



Ossendrecht

Dorpsstraat 18



**Centraal gelegen karakteristiek halfvrijstaand herenhuis
met twee garages, zwembad en 637 m² grond**



Beschrijving



Het karakteristieke halfvrijstaande herenhuis met twee garages, zwembad en 637 m² grond is centraal gelegen in het dorp Ossendrecht. Het herenhuis is verrassend ruim.

De diverse kleinschalige voorzieningen van Ossendrecht, waaronder sportaccommodaties, huisartsenpraktijk, 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 het herenhuis is omstreeks 1901. Het herenhuis heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond), gedeeltelijk houten (begane grond, eerste en tweede verdieping) vloeren, stenen buitengevels, zadeldak gedekt met pannen (vernieuwd in 2005) en plat dak met bitumineuze dakbedekking. Het herenhuis is gedeeltelijk voorzien van vloer- en muurisolatie, volledig voorzien van dakisolatie en voor het merendeel voorzien van houten en kunststof kozijnen met HR en HR++ beglazing en heeft een energielabel C.

Het herenhuis heeft een inhoud van circa 850 m³ en een woonoppervlakte van circa 220 m².

Het halfvrijstaande herenhuis wordt gekenmerkt door de ruime opzet, de lichte, ruime en sfeervolle woonkamer-en-suite met authentieke schuifdeuren en openslaande tuindeuren, de dichte woonkeuken met lichte keukeninrichting in hoek- en rechte opstelling, de praktische bijkeuken en kelder, de doucheruimte op de begane grond en badkamer op de eerste verdieping, de drie slaapkamers op de eerste verdieping en mogelijkheid om meerdere slaapkamers te realiseren op de tweede verdieping, de twee garages met daarvoor een ruime oprit (ideaal voor hobby, beroep en/ of bedrijf), de ruime en sfeervolle achtertuin met verwarmd buitenzwembad en de centrale ligging.

Indeling



Begane grond: de **fraaie entree** aan de voorzijde van het herenhuis heeft een authentieke tegelvloer, lambrisering/ stucwerk wanden en stucwerk plafond met sierlijsten en biedt toegang tot de **meterkast met garderobe** (8 groepen, 2 aardlekschakelaars), de woonkamer-en-suite en de hal.



De **hal** heeft een authentieke tegelvloer, lambrisering/ stucwerk wanden en stucwerk plafond met sierlijsten en biedt toegang tot de woonkamer-en-suite, het achterportaal en de trapopgang naar de eerste verdieping.

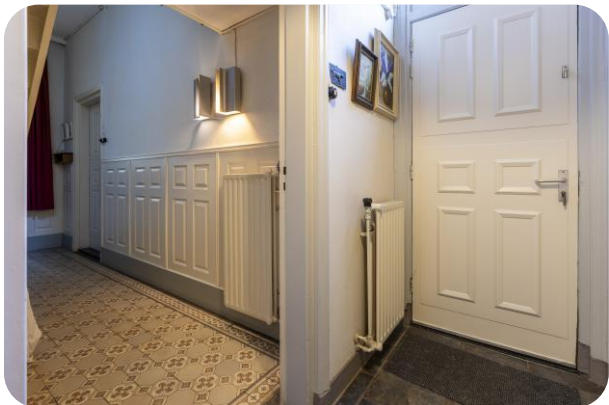
De **lichte, ruime en sfeervolle woonkamer-en-suite** (circa 45,5 m², plafondhoogte circa 3,30 meter) heeft een eikenhouten vloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond met sierlijsten, **marmere schouw met houtkachel**, **marmere sierschouw met gasaansluiting**, **authentieke schuifdeuren met aan beide zijden inbouwkasten** en **dubbele openslaande tuindeuren** naar het terras en de achtertuin.







Het **achterportaal** heeft een tegelvloer, stucwerk wanden en panelen plafond en biedt toegang tot de toiletruimte, de woonkeuken en het terras en de achtertuin.



De **toiletruimte** heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk glasvezelbehang wanden, glasvezelbehang plafond en mechanische ventilatie en is ingericht met een hangtoilet en meubel met fonteyntje.

De **woonkeuken** (circa 14 m²) heeft een tegelvloer met gedeeltelijk elektrische vloerverwarming, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk glasvezelbehang wanden en kunststof panelen plafond. De woonkeuken is voorzien van een **lichte keukeninrichting in hoek- en rechte opstelling** met composiet aanrechtblad, anderhalve spoelbak, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. De woonkeuken biedt toegang tot de kelder, de doucheruimte en de bijkeuken.



De **praktische kelder** (circa 10 m², stahoogte circa 1,78 meter) is bereikbaar middels een wenteltrap en heeft een plavuizen vloer, betegelde wanden en gewelfd plafond.



De **doucheruimte** (circa 1,75 m²) is voorzien van een tegelvloer, betegelde wanden, glasvezelbehang plafond, mechanische ventilatie en designradiator.

De **praktische bijkeuken** (circa 10 m²) aan de achterzijde van het herenhuis heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk stucwerk wanden en stucwerk plafond, is voorzien van een aanrechtblad met daaronder de aansluitingen voor de wasmachine en droger en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een (extra) koel- en/ of vrieskast. In de bijkeuken is een geiser opgesteld (Vaillant). De bijkeuken biedt toegang tot het terras en de achtertuin.

Eerste verdieping: middels een **fraaie bordestrap** is de overloop bereikbaar. De **overloop** heeft een houten vloer, stucwerk wanden en houten plafond en biedt toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de gesloten trapopgang naar de tweede verdieping.



De **eerste slaapkamer** (ruim 15 m²) aan de voorzijde van het herenhuis is voorzien van vloerbedekking, stucwerk wanden, houten plafond, sierschouw en wastafel.



De **tweede slaapkamer** (circa 8 m²) aan de voorzijde van het herenhuis is voorzien van vloerbedekking, stucwerk wanden en licht houten plafond en is momenteel in gebruik als inloopkast.





De **derde slaapkamer** (circa 14,5 m²) aan de achterzijde van het herenhuis heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden, houten plafond en **kastenwand met schuifdeuren**. De derde slaapkamer biedt eveneens toegang tot de badkamer.

De **badkamer** (ruim 8 m²) heeft een tegelvloer met elektrische vloerverwarming, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk stucwerk wanden en houten plafond en is ingericht met een badkamermeubel met wastafel, ligbad met jetstreams, hangtoilet en bidet.



Tweede verdieping: de **riante zolderruimte** (circa 56 m², nokhoogte circa 4,85 meter) heeft een houten vloer, stucwerk wanden, de dakconstructie in het zicht, kastenwand met schuifdeuren, **wastafel**, **Velux dakraam** en **dakkapel**. Op de zolderruimte is de CV-installatie (Vaillant, bouwjaar 2015) opgesteld. De zolderruimte biedt volop mogelijkheden om extra slaapkamers te realiseren.





Twee garages



Aan de achterzijde van de tuin zijn de twee garages gesitueerd. Voor de beide garages is een **ruime oprit** aanwezig, welke te bereiken is via het Van Tilburg pad.

De **ruime eerste garage** (circa 50 m², circa 8,60 x 5,80 meter) heeft een traditionele bouwconstructie, betonnen vloer, stenen gevels en zadeldak gedekt met golfplaten (vernieuwd omstreeks 2011). De garage is voorzien van elektriciteit en een aparte technische ruimte ten behoeve van het zwembad. De garage is bereikbaar middels een elektrische kanteldeur en loopdeur in de achtertuin. De **technische ruimte ten behoeve van het zwembad** is tevens vanuit de achtertuin bereikbaar. In deze ruimte is de **filterinstallatie** (vernieuwd in 2025) opgesteld.



De **tweede garage** (circa 17,5 m², circa 5,85 x 3,02 meter) heeft een vloer met sierbestrating, stenen gevels en plat dak met bitumineuze dakbedekking. De garage is voorzien van elektriciteit en bereikbaar middels dubbele openslaande deuren en een loopdeur in de achtertuin.

De twee garages bieden volop mogelijkheden voor een hobby, dan wel beroep/ bedrijf aan huis.

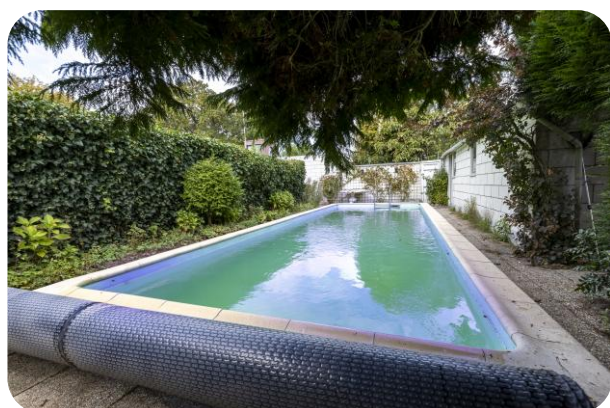
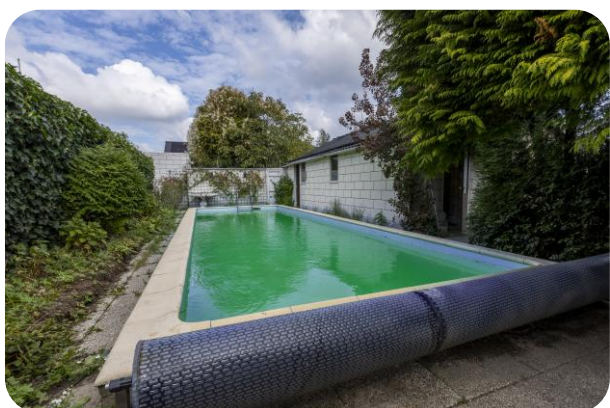
Tuin en verdere inrichting

De ruime en sfeervolle achtertuin is voorzien van een ruim terras met **elektrisch zonnescher**m (circa 18,5 m²) aansluitend aan de woonkamer en woonkeuken, sierbestrating, gazon, plantenborders, buitenkraan, houten berging aansluitend aan het herenhuis, houtopslag, verwarmd buitenzwembad en achterom aan de zijkant van het herenhuis en de achterzijde van de tuin.





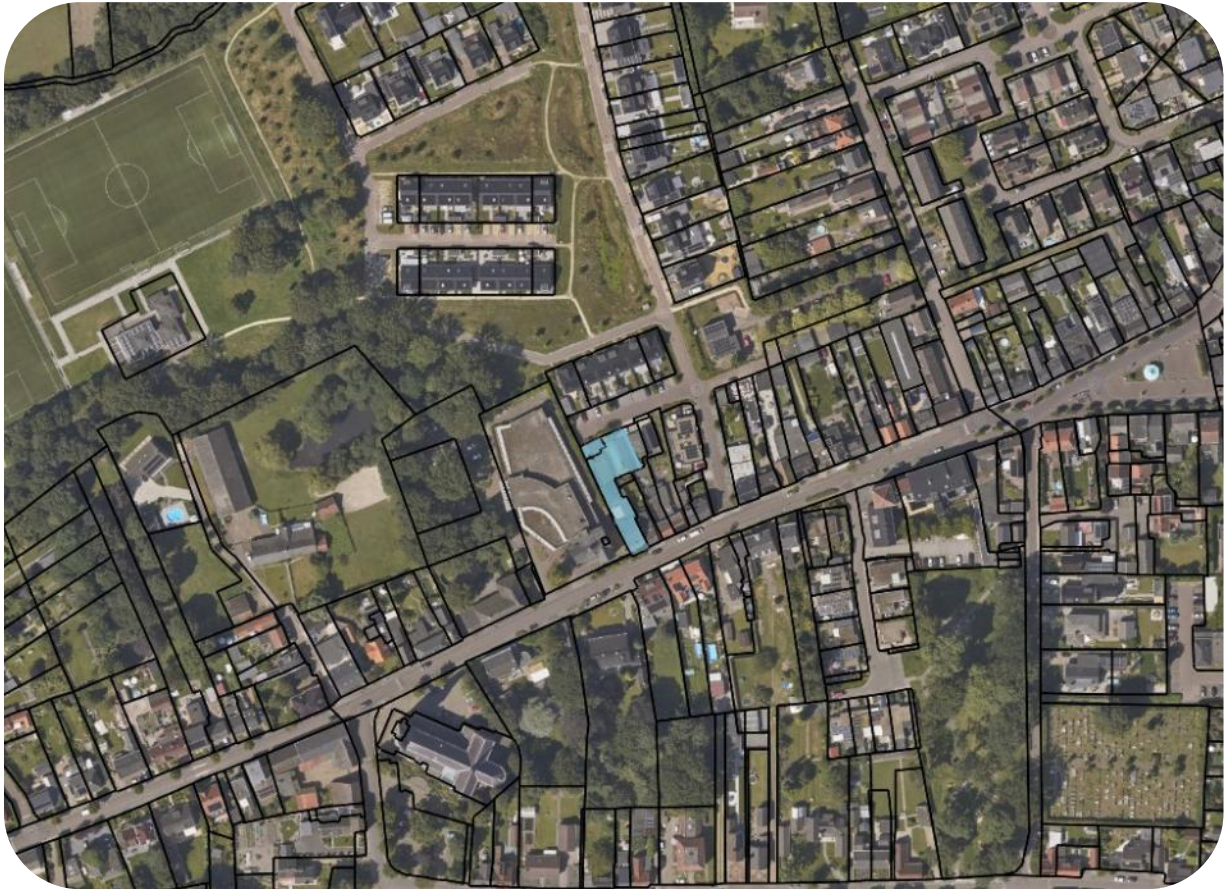
Het **verwarmde buitenzwembad** (bouwjaar omstreeks 1975) heeft een oppervlakte van circa 40 m² (circa 10 x 4 meter) en een diepte van circa 1,50 meter. Het zwembad kan verwarmd worden middels de 7 zonnecollectoren die gelegen zijn op het zadeldak van de eerste garage.





Bijzonderheden

- ⊞ Gunstig gelegen en verrassend ruim karakteristiek halfvrijstaand herenhuis;
- ⊞ Lichte, ruime en sfeervolle woonkamer-en-suite met schouw met houtkachel, sierschouw, authentieke schuifdeuren en dubbele openslaande tuindeuren naar het terras en de achtertuin;
- ⊞ Woonkeuken met lichte keukeninrichting in hoek- en rechte opstelling;
- ⊞ Praktische kelder en bijkeuken;
- ⊞ Doucheruimte op de begane grond en badkamer op de eerste verdieping met badkamermeubel, ligbad met jetstreams, bidet en tweede toilet;
- ⊞ Op de eerste verdieping zijn de drie slaapkamers aanwezig;
- ⊞ De riante zolderruimte biedt volop mogelijkheden, waaronder het realiseren van extra slaapkamers;
- ⊞ Het herenhuis is gedeeltelijk voorzien van vloer- en muurisolatie, volledig voorzien van dakisolatie en voor het merendeel voorzien van houten en kunststof kozijnen met HR en HR++ beglazing. De kunststof kozijnen zijn aanwezig op de eerste en tweede verdieping;
- ⊞ Er zijn 4 stuks zonnepanelen geïnstalleerd;
- ⊞ Het herenhuis heeft een recent definitief energielabel C;
- ⊞ Het herenhuis is voor het merendeel voorzien van rolluiken (handmatige en elektrische bediening);
- ⊞ Het herenhuis is voorzien van een glasvezelaansluiting;
- ⊞ Aan de achterzijde van de tuin zijn de twee garages aanwezig (circa 50 en 17,5 m²) met daarvoor een ruime oprit. De garages bieden volop mogelijkheden voor een hobby, danwel beroep/ bedrijf aan huis;
- ⊞ Ruime en sfeervolle achtertuin met ruim terras met elektrisch zonnescherf (circa 18,5 m²) aansluitend aan de woonkamer en woonkeuken, sierbestrating, gazon, plantenborders, buitenkraan, houten berging aansluitend aan het herenhuis, houtopslag en verwarmd buitenzwembad;
- ⊞ Centrale ligging, nabij voorzieningen en uitvalswegen;
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van het herenhuis is een bezichtiging aan te bevelen!



Tot slot

Aanvaarding: In overleg
Vraagprijs: € 599.000,00 kosten koper

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

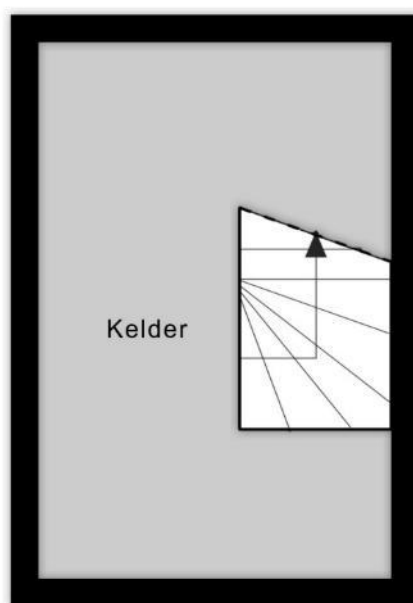
Ilse Vastgoed
O.L.V. ter Duinenlaan 133
4641 HD Ossendrecht
T. 0164 – 65 28 23
I. www.ilsevastgoed.nl
E. info@ilsevastgoed.nl

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.





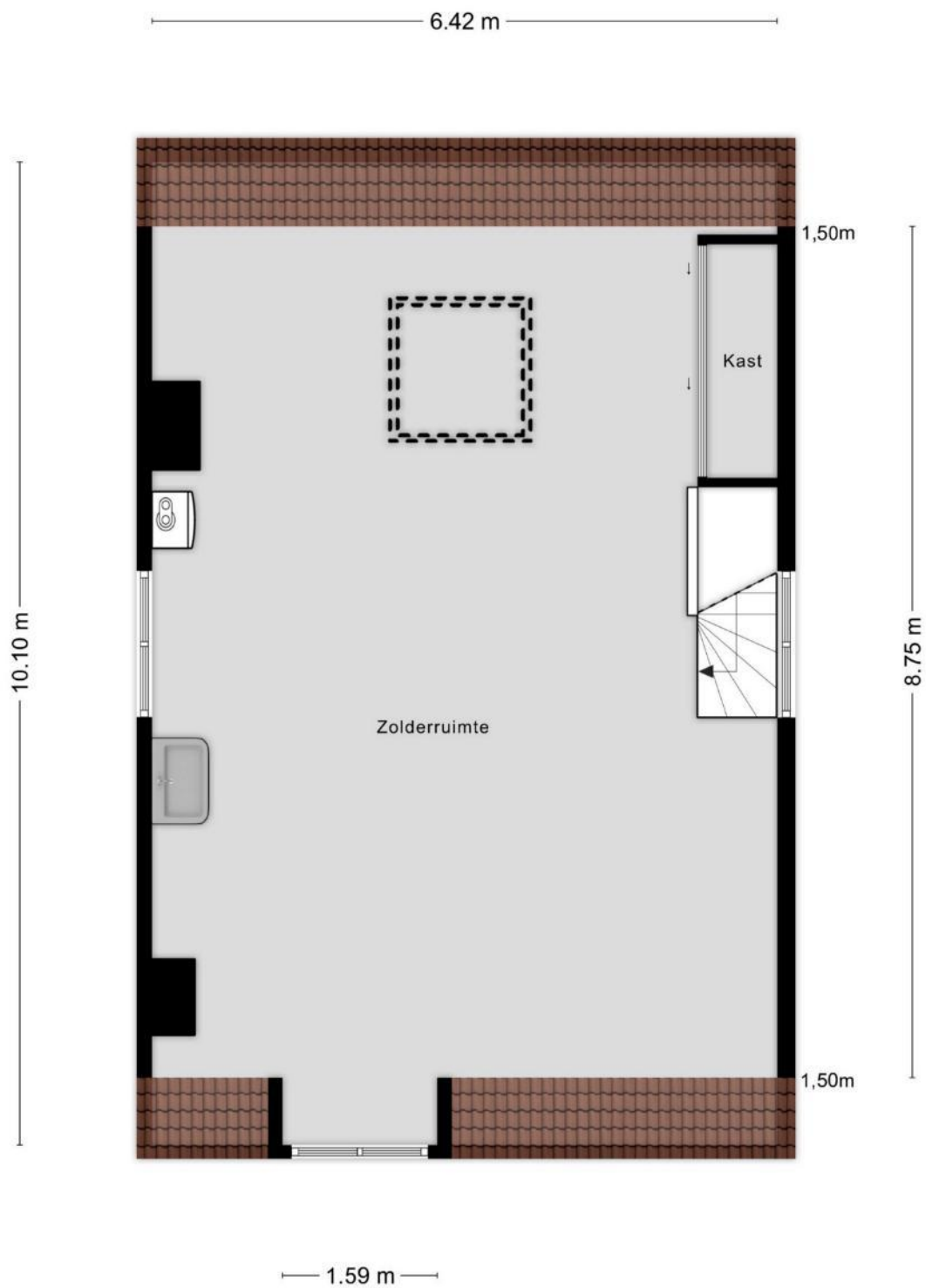
2.54 m

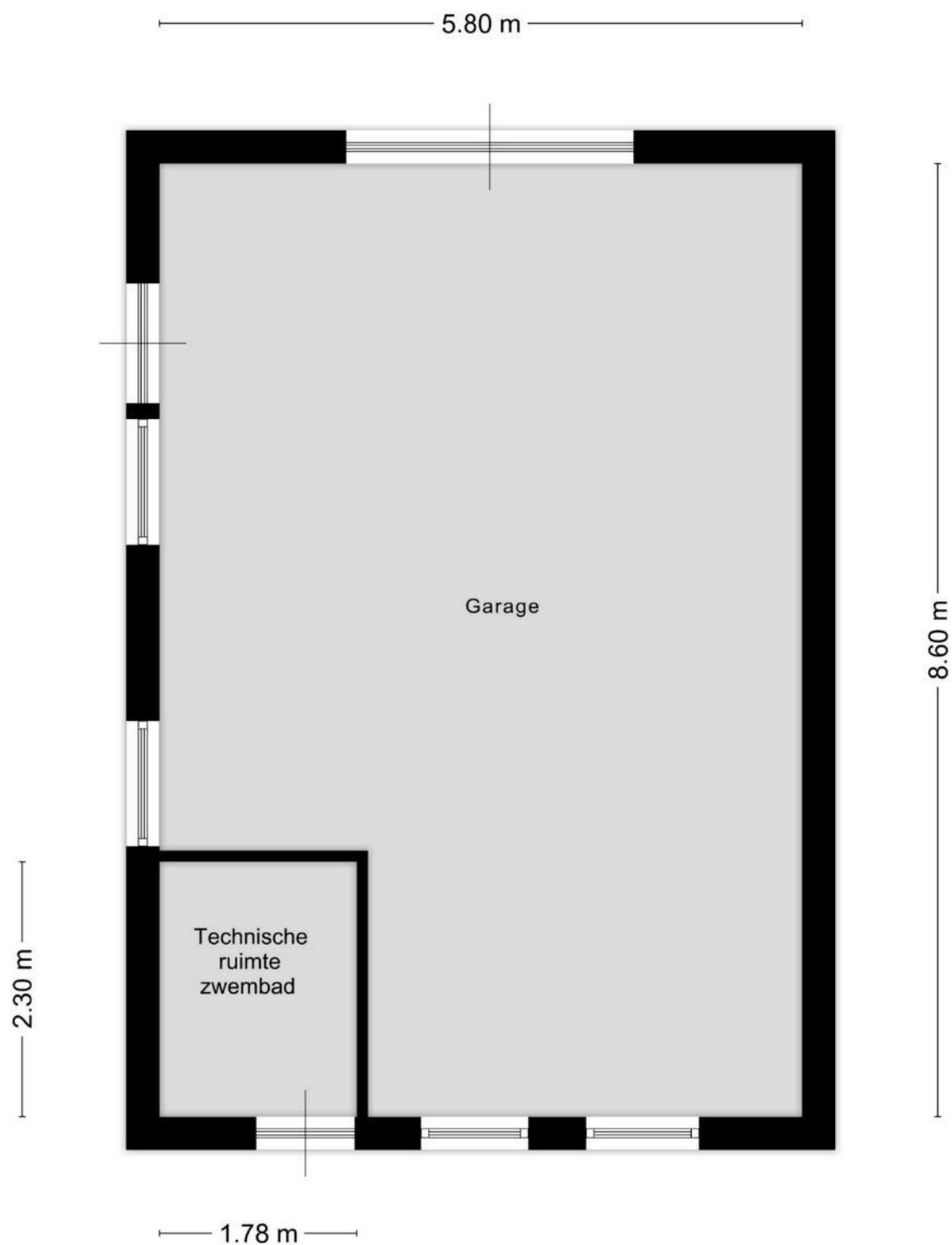


3.86 m

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



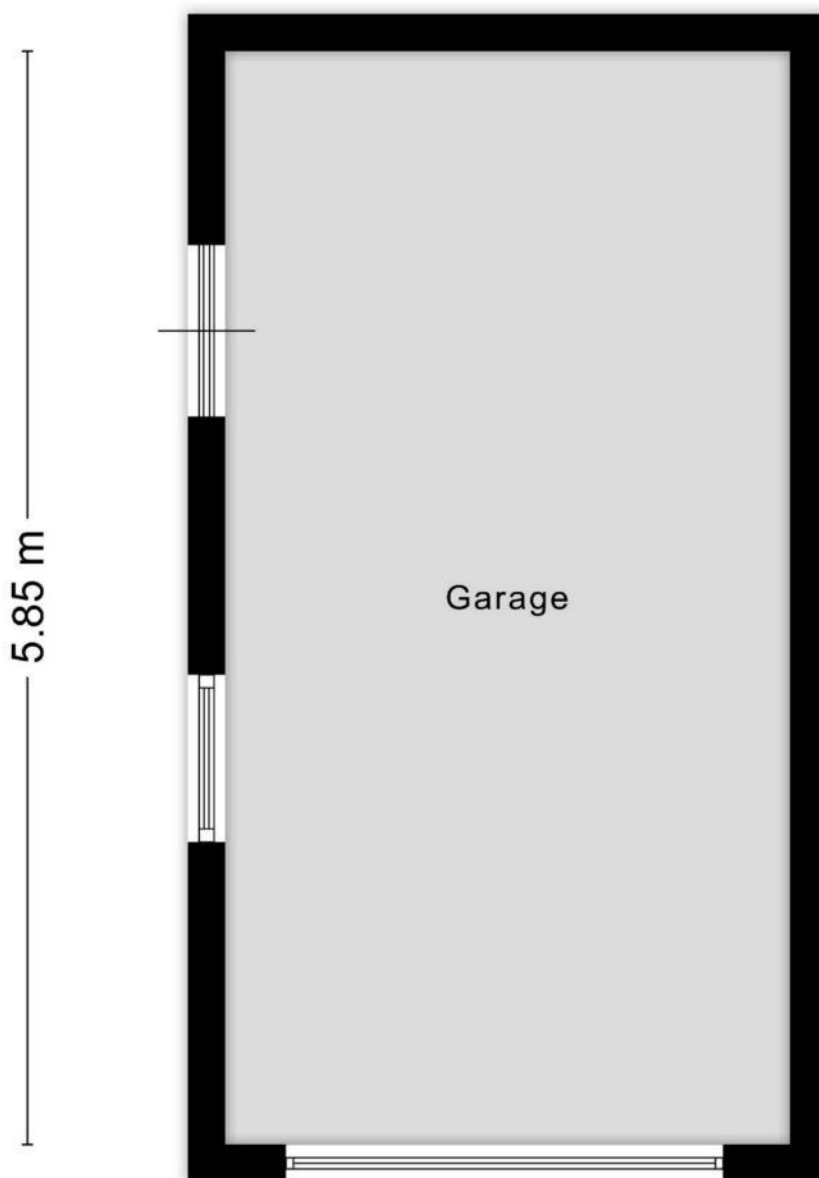




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



3.02 m



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

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



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.