

Warandestraat 1 Bus a

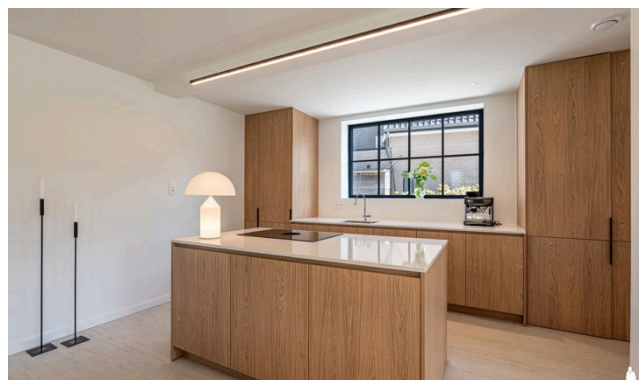
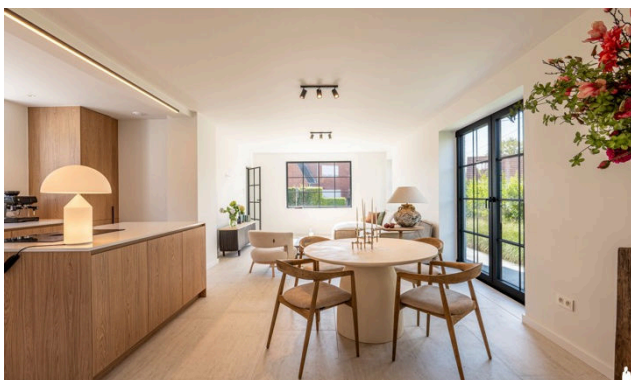
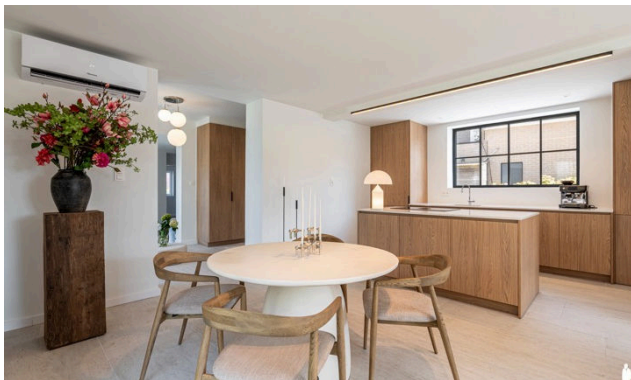
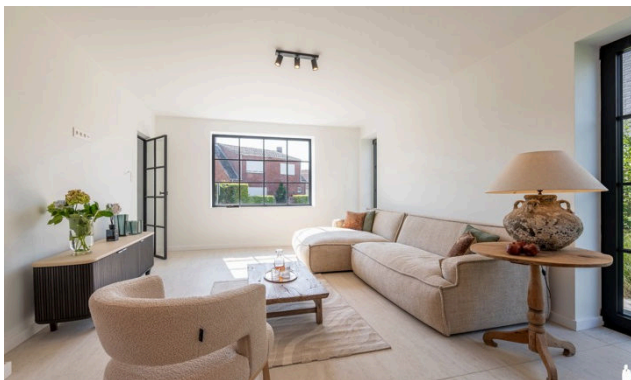
2380 Ravels



de boer & partners

immobiliën groep





Volledig gerenoveerde villa met vier slaapkamers, gastenverblijf en zuidwestgerichte tuin aan de groene rand van Ravels. Aan de rand van Ravels, vlak bij de uitgestrekte Staatsbossen en op fietsafstand van het centrum, bevindt zich deze volledig gerenoveerde villa. De woning combineert een stijlvolle afwerking met bijzonder veel ruimte en hedendaags wooncomfort. Met onder meer vier slaapkamers, twee badkamers, een lichte leefruimte met open designkeuken, een afzonderlijke kantoorruimte, een ruime garage en een instapklaar gastenverblijf is dit een uitzonderlijk veelzijdige eigendom. EPC label A

Gelijkvloerse verdieping

De uitnodigende inkomhal met gastentoilet, sfeervolle indirecte verlichting en stijlvolle trappenhal verleent toegang tot de leefruimte. De woonkamer baadt dankzij de grote raampartijen in het natuurlijke daglicht. De ruime zithoek bevindt zich aan de straatzijde en biedt een aangenaam uitzicht op zowel de voortuin als de zijtuin. Centraal tussen de zithoek en de keuken ligt de eetkamer. De hoge, dubbel opendraaiende deuren zorgen hier voor een rechtstreekse verbinding met de tuin en creëren een mooi samenspel tussen binnen en buiten. De open designkeuken is een absolute blikvanger. Ze werd uitgevoerd met gefineerde eiken kasten en binnenkasten in bijpassende kleur. De keuken is volledig uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging in het werkblad, een vaatwasser, koelkast, afzonderlijke diepvriezer, spoelbak en oven. Het ruime composieten werkblad sluit naadloos aan bij het stijlvolle maatwerk. Dankzij de doordachte oriëntatie behoudt u tijdens het koken en tafelen contact met uw gezin of gasten en heeft u zicht op de oprit. Via de afzonderlijke zijingang bereikt u rechtstreeks de kantoorruimte. Deze toegang is voorzien van maatwerkkasten die dienstdoen als vestiaire en extra bergruimte, waardoor werken aan huis perfect mogelijk is zonder de privacy van de leefruimtes te verstoren. Een centrale gang vormt een rustig verbindingspunt tussen de leefruimte en het kantoor en geeft toegang tot twee ruime slaapkamers. Op deze verdieping bevindt zich bovendien een douchekamer, een afzonderlijk toilet en een praktische ruimte met aansluitingen voor een wasmachine en droogkast. De volledige gelijkvloerse verdieping is uitgerust met vloerverwarming. De aanwezige airconditioning zorgt tijdens de zomer voor aangename verkoeling en kan in de tussenseizoenen eveneens worden gebruikt om bij te verwarmen.

Verdieping

Ook de bovenverdieping straalt rust en luxe uit. De natuurstenen vloer werd mooi doorgetrokken en versterkt het harmonieuze geheel. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, die opengewerkt zijn tot in de nok van het dak en daardoor een bijzonder ruimtelijk karakter hebben. De stijlvolle badkamer is ingericht als een echte wellnessruimte en beschikt over een ruime inloepdouche, toilet en een dubbele wastafel met verlichte spiegel en praktische softclose-lades. Ook hier zijn aansluitingen voor een wasmachine en droogkast voorzien.

Gastenverblijf en buitenruimte

Een bijzonder leuke verrassing is het afzonderlijke gastenverblijf achteraan in de tuin. Dit instapklare tiny house is bereikbaar via de tuin en vormt de ideale plek voor logés, inwonende kinderen, een hobbyruimte of een rustige werkplek. De verzorgde tuin is gunstig georiënteerd op het zuidwesten en biedt volop mogelijkheden om in alle rust van de zon en de groene omgeving te genieten. Daarnaast beschikt de woning over een ruime garage. De villa werd grondig en volledig vernieuwd en is onder meer voorzien van zonnepanelen, vloerverwarming en airconditioning in de leefruimte en slaapkamers.

Bijzonderheden:

- Landelijke omgeving
- Volledig gerenoveerd, A label
- Zonnepanelen, Airco's
- Kindvriendelijke omgeving - op wandelafstand van natuurgebied Gewestbossen Ravels



WARANDESTRAAT 1 BUS A, 2380 RAVELS

Referentie: 7240 TKW



€ 685.000 c.a. 990 m² c.a. 199 m² 4 2 25 m² 800 m²

HOOFDKENMERKEN

Bouwjaar	1955
Verbouwingsjaar	2026
Oriëntatie achtergevel	zuidwesten
Beschikbaarheid	bij oplevering
EPC waarde *	86 kWh/m ²
Kadastraal inkomen	€ 745

DETAILS

Lift	nee
Oppervlakte slaapkamers *	11 m ² , 12 m ² , 21 m ² , 16 m ²
Aantal garages	1
Zolder	nee
Kelder	ja
Terras	ja

VERWARMING, ISOLATIE EN ATTESTEN

Isolatie - Zie EPC verslag	ja
Type verwarming	gas cv
Zonnepanelen	ja
Elektriciteitskeuring	ja, conform
Asbestattest	Nee

AFKORTINGEN

Stedenbouwkundige info in aanvraag, Gvg, Gmo, Gvkr, Gw, Wg, P-Score: A, G-Score: A

* Residentiële gebouwen met een energielabel E of hoger en bepaalde niet-residentiële gebouwen zijn onderhevig aan de renovatieverplichting die door de Vlaamse Regering wordt opgelegd. Meer info op www.vlaanderen.be.

