



VERLOUW
vastgoed

Verlouw Vastgoed

Kanaaldijk 4 , 2380 Ravels

Telefoonnummer: +32(0)14 65 03 79

E-mail: info@verlouwvastgoed.be

Te koop - Villa

Merellaan 13, 2382 Poppel

Op aanvraag

Ref. 7738808



Aantal slaapkamers: 4
Aantal badkamers: 3
Garages: 1
Beschikbaarheid: af te spreken met eigenaar

Bew. opp.: 367m²
Grond opp.: 1948m²
Buurt: bosrijk

EPC: 252kwh/m²/j
Type verwarming: gas

Omschrijving

Bent u op zoek naar een ruime, comfortabele woning waar licht, privacy en woonkwaliteit centraal staan? Dan zal deze bijzondere villa u zeker verrassen. Met een bruikbare vloeroppervlakte van ca. 367 m², gelegen op een riant perceel van 1.948 m², biedt deze woning uitzonderlijk veel leefruimte, zowel binnen als buiten. De royale leefruimtes, meerdere slaapkamers met eigen sanitaire voorzieningen, een ruime tuin met zwembad en diverse terrassen zorgen voor een bijzonder hoog wooncomfort. Bovendien maakt de slaapkamer met badkamer op de begane grond deze woning uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen. De nabijgelegen wandel- en natuurgebieden maken dit ook een ideale locatie voor wandelaars en hondenbezitters.

Begane grond

Bij binnenkomst betreedt u de ruime inkomhal. De glazen wand naar de woonkamer zorgt direct voor een open en lichte sfeer. Links in de hal bevindt zich een studeerkamer, ideaal als werkkamer of rustige leesplek. Ook vindt u in de hal een garderobe, toilet en wastafel.

De royale woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen en meerdere schuifpuien geniet u van veel natuurlijk licht en een directe verbinding met de tuin en terrassen. De centraal geplaatste houtkachel, zichtbaar vanuit twee zijden, zorgt voor extra sfeer. Aansluitend bevindt zich een extra ruimte die perfect dienst kan doen als tv-kamer, speelkamer of tweede zithoek. Vanuit de eetkamer heeft u eveneens toegang tot het achterterras.

De afzonderlijke keuken is uitgerust met onder meer een recent geplaatste Amerikaanse koelkast, grill, frituur, vaatwasser en oven. Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine, droger en een spoelbak.

Via een tussenkamer met ingebouwde kasten bereikt u de slaapkamer op de begane grond. Deze kijkt uit op de tuin en het zwembad, beschikt over rolluiken en heeft directe toegang tot buiten. De aansluitende badkamer is voorzien van een ligbad, dubbele wastafel, douche en toilet.

Vanuit de woonkamer is tevens de kelder bereikbaar, ideaal als extra bergruimte. Daarnaast beschikt de woning over een ruime dubbele garage met elektrische poort.

Eerste verdieping

Hier bevinden zich drie slaapkamers en een apart toilet. Één slaapkamer beschikt over een eigen wastafel. De twee slaapkamers aan de voorzijde hebben elk een eigen douche, wastafel en toegang tot het balkon. Één van deze kamers beschikt bovendien over een praktische inbouwkast en een verhoogd slaapgedeelte, wat zorgt voor een speelse indeling.

Zolder en dakterras

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping met extra bergruimte en toegang tot een bijzonder ruim dakterras waar u in alle rust kunt genieten van de omgeving.

Buitenruimte

De tuin biedt volop privacy en beschikt over een royaal terras met buitenhaard en een tweede terras aan de voorzijde van de woning. Het zwembad maakt het buitenleven compleet en vormt een heerlijke plek om te ontspannen.

Pluspunten van deze woning:

- Zeer ruime en lichte leefruimtes dankzij de grote raampartijen
- Levensloopbestendig wonen
- Meerdere slaapkamers met eigen sanitaire voorzieningen
- Tuin met veel privacy en een zwembad
- Ruim dakterras
- Dubbele garage met elektrische poort
- Meerdere directe toegangen tot de tuin vanuit de leefruimtes

- Ruime indeling met veel gebruiksmogelijkheden

Heeft u interesse? Neem gerust contact op voor meer info of een bezichtiging.

*Vermelde oppervlakten conform EPC.

*Stedenbouwkundige inlichtingen in aanvraag.

Financieel

Prijs: Info op kantoor

Beschikbaarheid: Af te spreken met eigenaar

Gebouw

Structuur: Bakstenen (Caramida)

Bewoonbare oppervlakte: 367,00 m²

Aantal gevels: 4

Bouwjaar: 1991

Netto oppervlakte: 255,55 m²

Oppervlakte hoofdgebouw: 319 m²

Type dak: Schuin dak

Type dak detail: Schuin dak, plat dak

Oriëntatie achtergevel: West

Oriëntatie voorgevel: Oost

Comfort

Alarm: Ja

Rolluiken: Ja

Zwembad: Ja

Energie

EPC score: 252

EPC code: 20260629-0003907096-RES-1

EPC details: Nee

EPC klasse: C

Dubbele beglazing: Ja

Ramen: Aluminium

Elektriciteitskeuring: Ja, niet conform

Datum keuring: 02-07-2026

Type verwarming: Gas

Verwarming: Individueel

Ligging

Buurt: Bosrijk, villa wijk, rustig

Terrein

Grondoppervlakte: 1.948,00 m²

Tuin: Ja

Indeling

Keuken: Ja, geïnstalleerd

Bureau: Ja

Badkamer type: Alle comfort

Toiletten: 3

Wasplaats: Ja

Kelder: Ja

Zolder: 23,04 m²

Technieken

Elektriciteit: Ja

Kabeltelevisie: Ja

Riolering: Ja

Gas: Ja

Water: Ja

Stedenbouw

Bouwvergunning: Ja

Bestemming: Woonpark

Dagvaarding: Nee - geen rechterlijke
herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel
opgelegd

Voorkooprecht: Nee

Verkavelingsvergunning: Niet meegedeeld

Asbestinventarisatetest: Ja

Asbestinventarisatetest opmaak datum:
02/07/2026

O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig
gebied

G-score: A

P-score: A

Vonnissen: Nee

Kadaster sectie: A

Kadaster nummer: 13033A0138/00A006

Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister:
Nee

Parking

Garage: 1

Parkings buiten: Ja

Parkings binnen: 2