

# StaalMakelaars



**Vrijstaande villa  
Atalanta 47 te Rijen**



## Colofon

Staal Makelaars B.V.  
Brieltjenspolder 40  
4921 PJ MADE  
T: 0162 - 570471  
E: [info@staalmakelaars.nl](mailto:info@staalmakelaars.nl)  
W: [www.staalmakelaars.nl](http://www.staalmakelaars.nl)

Tekst: Staal Makelaars  
Fotografie: Estate Productions

Dit object wordt verkocht onder begeleiding van Staal Makelaars. Voor meer informatie over dit object of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.



**“Luxueus wonen  
in een bosrijke  
omgeving”**







## De villa

Op een schitterende locatie, midden in het groen en omgeven door rust en ruimte, staat deze vrijstaande villa aan de Atalanta 47 te Rijen.

De woning, ontworpen door Ir. A.H.B. Willemsen, geldt als het eerste complete woonhuis van zijn hand en combineert moderne elegantie met tijdloze klasse.

Met een royaal perceel van 2.475 m<sup>2</sup> in de geliefde villawijk De Grote Spie vormt dit een uitzonderlijke plek waar ruimte, natuur en comfort samenkomen.

De villa biedt een doordachte indeling, veel lichtinval en een warme sfeer. Grote raampartijen zorgen voor een prachtig zicht op de omringende tuin. Binnen heerst een harmonieuze balans tussen eigentijds wooncomfort en een uitnodigende ambiance, een plek waar thuiskomen elke dag bijzonder voelt.

Kortom: een exclusieve villa op een toplocatie, ideaal voor wie stijlvol wil wonen in een natuurlijke en rustige omgeving, met voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik.

Wij nodigen u van harte uit om deze unieke woning zelf te komen ervaren.



## Locatie en ligging

De villa is rustig gelegen aan de rand van een bosrijke woonwijk, op korte afstand van het centrum van Rijen.

Het dorp biedt een compleet voorzieningenaanbod met scholen, winkels, horeca, sportaccommodaties en uitstekende verbindingen via de A58 richting Breda, Tilburg en Eindhoven.

Ook het NS-station Rijen ligt nabij, wat een vlotte combinatie van wonen en werken mogelijk maakt.

Natuurlijkegenen genieten van de nabijgelegen bosgebieden tussen Rijen en Gilze en het Ulvenhoutse Bos, waar volop gelegenheid is om te wandelen, fietsen of paardrijden.

Kortom: een exclusieve woonlocatie waar rust, natuur en bereikbaarheid samenkomen, ideaal voor wie wil wonen in een groene omgeving met stedelijke voorzieningen binnen handbereik.







**Inhoud**  
1.755 m<sup>3</sup>

**Woonopp.**  
399 m<sup>2</sup>



## Het woonhuis

De woning, gebouwd in 2002, is degelijk en traditioneel opgetrokken met spouwmuren en een fundering op staal. Zowel de begane grond als de eerste verdieping zijn uitgevoerd met betonnen vloeren, terwijl de zolderverdieping beschikt over een houten vloerconstructie. Het zadeldak met houten draagconstructie is gedekt met keramische dakpannen, wat bijdraagt aan de stijlvolle en tijdloze uitstraling van de villa.

De woning is voorzien van deels houten kozijnen, deels aluminium ramen en deuren, voorzien van dubbelglas. De verwarming geschiedt via een cv-installatie met gasboiler, waarbij de begane grond is uitgerust met vloerverwarming voor extra comfort. Voor extra gemak zijn zonnescreefs, rolluiken (deels automatisch) en een alarm-installatie aanwezig.



## Hal

De ruime entree/hal aan de voorzijde straalt grandeur en klasse uit. De hal is keurig afgewerkt met een natuurstenen vloer met vloerverwarming, gestucte wanden en een strak stucplafond, wat samen zorgt voor een stijlvolle en uitnodigende eerste indruk. Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet, de meterkast, de keuken, de royale eetkamer en de woonkamer. Een vaste trap leidt naar de eerste verdieping, waar een fraaie vide voor extra licht en ruimtelijkheid zorgt.

## Toilet

Het toilet naast de entree is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een zwevend closet en fontein. De ruimte is volledig betegeld en beschikt over mechanische ventilatie.





## Woonkamer

De royale woonkamer is een lust voor het oog. Dankzij de lichte kleurstelling en de grote raampartijen oogt de ruimte, die in open verbinding staat met de eetkamer, nog ruimer en lichter. De erker versterkt dit gevoel van ruimte en karakter. De natuurstenen vloer loopt naadloos door en de vloerverwarming biedt samen met de sfeervolle schouw met gashaard een aangenaam en comfortabel leefklimaat.

In de woonkamer zijn 2 sfeervolle zitgedeeltes ingericht, waar u in alle rust kunt ontspannen en genieten van het uitzicht op de tuin.

















## Keuken

De keuken, bereikbaar vanuit de woonkamer en hal, is opgesteld aan twee zijden en sluit qua afwerking aan bij de rest van de woning.

Er is volop bergruimte en het geheel is voorzien van een natuurstenen werkblad, Quooker, vaatwasser (Miele), koelkast (Siemens), inductiekookplaat (Atag), afzuigkap, twee Miele combi-ovens, een warmhoudcompartiment en een hogedrukstoomoven (Imperial).

Een ideale keuken voor wie houdt van koken in stijl.



## Multifunctionele ruimte

Vanuit de woonkamer is de multifunctionele ruimte bereikbaar. Deze biedt toegang tot een ruim kantoor, berging en provisieruimte, met een doorgang naar de keuken/pantry, het toilet en een eigen entree.

Dankzij de zelfstandige voorzieningen en praktische indeling is dit gedeelte van de woning uitermate geschikt als aanleunwoning, gastenverblijf of werkruimte aan huis.

Alle voornoemde ruimtes zijn afgewerkt met een visgraat parketvloer met elektrische vloerverwarming en stucwerk als wand- en plafondafwerking. Het plafond is op diverse plaatsen voorzien van inbouwspots.









## Kantoor

Het kantoor is een royale, lichte ruimte, voorzien van een sfeervolle schouw met gashaard die de kamer een warm en uitnodigend karakter geeft. De openslaande tuindeuren zorgen bovendien voor een natuurlijke verbinding met de tuin en laten veel daglicht binnen, wat de ruimte een aangename en inspirerende werkomgeving maakt.

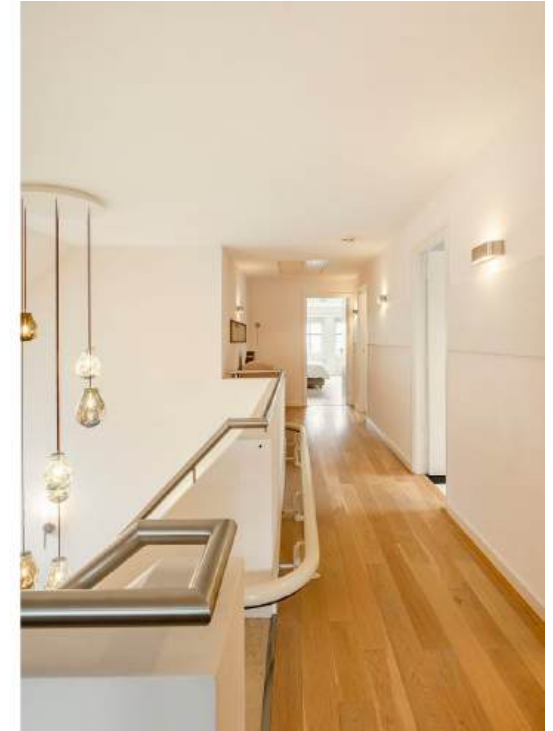


## Eerste verdieping

De eerste verdieping is ingedeeld met een overloop, vier slaapkamers, een garderobekamer, twee badkamers, een waskamer, een bergzolder met dakraam en een zolder te bereiken middels een vlizotrap. De ruime overloop vormt het centrale punt van deze woonlaag en biedt toegang tot alle vertrekken. De afwerking met strak stucwerk op wanden en plafond in combinatie met de eikenhouten vloerdelen zorgt voor een rustige, verzorgde uitstraling. In de kamer welke in gebruik is als wasruimte kunt u eenvoudig uw witgoed apparatuur kwijt. Een wastafel is tevens in deze ruimte aanwezig.

## Master bedroom

Met een oppervlakte van circa 32 m<sup>2</sup> is deze slaapkamer bijzonder ruim te noemen. De kamer is gelegen aan de linkerzijde van de woning en is stijlvol afgewerkt met strak stucwerk op wanden en plafond, gecombineerd met een prachtige eikenhouten vloer. De aanwezige airco installatie in combinatie met de elektrische rolluiken en handmatige screens zorgen voor een prettig klimaat in de kamer. De slaapkamer is voorzien van een ruim balkon. Een plek waar u elke ochtend met plezier ontwaakt.









## Badkamer 1

Vanuit de master bedroom is de eerste badkamer van deze verdieping te bereiken. Deze luxe uitgevoerde ruimte is stijlvol en verzorgd afgewerkt en beschikt over twee dakkapellen die zorgen voor een fraaie lichtinval. De natuurstenen vloer met vloerverwarming, betegelde wanden en het gestucte plafond met inbouwspots creëren een hoogwaardige uitstraling. De badkamer is compleet ingericht met een dubbel wastafelmeubel, stoomdouche cabine, ligbad, radiator en toilet: een comfortabele en elegante plek om de dag te beginnen of ontspannen af te sluiten.



## Garderobekamer

Deze kamer, direct toegankelijk vanuit de master bedroom, doet momenteel dienst als garderobekamer maar, kan desgewenst eenvoudig worden ingericht als extra slaapkamer.

## Badkamer 2

Deze badkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, is modern ingericht met een dubbele wastafel, douchecabine en zwevend toilet. De vloeren en wanden zijn volledig betegeld en het plafond is voorzien van strak stucwerk met ingebouwde spots.









## Slaapkamer 2

Er bevinden zich twee slaapkamers aan de rechterzijde van de woning.

De eerste van deze 2 slaapkamers is smaakvol afgewerkt met strak stucwerk op wanden en plafond en een fraaie eikenhouten vloer, wat zorgt voor een warme en rustige uitstraling. Voor extra comfort is er een airconditioning aanwezig.

Deze slaapkamer biedt toegang tot de naastgelegen bergzolder. De bergzolder is afgewerkt met vloerbedekking.



### Slaapkamer 3

Ook deze slaapkamer (tevens aan de rechterzijde van de woning) is smaakvol afgewerkt met strak stucwerk op wanden en plafond en een fraaie eikenhouten vloer, wat zorgt voor een warme en rustige uitstraling. Voor extra comfort is ook hier airconditioning aanwezig.



### Slaapkamer 4

Slaapkamer 4 wordt momenteel gebruikt als linnenkamer en heeft veel lichtinval door de aanwezige dakkapel.

De afwerking van deze slaapkamer is in dezelfde stijlvolle lijn doorgevoerd als de rest van de verdieping, met eikenhouten vloerdelen en strak stucwerk op wanden en plafond, wat zorgt voor een harmonieus geheel.







## Garage

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime dubbele garage, die desgewenst ook gebruikt kan worden als berging of werkplaats. De garage is voorzien van een elektrisch bedienbare garagedeur. Daarnaast beschikt de garage over water en elektra, evenals een praktische wasbak, automatisch beregeningssysteem (via grondwaterpomp) en een wandlader voor een elektrische auto. De aanwezige vliering biedt extra opbergruimte en maakt de garage tot een veelzijdige en functionele ruimte.











## Tuin

Een absolute eyecatcher is de onder architectuur aangelegde tuin, een prachtig verlengstuk van de villa waar rust, privacy en natuur samenkomen. Vanuit meerdere vertrekken in de woning heeft u een schitterend uitzicht op het weelderige groen, maar buiten is het pas echt genieten. Direct grenzend aan de woning ligt een ruim betegeld terras, waar u beschut onder het elektrisch bedienbare zonnenscherm kunt ontspannen.

De tuin is met oog voor detail aangelegd en voorzien van volwassen bomen, sierlijke borders en een variatie aan vaste beplanting die het hele jaar door kleur en karakter biedt. Achter in de tuin bevindt zich een stijlvolle overkapping (2024), perfect voor lange zomeravonden of een kop koffie in de ochtendzon. Er is zelfs een jeu-de-boules baan aanwezig. En misschien wel het mooiste van alles: vanuit uw eigen tuin wandelt u zo het bos in, een unieke combinatie van luxe wonen en leven in de natuur.

De tuin is uitgerust met een beregeningsinstallatie en een robotmaaier, waardoor het gazon het hele jaar door perfect onderhouden blijft.





















## Overige voorzieningen

De villa is toegankelijk via een eigen, stijlvolle oprit die ruim voldoende parkeergelegenheid biedt voor meerdere voertuigen. De oprit is verzorgd aangelegd met klinkerbestrating en omzoomd door vaste beplanting.

Het comfort en gebruiksgemak van de woning zijn tot in detail doorgevoerd: op de benedenverdieping zijn alle ramen voorzien van elektrische bedienbare screens en op de bovenverdieping van handmatig bedienbare screens. Een rolluik is geplaatst bij de deur welke toegang geeft tot het balkon.

De woning is volledig ingericht met hoogwaardig designmeubilair. Er bestaat de mogelijkheid om de woning nagenoeg geheel gemeubileerd over te nemen. Een aantal roerende zaken blijft in ieder geval achter. Voor een volledig overzicht kunt u contact opnemen met de makelaar en vragen naar de lijst van zaken.



## Omgevingsplan

Het object heeft de enkel bestemming 'Wonen' en de dubbel bestemming 'Waarde Archeologie 6'. Daarnaast rust er de bouwaanduiding 'vrijstaand' op het perceel en de specifieke bouwaanduiding 'cultuurhistorische waardevolle bebouwing'.

Het bouwblok beslaat circa 375 m<sup>2</sup>. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden met eventueel in samenhang daarmee aan huis gebonden beroepen.

De breedte van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 7 meter. De oppervlakte aan hoofdgebouw aan-, uit- en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel met een max van 350 m<sup>3</sup>.

### Woongebied Rijen

bestemmingsplan - Gemeente Gilze en Rijen

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 04-02-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

#### Bestemmingsvlakken (2) ^

 **Waarde - Archeologie - 6** >

 **Wonen** >

#### Bouwaanduidingen (2) ^

 **vrijstaand**

 **specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing**



## Mogelijkheden

Combinaties van wonen en werken zijn middels een omgevingsvergunning onder voorwaarden mogelijk op deze locatie.

De woonfunctie dient hierbij wel in overwegende mate gehandhaafd te blijven en mag enkel worden uitgeoefend door de bewoner.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning toestaan dat het hoofdgebouw wordt gebruikt als meergeneratiewoning of mantelzorg woning.

Toekomstige gebruikers doen er goed aan om de specifieke mogelijkheden nader te onderzoeken aan de hand van het geldende bestemmingsplan en in overleg met de betreffende gemeente.

De precieze regels van het omgevingsplan zijn te raadplegen via de regels en toelichting op de website [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

Voor meer informatie over de bestemmingsmogelijkheden kunt u contact met ons opnemen.





### Begane grond, Atalanta 47 te Rijen

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



### 1e Verdieping, Atalanta 47 te Rijen

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.







## Aanvullende informatie

Unieke kenmerken:

- Hoogwaardige en luxe villa op royaal perceel van maar liefst 2.475 m<sup>2</sup> in de bosrijke villawijk 'De Grote Spie'
- Bruto inhoud totale object ca. 1.755 m<sup>3</sup> en woonopp. ca. 399 m<sup>2</sup>
- Fraai aangelegde achtertuin met directe toegang tot bosgebied
- Ruimte, luxe en privacy maar toch goede bereikbaarheid
- Grote raampartijen en veel lichtinval
- Beveiligd met alarminstallatie
- Ruime vertrekken, waarvan 5 (slaap) kamers en 2 badkamers op de eerste verdieping
- Royale, dubbele garage aanwezig
- Exclusieve woonlocatie

**Vraagprijs: € 1.598.000,-**  
**Oplevering: in overleg**

**Nieuwsgierig geworden? Neem vrijblijvend contact op met ons kantoor voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging.**



# StaalMakelaars

**[www.staalmakelaars.nl](http://www.staalmakelaars.nl)**

**0162 - 57 04 71**

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.  
Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.