



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

J.E.S. Holthausstraat 1
Rossum

Vraagprijs € 449.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
113 m²

INHOUD:
400 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
247 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM

bestaande bouw

TYPE WONING

hoekwoning

ENERGIELABEL

A++

BOUWJAAR

1981

WARM WATER

warmtepompboiler, c.v.-ketel

LIGGING

autoluw, in woonwijk

TUIN

zuidoost

BERGING

vrijstaand steen

VERWARMING

warmtepomp, c.v.-ketel,
vloerverwarming
gedeeltelijk
volledig geïsoleerd

ISOLATIE

OMSCHRIJVING

Ruime hoekwoning met vrijstaande garage, terrasoverkappingen en 4 slaapkamers

In een rustige, autoluwe straat staat deze verrassend ruime hoekwoning met een zijtuin en een vrijstaande garage met aangebouwde berging. De zonnige achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt meerdere fijne zitplekken dankzij twee terrasoverkappingen: één over de volledige breedte van de achtergevel en een tweede bij de vrijstaande berging. Hier kun je vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten zitten.

Binnen beschikt de woning over een sfeervolle doorzonwoonkamer en een halfopen keuken aan de achterzijde met uitzicht op de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een badkamer. De zolderverdieping biedt een volwaardige vierde slaapkamer, voorzien van een grote dakkapel die zorgt voor extra ruimte en licht.

De woning is bovendien duurzaam uitgerust met maar liefst 33 zonnepanelen en een hybride verwarmingssysteem, bestaande uit een warmtepomp, warmtepompboiler en cv-combiketel. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A++.





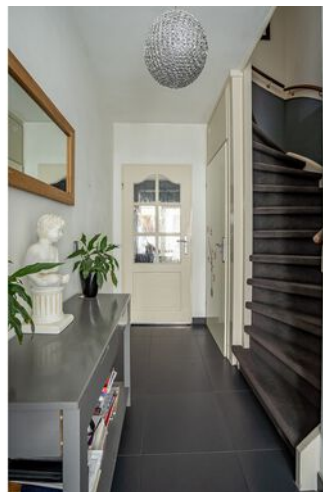
De achtertuin ligt op het zonnige zuidoosten en biedt daardoor volop zon gedurende de dag. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met voornamelijk bestrating en enkele plantenborders.

Via de tuin zijn zowel de garage als de berging bereikbaar.

Vanuit de berging is er een doorgang naar de garage. Samen bieden deze ruimtes circa 24 m² aan praktische opslagruimte, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. De twee aanwezige overkappingen zorgen ervoor dat je op meerdere plekken in de tuin beschut en comfortabel buiten kunt zitten.



Bij binnenkomst kom je in de hal met meterkast, toilet met fonteyntje, trapopgang en een praktische trapkast. Vanuit de hal bereik je de halfopen keuken, voorzien van een recht keukenblok met diverse inbouwapparatuur en een wandkast met combimagnetron. Vanuit de keuken is zowel de achtertuin als de woonkamer bereikbaar.





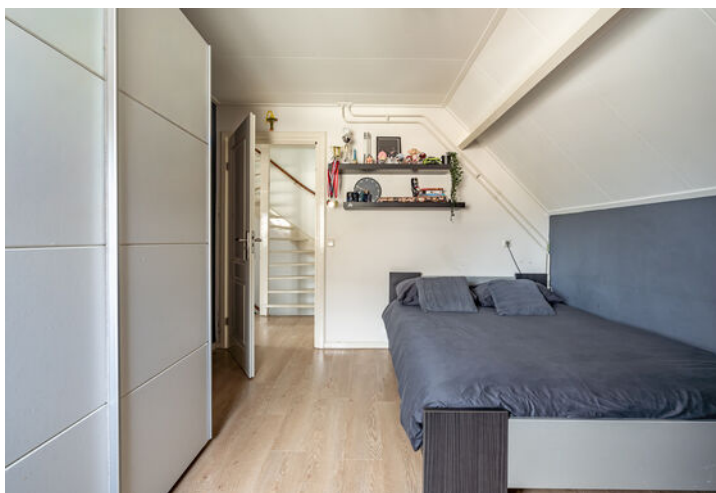
De doorzonwoonkamer beschikt aan de voorzijde over een ruime zithoek met een extra zijraam dat zorgt voor prettig daglicht.

Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek met uitzicht op de tuin. De gehele begane grond is afgewerkt met eenzelfde tegelvloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming.



WOONKAMER





1e Verdieping

Vanaf de ruime overloop zijn drie goed bemeten slaapkamers bereikbaar. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning, waarvan één is voorzien van een dakraam en één met airconditioning.

De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde, net als de badkamer.

BADKAMER

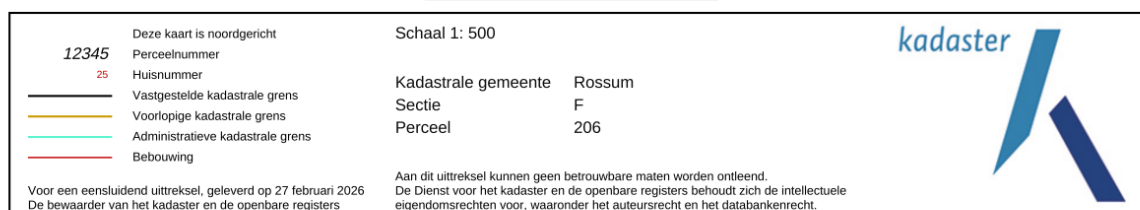


De badkamer profiteert van extra daglicht dankzij een dakkapel en is ingericht met een douche, een toilet en een ruim wastafelmeubel met dubbele wastafel.

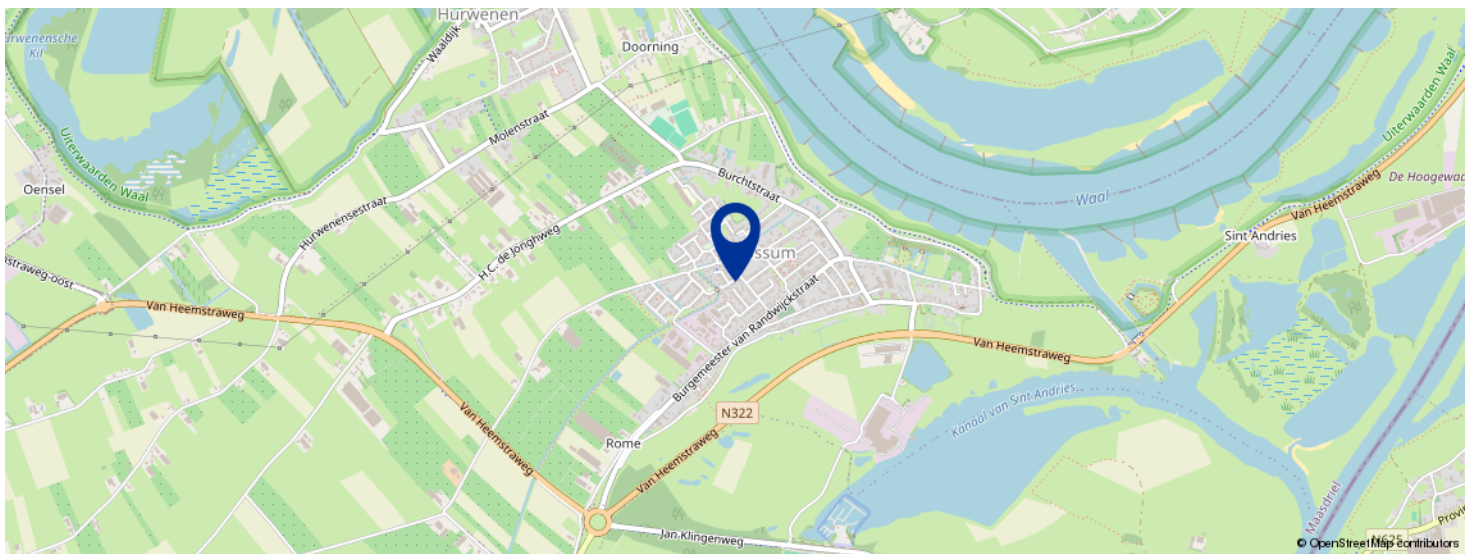
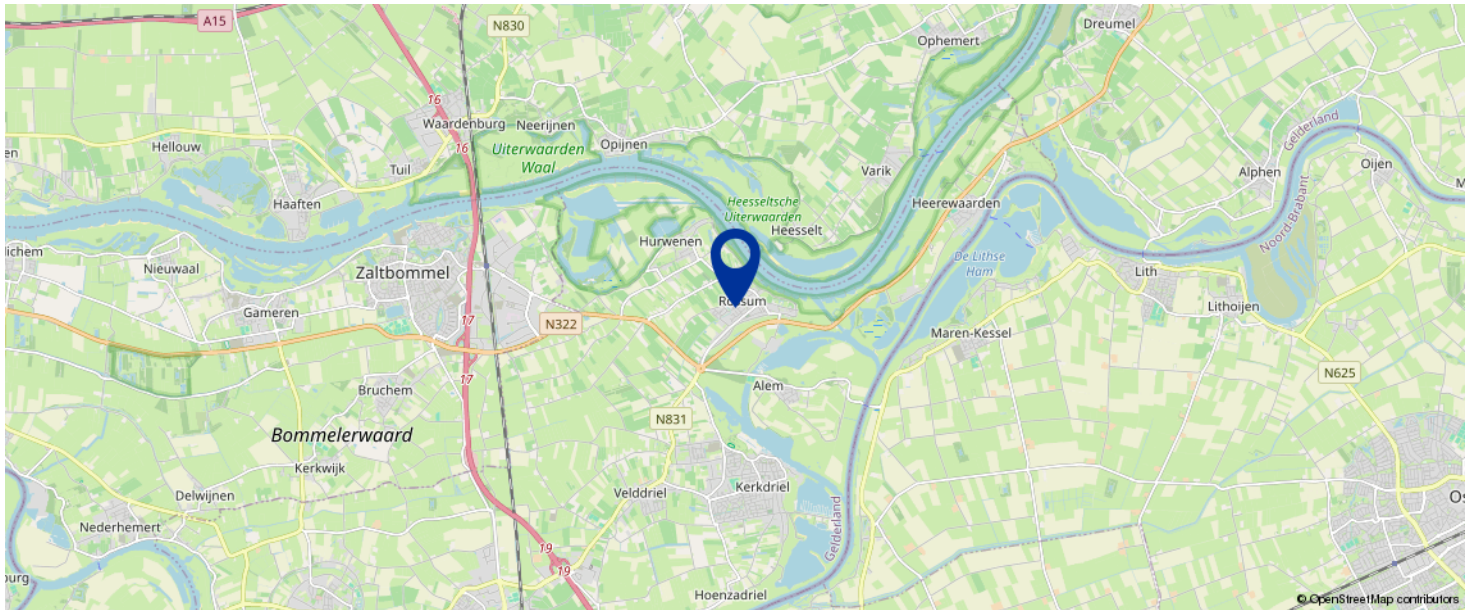


2e Verdieping

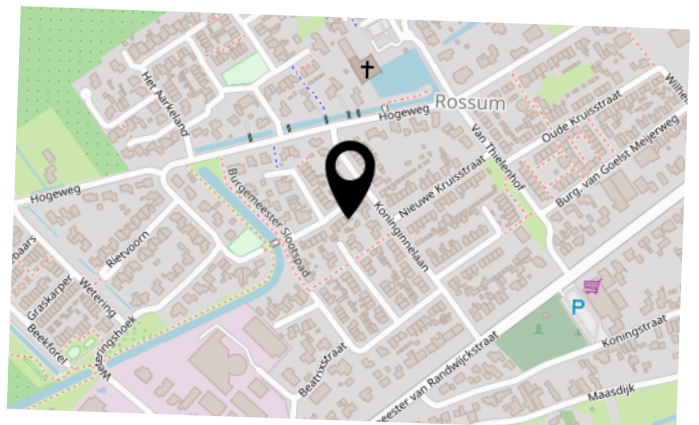
Via een vaste trap is de voorzolder bereikbaar. Hier bevinden zich de c.v.-combiketel (Remeha, 2012) en de warmtepompboiler (2020). Aansluitend ligt de vierde (slaap)kamer, voorzien van een grote dakkapel aan de achterzijde die zorgt voor extra ruimte en daglicht. Ook de voorzolder profiteert van deze dakkapel. In deze kamer bevinden zich momenteel de aansluitingen voor de wasmachine en droger, maar deze kunnen desgewenst eenvoudig naar de voorzolder worden verplaatst.



