



Ossendrecht

Het Hoefke 13



In rustige woonwijk gelegen sfeervolle en verrassend ruime hoekwoning met hobbyruimte, berging en 307 m² grond



Beschrijving



De sfeervolle en verrassend ruime hoekwoning met hobbyruimte, berging en 307 m² grond is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in het dorp Ossendrecht.



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 bouwjaar van de hoekwoning is omstreeks 1973. De woning is omstreeks 2022 aan de achterzijde uitgebreid, waarbij de keuken en woonkamer zijn uitgebreid en een slaapkamer op de begane grond is gerealiseerd. De hoekwoning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, betonnen vloeren, gedeeltelijk stenen, gedeeltelijk houtskelet bekleed met zwarte keralit panelen buitengevels, zadeldak gedekt met pannen en plat dak met EPDM dakbedekking.



De woning is voorzien van gedeeltelijk vloerisolatie (aanbouw), volledige muur- en dakisolatie, gedeeltelijk houten, gedeeltelijk aluminium kozijnen met voor het merendeel HR++ beglazing en 14 stuks zonnepanelen. De hoekwoning heeft een energielabel A.



De hoekwoning heeft een inhoud circa 460 m³ en een woonoppervlakte van circa 136 m².

De woning wordt gekenmerkt door de lichte, ruime en sfeervolle woonkamer met schuifpui naar het terras en de achtertuin, de ruime open keuken met moderne en complete keukeninrichting in rechte opstelling en met eiland met baropstelling, de eerste slaapkamer op de begane grond, de moderne badkamer met wastafelmeubel, doucheruimte en hangtoilet, de aanwezigheid van 3 slaapkamers op de eerste verdieping en een vijfde slaapkamer op de tweede verdieping, de fraai aangelegde, onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin op het westen met multifunctionele hobbyruimte (tevens ideaal als werkplek en/ of praktijkruimte), berging en overkapping en de ligging in een rustige en centrale omgeving.



Indeling



Begane grond: de **hal/ entree** aan de voorzijde van de woning heeft een pvc vloer, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk behang wanden en spuitwerk plafond. De hal/ entree biedt toegang tot de **meterkast** (12 groepen inclusief kookgroep, 3 aardlekschakelaars), de **trapkast**, de toiletruimte, de open keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping.



De **toiletruimte** heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk behang wanden, stucwerk plafond, sensorverlichting en mechanische ventilatie en is ingericht met een hangtoilet.

De **open keuken** (circa 13 m²) heeft een pvc visgraatvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond met spotlights. De **complete en moderne keukeninrichting in rechte opstelling en met eiland met baropstelling met 2 krukken** heeft een kunststof aanrechtblad en achterwand, spoelbak, kokend waterkraan (Grohe), 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, magnetron, koelkast met vrieslade en vaatwasser.





De open keuken biedt toegang tot de eerste slaapkamer en staat in open verbinding met de woonkamer.

De **lichte, sfeervolle, tuingerichte en verrassend ruime woonkamer** (circa 39 m²) heeft pvc visgraatvloer, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk behang wanden en stucwerk plafond met spotlights. De woonkamer biedt middels een **brede schuifpui** toegang tot het terras en de achtertuin.

De woonkamer en open keuken hebben een gezamenlijke oppervlakte van maar liefst circa 52 m².





De **eerste slaapkamer** (circa 10 m²) aan de achterzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, stucwerk wanden en stucwerk plafond met spotlights. Deze kamer kan uiteraard ook ideaal functioneren als hobbyruimte en/ of thuiswerkplek.



Eerste verdieping: de **overloop** met laminaat vloer, stucwerk wanden en spuitwerk plafond biedt toegang tot de badkamer, drie slaapkamers en de trapopgang naar de tweede verdieping.



De **moderne badkamer** (ruim 3,5 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een tegelvloer, betegelde wanden en stucwerk plafond en is ingericht met een badkamermeubel met wastafel, doucheruimte, hangtoilet en designradiator.



De **tweede slaapkamer** (ruim 13,5 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en spuitwerk plafond.





De **derde slaapkamer** (ruim 12 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en spuitwerk plafond.



De **vierde slaapkamer** (circa 6,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en spuitwerk plafond. Deze slaapkamer is momenteel in gebruik als inloopkast.



Tweede verdieping: overloop met laminaat vloer, stucwerk wanden, Agnes platen plafond, bergruimte onder het schuine dakvlak en CV-ruimte (Vaillant, bouwjaar omstreeks 2011, huur). De overloop biedt toegang tot de vijfde slaapkamer.

De **vijfde slaapkamer** (circa 15 m²) heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden, Agnes platen plafond met spotlights, **dakkapel** en aan twee zijden bergruimte onder het schuine dakvlak.



Zonnepanelen

In 2023 zijn 14 stuks zonnepanelen geïnstalleerd. Het afgelopen jaar is circa 5.560 kWh opgewekt. De zonnepanelen worden gehuurd voor een periode van 15 jaar. De huurprijs bedraagt € 105,98 per maand.

Hobbyruimte en berging

Aan de achterzijde van de tuin is de **hobbyruimte** gesitueerd. De hobbyruimte heeft een oppervlakte van **circa 30 m²** en heeft een betonnen vloer, stenen gevels (spouw) en plat dak met bitumineuze dakbedekking (vernieuwd in 2025).





De hobbyruimte is te bereiken middels een hal. De hobbyruimte heeft een laminaat vloer, gedeeltelijk behang, gedeeltelijk stucwerk wanden en systeemplafond en is voorzien van een aanrechtblad met spoelbak en daaronder opstelplaatsen voor een koel- en/ of vrieskast, de aansluitingen voor de wasmachine en droger en een gashaard. De hobbyruimte kan uiteraard ook uitstekend functioneren als werkruimte (thuiswerkplek/ praktijkruimte) en/ of logeerplek.



Voor de hobbyruimte is de **berging** gesitueerd. De berging heeft een oppervlakte van circa **12,5 m²** en heeft een betonnen vloer, stenen gevels, systeem plafond en plat dak met bitumineuze dakbedekking en is voorzien van elektriciteit.

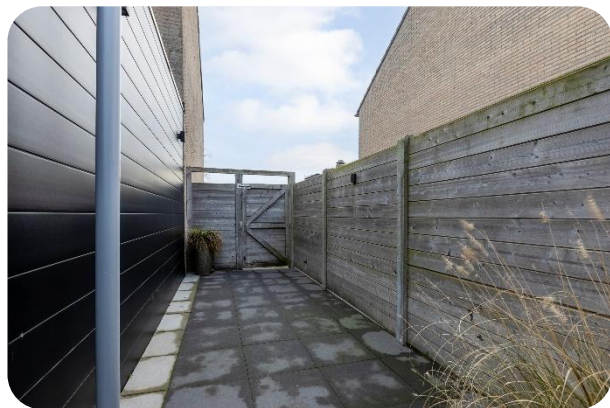
Tuin en verdere inrichting

De fraai aangelegde, onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin op het westen is voorzien van een terras, sierbestrating, siergrind, buitenkraan, overkapping en achterom naast de woning.





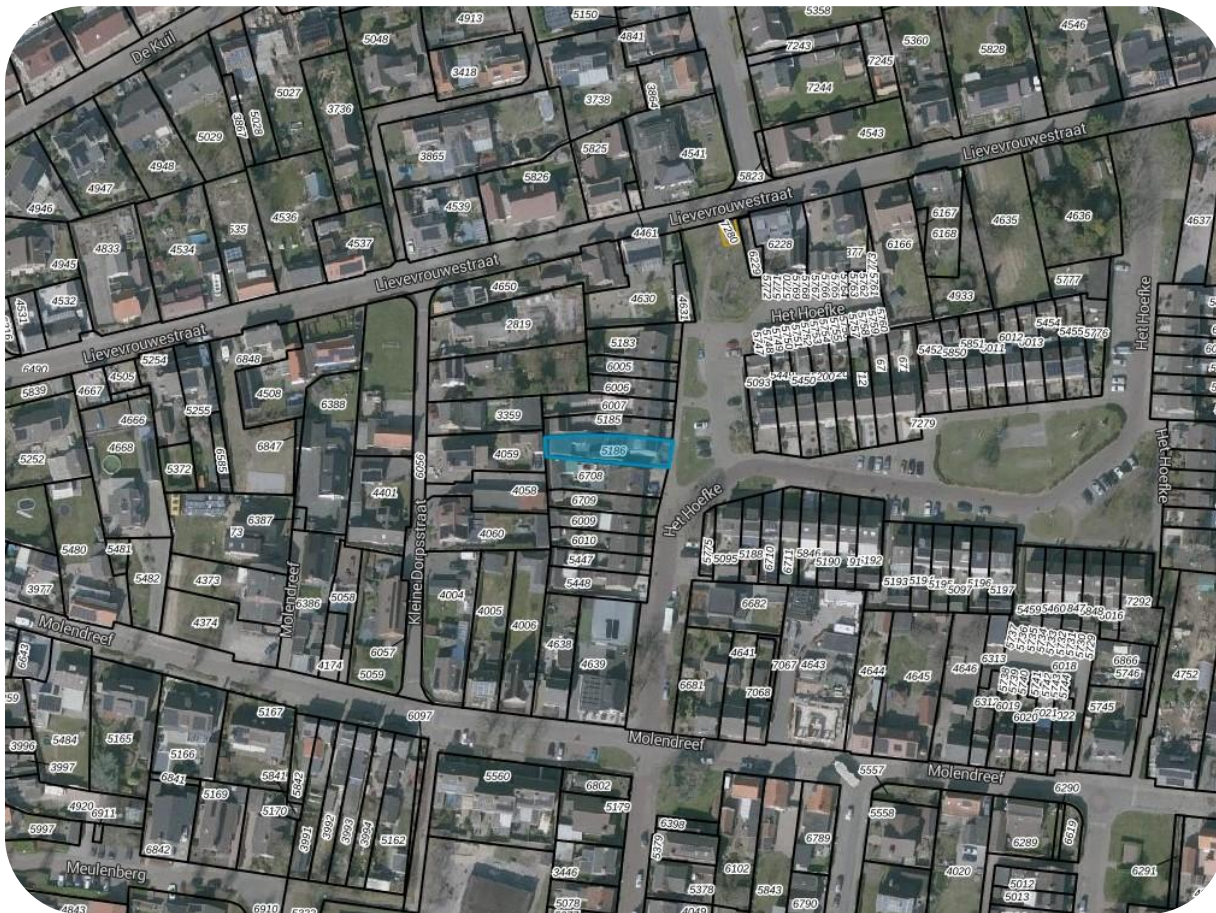
De **sfeervolle overkapping** (circa 15 m²) is voorzien van sierbestrating, houten wanden en lessenaarsdak gedekt met rubberen golfplaten.





Bijzonderheden

- ⊞ Gunstig gelegen verrassend ruime hoekwoning met stenen hobbyruimte en berging;
- ⊞ Lichte, sfeervolle, tuingerichte en ruime woonkamer;
- ⊞ Open keuken met complete en moderne keukeninrichting in rechte opstelling en met eiland met baropstelling met 2 krukken;
- ⊞ Eerste slaapkamer op de begane grond, ook ideaal als hobbyruimte en/of thuiswerkplek;
- ⊞ De woonkamer en open keuken hebben een gezamenlijke oppervlakte van maar liefst circa 52 m²;
- ⊞ Moderne badkamer met wastafelmeubel, doucheruimte, hangtoilet en designradiator;
- ⊞ Er zijn drie slaapkamers op de eerste verdieping aanwezig;
- ⊞ Vijfde slaapkamer met dakkapel op de tweede verdieping;
- ⊞ De woning is voorzien van gedeeltelijk vloerisolatie (aanbouw), volledige muur- en dakisolatie, gedeeltelijk houten, gedeeltelijk aluminium kozijnen met voor het merendeel HR++ beglazing en 14 stuks zonnepanelen. De hoekwoning heeft een energielabel A.
- ⊞ In 2023 zijn 14 stuks zonnepanelen geïnstalleerd. De zonnepanelen worden gehuurd voor een periode van 15 jaar. De huurprijs bedraagt € 105,98 per maand;
- ⊞ De CV-ketel (Vaillant, bouwjaar omstreeks 2011) wordt gehuurd. De huurprijs bedraagt momenteel € 120,45 per kwartaal. De aankoopsom bedraagt € 300,00;
- ⊞ Het buitenschilderwerk heeft voor het merendeel in 2025 plaats gevonden;
- ⊞ De woning is voorzien van een glasvezelaansluiting;
- ⊞ Hobbyruimte met een oppervlakte van circa 30 m² aan de achterzijde van de tuin. De hobbyruimte kan uiteraard ook uitstekend functioneren als werkruimte (thuiswerkplek/ praktijkruimte) en/ of logeerplek;
- ⊞ Fraai aangelegde, onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin op het westen met terras, sierbestrating, siergrind, buitenkraan, stenen berging en sfeervolle houten overkapping;
- ⊞ De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk;
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van de hoekwoning is een bezichtiging aan te bevelen!



Tot slot

Aanvaarding: In overleg

Vraagprijs: € 399.000,00 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

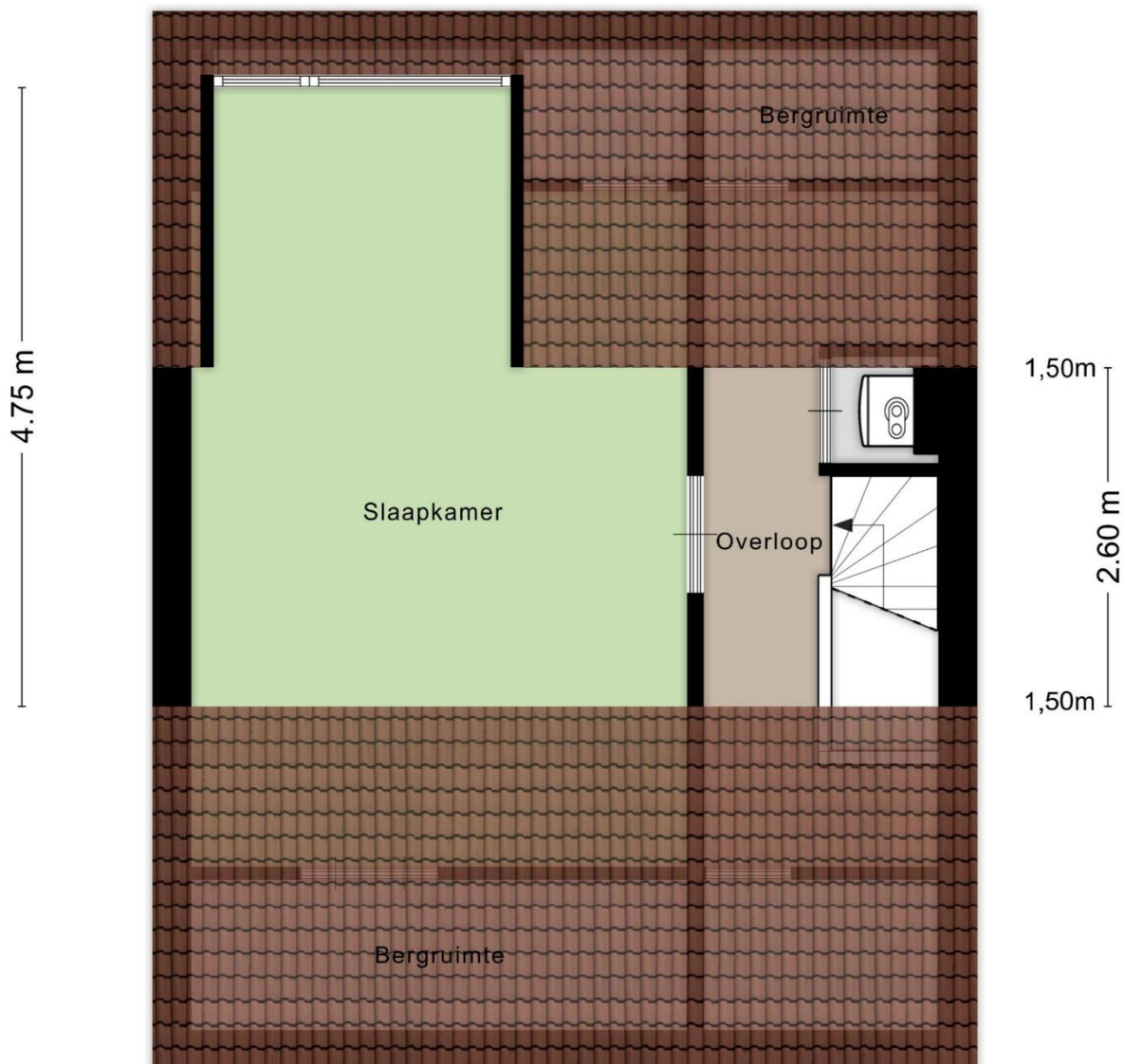
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



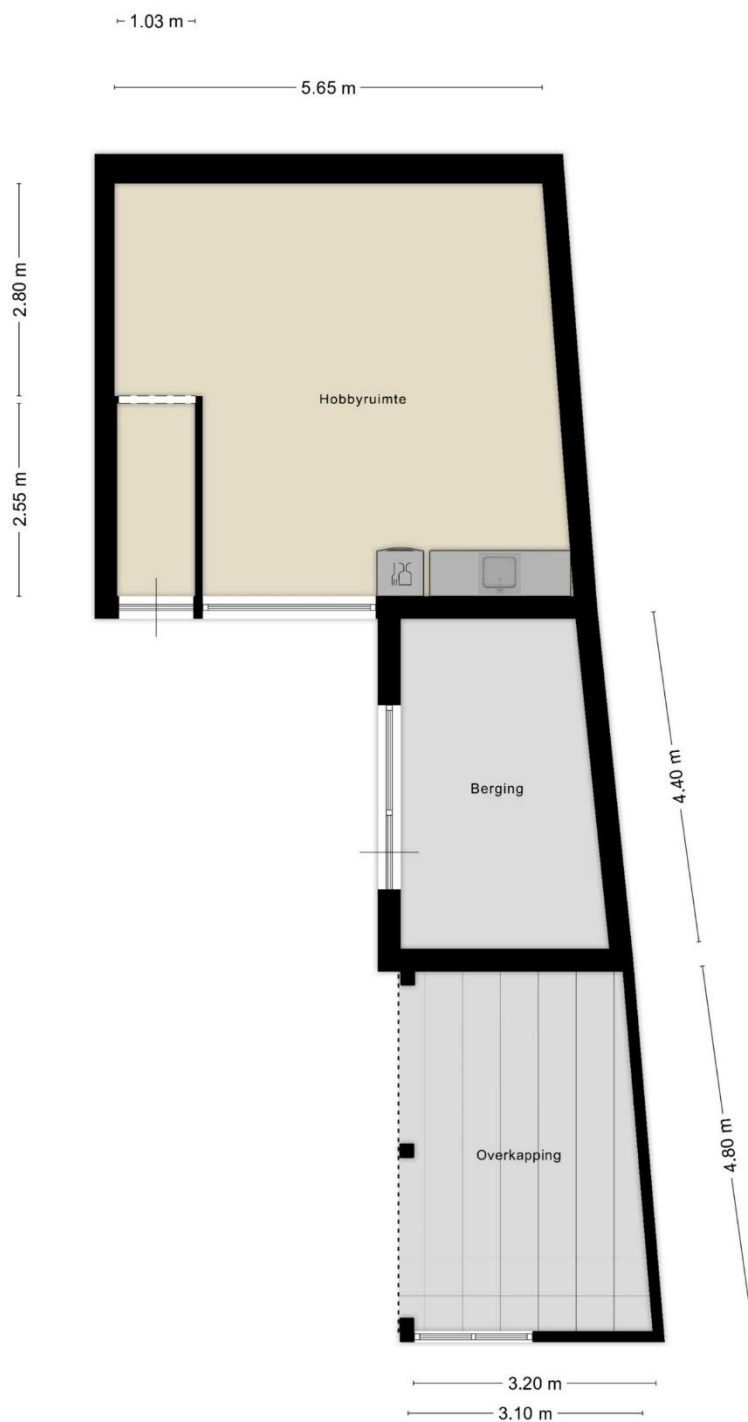


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2.28 m



3.80 m 1.80 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



Kadastrale kaart

Uw referentie: ***



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ossendrecht Sectie D Perceel 5186 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
---	---	---	-----------------



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.