



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Wetering 5
Rossum

Vraagprijs € 825.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:

Eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:

182 m²

INHOUD:

735 m³

PERCEELOPPERVLAKE:

452 m²

AANTAL KAMERS:

5

SLAAPKAMERS:

4

BOUWVORM**TYPE WONING****ENERGIELABEL****BOUWJAAR****WARM WATER**

bestaande bouw
vrijstaand geschakelde
woning

A

2020

c.v.-combiketel en
Quooker

LIGGING**TUIN****BERGING****VERWARMING****ISOLATIE**

rustig, in woonwijk
noordoost
aangebouwde stenen
garage
centrale verwarming en
vloerverwarming
gedeeltelijk
volledig geïsoleerd



OMSCHRIJVING

Luxe, comfort en ruimte: deze vrijstaand geschakelde woning met aangebouwde garage, royale tuin en vier slaapkamers heeft het allemaal.

Op een prachtige locatie aan een wetering en vlak bij een speelplantsoen staat deze zeer ruime, vrijstaand geschakelde woning op een groot perceel. De woning is uitgevoerd met fraaie details zoals raamluiken, Franse balkons en gevelbekleding in de topgevel, stijlvol afgewerkt met een karakteristieke makelaar. Op het perceel vind je een brede oprit met plaats voor minimaal twee auto's en een fraai aangelegde, groene tuin rondom die veel privacy biedt.

Binnen word je direct verrast door de royale indeling en de hoogwaardige afwerking. De woning is in 2020 gebouwd en voelt nog als

nieuw; aan wooncomfort ontbreekt het hier niet. Dankzij het riante woonoppervlak is dit een ideale gezinswoning. De begane grond beschikt over een ruime, tuingerichte living waar het daglicht van alle kanten binnenvalt. Aan de voorzijde bevindt zich de stijlvolle open keuken met kookeiland en luxe inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping liggen drie ruime slaapkamers, waarvan twee met een Frans balkon. De badkamer is royaal en compleet uitgerust. De tweede verdieping biedt opvallend veel hoogte en bestaat uit een zeer ruime voorzolder met tal van gebruiksmogelijkheden én een vierde slaapkamer aan de achterzijde. Kortom: een comfortabele, instapklare en bovendien energiezuinige woning (energielabel A).

Worden jullie de nieuwe bewoners?







Rondom de woning ligt een fraai aangelegde, groene tuin. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervol zitje en via een poort aan de zijkant is de achtertuin bereikbaar. De achtertuin beschikt over meerdere terrassen, waardoor je zowel in de zon als in de schaduw prettig kunt zitten. De tuin heeft een fijn formaat en geeft toegang tot de garage (16 m²).



De overdekte entree leidt naar een stijlvolle hal met garderobe, meterkast, modern toilet met fonteintje, trapopgang en een praktische trapkast.





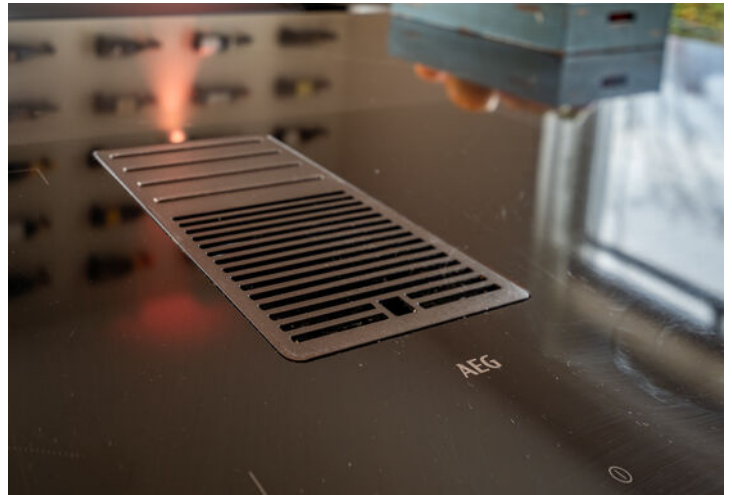


Vanuit de hal stap je de ruime woonkamer met open keuken binnen: een heerlijke, lichte leefruimte met een visgraat PVC vloer voorzien van vloerverwarming.

Aan de achterzijde ligt de comfortabele zithoek, met openslaande deuren naar het terras in de achtertuin.

Tussen de keuken en de zithoek is volop ruimte voor een grote eettafel – de ideale plek om uitgebreid te tafelen met vrienden en familie.

De luxe keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgerust met een fraai kookeiland met kookplaat en geïntegreerde afzuiging. Tegenover het eiland staat een wandopstelling met diverse inbouwapparatuur en een spoelbak met Quooker.







1e Verdieping

Vanaf de overloop zijn drie ruim bemeten slaapkamers en de comfortabele, royale badkamer bereikbaar. De master bedroom ligt aan de achterzijde en biedt veel ruimte, met twee raamvensters voorzien van Franse balkons. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de zijkant van de woning en heeft twee gevelramen. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt eveneens over een raamvenster met Frans balkon.

De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een rustieke eikenlook laminaatvloer.



Direct naast deze slaapkamer ligt de badkamer. Deze is uitgevoerd in een neutrale, tijdloze kleurstelling en compleet ingericht met een ligbad, douchecabine, zwevend toilet, vaste wastafel en een designradiator.





2e Verdieping

Via de vaste trap bereik je de ruime voorzolder, een multifunctionele ruimte met tal van mogelijkheden. Hier bevinden zich de cv-opstelling en witgoed aansluitingen. De huidige bewoners hebben er zowel een werkplek als een speelhoek voor de kinderen gecreëerd.

Aansluitend ligt een ruime vierde slaapkamer, voorzien van extra bergruimte achter de knieschotten.

Ook deze verdieping is afgewerkt met dezelfde fraaie laminaatvloer als de eerste verdieping.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Wetering 5, Rossum



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

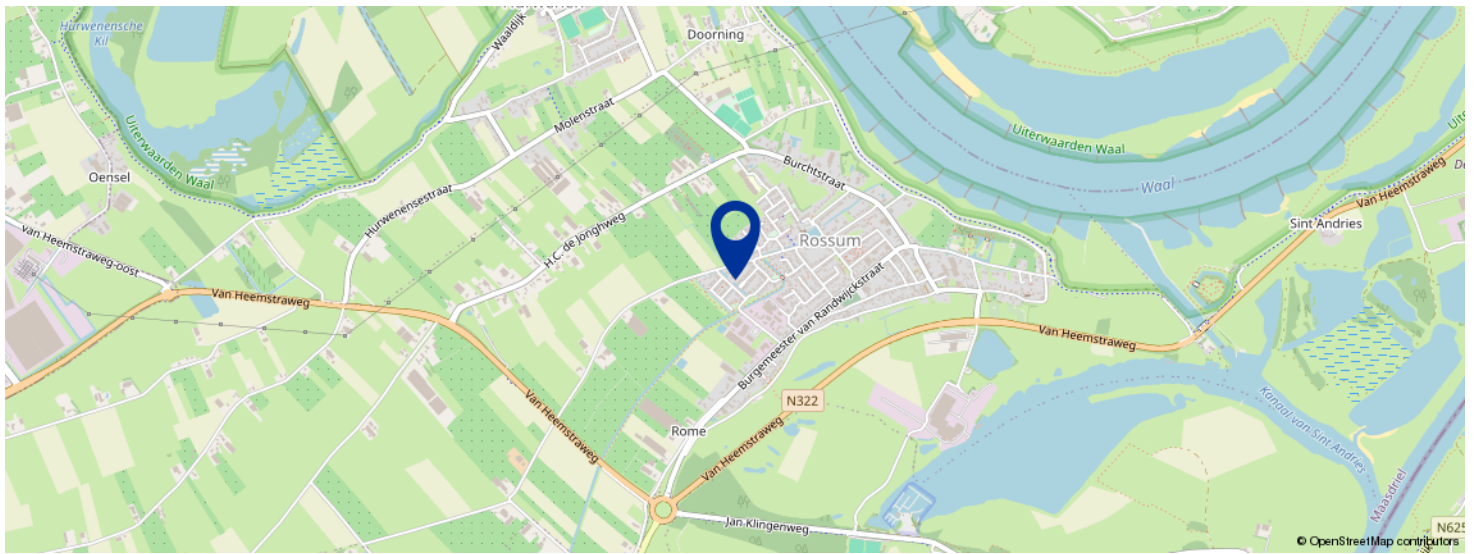
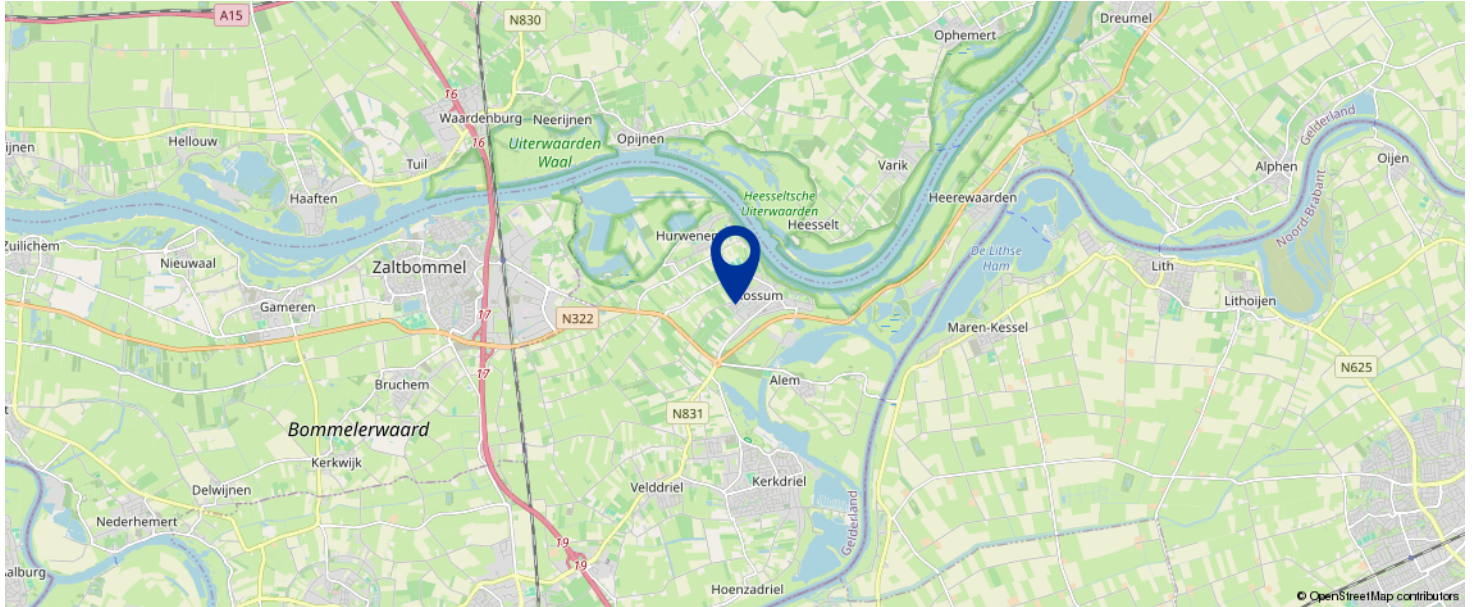


OMGEVING

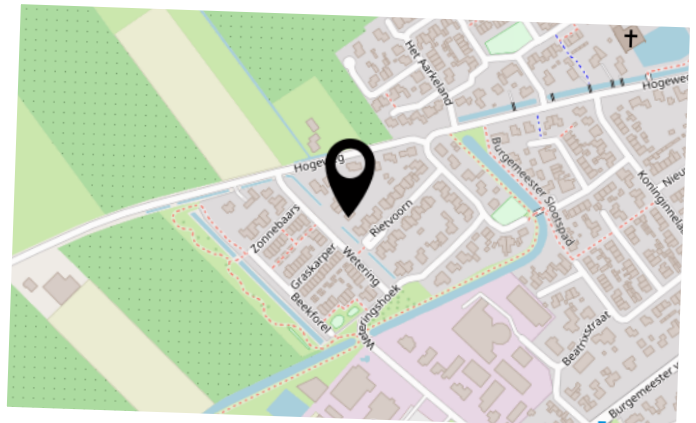


Het dorp Rossum ligt tussen de Maas en de Waal en vormt door zijn centrale ligging een uitstekende uitvalsbasis. Steden als Zaltbommel en 's-Hertogenbosch zijn binnen 10 tot 15 minuten bereikbaar. In het dorp vind je onder meer een supermarkt, openbare basisschool, kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang. Ook op het gebied van sport, horeca en vrije tijd is er volop aanbod.

LOCATIE OP DE KAART



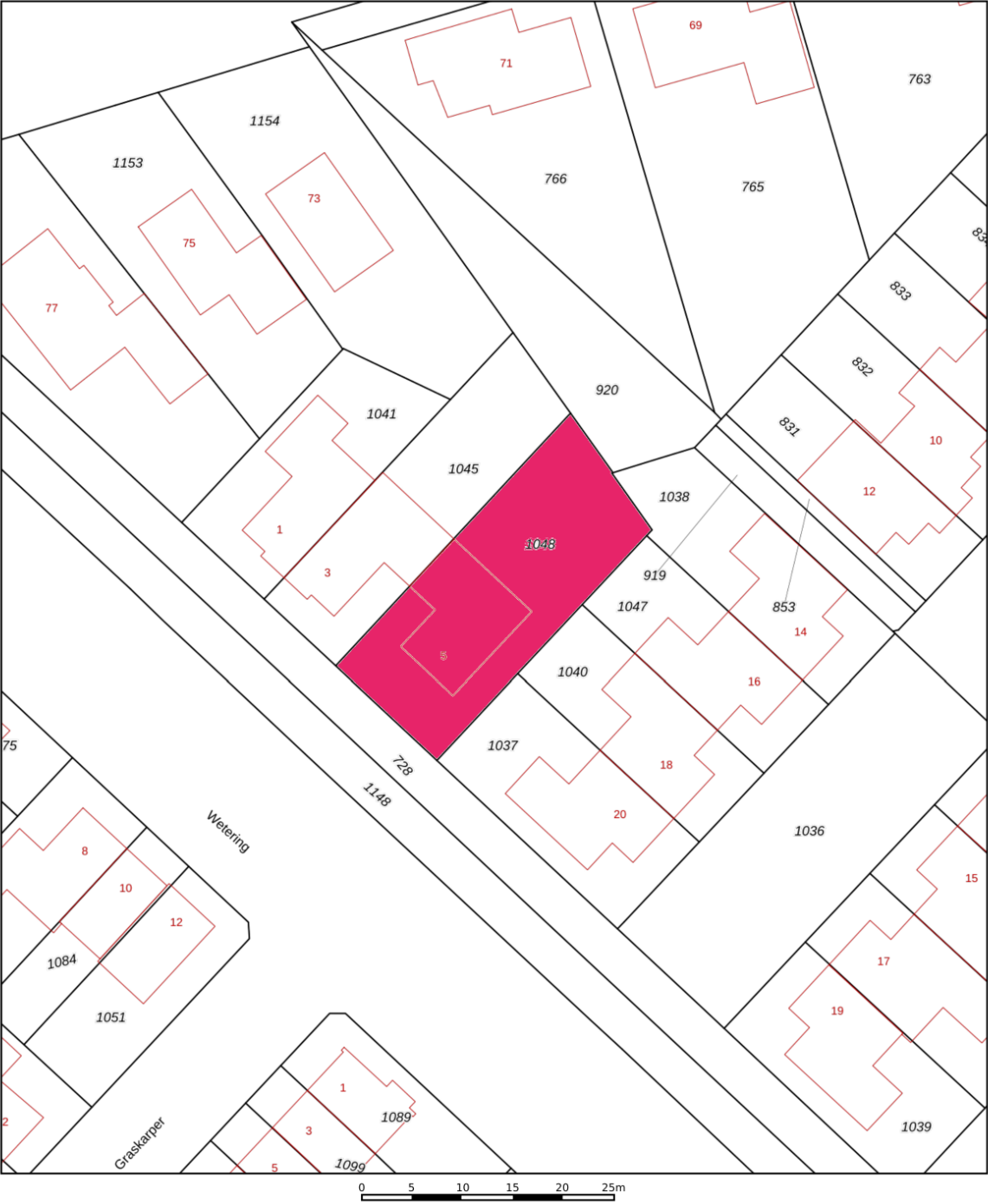
KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wetering 5 Rossum



12345
25

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

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

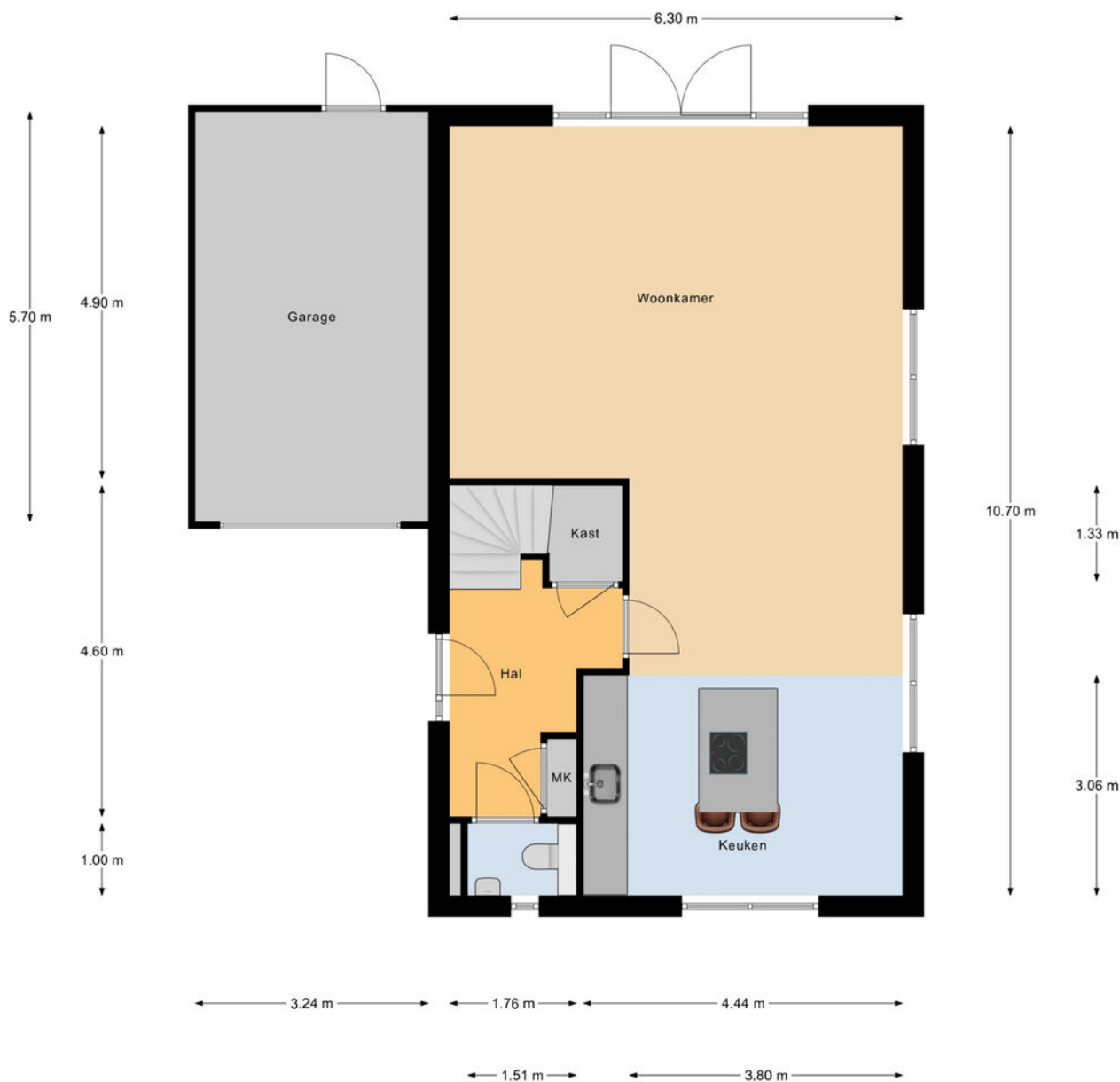
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rossum
Sectie E
Perceel 1048

kadaster

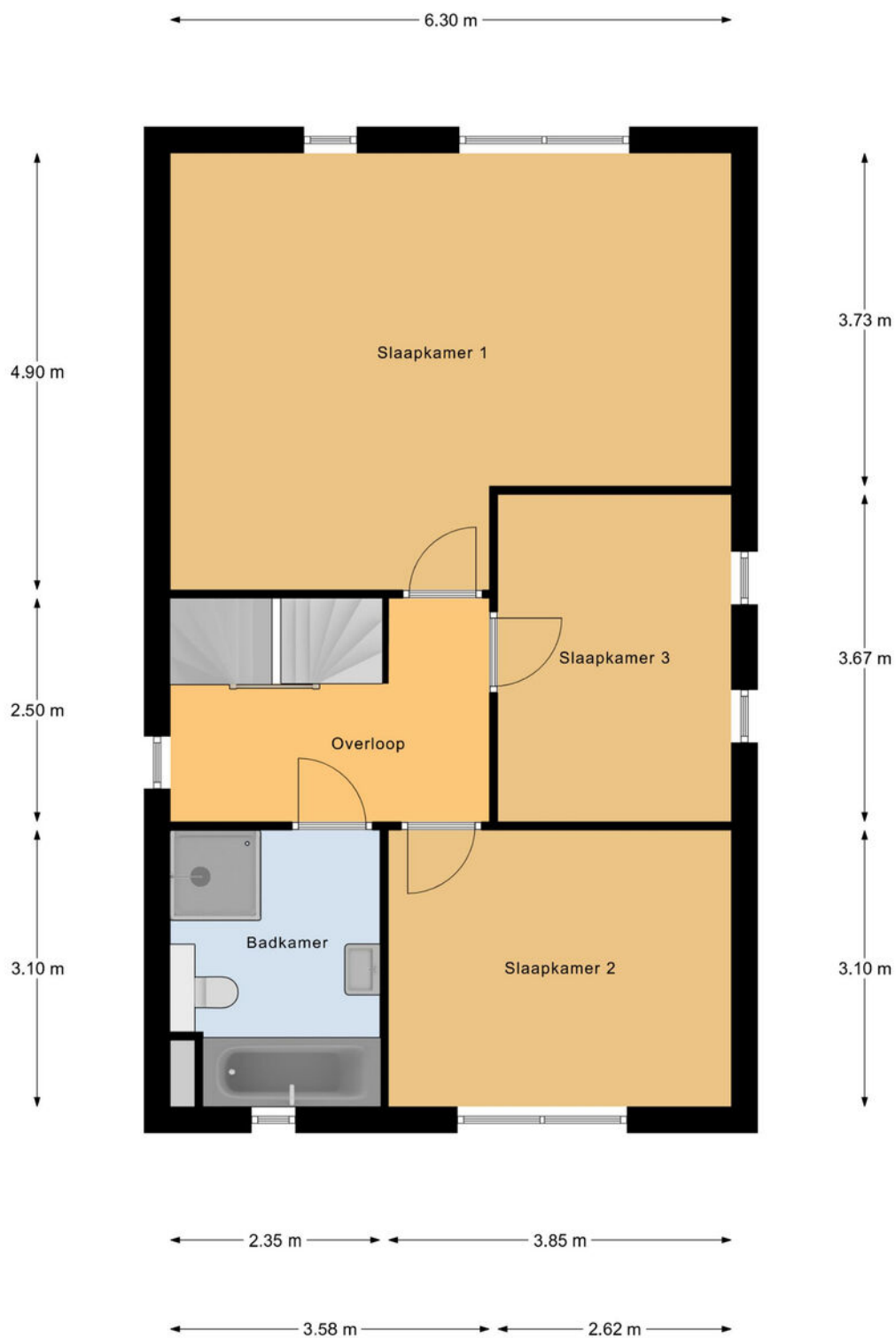
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BEGANE GROND



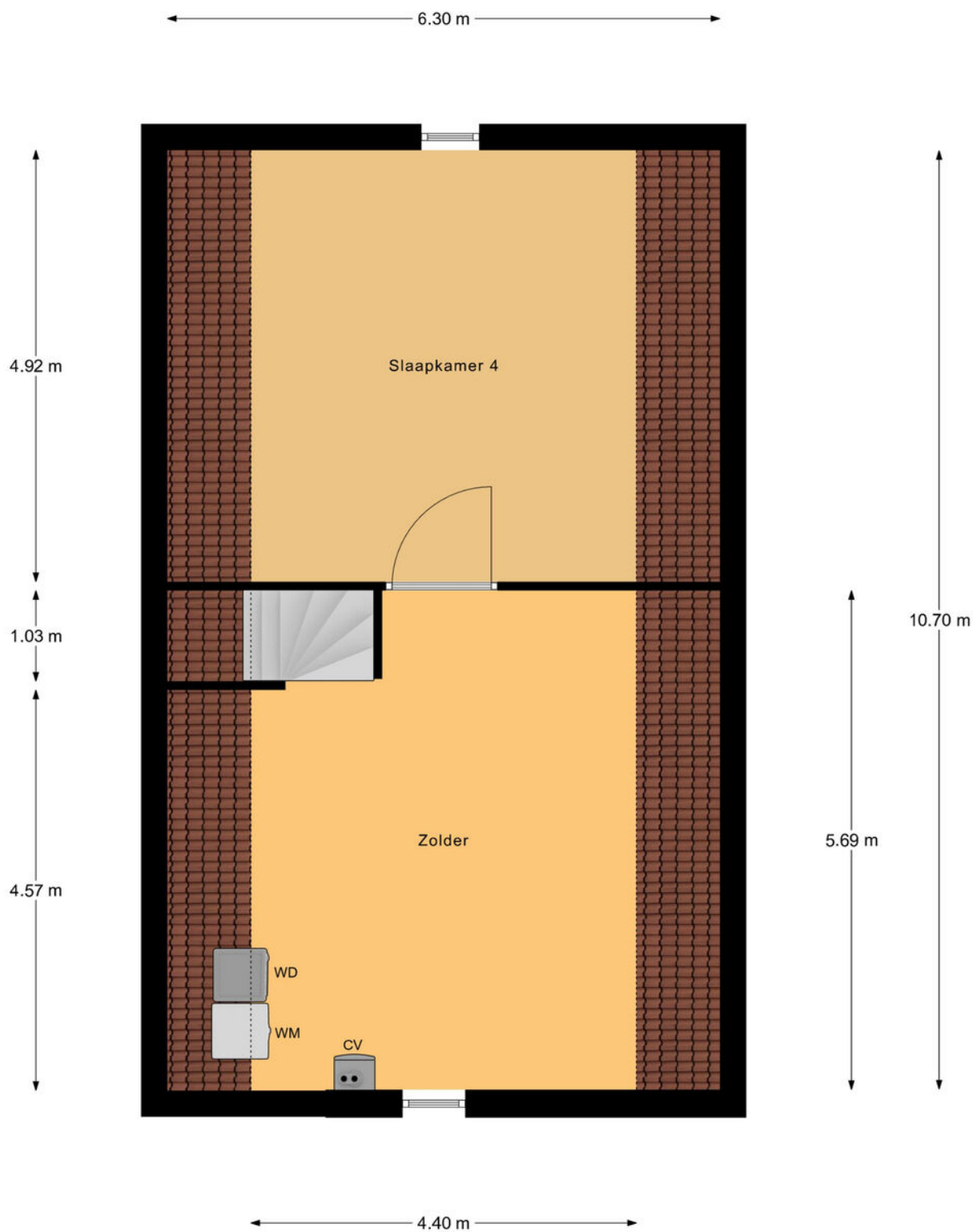
Begane Grond

1E VERDIEPING



Eerste Verdieping

2E VERDIEPING



Tweede Verdieping

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			
- Grote kast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Wand Wijnflessen woonkamer			X
- Klimwand op zolder			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- kookplaat	X		
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Stoom- oven combinatie	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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten in garage		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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 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 —