



Waarderweg 10 Drongelen

**Unieke, onder architectuur ontworpen woning met
loods, oprit, tuin, erf en verdere aanhorigheden
gelegen op totaal circa 11.524 m² grond.**

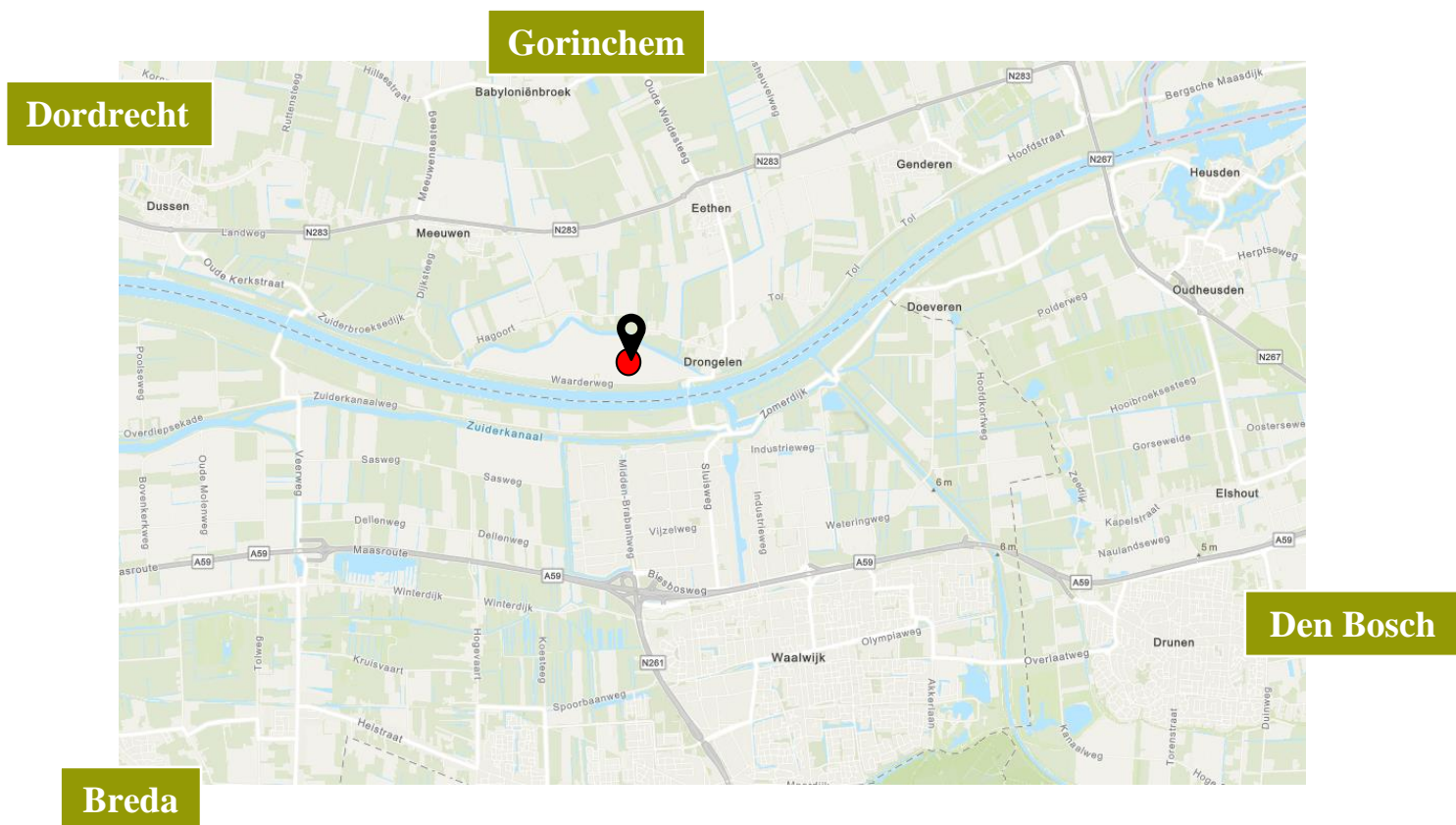
Situering

De vrijstaande (bedrijfs)woning met loods is gelegen in het buitengebied van Drongelen, een pittoresk dorpje in de gemeente Altena, in de provincie Noord-Brabant. Dit object is omgeven door een uitgestrekt landschap en biedt een unieke kans om te wonen en te werken in een landelijke omgeving.

Drongelen is een klein, charmant dorp met een hechte gemeenschap. Hoewel kleinschalig, bevinden basisvoorzieningen zich in de nabije omgeving, en voor uitgebreide voorzieningen kan men terecht in nabijgelegen plaatsen zoals Waalwijk en Wijk en Aalburg, op respectievelijk 10 á 15 minuten rijafstand.

De centrale ligging ten opzichte van de snelwegen A27 en A59, beide binnen circa 15 minuten te bereiken, zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid van steden zoals Breda, Den Bosch en Gorinchem. Bovendien biedt de regio prachtige natuurlijke gebieden, zoals de Loonse en Drunense Duinen die zich op 20 autominuten bevinden en de Biesbosch die op 40 autominuten te bereiken is. Hier kunt u genieten van wandelen, fietsen en de rust van het Brabantse landschap.

Deze locatie combineert landelijke charme met praktische toegankelijkheid en is ideaal voor mensen die waarde hechten aan rust en ruimte, zonder ver verwijderd te zijn van stedelijke voorzieningen.



De woning

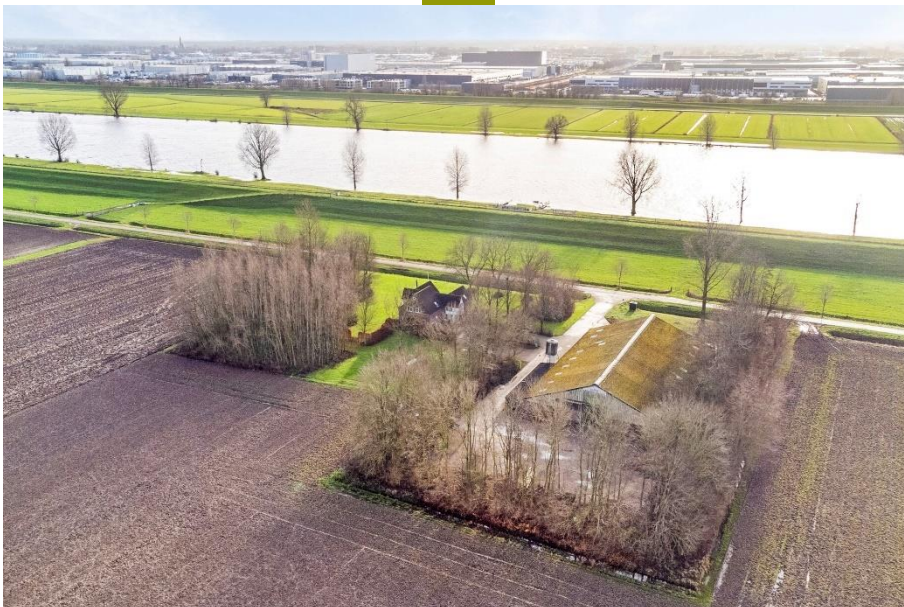
De vrijstaande woning is gebouwd in 1991, heeft een inhoud van circa 922 m³ en een woonoppervlakte van circa 239 m². De woning is gefundeerd op staal middels plaatfundering en opgetrokken uit metselwerk spouwmuren en een betonnen begane grond- en verdiepingsvloer. Verder is de woning volledig geïsoleerd en vrijwel geheel voorzien van aluminium kozijnen met dubbele beglazing en Velux dakramen met dubbele beglazing in enkele slaapkamers. Het zadeldak is gedekt met dakpannen.

De woning wordt verwarmd middels een cv-ketel (bj. 2006) en is vrijwel geheel voorzien van vloerverwarming op de begane grond. Verder is de locatie voorzien van een propaantank (Antargaz) en beschikt de woning over een houtkachel.

Het geheel is voorzien van een bronwaterinstallatie en is niet aangesloten op een waterleiding.











Indeling

Begane grond

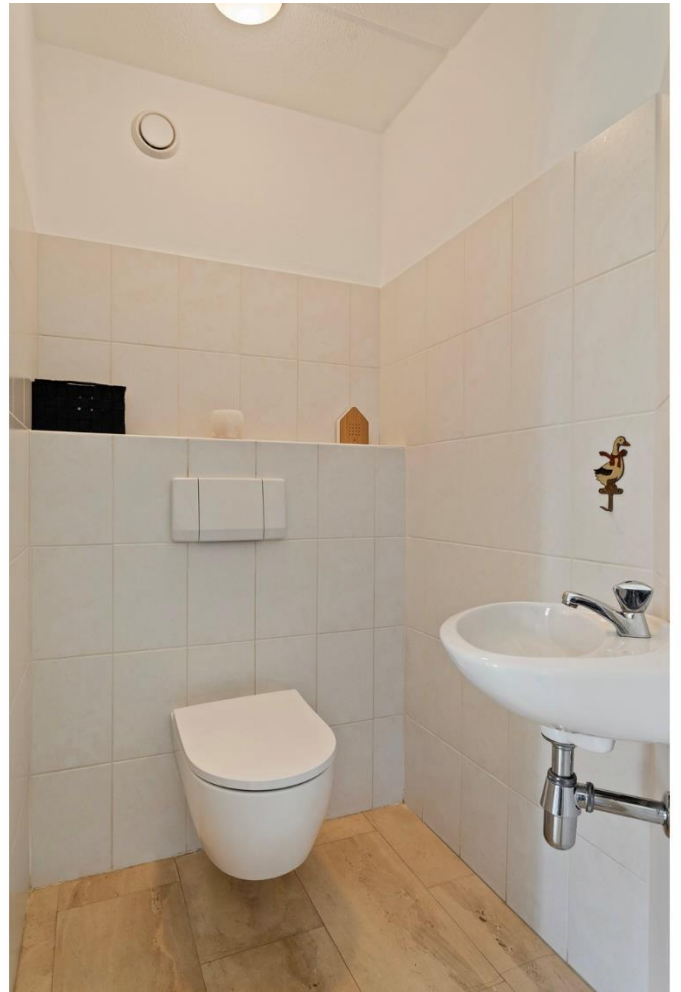
Vrijwel de gehele begane grond is afgewerkt met een travertinvloer voorzien van vloerverwarming en stucwerk als wandafwerking. Ook is de gehele woning voorzien van travertin vensterbanken.

Entree

De entree geeft toegang tot de garderobe, keuken, woonkamer, ruime berging en gang. De gang geeft toegang tot de bijkeuken, het kantoor, toilet en de slaapkamer met badkamer op de begane grond. Verder bevinden de meterkast, vaste kast met vloerverwarming verdeler en de trapopgang naar de eerste verdieping zich in de entree.







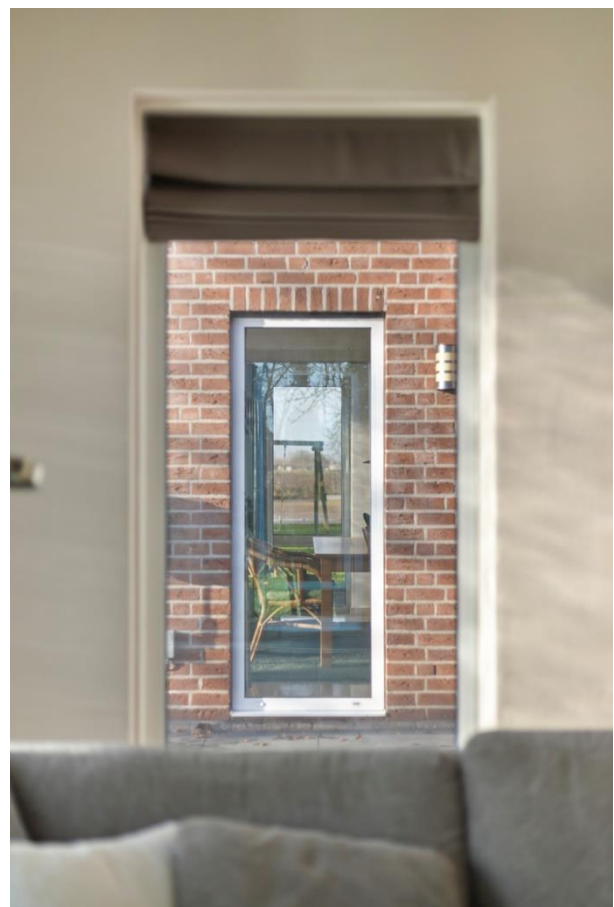
Woonkamer

De woonkamer is afgewerkt met een eikenhouten vloer, stucwerk als wandafwerking. De ruimte beschikt over een houtkachel, vaste kast en een designradiator. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de tuin middels een schuifpui. De woonkamer biedt een zeer warm en ruimtelijk gevoel door het hoge plafond.





De woning is ontworpen onder architectuur en gekenmerkt door een volledig symmetrisch ontwerp. Dit zorgt voor een aantal prachtige zichtlijnen, waarbij het mogelijk is om volledig door de woning heen te kijken.





Keuken

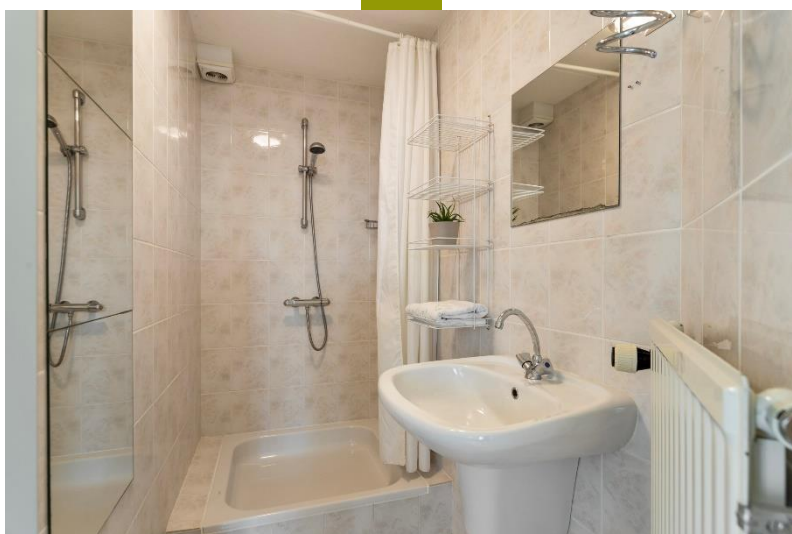
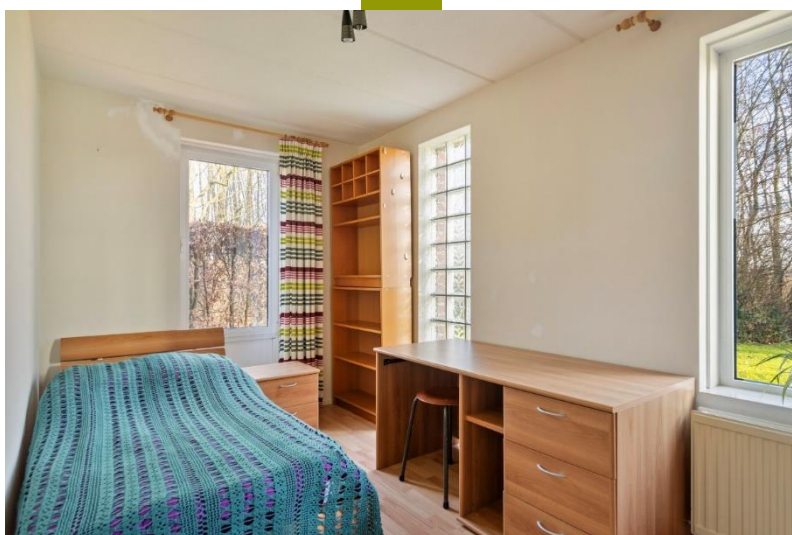
De keuken beschikt over een L-vormig keukenblok voorzien van een dubbele wasbak, 4-pits keramische kookplaat, combi-oven/magnetron (bj 2023), koelkast (2024), vaatwasser en close in boiler (dec 2024). Middels een schuifpui is er toegang tot de tuin.





Slaapkamer begane grond

De slaapkamer op de begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk als wandafwerking en een beton plafond. De slaapkamer biedt toegang tot de badkamer welke volledig is betegeld en is voorzien van een douche en een wastafel.



Kantoor

Het kantoor is afgewerkt met vloerbedekking, stucwerk als wandafwerking en beton als plafondafwerking.



Bijkeuken/ achter entree

De bijkeuken is volledig betegeld en voorzien van een keukenblok met wastafel en wasmachine/droger aansluiting. De bijkeuken biedt toegang tot de tuin. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats van de Cv-ketel (bj. 2006)



Plattegrond begane grond woning 2D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zlobber www.zlobber.nl

1^e verdieping

De eerste verdieping is te bereiken middels een vaste trap vanuit de entree. De overloop is afgewerkt met vloerbedekking, stucwerk als wandafwerking en het plafond is afgewerkt middels geïsoleerde unidekplaten. De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en een badkamer.



Loft

De loft is afgewerkt met vloerbedekking als vloerafwerking en staat in open verbinding met de woonkamer.



Slaapkamers

De drie slaapkamers en master bedroom zijn afgewerkt met vloerbedekking, behang als wandafwerking en unidekplaten als plafondafwerking.

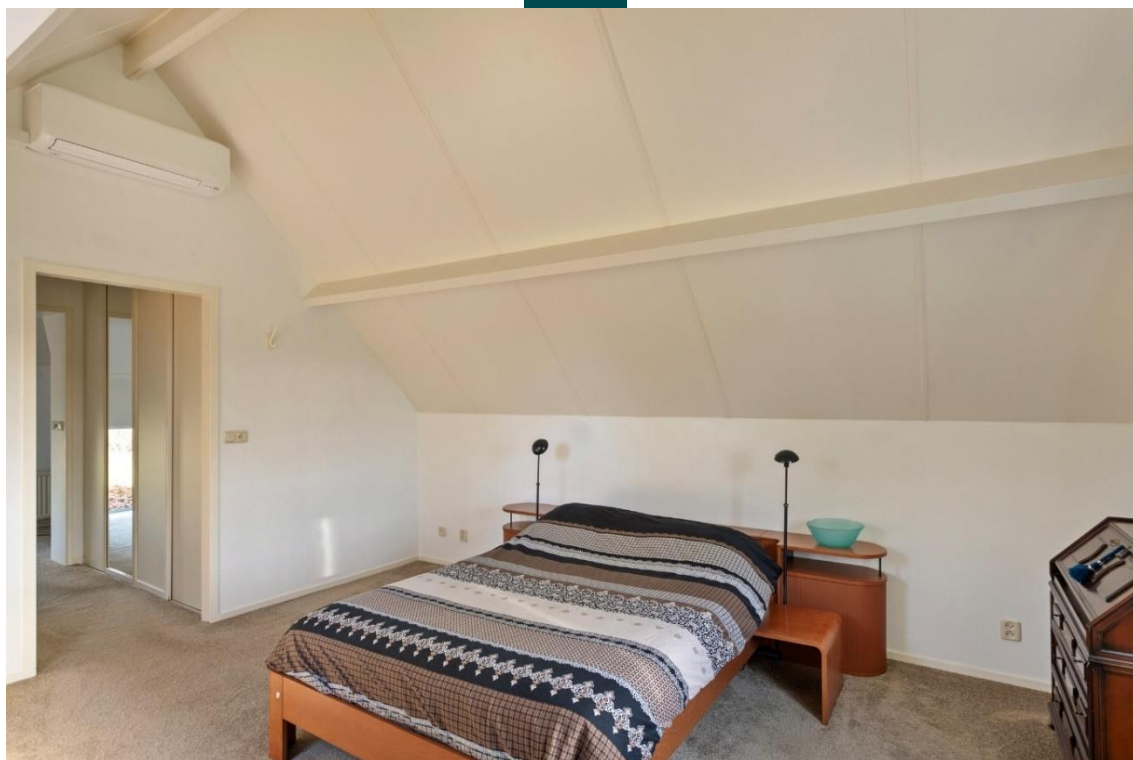
De slaapkamers gelegen aan de achterzijde van de woning bieden een adembenemend uitzicht over de landerijen. Een van de slaapkamers beschikt over een vlizoluik naar **de bergzolder**. De zolder beschikt over vloerbedekking en is voorzien van een groot raam voor natuurlijk daglicht.







De **master bedroom** is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van twee grote inloopkasten en een aansluiting voor een wastafel. Deze slaapkamer is voorzien van airconditioning.





De badkamer is volledig afgewerkt met tegels en voorzien van vloerverwarming. Verder beschikt de badkamer over een wastafel, ligbad, douche en toilet.



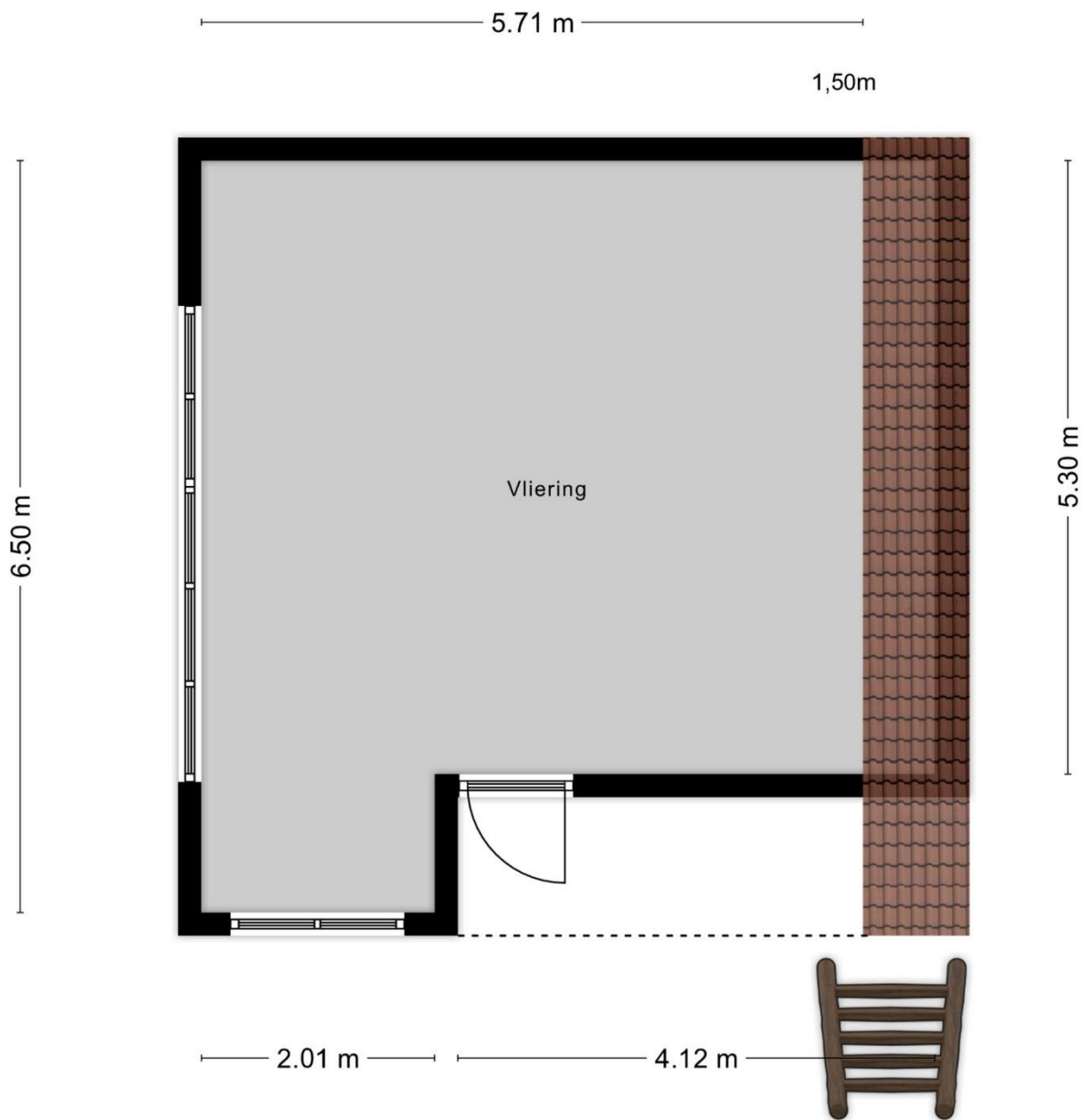
Aan het einde van de overloop bevindt zich een deur naar het **balkon**.



Plattegrond 1^e verdieping 2D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Loods

De ruime loods (voormalige melkveestal) is opgetrokken uit steenmuren en een damwand opbouw, betonvloer, houten gelijkde spanten, houten gordingen en gedekt met abc golfplaten.

De loods is voorzien van een handmatige roldeur aan de voorzijde, een schuifdeur aan de achterzijde en twee loopdeuren.

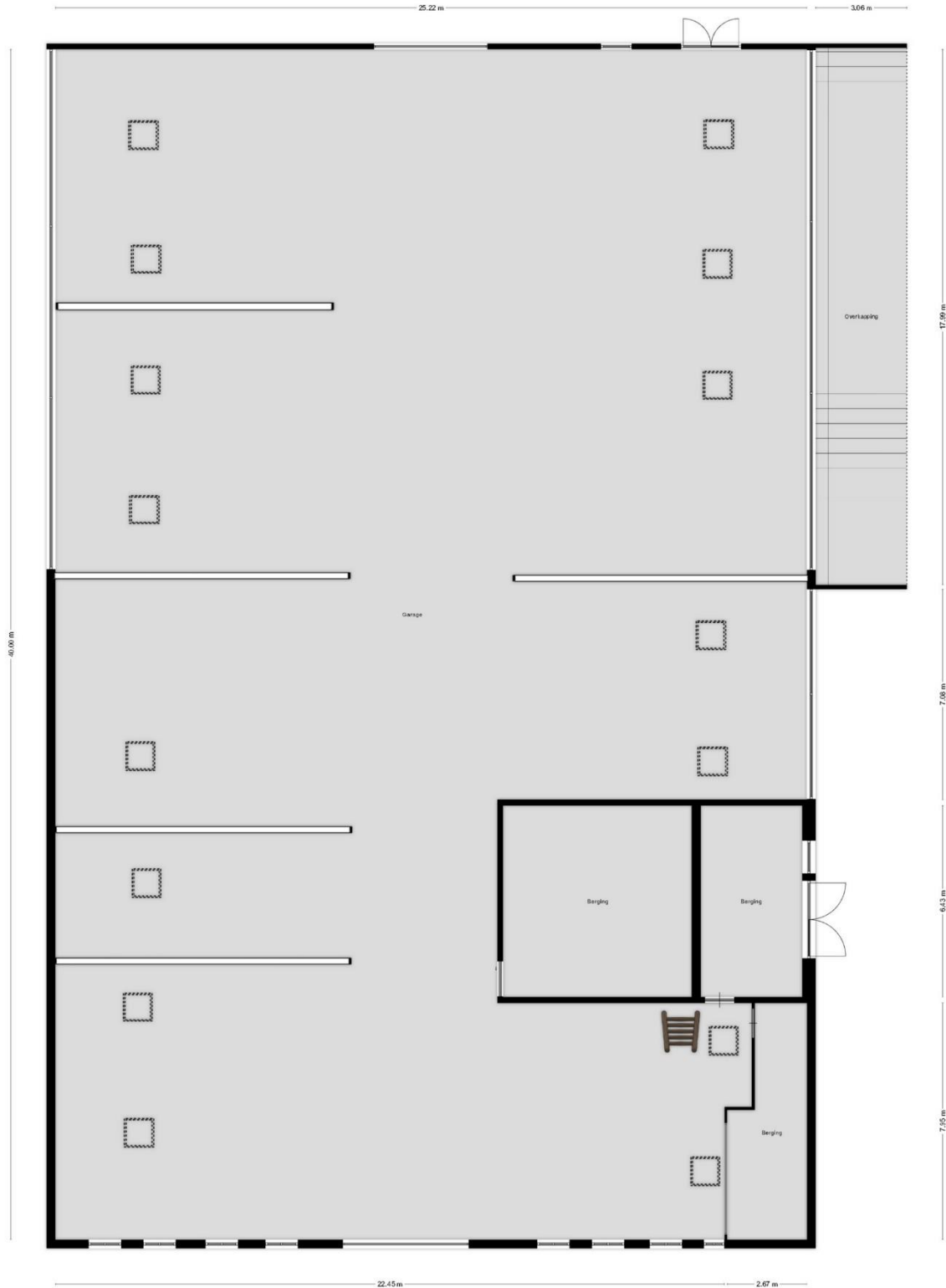
De gierputten zijn nog in tact.

De installatiekamer (voormalige tanklokaal) is volledig betegeld en voorzien van een meterkast. In deze ruimte bevindt zich de bronwaterinstallatie.





