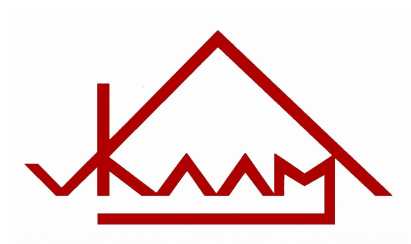


Brochure

**PEEBERG 13
OSSENDRECHT**



**Van Kaam Makelaardij o.z.
Westersingel 53-55
4611 HS BERGEN OP ZOOM
0164-233700**





PEEBERG 13 OSSENDRECHT
Vraagprijs: € 349.000,-- k.k.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Hal naar slaapkamer en badkamer



Slaapkamer 1 (*begane grond*)



Badkamer 1 (begane grond)



Hal met toilet en trap naar overloop op de 1^e verdieping



Slaapkamer 2 (1^e verdieping)



Slaapkamer 3 (1^e verdieping)



Badkamer (1^e verdieping)



Achterzijde



Tuin



Voorzijde



Straatbeeld



Straatbeeld



Toe aan LEVENSLLOOP BESTENDIG WONEN met SLAAPKAMER en BADKAMER op de begane grond? Maar u wilt nog wel een TUIN, GARAGE en OPRIT? Kijk en lees dan zeker verder. Want deze woning heeft nog meer te bieden.

Deze 2 ONDER 1 KAP woning met INPANDIGE GARAGE is gebouwd in 1991 en beschikt over een ruime WOONKAMER (33m²) met schuifpui naar de tuin, HALF-OPEN KEUKEN (5m²), slaapkamer (13m²) en BADKAMER (3m²) op de begane grond. Op de 1^e verdieping zijn nog 2 SLAAPKAMERS (13 en 9m²) en een 2^e BADKAMER (3m²) aanwezig. Via de vlizotrap heb je toegang tot de ZOLDER. Er is een RUIME TUIN op het westen met OVERKAPPING en houten TUINHUIS.

Gevestigd in een rustige woonwijk, gelegen op 25 meter van uitgestrekte landerijen en aan de voorzijde zicht op een speeltuintje. Je bent omringd door groen, maar hebt toch alle faciliteiten dichtbij. Boodschappen doen, een drankje drinken op een terrasje of genieten van de natuur. Het kan allemaal in het pittoreske Ossendrecht.

Noemenswaardigheden:

- slaapkamer en badkamer op de begane grond
- nog 2 slaapkamers en 1 badkamer op de 1^e verdieping
- volledig geïsoleerd (energielabel C)
- volledig voorzien van hardhouten kozijnen en dubbelglas
- deels voorzien van rolluiken
- aan de rand van het dorp gelegen in een rustige straat
- mooie startpositie voor wandelingen in de polders en/of bossen
- op fietsafstand van basisschool, winkels en multifunctioneel centrum
- in het grensgebied van België gelegen
- op 5 autominuten is de snelweg A4 tussen Antwerpen en Rotterdam te bereiken

Begane grond: **Hal;** laminaatvloer, granol wanden, gespoten plafond, hardhouten kozijn, dubbelglas.

Meterkast; 5 groepen , kookgroep, 2 x aardlekschakelaar, gas- en watermeter, glasvezel, telefoonaansluiting, Ziggo.

Woonkamer (33m²); laminaatvloer, structuurverf wanden, gespoten plafond, hardhouten kozijnen, dubbelglas, schuifpui naar de tuin, elektrische rolluiken, c.a.i..

Centraal portaal 1; laminaatvloer, granol wanden, gespoten plafond, trap naar 1^e verdieping.

Gasten toilet; tegel vloer en wanden, gespoten plafond, hangcloset, handwasbakje, mechanische ventilatie.

Keuken (5m²); kunststof fineer U-opstelling met zwart fineer werkblad, keramische kookplaat, rvs afzuigkap, rvs spoelbak, vaatwasmachine, koelkast.

Centraal portaal 2; betonvloer, granol wanden, gespoten plafond, toegang tot zowel de slaapkamer, badkamer als de garage.

Slaapkamer 1 (13m²); aan de achterzijde gelegen, deels betonvloer, deels laminaatvloer, behangen wanden, gespoten plafond, hardhouten kozijn, dubbelglas, rolluik.

Badkamer 1 (3m²); deels gesloopt i.v.m. verholpen lekkage, betonvloer, tegel wanden, gespoten plafond, 2^e toilet, douche, badkamermeubel, handdoekradiator, mechanische ventilatie.

Omdat de douche een lekkage heeft vertoont (welke reeds is opgelost) is de douchecabine verwijderd. Om een beeld te geven hoe de badkamer er uit zou kunnen zien is in het fotomateriaal een artist's impression toegevoegd.

Garage (18m²); tegelvloer, stucwerk wanden, beton plafond, elektrische stalen kanteldeur met loopdeur, wasmachine- en drogeraansluiting, c.v.-combiketel Bosch bouwjaar 2010.

Tuin (78 m²);

Voortuin: oprit, grint en sierbestrating.

Achtertuint: sierklinkerbestrating, houten schuttingen, overkapping, achterom.

Houten tuinhuis; houten vloer en wanden, zadeldak met bitumineuze singels, elektra.

1^e verdieping:
(betonvloer)

Overloop; tapijt, granol wanden, gipsplaten plafond met spuitwerk afwerking, vlizotrap naar zolder.

Slaapkamer 2 (13m²); aan de voorzijde gelegen, tapijt, stucwerk wanden, gipsplaten plafond met spuitwerk, spuitwerk dakvlak, vaste kast, bergruimte onder de schuinde van de kap, hardhouten kozijn, dubbelglas, rolluiken.

Slaapkamer 3 (9m²); aan de achterzijde gelegen, tapijt, stucwerk wanden, gipsplaten plafond met spuitwerk, spuitwerk dakvlak, bergruimte onder de schuinde van de kap, hardhouten kozijn, dubbelglas, rolluiken.

Badkamer (3m²); tegel vloer en wanden, spuitwerk dakvlak, wastafelmeubel, ligbad, Velux dakraam, mechanische ventilatie.

Zolder;
(houtenvloer)

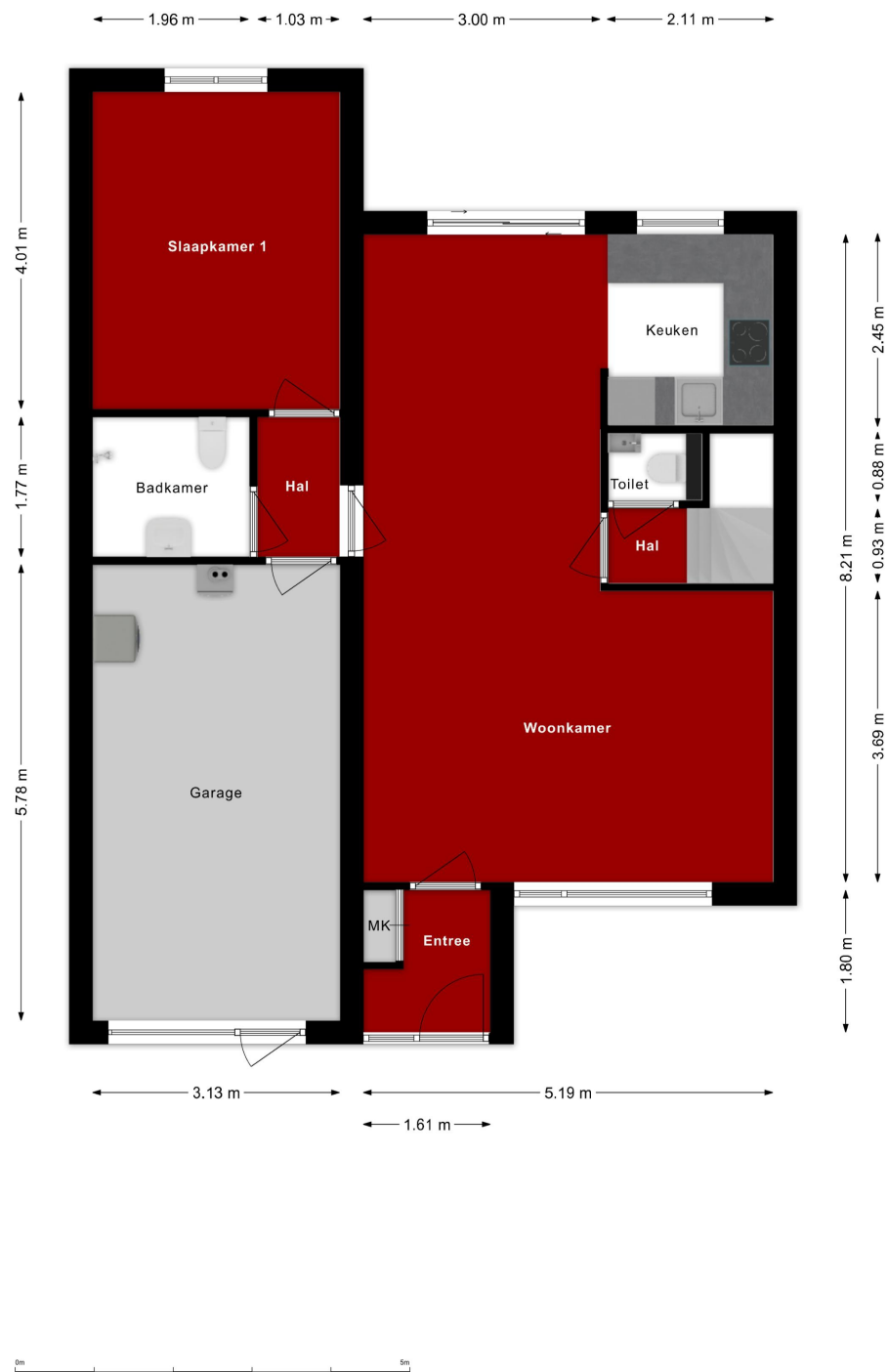
bereikbaar via vlizotrap, lijmblokken wanden, isolatie dakplaten dakbeschot, mechanische ventilatie unit.

Algemeen:

* Kadastraal bekend:	Ossendrecht F 860
* Perceelsoppervlak:	234 m ²
* Woning inhoud:	Circa 424 m ³
* Woonoppervlak:	Circa 96 m ²
* Bouwjaar opstallen:	Omstreeks 1991
* Bouwaard:	Traditioneel; betonnen vloeren (begane grond en 1 ^e verdieping), houten zoldervloer, metselwerk spouwgevels, isolatieplaten dakbeschot met betonpannen gedekt, het platdak is voorzien van bitumineuze dakbedekking.
* Isolatie:	Vloer-, muur- en dakisolatie, dubbelglas.
* Energielabel:	C geldig tot 30-04-2036
* Onderhoud:	Binnen : goed Buiten : goed
* Gemeentelijke lasten:	OZB: € 302,25 /jr 2026 Rioolrechten: € 182,30 /jr 2026 Verontreinigingsheffing: € 222,86 /jr 2026 +/- diftar Waterschapslasten: € 264,13 /jr 2026
* Erfdienstbaarheden:	Recht van overpad t.b.v. de achterom
* Vraagprijs:	€ 349.000,- k.k.
* Oplevering:	In overleg

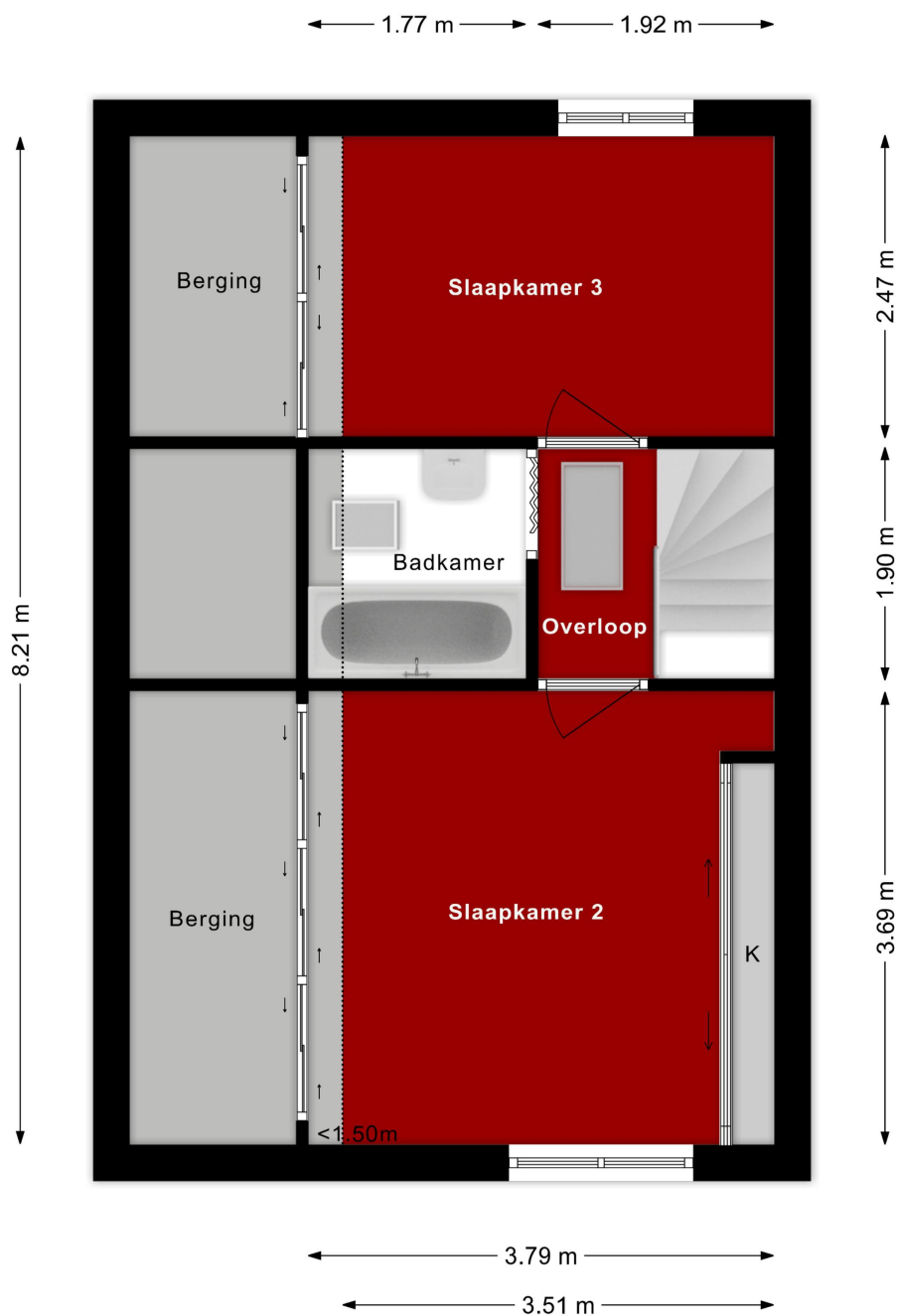
Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.

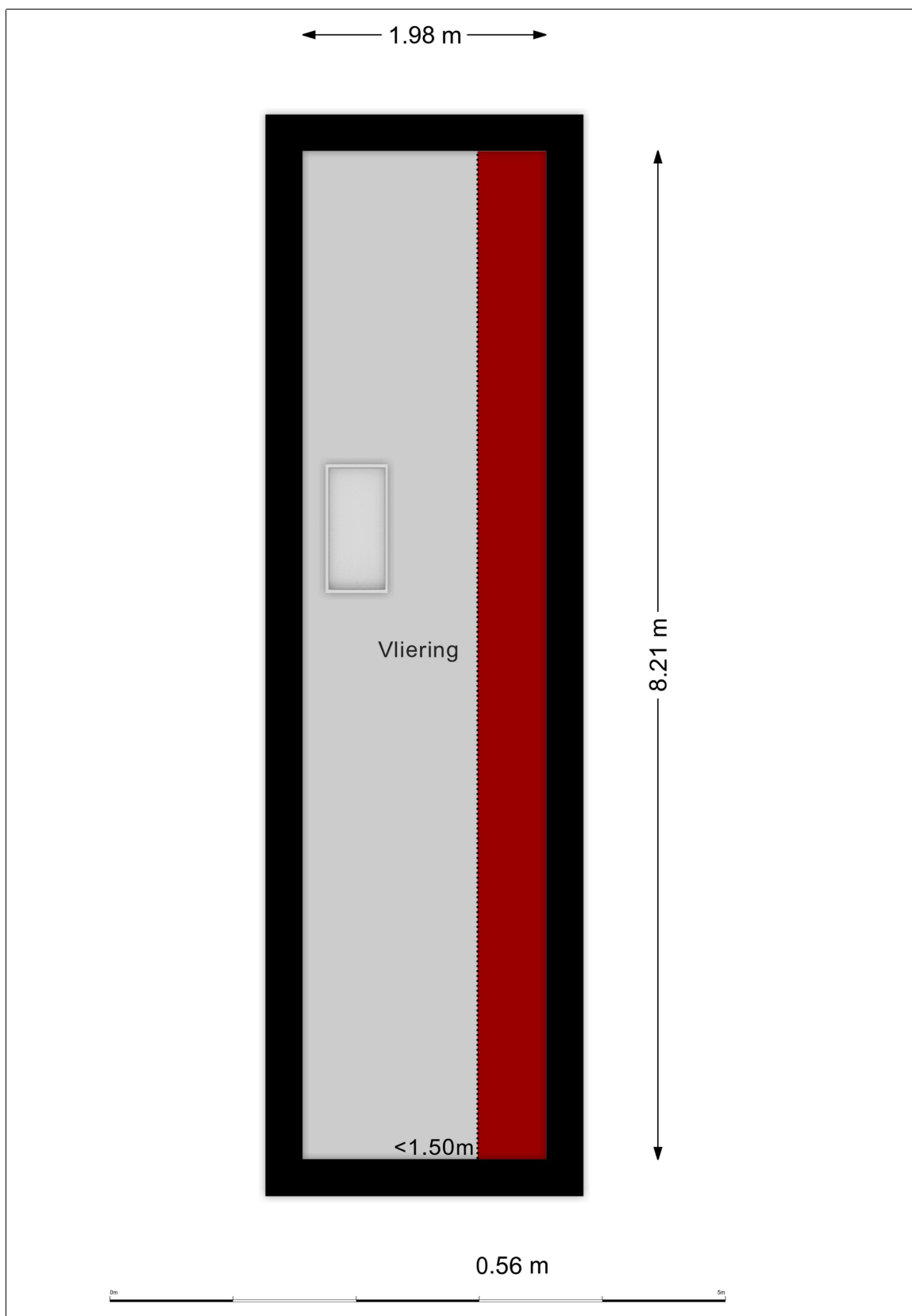


Begane grond

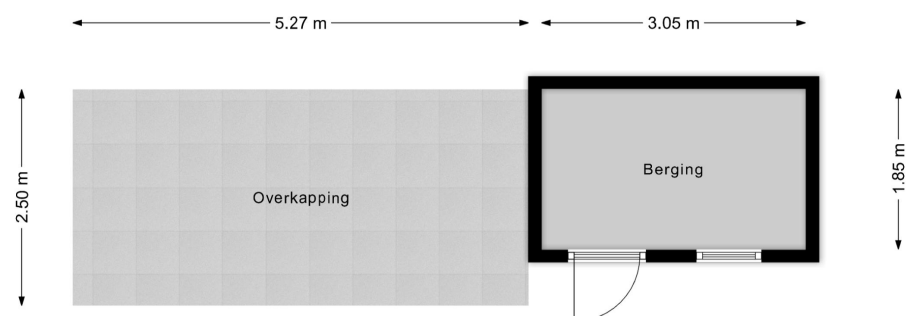
Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



1e verdieping



Zolder



Berging



Situatie

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ossendrecht
Sectie F
Perceel 860

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.

kadaster



Kadastrale kaart

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Peeberg 13, 4641 LB Ossendrecht

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Kledingkast in slaapkaer	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermbord)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Lijst van zaken

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak 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.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:

