

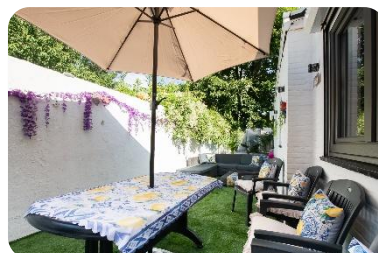


Putte

Graaf Moretuslaan 2



Rustig en centraal gelegen sfeervolle vrijstaande woning met berging en 126 m² grond



Beschrijving



De sfeervolle vrijstaande woning met berging en 126 m² grond is gelegen aan een rustige woonstraat nabij het centrum van Putte. De woning biedt de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen. De achtertuin/ patio biedt volop privacy.

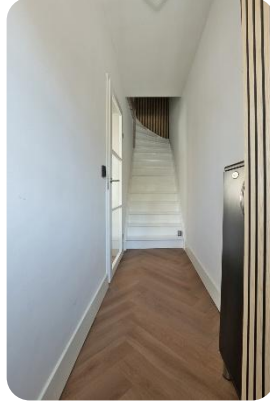
Putte is een gezellig grensdorp met een ruim winkelaanbod en diverse voorzieningen, waaronder een huisarts, tandarts, apotheek, basisschool, peuterspeelzaal en verschillende sportverenigingen. Daarnaast zijn de uitgebreide voorzieningen van Bergen op Zoom en Antwerpen binnen circa 20 autominuten bereikbaar. Putte ligt vlakbij de A58 en A4 en heeft op die manier een prima verbinding met onder andere de steden Bergen op Zoom, Roosendaal, Breda, Rotterdam en Antwerpen.

Het oorspronkelijke bouwjaar van de vrijstaande woning is omstreeks 1920. De woning is in de loop der jaren verbouwd, gemoderniseerd en uitgebreid. De woning heeft een traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond), gedeeltelijk houten (eerste en tweede verdieping) vloeren, stenen buitengevels (gedeeltelijk geschilderd), zadeldak gedekt met pannen en plat dak met EPDM dakbedekking (vernieuwd in 2025). De woning is volledig voorzien van dakisolatie en dubbele beglazing (gedeeltelijk kunststof kozijnen met HR++ beglazing) en 10 stuks zonnepanelen.

De woning heeft een inhoud van circa 360 m³ en een woonoppervlakte van circa 95 m².

De woning wordt gekenmerkt door de sfeervolle en lichte woonkamer met open haard en ruime trapkast, de halfopen keuken met keukeninrichting in rechte en hoekopstelling, de complete badkamer op de begane grond met wastafelmeubel, doucheruimte, ligbad, hangtoilet en kastruimte met de aansluitingen voor de wasmachine, de eerste slaapkamer op de begane grond, de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen, de tweede en derde slaapkamer en tweede toilet op de eerste verdieping, de praktische bergzolder, de aanpandige berging, de onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin/ patio en de fraaie en centrale ligging aan een rustige woonstraat nabij het centrum van Putte.

Indeling



Begane grond: De **hal/ entree** aan de voorzijde van de woning biedt toegang tot de **moderne meterkast** (11 groepen, 3 aardlekschakelaars), de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal/ entree heeft een pvc visgraatvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.

De **sfeervolle en lichte woonkamer** (circa 27 m²) heeft een pvc visgraatvloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond en **schouw met open haard**. De woonkamer biedt toegang tot de ruime trapkast en staat in halfopen verbinding met de keuken. De **ruime trapkast** biedt middels een luik toegang tot de kelder.



De **halfopen keuken** (circa 8 m²) heeft een pvc visgraatvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.



De **keukeninrichting in rechte en hoekopstelling** heeft een kunststof aanrechtblad, spoelbak, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, losstaande koel-/vriescombinatie (ter overname) en losstaande vaatwasser. Vanuit de halfopen keuken zijn de badkamer en achtertuin/ patio bereikbaar.



De **complete badkamer** (circa 9 m²) heeft een tegelvloer, betegelde wanden en stucwerk plafond en is ingericht met een badkamermeubel met waskom, doucheruimte, ligbad, hangtoilet en kastruimte waarin de aansluitingen ten behoeve van de wasmachine aanwezig zijn. De badkamer biedt toegang tot de eerste slaapkamer.





De **eerste slaapkamer** (ruim 8,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een vinyl vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.



Eerste verdieping: de **overloop** is voorzien van een laminaat visgraatvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond. De overloop biedt toegang tot de tweede en derde slaapkamer, de tweede toiletruimte en middels een vlizotrap de bergzolder.



De **ruime tweede slaapkamer** (ruim 17 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een laminaat visgraatvloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.





De **derde slaapkamer** (ruim 6,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat visgraatvloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond en Velux dakraam.



De **tweede toiletruimte** met niveauverschil heeft een vinyl vloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk stucwerk wanden en is ingericht met een staand toilet (sanibroyeur) en fonteintje. In deze ruimte is tevens de CV-installatie (Vaillant, bouwjaar 2024) opgesteld.

Tweede verdieping: middels vlizotrap bereikbare **praktische bergzolder** (circa 4 m²).

Op de bergzolder is de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen opgesteld.

Aanpandige berging



De **aanpandige berging** (circa 8 m²) heeft een tegelvloer, stenen gevels en plat dak. De berging is bereikbaar vanuit de straatzijde en de achtertuin/patio, is onder andere ideaal voor het stallen van fietsen en vormt een praktische achterom.

Tuin en verdere inrichting

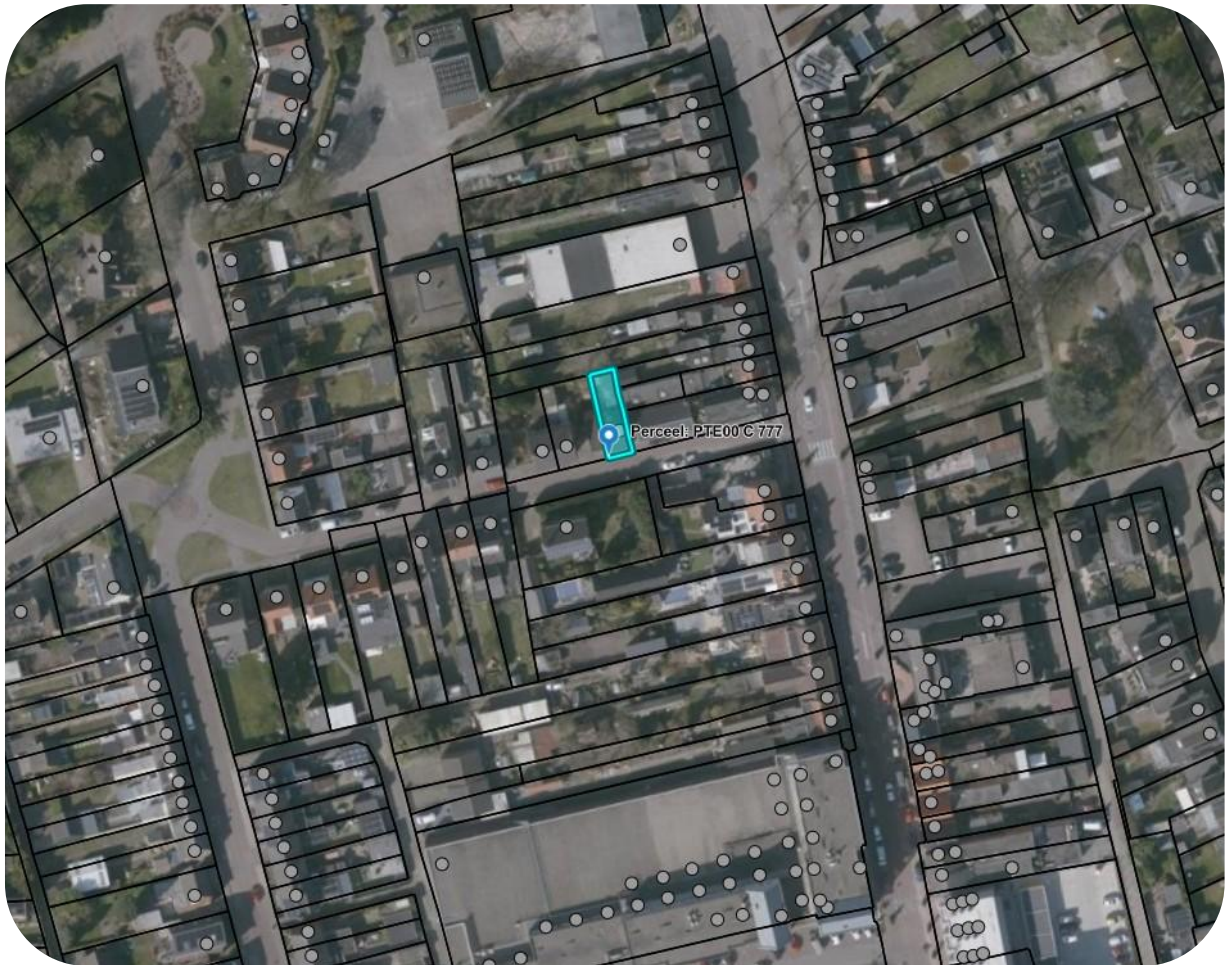
De onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin/ patio is voorzien van een terras, kunstgras, plantenborder, buitenkraan en achterom via de berging naast de woning.





Bijzonderheden

- ⊞ Rustig en centraal gelegen vrijstaande woning nabij het centrum van Putte;
- ⊞ Sfeervolle en lichte woonkamer met open haard en ruime trapkast;
- ⊞ Halfopen keuken met keukeninrichting in rechte en hoekopstelling;
- ⊞ Complete badkamer op de begane grond met wastafelmeubel, doucheruimte, ligbad, hangtoilet en kastruimte met de aansluitingen voor de wasmachine;
- ⊞ Eerste slaapkamer op de begane grond aan de achterzijde van de woning;
- ⊞ Tweede en derde slaapkamer en tweede toiletruimte op de eerste verdieping;
- ⊞ Praktische bergzolder;
- ⊞ Mogelijkheid tot gelijkvloers wonen;
- ⊞ De woning is volledig voorzien van dakisolatie en dubbele beglazing (gedeeltelijk kunststof kozijnen met HR++ beglazing) en 10 stuks zonnepanelen;
- ⊞ Alle plafonds zijn geïsoleerd;
- ⊞ Het plat dak is in 2025 voorzien van EPDM dakbedekking;
- ⊞ De woning is gedeeltelijk voorzien van (elektrische en handmatige) rolluiken;
- ⊞ De woning is recent volledig voorzien van glad stucwerk wanden en plafonds en voor het merendeel een fraaie pvc en laminaat visgraatvloer;
- ⊞ De woonkamer, halfopen keuken en eerste slaapkamer zijn voorzien van elektrische Fan Heaters;
- ⊞ De woning is voorzien van een glasvezelaansluiting;
- ⊞ Praktische aanpandige berging;
- ⊞ Onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin/ patio;
- ⊞ Voldoende parkeergelegenheid nabij de woning;
- ⊞ Bij verkoop zal een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen;
- ⊞ Fraai gelegen in het grensdorp Putte, nabij uitvalswegen, voorzieningen en bossen;
- ⊞ 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

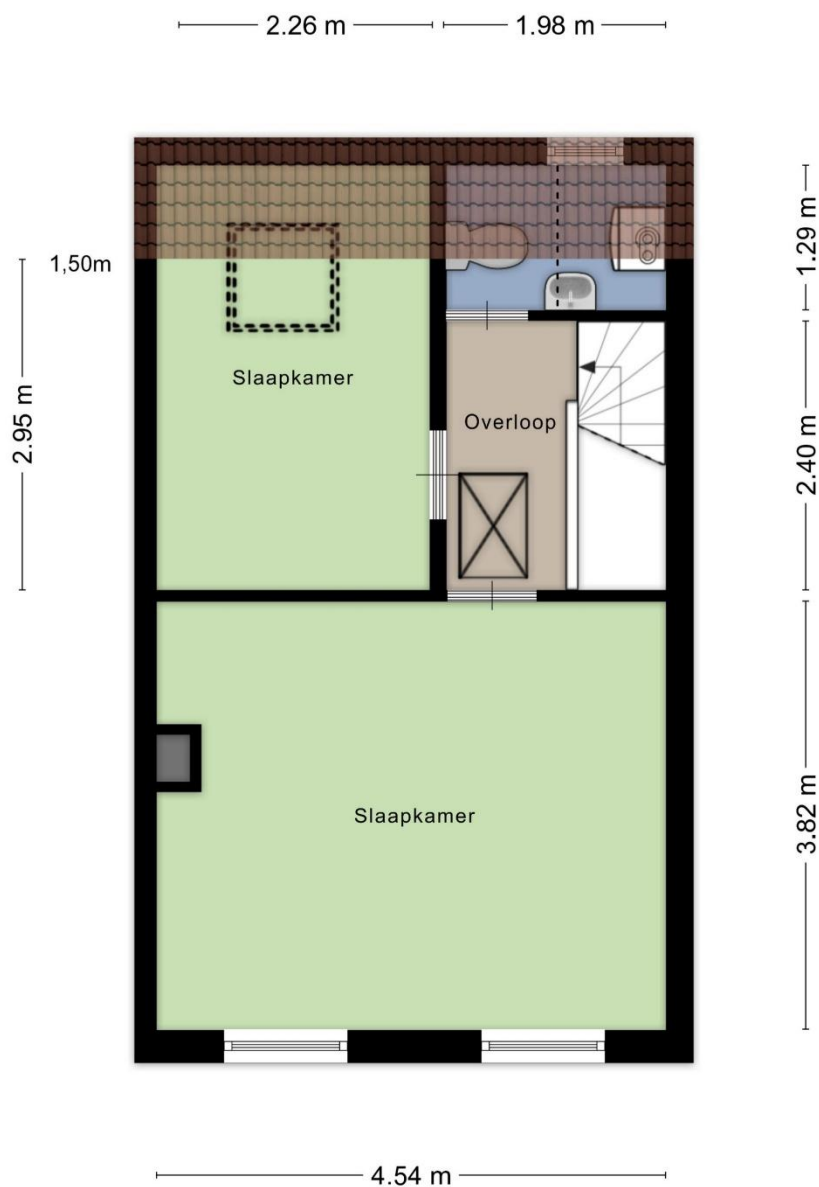
T. 0164 – 65 28 23

I. www.ilsevastgoed.nl

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

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



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.