

489.000 €

Vennenstraat 13 te 9820 Merelbeke-Melle
Woning met 3 kamers en grote tuin in een rustige wijk

Grondoppervlakte:	824 m²
Bewoonbare oppervlakte:	164 m²
(Excl. kelder en zolder)	
Bebouwde oppervlakte:	115 m²
Gevelbreedte:	11,50 m
Bouwjaar:	1989
KI:	907 €
EPC	512 kWh/m²
Label:	F
Elektriciteit:	Conform AREI - 15.01.2026 - 15.01.2051
Asbestattest:	Niet asbestveilig d.d. 29.08.2025
Mobiscore:	6,8/10



Binnen de 5 jaar na aankoop moet het EPC-attest min. label D halen.

Meer info via: www.mijnverbouwpremie.be

INDELING

De vermelde oppervlakten zijn louter informatief en niet gebonden.

Gelijkvloers:

Inkomhal:	
Toilet:	met lavabo
Leefruimte:	32 m ² , met open haard
Keuken:	14 m ² , dubbele gootsteen, elektrische oven (defect), keramisch kookvuur, dampkap, ijskast
Berging:	3. m ² , doorgang naar de kelder
Inpandige garage:	27.m ² , kantelpoort, aansluiting wasmachine, droogkast, gootsteen, tellers elektriciteit en water, boiler, pomp regenwater

1^{ste} verdieping:

Badkamer:	9. m ² , ligbad, douche, 2 lavabo's, spiegel, 2 ^{de} toilet
Slaapkamer 1:	16 m ² , annex dressing
Slaapkamer 2:	15 m ²
Slaapkamer 3:	10 m ²

<u>Zolder:</u>	niet ingericht, geen vaste trap, geïsoleerd op vloerplaat
<u>Kelder:</u>	7 m ² , met verluchting
<u>Buiten:</u>	
Terras:	9 m ²
Tuinhuis:	met betonplaat
Tuin:	709 m ² , zuid gericht

Bouwstructuur en afwerking:
Zie EPC-attest, asbestattest en de elektriciteitskeuring in bijlagen!

Gevel met spouw:	isolatie: 4 cm PUR / PIR
Vloerisolatie:	Isolatie: 5 cm PUR / PIR
Pannendak met onderdak:	isolatie: 5 cm MW op de vloerplaat
Tussenverdieping(en):	betonnen gewelven - geen isolatie
Veluw-ramen:	1 stuks met rolluik, zonnescerm, muggenramen in hout
Beglazing:	overal dubbel glas
Schrijnwerk:	hout - Meranti
Rolluiken:	Ja
Vloerbekleding beneden:	tegel
Vloerbekleding boven:	tegel en linoleum
<u>Nutsvoorzieningen:</u>	
Septische put:	aangesloten op de riolering (oprit)
Regenwater put:	3000 liter, aangesloten: buiten kranen
Stadswater:	aangesloten op riolering, nog geen gescheiden stelsel
Warm water:	elektrische boiler: 100 liter
Verwarming	op elektriciteit
Aardgas:	ligt in de straat, wachtbuis zit klaar
Elektriciteit:	dagtarief, nachttarief en exclusief nachttarief keuringsattest conform AREI 15/01/2026 - 15/01/2051
Asbestattest:	Niet asbestveilig, attest d.d. 29/08/2025 (het onerdak)
Rookmelders:	Ja

MARIANNE DERUDDER

Vastgoedmakelaar-bemiddelaar BIV 510636

Gsm nr. [0478 38 12 88](tel:0478381288) – marianne@cornelis-goeman.be



(Ver)bouwmogelijkheden –dienst Omgeving Merelbeke mail d.d. 24/11/2025

Van: MM - Omgeving <omgeving@merelbeke-melle.be>

Verzonden: maandag 24 november 2025 13:58

Onderwerp: RE: info perceel

Beste,

Belangrijk bij de beoordeling van jouw vragen is de planologische context :

- het perceel is gekend als het lot 22 van de verkaveling waarvoor het college van burgemeester en schepenen van de voormalige gemeente Merelbeke de vergunning afleverde in zitting op datum van 30 januari 1981 ; verkavelingsvergunning en – plan voeg ik toe aan deze mail.
- het perceel is volgens de planologische voorzieningen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) nr. 13 "[Schoolstraat-Kon. Astridlaan](#)" gelegen in de volgende zones :
 - zone voor achteruitbouw-voortuinstroken (art. 15)
 - zone voor open bebouwing (art. 11)
 - zone voor tuinen (art. 14).

Uit de combinatie van beide planologische elementen volgt de conclusie dat de woning enkel nog volledig conform de stedenbouwkundige voorschriften van beide **kan worden uitgebreid aan de linker zijde (kant Vennenstraat 11), tot een maximale breedte van 18m te rekenen vanaf de rechter zijgevel. Deze uitbreiding kan maximaal een gelijkvloers en verdieping bevatten (kroonlijsthoogte maximaal 6,00m) en zowel voorzien worden van een plat dak als van een zadeldak.**

Gezien BPA en verkaveling beide ouder zijn dan 15 jaar, zijn er wel ruime afwijkmogelijkheden op de stedenbouwkundige voorschriften van beide, waarbij het in principe mogelijk is om de woning ook aan de rechter zijde uit te breiden tot op 6m van de perceelsgrens. Een dergelijke ruime afwijking staan wij enkel toe op voorwaarde dat een uitgewerkt voorontwerp vooraf met onze dienst wordt overlegd.

De aanleg van een zwembad is enkel conform de stedenbouwkundige voorschriften van BPA en verkaveling als het wordt ingeplant links of achter de woning. Een inplanting rechts van de woning vormt ook een ruime afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van beide die we ook enkel kunnen onderzoeken aan de hand van een verder uitgewerkt voorontwerp.

Met vriendelijke groeten,

Bart Joos
Dienst Omgeving

**Merelbeke-
Melle**

09 210.33.43

bart.joos@merelbeke-melle.be

www.merelbeke-melle.be

Hundelgemsesteenweg 353 | 9820 Merelbeke-Melle