



# Putte

## Prinses Margrietlaan 7



**In rustige en bosrijke omgeving gelegen vrijstaande villa met garage en 656 m<sup>2</sup> grond**



## Beschrijving



De sfeervolle, ruime en vrijstaande villa met souterrain met garage en 656 m<sup>2</sup> grond is prachtig gelegen aan een rustige woonstraat in een groenrijke en gewilde woonwijk op loopafstand van een fraai en gevarieerd bosgebied (De Kalmthoutse Heide).



Putte is een gezellig grensdorp met een ruim winkelaanbod en diverse voorzieningen, waaronder een huisarts, tandarts, apotheek, basisschool, peuterspeelzaal 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 villa is omstreeks 1972. De villa heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond en eerste verdieping), gedeeltelijk houten (tweede verdieping) vloeren, stenen gevels en zadeldak gedekt met leistenen pannen.

De villa is voorzien van muur- en dakisolatie, houten kozijnen met HR++ beglazing, hybride warmtepomp, thuisbatterij en 16 stuks zonnepanelen en heeft een energielabel B.

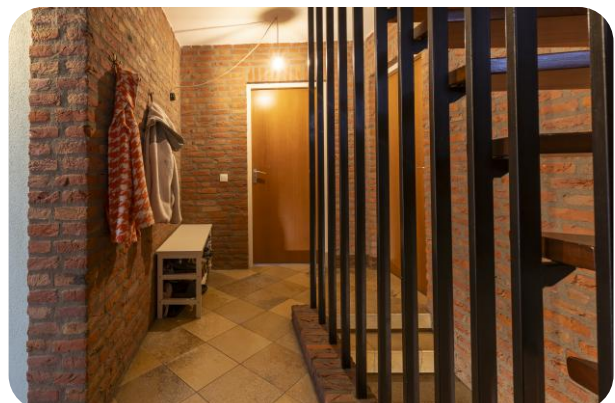
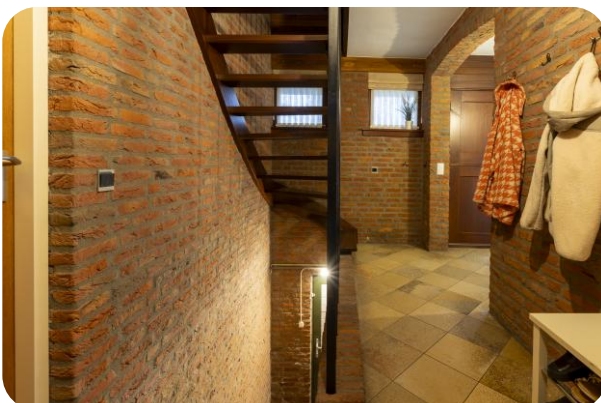
De villa heeft een inhoud van circa 790 m<sup>3</sup> en een woonoppervlakte van circa 212 m<sup>2</sup>.

De villa wordt gekenmerkt door het goede onderhoud, de sfeervolle, lichte, ruime en tuingerichte woonkamer met gashaard, de halfopen keuken met ruime en complete keukeninrichting in hoekopstelling, de praktische bijkeuken, de ruime en complete badkamer, de aanwezigheid van drie slaapkamers, het souterrain met garage, berging en ruime hobbyruimte (uiteraard tevens geschikt als werkruimte), de twee opritten, de privacy biedende achtertuin op het zuidwesten met onder andere overkapping, tuinhuis en zwemspa en de rustige ligging in een bosrijke omgeving.

## Indeling



**Begane grond:** Middels een trap en bordes is de **ruime L-vormige hal/ entree** bereikbaar. De hal/ entree heeft een tegelvloer, gedeeltelijk spachtelputz, gedeeltelijk schoon metselwerk wanden, stucwerk plafond en garderobenis. De hal/ entree biedt toegang tot de **moderne meterkast** (14 groepen, 6 aardlekschakelaars), de woonkamer, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping en trap naar het souterrain.





De lichte, sfeervolle, ruime en tuingerichte **woonkamer** (circa 51,5 m<sup>2</sup>) heeft een tegelvloer, spachtelputz wanden, stucwerk plafond met gedeeltelijk spotlights en **fraaie schouw met gashaard** (geplaatst in 2019). De woonkamer biedt toegang tot het terras en de achtertuin, biedt een schitterend uitzicht op de achtertuin en staat in halfopen verbinding met de keuken.





De **halfopen keuken** (circa 10,5 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de villa heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk stucwerk wanden en stucwerk plafond met spotlights. De **ruime keukeninrichting in hoekopstelling** heeft een composiet aanrechtblad, dubbele spoelbak, 5-pits gaskookplaat, vlakscherm afzuigkap, combi-oven, koelkast, vrieskast en vaatwasser. De grote raampartij zorgt voor een schitterend uitzicht op de achtertuin.

De halfopen keuken biedt toegang tot de praktische bijkeuken.





De **praktische bijkeuken** (ruim 8 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de villa heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk spachtelputz wanden en stucwerk plafond en is voorzien van een uitstortgootsteen en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De bijkeuken biedt toegang tot de achtertuin en de hal/ entree.



De **toiletruimte** heeft een tegelvloer, betegelde wanden en Agnes platen plafond met spotlights en is ingericht met een hangtoilet en fonteintje.



**Eerste verdieping:** de **L-vormige overloop** heeft een laminaat vloer, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk schoon metselwerk, gedeeltelijk houten panelen wanden, houten panelen plafond en **dakkapel**. De overloop biedt toegang tot de badkamer, de drie slaapkamers en de trapopgang naar de tweede verdieping.



De **complete badkamer** (ruim 8,5 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de villa heeft een tegelvloer, betegelde wanden, licht panelen plafond met spotlights en infraroodpaneel en mechanische ventilatie en is ingericht met een badkamermeubel met wastafel, ruime douche, ligbad, hangtoilet en designradiator. De badkamer biedt toegang tot de eerste slaapkamer.



De **ruime eerste slaapkamer** (ruim 19 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de villa heeft een laminaat vloer, schoon metselwerk wanden, Agnes platen plafond met spotlights, **airconditioning** en bergruimte onder het schuine dakvlak. De eerste slaapkamer biedt toegang tot het **balkon** (circa 3 m<sup>2</sup>).



De **tweede slaapkamer** (ruim 11,5 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de villa heeft een laminaat vloer, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk schoon metselwerk, gedeeltelijk licht houten panelen wanden, gipsplaten plafond en **fonteintje**. De tweede slaapkamer biedt eveneens toegang tot het balkon.





De **derde slaapkamer** (ruim 11 m<sup>2</sup>) heeft een laminaat vloer, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk lichte schoon metselwerk wanden, gipsplaten plafond, **fonteintje** en **kastenwand**.



**Tweede verdieping: praktische zolderruimte** (circa 15, m<sup>2</sup>, nokhoogte circa 1,93 meter) met houten vloer, houten wanden en de dakconstructie in het zicht.



## Souterrain

**Souterrain:** vanuit de hal/ entree en de oprit is de hal van het souterrain bereikbaar. De **hal** heeft een plavuizen vloer, schoon metselwerk wanden, metselwerk plafond en uitstortgootsteen. De hal biedt toegang tot de garage en de hobbyruimte.

De **garage** (ruim 16,5 m<sup>2</sup>, circa 5,26 x 3,18 meter) heeft een betontegelvloer, schoon metselwerk wanden en metselwerk plafond. De garage is vanuit de oprit bereikbaar middels een elektrische op afstand bedienbare sectionaaldeur en biedt toegang tot de berging.



De **eerste berging** (circa 7 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de villa is voorzien van een betontegelvloer, schoon metselwerk wanden en metselwerk plafond. In deze berging zijn de **thuisbatterij** (Huawei Luna 2000) en omvormer ten behoeve van de zonnepanelen opgesteld. De eerste berging biedt toegang tot de tweede berging.

De **tweede berging** (ruim 11,5 m<sup>2</sup>) heeft een betontegelvloer, schoon metselwerk wanden en metselwerk plafond.



De **riante hobbyruimte** (circa 52 m<sup>2</sup>, stahoogte circa 2,20 en 2,07 meter) met aan de voorzijde een klein niveauverschil heeft een betontegelvloer, gedeeltelijk schoon metselwerk, gedeeltelijk stucwerk wanden, metselwerk plafond, **schouw met open haard** en verwarming. Deze ruimte is uiteraard voor verschillende doeleinden geschikt en kan ook functioneren als werkruimte (thuiswerkplek/ praktijkruimte) en/ of logeerplek. De hobbyruimte biedt toegang tot de **CV-ruimte** (Vaillant, bouwjaar 2011) aan de achterzijde van de villa.

De raampartijen in het souterrain zijn voorzien van enkele beglazing.



## Tuin en verdere inrichting



Voor de garage is de **eerste oprit** aanwezig. De **ruime tweede oprit** is gesitueerd naast de woning, is voorzien van een **elektrische laadpaal** en biedt parkeergelegenheid aan meerdere auto's en/ of een caravan/ camper. Daarnaast is de voortuin voorzien van sierbestrating, gazon, meerjarige beplanting en aan de voorzijde een haag.



De volledig omheinde en sfeervolle achtertuin is op het zuidwesten gelegen en is voorzien van een ruim zonneterras aansluitend aan de woonkamer, sierbestrating, siergrind, gazon, plantenborders, trampoline, speeltoestel, houten overkapping, houten tuinhuis, zwemspa, **ondergrondse beregening** en achterom naast de villa.



De **houten overkapping** (circa 9 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de tuin heeft een betonnen vloer, houten wanden en zadeldak gedekt met bitumineuze leien en is voorzien van elektriciteit.



Het **houten tuinhuis** (circa 5 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de tuin heeft een houten vloer, houten wanden en puntdak gedekt met bitumineuze leien en is voorzien van elektriciteit.

De **zwemspa** (circa 4 x 2 meter) is gerealiseerd in 2025. Door de combinatie van een zwembad en jacuzzi is het ideaal om te ontspannen en aan de conditie te werken.







## Bijzonderheden

- ⊞ Goed onderhouden, sfeervolle, ruime en gunstig gelegen villa met fraaie achtertuin op het zuidwesten;
- ⊞ Ruime, sfeervolle, lichte en tuingerichte woonkamer met schouw met gashaard;
- ⊞ Halfopen keuken met ruime en complete keukeninrichting in hoekopstelling;
- ⊞ Praktische bijkeuken met de aansluitingen voor de wasmachine en droger;
- ⊞ Ruime en complete badkamer op de eerste verdieping;
- ⊞ Op de eerste verdieping zijn tevens drie slaapkamers aanwezig;
- ⊞ Middels een vaste trapopgang bereikbare zolderruimte op de tweede verdieping;
- ⊞ Souterrain met garage, berging en riant hobbyruimte. Deze ruimte is uiteraard voor verschillende doeleinden geschikt en kan ook functioneren als werkruimte (thuiswerkplek/ praktijkruimte) en/ of logeerplek;
- ⊞ Het plafond van de eerste verdieping is geïsoleerd;
- ⊞ De villa is voorzien van muur- en dakisolatie, houten kozijnen met HR++ beglazing, hybride warmtepomp, thuisbatterij en 16 stuks zonnepanelen en heeft een energielabel B;
- ⊞ De villa is in 2025 voorzien van een hybride warmtepomp;
- ⊞ In 2023 zijn 16 stuks zonnepanelen geïnstalleerd. In 2025 is reeds 3.470 kWh opgewekt. Daarnaast is in 2023 tevens een thuisbatterij geïnstalleerd;
- ⊞ De villa is voorzien van een glasvezelaansluiting;
- ⊞ Rondom de villa/ het souterrain is een drainagesysteem aangebracht;
- ⊞ Omstreeks 2013 is het zadeldak van de villa voorzien van nieuwe leistenen pannen;
- ⊞ Er zijn twee opritten aanwezig. Er is voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's en/ of een caravan/ camper;
- ⊞ Ruime en fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten met ruim zonneterras aansluitend aan de woonkamer, sierbestrating, siergrind, gazon, plantenborders, trampoline, speeltoestel, houten overkapping, houten tuinhuis, zwemspa, ondergrondse beregening en achterom naast de villa;
- ⊞ De villa is rustig gelegen in een groene en gewilde woonwijk en op geringe afstand van het prachtige natuurgebied "De Kalmthoutse Heide".



## Tot slot

**Aanvaarding:** In overleg

**Vraagprijs:** € 699.500,00 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**

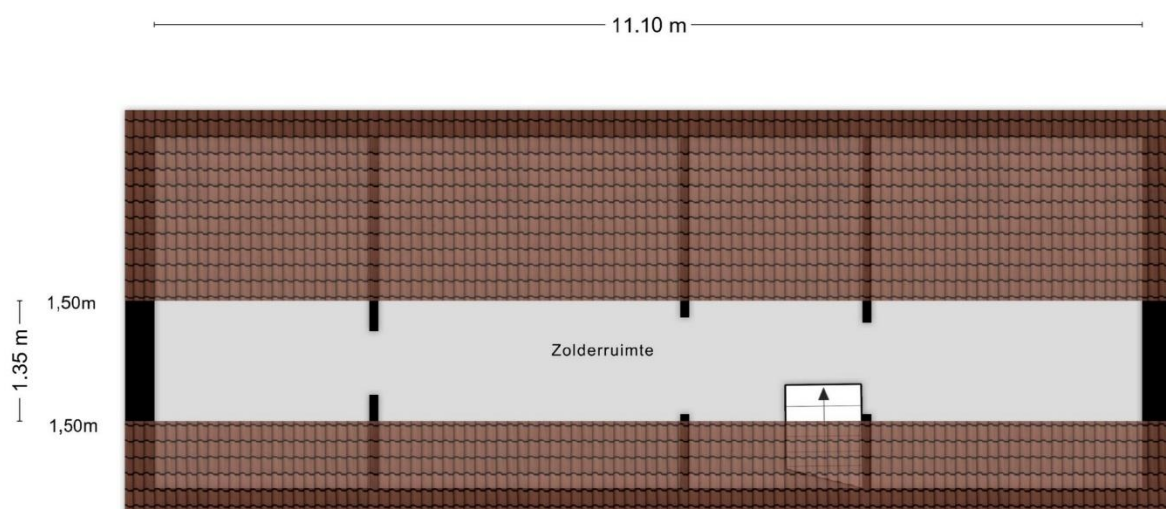
**I. [www.ilsevastgoed.nl](http://www.ilsevastgoed.nl)**

**E. [info@ilsevastgoed.nl](mailto: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.











3.45 m



2.65 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

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



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 2025</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Putte</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1380</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers houdt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p>kadaster</p>  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## 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 verkoopprijs. 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](http://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.