

StaalMakelaars



**Bedrijfswoning met vrijstaande loodsen
Tholenseweg 29 te Halsteren**



Colofon

Staal Makelaars B.V.
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
T: 0162 - 570471
E: info@staalmakelaars.nl
W: www.staalmakelaars.nl

Tekst: Staal Makelaars
Fotografie: Jobse Groep B.V.

Dit object wordt verkocht onder begeleiding van Staal Makelaars. Voor meer informatie over dit object of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.



**“Agrarisch aanver-
want bedrijf met
karakteristieke
bedrijfswoning en
bedrijfsgebouwen”**





Ruim en veelzijdig wonen met royale bedrijfs-ruimten

Landelijk wonen met volop ruimte, rust en mogelijkheden. Aan de Tholenseweg 29 te Halsteren staat deze vrijstaande woning met diverse bijgebouwen op een royaal perceel. Het object heeft een agrarische bestemming en combineert comfortabel wonen met een groot erf en meerdere functionele opstallen, waardoor het uitermate geschikt is voor liefhebbers van buitenleven, hobbydieren of werken aan huis.

De woning is ruim van opzet en beschikt onder meer over meerdere woonvertrekken, een keuken, bijkeuken, een omvangrijke kelder, meerdere slaapkamers en een badkamer. Dankzij de aanwezigheid van een slaapkamer of werkkamer op de begane grond en de verschillende gebruiksruidten biedt de woning een flexibele indeling.

Op het achtergelegen erf bevinden zich meerdere bedrijfs- en opslagruimten. De opstallen zijn geschikt voor onder meer werkplaats-, garage-, stallings- en opslagdoeleinden en beschikken over voorzieningen zoals overheaddeuren, elektra, krachtstroom, verlichting en gedeeltelijk verwarming en sanitaire voorzieningen.

De woning en bijgebouwen zijn door de jaren heen op verschillende onderdelen aangepast, vernieuwd en gemoderniseerd. Het geheel biedt daarmee een goede basis voor een koper die op zoek is naar ruimte en praktische gebruiksmogelijkheden op één locatie.





Legenda

1. Woning
2. Bijgebouw (achter woning)
3. Garage/Opslag
4. Loods 1
5. Loods 2
6. Open werktuigenloods
7. Opslag buiten
8. Wasplaats
9. Weegbrug





Locatie en ligging

Het object is gelegen aan de Tholenseweg 29, in het buitengebied van Halsteren. De omgeving wordt gekenmerkt door een landelijke uitstraling met een afwisseling van woningen, agrarische percelen en groenvoorzieningen. Hierdoor geniet u van veel rust, ruimte en privacy.

De situering biedt het gevoel van vrij wonen, terwijl de voorzieningen van Halsteren en de stedelijke voorzieningen van Bergen op Zoom op korte afstand liggen. De ligging is geschikt voor bewoners die graag rustig en ruim wonen, maar tegelijkertijd waarde hechten aan een goede verbinding met omliggende plaatsen.

Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn zowel Halsteren als Bergen op Zoom eenvoudig bereikbaar en bestaat een goede verbinding richting de A4 en A58. Hierdoor zijn steden als Rotterdam, Breda, Antwerpen en Zeeland goed aan te rijden.

Het royale erf en de verschillende gebouwen maken de locatie met name interessant voor gebruikers die ruimte nodig hebben voor een bedrijf, werkplaats, verzameling, voertuigen, opslag of uiteenlopende hobbyactiviteiten.





Inhoud
1.447 m³

Leef opp.
292 m²

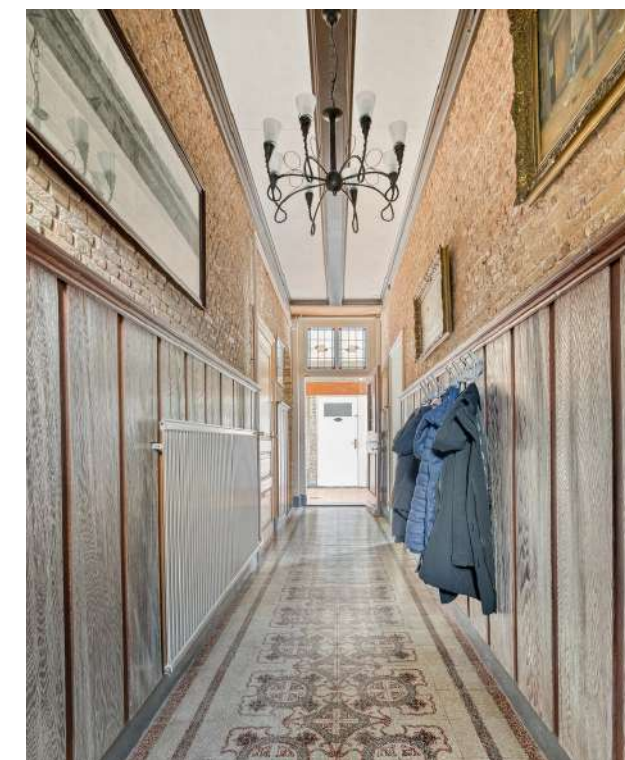


Het woonhuis

De karakteristieke bedrijfswoning (bouwjaar ca. 1860) beschikt over een degelijke bouwconstructie met een fundering op staal en is opgetrokken uit spouwmuren. De gehele woning is geïsoleerd en heeft door de jaren heen diverse verbouwingen en moderniseringën ondergaan. Tijdens een renovatie in 2010 is onder meer de volledige kap van de woning vernieuwd. In 2025 is een nieuwe cv-ketel geplaatst. Op diverse plaatsen zijn airco's (2020) aanwezig. Tevens is de woning voorzien van isolerende maatregelen en hedendaags wooncomfort, zonder dat de herkenbare boerderijsfeer verloren is gegaan. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en de kunststof kozijnen (2023/2024) zijn voorzien van dubbele beglazing met rolluiken (behalve dakramen). Het zadeldak (houten gordingen en spanten) is gedekt met pannen. Verwarming en warm water geschieden middels een c.v.-ketel (Vaillant).

