



Populierenstraat 35
St. Willebrord





Populierenstraat 35, St. Willebrord

Wat een pa-rel! Stap binnen in deze weergaloze en adembenemend mooie villa met indrukwekkend souterrain, garage, maar liefst 100 zonnepanelen én een verwarmd buitenzwembad. Een waar meesterwerk van ongeëvenaarde luxe en exclusiviteit.

Op een perceel van 6.620 m², biedt deze unieke villa een serene landelijke omgeving terwijl het toch dichtbij de levendige dorpskern met al haar voorzieningen ligt. Deze villa heeft ook een uitstekende bereikbaarheid. De uitvalsweg naar de snelweg A58 (Bergen op Zoom/ Rotterdam/ Antwerpen) bevindt zich op korte afstand.

Deze sublieme villa wordt bekroond met de hoogste norm voor energie-efficiëntie. Dankzij het energielabel A+++ geniet je niet alleen van een duurzaam huis maar ook van langdurige financiële voordelen met lagere energiekosten.

Alleen de meest luxe en hoogwaardige materialen zijn gebruikt bij de constructie en afwerking van deze villa. Elk detail, van vloeren tot plafonds, getuigt van puur vakmanschap en perfectie.

Naast esthetische schoonheid is er door de architect aandacht besteed aan de functionaliteit van de ruimtes, zodat het ontwerp niet alleen visueel aantrekkelijk is, maar ook praktisch en zéér comfortabel in gebruik.

Word jij de nieuwe bewoner van dit ultieme stuk woongeluk?

BEGANE GROND

Binnenkomen in deze villa is een ervaring op zich. De stijlvolle entree verwelkomt je met een voorpoefje van luxe die deze villa te bieden heeft. Een overvloed aan natuurlijk licht vult de ruimte, waardoor de woning meteen uitnodigend aanvoelt. Hoogwaardige materialen en een doordacht ontwerp zetten de toon voor wat je in de rest van deze villa kunt verwachten. Laat je meevoeren door de elegantie en ontdek de weelde die deze villa te bieden heeft.

De living is ingedeeld met een heerlijk zithoek en een tv kamer waarbij een stijlvolle room divider met gashaard een visuele scheiding creëert. De warmte van de gashaard voegt niet alleen een comfort toe, maar dient ook als prachtig decoratief element. Aan de andere zijde van de gashaard is een gezellige eetruimte gerealiseerd. Hier kun je samen met familie en vrienden genieten van een gezellige borrel of diner. De living wordt overspoeld met natuurlijk licht. Diverse schuifpuien laten de schoonheid van buiten naar binnen stromen en creëren een fantastisch uitzicht! Kortom, een royale en heerlijke ruimte die je geheel naar eigen wens kunt indelen en waar je je het ultieme wooncomfort ervaart!

Culinair genieten in de luxe open woonkeuken! Deze keuken is een paradijs voor de echte kookliefhebbers, voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur van Miele, biedt deze keuken alles wat je nodig hebt voor een gastronomische ervaring in je eigen huis. Denk hierbij aan een stoomoven met multifunctionele oven, een oven met magnetron functie, een wijnklimaatkast, vacumeer- en warmhoudlades, een koelkast en vrieskast, een geïntegreerd koffiezetapparaat, een quooker en een inductie kookplaat met plasma filter.

De achter entree/bijkeuken is ontworpen met het oog op praktisch gemak en stijl. In de grote wandkast vind je de wasmachine en droger op stahoogte. Daarnaast is deze ruimte ook voorzien van een pantry met spelbak.

Vanzelfsprekend is de begane grond voorzien van een toiletruimte.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



