

PRESENTATIE VERKOOP

UNIEKE VILLA MET RUIMTE VOOR VRIJ BEROEP EN PRACHTIGE TUIN GELEGEN TE NAZARETH

ALGEMENE BESCHRIJVING

Deze prachtige eengezinswoning werd in 2016 grondig gerenoveerd met kwaliteitsvolle materialen. De woning is gelegen op een **perceel grond van ca 3.115 m²**, met een straatbreedte van ca 16 m.

Het **gelijkvloers** kent een bewoonbare oppervlakte van ca 205 m², en is samengesteld uit een ruime inkom, een zeer ruime living met eetplaats, salon, open haard, parketvloer, en achteraan grote ramen. De volleiken keuken is volledig geïnstalleerd met eiland, afgewerkt in natuursteen.

De technische ruimte is uitgerust met een HR-ketel op aardgas, een centraal stofzuigstelsel, hydrofoorpompen voor 2 regenputten (van elk 10.000 l), elektriciteitskast,...

Beneden is eveneens een badkamer met dubbele lavabo en inloopdouche en een afzonderlijk WC. Tevens is er een apart bureel met inbouwkasten.

Het gebouw is grotendeels **onderkelderd** (ca 155 m²), ingedeeld in verschillende compartimenten.

De **eerste verdieping** heeft een bewoonbare oppervlakte van ca 155 m² met traphal, 4 slaapkamers, waarvan één met groot dakterras, een badkamer met dubbele lavabo en ligbad/douche, berging en WC. De **dakverdieping** met eveneens een oppervlakte van ca 155 m² telt 3 (slaap)kamers.

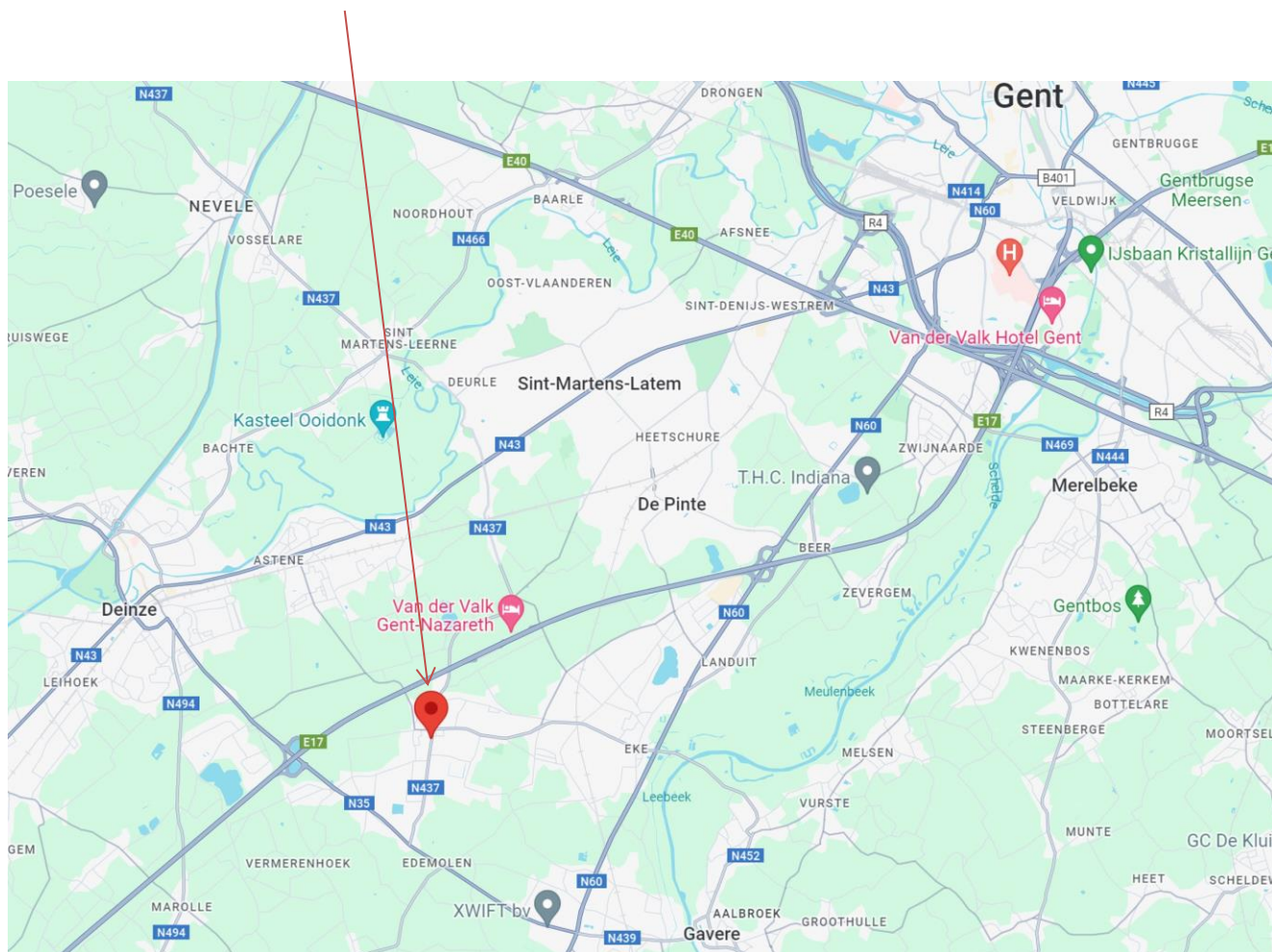
Achter het gebouw ligt een prachtig aangelegde en zuidgerichte **tuin met vijver** en 3 tuinbergingen. Aan de woning is een grote **garage** verbonden met plaats voor 2 wagens.



LIGGING

Adres: 's Gravenstraat 76 – 9810 Nazareth

Deze unieke woning is rustig gelegen, nabij het centrum van Nazareth.
Zeer vlotte bereikbaarheid, zowel per fiets als per auto als met het openbaar vervoer.
De E17 richting Gent & Kortrijk en de N60 Gent-Oudenaarde liggen binnen handbereik.



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
Website : www.finactor.be

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

BIV-nummer : 506 469
E-mail : hans@finactor.be

LUCHTFOTO

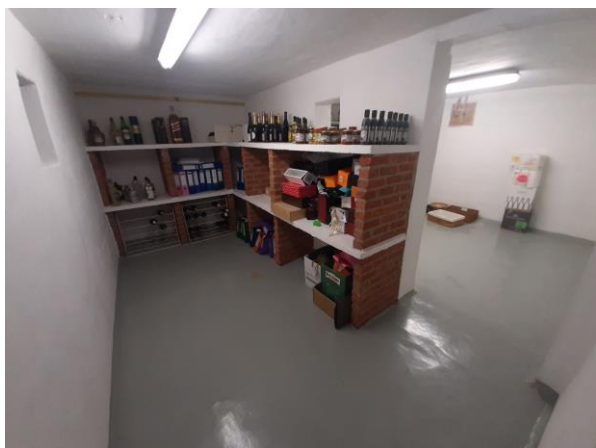
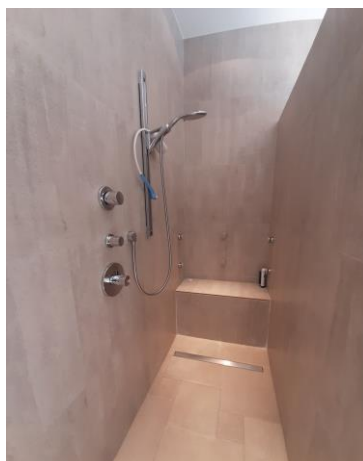
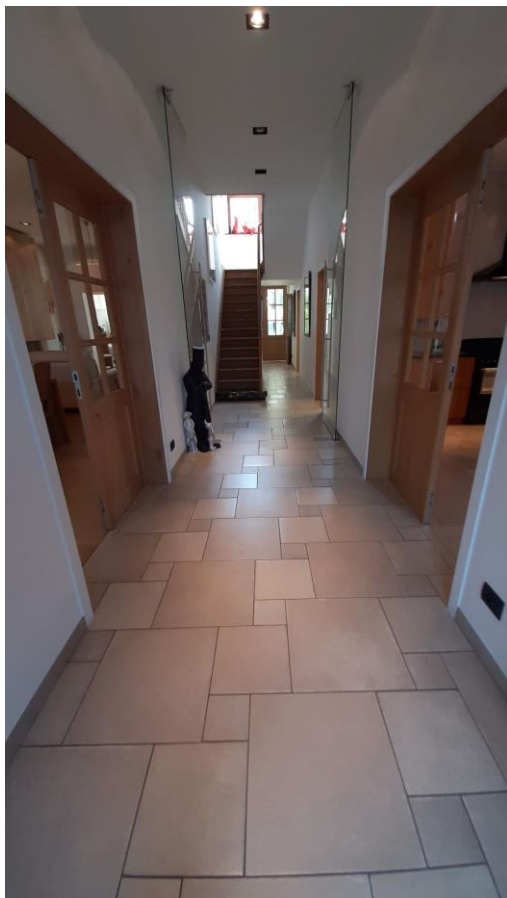


FINACTOR BV
BTW BE 0828.580.532
Tel : +32 9 336 38 30

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

Maatschappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren
E-mail : info@finactor.be
Website : www.finactor.be

BIV-nummer : 506 469
E-mail : hans@finactor.be



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

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

Maatschappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren
E-mail : info@finactor.be
Website : www.finactor.be

BIV-nummer : 506 469
E-mail : hans@finactor.be

HISTORIEK

Aan het begin van de 20^{ste} eeuw waren er talloze kleine brouwerijen in Vlaanderen.

Deze produceerden voor de lokale markt. In Nazareth waren er ook enkele brouwerijen gevestigd. Eén ervan was brouwerij De Smet. Dit brouwerijtje bevond zich in de 's Gravenstraat ter hoogte van het kruispunt met de Langemunt.

In het oorspronkelijke gebouw werd in 1873 reeds gestart met een stokerij, die werd geplunderd door Duitse soldaten tijdens WO I. Vandaar ook de zeer grote gecompartmenteerde kelder.

Het mooie herenhuis en de bijgebouwen werden gerenoveerd in 1952 door de toenmalige eigenaar die er een dokterspraktijk in uitoefende.

Op deze plek bevindt zich nu onze unieke villa, die door de huidige eigenaars ook ingrijpend werd gerenoveerd tussen 2012 en 2016.



Op de postkaart zijn twee kapelletjes aan de perceelsgrens te zien.

De kapelletjes zijn er nog steeds (weliswaar andere exemplaren).

De kapellen waren en zijn een stopplaats tijdens de Mariale Ommegang.

De gepolychromeerde beeldengroepen stellen taferelen uit het leven van Onze-Lieve-Vrouw voor.





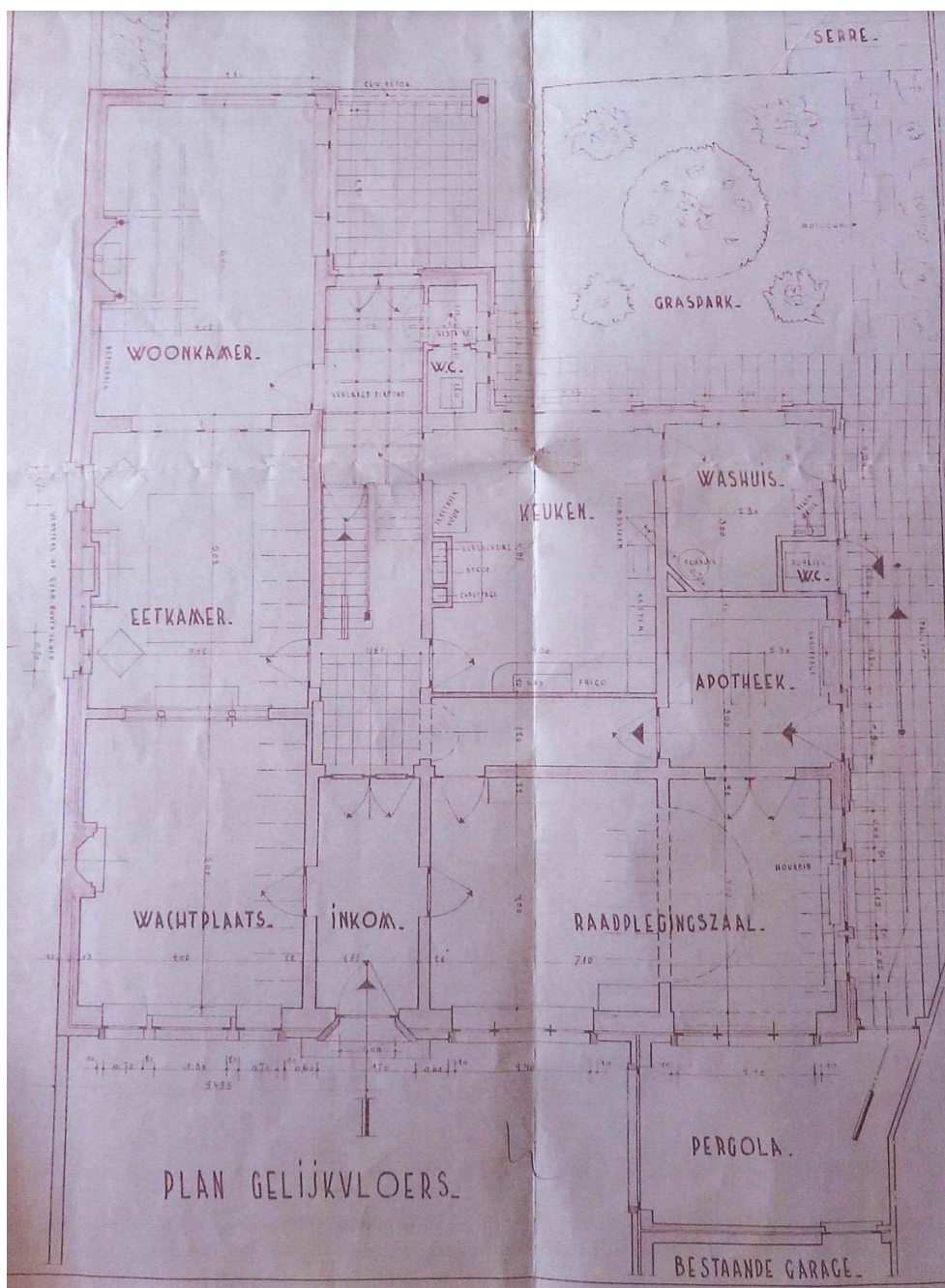
FINACTOR BV
BTW BE 0828.580.532
Tel : +32 9 336 38 30

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

Maatschappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren
E-mail : info@finactor.be
Website : www.finactor.be

BIV-nummer : 506 469
E-mail : hans@finactor.be

PLATTEGROND GELIJKVLOERS



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
Website : www.finactor.be

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

BIV-nummer : 506 469
E-mail : hans@finactor.be

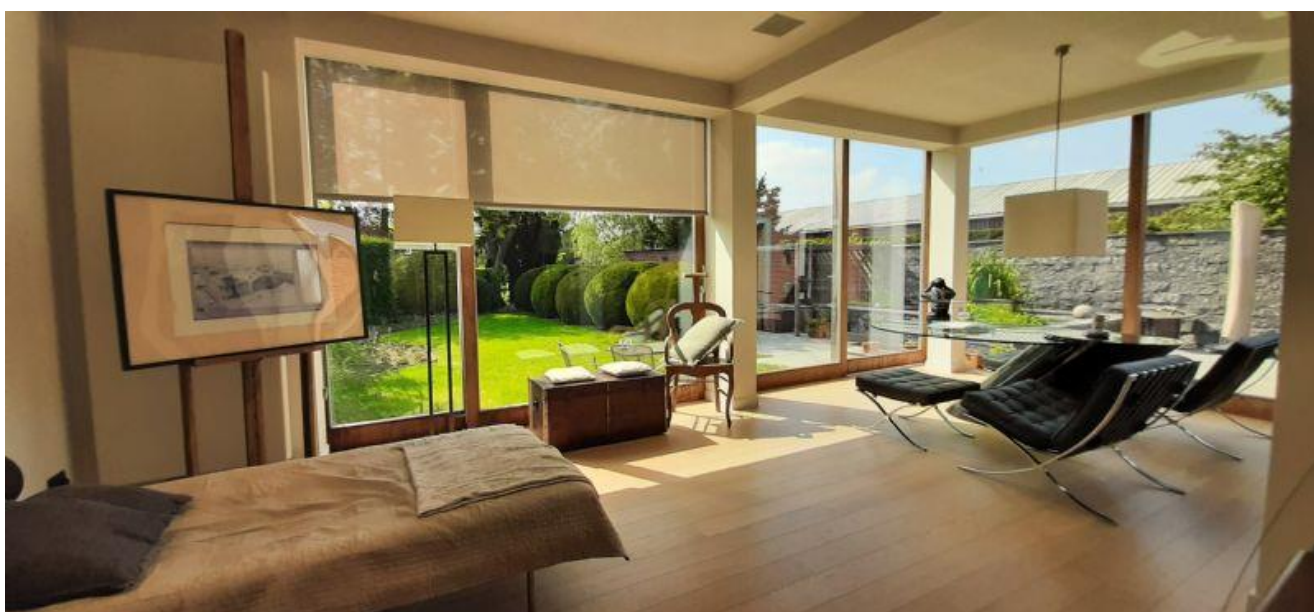


FINACTOR BV
BTW BE 0828.580.532
Tel : +32 9 336 38 30

Maatschappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren
E-mail : info@finactor.be
Website : www.finactor.be

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

BIV-nummer : 506 469
E-mail : hans@finactor.be



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

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

Maatschappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren
E-mail : info@finactor.be
Website : www.finactor.be

