



RICHTPRIJS:  
€ 599.000,- K.K.

**2**

**LEERLOOIERIJ**

(4651 SM)  
STEENBERGEN

Jullie zijn al tijden op zoek naar een uniek object om jullie bedrijf te kunnen huisvesten en tegelijkertijd heerlijk te wonen. Dit is een unieke kans die op jullie pad komt!

Deze heerlijke vrijstaande bedrijfswoning is gelegen op een riant perceel van ca. 682 m<sup>2</sup>, op een gunstige locatie nabij de A4. De woning is gelegen op het industrieterrein Reinierpolder in Steenberg en biedt door de bestemming 'bedrijventerrein' een tal aan mogelijkheden!

TYPE WONING

**VRIJSTAANDE BEDRIJFSWONING**

WOONOPPERVLAKTE

**202 M<sup>2</sup>**

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE

**5 M<sup>2</sup>**

EXTERNE BERGRUIMTE

**26 M<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**682 M<sup>2</sup>**

INHOUD

**747 M<sup>3</sup>**

BOUWJAAR

**1999**

TUIN

**RONDON**

BESTEMMING

**BEDRIJVENTERREIN TOT EN MET  
CATEGORIE 4.1**

VERWARMING

**CV-KETEL (NEFIT, 2018)**

ISOLATIE

**VLOER-, MUUR-, DAKISOLATIE EN  
ISOLERENDE BEGLAZING**

ENERGIELABEL

**B**

# HIGHLIGHTS

- Wonen & Werken op een gunstige ligging nabij de A4!
- Deze woning is natuurlijk ideaal voor een praktijk, salon of kantoor aan huis. Wij vinden het overigens ook een goed idee als jullie het willen verbouwen naar levensloopbestendig (gelijkvloers) wonen.
- Bestemming 'Bedrijventerrein' - tot en met categorie 4.1. Wij zijn benieuwd wat voor een leuke ideeën jullie hierbij hebben. (zie bestemmingsplan voor verdere informatie)
- Instapklaar, spullen pakken en verhuizen maar, deze woning is volledig afgewerkt naar de maatstaven van nu!
- Zodra jullie de woonkamer inlopen, genieten jullie van een zee aan lichtinval door de riante erker, hier kunnen jullie heerlijk wakker worden met een kop koffie met uitzicht op jullie groene achtertuin.
- Hobbykoks opgelet! Deze moderne keuken met bar is de ideale plek om tijdens het koken na bijvoorbeeld een lange werkdag met het gezin bij een te komen om de dag door te bespreken of gezellig bij te kletsen met familie en vrienden.
- De woning is voorzien van 3 riante slaapkamers waarvan een met walk in closet.
- De luxe badkamer is voorzien van een heerlijk ligbad waarin jullie lekker kunnen wegdromen.
- Vergeet een zonnige vakantie in het buitenland! In deze heerlijke tuin op het zuiden 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 Steenbergen 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

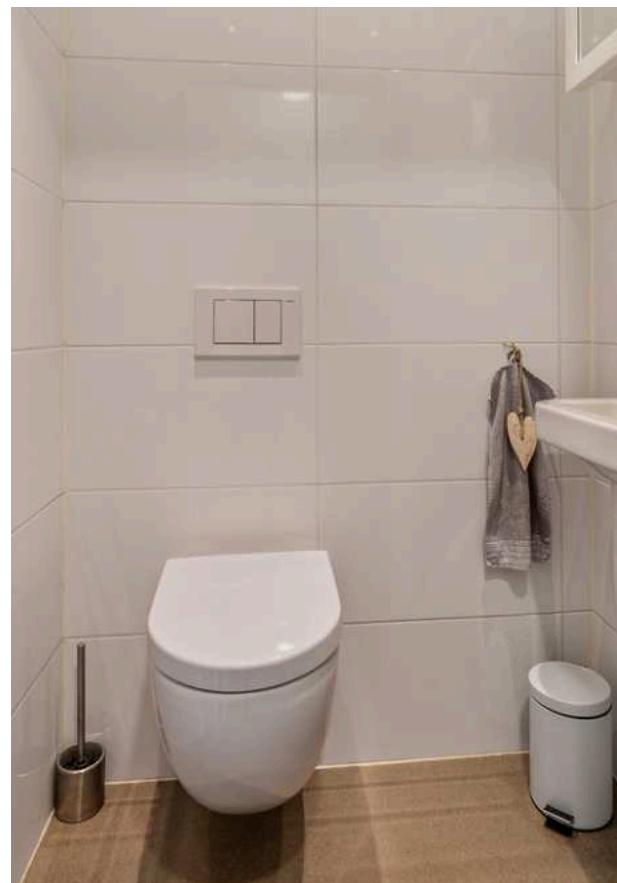
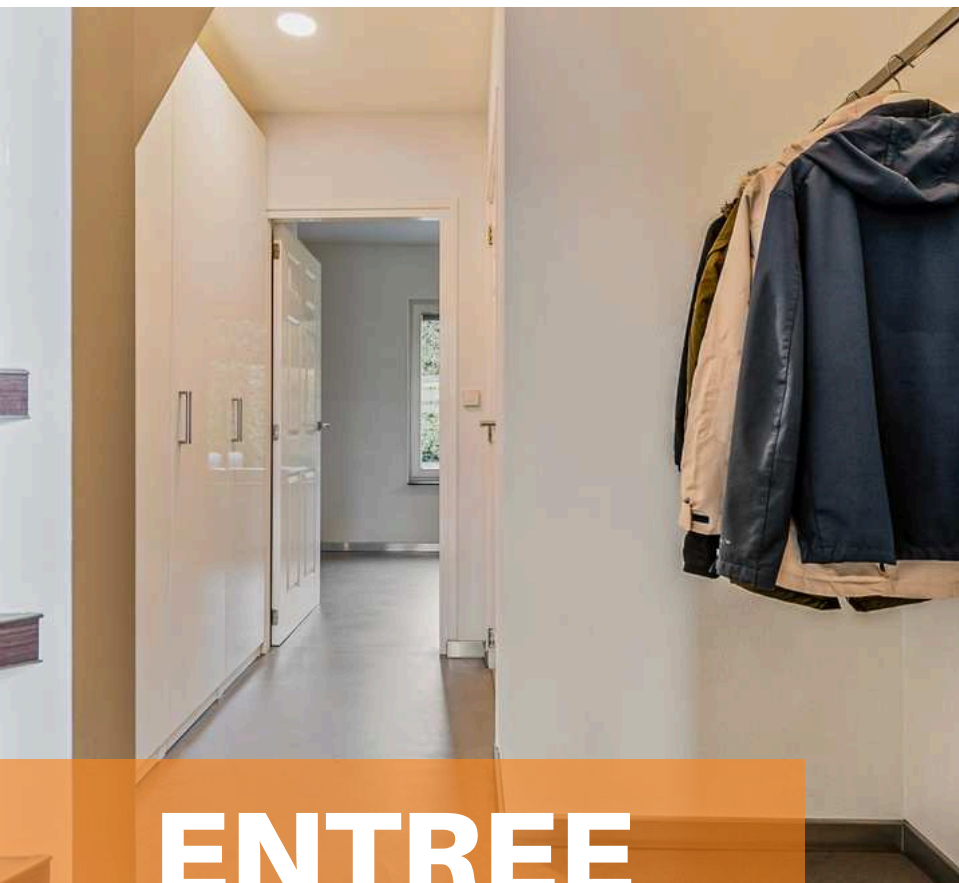
- Zie o.a. de door verkoper ingevulde Vragenlijst en Lijst van Zaken in de dataroom van Eerlijk Bieden.

# BEGANE GROND

Betonnen verdiepingsvloer +  
vloerverwarming



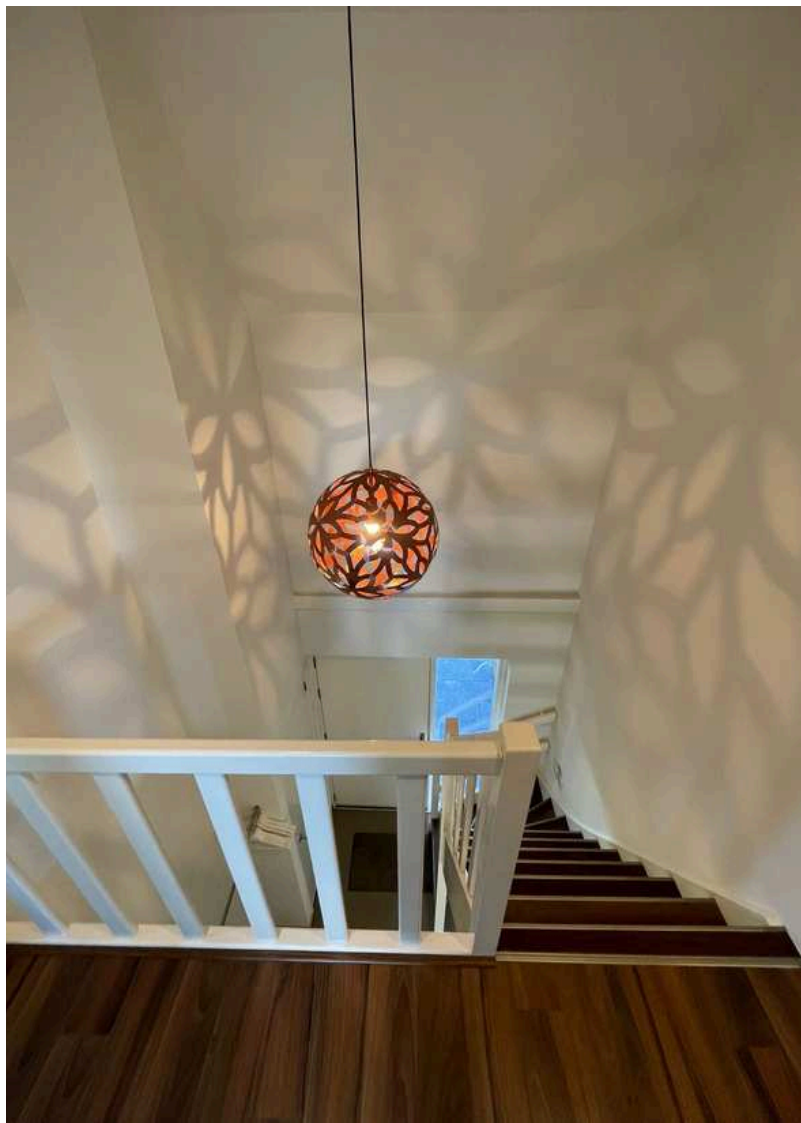
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# ENTREE

*Jullie komen aan bij deze riante woning, parkeren de auto op de oprit die plaats biedt voor meerdere auto's en lopen de woning binnen. Jullie komen binnen in de entree met vide die gelijk een gevoel geeft van ruimte en luxe.*

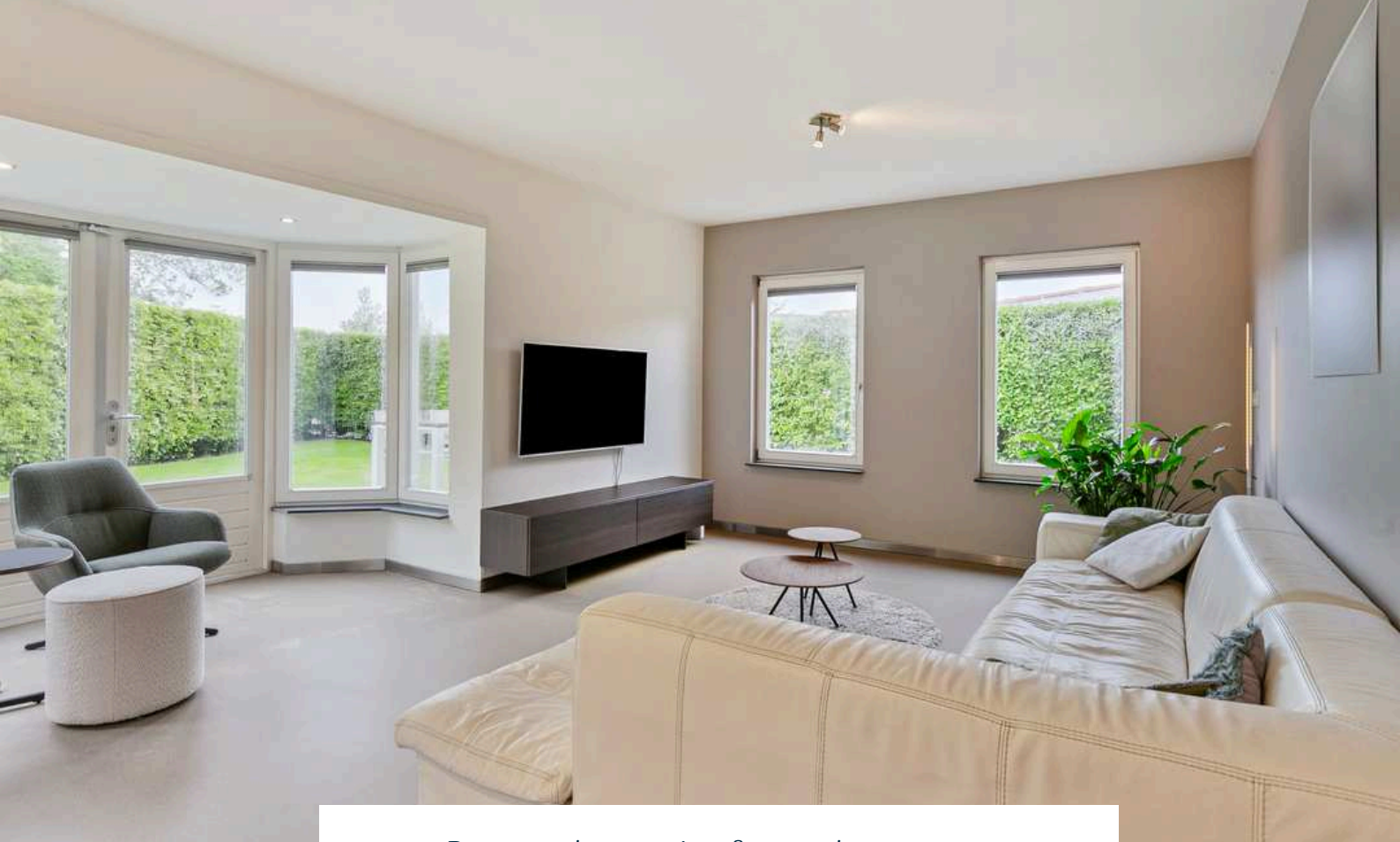
De entree is afgewerkt met een woonbeton vloer, korrelpleister wanden en een glad gestuct plafond. De entree biedt toegang tot de garderobe, betegeld toilet met fonteintje, meterkast, woonkamer met open keuken en eerste verdieping middels een vaste trapopgang.



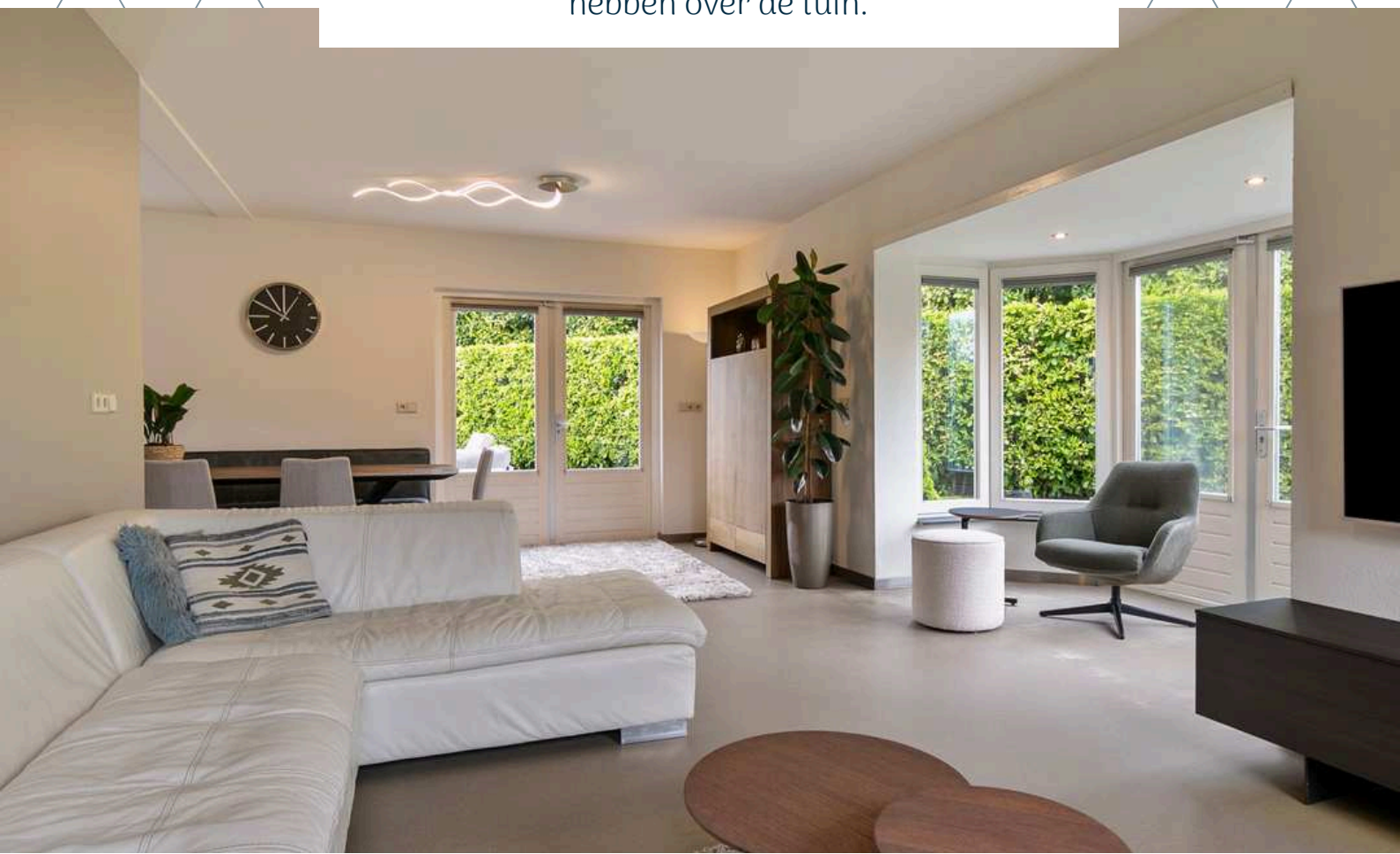


# WOONKAMER

*De woonkamer is uitgebreid met een sfeervolle erker, waardoor natuurlijk licht vrij spel heeft en jullie een panoramisch uitzicht hebben over de tuin.*



De woonkamer is afgewerkt met een woonbeton vloer, deels korrelpleister deels glad gestucte wanden en een glad gestuct plafond. De woonkamer is uitgebreid met een sfeervolle erker, waardoor natuurlijk licht vrij spel heeft en jullie een panoramisch uitzicht hebben over de tuin.



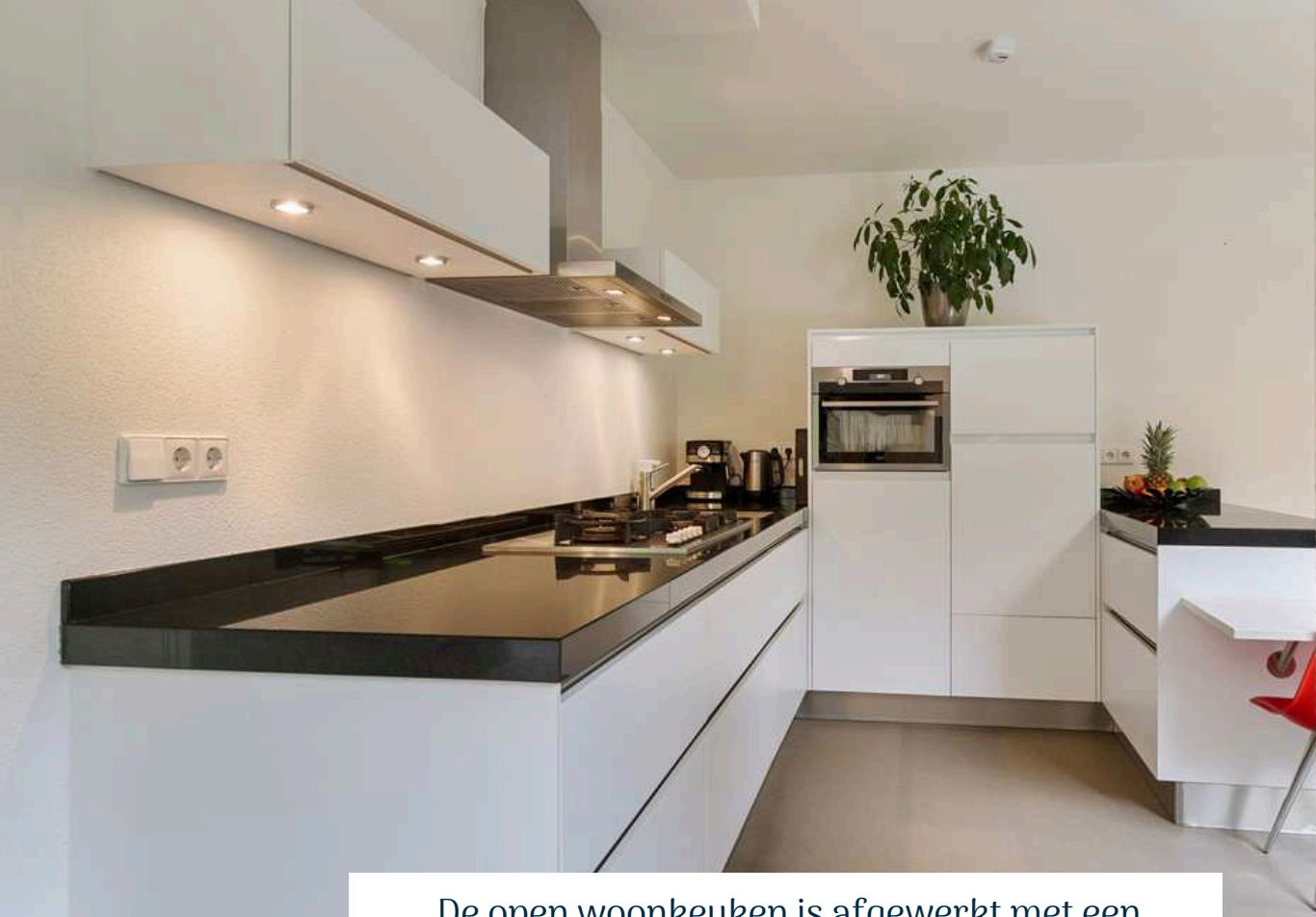






# KEUKEN

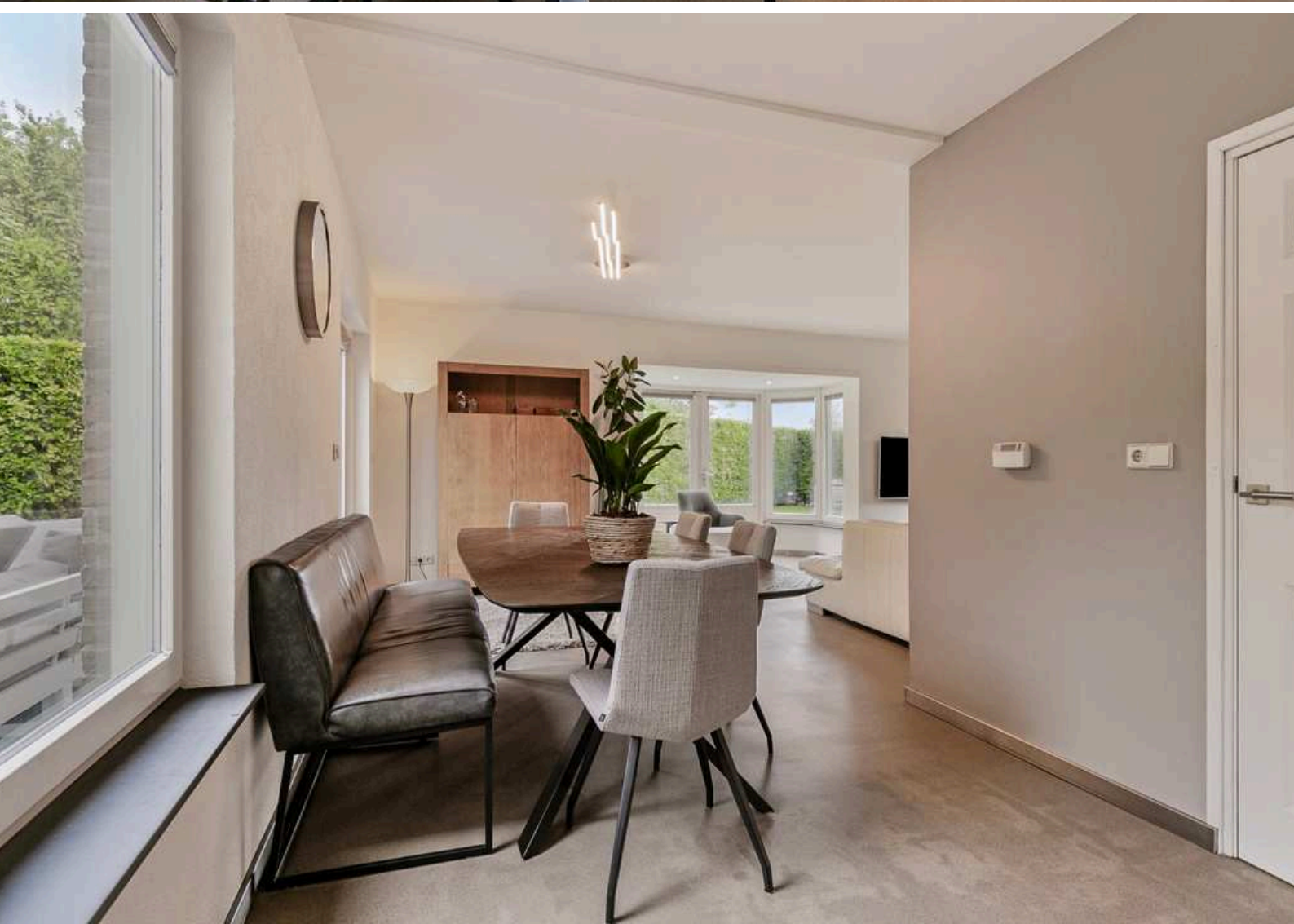
*In de moderne open woonkeuken kunnen jullie tijdens het koken tegelijkertijd bijkletsen met vrienden en familie.*



De open woonkeuken is afgewerkt met een woonbeton vloer, korrelpleister wanden en een glad gestuct plafond. De in hoek opgestelde keukeninrichting is voorzien van onder- en bovenkastjes, half hoge kasten, gasfornuis met wokbrander, spoelbak, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser. De keuken biedt toegang tot de bijkeuken en de tuin.

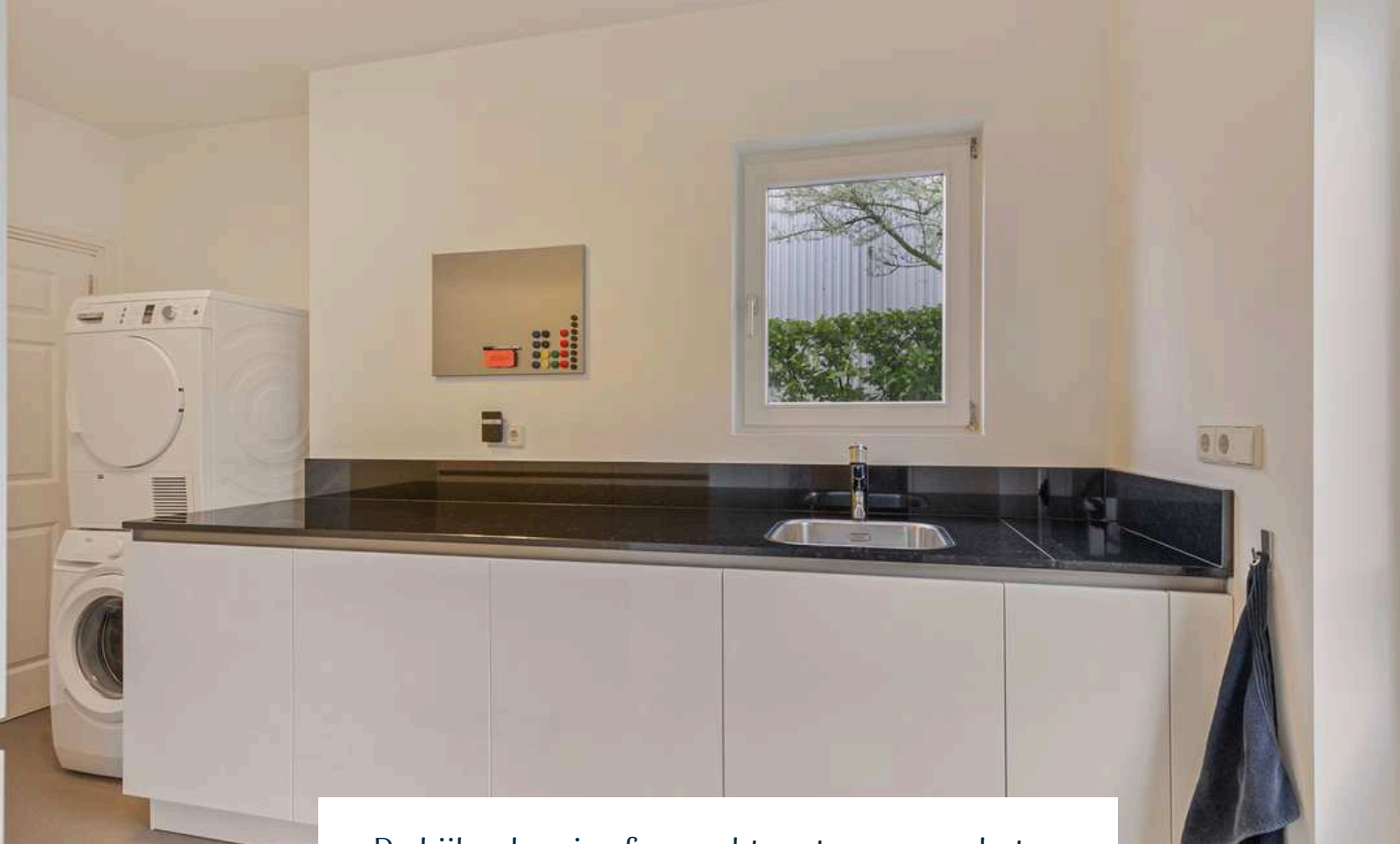




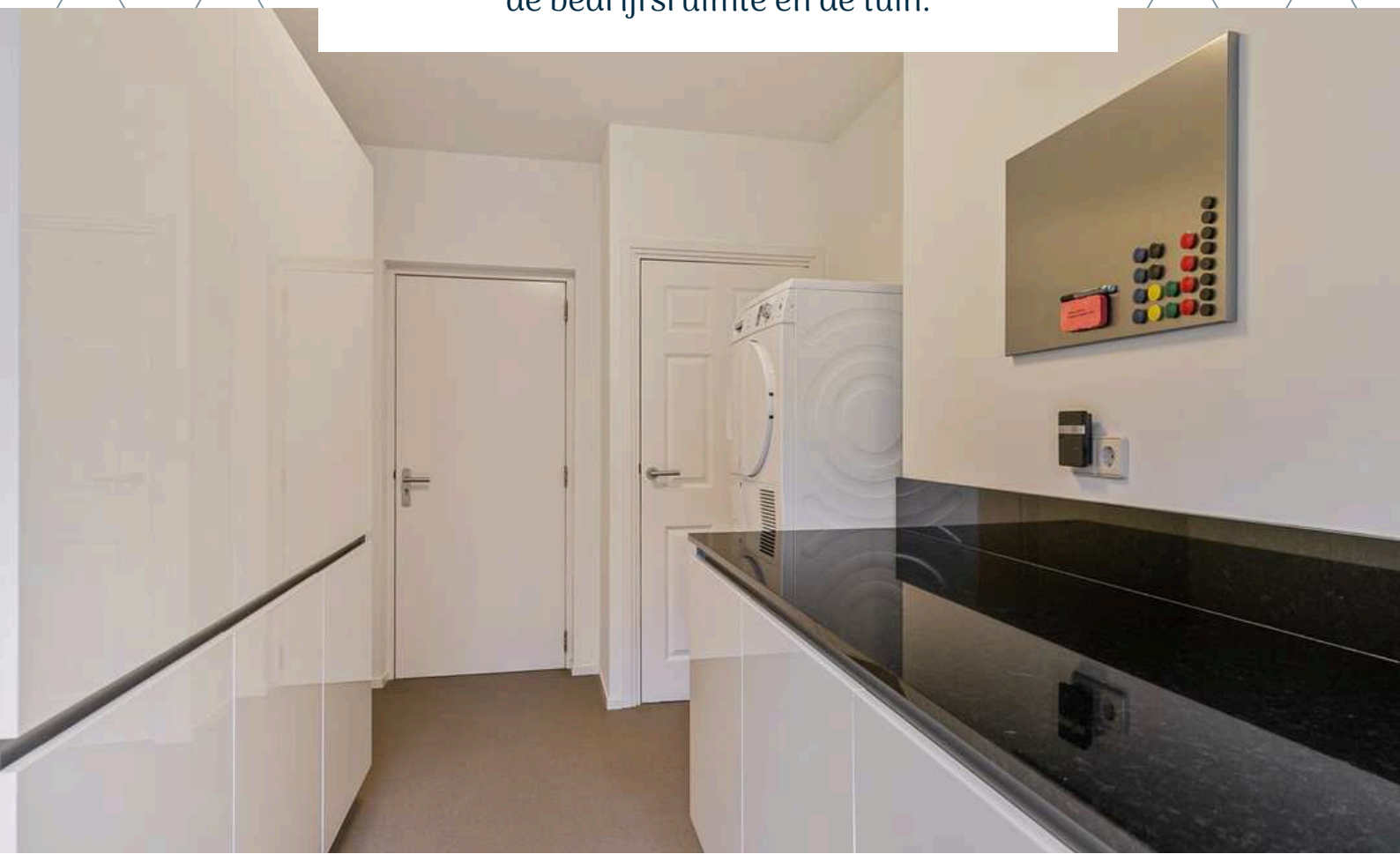




**BIJKEUKEN**



De bijkeuken is afgewerkt met een woonbeton vloer, glad gestucte wanden en een glad gestuct plafond. De bijkeuken is voorzien van de aansluiting voor wasmachine en droger, pentri met spoelbak, vaatwasser, hoge kasten, CV-Ketel (Nefit, 2018) en biedt toegang tot de bedrijfsruimte en de tuin.



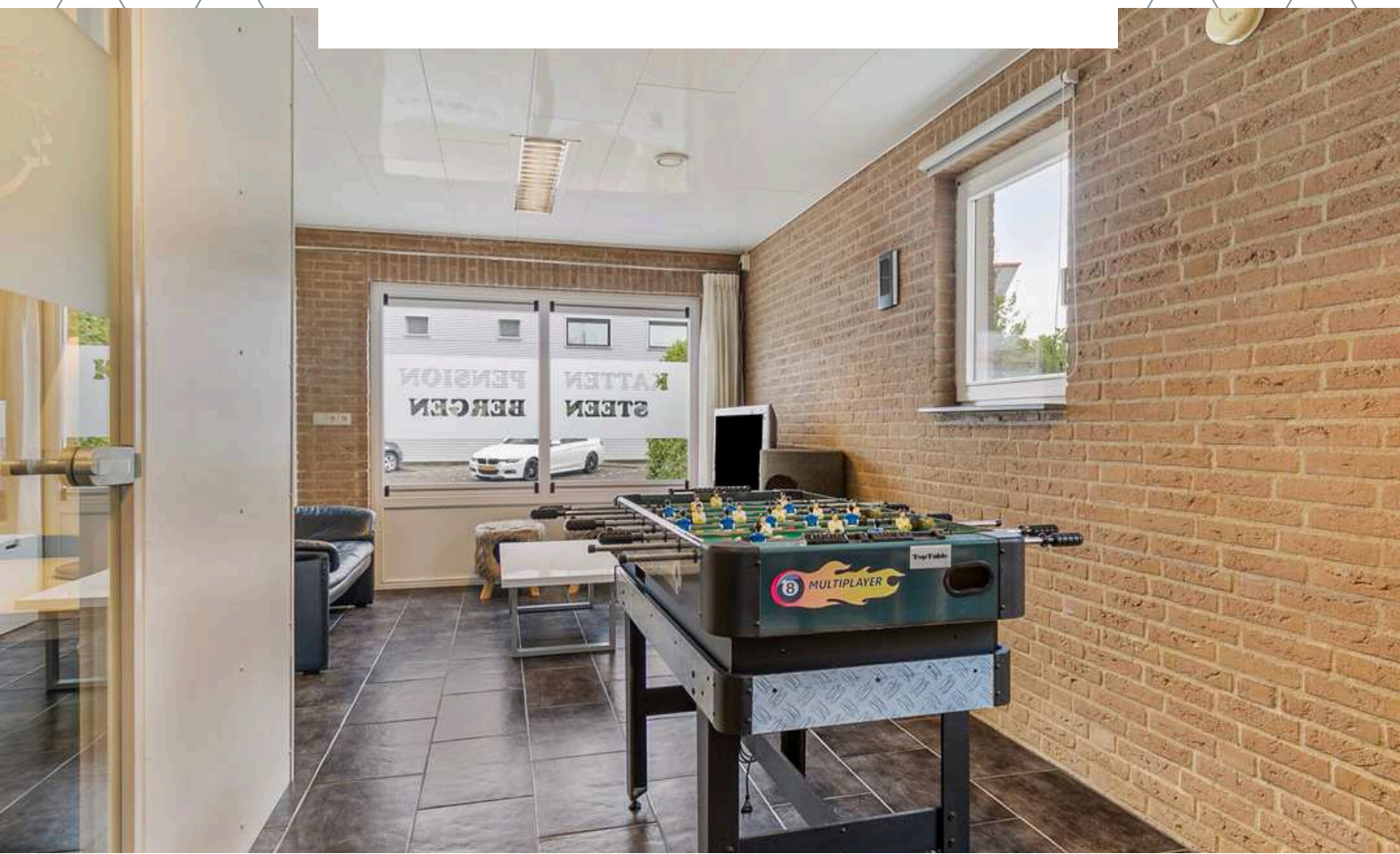


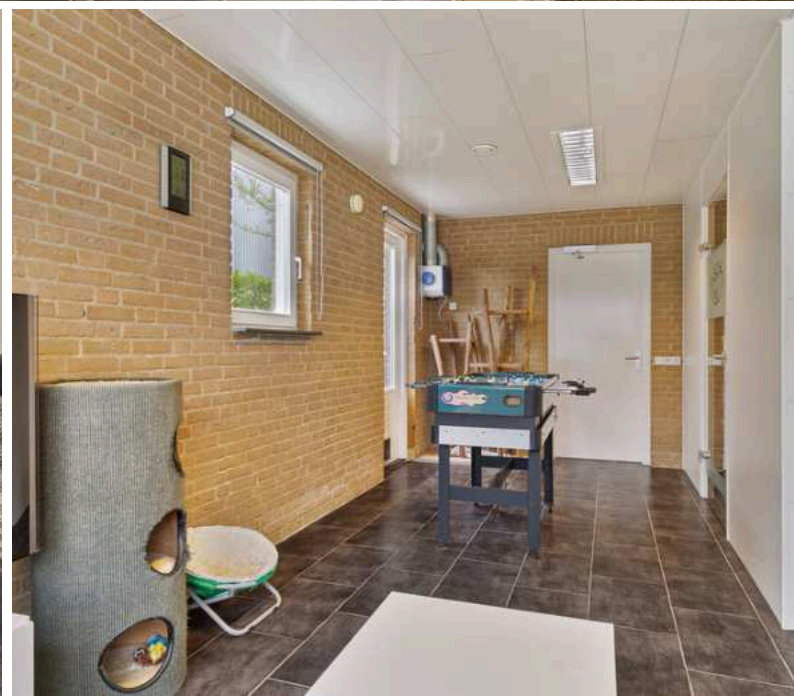
**BEDRIJFSRUIMTE**





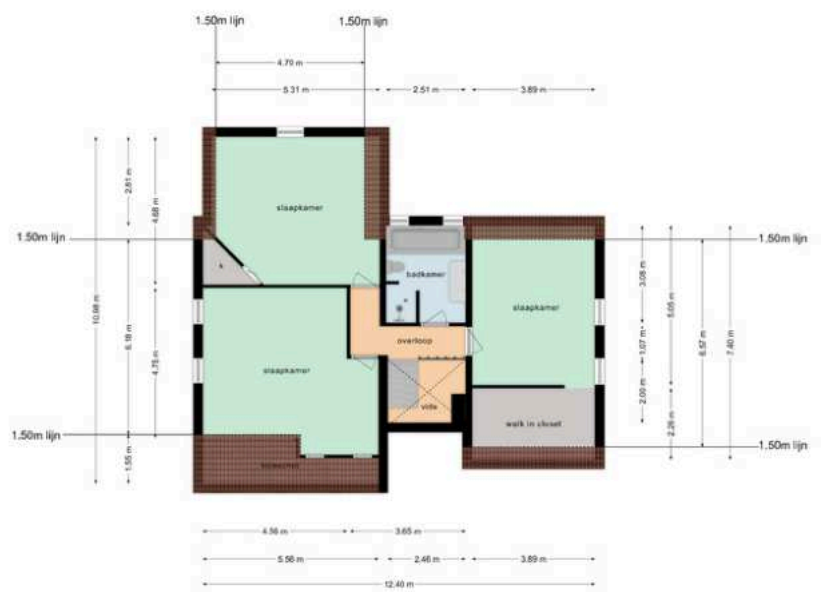
De bedrijfsruimte is afwerkt met een betegelde vloer, schoonmetselwerk wanden en kunststof delen plafond. De bedrijfsruimte is voorzien van een separaat entree, archief ruimte, mechanische ventilatie en biedt een diversiteit aan mogelijkheden!



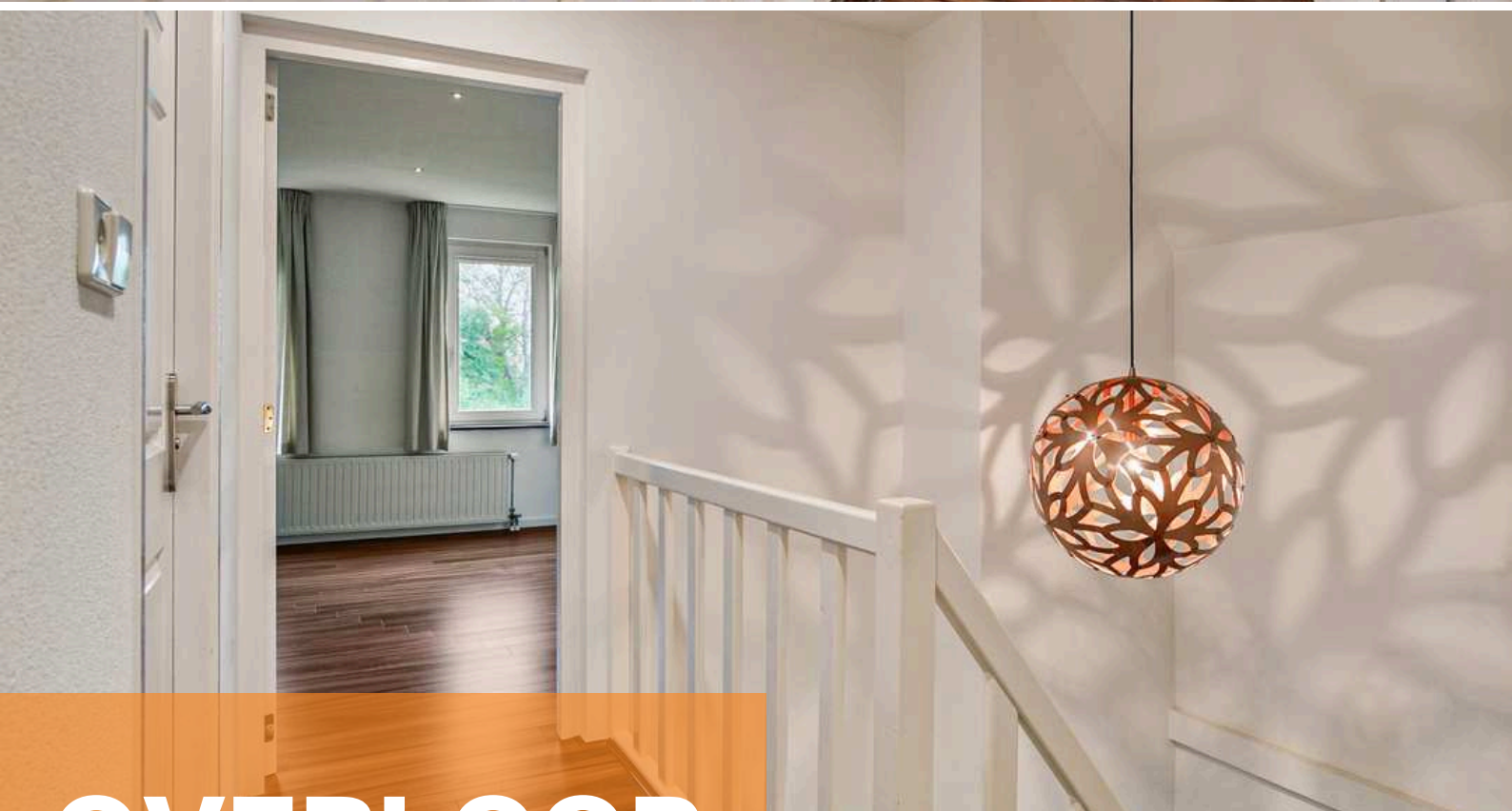


# 1E VERDIEPING

Betonnen verdiepingsvloer



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



# OVERLOOP

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

De overloop is afgewerkt met een laminaat vloer, korrelpleister wanden en een glad gestuct plafond. De overloop biedt toegang tot 3 riante slaapkamers (een 4e slaapkamer is eventueel te realiseren) en de badkamer.



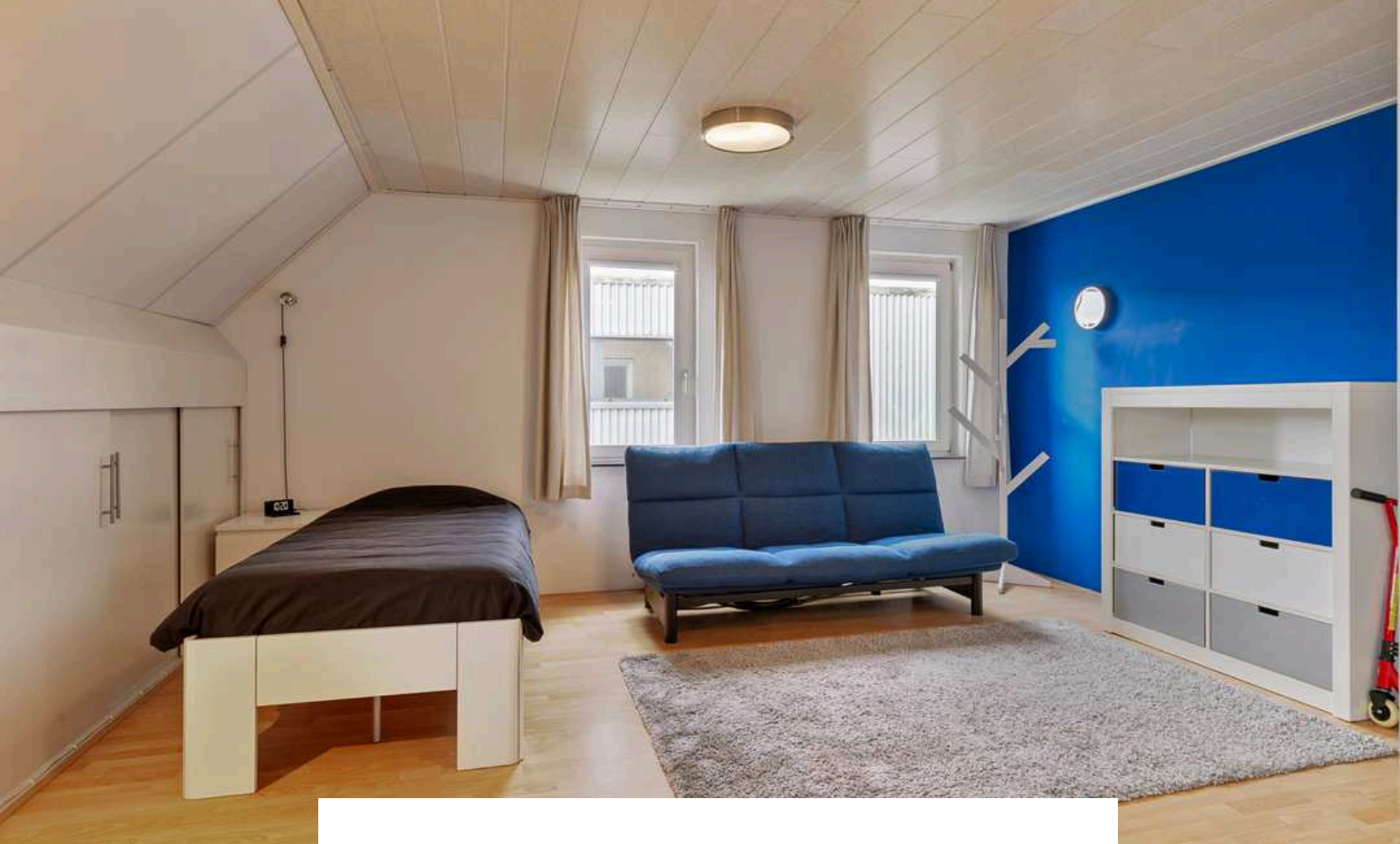
# SLAAPKAMERS

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

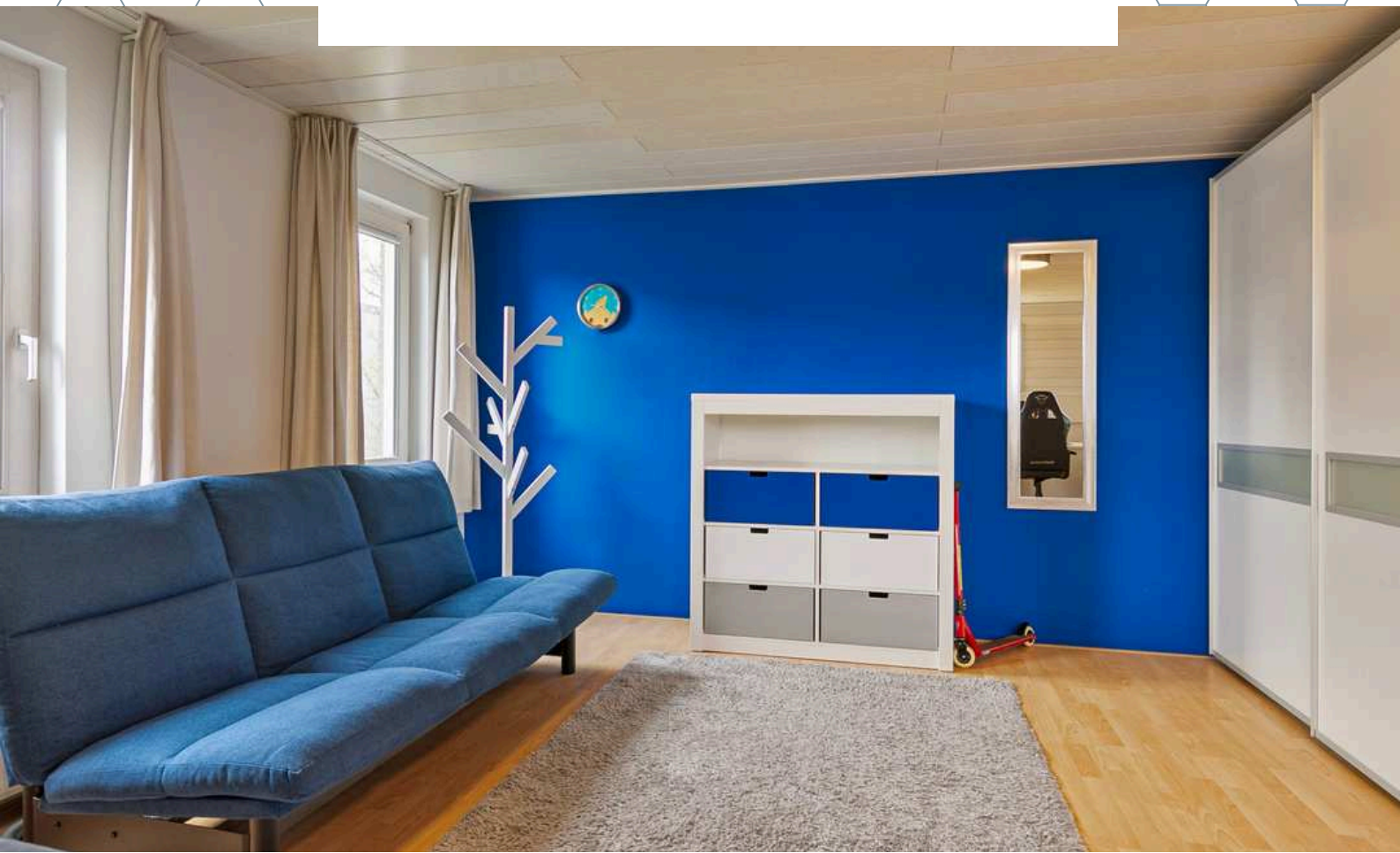


Slaapkamer 1 (ca. 26 m<sup>2</sup>) is afgewerkt met een laminaat vloer, spachtelputz wanden en een glad gestuct plafond met inbouwverlichting. De slaapkamer beschikt over een ruime inloopkast.

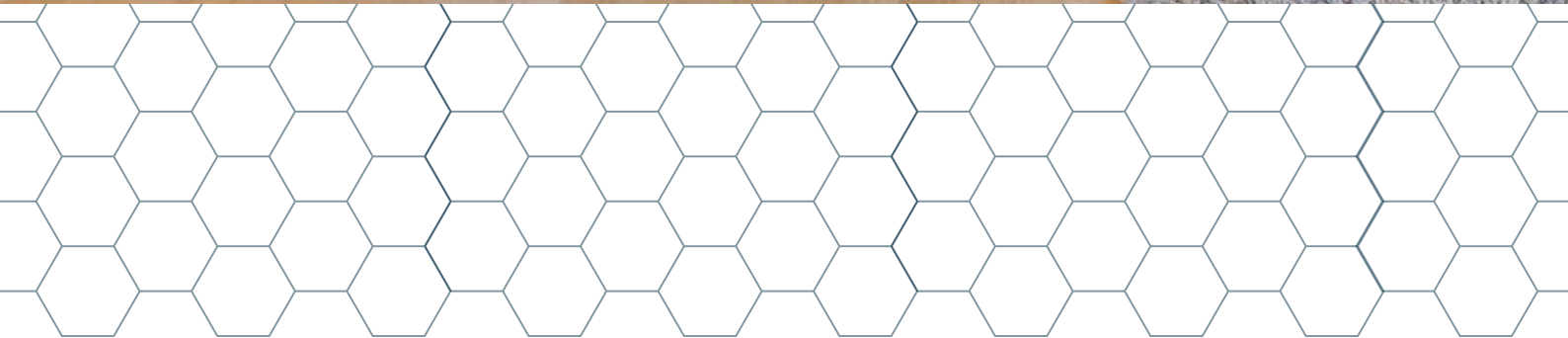


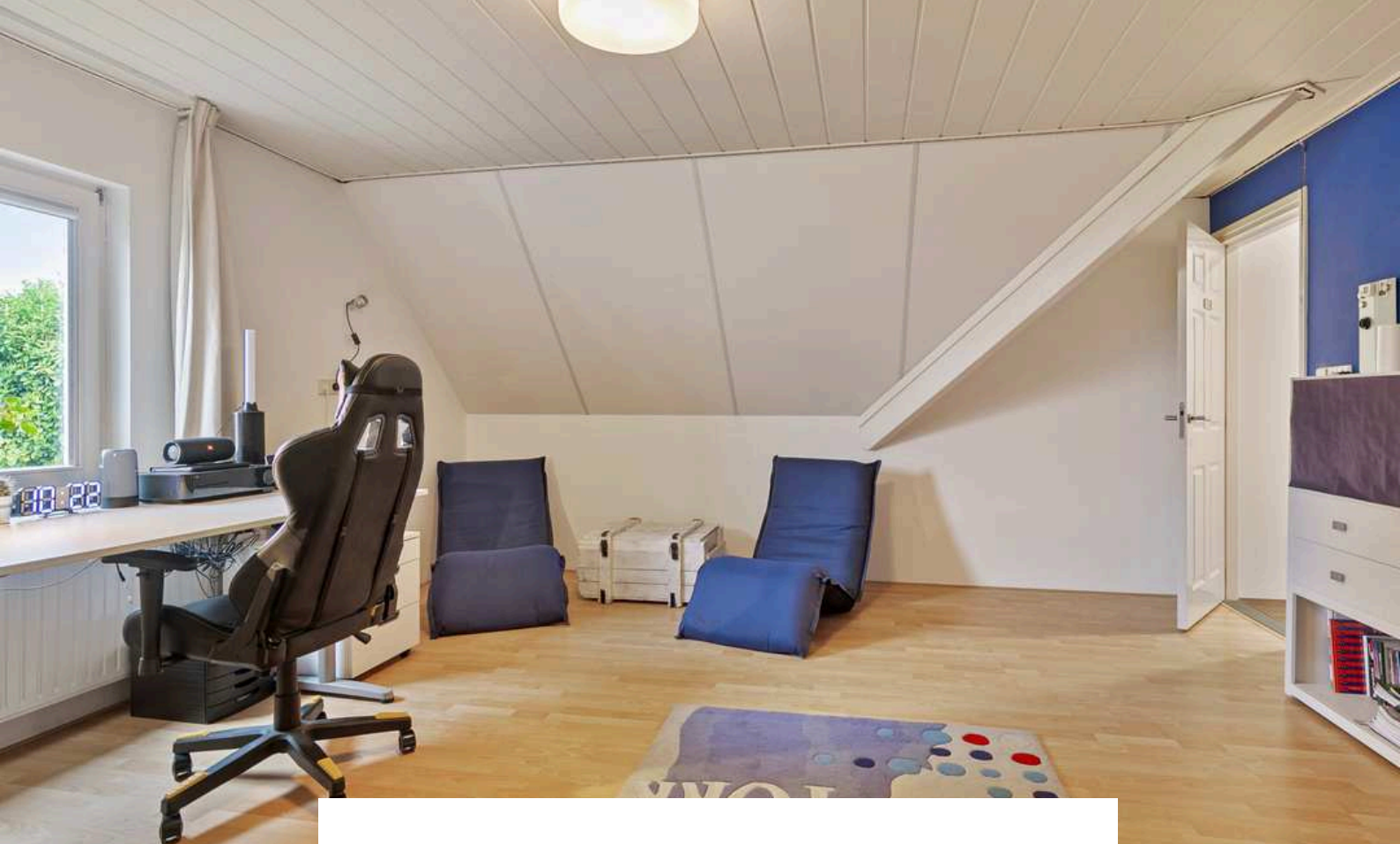


Slaapkamer 2 (ca. 26 m<sup>2</sup>) is afgewerkt met een laminaat vloer, spachtelputz wanden en kunststof delen plafond. De slaapkamer is voorzien van knieschotkasten.









Slaapkamer 3 (ca. 22 m<sup>2</sup>) is afgewerkt met een laminaat vloer, spachtelputz wanden en kunststof delen plafond. De slaapkamer is voorzien van een inbouwkast.



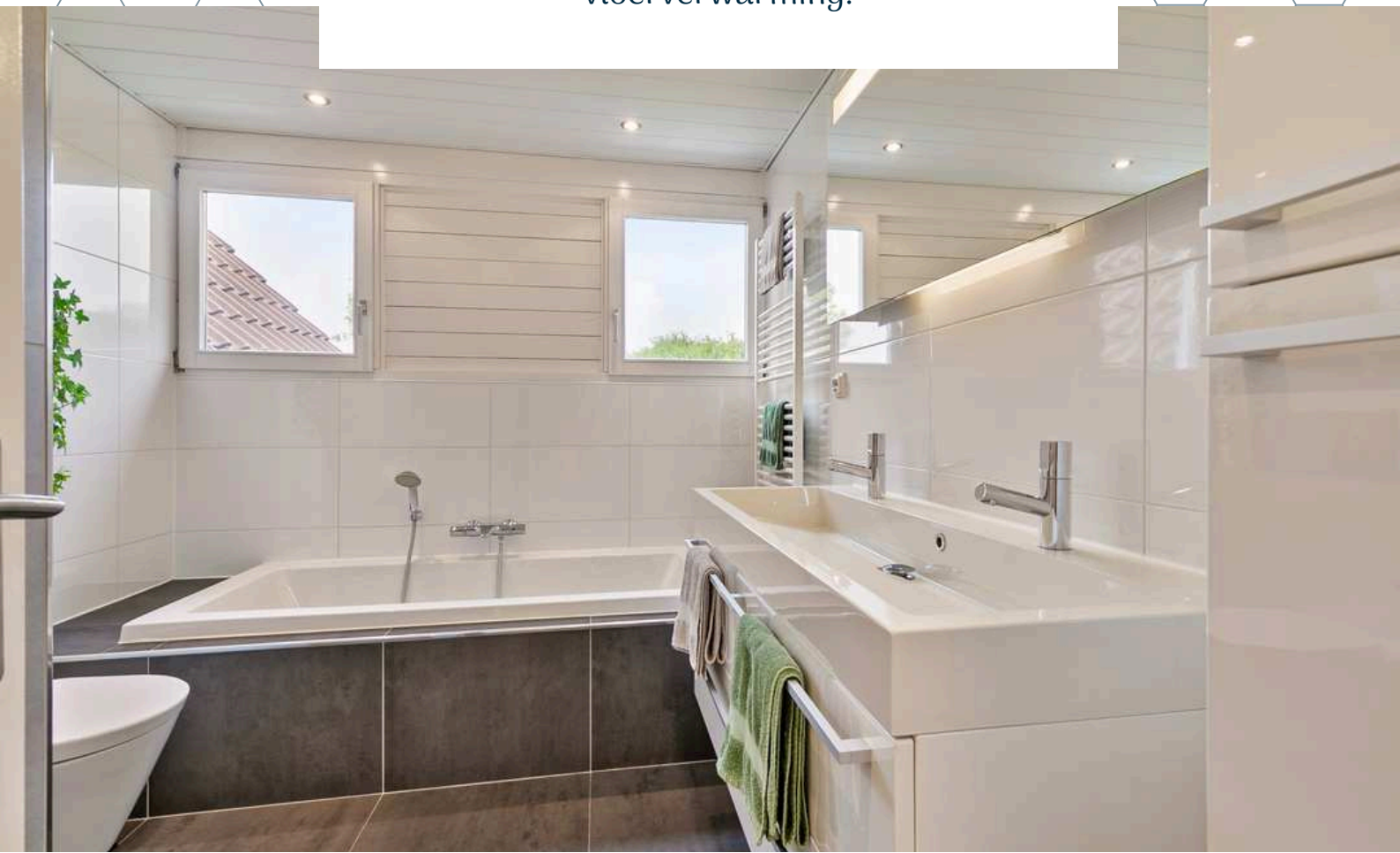


# BADKAMER

*Kom na een lange werkdag tot rust in de badkamer!*



De moderne badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en aluminium delen plafond. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, 2e toilet, dubbele wastafelmeubel, design radiator, mechanische ventilatie en elektrische vloerverwarming.



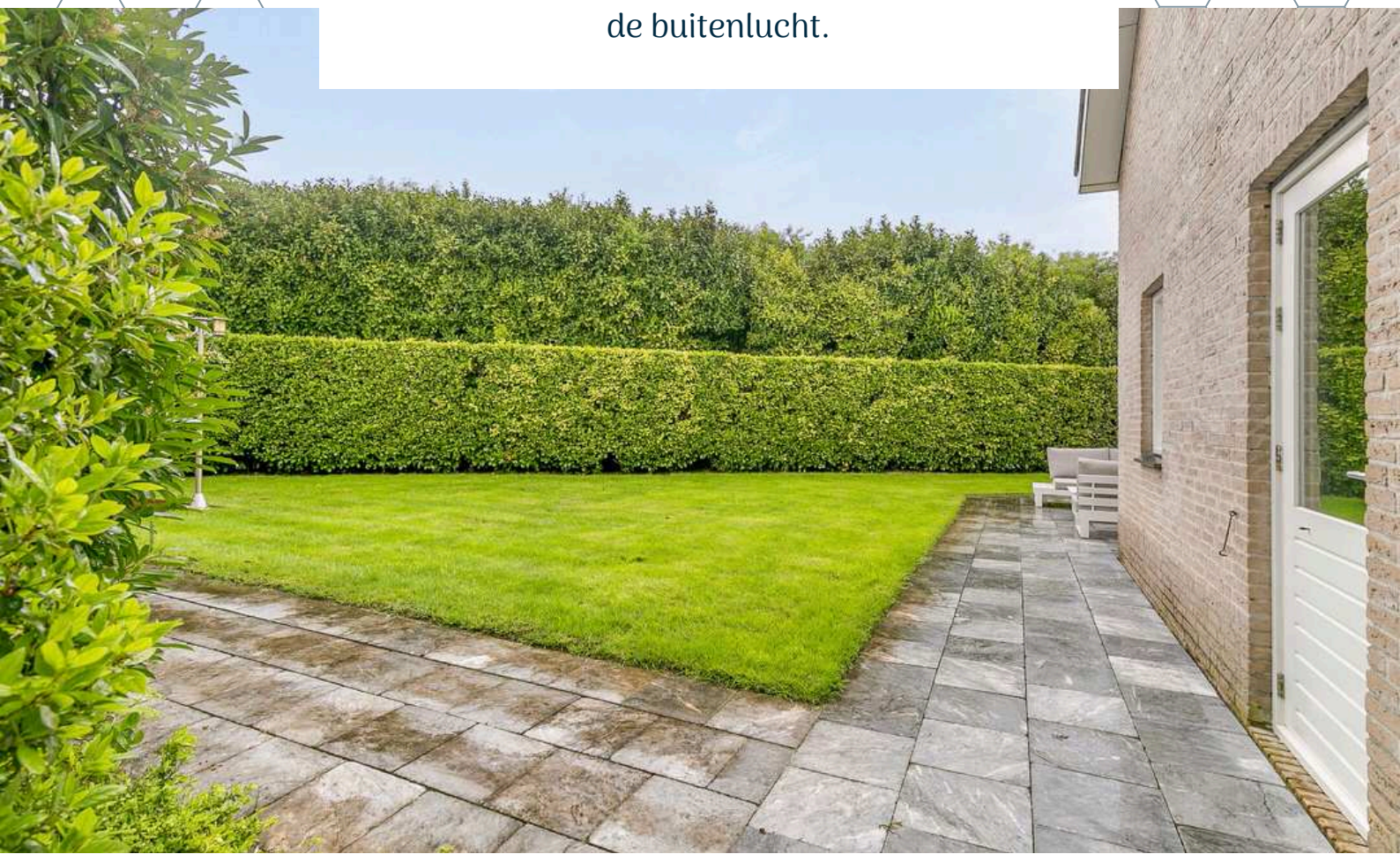


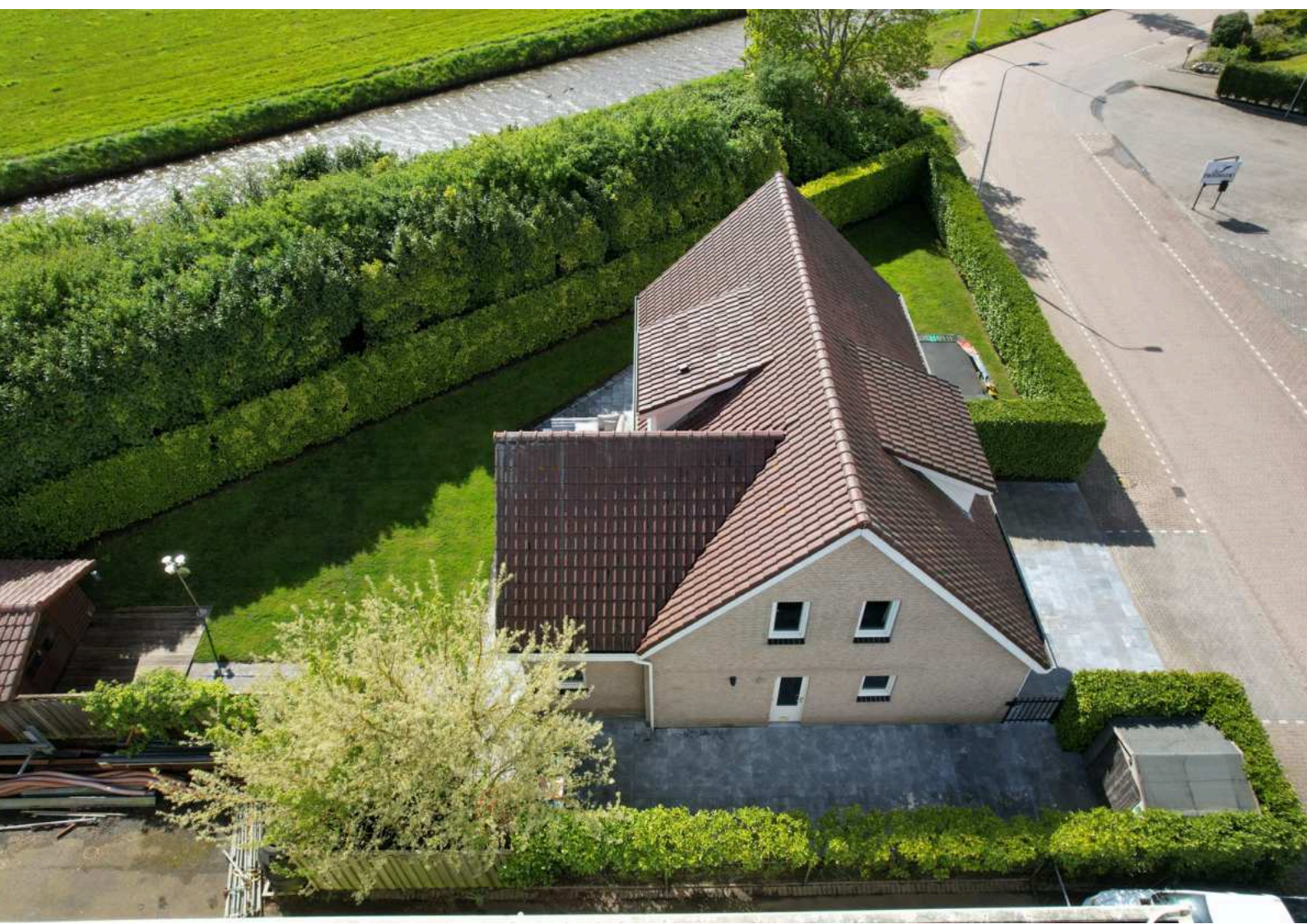
# TUIN

*In de tuin ervaren jullie privacy en rust!*



De woning is gelegen op een riant perceel, wat natuurlijk een van de (vele) redenen is dat jullie hier komen kijken. De woning is voorzien van een riante tuin rondom. De tuin is voorzien van een terras, gazon, vlonder en tuinhuis. Hier kunnen jullie heerlijk ontspannen, barbecueën, tuinieren of gewoon genieten van de buitenlucht.













**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: Y  
Perceelnummer: 1333  
Kadastrale grootte: 682 m<sup>2</sup>  
Kadastrale gemeente: Steenberg  
Adresaanduiding: Leerlooierij 2 , 46515M Steenberg

1333	Kadastrale grens met perceelnummer
24	Bebouwing met huisnummer
1333	Voorlopige kadastrale grens
1333	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

## Artikel 4 Bedrijventerrein

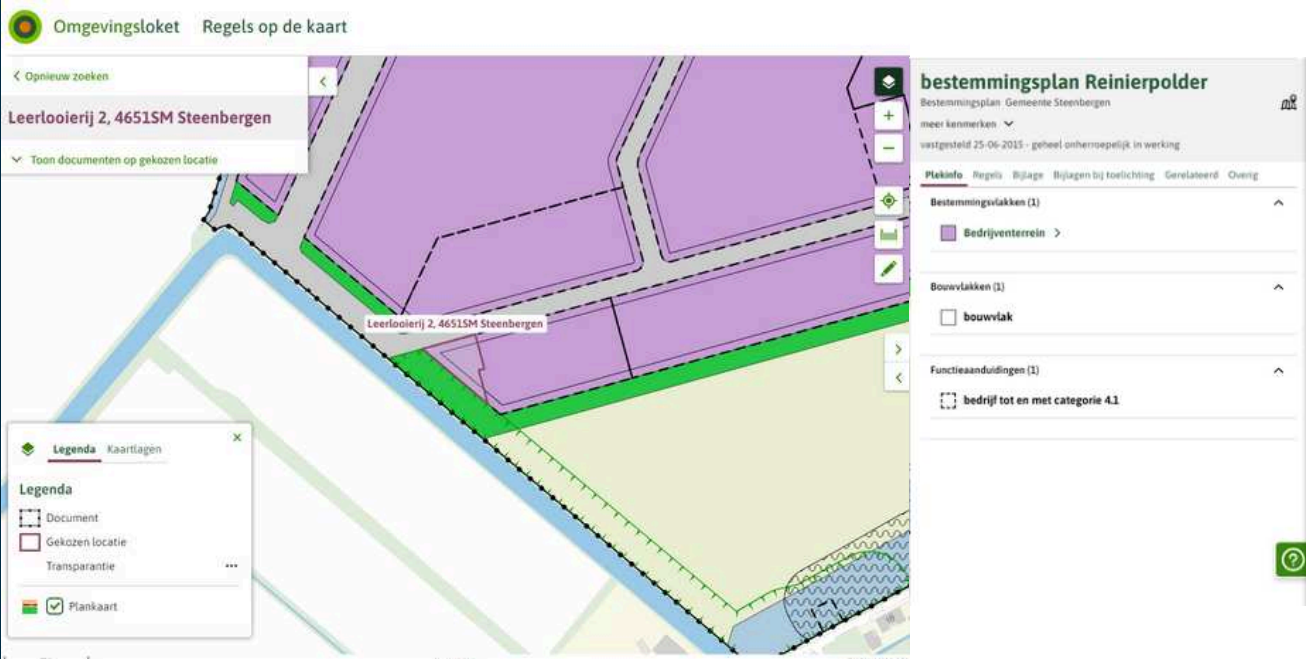
### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', uitsluitend bedrijven van categorie 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', uitsluitend bedrijven van categorie 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1', uitsluitend bedrijven van categorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2', uitsluitend bedrijven van categorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- e. ter plaats van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2', uitsluitend bedrijven uit categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- f. internetwinkel zonder fysieke bezoekmogelijkheid;
- g. bedrijfsgebonden kantoren;
- h. bedrijfsverzamelgebouwen;
- i. afhaalpunten;
- j. bestaand gebruik dat niet is genoemd onder a tot en met i;
- k. wonen in bestaande bedrijfswoningen en in samenhang daarmee de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- l. bestaande bedrijven met een afwijkende milieucategorie dan op basis van de a tot en met e is toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf', tevens voor een agrarisch bedrijf, grondgebonden;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting', tevens voor een bestaande Bevi-inrichting.

met de daarbij behorende;

- o. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- p. groenvoorzieningen;
- q. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- r. voorzieningen van algemeen nut;
- s. tuinen en erven.



# 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:\*' 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 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