



**VICTOR HENRY**  
HOMES WITH CHARACTER

Victor Henry Wolvertem  
Tramlaan 2 , 1860 Wolvertem  
**Telefoonnummer:** 0456/65.56.72  
**E-mail:** hello@victorhenry.be

## Te koop - Buitengewoon huis

Brabants Dal 24, 1780 Wemmel

€ 669.000

Ref. 7643076



Aantal slaapkamers: 4  
Aantal badkamers: 2  
Beschikbaarheid: vanaf akte

Bew. opp.: 370m<sup>2</sup>  
Grond opp.: 853m<sup>2</sup>  
Buurt: residentiële wijk

EPC: 420kwh/m<sup>2</sup>/j  
Type verwarming: gas cv

# Omschrijving

Gelegen in de gegeerde wijk Val Brabançon in Wemmel bevindt zich deze karaktervolle villa uit 1941 op een perceel van 853 m<sup>2</sup> met een uitstekende Zuidwestoriëntatie. De woning charmeert met haar authenticiteit, royale volumes en grote renovatiepotentieel in een rustige, groene en residentiële omgeving vlak bij Brussel.

De marmeren inkomhal geeft toegang tot een lichtrijke leefruimte van ca. 55 m<sup>2</sup>, evenals de keuken en een bureauruimte met directe toegang tot de tuin. Het bureau is ideaal voor een vrij beroep en kan dankzij de aangrenzende badkamer eenvoudig worden ingericht als 5e slaapkamer. Mits modernisatie kan deze ruimte worden omgevormd tot een prachtige open keuken met optimaal contact met de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich 4 ruime slaapkamers en 2 badkamers, ideaal voor gezinnen of voor wie extra ruimte wenst voor thuiswerk of hobby's.

Verder beschikt de woning over een ruime garage van 43 m<sup>2</sup>, bijkomende kelderruimtes van ca. 42 m<sup>2</sup> en meerdere parkeerplaatsen op de privatieve oprit.

De tuin op twee niveaus heeft zijn unieke charme behouden en creëert een zeldzame, rustige en aangename sfeer.

De villa - ooit eigendom van de familie Magritte - behoudt tal van authentieke elementen van hoge kwaliteit, waaronder originele eiken ramen (gedeeltelijk vernieuwd met driedubbele beglazing), marmeren details, smeedijzeren radiatoromkastingen en een originele CUBEX-keuken. De tijdloze architectuur en karaktervolle gevels versterken het unieke karakter van deze woning.

Hoewel moderniseringswerken aangewezen zijn, vormt deze eigendom een zeldzame opportuniteit om een karaktervolle villa volledig naar eigen smaak te renoveren. De woning is onderworpen aan de renovatieverplichting van het Vlaamse Gewest, waaraan echter met beperkte ingrepen kan worden voldaan.

---

## Financieel

Prijs: € 669.000,00

Beschikbaarheid: Vanaf akte

## Gebouw

Bewoonbare oppervlakte: 370,00 m<sup>2</sup>

Aantal gevels: 3

Bouwjaar: 1941

Staat: Goede staat

Oriëntatie achtergevel: Zuidoosten

Oriëntatie voorgevel: Noordwesten

## Comfort

Gemeubeld: Nee

Handicapvriendelijk: Nee

Alarm: Ja

Lift: Nee

## Ligging

Buurt: Residentiële wijk, centraal

## Terrein

Grondoppervlakte: 853,00 m<sup>2</sup>

Tuin: Ja (489,00 m<sup>2</sup>)

## Indeling

Woonkamer: 54,00 m<sup>2</sup>

Keuken: 16,00 m<sup>2</sup>, geïnstalleerd

Bureau: 28,00 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 1: 22,00 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2: 18,00 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 3: 18,00 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 4: 15,00 m<sup>2</sup>

Badkamer type: Alle comfort

Wasplaats: Ja

Rolluiken: Ja  
Zwembad: Nee

## Energie

EPC score: 420  
EPC code: 20250312-0003540645-RES-2  
EPC klasse: E  
Dubbele beglazing: Ja  
Type verwarming: Gas cv  
Verwarming: Individueel

Kelder: Ja

## Technieken

Elektriciteit: Ja  
Telefoonbekabeling: Ja  
Kabeltelevisie: Ja  
Riolering: Ja  
Gas: Ja  
Water: Ja

## Stedenbouw

Bouwvergunning: Niet meegedeeld  
Bestemming: Niet meegedeeld  
Dagvaarding: Niet meegedeeld  
Voorkooprecht: Niet meegedeeld  
Verkavelingsvergunning: Niet meegedeeld  
O-peil: Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied  
G-score: B  
P-score: B

## Parking

Garage: Ja  
Parkings buiten: 2  
Parkings binnen: 1