



# Ossendrecht

## Koningin Wilhelminastraat 11



**Centraal gelegen sfeervolle en uitgebouwde halfvrijstaande woning met (voormalige) garage en 235 m<sup>2</sup> grond**



## Beschrijving



De sfeervolle en uitgebouwde halfvrijstaande woning met (voormalige) garage en 235 m<sup>2</sup> grond heeft een centrale ligging in Ossendrecht. De (voormalige) garage is momenteel in gebruik als berging en praktijkruimte. 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 halfvrijstaande woning is omstreeks 1900. Rond 2007 is de woning volledig gemoderniseerd en uitgebouwd. De halfvrijstaande woning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond), gedeeltelijk houten (eerste verdieping) vloeren, stenen buitengevels, zadeldak gedekt met pannen en afgeknot schilddak met pannen en EPDM dakbedekking.

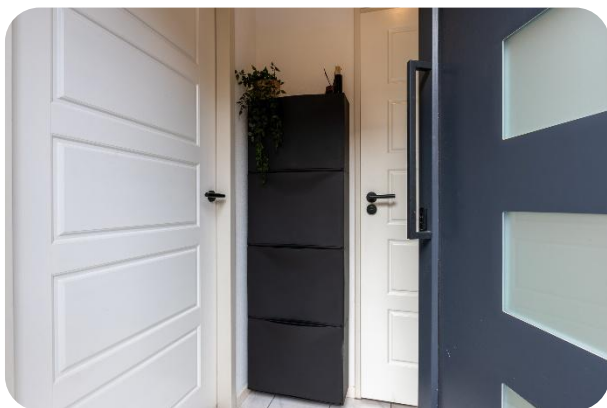
De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van houten en kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

De woning heeft een inhoud van circa 365 m<sup>3</sup> en een woonoppervlakte van circa 110 m<sup>2</sup>.

De woning wordt gekenmerkt door de sfeervolle uitstraling, het goede onderhoud, de lichte en verrassend ruime woonkamer met open keuken en dubbele openslaande tuindeuren, de drie (slaap)kamers, de volledige isolatie, de onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin op het zuidwesten met fraaie houten overkapping, de ruime (voormalige) garage die momenteel in gebruik is als berging en praktijkruimte, de aanwezige oprit en de centrale ligging in het centrum van Ossendrecht.

## Indeling

**Begane grond:** de hal/ entree aan de voorzijde van de woning biedt toegang tot de **moderne meterkast** (10 groepen inclusief kookgroep, 3 aardlekschakelaars), de toiletruimte en de woonkamer. De hal/ entree heeft een tegelvloer, stucwerk wanden en Agnes platen plafond.



De **toiletruimte** heeft een tegelvloer, gedeeltelijk kunststof panelen, gedeeltelijk stucwerk wanden, Agnes platen plafond en mechanische ventilatie en is ingericht met een hangtoilet en fonteintje.

De **lichte en sfeervolle woonkamer** (circa 34 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de woning heeft een laminaat vloer, spachtelputz wanden en Agnes platen plafond met spotlights. De woonkamer staat in open verbinding met de woonkeuken en biedt toegang tot de eerste kastruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.



De **eerste kastruimte/ voorraadkast** (circa 2 m<sup>2</sup>) heeft een tegelvloer, stucwerk wanden, Agnes platen plafond en luik naar de **kelder**. In de kastruimte is de CV-installatie (Vaillant, bouwjaar 2024, huur) opgesteld.



De **open woonkeuken** (circa 21 m<sup>2</sup>) heeft een laminaat vloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk spachtelputz wanden, Agnes platen plafond met spotlights en **dubbele openslaande tuindeuren**. De **keukeninrichting** in hoekopstelling heeft een kunststof aanrechtblad, spoelbak, 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vaatwasser (vernieuwd in 2024) en opstelplaats voor een (extra) koel- en/of vrieskast.





In de woonkeuken is een **tweede kastruimte** aanwezig met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De woonkeuken staat middels dubbele openslaande tuindeuren en een loopdeur in verbinding met de fraaie overkapping en de achtertuin.



**Eerste verdieping: overloop** met laminaat vloer, spachtelputz wanden en Agnes platen plafond. De overloop biedt toegang tot de badkamer, twee slaapkamers en middels een luik de **kleine bergzolder**.



De **complete badkamer** (circa 6,5 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de woning heeft een tegelvloer, kunststof panelen wanden, Agnes platen plafond, de dakconstructie in het zicht, Velux dakraam en mechanische ventilatie en is ingericht met een badkamermeubel met wastafel, inloopdouche, ligbad, hangtoilet en designradiator. Vanuit de badkamer is de derde slaapkamer bereikbaar.



De **eerste slaapkamer** (circa 15 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, spachtelputz wanden, Agnes platen plafond met spotlights, **Velux dakraam met rolluik**, kastenwand met schuifdeuren en airconditioning (defect).





De **tweede slaapkamer** (circa 8,5 m<sup>2</sup>) heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden, Agnes platen plafond en de dakconstructie in het zicht.



De **derde slaapkamer** (circa 9 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de woning en bereikbaar vanuit de badkamer, heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden, Agnes platen plafond en de dakconstructie in het zicht.



**Tweede verdieping:** middels luik bereikbare **kleine bergzolder** waar de mechanische ventilatie unit is opgesteld.

## Ruime (voormalige) garage



De **ruime (voormalige) garage** (circa 29 m<sup>2</sup>) is aan de achterzijde van de tuin gesitueerd. De garage is gebouwd omstreeks 2007 en heeft een traditionele bouwconstructie, betonnen vloer, stenen buitengevels (spouw) en zadeldak gedekt met pannen. De (voormalige) garage is voorzien van muur- en dakisolatie, elektriciteit en water. De (voormalige) garage is bereikbaar middels een kanteldeur en loopdeur en momenteel opgedeeld in een **berging** (circa 12 m<sup>2</sup>, circa 3,90

x 3,05 meter) en praktijkruimte. De berging is momenteel onder andere ideaal voor het stallen van fietsen en/ of motoren. De (voormalige) garage is uiteraard op eenvoudige wijze weer geschikt te maken voor het stallen van een auto.



De **praktijkruimte** (ruim 15,5 m<sup>2</sup>, circa 4,22 x 3,72 meter) is vanuit de berging middels een schuifdeur bereikbaar en voorzien van een laminaat vloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond met spotlights, **keukeninrichting in rechte opstelling** met houtfineer aanrechtblad, spoelbak en close-in boiler en pelletkachel (ter overname). Vanuit de praktijkruimte is middels een vaste trap de **bergzolder** (houten vloer) bereikbaar. De praktijkruimte is extra geïsoleerd en voorzien van een kunststof kozijn met HR++ beglazing en draai-/ kiepsysteem. De praktijkruimte is uiteraard eveneens uitermate geschikt als thuiswerkplek, hobbyruimte, gastenverblijf etc.



## Tuin en verdere inrichting



Naast de woning is een oprit aanwezig. Vanuit de oprit is middels een dubbele kunststof poort de achtertuin bereikbaar.

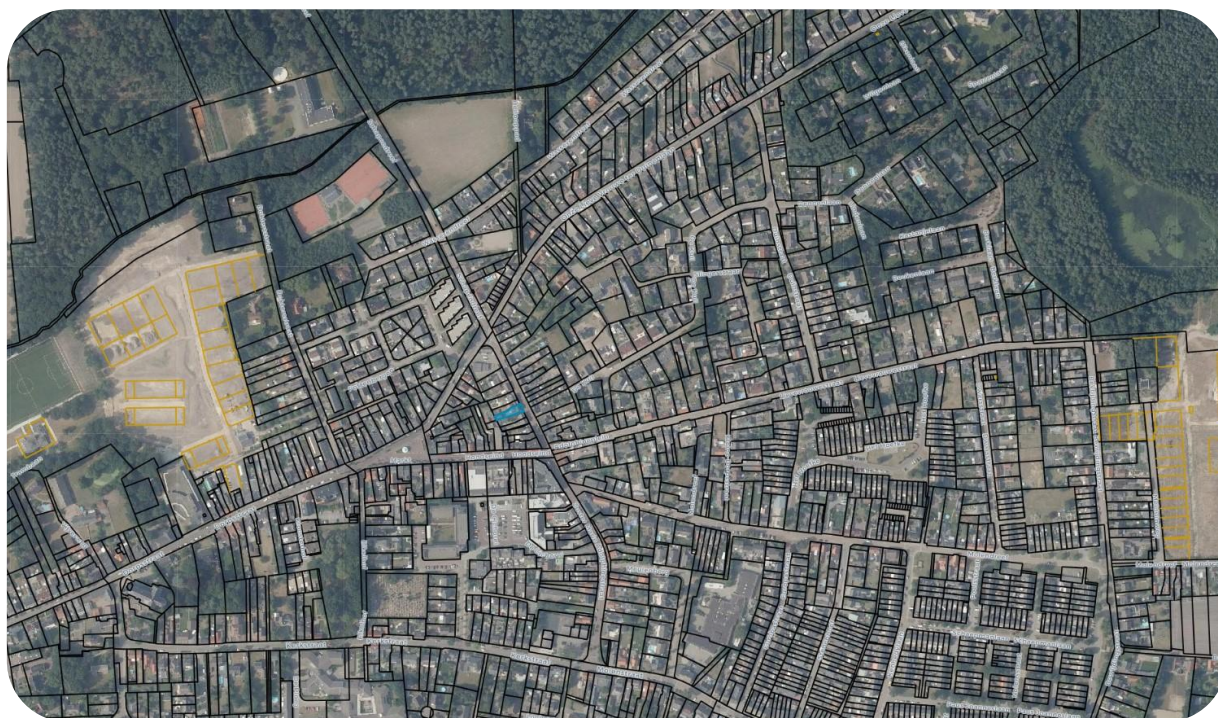
De fraai aangelegde en onderhoudsvriendelijke achtertuin op het westen is voorzien van een terras, sierbestrating, plantenborder en overkapping. De **fraaie houten overkapping** (Douglas-hout, circa 12 m<sup>2</sup>) aansluitend aan de woonkeuken heeft een plat dak met EPDM dakbedekking, dubbelwandige lichtkoepel en dimbare ledspots.





## Bijzonderheden

- ⊞ Centraal gelegen sfeervolle, goed onderhouden en uitgebouwde halfvrijstaande woning;
- ⊞ De woning is omstreeks 2007 volledig gemoderniseerd (waarbij eveneens de elektriciteit, gas-, water- en cv leidingen zijn vernieuwd) en uitgebouwd, waarbij de woonkamer met open keuken is uitgebreid en een extra slaapkamer is gerealiseerd;
- ⊞ Alle kamers zijn voorzien van een vaste internetaansluiting;
- ⊞ Verrassend ruime en lichte woonkamer met open woonkeuken en dubbele openslaande tuindeuren;
- ⊞ De woonkamer en open woonkeuken hebben een gezamenlijke woonoppervlakte van maar liefst circa 55 m<sup>2</sup>;
- ⊞ De CV-ketel (Vaillant, bouwjaar 2024) wordt gehuurd voor een periode van 10 jaar. De huurprijs bedraagt momenteel € 35,00 per maand;
- ⊞ De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van houten en kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- ⊞ De woning is recent voorzien van een nieuwe kunststof voordeur;
- ⊞ Ruime (voormalige) garage met bergzolder welke achter in de tuin is gesitueerd. De garage is momenteel in gebruik als berging en praktijkruimte;
- ⊞ De praktijkruimte is voorzien van een keukeninrichting in rechte opstelling met spoelbak en close-in boiler. De praktijkruimte is uiteraard eveneens uitermate geschikt als thuiswerkplek, hobbyruimte, gastenverblijf etc;
- ⊞ Fraai aangelegde en onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidwesten met sfeervolle overkapping aansluitend aan de woonkeuken;
- ⊞ Naast de woning is een oprit aanwezig welke middels een dubbele kunststof poort toegang biedt tot de achtertuin;
- ⊞ De bewoners van de Koningin Wilhelminastraat 13 hebben een recht van overpad (voetpad), waarbij zij via de achtertuin (ter hoogte van de (voormalige) garage) vanuit hun achtertuin toegang krijgen tot de Koningin Wilhelminastraat;
- ⊞ De woning is centraal gelegen in Ossendrecht met de winkels en een gevarieerd bosgebied op loopafstand;
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van de woning is een bezichtiging aan te bevelen!



## Tot slot

**Aanvaarding:** In overleg

**Vraagprijs:** € 365.000,00 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**

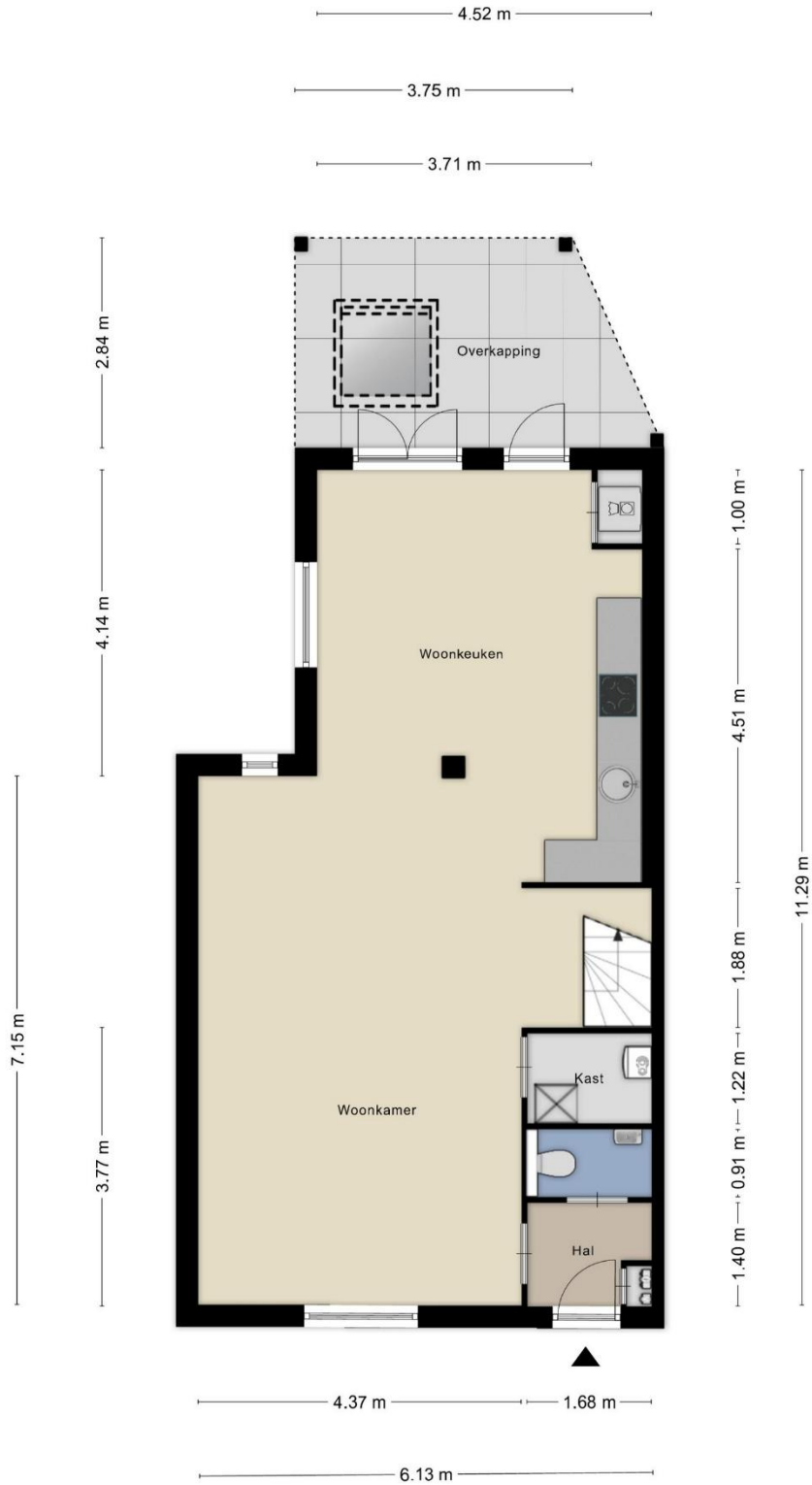
**4641 HD Ossendrecht**

**T. 0164 – 65 28 23**

**I. [www.ilsevastgoed.nl](http://www.ilsevastgoed.nl)**

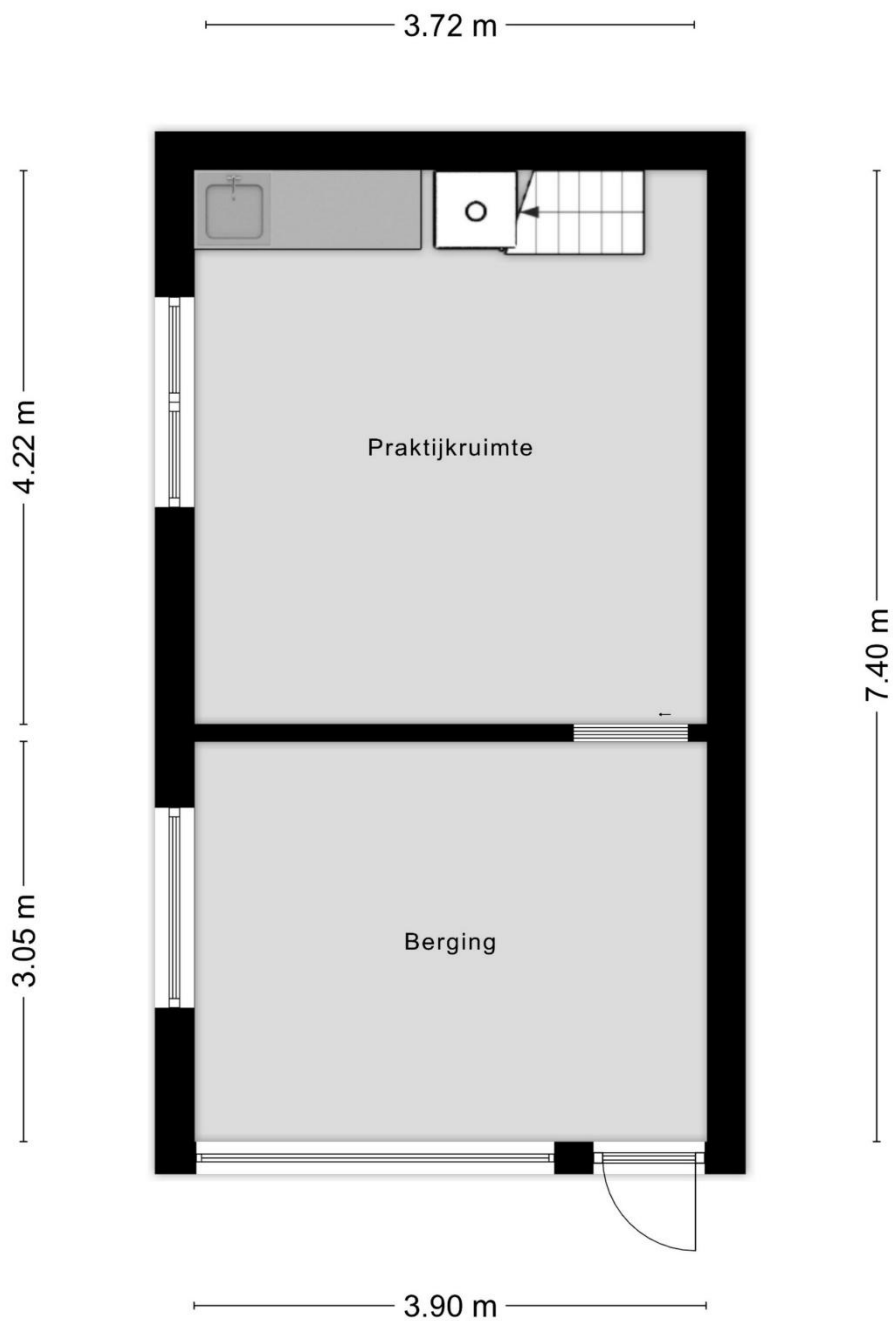
**E. [info@ilsevastgoed.nl](mailto:info@ilsevastgoed.nl)**

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)

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



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Perceelnummer</li> <li>— Huisnummer</li> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ossendrecht Sectie D Perceel 6116</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.