# NIEUWPOORT

Referentienummer: Kokstraat 1 bus B1 - 8620 Nieuwpoort

**415000 €**

Adres: Kokstraat 1, 8620 Nieuwpoort

| | |
|---|---|
| | 2 |
| | 1 |
| | 111 m2 |
| | 105 m2 |



## Omschrijving

Beschikbare appartementen in **'Residentie Galleau'**

- Appartement A1: IN OPTIE!
- Appartement A2: Beschikbaar
- Appartement A3: Beschikbaar
- Appartement B1: Beschikbaar
- Appartement B2: Beschikbaar
- Garage 1: Beschikbaar
- Garage 2: IN OPTIE!

Dit **nieuwbouw hoekappartement** is gelegen op de **kruising van de Langestraat en de Kokstraat** in het **centrum van Nieuwpoort-Stad**, op wandelafstand van **winkels, horeca** en met een **vlotte verbinding naar invalswegen en Nieuwpoort-Bad**.

Het appartement werd gerealiseerd met **hoogwaardige materialen** en met bijzondere aandacht voor **energiezuinigheid en hedendaags wooncomfort**. Zo wordt het appartement afgewerkt met **parketvloeren en natuursteen**, terwijl ook de keuken en het vaste meubilair **volledig op maat worden vervaardigd**. Technisch is het appartement uitgerust met **hoogrendementsglas**, een **ventilatiesysteem D** en **centrale verwarming op aardgas met hoogrendementsketel**, wat resulteert in een **gunstig E-peil van 35**.

Via de centrale hal zijn alle ruimtes vlot bereikbaar. De **lichtrijke leefruimte** geniet dankzij haar hoekligging van een aangename lichtinval en is voorzien van een **stijlvolle bio-ethanolhaard**, die zorgt voor extra sfeer en gezelligheid. Aansluitend bevindt zich de **open maatkeuken met eiland**, hypergeïnstalleerd met **toestellen van AEG**.

Verder beschikt het appartement over een **praktische berging**, een **apart gastentoilet** en een **badkamer** uitgerust met een **inloopdouche en dubbele wastafel**. Daarnaast zijn er **twee volwaardige slaapkamers** aanwezig. In één van de slaapkamers is bovendien ruimte voorzien voor het realiseren van een **op maat gemaakte dressing**, waardoor extra comfort en opbergruimte kunnen worden gecreëerd.

Het **zonnige terras** is rechtstreeks toegankelijk vanuit de leefruimte via een **groot schuifraam**, waardoor binnen- en buitenruimte naadloos in elkaar overvloeien en u optimaal kunt genieten van het buitengevoel.

Binnen het project zijn er **twee inpandige staanplaatsen** te koop, waarbij elk appartement de mogelijkheid heeft om deze aan te kopen — **op is op**.

Een bijzonder interessante troef is het **verlaagde BTW-tarief van 6%** dat op deze nieuwbouw van toepassing kan zijn voor kopers die voldoen aan de wettelijke voorwaarden. Hierdoor geniet u van een aanzienlijk fiscaal voordeel ten opzichte van het klassieke **BTW-tarief van 21%**.

Een **energiezuinig nieuwbouwappartement met hoogwaardige afwerking**, een **doordachte indeling** en een **uitstekende ligging in het hart van Nieuwpoort**, ideaal als **vaste woonst, tweede verblijf of rendabele investering aan de kust**.

- Hal: 8 $m^2$
- Leefruimte: 31 $m^2$
- Keuken: 10 $m^2$
- Berging: 3 $m^2$
- Badkamer: 5 $m^2$
- Slaapkamer 1: 13 $m^2$
- Slaapkamer 2: 18 $m^2$
- Terras: 6 $m^2$

## Kenmerken

| | |
|---|---|
| KI | **€237,-** |
| Bouwjaar | **2020** |
| Vrij op | **Bij akte** |
| Staat | **Nieuwbouw - Instapklaar** |
| Verwarming | **Centrale verwarming op aardgas - Individuele ketel** |
| Ventilatiesysteem | **Centraal ventilatiesysteem D** |
| Beglazing | **Hoogrendementsglas - Aluminium kader** |
| Elektriciteit | **Conform gekeurd** |
| Garagebox | **Mogelijkheid tot aankoop - €49.000,- / box** |
| mobiscore | **8,0 / 10** |
| Stelplaats fietsen | **Voorzien** |

## Energie

| | |
|---|---|
| Primair energieverbruik | **100** |
| Referentie van het EPC-rapport | **20260904-0003944131-RES-2** |
| Energieklasse |  |



## Stedenbouwkundige voorschriften

| | |
|---|---|
| Stedenbouwkundige vergunning ontvangen | **Ja** |
| Verkavelingsvergunning | **Nee** |
| Voorverkooprecht mogelijk | **Nee** |
| Meest recente stedenbouwkundige bestemming | **Woongebied (residentieel, stedelijk of landelijk)** |
| (Hangende procedure mbt) rechterlijke of bestuurlijke maatregel? | **Nee** |
| Beschermd erfgoed | **Nee** |
| Geïnventariseerd erfgoed | **Nee** |

## Overstroming zonetype

**Niet gelegen in een overstromingsgebied**

# AFBEELDINGEN



















DE SMET POUPEYE

GEN. LEMANLAAN 202
ASSEBROEK

