



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Moderne villa op Landgoed Westcreecke



Dinteloord
Westcreecke 7

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Dinteloord



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Vraagprijs € 2.250.000,- k.k.

Schitterende villa op Landgoed Westcreecke

Zacht ruisende bomen, de roep van een fuut die de stilte doorbreekt en fladderende vlinders. Wonen op het wooneiland van Landgoed Westcreecke is leven in de natuur. Een lifestyle die ook deze nieuwe villa uit 2023 kenmerkt. De combinatie van moderne lijnen en het rieten dak geeft het een eigen karakter. Het open terrein aan de voorzijde is een vriendelijke invitatie, net als de hoge hal waar het daglicht rijkelijk binnenstroomt. Het vrije gevoel fonkelt door het complete interieur. In de royale living is volop ruimte voor een grote (eet)tafel. Hoort u het geroezemoes al van familie en vrienden, terwijl u in de goed geoutilleerde open woonkeuken de laatste hand legt aan een heerlijk diner? Leefruimte en licht dat door de grote ramen overal binnenvalt zijn karakteristiek voor deze villa. Zelfs in de corridor naar de zijvleugel heeft u het gevoel dat u buiten loopt. De zijvleugel biedt met twee slaapkamers en een badkamer de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen of ruimte voor een inwonende ouder of au pair. Bijzonder is ook het grote raam in de riante slaapkamer op de verdieping. Het zicht op Landgoed Westcreecke vormt hier een levend schilderij van alle seizoenen. En niet te vergeten de tuin waar het uitgestrekte gazon aan de achterzijde kansen biedt om uw dromen waar te maken. De ligging aan het kraakheldere water dat rondom het wooneiland meandert, biedt de mogelijkheid tot het plaatsen van een

Wooneiland met uitbundige flora en fauna

steiger. Of wellicht is het wenselijk om het perceel uit te graven voor de aanleg van een grote waterpartij of een zwembad?

Perfekte kans

Leven in de rust van een water- en natuurlijk landgoed. De villa heeft een kantoorruimte en een dubbele garage. Op de verdieping is de tweede badkamer casco, een perfecte kans om de inrichting geheel naar eigen wens te realiseren.

Centraal

Het wooneiland, met vijf villa's, maakt deel uit van het 24 hectare grote landgoed dat een grote diversiteit aan volwassen begroeiing kent. Het water vormt de levensader van de uitbundige flora en fauna. Het levendige dorp Dinteloord met alle dagelijkse voorzieningen is vlakbij. Door de centrale ligging zijn ook Breda, Rotterdam en Antwerpen goed bereikbaar. Kortom, wonen op een natuurlijk en rustiek landgoed waar u onthast zodra u het betreedt.





Dinteloord

Dinteloord aan de rivier de Dintel is een dorp in Noord-Brabant met zo'n 5800 inwoners. Dinteloord behoort tot de gemeente Steenbergen. Het is een typisch polderdorp met een historie die teruggaat tot de Middeleeuwen. In 1605 werd een groot gebied tussen de Dintel en Steenbergsche Vliet ingepolderd. Prins Filips Willem van Oranje, eigenaar van het gorsengebied tussen de Dintel en de Steenbergsche Vliet, gaf opdracht het gebied te bedijken. Zo'n 6.000 arbeiders legden een dijk van 18 kilometer aan. De eerste bewoners van Dinteloord, dat tegen de grens van Zuid-Holland ligt, waren voornamelijk protestantse boeren uit Zuid-Holland en de Zeeuwse eilanden.

Tegenwoordig is Dinteloord een levendig dorp met een goede mix van landelijke rust en moderne voorzieningen. Het centrum biedt diverse winkels, horecagelegenheden en culturele activiteiten. Er is een breed scala aan dagelijkse voorzieningen aanwezig, waaronder supermarkten, gezondheidszorg en sportfaciliteiten. Het dorp heeft een actieve gemeenschap en organiseert regelmatig evenementen die het sociale leven versterken. De dorps haven is een geliefde plek met ruimte voor vissers, terrassen en MUZA, een jaarlijks muziekfeest dat al meer dan zeventig jaar bestaat, aan de Haven.

Natuur en recreatie in de omgeving

De omgeving van Dinteloord kenmerkt zich door een afwisseling van water, groen en open landschappen. Landgoed Westcreecke

Polderdorp met een gezellige haven

is een waterrijk gebied met een grote diversiteit aan flora en fauna. Het landgoed beslaat 24 hectare en heeft een wooneiland met vijf villa's, omringd door kraakhelder water dat meandert door het terrein. Nabij liggen het Volkerak en de Dintelse Gorzen, populaire natuurgebieden voor wandelen, fietsen en watersport. Voor sport en recreatie zijn er diverse mogelijkheden in de regio, waaronder golfbanen, tennisverenigingen en maneges.

Uitstekende bereikbaarheid

Dinteloord ligt gunstig ten opzichte van belangrijke steden en snelwegen. De A4 en A29 sluiten vrijwel direct op het dorp aan, waardoor steden als Rotterdam en Breda in een goed half uur rijden bereikbaar zijn en Antwerpen in ongeveer 45 minuten. Dit maakt Dinteloord een prettige uitvalsbasis voor woon-werkverkeer en stedelijke voorzieningen. Voor het openbaar vervoer zijn er goede busverbindingen naar de dichtstbijzijnde treinstations, onder meer in Bergen op Zoom en Roosendaal. De combinatie van landelijke rust en snelle bereikbaarheid maakt wonen in Dinteloord aantrekkelijk voor wie zowel de natuur als de stad wil combineren.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2023
Ligging	Op Landgoed Westcreecke aan de westzijde van Dinteloord
Bereikbaarheid	Dinteloord ligt in het West-Brabantse polderland, direct aan de A4 en A29 (de A29 heeft bij het dorp zijn zuidelijke eindpunt). De steden Roosendaal (17 km), Breda (38 km), Rotterdam (43 km) en Antwerpen (56 km), evenals het nabijgelegen Steenbergen (8 km), zijn goed bereikbaar.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	390 m ²
- overige inpandige ruimte	74 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	214 m ²
- externe bergruimte	0 m ²
Inhoud	1.382 m ³
Perceeloppervlakte	4.615 m ²
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 6slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	3
Unique buying reasons (UBR)	• Nieuwe villa (2023) op Landgoed Westcreecke. • Een water- en natuurrijk landgoed met een wooneiland voor vijf villa's. • Mooie vleugel voor gelijkvloers wonen/slapen, inwonende ouder of au pair. Kantoor en dubbele garage aanwezig. • Riant perceel aan het water. • Dagelijkse voorzieningen dichtbij. Centraal gelegen nabij Breda, Rotterdam en Antwerpen

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, kantoor, woonkamer, keuken, bijkeuken, technische ruimte, garage, twee slaapkamers en badkamer.
Eerste verdieping	Overloop, vier slaapkamers, toilet en badkamer.
Tweede verdieping	Bergzolder.
Tuin	Elektrische poort, oprit, overkappingen, terras en gazon.





Indeling

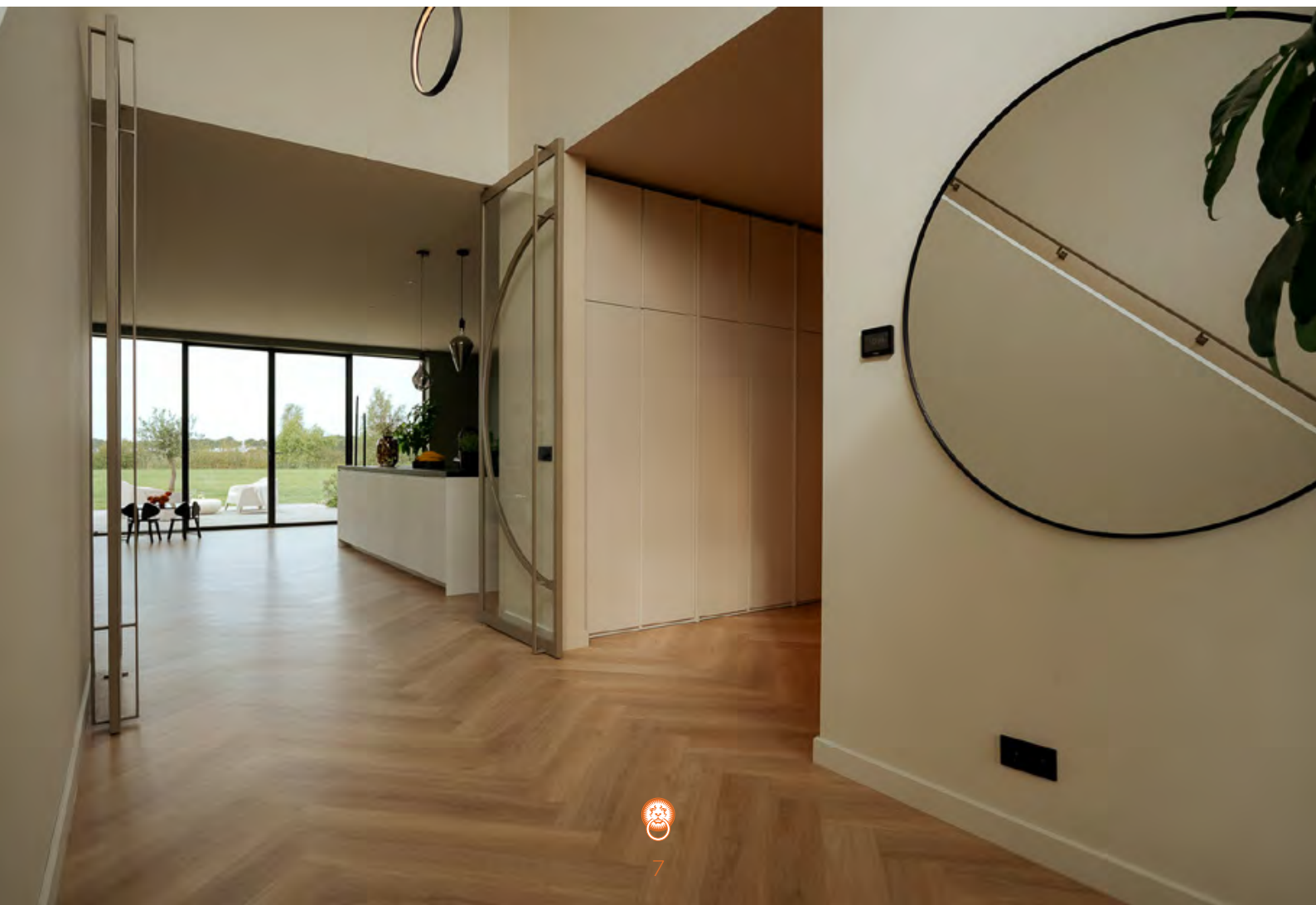
Begane grond

Hal

Het daglicht stroomt rijkelijk binnen in de hoge, centrale hal. In de hal bevindt zich een garderobe voor jassen en schoenen en een vaste kast met meterkast.

Toilet

Met wandcloset (Geberit Aquaclean) en wastafelmeubel.





Werkkamer

Riant kantoor met groot raam aan de oprit, gesitueerd aan de voorzijde van het huis.





Woonkamer en woonkeuken

Dubbele stalen deuren vanuit de hal geven toegang tot de woonkamer/woonkeuken waar het daglicht van alle kanten binnenvalt. De zithoek in de woonkamer is een fijne plek om helemaal te ontspannen. In de royale living komt een grote eettafel prachtig tot zijn recht. De keuken is voorzien van een kastenwand met koelkast, oven, combi-oven en warmhoudlade. Het eiland is uitgerust met een kookplaat met geïntegreerde afzuiging, spoelbak en vaatwasser. Meerdere openslaande deuren in de woonkamer en de woonkeuken geven toegang tot de tuin. In de trapkast bevindt zich de unit van de vloerverwarming.













Hal

Corridor naar de garage en de zijvleugel.





De zijvleugel (twee kamers en badkamer) is ideaal als privé-gedeelte in huis voor de ouders van een gezin. Gebruik als slaapkamer/badkamer/zitkamer met overkapping voor een inwonende ouder of au pair zou natuurlijk ook perfect zijn.

Twee slaapkamers

Beide slaapkamers zijn gesitueerd aan de zijkant van het huis en hebben draaikielpramen waarvan een deel volledig opendraait. De slaapkamer aan het einde van de zijvleugel heeft een eigen overdekt terras.

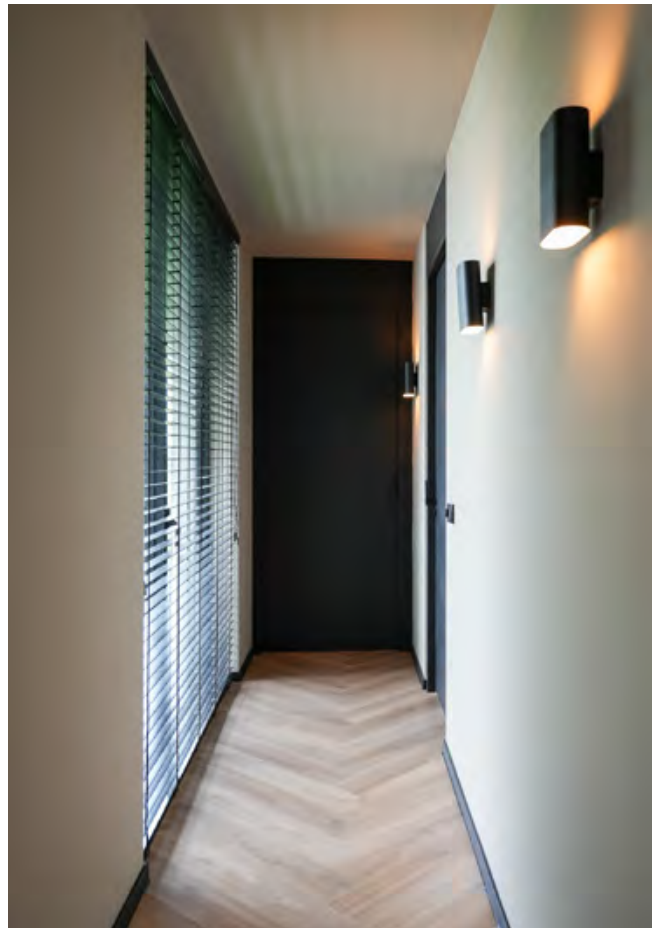
Badkamer

Met dubbele inloopdouche, jacuzzi, dubbel wastafelmeubel en wandcloset.









Bijkeuken

Praktische bijkeuken met veel vaste kasten. De witgoedaansluitingen bevinden zich op hoogte.

Technische ruimte

Met unit van de vloerverwarming, omvormer van de zonnepanelen, aardwarmtepomp, boiler, WTW-installatie met extra pollenfilter, meterkast en waterontharder.

Garage

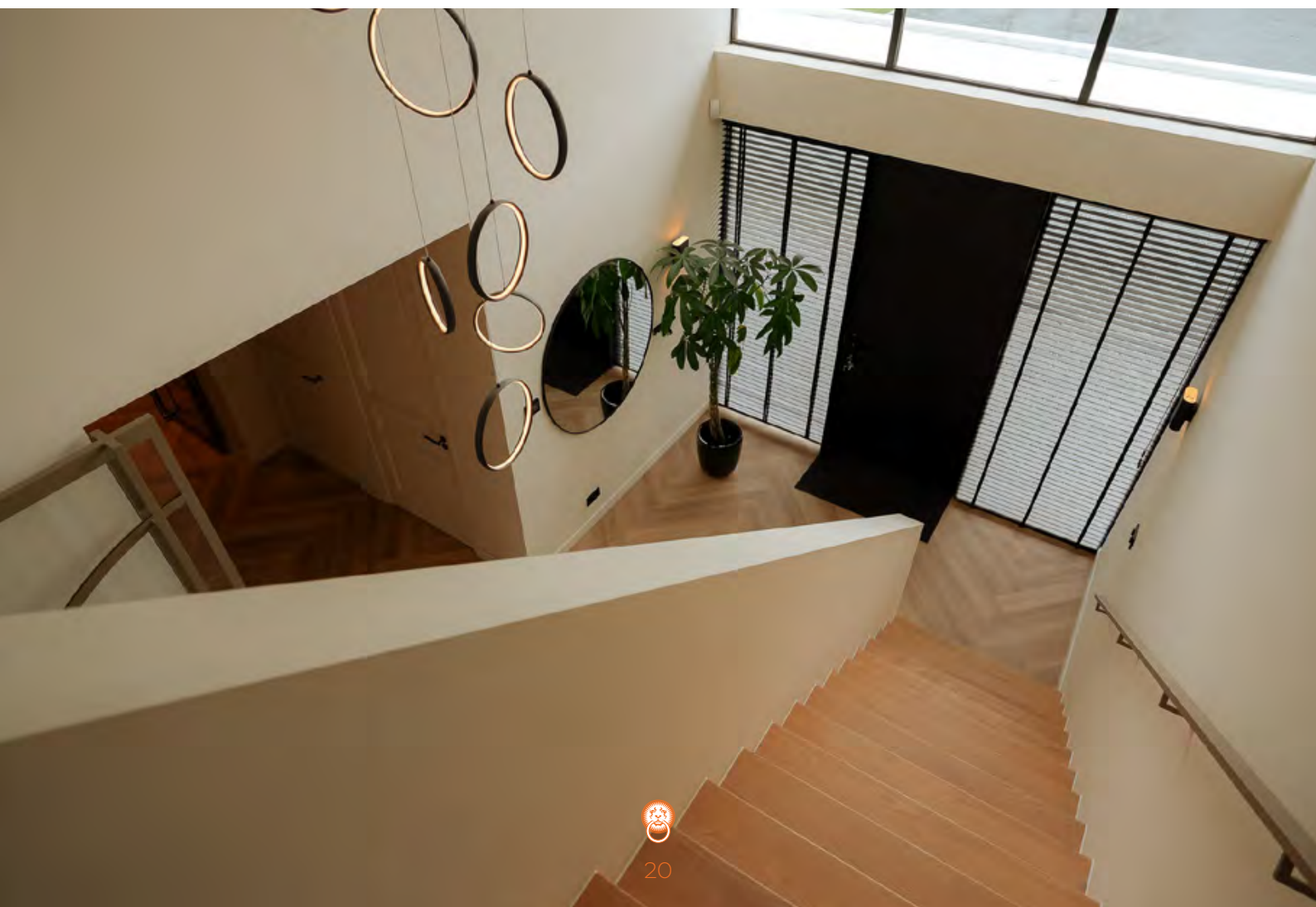
De dubbele garage is voorzien van een elektrische overheaddeur met dubbele breedte, witgoedaansluitingen, vloerverwarming en een aansluiting voor een laadpaal.



Eerste verdieping

Overloop

Overloop met grote vide, toegang tot vier slaapkamers, toilet en badkamer.



Master bedroom met garderobekamer

Centraal aan de achterzijde ligt de master bedroom, een royale slaapkamer met een groot raam dat als een schilderij het uitzicht binnenhaalt. Aangrenzend is een eigen garderobekamer met vaste kasten, waar kleding ruim zijn plek vindt. Dubbele dakramen zorgen daar voor extra daglicht. In een van de kasten is de unit van de vloerverwarming weggewerkt.









