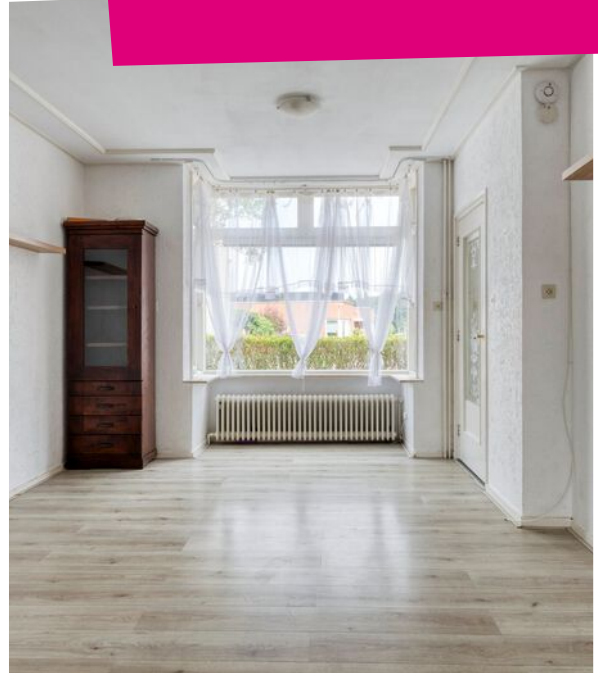


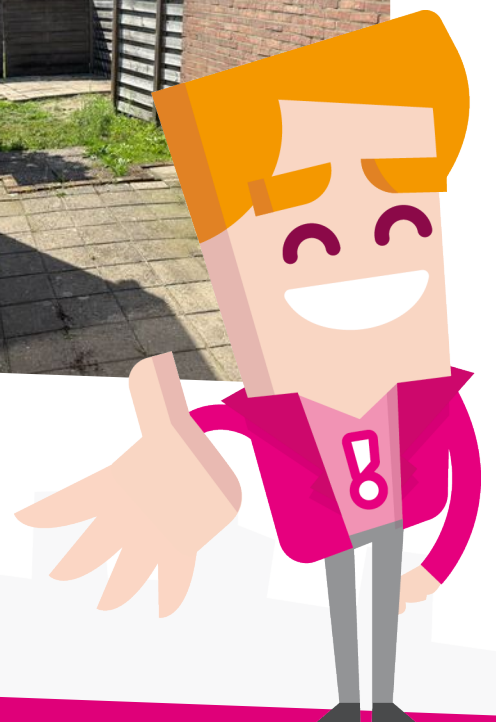
Dorpsstraat 15

OSSENDRECHT / 4641 HV

Kluswoning met potentie
en tuin op het zuiden!



steef!
MAKELAARS



KOM JE OP
DE **KOFFIE?**



Word fan van Steef! en krijg
toegang tot exclusieve
aanbiedingen en previews!



/steefmakelaars

Steef! Aangenaam!

Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo speelt de geldigheidsduur van een hypotheekofferte een rol bij het aan- en/of verkoopproces. Kopers zijn er toch genoeg in deze tijd wordt er gedacht. Er leeft veel frustratie onder deze groep woningzoekenden. Hoe gaan we daar ethisch goed mee om? Dat is waar Steef! Makelaars voor staat; *een tevreden verkoper en een gelukkige koper die zich serieus genomen voelt!* Daar zijn bekwame mensen voor nodig. Hieronder presenteren wij met trots ons team met ieder voor zich een passie voor de dienstverlening.



Stephan Bahlman
Register Makelaar Taxateur



Bram Muilwijk
Register Makelaar



Annemarie Huijser
Assistent Makelaar



Anne-Sophie Aarnoudse
Assistent Makelaar



Marianne de Pee
Secretaresse



Gezina Bons
Administratief medewerkster

Kenmerken

Woonoppervlakte

76m²

Perceeloppervlakte

108m²

Geb. geb. buitenruimte

4m²

Inhoud

268m³

Tuin ligging

Zuiden

Aantal slaapkamers

2

Bouwjaar

1951

Energie label

E



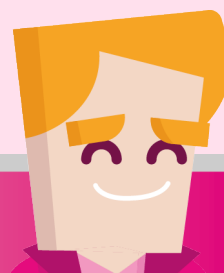
Steef! woning beoordeling

Ben je op zoek naar een woning waar je helemaal je eigen draai aan kunt geven? Dan is deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning de kans voor jou! Gelegen in het centrum van het dorp, met 76 m² woonoppervlakte en een tuin op het zuiden, biedt deze woning volop mogelijkheden voor starters die niet bang zijn om de handen uit de mouwen te steken.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

Bij binnenkomst kom je in een compacte hal voorzien van een natuursteen vloer. De hal geeft toegang tot de meterkast, woonkamer en de trap naar de verdieping.

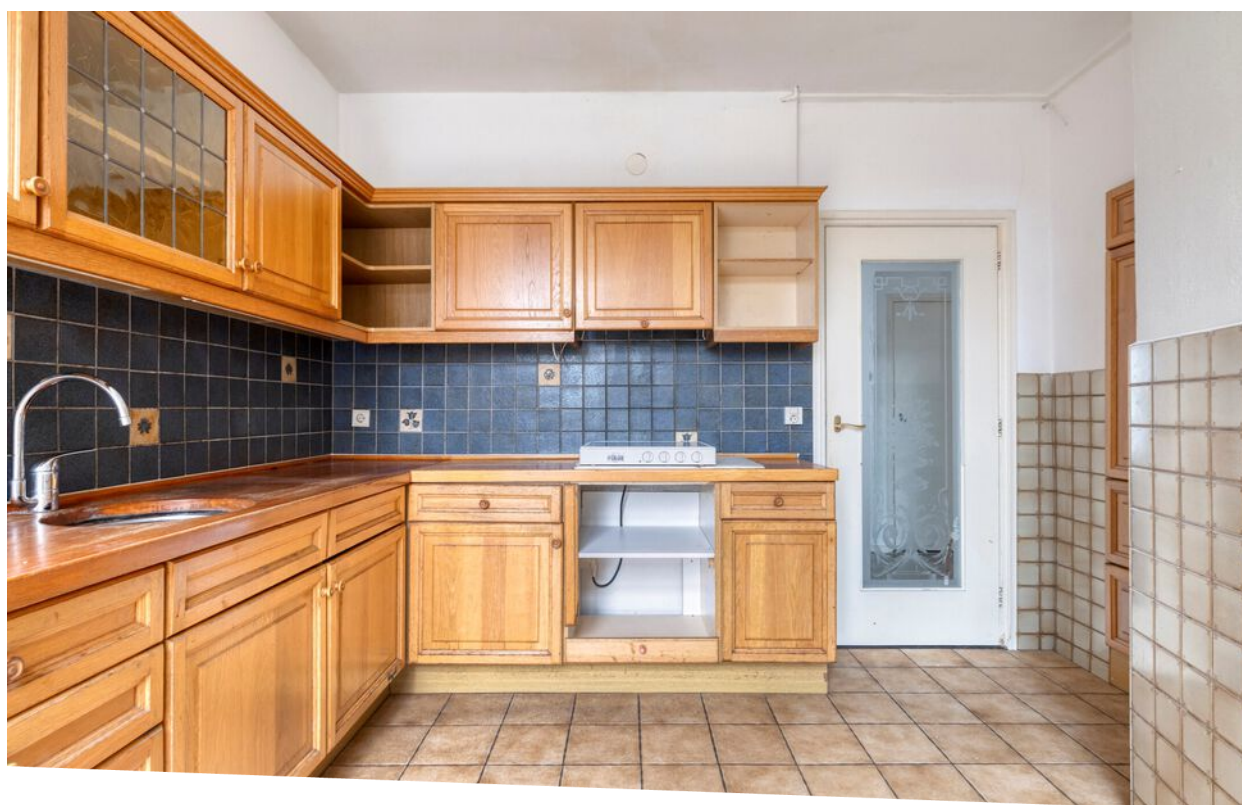
De woonkamer is een knusse, lichte ruimte, mede dankzij de charmante erker aan de voorzijde. Hier kun je een gezellige zit- en eethoek realiseren. De **trapkast** biedt praktische opbergruimte. De kamer kan eventueel worden opengemaakt richting de keuken, afhankelijk van de constructieve mogelijkheden. Aansluitend bevindt zich de gesloten keuken in hoek-

opstelling, voorzien van een afzuigkap en een elektrisch kookplaatje. Ben jij toe aan iets nieuws? Dan is dit de plek om **jouw droomkeuken te realiseren**. In deze ruimte kun je prima een nieuwe keuken plaatsen met veel boven- en onderkasten, waardoor je veel opbergruimte creëert. Vanuit de keuken heb je toegang tot de achtertuin en de toiletruimte.





*Zie jij de potentie?
Genoeg opties!*



Eerste verdieping

Via de vaste trap kom je op de overloop, die toegang biedt tot twee slaapkamers en de badkamer. Op de overloop bevindt zich een handige inbouwkast voor extra opbergruimte.

De woning heeft **twee slaapkamers**. Een ruime slaapkamer met toegang tot het **balkon** aan de voorzijde van de woning. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kledingkast en eventueel een werkhoeek. En een kleinere kamer aan de achterzijde van de woning met daarin een kast waarin de Cv-ketel is geplaatst. Deze ruimte is ideaal als kinderkamer, kantoor of logeerkamer. De badkamer is eenvoudig en compact, maar praktisch ingericht met een douchecabine en wastafel. Volledig betegeld en voorzien van een raam voor ventilatie. Met wat creativiteit kun je hier een moderne badkamer van maken.





*Toegang tot balkon
aan de voorzijde!*



Tuin

De voortuin (afm. ca. 3.60 x 5.50) is gelegen op het noorden en heeft een haag. Een nette eerste indruk is hier met een paar simpele ingrepen al snel te realiseren.

De achtertuin (afm. ca. 14.50 x 2.80) is gelegen op het **zuiden**. De tuin is nu grotendeels open en naar eigen inzicht aan te leggen. Denk aan het plaatsen van een terras, een overkapping of berging. Dankzij de diepte kun je ook met een bescheiden kaveloppervlak toch een fijne buitenruimte creëren. Er is een buitenkraan aanwezig.









Plattegronden



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



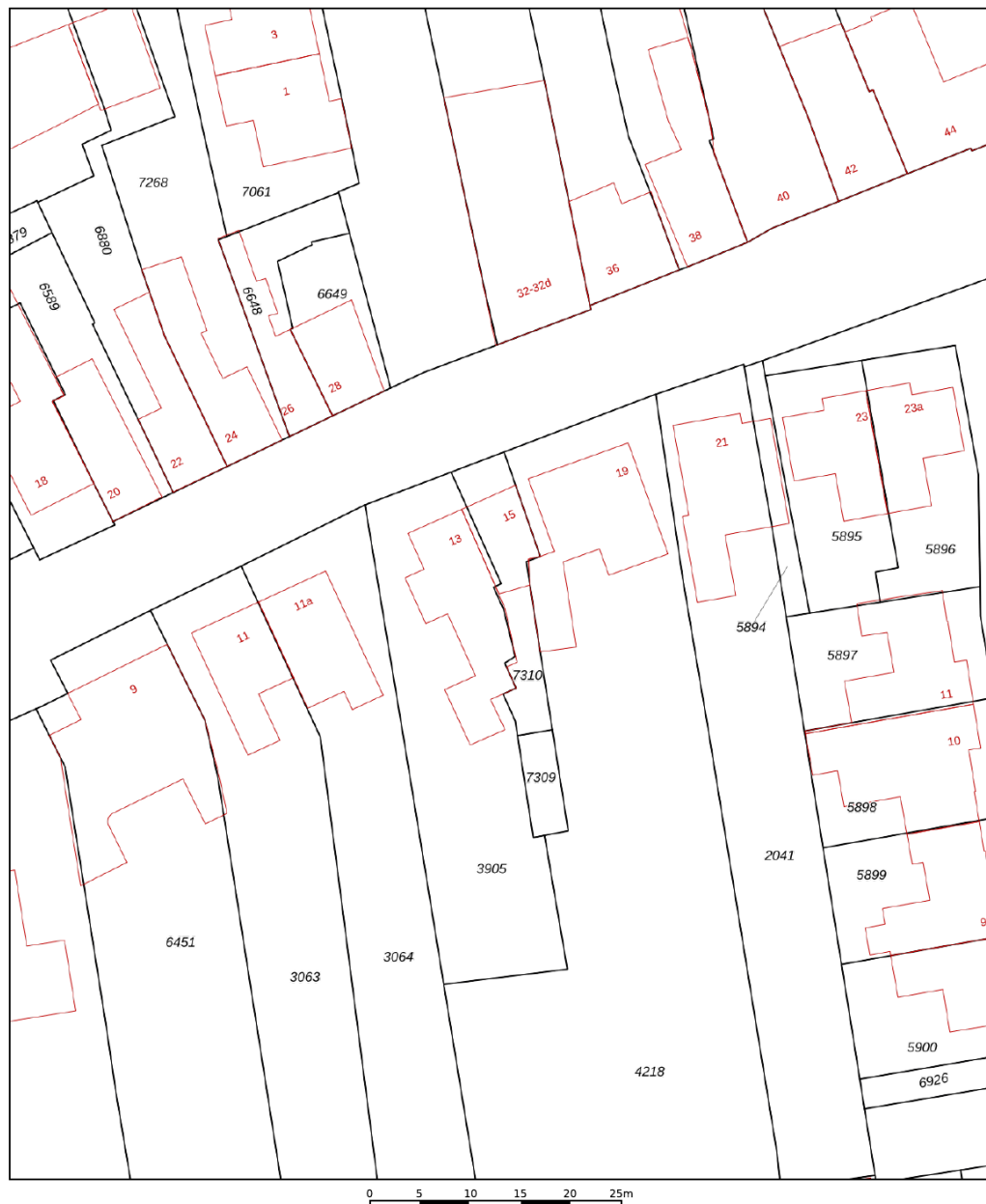
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

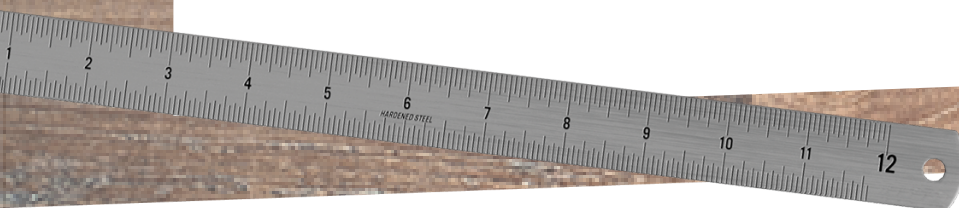
Uw referentie: Dorpsstraat 15

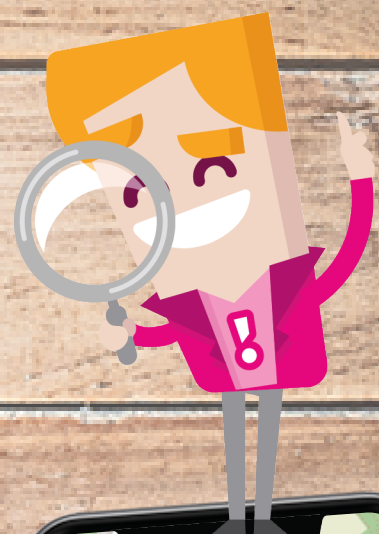
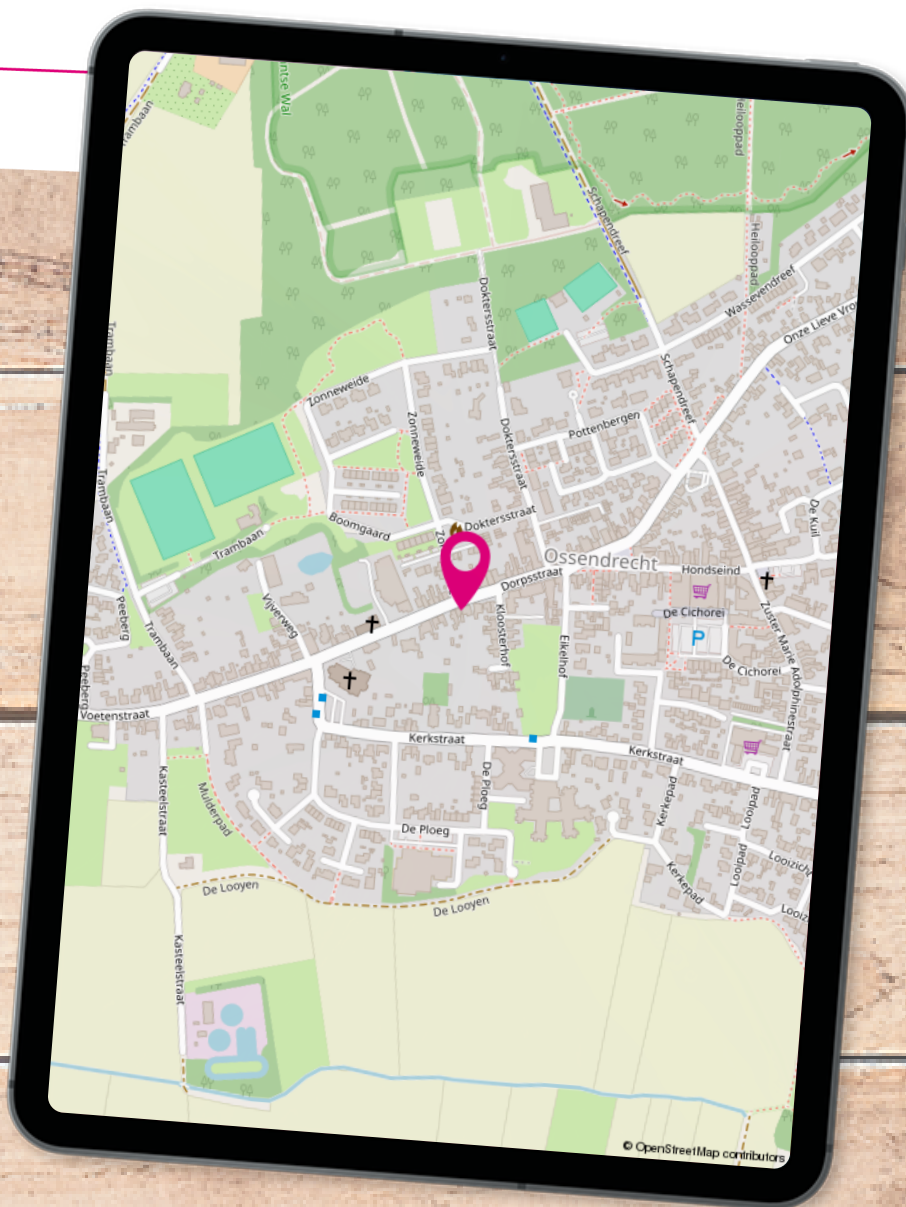


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ossendrecht Sectie D Perceel 7310	kadaster 
---	---	--

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 30 juli 2025
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.





Locatie op de kaart

Wonen aan de Dorpsstraat betekent genieten van het dorpsleven op de Brabantse Wal, met natuur, rust en voorzieningen binnen handbereik. Ossendrecht beschikt over winkels, een basisschool en sportverenigingen.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Geiser	X		
Thermostaat	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat/(gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)	X		
Boeken/legplanken	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		



Toelichting bij het kopen van een woning



Zoals u gewend bent van Steef! Makelaars bedienen wij onze klanten en relaties naar beste kunnen. Juist daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Uiteraard kunt u deze vragen ook altijd persoonlijk aan uw makelaar stellen. Wij hopen u met deze bijlage op een juiste manier van dienst te zijn en zien u graag weer bij ons terug.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning '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 óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Mag een makelaar vertellen wat andere gegadigden bieden, zodat ik mijn bod kan verhogen?

Een makelaar mag nooit vertellen wat andere kandidaten hebben geboden en verschillende partijen tegen elkaar op laten bieden. Er is echter één uitzondering op deze regel. Namelijk dat men deze werkwijze vooraf kenbaar maakt. In dat geval is het wel toegestaan om hogere biedingen te vragen nadat er al geboden is en biedingen van andere kandidaten te delen. In de praktijk wordt dit vaak gezien als onethisch handelen. Als het goed is houden de meeste makelaars zich hier aan. We begrijpen dat het lastig is om het juiste bod uit te brengen. Wij adviseren daarom altijd om een bedrag te bieden wat je er maximaal voor over hebt.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet schrijft zogenaamde schriftelijkheidsvereiste voor bij registergoed overeenkomsten. Dit houdt in dat de verkoper pas na ondertekening van een koopovereenkomst gehouden is aan de gemaakte afspraken binnen deze overeenkomst.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende 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.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Heeft u elders een leuke woning gezien? Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar! Bel naar ons kantoor voor de mogelijkheden.

Buurtinformatie - Woensdrecht / Ossendrecht

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 10%

25 - 44: 23%

45 - 64: 29%

65+: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 30%

Zonder kinderen: 38%

Met kinderen: 31%

Koop / huur



Koop: 74%

Huur: 26%



49%



51%



1,2 per huishouden

Aantekeningen



VERKOCHT

Ben je al verkocht? Noteer hier je plus en/of minpunten van de woning. Bekijk de woning nog eens op steef.nl



*Tevreden klanten
maken ons blij!*

Onze klanten
beoordelen ons
op Funda
gemiddeld
met een:

9,4



*Wordt u ook een
tevreden klant? Velen
gingen u al voor!*

Professioneel &
klantvriendelijk

Een geweldige
makelaar!

Zowel eerlijk naar
de koper als naar
de verkoper

Lees deze en meer reviews terug
op onze website!

