Ringlaan 117a , 2170 Antwerpen
**Telefoonnummer:** 03 369 55 88
**E-mail:** info@dklvastgoed.be

**€ 398.000**

# Te koop - Huis

**Stationsstraat 71, 2570 Duffel**

**Ref. 7899678**

Aantal slaapkamers: 2
Aantal badkamers: 2
Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 119m²
Terras opp.: 15m²
Buurt: centraal

EPC: 50kwh/m²/j
Type verwarming: vloerverwarming

## Omschrijving

Deze woning heeft een aparte inkom aan de Stationsstraat en verrast met een moderne en innovatieve indeling.

De leefruimte in loftstijl bevindt zich op de tweede verdieping en biedt een open en lichtrijke beleving, met een aansluitende leefkeuken en een extra grote berging. Hier bevindt zich ook een gastentoilet, wat het comfort compleet maakt. Het zuidgerichte terras is zijdelings afgeschermd voor optimale privacy.

De woning beschikt over twee volwaardige slaapkamers: één op het gelijkvloers en één op de eerste verdieping. Beide slaapkamers zijn ruim genoeg voor een dubbel bed en een dressingkast en hebben elk een badkamer met dubbele wastafel, douche en toilet.

Dankzij de flexibele indeling is deze woning geschikt voor een gezin, koppel, maar ook ideaal voor co-housing of eventueel iemand met een zelfstandige activiteit.

Extra troef: een zeer ruime garage (aan te kopen voor €40.000,-), gelegen in de Ambachtsstraat. Deze biedt plaats aan een wagen, fietsen, afvalcontainers én heeft de mogelijkheid tot aansluiting van een laadpaal, rechtstreeks verbonden met de meterkast van de woning.

*Vloerverwarming mét vloerkoeling, warmtepomp en zonnepanelen inbegrepen
*E-peil 10 (ver onder de norm), wat betekent: 5 jaar vrijstelling van onroerende voorheffing
*Mogelijkheid aankoop aan 6% BTW.

## Financieel

Prijs: € 398.000,00
Onder BTW stelsel: Ja
Waarde constructie: € 275.000,00

## Ligging

Buurt: Centraal
School nabij: 300m
Winkels nabij: 300m

Terrein waarde: € 123.000,00
Beschikbaarheid: Vanaf akte
Parking - prijs/eenheid: € 40.000,00

## Gebouw

Bewoonbare oppervlakte: 119,00 m²
Aantal gevels: 3
Bouwjaar: 2026
Staat: Nieuwbouw project
Aantal verdiepingen: 2
Oppervlakte hoofdgebouw: 119 m²
Voorgevel: Baksteen

## Comfort

Gemeubeld: Nee
Videofoon: Ja
Rookdetector: Ja
Gepantserde deur: Ja

## Energie

EPC score: 50
EPC klasse: A
E-peil: 10
Dubbele beglazing: Ja, thermische onderbreking
Ramen: Aluminium
Elektriciteitskeuring: Ja, conform
Type verwarming: Vloerverwarming
Verwarming: Individueel
Zonnepanelen: Fotovoltaïsche

Openbaar vervoer nabij: 400m
Station nabij: 400m

## Terrein

Breedte aan straatkant: 5,00 m
Tuin: Nee
Oriëntatie terras 1: Zuid

## Indeling

Keuken: Ja, volledig geïnstalleerd
Slaapkamer 1: 12,00 m², parket
Slaapkamer 2: 13,00 m², parket
Badkamer 1: 5,00 m²
Badkamer type: Alle comfort
Badkamer 2 : 5,00 m² alle comfort
Toiletten: 3
Terras: 15,00 m²
Dakterras: Ja
Wasplaats: Ja
Geventileerde ruimte: Ja

## Technieken

Elektriciteit: Ja
Telefoonbekabeling: Ja
Kabeltelevisie: Ja
Riolering: Ja
Water: Ja

## Stedenbouw

Bouwvergunning: Ja
Bestemming: Woongebied
Dagvaarding: Niet meegedeeld
Voorkooprecht: Niet meegedeeld
Verkavelingsvergunning: Niet meegedeeld
O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied
G-score: A
P-score: A
Vonnissen: Nee

## Parking

Garage: Ja