



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Kerkstraat 13
Rossum

Vraagprijs € 489.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
woonboerderij

WOONOPPERVLAKTE:
87 m²

INHOUD:
302 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
355 m²

AANTAL KAMERS:
3

SLAAPKAMERS:
2



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

bestaande bouw
vrijstaande woning
C
omstreeks 1800
c.v.-ketel (Nefit, 2021)

LIGGING

in dorpscentrum, in
woonwijk

TUIN

zuidwest

BERGING

vrijstaand hout

VERWARMING

centrale verwarming

ISOLATIE

gedeeltelijk dubbel glas

OMSCHRIJVING

Karakteristieke vrijstaande woning met diepe tuin en eigen oprit

Welkom in deze sfeervolle, vrijstaande, monumentale woning aan de Kerkstraat, gelegen op een centrale locatie in de dorpskern van Rossum. Dit pittoreske huis beschikt over een zeer diepe achtertuin op het zonnige zuidwesten, met een vrijstaande houten berging (13 m²) en een royale eigen oprit aan de Wilhelminastraat.

De woning is ingericht in een warme, landelijke stijl en ademt karakter en historie. Aan de voorzijde bevindt zich de landelijke keuken met uitzicht op de straat. Via kamer-en-suite deuren is de tuingerichte woonkamer bereikbaar, voorzien van houten vloerdelen, fraaie zichtbare spanten en openslaande tuindeuren.

Daarnaast beschikt de woonkamer over airconditioning.

De ruime en verzorgde hal biedt toegang tot de wasruimte, het toilet en de trap naar de verdieping. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een vernieuwde badkamer (2021).

Bent u op zoek naar een compacte woning met charme, historie en een unieke uitstraling? Dan is deze bijzondere woning een zeldzame kans.





Achter in de tuin bevindt zich een ruime vrijstaande houten berging van circa 13 m², voorzien van een overkapping en acht zonnepanelen op het dak.

Via een afsluitbare poort bereikt u de met grind verharde oprit aan de Wilhelminastraat, waar ruimte is voor meerdere auto's.

De tuin is fraai en verzorgd aangelegd met diverse plantenborders, een gazon en een ruim terras direct aan de achtergevel.



Op het perceel rust een erfdienstbaarheid: het grindpad aan de rechterzijde van de woning, dat wordt gedeeld met de burens van nummer 15, biedt een recht van uitweg.

De woning is aangewezen als gemeentelijk monument binnen de gemeente Maasdriel, wat bijdraagt aan het unieke karakter.

Het historische hart van Rossum wordt gekenmerkt door brede, groene lanen zoals de Burchtstraat, Kerkstraat en de Slotselaan. Langs deze straten vindt u een gevarieerd straatbeeld met karakteristieke landhuizen, villa's en herenboerderijen, afgewisseld met enkele woonhuizen uit de twintigste eeuw.



Rossum ligt in een bijzonder gebied, ingeklemd tussen de rivieren de Maas en de Waal. Het dorp biedt rust en ruimte, terwijl het dankzij de nabijheid van de A2 uitstekend bereikbaar is. Alle belangrijke voorzieningen bevinden zich binnen de dorpsgrenzen, waaronder een supermarkt met zondagsopening, een huisartsenpraktijk, een openbare basisschool, twee kinderdagverblijven met buitenschoolse opvang en diverse sportverenigingen.

Daarnaast ligt 's-Hertogenbosch op slechts vijftien minuten afstand en is het station in Zaltbommel per fiets bereikbaar.





'Welkom!'





Via de voordeur komt u binnen in de hal met meterkast, wasruimte, toiletruimte met fonteintje en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal zijn zowel de keuken als de woonkamer bereikbaar.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de landelijke keuken, met een fraai uitzicht op de Kerkstraat. De keuken is uitgevoerd in een L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.







Via karakteristieke kamer-en-suite deuren bereikt u het eetgedeelte in de woonkamer, dat naadloos overloopt in een gezellige zithoek bij de openslaande tuindeuren.

Vanuit de zithoek heeft u toegang tot een praktische trapkast en is er airconditioning aanwezig.

Zowel de woonkamer als de keuken zijn afgewerkt met eikenhouten vloerdelen, balkenplafonds, zichtbare oude spanten en paneeldeuren. De glad gestuukte wanden en fraaie vloerafwerking zorgen voor een mooie balans tussen historisch karakter en hedendaags wooncomfort.



HAL/TRAPOPGANG





Via de bordestrap met vide bereikt u de overloop op de verdieping. Deze biedt toegang tot twee slaapkamers, gelegen aan de voor- en achterzijde van de woning.

Centraal op deze verdieping bevindt zich de badkamer (2021), uitgerust met een wastafelmeubel, toilet, douche en vaste kast.

De badkamer en de slaapkamers profiteren van prettig daglicht dankzij de aanwezige dakramen.

Tot slot geeft de overloop toegang tot een praktische berging met de opstelplaats van de cv-installatie (Nefit, 2021).



'1e Verdieping'



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



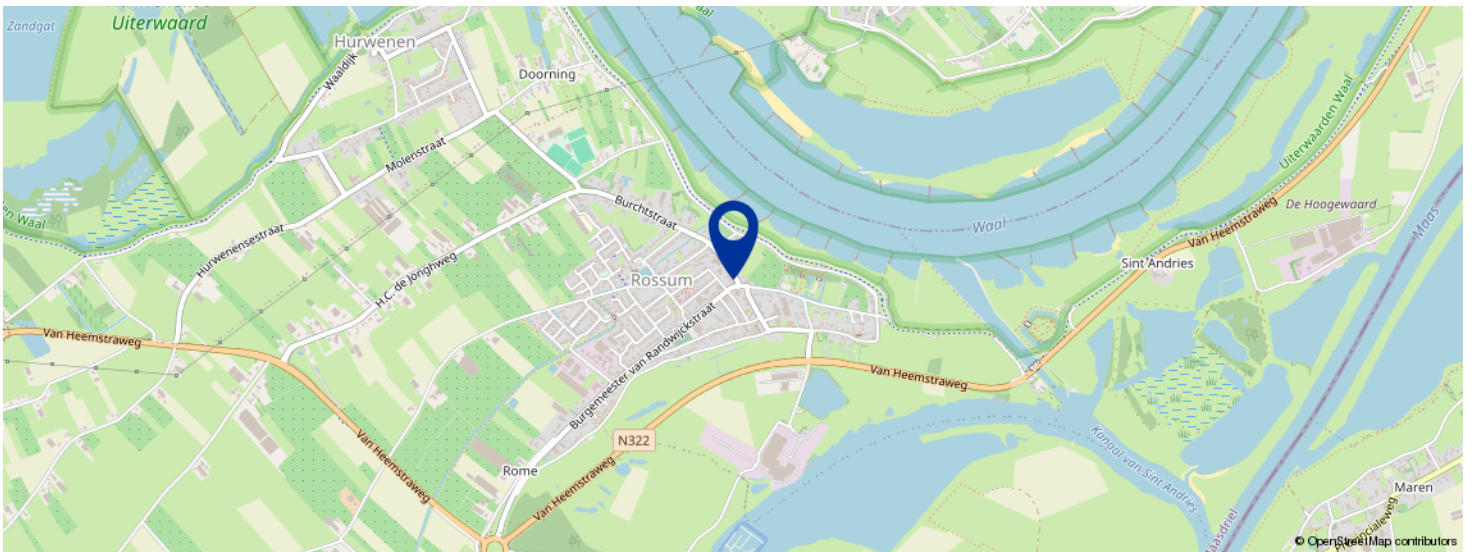
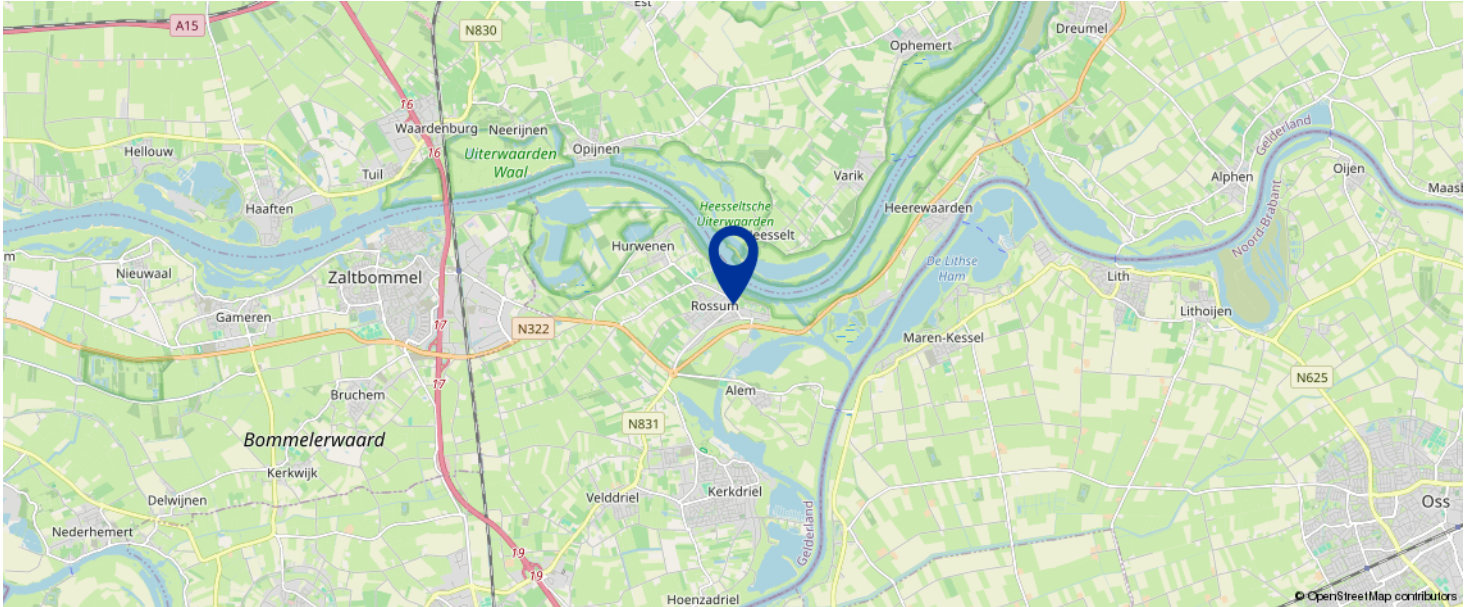
Kerkstraat 13, Rossum



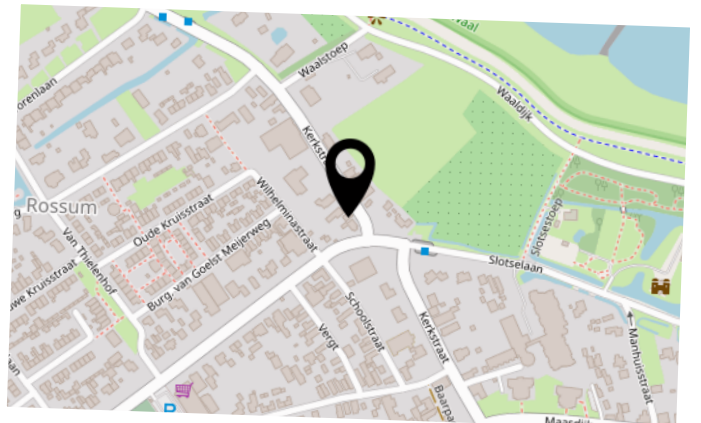
*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!*



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



KADASTRALE KAART

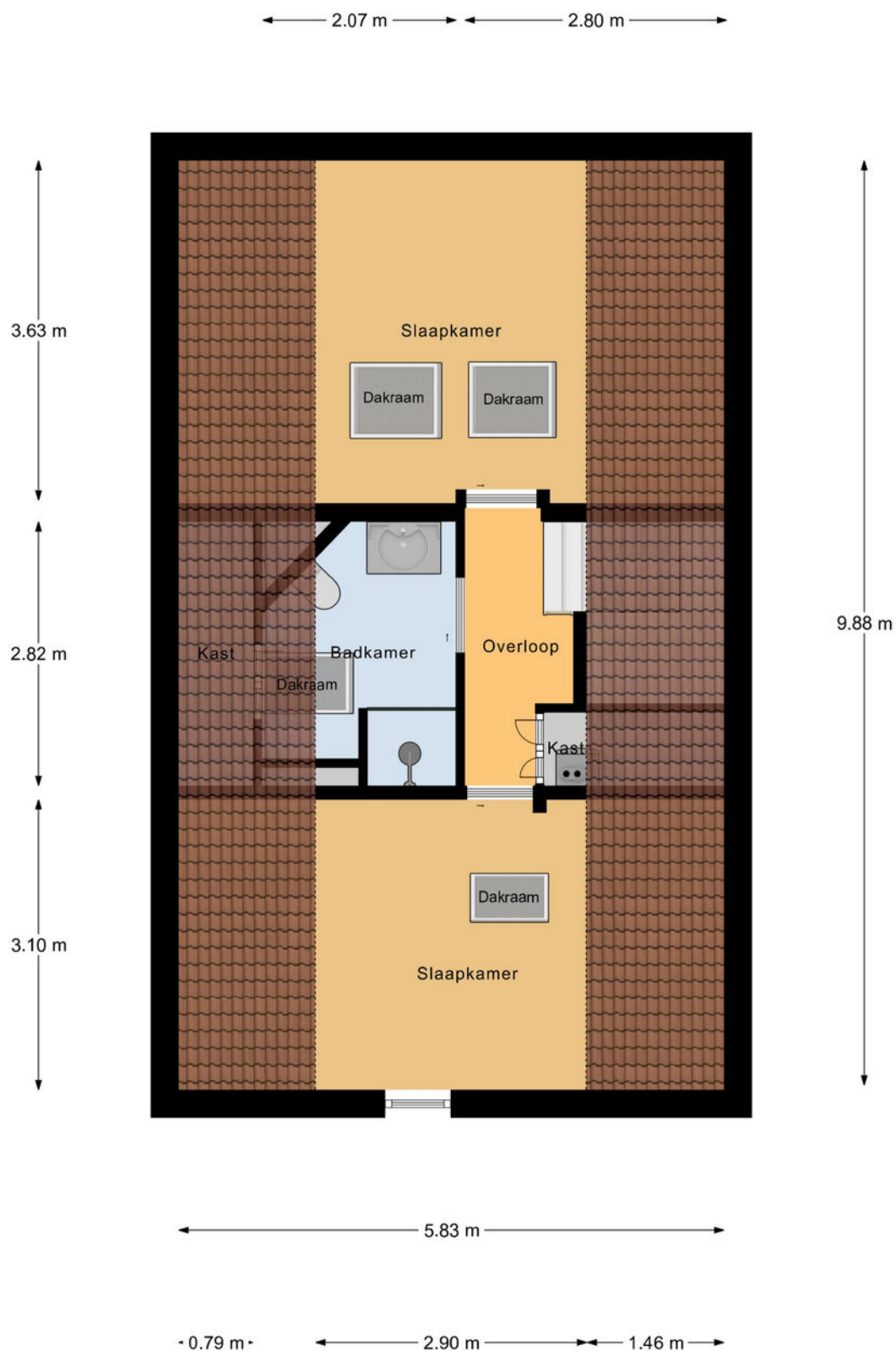


BEGANE GROND



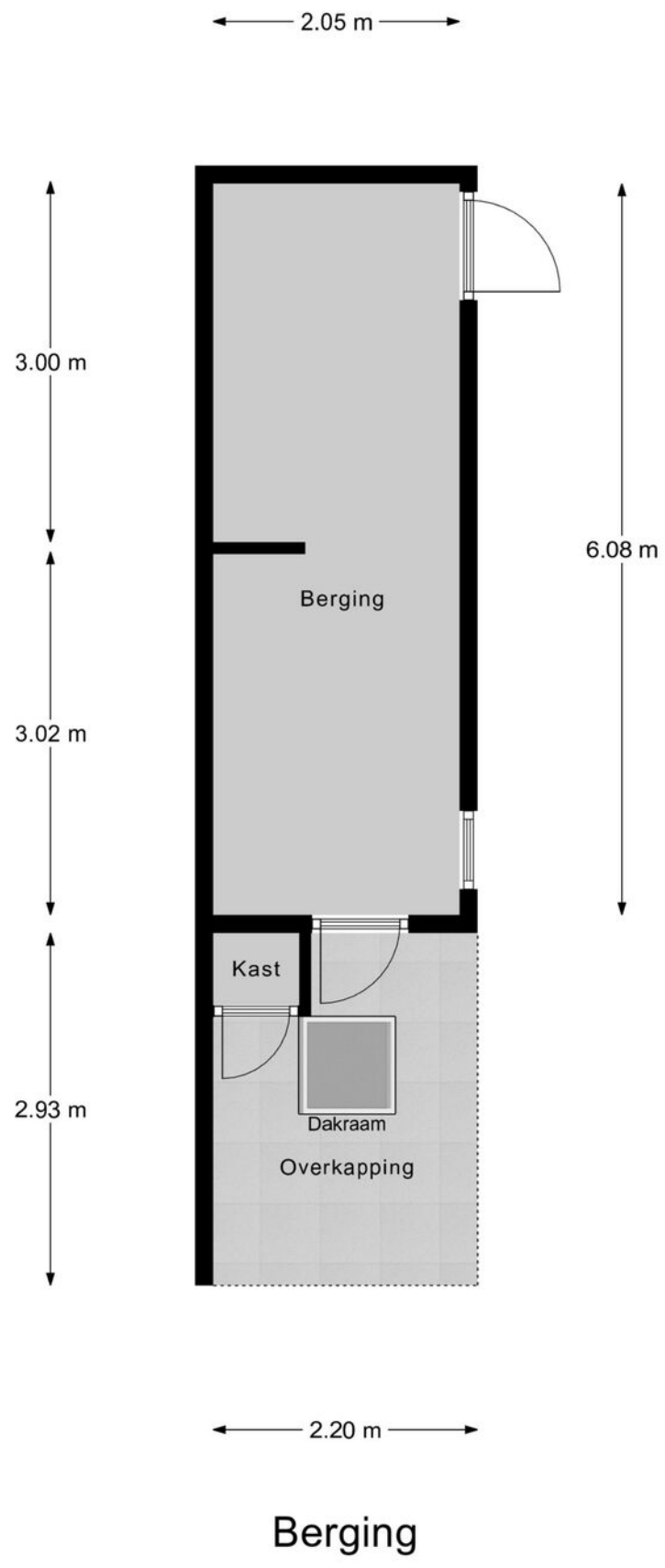
Begane Grond

1E VERDIEPING

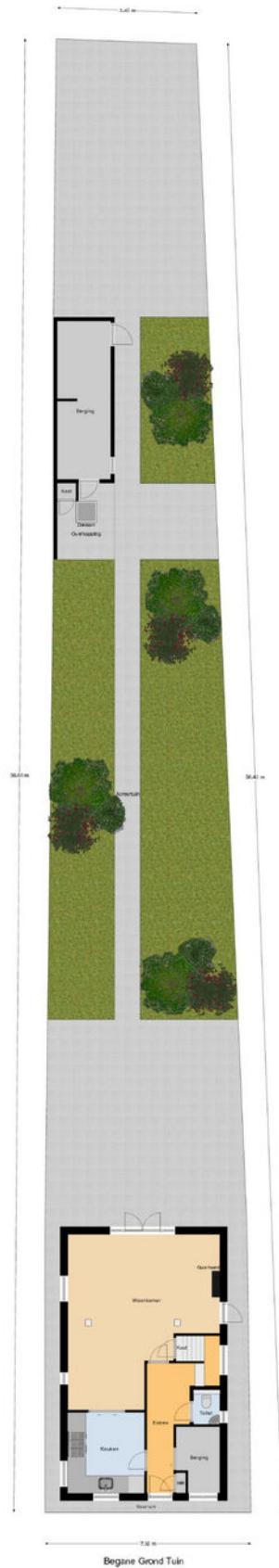


1e Verdieping

BERGING



PLATTEGROND PERCEEL



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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 hypotheken, 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