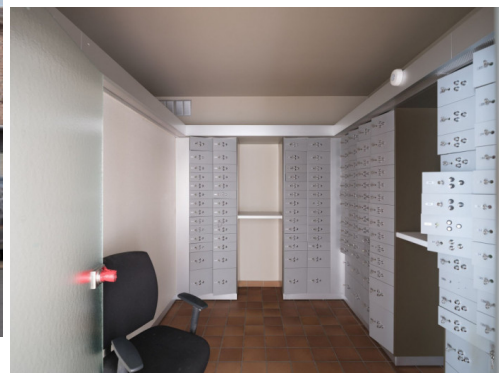


UITSTEKEND GELEGEN KANTOORRUIMTE EN WOONST MET TUIN EN GARAGE



Exclusief bij Vandersmissen Vastgoed

Ligging: Lokeren (Moerbeke), 9180 | Opperstraat 11 + 11A

Omschrijving

Dit centraal gelegen hoekgebouw voor gemengd gebruik biedt een mooie kans voor zowel ondernemers als kopers die op zoek zijn naar een ruime woning met commerciële mogelijkheden. Het pand bestaat uit een goed gelegen kantoorruimte op de gelijkvloers en een ruime bel etage woongelegenheden met gezellig terras, grote tuin en garage.

Het gebouw bevindt zich in het centrum van Moerbeke met een hoge zichtbaarheid en een vlotte toegang tot belangrijke verkeerswegen (E34) en faciliteiten zoals winkels, scholen en openbaar vervoer. De ligging garandeert zowel een aangename woonomgeving als een uitstekende commerciële opportuniteit, wat het pand bijzonder veelzijdig maakt.

De handelsgelijkvloers beschikt over een **netto** vloeroppervlakte van 106 m², ideaal voor een kantoor, praktijkruimte of andere commerciële activiteit. Het kantoor diende als bankfiliaal en werd goed onderhouden, is flexibel in te richten en biedt uitstekende mogelijkheden voor een zelfstandige activiteit. Het geheel omvat o.a. een ruime inkomhal met aanpalende vitrine, een klantzone, aparte kluis, lokettenzone, 2 aparte burelen met ingebouwde kasten, keukengedeelte en 1 toilet. De woonst geniet een **netto** woonoppervlakte van 142 m², verdeeld over twee verdiepingen en omvat o.a. 4 ruime slaapkamers, perfect voor een gezin of als extra werkruimte | gezellige living met veel natuurlijk licht, ideaal voor ontspanning en gezinsactiviteiten | eetkamer grenzend aan de keuken met toegang tot het gezellige dakterras, ideaal voor gezellige etentjes en ontspanning bij mooie dagen | gezellige keuken met voldoende opbergruimte en werkoppervlak en zicht op de tuin | groot terras van 48 m² perfect voor buitenactiviteiten, ontspanning of tuinieren | berging voor extra opslag en praktische taken | 2 toiletten voor extra comfort en functionaliteit | comfortabele badkamer met voldoende ruimte, uitgerust met moderne voorzieningen. De woongelegenheden is verhuurd.

Het pand beschikt over een mooie en grote tuin die aan het gebouw verbonden is en een inpandige garage, ideaal voor het parkeren van een auto of fietsen en voor extra opslagruimte.

Waarom kiezen voor dit aantrekkelijke hoekgebouw?

- Combinatie kantoorruimte en een ruime instapklare woongelegenheden (na opzeg van de huurder).
- Opbrengsteigendom met verhuurd appartement en goed gelegen kantoorruimte
- Ruim en goed onderhouden geheel
- 106 m² kantoorruimte en 142 m² woonruimte biedt voldoende ruimte voor diverse doeleinden.
- Geweldige buitenruimte: het terras, de tuin en de garage bieden extra comfort en mogelijkheden.
- Strategische ligging: centraal, met rustige tuin, in commerciële centrum, met goede bereikbaarheid.
- aantrekkelijke en tijdloze architectuur

Voor meer informatie of een bezichtiging, neem contact met ons op via 0479/795 796 of verkoop@vanvas.be.

VASTGOEDINFO: Stedenbouwkundige informatie dd. 14 april 2026 - Vergund - Woongebied - Geen erfgoed - Renovatieplicht - Geen dagvaarding uitgebracht
- Geen Voorkooprecht ruimtelijke ordening aanwezig - Geen verkavelingsvergunning - Niet gelegen in een mogelijk of effectief overstromingsgebied - Niet gelegen in een afgebakende oeverzone of afgebakend - Perceelscore of P-score: A - Gebouwscore of G-score: A - Ligging in Signaalgebied: neen - Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied: neen - Kantoor en woonst: asbestveilig - Kantoor en woonst: elektriciteit gekeurd en conform

EXTRA VASTGOEDINFORMATIE

Vrij op: Bij akte

Bezoek op: Op afspraak

Totale bewoonbare opp.: 142 m²

Opp. van het terrein: 880 m²

EPC: 464 kWh/m²

Kadastraal inkomen: € 1,737.00

Vraagprijs: € 535.000,00