



Agence Demanet

EXCLUSIEF VASTGOED

**Latemstraat 29**  
**Sint-Martens-Latem**

pieter@agencedemanet.be

+32 9 273 60 84





# Luxevilla met panoramisch uitzicht in Melsen

Gaversesteenweg 765, 9820 Merelbeke



3



4



15201m<sup>2</sup>

# Omschrijving

In het schilderachtige Melsen ontvouwt zich een uitzonderlijke villa die luxe en discretie combineert op een zuidwestelijk georiënteerd domein van 1,5 hectare.

Met een bewoonbare oppervlakte van 485 m<sup>2</sup> biedt deze sublieme eigendom een combinatie van architecturale verfijning, overvloedig licht en een panoramisch uitzicht over het groene landschap.

Deze villa onderscheidt zich door de keuze voor tijdloze materialen en vakmanschap: bourgondische dakpannen, eiken schrijnwerk en maatwerk in massief eik geven het geheel een authentieke signatuur. Het hart van de villa wordt gevormd door de open leefkeuken met een Lacanche-gasfornuis, in perfecte samenhang met de ruime eet- en leefruimte waar hoge plafonds, grote raampartijen en een gezellige gashaard zorgen voor grandeur en warmte.

Op de bovenverdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en twee luxueuze badkamers, aangevuld met een aparte suite die als privévertrek of gastenvleugel kan worden ingericht. De villa is volledig onderkelderd en biedt ernaast een dubbele garage, praktische berguimten en een wasruimte, wat comfort en functionaliteit discreet in het geheel integreert.

De buitenbeleving is al even indrukwekkend: een aangelegde tuin met terrassen op verschillende niveaus versterkt het adembenemende uitzicht, terwijl een overdekt terras met zwembad en poolhouse uitnodigt tot ontspannen buitenleven, ongeacht het seizoen.

Met een EPC-score B en de aanwezigheid van 24 zonnepanelen combineert deze villa esthetiek met energiezuinigheid. Het resultaat is een exclusieve eigendom die uitblinkt in locatie, omvang en afwerking, en die tegelijk een uitzonderlijke woonbeleving garandeert op slechts een korte afstand van Gent.

Op zaterdag 19 september vindt er een bezoekdag plaats tussen 10.00 en 12.00 uur. Vooraf inschrijven is verplicht via [camille@agencedemanet.be](mailto:camille@agencedemanet.be) of 0499 73 05 05 .

## Specificaties

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| <b>Slaapkamers</b>          | 4                   |
| <b>Badkamers</b>            | 3                   |
| <b>Oriëntatie</b>           | Zuidwesten          |
| <b>Terras</b>               | Ja                  |
| <b>Terras opp.</b>          | 60m <sup>2</sup>    |
| <b>Jaar van constructie</b> | 2006                |
| <b>Grond opp.</b>           | 15201m <sup>2</sup> |

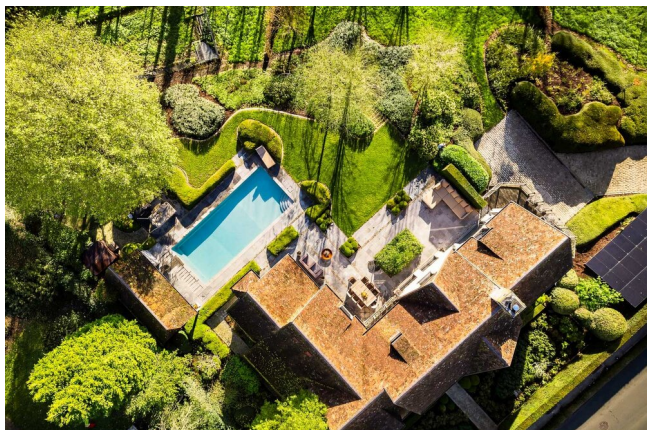
|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| <b>Bewoonbaar opp.</b> | 485m <sup>2</sup> |
| <b>Staat v.h. goed</b> | Luxe afwerking    |

