

Brochure

**MOLENSTRAAT 7
OSSENDRECHT**



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





MOLENSTRAAT 7 OSSENDRECHT
Vraagprijs: € 574.000,-- 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

Woonkamer (46 m²)



Keuken (14 m²)



Kelder (29 m²)



Hal met toilet en trap naar 1^e verdieping



Slaapkamer 1 (21 m²) aan voorzijde



Slaapkamer 2 (15,5 m²) aan achterzijde



Slaapkamer 3 (19 m²) in midden



Badkamer (12 m²)



Tuin rondom de woning



Voorzijde met oprit en toegang tot garage (21,5 m²)



Wat een plaatje is deze ONDERKELDERDE, KLASSIEKE VRIJSTAANDE WONING met INPANDIGE GARAGE in het centrum van Ossendrecht.

Deze, tot de verbeelding sprekende, VRIJSTAANDE WONING is royaal van opzet en heeft alles wat wonen comfortabel maakt.

De woning is ideaal gelegen nabij winkels, basisschool en kinderopvang. Indien gewenst is het mogelijk om een SLAAPKAMER en BADKAMER op de begane grond te realiseren.

De indeling op de begane grond bestaat uit een royale WOONKAMER (46m²) en de KEUKEN (14m²) met hoekopstelling. Vanuit de hal kun je naar de KELDER en via het portaal heb je toegang tot de INPANDIGE GARAGE. Op de 1^e verdieping tref je 3 SLAAPKAMERS en de BADKAMER aan, welke is ingericht met een ligbad, douche, badkamer meubel en 2^e toilet . Via de vlizotrap kom je op de BERGZOLDER. De keurig verzorgde TUIN is rondom de woning gelegen en biedt ruimte aan 2 FIJNE BERGINGEN en een VERANDA. Voor de garage is een OPRIT aanwezig.

Noemenswaardigheden:

- keurig onderhouden woning
- luxe uitstraling
- modernisering voor de handliggend
- slaapkamer en badkamer op de begane grond behoort tot de mogelijkheden
- woninginhoud 818 m³
- hardhouten en zandsteen kozijnen
- winkels nabij gelegen
- multifunctioneel centrum op loopafstand
- medisch centrum op fietsafstand
- basisschool nabij
- middelbare school op 10 minuten fietsen

Begane grond: **Hal/entree;** plavuizen vloer, schoon metselwerk wanden, houten schroten dakvlakafwerking, zandsteen kozijnen, hardhouten kozijnen, glas in lood, hardhouten kozijnen, enkelglas, vide, hardhouten trap naar 1^e verdieping, trap naar kelder, garderobe, dubbele deur naar woonkamer.
Meterkast; 9 elektriciteitsgroepen, 2 aardlekschakelaars, gas- en watermeter.
Toilet; plavuizen vloer, tegelwanden, houten schroten plafond, handwasbakje. w.c..

L-vormige woonkamer (46 m²); betonvloer, behangen wanden, balkenplafond, zandsteen kozijnen, glas in lood (enkelglas), hardhouten schuifpui, dubbelglas, schouw met tunnelhaard (niet gebruikt).

Woonkeuken (14 m²); plavuizen vloer, tegellambrisering waarboven spachtelputz, balkenplafond, hardhouten kozijnen, dubbelglas (1 lek), eiken hoekopstelling met betegeld aanrechtblad, dubbele spoelbak, gaskookplaat, elektrische oven, koelkast, vaatwasmachine.

Hal/portaal; plavuizen vloer, tegellambrisering waarboven stucwerk, stucwerk plafond, hardhouten kozijnen, deur naar de tuin, deur naar inpandige garage.

Garage/bijkeuken (21,5 m²); tegelvloer, gesausde metselwerk wanden, stucwerk plafond, hardhouten kozijnen, enkelglas, dubbele houten toegangsdeuren, wasmachine- en drogeraansluiting.

Kelder (29 m²);

Portaal; tegelvloer, schoonmetselwerk wanden, stucwerk plafond.

Kelder ruimte/opslag; tegelvloer, gesausde metselwerk wanden, stucwerk plafond, C.V.-ruimte; betonvloer, stucwerk wanden en plafond, c.v.-combiketel (Nefit, ecomline HR bouwjaar 1999).

Tuin (461m²); rondom gelegen, fraai aangelegd en bijgehouden, siertegel bestrating, hagen, plantenborders, gazon, oprit in De Meulenbergh.

Houten berging (11 m²); betontegelvloer, houten wanden en dakvlak, elektra, (voormalige smitse), dak met gecoate dakpanstructuur platen.

Stenen berging (8 m²); betonvloer, gemetselde plint waarboven houten delen, zadeldak met betonpannen, metselwerk wanden, electra.

1^e verdieping:
(betonvloer)

Overloop; tapijt, behangen wanden, vide met houten schroten dakvlakafwerking, metselwerk wanden, gipsplaten plafond, toegang met vlizo naar de zolder.

Slaapkamer 1 (21 m²); aan de vóórzijde gelegen, tapijt vloerafwerking, behangen wanden, balkenplafond en dakvlak waartussen gipsplaat, hardhouten kozijnen, dubbele deuren naar balkon, bergkamer onder schuif van de kap.

Slaapkamer 2 (19 m²); aan achterzijde gelegen, tapijt vloerafwerking, behangen wanden, balkenplafond en dakvlak waartussen gipsplaat, hardhouten kozijnen, dubbele deuren naar Frans balkon, bergkamer onder schuif van de kap.

Slaapkamer 3 (15,5 m²); in midden gelegen, tapijt, behangen wanden, balkenplafond en dakvlak waartussen gipsplaat, dakkapel, hardhouten kozijnen, enkelglas.

Badkamer (12 m²); tegelvloer (enkele tegels los), tegel wanden, houten schroten plafond en dakvlak, dakkapel, hardhouten kozijnen, enkelglas, ligbad, douche, badkamermeubel, w.c. (stortbak defect), warmwater via c.v., ontluuchting,.

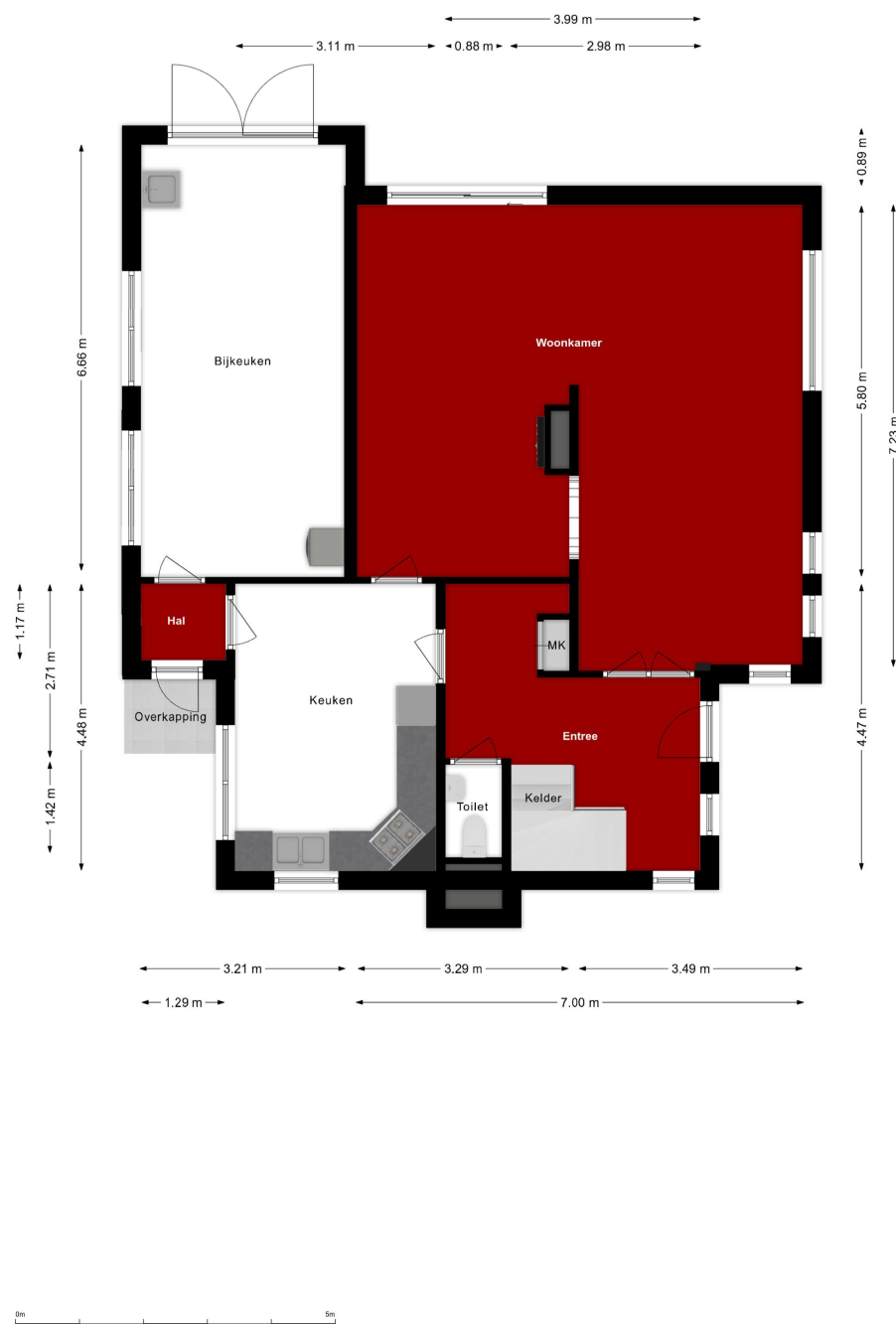
Zolder:
(houten vloer)

houten vloer, houten dakvlakafwerking.

Algemeen:

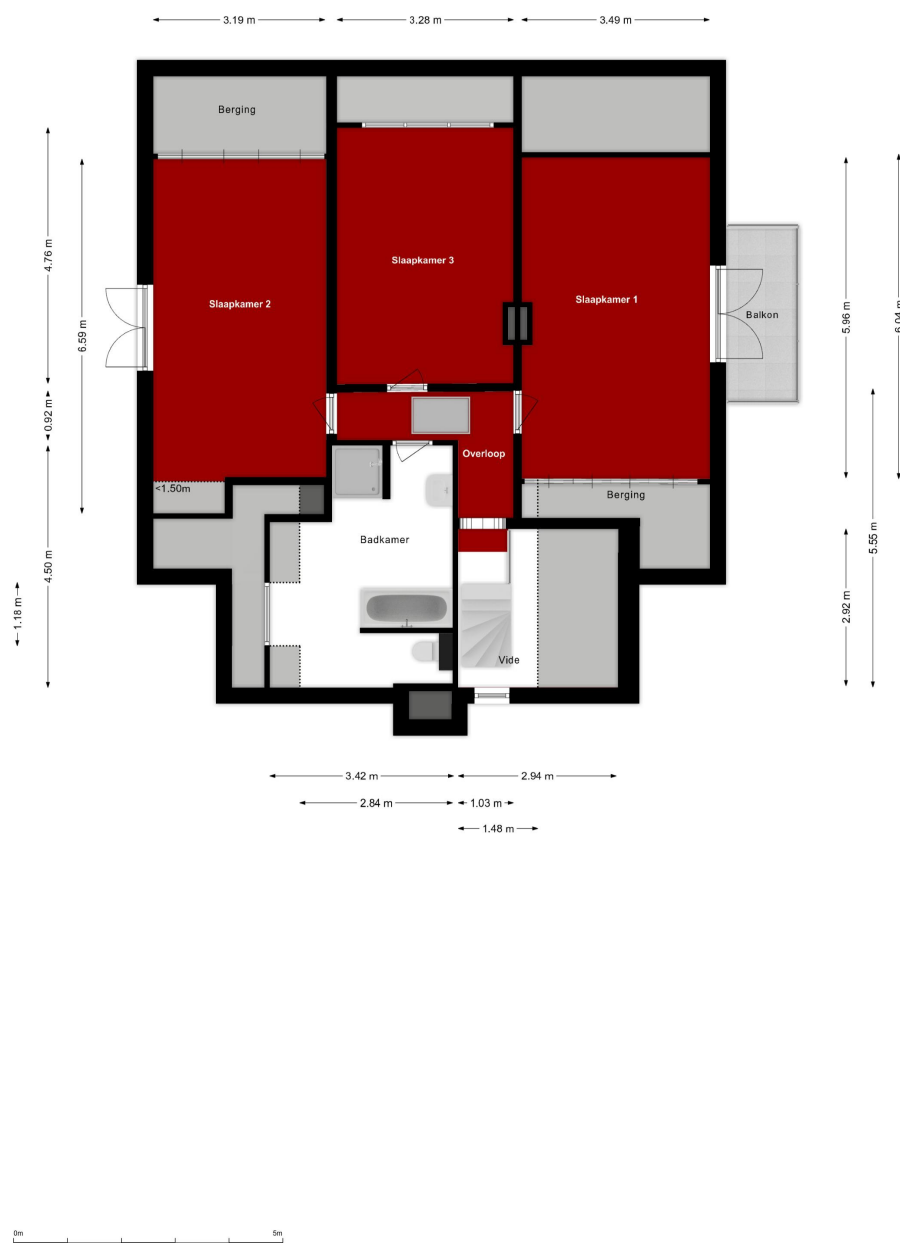
- * Kadastraal bekend: Gemeente Ossendrecht sectie D nummer 5176
- * Perceelsoppervlak: 597 m²
- * Woning inhoud: circa 818 m³
- * Woonoppervlak: circa 179 m²
- * Bouwjaar opstallen: Omstreeks 1980
- * Bouwaard: Traditionele bouw, betonnen begane grond en verdiepingsvloer, houten zoldervloer, samengestelde beschoten kap met kunstlei (asbesthoudend), veelal hardhouten kozijnen, enkel- en dubbelglas, zandsteen kozijnen met glas in lood.
- * Isolatie: volgens het aanwezige bestek is er vloer-, muur- en plafondisolatie aanwezig.
- * Energielabel: D geldig t/m 8-4-2035
- * Onderhoud: Binnen : goed
Buiten : goed
- * Gemeentelijke lasten: OZB: € 474,24 /jr
Rioolrechten: € 231,50 /jr
Verontreinigingsheffing: € 212,25 /jr + Diftar
Waterschapslasten: € 151,39 /jr
- * Erfdienstbaarheden: er zijn geen erfdienstbaarheden
- * Vraagprijs: € 574.000,-- 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.**



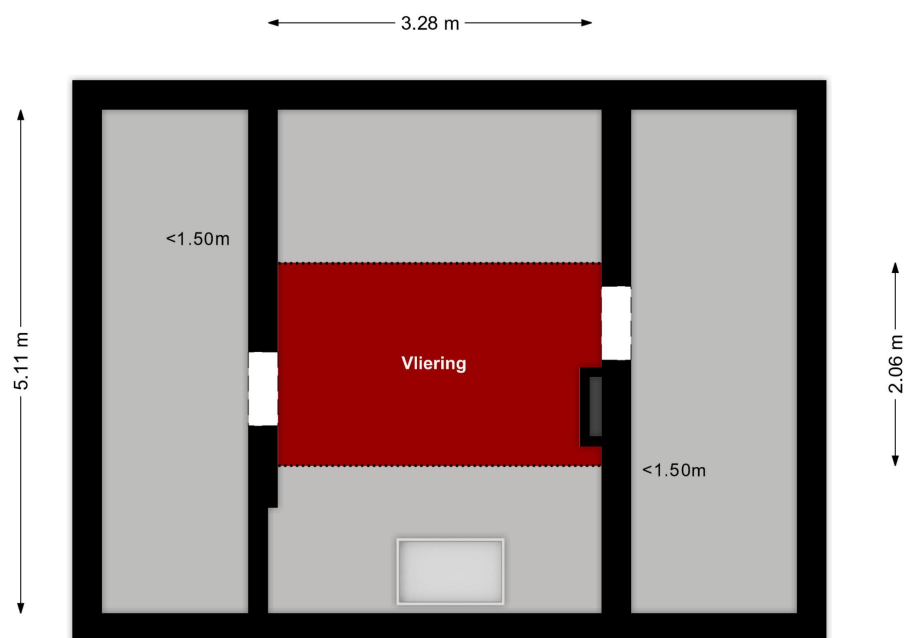
MOLENSTRAAT 7 OSSENDRECHT (Begane grond)

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

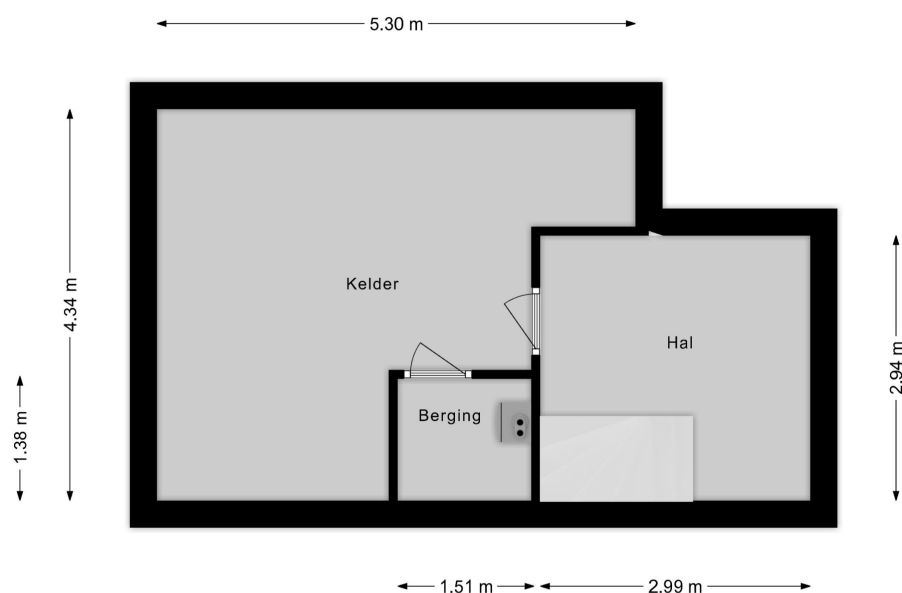


MOLENSTRAAT 7 OSSENDRECHT (1e verdieping)

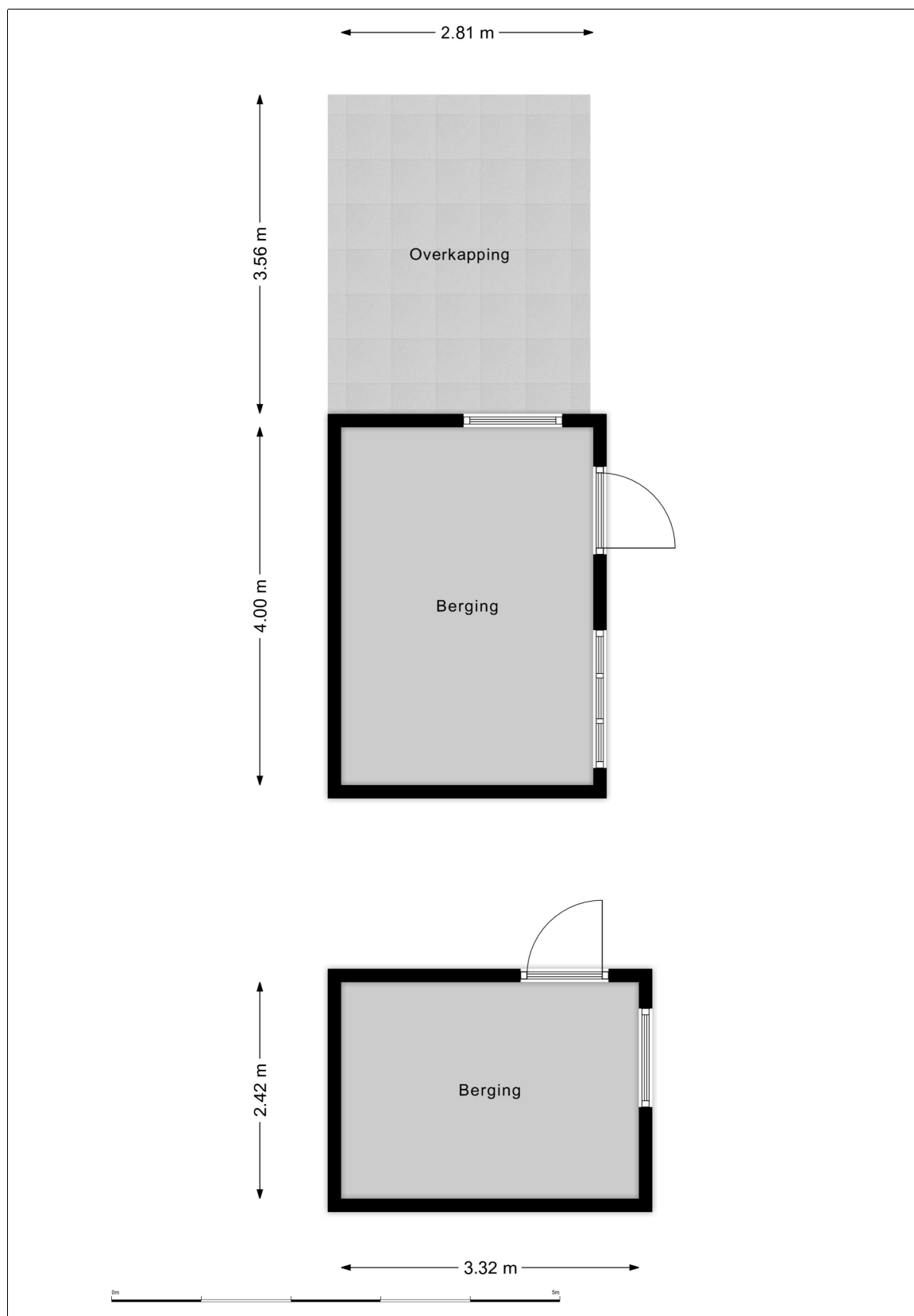
Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



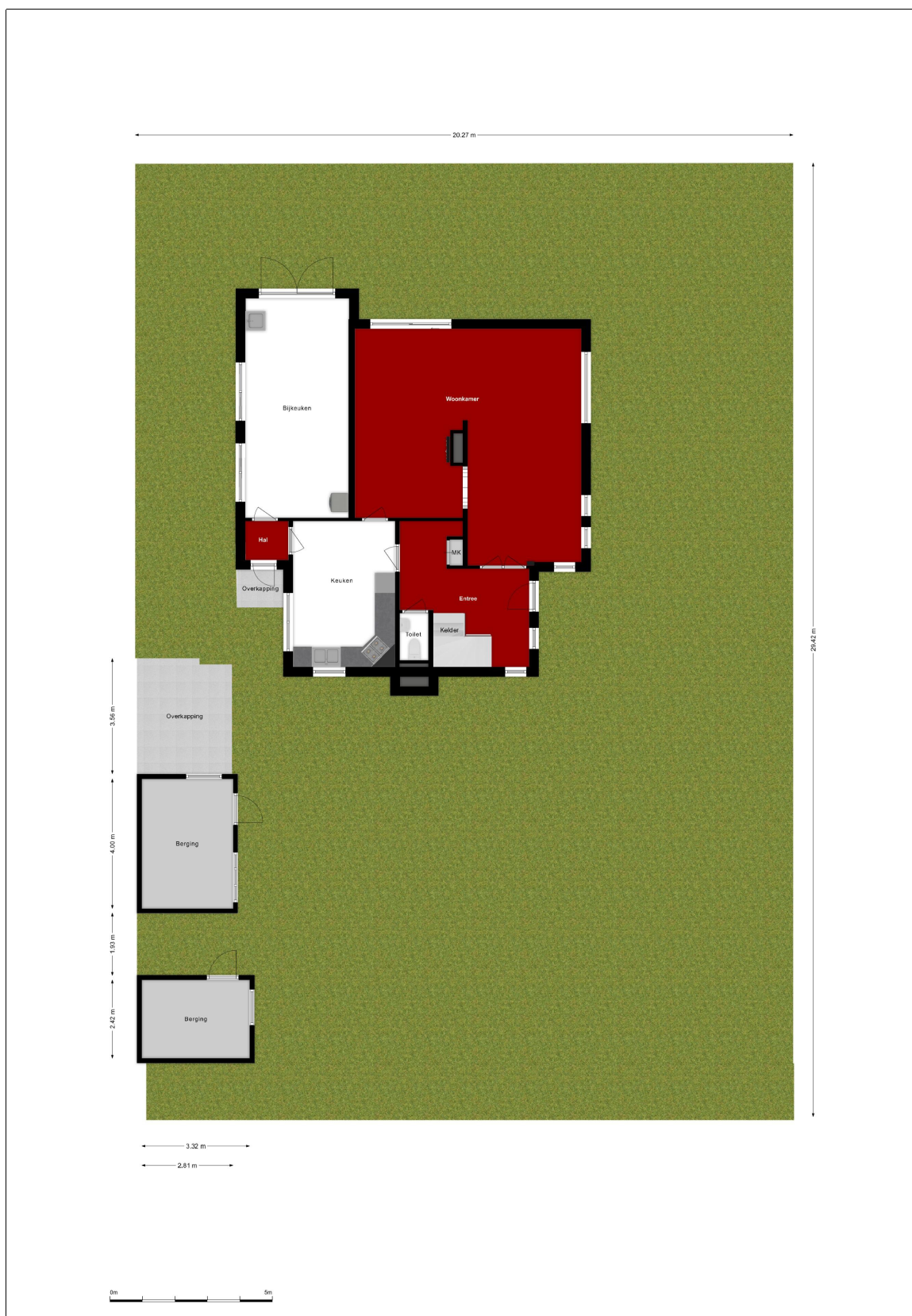
MOLENSTRAAT 7 OSSENDRECHT (Vliering)



MOLENSTRAAT 7 OSSENDRECHT (Kelder)

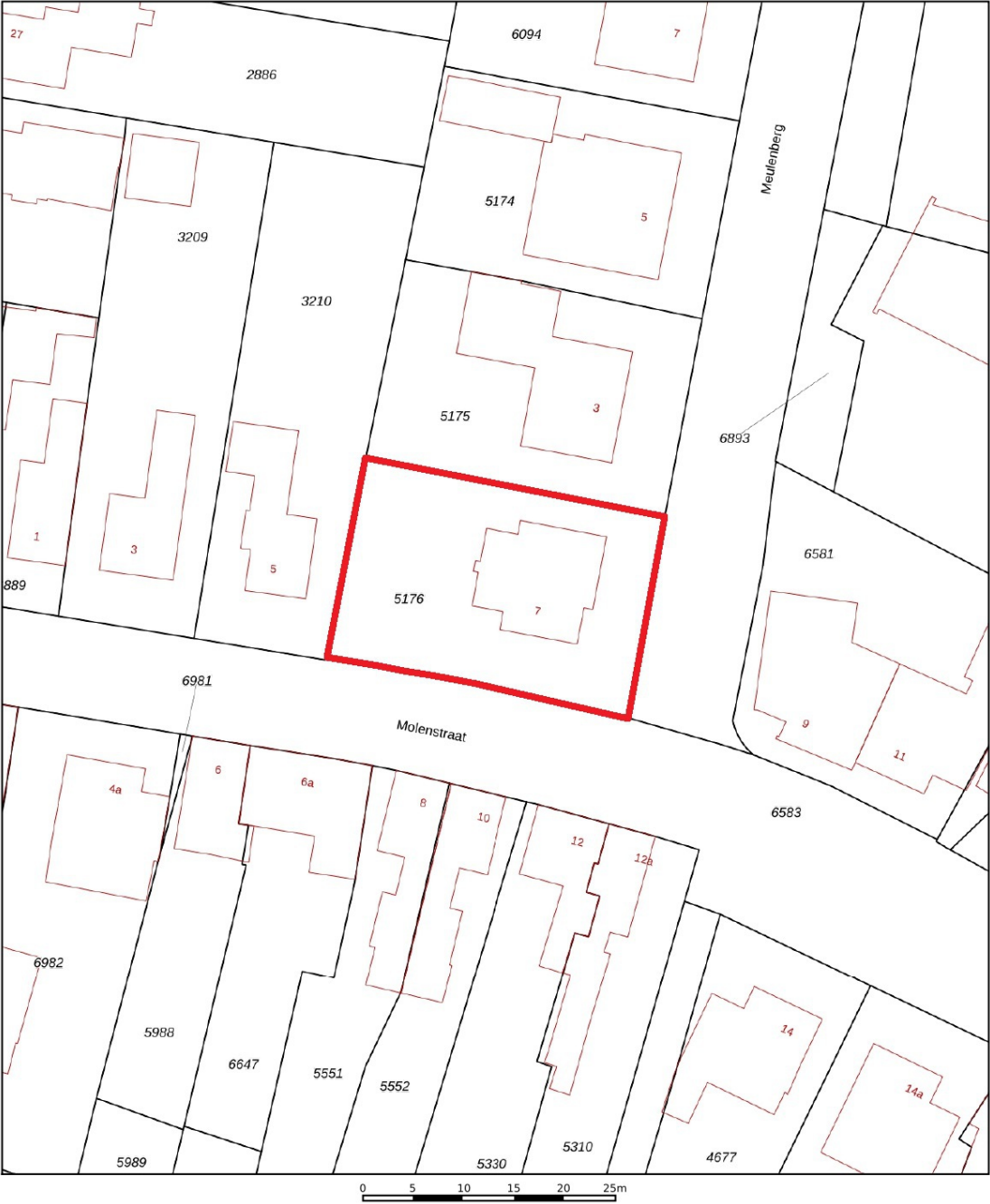


**MOLENSTRAAT 7 OSSENDRECHT
(Bergingen)**



MOLENSTRAAT 7 OSSENDRECHT (Situatie)

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



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 5176

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 april 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.

Kadastrale kaart

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Molenstraat 7, 4641 BA 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:				
- Garagekasten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
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				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
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:



vastgoedcert
gecertificeerd

