



BUURON & KUIPERS
makelaars



RICHTPRIJS:
€ 499.000,- K.K.

4

AMBACHTSWEG

(4691 SC)
THOLEN



Bent u een ondernemer vol creatieve ideeën en al tijden op zoek naar de perfecte combinatie tussen wonen en werken? Ontdek de potentie van deze vrijstaande bedrijfswoning met bedrijfshal en zet de eerste stap naar een nieuwe bedrijfsmatige toekomst op deze top locatie!

Dit unieke object is gelegen op een riant perceel van 1.000 m² op het Bedrijvencentrum Tholen. Door de riante bedrijfsloods van ca. 580 m², biedt dit object een uitstekende kans om te wonen en werken in een comfortabele omgeving.

TYPE WONING

BEDRIJFSWONING MET BEDRIJFSHAL

WOONOPPERVLAKTE

161 M²

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE

15 M²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

620 M²

INHOUD

2.896 M³

PERCEELOPPERVLAKTE

1.000 M²

BOUWJAAR

1994

BEDRIJFSHAL

CA. 580 M²

VERWARMING

CV-KETEL (VAILLANT, 2015)

ENERGIELABEL

A

ISOLATIE

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

HIGHLIGHTS

- A je To Buurman en Buurman! Deze bedrijfswoning is klaar om omgetoverd te worden tot een werkelijk woonparadijs, beginnen de twee rechterhanden al te kriebelen?
- Gelegen op het industrieterrein met een goede bereikbaarheid voor zowel werk- als woonplezier! Zo heeft Tholen een snelle verbinding met o.a. Breda, Rotterdam en Antwerpen
- Deze bedrijfswoning is de ideale kans voor diegenen die een plek zoeken om wonen en werken perfect te combineren door de riante bedrijfshal van ca. 580 m²!
- Staat duurzaamheid hoog op het lijstje? De bedrijfswoning beschikt over een energielabel A!
- Bestemming bedrijventerrein tot en met categorie 3.2, dus een tal aan mogelijkheden. Wij zijn benieuwd naar al uw ideeën. De bestemming vind u terug in deze brochure op de pagina "Bestemming volgens het Omgevingsloket".
- Ruimte in overvloed! Wij bieden een woonoppervlakte van ca. 161 m², overige inpandige ruimte van ca. 620 m², gebouw gebonden buitenruimte van ca. 15 m² en een inhoud van ca. 2.896 m³.

