



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Maasdijk 8
Rossum

Vraagprijs € 719.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
148 m²

INHOUD:
520 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
635 m²

AANTAL KAMERS:
7

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM

TYPE WONING

ENERGIELABEL

BOUWJAAR

WARM WATER

OVERIG

bestaande bouw
vrijstaande woning
D
1870
c.v.-combiketel Nefit,
2005), Quooker
gemeentelijk monument

LIGGING

TUIN

BERGING

VERWARMING

ISOLATIE

aan de dijk
westen
vrijstaand steen
c.v.-ketel, vloerverwarming
in souterrain, houtkachel
dakisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas, voorzetramen

OMSCHRIJVING

Karakteristieke dijkwoning met royale tuin en talloze mogelijkheden

Aan de rand van het dorp Rossum staat deze charmante dijkwoning uit 1870. Het huis ademt karakter dankzij de vele authentieke details, maar is tegelijkertijd voorzien van modern wooncomfort. In de afgelopen jaren is de woning zorgvuldig gemoderniseerd en verbouwd, waarbij de klassieke sfeer behouden is gebleven en is gecombineerd met een eigentijdse inrichting. Het souterrain vormt het hart van de woning met een ruime eetkeuken die via openslaande deuren direct in verbinding staat met de groene en privacyrijke achtertuin. Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken met volop bergruimte, evenals witgoedaansluitingen en CV. Ook de badkamer is op deze woonlaag gesitueerd.

De woonetage op dijkniveau biedt verschillende multifunctionele kamers die momenteel zijn ingericht als woonkamer, speelkamer, eetkamer en werkkamer. Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers met dakkapellen en een royaal balkon aan de achterzijde, dat uitkijkt over de fraaie tuin.

De tuin zelf is rijk begroeid met bomen, beplanting en een gazon en beschikt over een vrijstaande stenen berging van 22 m². Dankzij de ontsluiting naar de Slotselaan is de tuin ook via de achterzijde toegankelijk. Aan de overkant van de dijk behoort bovendien een extra perceel tot het eigendom, waar ruimte is voor twee auto's.

Deze woning biedt bijzonder veel leefruimte en mogelijkheden, zowel binnen als buiten.

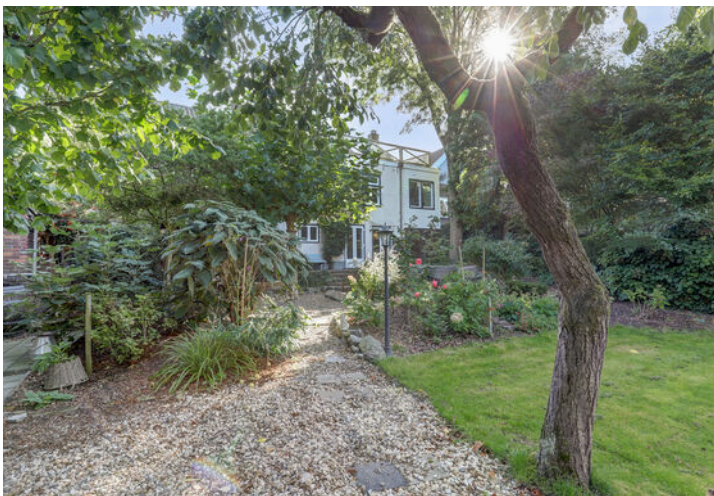




Rossum wordt ook wel de **'Parel van de Bommelerwaard'** genoemd. Het vele groen, water en de uitgestrekte uiterwaarden zijn kenmerkend voor deze prachtige omgeving. Rossum heeft een grote supermarkt, diverse winkels, een basisschool, horecavoorzieningen, watersportactiviteiten, sportclubs en diverse verenigingen.

Ook voorzieningen als een kinderdagverblijf en naschoolse opvang zijn in Rossum aanwezig. Op korte afstand van de Maas en de Waal. Een mooi startpunt voor diverse wandel- en fietsroutes. Het dorp heeft een gunstige ligging ten opzichte van de A2, waardoor 's-Hertogenbosch een kwartiertje rijden is en Utrecht circa 30 minuten.





De rijk begroeide achtertuin ligt op het westen en biedt optimale privacy. Van het vroege voorjaar tot ver in het najaar is dit een heerlijke plek om te genieten van de zon, het groen en het buitenleven. Dankzij de meerdere terrassen is er altijd een fijne plek om te ontspannen of te dineren in de open lucht.

