



RICHTPRIJS:  
€ 1.175.000,- K.K.

**10**

**OOST-HAVENDIJK**

(4651 RS)  
STEENBERGEN

Binnen- en buitenshuis luxueus genieten! Al tijden op zoek naar de perfecte combinatie van rust, comfort en alle voorzieningen binnen handbereik? Daarnaast is de wens al tijden om een boot nabij huis te hebben. Dit is de woning die alle woondromen laat uitkomen! Deze watervilla, gelegen aan de Steenbergse Vliet laat alle woondromen uitkomen.

Het uitzicht op het water voegt een extra vleugje magie toe aan deze bijzondere villa. Van de serene ochtenden tot de betoverende zonsondergangen, elke blik naar buiten voelt als een cadeautje. U gaat echt heel vrolijk worden van deze kleine geluksmomenten die deze woning te bieden heeft. Deze villa is namelijk meer dan een huis; het is een sprookje dat wacht om ontdekt te worden.

TYPE WONING  
**WATERVILLA**

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

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

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

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

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

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

BOUWJAAR  
**2004**

TUIN  
**VOOR-, ZIJ- EN ACHTERTUIN, TERRAS**

VERWARMING  
**CV-KETEL (REMEHA, 2024), GASHAARD,  
AIRCONDITIONING (2022)**

ENERGIELABEL  
**A**

ISOLATIE  
**VLOER-, MUUR-, DAKISOLATIE EN  
ISOLERENDE BEGLAZING (HR++)**

ZONNEPANELEN  
**16 STUKS (2019)**

# HIGHLIGHTS

- Dit is wonen pur sang! Gelegen op een rustgevende locatie aan het water, maar toch met alle benodigde voorzieningen in de directe omgeving.
- Bereid u voor op een "wauw"-ervaring bij het zien van deze moderne SieMatic keuken die van alle gemakken is voorzien.
- Energiezuinig & Duurzaam wonen? Check! De woning beschikt o.a. over een energielabel A, WTW-systeem en 16 zonnepanelen.
- Of u een rustige middag op het water wilt doorbrengen of de omgeving wenst te verkennen, de Steenbergse Vliet en het Volkerak zijn de toegangspoorten tot avontuur en ontspanning, gewoon vanuit uw eigen achtertuin.
- Gelegen op een riant perceel met 4 riante slaapkamers en maar liefst 2 majestueuze badkamers is er voldoende ruimte om binnen- en buitenshuis te genieten.
- Stap binnen in de moderne luxueuze badkamer (2024) en ervaar het luxury living in eigen huis. Geniet van een elegante inloopdouche en een chic vrijstaand bubbelbad.
- Het ruime terras (ca. 28 m<sup>2</sup>) biedt een adembenemend uitzicht over het kabbelende water, perfect voor ontspannen zomerdagen en gezellige avonden met familie en vrienden.
- Uniek en ook ruim wonen? Deze watervilla heeft een woonoppervlakte van ca. 236 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte van ca. 8 m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte van ca. 41 m<sup>2</sup>, externe bergruimte van ca. 7 m<sup>2</sup> en een inhoud van ca. 905 m<sup>3</sup>.

U woont nu in West-Brabant of misschien wel in Groot Rijnmond of omgeving Breda. U wilt daar niets missen, maar wilt toch wat meer rust en een luxer woongenot. Dan is dit uw 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.



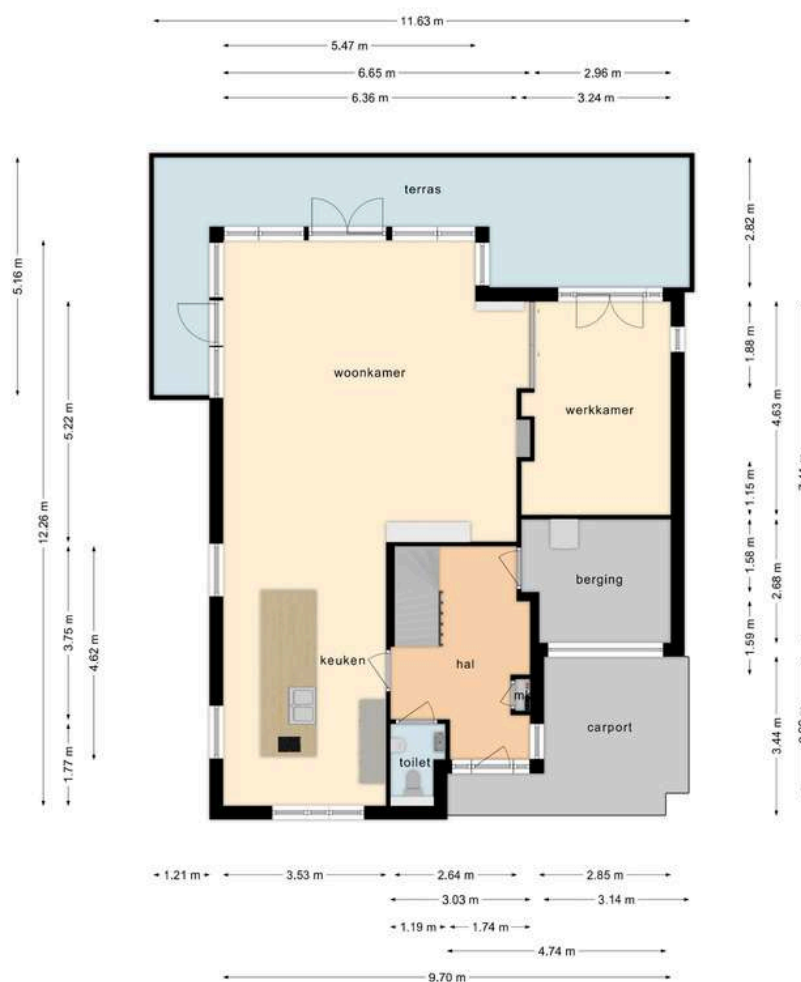


*U komt aan bij de Oost-Havendijk 10,  
parkeert de auto (of wellicht komt u met de  
boot naar uw droomwoning)*

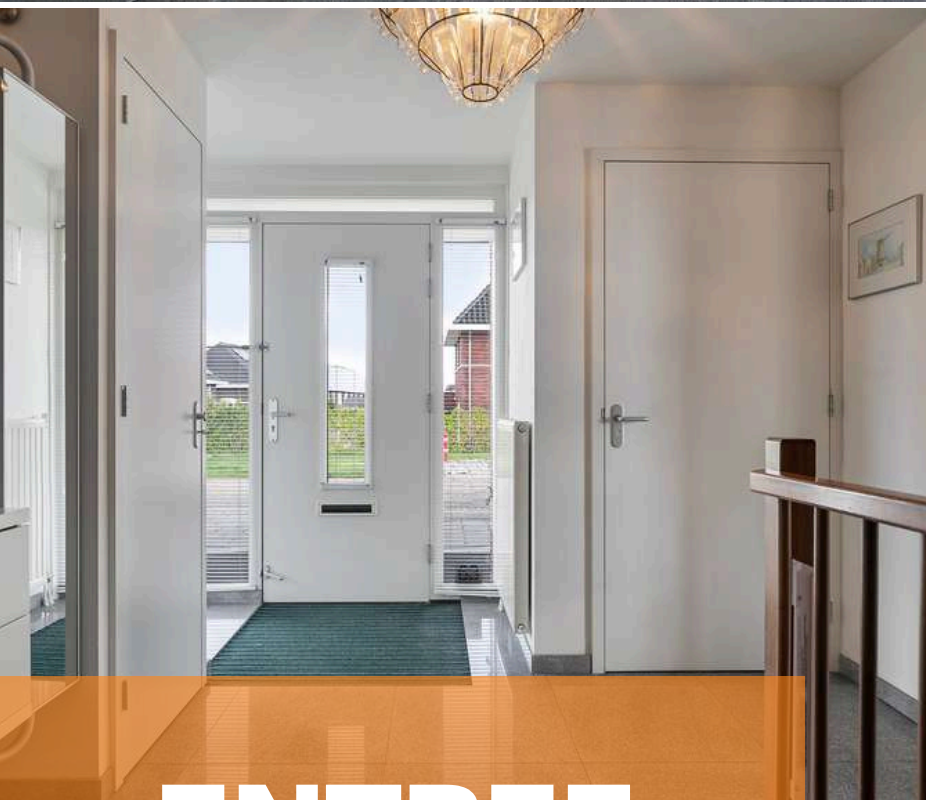


# BEGANE GROND

Straatniveau - Betonnen verdiepingsvloer



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



# ENTREE

*Bij aankomst bent u direct onder de indruk van deze bijzondere watervilla. Middels de voortuin loopt u de woning binnen.*

De entree is afgewerkt met een granieten vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De entree biedt toegang tot de riante living, betegeld toilet met fonteintje, meterkast, berging/garage, souterrain en eerste verdieping beide middels een vaste trap.



# LIVING

*De living bestaat uit een open woonkeuken en riante woonkamer.*





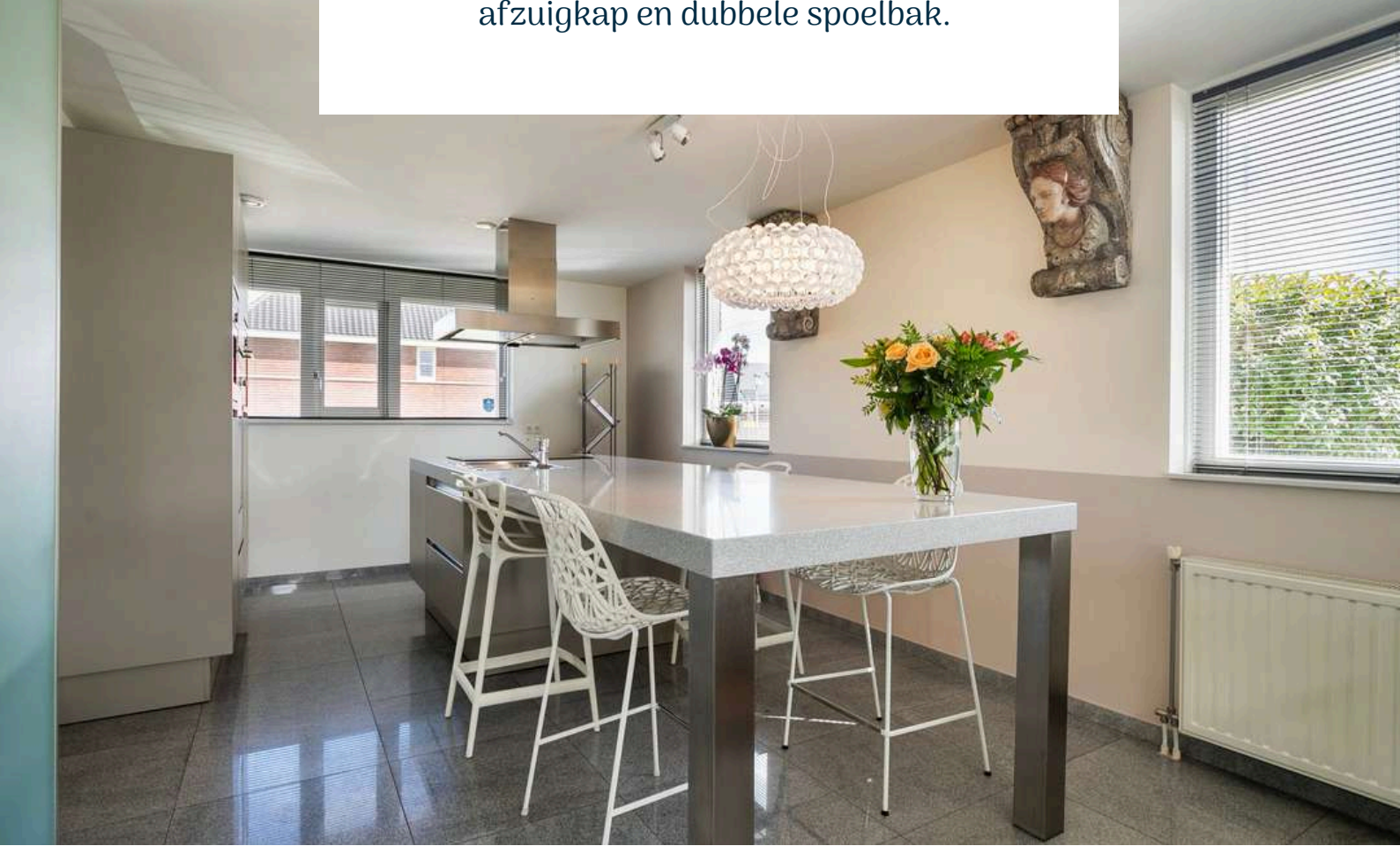
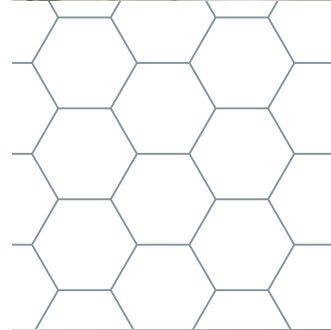
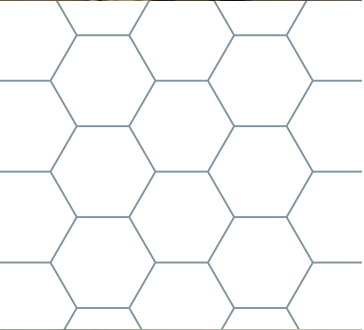


# WOONKEUKEN

*De open woonkeuken, het hart van het huis, is een ware eyecatcher.*



De open woonkeuken is afgewerkt met een granieten vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De recht opgestelde SieMatic keukeninrichting is voorzien van een koffiemachine (2023), kunststof keukenblad, koelkast, vriezer, stoomoven (2023), vaatwasser en kookeiland met inductie kookplaat (2023), afzuigkap en dubbele spoelbak.





*Voorzien van een modern kookeiland en  
hoogwaardige apparatuur, is dit de perfecte plek  
om te koken en te genieten van heerlijke maaltijden.*





# WOONKAMER

*De woonkamer, met zijn knusse gashaard, biedt een adembenemend uitzicht over het glinsterende water en creëert een sfeervolle ambiance.*



Bij binnenkomst in de royale living bent u direct onder de indruk van de riante raampartijen die zorgen voor veel lichtinval. De woonkamer is afgewerkt met een granieten vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De woonkamer is voorzien van een gashaard en biedt toegang tot de eetkamer c.q. werkkamer en het terras middels tuindeuren voorzien van plissé horren



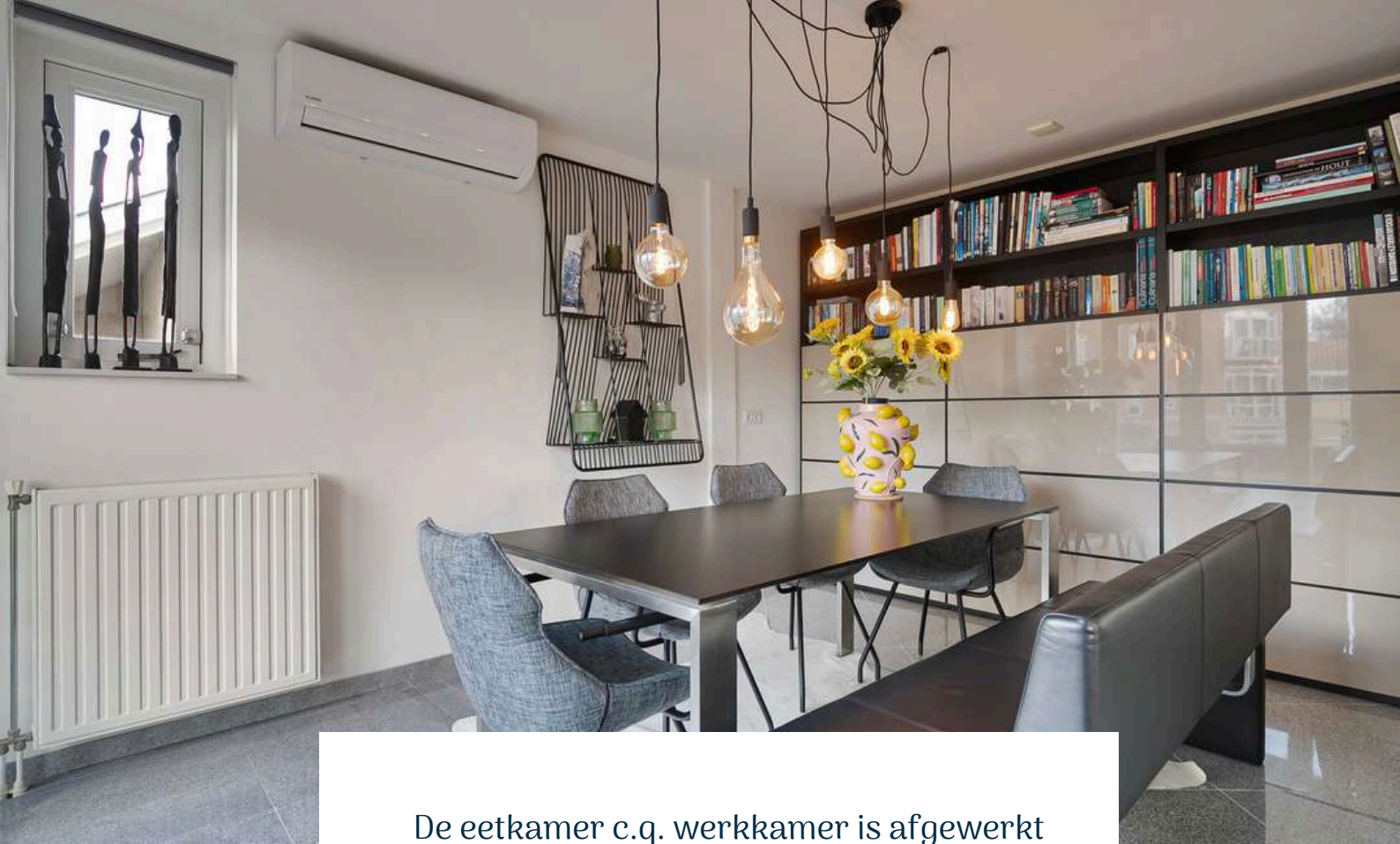








**EETKAMER /  
WERKKAMER**



De eetkamer c.q. werkkamer is afgewerkt met een granieten vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De eetkamer, uitgerust met airco voor het ultieme comfort, nodigt uit tot gezellige diners en onvergetelijke momenten met familie en vrienden. De eetkamer biedt middels tuindeuren toegang tot het terras voorzien van elektrische zonneschermen







# TERRAS

*Met een panoramisch uitzicht*



In de ochtend wakker worden met een kop koffie of 's avonds de zon onder zien gaan met een goed glas wijn, dit terras is de perfecte plek om te ontsnappen aan de hectiek van het dagelijks leven. Het terras is een verlengstuk van de riante woon- en eetkamer, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan en er elke dag genoten kan worden van het ultieme Zwitserleven gevoel.







*Geniet hier dagelijks van een sprookjesachtig uitzicht over het glinsterende water met watervogels en de voorbij varende boten.*



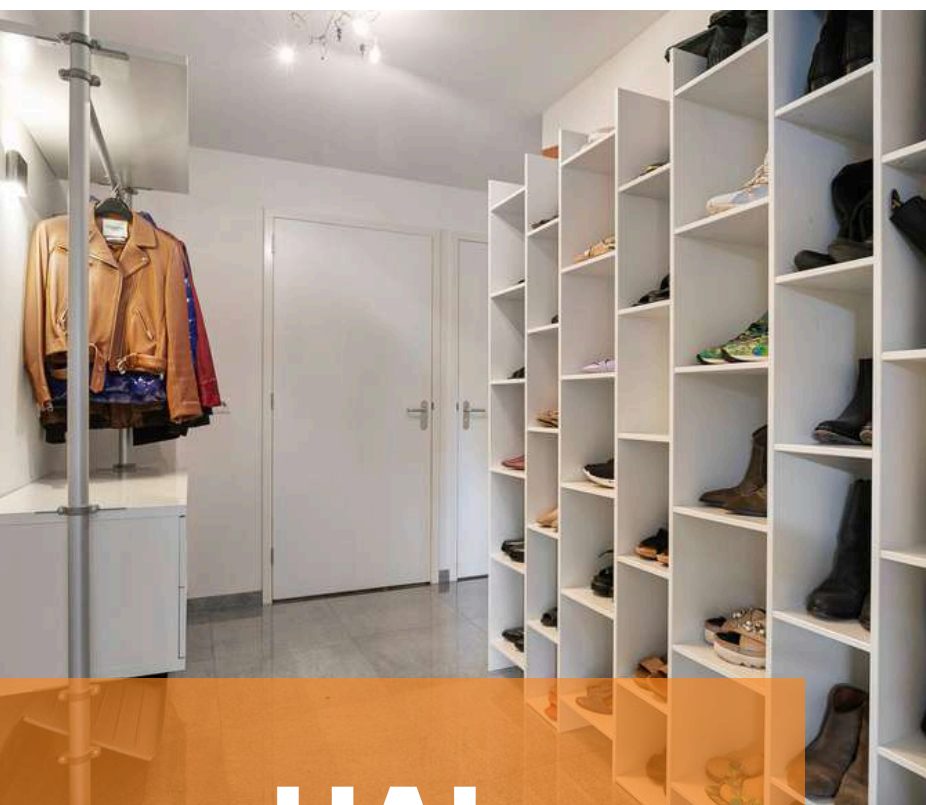
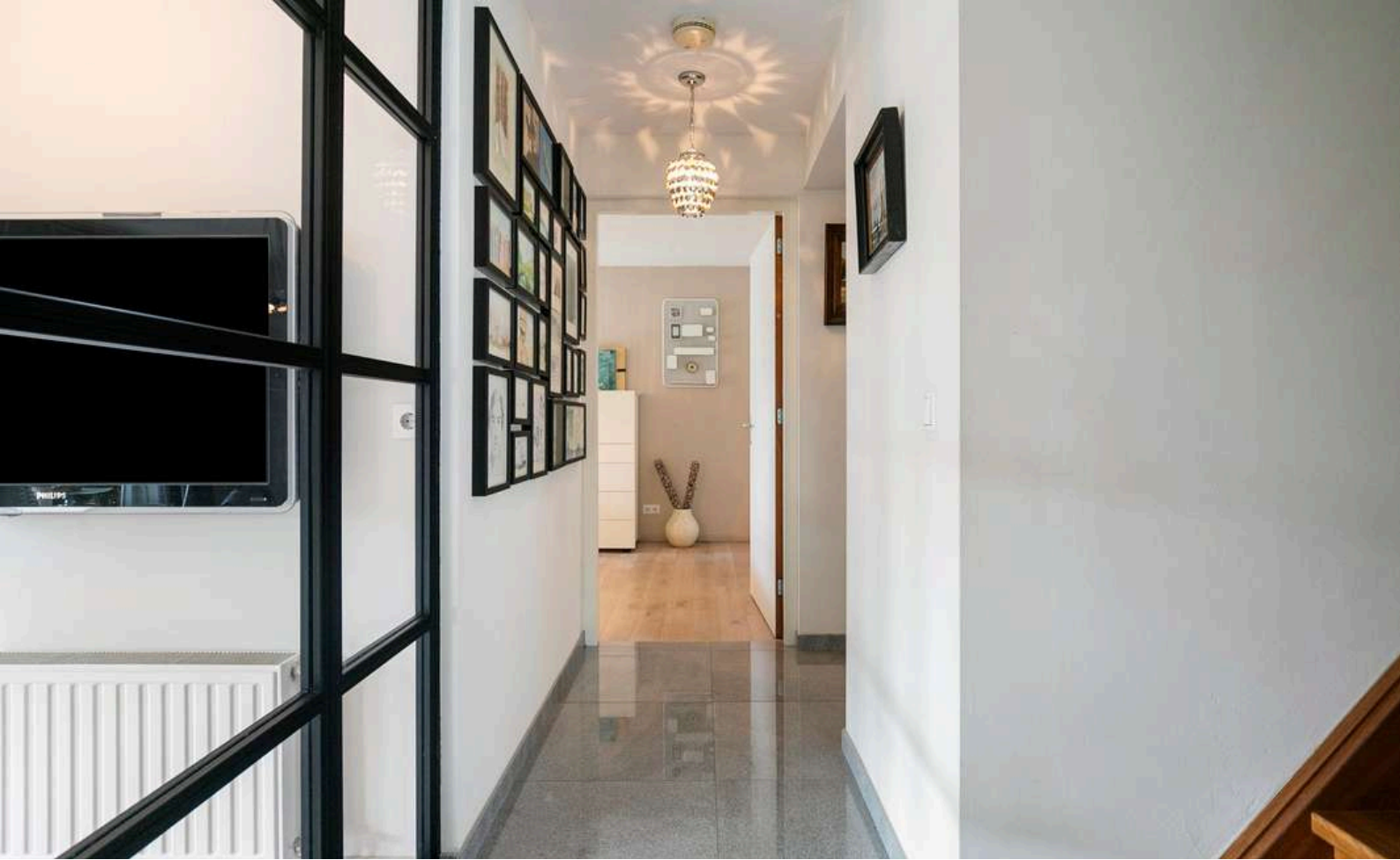


# SOUTERRAIN

Waterniveau - Betonnen verdiepingsvloer



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



# HAL

*Middels de vaste trap op de begane grond bereiken jullie de hal op souterrain niveau.*

Middels de vaste trap op de begane grond bereiken jullie de hal op souterrain niveau.

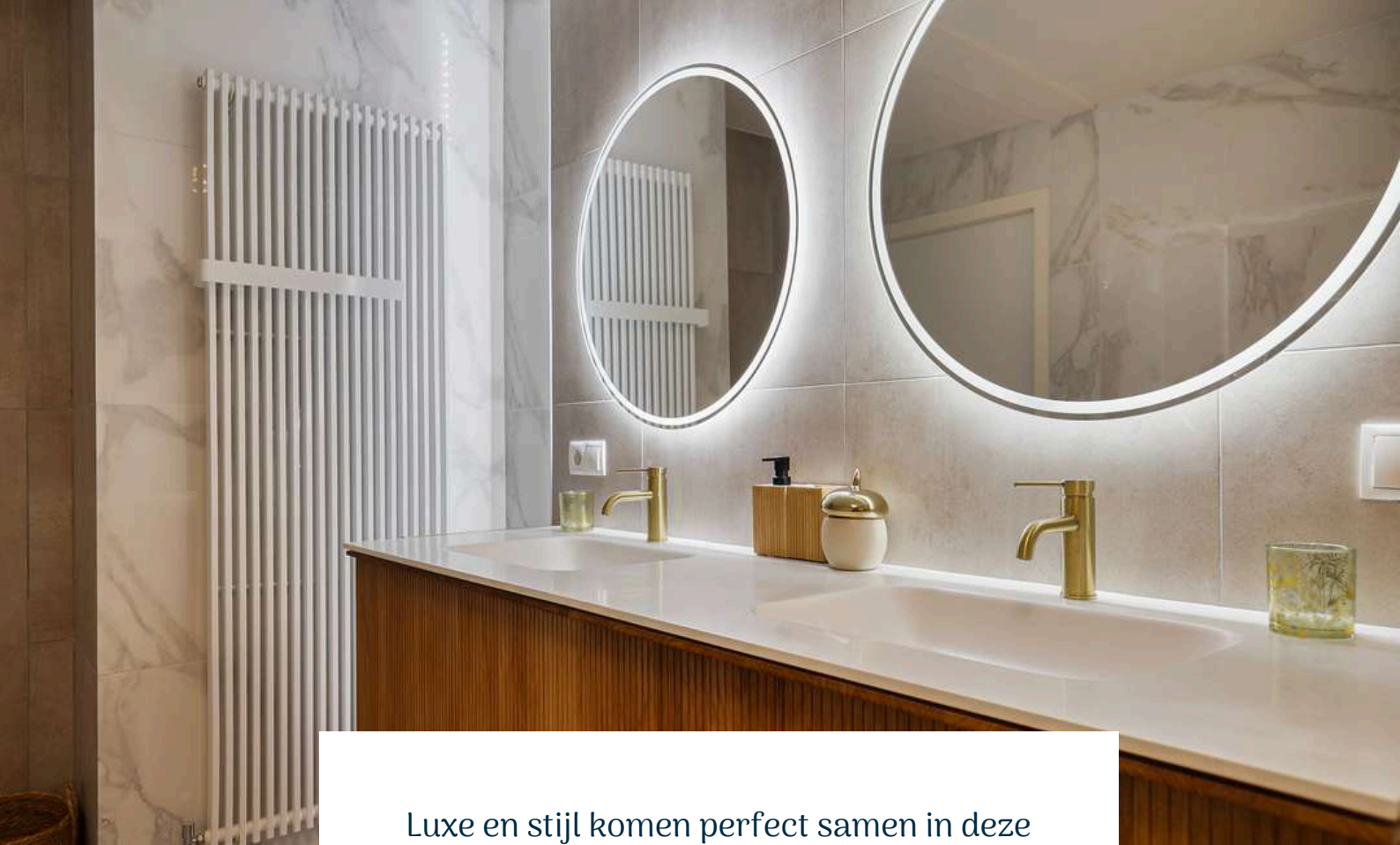
De hal is afgewerkt met een granieten vloer, gestucte wanden en een spuitwerk plafond. De hal biedt toegang tot 3 slaapkamers, luxe badkamer, technische ruimte met CV-Ketel (Remeha, 2024) en MV-unit, bergkast en wasruimte.





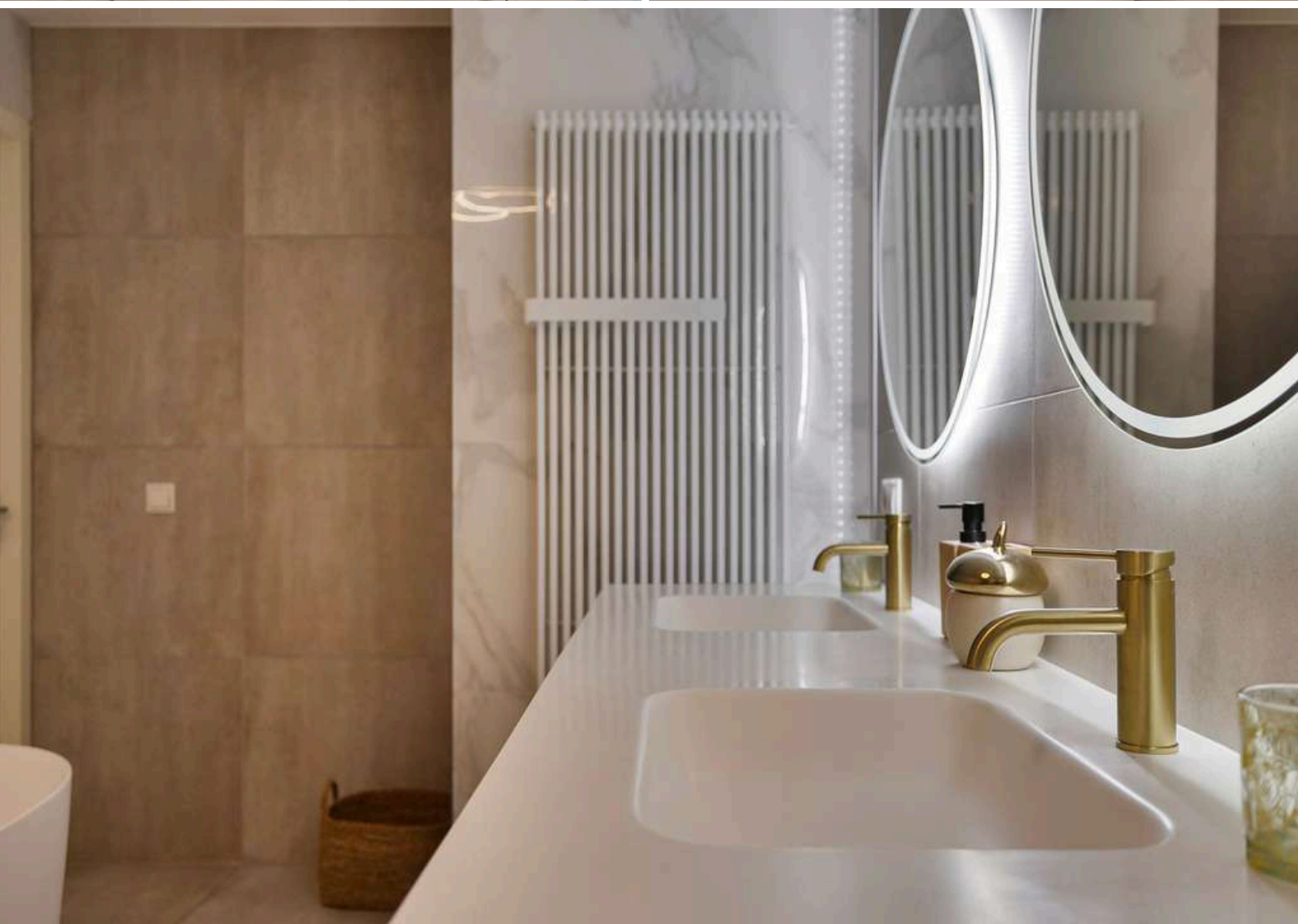
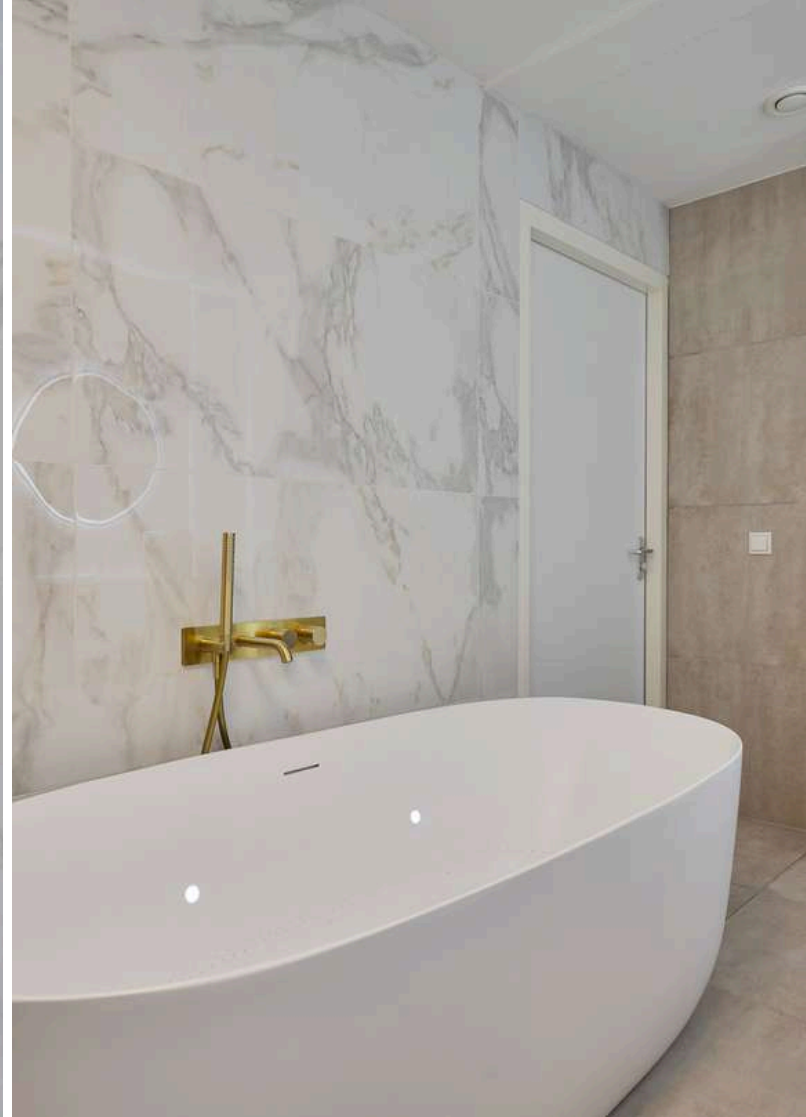
# BADKAMER

*Wauw, wat een eyecatcher!*



Luxe en stijl komen perfect samen in deze oogverblindende badkamer uit 2024. De moderne badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer met vloerverwarming, betegelde wanden en een spuitwerk plafond. De badkamer is voorzien van een toilet, bubbelbad, douche, dubbel wastafelmeubel, design radiator en mechanische ventilatie.







*Tijd voor me-time! Geniet van pure ontspanning in het luxe vrijstaande ligbad, het ultieme verwenmoment aan het einde van een lange dag.*

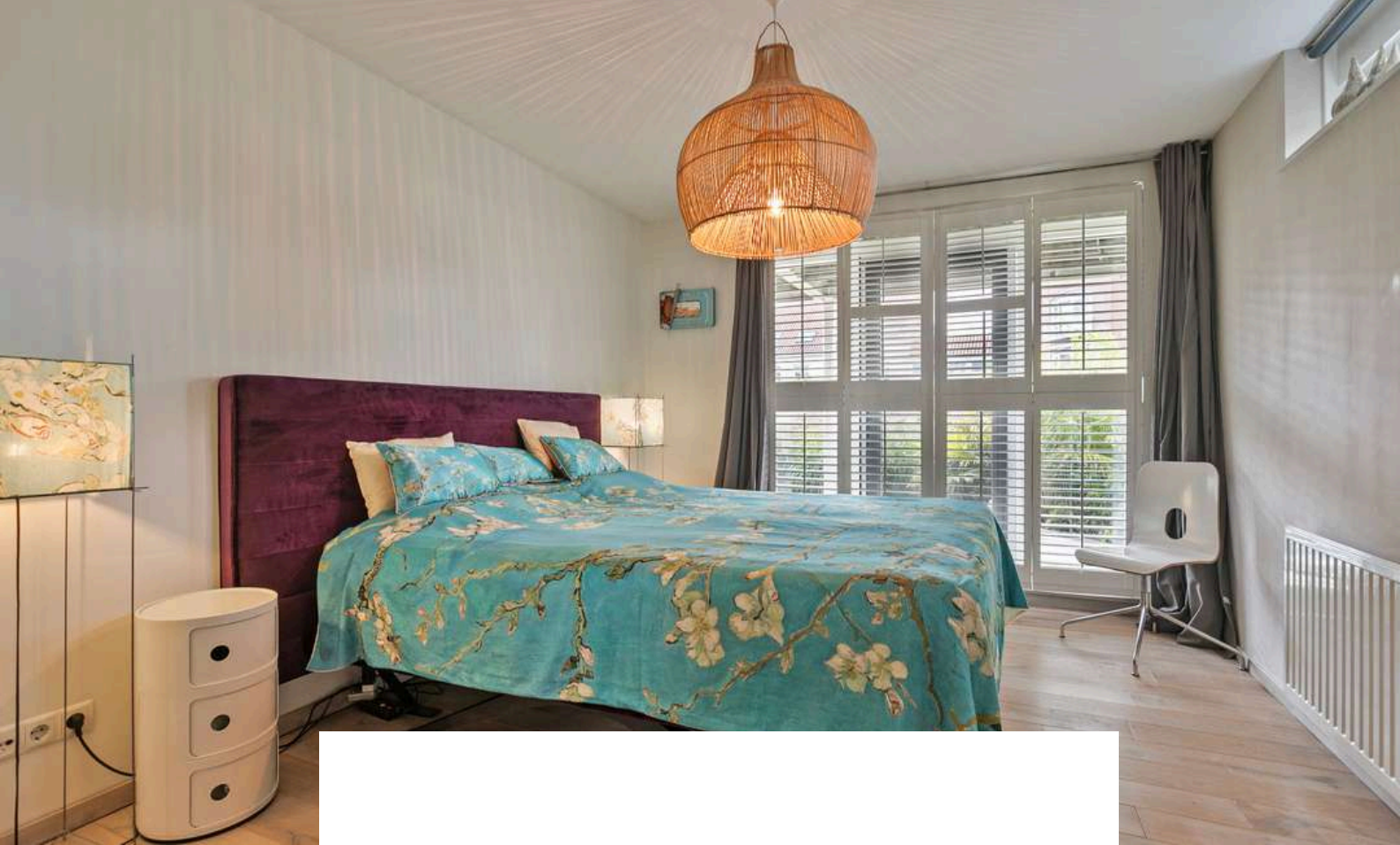




# SLAAPKAMERS

*De woning beschikt over 3 slaapkamers op  
waterniveau.*





Slaapkamer 1 is afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en een spuitwerk plafond. De slaapkamer is voorzien van een walk-in-closet en biedt toegang tot de tuin middels openslaande tuindeur voorzien van plissé hor.





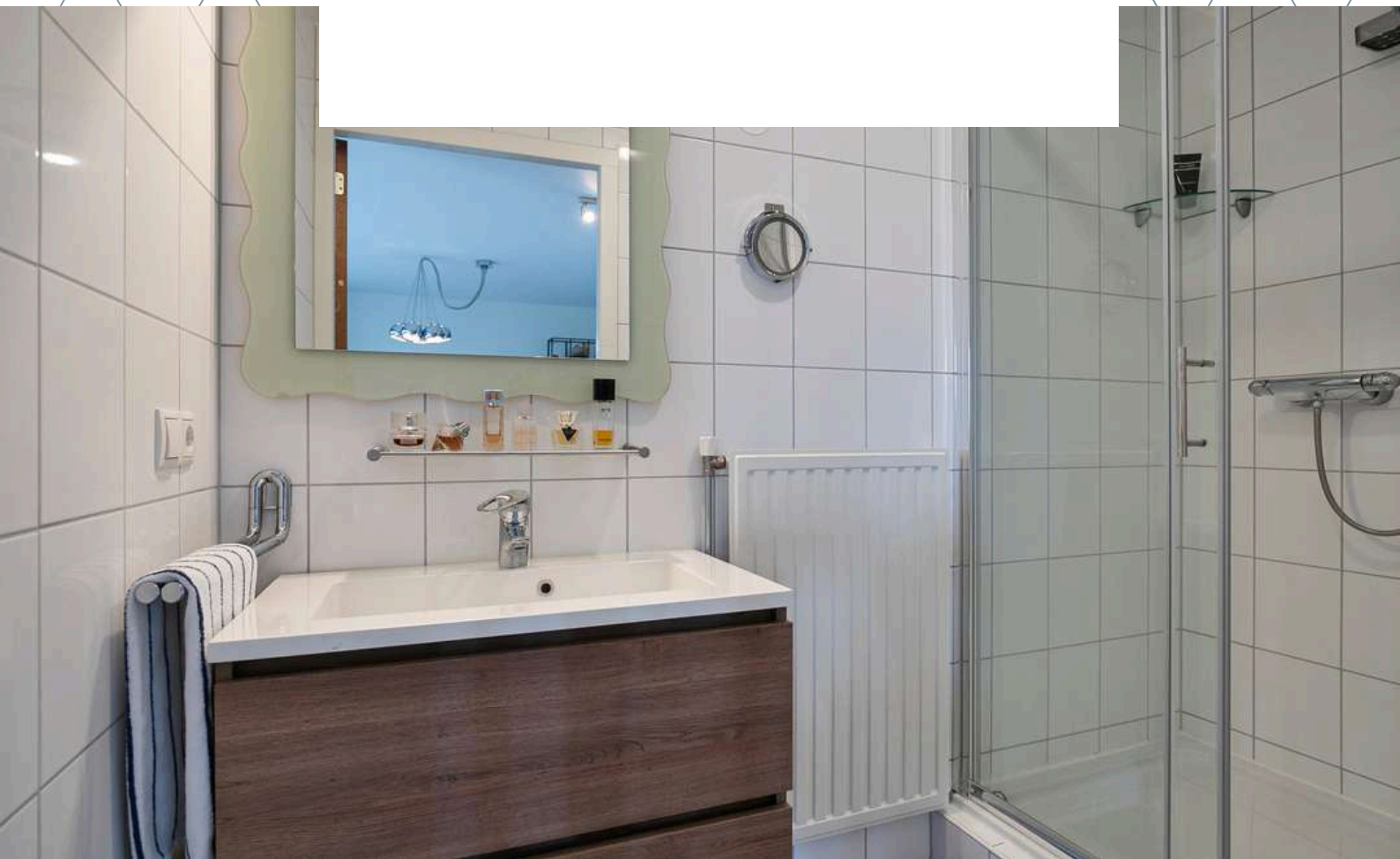


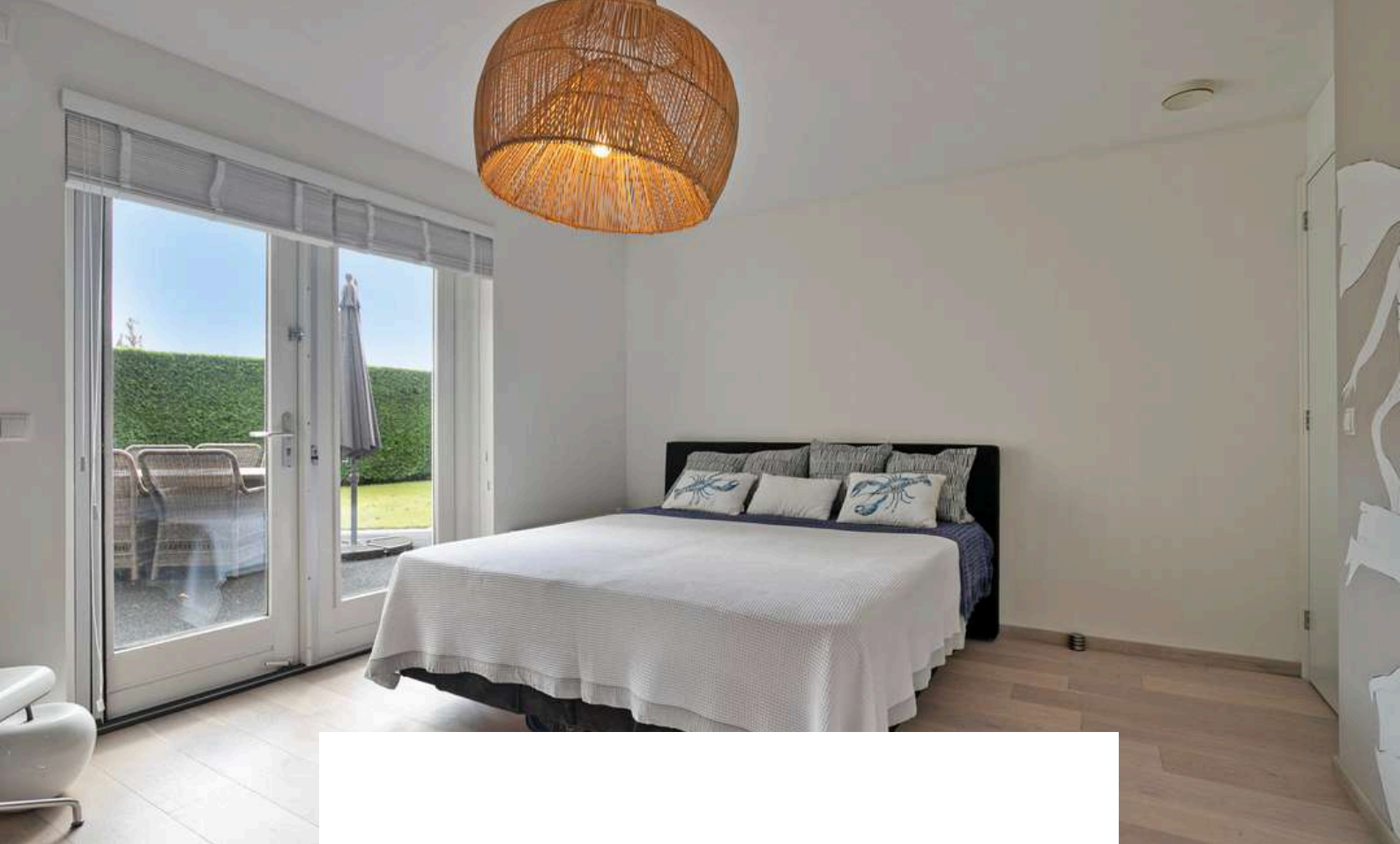
Slaapkamer 2 is afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en een spuitwerk plafond. De slaapkamer biedt toegang tot de badkamer, betegeld toilet en de tuin middels openslaande tuindeuren voorzien van 1 plissé hor.



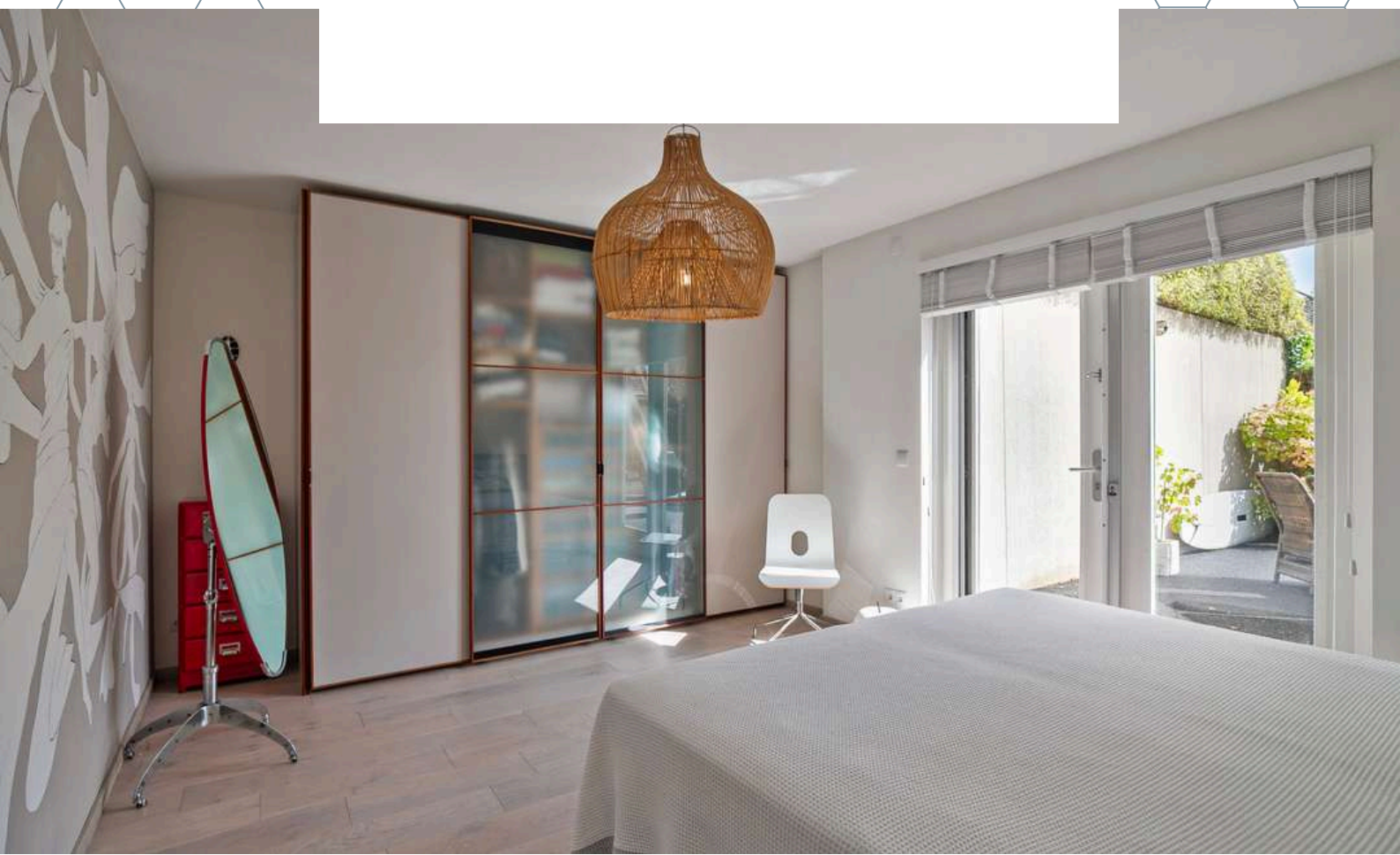


De tweede badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en een spuitwerk plafond en is voorzien van een douche, mechanische ventilatie, radiator en wastafelmeubel.



