

GEZELLIGE RIJWONING MET STADSTUIN IN BRUISEND GENT



Exclusief bij Vandersmissen Vastgoed
Ligging: Gent, 9000 | Brugsesteenweg 23

Omschrijving

Bezoek op afspraak via verkoop@vanvas.be of 0479/795 796

Deze charmante rijwoning biedt momenteel een handige mix van wonen en werken in een gezellige, goed bereikbare stadsomgeving.

De woning is momenteel deels in gebruik als kantoorruimte, met op het gelijkvloers een aparte wasplaats en een afzonderlijk toilet. Op de eerste verdieping bevindt zich een lichte woonkamer met open keuken, ideaal om in alle comfort te ontspannen of gasten te ontvangen. De tweede verdieping herbergt een ruime slaapkamer en een aparte badkamer.

Een absolute troef is de zongerichte stadstuin, omringd door lage bebouwing, die zorgt voor een aangenaam gevoel van privacy en rust – een zeldzame luxe in de stad.

De ligging is bijzonder praktisch vanwege een vlotte bereikbaarheid met fiets en het openbaar vervoer, met bushaltes op wandelafstand en tramverbindingen richting het centrum.

Bovendien bevindt zich op korte wandelafstand de basisschool 'de Boomhut' in een groene en leuke stadsomgeving

Voor het dagelijkse comfort zijn er in de directe omgeving tal van winkels en supermarkten en diverse buurtwinkels.

Ook wie houdt van natuur en buitenleven komt hier aan zijn trekken, met het prachtige natuurgebied Bourgoyen-Ossemeersen op fietsafstand.

Deze woning biedt enorm veel potentieel voor wie bereid is te investeren in een doordachte renovatie.

Dankzij de combinatie van een praktische indeling, aangename tuin, goede bereikbaarheid en ligging nabij winkels en groen, is dit een unieke kans om een gezellige en veelzijdige stadswoning te creëren in een levendige buurt van Gent.

VASTGOEDINFO :

Stedenbouwkundige informatie dd. 28 maart 2025

- Vergunning uitgereikt
- Woongebied
- Renovatieplicht
- Asbestveilig (maar niet asbestvrij)
- Geen dagvaarding uitgebracht
- 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 : D
- Gebouwscore of G-score : D
- Ligging in Signaalgebied : neen
- Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied : neen
- Mobiscore : 9,2/10

EXTRA VASTGOEDINFORMATIE

Bezoek op: Op afspraak

Totale bewoonbare opp.: 90 m²

EPC: 484 kWh/m²

Kadastraal inkomen: € 537.00