



Putte

Pastoor Woltersstraat 9



**Rustig gelegen en sfeervolle twee-onder-één kapwoning
met ruime garage en 220 m² grond**



Beschrijving



De sfeervolle en goed onderhouden twee-onder-één kapwoning met ruime garage en 220 m² grond is gelegen aan een rustige woonstraat, nabij uitvalswegen, voorzieningen, omheinde speeltuin en een fraai bosgebied.



Putte is een gezellig grensdorp met een ruim winkelaanbod (waarvan de meerderheid ook op zondag open is) 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.

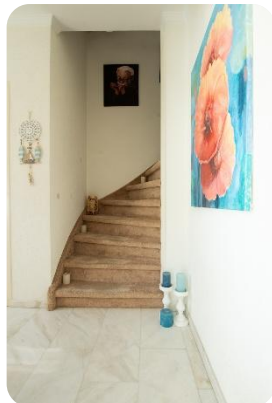


Het bouwjaar van de twee-onder-één kapwoning is omstreeks 1971. De woning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, betonnen vloeren, stenen gevels en zadeldak gedekt met pannen. De woning is voorzien van muur- en dakisolatie, kunststof kozijnen met HR++ beglazing en voor het merendeel rolluiken en 8 stuks zonnepanelen. De woning heeft een energielabel A.

De woning heeft een inhoud van circa 375 m³ en een woonoppervlakte van circa 120 m².

De twee-onder-één kapwoning wordt gekenmerkt door het goede onderhoud, de sfeervolle en lichte woonkamer, de dichte keuken met moderne keukeninrichting in twee rechte opstellingen, de moderne badkamer met breed badkamermeubel met dubbele wastafel, ligbad met douchegelegenheid en tweede toilet, de aanwezigheid van vier slaapkamers, de verassend ruime garage met daarvoor een tevens ruime oprit, de fraaie, onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin op het zuidwesten, het energielabel A en de ligging aan een rustige woonstraat, nabij uitvalswegen, voorzieningen, omheinde speeltuin en een fraai bosgebied.

Indeling



Begane grond: De **hal/ entree** aan de voorzijde van de twee-onder-één kapwoning biedt toegang tot de **meterkast** (11 groepen, 2 aardlekschakelaars), de toiletruimte, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal/ entree heeft een marmeren tegelvloer met vloerverwarming, spachtelputz wanden en stucwerk plafond met sierlijsten.



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

De **sfeervolle en lichte woonkamer** (circa 28,5 m²) heeft een marmeren tegelvloer met vloerverwarming, gedeeltelijk spachtelputz, gedeeltelijk stucwerk wanden en stucwerk plafond met sierlijsten. De woonkamer biedt toegang tot de keuken.





De **dichte keuken** (circa 7 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een marmeren tegelvloer met vloerverwarming, spachtelputz wanden en stucwerk plafond met spotlights. De **moderne keukeninrichting in twee rechte opstellingen** heeft een composiet aanrechtblad en achterwand, spoelbak, 5-pits inductiekookplaat, vlakscherm afzuigkap, heteluchtoven, magnetron, ruime koelkast en vaatwasser.

De keuken biedt toegang tot **praktische en ruime trapkast** en het terras en de achtertuin.



Eerste verdieping: de **overloop** met vloerbedekking, spachtelputz wanden en stucwerk plafond met sierlijsten biedt toegang tot de moderne badkamer, drie slaapkamers en de trapopgang naar de tweede verdieping.





De **moderne badkamer** (ruim 5,5 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een tegelvloer, betegelde wanden, stucwerk plafond met spotlights en mechanische ventilatie en is ingericht met een breed badkamermeubel met twee wastafels, ligbad met douchegelegenheid, staand toilet en designradiator.



De **eerste slaapkamer** (ruim 12,5 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een laminaat vloer, spachtelputz wanden en stucwerk plafond met sierlijsten.



De **tweede slaapkamer** (circa 15,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, spachtelputz wanden en stucwerk plafond met sierlijsten.



De **derde slaapkamer** (ruim 7 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, spachtelputz wanden en stucwerk plafond met sierlijsten.





Tweede verdieping: de **overloop** met vinyl vloer, spachtelputz wanden en licht houten panelen plafond biedt toegang tot twee bergingen en de vierde slaapkamer.

De **eerste berging** aan de voorzijde van de woning heeft een vinyl vloer, stucwerk wanden en de dakconstructie in het zicht (geïsoleerd). In deze berging is de mechanische ventilatie unit ten behoeve van de badkamer opgesteld. De **tweede berging** aan de achterzijde van de woning heeft een vinyl vloer, stucwerk wanden, de dakconstructie in het zicht (geïsoleerd) en dakraam. In deze berging is de CV-installatie met hybride warmtepomp (Intergas hr eco en Daikin, bouwjaar 2023) opgesteld.



De **vierde slaapkamer** (circa 14 m²) heeft een vinyl vloer, gedeeltelijk lichte houten panelen, gedeeltelijk spachtelputz wanden, licht houten panelen plafond en **Velux dakraam**.



Ruime garage

De **ruime garage** (circa 38 m², binnenmaten circa 10,50 x 3,60 meter) is schuin achter de woning gesitueerd en heeft een traditionele bouwconstructie, tegelvloer, stenen gevels en plat dak met EPDM dakbedekking. De garage is aan de voorzijde bereikbaar middels dubbele openslaande kunststof deuren en vanuit de achtertuin middels een loopdeur.



De garage is voorzien van een extra groepenkast (3 groepen), de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen, **wastafel** en kunststof aanrechtblad met daaronder **de aansluitingen voor de wasmachine en droger**. De verrassend ruime garage is naast het stallen van de auto, motor of aanhangwagen onder andere ideaal voor een hobby, danwel beroep/ bedrijf aan huis.



Voor de garage is een **ruime oprit** aanwezig. De ruime oprit biedt middels een poort achter de woning toegang tot het terras en de achtertuin.

Tuin en verdere inrichting

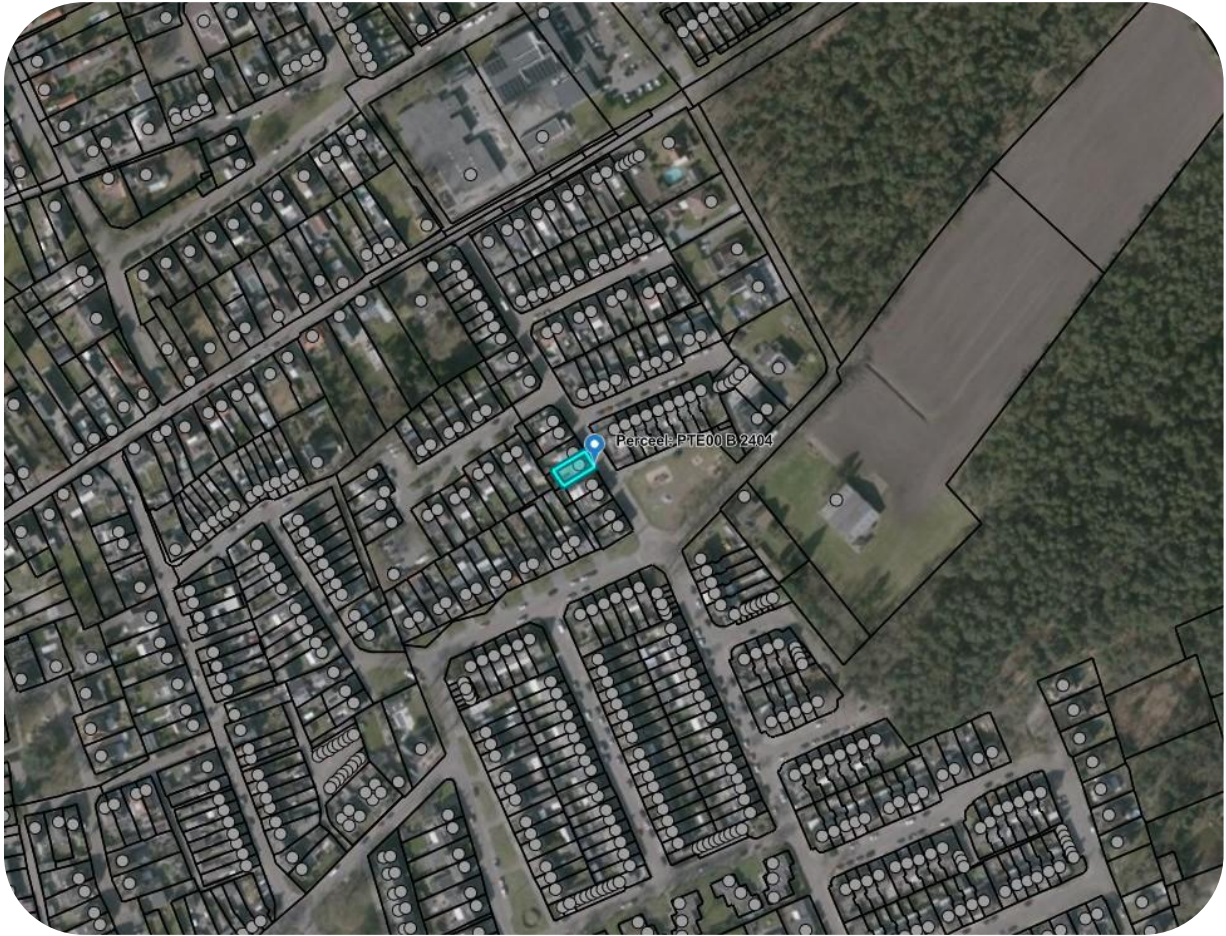
De fraaie, onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin op het zuidwesten is voorzien van een terras met elektrische zonnescherms, sierbestrating, kunstgras, plantenborders en achterom.





Bijzonderheden

- ⊞ Lichte en sfeervolle woonkamer;
- ⊞ Dichte keuken met moderne keukeninrichting in twee rechte opstellingen en ruime praktische trapkast;
- ⊞ Moderne badkamer met breed badkamermeubel met twee wastafels, ligbad met douchegelegenheid en tweede toilet;
- ⊞ Er zijn in totaal vier slaapkamers aanwezig, drie slaapkamers op de eerste verdieping en de vierde slaapkamer op de tweede verdieping;
- ⊞ De begane grond is volledig voorzien van een marmeren tegelvloer met vloerverwarming;
- ⊞ De woning is voorzien van muur- en dakisolatie, kunststof kozijnen met draai-/ kiepsysteem en HR++ beglazing, CV-installatie met hybride warmtepomp en 8 stuks zonnepanelen en heeft een energielabel A;
- ⊞ De 8 stuks zonnepanelen zijn geïnstalleerd in 2021 en de CV-installatie met hybride warmtepomp zijn geïnstalleerd in 2023;
- ⊞ De woning is voor het merendeel voorzien van rolluiken (elektrische en handmatige bediening);
- ⊞ Verrassend ruime garage met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De garage is naast het stallen van de auto, motor of aanhangwagen onder andere ideaal voor een hobby, danwel beroep/ bedrijf aan huis;
- ⊞ Voor de garage is een ruime oprit aanwezig;
- ⊞ Sfeervolle, onderhoudsvriendelijke en privacy biedende achtertuin op het zuidwesten;
- ⊞ Fraai gelegen in het grensdorp Putte, nabij uitvalswegen, voorzieningen, omheinde speeltuin en een fraai bosgebied;
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van de woning is een bezichtiging aan te bevelen!



Tot slot

Aanvaarding: In overleg

Vraagprijs: € 375.000,00 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

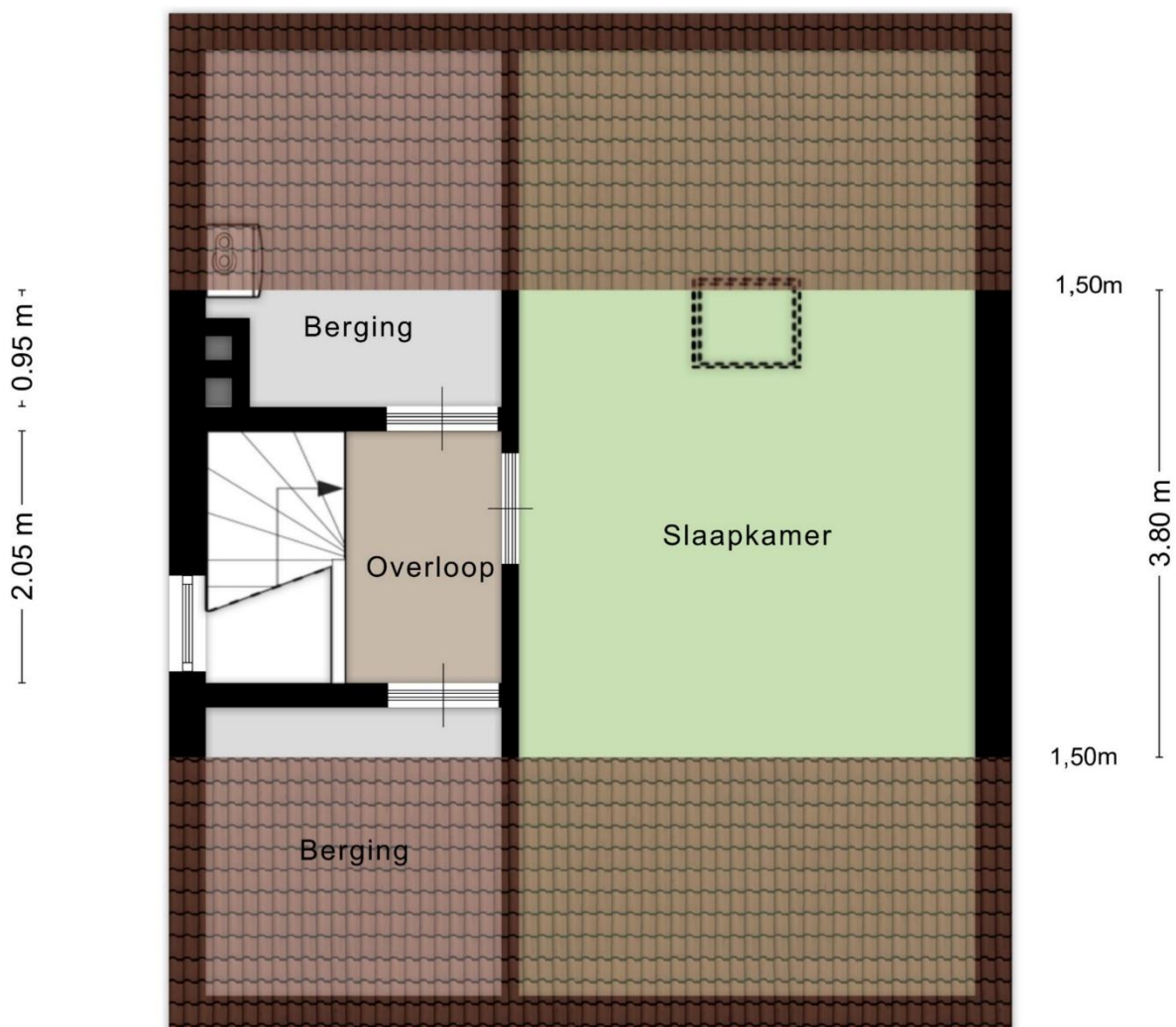
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



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



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

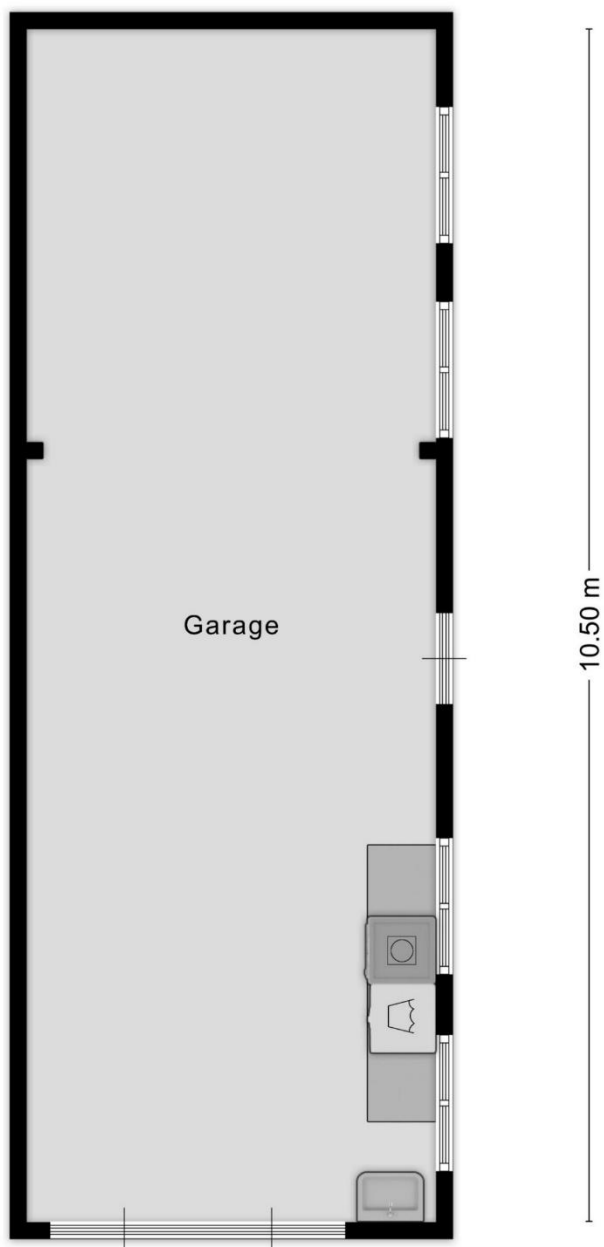


2.40 m 3.71 m

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



3.60 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.



Kadastrale kaart

Uw referentie: ***



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Putte Sectie B Perceel 2404 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
--	---	---------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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.