Vanuit de voordeur stap je zo de dijk op, ideaal voor een wandeling of fietstocht. De dijk wordt vooral gebruikt door wandelaars en fietsers en buitendijks loopt een schilderachtig klompenpad dat je meeneemt door de prachtige natuur en uiterwaarden van Maas en Waal.

Kortom, dit is een karakteristieke en veelzijdige woning op een unieke plek. Aan wie mag de huidige eigenaar dit bijzondere huis aan de Maasdijk overdragen?

ontsluiting achterzijde







De voordeur opent naar een statige hal met trapopgang en toegang tot twee woonvertrekken aan weerszijden. Aan de linkerzijde bevindt zich een sfeervolle woonkamer met houtkachel, glad gestuukte wanden, een balkenplafond en ramen met glas-in-lood bovenlichten in de voorgevel. De vloer is afgewerkt met een parket in blokpatroon, wat de ruimte een charmante retro-uitstraling geeft.



Aan de overzijde van de hal ligt een tweede vertrek, dat momenteel dienstdoet als speelkamer maar eenvoudig kan worden ingericht voor een andere functie. Vanuit deze kamer leidt een elegante schuifdeur naar de ruime eetkamer, die prachtig uitzicht biedt op de achtertuin. Hier grenst ook een fraaie werkruimte, bereikbaar via een kozijn met roederamen en openslaande deuren, eveneens met zicht op de tuin.

Via de speelkamer is bovendien een trapafgang naar het souterrain te bereiken.







Via de speelkamer op de begane grond is de hal van het souterrain bereikbaar. Ook vanaf de dijk leidt een trap naar de overdekte zij-entree, die uitkomt in een ruime en stijlvolle hal met toiletruimte en fonteintje en de trapopgang naar de woonlaag erboven.

Vanuit de hal bereikt u de moderne woonkeuken, die in 2021 volledig is vernieuwd en is voorzien van een hoek opgesteld keukenblok met diverse inbouwapparatuur en een Quooker-kraan.

Aansluitend ligt een royale bijkeuken met cv-combiketel en aansluitingen voor witgoed.

BADKAMER



1e Verdieping: Via de overloop met toilet en toegang tot vliering zijn drie slaapruimtes bereikbaar. Aan de rechterzijde van de woning ligt de ouderslaapkamer, voorzien van een vaste schuifkastenwand en een dakkapel met openslaande deuren naar een royaal dakterras van circa 25 m², gelegen op het westen.





Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer, met zowel een dakkapel als een gevelraam, fraai afgewerkt met een houten bedstee en een vaste kast met louverdeurtjes.



Tot slot is er een open slaapruijnte met dakkapel en openslaande deuren naar hetzelfde dakterras. Deze ruijnte is voorzien van airconditioning en kan desgewenst eenvoudig worden afgesloten van de overloop, waardoor een volwaardige derde slaapkamer ontstaat.

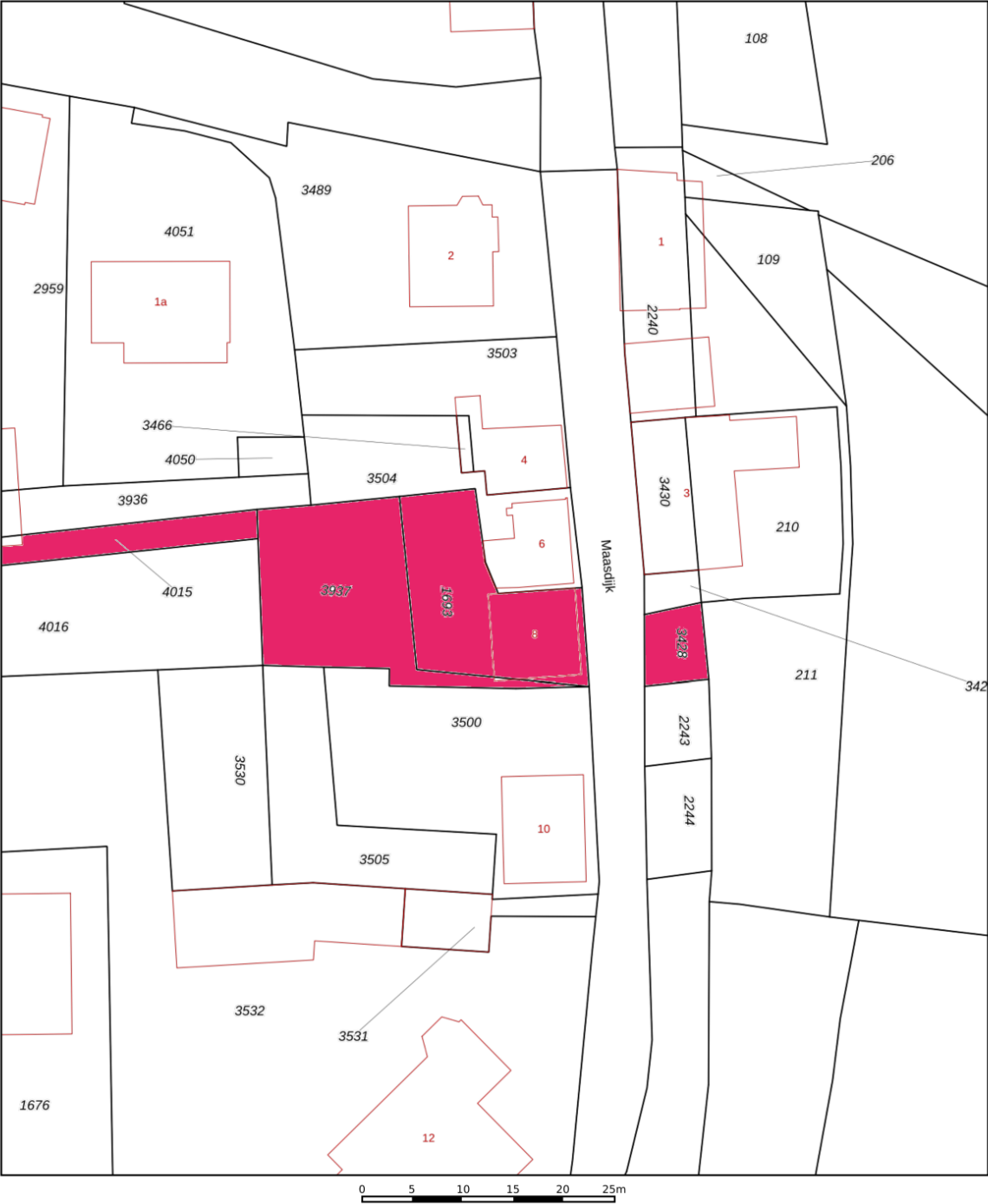




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maasdijk 8



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rossum

Sectie B

