



**BUURON & KUIPERS**  
makelaars



RICHTPRIJS:  
€ 1.495.000,- k.k

**46**

**HOOGSTRAAT**

(4651 XA)  
STEENBERGEN

## Wonen met de WOW-factor!

Zo nu en dan komt er een woning voorbij die je hart sneller laat kloppen. Een woning waarvan je dacht dat die alleen in films (of in het buitenland) voorkomen. Deze unieke villa sluit hier naadloos bij aan.

Op een prachtige mooi landelijk plekje, in het mooie West-Brabant, vinden we namelijk iets bijzonders. Een woning die geluk koestert met een overweldigend gevoel van vrijheid op een ruime kavel van 6.500 m<sup>2</sup>.



TYPE WONING  
**VILLA**

WOONOPPERVLAKTE  
**304 M<sup>2</sup>**

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE  
**40 M<sup>2</sup>**

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE  
**121 M<sup>2</sup>**

EXTERNE BERGRUIMTE  
**9 M<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**6.500 M<sup>2</sup>**

INHOUD  
**1.382 M<sup>3</sup>**

BOUWJAAR  
**1972**

TUIN  
**TUIN RONDOM**

GARAGE  
**INPANDIG (CA. 39 M<sup>2</sup>)**

ISOLATIE  
**VOLLEDIG GEÏSOLEERD**

ENERGIELABEL  
**C**

VERWARMING  
**CV-KETELS (ATAG & REMEHA) MET  
BOILER, GASHAARD EN  
VLOERVERWARMING**

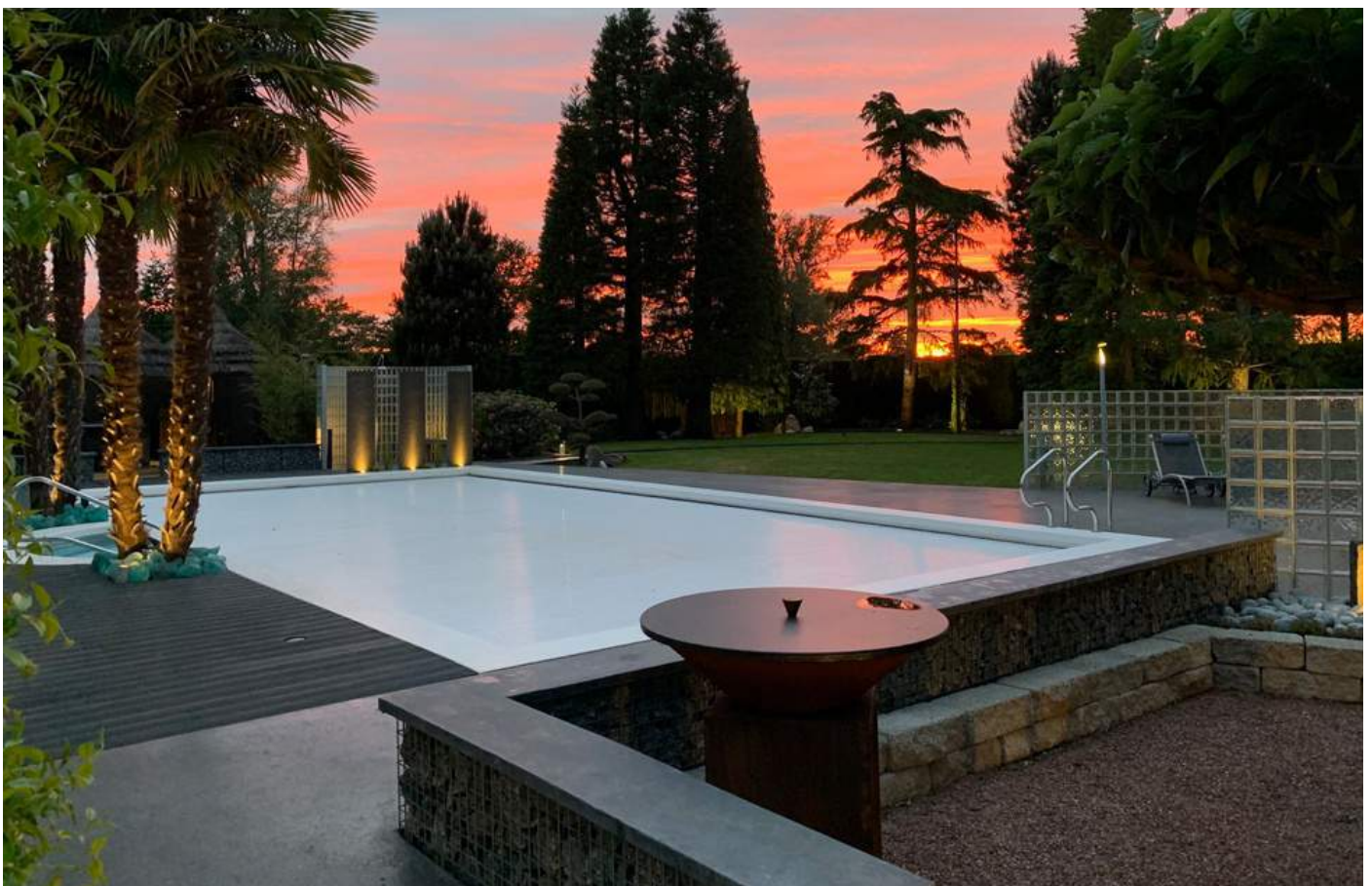
# HIGHLIGHTS

- Jullie zoeken een eigen domein, maar wel dichtbij alle benodigde voorzieningen. Deze villa biedt het beste van twee werelden door de gunstige ligging nabij Steenberg.
- Dit is wonen pur sang! Dromen jullie al weg bij het zien van deze droomvilla met Mediterrane invloeden?
- Binnen- en buitenhuis luxueus genieten! Wij bieden een woonoppervlakte van ca. 304 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte (garage) van ca. 39 m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte van ca. 121 m<sup>2</sup>, externe bergruimte van ca. 9 m<sup>2</sup> en een inhoud van ca. 1.382 m<sup>3</sup>.
- Jullie worden wakker en de keuze stress is al begonnen. Eerst genieten van een kop koffie en een vers ontbijtje in de ochtendzon? Of kiezen jullie ervoor om een frisse duik te nemen?
- Jullie dromen van een wellness onder eigen dak, check! Deze villa is een waar wellnessoord met zwembad, jacuzzi en sauna's.
- Unieke combinatie voor wonen & werken. De woning biedt voldoende ruimte om een bedrijf aan huis te vestigen.
- Dierenliefhebbers opgelet! Door het ruime naastgelegen perceel (4.185 m<sup>2</sup>) biedt deze woning diverse mogelijkheden voor het houden van vee!
- De woning is (exclusief de slaapkamer op de begane grond) volledig voorzien van rolluiken.
- Vergeet een zonnige vakantie in het buitenland! In deze bijzondere tuin kunnen jullie met het gezin, de familie en vrienden heerlijk genieten van de zon, onder het genot van een hapje en een drankje.

Jullie wonen nu in West-Brabant 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! Op korte afstand bevindt zich het stadscentrum, de levendige jachthaven, supermarkten, het stadspark en diverse horeca.

# BIJZONDERHEDEN

- Jullie wensen een gevoel van ruimte en een mooi perceel. Wij bieden 6.500 m<sup>2</sup>, maar mocht dit iets te imposant zijn dan is er tevens de mogelijkheid om het landhuis met enkel het direct omliggende perceel van 2.045 m<sup>2</sup> te verwerven.
- Het keukenapparatuur (ovens, Nespresso koffiemachine) is van Miele
- Het inbouwapparatuur (in kookeiland & koelkast en vriezer) is van Siemens
- De villa is uitgericht met een alarm- en intercominstallatie
- De gehele woning is in 1996 en vervolgens in 2012 geheel gemoderniseerd volgens de toenmalige geldende bouwregelgeving.
- Het huis is gefundeerd op staal.



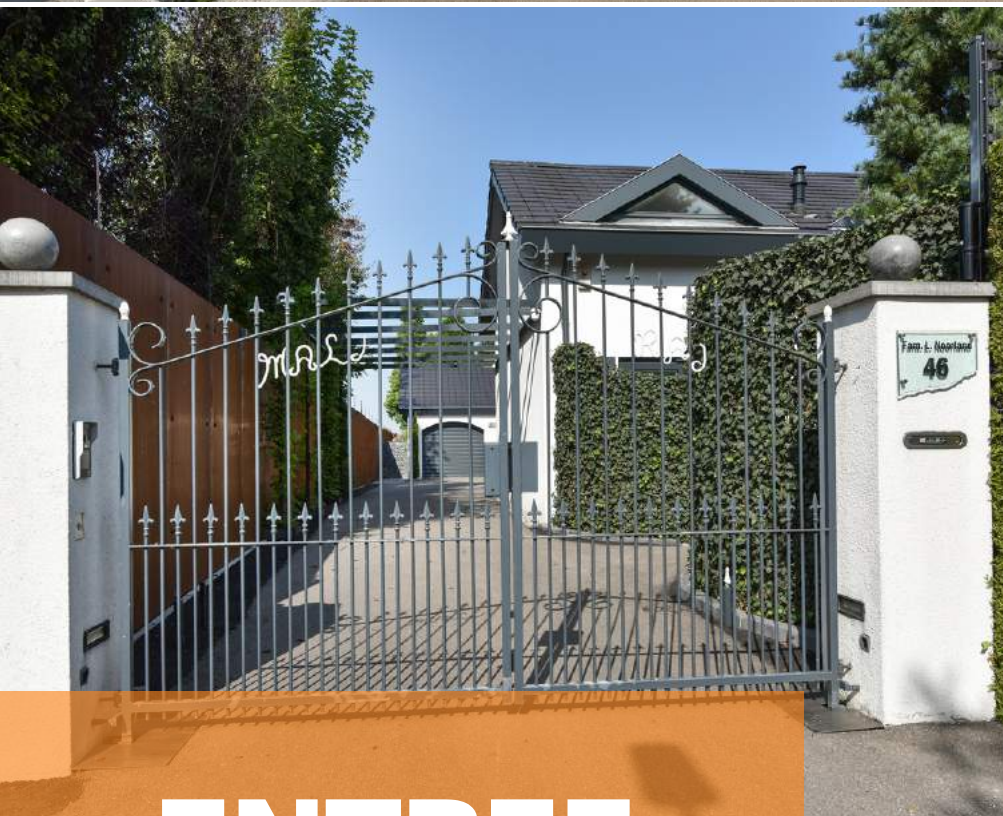


# BEGANE GROND

Betonnen verdiepingvloer + vloerverwarming



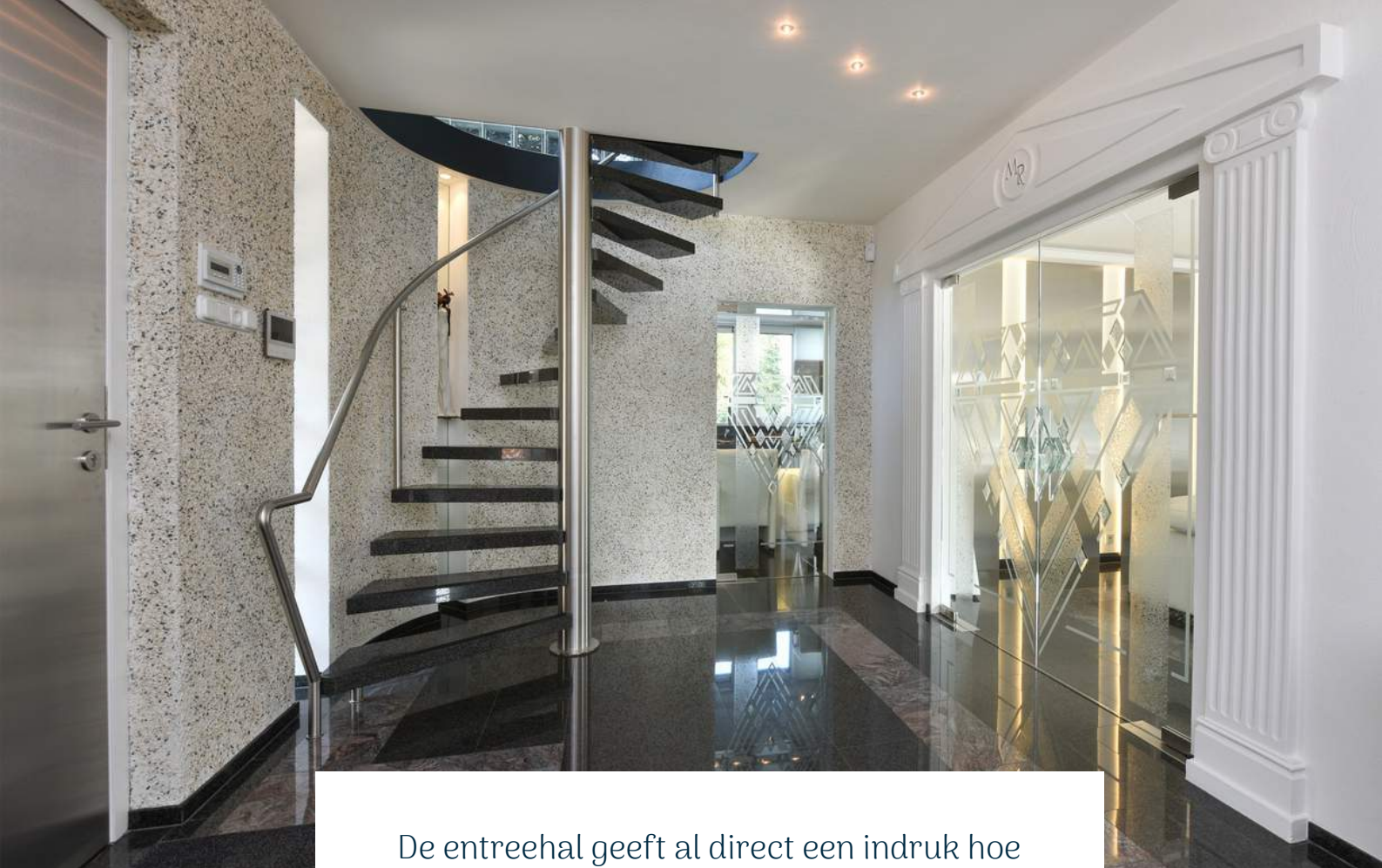
De afmetingen zijn niet gegarandeerd en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.  
© 2019 Remon & Houting B.V.



# ENTREE

Loop in gedachte met ons mee. De elektrische toegangspoort aan de voorzijde biedt toegang tot de binnenplaats middels een riante oprijlaan.

Hier zijn jullie direct onder de indruk van de Zuid-Europese sferen die de unieke woning uitstraalt. De binnenplaats biedt toegang tot de inpandige garage. Jullie parkeren de auto, halen diep adem en lopen de woning binnen.



De entreehal geeft al direct een indruk hoe bijzonder deze woning is. De entree biedt toegang tot het toilet met wandcloset en fonteintje en de technische ruimte (meterkast, CV-ketel (Atag), unit vloerverwarming en waterontharder).

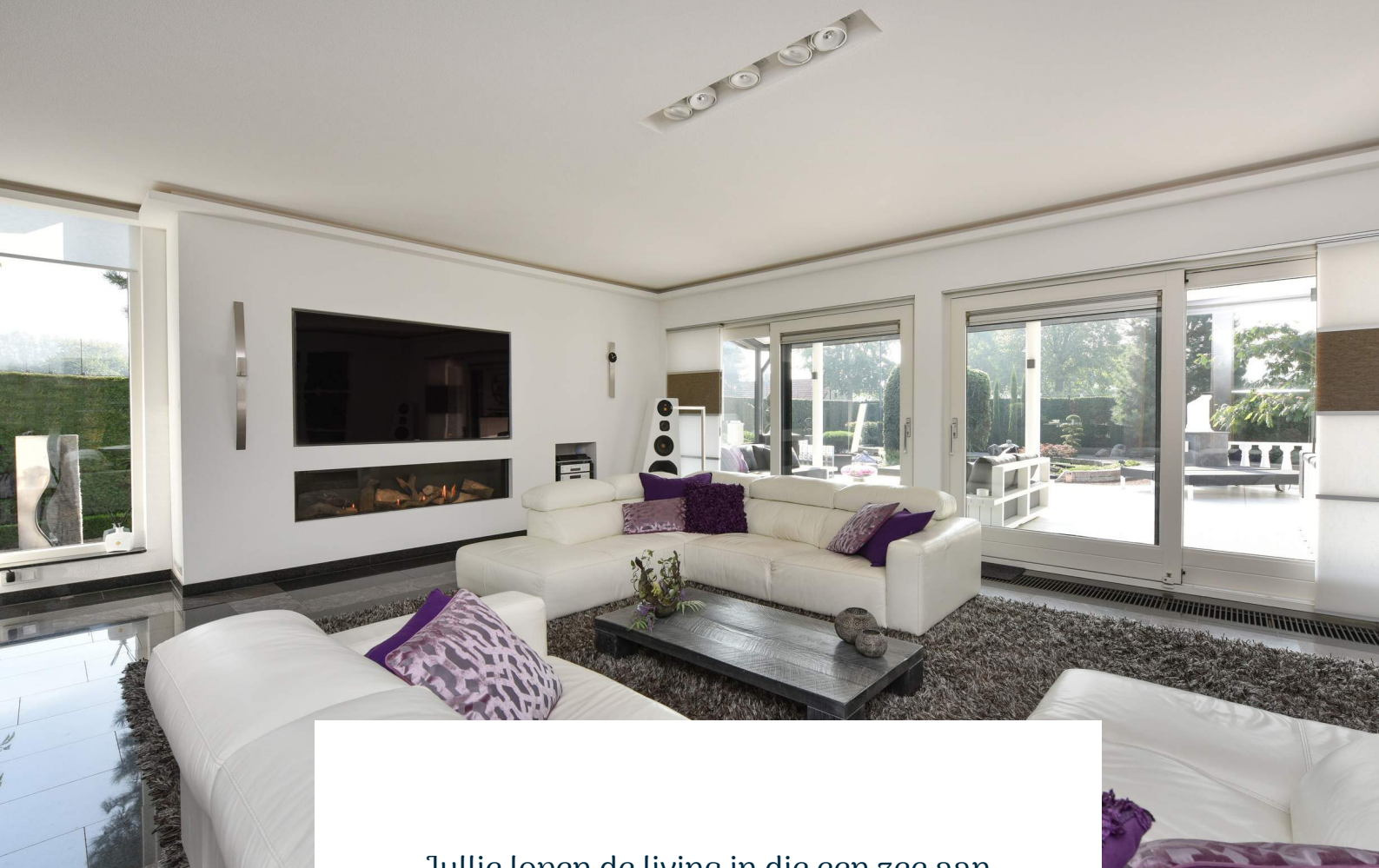




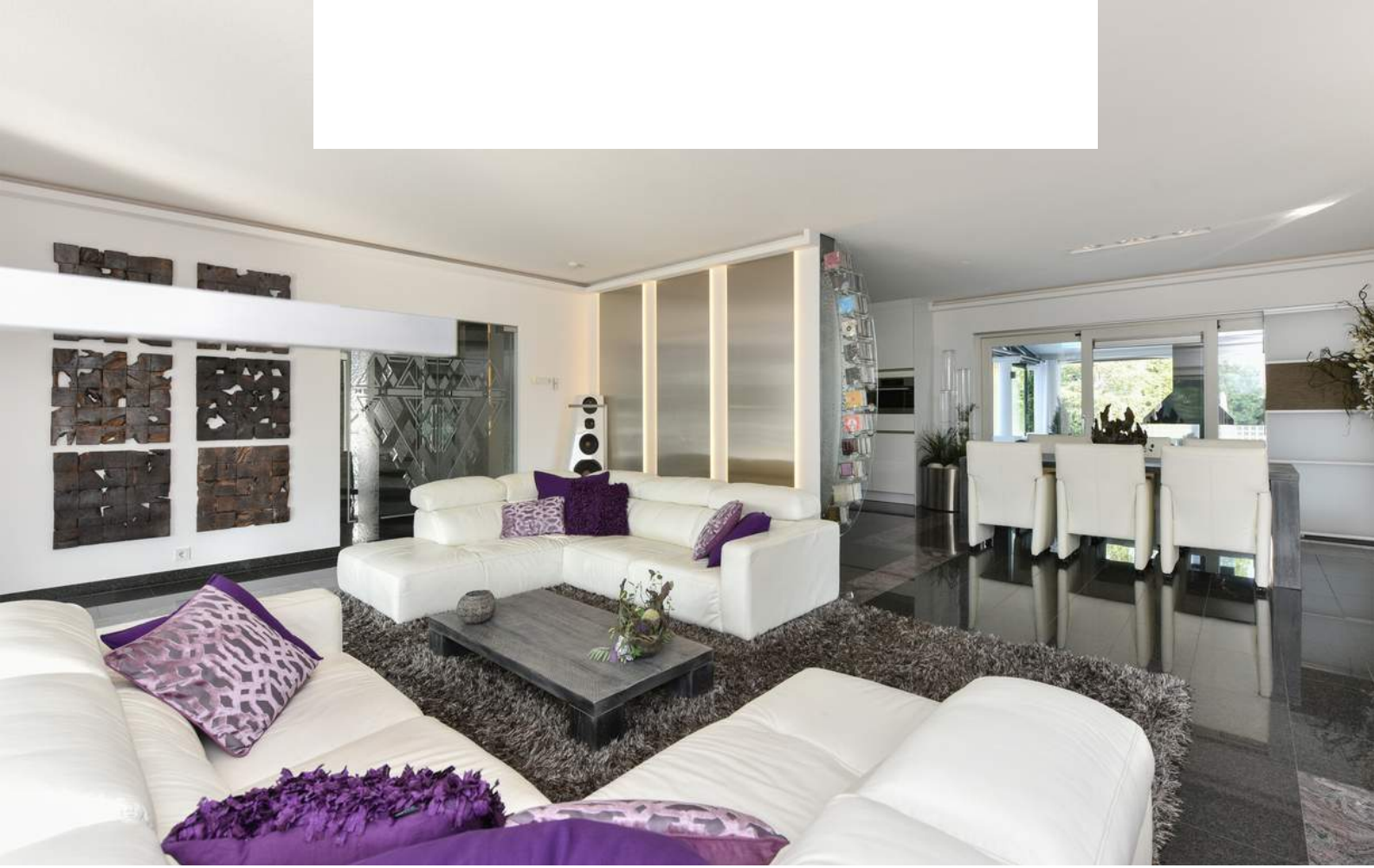
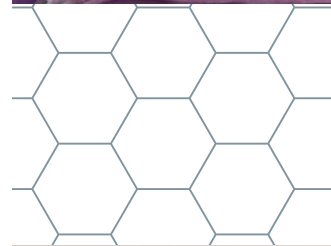
# WOONKAMER

*Wauw, wat een luxe!*





Jullie lopen de living in die een zee aan lichtinval biedt door de schuifpui naar het deels overdekte terras. De woonkamer is voorzien van airconditioning en een gashaard die een echte eye-catcher is.







# KEUKEN

*Jullie kunnen heerlijk koken in deze prachtige moderne keuken waar Gordon Ramsay jaloers op zou zijn!*



Gaat jullie hart al sneller kloppen bij het zien van de moderne woonkeuken? De Siematic keuken is voorzien van een natuurstenen keukenblad, stoomoven, combi-oven, vaatwasser, spoelbak (met Quooker), dubbele koelkast, dubbele vriezer en een wijnklimaatkast. Het kookeiland beschikt over een spoelbak, grill, teppanyaki wok en vier inductiekookplaten.







# BIJKEUKEN & GARAGE



Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken die is voorzien van een Siematic keuken met spoelbak en aansluiting voor wasmachine en droger. De bijkeuken biedt toegang tot de inpandige garage van ca. 40 m<sup>2</sup>. Hebben jullie auto's die veilig geparkeerd moeten worden? De garage zorgt ervoor dat jullie alle ruimte hebben om op eigen terrein te parkeren. De garage beschikt over de CV-Ketel (Remeha Quinta) voor het zwembad, bijkeuken en eerste verdieping van het achterhuis.





# SLAAPKAMER 1

Jullie wensen voorbereid te zijn op de toekomst en willen daarom een woning die levensloop bestendig is, check!





Vanuit de entree lopen jullie naar de hal die toegang biedt tot de bijzondere slaapkamer. Zijn jullie ook al zo verliefd bij het zien van de foto's? De slaapkamer is gelegen in een eigen vleugel en beschikt over inloopkast, schuifpui naar de tuin en een Wellness!

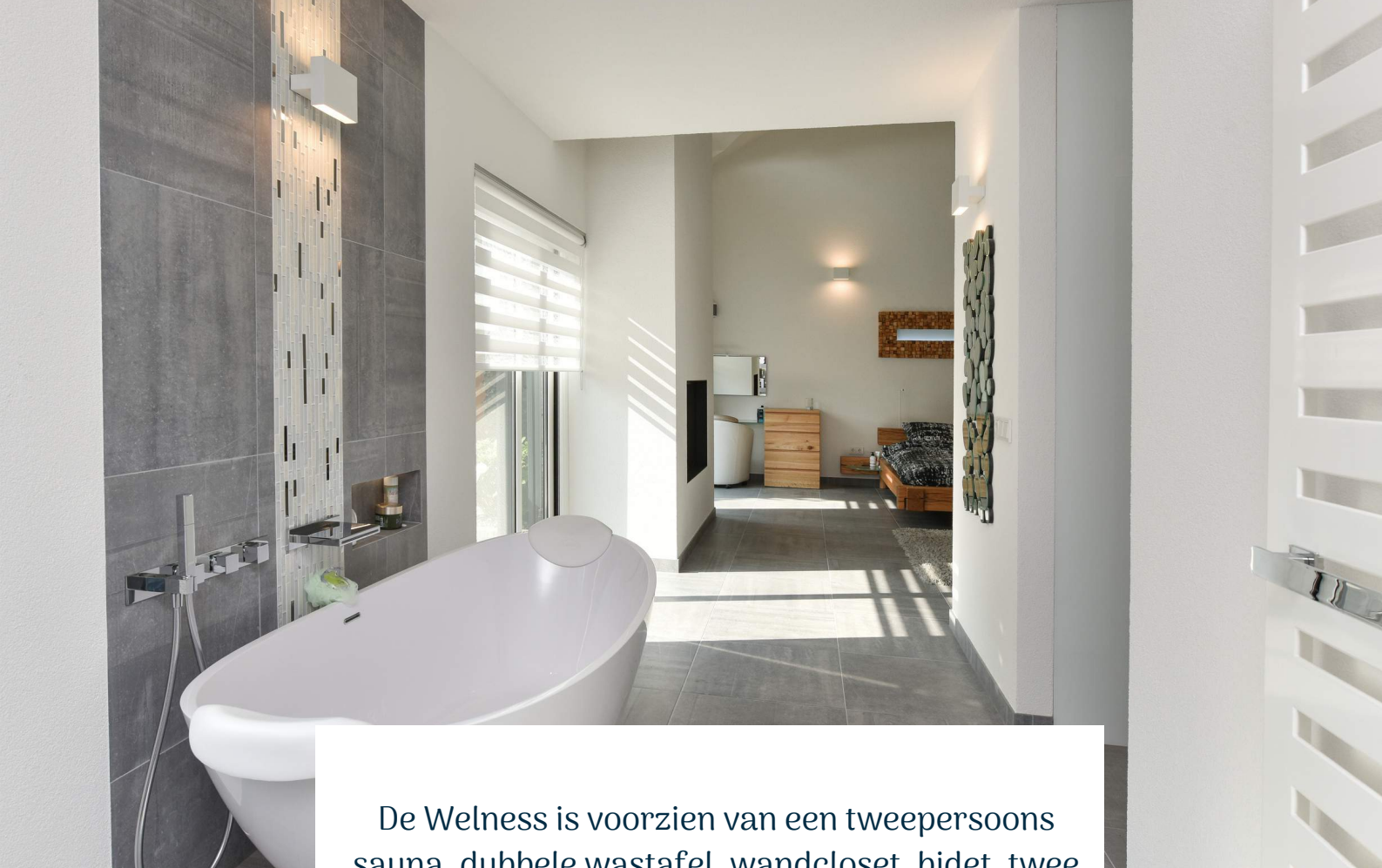




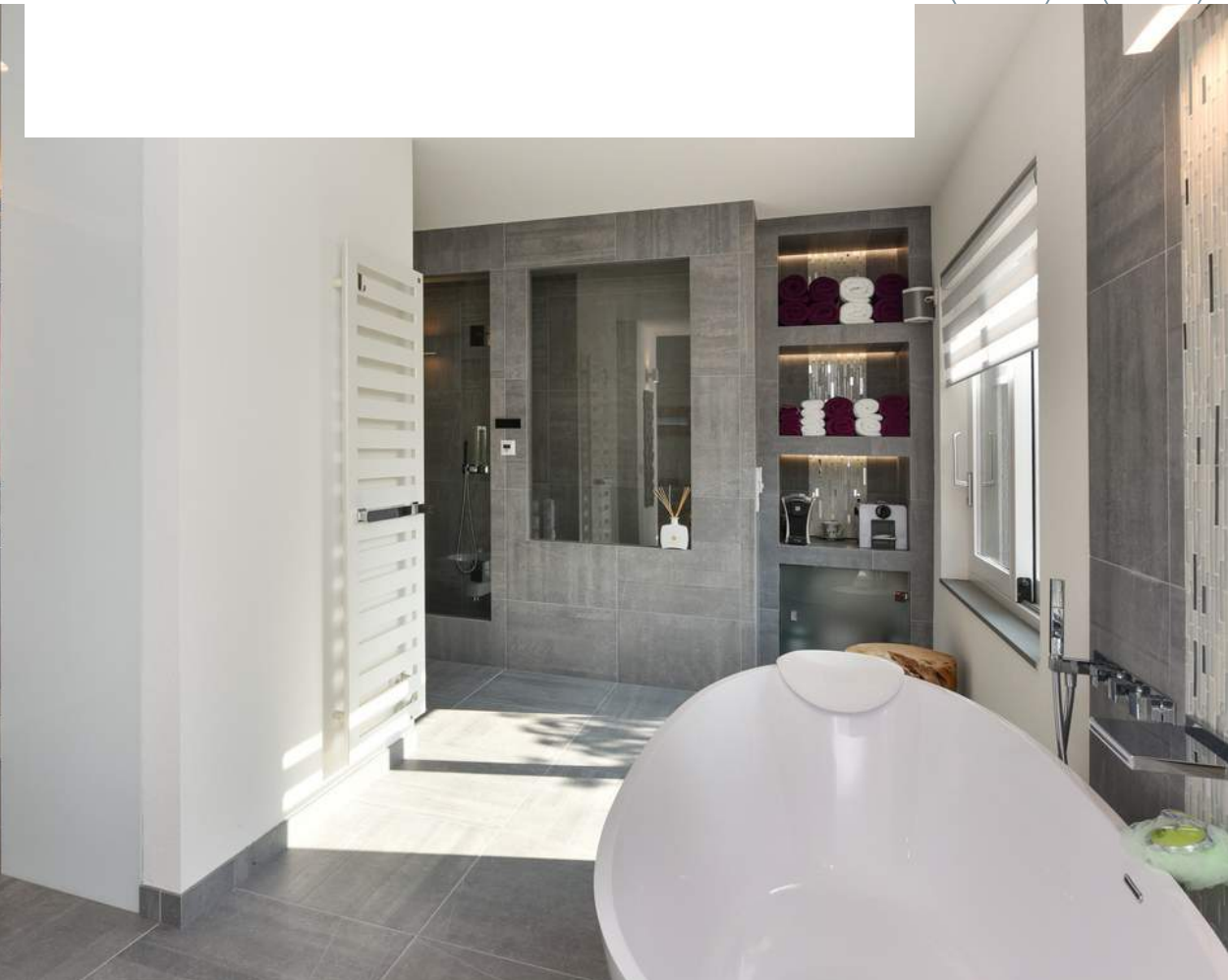


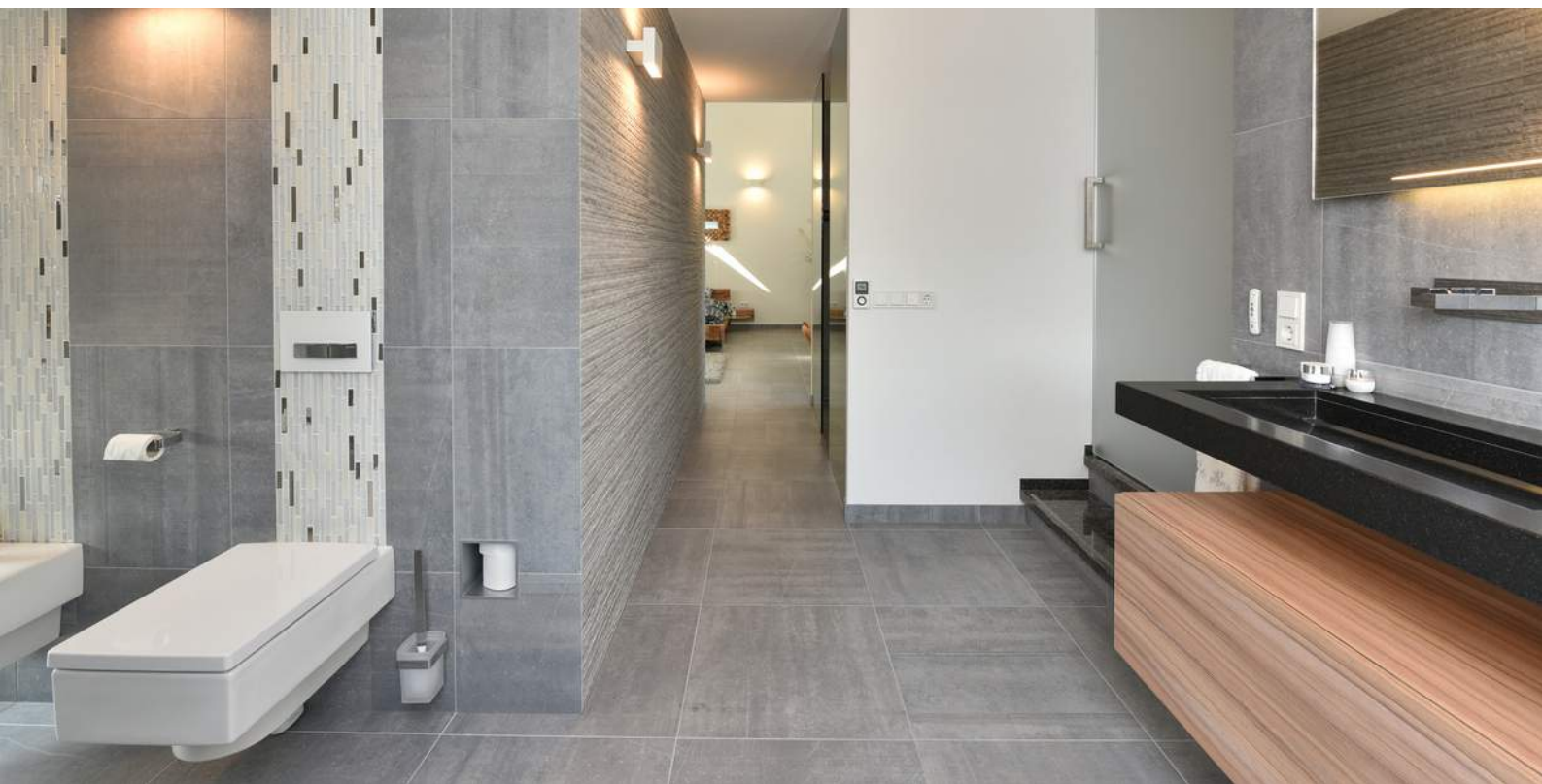
# WELLNESS

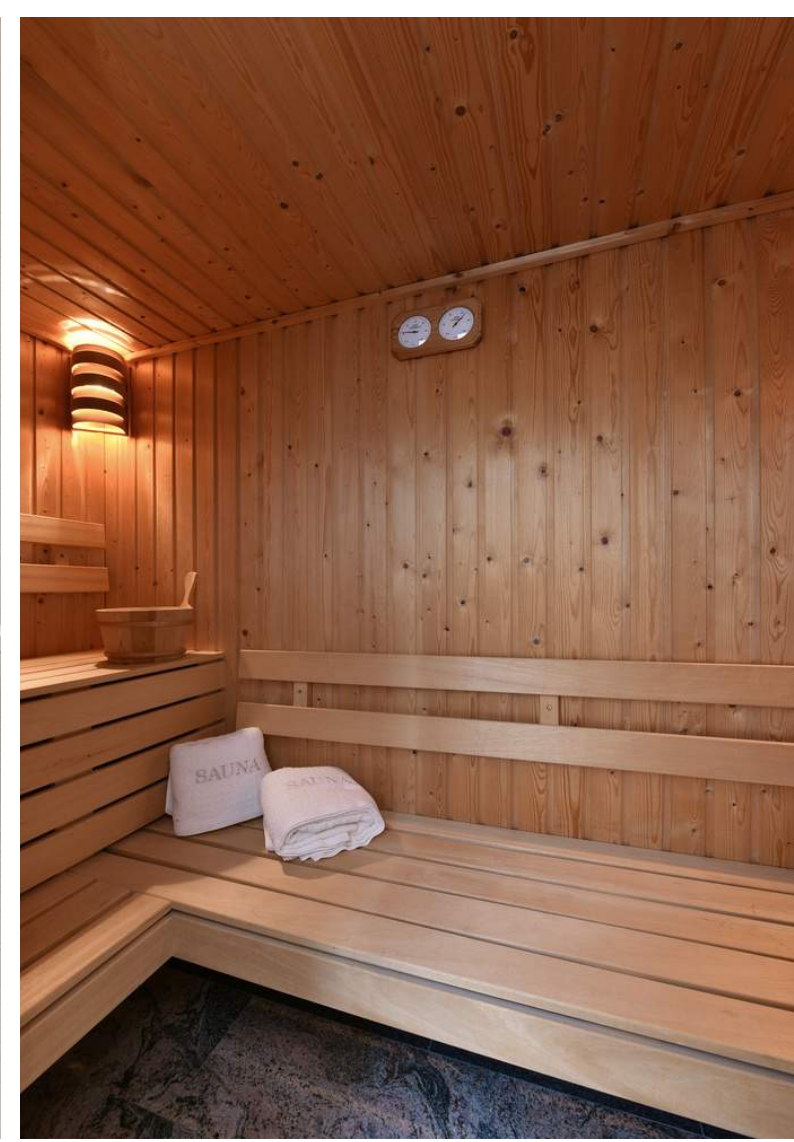
Kom heerlijk tot rust in jullie eigen wellness



De Wellness is voorzien van een tweepersoons sauna, dubbele wastafel, wandcloset, bidet, twee persoons stoomcabina (incl. regendouche, handdouche, 2 verwarmde zetels en voetbad), vrijstaand ligbad en inloopdouche (met dubbele regendouche met nevel- en waterval functie).



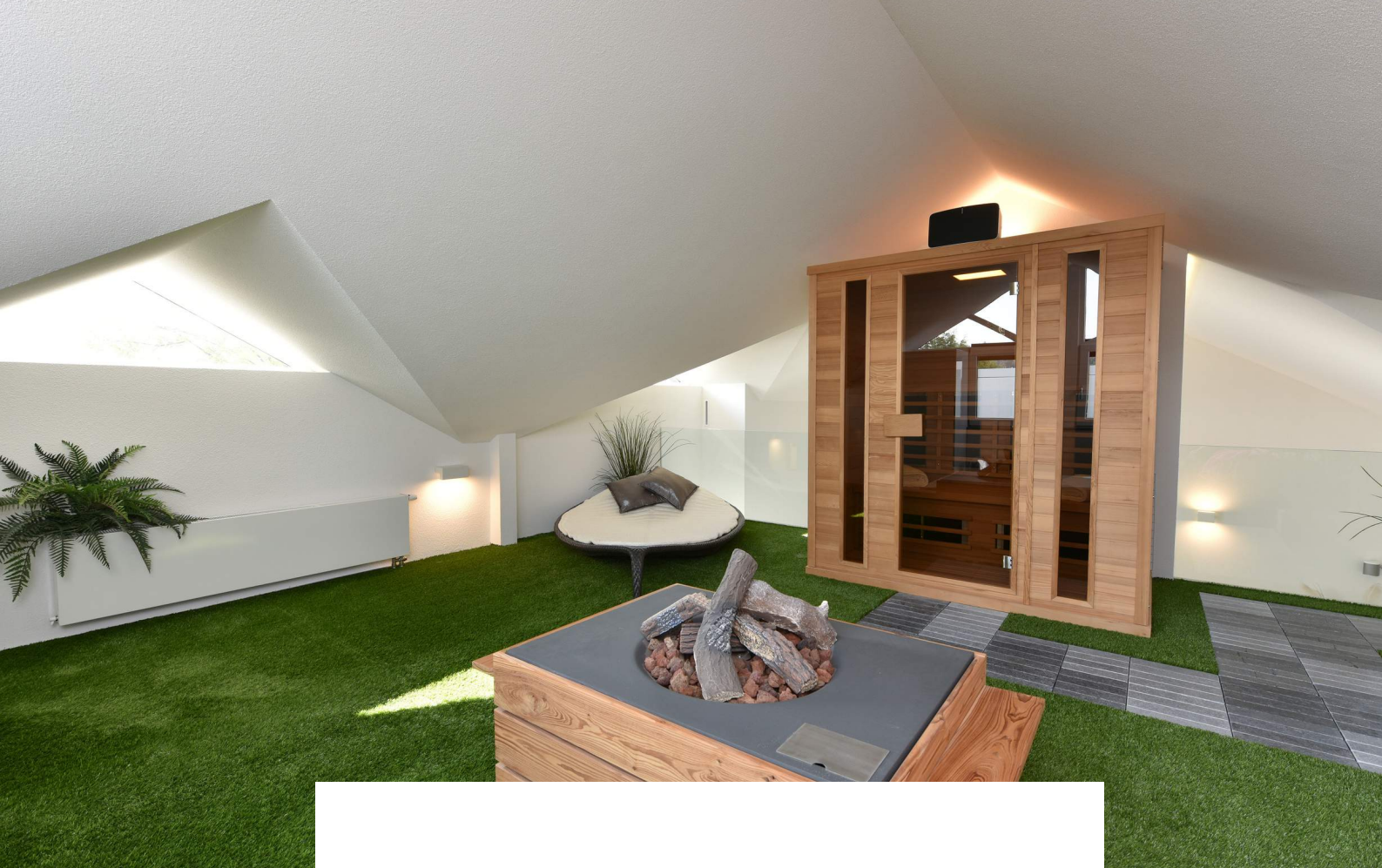




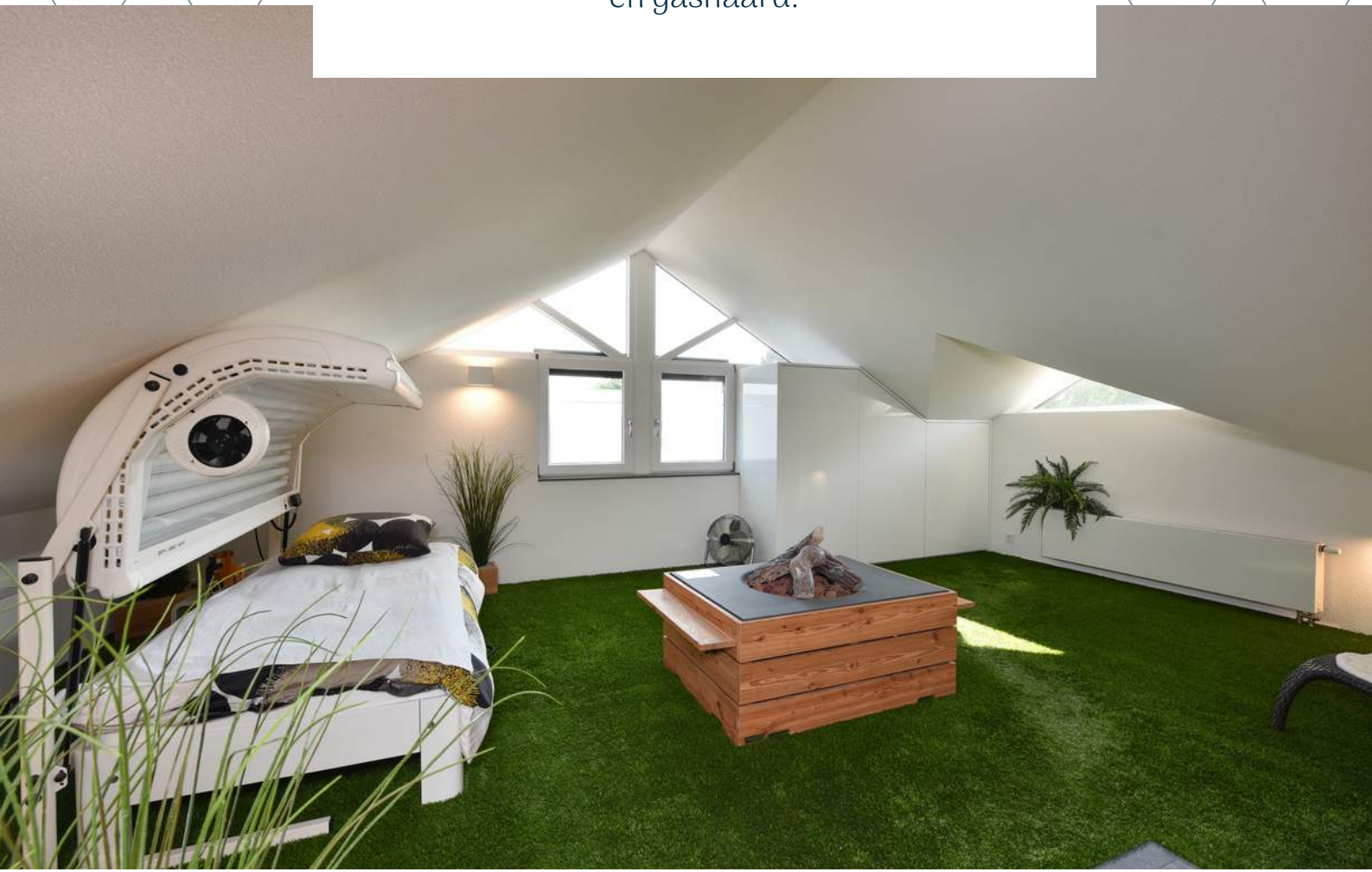


# WELLNESS

Kom heerlijk tot rust in jullie eigen wellness



Vanuit de slaapkamer op de begane grond lopen jullie naar de eerste verdieping waar jullie een oase van rust ervaren in de relaxruimte met infrarood sauna, zonnebank en gashaard.









# OVERLOOP

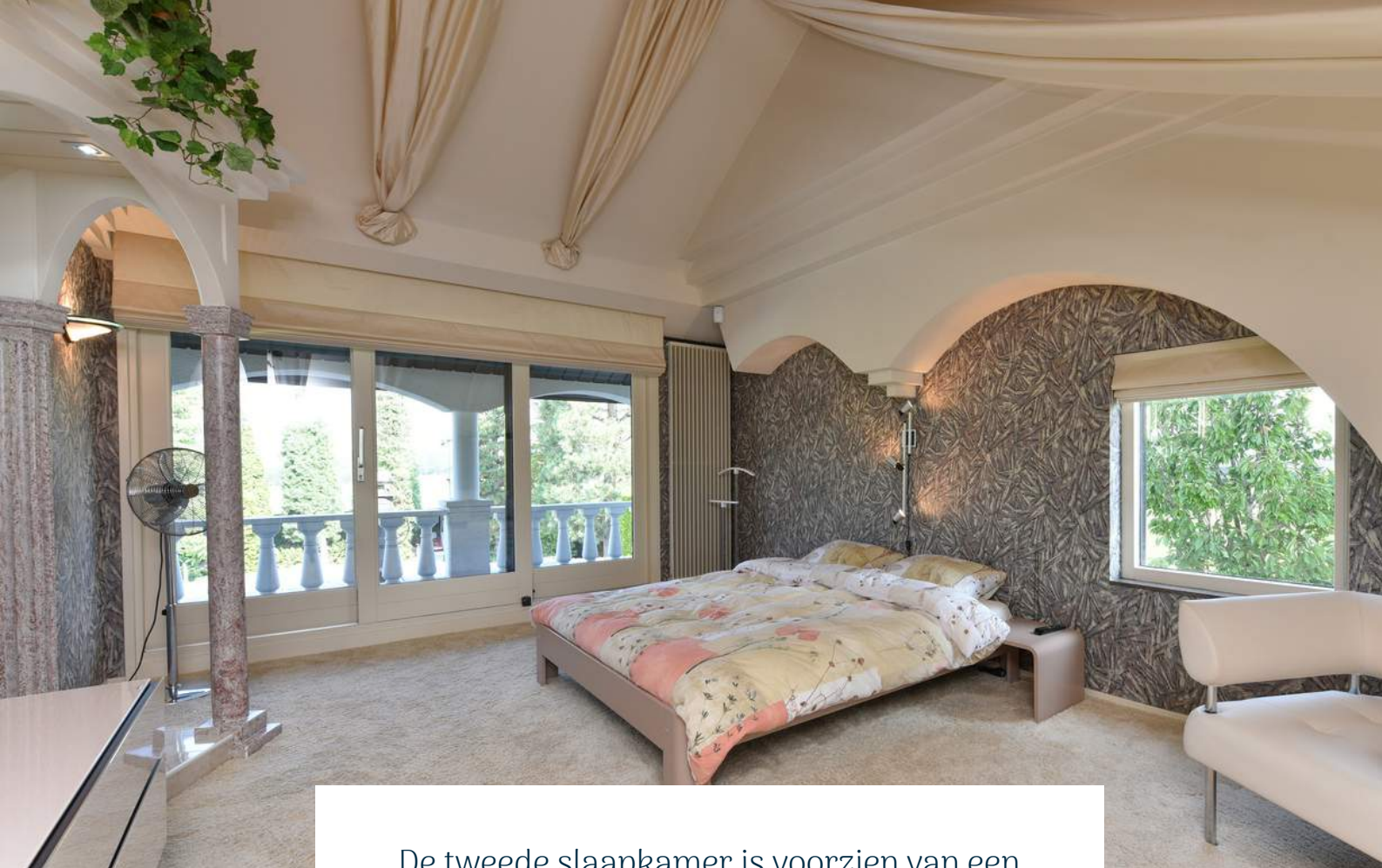
Terug naar de entree

Jullie lopen middels een vaste trapopgang naar de overloop op de eerste verdieping. De overloop is voorzien van knieschotkasten.



# SLAAPKAMER 2

*Vanuit hier hebben jullie een indrukwekkend uitzicht op jullie eigen domein*



De tweede slaapkamer is voorzien van een ensuite badkamer met douche, toilet en wastafel. Daarnaast biedt de slaapkamer toegang tot het balkon middels een schuifpui. Vanuit hier hebben jullie een indrukwekkend uitzicht op jullie eigen domein.





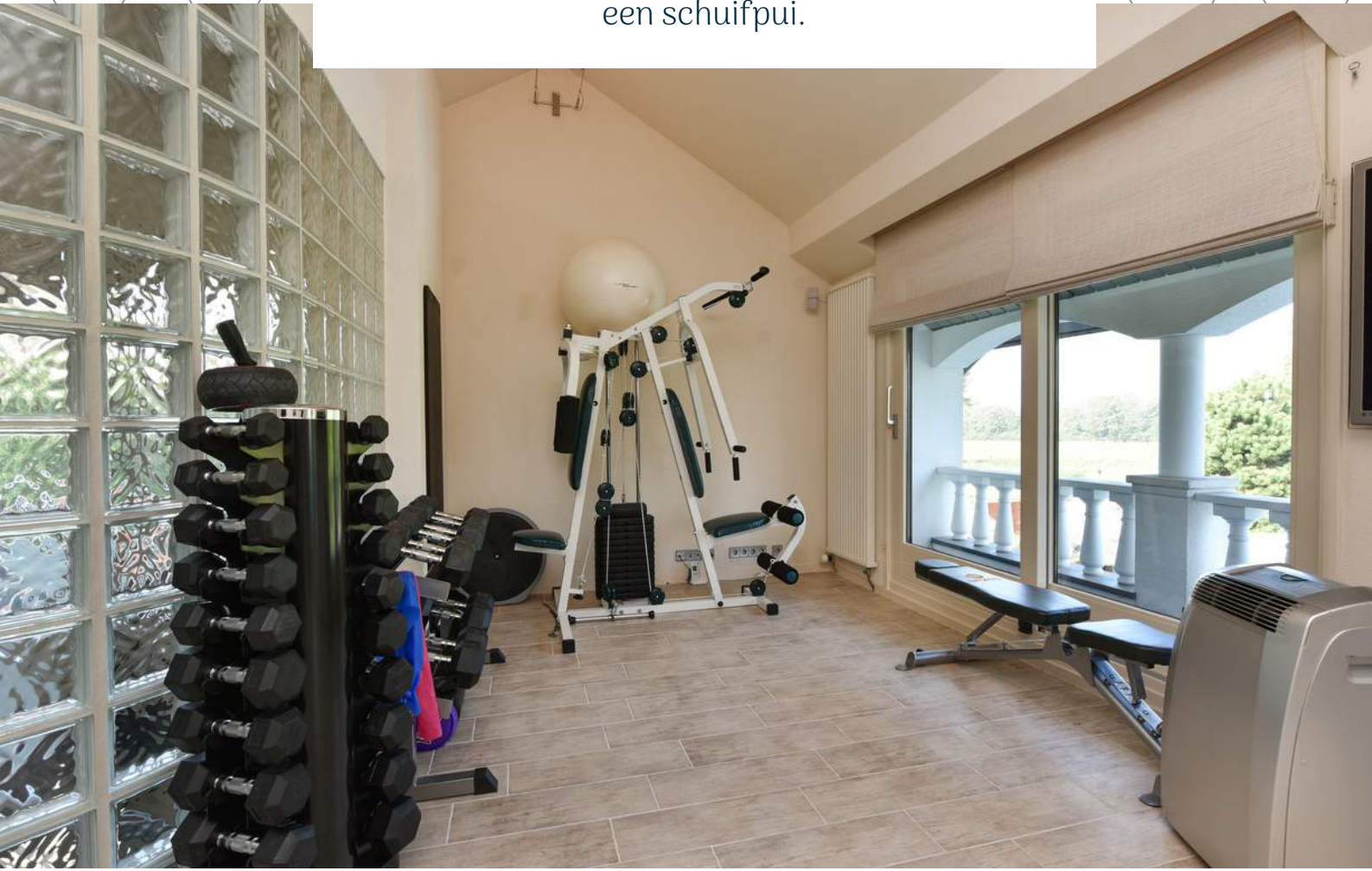


# FITNESSRUIMTE

Goede nieuwe voornemens en willen jullie daar gelijk mee beginnen? De fitnessruimte is hier de perfecte plek voor!



De woning is voorzien van een reactieruimte die thans in gebruik is als fitnessruimte. Natuurlijk kan deze ruimte ook als derde slaapkamer in gebruik worden genomen. De ruimte biedt toegang tot het balkon middels een schuifpui.





# TUIN

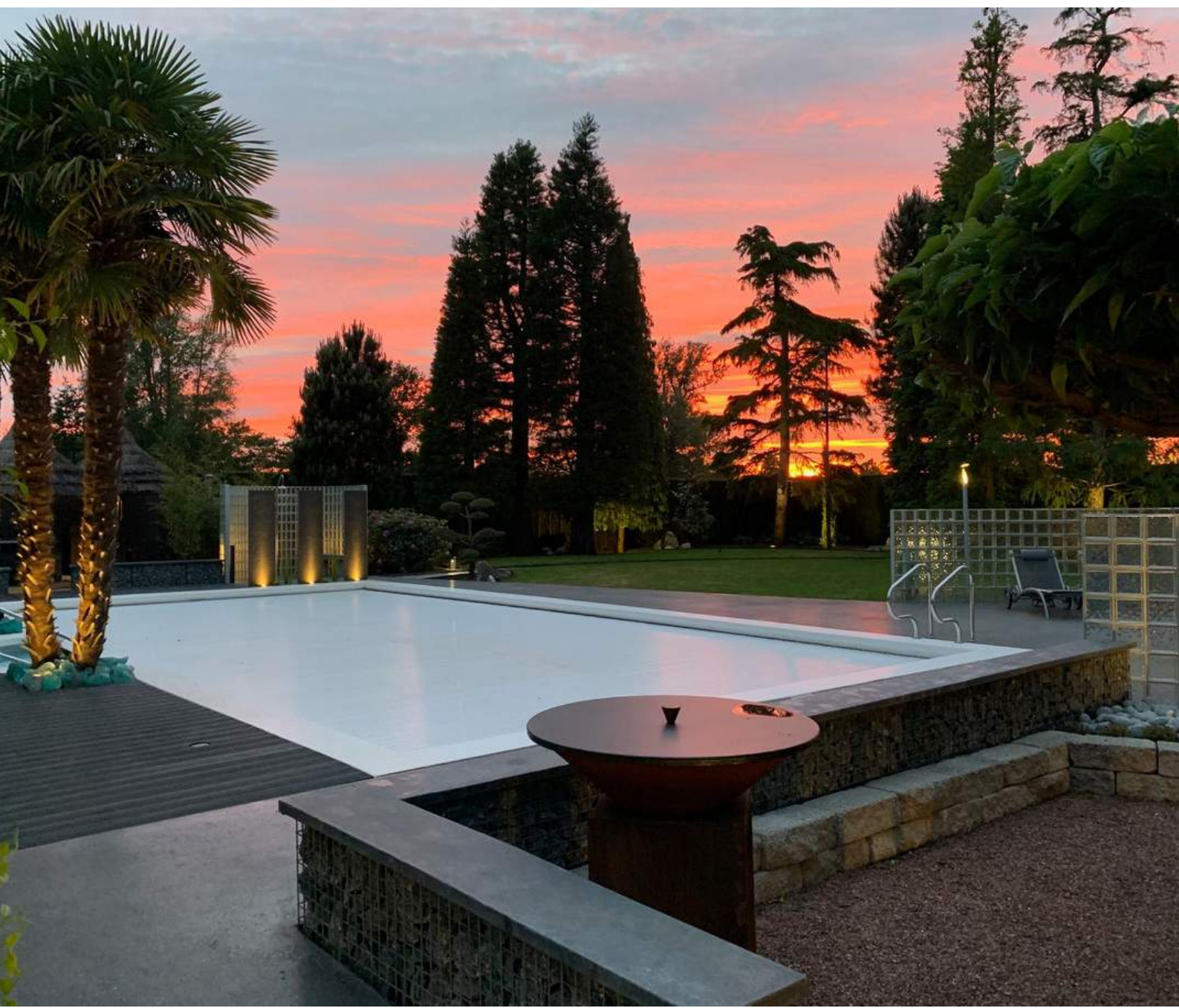
*Zodra jullie naar buiten lopen, genieten jullie alle seizoenen van het buitenleven. In de tuin rondom ervaren jullie ruimte, rust en privacy!*





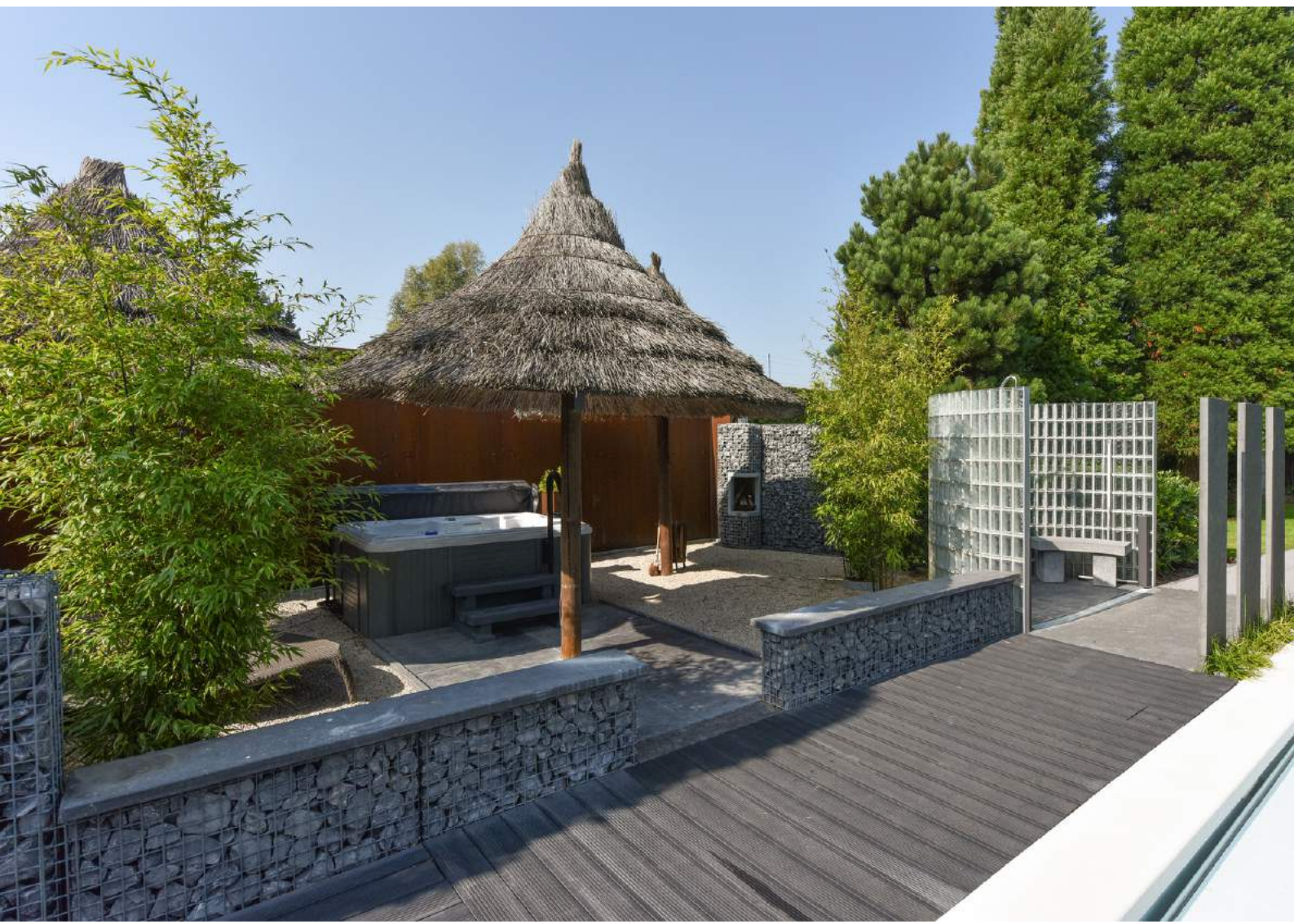
De prachtige tuin beschikt o.a. over een vijver, zwembad, gazon, borders, terras, sierbestrating, palmbomen, veranda's met openhaard en buitenkeuken, binnenplaats en oprit. De riante tuin is rondom gelegen en biedt diverse zithoeken waar jullie op ieder moment van de dag kunnen genieten van een vakantiegevoel onder het genot van een hapje en een drankje. Zo kunnen jullie een middag relaxen aan het zwembad (6,50m x 13m), een goed boek lezen in de veranda of een Grill Master avond organiseren. De mogelijkheden in deze tuin zijn eindeloos!























# BESTEMMING

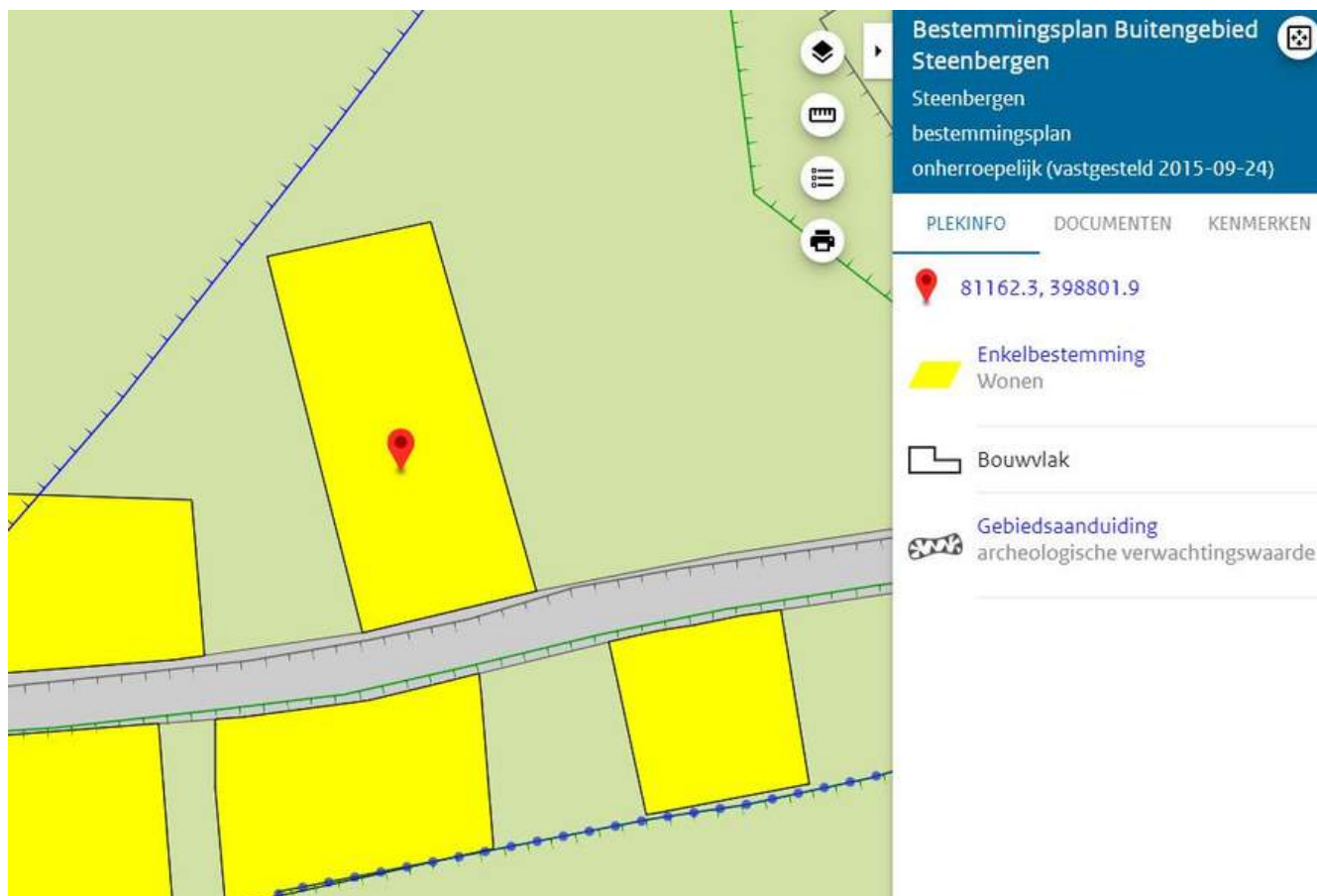
## BESTEMMINGSPLAN PERCEEL 9

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen of aaneen gebouwde woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in het hoofdgebouw en bijbehorende bijgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', uitsluitend voor maximaal vier woonwagens, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in de woonwagen en bijbehorende bijgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', bijbehorende bijgebouwen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erf en bijbehorende bijgebouwen', uitsluitend erven en bijbehorende bijgebouwen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - minicamping', een minicamping met maximaal 15 standplaatsen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen bijbehorende bijgebouwen behorende bij de woning zijn toegestaan;
- f. kwaliteitsverbetering van het landschap;

met de daarbij behorende:

- g. bijbehorende bijgebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. parkeervoorzieningen.

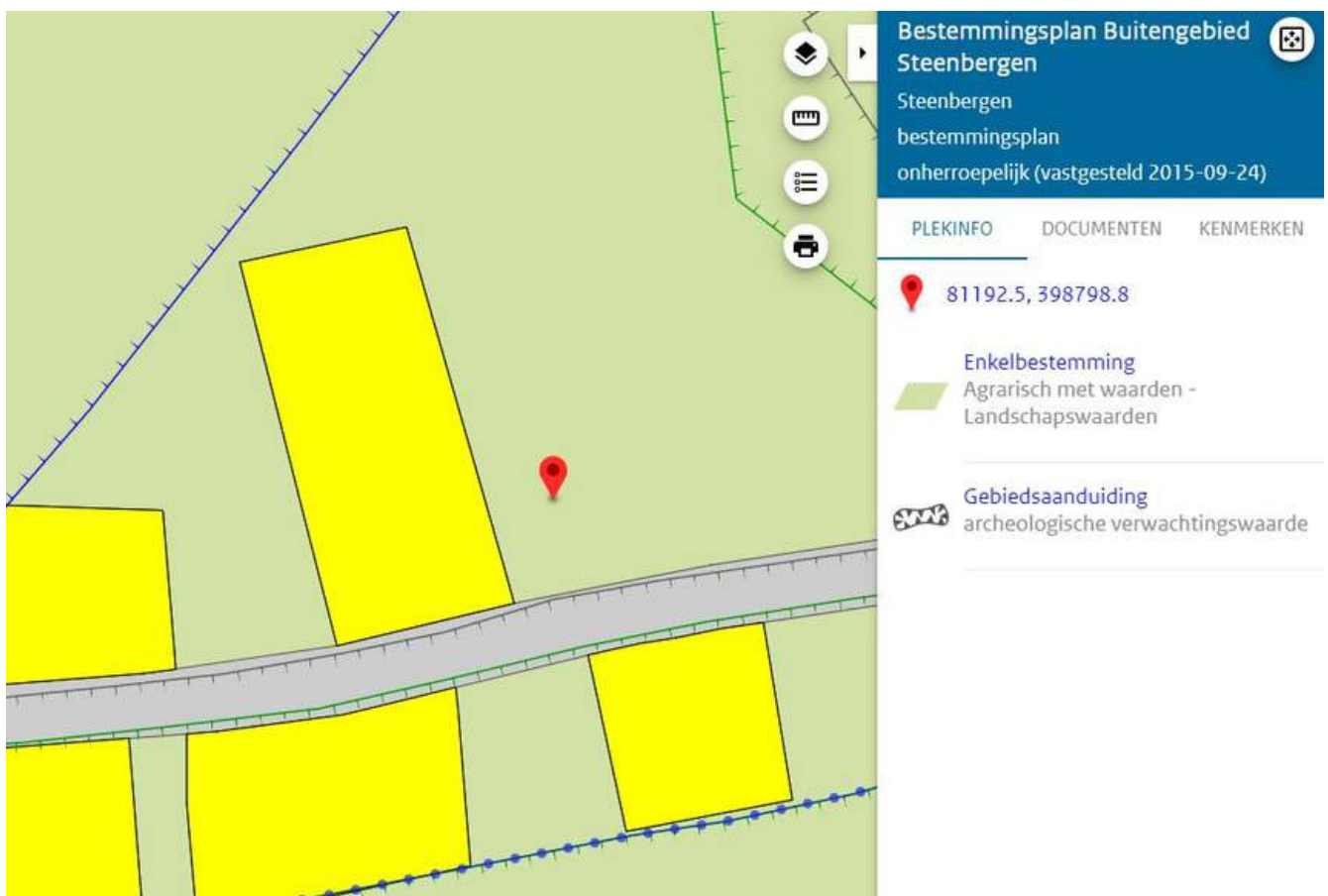


# BESTEMMING

## BESTEMMINGSPLAN PERCEEL 887 & 905

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bodemexploitatie;
- b. het behoud en herstel van de aanwezige landschapswaarden in de vorm van het behoud en herstel van de open agrarische zeekeleigronden;
- c. het behoud, herstel en/of realisatie van boemdijken, landschapselementen, alsmede de groenzones bij agrarische bedrijven;
- d. het behoud, herstel, bescherming en/of ontwikkeling van natuurwaarden buiten de ecologische hoofdstructuur en buiten de Groenblauwe mantel zoals aangeduid op de verbeelding;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik;
- f. agrarisch educatief medegebruik;
- g. kwaliteitsverbetering van het landschap indien dit samenhangt met een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor op grond van dit plan medewerking is verleend en waarvoor de kwaliteitsverbetering van het landschap als voorwaarde is gesteld;
- h. de aanleg van een landschappelijk ingerichte blusvijver of retentievoorziening, voor zover deze zonder aanvullende voorzieningen in de vorm van bouwkundige of bodemverstevigende of bodemafdekkende voorzieningen worden aangelegd;
- i. een (sier)tuin;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', uitsluitend een begraafplaats met bijbehorende voorzieningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dijklichaam', tevens de instandhouding van het dijklichaam, al dan niet met waterkerende functie;
- l. kwaliteitsverbetering van het landschap, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 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 2 bij deze regels;



**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



Schaal 1:750

Gemeentecode: SBG02  
Sectie: AB  
Perceelnummer: 9  
Kadastrale grootte: 6500 m<sup>2</sup>  
Kadastrale gemeente: Steenbergen  
Adresaanduiding: Hoogstraat 46 , 4651XA Steenbergen

9	Kadastrale grens met perceelnummer
24	Bebouwing met huisnummer
9	Voorlopige kadastrale grens
9	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 uitdraai is een product van Duiker

# STEENBERGEN

*Een gezellig stadje*

Steenbergen is rijk aan restaurants, eetcafés en andere horecagelegenheden. Tevens zijn er vele sport- en recreatieactiviteiten aanwezig en biedt Steenbergen alle winkels die jullie maar nodig hebben. Ook willen jullie een rustieke woonomgeving ervaren. De idyllische loop en fietsroutes rondom Steenbergen en richting Zeeland zorgen voor een kijkje in het prachtige West-Brabantse landschap. Steenbergen heeft een snelle verbinding met o.a. Rotterdam, Breda en Antwerpen





**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 displays the 'Eerlijk Bieden' bidding form. The screen shows 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
- 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