



Ossendrecht

Dorpsstraat 54



Centraal gelegen sfeervolle en instapklare halfvrijstaande woning met ruime berging en 190 m² grond



Beschrijving



De sfeervolle halfvrijstaande woning met ruime berging en 190 m² grond is centraal gelegen in het dorp Ossendrecht. De woning is goed onderhouden, instapklaar en verrassend ruim.



De diverse kleinschalige voorzieningen van Ossendrecht, waaronder sportaccommodaties, huisartsenpraktijk, bibliotheek, basisschool, kinderopvang, supermarkten en enkele kleine winkeltjes, zijn in de directe nabijheid. De uitgebreide voorzieningen van Hoogerheide en Bergen op Zoom zijn binnen respectievelijk 5 en 15 autominuten te bereiken. Ossendrecht heeft een goede bereikbaarheid door de ligging nabij de N289 en de A4/ A58. De steden in de omgeving zoals Antwerpen, Goes, Roosendaal, Breda en Rotterdam zijn prima bereikbaar.



Het oorspronkelijke bouwjaar van de woning is omstreeks 1920. De woning is omstreeks 2002 aan de achterzijde uitgebouwd en in de loop der jaren volledig gomoderniseerd. De woning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond), gedeeltelijk houten (eerste en tweede verdieping) vloeren, stenen buitengevels en zadeldak gedekt met pannen (aanbouw natuurleien dak). De woning is voorzien van vloer- en dakisolatie, houten en kunststof kozijnen met HR++ beglazing, voor het merendeel rolluiken en 11 stuks zonnepanelen.

De woning heeft een inhoud van circa 415 m³ en een woonoppervlakte van circa 124 m².

De halfvrijstaande woning wordt gekenmerkt door het goede onderhoud, de volledige modernisatie, de lichte en sfeervolle woonkamer met airconditioning en dubbele openslaande tuindeuren, de dichte keuken met lichte, luxe en moderne keukeninrichting in hoekopstelling en schiereiland, de moderne badkamer met inloofdouche en fraai losstaand ligbad op de begane grond, de praktische kelder, de drie slaapkamers en tweede toiletruimte op de eerste verdieping, de ruime stenen berging, de sfeervolle, onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin en de centrale ligging.

Indeling



Begane grond: de **ruime hal/ entree** aan de voorzijde van de woning heeft een pvc vloer, spuitwerk wanden, spuitwerk plafond en **garderobenis** en biedt toegang tot de woonkamer, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.



De **lichte en sfeervolle woonkamer** (circa 30,5 m²) heeft een pvc vloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond met sierlijsten, designradiator met dimbare ledverlichting, **airconditioning** en **dubbele openslaande tuindeuren**. De woonkamer biedt toegang tot de **moderne meterkast** (7 groepen, 2 aardlekschakelaars) en de dichte keuken.





De **dichte keuken** (circa 20 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een pvc vloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en stucwerk plafond met spotlights boven de keukeninrichting. De keuken is voorzien van een **lichte, luxe en moderne keukeninrichting in hoekopstelling en met schiereiland** met natuurstenen aanrechtblad, spoelbak, 5-pits gaskookplaat met wokbrander (Neff), plafond afzuigunit (Novy), hide en slide oven (Neff), koelkast (Neff), vaatwasser (Neff) en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De dichte keuken biedt toegang tot de **provisiekast** (waarin de vloerverwarmingsunit is opgesteld), de kelder, de badkamer en de achtertuin.

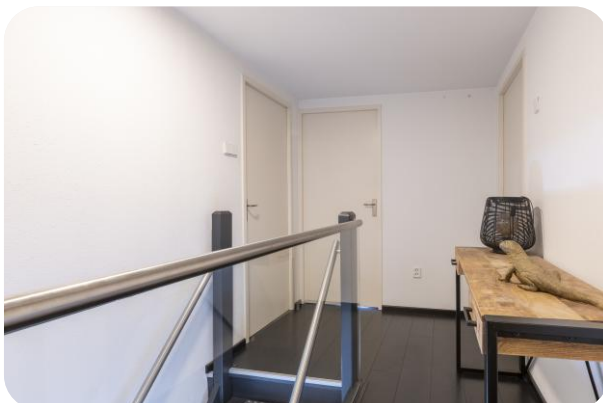
De **praktische kelder** (circa 7 m², stahoogte circa 1,53 meter) heeft een tegelvloer, betegelde wanden en gewelfd plafond. De kelder biedt de mogelijkheid tot het plaatsen van een (extra) koel- en/ of vrieskast.



De **moderne badkamer** (circa 8 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een tegelvloer met vloerverwarming, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk stucwerk wanden en stucwerk plafond met spotlights en is ingericht met een brede natuurstenen wastafel met 2 kranen, verwarmde spiegel met verlichting, inloophdouche, fraai losstaand ligbad en designradiator.



De **moderne toiletruimte** heeft een pvc vloer, betegelde wanden en spuitwerk plafond en is ingericht met een hangtoilet en fonteintje.





Eerste verdieping: de **overloop** heeft een laminaat vloer, spuitwerk wanden en spuitwerk plafond en biedt toegang tot de drie slaapkamers, de tweede toiletruimte en de berging.

De **eerste slaapkamer** (ruim 10 m²) aan de zijkant van de woning heeft een laminaat vloer, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk spuitwerk wanden, spuitwerk plafond en **airconditioning**. De slaapkamer biedt toegang tot een aparte kamer en een inloopkast.



De aparte **kamer** (ruim 4 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een laminaat vloer, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk spuitwerk wanden, spuitwerk plafond, bergruimte onder het schuine dakvlak en **dakkapel**. Deze kamer kan uitstekend functioneren als kantoorruimte (thuiswerkplek), hobbyruimte en/ of inloopkast.



De **inloopkast** (circa 4,5 m²) aan de achterzijde van de woning is bereikbaar middels schuifdeuren en heeft een laminaat vloer, spuitwerk wanden, spuitwerk plafond met spotlights en **dakkapel**.

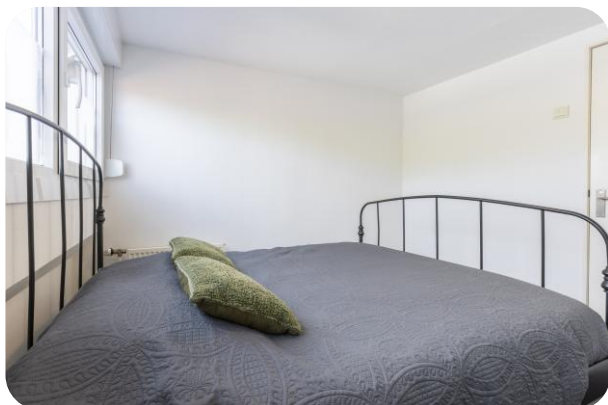
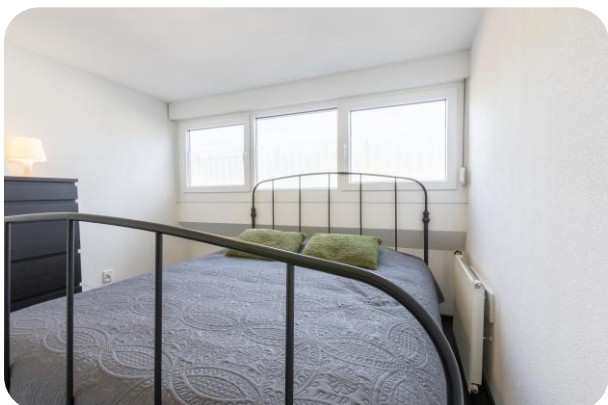
De eerste slaapkamer heeft met de extra kamer en inloopkast een gezamenlijke oppervlakte van circa 19 m².



De **tweede slaapkamer** (ruim 8 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een laminaat vloer, spuitwerk wanden, spuitwerk plafond, bergruimte onder het schuine dakvlak en dakkapel.



De **derde slaapkamer** (ruim 8 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, spuitwerk wanden, spuitwerk plafond en dakkapel.





De **tweede toiletruimte** heeft een tegelvloer, betegelde wanden en spuitwerk plafond en is ingericht met een staand toilet.

De **berging** (ruim 3 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, spuitwerk wanden, spuitwerk plafond en berg ruimte onder het schuine dakvlak. In de berging is de CV-installatie opgesteld (Nefit Topline, bouwjaar 2012). De berging biedt tevens middels een vaste trapopgang toegang tot de zolderruimte.

Tweede verdieping: de **zolderruimte** heeft een vinyl vloer, lichte schoon metselwerk wanden en gipsplaten plafond/ de dakconstructie in het zicht. Op de zolderruimte is de mechanische ventilatie unit opgesteld.

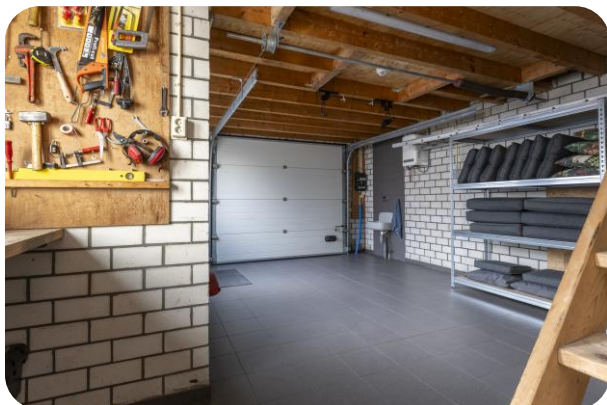
Ruime stenen berging



De **ruime stenen berging** (circa 24 m²) is schuin achter de woning gesitueerd en heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, tegelvloer, houten verdiepingvloer, stenen gevels (spouw) en zadeldak gedekt met pannen. De berging is voorzien van elektriciteit (extra groepenkast met krachstroom), wastafel met betegelde achterwand en de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen. Middels een vaste trapopgang is de zolderruimte bereikbaar.

De berging is bereikbaar middels een handmatige sectionaaldeur en loopdeur.





Tuin en verdere inrichting

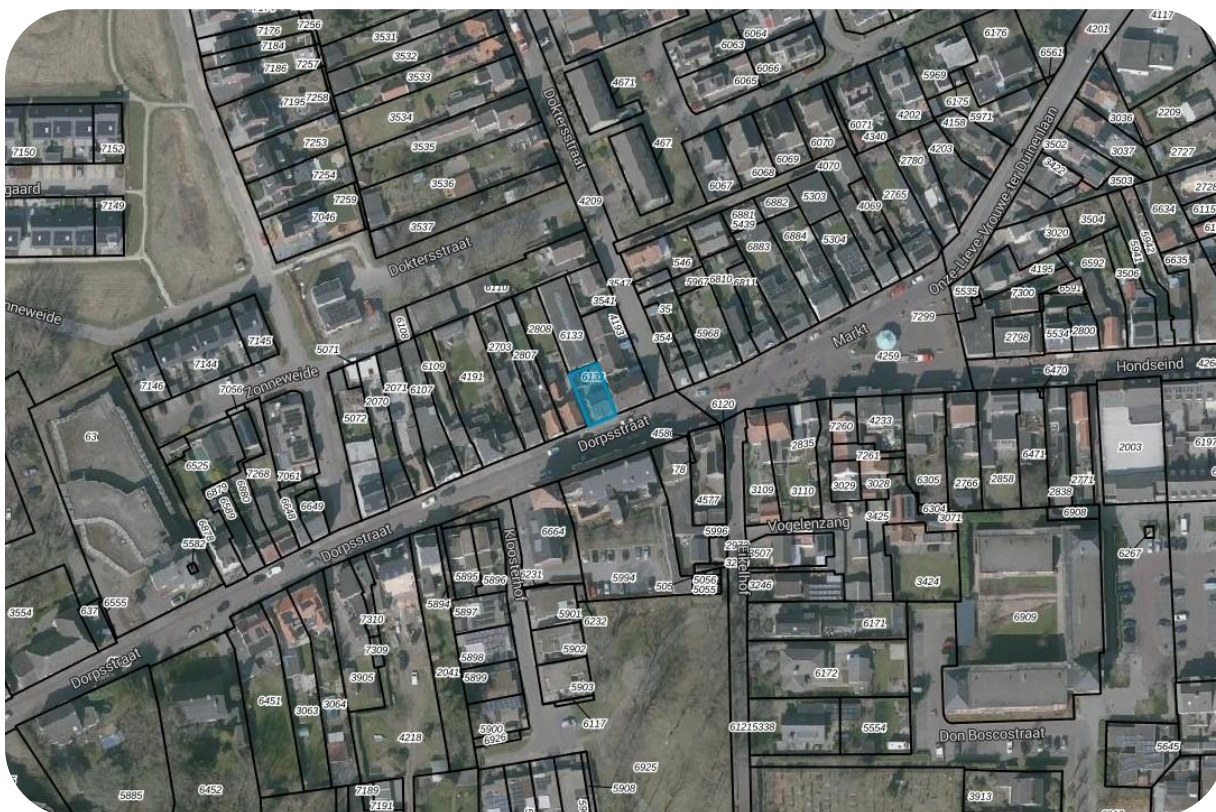
De sfeervolle, onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin is voorzien van een terras, sierbestrating en achterom aan de zijkant van de woning.





Bijzonderheden

- ⊞ Gunstig gelegen sfeervolle, goed onderhouden en instapklare halfvrijstaande woning;
- ⊞ Lichte en sfeervolle woonkamer met airconditioning en dubbele openslaande tuindeuren;
- ⊞ Dichte keuken met lichte, luxe en moderne keukeninrichting in hoekopstelling en schiereiland en toegang tot de praktische provisiekast en kelder;
- ⊞ Moderne badkamer met brede natuurstenen wastafel met 2 kranen, inloofdouche en fraai losstaand ligbad op de begane grond;
- ⊞ Op de eerste verdieping zijn de drie slaapkamers en tweede toiletruimte aanwezig;
- ⊞ Op de tweede verdieping is een middels een vaste trap bereikbare zolderruimte aanwezig;
- ⊞ De woonkamer en eerste slaapkamer zijn voorzien van airconditioning (geïnstalleerd in 2023);
- ⊞ De keuken en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming;
- ⊞ De woning is voorzien van vloer- en dakisolatie, houten (begane grond) en kunststof (eerste verdieping, geplaatst in 2020) kozijnen met HR++ beglazing en 11 stuks zonnepanelen;
- ⊞ In 2023 zijn er 11 stuks zonnepanelen geïnstalleerd. In 2024 is circa 2.960 kWh opgewekt;
- ⊞ De woning is voor het merendeel voorzien van rolluiken (met uitzondering van de aanbouw);
- ⊞ De woning is voorzien van een glasvezelaansluiting;
- ⊞ De woning is voorzien van een alarminstallatie;
- ⊞ Ruime stenen berging met elektriciteit (krachtstroom), wateraansluiting en zolderruimte;
- ⊞ Sfeervolle, onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin met terras, sierbestrating en achterom naast de woning;
- ⊞ Centrale ligging, nabij voorzieningen en uitvalswegen;
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van de woning is een bezichtiging aan te bevelen!



Tot slot

Aanvaarding: In overleg
Vraagprijs: € 415.000,00 kosten koper

Voor een nadere toelichting en/ of een afspraak kunt u te allen tijde contact opnemen.

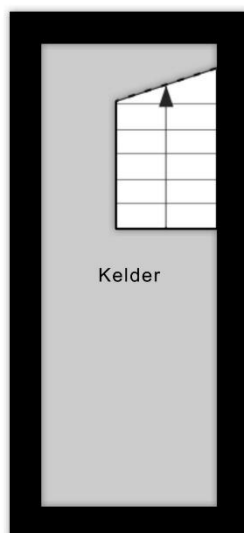
Ilse Vastgoed
O.L.V. ter Duinenlaan 133
4641 HD Ossendrecht
T. 0164 – 65 28 23
I. www.ilsevastgoed.nl
E. info@ilsevastgoed.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





1.65 m

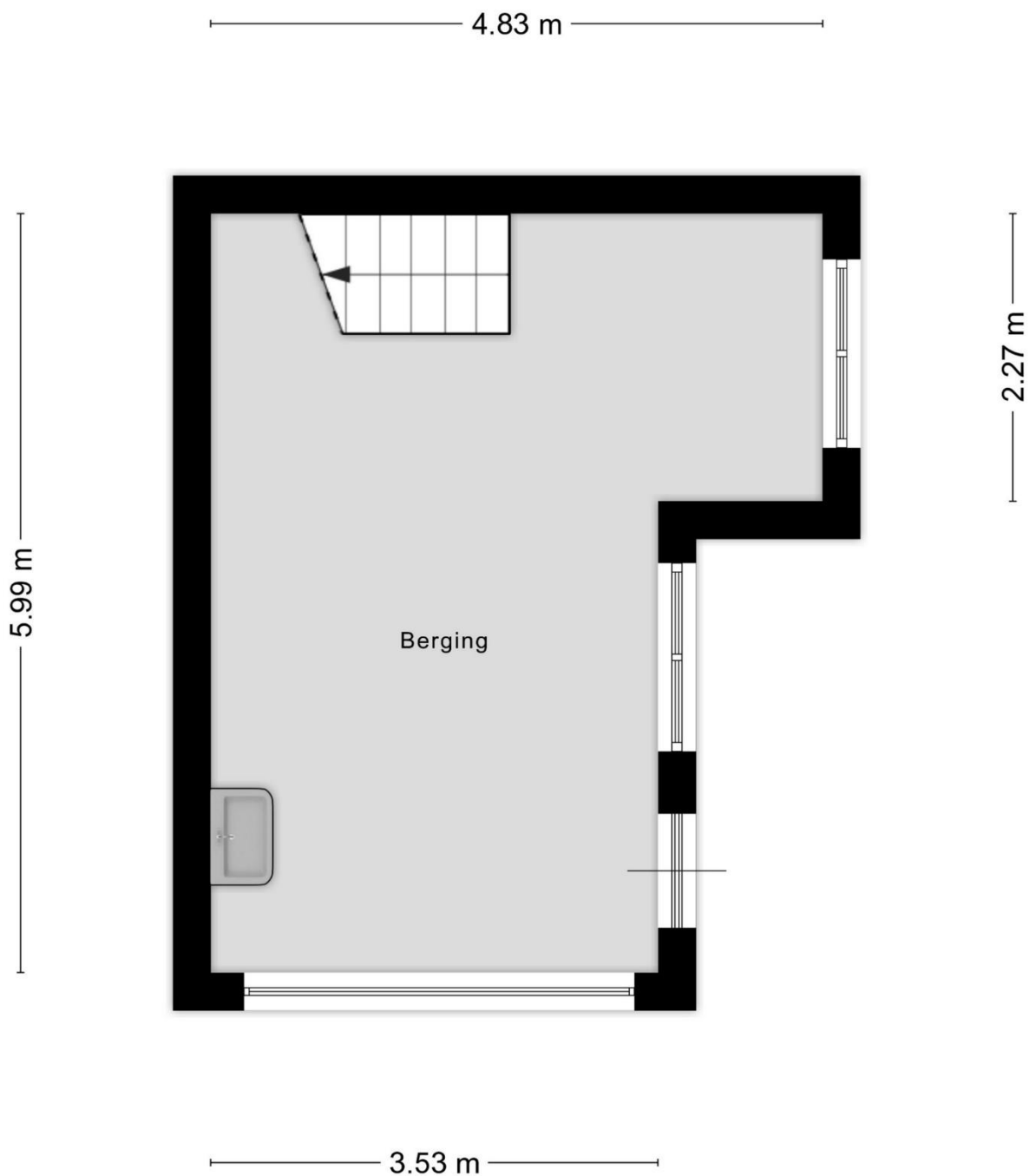


4.35 m

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



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



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

De plattegronden zijn ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ossendrecht Sectie D Perceel 6132	kadaster 
---	---	---

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Belangrijke informatie

Na afloop van de bezichtiging

Mede namens de verkoper wil ik je hartelijk danken voor de interesse die je hebt getoond in deze woning. We hopen dat de woning aan je verwachtingen voldoet.

We verzoeken je vriendelijk om je bevindingen binnen enkele dagen aan ons kenbaar te maken.

Wat wordt er bedoeld met 'kosten koper'?

'Kosten koper' zijn de kosten waar een koper mee te maken krijgt bij de aankoop van een woning. Deze kosten zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten en notariskosten (voor onder andere het opstellen van de akte van levering en eventueel hypotheekakte).

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling wanneer de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen of wanneer er uitdrukkelijk wordt vermeld dat jullie in onderhandeling zijn. Wanneer de makelaar aangeeft dat je bod met de verkoper besproken gaat worden, ben je niet in onderhandeling. Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent.

De koopovereenkomst

Wanneer er door partijen overeenstemming is bereikt over de verkoopprijs, opleverdatum en eventuele andere (ontbindende) voorwaarden, worden deze afspraken vastgelegd in een door de verkopend makelaar opgestelde koopovereenkomst conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Wanneer deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend is de koop tot stand gekomen. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Het is erg belangrijk om dit tijdens de onderhandelingen te bespreken. Enkele voorbeelden zijn: financieel voorbehoud, voorbehoud uitkomst bouwkundige keuring en voorbehoud voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Financieel voorbehoud

Voor ons is het vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens tot onderhandeling over te gaan, zich heeft laten informeren over zijn financiële mogelijkheden. Op verzoek van de koper kan een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van een financiering worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Bankgarantie of waarborgsom

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper dient de koper binnen redelijke termijn na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen verkoopprijs. In plaats van een waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen. Een bankgarantie wordt veelal verzorgd door de financiële instelling, welke eveneens de hypotheek verzorgt.

Onderzoeksplicht

De woning moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.



Vragenlijst verkoop woning

De vragenlijst verkoop woning bevat vragen over de toestand en onderhoud van de woning. Een verkoper is namelijk verplicht informatie te verstrekken aan de (kandidaat)koper wat hem of haar bekend is over de te verkopen woning. De vragenlijst verkoop woning is een formulier waarop al deze informatie staat beschreven en waarmee de verkopers aan hun mededelingsplicht voldoen. De vragenlijst verkoop woning kan te allen tijde bij ons worden opgevraagd en is tevens onderdeel van de koopovereenkomst.

Ouderdomsclausule (indien de woning 10 jaar of ouder is)

Indien de woning 10 jaar of ouder is, wordt de ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper geeft daarmee aan dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper verklaart daarmee akkoord te gaan. Uiteraard kan koper altijd, indien gewenst, voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst een bouwkundige inspectie laten verrichten.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Dit betekent dat woningen van voor die tijd asbesthoudende materialen kunnen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke gebouwd zijn voor 1994 in de koopovereenkomst altijd een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aanspraken die kunnen voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat de gegevens in deze documentatie slechts indicatief zijn. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etcetera) zijn soms door mondelinge informatie verkregen, soms is deze informatie vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn. Koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die koper zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers.

Gratis inschrijven

Mocht deze woning niet precies aan je verwachtingen hebben voldaan, dan bieden we je graag onze diensten aan om te helpen zoeken naar een geschikte woning. Op onze website www.ilsevastgoed.nl kun je ons gehele woningaanbod bekijken. Daar kun je je ook direct kosteloos inschrijven zodat we je kunnen informeren zodra we nieuw aanbod krijgen dat voldoet aan je woonwensen.

Informatiegesprek

Heb je zelf ook plannen om je woning te verkopen? Wij komen graag bij jou thuis langs voor een informatiegesprek. Tijdens dit gesprek vertellen we alles over ons uitgebreide dienstenpakket en geven we meteen een waarde-indicatie van jouw woning. Na afloop van dit gesprek weet je precies wat wij voor jou kunnen betekenen. Onze klanten belonen onze dienstverlening met het gemiddelde van circa 9,5! De beoordelingen zijn terug te lezen op onze website.