



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Van Thielenhof 17
Rossum**

Vraagprijs € 725.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
bungalow

WOONOPPERVLAKTE:
143 m²

INHOUD:
650 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
566 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	vrijstaande woning
ENERGIELABEL	C
BOUWJAAR	1991
WARM WATER	c.v.-ketel (Nefit, 2008)

LIGGING	aan rustige weg, in woonwijk
TUIN	zuidwesten
GARAGE	inpandig
VERWARMING	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

OMSCHRIJVING

Ruime vrijstaande semi-bungalow met inpandige garage en vier slaapkamers

Op een aantrekkelijke locatie in de dorpskern van Rossum staat deze verrassend ruime vrijstaande semi-bungalow met eigen oprit en garage.

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een royale open eetkeuken is gerealiseerd en een comfortabele slaapkamer op de begane grond met directe toegang tot een badkamer.

De woonkamer is ruim opgezet en beschikt over een grote erker aan de voorzijde en comfortabele vloerverwarming. Dankzij de vele raampartijen rondom geniet de woning van een prettige en natuurlijke lichtinval.

Vanuit de centrale hal is de aangebouwde garage inpandig bereikbaar, met aansluitend een praktische bijkeuken die toegang geeft tot de achtertuin.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en twee bergkasten. Daarnaast is er de mogelijkheid om hier een extra badkamer te realiseren.

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

Alles bij elkaar betreft het hier een comfortabele, ruime en levensloopbestendige woning waar u jarenlang met plezier kunt wonen.





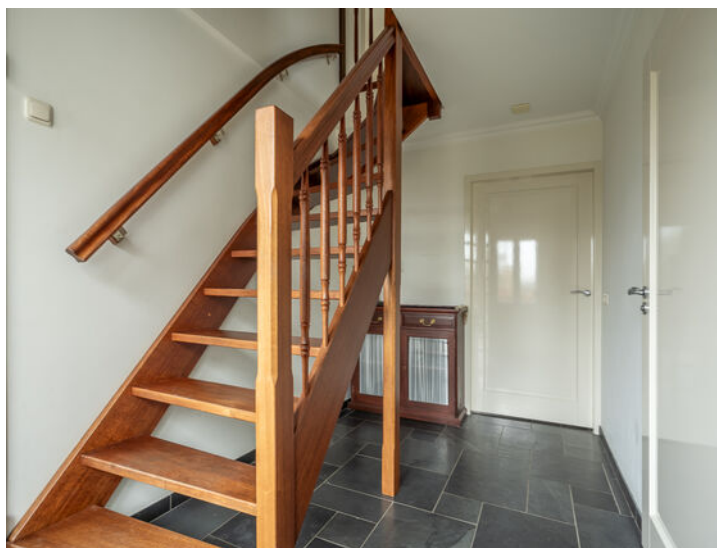
De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en biedt een ruim terras en een gazon.

De woning beschikt over een royale eigen oprit met een op afstand bedienbaar toegangshek. Aan de linkerkant van het huis bevindt zich een praktische poort, waarmee de achtertuin ook via buitenom bereikbaar is.

De garage is aan de voorzijde voorzien van een sectionale garagedeur (elektrisch bedienbaar) en kan bovendien worden verwarmd middels centrale verwarming.

De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing en houten kozijnen, met uitzondering van de schuifpuien aan de achterzijde, deze zijn van kunststof. Daarnaast is de woning goed geïsoleerd met dak-, vloer- en muurisolatie.





Begane grond

De zijentree geeft toegang tot de centrale hal met garderobe, een toiletruimte met fonteintje en de trapopgang naar de verdieping. Nagenoeg de gehele begane grondvloer is voorzien van een vloerverwarming, met uitzondering van de slaapkamer, garage en de bijkeuken.

Vanuit de hal betreedt u de ruime woonkamer, waar de royale zithoek aan de voorzijde is gesitueerd en wordt geaccentueerd door een fraaie erker.







De open keuken bevindt zich centraal in de leefruimte en staat in directe verbinding met de ruime eethoek in het aangebouwde gedeelte (2004). Deze aanbouw is voorzien van een kunststof schuifpui die toegang biedt tot het terras en de achtertuin.

De keuken is uitgevoerd in hoogglans wit en bestaat uit twee tegenover elkaar geplaatste keukenunits, uitgerust met granieten aanrechtblad, een koelkast, vaatwasser, oven en een inductiekookplaat met afzuigkap.





Vanuit het eetgedeelte is de slaapkamer op de begane grond bereikbaar. Deze beschikt over een kunststof schuifpui naar de achtertuin en twee vaste kasten.





Aangrenzend bevindt zich de badkamer, ingericht met een wastafelmeubel en een ligbad. Uniek en praktisch is de afsluitbare schuifdeur naar het toilet met fonteintje, waardoor deze toiletruimte zowel vanuit de badkamer als vanuit de hal toegankelijk is.





Via de centrale hal is tevens de aangebouwde garage inpandig bereikbaar. De garage is aan de voorzijde voorzien van een sectionale garagedeur. Aan de achterzijde bevindt zich een praktische bijkeuken met spoelbak en witgoedaansluitingen, die tevens toegang biedt tot de achtertuin.





Via de fraaie houten trap komt u op de overloop, waar ook de vlizotrap naar de praktische bergverlating is gesitueerd.

Op de overloop bevinden zich twee vaste kasten, waarvan één met de c.v.-combi-ketel (Nefit, 2008).

De royale hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over een ruime vaste kledingkast en handige bergschotten.

Aan de achterzijde bevinden zich twee comfortabele slaapkamers, beide voorzien van schuifkasten.

Wie extra wooncomfort wenst, kan op deze verdieping desgewenst eenvoudig een tweede badkamer realiseren.



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: van Thielenhof 17



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

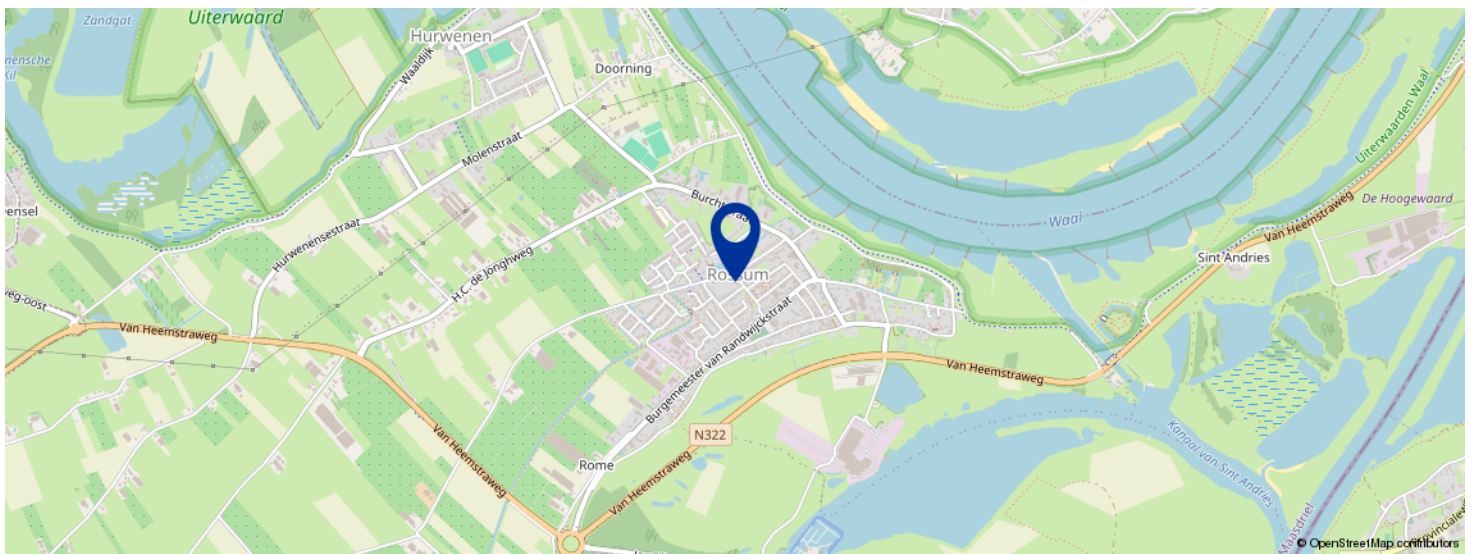
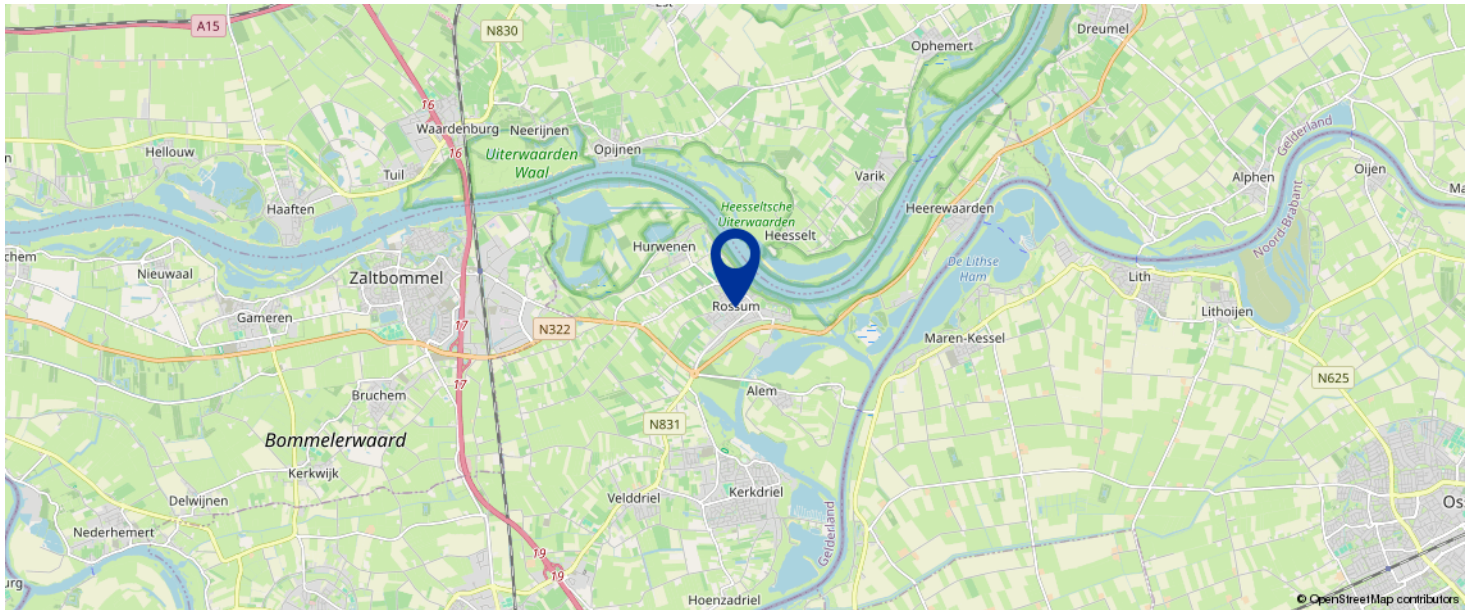
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Rossum
Sectie F
Perceel 292

kadaster

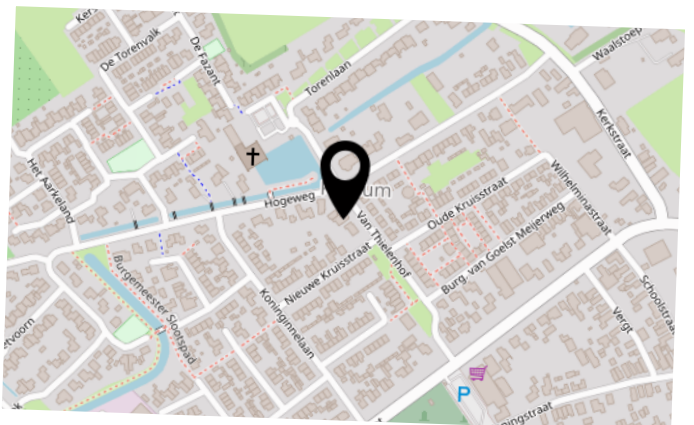
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEGANE GROND



Begane Grond

1E VERDIEPING



Verdieping



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.

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.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Van Thielenhof 17, Rossum



*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 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)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten, schuifkasten blijven achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	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		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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