



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Koningstraat 51
Rossum

Vraagprijs € 695.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
168 m²

INHOUD:
585 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
635 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
2 + (slaap)zolder



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

bestaande bouw
vrijstaande woning
E
1969
c.v.-ketel (Remeha, 2021)

LIGGING
TUIN
BERGING
VERWARMING
ISOLATIE

in woonwijk, vrij uitzicht,
beschutte ligging, aan de
dijk gelegen
zuiden
vrijstaand hout
centrale verwarming
dubbel glas

OMSCHRIJVING

Op een van de meest geliefde locaties in Rossum, aan de achterzijde grenzend aan de voet van de Maasdijk, ligt deze veelzijdige vrijstaande woning op een royaal eigen perceel van 635 m². Bovendien is een deel van de voortuin in bruikleen, wat zorgt voor extra afstand tot de straat en een royale oprit.

Via de ruime oprit bereikt u de woning met carport en de aangebouwde praktijkruimte met eigen entree. Deze multifunctionele ruimte leent zich uitstekend voor uiteenlopende doeleinden, zoals een kantoor aan huis, atelier of hobbyruimte.

De begane grond verwelkomt u met een royale hal, een halfopen keuken en een lichte, ruime woonkamer voorzien van een aangebouwde

serre met prachtig uitzicht op de achtertuin, gesitueerd op het zuiden.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische en ruime bijkeuken, met een eigen ingang vanaf de oprit en een doorgang naar de achtertuin – ideaal voor dagelijks gemak.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een comfortabele, royale badkamer. De grote master bedroom biedt bovendien de mogelijkheid om eenvoudig een derde slaapkamer te creëren.

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping, voorzien van twee grote dakramen en volop potentie voor een slaapzolder, werkruimte of extra bergruimte.



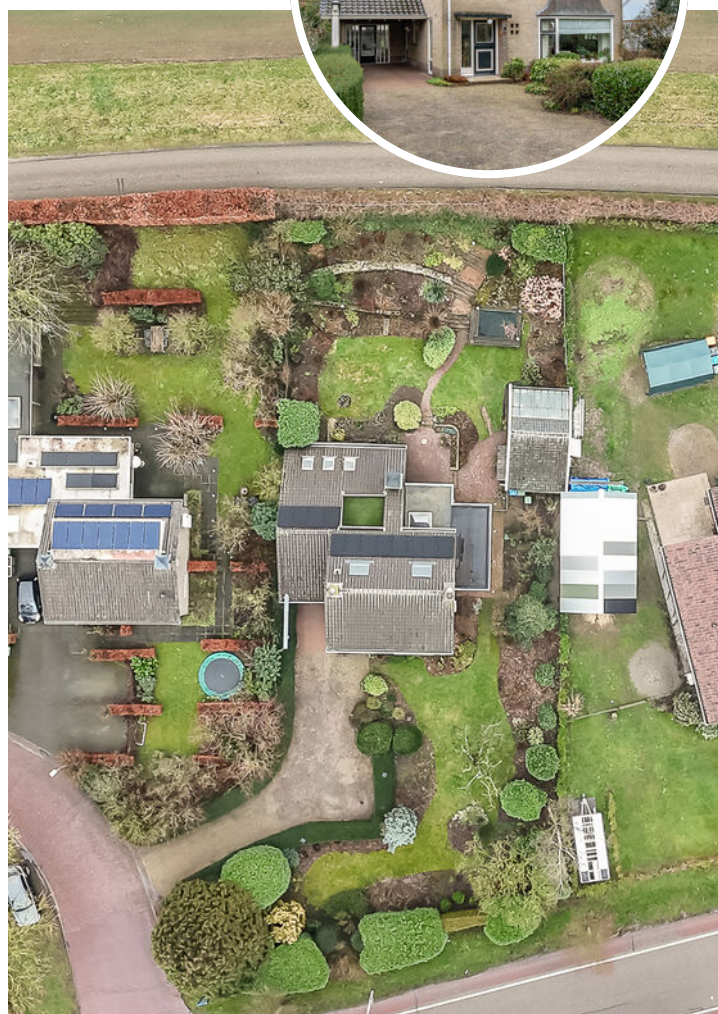


Aan de achterzijde grenst de woning aan een dijk die voornamelijk wordt gebruikt door fietsers en wandelaars. Buitendijks loopt een klompenpad door de prachtige natuur en uiterwaarden van de Maas en de Waal, wat deze omgeving bijzonder aantrekkelijk maakt voor natuurliefhebbers. Rossum staat ook wel bekend als de parel van de Bommelerwaard. Het dorp wordt gekenmerkt door veel groen, water en uitgestrekte uiterwaarden. Rossum beschikt over een grote

supermarkt, diverse winkels, een basisschool, horecagelegenheden, watersportmogelijkheden, sportclubs en verenigingen. Ook kinderopvang en naschoolse opvang zijn hier aanwezig. De ligging nabij de Maas en de Waal maakt het dorp een ideaal startpunt voor uiteenlopende wandel- en fietsroutes. Dankzij de gunstige situering ten opzichte van de A2 zijn steden als 's-Hertogenbosch binnen circa 15 minuten bereikbaar en ligt Utrecht op circa 30 minuten



De woning is uitgerust met twaalf zonnepanelen op het zuidelijk gelegen dakvlak en beschikt over airconditioning in de woonkamer. Daarnaast is de gehele woning voorzien van dubbele beglazing.





Begane grond

De woning is zowel via de voor- als achterdeur toegankelijk. Via de voordeur betreedt u de hal met meterkast, trapopgang en een toiletruimte met fonteintje. Vanuit hier bereikt u de halfopen keuken en de royale woonkamer met aangebouwde serre. Deze aangenaam lichte leefruimte beschikt over een grote schuifpui aan de achterzijde en een erker aan de voorzijde. Het zitgedeelte wordt geaccentueerd door een gemetselde schouw met open haard. Vanuit de serre geniet u van veel daglicht en een fraai uitzicht op de tuin. Het eetgedeelte bevindt zich aan de achterzijde, direct bij de schuifpui die toegang biedt tot het overdekte terras.





De halfopen keuken is ingericht met een L-vormig keukenblok, voorzien van diverse inbouwapparatuur, en biedt uitzicht op de eigen oprit met carport. Aansluitend bereikt u de ruime en praktische bijkeuken met witgoed aansluitingen en veel vaste kastruimte voor proviand en opslag. Vanuit hier heeft u toegang tot zowel de carport aan de voorzijde als de achtertuin. Via de carport is tevens de aangebouwde multifunctionele ruimte bereikbaar. Deze wordt momenteel gebruikt als praktijkruimte, maar is uitstekend geschikt voor uiteenlopende doeleinden. Dankzij de gevelramen en dakramen is het vertrek prettig licht. Daarnaast beschikt deze ruimte over een deur naar de achtertuin.

PRAKTIJKRUIMTE





De zonnige achtertuin beschikt over een vrijstaande berging met aangebouwde kas. Voor tuinliefhebbers is dit een waar paradijs: hier kunt u naar hartenlust tuinieren en kleinschalig uw eigen groenten en fruit telen, terwijl u geniet van rust en privacy.

Dankzij een schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met het overdekte terras, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Van het vroege voorjaar tot ver in het najaar geniet u hier optimaal van het buitenleven, het groen en de zon. Het overdekte terras beschikt over een open haard.

De fraai begroeide voortuin biedt volop privacy en beschutting en vormt een natuurlijke leefomgeving waar u dagelijks geniet van fluitende vogels en rustgevend groen.

De carport biedt door middel van een vlizotrap toegang tot een bergzolder.



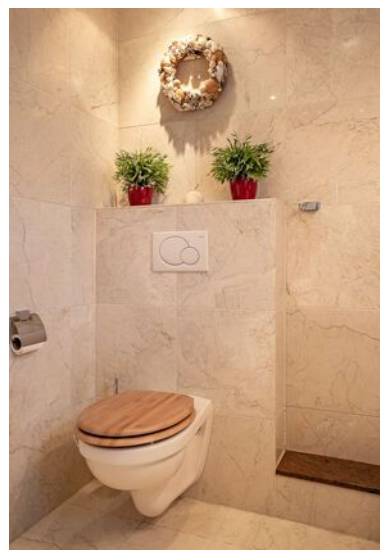


1e Verdieping

Vanaf de overloop zijn twee ruime slaapkamers, een royale badkamer, een vaste kast en de vaste trap naar de zolderverdieping bereikbaar. De hoofdslaapkamer is extra ruim doordat de muur van een oorspronkelijk derde slaapkamer is doorgebroken. Indien gewenst kan deze indeling eenvoudig worden hersteld naar drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer beschikt over een vaste kastenwand en biedt toegang tot een balkon op het zuiden, evenals een tweede deur naar het platte dak van het overdekte terras op de begane grond. De tweede slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een eigen wastafel. De badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel, toilet en inloopdouche.

