



Ossendrecht

Calfven 133



**In centrale, bosrijke en landelijke omgeving gelegen twee-
onder-één kapwoning met bijgebouwen en 766 m² grond**



Beschrijving



De twee-onder-één kapwoning met bijgebouwen en 766 m² grond is prachtig gelegen in buurtschap Calfven tussen Hoogerheide en Ossendrecht. De riante achtertuin op het noordwesten biedt volop mogelijkheden en privacy.



De diverse kleinschalige voorzieningen van Ossendrecht, waaronder sportaccommodaties, huisartsenpraktijk, bibliotheek, basisschool, kinderopvang, supermarkten en enkele kleine winkeltjes, en de uitgebreide voorzieningen van Hoogerheide zijn in de directe nabijheid. De uitgebreide voorzieningen van Bergen op Zoom zijn binnen circa 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 twee-onder-één kapwoning is omstreeks 1914. De woning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond), gedeeltelijk houten (eerste verdieping) vloeren, stenen buitengevels en zadeldak en lessenaarsdak gedekt met pannen. De woning is gedeeltelijk voorzien van HR++ beglazing en elektrisch bedienbare rolluiken.

De woning heeft een inhoud van circa 240 m³ en een woonoppervlakte van circa 68 m².

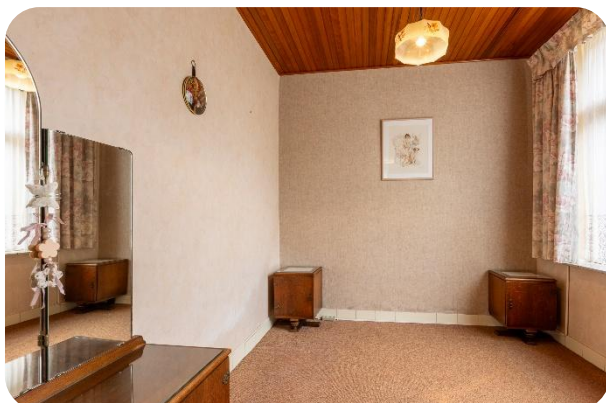
De woning wordt gekenmerkt door het goede onderhoud, de mogelijkheid om de woning geheel naar eigen inzicht te moderniseren en verduurzamen, de lichte woonkamer en eetkamer, de dichte keuken met keukeninrichting in hoekopstelling, de compacte badkamer op de begane grond, de aanwezigheid van 2 slaapkamers (extra slaapkamer mogelijk), de aanwezige bijgebouwen waaronder de garage, berging en de ruime loods met volop mogelijkheden (ideaal voor een bedrijf/ beroep aan huis, danwel hobbyruimte), de ruime en privacy biedende achtertuin met volop mogelijkheden en de bijzondere ligging in een centrale, landelijke en bosrijke omgeving.

Indeling



Begane grond: de kleine **hal/ entree** aan de voorzijde van de woning biedt toegang tot de **meterkast** (4 groepen, krachtstroom, 2 aardlekschakelaars), de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal/ entree heeft een laminaat vloer, panelen wanden en houten panelen plafond.

De **woonkamer** (circa 15 m²) heeft een laminaat vloer, behang wandafwerking, zachtboard plafond en schouw met gashaard. De woonkamer biedt middels een schuifdeur toegang tot de eerste slaapkamer en biedt toegang tot de eetkamer.



De **eerste slaapkamer** (ruim 8 m²) is voorzien van vloerbedekking, behang wandafwerking en houten panelen plafond.



De **eetkamer** (circa 8,5 m²) heeft een laminaat vloer, behang wandafwerking, houten panelen plafond, sierschouw en gashaard. De eetkamer biedt toegang tot de betegelde **kelderkast** en de dichte keuken.



De **dichte keuken** (ruim 8 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk stucwerk wanden, houten panelen plafond en elektrisch verwarmingspaneel. De keukeninrichting in hoekopstelling heeft een kunststof aanrechtblad, spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en losstaande vaatwasser (gaat mee). Daarnaast is er een opstelplaats voor een koel- en/ of vrieskast en zijn de aansluitingen voor de wasmachine aanwezig. Boven de keukeninrichting is de geiser (Fasto) opgesteld. De dichte keuken biedt toegang tot de badkamer en de achtertuin.





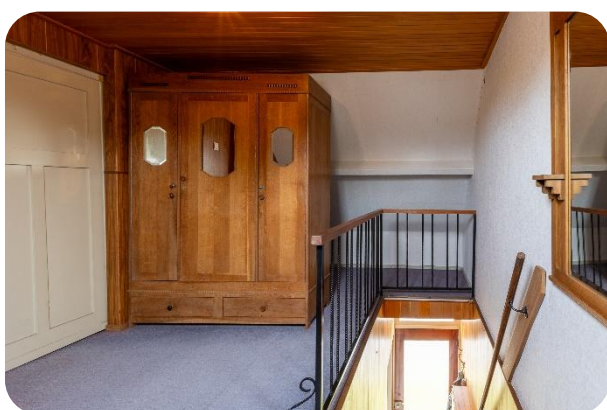
De **compacte badkamer** (circa 2 m²) heeft een tegelvloer, betegelde wanden en kunststof panelen plafond en is ingericht met een fonteintje en doucheruimte. De badkamer biedt toegang tot de toiletruimte.



De **toiletruimte** heeft een tegelvloer, betegelde wanden en kunststof panelen plafond en is ingericht met een staand toilet.



Eerste verdieping: de ruime overloop (ruim 10 m²) is voorzien van vloerbedekking, gedeeltelijk panelen, gedeeltelijk behang wanden, houten panelen plafond en Velux dakraam en biedt middels een schuifdeur toegang tot de tweede slaapkamer en middels een luik tot de **kleine bergzolder**. De overloop biedt de mogelijkheid om een extra (slaap)kamer te realiseren.



De **tweede slaapkamer** (ruim 9 m²) is voorzien van vloerbedekking, gedeeltelijk houten panelen, gedeeltelijk behang wanden en houten panelen plafond.



Garage, berging en kweekkas



Schuin naast de woning is de **garage** (circa 13 m², circa 4,77 x 2,71 meter) gesitueerd. De garage heeft een traditionele bouwconstructie, klinkervloer, stenen gevels en zadeldak gedekt met pannen. De garage is voorzien van elektriciteit en bereikbaar middels een elektrische roldeur. De garage biedt toegang tot de berging.



De **berging** (circa 12 m², circa 4,40 x 2,71) is aanpandig achter de garage gesitueerd en heeft een betonnen vloer, stenen gevels en zadeldak gedekt met pannen. Een kleine luik biedt toegang tot de bergzolder. De berging is voorzien van elektriciteit en middels een loopdeur bereikbaar vanuit de garage en de achtertuin.





De **kweekkas** (circa 10 m², circa 3,95 x 2,55 meter) is aanpandig achter de berging gesitueerd en heeft een betontegelvloer, stenen gevels en zadeldak gedekt met pannen en golfplaten.



Ruime loods



De **ruime loods** (circa 48 m², circa 9,85 x 4,85 meter) is achter de garage, berging en kweekkas gesitueerd en heeft een plavuizen vloer, stenen gevels, houten spanten en zadeldak gedekt met dakpanplaten (vernieuwd in 2009, binnenzijde geïsoleerd met tempex). De loods is voorzien van elektriciteit (krachtstroom) en een houtkachel. De loods is middels een loopdeur bereikbaar aan de voor- en achterzijde.



De loods is in gebruik geweest als werkplaats en ideaal voor een beroep- en/ of bedrijf aan huis, danwel als hobbyruimte.



Tuin en verdere inrichting

Naast de woning is een oprit aanwezig. De ruime, verzorgde en privacy biedende achtertuin op het noordwesten is voorzien van een terras, bestrating, buitenkraan, gazon, plantenborders, meerjarige beplanting, **hobbykas** en achterom naast de woning.

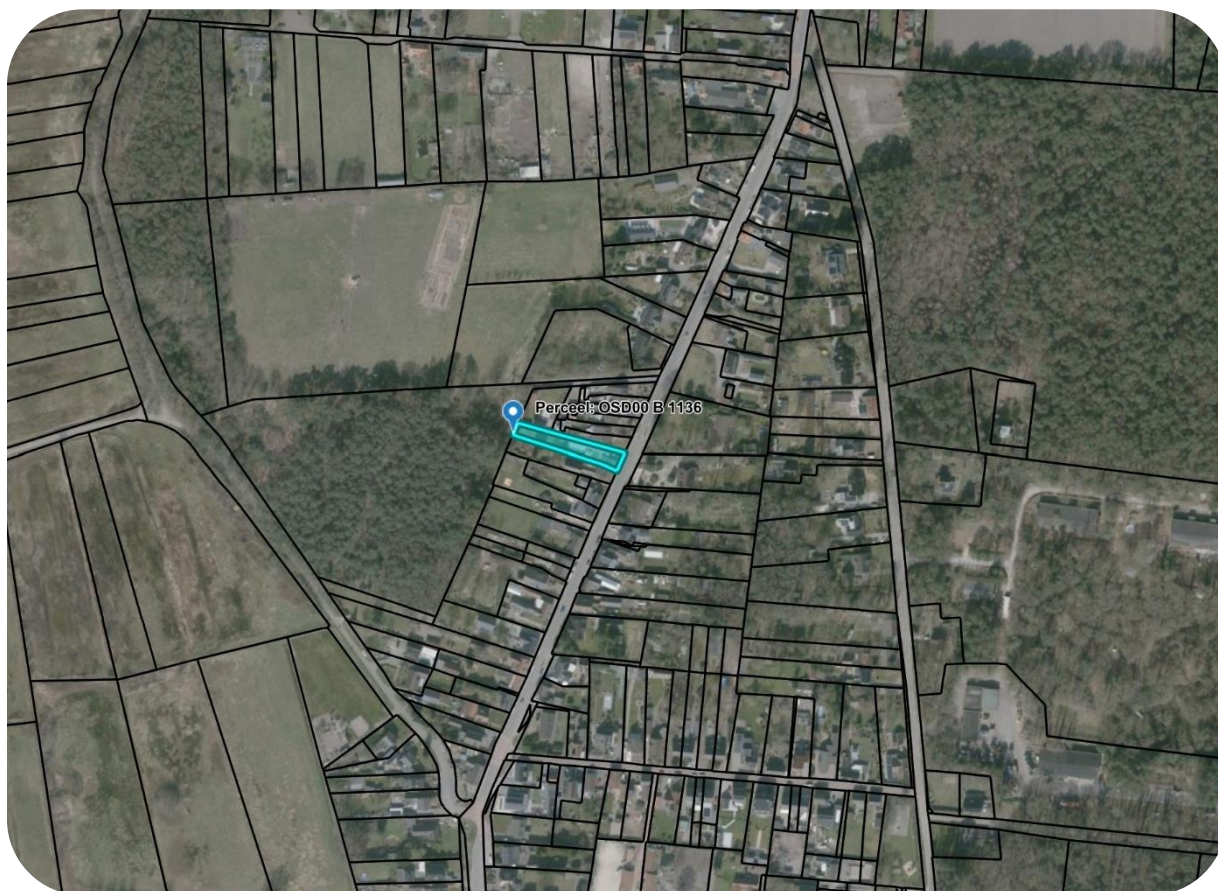






Bijzonderheden

- ⊞ Sfeervolle en goed onderhouden twee-onder-één kapwoning met de mogelijkheid om deze geheel naar eigen inzicht te moderniseren en verduurzamen;
- ⊞ Lichte woonkamer en eetkamer;
- ⊞ Dichte keuken met keukeninrichting in hoekopstelling;
- ⊞ Compacte badkamer op de begane grond met fonteintje en doucheruimte;
- ⊞ Eerste slaapkamer op de begane grond en tweede slaapkamer op de eerste verdieping. De overloop biedt de mogelijkheid om een extra (slaap)kamer te realiseren;
- ⊞ De woning wordt verwarmd middels twee gaskachels en een elektrisch verwarmingspaneel;
- ⊞ De woning is gedeeltelijk voorzien van HR++ beglazing en elektrisch bedienbare rolluiken;
- ⊞ Diverse bijgebouwen waaronder een garage, berging en ruime loods;
- ⊞ De ruime loods is ideaal voor een hobby en/ of beroep/ bedrijf aan huis;
- ⊞ Ruime, verzorgde en privacy biedende achtertuin met volop mogelijkheden;
- ⊞ Oprit naast de woning;
- ⊞ Bij verkoop zal een niet zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen;
- ⊞ De woning is centraal gelegen in het buurtschap Calfven in een landelijke en bosrijke omgeving;
- ⊞ 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

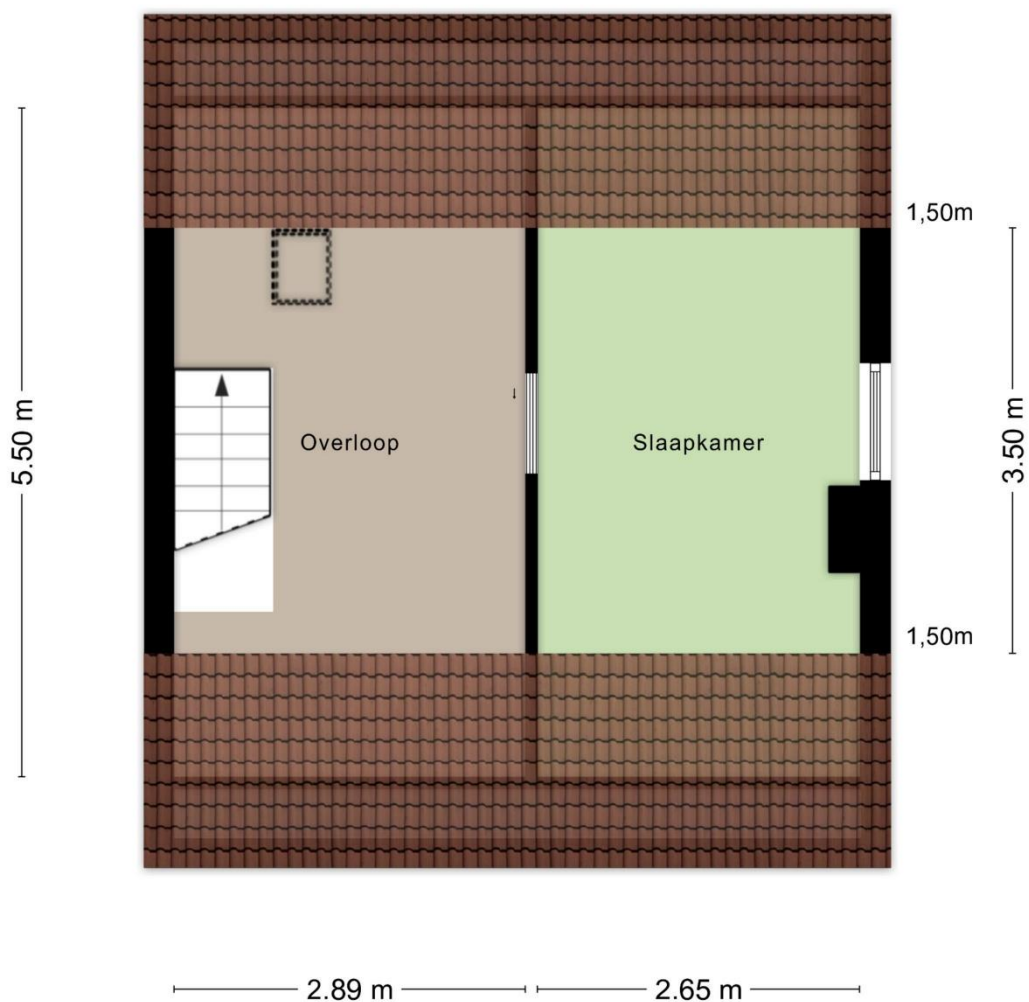
T. 0164 – 65 28 23

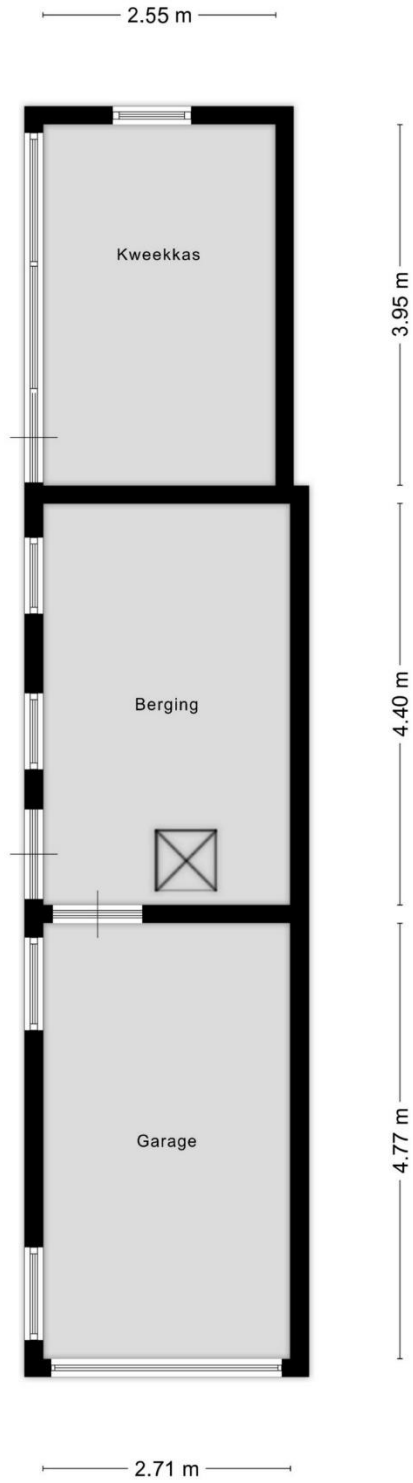
I. www.ilsevastgoed.nl

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.



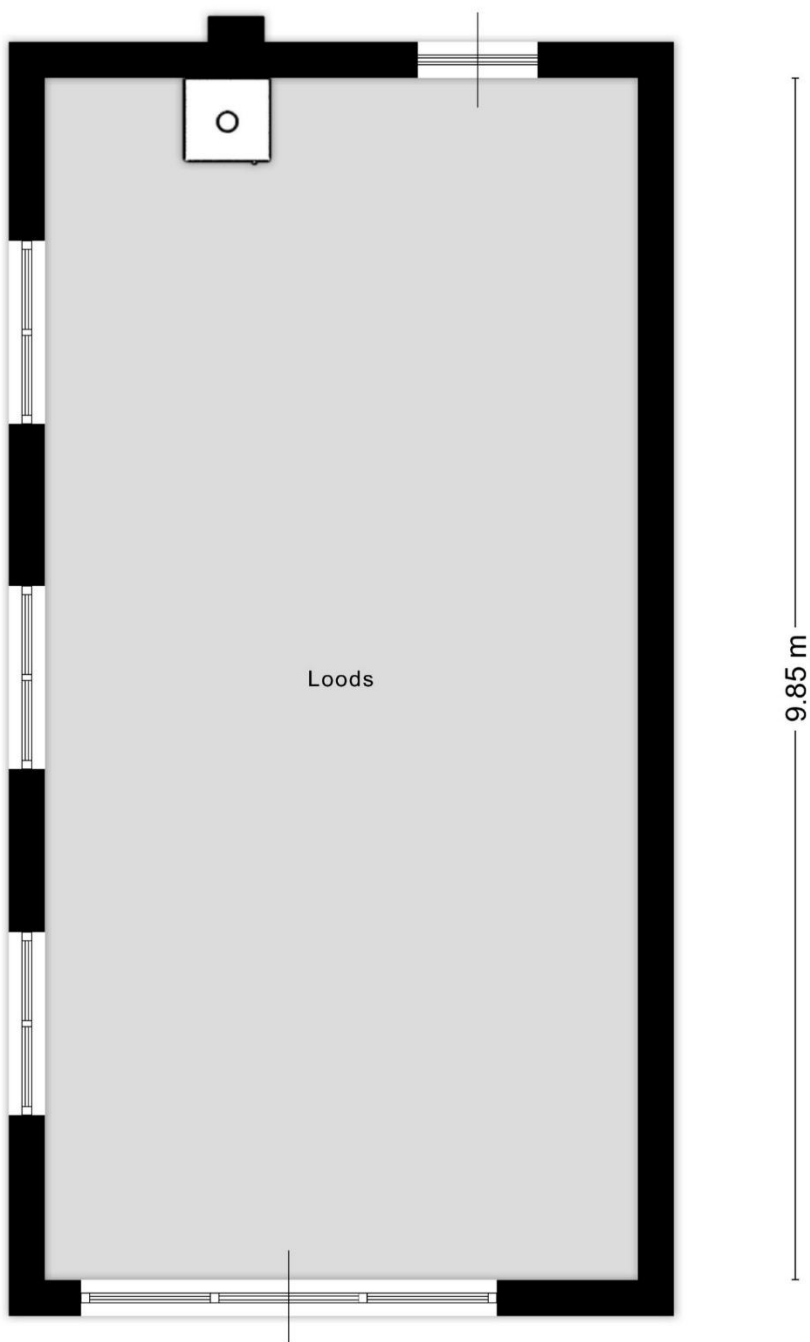




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



4.85 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.



0 10 20 30 40 50m

<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>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Ossendrecht</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1136</p>	
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 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 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.