

---

## **PRESENTATIE VERKOOP**

### **RUSTIG GELEGEN RUIME VILLA OUDE STATIONSSTRAAT 12 – 9800 DEINZE (GRAMMENE)**

#### **ALGEMENE BESCHRIJVING**

Deze modern ogende villa dateert van 1980 en is rustig gebouwd temidden van een mooie tuin. De totale grondoppervlakte bedraagt 3.338 m<sup>2</sup>. De bewoonbare oppervlakte bedraagt ca 422 m<sup>2</sup>.

De villa zelf heeft een dubbel gezicht:

1. het gelijkvloerse verdiep is perfect onderhouden en zeer modern bewaard gebleven
2. de 1<sup>ste</sup> verdieping kan – indien gewenst en met enige aanpassing - dienen als afzonderlijk appartement

Dit alles maakt dat deze villa perfect dienst kan doen als kangoeroe-woning (mits voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning) of als woning voor de uitoefening van een vrij beroep of andere activiteit.

Het geheel is omgeven door een prachtige tuin, die rondom afgesloten is en voorzien is van wateraansluiting. Op het terrein staan eveneens 2 ruime tuinhuisen en een serre.



Het **gelijkvloers** kent volgende indeling:

- inkomhall met vestiaire en afzonderlijk WC
- ruime living die eigenlijk bestaat uit 4 delen:
  - een zithoek en een eethoek met grote glaspartij die uitgaat op het zuidgerichte terras en de aangelegde tuin
  - een lager gelegen "zitput" met aanpalend radio-TV-hoek of bureelruimte
- ruime keuken met kookfornuis AGA
- garage van ca 40 m<sup>2</sup>
- ruime slaapkamer met uitzicht op waterpartij & terras
- badkamer met dubbele lavabo, bad én inloopdouche en afzonderlijk WC
- berging aan de keuken met trap naar de wijnkelder



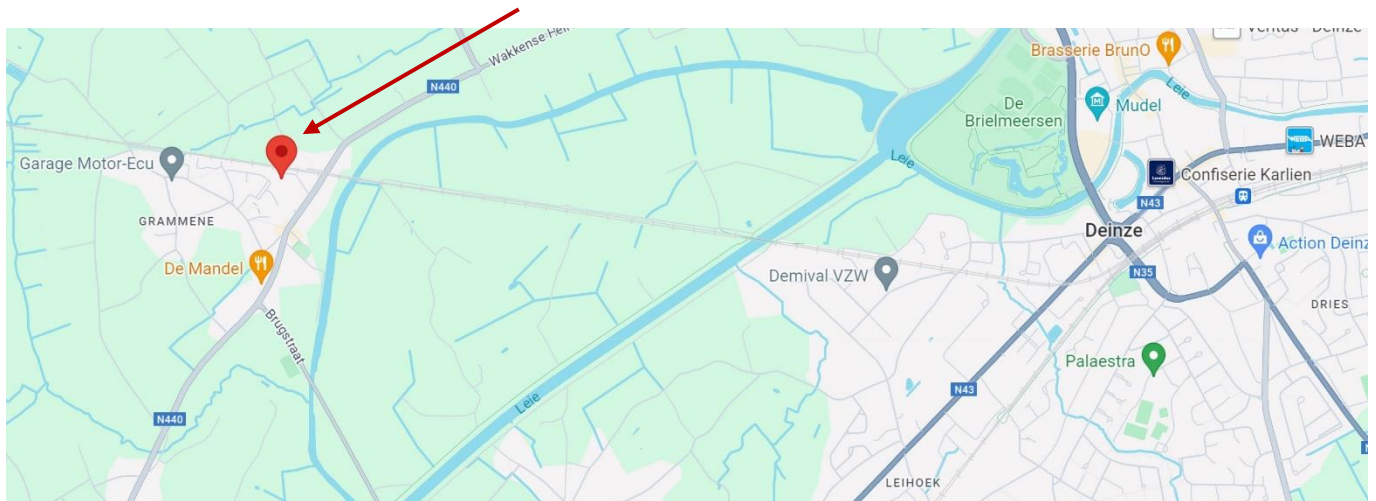
Op het **eerste verdiep** van deze woning is eigenlijk een afgescheiden appartement ingericht, van in totaal ca 140 m<sup>2</sup>, dat bestaat uit een grote living, een badkamer en 4 slaapkamers en afzonderlijk WC.



## LIGGING

Adres: Oude Stationsstraat 12 – 9800 Deinze (Grammene)

Deze villa is heel rustig gelegen aan de rand van het centrum van Grammene, op ca 5 km van het centrum van Deinze, en dit op het einde van een doodlopende straat.



## MOBISCORE

### Mobiscore

#### Wat?

Hoe gemakkelijk raak je met de fiets of te voet van je huis of nieuwe thuis naar de dichtstbijzijnde scholen, winkels, openbaar vervoerhaltes en andere voorzieningen? Je berekent het met de Mobiscore. Die helpt je in je zoektocht naar een nieuwe, duurzaam gelegen woning. Hoe hoger de Mobiscore op de schaal van 0 tot 10, hoe lager de mobiliteits- en milieu-impact van je woonplaats.

#### Waarom?

Met de Mobiscore kun je bewust kiezen voor een nieuwe woonplaats waar je zelden of nooit een auto nodig hebt. Zo draag je bij aan minder files, luchtvervuiling, geluidsoverlast en geurhinder. Je kunt je mobiliteitsimpact verkleinen door je woonplaats strategisch te kiezen – vlak bij voorzieningen en goed bereikbaar te voet en met de fiets.

44026A0373/00G000

**6,4/10**

FINACTOR BV  
BTW BE 0828.580.532  
Tel : +32 9 336 38 30

Maatchappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren  
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren  
E-mail : [info@finactor.be](mailto:info@finactor.be)  
Website : [www.finactor.be](http://www.finactor.be)

Bestuurder : Hans Certyn  
GSM : +32 497 26 99 37

BIV-nummer : 506 469  
E-mail : [hans@finactor.be](mailto:hans@finactor.be)

**LUCHTFOTO**



FINACTOR BV  
BTW BE 0828.580.532  
Tel : +32 9 336 38 30

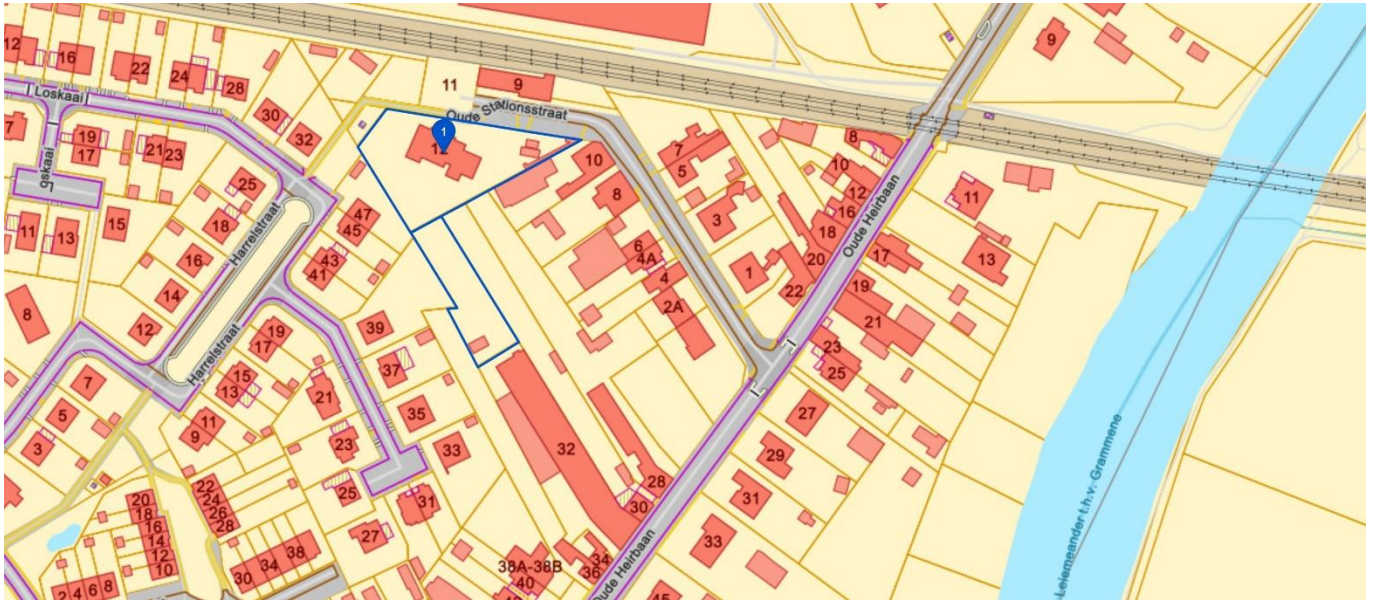
Maatschappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren  
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren  
E-mail : [info@finactor.be](mailto:info@finactor.be)  
Website : [www.finactor.be](http://www.finactor.be)

Bestuurder : Hans Certyn  
GSM : +32 497 26 99 37

BIV-nummer : 506 469  
E-mail : [hans@finactor.be](mailto:hans@finactor.be)



## TECHNISCHE GEGEVENS



Kadastraal perceel:	Deinze 5 AFD / Grammene / sectie A perceel 373 G P0000 Deinze 5 AFD / Grammene / sectie A perceel 370 X4 P0000
Grondoppervlakte:	2.356 m <sup>2</sup> + 982 m <sup>2</sup> = 3.338 m <sup>2</sup>
Kadastraal inkomen:	1.470,00 EUR + 9,00 EUR = 1.479,00 EUR
Bouwjaar:	1979
EPC-certificaat:	energielabel E = 448 kWh/m <sup>2</sup> jaar certificaatnummer 20240618-0003280377-RES-2
Asbestinventarisatie:	aanwezig – niet-asbestveilig
Rookmelders:	aanwezig
Stookolietank:	ondergrondse tank van 5.000 liter – keuringsattest aanwezig
Keuring elektriciteit:	nog in te plannen

## Eigenaar(s) en rechten

Eigenaar	Straat	Gemeente	Recht
Christiana De Vos	Oude Stationsstraat 12	9800 Deinze - BE	- VG 1/1 - Vruchtgebruik
Joost De Rore	Groenpark 26	9840 De Pinte - BE	- BE 1/3 - Blote eigendom
Hans De Rore	Veurestraat 10	9051 Gent - BE	- BE 1/3 - Blote eigendom
Koen De Rore	Voetpad 2	9800 Deinze - BE	- BE 1/3 - Blote eigendom

## Kadastrale / Patrimoniale Perceelsinformatie

Kadastrale afdeling: 44026 DEINZE 5 AFD/GRAMMENE/ ( Oude Stationsstraat 12 )  
 Status: Gekadastreerd  
 Jaar einde opbouw: 1991

Sectie en perceelnr	Partitie	Aard detail(s)	Ligging	Belastbare oppervlakte	P/W	Klassering KI/Ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
A373/00G	P0000	HUIS	Oude Stationsstraat 12	23a 56ca			2F	1470€	

## Kadastrale / Patrimoniale Perceelsinformatie

Kadastrale afdeling: 44026 DEINZE 5 AFD/GRAMMENE/ ( PLAETSENHOECK )  
 Status: Gekadastreerd  
 Jaar einde opbouw:

Sectie en perceelnr	Partitie	Aard detail(s)	Ligging	Belastbare oppervlakte	P/W	Klassering KI/Ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
A370/00X4	P0000	TUIN	PLAETSENHOECK	9a 82ca		100€	1F	9€	

## GEWESTPLAN

Beide percelen zijn gelegen in woongebied  
volgens het origineel gewestplan  
Oudenaarde (goedgekeurd dd. 08-04-1977)



## STEDENBOUWKUNDIGE INFO

Vg - alles is vergund (villa + bergplaats)  
Wg - gelegen in woongebied  
Gvkr - geen voorkeurecht van toepassing  
Vv - verkavelingsvergunning van toepassing dd. 19-08-1971

### Overstromingsrapport

perceelscore (P-score) = A  
gebouwscore (G-score) = A  
ligging in signaalgebied = neen  
ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied = neen  
perceel bevindt zich niet in een risicozone voor overstromingen

Geen beschermd onroerend erfgoed

Niet opgenomen in een vastgestelde of wetenschappelijke inventaris

Niet opgenomen in het erfgoedlandschap

Het onroerend goed heeft geen erfgoedplannen & geen goedgekeurde archeologienota's



**FOTO'S**



FINACTOR BV  
BTW BE 0828.580.532  
Tel : +32 9 336 38 30

Bestuurder : Hans Certyn  
GSM : +32 497 26 99 37

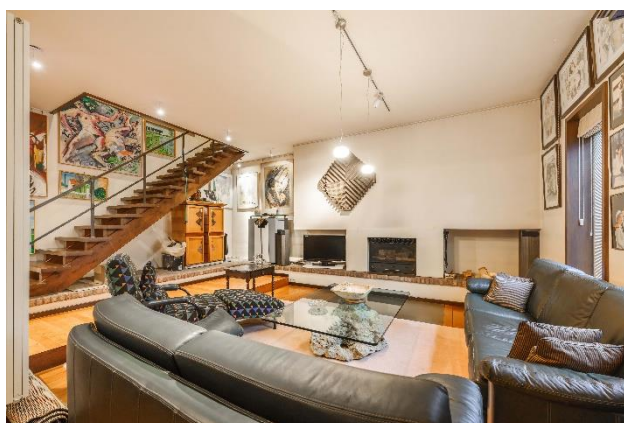
Maatchappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren  
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren  
E-mail : [info@finactor.be](mailto:info@finactor.be)  
Website : [www.finactor.be](http://www.finactor.be)

BIV-nummer : 506 469  
E-mail : [hans@finactor.be](mailto:hans@finactor.be)



















## TRANSACTIE

Deze villa wordt vandaag te koop aangeboden aan een vraagprijs = **795.000 EUR**

De villa is beschikbaar bij akte na betaling.



## BIJKOMENDE INFO & BEZICHTIGING

Gelieve voor alle verdere info en/of voor een bezichtiging contact te willen opnemen met Finactor:

Hans Certyn - [hans@finactor.be](mailto:hans@finactor.be) - GSM +32 497 26 99 37

FINACTOR BV  
BTW BE 0828.580.532  
Tel : +32 9 336 38 30

Maatchappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren  
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren  
E-mail : [info@finactor.be](mailto:info@finactor.be)  
Website : [www.finactor.be](http://www.finactor.be)

Bestuurder : Hans Certyn  
GSM : +32 497 26 99 37

BIV-nummer : 506 469  
E-mail : [hans@finactor.be](mailto:hans@finactor.be)