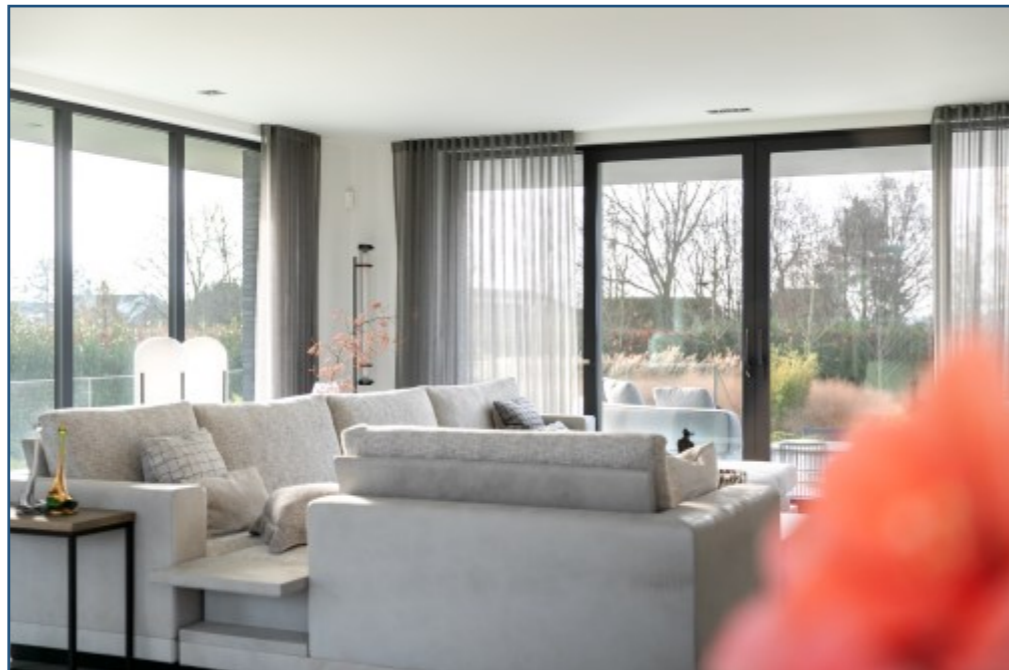
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

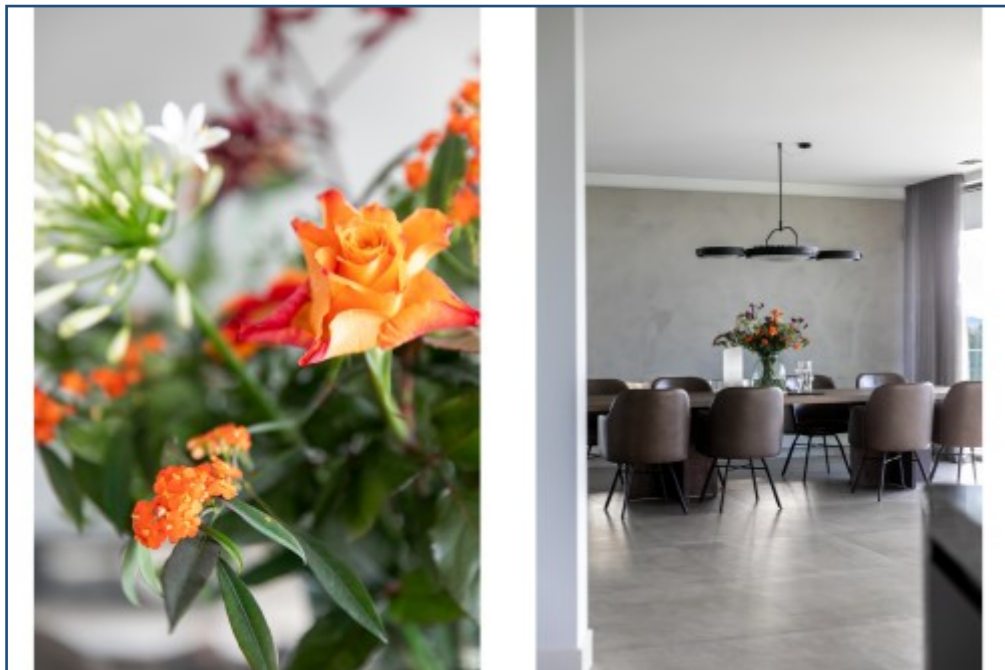




Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij







Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

SOUTERRAIN

Ontdek het indrukwekkende souterrain, een veelzijdige ruimte met tal aan mogelijkheden. Een perfecte plek voor ontspanning, sport, werk en entertainment, met een speciale mancave waar je kunt genieten van je favoriete films, even rustig aan het werk kunt achter je laptop en/of gewoon kunt relaxen met vrienden.

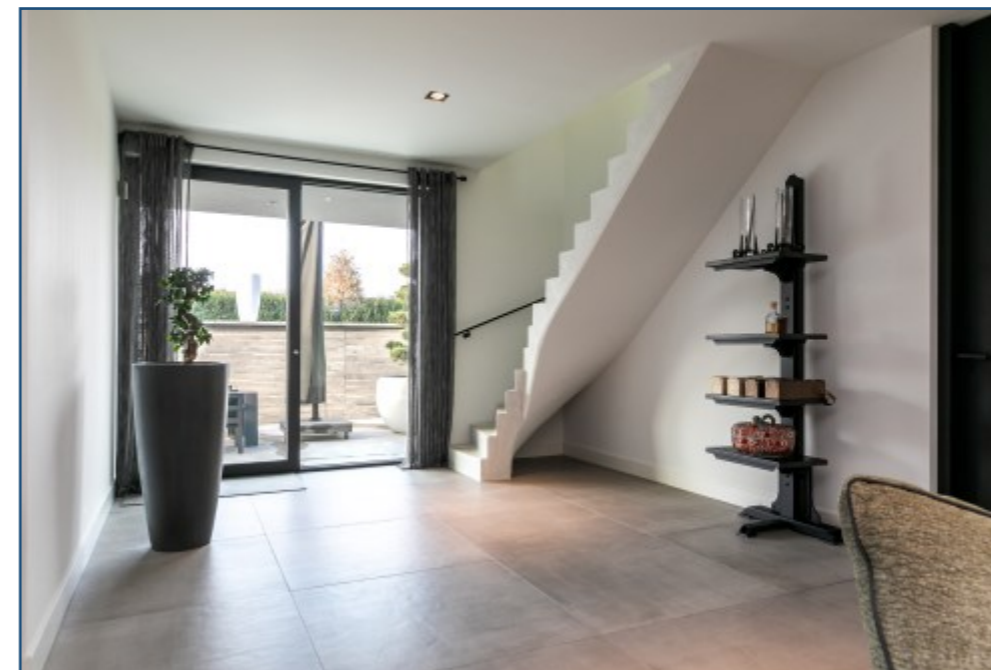
Daarnaast beschikt deze ruimte ook nog over 4 royale slaapkamers, waarvan elke kamer volop ruimte biedt voor je kleding en persoonlijke bezittingen. Perfect voor gezinnen van elke omvang. Alle slaapkamers zijn voorzien van schuifdeuren die toegang bieden tot het terras, waardoor je de natuur naar binnen kunt halen en kunt genieten van een naadloze overgang tussen binnen en buiten.

En wat te denken van de luxueuze badkamer? Deze badkamer vormt een oase van rust & ontspanning. Neem plaats in de rustgevende sauna voor ultieme ontspanning, verfris jezelf onder de ruime inloop regendouche en geniet van een vleugje luxe in het vrijstaand ligbad.

De salon is niet alleen een plek voor rust, maar ook een multifunctionele ruimte die kan worden aangepast aan jouw behoeften. Gebruik het als een extra zitruimte of chill-room voor kinderen, een stijlvolle sportruimte, of een plek om creatief bezig te zijn. De mogelijkheden zijn eindeloos. Laat hier je fantasie maar eens op los!

In de technische ruimte bevinden zich 3 warmtepompen, 2 warmte terugwin installaties, een ontharder systeem, een pomp voor vuil water en optimizers voor de zonnepanelen.

Alle binnendeuren zijn vervaardigd van zéér hoogwaardig materiaal (Ayous houtsoort, Abachi geborsteld), lopen tot aan het plafond en zijn voorzien van een magneetsluiting.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



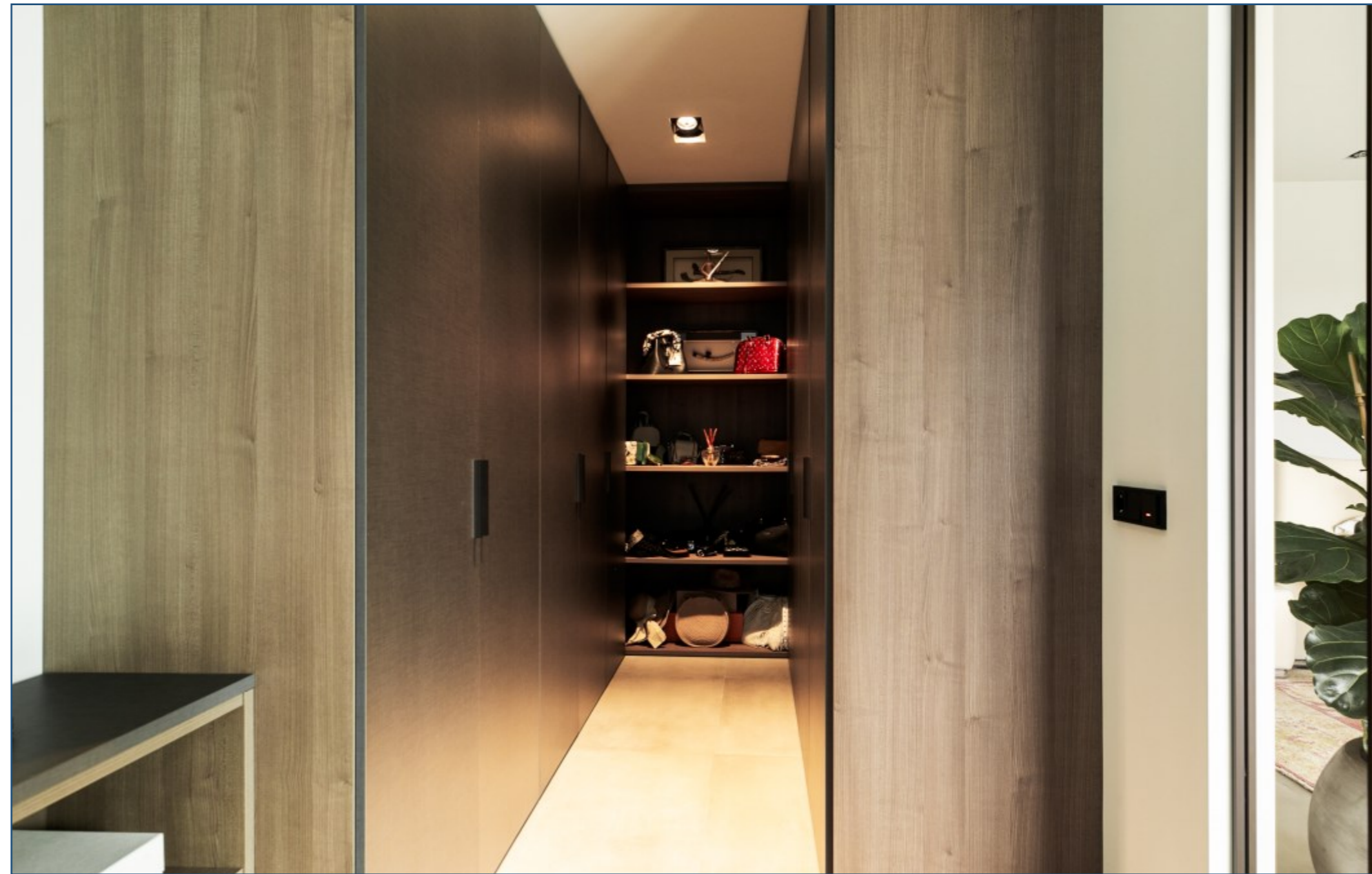
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



