



Ossendrecht

Putseweg 25



**Uniek gelegen riant en sfeervol vrijstaand landhuis met
vrijstaande garage en maar liefst 6.962 m² grond**



Beschrijving



Het middels een eigen oprijlaan bereikbare riante en sfeervolle vrijstaande landhuis met vrijstaande garage en maar liefst 6.962 m² grond is centraal en uniek gelegen te midden van natuur- en bosgebieden en volledig omgeven door Natura2000 gebied.



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 het landhuis is omstreeks 2003. Het landhuis heeft een traditionele bouwconstructie, betonnen vloeren, stenen buitengevels en een met pannen gedekt zadeldak met wolfseinden. Het landhuis is volledig geïsoleerd en is voorzien van hardhouten kozijnen met HR beglazing, draai-/kiepsysteem en horren.

Het landhuis heeft een inhoud van circa 700 m³ en een woonoppervlakte van circa 188 m².

Het landhuis wordt gekenmerkt door de royale opzet, de lichte en sfeervolle woonkamer met de dubbele openslaande tuindeuren, de ruime woonkeuken, de bijkeuken, de aanwezigheid van 6 (slaap)kamers en 2 badkamers, de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen met één slaapkamer en één badkamer op de begane grond, de volledige isolatie, het ruime perceeloppervlakte met weiland, de lange eigen oprijlaan van maar liefst ruim 100 meter en de centrale en unieke ligging te midden van natuur- en bosgebieden (Natura2000) met een onbeschrijflijk mooie en privacy biedende omgeving.





Indeling

Begane grond: ruime **hal/ entree** met toegang tot de **meterkast** (12 groepen, waaronder 3 krachtstroomgroepen (en kookgroep), 4 aardlekschakelaars), de toiletruimte, de woonkamer, de woonkeuken, de bijkeuken, de eerste (slaap)kamer, de eerste badkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal/ entree heeft een tegelvloer, schoon metselwerk wanden en spuitwerk plafond.



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

De **lichte en sfeervolle woonkamer** (circa 38 m²) aan de achterzijde van het landhuis heeft een tegelvloer, gedeeltelijk spachtelputz, gedeeltelijk schoon metselwerk wanden, spuitwerk plafond en de mogelijkheid tot het aansluiten van een (hout)kachel. De vele raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en schitterend uitzicht en middels de **dubbele openslaande tuindeuren** is er een directe verbinding met de tuin en de groene omgeving.

Vanuit de woonkamer is middels dubbele openslaande deuren de woonkeuken bereikbaar.





De **ruime woonkeuken** (circa 22 m²) aan de voorzijde van het landhuis heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk spachtelputz wanden, spuitwerk plafond en spotlights boven de keukeninrichting. De **keukeninrichting in hoekopstelling** heeft een houtfineer aanrechtblad, anderhalve spoelbak, 4-pits keramische kookplaat, RVS afzuigkap, combimagnetron, koelkast (defect) en vaatwasser.



Vanuit de woonkeuken is er eveneens een schitterend uitzicht op het perceel en de groene omgeving.



De woonkeuken biedt toegang tot de **praktische kelder** (circa 9 m², stahoogte circa 1,97 meter) met een tegelvloer, betegelde wanden en betonnen plafond.

De **bijkeuken** (circa 8 m²) heeft een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde, gedeeltelijk spachtelputz wanden en spuitwerk plafond. De bijkeuken is voorzien van een keukeninrichting met een kunststof aanrechtblad, spoelbak en close-in

boiler. Onder de keukeninrichting is de vloerverwarmingsunit opgesteld. Tevens is er een kunststof aanrechtblad aanwezig met daaronder de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is de **ruime inbouwkast** en de tuin bereikbaar.



De **eerste (slaap)kamer** (circa 14 m²) aan de achterzijde van het landhuis heeft een tegelvloer, spuitwerk wanden en spuitwerk plafond. Uiteraard is deze kamer voor meerdere doeleinden geschikt en kan deze uitstekend functioneren als kantoor- en/ of hobbyruimte, praktijk- en/ of speelkamer.



De **eerste badkamer** (circa 5 m²) aan de voorzijde van het landhuis heeft een tegelvloer, betegelde wanden en aluminium panelen plafond met spotlights en is ingericht met een badkamermeubel met wastafel, doucheruimte, ligbad en mechanische ventilatie.



Eerste verdieping: ruime **overloop** met laminaat vloer, schoonmetselwerk wanden, spuitwerk plafond en **dakkapel**. De overloop biedt toegang tot de tweede badkamer en vijf (slaap)kamers.

De **tweede badkamer** (circa 3 m²) aan de voorzijde van het landhuis heeft een tegelvloer, betegelde wanden, aluminium panelen plafond met spotlights, mechanische ventilatie en dakraam.



De badkamer is ingericht met een wastafel, doucheruimte, hangtoilet en designradiator.

De **tweede slaapkamer** (circa 17,5 m²) aan de achterzijde van het landhuis heeft een laminaat vloer, gedeeltelijk spuitwerk, gedeeltelijk stucwerk wanden, spuitwerk plafond, **dakkapel** en aan één zijde bergruimte onder het schuine dakvlak.



De **derde slaapkamer** (ruim 14 m²) aan de voorzijde van het landhuis heeft een laminaat vloer, spuitwerk wanden, spuitwerk plafond, **dakkapel** en aan één zijde bergruimte onder het schuine dakvlak.



De **vierde (slaap)kamer** (circa 10 m²) aan de achterzijde van het landhuis heeft een laminaat vloer, spuitwerk wanden, spuitwerk plafond, **dakkapel** en aan één zijde bergruimte onder het schuine dakvlak. Deze (slaap)kamer biedt middels een trapopgang toegang tot de bergzolder.





De **vijfde slaapkamer** (circa 11 m²) aan de achterzijde van het landhuis heeft een laminaat vloer, gedeeltelijk spuitwerk, gedeeltelijk stucwerk wanden, spuitwerk plafond en aan één zijde bergruimte onder het schuine dakvlak.



De **zesde slaapkamer** (circa 10 m²) aan de voorzijde van het landhuis heeft een laminaat vloer, gedeeltelijk stucwerk, gedeeltelijk spuitwerk wanden en spuitwerk plafond.

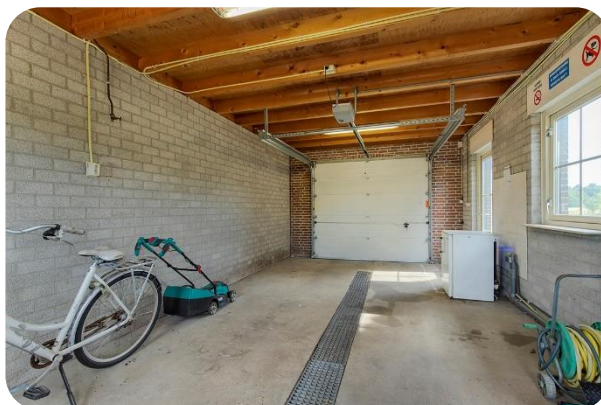


Tweede verdieping: ruime bergzolder (circa 23 m²) voorzien van vloerbedekking (houten ondervloer) en de dakconstructie in het zicht. Op deze bergzolder zijn de CV-installatie (Nefit Ecomline HR, bouwjaar onbekend) en de mechanische ventilatie unit opgesteld.

Vrijstaande garage



De **vrijstaande garage** naast het landhuis (circa 27 m², circa 7,06 x 3,86 meter) heeft een betonnen vloer, stenen gevels (spouw) en met pannen gedekt zadeldak met wolfseinden en is voorzien van elektriciteit, water en een afvoer. Een vlizotrap biedt toegang tot de ruime **bergzolder** met houten vloer. De garage is bereikbaar middels een elektrische sectionaaldeur en een loopdeur.



Tuin en verdere inrichting



Het landhuis is bereikbaar middels een eigen oprijlaan van maar liefst ruim 100 meter. Voor het landhuis is een ruim bestraat erf aanwezig met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

De tuin is voorzien van een terras en gazon. Het overige perceelgedeelte is momenteel ingericht als weiland (momenteel niet omheind).



Bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan van de gemeente Woensdrecht heeft het landhuis met garage, erf, ondergrond, tuin en weiland de bestemming "Wonen". Een gedeelte van de tuin en de oprijlaan hebben de bestemming "Natuur" met gedeeltelijk de functieaanduiding "ontsluiting".

De inhoud van een woning mag maximaal 750 m³ bedragen. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen. Onder voorwaarden is het toegestaan een beroep aan huis en/ of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen.



