



Putte

Wijningsstraat 4



**Rustig gelegen, ruime en gemoderniseerde
twee-onder-één kapwoning met garage en 248 m² grond**



Beschrijving



De verrassend ruime, gemoderniseerde en geschakelde twee-onder-één kapwoning met garage en 248 m² grond is centraal gelegen aan een rustige en doodlopende woonstraat. Aan de voorzijde is er een fraai uitzicht op een groenrijk speelveldje.



Putte is een gezellig grensdorp met een ruim winkelaanbod (waarvan de meerderheid ook op zondag open is) en diverse voorzieningen, waaronder een huisarts, tandarts, apotheek, basisschool en verschillende sportverenigingen. Daarnaast zijn de uitgebreide voorzieningen van Bergen op Zoom en Antwerpen binnen circa 20 autominuten bereikbaar. Putte ligt vlakbij de A58 en A4 en heeft op die manier een prima verbinding met onder andere de steden Bergen op Zoom, Roosendaal, Breda, Rotterdam en Antwerpen.



Het bouwjaar van de geschakelde twee-onder-één kapwoning is omstreeks 1999. De woning is omstreeks 2021 aan de achterzijde uitgebreid, waarbij een open woonkeuken is gerealiseerd. De woning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, betonnen vloeren, stenen buitengevels, gedeeltelijk gevelbekleding (canexel), mansardedak gedekt met pannen en plat dak met EPDM dakbedekking.

De woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie, kunststof kozijnen met draai-/ kiepsysteem en HR++ beglazing en 12 stuks zonnepanelen en heeft een definitief energielabel A.

De woning heeft een inhoud van circa 600 m³ (inclusief garage) en een woonoppervlakte van maar liefst circa 160 m².



De geschakelde twee-onder-één kapwoning wordt gekenmerkt door de ruime opzet, de lichte en sfeervolle woonkamer met erker en pelletkachel, de tuingerichte en verrassende open woonkeuken met recente en moderne keukeninrichting in rechte opstelling en met kookeiland en kastenwand, de recente en moderne badkamer met wastafelmeubel, inloopdouche en tweede toilet, de aanwezigheid van vijf slaapkamers, de ruime aanpandige garage met daarvoor een oprit, de op het zuiden gesitueerde achtertuin met terras en overkapping en de centrale ligging aan een doodlopende woonstraat in een rustige en kindvriendelijke woonwijk.



Indeling

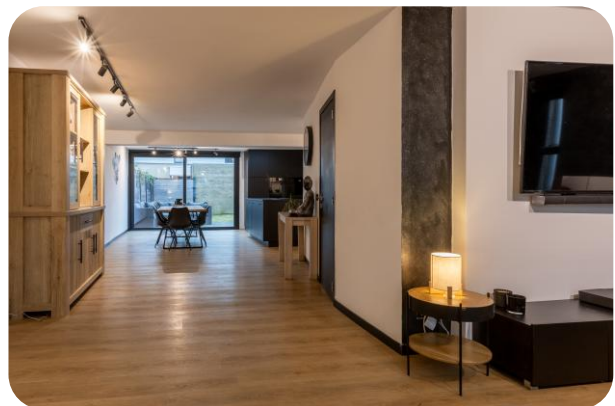


Begane grond: De **hal/ entree** aan de zijkant van de woning biedt toegang tot de **trapkast** met **meterkast** (7 groepen, 2 aardlekschakelaars), de toiletruimte, de lichte en sfeervolle woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal/ entree heeft een pvc laminaatvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en stucwerk plafond.

De **toiletruimte** heeft een pvc laminaatvloer met vloerverwarming, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk stucwerk wanden, stucwerk plafond en mechanische ventilatie en is ingericht met een hangtoilet en de aansluitingen voor een fonteintje.



De lichte en sfeervolle woonkamer (circa 30 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een pvc laminaatvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden, stucwerk plafond en **fraaie pelletkachel**. De **erker** aan de voorzijde van de woning biedt een schitterend uitzicht op het groenrijke speelveldje. De woonkamer staat in open verbinding met de woonkeuken aan de achterzijde van de woning.





De **open woonkeuken** (circa 33 m², gerealiseerd in 2021) aan de achterzijde van de woning heeft een pvc laminaatvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden, stucwerk plafond en **grote lichtkoepel met warmte werend glas**. De **recente en moderne keukeninrichting in rechte opstelling** en met **kookeiland en kastenwand** heeft een kunststof aanrechtblad, brede spoelbak, 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, stoomoven

(zelfreinigend), vaatwasser en opstelplaats voor een koel-/of vrieskast. De open woonkeuken biedt toegang tot de garage en middels een **brede schuifpui** het terras en de achtertuin. De lichtkoepel en grote schuifpui zorgen voor een schitterende lichtinval.





De woonkamer en open woonkeuken hebben een gezamenlijke oppervlakte van maar liefst circa 63 m².

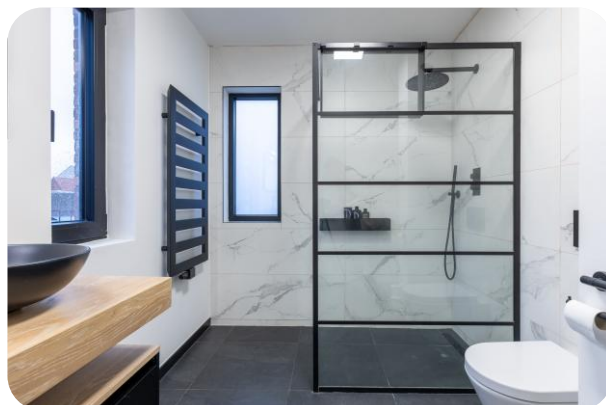


Eerste verdieping: de overloop met vloerbedekking, gedeeltelijk spuitwerk, gedeeltelijk stucwerk wanden en spuitwerk plafond biedt toegang tot de badkamer, drie slaapkamers en de trapopgang naar de tweede verdieping.



De **recente en moderne badkamer** (circa 6,5 m², gerealiseerd in 2023) aan de achterzijde van de woning heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk stucwerk wanden en stucwerk plafond en is ingericht met een breed badkamermeubel met waskom, inloofdouche, hangtoilet en designradiator.





De **eerste slaapkamer** (circa 16 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en spuitwerk plafond.



De **tweede slaapkamer** (ruim 9 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een laminaat vloer, gedeeltelijk behang, gedeeltelijk stucwerk wanden en spuitwerk plafond.



De **derde slaapkamer** (circa 10 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en spuitwerk plafond.



Tweede verdieping: de **overloop** met vloerbedekking, gedeeltelijk spachtelputz, gedeeltelijk stucwerk wanden en de dakconstructie in het zicht biedt toegang tot de **berging** (circa 3 m²) en twee slaapkamers.

De **vierde slaapkamer** (circa 14,5 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden, de dakconstructie in het zicht en aan één zijde bergruimte onder het schuine dakvlak.



De **vijfde slaapkamer** (circa 11,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en de dakconstructie in het zicht.





De vijfde slaapkamer biedt toegang tot de **berging** (circa 2 m²) met Velux dakraam waarin de CV-ketel (Vaillant EcoTec, bouwjaar 2018, huur) en mechanische ventilatie unit zijn opgesteld.

De aanpandige garage

Aanpandig aan de woning is de ruime garage gesitueerd. De **garage** (circa 21 m², binnenmaten circa 6,95 x 3,05 meter) heeft een betonnen vloer, stenen gevels, gipsplaten plafond en plat dak met bitumineuze dakbedekking. De garage is voorzien van de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Tevens zijn in de garage de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen en een aparte groepenkast (8 groepen, 1 groep niet in gebruik) aanwezig. De garage is aan de voorzijde bereikbaar middels een elektrische op afstand bedienbare sectionaaldeur en vanuit de achtertuin middels een loopdeur. De garage biedt tevens toegang tot de woonkeuken.

Voor de garage is een oprit met kleine overkapping aanwezig.



Zonnepanelen

In 2022 zijn 12 stuks zonnepanelen geïnstalleerd. Het afgelopen jaar is ruim 3.800 kWh opgewekt. De zonnepanelen zijn ter overname.

Tuin en verdere inrichting



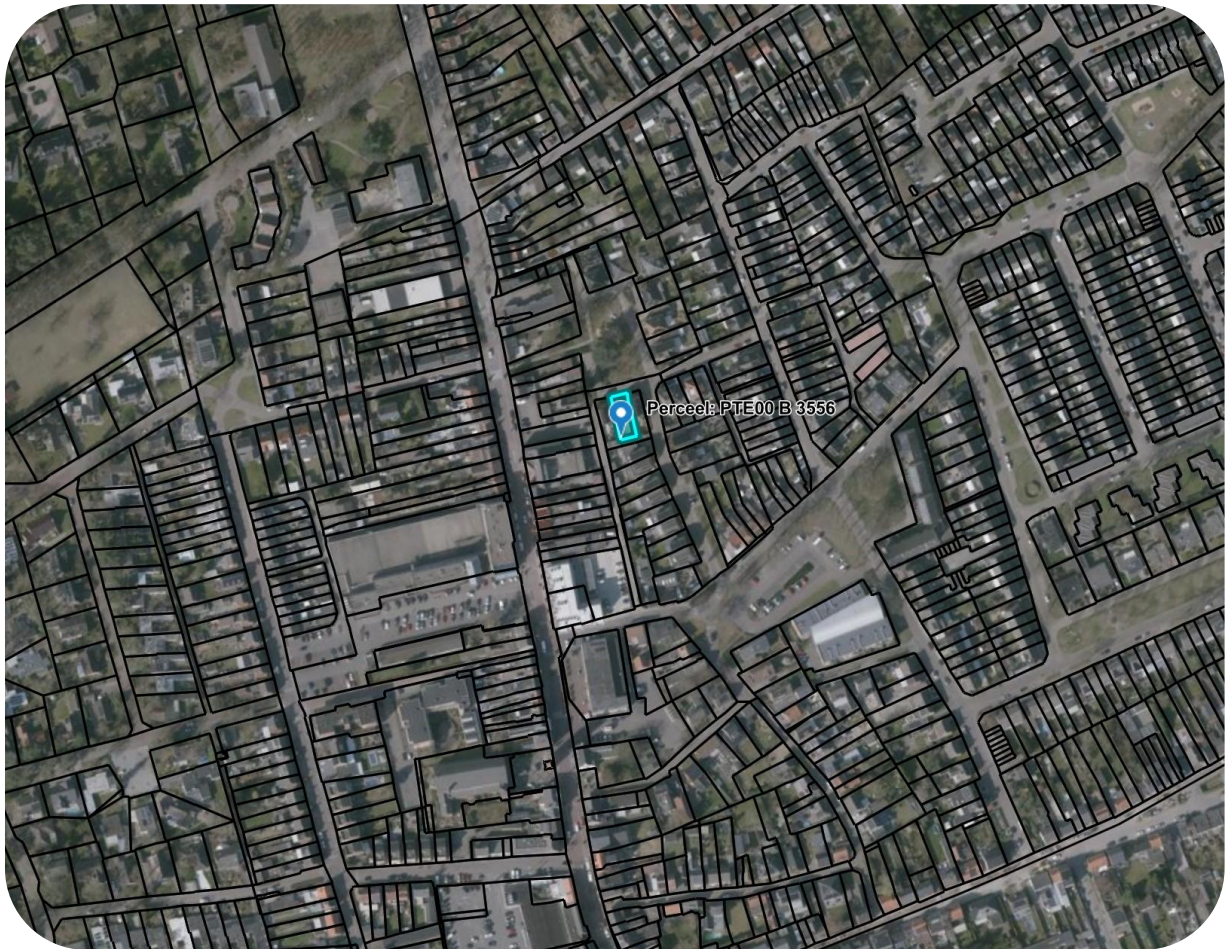
De achtertuin is gesitueerd op het zuiden en is voorzien van een terras, sierbestrating, gazon en houten overkapping (circa 7 m²) met plat dak gedekt met EPDM dakbedekking aansluitend aan de garage.





Bijzonderheden

- ⊞ Gunstig gelegen en verrassend ruime geschakelde twee-onder-één kapwoning;
- ⊞ Sfeervolle en lichte woonkamer aan de voorzijde van de woning met erker en pelletkachel;
- ⊞ Open, ruime en tuingerichte woonkeuken met fraaie lichtkoepel, grote schuifpui en moderne en recente keukeninrichting in rechte opstelling en met kookeiland en kastenwand;
- ⊞ De woonkamer en open woonkeuken hebben een gezamenlijke oppervlakte van maar liefst circa 63 m²;
- ⊞ Er zijn vijf slaapkamers aanwezig;
- ⊞ Recente en moderne badkamer met badkamermeubel, inloopdouche en tweede toilet;
- ⊞ De woning is voorzien van een glasvezelaansluiting;
- ⊞ De woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie, kunststof kozijnen met draai-/kiepsysteem en HR++ beglazing (geplaatst in 2021) en 12 stuks zonnepanelen;
- ⊞ De woning heeft een definitief energielabel A;
- ⊞ In 2022 zijn 12 stuks zonnepanelen geïnstalleerd. Het afgelopen jaar is ruim 3.800 kWh opgewekt. De zonnepanelen zijn ter overname;
- ⊞ De CV-ketel (Vaillant EcoTec, bouwjaar 2018) wordt gehuurd. De huurprijs bedraagt momenteel € 35,00 per maand;
- ⊞ Ruime aanpandige garage met de aansluitingen voor de wasmachine en droger en daarvoor een oprit;
- ⊞ Op het zuiden gesitueerde achtertuin met terras, sierbestrating, gazon en houten overkapping;
- ⊞ Centrale en rustige ligging aan een doodlopende straat in een kindvriendelijke woonwijk. Aan de voorzijde is een groenrijk speelveldje gesitueerd;
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van de woning is een bezichtiging aan te bevelen!



Tot slot

Aanvaarding: In overleg

Vraagprijs: € 515.000,00 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

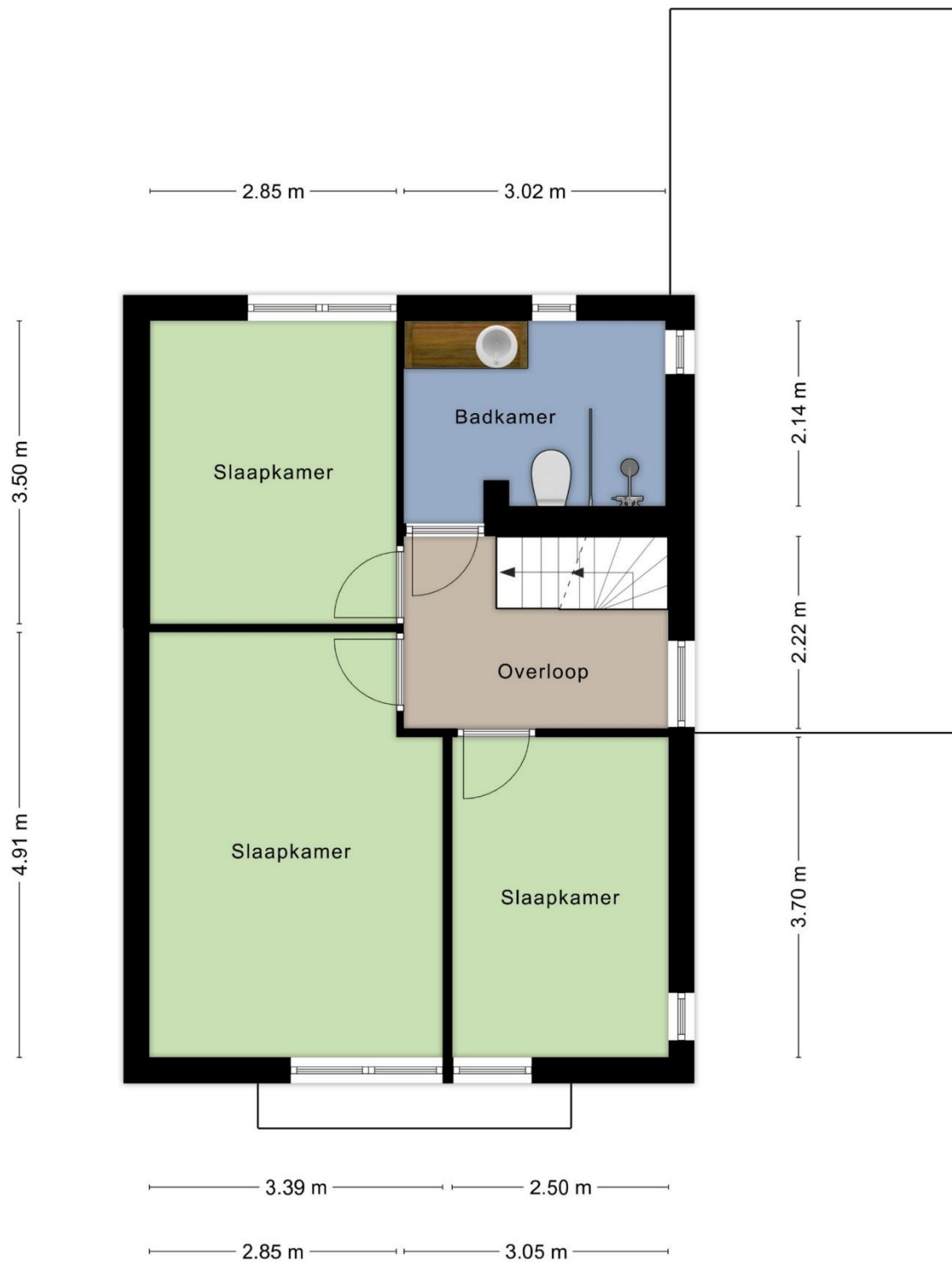
T. 0164 – 65 28 23

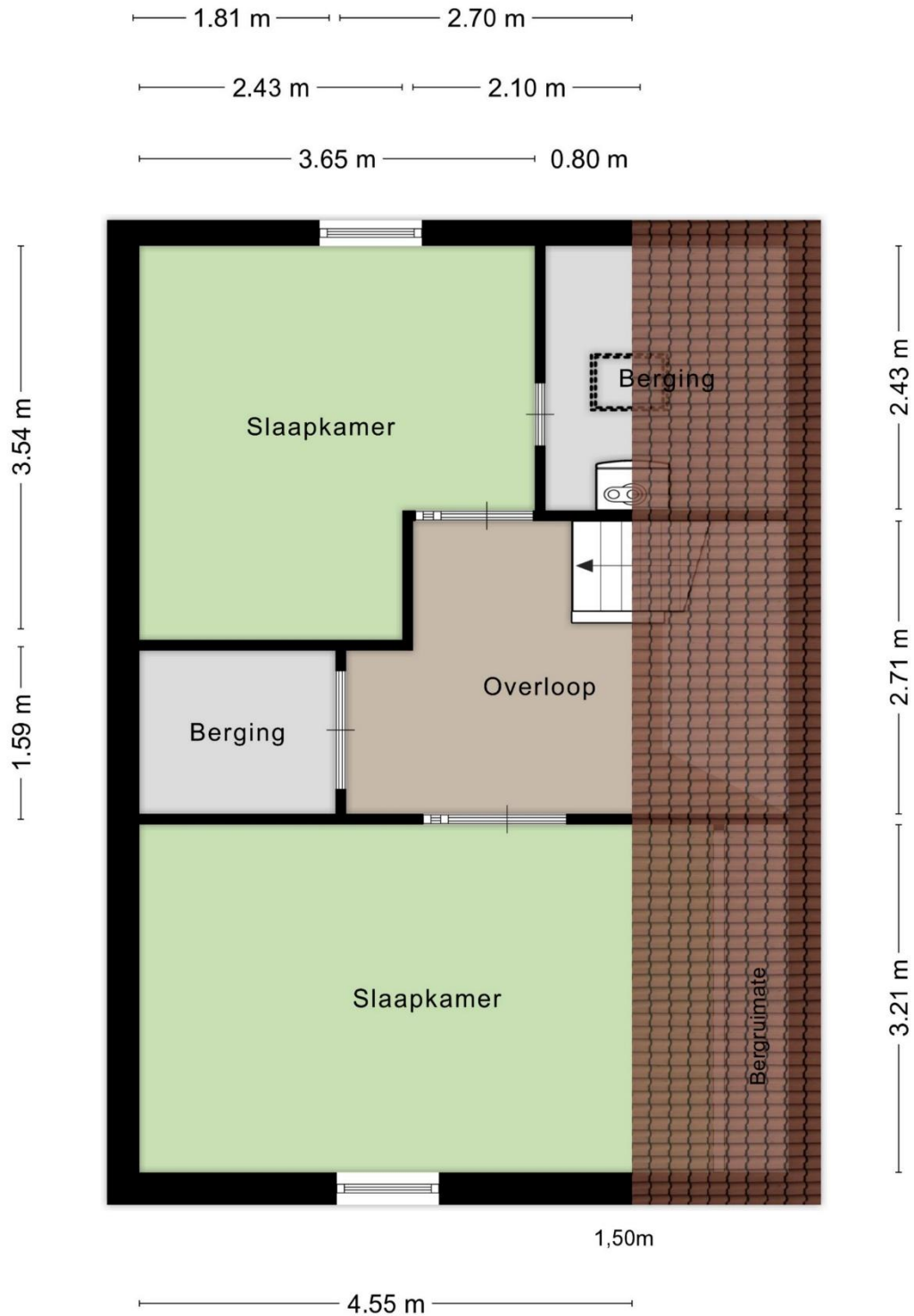
I. www.ilsevastgoed.nl

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

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



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Putte Sectie B Perceel 3556 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.