



TE KOOP

IMMOACCENT
MET DE NADRUKE OP SERVICE

Uitstekend gelegen gezinswoning te koop



Werfstraat 8 - 8000 Brugge



€ 280.000



3 (+ zolder)



EPC 645



105 m²



1



Gekeurd, niet conform



153 m²



1



Neen, wel mogelijk



Tuin / terras = 0



Grote opknapbeurt





Uitstekend gelegen gezinswoning te koop

Op een boogscheut an het centrum van Brugge vindt u deze charmante op te frissen woning. De woning ligt vlakbij de Ezelpoort en biedt u tal van mogelijkheden met zijn 3 slaapkamers en ruime zolder (mogelijkheid tot 2 extra slaapkamers). Achteraan ligt de keuken, die uitkijkt op het terras, voorzien van een buitenberging. De woning is hoofdzakelijk voorzien van dubbel glas, een waterontharder en een nieuwe boiler voor warm water. De verwarming is op gas en het dak werd reeds geïsoleerd. De keuken en badkamer zijn netjes onderhouden en nog perfect functioneel, maar kunnen esthetisch een opfrisbeurt gebruiken.

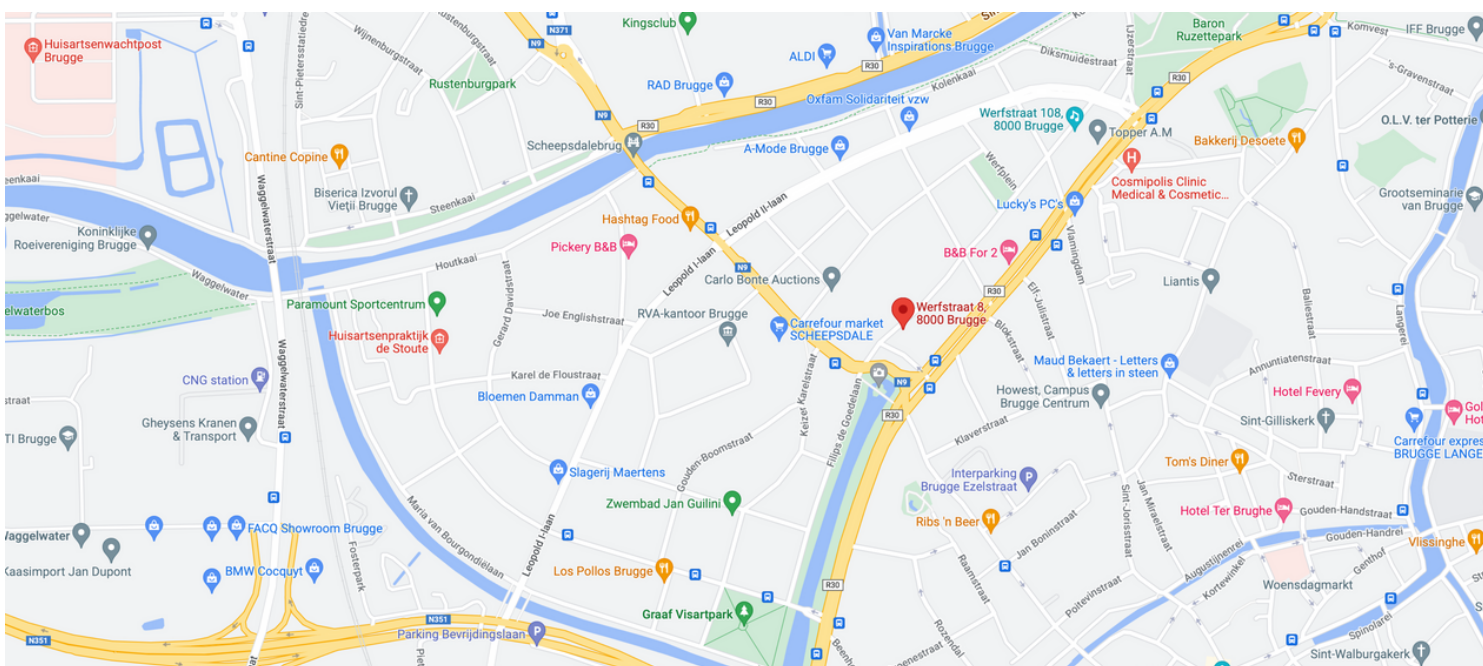


Sted. incl.: **Woongebied met cult, hist of esth waarde, Gvkr, Gvv, Gmo, Gvg**
 EPC: **491 kWh / m² jaar**
 Beglazing: **Dubbel (grotendeels)**
 Elektriciteit: **Gekeurd, niet conform**
 Isolatie: **Beperkte dakisolatie**
 Verwarming: **CV op gas**
 Oppervlakte perceel: **81 m²**
 Bewoonbare oppervlakte: **150 m²**
 Oriëntatie tuin: **Terras, NW**
 Algemene staat: **Te renoveren**





Residentieel.: Ja, rustig gelegen
 Schoolomgeving: Lagere school 170 m
 Middelbare school 710 m
 Medisch: Apotheek 130 m
 Vervoer: Bushalte 70 m
 Treinstation 2,1 km
 Commercieel: Carrefour 210 m
 Aldi 490 m
 Lidl 500 m
 Albert Heijn 620 m
 Colruyt 620 m
 Delhaize 1 km



Verlaging van het verkooprecht bij de aankoop van de enige eigen woning

- Bij de aankoop van de enige eigen woning is vanaf 1 januari 2022 nog maar **3 procent** (voorheen 6 procent) registratiebelasting verschuldigd.
- Bij een ingrijpende energetische renovatie (IER) of sloop en herbouw van deze woning betaalt u nog maar **1 procent** (voorheen 5 procent) registratiebelasting.
- De **bijkomende rechtenvermindering voor bescheiden woningen** kan voortaan op meer bescheiden woningen van toepassing zijn: het grensbedrag stijgt van 200.000 naar **220.000 euro**. In de **kernsteden** stijgt het grensbedrag van 220.000 euro naar **240.000 euro**. Deze woningen krijgen een vrijstelling voor het betalen van registratierechten op de eerste schijf van 93 333 euro. De **vermindering bedraagt** voortaan, evenredig met de verlaging van het tarief, **2.800 euro**.
- Deze wijziging geldt voor authentieke aankoopaktes die verleden worden **vanaf 1 januari 2022**.

Eventueel mogelijke Premies voor renovatie

• Fluvius - EPC-labelpremie • Premie-voor-buitenmuurisolatie • Fluvius - Premie voor dak- of zoldervloerisolatie • Fluvius - Premie voor een condensatieketel • Fluvius - Premie voor een warmtepomp • Fluvius - Premie voor een warmtepompboiler • Fluvius - Premie voor een zonneboiler • Fluvius - Premie voor nieuwe beglazing • Fluvius - Premie voor vloer- of kelderisolatie • Fluvius - Premie voor zonnepanelen • Fluvius - Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)	• Wonen Vlaanderen - Mijn VerbouwPremie (MVP) • Vlaams Energie- en Klimaatagentschap - Premie voor de aankoop of leasing van een thuisbatterij • Gasfederatie - Premie voor het vervangen van verwarmingstoestellen op gas • Vlaanderen - Renovatiepremie • Vlaanderen - Renovatiepremie voor verhuurders • Vlaanderen - Sociale lening bij een erkende kredietmaatschappij • Vlaamse belastingdienst - Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties • West-Vlaanderen - Bouwadvies voor particulieren
---	--

Energieprestatiecertificaat

Residentieële eenheid



Werfstraat 8, 8000 Brugge
woning, halfopen bebouwing
certificaatnummer: 20220504-0002572550-RES-2

Energielabel



De energiescore en het energielabel van deze woning zijn bepaald via een theoretische berekening op basis van de bestaande toestand van het gebouw. Er wordt geen rekening gehouden met het gedrag en het werkelijke energieverbruik van de (vorige) bewoners. Hoe lager de energiescore, hoe beter.

Verklaring van de energiesdeskundige

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de door de Vlaamse overheid vastgelegde werkwijze.

Datum: 04-05-2022

Handtekening:

ELLEN MARIA BOLLYN
EP8015

Dit certificaat is geldig tot en met 4 mei 2032.

Het uitbrengen van een bod, aandachtspunten:

- Er wordt gewerkt met een richtprijs, op die manier verwachten wij en de verkoper om een eerlijke en realistische verkoopprijs te behalen, die bepaald wordt door de markt en de uiteindelijke koper.
- U bent vrij om al dan niet een bod uit te brengen hoger of lager dan / gelijk aan de richtprijs volgens uw inzicht en mogelijkheden.
- Een bod uitbrengen kan bij uw bezoek ter plaatse, per mail of op afspraak om de mogelijkheden samen te overlopen
- Mogelijkheid om een bod uit te brengen per mail: scan of foto van een volledig ingevuld en ondertekend formulier + kopie van de ID-kaart (voor- + achterzijde) van de bieder(s).
- De eigenaar behoudt de eindbeslissing over de aanvaarding / weigering van elk uitgebracht bod. Eventueel kan de eigenaar ook een tegenbod doen.

TIPS om de kans op aanvaarding van uw bod te vergroten:

- Als u een bod wenst uit te brengen, bepaal het bedrag van het bod dan door uzelf de vraag te stellen: "Wat en hoeveel is deze woning voor mij waard?" Wordt uw bod wel aanvaard, dan weet u voor uzelf dat u correct geboden hebt en niet teveel zal betalen. Wordt uw bod niet aanvaard, dan weet u dat de woning voor u ook niet meer waard was, dan u heeft geboden.
- Twijfelt u of uw maximale bod voldoende is voor de verkoper? Ben je bang dat een andere kandidaat-koper hoger zal bieden? Bedenk uzelf dan: "Niet geschoten is altijd mis!"
- Doe een voor uzelf realistisch bod met de bedenking: "Wil ik de woning écht hebben, aan een correcte prijs, of wil ik vooral een koopje doen?"
- Staar u niet blind op een bedrag en bedenk: € 10.000 extra lenen resulteert in een aflossing van ongeveer € 50 per maand (over ca 20 jaar).
- Een bod zonder bijkomende en / of opschortende voorwaarden (bv voor het verkrijgen van een lening), maakt de zekerheid voor de verkoper, en dus de kans dat hij uw bod zal aanvaarden groter.
- Als u niet helemaal zeker bent van uw lening, kiest u beter wél voor een opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een krediet.
- Bij de keuze voor een opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een lening met een relatief groot aandeel te lenen t.o.v. de geboden prijs (bv lening van meer dan 80% van de geboden prijs) verlaagt dit uw kans op goedkeuring van de bank en dus aanvaarding van uw bod door de verkoper.
- Bent u al langs de bank geweest en is uw bod een haalbare kaart? Vraag uw bank gerust om een bewijs of bevestiging hiervan. Dat kan d.m.v. een specifieke mail zijn, een aanvraag of een solvabiliteitsattest.
- Een bod met een voorschot, biedt meer zekerheid voor de verkoper over uw motivatie en mogelijkheden. Een voorschot van 10 % van de geboden prijs is vaak gangbaar.

A portrait of a woman with shoulder-length blonde hair, wearing a bright blue blazer over a matching blue blouse. She is standing with her right hand on her hip, looking directly at the camera. The background is a solid light blue.A full-length portrait of a woman with shoulder-length blonde hair, wearing a bright blue blazer over a matching blue button-down shirt and dark trousers. She is standing with her right hand on her hip, looking directly at the camera. The background is white with thin horizontal lines. The bottom of the image is a dark blue gradient containing white text.

BTW: BE 0599.967.467 BIV-licentie: 512.106