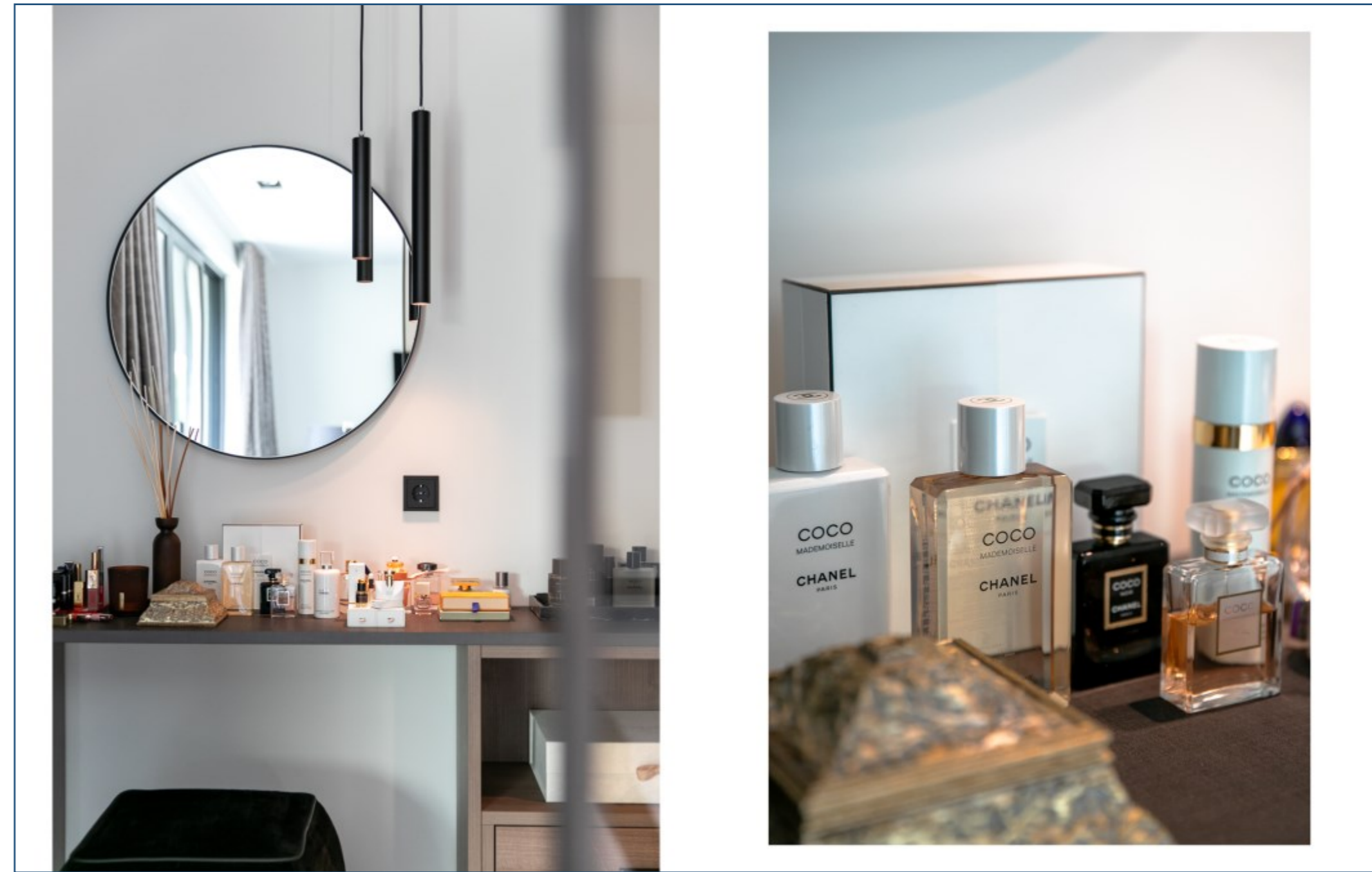
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



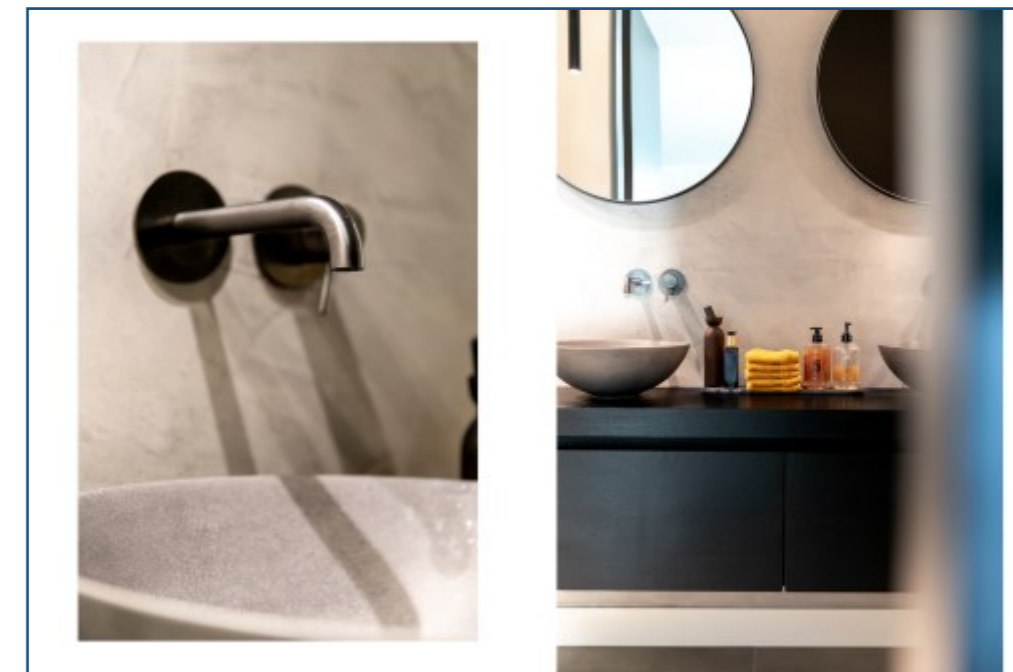
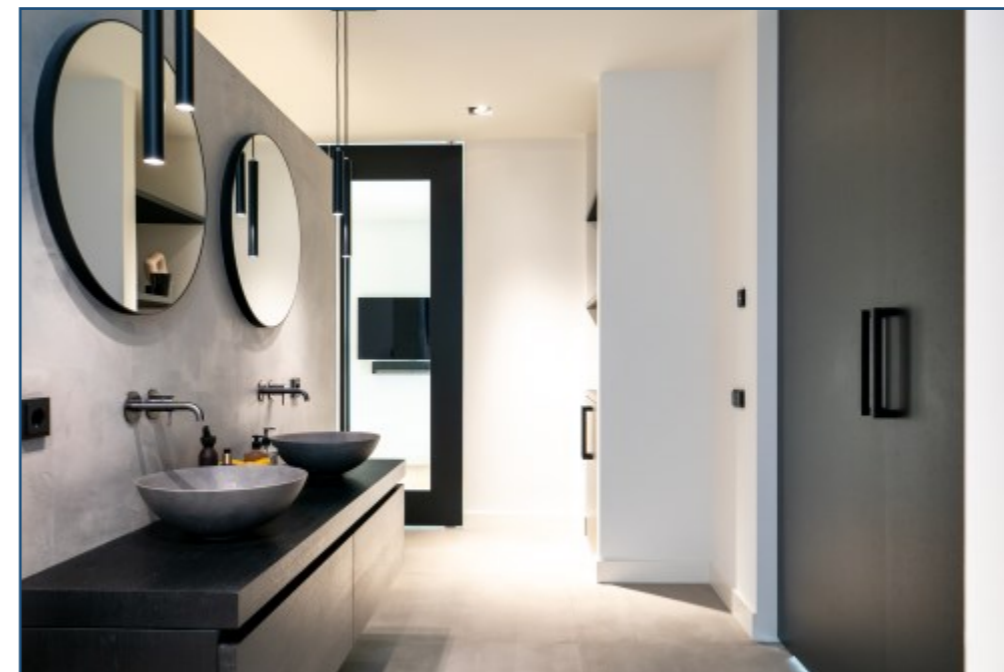
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



