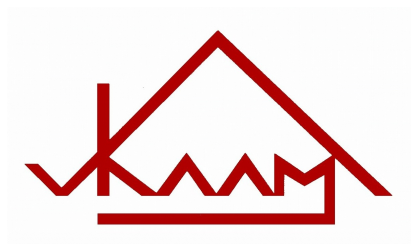


Brochure

**DORPSSTRAAT 9
OSSENDRECHT**



**Van Kaam Makelaardij o.z.
Westersingel 53-55
4611 HS BERGEN OP ZOOM
0164-233700**





DORPSSTRAAT 9 OSSENDRECHT
Vraagprijs: € 698.000,-- k.k.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Straatbeeld



Woonkamer



Woonkamer



Eetkamer



Keuken



Bijkeuken



Hal met toilet



Slaapkamer 1 (*begane grond*)



Badkamer 1 (begane grond)



Garage



Overloop 1^e verdieping



Kantoor



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer 2



Tuin



Tuin







WAT een PLAATJE!

Deze KARAKTERISTIEKE, VRIJSTAANDE SEMI- BUNGALOW uit 1882 is in 2001 prachtig gerenoveerd en geïsoleerd op een groot perceel van 919m² met veel privacy en fantastisch voor kinderen om veilig te spelen.

Bij binnenkomst wordt je direct verwelkomt door een prachtige brede GANG met klassieke uitstraling met een fraai glas in lood raam. Vanuit de gang is de 1e SLAAPKAMER van maar liefst 18m² met BADKAMER EN-SUITE bereikbaar, daarmee is de woning LEVENSLOOPBESTENDIG.

De UITGEBOUWDE WOONKAMER van 59m² heeft aan de voorzijde een royaal zitgedeelte met gezellige inbouw houtkachel en aan de achterzijde het eetgedeelte met openslaande deur naar de achtertuin. De keuken is ingericht met een Ossenbloed rode inrichting met Arduin aanrechtbladen en inbouwapparatuur.

De lichtkoepel geeft hier een prachtig diffuus licht. Aangrenzend is nog een BIJKEUKEN/ATELIER aanwezig en de WASMACHINERUIMTE.

De GROTE AANPANDIGE GARAGE (53m²) is van binnen uit bereikbaar en heeft zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde toegangsdeuren.

Op de 1e verdieping zijn nog eens 2 SLAAPKAMERS van 17m² en 8m². Tevens is op deze etage een 2e BADKAMER met ligbad en 3e toilet. De grote overloop biedt de mogelijkheid voor het creëren van een 4e SLAAPKAMER, KANTOOR of HOBBYRUIMTE.

De ACHTERTUIN van 670m² is op het zuiden gelegen en heeft een fraai zicht op de bomen van de naastgelegen pastorie. De inrichting bestaat verder uit een gazon, planten borders, terras en veranda met openhaard.

De woning bevindt zich in het centrum van Ossendrecht, op steenworp afstand van de kerk en op loopafstand van supermarkt en school. Op een half uur rijden ben je in Antwerpen en Goes. En in de natuurrijke omgeving met bossen en polders kun je heerlijk wandelen en fietsen.

Noemenswaardigheden:

- De gehele woning is ruim van opzet, volledig gerenoveerd in 2001 en gemakkelijk in onderhoud
- levensloop bestendig door een slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Uitstekende isolatie wat resulteert in een prachtig energielabel C
- 24 zonnepanelen
- Laadpaal in de garage
- Bijzonder goed onderhouden
- Vloerverwarming
- Kelder
- Tuin op het zuiden
- Veranda met openhaard
- Op loopafstand van winkels, restaurant, sportgelegenheden en basisschool
- Goes en Antwerpen op 30 minuten met de auto
- Omgeven door veel natuur waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen

Begane grond: **Hal;** travertin tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk plafond met halogeen spots, deur naar woonkamer, glas in lood, trap met deur naar 1^e verdieping.

Meterkast; 8 groepen, krachtstroom, 2 aardlekschakelaars, dubbel-tariefmeter, laadgroep, gasmeter, watermeter, ontkalker.

Toilet; tegelvloer, tegel wandafwerking, stucwerk plafond, hangcloset, urinoir, handwasbakje, ventilatie systeem.

Slaapkamer 1 voorzijde (18m²); lamel parket vloerafwerking, stucwerk wandafwerking, stucwerk plafond met koeflijsten, hardhouten kozijnen, dubbel-glas, glas in lood.

Badkamer en suite (6m²); tegelvloer met vloerverwarming, tegel wandafwerking, badkamermeubel met dubbele wastafel, bidet, hangcloset, betegelde inloopdouche met glazen scherm en douche console, handdoek radiator.

Uitgebouwde woonkamer (59 m²); travertin tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wandafwerking, stucwerk plafond met koeflijsten en halogeen spots, hardhouten kozijnen, dubbelglas, glas in lood, c.a.i., telefoonaansluiting, Inbouwhaard met zandsteen ombouw, openslaande deuren naar tuin, toegang tot portaal, kelder en garage.

Keuken (15 m²); travertin tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wandafwerking, stucwerk plafond met halogeenspot en lichtkoepel, Ossenbloedrood geschilderde eiken keuken inrichting, Arduin aanrechtblad, keramische spoelbak, elektrische oven, gas kookplaat, Itho afzuigkap, koelkast, vaatwasmachine.

Bijkeuken/atelier (10m²); travertin tegelvloer met vloerverwarming, stucwerk wandafwerking, hardhouten kozijnen, dubbelglas.

Wasmachine ruimte; travertin tegelvloer, stucwerk wandafwerking, stucwerk plafond, hardhouten kozijnen, dubbelglas, wasmachine aansluiting.

Portaaltje; toegang tot garage en kelder

Kelder (18m²); dubbel hard gebakken tegelvloer, stucwerk wandafwerking, houtwol cement platen plafond.

Garage (53m²); betonvloer, kalkzandsteen lijmblokken wanden, gipsplaten plafond, lichtkoepel, vaste kast met vloerverwarmingsunit, auto-laadpunt, krachtstroom, voor- en achter openslaande houten poorten, oprit voorzijde, keukenblok.

Achtertuintuin (670 m²); op het zuiden gelegen, terras combinatie van sierklinker-bestrating, tegels, plantenborders, veranda met vaste houten kachel, gazon, achter in de tuin berging met afhang voor houtopslag.

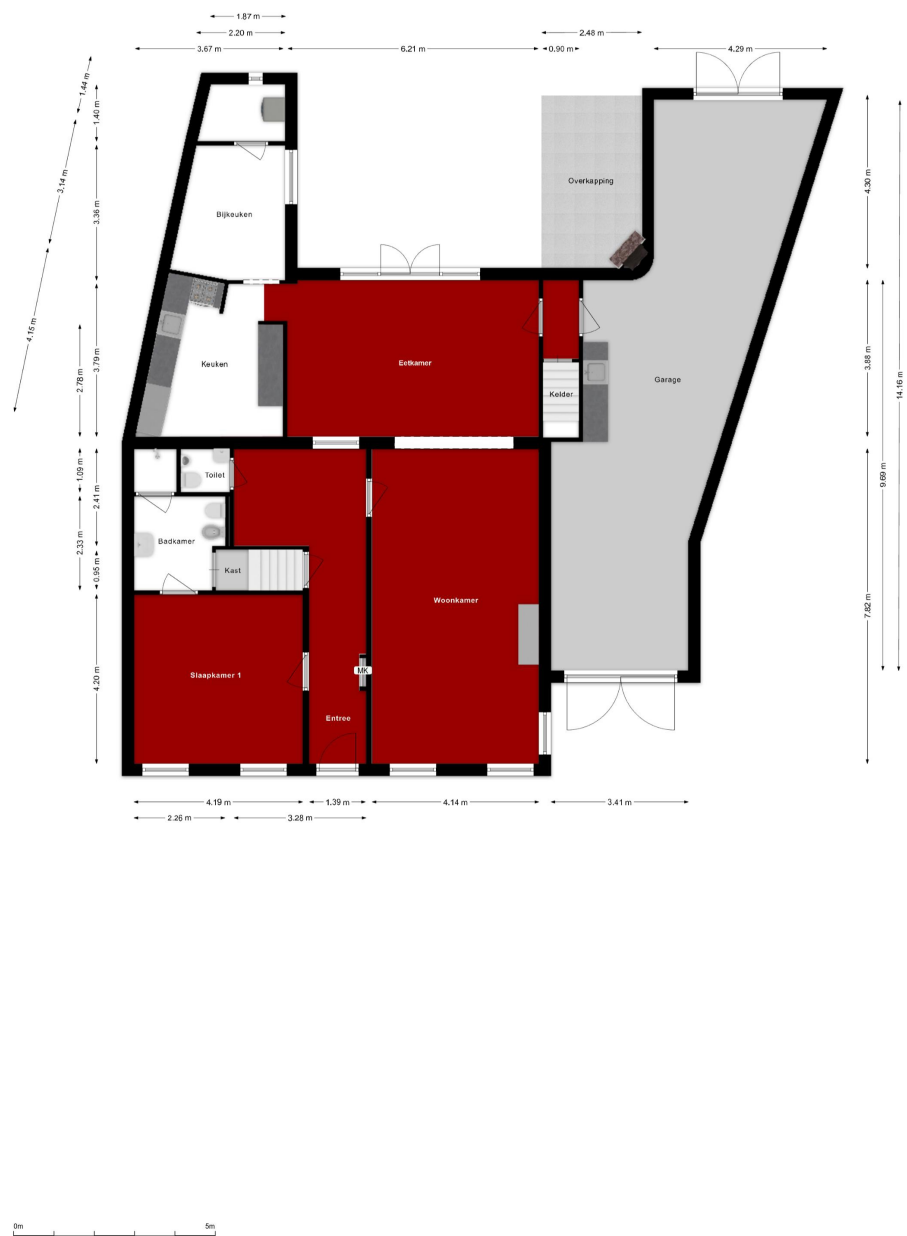
1^e verdieping: (houten vloer geïsoleerd en brandwerend) **Overloop;** stucwerk wandafwerking, stucwerk plafond en dakvlak (isolatie-dakplaten), hardhouten kozijnen, dakkapel, dubbelglas, screen, mogelijk tot het realiseren van een werk-hobby ruimte.
C.v. ruimte; c.v. combi-ketel (Atag /36C HR combiketel bouwjaar 2019), mechanische ventilatie
2^e badkamer; tegel wandafwerking, stucwerk dakvlak afwerking, ligbad, wastafel, 2^e toilet, Velux dakraam.

Slaapkamer 2 (17 m²); zijkant gelegen, stucwerk wandafwerking, stucwerk plafond met dakvlak, hardhouten kozijnen, dubbelglas, 3 vaste kasten, bergruimte onder de schuine van de kap, omvormer zonnepanelen.

Slaapkamer 3 (8 m²); voorzijde gelegen, stucwerk wandafwerking, stucwerk plafond en dakvlak, dakkapel, hardhouten kozijnen, dubbelglas.

<u>Algemeen:</u>	* Kadastraal bekend:	Ossendrecht sectie D nummer 6451
	* Perceelsoppervlak:	919 m²
	* Woning inhoud:	circa 1045 m³
	* Woonoppervlak:	circa 203 m²
	* Bouwjaar opstallen:	Omstreeks 1882
	* Bouwaard:	Traditionele bouw; geïsoleerde betonvloer, steens gevels met aan de binnenzijde extra dikke en geïsoleerde voorzet wanden, alles gelegen onder een met isolatie dakplaten beschoten zadeldak met pannen gedekt welke kap eveneens in 2001 volledig is vernieuwd.
	* Isolatie:	Vloer-, muur- en dakisolatie, dubbel glas.
	* Energielabel:	C geldig tot 15-04-2036
	* Onderhoud:	Binnen : goed Buiten : goed
	* Gemeentelijke lasten:	OZB: € 673,72 /jr 2026 Rioolrechten: € 182.30 /jr 2026 Verontreinigingsheffing: € 222,86 /jr 2026 +/- diftar Waterschapslasten: € 376,95 /jr 2026
	* Erfdienstbaarheden:	Geen
	* Vraagprijs:	€ 698.000,-- k.k.
	* Oplevering:	in overleg

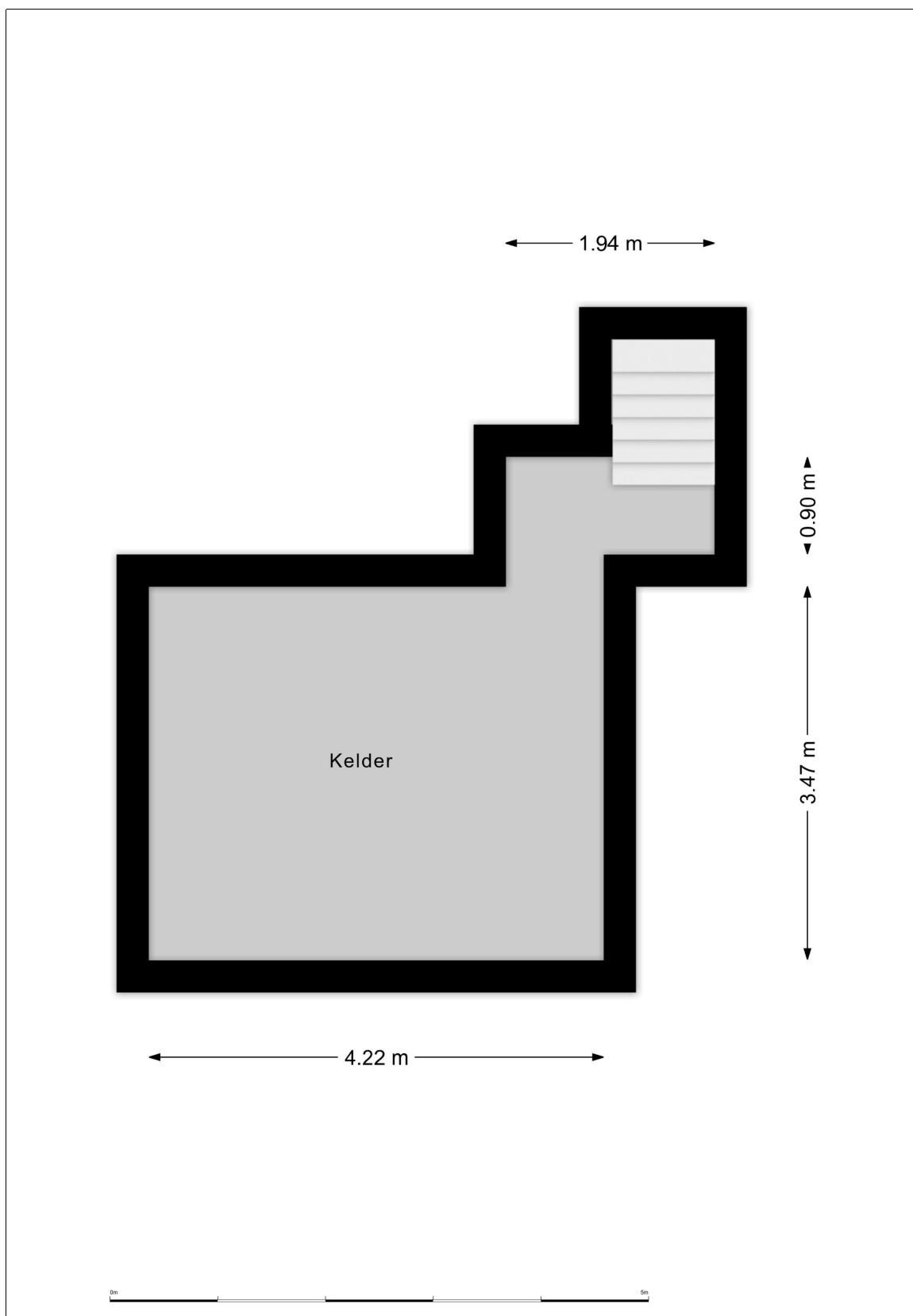
**Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.**



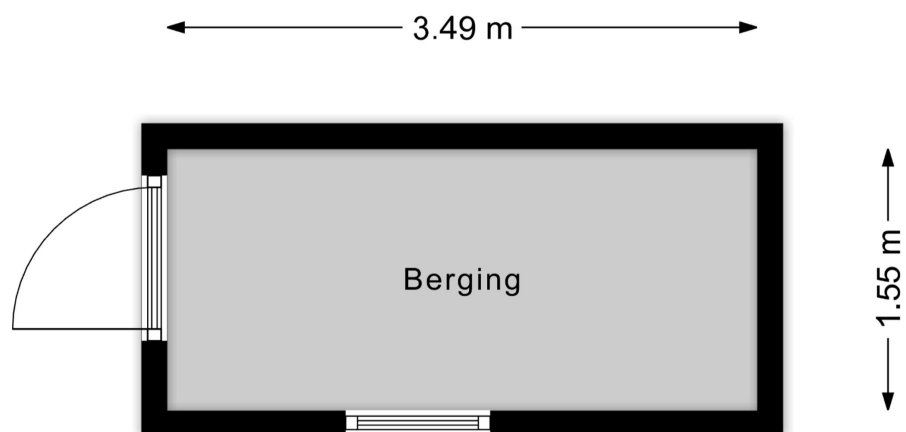
Begane grond



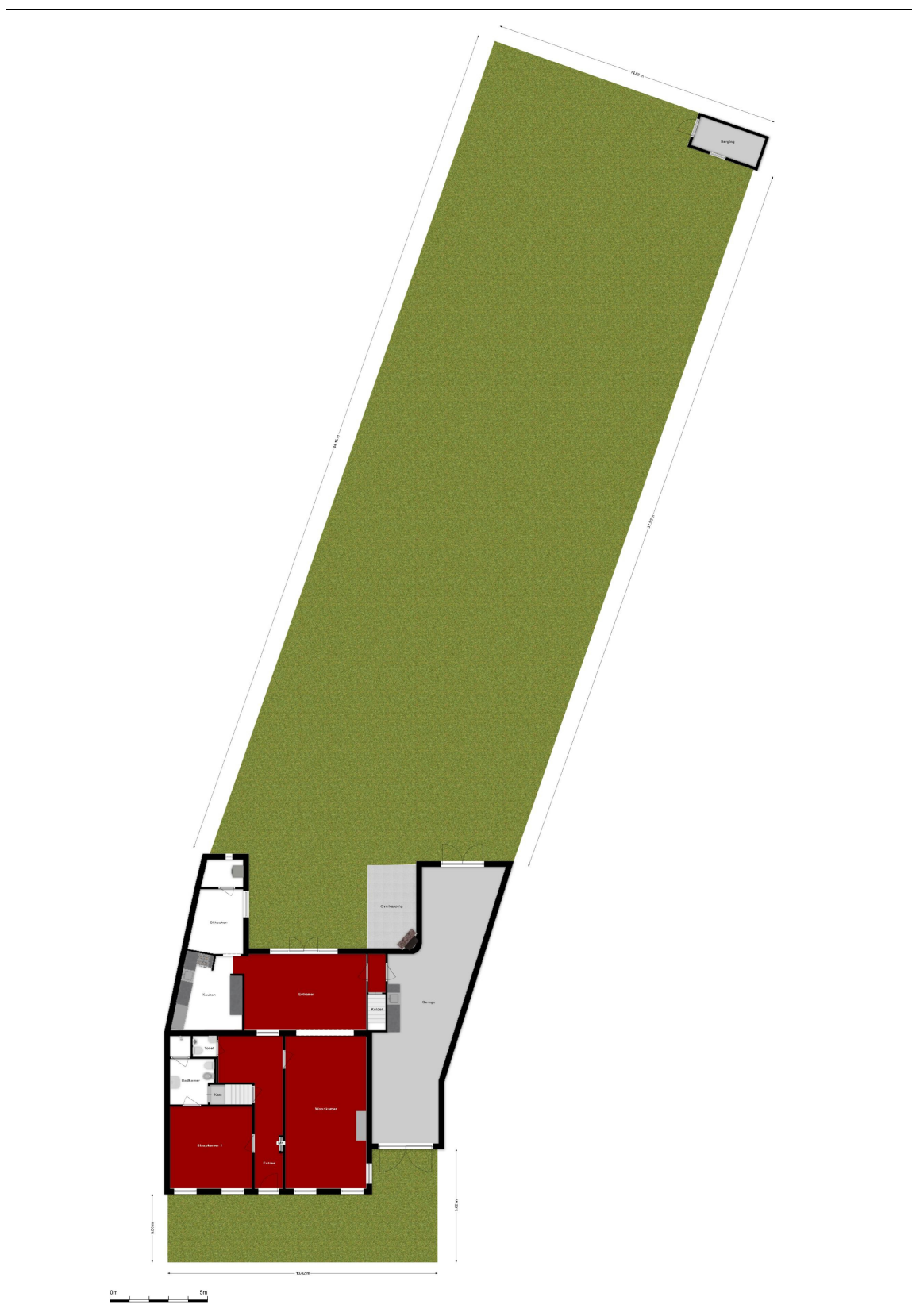
1^e verdieping



Kelder



Berging



Situatie

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ossendrecht
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6451
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 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.			



Kadastrale kaart

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Dorpsstraat 9, 4641 HV Ossendrecht

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Kast in slaapkamer	☐	☐	☒	☐
- Garderobekast in hal	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☒	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Lijst van zaken

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak 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.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:

