



RICHTPRIJS:  
€ 674.000,- K.K.

**14**

**MOLENWEG**

(4651 CL)  
STEENBERGEN

Al tijden op zoek naar een vrijstaande woning, gelegen op een ruim perceel, maar die dicht bij alle voorzieningen ligt én beschikt over een riante garage?

Say yes to this address! Op een centrale plek dichtbij alle benodigde voorzieningen, maar toch met absolute privacy en rust.

Zien jullie jezelf in de tuin al genieten van een heerlijke kop koffie of natuurlijk een goed glas wijn? Beginnen jullie chef-kokshanden al te kriebelen bij het zien van de riante woonkeuken? Of hebben jullie al creatieve ideeën voor de riante garage? Schroom dan niet om langs te komen voor een bezichtiging!

TYPE WONING  
**VRIJSTAAND**

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

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

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

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

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

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

BOUWJAAR  
**1966**

TUIN  
**RNDOM**

GARAGE  
**CA. 17 M<sup>2</sup>**

VERWARMING  
**CV-KETEL (REMEHA, 2009), BEGANE  
GROND GEHEEL VLOERVERWARMING**

ENERGIELABEL  
**B**

ISOLATIE  
**MUURISOLATIE, DAKISOLATIE,  
ISLERENDE BEGLAZING**

DUURZAAMHEID  
**KUNSTSTOF KOZIJNEN, 23  
ZONNEPANELEN, 4 AIRCO'S**

# HIGHLIGHTS

- Deze woning biedt de perfecte balans tussen alle voorzieningen binnen handbereik en een rustige thuisbasis.
- Ervaar ultiem comfort met de vloerverwarming op de begane grond, die elke stap verwarmt en zorgt voor een heerlijk warme sfeer, zelfs op de koudste dagen.
- Geniet in de op het Zuiden gelegen gloednieuwe achtertuin van het zonnetje of organiseer een gezellige bbq in de gave overkapping.
- Is energiezuinig wonen een pré op het woonwensen lijstje? Dan kan die afgevinkt worden! Deze woning beschikt over maar liefst 4 airco's en 23 zonnepanelen! Zo zijn jullie klaar voor een duurzame toekomst.
- Al tijden op zoek naar een instapklare woning zonder hele klusperiode? De woning is volledig afgewerkt naar de maatstaven van nu en onderhoudsvriendelijk door o.a. de kunststof kozijnen.
- Aan ruimte geen gebrek! Wij bieden een woonoppervlakte van ca. 179 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte van ca. 12 m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte van ca. 13 m<sup>2</sup>, externe bergruimte van ca. 36 m<sup>2</sup> en een inhoud van ca. 707 m<sup>3</sup>.

Jullie wonen nu zeer waarschijnlijk 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 loopafstand bevindt zich het stadscentrum, de levendige jachthaven, supermarkten, het stadspark en diverse horeca.

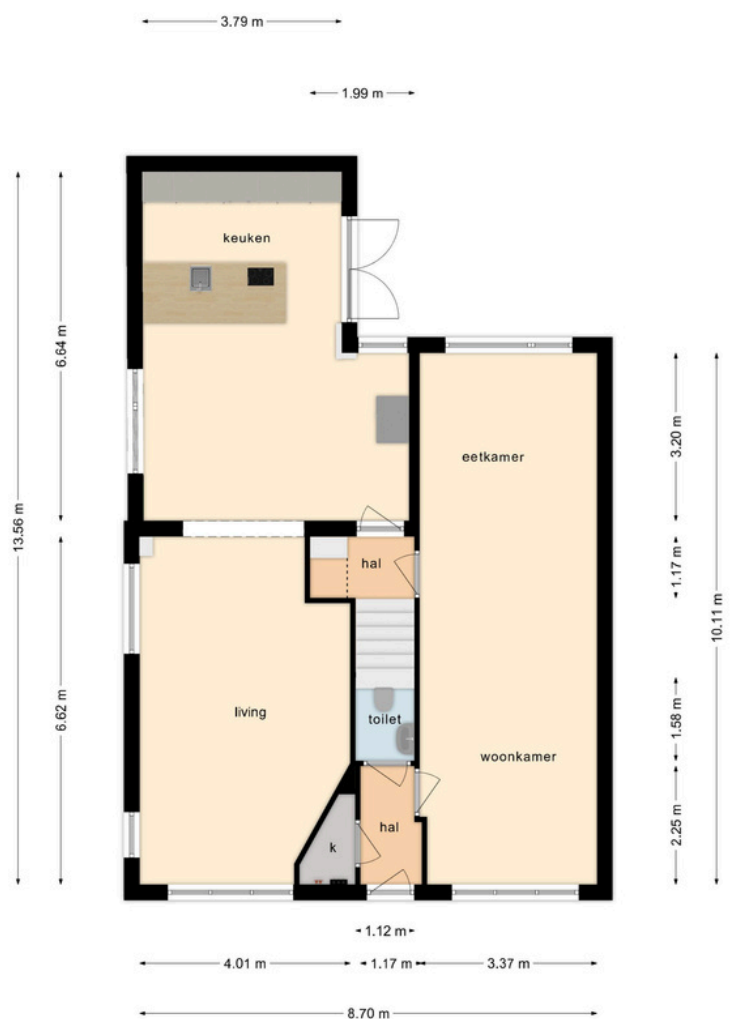
## BIJZONDERHEDEN

- 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.



