



Ossendrecht

Doktersstraat 1



Rustig en centraal gelegen instapklare vrijstaande woning met garage en 185 m² grond



Beschrijving



De instapklare vrijstaande woning met garage en 185 m² grond heeft een rustige en centrale ligging in het dorp Ossendrecht. De onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin is gelegen op het zuidwesten.



De diverse kleinschalige voorzieningen van Ossendrecht, waaronder sportaccommodaties, 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 oorspronkelijke bouwjaar van de woning is omstreeks 1960. De woning is recent gemoderniseerd en heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond en eerste verdieping), gedeeltelijk houten (woonkamer, tweede verdieping) vloeren, stenen buitengevels, zadeldak gedekt met pannen en plat dak met bitumineuze dakbedekking. De woning is voorzien van muurisolatie, voor het merendeel kunststof kozijnen met draai-/ kiepsysteem en HR++ beglazing en rolluiken en heeft een energielabel C.

De woning heeft een inhoud van circa 385 m³ en een woonoppervlakte van circa 106 m².

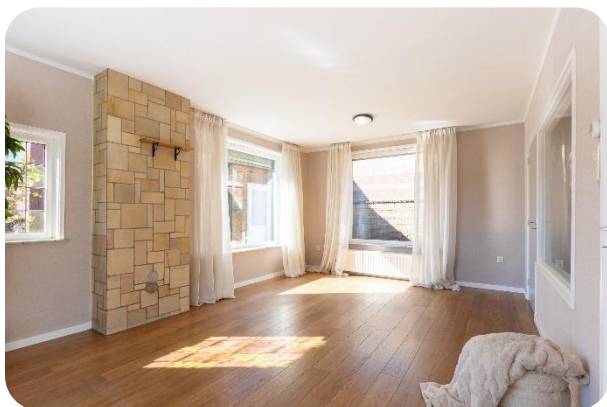
De woning wordt gekenmerkt door het goede onderhoud en recente modernisatie, de lichte en sfeervolle woonkamer, de woonkeuken met moderne keukeninrichting, de praktische bijkeuken, de moderne badkamer op de eerste verdieping met wastafelmeubel, doucheruimte en tweede toilet, de aanwezigheid van vier slaapkamers op de eerste verdieping, de bergzolder, de vrijstaande garage met daarvoor een ruime oprit, de onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin op het zuidwesten en de rustige en centrale ligging.

Indeling

Begane grond: de **ruime hal/ entree** aan de voorzijde van de woning biedt toegang tot de **moderne meterkast** (8 groepen, 2 aardlekschakelaars), de **kelderkast**, de toiletruimte, de woonkamer, de woonkeuken en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal/ entree heeft een laminaat vloer, betonemaille lambrisering/ stucwerk wanden en stucwerk plafond.



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

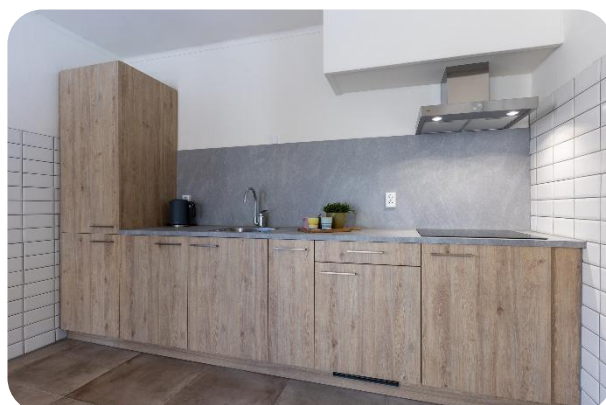


De **lichte en sfeervolle woonkamer** (circa 23 m²) is voorzien van een laminaat vloer (houten ondervloer), behang wandafwerking, stucwerk plafond, fraai glas-in-lood raam en (sier)schouw.

De woonkamer staat middels een raampartij in verbinding met de woonkeuken en biedt toegang tot de woonkeuken.



De **woonkeuken** (ruim 14,5 m²) heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk stucwerk wanden en stucwerk plafond. De **moderne keukeninrichting** in rechte opstelling (vernieuwd in 2026) heeft een kunststof aanrechtblad en is voorzien van een spoelbak, 4-pits inductiekookplaat, RVS afzuigkap en koelkast. De woonkeuken biedt toegang tot de praktische bijkeuken.





De **praktische bijkeuken** (circa 9 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een tegelvloer, betonemaille lambrisering/ stucwerk wanden en Agnes platen plafond en is voorzien van een spoelbak met betegelde achterwand, opstelplaats voor een koel- en/ of vrieskast en de aansluitingen voor de wasmachine, vaatwasser en/ of droger. De bijkeuken biedt toegang de achtertuint.



Eerste verdieping: de **ruime overloop** is voorzien van vloerbedekking, betonemaille lambrisering/ stucwerk wanden, Agnes platen plafond met spotlights en **inbouwkast** en biedt toegang tot de badkamer, de vier slaapkamers en middels een vlizotrap de bergzolder.



De **moderne badkamer** (ruim 3,5 m², vernieuwd in 2026) aan de voorzijde van de woning heeft een tegelvloer, betegelde wanden en stucwerk plafond en is ingericht met een wastafelmeubel, doucheruimte, **stand toilet** en designradiator.



De **eerste slaapkamer** (circa 9 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, behang wandafwerking en Agnes platen plafond met spotlights en biedt toegang tot het **dakterras** (circa 10,5 m²).





De **tweede slaapkamer** (ruim 6,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, behang wandafwerking en Agnes platen plafond met spotlights.



De **derde slaapkamer** (ruim 10,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, behang wandafwerking en Agnes platen plafond met spotlights.





De **vierde slaapkamer** (ruim 8 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een laminaat vloer, behang wandafwerking, Agnes platen plafond met spotlights en **inbouwkast**.



Tweede verdieping: middels vlizotrap bereikbare **bergzolder** (circa 13 m², nokhoogte circa 1,88 meter) met houten vloer, stucwerk wanden, de dakconstructie in het zicht en 4-pans dakraam. Op de bergzolder is de CV-installatie (Vaillant Ecotec plus, bouwjaar 2026) opgesteld.

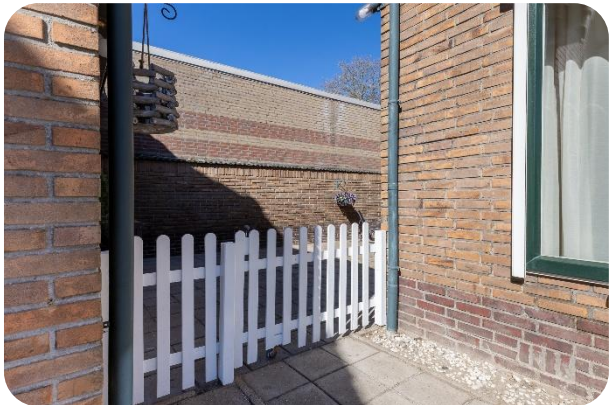
Vrijstaande garage

De **vrijstaande garage** (circa 15 m², circa 4,60 x 3,30 meter) heeft een traditionele bouwconstructie, betonnen vloer, stenen gevels en zadeldak gedekt met pannen. De garage is voorzien van elektriciteit en een **bergzolder**. De garage is aan de voorzijde bereikbaar middels een elektrische sectionaaldeur en aan de zijkant vanuit de achtertuin middels een loopdeur. Voor de garage is een ruime oprit aanwezig.



Tuin en verdere inrichting

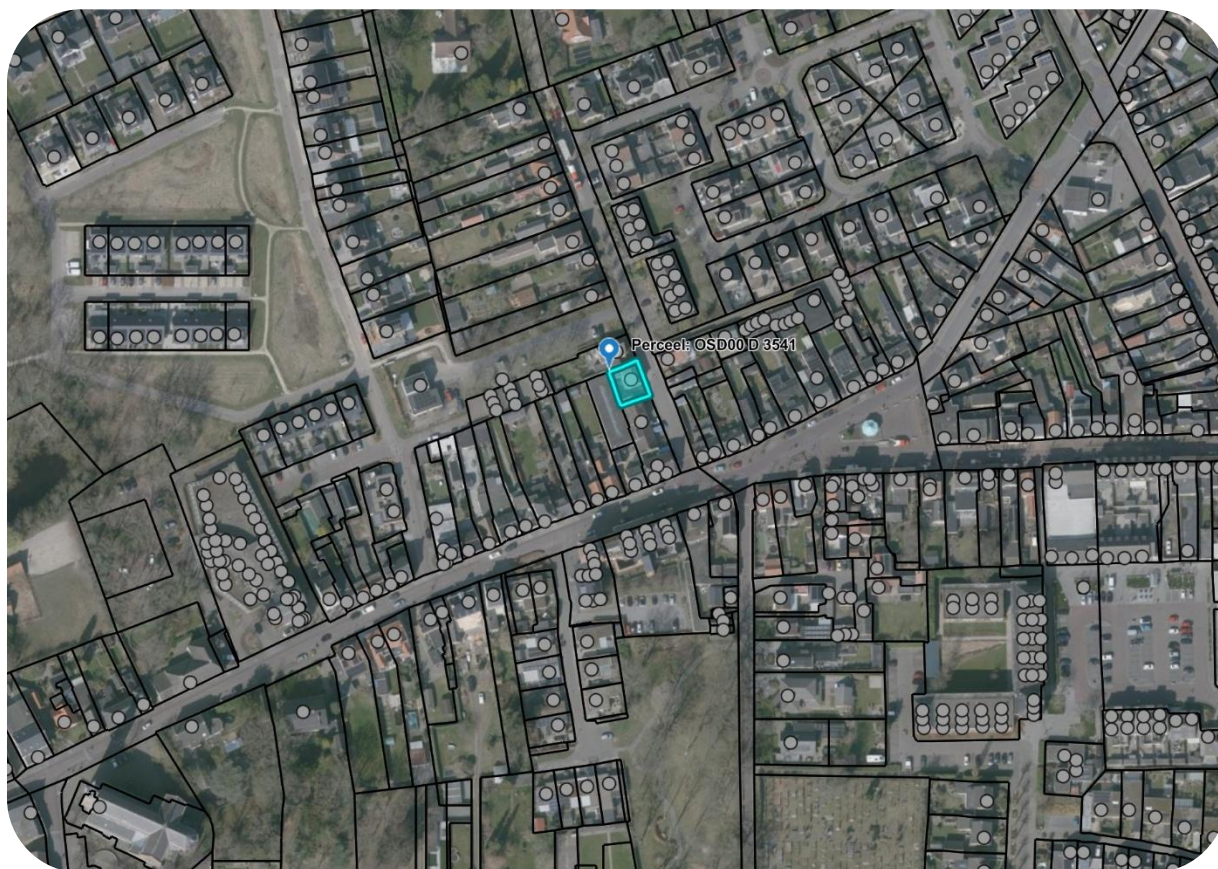
De onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuint op het zuidwesten heeft een oppervlakte van circa 31 m² en is voorzien van een terras, bestrating en achterom.





Bijzonderheden

- ⊞ Goed onderhouden, instapklare, rustig en centraal gelegen vrijstaande woning;
- ⊞ Lichte en sfeervolle woonkamer;
- ⊞ Woonkeuken met moderne keukeninrichting in rechte opstelling en praktische bijkeuken;
- ⊞ Moderne badkamer met wastafelmeubel, doucheruimte en tweede toilet op de eerste verdieping;
- ⊞ Vier slaapkamers op de eerste verdieping;
- ⊞ De woning is voorzien van een glasvezelaansluiting;
- ⊞ De woning is voorzien van muurisolatie en voor het merendeel kunststof kozijnen met draai-/kiepsysteem en HR++ beglazing en heeft een energielabel C;
- ⊞ De woning is voor het merendeel voorzien van rolluiken (handmatige bediening);
- ⊞ De riolering is recent vernieuwd;
- ⊞ Vrijstaande garage met daarvoor ruime oprit;
- ⊞ De woning heeft een onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin op het zuidwesten;
- ⊞ Bij verkoop zal een niet zelfbewoningsclausule, asbestclausule en ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen;
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van de vrijstaande woning met garage is een bezichtiging aan te bevelen!



Tot slot

Aanvaarding: In overleg

Vraagprijs: € 375.000,00 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

E. info@ilsevastgoed.nl

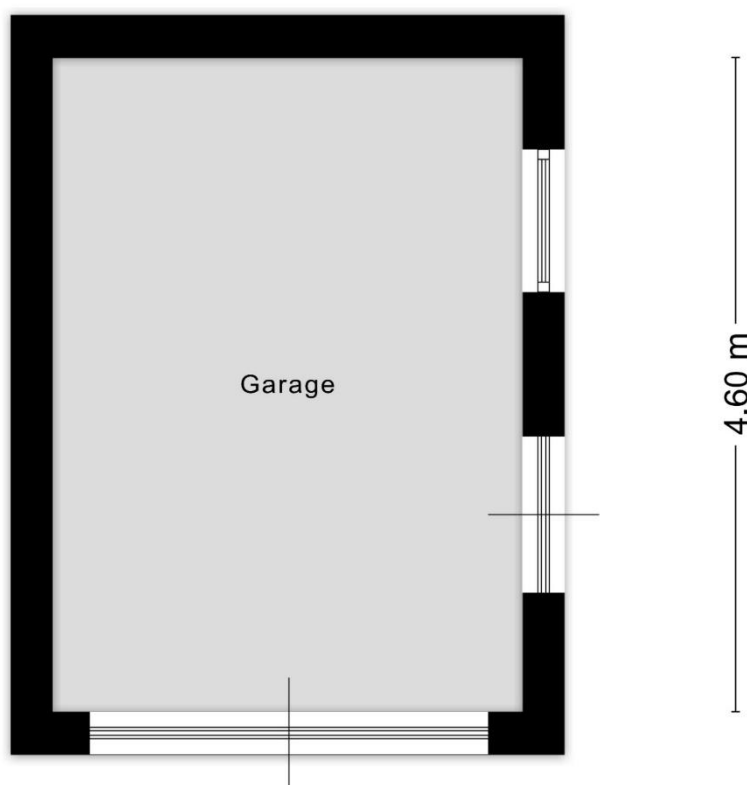
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.







3.30 m



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

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



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing 	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ossendrecht</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3541</p>	
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 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 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.