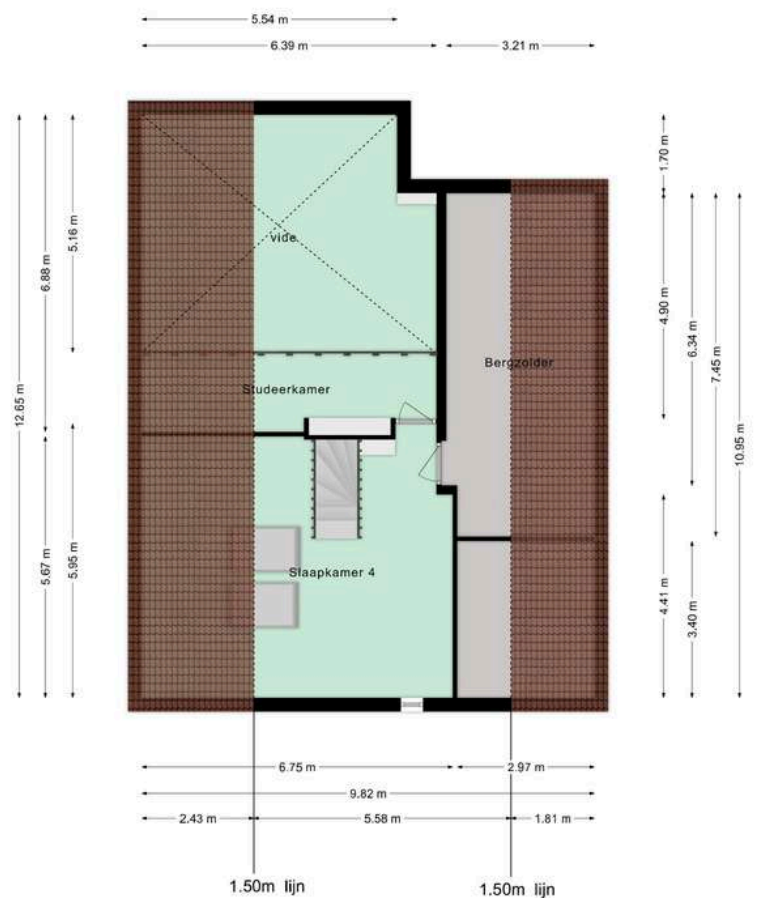


Slaapkamer 3 is afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en een spuitwerk plafond. De slaapkamer biedt toegang tot de tuin middels openslaande tuindeur voorzien van plissé hor.

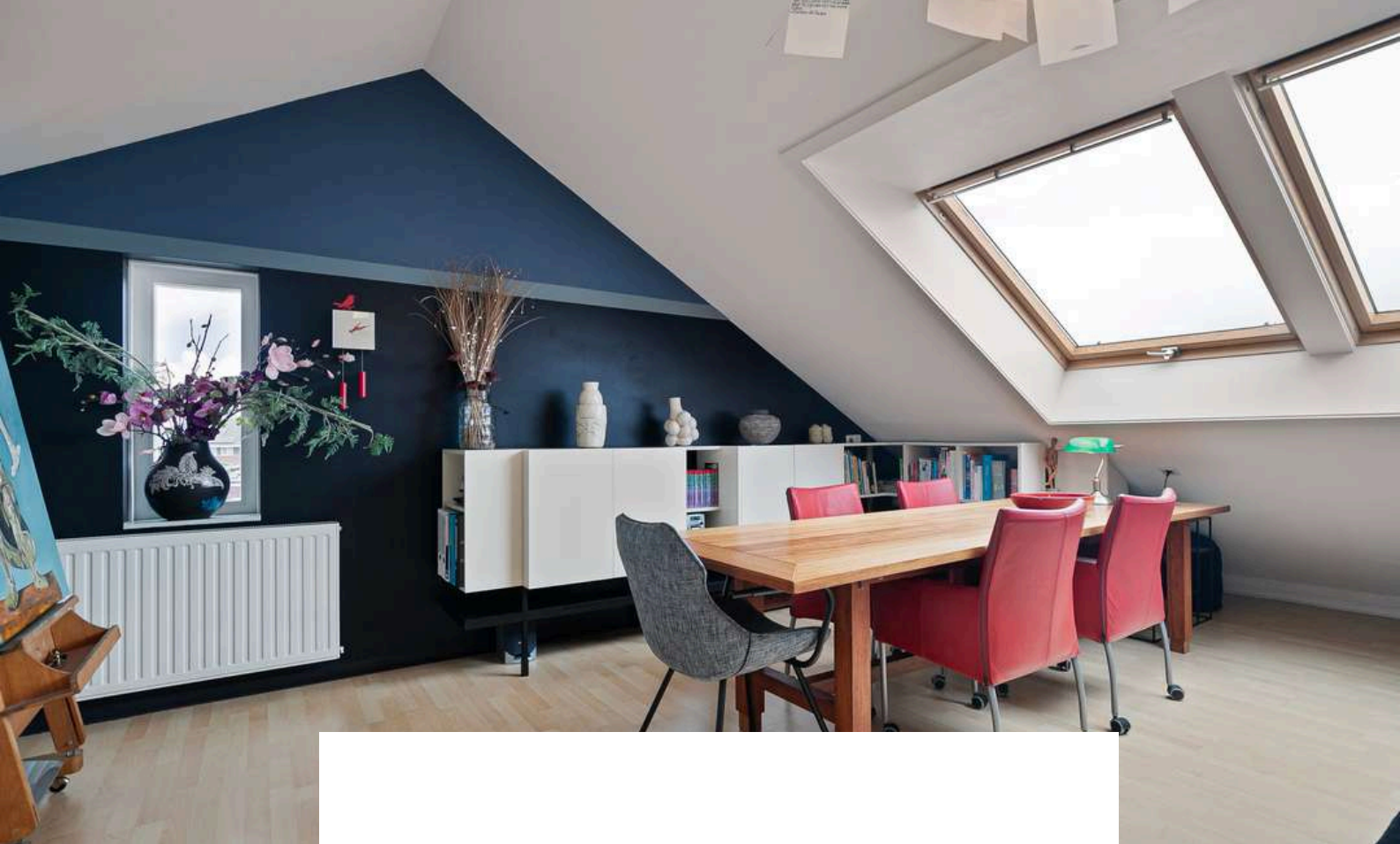


# 1E VERDIEPING

Betonnen verdiepingsvloer



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

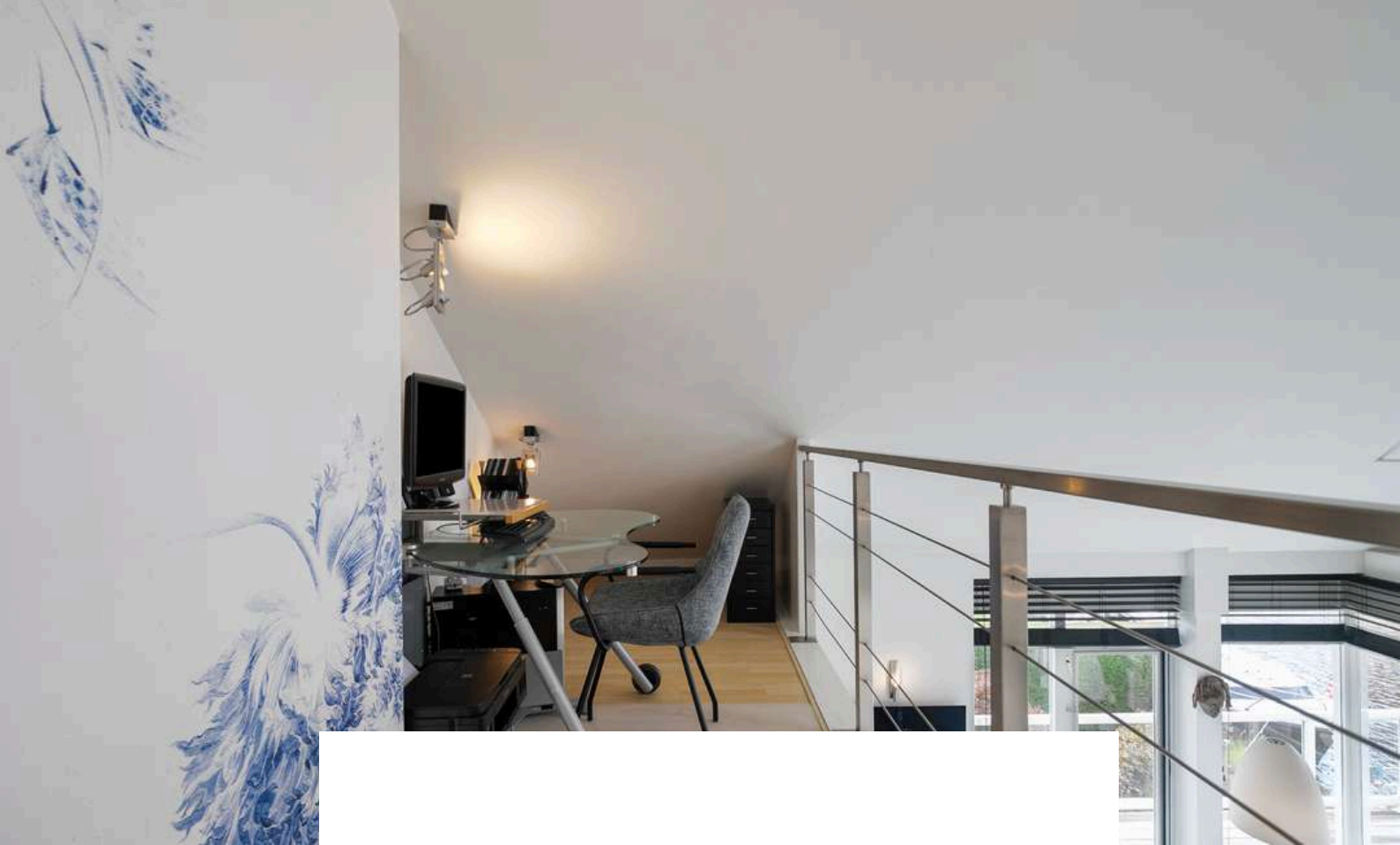


Middels de vaste trap op de begane grond bereiken jullie de slaapkamer op de eerste verdieping. De slaapkamer is afgewerkt met een laminaat vloer, gestucte wanden en een spuitwerk plafond. De slaapkamer is voorzien van 2 Velux dakramen en biedt toegang tot de studeerkamer en de bergzolder die beschikt over een houten vloerconstructie.