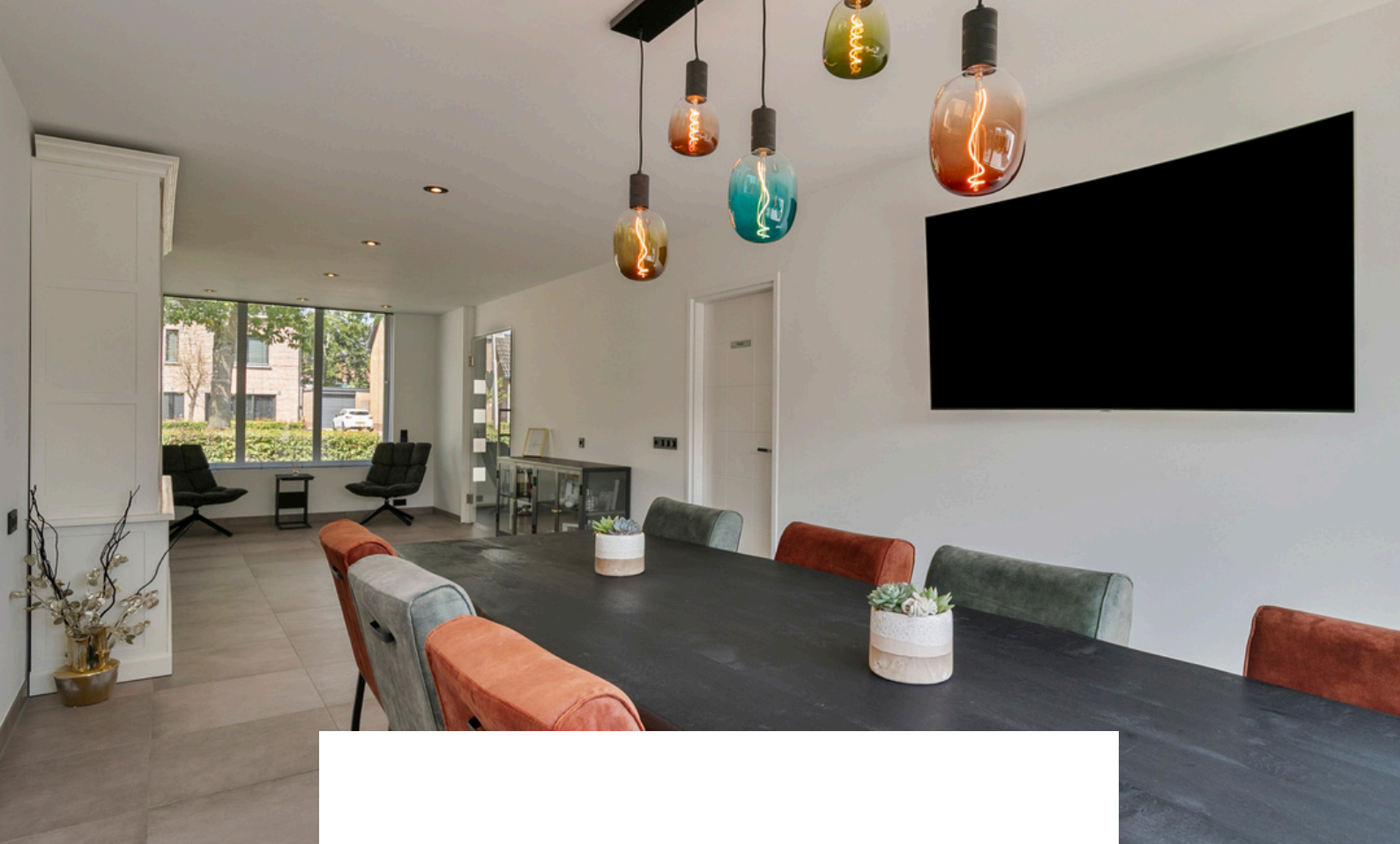
# ENTREE

*Jullie komen aan bij deze heerlijke woning aan de Molenweg in de gezellige stad Steenberg, parkeren de auto op de riante oprit en lopen middels de onderhoudsvriendelijke voortuin de woning binnen.*

De entree is afgewerkt met een betegelde vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De entree biedt toegang tot de meterkast, modern betegeld toilet met fonteintje en de woonkamer.



**WOONKAMER**

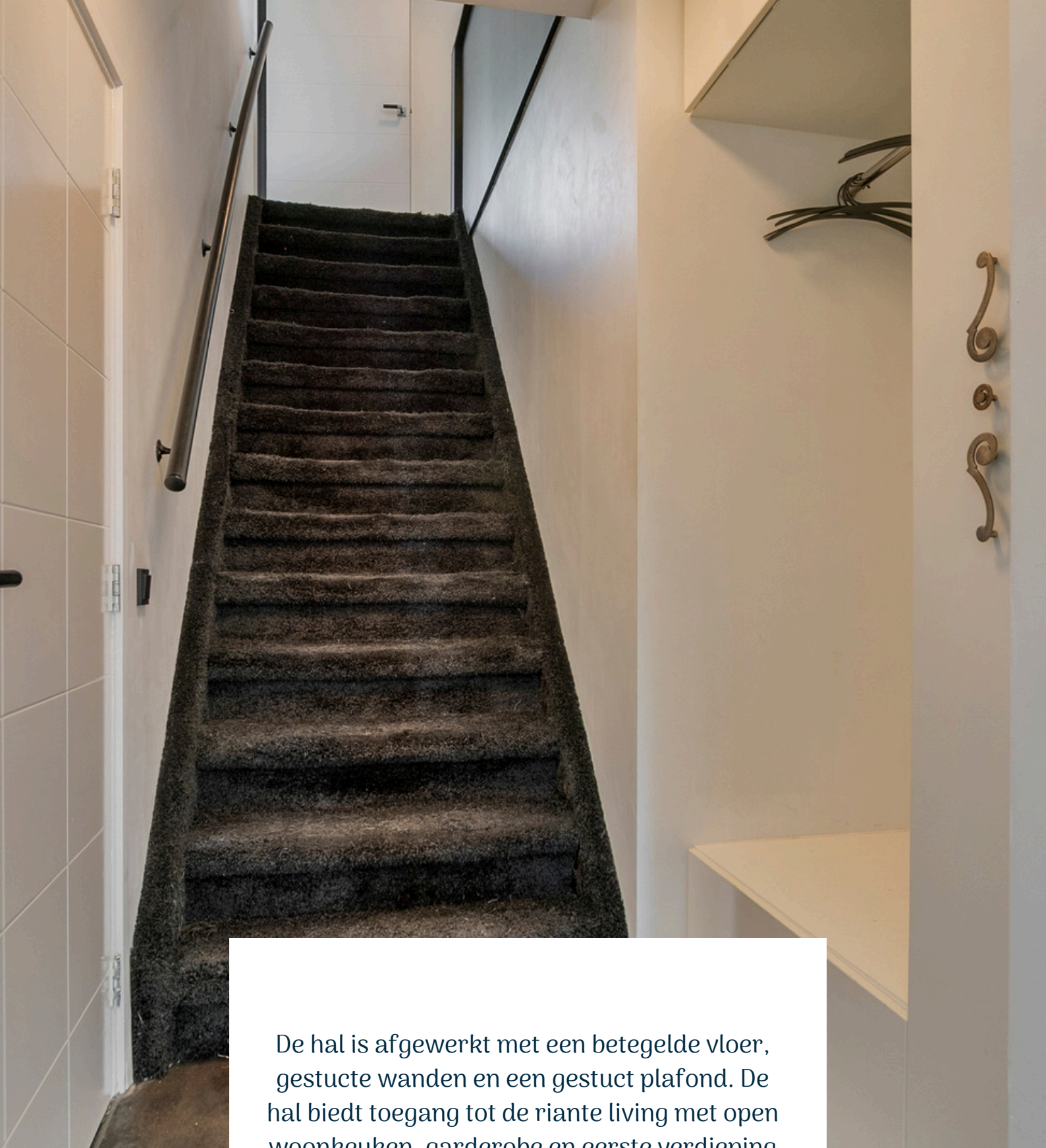


De woonkamer is afgewerkt met een betegelde vloer (incl. vloerverwarming), gestucte wanden en een gestuct plafond met inbouwverlichting. De woonkamer is voorzien van elektrische rolluiken, airconditioning en biedt toegang tot de hal.









