



Dossiernummer : 196

Ligging : NAZARETH 's Gravenstraat 170 & 170+

**Korte omschrijving : Riante villa 5 slaapk. met extra studio (295 m²)
+ magazijn / werkplaats (225 m²) op terrein 2.464 m²**

Routebeschrijving : [klik hier](#)

Foto's :

Vraagprijs : 749.000 €

K.I. niet geïndexeerd : 753 € + 2.084 €

Bouwjaar : 1988 + 1989

Oppervlakte terrein : 2.464 m²

Bebouwde oppervlakte : woning + studio m² - werkplaats 225 m²

Bewoonbare oppervlakte : villa 245 m² + 36 m² garage + 82 m² kelders en zolders
studio : 50 m² + 20 m² garage

Aantal slaapkamers : 5

Aantal verdiepingen : 2 + kelderverdieping + zolder

Kelders - Zolders : 32 m² - 50 m²

Parkeerplaatsen - Garage : 12 parkeerplaatsen voor de woning + 3 garages

Verwarming : cv mazout

Oriëntatie tuin : West

Algemene staat : perfect onderhouden - instapklaar

Inlichtingen Stedenbouw : Vg; Wg; Gdv; Gvkr; Gvv

EPC – elektrische keuring : 288 - ja

Beschikbaarheid : Vrij bij akte (na opzeg huurders)

OMSCHRIJVING 3 EENHEDEN die afzonderlijk kunnen functioneren

Villa met bureau : 245 m² + 36 m² garage + 82 m² kelders en zolders)

Gelijkvloers :

- inkom – traphal – vestiaire
- bureau : 6 m²
- ingerichte badkamer met dubbele lavabo, ligbad en wc
- in verbinding met slaapkamer 13 m²
- ingerichte eetkeuken : 22 m² met toegang tot terras en kelder 1 van 10 m²
- living 45 m² met natuursteen schouwgarneer en inbouw cassette op hout ; toegang tot terras en wintertuin
- wintertuin / veranda met toegang tot terras
- dubbele garage
- sas + afzonderlijke wc en lavabo
- ingericht bureau met afzonderlijke toegang
- berging bij bureau met afzonderlijke toegang en toegang kelder : 22 m²

Verdieping :

- nacht / traphal
- 4 slaapkamers
- ingerichte badkamer met douche, lavabo en wc
- toegang tot 2 zolders (50 m²)

Bijhorend aangelegde voortuin, achtertuin en terrassen

Studio : (thans verhuurd aan 400 € / maand

Gelijkvloers :

- garage
- inkom, sas, traphal en vestiaire

Verdieping :

- hall
- badkamer met ligbad, lavabo en wc
- voorraadkast
- living met open ingerichte keuken
- 1 slaapkamer

Magazijn – werkplaats :

- gebruikt als atelier voor natuursteenbedrijf Corijn
- 18,30 x 12,30 m
- toegang via sectionale poort h 3,50 m
- bureautje met afzonderlijke toegang
- wc, lavabo, septic
- afzonderlijke elektrische tellers D + N
- pomp op boorput putwater
- 2 regenputten van 5.000 l.
- toegangspoort tot achterliggende verharde parking 18 x 25 m

TECHNISCHE BIJZONDERHEDEN :

- Hoogwaardig duurzaam materiaalgebruik :
 - alle vloeren gelijkvloers in natuursteen
 - badkamer gelijkvloers volledig in marmer
 - keukenwerkblad + tafel in graniet
 - alle sanitairen tot boven met faience
 - gietijzeren radiatoren
 - alle ramen dubbel glas
 - rolluiken (deels op domotica)

- alle binnendeuren : massief pitchpine
 - buitendeuren met veiligheidssloten
 - kantelpoorten automatische bediening
 - woongedeelte : 2 regenputten 5.000 liter voor waterrecuperatie aangesloten op sanitair en dienstkranen
 - camerabewaking op voortuin en toegang werkplaats
 - domoticagestuurde buitenverlichting vóór en achter
 - cv mazout op tank 5.400 liter
 - goede isolatie en gunstig EPC
- volledig afgesloten terrein
 - vooraan hekwerk en beveiligde toegangen met parlofoon en klavier openen poorten
 - alle terrassen en paden in blauwe hardsteen
 - volledig verharde binnenkoer tussen woning en werkplaats
 - parkje naast werkplaats

Fantastische eigendom met tal van mogelijkheden wonen / werken / studio verhuren