



Ossendrecht

Leempad 6



Rustig en centraal gelegen vrijstaande woning met garage, berging en 292 m² grond



Beschrijving



De vrijstaande woning met garage, berging en 292 m² grond heeft een rustige en centrale ligging in het dorp Ossendrecht. De onderhoudsvriendelijke tuin is gelegen op het zuidwesten.



De diverse kleinschalige voorzieningen van Ossendrecht, waaronder sportaccommodaties, huisartsenpraktijk, bibliotheek, 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.



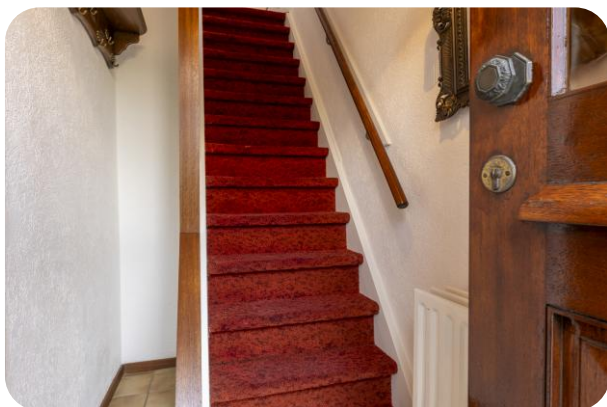
Het oorspronkelijke bouwjaar van de woning is omstreeks 1956. De woning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond), gedeeltelijk houten (woonkamer, eerste verdieping) vloeren, stenen buitengevels, zadeldak gedekt met pannen en plat dak met bitumineuze dakbedekking. De woning is gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing en voor het merendeel van rolluiken (elektrische en handmatige bediening).

De woning heeft een inhoud van circa 320 m³ en een woonoppervlakte van circa 97 m².

De woning wordt gekenmerkt door het goede onderhoud, de lichte en sfeervolle woonkamer, de woonkeuken en praktische bijkeuken, de badkamer op de begane grond, de aanwezigheid van drie slaapkamers op de eerste verdieping, de bergzolder, de vrijstaande garage en berging met daarvoor een ruime oprit, de onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidwesten, de mogelijkheid om de woning naar eigen inzicht te moderniseren en de rustige en centrale ligging.

Indeling

Begane grond: de **hal/ entree** aan de voorzijde van de woning biedt toegang tot de **meterkast** (3 groepen), de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal/ entree heeft een tegelvloer, granol wandafwerking en houten panelen plafond.



De **lichte en sfeervolle woonkamer** (ruim 28,5 m²) is voorzien van vloerbedekking (gedeeltelijk houten ondervloer), behang wandafwerking, lichte panelen plafond en **schouw met houtkachel**. De woonkamer biedt toegang tot de woonkeuken.





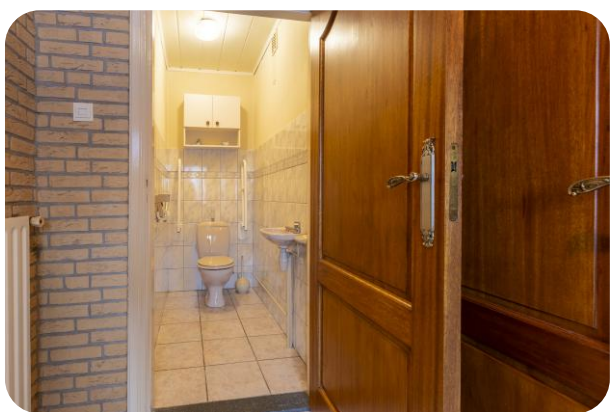
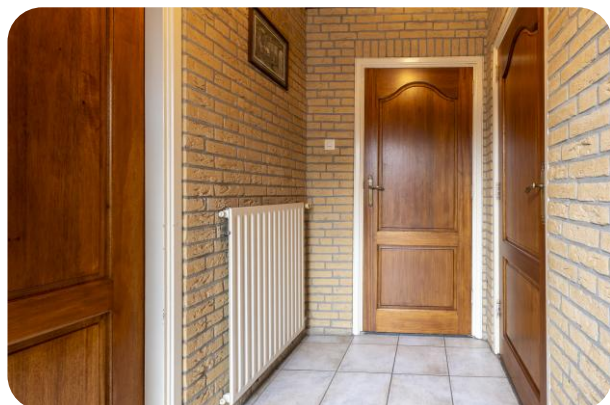
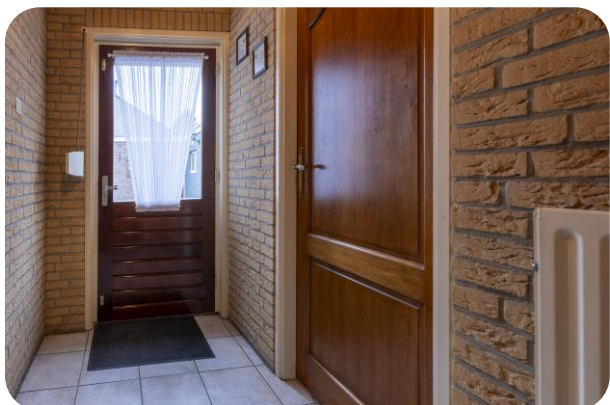
De **woonkeuken** (circa 8,5 m²) heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk behang wanden en lichte panelen plafond. De keukeninrichting in hoekopstelling heeft een houtfineer aanrechtblad en is voorzien van een dubbele spoelbak en een opstelplaats voor een losstaande vaatwasser. De woonkeuken biedt toegang tot de kelder en het achterportaal.



De **praktische kelder** (circa 4,5 m², hoogte circa 1,75 meter) heeft een tegelvloer, betegelde wanden en betonnen plafond.



Het **achterportaal** heeft een tegelvloer, schoon metselwerk wanden en houten panelen plafond en biedt toegang tot de toiletruimte, de bijkeuken en de tuin.



De **toiletruimte** heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk behang wanden en mdf panelen plafond en is ingericht met een staand toilet en fonteintje.

De **bijkeuken** (ruim 7,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk stucwerk wanden en kunststof panelen plafond en is voorzien van een opstelplaats voor een gasfornuis, afzuigkap,

opstelplaats voor een koel- en/ of vrieskast en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Tevens is in de bijkeuken de CV-installatie (Nefit Ecomline HR, bouwjaar 2004) opgesteld. De bijkeuken biedt toegang de badkamer.



De **badkamer** (ruim 5,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk stucwerk wanden en mdf panelen plafond en is ingericht met een wastafel, ligbad met douchegelegenheid, bidet en staand toilet.



Eerste verdieping: de **overloop** is voorzien van vloerbedekking, granol wandafwerking, houten panelen plafond en **inbouwkast** en biedt toegang tot de drie slaapkamers, de berging en middels een vlizotrap de bergzolder.



De **eerste slaapkamer** (ruim 11 m²) aan de voorzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, behang wandafwerking en houten panelen plafond.





De **tweede slaapkamer** (ruim 4 m²) aan de voorzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, behang wandafwerking, zachtboard plafond en Velux dakraam.



De **derde slaapkamer** (ruim 7,5 m²) aan de achterzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, behang wandafwerking en zachtboard plafond.

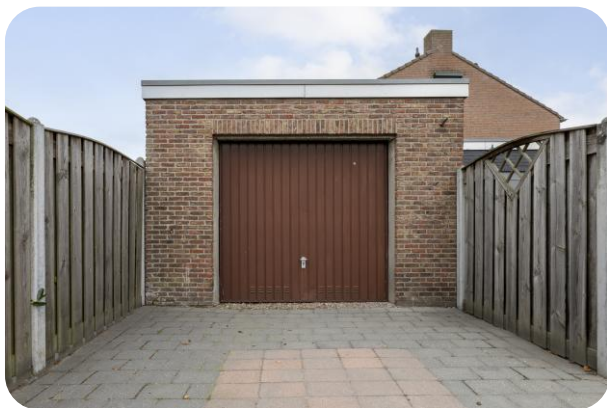


De **berging** (ruim 2 m²) aan de achterzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, behang wandafwerking, houten platen plafond en Velux dakraam.

Tweede verdieping: middels vlizotrap bereikbare **bergzolder** met houten vloer en de dakconstructie in het zicht.

Garage en berging

De **garage** (circa 20 m², circa 5,51 x 3,69 meter) heeft een traditionele bouwconstructie, betonnen vloer, stenen gevels en plat dak gedekt met bitumineuze dakbedekking. De garage is voorzien van elektriciteit. De garage is aan de voorzijde bereikbaar middels een kanteldeur en aan de zijkant middels een loopdeur. Voor de garage is een ruime oprit aanwezig.



Aanpandig naast de garage is de **berging** (circa 15 m², circa 5,31 x 2,82 meter) gesitueerd. De berging heeft een betonnen vloer, stenen gevels en plat dak gedekt met bitumineuze dakbedekking. De berging is voorzien van elektriciteit en bereikbaar middels een loopdeur.





Tuin en verdere inrichting



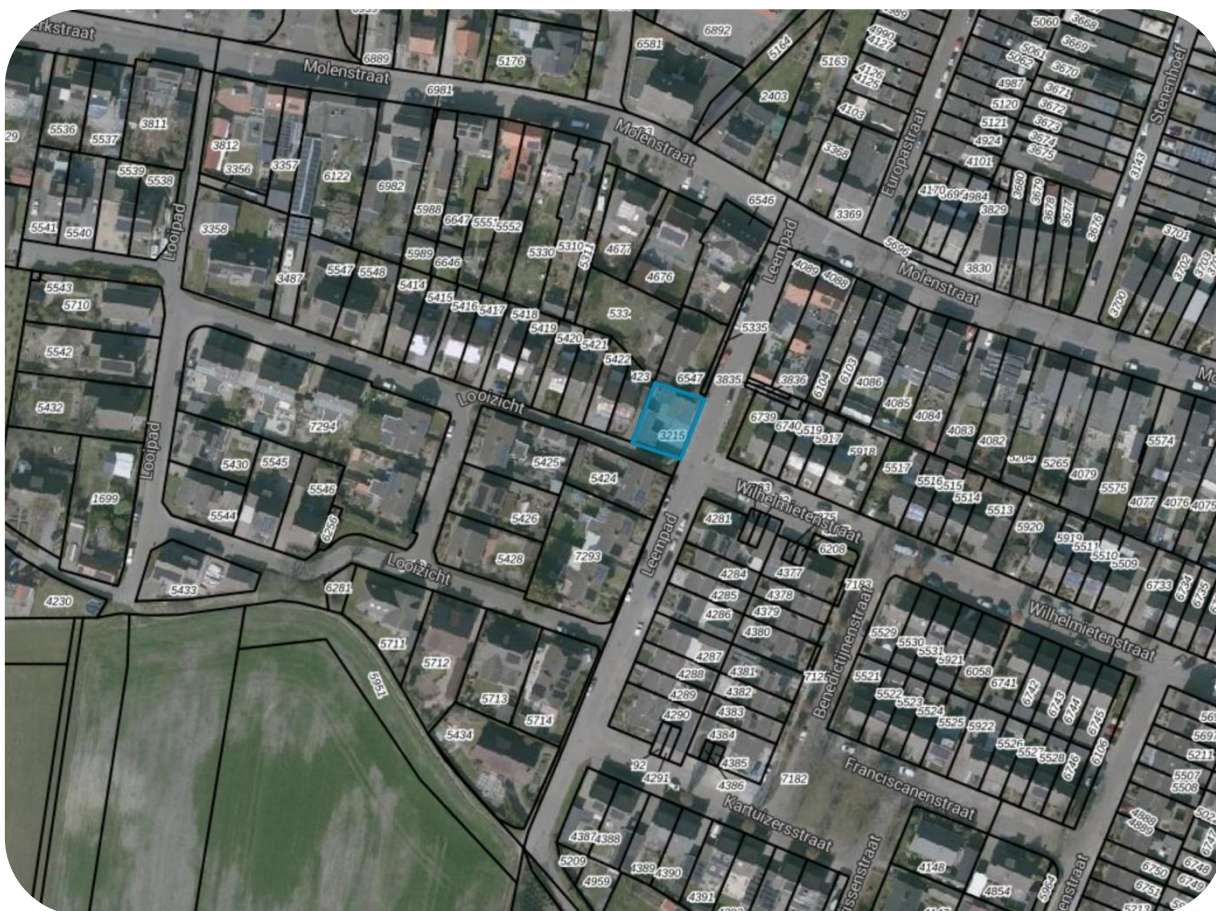
De onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidwesten is voorzien van een terras, sierbestrating, siergrind en plantenborders en is met name aan de zijkant van de woning gesitueerd.





Bijzonderheden

- ⊞ Goed onderhouden, rustig en centraal gelegen vrijstaande woning;
- ⊞ Lichte en sfeervolle woonkamer, woonkeuken en praktische bijkeuken;
- ⊞ Badkamer met wastafel, ligbad met douchegelegenheid, bidet en staand toilet op de begane grond;
- ⊞ Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- ⊞ De woning is voorzien van een glasvezelaansluiting;
- ⊞ De woning is gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing en voor het merendeel van rolluiken (elektrische en handmatige bediening);
- ⊞ Het plat dak van de woning, garage en berging is omstreeks 2013 voorzien van nieuwe bitumineuze dakbedekking;
- ⊞ Ruime garage met aanpandige berging;
- ⊞ Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein middels een ruime oprit;
- ⊞ De woning heeft een onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidwesten;
- ⊞ Ideale mogelijkheid om de woning geheel naar eigen wens te moderniseren;
- ⊞ Bij verkoop zal een niet zelfbewoningsclausule, asbestclausule en ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen;
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van de vrijstaande woning met garage is een bezichtiging aan te bevelen!



Tot slot

Aanvaarding: In overleg

Vraagprijs: € 335.000,00 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

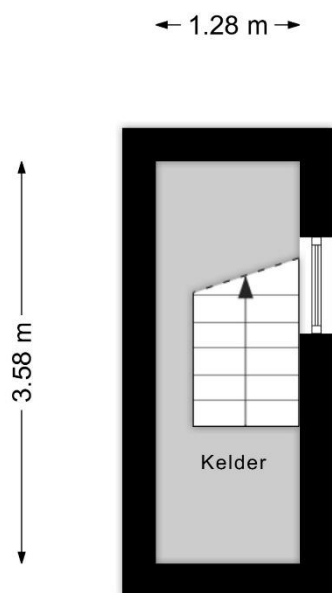
T. 0164 – 65 28 23

I. www.ilsevastgoed.nl

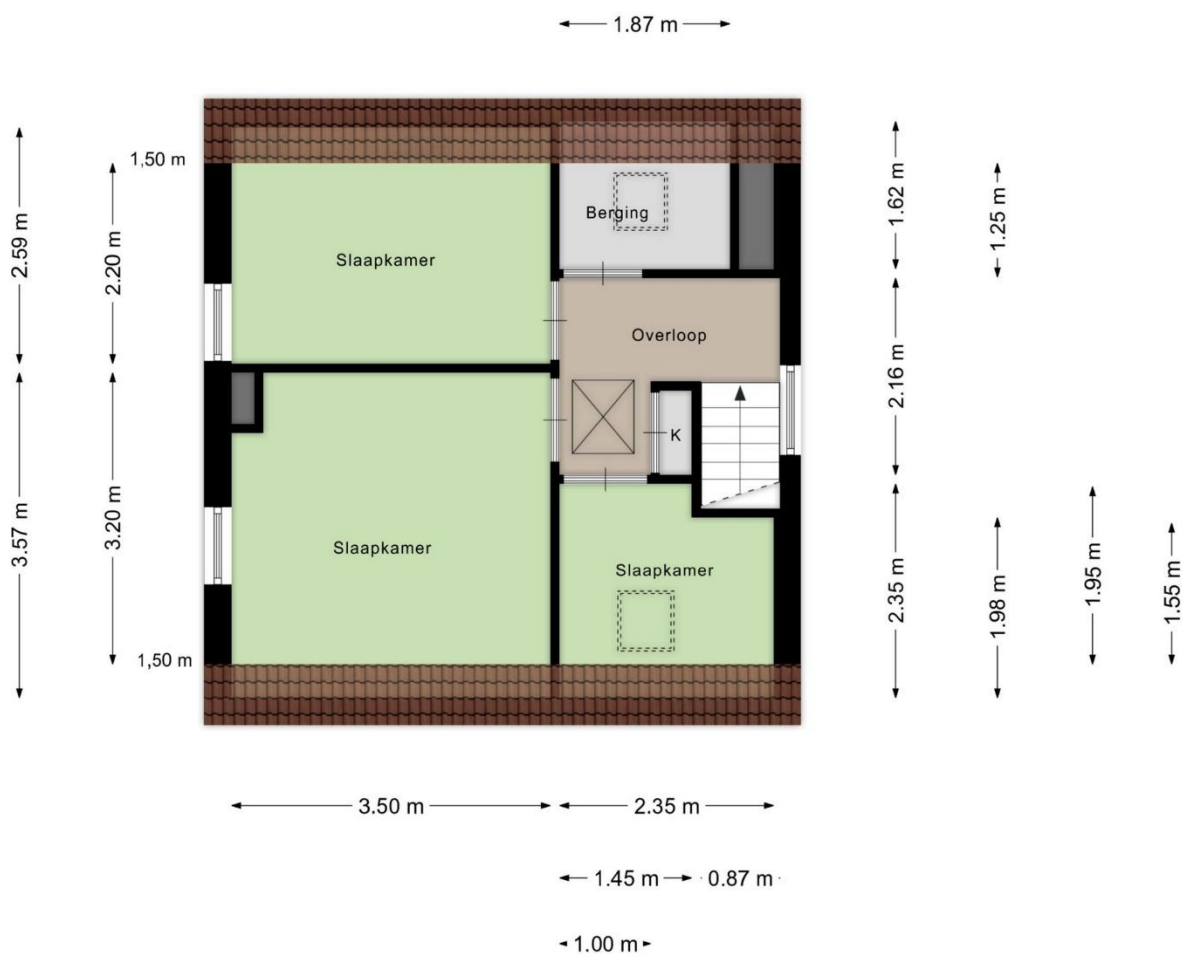
E. info@ilsevastgoed.nl

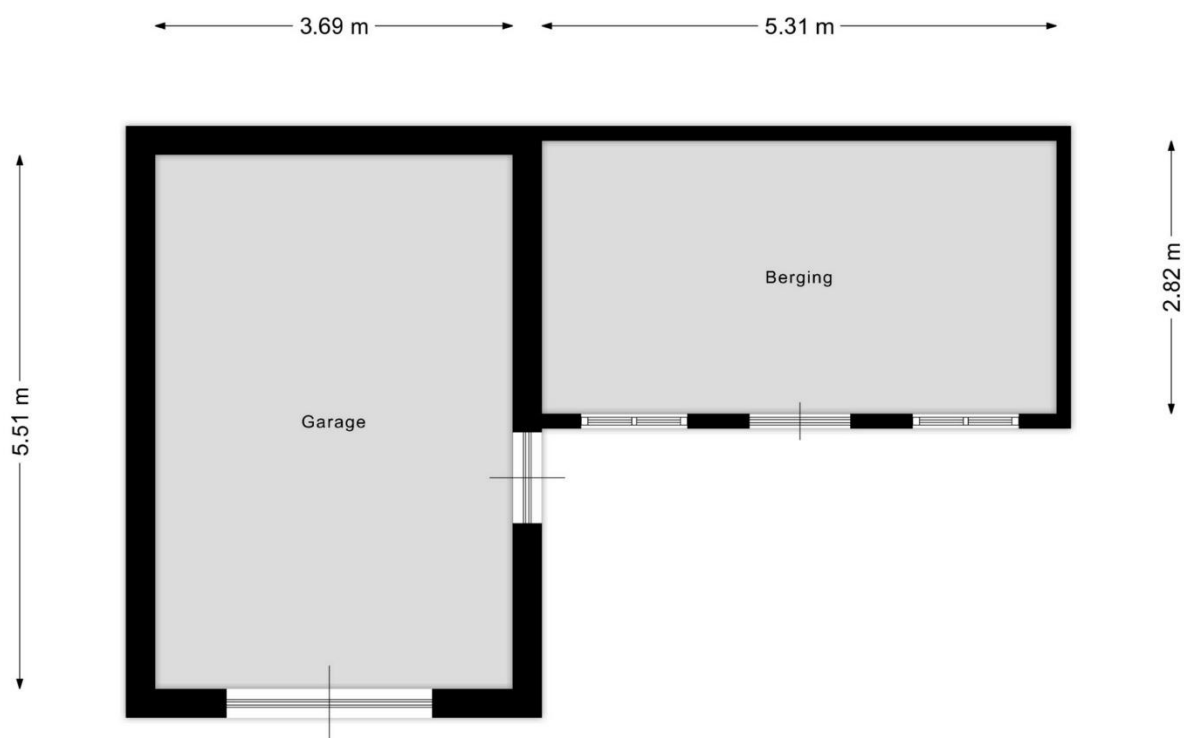
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





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





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



Kadastrale kaart

Uw referentie: ***



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ossendrecht
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3215
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 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.





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 koopprijs. 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.