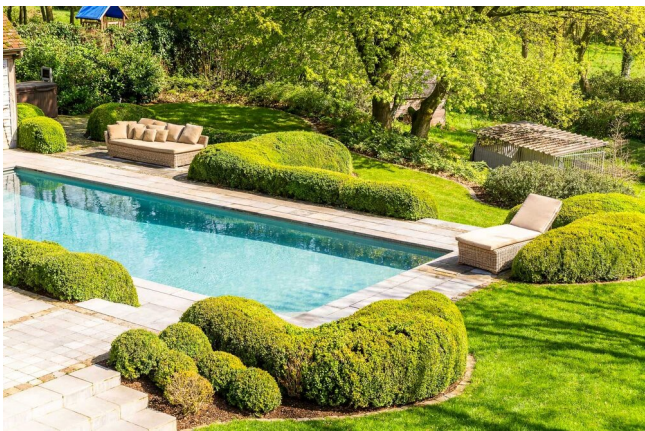
## Energie

|               |        |
|---------------|--------|
| <b>Waarde</b> | 108.00 |
| <b>Code</b>   | B      |

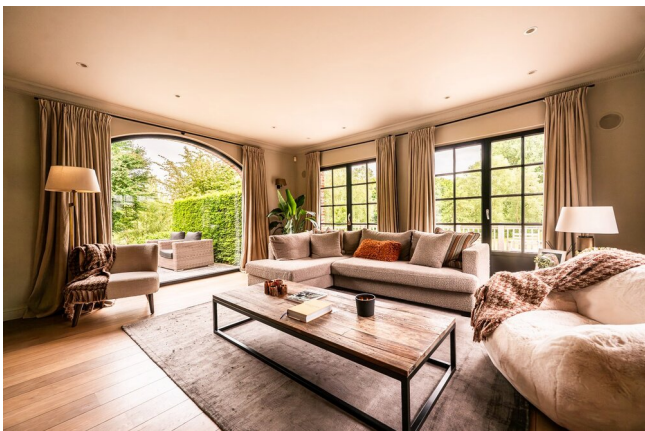
# Stedenbouwkundige vergunning

|                                           |                      |
|-------------------------------------------|----------------------|
| Stedenbouwkundige vergunning              | Ja                   |
| Verkavelingsvergunning                    | Ja                   |
| Voorkooprecht                             | Ja                   |
| Juridische beslissing                     | Nee                  |
| Stedenbouwkundige overtreding vastgesteld | Nog niet aangevraagd |
| Overstromingsgevoelig gebied              | Ja                   |



















## Grondige waardebepaling

Een correcte schatting veronderstelt diepgaande kennis van de lokale markt. Agence Demanet is sinds jaar en dag geworteld in de Leiestreek en beschikt over een uitgebreid netwerk van solvabele kopers. Wij komen vrijblijvend bij u langs voor een gefundeerde en vertrouwelijke waardebepaling.

## Stille verkoop als handelsmerk

Discretie is geen bijkomende dienst — het is de kern van onze werkwijze. Ons cliënteel hecht geen waarde aan publiciteit. De stille verkoop is dan ook het handelsmerk van ons kantoor: doelgericht, sereen en zonder overbodige exposure.

## Persoonlijke begeleiding van A tot Z

Van het eerste gesprek tot de akte begeleiden wij u met aandacht en rust. Elk dossier wordt opgebouwd conform alle deontologische en juridische verplichtingen. Een geslaagde verkoop is voor ons een verkoop die u als volledig zorgeloos hebt ervaren.

## Vastgoedstyling & beeldmateriaal

Exclusief vastgoed vraagt om een verfijnde presentatie. In nauw overleg met u verzorgen wij een subtiele styling waarbij rust, eenvoud en esthetiek centraal staan. Aangevuld met hoogwaardige fotografie en video positioneren wij uw eigendom op het hoogste niveau.



pieter@agencedemanet.be

+32 9 273 60 84

**Latemstraat 29**  
**Sint-Martens-Latem**

BIV 510.856 - BTW BE 0699.719.792