



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Villa in
Kempische stijl
met zwembad



Wijk en Aalburg
Veldstraat 10

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Wijk en Aalborg



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige gegevens

36



Plattegronden





Wijk en Aalburg Veldstraat 10

Vraagprijs € 1.395.000,- k.k.

Luxe wonen in een huis met karakter

U raakt meteen gecharmeerd van de stijlvolle Kempische bouwstijl van deze villa, gelegen in het hart van Wijk en Aalburg. De symmetrie, de ramen met vlakverdeling, de dubbele voordeur en natuurlijk het typerende metselwerk gecombineerd met natuursteen stralen tijdloze elegantie uit. De entree met dubbele voordeur en hardstenen vloer nodigt u uit om binnen te stappen in een huis waar luxe en landelijke rust samenkomen. De ligging in de dorpskern zorgt voor een prettige combinatie van privacy en bereikbaarheid, met de steden Breda, Den Bosch en Utrecht binnen handbereik. Dit huis onderscheidt zich door zijn perfecte balans tussen een warme, klassieke uitstraling en moderne afwerking, waardoor het een unieke plek is om te wonen en te werken.

Perfekte balans tussen binnen en buiten

Binnen ervaart u een harmonie van licht en ruimte, waar authentieke details en eigentijds comfort elkaar versterken. De woonkamer met eiken vloerdelen en een zandstenen schouw met gashaard vormt het hart van het huis, terwijl toogramen aan de achterzijde het daglicht zacht binnenlaten. De eetkamer opent met grote deuren naar de tuin, wat het buitengevoel naar binnen brengt. De keuken is een stijlvolle plek met een hardstenen vloer,

Alles ademt luxe in landelijk wonen

een eiland met eiken werkblad en hoogwaardige apparatuur. De master bedroom met inloopkast en luxe badkamer biedt een privé-oase met toegang tot een dakterras. Daarnaast is er een kantoorruimte met eigen entree, ideaal voor werk aan huis. Overal voelt u de zorgvuldige afwerking en het doordachte ontwerp dat het wonen hier bijzonder maakt.

Wonen en werken onder één dak

De tuin is een groene verlenging van het wooncomfort met een veranda, vlonderterras en een zwembad met buitendouche die uitnodigt tot ontspanning. De voortuin sluit naadloos aan bij de Kempische stijl van het huis met een poort en cobblestones. Aan de zijkant vindt u een carport en berging, plus parkeerplaatsen voor meerdere auto's. De combinatie van een riante buitenruimte en een kantoor met eigen ingang maakt dit huis uitermate geschikt voor wonen en werken onder één dak, met volop mogelijkheden voor gezin, hobby's en gastvrijheid.





Wijk en Aalburg

Wijk en Aalburg is een dorp in de gemeente Altena, gelegen in de provincie Noord-Brabant. Het dorp telt ongeveer 7.000 inwoners en heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. De dorpskern kenmerkt zich door een mix van historische gebouwen en moderne voorzieningen, waarbij het landelijke karakter behouden is gebleven. Wijk en Aalburg ligt aan de rivier de Afdamde Maas, wat bijdraagt aan de natuurlijke omgeving en het watersportaanbod in de regio. Het dorp heeft een actieve gemeenschap met diverse lokale evenementen en verenigingen die het sociale leven levendig houden. De ligging in de driehoek Breda, 's-Hertogenbosch en Utrecht maakt het een aantrekkelijke woonplaats voor mensen die de rust van het platteland willen combineren met de nabijheid van stedelijke voorzieningen.

Voorzieningen en natuur in de omgeving

In Wijk en Aalburg zijn diverse winkels en basisvoorzieningen aanwezig, waaronder supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden. Voor uitgebreidere winkelmogelijkheden en culturele activiteiten zijn steden als 's-Hertogenbosch en Breda binnen 20 tot 35 minuten bereikbaar. Het dorp beschikt over basisscholen en sportfaciliteiten zoals voetbalclubs en tennisbanen, wat het geschikt maakt voor gezinnen. De omgeving biedt volop natuur met wandel- en fietsroutes

*Een perfecte balans
tussen dorp en natuur*

langs rivieren en door het Brabantse landschap. Nabijgelegen natuurgebieden en waterpartijen nodigen uit tot recreatie en ontspanning. De combinatie van voorzieningen en groene omgeving draagt bij aan een prettige en comfortabele leefomgeving.

Goede bereikbaarheid en verbindingen

Wijk en Aalburg is gunstig gelegen ten opzichte van belangrijke snelwegen. De A27 ligt op circa 15 kilometer afstand en de A59 op ongeveer 10 kilometer, waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Gorinchem en Breda goed bereikbaar zijn met de auto. Het openbaar vervoer is geregeld via regionale buslijnen die het dorp verbinden met omliggende plaatsen en NS-stations. Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich in 's-Hertogenbosch, op ongeveer 20 kilometer afstand, met frequente verbindingen naar grote steden in Nederland. Deze bereikbaarheid maakt Wijk en Aalburg aantrekkelijk voor forenzen die op zoek zijn naar een rustige woonomgeving met goede verbindingen naar stedelijke centra.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Ligging	In de dorpskern van Wijk en Aalburg
Bereikbaarheid	Wijk en Aalburg ligt op circa 15 kilometer van de A27 en 10 km van de A59. Steden als 's-Hertogenbosch (20 km), Gorinchem (25 km) en Breda (35 km) zijn goed bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	323 m ²
- overige inpandige ruimte	8 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	18 m ²

Inhoud	1.166 m ³
Perceeloppervlakte	805 m ²
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	3

Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none">• Villa in Kempische Bouwstijl (2003).• Fraai afgewerkt en ingericht; instapklaar.• Kantoor/praktijkruimte met eigen entree.• Fijne tuin met zwembijver en veranda.• Gunstig gesitueerd in de driehoek Breda-Den Bosch-Utrecht.
------------------------------	---

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, woonkamer, eetkamer, keuken, bijkeuken en kantoor.
Eerste verdieping	Overloop, master bedroom annex badkamer en slaapkamer.
Tweede verdieping	Badkamer, cv-ruimte en twee slaapkamers.
Tuin	Voortuin, zijtuin met carport en berging, achtertuin met veranda, terras en zwembijver.





10
KLOPPEN



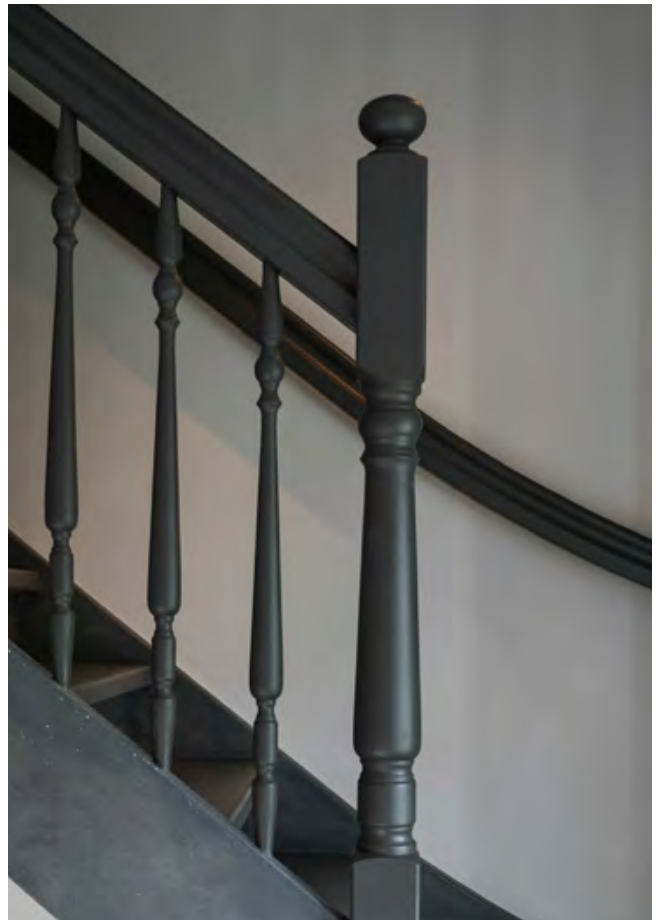
Indeling

Begane grond

Hal

De hal is voorzien van een hardstenen vloer, dubbele voordeur en garderobe. Hier bevindt zich ook de meterkast. De hal vormt een representatieve toegang tot de woning en sluit aan op de overige ruimtes op de begane grond.





Woonkamer

De sfeervolle woonkamer heeft eiken vloerdelen en een zandstenen schouw met gashaard. De stijlvolle toogramen aan de achterzijde zorgen voor veel daglicht en uitzicht op de tuin. De ruimte is royaal en biedt plaats aan diverse zithoeken.









Eetkamer

De eetkamer grenst aan de woonkamer en heeft openslaande deuren die direct toegang geven tot het terras in de achtertuin. Dit maakt het een prettige plek voor diners en samenzijn met familie en vrienden.





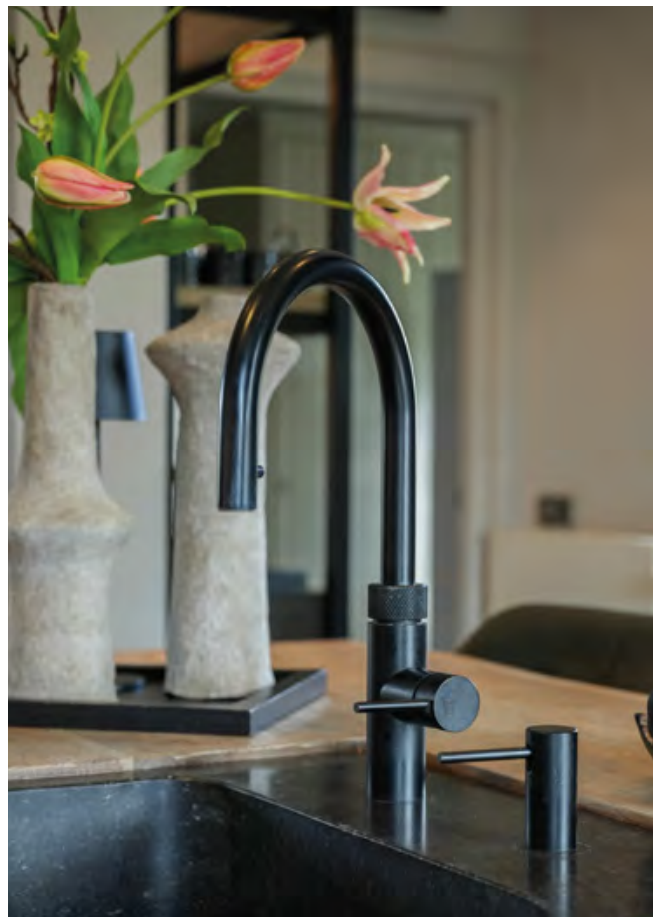


Keuken

De keuken is uitgerust met een hardstenen vloer, een gasfornuis (Lacanche) met oven en slowcooker, een afzuigkap (Itho), een koelkast, een eiland met eikenhouten werkblad en een hardstenen spoelbak met Quooker. Er is tevens een vaatwasser en een kastenwand voor voldoende opbergruimte.

Bijkeuken

De bijkeuken beschikt over een hardstenen spoelbak, witgoed aansluitingen en de verdeler van de vloerverwarming. Vanuit hier is ook de toegang tot de tuin mogelijk.







Kantoor/praktijkruimte

De voormalige garage is omgebouwd tot een kantoor- of praktijkruimte met een eigen entree aan de zijkant van het huis. De ruimte heeft een bergzolder met vlizotrap en een vaste kast, ideaal voor thuiswerken of een eigen bedrijf.





Eerste verdieping

Overloop

Overloop met vide.

Master bedroom en badkamer

De master bedroom op de eerste verdieping is ruim opgezet en beschikt over toegang tot het dakterras, airconditioning, een inloopkast en een eigen badkamer met whirlpool, dubbele wastafel, wandcloset, inloopdouche en inloopkast. Een heerlijke privéplek in het huis.

