



# Putte

## Pastoor de Witstraat 1



**Rustig gelegen sfeervolle hoekwoning  
met garage en 191 m<sup>2</sup> grond**



## Beschrijving



De sfeervolle hoekwoning met garage en 191 m<sup>2</sup> grond is gelegen aan een rustige woonstraat in het dorp Putte.



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 oorspronkelijke bouwjaar van de hoekwoning is omstreeks 1965. De woning heeft een traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond en eerste verdieping), gedeeltelijk houten (tweede verdieping) vloeren, stenen gevels, zadeldak gedekt met pannen en plat dak met bitumineuze dakbedekking. De aanbouw is omstreeks 1987 gerealiseerd (volledig geïsoleerd). De woning is voor het merendeel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing (met uitzondering van de toiletruimte en de dakkapel).

De woning heeft een inhoud van circa 400 m<sup>3</sup> (inclusief garage) en een woonoppervlakte van circa 105 m<sup>2</sup>.

De hoekwoning wordt gekenmerkt door de ruime, sfeervolle en lichte woonkamer, de dichte keuken met recente keukeninrichting in rechte opstelling, de recente en praktische bijkeuken/ badkamer op de begane grond, de recente en compacte tweede badkamer op de eerste verdieping, de aanwezigheid van 4 slaapkamers, de ruime aanpandige garage met daarvoor kleine oprit, de onderhoudsvriendelijke tuin op het westen en de ligging aan een rustige woonstraat.

## Indeling

**Begane grond:** De **hal/ entree** aan de voorzijde van de hoekwoning biedt toegang tot de toiletruimte, de trapkast met **moderne meterkast** (8 groepen, 3 aardlekschakelaars), de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal/ entree heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.



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

De **ruime, sfeervolle en lichte woonkamer** (circa 28 m<sup>2</sup>) heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond en sierschouw. De woonkamer biedt toegang tot de dichte keuken. De grote raampartijen zorgen voor een schitterende lichtinval.



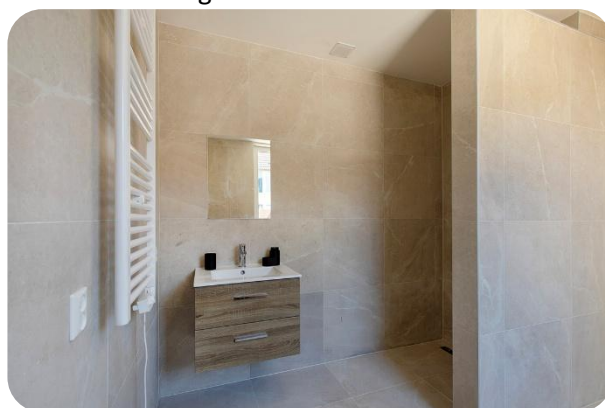
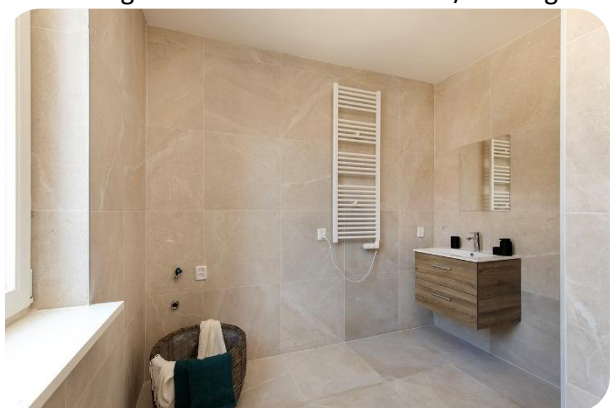


De **dichte keuken** (circa 11 m<sup>2</sup>) heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond. De **recente keukeninrichting in rechte opstelling** heeft een houtfineer aanrechtblad en achterwand, spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. De keuken biedt toegang tot de bijkeuken/ badkamer en de tuin.





De **praktische bijkeuken/ badkamer** (ruim 7 m<sup>2</sup>) heeft een tegelvloer, betegelde wanden en stucwerk plafond en is ingericht met een badkamermeubel met wastafel, ruime inloopdouche, de aansluitingen voor de wasmachine en/ of droger en elektrische designradiator.



**Eerste verdieping:** de **overloop** heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond en biedt toegang tot de compacte tweede badkamer, drie slaapkamers en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De **recente en compacte badkamer** (ruim 2 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de woning heeft een tegelvloer, betegelde wanden en stucwerk plafond en is ingericht met een meubel met fonteintje, inloopdouche en elektrische designradiator.



De **eerste slaapkamer** (circa 10 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de woning heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.



De **tweede slaapkamer** (circa 11,5 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.



De **derde slaapkamer** (ruim 5 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.



**Tweede verdieping:** de **overloop** heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond. Op de overloop is de CV-installatie (Intergas, bouwjaar 2024). Tevens is er de mogelijkheid voor het plaatsen van een wasmachine en/ of droger. De overloop biedt toegang tot de vierde slaapkamer.

De **vierde slaapkamer** (circa 9,5 m<sup>2</sup>) heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond, **dakkapel** en aan beide zijden bergruimte onder het schuine dakvlak.



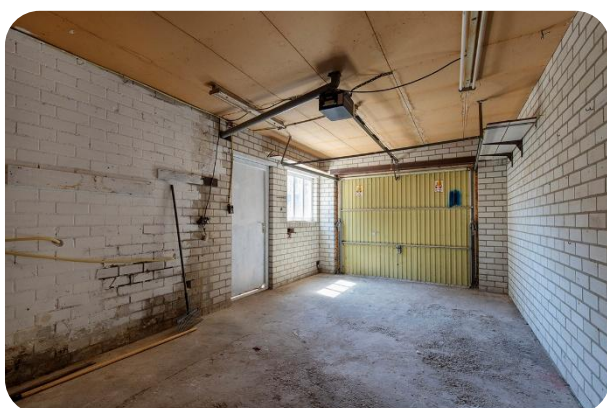
## Aanpandige garage

De aanpandige garage is aan de achterzijde van het perceel gesitueerd. De garage is gebouwd omstreeks 1987 en heeft een oppervlakte van **circa 20 m<sup>2</sup>** (circa 5,83 x 3,46 meter). De garage heeft een traditionele bouwconstructie, betonnen vloer, stenen gevels (spouw) en plat dak met bitumineuze dakbedekking en is bereikbaar middels een kanteldeur en loopdeur in de tuin.



De garage is voorzien van elektriciteit en een wateraansluiting.

Voor de garage is een **kleine oprit** aanwezig.



## Tuin en verdere inrichting

De onderhoudsvriendelijke tuin op het westen is voorzien van een terras, sierbestrating en achterom.

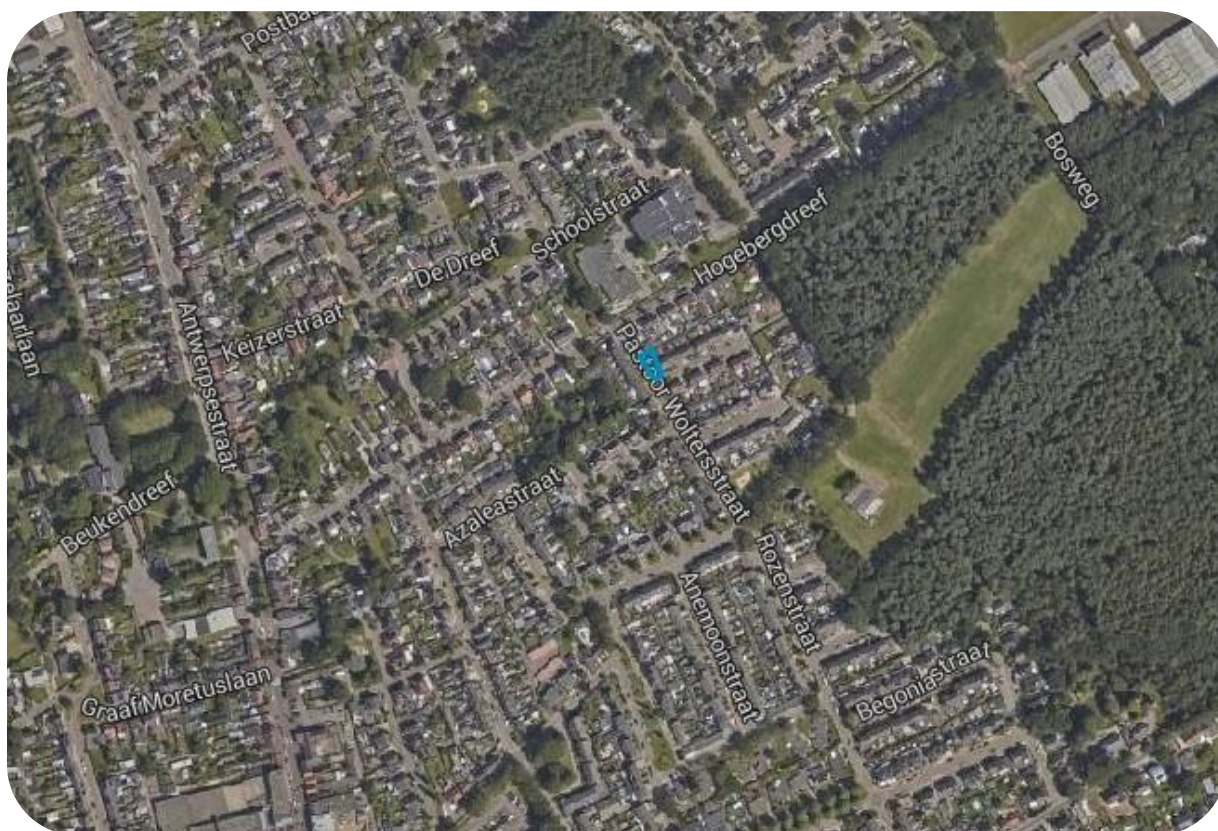






## Bijzonderheden

- ⊞ Rustig gelegen en sfeervolle hoekwoning met garage;
- ⊞ Ruime, lichte en sfeervolle woonkamer;
- ⊞ Dichte keuken met recente keukeninrichting in rechte opstelling;
- ⊞ Praktische en recente bijkeuken/ badkamer op de begane grond en recente en compacte badkamer op de eerste verdieping;
- ⊞ Er zijn in totaal vier slaapkamers aanwezig.
- ⊞ De woning is voor het merendeel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- ⊞ Ruime aanpandige garage met daarvoor een kleine oprit;
- ⊞ Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het westen met terras, sierbestrating en achterom;
- ⊞ Bij verkoop zal een ouderdomsclausule, niet-zelfbewoningsclausule en asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen;
- ⊞ Fraai gelegen in het grensdorp Putte, nabij uitvalswegen, voorzieningen en bossen;
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van de woning is een bezichtiging aan te bevelen!



## Tot slot

**Aanvaarding:** Per direct  
**Vraagprijs:** € 325.000,00 kosten koper

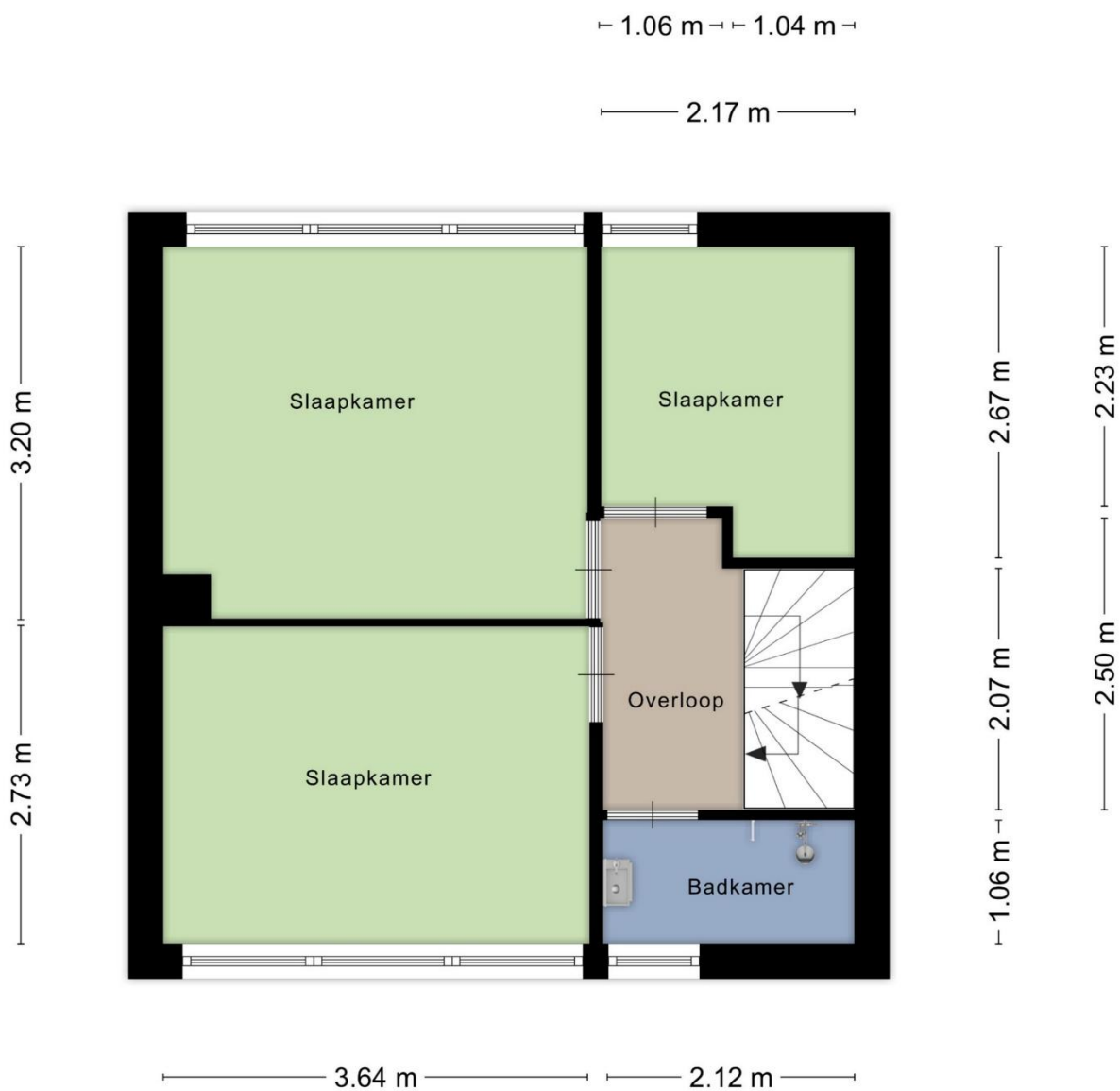
Voor een nadere toelichting en/ of een afspraak kunt u te allen tijde contact opnemen.

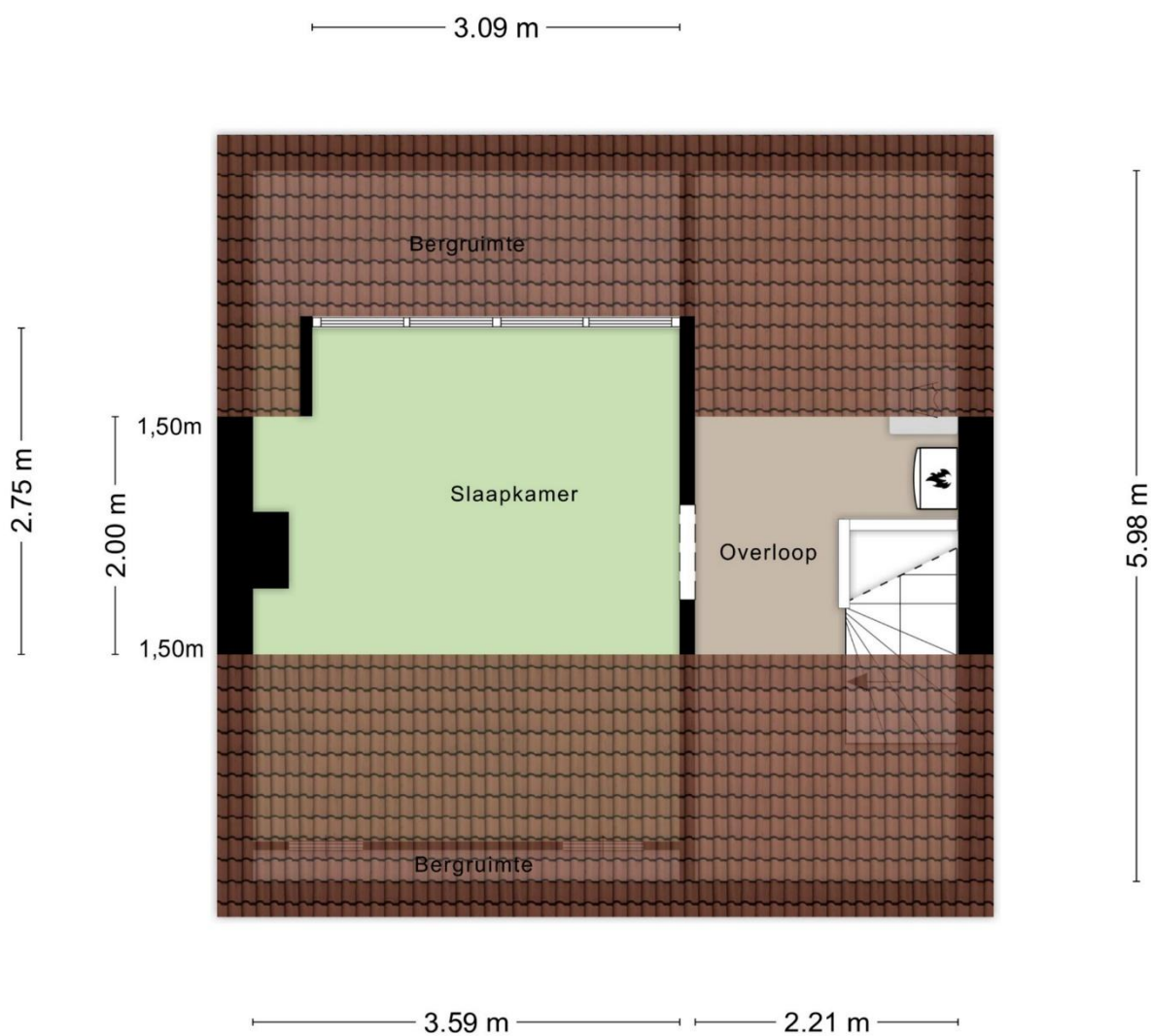
**Ilse Vastgoed**  
**O.L.V. ter Duinenlaan 133**  
**4641 HD Ossendrecht**  
**T. 0164 – 65 28 23**  
**I. [www.ilsevastgoed.nl](http://www.ilsevastgoed.nl)**  
**E. [info@ilsevastgoed.nl](mailto:info@ilsevastgoed.nl)**

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.



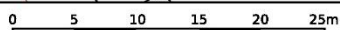
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





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>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 8 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Putte</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3095</p> <p>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.</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.