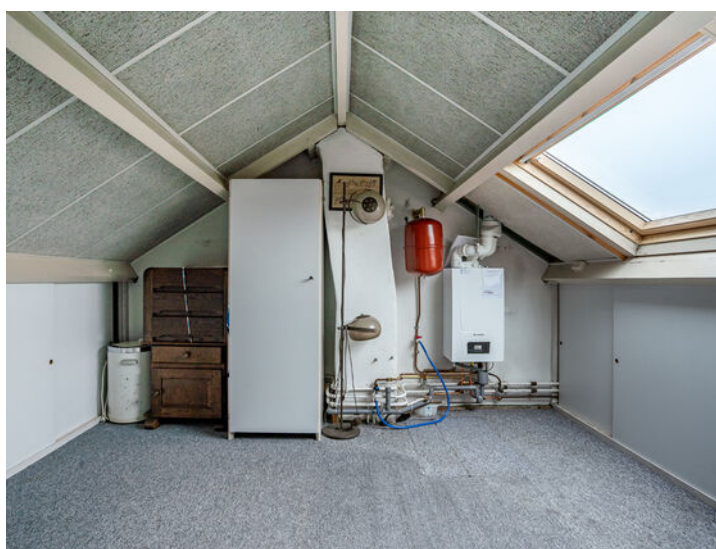


BADKAMER

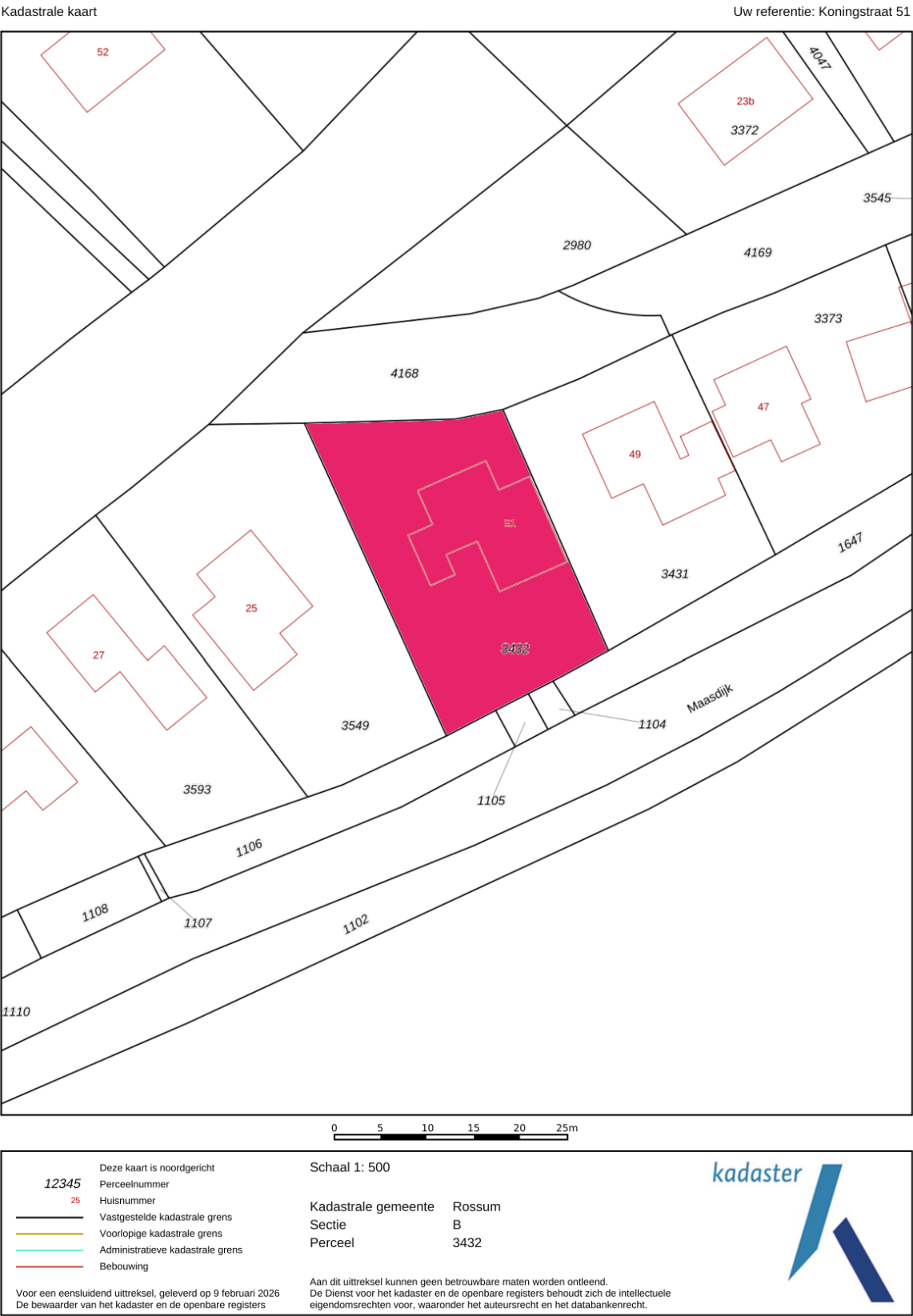




Via een kleine vaste trap is de **zolderverdieping** bereikbaar. Deze ruimte is aan beide zijden voorzien van vaste schuifkasten en beschikt over twee grote dakramen met een prachtig uitzicht over de dijk. De zolder is opgedeeld in twee ruimten, waarbij de achterste ruimte is ingericht met de cv-opstelplaats (Remeha combiketel, bouwjaar 2021).



KADASTRALE KAART



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Koningstraat 51, Rossum



*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!*



BEGANE GROND



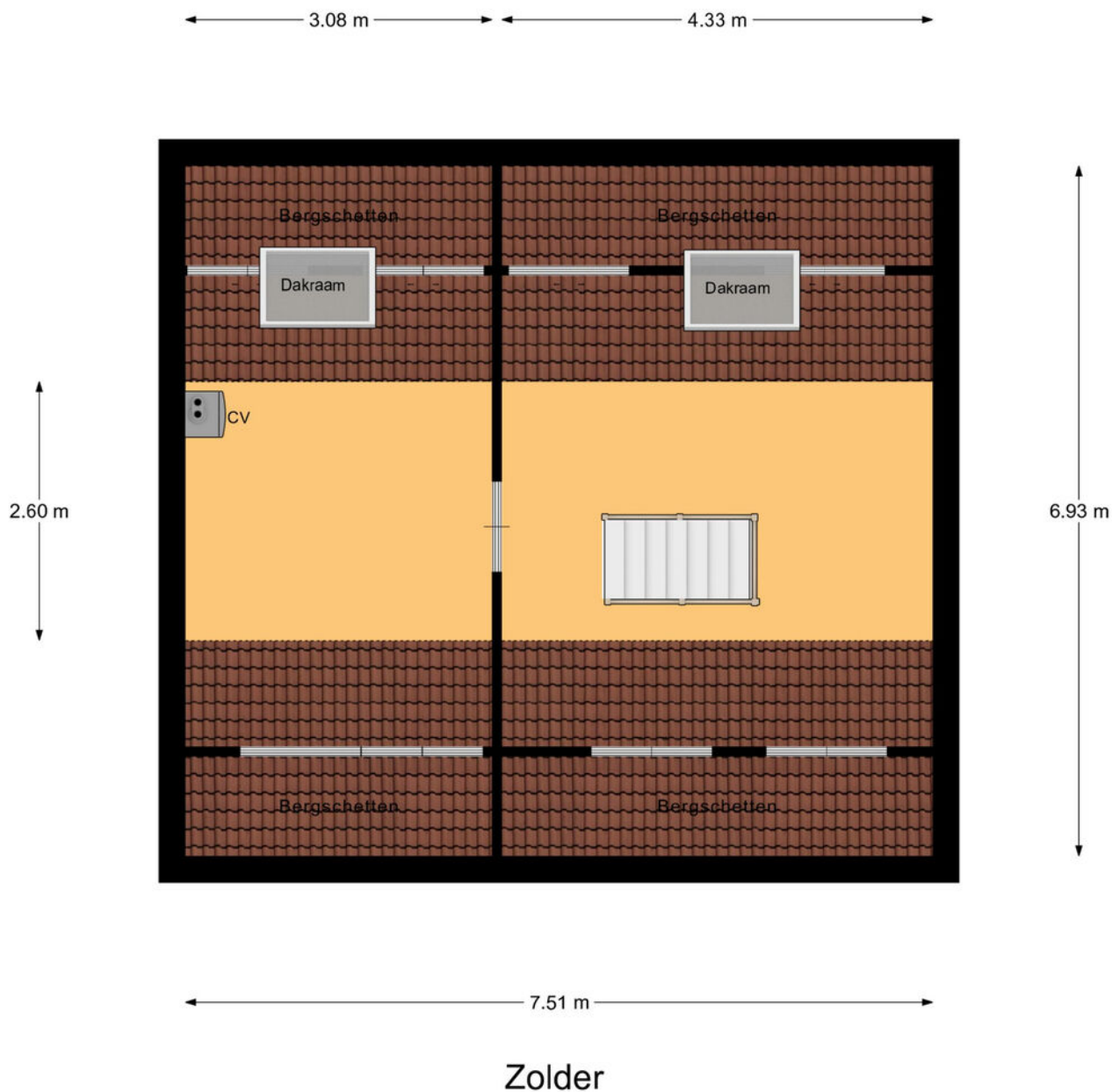
Begane Grond

1E VERDIEPING

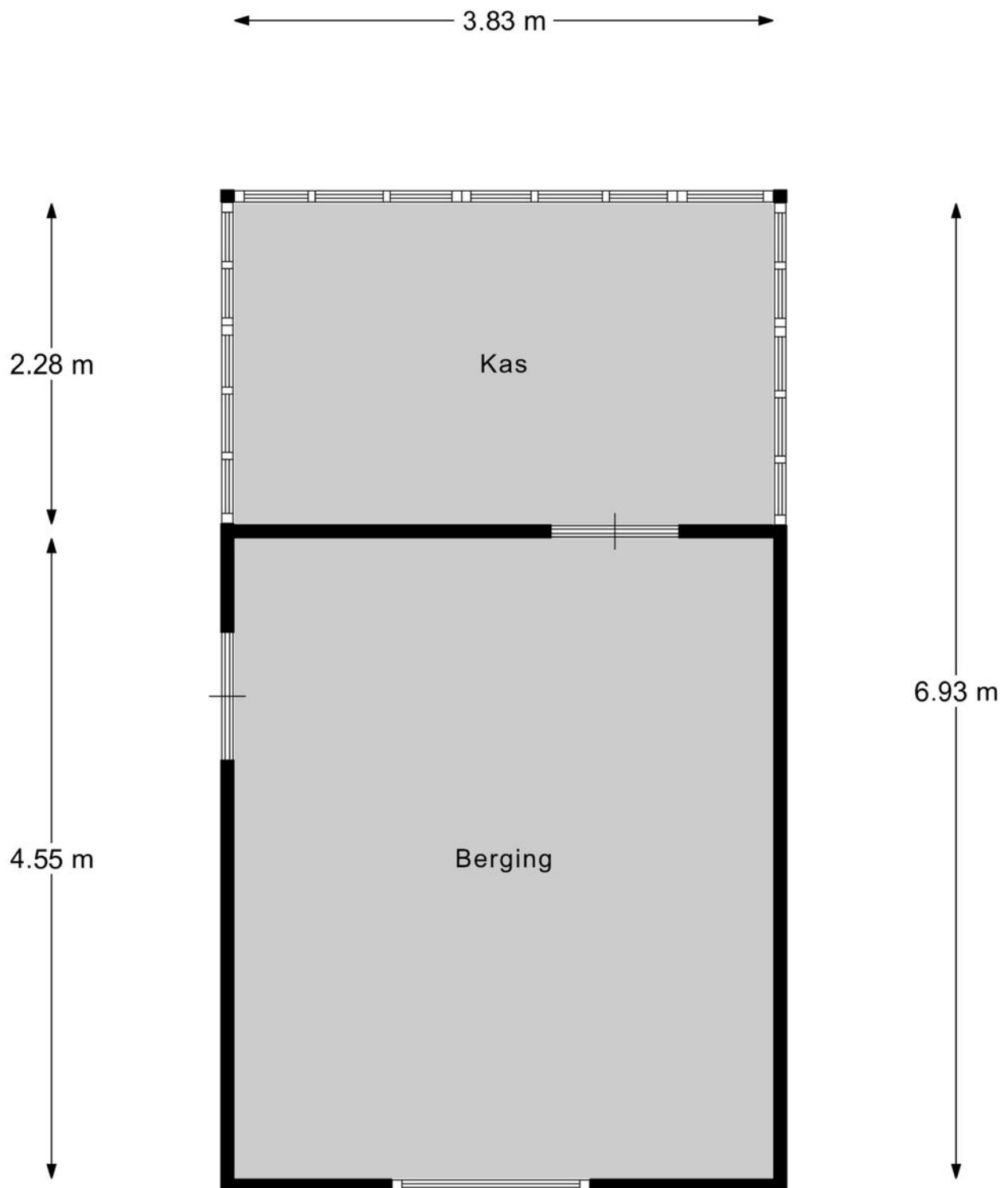


1e Verdieping

2E VERDIEPING



BERGING



Berging

BEGRIPPENLIJST

Kosten Koper onder de kosten koper verstaan we de kosten voor:

- overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster;
- notariskosten voor het passeren van de akte van levering c.q. leveringsakte;
- overdrachtsbelasting (kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning die zij zelf gaan bewonen. Vanaf 2026 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 555.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%.

Kopers betalen sinds 1 januari 2026 8% overdrachtsbelasting als ze niet zelf in de woning gaan wonen. Bijvoorbeeld als ze de woning: verhuren, als vakantiewoning gebruiken of voor een kind kopen.

Bent u ondernemer en besluit u een bedrijfspande te kopen? Of belegt u in vastgoed? Dan moet u vanaf 1 januari 2023 10,4% overdrachtsbelasting betalen. Zie verdere informatie en voorwaarden: [Rijksoverheid.nl](https://rijksoverheid.nl) of [Belastingdienst.nl](https://belastingdienst.nl)).

Bankgarantie een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is.

Waarborgsom een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen.

Overdrachtsbelasting een belasting die wordt geheven bij de koper van een onroerende zaak/recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin een uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaak en de roerende zaken). Zie verdere informatie hierboven bij 'kosten koper'.

Vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod.

Bod een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming van roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren.

Koopakte in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

Levering de levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

Ontbindende voorwaarden dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een voorwaarde kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van een huisvestingsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

Onder bod zijn een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde, geen transactie met andere gegadigden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 kasten zolder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vitrages woonkamer achter en tuinkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- toiletborstel(houder)	X		
- Handdoekrekje	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

VOORWAARDEN

Koopakte

Conform NVM model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenkomst.

Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Notaris

Door koper aan te wijzen (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na mondelinge overeenstemming of 6 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Alle in deze documentatie verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid en wij stellen het daarom zeer op prijs als u/je uw/jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar zou willen maken.

Bij het samenstellen van deze documentatie is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht, echter is het altijd mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen enz. niet (meer) correct zijn. Nieuwdorp Makelaardij noch de verkoper aanvaardt daarvoor enige aansprakelijkheid.

Nieuwdorp Makelaardij is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM. De NVM voorwaarden zijn derhalve van toepassing.

**Gamerschestraat 35 - 5301 AP Zaltbommel
Tel. (0418) 512474
Email: info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl**

OVER ONS



Wanneer je alle woningen bij elkaar zou optellen die we als Nieuwdorp Makelaardij hebben begeleid in de aan- of verkoop zou je daar een stad zo groot als Zaltbommel van kunnen bouwen. Met onze oorsprong in 1972 waren wij dan ook een van de eerste kantoren van Zaltbommel. Ons kantoor is gevestigd in het centrum. Daar proberen wij, te midden van de hectiek die de woningmarkt met zich meebrengt, de rust te bewaren. Want dat is wat je mag verwachten van jouw makelaar: dat hij rustig en weloverwogen jou het juiste advies geeft. Niet alleen ons kantoor heeft jarenlange ervaring, ook onze assistenten draaien al heel wat jaartjes mee op de lokale woningmarkt. Dat is ze niet aan te zien, maar twintig jaar ervaring in de makelaardij maakt zeker het verschil! Zowel Carolien als Jolanda hebben inzage in alle dossiers en zijn de rechterhand van Michaël. Zij kunnen je altijd een actuele update geven en regelen alles wat er komt kijken bij de verkoop, aankoop of taxatie van jouw woning

Bij Nieuwdorp snappen we precies hoe de huizenmarkt werkt. En dat merk jij als klant.

Overweeg je te gaan verhuizen en je woning te koop te gaan zetten? Uiteraard wil je weten hoeveel je woning daadwerkelijk waard is. Een reële waardebepaling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopssnelheid en verkoopbaarheid van je woning.

Wij komen graag langs om je woning te bekijken, de waarde vast te stellen en kennis te maken met elkaar! Wie weet worden wij binnenkort jouw verkoopmakelaar!

Nieuwdorp Makelaardij; niet voor niets de meest gekozen makelaar van de Bommelerwaard.

Volg je ons al op onze sociale media kanalen? Hier houden we je op de hoogte van het nieuwste woningaanbod!



+31 (0)418 512 474
info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl





INTERESSE?

Neem contact op met ons kantoor.

Gamerschestraat 35
5301 AP Zaltbommel
+31 (0)418 512 474

info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl


NIEUWDORP
makelaardij