



## OMSCHRIJVING



5



2



391 m<sup>2</sup>



1850 m<sup>2</sup>

Landelijk gelegen villa met 4 à 5 slaapkamers, 2 badkamers, mooie materialen, kwaliteitsvolle afwerking en sfeervolle indeling. Schitterend vrij uitzicht op de weilanden achteraan!

### INDELING:

#### Gelijkvloers

Inkomhal met ingebouwde vestiairekast. Gastentoilet in de hal. Stalen deur met glas geeft toegang tot de sfeervolle leefruimte en open keuken. De grote raampartijen zorgen voor maximale lichtinval en schitterend uitzicht op de tuin en de landerijen... in 1 woord idyllisch!

De open keuken is mooie geïntegreerd in de leefruimte en kwaliteitsvol afgewerkt (Lacanche fornuis met 2 ovens, vaatwasser, koelkast, natuursteen werkblad en spoelbakken). De zithoek (met gashaard) aan de tuinkant is zeer uitnodigend, de centrale eethoek, en een 2de zithoek (met houthaard) maken de leefruimte compleet. Mooie parketvloer in de woonruimte, en natuursteen in het keukengedeelte en de hal. Een grote berging met technische ruimte is bereikbaar vanuit de hal (en met extra deur naar de carport).

#### Eerste verdieping

Houten trap naar de 1ste verdieping. Hier bevinden zich 2 ruime kinderkamers, een mooie badkamer voor de kinderen (wastafel in natuursteen, inloopdouche), apart toilet, een wasberging, en een zeer royale masterbedroom met grote dressing en luxe badkamer en suite (uitgerust met dubbele wastafel en maatkasten, ligbad, inloopdouche). Het groot terras bij de masterbedroom biedt schitterend uitzicht! Parketvloeren in de slaapkamers, natuursteen in de badkamers.

#### Tweede verdieping

Vanuit de wasberging een vaste trap naar de zolderverdieping. Deze is volledig afgewerkt, en is nu ingericht als grote slaapkamer met zithoek. Hier is meer dan ruimte genoeg voor een extra slaapkamer of werkkamer. Laminaatvloer op de hele verdieping.

#### Tuin

Een groot terras is toegankelijk vanuit de woonkamer /keuken. De tuin is landelijk aangelegd en is mooi geïntegreerd in de omgeving (met gedeelte voor geitjes, fruitbomen,...)Het uitzicht over de weilanden is uniek, en geeft de locatie een echte meerwaarde. De mooie houten carport naast de woning (voor 2 auto's) is een stijlvolle aanvulling voor de villa. De houten poort



aan de voorkant is elektrisch bediend en sluit het perceel mooi af, verder mooie aanplanting van de voortuin met hagen en borders.

**Bijzonderheden :**

- Kwaliteitsafwerking
- Verwarming op ga (vloerverwarming beneden, radiatoren boven)
- Regenwaterput (toiletten op aangesloten)
- Overall houten shutters op maat aan de ramen (boven en beneden).
- 15 zonnepanelen.
- gelegen aan de rand van de Kalmthoutse Heide
- goede bereikbaarheid vanuit Nederland!
- goede combinatie tussen landelijke ligging, en toch alles binnen handbereik (scholen, winkels, openbaar vervoer).

## ALGEMENE INFO

Status	Nieuw
Type	Villa
Prijs	€ 935.000
Adres	Verbindingsstraat 6, 2910 Essen
Bebouwing	Open
Bouwjaar	2007
Bewoonbare oppervlakte	391 m <sup>2</sup>
Oppervlakte grond	1850 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	5
Badkamers	2

## DETAILS

Totale oppervlakte	391 m <sup>2</sup>
Oppervlakte grond	1850 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	5
Badkamers	2
Beschikbaar	Bij akte
Verwarming	CV op gas
Beglazing frame	hout
Beglazing type	Hoogrendementsglas
Bouwjaar	2007
Bouwtype	Open

## DETAILS

Grondcertificaat	In aanvraag
Certificaat elektriciteit	In aanvraag
Roken toegelaten	-

## ALGEMENE INFO

Slaapkamers	5
Badkamers	2

## INFORMATIEPLICHT

EPC	92 kW/m <sup>2</sup>
EPC categorie	A
EPC code	20240905-0003304639-RES-1
Stedenbouwkundige bestemming	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
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 D

FOTOGALERIJ





