

## MOOI EN GOED GELEGEN HOEKPAND MET UITZONDERLIJKE MOOIE GEVEL



Exclusief bij Vandersmissen Vastgoed  
Ligging: Sint-Amansberg, 9040 | Nijverheidstraat 33-37

### Omschrijving

Dit mooie gebouw is goed en rustig gelegen in Sint-Amandsberg nabij Gent centrum. Het geheel is aantrekkelijk vanwege de mooie gevels en de structuur van het gebouw. Het gebouw is goed afgewerkt en bestaat uit 3 verhuurde appartementen o.a. op de gelijkvloers, 1ste en 2de verdieping. Op slechts enkele minuten fietsen bent u in centrum Gent en profiteert u van de uitstekende ligging inzake openbaar vervoer, fiets knooppunten en nabijheid op-en afritten autowegen. In de onmiddellijke omgeving zijn er bushaltes, Dampoortstation, de vele busverbindingen aan de Dampoort, etc ... De vele winkelmogelijkheden in de buurt zorgen voor het dagelijkse wooncomfort. In het nabijgelegen Bijgaardepark geniet men volop van mooi aangelegd stadsgroen en dat bovendien een korte aansluiting vormt met de fietsroute naar Gent centrum, Dampoortstation en de verschillende winkelcentra.

De appartementen zijn verhuurd en omvatten o.a.

Gelijkvloers ( 65 m<sup>2</sup> ) : woonkamer - keuken - 1 slaapkamer - badkamer - apart toilet

1ste verdieping ( 68 m<sup>2</sup> ) : woonkamer - keuken - 1 slaapkamer - badkamer - apart toilet

2de en 3de verdieping ( 100 m<sup>2</sup> ) : woonkamer - keuken - 2 slaapkamers- badkamer en douche - 2 toiletten - zonneterras

**Dit gebouw zou kunnen omgevormd worden tot eengezinswoning, gezien de specifieke indeling.**

Bijkomende installaties : zonnepanelen ten gunste van het gelijkvloersappartement nr. 33

EPC gelijkvloers (nr.33) : 195 - label B / asbestveilig

EPC 1ste verdieping (nr.35) : 205 - label C / asbestveilig

EPC 2de verdieping (nr.37) :254 - label C / asbestveilig

## VASTGOEDINFO:

- stedenbouwkundige inlichtingen ontvangen op 27 maart 2024
- Woongebied
- Vergunning uitgereikt
- Geen verkavelingsvergunning
- Geen dagvaarding uitgebracht
- Geen Voorkooprecht ruimtelijke ordening aanwezig
- Perceelscore of P-score : A
- Gebouwscore of G-score : A
- Ligging in Signaalgebied: NEEN
- Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied: NEEN
- Asbestveilig
- Mobiscore 9,4/10

## EXTRA VASTGOEDINFORMATIE

Bezoek op: Op afspraak

Opp. van het terrein: 100 m<sup>2</sup>

Kadastraal inkomen: € 1,147.00