



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

Riante villa  
met koetshuis

Sprang-Capelle  
Wendelnesseweg-Oost 106

---

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Sprang-Capelle

4



Kenmerken

5



Indeling

7



Bouwkundige gegevens

38



Plattegronden

41





# Sprang-Capelle

## Wendelnesseweg-Oost 106

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

### Schitterende monumentale villa

Tegenover de vaart langs de Wendelnesseweg, staat deze stijlvolle villa. Fraaie, originele details zoals de hoge vensters met ronde schouders en de gietijzeren levensboom boven de voordeur, geven prijs dat dit rijksmonument in 1866 voor en door de 'gegoede burgerij' werd gebouwd. De naam 'Villa Bartholomeus Rijken' verwijst naar deze tijd. De schouw met schildpadtegels, broodoven en rookkast in de woonkeuken zijn stille getuigen van de historie. De fijne, geborgen sfeer is nog even voelbaar als altijd. De recente verbeteringen op het gebied van isolatie en energiezuinigheid zoals zonnepanelen en twee warmtepompen versterken het comfortabele gevoel. Het energielabel B heeft dit rijksmonument door alle aanpassingen met verve verdiend. U kunt dan ook naar hartenlust ontspannen en genieten in de serre of de lommerrijke tuin die omringd is door een groene omgeving.

### Wonen om te leven

Volop ruimte, rust en privacy en samen met uw gasten het leven vieren? Daar is deze villa met koetshuis, dat van binnenuit via alle woonlagen te bereiken is, uitermate geschikt voor. In de zitkamer aan de voorzijde voert u ongestoord een gesprek. De grandeur van weleer inspireert om het leven te omarmen in de woonkamer-en-suite met de aangrenzende serre.

De vier verdiepingen, van de kelder tot en met de grote zolder, bieden aan iedere bewoner ongekend veel ruimte. Kinderen hebben overal plek om te spelen, dichtbij als ze jong zijn, en op avontuur in eigen huis als ze ouder worden. Het koetshuis met de waterpomp, het koetsierstoilet en de paardenvoederbak prikkelen de fantasie. En in de riante tuin met gazon en bomen is het goed toeven.

*De authentieke sfeer  
sprankelt door elk vertrek*

### Landelijk wonen

Een overdekt terras en een jacuzzi is buitenleven. In natuurgebied De Langstraat, achter het huis, strekt u de benen. De nationale parken Biesbosch en de Loonse en Drunense Duinen zijn in de buurt. Op 5 minuten loopafstand ligt jachthaven Aquapelle aan 't Oude Maasje, die in verbinding staat met de de Bergsche Maas/Amer. Waalwijk is met alle voorzieningen per auto binnen 10 minuten bereikbaar en op de fiets in 20 minuten. Via de A59, op slechts 2 autominuten afstand, heeft u een snelle ontsluiting in alle richtingen.





# Sprang-Capelle

In de Langstraat, ooit een moerassig landschap tussen het Oude Maasje en de hoger gelegen Brabantse zandgronden, ligt Sprang-Capelle. Het langgerekte dorp komt voort uit de samenvoeging in 1923 van de dertiende eeuwse dorpen Sprang, Vrijhoeve-Capelle en Capelle. De Langstraat ontstond in de vijftiende eeuw door de aanleg van de dijk 'De Langhe Straet' om het gebied te ontginnen. Door de aanwezigheid van eikenbomen, veeteelt en stromend water floreerde de lederindustrie in de Langstraat. In die tijd was er ook een spoorlijn: Het Halve Zolenlijntje voor goederenvervoer naar de Langstraat. Het Halve Zolenpad, een fietspad dat het traject van de oude spoorlijn volgt, herinnert aan deze periode. Het fietspad begint in Drunen en loopt door Waalwijk, Sprang-Capelle en Waspik naar Raamsdonk.

## Volop recreatie

Tegenwoordig behoort Sprang-Capelle, met ruim 5.000 inwoners, samen met buurdorp Waspik tot de gemeente Waalwijk. Het dorp heeft meerdere basisscholen, een openluchtzwembad, diverse horecagelegenheden en een divers aanbod van verenigingen. Middelbare scholen bevinden zich in Waalwijk en Dongen, op zo'n twintig minuten fietsafstand. De oorspronkelijke dorpen hebben allemaal hun voetbalclub behouden, waardoor er drie voetbalverenigingen zijn. Elk jaar,

## *Dorp met rijke geschiedenis*

in september, vindt de Kennedymars: 'De 80 van de Langstraat' plaats. Ook wordt er jaarlijks een 'Halve Zolen Wandeltocht' georganiseerd met diverse wandelingen variërend van 5 tot 40 kilometer. Sprang-Capelle ligt aan de rand van het oude stuifzandgebied de Loonse en Drunense Duinen. Nationaal park de Biesbosch en de Bergsche Maas bevinden zich in de directe omgeving. Zo zijn er volop recreatiemogelijkheden op en rondom het water. De Efteling bevindt zich op een halfuurtje fietsen. Kortom in Sprang-Capelle woont u landelijk met volop vermaak in de directe omgeving.

## Goede ontsluiting

De A59 in het noorden op enkele kilometers van Sprang-Capelle en de N261 aan de oostzijde bieden een goede ontsluiting. In een kleine 10 minuten bent u in Waalwijk. Waalwijk heeft geen station, de vier omliggende steden Gorinchem, Den Bosch, Tilburg en Breda wel. Deze plaatsen bereikt u in 20 autominuten.



# Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa met koetshuis
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1866
Ligging	Tussen Waspik en Waalwijk
Bereikbaarheid	Sprang-Capelle ligt aan de rand van de Loonse en Drunense duinen. Het landelijke dorp ligt in de vierhoek Gorinchem, Den Bosch, Tilburg en Breda. Deze steden zijn via de A59 in 20 autominuten bereikbaar.
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	
- wonen	379 m <sup>2</sup>
- overige in pandige ruimte	84 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte	0 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	2.018 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	1.510 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	3
Bijzonderheden	Rijksmonument (nr. 521868)
Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stijlvolle villa met koetshuis voorzien van fraaie, authentieke details.</li><li>• Recent verduurzaamd tot energielabel B.</li><li>• Destijds gebouwd door en voor de 'gegoede burgerij'.</li><li>• Op loopafstand van de jachthaven die in verbinding staat met de Bergsche Maas/Amer.</li><li>• Snelle ontsluiting via de A59.</li><li>• Achter het huis ligt natuurgebied De Langstraat. Dichtbij zijn nationale parken De Biesbosch en Loonse en Drunense Duinen.</li></ul>

# Globale gegevens

Begane grond	Vestibule, gang, zitkamer, hal, woonkeuken, kamer-en-suite en serre. Koetshuis en garage.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Overloop, slaapkamer, slaapkamer met badkamer, kantoor, wasruimte, master bedroom met badkamer en inbouwkasten.
Tweede verdieping	Zolder met vaste trap.
Tuin	Oprit met elektrische poort, carport voor twee auto's, terrassen en lommerrijke tuin.





# Indeling

## Begane grond

### Entree

De gemarmerde lambrisering en het sierplafond geven de entree allure. De dubbele voordeur is een vleugel deur. De Belgische hardstenen vloer, voorzien van vloerverwarming, sluit naadloos aan bij de bijzondere ontvangst.





## Zitkamer

Authentieke vensterbanken, ramen met binnenluiken, een marmeren schouw met nieuwe houtkachel en nieuw rookkanaal, grenen vloerdelen en sierplafond. Dit is een unieke en sfeervolle zitkamer. De aangrenzende toiletruimte biedt mogelijkheden tot het creëren van een badkamer, zodat deze kamer ook geschikt is als slaapkamer.







## Woonkeuken

De originele schouw met schildpadtegels, een broodoven en een rookkast (bovenin) vangt alle blikken. Hij steekt prachtig af tegen het historisch blauw van het interieur. De natuurstenen kloostervloer en de houten balken van het plafond dragen bij aan de huiselijke sfeer. De keuken is voorzien van een elektrisch fornuis (Aga) met twee kookplaten, een warmhoudplaat en twee ovens. De L-vormige opstelling is uitgerust met een granito werkblad, spoelbak, vaatwasser en koelkast.

## Hal

Kleine hal tussen de voorkamer en de woonkeuken. Hier bevindt zich een berging en de toegang naar de kelder.









## Woonkamer

Ook de woonkamer ademt de grandeur van weleer. De kamer-en-suite creëert een warme sfeer net als de combinatie van alle klassieke elementen. Ook hier geven de onlangs geïsoleerde originele vloerdelen, de sierplafonds, de oude vensterbanken en de binnenluiken van de ramen aan de voorzijde dat heerlijke, geborgen gevoel. De twee marmeren schouwen, waarvan een met een nieuwe houtkachel en een nieuw rookkanaal, zorgen voor een extra cachet. In de achterkamer is een, waarschijnlijk laat-negentiende-eeuwse, stalen kluis met dubbele deur ingemetseld. Deze is indertijd vervaardigd door de fabrieken R. Timmermans te 's-Hertogenbosch. De openslaande deuren geven toegang tot de serre.









## Serre

De serre, te bereiken via de woonkamer en hal, is een heerlijke lichte ruimte.





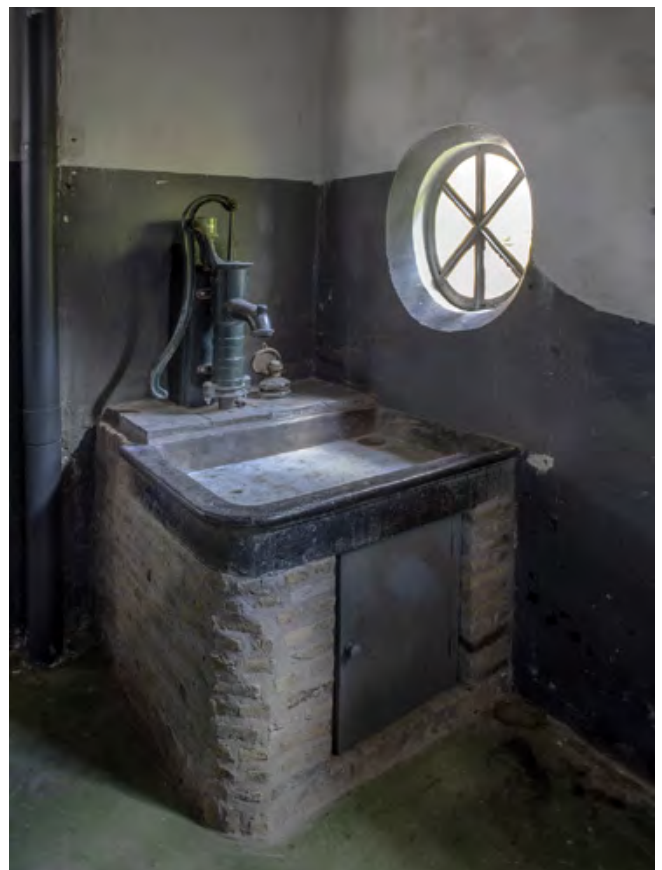


### Koetshuis

Deze ruimte/berging doet zijn naam alle eer aan. Het koetsierstoilet, de paardenvoederbak, de waterpomp en een vergaarbak voor drinkwater met een koperen kookketel zijn nog altijd aanwezig. Het koetshuis is bereikbaar vanuit de woonkeuken.

### Garage

De garage aan de voorzijde is voorzien van elektrische deuren. De inrijpoort is opvallend groot en harmonieert perfect met het woonhuis. Net als alle ramen van het huis heeft ook de inrijpoort een bovenlicht en dezelfde 'ronde schouders' als de vensters. Hier bevinden zich de meterkast, controle-apparatuur zonnepanelen en de nieuwe cv-ketel (Remeha Calenta).



# Eerste verdieping

## Overloop

Riante overloop met vaste trap (monumentaal uitgevoerd) naar de zolder. Ook bevindt zich hier de ingang naar de Master Bedroom op de verdieping van het koetshuis.





## Twee slaapkamers en kantoor

De twee slaapkamers zijn gesitueerd aan de voorzijde. De grootste fungeert nu als muziekkamer. De andere slaapkamer heeft twee inbouwkasten en een Franse badkamer met toilet en douche. De kamer aan de achterzijde is nu in gebruik als kantoor en kijkt uit op de riante tuin. Deze kamer is voorzien van een inbouwkast waar de boiler van de naastgelegen badkamer zich bevindt.









## Master bedroom

Deze kamer is één van de pareltjes van het huis en is gesitueerd boven het koetshuis. Bij binnenkomst valt direct de prachtige monumentale kapconstructie op. Het is een mooie grote en lichte slaapkamer met vrijstaand bad, Franse wastafels en een dubbele inloopdouche. Verder is deze kamer voorzien van inbouwkasten en een separaat toilet.











## Wasruimte

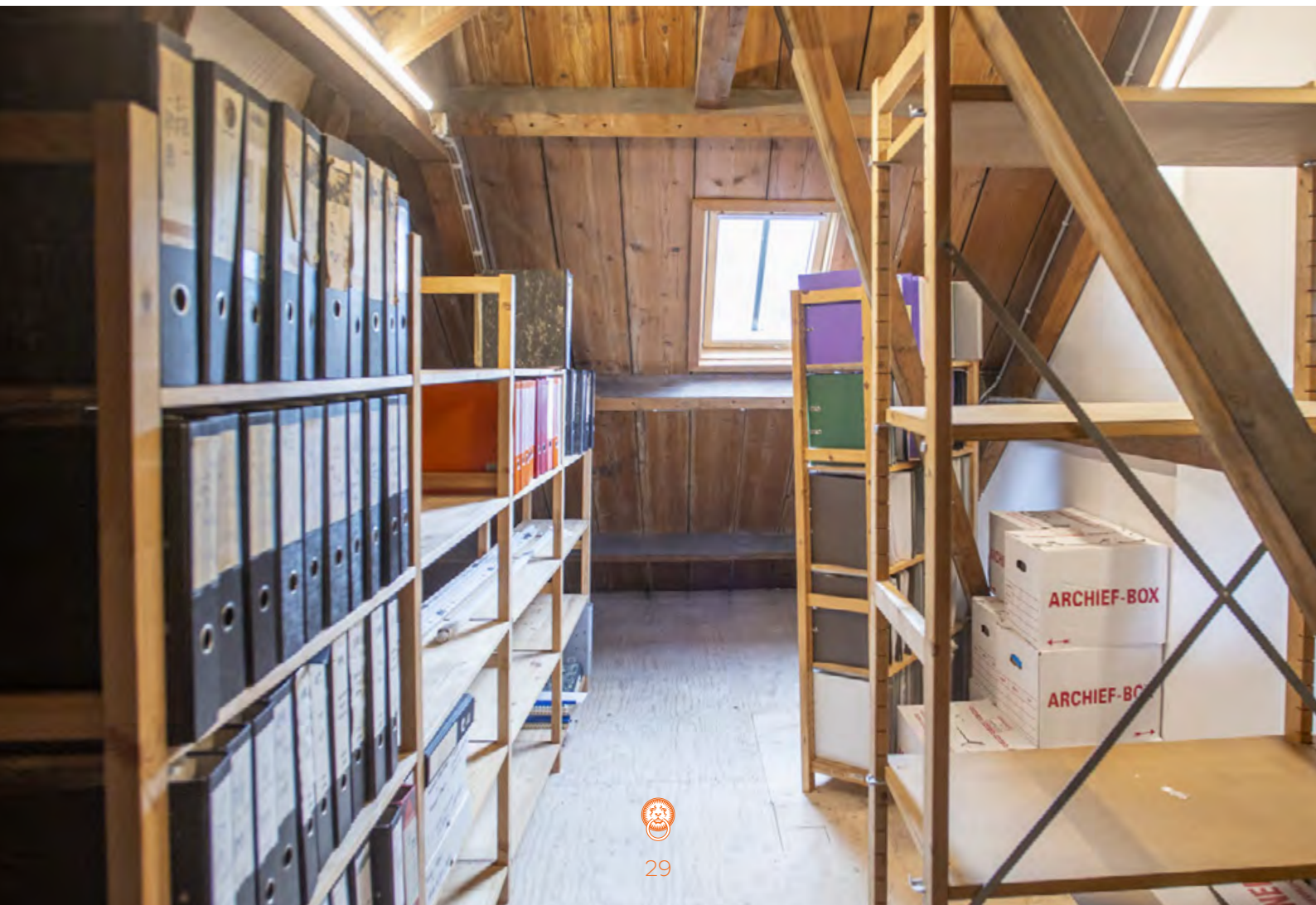
Met witgoedaansluitingen. Als u de wasruimte naar het koetshuis/berging verplaatst, creëert u hier een extra slaapkamer.



# Tweede verdieping

## Zolder

De zolder biedt een zee aan ruimte voor het opslaan van vakantiespullen, kerstversiering en/of archiefmateriaal.





# Buiten

De oprit met elektrische poort, aan de rechterzijde van de woning, leidt naar een carport voor twee auto's.

Voor de serre bevindt zich het terras. Vanaf hier kijkt u uit over de lommerrijke, parkachtige tuin met twee grote beuken, weelderige begroeiing en een gazon.















# Bewoners vertellen

Voordat we dit fijne monumentale huis vonden, hebben we een hele lange zoektocht gehad. Na bezichtiging van talloze huizen kwamen we hier binnen en waren we op slag verliefd op de sfeer die dit huis ademt.

De hoge ornamenten plafonds, authentieke schildering van de lambrising, de indeling en het prachtige koetshuis met sprookjesachtige slaapkamer zorgden ervoor dat deze plek het einde van onze zoektocht was.

Het afgelopen jaar hebben we het huis met heel veel liefde naar onze smaak aangepast. Ook zijn we de uitdaging aangegaan om het monument te verduurzamen, zodat het klaar is voor de toekomst. Zo hebben we onder andere op het dak 26 zonnepanelen laten plaatsen. Samen met de twee warmtepompen zorgen ze voor een energiezuinige toekomst.

Voor velen klonk het dan ook nogal onwerkelijk dat we deze mooie plek nu alweer gaan verlaten. Maar soms komen er onverwacht dingen op je pad waar je gewoon voor gaat. In ons geval is dat de keuze om naar Frankrijk te verhuizen.

Dat neemt niet weg dat we deze mooie, unieke plek, waar af en toe koeien en reeën een kijkje komen nemen aan de grens van de achtertuin, zullen gaan missen.



# Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met vier bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn deels van hout (geïsoleerd) en beton. De verdiepingvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn van machinale baksteen, gemetseld in kruisverband. De voorgevel is vijf traveeën breed.
Kap	Het schilddak is gedekt met overwegend zwarte Hollandse pannen en heeft op elke hoek een gemetselde schoorsteen. In 2010 zijn beide daken gerenoveerd en voorzien van isolatie.
Ramen, deuren en kozijnen	De symmetrisch geplaatste houten vensters hebben ronde schouders en zijn voorzien van zesruits schuiframen met handgetrokken glas en achterzetramen. De vensters hebben verder een geprofileerde omlijsting en hardstenen onderdorpels. De vleugeldeur heeft een kuifversiering en gietijzeren levensboom in het bovenlicht. Aan de achterzijde is dubbele beglazing geplaatst. De serre is aluminium met dubbele beglazing. Aan de voorzijde zijn voorzetramen geplaatst.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels twee warmtepompen (Ventus Greentherm S40 15kW, 2024) in combinatie met een hybride cv-ketel (2024), alsmede een elektrische boiler voor de badkamer en logeerkamer. Er zijn 26 zonnepanelen (AIKO AIKO-A440-MAH54Db, 2023) geplaatst. Het huis is voorzien van camerabeveiliging en een alarmsysteem.
Isolatie	Het woonhuis is grotendeels geïsoleerd.
Energielabel	Het huis heeft onlangs Energielabel B gekregen.



Bouwkundige staat en  
staat van onderhoud

Het woonhuis is in 1866 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. Het pand is periodiek door de Monumentenwacht geïnspecteerd. Het meest recente rapport dateert van 2020 en kan worden overlegd. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud 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 kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerijje een afzonderlijke afspraak maken.

Nutsvoorzieningen

De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering, telefoon en glasvezel.



# Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Capelle, sectie H, nummer 725, groot 1.510 m<sup>2</sup>.





# Plattegronden

Begane grond



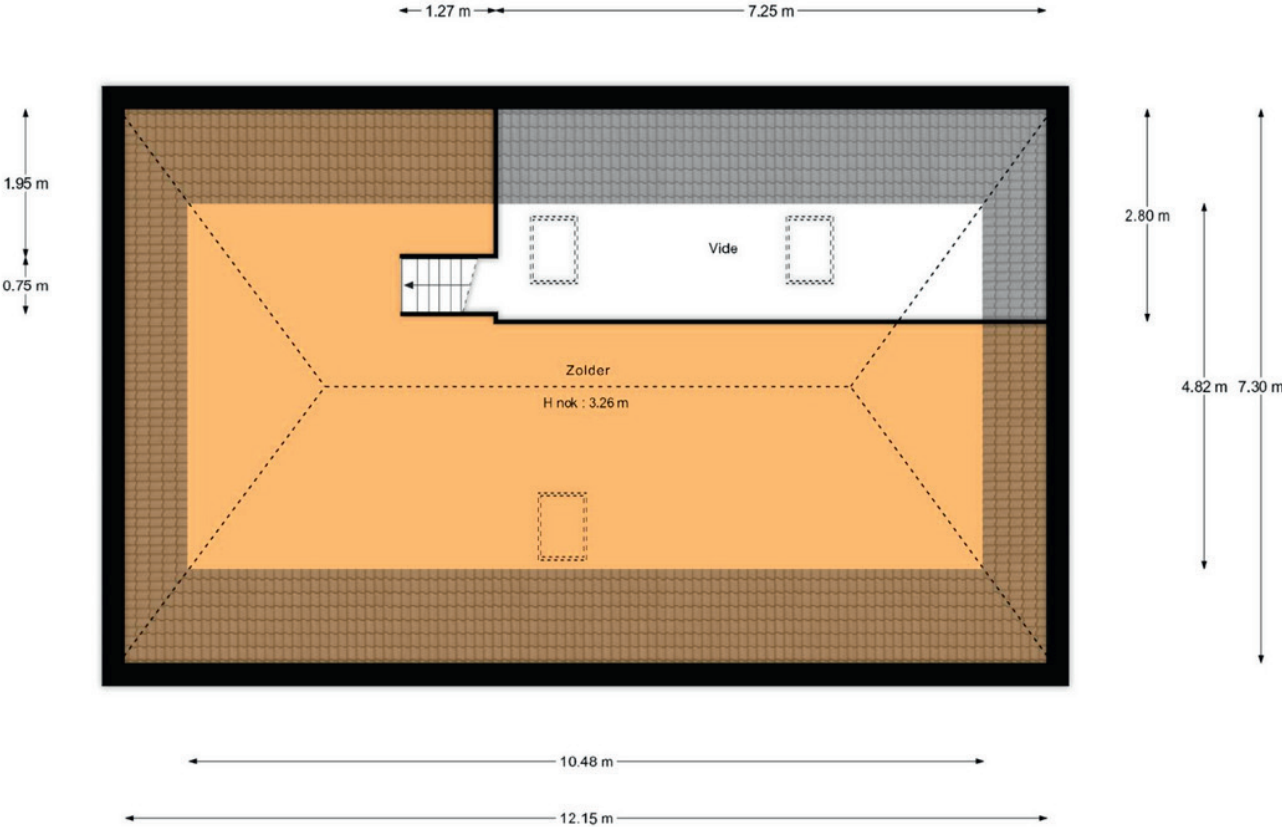
# Plattegronden

Eerste verdieping



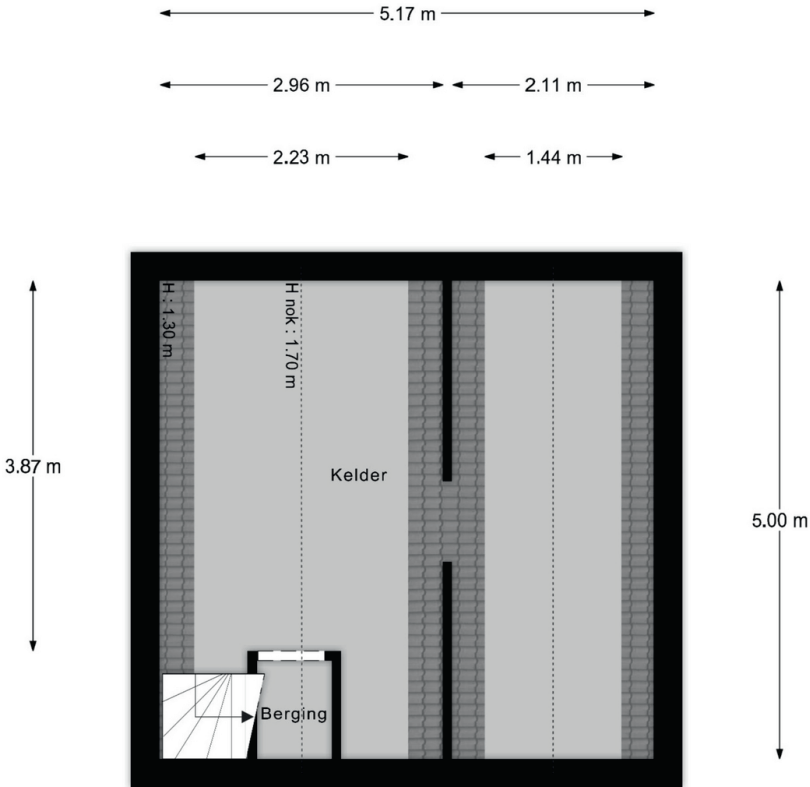
# Plattegronden

Zolder



# Plattegronden

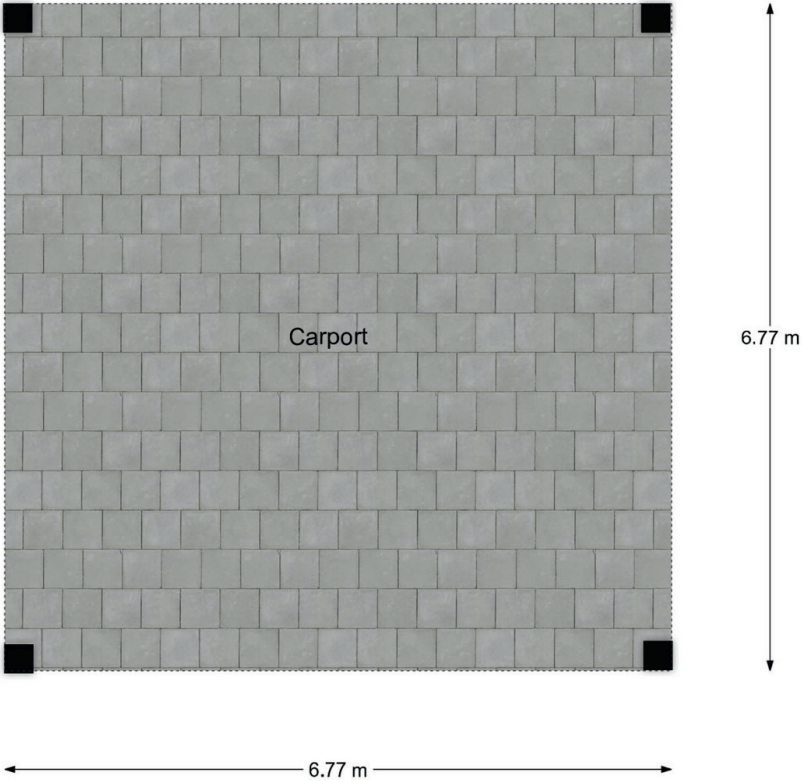
Kelder



# Plattegronden

Carport

---



# Interesse? Neem contact op met:

## Gernant Temminck

Register Makelaar - Register Taxateur  
g.temminck@landerije.nl

088 - 00 44 2 44



## Algemeen

### Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

### Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Waalwijk, tel. 0416 683456, e-mail [info@waalwijk.nl](mailto:info@waalwijk.nl), internet [www.waalwijk.nl](http://www.waalwijk.nl).

### Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

### Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije





# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218  
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44  
info@landerije.nl

www.landerije.nl  
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648  
BTW 8501.13.131B01