

Honders/Alting

Een unieke villa met vrij uitzicht over de uitgestrekte weilanden.



WIJKERWEG 31, LANGBROEK

WWW.HONDERSALTING.NL

WIJKERWEG 31, LANGBROEK

Een verborgen parel met een fenomenaal, vrij uitzicht over het groene landschap! In deze moderne villa van maar liefst 343 m² is het elke dag genieten van rust, ruimte en comfort. Bent u op zoek naar een bijzondere woonplek waar design en ontspanning samenkomen? Dan is deze vrijstaande luxueuze villa een buitenkans.

De woning is in 2001 met oog voor detail gebouwd, ontworpen door Jan des Bouvrie en geïnspireerd op de stijl van een klassiek Frans landhuis. Dankzij de vele ramen en openslaande deuren baadt de woning in het zonlicht en lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over. De ruimtes staan prachtig met elkaar in verbinding, waardoor het een heerlijk huis is om met het gezin te wonen. De villa is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming op alle verdiepingen. Het ontwerp is strak, tijdloos en doordacht. Vanuit zowel de sfeervolle living als de tuin heeft u een schitterend vrij uitzicht over de aangrenzende weilanden – waar regelmatig koeien en schapen voorbijkomen. In het souterrain bevindt zich een luxe wellnessruimte met sauna, jacuzzi en twee douches, en daarnaast een fijne werkruimte of kantoor aan huis. Op de bovenverdiepingen vindt u vijf royale slaapkamers, twee badkamers en een werkkamer. Dit alles op een indrukwekkend perceel van 1.768 m² – ruimte en rust gegarandeerd!

BIJZONDERHEDEN

- Ontworpen door Jan des Bouvrie
- Recent volledig gerenoveerd (binnen én buiten geschilderd, vloeren vernieuwd, wanden gerestyled)
- Zonligging van de zijtuin/terras: zuid / zuidwest
- Verwarming: cv-combiketel (Nefit, 2021) + vloerverwarming op alle verdiepingen
- Isolatie: gevel- en dakisolatie, HR++ beglazing
- Keukenapparatuur: gasfornuis, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer, koel-vriescombinatie,

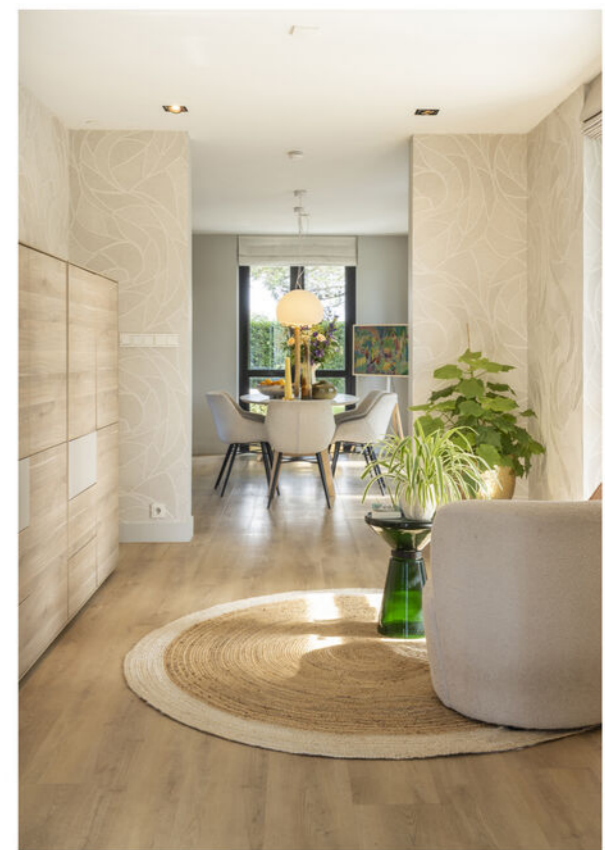


KENMERKEN

Bouwjaar:	2001
Woonoppervlakte:	343 m ²
Perceeloppervlakte:	1768 m ²
Inhoud:	1126 m ³
Aantal kamers:	13
Aantal slaapkamers:	5
Aantal badkamers:	3
Energietabel:	B



