



€ 1.175.000,- k.k.

**1 - 1a**

**NIEUW-VOSSEMEERSEDIJK**

(4681 RG)  
NIEUW-VOSSEMEER

Jullie wensen idyllisch te wonen op een locatie die rust en vrijheid uitademt?

Bij het zien van de drone foto's zijn jullie direct onder de indruk van het gigantische (9.950 m<sup>2</sup>) perceel en natuurlijk het vrije uitzicht over het typerende West-Brabantse landschap. Dit heerlijke landgoed is gesitueerd in een landelijke omgeving die rust en vrijheid uitademt. De gemengde bestemming biedt tal van mogelijkheden. Momenteel zijn er twee separate wooneenheden en voldoende additionele gebouwen voor mogelijk bedrijfsmatige invullingen. Zijn jullie bijvoorbeeld met meerdere gezinnen op zoek naar jullie eigen domein, met reeds meerdere gescheiden wooneenheden, mogelijkheden tot extra earning capacity en op jullie domein geheel zelfvoorzienend te zijn? Bel dan even, want dit soort objecten liggen niet voor het oprapen en wij vertellen jullie ter plaatsen graag meer.

Naast de twee wooneenheden bieden wij een riant bijgebouw van ca. 702 m<sup>2</sup> aan met een tal van mogelijkheden, zoals misschien wel Bed & Breakfast (B&B), aanleunwoning, kantoor- of praktijkruimte of juist toch die stal voor jullie paarden of ander (klein)vee. Kom samen met ons een ronde maken en laat jullie dromen werkelijkheid worden.



TYPE WONING

**VRIJSTAANDE WONING**

WOONOPPERVLAKTE

**297 M<sup>2</sup>**

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

**715 M<sup>2</sup>**

INHOUD

**4.755 M<sup>3</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**9.950 M<sup>2</sup>**

BOUWJAAR

**1964**

TUIN

**TUIN RONDOM**

GARAGE

**AANGEBOUWD STEEN**

VERWARMING

**CV-KETEL (VAILLANT HR EXCLUSIVE,  
2017)**

ISOLATIE

**MUUR-, DAKISOLATIE, GROTENDEELS  
DUBBELE BEGLAZING**

ENERGIELABEL

**E**

# HIGHLIGHTS

- Met meerdere wonen & werken in een landelijke omgeving!
- Voldoende perceel om zelfredzaam te zijn, bovendien is er mogelijk nog een additioneel bouwvlak
- Altijd al gedroomd om naar een ondergaande zon te kijken vanuit een heerlijke tuinstoel met een lekker glas wijn en een goed boek in de hand? Jullie gaan echt heel vrolijk worden van deze kleine geluksmomenten die deze woning te bieden heeft.
- Dierenliefhebbers opgelet! Door de zeeën aan ruimte, hebben jullie genoeg plek voor de bijbehorende dieren in de tuin.
- Kijken jullie met een blik op de toekomst naar deze woning en wensen jullie liever gelijkvloers te wonen? Geen probleem, de mogelijkheid om de woning geheel levensloopbestendig is hier zeker.
- De bestemming is Gemengd, dus tevens geschikt, mede door de riante loodsen (ca. 715 m<sup>2</sup>), voor jullie mogelijke bedrijfsmatige activiteiten. Wij horen graag jullie creatieve ideeën.
- Hebben jullie meerdere auto's die veilig geparkeerd moeten worden? Geen probleem! De brede oprit zorgt ervoor dat jullie alle ruimte hebben om op eigen terrein te parkeren.
- Het object bestaat uit maar liefst 4 aparte percelen, waarvan 3 percelen een bouwbestemming hebben.
- Jullie zoeken meer ruimte en met een woonoppervlakte van circa 297 m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte 2 m<sup>2</sup>, overige in pandige ruimte circa 715 m<sup>2</sup> en een inhoud van circa 4.755 m<sup>3</sup> zeggen wij: Check!

## Bijzonderheden:

- \* Aanwezigheid asbest in dak loods

Jullie wonen nu waarschijnlijk in de regio Groot Rijnmond of omgeving Breda. Jullie wensen daar niets te missen, maar willen toch meer rust en een luxer woongenot dan is dit de ultieme woning voor jullie.

# INDELING WONING 1

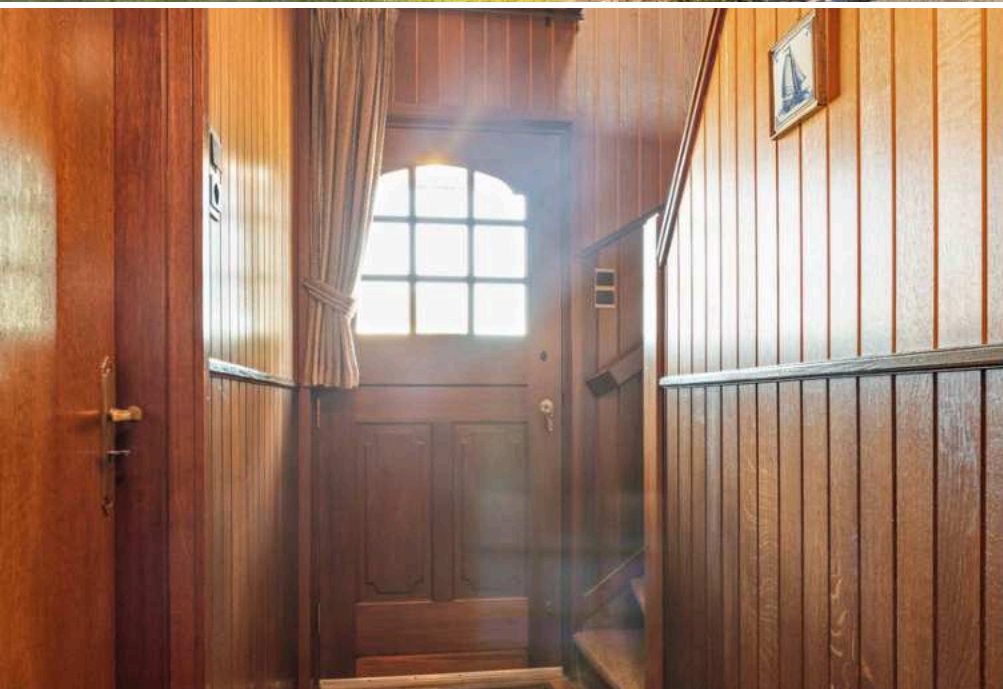
NIEUW-VOSSEMEERSEDIJK 1



# BEGANE GROND

Betonnen verdiepingsvloer





# ENTREE

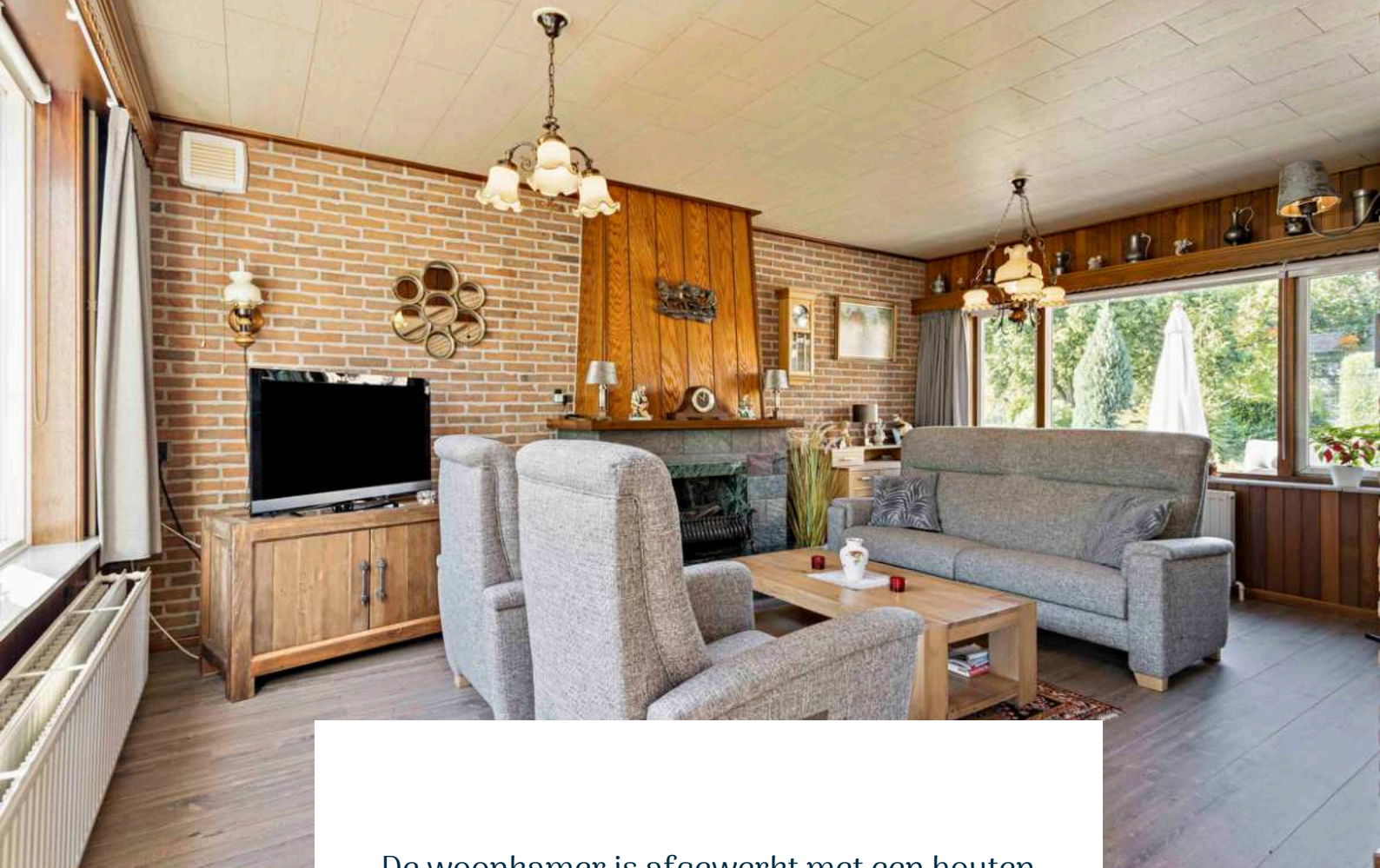
*Na een drukke werkdag komen jullie straks aan bij de woning. De landelijke omgeving geeft jullie direct een gevoel van rust, dat is pas echt thuiskomen. Parkeer jullie auto op de riante oprit en loop mee richting de voordeur van Nieuw-Vossemeersedijk 1.*

Het entree is afgewerkt met een betegelde vloer, houten schrootjes wanden en kunststof schrootjes plafond. De hal biedt toegang tot de woonkamer, gesloten keuken, kelder en eerste verdieping middels een vaste trapopgang.

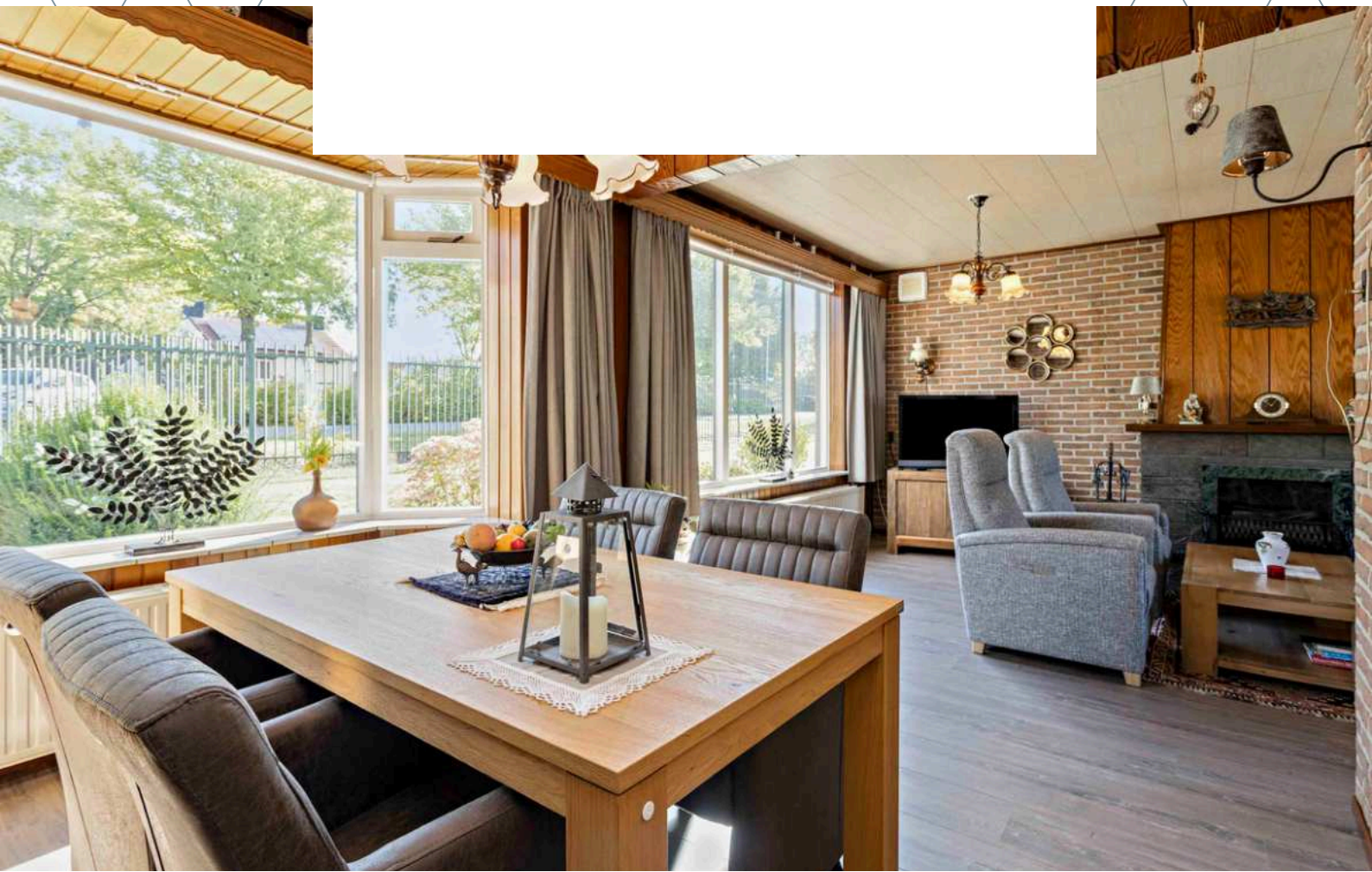


# WOONKAMER

Geniet van een uitzicht op jullie eigen domein !



De woonkamer is afgewerkt met een houten vloer, schoonmetselwerk wanden en een kunststof panelen plafond. De woonkamer is voorzien van een sierkachel.









# KEUKEN/BIJKEUKEN

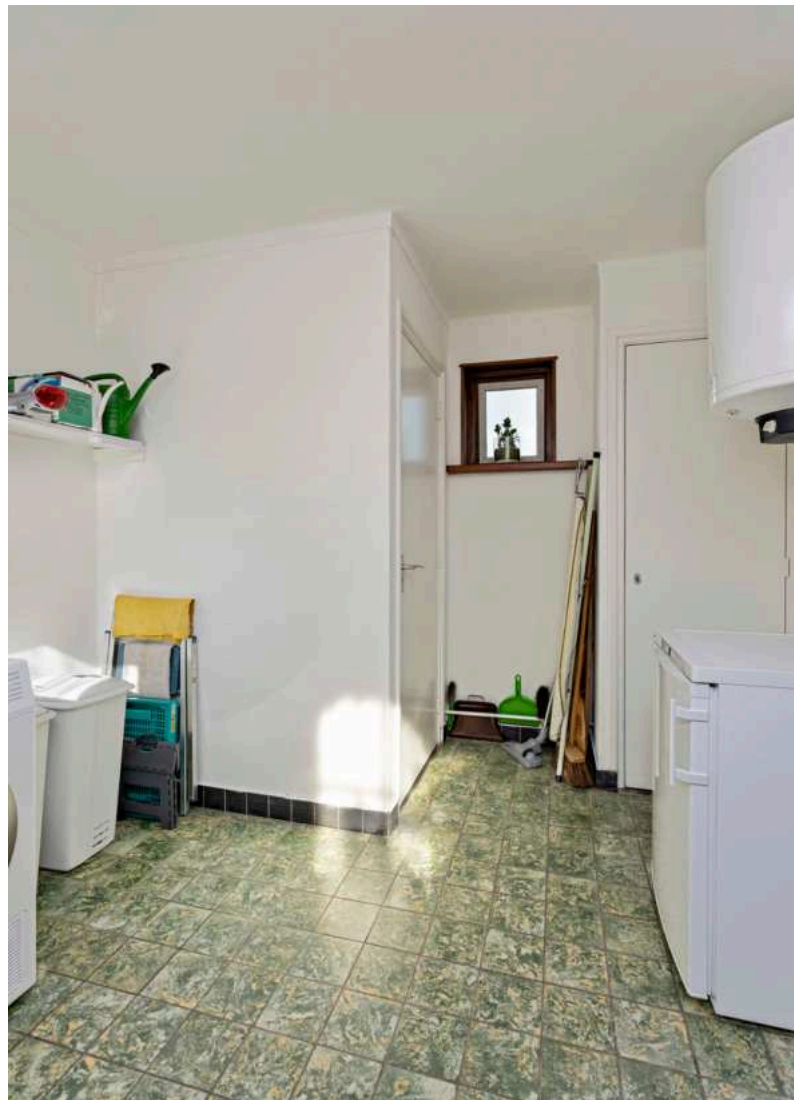
*De woning beschikt over een gesloten keuken en bijkeuken*



De keuken is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en houten schrootjes plafond. De in hoek opgestelde keureninrichting is voorzien van onder- en bovenkastjes, betegeld keukenblad, dubbele spoelbak, keramische kookplaat, koelkast, afzuigkap en oven. De keuken biedt toegang tot de bijkeuken.

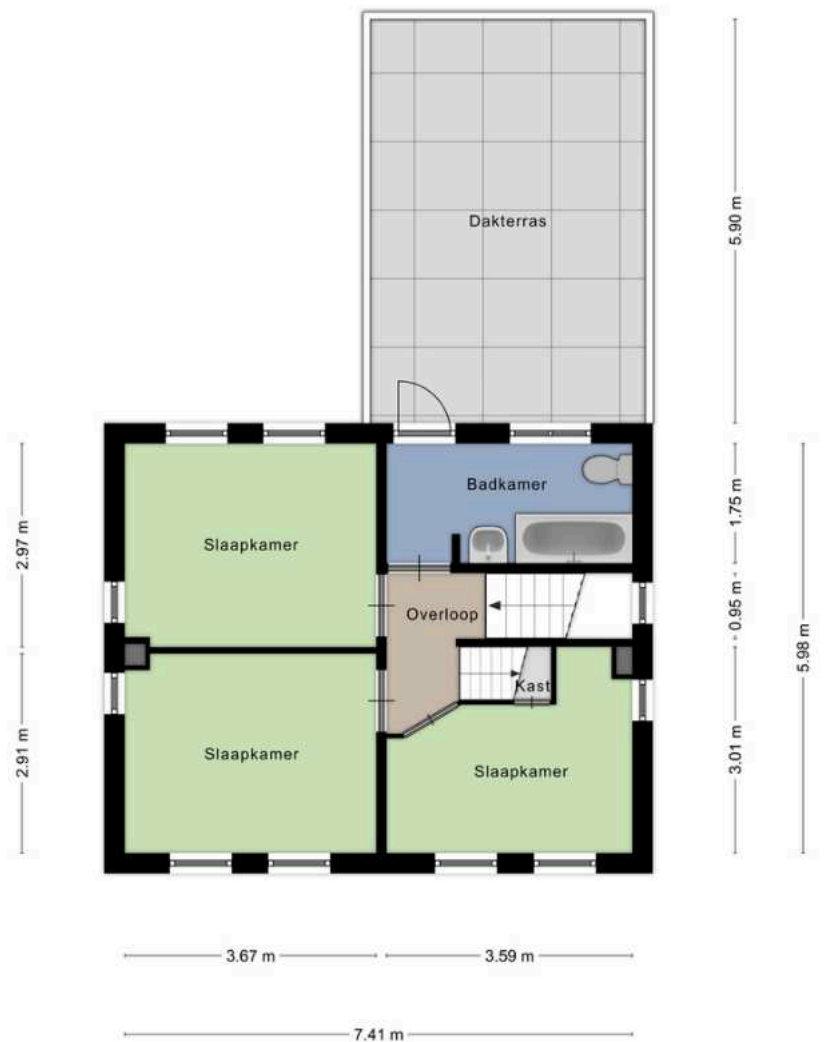
De bijkeuken is afgewerkt met een betegelde vloer, gestucte wanden en plafond. De bijkeuken is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine en droger en biedt toegang tot het betegelde toilet.





# 1E VERDIEPING

Betonnen verdiepingsvloer



# OVERLOOP

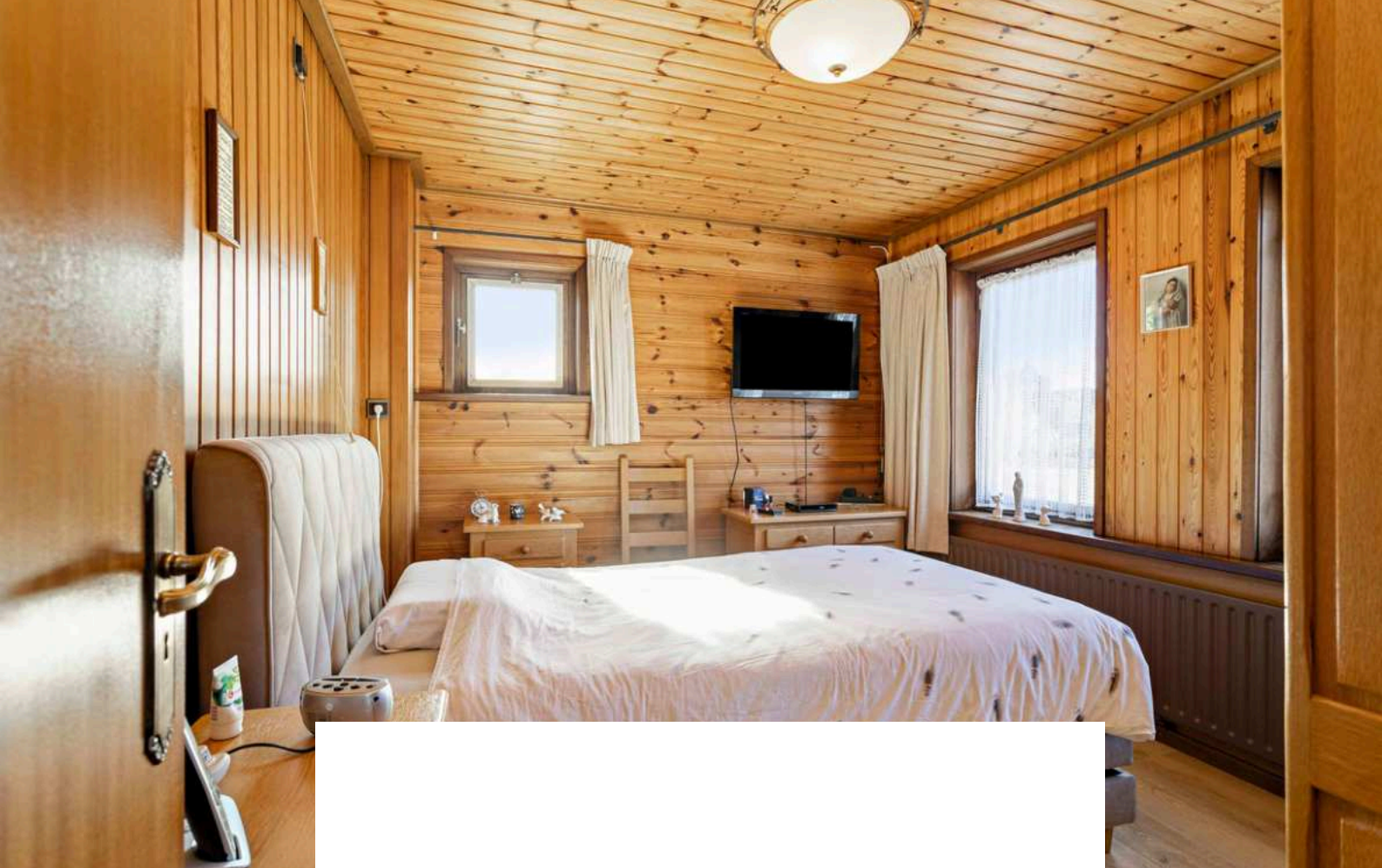
*De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, badkamer en tweede verdieping middels een vaste trapopgang.*

De overloop is afgewerkt met een vloerbedekking, houten schrootjes wanden en plafond.

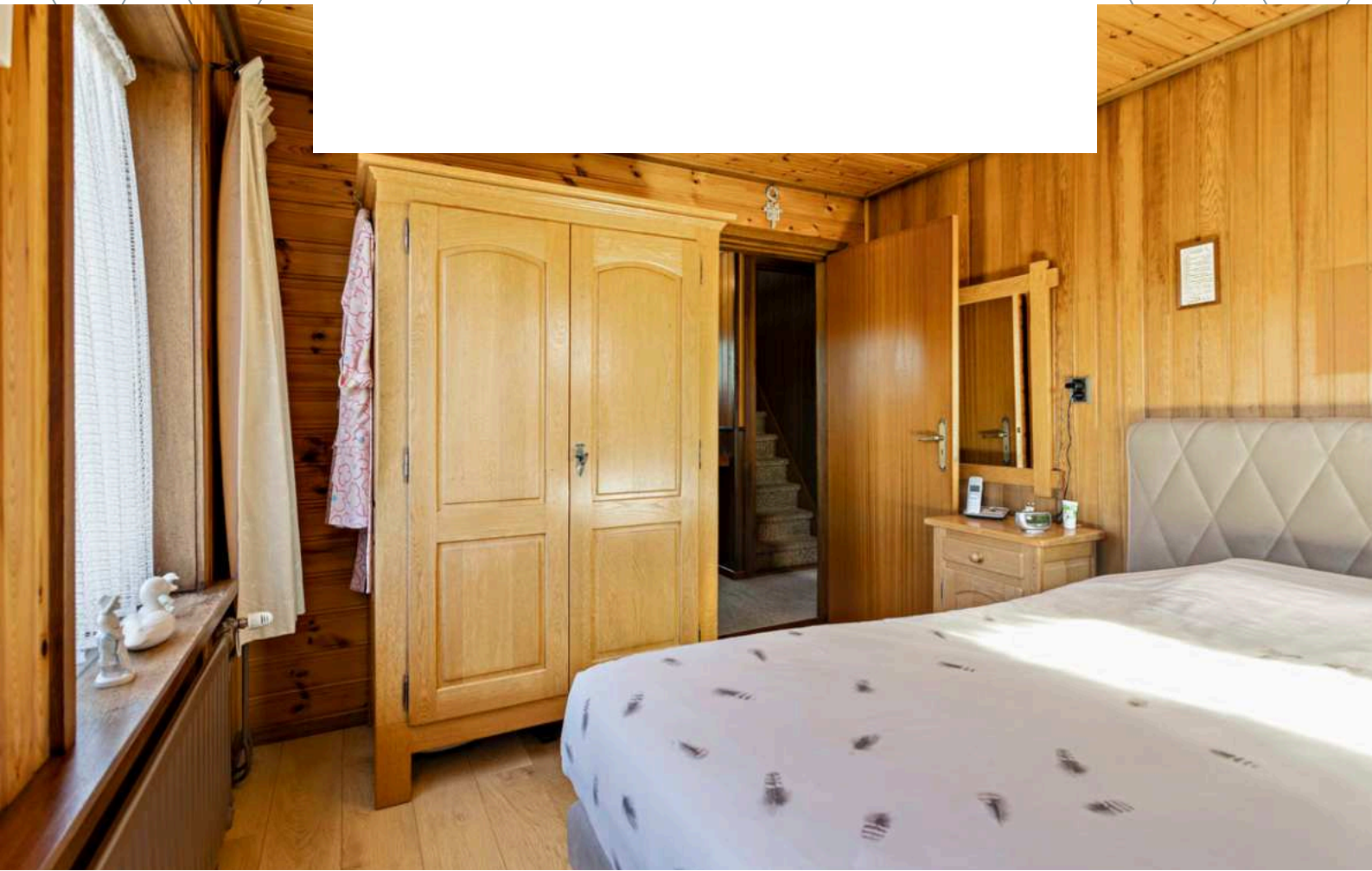


# SLAAPKAMERS

*De woning beschikt over 3 slaapkamers op de eerste verdieping*



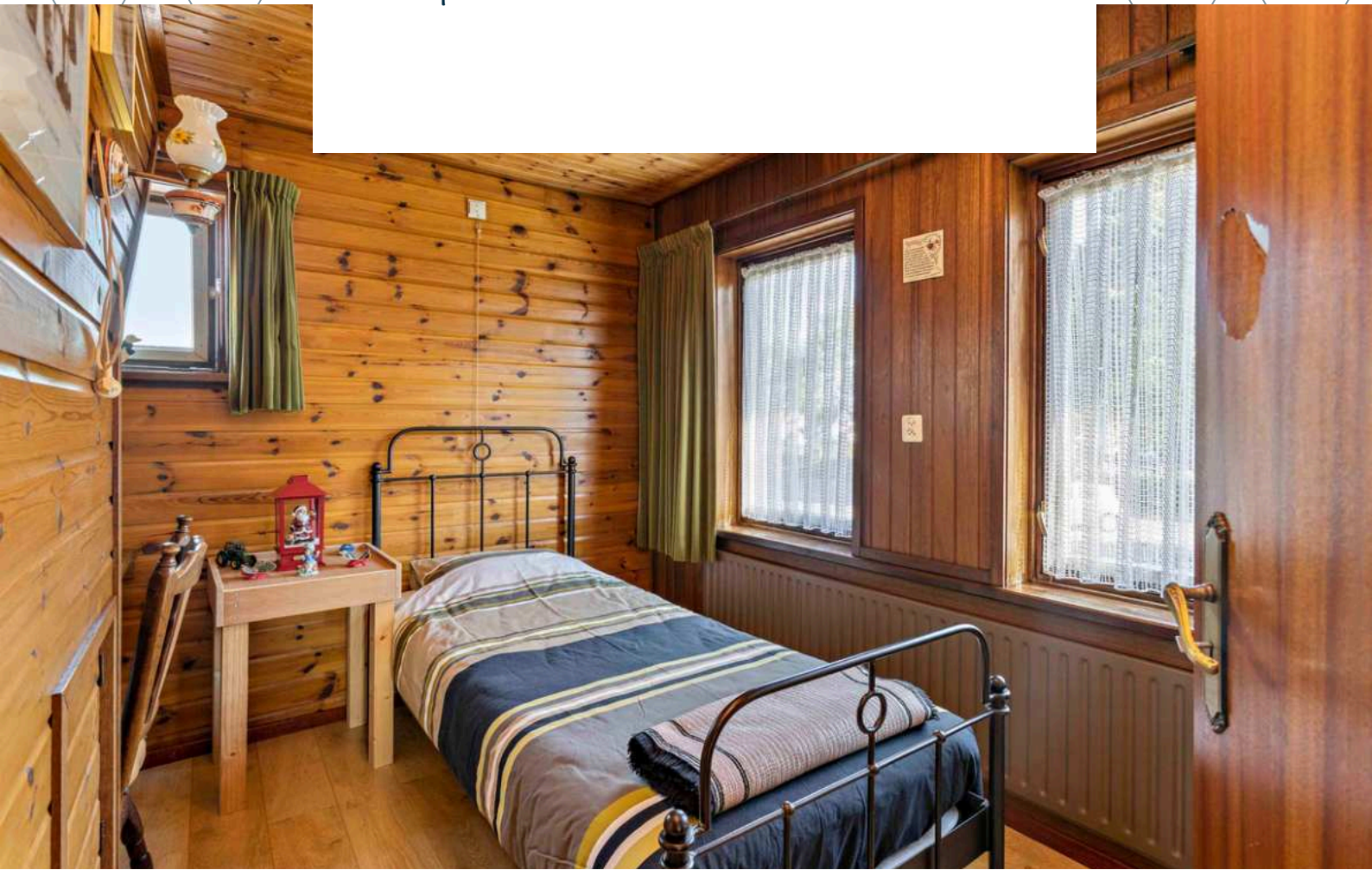
Slaapkamer 1 is afgewerkt met een laminaat vloer, houten schrootjes wanden en plafond.





Slaapkamer 2 is afgewerkt met een laminaat vloer, houten schrootjes wanden en plafond.

Slaapkamer 3 is afgewerkt met een laminaat vloer, houten schrootjes en plafond. De slaapkamer is voorzien van een inbouwkast.





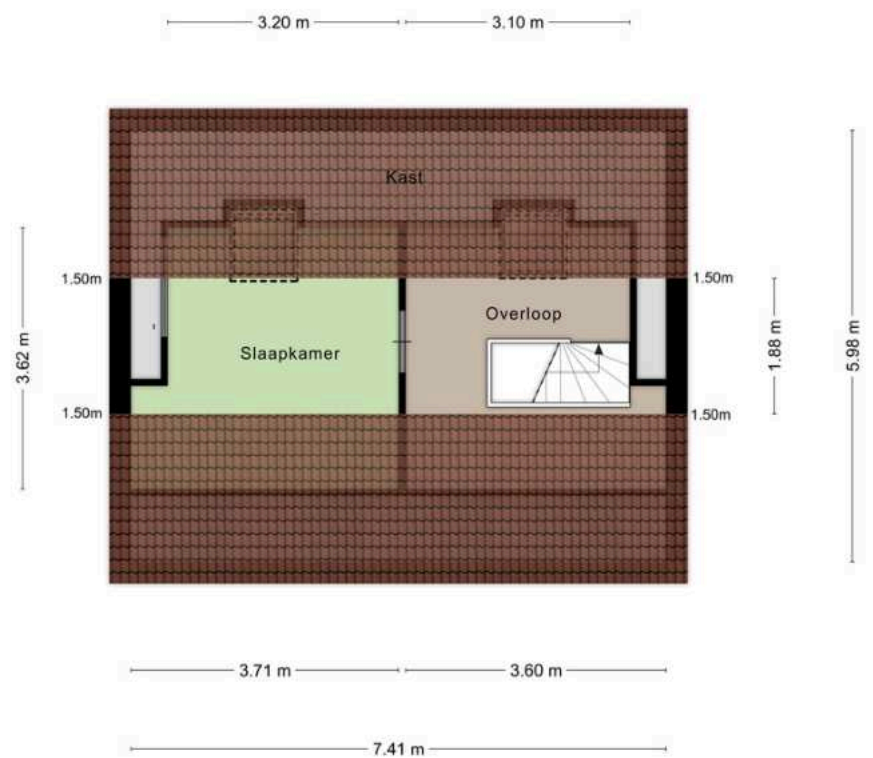
# BADKAMER



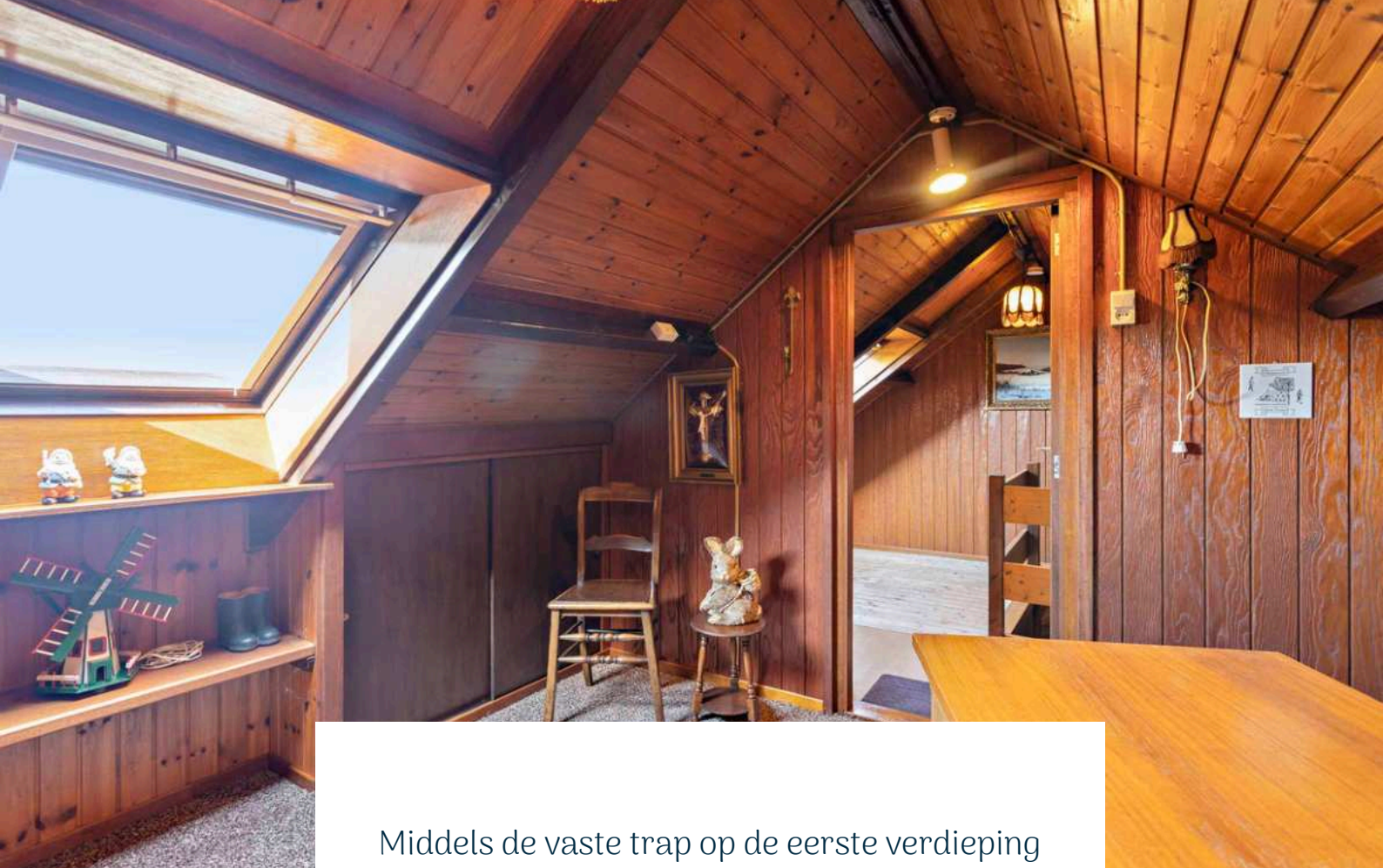
De badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en een houten schrootjes plafond. De badkamer beschikt over een bad-douche combi, 2e toilet, wastafel en radiator.

Vanuit de badkamer is er toegang tot het dakterras.

# 2E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Middels de vaste trap op de eerste verdieping bereiken jullie de voorzolder. De voorzolder biedt toegang tot de vierde slaapkamer.

Slaapkamer 4 is afgewerkt met vloerbedekking en houten schrootjes. De slaapkamer is voorzien van een velux dakraam.



# INDELING WONING 2

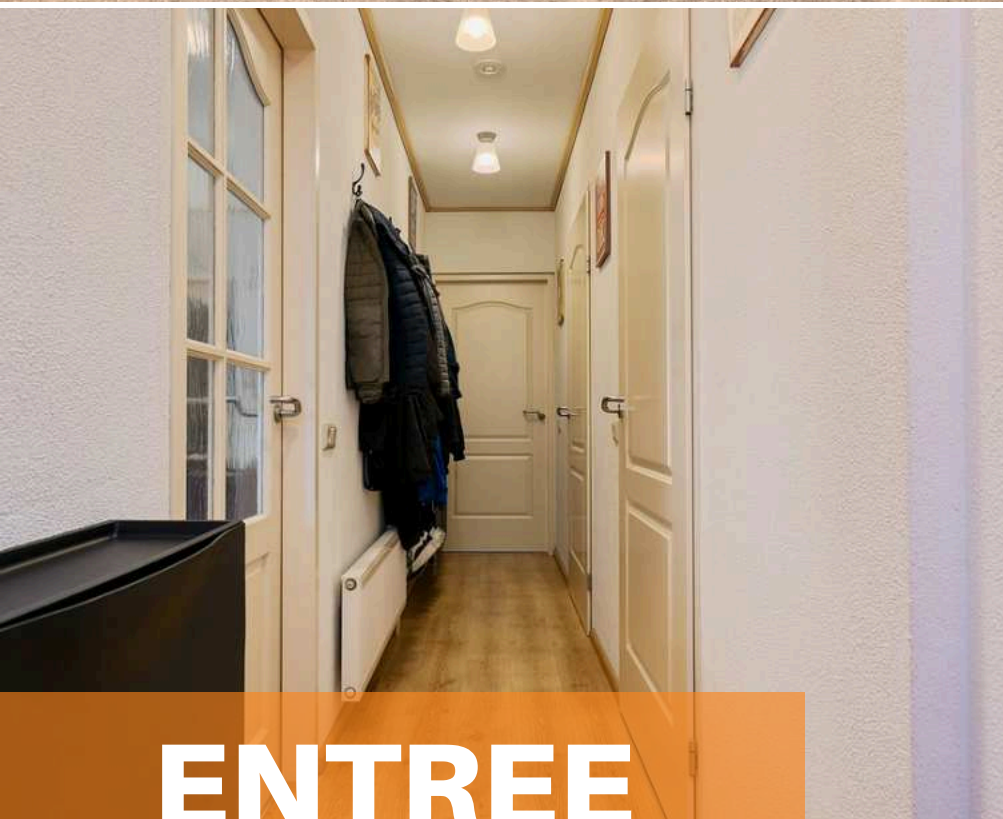
NIEUW-VOSSEMEERSEDJK 1A



# BEGANE GROND

Betonnen verdiepingsvloer





# ENTREE

*Achter Nieuw-Vossemeersedijk 1 ligt de tweede woning en tevens de loods met diverse mogelijkheden. Loop in gedachten even met ons mee.*

Middels de voordeur betreden jullie de hal. De hal is afgewerkt met een betegelde vloer, structuurverf wanden en gestuct plafond. De hal biedt toegang tot de woonkamer, betegeld toilet met fonteitje, bergkast, berging en kantoor.



# WOONKAMER

*Heerlijke lichte woonkamer met openslaande  
tuindeuren.*



In de woonkamer kunnen jullie genieten van een speelse indeling. De woonkamer is afgewerkt met een laminaat vloer, gestucte wanden en een spuitwerk plafond. Haal buiten naar binnen tijdens de mooie zomeravonden door de openslaande tuindeuren waarnaar de woonkamer toegang biedt. Verder biedt de woonkamer toegang tot de keuken, washok, gang en achtertuin.







# KEUKEN

*De woning beschikt over een gesloten keuken met een heerlijk uitzicht!*



De halfopen keuken geeft jullie een fraai uitzicht op jullie eigen terrein tijdens het koken. De keuken is afgewerkt met een betegelde vloer, deels betegeld en deels gestucte wanden en spuitwerk plafond. De recht opgestelde keukeninrichting is voorzien van een kunststoffen keukenblad, diverse inbouwapparatuur, oven, vaatwasser, gasfornuis en boven- en onderkastjes.

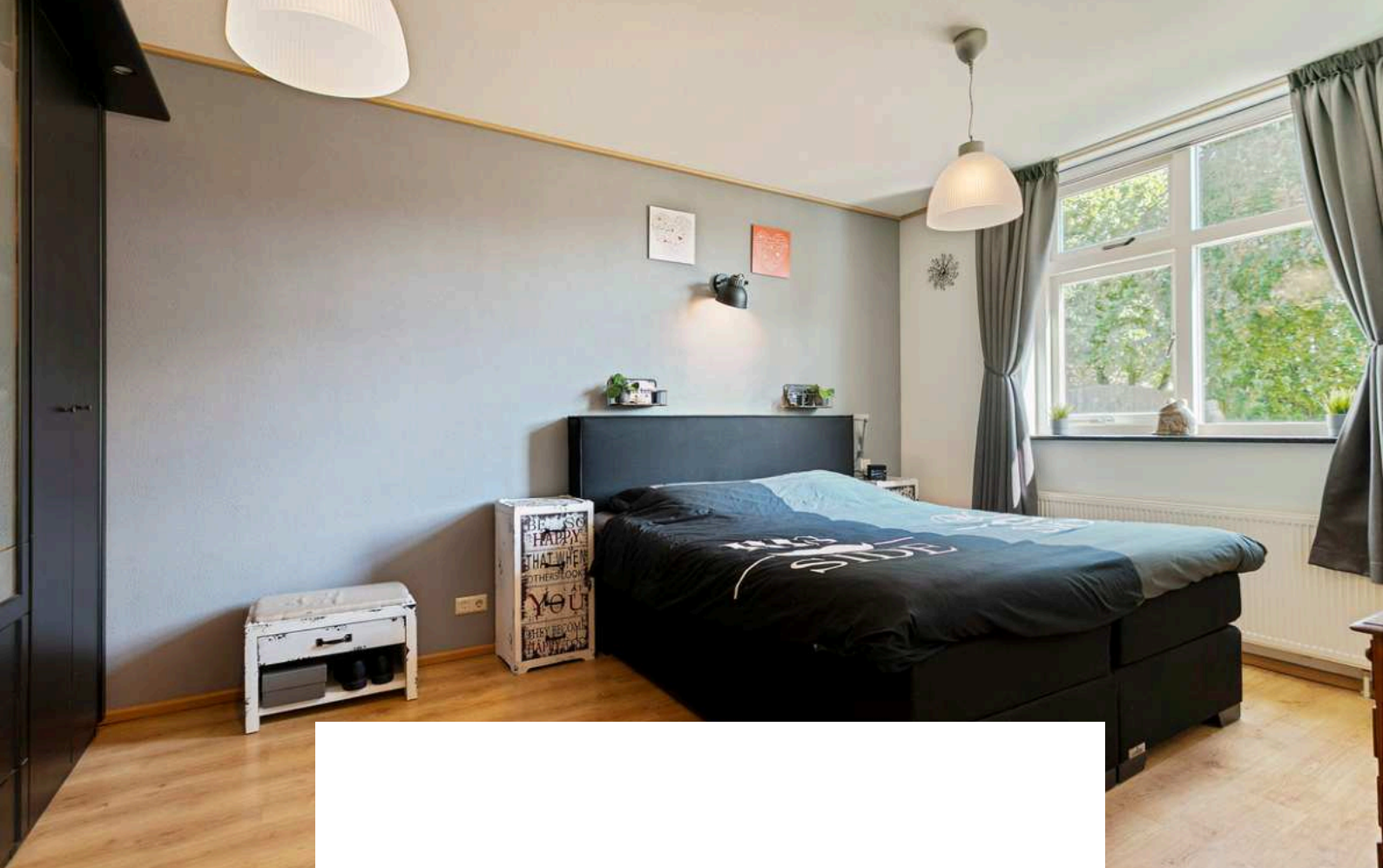
Het washok is afgewerkt met een betegelde vloer, gestucte wanden en spuitwerk plafond. Het washok is voorzien van aansluiting voor wasmachine.



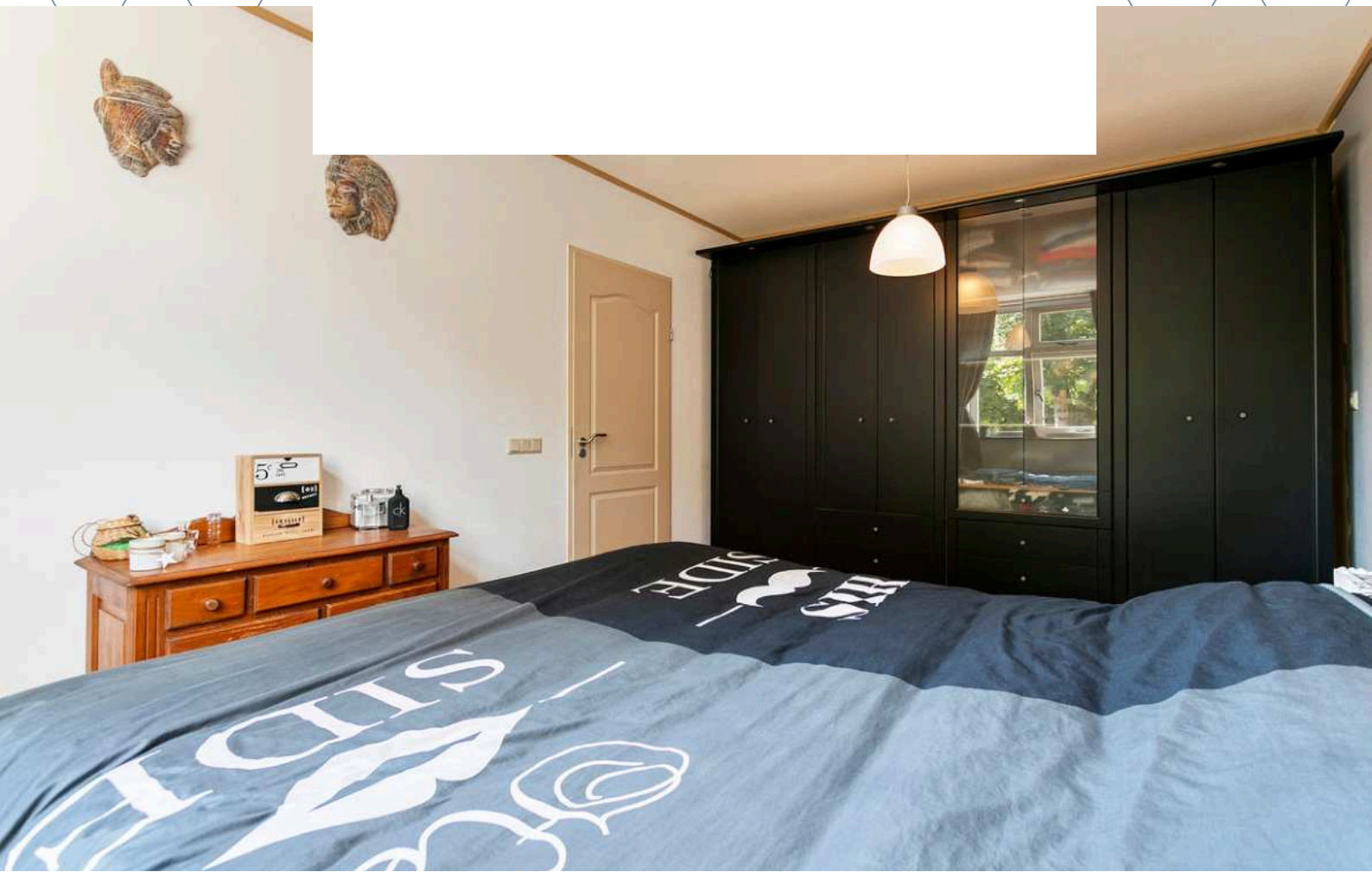


# SLAAPKAMERS

*Is het de hoogste tijd om na een drukke werkdag heerlijk te gaan dromen? Dat kan zeker in één van de drie slaapkamers, die allen uitzicht bieden op jullie eigen terrein, dat is pas lekker wakker worden. De slaapkamers kunnen tevens goed in gebruik worden genomen als kantoor of bedrijfsruimten.*

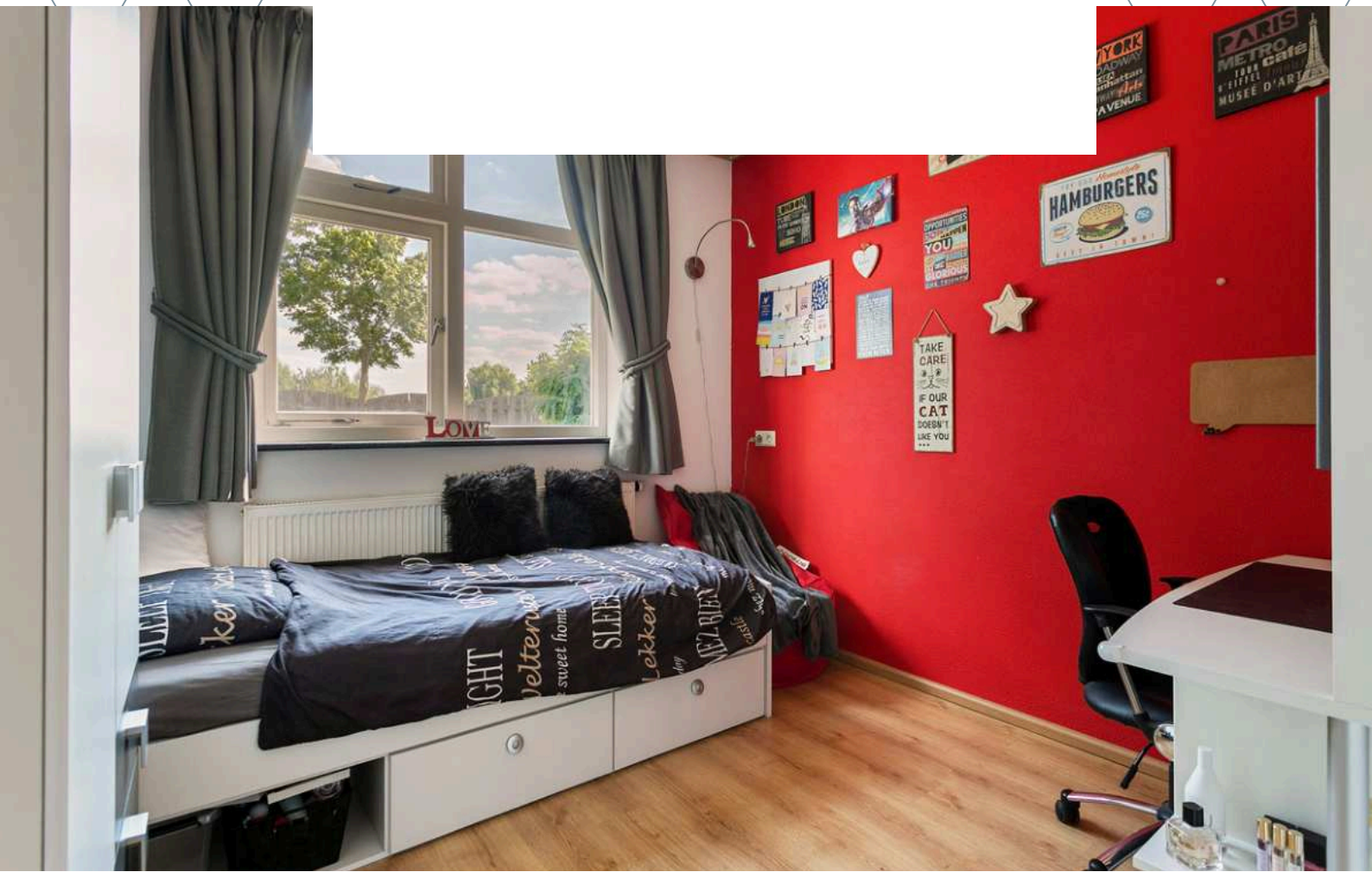


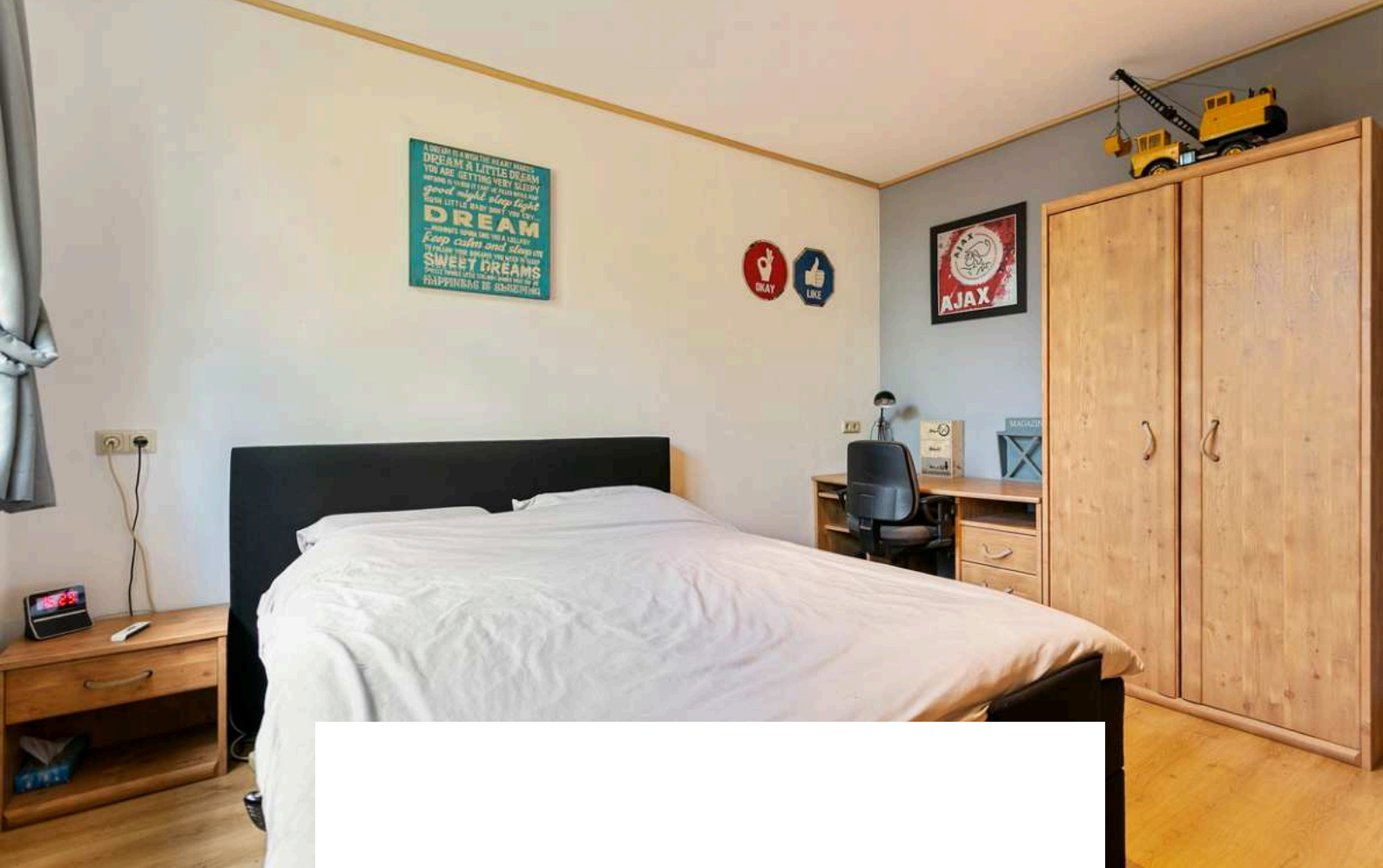
Slaapkamer 4 is afgewerkt met een laminaat vloer, gestuct en behangen wanden en spuitwerk plafond.





Slaapkamer 5 is afgewerkt met een laminaat vloer, structuurverf wanden en spuitwerk plafond.





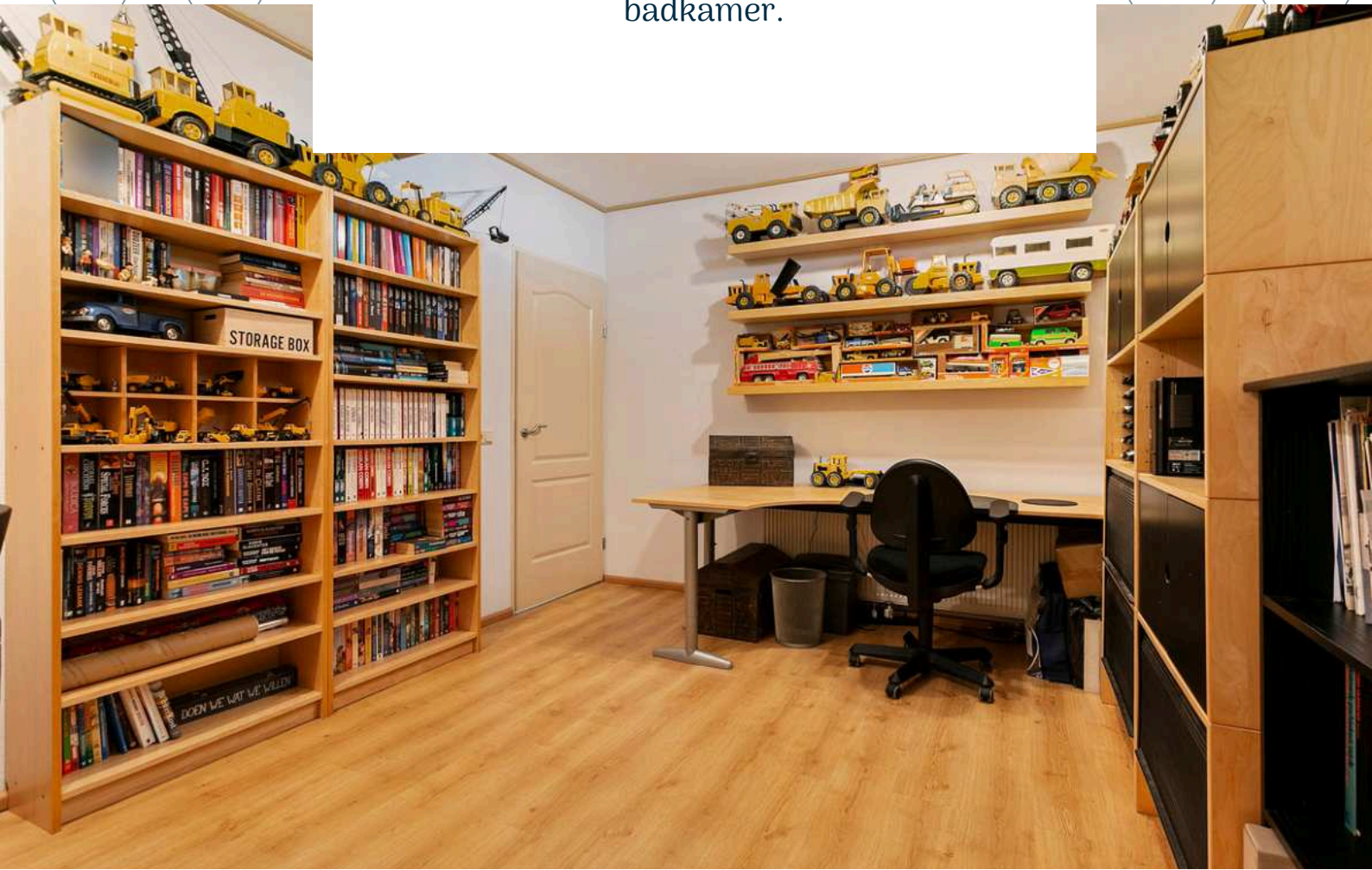
Slaapkamer 6 is afgewerkt met een laminaat vloer, gestucte wanden en een spuitwerk plafond.



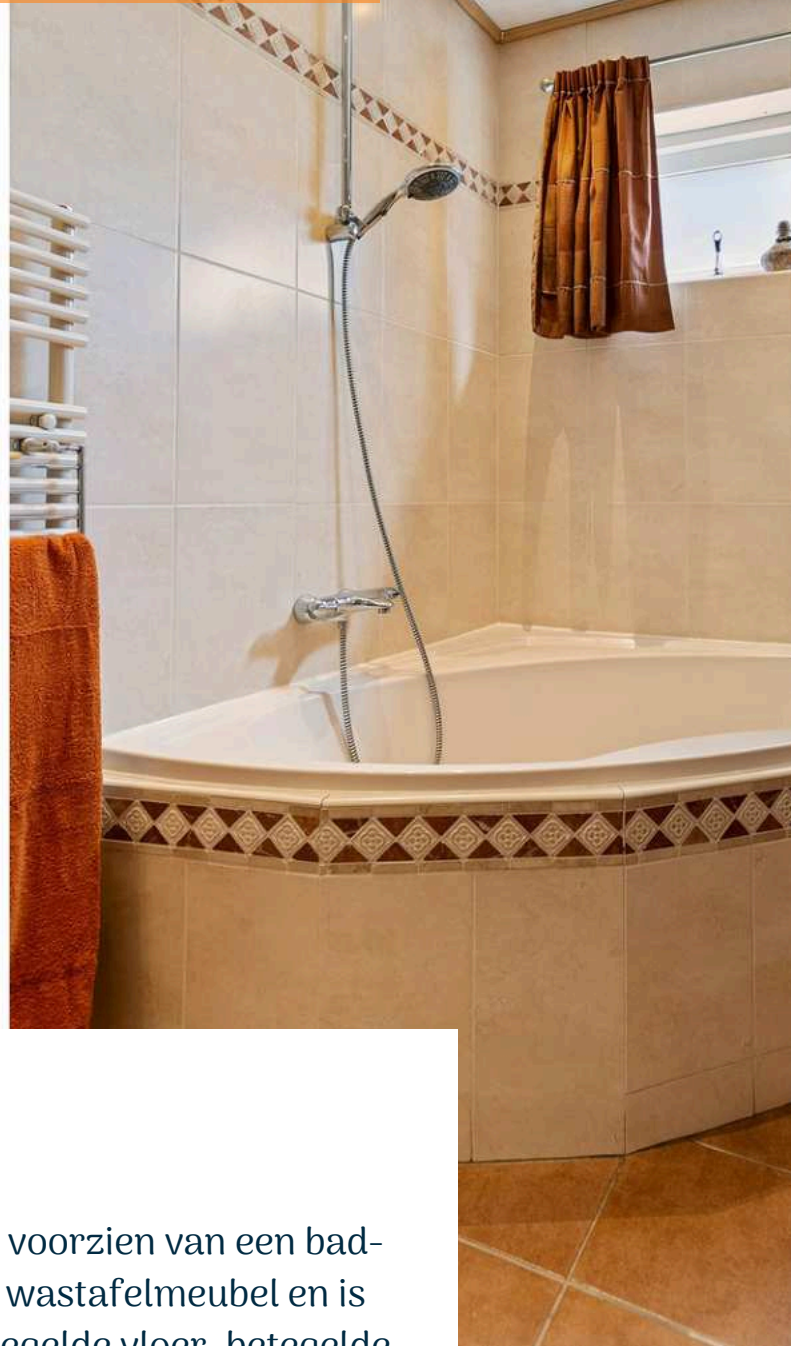
# KANTOOR



Het kantoor is afgewerkt met een laminaat vloer, gesauste wanden en spuitwerk plafond. Vanuit het kantoor is er toegang tot de gang die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer.



# BADKAMER



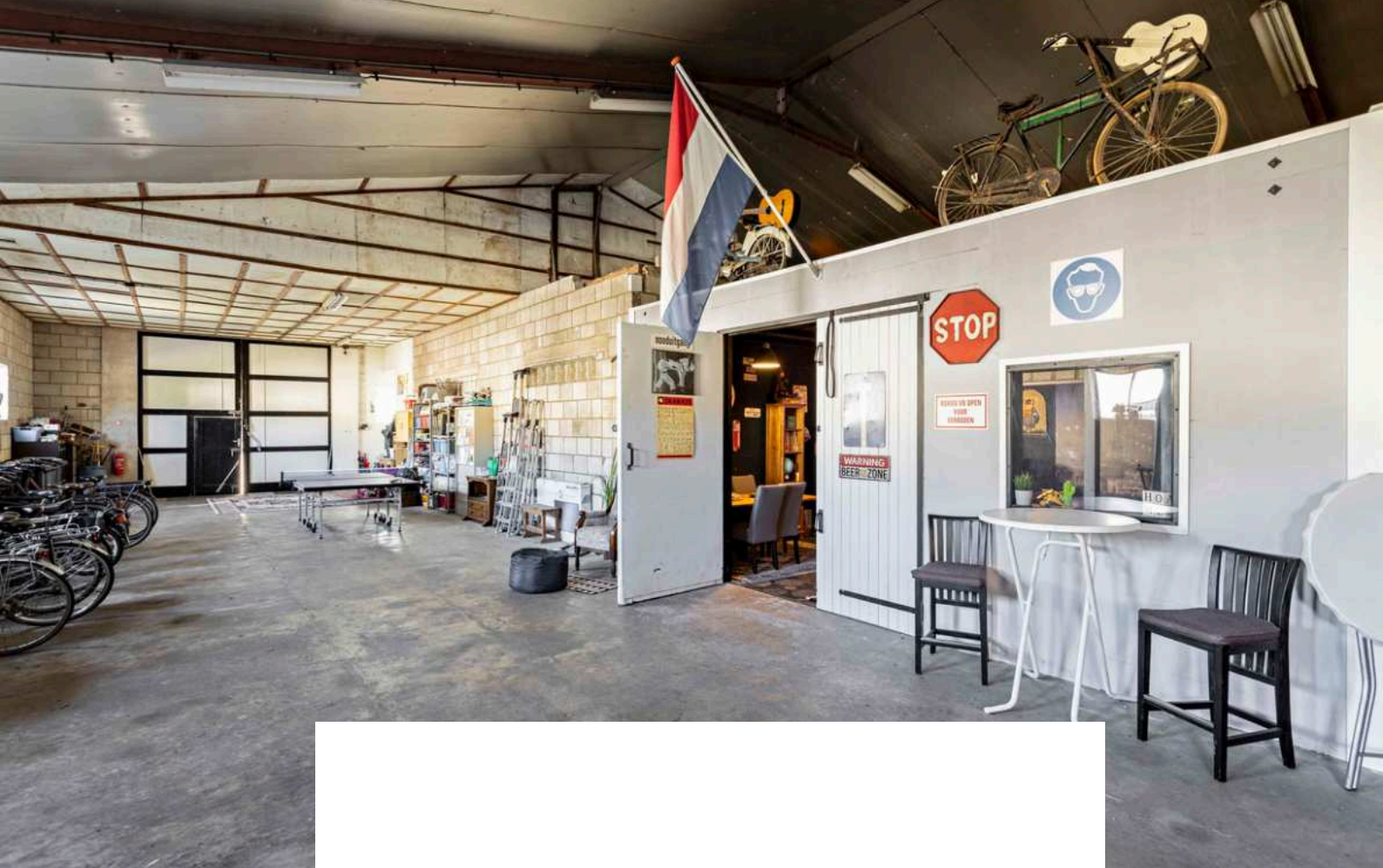
De ruime badkamer is voorzien van een bad-douche combi, toilet, wastafelmeubel en is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en spuitwerk plafond.



