



Ossendrecht

O Lv Vrouw ter Duinenln 79



**Centraal gelegen vrijstaande woning met garage,
bergingen en 320 m² grond**



Beschrijving



De vrijstaande woning met garage, bergingen en 320 m² grond heeft een centrale ligging in het dorp Ossendrecht. De verrassende en sfeervolle achtertuin biedt volop privacy.



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 oorspronkelijke bouwjaar van de woning is omstreeks 1900. De woning is omstreeks 1984 aan de achterzijde uitgebreid. De woning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond), gedeeltelijk houten (eerste verdieping) vloeren, stenen buitengevels (gedeeltelijk houten gevelbekleding), zadeldak gedekt met pannen en plat dak met bitumineuze dakbedekking. De woning is gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing en rolluiken (elektrische en handmatige bediening).

De woning heeft een inhoud van circa 325 m³ en een woonoppervlakte van circa 105 m².

Deze goed onderhouden vrijstaande woning wordt gekenmerkt de lichte en sfeervolle woonkamer, de woonkeuken met ruime keukeninrichting, de ruime en complete badkamer op de eerste verdieping met wastafelmeubel, doucheruimte, ligbad en tweede toilet, de aanwezigheid van drie slaapkamers op de eerste verdieping, de garage met oprit, de ruime berging met de aansluitingen voor de wasmachine, de verrassende, verzorgde en privacy biedende achtertuin met tuinberging, de mogelijkheid om de woning naar eigen inzicht te moderniseren en te verduurzamen en de centrale ligging.

Indeling



De kleine **hal/ entree** aan de voorzijde van de woning biedt toegang tot de woonkamer, de woonkeuken en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal/ entree heeft een laminaat vloer, lichte panelen wanden en zachtboard plafond.



De **lichte en sfeervolle woonkamer** (circa 28 m²) heeft een laminaat vloer, behang wandafwerking, balken plafond en schouw met elektrische sierhaard (Faber). De woonkamer biedt toegang tot de woonkeuken.





De **woonkeuken** (circa 17,5 m²) heeft een pvc tegelvloer, gedeeltelijk lambrisering, gedeeltelijk grof stucwerk, gedeeltelijk behang wanden en licht houten panelen plafond met spotlights. De ruime keukeninrichting in hoekopstelling heeft een natuurstenen aanrechtblad en achterwand, dubbele spoelbak, close-in boiler (Inventum, bouwjaar 2024), 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser.



De woonkeuken biedt toegang tot de **meterkast** (4 groepen, 1 aardlekschakelaar), de praktische kelder en het achterportaal.

De **praktische kelder** (circa 2 m², hoogte circa 1,20 meter) onder de trap heeft een tegelvloer, betegelde wanden en houten panelen plafond.



Het **achterportaal** heeft een pvc tegelvloer, schoonmetselwerk wanden en gipsplaten plafond en biedt toegang tot de toiletruimte en het terras en de achtertuin.

De **toiletruimte** heeft een tegelvloer, betegelde wanden en stucwerk plafond en is ingericht met een hangtoilet en fonteintje.



Eerste verdieping: de **overloop** is voorzien van vloerbedekking, lambrisering/ granol wanden en granol plafond en biedt toegang tot de badkamer, de drie slaapkamers en middels een klein luik de bergzolder.

De **ruime en complete badkamer** (ruim 9 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een tegelvloer, betegelde wanden, granol plafond en **dakraam** en is ingericht met een breed badkamermeubel met wastafel, doucheruimte, ligbad en staand toilet.





De **eerste slaapkamer** (circa 14 m²) is voorzien van vloerbedekking, gedeeltelijk lichte houten panelen, gedeeltelijk behang wanden, zachtboard plafond, **kastenwand met schuifdeuren** en **inbouwkast**.



De **tweede slaapkamer** (ruim 12 m²) aan de achterzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, granol wandafwerking, granol plafond en **dakkapel**.





De **derde slaapkamer** (ruim 7 m²) aan de voorzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, granol wandafwerking en licht houten panelen plafond.



Tweede verdieping: middels klein luik bereikbare **bergzolder** met houten vloer en de dakconstructie in het zicht.

Vrijstaande garage en berging

De vrijstaande garage en berging zijn schuin achter de woning gesitueerd.

De **garage** (circa 15 m², circa 4,91 x 3,10 meter) heeft een tegelvloer, stenen gevels en plat dak met bitumineuze dakbedekking. De garage is bereikbaar middels een handmatige sectionaaldeur. Voor de garage en naast de woning is een ruime oprit aanwezig. De oprit is af te sluiten middels een dubbele sierpoort.





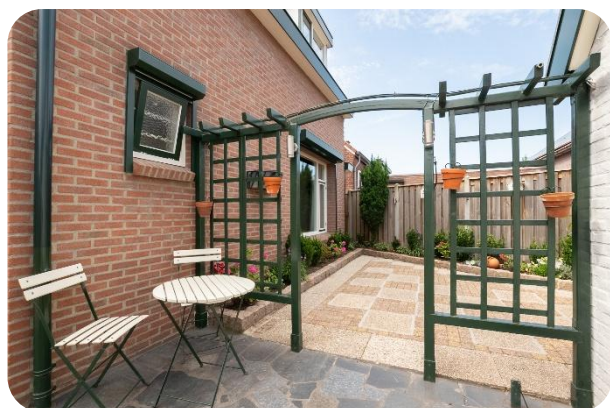
De **berging** (circa 14 m², circa 4,95 x 2,79 meter) heeft een tegelvloer, stenen gevels en zadeldak gedekt met pannen. De berging is bereikbaar middels een loopdeur en voorzien van elektriciteit, verwarming, de aansluitingen voor de wasmachine en gedeeltelijk een bergzolder. Tevens is in de berging de CV-installatie (Nefit, bouwjaar 2016) opgesteld.



Tuin en verdere inrichting



De verrassende, verzorgde en privacy biedende achtertuin is voorzien van een terras, sierbestrating, siergrind, plantenborders, berging en achterom middels de oprit. De tuin grenst aan de achterzijde aan een groenstrook van de gemeente.





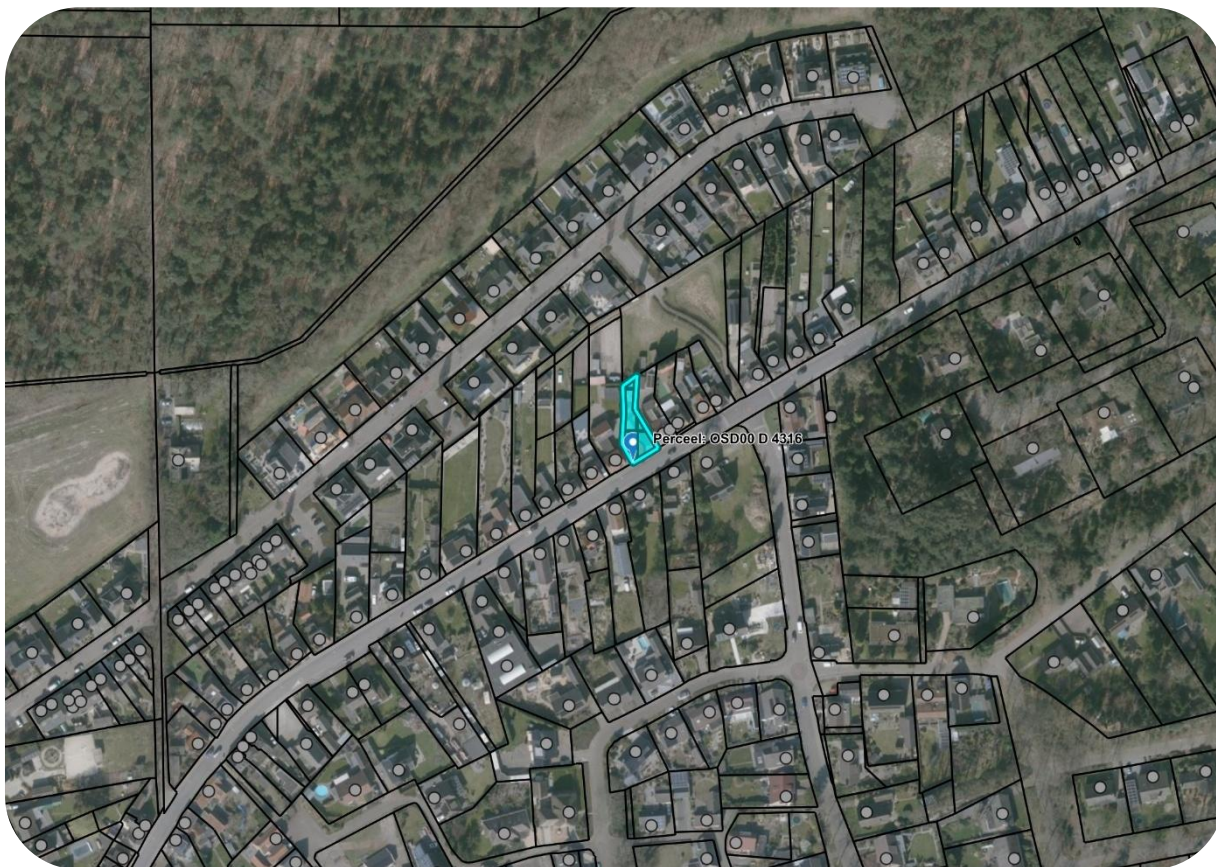
De **berging** (circa 12,5 m²) heeft een betontegelvloer, gedeeltelijk houten, gedeeltelijk damwandprofielplaten wanden en zadeldak gedekt met damwandprofielplaten. De berging is bereikbaar middels een loopdeur en voorzien van elektriciteit. Achter de berging is een eenvoudige open berging aanwezig.





Bijzonderheden

- ⊠ Goed onderhouden en centraal gelegen vrijstaande woning;
- ⊠ Lichte en sfeervolle woonkamer;
- ⊠ Woonkeuken met ruime keukeninrichting in hoekopstelling;
- ⊠ Ruime en complete badkamer op de eerste verdieping met wastafelmeubel, doucheruimte, ligbad en tweede toilet;
- ⊠ Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- ⊠ De woning is gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing en rolluiken (elektrische en handmatige bediening);
- ⊠ Garage met ruime oprit met dubbele sierpoort;
- ⊠ Ruime berging met elektriciteit, verwarming en de aansluitingen voor de wasmachine;
- ⊠ Verrassende, verzorgde en privacy biedende achtertuin met terras, sierbestrating, plantenborders en tuinberging;
- ⊠ Ideale mogelijkheid om de woning geheel naar eigen wens te moderniseren en te verduurzamen;
- ⊠ Bij verkoop zal een niet zelfbewoningsclausule, 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: € 339.000,00 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

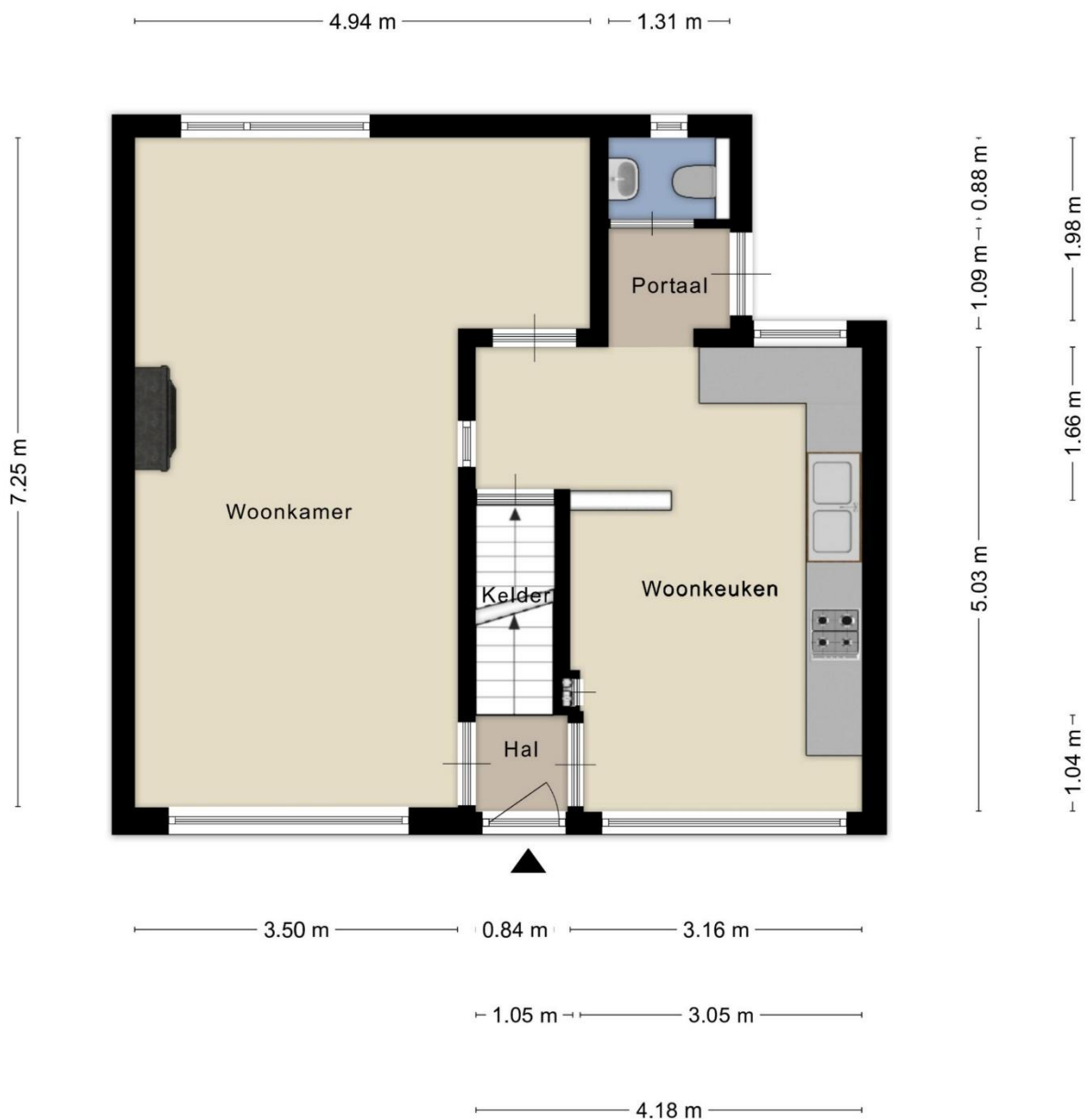
4641 HD Ossendrecht

T. 0164 – 65 28 23

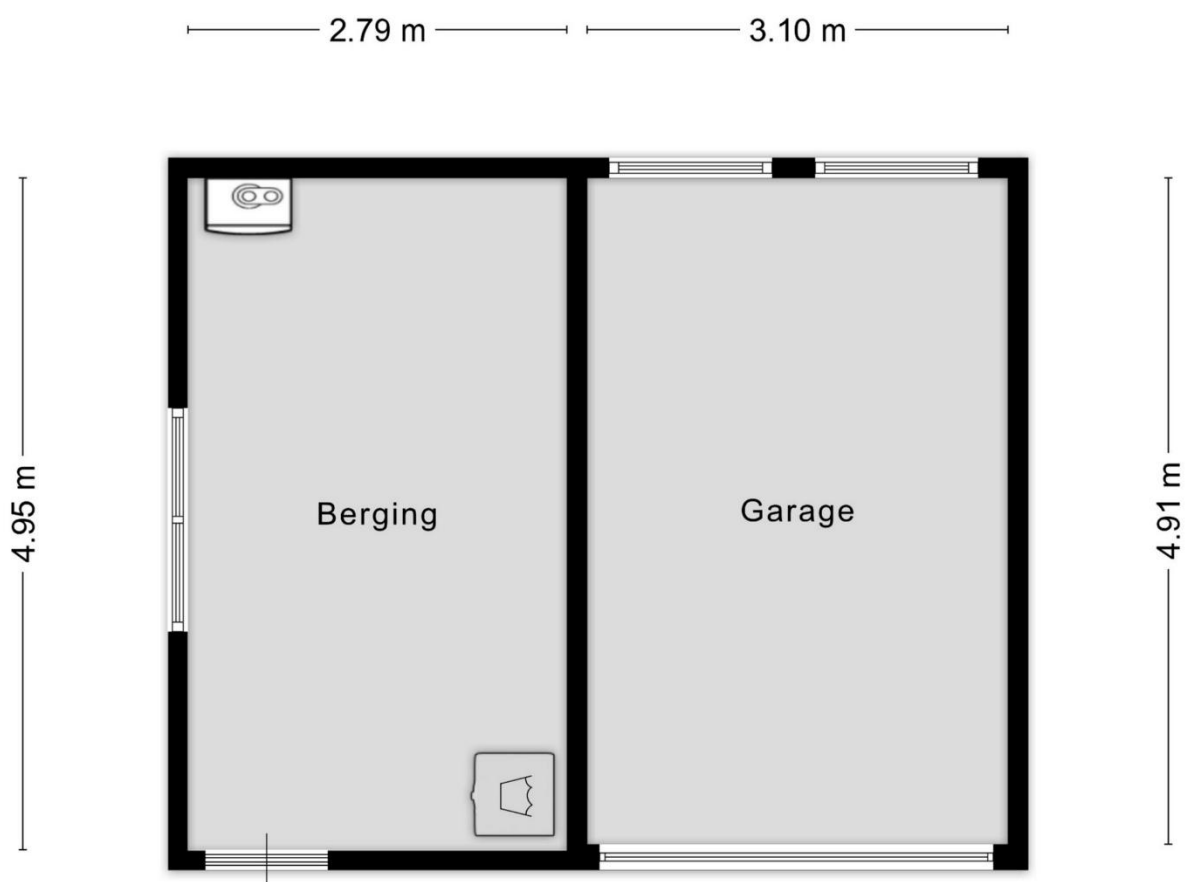
I. www.ilsevastgoed.nl

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.



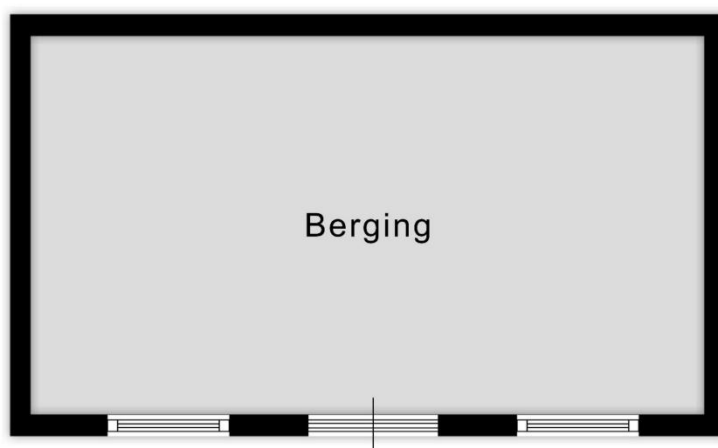




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



4.69 m



2.64 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.



Deze kaart is noordgericht 12345 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ossendrecht Sectie D Perceel 4316 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 
--	--	---



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.