



RICHTPRIJS:
€ 649.000,- K.K.

40

WEST-HAVENDIJK

(4651 VZ)
STEENBERGEN

Wonen met een permanent vakantiegevoel. Stel jullie eens voor... Je wordt wakker met het zachte gekabbel van het water op de achtergrond, opent de gordijnen en kijkt uit over de Steenbergse Vliet, waar de eerste bootjes rustig voorbij varen.

Deze woning ademt sfeer en comfort. De royale leefruimtes, de prachtige lichtinval, de hoogwaardige afwerking en de verrassende indeling maken dit een thuis waar werkelijk aan alles is gedacht. Welkom op een plek waar wonen voelt als genieten.

TYPE WONING
2/1 KAPWONING

WOONOPPERVLAKTE
CA. 149 M²

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE
CA. 14 M²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
CA. 28 M²

INHOUD
CA. 611 M³

PERCEELOPPERVLAKE
CA. 203 M²

ZONNEPANELEN
16 STUKS

BOUWJAAR
1998

TUIN
VOOR- EN ACHTERTUIN (AAN HET WATER)

GARAGE
INPANDIG, CA. 20 M²

VERWARMING
CV-KETEL (KOMBI, 2015), AIRCO (2026), BOILER (WARM WATER)

ENERGIELABEL
A

ISOLATIE
VLOER-, MUUR- & DAKISOLATIE, ISOLERENDE BEGLAZING

HIGHLIGHTS

- Wonen op een plek waar water, rust en natuur elkaar ontmoeten met een uitzicht dat nooit verveeld.
- De stijlvolle afwerking van de moderne keuken en directe verbinding met de tuin maken dit een heerlijke plek om te koken, borrelen en samen te komen.
- Of je nu geniet van een kop koffie aan het water, een lange zomerdag op het terras of een rustige winteravond binnen met uitzicht op het kabbelende water: dit is wonen met vrijheid als basis.
- Jullie hebben of wensen graag een boot. De eigen aanlegsteiger geeft directe toegang tot open vaarwater aan de Steenbergse Vliet.
- De woning is speels ingedeeld met een fijne verdeling tussen wonen, slapen en genieten. 4 slaapkamers en 2 badkamers bieden volop ruimte en een ideale balans tussen privacy en gezellig samenzijn.
- De ruime garage (ca. 20 m²) biedt niet alleen ruimte voor auto's en fietsen, maar kan ook dienen als de ideale plek voor jullie favoriete hobby's.
- Water, vrijheid & ruimte. De woning beschikt over een woonoppervlakte van ca. 149 m², gebouw gebonden buitenruimte van ca. 14 m², overige inpandige ruimte van ca. 28 m² en inhoud van ca. 611 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 woning! Op korte afstand bevindt zich het stadscentrum, de levendige jachthaven, supermarkten, het stadspark en diverse horeca.





Aangekomen bij deze heerlijke woning, parkeren jullie de auto op de royale oprit of in de garage en lopen jullie middels de fraai aangelegde voortuin de woning binnen. De voortuin is gelegen op het Westen waardoor je hier na een drukke werkdag geniet van de laatste zonnestralen.



BEGANE GROND

(Straatniveau)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



ENTREE

De entree c.q. hal is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC-vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond.

De hal biedt toegang tot de meterkast, betegeld toilet met fonteintje, garage, woonkamer en eerste verdieping middels een vaste trapopgang.



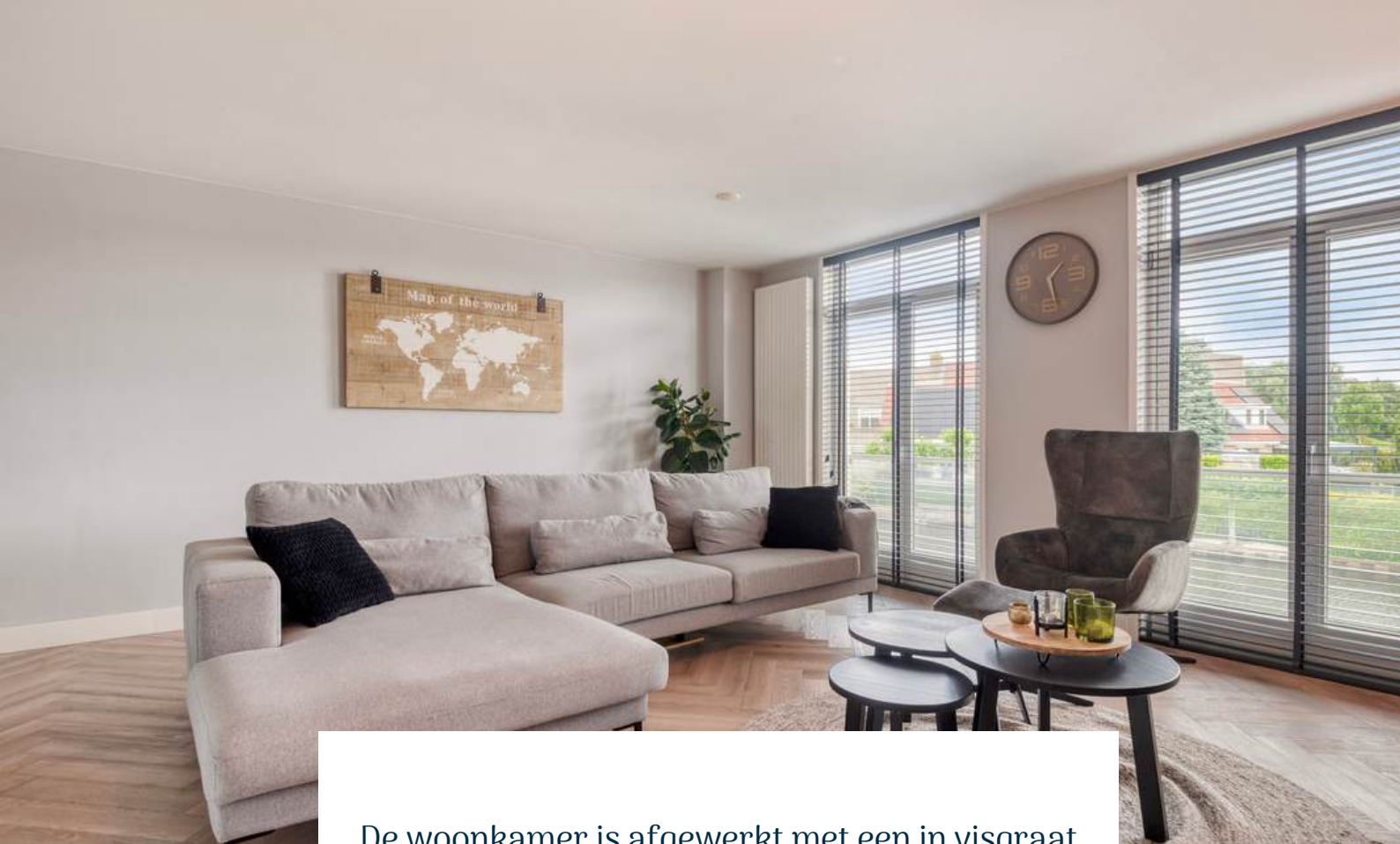
De eetkamer is de perfecte plek om te genieten van lekker eten in combinatie met goed gezelschap! De eetkamer biedt toegang tot de voortuin middels openslaande tuindeuren.



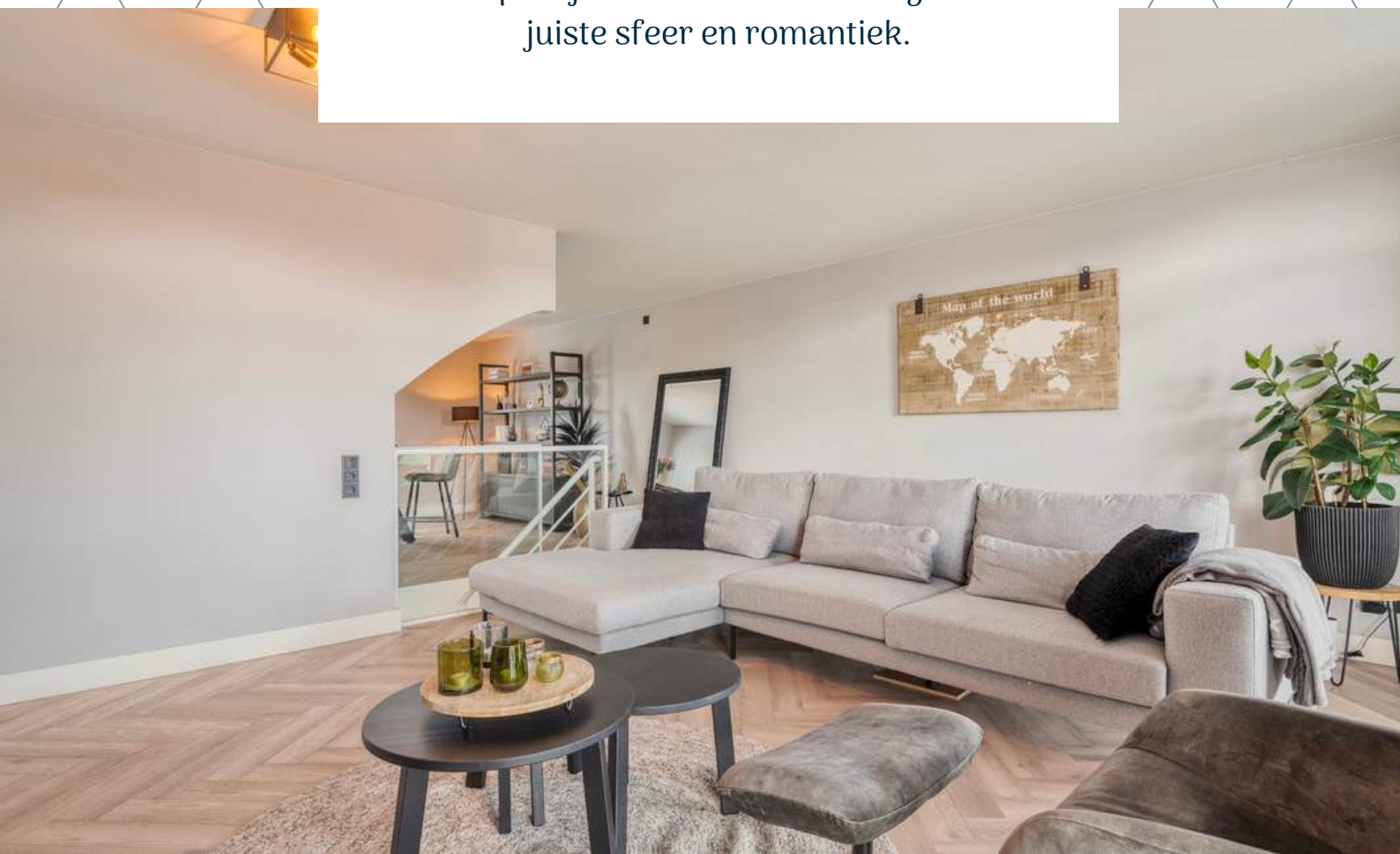


WOONKAMER

Geniet hier van een zee aan natuurlijk lichtinval door de riante raampartijen (en natuurlijk een uniek uitzicht over het water).



De woonkamer is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC-vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De woonkamer is voorzien van een schouwpartij met gaskachel, frans balkon en biedt toegang tot het souterrain (waterniveau) middels een vaste trap. De schouwpartij in de woonkamer zorgt voor de juiste sfeer en romantiek.



SOUTERRAIN

-1 (Waterniveau)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

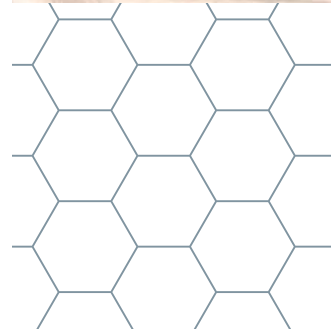
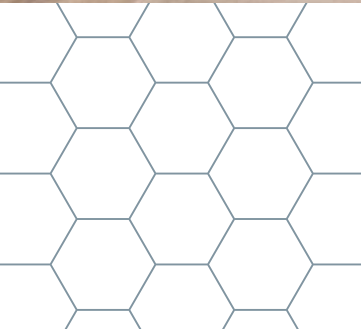


KEUKEN

Binnen en buiten lopen naadloos in elkaar over in deze prachtige keuken.



De keuken is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC-vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De in hoek opgestelde keukeninrichting is voorzien van een koelkast, vriezer, spoelbak incl. Quooker, koffiezetapparaat, combi-oven, vaatwasser en inductiekookplaat (Bora). Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin en de slaapkamer met ensuite badkamer.

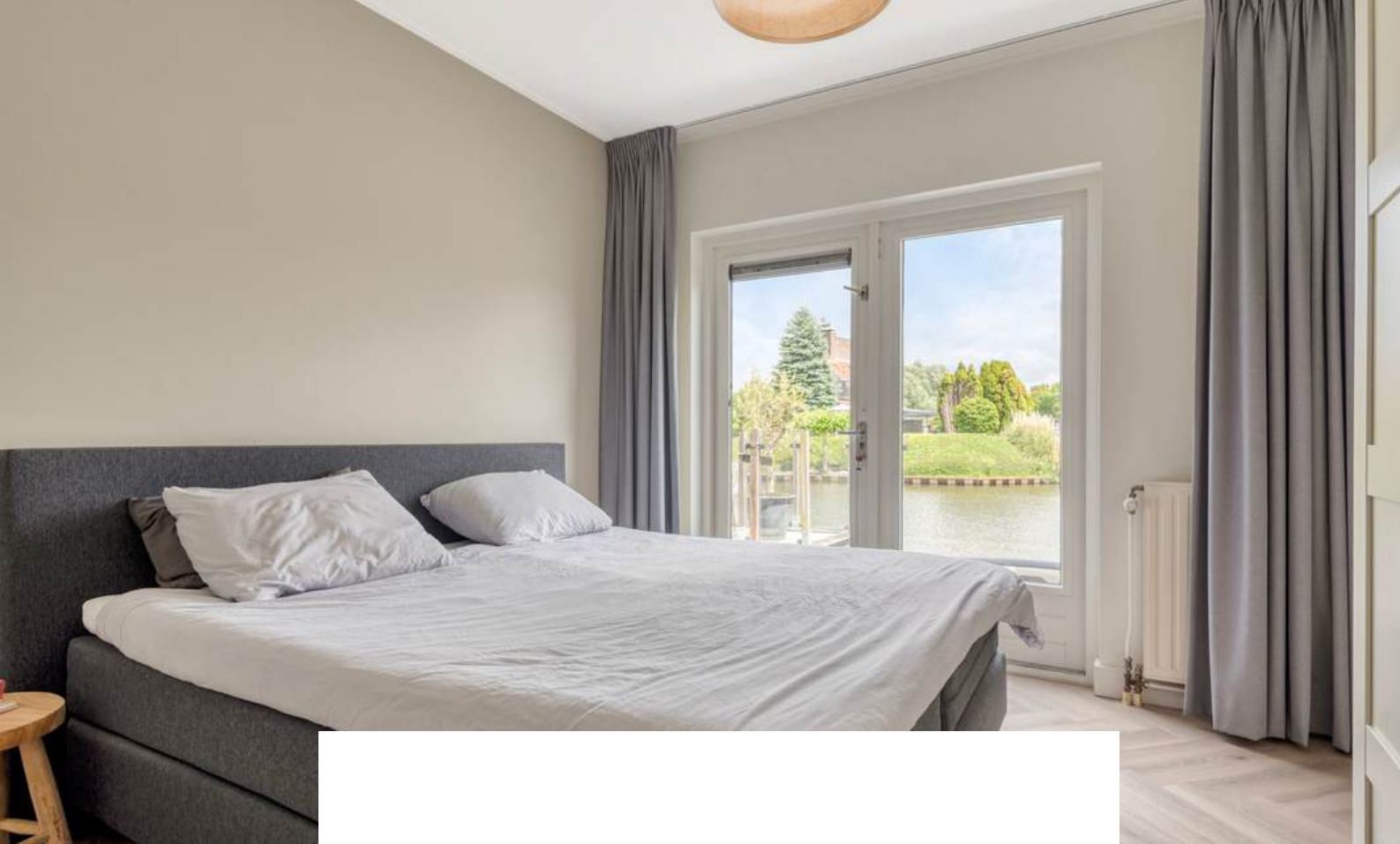








*De woning beschikt over een royale slaapkamer
met ensuite badkamer op souterrain niveau*



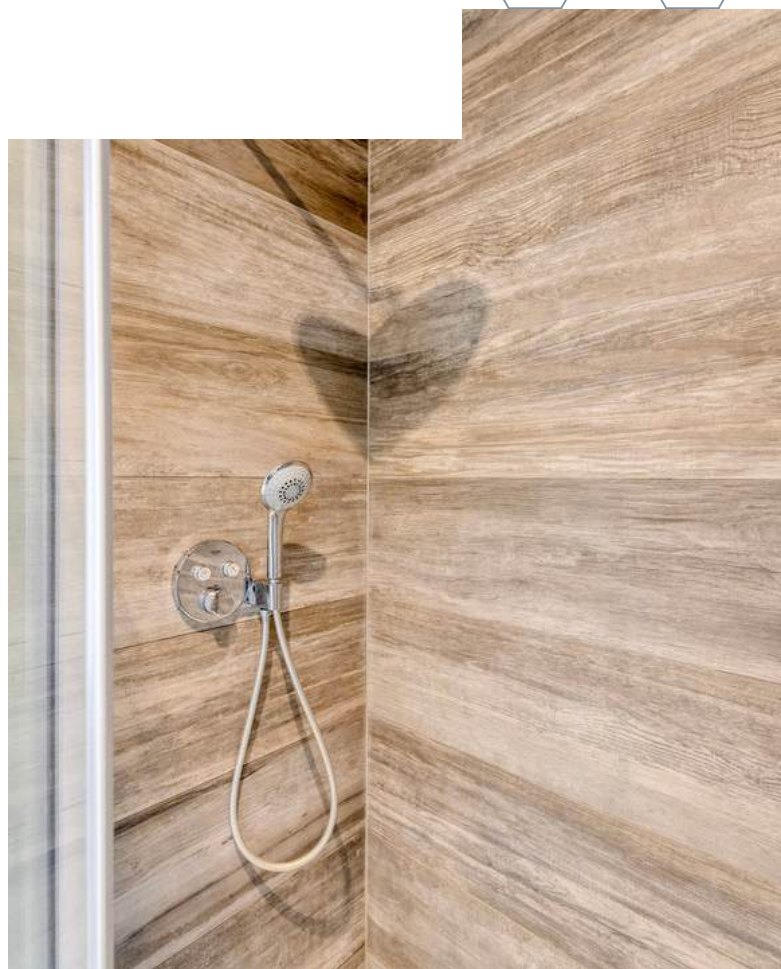
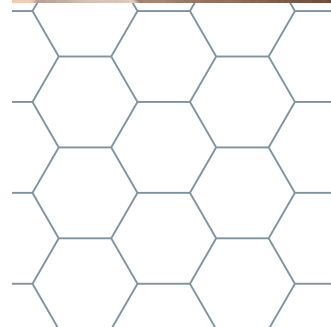
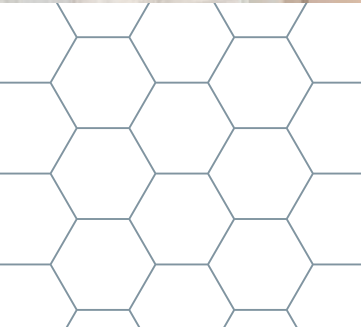
De slaapkamer is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC-vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot de achtertuin middels openslaande tuindeuren.







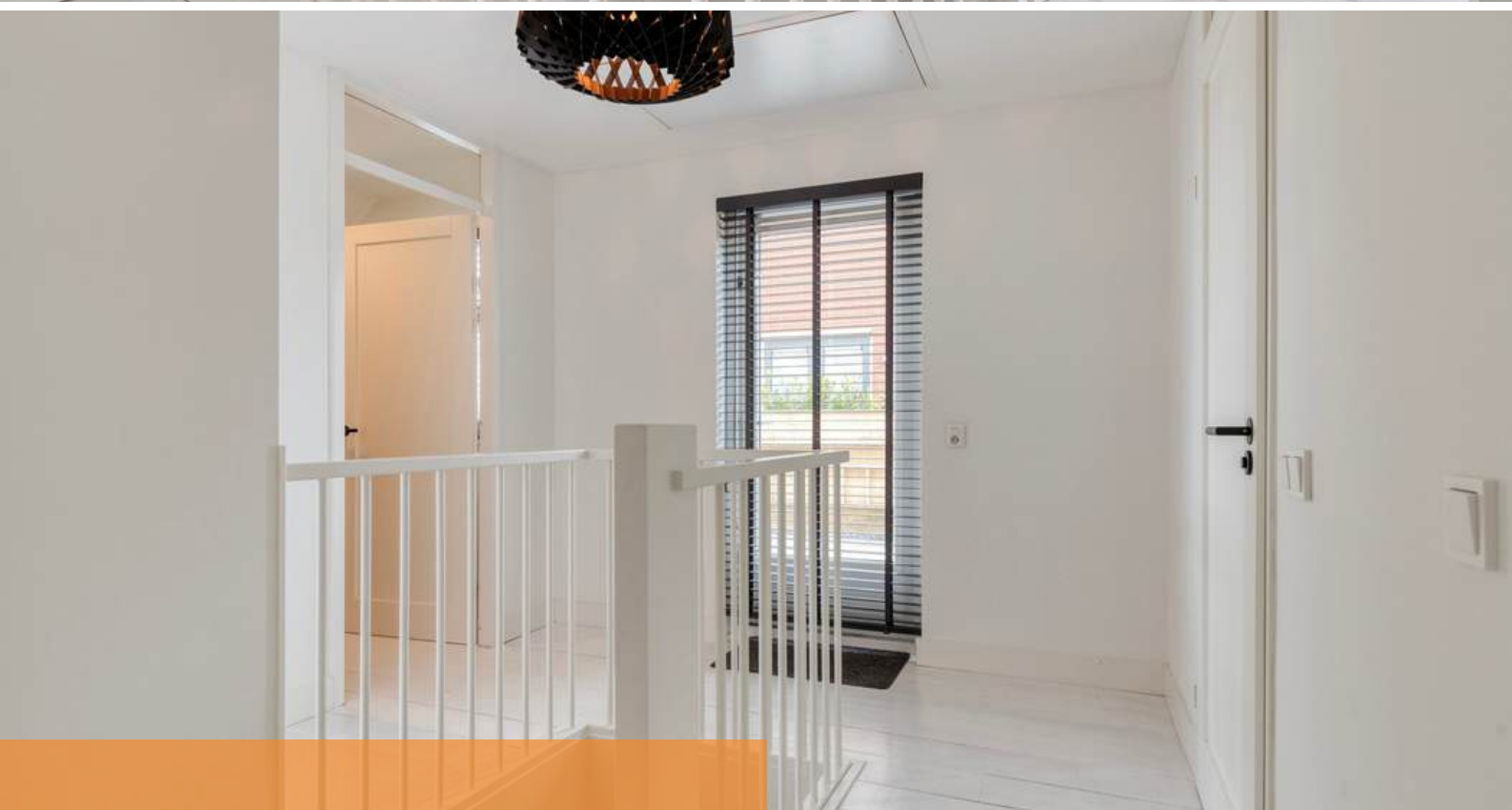
De badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en een gestuct plafond. De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel met dubbele waskommen, toilet en mechanische ventilatie.



1E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



OVERLOOP

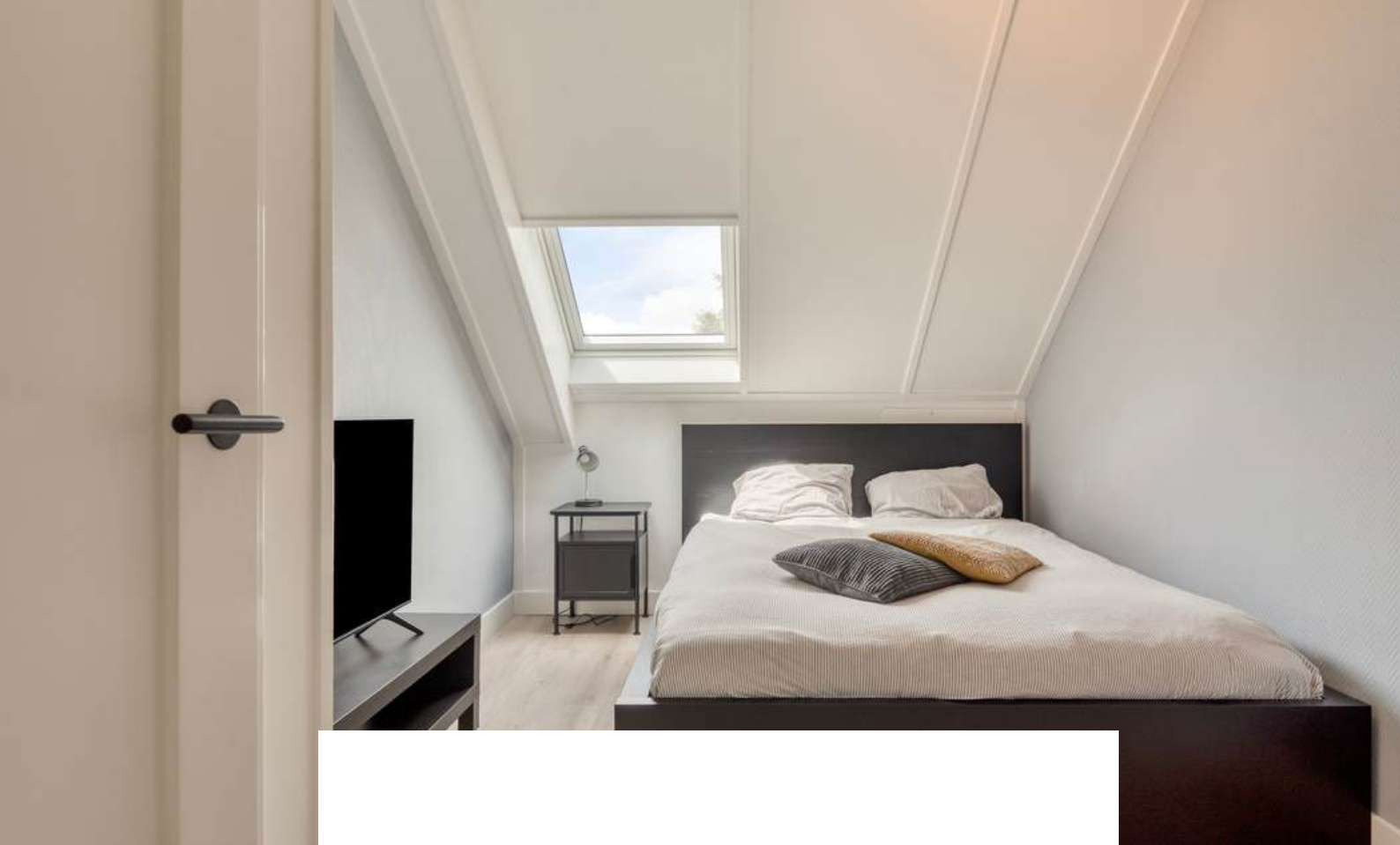
Middels de vaste trap op de begane grond bereiken jullie de overloop op de eerste verdieping.

De overloop is afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de bergzolder middels een luik.