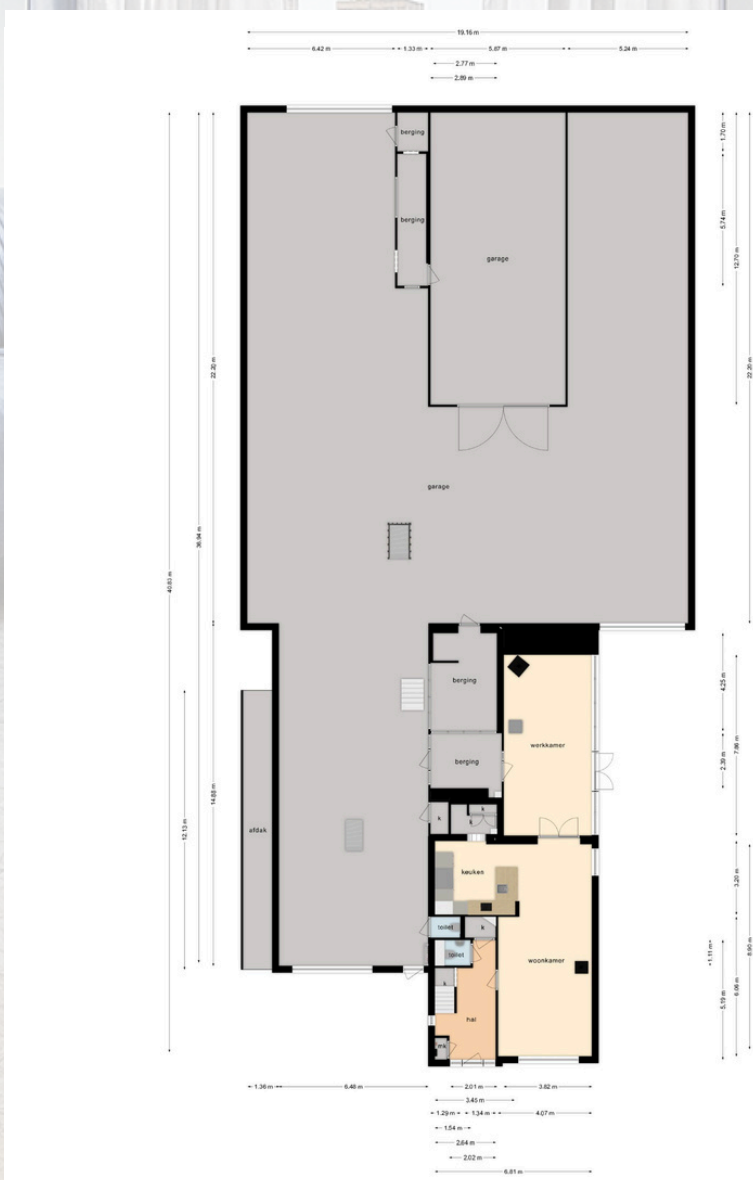
Jullie wonen nu in gemeente Tholen of misschien wel in of misschien wel in Groot Rijnmond of omgeving Breda. Jullie willen daar niets missen, maar willen toch wat meer rust en een luxer woongenot. Dan is dit jullie nieuwe woning! Tholen is een historische stad met een rijke historie, gelegen aan het water in de gelijknamige gemeente.

BIJZONDERHEDEN

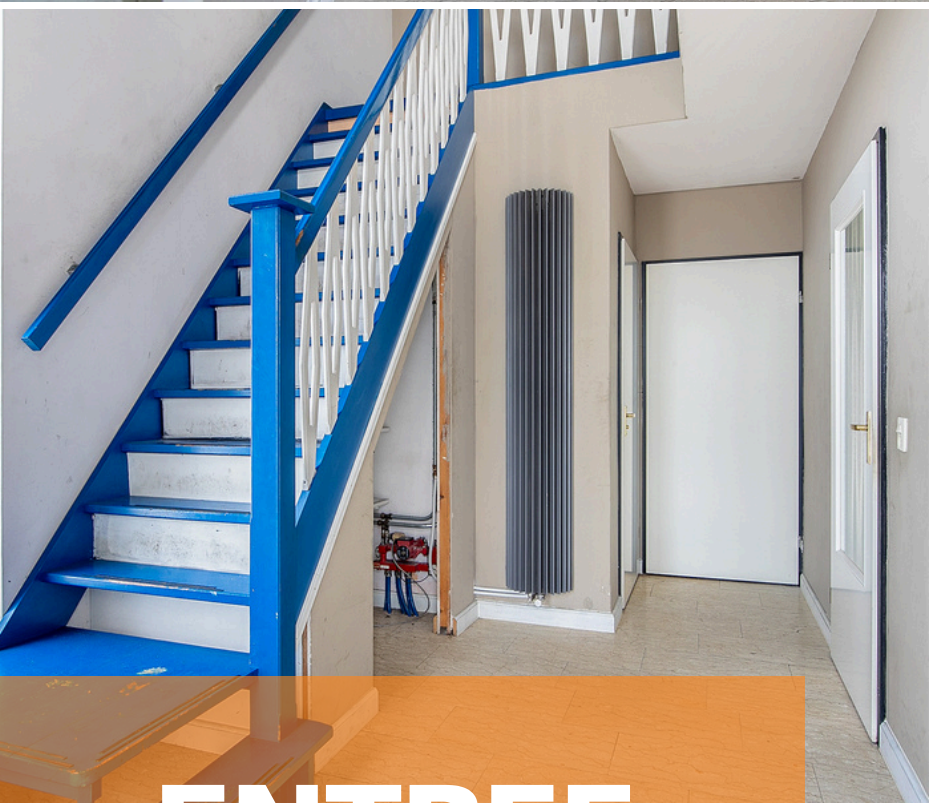
- Zie o.a. de door verkoper ingevulde Vragenlijst in de dataroom van Eerlijk Bieden.

