



Huizersdijk 16-A

Zevenbergen





Vraagprijs
€ 1.050.000,- k.k.

Zevenbergen

Huizersdijk 16-A

- Bedrijfswoning met loods, paardenstallen, paddocks en tuinhuis
- Woonoppervlakte ca. 183 m² op een perceel van ca. 1.955 m²
- Levensloopbestendig wonen mogelijk
- Ruime woonkamer met open keuken en airco-installatie
- Loods met o.a. koelcel, kantine met keukenblok en toilet
- Een tuin met privacy en zicht op de paddock
- 21 zonnepanelen
- De woning is constructief voorbereid op het realiseren van een extra woonlaag
- Aan de voorzijde van het perceel is een strook grond in gebruik, deze is eigendom is van de gemeente en maakt geen onderdeel uit van het verkochte.

StaalMakelaars



Kenmerken

Levensloopbestendig wonen

• Soort woning • Ligging • Bouwjaar • Aantal kamers	Vrijstaande woning / Bungalow Op bedrijventerrein 1960 5 (woonkamer, 3 slaapkamers, werkkamer)
• Perceeloppervlakte • Woonoppervlakte • Inhoud woning	1.955 m ² 183 m ² 679 m ³
• Gevels • Kozijnen • Beglazing • Daktype	Spouwmuren en steensmuren met steenwol isolatie Deels houten en deels kunststof kozijnen Dubbele beglazing Plat dak
• Begane grondvloer • Verdiepingsvloeren	Beton Hout (vliering)
• Verwarming & warm water	CV-ketel (huur, 2025) - Vloerverwarming - Gashaard - Airco (koelen en warmen, woonkamer)
• Isolatie • Ventilatie • Duurzaamheid • Energielabel	Vanaf bouw geheel geïsoleerd (woonhuis) en wand- en dakisolatie loods Natuurlijke ventilatie 21 zonnepanelen
• Bijgebouwen	Loods - Paardenstal - Houten tuinhuis
• Nuts-voorzieningen	Elektra - Gas - Water - Riolering
• Bestemming	Bedrijventerrein Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 en 7 + Waterstaat - Waterkering Functieaanduiding bedrijfswoning + opslag uitgesloten Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - dijk 1



Situering

De bedrijfswoning met toebehoren aan de Huizersdijk 16-A is gelegen op een bedrijventerrein in Zevenbergen, binnen de gemeente Moerdijk. De locatie combineert de rust en ruimte van het landelijke gebied met een uitstekende bereikbaarheid, waardoor wonen en werken op één locatie op praktische wijze kunnen worden gecombineerd.

Zevenbergen beschikt over een uitgebreid voorzieningenaanbod, waaronder supermarkten, winkels, scholen, sportvoorzieningen en diverse horecagelegenheden. Voor een nog breder aanbod zijn steden als Breda, Dordrecht en Rotterdam goed bereikbaar.

De bereikbaarheid is uitstekend:

- Gunstige ligging nabij de A16, A17 en A59;
- Goede verbindingen richting Breda, Rotterdam, Dordrecht en Roosendaal;
- Centrale ligging ten opzichte van het regionale wegennet en bedrijvigheid in West-Brabant.

De combinatie van een strategische ligging, goede ontsluiting en een rustige omgeving maakt Huizersdijk 16-A tot een aantrekkelijke locatie voor wie wonen en bedrijfsactiviteiten wil combineren.







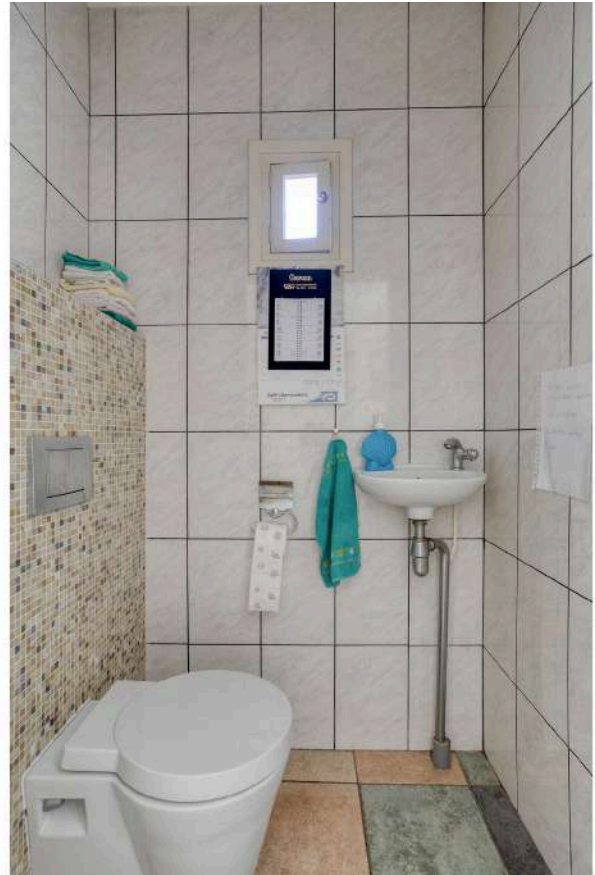
Begane grond

Comfortabel gelijkvloers wonen

Via de entree aan de voorzijde komt u binnen in de hal, die toegang biedt tot het toilet, de meterkast en de woonkamer. Vanuit de hal is er tevens toegang tot de kelder.

Op de begane grond bevinden zich daarnaast de keuken, bijkeuken, badkamer, drie slaapkamers en een werkkamer. De hal is afgewerkt met een tegelvloer en spachtelputz op zowel de wanden als het plafond. De volledig betegelde toiletruimte is voorzien van een hangend closet, een fontein en beschikt over zowel natuurlijke als mechanische ventilatie.

De royale woonkamer met eetgedeelte vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui aan de achterzijde geniet deze ruimte van een aangename hoeveelheid daglicht en een directe verbinding met de tuin. De woonkamer is afgewerkt met een tegelvloer en spachtelputz op de wanden en het plafond. De houten kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing. De sfeervolle gashaard zorgt voor extra warmte en ambiance, terwijl radiatoren de hal, woonkamer, keuken en bijkeuken verwarmen.









De open keuken is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en sluit naadloos aan op de woonkamer, zowel qua indeling als afwerking. Dankzij de kunststof kozijnen met dubbele beglazing en horren is ook deze ruimte prettig licht en comfortabel.

De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat (AEG), afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en een spoelbak.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, een praktische ruimte die is afgewerkt met een tegelvloer, gipswanden en een plafond met spachtelputz. Hier is een vaste kastenwand aanwezig die voorziet in extra bergruimte. Daarnaast zijn de cv-ketel, de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de wasmachine en droger hier gesitueerd.





Direct naast de bijkeuken bevindt zich een werkkamer.

Dankzij de praktische indeling is deze ruimte uitstekend geschikt als werk- of praktijkruimte aan huis, maar kan desgewenst ook eenvoudig weer als slaapkamer in gebruik worden genomen.

De ruimte is vanuit de hal bereikbaar, wat zorgt voor extra flexibiliteit en privacy.

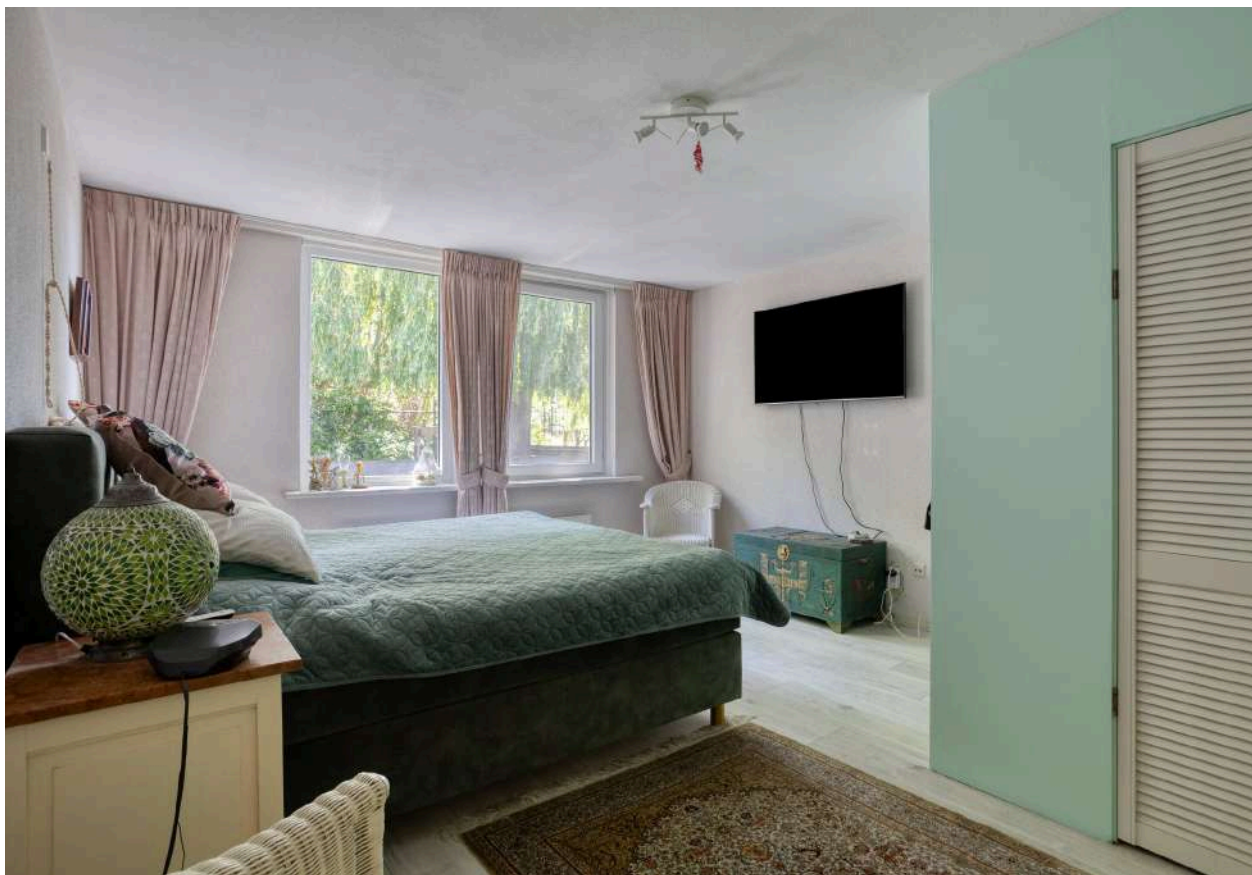
De werkkamer is afgewerkt met vloerbedekking en spachtelputz op zowel de wanden als het plafond.





Hal richting slaapkamers



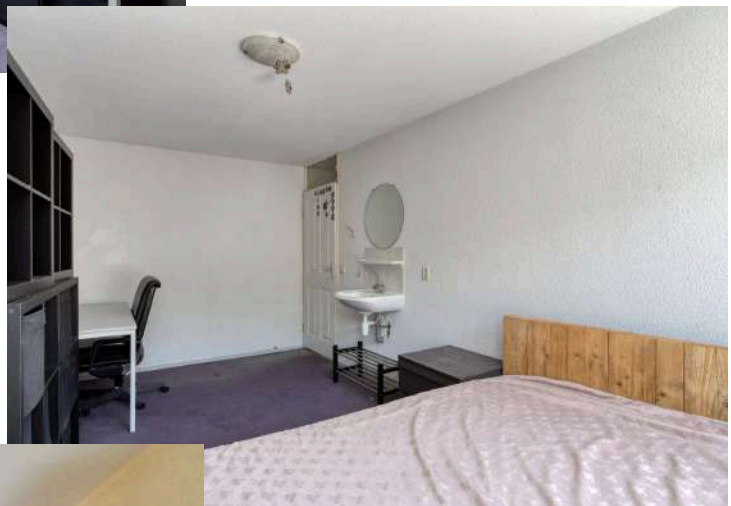


De master bedroom is een royale en comfortabele ruimte, afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz op de wanden en het plafond.

Een radiator zorgt voor de verwarming en de aanwezige walk-in closet biedt volop praktische opbergruimte.

De twee overige slaapkamers zijn eveneens prettig van formaat en voorzien van vloerbedekking als vloerafwerking.





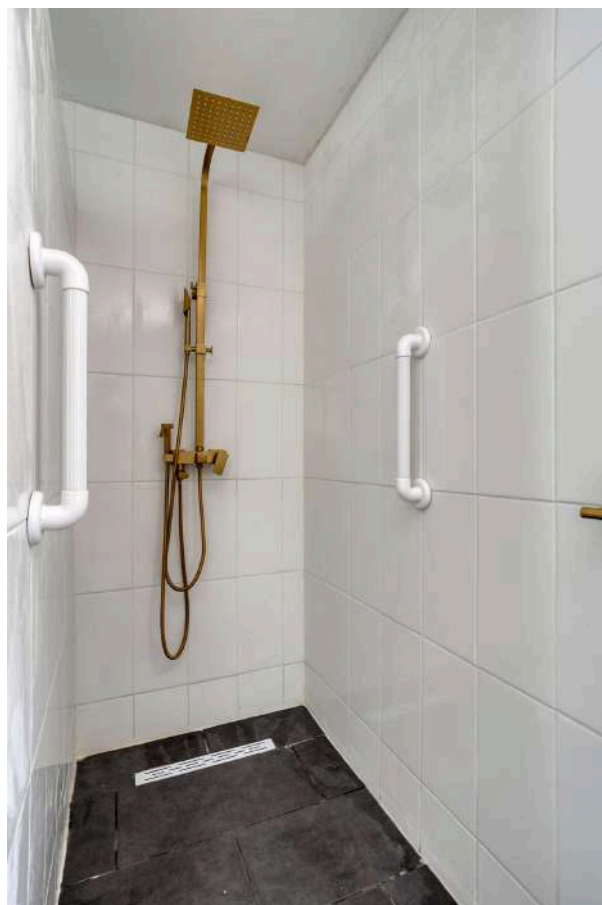


De royale badkamer is compleet uitgevoerd en van alle gemakken voorzien.

De ruimte is nagenoeg geheel betegeld en beschikt over comfortabele vloerverwarming, aangevuld met een radiator voor extra verwarming.

De badkamer is ingericht met een hangend closet, een dubbele wastafel en een ruime inloofdouche.

Zowel natuurlijke als mechanische ventilatie en de aanwezige vloerverwarming zorgen voor een aangenaam binnenklimaat.





Rustig wonen *met*
comfort en ruimte



Bedrijfsloods

met overige voorzieningen

Direct naast de woning bevindt zich de royale bedrijfsloods (betonvloer, stelcomplaten en golfplaten), die een uitstekende basis vormt voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten. De loods is degelijk gebouwd, voorzien van verwarming, wand - en dakisolatie en er is aan duurzaamheid gedacht: er bevinden zich 21 zonnepanelen op het dak van de loods. Krachtstroom is aanwezig. Toegang is te verkrijgen via een handbediende roldeur.

Naast de bedrijfsruimte beschikt de loods over een koelcel en een kantoorruimte, welke is voorzien van een kantine met keuken en doucheruimte met sanitaire voorzieningen. Hierdoor is de bedrijfsruimte niet alleen geschikt voor opslag en werkzaamheden, maar ook voor het ontvangen van personeel en relaties.

De kantoorruimte heeft aluminium kozijnen voorzien van dubbel glas en horren. De keuken is ingericht met een spoelbak, vaatwasser en 4-pits inductie kookplaat. De afwerking is van hout en openslaande deuren geven toegang tot het buitenterrein.

De aanwezige doucheruimte heeft een inloofdouche, staand closet en fontein. De ruimte is volledig betegeld.









Erf en tuin

Comfortabel buitenleven

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en grotendeels voorzien van sierbestrating. Dankzij de royale opzet is er volop ruimte om meerdere zitgelegenheden te creëren, terwijl de vaste beplanting zorgt voor privacy, beschutting en een sfeervolle uitstraling.

Vanuit de tuin kijkt u uit over de paardenbak, waardoor paardenliefhebbers optimaal kunnen genieten van het uitzicht op de paddock.

Verder bevinden zich in de tuin een houten tuinhuis, een volière en twee paardenstallen.

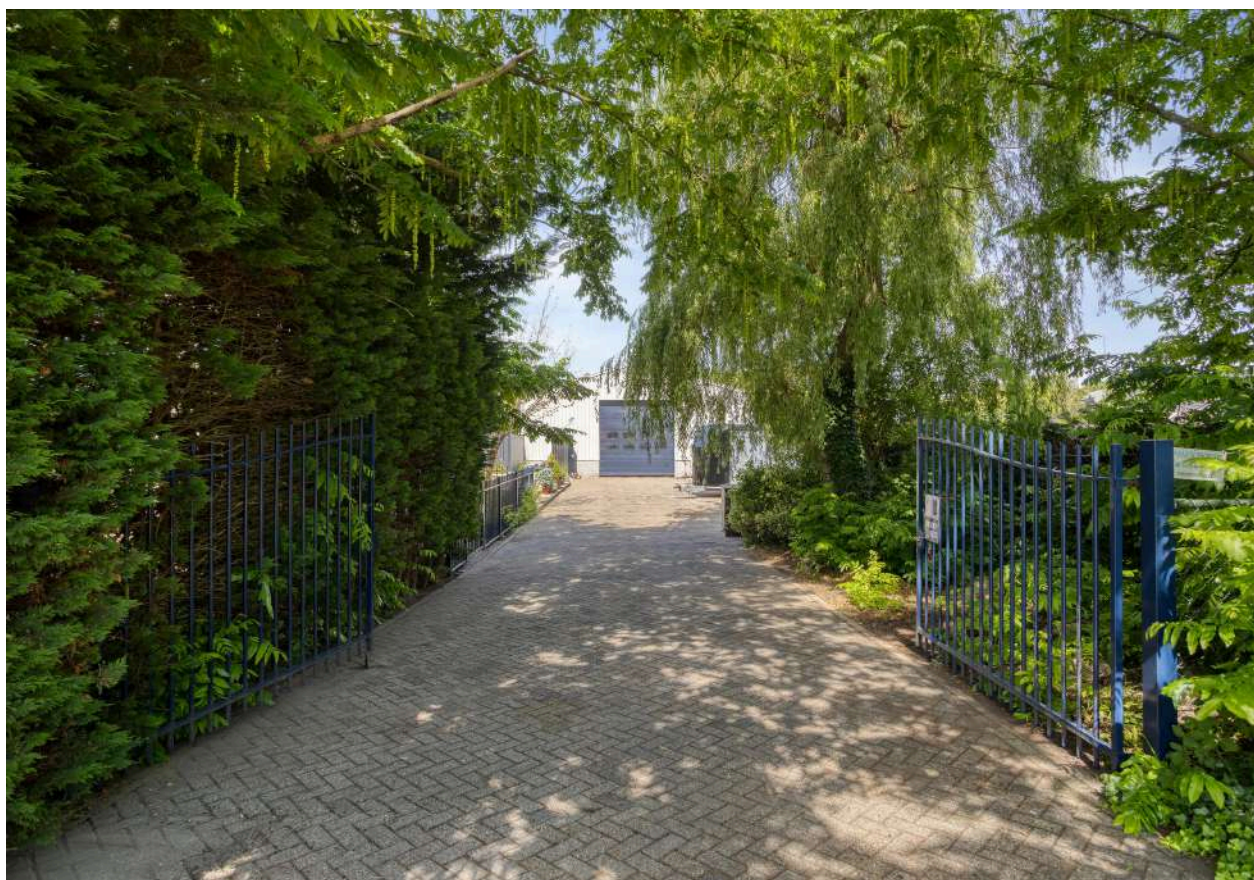
Het object beschikt over een ruim, volledig verhard buitenterrein dat voldoende ruimte biedt voor parkeren, laden en lossen en het manoeuvreren met bedrijfsvoertuigen.

De bedrijfswoning en loods vormen samen een overzichtelijk geheel, waarbij wonen en werken op praktische wijze zijn gecombineerd. De verzorgde uitstraling en goede bereikbaarheid maken het erf geschikt voor zowel dagelijks gebruik als representatieve bedrijfsactiviteiten.











Plattegronden

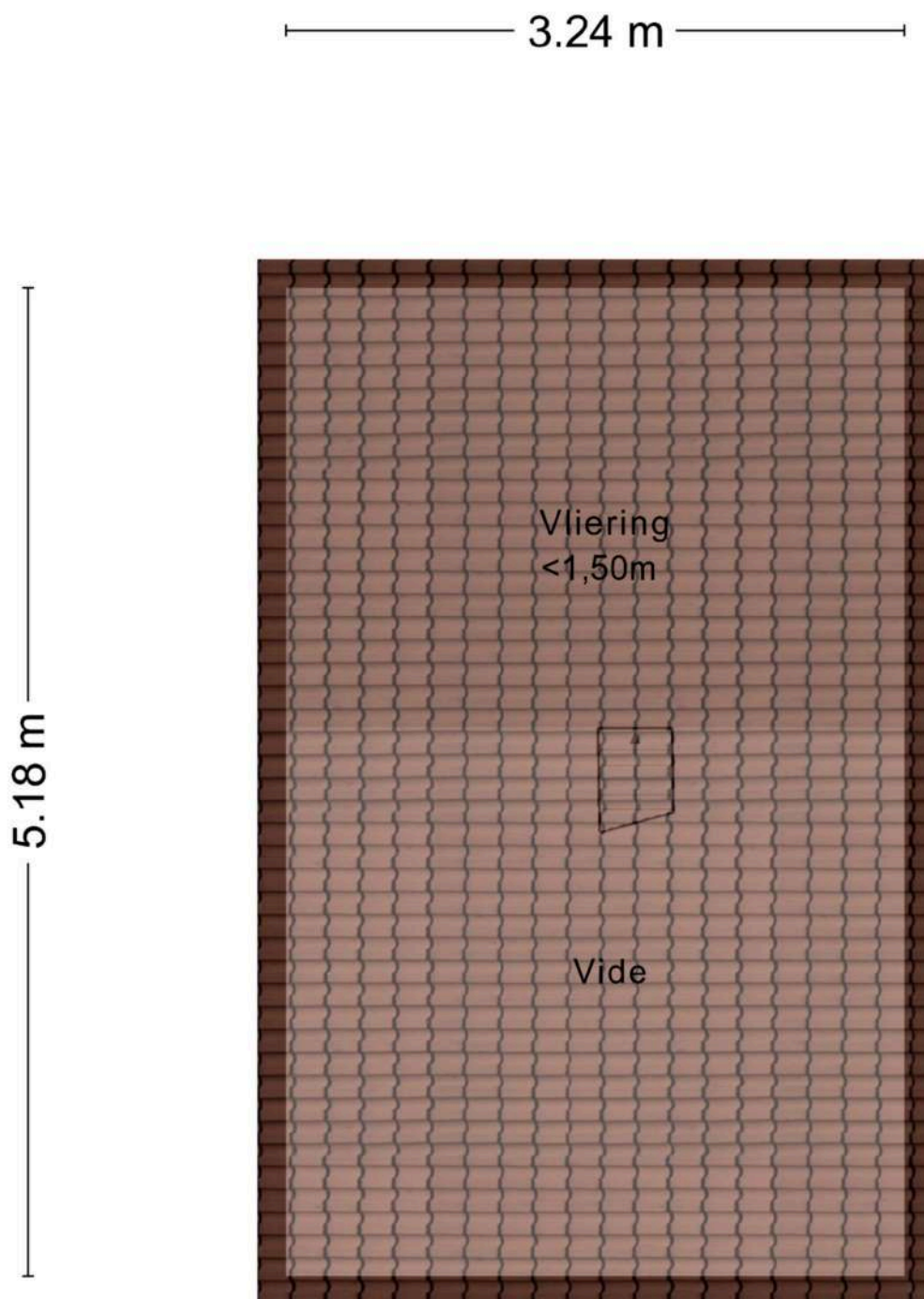
Begane grond



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

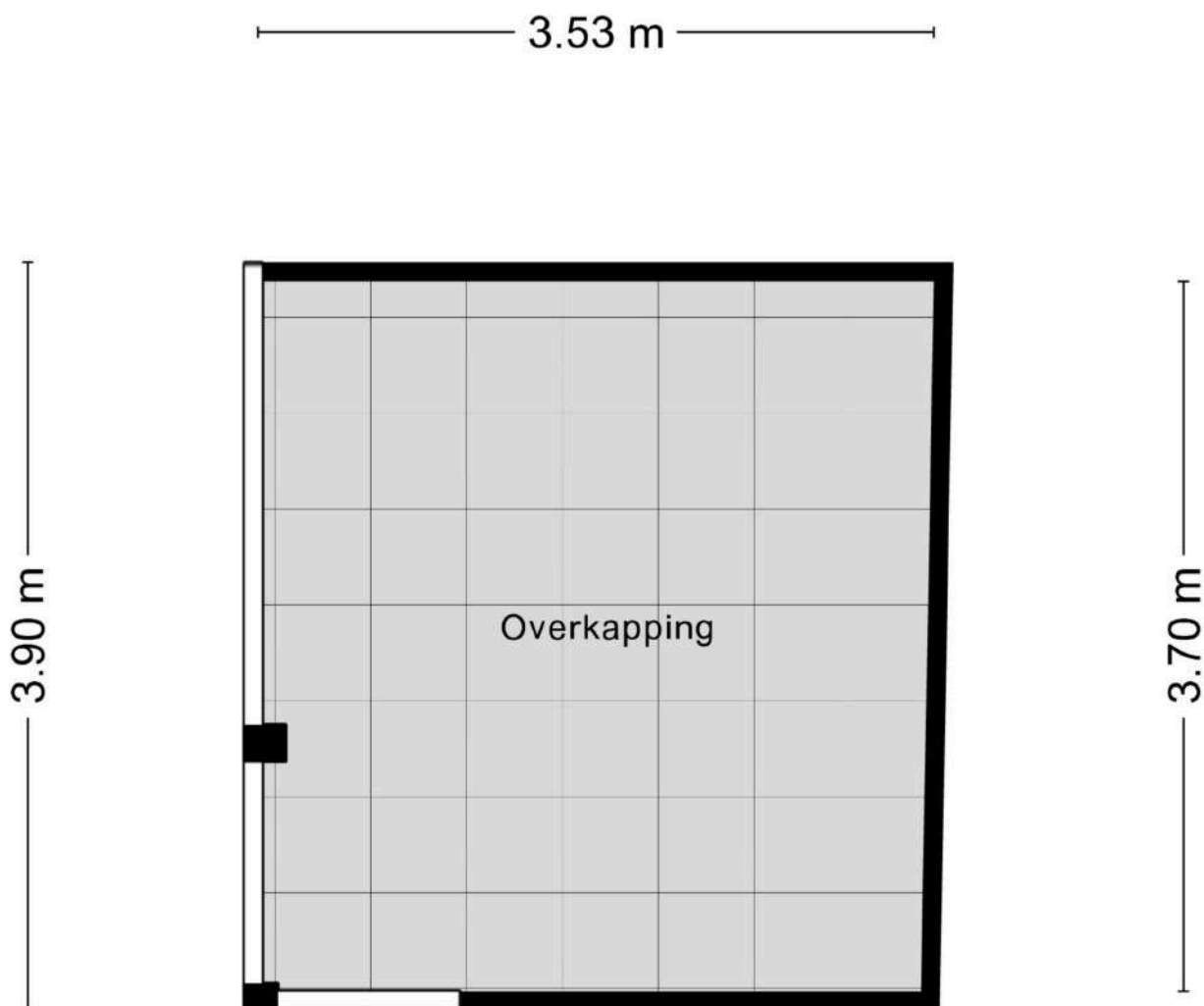
Plattegronden

Vliering



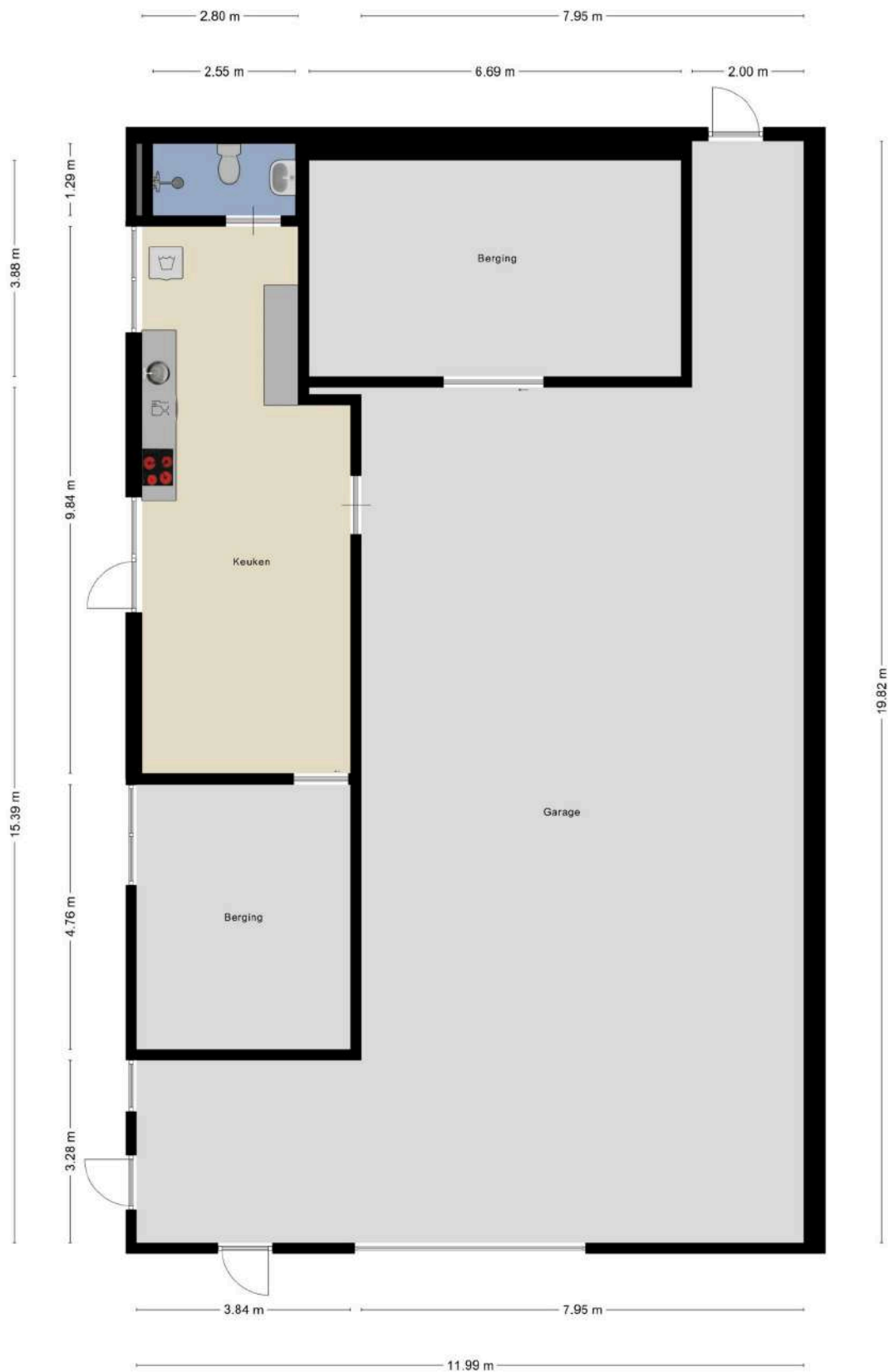
Plattegronden

Overkapping

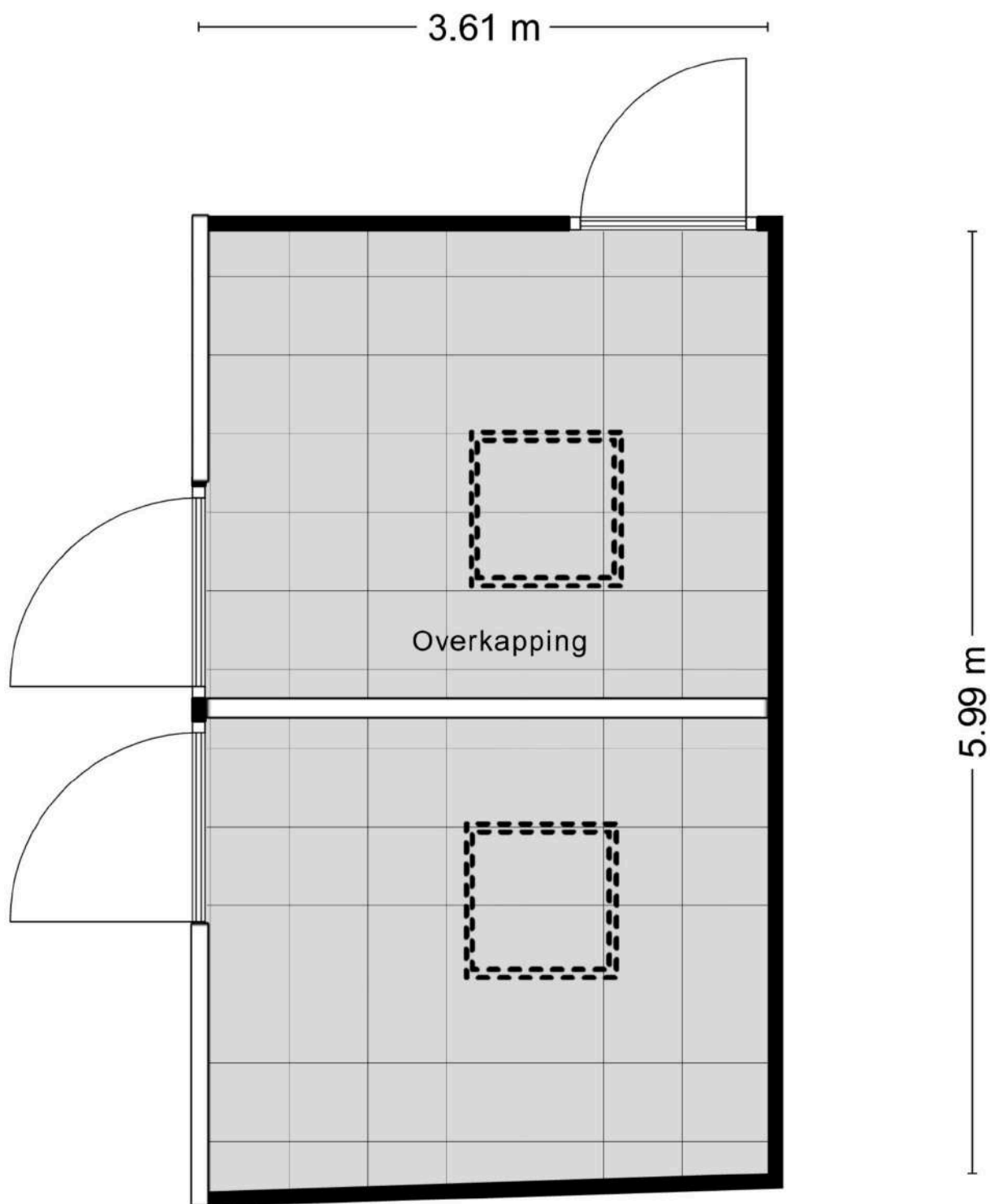


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Loods

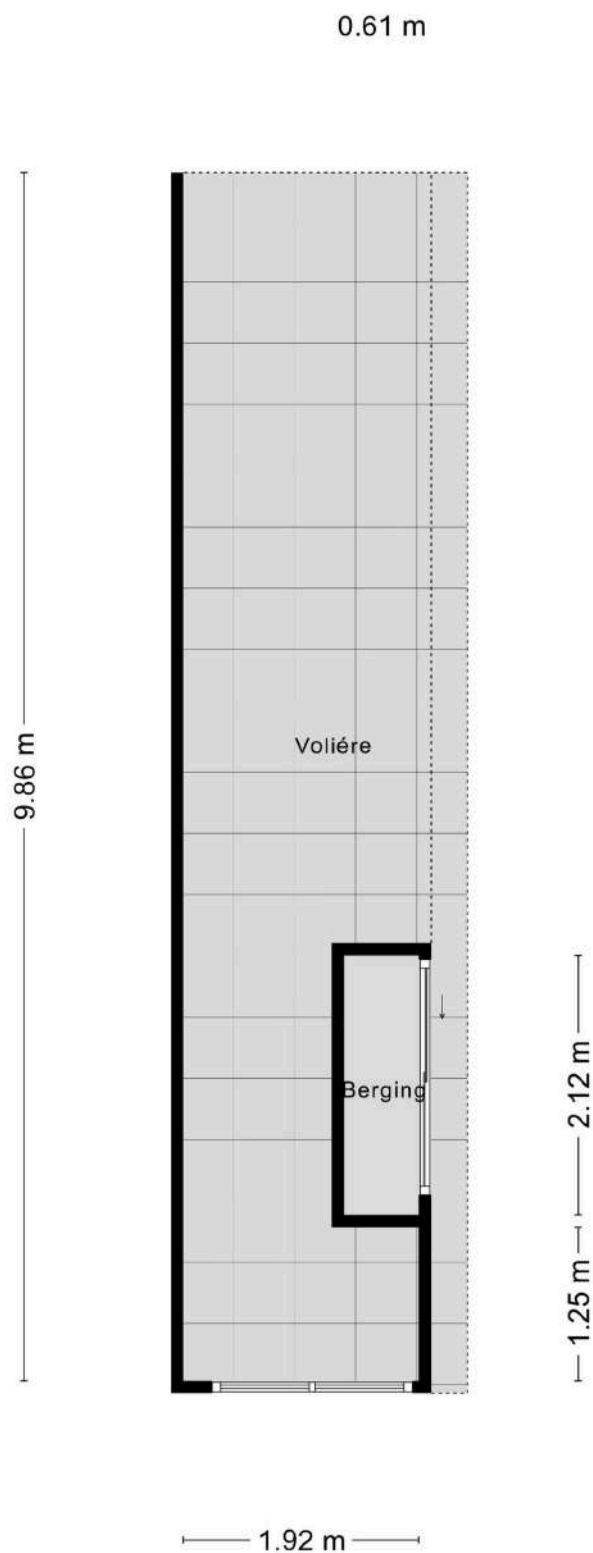


Paardenstal



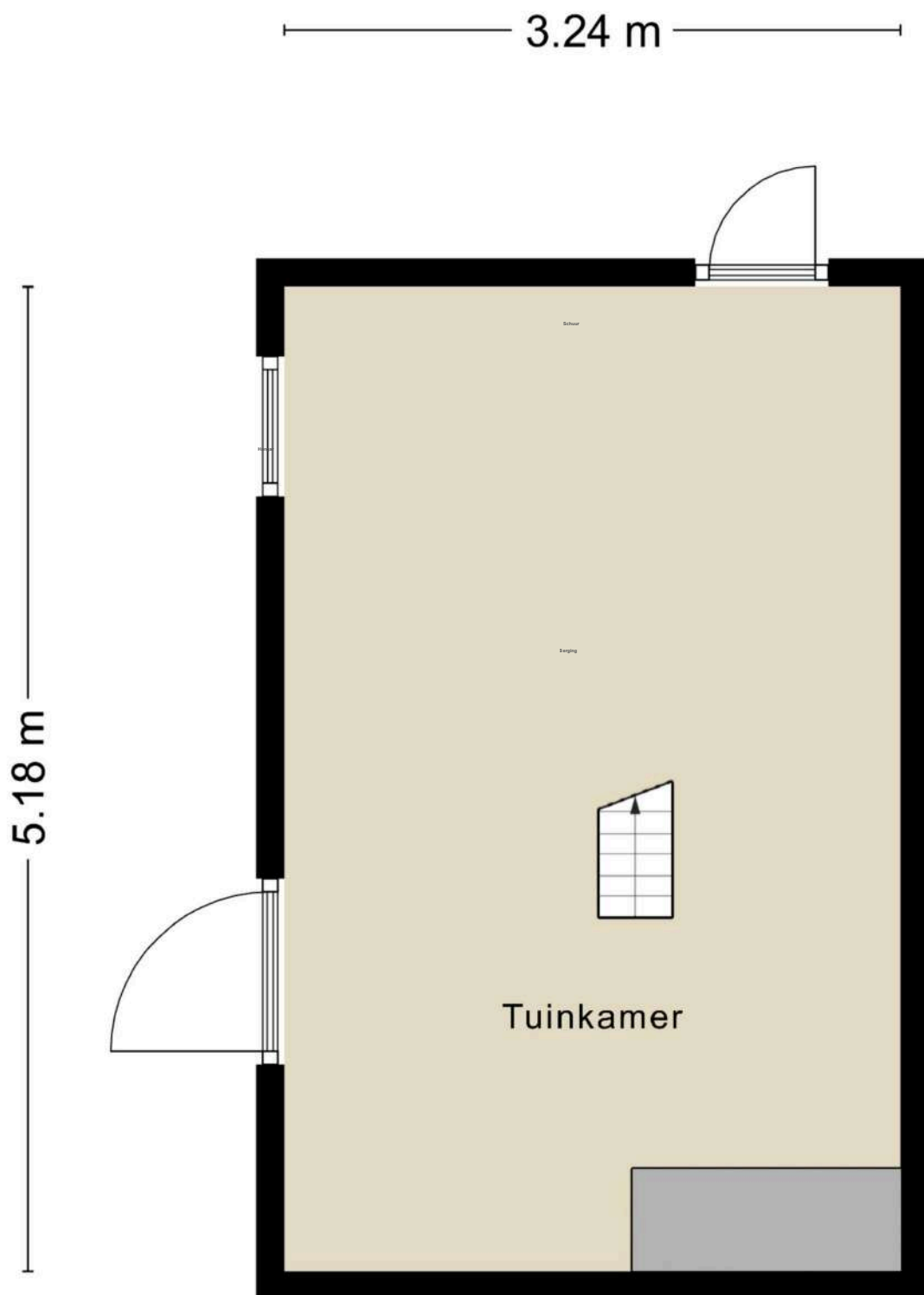
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging + volière



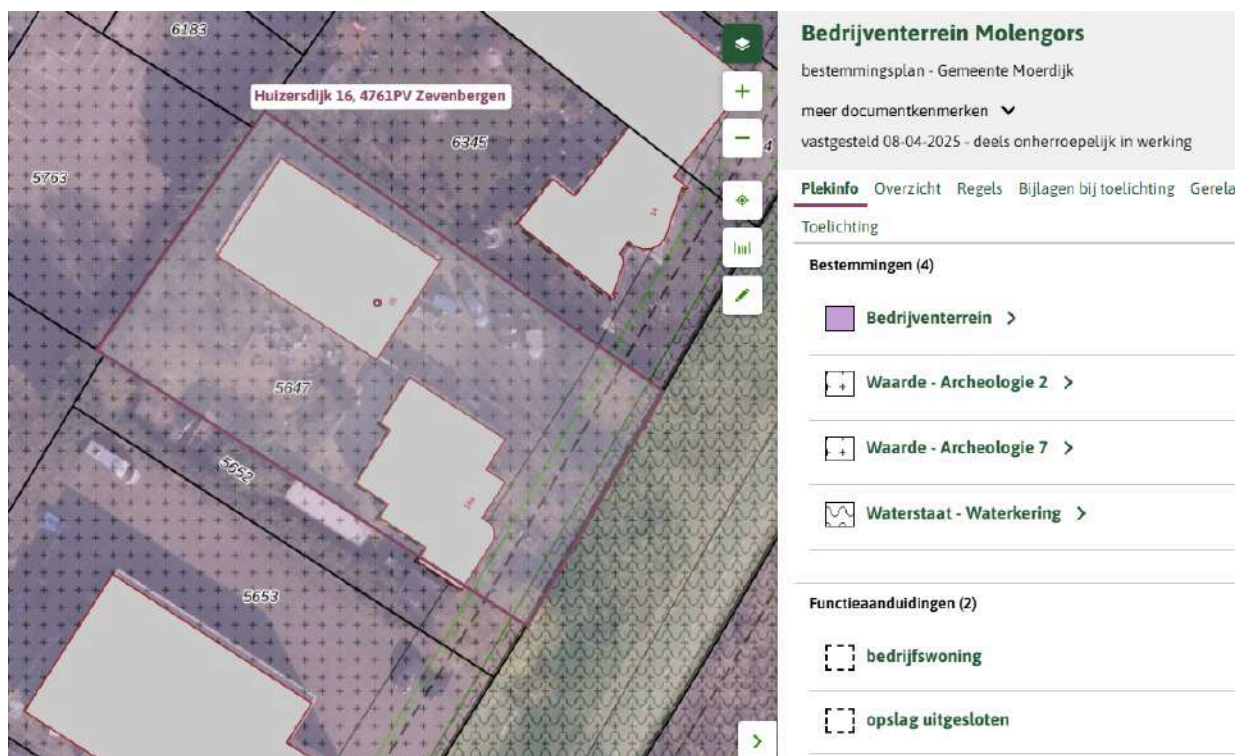
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tuinhuis



Omgevingsplan

Bedrijventerrein Molengors



Het object ligt binnen het omgevingsplan **Bedrijventerrein Molengors** en heeft de enkelbestemming '**Bedrijventerrein**', met de dubbelbestemming '**Waarde – Archeologie 2 + Waarde - Archeologie 7**' en de dubbelbestemming '**Waterkering**'. Daarnaast zijn de functieaanduidingen '**bedrijfswoning**' en '**opslag uitgesloten**' van toepassing. Tevens geldt de gebiedsaanduiding '**vrijwaringszone - dijk 1**'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven. Voor de vestiging van een bedrijf dient te worden beoordeeld of de voorgenomen bedrijfsactiviteiten passen binnen de geldende planologische en milieuregelgeving.

Conform artikel 3.3.4 van de bestemmingsplanregels dient een melding te worden ingediend, waarbij onder meer moet worden aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van geur en trillingen. Ten aanzien van geluid dient te worden voldaan aan de eisen uit artikel 22.66 van de bruidsschat omgevingsplan.

De betreffende regels zijn te raadplegen via het Omgevingsloket: [regels artikel 22.66 bruidsschat omgevingsplan](#).

De toelaatbaarheid van een specifieke bedrijfsactiviteit is afhankelijk van de aard en omvang van het beoogde gebruik en dient per situatie te worden beoordeeld. Gegadigden worden geadviseerd het beoogde gebruik vooraf zelfstandig te toetsen bij het bevoegd gezag. Via onderstaande link kunt u de bestemmingsplanregels voor het perceel raadplegen:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Voor nadere informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.

Kadastrale kaart

Huizersdijk 16-A



Staal Makelaars

Sterk in vastgoed

Vastgoed met karakter en kwaliteit

Bij Staal Makelaars draait alles om vastgoed — de plek waar wonen, ondernemen en investeren samenkomen. Wij begeleiden de aan- en verkoop van uiteenlopende objecten: van woningen in stad en dorp tot agrarische bedrijven, landbouwgronden, landhuizen, bedrijfs-onroerend goed en nieuwbouwprojecten.

Onze kracht ligt in de combinatie van vakkennis, ervaring en een nuchtere, resultaatgerichte aanpak. Of het nu gaat om een gezinswoning, een bedrijfspand of een object in het buitengebied, wij staan klaar om u professioneel te begeleiden van eerste kennismaking tot overdracht.

Deskundige aanpak voor uiteenlopende objecten

Vastgoed vraagt om kennis van zaken. Regelgeving, bestemmingsplannen, financiering en marktontwikkelingen spelen een belangrijke rol. Met jarenlange ervaring in zowel de woningmarkt, het buitengebied als het commercieel vastgoed en een breed netwerk van kopers, investeerders en ontwikkelaars weet Staal Makelaars hoe waarde te creëren én te behouden.

Wij adviseren u deskundig bij aankoop, verkoop, herontwikkeling of nieuwbouw — altijd met oog voor uw belangen en de unieke eigenschappen van het object.



Betrouwbaar, betrokken en resultaatgericht

Staal Makelaars staat voor persoonlijke aandacht en duidelijke communicatie.

Onze klanten waarderen ons om onze betrokkenheid, realistische adviezen en het vermogen om complexe dossiers helder te maken. Of het nu gaat om een woning, een agrarisch bedrijf, bedrijfspand of nieuwbouwproject — wij begeleiden u met zorg, aandacht en overtuiging naar het beste resultaat.

Meer weten?

Heeft u interesse in dit object? Wilt u meer informatie of een bezichtiging plannen?

Ook wanneer u overweegt uw woning, bedrijf of grond te verkopen, of als het object uit deze brochure niet precies aansluit bij uw wensen, dan denken wij graag met u mee.

**Neem vrijblijvend contact met ons op.
Wij helpen u graag verder!**

0162-570471

info@staalmakelaars.nl

Huizersdijk 16-A *Zevenbergen*



Vraagprijs € 1.050.000,- k.k.
Oplevering In overleg

Heeft u interesse of vragen?

*Laat het ons weten.
We helpen u graag verder.*



0162-570471



info@staalmakelaars.nl



www.staalmakelaars.nl



Deze informatie wordt geheel vrijblijvend verstrekt en is onder voorbehoud van tussentijdse verkoop en/of wijzigingen.

Aan eventuele onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.