



Naamsesteenweg 232 , 3001 Heverlee

**Telefoonnummer:** +32 (0)16 89 51 89

**E-mail:** tom@fw4.be

## Te koop - Villa

**€ 990.000**

**Naamsesteenweg 386, 3001 Heverlee**

**Ref. 2183181**



Aantal slaapkamers: 4

Aantal badkamers: 2

Garages: 1

Beschikbaarheid: in onderling  
overleg

Bew. opp.: 453m<sup>2</sup>

Grond opp.: 7000m<sup>2</sup>

Terras opp.: 40m<sup>2</sup>

Buurt: landelijk

EPC: 272kwh/m<sup>2</sup>/j

Type beglazing: dubbele  
beglazing

Type verwarming: gas cv

# Omschrijving

Luxe villa met prachtige parktuin, residentieel gelegen, 4 slaapkamers, 2 badkamers, bureel en inpanidige wellnessruimte met zwembad op een zuid gericht perceel van ca. 7.000 m<sup>2</sup> met tennisbaan.

## Indeling

### **Gelijkvloers:**

Inkomhal op beige Bourgondische Dalsteen met fraaie trappartij en vide, gastentoilet met aparte handenwasser en vestiaineruimte. Middels dubbele deuren toegang tot de woonkamer op dezelfde beige natuursteen, onderverdeeld in zithoek met openhaard en een eetkamer, vanwege de grote raamdeuren genieten de ruimtes veel lichtinval. Vanuit de zitkamer een open verbinding naar bureel / TV kamer op parket met ingemaakte kasten. Ruime leefkeuken op grijze natuursteen, keuken in landelijke stijl met zwart granieten werkblad en voorzien van alle hedendaagse inbouwapparatuur. Aangrenzende wasplaats voorzien van ingemaakte kasten en werkblad en deur naar de inkomhal. Ruime inpanidige garage op tegelvloer voor 2 wagens met 2 automatische poorten en toegang naar de kelder, in de garage zijn de nutsvoorzieningen ondergebracht. Wellnessruimte op beige natuursteen, grote zwembadruimte (tot de nok open) met veel tuindeuren en toegang tot het terras, de ruimte is voorzien van zwembad met inlooptrap geheel in mozaïek en roldek (ca. 10 x 4,5 m), douche, sauna en hammam in mozaïek.

### **1e verdieping:**

Zowel via de inkomhal als de zwembadruimte toegang tot de 1e verdieping. Nachthal die uitgaat op de masterunit bestaande uit een slaapkamer, grote inloopdressing en badkamer in wit marmer uitgerust met inloopdouche, ligbad (jacuzzi), 2 wastafels in meubel en toilet, de badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming. Verder op deze verdieping nog 2 grote en 1 kleinere slaapkamers en een 2e badkamer geheel betegeld en uitgerust met ligbad, inloopdouche en dubbele lavabo. Apart toilet op de nachthal. De gehele verdieping, met uitzondering van de badkamers is op vast tapijt.

### **Zolder:**

Via een vlizotrap in de nachthal toegang tot een grote zolderruimte (ca. 120 m<sup>2</sup>) voorzien van ramen voor lichtinval. Op de zolder bevindt zich de CV installatie (gas)

### **Tuin:**

Fraai aangelegde en zeer goed onderhouden prakachtige tuin, oprit in grind en kleiklinkers, groot terras achter het huis in arduin en tennisbaan achter op het perceel. Volledig omheind en voorzien van automatische toegangspoort. In de tuin bevinden zich nog 2 bergplaatsen. Er is een waterpomp aanwezig en diverse aansluitpunten voor irrigatie.

### **Bijzonderheden:**

Ruime villa in klassieke / tijdloze stijl - degelijk gebouwd door Vlassak-Verhulst met hoogwaardige materialen - residentieel en rustig gelegen, in het groen en nabij het dorpscentrum, station, scholen etc. - groot perceel met zuidwest oriëntatie en volledige privacy - mooie lichte leefruimtes - zeer goed onderhouden - voorzien van alle luxe en gemak - inpanidige wellness ruimte met zwembad - tennisveld.

---

## **Financieel**

Prijs: € 990.000,00

Beschikbaarheid: In onderling overleg

Kadastraal inkomen: € 1.733,00

## **Gebouw**

Bewoonbare oppervlakte: 453,00 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1991

Nieuwbouw: Ja

Staat: Nieuw

## **Ligging**

Buurt: Landelijk

## **Terrein**

Grondoppervlakte: 7.000,00 m<sup>2</sup>

Tuin: Ja

## **Indeling**

Keuken: 22,00 m<sup>2</sup>, VS geïnstalleerd

## Comfort

Alarm: Ja  
Videofoon: Ja  
Zwembad: Ja  
Poolhouse: Ja  
Tennis: Ja

## Energie

EPC score: 272 kWh/m<sup>2</sup>/jaar  
EPC code: 1586868  
Type beglazing: Dubbele beglazing  
Ramen: Aluminium  
Type verwarming: Gas cv  
Verwarming: Individueel  
Regenwaterput: 8.000 L

Bureau: 13,00 m<sup>2</sup>  
Veranda: Ja  
Slaapkamer 1: 13,00 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 2: 16,00 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 3: 16,00 m<sup>2</sup>  
Slaapkamer 4: 17,00 m<sup>2</sup>  
Badkamer oppervlakte: 12,00 m<sup>2</sup>  
Badkamer type: Douche en ligbad  
Badkamer 2 : 12,00 m<sup>2</sup> douche in bad  
Terras: 40,00 m<sup>2</sup>  
Kelder: Ja  
Zolder: Ja

## Stedenbouw

Bestemming: Woonpark  
Bouwvergunning: Nee  
Verkavelingsvergunning: Ja  
Voorkooprecht: Nee  
As-built: Ja  
Dagvaarding: Nee  
O-peil: Mogelijk overstromingsgevoelig gebied -  
Afgbakend overstromingsgebied

## Parking

Garage: 1