



BUURON & KUIPERS
makelaars



RICHTPRIJS:
€ 825.000,- K.K.

1

RUBEERDIJK

(4681 SK)
NIEUW-VOSSEMEER

Welkom bij deze bijzondere vrijstaande woning gelegen op een perceel van ca. 10.327 m² en omringd door adembenemde landschappen. Laat jullie betoveren door de charme van het platteland en de rust die deze plek te bieden heeft. Deze woning is namelijk niet zomaar een huis, het is een plek waar dromen werkelijkheid worden. Met een ruime schuur (ca. 181 m²) die talloze mogelijkheden biedt, kunnen jullie hier je creativiteit de vrije loop laten.

In de periode van 2021-2022 heeft deze woning een schitterende restauratie ondergaan, waarbij met veel zorg en aandacht de karakteristieke elementen zijn behouden. Dit betekent dat jullie kunnen genieten van alle moderne gemakken in een ambiance die doordrenkt is van geschiedenis en authenticiteit.

TYPE WONING
VRIJSTAAND

WOONOPPERVLAKTE
113 M²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
2 M²

EXTERNE BERGRUIMTE
192 M²

PERCEELOPPERVLAKTE
10.327 M²

INHOUD
435 M³

BESTEMMING
**WONEN & AGRARISCH MET
WAARDEN (LANDSCHAPWAARDEN)**

BOUWJAAR
1959

TUIN
TUIN RONDOM

SCHUUR
VRIJSTAAND (CA. 181 M²)

VERWARMING
**ELEKTRISCHE VERWARMING,
ELEKTRISCHE (HUUR) BOILER,
HOUTKACHEL.**

DUURZAAMHEID
**LUCHT-LUCHT-WARMTEPOMP (INCL.
2 AIRCO'S) - MITSUBISHI, 2024**

ISOLATIE
**DAKISOLATIE, GROTENDEELS
ISOLERENDE BEGLAZING**

HIGHLIGHTS

- De woning biedt de perfecte combinatie van nostalgie en moderniteit, waardoor jullie meteen een gevoel van thuishkomen ervaren.
- Geniet van ultieme ontspanning in een moderne badkamer met een luxueus ligbad en uitzicht op de groene omgeving.
- Duurzaamheid en comfort komen samen in deze volledig elektrische woning, waar jullie zowel verwarmen als koken op milieuvriendelijke wijze!
- Een culinair paradijs: koken in de moderne keuken van 2022 terwijl jullie uitkijken over het weelderige domein, een unieke ervaring voor fijnproevers en natuurliefhebbers.
- Stream moeiteloos jullie favoriete films en series door de aanwezigheid van glasvezel!
- Ontwaak elke dag met het vrolijke gekakel van kippen en het zachte gehinnik van misschien wel paardjes in jullie eigen idyllische tuin, terwijl jullie genieten van een heerlijke kop koffie en omringd worden door kleurrijke bloemen.
- Hebben jullie altijd al gedroomd van het houden van paarden of andere dieren? Wij zien vele mogelijkheden.
- Aan ruimte geen gebrek! Wij bieden een woonoppervlakte van ca. 113 m², overige inpandige ruimte ca. 2 m², externe berging van ca. 192 m² en een inhoud van 435 m³.

Jullie wonen nu in Nieuw-Vossemeer of misschien wel in Groot Rijnmond of omgeving Breda. Jullie willen daar niets missen, maar willen toch wat meer rust en een luxer woongenot. Dan is dit jullie nieuwe woning! De woning ligt in Nieuw-Vossemeer in het mooie West-Brabant en hier zijn jullie in slechts 30 minuten.

VERRICHTE WERKZAAMHEDEN

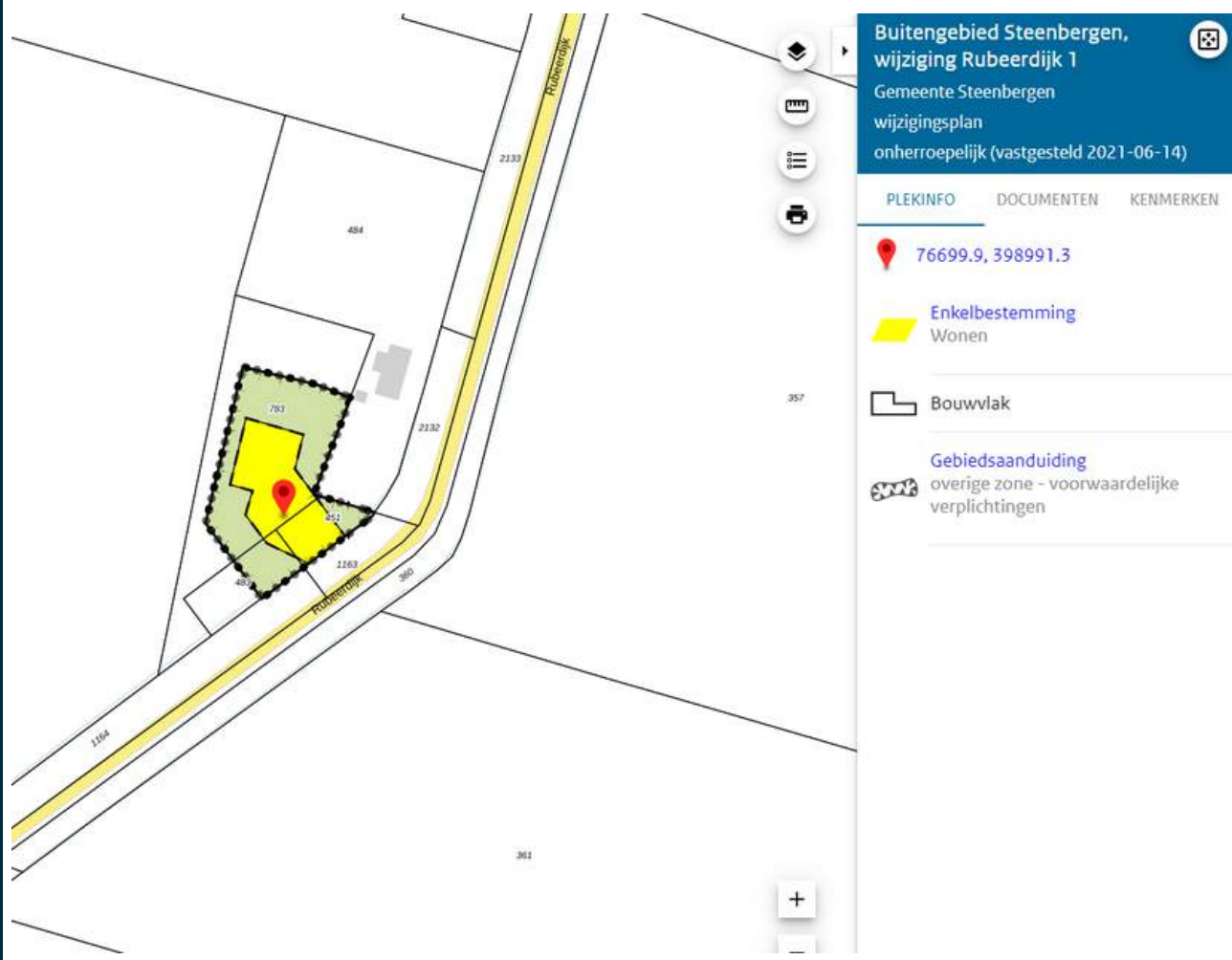
In de periode van 2021-2022 is de gehele woning verbouwd waarbij het gehele huis is nagelopen:

- De badkamer is compleet vernieuwd in 2021;
- De keuken is vernieuwd in 2022;
- Het dak is geïsoleerd van binnenuit in 2021;
- Alle plafonds zijn vernieuwd en geïsoleerd;
- Het verfwerk binnen en buiten is verricht in 2022;
- De elektriciteit (incl. meterkast) is geheel vernieuwd;
- Alle buitengevels nagelopen, voegwerk hersteld & rondom nieuwe zinken goten en hardstenen vensterbanken.
- De standaarddeuren zijn vervangen door antieke deuren.
- De bestemming is gewijzigd naar wonen.



BIJZONDERHEDEN

- Bestemmingsplan: Wonen & Agrarisch met waarden - landschapswaarden
- Het dak van de schuur is bedekt met asbesthoudende golfplaten
- IBA tank aanwezig
- Koper is verplicht het landschapsplan in stand te houden (bijlage, dataroom: Landschapsplan d.d. 31-07-2023).
- Dankzij de isolatie, houtkachel en isolerende beglazing laag in verbruik en kosten.





BEGANE GROND

Betonnen verdiepingsvloer



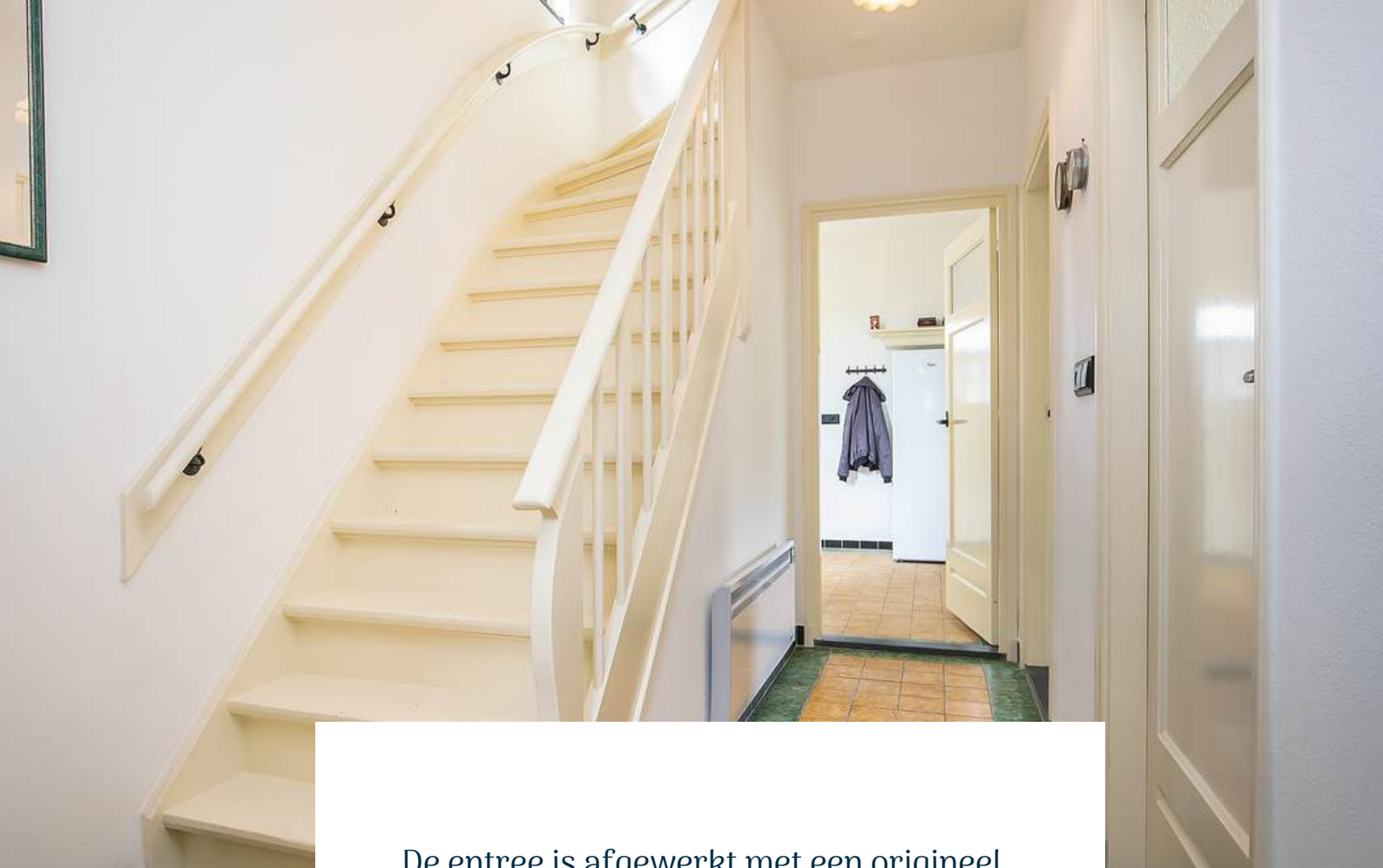
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



ENTREE

Vol energie komen jullie aan bij de Rubeerdijk 1 middels een rustige toegangsweg en halen bij het uitstappen diep adem. Direct genieten jullie van de rust en de landelijke omgeving.

Jullie parkeren de auto en lopen middels de kleurrijke voortuin naar het entree van de karakteristieke vrijstaande woning.



De entree is afgewerkt met een origineel betegelde vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De entree biedt toegang tot de woonkamer, bijkeuken, betegeld toilet met fonteintje (2022), meterkast en eerste verdieping middels een vaste trapopgang.





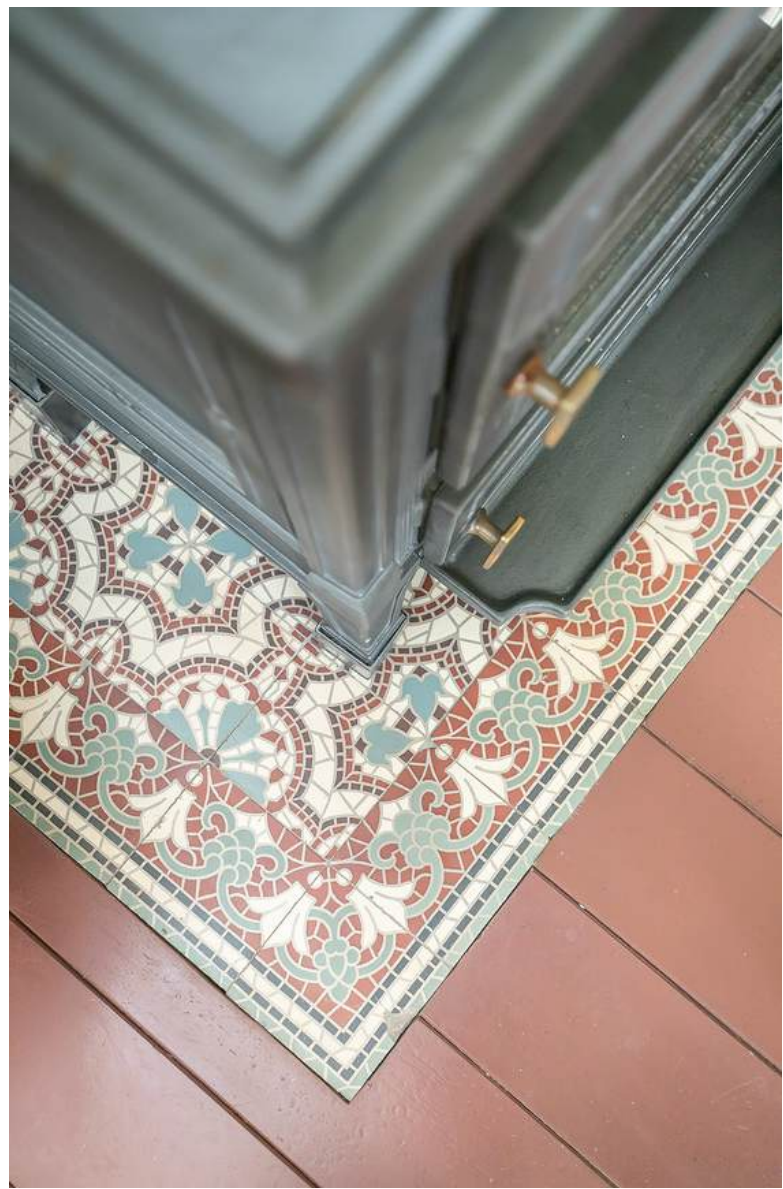
WOONKAMER

Ervaar sfeer en warmte door de houtkachel in de woonkamer die zorgt voor de juiste ambiance.



De woonkamer is afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. Middels de ensuite deuren, die het huis karakter geven, biedt de woonkamer toegang tot de keuken. De woonkamer is voorzien van airconditioning (2024)









KEUKEN

Geniet van culinaire avonturen terwijl jullie koken in de prachtige keuken, en worden geïnspireerd door het betoverende uitzicht op de groene bloemrijke tuin.



De half open keuken is afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De recht opgestelde keukeninrichting (2022) is voorzien van onderkastjes, diverse inbouwapparatuur, combi-oven, afzuigkap, inductie kookplaat, spoeliland met vaatwasser, koelkast en inbouwkasten. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken.









De bijkeuken is afgewerkt met een originele betegelde vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De bijkeuken is voorzien van een trapkast, aansluiting wasmachine en een inbouwkast. Middels de bijkeuken lopen jullie door de openslaande tuindeur de riante tuin in.



1E VERDIEPING

Houten verdiepingsvloer



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



OVERLOOP

Middels de vaste trapopgang op de begane grond bereiken jullie de overloop op de eerste verdieping.

De overloop is afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de moderne badkamer en de bergzolder middels een vliztrap.

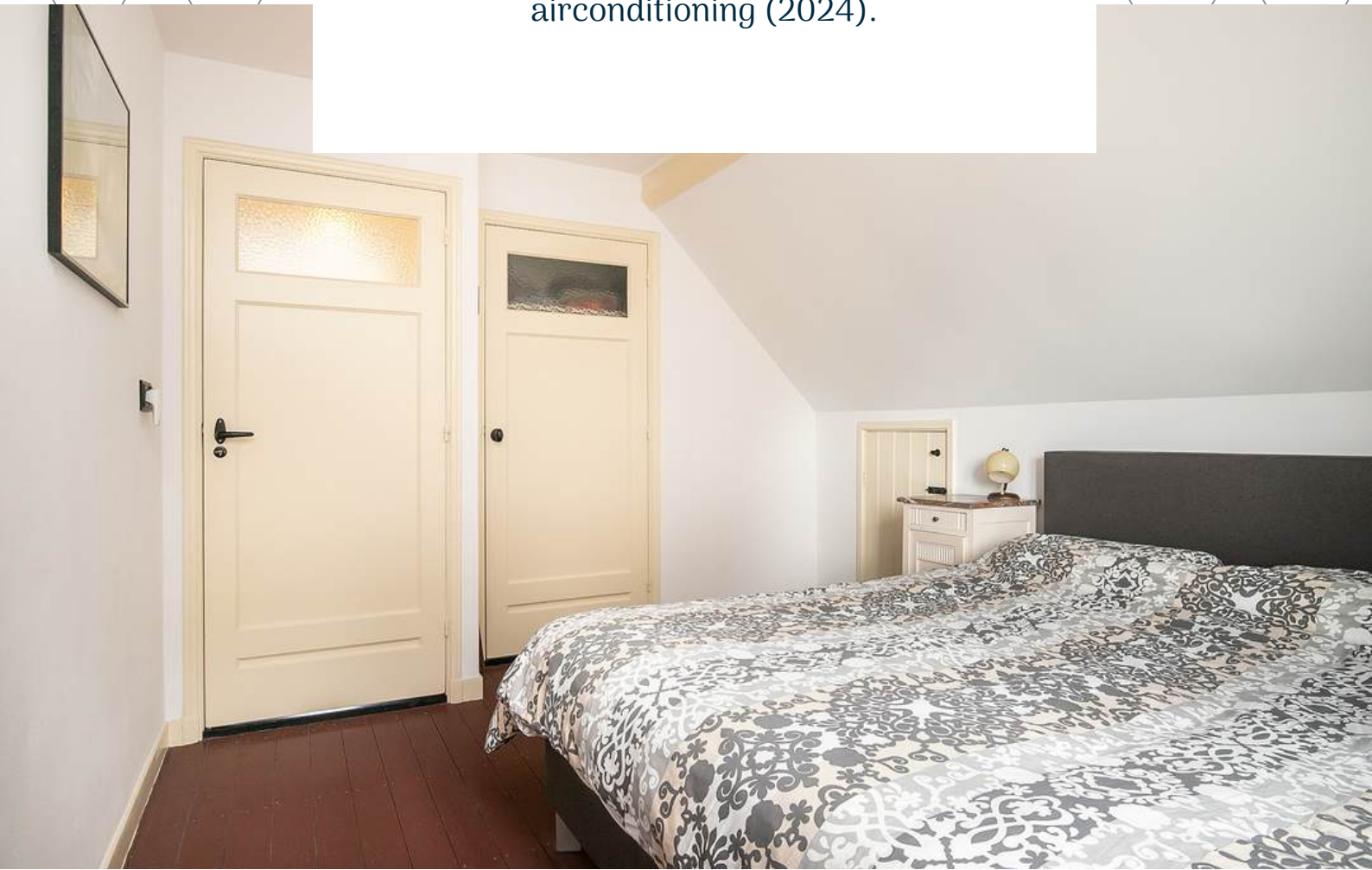


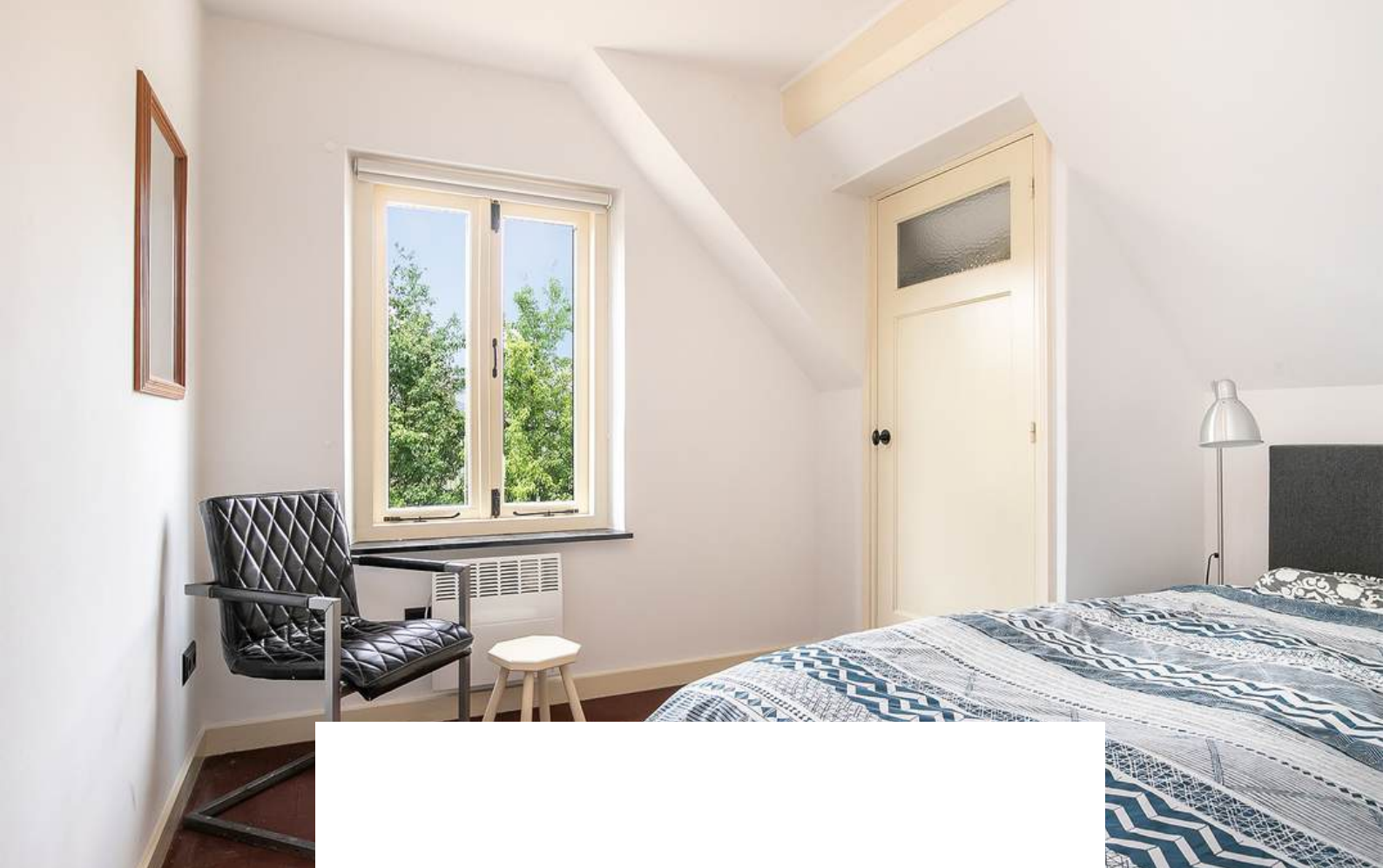
SLAAPKAMERS

De woning beschikt over 3 slaapkamers op de eerste verdieping

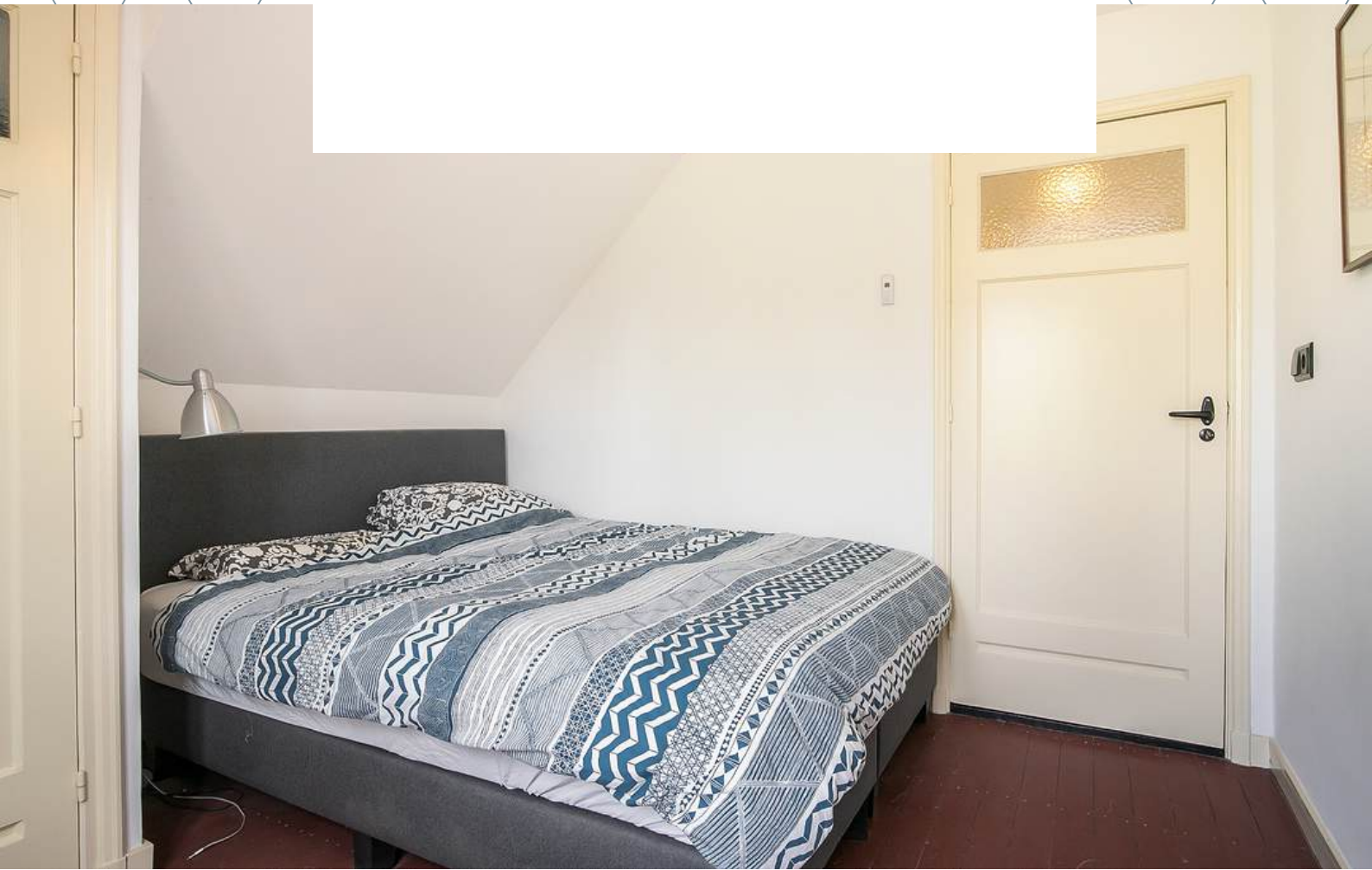


Slaapkamer 1 is afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van een inbouwkast, riante knieschotkast en airconditioning (2024).





Slaapkamer 2 is afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van een inbouwkast.





Slaapkamer 3 is afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van een inbouwkast en biedt toegang tot de tweede bergzolder middels een luik.





BADKAMER

Welkom in jullie eigen oase van rust en luxe!



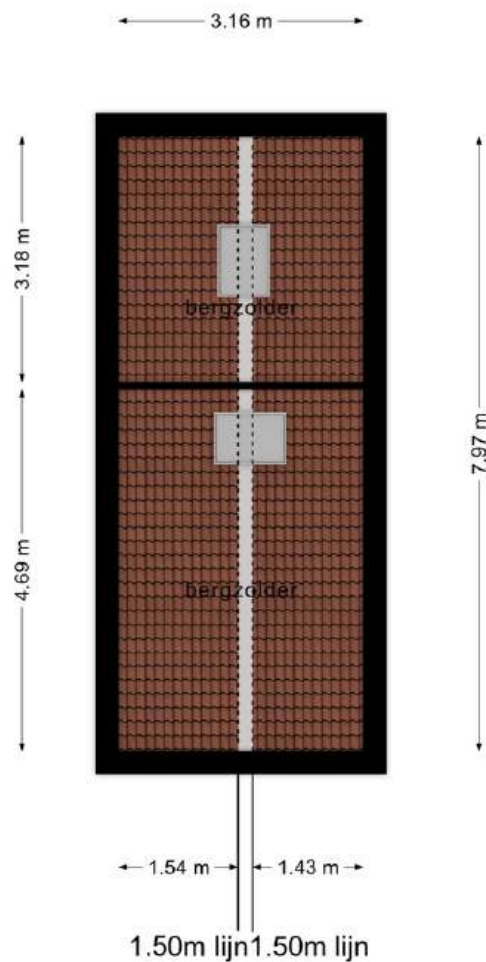
Deze prachtige badkamer (2021), uitgerust met alle moderne gemakken, zorgt ervoor dat jullie na een lange werkdag echt even tot rust kunnen komen. De badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en een gestuct plafond. De badkamer is voorzien van een ligbad, 2e toilet, natuurlijke- en mechanische ventilatie, douche en dubbele wastafel. De badkamer beschikt over een inbouwkast waar de huurboiler zich bevindt.



