



 5  3  1  469 m<sup>2</sup>

## Exclusieve familievilla met zwembad aan de Kesselse Heide.

Lindekensbaan 86, 2560 Nijlen

Exclusieve familievilla met zwembad aan de Kesselse Heide.

Op een uitzonderlijke locatie tegenover de prachtige Kesselse Heide bevindt zich deze warme en architecturaal doordachte familievilla, waar rust, natuur en luxe harmonieus samenkomen.

Hier woont u midden in het groen, met een permanent vakantiegevoel, terwijl scholen, winkels, openbaar vervoer en verbindingswegen zich op korte afstand bevinden. Achteraan geniet u dagelijks van een uniek uitzicht op uitgestrekte natuur en grazende schapen – een zeldzame vorm van rust en privacy.

De villa werd volledig op maat ontworpen met bijzondere aandacht voor licht, ruimte en gezinsleven. Grote raampartijen halen het buitengevoel maximaal naar binnen en creëren een prachtige connectie tussen de leefruimtes, de tuin en het verwarmde zwembad.

Het hart van de woning is de royale leefkeuken en leefruimte, waar elegantie en gezelligheid perfect samenkomen. De hoogwaardige keuken beschikt over alle denkbare comfort met extra Quooker, warme lucht en stoomoven, ingebouwde frituse, dubbele koelkast en een praktische bijkeuken. De sfeervolle gashaard maakt het plaatje compleet.

Daarnaast biedt de woning een aparte tv-/speelkamer en een stijlvolle bureauruimte, die dankzij schuifdeuren flexibel kunnen worden geïntegreerd of afgesloten — ideaal voor gezinnen en thuiswerk.

Met vier volwaardige slaapkamers, telkens voorzien van een dressing, drie badkamers en vier toiletten, geniet elk gezinslid van ruimte en comfort. De volledig ingerichte tweede verdieping doet momenteel dienst als kantoorruimte, maar kan eenvoudig worden omgevormd tot extra slaapkamers. Ook de huidige fitnessruimte biedt die mogelijkheid.

De volledig onderkelderde verdieping zorgt niet alleen voor uitzonderlijk veel opslagruimte, maar maakt ook alle technieken perfect toegankelijk.

Ook buiten werd niets aan het toeval overgelaten. Het verwarmde zwembad met vernieuwd deck en overkapping vormt een absolute blikvanger. De recent aangelegde tuin sluit naadloos aan op het omliggende heidelandschap. Voor kinderen wacht bovendien een unieke houten boomhut met glijbaan, klimmuur en loopbrug — een plek waar herinneringen worden gemaakt.

Extra troeven:

- EPC-label A
- Elektriciteit conform
- 36 zonnepanelen + thuisbatterij + laadpaal
- Warmtepomp, vloerverwarming & airco
- Ventilatiesysteem D
- Alarmsysteem, camera's & automatische poort
- Volledig onderkelderd
- Groot groen perceel van 3.425m<sup>2</sup>

Ontdek zelf deze zeldzame combinatie van architectuur, gezinscomfort, duurzaamheid en natuurbeleving op toplocatie in Nijlen.

03 646 66 55 of [sofie@sinjoor.be](mailto:sofie@sinjoor.be)

## Algemeen

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Prijs                  | € 1.245.000                   |
| Adres                  | Lindekensbaan 86, 2560 Nijlen |
| Referentie             | SIN/26/049                    |
| Bewoonbare oppervlakte | 469m <sup>2</sup>             |
| Grond oppervlakte      | 3425m <sup>2</sup>            |
| Bouwjaar               | 2009                          |
| Voorgevel              | 20.25m                        |
| Perceel breedte        | 30.47m                        |

## Algemeen

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Tuin               | Ja             |
| Terras             | Ja             |
| Aantal slaapkamers | 5              |
| Aantal badkamers   | 3              |
| Aantal garages     | 1              |
| Parking buiten     | Ja             |
| Parkings buiten    | 7              |
| Garages            | 1              |
| Algemene staat     | Luxe-afwerking |

## Comfort

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Verwarming      | Individueel         |
| Verwarming type | Warmtepomp          |
| Keuken          | Hyper-geïnstalleerd |
| Beglazing       | Hoogrendementsglas  |
| Raamkozijn      | Aluminium           |
| Dak             | Schilddak           |

## EPC

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| EPC                 | 82 kWh/m <sup>2</sup> |
| EPC peil            | A                     |
| Electrische keuring | Ja, conform AREI      |

## Stedenbouwkundige info

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Stedenbouwkundige bestemming     | Andere  |
| Stedenbouwkundige vergunningen   | Ja  |
| Dagvaarding en herstellvordering | Geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd |
| Voorkooprecht                    | Nee   |
| Verkavelingsvergunning           | Ja  |
| Overstromingsgevoelig gebied     | Niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied                 |
| P-score                          | Klasse A  |
| G-score                          | Klasse A  |



**SINJOOR**  
MAKELAARS