Slaapkamer

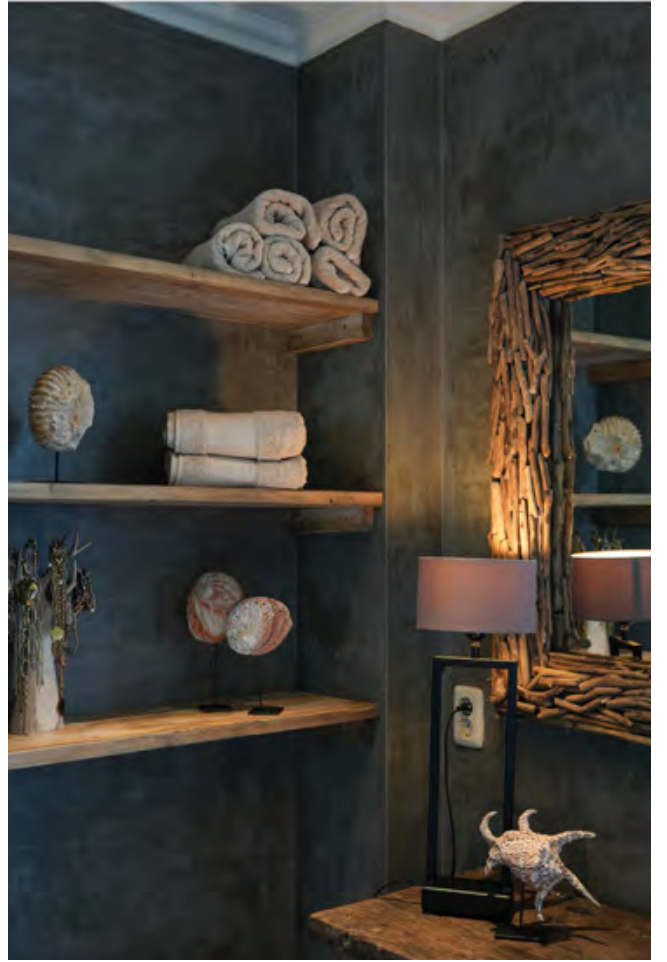
Slaapkamer aan de voorzijde, nu in gebruik als werkkamer.













Tweede verdieping

Twee slaapkamers

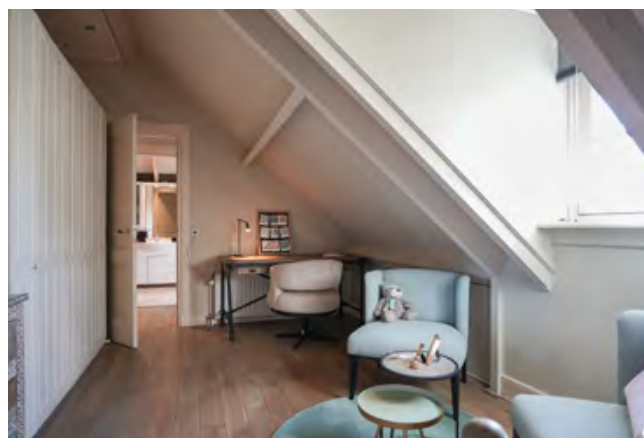
De tweede verdieping telt twee ruime slaapkamers, waarvan één met inloopkast.

Badkamer

Ruime badkamer met douchecabine en wastafelmeubel.

Technische ruimte

Technische ruimte met de cv-ketel (Nefit Ecoline, 2003) en boiler, evenals een berging.







Buiten

Voortuin

De voortuin is aangelegd in Kempische stijl met een poort en cobblestones, passend bij de architectuur van de villa. De tuin biedt een representatieve entree tot het huis.

Parkeren

Aan de zijkant van de woning zijn een carport en twee extra parkeerplaatsen aanwezig, evenals een praktische berging. Hier is ook de separate zakelijke entree.

Achtertuin

De achtertuin is royaal en voorzien van een veranda, vlonderterras, zwembijver met buitendouche, gazon en terras aan de woon-/eetkamer. Een fraai aangelegde tuin die ervoor zorgt dat het buitenleven net zo fijn is als binnen.



















Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een schilddak.
Fundering	Het huis heeft een betonnen palenfundering.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de verdiepingen zijn van beton.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie.
Kap	Het schilddak is gedekt met zwarte betonpannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De hardhouten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing en voorzien van natuurstenen vensterbanken.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Nefit Ecoline, 2003). De begane grond is voorzien van vloerverwarming, behoudens het kantoor. Tevens is er airconditioning, een wtw-systeem en een alarminstallatie met camera's (Verisure) aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energie label	B
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 2003 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een uitstekende bouwkundige staat en uitstekende staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en telefoon.

