

Villa exceptionnelle avec jardin magnifiquement aménagé, piscine et pool house, terrasse sur le toit, dans un environnement verdoyant.

**€ 1.590.000**

Kempenarestraat 24, 2860 Sint-katelijne-waver



5



1610 m<sup>2</sup>



564 m<sup>2</sup>



Villa exceptionnelle avec jardin magnifiquement aménagé, piscine et pool house, terrasse sur le toit dans un environnement calme et verdoyant.

Le hall d'entrée avec armoire encastrée et toilettes pour invités vous conduit au cœur de la maison : le salon confortable avec cheminée, la salle à manger spacieuse avec cuisine ouverte, une mezzanine avec bibliothèque aménagée. Sous ce demi-étage se trouve une pièce aménagée en bureau.

Grâce à un agencement astucieux, toutes ces pièces offrent une vue sur le jardin, la terrasse (en partie couverte), la belle piscine chauffée et son pool house.

La cuisine a été décorée avec goût, armoires en noyer américain, appareils SMEG/MIELE/NOVY (four, micro-ondes, four à vapeur, lave-vaisselle), plans de travail en granit, réfrigérateur américain et îlot de cuisson central avec hotte aspirante. A côté de la cuisine se trouve une buanderie/rangement avec placards sur mesure et réfrigérateur, accès au jardin latéral, un double garage avec porte sectionnelle et un escalier menant au sous-sol.

A l'étage se trouve un hall de nuit très spacieux et lumineux, à l'avant de la propriété une première salle de bain et une chambre (adaptée pour les étudiants/parents qui vivent sur place). En outre, vous disposez de deux chambres spacieuses, dont l'une dispose d'un dressing et d'un accès à la luxueuse salle de bains (avec baignoire et douche). Les deux chambres s'ouvrent sur un toit-terrasse commun où vous pourrez admirer le coucher de soleil à la fin de la journée. Une 4ème chambre peut être créée au bout du couloir, cet espace de +- 29 m<sup>2</sup> pourrait également servir de salle de sport/ salle de bricolage/bureau/...

Très surprenant est le grenier spacieux de +- 90m<sup>2</sup> qui est entièrement fini et peut être divisé à votre guise. Actuellement, cet espace est utilisé comme salle de refroidissement/théâtre/salle de jeux. Pour briser un peu la verticalité de l'espace, une mezzanine a été ajoutée au milieu de ce gigantesque espace. Il y a beaucoup de possibilités ici !

L'un des nombreux atouts de cette maison est son sous-sol, qui s'étend sur toute la dalle de fondation et qui est sec, avec une hauteur libre et de nombreux espaces de rangement. Juste sous la salle à manger se trouve une cave à vin voûtée, grâce à une plaque de sol en verre au rez-de-chaussée, vous pouvez littéralement mettre le vin sous les feux de la rampe. Idéal pour les amateurs de vin !

La villa est entourée d'un magnifique jardin paysager avec une allée avant avec portail d'entrée automatique et espace pour 3 voitures, un sentier pavé autour de la maison jusqu'à la piscine, un pool house (54 m<sup>2</sup> avec douche/lavabo/toilette et donc idéal comme logement d'invité), un coin salon ombragé et une pelouse de jeu.

Autres atouts : panneaux solaires (+- 41 m<sup>2</sup>), système d'alarme, armoires encastrées, matériaux de qualité tels que carrelage en pierre naturelle au sol et aux murs et parquets, barbecue extérieur, terrasse chauffée, vitrage isolant avec moustiquaires/portes,... Une villa unique entourée de verdure sur un beau terrain de 1.610 m<sup>2</sup> et une surface habitable de +- 565 m<sup>2</sup>, à proximité du centre

Villa exceptionnelle avec jardin magnifiquement aménagé, piscine et pool house, terrasse sur le toit, dans un environnement verdoyant.

**€ 1.590.000**

Kempenarestraat 24, 2860 Sint-katelijne-waver



5

1610 m<sup>2</sup>564 m<sup>2</sup>

ville et des voies d'accès.

## Caractéristiques

Villa exceptionnelle avec jardin magnifiquement aménagé, piscine et pool house, terrasse sur le toit, dans un environnement verdoyant.

**€ 1.590.000**

Kempenarestraat 24, 2860 Sint-katelijne-waver



5



1610 m<sup>2</sup>



564 m<sup>2</sup>

## GÉNÉRAL

Adresse:	Kempenarestraat 24 2860 Sint-katelijne-waver
Prix:	€ 1.590.000
Surface au sol:	1610 m <sup>2</sup>
Surface habitable:	564 m <sup>2</sup>
Largeur de façade:	15.6 m
Nombre de chambres:	5
Nombre de salles de bain:	3
Année de construction:	2007
Revenu cadastral:	€2988
Disponibilité:	A convenir

## DISPOSITION

Hall D'entrée:	11.6 m <sup>2</sup>
Toilette 1:	2.3 m <sup>2</sup>
Hal:	3.61 m <sup>2</sup>
Trappenzaal:	5.8 m <sup>2</sup>
Salle À Manger:	43.15 m <sup>2</sup>
Woonkamer:	13.98 m <sup>2</sup>
Cuisine:	25.32 m <sup>2</sup>
Etage Intermediaire:	25.55 m <sup>2</sup>
Débarras:	16.99 m <sup>2</sup>
Garage:	34.34 m <sup>2</sup>
Trappenzaal:	5.76 m <sup>2</sup>
Hall De Nuit:	21.63 m <sup>2</sup>
Salle De Bains 1:	8.87 m <sup>2</sup>
Chambre À Coucher 1:	26.9 m <sup>2</sup>
Chambre À Coucher 2:	23.27 m <sup>2</sup>
Chambre À Coucher 3:	28.09 m <sup>2</sup>
Salle De Bains 2:	17.37 m <sup>2</sup>
Dressing:	29.3 m <sup>2</sup>
Hal:	160.3 m <sup>2</sup>
Bureau:	25.55 m <sup>2</sup>
Cellier:	22.6 m <sup>2</sup>
:	54 m <sup>2</sup>
:	90.4 m <sup>2</sup>
Terrasse:	15.36 m <sup>2</sup>
Terrasse Sur Le Toit:	8.18 m <sup>2</sup>
Piscine:	53.53 m <sup>2</sup>
:	262 m <sup>2</sup>
Jardin:	1041.79 m <sup>2</sup>

Villa exceptionnelle avec jardin magnifiquement aménagé, piscine et pool house, terrasse sur le toit, dans un environnement verdoyant.

**€ 1.590.000**

Kempenarestraat 24, 2860 Sint-katelijne-waver



5



1610 m<sup>2</sup>



564 m<sup>2</sup>

**CONFORT**

Chauffage:	Individuel
Cuisine:	Tout encastré
vitrage:	Double
Cadre de fenêtre:	Alu
Confort à l'intérieur:	Feu ouvert, Alarme, Cuisine équipée américaine, Cave à vins
Confort extérieur:	Piscine extérieure chauffée, Barbecue, Châlet de jardin

**EPC**

EPC:	112 kWh/m <sup>2</sup>
Niveau EPC:	B

**INFORMATION ADDITIONNELLE**

Destination de planification urbaine:	Zone d'extension d'habitat urbaine:
Permis d'urbanisme:	Oui
Assignation et demande de récupération:	Pas applicable
Droit de préemption:	Non
Permis de lotissement:	Pas applicable
Zone sensible aux inondations:	Pas situé dans une zone sujette aux inondations