



Ossendrecht

Middelstraat 6



**In rustige en landelijke omgeving gelegen sfeervolle
vrijstaande woning met garage en 1.530 m² grond**



Beschrijving



De sfeervolle vrijstaande woning met vrijstaande garage en 1.530 m² grond is gunstig gelegen in een rustige en landelijke omgeving aan de rand van het dorp Ossendrecht. De riante achtertuin op het zuiden biedt volop privacy en mogelijkheden.



De diverse kleinschalige voorzieningen van Ossendrecht, waaronder sportaccommodaties, apotheek, huisartsenpraktijk, bibliotheek, basisschool, kinderopvang, supermarkten en enkele kleine winkeltjes, zijn in de nabijheid. De uitgebreide voorzieningen van Hoogerheide en Bergen op Zoom zijn binnen respectievelijk 10 en 20 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 oorspronkelijke bouwjaar van de woning is omstreeks 1901. De woning heeft een traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond), gedeeltelijk houten (eerste verdieping) vloeren, stenen buitengevels (gestukt en gedeeltelijk met kunststof rabatdelen bekleed) en zadeldak gedekt met pannen. De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing en gedeeltelijk voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

De woning heeft een inhoud van circa 515 m³ en een woonoppervlakte van circa 138 m².

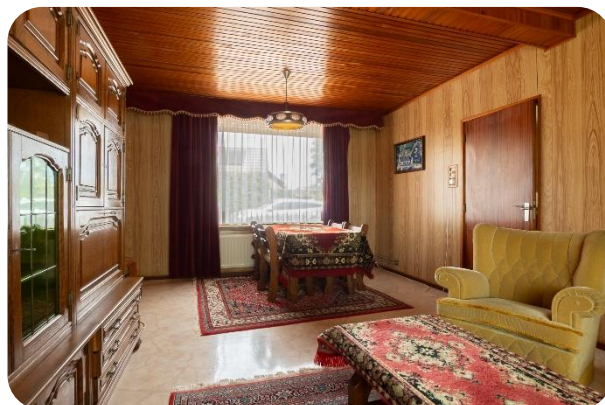
De woning wordt gekenmerkt door de lichte woonkamer, de dichte woonkeuken, de ruime en praktische bijkeuken, de compacte en moderne badkamer op de begane grond, de aanwezigheid van één (slaap)kamer op de begane grond en drie (slaap)kamers op de eerste verdieping, de vrijstaande garage met daarvoor een ruime oprit, de privacy biedende en ruime achtertuin op het zuiden met volop mogelijkheden (waaronder het houden van hobbydieren), de mogelijkheid om de woning geheel naar eigen inzicht te renoveren/ moderniseren en de rustige ligging in een landelijke omgeving.

Indeling



Begane grond: de kleine hal/ entree aan de voorzijde van de woning biedt toegang tot de **meterkast** (3 groepen, 1 aardlekschakelaar), de woonkamer en de eerste (slaap)kamer. De hal/ entree is voorzien van vloerbedekking, behang wandafwerking en houten panelen plafond.

De **lichte woonkamer** (circa 22 m²) is voorzien van een vinyl vloer, gedeeltelijk panelen, gedeeltelijk behang wanden en houten panelen plafond. De woonkamer biedt toegang tot de woonkeuken.





De **woonkeuken** (ruim 16 m²) heeft een vinyl vloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk vinyl wanden en kunststof panelen plafond. De eenvoudige keukeninrichting in twee rechte opstellingen heeft een kunststof en rvs aanrechtblad, dubbele spoelbak, 4-pits elektrische kookplaat en afzuigkap. De woonkeuken biedt toegang tot de praktische bijkeuken.



De **praktische bijkeuken** (ruim 12 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een vinyl vloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk behang wanden en kunststof panelen plafond. In de bijkeuken is de CV-installatie (Vaillant, bouwjaar 2016) opgesteld en zijn de aansluitingen voor de wasmachine aanwezig. De bijkeuken biedt toegang tot de compacte en moderne badkamer, de moderne toiletruimte, middels een klein luik een kleine bergzolder en de achtertuin.





De **compacte en moderne badkamer** (circa 3 m²) heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk behang wanden en kunststof panelen plafond en is ingericht met een wastafelmeubel, ruime inloopdouche en designradiator.



De **moderne toiletruimte** heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk behang wanden en kunststof panelen plafond en is ingericht met een staand toilet en wastafelmeubel.

De **eerste (slaap)kamer** (ruim 21 m²) is voorzien van vloerbedekking, behang wandafwerking, platen plafond en sierschouw. Deze kamer biedt toegang tot een **ruime trapkast**.





Eerste verdieping: kleine overloop met vloerbedekking, behang wandafwerking en houten panelen plafond. De overloop biedt toegang tot de tweede en derde slaapkamer en een **kastruimte boven de trap**.



De **tweede slaapkamer** (ruim 16 m²) heeft een vinyl vloer, behang wandafwerking, platen plafond en bergruimte onder het schuine dakvlak.



De **derde slaapkamer** (ruim 19 m²) heeft een vinyl vloer, behang wandafwerking, platen plafond, **dakkapel** en bergruimte onder het schuine dakvlak. De derde slaapkamer biedt toegang tot de vierde (slaap)kamer.



De **vierde (slaap)kamer** (circa 12,5 m²) heeft een vinyl vloer, behang wandafwerking, platen plafond en bergruimte onder het schuine dakvlak. In deze kamer is de boiler (Itho Daalderop, 80 liter, huur) opgesteld.



Vrijstaande garage



De **vrijstaande garage** (circa 19,5 m², binnenmaten circa 5,49 x 3,56 meter) heeft een traditionele bouwconstructie, betonnen vloer, stenen gevels (gestukt) en zadeldak gedekt met pannen. De garage is bereikbaar middels een kanteldeur.

Voor de garage is een **ruime oprit** aanwezig.

Tuin en verdere inrichting



De privacy biedende en ruime achtertuin op het zuiden is voorzien van een terras, berging, gazon, voormalige moestuin, plantenborders, houtopstanden en achterom.

De **berging** (circa 10 m²) is gesitueerd achter de garage en heeft een betonnen vloer, kunststof panelen wanden en zadeldak gedekt met bitumineuze leien.



De ruime achtertuin biedt volop mogelijkheden, waaronder het houden van hobbydieren.



Bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerde versie 2019" heeft de locatie de bestemming "Wonen" (gedeeltelijk bouwvlak). Er zijn ruime bouw mogelijkheden op het perceel. De inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ bedragen. De goot- en bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5,5 en 10 meter. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de woning mag maximaal 100 m² bedragen. De goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3,3 meter en de bouwhoogte maximaal 5,8 meter bedragen.



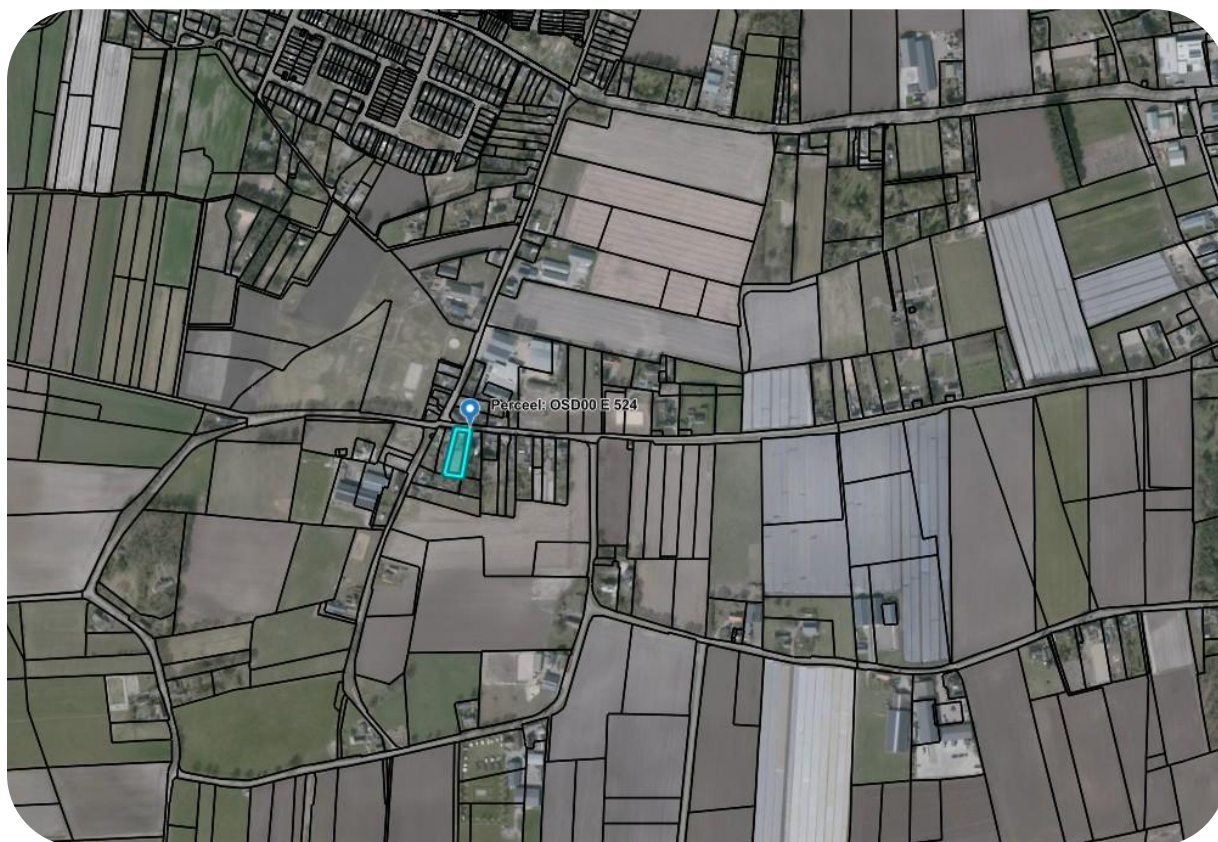
Dit houdt in dat er volop mogelijkheden zijn om de woning uit te breiden en nieuwe bijgebouwen op te richten. Tevens staat het bestemmingsplan het toe om een beroep/ bedrijf aan huis uit te oefenen.





Bijzonderheden

- ⊞ Gunstig gelegen sfeervolle vrijstaande woning met de mogelijkheid om het geheel naar eigen inzicht te renoveren/ moderniseren;
- ⊞ De woning heeft een lichte woonkamer, woonkeuken met eenvoudige keukeninrichting, praktische bijkeuken, compacte en moderne badkamer op de begane grond, één (slaap)kamer op de begane grond en drie (slaap)kamers op de eerste verdieping;
- ⊞ De woning is voorzien van dubbele beglazing en gedeeltelijk voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken;
- ⊞ Omstreeks 2013 is de woning voorzien van kunststof dakgoten, overstekbekleding en kunststof rabatdelen;
- ⊞ De aanwezige boiler wordt gehuurd. De huurprijs bedraagt momenteel € 8,64 per maand;
- ⊞ Vrijstaande garage met daarvoor een ruime oprit;
- ⊞ Privacy biedende en ruime achtertuin op het zuiden. De achtertuin biedt volop mogelijkheden, waaronder het houden van hobbydieren;
- ⊞ Gezien het ruime perceeloppervlakte zijn er volop mogelijkheden om de woning uit te breiden en nieuwe bijgebouwen te realiseren;
- ⊞ Bij verkoop zal een ouderdomsclausule (as is, where is clause), niet-zelfbewoningsclausule en asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen;
- ⊞ De woning is rustig gelegen aan de rand van het dorp Ossendrecht in een landelijke omgeving met in de directe nabijheid schitterende wandel- en fietsroutes;
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van de vrijstaande woning is een bezichtiging aan te bevelen!



Tot slot

Aanvaarding: In overleg

Vraagprijs: € 465.000,00 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

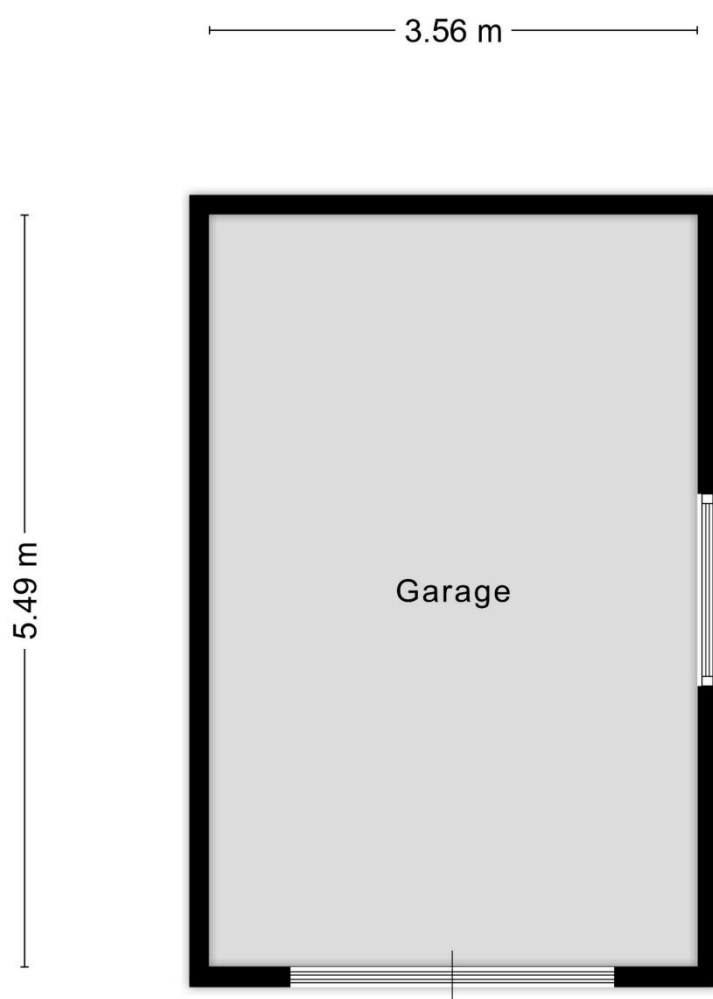
I. www.ilsevastgoed.nl

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.



Kadastrale kaart

Uw referentie: ***



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ossendrecht
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	524
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 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 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.