



Exclusieve gemoderniseerde villa met  
binnenzwembad, gelegen op prachtig  
perceel van 17a 64ca

---

**Lanaken**

Epesiastraat 30



€ 685.000

Prachtig gemoderniseerde villa met 4 slaapkamers, 2 badkamers en sfeervol aangelegde tuin rondom. De luxe masterbedroom met badkamer en dressing bevinden zich op de begane grond zodat de woning ook als bungalow kan worden bewoond. De villa werd in 2016 volledig gemoderniseerd, zoals onder andere een nieuwe keuken, badkamer, vloeren, goedgekeurde elektra, dak gereinigd en behandeld.

Top gelegen in een geliefde villawijk, één van de mooiste locaties in de omgeving "Kiewitheide" en grenst aan Nationaal Park Hoge Kempen. Wie dit paradijselijk oord toch even wil ontvluchten, bevindt zich binnen 10 minuten temidden van de bruisende gezelligheid van Maastricht.

#### KENMERKEN

Perceelsoppervlakte	17a 64ca		
Bewoonbare opp.	365		
Aantal slaapkamers	4	Kadastraal inkomen	1279
Aantal badkamers	2		
Bouwjaar	1991	Epc waarde	176
Renovatiejaar	2016		

## Begane grond 275 m<sup>2</sup>

- ✓ Inkomhal met vide en vernieuwde trap in hout/staalconstructie
- ✓ Vestiaire en gastentoilet (hangtoilet en wasbakje)
- ✓ Glazen binnendeur
- ✓ Riante, sfeervolle leefruimte van maar liefst 111 m<sup>2</sup> met mooie L-vormige aanbouw en een luxe open eilandkeuken
- ✓ Zitruimte met erker, gashaard en eiken parketvloer
- ✓ Relaxhoek met openslaande tuindeuren naar de zijtuin
- ✓ L-vormige aanbouw met leisteen vloer, design-doorkijkgashaard, 2 lichtstraten en schuifdeuren naar de achtertuin
- ✓ Luxe open eilandkeuken met composiet werkblad en greeploze opstelling voorzien van wijnkoeler, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, oven, bordenwarmer, coffeemaker, quooker en Amerikaanse koel/vriescombinatie
- ✓ Luxe bijkeuken, volledig uitgerust, voorzien van aanrecht, maatwerk kasten, oven, magnetron, vaatwasser, koelkast, diepvries
- ✓ Verwarmd binnenzwembad (8m x 6m) met douche, geïntegreerde trap, jetstream, volautomatisch meet/reinigingssysteem, gasgestookte cv-ketel Vaillant
- ✓ Masterbedroom 27 m<sup>2</sup> met dressing en badkamer (v.v. vrijstaand ligbad, inloopdouche met rainshower, hangtoilet en meubel met 2 wastafels)

## 1ste Verdieping 90 m<sup>2</sup>

- ✓ Overloop met toegang tot het dakterras
- ✓ 2de moderne badkamer voorzien van douche, hangtoilet en meubel met wastafel
- ✓ 3 Slaapkamers met laminaatvloer en kasten in de dakschuinte
- ✓ Bergzolder met opstelling gasgestookte cv-ketel + zonneboiler

## Buiten :

- ✓ Sfeervol aangelegde en omheinde tuin met vijver
- ✓ 2 terrassen waarvan 1 overdekt met glazen dak, elektrisch zonnescerm en heaters
- ✓ Houten tuinberging

**Extra's :** hardhouten kozijnen met dubbele, isolerende beglazing, alarminstallatie, domoticsysteem, grotendeels v.v. vloerverwarming, zonneboiler, airco masterbedroom, kruipkelders, vernieuwd leidingwerk

## Ruimtelijke ordening

Bouwvergunning: Ja  
Bestemming: woonpark  
Dagvaarding: Nee  
Verkaveling: Ja  
Voorkooprecht: Nee  
Watertoets: niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied

## Extra informatie

airco  
dubbele beglazing  
(hout)  
vloerverwarming  
zwembad

## Vragen of wenst u een bezichtiging?

WIJ STAAN VOOR U KLAAR

+32 89 72 32 77

KANTOOR LANAKEN