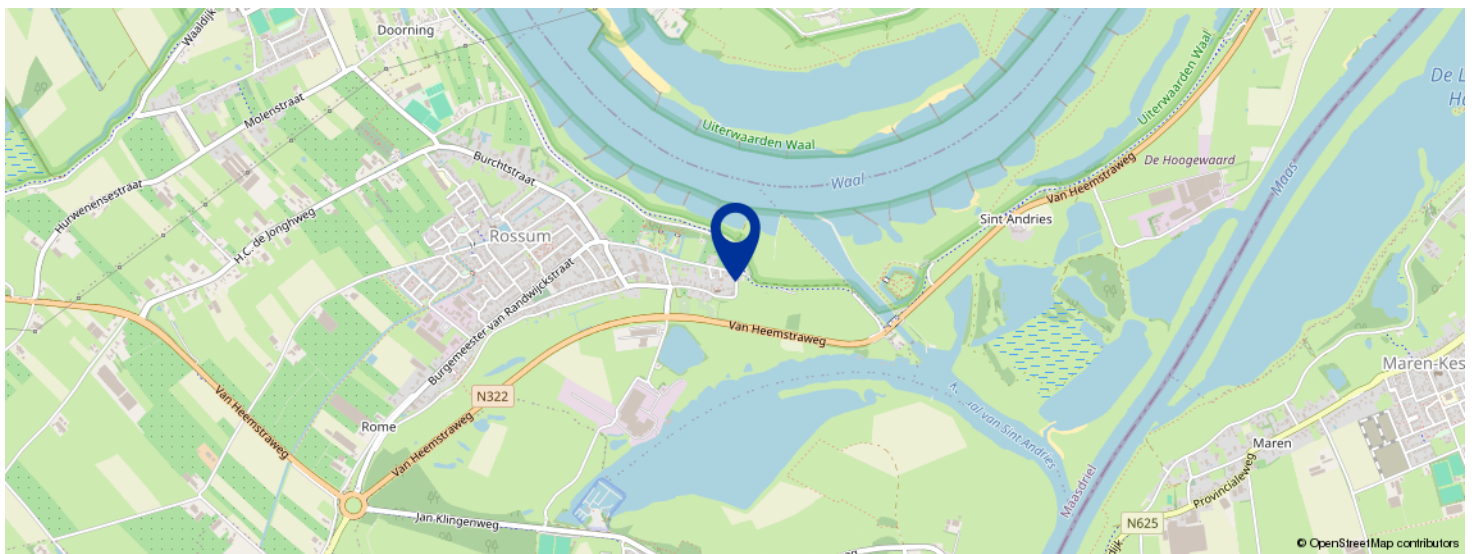
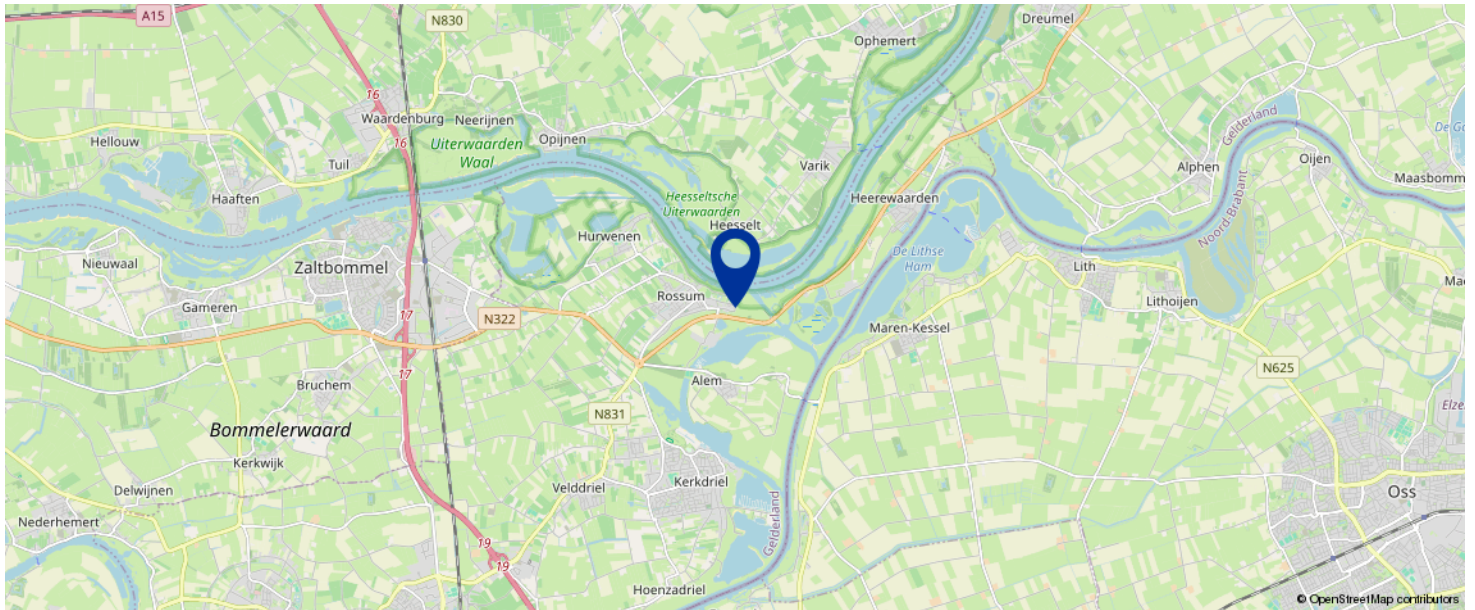
Perceel 1693

kadaster

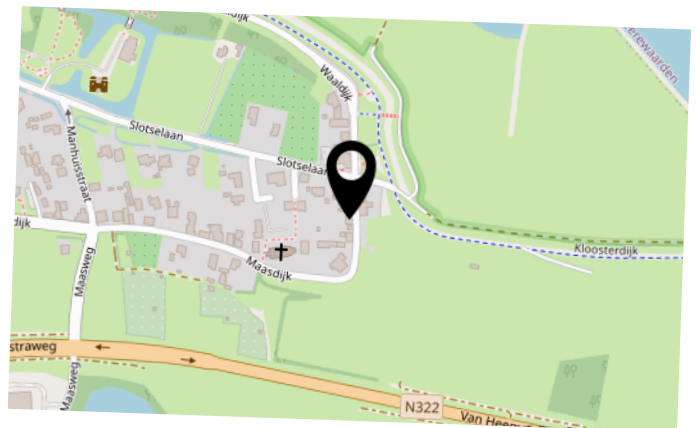
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEGANE GROND



Begane Grond

SOUTERRAIN



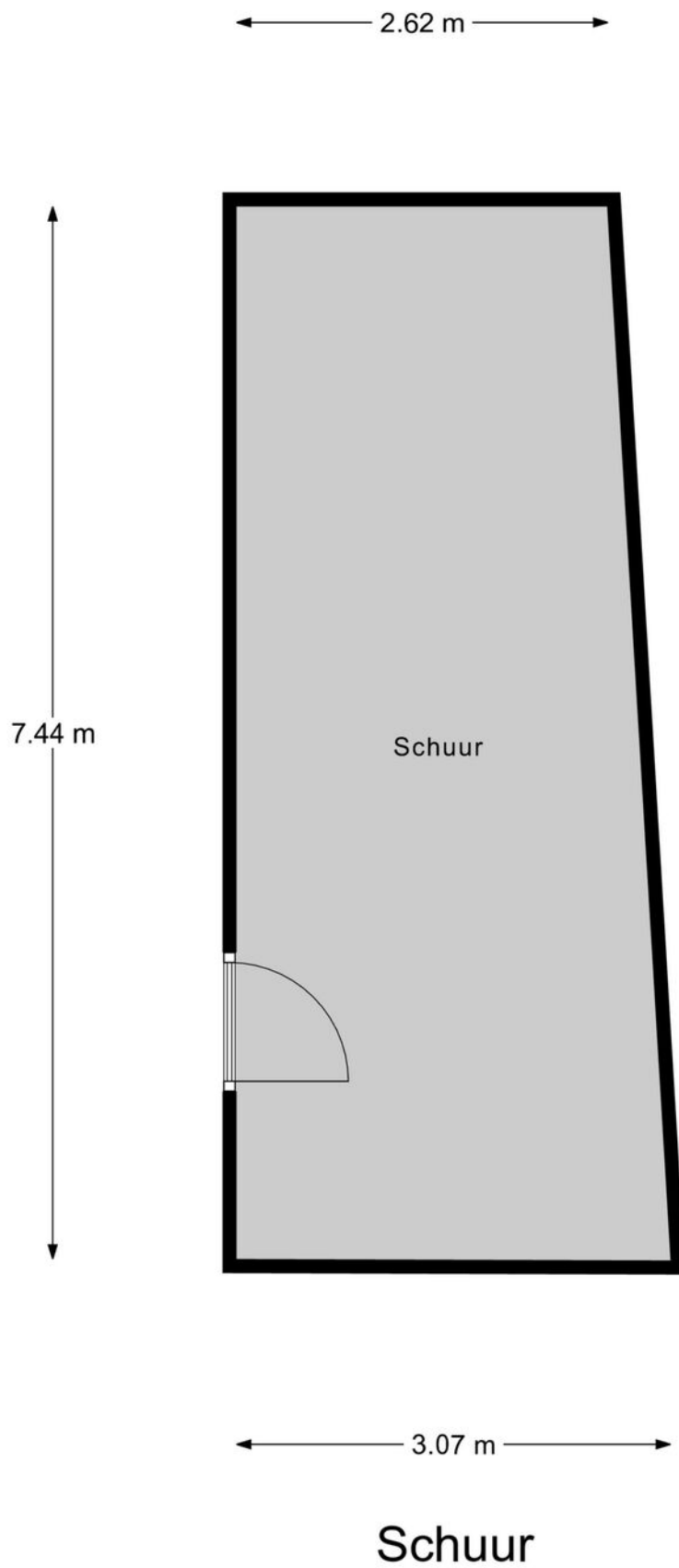
Souterrain

1E VERDIEPING



1e Verdieping

SCHUUR



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONINGVIDEO 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 2025 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 525.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Bent u ondernemer en besluit u een bedrijfspand 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.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Linnenkast (paars)		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Badkamerspiegels, slaapkamerspiegel		X	
- Boekenkast	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen (2x)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Solar tuinlampen		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuinterras/Pergola met overkapping	X		
Tuinset eettafel		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Trampoline	X		
- Speelhuisje	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