



# Ossendrecht

## Kerkstraat 56



**Sfeervolle en gemoderniseerde  
vrijstaande woning met garage en 527 m<sup>2</sup> grond**



## Beschrijving



De sfeervolle, goed onderhouden en gemoderniseerde vrijstaande woning met garage, overkapping en 527 m<sup>2</sup> grond is centraal en rustig gelegen in het dorp Ossendrecht. De achtertuin op het zuiden biedt volop privacy.



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 bouwjaar van de vrijstaande woning is omstreeks 1965. De woning is in de loop der jaren uitgebouwd en volledig gemoderniseerd. De woning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond), gedeeltelijk houten (eerste en tweede verdieping) vloeren, stenen buitengevels, zadeldak gedekt met pannen (vernieuwd in 2007) en plat dak met EPDM dakbedekking. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, draai-/kiepsysteem en horren en voor het merendeel

voorzien van rolluiken. De woning heeft een energielabel A+. De woning heeft een inhoud van circa 550 m<sup>3</sup> en een woonoppervlakte van circa 155 m<sup>2</sup>.

De vrijstaande woning wordt gekenmerkt door het goede onderhoud, de volledige modernisatie, het definitieve energielabel A+, de lichte, sfeervolle, tuingerichte en verrassend ruime woonkamer, de open keuken met moderne keukeninrichting in hoekopstelling, de praktische kelder, de complete en moderne badkamer op de begane grond, de aanwezigheid van 4 slaapkamers, de aanpandige garage met de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de ruime oprit, de fraai aangelegde en privacy biedende achtertuin op het zuiden met houten berging en overkapping en de centrale en rustige ligging.

## Indeling

**Begane grond:** De **hal/ entree** aan de voorzijde van de woning biedt toegang tot de **moderne meterkast** (13 groepen, 3 aardlekschakelaars inclusief groep zonnepanelen), de open keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal/ entree heeft een tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en stucwerk plafond met spotlights.



De **open keuken** (circa 11,5 m<sup>2</sup>) heeft een tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en stucwerk plafond met spotlights. De **moderne keukeninrichting in hoekopstelling** heeft een natuurstenen aanrechtblad en achterwand, anderhalve spoelbak, 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.

De keuken biedt toegang tot de praktische kelder en het tussenportaal en staat in open verbinding met de woonkamer.



De **praktische kelder** (circa 3,5 m<sup>2</sup>) heeft een tegelvloer en betegelde wanden.



De **sfeervolle, lichte, tuingerichte en verrassend ruime woonkamer** (circa 50 m<sup>2</sup>) heeft een tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden, stucwerk plafond met spotlights, **Solatube** (elektrisch af te sluiten), **airconditioning** en **fraaie schouw met gashaard**. Middels een **schuifpui** is het terras en de achtertuin bereikbaar.

De **woonkamer en open keuken hebben een gezamenlijke oppervlakte van maar liefst circa 61,5 m<sup>2</sup>.**





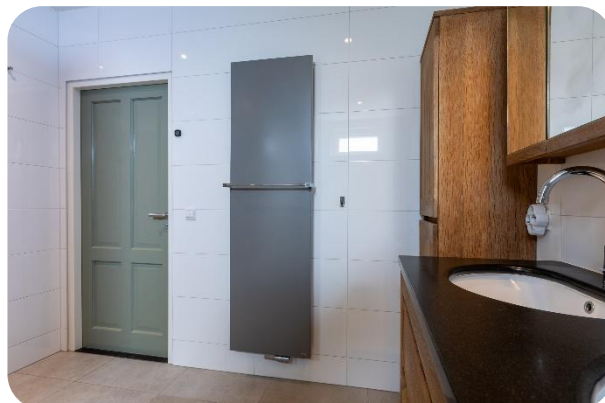
Het **tussenportaal** (ruim 7 m<sup>2</sup>) heeft een tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wanden, stucwerk plafond en **Solatube**. Het tussenportaal is ideaal als garderoberuimte voor jassen en schoenen en biedt toegang tot de toiletruimte, de badkamer en de garage.



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

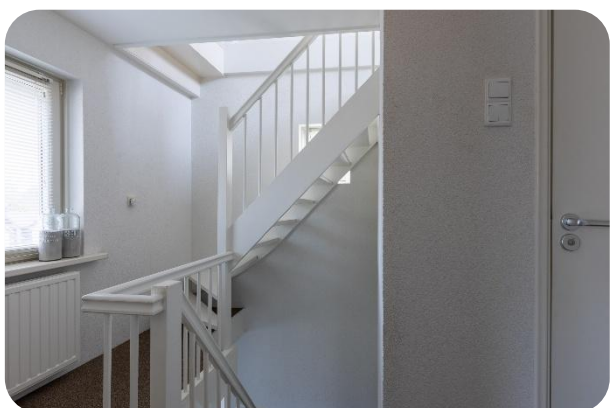
De **complete en moderne badkamer** (circa 9 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning heeft een tegelvloer met vloerverwarming, betegelde wanden en stucwerk plafond met spotlights en is ingericht met een breed badkamermeubel met dubbele wastafel, ruime inloopdouche, ligbad en designradiator.





De **aanpandige garage** (ruim 16 m<sup>2</sup>, binnenmaten circa 5,95 x 2,72 meter) heeft een tegelvloer, stucwerk wanden en Agnes platen plafond met spotlights. De garage is voorzien van een kunststof aanrechtblad met wastafel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast zijn de vloerverwarmingsunit en de beregeningsinstallatie ten behoeve van de tuin in de garage opgesteld.

De garage is aan de voorzijde bereikbaar middels een elektrische op afstand bedienbare sectionaaldeur en een loopdeur vanuit de achtertuin.



**Eerste verdieping:** Middels een fraaie bordestrap is de overloop bereikbaar. De **overloop** met vloerbedekking, spachtelputz wanden en stucwerk plafond biedt toegang tot drie slaapkamers, de tweede toiletruimte en de trapopgang naar de tweede verdieping.



De **eerste slaapkamer** (ruim 9,5 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, gedeeltelijk behang, gedeeltelijk stucwerk wanden, mdf panelen plafond en inbouwkast.



De **tweede slaapkamer** (circa 12,5 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, stucwerk wanden, stucwerk plafond en **airconditioning**.





De **derde slaapkamer** (circa 7 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, stucwerk wanden en stucwerk plafond.



De **tweede toiletruimte** (circa 2,5 m<sup>2</sup>) heeft een tegelvloer, betegelde wanden en stucwerk plafond met spotlights is ingericht met een breed badkamermeubel met 2 kranen, hangtoilet (sanibroyeur) en designradiator.



**Tweede verdieping: Ruime overloop** met vloerbedekking, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk gipsplaten wanden, gipsplaten plafond met spotlights, **dakkapel** en bergruimte onder het schuine dakvlak. Op de overloop zijn de **CV-installatie** met **hybride warmtepomp** (Vaillant Ecotec plus, bouwjaar 2023) en **elektrische boiler** (Arca, bouwjaar 2023) opgesteld. De overloop biedt toegang tot de vierde slaapkamer.





De vierde slaapkamer (circa 13 m<sup>2</sup>) is voorzien van vloerbedekking, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk gipsplaten wanden, gipsplaten plafond met spotlights, **dakkapel**, bergruimte onder het schuine dakvlak en **airconditioning**.

De tweede verdieping heeft een stahoogte van circa 2,05 meter.



## Tuin en verdere inrichting

Voor de garage en de woning is een **ruime en brede oprit** aanwezig met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en laadpaal (ter overname).



De fraai aangelegde en privacy biedende achtertuin op het zuiden is voorzien van een terras met elektrisch zonnescherm, sierbestrating, siergrind, gazon, plantenborders, buitenkraan, **ondergrondse beregening**, houten berging met sfeervolle houten overkapping en achterom naast de woning.

De **houten berging met sfeervolle houten overkapping** is aan de achterzijde van de tuin gesitueerd. De **houten berging** (circa 7,5 m<sup>2</sup>) is bereikbaar middels een schuifdeur en voorzien van sierbestrating, houten wanden, plat dak gedekt met EPDM dakbedekking en elektriciteit.





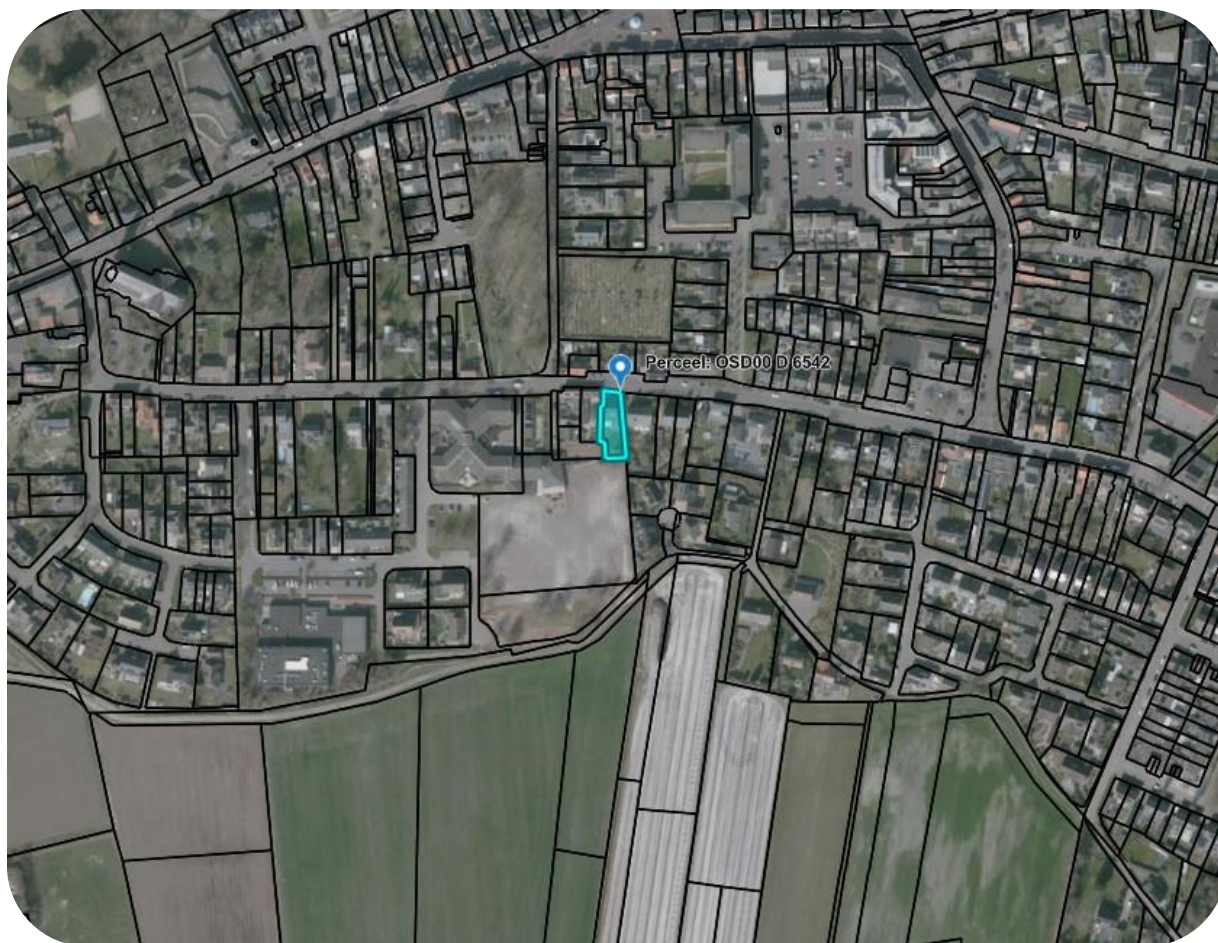
De **sfeervolle houten overkapping** (circa 13 m<sup>2</sup>) heeft een vlondervloer, houten wanden, plat dak gedekt met bitumineuze dakbedekking (vernieuwd in 2024), elektriciteit en **glazen schuifwand**.





## Bijzonderheden

- ⊞ Centraal gelegen goed onderhouden, gemoderniseerde, uitgebouwde en sfeervolle vrijstaande woning;
- ⊞ Sfeervolle, lichte, tuingerichte en verrassend ruime woonkamer met fraaie schouw met gashaard en schuifpui naar het terras en de achtertuin;
- ⊞ Open keuken met moderne keukenrichting in hoekopstelling en toegang tot de praktische kelder;
- ⊞ De woonkamer en open keuken hebben een gezamenlijke oppervlakte van maar liefst circa 61,5 m<sup>2</sup>;
- ⊞ Moderne en complete badkamer op de begane grond met badkamermeubel met dubbele wastafel, ruime inloopdouche en ligbad;
- ⊞ De begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- ⊞ De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, draai-/kiepsysteem en horren;
- ⊞ De CV-installatie met hybride warmtepomp en elektrische boiler zijn in 2023 geïnstalleerd;
- ⊞ In 2022 zijn 24 stuks zonnepanelen geïnstalleerd. Jaarlijks wordt circa 7.500 – 8.500 kWh opgewekt;
- ⊞ De woning heeft een definitief energielabel A+;
- ⊞ De woning is voor het merendeel voorzien van rolluiken (elektrische en handmatige bediening);
- ⊞ De woonkamer met open keuken en twee slaapkamers zijn voorzien van airconditioning;
- ⊞ De woning is voorzien van een glasvezelaansluiting;
- ⊞ Aanpandige garage met de aansluitingen voor de wasmachine en droger;
- ⊞ Parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's middels ruime oprit met laadpaal (ter overname);
- ⊞ Verzorgde en fraai aangelegde achtertuin op het zuiden met houten berging met sfeervolle houten overkapping;
- ⊞ Achter het perceel ligt momenteel een braakliggend terrein. Er zijn plannen om op dit terrein woonzorgcentrum Mariahove uit te breiden;
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van de vrijstaande woning is een bezichtiging aan te bevelen!



## Tot slot

**Aanvaarding:** In overleg  
**Vraagprijs:** € 575.000,00 kosten koper

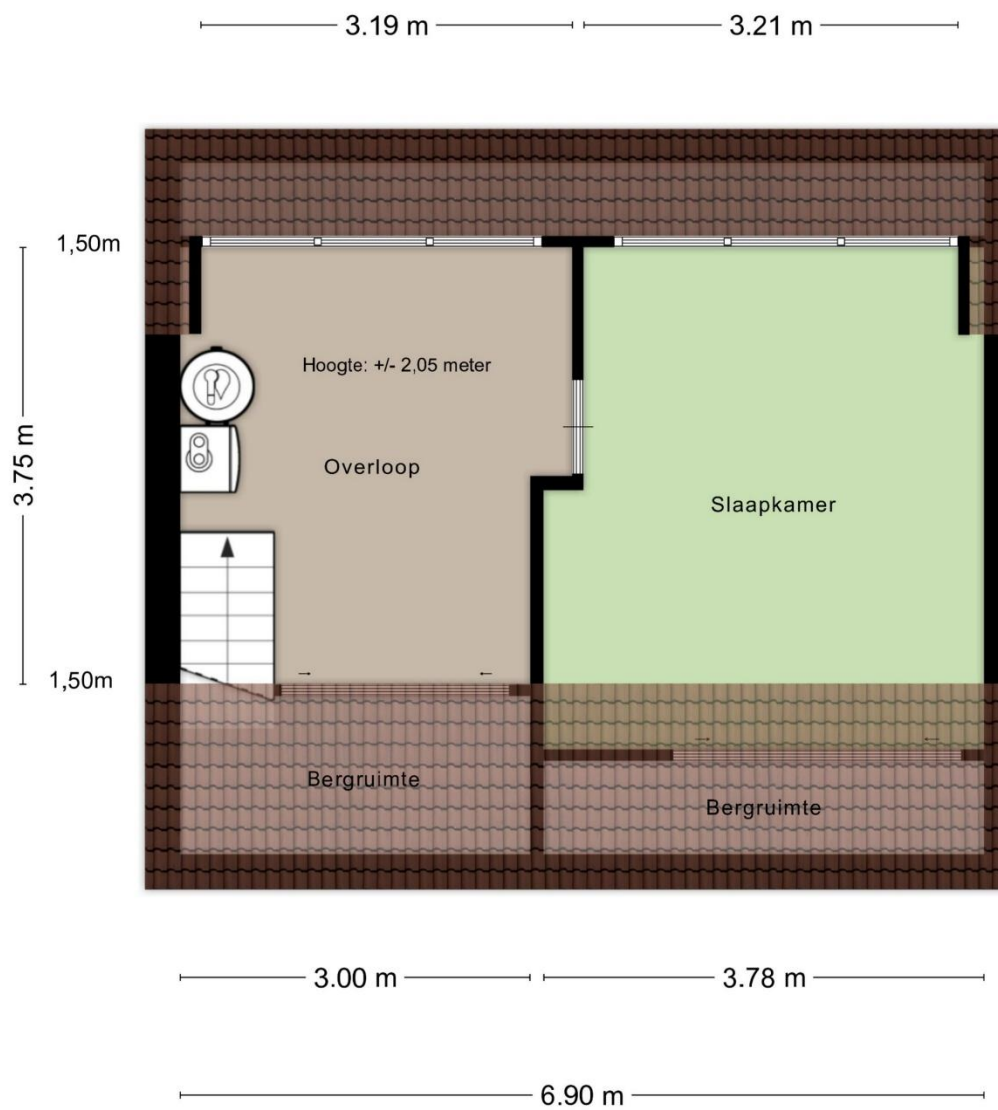
Voor een nadere toelichting en/ of een afspraak kunt u te allen tijde contact opnemen.

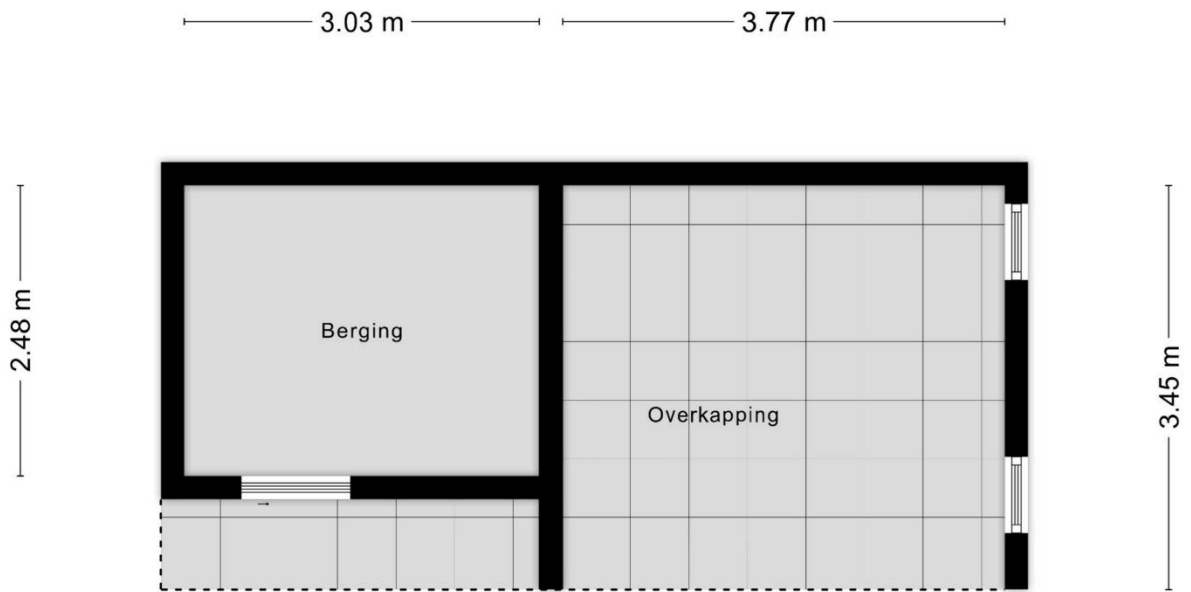
**Ilse Vastgoed**  
**O.L.V. ter Duinenlaan 133**  
**4641 HD Ossendrecht**  
**T. 0164 – 65 28 23**  
**I. [www.ilsevastgoed.nl](http://www.ilsevastgoed.nl)**  
**E. [info@ilsevastgoed.nl](mailto:info@ilsevastgoed.nl)**

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)

*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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ossendrecht Sectie D Perceel 6542</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 notarijskosten (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.