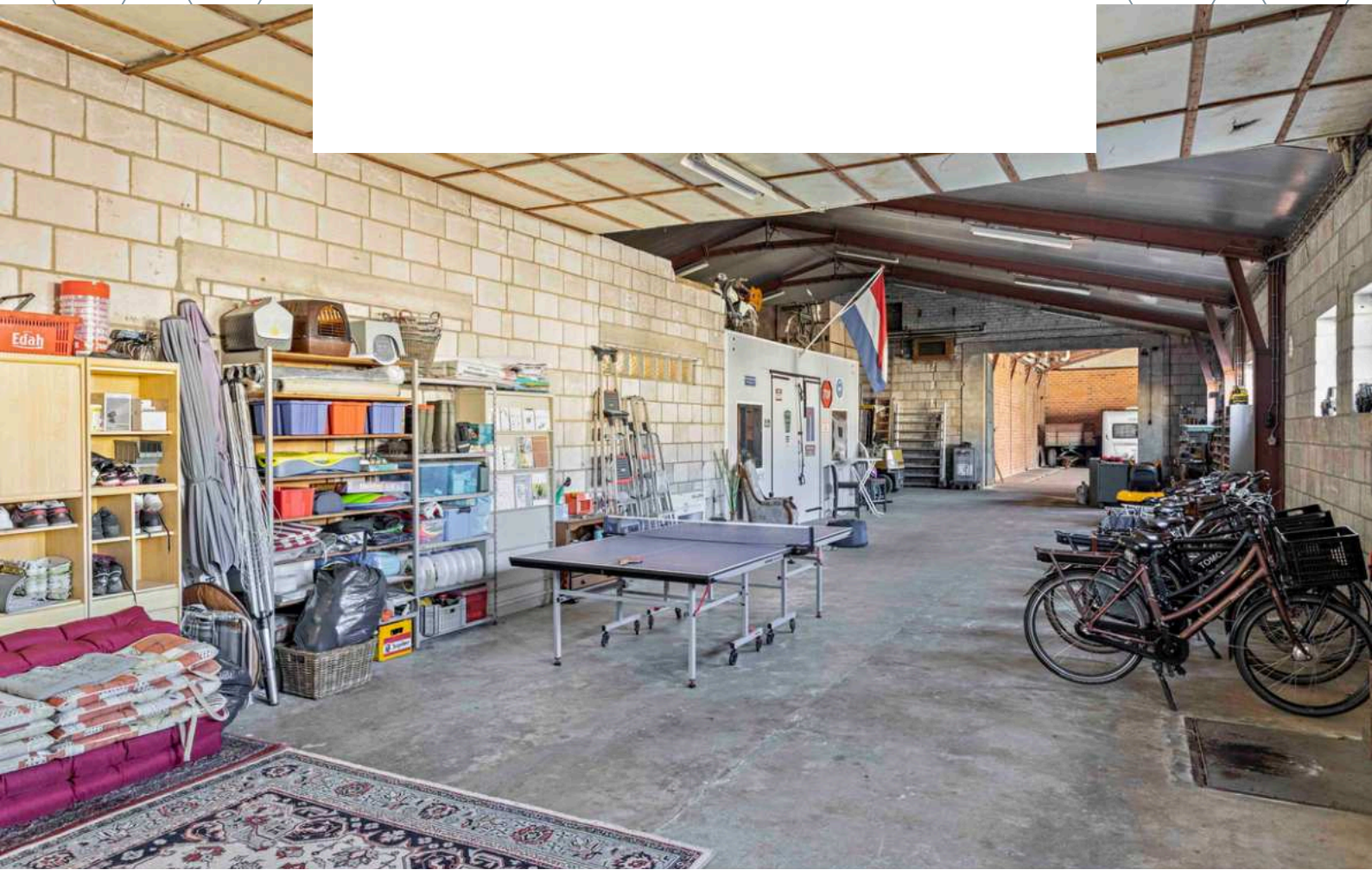


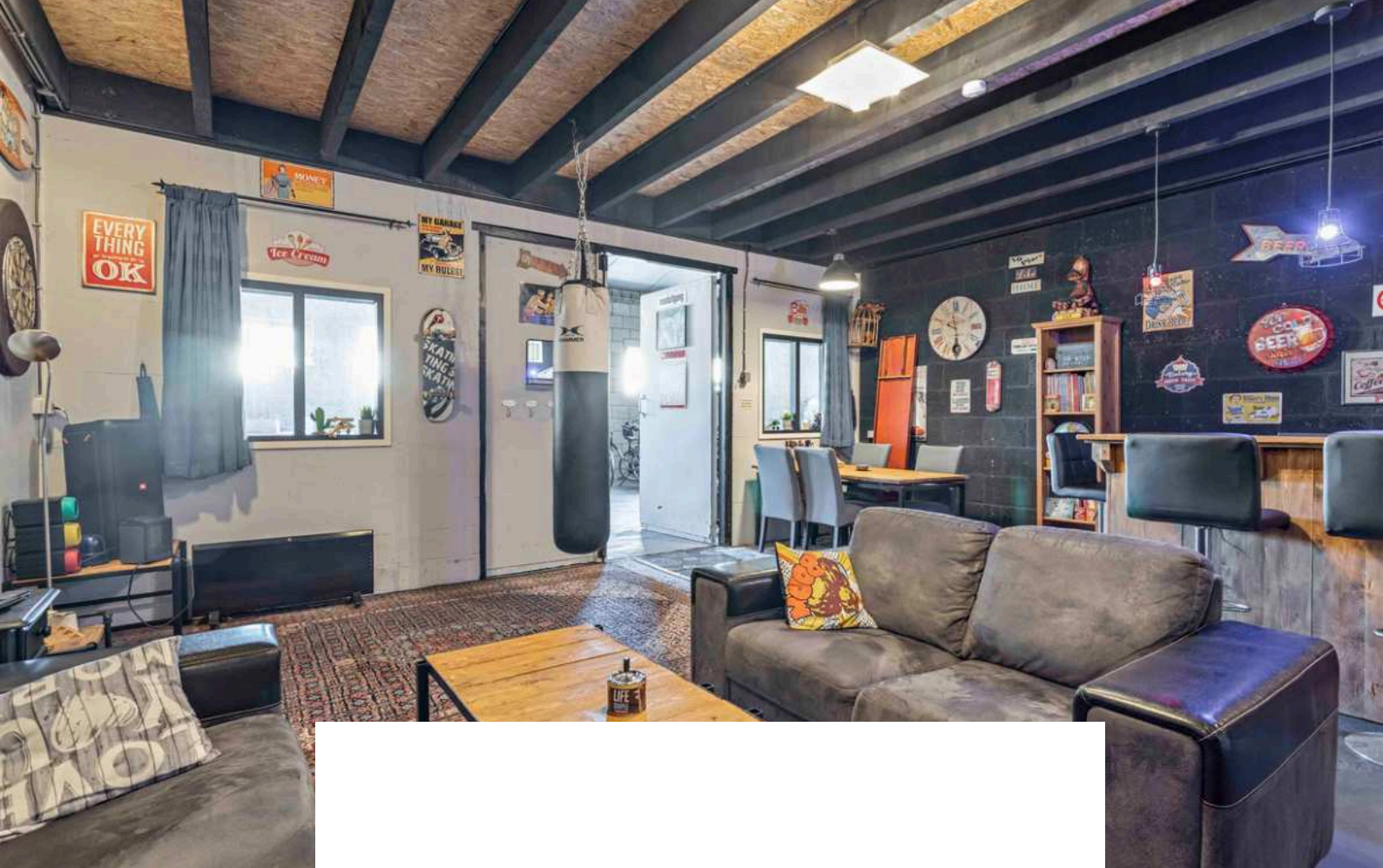
# LOODS

*Het object 702 m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte die is onderverdeeld in drie bedrijfshallen*

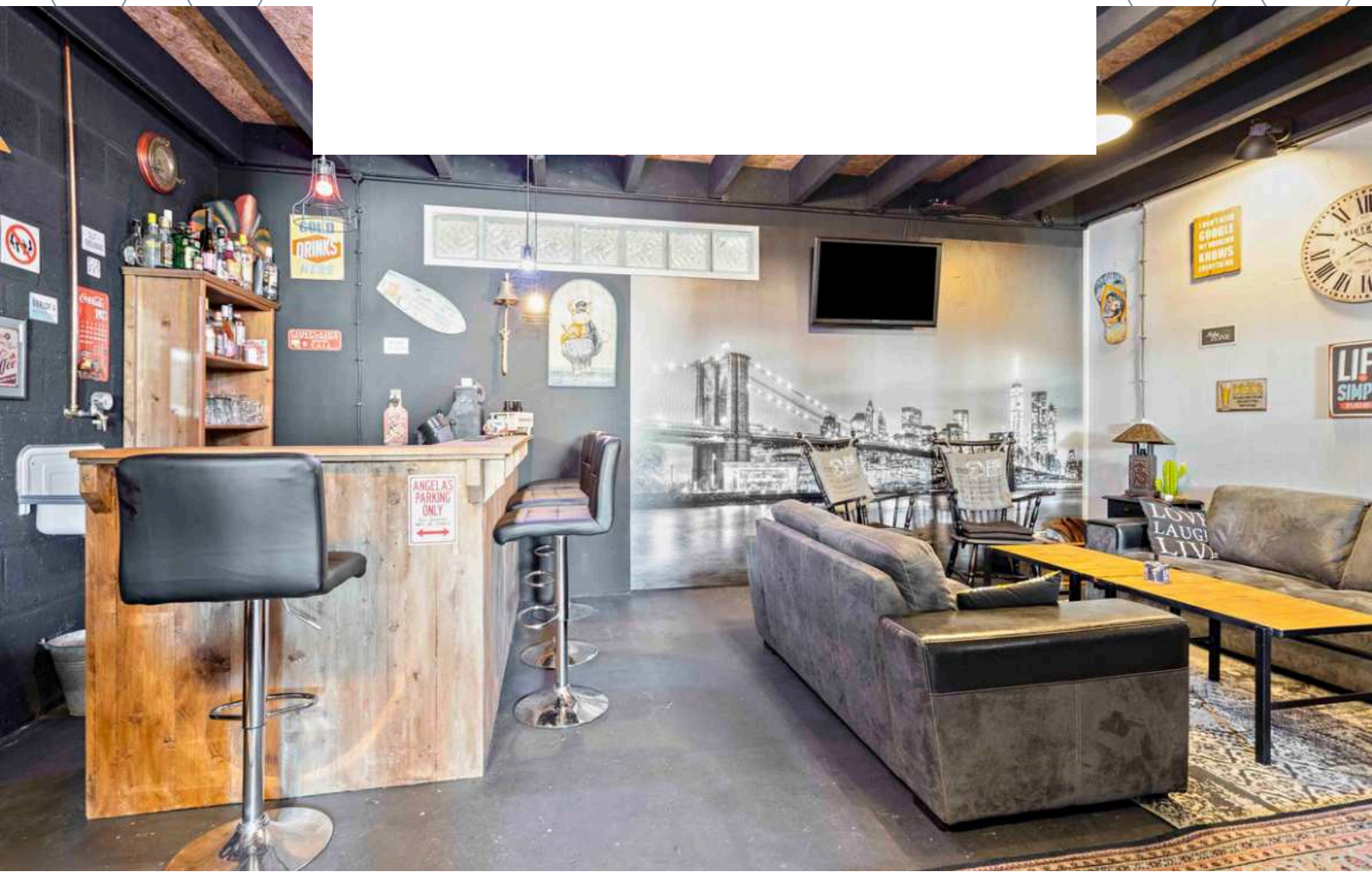


De eerste bedrijfshal is bereikbaar middels voorkant en is voorzien van een beton vloer.  
De bedrijfshal biedt toegang tot het woongedeelte, kantine en tweede bedrijfshal.