Drie slaapkamers onder de hoge nok

De drie overige slaapkamers liggen aan de voor- en achterzijde en profiteren van de hoge nok, die de ruimte een prettig gevoel geeft. Ook hier brengen dubbele dakramen volop daglicht binnen. Een van de slaapkamers aan de achterzijde is nu in gebruik als sportkamer, maar is net zo goed geschikt als logeer- of kinderkamer.

Toilet

Wandcloset met fonteintje.

Badkamer

De badkamer op de verdieping is casco. U kunt hier een badkamer naar eigen smaak realiseren in eigen beheer of in overleg met de verkoper. Aansluitingen voor ligbad, douche en wastafels zijn uiteraard aanwezig.

Zolder

Bergzolder met vlizotrap en WTW met extra pollenfilter, praktische opslagruimte.







Buiten

Voortuin

Verzorgde oprit met grind en elektrische poort, parkeerruimte voor meerdere auto's en toegang tot de garage.

Achtertuintuin

Het grote gazon in de achtertuin strekt zich uit tot aan het water van Landgoed Westcreecke. Het royale perceel biedt verschillende mogelijkheden om de tuin van uw dromen te realiseren. Denk aan het plaatsen van een steiger of een deel van

het perceel uitgraven voor een grote waterpartij, de aanleg van een zwembad of de plaatsing van een bijgebouw tot 100 m².

Hoort u de kinderen al spetteren in het water of mijmert u heerlijk weg met zicht op de horizon vanuit een fijne veranda.

Terras

Het grote terras sluit direct aan op de living. Een deel van het terras is overdekt. Het terras biedt een weids uitzicht over het eigen perceel.















