



# Ossendrecht

## Peeberg 44



**Aan de rand van het dorp gelegen sfeervolle  
vrijstaande woning met garage en 513 m<sup>2</sup> grond**



## Beschrijving



De sfeervolle vrijstaande woning met garage en 513 m<sup>2</sup> grond is prachtig gelegen aan een doodlopend hofje aan de rand van het dorp in de nabijheid van een uitgestrekt bosgebied, uitvalswegen en voorzieningen. De fraaie achtertuin biedt volop privacy.



De diverse kleinschalige voorzieningen van Ossendrecht, waaronder sportaccommodaties, apotheek, huisartsenpraktijk, bibliotheek, basisschool, kinderopvang, supermarkten en enkele kleine winkeltjes, zijn in de directe nabijheid. De uitgebreide voorzieningen van Hoogerheide en Bergen op Zoom zijn binnen respectievelijk 5 en 15 autominuten te bereiken. Ossendrecht heeft een goede bereikbaarheid door de ligging nabij de N289 en de A4/ A58. De steden in de omgeving zoals Antwerpen, Goes, Roosendaal, Breda en Rotterdam zijn prima bereikbaar.



Het bouwjaar van de woning is omstreeks 1989. De woning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond en eerste verdieping), gedeeltelijk houten (tweede verdieping) vloeren, stenen buitengevels, zadeldak gedekt met pannen en plat dak met bitumineuze dakbedekking. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.

De woning heeft een inhoud van circa 540 m<sup>3</sup> en een woonoppervlakte van circa 134 m<sup>2</sup>.

De woning wordt gekenmerkt door de ruime, sfeervolle, lichte en tuingerichte woonkamer, de halfopen keuken met keukeninrichting in hoekopstelling, de praktische bijkeuken, de aanwezigheid van 3 slaapkamers, de complete badkamer op de eerste verdieping, de middels een vlizotrap bereikbare grote bergzolder op de tweede verdieping, de ruime aanpandige garage met daarvoor ruime oprit, de privacy biedende achtertuin met houten tuinhuis en de ligging aan een doodlopend hofje aan de rand van het dorp, nabij een uitgestrekt bosgebied, uitvalswegen en voorzieningen.

## Indeling

**Begane grond:** De hal/ entree aan de voorzijde van de woning heeft een tegelvloer, spachtelputz wanden en fraai hoog gipsplaten plafond. De hal/ entree biedt toegang tot de meterkast (8 groepen inclusief kookgroep, 2 aardlekschakelaars), de toiletruimte, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.



De **toiletruimte** heeft een tegelvloer, betegelde wanden en spuitwerk plafond en is ingericht met een staand toilet en fonteintje.

De **ruime, sfeervolle, lichte en tuingerichte woonkamer** (circa 40,5 m<sup>2</sup>) heeft een tegelvloer met vloerverwarming, spachtelputz wanden en spuitwerk plafond. **Dubbele openslaande tuindeuren** bieden toegang tot het terras en de achtertuin.

Daarnaast biedt de woonkamer toegang tot het kantoor en staat de woonkamer in halfopen verbinding met de keuken.





Het **kantoor** (circa 10 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de woning heeft een tegelvloer, spachtelputz wanden, spuitwerk plafond en **inbouwkast**. Het kantoor leent zich uitstekend als thuiswerkplek en kan uiteraard ook eenvoudig worden ingericht als bijvoorbeeld speelkamer, hobbyruimte of extra slaapkamer.



De **keuken** (ruim 10,5 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning heeft een tegelvloer met vloerverwarming, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk spachtelputz wanden en spuitwerk plafond. De **keukeninrichting in hoekopstelling** heeft een kunststof aanrechtblad, anderhalve spoelbak, 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. De keuken biedt toegang tot de praktische bijkeuken.



De **praktische bijkeuken** (circa 9 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning heeft een tegelvloer, betegelde wanden, gipsplaten plafond en **lichtkoepel**. De bijkeuken is voorzien van een aanrechtblad met spoelbak en daaronder de aansluitingen voor de wasmachine, droger en koelkast/ vriezer. Daarnaast is er een opstelplaats voor een fornuis met afzuigkap en is er de CV-installatie (Vaillant, bouwjaar 2011) opgesteld. De praktische bijkeuken biedt toegang tot de aanpandige garage en de achtertuin.



De ruime aanpandige garage (circa 24 m<sup>2</sup>) heeft een tegelvloer, stucwerk wanden, gipsplaten plafond en lichtkoepel. De garage is voorzien van elektriciteit en een wateraansluiting. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het plaatsen van een (extra) koel- en/ of vrieskast. De garage is aan de voorzijde bereikbaar middels een elektrische kanteldeur en biedt aan de achterzijde middels een loopdeur toegang tot de achtertuin.





**Eerste verdieping:** De **overloop/ vide** is voorzien van vloerbedekking, spachtelputz wanden en gipsplaten plafond. De overloop/ vide biedt toegang tot de toiletruimte, de badkamer, de drie slaapkamers en middels een vlizotrap de bergzolder.



De **toiletruimte** heeft een tegelvloer, betegelde wanden en gipsplaten plafond en is ingericht met een staand toilet en fonteintje.



De **complete badkamer** (circa 5,5 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning heeft een tegelvloer, betegelde wanden, gipsplaten plafond en **Velux dakraam** en is ingericht met een wastafel, doucheruimte, ligbad, kastruimte en designradiator.



De **ruime eerste slaapkamer** (circa 15,5 m<sup>2</sup>) is voorzien van vloerbedekking, stucwerk wanden, gipsplaten plafond en aan twee zijden bergruimte onder het schuine dakvlak.



De **tweede slaapkamer** (circa 10 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk behang wanden, gipsplaten plafond en aan één zijde bergruimte onder het schuine dakvlak.



De **derde slaapkamer** (ruim 9,5 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk behang wanden, gipsplaten plafond en aan één zijde bergruimte onder het schuine dakvlak.



**Tweede verdieping:** middels vlizotrap bereikbare bergzolder. De **bergzolder** (circa 16,5 m<sup>2</sup>) heeft een vinyl vloer (houten ondervloer), schoonmetselwerk wanden en de dakconstructie in het zicht.

## Tuin en verdere inrichting

De voortuin is voorzien van sierbestrating, gazon en meerjarige beplanting. De ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Aan de zijkant van de garage is een middels een poort afsluitbaar pad aanwezig naar de achtertuin.

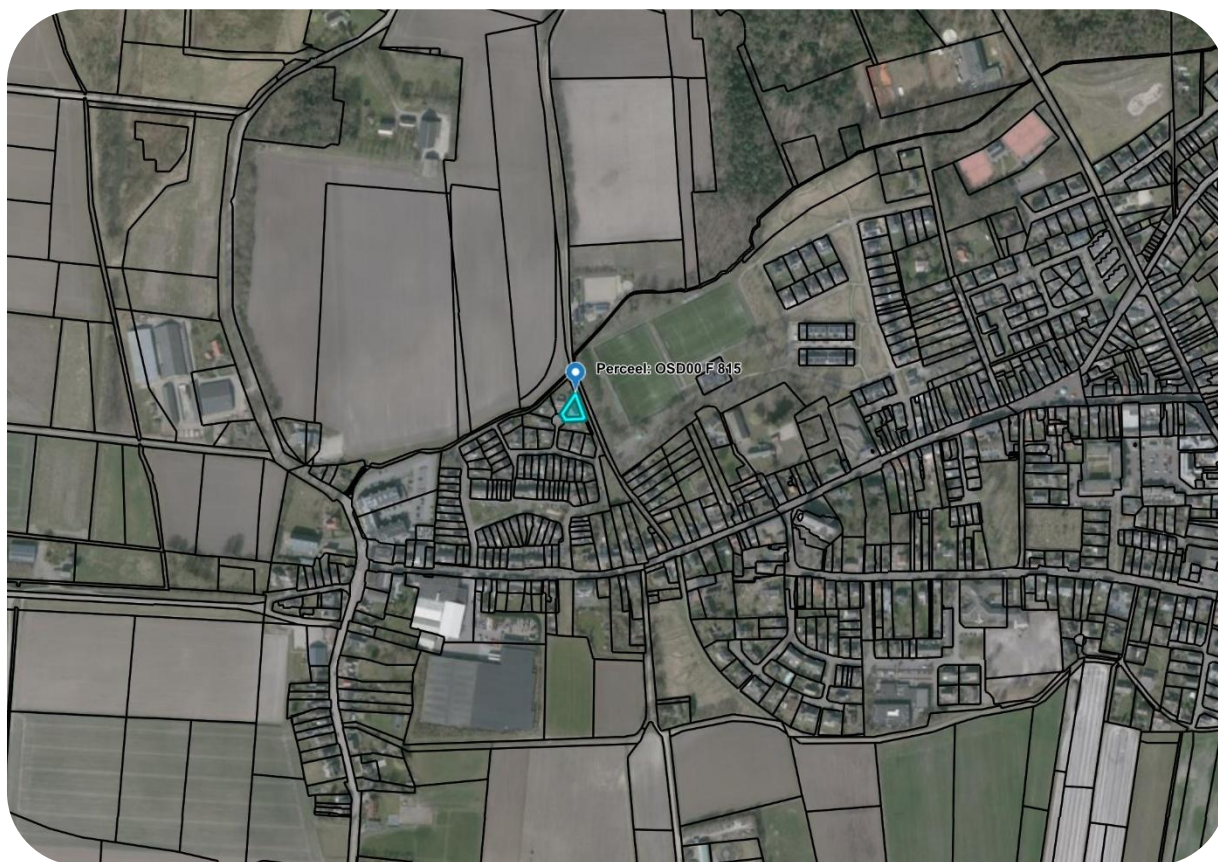
De sfeervolle en privacy biedende achtertuin is voorzien van diverse terrassen (waaronder aansluitend aan de woonkamer met elektrisch zonnescherm), sierbestrating, buitenkraan, gazon, plantenborders en **houten tuinhuis**. Vanuit de zitgelegenheden kan er volop genoten worden van de fraaie en privacy biedende achtertuin.





## Bijzonderheden

- ⊞ Sfeervolle en gunstig gelegen vrijstaande woning;
- ⊞ Riante, sfeervolle, lichte en tuingerichte woonkamer met dubbele openslaande tuindeuren naar het terras en de achtertuin;
- ⊞ Halfopen keuken met keukeninrichting in hoekopstelling;
- ⊞ Kantoor aan de voorzijde van de woning. Ideaal als thuiswerkplek, maar uiteraard onder andere ook geschikt als speel- en/ of hobbyruimte en/ of extra slaapkamer;
- ⊞ Praktische bijkeuken met onder andere de aansluitingen voor de wasmachine en droger;
- ⊞ Ruime aanpandige garage;
- ⊞ Drie slaapkamers, complete badkamer en aparte toiletruimte op de eerste verdieping;
- ⊞ De complete badkamer is ingericht met een wastafel, doucheruimte, ligbad, kastruimte en designradiator;
- ⊞ Via vlizotrap bereikbare grote bergzolder op de tweede verdieping. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor het opbergen de zaken die niet dagelijks benodigd zijn;
- ⊞ De raampartijen aan de voorzijde van de woning zijn voorzien van handmatige zonneschermen;
- ⊞ Het terras aansluitend aan de woonkamer is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnenscherm;
- ⊞ De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing en heeft een energielabel C;
- ⊞ De woning is voorzien van een glasvezelaansluiting;
- ⊞ Privacy biedende achtertuin met zitgelegenheden en houten tuinhuis;
- ⊞ Ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- ⊞ Rustige ligging aan een doodlopend hofje aan de rand van het dorp, nabij een uitgestrekt bosgebied, uitvalswegen en voorzieningen;
- ⊞ Bij verkoop zal een ouderdomsclausule, niet-zelfbewoningsclausule en asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen;
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van de woning is een bezichtiging aan te bevelen!



## Tot slot

**Aanvaarding:** In overleg  
**Vraagprijs:** € 519.000,- kosten koper

**Voor een nadere toelichting en/ of een afspraak kunt u te allen tijde contact opnemen.**

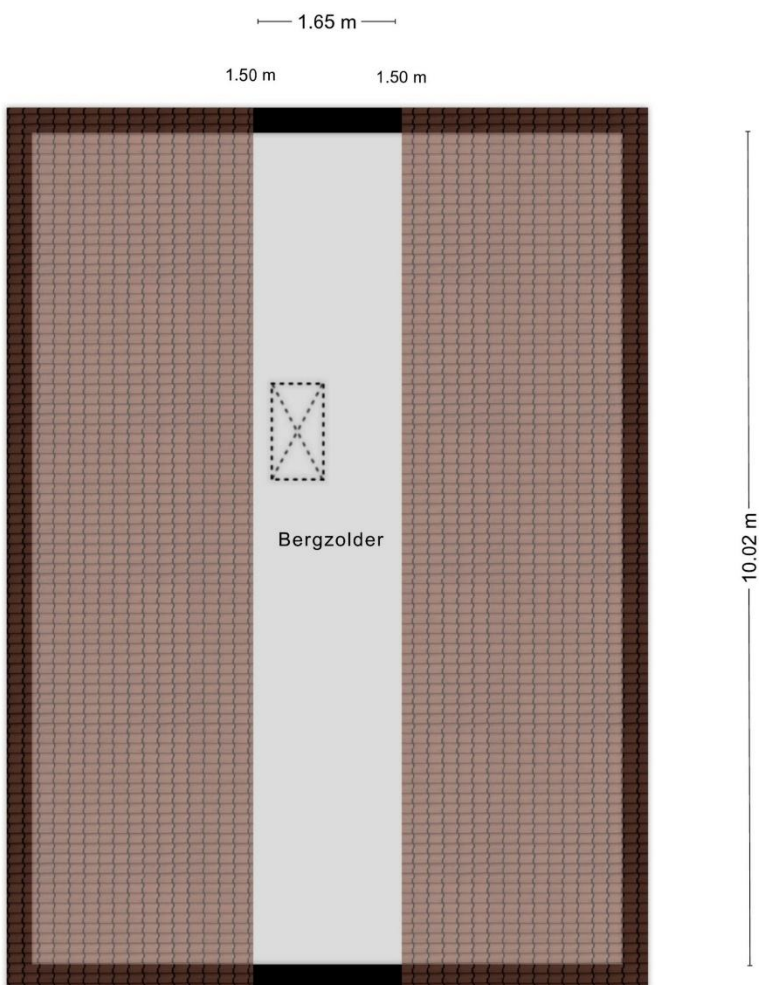
**Ilse Vastgoed**  
**O.L.V. ter Duinenlaan 133**  
**4641 HD Ossendrecht**  
**T. 0164 – 65 28 23**  
**I. [www.ilsevastgoed.nl](http://www.ilsevastgoed.nl)**  
**E. [info@ilsevastgoed.nl](mailto:info@ilsevastgoed.nl)**

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.



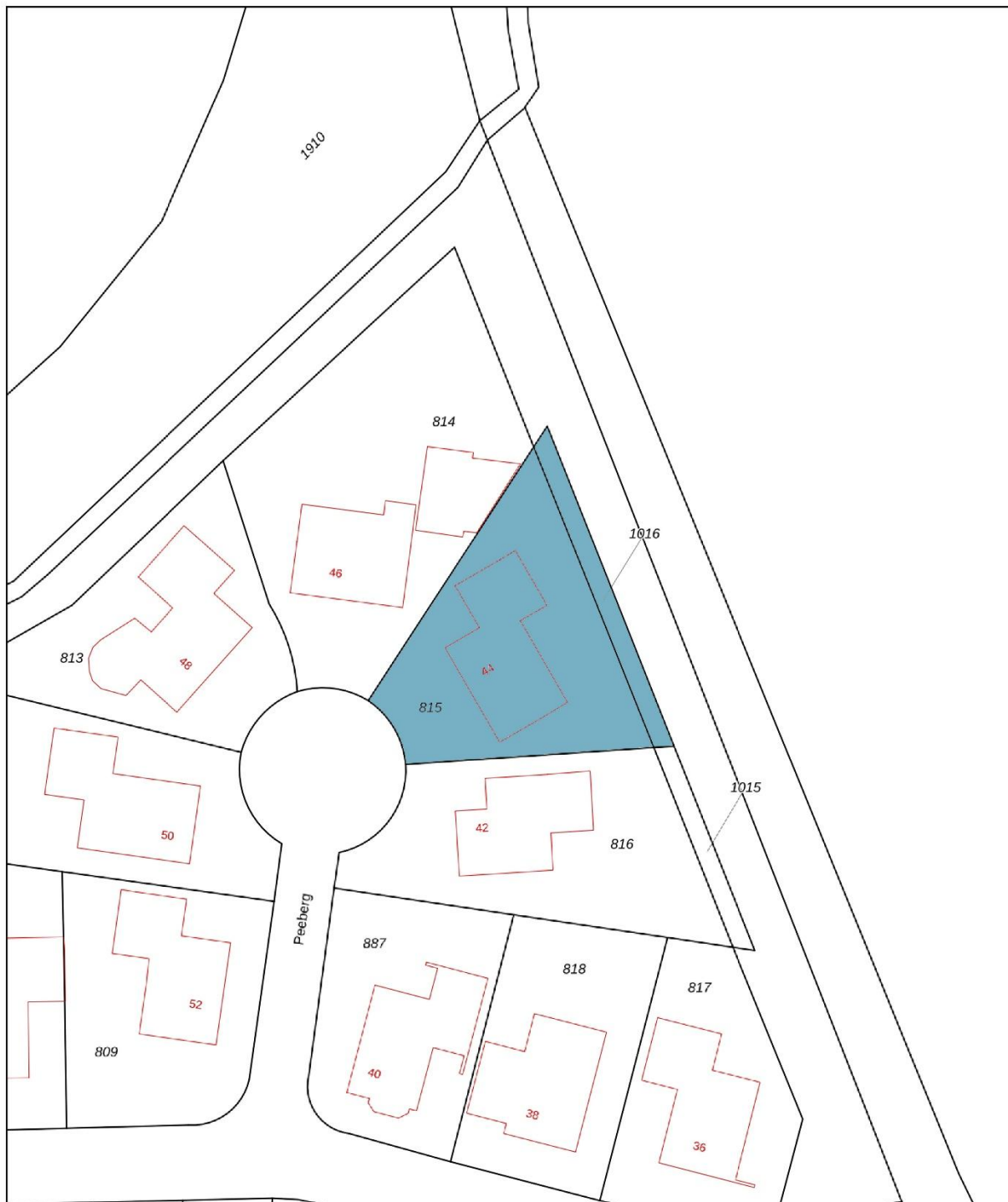
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





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 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ossendrecht Sectie F Perceel 815</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 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.



## Belangrijke informatie

### **Na afloop van de bezichting**

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.