



Putte

Rozenstraat 35



**Aan rustige woonstraat gelegen sfeervolle en ruime
tussenwoning met berging en 169 m² grond**



Beschrijving



De sfeervolle en verrassend ruime tussenwoning met berging en 169 m² grond is gelegen aan een rustige woonstraat. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gesitueerd op het zuidwesten.



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, peuterspeelzaal en verschillende sportverenigingen. Daarnaast zijn de uitgebreide voorzieningen van Bergen op Zoom en Antwerpen binnen circa 20 autominuten bereikbaar. Putte ligt vlak bij 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.



De tussenwoning is gebouwd omstreeks 1968. De woning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, betonnen vloeren, stenen buitengevels, zadeldak gedekt met pannen (vernieuwd en geïsoleerd in 2024) en plat dak met EPDM dakbedekking (vernieuwd en geïsoleerd in 2024). De woning is voorzien van dakisolatie, kunststof kozijnen met draai-/kiepsysteem en HR++ beglazing en 7 stuks zonnepanelen. De woning heeft een recent definitief energielabel A.

De woning heeft een inhoud van circa 415 m³ en een woonoppervlakte van circa 132 m².

De verrassend ruime tussenwoning wordt gekenmerkt door de lichte en sfeervolle woonkamer, de open keuken met lichte, ruime en complete keukeninrichting in rechte en hoekopstelling, de fraaie tuinkamer met dubbele openslaande tuindeuren, de moderne badkamer met wastafelmeubel, doucheruimte en tweede toilet, de aanwezigheid van 4 ruime slaapkamers, de sfeervolle en onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidwesten met berging en de ligging aan een rustige woonstraat nabij bossen, voorzieningen en uitvalswegen.

Indeling

Begane grond: de **hal/ entree** biedt toegang tot de **moderne meterkast** (11 groepen (inclusief kookgroep), 3 aardlekschakelaars), de toiletruimte, de **praktische trapkast**, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal/ entree heeft een tegelvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond met spotlights.



De **moderne toiletruimte** heeft een tegelvloer, betegelde wanden en stucwerk plafond en is ingericht met een hangtoilet en fonteintje.

De **lichte en sfeervolle woonkamer** (circa 26 m²) heeft een parketvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken.





De **open keuken** (circa 9 m²) heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk stucwerk wanden en stucwerk plafond met spotlights. De **lichte, ruime en complete keukeninrichting in rechte en hoekopstelling** heeft een composiet en houtfineer aanrechtblad, spoelbak, 4-pits inductieplaat, RVS afzuigkap, combi-oven (vernieuwd in 2025), koelkast, vrieskast en vaatwasser (vernieuwd in 2025).

De open keuken biedt toegang tot de tuinkamer.

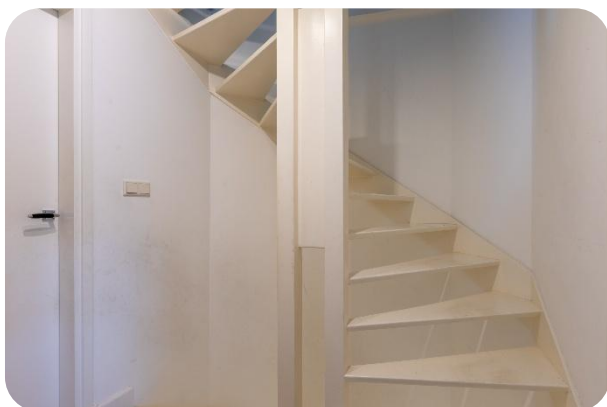




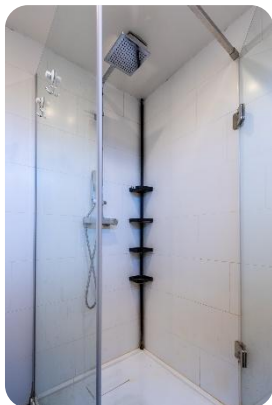
De **tuinkamer** (circa 17 m²) is volledig geïsoleerd en heeft een laminaat vloer, houten wanden, platen plafond met **fraaie lichtstraat** en **airconditioning**. Middels een groot schuifraam staat de tuinkamer in verbinding met de woonkamer. Dubbele openslaande tuindeuren bieden toegang tot de achtertuin.



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



De **moderne badkamer** (ruim 4 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een tegelvloer, betegelde wanden en stucwerk plafond met spotlights en is ingericht met een breed badkamermeubel met wastafel, doucheruimte, hangtoilet en designradiator.



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



De **tweede slaapkamer** (ruim 12,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.



De **derde slaapkamer** (ruim 8,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.



Tweede verdieping: overloop met laminaat vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond met spotlights. De overloop biedt toegang tot de berging en de vierde slaapkamer.

De **berging** (circa 3,5 m²) heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond en **Velux dakraam**. In de bergruimte zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en zijn de CV-installatie (Nefit, bouwjaar circa 2010) en omvormer ten behoeve van de zonnepanelen opgesteld.



De **vierde slaapkamer** (ruim 13 m²) heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond met spotlights, **twee Velux dakramen**, **airconditioning** en **kastenwand** (met daar achter tevens bergruimte onder het schuine dakvlak).



Tuin en verdere inrichting



De sfeervolle en onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidwesten is voorzien van kunstgras, sierbestrating, stenen berging en overdekte achterom.

De **stenen berging** (circa 9 m²) aan de achterzijde van de tuin heeft een tegelvloer, stenen gevels en lessenaarsdak gedekt met damwandprofielplaten en is voorzien van elektriciteit.

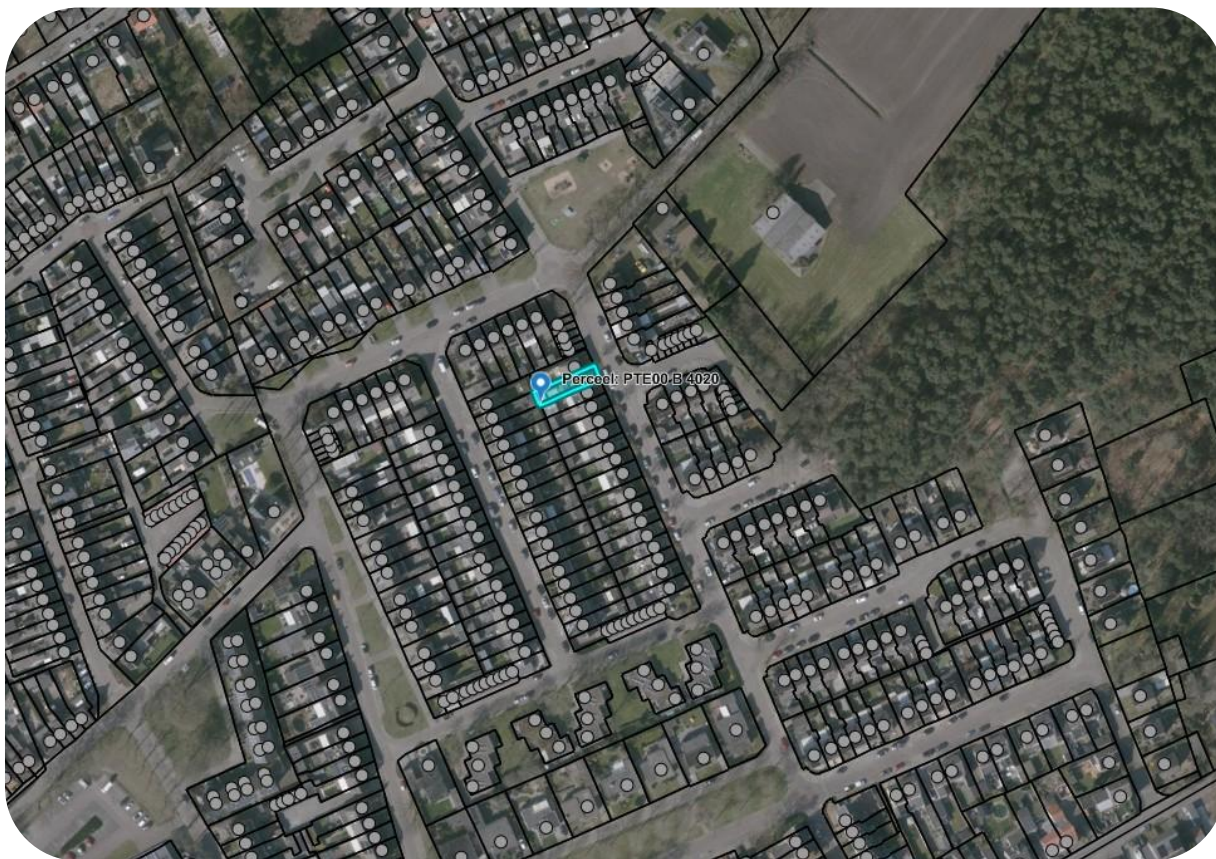






Bijzonderheden

- ⊞ Verrassend ruime tussenwoning gelegen aan een rustige woonstraat, nabij bossen, voorzieningen en uitvalswegen;
- ⊞ De lichte en sfeervolle woonkamer staat in open verbinding met de keuken;
- ⊞ Open keuken met ruime, lichte en complete keukeninrichting in rechte en hoekopstelling;
- ⊞ De fraaie tuinkamer is voorzien van een mooie lichtstraat en dubbele openslaande tuindeuren naar de achtertuin;
- ⊞ Moderne badkamer met breed badkamermeubel met wastafel, doucheruimte en tweede toilet;
- ⊞ Er zijn vier ruime slaapkamers aanwezig;
- ⊞ De raampartijen van de slaapkamers op de eerste verdieping zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken;
- ⊞ De woning is voorzien van dakisolatie en voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepsysteem en HR++ beglazing (geplaatst in 2024). De tuinkamer is voorzien van houten kozijnen en tuindeuren;
- ⊞ In 2024 zijn er 7 stuks zonnepanelen op het dak aan de achterzijde van de woning geïnstalleerd. Het afgelopen jaar is circa 3.200 kWh opgewerkt;
- ⊞ Het dak van de woning is in 2024 vernieuwd en geïsoleerd;
- ⊞ De woning heeft een recent definitief energielabel A;
- ⊞ Er is een glasvezelaansluiting aanwezig;
- ⊞ In de voortuin is een buitenkraan aanwezig;
- ⊞ De woning heeft een sfeervolle en onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidwesten met stenen berging en overdekte achterom aan de achterzijde van de tuin;
- ⊞ Er is voldoende parkeergelegenheid nabij de woning;
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van de tussenwoning is een bezichtiging aan te bevelen!



Tot slot

Aanvaarding: In overleg

Vraagprijs: € 385.000,00 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

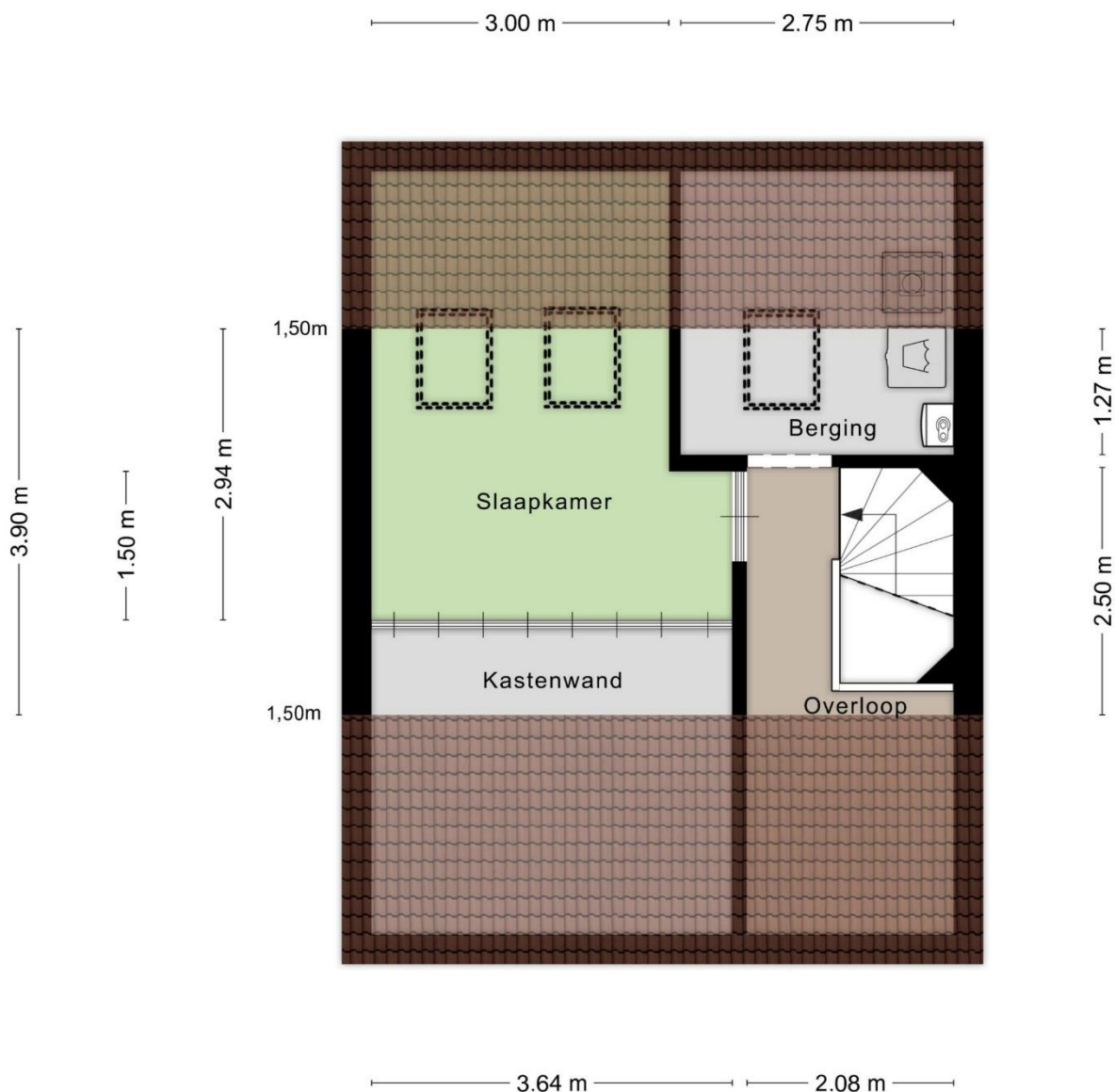
E. info@ilsevastgoed.nl

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.



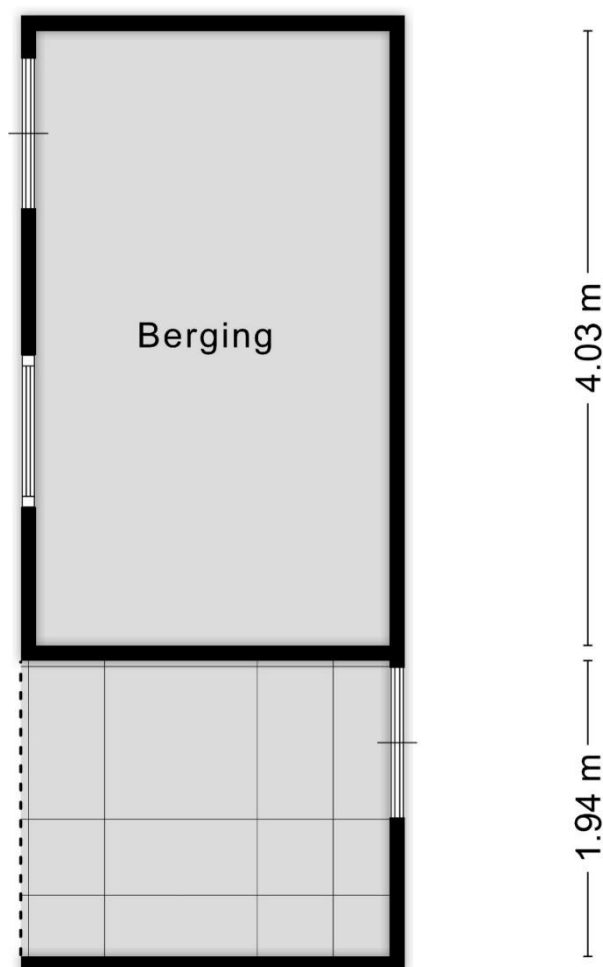
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl







2.32 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.



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Putte Sectie B Perceel 4020 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 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 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.