* Alle afmetingen en oppervlaktes vermeld in deze brochure, plannen of andere documenten zijn louter indicatief en bij benadering. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend en zij kunnen in geen geval aanleiding geven tot enige contractuele verplichting.



Energieprestatiecertificaat

Residentieële eenheid



Warandestraat 1A, 2380 Ravels

woning, open bebouwing | oppervlakte: 199 m²

certificaatnummer: 20260707-0003317672-RES-2

Energie label



De energiescore en het energielabel van deze woning zijn bepaald via een theoretische berekening op basis van de bestaande toestand van het gebouw. Er wordt geen rekening gehouden met het gedrag en het werkelijke energieverbruik van de (vorige) bewoners. Hoe lager de energiescore, hoe beter.

Verklaring van de energiedeskundige

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de door de Vlaamse overheid vastgelegde werkwijze.

Datum: 07-07-2026

Handtekening:

Erwin De Wit

Comfortabel wonen

EP18659

Dit certificaat is geldig tot en met 7 juli 2036.





Ringlaan 39
1853 - Strombeek-Bever
tel. +32 2 880 88 90
info@aceg.be
www.aceg.be



Keuringsverslag van een elektrische laagspanning- en zeer lage spanningsinstallatie

CONFORM

Datum keuring: 26/02/2026 **Inspecteur:** Alike Dykers **Mentor:** **Installateur:** Packy Cleaning BVBA
ID-label: **B.T.W. nr.:** BE 0461 506 697 **Klantreferentie:**
Merk en type meettoestel: Metrel MI3155 **Serienummer:** 21251353
Datum verslag: 31/03/2026
Dit rapport vervangt rapport met rapportnummer 2247787

Plaats van het onderzoek

Straatnaam: Warandestraat
Huisnummer: 1A
Busnummer:
Postcode: 2380
Gemeente: RAVELS
Land: België

Eigenaar

Naam: -
Straatnaam: Warandestraat
Huisnummer: 1A
Busnummer:
Postcode: 2380
Gemeente: RAVELS
Land: België

Installateur

Naam: Packy Cleaning BVBA
BTW nr.: BE 0461 506 697
Telefoonnummer: +32 479 05 83 49
E-mail: mail@nickrouters.be

Type : woning

Afbeelding schakel- en verdeelbord:

EAN : 54



Teller Nr.: 2051848

Aard onderzoek:

Gelijkvormigheidscontrole van een nieuwe huishoudelijke installatie volgens (KB 08/09/2019) - AREI Boek 1 - 6.4. en 4.2.4.3.

Is de installatie aangevat voor: Nee
01/06/2023?