BIV-nummer : 506 469
E-mail : hans@finactor.be



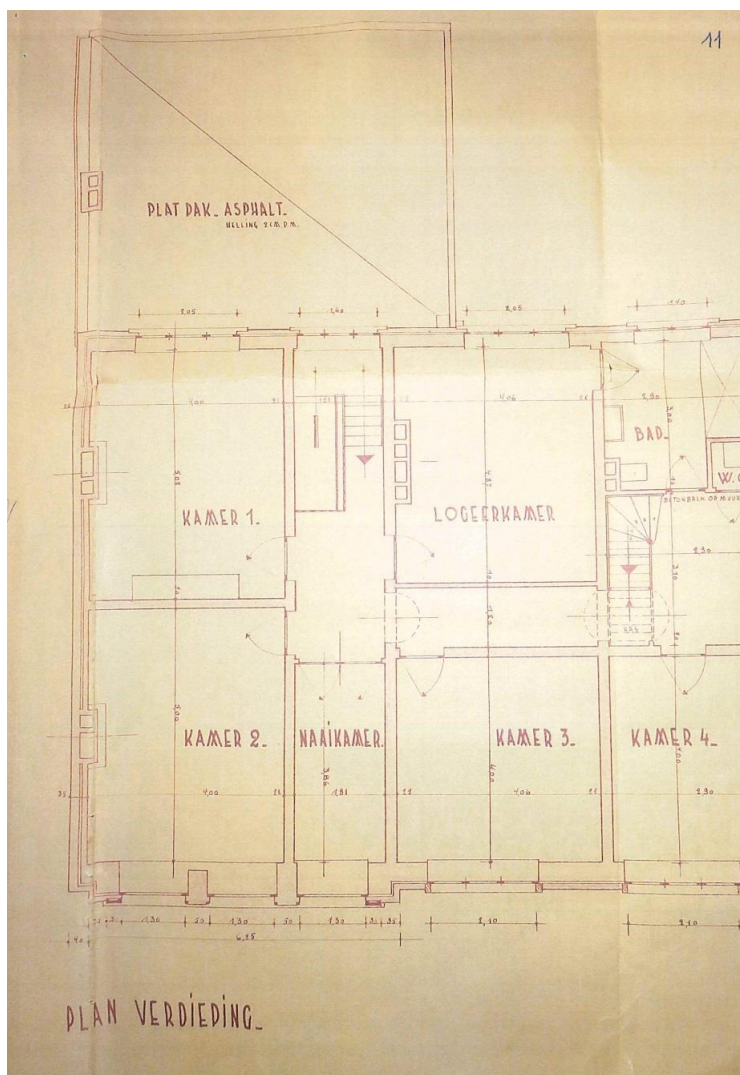
FINACTOR BV
BTW BE 0828.580.532
Tel : +32 9 336 38 30

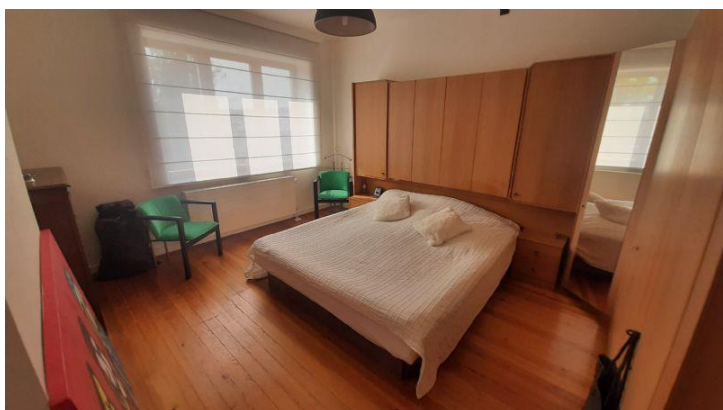
Bestuurder : Hans Certyn
GSM : +32 497 26 99 37

Maatschappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren
E-mail : info@finactor.be
Website : www.finactor.be