De gezellige kantine is speels ingericht, ideaal geschikt voor de leuke avonden samen en beschikt over een bar en wastafel.





De tweede bedrijfshal is afgewerkt met een beton vloer, gasbeton wanden en golfplaten plafond. De bedrijfshal is voorzien van 30 krachtgroepen ieder van 380v, dak afzuiging, hydrostaat, tl-verlichting, natuurlijke ventilatie luiken en verwarmingsinstallatie.

De derde bedrijfshal is afgewerkt met een stenen muur deels en deels gasbeton, beton vloer en golfplaten plafond.





# TUIN

*Altijd al gedroomd om naar een ondergaande zon te kijken vanuit een heerlijke tuinstoel met een lekker glas wijn en een goed boek in de hand?*















# BESTEMMING

## Volgens het Omgevingsloket

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Wonen, al dan niet op de verdiepingen, en in samenhang daarmee de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep;
- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen;
- (kleinschalige) bedrijfsmatige activiteiten tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- dienstverlening;
- kantoren;
- praktijkruimten;
- detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus', mede voor volumineuze detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch', mede voor een grondgebonden agrarisch bedrijf;

met de daarbij behorende;

- teeltondersteunende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch';
- bijbehorende bouwwerken;
- bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- wegen en paden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- tuinen en erven.



# KAART BAGVIEWER





**HET LIJKT ONS DUS OVERDUIDELIJK  
DAT DEZE WONING EEN  
BEZICHTIGING WAARD IS! ZIEN IS  
GELOVEN DUS DRUK OP DE KNOP EN  
NEEM CONTACT MET ONS OP.**

Het meetwerk 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.

#### ALGEMEEN

Bezichtiging uitsluitend via ons kantoor. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door makelaarskantoor Buuron & Kuipers Makelaars Taxateurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# KADASTRALE KAART



Gemeentecode: **VSM02**  
Sectie: **E**  
Perceelnummer: **614 - 620 - 683 - 684**  
Kadastrale grootte: **9.950 M<sup>2</sup>**  
Kadastrale gemeente: **NIEUW-VOSSEMEER**  
Adresaanduiding: **GEEN**

118	Kadastrale grens met perceelnummer
24	Bebouwing met huisnummer
118	Voorlopige kadastrale grens
118	Administratieve kadastrale grens

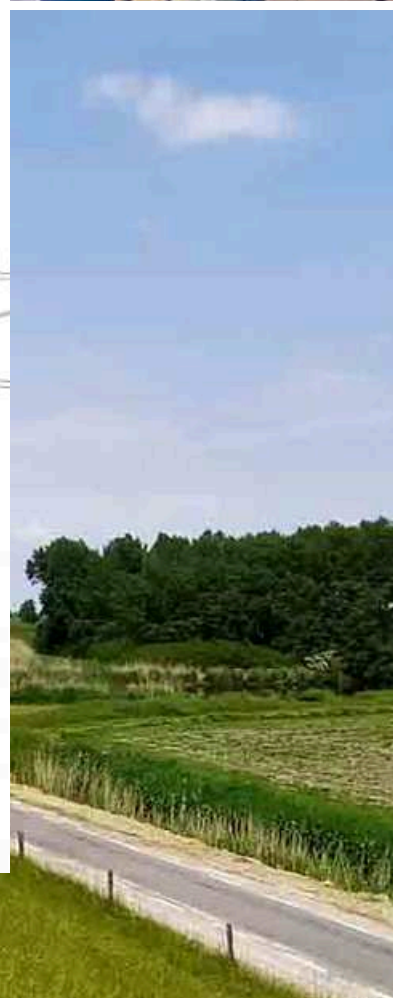
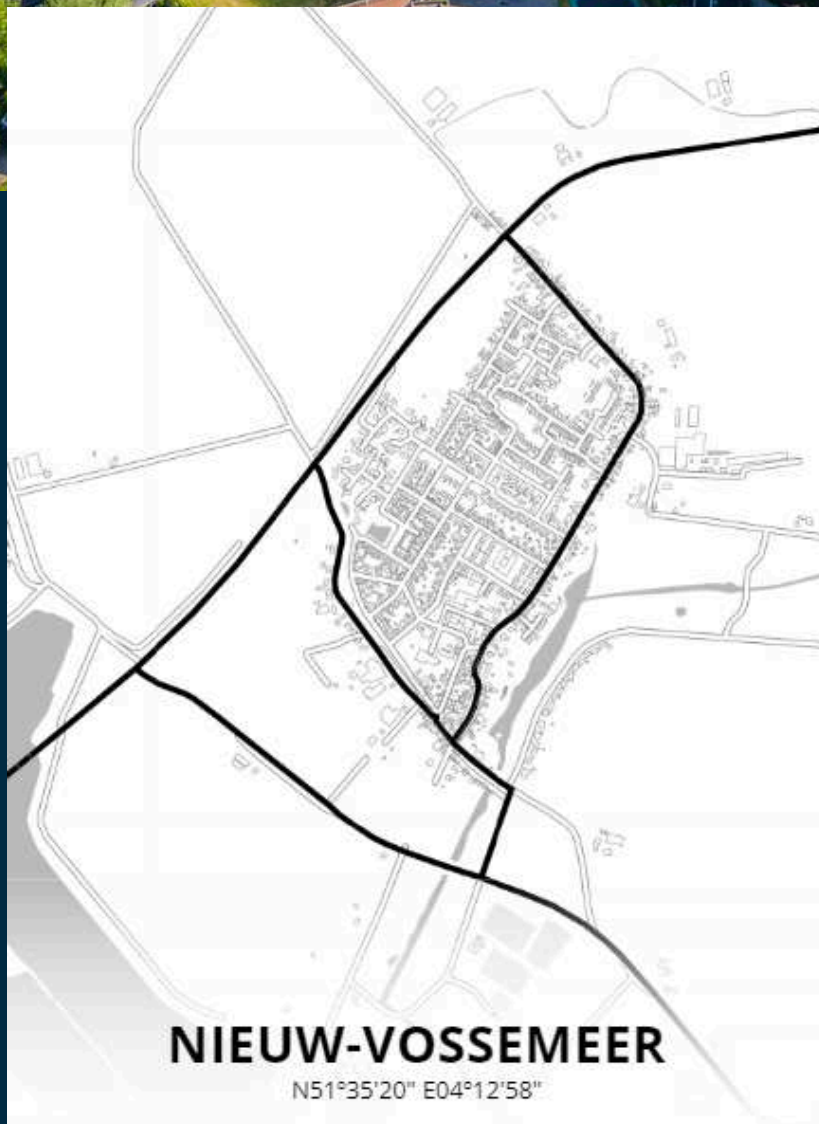
Deze kaart is noordgericht. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Pyber is niet gelieerd aan het kadaster.

Dit uittreksel is een product van [Pyber](#).

# NIEUW-VOSSEMEER

*In alle rust genieten*

Nieuw-Vossemeer is een dorp gelegen in de gemeente Steenbergen aan het Schelde-Rijnkanaal en wordt omringd door het Noord-Brabantse polderlandschap. Net buiten het dorp bevinden zich een tweetal kleine campings. Vanuit Nieuw-Vossemeer zijn er verscheidende wandel- en fietsroutes die langs de mooiste plekjes in Zeeland en Noord-Brabant lopen. Voor alle benodigde (winkel)voorzieningen zijn jullie zo in het stadscentrum van Steenbergen. Nieuw-Vossemeer biedt gezelligheid en alle nodige voorzieningen met snelle verbinding met o.a. Rotterdam, Breda, Antwerpen en Bergen op Zoom.







**ROBBIE KUIPERS**  
PARTNER

085 020 13 90  
0636295397  
robbie@buuron-kuipers.nl

**MARIEKE KUIPERS**  
PARTNER

085 020 13 90  
0630414883  
marieke@buuron-kuipers.nl



BLAUWSTRAAT 64 - STEENBERGEN

**MEER WETEN?**

*Wij beantwoorden graag alle vragen!*

# BIEDPROCES



Middels de QR code heeft u toegang tot het online biedformulier van deze woning.



*Ik heb mijn bieding ingezonden, hoe nu verder?*

1. U ontvangt een bevestiging van uw bieding.
2. Tijdens lopende onderhandelingen wordt uw bieding in een digitale kluis geplaatst
3. De verkoper wijst de koper aan van de woning, de makelaar zal hierover met u telefonisch contact opnemen

A smartphone screen showing the 'Eerlijk Bieden' bidding form. The form is titled 'Eerlijk Bieden' and includes sections for 'Contactgegevens' and 'Jouw bod:'. The 'Contactgegevens' section has fields for 'Voornaam:\*', 'Achternaam:\*', 'E-mailadres:\*' (with 'e-mail@adres.nl' as a placeholder), 'Bevestig e-mailadres:\*' (with 'e-mail@adres.nl' as a placeholder), and 'Telefoonnummer:\*' (with '0612345678' as a placeholder). The 'Jouw bod:' section has a field for 'Bedrag:\*' with the instruction 'Voer de koopsom in' below it. The phone's status bar at the top shows the time '9:41' and signal strength icons.

# HYPOTHEEK NODIG?

## O.A. VERHUISREGELING, STARTERS- EN VASTGOEDLENING MOGELIJK

Voordat jullie op een woning gaan bieden is het handig en belangrijk dat jullie weten wat de financiële mogelijkheden exact zijn. Kuipers Hypotheken helpt jullie met het maken van een geheel gratis en vrijblijvende inventarisatie van jullie situatie en het maken van een volledig inzicht in jullie financiële mogelijkheden.

Kuipers Hypotheken werkt samen met meer dan 50 geldverstrekkers en biedt daarmee altijd de scherpste rente en beste voorwaarden in de markt. Volledig ontzorgen en bijstaan bij alle financiële vraagstukken is waar Kuipers Hypotheken voor staat. Middels een persoonlijke aanpak gericht op jullie specifieke situatie neemt Kuipers Hypotheken jullie mee in de wereld van hypotheek. Met één belangrijk doel, het passend maken van jullie wensen op jullie mogelijkheden om het aankopen van jullie droomwoning mogelijk te maken!

Kuipers Hypotheken helpt u graag om alle mogelijkheden te bekijken!



€ 250,-

KORTING OP DE HYPOTHEEKADVIESKOSTEN



TEGEN INLEVERING VAN DEZE VOUCHER ONTVANGT U € 250,- KORTING OP UW HYPOTHEEKADIES



TELEFOONNUMMER  
085 020 13 90



E-MAILADRES  
INFO@KUIPERSHYPOTHEKEN.NL



WEBSITE  
WWW.KUIPERSHYPOTHEKEN.NL





# BUURON & KUIPERS

makelaars

Buuron & Kuipers Makelaars is een jong en fris makelaarskantoor met wortels die natuurlijk wel goed diep in de grond zitten. In de loop der jaren is ons kantoor uitgegroeid tot één van de grotere spelers in met name West-Brabant en het eiland Tholen.

We don't have dreams, we have goals! Klinkt best tof en is zeker passend, maar wel gecombineerd met: "Wij zeggen wat wij doen en wij doen wat wij zeggen"

Wij werken in de volgende segmenten:

- Verkoop / verhuur woningen
- Aankoop woningen
- Verhuur en verkoop van bedrijfsmatig vastgoed
- Vastgoedbeleggingen
- Vastgoedbeheer asset management



TELEFOONNUMMER  
085 020 13 90



E-MAILADRES  
INFO@BUURON-KUIPERS.NL



WEBSITE  
WWW.BUURON-KUIPERS.NL



INSTAGRAM  
@BUURONKUIPERS



FACEBOOK  
BUURON & KUIPERS MAKELAARS



LINKEDIN  
BUURON & KUIPERS MAKELAARS



Blauwstraat 64  
4651 GD  
Steenbergen