

Brochure

**KONINGIN WILHEMINASTRAAT 18
OSSENDRECHT**



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





KONINGIN WILHEMINASTRAAT 18 TE OSSENDRECHT
Vraagprijs: € 274.000,-- k.k.

Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Hal met toilet en toegang tot badkamer en tuin



Badkamer



Berging



Overloop



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Zolder



Tuin



Tuin



Straatbeeld



Wij heten je welkom in deze leuke en BETAALBARE STARTERSWONING met een grote ACHTERTUIN van 177m² met vooringang.

Naast de WOONKAMER en HALF-OPEN KEUKEN biedt de woning ruimte aan een BADKAMER op de begane grond en 2 SLAAPKAMERS op de 1^e verdieping. De vliering bereik je middels de vlizotrap (vaste trap mogelijk) en biedt veel bergruimte. Hier bestaat zelfs de mogelijkheid voor nog een extra slaapkamer . De aangebouwde STENEN BERGING is ruim. Kortom een heerlijk starterswoning!

Noemenswaardigheden:

- diepe achtertuin 32m
- geheel voorzien van hardhouten kozijnen en dubbelglas
- nette badkamer op de begane grond
- aangebouwde berging
- ruime zolder
- in het centrum nabij winkels en horeca
- medisch centrum, basisschool, kinderopvang en bibliotheek op loopafstand
- genieten van de natuur in de nabij gelegen bossen
- middelbare school op 10 fietsminuten
- bushalte op loopafstand

Begane grond: **Entree hal;** tapijt vloerafwerking, stucwerk wanden, gipsplaten plafond, hardhouten kozijnen, dubbelglas.

Meterkast; nieuwe automaten, 7 groepen, 2 aardlekschakelaars, watermeter, glasvezel.

Woonkamer (34 m²); laminaatvloer, behangen wanden, gipsplaten plafond, hardhouten kozijnen, dubbelglas, schouw met sierhaard, trapkast met watermeter.

Half-open keuken (11 m²); laminaatvloer, gipsplaten plafond, fineer opstelling met fineer werkblad, rvs spoelbak, gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, combi-oven, koel-vriescombinatie, hardhouten kozijnen, dubbelglas.

Portaal; tegelvloer, stucwerk wanden, gipsplaten plafond, hardhouten kozijnen, dubbelglas, deur naar tuin.

Toilet; tegelvloer, tegelwanden, gipsplaten plafond, hardhouten kozijn, w.c., handwasbakje.

Badkamer (4 m²); tegelvloer, tegelwanden, gipsplaten plafond, ligbad met douchegarnituur, badkamermeubel, wastafel, elektrische ventilatie.

Achtertuin (177m²); op het oosten gelegen, sierbestrating, plantenborders, hagen, betonplaten schutting, vooringang.

Aangebouwde berging (9 m²); betonvloer, metselwerk wanden, gipsplaten plafond, hardhouten kozijnen, enkelglas, keukenblokje, wasmachineaansluiting, c.v. combiketel (Remeha Avanta, bouwjaar 2010).

1^e verdieping: **Overloop;** tapijt vloerafwerking, behangen wanden, gipsplaten plafond, (houten vloer) hardhouten kozijnen, dubbelglas, vlizo naar zolder.

Slaapkamer 1 (19 m²); aan achterzijde gelegen, tapijt vloerafwerking, behangen wanden, metselwerk wand, gipsplaten plafond, hardhouten kozijnen, dubbelglas.

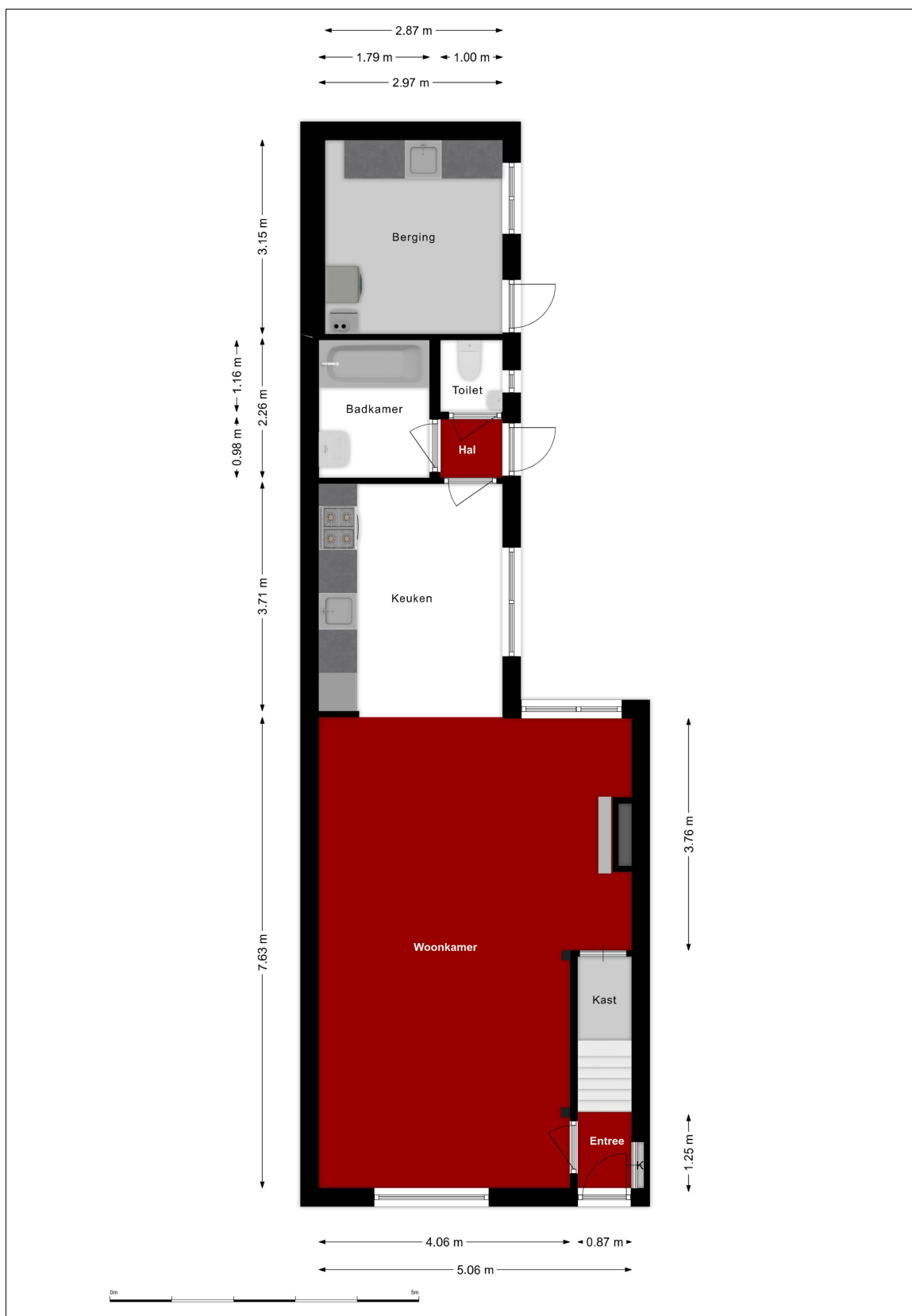
Slaapkamer 2 (12 m²); aan voorzijde gelegen, tapijt vloerafwerking, behangen en gesausde wanden, gipsplaten plafond, hardhouten kozijnen, dubbelglas.

Zolder: stucwerk topgevels, geïsoleerd dakbeschot.
(houten vloer)

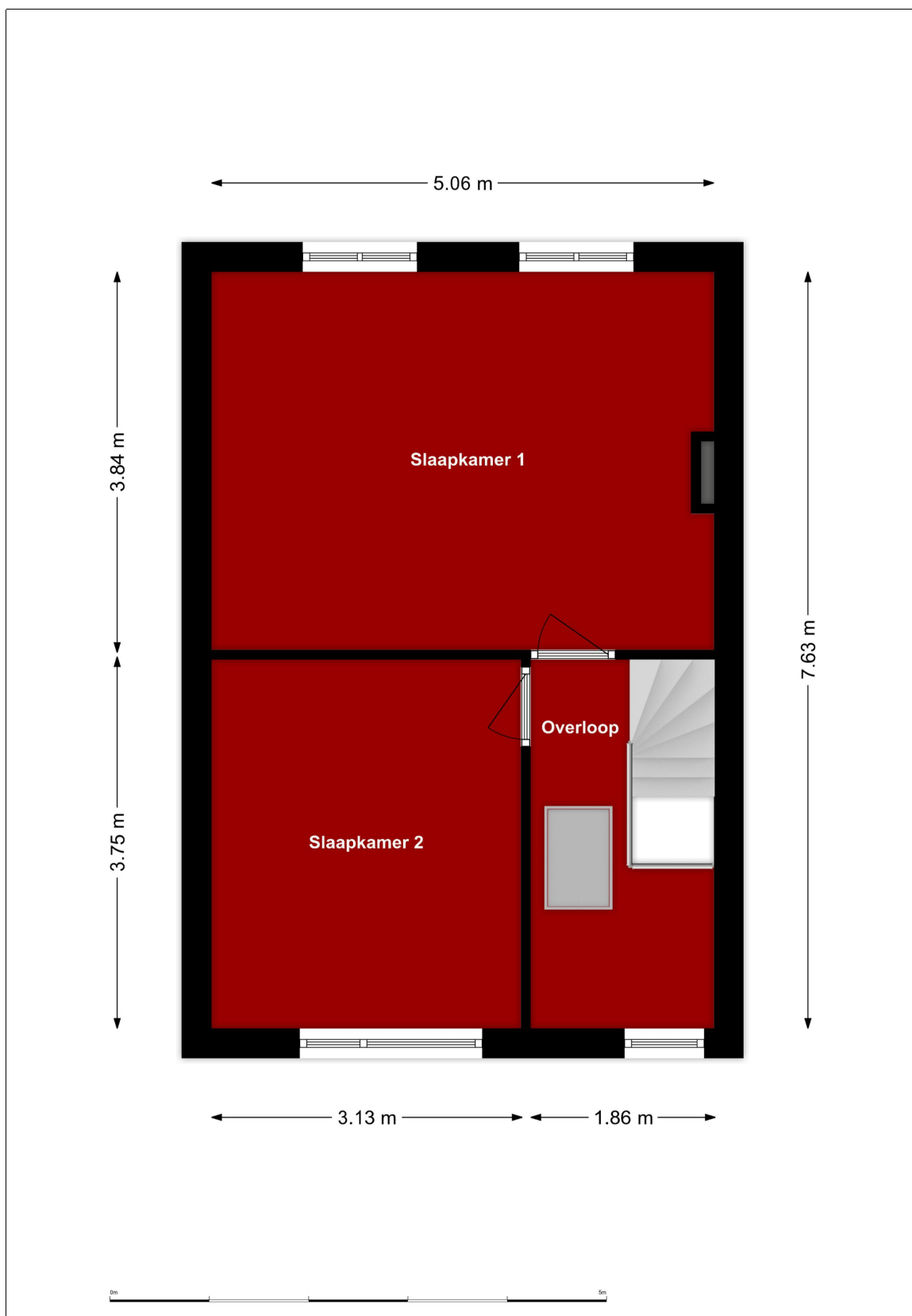
Algemeen:

* Kadastraal bekend:	Ossendrecht D7322
* Perceelsoppervlak:	260 m ²
* Woning inhoud:	Circa 445 m ³
* Woonoppervlak:	Circa 95 m ²
* Bouwjaar opstallen:	Omstreeks 1900 (volgens gemeente), nadien (in de jaren 80) herbouwd (volgens verkoper).
* Bouwaard:	Traditioneel; betonnen en houten vloeren, spouwgevels, met pannen gedekt zadeldak, platte daken van de aanbouw met bitumineuze dakbedekking.
* Isolatie:	Dakisolatie (behalve platdak), dubbelglas.
* Energielabel:	D (geldig t/m 05/11/2035)
* Onderhoud:	Binnen : goed Buiten : goed
* Gemeentelijke lasten:	OZB: € 268,32 /jr Rioolrechten: € 85,66 /jr Verontreinigingsheffing: € 212,25 /jr +/- diftar
* Erfdienstbaarheden:	Recht van uitweg via pad met poort tussen nr 16 en 18.
* Vraagprijs:	€ 274.000,-- k.k.
* Oplevering:	In overleg

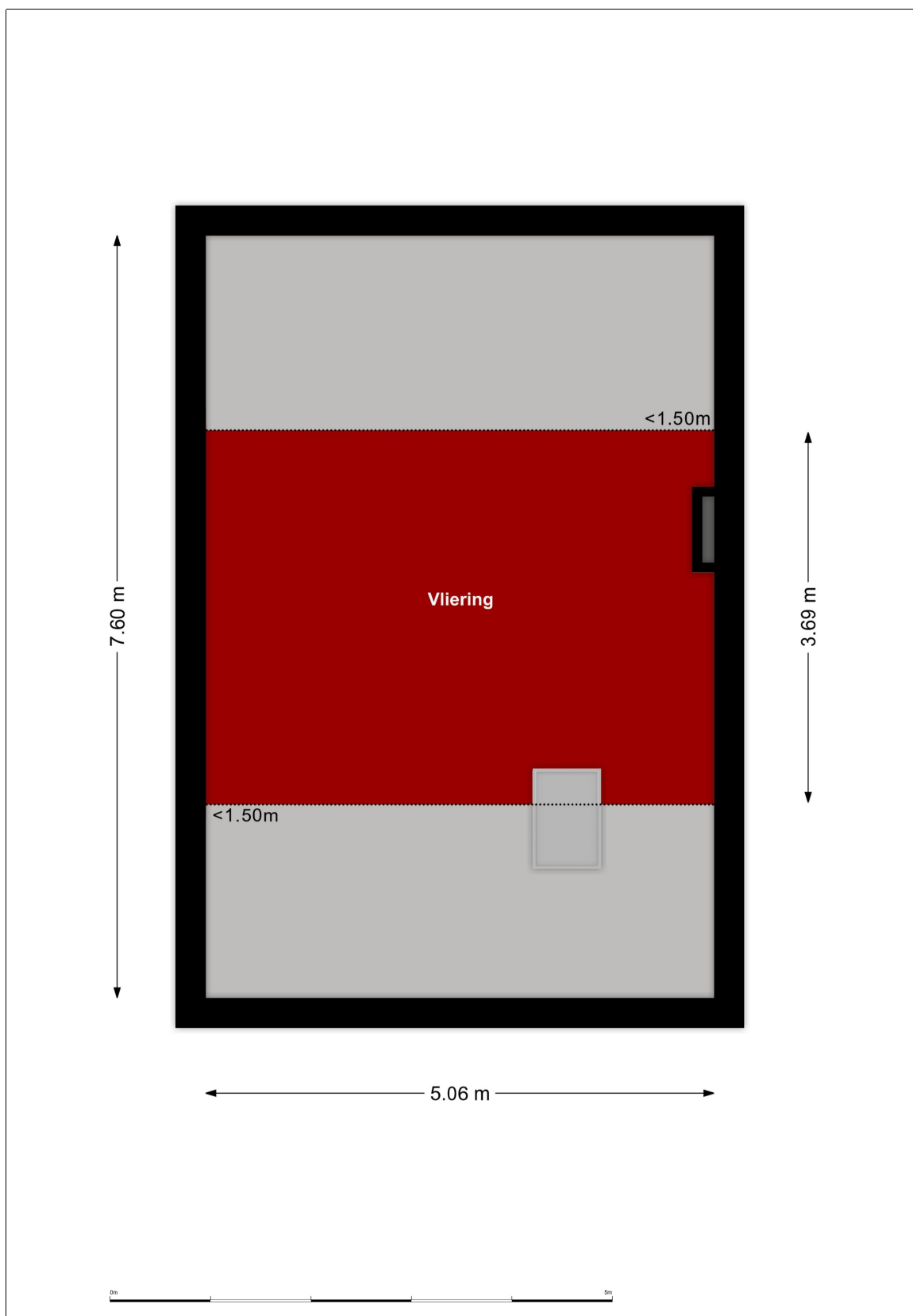
**Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper
een spannende aangelegenheid.
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging
aan ons mee te delen.**



Begane grond



1e verdieping



Vliering

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ossendrecht
Sectie D
Perceel 7322

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.

kadaster



Kadastrale kaart

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:

