

## TE KOOP - CHARMANT HUIS

Kapellestraat 18, 8755 Ruiselede

€ 435.000

Ref. 6808247



Aantal slaapkamers: 5  
Aantal badkamers: 2  
Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 295m<sup>2</sup>  
Grond opp.: 717m<sup>2</sup>  
Buurt: rustig

EPC: 509kwh/m<sup>2</sup>/j  
Type verwarming: elektrisch

## OMSCHRIJVING

Stijlvolle en lichtrijke villa op een topligging in het centrum van Ruisselede.

Je ontdekt deze charmante en ruime villa in een rustige straat, met een vlotte verbinding naar de E40 via de oprit in Aalter. Dankzij de royale bewoonbare oppervlakte en een polyvalente kamer op het gelijkvloers, zeker ook ideaal als bureau, leent deze woning zich uitstekend tot een combinatie van wonen en werken. De woning ligt bovendien in een doodlopende straat wat het bijkomend zeker ook tot een veilige en kindvriendelijke woonomgeving maakt.

### INDELING

**GELIJKVLOERS:** Ruime inkomhall met gastentoilet. Links is er een ruime kamer met parketvloer ideaal als bureau of gelijkvloerse slaapkamer. Rechts is er de lichtrijke leefruimte met een sfeervol zicht op de tuin. Aansluitend ligt de ingerichte leefkeuken met praktische berging. Via een sas achteraan bereik je de badkamer, de garage (ca. 40 m<sup>2</sup>) en de aangename tuin.

**VERDIEPING:** Op de verdieping leidt de ruime nachthal naar vier volwaardige slaapkamers. De tweede badkamer is uitgerust met een lavabomeubel, douche en ingemaakte kasten. Eén van de kamers biedt via een uitschuiftrap toegang tot de zolder-handig als extra bergruimte.

De villa beschikt over een mooie tuin met gezellige, zongerichte terrassen.

Meer weten of een bezoek inplannen? Bel of mail ons!

---

## FINANCIEEL

Prijs: € 435.000,00  
Beschikbaarheid: Vanaf akte  
Kadastraal inkomen: € 887,00  
Vrij beroep mogelijk: Ja

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 295,00 m<sup>2</sup>  
Aantal gevels: 4  
Bouwjaar: 1979  
Gevelbreedte: 9,10 m  
Type dak: Mansardedak

## COMFORT

Rolluiken: Houten luiken

## ENERGIE

EPC score: 509  
EPC code: 20250430-0003589815-RES-1  
EPC klasse: F

## LIGGING

Buurt: Rustig  
School nabij: Ja  
Winkels nabij: Ja  
Openbaar vervoer nabij: Ja  
Autosnelweg nabij: Ja  
Sportcentrum nabij: Ja

## TERREIN

Grondoppervlakte: 717,00 m<sup>2</sup>  
Breedte aan straatkant: 19,00 m  
Tuin: Ja  
Oriëntatie terras 1: Zuid

## INDELING

Woonkamer: 42,00 m<sup>2</sup>  
Keuken: 16,00 m<sup>2</sup>, geïnstalleerd  
Slaapkamer 1: 18,00 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 2: 20,00 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 3: 19,00 m<sup>2</sup>

Dubbele beglazing: Ja  
Ramen: Hout  
Type verwarming: Elektrisch  
Regenwaterput: Ja

Slaapkamer 4: 12,00 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 5: 16,00 m<sup>2</sup>  
Badkamer type: Douche en ligbad  
Douchekamers: 1  
Toiletten: 3  
Zolder: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja  
Kabeltelevisie: Ja  
Water: Ja

## STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied  
Bouwvergunning: Ja  
Verkavelingsvergunning: Ja  
Voorkooprecht: Nee  
Renovatieverplichting: Ja  
Asbestinventarisatetest: Ja  
Dagvaarding: Nee  
G-score: A  
P-score:  D  
Watergevoelig openruimtegebied: Nee

## PARKING

Garage: Ja  
Parkings buiten: 1  
Parkings binnen: 2