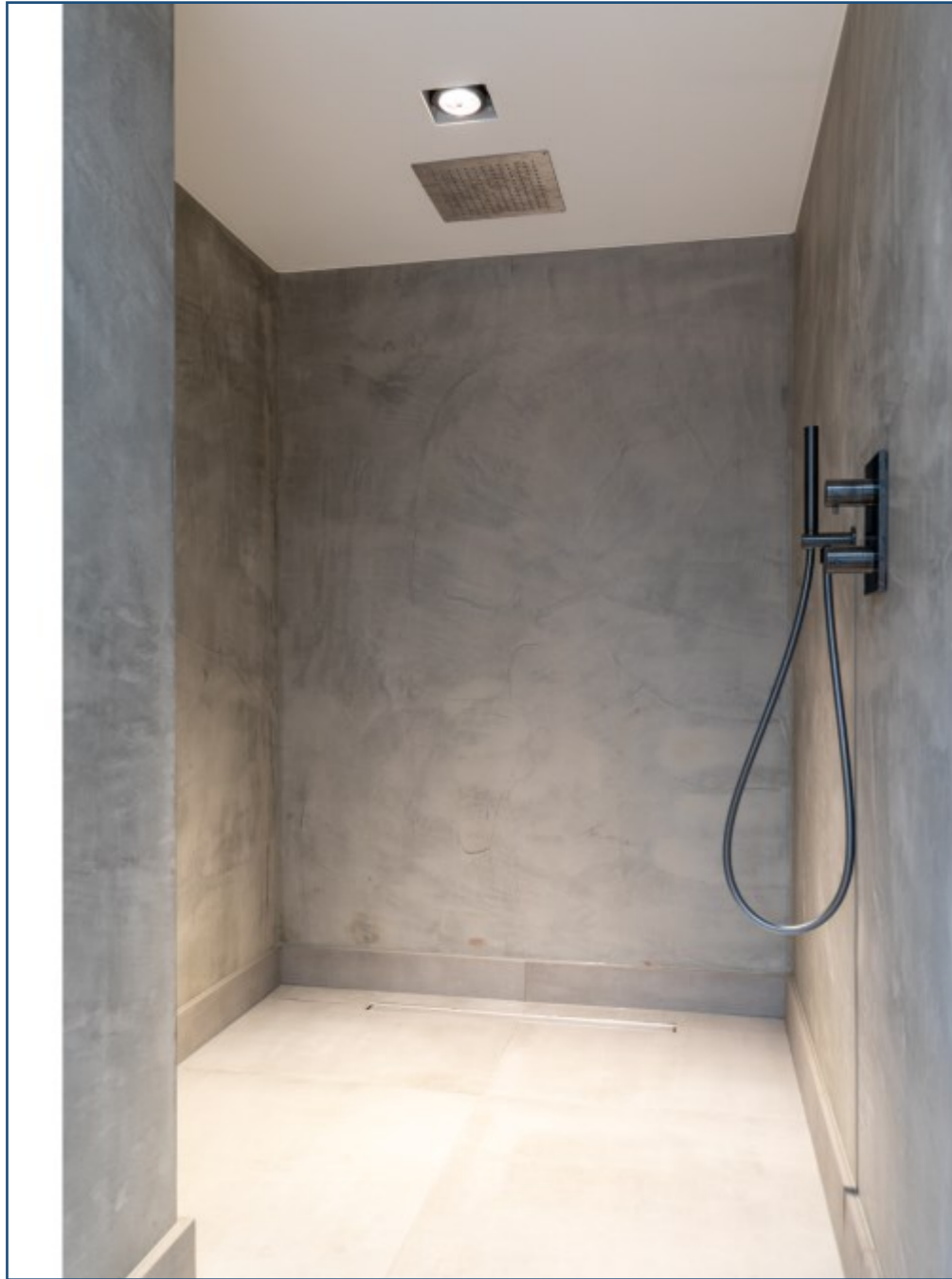
Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