Netbeheerder: FLUVIUS

Spanning: 1N400V

Meter / bord verbinding: 10 mm²

Max beveiliging: 40 A

Aantal borden: 3

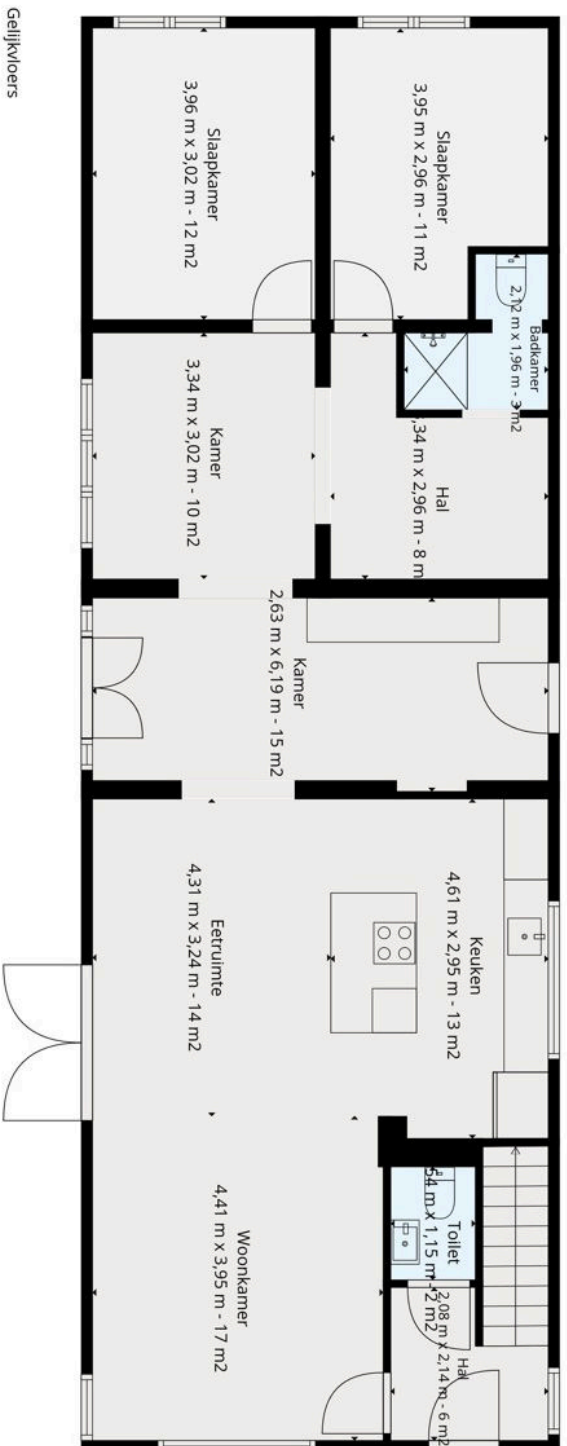
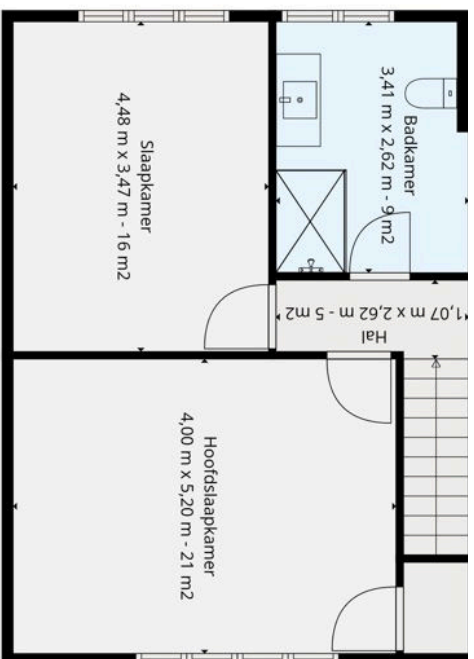
Aantal kringen: 40

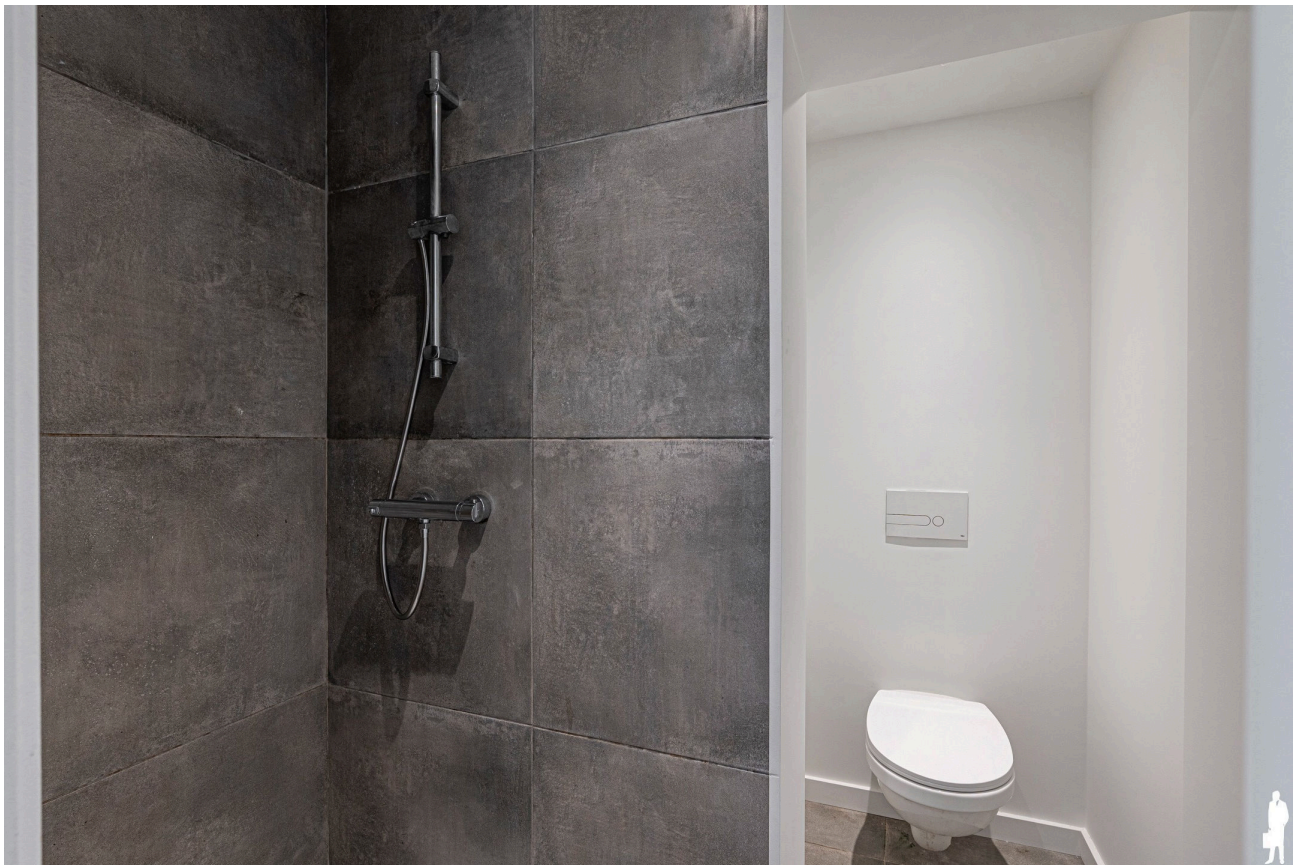
Aardelektrode: Verticaal of schuin in de grond gedreven staven, pennen of geleiders

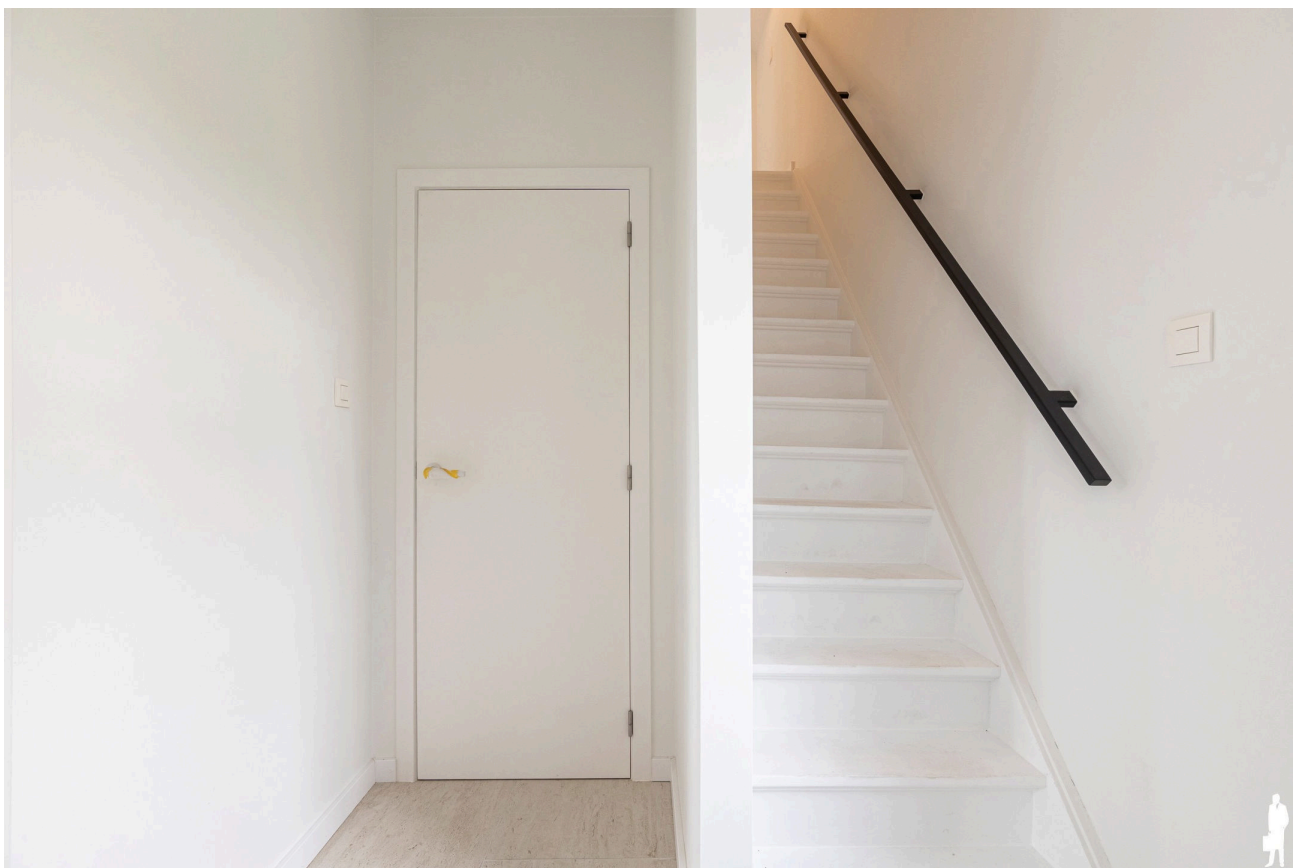












Wenst u vrijblijvend advies of een waardebeoordeling, contacteer dan het dichtstbijzijnde kantoor

ANTWERPEN CENTRUM

☎ +32 3 232 53 53
📍 Leopoldstraat 77 · 2000 Antwerpen
✉ antwerpen@deboerenpartners.be

ANTWERPEN 'T EILANDJE

☎ +32 3 232 53 53
📍 Napoleonkaai 41 · 2000 Antwerpen
✉ antwerpen@deboerenpartners.be

BRASSCHAAT

☎ +32 3 653 01 01
📍 Dr. Roosensplein 47 · 2930 Brasschaat
✉ brasschaat@deboerenpartners.be

DEURNE

☎ +32 3 369 69 39
📍 Ter Rivierenlaan 1 · 2100 Deurne
✉ deurne@deboerenpartners.be

HOOGSTRATEN

☎ +32 3 314 52 10
📍 Vrijheid 137 · 2320 Hoogstraten
✉ hoogstraten@deboerenpartners.be

HOVE

☎ +32 3 460 30 30
📍 Kapelstraat 71 · 2540 Hove
✉ hove@deboerenpartners.be

KALMTHOUT

☎ +32 3 685 75 70
📍 Heidestatiestraat 24 · 2920 Kalmthout
✉ kalmthout@deboerenpartners.be

KEERBERGEN

☎ +32 16 41 51 51
📍 Haachtsebaan 119 · 3140 Keerbergen
✉ keerbergen@deboerenpartners.be

KONINGSHOOIKT

☎ +32 3 302 42 32
📍 Koningsplein 5 · 2500 Koningshooikt
✉ koningshooikt@deboerenpartners.be

KONTICH

☎ +32 3 440 90 60
📍 Antwerpsesteenweg 55 · 2550 Kontich
✉ kontich@deboerenpartners.be

MALLE

☎ +32 3 302 45 95
📍 Dorpsplaats 4 · 2390 Oostmalle
✉ malle@deboerenpartners.be

MECHELEN

☎ +32 15 33 14 14
📍 Brusselsesteenweg 6 · 2800 Mechelen
✉ mechelen@deboerenpartners.be

SCHILDE

☎ +32 3 466 10 66
📍 Schoolstraat 2 · 2970 Schilde
✉ schilde@deboerenpartners.be

TURNHOUT

☎ +32 14 22 42 00
📍 Grote Markt 22 · 2300 Turnhout
✉ turnhout@deboerenpartners.be

WAASLAND

☎ +32 3 377 55 00
📍 Vossekotstraat 90 · 9100 Sint-Niklaas
✉ waasland@deboerenpartners.be

Wist u dat we ook actief zijn in het buitenland? ✈
Meer info op www.deboerenpartners.be/tweede-verblijf

Ontvangt u graag vrijblijvend verzekeringsadvies? Contacteer dan Chris De Cuyper: 03 653 01 01

De gegevens in deze brochure zijn louter informatief en mogen niet als een offerte worden beschouwd. Mochten er in onze mededelingen toch fouten of vergissingen voorkomen, dan kunnen wij hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld. De raadpleging van deze brochure houdt de aanvaarding van deze disclaimer in.