



Camelia 383A

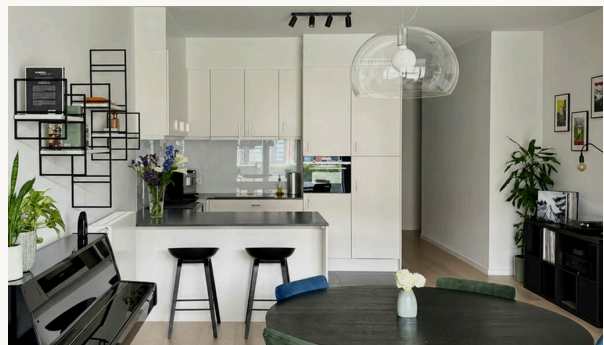
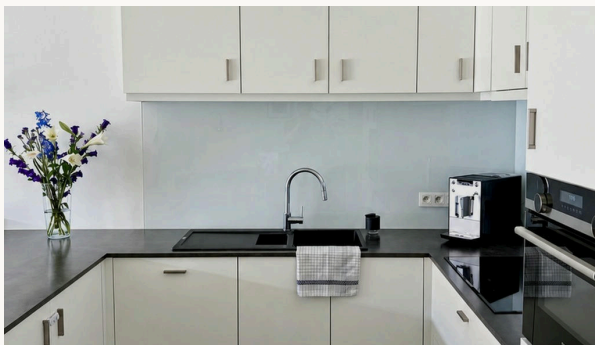
Hundelgemsesteenweg 383A bus 001 · 9050 Gentbrugge

PRIVÉVERKOOP

Het appartement

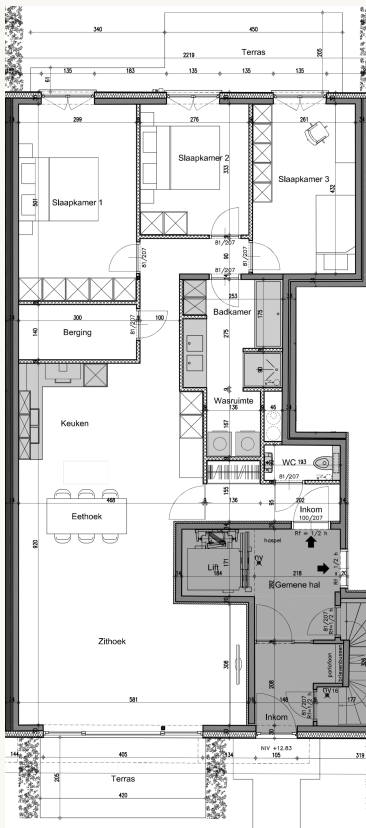
Een ruim 3-slaapkamer gelijkvloersappartement met een privaatieve tuin van 153 m², op de grens van Gentbrugge en Merelbeke. Op wandelafstand van het Liedemeerspark, handelszaken, scholen, dokter, apotheek en bushalte; op fietsafstand van station Merelbeke, Gent Zuid en het historische stadscentrum van Gent.

TYPE	SLAAPKAMERS	BEWOONBAAR	ACHTERTUIN
Gelijkvloers	3	105 m ²	153 m ²
GARAGE	EPC	BOUWJAAR	RICHTPRIJS
Ondergronds	B (139 kWh/m ² ·jaar)	2016	€ 469.000



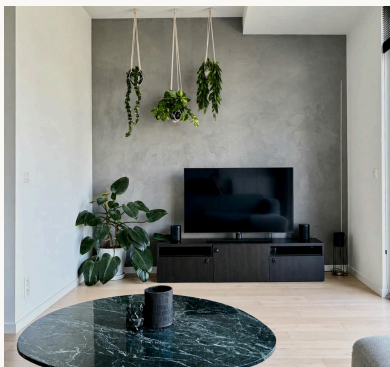
Indeling

Een appartement met een doordachte indeling. De leefruimtes liggen aan de zonnige voorzijde, de drie slaapkamers aan de rustige achtertuinzijde. Een functionele berging naast de keuken biedt extra opbergruimte; ingemaakte kasten in de inkomhal en hoofdslaapkamer voorzien in handige opslag.



Ruimte	m ²
Inkom	4
Zithoek	18
Eethoek	14
Open keuken	14
Berging	4
Wasruimte	2
Nachthal	5
Slaapkamer 1	15
Slaapkamer 2	9
Slaapkamer 3	11
Badkamer	7
Toilet	2
Totaal bewoonbaar	105

Ruimte	m ²
Achtertuint	153
Voortuint	34
Garagebox	15
Berging (ondergronds)	2
Totaal extra	204



Tuin

De privatieve achtertuin van 153 m² is uitzonderlijk voor een stadsappartement. Volledig groen omsloten, met voldoende ruimte om te tafelen, te spelen of te ontspannen. De tuin is direct toegankelijk vanuit de slaapkamers. Aan de zonnige zuidwestgerichte voorzijde, grenzend aan de zit- en eethoek, ligt nog een extra terras met aanpalende voortuin.



Privacy

Achters tuin volledig groen omsloten

Oriëntatie

Ochtendzon op het terras, namiddag- en avondzon in de tuin

Terrassen

11 m² achteraan én vooraan het appartement

Toegang

Voortuin vanuit leefruimte, achtertuin vanuit slaapkamers



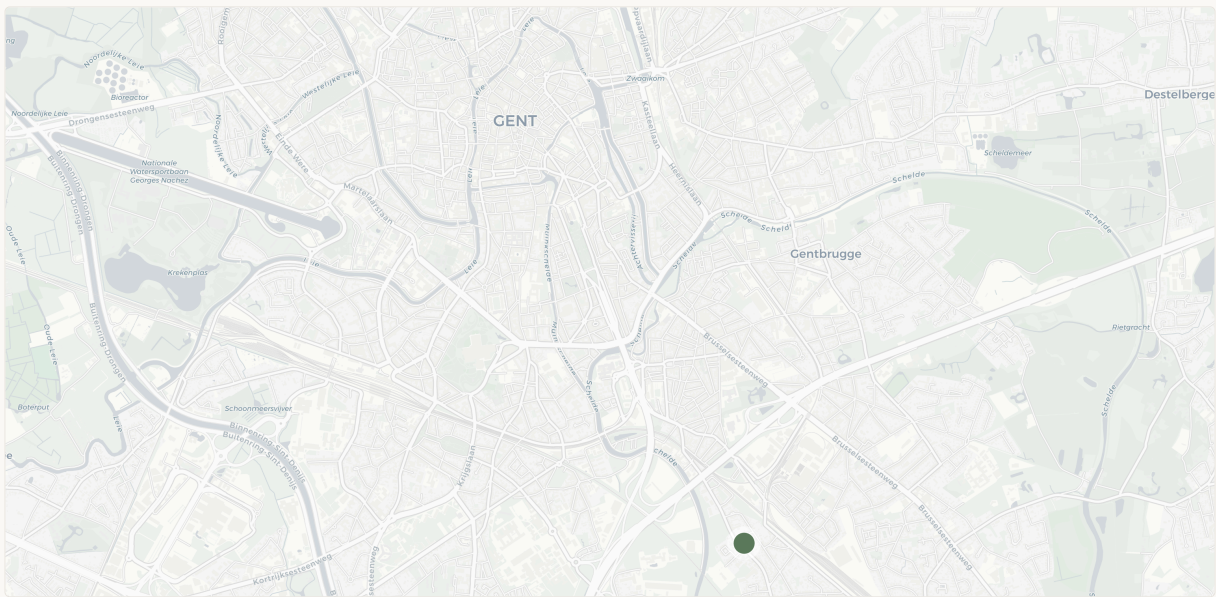
Technische fiche

Het gelijkvloersappartement werd in 2018 opgeleverd en behaalt volgens de laatste energienormen EPC B (139 kWh/m²-jaar). Het dak van het gebouw is recent vernieuwd en voorzien van gemeenschappelijke zonnepanelen.

VERWARMING	Condensatieketel op gas, wandradiatoren
DRINKWATER	Ontkalkt via zoutloze Watts OneFlow ontharder
VENTILATIE	Type C, natuurlijke luchttoevoer via roosters in de ramen
BEGLAZING	Hoogrendementsglas in aluminium profielen
BUITENZONWERING	Elektrisch gemotoriseerd, aan de leefruimte
ZONNEPANELEN	Gemeenschappelijk, op het recent vernieuwde dak
SANITAIR	Bad, douche, dubbele wastafel, apart toilet
KEUKEN	Combi-oven, koelkast met vriesvak, vaatwasmachine, inductie-kookplaat, recirculatie-dampkap
VLOEREN	Fineerparket in inkom, eet- en zithoek, en slaapkamers; tegels in toilet, keuken, berging en badkamer
ELEKTRICITEIT	Volledig conform
BRANDVEILIGHEID	Rookmelders, brandwerende deuren, brandslang, rookluik
MOBILITEIT	Privatieve oprit, afgesloten ondergrondse garagebox, gemeenschappelijke fietsenstalling
PLAFONDHOOGTE	Hoogte van 2,74m tot 2,92m

Ligging

Op de grens van Gentbrugge (Moscou) en Merelbeke (Flora), in een residentiële zone, combineert het appartement de rust van een woonbuurt met de bereikbaarheid van een centrumlocatie. Scholen, dokters, apotheek, sportfaciliteiten en winkels liggen op wandel- of fietsafstand. De Hundelgemsesteenweg sluit rechtstreeks aan op de R4 en op de fly-over (B401) naar het Zuid; schuin voor de deur biedt de bushalte zes lijnen naar het Gentse centrum, en station Merelbeke is op vijf minuten fietsen. Het Liedemeerspark ligt op tien minuten wandelen. Die combinatie van rust en vlotte verbindingen levert een Mobiscore op van 8,8 op 10.



© OpenStreetMap · © CARTO

Te voet

Bushalte Koestraat	0 min
Diensten, handel	5 min
Liedemeerspark	10 min

Met de fiets

Station Merelbeke	5 min
Gent Zuid	10 min
Gent-Sint-Pieters	14 min

Met de wagen

R4	4 min
E17, E40	7 min
Centrum Gent	7 min
UZ Gent	9 min

Wettelijke vermeldingen

BESTEMMING GEWESTPLAN	Woongebied
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING	Afgeleverd, meergezinswoning met ondergrondse garages
DAGVAARDING STEDENBOUW	Geen
VOORKOOPRECHT	Ja: Thuispunt Gent, Stad Gent
BESCHERMD ONROEREND ERFGOED	Niet beschermd, niet in inventaris
EPC	Label B, 139 kWh/m ² -jaar
OVERSTROMINGSGEVOELIGHEID	G-score: A, P-score: A (geen overstroming gemodelleerd)
RISICOZONE OVERSTROMING	Niet van toepassing
ASBESTATTEST	Niet vereist (ruwbouw 2016, opgeleverd 2018)

Financieel & verkoop

FINANCIEEL

Richtprijs	€ 469.000
Kadastraal ink.	€ 1.011 + € 55 (niet-geïndexeerd)
Gem. lasten	± € 158 / maand
Gas & elektriciteit	± € 150 / maand
Beschikbaarheid	Verwacht midden 2027
Huurvergoeding	Vanaf de akte tot u kunt intrekken

VERKOOPPROCEDURE

- Schriftelijk bod**
Via bodformulier, in 'gesloten omslag'. Bindend onder Belgisch recht (art. 1583 BW).
- Definitieve ronde**
Hoogste bidders krijgen één finale kans, opnieuw in gesloten omslag, met meegeedeelde uiterste datum.
- Gunning**
Meest geschikte bod, inclusief voorwaarden, wordt aanvaard. Alle bidders worden persoonlijk geïnformeerd.
- Compromis**
Verkoopsovereenkomst via notaris, met voorschot van 10% op de derdenrekening van de notaris.
- Notariële akte**
Binnen vier maanden, de wettelijke registratietermijn. Notaris verkoper: Notas. Koper kan eigen notaris kiezen.

Documenten te verkrijgen via eigenaars of downloadbaar via camelia383a.be/documenten: EPC, conformiteitsattest elektriciteit, postinterventiedossier, gedetailleerd grondplan, bodemattest, VIP, MVO, kadasterplan, overstromingsrapport, perceelrapporten onroerend erfgoed en natuur, voorkooprecht, basisakte en reglement van mede-eigendom, reglement van interne orde, recente AV-notulen, afrekening gemene lasten, werk- en reservekapitaal, periodiek voorschot, brandverzekering VME, kadastrale legger, verbrandingsattest gasketel.

Camelia 383A

Louis Lippens & Anna Lowagie
+32 496 28 87 30
lippenslowagie@gmail.com



camelia383a.be

Dank voor uw bezoek en interesse.