

Brochure

**WASSEVENDREEF 86
OSSENDRECHT**



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





Voorzijde met ruime oprit



WASSEVENDREEF 86 TE OSSENDRECHT
Vraagprijs: € 750.000,-- 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

Hal / entree met toilet



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Overloop 1^e verdieping



Overloop met toilet



Slaapkamer 1 met badkamer en suite



Badkamer en suite



Slaapkamer 2 met balkon aan de achterzijde



Slaapkamer 3 met balkon aan de achterzijde



Badkamer 2



Overloop 2^e verdieping



Slaapkamer 4



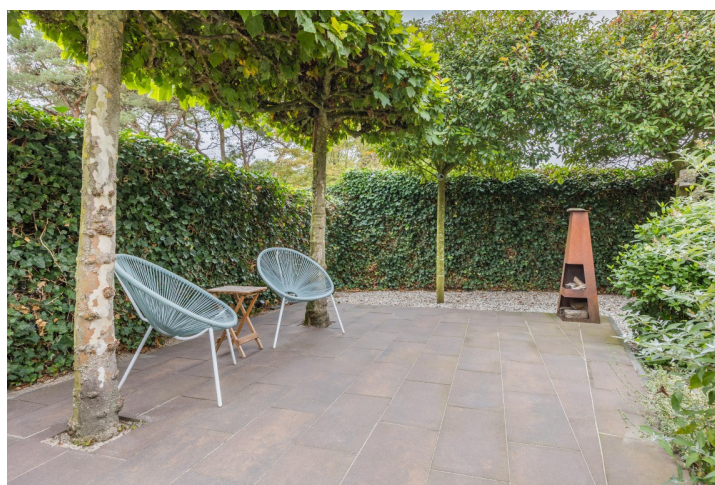
Slaapkamer 5 / werkkamer



Tuin op het zuiden



Tuin



Tuin



Tuinkamer



Garage met vliering



Straatbeeld



**Wat een plaatje, wat een luxe en wat een genot om in te wonen,
deze droom kan zomaar jouw werkelijkheid worden.**

**Deze instapklare, zeer luxe en onder BIJZONDERE ARCHITECTUUR gebouwde
VRIJSTAANDE WONING met tuin op het zuiden zal je zeker fascineren!
Met een GROTE WOONKAMER van 44m² met bijzondere VIDE , heerlijke
WOONKEUKEN van 23m² met veel inbouwapparatuur en KOFFIE-CORNER ,
5 SLAAPKAMERS en 2 BADKAMERS is er ruimte genoeg voor iedereen.
Daarnaast is er ook nog een GROTE GARAGE (28m²), die je ook kunt gebruiken als
werkplaats, met toilet en ZOLDER. Aan de garage is een aangebouwde
werkkamer/kantoor (18m²), welke ook perfect te gebruiken is als mantelzorg-ruimte,
extra slaapkamer of leefruimte voor jongvolwassenen.**

Noemenswaardigheden:

- energielabel A (21-03-2018) (nadien zonnepanelen geplaatst)
- 20 zonnepanelen, opbrengst 2024 6580 kWh
- instapklaar
- achtertuin op het zuiden
- praktijk of kantoor vanuit huis mogelijk
- oprit van circa 18 m lang, geschikt voor meerdere voertuigen
- grote garage met aanpandige tuinkamer/kantoor
- vloerverwarming op begane grond
- domoticsysteem voor keukenapparatuur en verwarming
- warmte terug win systeem
- HR cv-ketel (CW 6) uit 2020
- trappen bekleed in 2025
- badkamer en suite vernieuwd in 2023
- badkamer 2 vernieuwd in 2018
- toiletten (begane grond en 1e verdieping) vernieuwd in 2023
- keuken vernieuwd in 2021
- buitenschilderwerk uitgevoerd in 2020

Begane grond: **Hal;** pvc vloerafwerking, vloerverwarming, spachtelputz wandafwerking, strak stucwerk plafond met inbouwspots, trap naar 1^e verdieping, hardhouten kozijnen, dubbelglas, dubbele deuren naar woonkamer, werkkast, garderobe hoek met vloerverwarmingsgroep (7 stuks), trapkast.
Meterkast; 12 groepen, kookgroep, 4 aardlekschakelaars, krachtstroom, glasvezelaansluiting, gas- en watermeter.
Toilet; zandkleurige tegelvloer, roestkleurige tegelwanden, strak stucwerk plafond, groen hangcloset, handwasbakje, mechanische ventilatie.

Woonkamer (44 m²); pvc vloerafwerking, spachtelputz wandafwerking, strak stucwerk plafond, hardhouten kozijnen, dubbelglas, dubbele openslaande deuren naar de tuin, gashaard, speelse vide, c.a.i., telefoonaansluiting.

Woonkeuken (23 m²); pvc vloer, vloerverwarming, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond, erker, zeer uitgebreide en luxe keukenopstelling met fineer werkbladen, gunmetal spoelbak en kraan, hexagon tegels boven aanrecht, ladeneiland met bar en inbouwstekkerblok, apparatenwand met koffi corner, vele kasten en lades, LeMans hoekkast, Siemens apparatuur,

brede inductiekookplaat, design wasemkap, vaatwasmachine, heteluchtoven, koel-vriescombinatie.

Tuin (316 m²); rondom gelegen, achterzijde op het zuiden, terras met grijze tegelbestrating, plantenborders, boompjes, grint, diverse zitjes en terrassen, achterom/vooringang.

Garage/werkplaats (28 m²); betonvoer, gipsplaten plafond, geïsoleerde spouwmuur, elektra, uitstortgootsteen, tussengroepenkast met 5 groepen, aardlekschakelaar, elektrische segmentdeur, vlizotrap naar zolder.

Toilet; betonvloer, metselwerk wanden, gipsplaten plafond, w.c..

Tuinkamer/kantoor (18 m²); laminaatvloer (versleten), metselwerk wanden, systeemplafond, hardhouten kozijnen, dubbelglas, telefoonaansluiting, verwarming, via c.v.ketel.

1^e verdieping:
(betonvloer)

Overloop; pvc vloer, spachtelputz wandafwerking, spuitwerk plafond, inbouwspots, hardhouten kozijnen, dubbelglas, afsluitbare trap naar 2^e verdieping, vide met leuke doorkijk naar de woonkamer op de begane grond.

Slaapkamer 1 (20 m²); aan voorzijde gelegen, pvc vloerafwerking, spachtelputz wandafwerking, spuitwerk plafond, inbouwspots, hardhouten kozijnen, dubbelglas, barndoor naar badkamer.

Badkamer en suite (6 m²); zandkleurige tegelvloer, vloerverwarming, roestkleurige tegelwanden, spuitwerk plafond, inbouwspots, hardhouten kozijnen, dubbelglas, grote inloopdouche met regendouche (162x100cm), handdouche en drain, badkamermeubel met 2 groene waskommen en inbouwdrain, mechanische ventilatie.

Slaapkamer 2 (10 m²); aan achterzijde gelegen, pvc vloerafwerking, spachtelputz wandafwerking, spuitwerk plafond, hardhouten kozijnen, dubbelglas, deur naar balkon.

Slaapkamer 3 (10 m²); aan achterzijde gelegen, pvc vloerafwerking, spachtelputz wandafwerking, spuitwerk plafond, hardhouten kozijnen, dubbelglas, vaste schuifkastenwand, deur naar balkon.

Badkamer 2 (5 m²); houtprint tegelvloer, houtprint tegelwanden, stucwerk plafond en dakvlak, douchecabine met regendouche, handdouche, drain, foto achterwand, badkamermeubel, handdoekradiator, mechanische ventilatie.

2^e toilet; zandkleurige tegelvloer, roestkleurige tegelwanden, strak stucwerk plafond, groen hangcloset, handwasbakje mechanische ventilatie.

2^e verdieping:
(betonvloer)

Overloop; vinyl vloerafwerking, behangen wanden, spuitwerk plafond, dakkapel, kunststof kozijnen, dubbelglas.

Slaapkamer 4 (14 m²); vinyl vloerafwerking, behangen wanden, spuitwerk plafond en dakvlak, hardhouten kozijnen, dubbelglas, c.a.i.

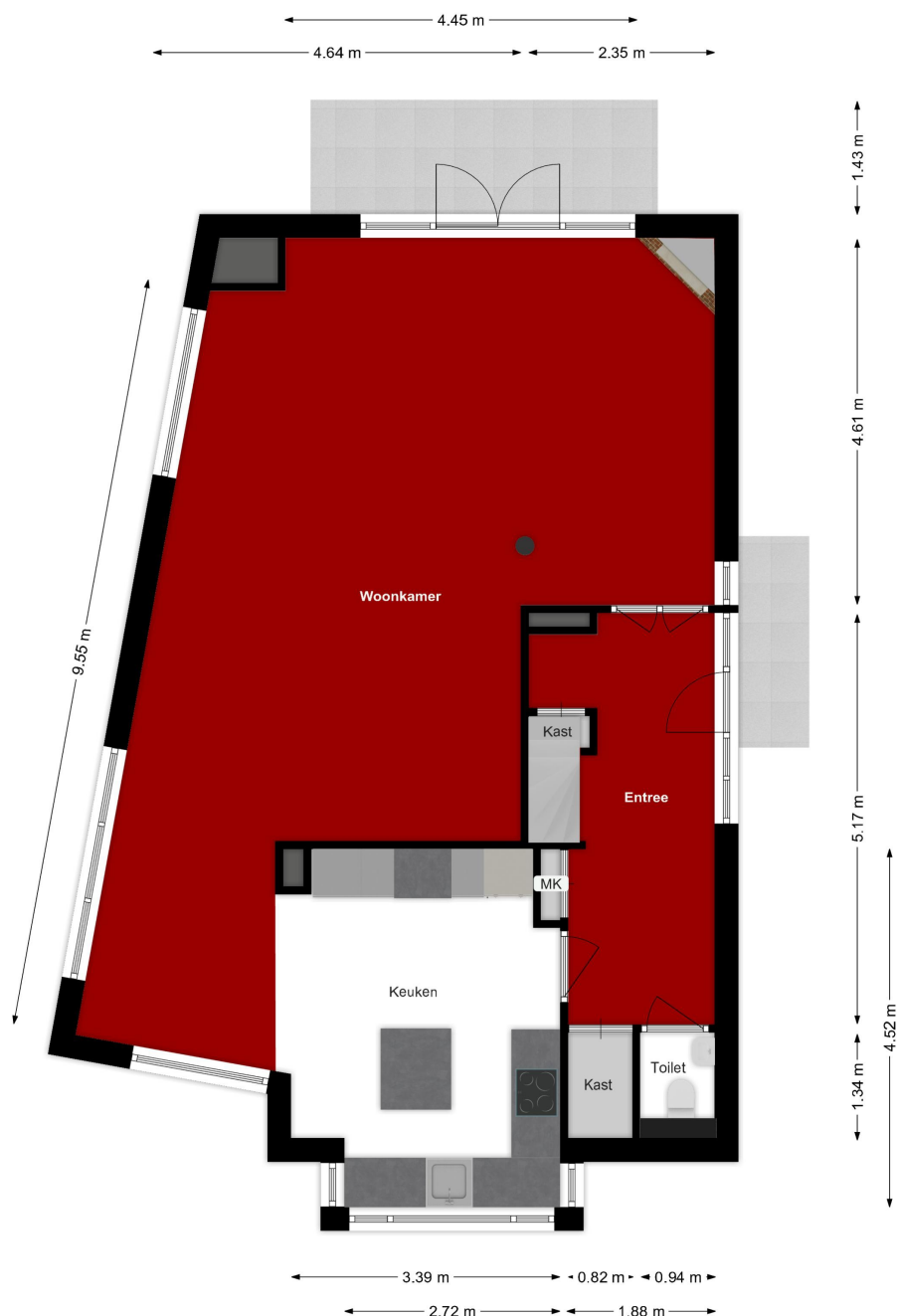
Slaapkamer 5 / werkkamer (14 m²); vinyl vloerafwerking, spuitwerk plafond en dakvlakafwerking, hardhouten kozijnen, dubbelglas, HR c.v. combiketel (Nefit Aqua power plus, CW6, bouwjaar 2020), warmte terugwinsysteem, vlizotrap naar zolder.

Zolder: bergzolder, houten vloer, isolatie dakplaten dakvlakken.
(houten vloer)

Algemeen:

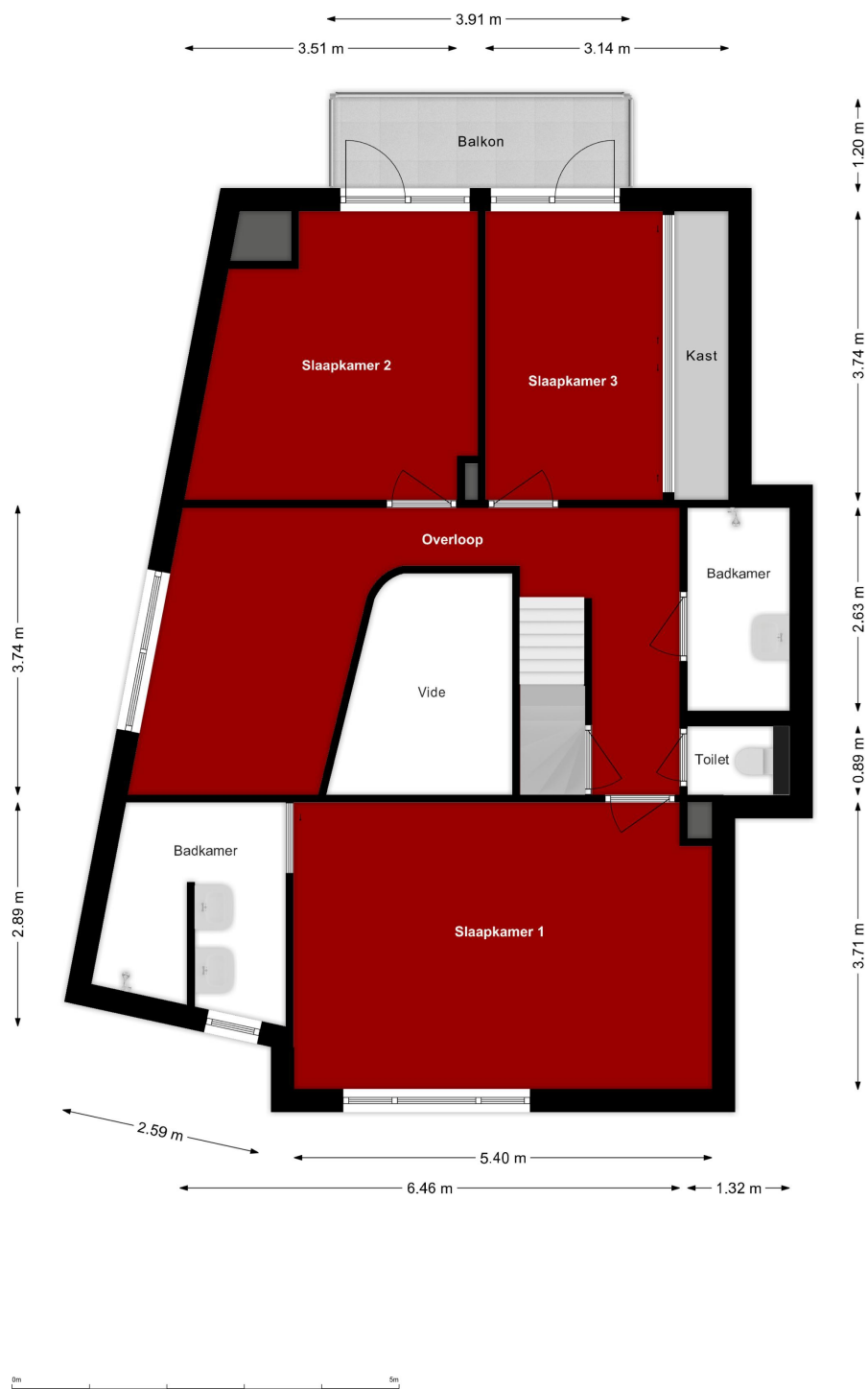
- * Kadastraal bekend: Ossendrecht D 6502
- * Perceelsoppervlak: 505 m²
- * Woning inhoud: Circa 788 m³
- * Woonoppervlak: Circa 189 m²
- * Bouwjaar opstellen: Omstreeks 2003
- * Bouwaard: Traditioneel; betonvloeren, metselwerk spouwgevels, zadeldak met pannen gedekt
- * Isolatie: Muur, dak- en vloerisolatie, dubbelglas
- * Energielabel: A (geldig t/m 21/03/2028)
- * Onderhoud: Binnen : goed
Buiten : goed
- * Gemeentelijke lasten: OZB: € 682,24 /jr
Rioolrechten: € 231,50 /jr
Verontreinigingsheffing: € 212,25 /jr +/- diftar
Waterschapslasten: € 536,73 /jr
- * Erfdienstbaarheden: Geen
- * Vraagprijs: € 750.000,-- 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.**



0m 5m

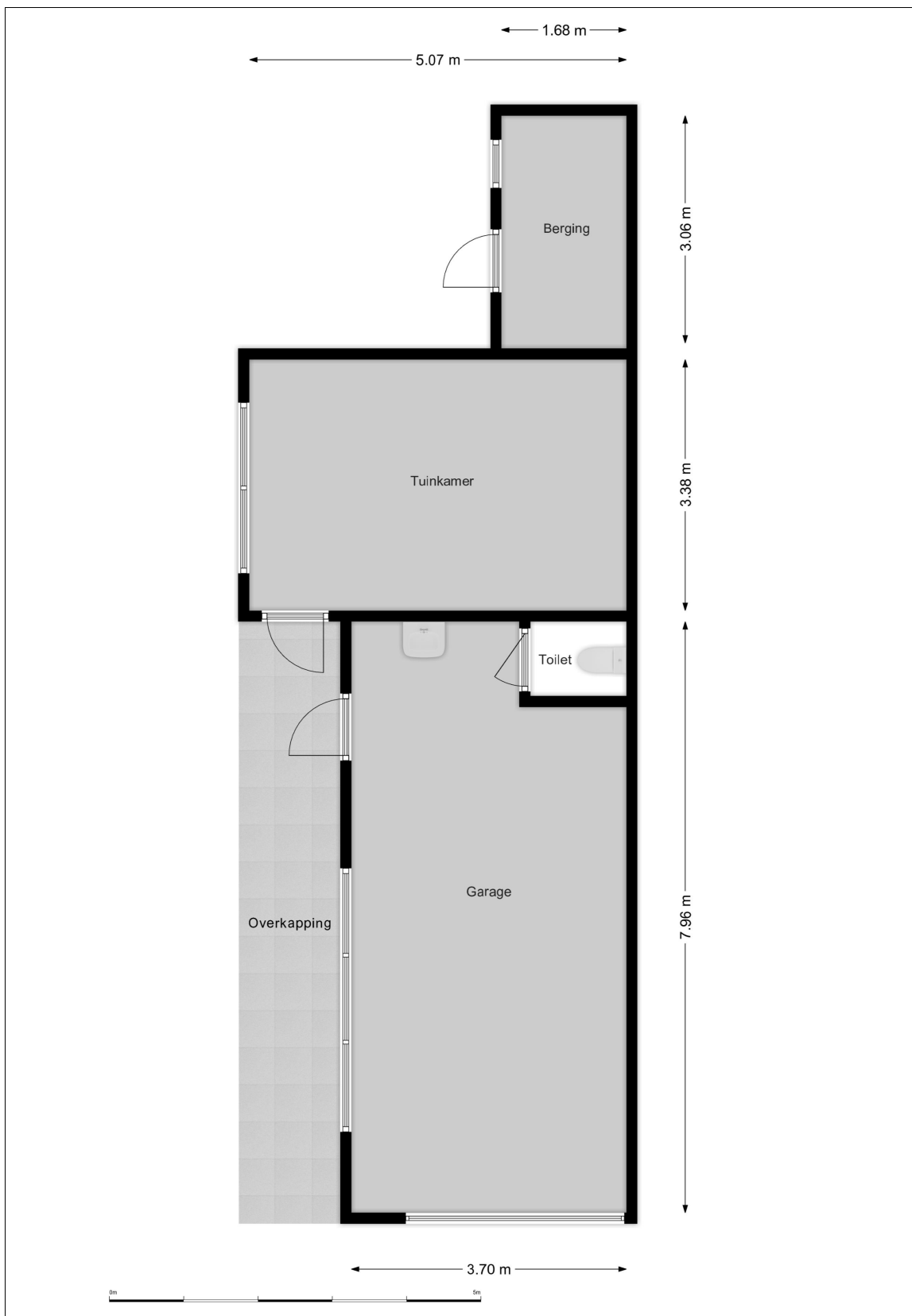
Begane grond



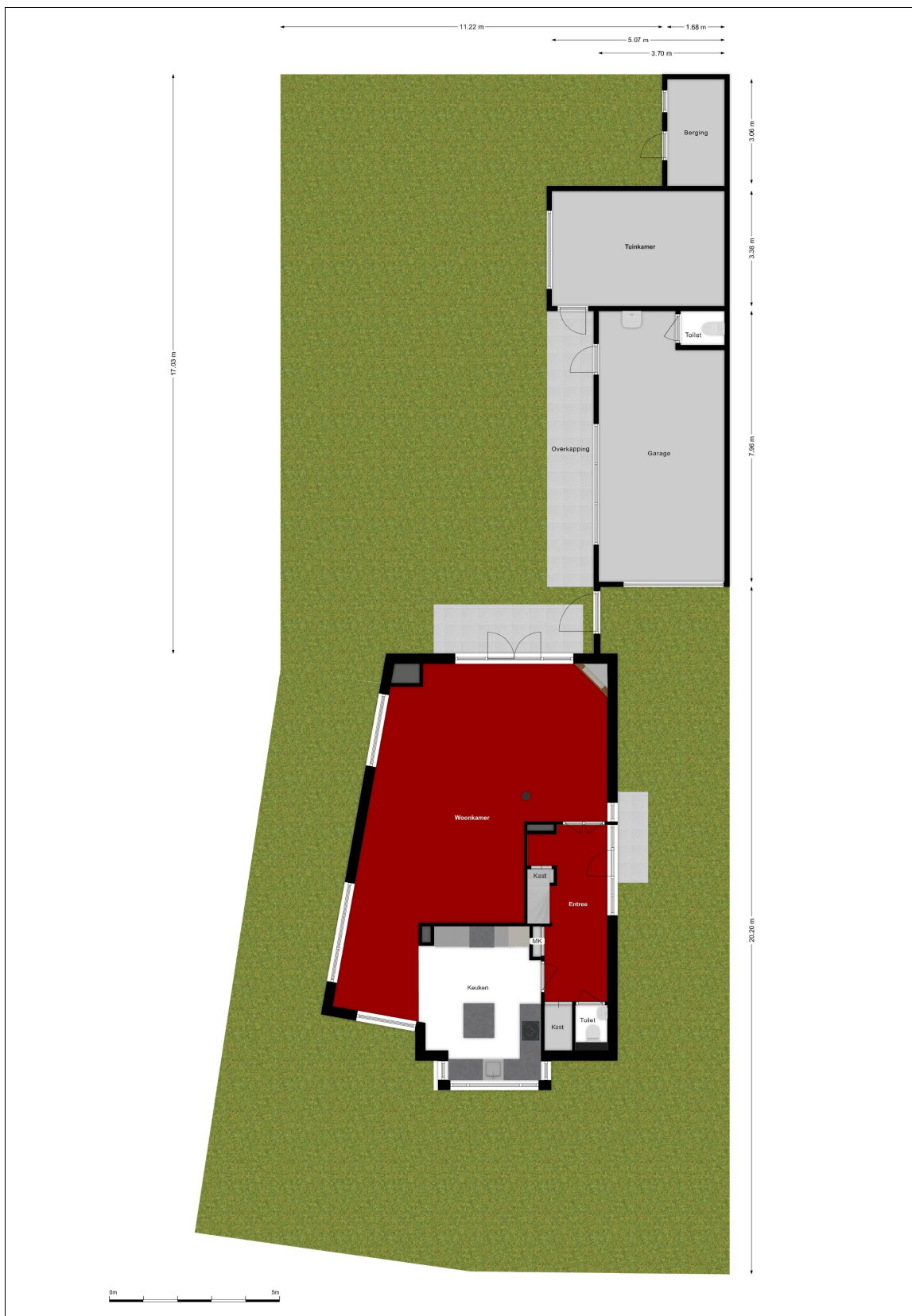
1^e verdieping



2^e verdieping



Garage-tuinkamer



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



Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ossendrecht
Sectie	D
Perceel	6502

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 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.



Kadastrale kaart

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Wassevendreef 86, 4641 DB 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:				
- boekenkast/roomdivider (beneden)	☐	☐	☒	☐
- kledingkasten (m.u.v. grote slaapkamer)	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Luxaflex Duette Shades (beneden verdieping)	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC vloeren en linoleum (zolder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(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	☐	☐	☐	☒
– Heet water boiler (keukenkraan)	☒	☐	☐	☐
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/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alaarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☒	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– WarmTerugWin systeem	☒	☐	☐	☐
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

