



Ossendrecht

Kapucijnenstraat 3



**In rustige woonwijk gelegen sfeervolle eindwoning
met ruime garage, berging en 153 m² grond**



Beschrijving



De sfeervolle eindwoning met ruime garage, berging en 153 m² grond is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in het dorp Ossendrecht.



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 bouwjaar van de eindwoning is omstreeks 1971. De eindwoning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen (begane grond en eerste verdieping), gedeeltelijk houten (tweede verdieping) vloeren, stenen buitengevels en zadeldak gedekt met pannen. De woning is voorzien van muur- en dakisolatie, hardhouten kozijnen met HR++ beglazing, voor het merendeel rolluiken (handmatige en elektrische bediening) en 8 stuks zonnepanelen. De woning heeft een energielabel A.

De eindwoning heeft een inhoud circa 335 m³ en een woonoppervlakte van circa 108 m².

De woning wordt gekenmerkt door de lichte en sfeervolle woonkamer, de open keuken met moderne en complete keukeninrichting in hoekopstelling, de badkamer met wastafelmeubel en ligbad met douchegelegenheid, de aanwezigheid van 4 slaapkamers, de ruime garage en berging, de onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidoosten en de ligging in een rustige en centrale omgeving.

Indeling

Begane grond: De **hal/ entree** aan de voorzijde van de woning biedt toegang tot de **moderne meterkast** (7 groepen inclusief kookgroep, 2 aardlekschakelaars), de **trapkast**, de toiletruimte, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal/ entree heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond.



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

De **lichte en sfeervolle woonkamer** (circa 26 m²) heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken.





De **open keuken** (circa 6,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafond. De **moderne en complete keukeninrichting in hoekopstelling** heeft een natuurstenen aanrechtblad en achterwand en is voorzien van een spoelbak, 5-pits gaskookplaat (aansluitingen voor inductiekookplaat aanwezig), afzuigkap, combi-oven, koelkast, vrieskast en vaatwasser.

De open keuken biedt toegang tot de achtertuin.



Eerste verdieping: de **overloop** met laminaat vloer, stucwerk wanden en gipsplaten plafond biedt toegang tot de badkamer, drie slaapkamers en de trapopgang naar de tweede verdieping.



De **badkamer** (ruim 3,5 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een tegelvloer, betegelde wanden en kunststof panelen plafond met spotlights en is ingericht met een badkamermeubel met wastafel, ligbad met douchegelegenheid en designradiator.



De **ruime eerste slaapkamer** (circa 14 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en gipsplaten plafond.



De **tweede slaapkamer** (ruim 11,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden en gipsplaten plafond.



De **derde slaapkamer** (ruim 6 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, spachtelputz wanden en gipsplaten plafond.



Tweede verdieping: ruime overloop met laminaat vloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond en aan één zijde bergruimte onder het schuine dakvlak. Op de overloop zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en zijn de CV-installatie (Remeha Tzerra, bouwjaar 2019) en eerste omvormer ten behoeve van de zonnepanelen opgesteld. De overloop biedt toegang tot de vierde slaapkamer.



De **vierde slaapkamer** (ruim 11,5 m²) heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond, **dakkapel** (kunststof kozijnen met HR++ beglazing) en aan één zijde bergruimte onder het schuine dakvlak.



Ruime garage en berging

Schuin achter de woning en aan de achterzijde van de tuin is de **ruime garage en berging** (circa 31,5 m²) gesitueerd. De ruime garage en berging heeft een betonnen vloer, stenen gevels en plat dak gedekt met gedeeltelijk bitumineuze en gedeeltelijk EPDM dakbedekking en is voorzien van een extra groepenkast (3 groepen) en tweede omvormer ten behoeve van de zonnepanelen. De garage is aan de voorzijde bereikbaar middels een kanteldeur en de berging is vanuit de achtertuin bereikbaar middels een loopdeur.



Tuin en verdere inrichting



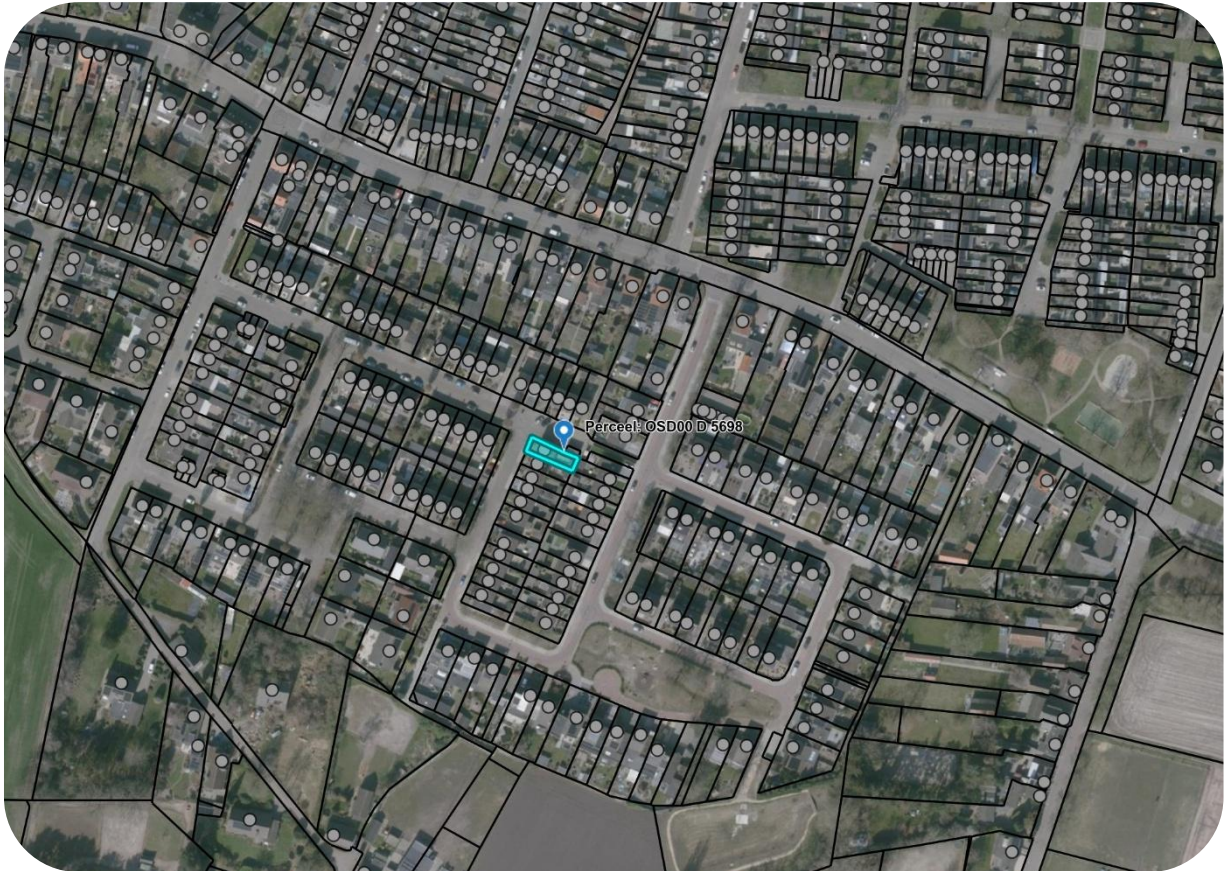
De onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidoosten is voorzien van een terras, sierbestrating, buitenkraan en achterom.





Bijzonderheden

- ⬢ Gunstig gelegen en sfeervolle eindwoning;
- ⬢ Lichte en sfeervolle woonkamer;
- ⬢ Open keuken met moderne en complete keukeninrichting in hoekopstelling;
- ⬢ Er zijn vier slaapkamers aanwezig;
- ⬢ Badkamer met wastafelmeubel, ligbad met douchegelegenheid en designradiator;
- ⬢ De woning is voorzien van muur- en dakisolatie, hardhouten kozijnen met HR++ beglazing en 8 stuks zonnepanelen en heeft een definitief energielabel A;
- ⬢ De woning is in 2018 voorzien van nieuwe hardhouten kozijnen met HR++ beglazing. Het dakkapel is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- ⬢ De woning is voor het merendeel voorzien van rolluiken (begane grond elektrisch bedienbaar, eerste verdieping handmatig bedienbaar);
- ⬢ In 2023 zijn 8 stuks zonnepanelen geïnstalleerd. In 2025 is circa 2.550 kWh opgewekt;
- ⬢ De woning is voorzien van een glasvezelaansluiting;
- ⬢ Ruime stenen garage en berging met een oppervlakte van circa 31,5 m²;
- ⬢ Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidoosten met achterom;
- ⬢ De woning is gelegen in een rustige, centrale en kindvriendelijke woonwijk;
- ⬢ Om een goede indruk te krijgen van de eindwoning 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

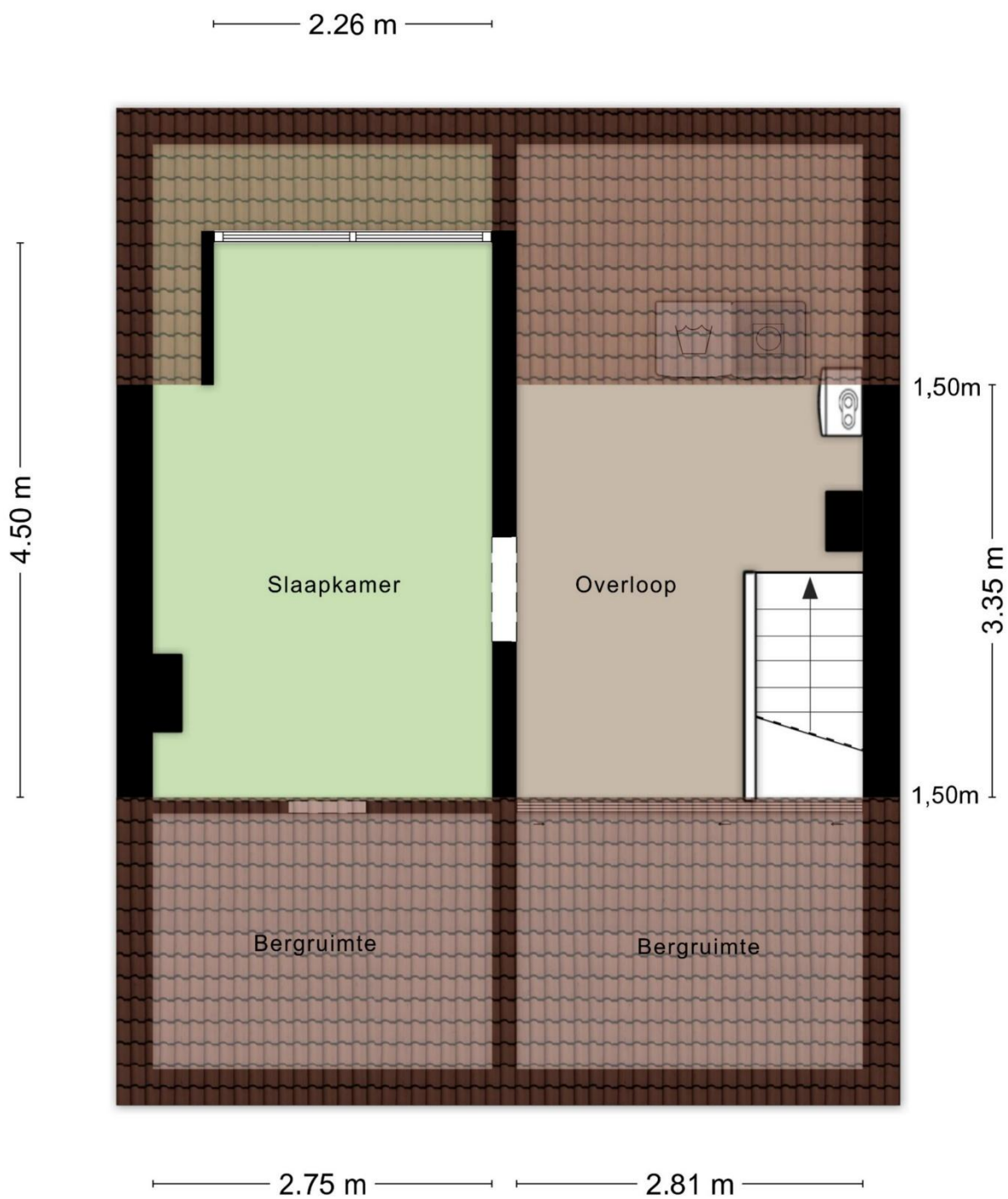
E. info@ilsevastgoed.nl

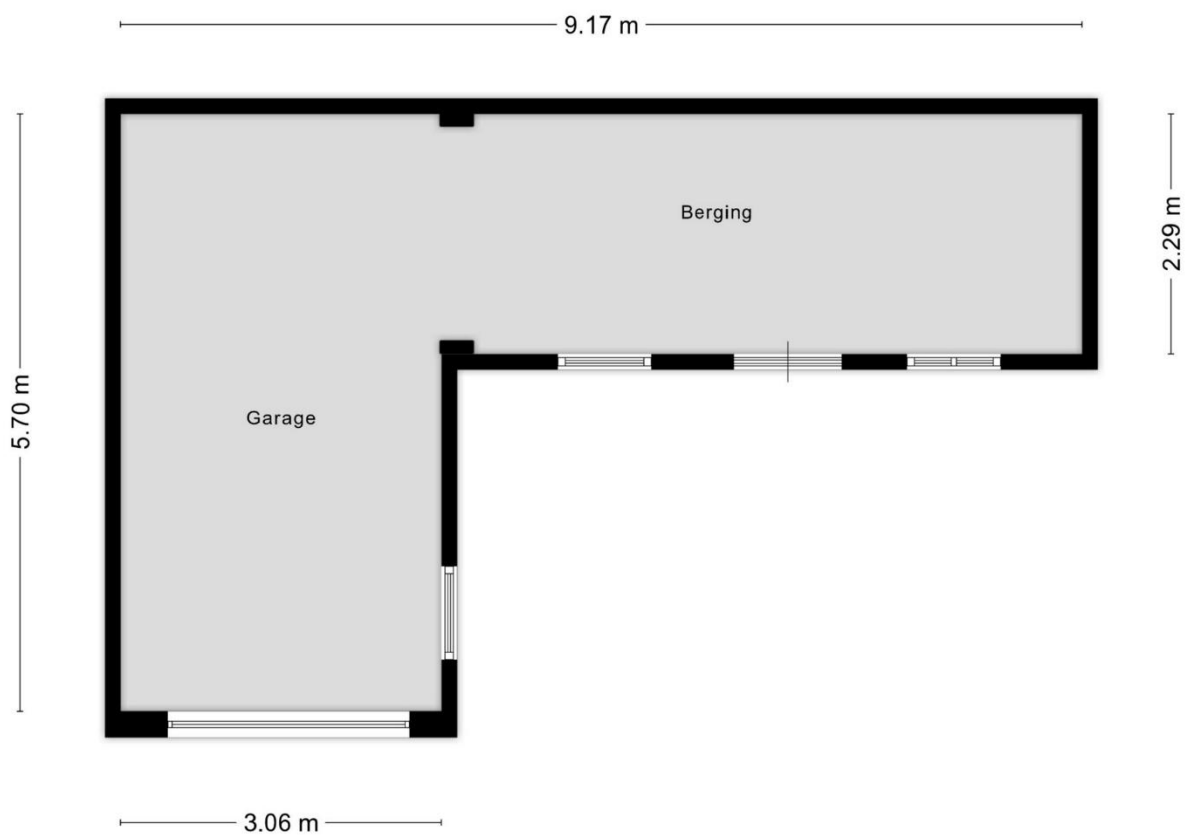
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



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







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	D
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5698
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 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.