

**A vendre - Villa**

**Mazelstraat 5, 1745 Opwijk**

**€ 435.000**

**Ref. 6139832**



Nombre de chambres: 4  
Nombre de salle de bains: 1  
Disponibilité: à l'acte

Surf. Hab: 256m<sup>2</sup>  
Surf. Terrain: 1515m<sup>2</sup>

PEB/EPB: 662kwh/m<sup>2</sup>/j

## Description

Bienvenue dans cette magnifique villa, dotée de quatre chambres et construite avec des matériaux durables. Entrez dans le lumineux espace de vie (46 m<sup>2</sup>). La cuisine donne directement accès à la véranda, où vous pourrez profiter de la vue sur le jardin.

La suite parentale (14,5 m<sup>2</sup>) dispose d'une salle de bain et toilette séparée. L'escalier en bois massif mène au demi-étage, qui donne accès à la toilette et au garage. Les écuries (70m<sup>2</sup>) peuvent conserver leur fonction initiale ou être transformées pour des professions libérales : un cabinet pour un docteur, kiné, vétérinaire ou un studio de yoga.

À l'étage, vous trouverez deux grandes chambres (23 m<sup>2</sup> et 17,5 m<sup>2</sup>) ainsi qu'un espace grenier et une troisième chambre (9 m<sup>2</sup>). Cette dernière offre un potentiel d'agrandissement considérable : une porte peut être créée dans le mur arrière pour transformer le grenier attenant (99m<sup>2</sup>) en chambres, salle de bain supplémentaire ou tout autre espace. Les raccordements pour l'eau et l'électricité sont déjà en place, ce qui signifie qu'il s'agit principalement de construire, et non de démolir.

À côté de la maison se trouve une prairie qui sera bientôt lotie en 4 parcelles pour des habitations semi-individuelles, allant de +/- 6 a à +/- 7,5 a. Si souhaité, le prix de ces parcelles peut être demandé.

Cette villa offre non seulement une expérience de vie exceptionnelle dans un cadre rural, mais également de nombreuses possibilités d'extension. Contactez-nous rapidement pour une visite !

---

## Finances

Prix: € 435.000,00  
Disponible: à l'acte

## Bâtiment

Surface habitable: 256,00 m<sup>2</sup>  
Façades: 4  
Année de construction: 1980  
État: Excellent état  
Type de toit: Toit en selle

## Confort

Meublé: Non  
Alarme: Oui  
Air conditioning: Oui

## Energie

PEB score: 662  
PEB code: 2024824-0003349720-RES-1  
PEB classe: F  
Double vitrage: Oui  
Fenêtres: Bois  
Certificat d'électricité: Oui, non conforme  
Type de chauffage: Mazout (chauf. centr.)

## Localisation géographique

École à proximité: 1.200m  
Commerces à proximité: 1.600m  
Transports publics à proximité: 1.500m  
Centre sportif à proximité: 700m

## Terrain

Superficie terrain: 1.515,00 m<sup>2</sup>  
Jardin: Oui

## Aménagement

Salle de séjour: 46,00 m<sup>2</sup>  
Cuisine: 12,00 m<sup>2</sup>, équipée  
Veranda: Oui  
Chambre 1: 23,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 2: 18,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 3: 15,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 4: 9,00 m<sup>2</sup>  
Salle de bain type: Douche  
Toilettes: 1  
Cave: Oui  
Grenier: Oui

## Techniques

Chauffage: Individuel  
Réservoir d'eau: Oui  
Réservoir de mazout: 5.000 L

Électricité: Oui  
Câbles téléphoniques: Oui  
Télévision par câble: Oui  
Egouts: Oui  
Gaz: Oui  
Eau: Oui

## **Urbanisme**

Affectation: Zone d'habitat rurale  
Permis de bâtir: Oui  
Permis de lotir: Oui  
Droit de préemption: Non  
Obligation de rénovation: Oui  
Certificat inventaire amiante: Oui  
Certificat inventaire amiante date de création:  
05/09/2024  
Intimation en justice: Non communiqué  
G-score: A  
P-score: B

## **Parking**

Parkings extérieur: Non  
Parkings intérieur: 1