De hal is afgewerkt met een betegelde vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De hal biedt toegang tot de riante living met open woonkeuken, garderobe en eerste verdieping middels een vaste trapopgang.

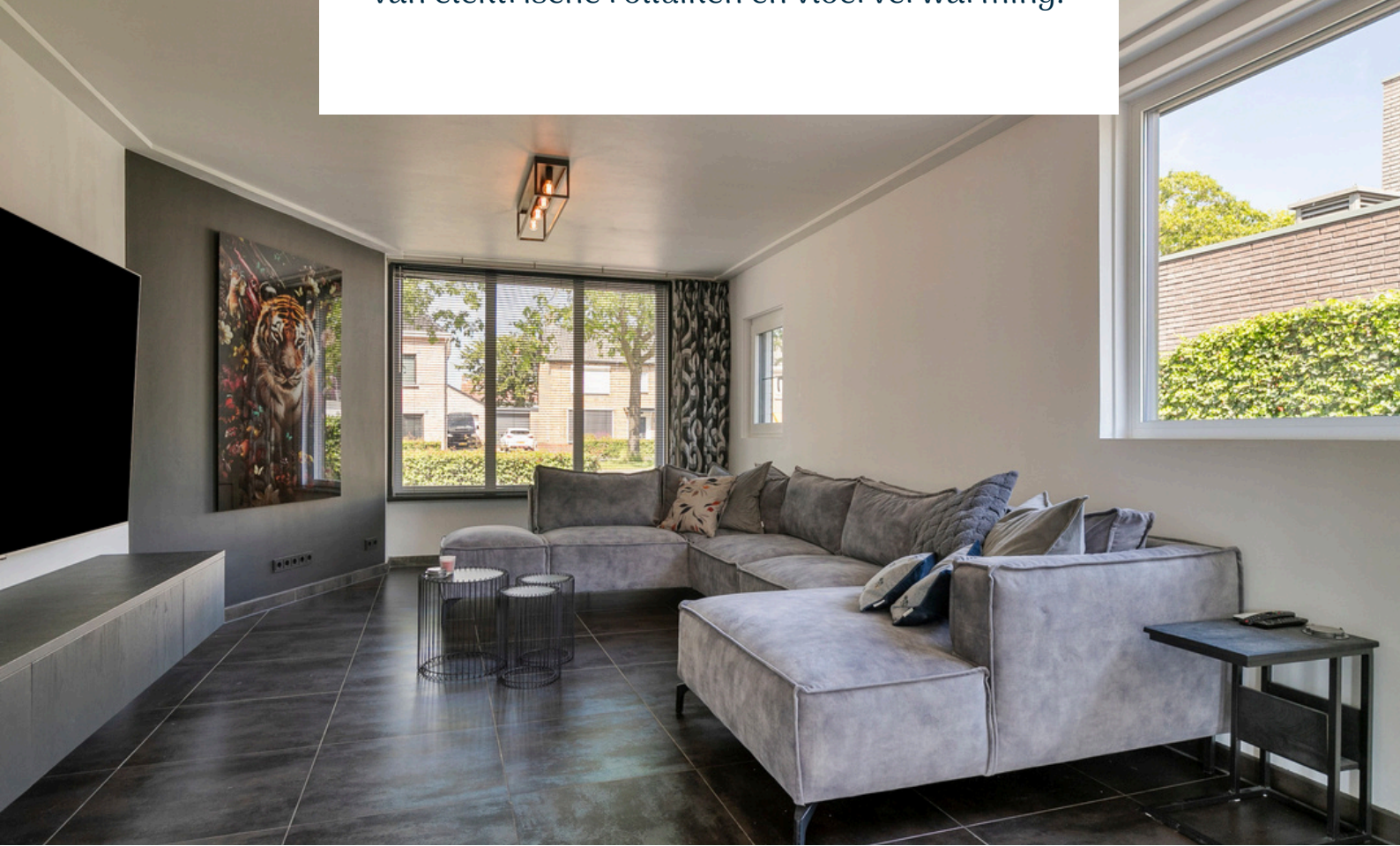
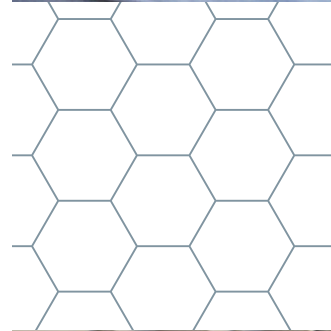
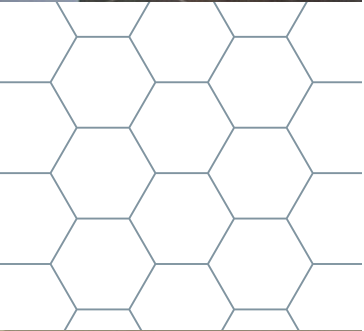




# LIVING



De riante living is afgewerkt met een luxe betegelde vloer, gestucte wanden, gestuct plafond en bestaat uit een open woonkeuken en woonkamer. De open indeling en warme ambiance maken de woonkamer de perfecte plek om samen te komen, te ontspannen en herinneringen te maken. De living is voorzien van elektrische rolluiken en vloerverwarming.





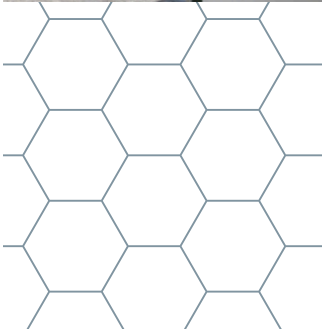
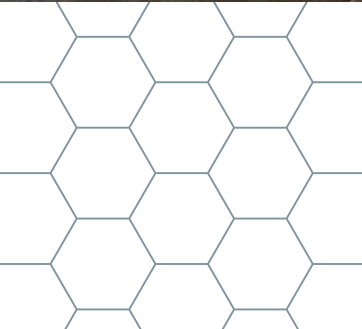


# WOONKEUKEN

*Hier kunnen jullie heerlijke gerechten maken terwijl  
jullie bijkletsen met vrienden of familie.*



De moderne open woonkeuken is afgewerkt met een betegelde vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond met inbouwverlichting. De recht opgestelde keukeninrichting is voorzien van onder- en bovenkastjes, diverse inbouwapparatuur, granieten werkblad, 5-pits gasfornuis, oven, afzuigkap (2020), koelkast (2019), vriezer, vaatwasser(2023), combimagnetron, een kookschiereiland, vloerverwarming en airconditioning. De keuken biedt toegang tot de tuin middels dubbele openslaande deuren.









# 1E VERDIEPING

Gedeeltelijke betonnen verdiepingsvloer



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



# OVERLOOP

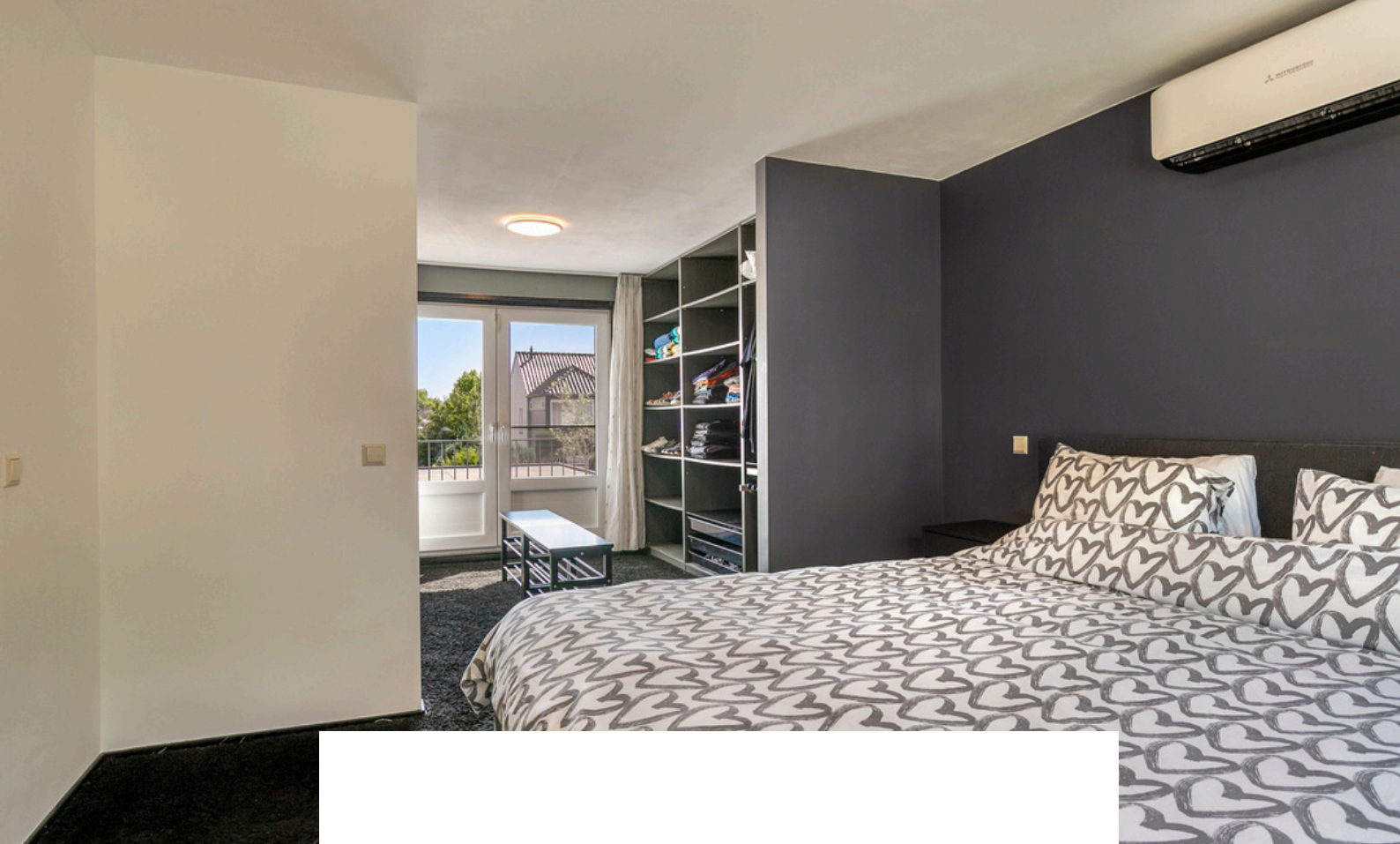
*Middels de vaste trap op de begane grond bereiken jullie de overloop op de eerste verdieping.*

De overloop is afgewerkt met vloerbedekking, gestucte wanden en een gestuct plafond. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, technische ruimte en de (berg)zolder.