SLAAPKAMERS

De woning beschikt over 3 slaapkamers op de eerste verdieping

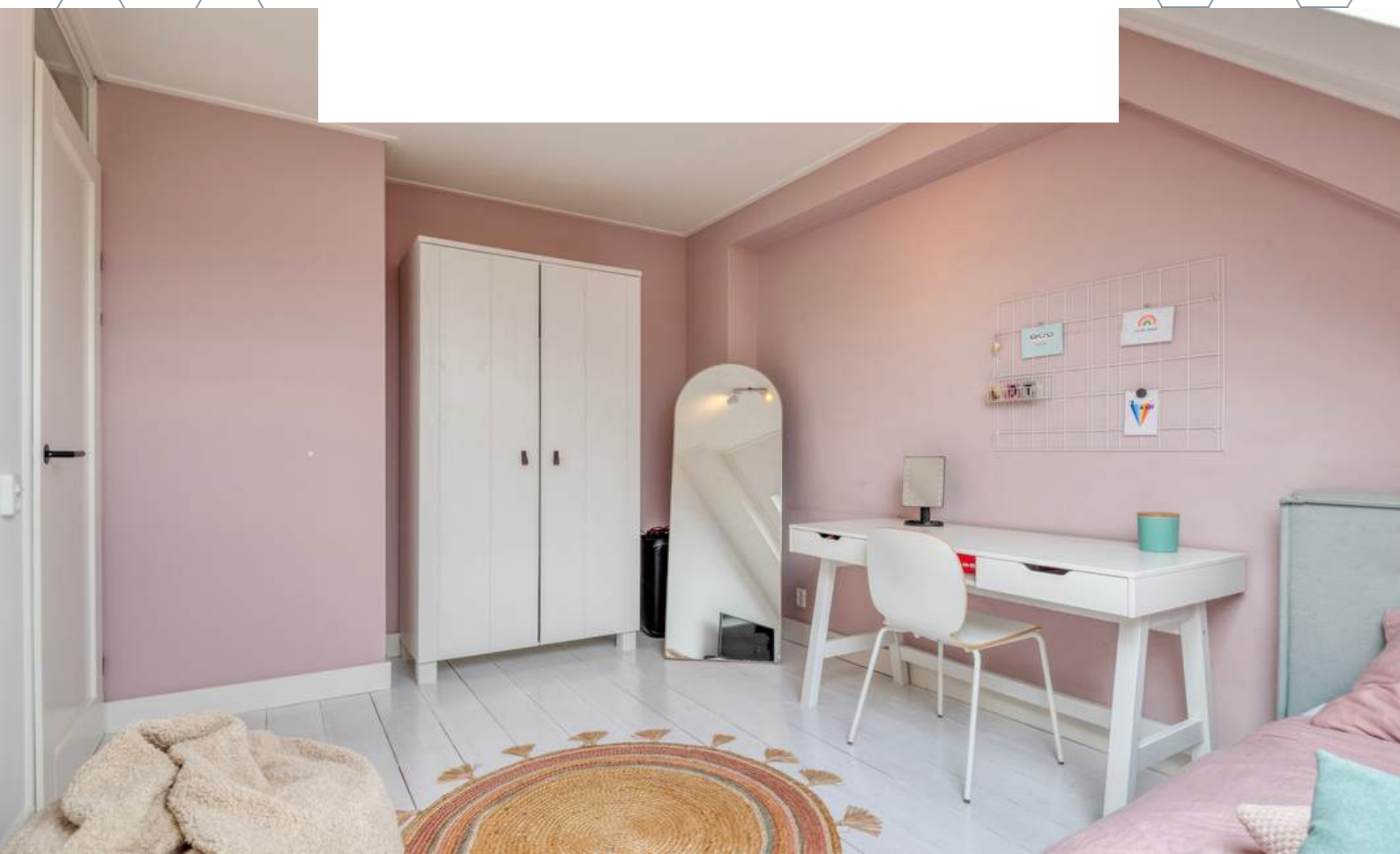


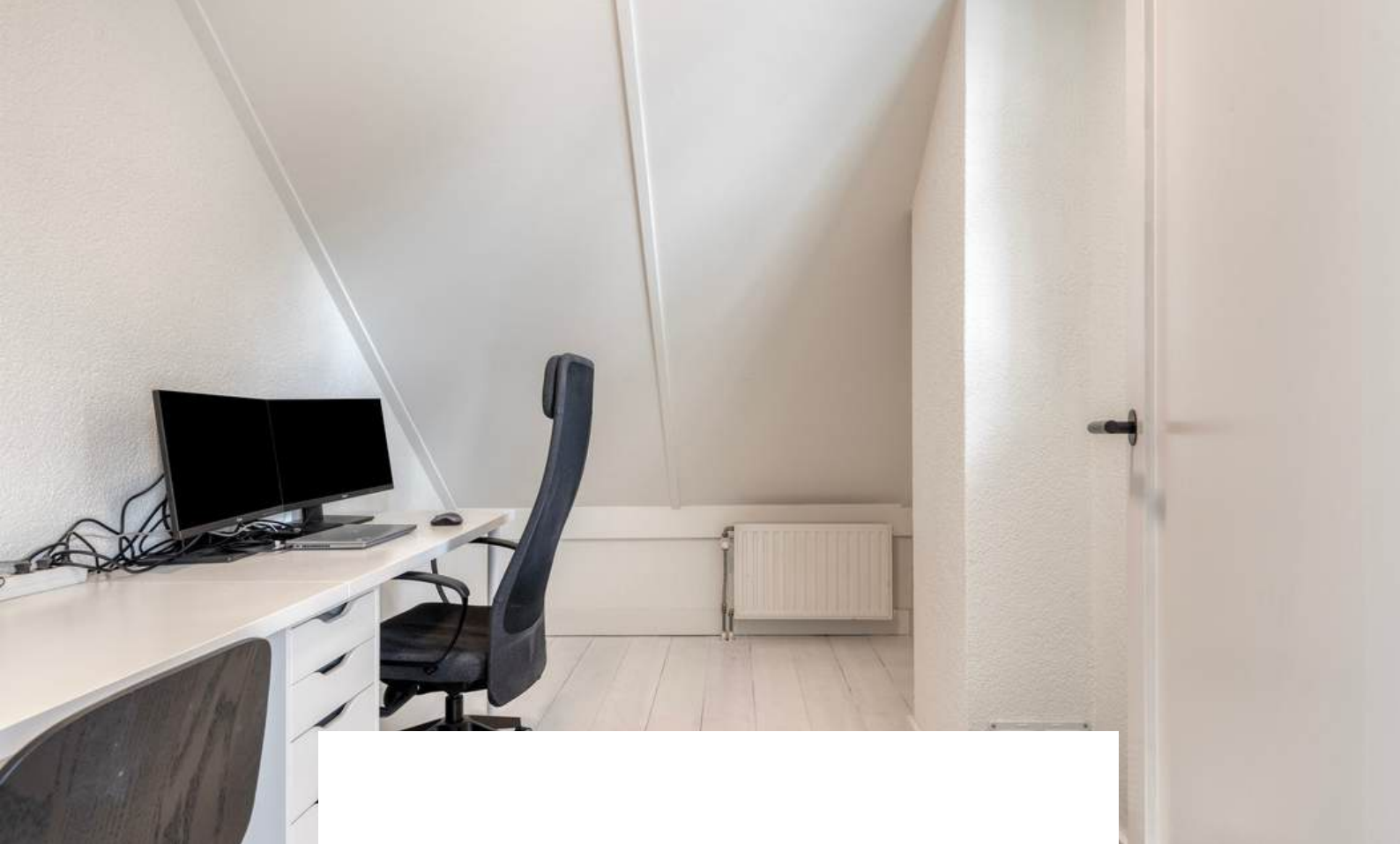
Slaapkamer 1 is afgewerkt met een PVC vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van een dakraam.



