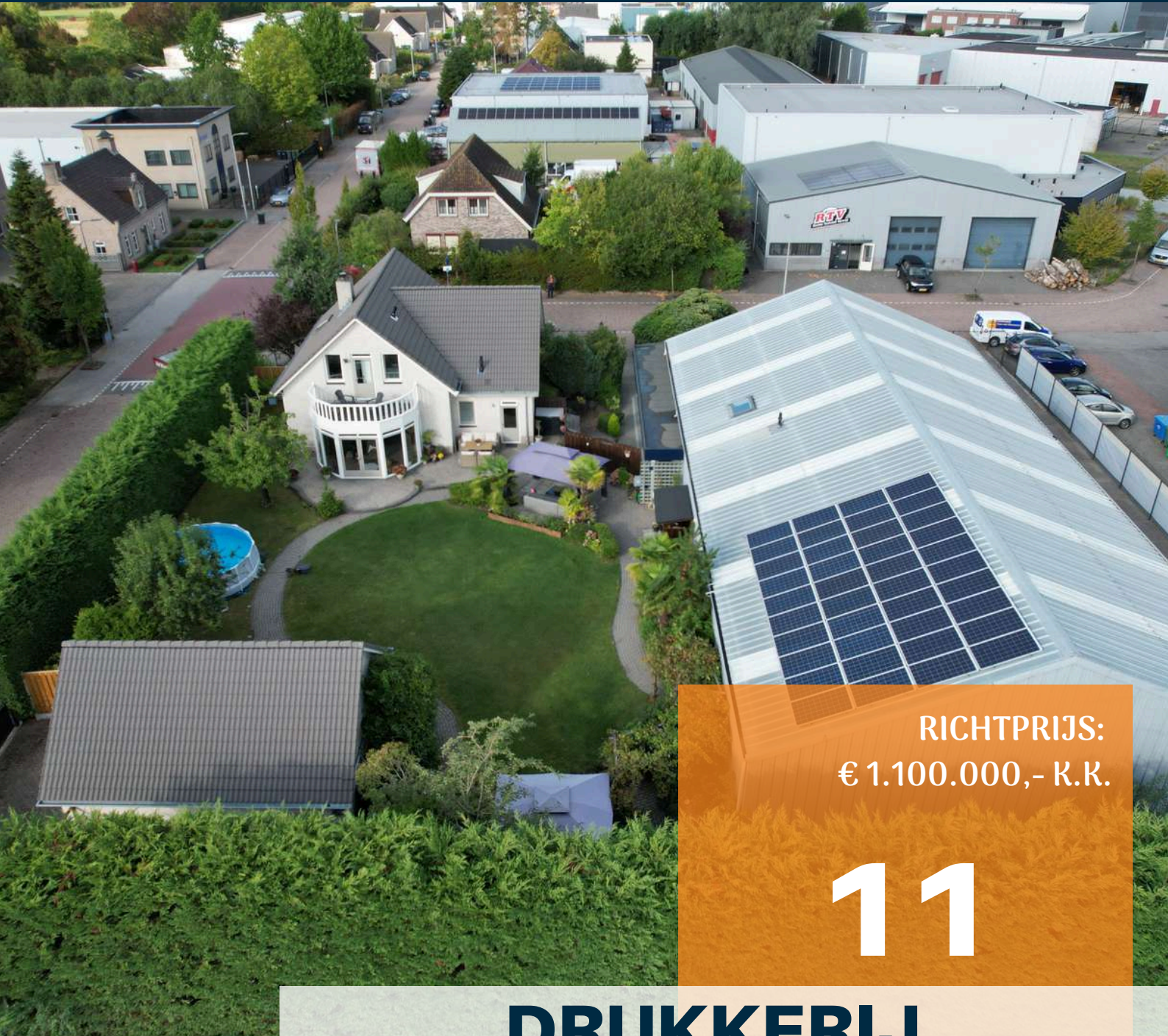




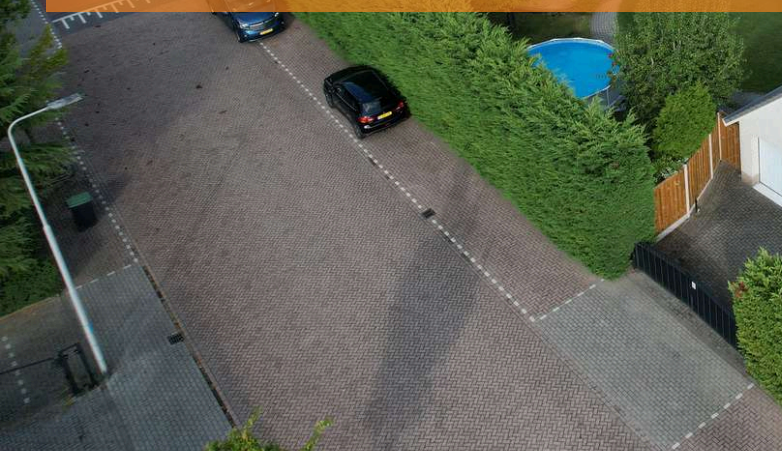
RICHTPRIJS:
€ 1.100.000,- K.K.

11

DRUKKERIJ

(4651 SL)
STEENBERGEN

Welkom in Steenberg, in een nieuw avontuur in deze unieke bedrijfshal met vrijstaande bedrijfswoning! Gelegen op het bedrijventerrein Reinierpolder combineert deze bedrijfshal het beste van twee werelden: de eindeloze mogelijkheden van een riante bedrijfshal én de rust en het comfort van een modern woonhuis. 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
**BEDRIJFSHAL +
BEDRIJFSWONING**

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 riante bedrijfsloods met bedrijfswoning 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 ;).
- Met meerdere kantoorruimtes biedt deze bedrijfshal volop ruimte voor jullie personeel.
- Ideale ligging op het industrieterrein Reinierpolder in Steenberg en dus een snelle verbinding richting o.a. Rotterdam – Den Haag – Amsterdam – Goes – Antwerpen.
- Aan ruimte geen gebrek! Wij bieden een gebruiksoppervlakte 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 Steenberg en 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 BEDRIJFSHAL

TYPE BEDRIJVVIGHEID
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 bedrijf hal geschikt voor diverse bedrijvigheid (categorie 2). Om de ruimte, indeling en mogelijkheden écht te ervaren, is een bezichtiging absoluut aan te raden.





ENTREE

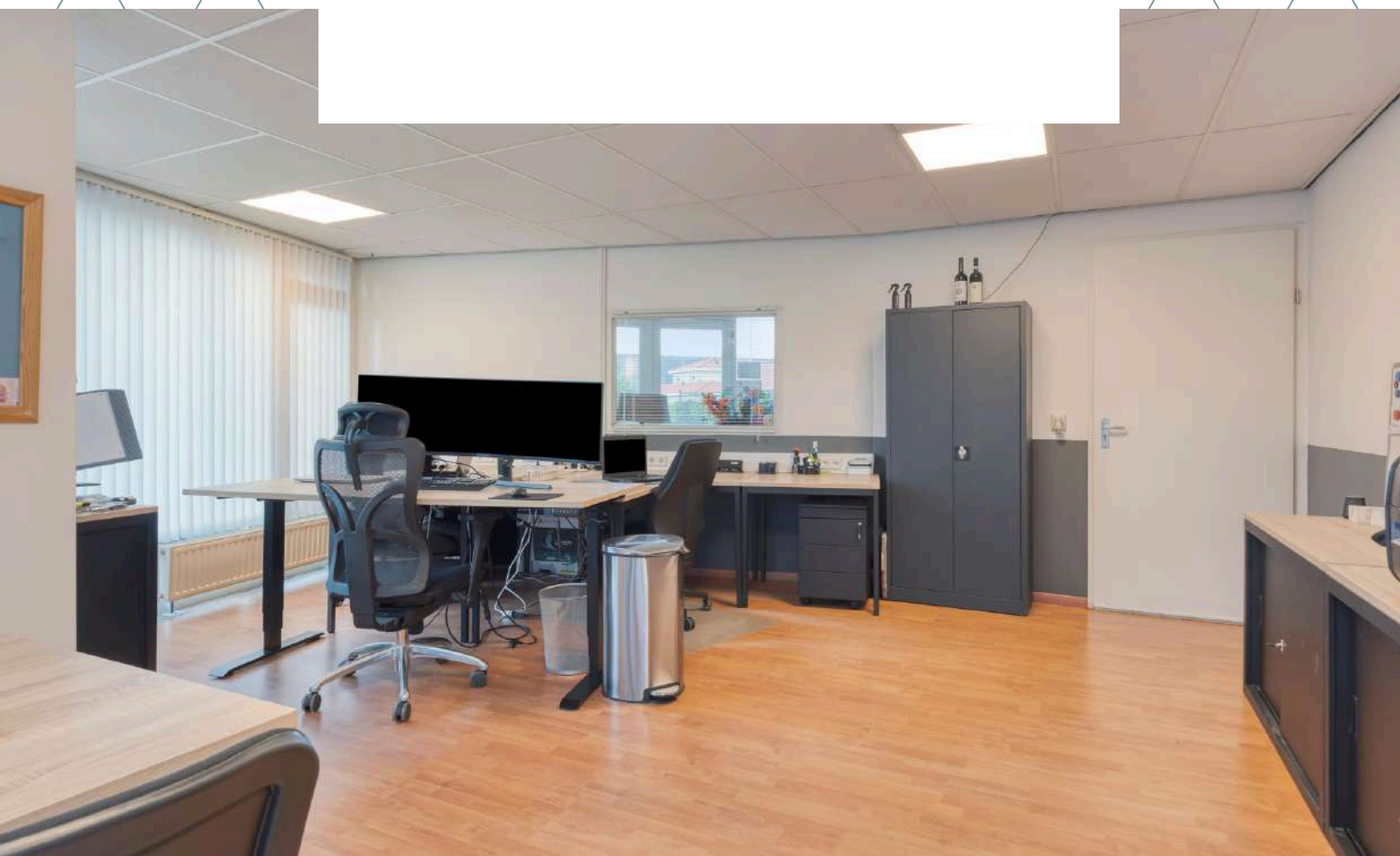
Jullie komen de bedrijfshal binnen via de entree.

Deze biedt toegang tot de bedrijfshal, vier kantoorruimtes een apart toilet met fonteintje en de vaste trapopgang naar de eerste verdieping.

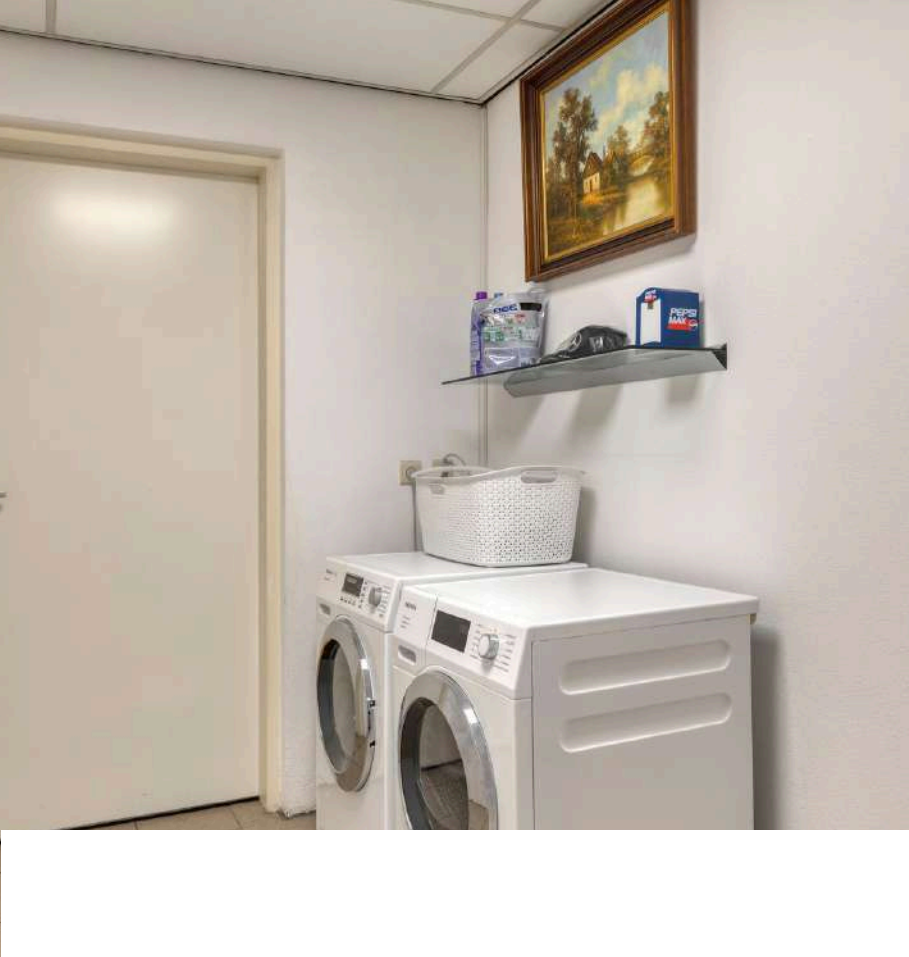


Kantoorruimte 1 biedt toegang tot de tuin.

Kantoorruimte 2 biedt toegang tot de tweede hal welke toegang biedt toe de pantry, badkamer en twee kantoorruimtes.



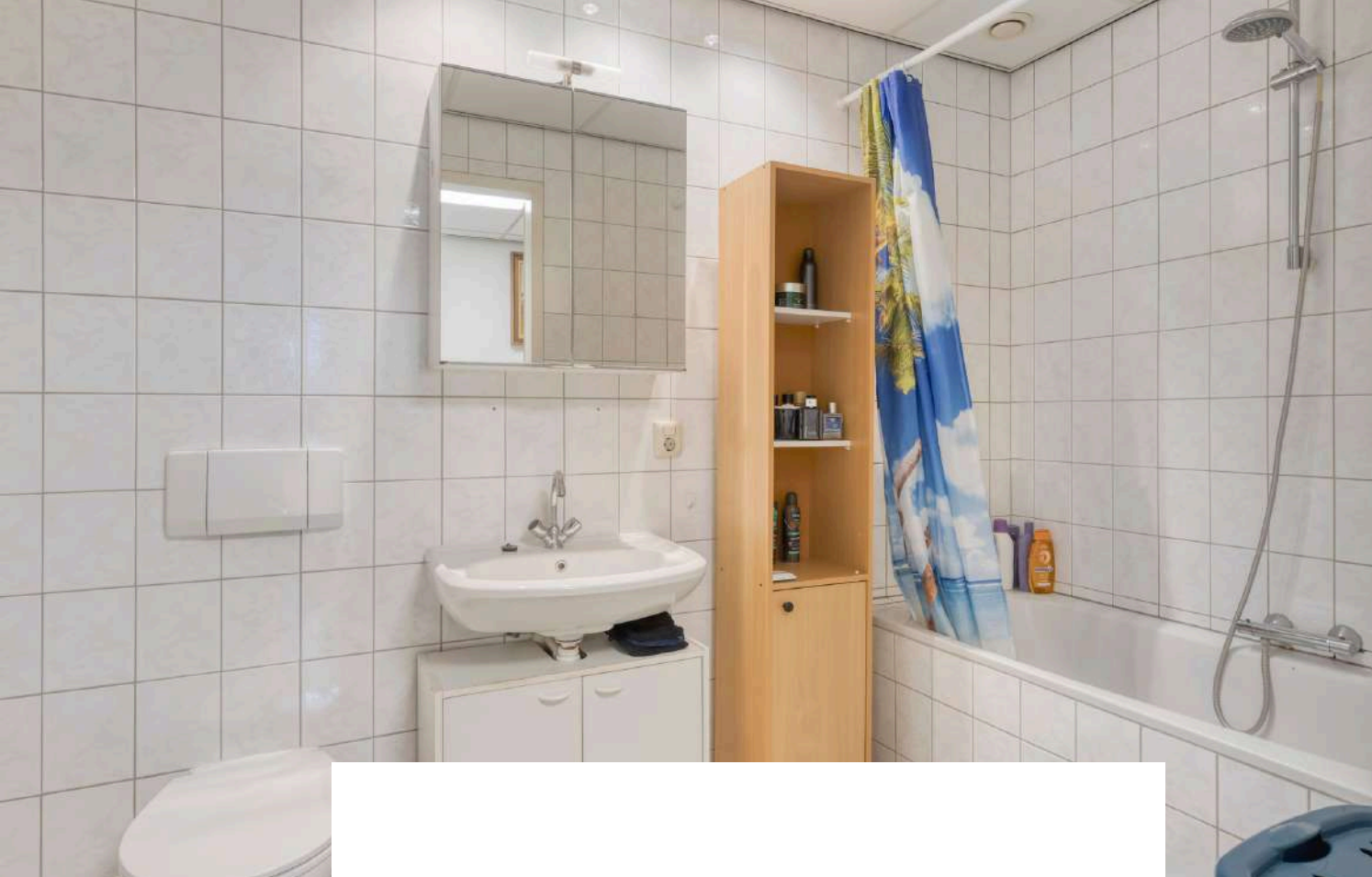




De hal is voorzien van de aansluiting voor
witgoed.

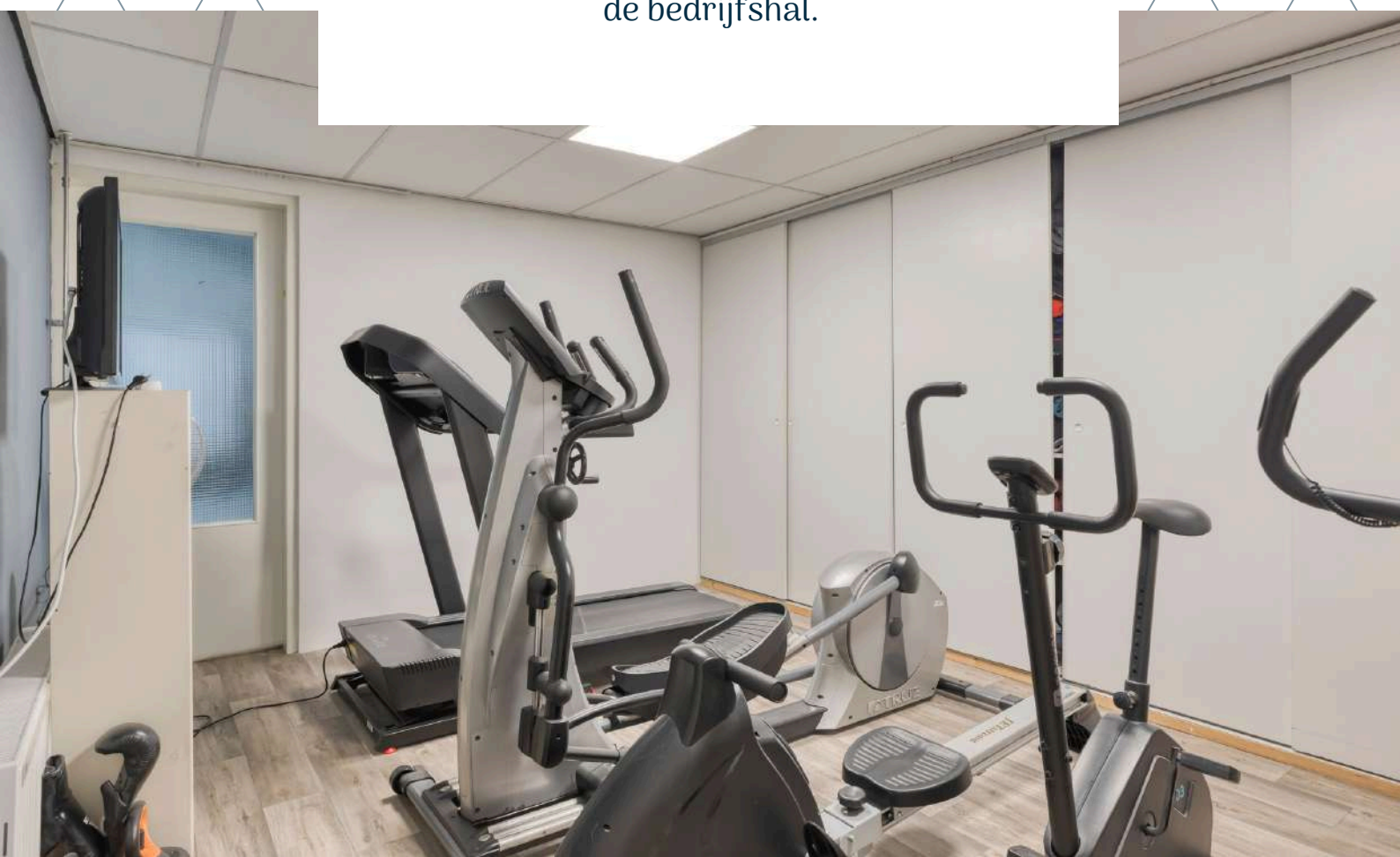
De pantry is voorzien van een onder- en boven
kastjes, oven vaatwasser en een dubbele
wasbak. De pantry biedt toegang tot de tuin.





De sanitaire ruimte is voorzien van een bad met douche, wastafelmeubel en een tweede toilet.

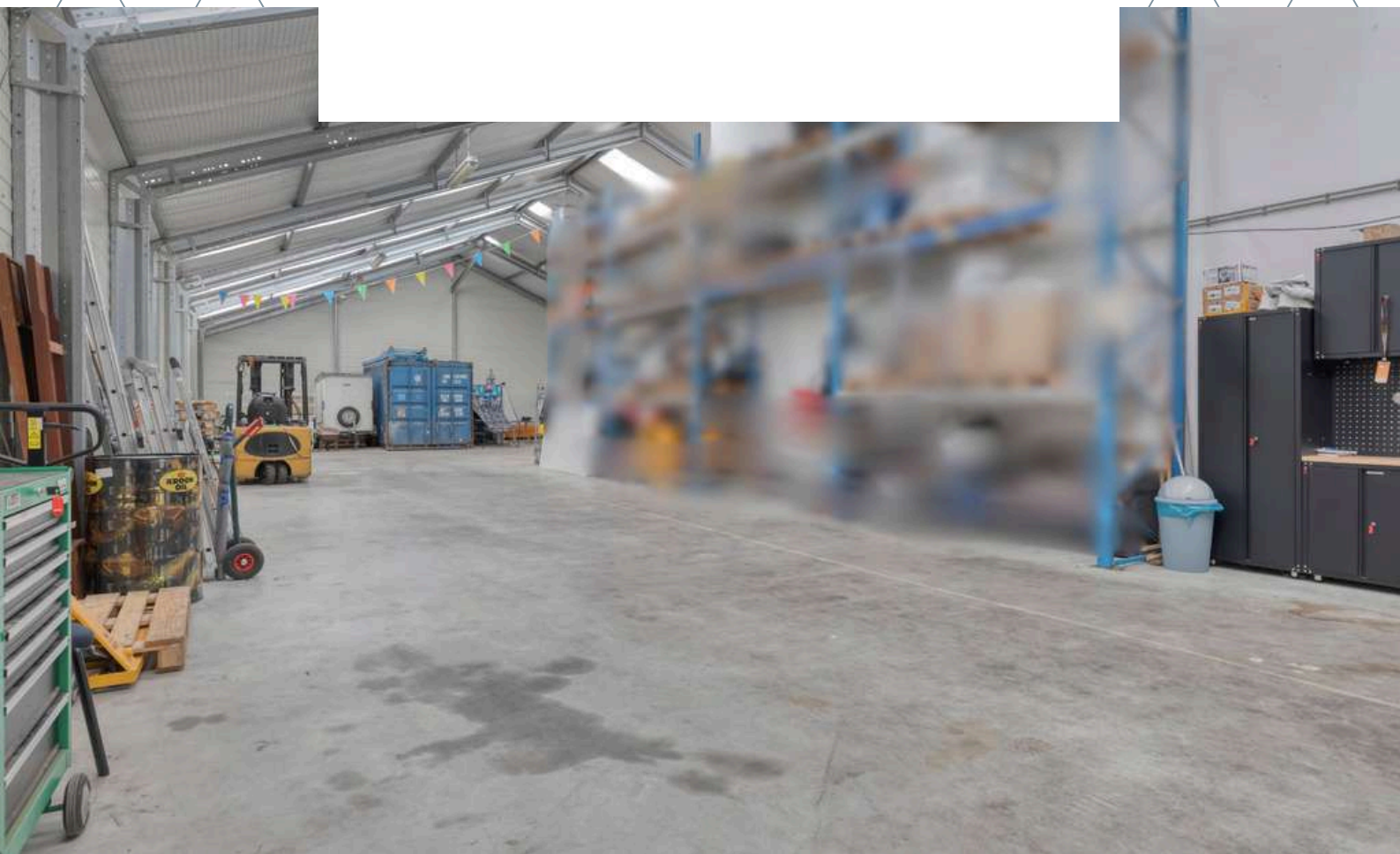
Kantoorruimte 3 en 4 zijn te bereiken via de tweede hal. Deze kantoorruimtes zijn aan elkaar geschakeld en bieden beide toegang tot de bedrijfshal.



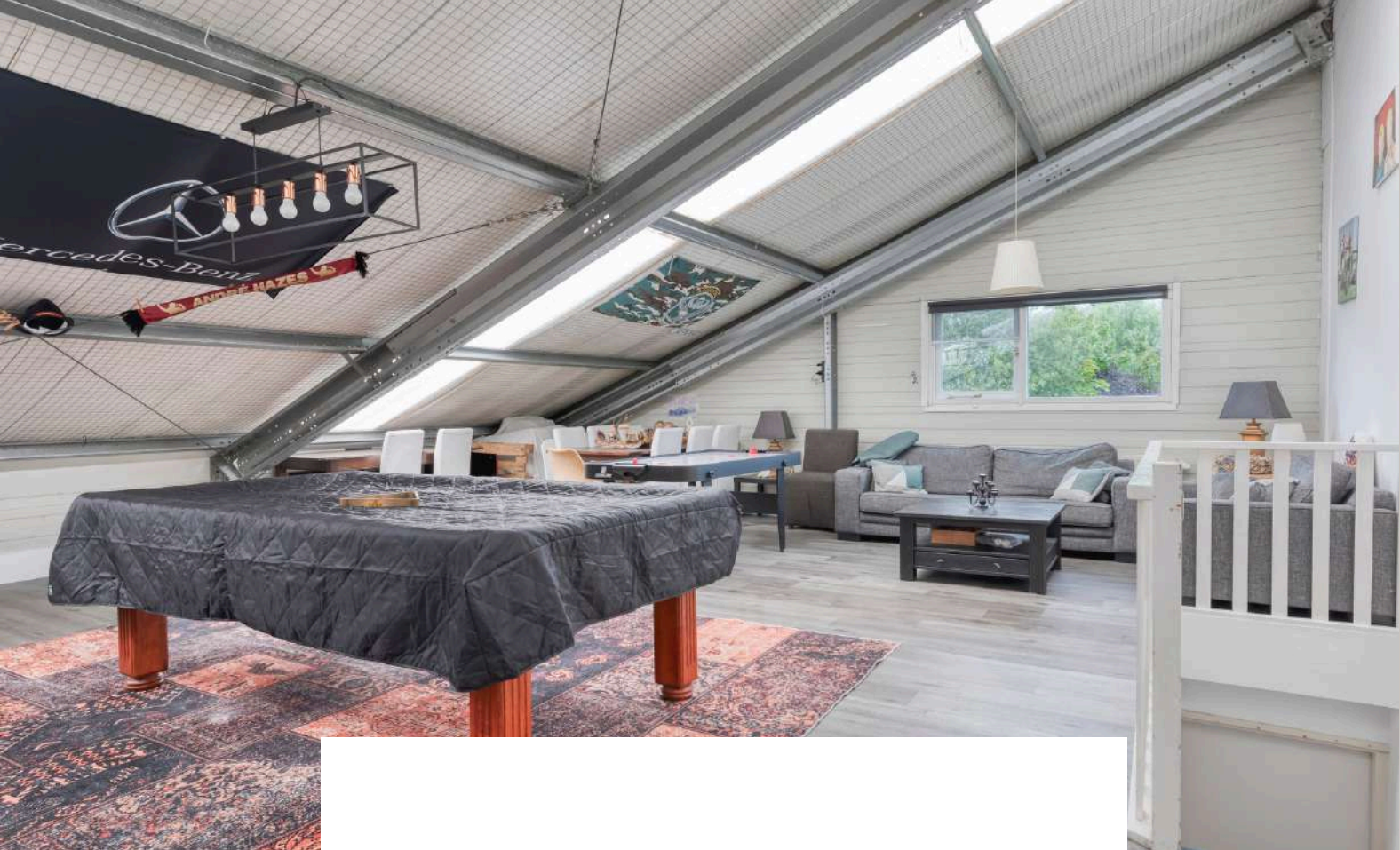


De bedrijfshal is voorzien van een roldeur.

De draagkracht van de vloer in de bedrijfshal
bedraagt ca. 1.000 kg/m².







Op de eerste verdieping vinden zich een multifunctionele ruimte (kantine). Deze ruimte biedt toegang tot de tweede pantry.





De pantry biedt toegang tot een 5e kantoorruimte voorzien van een inbouwkast welke toegang geeft tot een tweede sanitaire ruimte voorzien van een toilet, douche, een bad en een wastafel.



TUIN





KENMERKEN WOONHUIS

TYPE WONING
BEDRIJFSWONING

WOONOPPERVLAKTE
CA. 196 M²

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE
CA. 10 M²

INHOUD
CA. 755 M³

ENERGIELABEL
A

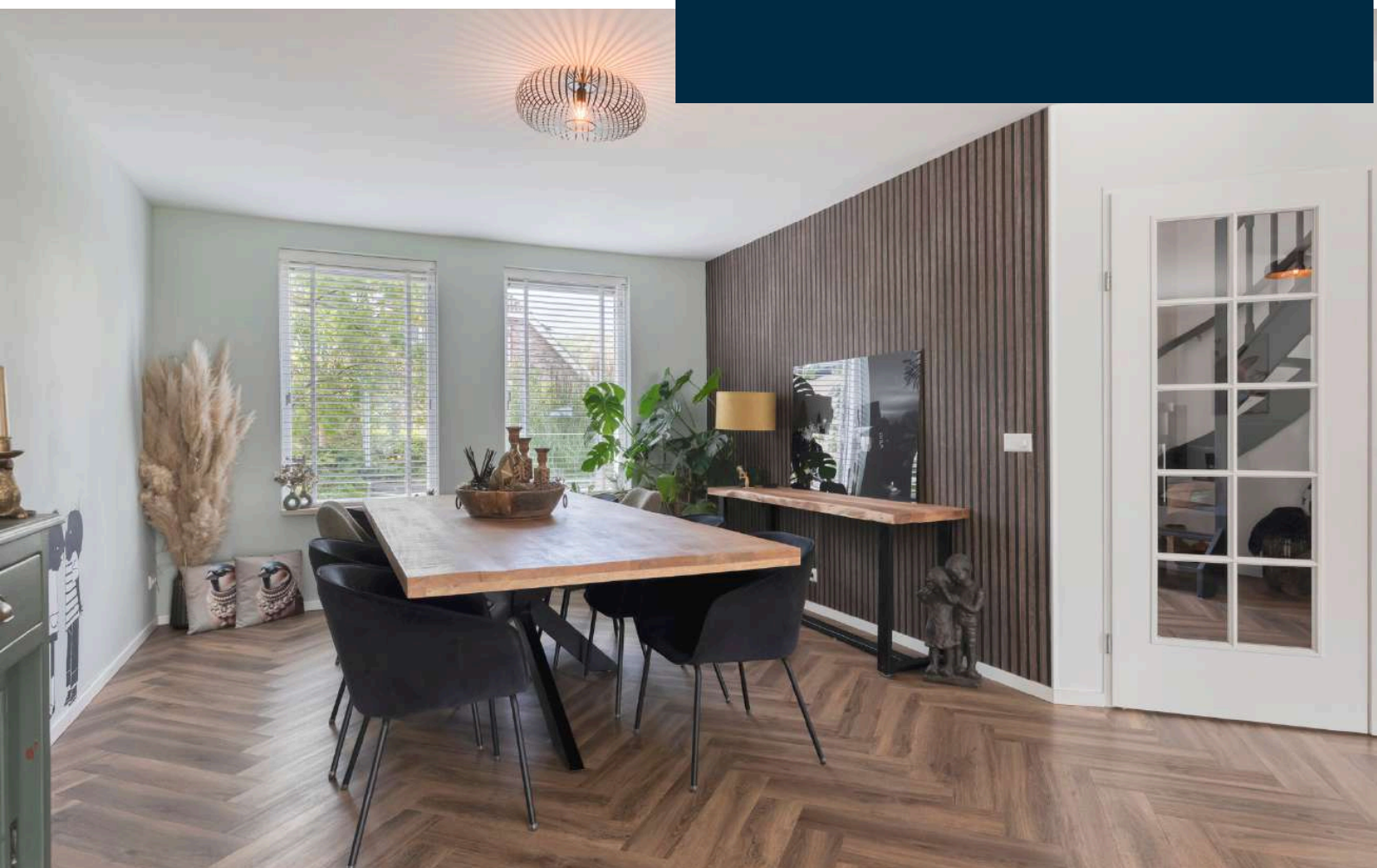
TUIN
RONDOM

GARAGE
DUBBELE GARAGE CA. 57 M²

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

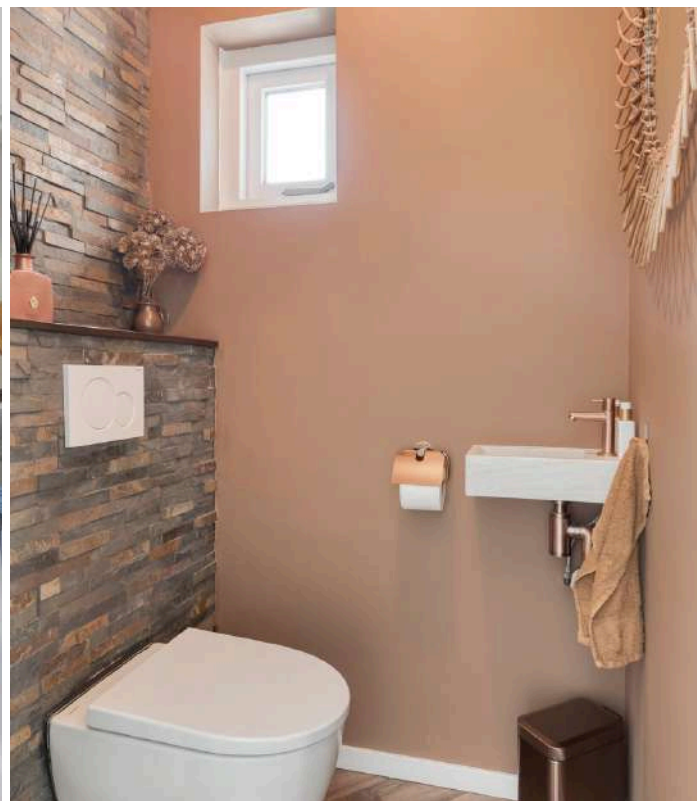
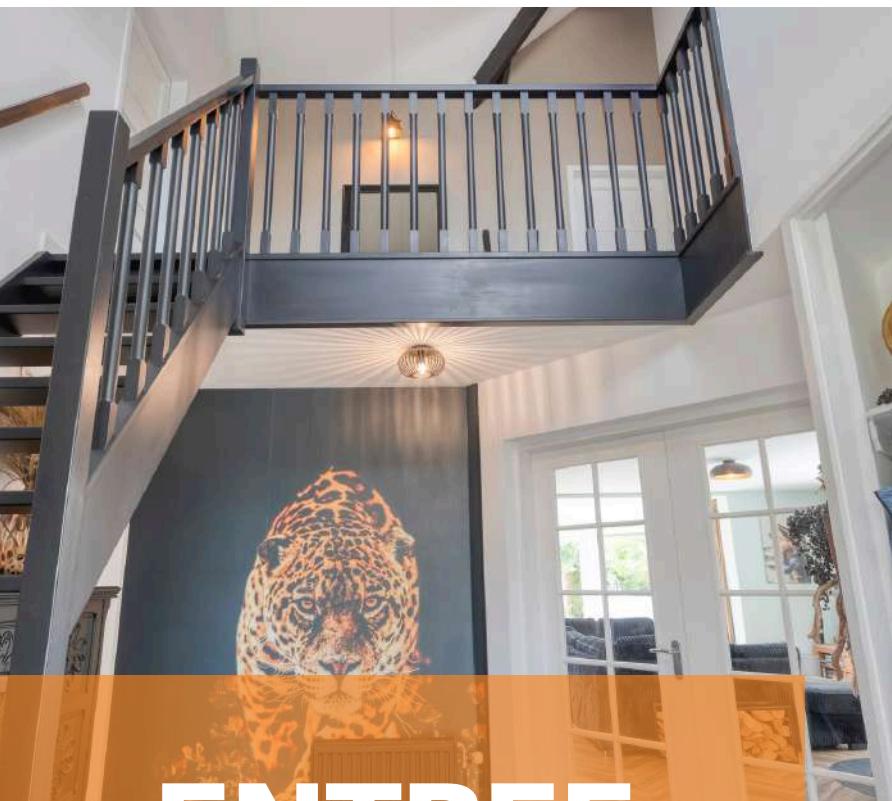
ISOLATIE
**VLOER-, MUUR-, DAKISOLATIE &
ISOLERENDE BEGLAZING**

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

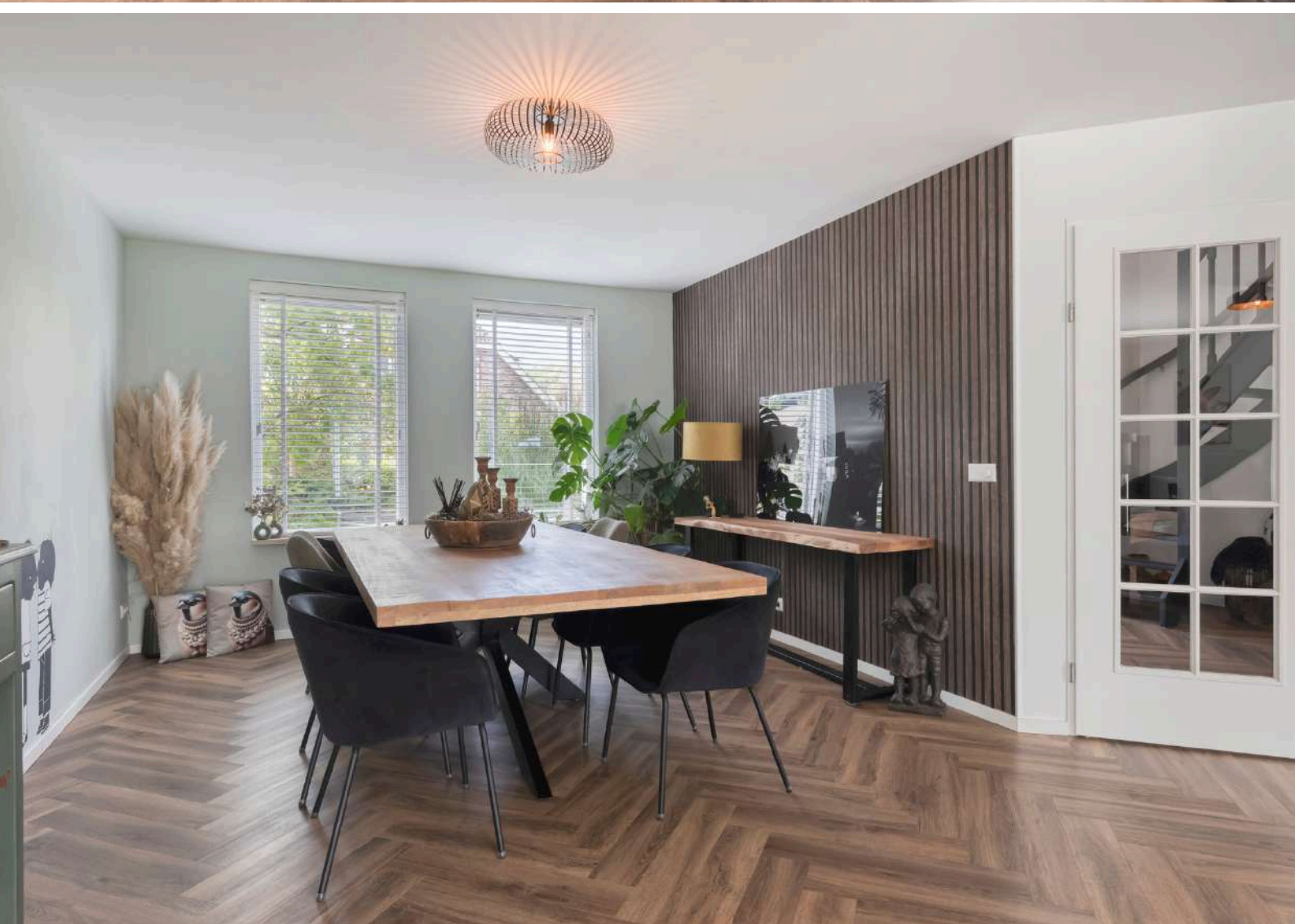
In de woonkamer nodigen de verschillende zithoekjes uit tot ontspannen: een plek om een goed boek te lezen, een spelletje te spelen of gewoon samen te genieten.



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.









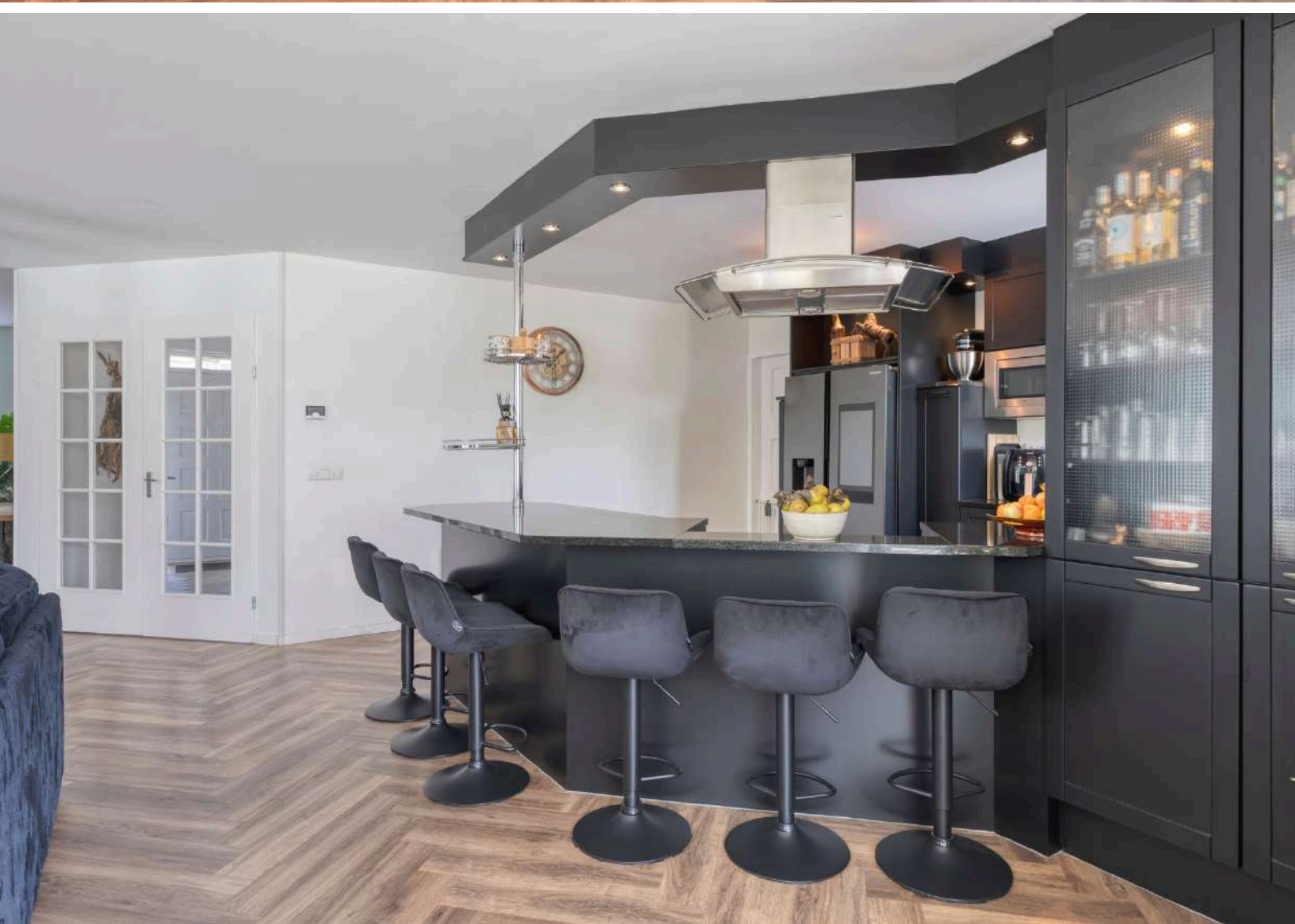
KEUKEN

*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.

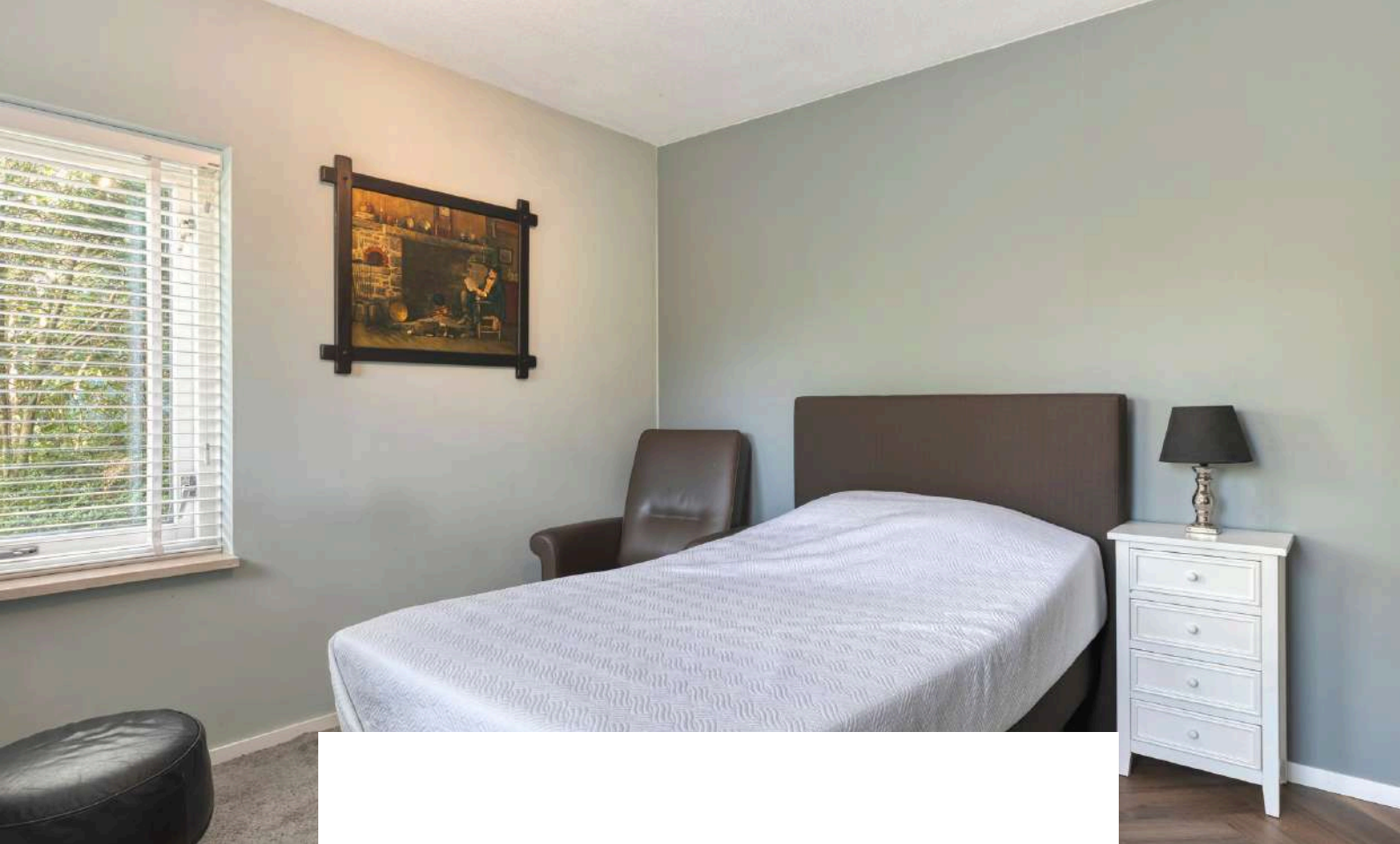




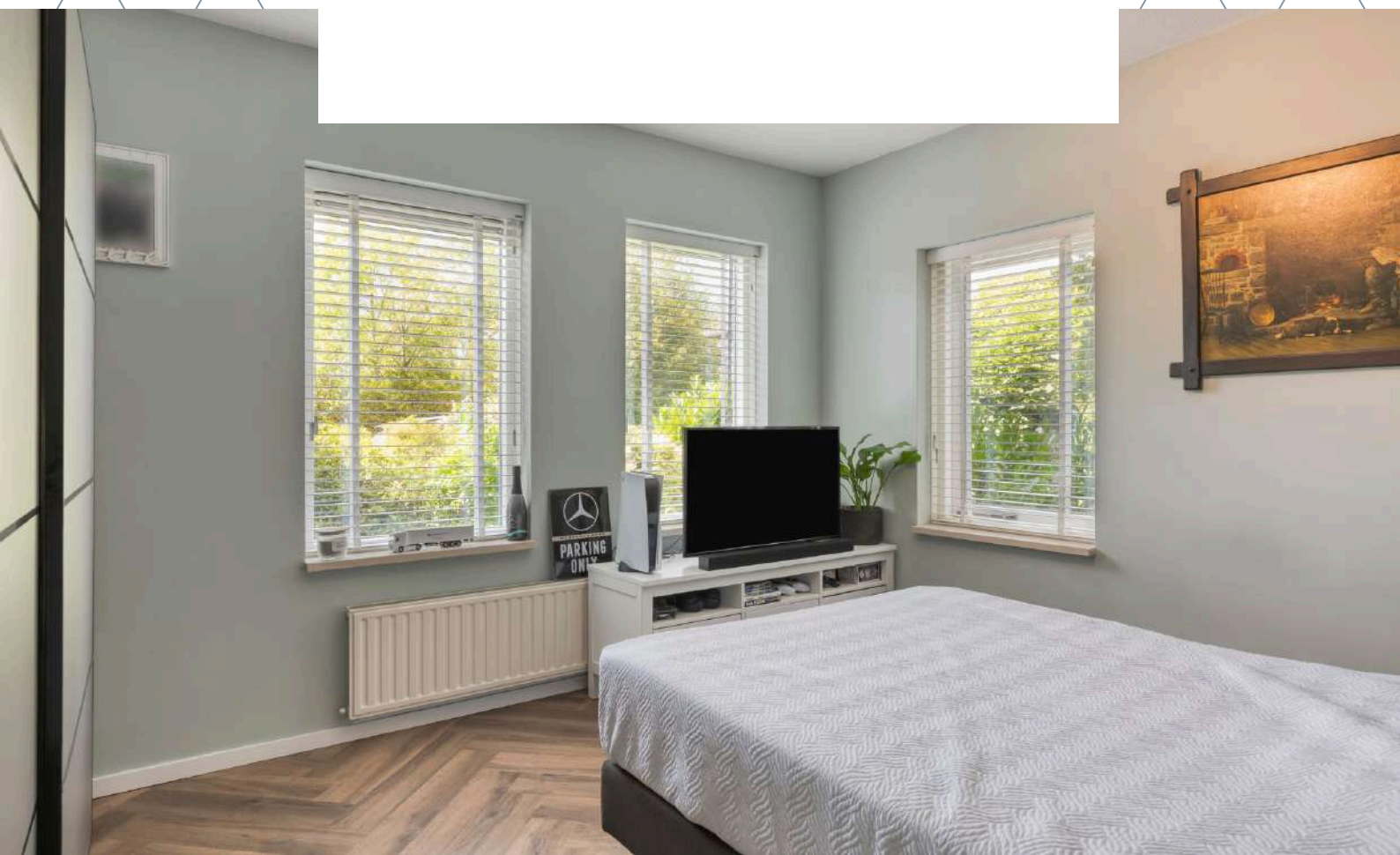


De bijkeuken is afgewerkt met een PVC-vloer, betegelde wanden en een gesaust plafond. De bijkeuken is voorzien van de aansluiting voor wasmachine en droger en biedt toegang tot de achtertuin.



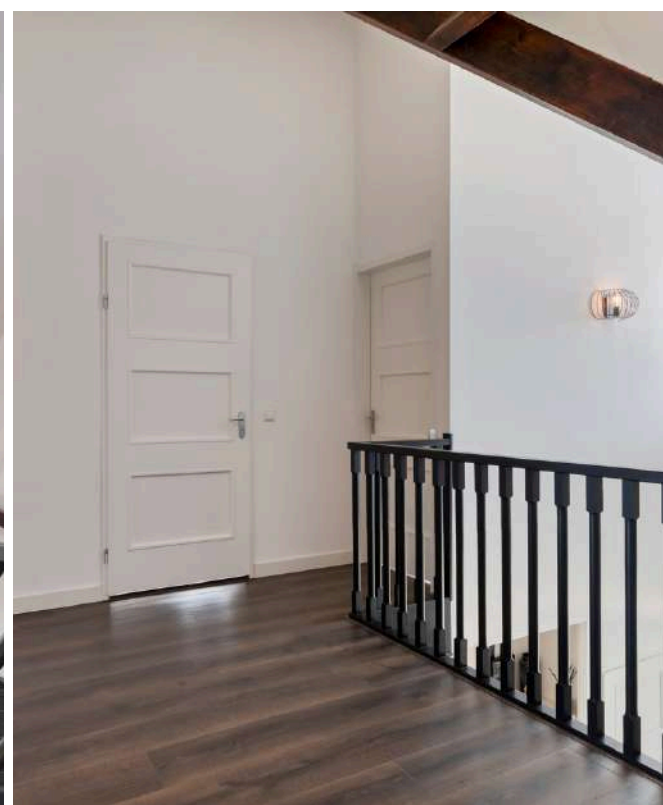
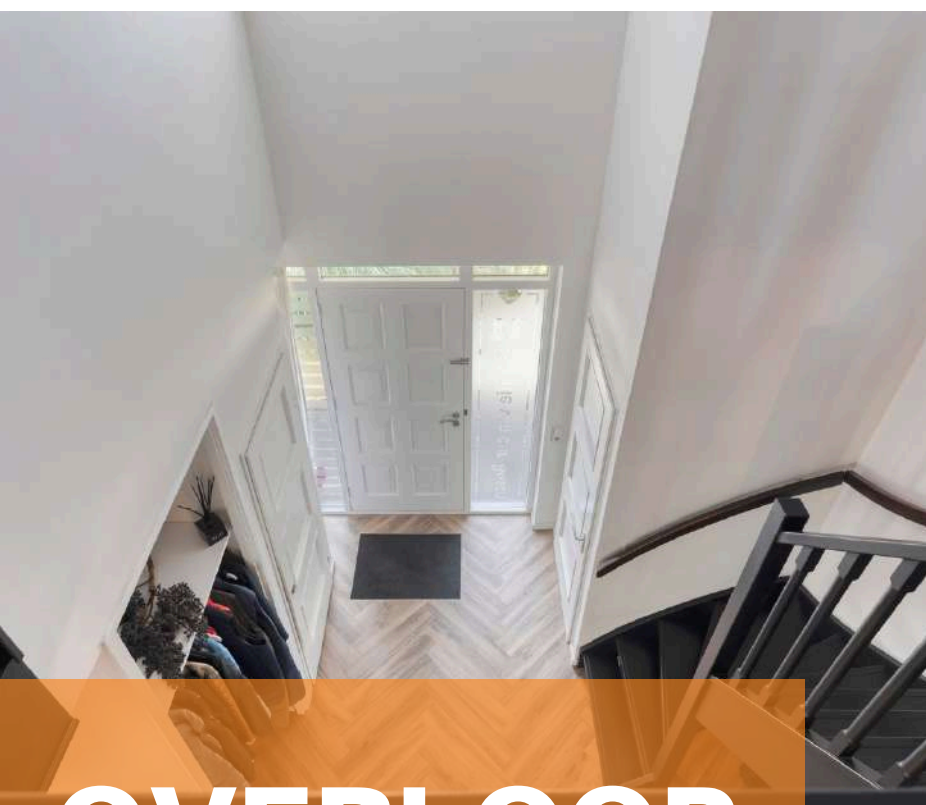


Slaapkamer 1 is afgewerkt met een PVC-vloer, vliesbehang wanden en een spuitwerk plafond.



1E VERDIEPING





OVERLOOP

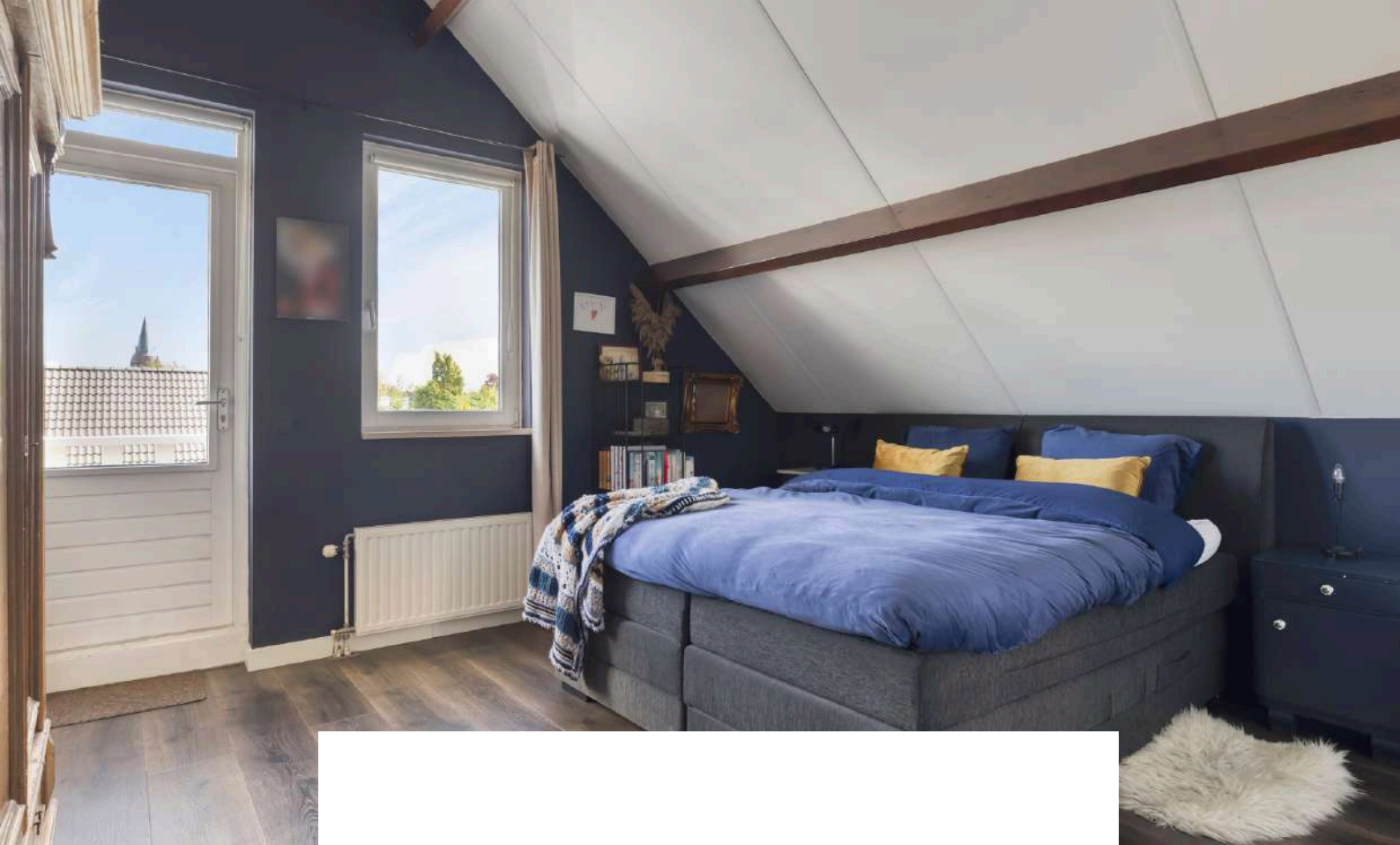
Middels de vaste trap op de begane grond bereiken jullie de overloop op de eerste verdieping.

De overloop is afgewerkt met een laminaat vloer, vliesbehang wanden en plafond. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

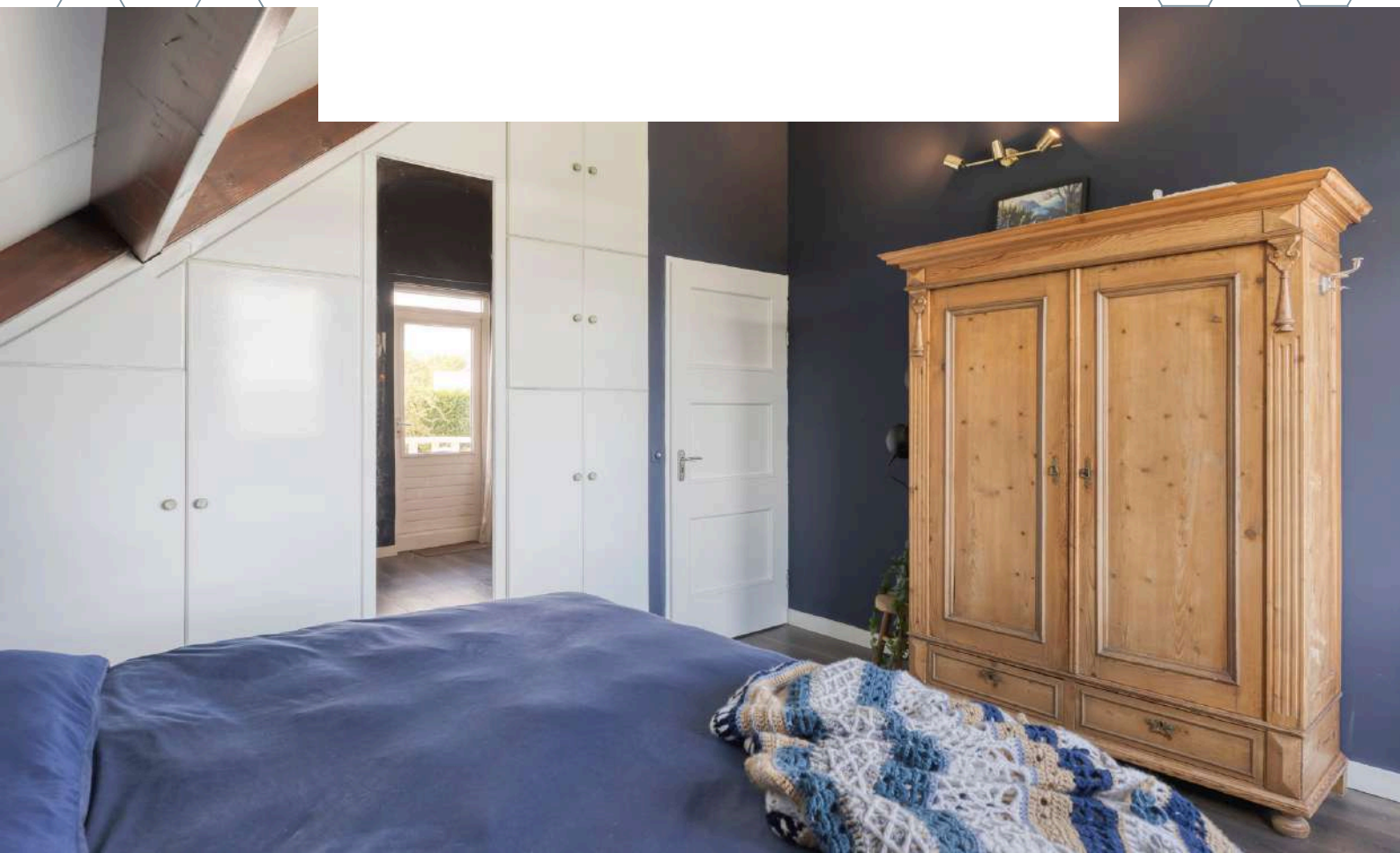


SLAAPKAMERS

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.

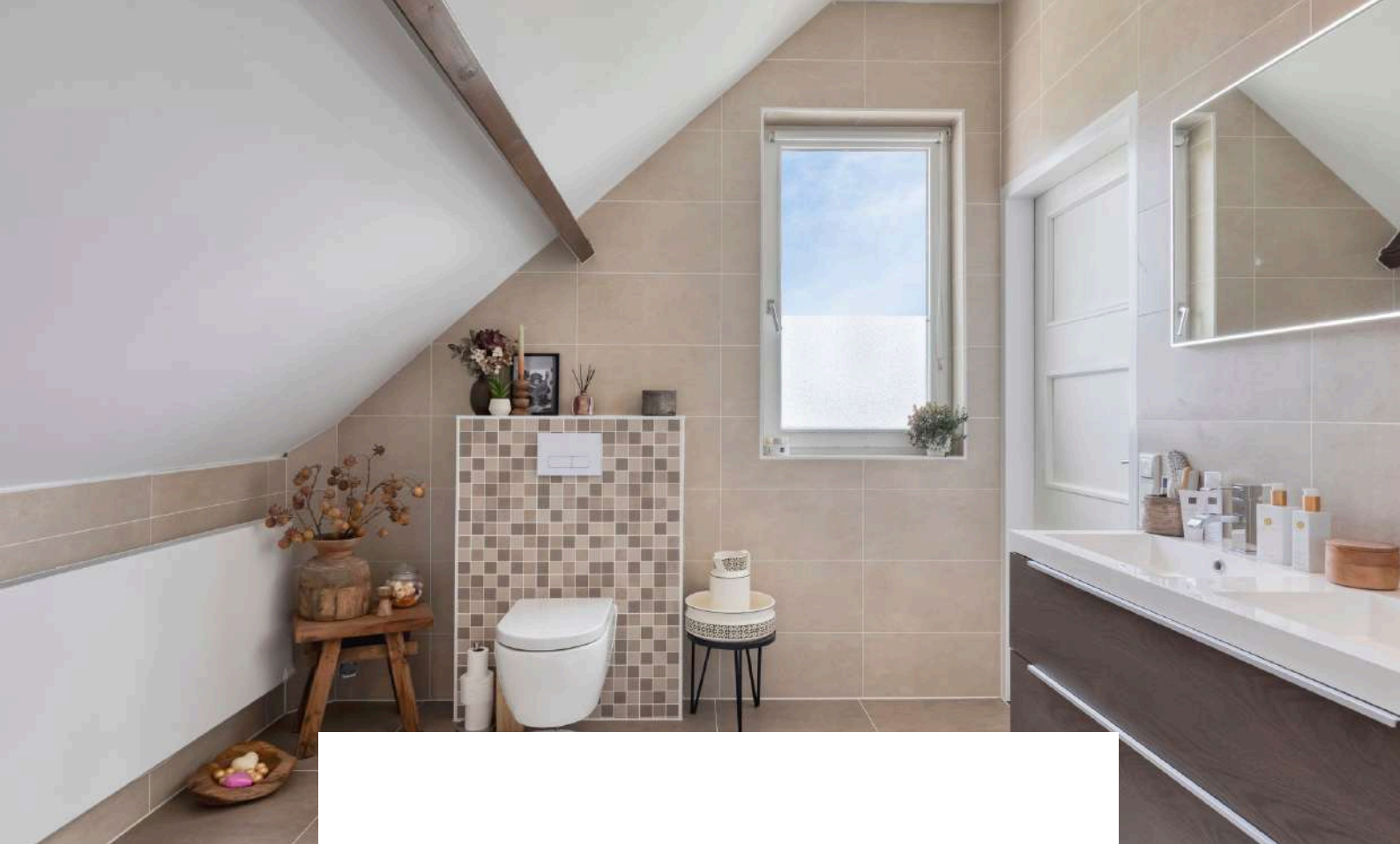




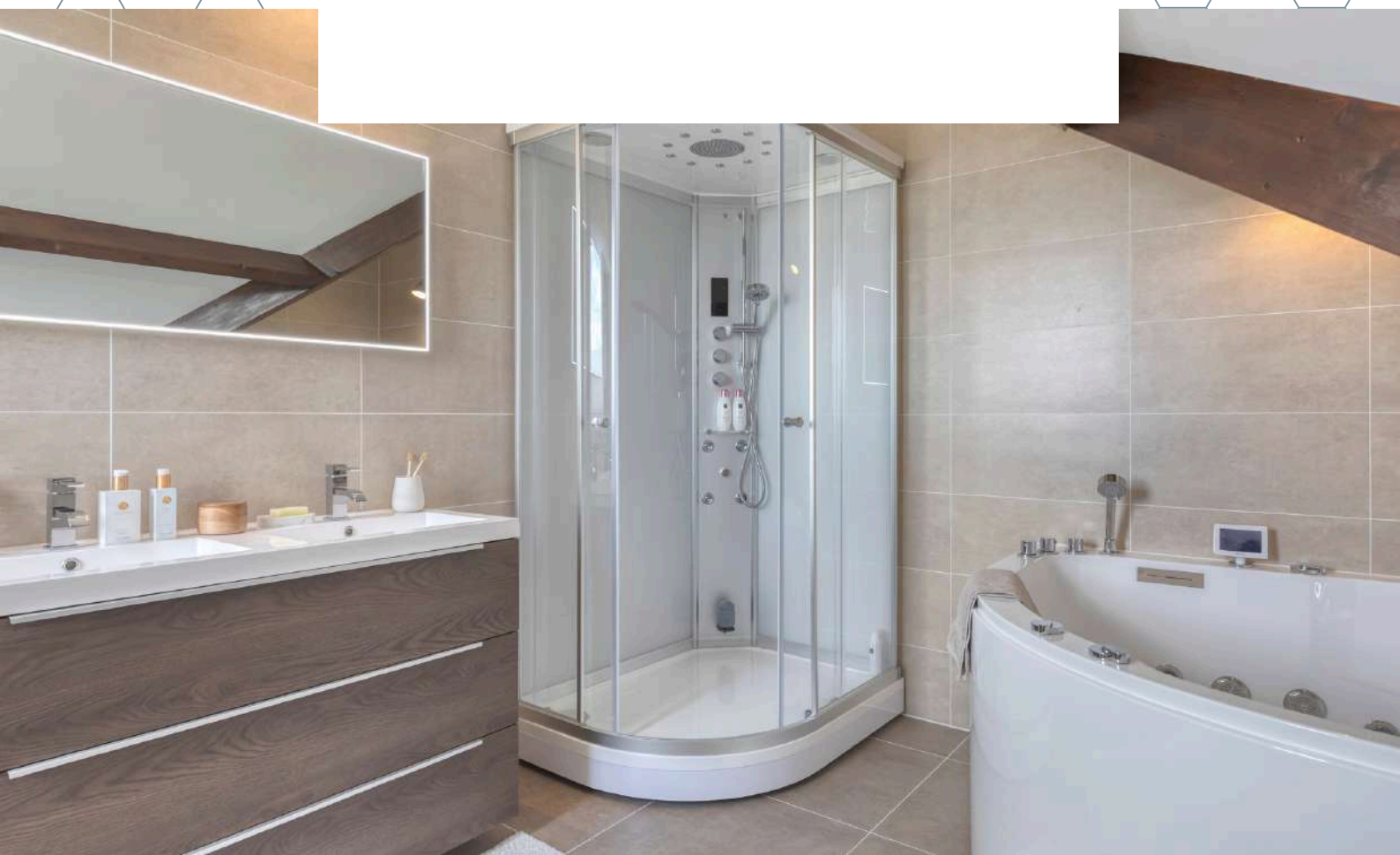


BADKAMER

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



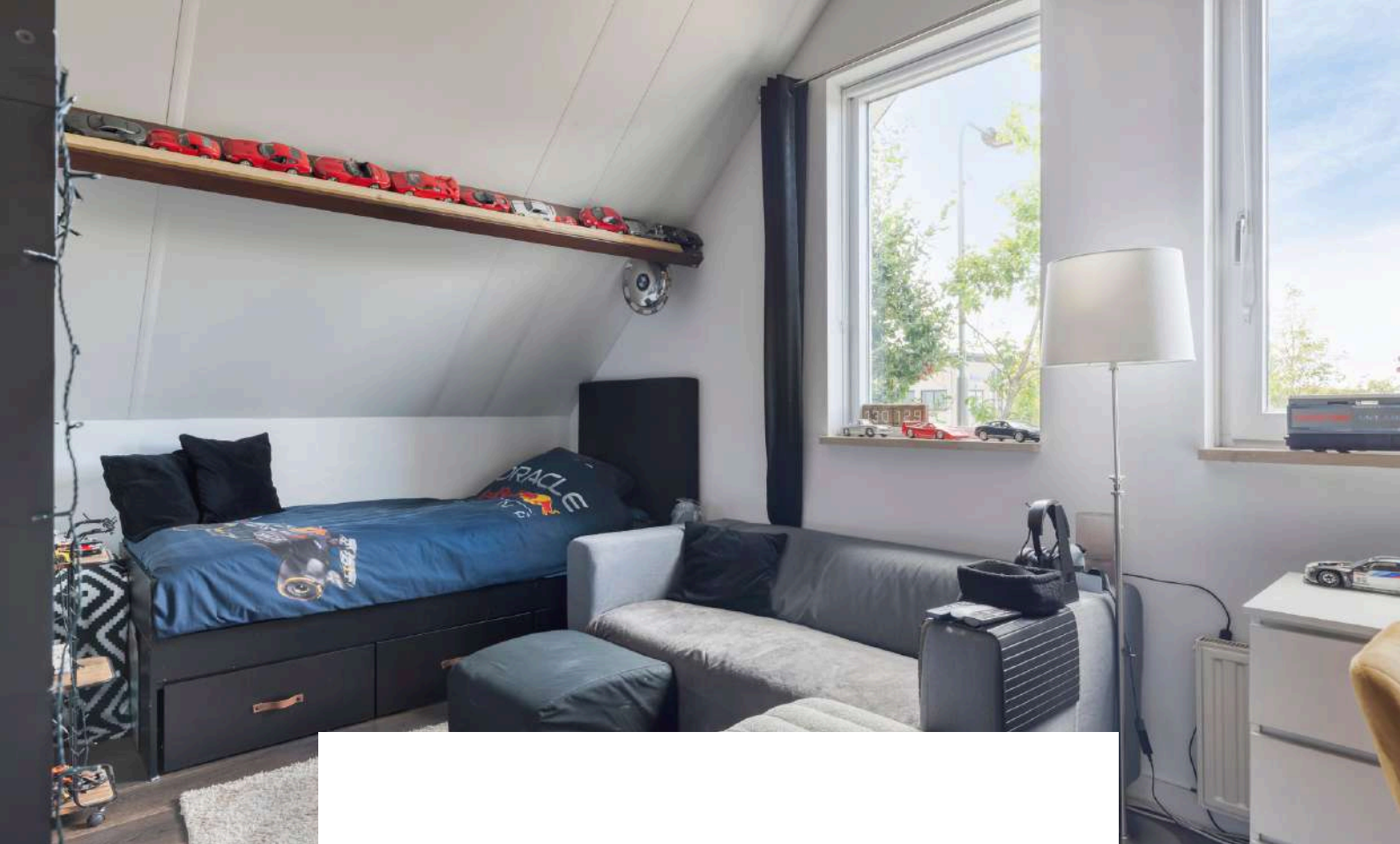
De moderne badkamer (2024) is afgewerkt met een betegelde vloer (incl. vloerverwarming), betegelde wanden en een gestuct plafond. De badkamer is voorzien van een Whirlpool, douche, toilet en dubbele wastafel in meubel.



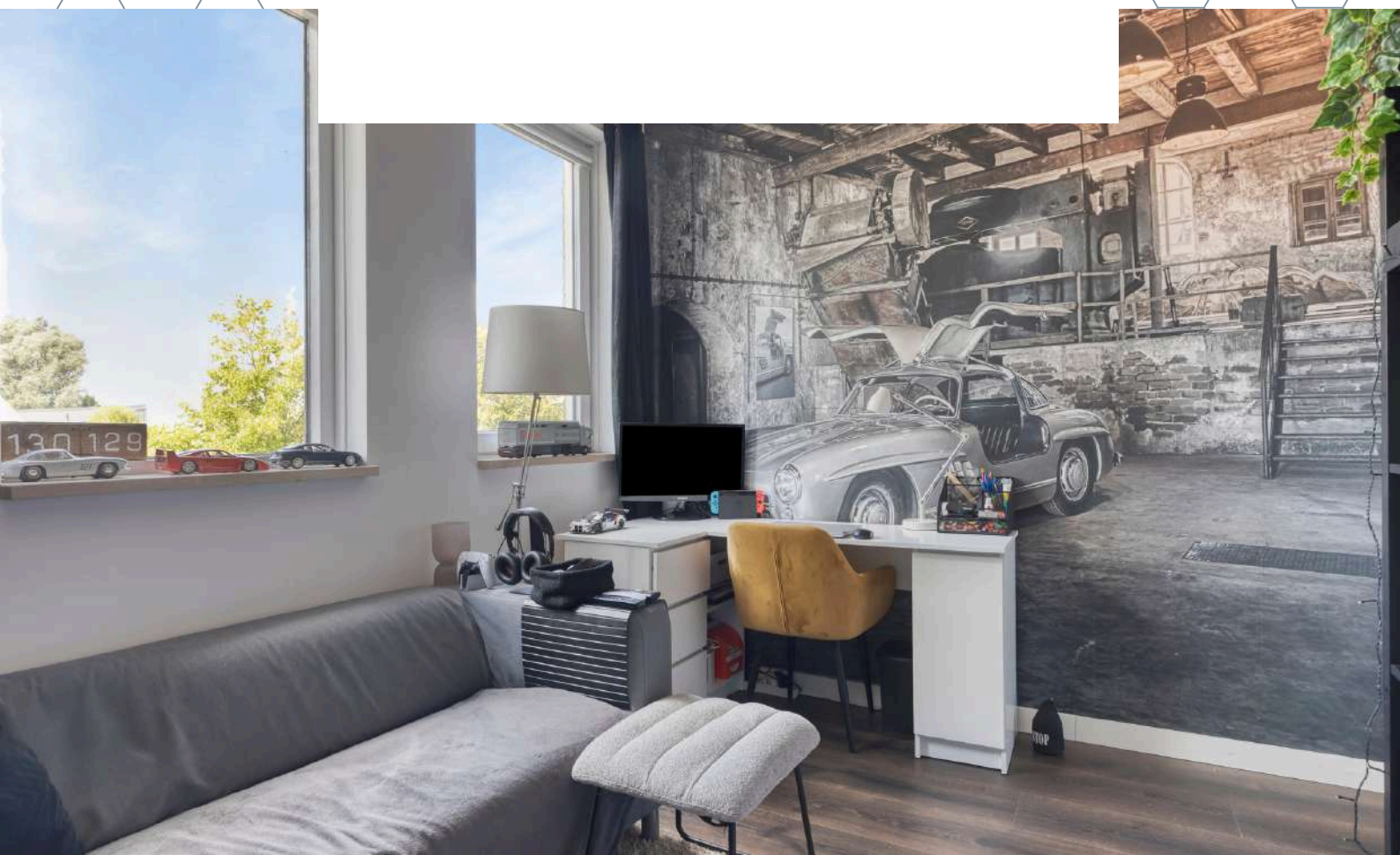


Slaapkamer 3 is afgewerkt met een laminaat vloer, vliesbehang wanden en een dakplatenplafond.



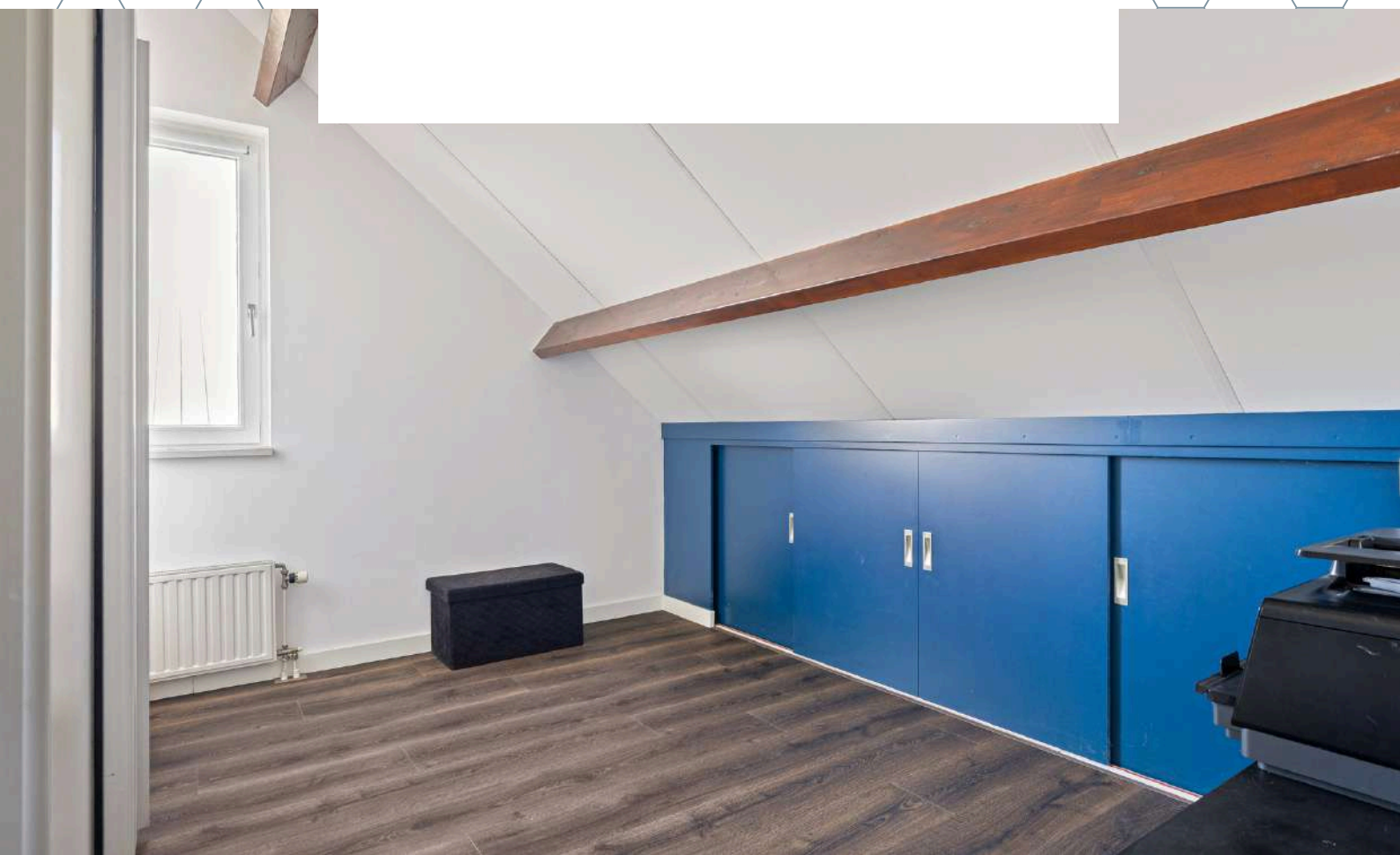


Slaapkamer 4 is afgewerkt met een laminaat vloer, vliesbehang wanden en een dakplaten plafond.





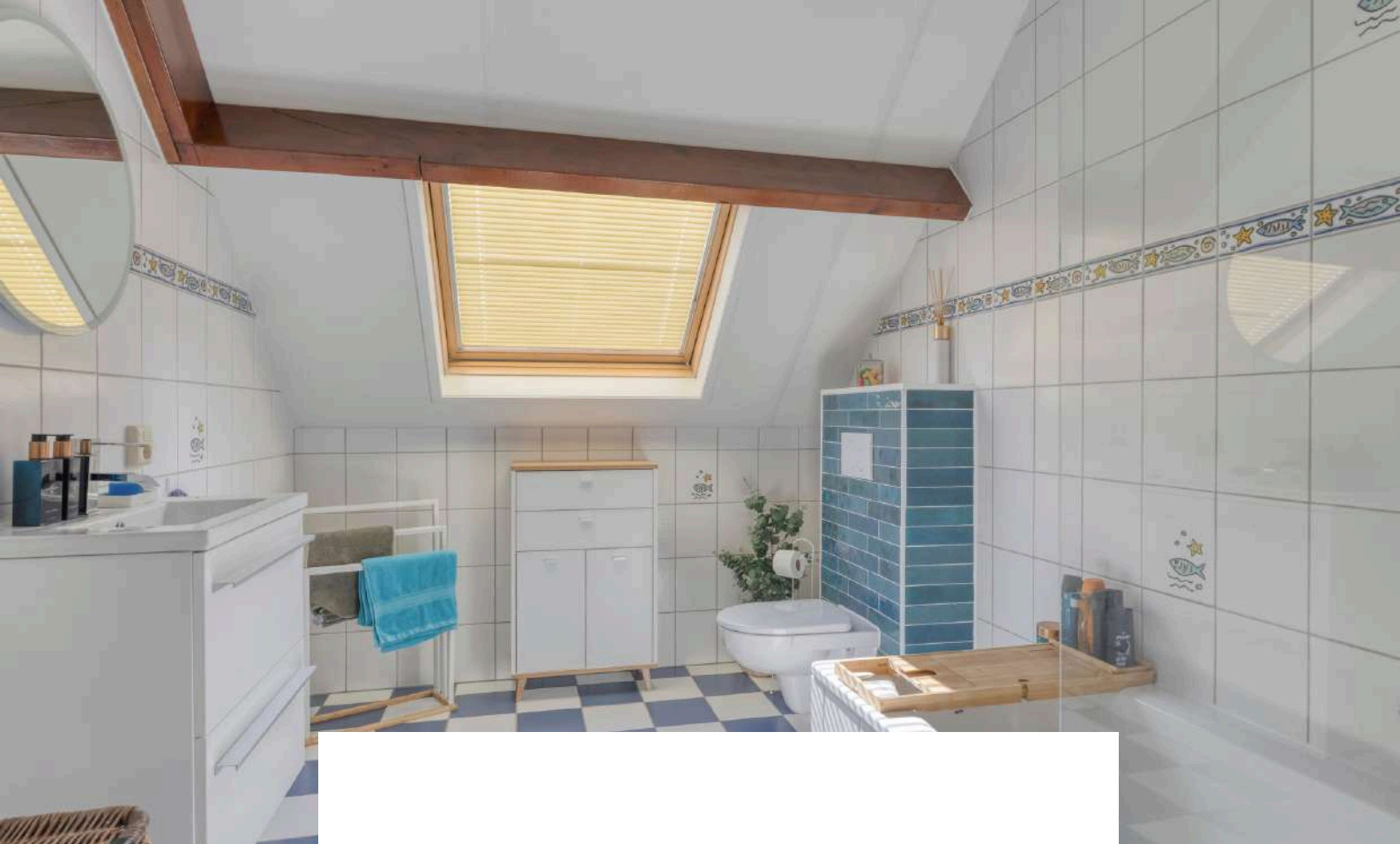
Slaapkamer 5 is afgewerkt met een laminaat vloer, vliesbehang wanden en een dakplaten plafond. De slaapkamer beschikt over knieschotkasten.



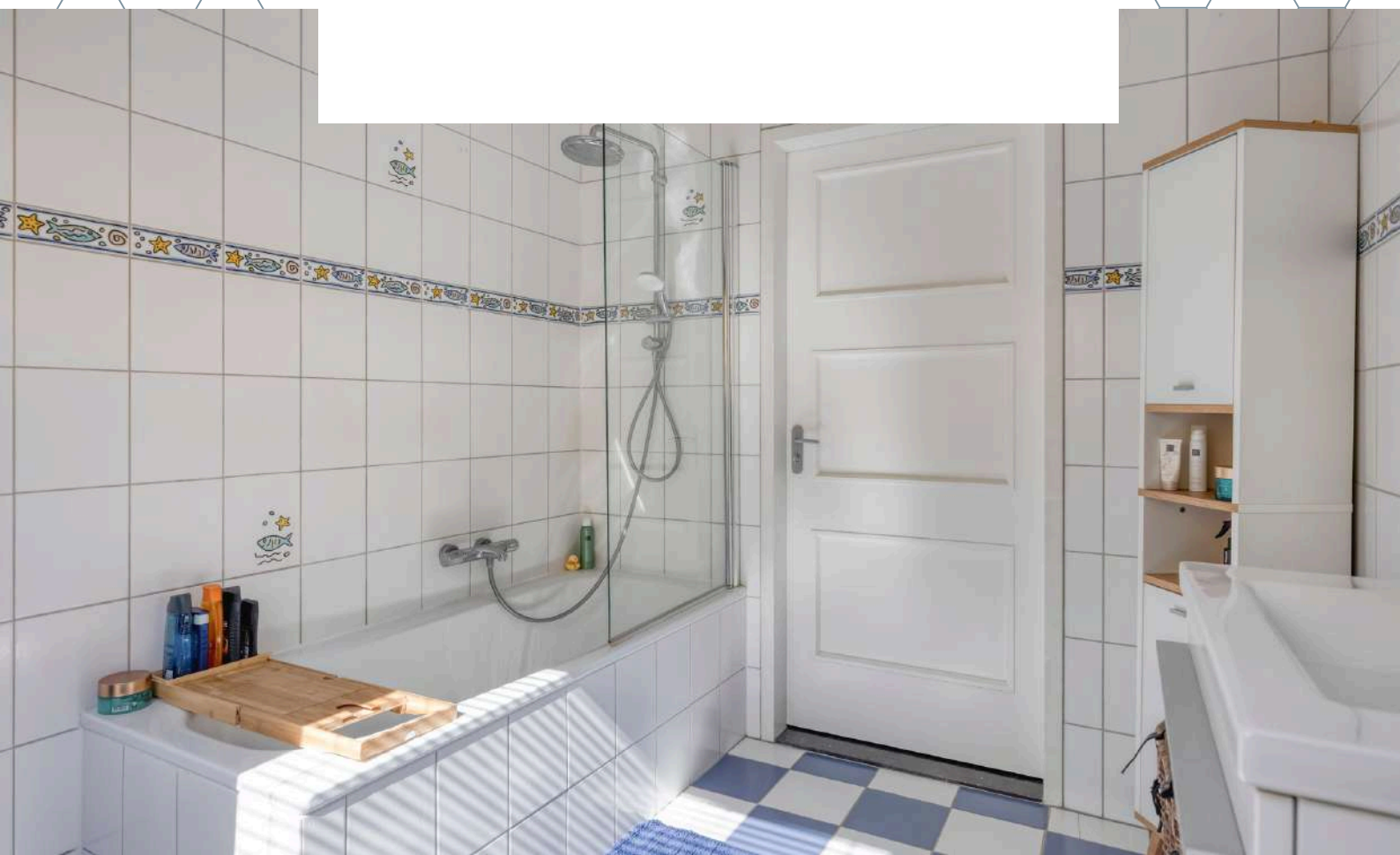


BADKAMER

*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.

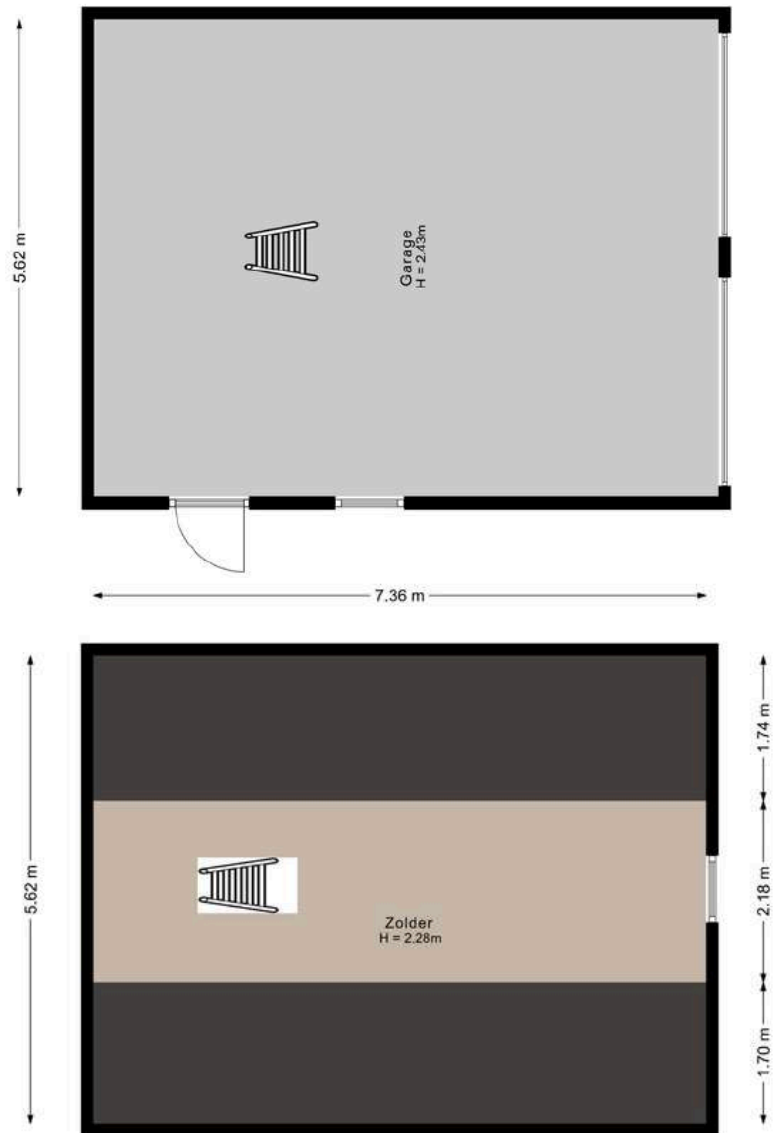
Vanuit de tuin is er tevens toegang tot de dubbele garage. De dubbele garage van ca. 57 m² is voorzien van elektra en vloering.







DUBBELE GARAGE

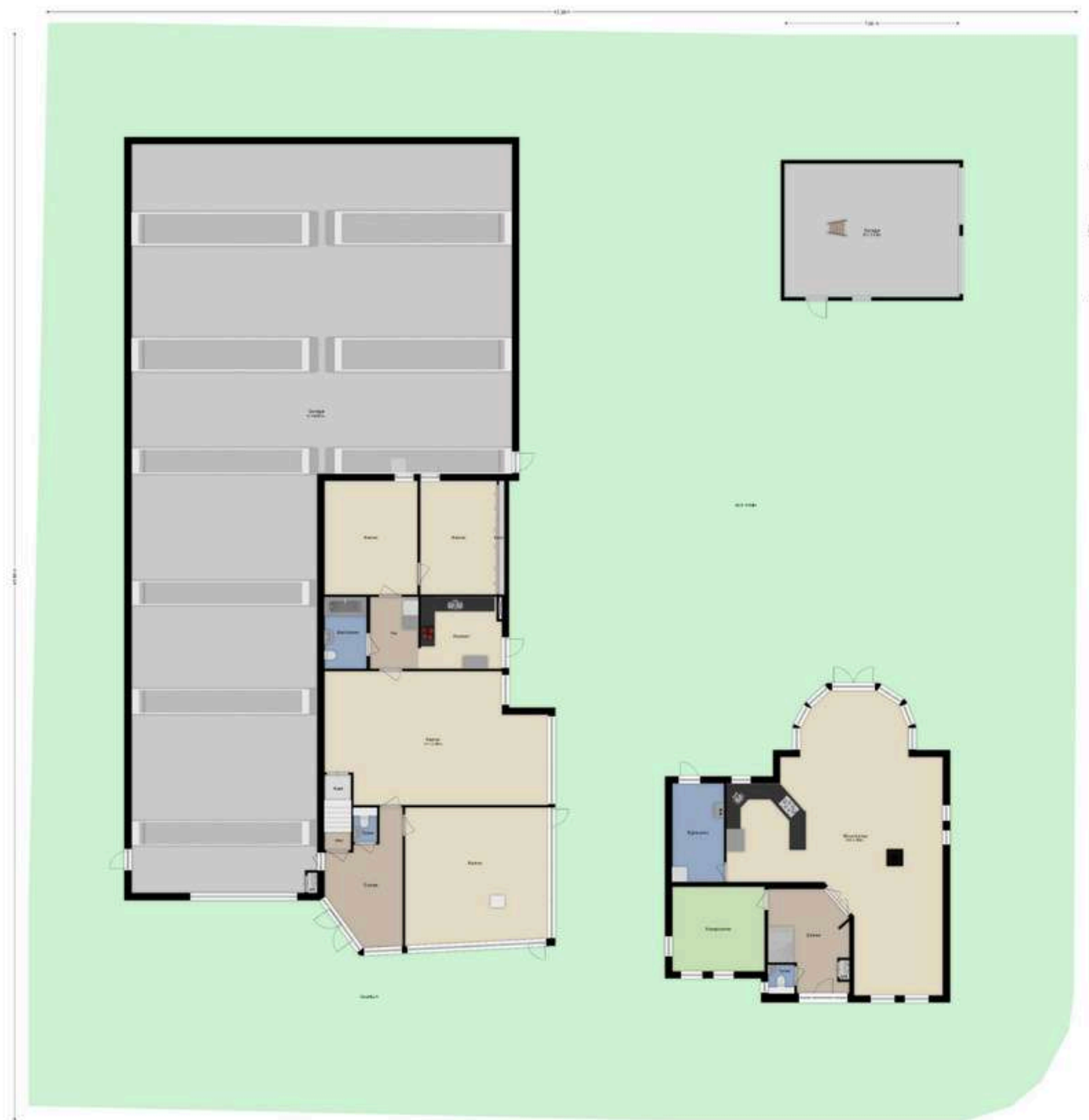






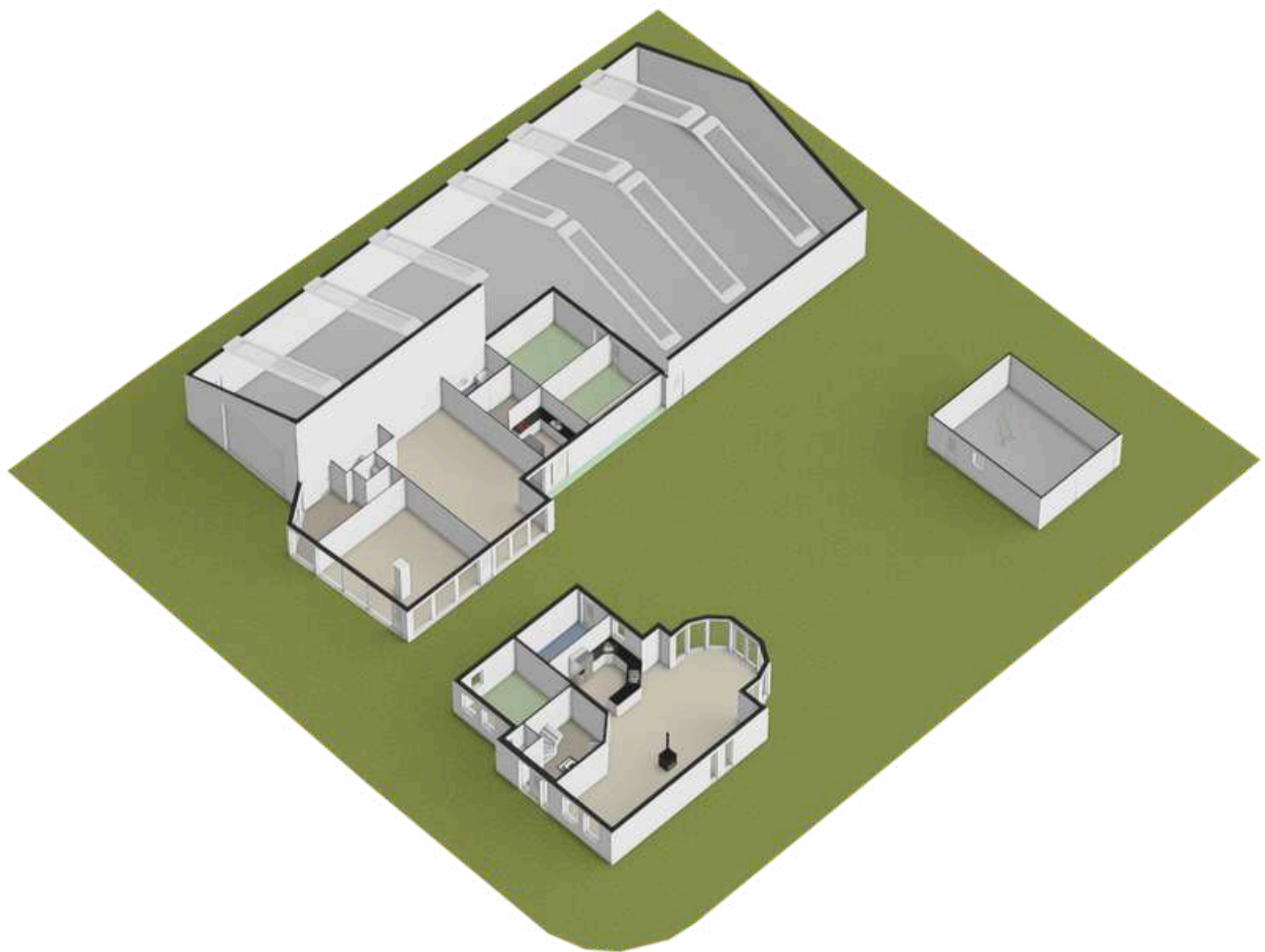
PLATTEGROND

Begane grond + tuin



PLATTEGROND

Begane grond + tuin



BESTEMMING

Volgens het Omgevingsloket

Bedrijventerrein - Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

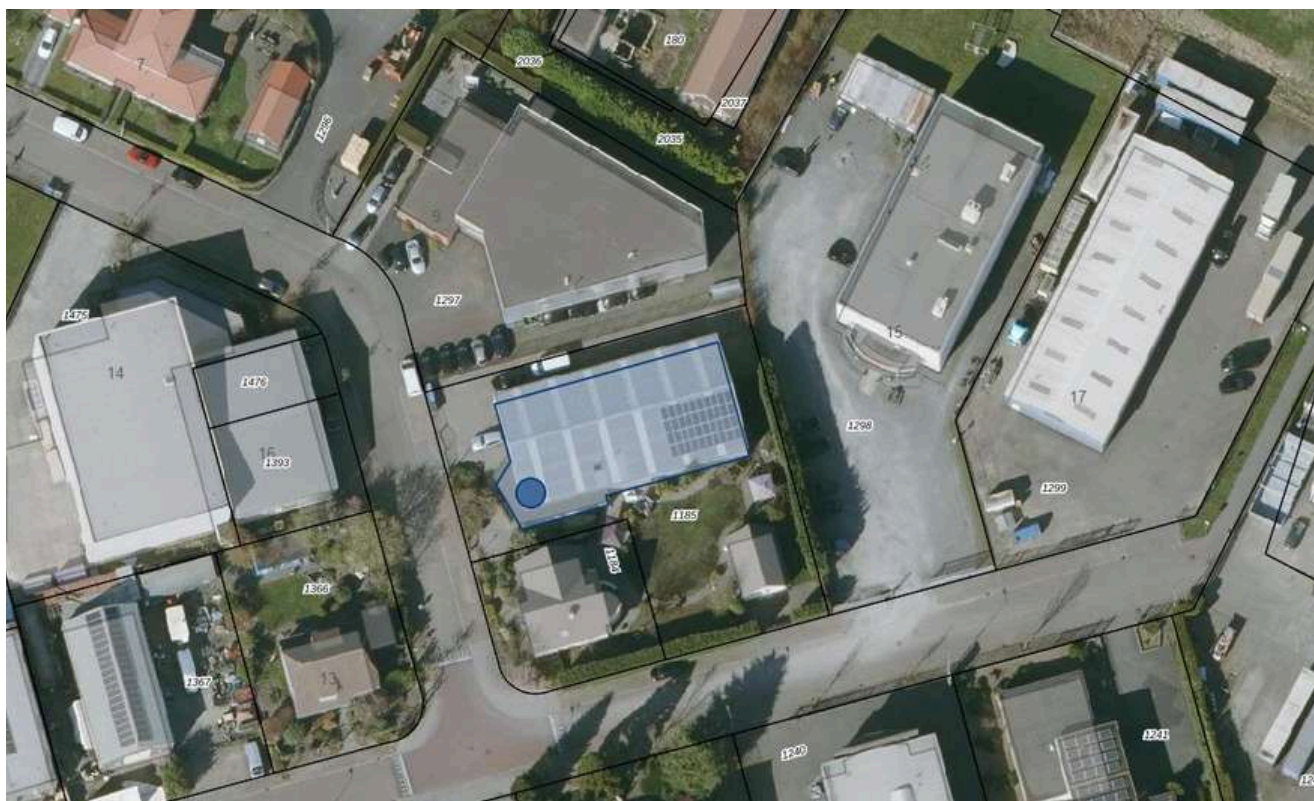
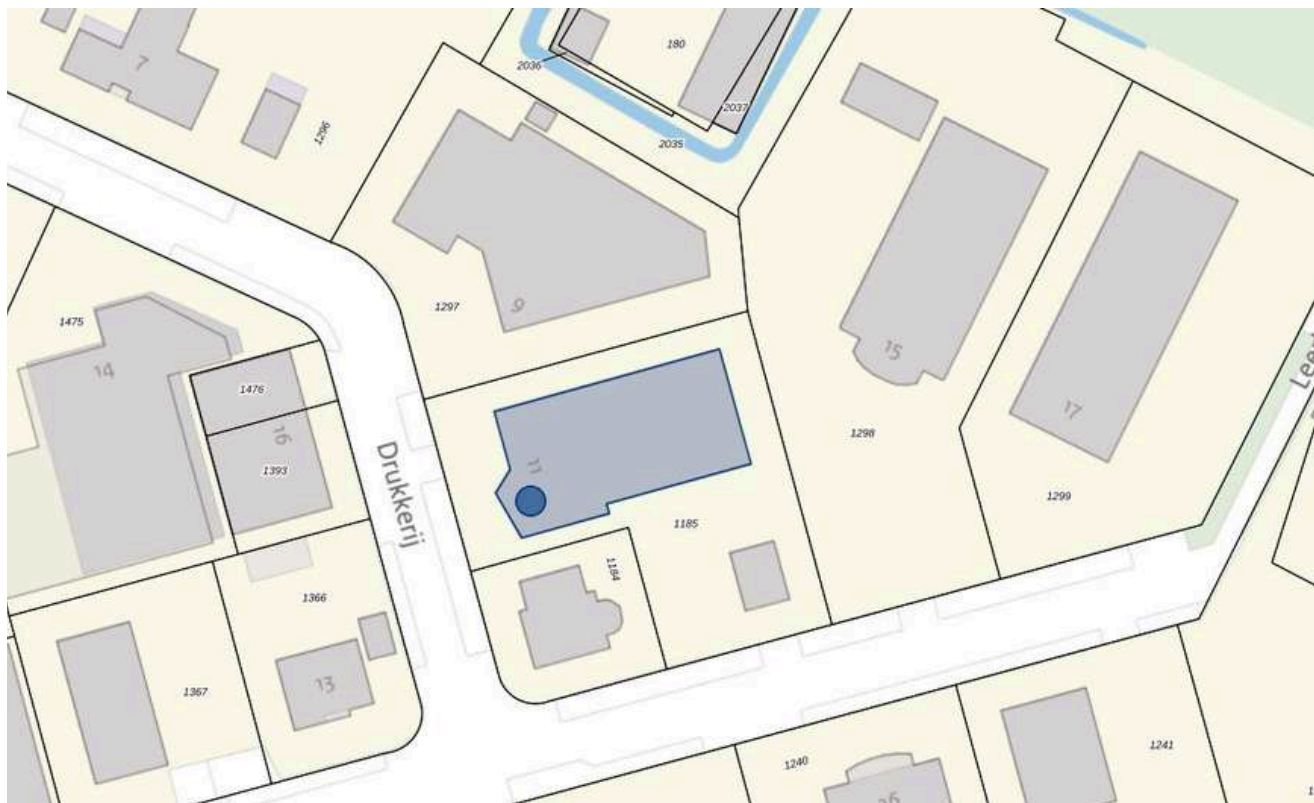
- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', uitsluitend bedrijven van categorie 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', uitsluitend bedrijven van categorie 2, 3.1 en 3.2 van de 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.

The screenshot displays the Omgevingsloket interface. At the top, it says 'Omgevingsloket' and 'Regels op de kaart'. Below this is a search bar with the text 'Drukkerij 11, 4651SL Steenbergen'. The main map area shows a purple-colored industrial zone with various plot numbers (1475, 1476, 1393, 1366, 1367, 1297, 1185, 1298, 1240). To the right of the map is a sidebar titled 'bestemmingsplan Reinie' for 'bestemmingsplan - Gemeente Steenbergen'. It includes a dropdown for 'meer documentkenmerken' and a note 'vastgesteld 25-06-2015 - geheel onherroepelijk in'. The sidebar lists 'Plekinfo', 'Regels', 'Bijlage', and 'Bijlagen bij toelicht'. Under 'Bestemmingsvlakken (2)', 'Bedrijventerrein' is selected. Under 'Bouwvlakken (1)', 'bouwvlak' is selected. Under 'Functieaanduidingen (1)', 'bedrijf van categorie 2' is selected. Under 'Maatvoeringen (2)', 'Maximum goothoogte (m) (1)' and 'Maximum goothoogte (m): 7' are listed.





KAART BAGVIEWER





**HET LIJKT ONS DUS OVERDUIDELIJK
DAT DEZE BEDRIJFSHAL EN
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

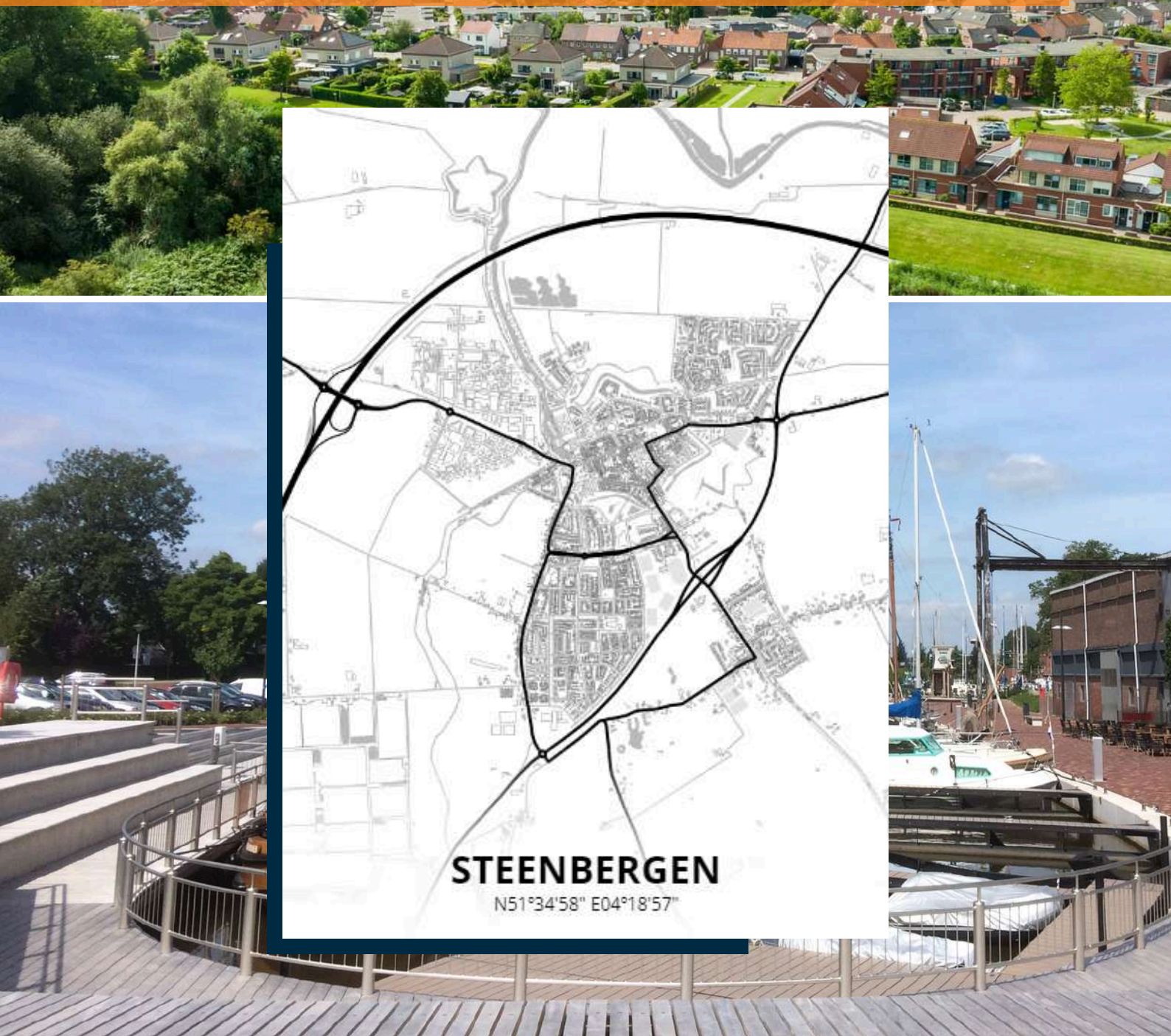
Deze kaart is noordgericht. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten 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' app interface. The screen displays the app's logo at the top, followed by a section titled 'Contactgegevens:' with input fields for 'Voornaam:*', 'Achternaam:*', 'E-mailadres:*' (with 'e-mail@adres.nl' pre-filled), 'Bevestig e-mailadres:*' (also with 'e-mail@adres.nl' pre-filled), and 'Telefoonnummer:*' (with '0612345678' pre-filled). 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



Blauwstraat 64
4651 GD
Steenbergen