



# Putte

## Grensstraat 45



**Rustig gelegen en sfeervolle twee-onder-één kapwoning met ruime veranda, kleine garage en 205 m<sup>2</sup> grond**



## Beschrijving



De sfeervolle twee-onder-één kapwoning met ruime veranda, kleine garage en 205 m<sup>2</sup> grond is gelegen aan een rustige woonstraat op de grens van Nederland en België.



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 1971. De woning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond), gedeeltelijk houten (eerste en tweede verdieping) vloeren, stenen gevels en zadeldak gedekt met pannen. De woning is voorzien van dakisolatie, gedeeltelijk dubbele beglazing en rolluiken en 8 stuks zonnepanelen.

De woning heeft een inhoud van circa 370 m<sup>3</sup> en een woonoppervlakte van circa 112 m<sup>2</sup>.

De twee-onder-één kapwoning wordt gekenmerkt door de sfeervolle en lichte woonkamer, de open keuken met moderne keukeninrichting in hoekopstelling, de moderne badkamer met twee wastafelmeubels, inlopdouche en ligbad, de wasruimte met tweede toilet op de eerste verdieping, de aanwezigheid van twee slaapkamers op de eerste verdieping en compacte studio met keukeninrichting, doucheruimte, derde toilet en derde slaapkamer op de tweede verdieping, de fraaie en ruime aluminium veranda met glazen schuifwand, de kleine garage aan de achterzijde van de tuin, de ruime oprit voor de woning, de onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin en de ligging aan een rustige woonstraat.

## Indeling

**Begane grond:** De **hal/ entree** aan de voorzijde van de twee-onder-één kapwoning biedt toegang tot de **moderne meterkast** (10 groepen inclusief groep zonnepanelen en groep laadpaal, 3 aardlekschakelaars), de toiletruimte, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal/ entree heeft een tegelvloer, lambrisering/ stucwerk wanden en stucwerk plafond.



De **toiletruimte** heeft een tegelvloer, panelen wanden en panelen plafond en is ingericht met een hangtoilet.

De  **sfeervolle en lichte woonkamer** (circa 26,5 m<sup>2</sup>) heeft een tegelvloer, gedeeltelijk lambrisering/ spachtelputz, gedeeltelijk stucwerk wanden, decoratieve lattenwand, stucwerk plafond met sierlijsten, **pelletkachel** en **airconditioning** (huur). De woonkamer biedt toegang tot de ruime en fraaie veranda en staat in open verbinding met de keuken.





De **open keuken** (circa 7 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk glasvezelbehang, gedeeltelijk stucwerk wanden en stucwerk plafond.



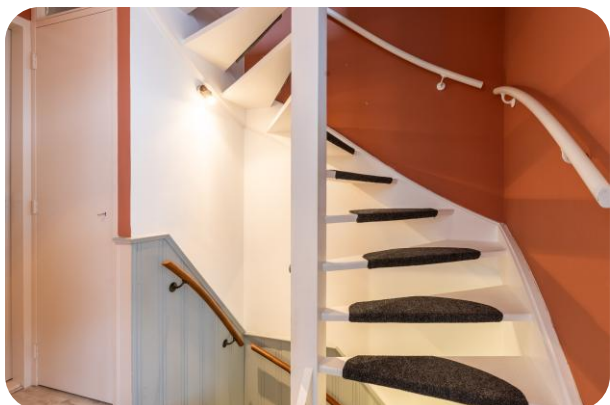


De **moderne keukeninrichting in hoekopstelling** heeft een natuurstenen aanrechtblad, spoelbak, 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. De keuken biedt toegang tot de fraaie en ruime veranda.

De **fraaie en ruime aluminium veranda** (circa 27 m<sup>2</sup>) heeft een tegelvloer en lessenaarsdak gedekt met polycarbonaatplaten en spots. De veranda is voorzien van elektriciteit, elektrische verwarming en **glazen schuifwand** en biedt toegang tot de eerste berging en voor- en achtertuin.



De **eerste berging** (circa 7 m<sup>2</sup>) aanpandig aan de woning heeft een betonnen vloer, stenen gevels en plat dak met bitumineuze dakbedekking. De eerste berging is voorzien van de aansluitingen voor de wasmachine en droger, opstelplaats voor een (extra) koel- en/ of vrieskast en de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen.



**Eerste verdieping:** de overloop heeft een laminaat vloer, lambrisering/ stucwerk wanden en stucwerk plafond en biedt toegang tot de **inbouwkast**, de badkamer, twee slaapkamers, de wasruimte en de trapopgang naar de tweede verdieping.



De **moderne badkamer** (circa 6 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaatvloer, gedeeltelijk kunststof, gedeeltelijk houten panelen wanden en gipsplaten plafond en is ingericht met twee wastafelmeubels, inloopdouche en ligbad.





De **eerste slaapkamer** (ruim 15 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, glasvezelbehang wandafwerking, gipsplaten plafond en **kastenwand**.



De **tweede slaapkamer** (circa 11 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de woning heeft een laminaat vloer, glasvezelbehang wandafwerking, gipsplaten plafond en **airconditioning**.



De **wasruimte** (ruim 3 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de woning heeft een tegelvloer, betegelde wanden en panelen plafond met spotlights en is ingericht met een wastafel, **staand toilet**, designradiator en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.



**Tweede verdieping:** op de tweede verdieping is een **compacte studio** gerealiseerd. Ideaal voor logees of een inwonend gezinslid. De middels een harmonicadeur te bereiken **overloop** heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond met spotlights. Op de overloop is de CV-installatie (Vaillant EcoTec classic, bouwjaar 2022, huur) opgesteld.

De overloop staat in open verbinding met de keuken/ badkamer en biedt toegang tot de derde slaapkamer.





De **keuken/ badkamer** (circa 4 m<sup>2</sup>) heeft een vinyl vloer, betegelde wanden, stucwerk plafond, 4-pans dakraam en mechanische ventilatie en is ingericht met een keukeninrichting met spoelbak, kookgelegenheid (bestaande uit een losstaande koelkast met losse 4-pits gaskookplaat met afzuigkap), doucheruimte en hangtoilet.



De **derde slaapkamer** (circa 16 m<sup>2</sup>) heeft een laminaat vloer, lambrisering/ stucwerk wanden, stucwerk plafond/ de dakconstructie in het zicht, **kunststof dakkapel**, **pelletkachel** en **airconditioning**.



## Garage en tweede berging

De **kleine garage** (circa 8 m<sup>2</sup>, binnenmaten circa 3,27 x 2,57 meter) is aan de achterzijde van de tuin gesitueerd en is voorzien van sierbestrating, gedeeltelijk houten, gedeeltelijk stenen gevels, zadeldak gedekt met pannen en elektrisch bedienbare kanteldeur. De garage is bereikbaar vanuit de Schaepmanstraat middels een pad in eigendom van de gemeente. De kleine garage is onder andere ideaal voor het stallen van een motor of aanhangwagen.



Vanuit de kleine garage is de tweede berging bereikbaar. De **tweede berging** (circa 8 m<sup>2</sup>) met kleine overkapping heeft een houten vloer, gedeeltelijk betonelementen, gedeeltelijk houten gevels en zadeldak gedekt met pannen en is voorzien elektriciteit.

## Tuin en verdere inrichting

Voor de woning is een **ruime oprit** aanwezig. De ruime oprit biedt middels een poort naast de woning toegang tot de veranda en achtertuin.

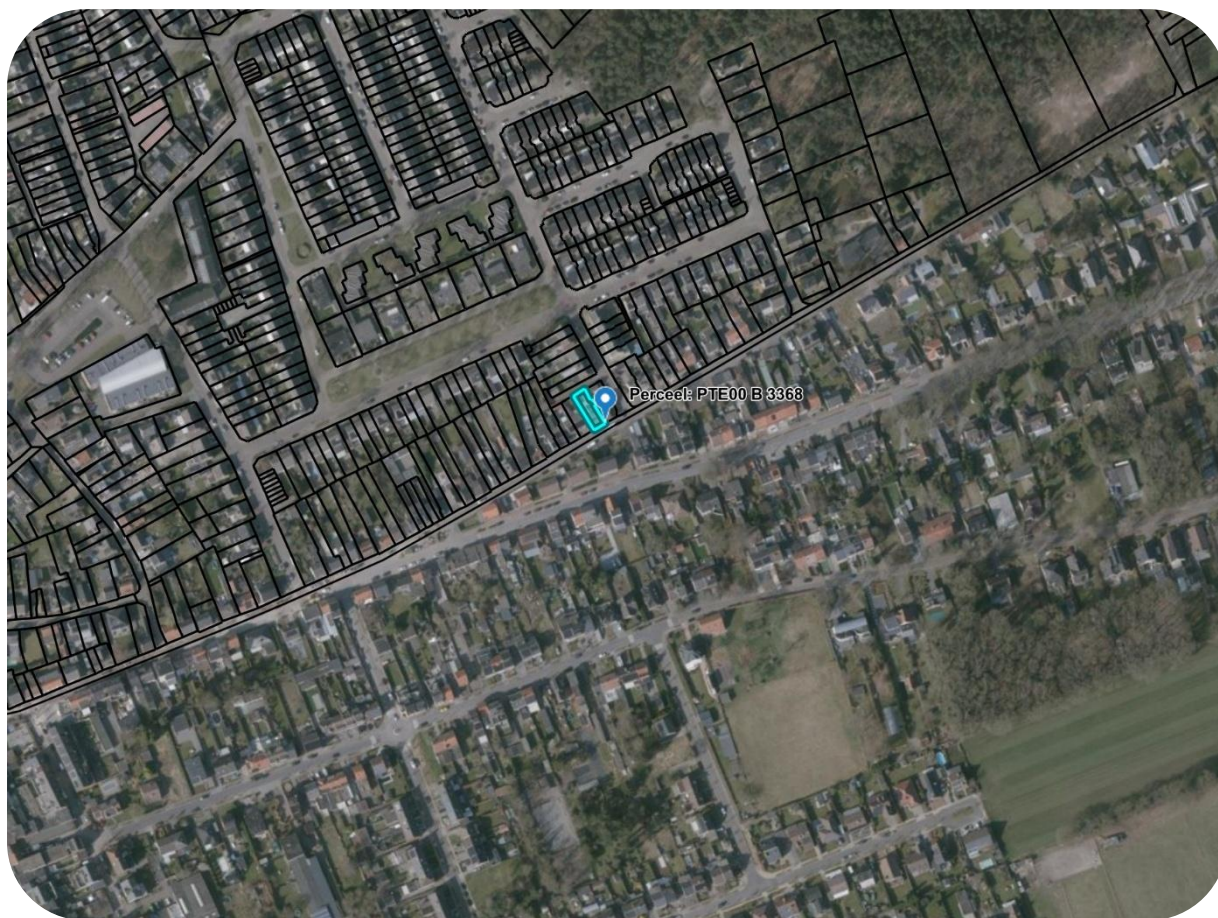


De onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin is voorzien van een terras en sierbestrating.



## Bijzonderheden

- ⊞ Rustig gelegen en sfeervolle twee-onder-één kapwoning;
- ⊞ Lichte en sfeervolle woonkamer met pelletkachel en airconditioning;
- ⊞ Open keuken met moderne keukeninrichting in hoekopstelling;
- ⊞ Moderne badkamer met twee wastafelmeubels, inloopdouche en ligbad;
- ⊞ Wasruimte met wastafel, tweede toilet en de aansluitingen voor de wasmachine en droger op de eerste verdieping;
- ⊞ Compacte studio met keukeninrichting, doucheruimte en derde toilet op de tweede verdieping. Ideaal voor logees of een inwonend gezinslid;
- ⊞ Er zijn in totaal drie slaapkamers aanwezig, twee slaapkamers op de eerste verdieping en derde slaapkamer op de tweede verdieping;
- ⊞ De tweede en derde slaapkamer zijn voorzien van airconditioning;
- ⊞ De derde slaapkamer is eveneens voorzien van een pelletkachel;
- ⊞ De CV-ketel (Vaillant EcoTec, bouwjaar 2022) wordt gehuurd voor een periode van 10 jaar. De huurprijs bedraagt momenteel € 30,00 per maand;
- ⊞ De airconditioning (Hisense, bouwjaar 2025) in de woonkamer wordt gehuurd voor een periode van 10 jaar. De huurprijs bedraagt momenteel € 22,50 per maand;
- ⊞ De woning is voorzien van dakisolatie en gedeeltelijk dubbele beglazing;
- ⊞ De woning is gedeeltelijk voorzien van rolluiken (elektrische en handmatige bediening);
- ⊞ In 2016 zijn 8 stuks zonnepanelen geïnstalleerd;
- ⊞ De woning is voorzien van een glasvezelaansluiting;
- ⊞ Fraaie en ruime aluminium veranda met glazen schuifwand en toegang tot de voor- en achtertuin;
- ⊞ Aanpandige berging met eveneens de aansluitingen voor de wasmachine en droger;
- ⊞ Kleine garage en tweede berging aan de achterzijde van de tuin;
- ⊞ Voor de woning is een ruime oprit aanwezig;
- ⊞ Onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin;
- ⊞ 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:** In overleg

**Vraagprijs:** € 359.000,00 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.

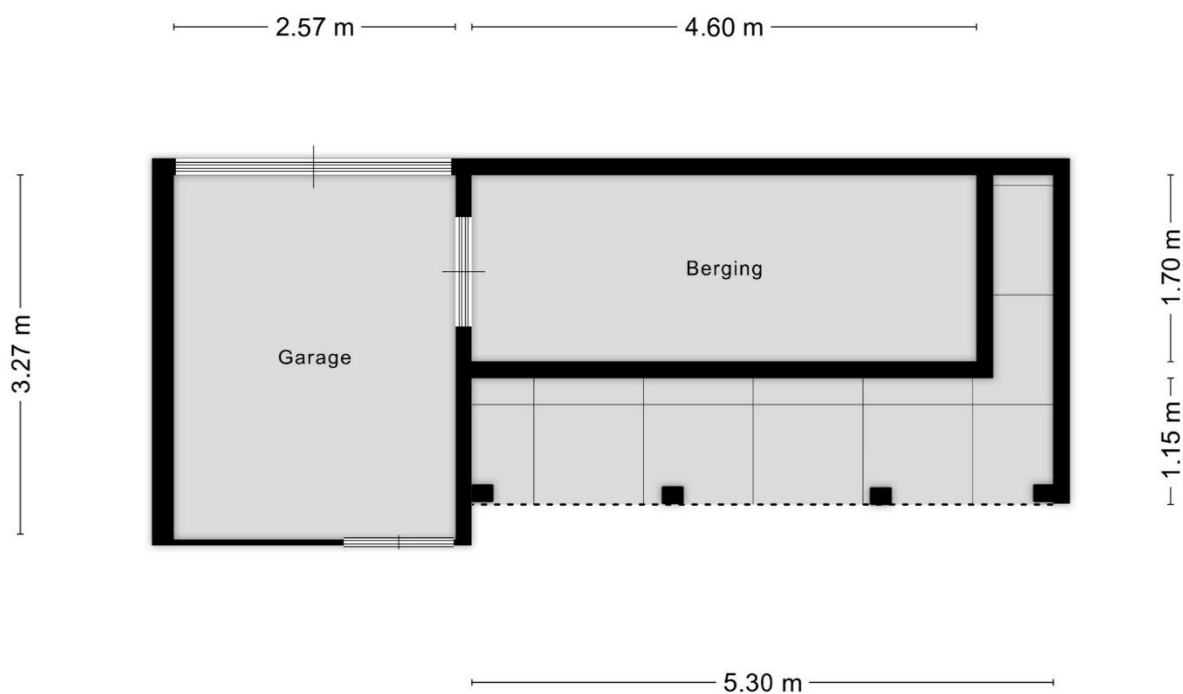




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Putte</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3368</p>	
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 maart 2026  
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 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.