



Ossendrecht

Molendreef 88



Rustig gelegen en sfeervolle twee-onder-één kapwoning met garage, berging en 356 m² grond



Beschrijving



De sfeervolle twee-onder-één kapwoning met garage, berging en 356 m² grond heeft een rustige ligging aan de rand van het dorp Ossendrecht. De achtertuin op het zuiden heeft veel privacy.



De diverse kleinschalige voorzieningen van Ossendrecht, waaronder sportaccommodaties, apotheek, 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.



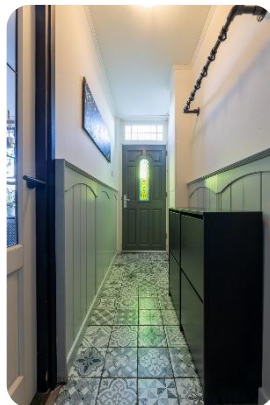
Het oorspronkelijke bouwjaar van de twee-onder-één kapwoning is omstreeks 1900. Omstreeks 2000 is de woning aan de achterzijde op de begane grond en eerste verdieping uitgebreid. De woning heeft een traditionele bouwconstructie, gedeeltelijk betonnen, gedeeltelijk houten vloeren, stenen buitengevels, zadeldak gedekt met pannen en plat dak met bitumineuze dakbedekking. De woning is gedeeltelijk voorzien van vloer-,

muur- en dakisolatie en volledig HR beglazing. De begane grond is voorzien van rolluiken.

De woning heeft een inhoud van circa 400 m³ en een woonoppervlakte van circa 110 m².

De twee-onder-één kapwoning wordt gekenmerkt door de lichte en sfeervolle woonkamer met pelletkachel, de open keuken met recente keukeninrichting in hoekopstelling, de praktische kelder en bijkeuken, de ruime badkamer op de begane grond met breed badkamermeubel met dubbele wastafel en doucheruimte, de 3 slaapkamers op de eerste verdieping, de ruime vrijstaande garage en berging met oprit, de verrassend ruime, privacy biedende en fraai aangelegde L-vormige achtertuin op het zuiden met overkapping en de rustige ligging aan de rand van het dorp en nabij natuurgebied Groeve Boudewijn.

Indeling



Begane grond: de **hal/ entree** aan de voorzijde van de woning biedt toegang tot de eerste **meterkast** (1 hoofdgroep), de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal/ entree heeft een tegelvloer, lambrisering/ stucwerk wanden en stucwerk plafond.



De **woonkamer** (circa 28 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een tegelvloer, gedeeltelijk schoon metselwerk, gedeeltelijk stucwerk wanden, stucwerk plafond en schouw met **pelletkachel**. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken.





De **open keuken** (circa 9 m²) heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk stucwerk wanden en stucwerk plafond. De **recente keukeninrichting in hoekopstelling** heeft een houtfineer aanrechtblad, keramische spoelbak, close-in boiler, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en losstaande koel-/ vriescombinatie (gaat mee). De boven- en onderkasten zorgen voor voldoende bergruimte. Vanuit de open keuken is de kelder en het tussenportaal bereikbaar.



De **kelder** heeft een tegelvloer, stucwerk wanden en een hoogte van circa 1,20 meter.





Het **tussenportaal** heeft een tegelvloer, gedeeltelijk schoonmetselwerk, gedeeltelijk stucwerk wanden en stucwerk plafond en biedt toegang tot de toiletruimte, de tweede **moderne meterkast** (9 groepen inclusief kookgroep, 2 aardlekschakelaars) met mechanische ventilatie unit, de badkamer en de praktische bijkeuken.



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

De **ruime badkamer** (circa 8 m²) heeft een tegelvloer, betegelde wanden, panelen plafond met spotlights en mechanische ventilatie en is ingericht met een breed badkamermeubel met dubbele wastafel, doucheruimte en designradiator.





De **praktische bijkeuken** (circa 5,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een tegelvloer, betegelde wanden en stucwerk plafond. In de bijkeuken zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en is de CV-installatie (Remeha Avanta, bouwjaar 2020) opgesteld. De praktische bijkeuken biedt toegang tot de achtertuin.



Eerste verdieping: overloop met laminaat vloer, stucwerk wanden en panelen plafond en met toegang tot de drie slaapkamers.



De **eerste slaapkamer** (circa 18,5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden, decoratieve houten wand, stucwerk plafond en **airconditioning**.





De **tweede slaapkamer** (circa 10,5 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond en **dakkapel**. Vanuit deze slaapkamers is middels een luik een **kleine bergzolder** bereikbaar.



De **derde slaapkamer** (circa 7 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond en **dakkapel**.



Garage en berging

De **vrijstaande garage met berging** (circa 26 m²) is schuin achter de woning gesitueerd en heeft een betonnen vloer, stenen buitengevels en zadeldak gedekt met asbesthoudende golfplaten (aan de binnenzijde geïsoleerd met tempex). De garage (circa 15 m²) is bereikbaar middels een elektrische roldeur. De berging (circa 11 m²) is achter de garage gesitueerd, heeft een plavuizen vloer, en is bereikbaar middels een loopdeur. Via deze ruimte is middels een luik de **bergzolder** bereikbaar. De garage met berging biedt meer dan alleen plek voor de auto, fietsen of opslag. De ruimte leent zich ook uitstekend voor een beroep of bedrijf aan huis of als rustige werkplaats voor een omvangrijke hobby.



Tuin en verdere inrichting



De onderhoudsvriendelijke voortuin is voorzien van sierbestrating. Naast de woning en voor de garage is een middels een poort afsluitbare oprit aanwezig. De oprit is in eigendom. De naastgelegen woning heeft een recht van overpad.

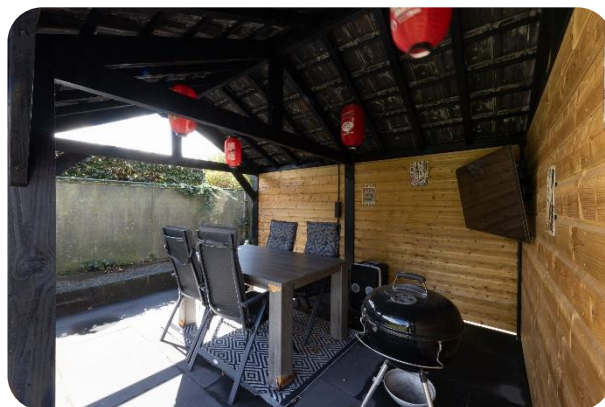




De verrassend ruime, privacy biedende en fraai aangelegde L-vormige achtertuin op het zuiden is voorzien van een terras, (sier)bestrating, kunstgras, plantenborders en sfeervolle houten overkapping.



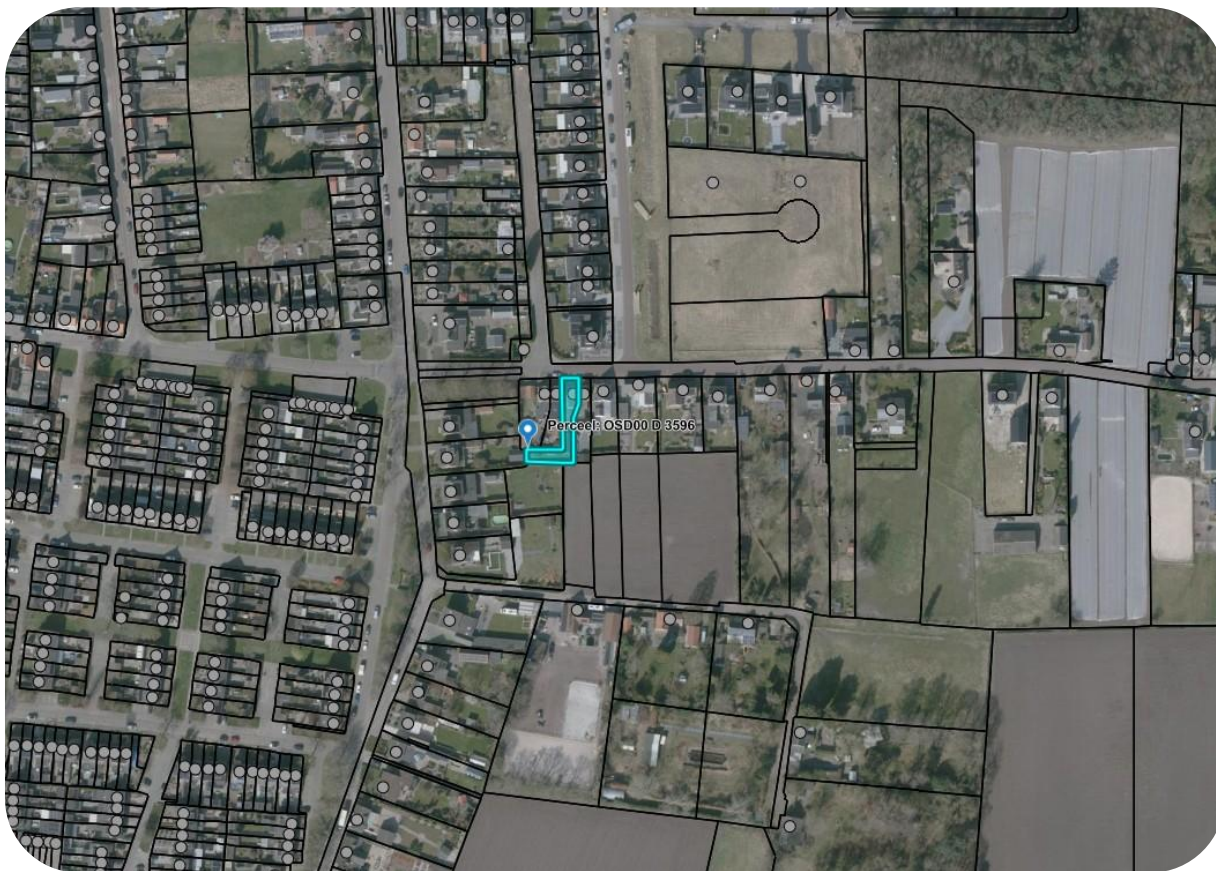
De **sfeervolle houten overkapping** (circa 12 m²) is aan de achterzijde van de tuin gesitueerd en is voorzien van sierbestrating, houten wanden, zadeldak gedekt met pannen en elektriciteit.





Bijzonderheden

- ⊞ Aan de rand van het dorp gelegen sfeervolle twee-onder-één kapwoning met ruime garage met berging;
- ⊞ Lichte en sfeervolle woonkamer met pelletkachel (geplaatst in 2020);
- ⊞ Open keuken met moderne keukeninrichting in hoekopstelling;
- ⊞ Praktische kelder en bijkeuken;
- ⊞ Ruime badkamer op de begane grond met breed badkamermeubel met dubbele wastafel en doucheruimte;
- ⊞ Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig. De eerste slaapkamer is voorzien van airconditioning (geïnstalleerd in 2020);
- ⊞ De woning is gedeeltelijk voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie en volledig voorzien van HR beglazing (het raam in de bijkeuken is voorzien van thermopeen);
- ⊞ De vloer van de eerste verdieping is geïsoleerd;
- ⊞ De begane grond is voorzien van rolluiken (elektrische en handmatige bediening);
- ⊞ Schuin achter de woning gesitueerde ruime garage met berging. Naast opslag en het stallen van de auto en/ of fietsen tevens ideaal voor een beroep/ bedrijf aan huis of als hobbyruimte;
- ⊞ Verrassend ruime, privacy biedende en fraai aangelegde L-vormige achtertuin op het zuiden met sfeervolle houten overkapping;
- ⊞ Bij verkoop zal een ouderdomsclausule en asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen;
- ⊞ Rustige ligging aan de rand van het dorp met in de directe nabijheid natuurgebied Groeve Boudewijn.



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

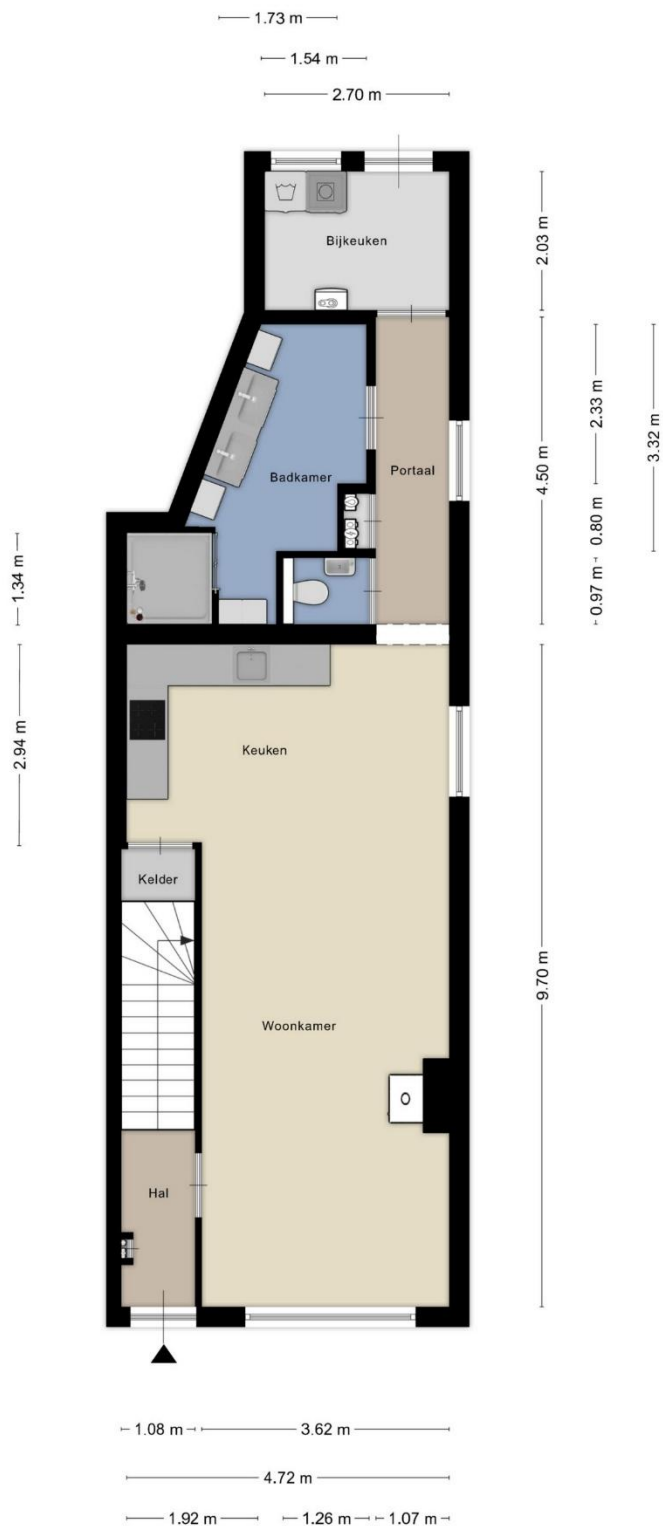
4641 HD Ossendrecht

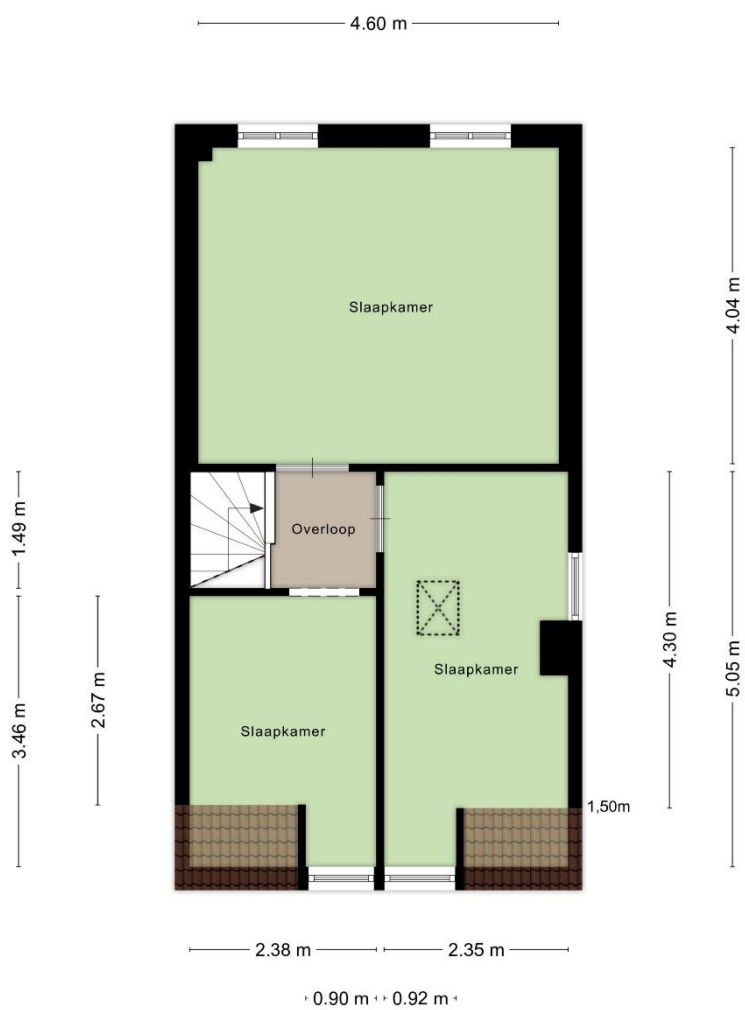
T. 0164 – 65 28 23

I. www.ilsevastgoed.nl

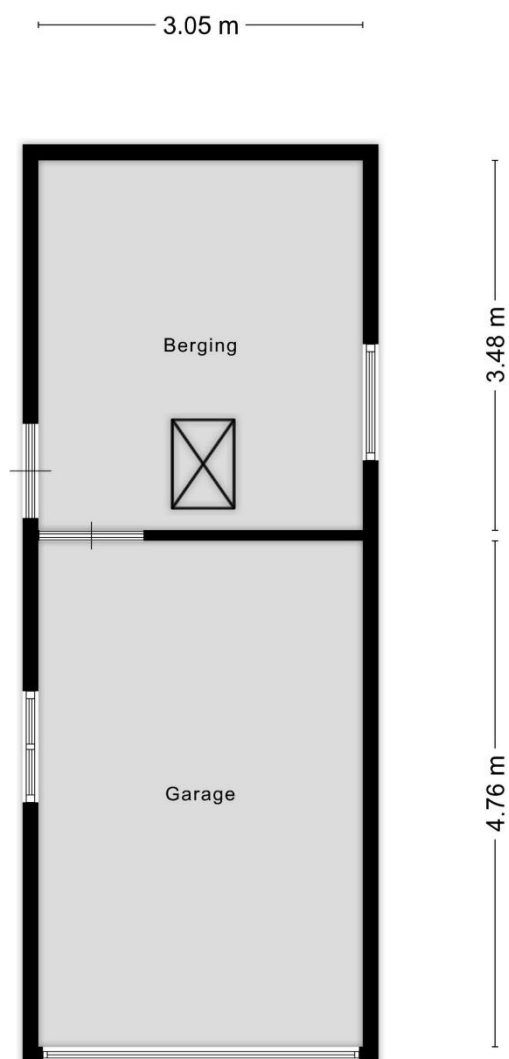
E. info@ilsevastgoed.nl

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



3.94 m



2.97 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 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ossendrecht Sectie D Perceel 3596 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 koopprijs. 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.