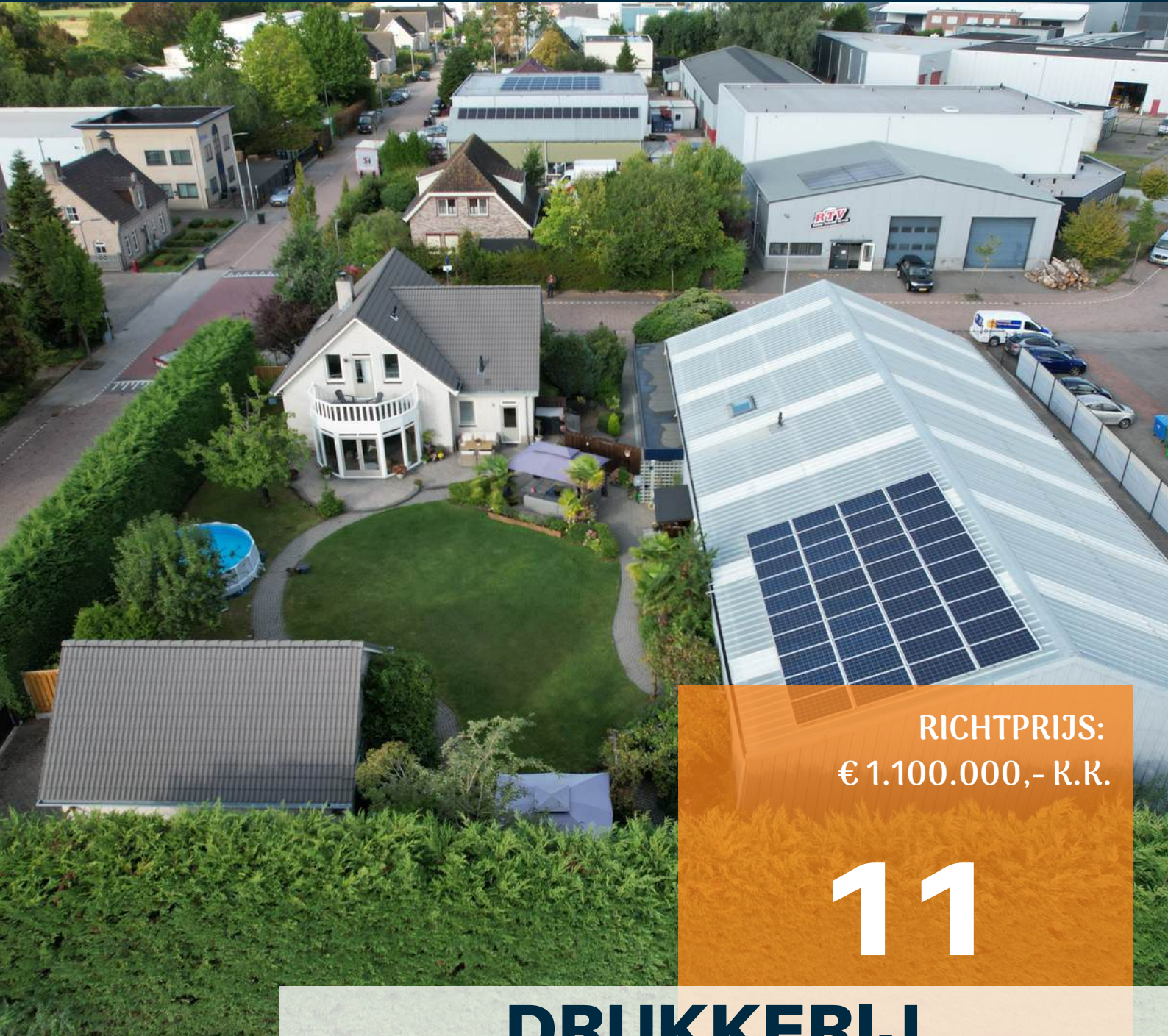


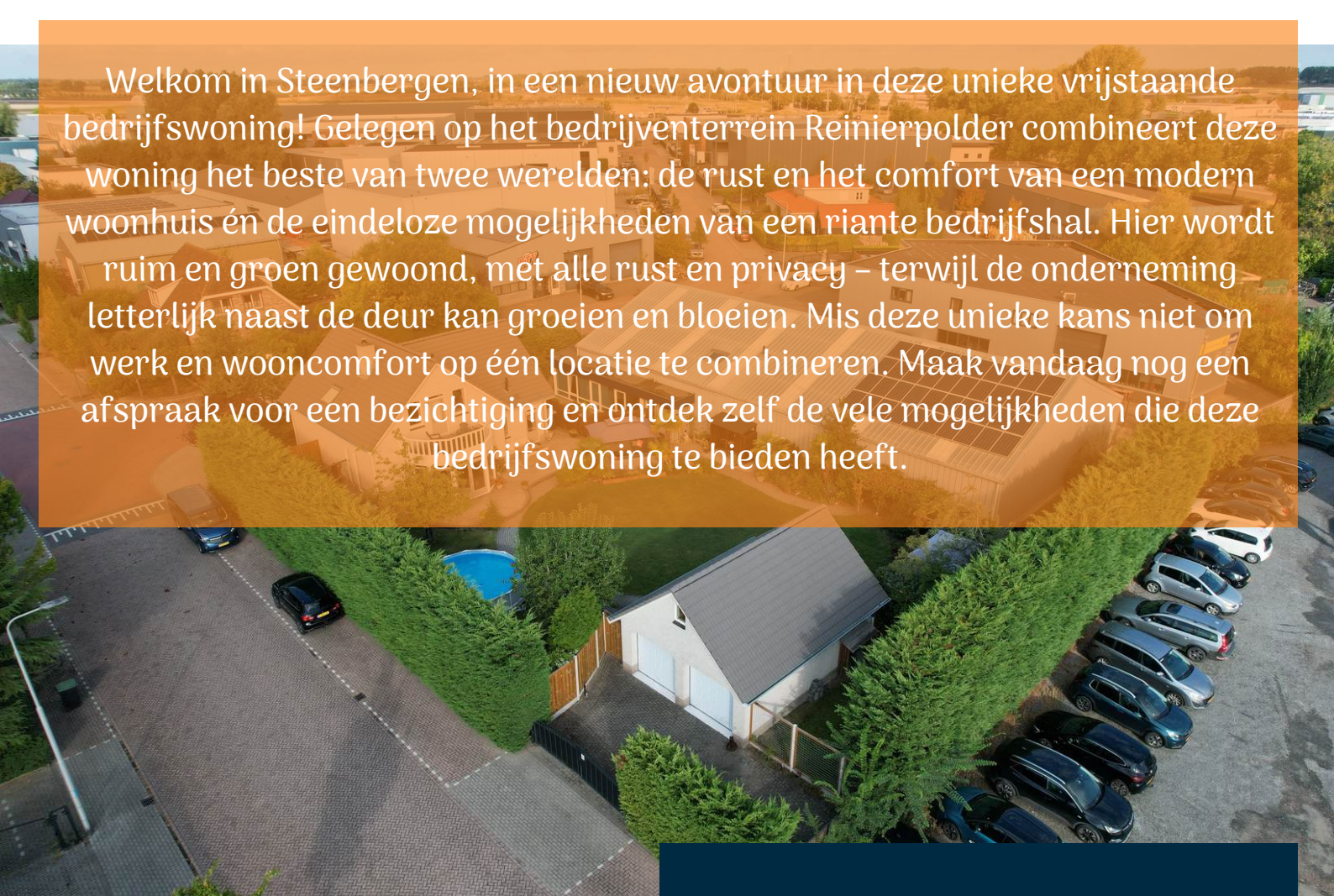


RICHTPRIJS:
€ 1.100.000,- K.K.

11

DRUKKERIJ

(4651 SL)
STEENBERGEN



Welkom in Steenberg, in een nieuw avontuur in deze unieke vrijstaande bedrijfswoning! Gelegen op het bedrijventerrein Reinierpolder combineert deze woning het beste van twee werelden: de rust en het comfort van een modern woonhuis én de eindeloze mogelijkheden van een riante bedrijfshal. Hier wordt ruim en groen gewoond, met alle rust en privacy – terwijl de onderneming letterlijk naast de deur kan groeien en bloeien. Mis deze unieke kans niet om werk en wooncomfort op één locatie te combineren. Maak vandaag nog een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de vele mogelijkheden die deze bedrijfswoning te bieden heeft.

TYPE WONING

**BEDRIJFSWONING +
BEDRIJFSHAL**

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CA. 445 M²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

CA. 361 M²

INHOUD

CA. 3.694 M³

PERCEELOPPERVLAKE

CA. 2.046 M²

BOUWJAAR

2000

TUIN

RONDON

GARAGE

DUBBELE GARAGE, CA, 57 M²

BESTEMMING

BEDRIJVENTERREIN

ZONNEPANELEN

**20 STUKS WONING
20 STUKS BEDRIJFSHAL**

HIGHLIGHTS

- Deze bedrijfswoning met riante bedrijfsloods biedt de perfecte balans tussen werk en privé. Maak zakelijke dromen werkelijkheid zonder in te leveren op wooncomfort.
- Riante bedrijfshal (gebruiksoppervlakte ca. 249 m² en overige inpandige ruimte ca. 361 m²) vol mogelijkheden – een plek waar werk en creativiteit samenkomen! (Bedrijf van categorie 2), zie de bestemming op de pagina omgevingsplan in deze brochure.
- De bedrijfswoning beschikt over een dubbele garage met verdieping van ca. 57 m², volop ruimte voor auto's, fietsen, gereedschap of opslag dus ;).
- Twee badkamers vol comfort – ochtenddrukte? Geen probleem! Iedereen kan genieten van een momentje rust en luxe.
- Met meerdere slaapkamers biedt deze bedrijfswoning volop ruimte voor een groot gezin, gezellige logeerpartijen of het uitoefenen van de favoriete hobby's.
- Tijd voor een break! Geniet in de heerlijke achtertuin van een welverdiende pauze, gezellige BBQ met vrienden en familie of gewoon van het zonnetje.
- Ideale ligging op het industrieterrein Reinierpolder in Steenbergen en dus een snelle verbinding richting o.a. Rotterdam – Den Haag – Amsterdam – Goes – Antwerpen.
- Aan ruimte geen gebrek! Wij bieden een woonoppervlakte van ca. 445 m², overige inpandige ruimte van ca. 361 m², gebouw gebonden buitenruimte van ca. 10 m², externe bergruimte van ca. 57 m² en een inhoud van ca. 3.694 m³.

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 bedrijfswoning! 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, de directe link naar de dataroom staat achter in de brochure.
- Het bouwjaar van de bedrijfshal is 1999 en het bouwjaar van de bedrijfswoning is 2000.



KENMERKEN WOONHUIS

TYPE WONING
BEDRIJFSWONING

WOONOPPERVLAKTE
CA. 196 M²

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE
CA. 10 M²

INHOUD
CA. 755 M³

ENERGIELABEL
A

TUIN
RONDON

GARAGE
DUBBELE GARAGE CA. 57 M²

VERWARMING
**CV-KETEL (REMEHA, 2021),
HOUTKACHEL (DRAAIBAAR),
VLOERVERWARMING**

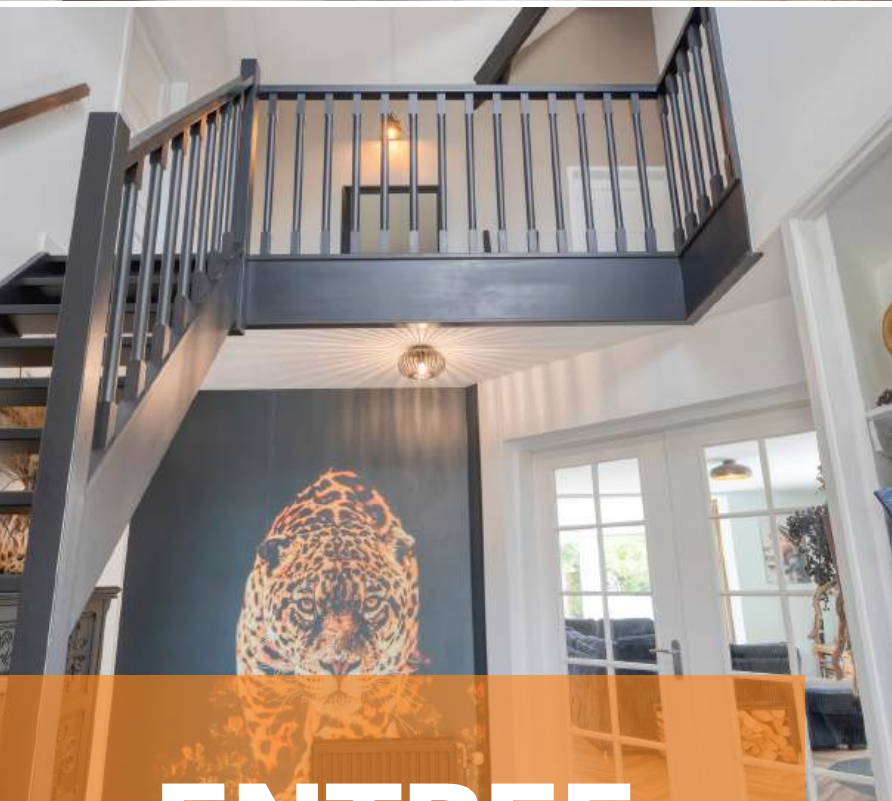
ISOLATIE
**VLOER-, MUUR-, DAKISOLATIE &
ISOLERENDE BEGLAZING**

ZONNEPANELEN
20 STUKS



BEGANE GROND





ENTREE

*Jullie komen aan bij deze vrijstaande
bedrijfswoning en lopen middels de
fraai aangelegde voortuin de woning
binnen.*

De hal c.q. entree is afgewerkt met een
PVC-vloer, vliesbehang wanden en
spuitwerk plafond. De hal biedt toegang tot
de meterkast, garderobe, betegeld toilet
met fonteintje, slaapkamer, woonkamer,
keuken en eerste verdieping middels een
vaste trapopgang.

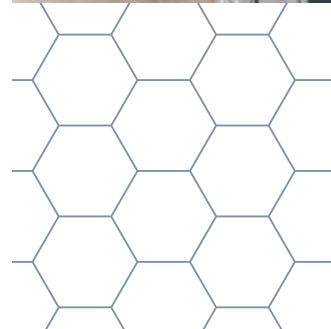
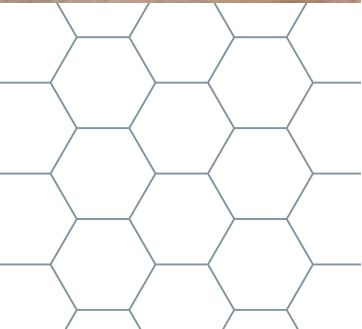


WOONKAMER

In de woonkamer nodigen de verschillende zithoekjes uit tot ontspannen: een plek om een goed boek te lezen, een spelletje te spelen of gewoon samen te genieten.



De woonkamer is afgewerkt met een PVC-vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De woonkamer beschikt over een houtkachel (draaibaar), tuindeuren, serre en biedt toegang tot de open keuken. De houtkachel voegt een knusse, warme touch toe en creëert een gezellige sfeer tijdens lange winteravonden.









KEUKEN

*De open keuken laat jullie chefs handen kriebelen,
want wie wilt hier nou niet heerlijke recepten
uitproberen?*



De open keuken is afgewerkt met een PVC-vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De in hoek opgestelde keukeninrichting is voorzien van diverse kastruimte, 4-pits gasfornuis met grillplaat, oven, koelkast, afzuigkap, magnetron, spoelbal, apothekerskast en vaatwasser. De keuken biedt toegang tot de bijkeuken.

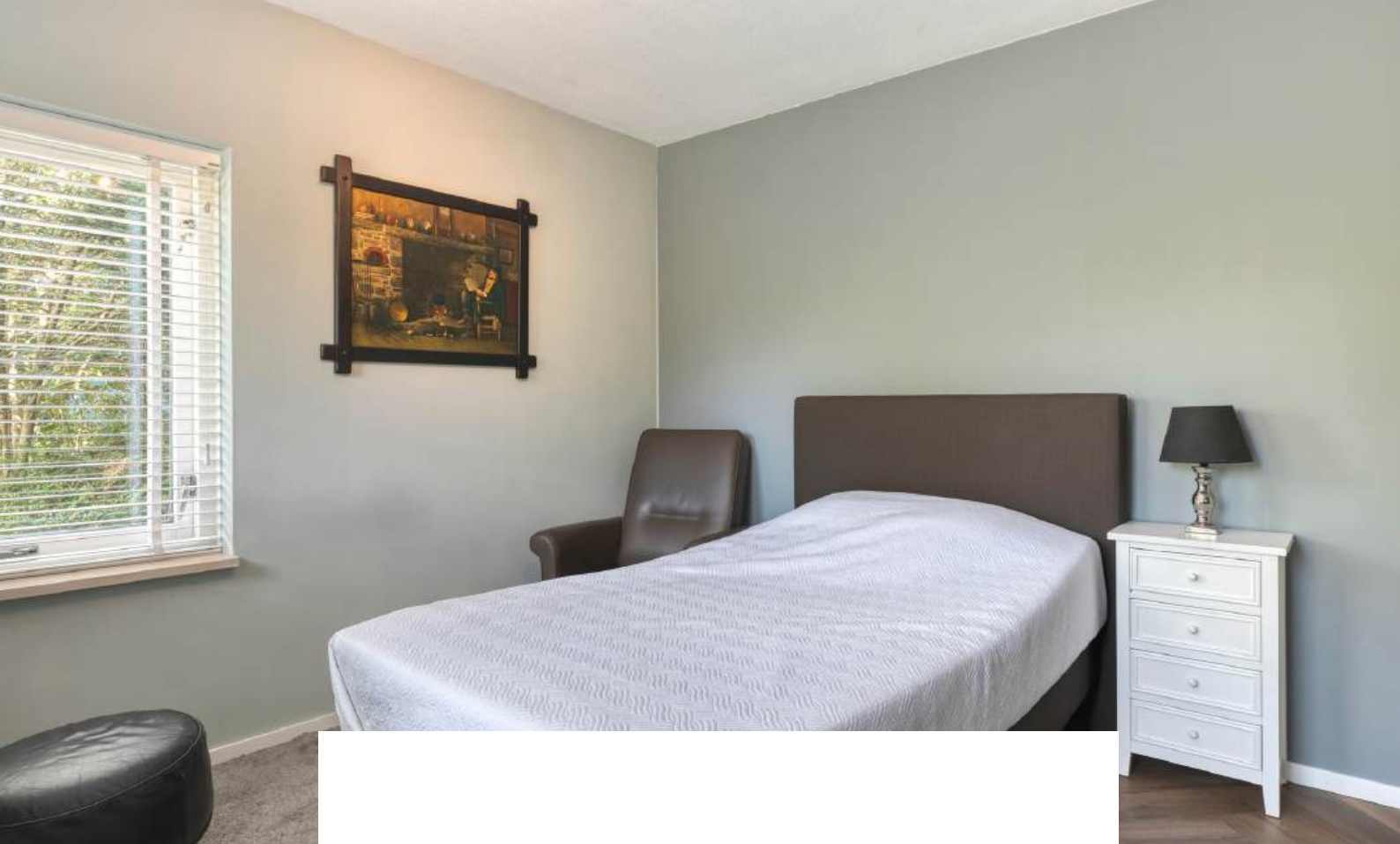






De bijkeuken is afgewerkt met een PVC-vloer, betegelde wanden en een gesaust plafond. De bijkeuken is voorzien van de aansluiting voor wasmachine en droger en biedt toegang tot de achtertuin.



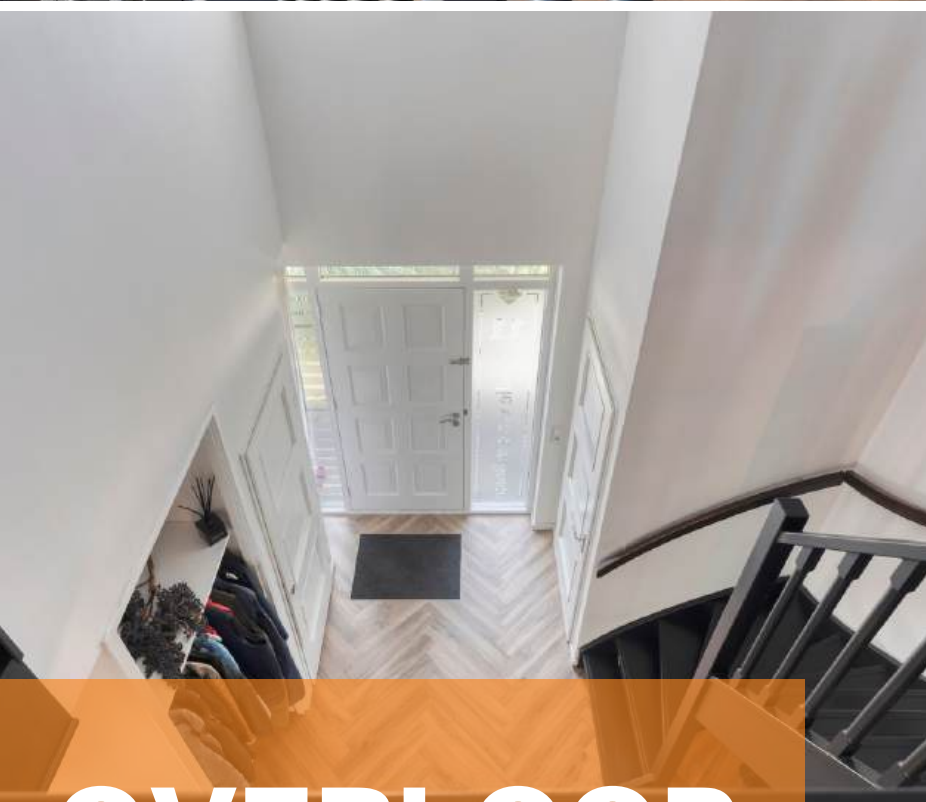


Slaapkamer 1 is afgewerkt met een PVC-vloer, vliesbehang wanden en een spuitwerk plafond.



1E VERDIEPING





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, vliesbehang wanden en plafond. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.



SLAAPKAMERS

De woning beschikt over 4 slaapkamers op de eerste verdieping en één ruime slaapkamer op de begane grond.



Slaapkamer 2 is afgewerkt met een laminaat vloer, vliesbehang wanden en een dakplaten plafond. De slaapkamer is voorzien van een inbouwkast en biedt toegang tot het balkon en de luxe ensuite badkamer.

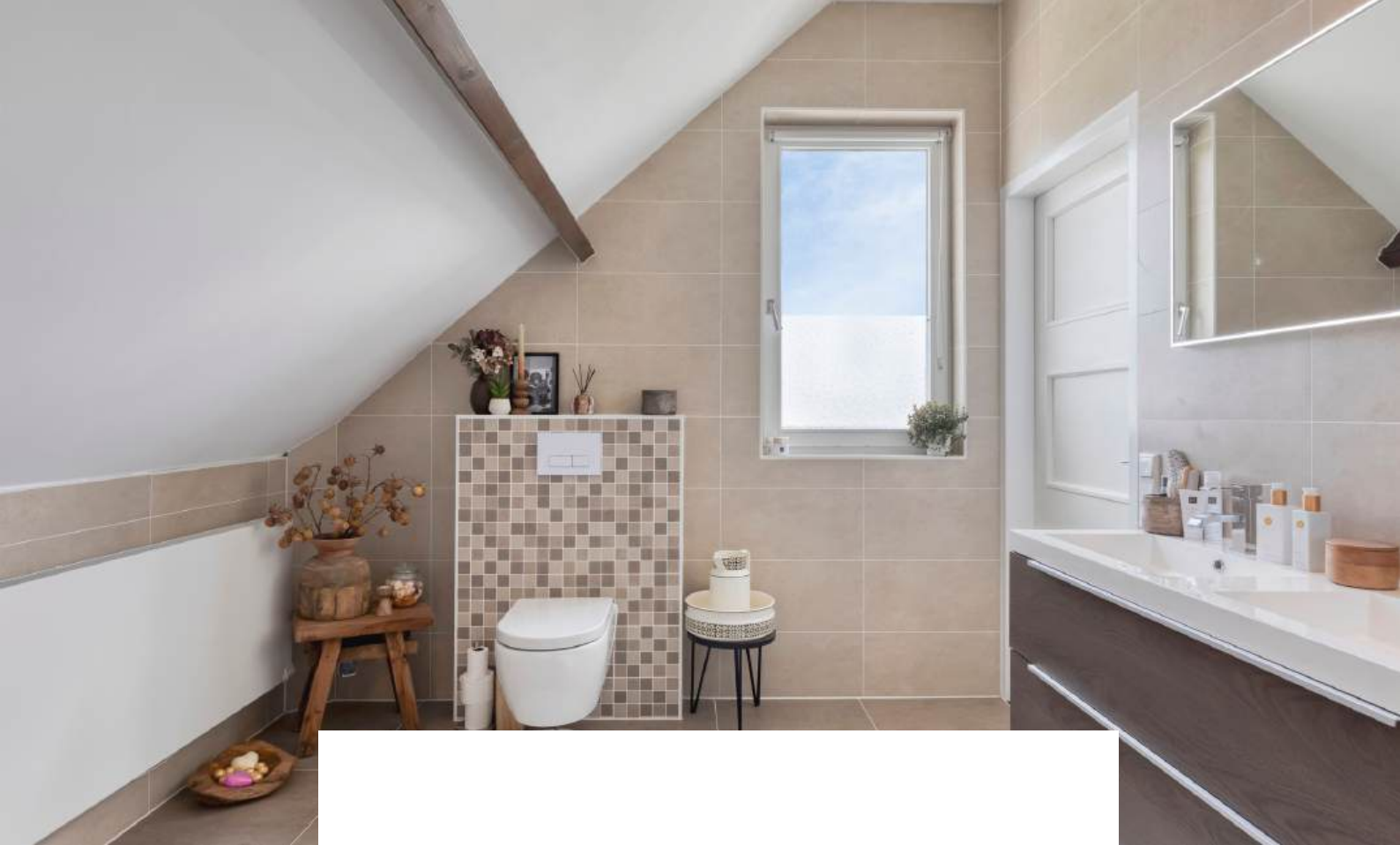




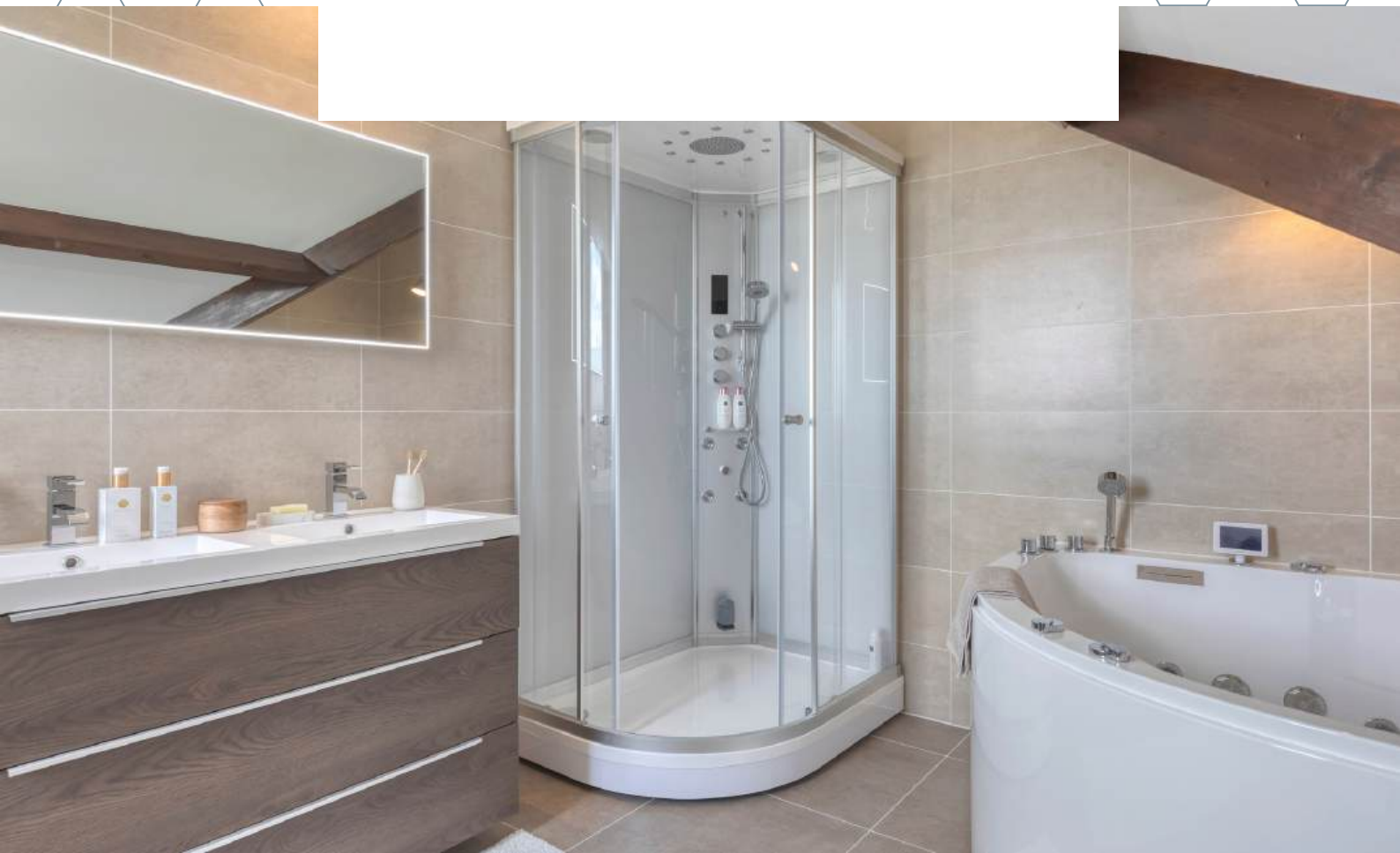


BADKAMER

*Ervaar elke dag dat hotelgevoel in deze luxe
badkamer uit 2024.*



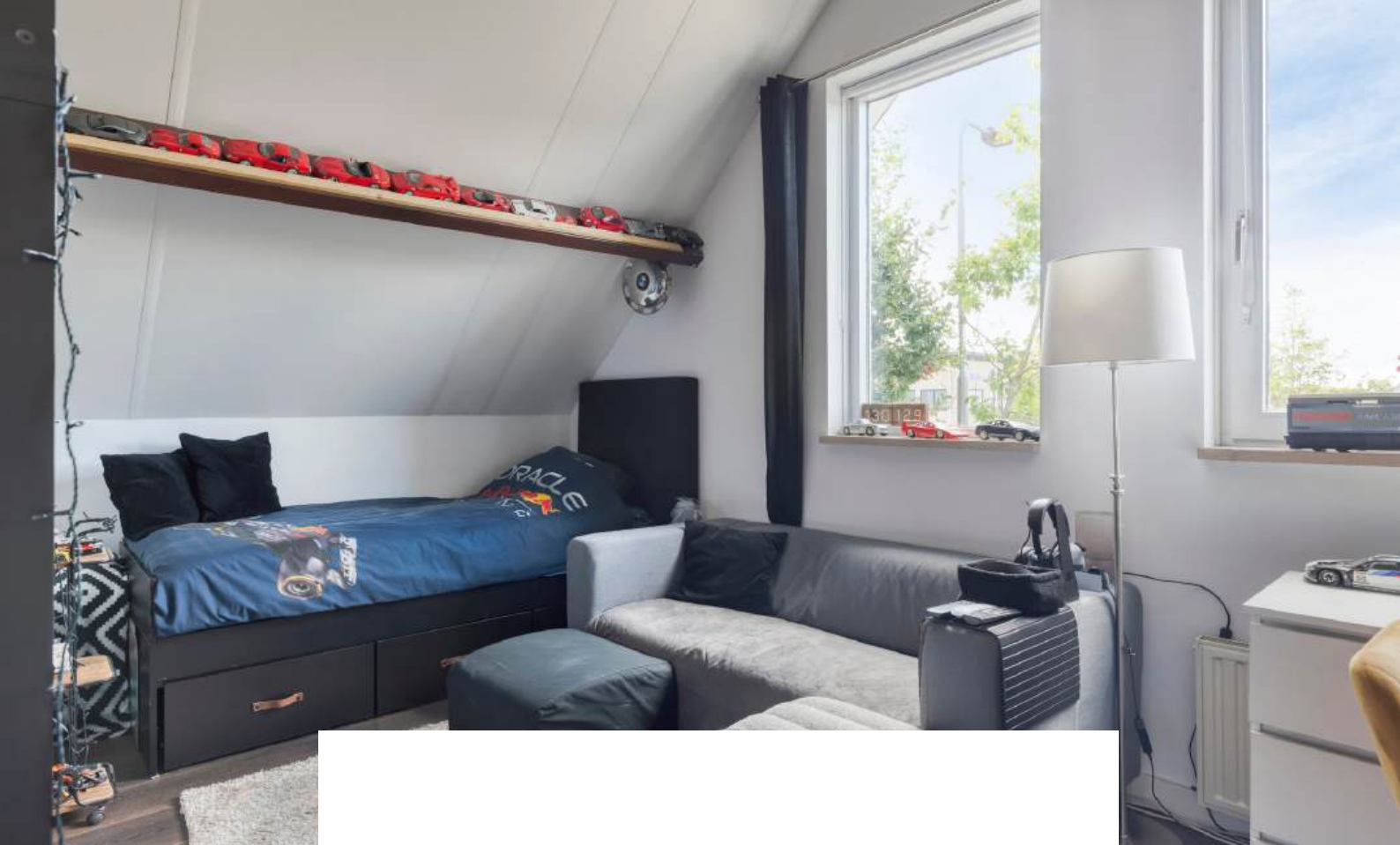
De moderne badkamer (2024) is afgewerkt met een betegelde vloer (incl. vloerverwarming), betegelde wanden en een gestuct plafond. De badkamer is voorzien van een Whirlpool, douche, toilet en dubbele wastafel in meubel.





