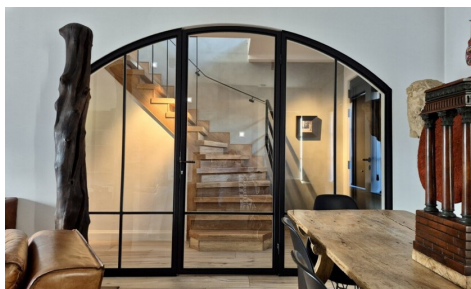


Te koop - Villa

Hofstraat 68, 9450 Haaltert

€ 475.000

Ref. 7540583



Aantal slaapkamers: 2
 Aantal badkamers: 1
 Garages: 1
 Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 176m²
 Grond opp.: 589m²
 Terras opp.: 30m²
 Buurt: landelijk

EPC: 291kwh/m²/j
 Type verwarming: stookolie
 cv

Omschrijving

Deze uitzonderlijke **vrijstaande villa** belichaamt verfijnde landelijke luxe en authentiek vakmanschap. Elk detail werd met zorg gekozen, waarbij karaktervolle materialen harmonieus samengaan met hedendaags comfort en elegante **steel-look ramen**.

De woning verwelkomt u via een statige inkomhal met **gastentoilet**, een **prachtige trap** en een ambachtelijk **smeedijzeren leuning**. Een indrukwekkende klassevolle **gebogen deur** leidt naar de royale leefruimte, waar sfeer en licht centraal staan. Vanuit de leefruimte geniet u van een open zicht op het **achtergelegen terras en de tuin**, terwijl de **Zweedse kachel** zorgt voor een warme, uitnodigende ambiance op gezellige winteravonden.

De aangrenzende bureauruimte en volledig **geïnstalleerde leefkeuken** is zowel functioneel als stijlvol en biedt een aangenaam zicht op de **voortuin** – een ideale plek voor wie gastronomie en gezelligheid weet te waarderen.

Op de eerste verdieping bevindt zich een **luxueuze badkamer**, afgewerkt met zorgvuldig geselecteerde, waardevolle materialen en voorzien van een **inloopdouche, ligbad, lavabo, designtoilet en radiator**. Verder beschikt deze verdieping over **twee ruime slaapkamers** en een **volledig ingerichte dressing** die aanvoelt als een private suite.

Een vaste trap leidt naar de **zolder**, die kan worden ingericht naar eigen believen. Deze zolders zijn **volledig geïsoleerd**.

Aan comfort en functionaliteit geen gebrek: de woning beschikt over een **grote garage met wasruimte**, toegankelijk via het terras, evenals een **droge kelder** die dienstdoet als berging en **cv-ruimte**.

Uitzonderlijke meerwaarde:

Er werd reeds een **vergunning afgeleverd voor een royale achterbouw met verdieping**, waardoor 68 m2 extra leefruimte kan worden gecreëerd indien gewenst. Deze uitbreiding kan **naadloos worden geïntegreerd met de bestaande leefkeuken**, en de **vloerplaat is reeds voorzien**, wat het uitbreidingsproject aanzienlijk vereenvoudigt.

Verwarming is bedienbaar via **domotica**.

Alle **raamdecoratie en verlichtingsarmaturen (dimbaar) zijn inclusief de vraagprijs**.

Deze villa is een **zeldzaam aanbod** voor wie op zoek is naar rust, ruimte en klasse, met de flexibiliteit om de woning verder te laten meegroeien met uw levensstijl.

Bij interesse: Kristien: 0475 496218

Stedenb. inl. zijn in aanvraag.

Financieel

Prijs: € 475.000,00

Onder BTW stelsel: Nee

Beschikbaarheid: Vanaf akte

Kadastraal inkomen: € 718,00

Gebouw

Bewoonbare oppervlakte: 176,00 m²

Aantal gevels: 4

Ligging

Buurt: Landelijk, rustig

School nabij: 1.000m

Winkels nabij: 1.000m

Openbaar vervoer nabij: 550m

Autosnelweg nabij: 6.000m

Sportcentrum nabij: 3.600m

Terrein

Bouwjaar: 1967
Renovatiejaar: 2017
Staat: Uitstekend
Gevelbreedte: 10,00 m
Type dak: Zadeldak
Oriëntatie achtergevel: Zuid
Oriëntatie voorgevel: Noord

Comfort

Gemeubeld: Nee
Lift: Nee

Energie

EPC score: 291
EPC code: 20260121-0003780629-RES-2
EPC klasse: C
Dubbele beglazing: Ja, thermische en akoestische onderbreking
Ramen: Aluminium
Elektriciteitskeuring: Ja, conform
Datum keuring: 22/06/2017
Type verwarming: Stookolie cv
Olietank: 5.000 L
Datum keuring olietankattest: 21/01/2026

Grondoppervlakte: 589,00 m²
Breedte aan straatkant: 35,00 m
Tuin: Ja (240,00 m²)
Oriëntatie terras 1: Zuid

Indeling

Woonkamer: 31,00 m²
Eetkamer: 17,00 m²
Keuken: 16,00 m², geïnstalleerd
Bureau: Ja
Slaapkamer 1: 16,00 m²
Slaapkamer 2: 16,00 m²
Badkamer type: Douche en ligbad
Toiletten: 2
Terras: 30,00 m²
Wasplaats: Ja
Kelder: Ja
Geventileerde ruimte: Ja
Zolder: Ja

Technieken

Elektriciteit: Ja
Kabeltelevisie: Ja
Riolering: Ja
Gas: Ja
Water: Ja

Stedenbouw

Bestemming: Woongebied met landelijk karakter
Bouwvergunning: Ja
Verkavelingsvergunning: Nee
Voorkooprecht: Nee
Asbestinventarisatetest: Ja
Asbestinventarisatetest opmaak datum: 22/01/2026
Asbestinventarisatetest informatie: Asbestveilig
Dagvaarding: Nee
O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied
G-score: A
P-score: A
Watergevoelig openruimtegebied: Nee
Vonnissen: Nee
Kadaster sectie: B
Kadaster nummer: 238N en 238P
Servitude: Nee

Parking

Garage: 1

Parkings buiten: 2

Parkings binnen: 2