

1.275.000 €

Leegzakstraat 53 te 9810 Nazareth-Eke

Uitzonderlijke villa op groot privé domein: 11.841 m² !!!



Kadastrale afdeling: 1	sectie: F - nummer: 659 G - woning	2.880 m²
	sectie: F - nummer: 673 E - tuin	8.750 m²
	sectie: F - nummer: 892 A - voortuin/parking	211 m²
Grondoppervlakte:	11.841 m²	
Bewoonbare oppervlakte:	360 m² (excl. kelder)	
Bebouwde oppervlakte:	248 m²	
Gevelbreedte:	27 m	
Bouwjaar:	1996 = totale renovatie	
Renovatiejaar:	2013: uitbouw veranda Willems - vergund	
	2023: keuken en binnendeuren gelijkvloers	
KI:	1.848 € (1.590 + 210 + 48)	
Asbestattest:	Asbestveilig d.d. 14/06/2026	
EPC-attest:	344 kWh/m² - Label D	
Simulatie EPC:	CV op aardgas = 145 kWh/m² - Label B	

INDELING

De vermelde oppervlakten zijn louter informatief en niet gebonden.

Gelijkvloers:

Inkomhal:	met nieuwe binnendeuren - 2023
Hangtoilet:	met vestiaire ruimte
Leefruimte:	met lavabo
Veranda - 2013:	42 m ² , met houtcassette, incl. maatkasten
Keuken - 2023:	21 m ² , Willems Veranda
	22 m ² , dubbele gootsteen, combi elektrische oven/microwave, combi elektrische oven/stoomoven, inductie kookplaat, dampkap, vaatwasser, Amerikaanse frigo (ijskast/diepvries), werkblad in natuursteen Belvedere
Slaapkamer 1/bureau:	20 m ² , met maatkasten
Badkamer 1 - 2026:	9 m ² , inloopdouche, 2 lavabo's in meubel, spiegel, kolomkast, 2 ^{de} hangtoilet, sierradiator
Grote berging:	15 m ² , met kastenwand, kan ook dienen als bureau
Dubbele garage:	46 m ² , elektrische, sectionale en geïsoleerde poort aansluiting wasmachine, droogkast, gootsteen
	zolder garage: 30 m ² , 2 omvormers, geïsoleerd

1^{ste} verdieping:

Badkamer 2 - 2012:	overal parket!
	6 m ² , ligbad, lavabo in meubel, spiegel, 2 kolomkasten, 3 ^{de} hangtoilet
Slaapkamer 2:	32 m ² , met ruime dressing
Slaapkamer 3:	29 m ² , met ruime dressing
Slaapkamer 4:	12 m ²
Berging:	2 m ² , boiler en gootsteen

Kelder:

2025:	21 m ² , droog, met verluchting, ontkalker behandeld tegen opstijgend vocht, 10 jaar garantie, 25.000€
-------	---

Buiten:

Tuin:	11.550 m ² , met boowhut
Terrassen:	+/-105 m ² , blauwe hardsteen (+/- 25.000€)
Zwembijver:	50 m ² (10 x 5 meter - +/- 60.000 m ³)
Poolhouse:	9 m ² , technische ruimte zwembijver en overdekt terras: 13 m ²
Petanque baan:	met de officiële afmetingen: 4 op 15 meter
Tuinhuis:	op betonplaat, verlichting
Houtbergingen:	
Parkeerplaatsen:	+/-10 plaatsen
Bomen:	appelen, peren, gele- en blauwe pruimen, moerbeï en druiven

Bouwstructuur en afwerking:
Zie EPC-attest, asbestattest en de elektriciteitskeuring in bijlagen!

Gevel met spouw:	isolatie: 50 cm XPS
Vloerisolatie:	isolatie: 8 cm PUR/PIR
Pannendak met onderdak:	isolatie: 14 cm MW en 10 cm MW
Plat dak 2012:	EPDM – geïsoleerd
Tussenverdieping(en):	betonnen gewelven - geen isolatie
Velux-ramen:	3 stuks
Beglazing:	deels dubbel HR-glas en deels gewoon dubbel glas
Schrijnwerk:	hoofdzakelijk PVC
Muggenramen:	ja
Vloerbekleding beneden:	tegels en parket
Vloerbekleding boven:	tegels en parket
<u>Nutsvoorzieningen:</u>	
Septische put:	niet aangesloten op de riolering
Regenwater put:	2 x 5.000 liter
Geboorde put - 2026:	125 m diep, met drukvat van 2.000 liter IBA (individuele behandeling van afvalwater) Alles op aangesloten behalve keuken en badkamer (stadswater)
Stadswater:	aangesloten op riolering, nog geen gescheiden stelsel
Ontkalker:	ja
Warm water:	elektrische boiler: 200 liter
Verwarming:	op elektriciteit Simulatie met CV op aardgas = Label B – 145kWh
Elektriciteit:	digitale tellers, keuringsattest niet conform AREI
Mechanische ventilatie:	in de badkamer en de keuken
Zonnepanelen 2012:	42 panelen, 10 certificaten x 210€/jaar = 2.100 €/jaar Nog 6 jaar = nog ongeveer 12.600 € te goed Keuringsattest conform AREI d.d. 31.07.2012 – 31.07.2037
Rookmelders:	3 stuks
Inbraakalarm:	Ja (Maes)
Internet:	Telenet

MARIANNE DERUDDER

Vastgoedmakelaar-bemiddelaar BIV 510636

Gsm nr. [0478 38 12 88](tel:0478381288) – marianne@cornelis-goeman.be