Ten behoeve van de bestemming “Wonen” en gezien de ligging in het natuurgebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Bij de inrichting van het perceel dient te worden voldaan aan dit landschappelijk inpassingsplan. Voor zover de inrichting zoals omschreven in het landschappelijke inpassingsplan nog niet aanwezig is, dient deze voor eigen rekening te worden aangelegd. Dit houdt onder andere in dat er aan de achterzijde van het perceel een houtsingel, dan wel struweel dient te worden aangelegd. Voormelde zal middels een kwalitatieve verplichting worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Voor de volledige bouwregels en/ of een nadere toelichting kunt u contact opnemen met Ilse Vastgoed.



Natura2000

Het landhuis is volledig omgeven door het Natura2000 gebied “de Brabantse Wal”. Het Natura2000 gebied “de Brabantse Wal” is bijna 5.000 hectare groot en bestaat uit een afwisseling van heide met zandverstuivingen, uitgestrekte bossen, verschillende vennen, landgoederen en kruidenrijke gras-, hoog- en akkerlanden.

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermende natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden plant- en diersoorten die in Europa bedreigd zijn en hun natuurlijke leefomgeving beschermd.



Vereniging Natuurmonumenten is eigenaar van de omliggende natuurgronden bij de Putseweg 25 te Ossendrecht. Het beheer van Natuurmonumenten is erop gericht om leefruimte te creëren voor een grote variatie aan planten en dieren. Dat doen ze door een afwisseling te creëren tussen akkers direct om de woning en aan de overkant van de Putseweg liggen er kruidenrijke graslanden met houtwallen.



Meer informatie over Natura2000 gebied “de Brabantse Wal”:

<https://www.natura2000.nl/gebieden/noord-brabant/brabantse-wal>



Bijzonderheden

- ⊞ Riant landhuis met centrale en unieke ligging te midden van prachtige natuur- en bosgebieden en volledig omgeven door Natura2000 gebied op een perceel van maar liefst 6.962 m²;
- ⊞ Het landhuis heeft een woonoppervlakte van maar liefst 188 m² en is onder andere voorzien van een riante en sfeervolle woonkamer waarbij de raampartijen en openslaande tuindeuren voor een direct contact met de groene omgeving zorgen, een ruime woonkeuken, bijkeuken en kelder;
- ⊞ Er zijn 6 (slaap)kamers en 2 badkamers aanwezig;
- ⊞ Met één badkamer en één slaapkamer op de begane grond behoort gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden;
- ⊞ Het landhuis is volledig geïsoleerd. Het landhuis heeft een definitief energielabel B;
- ⊞ Het buitenschilderwerk is in 2022 uitgevoerd;
- ⊞ De voorbereidingen voor het plaatsen van (elektrische) rolluiken zijn aanwezig;
- ⊞ Het landhuis is voorzien van een glasvezelaansluiting;
- ⊞ De volgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig: water, elektriciteit, propaangastank en riolering;
- ⊞ Ruime vrijstaande garage (circa 27 m²) met een bergzolder;
- ⊞ Riant perceeloppervlakte waarvan een ruim gedeelte in gebruik is als weiland;





- ⊞ Bij verkoop zal een niet zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen;
- ⊞ Verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgaaf van reden niet te gunnen. De koper dient een particulier te zijn en moet bereid zijn mee te werken aan een integriteitsonderzoek op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De akte van eigendomsoverdracht zal gepasseerd worden bij DGF notarissen te Kaatsheuvel (notariskosten voor rekening van verkoper);
- ⊞ Bij overeenstemming zal de modelkoopovereenkomst van de provincie Noord-Brabant gehanteerd worden;
- ⊞ Het landhuis is aan 4 zijden omgeven door stikstofgevoelige en stikstof-overbelast N2000-gebied. Dit kan gevolgen hebben voor eventuele verbouwingen en het houden van dieren ter plekke. Het is aan te raden om na te gaan of eventuele plannen vergunning-technisch gezien mogelijk zijn. Meer informatie is te vinden op: <https://www.bij12.nl/onderwerpen/stikstof-en-natura2000/vergunningen-en-toestemmingsbesluiten/vergunning-aanvragen-of-niet/>
- ⊞ Om een goede indruk te krijgen van het landhuis is een bezichtiging aan te bevelen!



