



# Putte

## Biezendreef 10



**Rustig gelegen instapklare en sfeervolle twee-onder-  
één kapwoning met berging en 234 m<sup>2</sup> grond**



## Beschrijving



De instapklare twee-onder-één kapwoning met berging en 234 m<sup>2</sup> grond is centraal gelegen aan een rustige woonstraat in het dorp Putte. Het gevarieerde grenspark De Zoom – Kalmthoutse Heide met schitterende wandel- en fietsroutes is op loopafstand.



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 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 twee-onder-één kapwoning is omstreeks 1979. De woning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond en eerste verdieping), gedeeltelijk houten vloeren (tweede verdieping), stenen buitengevels en zadeldak gedekt met pannen. De woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie, recente kunststof kozijnen met draai-/ kiepsysteem en HR++ beglazing en 12 stuks zonnepanelen.

De woning heeft een inhoud van circa 420 m<sup>3</sup> en een woonoppervlakte van circa 126 m<sup>2</sup>.

De twee-onder-één kapwoning wordt gekenmerkt door de volledige modernisatie, de sfeervolle, ruime en tuingerichte woonkamer met dubbele openslaande tuindeuren naar de achtertuin, de dichte keuken met ruime, complete en luxe keukeninrichting in hoekopstelling, de praktische bijkeuken, de recente badkamer met wastafelmeubel, inloopdouche, ligbad en tweede toilet, de aanwezigheid van drie ruime slaapkamers, de fraaie achtertuin met overkapping en stenen berging, de ruime oprit en de ligging in een rustige woonwijk en bosrijke omgeving.

## Indeling

**Begane grond:** De **ruime hal/ entree** aan de voorzijde van de woning biedt toegang tot de **moderne meterkast** (12 groepen en groep zonnepanelen, 4 aardlekschakelaars), de toiletruimte, de sfeervolle, ruime en tuingerichte woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal/ entree heeft een tegelvloer, spachtelputz wanden en spuitwerk plafond.



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

De **sfeervolle, ruime en tuingerichte woonkamer** (circa 38,5 m<sup>2</sup>) heeft een tegelvloer, spachtelputz wanden, stucwerk plafond en **dubbele openslaande tuindeuren** naar het terras en de achtertuin. De woonkamer staat in halfopen verbinding met een extra ruimte/ kamer en biedt toegang tot de **inbouwkast** en de keuken. Vanuit de woonkamer is er een schitterend uitzicht op de ruime achtertuin.





De **extra kamer/ ruimte** (circa 5 m<sup>2</sup>) heeft een tegelvloer, spachtelputz wanden, decoratieve houtlookwand en stucwerk plafond. Deze ruimte is ideaal als thuiswerkplek, dan wel voor het uitoefenen van een hobby.

De **keuken** (circa 9,5 m<sup>2</sup>) heeft een tegelvloer, stucwerk wanden en lichte balken plafond. De **ruime, complete en luxe keukeninrichting in hoekopstelling** heeft een composiet aanrechtblad en achterwand, spoelbak, close-in boiler, 5-pits inductieplaat (Neff), wandafzuigkap (Neff), heteluchtoven (Neff), magnetron (Neff), koelkast, vrieskast met 3 lades en vaatwasser.

Vanuit de keuken is er een mooi uitzicht op de ruim opgezette straat. De keuken biedt toegang tot de praktische bijkeuken.



De **praktische bijkeuken** (circa 5,5 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning heeft een tegelvloer, spachtelputz wanden en lichte balken plafond. In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en is een opstelplaats voor een koel- en/ of vrieskast. De bijkeuken biedt middels een luik toegang tot de **kleine bergzolder** en biedt toegang tot de achtertuin.





**Eerste verdieping:** de **overloop** heeft een laminaat vloer, spachtelputz wanden en stucwerk plafond en biedt toegang tot de badkamer, de drie slaapkamers en middels een vlizotrap de zolderruimte.



De **recente en complete badkamer** (circa 6 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de woning heeft een tegelvloer, betegelde wanden, stucwerk plafond met spotlights en **dakraam** en is ingericht met een badkamermeubel met wastafel, inloopdouche, ligbad, hangtoilet en designradiator.



De **eerste slaapkamer** (ruim 9 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de woning heeft een laminaat vloer, spachtelputz wanden en stucwerk plafond.



De **tweede slaapkamer** (circa 14 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, gedeeltelijk spachtelputz, gedeeltelijk stucwerk wanden, stucwerk plafond, **kastenwand met schuifdeuren** en **dakkapel**.



De **derde slaapkamer** (ruim 14 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, spachtelputz wanden, stucwerk plafond en **dakkapel**.



**Tweede verdieping:** middels vlizotrap bereikbare **zolderruimte** (circa 7 m<sup>2</sup>, nokhoogte circa 1,97 meter) met houten vloer en de dakconstructie in het zicht (geïsoleerd). Op de zolderruimte zijn de CV-installatie (Vaillant EcoTec plus, bouwjaar 2013) en omvormer ten behoeve van de zonnepanelen opgesteld.

## Tuin en verdere inrichting



Voor de keuken is een **ruime oprit** aanwezig.

De fraaie achtertuin is voorzien van een terras, sierbestrating, gazon, plantenborders, stenen berging, houten overkapping, buitenkraan en achterom.



De **stenen berging** (circa 8 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de tuin heeft een betonnen vloer, stenen gevels en plat dak met EPDM dakbedekking (in 2019 vernieuwd) en is voorzien van elektriciteit.



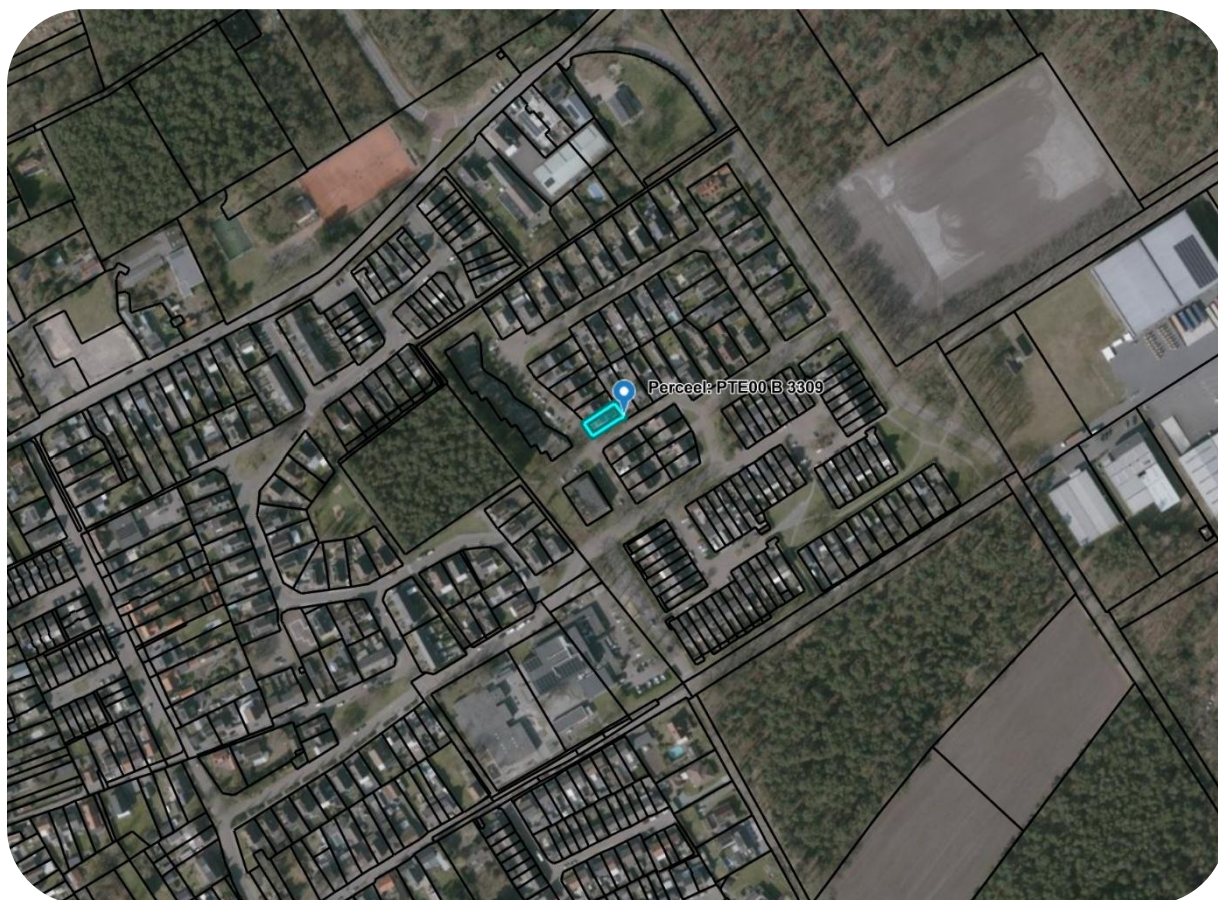
Tussen de woning en de stenen berging is de **overkapping** (circa 10 m<sup>2</sup>) gerealiseerd. De overkapping is voorzien van sierbestrating, gedeeltelijk stenen, gedeeltelijk houten gevels en plat dak met EPDM dakbedekking. De overkapping is ideaal voor de opslag van tuingeredschap, fietsen en dergelijke.





## Bijzonderheden

- ⊞ De woning is volledig gemoderniseerd en aldus instapklaar;
- ⊞ Sfeervolle, tuingerichte en ruime woonkamer met dubbele openslaande tuindeuren naar het terras en de achtertuin;
- ⊞ De dichte keuken is voorzien van een ruime, complete en luxe keukeninrichting in hoekopstelling;
- ⊞ Praktische bijkeuken met de aansluitingen voor de wasmachine en droger en opstelplaats voor een koel- en/ of vrieskast;
- ⊞ Halfopen extra kamer/ ruimte, welke te bereiken is vanuit de woonkamer en ideaal is als thuiswerkplek en/ of hobbyruimte;
- ⊞ Recente en complete badkamer met wastafelmeubel, inloopdouche, ligbad, hangtoilet en designradiator;
- ⊞ Er zijn drie ruime slaapkamers aanwezig;
- ⊞ De raampartijen van de slaapkamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken;
- ⊞ De woning is voorzien van een waterontharder;
- ⊞ De woning is voorzien van een glasvezelaansluiting;
- ⊞ De woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie en recente kunststof kozijnen met draai-/ kiepsysteem en HR++ beglazing;
- ⊞ In 2019 zijn er 12 stuks zonnepanelen op het dak aan de voorzijde van de woning geïnstalleerd.
- ⊞ De woning heeft een definitief energielabel C (afgegeven voor het plaatsen van de kunststof kozijnen en zonnepanelen en extra isolerende maatregelen);
- ⊞ Fraaie achtertuin met terras, sierbestrating, gazon, plantenborders, stenen berging, overkapping, buitenkraan en achterom;
- ⊞ Centrale en rustige ligging en in de directe nabijheid van het grenspark De Zoom – Kalmthoutse Heide met schitterende wandel- en fietspaden;
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van de woning is een bezichtiging aan te bevelen!



## Tot slot

**Aanvaarding:** In overleg

**Vraagprijs:** € 415.000,00 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](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

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





## 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 notaris kosten (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.