



## OMSCHRIJVING



4



2



426 m<sup>2</sup>



1102 m<sup>2</sup>

Luxueuze villa in topstaat, goed gelegen te Essen-Heikant, met o.a. 4 - 5 slaapkamers, 2 badkamers, groot bureel op een mooi open perceel met veel privacy.

### Indeling:

#### Gelijkvloers:

Een royale inkomhal met ingemaakte vestiaire kasten, een mooie trappartij tot aan de 2e verdieping en een gastentoilet.

Ruime woonruimte op parket onderverdeeld in een gezellige leeshoek met ingemaakte kasten en een zithoek met ingemaakte kasten en tuindeuren naar het terras.

Open verbinding naar een en luxe leefkeuken voorzien van alle hedendaagse inbouwapparatuur zoals o.a. inductiekookplaat, oven, combioven, Quooker, dubbele lavabo, vaatwasmachine op hoogte en koelkast, een gezellige eethoek met gashaard en toegang tot het knusse overdekte terras en de tuin. Bijkeuken met inbouwkasten, ingebouwde diepvries, aanrecht, uitgietaak en aansluiting voor de was- en droogmachine en een waskoker. Inpandige garage voor 1 wagen met automatische poort.

#### Eerste verdieping:

De ruime nachthal op de eerste verdieping geeft uit op de Masterunit bestaande uit een luxe dressing ruimte (ca. 17 m<sup>2</sup>), een slaapkamer (ca. 31 m<sup>2</sup>) en aansluitend een badkamer met vrijstaand bad, 2 lavabomeubels, inlopdouche en toilet.

Verder op deze verdieping nog 2 slaapkamers (elk 16m<sup>2</sup>) en een tweede badkamer met toilet, lavabomeubel, inlopdouche en handdoekverwarmer.

#### Tweede verdieping:

Een groot kantoor met airco (mogelijkheid tot het maken van 2 kamers) met luxe ingemaakt bureel, een veelheid aan kasten en een keukentje met ijskast, lavabo en vaatwasmachine, toilet en een technische ruimte waar ook het ventilatie systeem D en de nodige technieken zijn ondergebracht.

**Zolder:**

Middels een vlizotrap in de technische ruimte toegang tot een afgetimmerde bergzolder.

**Tuin:**

Mooi aangelegde tuin, volledig omheind, voorzien van verschillende terrassen, tuinverlichting en een houten tuinhuis

**Bijzonderheden:**

- De villa verkeert in absolute TOP staat, volledig geschilderd en instapklaar.
- Een veelheid aan ingemaakte kasten in de gehele villa.
- Vliegenramen-Veel schrijnwerk op maat door heel de woning.
- Vloerverwarming op de gehele benedenverdieping, radiatoren op de verdiepingen.
- Alarm en domotica, alle verlichting is dimbaar en domotica gestuurd.
- Regenwaterput van 7.500 liter voor de buitenkraantjes (aanpassing mogelijk).
- Volledige kruipruimte.
- Rolluiken en vouwgordijnen gelijkvloers zijn te bedienen via het domoticasysteem.

## ALGEMENE INFO

Status	Nieuw
Type	Villa
Prijs	€ 1.150.000
Adres	Velodreef 32, 2910 Essen
Bebouwing	Open
Bouwjaar	2014
Bewoonbare oppervlakte	426 m <sup>2</sup>
Oppervlakte grond	1102 m <sup>2</sup>
Oriëntatie tuin	Zuidwest
Slaapkamers	4
Badkamers	2

## DETAILS

Totale oppervlakte	426 m <sup>2</sup>
Oppervlakte grond	1102 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	4
Badkamers	2
Beschikbaar	Bij akte
Verwarming	Individueel
Verwarming	CV op gas
Beglazing frame	hout
Beglazing type	Dubbel
Bouwjaar	2014

## DETAILS

Bouwtype	Open
Grondcertificaat	In aanvraag
Certificaat elektriciteit	Ja, conform AREI
Oriëntatie tuin	Zuidwest
Roken toegelaten	-

## ALGEMENE INFO

Slaapkamers	4
Badkamers	2

## INFORMATIEPLICHT

EPC	94 kW/m <sup>2</sup>
EPC categorie	A
EPC code	20231124-0003049055-RES-1
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 B



FOTOGALERIJ