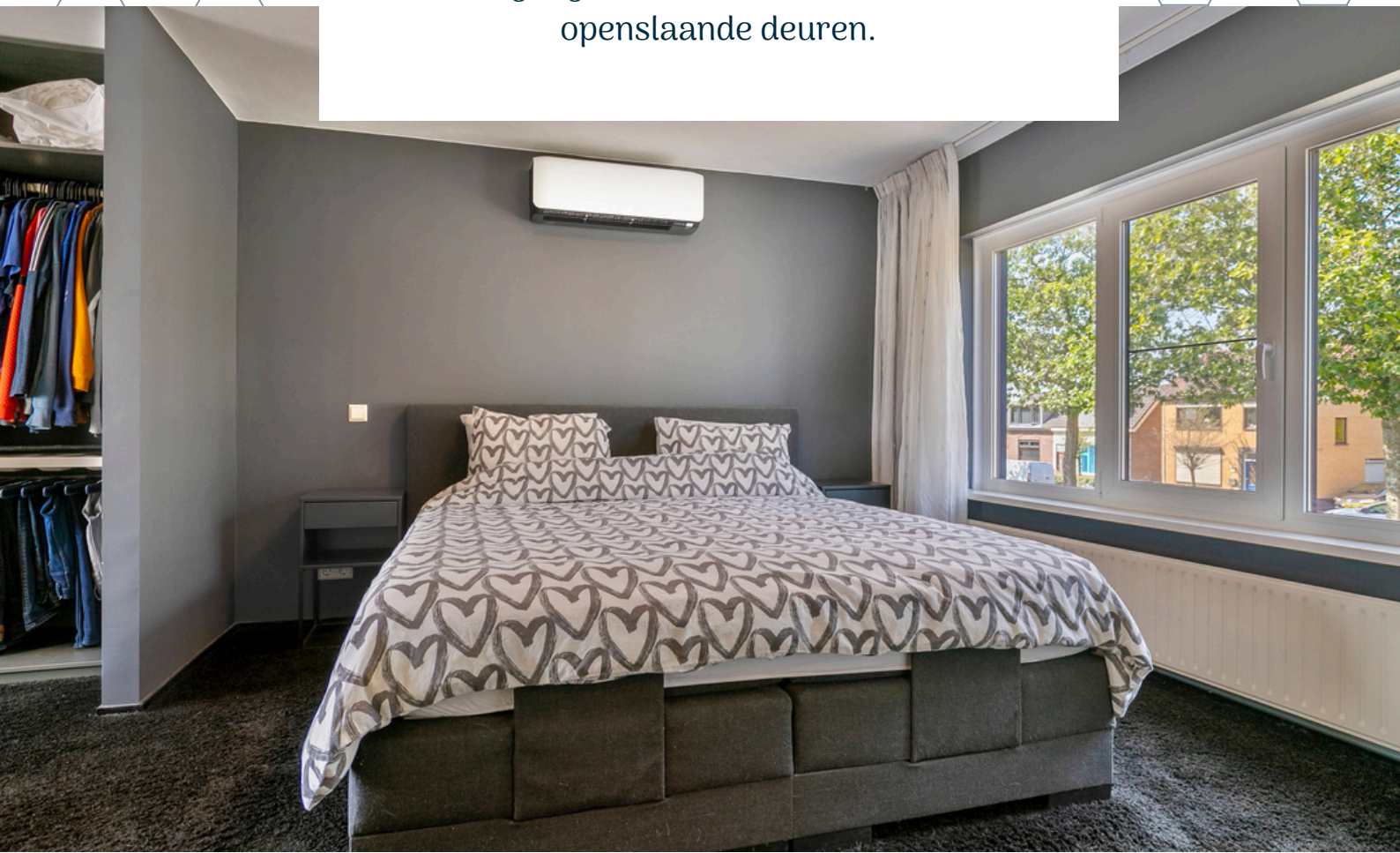


# SLAAPKAMERS

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



Slaapkamer 1 is afgewerkt met vloerbedekking, gestucte wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van een inloopkast, airconditioning en elektrische rolluiken. De slaapkamer biedt toegang tot het dakterras middels openslaande deuren.

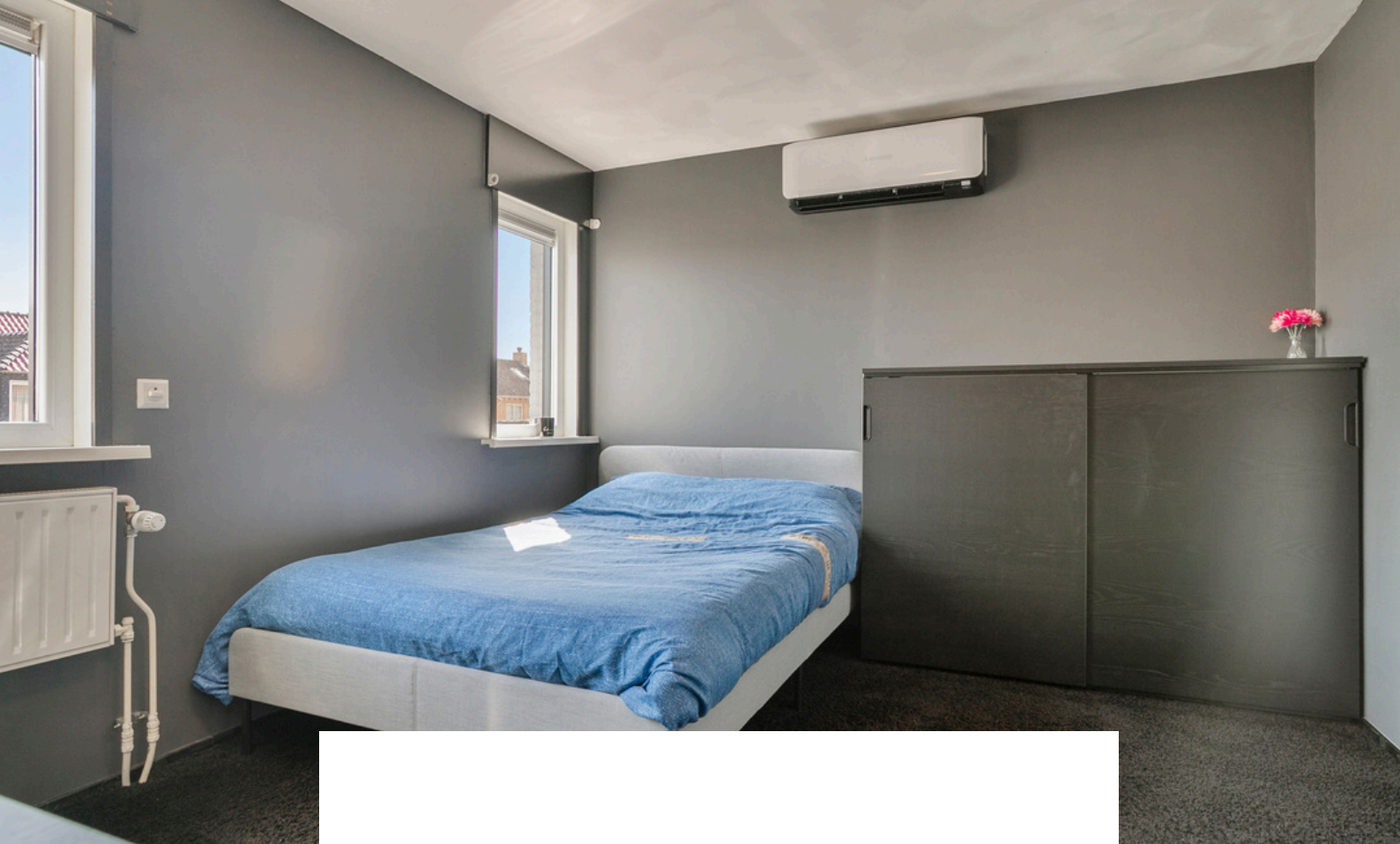






Geniet van het zonnetje op het ruime dakterras, ideaal voor een rust moment met een goed boek of ontspannen avond onder de sterrenhemel.





Slaapkamer 2 is afgewerkt met vloerbedekking, gestucte wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van een elektrisch rolluik en airconditioning.







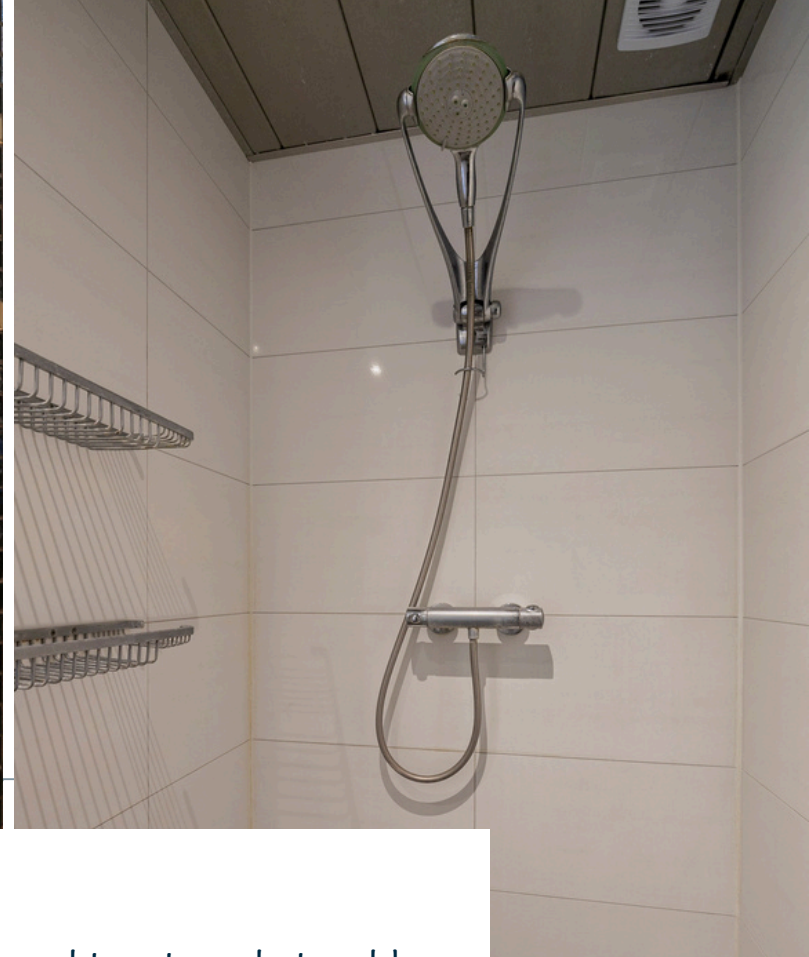
Slaapkamer 3 is afgewerkt met vloerbedekking, gestucte wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van een elektrisch rolluik.



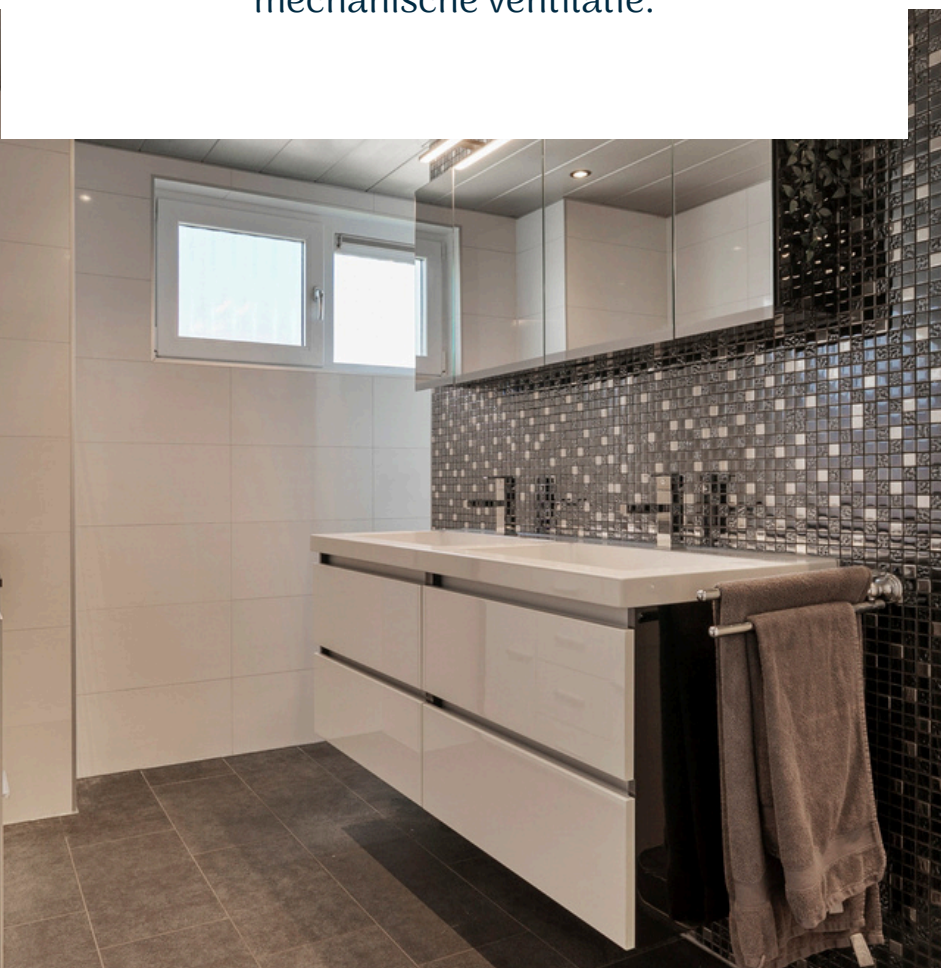


# BADKAMER

*Kom na een lange werkdag ontspannen in de moderne badkamer!*



De badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en een aluminium plafond met inbouwverlichting. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel, 2e toilet, betonnen vloer, vloerverwarming, natuurlijke- en mechanische ventilatie.

