Ossendrecht

Peeberg 85

Aan een rustige woonstraat gelegen sfeervolle twee-onder-één kapwoning met garage, berging en 255 m² grond

Beschrijving

De sfeervolle twee-onder-één kapwoning met garage, berging en 255 m² grond is rustig gelegen aan een doodlopende woonstraat aan de rand van 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 woning is omstreeks 1990. De twee-onder-één kapwoning heeft een gedegen traditionele bouwconstructie, betonnen vloeren, stenen buitengevels en zadeldak gedekt met pannen. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van houten kozijnen met HR+ en dubbele beglazing en 10 stuks zonnepanelen en heeft een energielabel A.

De woning heeft een inhoud van circa 400 m³ en een woonoppervlakte van circa 106 m².

De twee-onder-één kapwoning wordt gekenmerkt door het goede onderhoud, de lichte en sfeervolle woonkamer met open keuken, de open keuken met recente, moderne en complete keukeninrichting in hoekopstelling, de recente, moderne en complete badkamer met wastafelmeubel, inloopdouche, ligbad en tweede toilet, de aanwezigheid van 4 slaapkamers, de aanpandige garage en berging, de ruime oprit met parkeergelegenheid voor 2 auto’s, de fraai aangelegde en privacy biedende achtertuin op het zuiden en de rustige ligging aan een doodlopende straat aan de rand van het dorp.

Indeling

Begane grond: De **hal/ entree** aan de zijkant van de twee-onder-één kapwoning biedt toegang tot de **moderne meterkast** (vernieuwd in 2022 en voorzien van 9 groepen (inclusief kookgroep), 3 aardlekschakelaars), de toiletruimte en de woonkamer. De hal/ entree heeft een tegellaminaat vloer, spuitwerk wanden, spuitwerk plafond en garderobenis.

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

De **lichte en sfeervolle woonkamer** (circa 33,5 m²) heeft een tegellaminaat vloer met vloerverwarming, stucwerk wanden en spuitwerk plafond. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken.

De **open keuken** (ruim 5 m²) aan de achterzijde van de woning heeft een tegellaminaat vloer met vloerverwarming, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk stucwerk wanden en spuitwerk plafond. De **recente, moderne en complete keukeninrichting in hoekopstelling** (vernieuwd in 2022) heeft een kunststof aanrechtblad, spoelbak, 4-pits inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.

De open keuken biedt toegang tot het terras en de achtertuin.

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

De **eerste slaapkamer** (circa 14,5 m²) aan de voorzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, spuitwerk wanden, spuitwerk plafond en kastenwand.

De **tweede slaapkamer** (circa 6 m²) aan de voorzijde van de woning heeft een laminaat vloer, spuitwerk wanden en spuitwerk plafond.

De **derde slaapkamer** (ruim 8 m²) aan de achterzijde van de woning is voorzien van vloerbedekking, spuitwerk wanden, spuitwerk plafond en **dakkapel**.

De **recente, moderne en complete badkamer** (circa 5,8 m², vernieuwd in 2022) aan de achterzijde van de woning heeft een tegelvloer, betegelde wanden, stucwerk plafond en mechanische ventilatie en is ingericht met een badkamermeubel met wastafel, ruime inloopdouche, ligbad, hangtoilet en designradiator.

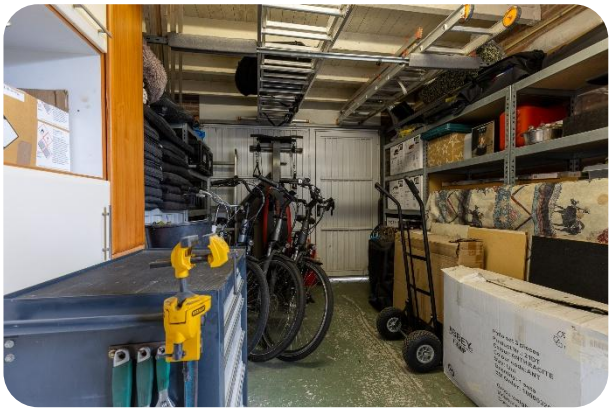
Tweede verdieping: **overloop** met laminaat vloer, stucwerk wanden, de dakconstructie in het zicht en aan één zijde bergruimte onder het schuine dakvlak. Op de overloop zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en zijn de CV-installatie (Vaillant Ecotec plus, bouwjaar 2019, huur) en elektrische boiler (Bosch, inhoud 100 liter, bouwjaar 2022) opgesteld.

De overloop biedt toegang tot de vierde slaapkamer.

De **vierde slaapkamer** (circa 10,5 m²) heeft een laminaat vloer, stucwerk wanden, decoratieve lattenwand, de dakconstructie in het zicht, **Velux dakraam** en aan twee zijden bergruimte onder het schuine dakvlak.