Tot slot

Aanvaarding: In overleg

Vraagprijs: € 795.000,00 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

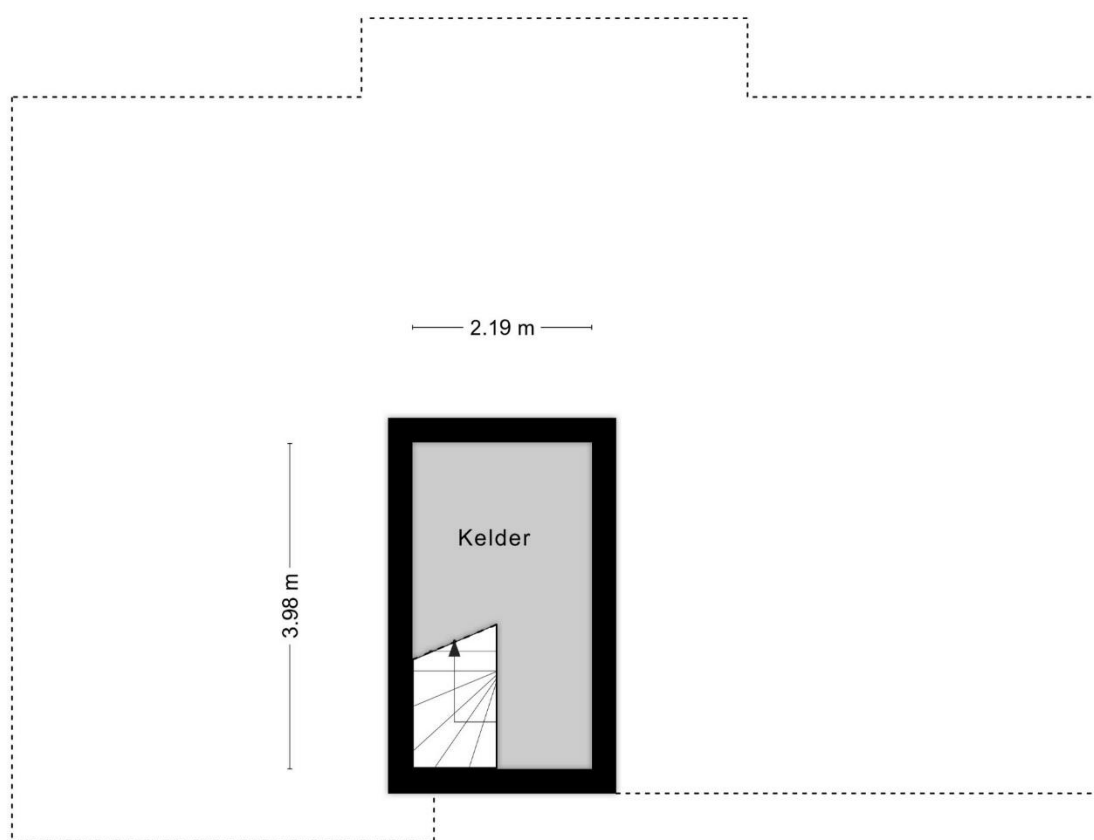
E. info@ilsevastgoed.nl

