



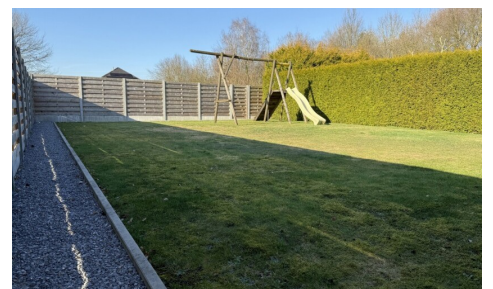
Ham 35 b, 9999 Laakdal  
**Telefoonnummer:** 0475/580289  
**E-mail:** info@denimmo.be

## TE KOOP - BUITENGEWOON HUIS

Hulsen 76, 2490 Balen

€ 599.000

Ref. 6636467



Aantal slaapkamers: 3  
Aantal badkamers: 2  
Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 384m<sup>2</sup>  
Grond opp.: 1219m<sup>2</sup>  
Terras opp.: 13m<sup>2</sup>  
Buurt: rustig

EPC: 122kwh/m<sup>2</sup>/j  
Type verwarming: gas cv

# OMSCHRIJVING

## Veelzijdige woning met praktijk- of handelsruimte in Balen - Ideaal voor diverse beroepsdoeleinden

**Ligging:** Deze stijlvolle en hoogwaardig afgewerkte woning is gelegen in het groene Hulsen (Balen), omringd door prachtige fiets- en wandelroutes. Een rustige en aangename locatie die ideaal is voor wonen en werken.

**Beschrijving:** Dit veelzijdige pand op een perceel van 12 are 19 ca biedt tal van mogelijkheden. Dankzij de ruime indeling en hoogwaardige afwerking is het uitermate geschikt voor professionals zoals kinesisten, artsen of ondernemers die een praktijk- of handelsruimte aan huis wensen. Daarnaast biedt het ook potentieel als kangaroewoning.

**Indeling:** Via de toegangsdeur aan de zijkant van de woning komt u in de inkomhal met gastentoilet. Aan de linkerzijde bevindt zich een wachtruimte en een praktijkruimte, terwijl u rechts toegang heeft tot een multifunctionele ruimte die is ingericht als wellness. Deze ruimte kan naar eigen wens worden ingevuld en biedt tal van mogelijkheden, zoals een praktijkruimte, ontspanningsruimte of extra werkruimte. Vanuit deze ruimte is er directe toegang tot een afgesloten binnentuin met een overdekt en verwarmd buitenzwembad, wat een unieke troef is voor zowel privégebruik of als zakelijke doeleinden.

Op de eerste verdieping is er een gezellige en lichtrijke leefruimte met zitgedeelte, eetkamer, bureauhoek en een volledig ingerichte keuken. Aansluitend bevindt zich een praktische berging met directe toegang tot een overdekt terras.

De tweede verdieping beschikt over een moderne badkamer met douche en dubbele wastafel, een apart toilet en een grote ruimte die als slaapkamer of wasplaats kan worden gebruikt.

Op de dakverdieping bevinden zich twee sfeervolle slaapkamers dewelke beide voorzien zijn van ingebouwde kasten. De ruime masterbedroom, beschikt over een aparte dressing.

Verder beschikt de woning over een kelder met extra opslagruimte, een carport en een automatische poort die toegang geeft tot de afgesloten privé-tuin. Vooraan het gebouw is ruime parkeergelegenheid voorzien.

### Bijzonderheden:

- Talrijke gebruiksmogelijkheden (praktijkruimte, handel, verhuur, B&B...)
- Ruime parkeermogelijkheden voor bezoekers en klanten
- Afgesloten privé-tuin met automatische poort
- Geavanceerd alarmsysteem en camerabewaking
- Vloerverwarming in de multifunctionele ruimte
- Airconditioning in praktijkruimte en kinderslaapkamer
- Energiezuinige condensatieketel (2024) en zonneboiler (500 L)
- Regenwaterput van 8000 L
- Ruime geïsoleerde zolder
- Bewoonbare oppervlakte van 384 m<sup>2</sup>
- EPC-score: 122 kWh/m<sup>2</sup> per jaar

Dit unieke pand biedt een uitstekende combinatie van wonen en werken op een toplocatie.

Bent u op zoek naar een ruime woning met professionele mogelijkheden?

Neem dan contact met ons op voor meer informatie of een bezichtiging!

**0475/58.02.89** of **info@denimmo.be**

---

## FINANCIIEEL

Prijs: € 599.000,00

Onder BTW stelsel: Nee

Beschikbaarheid: Vanaf akte

Vrij beroep mogelijk: Ja

## GEBOUW

Bewoonbare oppervlakte: 384,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 4

Bouwjaar: 2004

Staat: Uitstekend

Aantal verdiepingen: 4

Oppervlakte hoofdgebouw: 153 m<sup>2</sup>

Gevelbreedte: 9,00 m

Type dak: Zadeldak

Oriëntatie achtergevel: Noord

Oriëntatie voorgevel: Zuid

## COMFORT

Alarm: Ja

Parlofoon: Ja

Air conditioning: Ja

Zwembad: Ja

## ENERGIE

EPC score: 122

EPC code: 20210423-0002405758-RES-1

EPC klasse: B

Dubbele beglazing: Ja, thermische onderbreking

Ramen: Aluminium

Type verwarming: Gas cv

Verwarming: Individueel

Regenwaterput: Ja

## LIGGING

Buurt: Rustig, woonkern

School nabij: 150m

Openbaar vervoer nabij: 250m

## TERREIN

Grondoppervlakte: 1.219,00 m<sup>2</sup>

Breedte aan straatkant: 15,00 m

Tuin: Ja

## INDELING

Keuken: Ja, volledig geïnstalleerd

Bureau: Ja

Badkamer type: Alle comfort

Toiletten: 3

Terras: 13,00 m<sup>2</sup>

Wasplaats: Ja

Zolder: Ja

## TECHNIEKEN

Elektriciteit: Ja

Telefoonbekabeling: Ja

Kabeltelevisie: Ja

Riolering: Ja

Gas: Ja

Water: Ja

## STEDENBOUW

Bestemming: Woongebied

Bouwvergunning: Ja

Verkavelingsvergunning: Ja

Voorkooprecht: Nee

Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke  
herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel  
opgelegd

O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig  
gebied

G-score: A

P-score: A

Vonnissen: Nee

Servitude: Nee

## **PARKING**

Carport: Ja

Parkings buiten: Ja