



RICHTPRIJS:  
€ 499.000,- K.K.

**40**

**WESTDAM**

(4651 BE)  
STEENBERGEN

In deze instapklare gezinswoning komt alles samen: stijl, comfort en een ligging waar jullie blij van worden. Gelegen in het centrum van Steenberg en afgewerkt volgens de laatste woontrends, biedt deze woning jullie het gemak van direct intrekken én het gevoel van pure luxe.

Elke ruimte is met oog voor detail verzorgd. De prachtige hal, woonkamer met veel lichtinval en zicht op de heerlijk tuin, de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen in het centrum en meer! Het geheel doet denken aan de sfeervolle pagina's van VT Wonen, maar dan in het echt.

TYPE WONING  
**2/1 KAPWONING**

WOONOPPERVLAKTE  
**CA. 175 M<sup>2</sup>**

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE  
**CA. 4 M<sup>2</sup>**

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE  
**CA. 24 M<sup>2</sup>**

INHOUD  
**CA. 725 M<sup>3</sup>**

PERCEELOPPERVLAKE  
**CA. 169 M<sup>2</sup>**

ZONNEPANELEN  
**12 STUKS UIT 2019**

BOUWJAAR  
**1976**

TUIN  
**ACHTERTUIN OP HET ZUIDEN**

TUINKAMER  
**CA. 11 M<sup>2</sup>**

VERWARMING  
**CV-KETEL (NEFIT, 2019)**

ENERGIELABEL  
**B**

ISOLATIE  
**MUUR- EN DAKISOLATIE, ISOLERENDE  
BEGLAZING (GROTENDEELS  
KUNSTSTOF KOZIJNEN)**

# HIGHLIGHTS

- Gelijkvloers wonen? Deze woning beschikt over een slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Wauw! Met dit niveau van afwerking waan je je in een kopen-zonder-kijken eindresultaat.
- Oog voor duurzaamheid? De woning is voorzien van 12 zonnepanelen uit 2019.
- Zin in een kop koffie, een smakelijke lunch of de nieuwste modetrends shoppen? Het kan allemaal! Stap de deur uit en ontdek het bruisende centrum van Steenberghe.
- Perfect voor wonen én werken: de flexibele indeling en lichte tuinkamer bieden alle ruimte voor een thuiswerkplek, hobbyruimte of praktijkruimte.
- Laat die logeerpartijtjes maar komen, want met maar liefst 5 slaapkamers is er altijd genoeg ruimte voor jullie eventuele gezinsuitbreiding, kantoor aan huis of ruime inloopkast!
- De verkopers hebben veel liefde en zorg in de woning gestopt, en dat is zeker te zien! Een lijst met alle werkzaamheden is opgenomen in de brochure.
- Sfeervol en ruim wonen? Wij bieden een woonoppervlakte van ca. 175 m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte van ca. 4 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte van ca. 24 m<sup>2</sup>, externe berging van ca. 11 m<sup>2</sup>, inhoud van ca. 725 m<sup>3</sup> en een perceeloppervlakte van ca. 169 m<sup>2</sup>.

Jullie wonen nu in Steenberghe 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! 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.

# VERRICHTE WERKZAAMHEDEN

In de woning zijn diverse werkzaamheden verricht zoals o.a.:

2023:

- Vernieuwing PVC-vloer in de gehele woning
- Gehele woning is gestuct
- Spouwmuur isolatie aangebracht
- Alle plafonds (behalve hal) geïsoleerd en vernieuwd
- Buiten vensterbanken opnieuw gevoegd
- Plaatsing dakraam in de grote slaapkamer
- Ombouw + kast gemaakt bij trap naar zolder
- Vernieuwing badkamer op de eerste verdieping
- Vernieuwing tegelvloer in de hal
- Lakwerk van alle binnenkozijnen en -deuren
- Lakwerk van alle balken in de woonkamer
- Keukenfronten gewrapt
- Gehele woning opnieuw geschilderd

2024:

- Lakwerk van alle buitenkozijnen en -deuren
- Lakwerk en restauratie van alle dakgoten
- (Zelf)plaatsing van een nieuwe bijkeuken
- Nieuwe stopcontacten + schakelaars slaapkamer boven (kamer met dakkapel)
- Nieuwe kunststof kozijnen geplaatst kamers boven (kamers van gangpad)
- Nieuwe schutting geplaatst

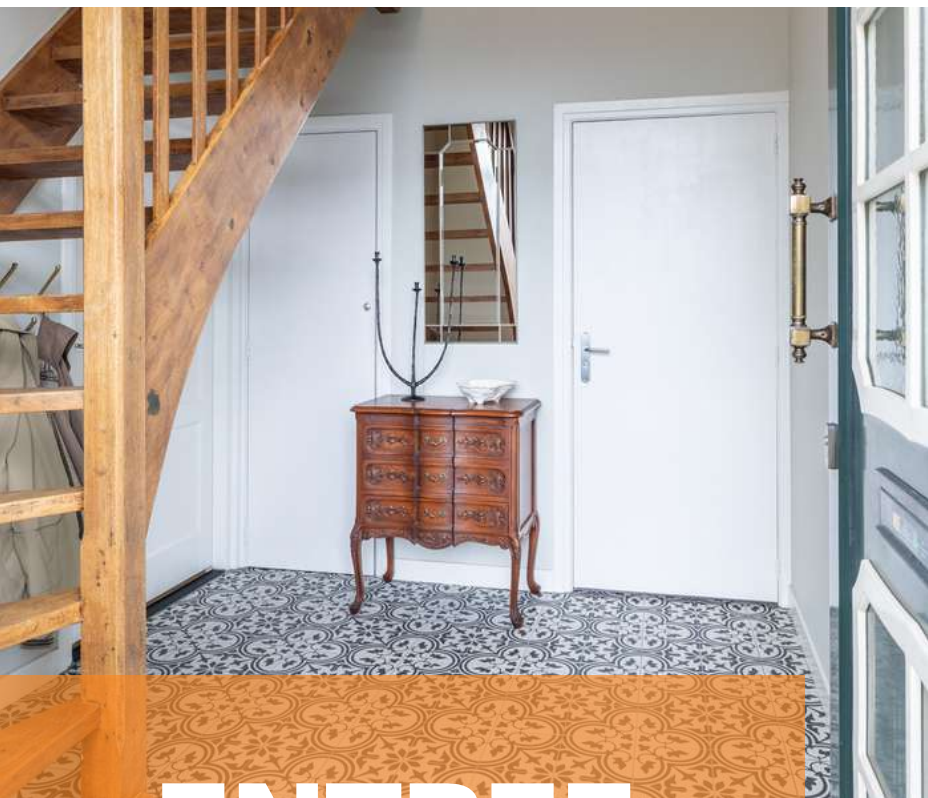
2025:

- Volledige verbouwing van achtertuin



# BEGANE GROND





# ENTREE

*Jullie parkeren de auto op het parkeerterrein voor de woning en lopen via de charmante voordeur naar binnen*

De royale entree is afgewerkt met een betegelde vloer met Portugese look, gestucte wanden en een houten schroten plafond. De entree biedt toegang tot het moderne toilet (2023), meterkast (2020 vernieuwd), woonkamer, slaapkamer en eerste verdieping middels een vaste trapopgang.



# WOONKAMER

*Wat een warm welkom met het knisperen van de houtkachel en het vele licht dat de woonkamer binnenkomt.*



De woonkamer is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC vloer, gesauste wanden en een balken plafond. De woonkamer is voorzien van een houtkachel, handmatig rolluik aan voorzijde en elektrisch rolluik aan de achterzijde. De woonkamer biedt toegang tot de bijkeuken en de half open keuken.











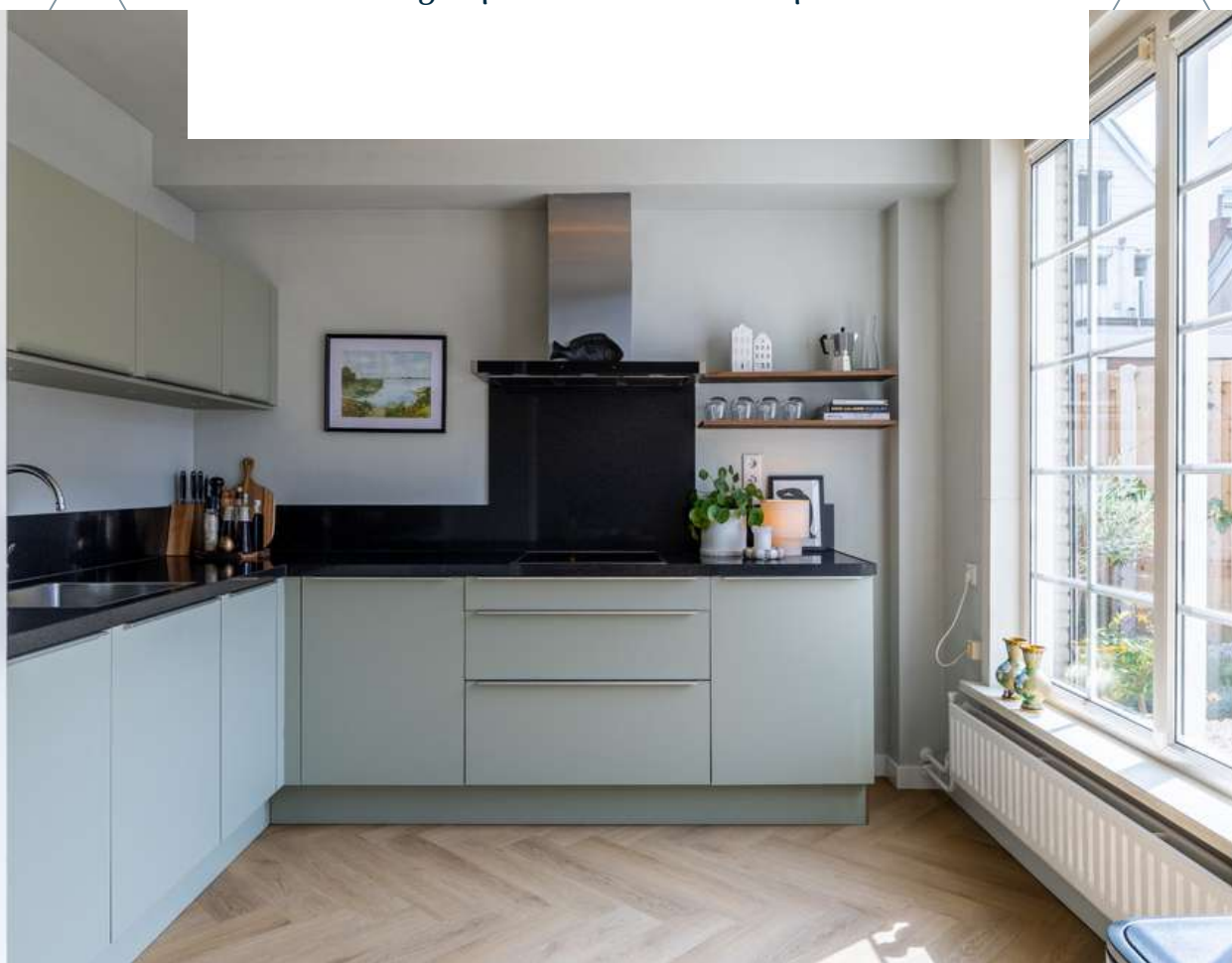
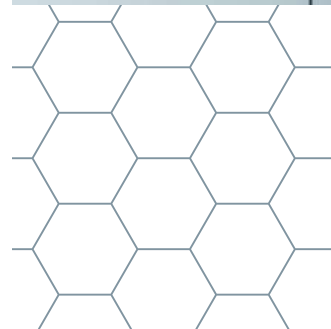


# KEUKEN

*De perfecte plek om heerlijke gerechten te bereiden  
terwijl je contact kunt houden met de gasten in de  
woonkamer!*



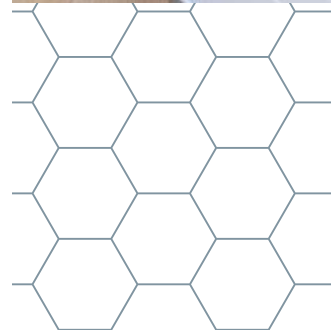
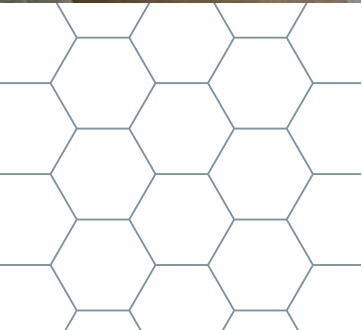
De moderne half open keuken (2020) is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De in hoek opgestelde keukeninrichting is voorzien van onder- en bovenkastjes, oven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en spoelbak.







De bijkeuken is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC vloer, gesauste wanden en een gestuct plafond. De bijkeuken is voorzien van een keukenblok met spoelbak, divers opbergruimte en een wijnklimaatkast. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de berging en de achtertuin. De berging is voorzien van de aansluiting voor wasmachine en droger.





# GELIJK VLOERS

*Ervaar het gemak van gelijkvloers wonen! De woning is voorzien van twee slaapkamers én een badkamer op de begane grond.*



Slaapkamer 1 is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC vloer, gesauste wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van een handmatig rolluik en biedt toegang tot de badkamer en de tweede slaapkamer.





Slaapkamer 2 is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC vloer, gesauste wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van een elektrisch rolluik en biedt toegang tot de achtertuin.



De badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en een kunststof lamellen plafond met inbouwverlichting. De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en een toilet.



# 1E VERDIEPING





# OVERLOOP

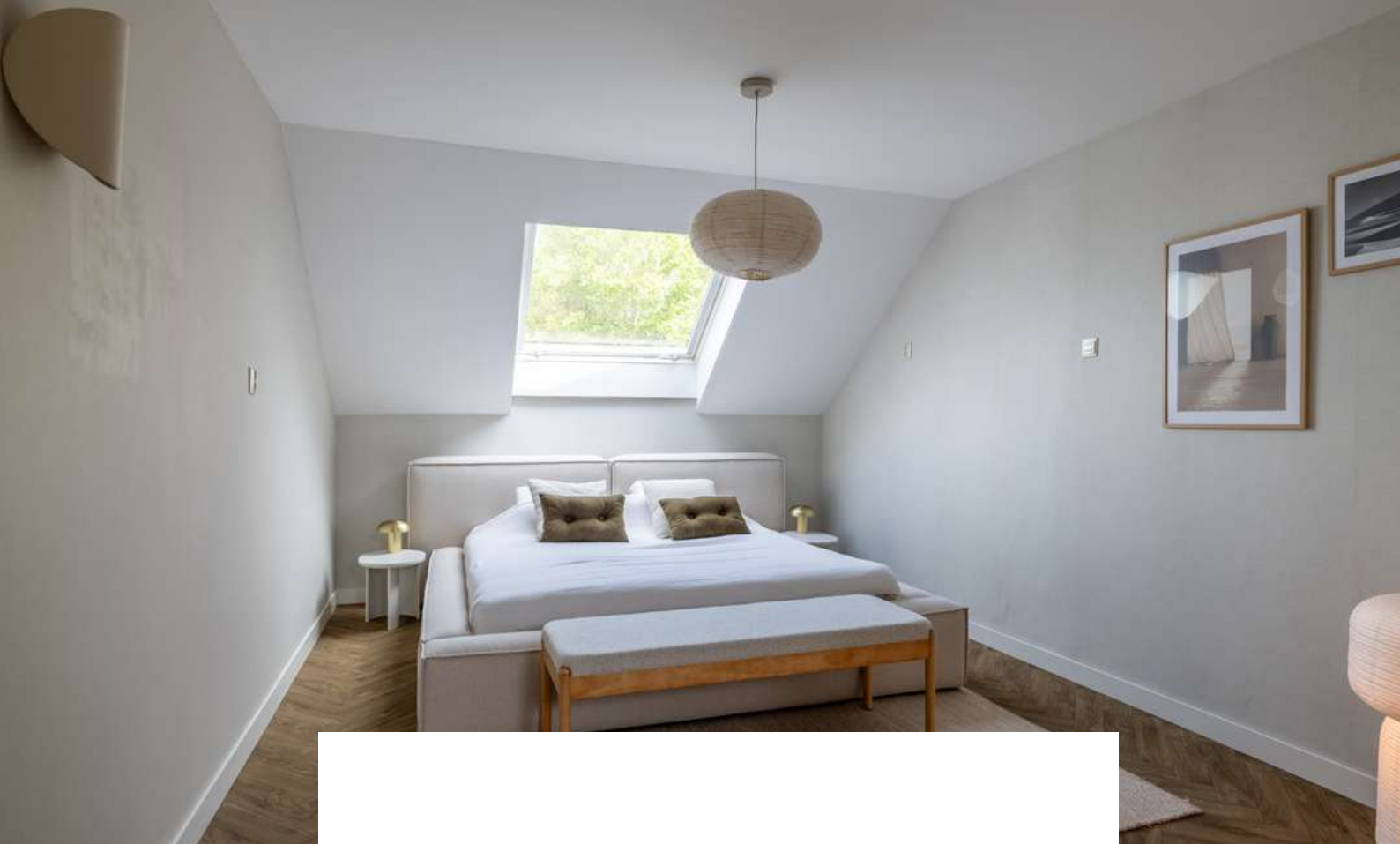
*Middels de vaste trapopgang bereiken jullie de overloop op de eerste verdieping.*

De overloop is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC vloer, gestucte wanden en houten schroten plafond. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de moderne badkamer.

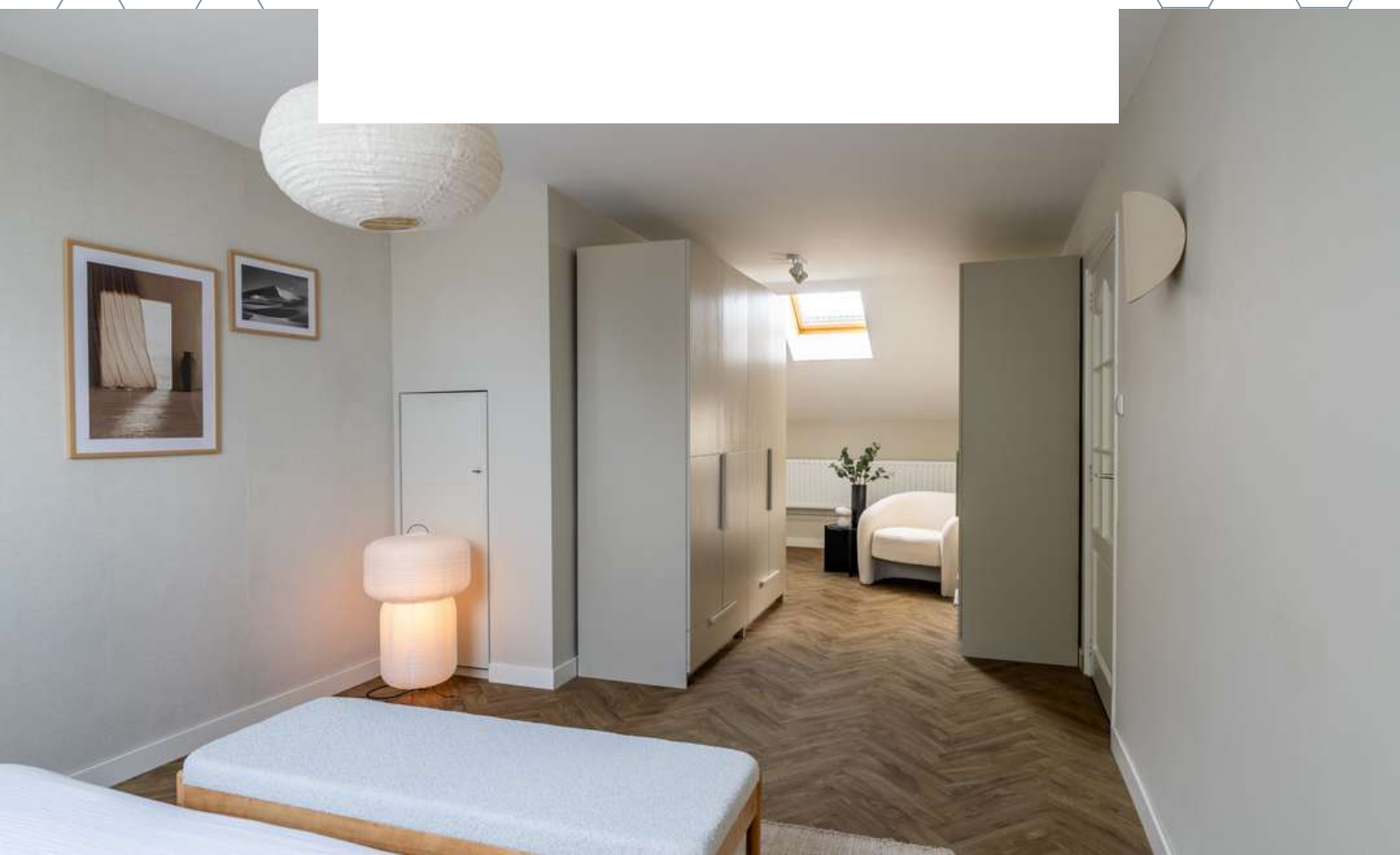


# SLAAPKAMERS

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



Slaapkamer 3 is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC vloer, gesauste wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer biedt toegang tot de zolder middels een vaste trapopgang.

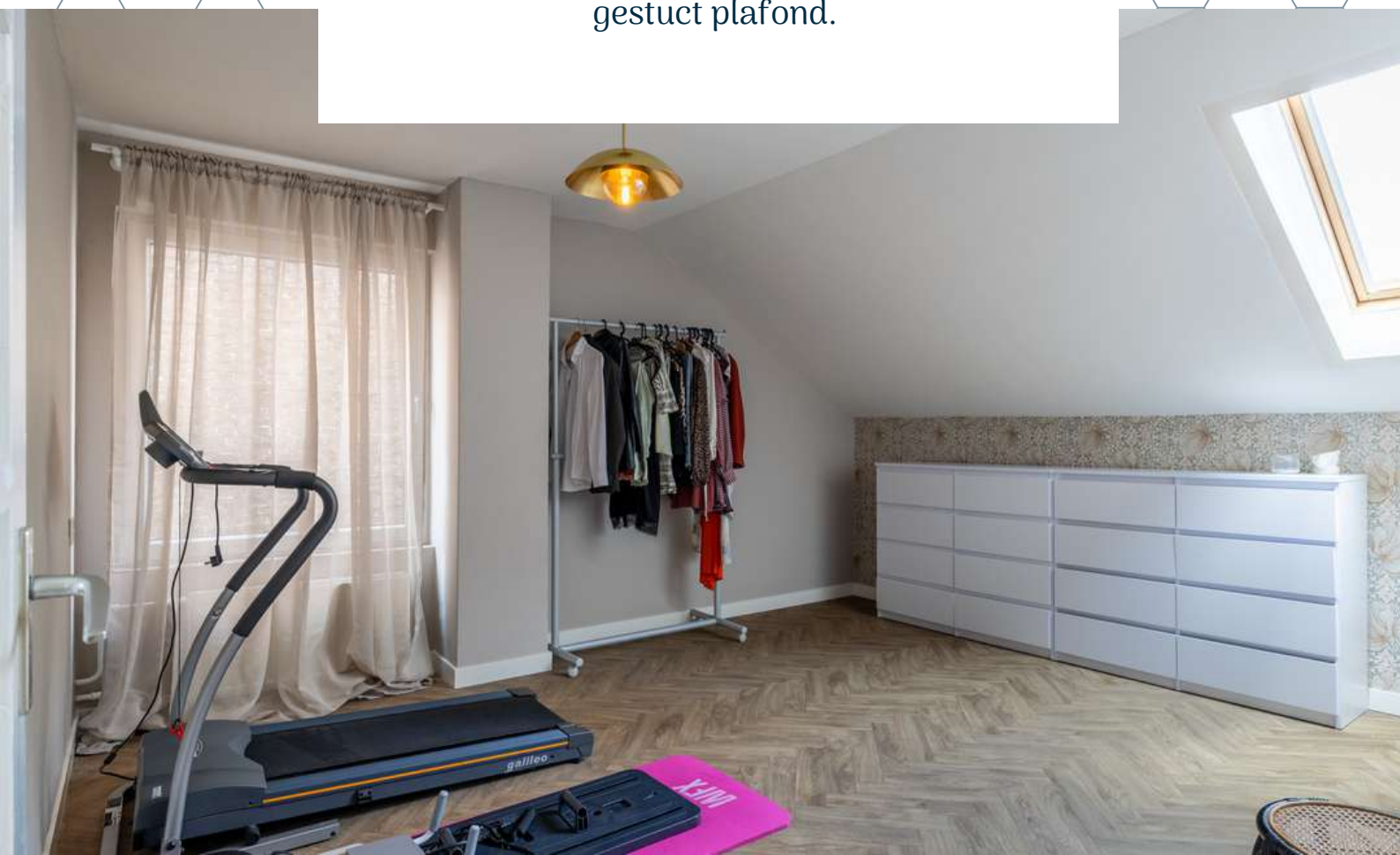






Slaapkamer 4 is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC vloer, gesauste wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van een dakkapel.

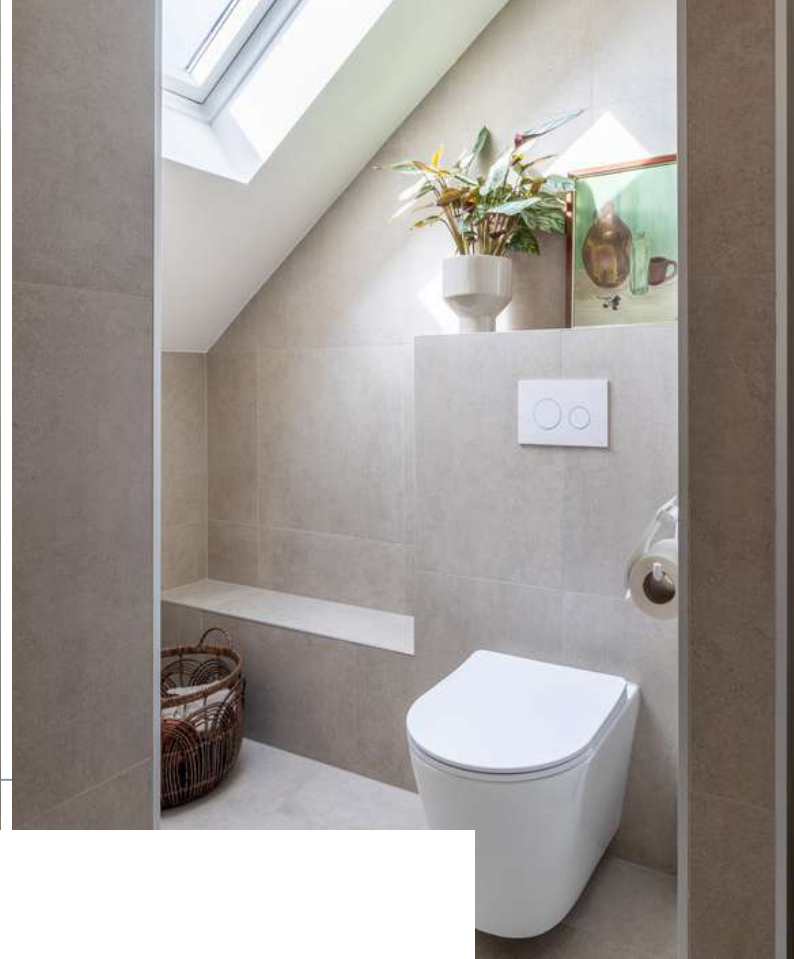
Slaapkamer 5 is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC vloer, gesauste wanden en een gestuct plafond.



