



RICHTPRIJS:  
€ 895.000 K.K.

**28**

**KRUISLANDSEDIJK**

(4651 RD)  
STEENBERGEN

Jullie wensen idyllisch te wonen op een locatie die rust en vrijheid uitademt. Deze heerlijk in het groen verscholen vrijstaande woning met ruime oprit, garage en loods is gesitueerd in een prachtige landelijke omgeving met vergezichten over het typerende West-Brabantse landschap.

Jullie willen nog maar 1 keer verhuizen en dus dient het huis tevens geschikt te zijn voor levensloopbestendig (gelijkvloers)wonen. De bedrijfswoning is eenvoudig geheel levensloopbestendig te maken, dus hier hoeven jullie je geen zorgen over te maken.

Wensen jullie daarnaast ook de mogelijkheid voor een aanleunconstructie of kantoor aan huis te bieden? Stop met de welbekende Fundastress en kom met ons een ronde maken in deze heerlijke woning.

TYPE OBJECT

**LANDHUIS MET BEDRIJFSMATIGE  
BESTEMMING**

WOONOPPERVLAKTE

**162 M<sup>2</sup>**

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

**8 M<sup>2</sup>**

EXTERNE BERGRUIMTE

**30 M<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**5.170 M<sup>2</sup>**

LOODS

**293 M<sup>2</sup>**

INHOUD

**608 M<sup>3</sup>**

BOUWJAAR

**1993**

TUIN

**TUIN RONDOM**

GARAGE

**VRIJSTAAND STEEN (30 M<sup>2</sup>)**

VERWARMING

**CV-KETEL (DAALDEROP, 2008),  
HOUTKACHEL, GEDEELTELIJK  
VLOERVERWARMING**

ISOLATIE

**DAK-, MUUR-, EN VLOERISOLATIE,  
ISOLERENDE BEGLAZING**

ENERGIELABEL

**A**

# HIGHLIGHTS

- Dit is wonen pur sang! Een oase van rust maar toch op een gunstige locatie dichtbij de benodigde voorzieningen.
- Wauw wat een gave keuken en moderne badkamer! Niet 1, maar 2 eyecatchers dus (en misschien nog wel meer)!
- De bedrijfswoning heeft in totaal vijf riante slaapkamers met ieder zijn eigen prachtige uitzicht.
- Wordt het weer eens tijd voor een ouderwetse spelletjesavond? Of willen jullie genieten van een goed boek of een lekker filmavondje? Dit kan in de riante woonkamer met een heerlijke houtkachel.
- De gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming, dus geen koude voetjes meer in de winter!
- 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
- Motorliefhebbers, verzamelaars of hobbyisten opgelet! Wij bieden een garage van circa 30 m<sup>2</sup> die een tal van mogelijkheden biedt voor al jullie wensen, zoals het verbouwen tot kantoor- of praktijkruimte.
- Enorme semi-open loods voor jullie bedrijfsactiviteiten of misschien als extra opslagruimte van circa 293 m<sup>2</sup>.
- Zodra jullie naar buiten lopen, genieten jullie alle seizoenen van het buitenleven. In de tuin rondom ervaren jullie ruimte, rust en privacy! Terwijl de kinderen zorgeloos kunnen spelen, genieten jullie van een kop koffie in de zon, want de tuin is natuurlijk ook gelegen op het zonnige zuiden.
- Aan ruimte geen gebrek! Deze bedrijfs woning beschikt over een perceel van circa 5.170 m<sup>2</sup>, woonoppervlakte van circa 162 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte circa 8 m<sup>2</sup>, garage circa 30 m<sup>2</sup> en semi-open loods van circa 293 m<sup>2</sup>. Oh, en natuurlijk een inhoud van circa 608 m<sup>3</sup>.

## BIJZONDERHEDEN

- De directe burens hebben een recht van overpad over de toegangsweg, te weten de naastgelegen woning en het mogelijk naar recreatief te ontwikkelen perceel ingebed tegen het water.
- Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht en Opstalrecht Nutsvoorzieningen.
- Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht
- Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Jullie wonen nu in Steenbergen of misschien in Groot Rijnmond of omgeving Breda. Jullie willen daar niets missen, maar toch wat meer rust en een luxer woongenot. Dan is dit jullie nieuwe woning! Op korte afstand bevindt zich het stadscentrum van Steenbergen, de levendige jachthaven, supermarkten, het stadspark en diverse horeca.

# BESTEMMING

## BESTEMMING 'RECREATIE - VERBLIJFSRECREATIE'

De voor 'Recreatie - Verblifsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op verblifsrecreatie;
- b. paden en wegen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' maximaal zes recreatiewoningen;
- e. kwaliteitsverbetering van het landschap;
- f. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de bedrijfswoning en/of bijbehorende bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

bron: ruimtelijkeplannen.nl



# BEGANE GROND

Betonnen verdiepingsvloer + vloerverwarming



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl



# ENTREE

*Na een drukke werkdag komen jullie straks aan bij de in groen verscholen woning en komen direct tot rust. Via de riante oprit bereiken jullie het entree van de woning.*

De entree is afgewerkt met een betegelde vloer, schoonmetselwerk wanden en schuurwerk plafond. Vanuit de entree is er toegang tot de garderobe, het betegelde toilet met fonteintje, de keuken, kantoor en de trapopgang naar de eerste verdieping.



# WOONKAMER

*De riante woonkamer past bij jullie bourgondische levensstijl.*



De riante woonkamer past bij jullie bourgondische levensstijl door de knus ingedeelde ruimtes kunnen jullie op verschillende locaties een spelletjesavond organiseren, genieten van een goed boek of op de bank ploffen met de draaibare houtkachel aan voor een Netflix avond. De woonkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, spachtelputz wanden en een schuurwerk plafond.







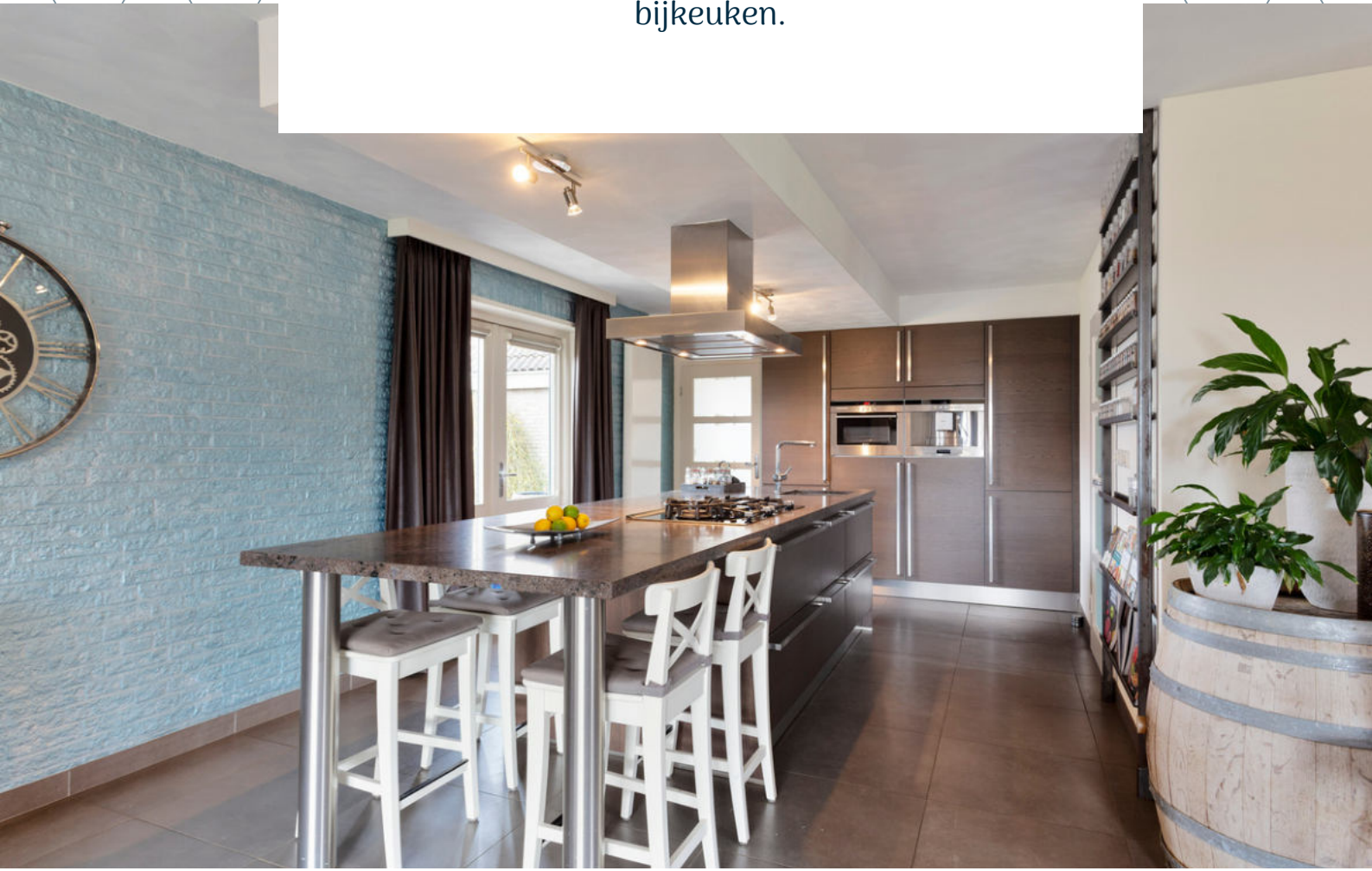


# KEUKEN

*De moderne woonkeuken is de ideale plek waar jullie lekker kunnen kokkerellen en tegelijkertijd gezellig kunnen bijpraten met familie of vrienden.*



Een kookavondje ingepland? De recht opgestelde kastenwand is voorzien van koelkast, combi-oven en een inbouw koffiezetapparaat. Het kookeiland is voorzien van een zee aan opbergruimte en heeft een 5pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, granieten keukenblad en wasbak. De keuken biedt toegang tot de bijkeuken.

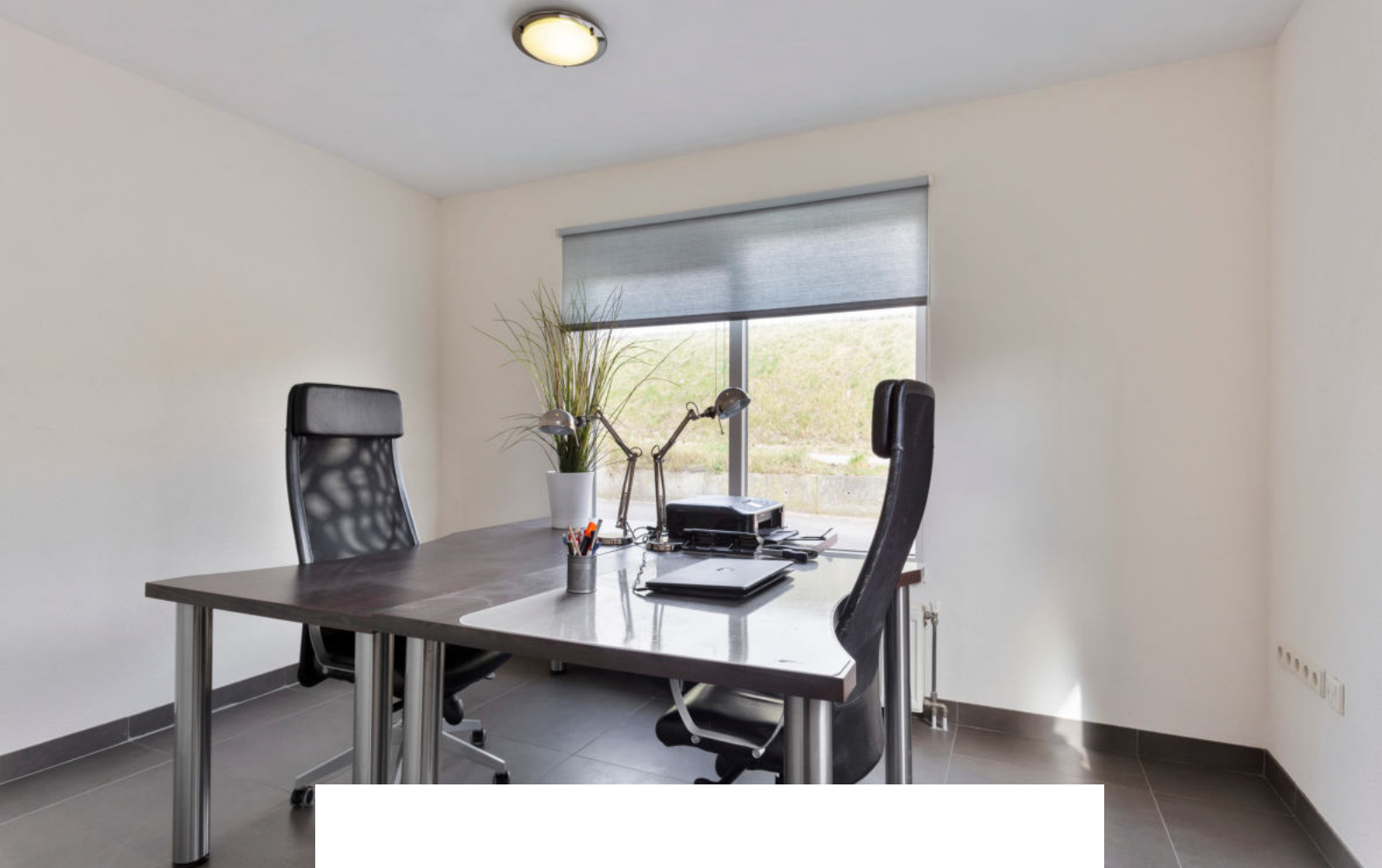




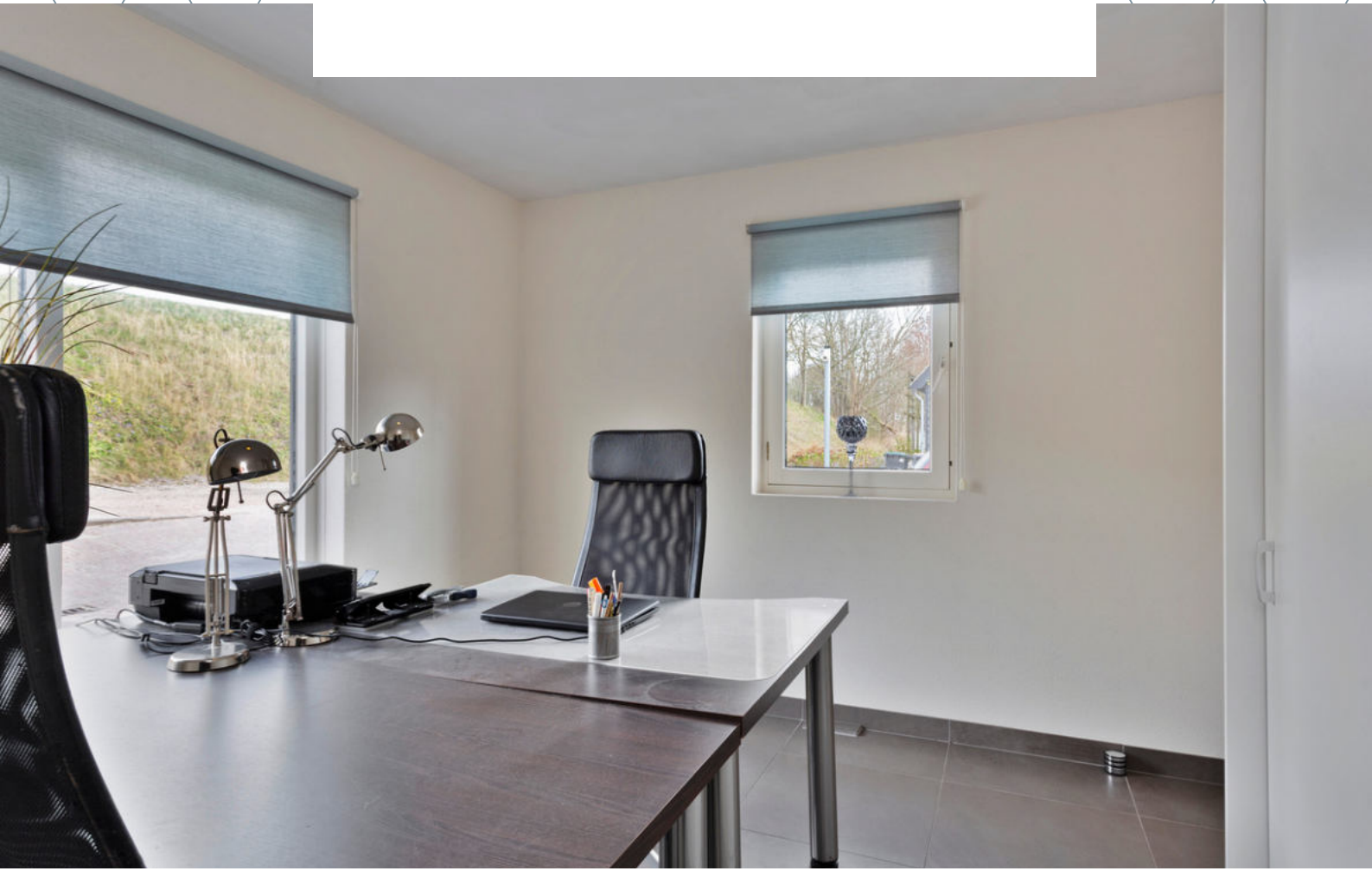


# SLAAPKAMER 1

*Wensen jullie gelijkvloers te wonen? De werkkamer kan eenvoudig getransformeerd worden tot slaapkamer 1 (12 m<sup>2</sup>).*

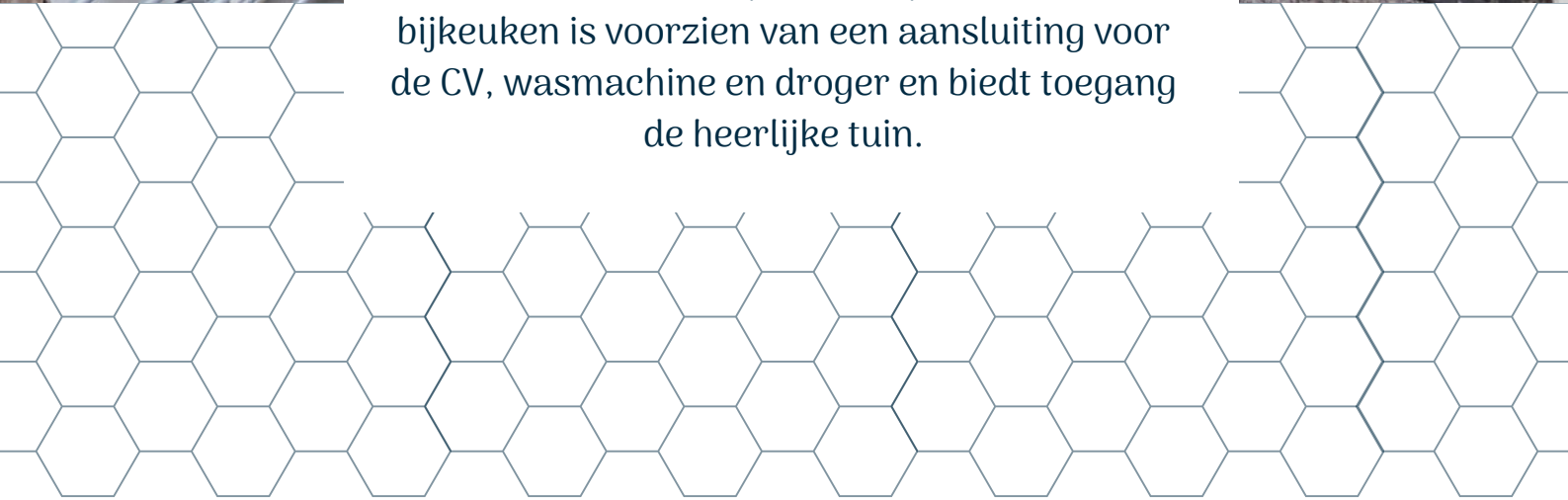


Deze kamer is afgewerkt met een betegelde vloer, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond.





De bijkeuken is afgewerkt met een betegelde vloer, deels betegelde, deels spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond. De bijkeuken is voorzien van een aansluiting voor de CV, wasmachine en droger en biedt toegang de heerlijke tuin.



# 1E VERDIEPING

Betonnen verdiepingsvloer



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





# OVERLOOP

*Via de vaste trap op de begane grond bereiken jullie de overloop op de eerste verdieping.*



De overloop is afgewerkt met een laminaat vloer, spachtelputz wanden en spuitwerk plafond. Vanuit de overloop is er toegang tot 4 slaapkamers, badkamer, separaat toilet en een bergzolder welke via een vlizotrap bereikbaar is.

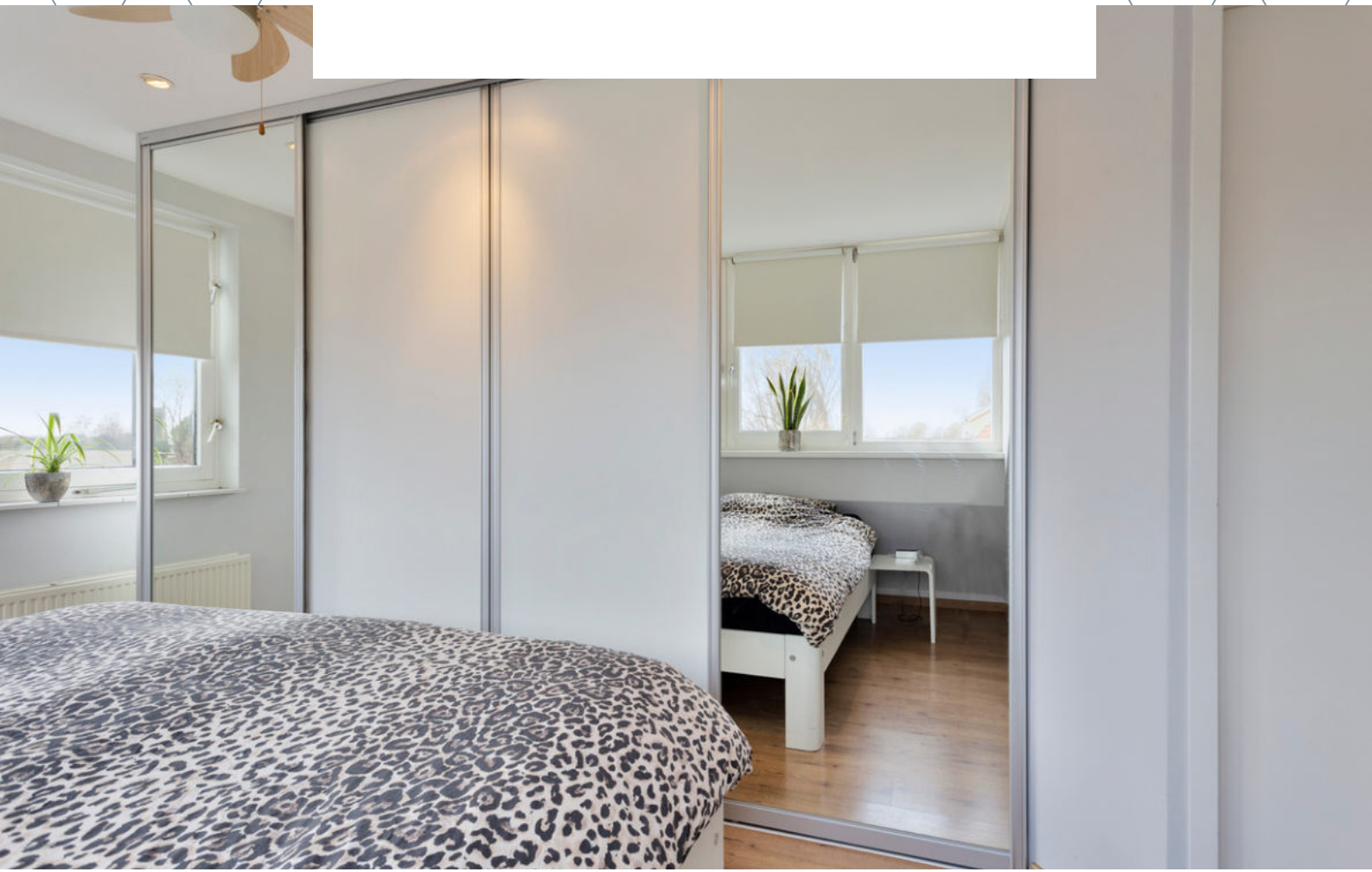


# SLAAPKAMERS

*De woning beschikt over 4 slaapkamers op de eerste verdieping*



Slaapkamer 2 (17 m<sup>2</sup>) gelegen aan de achterzijde en is afgewerkt met een laminaat vloer, spuitwerk wanden en plafond. De slaapkamer is voorzien van een dakkapel een inbouwkast.





Slaapkamer 3 (13 m<sup>2</sup>) gelegen aan de achterzijde en is afgewerkt met een laminaat vloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.





Slaapkamer 4 (14 m<sup>2</sup>) gelegen aan de voorzijde en is afgewerkt met een laminaat vloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.



Slaapkamer 5 (13 m<sup>2</sup>) gelegen aan de voorzijde en is afgewerkt met een laminaat vloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.



# BADKAMER

*Droom lekker weg in een warm bad.*



De moderne badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden, een spuitwerk plafond en zorgt ervoor dat jullie even lekker kunnen wegdromen in een warm bad. De badkamer is (in onze ogen) afgewerkt naar de maatstaven van nu en is voorzien van een 2-persoonswhirlpool, douche, dubbele wastafel, badkamerkast en mechanische ventilatie.







# TUIN

*Geniet tijdens ieder seizoen van het buitenleven.*



De bedrijfs woning beschikt over een riante tuin rondom gelegen op een perceel van maar liefst (circa 4.360 m<sup>2</sup>), zodra jullie naar buiten lopen, genieten jullie alle seizoenen van het buitenleven. In de tuin rondom ervaren jullie ruimte, rust en privacy! Terwijl de kinderen zorgeloos kunnen spelen, genieten jullie van een kop koffie in de zon of heerlijk in de schaduw van de veranda, want de tuin is natuurlijk ook gelegen op het zonnige zuiden.

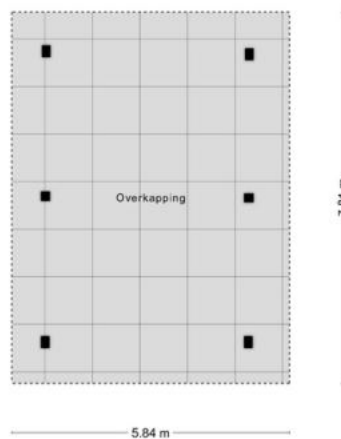




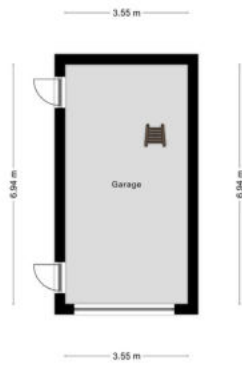




# OVERKAPPING

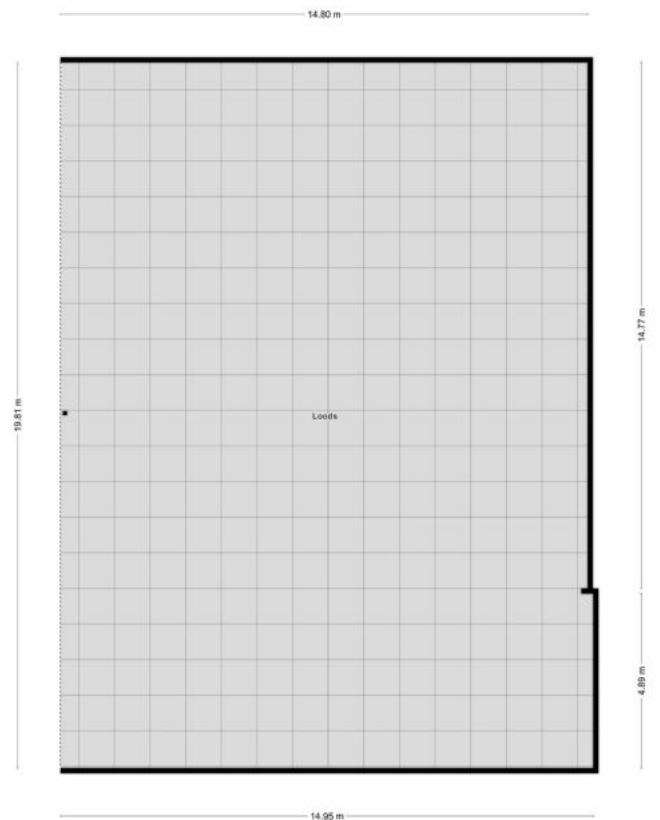


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Zolner www.zolner.nl

# GARAGE & LOODS



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Zolner www.zolner.nl



De bedrijfs woning beschikt over een garage (circa 30 m<sup>2</sup>) die een tal van mogelijkheden biedt, zoals het verbouwen tot kantoor- of praktijkruimte. Hebben jullie affiniteit met motoren en auto's? Of misschien is er een andere leuke (uit de hand gelopen) hobby waarvoor jullie de garage gaan gebruiken. Wij horen graag wat voor ideeën jullie hierbij hebben.

In de tuin staat een enorme loods (293 m<sup>2</sup>) die jullie genoeg ruimte biedt voor jullie bedrijfsactiviteiten of gewoon als extra opslagruimte.







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

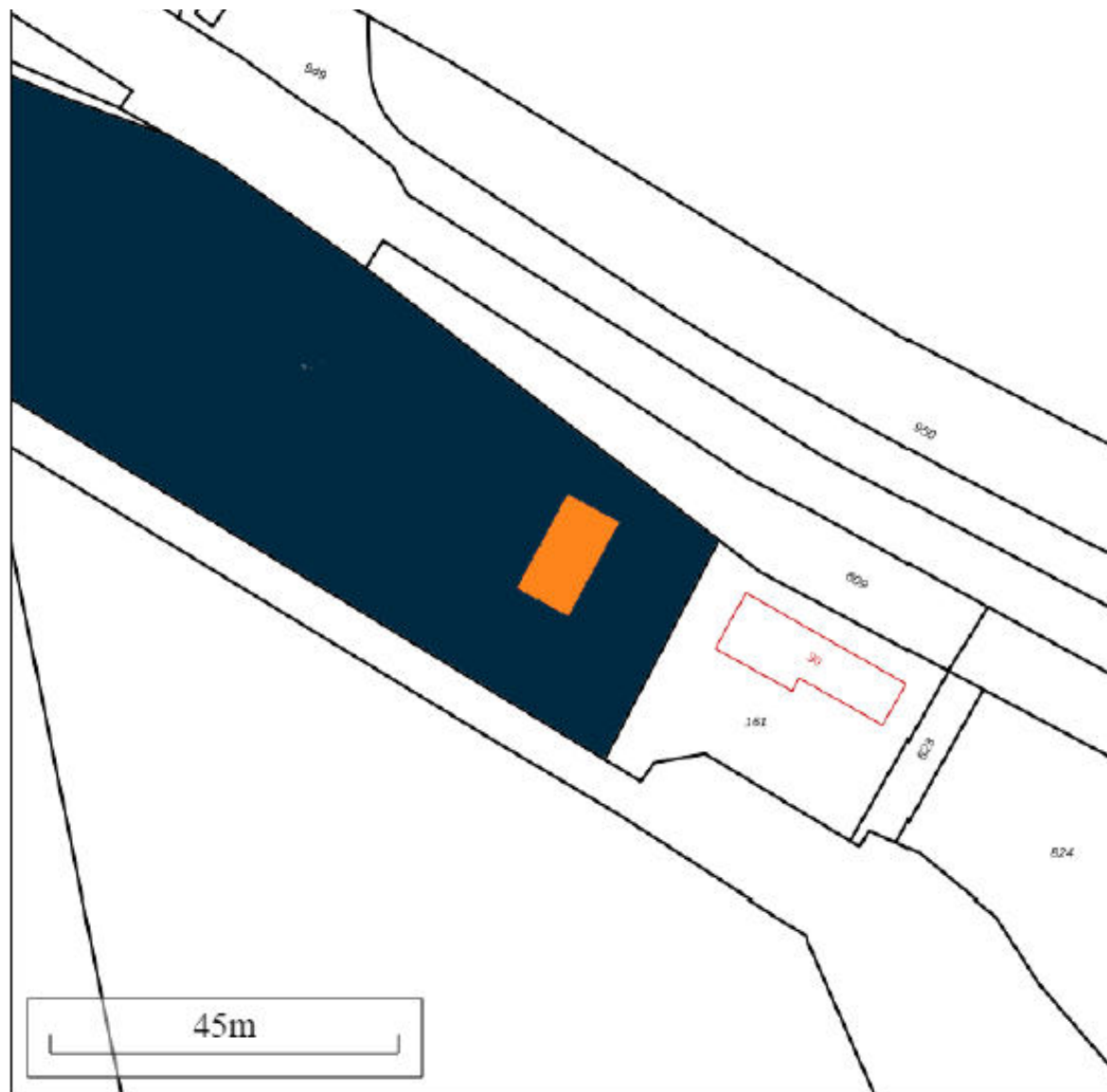


Het meetwerk is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, 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 KAAART



Schaal 1:750

Gemeentecode: SBG02  
Sectie: AA  
Perceelnummer: 947  
Kadastrale grootte: 4360 m<sup>2</sup>  
Kadastrale gemeente: Steenbergem  
Adresaanduiding: Kruislandsedijk 28 , 4651RD Steenbergem

947	Kadastrale grens met perceelnummer
24	Bebouwing met huisnummer
947	Voorlopige kadastrale grens
947	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](#).

# 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 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:\*' and a note '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 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
- 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