BIV-nummer : 506 469
E-mail : hans@finactor.be

PLATTEGROND VERDIEPING



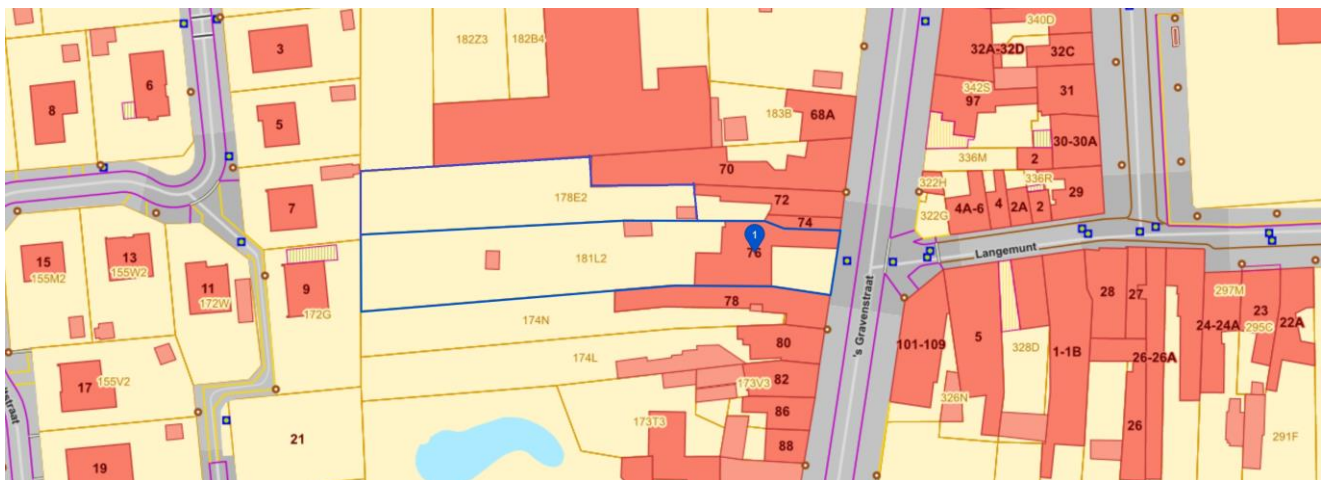


KADASTRALE & TECHNISCHE GEGEVENS

Deze woning heeft volgende **kadastrale gegevens** :

Nazareth 1 AFD / Nazareth / Sectie B / perceel 181 L2 P0000
en deel van perceel 178 E2

Het KI bedraagt 1.514,00 EUR



Het gebouw dateert oorspronkelijk van de jaren 1800 – maar werd in 2016 volledig gerenoveerd.
Alle ramen zijn voorzien van dubbel glas.

De verwarming gebeurt op aardgas met een centrale HR-ketel

EPC-score energielabel D
307 kWh/m²
20230427-0002869473-RES-1

Asbestinventarisatieattest eindconclusie = asbestveilig

Keuring elektriciteit niet conform – met enkele kleinere opmerkingen

Varia schrijnwerk uit tropisch hardhout, voleiken deuren (vaak ook dubbele deuren), parketvloer, natuursteen, centraal stofzuigstelsel, stadswater, regenwater (2 x 10.000 l), alarmsysteem, ...

STEDENBOUWKUNDIGE INFO

Wug - het gebouw is gelegen in **woonuitbreidingsgebied**
(volgens het origineel gewestplan Oudenaarde – goedgekeurd op 08/04/1977)

VG - gebouw is volledig vergund

Gdv - geen dagvaardingen

Gvkr - geen voorkooprecht van toepassing

Gvv - geen verkavelingsvergunning

Overstromingsrapport Niet gelegen in een risicozone voor overstromingen

perceelscore of P-score	B
gebouwscore of G-score	B
ligging in Signaalgebied	neen
ligging in afgebakende oeverzone	
of afgebakend overstromingsgebied	neen

Geen beschermd onroerend erfgoed

Niet opgenomen in een vastgestelde inventaris (archeologische zone, bouwkundig erfgoed, ...)

Niet opgenomen in een wetenschappelijke inventaris

Niet opgenomen in de Unesco Werelderfgoedlijst

Mobiscore = 7,4 / 10



TRANSACTIE

Deze unieke woning wordt vandaag te koop aangeboden aan een vraagprijs = **1.600.000 EUR**

De volledige inboedel kan eveneens aangekocht worden aan een vraagprijs = **50.000 EUR**

Reden van verkoop = verhuis naar de kust.
De woning is beschikbaar bij akte na betaling.



BIJKOMENDE INFO & BEZICHTIGING

Gelieve voor alle verdere info & bezichtiging contact te willen opnemen met Finactor:

Hans Certyn – hans@finactor.be - GSM +32 497 26 99 37

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
Website : www.finactor.be

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

BIV-nummer : 506 469
E-mail : hans@finactor.be