BEDRIJFSWONING BEGANE GROND

Betonnen verdiepingsvloer



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



ENTREE

Jullie komen aan op het industrieterrein, die dankzij de gunstige ligging nabij de snelweg een goede bereikbaarheid heeft, parkeren de auto en lopen de bedrijfswoning binnen.

De entree is afgewerkt met een betegelde vloer, gesauste wanden en een gestuct plafond. De entree biedt toegang tot het betegeld toilet met fonteintje, bergkast, woonkamer, meterkast en eerste verdieping middels een vaste trapopgang.



WOONKAMER

Deze heerlijk ruime woonkamer heeft alle elementen in huis om getransformeerd te worden naar een oogverblindende woonegelegenheid!



De woonkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, gesauste wanden en een gestuct plafond. De woonkamer is voorzien van een kachel en biedt toegang tot de open keuken.







De serre is afgewerkt met een betegelde vloer, spachtelputz wanden en een gestuct plafond. De serre biedt toegang tot de bedrijfshal en de achtertuin middels openslaande tuindeuren. De serre biedt de perfecte setting om te genieten van gezellige momenten bij de houtkachel met vrienden en familie. Samen eten en herinneringen maken wordt hier een onvergetelijke ervaring!





KEUKEN

De keuken biedt voldoende ruimte om heerlijke recepten te bereiden!



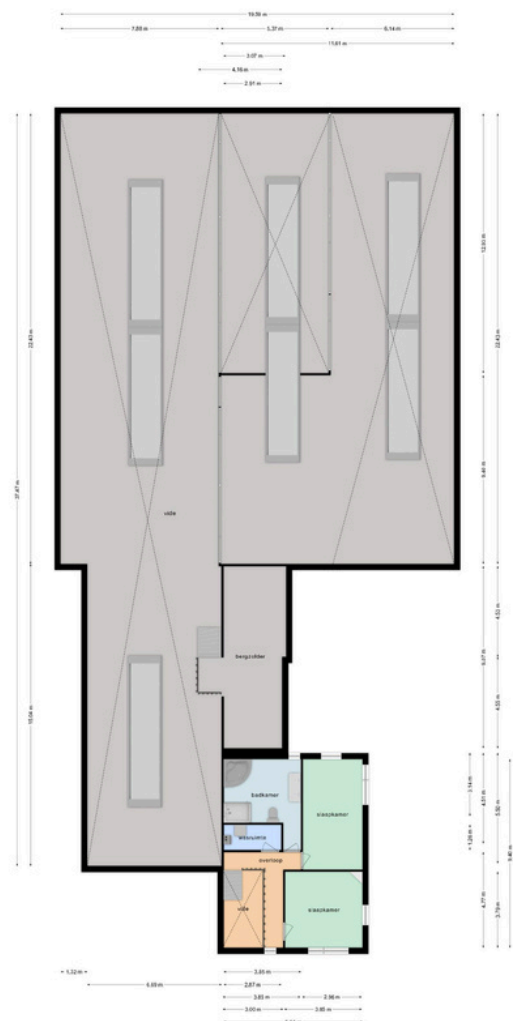
De in U opgestelde keukenrichting is voorzien van o.a. een gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast, onder- en bovenkastjes en spoelbak. De keuken biedt toegang tot de serre.





1E VERDIEPING

Betonnen verdiepingsvloer



Deze plattegronden zijn opgesteld 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 vloerbedekking, gesauste wanden en een gestuct plafond. De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, wasruimte en badkamer.



SLAAPKAMERS

De woning beschikt over 2 slaapkamers op de eerste verdieping



Slaapkamer 1 is afgewerkt met vloerbedekking, gesauste wanden en een gestuct plafond.



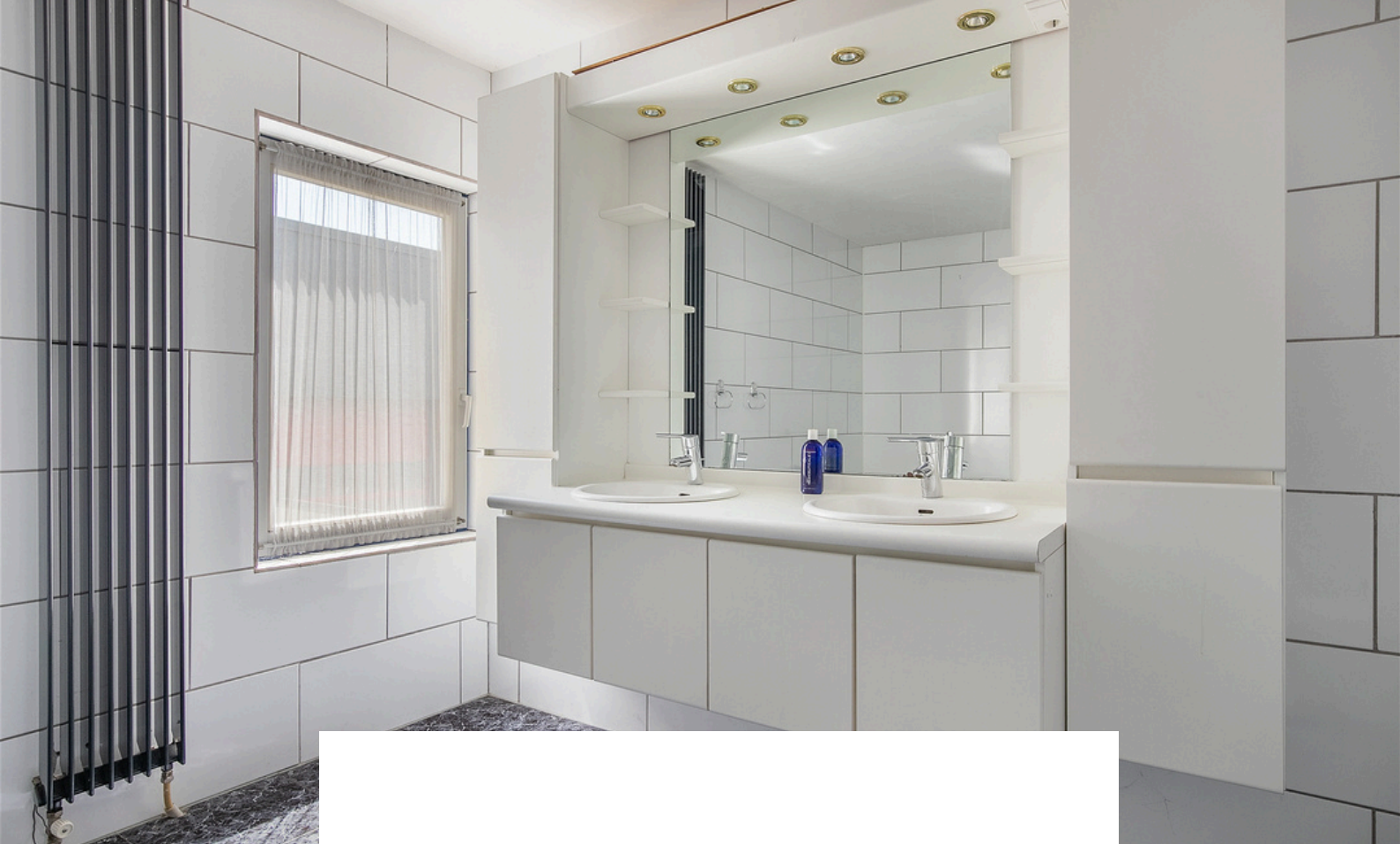


Slaapkamer 2 is afgewerkt met vloerbedekking, gesauste wanden en een gestuct plafond.





BADKAMER



De ruime badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en een gestuct plafond. De badkamer is voorzien van een dubbele wastafelmeubel, hoekbad, douche, 2e toilet en design radiator.

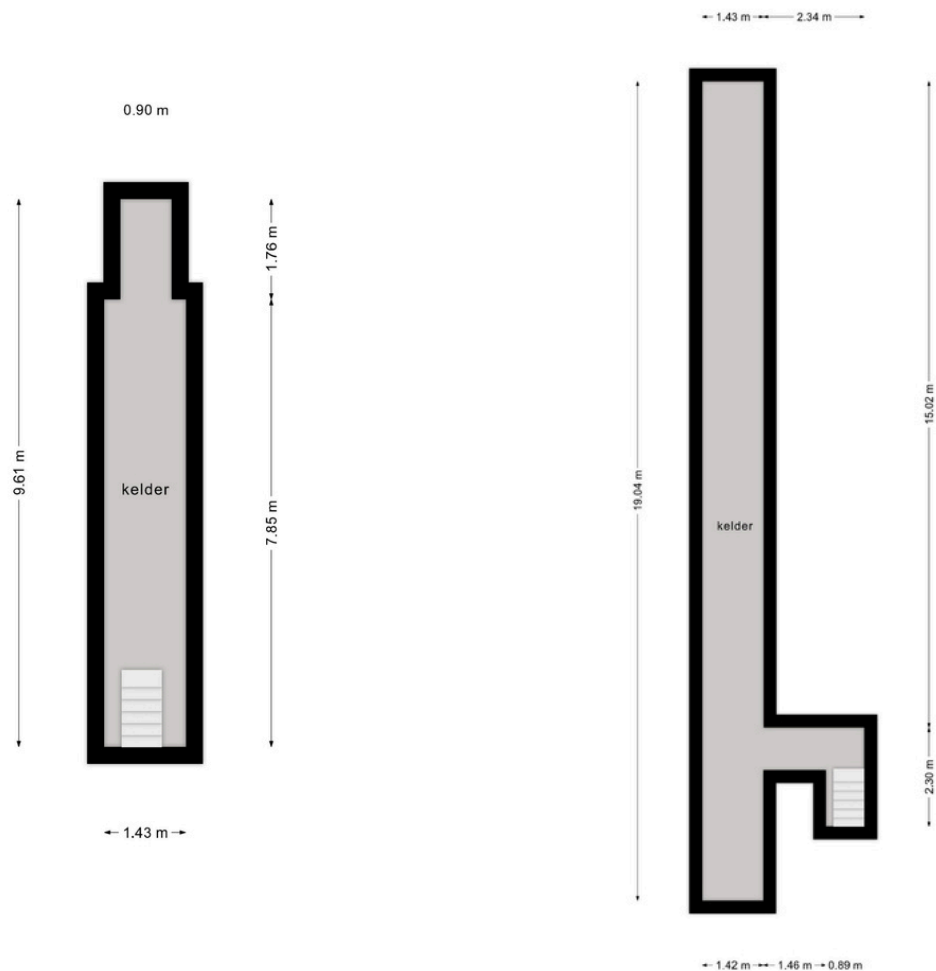






De wasruimte beschikt over de aansluiting voor witgoed en de CV-Ketel (Vaillant, 2015)

KELDER



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



BUITENRUIMTE



De bedrijfswoning is op een ruim perceel van ca. 1.000 m² gelegen. De onderhoudsvriendelijke buitenruimte is voorzien van bestrating, gazon en omheining. De riante oprit biedt voldoende parkeergelegenheid voor de voertuigen, klanten en is tevens erg geschikt voor vrachtverkeer.







BEDRIJFSHAL



De bedrijfsruimte bestaat uit een riante bedrijfshal met diverse werkruimtes, toilet en bergzolder. Ontdek de ongekende mogelijkheden die deze ruime bedrijfshal te bieden heeft! Zo is deze bedrijfshal al reeds voorzien van een smeerput (circa 1,6 m diep) en mechanische roldeuren. Met zijn royale afmetingen en een vrije hoogte van circa 6,4 m met lichtstraten (circa 7,2 m) biedt deze hal een overvloed aan mogelijkheden voor diverse bedrijfsactiviteiten. De bedrijfshal heeft een oppervlakte van ca. 580 m², wij zijn benieuwd naar jullie ideeën!











BESTEMMING

Volgens het Omgevingsloket

Bedrijventerrein

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.4.

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- ter plaatse van de hieronder vermelde aanduidingen: tevens een bedrijfsactiviteit met de SBI-code zoals in de tabel genoemd, tot en met de voor deze bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein':

aanduiding	SBI-code (1993)	SBI-code (2008)	tot en met milieucategorie
specifieke vorm van bedrijf - schakel en installatiematerialen	311/312/281	251/271/273/331	4.1
specifieke vorm van bedrijf - verwerking van kunststof	252	222	4.1
specifieke vorm van bedrijf - visverwerking	152	102	4.2
specifieke vorm van bedrijf - wikkel- en reparatiebedrijf	311/312	271/273/331	4.1

- ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van sport - fitnesscentrum': een fitnesscentrum, sportschool en ondergeschikte horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- ter plaatse van aanduiding 'detailhandel': grootschalige detailhandel met een oppervlak van ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlak per bedrijf, zonder verkoop van brand- en/of explosiegevaarlijke goederen;
- ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg': een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
- ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': zelfstandig kantoren met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 1.000 m²;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': ten hoogste één bedrijfswoning;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, toegangswegen, nutsvoorzieningen, kleine windturbines, geluidswerende voorzieningen, reclame-uitingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals waterinfiltratie en watertransportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

Ambachtsweg 4, 4691SC Tholen

✓ Toon documenten op gekozen locatie



Slabbecoornpolder - W

Bestemmingsplan Gemeente Tholen
meer kenmerken
vastgesteld 31-10-2013 - geheel onherroepelijk

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelic

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (3)

Waarde - Archeologie - 3 >

Bedrijventerrein >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Funcieaanduidingen (2)

bedrijf tot en met categorie 3.2

bedrijfswoning

KAART BAGVIEWER



**HET LIJKT ONS DUS OVERDUIDELIJK
DAT DEZE BEDRIJFSWONING MET
BEDRIJFSHAL 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



12345 Deze kaart is noordgericht
25 Perceelnummer
Huisnummer


Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tholen
Sectie S
Perceel 41

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



THOLEN

Een sfeervol vestigingstadje

Tholen is een historische stad met een rijke historie, gelegen aan het water in de gelijknamige gemeente. Wandel door de knusse straten in het centrum van Tholen en ontdek een verrassend aanbod aan winkels. In het oude centrum zijn diverse horecagelegenheden, maar ook aan het water en het strand is goed vertoeven.

Op Tholen kan ook genoten worden van eindeloos fietsen langs de dijken, ontspannen in de Zeeuwse natuur en zwemmen aan de Oosterschelde. Met het Zoommeer aan de ene kant en de Oosterschelde aan de andere kant, is de Oesterdam een populaire locatie voor iedereen die houdt van watersport, wandelen of fietsen.





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

Vóordat 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