



# Exclusieve villa met verwarmd zwembad op een perceel van 2.295m<sup>2</sup>!

*Vlijtingerweg 37, 3620 Lanaken*

# Exclusieve villa met verwarmd zwembad op een perceel van 2.295m<sup>2</sup>!

*Deze hoogwaardige en ruime villa (323m<sup>2</sup>) is uitstekend gelegen in de rustige buurt van Kesselt, vlak aan de Nederlandse grens. De woning beschikt over een kwalitatieve en energiezuinige afwerking, 47 zonnepanelen en een verwarmd buitenzwembad! Dankzij het uitstekend energielabel 'B' kan u hier genieten van een optimaal wooncomfort.*

## Indeling

Op het gelijkvloers bevindt zich een ruime, lichtrijke entree met vestiaire en gastentoilet. Via de glazen deur wordt een open leefruimte bereikt, ingericht met een eet- en zithoek. Vervolgens is er een ruime maatwerkkeuken met ontbijthoek die uitgaat op het eerste overdekt terras. Verder is er nog een bijkeuken, een bureauimte en een inpandige garage geschikt voor 2 voertuigen. De gelijkvloerse verdieping beschikt ook over de masterbedroom met ensuite een privé-badkamer en privé-dressing.

De bovenverdieping biedt een nachthal, 3 ruime slaapkamers en de tweede badkamer met douche, toilet en wastafel geïntegreerd in het badkamermeubel.

Deze villa wordt ontsloten via een inrit aan de voorzijde, met aan de achterzijde een werkplaats van 40m<sup>2</sup>.

De volledig aangelegde en omheinde tuin is voorzien van een verwarmd buitenzwembad grenzend aan het overdekt terras en een tweede zonneterras.

## Afwerking

De luxe keuken met granieten werkblad is voorzien van een inductie kookplaat, een afzuigkap, een combi-oven, een koelkast, een vaatwasser en een spoelbak.

De eerste badkamer is voorzien van een douche, een ligbad, een dubbele wastafel geïntegreerd in een badkamermeubel en een toilet.

De tweede badkamer is voorzien van een douche, toilet en enkele wastafel geïntegreerd in een badkamermeubel.





CHR  
ISTO  
FFELS



CHR  
ISTO  
FFELS

# Facts & Figures

## Locatie

**adres** Vlijtingerweg 37  
3620 Lanaken

## Financiële info

**prijs excl. kosten** € 899.000

**verkoop onder registratie** ja

**kadastraal inkomen** € 1.717

## Technische info

**bouwjaar** 1998

**grondoppervlakte** 2.295 m<sup>2</sup>

**bruikbare oppervlakte** 323 m<sup>2</sup>

**oriëntatie tuin** noordwesten

**slaapkamers** 4

**badkamers** 2

**verwarming** cv op gas d.m.v. radiatoren

**epc** 162 kwh/m<sup>2</sup>

**buitenschrijnwerk** metaal thermisch, dubbele beglazing

**extra** branddetector, airco, werkplaats

**wellness** zwembad

**g-score** a

**p-score** a

**o-peil** klasse a (geen kans)