

Uitzonderlijke villa met prachtig aangelegde tuin, zwembad & poolhouse, dakterras, in groene omgeving.

**€ 1.590.000**

Kempenarestaat 24, 2860 Sint-katelijne-waver



5



1610 m<sup>2</sup>



564 m<sup>2</sup>



Uitzonderlijke villa met prachtig aangelegde tuin, zwembad & poolhouse, dakterras in een rustige, groene omgeving.

De hal met ingebouwde vestiairekast en gastentoilet brengt je naar het hart van de woning: de knusse zithoek met open haard, ruime eetplaats met open keuken, een tussenverdieping met ingerichte bibliotheekruimte. Onder deze halve verdieping vind je een ruimte welke ingericht is als thuishokantoor.

Dankzij een slimme indeling kan je vanuit al deze ruimtes genieten van het zicht op de tuin met het (deels overdekte) terras, het heerlijk verwarmde zwembad en zijn poolhouse.

De keuken werd met smaak ingericht, kasten uit Amerikaans notenhout, toestellen van SMEG/MIELE/NOVY (oven, microgolfoven, stoomoven, vaatwasmachine), granieten werkbladen, Amerikaanse koelkast & centraal kookeiland met dampkap. Naast de keuken is een wasplaats/berging met maatkasten & koelcel, toegang tot de zijtuin, een dubbele garage met sectionale poort en trap naar de kelderverdieping.

Op de verdieping is een zeer ruime & lichtrijke nachthal, aan de voorzijde van de woning een eerste badkamer en slaapkamer (geschikt voor inwonende studenten/ouders). Verder heb je nog 2 ruime slaapkamers, waarvan één beschikt over een dressing en toegang tot de luxeuze badkamer (met ligbad én douche). Beide slaapkamers geven uit op een gedeeld dakterras waar je op het einde van de dag kan genieten van de ondergaande zon. Een 4e slaapkamer kan gecreëerd worden aan het einde van de hal, deze ruimte van +- 29 m<sup>2</sup> kan ook dienen als fitnessruimte/hobbykamer/bureau/...

Zeer verrassend is de riante zolderruimte van +- 90m<sup>2</sup> welke volledig afgewerkt is en nog verder ingedeeld kan worden naar eigen wens. Momenteel wordt deze ruimte gebruikt als 'chill room/theaterzaal/speelruimte'. Om de ruimte in zijn verticaliteit wat te breken, werd een tussenverdieping voorzien centraal in deze gigantische ruimte. Een 5e en zelfs een 6e slaapkamer kunnen hier ingericht worden. Tal van mogelijkheden hier!

Eén van de vele troeven van deze woning is de kelderverdieping, over de hele funderingsplaat is een droge kelder met stahoogte en massa's opbergruimte. Pal onder de eetruimte bevindt zich een gewelfde wijnkelder, dankzij een glazen vloerplaat op het gelijkvloers kan je de wijn letterlijk in de spotlights zetten. Ideaal voor wijnliefhebbers!

De villa is omringd door een prachtig aangelegde tuin met vooraan een oprit met automatische inrijpoort en plaats voor 3 wagens, verhard voetpad rondom de woning tot aan het zwembad, poolhouse (54 m<sup>2</sup> met douche/lavabo/toilet en dus ideaal als gastenverblijf), schaduw zitplek en speelgazon.

Extra troeven zijn: zonnepanelen (+- 41 m<sup>2</sup>), alarmsysteem, ingemaakte kasten, hoogwaardige materialen zoals natuurstenen vloer-en wandtegels & houten vloeren, ingemetste buiten barbecue, verwarmd terras, isolerende beglazing met vliegenramen/deuren,...

Een unieke villa omringd door een groene omgeving op een mooi terrein van 1.610 m<sup>2</sup> en een bewoonbare oppervlakte van +- 565 m<sup>2</sup>, kortbij centrum en invalswegen.

Uitzonderlijke villa met prachtig aangelegde tuin, zwembad & poolhouse, dakterras, in groene omgeving.

**€ 1.590.000**

Kempenarestaat 24, 2860 Sint-katelijne-waver



5



1610 m<sup>2</sup>



564 m<sup>2</sup>

## Kenmerken

### ALGEMEEN

Adres:	Kempenarestaat 24 2860 Sint-katelijne-waver
Prijs:	€ 1.590.000
Grondoppervlakte:	1610 m <sup>2</sup>
Bewoonbare oppervlakte:	564 m <sup>2</sup>
Gevelbreedte:	15.6 m
Aantal slaapkamers:	5
Aantal badkamers:	3
Bouwjaar:	2007
Kadastraal inkomen:	€2988
Beschikbaarheid:	Overeen te komen

### INDELING

Inkomhal:	11.6 m <sup>2</sup>
Toilet 1:	2.3 m <sup>2</sup>
Hal:	3.61 m <sup>2</sup>
Trappenzaal:	5.8 m <sup>2</sup>
Eetkamer:	43.15 m <sup>2</sup>
Woonkamer:	13.98 m <sup>2</sup>
Keuken:	25.32 m <sup>2</sup>
Tussenverdieping:	25.55 m <sup>2</sup>
Berging:	16.99 m <sup>2</sup>
Garage:	34.34 m <sup>2</sup>
Trappenzaal:	5.76 m <sup>2</sup>
Nachthal:	21.63 m <sup>2</sup>
Badkamer 1:	8.87 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 1:	26.9 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 2:	23.27 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 3:	28.09 m <sup>2</sup>
Badkamer 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>
Wijnkelder:	22.6 m <sup>2</sup>
Poolhouse:	54 m <sup>2</sup>
Polyvalente Ruimte:	90.4 m <sup>2</sup>
Terras:	15.36 m <sup>2</sup>
Dakterras:	8.18 m <sup>2</sup>
Zwembad:	53.53 m <sup>2</sup>
Voortuin:	262 m <sup>2</sup>
Tuin:	1041.79 m <sup>2</sup>

Uitzonderlijke villa met prachtig aangelegde tuin, zwembad & poolhouse, dakterras, in groene omgeving.

**€ 1.590.000**

Kempenarestraat 24, 2860 Sint-katelijne-waver



5



1610 m<sup>2</sup>



564 m<sup>2</sup>

#### COMFORT

Verwarming:	Individueel
Keuken:	Volledig ingebouwd
Beglazing:	Dubbel
Raamkozijn:	Alu
Comfort binnen:	Open haard, Alarm, Uitgeruste Amerikaanse keuken, wijn kelder
Comfort buiten:	Verwarmd zwembad, Barbecue, Tuinhuis

#### EPC

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

#### BIJKOMENDE INFORMATIE

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