

## Landhuis met 4 slpks, poolhouse en zwembad

**€ 1.650.000**

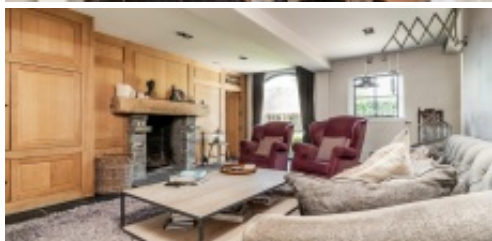
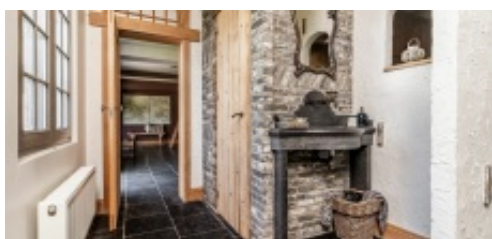
Tivolilaan 79, 2800 Mechelen



1303 m<sup>2</sup>



412 m<sup>2</sup>



Uitzonderlijk landhuis met zwembad en poolhouse op een toplocatie in Mechelen. Bent u op zoek naar een exclusieve villa die luxe en comfort combineert met rust en privacy? Dan is dit uitzonderlijke pand in de Tivolilaan te Mechelen precies wat u zoekt!

Kenmerken van de villa:

**Automatische poort:** De oprijlaan bereik je via een automatische poort die zorgt voor extra veiligheid en privacy.

**Volledige omheining:** wat zorgt voor maximale privacy en veiligheid.

**Dubbele beglazing:** De ramen zijn uitgerust met dubbele beglazing in aluminium en houten profielen, wat zorgt voor uitstekende isolatie en een stijlvolle uitstraling.

**Veluxramen met zonnewering:** De ramen op de eerste verdieping zijn Veluxramen voorzien van zonnewering, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.

**Vloerverwarming:** De keuken is uitgerust met vloerverwarming voor extra comfort.

**Airconditioning:** De masterbedroom en de 2e slaapkamer zijn uitgerust met airconditioning voor een optimale temperatuurregeling.

**Gezellige hoeve-stijl:** De prachtige authentieke houten deuren en het deels rieten dak geven de villa een unieke charme.

**Zwembad:** Geniet van het ruime zwembad (10 x 4 m) met overloop, verwarmd en elektrische rolluik met lamellen.

**Regenwaterput:** Het pand beschikt over een regenwaterput van 10.000 liter.




Indeling van de villa:

**Gelijkvloers:** Inkomhal met gastentoilet: U wordt verwelkomd in een ruime inkomhal met een gastentoilet en vestiaire, ideaal voor uw bezoekers.

## Landhuis met 4 slpks, poolhouse en zwembad

€ 1.650.000

Tivolilaan 79, 2800 Mechelen

 4  1303 m<sup>2</sup>  412 m<sup>2</sup>

Multifunctionele ruimte met haard: Ideaal als extra bureau, leesruimte of speelhoek voor de kinderen.

Living: Een gezellige living met open haard en maatkast, die voor een warme en uitnodigende sfeer zorgt.

Bureau: Ideaal voor thuiswerkers voorzien van een bibliotheek kast. Deze ruimte kan ook worden omgebouwd tot een extra slaapkamer, afhankelijk van uw behoeften.

Keuken: Een authentieke en volledig uitgeruste keuken met vloerverwarming en zicht op het zwembad. Hier kunt u heerlijk koken en met gasten genieten.

Eetkamer: Een ruime eetkamer, grenzend aan de keuken die perfect is voor familiediners en bijeenkomsten met vrienden.

Wasplaats: Voorzien van alle nodige voorzieningen voor uw was en strijk met bergruimte.

Inpandige garage: Ruimte voor twee auto's en enkele fietsen. Onder het dak is er nog ruimte die gebruikt kan worden voor stockage.

Atelier/werkruimte: Deze extra en geïsoleerde ruimte bevindt zich naast de inpandige garage.

Eerste verdieping: Masterbathroom: Een luxe badkamer met een ligbad, ruime inloopdouche met zitbank, dubbele lavabo, toilet en ingebouwde muziekinstallatie.

Masterbedroom: Aanpalend aan de badkamer bevindt zich de masterbedroom met inloopdressing en voorzien van airconditioning.

Dressing: Naast de masterbathroom bevindt zich een extra, aparte dressing.

Nachthal: De open ruimte in de nachthal biedt plaats voor een klein bureau.

Tweede slaapkamer: Voorzien van airconditioning.

Douchekamer: Bevindt zich naast de tweede slaapkamer en is uitgerust met een enkele lavabo, douche en toilet.

Derde en vierde slaapkamer: Beide slaapkamers zijn uitgerust met op maat gemaakte kasten.

Kelder: Ondergronds is er een kelder ideaal van temperatuur voor uw wijnvoorraad.

Poolhouse met extra woongedeelte: Het poolhouse beschikt op de begane grond over een keukengedeelte met maatkast, een badkamer en bergruimte voor tuinmeubels.

Op de eerste verdieping is er een ruime slaapkamer met een extra open ruimte die kan dienen als zithoek.

Tuin en terras: Terras: Een terras met een glazen afdak waar een buitenkeuken geplaatst kan worden en waar zowel zon als schaduwplekken zijn.

Tuin: Een zeer mooie, zuid-west georiënteerde, rustgevende tuin met een prachtig zwembad en een afgesloten deel voor hondeliefhebbers.

# Landhuis met 4 slpks, poolhouse en zwembad

**€ 1.650.000**

Tivolilaan 79, 2800 Mechelen



4



1303 m<sup>2</sup>



412 m<sup>2</sup>

Locatie: Gelegen in de prestigieuze Tivolilaan te Mechelen, biedt deze villa een serene omgeving terwijl alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik zijn. U geniet hier van een perfecte balans tussen stadsleven en landelijke rust. Interesse? Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en laat u verrassen door deze uitzonderlijke villa die al uw woonwensen vervult!

## Kenmerken

### ALGEMEEN

Adres:	Tivolilaan 79 2800 Mechelen
Prijs:	€ 1.650.000
Grondoppervlakte:	1303 m <sup>2</sup>
Bewoonbare oppervlakte:	412 m <sup>2</sup>
Gevelbreedte:	20 m
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	1
Aantal garages:	1
Renovatiejaar:	2009
Kadastraal inkomen (geïndexeerd):	5409
Kadastraal inkomen:	€2586
Beschikbaarheid:	Overeen te komen

### INDELING

Inkomhal:	7.48 m <sup>2</sup>
Trappenzaal:	13.26 m <sup>2</sup>
Bijkomende Ruimte:	20.89 m <sup>2</sup>
Living:	28.09 m <sup>2</sup>
Keuken:	34.51 m <sup>2</sup>
Eetkamer:	36.12 m <sup>2</sup>
Wasplaats:	9.83 m <sup>2</sup>
Bureau:	19.3 m <sup>2</sup>
Garage:	45.6 m <sup>2</sup>
Trappenzaal:	9.98 m <sup>2</sup>
Nachthal:	10.9 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 1:	34.51 m <sup>2</sup>
Badkamer 1:	21.02 m <sup>2</sup>
Dressing:	10.94 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 2:	16.6 m <sup>2</sup>
Berging:	6.19 m <sup>2</sup>
Nachthal:	2.66 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 3:	11.39 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 4:	9.22 m <sup>2</sup>
Badkamer 2:	7.99 m <sup>2</sup>
Zwembad:	40 m <sup>2</sup>
Bergingzolder:	35 m <sup>2</sup>
Poolhouse:	32 m <sup>2</sup>
Poolhouse:	24 m <sup>2</sup>
:	9 m <sup>2</sup>

# Landhuis met 4 slpks, poolhouse en zwembad

**€ 1.650.000**

Tivolilaan 79, 2800 Mechelen



4



1303 m<sup>2</sup>



412 m<sup>2</sup>

## COMFORT

Verwarming:	Individueel
Keuken:	Alle comfort
Beglazing:	Dubbel
Raamkozijn:	Alu en Hout

## EPC

EPC:	248 kWh/m <sup>2</sup>
EPC peil:	C

## BIJKOMENDE INFORMATIE

Stedenbouwkundige bestemming:	Woongebied
Stedenbouwkundige vergunningen:	Ja
Dagvaarding en herstellvordering:	Niet van toepassing
Voorkooprecht:	Nee
Verkavelingsvergunning:	Ja
Overstromingsgevoelig gebied:	Niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied