

POPULIERENSTRAAT

35

ST. WILLEBRORD



HIGH-END VILLA OP RUIM
PERCEEL IN ST. WILLEBRORD

Soort woning: **Villa**

Type woning: **Vrijstaande woning**

Woonoppervlakte: **472 m²**

Inhoud: **1.911 m³**

Kamers: **6**

Slaapkamers: **3**

Bouwjaar: **2022**

Ligging: Aan rustige weg

Onderhoud Uitstekend

Parkeergelegenheid: Inpandig, parkeerplaats

Energielabel: A+++



Welkom!

High-end villa op ruim perceel in St. Willebrord.

Aan de Populierenstraat 35 in St. Willebrord ligt deze exclusieve villa met een woonoppervlakte van 475 m², op een perceel van 6.620 m². Deze prachtige woning combineert luxe, comfort en duurzaamheid (energielabel A+++) op een unieke locatie. Omringd door een riante tuin biedt de villa volop privacy en ruimte, terwijl het moderne ontwerp en de hoogwaardige afwerking zorgen voor een tijdloze uitstraling en een optimaal woongenot.

U komt aanrijden op een prachtige oprit, waar ruimte is voor vijf auto's. Daarnaast biedt de villa een ruime garage, ideaal voor het veilig parkeren van uw voertuigen of als extra bergruimte.

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd door een ruime en lichte hal die toegang geeft tot het toilet, een garage, een royale woonkamer en keuken.

De royale, lichte woonkamer met grote raampartijen geeft een uniek uitzicht over de prachtige tuin en weilanden. De stijlvolle gashaard vormt het hart van de ruimte en creëert een sfeervol middelpunt. Aan de andere zijde van de gashaard is een gezellige eetruimte gerealiseerd.







DE ROYALE, LICHTE WOONKAMER MET
GROTE RAAMPARTIJEN GEEFT EEN UNIEK
UITZICHT OVER DE PRACHTIGE TUIN EN
WEILANDEN





De keuken

De moderne open keuken is stijlvol vormgegeven en van alle gemakken voorzien. De keuken met kookeiland beschikt over Miele inbouwapparatuur t.w. een inductiekookplaat met afzuiger met plasma filter, een Quooker (kokend water, bruisend en koud plat water), een wijnklimaatkast, een koelkast, vrieskast, een geïntegreerd koffiezetapparaat, twee ovens (combi en stoom) en vacuüm- en warmhoudlades.

Dankzij de open verbinding met de eetruimte is de keuken ideaal voor dagelijks gebruik en gezellig samenzijn met familie en vrienden.











Slaapkamers

Op de begane grond beschikt de villa over vier zeer royale slaapkamers, waaronder één ruimte die momenteel dienstdoet als stijlvolle gym.

De luxe mastersuite van de woning is hoogwaardig afgewerkt met luxe materialen, een aangrenzende walk-in closet. Vanuit de mastersuite is er directe toegang tot de tuin, waarin u in alle rust kunt genieten van de jacuzzi.

De tweede slaapkamer is eveneens ruim opgezet en voorzien van inbouwkasten.

Daarnaast is er een gastenkamer met 2 persoons uitklap-bed, welke gebruikt kan worden als logeerkamer of kantoorruimte.







DE PRACHTIGE SLAAPKAMER IS
RUIM OPGEZET EN VOORZIEN
VAN INBOUWKASTEN





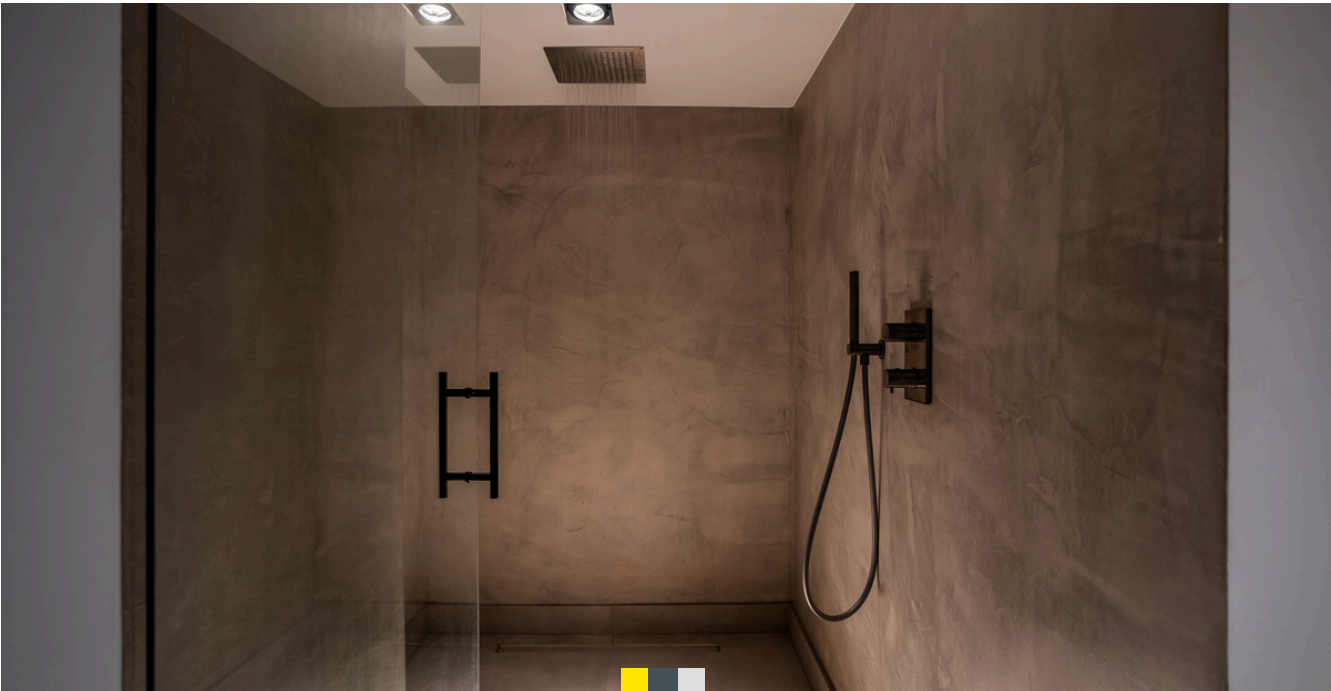




Badkamer ensuite walk-in closet

De aangrenzende badkamer is een ware wellnessruimte en straalt comfort en luxe uit. Deze is uitgerust met een stijlvolle dubbele wastafel, een royaal ligbad en een moderne regendouche, ideaal voor ultieme ontspanning. Als extra luxe beschikt de badkamer over een privé sauna, waardoor u elke dag kunt genieten van een spa-ervaring in eigen huis. Aansluitend aan de badkamer bevindt zich één van de twee ruime walk-in closets, praktisch ingericht en perfect geïntegreerd in het geheel, wat bijdraagt aan een gevoel van rust, ruimte en exclusiviteit.







Acne Studios





Gym

De gym is royaal van formaat en biedt voldoende ruimte. Dankzij de hoge plafonds en grote raampartijen is dit een lichte en inspirerende ruimte om actief te zijn, zonder dat u de woning hoeft te verlaten.



Waanzinnige tuin

Vanuit de keuken stapt u direct op het royale terras, waar u geniet van het weidse uitzicht. Via de brede trap van het terras heeft u toegang tot de ruime tuin en verwarmd zwembad.

De tuin is een absolute eye catcher en vormt een verlengstuk van de luxe en het comfort van de woning. Met de royale oppervlakte biedt de tuin volop ruimte voor ontspanning en buitenleven. Centraal in de tuin bevindt zich een prachtig zwembad, ideaal om af te koelen tijdens warme zomerdagen of gewoon te genieten van een verfrissende duik in alle privacy.



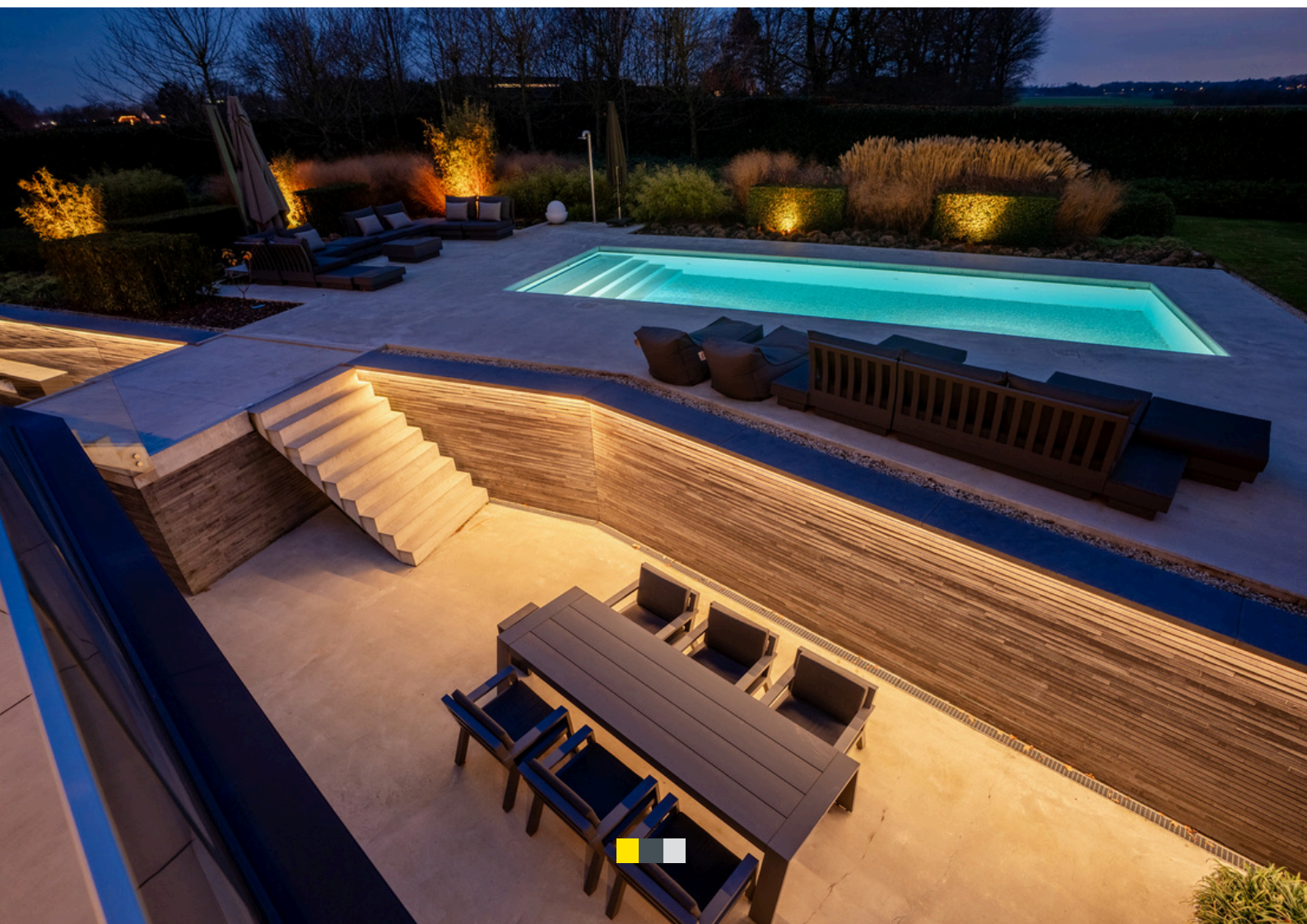


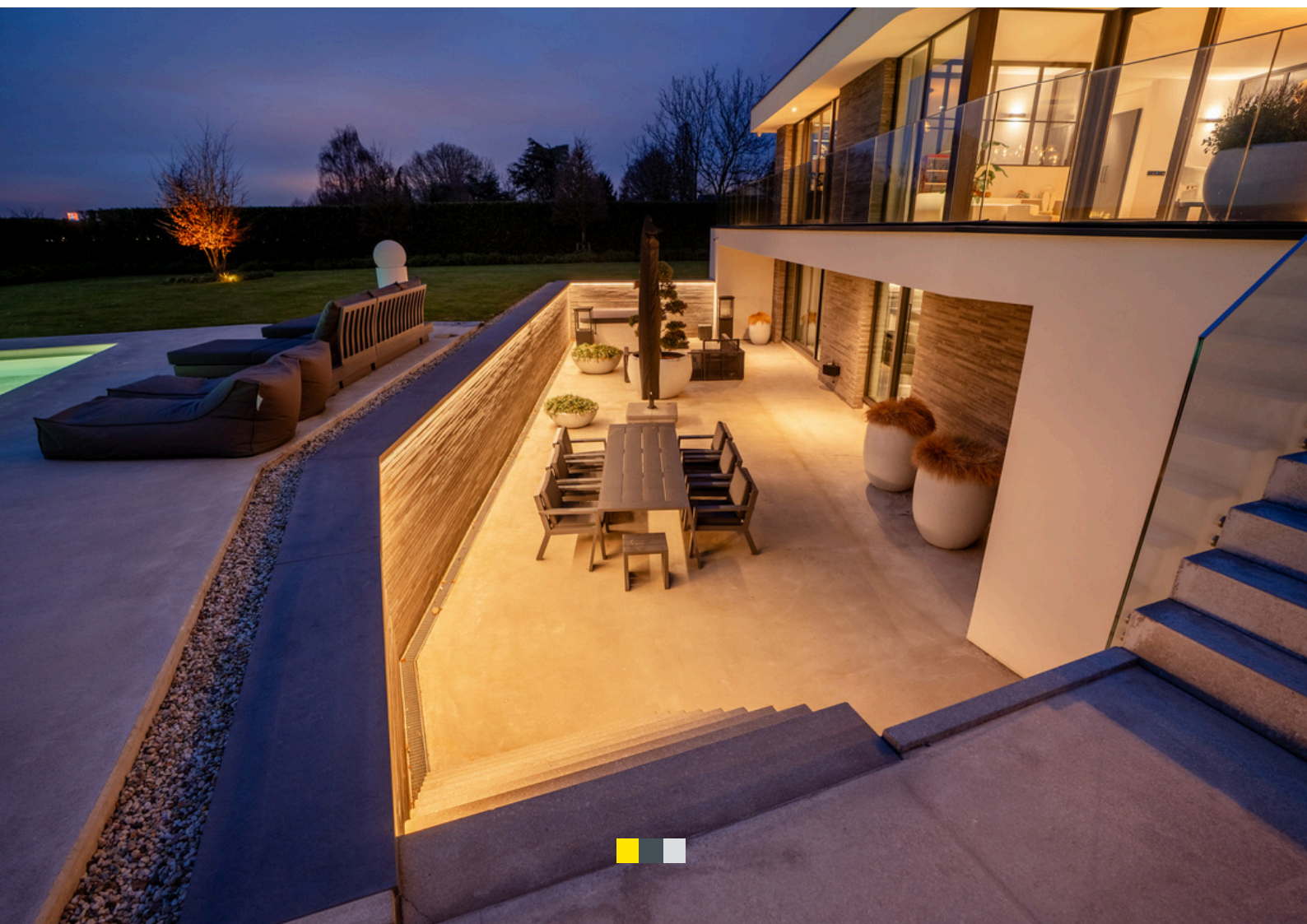


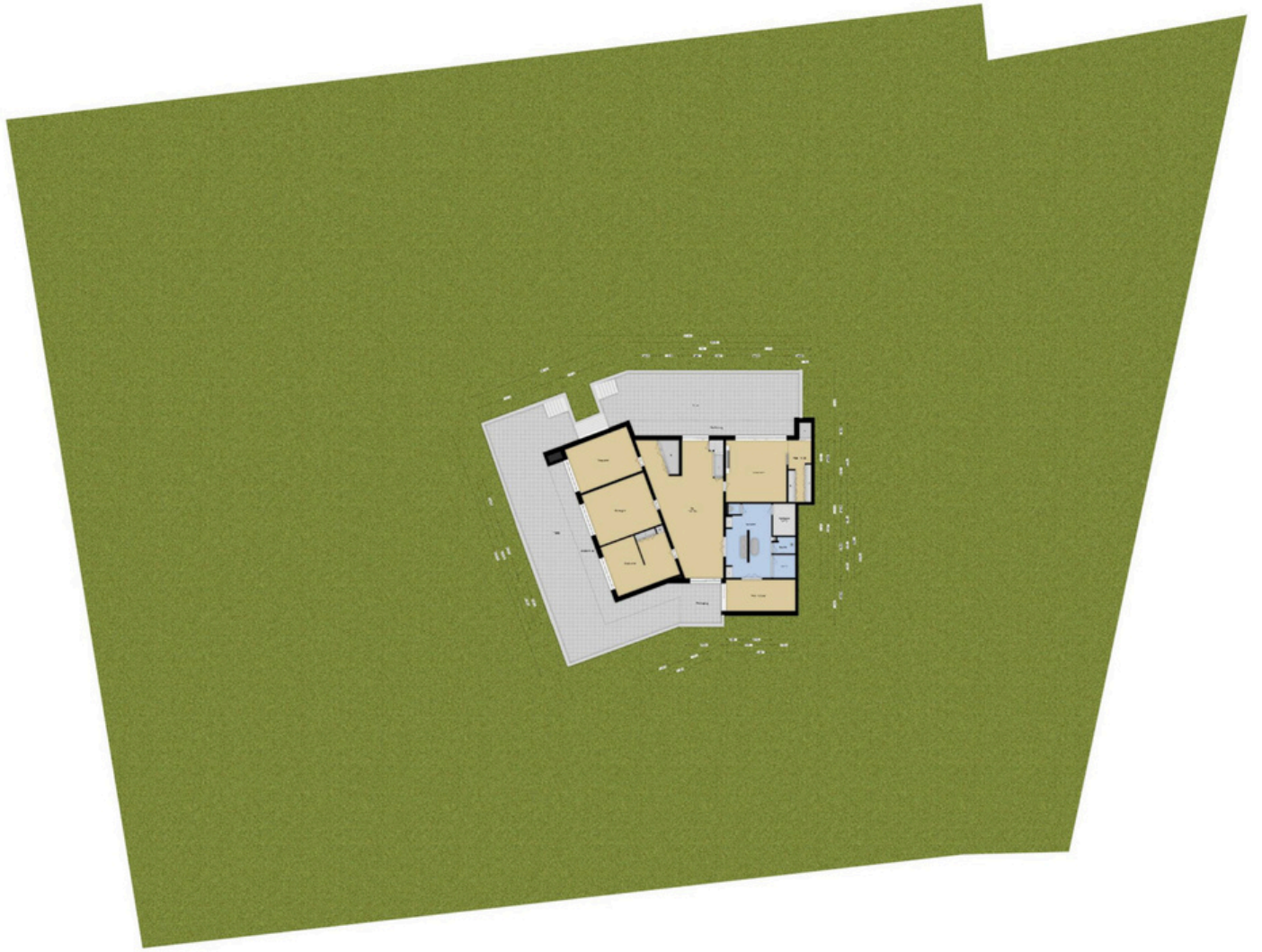














Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





Deze plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Volledige woning informatie

High-end villa op ruim perceel in St. Willebrord.

Aan de Populierenstraat 35 in St. Willebrord ligt deze exclusieve villa met een woonoppervlakte van 475 m², op een perceel van 6.620 m². Deze prachtige woning combineert luxe, comfort en duurzaamheid (energielabel A+++)¹ op een unieke locatie. Omringd door een riante tuin biedt de villa volop privacy en ruimte, terwijl het moderne ontwerp en de hoogwaardige afwerking zorgen voor een tijdloze uitstraling en een optimaal woongenot.

Indeling

U komt aanrijden op een prachtige oprit, waar ruimte is voor vijf auto's. Daarnaast biedt de villa een ruime garage, ideaal voor het veilig parkeren van uw voertuigen of als extra bergruimte.

Eerste verdieping

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd door een ruime en lichte hal die toegang geeft tot het toilet, een garage, een royale woonkamer en keuken.

De royale, lichte woonkamer met grote raampartijen geeft een uniek uitzicht over de prachtige tuin en weilanden. De stijlvolle gashaard vormt het hart van de ruimte en creëert een sfeervol middelpunt. Aan de andere zijde van de gashaard is een gezellige eetruimte gerealiseerd.

De moderne open keuken is stijlvol vormgegeven en van alle gemakken voorzien. De keuken met kookeiland beschikt over Miele inbouwapparatuur t.w. een inductiekookplaat met afzuiger met plasma filter, een Quooker (kokend water, bruisend en koud plat water), een wijnklimaatkast, een koelkast, vrieskast, een geïntegreerd koffiezetapparaat, twee ovens (combi en stoom) en vacuüm- en warmhoud-lades.

Dankzij de open verbinding met de eetruimte is de keuken ideaal voor dagelijks gebruik en gezellig samenzijn met familie en vrienden.

Slaapkamers

Op de begane grond beschikt de villa over vier zeer royale slaapkamers, waaronder één ruimte die momenteel dienstdoet als stijlvolle gym.

De luxe mastersuite van de woning is hoogwaardig afgewerkt met luxe materialen, een aangrenzende walk-in closet. Vanuit de mastersuite is er directe toegang tot de tuin, waarin u in alle rust kunt genieten van de jacuzzi.

De tweede slaapkamer is eveneens ruim opgezet en voorzien van inbouwkasten.

Daarnaast is er een gastenkamer met 2 persoons uitklap-bed, welke gebruikt kan worden als logeerkamer of kantoorruimte.



Badkamer ensuite walk-in closet

De aangrenzende badkamer is een ware wellnessruimte en straalt comfort en luxe uit. Deze is uitgerust met een stijlvolle dubbele wastafel, een royaal ligbad en een moderne regendouche, ideaal voor ultieme ontspanning. Als extra luxe beschikt de badkamer over een privé sauna, waardoor u elke dag kunt genieten van een spa-ervaring in eigen huis. Aansluitend aan de badkamer bevindt zich één van de twee ruime walk-in closets, praktisch ingericht en perfect geïntegreerd in het geheel, wat bijdraagt aan een gevoel van rust, ruimte en exclusiviteit.

Gym

De gym is royaal van formaat en biedt voldoende ruimte. Dankzij de hoge plafonds en grote raampartijen is dit een lichte en inspirerende ruimte om actief te zijn, zonder dat u de woning hoeft te verlaten.

Waanzinnige tuin

Vanuit de keuken stapt u direct op het royale terras, waar u geniet van het weidse uitzicht. Via de brede trap van het terras heeft u toegang tot de ruime tuin en verwarmd zwembad.

De tuin is een absolute eye catcher en vormt een verlengstuk van de luxe en het comfort van de woning. Met de royale oppervlakte biedt de tuin volop ruimte voor ontspanning en buitenleven. Centraal in de tuin bevindt zich een prachtig zwembad, ideaal om af te koelen tijdens warme zomerdagen of gewoon te genieten van een verfrissende duik in alle privacy.

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, incl. alarmmelding bij waterleiding breuk.

De schoonwaterpompen onder de technische ruimte van het zwembad draagt zorg voor het transporteren van het regenwater 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 gebruik van kraanwater.

Meterkast is o.a. voorzien van:

- Alarminstallatie met camera;
- Beveiligingssysteem en beeldopname;
- Gasaansluiting (voor haard);
- WTW-installatie geïntegreerd in Airspots, verlichting en klimaatbeheersing.

Bijzonderheden:

- Alle kamers zijn voorzien van dubbele aansluitputten voor bekabeld internet;
- Binnen de villa zijn 5 Unifi AP Wall units, access points voor draadloos wifi-internet;
- Buiten de villa zijn 4 Unifi AP Mesh outdoor units aangebracht;
- Op het dak is een 5G antenne aangebracht, welke gecombineerd met VDSL 30/3 het gehele datanetwerk aanstuurt, deze is geheel bekabeld op een 24 poort Switch en Peplink balance 30 Dual WAN router.



Extra informatie.

Bezichtiging

Onze makelaars geven u graag een rondleiding in de woning waar u interesse in heeft. Deze afspraak kunt u maken door te reageren op de desbetreffende woning via Funda of door te bellen/ mailen naar ons kantoor (0180-556117 of info@athome-makelaardij.nl). Wij vernemen graag hoe u de bezichtiging heeft ervaren en wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet helemaal aan uw woonwensen voldoet, vernemen wij dit graag. Zo kunnen wij de verkoper hiervan op de hoogte stellen en verder zoeken naar de geschikte koper

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat 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 de kandidaat-koper(s). Koper heeft de mogelijkheid, in samenspraak met de verkoper, om voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper van een woning een mededelingsplicht en de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend.



Extra informatie.

Bod uitbrengen

Heeft u een woning op het oog welke uw interesse heeft gewekt en wilt u overgaan tot het uitbrengen van een bod? Er zijn een aantal zaken van belang:

1. De ontbindende voorwaarden (onder voorbehoud van financiering, bouwtechnische keuring en/of NHG)
2. De overdrachtsdatum (wanneer u de woning wilt betrekken)
3. U kunt uw bod uitbrengen via Move.nl of mail naar info@athome-makelaardij.nl

Notaris keuze

Mocht uw bod geaccepteerd worden door de verkopers ontstaat er een mondelinge overeenkomst. Neem in deze periode de tijd om na te denken over de notaris keuze. Bij de notaris zal het transport van de woning plaatsvinden.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Disclaimer

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



At Home Makelaardij

At Home Makelaardij is een dynamische onderneming met een jarenlange en brede ervaring op de onroerend goed markt.

Met deze specifieke kennis kunnen wij u uitstekend van dienst zijn. Onze expertise ligt op vele vlakken die met onroerend goed te maken hebben, zoals bijvoorbeeld de verkoop van woningen, de aankoop van woningen en de taxaties van woningen.

Ook voor de toekomst hebben wij veel ambitie om door te groeien. De kracht van onze onderneming bestaat uit de actieve en persoonlijke begeleiding van onze opdrachtgevers, korte communicatielijnen en kennis van zaken.

Kortom: met At Home Makelaardij haalt u een betrouwbare partner in huis die uw belangen met de meeste zorg zal behartigen.



Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor u klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie.

At Home Makelaardij DRH



René van Nierop

Makelaar

0180 556 117

Rene@athome-makelaardij.nl



Wessel Peters

Register makelaar / Taxateur

0180 556 117

Wessel@athome-makelaardij.nl



Djamella Wagemakers

Makelaar

085 0044 277

Djamella@athome-makelaardij.nl



Marjolijn Niemeijer

Assistent Makelaar

0180 556 117

Marjolijn@athome-makelaardij.nl



Kim van Hees

Binnendienst medewerkster

0180 556 117

Kim@athome-makelaardij.nl



Annelies de Winter-Keur

Binnendienst medewerkster

085 0044 277

Annelies@athome-makelaardij.nl



Bridget Blom

Marketing medewerkster

0180 556 117

Bridget@athome-makelaardij.nl



Britney de Vos

Binnendienst medewerkster

0180 556 117

Britney@athome-makelaardij.nl



Nikita Maru

Marketing medewerkster

085 0044 277

Nikita@athome-makelaardij.nl



PORSCHE

De Porsche 911.

EVERLASTING LOVE.



Brandstofverbruik gecombineerd (modelreeks): 11,0 – 10,4 CO₂-emmissies gecombineerd (model range): 249 – 236



A high-angle photograph of a modern Porsche showroom. The floor is made of large, dark grey rectangular tiles. Several Porsche cars are displayed: a dark grey Panamera on the left, a white Cayenne on the right, and a dark green Cayenne in the center foreground. Informational tablets are placed next to the cars. In the background, there is a large wall mural of a person surfing. To the right, a potted plant stands near a glass-walled office area. The overall atmosphere is clean and professional.

PORSCHE

Net zoals jouw dromen uniek zijn,
is jouw droomauto dat ook.

KOM LANGS IN ONZE SHOWROOM.

Porsche Centrum Rotterdam
Schuttevaerweg 116
3044 BB Rotterdam
088 - 911 9 911
www.porschecentrumrotterdam.nl

2025
FRENCH RIVIERA
BY OGÉR



AMSTERDAM DEN HAAG ROTTERDAM ANTWERPEN OGÉR.COM





Your life, your style, your kitchen

Bent u op zoek naar een keuken die perfect past binnen de stijl van uw nieuwe woning? Breng een bezoek aan één van onze winkels en krijg passend stijladvies op maat van onze keukendesigners.

Kijk op [keukenmaxx.nl](https://www.keukenmaxx.nl) voor meer inspiratie.



KEUKENMAXX®

BARENDRECHT | HOOFDDORP | REEUWIJK



AT HOME
MAKELAARDIJ.
GEWOON
GOED GEREgeld.

