Charmante woning met ingebouwd zwembad en uitzicht op bosrijk gebied.

Potaardestraat 55, 2845 Niel

€415.000,00



Bent u op zoek naar een rustig gelegen woning met een vlotte bereikbaarheid en een unieke achtertuin?

Deze woning in de doodlopende Potaardestraat te Niel biedt een zeer aangename en praktische indeling.
Groot pluspunt van dit eigendom is de buitenruimte: deze beschikt over een ingebouwd zwembad, een groot terras met overkapping en geniet van een direct uitzicht op een bosrijke omgeving.

Hier geniet u van rust en groen zonder achterburen.

U betreedt de woning via een ruime ontvangsthal met een apart gastentoilet.
Aan de straatzijde bevindt zich de gezellige, aparte leefruimte.
Een echte eyecatcher in deze woonkamer is de open draaitrap, die de ruimte een extra facet geeft.
Daarnaast is de living uitgerust met een sfeervolle houtkachel, ideaal voor extra gezelligheid en warmte tijdens de koudere maanden.

Lopend naar de achterzijde van de woning bereikt u de volledig ingerichte leefkeuken.
Dankzij de grote lichtkoepel biedt deze ruimte veel natuurlijke lichtinval en kijkt u uit op de tuin en het ingebouwde zwembad.

Verder beschikt het gelijkvloers over de badkamer, een praktische extra kamer (bureau of gelijkvloerse slaapkamer) en de aanpandige garage.

Via een draaitrap in de leefruimte bereikt u de eerste verdieping.
Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, die dankzij de rustige ligging van de straat garant staan voor een goede nachtrust.
Elke kamer is voorzien van een eigen airco-unit om te verwarmen of te koelen.
Daarnaast is er op deze verdieping een ruime berging / wasplaats aanwezig – uiterst praktisch gesitueerd vlak bij de slaapkamers.

Vervolgens is een grote extra troef de ruime zolderverdieping. Deze kan nog volledig naar eigen wens worden omgebouwd en ingericht worden tot een extra volwaardige slaapkamer, een gameroom of een hobbyruimte.

De achtertuin biedt een mooie combinatie van ontspanning en groen.
Met het grote overdekte terras en het ingebouwde zwembad als centrale punten geniet u hier optimaal van het rustgevende uitzicht op het aangrenzende bos.

Pluspunten;

+ Heerlijke buitenruimte: Groot terras met overkapping en een ingebouwd zwembad met een direct uitzicht op een bosrijke omgeving (geen achterburen).

+ Uitbreidingsmogelijkheden: Ruime zolderverdieping die nog kan worden omgevormd tot extra slaapkamer, gameroom.

+ Aparte leefruimte: Gezellige living aan de straatkant met een sfeervolle open draaitrap én een ingebouwde houtkachel.

+Lichtrijke leefkeuken: Volledig ingericht en voorzien van een grote lichtkoepel met zicht op de tuin.

+ Praktische indeling: 2 ruime slaapkamers boven, een grote wasplaats boven én een multifunctionele extra kamer beneden.

+ Technieken: Verwarmd en gekoeld via moderne aircosystemen in alle ruimtes, in combinatie met zonnepanelen.

Kenmerken

Referentie	VB20260046
Algemeen	
Beschikbaar vanaf	Bij akte
Bouwjaar	1975
Renovatie jaar	2009
Staat	Instapklaar
Perceelbreedte	324.9m
Bewoonbare opp	161.5m²
Bebouwde opp.	142m²
Aantal verdiepingen	1
Parkeermogelijkheden	
Garage	Ja, 1, Aangebouwd steen, Doorloop garage met poort vooraan en achteraan
Garage	20m²
Aantal plaatsen	1
Parking	Ja, 1, Parkeerplaats
Tuin	
Tuin	Ja, Achtertuin, Aangelegd met zwembad
Terras	39m²
Tuinhuis	Ja, 13.4m², Aanwezig