Living
Zithoek



Begane grond

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich de ruime entree. Via een stijlvolle glazen deur komt u binnen in de hal met handige inbouwkasten, meterkast en toegang tot de woonkamer, open keuken, souterrain en verdieping. De living (ca. 57 m²) is L-vormig en biedt volop licht en uitzicht dankzij de vele openslaande deuren rondom. De zithoek aan de achterzijde heeft een sfeervolle haard en de vloer is voorzien van een moderne houtlook pvc-vloer. Houten wandpanelen geven het geheel een warme, chique uitstraling. Aan de voorzijde ligt de open keuken met eethoek. De keuken is ruim opgezet en uitgerust met een kookeiland, veel kastruimte en inbouwapparatuur. Via de woonkamer is tevens een afsluitbare zitkamer bereikbaar met openslaande deuren naar het overdekte terras — een ideale plek voor gezellige diners of ontspanning.



Ruime living met veel lichtinval en een uniek uitzicht op de weilanden

Woonkeuken





Woonkeuken
met een
eethoek gedeelte

Verdiepingen

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een badkamer. Drie slaapkamers hebben toegang tot het ruime balkon. De open badkamer is modern en voorzien van een vrijstaand ligbad, inloopdouche, toilet en twee wastafels. Vanuit hier is tevens het balkon bereikbaar.

De twee slaapkamers aan de voorzijde beschikken over openslaande deuren met een Franse balkon. De houten vloer geeft de kamers een warme sfeer en het uitzicht over de weilanden is werkelijk schitterend.

TWEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping vindt u een ruime overloop met wastafelmeubel, een badkamer met inloopdouche, een werkkamer met toegang tot dakterras en een royale slaapkamer met een eigen dakterras. De ruimtes zijn in open verbinding, maar eenvoudig af te sluiten indien gewenst. Ook bevinden zich hier inbouwkasten met de cv-opstelling.







Souterrain

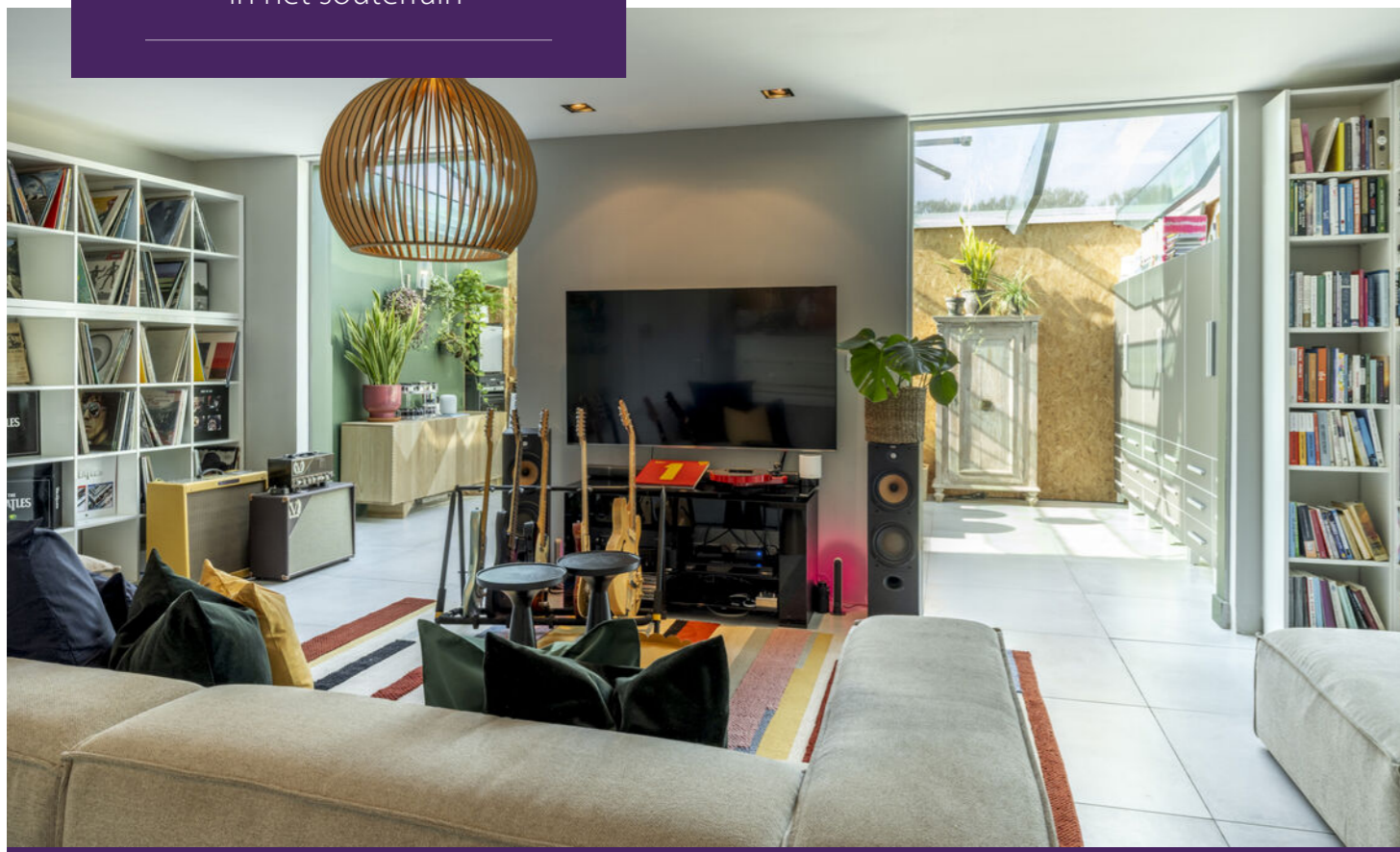
Via de trap in de hal bereikt u het souterrain. Hier vindt u twee toiletten met dubbele wastafels. Aan de achterzijde is een ruime werk- of hobbykamer met serre voorzien van glazen dak voor veel lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich de wellnessruimte met sauna, twee inloofdouches en jacuzzi, plus een berging met aansluiting voor wasapparatuur.



Wellnessruimte
met sauna
en jacuzzi



Werk-/hobbykamer
in het souterrain



Buiten

Rondom de woning ligt een prachtig aangelegde tuin die perfect aansluit op het omliggende landschap. De hoge hagen zorgen voor optimale privacy, terwijl het verzorgde gazon en de natuurlijke beplanting een rustige eenheid vormen met de omgeving. Aan de achterzijde geniet u van het vrije uitzicht over de weilanden. Aan de linkerkant bevindt zich een royaal, overdekt terras – een ideale plek om te ontspannen en te genieten van de zon en stilte. Aan de voorzijde biedt het afgesloten terrein plaats voor meerdere auto's. Daarnaast is er een overkapte fietsenberging aanwezig.