GENIET VAN HET LUXE BUITENLEVEN!

Deze villa omarmt het buitenleven met maar liefst negen prachtige terrassen, elk ontworpen om een unieke ervaring te bieden. Of je nu wilt ontspannen bij het zwembad, culinair wilt genieten van de barbecue, of wilt genieten van een adembenemende zonsondergang, er is een terras voor elke gelegenheid waardoor elke dag een vakantie lijkt.

Het souterrain herbergt een beschut lounge terras en een low-dining. Perfect voor ontspannen avonden of intieme diners in een serene setting. Daarnaast is er een beschut zit terras gecreëerd, omringd door rust & privacy. Genieten van een culinaire buitenervaring? Neem plaats op het speciale BBQ terras, compleet met Green-Egg en Oyfer. Handige opslagkasten zorgen voor een georganiseerde en praktische buitenkeuken. Aan de zijgevel nodigt een terras met bartafel uit tot ontspannen momenten met vrienden of familie. Boven op de begane grond biedt het zit terras op het balkon een panoramisch uitzicht op één van de mooiste zonsondergangen met uitzicht op het achterland. Een trap vanaf het balkon, leidt je moeiteloos naar het zwembad. Kortom, een idyllische plek om te genieten!

Verwarmd buiten zwembad

Dompel jezelf onder in luxe bij het verwarmde zwembad, omgeven door een lounge terras en een zonneterras. Neem een verfrissende duik in de zomerse hitte of ontspan gewoon onder de stralende zon.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Rucphen
Sectie : U
Nummers : 1374 en 1375.
Groot : 6.620 m²



TECHNISCHE INFORMATIE:

Technische ruimte kelder, voorzien van:

- 3 stuks Daikin lucht/water warmtepompen; verwarmen in de winter en koelen in de zomer
- 2 stuks Zehnder WTW-installaties; verwarmen in de winter en koelen in de zomer
- North Star waterontharder
- 2 stuks DAB vuilwaterpompen
- Ferro Amo omvormer en optimisers voor de op het dak aanwezig zijnde 100 zonnepanelen;
- Energielabel A+++

Technische ruimte zwembad voorzien van:

- 2 stuks DAB schoonwaterpompen
- Volledig automatisch doseersysteem PH en Redox gecombineerd zwembad waterbeheersing en zwembadverwarming inclusief alarmmelding bij waterleiding breuk

Schoonwaterpompen onder technische ruimte zwembad dragen zorg voor het regenwater te transporteren naar de retentievijver. Vanuit de retentievijver wordt vervolgens in de zomermaanden volledig automatisch de tuin, gras en borders beregend, deels door sproeiers en deels door druppelslangen. Indien de retentievijver te weinig watervoorraad heeft wordt deze volledig automatisch bijgevuld door grondwater middels een bronwaterput. Voor het aan huis gelegen gedeelte (beton) wordt beregend door kraanwater.

