



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Hogeweg 12 c
Rossum

Vraagprijs € 729.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
172 m²

INHOUD:
700 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
950 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM bestaande bouw
TYPE WONING halfvrijstaande woning
ENERGIELABEL B
BOUWJAAR 1977
WARM WATER warmtepompboiler

LIGGING rustige ligging, in woonwijk
TUIN noordwesten
BERGING meerdere vrijstaande houten bergingen
VERWARMING luchtverwarming
ISOLATIE dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas

OMSCHRIJVING

Riante halfvrijstaande woning met 4 slaapkamers, grote tuin en garage op fijne locatie

In de gezellige dorpskern van Rossum, op een prettige en vriendelijke woonplek, staat deze riante halfvrijstaande woning op een ruim perceel van maar liefst 950 m². De achtertuin grenst aan een wetering, wat zorgt voor een vrij en groen gevoel.

De woning heeft een karakteristieke uitstraling. Direct naastgelegen is te zien hoe met een eigentijdse afwerking een andere uitstraling kan worden gerealiseerd, wat ook hier tot de mogelijkheden behoort.

De woning biedt volop leefruimte. Dankzij de speelse uitbouw aan de achterzijde is de begane grond heerlijk ruim opgezet, met daarnaast een praktische inpandige bijkeuken en garage.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping is ingericht als royale master bedroom met toegang tot een balkon, aangevuld met meerdere handige bergruimten.

Ook buiten is het volop genieten. De tuin rondom de woning beschikt over een eigen oprit, meerdere terrassen en diverse opstallen. Zo is er een vrijstaande berging met terrasoverkapping én een aangebouwde serre - ideaal voor lange avonden buiten.





De woning, gebouwd in 1977, is bovendien al goed verduurzaamd. Zo is deze voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie, grotendeels dubbel glas, 25 zonnepanelen en een warmtepompboiler met luchtverwarming. Dit heeft recent geresulteerd in een energielabel B.

Het betreft hier een karakteristieke en veelzijdige woning op een rustige en aantrekkelijke locatie.

Een plek waar jarenlang met veel plezier en liefde is gewoond – en die nu klaar is voor een nieuwe eigenaar.



De woning staat op prettige afstand van de straat, wat zorgt voor een diepe en uitnodigende voortuin. Het voorste gedeelte van circa 31 m² (ongeveer 1,70 meter vanaf de straat) wordt voor een bescheiden bedrag per jaar gehuurd van de gemeente Maasdriel. Een halfhoge haag biedt op deze plek een natuurlijke afscheiding en extra privacy. Op de eigen oprit is ruimte voor het parkeren van twee auto's.

De Hogeweg kenmerkt zich door een gevarieerd straatbeeld met diverse woningtypes en ligt op loopafstand van de Waaldijk, waar u kunt genieten van mooie wandelingen langs de Waal.



Via de overdekte entree met bordes en gemetselde plantenbakken is de voordeur bereikbaar. De hal biedt toegang tot de garderobe, het toilet met fonteintje en de meterkast.

Aansluitend bevindt zich de speels ingedeelde en royale woonkamer met een gemetselde haard met inzethoutkachel en een open keuken aan de achterzijde.







Aan de voorzijde is een gezellige eethoek gecreëerd, waar de haard met inzethoutkachel voor extra sfeer en warmte zorgt. De inzethaard is geplaatst in een gemetselde wand, die een subtiele scheiding vormt tussen het eetgedeelte aan de voorzijde en het zitgedeelte aan de achterzijde.

Aan de achterzijde ligt een knus zitgedeelte in de uitbouw, met openslaande deuren naar het terras en de achtertuin. Door de raampartijen rondom geniet de woonkamer van een fijne hoeveelheid daglicht en een prettige verbinding met buiten.

De open keuken in U-opstelling is praktisch ingericht en biedt fraai uitzicht op de tuin. Aansluitend is de bijkeuken bereikbaar met witgoed aansluitingen, een deur naar de tuin en toegang tot de garage aan de voorzijde.

Bijkeuken en garage





Te Verdieping

Vanaf de overloop zijn drie ruime slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, waarvan de grootste is voorzien van een vaste kast. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en ligt direct naast de badkamer.



De badkamer is compleet ingericht en voorzien van een douche, ligbad, toilet en een wastafelmeubel.

Via de vaste trap is de **2e verdieping** bereikbaar. Op de overloop is praktische bergruimte aanwezig en aansluitend bevindt zich een royale vierde slaapkamer. Deze fijne ruimte is verrassend ruim en beschikt over een eigen wastafel, bergruimte en de stookruimte. Daarnaast is er toegang tot een balkon aan de achterzijde.









De achtertuin ligt op het noordwesten en biedt een verrassend veelzijdige indeling met meerdere opstallen, waaronder praktische bergingen en een houtopslag. Centraal in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging met bergvlisering, een sfeervolle terrasoverkapping en een aangebouwde serre. Deze serre is momenteel ingericht met een jacuzzi, maar leent zich uiteraard uitstekend voor uiteenlopende invullingen, zoals een tuinkamer of hobbyruimte.

Verder is de tuin fraai aangelegd met een gazon, diverse bomen en beplanting, en een royaal terras direct aan de achtergevel waar het heerlijk vertoeven is.

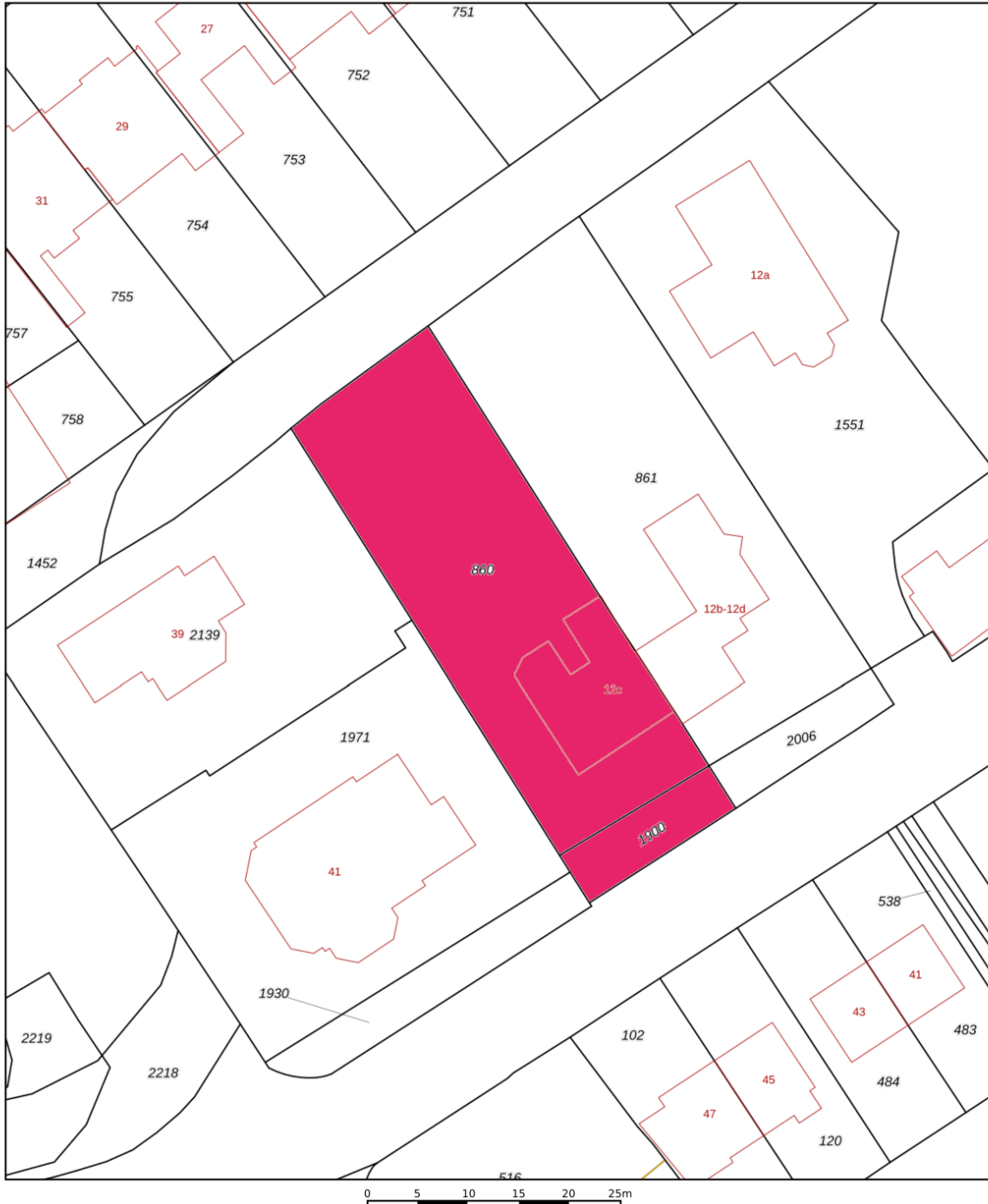


*"Wordt dit huis
binnenkort jullie
nieuwe thuis?"*

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: Hogeweg 12 C



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Rossum	
— Voorlopige kadastrale grens		Sectie D	
— Administratieve kadastrale grens		Perceel 860	
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 april 2026
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.



BEGANE GROND



Begane Grond

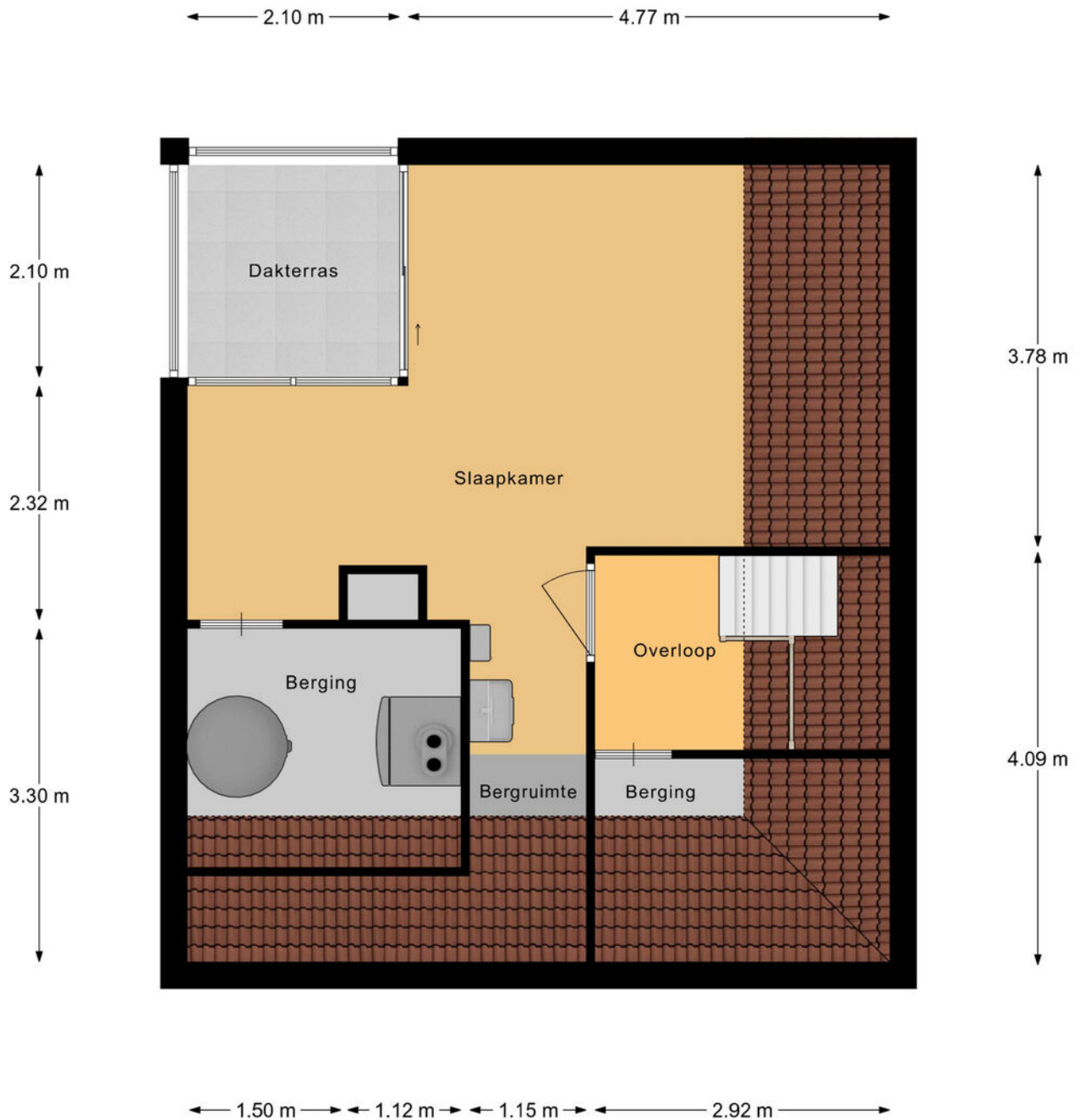
1E VERDIEPING



1e Verdieping

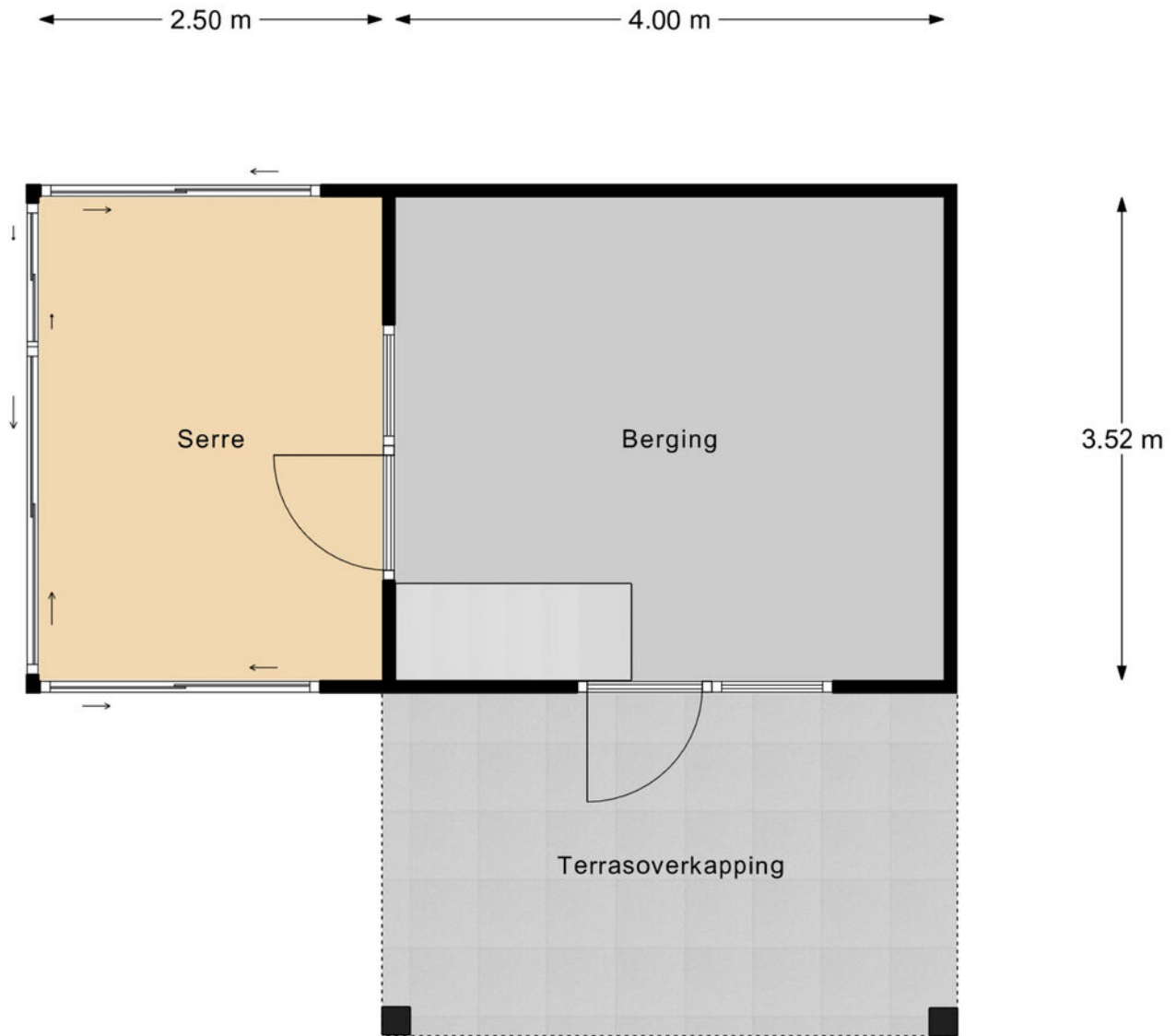


2E VERDIEPING



2e Verdieping

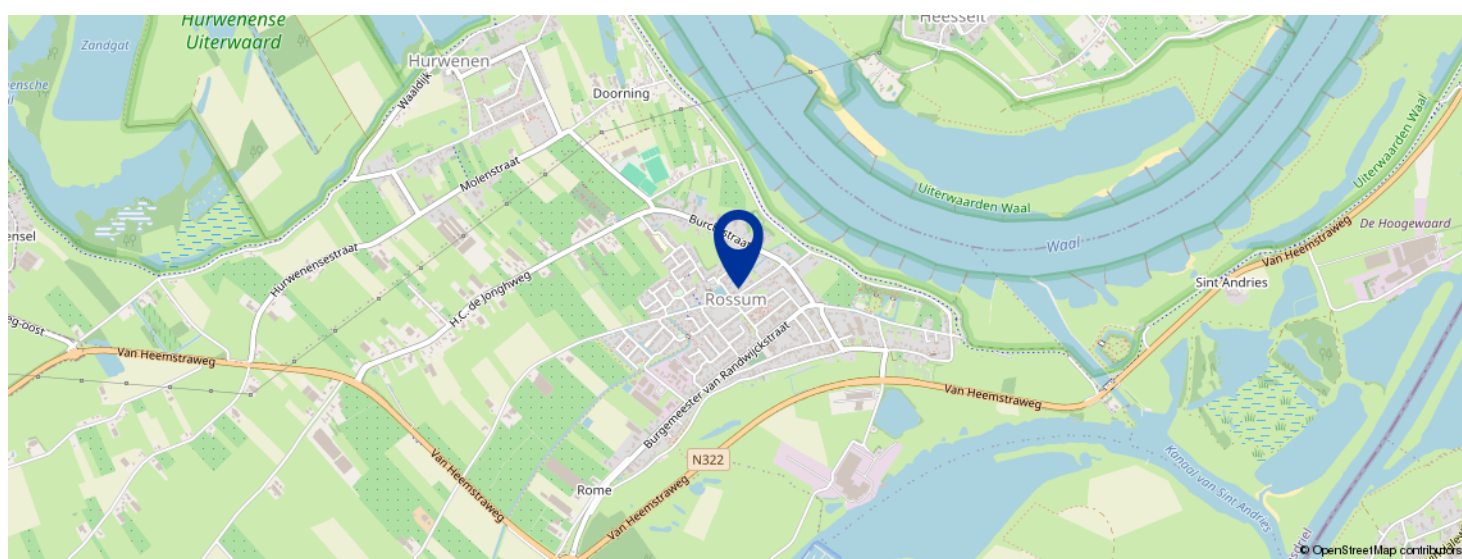
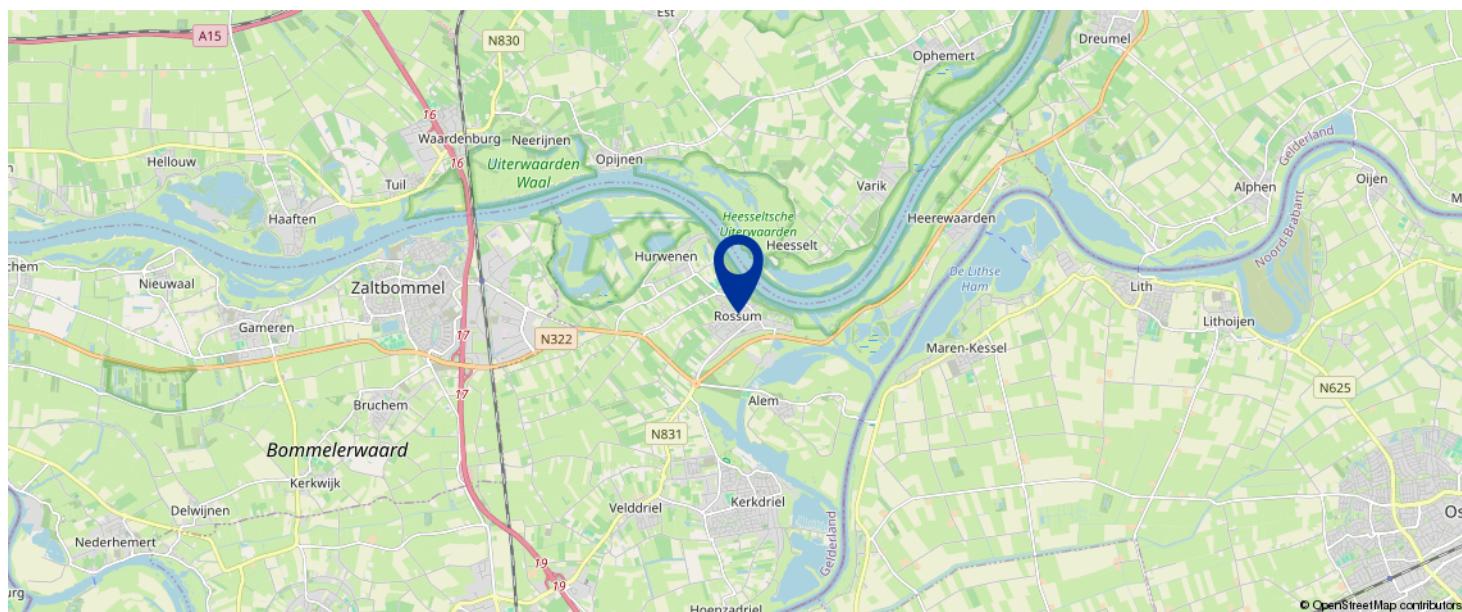
BERGING



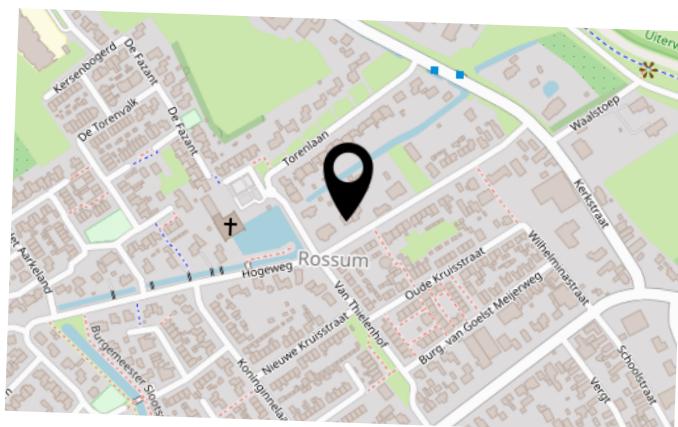
Berging



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!


NIEUWDORP
reclame

Hogeweg 12 c, Rossum



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





'Rossum'

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, kinderdagverblijf, horecavoorzieningen, watersportactiviteiten, sportclubs en diverse verenigingen.

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.



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamerkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer			X
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- warmtepaneel boven bank			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- vaatwasser			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			X
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- Warmtepomp boiler 2024	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



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 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 of 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.



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 erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, 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