

## TE KOOP - CHARMANT HUIS

**€ 645.000**

**Maurice Leytensstraat 25, 2610**

**Ref. 6958072**



Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 1

Beschikbaarheid: af te spreken met eigenaar

Bew. opp.: 188m<sup>2</sup>

Grond opp.: 175m<sup>2</sup>

Terras opp.: 14m<sup>2</sup>

Buurt: residentiële wijk

EPC: 132kwh/m<sup>2</sup>/j

Type verwarming: gas cv

# OMSCHRIJVING

## Instapklare woning met 3 à 4 slaapkamers, praktijkruimte en garage

Ontdek deze verrassend ruime en verzorgde woning in een rustige, recent heraangelegde straat op de grens van Berchem en Mortsel, in de gegeerde wijk Oosterveld. De woning biedt een perfecte combinatie van wooncomfort, stijlvolle afwerking en een centrale ligging op wandelafstand van het Nachtegalenpark, scholen, winkels, openbaar vervoer en invalswegen.

### Indeling gelijkvloers:

Een royale inkomhal op tegelvloer geeft toegang tot de inpandige garage (20m<sup>2</sup>), een wasplaats met ingemaakte kasten en lavabo, een extra berging, gastentoilet én een polyvalente ruimte (9m<sup>2</sup>) op parket die perfect kan dienen als praktijkruimte of extra slaapkamer.

### Eerste verdieping:

Lichtrijke leefruimte (43m<sup>2</sup>) op parket met open haard en maatkasten. Via de schuifdeur bereik je het zonnige terras (14 m<sup>2</sup>) in tropisch hardhout, voorzien van sfeervolle terrasverlichting en met een trap naar de tuin. De keuken is volledig uitgerust met energiezuinige toestellen waaronder een inductiekookplaat (2024), dampkap (2024), combi-stoomoven Miele, vaatwasser (2024), koel-vriescombinatie (2024), warmhoudlade (2024), en een spoelbak en kraan in composiet (2025). Het composieten werkblad (2024) en de handige ontbijttoog maken het geheel compleet. De keuken is tevens voorzien van vloerverwarming. De leefruimte beschikt over sfeervolle indirecte verlichting.

### Tweede verdieping:

Via de nachthal op parket en met lichtkoepel bereik je drie volwaardige slaapkamers (14,77m<sup>2</sup>, 11,37m<sup>2</sup> en 7,15m<sup>2</sup>), allen voorzien van maatkasten. Twee kamers zijn uitgerust met een ingebouwd bureau — ideaal voor thuiswerk of studerende kinderen. De badkamer is voorzien van een meubel met dubbele lavabo in natuursteen, een ligbad met geïntegreerde douche en massagejets, ingebouwde tv in de spiegel, een toilet, handdoekdroger en vloerverwarming.

De onderhoudsvriendelijke en gezellige tuin beschikt over een gemetst tuinhuis, een vijver en een trap naar het hoger gelegen terras (2021). Aan de voorzijde bevindt zich een oprit in kleiklinkers.

### Extra:

- \* EPC B
- \* Elektriciteit conform
- \* 12 zonnepanelen 12/2023
- \* CV op gas 2023
- \* Elektrische garagepoort 2024
- \* Elektrische rolluiken op de tweede verdieping
- \* Dak + isolatie 12cm 2022
- \* Raamdecoratie inclusief

## FINANCIEEL

Prijs: € 645.000,00  
Beschikbaarheid: Af te spreken met eigenaar  
Kadastraal inkomen: € 1.254,00  
Servitude: Nee  
Onroerende voorheffing: € 1.250,00  
Vrij beroep mogelijk: Ja (9,00 m<sup>2</sup>)

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 188,00 m<sup>2</sup>  
Aantal gevels: 2  
Bouwjaar: 1956

## LIGGING

Buurt: Residentiële wijk, rustig

## TERREIN

Grondoppervlakte: 175,00 m<sup>2</sup>  
Breedte aan straatkant: 6,00 m  
Tuin: Ja  
Oriëntatie terras 1: Oost

## INDELING

Gevelbreedte: 6,00 m  
Oriëntatie achtergevel: Oost

## COMFORT

Alarm: Ja  
Videofoon: Ja

## ENERGIE

EPC score: 132 kWh/m<sup>2</sup>/jaar  
EPC code: 3635679  
EPC klasse: B  
Dubbele beglazing: Ja  
Ramen: Hout  
Elektriciteitskeuring: Ja, conform  
Type verwarming: Gas cv

Woonkamer: 43,00 m<sup>2</sup>  
Keuken: Ja, volledig geïnstalleerd  
Slaapkamer 1: 14,77 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 2: 11,37 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 3: 7,15 m<sup>2</sup>  
Badkamer type: Douche in bad  
Terras: 14,00 m<sup>2</sup>  
Wasplaats: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja  
Telefoonbekabeling: Ja

## STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied  
Bouwvergunning: Ja  
Verkavelingsvergunning: Nee  
Voorkooprecht: Nee  
Asbestinventarisatetest: Ja  
Asbestinventarisatetest opmaak datum: 30/06/2025  
Asbestinventarisatetest informatie: Niet asbestveilig  
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

## PARKING

Garage: Ja  
Parkings buiten: 1  
Parkings binnen: 1