

Welkom thuis!



Peeberg 103

Ossendrecht

van
goedehuizen
makelaar



Peeberg 103

Ossendrecht

€ 425.000,- k.k.

Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte
Inhoud
Perceel

Ongeveer 110 m²
Ongeveer 445 m³
230 m²

Bouw

Typewoning
Bouwjaar *(volgens BAG)*
Bouwaard
Vloeraard
Dak
Kozijnen

Geschakelde Twee-onder-een-kapwoning
1988
Traditioneel in spouw in metselsteen opgetrokken
Beton
Zadeldak met pannen bedekt
Kunststof *(merk Schüly)*

Installatie

Verwarming
Warm Water
Elektra

Hybride Combiketel: Intergas HR Eco *(2019)*
Via combiketel
8 groepen + kookgroep + zonnepanelengroep | 3
aardlekschakelaars

EnergieLabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ Volledige dubbel glas
- ✓ Deels HR++ beglazing
- ✓ Dakisolatie
- ✓ Gevelisolatie
- ✓ Vloerisolatie
- ✓ 7 zonnepanelen

Omschrijving

Heb je ooit gedroomd van een fijn, ruim gezinshuis waar alles klopt? Waar je kinderen veilig kunnen spelen, je samen kunt ontspannen in een riante tuin en het hele gezin zich direct welkom voelt? Maak dan gauw kennis met Peeberg 103 in het altijd gezellige Ossendrecht! Hier vind je een eigen stukje geluk, verscholen in een rustige buurt waar iedereen elkaar nog kent. Of je nu van BBQ's houdt in eigen tuin, knusse winteravonden rondom de bank of juist die extra ruimte zoekt omdat het gezinsleven explosief groeit – dit huis heeft het allemaal.

Loop je de voortuin binnen, dan voel je de sfeer gelijk. Dat is niet zo gek, want dit gezellige, geschakelde twee-onder-een-kap huis ademt gebruiksgemak én warmte. Het bouwjaar? 1988. Maar vergis je niet, qua energielabel zit je hier helemaal goed: label A! Dus terwijl de burens hun energierekening zien stijgen, trek jij vrolijk een extra trui aan uit pure luxe, niet omdat het moet. Slim geregeld!

Een blik op de ruime, lichte woonkamer brengt direct ideeën: zondagse spelletjesmiddagen, borrels met vrienden of gewoon... relaxt met het hele gezin serie bingewatchen. De nieuwe stoere open keuken stimuleert contact – niemand blijft hier buiten de gezelligheid. Bereidt de heerlijkste gerechten met alle aanwezige inbouwapparatuur.

De situatie waar je nooit ruimte tekortkomt, wie wil dat nou niet? Met een perceeloppervlakte van maar liefst 230 m² en een royale tuin achter én voor (samen 144 m²!), zijn er altijd plekken te vinden voor dat zonnestraaltje of juist een ontspannen schaduwplek. Genoeg vierkante meters om je droom waar te maken: eigen moestuin, schommel voor de kids, of gewoon die loungebank waar je al die tijd naar zocht.

Wat betreft slaapkamers zit je goed, want ook boven is aan alles gedacht. Meerdere kamers zorgen ervoor dat ieder gezinslid zijn of haar eigen domein heeft – een plekje om je terug te trekken of juist lekker te spelen of studeren. Dit is hét huis waar broers en zussen vrienden blijven doordat ze niet over elkaars spullen struikelen. Opfrissen doe je in de badkamer waar je geen kou zult krijgen onder de regendouche met sunshower. Super deluxe badkamer voor het gehele gezin.

Wat we zeker niet mogen vergeten te benoemen is de garage waar de klussers onder ons wel raadt mee weten. De royale oprit met een carport parkeer je met gemak twee auto's. Wel zo handig als je elektrisch wilt laden, geen burens die struikelen over de kabel. Qua onderhoud is het huis ook zéér vriendelijk met grotendeels kunststofkozijnen, zonnepanelen en rolluiken, het is allemaal aanwezig.

De ligging is zéér gunstig. Je rijdt zo op de snelweg richting Antwerpen, Breda en Rotterdam. Hoe makkelijk is dat!

In deze buurt groeien kinderen op zoals het hoort: bloeiende bomen, stoepjes om op te leren fietsen, burens die je kennen bij naam – Ossendrecht ten voeten uit. Scholen en sportverenigingen nooit ver weg zijn. Even snel naar de supermarkt, boodschappen sjouwen in je eigen voortuin, koffie drinken met buurtgenoten – geen gedoe, maar gewoon hoe het leven volgens jou zou moeten zijn.



Pluspunten:

- ✓ Moderne keuken en badkamer!
- ✓ Ruime woning met 4 slaapkamers!
- ✓ Zonnige achtertuin op het westen!
- ✓ Royale garage met elektra, water en verwarming!

Begane grond

Entree/Hal:

Via de carport stap je lekker droog de woning binnen. De hal is goed van formaat waardoor de jassen netjes kunnen worden opgehangen, zonder dat deze in de weg hangen. Er is toegang tot de woonkamer, meterkast, het toilet en de trapopgang.

De ruimte is afgewerkt met een marmeren tegelvloer, spachtelputz wanden en een spuitwerkplafond.

Woonkamer:

Heerlijk ruime woonkamer. Het daglicht komt de woning goed binnen wat het geheel extra prettig maakt. Door de L-vormige opzet van de kamer laat de woonkamer zich op een vrij natuurlijke manier indelen. Er is volop plek voor een royale zit- en eethoek. Een echte gezinskamer waar iedereen plekje kan vinden.

De ruimte is afgewerkt met een marmeren tegelvloer, gestuukte wanden en een spuitwerkplafond.

Keuken:

Strakke openkeuken in een hoogglans afwerking. Een blikvanger van de begane grond. Er is voldoende bergruimte voor de pannen en boodschappenvoorraad. Het granieten aanrecht biedt veel werkruimte om de heerlijkste maaltijden te bereiden. Extra praktisch is het granietenspatscherm en de toegang tot de tuin.

De keuken is onder andere voorzien van:

- + 5-pits inductiekookplaat
- + Afzuigkap
- + Combimagnetron/Oven
- + Enkele spoelbak
- + Koelkast
- + Vaatwasser

De ruimte is afgewerkt met een marmeren tegelvloer, gestuukte wanden en een spuitwerkplafond.

Toilet:

Keurige toiletruimte, welke voorzien is van een duoblok-wc en fonteintje.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een MDF-panelen plafond.









Eerste verdieping

Overloop:

Royale overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping. Onder de trap kan ook extra bergruimte worden gecreëerd. Super handig. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en een spuitwerkplafond.

Badkamer:

Stap binnen in de "Wellness". De sfeervolle badkamer - in warme kleurstelling - is een fijne ruimte om je even in op te frissen. Het formaat is heerlijk waardoor je met meerdere personen tegelijk gebruik kunt maken van de badkamer.

De badkamer is van alle gemakken voorzien zoals:

- + Badkamermeubel-set met enkele wastafel
- + Inloopdouche met regendouche en sun-shower
- + Mechanische ventilatie
- + Wandcloset

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een aluminiumpanelen plafond.

Slaapkamer 1:

Royale slaapkamer welke over de volle breedte - aan de achterzijde - van de woning is gelegen. Een flink aantal kledingkasten en een tweepersoonsbed passen er prima in. Met wellicht een kleine aanpassing is de kamer ook te splitsen in twee (kinder-)slaapkamers.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een spuitwerkplafond.

Slaapkamer 2:

Aan de voorzijde van de woning treffen we een tweede flinke slaapkamer. Het dakkapel zorgt dat er veel bewegingsruimte is, waardoor er makkelijk een royaal tweepersoonsbed kan worden geplaatst.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een MDF-panelen plafond.

Slaapkamer 3:

Voor de thuiswerkers onder ons is dit de perfecte studeer/werkkamer. Zo houdt je privé en werk makkelijk gescheiden. Uiteraard is de kamer ook te gebruiken als kinderkamer. De kamer is aan de voorzijde van de woning gelegen.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een MDF-panelen plafond.









Tweede-/Zolderverdieping

Overloop:

Via de vaste trap is de tweede/ zolderverdieping te bereiken. De overloop is mooi van opzet. Onder het dakkapel plaats je de wasmachine en droger. Er is veel handige bergruimte en de in de combiketel hangt keurig uit het zicht. De overloop geeft toegang tot een extra slaapkamer.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en plafondpanelen (Agnes).

Slaapkamer 4:

Heerlijk ruime slaapkamer door het royale dakkapel. Het zal nog lastig kiezen worden wie deze kamer in gebruik zal gaan nemen. Menig tiener weet wel raad met deze kamer. De kamer leent zich ook uitstekend als hoofdslaapkamer of grote hobbyruimte. Volop mogelijkheden. Achter de knieschotten is er veel bergruimte voor de vakantieoffers en kerstversiering.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en plafondpanelen (Agnes)





Tuin en Garage

Voortuin:

Keurig verzorgde voortuin met veel groen en verhoogde plantenbordes. Op de royale oprit is er voldoende plaats voor 2 auto's waarvan er zelfs één onder de carport. Door de lichtkoepel in de carport kan het daglicht ook eronder schijnen wat de entree van de woning en oprit fijner maakt.

Achtertuin:

De gesloten achtertuin is op het westen gelegen. Dat betekent volop genieten van het zonnetje in de middag en avond. De tuin is voorzien van het nodige groen, zoals het grasveld en de plantenbordes rondom. Er zijn twee ruime terrassen voorzien van sierbestrating. Het ruime elektrisch bedienbare zonneschermbet zorgt ook voor de nodige schaduw. Het formaat leent zich goed om een leuk speelgazon, moestuintje en buitenbarbecue te realiseren. Via de garage is er een achterom.

Garage:

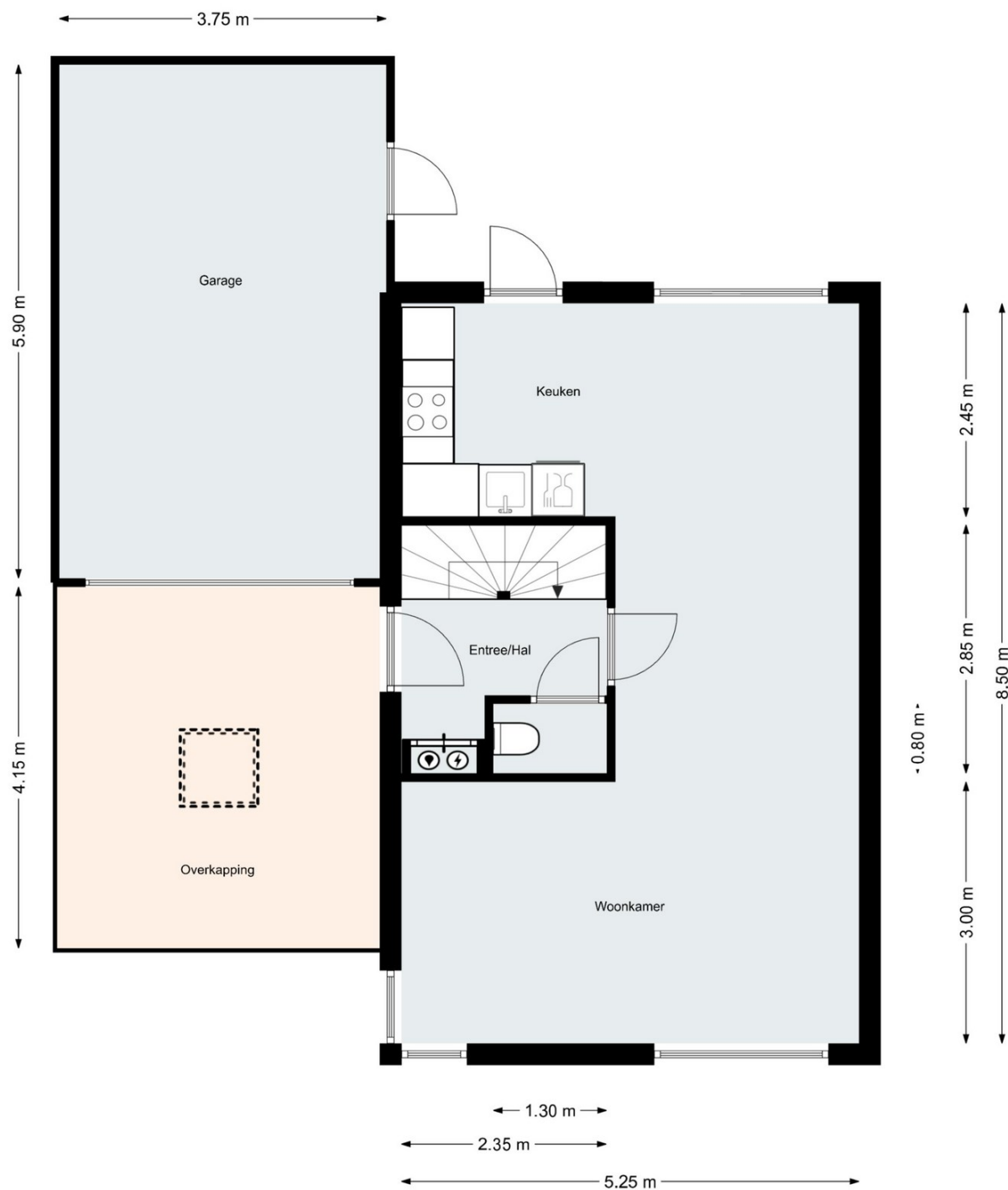
Ook aan de auto is gedacht. De ruime (ongeveer 3,75 x 5,90) garage biedt ruimte voor één auto. Er blijft nog voldoende ruimte over voor de fietsen en voor de klussers onder ons een werkbank. De elektrisch bedienbare sectionale deur zorgt dat je makkelijk toegang hebt tot de garage. Ook bergruimte voor het tuingereedschap, het past er allemaal in. De garage is voorzien van elektra, een wateraansluiting en verwarming.





Plattegrond

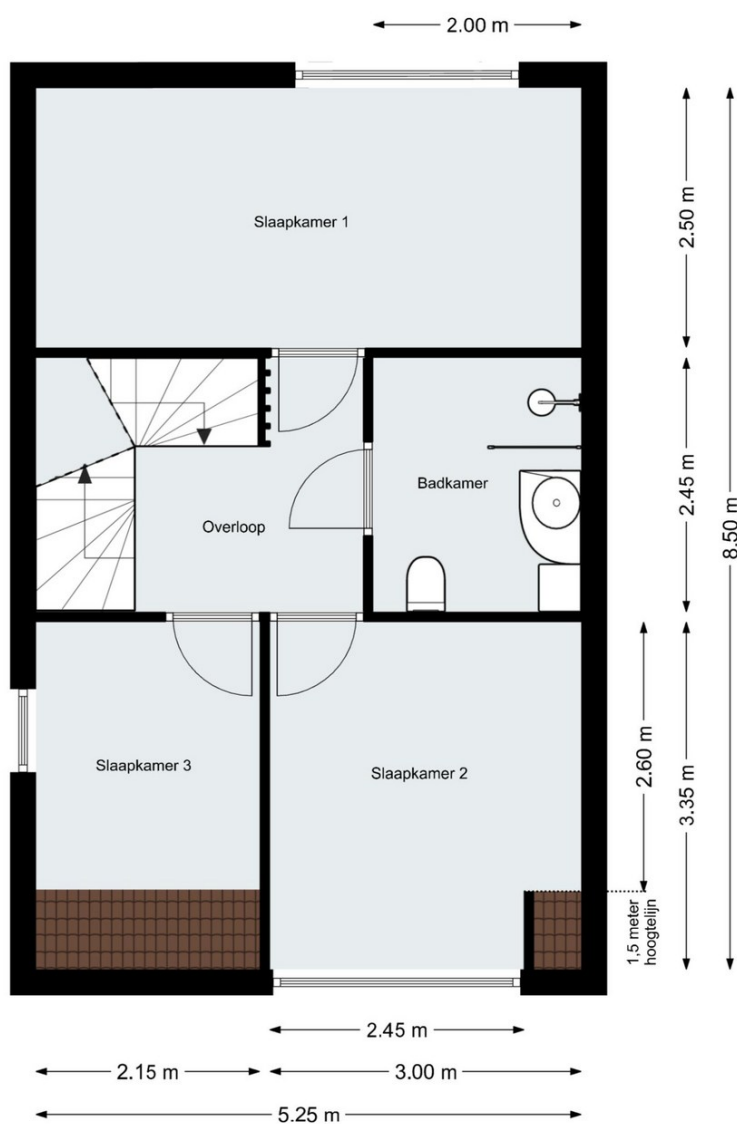
Begane grond



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

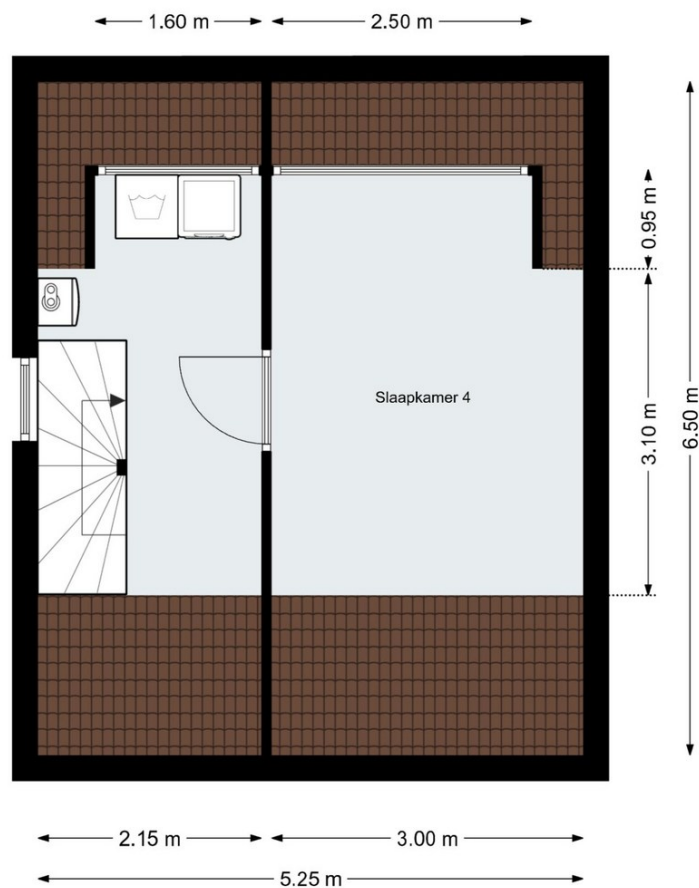
Eerste verdieping



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Tweede verdieping



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: V-0107



0 5 10 15 20 25m

12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

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

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Ossendrecht
Sectie F
Perceel 805

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting (excl. olijfboom + struik)	X			
Buitenverlichting (defect)	X			
Tijd- of schemerschakelaar Bewegingsmelder				X
Overkapping				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast (<i>staand</i>)				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel Videodeurbel	X			
Rookmelders Koolmonoxidemelder	X			
Screens				X
Rolluiken (elektrisch, op 1 na)	X			
Zonwering buiten (elektrisch)	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen Vouwgordijnen				X
Vitrages	X			
Luxaflex Jaloezieën Shutters Plissé	X			
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				X
Parket Houtenvloer Laminaat	X			
PCV-vloer Linoleum Vinyl-vloer				X
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning	X			
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard met / zonder toebehoren				X
Allesbrander Palletkachel Houtkachel				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Inductiekookplaat	X			
Oven				X
Vaatwasser	X			
Afzuigkap / schouw	X			
Koelkast	X			
Kokend waterkraan				X
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
Koel-vries (los)		X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Verlichting				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting (deels)	X			
(Losse) kasten, legplanken				
Losse kast(en)		X		
Losse kast(en) (garage)	X			
Opbergrek (garage)		X		
Boeken/legplanken (garage)		X		
Werkbank				X
Vast bureau				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Sauna met / zonder toebehoren				X
Isolatievoorzieningen en dergelijken				
Voorzetramen				X
Zonnepanelen (7 stuks)	X			
Overige zaken				
Schilderijophangststelsel				
Radiatorafwerking				
Kapstok + spiegel hal	X			

Toelichting

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. De onderhandeling start als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. 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 óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wordt u koper als u de vraagprijs biedt?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de branchevereniging zoals de VBO-makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Totdat de overeenkomst is getekend behoudt de verkoper het recht de woning aan een andere kandidaat-koper te verkopen, ondanks de eerdere gunning.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten hiervoor zal een clausule worden opgenomen dat de afwezigheid van Asbest niet gegarandeerd worden.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

** De informatie in deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

Over ons

Bij **Van Goede Huizen Makelaar** helpen we je bij alles wat komt kijken bij het kopen, verkopen of taxeren van een woning. Dat doen we nuchter, betrokken en met kennis van zaken. Een huis kopen of verkopen is geen alledaagse beslissing, en daarom vinden we het belangrijk dat je kunt rekenen op duidelijkheid en persoonlijke begeleiding.

We nemen de tijd om je situatie en wensen goed te begrijpen. Geen standaardverhaal, maar advies dat past bij jou en bij de woning. Dankzij onze ervaring en onze kennis van de lokale markt kunnen we realistisch meedenken en je helpen om de juiste keuzes te maken.

Bij de verkoop van een woning zorgen we voor een sterke en verzorgde presentatie, met onder andere professionele fotografie en goede online zichtbaarheid. Tegelijk houden we het proces transparant en overzichtelijk, zodat je altijd weet waar je staat.

Ons doel is simpel: het koop- of verkoopproces zo prettig en soepel mogelijk laten verlopen. Of je nu voor het eerst een huis koopt, gaat verhuizen, of inzicht wilt in de waarde van je woning — wij staan naast je, van begin tot eind.

Waarom Van Goede Huizen Makelaar:

- ✓ **Persoonlijke begeleiding zonder poespas**
- ✓ **Goede kennis van de lokale woningmarkt**
- ✓ **Eerlijke communicatie en heldere afspraken**
- ✓ **Zorgvuldige taxaties en doordachte onderhandelingen**

Bij ons draait het niet alleen om huizen, maar om de mensen die erin wonen.

Neem gerust contact met ons op voor een kennismaking. We denken graag met je mee.



Arno van den Brink
Makelaar - Eigenaar

arno@vangoedehuizen.nl

Verkoop

Een woning verkopen doe je niet elke dag. Daarom begeleiden wij het hele proces van begin tot eind, zonder losse eindjes. We starten met een realistische vraagprijs, zorgen voor een sterke en verzorgde presentatie en nemen de onderhandelingen volledig uit handen.

Ook na het bereiken van overeenstemming blijven we betrokken. We begeleiden je tot en met de afspraak bij de notaris, zodat alles klopt en niets aan het toeval wordt overgelaten. Zo verloopt de verkoop van je woning overzichtelijk, zorgvuldig en met aandacht voor jouw belangen.

Wat je van ons kunt verwachten:

- ✓ **Uitgebreide plaatsing op Funda!**
- ✓ **Professionele fotograaf!**
- ✓ **Opvallend makelaarsbord!**
- ✓ **Bezichtigingen door dé makelaar!**

GRATIS

Waardebepaling

VERKOOPPLANNEN?

Wij komen graag vrijblijvend langs voor een kennismakingsgesprek!

Aankoop

Het kopen van een woning is een grote stap. Daar weten we alles van. Of je nu voor het eerst een huis koopt of op zoek bent naar jouw volgende thuis, wij begeleiden je bij elke stap van het proces.

Met onze uitgebreide marktkennis, persoonlijke begeleiding en scherpe onderhandelingen zorgen we ervoor dat je de beste deal krijgt. Van het vinden van jouw droomhuis tot het tekenen van de koopakte: wij staan voor je klaar.

Taxatie

Of het nu gaat om verkoop, aankoop, verbouwing of financiering, wij zorgen voor een zorgvuldig en betrouwbaar taxatierapport dat voldoet aan alle geldende eisen en is gevalideerd door het NWWI.

Onze gecertificeerde taxateurs hebben een sterke kennis van de lokale markt en leveren een helder, goed onderbouwd rapport. Zo heb je duidelijkheid en een waardebepaling waarop je kunt vertrouwen.



Heb je interesse?

Neem contact met ons op!

Van Goede Huizen Makelaar

Zandstraat 36
4614 CK

0164 - 23 77 13
welkom@vangoedehuizen.nl
www.vangoedehuizen.nl

Aangesloten bij branchevereniging:

