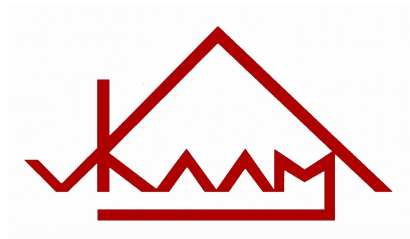


Brochure

**DORPSSTRAAT 7
OSSENDRECHT**



**Van Kaam Makelaardij o.z.
Westersingel 53-55
4611 HS BERGEN OP ZOOM
0164-233700**





DORPSSTRAAT 7 TE OSSENDRECHT
Vraagprijs: € 850.000,-- k.k.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Voorzijde



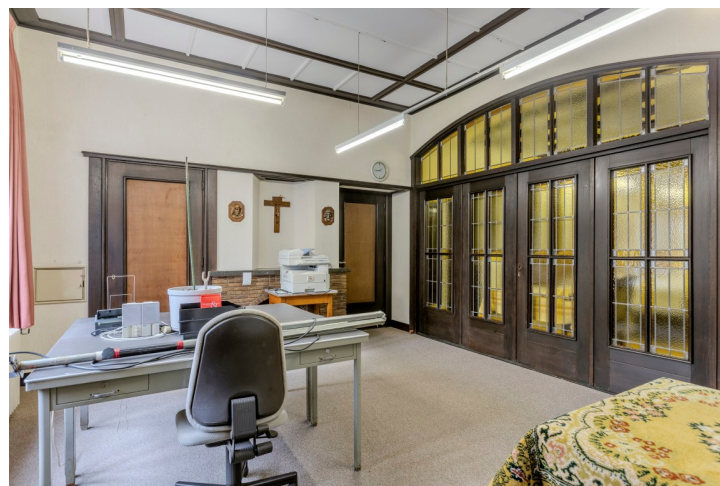
Hal



Eetkamer



Woonkamer



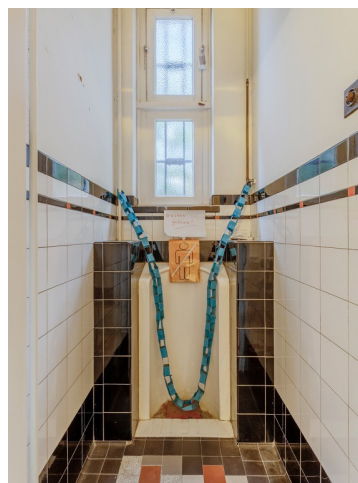
Keuken



Bijkeuken en toilet



Toilet



Multifunctionele ruimte



Overloop 1^e verdieping



Zitkamer



Balkon aan de zitkamer



Keuken



Slaapkamer 1



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



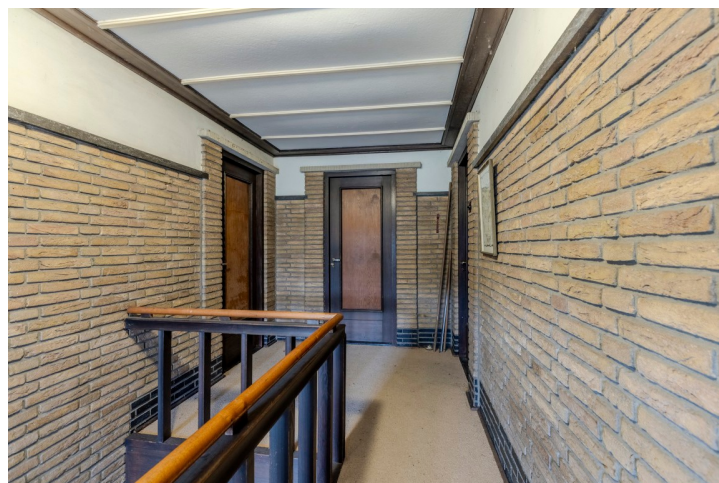
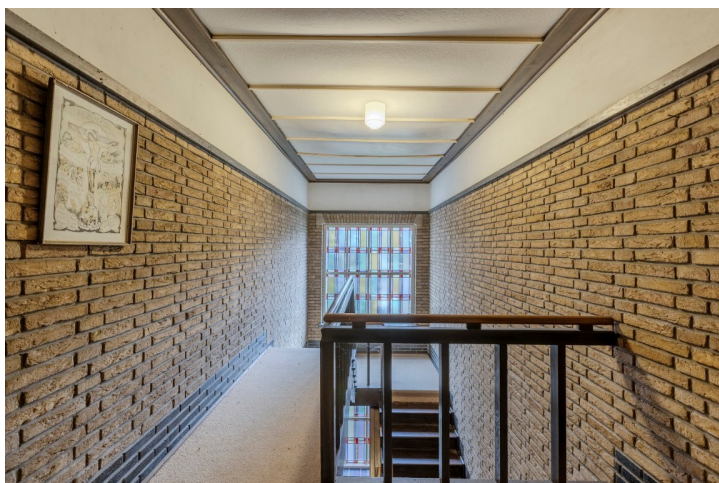
Slaapkamer 5



Tussenverdieping met badkamer



Overloop 2^e verdieping



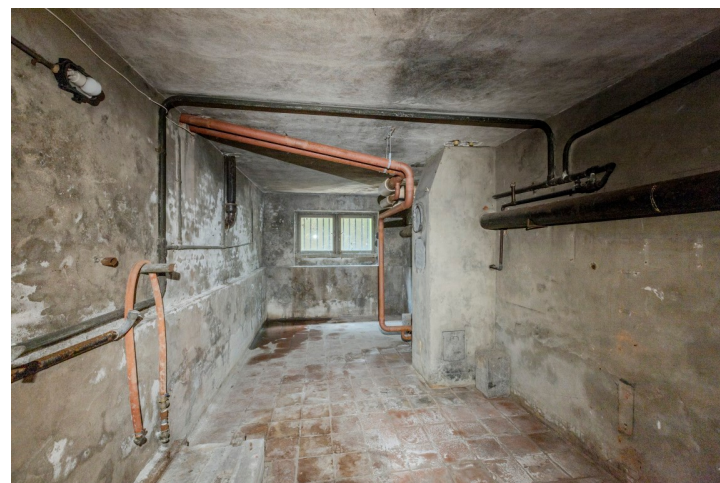
Slaapkamer 6



Zolder op de 2^e verdieping



Kelder



Achtertuintuin



Achtertuint



Achtertuintuin



Achtertuintuin



Voorzijde



Bovenaanzicht



HOE BIJZONDER WIL JE LEVEN?

De ZEER ROYALE, VRIJSTAANDE prachtige VOORMALIGE PASTORIE ,
geeft de mogelijkheid tot wonen met MEERDERE GEZINNEN onder één dak.
Ofwel een MEERGENERATIEWONING waarin de huidige tijd zo'n behoefte aan is.

Uniek wonen op een perceel van 3496m² en een woonoppervlak van maar liefst 509m².

Deze STATIGE WONING straalt OUDERWETSE ELEGANTIE en AANLOKKELIJKE
KLASSE uit. Omgeven door een prachtig PARKACHTIG AANGELEGDE TUIN en naast
de kerk gelegen, is het een opvallende parel in het dorp.

Met meer gezinnen bij elkaar, ouders in huis, kinderen hun eigen appartement, het kan
hier echt allemaal. Het biedt onder andere ruimte aan 7 slaapkamers, 2 woonkamers,
2 keukens, een grote kelder en een garage.

Dus ben je op zoek naar een woning met VEEL KARAKTER en zeer veel ruimte, dan
nodigen we je graag uit om verder te ontdekken wat deze woning te bieden heeft.

Begane grond: Vestibule; tegelvloer, schoonmetselwerk wanden, strak stucwerk plafond,
(betonvloer en houtenvloer) prachtig glas in lood, toegang tot kantoor.
Hal; tegelvloer, schoonmetselwerk wanden met togen en toepassing van zandsteen,
trap naar tussenverdieping, toegang tot functionele ruimte, woonkamer, portaal 1 en
2 en keukens.

Kantoor (10 m²); houten vloer met tapijt vloerafwerking, behangen wanden, strak
stucwerk plafond, houten kozijnen, enkelglas.

Multifunctionele ruimte (28 m²); houten vloer met novylon vloerafwerking,
behangen wanden, balkenplafond met board, houten kozijnen, enkelglas, houten
rolluiken, schouw, ingebouwde kluis.

Woonkamer (27 m²); houten vloer met tapijt vloerafwerking, behangen wanden,
balkenplafond met board , houten kozijnen, enkelglas, houten kozijnen, dubbele
deuren naar eetkamer, schouw, vaste kast.

Eetkamer (38 m²); houten vloer met novylon vloerafwerking, behangen wanden,
balkenplafond met board, houten kozijnen, enkelglas, glas in lood, dubbele deuren
naar tuin, enkelglas, dubbele deuren naar woonkamer, schouw.

Portaal 1; dubbelhardgebakken tegelvloer, stucwerk wanden, houten kozijnen,
deur naar toiletruimte, deur naar tuin, enkelglas, rolluik.

Toiletruimte; dubbelhard gebakken tegelvloer, tegellambrisering waarboven
stucwerk, stucwerk plafond, houten kozijnen, enkelglas, wastafel, damestoilet,
herentoilet.

Woonkeuken (16 m²); dubbelhardgebakken tegelvloer, tegellambrisering waar-
boven stucwerk, plaatmateriaal plafond, houten kozijnen, enkelglas, rolluik, deur
naar bijkeuken, eenvoudig keukenblok.

Portaal 2; dubbelhardgebakken tegelvloer, tegellambrisering waarboven stucwerk, stucwerk plafond, houten kozijnen, enkelglas, voordeur, toegang tot bijkeuken, garage en kelder.

Bijkeuken (13 m²); dubbelhardgebakken tegelvloer, tegellambrisering waarboven stucwerk, houten kozijnen enkelglas, rolluiken, keukenblokje met granito werkblad, 3 vaste kasten, toegang tot toilet, keuken, tuin en garage.

Toilet; dubbelhardgebakken tegelvloer, tegellambrisering waarboven stucwerk, toilet.

Kelder (44 m²); bestaande uit 3 ruimtes, tegelvloer, cement schuurwerk wanden.

Garage (22 m²); tegelvloer, cementschuurwerk wanden, balkenplafond, dubbele openslaande poorten, trap naar zolder, toegang tot portaal 2 en bijkeuken.

Meterkast; 10 groepen, 2 aardlekschakelaars.

Zolder (13 m²); houten vloer, cementschuurwerk topgevels, houten dakbeschot.

Tuin(3231m²); rondom gelegen, aan beide zijde hekwerk met toegang tot de tuin.

Voortuin; oprit, plantenborders, gazon.

Achtertuint; prachtig aangelegd met diverse terrassen, diverse gazons, diverse plantenborders en een diversiteit aan bomen.

Berging 1 (24 m²); plavuizenvloer, stucwerk wanden, balkenplafond, vaste kast, mangat naar zolder.

Zolder; houten vloer, cementschuurwerk wanden, beschoten kap.

Berging 2 (12 m²); betontegelvloer, steenswanden, lessenaarsdak met damwandplaten, betonnen kozijnen, 2 houten poorten, 2 composruimtes.

**Tussen-
verdieping:**
(houten vloer)

Overloop; laminaatvloer, schoonmetselwerk wanden, boardplafond, houten kozijnen, glas in lood, 5 treden naar 1^e verdieping.

Modern toilet; tegelvloer, tegellambrisering waarboven stucwerk, hangcloset, handwasbakje.

Badkamer (6 m²); tegelvloer op beton, tegellambrisering waarboven stucwerk, houten kozijnen, enkelglas, douchecabine, bidet, wastafel.

1^e verdieping:
(houten vloer)

Overloop; laminaatvloer, schoonmetselwerk wanden, boardplafond, trap naar 2^e verdieping.

Woonkamer/Slaapkamer 1 (25 m²); aan voorzijde gelegen, tapijt vloerafwerking, behangen wanden, houten kozijnen, enkelglas, dubbelglas, glas in lood, schouw met gaskachel, toegang tot zitkamer.

Zitkamer (25 m²); aan achterzijde gelegen, laminaatvloer, behangen wanden, boardplafond, houten kozijnen, kunststof schuifpui, dubbelglas, elektrisch rolluik, schouw, toegang tot slaapkamer 4, toegang tot balkon/dakterras (6,4 m²).

Keuken (14 m²); zeil vloerafwerking, tegellambrisering, behangen wanden, boardplafond, houten kozijnen, dubbelglas, rolluik, eenvoudig keukenblokje, gas-aansluiting, 3 vaste kasten,

Slaapkamer 2 (20 m²); aan voorzijde gelegen, laminaatvloer, behangen wanden, boardplafond, houten kozijnen, enkelglas, glas in lood, vaste kastenwand bestaande uit 3 kasten, wastafel.

Slaapkamer 3 (15 m²); aan achterzijde gelegen, tapijt vloerafwerking, behangen wanden, boardplafond, houten kozijnen, enkelglas, 2 vaste kasten.

Slaapkamer 4 (13 m²); aan voorzijde gelegen, laminaatvloer, behangen wanden, boardplafond, houten kozijnen, enkelglas, glas in lood, vaste kastenwand bestaande uit 2 kasten, wastafel.

Slaapkamer 5 (11 m²); aan voorzijde gelegen, laminaatvloer, behangen wanden, boardplafond, houten kozijnen, enkelglas, glas in lood, vaste kastenwand, wastafel.

2° verdieping: **Overloop;** tapijt vloerafwerking, schoon metselwerk wanden, boardplafond, (houten vloer) houten kozijnen, glas in lood.

Slaapkamer 6 (20 m²); tapijt vloerafwerking, behangen wanden, boardplafond, dakkapel, houten kozijnen, enkelglas.

Slaapkamer 7 (14 m²); tapijt vloerafwerking, behangen wanden, boardplafond, dakkapel, houten kozijnen, enkelglas, toegang tot c.v. ruimte.

C.V. ruimte; zeil vloerafwerking, gipsplaten plafond en dakvlakafwerking, bergruimte onder schuine van de kap,
HR c.v. combiketel (Vaillant, bouwjaar 2007),
HR c.v. combiketel (Nefit, bouwjaar 2006).

Algemeen:

- * Kadastraal bekend: Ossendrecht D6452 en D3240
- * Perceelsoppervlak: 3496 m² m²
- * Woning inhoud: Circa 2355 m³
- * Woonoppervlak: Circa 509 m²
- * Bouwjaar opstellen: Omstreeks 1930
- * Bouwaard: Ttraditioneel; betonnen en houten vloeren, metselwerk spouwgevels, zadeldak met houten dakbeschot en pannen gedekt, houten kozijnen.
- * Isolatie: deels dubbel glas
- * Energielabel: F (geldig t/m 02/09/2035)
- * Onderhoud: Binnen : goed
Buiten : goed
- * Gemeentelijke lasten: OZB: € 717,60 /jr
Rioolrechten: € 231,50 /jr
Verontreinigingsheffing: € 212,25 /jr +/- diftar
Waterschapslasten: € 229,08 /jr
- * Erfdienstbaarheden: Er is een erfdienstbaarheid om achterom te komen via het voormalig Gele kruis gebouw welke aan de Kerkstraat is gelegen.
- * Vraagprijs: € 850.000,-- k.k.
- * Oplevering: In overleg

**Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.**



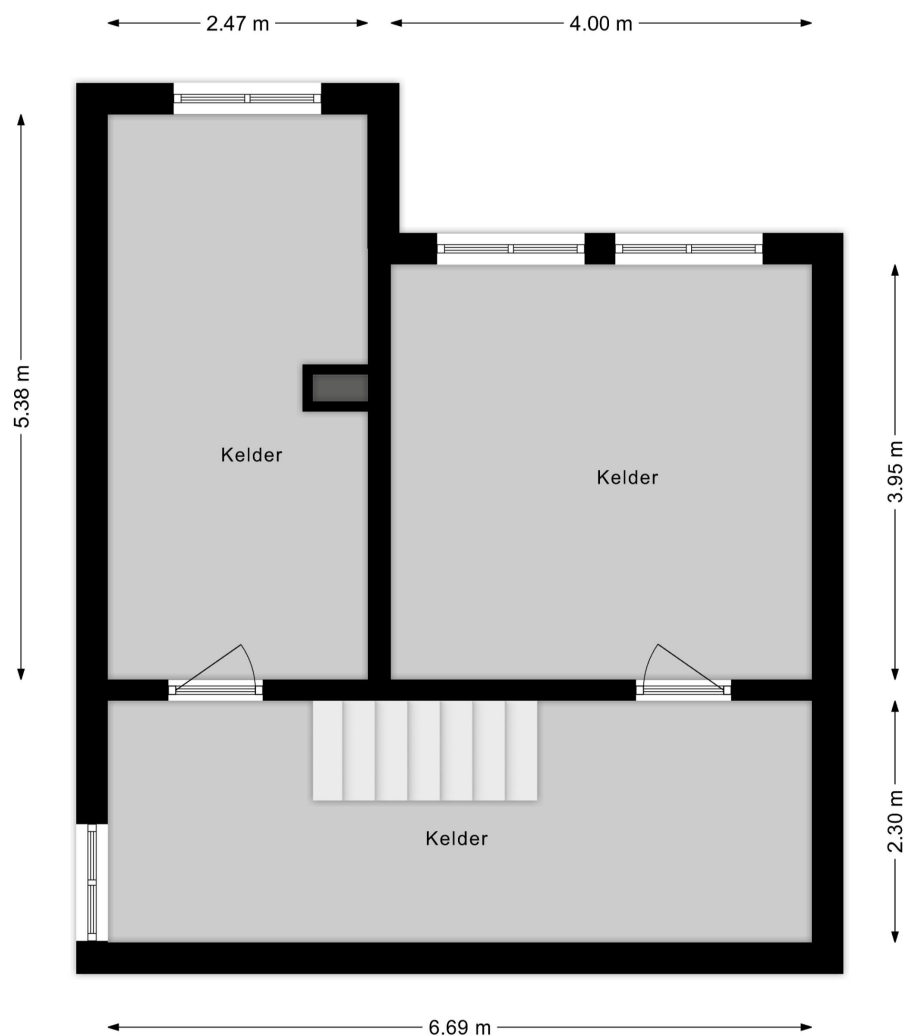
Begane grond



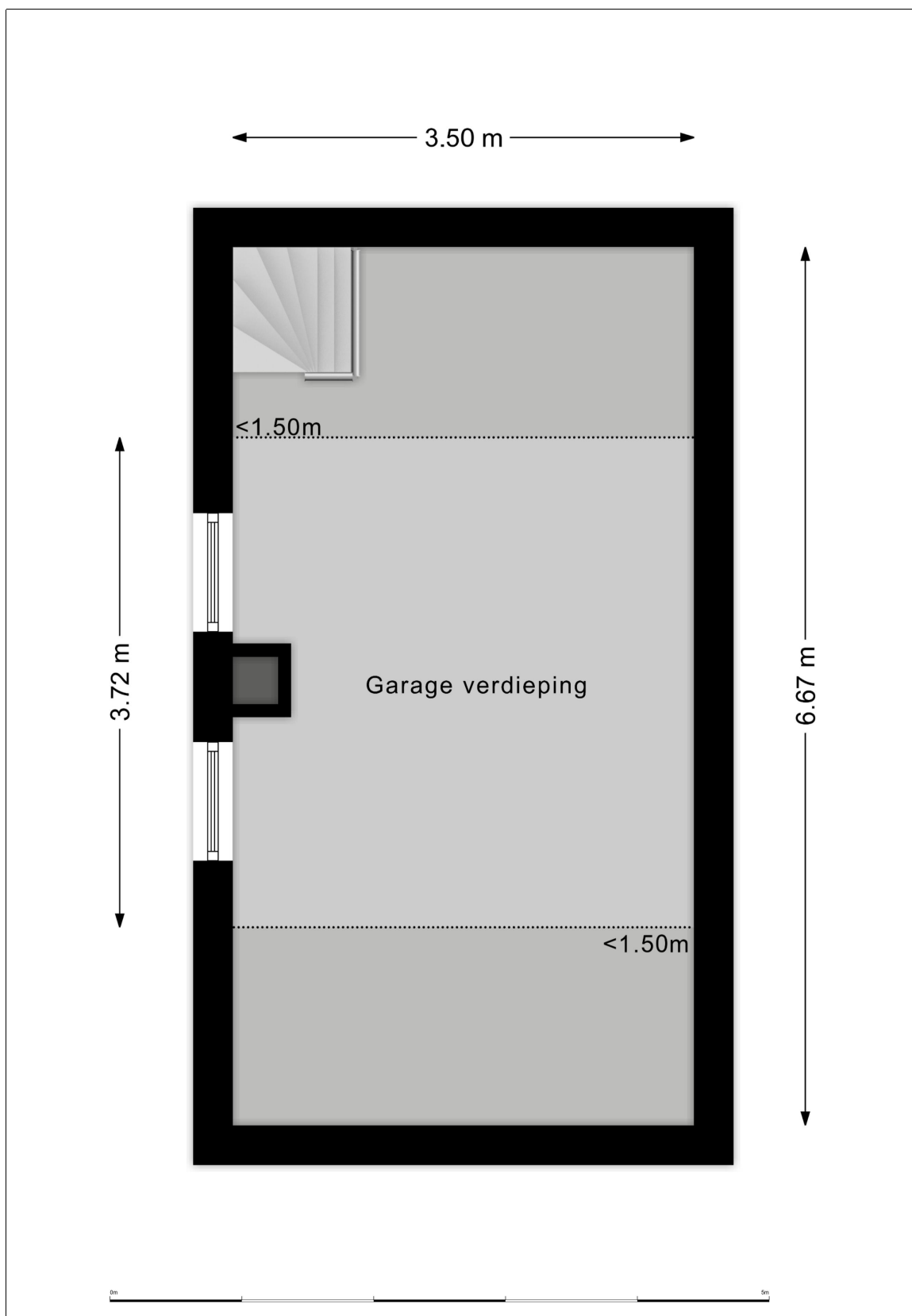
1^e verdieping



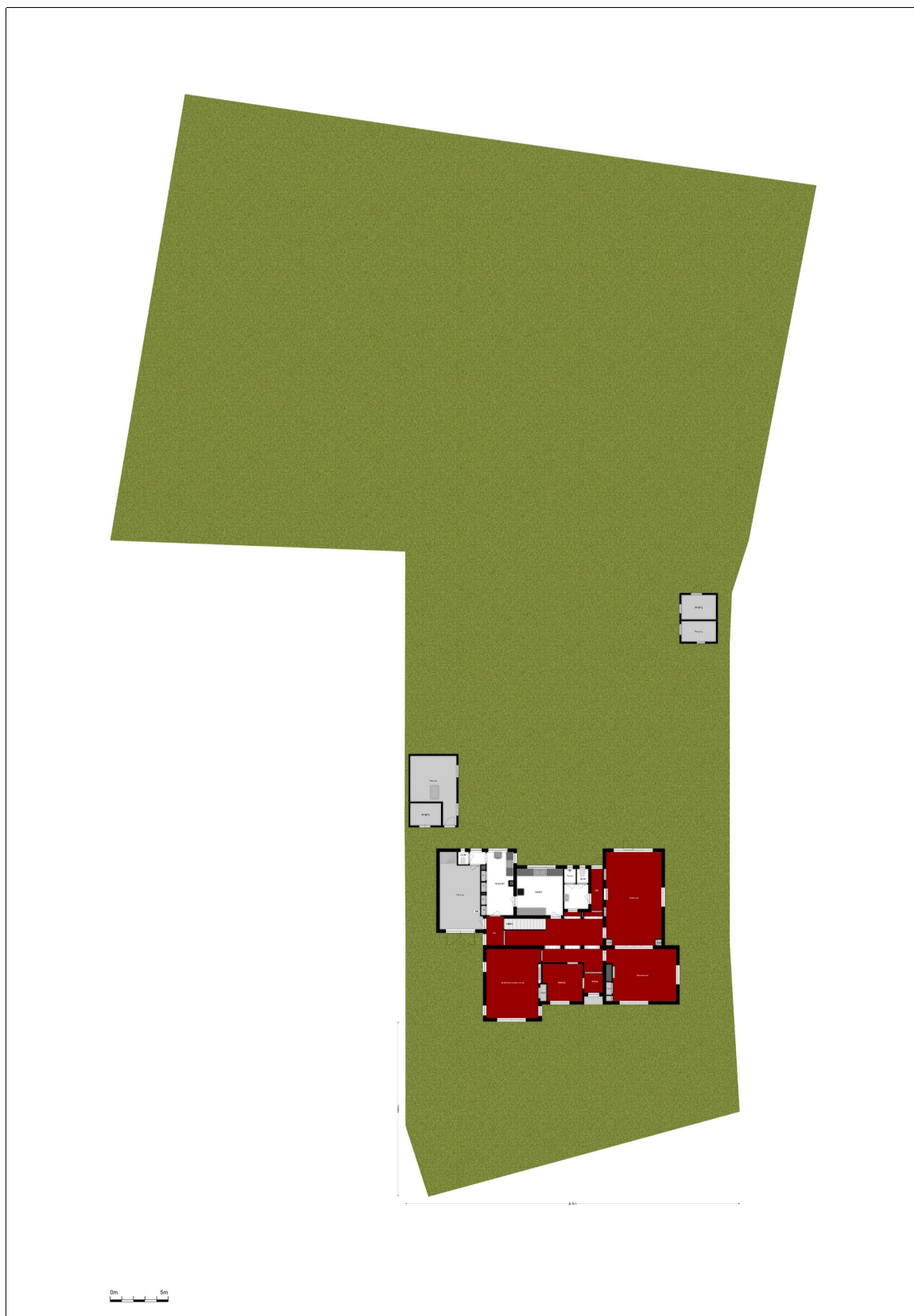
2^e verdieping



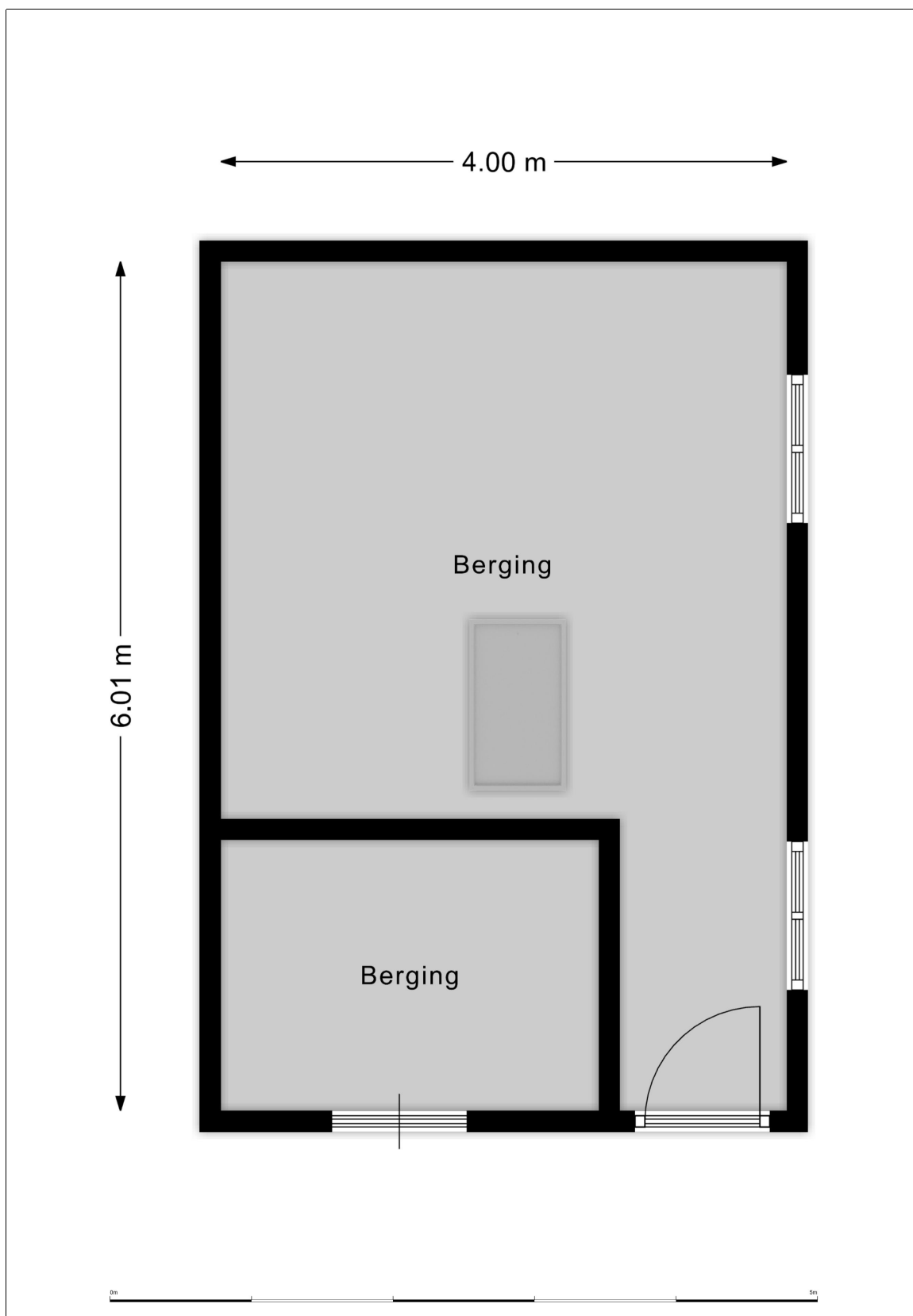
Kelder



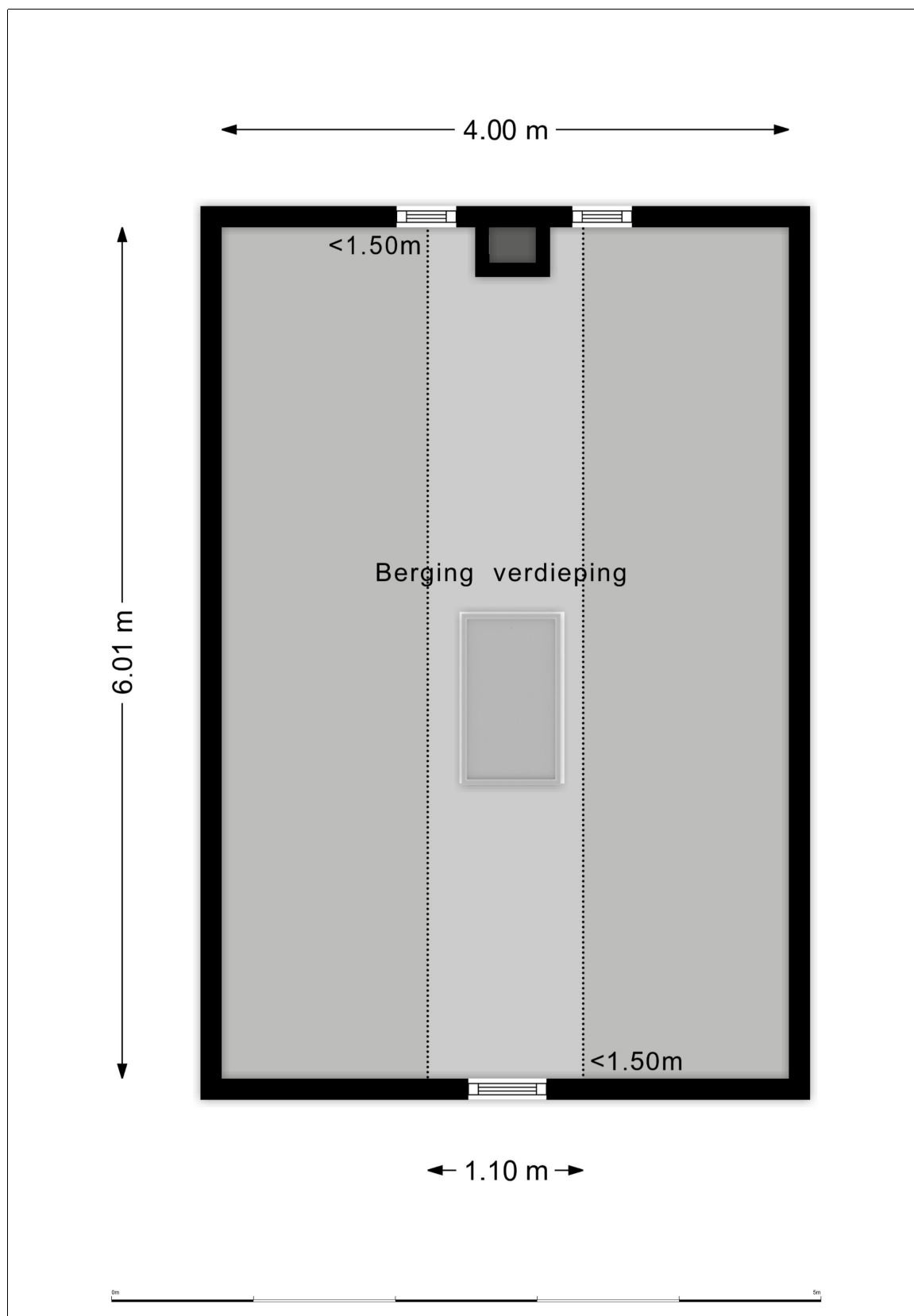
Verdieping Garage



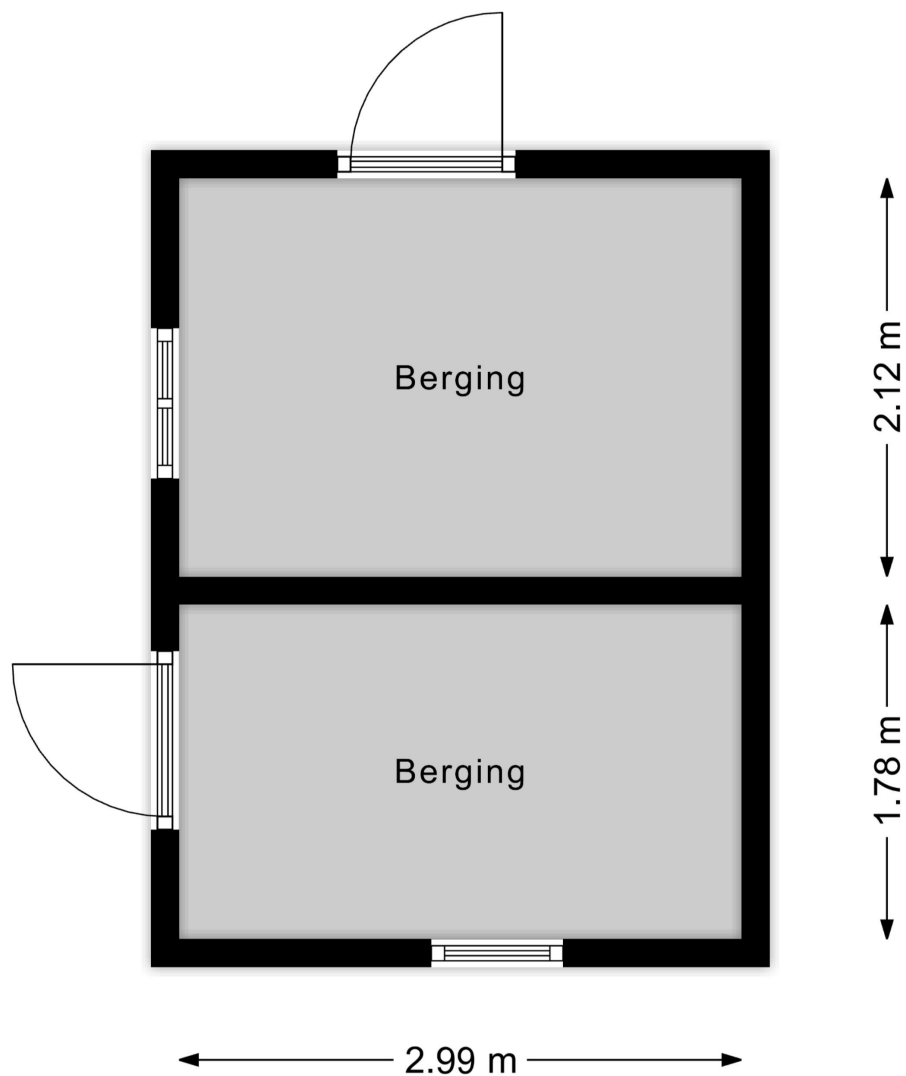
Situatie



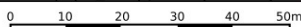
Berging 1



Verdieping Berging 1



Berging 2



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2025
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 databankenrecht.



Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Dorpsstraat 7, 4641 HV Ossendrecht

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☒	☐	☐
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☒	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Lijst van zaken

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak 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.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

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

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:

