

## Word jij de nieuwe eigenaar van dit iconische herenhuis?

**€ 764.000**

Kapelstraat 6, 2845 Niel



5



794 m<sup>2</sup>



401 m<sup>2</sup>



Een unieke kans in Niel! Word jij de nieuwe eigenaar van dit iconische herenhuis, ook bekend als 'het eerste huis in beton in Niel'?

Dit adembenemende pand, met een geschiedenis die meer dan 200 jaar teruggaat, combineert historische charme met moderne voorzieningen. Met een royale bew. opp. van maar liefst 400 m<sup>2</sup>, ligt deze woning in een rustige eenrichtingsstraat, uitsluitend gebruikt door buurtbewoners. Hier geniet je van rust en privacy, terwijl winkels, een markt op het dorpsplein, het natuurgebied langs de Rupel en de A12 zich op steenworp afstand bevinden.

Indeling van de woning:

Bij het betreden van deze indrukwekkende woning word je meteen verwelkomd door de ruime inkomhal, waar de hoge plafonds en originele vloer direct de authentieke charme van het huis benadrukken. Vanuit deze sfeervolle hal bereik je de eerste kamer, die momenteel gebruikt wordt als eetkamer. Hier schittert de originele planché vloer, die naadloos overgaat in de volledig uitgeruste keuken. De keuken combineert modern comfort met historisch karakter en is voorzien van een dubbele afwasbak, een gasvuur, een afwasmachine en een niet ingebouwde koelkast. De bijzondere kerkvloer in de keuken voegt een unieke sfeer toe aan de ruimte.

De eetkamer en keuken leiden naar twee andere ruimtes op het gelijkvloers, die eindeloze mogelijkheden bieden. De ene kamer, voorzien van een rolluik, fungeert momenteel als gezellige leefruimte, terwijl de andere fungeert als stijlvolle bureauruimte. Deze ruimtes kunnen echter eenvoudig worden aangepast aan jouw persoonlijke wensen—of je nu een knusse speelkamer voor de kinderen of iets anders voor ogen hebt. Verder bevindt zich op het gelijkvloers een badkamer met douche, enkele lavabo en toilet.

Op de 1e verdieping zijn er 3 ruime slaapkamers, elk met hun eigen karakter en charme. Daarnaast is er een 2de badkamer, uitgerust met een ligbad, toilet en enkele lavabo.

De zolderverdieping biedt nog eens 2 volwaardige kamers en een ruime zolderruimte, perfect voor opslag of als creatieve ruimte.

Het pand is quasi volledig onderkelderd. De kelder is opgedeeld in verschillende ruimtes, waaronder een authentieke wijnkelder en diverse opslagruimtes, elk met gewelfde plafonds. Aan de tuinkant van de kelder bevinden zich 2 grote leefruimtes die directe toegang geven tot de tuin en het terras en welke ook kunnen worden ingericht als professionele invulling (vroeger was er een uitbating als ijssalon,...).

De grote tuin, volledig omheind, is een oase van rust met een groot tuinhuis dat perfect dienst kan doen als opslagruimte, atelier of hobbyruimte. De paden aan beide zijanten van het huis geven directe toegang van de straat naar de tuin en er is 1 parkingplaats voorzien, met voldoende plaats voor fietsen of motor.

Modern comfort en duurzaamheid:

## Word jij de nieuwe eigenaar van dit iconische herenhuis?

**€ 764.000**

Kapelstraat 6, 2845 Niel



5



794 m<sup>2</sup>



401 m<sup>2</sup>

Dit charmante herenhuis is niet alleen rijk aan geschiedenis, maar biedt ook modern comfort. In 2022 werd het dak volledig vernieuwd, samen met de dakgoten en de Velux-ramen. Bovendien zijn er 17 zonnepanelen geïnstalleerd met batterij en nieuwe elektrische waterboiler, wat zorgt voor een energiezuinige woning.

Voor de ondernemers:

Dankzij de ruime bew. opp. en de vele kamers is dit karaktervolle pand niet alleen ideaal als gezinswoning, maar biedt het ook uitstekende mogelijkheden voor een professionele invulling, zoals een kantoor of de uitbating van een commerciële activiteit of als B&B, etc.

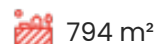
Verliefd geworden op dit unieke pand? Aarzel niet en maak snel een afspraak voor een eerste date!

## Kenmerken

# Word jij de nieuwe eigenaar van dit iconische herenhuis?

## € 764.000

Kapelstraat 6, 2845 Niel



### ALGEMEEN

Adres:	Kapelstraat 6 2845 Niel
Prijs:	€ 764.000
Grondoppervlakte:	794 m <sup>2</sup>
Bewoonbare oppervlakte:	401 m <sup>2</sup>
Perceel breedte:	16.5 m
Gevelbreedte:	10.8 m
Aantal slaapkamers:	5
Aantal badkamers:	2
Renovatiejaar:	2023
Kadastraal inkomen (geïndexeerd):	1414
Kadastraal inkomen:	€676

### INDELING

Inkomhal:	16.06 m <sup>2</sup>
Eetkamer:	16.88 m <sup>2</sup>
Keuken:	18.57 m <sup>2</sup>
Woonkamer:	18.48 m <sup>2</sup>
Bureau:	16.8 m <sup>2</sup>
Toilet 1:	1.82 m <sup>2</sup>
Badkamer 1:	6.57 m <sup>2</sup>
Trappenzaal:	8.18 m <sup>2</sup>
Hal:	4.98 m <sup>2</sup>
Badkamer 2:	13.88 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 1:	25.98 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 2:	18.52 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 3:	16.88 m <sup>2</sup>
Trappenzaal:	10.62 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 4:	18.32 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 5:	25.44 m <sup>2</sup>
Zolder:	36 m <sup>2</sup>
Trappenzaal:	10.62 m <sup>2</sup>
Leefruimte:	17.89 m <sup>2</sup>
Leefruimte:	17.88 m <sup>2</sup>
Berging:	1.36 m <sup>2</sup>
Berging:	1.36 m <sup>2</sup>
Wijnkelder:	4.53 m <sup>2</sup>
Berging:	16.35 m <sup>2</sup>
Tuin:	668 m <sup>2</sup>
Atelier:	25.79 m <sup>2</sup>

### COMFORT

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

### EPC

EPC:	355 kWh/m <sup>2</sup>
EPC peil:	D

Word jij de nieuwe eigenaar van dit  
iconische herenhuis?

**€ 764.000**

Kapelstraat 6, 2845 Niel



5



794 m<sup>2</sup>



401 m<sup>2</sup>

#### BIJKOMENDE INFORMATIE

Stedenbouwkundige bestemming:	Woongebied
Stedenbouwkundige vergunningen:	In aanvraag
Dagvaarding en herstelvordering:	In aanvraag
Voorkooprecht:	Nee
Verkavelingsvergunning:	In aanvraag
Overstromingsgevoelig gebied:	Niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied