

## VILLA

€ 1.695.000,-

HEUVELSTRAAT 72, 2560 NIJLEN

### OMSCHRIJVING

Zeldzame nieuwbouw-villa in't groen met lift, 4 slpk / 4 badk, zuid-tuin met zwembad & extra woonst in bijgebouw

Deze unieke parel is zeer rustig gelegen in een oase van groen op de grens Nijlen/Grobbendonk langs het bekende Diamantpad.

Deze hedendaagse villa geniet van een hoogwaardige afwerking en uniek design en is voorzien van alle moderne technieken om zo een hoogst comfortabel en luxe gevoel te geven.

Daarenboven is dit domein volledig omheind, en met waardevolle beplanting geniet men van volledige privacy zonder inkijk. De gsm gestuurde inrijpoort is zeker een meerwaarde.

De benedenverdieping bestaat uit de ruime inkomhal, voorzien van lift en vestiairekasten en de zeer lichtrijke ruime leefruimte die uitgaat op de tuin. De prachtige doorkijk-gas-haard dient als room divider tussen de leefruimte en de riante, volledig geïnstalleerde keuken met eetkamer. Verder is er nog de ruime bijkeuken met veel extra bergruimte door de inbouwkasten rondom en wasplaats met extra koelkasten. De zeer ruime inpandige-garage biedt nog heel wat bergruimte en staanplaats voor 2 grote wagens.

Zowel de keuken als de leefruimte geven toegang tot de architecturale zuidelijk georiënteerde tuin met verwarmd zwembad met solar-rol, warmtepomp, buitendouche en poolhouse om lekker te genieten en tot rust te komen. Hier waant men zich echt op vakantie.

Het bijhuis heeft op het gelijkvloers een gezellige leefruimte met open keuken, een douchekamer en kleedkamer. Op de verdieping van het bijhuis is er verder nog een open ruimte aanwezig met een slaapkamer en bureaugedeelte. Het bijgebouw heeft een aparte centrale verwarming en kan dus als afzonderlijke woonst fungeren.

Op de eerste verdieping van het hoofdhuis bevinden zich 4 ruime slaapkamers, 4 badkamers met WC, en een bureau volledig ingericht met inmaakkasten. Elke slaapkamer geniet dus van zijn eigen ensuite badkamer met toilet. Als extra beveiliging is de master-suite en het bureau afgeschermd door een brand- en inbraakveilige pantserdeur met code. Op de tweede verdieping bevindt zich de biljartzaal, rondom ingericht met inmaakkasten, een extra zithoek.

Tot slot heeft deze exclusieve villa nog een dubbele inpandige garage op het gelijkvloers en buitenstaanplaatsen voor 8 tot 10 auto's binnen de beveiligde parking.

Troeven:

- + Zeer rustige ligging in een oase van groen
- + Op een boogscheut van het centrum
- + Perceel van 1997m<sup>2</sup> met woongedeelte van 610m<sup>2</sup>

- + Luxe en comfort gevoel
- + Volledig omheind met waardevolle beplanting zonder inkijk
- + Automatische, met gsm gestuurde inrijpoort
- + Prachtige aangelegde architecturale Zuid georiënteerde tuin
- + Verwarmd zwembad met solardek, warmtepomp, buitendouche en poolhouse
- + Dubbele in pandige garage
- + Buitenstaanplaatsen voor 8 tot 10 auto's binnen de beveiligde parking
- + Ventilatiesysteem D
- + Lift voor 7 personen
- + Airco in enkele slaapkamers
- + Airco in keuken en leefruimte
- + Diefstal en centraal brand alarm met meldkamer
- + Video intercom boven en beneden

Hebt u interesse is deze prachtige exclusieve villa? Contacteer ons via 03 337 50 70 of [info@vbpartners.be](mailto:info@vbpartners.be) voor een afspraak ter plaatse

## Algemene informatie

Referentie:	VVV3426
Adres:	Heuvelstraat 72, 2560 Nijlen
Type:	Villa
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	4
Aantal garages:	2
Bewoonbare opp.:	610m <sup>2</sup>
Grond opp.:	1997m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	2014
Verdieping:	0
Beschikbaarheid:	bij akte na betaling

## Comfort

Verwarming:	Aardgas
Beglazing:	Dubbel glas
Beglazing (details):	Hout - - massief hout
Dak (materiaal):	Zadeldak
Lift:	Ja

## Financieel

Prijs:	€ 1.695.000,-
Kadastraal inkomen:	3010

\* Schatting op basis van deze parameters: hoofdverblijfplaats, natuurlijk persoon. Voor een uitgebreide berekening van de registratie-rechten en erelonen, kijk op [www.notaris.be](http://www.notaris.be).

## Stedenbouwkundige informatie

KI:	3010
Bestemming:	-
Recente bestemming:	Woongebied
As-built attest:	Niet ingegeven
Stedenbouwkundige vergunning:	Ja
Verkavelings vergunning:	Ja
Dagvaarding uitgebracht:	Nee
Rechterlijke beslissing:	Nee
Voorkooprecht:	Nee
EPC:	
<p>134 kWh/m<sup>3</sup></p>	
EPC referentie:	12026-G-2010

P-score:	A
G-score:	A
Geïntariseerd erfgoed:	Nee
Geïntariseerd erfgoed:	Nee
Beschermd erfgoed:	Nee
Beschermd erfgoed:	Nee

## Indeling

### Bijgebouw:

114 m<sup>2</sup>, verdieping 0, Glv: leefruimte met open keuken, douchekamer, kleedruimte, zeer ruime (technische) berging. 1e V: slaapkamer, airco, bureaugedeelte

### Bijkeuken:

-, verdieping 0, inbouwkasten

### Hal:

-, verdieping 0, lift, eiken trap, 2 vestiaire kasten, gastentoilet

### Leefruimte:

-, verdieping 0, doorkijkhaard op gas roomdivider, smeedwerk dubbele deur, eiken wandmeubel, boogramen

### Open keuken:

-, verdieping 0, in eik met graniet werkblad, Siemens toestellen en Miele vaatwasser, Quooker, 2 combi-ovens

### badkamer1:

-, verdieping 1, -

### badkamer2:

-, verdieping 1, -

### badkamer3:

-, verdieping 1, -

### bureau:

-, verdieping 1, volledig ingericht met inmaakkasten

### slpk1:

-, verdieping 1, -

### slpk2:

-, verdieping 1, -

### slpk3:

-, verdieping 1, -

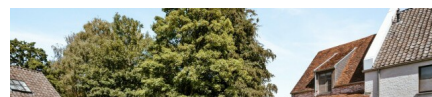
### slpk4:

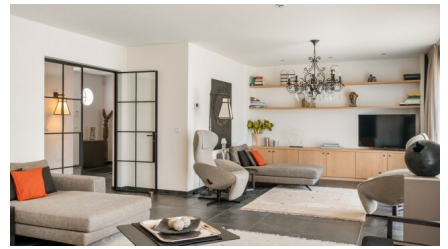
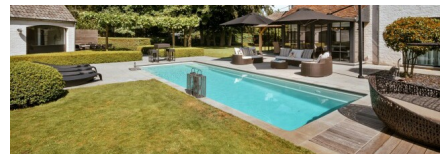
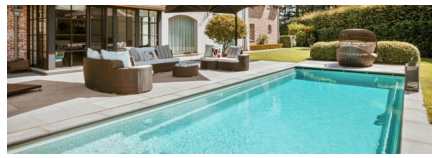
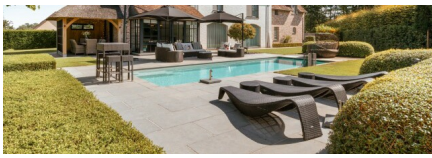
-, verdieping 1, -

### Recreatieruimte:

-, verdieping 2, biljart, maatkasten en zithoek, rondom mooie, diepe maatkasten

## FOTOGALERIJ





**VB Vastgoed Immobilien**

Antwerpen - Wijnegem - Ranst -

Lint - Kapellen - Lier

[info@vbvastgoed.be](mailto:info@vbvastgoed.be)

+32 (0)3 337 50 70

Alle aanbiedingen gelden onder voorbehoud van fout, eerdere verkoop, prijswijziging of vergetelheid.