



RICHTPRIJS:
€ 1.100.000,- K.K.

9-9A

LEERLOOIJ

(4651 SM)
STEENBERGEN

Dromen jullie van een plek waar wonen en werken naadloos samenkomen? Een locatie waar je alle ruimte hebt voor je bedrijf én tegelijkertijd geniet van comfortabel wonen? Dan is dit een kans die je niet vaak tegenkomt.

Deze vrijstaande bedrijfswoning met een royale bedrijfshal van circa 595 m² staat op een perceel van maar liefst 2.252 m² en ligt op een uitstekend bereikbare locatie, vlak bij de A4. Dankzij de bestemming 'Bedrijventerrein' (t/m categorie 4.1) biedt dit object volop mogelijkheden voor ondernemers die op zoek zijn naar ruimte, flexibiliteit en huis dat als een thuis voelt.

TYPE WONING

BEDRIJFSWONING + BEDRIJFSHAL

WOONOPPERVLAKTE

CA. 203 M²

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE

CA. 12 M²

INHOUD

CA. 814 M³

PERCEELOPPERVLAKE

CA. 2.252 M²

BEDRIJFSHAL

CA. 595 M²

BOUWJAAR

1998-1999

TUIN

RONDOM

GARAGE

VRIJSTAAND STEEN CA. 25 M²

VERWARMING

**CV-KETEL, HOUTKACHEL,
VLOERVERWARMING DEELS**

ENERGIELABEL

**WOONHUIS - B
LOODS - D**

ISOLATIE

**VLOER-, MUUR-, DAKISOLATIE EN
ISOLERENDE BEGLAZING**

HIGHLIGHTS

- Wonen en ondernemen op één unieke locatie! Een vrijstaande bedrijfswoning met ruime bedrijfshal, ideaal voor ondernemers die wonen en werken willen combineren.
- Luxe slaapkamer en stijlvolle badkamer op de begane grond (beide vernieuwd in 2021), ideaal voor levensloopbestendig wonen.
- Royale bedrijfshal van circa 595 m² met volop mogelijkheden voor opslag, productie, werkplaats of andere bedrijfsactiviteiten.
- Genieten van het buitenleven is gegarandeerd in de fraai aangelegde tuin rondom, met meerdere terrassen, een sfeervolle overkapping, vijver en volop ruimte voor ontspanning.
- Bestemming Bedrijventerrein (tot en met categorie 4.1) biedt diverse mogelijkheden voor ondernemers.
- Uitstekende bereikbaarheid dankzij de ligging nabij de A4 met snelle verbindingen richting Rotterdam, Breda, Antwerpen en Zeeland.

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.

BIJZONDERHEDEN

- Zie o.a. de door verkoper ingevulde Vragenlijst en Lijst van Zaken in de dataroom van Eerlijk Bieden.



BEGANE GROND







ENTREE

Via de royale oprit bereiken jullie de entree van deze bedrijfswoning. Bij binnenkomst zijn jullie direct onder de indruk van de uitstraling.

De hal c.q. entree is afgewerkt met een betegelde vloer, gestucte wanden en plafond. De hal geeft een prettig ontvangst en vanuit hier is er toegang tot de kelder, woonkamer, inbouwkast c.q. garderobe, betegeld toilet met fonteintje en eerste verdieping middels een vaste trapopgang.





WOONKAMER

Een fijne leefruimte waar binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.



De woonkamer is afgewerkt met een PVC tegels vloer, gestucte wanden en plafond. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin. De houtkachel in de woonkamer zorgt voor een extra dosis sfeer.









KEUKEN

Hier kunnen heerlijke gerechten worden bereid!



De open woonkeuken is afgewerkt met een PVC tegels vloer, gestucte wanden en plafond.

De in hoek opgestelde keukeninrichting is voorzien van een grill, friteuse, oven, koelkast, vaatwasser, afzuigkap, onder- en bovenkasten en de aansluiting voor wasmachine en droger.

Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin in middels openslaande tuindeuren en is er toegang tot de eerste slaapkamer met badkamer.









Ontdek het gemak van gelijkvloers wonen door de luxe slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Slaapkamer 1 is afgewerkt met vloerbedekking, gestucte wanden en plafond en is voorzien van een inbouwkast.







BADKAMER

*Wauw wat een plaatje! Deze moderne badkamer
is een ware oase van rust & luxe.*



De badkamer (oktober, 2021) is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en gestuct plafond. De badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, toilet en dubbel wastafelmeubel.





1E VERDIEPING





OVERLOOP

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

De overloop is afgewerkt met een laminaat vloer, gestucte wanden en houten schrootjes plafond. De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, balkon en de badkamer.





SLAAPKAMERS

De woning beschikt over 2 slaapkamers op de eerste verdieping



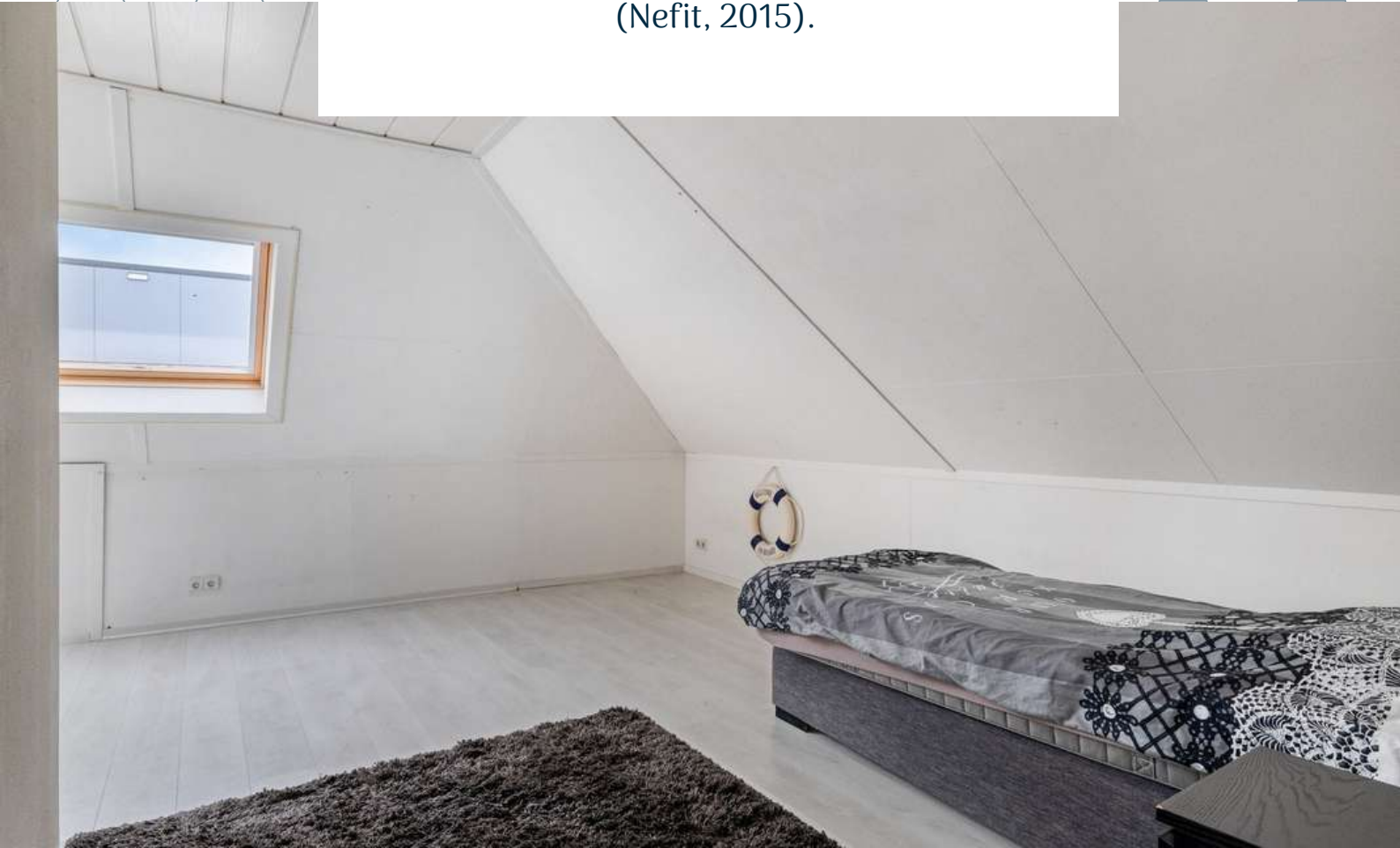
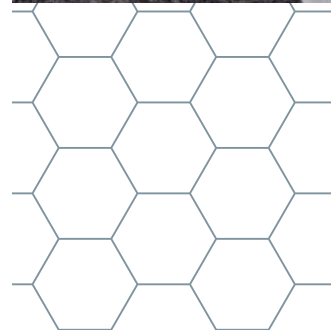
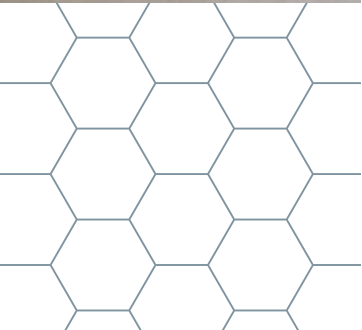
Slaapkamer 2 is afgewerkt met een laminaat vloer, gesauste wanden en houten schrootjes plafond. De slaapkamer is voorzien van twee Velux dakramen.







Slaapkamer 3 is afgewerkt met een laminaat vloer, gesauste wanden en houten schrootjes plafond. De slaapkamer is voorzien van een Velux dakraam en biedt toegang tot de zolderkamer die goed in gebruik genomen kan worden als berging. De zolderkamer is voorzien van een geïsoleerde kap en CV-Ketel (Nefit, 2015).







BADKAMER

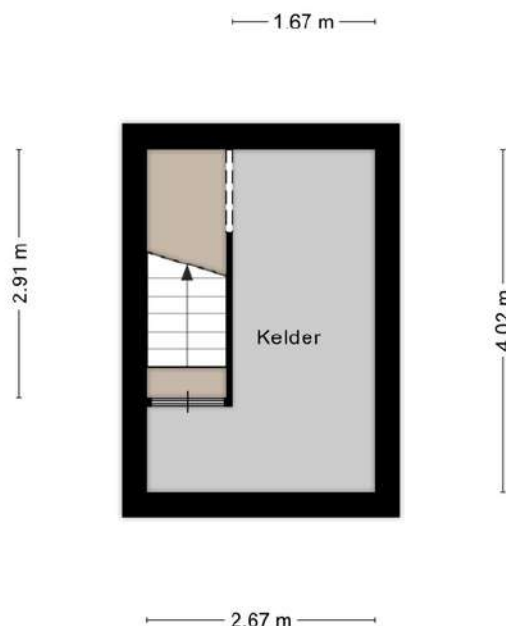


De badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, - wanden en houten schrootjes plafond.
De badkamer is voorzien van een douche, derde toilet en wastafel.



KELDER

Ideaal voor de opslag van wijn!



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



TUIN

Dankzij het gazon, de sierbestrating, vijver, borders, het tuinhuis en de overkapping is er altijd een fijne plek om van het buitenleven te genieten.



De tuin rondom biedt volop ruimte om te ontspannen, te spelen of gasten te ontvangen. Daarnaast is het perceel voorzien van een riante oprit voor meerdere auto's, motor(en) of camper, verhard buitenterrein (voor evt. vrachtverkeer) en garage.

De garage (circa 25 m²) is afgewerkt met een beton vloer en zadeldak met pannen. De garage is voorzien van elektra.

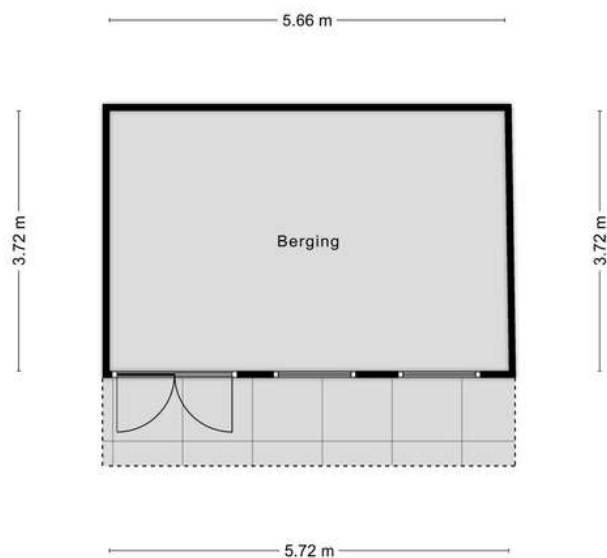








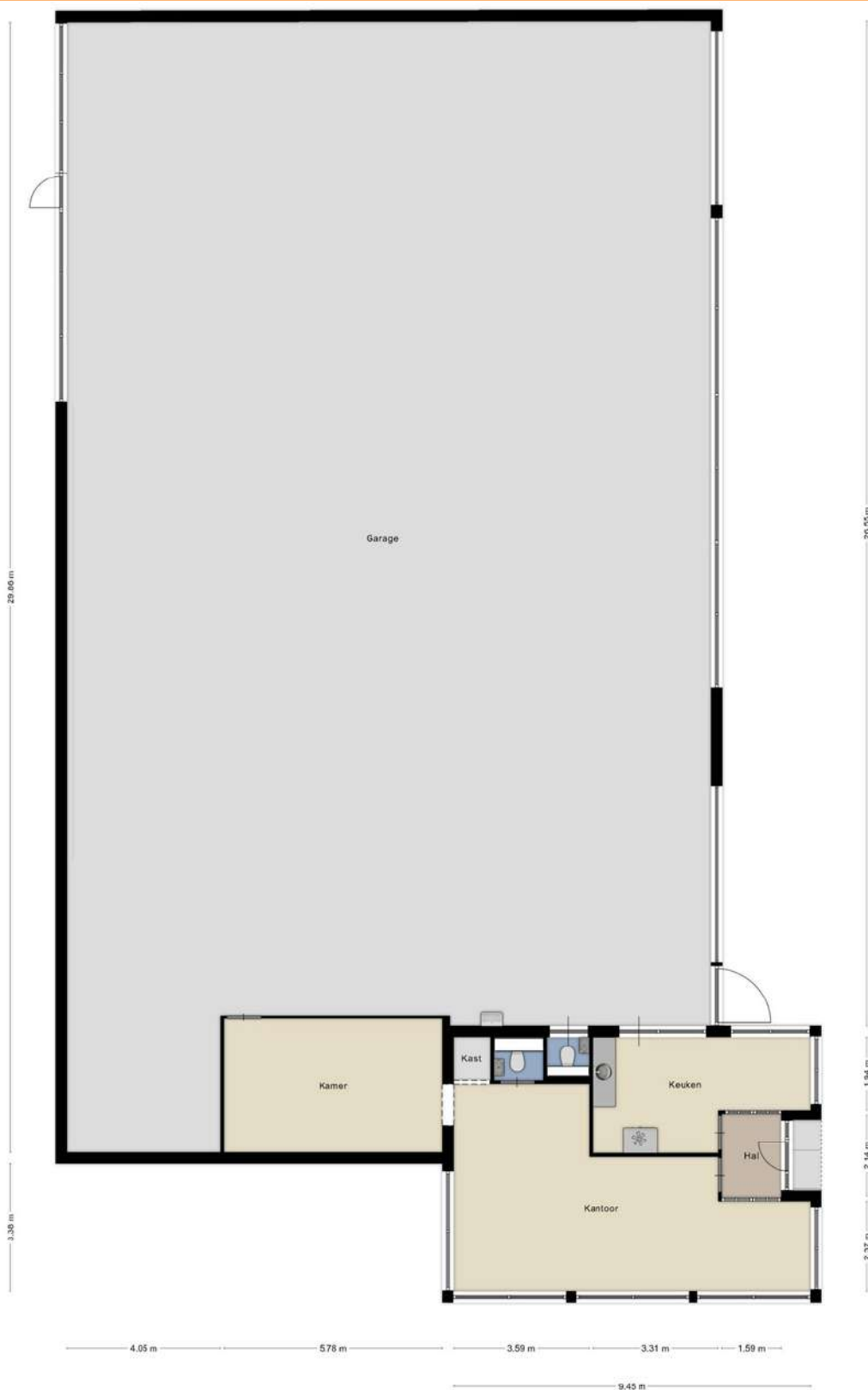
BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

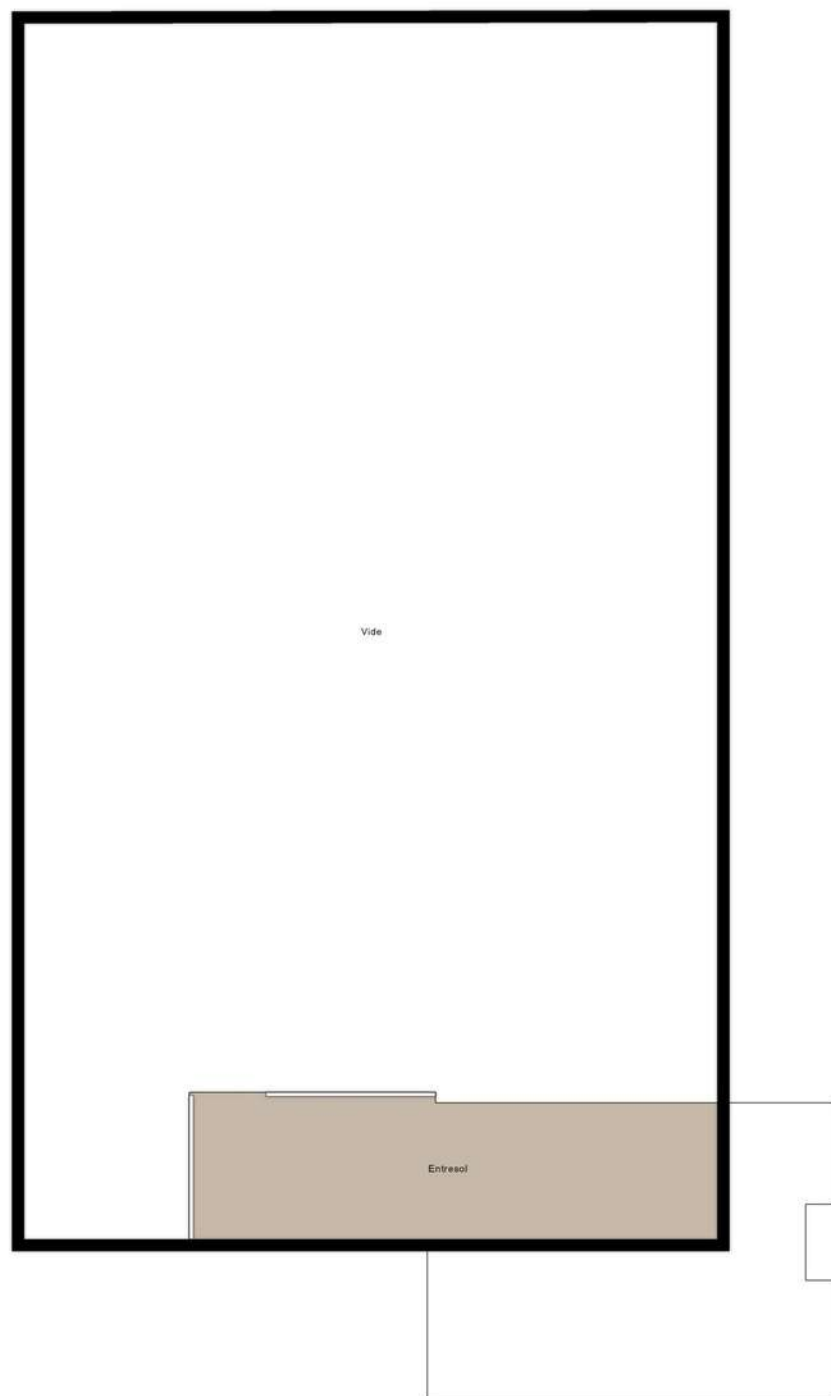
BIJGEBOUW

BEGANE GROND



BIJGEBOUW

VERDIEPING





De bedrijfshal van circa 595 m² is door de aanwezigheid van twee overheaddeuren mogelijk op te splitsen in twee afzonderlijke ruimtes. De eerste hal beschikt over een elektrische roldeur (2020) met loopdeur en afstandsbediening, krachtstroom (3 x 160) en dubbele beglazing.





Het tweede gedeelte is voorzien van een elektrische roldeur (2021) en een spuitcabine (ter overname) met afzuiging en verwarming. Tevens zijn er sanitaire voorzieningen aanwezig, waaronder een toilet met DuoFresh (2020) en een toilet met fonteyntje en DuoFresh (2022). De kantoorruimte met eigen entree aan de voorzijde is afgewerkt met een laminaatvloer en systeemplafond en beschikt over een inbouwkast en berging.







BESTEMMING

Volgens het Omgevingsloket

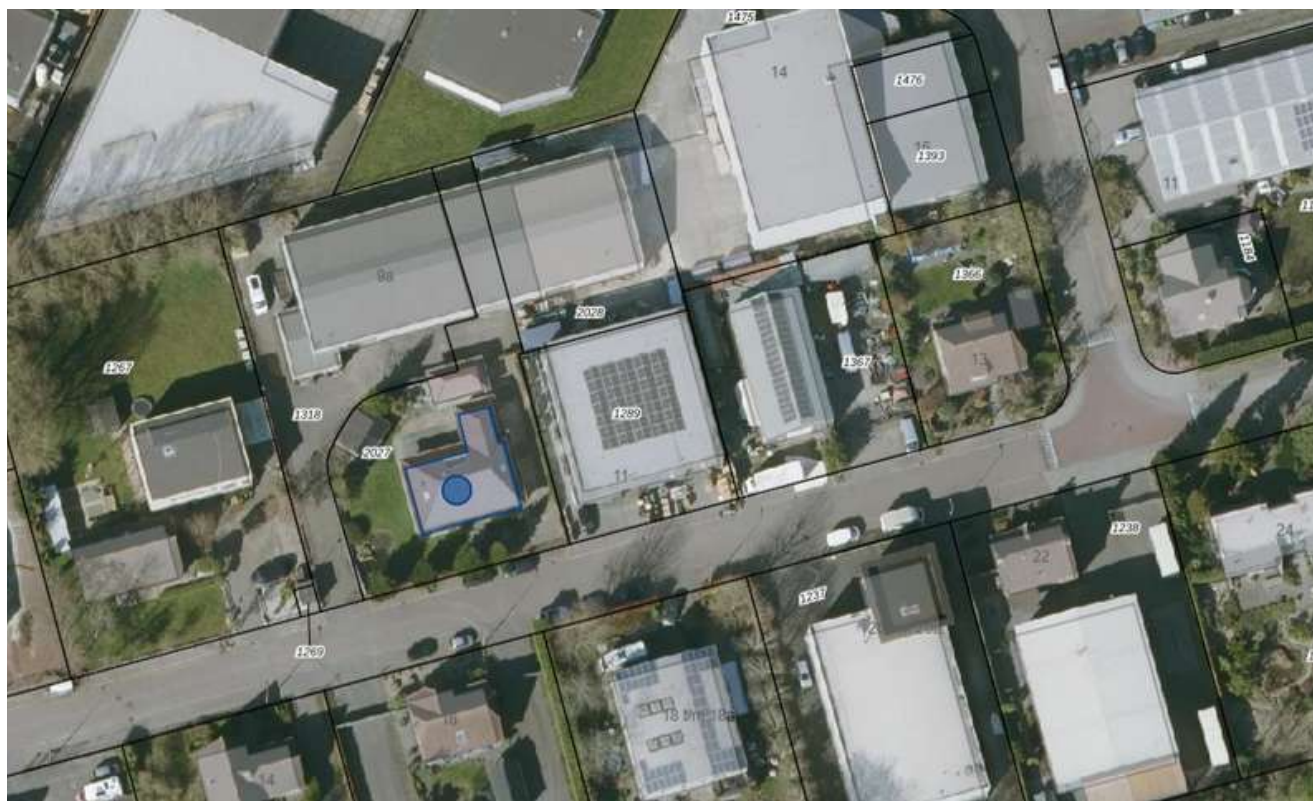
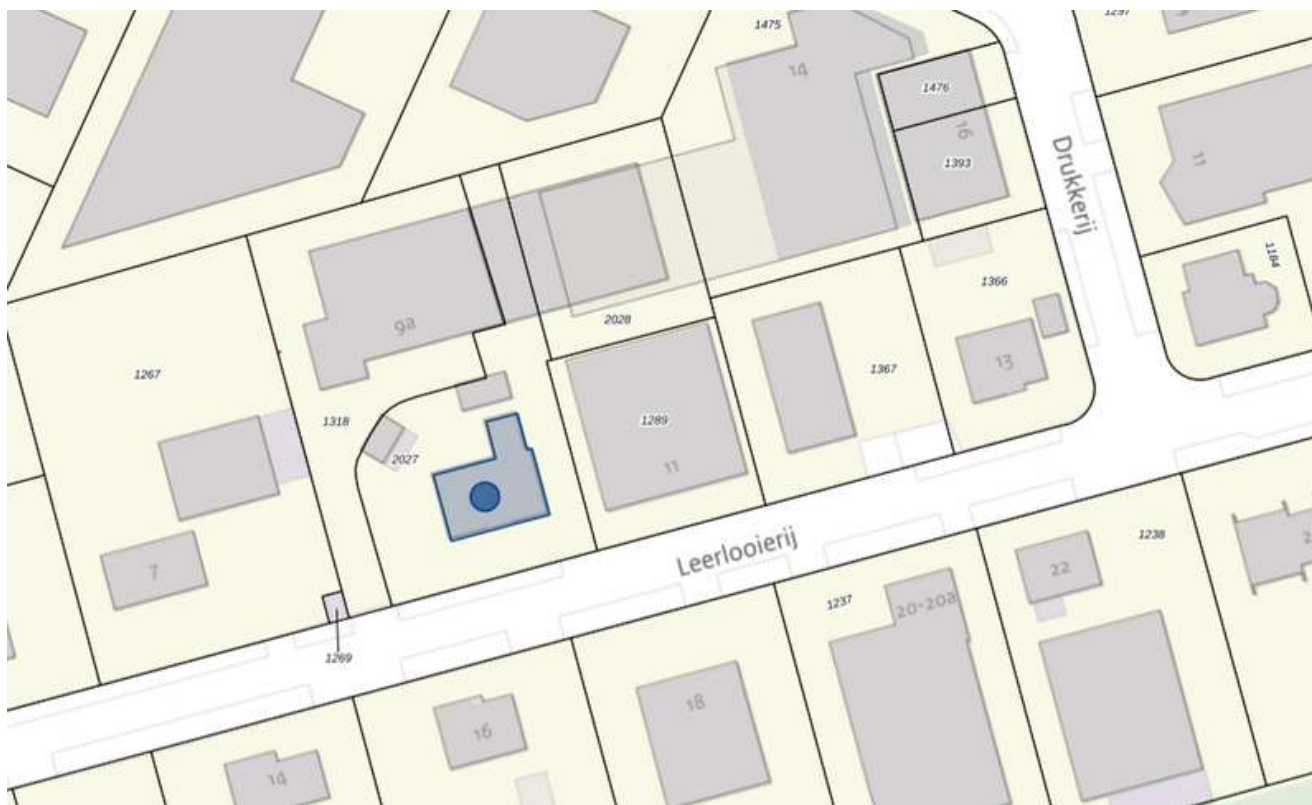
Bedrijventerrein - Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. 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';
 2. 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';
 3. **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';**
 4. 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';
 5. ter plaats van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2', uitsluitend bedrijven uit categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
 6. internetwinkel zonder fysieke bezoekmogelijkheid;
 7. bedrijfsgebonden kantoren;
 8. bedrijfsverzamelgebouwen;
 9. afhaalpunten;
 10. bestaand gebruik dat niet is genoemd onder a tot en met i;
 11. wonen in bestaande bedrijfswoningen en in samenhang daarmee de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
 12. bestaande bedrijven met een afwijkende milieucategorie dan op basis van de a tot en met e is toegestaan;
 13. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf', tevens voor een agrarisch bedrijf, grondgebonden;
 14. ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting', tevens voor een bestaande Bevi-inrichting.
- met de daarbij behorende;
1. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
 2. groenvoorzieningen;
 3. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 4. voorzieningen van algemeen nut;
 5. tuinen en erven.



KAART BAGVIEWER



BODEMINFORMATIE

Bodeminformatie

Leerlooierij 9 te Steenbergen



Geselecteerd gebied



25.00-meter contour



Locatie



Onderzoek



Percelen

FUNDERINGSVIEWER



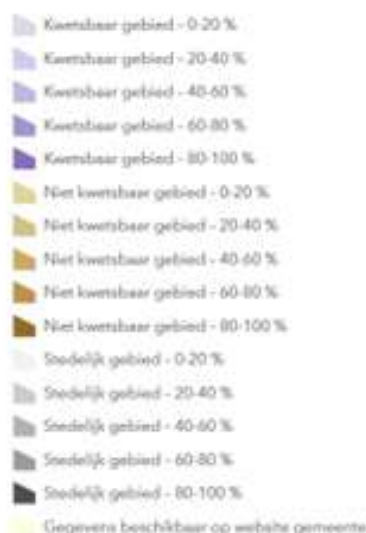
Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 4651SM

Aanmaakdatum/ -tijd: 10-07-2026 15:20:54



Percentage BAG panden gebouwd
voor 1970.



Dit postcodegebied (4651SM) bevat 42 panden (BAG). Van deze panden is 7,1% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Zeekleigebied.

Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is. Dat is in dit gebied zo. Aandacht voor de aard en staat van de fundering is hier van belang, zeker in geval van concrete aanwijzingen (zie tabblad inleiding).

Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)speken en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.

**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



Schaal 1:750

Gemeentecode: SBG02
Sectie: Y
Perceelnummer: 2027 + 1318
Kadastrale grootte: 1083 m² + 1169 m²
Kadastrale gemeente: Steenberg
Adresaanduiding: Leerloolerij 9 , 4651SM Steenberg

2027	Kadastrale grens met perceelnummer
24	Bebouwing met huisnummer
2027	Voorlopige kadastrale grens
2027	Administratieve kadastrale grens

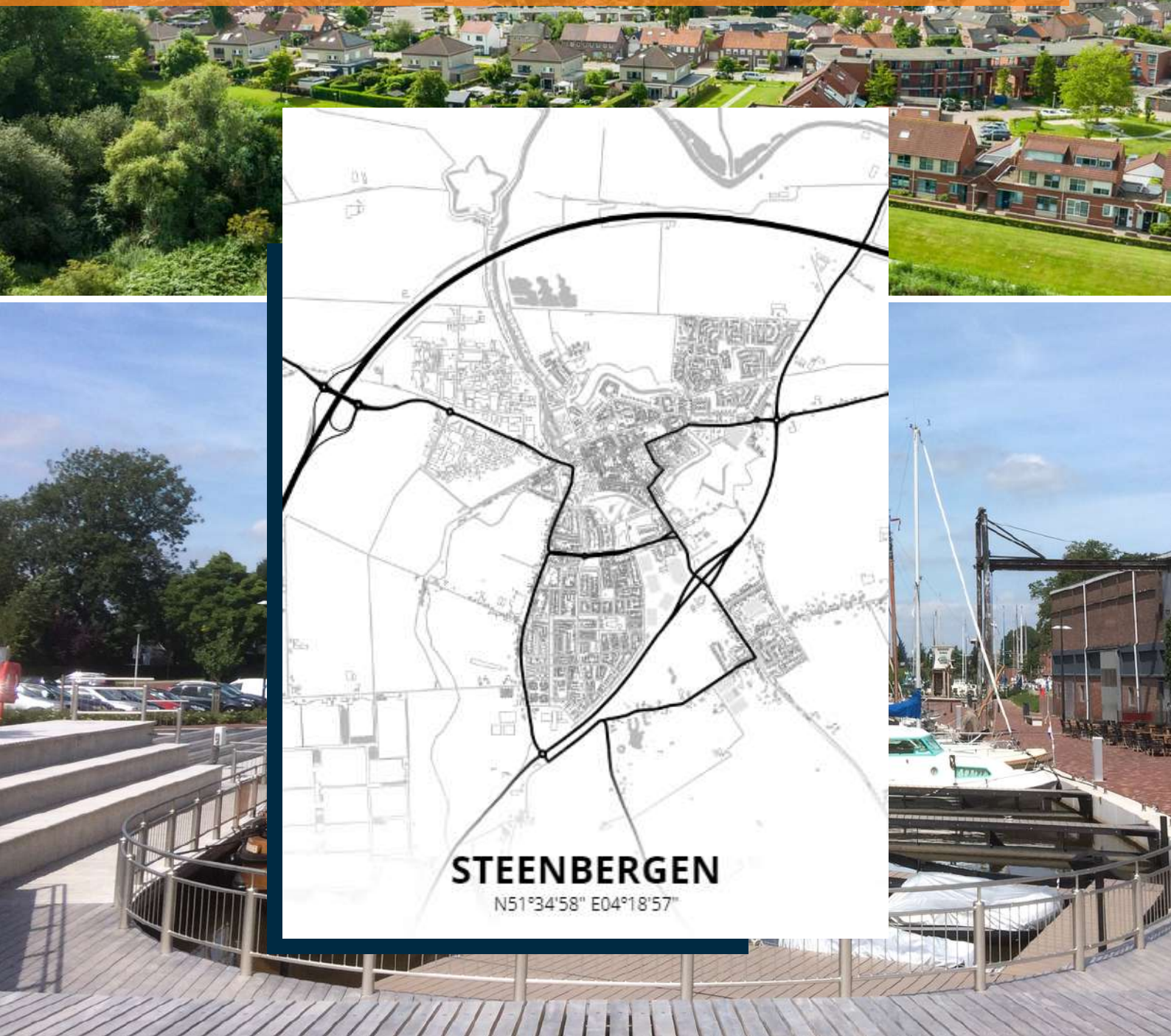
Deze kaart is noordgericht. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten 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.



Note to Self

Ruimte voor gedachten over deze woning

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal brown lines. In the bottom right corner, there is a small piece of cream-colored paper pinned with an orange pushpin. The cream paper has two small black squares at its bottom left corner.



ROBBIE KUIPERS
PARTNER

085 020 13 90
0636295397
robbie@buuron-kuipers.nl

JOYCE DE GROOT
PARTNER | REGISTER
MAKELAAR/TAXATEUR

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 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:*' (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 hypotheeken. 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