Indeling

Ruimtes	
Slaapkamer	3
Opp. kamer 1	20m²
Opp. kamer 2	14.3m²
Opp. kamer 3	10.2m²
Badkamer	1, Gelijkvloers volledig gerenoveerd
Opp. bad/douche kamer 1	9m²
Opp. bad/douche kamer 2	4.6m²
Toilet	1, Gelijkvloers
Woonkamer	42m², Airco aanwezig
Keuken	17.8m², Gesloten keuken, Airco aanwezig
Keukenuitrusting	Volledig uitgerust, Inductie kookvuur (Bosch),Micro & Oven(Bosch),Ijskast & Diepvries Whirlpool,Dampkap (Bosch)
Overige ruimtes	
Berging	Ja, 1m²
Zolder	Ja, 22.5m²
Hal	Ja, 7.6m²
Terrassen	
Terras 1	39m², Noord-West, Recent aangelegd

Nutsvoorzieningen

Elektriciteit	
Aansluiting	Ja, Driefase, Elektriciteit niet conform
Type meter voor elektriciteit	Afzonderlijke meter
Zonnepanelen	Ja, 4240kWh, 16 stuks
Wateraansluiting	
Type meter voor water	Afzonderlijke meter
Afvalwaterbeheer	
Septische tank	Ja, Aanwezig
Internet / TV	
Internet	Ja, Aanwezig

Bouwtechnisch

Constructie	
Constructie	Beton
Gevel	Baksteen
Dak	Zadeldak
Dakbedekking	Dakpannen
Ramen	
Ramen	PVC
Beglazing	Dubbel
Muggenraam	Ja, Overal aanwezig
Isolatie	
Dakisolatie	Niet geïsoleerd
Muurisolatie	Niet geïsoleerd
Vloerisolatie	Niet geïsoleerd
Verwarming	
Verwarming (Algemeen)	Elektrische verwarming
Algemeen	Elektrische verwarming, Met Airco
Slaapkamer(s)	Elektrische verwarming, Met Airco
Badkamer(s)	Elektrische verwarming
Warm water	
Warm water	Warmtepompboiler, Zeer energie zuinig

Stedenbouwkundige informatie

Kadastrale informatie	
Geïndexeerd KI	€ 726
Energie prestatie	
EPC	Aanwezig
Index	337kWh/m³
Energieklasse	D
Informatieplicht	
Stedenbouwkundige vergunning	Vergund geacht
Stedenbouwkundige bestemming	Woongebied
Voorkooprecht	Geen voorkooprecht aanwezig
Overstromingsrisico	
Perceel (P-score)	A
Gebouw (G-score)	A
Overstromingsgevoelig gebied	Geen overstromingsgevoelig gebied
Overstromingsgebied	Geen afgebakende zone
Beperkingen	
Ruimtelijke ordening	OK

Extra

Extra faciliteiten	
Buitenzwembad	Ja, Ingebouwd
Rookmelder	Ja, Aanwezig
Bereikbaarheid	
Snelweg	Ja, 4000m, A12 Brussel - Antwerpen
Treinstation	Ja, 1500m, Treinstation van de gemeente Niel
Openbaar vervoer	Ja, 400m, Te voet 5 a 10 min.
Deelfietsstation	Ja, 1500m, Donkey Republic Hub Station Niel
Dagelijkse voorzieningen	
School	Ja, 1500m, Fiets 4 min , te voet 15 min / Basis onderwijs
Supermarkt	Ja, 600m, Delhaize & Lidl
Ontspanning	Ja, 1500m, Natuurgebied Walenhoek
Groene zone	Ja, 1500m, Natuurgebied Walenhoek
Restaurant	Ja, 2400m, 6 min met de auto / 7 min met de fiets
Stadscentrum	Ja, 3500m, 9 min met de auto / 11 min met de fiets





























































