



# Riante vrijstaande woning mét mogelijkheid tot kantoor in het centrum van Opgrimbie!

*Heirstraat 496, 3630 Maasmechelen*

# Riante vrijstaande woning mét mogelijkheid tot kantoor in het centrum van Opgrimbie!

*Deze charmante woning met praktijkruimte én gelegen op een royaal perceel van 1737 m<sup>2</sup> biedt talloze mogelijkheden. De woning beschikt over 3 slaapkamers, met de optie om een vierde slaapkamer te creëren. De praktijkruimte van ongeveer 55 m<sup>2</sup>, de parkeerplaats voor 3 voertuigen voor cliënteel en de centrale ligging in Opgrimbie maken deze woning bij uitstek geschikt voor het uitoefenen van een vrij beroep. Wonen en werken worden hier dan ook optimaal gecombineerd, met een doordachte indeling en veel ruimte. De fraai aangelegde tuin, met een terras en tuinhuis, biedt daarnaast de perfecte plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Bovendien heeft de woning het gunstige EPC-label C en leent de aanwezige kantoorruimte zich, mits aanpassing en volgens de geldende regelgeving, tot kangoeroewonen.*

## **Indeling**

Deze villa heeft een eigen, privé inkomhal. Op de begane grond bevindt zich de inkomhal met gastentoilet, een ruime woonkamer met haard, een tuinkamer/orangerie, een lichtvolle eetkamer en een keuken. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een prachtig uitzicht op de tuin en het terras. Aansluitend vindt u een wasplaats, berging en een tweede toilet.

Aan de voorzijde van de woning is er een aparte ingang die toegang biedt tot de praktijkruimte, compleet met een wachtkamer en een derde toilet. Via de wasplaats verschaft de woning eveneens directe toegang tot de praktijk. Voor het cliënteel zijn er drie parkeerplaatsen voorzien aan de voorzijde van het huis. Deze woning is dan ook perfect geschikt voor een praktijk aan huis.

Op de eerste verdieping leidt de nachthal naar drie slaapkamers, waarvan één met een dressing. Daarnaast is er een badkamer en een hobbykamer. Er bestaat de mogelijkheid om een vierde slaapkamer in te richten.

De tuin is westelijk georiënteerd en is voorzien van een terras. Ook is er een garagegebouw met plaats voor twee voertuigen.

## **Afwerking**

De maatkeuken is volledig uitgerust met alle benodigde apparatuur, waaronder een kookplaat met dampkap, een dubbele spoelbak, een oven, een microgolfoven, een vaatwasser en een koelkast.

De badkamer is voorzien van een inloofdouche, een ligbad en een dubbele wastafel geïntegreerd in het meubel.





CHRISTOFFELS



CHRISTOFFELS

# Facts & Figures

## Locatie

**adres** Heirstraat 496  
3630 Maasmechelen

## Financiële info

**prijs excl. kosten** € 695.000  
**verkoop onder registratie** ja  
**kadastraal inkomen** € 1.826

## Technische info

<b>bouwjaar</b>	1989	<b>slaapkamers</b>	4
<b>grondoppervlakte</b>	1.737 m <sup>2</sup>	<b>badkamers</b>	1
<b>bruikbare oppervlakte</b>	346 m <sup>2</sup>	<b>garages</b>	2
<b>oriëntatie terras</b>	west	<b>verwarming</b>	cv op stookolie d.m.v. radiatoren
<b>oriëntatie tuin</b>	west	<b>epc</b>	251 kwh/m <sup>2</sup>

**buitenschrijnwerk** dubbele beglazing

**extra** branddetector, airco, tuinhuis, werkplaats, regenwaterput

**g-score** a

**p-score** b

**o-peil** niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied

**worg** nee