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?

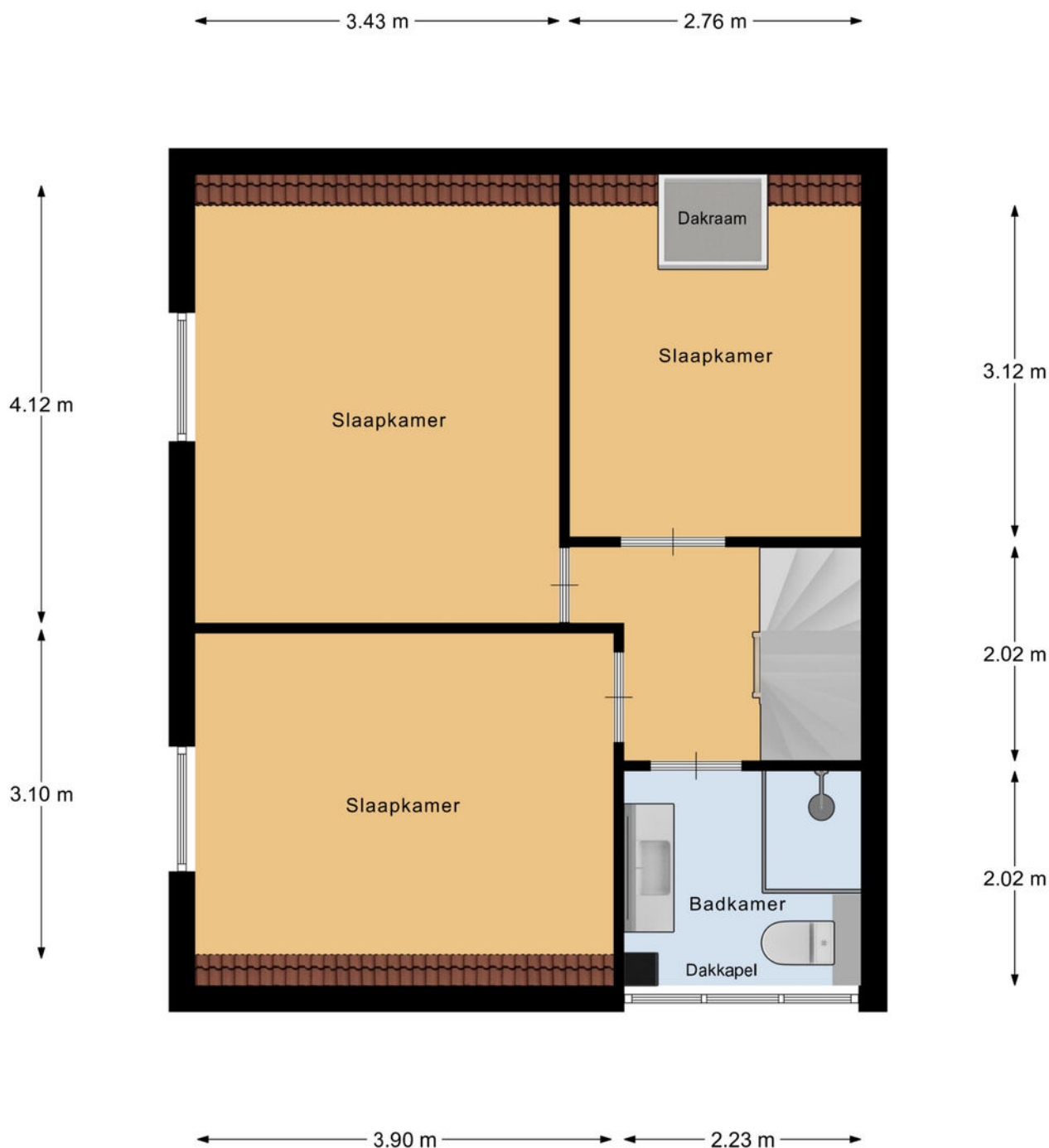


BEGANE GROND



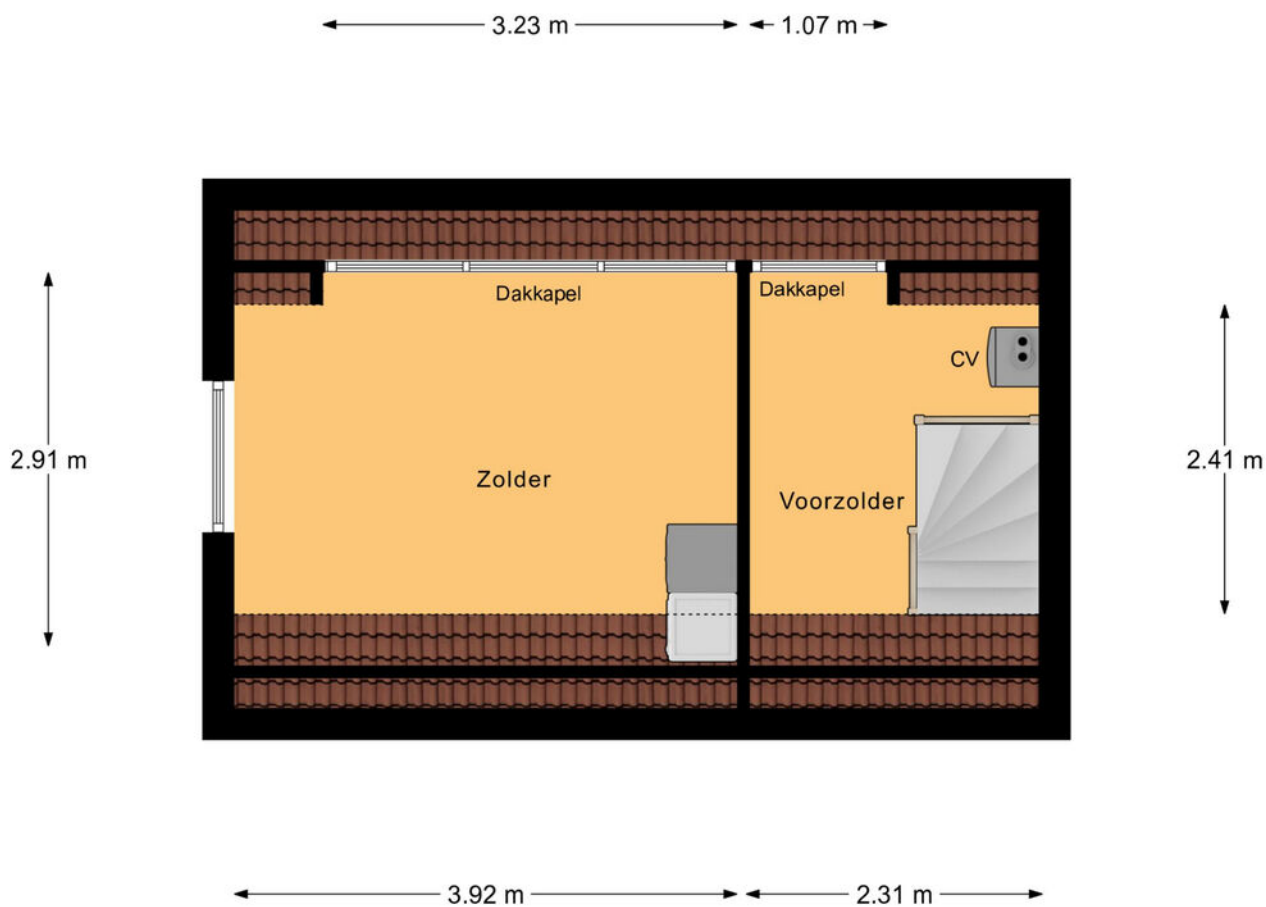
Begane Grond

1E VERDIEPING



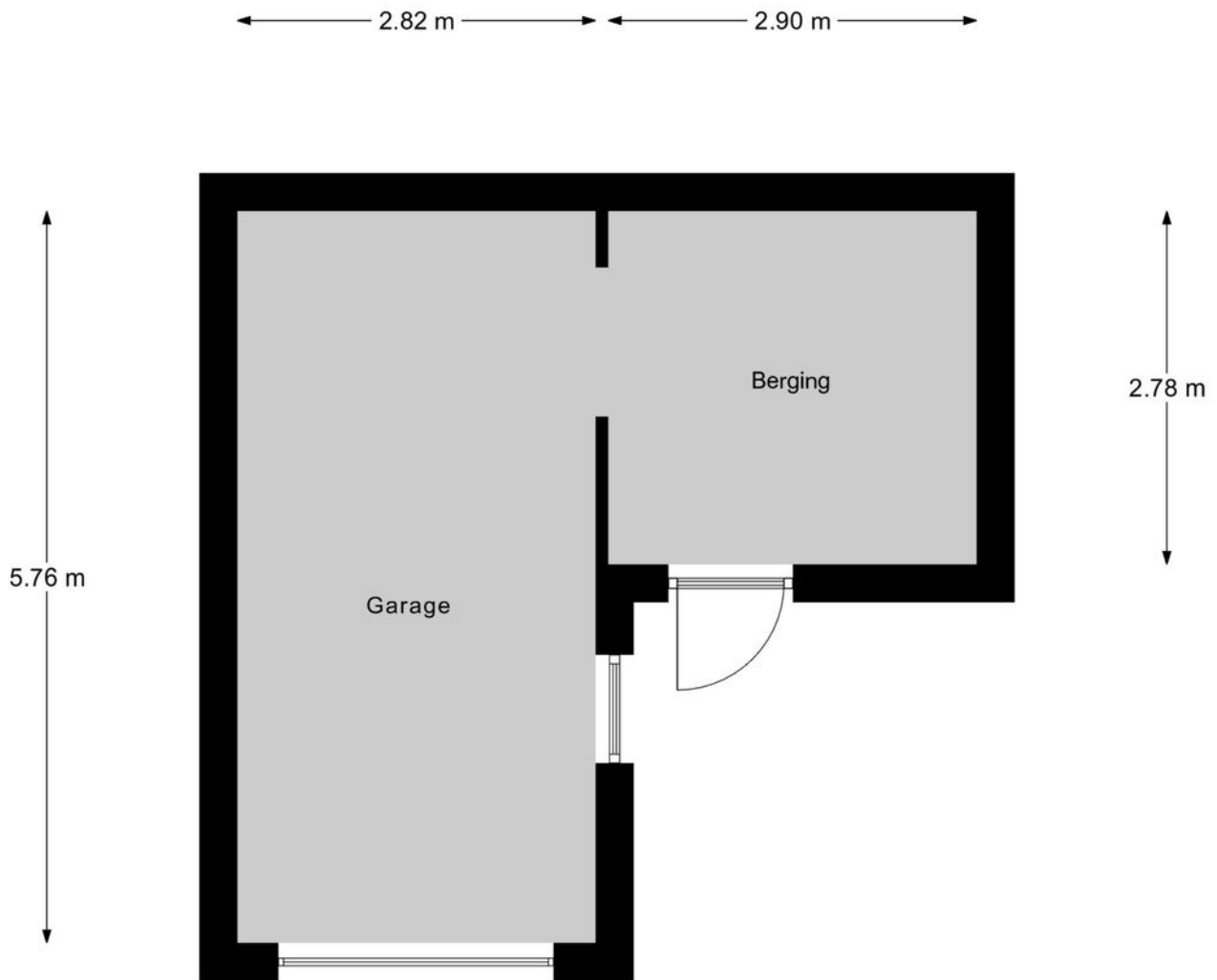
1e Verdieping

2E VERDIEPING



2e Verdieping

GARAGE/BERGING



Garage/ Berging

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



J.E.S. Holthausstraat 1, Rossum



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



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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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