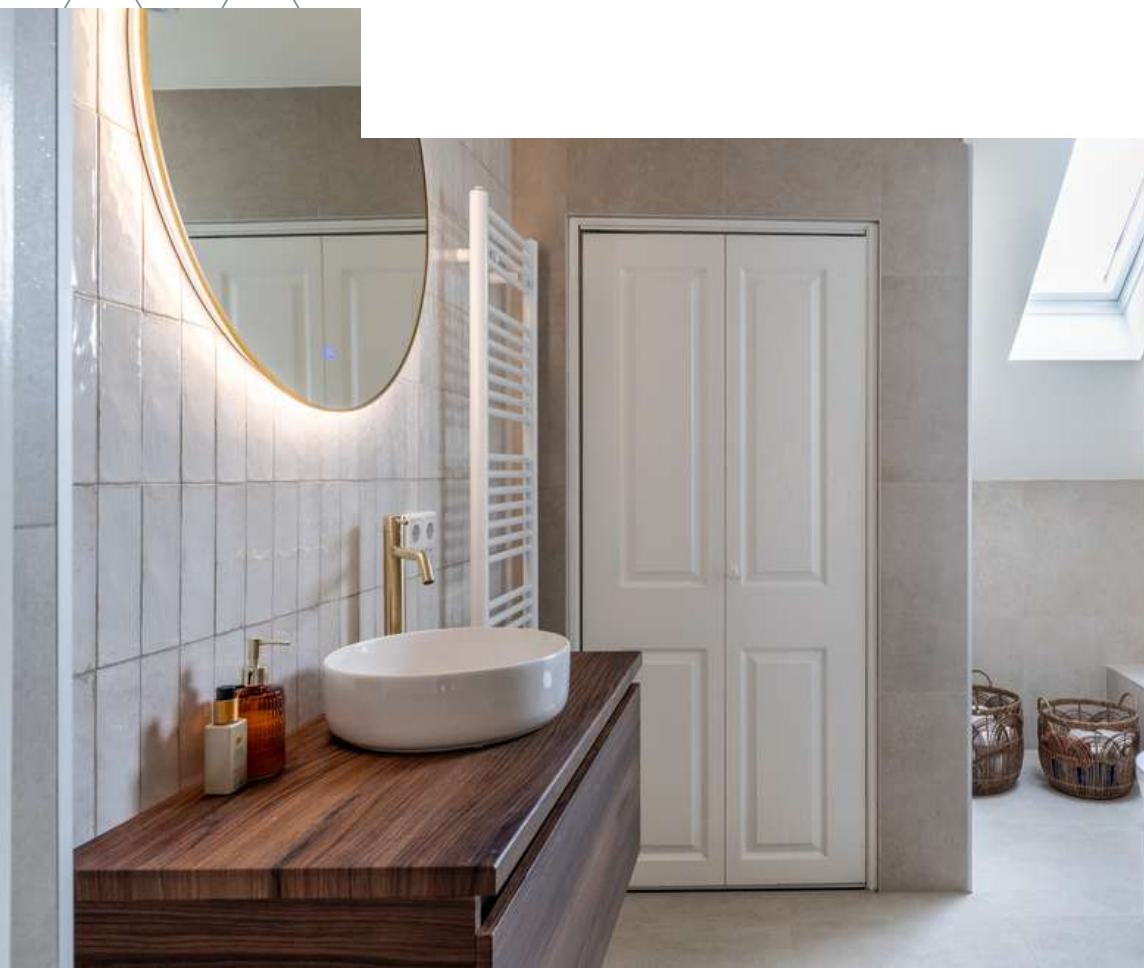


# BADKAMER

*In deze badkamer waan je je in een luxe boutique hotel!*

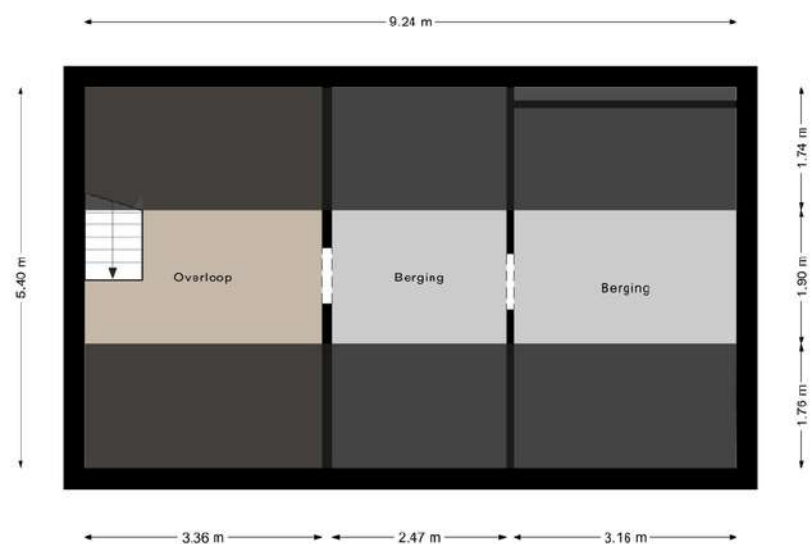


De luxe badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en een gestuct plafond. De moderne badkamer is voorzien van een toilet, inloopdouche, wastafelmeubel en CV-Ketel (Nefit, 2019).



# 2E VERDIEPING

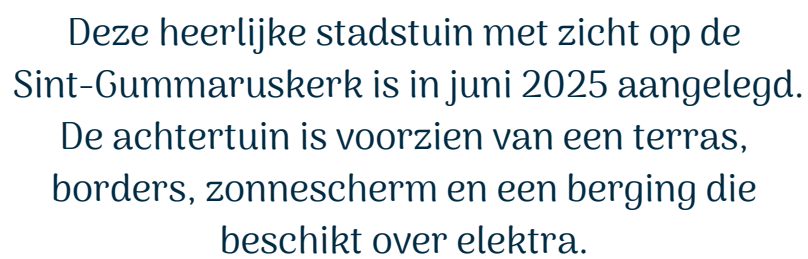
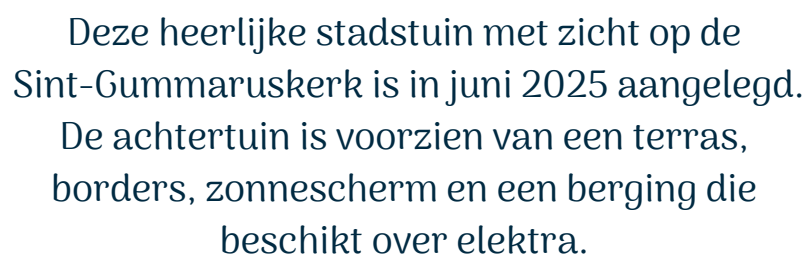
Bergzolder





# TUIN

*Met een lounge playlist op de achtergrond en een glaasje cava in de hand voel je de Ibiza vibes!*





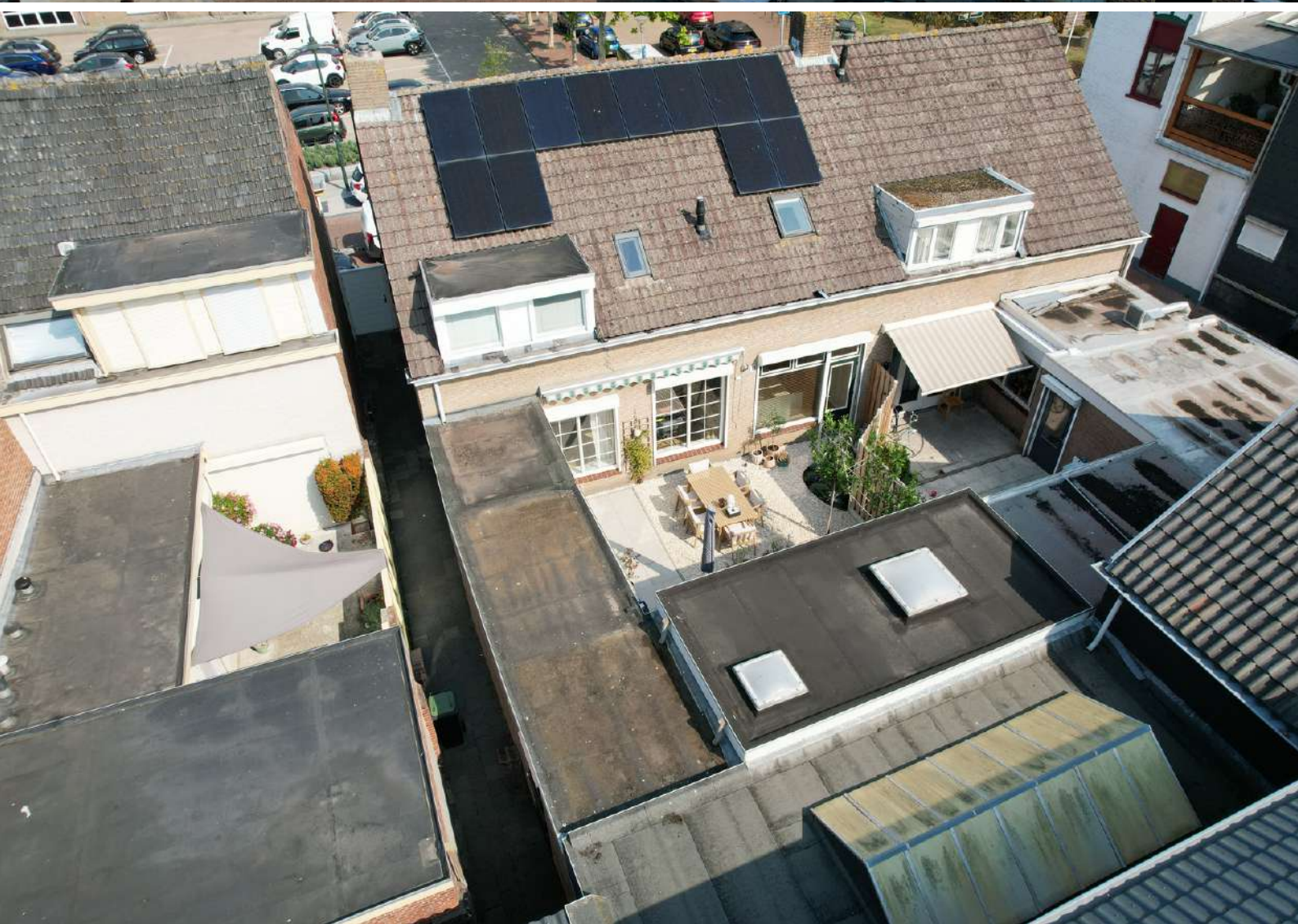




*Kantoor aan huis, relaxruimte of gewoon een heerlijke extra kamer? De tuinkamer past zich moeiteloos aan elke gelegenheid aan. De tuinkamer is voorzien van een lichtkoepel, dakisolatie en dubbele beglazing.*







# PLATTEGROND

Begane grond + tuin



# BESTEMMING

## Volgens het Omgevingsloket

### 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.

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Locatie zoeken

Westdam 40, 4651BE Steenberg

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Westdam 40, 4651BE Steenberg

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie

Kom Steenberg

bestemmingsplan - Gemeente Steenberg

meer documentkenmerken

vastgesteld 31-01-2019 - geheel onherroepel

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen

Overig

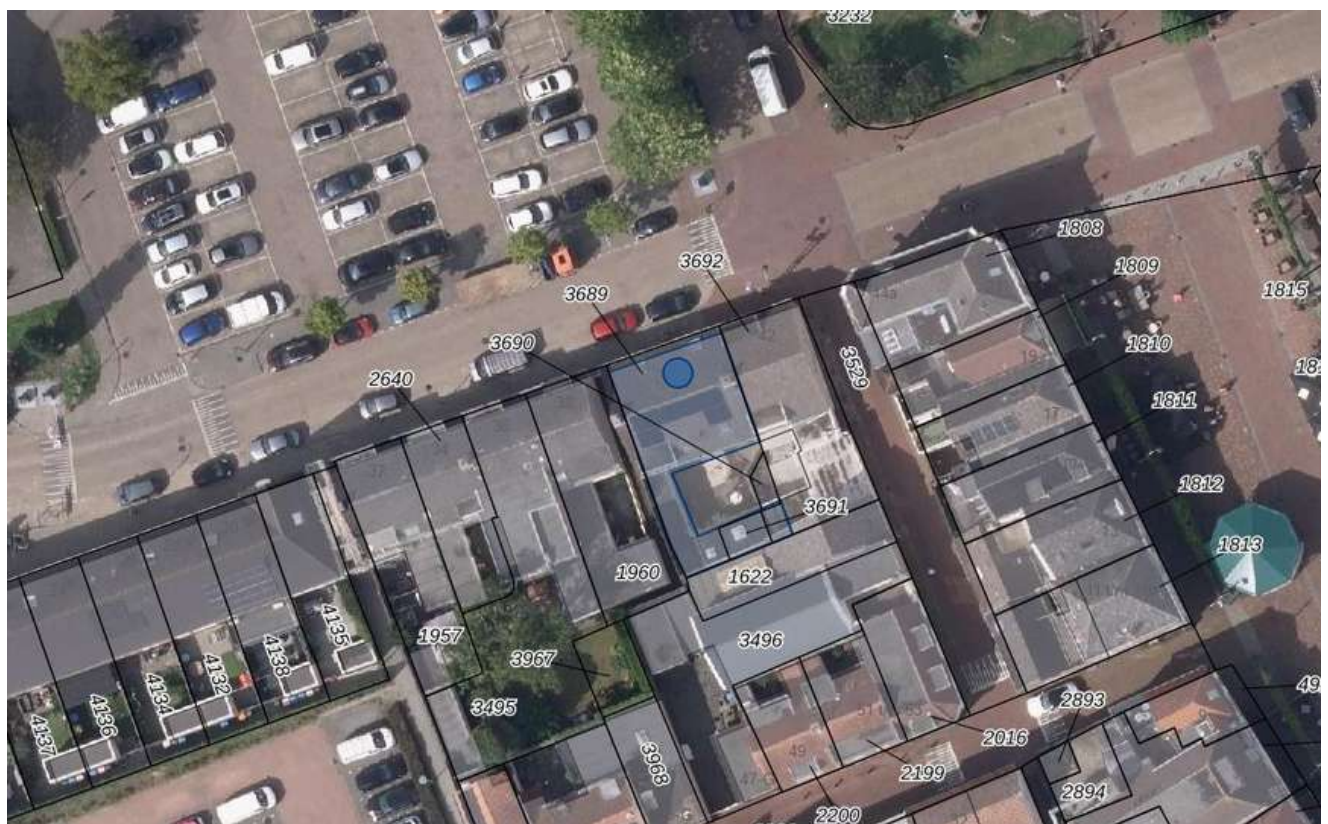
Bestemmingsvlakken (4)

- Waarde - Archeologie >
- Tuin >
- Wonen >
- Verkeer >

Bouwaanduidingen (1)

- aaneengebouwd

# 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.

|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                 |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Steenberghe</p> <p>Sectie W</p> <p>Perceel 3691</p> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juni 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

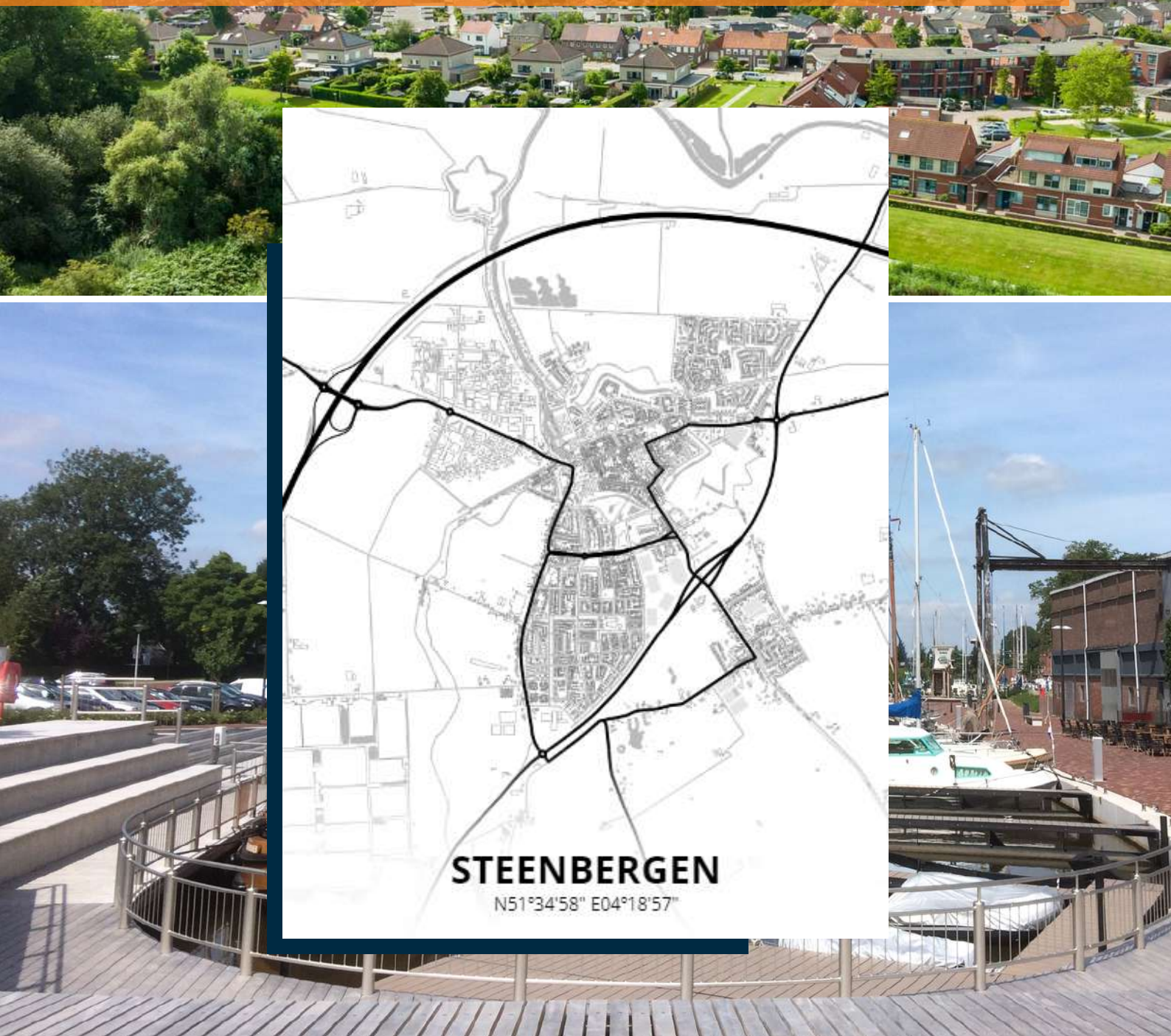
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# 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





**JOYCE DE GROOT**  
K-RMT MAKELAAR

085 020 13 90  
0636501774  
[joyce@buuron-kuipers.nl](mailto:joyce@buuron-kuipers.nl)

---

**MARIEKE KUIPERS**  
PARTNER

085 020 13 90  
0630414883  
[marieke@buuron-kuipers.nl](mailto: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' app interface. The screen displays the app's logo and title at the top. Below, there are two main sections: 'Contactgegevens' (Contact information) and 'Jouw bod' (Your bid). The 'Contactgegevens' section includes fields for 'Voornaam' (First name), 'Achternaam' (Last name), 'E-mailadres' (Email address), 'Bevestig e-mailadres' (Confirm email address), and 'Telefoonnummer' (Phone number). The 'Jouw bod' section includes a field for 'Bedrag' (Amount) and a note to 'Voer de koopsom in' (Enter the purchase sum). The phone's status bar at the top shows the time as 9:41 and signal strength indicators.

# 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 HYPOTHEEKADVIES



**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