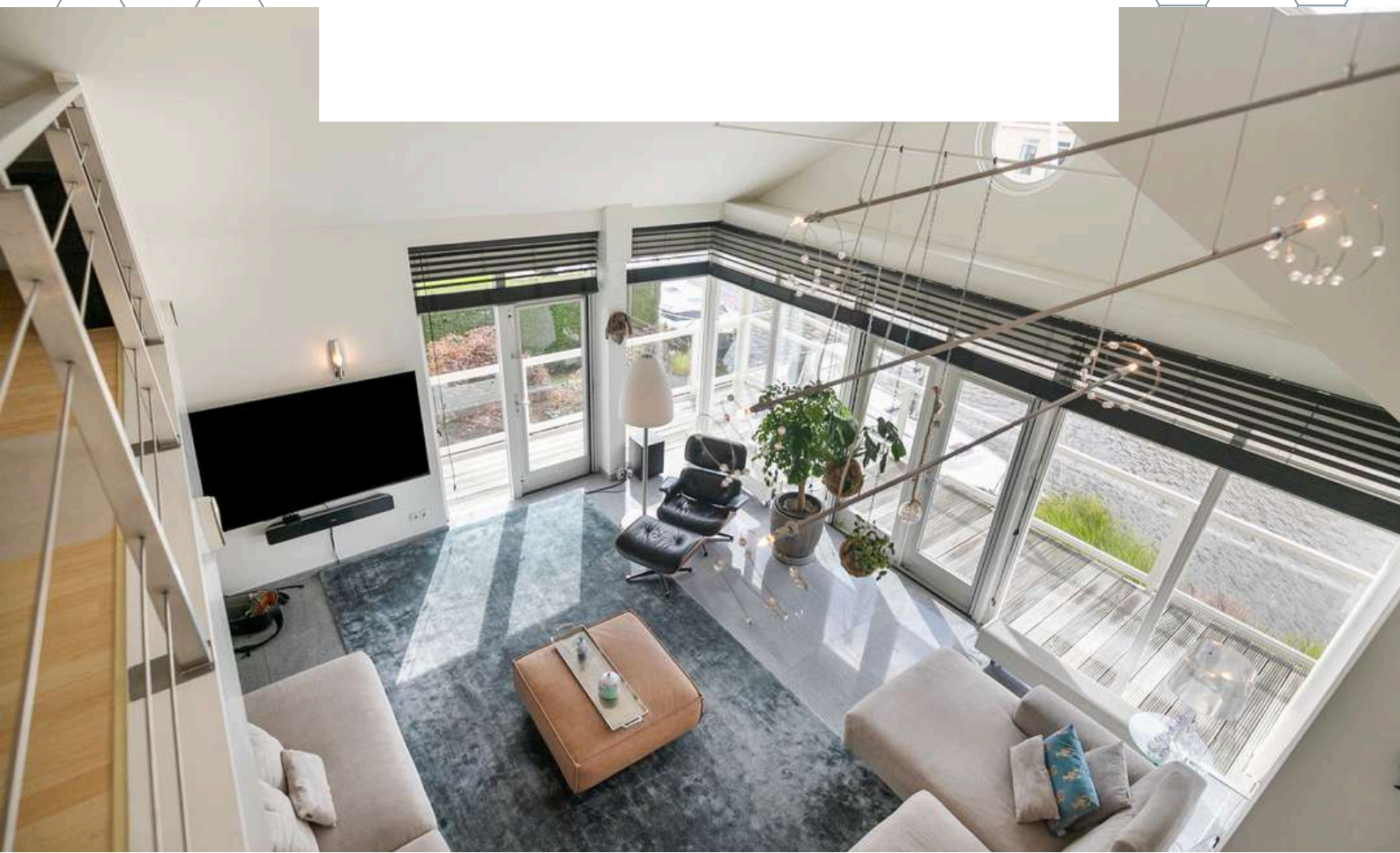


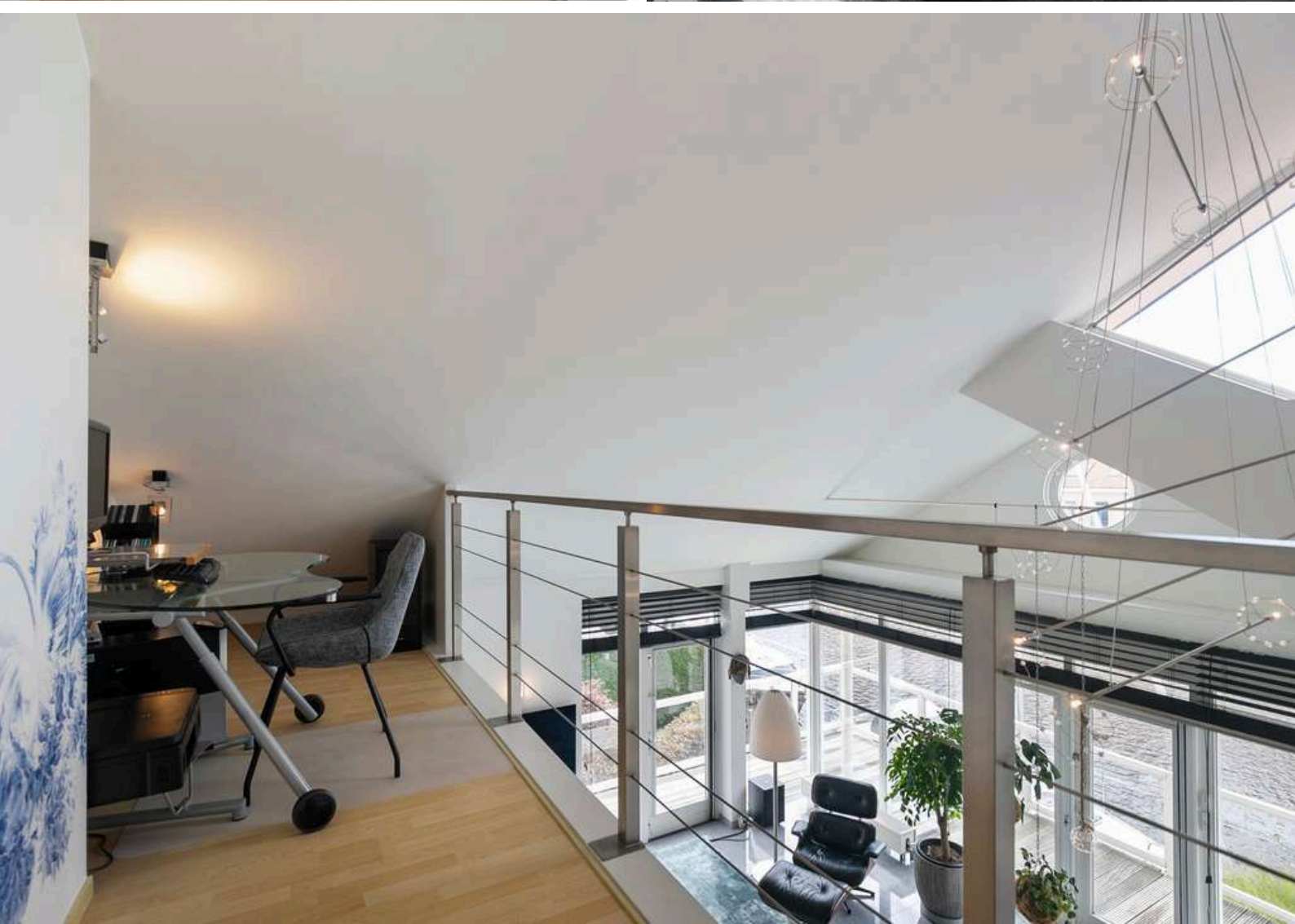
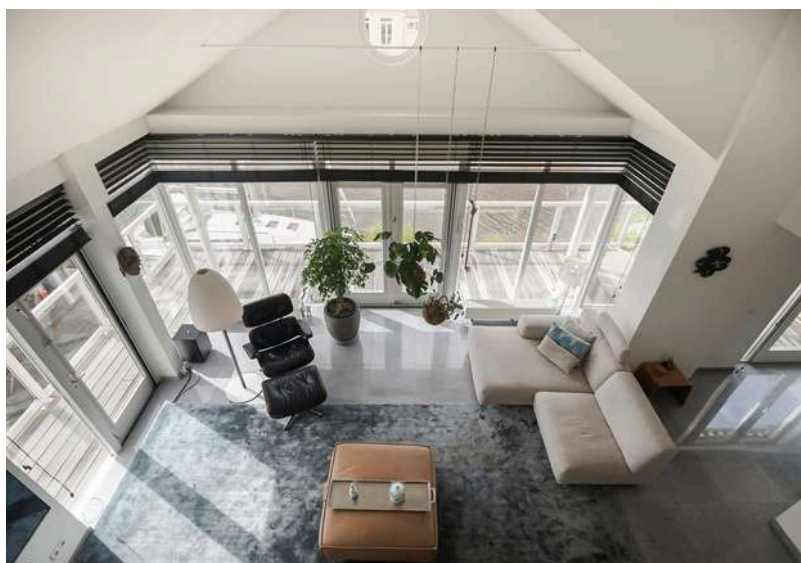






De studeerkamer is afgewerkt met een laminaat vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. Door de vide krijgt de studeerkamer een prachtig open gevoel, met een directe verbinding met de woonkamer beneden.

