



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Luxe villa met
multifunctioneel
bijgebouw

Wijk en Aalburg
Polstraat 105

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



4
Wijk en
Aalburg



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige
gegevens

40



43
Plattegronden





Wijk en Aalburg Polstraat 105

Vraagprijs € 2.195.000,- k.k.

Op-en-top villa

Vanaf het moment dat de elektrische toegangspoort zich opent wordt duidelijk dat dit geen alledaagse villa is. Achter de gevel van deze, volledig in 2011 verbouwde, villa uit 1863 gaat een woning schuil waar het verleden voelbaar aanwezig is. Binnenhuisarchitect François Hannes ontwierp het interieur met gevoel voor verhoudingen en materiaal en tilde het historische pand naar een niveau van eigentijdse luxe. Hoge balkenplafonds in de woonkeuken en woonkamer dragen de sporen van vakmanschap, terwijl de sfeervolle open haard in meerdere ruimten voor warmte zorgt. Vanuit de woonkamer geven de twee openslaande deuren toegang tot een deels overdekt terras met uitzicht op de prachtige tuin.

Binnen bepalen licht, ruimte en rust de woonbeleving. De kamers lopen royaal in elkaar over, met authentieke details en materialen van hoogwaardige kwaliteit. Op de verdiepingen bevinden zich meerdere slaapkamers, waaronder een hotel chique master bedroom met inloopkast en eigen badkamer.

Tussen de landerijen

Laat de drukte van alledag volledig achter en ervaar de rust en ruimte van een schitterende groene omgeving. De villa wordt omringd door een indrukwekkende tuin van ruim 3.000 m². Voor het ontwerp en realisatie van deze bijzondere buitenruimte tekende tophovenier Fons Linders Tuinmeesters.

Luxe wonen in een historische villa

Een sfeervolle boomgaard vormt een waardevol onderdeel van het geheel. Hier staan diverse hoogstam fruitbomen waaronder appels, peren en pruimen. In deze groene oase bevinden zich tevens een fraaie stal en paddock, waardoor het mogelijk is om pony's of boerderijdieren te houden. Kortom diverse mogelijkheden om het landelijke leven optimaal te beleven.

Exclusief buitenverblijf

Rechts op het perceel staat het pronkstuk: een zeer luxueus en hoogwaardig houten bijgebouw, waarbij kosten noch moeite zijn gespaard. Met zijn rieten dak, warme houtwerk, volledige onderkeldering en verfijnde detaillering ademt dit bijzondere verblijf een unieke sfeer van rust en comfort. Dit stijlvolle buitenhuis vormt een wereld op zichzelf. Een plek om te werken, te wonen of gasten te ontvangen, volledig vrijstaand en omgeven door groen. Een exclusieve toevoeging die perfect aansluit bij de kwaliteit en de uitstraling van de villa.

De villa ligt landelijk aan de rand van Wijk en Aalburg, met goede verbindingen naar Breda, Den Bosch en Utrecht: rust en ruimte binnen handbereik van de stad.





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 Afgedamde 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 Waalwijk binnen 15 minuten bereikbaar, en Breda binnen circa 30 minuten. Op slechts vijf minuten afstand ligt het karakteristieke vestingstadje Heusden, bekend om zijn authentieke sfeer, historische straatjes en gezellige terrassen. Het dorp beschikt over basisscholen en sportfaciliteiten zoals voetbalclubs en

Een perfecte balans tussen dorp en natuur

tennisbanen, wat het geschikt maakt voor gezinnen. De omgeving biedt volop natuur met wandel- en fietsroutes langs rivieren en door het Brabantse landschap. Nabijgelegen waterpartijen en natuurgebieden zoals de Loonse en Drunense Duinen (3.500 hectare bos) 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 de omliggende plaatsen en het NS-station van 's-Hertogenbosch (Den Bosch), dat frequente verbindingen biedt naar grote steden in Nederland. Het busstation (Kromme Nol) bevindt zich op 5 minuten loopafstand van huis. 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	Villa 1863 (verbouwd in 2011). Bijgebouw 2015.
Ligging	Aan de rand 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	284 m ² + 107 m ²
- overige inpandige ruimte	9 m ² + 134 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	17 m ² + 3 m ²
- externe bergruimte	0 m ²

Inhoud	1.173 m ³ + 914 m ³
Perceeloppervlakte	3.360 m ²
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	3

Unique buying reasons (UBR):	• Volledig verbouwde en gemoderniseerde villa. Instapklaar! • Binnenhuisarchitect François Hannes is verantwoordelijk voor het ontwerp, materiaalkeuzes, kleurstellingen en lichtplannen in de villa en het bijgebouw. • Hardhouten bijgebouw (241 m²) volledig geoutilleerd als riant woonhuis. Geschikt voor kantoor/praktijk, kinderen, ouders, etc. • Tuin ontworpen door Tophovenier Fons Linders Tuinmeesters. • Benodigde voorzieningen in het dorp, gunstig gesitueerd in de driehoek Breda-Den Bosch-Utrecht.
------------------------------	---

Globale gegevens

Begane grond	Hal, werkkamer, opkamer, toilet, bijkeuken, woonkeuken en woonkamer.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Overloop, twee slaapkamers, badkamer, master bedroom met badkamer en inloopkast.
Tweede verdieping	Overloop en slaapkamer.
Tuin	Elektrische poort, oprit, gazon, borders, terras, boomgaard, paddock, stal en schuur.



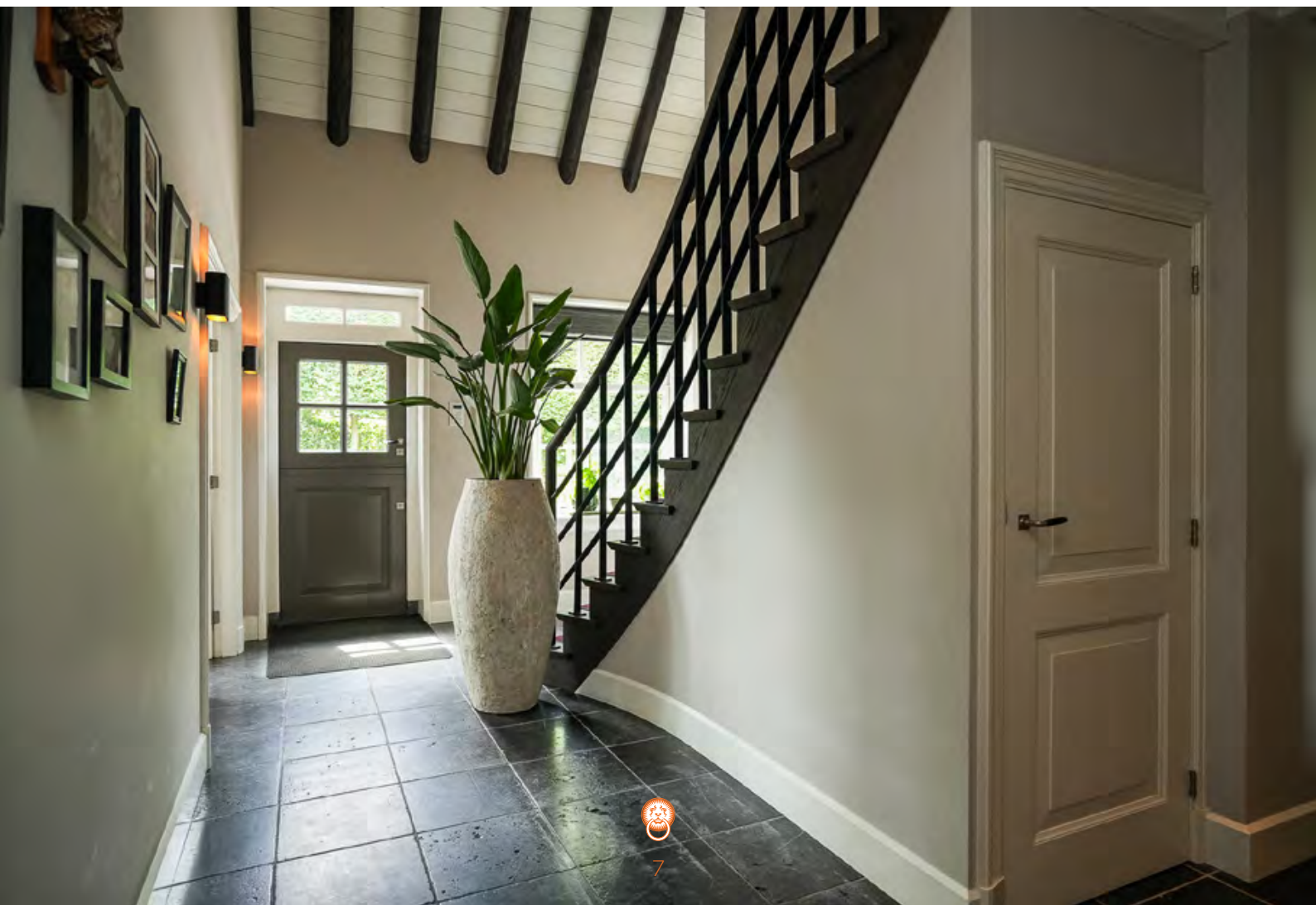


Indeling

Begane grond

Hal

L-vormige hal met hardstenen vloer, drie entrees en toegang tot de trapkast en kelder.







Werkkamer

Kamer aan de voorzijde van de villa. Met balkenplafond en vaste kast met originele bedstedeuren, ideaal als kantoor of slaapkamer.





Opkamer

Knusse kamer boven de kelder met balkenplafond, geschikt als extra zit- of slaapkamer.

Kelder

Zeer fraai afgewerkte boogkelder met stahoogte. De perfecte wijnkelder.





Bijkeuken

Uitgerust met vaste kasten, witgoedaansluitingen, koel-/vriescombinatie, keukenblok met marmeren blad en buitendeur naar terras.

Toilet

Voorzien van wandcloset en wastafel, praktisch gelegen op de begane grond.



Woonkeuken

Een luxe keuken met balkenplafond en gezellige haard. Koken doe je hier op een groot gasfornuis met maar liefst drie ovens, wokbrander en bakplaat (Lacanche), aangevuld met een stoomoven (Miele) en een afzuigkap en vaatwasser (Gaggenau). De spoelbak is voorzien van een kokendwaterkraan (Quooker). Het aanrecht en de achterwand zijn afgewerkt met hoogwaardig Bianco Carrara marmer. Net als in de overige vertrekken op de begane grond ligt ook hier een hardstenen vloer.







Woonkamer

Een riante woonkamer met gashaard, balkenplafond en twee openslaande deuren naar het deels overdekte terras. Vanuit de kamer heb je een fantastisch uitzicht over de tuin.





Eerste verdieping

Overloop

Met vaste kast en technische ruimte voor domotica.

Slaapkamers

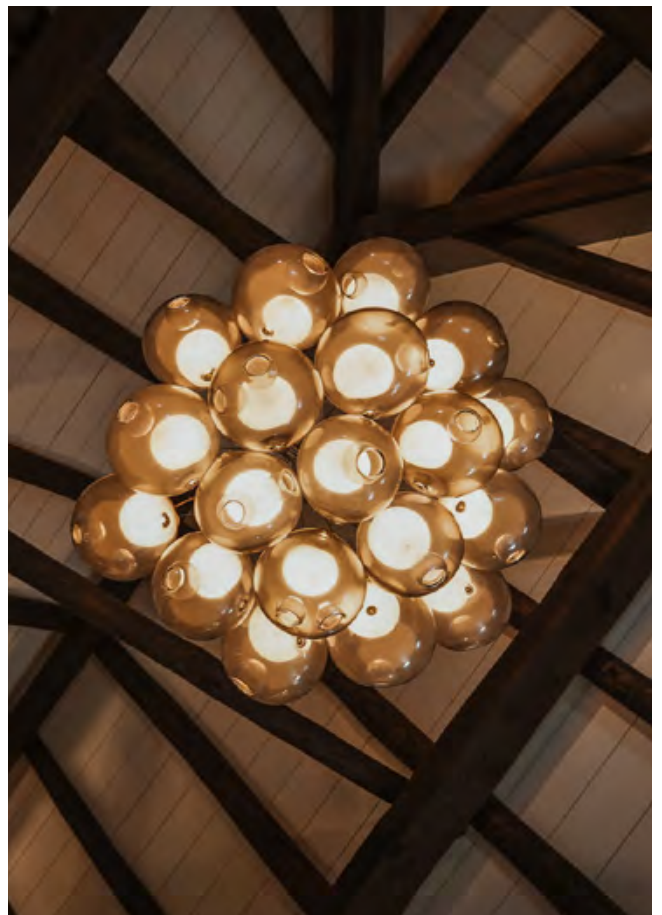
Twee slaapkamers aan de voorzijde, waarvan met vaste kasten en bergruimte achter knieschotten.

Badkamer

Voorzien van toilet, inloopdouche en dubbel wastafelmeubel.

Master bedroom met badkamer

Hotelchique slaapkamer aan de achterzijde met eigen badkamer (vrijstaand ligbad, inloopdouche, dubbele wastafels, toilet) en riante inloopkast.















Tweede verdieping

Overloop en slaapkamer

Overloop en slaapkamer met open nok en zichtbare spantconstructie.



Bijgebouw

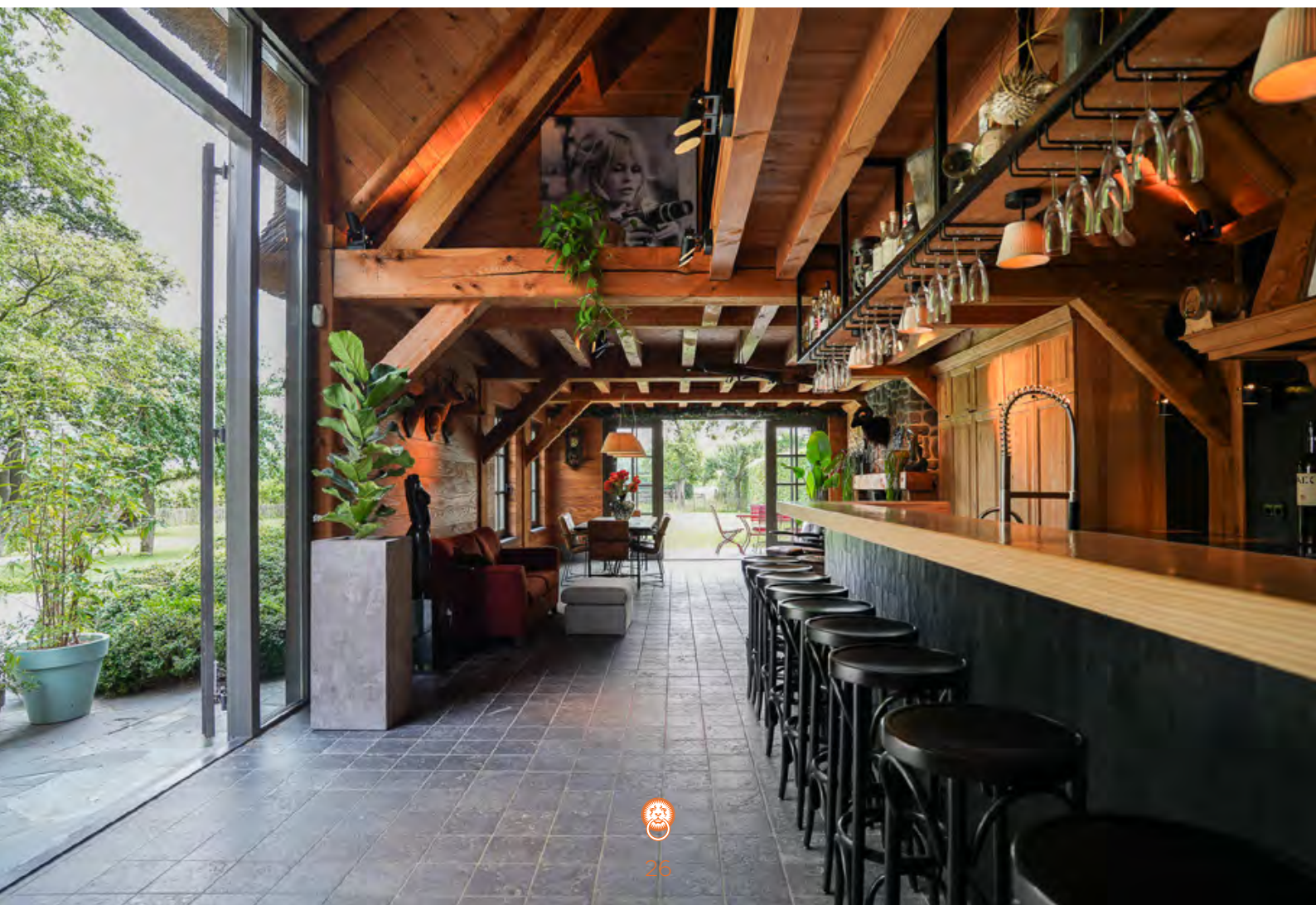
Het onderkelderde bijgebouw is in 2015 met veel zorg gebouwd, en op geen enkel detail is bespaard. Op de begane grond stap je de woonkeuken binnen, waar een hardstenen werkblad, een gasfornuis (Lacanche), een stoomoven (Miele) en een koelkast met vriezer klaarstaan voor de fijnproever. De woonkamer nodigt uit om te blijven: een open haard, vaste kasten en openslaande deuren die de tuin naar binnen halen. Een apart toilet met wandcloset en wastafel maakt deze verdieping compleet.

Via de trap kom je op de eerste verdieping, met een overloep met balustrade en twee slaapkamers, waarvan één met eigen inloopdouche en wastafelmeubel. De loggia biedt een

weids uitzicht over de tuin. De perfecte plek voor een eerste kop koffie. Onder het gebouw verrast bovendien een royaal souterrain van maar liefst 105 m², bereikbaar via een vaste trap en voorzien van een verhuisluik. Met een aardwarmtepomp en alle nutsaansluitingen biedt deze ruimte alle mogelijkheden om er iets bijzonders van te maken. Denk aan een wellness, gym, bioscoop, mancave, etcetera.

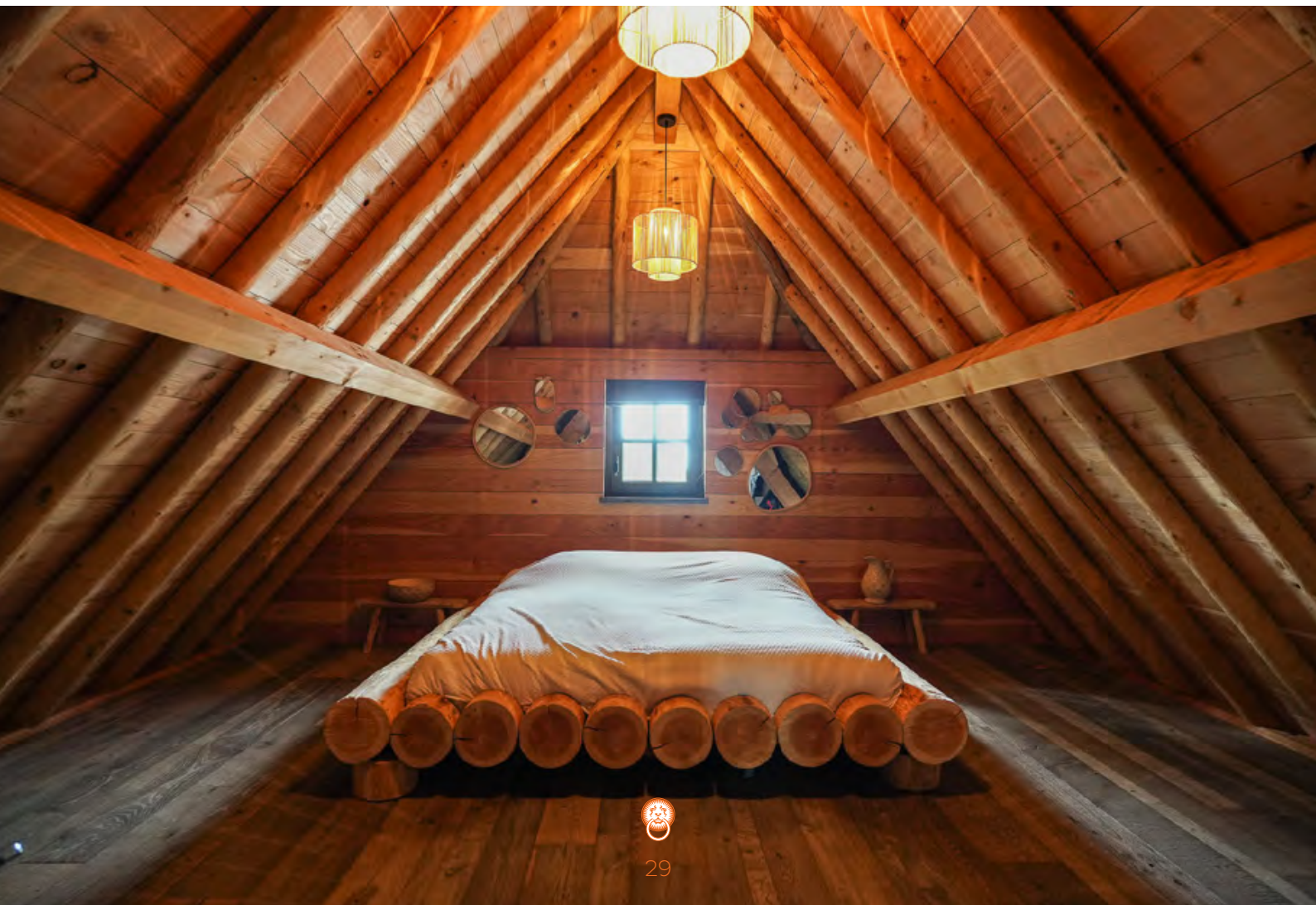
Op de begane grond is bovendien nog een separate schuurruimte aanwezig, met dubbele deur, vaste kasten, warm- en koudwateraansluiting, een aansluiting voor witgoed en een boiler.















Buiten

Voortuin

Elektronische poort, binnenplaats met cobblestones, laadpaal en parkeerplaatsen voor meerdere auto's.

Achtertuin

Gazon met grote kastanjabomen, boomgaard met diverse fruitbomen, langeerbak, stal met twee paardenboxen en schuurtje. Hierachter zijn 35 zonnepanelen geplaatst.

Terras

Deels overdekt terras aan de achterzijde van woonhuis en bijgebouw, met directe toegang vanuit woonkamer en bijkeuken.

















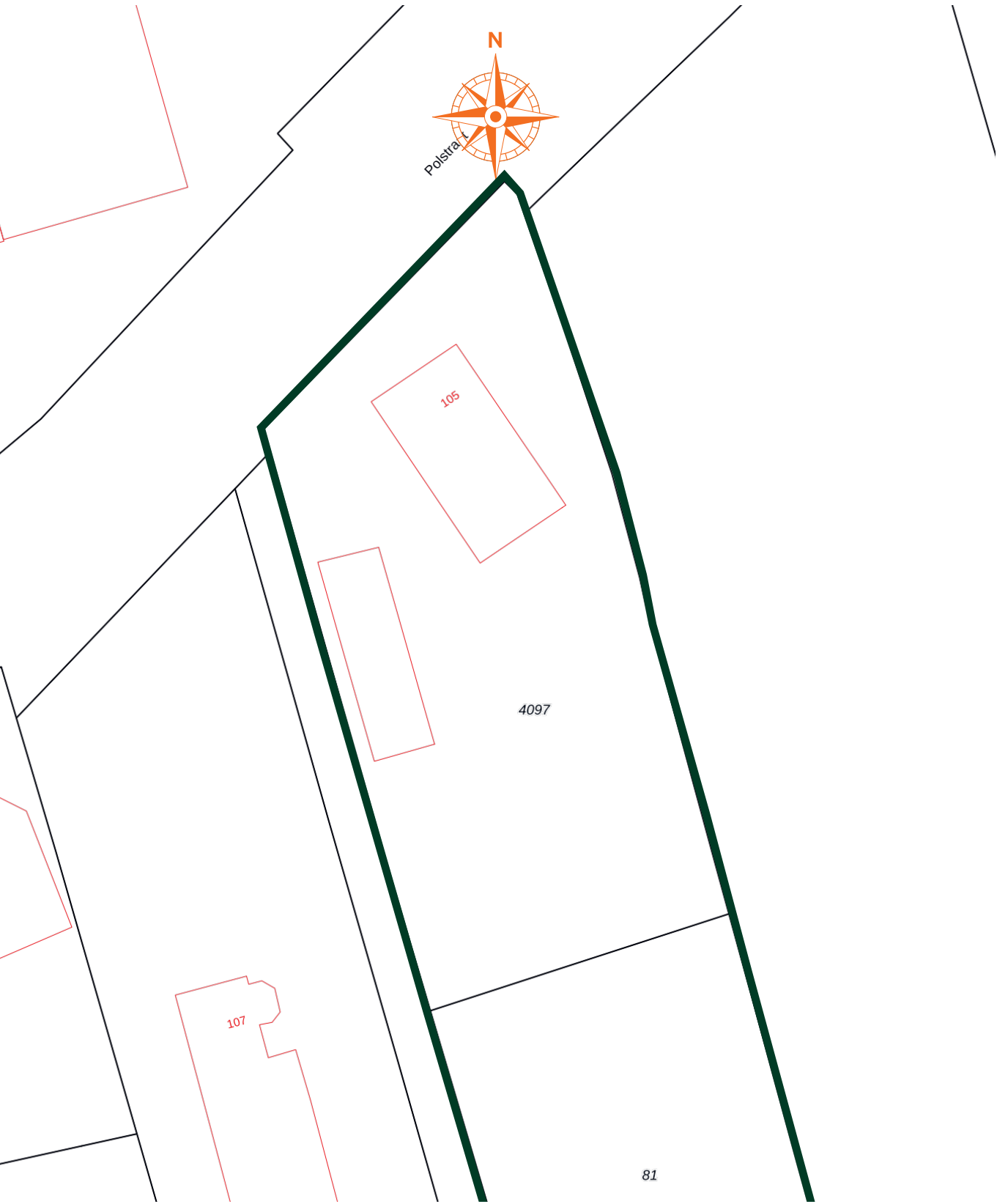
Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een zadeldak met wolfseind.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond en de kelder zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk en voorzien van pleisterwerk.
Kap	Het zadeldak is gedekt met riet (schroefdak).
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een warmtepomp (Alpha InnoTec, 2011). De begane grond en verdiepingen zijn voorzien van vloerverwarming. De badkamers hebben elektrische vloerverwarming. Tevens is er wandverwarming en -koeling op de begane grond. Er zijn 35 zonnepanelen aanwezig en camerabeveiliging.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1863 gebouwd en in 2011 volledig verbouwd, volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede 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 en riolering. Glasvezel ligt in de straat.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Aalburg, sectie F, nummer 81, groot 1.310 m², nummer 4097, groot 2.050 m² (gezaamenlijk groot 3.360 m²).



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Aalburg, sectie F, nummer 81, groot 1.310 m², nummer 4097, groot 2.050 m² (gezaamenlijk groot 3.360 m²).



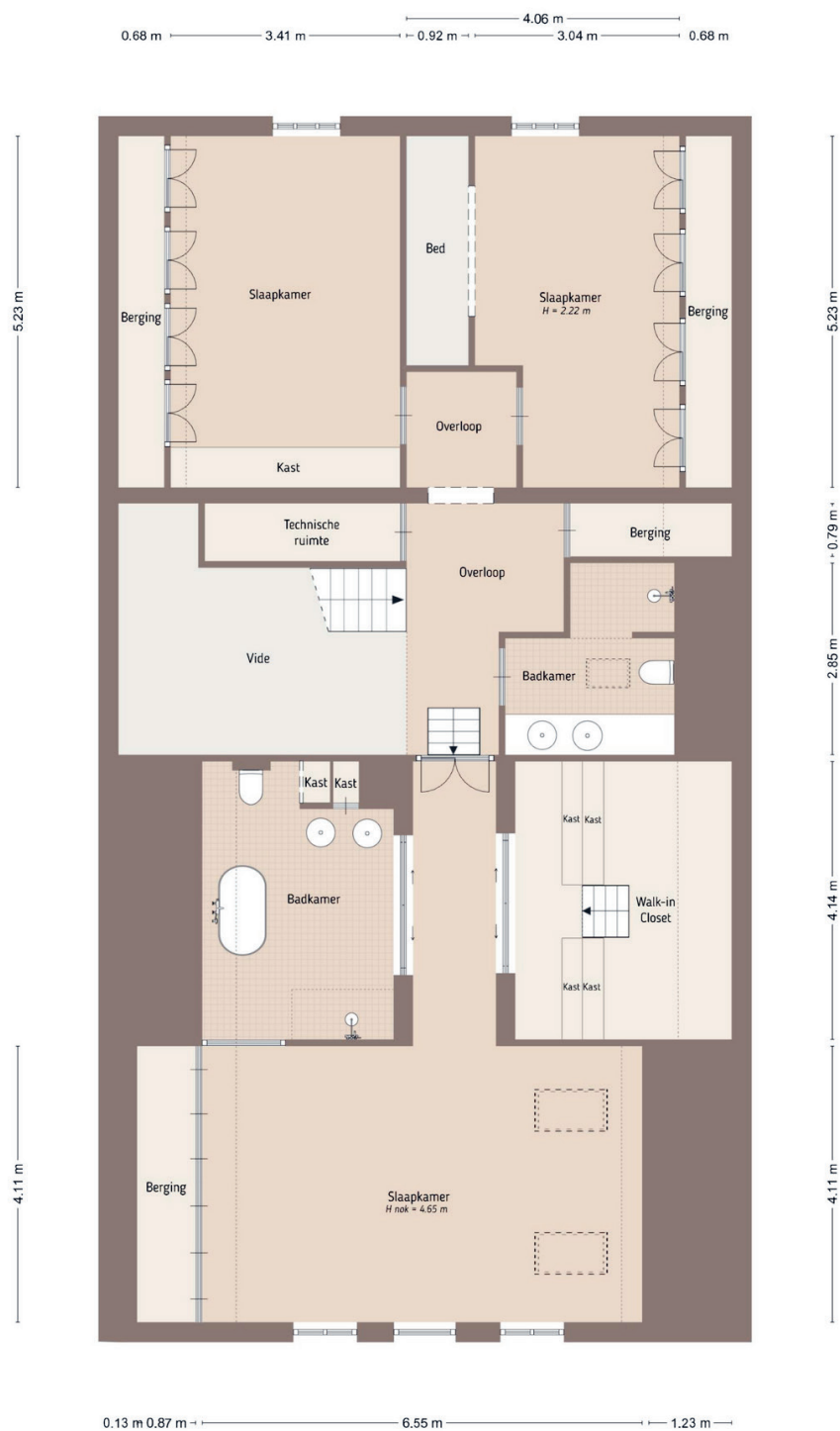
Plattegronden

Begane grond



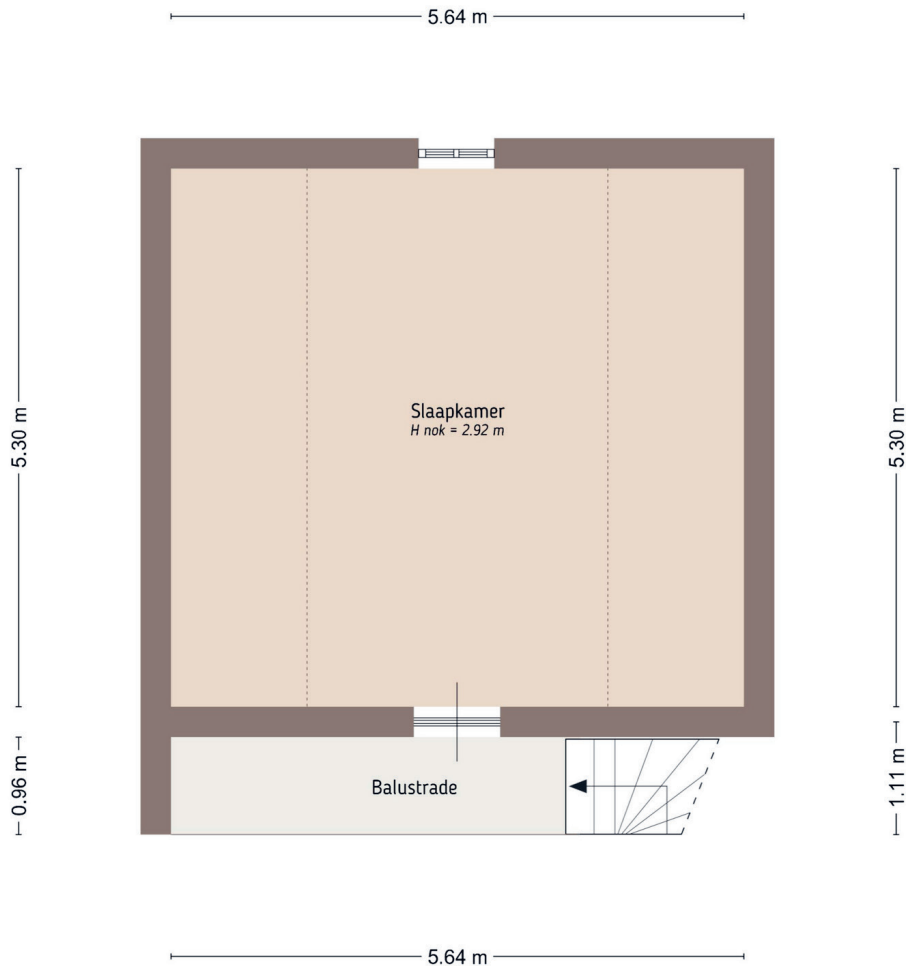
Plattegronden

Eerste verdieping



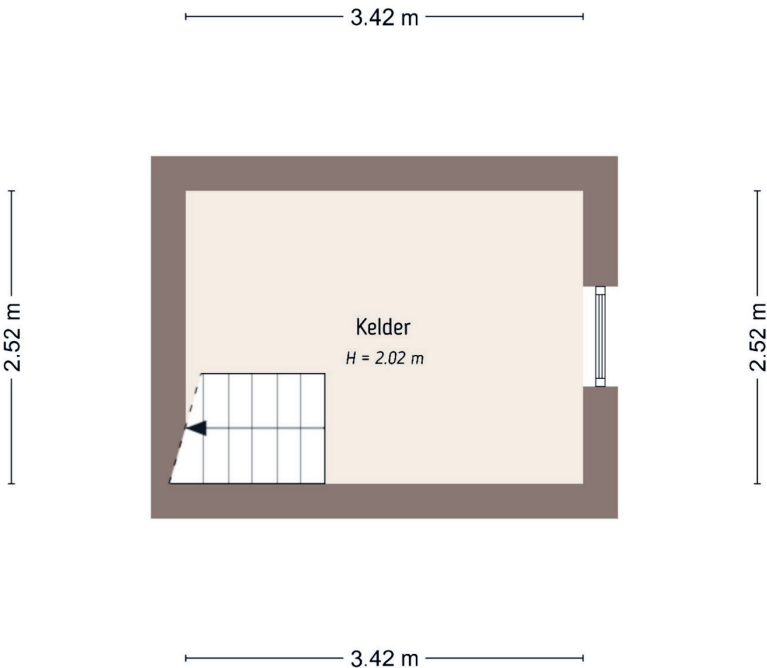
Plattegronden

Tweede verdieping



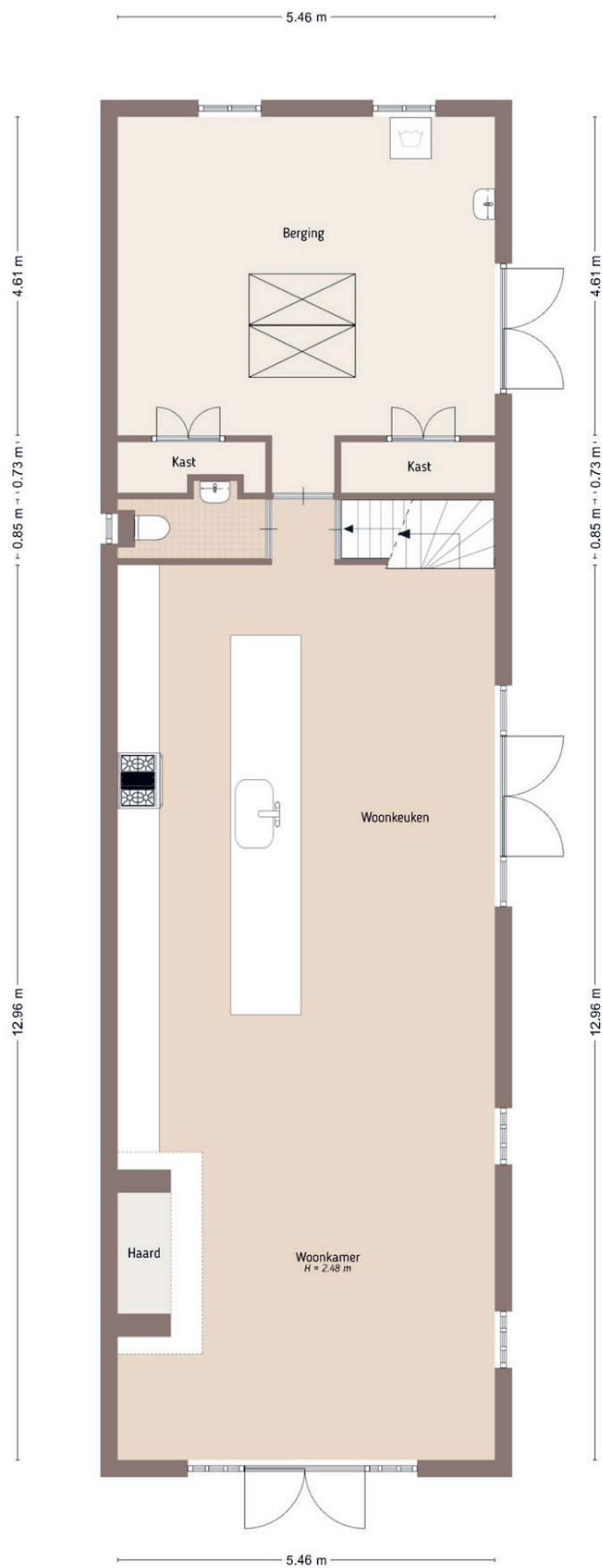
Plattegronden

Kelder



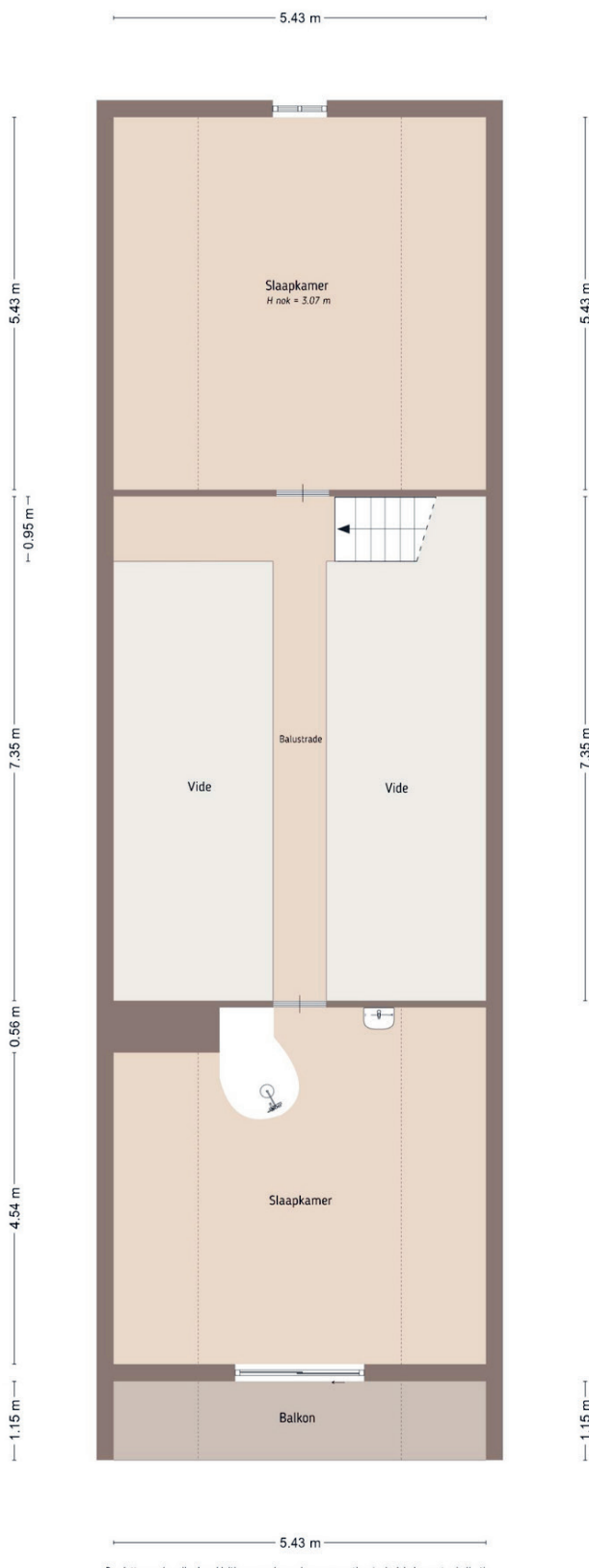
Plattegronden

Bijgebouw begane grond



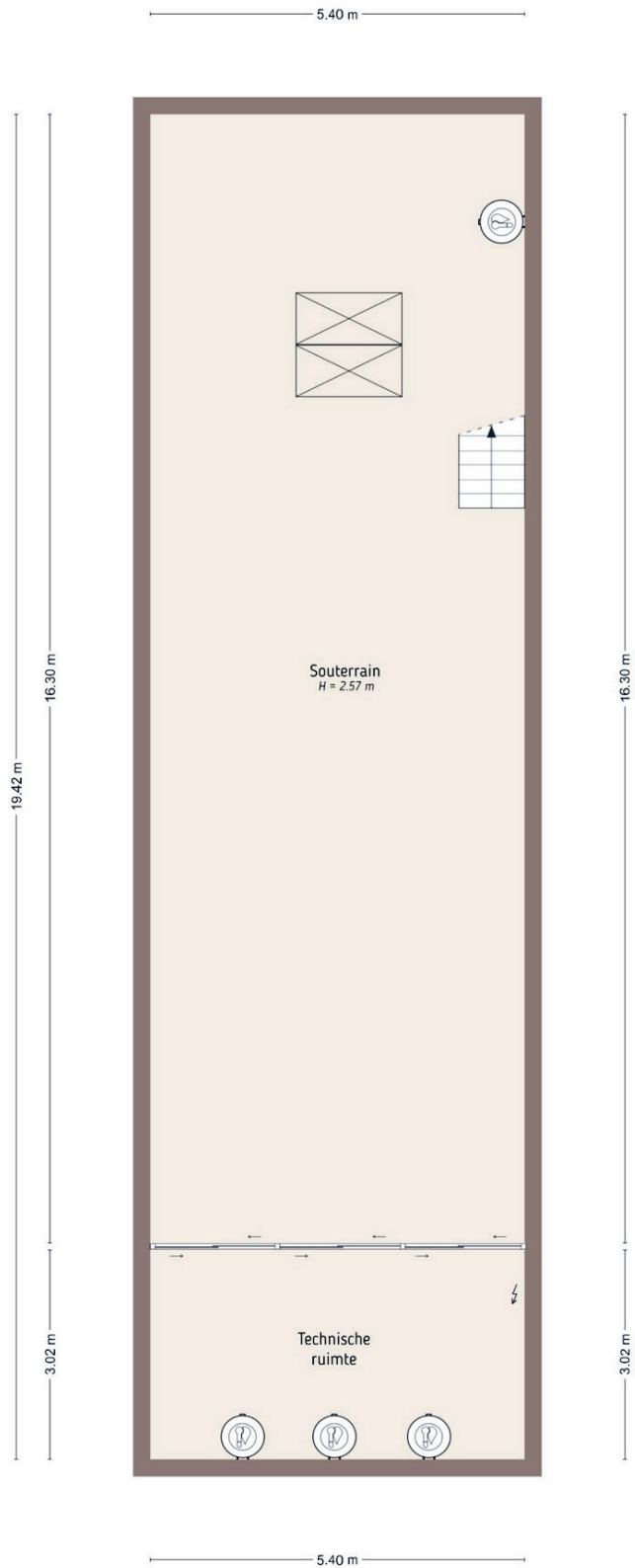
Plattegronden

Bijgebouw eerste verdieping



Plattegronden

Bijgebouw souterrain



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Altena, tel. 0183 51 61 00, www.gemeentealtena.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01