De woning is ruim van opzet en beschikt onder meer over meerdere woonvertrekken, een keuken, een kelder, meerdere slaapkamers en een badkamer.





Entree

De entree vormt de centrale toegang tot de woning. De hal is afgewerkt met steens wanden (ijs-selsteentjes) met lambrisering, een tegelvloer en een authentiek balken plafond. De houten binnendeuren en de praktische indeling geven de entree een verzorgde en functionele uitstraling. Vanuit de hal zijn de verschillende woonvertrekken, de kelder en de verdieping bereikbaar. Ook geeft deze hal toegang tot de tussenhal in de woning.

Woonkamer

De woonkamer is ruim van opzet en biedt voldoende plaats voor zowel een zit- als eetgedeelte. De wanden zijn gestuct, het plafond is afgewerkt met plafondplaten en de vloer is afgewerkt met tegels. De ruimte beschikt over diverse raampartijen, waardoor er veel daglicht naar binnen valt. Een houtkachel vormt een centraal en sfeervol element in de woonkamer en zorgt in de koudere maanden voor extra warmte en sfeer. Vloerverwarming is aanwezig.

De woonkamer is praktisch ingedeeld en biedt verschillende mogelijkheden voor het plaatsen van een royale zithoek, eettafel en kasten. De ruimte staat in open verbinding met de keuken.





Keuken

De keuken is uitgevoerd in een functionele opstelling en beschikt over voldoende werk- en bergruimte met een granieten aanrechtblad. De ruimte vormt een centraal onderdeel van de woning en staat in directe verbinding met de woonkamer. Vloerverwarming is hier tevens aanwezig.

De wanden zijn deels betegeld en deels gestuct, de vloer is afgewerkt met tegels en het plafond is voorzien van plafondplaten met houten balken.

De keuken is voorzien van een spoelbak, afzuigkap, keramische kookplaat, vaatwasser (2025), koelkast en combimagnetron/oven.

Dankzij de praktische opstelling is de keuken geschikt voor dagelijks en intensief gebruik.







Werkkamer / Kantoor

Tevens bereikbaar vanuit de hal is de extra kamer op de begane grond bereikbaar.

Momenteel is deze kamer in gebruik als kantoor, maar kan uiteraard ook worden gebruikt als slaapkamer, speelkamer, hobbyruimte of praktijkruimte.

Zowel de wanden als het plafond zijn afgewerkt met stucwerk, de vloer is afgewerkt met tegels. Vloerverwarming is aanwezig en de aanwezige airco-installatie zorgt voor een prettig binnenklimaat.

Door de aanwezigheid van deze kamer biedt de begane grond aanvullende gebruiksmogelijkheden en kan de woning gedeeltelijk levensloopbestendig worden ingericht.





Badkamer

De opkamer is ingericht als badkamer, welke bereikbaar is vanuit de centrale hal.

De badkamer is ruim opgezet en volledig betegeld. Het plafond is afgewerkt met plafondplaten en wederom de houten authentieke balken.

De royale ruimte is voorzien van een badmeubel met dubbele wastafel, ligbad, inloofdouche en toilet. Aansluitingen voor was apparatuur zijn aanwezig en er is meer dan voldoende ruimte voor het opstellen van deze apparatuur.

Door de royale afmetingen en de complete voorzieningen is de badkamer geschikt voor dagelijks (gezins)gebruik.

De aanwezige raampartij en ventilatievoorziening zorgen voor daglicht en ventilatie.

Kelder

Onder de opkamer bevindt zich de kelder, welke praktische mogelijkheden biedt voor het bewaren van voorraad en overige goederen. Deze is toegankelijk via de centrale hal. Door de omvang en onderverdeling biedt de kelder aanzienlijk meer gebruiksmogelijkheden dan een reguliere provisiekelder.



Tussenhal, toilet en overige ruimtes begane grond

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een tussenhal met een plavuizenvloer. Deze is bereikbaar vanuit de centrale hal en geeft toegang tot het toilet en 3 overige ruimtes.

Het toilet is voor het grootste gedeelte betegeld en ingericht met een hangend closet. Vanuit de toiletruimte bestaat toegang tot een voormalige badkamer, die als aanvullende bergruimte kan worden benut. Eén ruimte zou goed kunnen dienen als bijkeuken, deze beschikt over aansluitingen voor een wasmachine en droger en is gelegen nabij de keuken. Deze ruimte is tevens toegankelijk via het erf.

Aansluitend bevindt zich een extra vertrek, welke momenteel in gebruik is als berging. (tevens ook technische ruimte).

Deze achterste zone van de woning heeft een praktische functie en vormt tevens een goede verbinding tussen het woonhuis, de tuin en het erf. Dit gedeelte is niet gemoderniseerd.



Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot de vier slaapkamers en de toiletruimte. De vloer is afgewerkt met laminaat, de wanden zijn gestuct en het plafond is afgewerkt met gipsplaten.

Alle vier de slaapkamers hebben nagenoeg dezelfde afwerking en is identiek aan die van de overloop. De oorspronkelijke houten kapspanten zijn zichtbaar gebleven en geven de kamers een herkenbare landelijke uitstraling. De dakramen zijn van hout (Velux) en voorzien van een zonnescherm.

Dankzij de royale oppervlakten bieden de slaapkamers voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kasten en eventueel een eigen werk- of zitgedeelte.

In drie slaapkamers is een airco aanwezig.

Middels een vlizotrap is de zolderruimte bereikbaar. Deze bevindt zich over de gehele breedte van de eerste verdieping. Het dak is geïsoleerd en deze ruimte biedt aanvullende opslagmogelijkheden voor diverse spullen.









Tuin

De woning wordt omgeven door een ruime tuin met gazon, volwassen bomen, hagen en verschillende verharde gedeelten. Door de omvang van het perceel en de groene inrichting is sprake van een ruimtelijke en landelijke woonomgeving. Onder de aanwezige overkapping met glazen schuifpui is het goed vertoeven in alle jaargetijden. De lange oprijlaan, de bomenrij en de groene erfafscheidingen geven het object een herkenbare entree en zorgen voor afstand tot de openbare weg.

Direct rondom de woning bevinden zich verschillende terrassen en gazons. Het overige erf vormt de overgang naar de bedrijfsgebouwen en het verharde buitenterrein.

Achter de woning staat een vrijstaande berging/schuur van circa 62 m². Het gebouw is omstreeks 2005 gerealiseerd en opgetrokken uit een combinatie van betonplaten, houten spanten en gordingen en de buitenzijde is afgewerkt met metalen planken.

De schuur heeft een zadeldak dat is gedekt met dakpannen en beschikt over elektra. De ruimte is geschikt voor opslag van tuinmachines, fietsen, gereedschap en overige materialen.







Erf en bedrijfsgebouwen

Het buitenterrein tussen en rondom de gebouwen is grotendeels verhard. Hierdoor zijn de verschillende opstallen goed bereikbaar en is er voldoende ruimte voor het parkeren en manoeuvreren van voertuigen. Het erf biedt plaats aan personenauto's, bedrijfswagens, aanhangwagens en groter materieel. Ook voor laden en lossen is er voldoende ruimte. De combinatie van meerdere toegangen en de situering van de gebouwen zorgt voor een praktische routing over het terrein.

Op het perceel bevinden zich drie bedrijfsloodsen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.263 m².

De loodsen zijn in verschillende perioden gebouwd (periode 1974-1982) en hebben ieder een eigen indeling en gebruiksfunctie. De gebouwen zijn hoofdzakelijk opgetrokken in metselwerk, voorzien van stalen draagconstructies en uitgevoerd met zadeldaken. De daken van loods 1 en 2 zijn recent vernieuwd.

De opstallen zijn geschikt voor onder meer werkplaats-, garage-, stallings- en opslagdoeleinden en beschikken over diverse voorzieningen.



Loods 1 incl. 2 garages

In de eerste loods bevinden zich twee inpan-dige garages (tevens vanaf het erf bereikbaar). De loods is bereikbaar via een loopdeur aan de voorzijde. De hal geef toegang tot de kantine, berging en de grote hal. De loods is traditio-neel gebouwd (ca. 1974) met een fundering op poeren, gemetselde gevels, stalen spanten en een betonnen vloer. De vloer in de werkplaats is voorzien van vloerverwarming. Het dak is uitgevoerd met geïsoleerde dakpanelen. Het gehele voorportaal van de loods is vernieuwd (februari 2024, nieuwe vloer en plafonds en schilderwerk) en voorzien van kunststof kozijnen (tevens bij kantoor/hobbyruimte en gang). Momenteel is de bedrijfsruimte in ge-bruik als werkplaats/magazijn. De loods be-schikt over een brede en hoge overheaddeur (ca. 4.70m H x 5,85m B). Hierdoor is de loods goed toegankelijk voor grotere voertuigen, machines en materieel. Binnen de loods be-vinden zich meerdere afzonderlijke gedeelten, waaronder een kantine met keuken, werk-plaats, 2 garageboxen, kantoor/hobbyruimte en opslagruimte. Tevens zijn sanitaire voorzie-ningen aanwezig: 2 afsluitbare toiletruimtes en een ruimte met 2 wasbakken.

De vrije hoogte en ruime overspanning maken de loods geschikt voor uiteenlopende bedrijfs-en hobbyactiviteiten.







Loods 2

Deze loods is gebouwd omstreeks 1973. Het gebouw is opgetrokken uit gemetselde wanden en beschikt over een stalen draagconstructie.

De vloer is uitgevoerd in een combinatie van beton en betontegels. De loods is bereikbaar via twee brede overheaddeuren en biedt veel vrije ruimte voor opslag of stalling. Tevens is er middels een loopdeur vanuit loods 1 toegang tot deze loods. De overheaddeuren zijn elektrisch (ca. 5m B x 4,70m H).

De aanwezige ruimte is geschikt voor het stallen van voertuigen, machines en materieel.

Krachtstroom en LED verlichting is aanwezig. Tevens bevinden zich hier de voorzieningen voor de spuitplaats.





Opslag, weegbrug en spuitplaats

Op het terrein bevindt zich een houten overkapping met een open front. Het dak is vervangen door asbestvrije golfplaten en voorzien. De overkapping heeft een oppervlakte van circa 340 m² en meet ongeveer 8,5 bij 40 meter.

Deze is geschikt voor het overdekt opslaan van machines, voertuigen, materieel, hout of andere goederen die beschut moeten worden gestald, maar waarvoor geen volledig afgesloten gebouw noodzakelijk is.

Verder bevindt er zich op het terrein een ruime spuitplaats, geschikt voor spuit-, behandel- of technische werkzaamheden.

Daarnaast is er ruimte voor een weegbrug. De weegbrug is eventueel ter overname, de voorzieningen blijven in ieder geval achter/intact.













Omgevingsplan

Volgens het vastgestelde omgevingsplan ‘Buitengebied Noord 1e herziening’ van de gemeente Bergen op Zoom rust op het object de enkelbestemming ‘Bedrijf – Agrarisch aanverwant’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie 1’. Daarnaast is de bouwaanduiding ‘karakteristiek’ en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - loonwerkbedrijf’ van toepassing. Tevens gelden er nog verschillende gebiedsaanduidingen. Binnen het aanwezige bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan met een inhoud niet meer dan 750 m³.

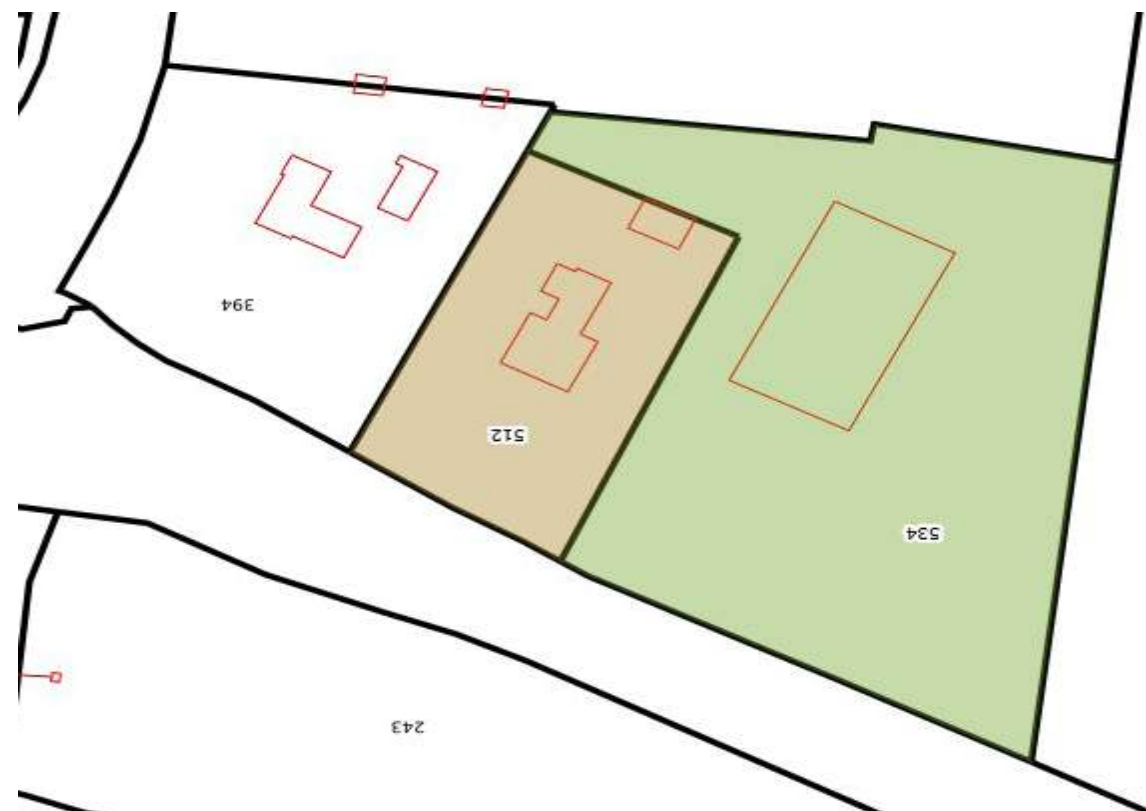
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ‘Bedrijf’, al dan niet ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke aanduiding - karakteristiek’, met de op de verbeelding opgenomen aanduiding ‘bouwvlak’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouwing van een voormalige bedrijfswoning voor wonen kan worden toegestaan, met inachtneming van bepaalde voorwaarden, welke terug te vinden zijn in het omgevingsplan.

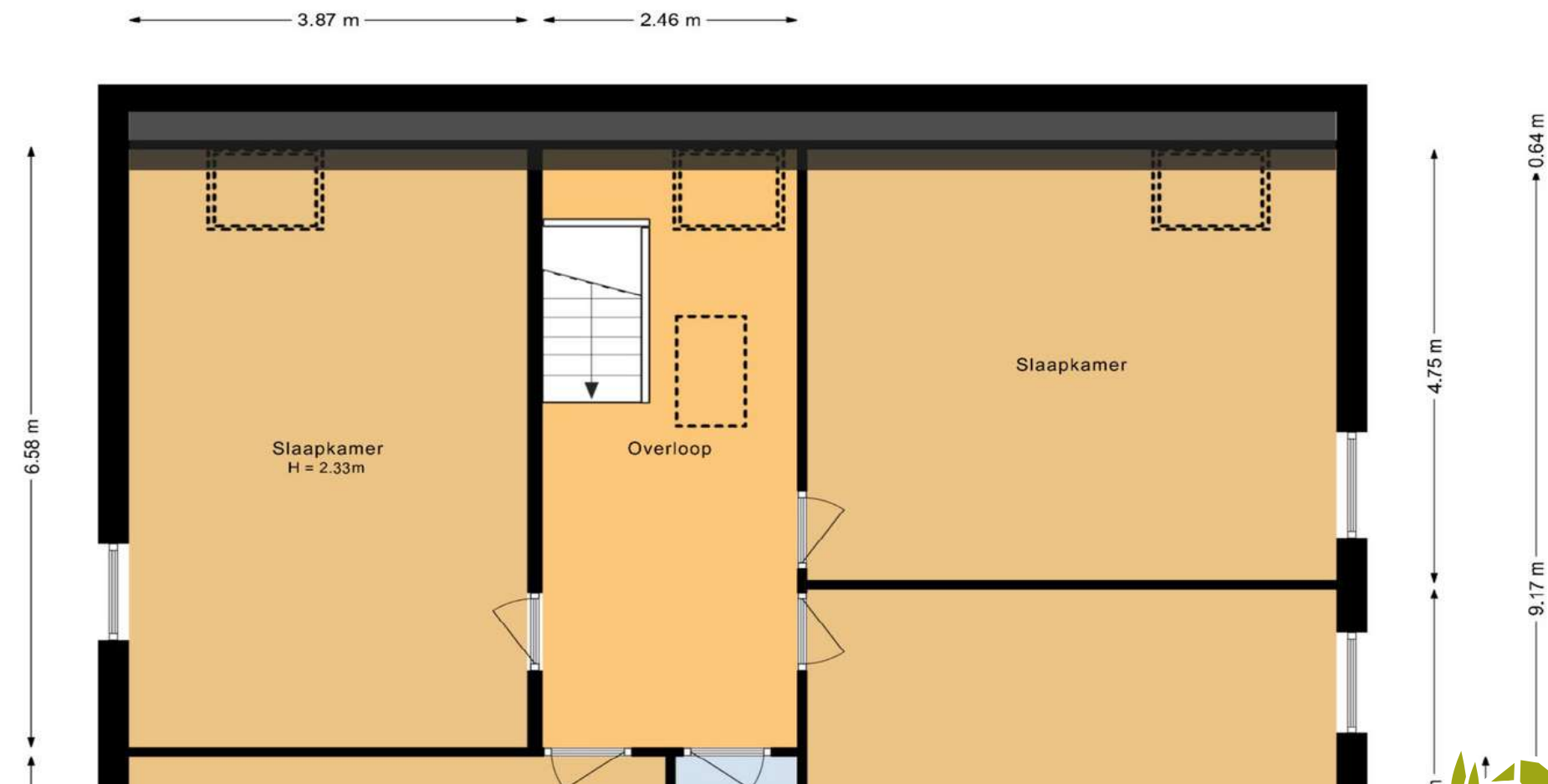
Mogelijkheden

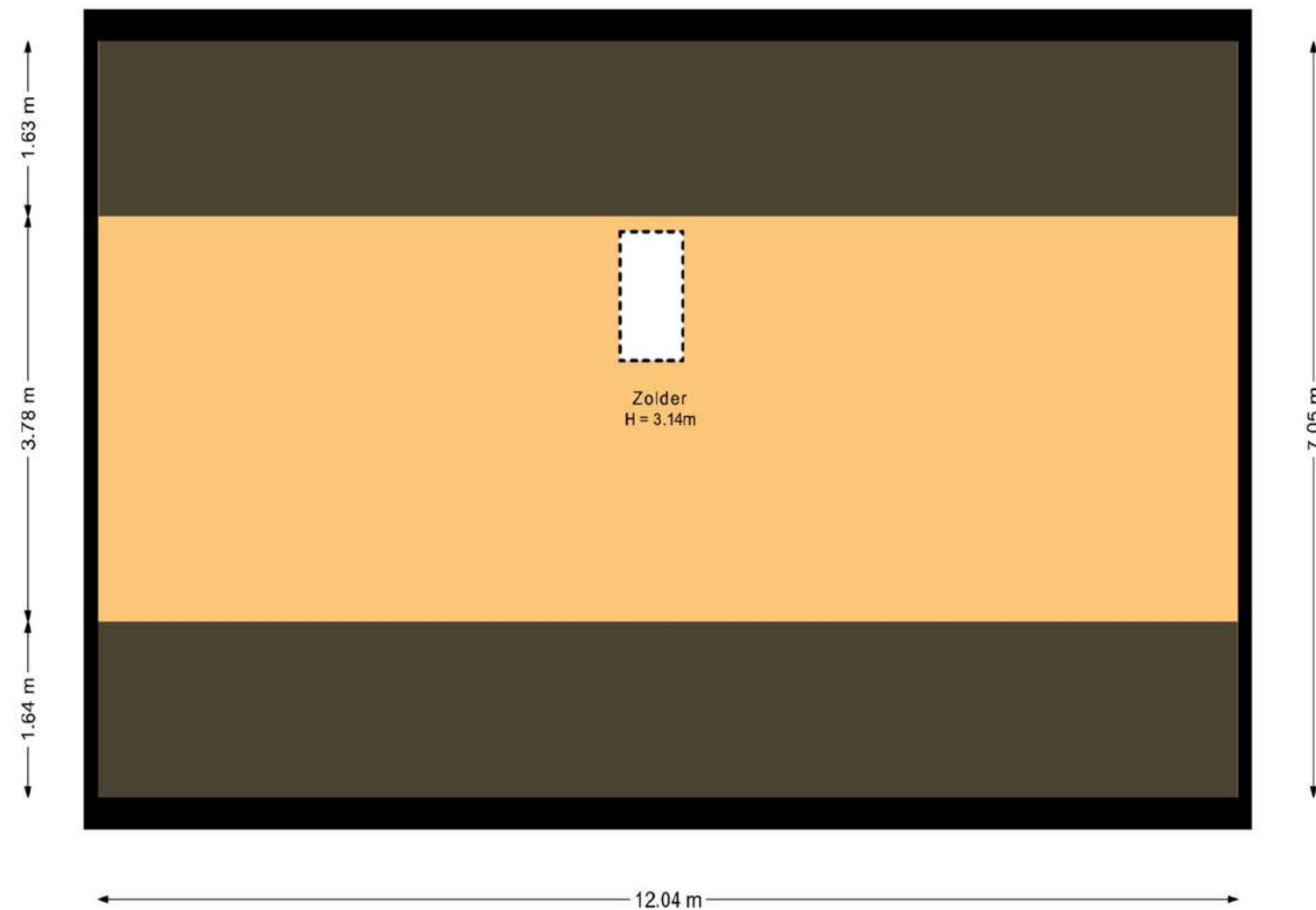
De bestemming en aanwezige gebouwen maken deze locatie geschikt voor een ieder die op zoek is naar veel ruimte en functionele mogelijkheden op één locatie.

De daadwerkelijke gebruiksmogelijkheden zijn afhankelijk van de aard en omvang van de gewenste activiteiten. Iedere geïnteresseerde dient dit vooraf bij de gemeente te verifiëren.

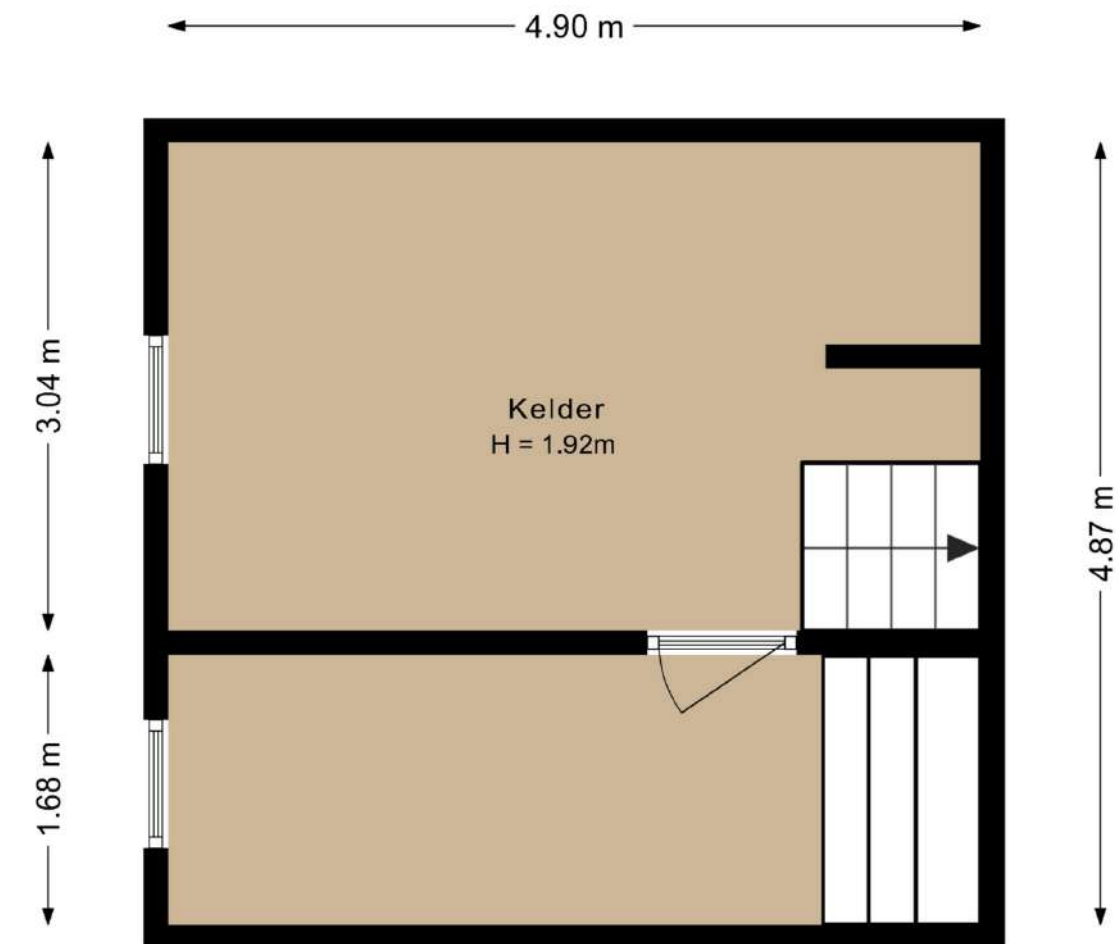
De exacte regels van het omgevingsplan zijn te raadplegen via de regels en toelichting op de website www.omgeving-swet.overheid.nl. Voor meer informatie over de bestemmingsmogelijkheden en het bouwvlak kunt u contact met ons opnemen.





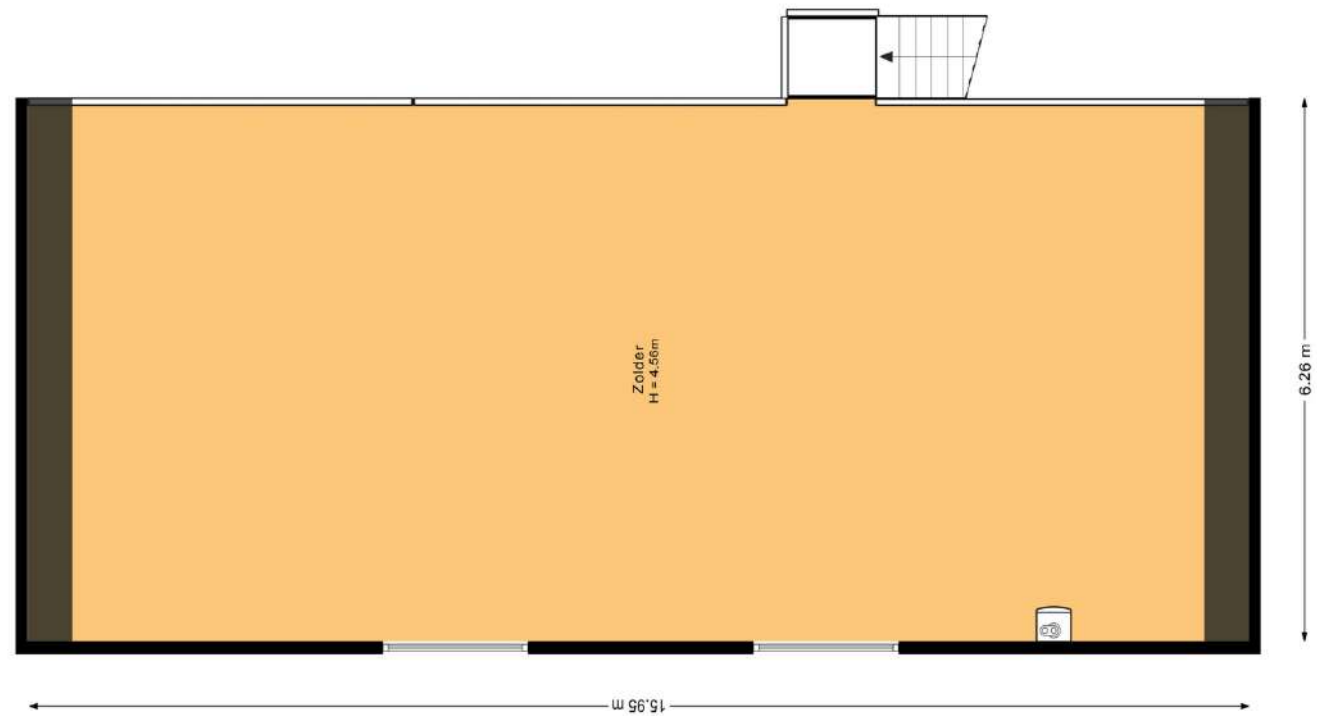
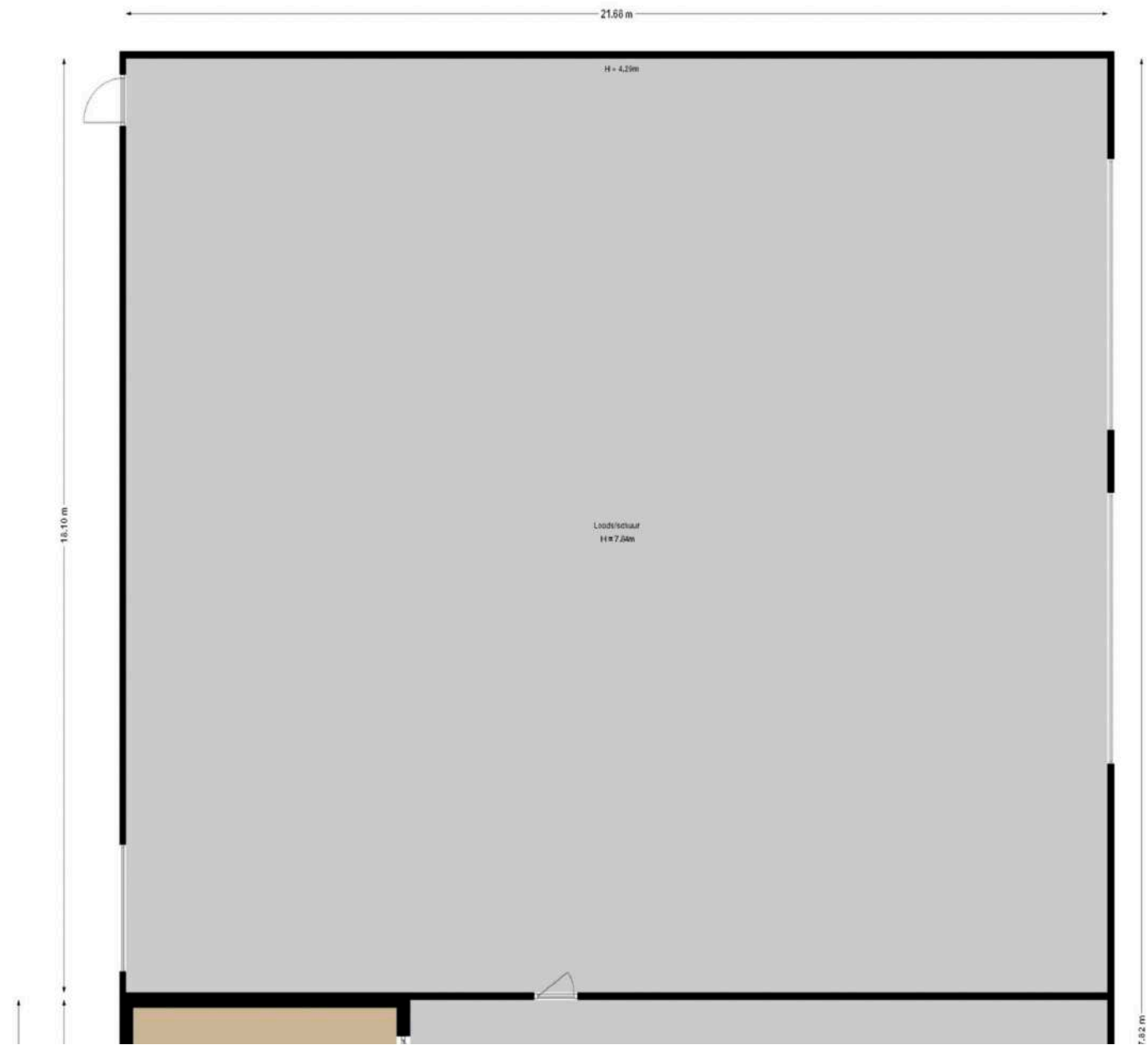


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



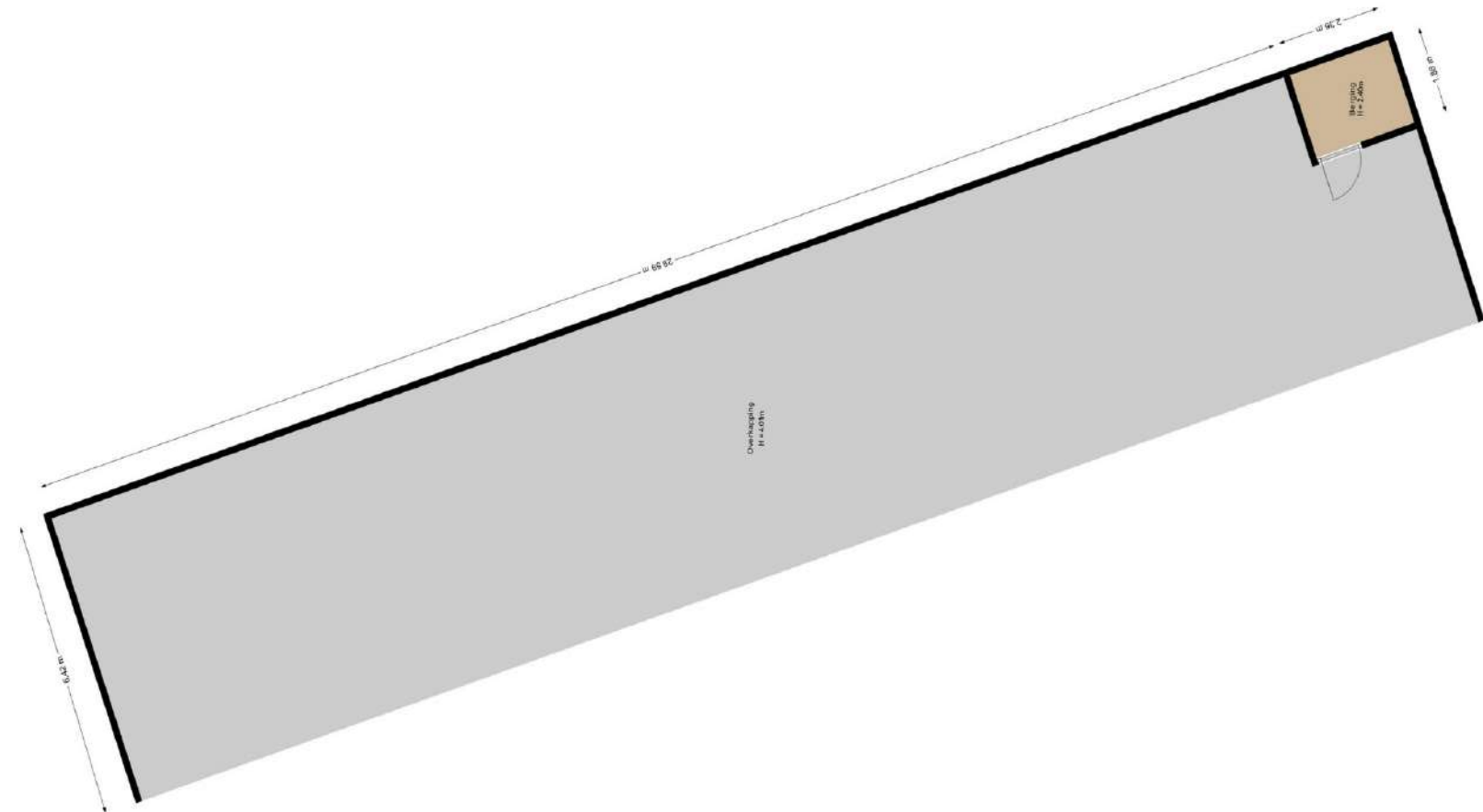
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl





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





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © J.B. de Vries | www.jbde.nl





Overige bijzonderheden

Een bijzonder object voor wie ruim wil wonen en daarnaast behoefte heeft aan volwaardige bedrijfsruimtes. Enkele kenmerken zijn:

- Landelijke ligging met rust, ruimte en privacy;
- De woning is aangesloten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, riolering en glasvezel);
- Meerde airco-units aanwezig en volledige isolatie;
- Diverse bedrijfsgebouwen;
- Loods met kantine, sanitaire voorzieningen en kantoorruimte;
- De groepenkast in loods 1 is recentelijk vernieuwd (2024);
- Diverse isolatiemaatregelen, vernieuwde installaties en hedendaags comfort gecombineerd;
- Groot verhard buitenterrein met spuitplaats en opslagruimte;
- Agrarische bestemming;
- Uitstekende bereikbaarheid;
- Uitermate geschikt voor het combineren van wonen en werken;

Vraagprijs: op aanvraag
Oplevering: in overleg

Nieuwsgierig geworden? Neem vrijblijvend contact op met ons kantoor voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging.



StaalMakelaars
www.staalmakelaars.nl
0162 - 57 04 71

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.
Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.