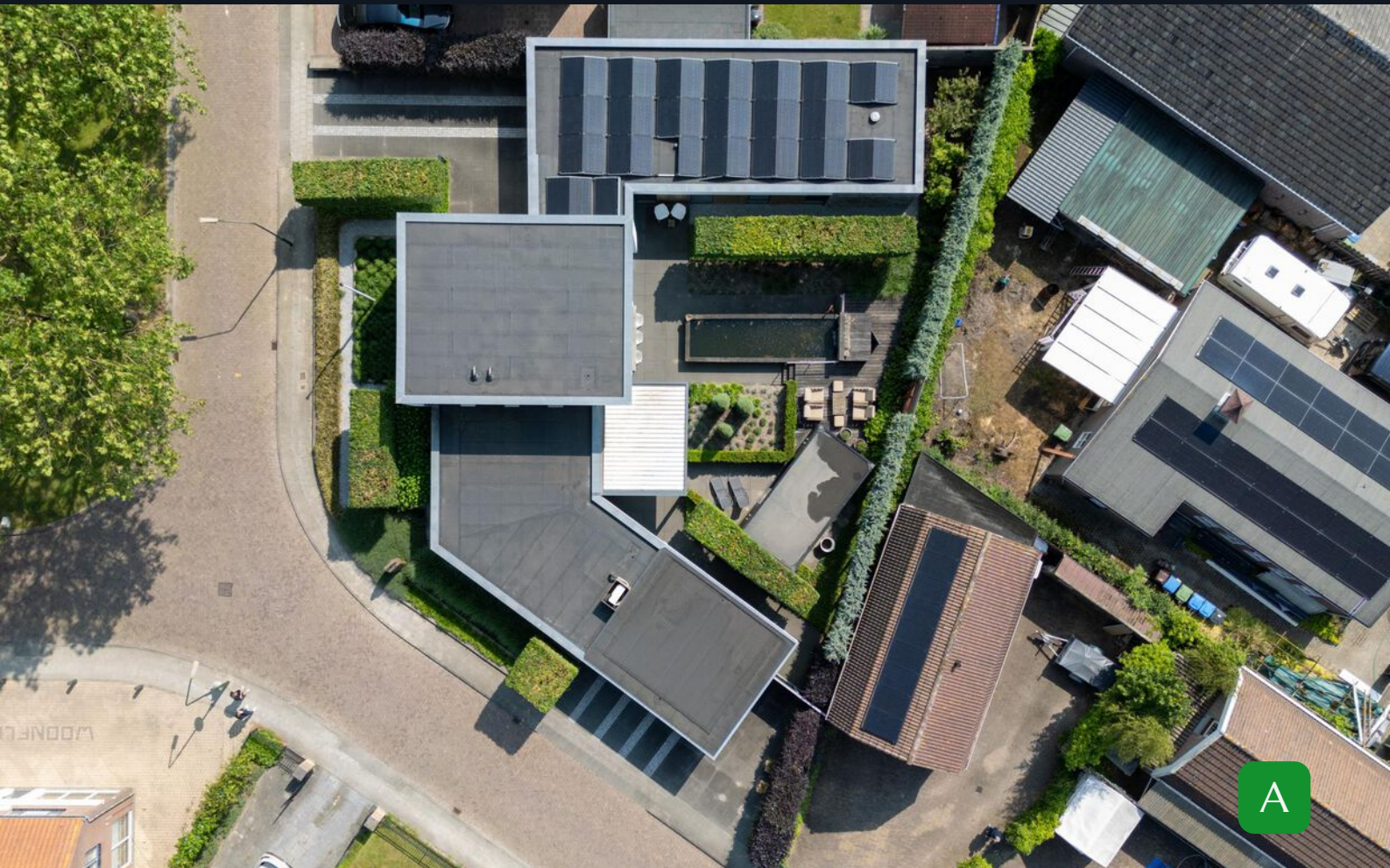


VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



WARMONDPLEIN 26, HANK

Vraagprijs € 1.195.000,- k.k.



WELKOM BIJ WARMONDPLEIN 26



Ik ben Willem Snoeren

NVM Register Makelaar

Welkom bij **Warmondplein 26** ik neem je graag mee door deze mooie woning.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ willem.snoeren@vanhuyse.nl

☎ 0162-241152



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	2017		
Soort woning	Eengezinswoning		Woonoppervlakte 241 m²
Bouwworm	Bestaande bouw		
Type woning	Vrijstaande woning		
Inhoud	1044 m³		Perceeloppervlakte 835 m²
Overige inpandige ruimte	40 m²		
Gebouwgebonden buitenruimte	45 m²		
Energielabel	A		Kamers 7
Verwarming	Vloerverwarming geheel, elektrische verwarming, gashaard		
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd		Slaapkamers 4



OMSCHRIJVING

Exclusieve vrijstaande villa met gelijkvloerse voorzieningen, luxe afwerking, complete wellness en energielabel A in Hank

In het rustige en ruim opgezette Hank, aan de rand van Nationaal Park De Biesbosch, staat deze unieke vrijstaande villa met een woonoppervlakte van ruim 240 m². Deze onder architectuur in 2017/2018 gebouwde woning combineert duurzame technieken met een hoogwaardige afwerking en uitzonderlijk wooncomfort. Met onder andere 42 zonnepanelen, royale leefruimtes met vanuit ieder vertrek zicht op de tuin, een complete wellnessruimte en zowel binnen als buiten voldoende parkeergelegenheid, is dit een woning van topklasse.

Locatie

Hank is een charmant dorp in de gemeente Altena, strategisch gelegen nabij uitvalswegen richting Breda, Gorinchem en Utrecht. De woning ligt in een rustige, groene woonomgeving, op loopafstand van lokale voorzieningen waaronder een Jumbo supermarkt en basisscholen, terwijl de natuur van de Biesbosch letterlijk om de hoek ligt. Een perfecte balans tussen rust, ruimte en bereikbaarheid.

Indeling begane grond

Via de eigen brede oprit bereikt u de entree van de woning. De ruime en lichte hal verwelkomt u met fraaie taatsdeuren naar de living, een garderobe en een modern afgewerkt gastentoilet. Vanuit hier heeft u toegang tot de rest van de woning.

De royale living is voorzien van een duurzame en kwalitatieve pvc-vloer met elektrische vloerverwarming en een sfeervolle gashaard die het zitgedeelte van de eetkamer scheidt. Grote raampartijen rondom zorgen voor een prachtig zicht op de fraai aangelegde tuin en laten het daglicht rijkelijk binnenstromen. In directe verbinding met de woonkamer bevindt zich de open keuken. Deze is o.a. uitgerust met een kookeiland met Bora-kookplaat en Quooker. Overige ingebouwde apparatuur zijn een wijnklimaatkast, ingebouwd koffieapparaat, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Achter de keuken is een praktische bijkeuken gesitueerd met aanrecht, spoelbak en aansluitingen voor de wasapparatuur, weggewerkt in een vaste kast. Vanuit de bijkeuken is de dubbele inpandige garage bereikbaar. Een mooi detail van deze garage is de garagedeur van Different Doors die zich zijwaarts opent. Vanuit de hoofdentree leidt een lange gang met grote ramen aan de tuinkant naar het privévertrek van de woning: een prachtige hoofdslaapkamer met uitzicht op de tuin, een eigen luxe badkamer en een royale inloopkast. De badkamer is gedeeltelijk betegeld met natuursteen en deels voorzien van glad stucwerk wandafwerking. Er zijn een vrijstaand ligbad, ruime inloopdouche, dubbele waskom met meubel en een toilet in een aparte nis aanwezig. De kledingruimte is voorzien van een light-tube (voor natuurlijke lichtinval), een vrijstaand ladeblok en kasten rondom. Achter de slaapkamer bevindt zich nog een multifunctionele ruimte, momenteel ingericht met een hoogwaardige Physio Therm infraroodcabine inclusief lichttherapie (deze blijft achter).

OMSCHRIJVING

Deze ruimte is desgewenst ook geschikt als thuishkantoor, fitnessruimte of extra kledingkast bijvoorbeeld.

Naast de hal bij de hoofdentree bevindt zich een kleine inpandige garage met elektrische sectionaaldeur, ideaal als fietsenberging, werk- of fitnessruimte. Hierachter ligt de uitgebreide technische ruimte met onder meer het centrale stofzuigsysteem, een grote elektrische boiler, waterontharder, moderne en uitgebreide meterkast, omvormer voor de zonnepanelen en een professioneel camerasysteem. De woning is daarnaast volledig voorzien van een professioneel (zakelijk) internet systeem met uitstekende beveiliging en er is een Busch Jaeger domotica-systeem aanwezig.

Eerste verdieping

Via een hoge, lichte hal (bereikbaar vanuit de woonkamer middels een taatsdeur) bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, waarvan de grootste momenteel in gebruik is als kantoor. Zowel deze kamer als de naastgelegen slaapkamer bieden toegang tot een smal dakterras. Een tweede badkamer met inloopdouche, toilet en een meubel met dubbele waskom maakt deze verdieping compleet. Middels een groot vast raam op de overloop kijkt men uit over het groen van het Warmondplein.

overkapping met elektrisch bedienbare lamellen, ingebouwde verlichting en afsluitbare sunscreens – ideaal bij zon of wind.

In de achtertuin is een luxe wellnessruimte gerealiseerd, compleet met sauna, douche, jacuzzi, tv en glazen schuifpanelen. Een privé spa in eigen tuin!

Bijzonderheden

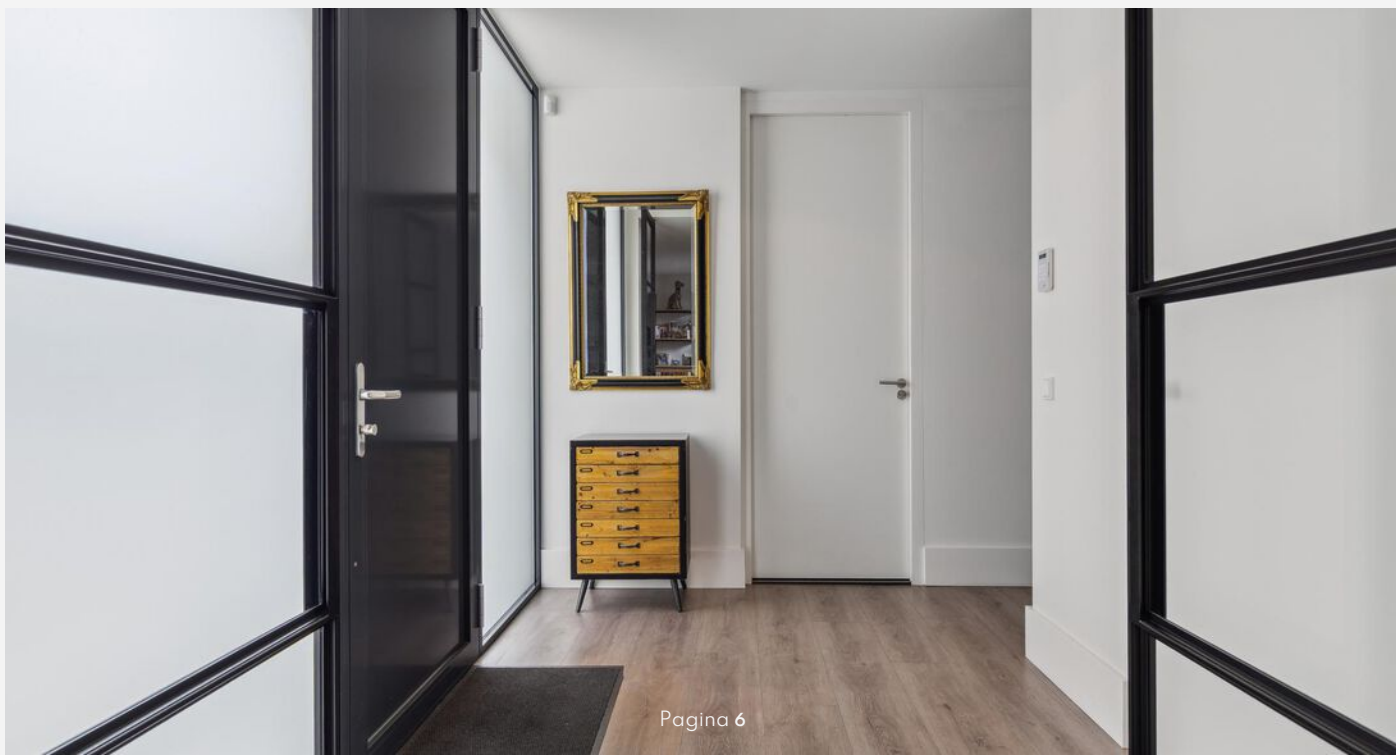
- Energielabel A
- 42 zonnepanelen (energiezuinig en voorbereid op de toekomst)
- Elektrische vloerverwarming in de gehele woning
- Professioneel en beveiligd intern netwerk en camerasysteem
- Busch Jaeger domotica systeem
- Wellnessruimte met sauna, jacuzzi en douche
- Dubbele garage + extra inpandige garage/berging
- Volledig glad gestucte wanden en plafonds met inbouwverlichting
- Hoofdterras met lamellenoverkapping en sunscreens
- Luxe afwerking, zowel technisch als esthetisch

Tuin & wellness

De hoofdtuin is aan de achterzijde van de woning gesitueerd, deze is ingekapseld door de bebouwing zelf en biedt mede daardoor volledige privacy. De tuin is fraai aangelegd met diverse plantenborders, bomen, een vijver en drie terrassen. Het hoofdterras is voorzien van een luxe



Ruimtelijke ontvangthal en doorgang naar het woongedeelte





Afgewerkt met aandacht voor detail











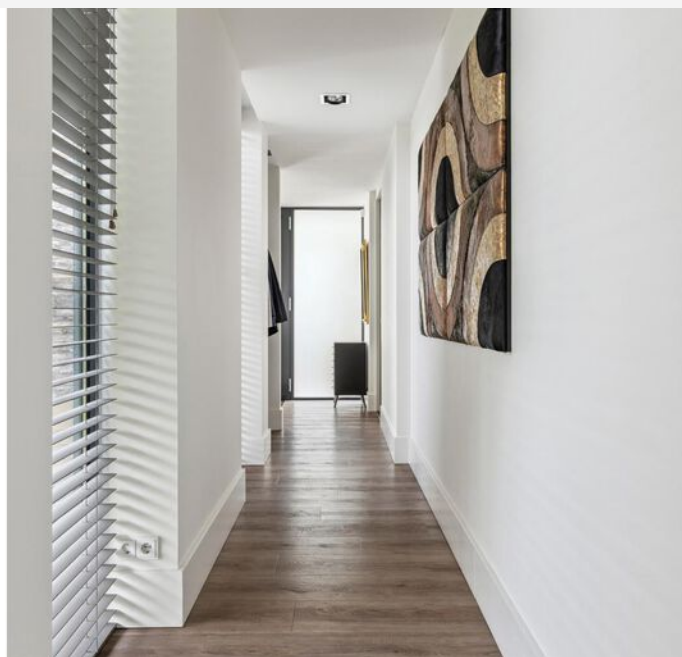


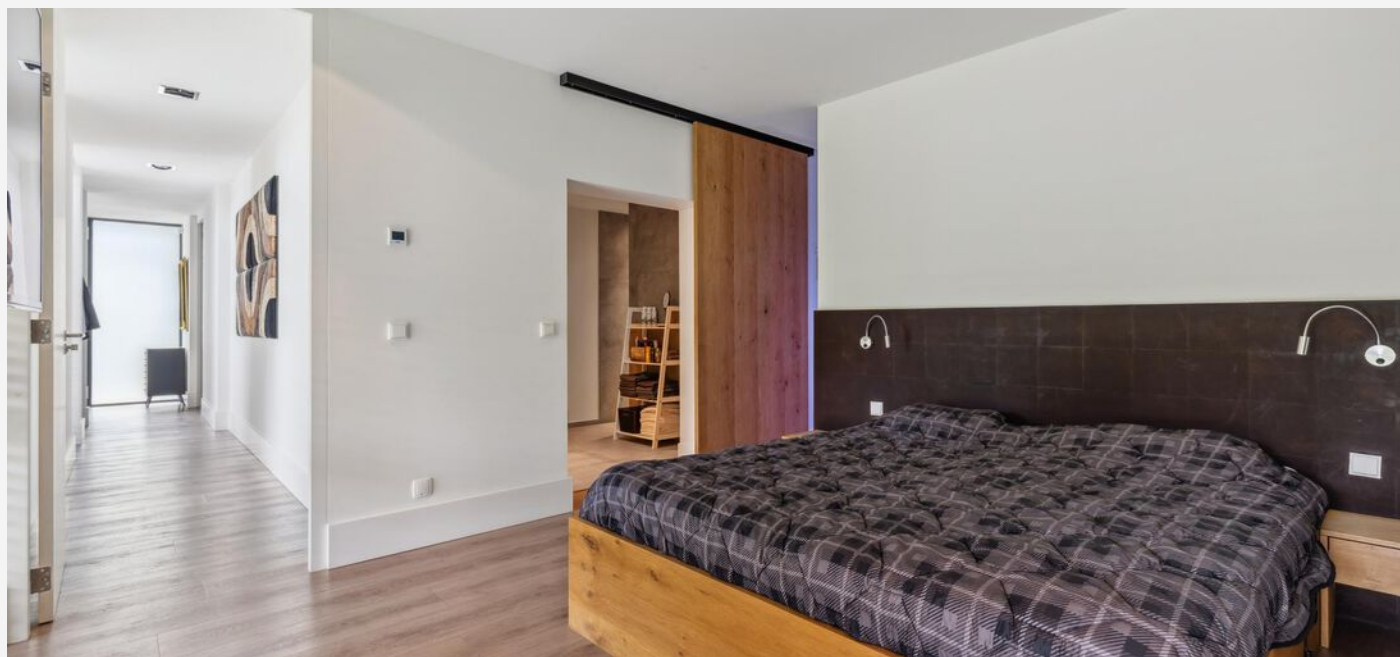






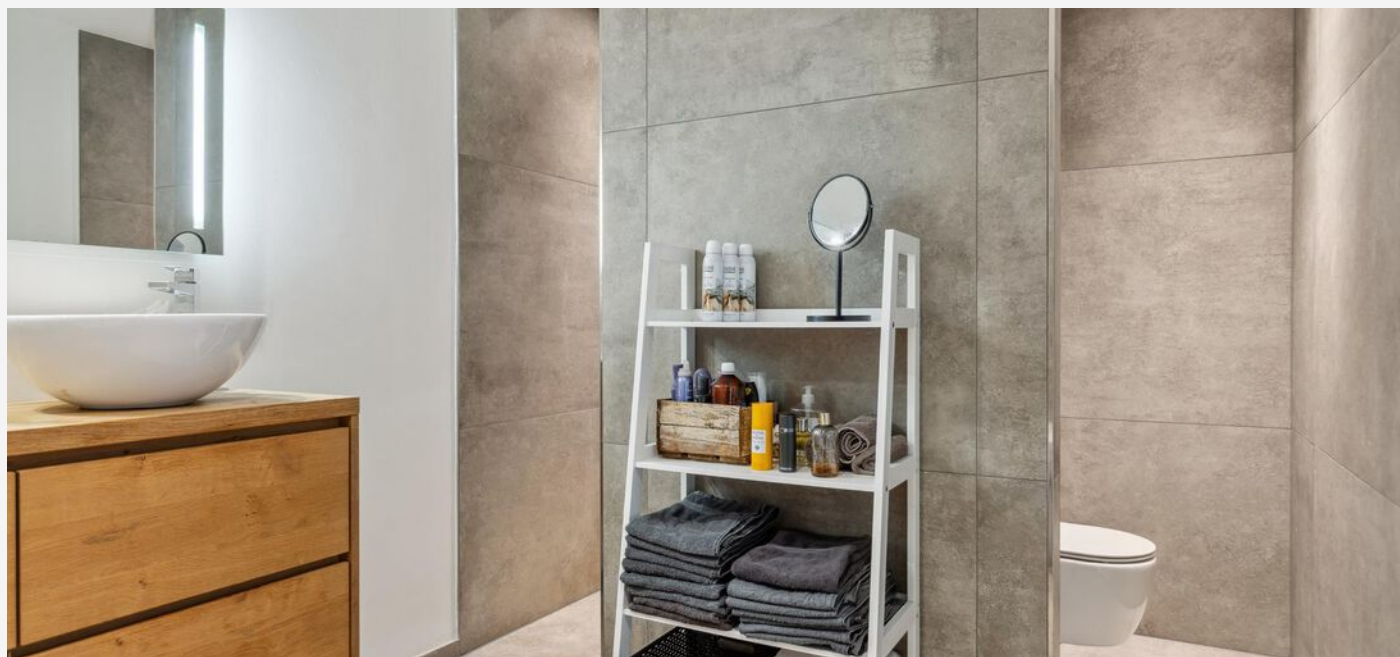




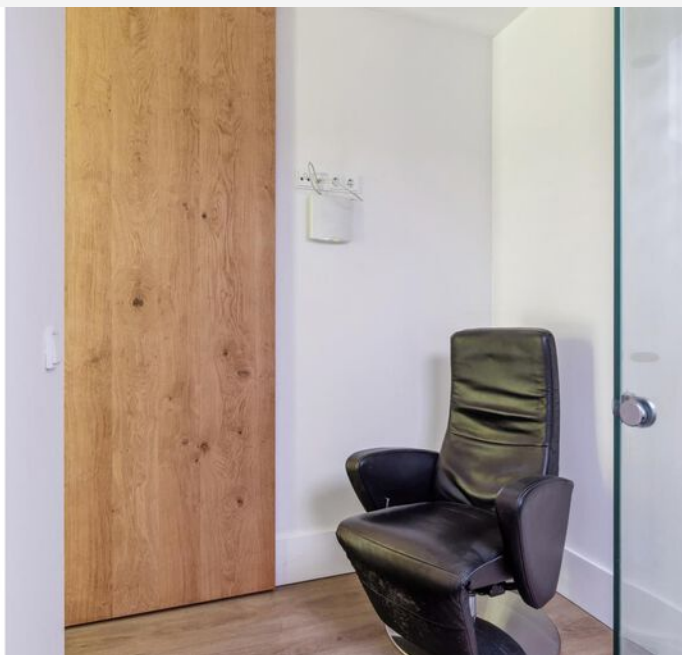
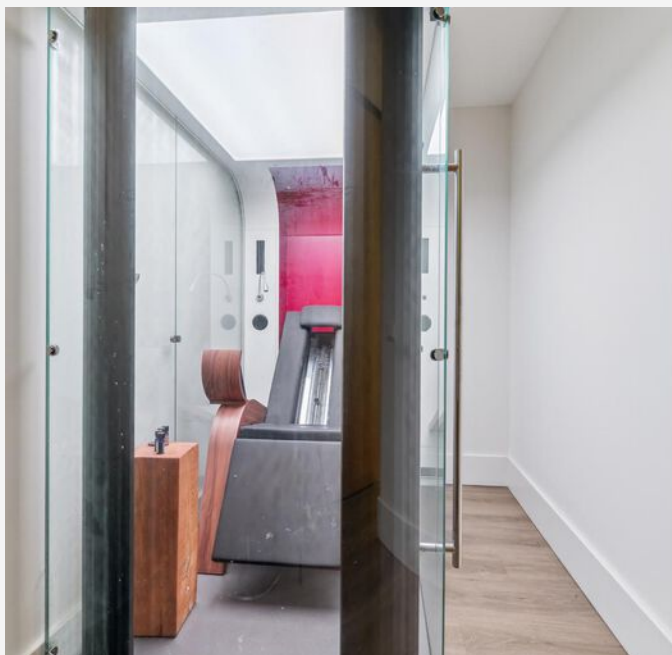




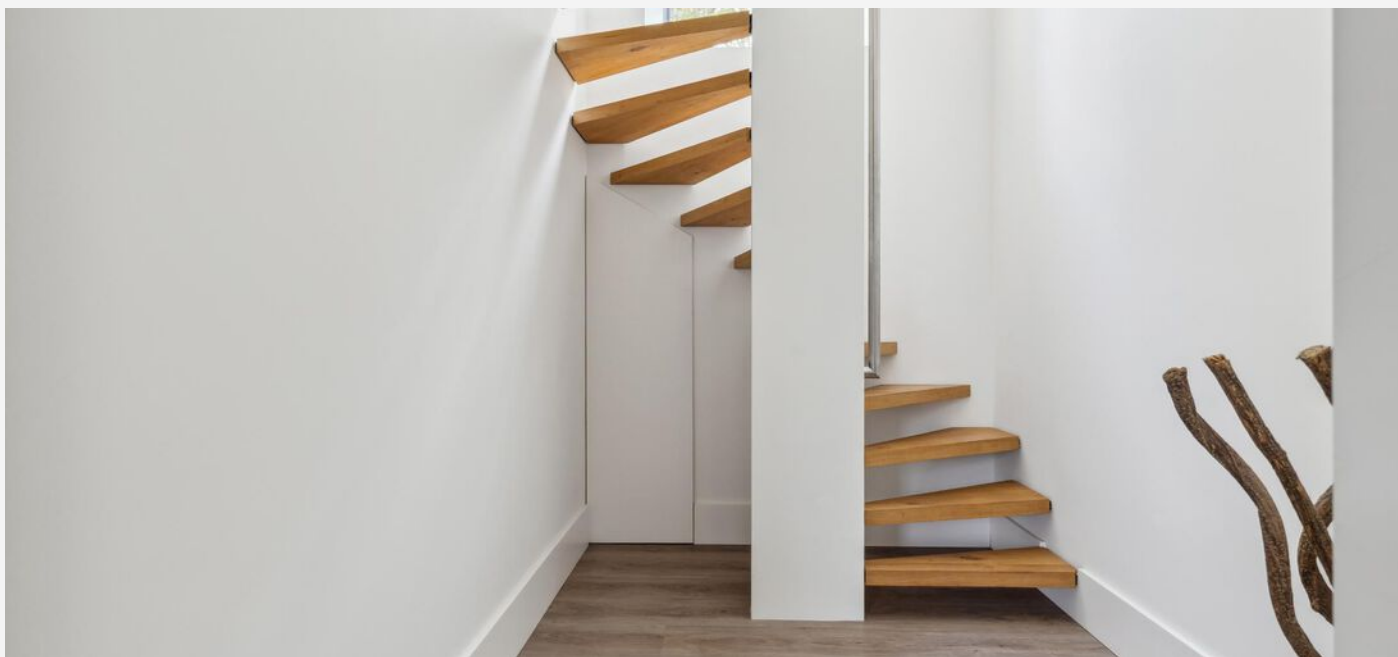


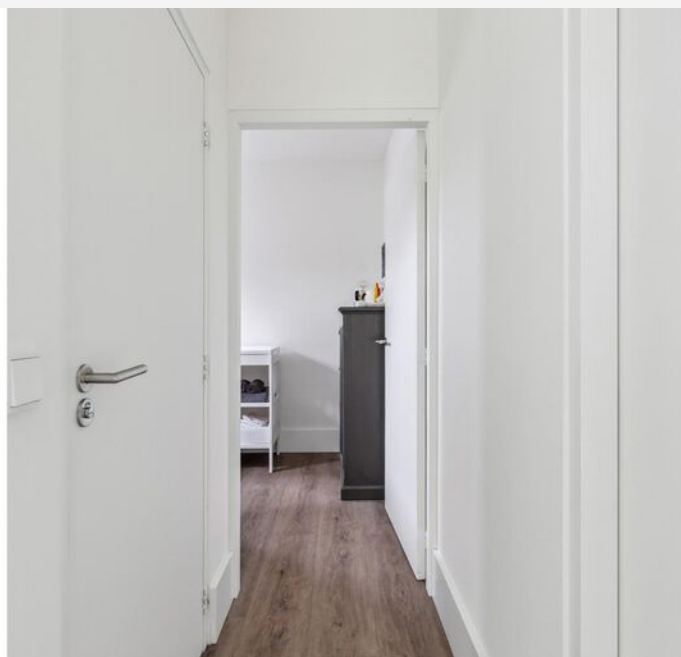
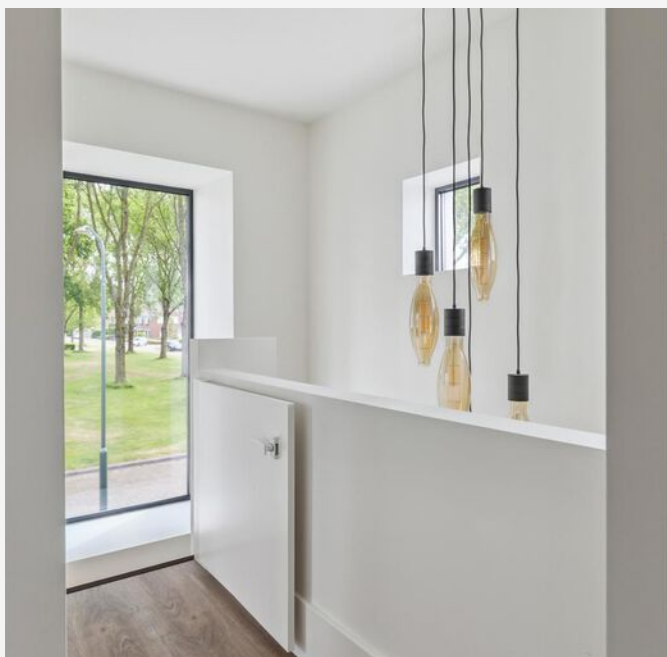








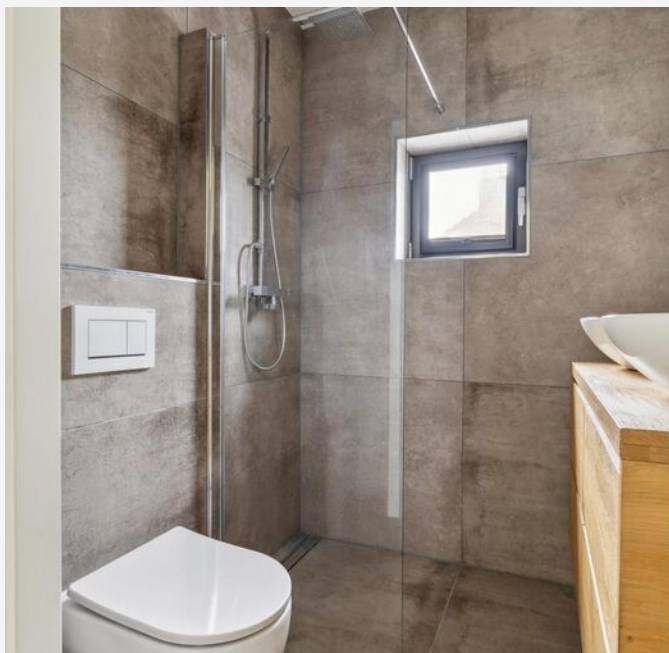








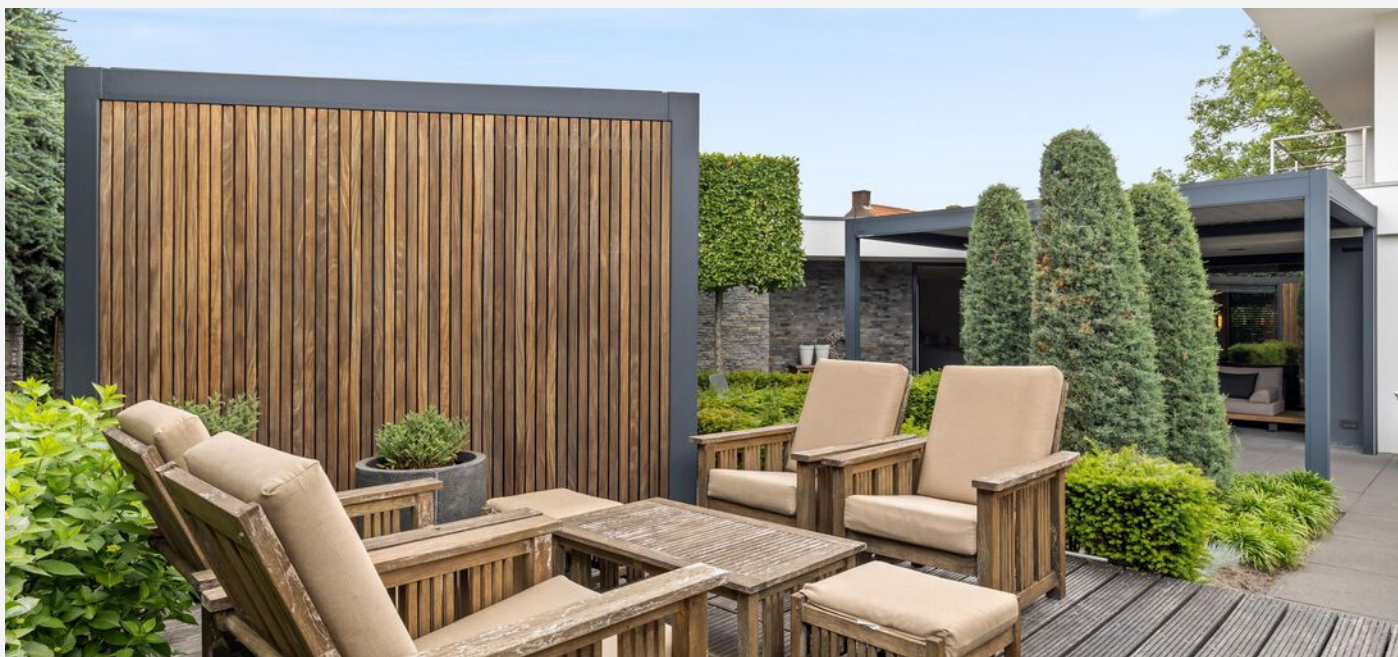




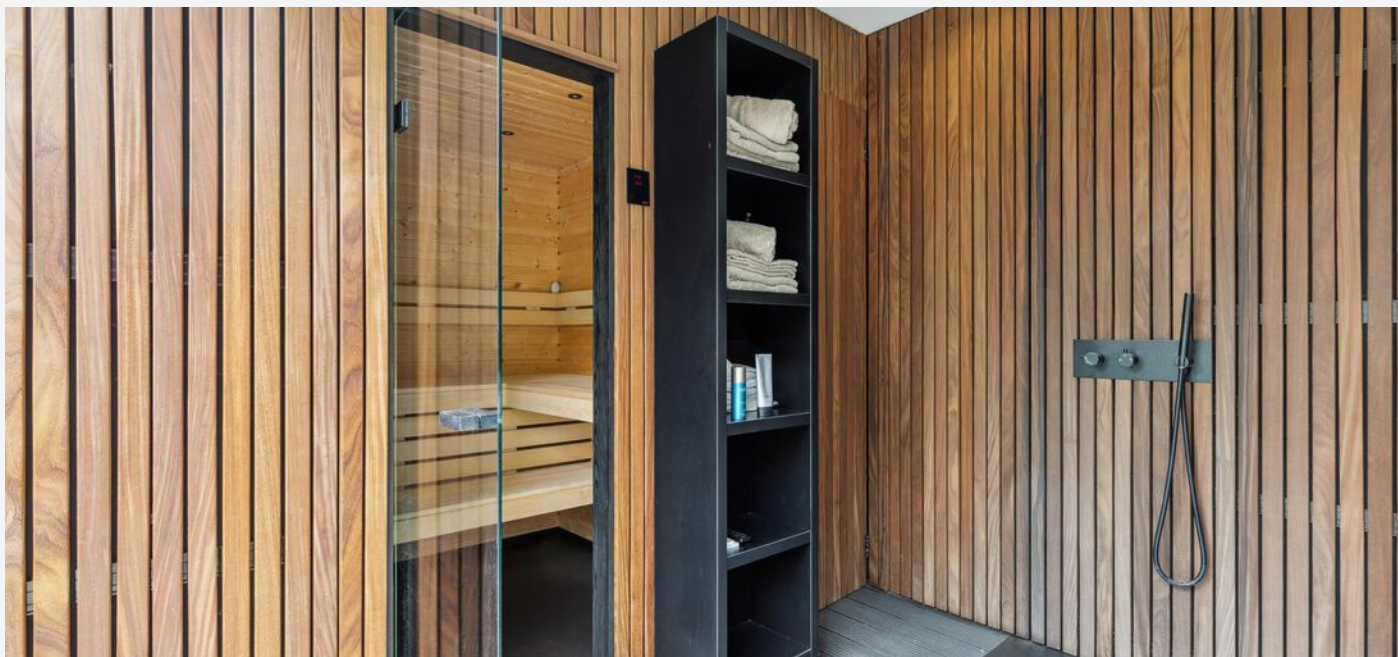






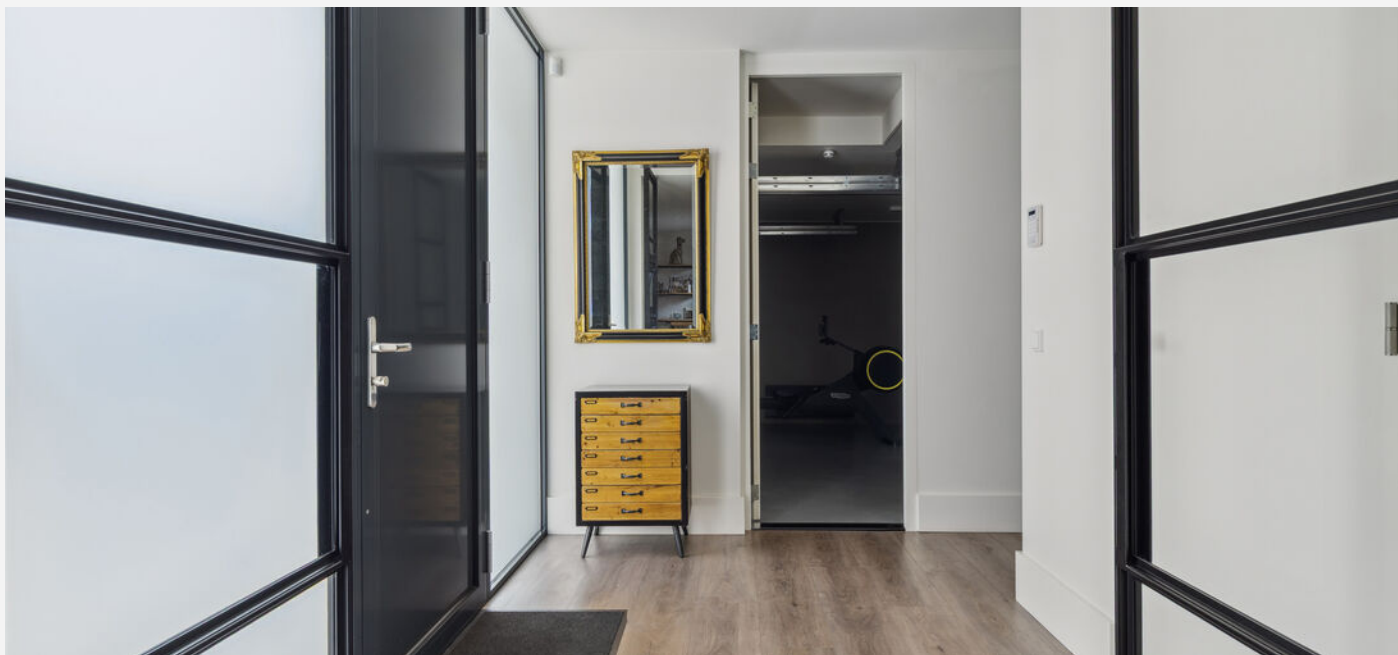












Secundaire garage, bereikbaar via de hal





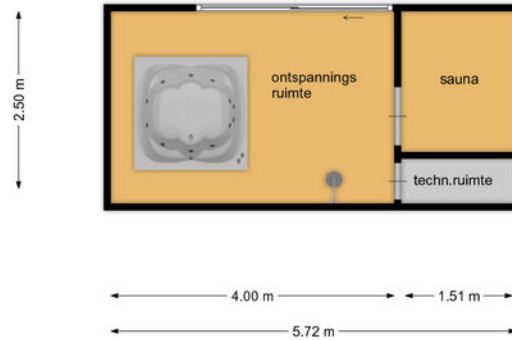
PLATTEGROND - BEGANE GROND



PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND - WELLNESS



KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Dussen, 251

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

675, 1635, 471

KADASTRALE SECTIE

R, R, O

GEMEENTE

Dussen

PERCEELOPPERVLAKTE

835 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voortlopende kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

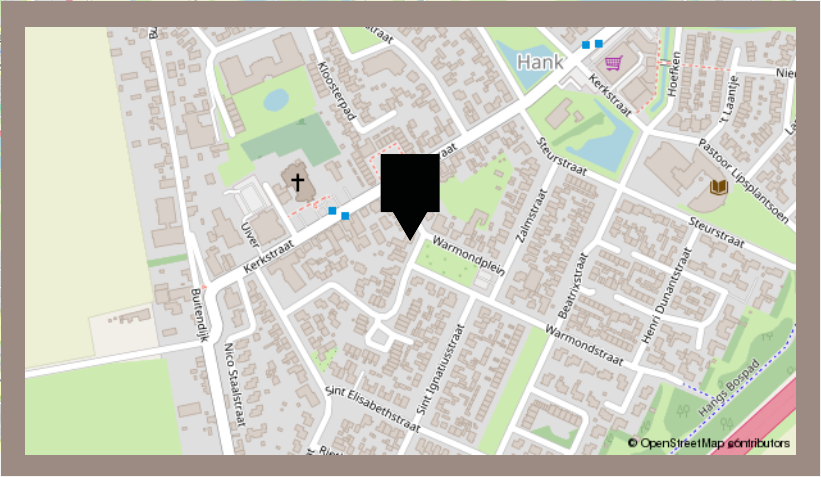
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dussen
Sectie R
Perceel 675

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl

PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.



AANTEKENINGEN





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl