



## OMSCHRIJVING



4



1



380 m<sup>2</sup>



1459 m<sup>2</sup>

**TOPAANBOD !** Op zoek naar de perfecte combinatie van modern comfort en landelijke charme, op een toplocatie te Essen-Heikant? Dan wil je hier wonen!

Prachtige, grotendeels gerenoveerde vrijstaande woning met 4 slaapkamers en 1 badkamer, inpandige garage en carport, en volledig onderkelderd. gelegen op een ruim perceel van ca. 1460 m<sup>2</sup>.

De benedenverdieping kreeg een volledige make-over in 2022 en het resultaat is pure klasse: prachtige keuken, stijlvolle materiaalkeuze, doordachte indeling. Daarnaast kreeg de woning een volledig nieuw dak, werden alle ramen vernieuwd, elektriciteit vernieuwd, domotica toegevoegd, ventilatiesysteem type D geplaatst, vloerverwarming, De zalige tuin met mooi terras, grote notenboom en leibomen maken het plaatje compleet!

### Gelijkvloers:

De benedenverdieping is in 2022 volledig gerenoveerd met kwaliteitsmaterialen. Nieuwe bezetting van muren, elektriciteit, domotica, videfoon, gasketel, vloerverwarming, plafondhoge binnendeuren, Inkomhal met gastentoilet; stijlvolle toegang via een pivoterende glazen deur met brons fumé glas naar de keuken en leefruimte. Moderne high-end keuken uitgerust met Siemens en Miele toestellen, eiken parket in de leefruimte en zalig uitzicht op de tuin vanuit keuken en leefruimte. Een aparte werkhoeek met ingemaakte kasten bij de leefruimte is een mooie extra. Verder nog een ruime (geïsoleerde) veranda (met airco 2023) naast de leefruimte. Praktische bijkeuken met deur naar het terras. Op verschillende plaatsen aansluitingen voor wasmachine en droogkast. Vanuit de bijkeuken toegang naar de inpandige garage.

### Eerste verdieping:

Via een houten trap komt men in de nachthal die toegang geeft tot 4 ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer heeft een dressing en opbergruimte. De badkamer op tegel is ruim en voorzien van een ligbad, lavabo, wc en een inloopdouche. Ook hier overal nieuwe ramen (aluminium, hoog rendementsglas, zonwerend glas op de zuidkant, overal vliegenramen), volledig nieuw dak, parketvloeren opgeschuurd.

### Zolder:

Grote geïsoleerde opbergzolder bereikbaar met een vlizotrap. Kelder De woning is volledig onderkelderd, bereikbaar via een stenen trap.

### Tuin:



Zalige, oost-georiënteerde afgesloten tuin met leibomen, laurierhaag, grote notenboom en naaldbomen ruim nieuw terras (deels overdekt).

Bijzonderheden:

TOTAALRENOVATIE GELIJKVLOERS (2022):

- Sanitair en elektriciteit (domotica, videofoon, aansluitingen voor screens) volledig vernieuwd
- Volledig nieuw dak (2024)
- Overal nieuwe ramen (aluminium, hoog rendementsglas, incl.vliegenramen)
- Vloerverwarming beneden (gas) - Nieuwe keuken (inductievuur, downdraft werkbladdampkap, microgolf, combioven, vaatwas, )
- Nieuwe vloeren (parket en tegelvloeren)
- Nieuwe deuren (plafondhoge blokkaderdeuren op maat)
  - Laadpaal (2022)
  - Carport met fietsenstalling
  - Automatische poort aan de oprit
  - Automatische garagepoort die eveneens te bedienen is via domotica
  - Tuinverlichting (2022)
  - Regenwaterput 3000L
  - Alarminstallatie (2022)
  - Waterverzachter (2023- met geïntegreerde filter met actieve kool)
  - Ventilatiesysteem type D met enthalpiewisselaar (2024)
  - De vermelde oppervlaktes zijn indicatief en gebaseerd op het EPC

## ALGEMENE INFO

Status	Nieuw
Type	Villa
Prijs	€ 689.000
Adres	Velodreef 99, 2910 Essen
Bebouwing	Open
Bouwjaar	1975
Renovatiejaar	2022
Bewoonbare oppervlakte	380 m <sup>2</sup>
Oppervlakte grond	1459 m <sup>2</sup>
Oriëntatie tuin	Oost
Slaapkamers	4
Badkamers	1

## DETAILS

Totale oppervlakte	380 m <sup>2</sup>
Oppervlakte grond	1459 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	4
Badkamers	1
Beschikbaar	Bij akte
Verwarming	Aardgas
Beglazing frame	alu
Beglazing type	Hoogrendementsglas
Bouwjaar	1975
Renovatiejaar	2022

## DETAILS

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

## ALGEMENE INFO

Slaapkamers	4
Badkamers	1

## INFORMATIEPLICHT

EPC	111 kW/m <sup>2</sup>
EPC categorie	B
EPC code	20240801-0003324410-RES-2
Kadastraal inkomen	1859
Stedenbouwkundige bestemming	Woongebied
Stedenbouwkundige vergunningen	Ja
Dagvaarding en herstelvordering	Geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd
Voorkooprecht	Nee
Verkavelingsvergunning	Niet van toepassing
Risicozone voor overstromingen	Nee
G-score	Klasse A
P-score	Klasse A



## FOTOGALERIJ







