



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Kersenbogerd 39
Rossum

Vraagprijs € 429.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
102 m²

INHOUD:
350 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
114 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM	bestaande bouw
TYPE WONING	tussenwoning
ENERGIELABEL	A
BOUWJAAR	2009
WARM WATER	c.v.-ketel

LIGGING	aan rustige weg, in woonwijk
TUIN	zuid
BERGING	vrijstaand steen
VERWARMING	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
ISOLATIE	volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Instapklare tussenwoning met vier slaapkamers en een heerlijk zonnige tuin op het zuiden

Op een fijne locatie staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden tussenwoning te wachten op nieuwe bewoners. Hier woon je in een rustige, kindvriendelijke omgeving met een speelveldje voor de deur, volop parkeergelegenheid én alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Zodra je binnenstapt ervaar je de fijne sfeer en het wooncomfort dat deze woning te bieden heeft. De woning is gebouwd in 2009 en gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming, 7 zonnepanelen en energielabel A. Met vier slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuiden is dit een heerlijke plek voor iedereen die

op zoek is naar een instapklare woning waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

Dankzij de grote raampartijen geniet je in de hele woning van veel natuurlijk licht. De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde en de open keuken aan de achterzijde vormen samen een heerlijke leefruimte. Via de openslaande deuren stap je zo de zonnige tuin in, waar je al vroeg in het voorjaar kunt genieten van het buitenleven.

Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning met volop ruimte, een zonnige tuin én een fijne ligging in een jonge woonwijk? Dan is deze aantrekkelijke tussenwoning in Rossum absoluut een bezichtiging waard!



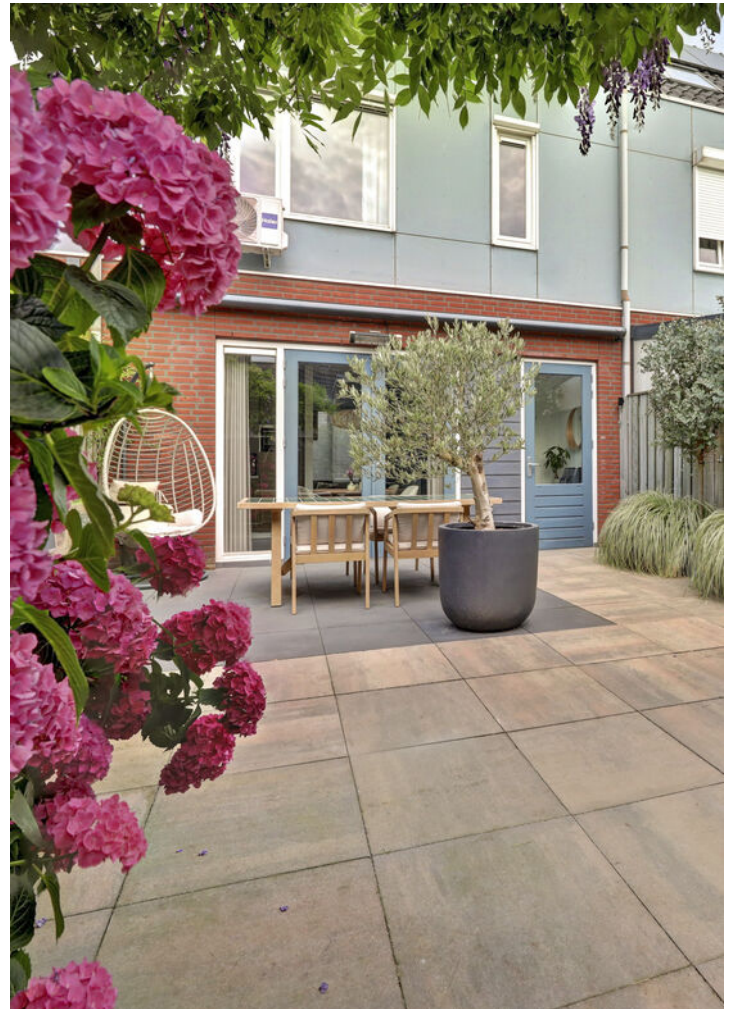


De zonnige achtertuin op het zuiden is verzorgd aangelegd met een terras en fraaie plantenborders.

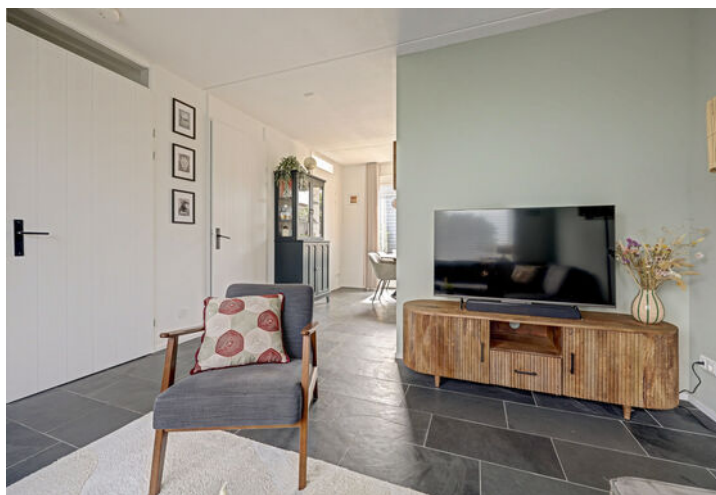
Hier kun je vrijwel de hele dag van de zon genieten.

Over de volledige breedte van de achtergevel is een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig.

Verder beschikt de tuin over een vrijstaande stenen berging met gevelbekleding en een handige achterom.



Via de entree kom je in de hal met meterkast en garderobe. De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde biedt een prettig uitzicht op de straat en beschikt over een praktische trapkast en toegang tot de verdieping.





Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met een hoekopgesteld keukenblok, voorzien van diverse inbouwapparatuur.



De openslaande tuindeuren zorgen voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten.







Vanuit de keuken bereik je een portaal met toegang tot het toilet met fonteintje en de achtertuin.





Op de 1e verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer.

De ruime ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van airconditioning.

Ook de badkamer bevindt zich aan de achterzijde en is comfortabel ingericht met een inloofdouche, ligbad, toilet en wastafelmeubel.

De tweede en derde slaapkamer zijn gelegen aan de voorzijde van de woning.

EEN COMPLETE BADKAMER





Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping.

Op de voorzolder bevinden zich de cv-opstelling en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Daarnaast biedt deze verdieping een royale vierde slaapkamer met Velux dakraam en praktische bergruimte achter de knieschotten.





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, een huisartsenpraktijk, een openbare basisschool, twee kinderdagverblijven met

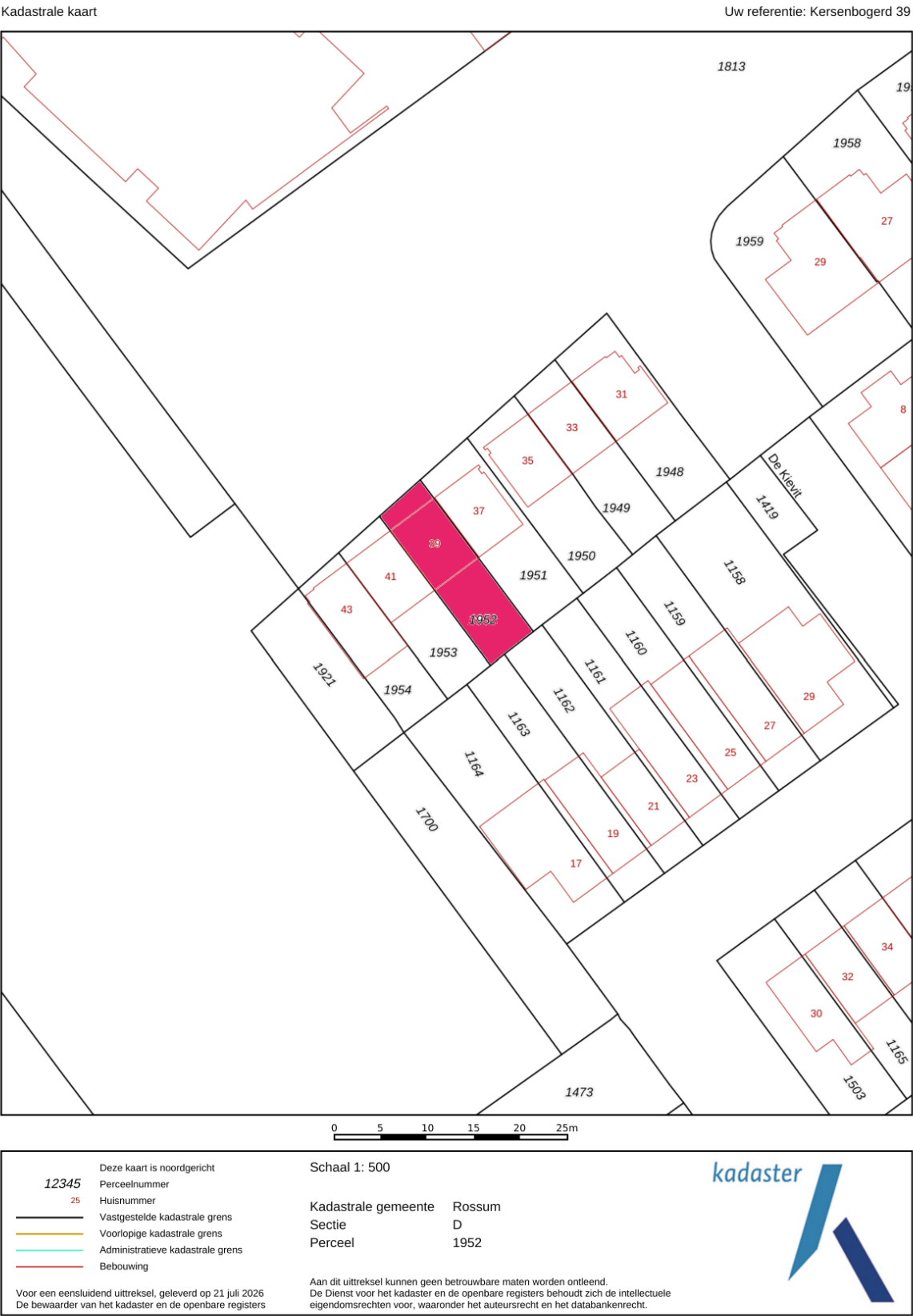
buitenschoolse opvang en diverse sportverenigingen.

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





KADASTRALE KAART



BEGANE GROND



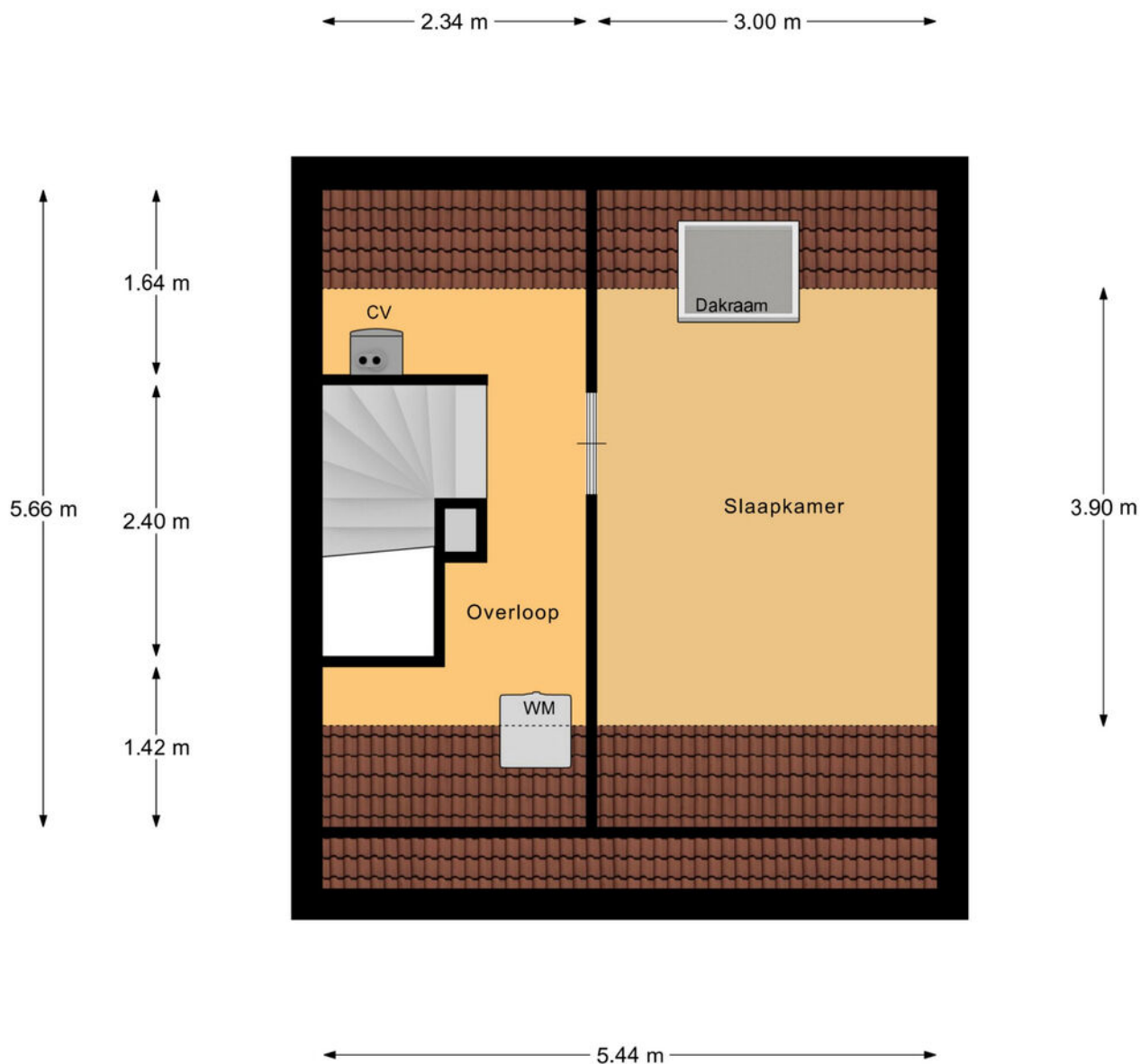
Begane Grond

1E VERDIEPING



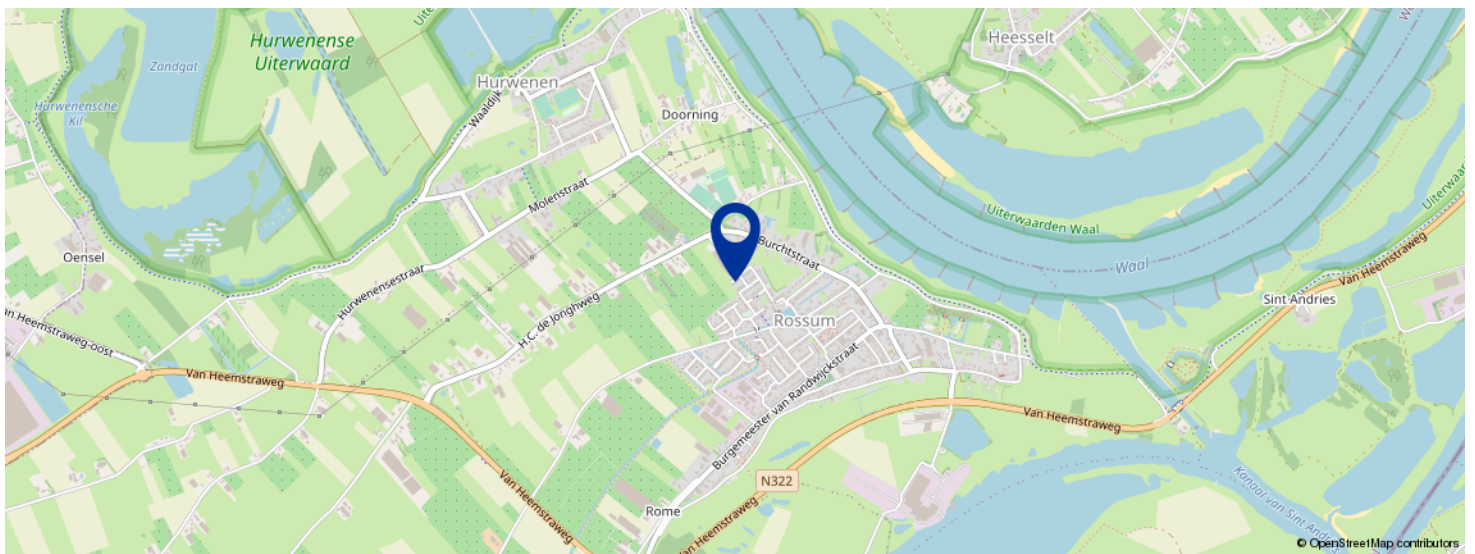
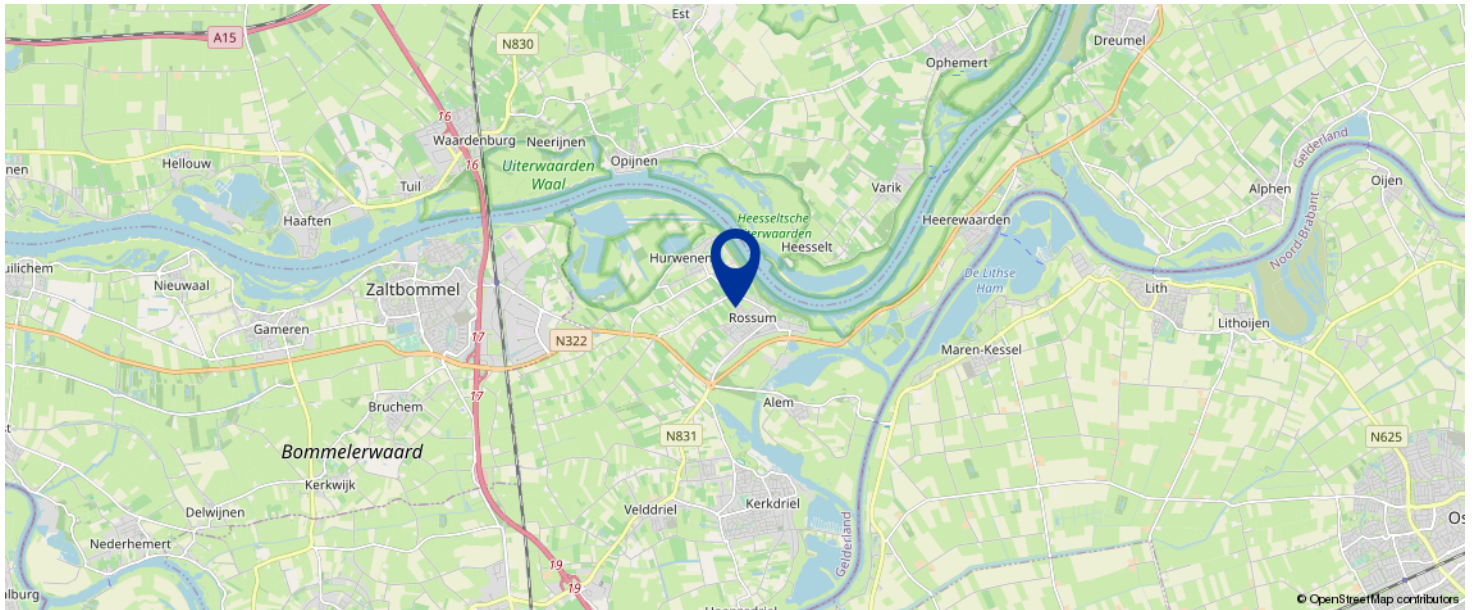
1e Verdieping

2E VERDIEPING

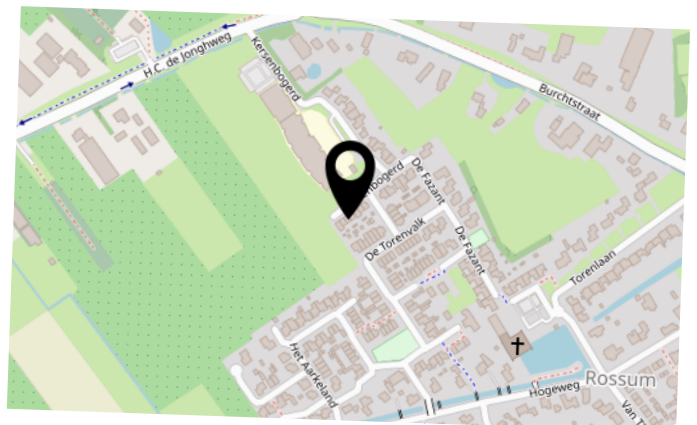


2e Verdieping

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



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			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schoenenkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Extra planken keukenkast (rechts)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Keukenaccessoires, te weten			
- Prullenbak ingebouwd	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegel met ingebouwd licht	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse planten/bomen		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas		X	
Etage in schuur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Heater achtertuin	X		
- Camera achtertuin (Ring			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



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Kersenbogerd 39, Rossum



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



[illegible]



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