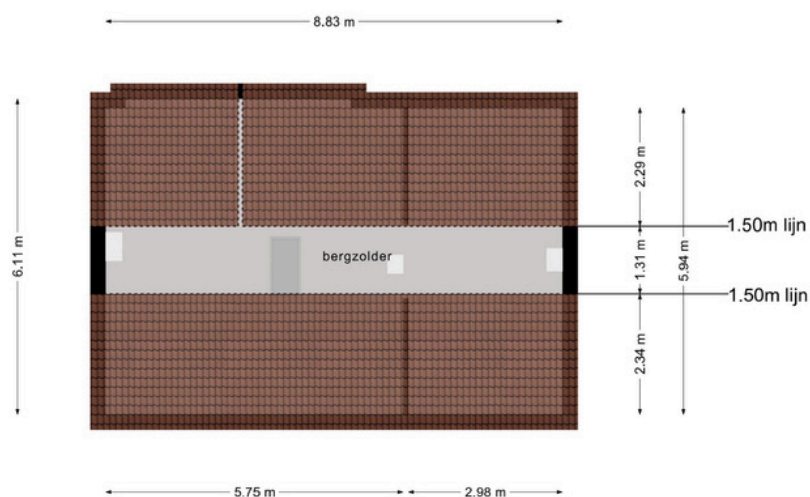




De technische ruimte is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en een gestuct plafond. De ruimte is voorzien van de aansluiting voor witgoed, CV-Ketel (Remeha Quinta 305, 2009), waterboiler (Remeha Aqua, 2009) en elektrisch rolluik.

# 2E VERDIEPING

Via de vlizotrap bereiken jullie de bergzolder welke de mogelijkheid biedt tot het opbergen van dozen vol herinneringen. De zolder biedt toegang tot de installatie van de zonnepanelen (Omvormer).



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

A modern outdoor terrace with a wooden pergola structure. In the foreground, there is a dark grey table and two black chairs. The terrace is paved with grey tiles and has a gravel area. In the background, there is a white brick house with large windows and a balcony. The scene is bright and sunny.

# TUIN

*Loop naar buiten en ontdek de riante tuin van deze woning. Hier kun je genieten van het buitenleven, tuinieren, ontspannen op het terras of zelfs een feestje geven voor je vrienden*



De woning beschikt over een riante voor-, zij- en achtertuin. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is voorzien van sierbestrating, achterom, buitenverlichting, overkapping en biedt toegang tot twee bergingen en een garage. In de tuin ervaren jullie ruimte, rust en privacy! Terwijl de kinderen zorgeloos kunnen spelen, genieten jullie van een kop koffie of een goed glas wijn.











De garage is voorzien van elektriciteit en een hand bedienbare kanteldeur.

Berging 1 is voorzien van elektriciteit, stromend water en bereikbaar middels een openstaande deur.

Berging 2 c.q. hobbyruimte. De berging is voorzien van elektriciteit en bereikbaar via berging 1.





# VERANDA

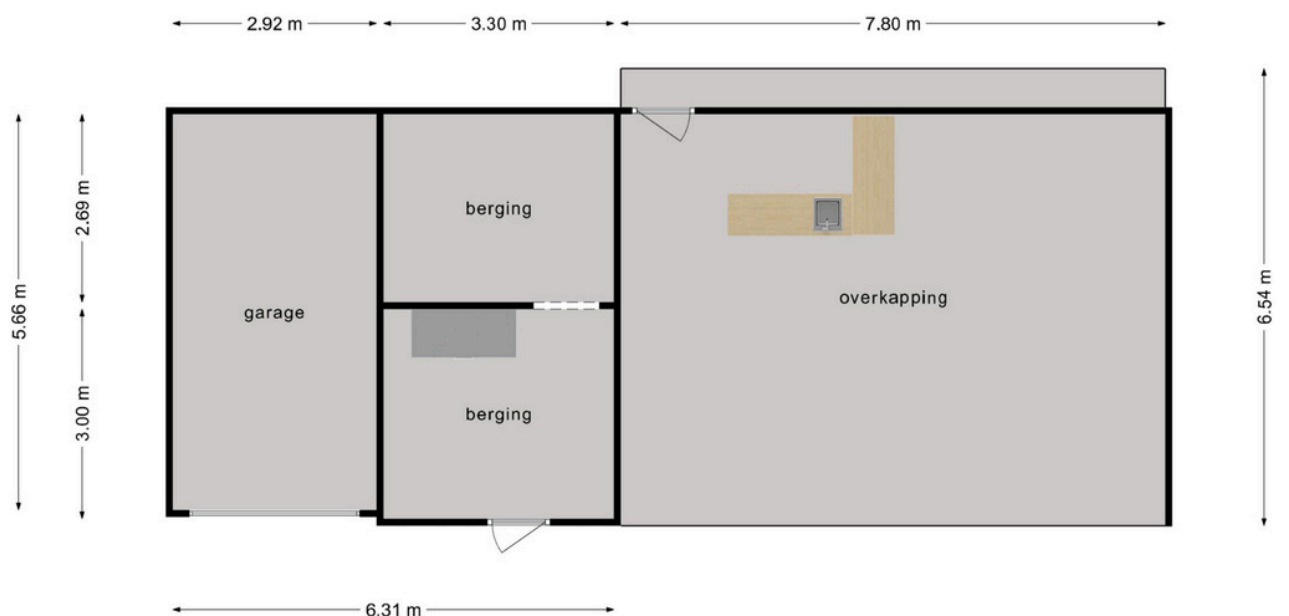
*De veranda is volledig af te sluiten middels de glazen schuifdeuren, zodat jullie ieder seizoen kunnen genieten van het buitenleven! De veranda is voorzien van elektra, stromend warmwater(close in boiler) en door de bar de ideale plek voor een gezellige borrel!*





# BIJGEBOUWEN

De woning beschikt over een garage, 2 bergingen en een ruime overkapping



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

# BESTEMMING

## Wonen - Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning en in samenhang daarmee de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend gestapelde woningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', uitsluitend standplaatsen voor woonwagens;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', mede voor (lokale) maatschappelijke voorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - detailhandel op begane grond', mede voor detailhandel op de begane grond;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dienstverlening op begane grond', mede voor dienstverlening op de begane grond;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kapsalon', mede voor een kapsalon;
- met de daarbij behorende:
  - k. bijbehorende bouwwerken;
    - l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - m. wegen en paden;
  - n. parkeervoorzieningen;
  - o. groenvoorzieningen;
  - p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - q. tuinen en erven.

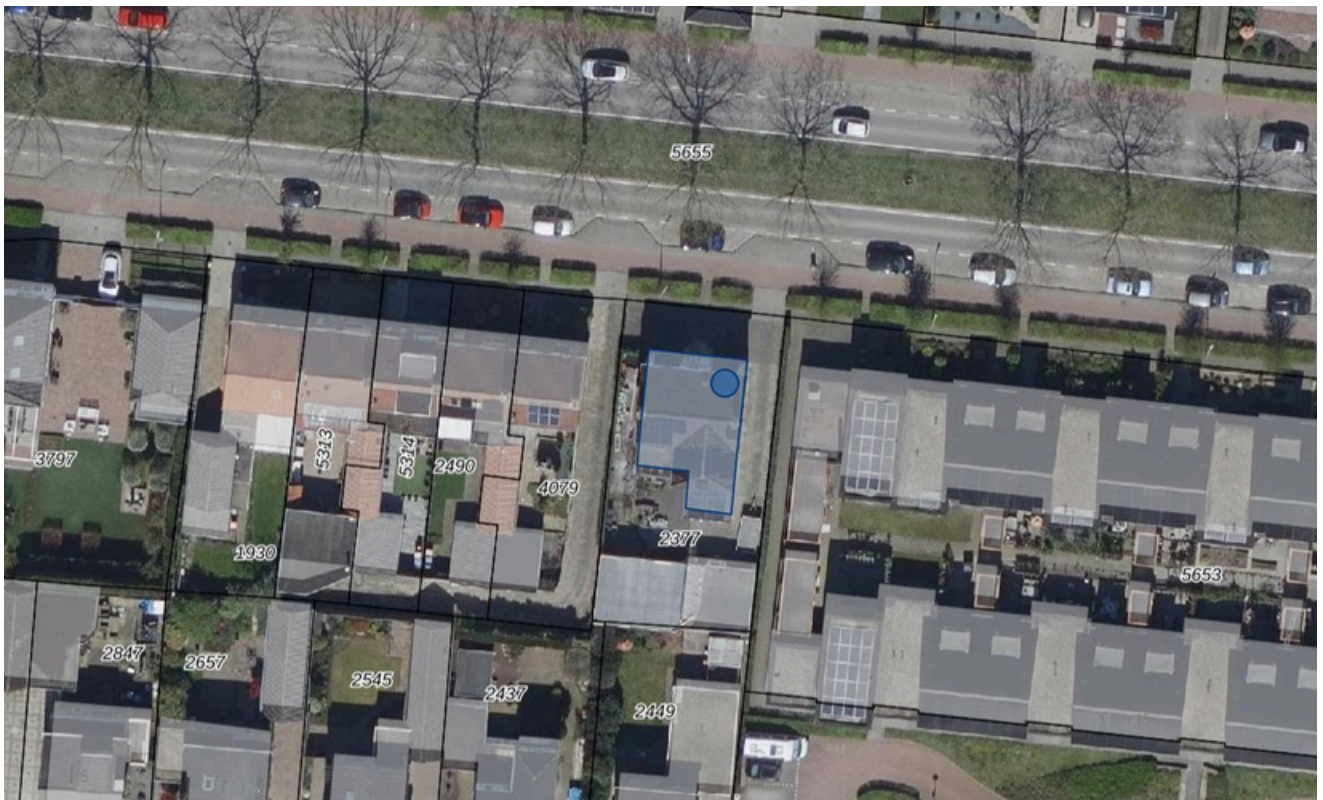
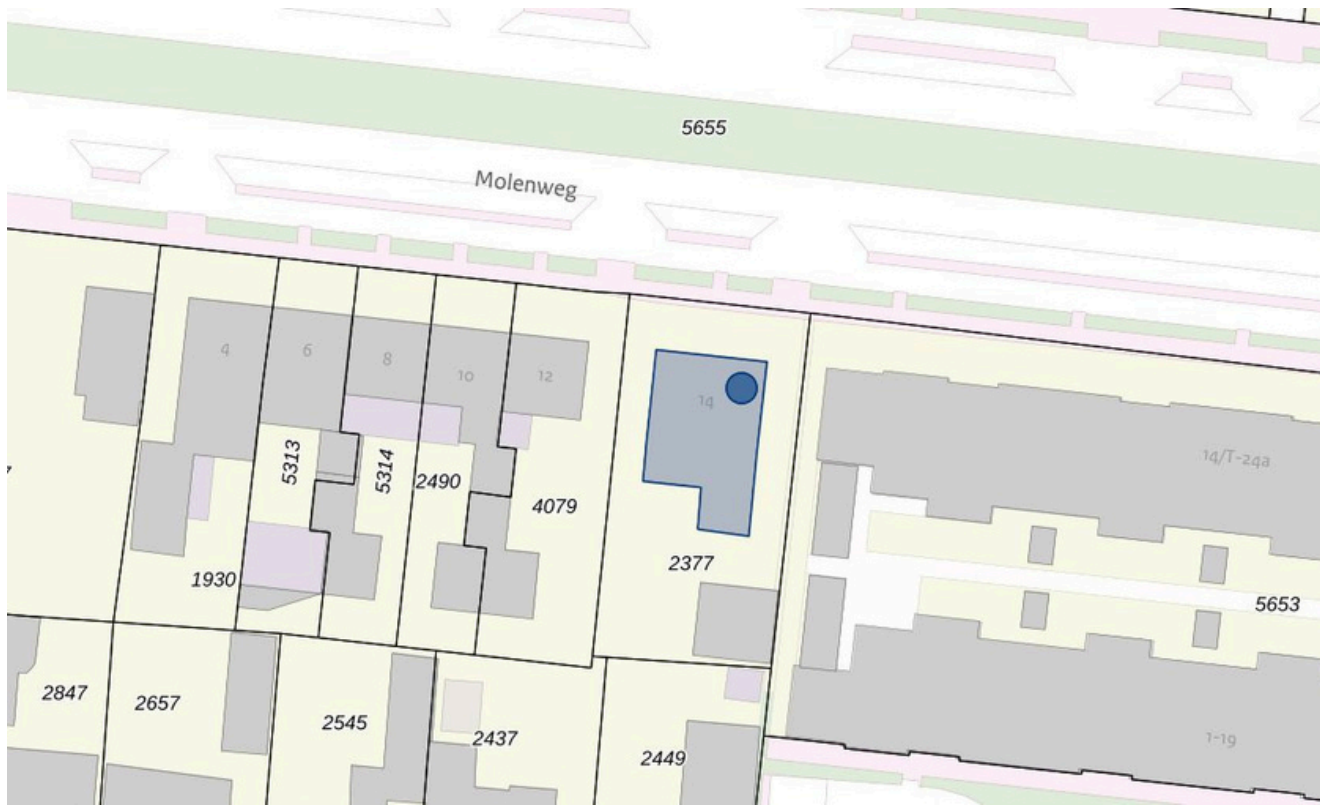
## Tuin - Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.



# KAART BAGVIEWER







**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 KAAART



12345  
25

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Steenbergem  
Sectie Q  
Perceel 2377

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 mei 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# 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 a section for 'Contactgegevens' 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 section for 'Jouw bod:' with a field for 'Bedrag:\*' and the instruction 'Voer de koopsom in'. The phone's status bar at the top shows the time as 9:41 and signal strength, Wi-Fi, and battery 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