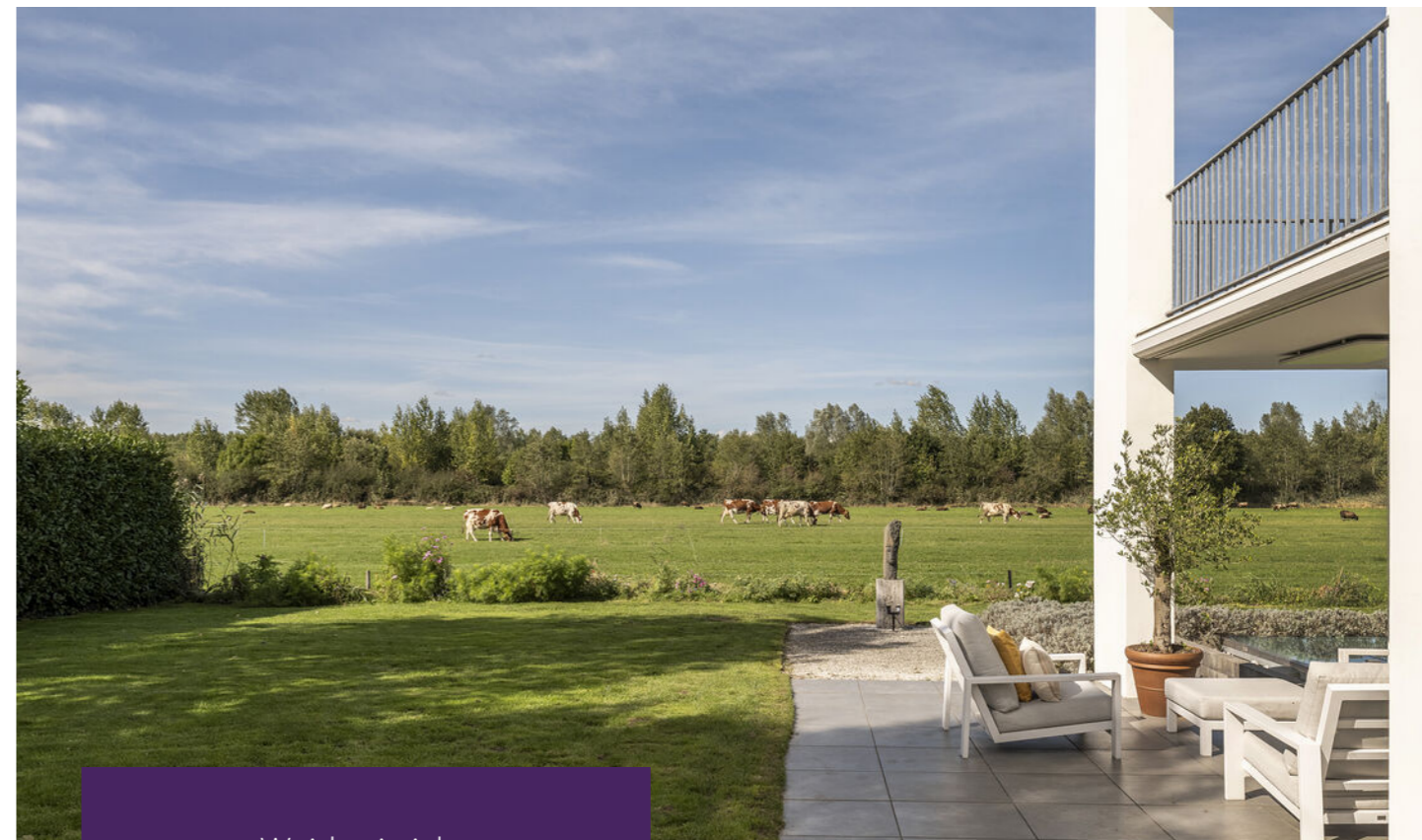
LIGGING

Deze villa ligt op een unieke, rustige locatie tussen de uitgestrekte landerijen, maar toch dichtbij alle voorzieningen. Op slechts vijf minuten fietsen bevindt zich Wijk bij Duurstede met supermarkten, winkels (waaronder de Hema), gezellige restaurants en koffietentjes. Ook natuur en recreatie liggen om de hoek: binnen enkele minuten bereikt u het Kasteelpark, de rivier de Lek, de manege en sportcomplex De Mariënhoeve. Er is een goede busverbinding en binnen 15 autominuten bereikt u de A12 richting Utrecht en Amsterdam. Zowel basisscholen als middelbare scholen liggen op korte fietsafstand.





Diverse terrassen



Weids uitzicht





Prachtige
rustige
locatie

PLATTEGROND

Begane grond



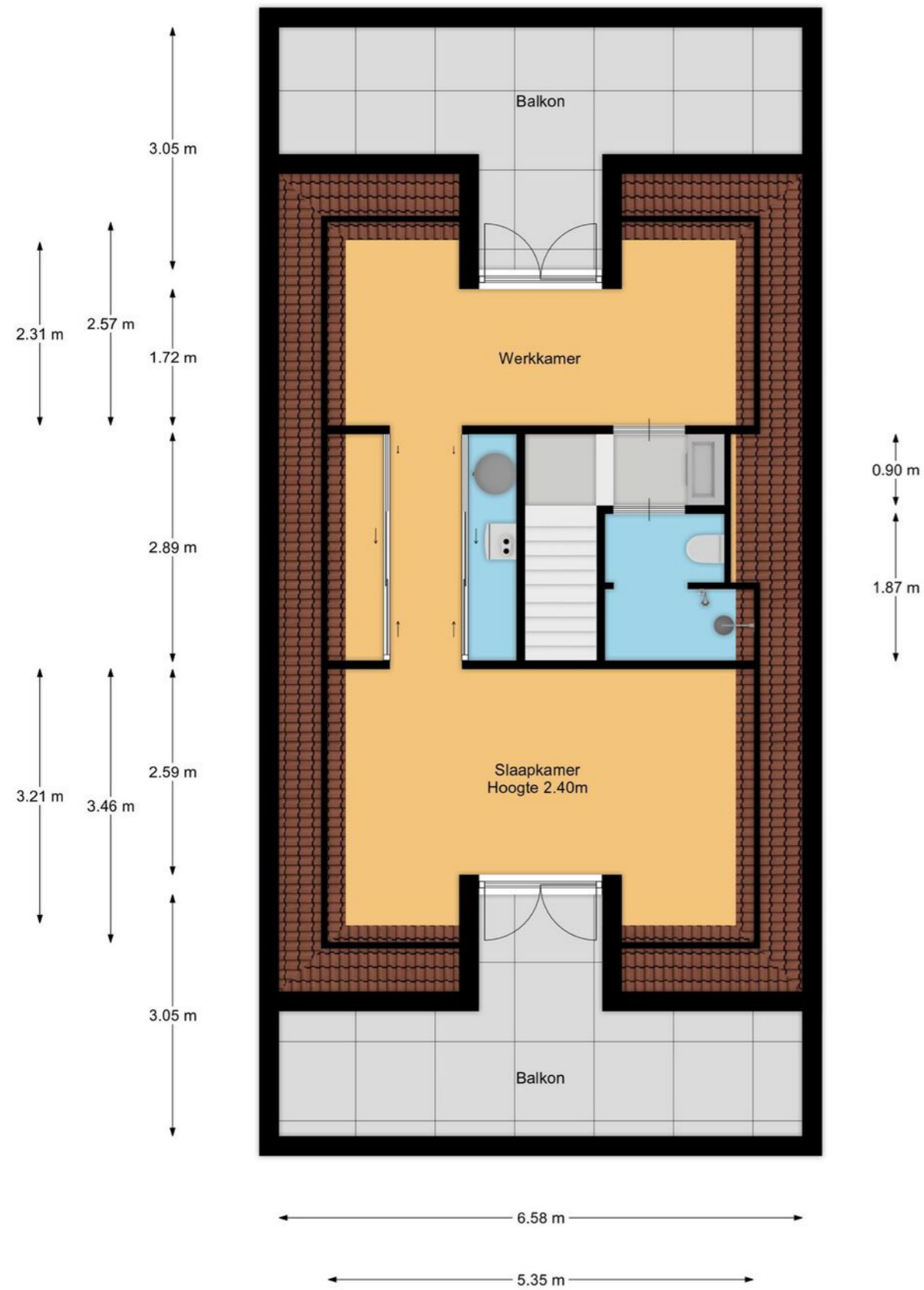
PLATTEGROND

Eerste verdieping



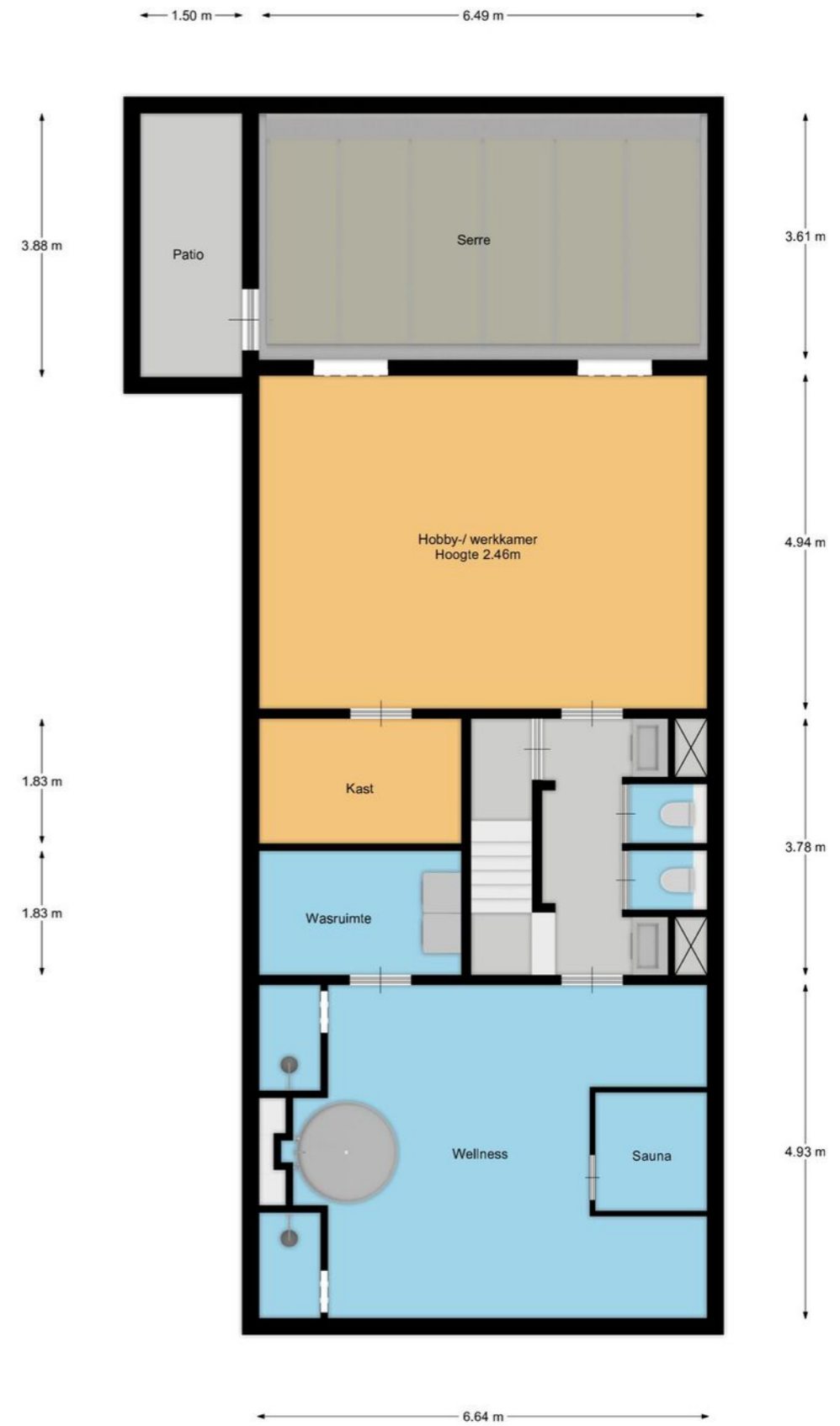
PLATTEGROND

Tweede verdieping



PLATTEGROND

Souterrain



KADASTRALE KAART



DIENSTEN

Honders/Alting Makelaars is gespecialiseerd in exclusieve woningen. Honders/Alting onderscheidt zich door voor iedere woning een unieke marketingstrategie te bepalen, waarbij een stijlvolle en op de doelgroep afgestemde presentatie centraal staat.

