



RICHTPRIJS:  
€ 449.000,- K.K.

**18**

**KAAISTRAAT**

(4651 BN)  
STEENBERGEN

Wonen en ondernemen op een toplocatie in het centrum van Steenbergem!

Midden in het gezellige centrum van Steenbergem bevindt zich dit unieke woon-/winkelpand met volop mogelijkheden. Een karakteristiek object waar wonen en werken perfect samenkomen: een nette winkelruimte op de begane grond én een verrassend ruime woning verdeeld over meerdere verdiepingen. Ideaal voor ondernemers die graag wonen boven hun zaak of voor wie op zoek is naar een pand met karakter, ruimte en potentie op een absolute A1-locatie.

TYPE OBJECT

**WOON-/WINKELPAND**

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

**CA. 201 M<sup>2</sup>**

**WAARVAN CA. 99 M<sup>2</sup> COMMERCIEEL  
& 103 M<sup>2</sup> WOONOPPERVLAKTE**

EXTERNE BERGRUIMTE

**CA. 82 M<sup>2</sup>**

INHOUD

**CA. 991 M<sup>3</sup>**

PERCEELOPPERSVLAKTE

**CA. 261 M<sup>2</sup>**

ZONNEPANELEN

**9 STUKS (HUUR)**

BOUWJAAR

**1908**

TUIN

**STADSTUIN OP HET ZUIDEN**

GARAGE

**VRIJSTAAND STEEN, CA. 82 M<sup>2</sup>  
VERDEELD OVER 2 VERDIEPINGEN**

VERWARMING

**CV-KETEL**

ENERGIELABEL

**E**

ISOLATIE

**ISOLERENDE BEGLAZING**

# HIGHLIGHTS

- Locatie, locatie, locatie! Gelegen in het bourgondische Steenberg, met een sfeervol centrum en alle voorzieningen binnen handbereik.
- Karakteristiek woon-/winkelpand met een representatieve en sfeervolle voorgevel die direct in het oog springt.
- Gratis parkeren in het centrum maakt het extra praktisch voor jezelf, gasten of klanten.
- Riante garage van maar liefst 82 m<sup>2</sup> (verdeeld over de begane grond en 1e verdieping) met een tal van mogelijkheden! Gezien de bestemming Centrum-2 is het wellicht mogelijk om een tweede wooneenheid te creëren.
- Een unieke kans voor ondernemers, beleggers of liefhebbers van karakteristiek wonen/werken op een toplocatie in het hart van Steenberg.
- Object heeft aan voorzijde perceel bestemming 'Centrum-1' en aan de achterzijde 'Centrum-2' volgens het Omgevingsloket.
- Ruimte in overvloed! Wij bieden een gebruiksoppervlakte van ca. 201 m<sup>2</sup> (waarvan ca. 99 m<sup>2</sup> commercieel & 103 m<sup>2</sup> woonoppervlakte), externe bergruimte van ca. 82 m<sup>2</sup> en een inhoud van ca. 991 m<sup>3</sup>.

Jullie wonen/werken nu in Steenberg of misschien wel in Groot Rijnmond, of omgeving Breda. Dan is dit wellicht wat voor jullie! Gelegen in het stadscentrum en op korte afstand van de levendige jachthaven, supermarkten, het stadspark en diverse horeca.

## BIJZONDERHEDEN

- Asbesthoudende plafondplaten in winkel aanwezig.
- 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.



# BEGANE GROND





# WINKEL

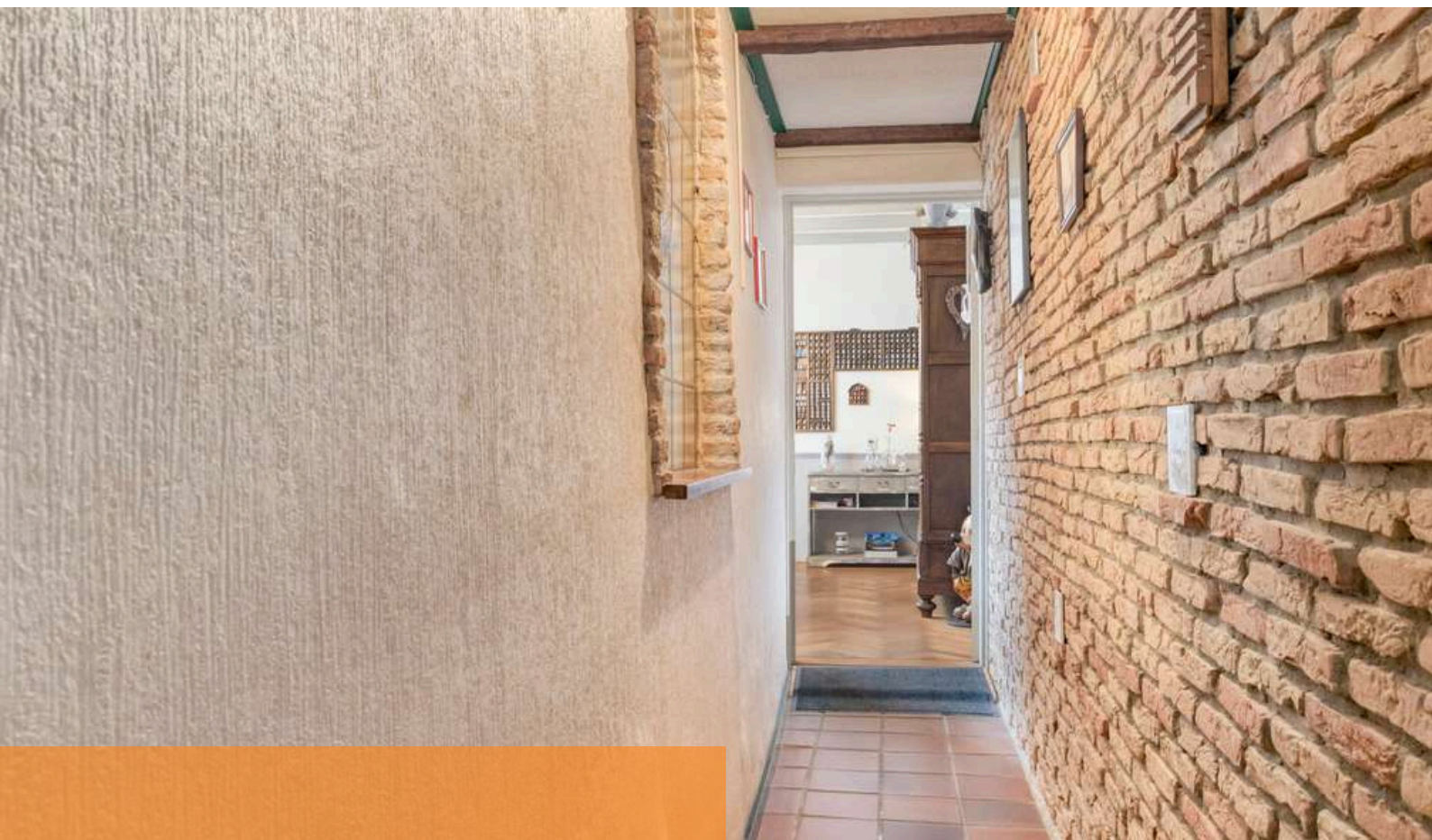
*Gelegen op een A1 locatie vinden jullie deze nette winkelruimte op de begane grond, voorzien van een karakteristieke en representatieve voorgevel.*



De winkelruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en plafondplaten. De winkelruimte biedt toegang tot de hal en de eerste verdieping middels een vaste trapopgang. De hal biedt toegang tot de woonruimte van dit unieke object.





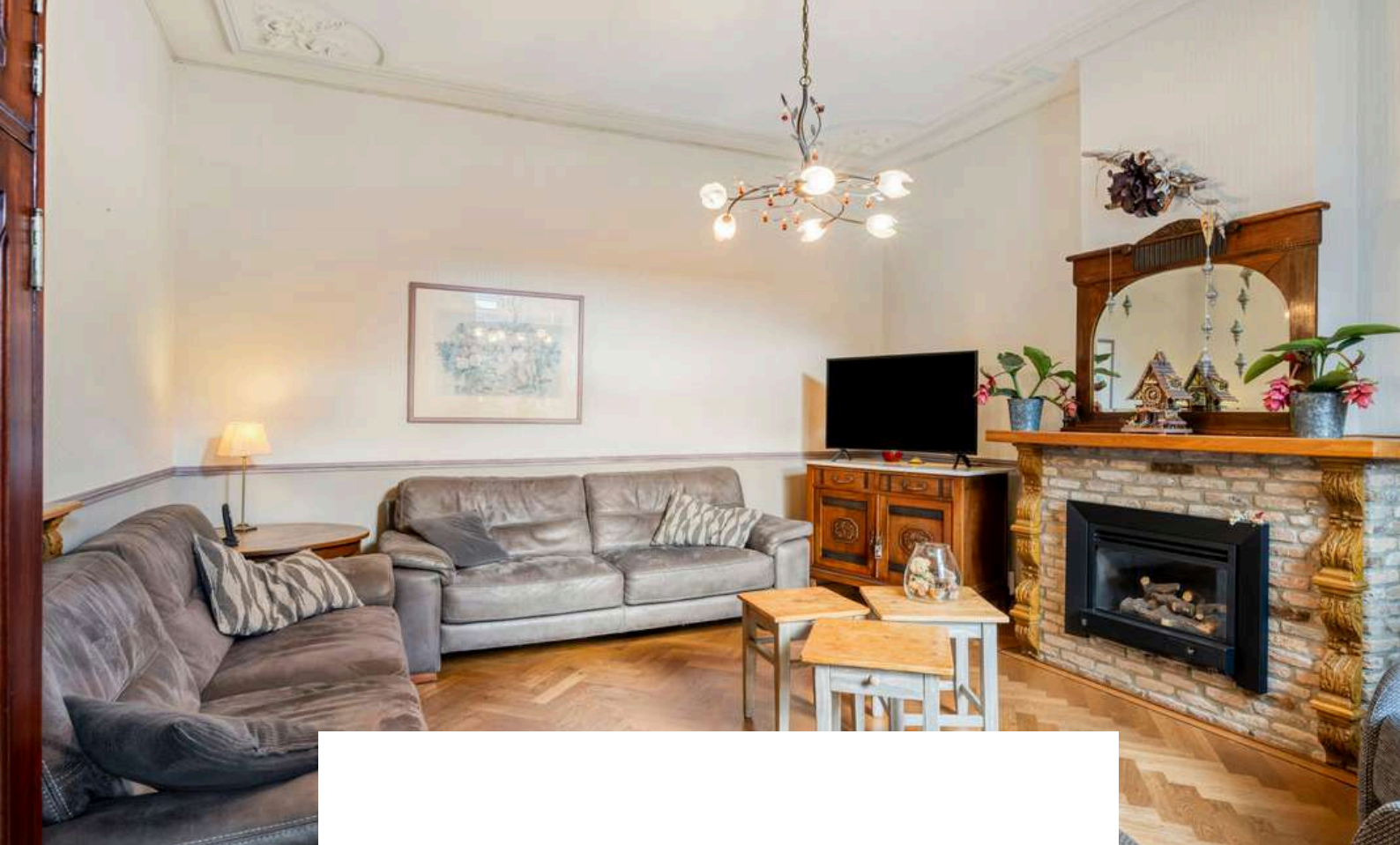


*Vanuit de winkelruimte is er middels de hal toegang tot de achterkant dit unieke object.*

De hal is afgewerkt met een betegelde vloer, deels behangen en deels schoon metselwerk wanden en een balkenplafond. Vanuit hier bereiken jullie de achterkamer en de eetkamer.



**ACHTERKAMER**



De sfeervolle achterkamer is afgewerkt met een in visgraat gelegde parketvloer, behangen wanden met lambrisering en een board plafond met ornamenten. De kamer is voorzien van een gashaard.

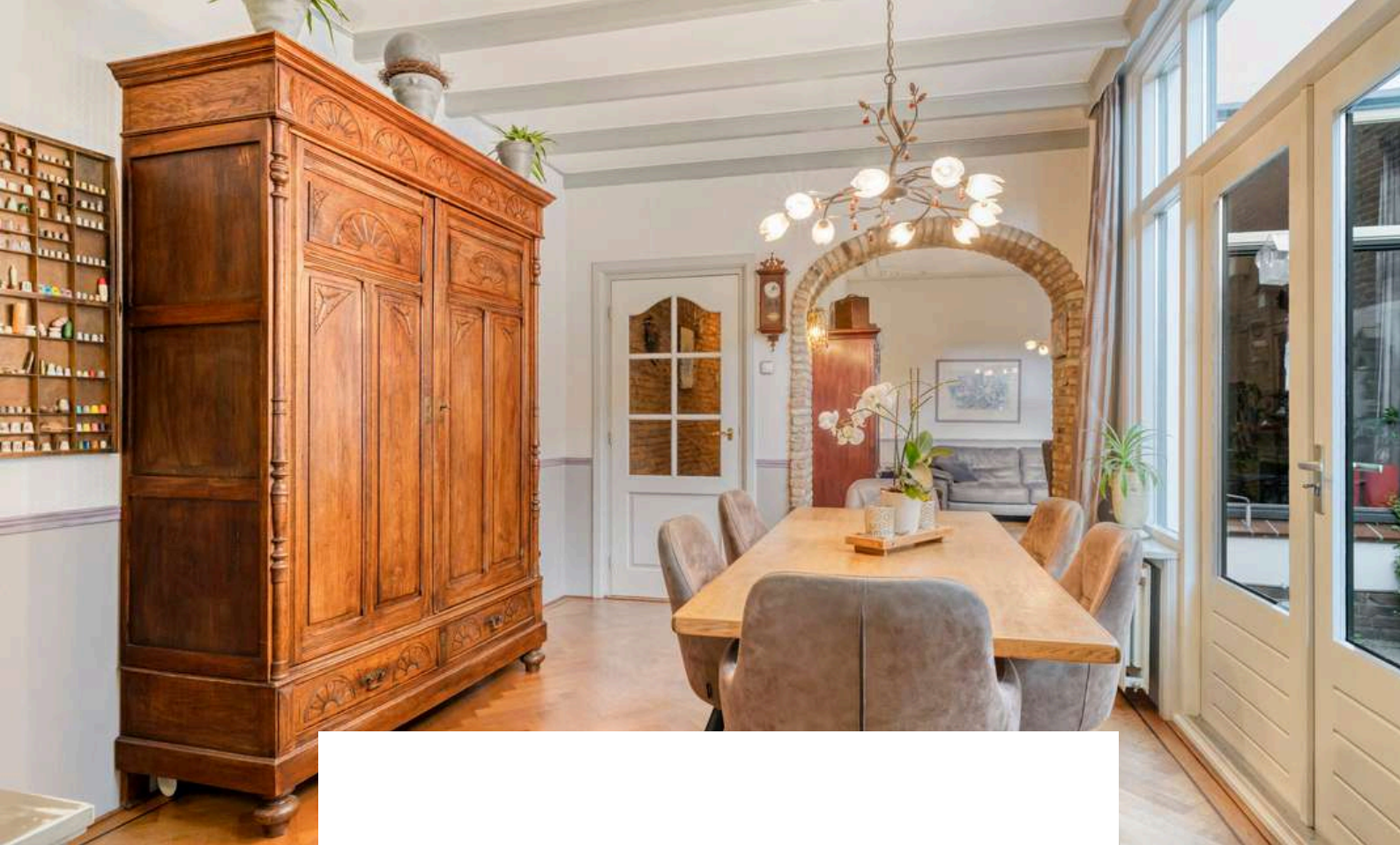






# EETKAMER

*Avonden lang genieten van gezelschap en heerlijke gerechten in de lichte eetkamer!*

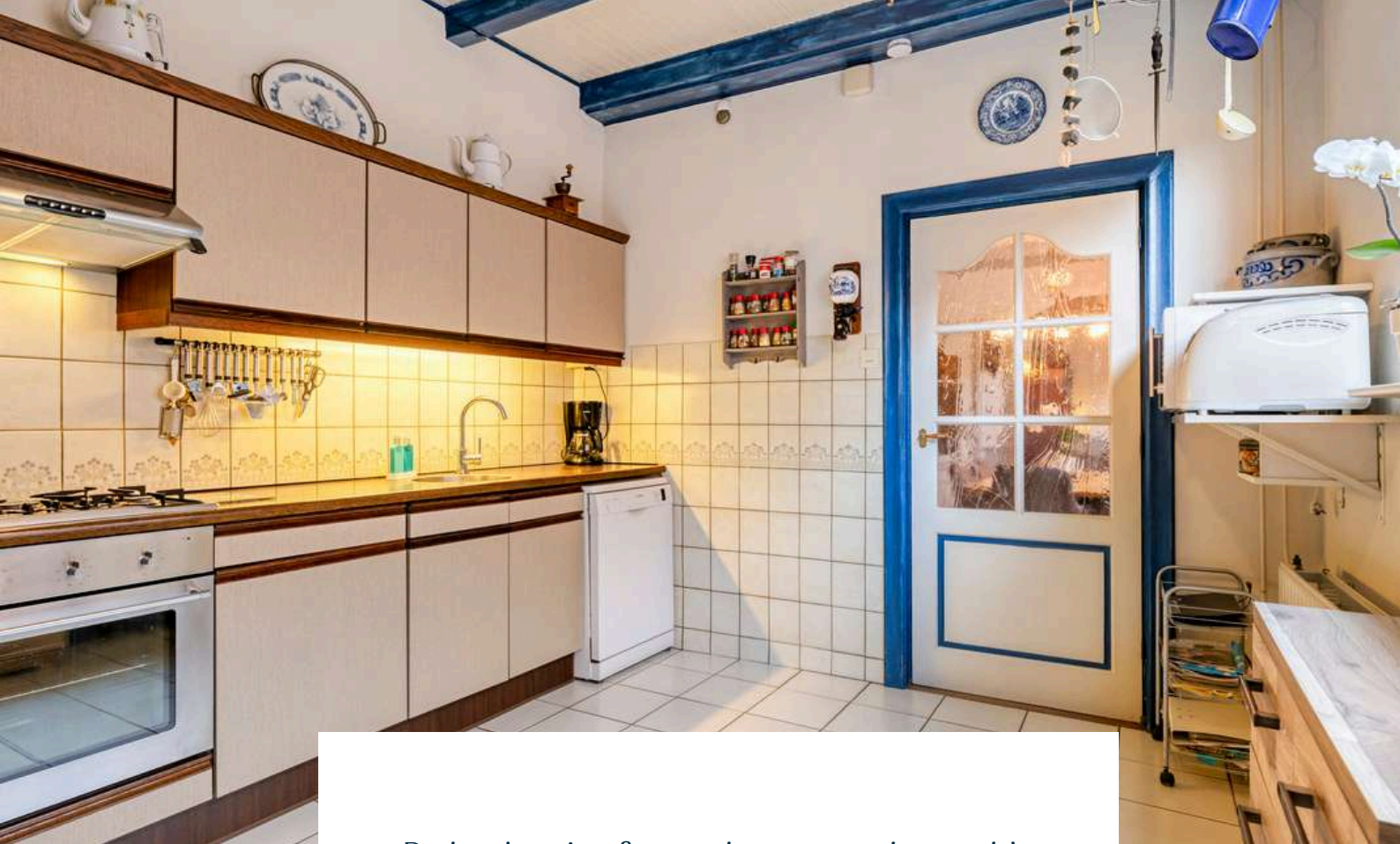


De eetkamer is afgewerkt met een in visgraat gelegde parketvloer, behangen wanden met lambrisering en een balken plafond. Vanuit de eetkamer is er toegang tot de keuken en de tuin middels openslaande tuindeuren.

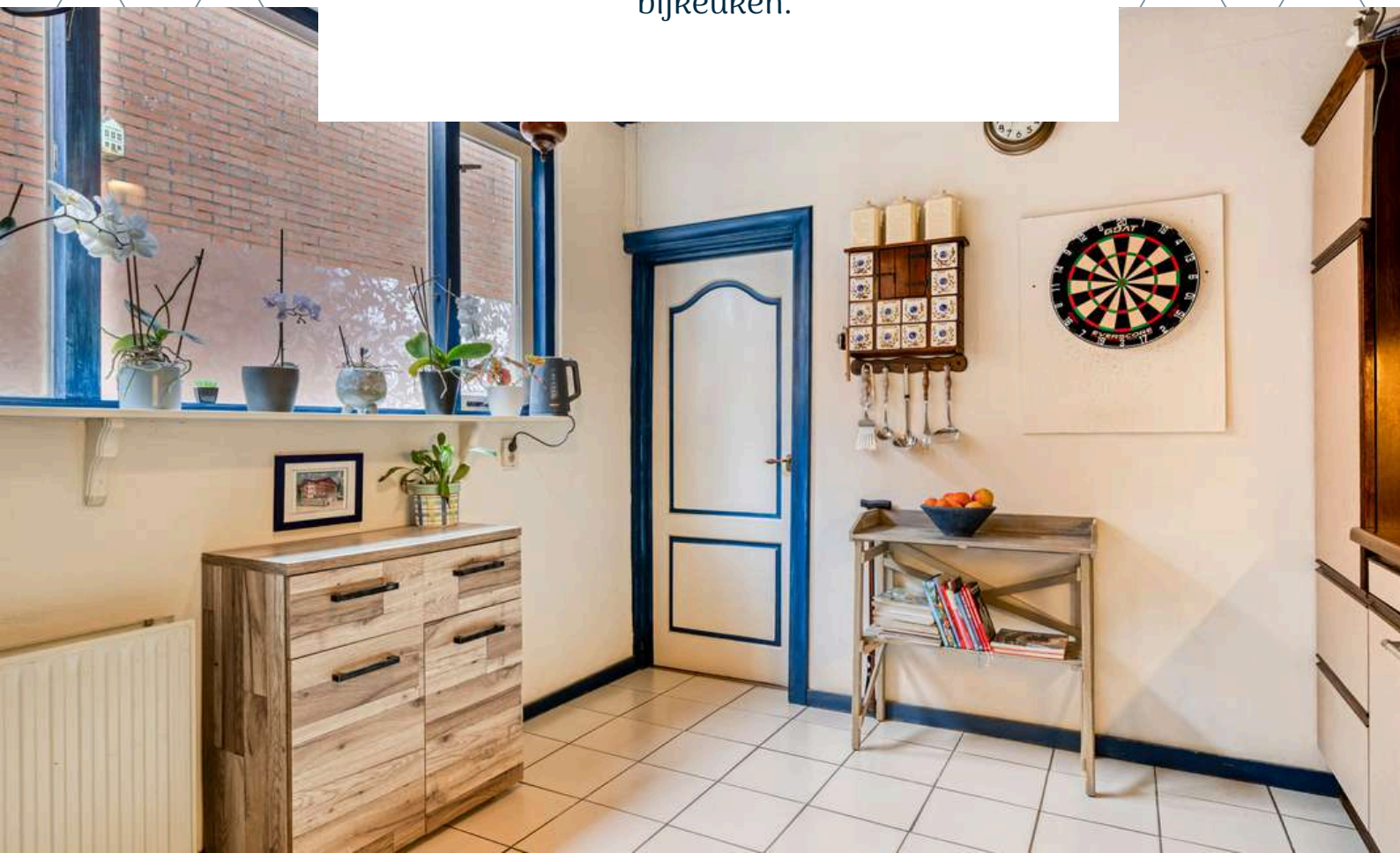




**KEUKEN**



De keuken is afgewerkt met een betegelde vloer, deels betegelde en deels behangen wanden en een balkon plafond. De recht opgestelde keukeninrichting is voorzien van onder- en bovenkastjes, gasfornuis, oven en vaatwasser. De keuken biedt toegang tot de bijkeuken.

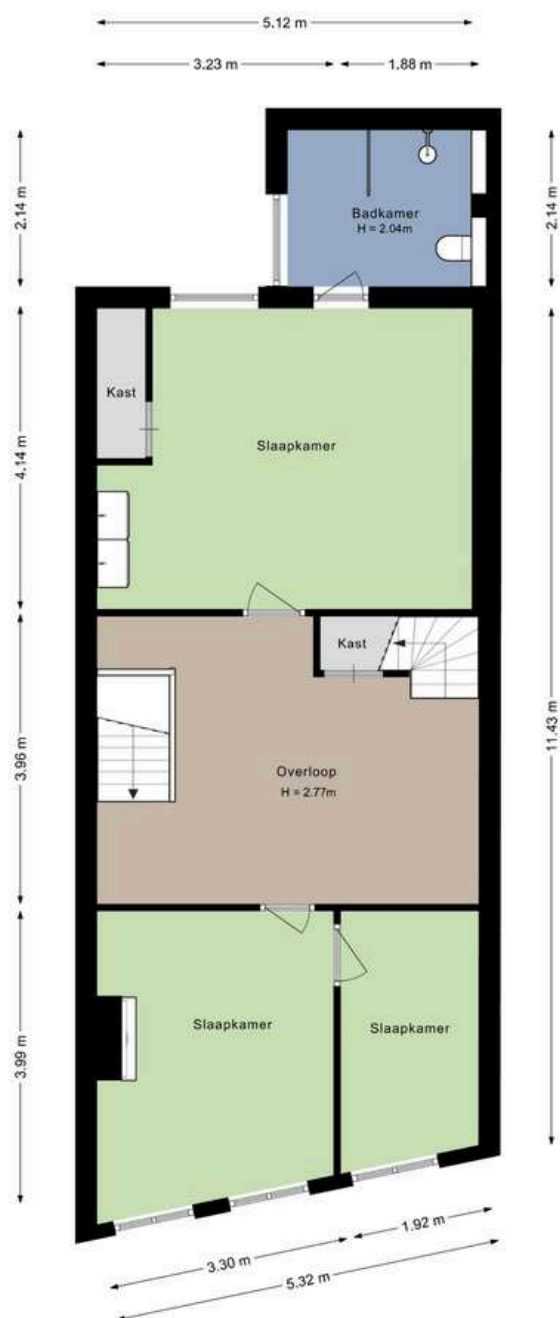




De bijkeuken is afgewerkt met een zeilvloer, betegelde wanden en een gipsplatenplafond. De bijkeuken is voorzien van de aansluiting voor wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot het betegeld toilet met fonteintje en de voorraadkast (berging).



# 1E VERDIEPING





# OVERLOOP

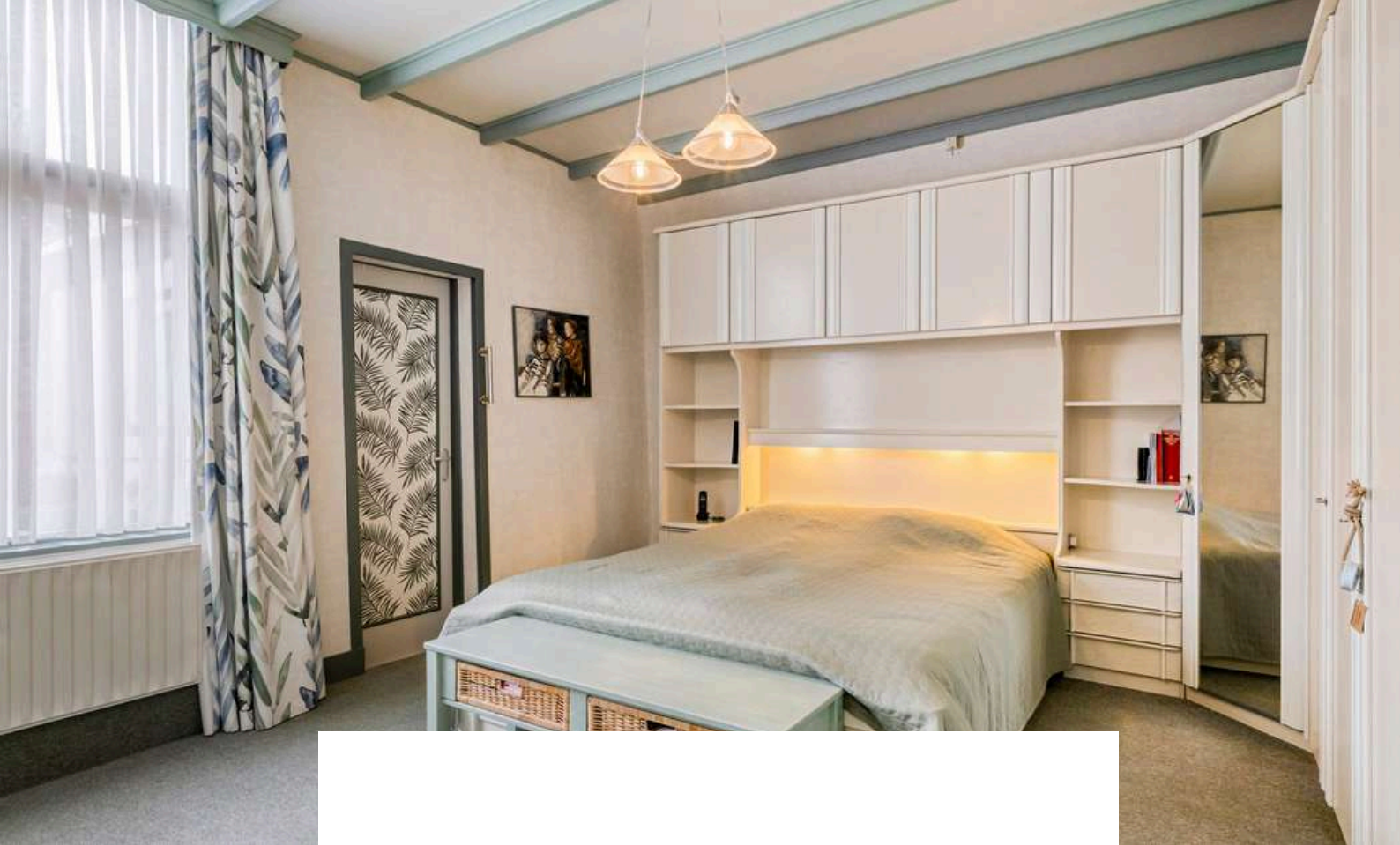
*Middels de vaste trap op de begane grond bereiken jullie de overloop op de eerste verdieping.*

De overloop is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een houten schrootjes plafond. De overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers, bergkast en de tweede verdieping middels een vaste trapopgang.

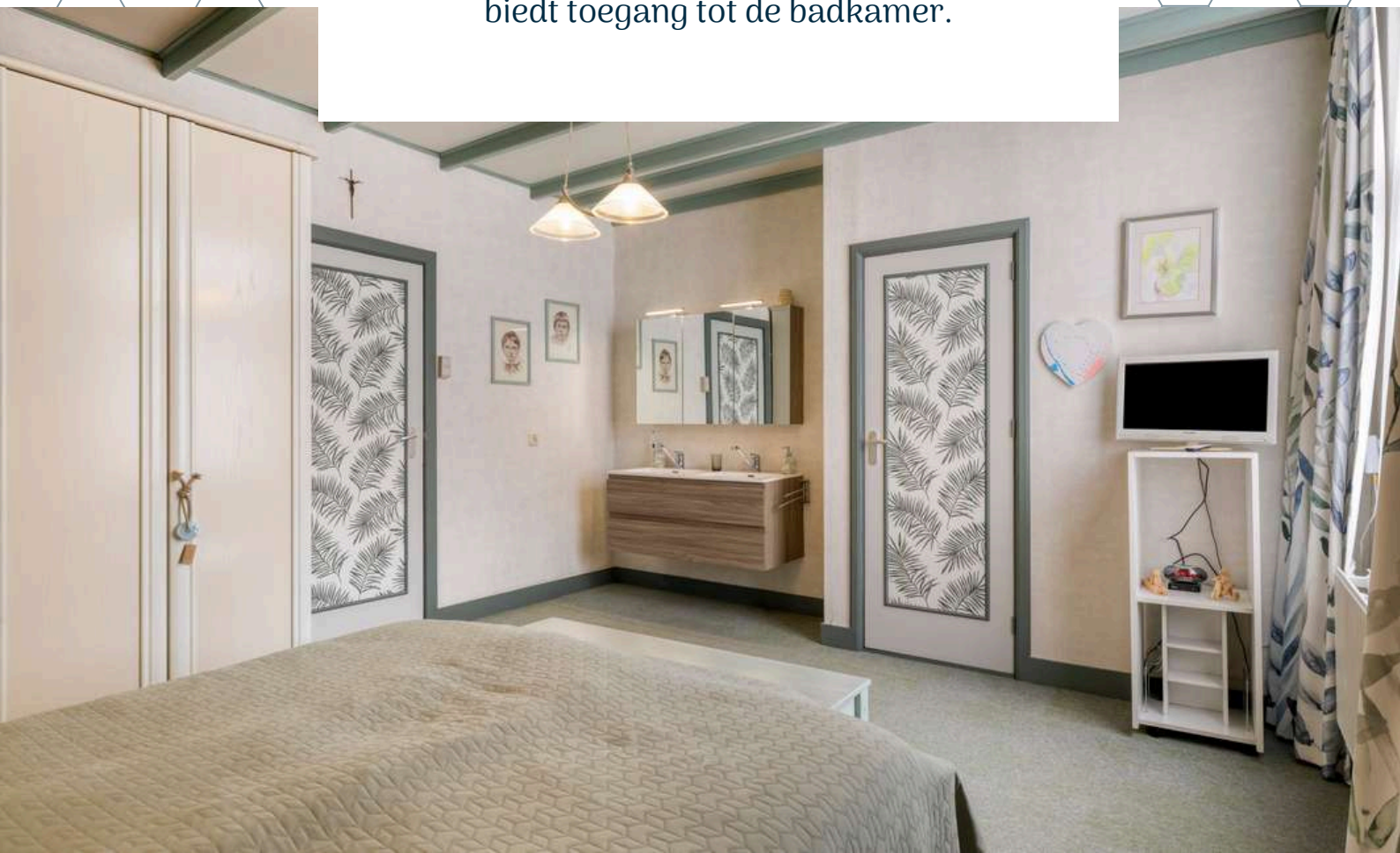


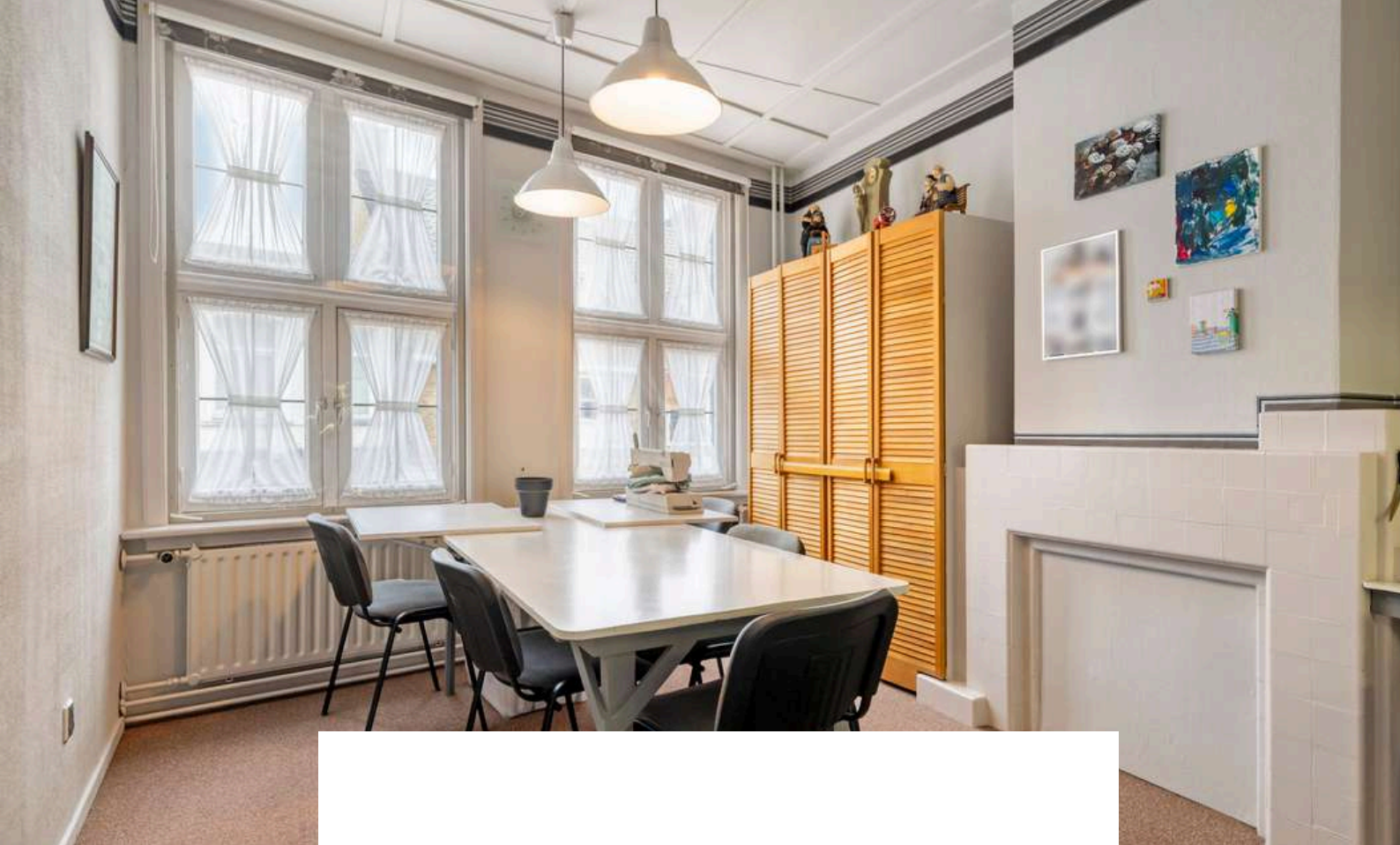
# SLAAPKAMERS

*Het object beschikt over 2 slaapkamers op de eerste verdieping*

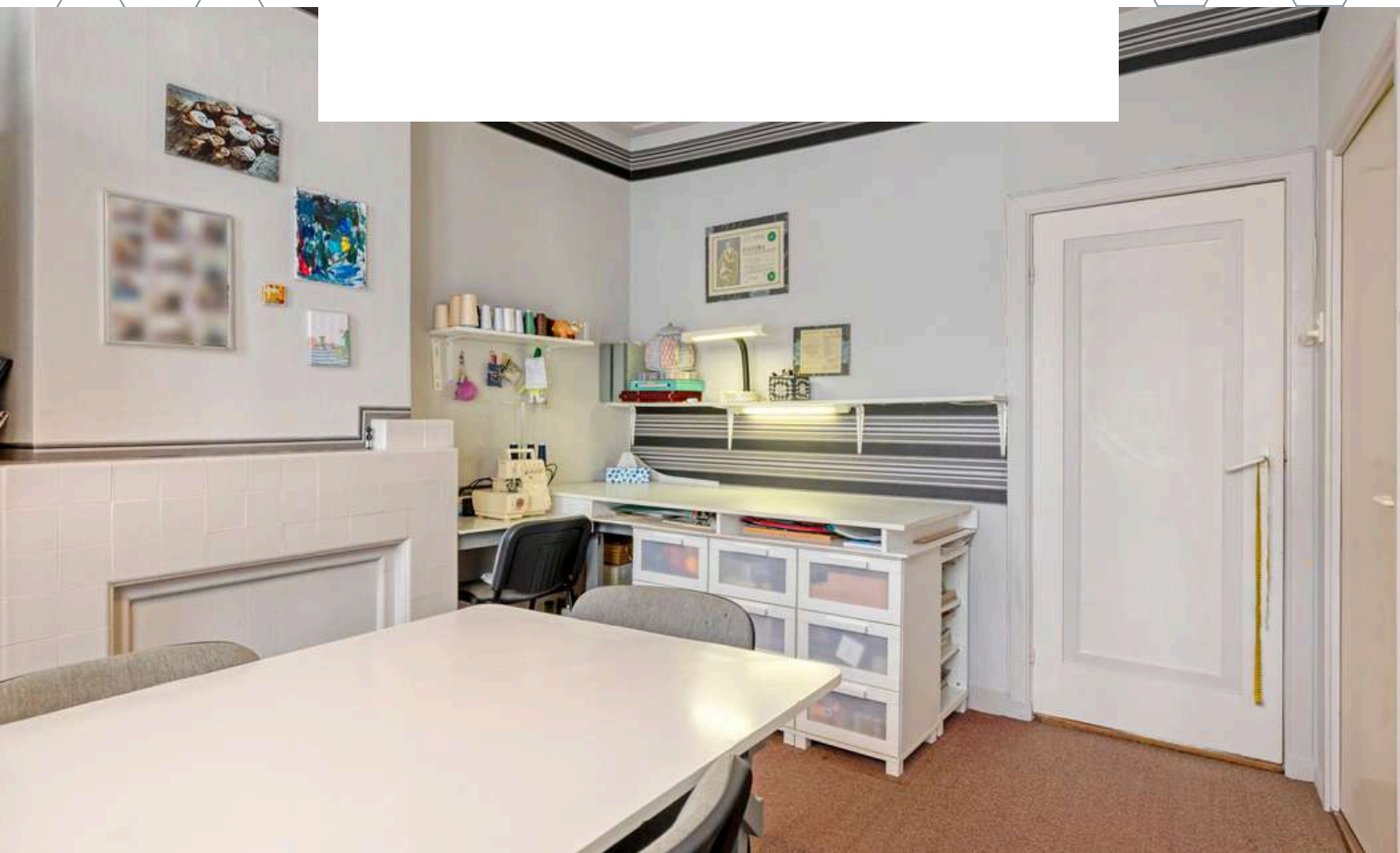


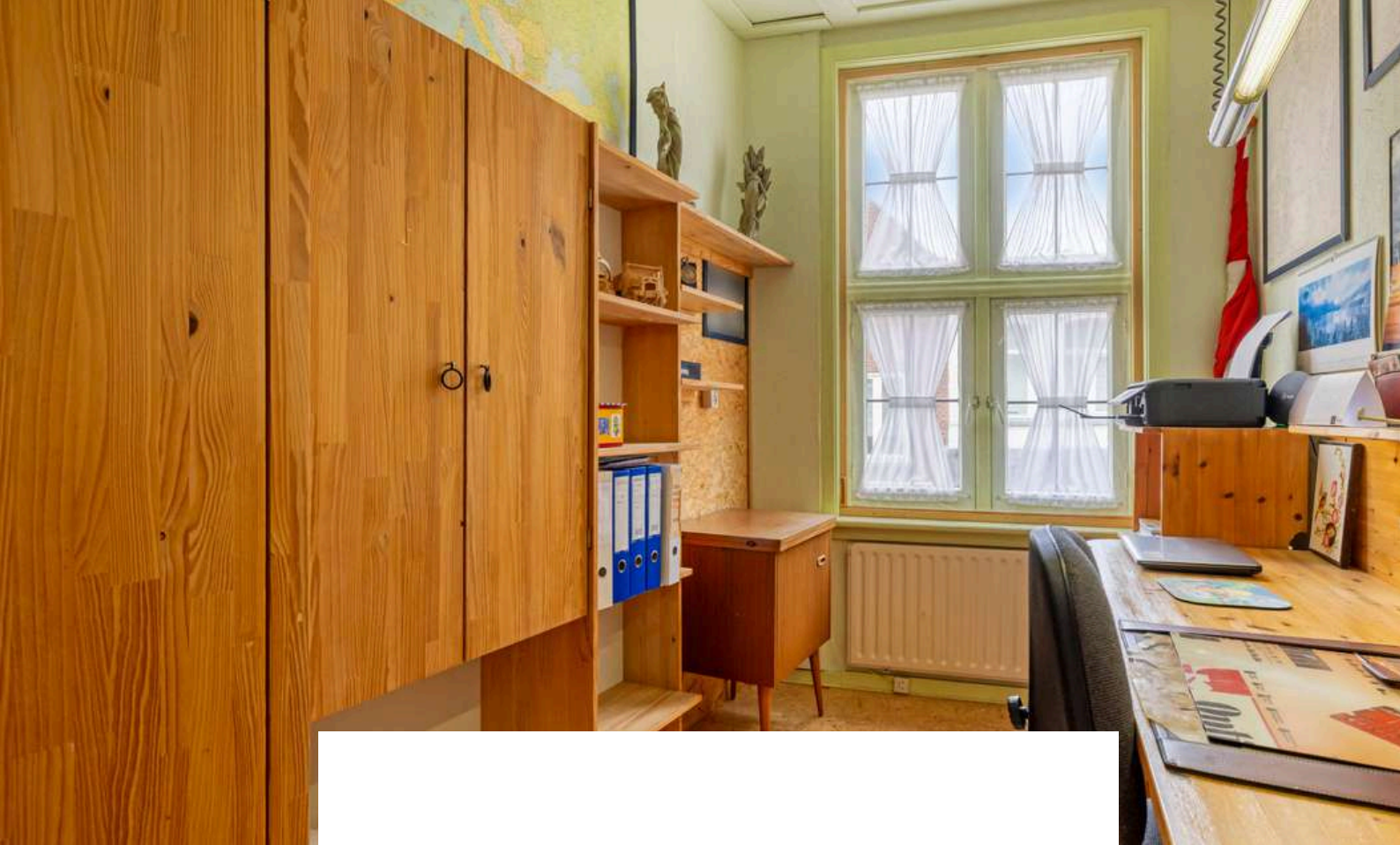
Slaapkamer 1 is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een houten balken plafond. De slaapkamer is voorzien van een dubbele wastafelmeubel en biedt toegang tot de badkamer.



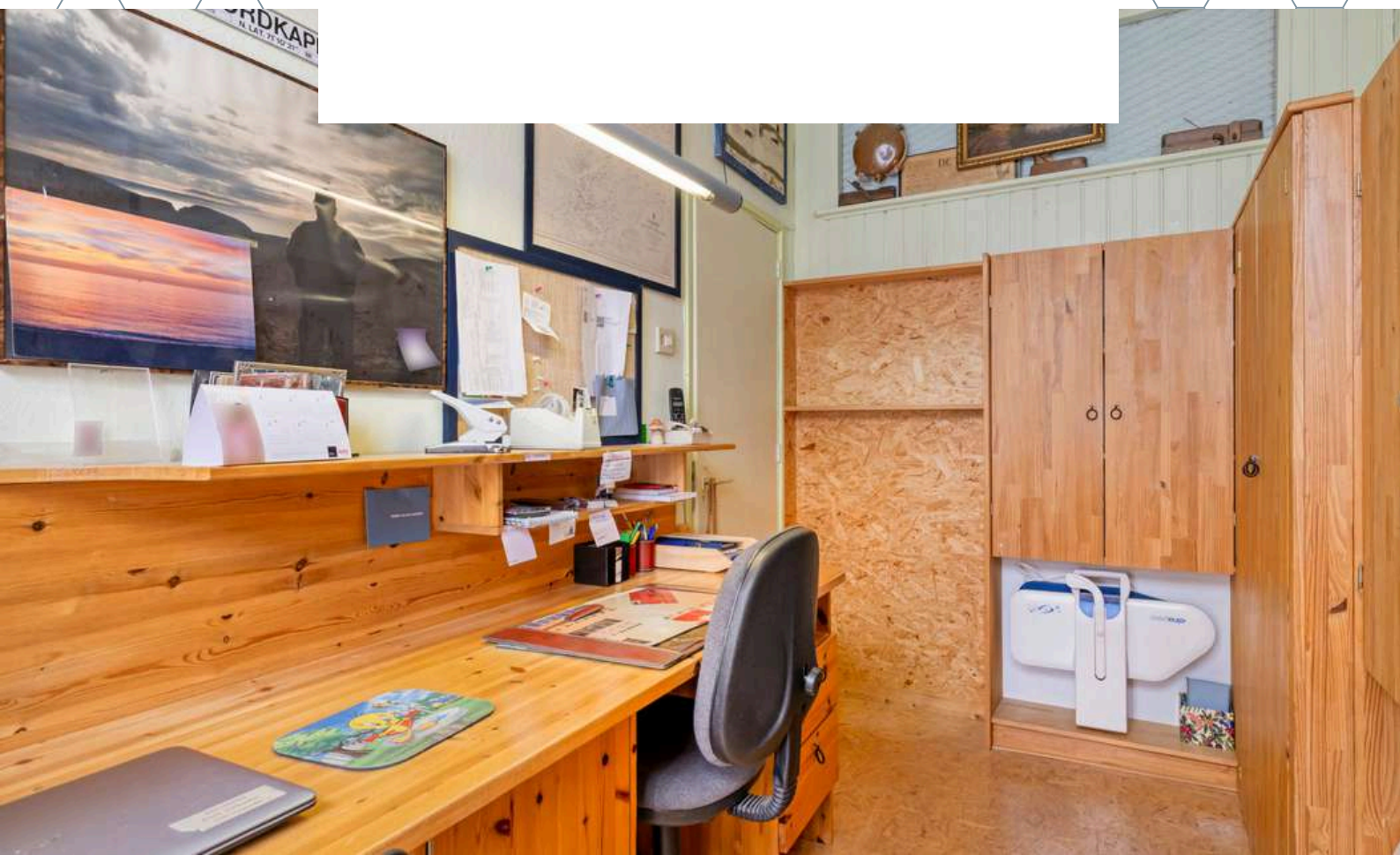


Slaapkamer 2 is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een board plafond.



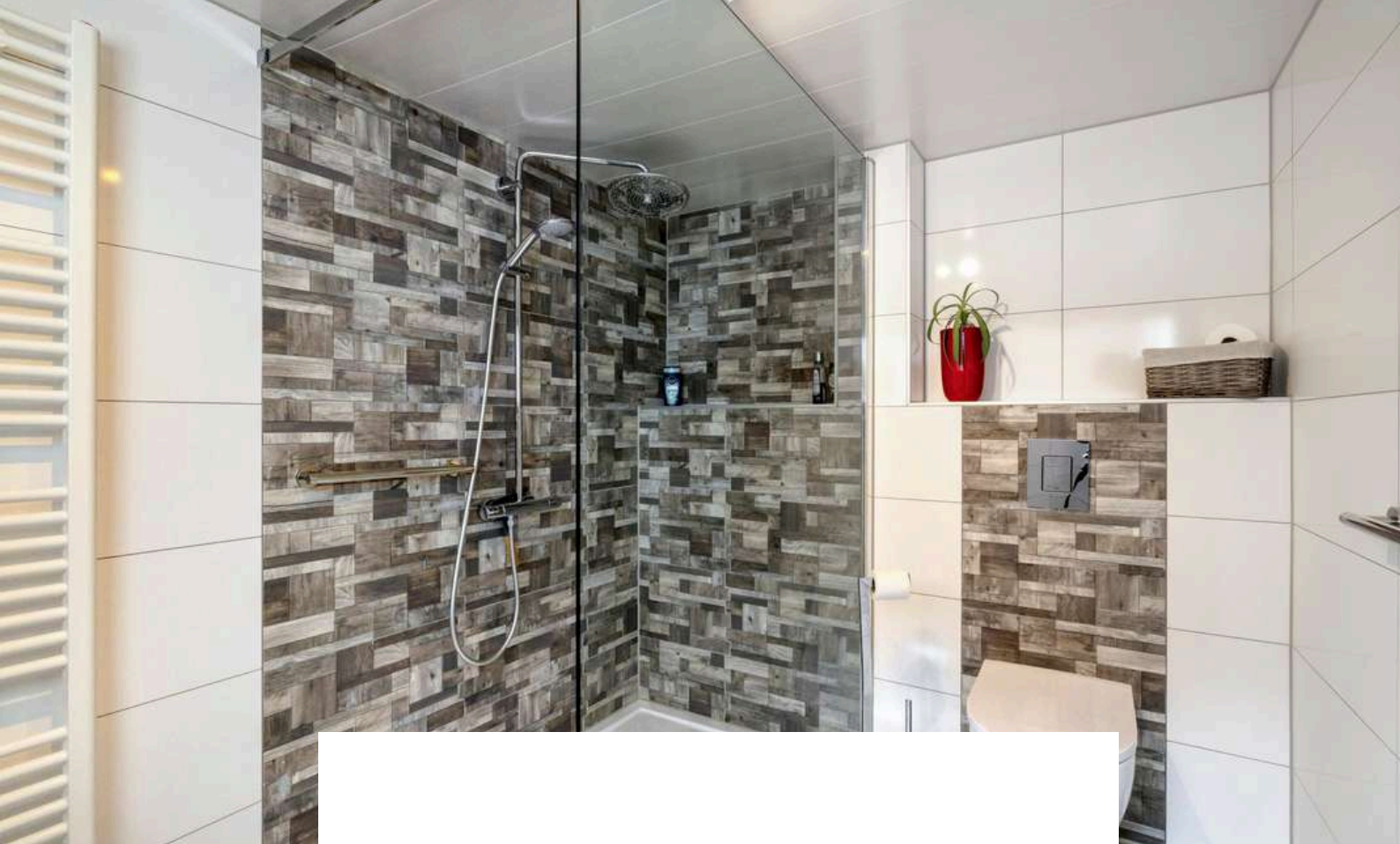


Slaapkamer 3 is afgewerkt met een houten vloer, gesauste wanden en een board plafond.





**BADKAMER**



De badkamer is voorzien van een betegelde vloer, betegelde wanden en een kunststof plafond met inbouwverlichting. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet en radiator.



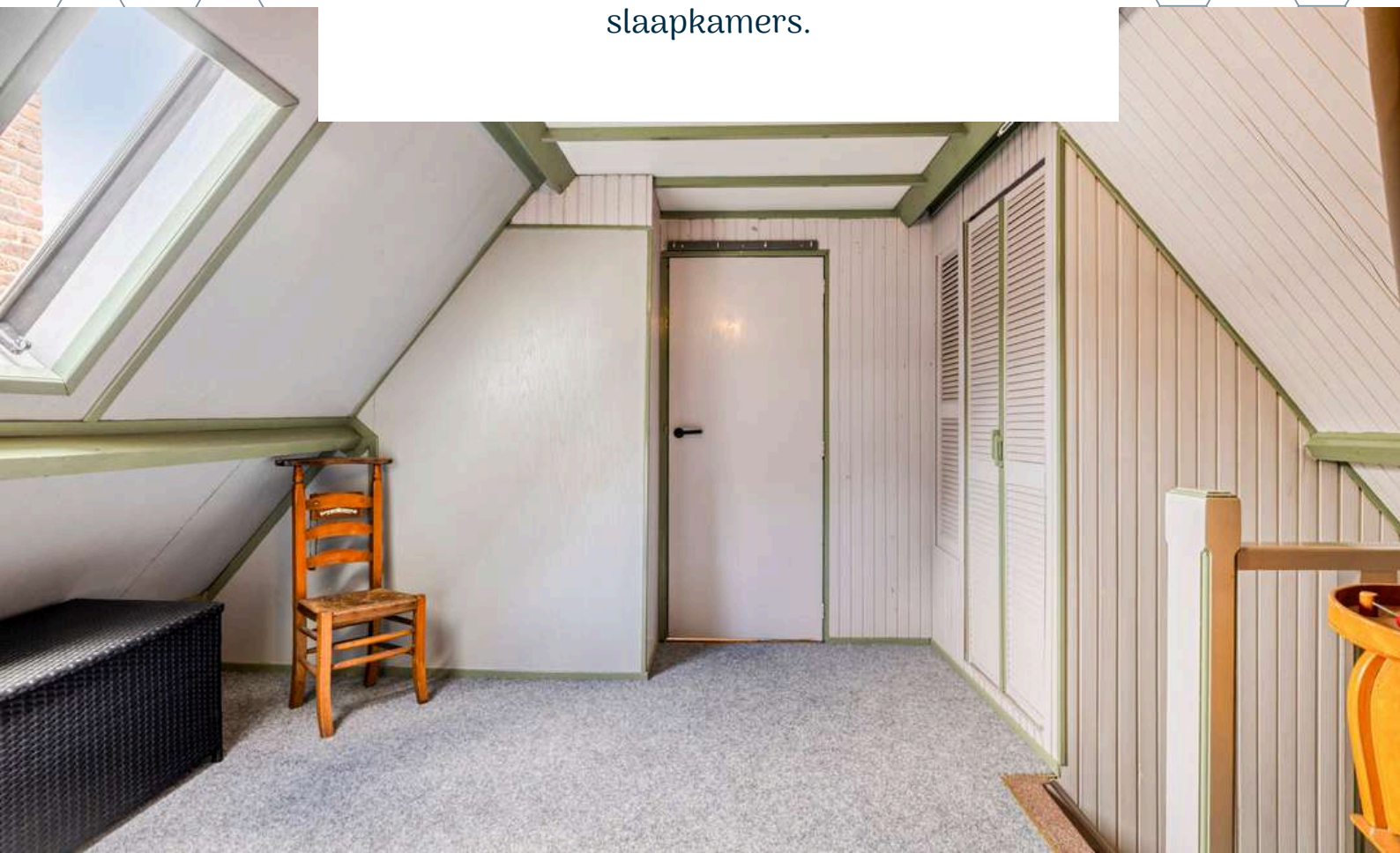
# 2E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

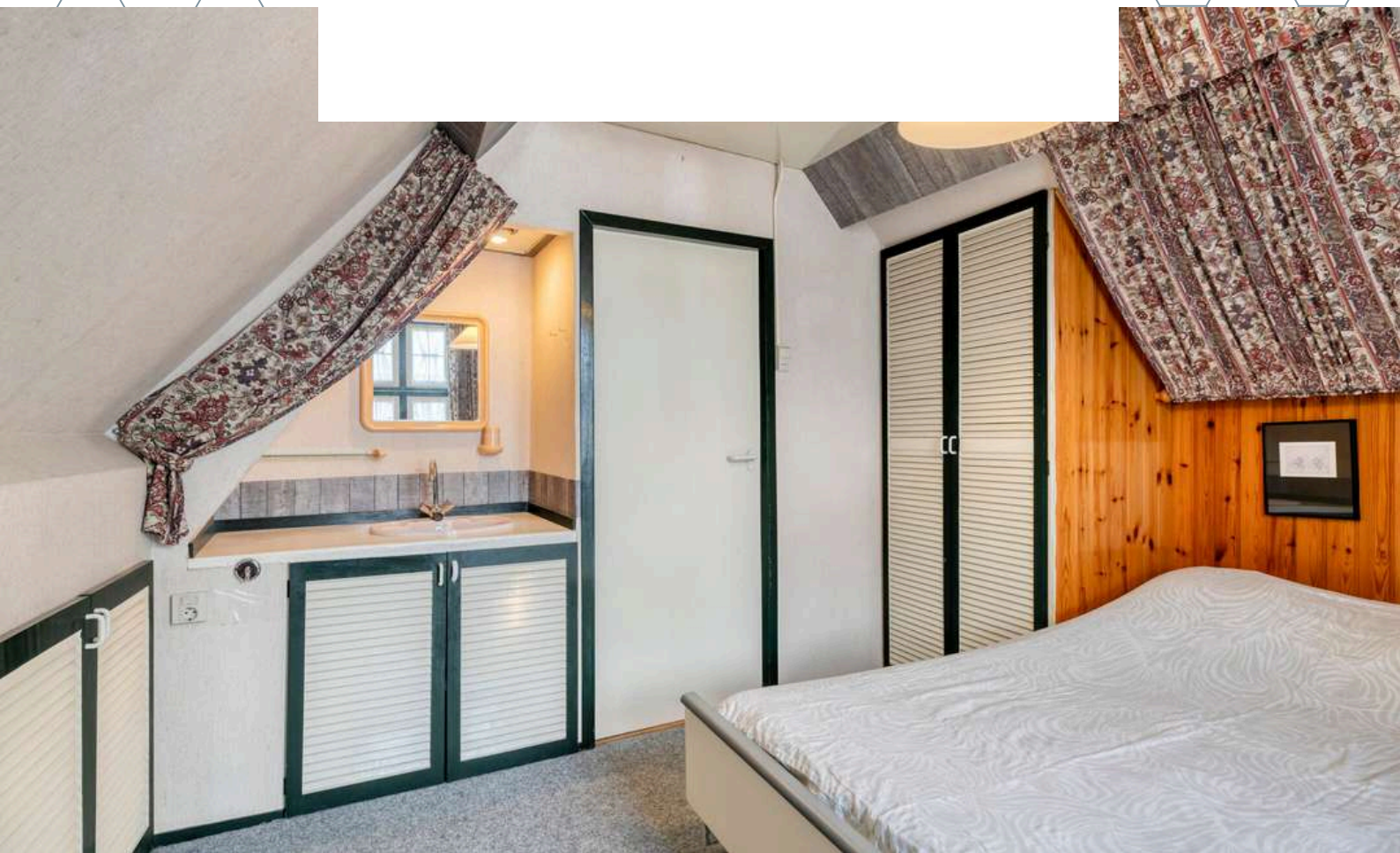


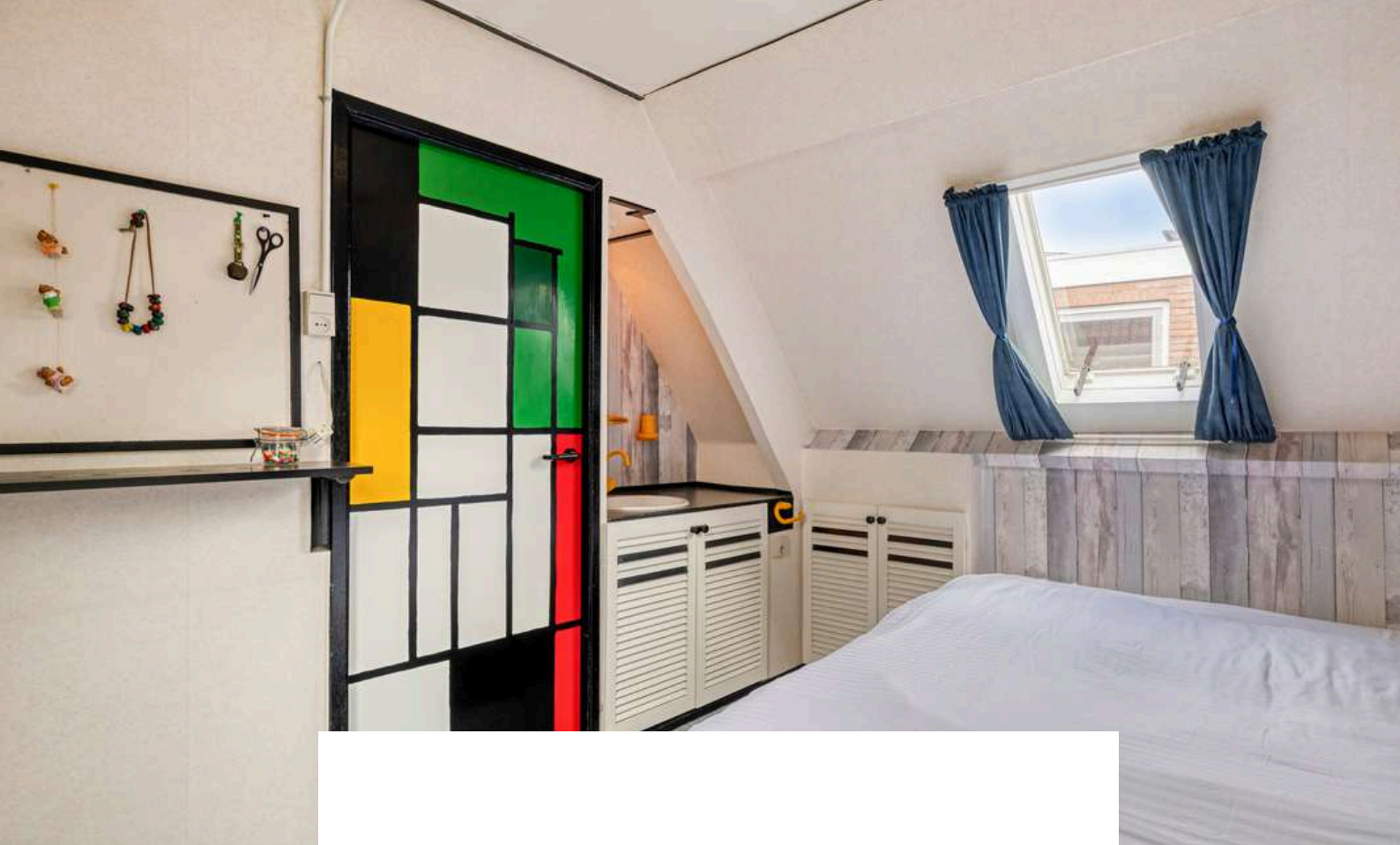
Middels de vaste trap op de eerste verdieping bereiken jullie de overloop op de tweede verdieping. De overloop is afgewerkt met vloerbedekking, houten schrootjes en een houten balken plafond. De overloop beschikt over een inbouwkast, dakraam, Cv-Ketel (Vaillant) en biedt toegang tot twee slaapkamers.



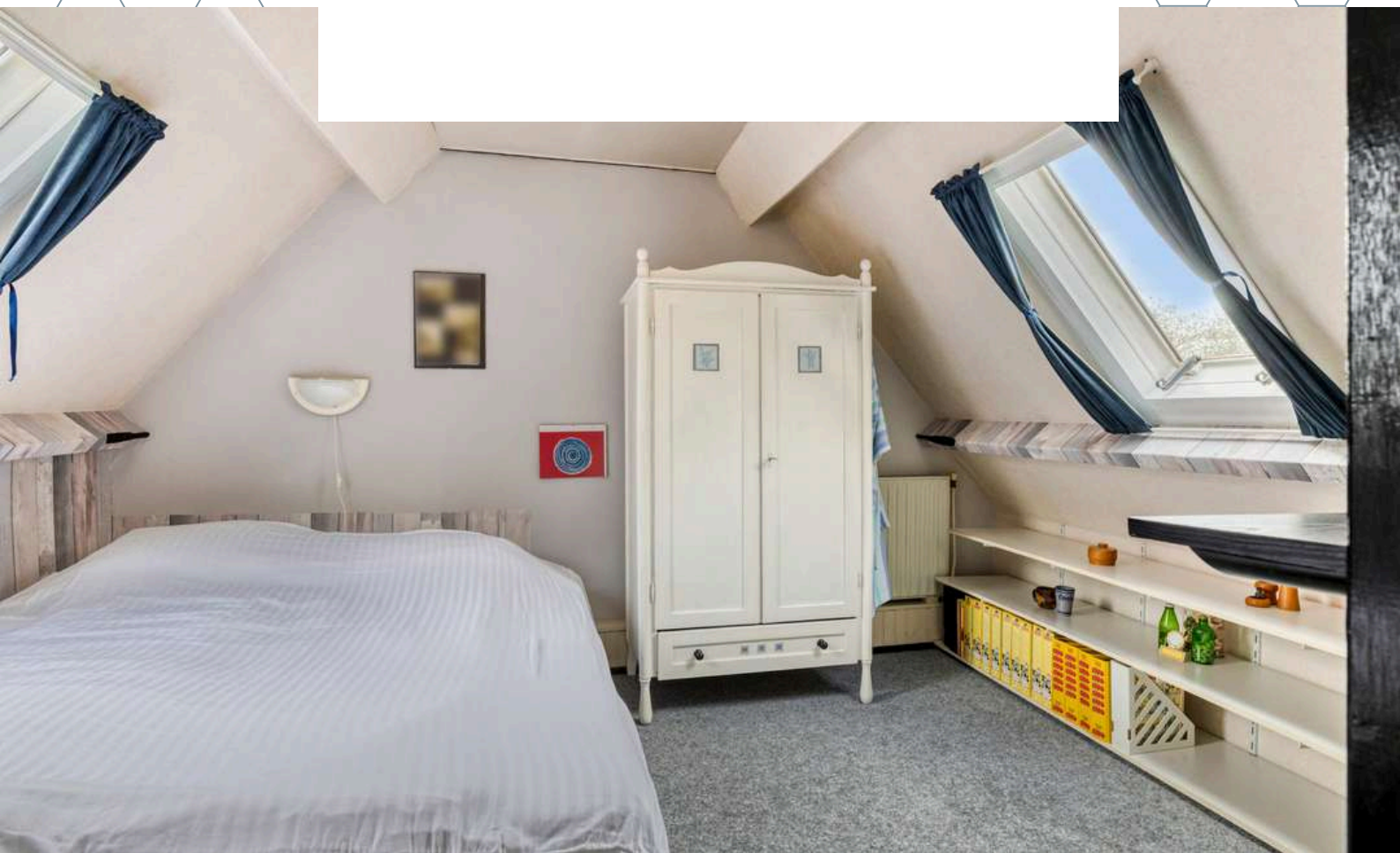


Slaapkamer 4 is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een gesaust plafond. De slaapkamer is voorzien van een wastafel en inbouwkast.





Slaapkamer 5 is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een gesaust plafond. De slaapkamer is voorzien van een inbouwkast en wastafel.





# TUIN

*Deze unieke stadstuin is gelegen op het zonnige Zuiden voelt als een verlengstuk van de woning.*



Hier begin je de dag met een kop koffie in de zon, lunch je buiten en sluit je lange zomerdagen af met een barbecue tot de zon ondergaat. De tuin is voorzien van sierbestrating, terrastegels, omheining en biedt toegang tot de royale garage. De garage is voorzien van elektra en water.



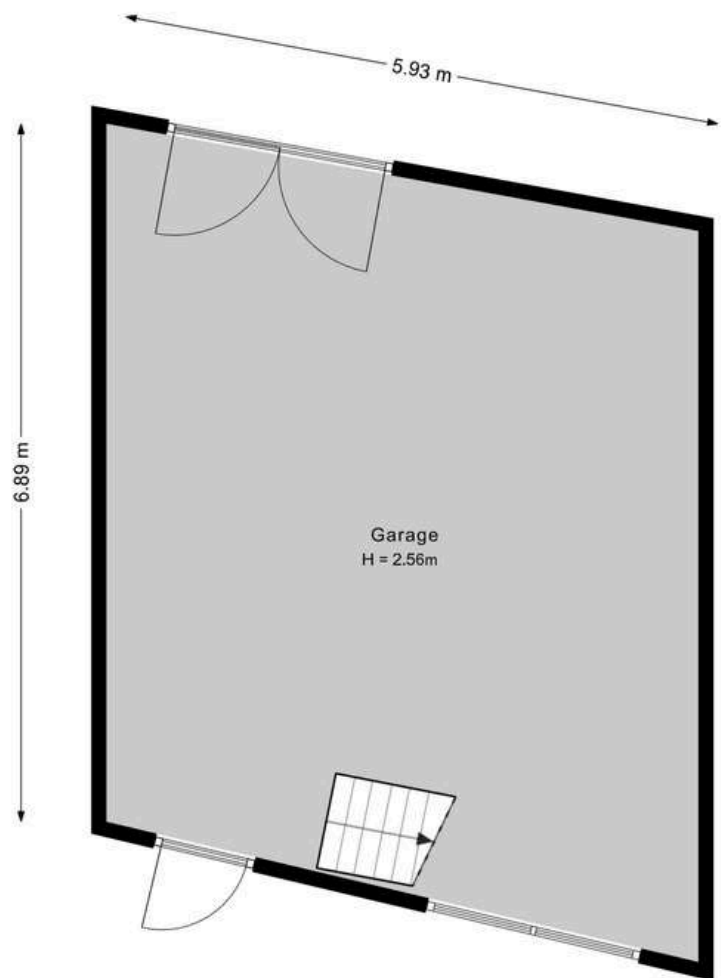






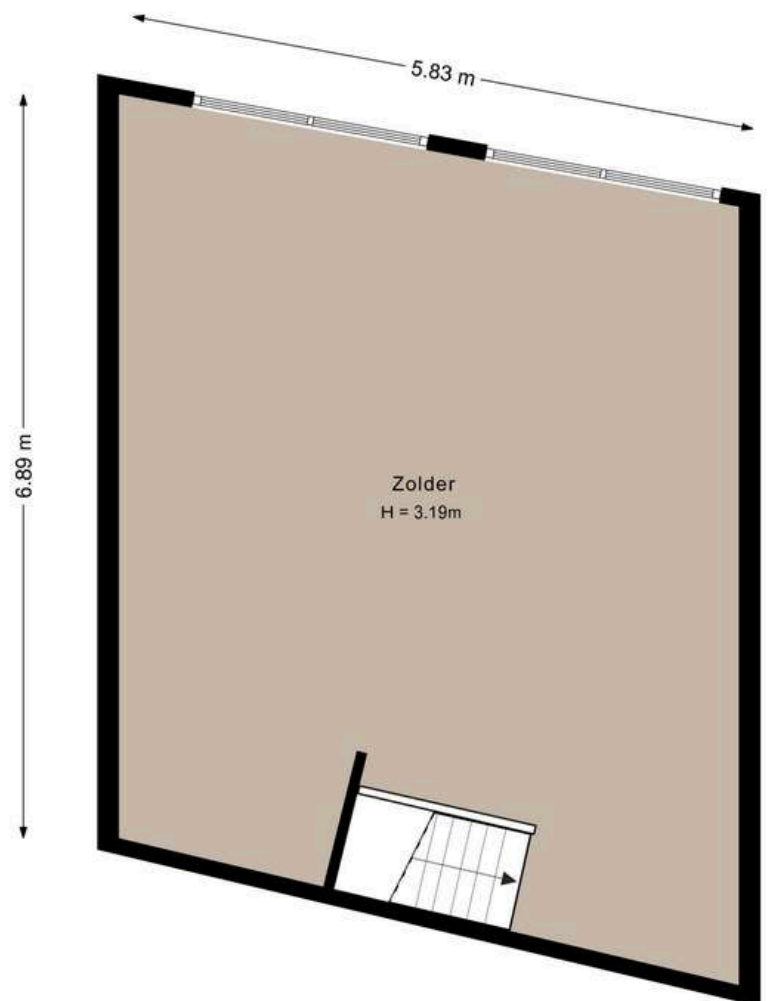
# GARAGE / BIJGEBOUW

Begane grond



# GARAGE / BIJGEBOUW

Zolder



# PLATTEGROND

Begane grond + tuin



Aank de plattegronden kunnen geen recht hebben op andere rechten.  
E.02026 | www.jtbw.nl

# BESTEMMING

## Volgens het Omgevingsloket

### Centrum - 1 - Bestemmingsomschrijving

- De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. wonen op bovenverdiepingen;
  - b. detailhandel, niet zijnde supermarkten en volumineuze detailhandel;
  - c. dienstverlening;
  - d. kantoren;
  - e. praktijkruimten;
  - f. (lokale) maatschappelijke voorzieningen;
  - g. dansscholen, sportscholen, fitnessruimten en daarmee gelijk te stellen functies;
  - h. horeca tot en met ten hoogste categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten;
  - i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', mede voor horeca tot en met ten hoogste categorie 3 van de Staat van horeca-activiteiten;
  - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - hoofdorïentatie' dient de oriëntatie en hoofdingang van de bebouwing gelegen te zijn aan de zijde van het bestemmingsvlak met deze aanduiding;
  - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - wonen op begane grond', mede voor wonen op de begane grond;
- met de daarbij behorende;
  - l. bijbehorende bouwwerken;
  - m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - n. wegen en paden;
  - o. parkeervoorzieningen;
  - p. groenvoorzieningen;
  - q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - r. tuinen en erven.

### Centrum - 2 - Bestemmingsomschrijving

- De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. wonen;
  - b. dienstverlening;
  - c. kantoren;
  - d. praktijkruimten;
  - e. (lokale) maatschappelijke voorzieningen;
  - f. dansscholen, sportscholen, fitnessruimten en daarmee gelijk te stellen functies;
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', mede voor detailhandel, niet zijnde supermarkten en volumineuze detailhandel;
  - h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', mede voor horeca tot en met ten hoogste categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten;
- met de daarbij behorende;
  - i. bijbehorende bouwwerken;
  - j. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
  - k. wegen en paden;
  - l. parkeervoorzieningen;
  - m. groenvoorzieningen;
  - n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - o. tuinen en erven.

**Omgevingsloket** Regels op de kaart

< Locatie zoeken

**Kaaistraat 18, 4651BN Steenbergen**

✓ Toon documenten op gekozen locatie

**Kom Steenberg**

bestemmingsplan - Gemeente Steenbergen

meer documentkenmerken

vastgesteld 31-01-2019 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

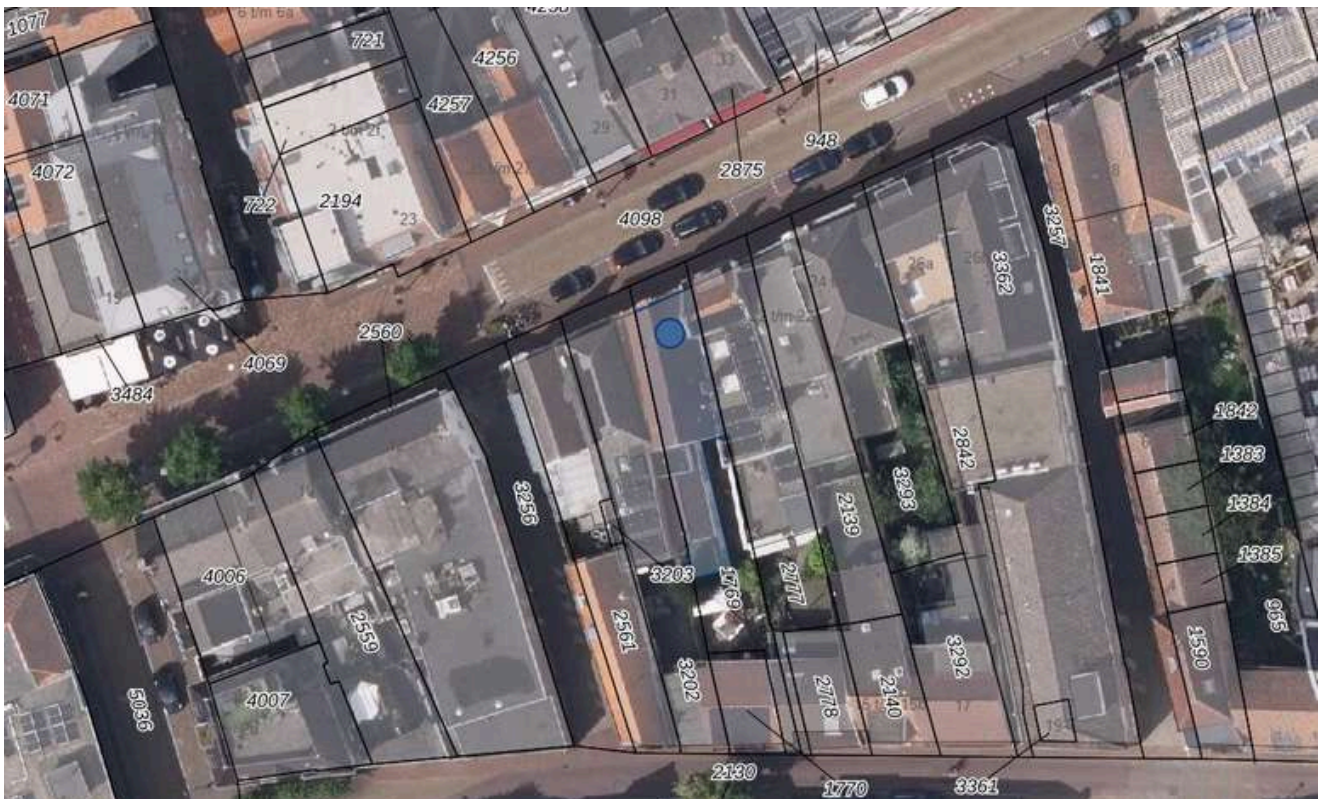
**Bestemmingen (5)**

- Waarde - Archeologie >
- Centrum - 1 >
- Centrum - 2 >
- Waarde - Historische stedenbouw >
- Verkeer >

**Bouwvlakken (2)**

- bouwvlak
- bouwvlak

# KAART BAGVIEWER





**HET LIJKT ONS DUS OVERDUIDELIJK  
DAT DIT OBJECT 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



|       |                                  |                                 |  |
|-------|----------------------------------|---------------------------------|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                   |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Steenbergem |  |
| —     | Huisnummer                       | Sectie W                        |  |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 1769 - 1770             |  |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                                 |  |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                                 |  |
| —     | Bebouwing                        |                                 |  |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 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









**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 de koper telefonisch contact opnemen

A smartphone screen showing the 'Eerlijk Bieden' bidding form. The form is titled 'Eerlijk Bieden' and includes sections for 'Contactgegevens' and 'Jouw bod:'. The 'Contactgegevens' section has 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). The 'Jouw bod:' section has a field for 'Bedrag\*' with the instruction 'Voer de koopsom in' below it. The phone's status bar at the top shows the time '9:41' and signal strength 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 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