Meterkast is voorzien van:

- 1) de benodigde groepen voor de technische installatie
- 2) Alarminstallatie met camera- beveiligingssysteem en beeldopname
- 3) Gasaansluiting (voor haard)

Andere bijzonderheid is dat de WTW-installatie volledig geïntegreerd zit in de Airspots, verlichting en klimaatbeheersing gecombineerd!

OVERIGE BIJZONDERHEDEN:

Data en Wifi, beveiligingscamera's en bediening poort:

- Poort voorzien van Busch Jaeger Video intercom buitenunit met camera en binnen unit in hal
- Rondom de villa zijn 7 beveiligingscamera's Dome aangesloten op een recorder, bekabeld en via een app en/of computer aan te sturen
- Alle kamers zijn voorzien van dubbele aansluitpunten voor bekabeld internet
- Binnen de villa zijn 5 Unifi AP Wall units, accesspoints voor draadloos Wifi internet aangebracht
- Buiten de villa zijn 4 Unifi AP Mesh outdoor units aangebracht om ook buiten volledige dekking te hebben voor internet
- Op het dak is een 5G antenne aangebracht, welke gecombineerd met VDSL 30/3 het gehele datanetwerk aanstuurt
- Bovenstaand is geheel bekabeld aangesloten op een 24 poort Switch en Peplink balace 30 Dual WAN router

- Hormann sectionaldeur, type LPU42, afmeting: 5500 x 2250
- Binnendeuren en kozijnen, houtsoort Ayous / Abachi geborsteld
- Deurbeslag, type Formani SQUARE en Frits Jurgens taatsdeurscharnieren
- Vloertegels, merk: Cercom ceramische tegel Grigio Rett, afmeting: 100 x 100
- Gevelkozijnen van Kumasol, type Aliplast voorzien van meerpuntsluitingen en veiligheidsslotsen,
- Magneetcontacten en HR ++ zonwerend isolatieglas U- waarde 1.0.



Buitenwonen

Het gevoel van het echte buitenwonen? Dat is wonen te midden van groen, rust en ruimte. Of u nu op zoek bent naar een authentieke woonboerderij of een koper zoekt voor uw vrijstaande woning in het buitengebied – bij Schalk Makelaardij is uw buiten-gevoel in goede handen.

Wanneer is een woning een Buitenstate?

Een potentiële Buitenstate is te herkennen aan de volgende criteria:

- ligging buiten de bebouwde kom;
- aan alle zijden vrijstaand;
- perceelgrootte van tenminste 1.000 m²;
- uitstraling van rust en ruimte.

Is aan drie van de vier kenmerken voldaan? Dan mag de woning als Buitenstate worden aangemerkt. Het gaat dus met name om de woonbeleving. Het type woning kan variëren van een luxe landhuis tot een gewone gezinswoning.

Buitenstate

Buitenstate is een landelijk label van NVM-makelaars die zich hebben gespecialiseerd in onroerend goed in het buitengebied. Het gaat hierbij om vrij gelegen woningen met een beleving van rust en ruimte.

Selectie

Schalk Makelaardij is één van de 20 Buitenstate-vestigingen in Nederland en werd geselecteerd op basis van vakkennis en jarenlange ervaring in de aan- en verkoop van woningen in het buitengebied. Ook de servicegerichte dienstverlening heeft bijgedragen aan het mogen voeren van dit exclusieve label.

Wat maakt Buitenstate zo bijzonder?

De aangesloten makelaars hebben jarenlange kennis en ervaring van het buitengebied en weten daardoor wat belangrijk is in de bemiddeling bij de aan- en verkoop van deze specifieke objecten. Vaak zijn het makelaars die ook actief zijn in agrarisch onroerend goed. Zij weten daardoor veel van de wet- en regelgeving in het buiten-gebied. Bij een unieke woning hoort een unieke dienstverlening. De aan- of verkoop van een Buitenstate is dan ook maatwerk!

Schalk Makelaardij

Uw Buitenstate - of uw verlangen ernaar - is in vertrouwde handen bij Schalk Makelaardij. U kunt er op vertrouwen dat één van de belangrijkste beslissingen in uw leven op correcte en kundige wijze wordt begeleid en afgewikkeld. De Buitenstate-makelaars van Schalk Makelaardij verstaan hun vak. Ze zijn vertrouwd met de gewoontes en gebruiken van het platteland. Zij beschikken over de kennis om uw Buitenstate met de juiste prijs en condities in de markt te zetten en te verkopen.



Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen
076-5937000 | info@schalkmakelaardij.nl | www.schalkmakelaardij.nl