Plattegrond loods



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ZBOor www.zboor.nl

Erf en tuin

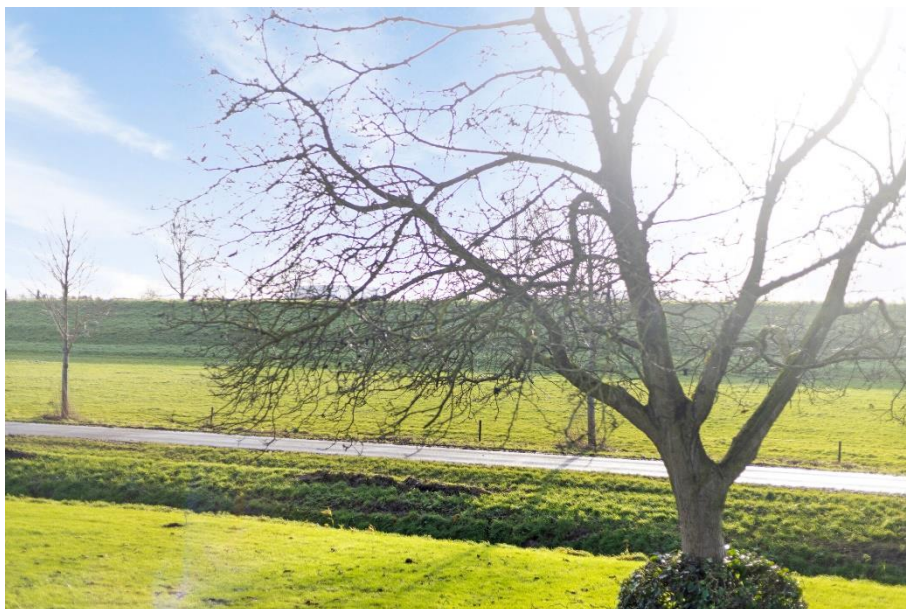
De woonboerderij met aanhorigheden is gelegen midden op het perceel van 01.15.24 ha met een eigen oprijlaan.

De boerderij is omgeven door een uitgestrekt terrein vol schaduwrijke plekken en zonnige openingen, perfect voor rust en ontspanning. De majestueuze bomen bieden een natuurlijke bescherming en dragen bij aan de unieke sfeer van deze bijzondere plek.

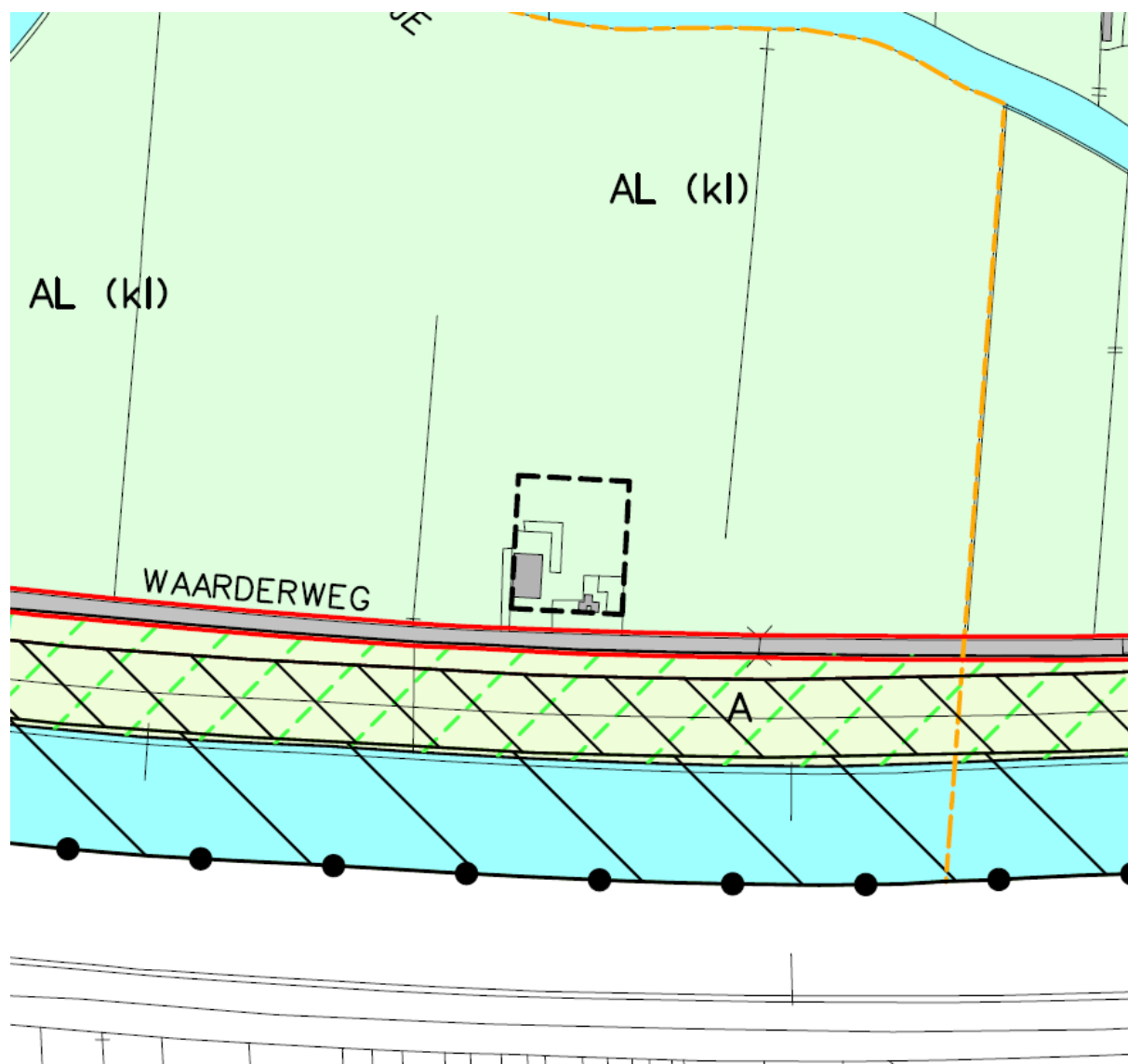
Al de erfbeplanting is aangelegd in samenwerking met Brabants Landschap bestaande uit bladverliezende soorten die uitstekend passen in het Nederlandse polderlandschap. Hierdoor ademt elke hoek een gevoel van vrijheid, terwijl in het voorjaar het fluiten van vogels en het geritsel van bladeren in de wind je dagelijkse achtergrondmuziek vormen.







