



## OMSCHRIJVING



4



4



550 m<sup>2</sup>



3763 m<sup>2</sup>

Ruime rietgedekte villa met o.a. 4 slaapkamers, 4 badkamers, grote praktijkruimte en 4 inpandige garages, ideaal voor het combineren van wonen en werken.

De villa is omringd door een grote en onderhoudsvriendelijke tuin met vijver en zwembad met poolhouse.

### Gelijkvloers

Riante, centrale, inkomhal die uitgaat op de leefruimte, keuken en praktijkruimte.

Middels een dubbele deur toegang tot de leefruimte, op parket, onderverdeeld in een eetkamer met bibliotheekkasten en twee zithoeken gescheiden door een centraal opgestelde gashaard.

Leefkeuken met ontbijthoek en mooi zicht op de tuin, voorzien van alle hedendaagse inbouwapparatuur: kookplaat met dampkamp, ingebouwde oven en microgolfoven, vaatwasmachine en dubbele spoelbak.

Achteraan een vestiaire met apart gastentoilet en toegang tot de tuin.

In de rechtervleugel van de woning bevindt zich een ruime praktijkruimte met 4 aparte behandelkamers, deze ruimtes zijn gescheiden door houten wanden waardoor de ruimtes eenvoudig anders ingedeeld kunnen worden.

Tevens bevindt zich op het gelijkvloers een ruime slaapkamer met ensuite badkamer voorzien van een douche, lavabomeubel en toilet.

Apart aangebouwd gebouw ingericht als garage met plaats voor 4 naast elkaar geplaatste wagens en voorzien van aparte, automatische garagepoorten.

### Eerste verdieping

Via een open trap toegang tot de ruime vide/nachthal op de eerste verdieping die in de linkervleugel van de villa uitgaat op 2 grote slaapkamers met dressingruimte en eigen ensuite badkamers voorzien van lavabomeubel, toilet en inloopdouche.

De riante masterbedroom, voorzien van airco, bevindt zich in de rechtervleugel met tevens een dressingruimte en een ensuite badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche, toilet en dubbel lavabomeubel.

Verder nog een apart toilet en een grote wasplaats voorzien van veel opbergruimte en met aansluiting voor wasmachine/droogkast en een dubbele spoelbak.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap toegang tot de semi-afgewerkte zolderverdieping welke eenvoudig nader kan worden afgewerkt tot een extra slaapkamer met sanitair.

### **Kelder**

Via een vaste trap toegang tot de kelder waar zich tevens de CV installatie bevindt.

### **Tuin**

Mooi aangelegde, volledig omheinde en onderhoudsvriendelijke tuin met vijver, een groot terras met recent aangelegd, verwarmd (warmtepomp) iant poolhouse (2019).

Het poolhouse heeft glazen schuifwanden, die volledig weggeschoven kunnen worden en heeft een zitgedeelte en een bargedeelte.

Verder beschikt de tuin over een muziekinstallatie en verlichting.

De villa is geheel omheind en voorzien van een elektrische toegangspoort en ruime parkeergelegenheid.

*De bewoonbare oppervlakte is bij benadering*

### **Bijzonderheden**

- Ideaal voor kantoor/ praktijk aan huis met commerciële zichtbaarheid
- Grote binnenruimtes alsook ruim, onderhoudsvriendelijk perceel
- 4 inpandige garages en zeer veel parkeergelegenheid op het perceel
- Nabij belangrijke uitvalswegen naar Antwerpen en Nederland
- Verwarmd (warmtepomp) zwembad en poolhouse (2019)
- Gelijkvloers wonen mogelijk
- Rolluiken
- Dak recent aangepakt ('21 én '23)
- Alarmsysteem

## ALGEMENE INFO

Status	Enkel website Allure
Type	Villa
Prijs	€ 975.000
Adres	Bredabaan 1267, 2930 Brasschaat
Bebouwing	Open
Bouwjaar	1970
Bewoonbare oppervlakte	550 m <sup>2</sup>
Oppervlakte grond	3763 m <sup>2</sup>
Oriëntatie tuin	Zuidoost
Slaapkamers	4
Badkamers	4
Parkings (binnen)	4

## DETAILS

Totale oppervlakte	550 m <sup>2</sup>
Oppervlakte grond	3763 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	4
Badkamers	4
Beschikbaar	Onmiddellijk
Staat	Instapklaar
Verwarming	CV op gas
Kelder	1
Zolder	1
Bouwjaar	1970

## DETAILS

Bouwtype	Open
Grondcertificaat	-
Certificaat elektriciteit	Ja, conform AREI
Oriëntatie tuin	Zuidoost
Roken toegelaten	-

## ALGEMENE INFO

Slaapkamers	4
Badkamers	4
Parkings (binnen)	4

## INFORMATIEPLICHT

EPC	314 kW/m <sup>2</sup>
EPC categorie	D
Kadastraal inkomen	6147
Stedenbouwkundige bestemming	Woonpark
Stedenbouwkundige vergunningen	Ja
Dagvaarding en herstelvordering	Geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd
Voorkooprecht	Nee
Verkavelingsvergunning	Ja
Risicozone voor overstromingen	Nee
G-score	Klasse A
P-score	Klasse A

FOTOGALERIJ