VERKOOP

Wie zijn exclusieve woning wil **verkopen**, heeft een doelgericht plan van aanpak nodig dat op maat is gemaakt voor de te verkopen woning. Kopers zijn schaars, veeleisend en niet eenvoudig strikken. Veel potentiële kopers hebben slechts een latente vraag en zijn moeilijk te identificeren. Honders/Alting heeft de kennis en kunde om deze kopers wél te **bereiken** en te **verleiden**.

VERHUUR

Exclusieve woningen kunnen aantrekkelijk zijn als verhuurobject, bijvoorbeeld voor expats. Honders/Alting **adviseert, begeleidt** en **vertegenwoordigt** opdrachtgevers bij de verhuur van exclusieve woningen.

AANKOOP

Een exclusieve woning is geen alledaagse aankoop. De selectie, waarde-bepaling en onderhandeling vragen om **specifieke expertise**. Juist als uw droomhuis binnen handbereik is, is het belangrijk het hoofd koel te houden. Met Honders/Alting aan uw zijde bent u verzekerd van de **beste deal**. Een verantwoorde investering in levenskwaliteit, met duurzaam woongenot als direct resultaat.

TAXATIE

Ervaring en kennis zijn onmisbaar bij het taxeren van woningen in het hogere segment. Honders/Alting verzorgt taxaties op basis van de meest gangbare taxatiemodellen. De taxaties van Honders/Alting worden gebruikt voor alle voorkomende doelen, zoals financiering, boedelscheiding, successie, splitsing of op verzoek van een rechtbank. Daarnaast verzorgt Honders/Alting gecertificeerde taxaties, wat door steeds meer banken gevraagd wordt.

De taxateurs van Honders/Alting zijn lid van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en werken volgens de NVM- en Taxateursunie en/of NWWI-normen.



HENK HONDERS

makelaar-taxateur

'Het verkrijgen van een opdracht is en blijft een bijzonder moment, ook na 25 jaar. Het vertrouwen van een nieuwe opdrachtgever geeft me altijd weer een enorme drive om het beste eruit te halen.'

KENNETH ALTING

makelaar-taxateur

'Ieder verkoopproces is anders. Met passie speel ik dit spel van geven en nemen, met als ultieme bekroning een geslaagde transactie. Het onbereikbare mogelijk maken, daar doe ik het voor.'



LEON RINSMA

vastgoedspecialist exclusieve woningen voor Midden-Nederland



SASKIA HONDERS

office manager

'Klanten zijn eerst en vooral mensen. Pas als je weet wat iemand drijft, kun je optimale service leveren. Een woning is meer dan een transactie en daarom staat de mens altijd centraal.'



Honders/Alting

Honders/Alting makelaars Oisterwijk

De Lind 18
5061 HW Oisterwijk
Telefoon: 013-5232600 of 085-3301060
E-mail: info@hondersalting.nl

Honders/Alting makelaars Eindhoven

Kleine Berg 11
5611 JS Eindhoven
Telefoon: 040 440 0295
E-mail: eindhoven@hondersalting.nl

Honders/Alting makelaars Den Haag

Nassauplein 14
2585EB Den Haag
Telefoon: 070 550 0234
E-mail: denhaag@hondersalting.nl

Honders/Alting makelaars Utrecht

Maliebaan 80a
3581CW Utrecht
Telefoon: 030 550 0235
E-mail: utrecht@hondersalting.nl

Honders/Alting makelaars Venlo

Hogeschoorweg 98
5914 CH Venlo
Telefoon: 077 440 0215
E-mail: venlo@hondersalting.nl

Honders/Alting makelaars Horst-Venray

Hoofdstraat 11
5961 EX Horst
Telefoon: 077 440 0215
E-mail: horst@hondersalting.nl