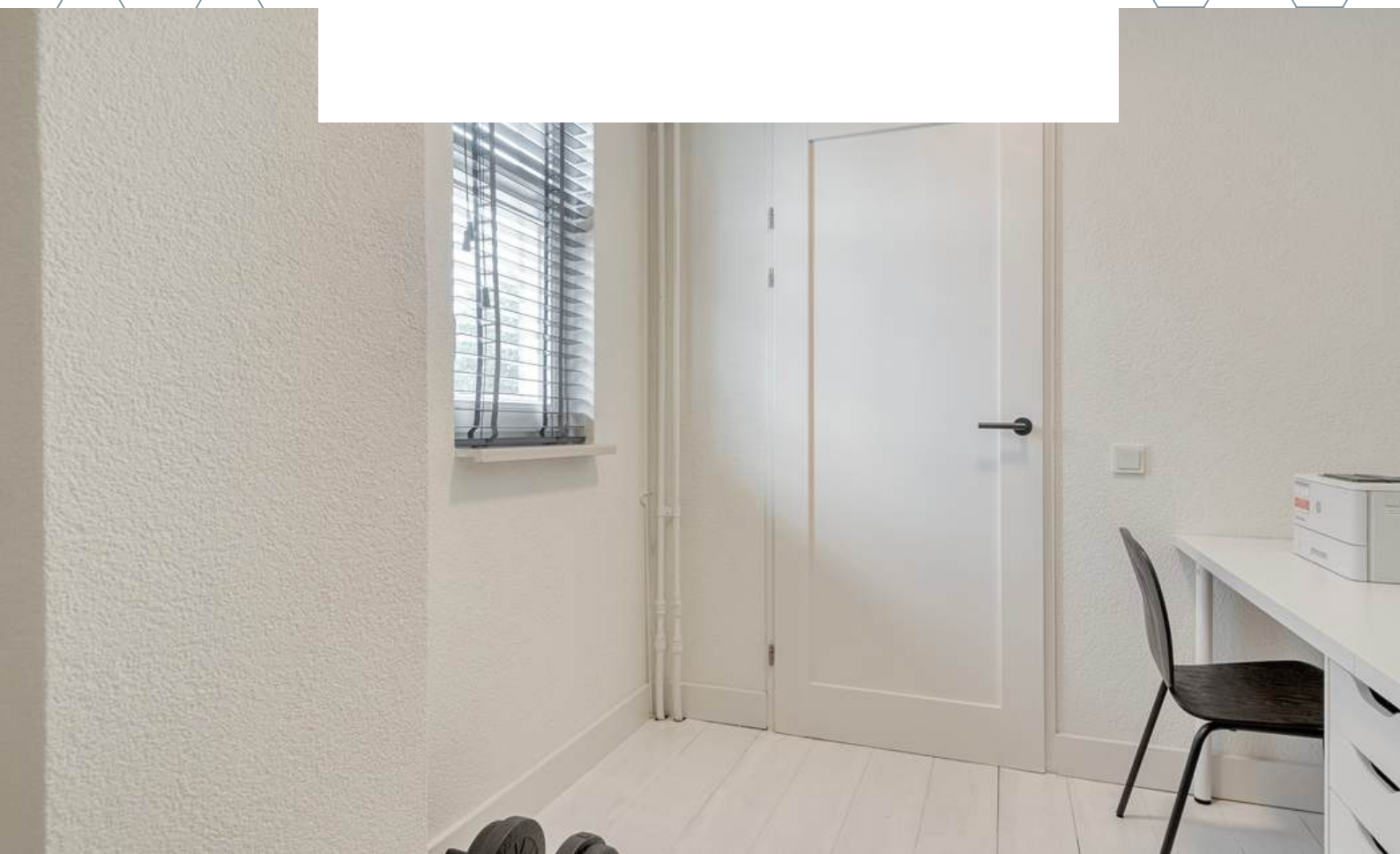


Slaapkamer 2 is afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van een dakraam.





Slaapkamer 3 is afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van een gevelraam.





BADKAMER

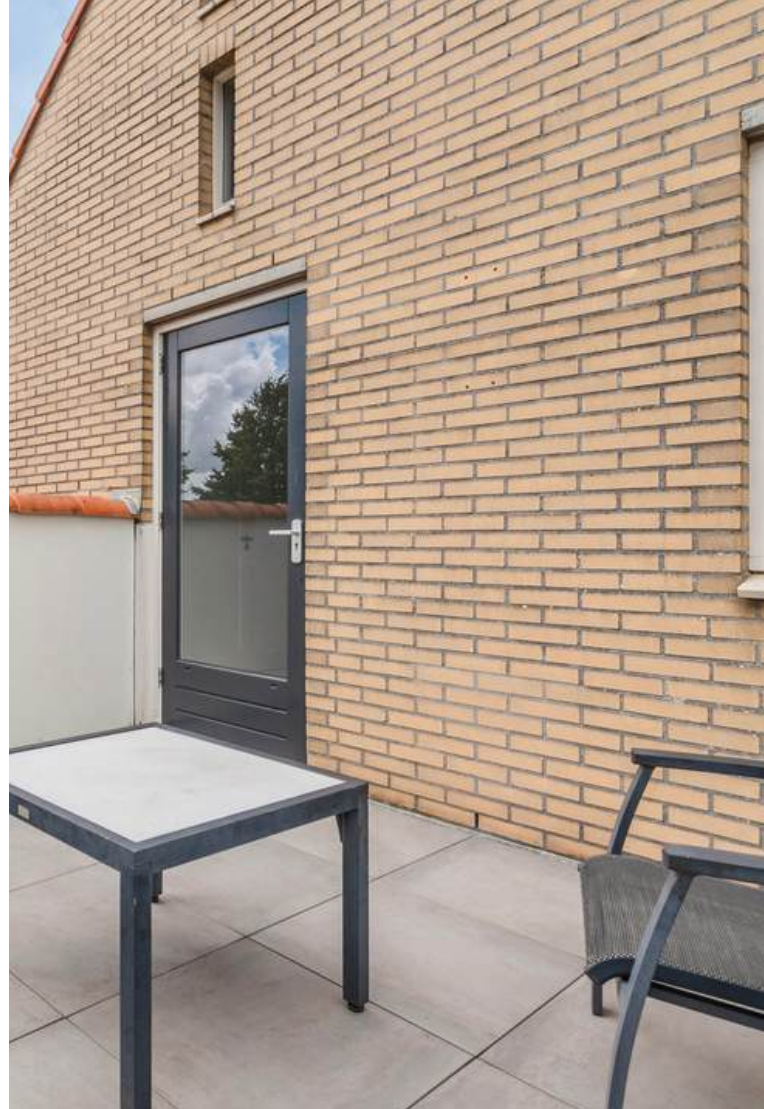
Geniet in het ligbad van Me-Time! Wat een luxe!



De badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en een gestuct plafond. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, douche, toilet, radiator en ligbad.







Tijd voor een borrel? Hier is het dakterras de perfecte plek voor! Geniet van het zonnetje terwijl jullie uitkijken over het glinsterende water waar bootjes voortdurend komen langsvaren.



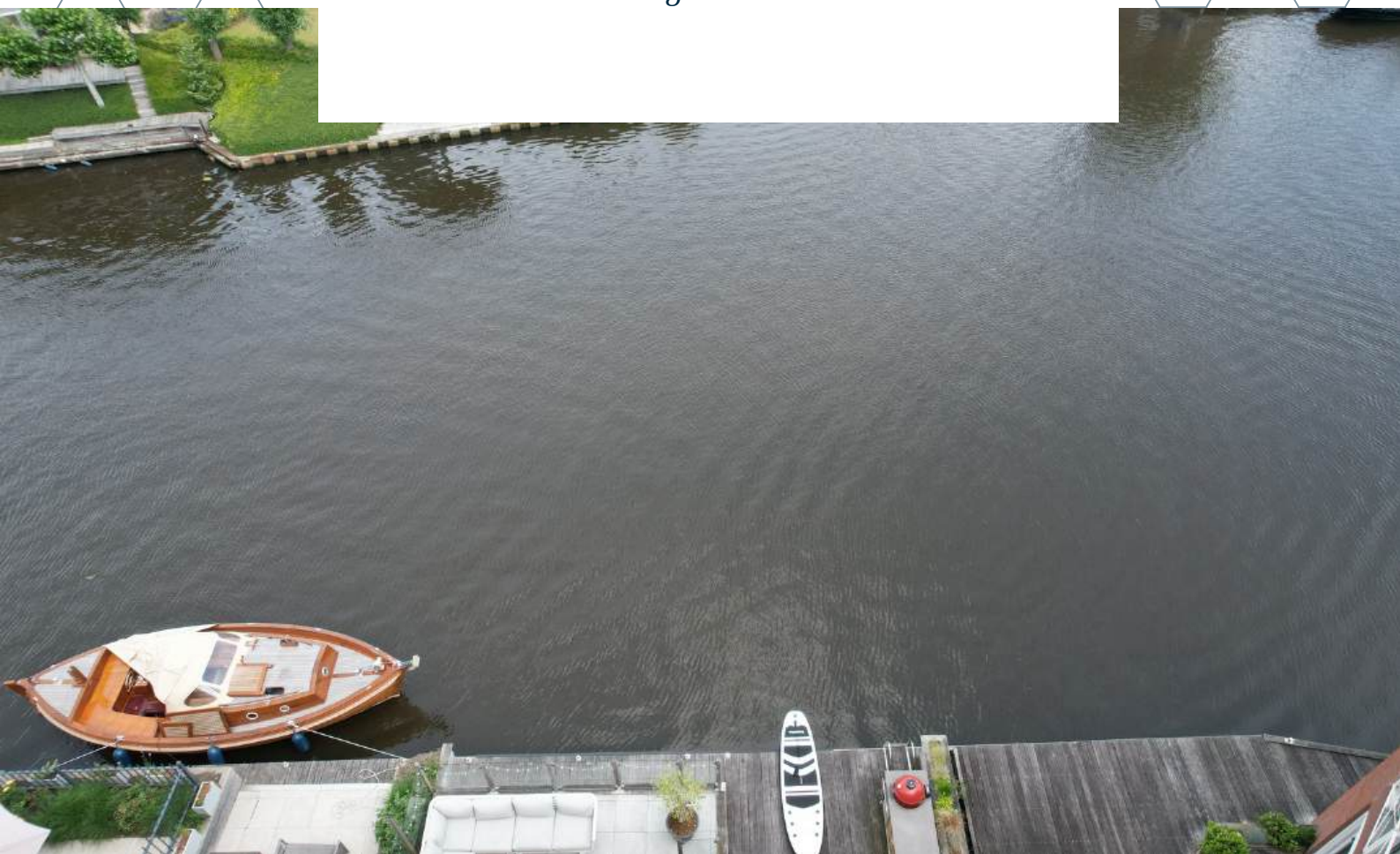
TUIN

-1 (Waterniveau)

De achtertuin is een heerlijke plek waar het buitenleven en het water samenkomen!



Stap vanuit de tuin zo de steiger op, leg jullie eigen bootje aan en vaar op zonnige dagen direct het water op. Of jullie nu kiezen voor een ontspannen tochtje, een avondvaart bij zonsondergang of een dagje genieten op het water: hier voelt elke zomerdag als vakantie in eigen huis.









De woning beschikt over een garage. De inpandige garage is voorzien van elektra, elektrische rolder, aansluiting wasmachine en droger en keukenblok met spoelbak.







Begane grond + tuin



BIJZONDERHEDEN

- Gelegen nabij het centrum nabij de haven in een rustige stukje Steenbergen
- Voorzien van twee badkamer en vier slaapkamers
- Woonoppervlakte van ca. 149 m²
- Garage van ca. 20 m²
- CV-Ketel uit 2015 en boiler uit 2024
- Voorzien van airco op de bovenverdieping (2026)
- 16 zonnepanelen geplaatst in 2024 (opbrengst 2025: 6022 kWh)
- Moderne badkamers uit 2021
- Luxe woonkeuken uit 2020
- Elektra volledig vernieuwd in 2020
- Er is op dit moment nog geen vergunning voor de ligplaats aanwezig. Hetgeen overigens bij het merendeel van de aangelegde boten aan de West-Havendijk het geval is. De Steiger steekt iets uit over het water c. q. buiten de perceelgrens.
- 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

NOTE TO SELF

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

West-Havendijk 40, 4651VZ Steenberg

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Kom Steenberg

bestemmingsplan - Gemeente Steenberg

meer documentkenmerken

vastgesteld 31-01-2019 - geheel onherro

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen

Gerelateerd Overig

Bestemmingen (4)

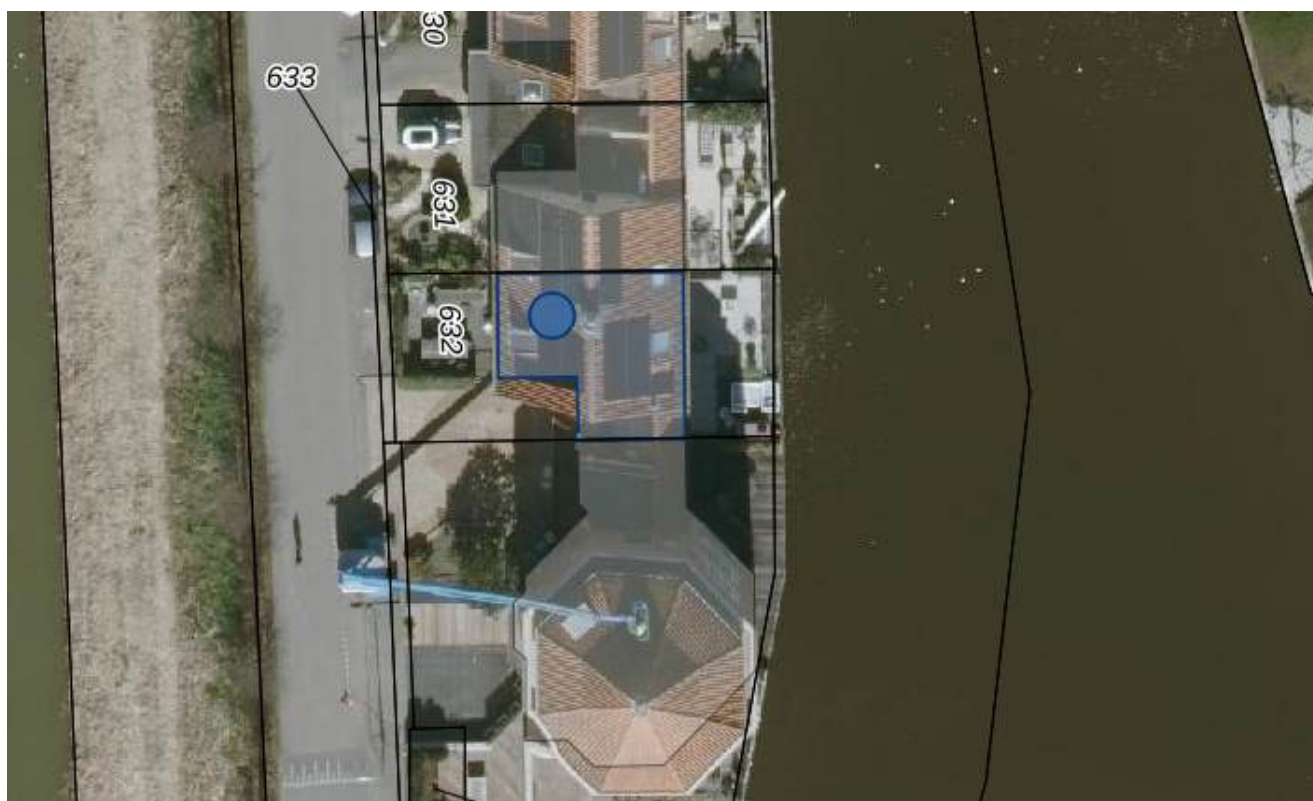
- Tuin
- Waarde - Archeologie
- Waterstaat - Waterkering
- Wonen

Bouwaanduidingen (2)

- twee-aaneen
- gestapeld

Bouwvlakken (1)

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.

KADASTRALE KAART



12345
25

Deze kaart is noordgericht.
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Steenberg
Sectie E
Perceel 632

kadaster



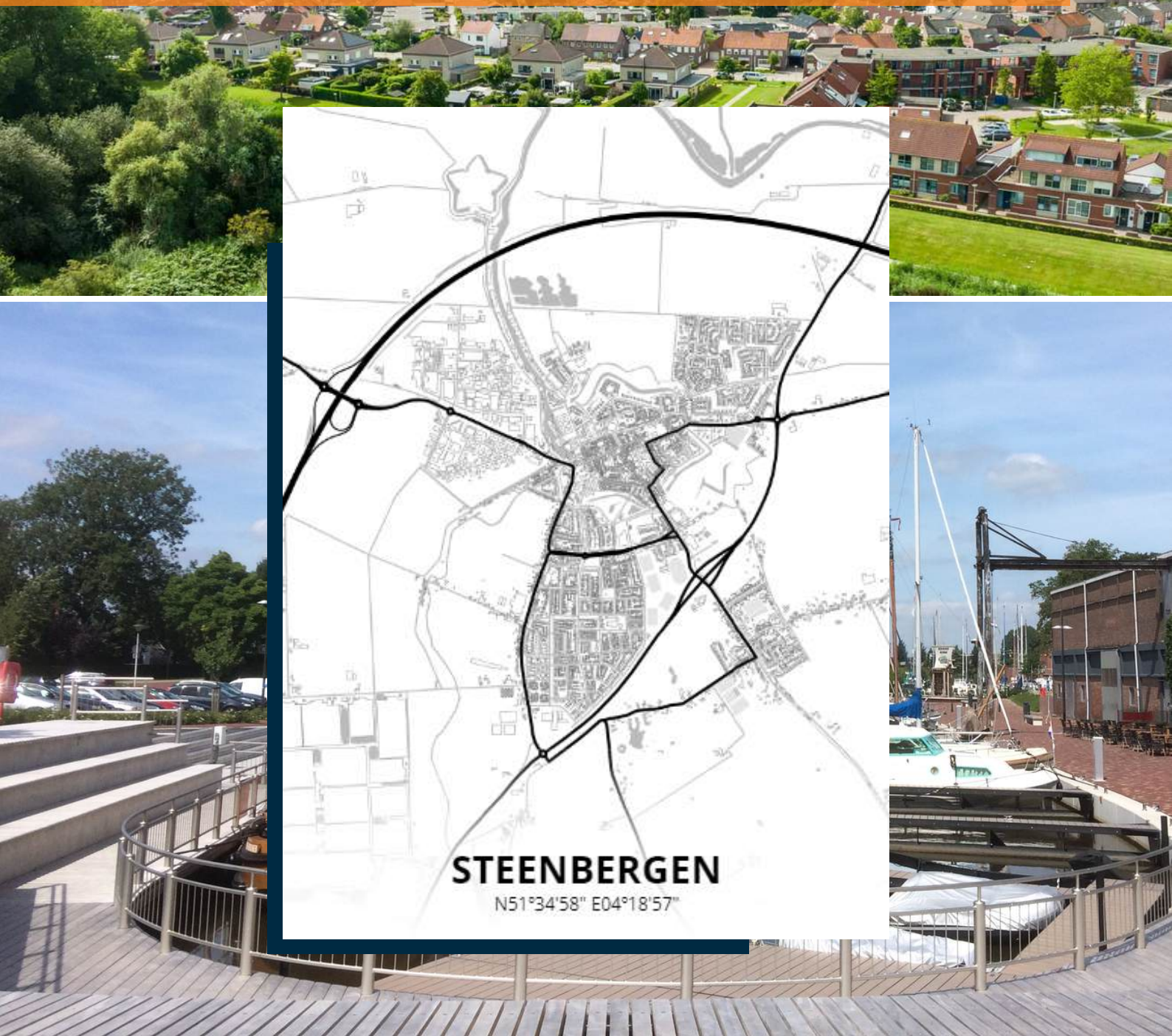
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2026.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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' 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:*' (containing 'e-mail@adres.nl'), 'Bevestig e-mailadres:*' (containing 'e-mail@adres.nl'), and 'Telefoonnummer:*' (containing '0612345678'). 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 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