



3

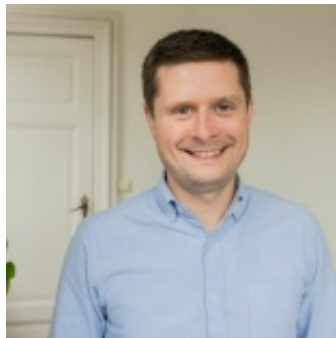


204 m<sup>2</sup>



160 m<sup>2</sup>

## UW CONTACTPERSOON



**KURT BRAL**

Dienst Verkoop

+32498453015

kurt@vastgoeddevos.be

## OMSCHRIJVING

Deze ruime woning is uitstekend gelegen in een **rustige, groene omgeving** vlakbij Zelzate park, openbaar vervoer, het openbaar zwembad, talloze winkels en op wandelafstand van de Grote Markt.

Deze woning kenmerkt zich door zijn **karakteristieke voorgevel** en **charmante elementen** aan de binnenzijde.

Tot op heden had de woning een kantoorfunctie waardoor er nog een keuken en badkamer moet geïnstalleerd worden.

Er is een **mooi bewoonbare oppervlakte** van 160m<sup>2</sup>. Ter info: het huidige EPC is niet definitief en dient nog een update te ondergaan.

### Grote troeven:

- afwerking mogelijk volgens eigen smaak en budget
- bijzonder ruimtegevoel (hoge plafonds en veel lichtinval)
- leuke stadstuin
- doorgang naast de woning voor wagen, fiets, afvoer tuinafval, ...

### Indeling:

Inkomhal, toilet, leefruimte, berging en grote ruimte voor eetplaats/keuken (25m<sup>2</sup>), directe toegang naar het terras en de gezellige stadstuin.

Het eerste verdiep telt twee volwaardige slaapkamers (21,5m<sup>2</sup> en 15,5m<sup>2</sup>).

Op het bovenste verdiep is er een riante slaapkamer (33m<sup>2</sup>), voorzien van airco, met de mogelijkheid voor het plaatsen van een badkamer.

Naast de woning is er nog een doortrit, ideaal voor de wagen, fiets of afvoer van tuinafval, ...

Ter info: de aanpalende woning (rechts van de straat gezien) staat ook te koop.

De twee woningen samen bieden talloze mogelijkheden dankzij een dankzij een rechtstreekse doorgang binnenin (kangoeroewoning, co-housing, combinatie werk/professioneel,...).

Interesse om deze unieke woning van dichtbij te zien?

Neem snel contact op via 0498/45.30.15 of [kurt@vastgoeddevos.be](mailto:kurt@vastgoeddevos.be) .

## ALGEMENE GEGEVENS

Referentie	3703545
Adres	Westkade 20, 9060 Zelzate
Prijs	€245.000,-
Slaapkamers	3
Beschikbaar	vanaf 1 december 2024
Algemene staat	Te renoveren
Totale oppervlakte grond	204 m <sup>2</sup>
Bewoonbare oppervlakte	160 m <sup>2</sup>

EPC referentie	In aanvraag
EPC waarde	322 (kWh/m <sup>2</sup> )
Keuringsattest elektriciteit	Ja
Overstromingsgevoeligheid	 Niet overstromingsgevoelig
G-score	A
P-score	A
Afgebakende zone	Niet van toepassing
Voorkooprecht	Nee
Verkavelingsvergunning	Nee
Stedenbouwkundige bestemming	Woongebied
Bouwvergunning	Ja
Dagvaardingen	Nee
Rechterlijke uitspraken	Nee

## INDELING

---

Ruimte	Aantal	Verdieping	Opp.	Commentaar
Berging	1	0	6.5 m <sup>2</sup>	-
Inkomhal	1	0	9.2 m <sup>2</sup>	-
Keuken	1	0	25 m <sup>2</sup>	-
Leefruimte	1	0	32 m <sup>2</sup>	-
Terras	1	0	-	-
Toilet	1	0	-	-
Tuin	1	0	-	-
Slaapkamer	1	1	21.5 m <sup>2</sup>	-
Slaapkamer	1	1	15.5 m <sup>2</sup>	-
Slaapkamer	1	2	33 m <sup>2</sup>	-

---

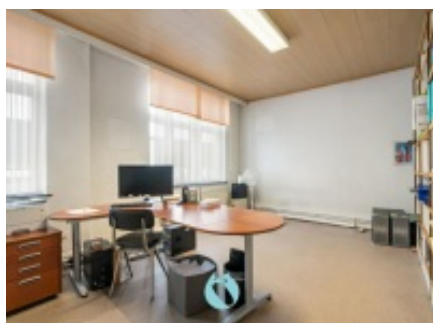
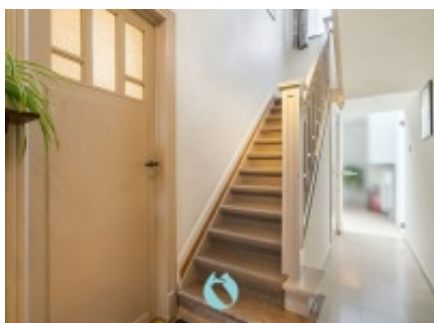
## TECHNISCH

---

Item	Evaluatie	Commentaar
Beglazing	Goed	-
Dak	Goed	-
Elektriciteit	Matig	-
Isolatie	Goed	-
Keuken	Te renoveren	-
Loodgieter	Te renoveren	-
Raamwerk	Goed	-
Sanitair	Te renoveren	-
Verwarming	Goed	-

---

## FOTOGALERIJ



### **Kantoor Evergem**

Dorpsplein 1

9940 Evergem

T: 09 258 13 13

[info@vastgoeddevos.be](mailto:info@vastgoeddevos.be)

BTW BE 0458.732.794 - RPR Gent:

191.720