

KMO /  
INDUSTRIE  
/  
INVESTERI  
NGEN

# Nieuwlandstraat 2A Melsele

C.1179

1.399.000,00 €



## Beschrijving

Ontdek deze veelzijdige eigendom in Melsele, perfect voor een combinatie van wonen en ondernemen. De eigendom bestaat uit een villa, een magazijn, een ruime buitenruimte en voldoende parkeerplaatsen.

De vrijstaande villa heeft een bewoonbare oppervlakte van ca. 296 m<sup>2</sup>, verdeeld over een gelijkvloers en een eerste verdieping. Op het gelijkvloers bevindt zich een inkomhal met trap en gastentoilet, een riante leefruimte met eetkamer en inbouwhaard, een volledig uitgeruste keuken met uitzicht op de tuin, een ruime berging en wasplaats, een inpandige garage voor twee wagens en een ruime bureauimte met zicht op de tuin. Op de eerste verdieping zijn er vier slaapkamers. De masterbedroom heeft een dressing en een balkon. Daarnaast is er een tweede slaapkamer met balkon, een zeer ruime slaapkamer die eventueel als hobbykamer kan fungeren en een kleinere slaapkamer. De ruime badkamer is voorzien van een inloopdouche, een bad en een dubbel lavabomeubel. Verder is er op de eerste verdieping nog een apart toilet. Extra voorzieningen in de villa zijn onder andere airconditioning, een elektrische haard, vloerverwarming op de begane grond en een nieuwe septische put. De woning beschikt ook over een prachtige tuin met een zwembijver en buitendouche.

Het magazijn heeft een oppervlakte van ca. 631 m<sup>2</sup> en is geschikt voor ambachtelijke bedrijven of

KMO's. Het beschikt over twee sectionale poorten, een vrije hoogte van 6 meter en een buitenruimte van ca. 1.232 m<sup>2</sup>, bruikbaar voor opslag of parkeren. Verder zijn er een onthaal/kantoor/receptie, een keuken/eetruimte en sanitair met aparte voorzieningen voor mannen en vrouwen, inclusief douche. Buiten zijn er voldoende parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte voor diverse voertuigen.

De eigendom is uitstekend gelegen op slechts 2 minuten van de afrit van de E17 snelweg (afrit Kruikeke/Beveren/Melsele), met een vlotte verbinding naar Antwerpen en andere steden en gemeenten. Deze centrale ligging maakt het een ideale locatie voor zowel wonen als werken.

## **Oppervlakte**

Totale terrein oppervlakte:	+/- 3.205 m <sup>2</sup>
Magazijnruimte:	+/- 631 m <sup>2</sup>
Buitenterrein/parking magazijn:	+/- 1232 m <sup>2</sup>
Villa (bewoonbare ruimte):	+/- 296 m <sup>2</sup>
Tuin villa:	+/- 666 m <sup>2</sup>
Buitenterrein/parking villa:	+/- 408 m <sup>2</sup>

## **Technische beschrijving**

### Magazijn

- Constructie: beton
- Dak voorzien van: lichtstraten
- Vrije hoogte: 6m
- Vloer: polybeton
- Verwarming
- Elektrischevoorziening: drijfkracht 3 x 380
- 2 sectionaal poorten: elektrisch bedienbaar
- Sanitaire voorziening met douche en toilet M/V
- Parking: verhard / verlicht

### KANTOOR

- Gelegen aan de voorgevel op het gelijkvloers
- Verlaagd plafond met inbouwverlichting
- Aluminium draai-kip ramen met dubbele beglazing
- Elektrische-, data- en telefoonaansluiting

- Verwarming
- Reeds opgedeeld in verschillende ruimten: bureau, onthaal, wachtruimte
- Kitchenette/eetruimte
- Sanitair met douche
- Ruime parking

## VILLA

- Vrijstaand woning met oprit
- Tuin, zwembijver & buitendouche
- Airco
- Ruime living en eetkamer
- Elektrische haard
- Keuken geïnstalleerd met zicht op de tuin
- Vloerverwarming (GLV)
- Berging
- Wasplaats
- WC glv + verd 1
- Bureau/kamer op het gelijkvloers met zicht op de tuin
- Ruime garage geschikt voor 2 wagens
- 4 Slaapkamers
- 2 Balkons
- Ruime Badkamer met inlopdouche, bad en lavabo met 2 kranen
- Ruime parking naast de villa

Stedenbouwkundige vergunning: uitgereikt

Stedenbouwkundige bestemming: ambachtelijke bedrijven en kmo's

Dagvaardigen: geen

Voorkooprecht: RVV de Vlaamse Waterweg nv & RVV Ruilverkaveling grote infrastructuurwerken

Verkavelingsvergunning: geen

## **Watertoets**

P score: B

G Score: B

EPC: D (20240130-0003127064-RES-1)

Afgebakend overstroomingsgebied: nee

Afbakende oeverzone: nee

Risicozone voor overstroming: nee

## Voorwaarden / extra info

Gevraagde verkoopprijs: 1.399.000 € (exclusief overdrachtskosten)

Beschikbaarheid: beschikbaar bij akte

## Foto's





## Locatie



**MERTENS VASTGOED NV**  
 Straatsburgdok-Noordkaai 33  
 2030 Antwerpen  
 T: 03/226.21.02  
 E: info@mertensvastgoed.be  
 Bezoek onze website:  
<http://www.mertensvastgoed.be>



**INTERESSE? OF  
 MEER INFORMATIE?**  
 Wij helpen u graag verder

Anthony De Roover  
 +32 472 24 43 25  
[adr@mertensvastgoed.be](mailto:adr@mertensvastgoed.be)