



# Ossendrecht

## Molenstraat 54



**Centraal gelegen en sfeervolle  
vrijstaande woning met 311 m<sup>2</sup> grond**



## Beschrijving



De sfeervolle en vrijstaande woning met 311 m<sup>2</sup> grond heeft een centrale ligging in het dorp Ossendrecht. De fraai aanlegde achtertuin is gesitueerd op het zuiden en biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een garage, berging en/ of carport.



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 1959. De woning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond), gedeeltelijk houten (begane grond en eerste verdieping) vloeren, stenen buitengevels en zadeldak gedekt met pannen. De woning is gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing en voor het merendeel rolluiken.

De woning heeft een inhoud van circa 305 m<sup>3</sup> en een woonoppervlakte van circa 88 m<sup>2</sup>.

De vrijstaande woning wordt gekenmerkt door het goede onderhoud, waarbij alle gelegenheid is om de woning naar eigen inzicht te moderniseren, de sfeervolle en lichte woonkamer met sierschouw, de dichte keuken met keukeninrichting in rechte opstelling en de aansluitingen voor de wasmachine, de praktische kelder, de badkamer op de eerste verdieping met wastafel, klein ligbad met douchegelegenheid en tweede toilet, de aanwezigheid van drie slaapkamers, de fraai aangelegde achtertuin op het zuiden met de mogelijkheid om een garage, berging en/ of carport te realiseren en de centrale ligging.

## Indeling



**Begane grond:** De hal/ entree aan de voorzijde van de vrijstaande woning heeft een tegelvloer, betonemaille lambrisering/ stucwerk wanden en zachtboard plafond. De hal/ entree biedt toegang tot de **moderne meterkast** (9 groepen, krachtstroom, 3 aardlekschakelaars), de woonkamer, de dichte keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping.



De **sfeervolle en lichte woonkamer** (circa 25 m<sup>2</sup>, houten ondervloer) is voorzien van vloerbedekking, granol wandafwerking, panelen plafond met spotlights en sfeervolle sierschouw (geen rookkanaal aanwezig). De woonkamer biedt toegang tot de dichte keuken.

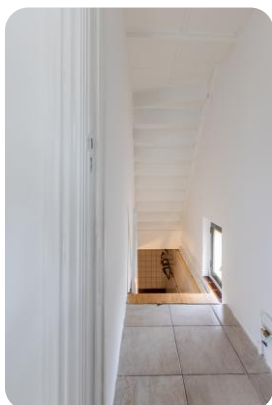




De **dichte keuken** (circa 12,5 m<sup>2</sup>) is voorzien van een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk granol wanden en mdf panelen plafond met spotlights. De keukeninrichting in rechte opstelling heeft een kunststof aanrechtblad, dubbele spoelbak, 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, oven (defect), koelkast en vaatwasser. Daarnaast is de keuken voorzien van de aansluitingen voor de wasmachine.

De keuken biedt toegang tot de kelder en het achterportaal.





De **praktische kelder** (circa 7 m<sup>2</sup>) heeft een tegelvloer, betegelde wanden, betonnen plafond en een stahoogte van circa 1,85 meter.



Het **achterportaal** heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk granol wanden en licht houten platen plafond. Het achterportaal biedt toegang tot de toiletruimte, de achtertuin en middels een vlizotrap de eerste bergzolder.



De **toiletruimte** heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk granol wanden en mdf panelen plafond en is ingericht met een staand toilet en fonteintje.

De **eerste bergzolder** heeft een houten vloer, de dakconstructie in het zicht en verlichting. Op de eerste bergzolder is de CV-installatie (Vaillant Ecotec, bouwjaar 2018) opgesteld.



**Eerste verdieping: overloop** voorzien van vloerbedekking, gedeeltelijk lichte houten panelen, gedeeltelijk betonemaille lambrisering/ stucwerk wanden en zachtboard plafond. De overloop biedt toegang tot de badkamer, de drie slaapkamers en middels een vlizotrap de tweede bergzolder.

De **badkamer** (circa 4 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning heeft een tegelvloer, betegelde wanden, licht houten panelen plafond en 4-pans dakraam en is ingericht met een wastafel, klein ligbad met douchegelegenheid en staand toilet.



De **eerste slaapkamer** (circa 12 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk licht houten panelen wanden en zachtboard plafond.



De **tweede slaapkamer** (circa 9,5 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk behang, gedeeltelijk licht houten panelen wanden en zachtboard plafond.



De **derde slaapkamer** (circa 6,5 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk licht houten panelen wanden en licht houten panelen plafond.



**Tweede verdieping:** middels vlizotrap bereikbare **tweede bergzolder** met een houten vloer, de dakconstructie in het zicht en verlichting.

## Tuin en verdere inrichting

De fraai aangelegde achtertuin op het zuiden is voorzien van een ruim terras, sierbestrating, gazon, plantenborders, buitenkraan en achterom. De achtertuin is bereikbaar middels een looppoort naast de woning en looppoort en dubbele poort aan de zijkant van de achtertuin.



Er zijn mogelijkheden om in de achtertuin een garage, berging en/ of carport te realiseren. Volgens het bestemmingsplan is het mogelijk om circa 71 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen op te richten, waarbij de goothoogte maximaal 3,3 meter en de bouwhoogte maximaal 5,8 meter mag bedragen. Er is reeds elektriciteit, water en data aangelegd naar de achterzijde van de tuin.

Uiteraard zijn er ook mogelijkheden om de woning uit te breiden.

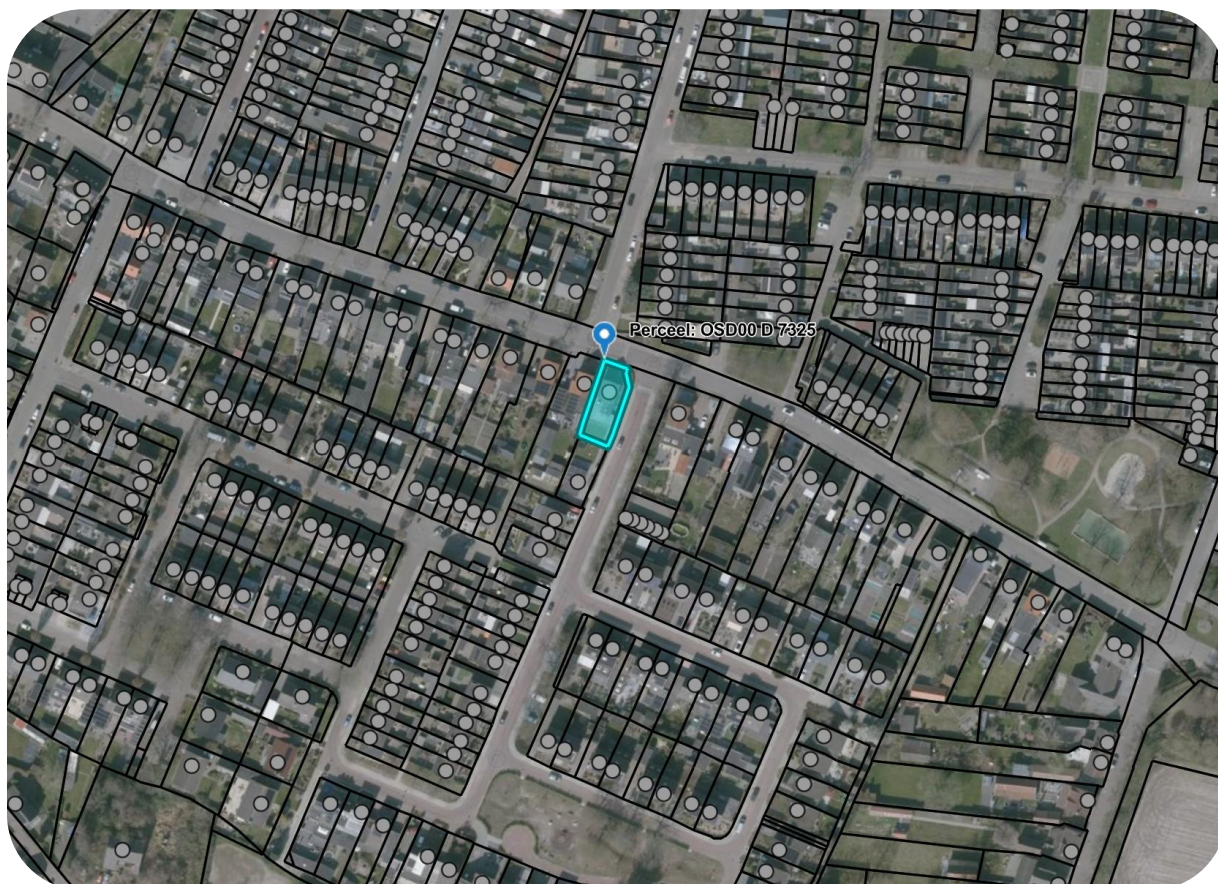
Recent is het perceel gesplitst, waarbij momenteel op het achtergelegen perceel een levensloopbestendige woning met berging wordt gerealiseerd. Vandaar dat de schutting aan de achterzijde van de tuin nog niet volledig is geplaatst. De schutting zal in overleg en na voltooiing van de bouw nog volledig geplaatst worden.





## Bijzonderheden

- ⊞ De sfeervolle woning is goed onderhouden, waarbij alle gelegenheid is om de woning naar eigen inzicht te moderniseren;
- ⊞ Lichte en sfeervolle woonkamer met sierschouw;
- ⊞ Dichte keuken met keukeninrichting in rechte opstelling, de aansluitingen voor de wasmachine en met toegang tot de praktische kelder;
- ⊞ Badkamer op de eerste verdieping met wastafel, klein ligbad met douchegelegenheid en 2<sup>e</sup> toilet;
- ⊞ De begane grond is voorzien van een aantal deuren met fraai glas-in-lood;
- ⊞ De achterdeur is in 2022 vernieuwd en voorzien van HR++ beglazing. Een raampartij in de keuken is recent eveneens voorzien van HR++ beglazing;
- ⊞ In 2022 is de groepenkast vernieuwd, waarbij tevens een gedeelte van de bedrading is vernieuwd en krachtstroom is aangelegd;
- ⊞ De gasleidingen zijn recent vernieuwd en in 2022 is de riolering aan de buitenzijde vernieuwd;
- ⊞ De woning is voorzien van een glasvezelaansluiting;
- ⊞ De twee aanwezige bergzolders bieden volop mogelijkheden voor het opbergen van de zaken die niet dagelijks benodigd zijn;
- ⊞ Sfeervol aangelegde achtertuin op het zuiden met de mogelijkheid tot het realiseren van een garage, berging en/ of carport (er is reeds elektriciteit, water en data aangelegd naar de achterzijde van de tuin). Er zijn tevens mogelijkheden om de woning uit te breiden;
- ⊞ Bij verkoop zal een asbestclausule en ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen;
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van de woning is een bezichtiging aan te bevelen!



## Tot slot

**Aanvaarding:** In overleg

**Vraagprijs:** € 349.000,00 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**

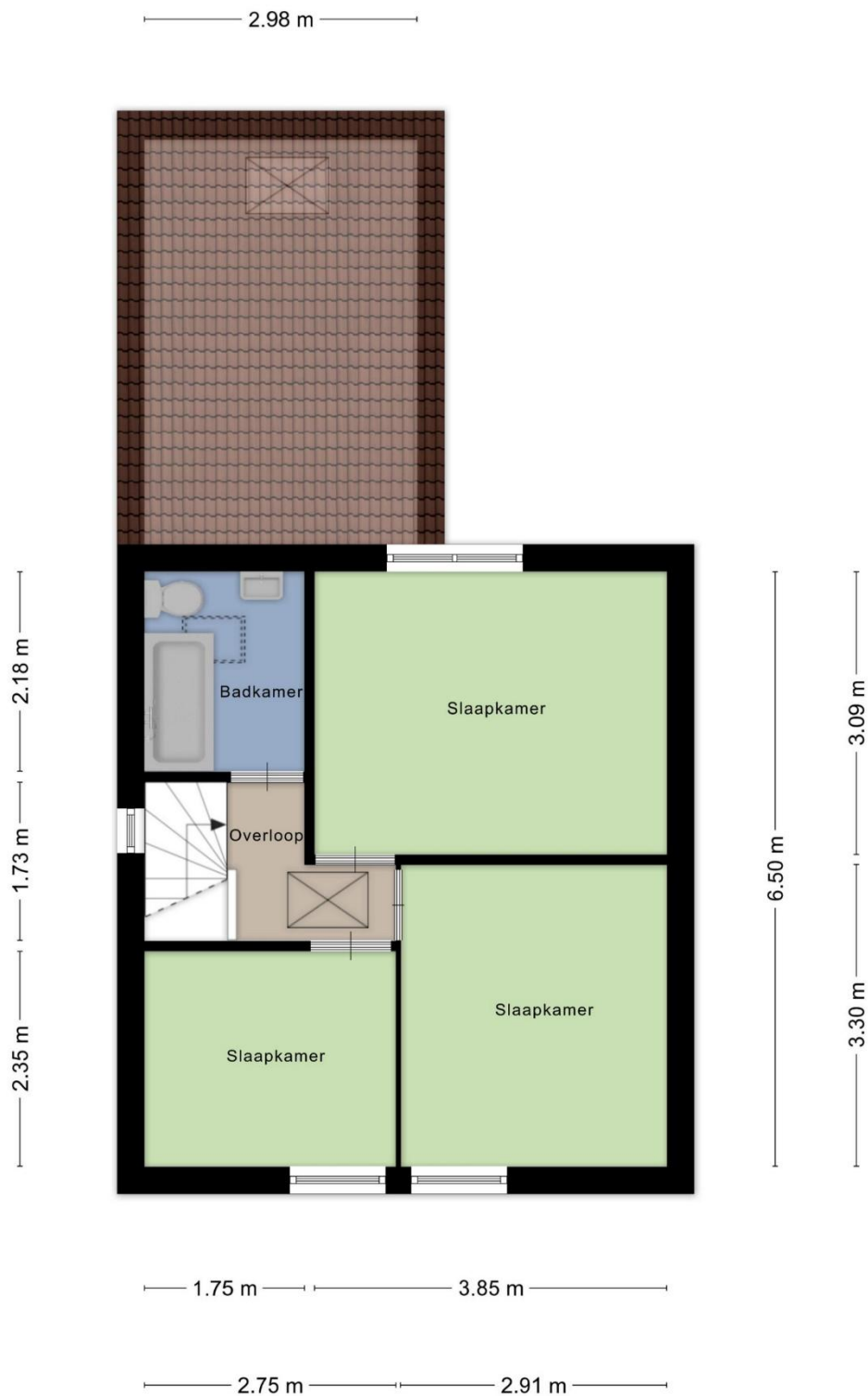
**T. 0164 – 65 28 23**

**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

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



<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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ossendrecht</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 7325</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 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.