



KAROLIEN  
LAFAUT

REAL ESTATE



TE KOOP

Floribert Gheeraertlaan 13  
8620 Nieuwpoort

Prijs vanaf

€ 2.500.000

# Over het pand

Exclusieve eigendom villa met B&B op een perceel van 1989 m<sup>2</sup> gelegen in het hart van de Simli-wijk te Nieuwpoort-Bad. Deze grandioze villa met een bewoonbare oppervlakte van 860 m<sup>2</sup> biedt u een interactie van luxueuze afwerking, comfort en heel veel ruimte! Het privé-gedeelte is voorzien van een grote inkomhal met een magistrale eiken trap, apart toilet, ruime woonkamer met houtkachel, compleet afgewerkte gezellige open keuken, wijnkelder avant la lettre van Cellier, veranda met uitzonderlijk veel licht & zon-inval (eveneens met vloer in natuursteen), waskamer met centrale verwarming, doorgang naar het commerciële gedeelte & privé- gedeelte met de lift. De bovenverdieping telt 2 grote slaapkamers, dressing & één grote badkamer met bubbelbad, douche en dubbele wastafel. Buiten vinden we een zeer groot natuurstenen terras (96m<sup>2</sup>) met kasteelfontein en een eiken chalet afgewerkt met oude dakpannen en ingericht als tiroler hütte met cosy bar.

Het commerciële gedeelte omvat een zéér kwalitatieve 4 sterren B&B met goede bewezen omzet; buiten zijn er 7 verschillende parkeerplaatsen zowel voor privé gebruik als voor de gasten. De gasten worden ontvangen in de lobby met zithoek en open haard met uitzicht op het zwembad, een aperitief kan geschonken worden in het gezellige "Au Petit Café" in eigentijdse stijl. De gang is voorzien van vestiaire en toilet en geeft uit op de professionele keuken waar menig topchef heeft gekookt en de fenomenale gezellige ontbijtruimte (80m<sup>2</sup>) met buffet met koeling en open haard & beamer. De bovenverdieping is toegankelijk via de torentrap of de lift, hier vinden we vier luxe-suites allemaal tijdloos ingericht met rustieke materialen en eiken parket en elk voorzien van hun eigen sanitair, bureelruimte op het einde van de gang. Er is een ruime dubbele garage met sectionale poort en technische ruimte voor frigo's en diepvries; chauffage & boilers.

Buiten geniet u van een zonovergoten zuidwestgericht natuurstenen terras aan de rand van het zwembad in mozaïk (verwarmd via warmtepomp met warmtewisselaar, voorzien van automatisch rolluik in polycarbonaat).

Aan de achterzijde vinden we nog een serre van 3x4m, 2 regenputten van 5000 Liter aangevuld met boorputwater; grote houtopslag en fietsenberging. Hoogwaardige afwerking door het Bourgondisch Kruis; alle kamers zijn voorzien van oude eiken deuren, afzonderlijk toilet en vestiairekast. EPC: 227 kWh/m<sup>2</sup>. Vraagprijs: op aanvraag



Floribert Gheeraertlaan 13  
8620 Nieuwpoort



7 slaapkamers

Bebouwing

Open

EPC

227

Stedenbouwkundige bestemming

Woongebied

Verkavelingsvergunning

Ja

Bouwvergunning

Bouw vergund

Overstromingsgevoeligheid

Niet overstromingsgevoelig

Afgebakende oeverzone

Niet van toepassing











