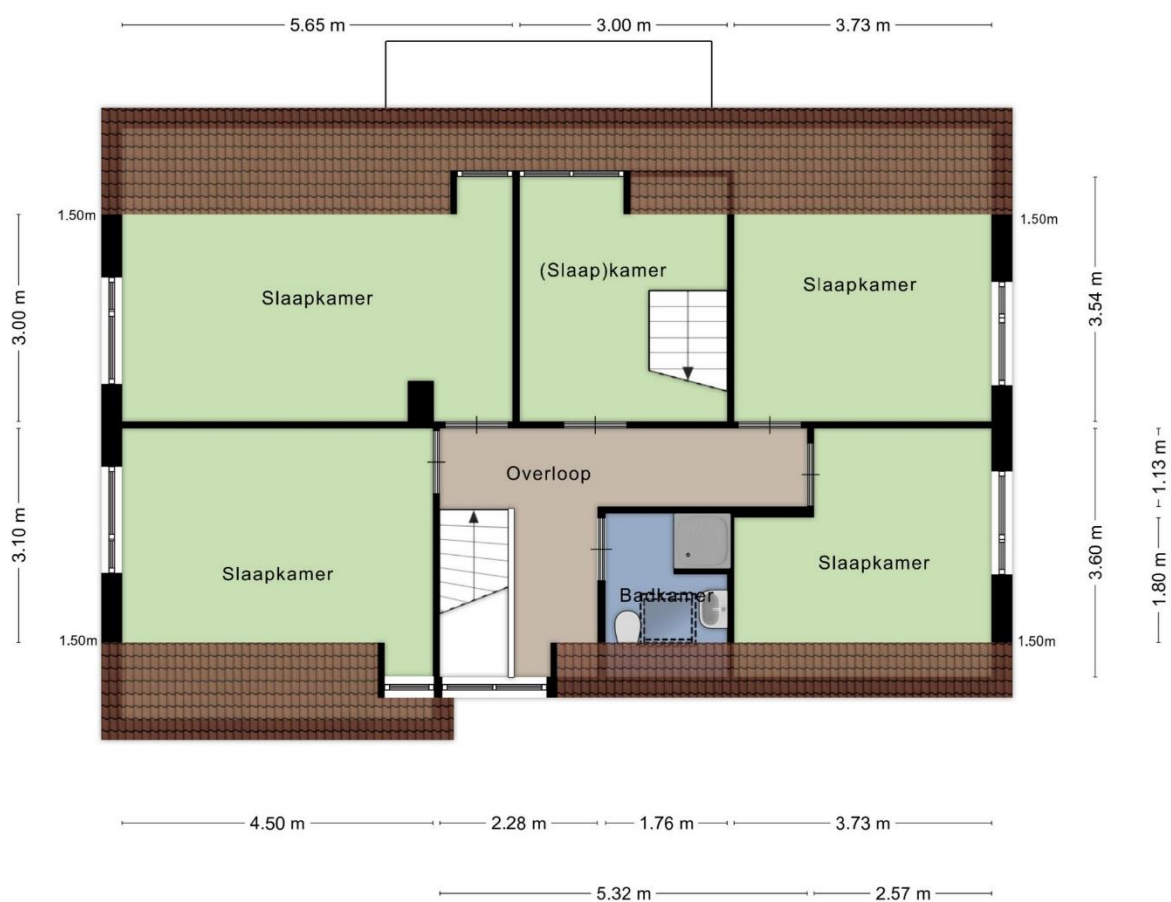


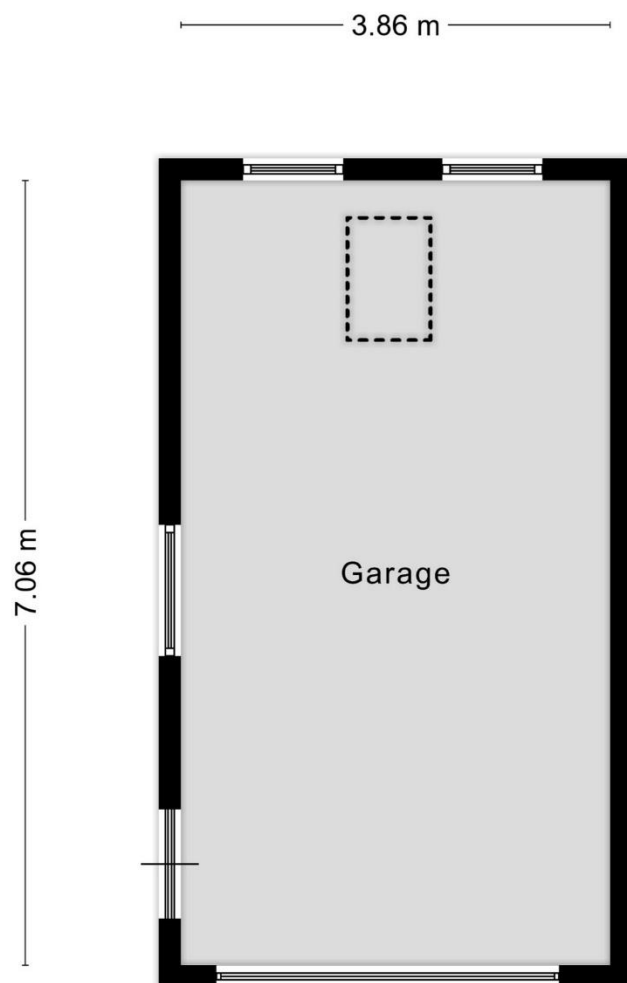
De verkoop is in samenwerking met het Groen Ontwikkelingsfonds Brabant

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.









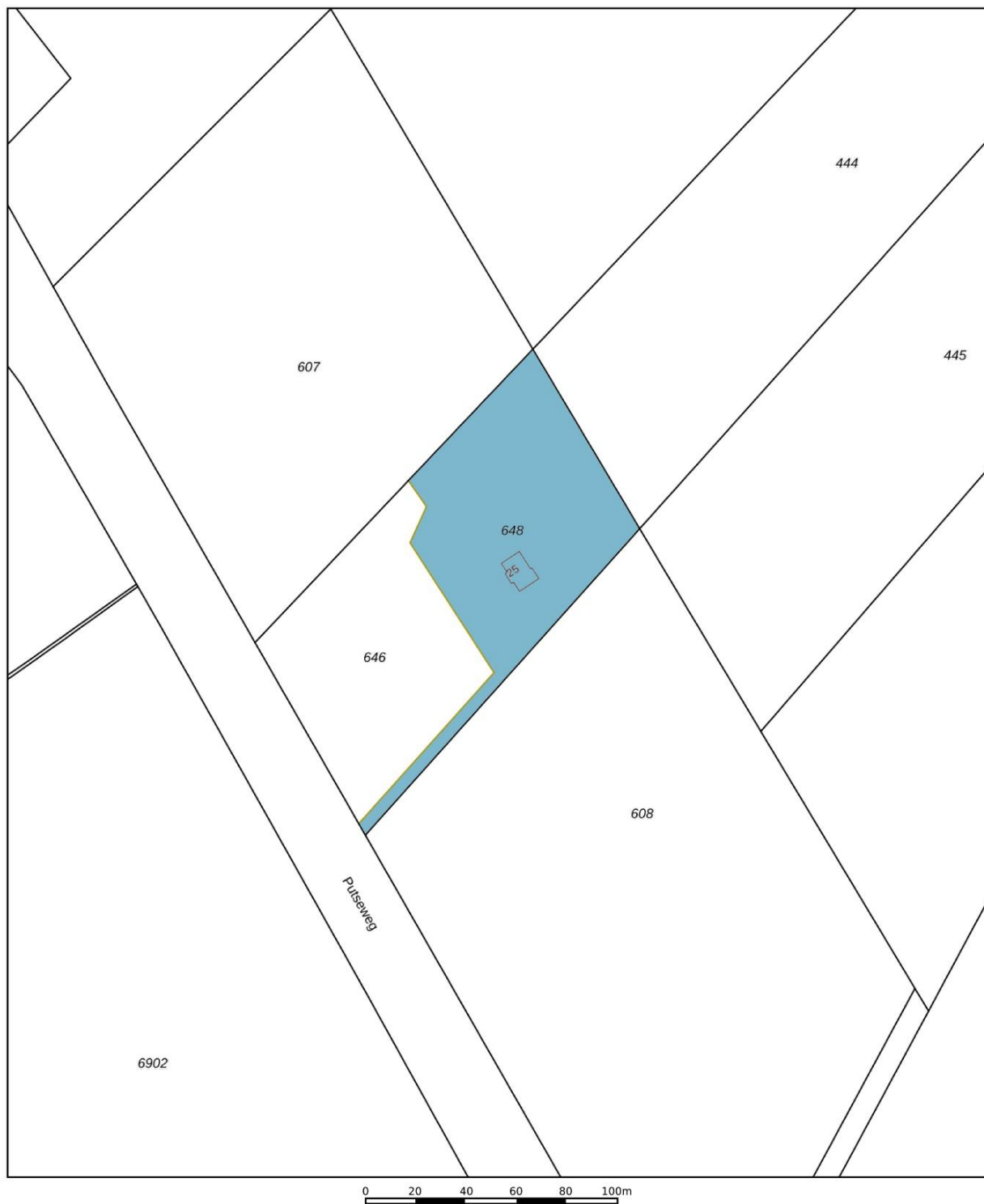
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

De plattegronden zijn ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Kadastrale kaart

Uw referentie: ***



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 juli 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Ossendrecht
Sectie C
Perceel 648

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.