Slaapkamer 3 is afgewerkt met een laminaat vloer, vliesbehang wanden en een dakplatenplafond.





Slaapkamer 4 is afgewerkt met een laminaat vloer, vliesbehang wanden en een dakplaten plafond.





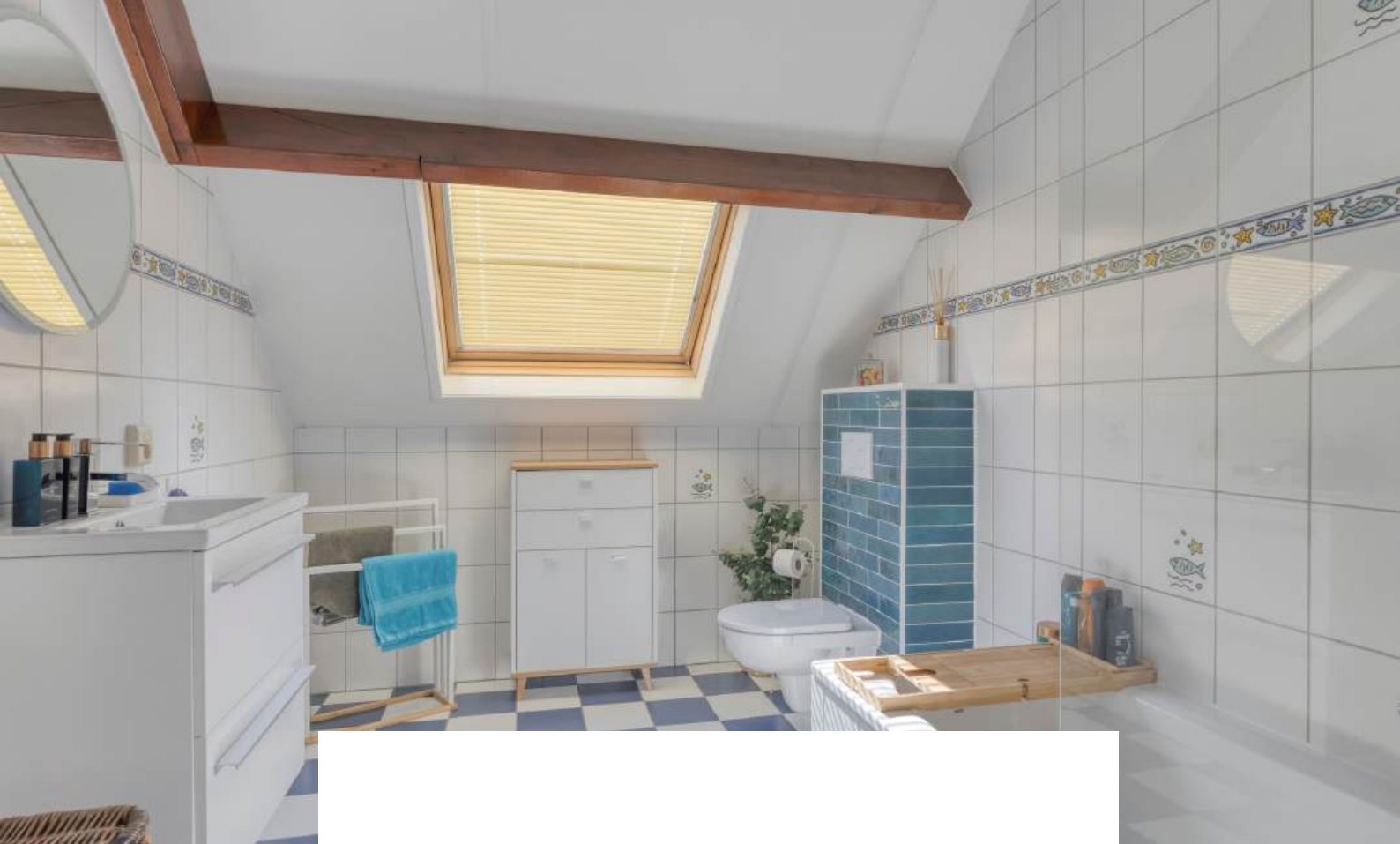
Slaapkamer 5 is afgewerkt met een laminaat vloer, vliesbehang wanden en een dakplaten plafond. De slaapkamer beschikt over knieschotkasten.





BADKAMER

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



De badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en een dakplatenplafond. De badkamer is voorzien van een bad-douche combi, toilet, wastafel en natuurlijke- en mechanische ventilatie.





TUIN

Achter de woning strekt zich een grote, groene tuin uit, een oase van rust en privacy. Hier is ruimte voor ontspanning, spelende kinderen, een zomerse barbecue of gewoon een momentje in de zon.



Verschillende leuke zithoekjes nodigen uit om te genieten van het buitenleven, van een kop koffie in de ochtendzon tot een gezellige borrel in de avond.

De achtertuin is o.a. voorzien van een gazon, sierbestrating, borders en omheining, en biedt daarnaast een omheinde hondenkennel, een perenboom, een appelboom en een sfeervolle pergola met druiven.

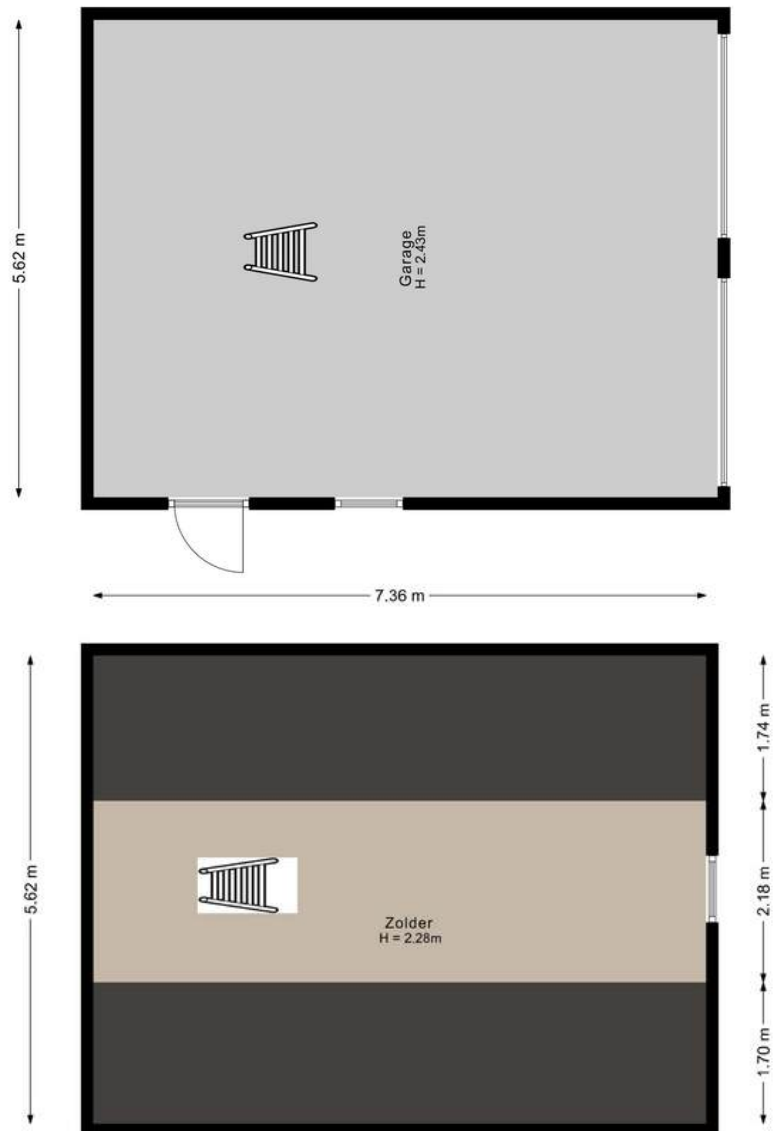
Vanuit de tuin is er tevens toegang tot de dubbele garage. De dubbele garage van ca. 57 m² is voorzien van elektra en vliering.







DUBBELE GARAGE









KENMERKEN BEDRIJFSHAL

TYPE BEDRIJVGIGHEID
BEDRIJF VAN CATEGORIE 2

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
CA. 249 M²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
CA. 361 M²

INHOUD
CA. 2.939 M³

TUIN
RONDON

LOODS
CA. 361 M² - HOOGTE VAN 6,91 M

VERWARMING
AIRCONDITIONING (2024)

ZONNEPANELEN
20 STUKS

DRAAGKRACHT VLOER
1000 KG/M²



BEDRIJFSHAL

BEGANE GROND



BEDRIJFSHAL

1E VERDIEPING





De riante bedrijfshal biedt volop mogelijkheden voor bedrijvigheid, projecten of hobby's. Voorzien van o.a. een kantoor, pantry en sanitaire voorzieningen biedt de bedrijfshal is deze bedrijfshal geschikt voor diverse bedrijvigheid (categorie 2). Om de ruimte, indeling en mogelijkheden écht te ervaren, is een bezichtiging absoluut aan te raden.







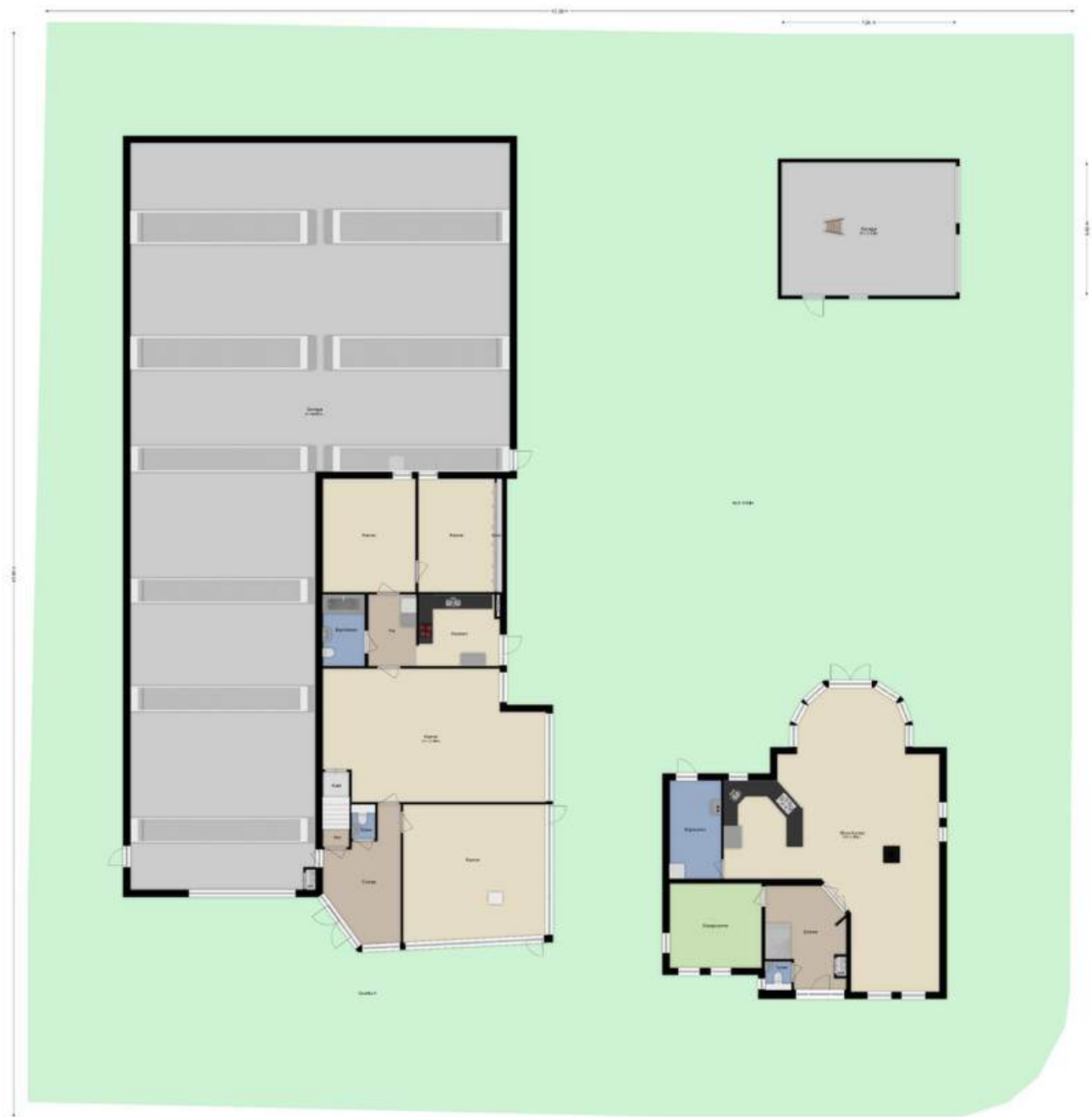






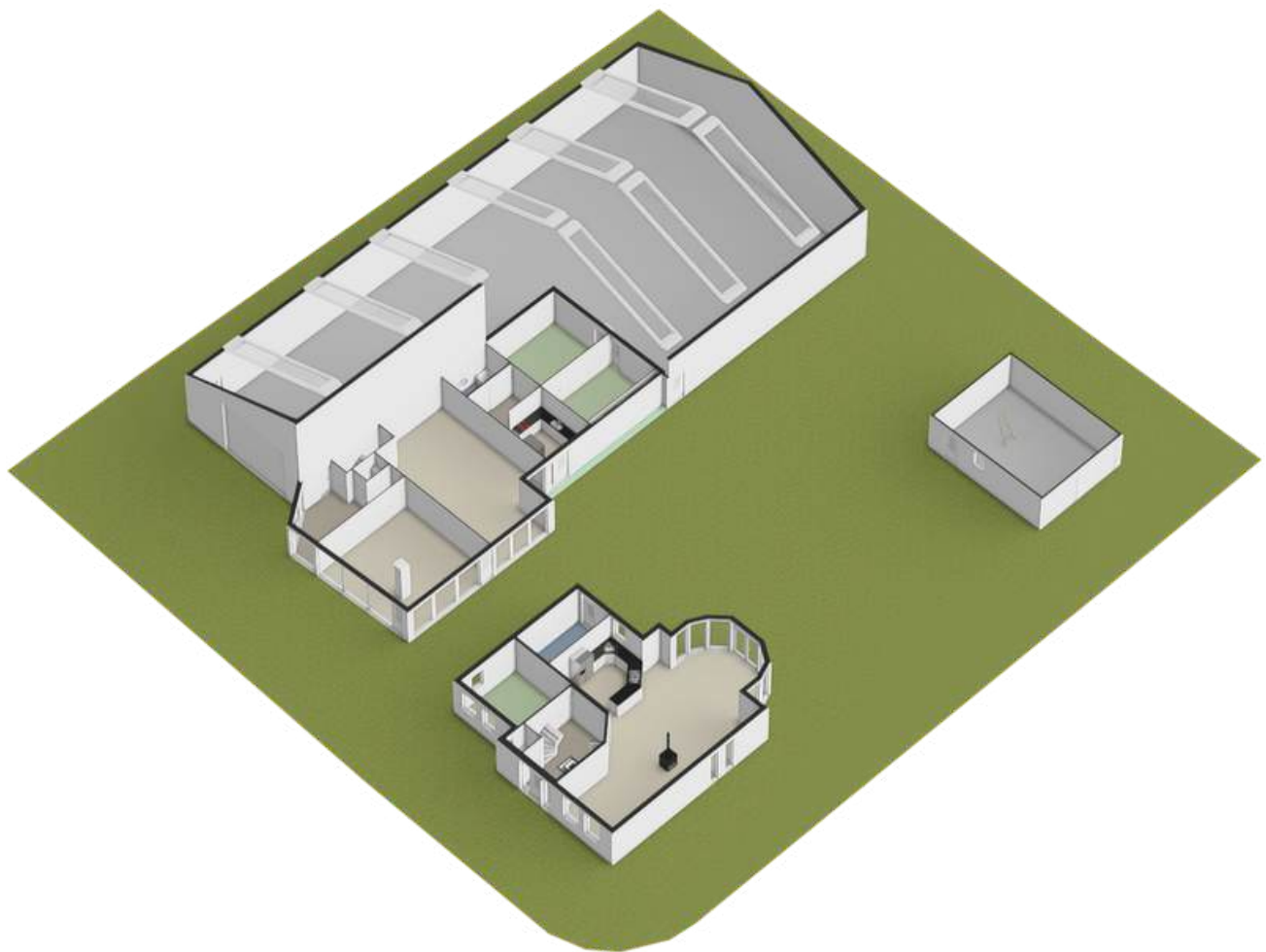
PLATTEGROND

Begane grond + tuin



PLATTEGROND

Begane grond + tuin



BESTEMMING

Volgens het Omgevingsloket

Bedrijventerrein - 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 bezoekenmogelijkheid;
 - 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.

 Omgevingsloket

Regels op de kaart

< Locatie zoeken

Drukkerij 11, 4651SL Steenberg

▼ Toon documenten op gekozen locatie



bestemmingsplan Reinie

bestemmingsplan - Gemeente Steenberg

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 25-06-2015 - geheel onherroepelijk in

Plekinfo Regels Bijlage Bijlagen bij toelicht

Bestemmingsvlakken (2)

- ☒ Bedrijventerrein >
- ☐ Verkeer >

Bouwvlakken (1)

- ☐ bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- ☒ bedrijf van categorie 2

Maatvoeringen (2)

- ▼ Maximum goothoogte (m) (1)
- ☒ Maximum goothoogte (m): 7

KAART BAGVIEWER





**HET LIJKT ONS DUS OVERDUIDELIJK
DAT DEZE BEDRIJFSWONING 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: **1185 + 1184**
Kadastrale grootte: **2.046 m²**
Kadastrale gemeente: **Steenbergen**
Adresaanduiding: **Drukkerij 11, 4651 SL Steenbergen**

1185	Kadastrale grens met perceelnummer
24	Bebouwing met huisnummer
1185	Voorlopige kadastrale grens
1185	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

JOYCE DE GROOT
K-RMT MAKELAAR

085 020 13 90
0636501774
joyce@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 'Contactgegevens:' and includes 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 titled 'Jouw bod:' with a 'Bedrag:*' field and a label '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



MAIL DEZE VOUCHER NAAR:
INFO@BUURON-KUIPERS.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



Nieuwbouw store
Sint Josephstraat 45
4611 MK
Bergen op Zoom



Blauwstraat 64
4651 GD
Steenbergen