



# **Uitzonderlijke villa van 320m<sup>2</sup> gelegen in het pittoreske Leut, op een boogscheut van de Maas!**

*Zuilstraat 32, 3630 Maasmechelen*

# Uitzonderlijke villa van 320m<sup>2</sup> gelegen in het pittoreske Leut, op een boogscheut van de Maas!

*Deze strakke en tijdloze villa bevindt zich op een mooi perceel van 1.439 m<sup>2</sup> in het pittoreske Leut (Maasmechelen). De woning (1999) werd ontworpen met oog voor licht, ruimte en leefcomfort: de indrukwekkende vide met grote raampartijen verbindt de eetruimte met twee gezellige zithoeken, gescheiden door een stijlvolle gashaard. Ook werd er veel aandacht besteed aan energie en is de woning zeer goed geïsoleerd, zijn alle ramen voorzien van HR-beglazing en werden er 19 zonnepanelen geplaatst. De tuin is volledig aangelegd en vormt een echte oase van rust, met meerdere terrassen, een langwerpige zwembad en veel privacy. Dankzij de aanwezigheid van een ruim bureel op het gelijkvloers is deze villa bovendien ideaal voor wie wonen en vrij beroep of thuiswerk wil combineren.*

## Indeling

Op het gelijkvloers verwelkomt een ruime inkomhal met vestiaire en gastentoilet je in de woning. Van hieruit kom je in de indrukwekkende eetkamer met vide en grote raampartijen die zorgen voor een prachtig zicht op de tuin. Aansluitend bevindt zich een gezellige zithoek met gashaard, met daarnaast een afzonderlijke tv-hoek. De eetkamer geeft tevens toegang tot de vernieuwde, luxe keuken van 2016. Verder op het gelijkvloers bevinden zich een bijkeuken met inbouwkasten en aansluitingen voor wasmachine en droogkast, een tweede apart toilet en een ruim bureel — ideaal voor thuiswerk of het uitoefenen van een vrij beroep.

Op de eerste verdieping verbindt een royale overloop met vide alle ruimtes en creëert ze een open, luchtige sfeer. Hier bevindt zich de masterbedroom met private dressing en ensuite badkamer. Aan de andere zijde van de overloop bevinden zich nog drie volwaardige slaapkamers en een tweede badkamer.

De woning is volledig onderkelderd en beschikt daar over een ruime inpandige garage voor drie wagens, met verwarmde oprit. Daarnaast zijn er nog een technische ruimte en een grote voorraad-/provisieruimte.

De westgerichte, volledig aangelegde tuin is volledig omheind en werd ontworpen met aandacht voor rust en privacy. Ze biedt een verhoogd terras aansluitend aan de leefruimte, een verwarmd zwembad met filtersysteem en een tuinberging met bijkomend overdekt terras met verwarmingselementen.

## Afwerking:

De villa werd afgewerkt met hoogwaardige materialen en oog voor detail. Op het gelijkvloers vinden we vloeren in

natuursteen (leiste) en massief parket, ingebouwde maatwerkkasten, design inbouwverlichting en een centraal stofzuigsysteem.

De vernieuwde maatwerkkeuken (2016) beschikt over een keramisch werkblad en kwalitatieve toestellen, waaronder een Amerikaanse koelkast, een Smeg-fornuis met inductiekookplaat en geïntegreerde oven, afzuigkap, vaatwasser, anderhalve spoelbak én een praktische koffiecokorner.

De ensuite badkamer bij de masterbedroom werd luxueus vernieuwd en uitgerust met een vrijstaand ligbad, een inloopdouche en een wastafel in een strak badkamermeubel.

De tweede badkamer is voorzien van een douche, een wastafel in badkamermeubel en eveneens een toilet — ideaal voor kinderen of gasten.



# Facts & Figures

## Locatie

**adres** Zuilstraat 32  
3630 Maasmechelen

## Financiële info

## Technische info

<b>bouwjaar</b>	1999	<b>slaapkamers</b>	4
<b>grondoppervlakte</b>	1.439 m <sup>2</sup>	<b>badkamers</b>	2
<b>bruikbare oppervlakte</b>	320 m <sup>2</sup>	<b>garages</b>	3
<b>oriëntatie tuin</b>	west	<b>autostandplaatsen</b>	4
		<b>verwarming</b>	vloerverwarming aardgas, warmtepompboiler
		<b>epc</b>	148 kwh/m <sup>2</sup>
<b>buitenschrijnwerk</b>	aluminium, dubbele hr-beglazing		
<b>extra</b>	zonnepanelen, alarm, branddetector, tuinhuis, kelder, regenwaterput		
<b>wellness</b>	zwembad		
<b>g-score</b>	a		
<b>p-score</b>	a		
<b>o-peil</b>	klasse a (geen kans)		
<b>o-peil</b>	niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied		