



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Oude Kruisstraat 30
Rossum

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
114 m²

INHOUD:
400 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
288 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM
TYPE WONING

bestaande bouw
twee-onder-een
kapwoning

ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

D
1959
c.v.-combiketel (Intergas,
2010)
Mitsubishi (2024)

AIRCO

LIGGING:
TUIN:
GARAGE:
VERWARMING:

in woonwijk
noordwest
vrijstaand steen
centrale verwarming en
vloerverwarming
dubbelglas hr+,
dakisolatie, vloerisolatie en
spouwmuurisolatie

ISOLATIE

OMSCHRIJVING

Gemoderniseerde en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met carport, ruime garage en 4 slaapkamers

Welkom in deze instapklare twee-onder-een-kapwoning, gelegen op een ruim perceel van 288 m². De woning beschikt over een ruime eigen oprit met plaats voor drie auto's, een carport voorzien van een elektrisch en op afstand bedienbaar rolluik, en een zonnige achtertuin met een royale garage van 46 m² inclusief een garagezolder van 14 m².

De woning dateert oorspronkelijk van 1959, maar de afgelopen jaren is de woning grondig gemoderniseerd en aangepast aan de wensen van deze tijd.

In 2023 is er een stijlvolle aanbouw gerealiseerd aan de woonkamer, voorzien van openslaande tuindeuren naar de achtertuin. Deze extra ruimte is aan de binnenzijde afsluitbaar met een elegante glazen schuifdeur, wat zorgt voor een open én flexibel woonconcept.

Op de eerste verdieping is in 2024 airconditioning (Mitsubishi) aangebracht en op de tweede verdieping is een grote dakkapel geplaatst, waardoor een vierde slaapkamer is ontstaan.





De onderhoudsvriendelijke achtertuin is netjes aangelegd en biedt een beschutte en zonnige plek om te ontspannen.

De ruime garage biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld hobbyruimte, extra opslag of het stallen van fietsen. Op het dak van de garage zijn 18 zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan de energiezuinigheid van de woning.

Een fijne, praktische tuin waar je in alle rust kunt genieten.



De hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet met fonteintje, de trapopgang, een praktische kelder én leidt naar de sfeervolle woonkamer met open keuken.

De woonkamer is ingericht met een gezellige zithoek aan de voorzijde.





Aan de achterzijde bevindt zich de in 2023 gerealiseerde uitbouw, voorzien van openslaande tuindeuren naar de achtertuin.

Dankzij een stijlvolle glazen schuifdeur is deze ruimte volledig afsluitbaar en flexibel in te delen: ideaal als werkplek, speelruimte, leeshoek of juist als verlengstuk van de woonkamer.





De moderne keuken is uitgevoerd in gespoten hoogglans (kleur taupe) en voorzien van luxe inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, oven, 5-pits gaskookplaat, vaatwasser (2025) en een koelkast.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra wooncomfort.

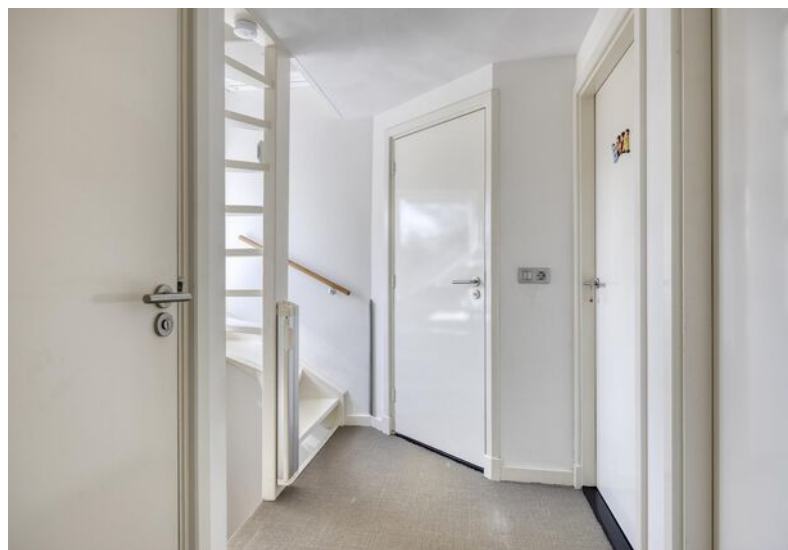
Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger en tot slot een deur naar de achtertuin.



*'Keuken en
bijkeuken'*



1E VERDIEPING



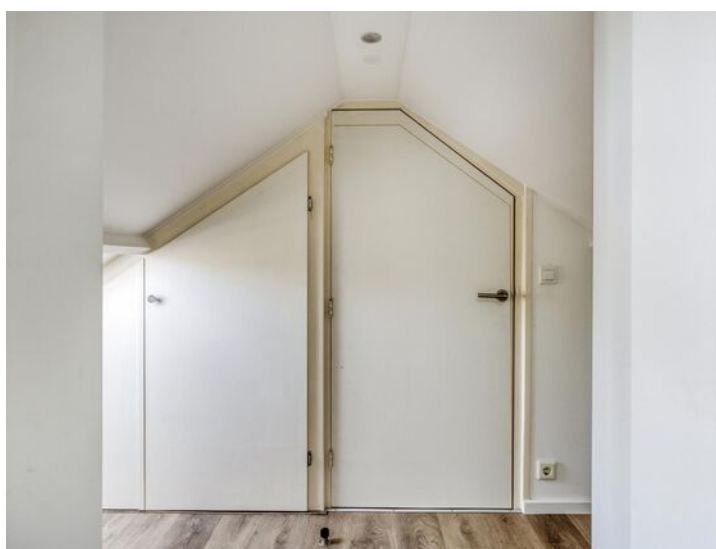


Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet bereikbaar.

De ouderlijke slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning, direct naast een tweede slaapkamer.

Aangrenzend bevindt zich het separate toilet.

Aan de voorzijde bevinden zich de derde slaapkamer en de badkamer. De badkamer is uitgerust met een modern wastafelmeubel, een comfortabel ligbad en een fijne inloopdouche met regendouche en twee handige plateaus voor het stallen van verzorgingsproducten.



Via een vaste trap bereik je de overloop op de tweede verdieping, voorzien van een dakraam en vaste kastruimte.

Aansluitend bevindt zich de vierde slaapkamer, die dankzij de recent geplaatste grote dakkapel volop lichtinval en extra ruimte biedt. Aan beide zijden zijn bergruimtes aanwezig, keurig afgewerkt met praktische schuifdeuren. De kamer is hoogwaardig afgewerkt, met glad gestuukte wanden en plafonds, inbouwspots en een nette vloerafwerking.

Een volwaardige en stijlvolle tweede verdieping die direct te betrekken is.



De woning is volledig voorzien van dubbel glas en goede isolatie.

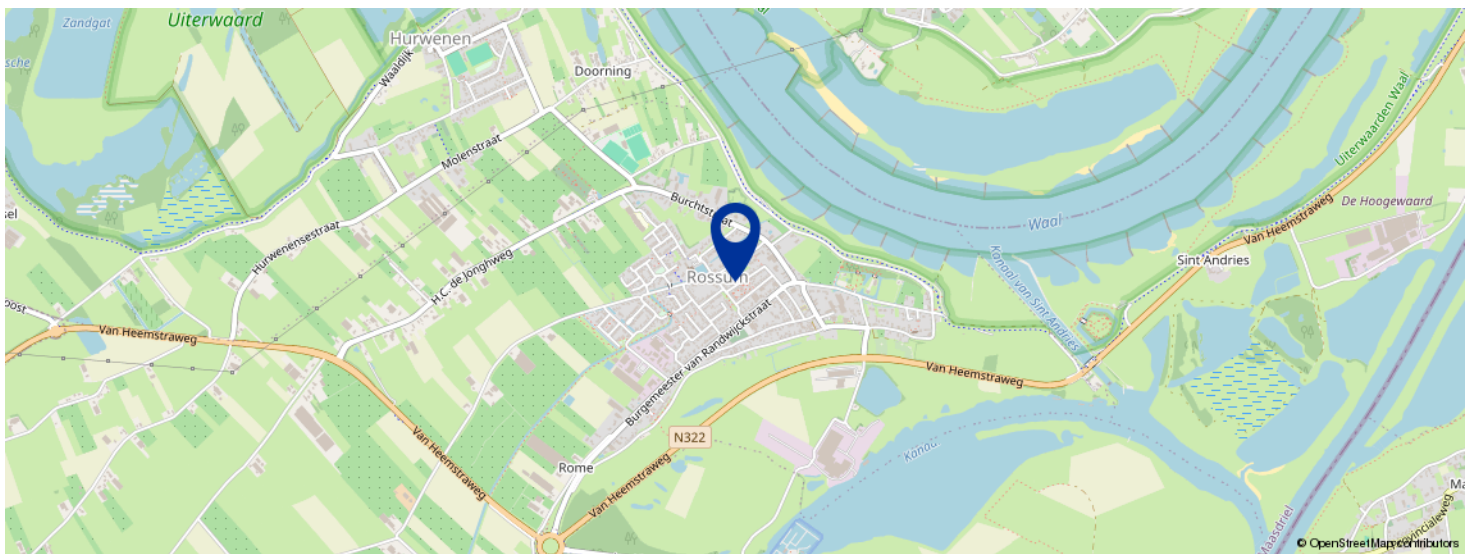
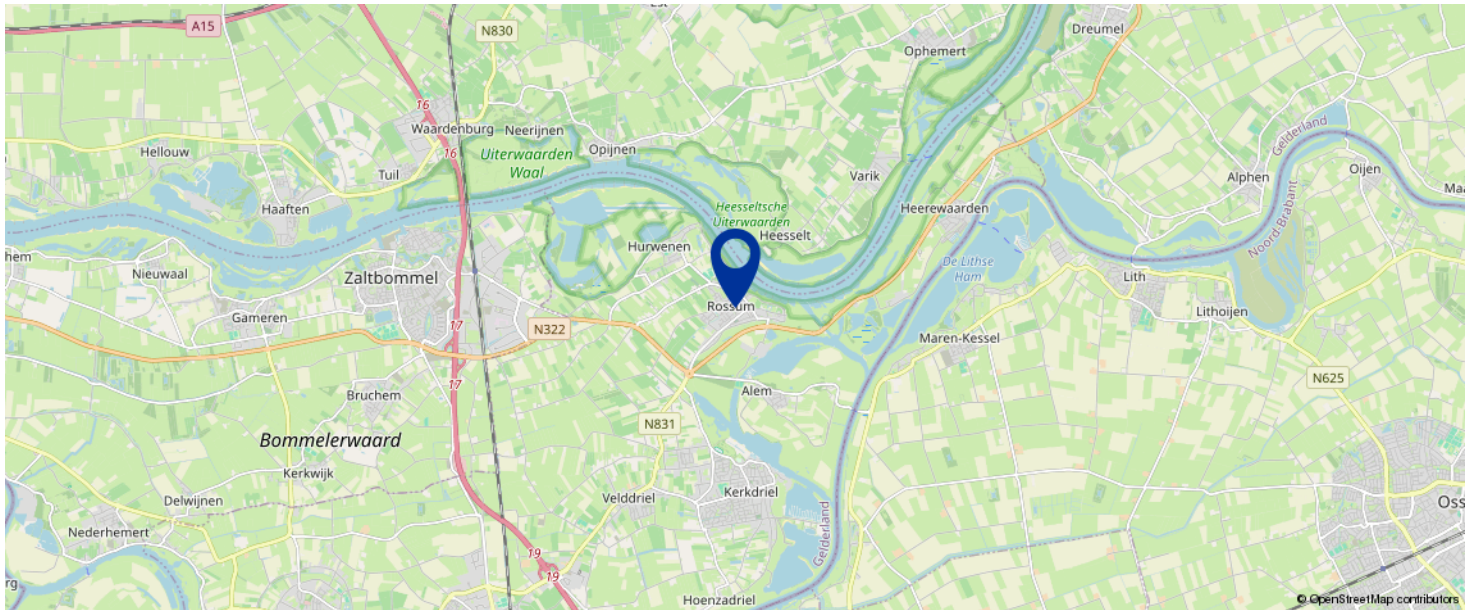
Hoewel het huidige energielabel D is, zijn er na afgifte van dit label belangrijke verduurzamingen uitgevoerd: in 2021 is spouwmuurisolatie aangebracht en in 2022 zijn 18 zonnepanelen geplaatst.

Met een woonoppervlakte van 114 m² en een inhoud van ruim 400 m³ biedt deze woning veel leefruimte en comfort voor het hele gezin.

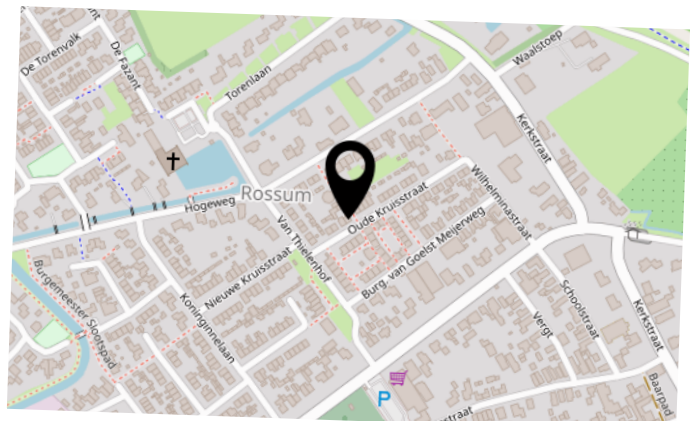
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEGANE GROND



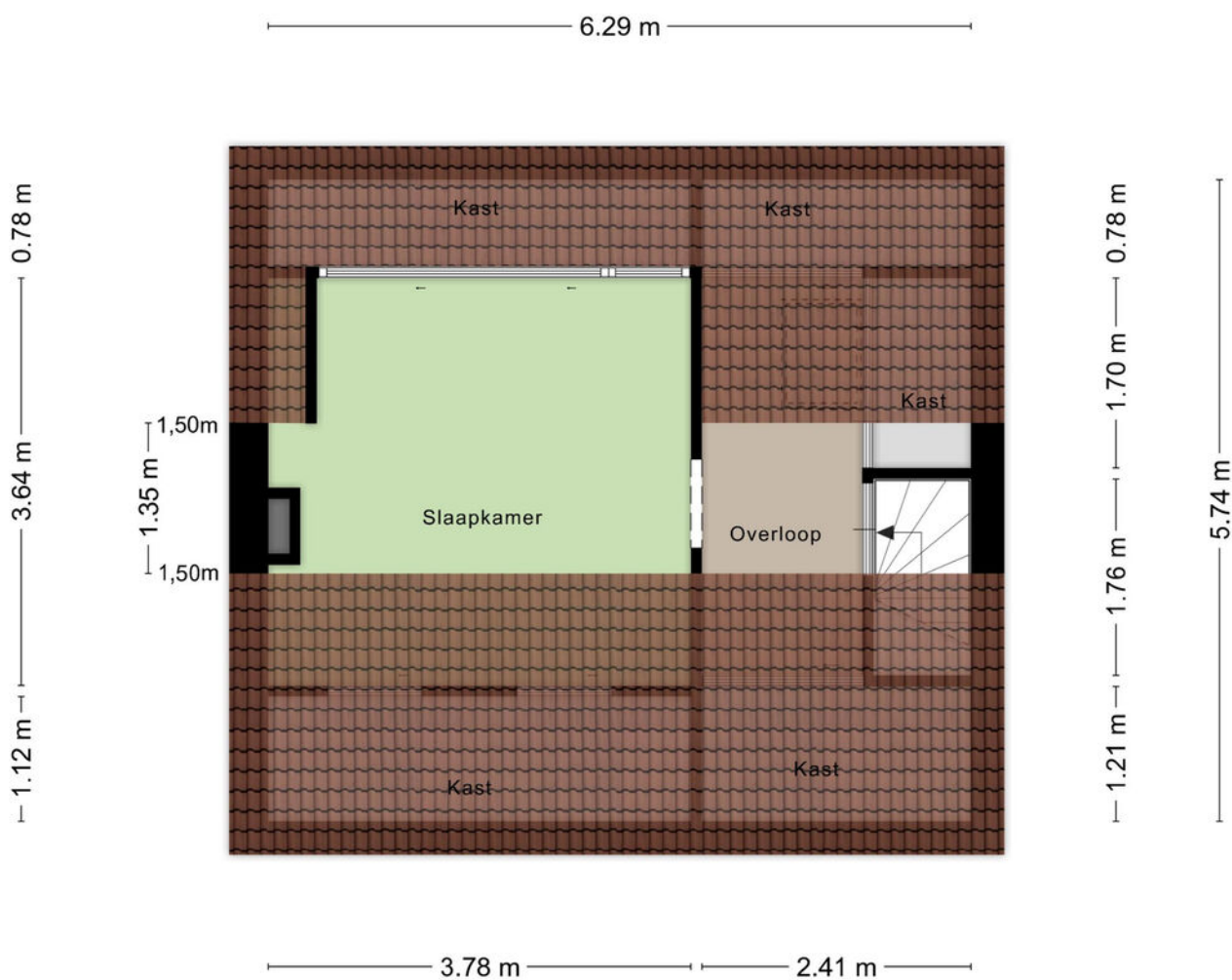
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1E VERDIEPING



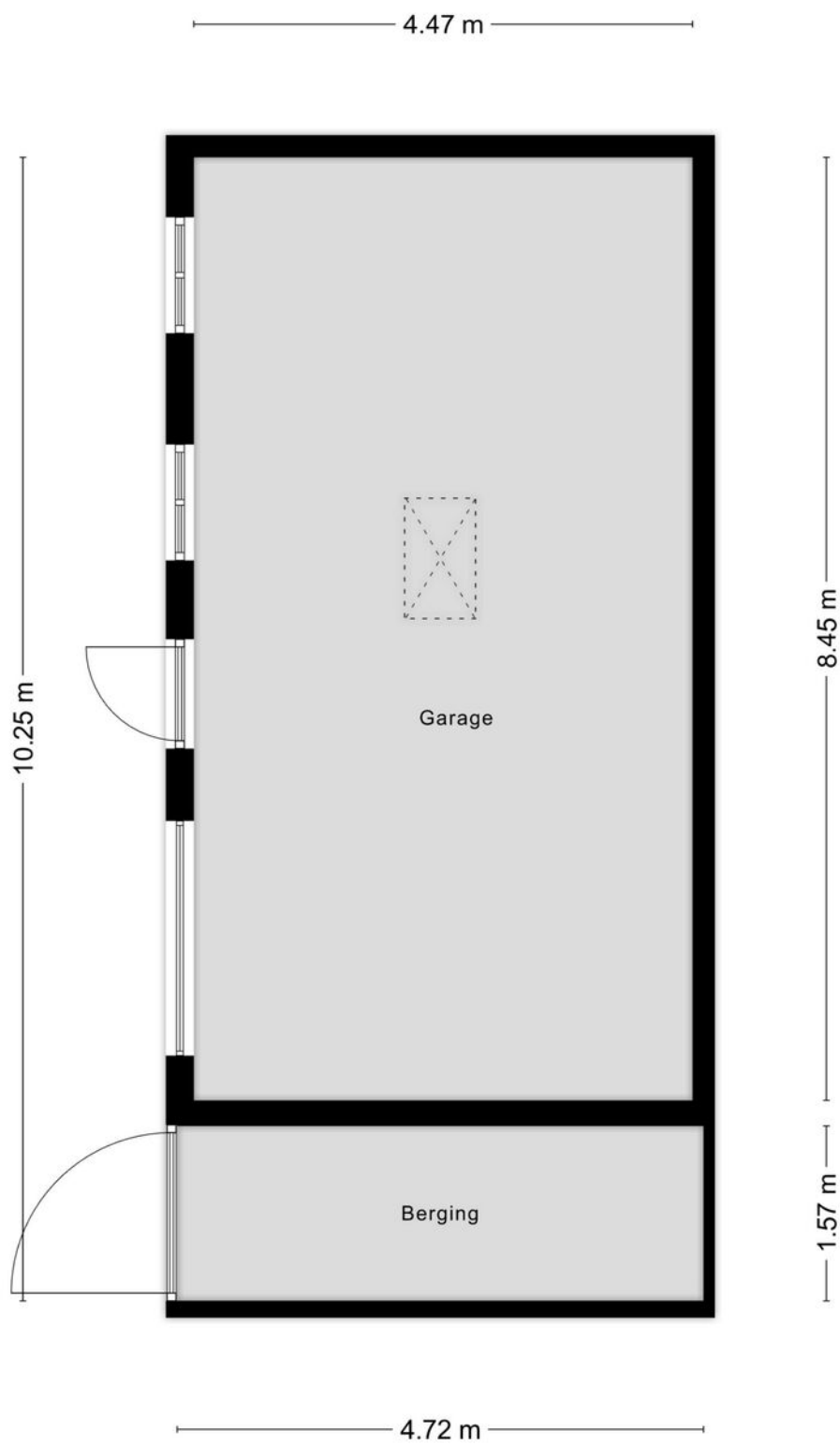
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2E VERDIEPING



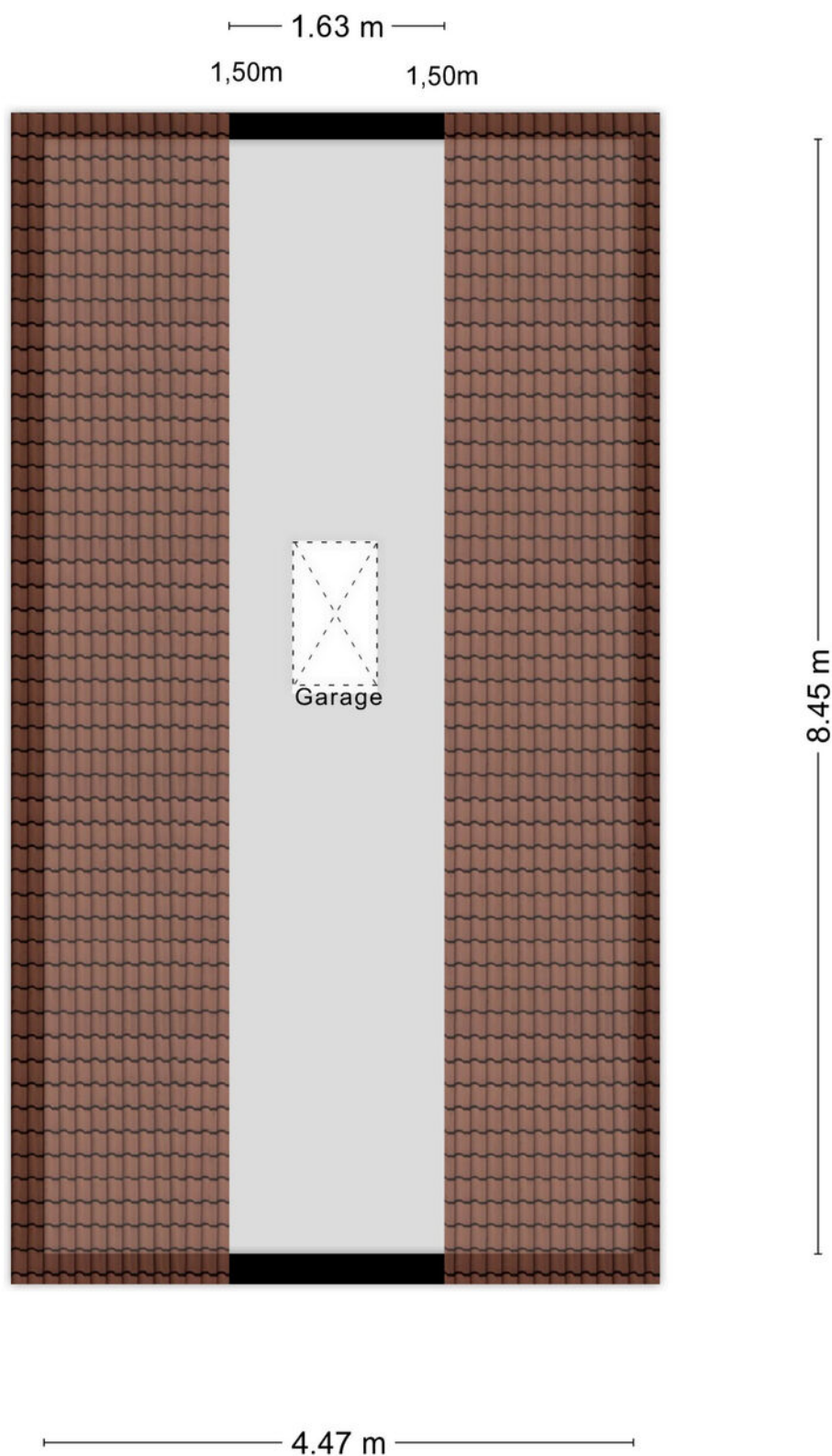
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BERGZOLDER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Oude Kruisstraat 30, 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 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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Diner hoekbank			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Speelhuisje			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