Bestemmingsplan



Op het object rust de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschapswaarden’ Het volledige perceel is voorzien van een bouwblok voor eventuele uitbreiding.

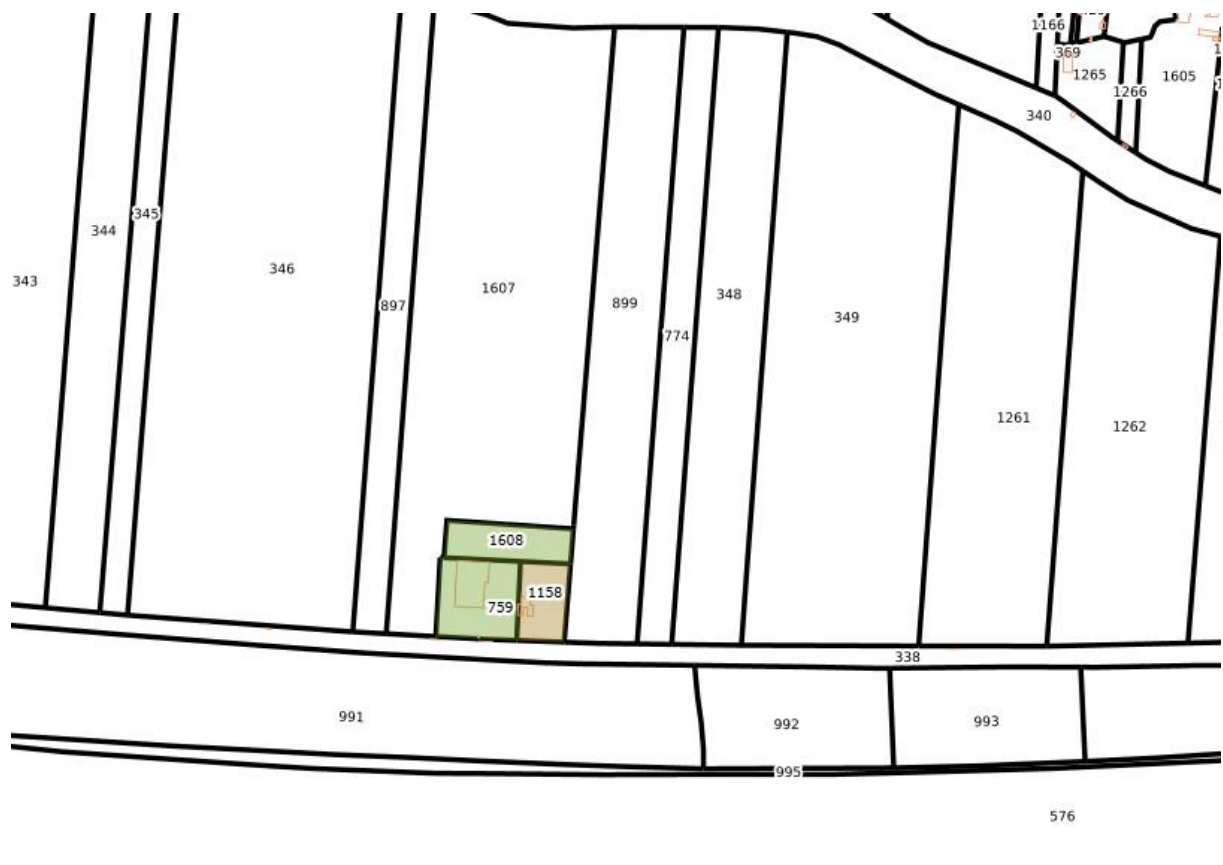
Voor nadere informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.



Aanvullende informatie:

- De volgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig; elektra, glasvezel, riolering, septictank (niet meer in gebruik)
- Er is voldoende verhard terrein aanwezig voor bijvoorbeeld het parkeren van voertuigen;
- De ruime vrijstaande schuur is voor diverse doeleinden geschikt;
- Voorzien van een ruim bouwblok voor eventuele uitbreiding;

Kadastrale kaart





Vraagprijs: € 995.000. - kosten koper
Oplevering: In overleg

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.

Voor nadere informatie en/ of een afspraak voor een bezichtiging kunt u te allen tijde contact opnemen.

Staal Makelaars
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
Tel. nr.: 0162 – 570 4
Fax. nr.: 0162 – 570 472
www.staalmakelaars.nl
info@staalmakelaars.nl

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.