



3



1



1



191 m²

Royale 3-slaapkamerwoning met garage, werkplaats en tuin

Azalealei 104, 2170 Merksem



SINJOOR
MAKELAARS

Ben je op zoek naar een woning waar je écht plaats hebt om te leven, te werken én te sleutelen? Deze karaktervolle stadswoning van ca. 191 m² aan de Azalealei in Merksem combineert een volwaardige garage met werkplaats, drie slaapkamers en een aangename tuin allemaal op een boogscheut van het centrum van Antwerpen.

De highlights:

onderlijk veel ruimte: ca. 191 m² bewoonbare oppervlakte, verdeeld over drie niveaus, op een perceel van ca. 113

ge én werkplaats: Je parkeert binnen en hebt daarnaast een volwaardige werkplaats ideaal voor wie thuis wil, sleutelen of opslaan.

slaapkamers: Twee volwaardige kamers plus een kleinere kamer, perfect als bureau, logeer- of kinderkamer.

te wasplaats: Je wasmachine en droogkast staan uit het zicht, met een koer vlak ernaast.

én tuin: Een beschutte koer om de was te drogen en daarachter een groene stadstuin, omsloten door volgroeide

F-label (591 kWh/m² jaar): Een woning met renovatiepotentieel, waar je de energetische opwaardering helemaal eigen hand zet.

Indeling en afwerking:

Je stapt binnen in een royale inkomhal die diep het gebouw in loopt en meteen toegang geeft tot de inpandige garage. Achteraan het gelijkvloers wacht de grote troef van deze woning: een uitgestrekte, volledig betegelde werkplaats met lichtkoepels in het plafond, ingebouwde kasten en een werkblad met spoeltafel. Daarnaast vind je de aparte wasplaats. Via de aansluitende ruimte met glazen dak stap je naar buiten op de koer, en van daaruit de tuin in een rustgevende, groene plek waar je de stad nauwelijks nog hoort.

Een verdieping hoger ligt het hart van de woning. De leefruimte is heerlijk sfeervol, met massief parket, zichtbare houten balken tegen wit pleisterwerk en een brede erker die zorgt voor een overvloed aan natuurlijk daglicht. De keuken sluit er naadloos op aan, en op dezelfde verdieping vind je de badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel. Op de tweede verdieping liggen twee volwaardige slaapkamers en een derde, kleinere kamer. Eén van de slaapkamers geeft uit op het balkon aan de voorzijde, met zicht over de laan.

Over de buurt:

De Azalealei is een aangename, groene laan in Merksem, met karaktervolle gevels en rust in het straatbeeld. Je woont hier vlak bij het centrum van Merksem met zijn winkels en scholen, terwijl je met de fiets of het openbaar vervoer zo in Antwerpen-centrum staat. Ook de Ring en de grote invalswegen bereik je in een handomdraai je zit centraal, zonder in te boeten aan woonkwaliteit.

Interesse in een bezoek? Neem vandaag nog contact met ons op via 03/646.66.55 of lynn@sinjoor.be!

Algemeen

Prijs	€ 275.000
Adres	Azalealei 104, 2170 Merksem
Referentie	SIN/26/095
Bewoonbare oppervlakte	191m ²
Grond oppervlakte	113m ²
Bouwjaar	1937

Algemeen

Tuin	Ja
Terras	Ja
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Garages	1
Algemene staat	Te renoveren

Comfort

Verwarming	Individueel
Verwarming type	Elektrisch - directe verwarming
Keuken	Enkel kasten
Beglazing	Dubbel
Raamkozijn	Aluminium
Dak	Zadeldak

EPC

EPC	591 kWh/m ²
EPC peil	F
EPC unieke code	3926789
Electrische keuring	Nog niet aangevraagd

Stedenbouwkundige info

Stedenbouwkundige bestemming	Woongebied
Stedenbouwkundige vergunningen	Ja
Dagvaarding en herstellvordering	Geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd
Voorkooprecht	Nee
Verkavelingsvergunning	Nee
Overstromingsgevoelig gebied	Gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied
P-score	Klasse C
G-score	Klasse C

