



RICHTPRIJS:  
€ 699.000,- K.K.

3

**GIBSONSTRAAT**

(4651 SW)  
STEENBERGEN



Op zoek naar de perfecte match tussen een flexibele en efficiënte werkwoonsituatie? Bekijk deze foto's dan maar eens goed.

Deze riante bedrijfswoning met bedrijfsloods biedt de ideale combinatie van werk- en wooncomfort en is een droom voor ondernemers die dicht bij hun bedrijf willen zijn. De ideale ligging op het industrieterrein (nabij de A4) zorgt voor een snelle verbinding met diverse steden, terwijl toch genoten kan worden van de rust en privacy die het riante perceel van ca. 2.100 m<sup>2</sup> te bieden heeft.

Mis deze unieke kans niet om werk en wooncomfort te combineren op één locatie. Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek de eindeloze mogelijkheden die deze bedrijfswoning te bieden heeft.



TYPE WONING  
**VRIJSTAANDE BEDRIJFSWONING**

WOONOPPERVLAKTE  
**178 M<sup>2</sup>**

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE  
**21 M<sup>2</sup>**

BEDRIJFSLOODS  
**285 M<sup>2</sup>**

INHOUD  
**736 M<sup>3</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**2.100 M<sup>2</sup>**

BOUWJAAR  
**2002**

TUIN  
**TUIN RONDOM**

GARAGE  
**INPANDIG, CA. 21 M<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL  
**A**

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

VERWARMING  
**CV-KETEL (2001), VLOERVERWARMING,  
ZONNEBOILER (2001)**

DUURZAAMHEID  
**14 ZONNEPANELEN, KUNSTSTOF  
KOZIJNEN, 2 ZONNECOLLECTOREN**

# HIGHLIGHTS

- Deze bedrijfswoning met riante bedrijfsloods biedt de perfecte balans tussen werk en privé. Maak zakelijke dromen werkelijkheid zonder in te leveren op wooncomfort.
- Riante loods, ca. 280 m<sup>2</sup>, die een tal van mogelijkheden biedt! Wij zijn benieuwd naar de ideeën. (Bedrijven tot en met categorie 3.2, zie de bestemming op de pagina omgevingsplan in deze brochure.)
- Met meerdere slaapkamers biedt deze bedrijfswoning volop ruimte voor een groot gezin, gezellige logeerprijzen of het uitoefenen van de favoriete hobby's.
- Geen last meer van koude voetjes door de vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer, wat een luxe!
- Tijd voor een break! Geniet in de heerlijke achtertuin van een welverdiende pauze, gezellige BBQ met vrienden en familie of gewoon van het zonnetje.
- Energiezuinig wonen? Check! De bedrijfswoning beschikt over 14 zonnepanelen (2021) en 2 zonnecollectoren ten behoeve van de zonneboiler.
- Ideale ligging op het industrieterrein Reinierpolder in Steenbergen en dus een snelle verbinding richting o.a. Rotterdam – Den Haag – Amsterdam – Goes – Antwerpen.
- Aan ruimte geen gebrek! Wij bieden een woonoppervlakte van ca. 178 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte van ca. 21 m<sup>2</sup>, bedrijfsloods (externe bergruimte) van ca. 285 m<sup>2</sup> en een inhoud bedrijfswoning van 736 m<sup>3</sup>.

Jullie wonen nu in Steenbergen of misschien in Groot Rijnmond of omgeving Breda. Jullie willen daar niets missen, maar toch wat meer rust en een luxer woongenot. Dan is dit jullie nieuwe woning! Op korte afstand bevindt zich het stadscentrum van Steenbergen, 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.



*Jullie komen aan op het industrieterrein van Steenberg, ideaal gelegen op korte afstand van de snelweg A4/A58. Jullie parkeren de auto op het riante perceel en lopen de bedrijfswoning binnen.*





# BEGANE GROND

Betonnen verdiepingsvloer + vloerverwarming



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





# ENTREE

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

De ruime entree is afgewerkt met een betegelde vloer, schoonmetselwerk wanden en een spuitwerk plafond. De inpandige garage is de ideale plek voor fietsen, motoren, de auto of een (uit de hand gelopen) hobby. De garage beschikt over elektra, aansluiting wasmachine en droger, elektrische roldeur en biedt toegang tot de achtertuin.





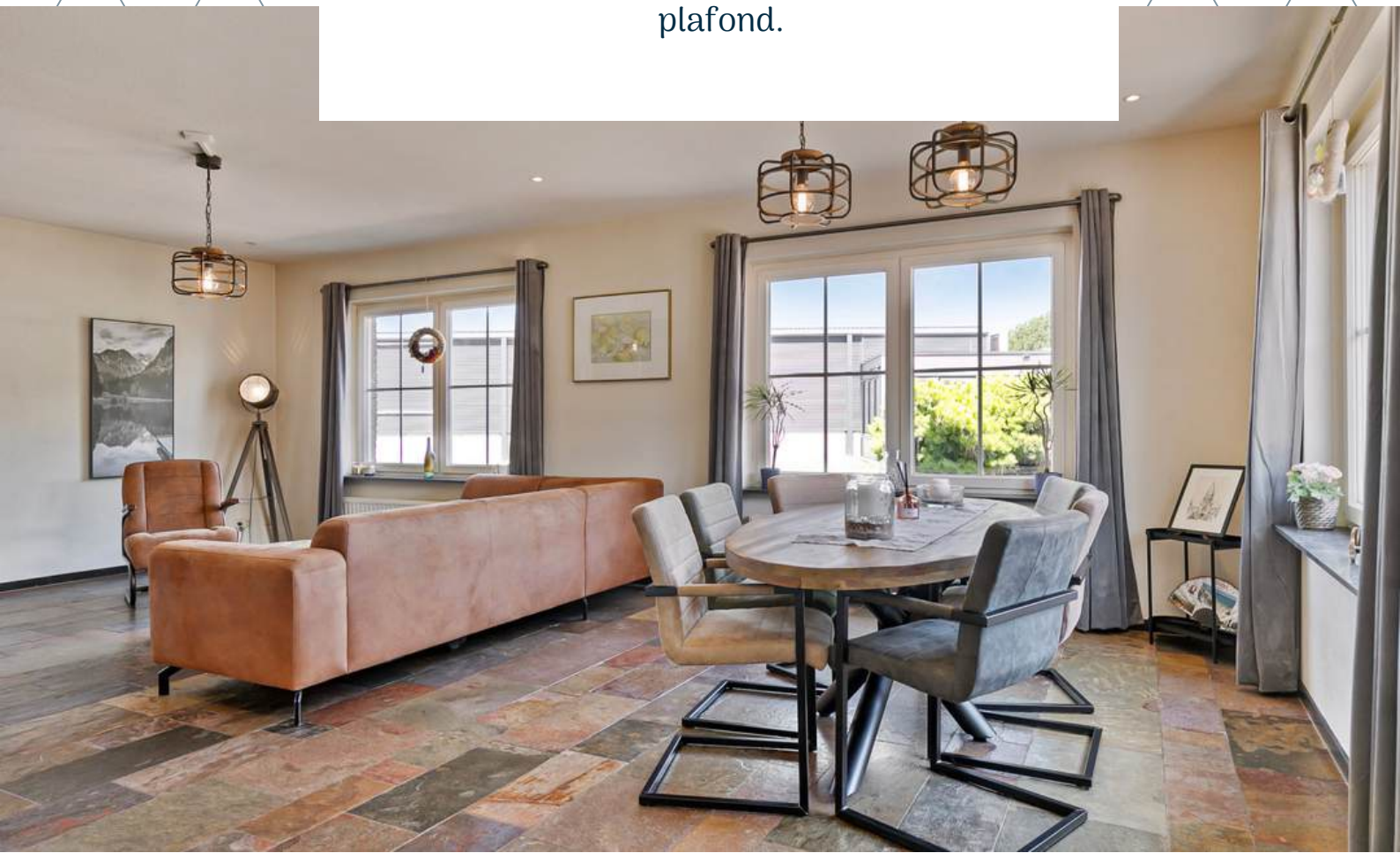
# WOONKAMER

*Geniet van romantische avonden op de bank, terwijl de openhaard zorgt voor de juiste sfeer.*





Bij binnenkomst in de riante woonkamer voelen jullie direct de gezellige sfeer die in deze woning hangt. Van knusse filmavonden tot levendige feestjes, hier is genoeg ruimte voor iedereen om te genieten van het leven. De woonkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond.















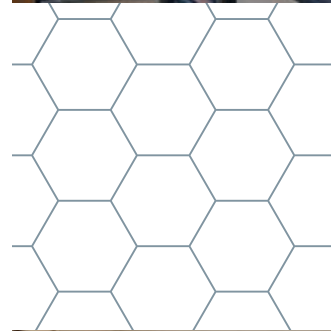
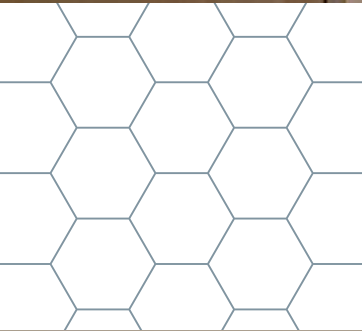
# KEUKEN

*De woonkeuken is de ideale plek om samen te komen met vrienden en familie, terwijl jullie genieten van een gezellig diner.*





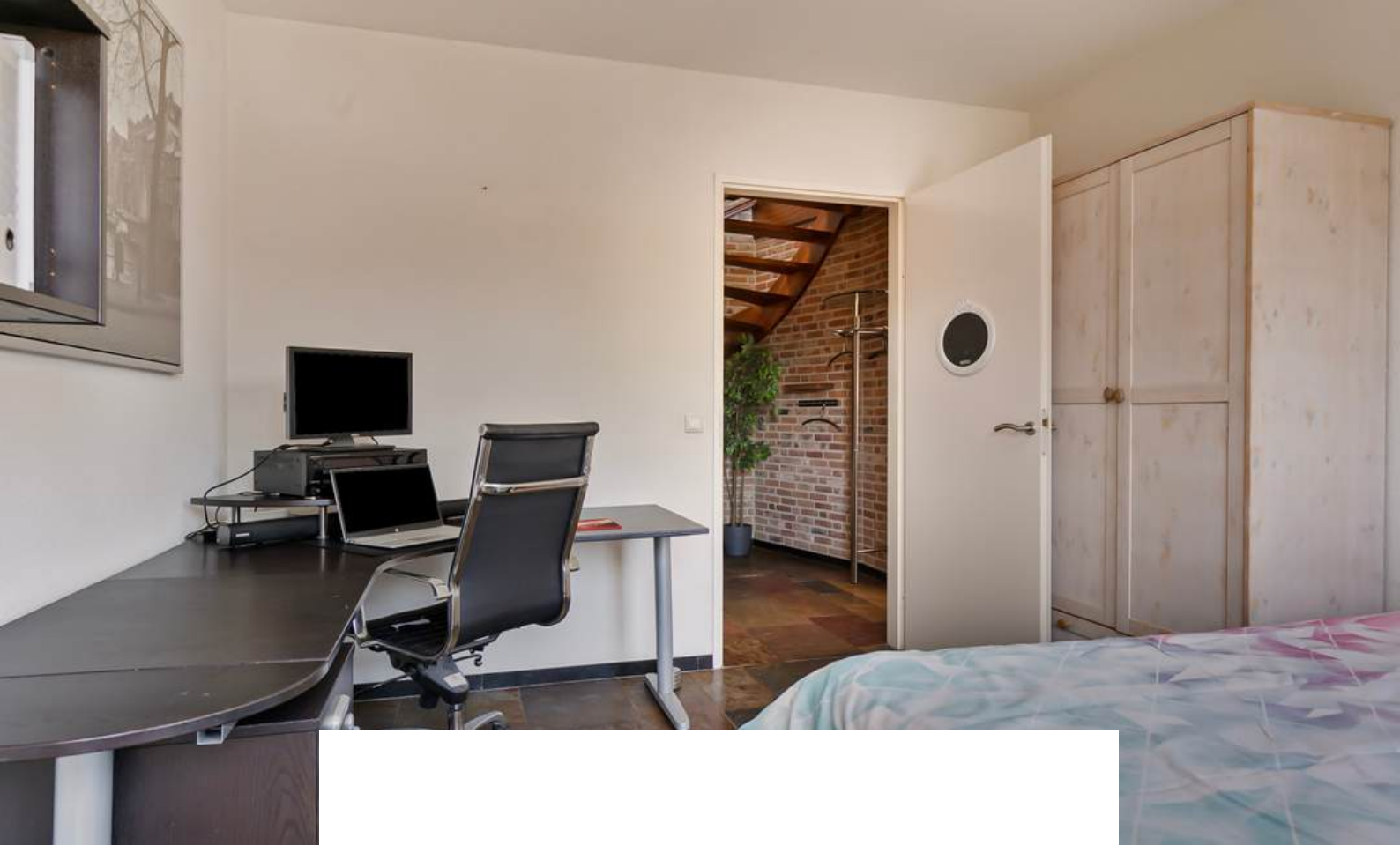
De keuken is afgewerkt met een betegelde vloer, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond. De in hoek opgestelde keukeninrichting is voorzien van een spoelbak, gasfornuis, oven, vaatwasser en combimagnetron. Hebben jullie al leuke recepten bedacht die jullie hier gaan bereiden? De woonkeuken biedt toegang tot de inloopvoorraadkast en achtertuin middels een openslaande tuindeur.











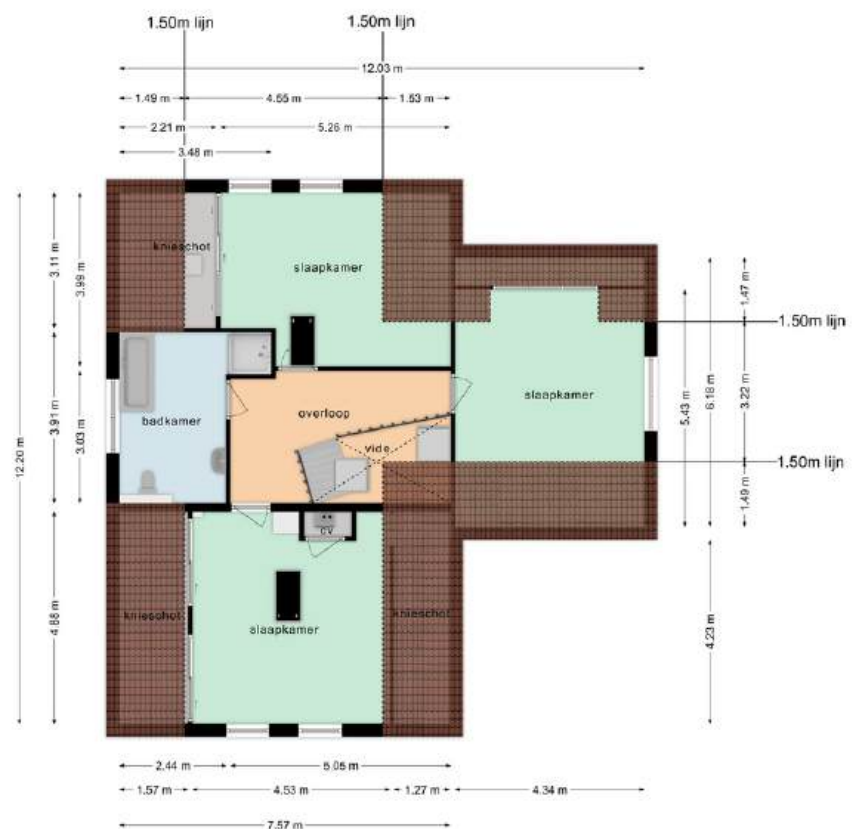
Slaapkamer 1 (begane grond) is afgewerkt met een betegelde vloer, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond. Deze slaapkamer zou eventueel ook goed als kantoorruimte gebruikt kunnen worden.





# 1E VERDIEPING

Betonnen verdiepingsvloer



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





# OVERLOOP

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

De overloop is voorzien van twee Velux dakramen voor riante daglicht toetreding en biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

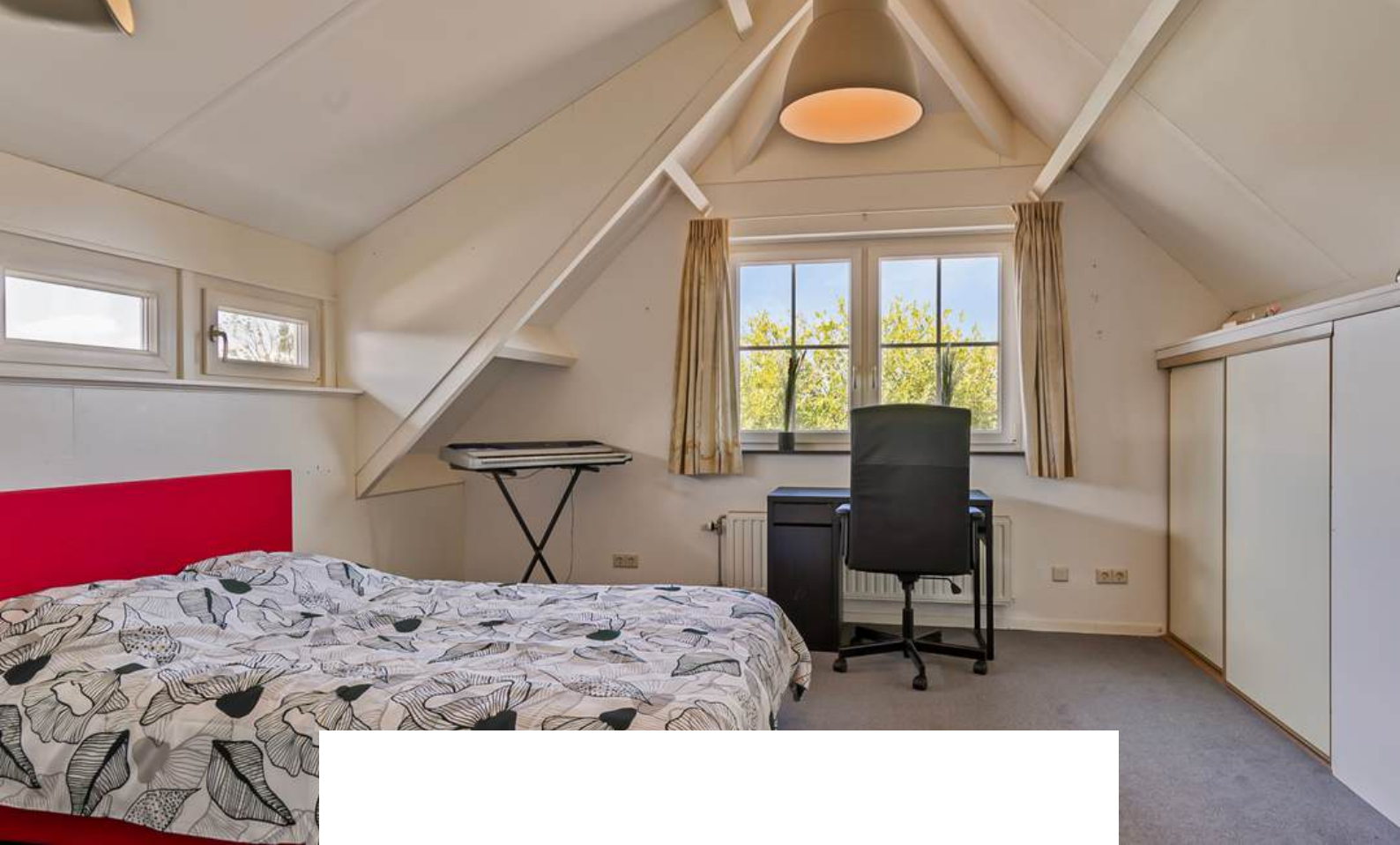




# SLAAPKAMERS

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

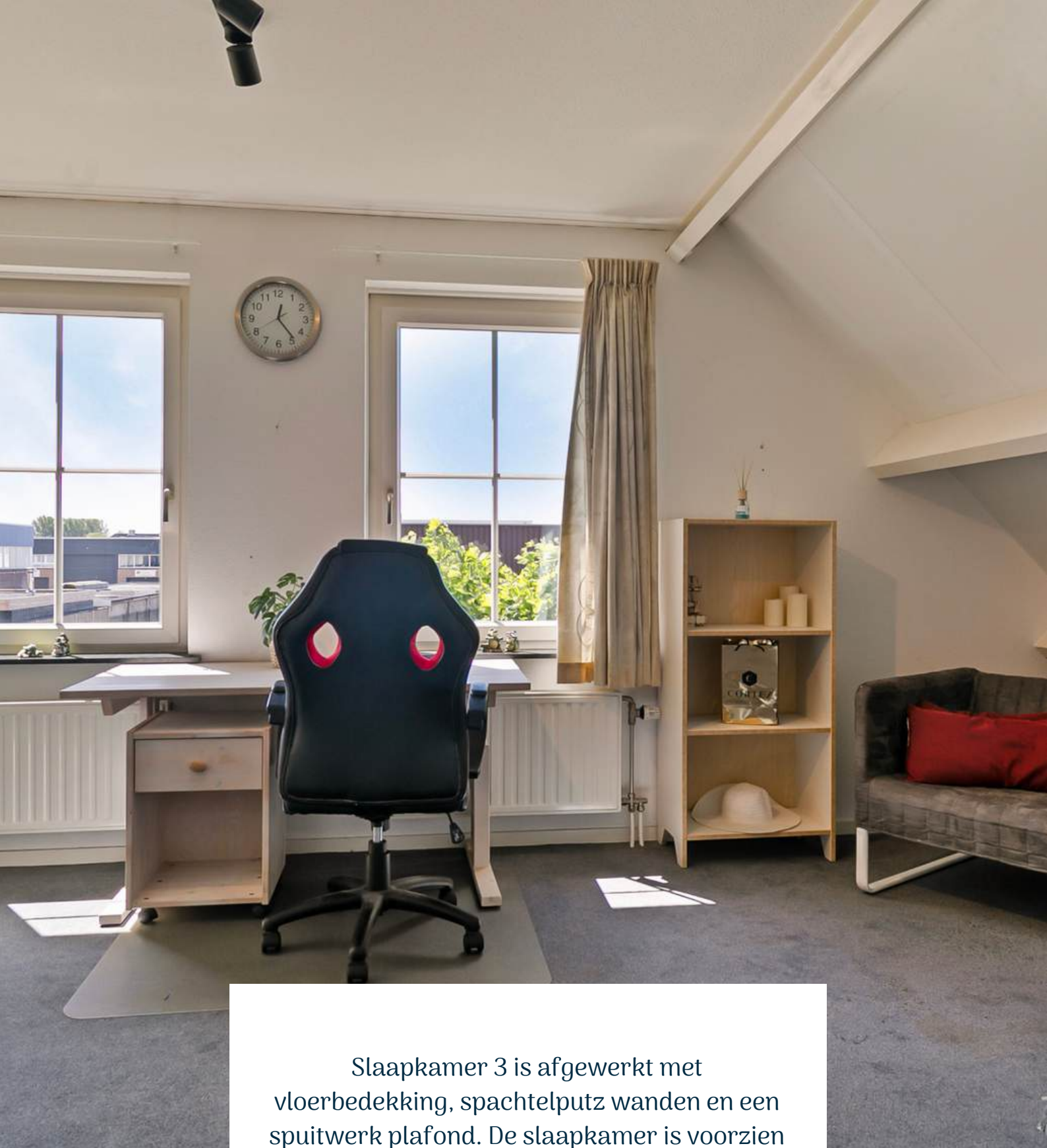




Slaapkamer 2 is afgewerkt met vloerbedekking, spachtelputz wanden en plafondplaten. De slaapkamer is voorzien van inbouwkasten.







Slaapkamer 3 is afgewerkt met vloerbedekking, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond. De slaapkamer is voorzien van een bergzolder bereikbaar middels een luik en een inbouwkast die toegang biedt tot de zonneboiler (2001) en CV-Ketel (2001).

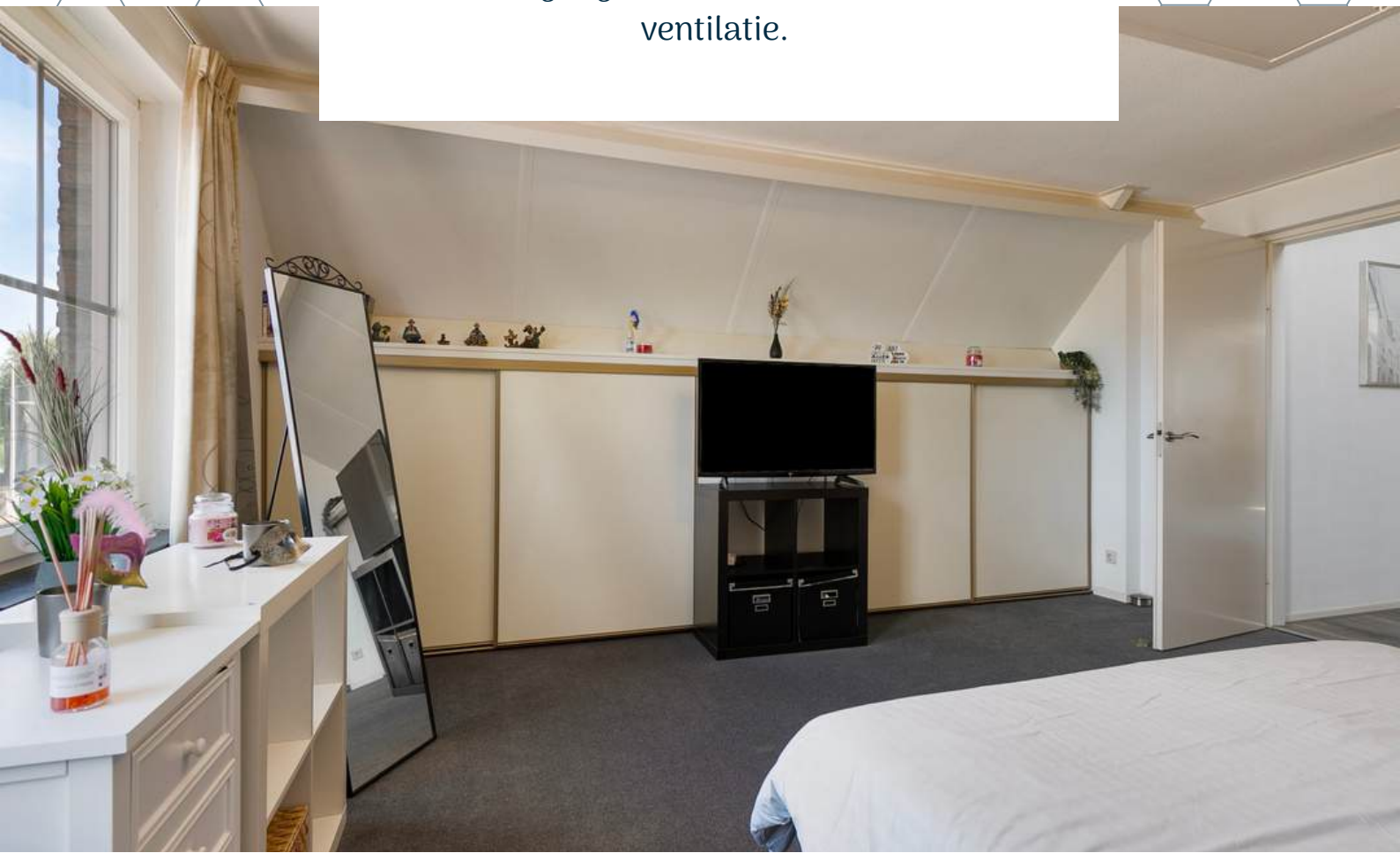








Slaapkamer 4 is afgewerkt met vloerbedekking, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond. De slaapkamer is voorzien van een bergzolder bereikbaar middels vlizotrap, knieschotkasten en een inbouwkast die toegang biedt tot de mechanische ventilatie.







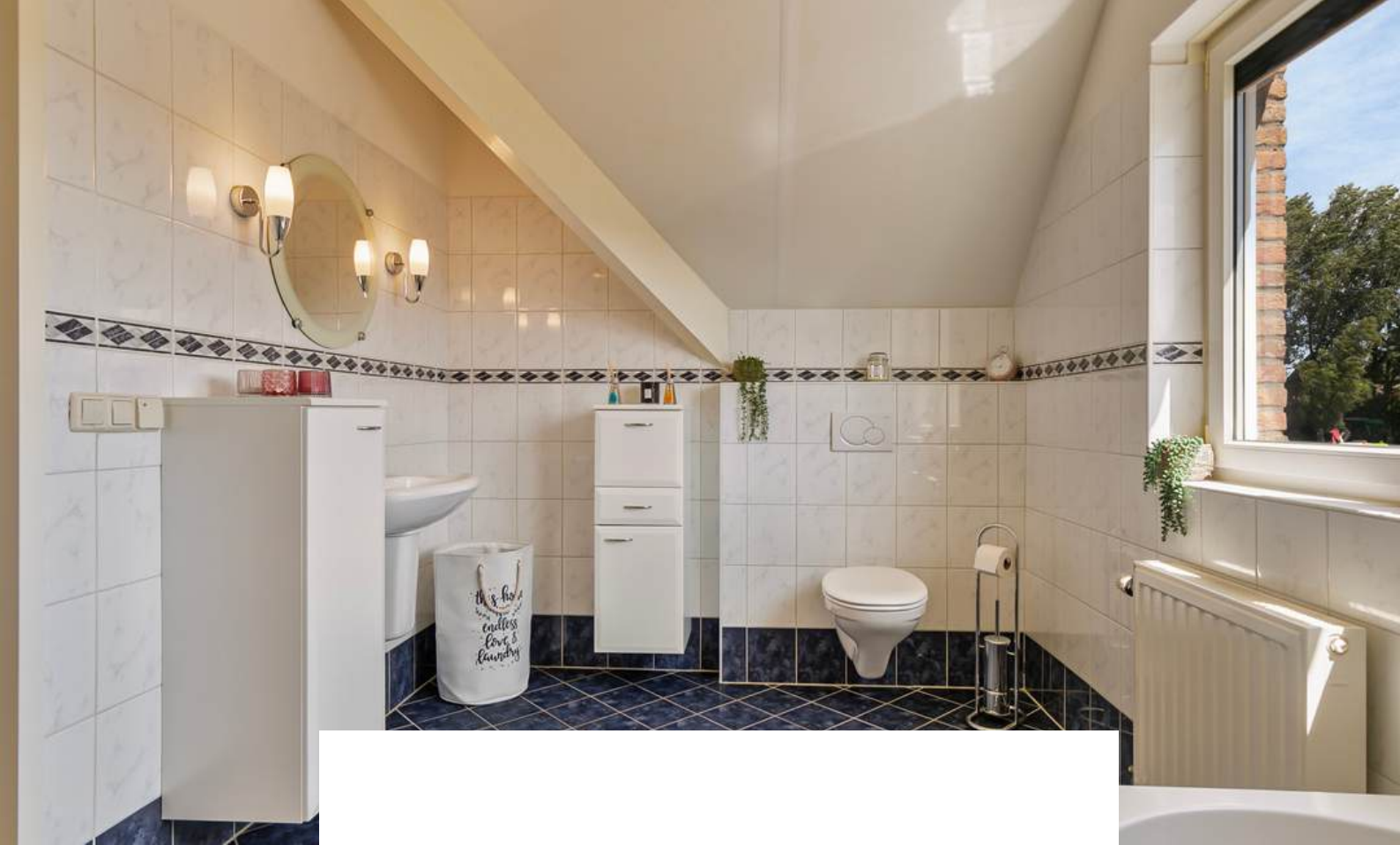




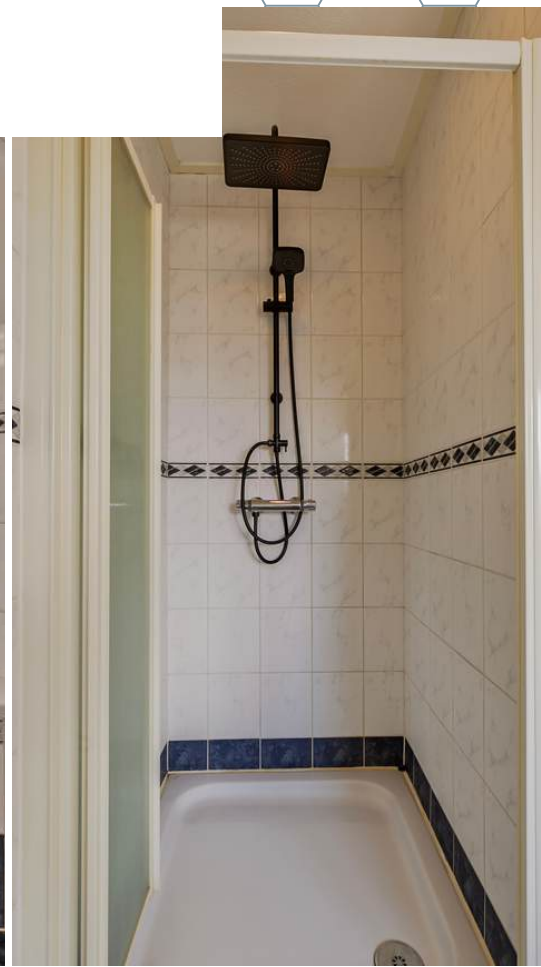
# BADKAMER

*Kom na een lange werkdag heerlijk tot rust in het ligbad met een goed boek.*



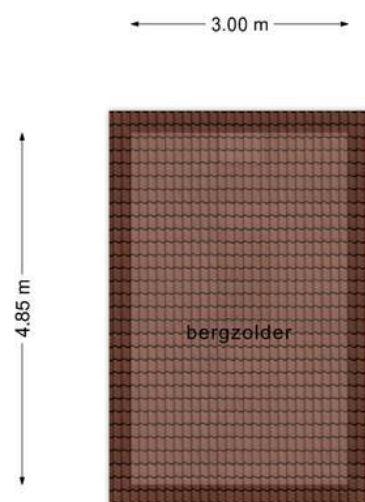


De badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer (incl. vloerverwarming), betegelde wanden en plafondplaten. De badkamer is voorzien van een ligbad, 2e toilet, douche, wastafel, radiator en mechanische ventilatie.





# BERGZOLDER



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





# TUIN

*In de tuin rondom de bedrijfswoning ervaren jullie  
ruimte, rust en privacy!*





De bedrijfswoning beschikt over een riante tuin rondom. Zodra jullie naar buiten lopen, genieten jullie alle seizoenen van het buitenleven. Terwijl de kinderen zorgeloos kunnen spelen, genieten jullie van een kop koffie in de zon of heerlijk in de schaduw van de overkapping. De riante achtertuin is voorzien van een terras, gazon, sierbestrating, fontein, tuinhuis met overkapping, achterom en buitenverlichting.









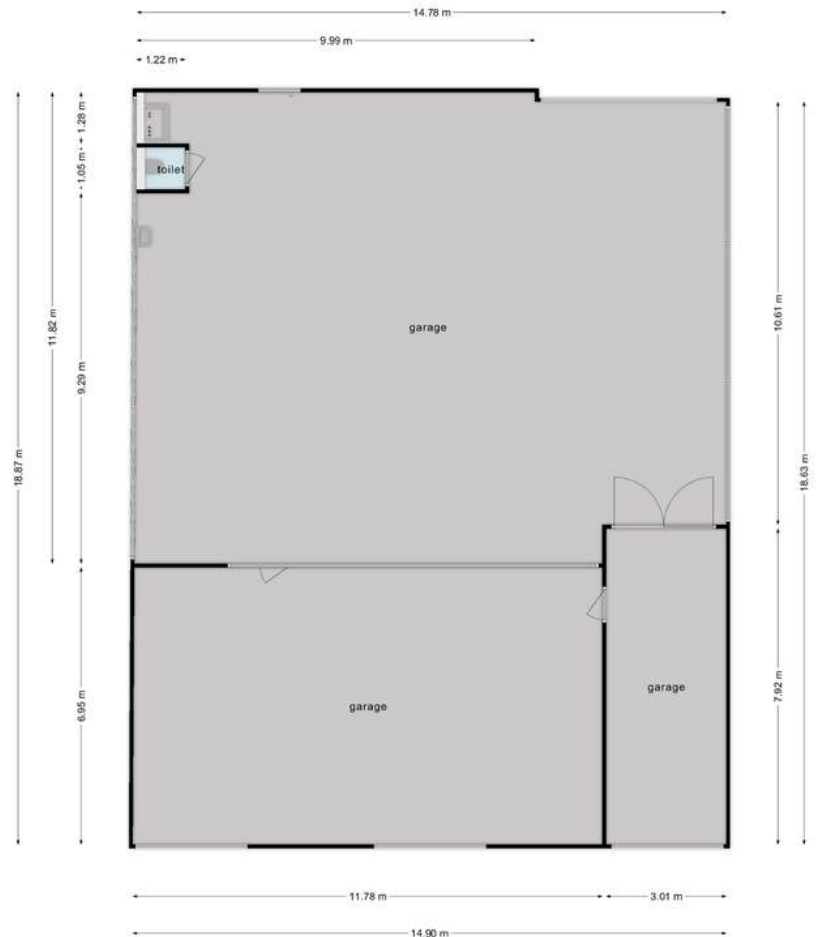








# BEDRIJFSLOODS

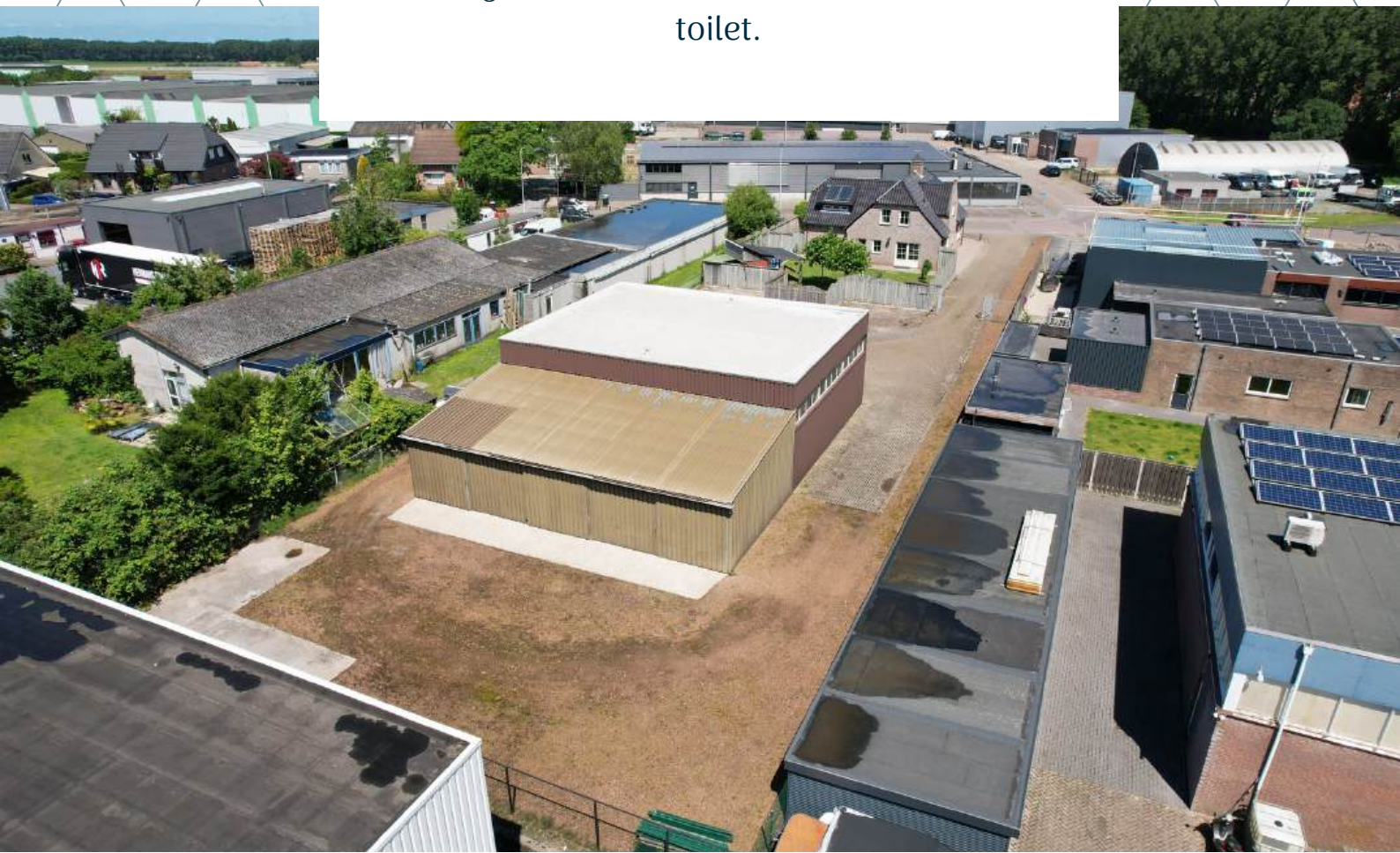


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

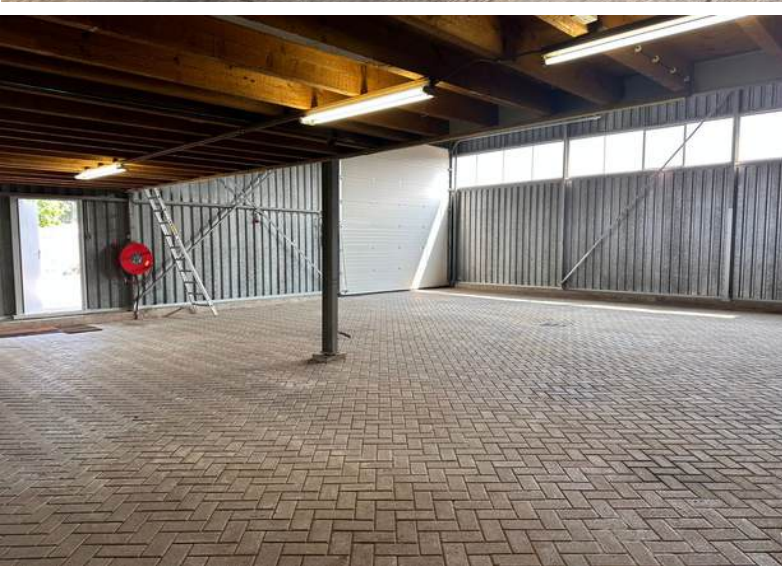




De bedrijfsloods is op een riant perceel gelegen, daar het geheel op een grondoppervlakte staat van 2.100 m<sup>2</sup>, en beschikt over een brede toegangsweg. De loods heeft een oppervlakte van ca. 280 m<sup>2</sup>, is deels geïsoleerd en voorzien van elektra en toilet.

















# 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 bezoemogelijkheid;
  - 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.

## Omgevingsloket Regels op de kaart

The screenshot displays the Omgevingsloket interface. At the top, it shows the location 'Gibsonstraat 3, 4651SW Steenbergen'. A message indicates that no parcel was found at the address, suggesting a search by coordinates. The main map area shows a purple-colored 'Bedrijventerrein' (business area) with a dashed line indicating the 'Gibsonstraat 3, 4651SW Steenbergen' location. A legend in the bottom left corner identifies the map layers: 'Document' (dashed line), 'Gekozen locatie' (red square), 'Transparantie' (grey square), and 'Plankaart' (green checkmark). The right sidebar, titled 'bestemmingsplan Rein', provides details for the 'Bestemmingsplan Gemeente Steenbergen', including the date 'vastgesteld 25-06-2015' and a list of 'Bestemmingsvlakken (1)' with 'Bedrijventerrein' selected. Below this, 'Bouwvlakken (1)' shows 'bouwvlak' as an option, and 'Functieaanduidingen (1)' shows 'bedrijf tot en met categorie 3.2' as the selected function.

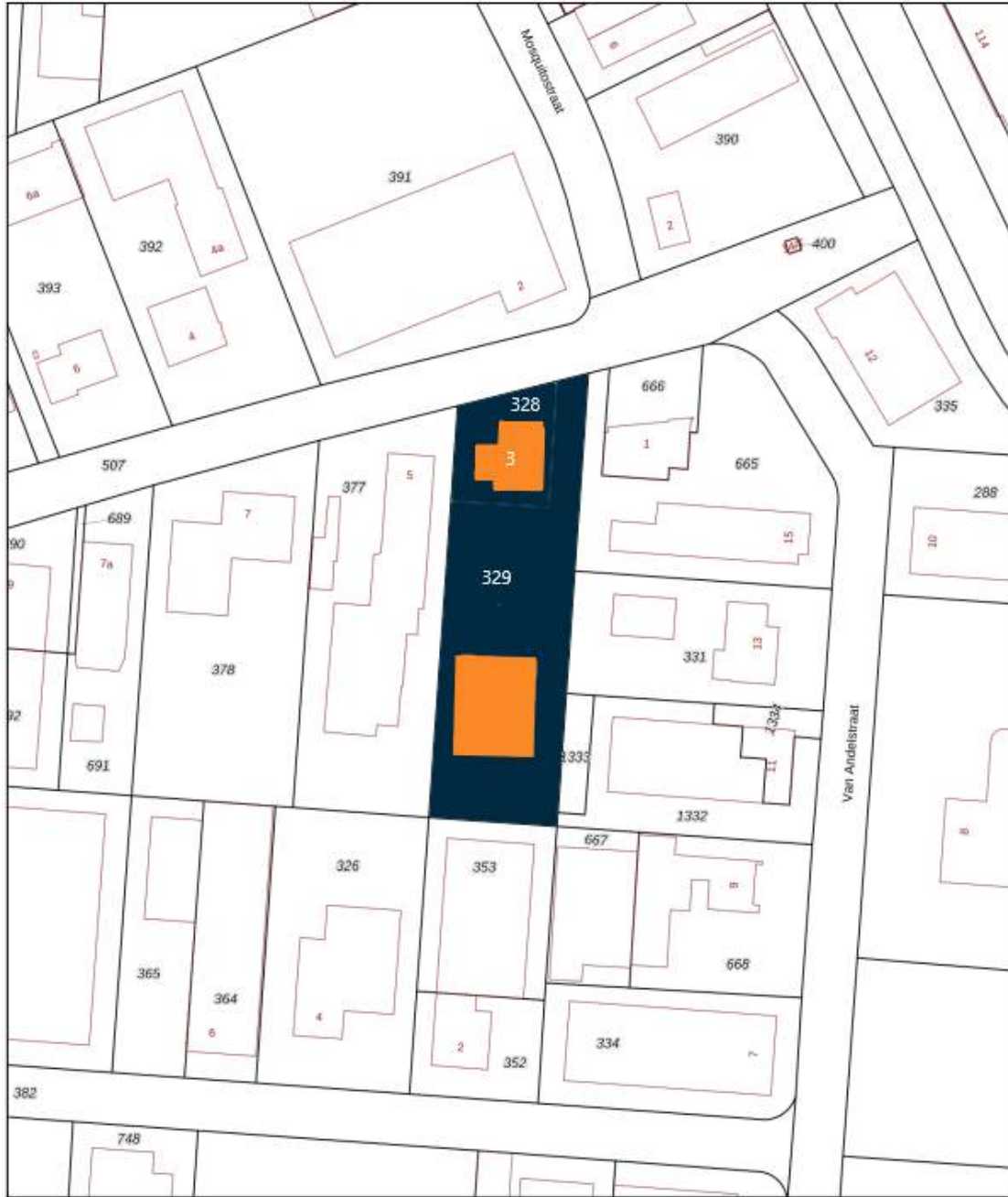


# KAART BAGVIEWER





# KADASTRALE KAART



0 10 20 30 40 50m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	<b>kadaster</b> 
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente <b>STEENBERGEN</b>	
	Huisnummer	Sectie <b>E</b>	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel <b>328 - 329</b>	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 mei 2024  
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 databankrecht.



**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.



# 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' bidding form. The form is titled 'Eerlijk Bieden' and includes a section for 'Contactgegevens' with fields for 'Voornaam\*', 'Achternaam\*', 'E-mailadres\*', 'Bevestig e-mailadres\*', and 'Telefoonnummer\*'. Below this is a section for 'Jouw bod:' with a field for 'Bedrag\*' and the instruction 'Voer de koopsom in'. The phone's status bar at the top shows the time as 9:41 and signal strength.





BUURON & KUIPERS  
makelaars

# 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*



**TELEFOONNUMMER**  
085 020 13 90



**E-MAILADRES**  
INFO@KUIPERSHYPOTHEKEN.NL



**WEBSITE**  
WWW.KUIPERSHYPOTHEKEN.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