van openbaar vervoer, scholen, winkels en verschillende uitvalswegen.  
Maar toch in een rustige, residentiële straat.

- \* Oprit en garage
- \* Volledig gerenoveerd en instapklaar
- \* Geen asbest
- \* Elektriciteit CONFORM
- \* EPC B = energiezuinig

#### **Ruim en stijlvol gerenoveerde gezinswoning met oog voor detail.**

Deze prachtige woning is volledig gerenoveerd met aandacht voor detail en hoogwaardige afwerking, ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar een instapklaare thuis.

De moderne, op maat gemaakte keuken is uitgerust met kwaliteitsvolle toestellen van Bosch en Samsung, en beschikt over een duurzaam Dekton-Zenith Solid werkblad, perfect voor gezellige familiemaaltijden en het bereiden van heerlijke gerechten.

Alle drie de ruime slaapkamers zijn voorzien van praktische inbouwkasten, wat zorgt voor extra opbergruimte en een nette uitstraling. De badkamer is stijlvol ingericht met een inloopdouche, wastafel en toilet – ideaal voor drukke ochtenden met het hele gezin.

Extra troeven van deze woning zijn de conformiteitsverklaring voor elektriciteit en het gunstige EPC-label B, wat zorgt voor een energiezuinige en comfortabele woning.

Buiten biedt de woning een ruime tuin met een groot tuinhuis, perfect voor spelende kinderen of het opbergen van tuinspullen. Daarnaast is er een garage met oprit, zodat u altijd parkeerplaats heeft voor meerdere voertuigen.

Kortom, een instapklaare gezinswoning waar luxe, comfort en ruimte samenkomen!

Zin om te verhuizen?

Contacteer ons via [sofie@sinjoor.be](mailto:sofie@sinjoor.be) of 03 646 66 55



## Algemeen

Prijs	€ 444.900
Adres	Rietschoorvelden 63, 2170 Merksem
Referentie	SIN/24/132
Bewoonbare oppervlakte	162m <sup>2</sup>
Grond oppervlakte	194m <sup>2</sup>
Voorgevel	6m
Perceel breedte	6m
Bouwlagen	3

## Algemeen

Tuin	Ja
Tuin orientatie	Zuidoost
Terras	Ja
Terras orientatie	Zuidoost
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal WC's	2
Garages	1
Algemene staat	Instapklaar


## Comfort

Verwarming	Individueel
Verwarming type	CV op gas
Keuken	Open keuken
Beglazing	Dubbel
Raamkozijn	PVC
Dak	Plat dak met roofing

## EPC

EPC	139 kWh/m <sup>2</sup>
EPC peil	B
EPC unieke code	3403236
Electrische keuring	Ja, conform AREI
Asbestattest	Geen asbest gevonden

## Stedenbouwkundige info

Stedenbouwkundige bestemming	Woongebied
Stedenbouwkundige vergunningen	Ja
Dagvaarding en herstellvordering	Niet van toepassing
Voorkooprecht	Nee
Verkavelingsvergunning	Nee
Overstromingsgevoelig gebied	Niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied
P-score	Klasse D 
G-score	Klasse C



