



# NIEUWDORP

makelaardij



## TE KOOP

**De Torenvalk 21  
Rossum**

Vraagprijs € 409.000,- k.k.

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**WOONOPPERVLAKTE:**  
95 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
332 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKE:**  
148 m<sup>2</sup>

**AANTAL KAMERS:**  
4

**SLAAPKAMERS:**  
3



|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| <b>BOUWVORM</b>     | bestaande bouw           |
| <b>TYPE WONING</b>  | tussenwoning             |
| <b>ENERGIELABEL</b> | B                        |
| <b>BOUWJAAR</b>     | 1986                     |
| <b>WARM WATER</b>   | c.v.-ketel (Nefit, 2004) |

|                   |                                                        |
|-------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>LIGGING</b>    | in woonwijk, rustige ligging                           |
| <b>TUIN</b>       | noordwest                                              |
| <b>BERGING</b>    | vrijstaand steen                                       |
| <b>VERWARMING</b> | centrale verwarming                                    |
| <b>ISOLATIE</b>   | dubbel glas,<br>bodemisolatie, muur- en<br>dakisolatie |

# OMSCHRIJVING

**Een fijn thuis in Rossum: drie slaapkamers, een vernieuwde badkamer en een zolder vol mogelijkheden!**

Welkom aan De Torenavalk 21!

Deze verzorgde tussenwoning heeft alles in huis om er met plezier te wonen: een lichte woonkamer, drie slaapkamers, een prachtige badkamer uit 2024 en een diepe, verzorgde achtertuin met berging. En alsof dat nog niet genoeg is, biedt de zolder de mogelijkheid om een extra kamer te maken. De woning is gebouwd in 1986, heeft circa 95 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, staat op een perceel van 148 m<sup>2</sup> en beschikt over energielabel B.

Rossum is een gezellig dorp in de Bommelerwaard, vlak bij de Waal. Met onder meer een supermarkt, basisschool, kinderopvang, huisartsenpraktijk en sportverenigingen zijn er diverse voorzieningen in het dorp. Voor een wandeling of fietstocht liggen de dijken en het mooie rivierenlandschap dichtbij.

**Licht, verzorgd en verrassend veelzijdig: De Torenavalk 21 is zo'n woning die je het liefst zelf komt bekijken. Plan een bezichtiging en ontdek wat dit huis je te bieden heeft!**





Op mooie dagen is het heerlijk om de deur naar de achtertuin open te zetten. De tuin heeft een terras, gazon en beplanting en biedt een fijne plek om buiten te zitten.

Achterin staat een vrijstaande berging van circa 8 m<sup>2</sup>, met aan de achterzijde een kleine overkapping voor bijvoorbeeld de containers. Via de brandgang kun je de tuin ook achterom bereiken.



Zodra je binnenstapt in de hal en doorloopt naar de woonkamer, valt het prettige licht in deze ruimte meteen op. Het brede raam aan de voorzijde geeft de kamer een open uitstraling. Er is plek voor een comfortabele zithoek én een gezellige eettafel. De kast onder de trap zorgt voor handige extra bergruimte.





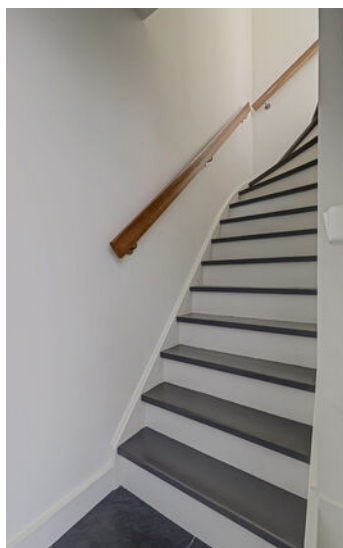


Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de halfopen keuken, uitgevoerd in een lichte hoekopstelling en voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Vanuit de keuken heb je via de buitendeur direct toegang tot de achtertuin.

Aangrenzend bevindt zich het trapportaal met de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.



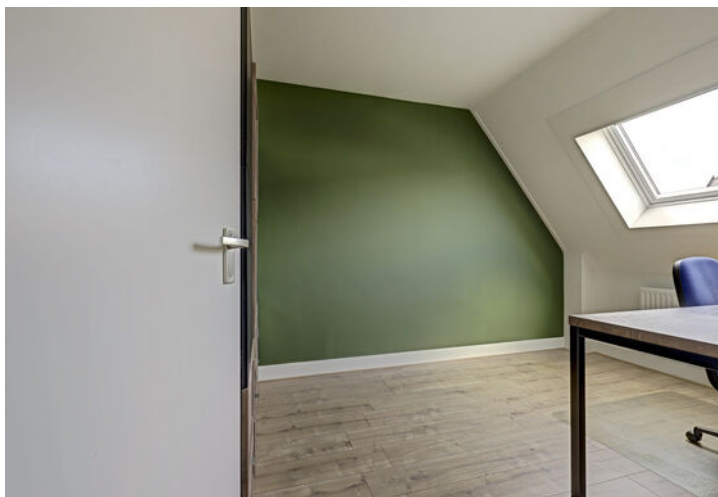
*'Keuken aan de  
achterzijde met  
deur naar de tuin'*





Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers: twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Iedere kamer heeft een dakraam. Daarmee is er ruimte voor een gezin, logees of een eigen thuiswerkplek.

De badkamer aan de achterzijde is in oktober 2024 vernieuwd en is een echte blikvanger. De inloopdouche met glazen wand, het wastafelmeubel, het toilet en de handdoekradiator maken de ruimte compleet.



'3 slaapkamers en  
de badkamer op de  
1e verdieping'



# BADKAMER

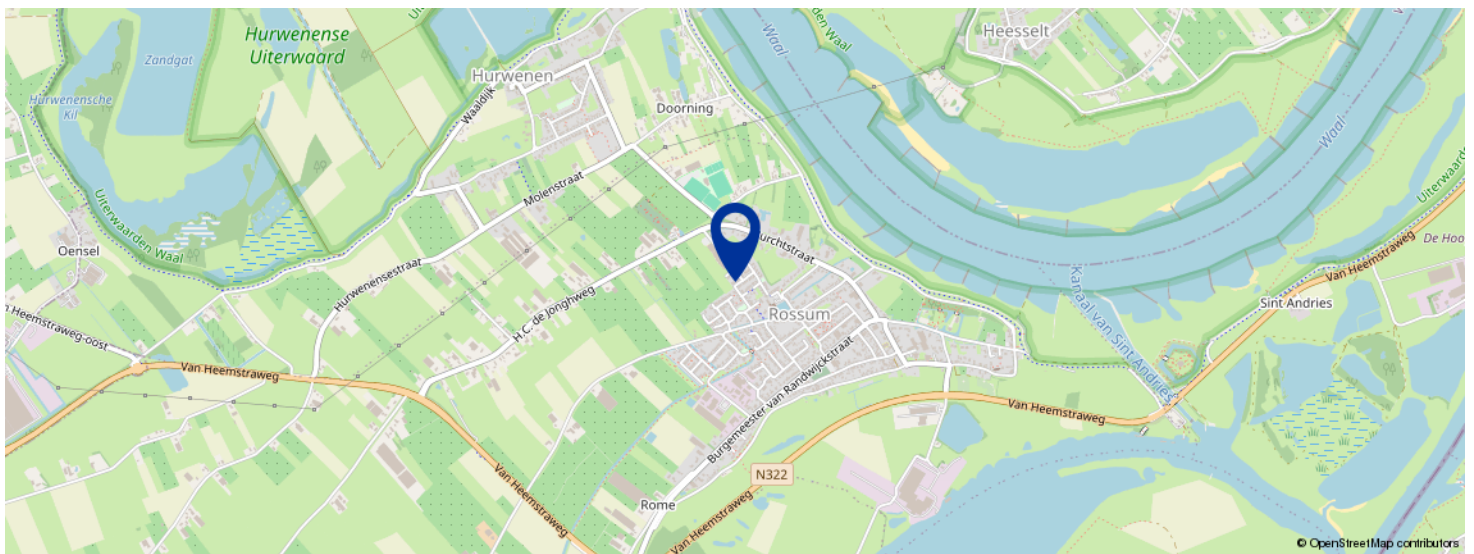
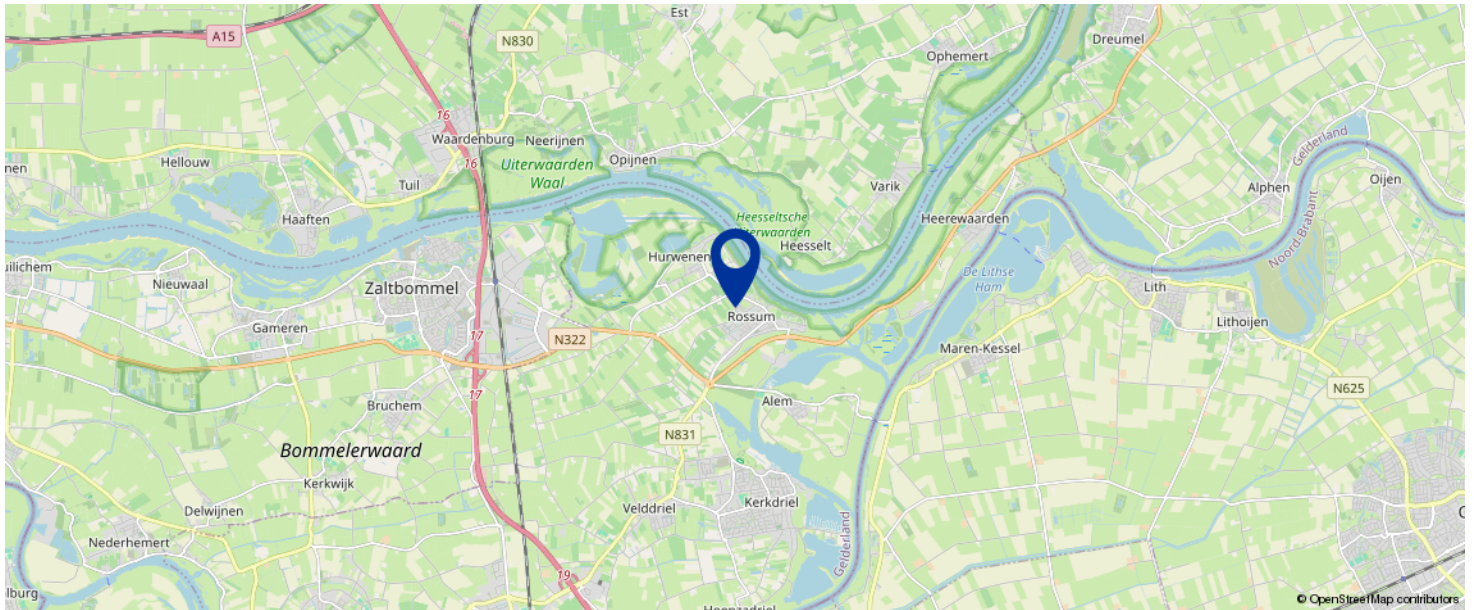




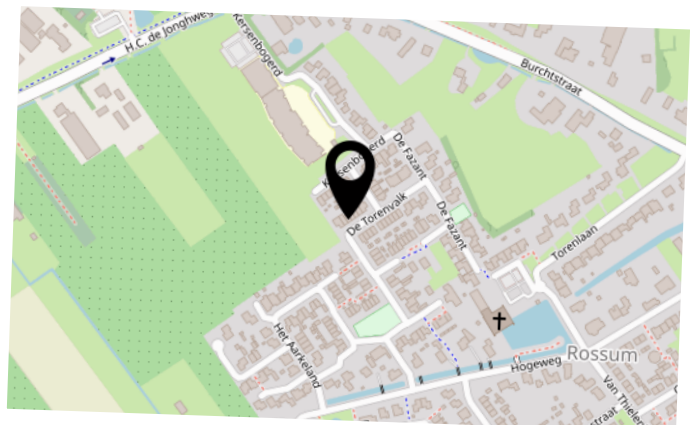
Ook de zolder verrast! Deze open verdieping is bereikbaar via een vaste trap en krijgt daglicht via een dakraam. Hier kun je desgewenst een extra kamer maken, bijvoorbeeld om te slapen, te werken of je hobby uit te oefenen. Daarnaast vind je hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en de cv-installatie.



# LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rossum



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



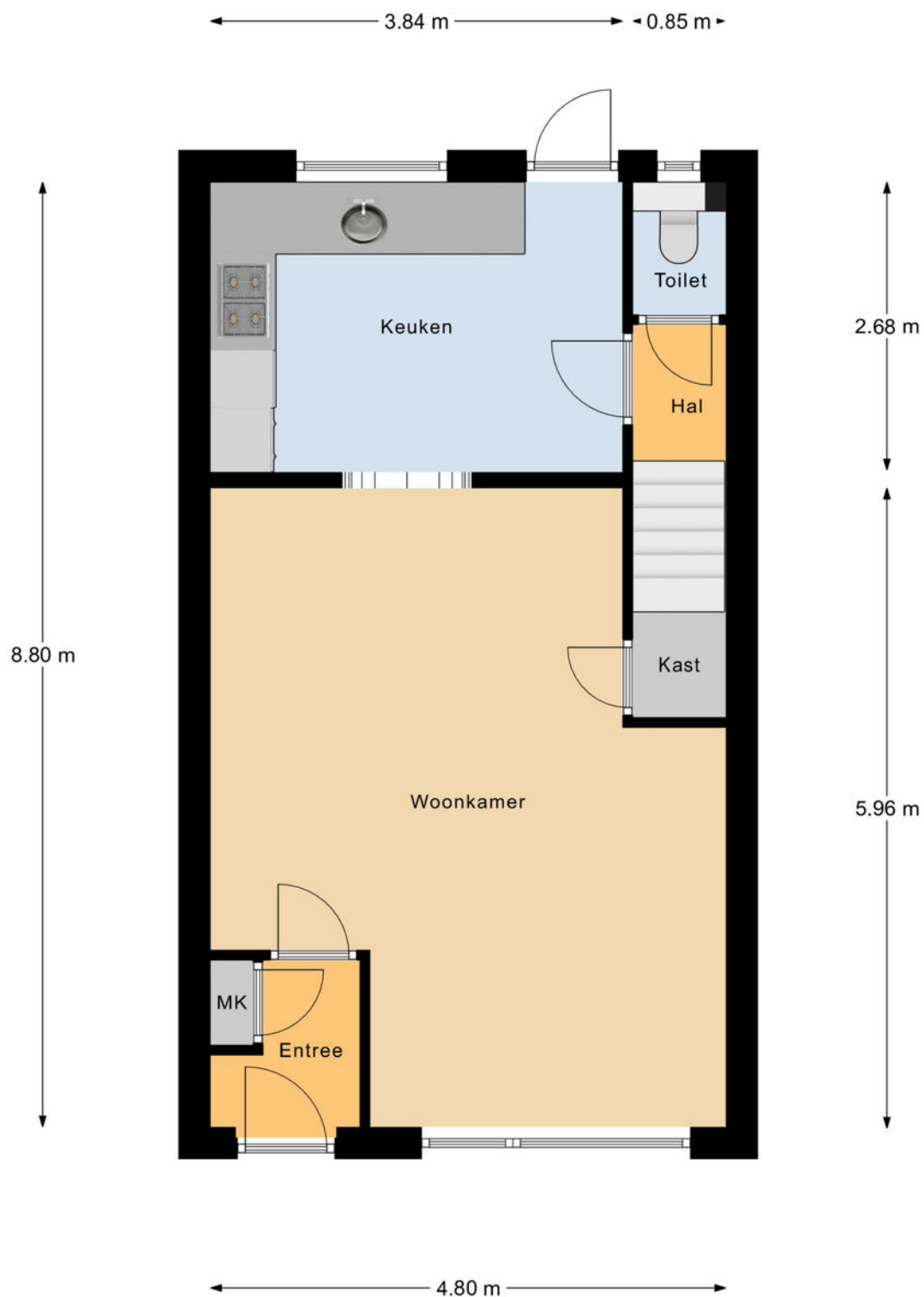
De Torenavalk 21, Rossum



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

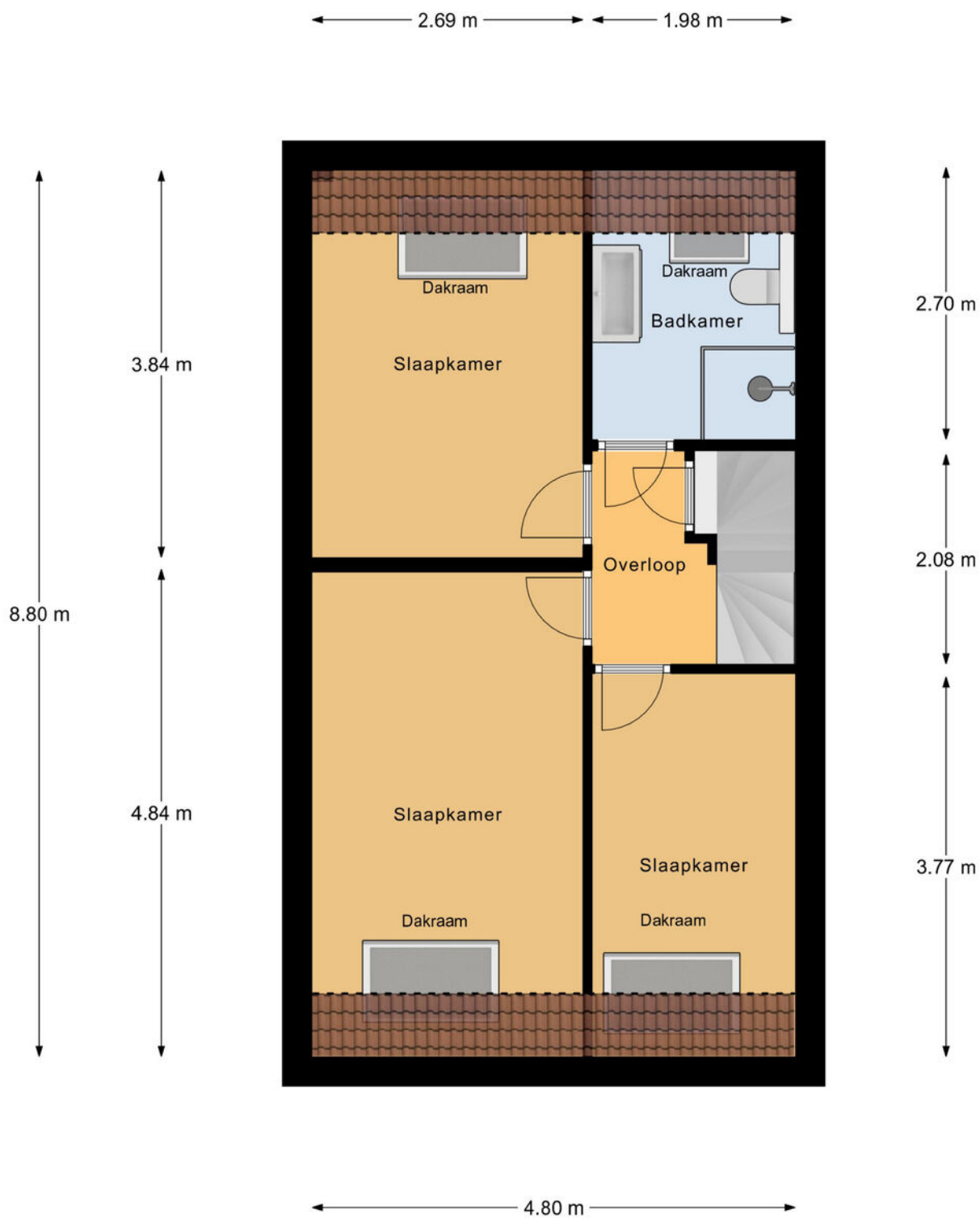


# BEGANE GROND



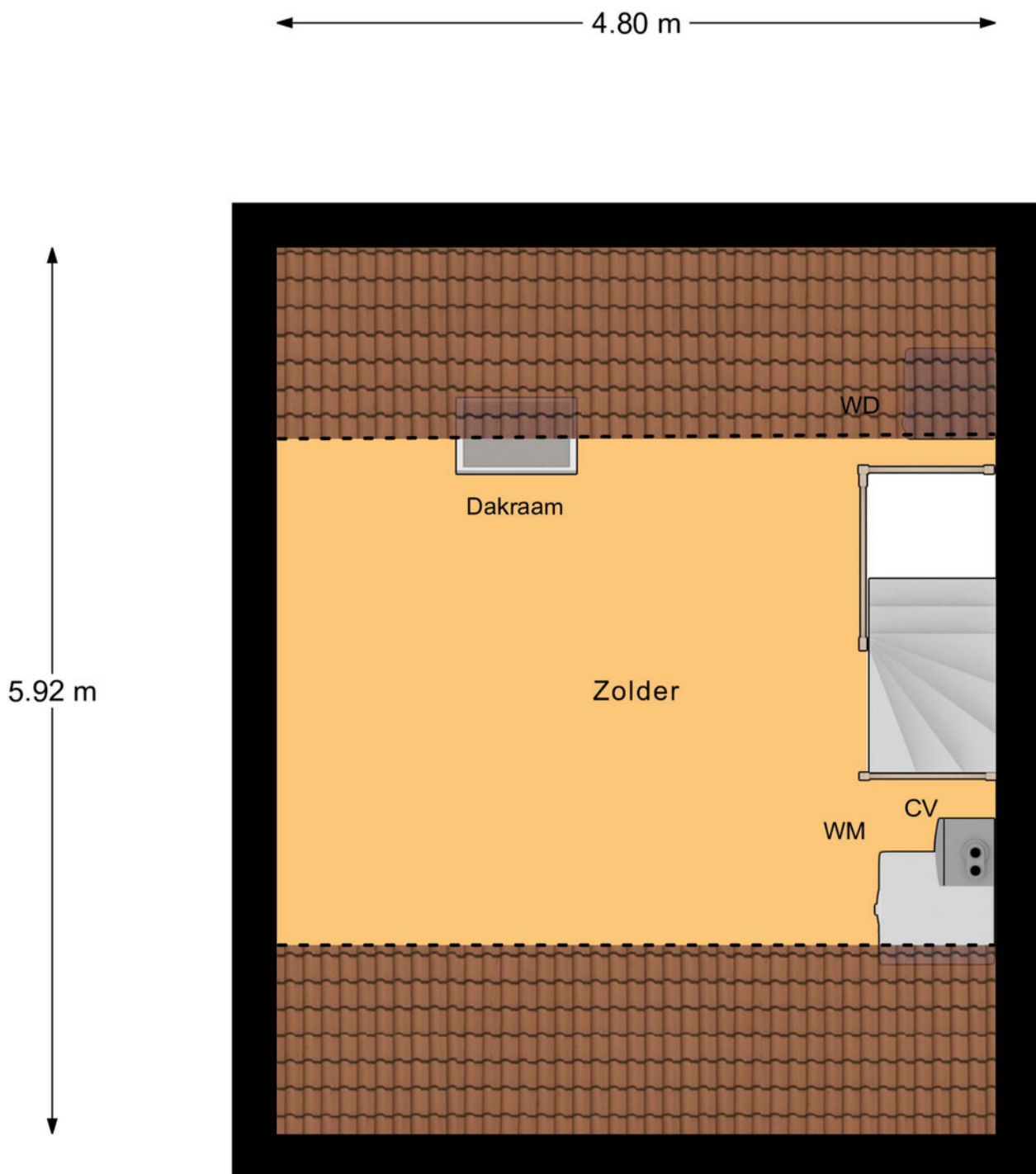
Begane Grond

# 1E VERDIEPING



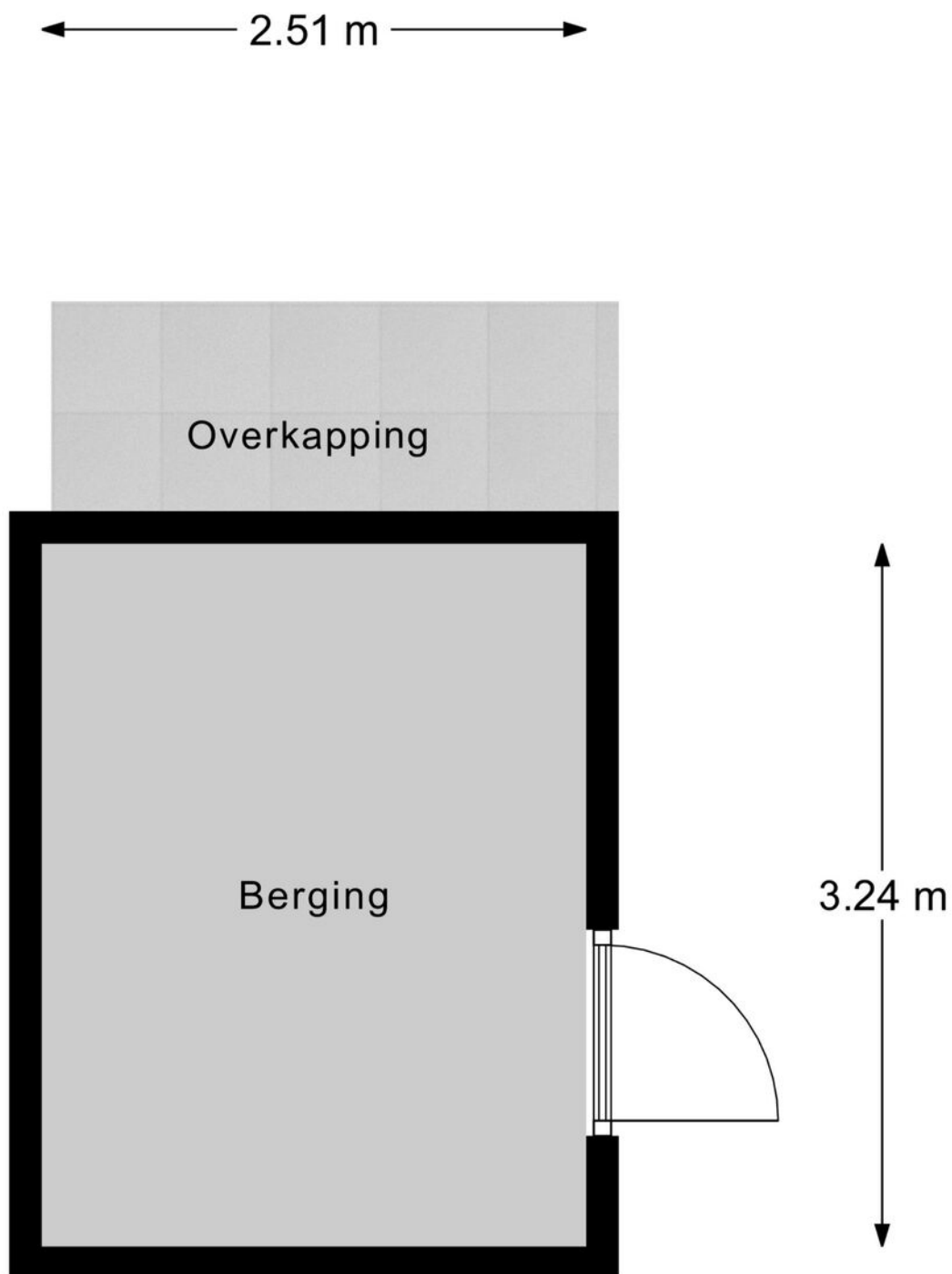
1e Verdieping

# ZOLDER



Zolder

# 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<br>ACHTER | GAAT MEE | TER<br>OVERNAME |
|------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |          |                 |
| Designradiator(en)                       | X                |          |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |          |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |          |                 |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                  |          |                 |
| - Trapkast/Legplanken                    | X                |          |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |          |                 |
| - rolgordijnen                           | X                |          |                 |
| - jaloezieën                             | X                |          |                 |
| - (losse) horren/rolhorren               | X                |          |                 |
| - Velux raamdecoratie/verduistering      | X                |          |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |          |                 |
| - vloerbedekking                         | X                |          |                 |
| - laminaat                               | X                |          |                 |
| - plavuizen                              | X                |          |                 |
| - PVC vloer                              | X                |          |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |          |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |          |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |          |                 |
| - kookplaat                              | X                |          |                 |
| - afzuigkap                              | X                |          |                 |
| - magnetron                              |                  | X        |                 |
| - oven                                   | X                |          |                 |
| - koelkast                               |                  | X        |                 |
| - vriezer                                |                  | X        |                 |
| - koel-vriescombinatie                   | X                |          |                 |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                         | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT MEE | TER<br>OVERNAME |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|
| - vaatwasser                                                            | X                |          |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |                  |          |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |          |                 |
| - toilet                                                                | X                |          |                 |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |          |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |          |                 |
| - douche (cabine/scherf)                                                | X                |          |                 |
| - wastafel                                                              | X                |          |                 |
| - wastafelmeubel                                                        | X                |          |                 |
| - toilet                                                                | X                |          |                 |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |          |                 |
| - Handdoekhouder                                                        | X                |          |                 |
| - Doucherekje                                                           |                  | X        |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |          |                 |
| Brievenbus                                                              | X                |          |                 |
| (Voordeur)bel                                                           | X                |          |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                         | X                |          |                 |
| Rookmelders                                                             |                  | X        |                 |
| (Klok)thermostaat                                                       | X                |          |                 |
| Zonwering buiten                                                        | X                |          |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X                |          |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                          |                  |          |                 |
| - CV-installatie                                                        | X                |          |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                                |                  |          |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                                   | X                |          |                 |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                     | BLIJFT<br>ACHTER | GAAT MEE | TER<br>OVERNAME |
|-------------------------------------|------------------|----------|-----------------|
| Bepanting                           | X                |          |                 |
| Tuin - Verlichting/installaties     |                  |          |                 |
| Buitenverlichting                   | X                |          |                 |
| Tuin - Bebouwing                    |                  |          |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging |                  | 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](mailto:info@nieuwdorp.nl)  
[www.nieuwdorp.nl](http://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](mailto:info@nieuwdorp.nl)  
[www.nieuwdorp.nl](http://www.nieuwdorp.nl)

  
**NIEUWDORP**  
makelaardij