2E VERDIEPING

Houten verdiepingsvloer

De woning beschikt over twee bergzolders die voldoende ruimte bieden voor jullie dierbare herinneringen, seizoenspullen en meer, terwijl jullie tegelijkertijd een gevoel van rust en organisatie in huis behouden.



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

A photograph of a garden featuring a brick-paved path that curves through various plants and flowers. In the background, a red brick house is visible under a clear blue sky. The garden is lush with greenery, including trees and flowering bushes. The path is bordered by gravel and small plants. The overall scene is bright and inviting, showcasing a beautiful outdoor space.

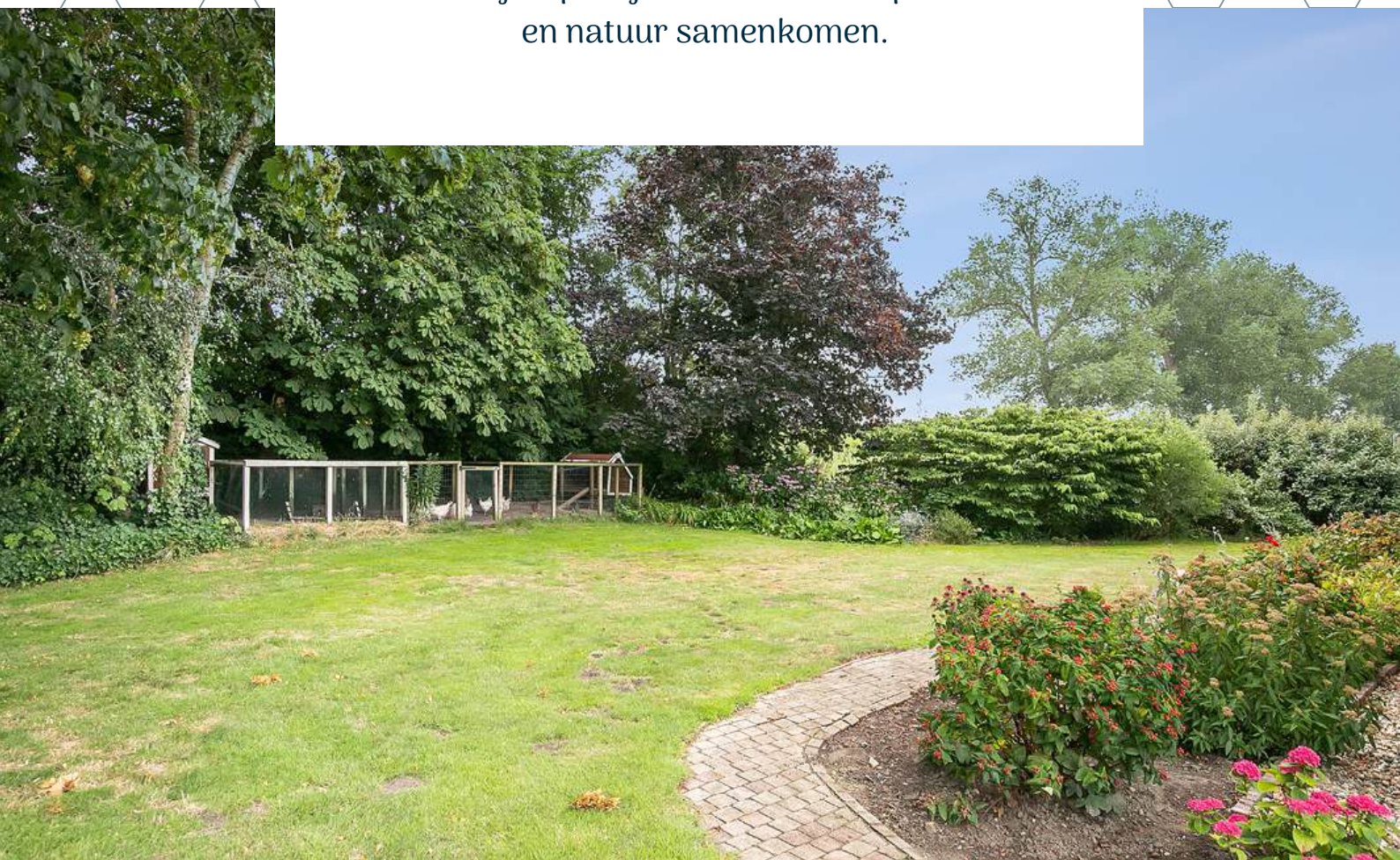
TUIN

Zodra jullie naar buiten lopen, genieten jullie alle seizoenen van het buitenleven.





De woning beschikt over een tuin rondom. Welkom in deze betoverende tuin. Geniet van de diversiteit aan zitplekjes, het vrolijke gekakel van tokkelende kippen en de mogelijkheid om paarden of kleinvee te houden in het ruime weiland. Met een waterput die 6 kuub regenwater kan opvangen, een bloeiende moestuin o.a. en een vijverpartij is dit de ultieme plek waar rust en natuur samenkomen.

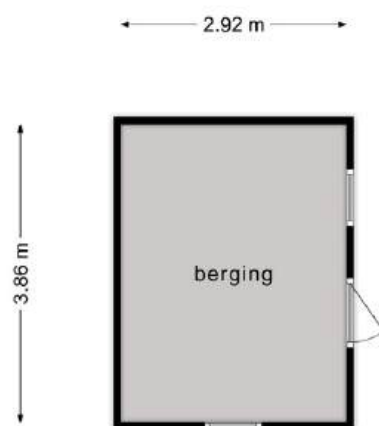








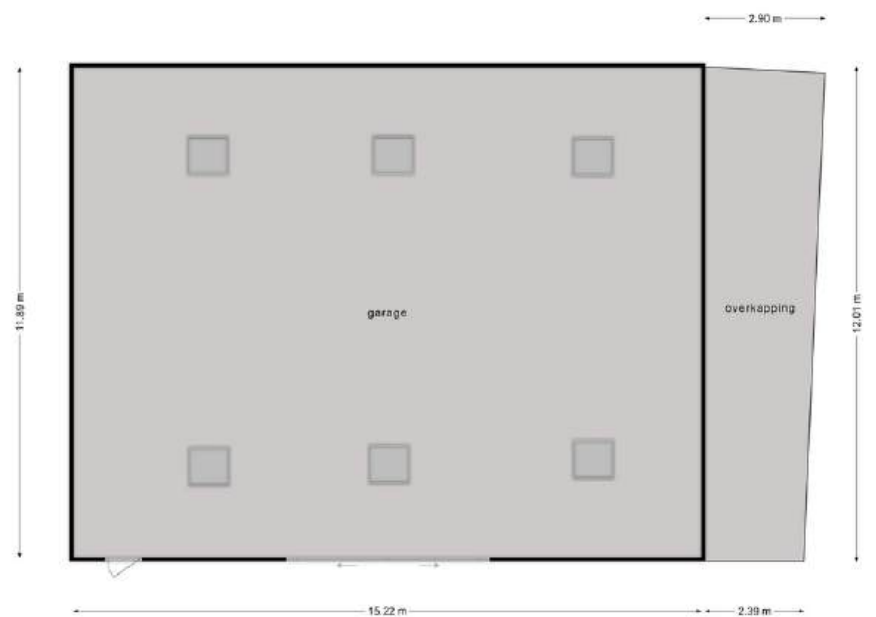
TUINHUIS



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



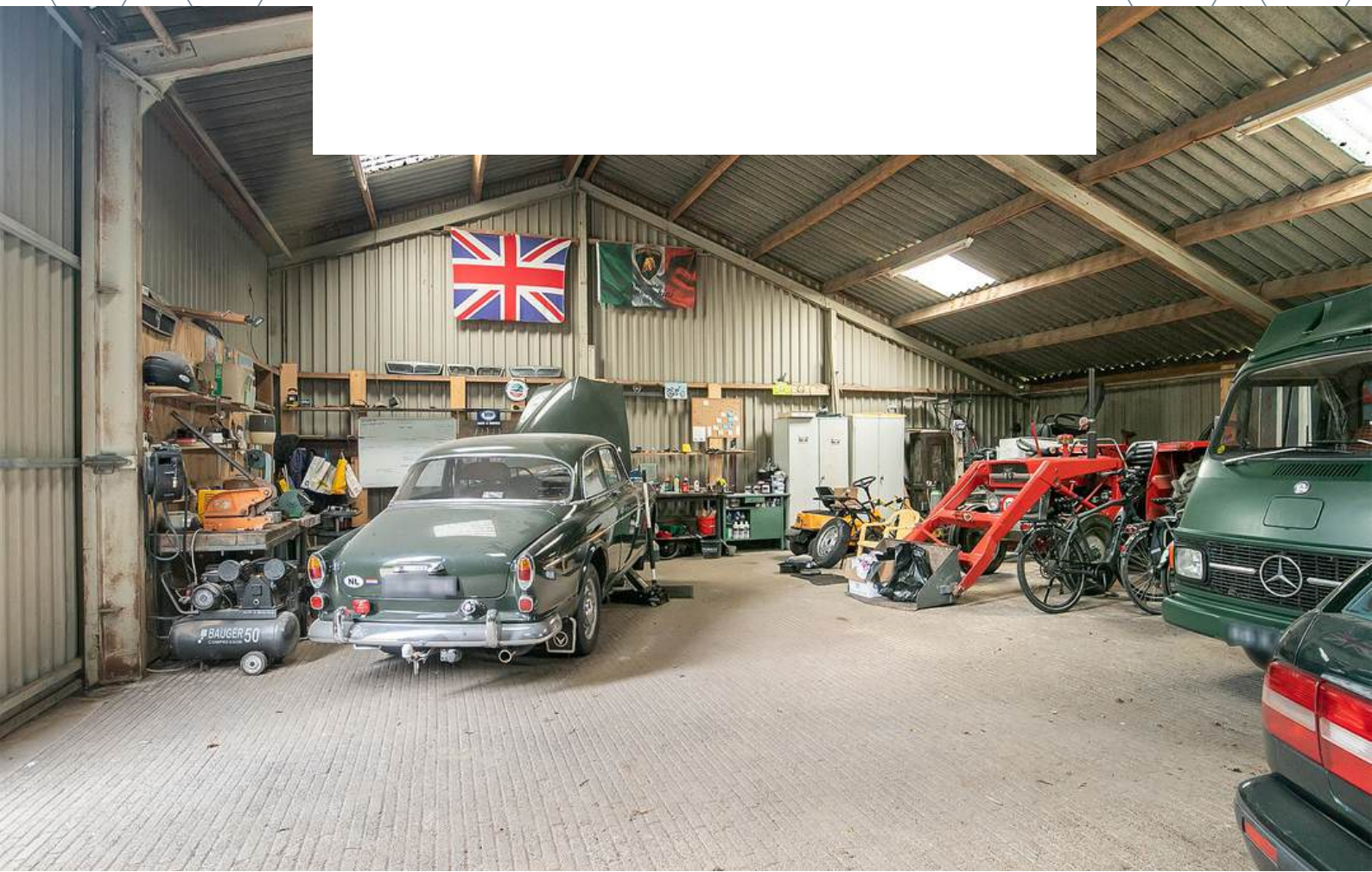
SCHUUR



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



De riante schuur (ca. 181 m²) bestaat uit damwandplaten, stalen spanten en houten gordingen. Het dak van de schuur is bedekt met asbesthoudende golfplaten. De schuur beschikt over elektra.







**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.**

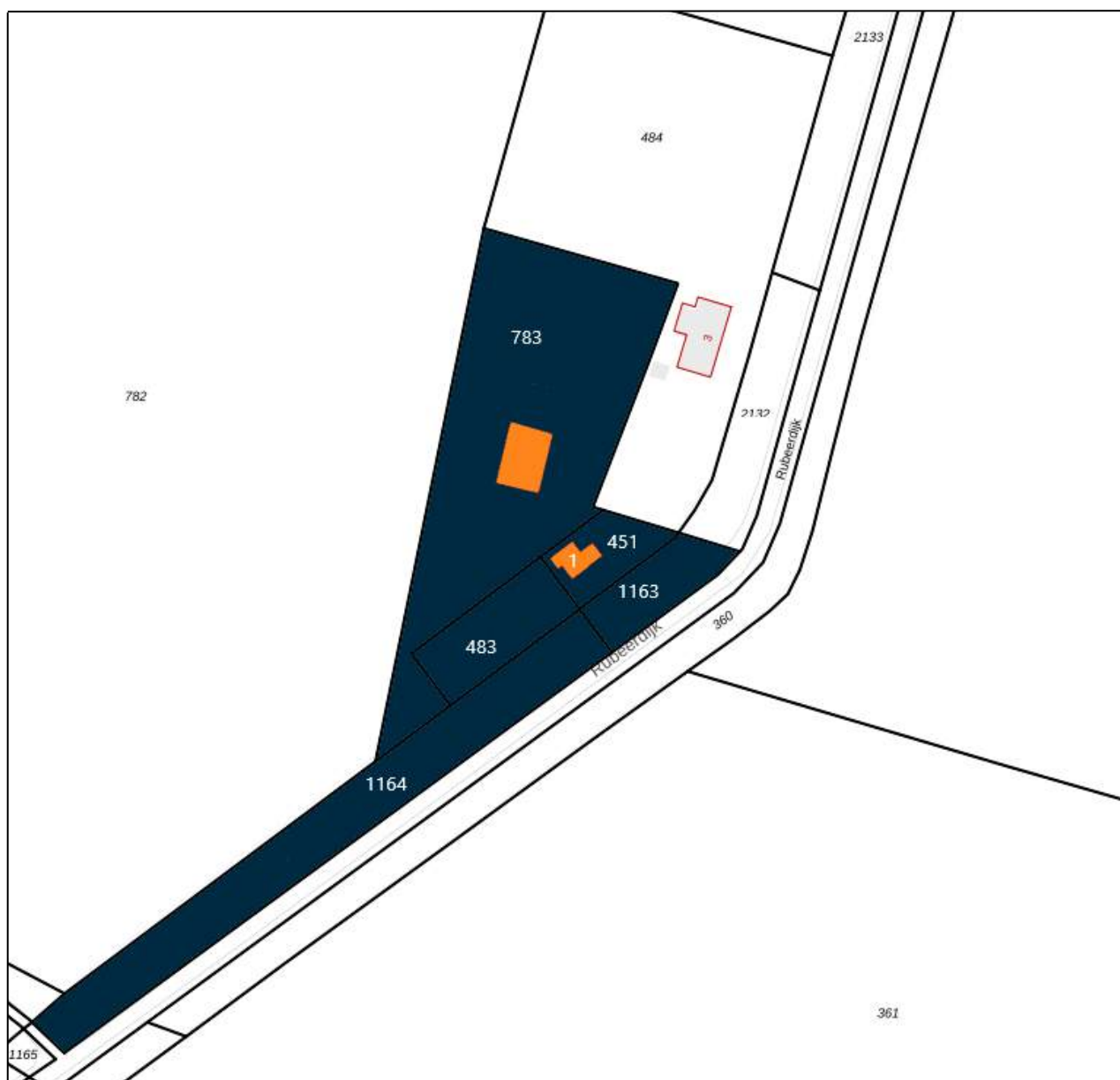


Het meetwerk is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, 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 / SBG02
Sectie: E / Y
Perceelnummer: 451 - 483 - 783 / 1163 - 1164
Kadastrale grootte: 10.327 M²
Kadastrale gemeente: Nieuw-Vossemeer / Steenbergem
Adresaanduiding: Rubeerdijk 1, (4681 SK) Nieuw-Vossemeer

451	Kadastrale grens met perceelnummer
24	Bebouwing met huisnummer
451	Voorlopige kadastrale grens
451	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](#).

BESTEMMING

Volgens het Omgevingsloket

Wonen

Ter plaatse van deze bestemming zijn de regels uit artikel 26 behorende bij het plan zoals genoemd in artikel 1.2, voor zover relevant, van toepassing, met dien verstande dat de volgende regels met dit wijzigingsplan worden gewijzigd:

a. Artikel 26.1, lid f, sub 2 wordt als volgt gewijzigd:

- met dien verstande dat het gebruik en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden conform de bestemming 'Wonen' in het kader van onderhavig wijzigingsplan alleen is toegestaan, indien de landschappelijke inpassing binnen maximaal 1 jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan is aangelegd conform het inrichtingsplan en aldus in stand wordt gehouden. Onder inrichtingsplan wordt in deze regels verstaan de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in [Bijlage 1](#).

b. Artikel 26.2.3, lid a, wordt als volgt gewijzigd:

- de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 250 m²;

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

- Ter plaatse van deze bestemming zijn de regels uit artikel 5 behorende bij het plan zoals genoemd in artikel 1.2, voor zover relevant, van toepassing, met dien verstande dat de volgende regels met dit wijzigingsplan worden gewijzigd:

Artikel 5.1, lid l wordt als volgt gewijzigd:

- kwaliteitsverbetering van het landschap, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschappelijke inpassing', de landschappelijke inpassing als bedoeld voor de kwaliteitsverbetering van het landschap zodanig opgericht en in stand dient te worden gehouden zoals vermeld in [Bijlage 1](#) bij deze regels;

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

Rubeerdijk 1, 4681SK Nieuw-Vossemeer

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Buitengebied Steenberg, wijzigingsplan Rubeerdijk 1

Wijzigingsplan Gemeente Steenberg
meer kenmerken

vastgesteld 14-06-2021 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Overig

Bestemmingsvlakken (3)

- Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
- Wonen
- Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Bouvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

- specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschappelijke inpassing
- specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschappelijke inpassing

USD/JPY -0.41%

www.1100.nl Zoeken

KAART BAGVIEWER



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 screen displays the time 9:41 and signal strength. The form includes the 'Eerlijk Bieden' logo and title, followed by a 'Contactgegevens:' section with 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). Below this is a 'Jouw bod:' section with a 'Bedrag:*' field and the instruction 'Voer de koopsom in'.

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 hypotheeken. 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
- Verkoop / Aankoop 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