Aanpandige garage

De **aanpandige garage** (circa 16 m², binnenmaten circa 5,05 x 3,11 meter) heeft een betonnen vloer, stenen gevels en plat dak met bitumineuze dakbedekking en is voorzien van elektriciteit en een keukeninrichting. De garage is aan de voorzijde toegankelijk middels een kanteldeur met loopdeur en vanuit de achtertuin middels een loopdeur.



Tuin en verdere inrichting

Voor de garage is een ruime oprit aanwezig met parkeergelegenheid voor 2 auto's .

De sfeervol aangelegde voortuin is voorzien van sierbestrating, siergrind en meerjarige beplanting.

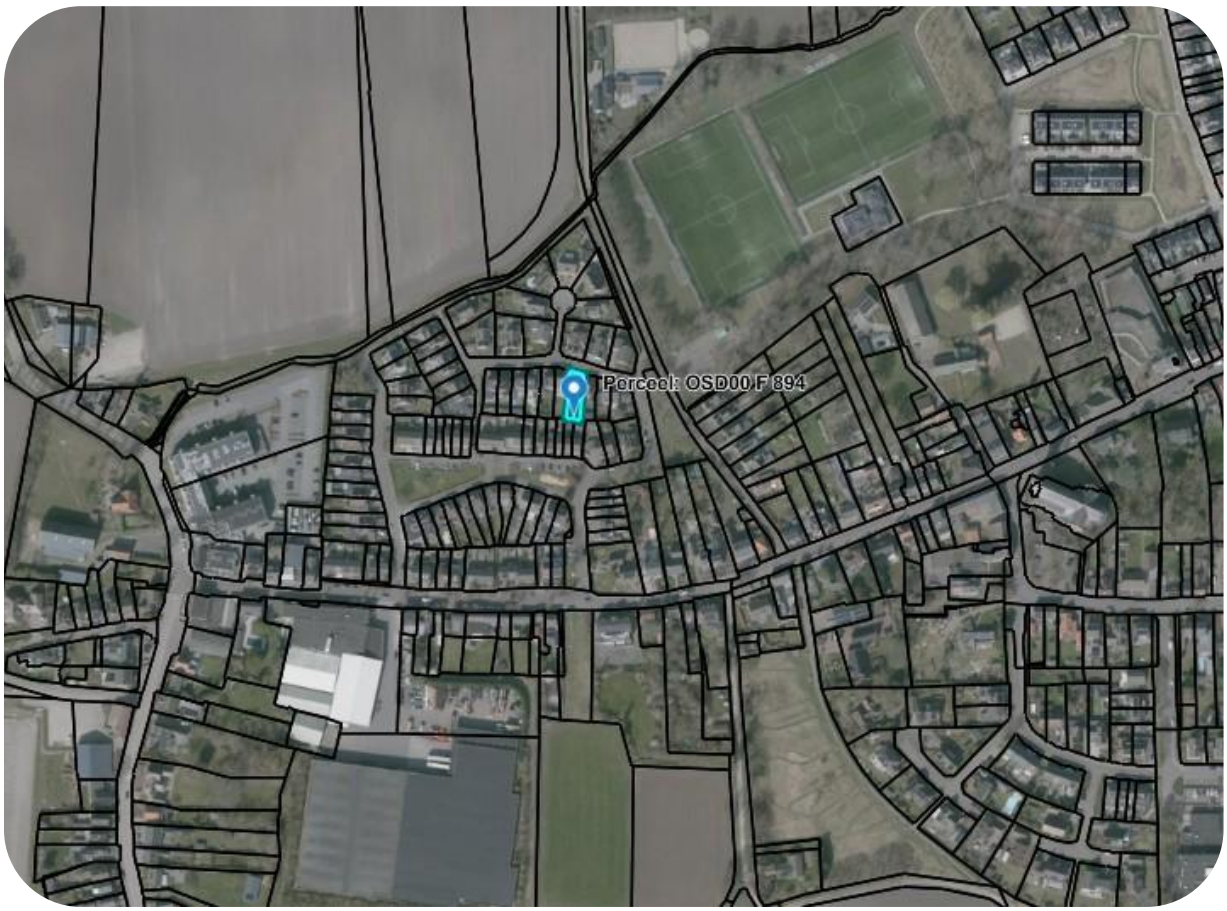
De fraai aangelegde en privacy biedende achtertuin is op het zuiden gelegen en is voorzien van een terras met elektrisch zonnescherm, sierbestrating, gazon, plantenborders, sfeervolle houten overkapping en stenen berging.

De **stenen berging** (circa 6 m²) is aanpandig achter de garage gesitueerd en heeft een betonnen vloer, stenen gevels en plat dak met bitumineuze dakbedekking en is voorzien van elektriciteit. De berging is bereikbaar middels een loopdeur.

De sfeervolle **houten overkapping** (circa 8 m²) is aanpandig achter de berging gesitueerd en is voorzien van sierbestrating en lessenaarsdak gedekt met dakpanplaten.

Bijzonderheden

- Goed onderhouden en sfeervolle twee-onder-één kapwoning;
- Open keuken met recente, moderne en complete keukeninrichting in hoekopstelling;
- Recente, moderne en complete badkamer met wastafelmeubel, ruime inloopdouche, ligbad, tweede toilet en designradiator;
- Er zijn 4 slaapkamers aanwezig;
- De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van houten kozijnen met HR+ en dubbele beglazing en 10 stuks zonnepanelen en heeft een definitief energielabel A;
- De 10 stuks zonnepanelen zijn geïnstalleerd in 2022 en hebben een capaciteit van circa 3.830 wattpiek;
- De CV-ketel (Vaillant Ecotec plus 30-34 CW5, bouwjaar 2019) wordt gehuurd voor een periode van 10 jaar. De huurprijs bedraagt momenteel € 42,73 per maand;
- De woonkamer en open keuken zijn voorzien van vloerverwarming;
- De groepenkast is in 2022 vernieuwd;
- De woning is voorzien van een glasvezelaansluiting;
- Het buitenschilderwerk heeft in 2025 plaats gevonden;
- Aanpandige garage welke bereikbaar is middels een kanteldeur met loopdeur en loopdeur in de achtertuin;
- Parkeergelegenheid voor 2 auto’s op eigen terrein middels ruime oprit;
- Fraai aangelegde en privacy biedende achtertuin op het zuiden met onder andere terras met elektrisch zonnescherm, sfeervolle houten overkapping en stenen berging;
- De woning is gelegen aan een rustige doodlopende woonstraat aan de rand van Ossendrecht;
- Om een goede indruk te krijgen van de woning met garage is een bezichtiging aan te bevelen!



Tot slot

Aanvaarding: **In overleg**
Vraagprijs: **€ 399.900,00 kosten koper**

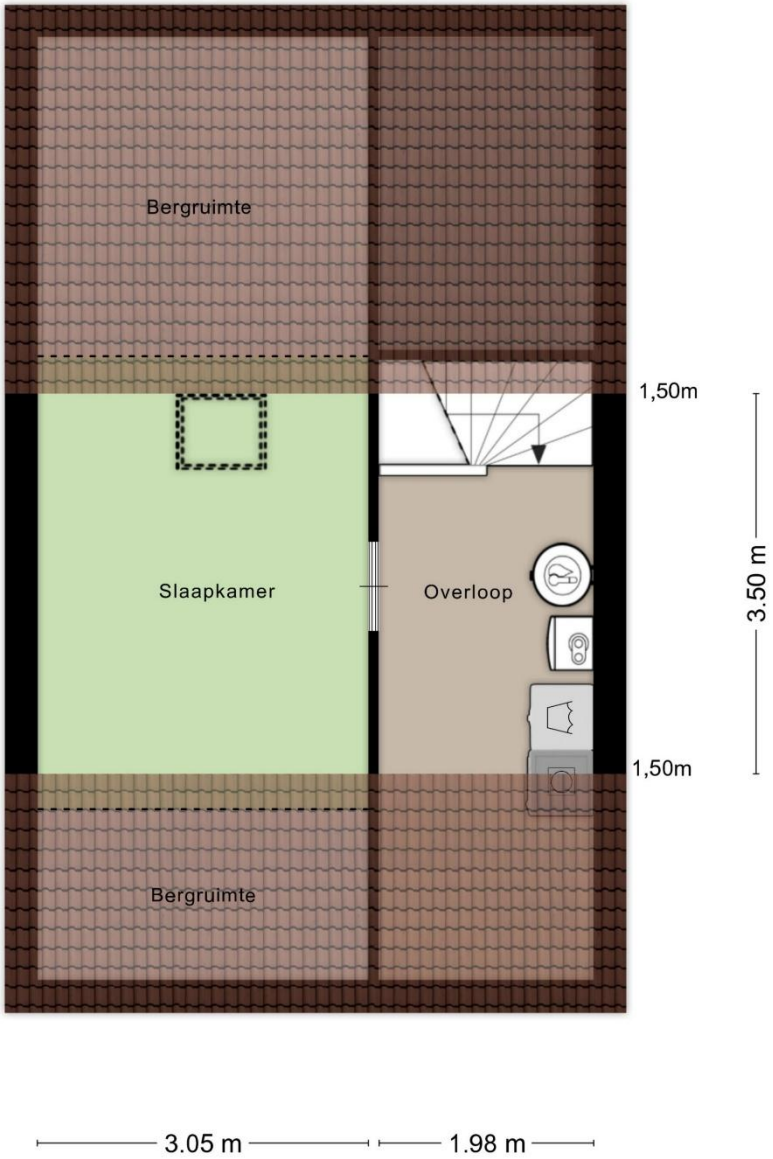
Voor een nadere toelichting en/ of een afspraak kunt u te allen tijde contact opnemen.

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



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: ***

0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ossendrecht
Sectie	F
Perceel	894

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op **1** 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 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 ervan 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.