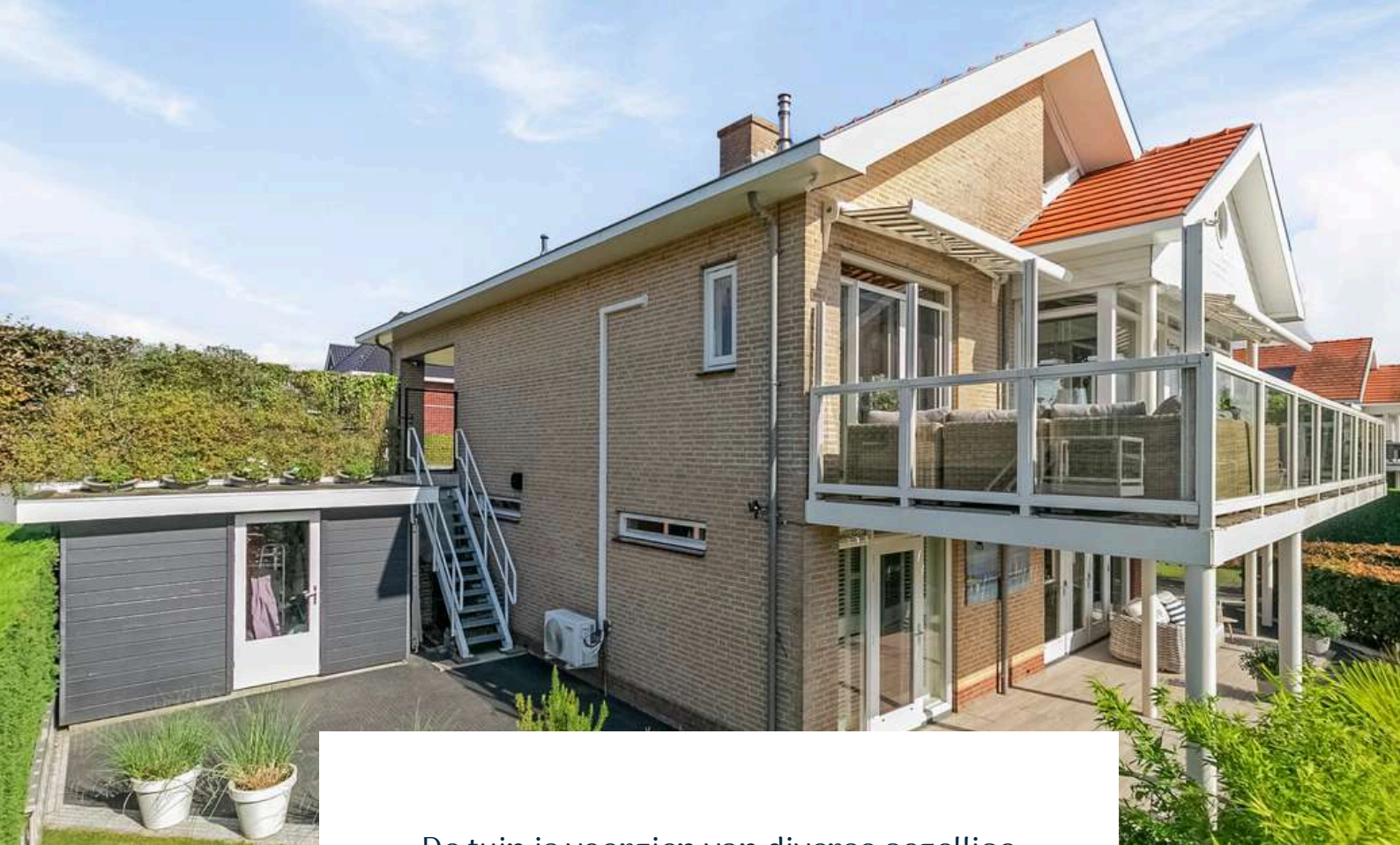




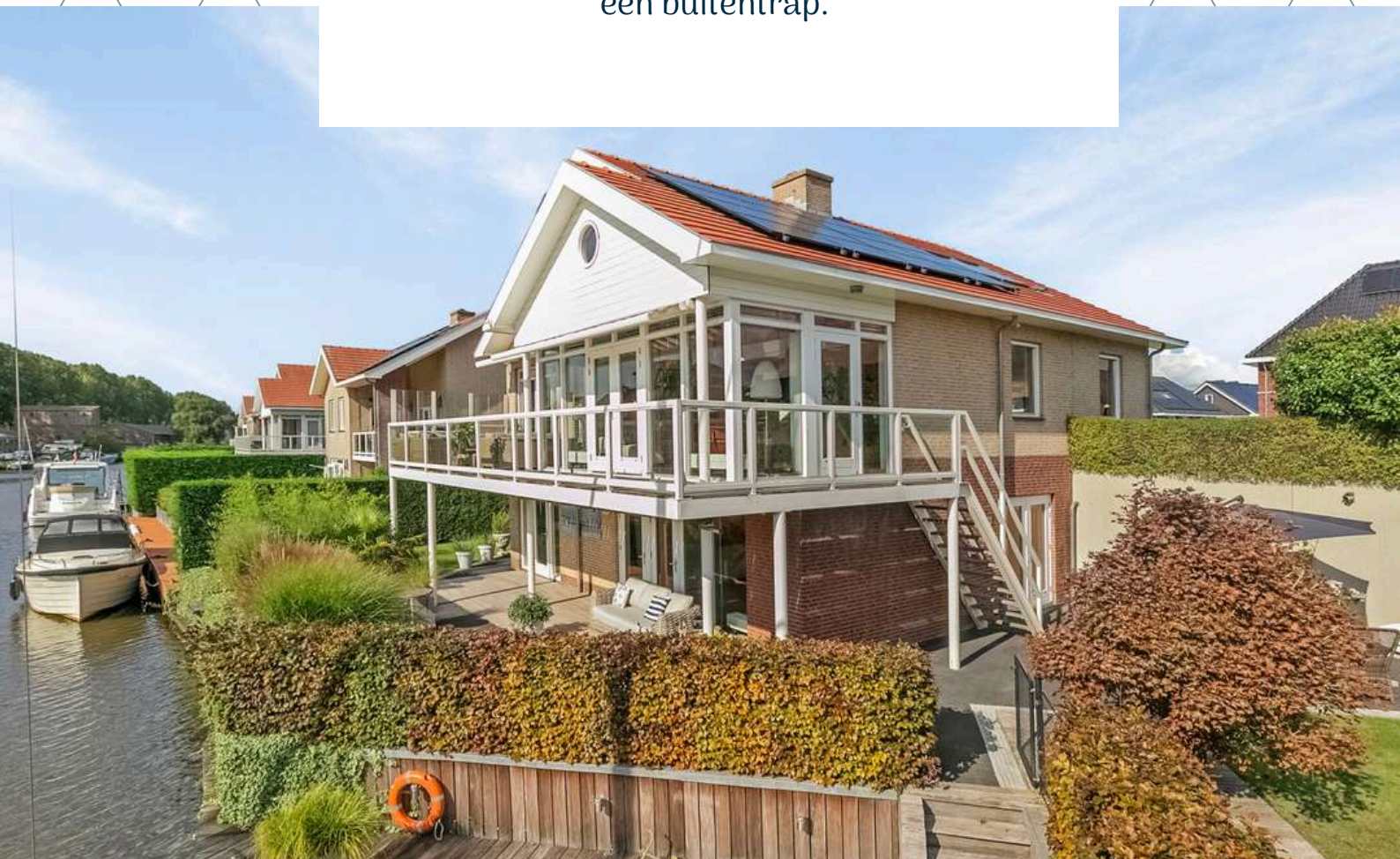


# TUIN

*De tuin van deze villa ligt direct aan het water en biedt een oase van rust en natuur.*



De tuin is voorzien van diverse gezellige zithoekjes zodat ieder moment van de dag genoten kan worden van het buitenleven. De tuin beschikt over sierbestrating, terrassen, buitenverlichting, stroomvoorziening t.b.v. de boot, een kunststof tuinhuisje met elektra en een buitentrap.











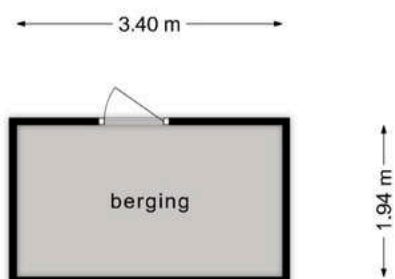


*Een droom voor de boot- c.q. water(sport) liefhebbers onder ons; de tuin biedt direct toegang tot het water met open verbiding naar het Volkerak*





# BERGING



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



# BESTEMMING

## Volgens het Omgevingsloket

### Wonen - Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### Tuin - Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen en erven;
- parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### Omgevingsloket Regels op de kaart



< Opnieuw zoeken

Oost-Havendijk 10, 4651RS Steenberg

Toon documenten op gekozen locatie

Oost-Havendijk 10, 4651RS Steenberg

Kom Steenberg

Bestemmingsplan Gemeente Steenberg

meer kenmerken

vastgesteld 31-01-2019 - geheel onherroepel

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijl

Overig

Bestemmingsvlakken (6)

- Waarde - Archeologie >
- Waterstaat - Waterkering >
- Tuin >
- Wonen >
- Water >
- Verkeer >

Bouwaanduidingen (1)

- vrijstaand

Bouwvlakken (1)

# KAART BAGVIEWER



**HET LIJKT ONS DUS OVERDUIDELIJK  
DAT DEZE UNIEKE WATERVILLA 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



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgerichte	Schaal 1: 500	
21 Huisnummer		Kadastrale gemeente Steenbergem	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie E	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 674	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, gelieferd op 24 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

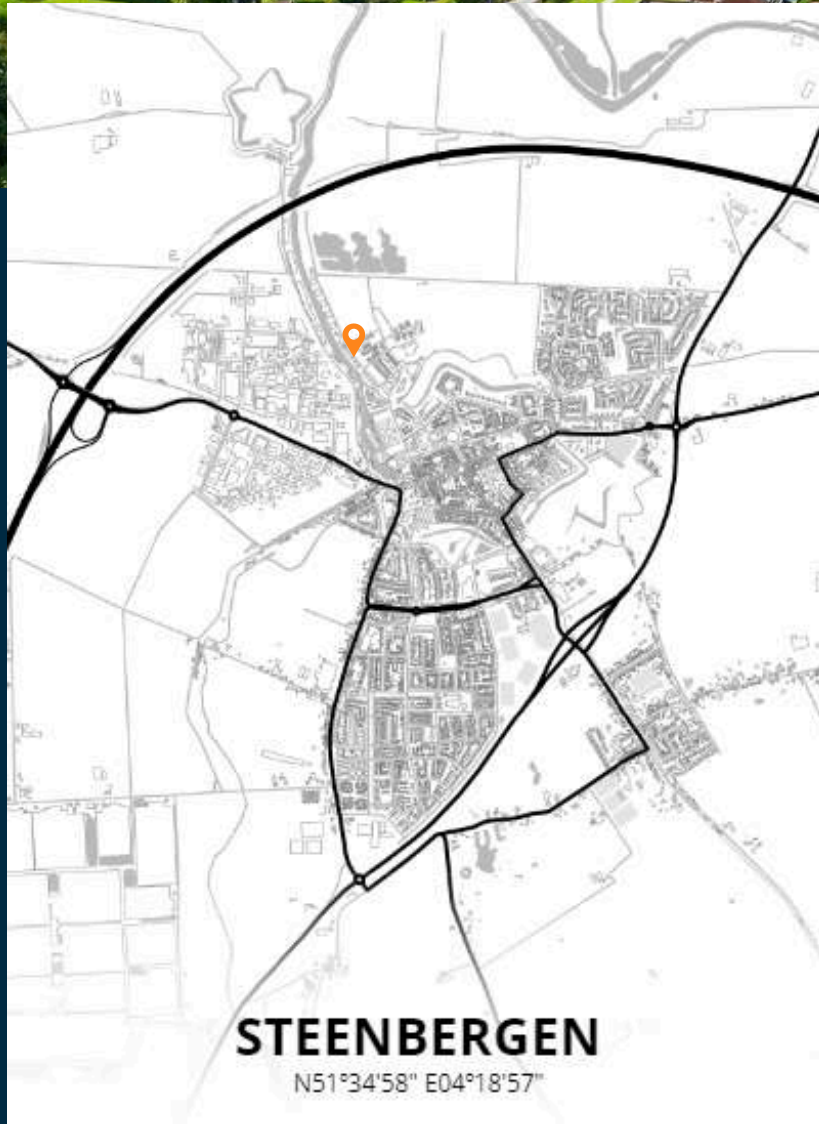
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# 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 '9:41' and signal strength.



# 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