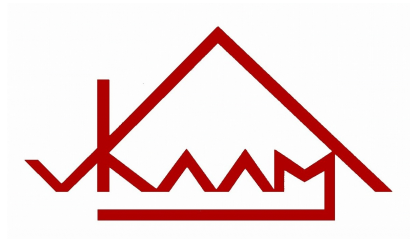


Brochure

**BURGEMEESTER VAN GILSHOF 45
OSSENDRECHT**



**Van Kaam Makelaardij o.z.
Westersingel 53-55
4611 HS BERGEN OP ZOOM
0164-233700**





BURGEMEESTER VAN GILSHOF 45 OSSENDRECHT
Vraagprijs: € 589.000 k.k.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Hal met toilet en vlizotrap naar zolder



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer



Tuin



Tuin



Tuin



Voorzijde met ruime oprit



Straatbeeld



**Deze BUNGALOW heeft een FANTASTISCH UITZICHT,
is ENERGIE ZUINIG en is LEVENSLIOP BESTENDIG.
Wat wil je nog meer?**

**Aan de rand van Ossendrecht, dicht bij de grens van België, staat deze royale,
VRIJSTAANDE BUNGALOW met fraai ingerichte tuin en houten tuinhuis.**

**Deze zeer goed onderhouden woning met AANGEBOUWDE GARAGE heeft
3 SLAAPKAMERS (17, 10 en 10 m²), een RUIME BADKAMER met ligbad, 2^e wc en
douche en een ruime Z-VORMIGE WOONKAMER van maar liefst 56 m² met SERRE
die een prachtig weids uitzicht heeft op de polder.**

**Met 17 ZONNEPANELEN, HR dubbelglas en een HYBRIDE WARMTEPOMP heeft
deze woning een mooi energielabel A++.**

**De woning is gelegen in een rustige woonwijk in Ossendrecht.
Het centrum van het dorp heeft diverse winkels en eetgelegenheden en is
binnen loopafstand te bereiken.**

Noemenswaardigheden:

- levensloopbestendige woning met 3 fijne slaapkamers
- aangebouwde garage
- serre met uitzicht op de tuin en de polder
- hybride warmtepomp
- vloerverwarming
- 17 zonnepanelen
- energielabel A++
- met liefde aangelegde en onderhouden ruime tuin rondom de woning gelegen

Begane grond: **Hal;** tegelvloer, glasvezelbehang wandafwerking, strak stucwerk plafond,
(beton vloer) hard houten kozijnen, dubbelglas HR, dubbele deur naar woonkamer, vlizotrap
naar zolder.

Meterkast; 9 groepen, 2 x aardlekschakelaar, pv groep 3 fase, gasmeter-
aansluiting en watermeteraansluiting, glasvezel.

Toilet; tegelvloer en tegelwanden, strak stucwerk plafond, toilet, handwasbakje,
elektrische ventilatie.

Slaapkamer 1 (17 m²); aan achterzijde gelegen, laminaat vloerafwerking, behang
wandafwerking, strak stucwerk plafond, hard houten kozijnen, draai kantel ramen,
dubbelglas HR, losse schuifkastenwand.

Slaapkamer 2 (10 m²); aan voorzijde gelegen, Novilon vloerafwerking, behang
wandafwerking, strak stucwerk plafond, hardhouten kozijnen, draai-kantel ramen,
dubbelglas HR, vaste kastenwand.

Slaapkamer 3 (10 m²); aan voorzijde gelegen, Novilon vloerafwerking, behang
wandafwerking, strak stucwerk plafond, hard houten kozijnen, draai-kantel ramen,
dubbelglas HR, vaste kastenwand.

Badkamer (11 m²); tegelvloer, strak stucwerk plafond, hard houten kozijnen, dubbelglas HR, inbouwspots, douche met glazen deur, wastafelmeubel met dubbele ingebouwde wastafel, 2^{de} wc, handdoekradiator, nis met vaste kasten.

Woonkamer (56 m²); zit- en eetgedeelte, tegelvloer, behang wandafwerking, inbouwspots, hardhouten kozijnen en schuifpui naar de tuin, dubbelglas HR, draai kantel raam, convectorput, vloerverwarming, elektrische screen.

Serre; tegelvloer, schoon metselwerk wand, aluminium kozijnen, dubbelglas, HR, zicht op zij-tuin en polder.

Keuken (8 m²); tegelvloer, behang wandafwerking, hardhouten kozijnen, draai-kantel raam, vloerverwarming, kunststof hoekopstelling met fineerwerkblad, dubbele rvs spoelbak, keramische kookplaat, elektrische oven, vaatwasmachine, afzuigkap, toegang tot bijkeuken.

Bijkeuken (5 m²); tegelvloer, tegelwandafwerking, strak stucwerkplafond, vloerverwarming, kunststof kozijn, dubbelglas HR, wasmachine- en drogeraansluiting, vaste provisiekasten, deur naar tuin.

Tuin (714m²); rondom gelegen, fraai aangelegen met siertegelbestrating, grint, plantenborders, gazon, haagjes, vijverpartij, waterornament, diverse bomen zoals walnoot, kers en peer.

Houten schuur/tuinhuis(4 m²); houten vloer en wanden, elektra, zadeldak met houten dakbeschot voorzien van dakpanplaten, terras voor het tuinhuis.

Garage (17 m²); aangebouwde garage, tegelvloer, strak stucwerk wanden en plafond, hardhouten kozijnen, cv verwarmd, CV-combiketel hybride warmtepomp, Intergas Combi HReco, 5 groepsvloerverwarmingsunit.

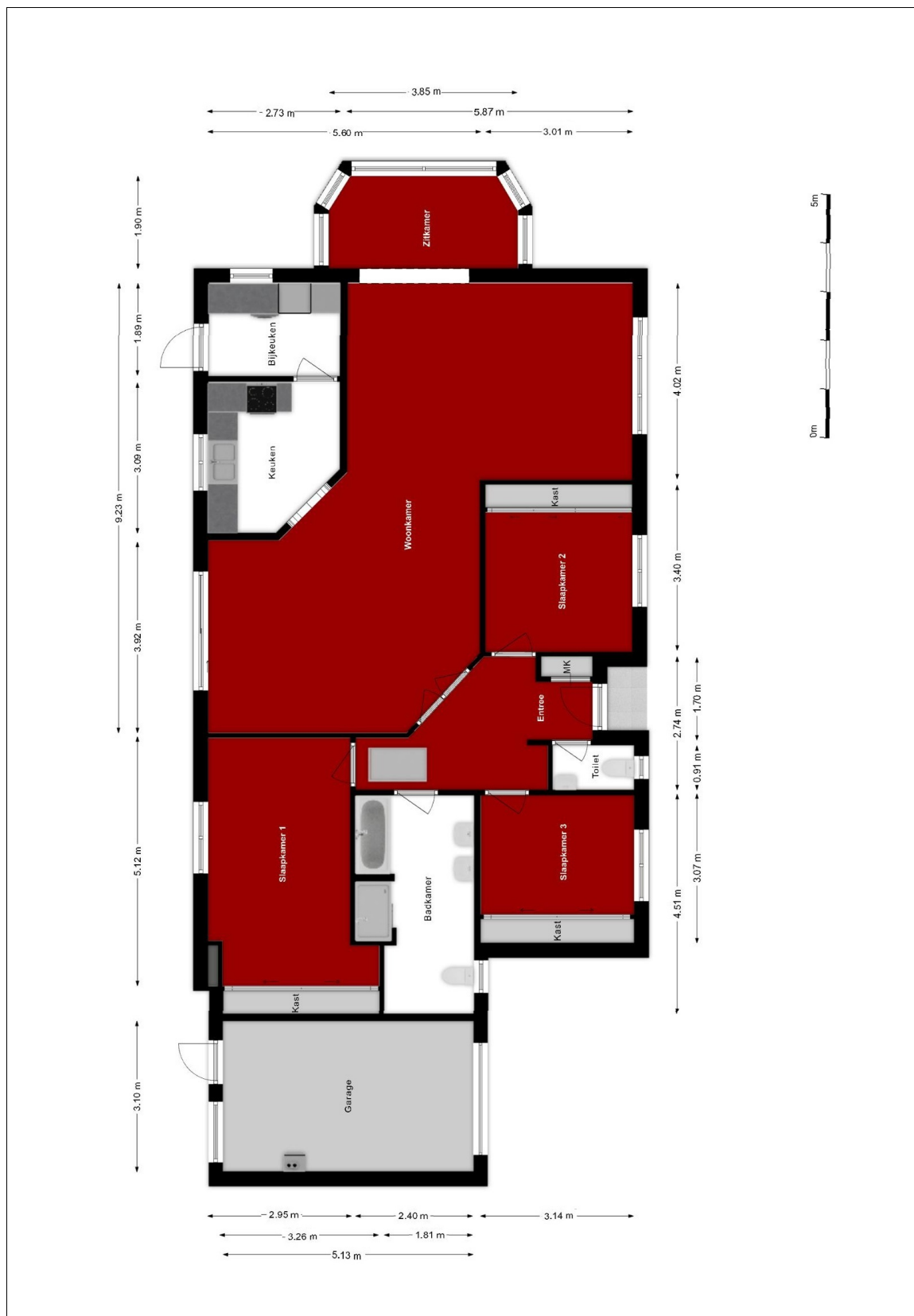
Zolder:
(houten vloer)

Open zolder; houten vloer, vloerisolatie, spanten en sporen van het schilt dak in het zicht.

Algemeen:

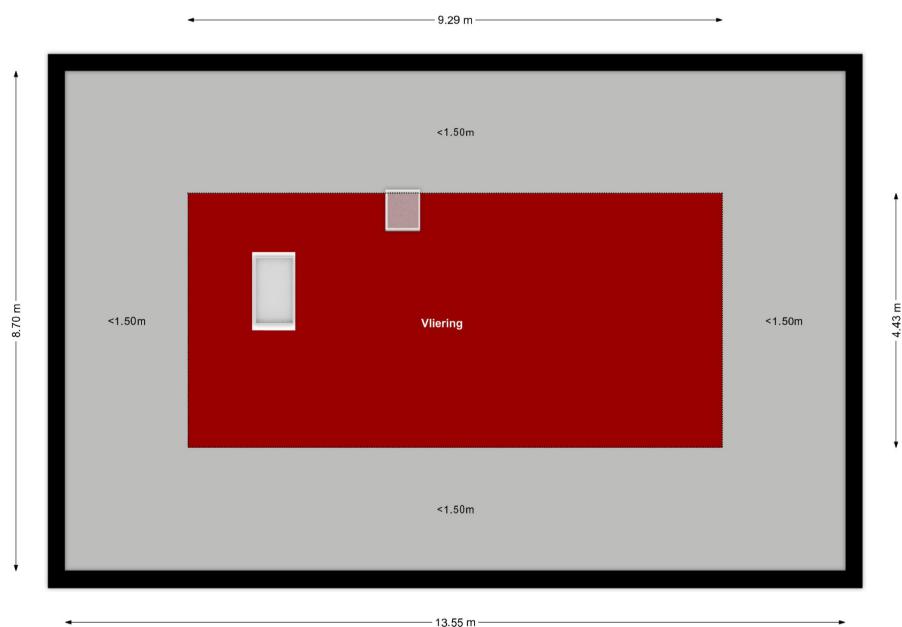
* Kadastraal bekend:	Ossendrecht D 6158
* Perceelsoppervlak:	867 m ²
* Woning inhoud:	circa 723 m ³
* Woonoppervlak:	circa 132 m ²
* Bouwjaar opstallen:	1996
* Bouwaard:	Houtskeletbouw, betonnen begane grond en houten verdiepingsvloer, metselwerk buitengevel, gipsplaten binnen gevels en wanden, schilddak met pannen gedekt, hardhouten kozijnen.
* Isolatie:	Vloer en gevelisolatie, platdak isolatie, dubbelglas HR
* Energielabel:	A++
* Onderhoud:	Binnen : goed Buiten : goed
* WOZ- waarde:	€ 582.000,- peildatum 01-01-2025
* Gemeentelijke lasten:	OZB: € 567,45 /jr Rioolrechten: € 243,10 /jr Verontreinigingsheffing: € 222.86 /jr +/- diftar Waterschapslasten: € 511,77 /jr
* Erfdienstbaarheden:	Geen
* Vraagprijs:	€ 589.000,- k.k.
* Oplevering:	In overleg

**Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.**

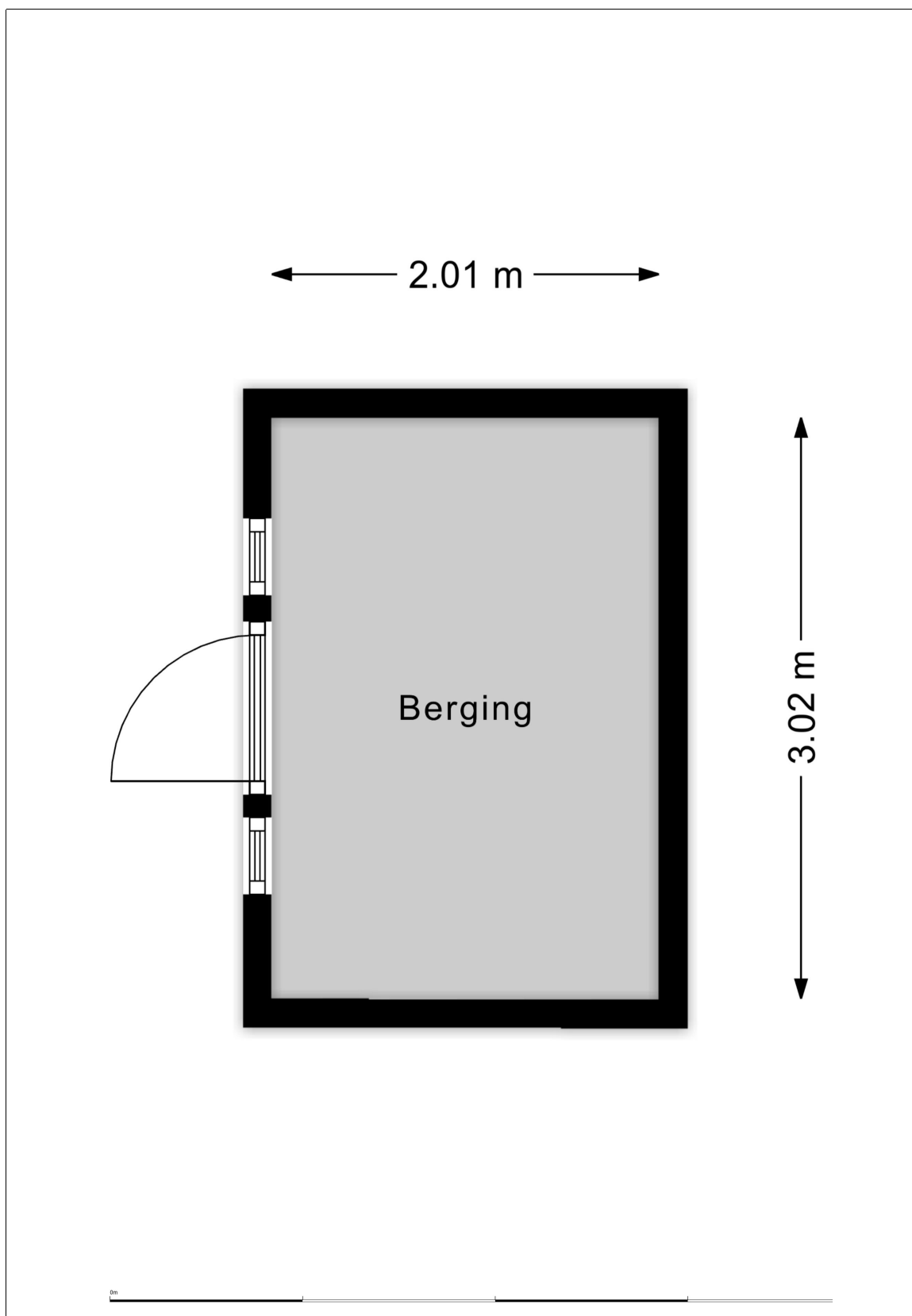


Begane grond

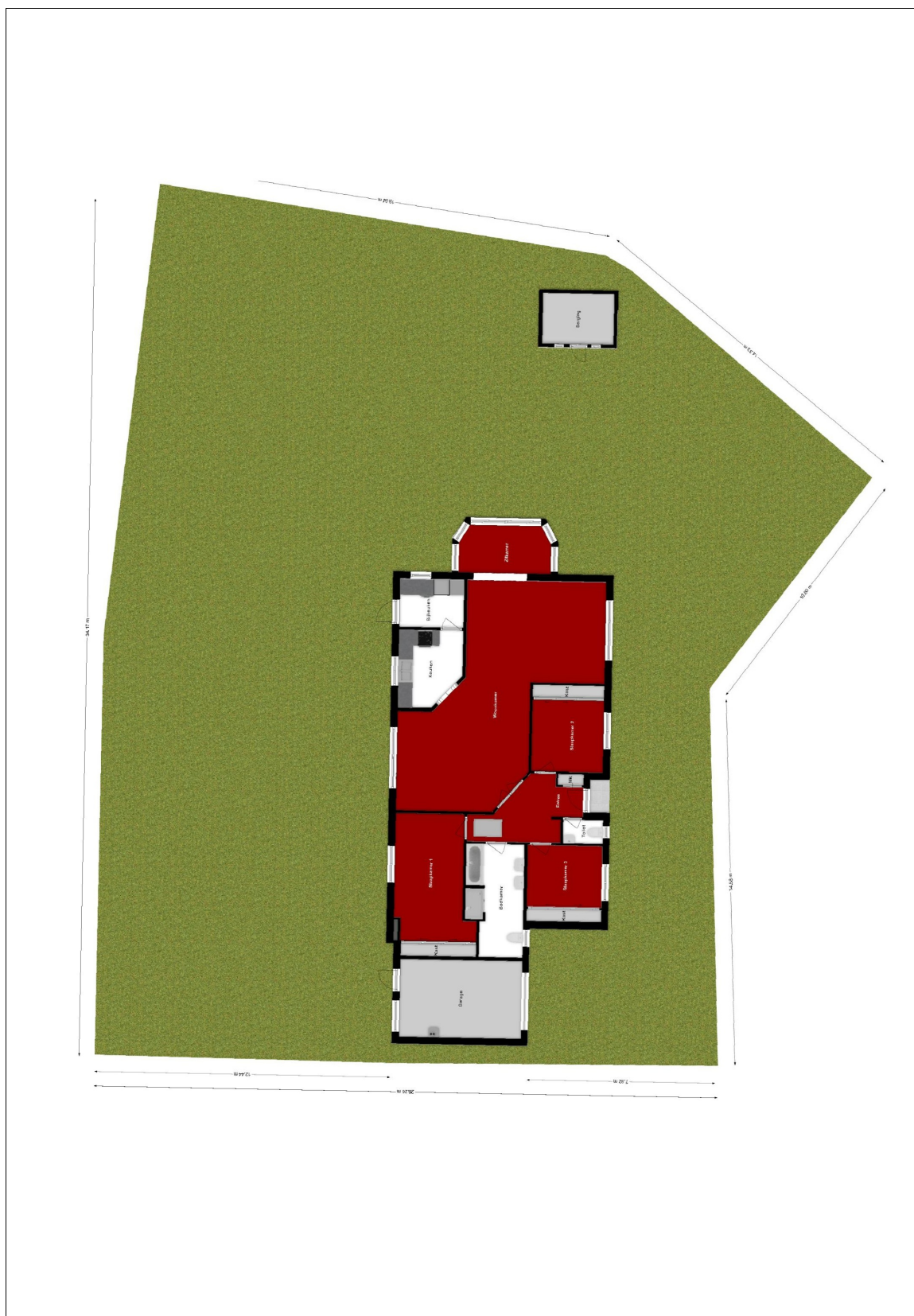
Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Zolder



Berging



Situatie



12345

25

Kadastrale kaart

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Burgemeester van Gilshof 45, 4641 TK Ossendrecht

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- kasten badkamer	☒	☐	☐	☐
- enkele kasten garage	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☒	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Elektrische screen aan schuifpui	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
- zeil van 2 slaapkamers	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☒	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☒	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☒	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– hybride warmwaterpomp	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
enkele beplantingen gaan mee	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Witte kast in tuin, beelden, U blokken, enkele betonnen plinten, vogelvoederhuis, huis,	☐	☒	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
– Totaal onderhoud/service contract hybride warmwaterpomp bij Saman-groep per maand 20,20 euro				
–				

Lijst van zaken

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. 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 ook een bod wenst uit te brengen.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak 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.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:



vastgoedcert
gecertificeerd

