GANZEPLAS 49, 9880 AALTER

# Te renoveren karaktervolle seventies villa met ruime tuin op toplocatie aan de Ganzeplas

€ 995.000



Huysewinkel
VASTGOED & ADVIES

Altijd warm thuiskomen







## BELANGRIJKE KENMERKEN

265 M² WOONOPP.

4 SLAAPKAMERS

EPC D

4,000 M² GRONDOPP.

1 BADKAMER(S)



Op een uitzonderlijk ruim perceel van ca. 4.000 m², idyllisch gelegen aan de Ganzeplas in Aalter, vinden we deze karaktervolle laagbouwvilla met een authentieke seventieslook. De woning verwelkomt u via een aangename, lichtrijke inkomhal die toegang biedt tot de bijzonder ruime leefruimte.

Hier vormt de centrale haard het sfeervolle middelpunt. Aansluitend bevindt zich de keuken. Verder beschikt de villa over drie ruime slaapkamers, met de mogelijkheid om indien gewenst een vierde slaapkamer te creëren, een badkamer en een dubbele inpandige garage met plaats voor twee wagens.





Ook buiten zijn er heel wat praktische troeven. Achter de woning bevindt zich een ruime extra berging, ideaal als houtberging, hobby- of werkruimte of voor bijkomende opslag. Daarnaast is er een droge wijnkelder aanwezig, die zowel wijnliefhebbers als wie nood heeft aan extra voorraadruimte zal weten te appreciëren.

Ondanks de woning jarenlang zeer goed onderhouden werd is de woning momenteel toe aan een grondige renovatie. Een bijzonder sterke troef is de doordachte relatie tussen de binnen- en buitenruimtes. Vanuit nagenoeg elke leefruimte is er een mooi zicht op de uitgestrekte tuin en het omliggende groen.





De royale perceeloppervlakte zorgt dan ook voor een uitzonderlijk gevoel van ruimte, privacy en rust. Ook op vlak van waterbeheer is de eigendom uitstekend uitgerust, met twee regenwaterputten en een boorput. Deze voorzieningen zijn bijzonder praktisch voor het onderhoud van de tuin en dragen bij aan een duurzaam waterverbruik.

De villa geniet bovendien van een rustige ligging in een aangename woonomgeving, terwijl belangrijke verbindingswegen zoals de E40 vlot bereikbaar zijn. Winkels, scholen en diverse dagelijkse voorzieningen bevinden zich eveneens in de nabije omgeving. Een bijkomende mogelijkheid is om de woning afzonderlijk aan te kopen op een perceel van ca.





2.000 m². In dat geval bedraagt de vraagprijs € 748.000. Dit biedt extra flexibiliteit voor wie een ruime tuin wenst, maar niet noodzakelijk de volledige perceeloppervlakte van ca. 4.000 m² nodig heeft.

Deze veelzijdige eigendom combineert een royale woonoppervlakte met een uitzonderlijk perceel, rust, groen en een uitstekende bereikbaarheid. Een karaktervolle villa met heel wat potentieel, ideaal voor wie op zoek is naar ruimte, privacy en een aangename woonomgeving in Aalter.











## ALLE KENMERKEN

### Bebouwing

| | |
|---|---|
| Type | Woning |
| Bouwjaar | 1971 |
| Grondoppervlakte | 4,000 $m^2$ |
| Woonoppervlakte | 265 $m^2$ |
| Terras | Ja |
| EPC | D |

### Comfort

| | |
|---|---|
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Aantal badkamers | 1 |
| Aantal wc's | 2 |
| Centrale verwarming | Ja |
| Glas type | Enkel Dubbel |
| Aansluiting waterleiding | Ja |

### Geografische ligging

| | |
|---|---|
| Adres | Ganzeplas 49, 9880 Aalter |

### Financiële info

| | |
|---|---|
| Kadastraal inkomen | € 1.753 |

### Overige info

| | |
|---|---|
| Tuin | Ja |
| Oriëntatie tuin | Zuiden |
| Garages | 2 |

### Ruimtelijke ordening

| | |
|---|---|
| Stedenb. vergunning | Ja |
| Verkavelingsvergunning | Nee |
| Overstromingsgevoeligheid | Geen overstromingsgevoelig gebied |
| Overstromingsgebied | Geen afgebakende zones |
| G-score | A |
| P-score | A |




Annicq


Didier

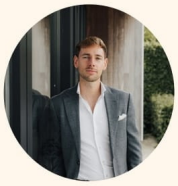

Ann - Sofie


Xavier


Céline


Emile


Ines


Stef


Kristien


Piet


Charlotte


Yannick


Catalina

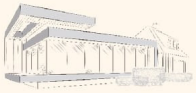

Kiara


Louis


Charlotte


Sonja


Louise



WAASMUNSTER

03 777 77 11
waasmunster@huysewinkel.be
Patotterijstraat 29



GENT

09 278 10 10
gent@huysewinkel.be
Sint-Pietersnieuwstraat 158



SINT - MARTENS - LATEM

09 219 90 90
latem@huysewinkel.be
Maenhoutstraat 49



KORTRIJK

056 604 304
kortrijk@huysewinkel.be
Koning Leopold I straat 5



ANTWERPEN

03 666 18 82
antwerpen@huysewinkel.be
Amerikalei 78

HUYSEWINKEL • VASTGOED & ADVIES •

# Altijd warm thuiskomen



## WAASMUNSTER

03 777 77 11

waasmunster@huysewinkel.be

Patotterijstraat 29



## GENT

09 278 10 10

gent@huysewinkel.be

Sint-Pietersnieuwstraat 158



## SINT-MARTENS-LATEM

09 219 90 90

latem@huysewinkel.be

Maenhoutstraat 49



## KORTRIJK

056 604 304

kortrijk@huysewinkel.be

Koning Leopold I straat 5



## ANTWERPEN

03 666 18 82

antwerpen@huysewinkel.be

Amerikalei 78

WWW.HUYSEWINKEL.BE • INFO@HUYSEWINKEL.BE

WAASMUNSTER, GENT, SINT-MARTENS-LATEM, KORTRIJK & ANTWERPEN