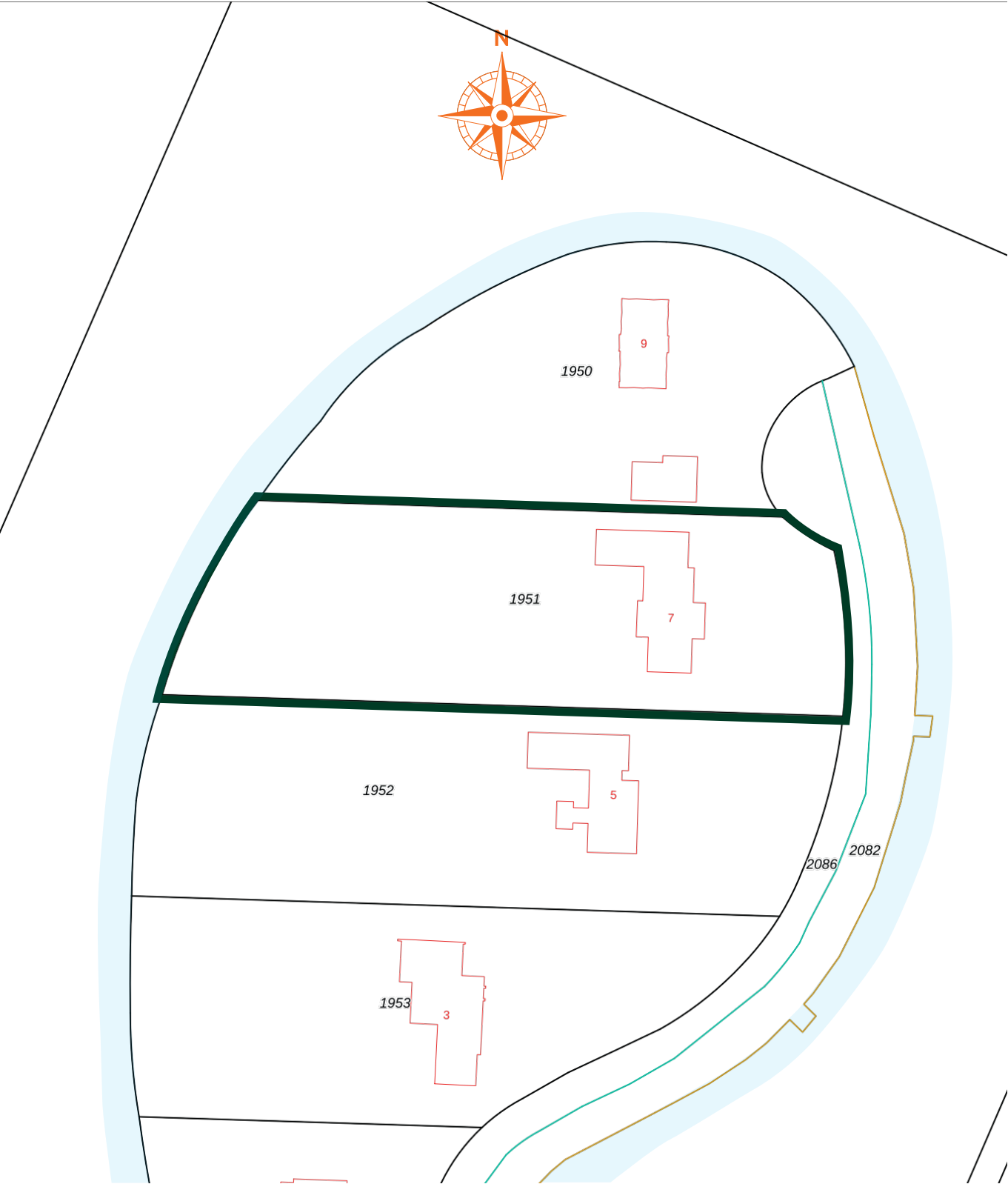
Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een L-vormige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis heeft een palenfundering.
Vloeren	Alle vloeren zijn van beton. De begane grondvloeren zijn voorzien van pvc, de verdiepingvloeren zijn afgewerkt met beton ciré.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie met een Poriso binnenblad.
Kap	Het samengestelde dak is gedekt met riet (schroefdak) met aluminium composiet nokvorsten. De platte daken hebben een pvc dakbedekking.
Ramen, deuren en kozijnen	De aluminium kozijnen en ramen zijn bezet met zonwerend HR++ glas (Metaglas).
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een warmtepomp (Clausius, 2024). De begane grond en de eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming en -koeling. Er zijn 20 zonnepanelen geplaatst (Solar) en er zijn twee WTW-systemen. Tevens is er een camera-/alarminstallatie aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energielabel	A+++
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 2023 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 water, elektra, riolering en telefoon.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie G, nummer 1951, groot 4.615 m².



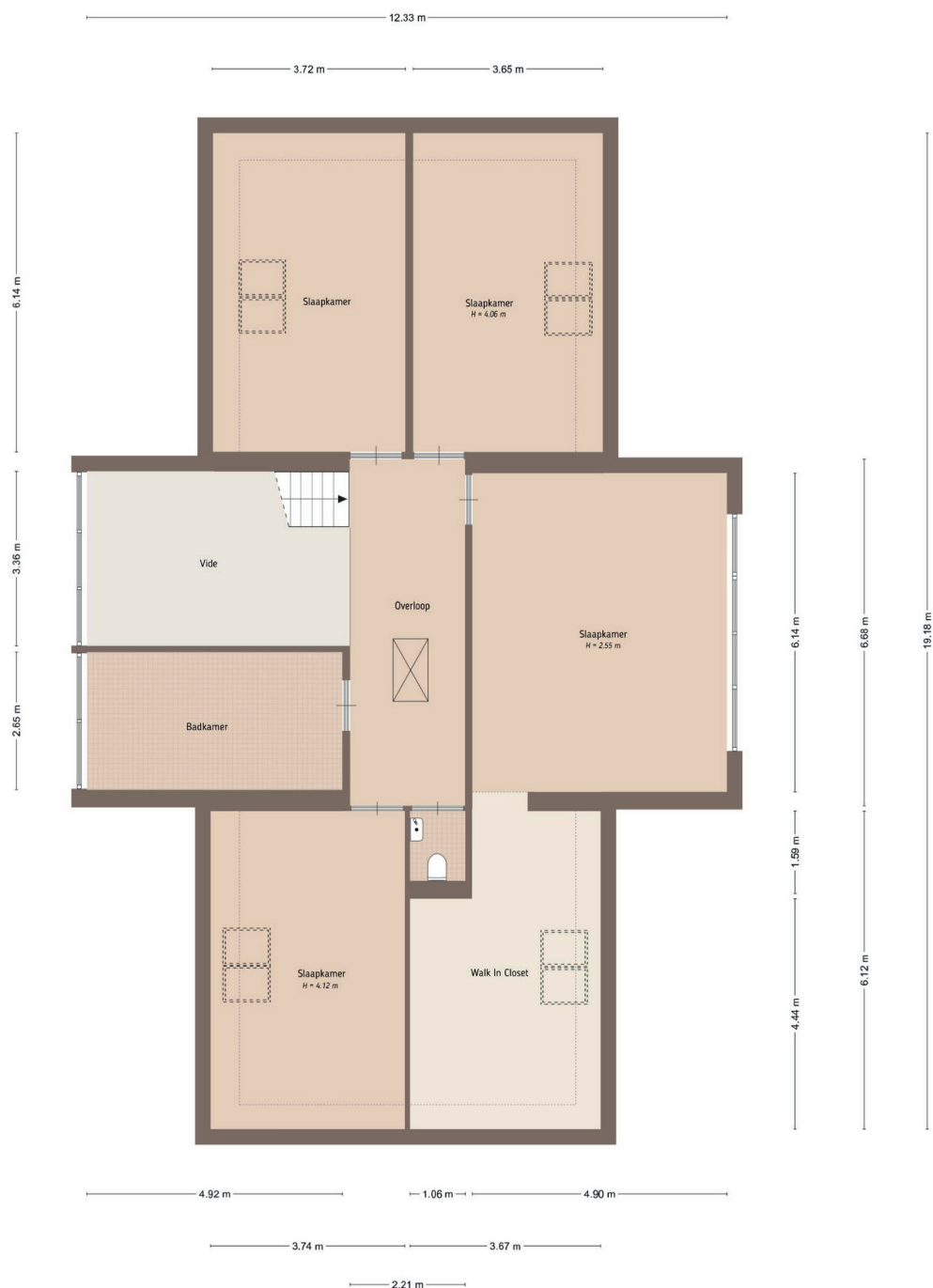
Plattegronden

Begane grond



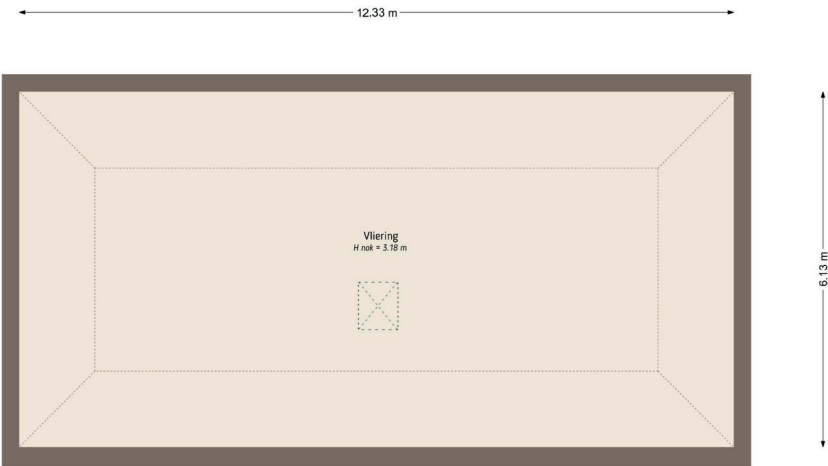
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Vliering



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 Steenbergen, telefoon 14 0167, internet www.gemeente-steenbergen.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