



Burgemeester van Randwijckstraat 44 | Rossum

Burgemeester van Randwijckstraat 44

Rossum

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Geschakelde twee onder een kapwoning
- **Bouwjaar** 1976
- **Woonoppervlakte** ca. 154 m2 (overige inpandige ruimte ca. 30 m2)
- **Inhoud** ca. 659 m3
- **Perceeloppervlakte** 432 m2
- **Aantal slaapkamers** 5
- **Balkon/Tuin** Achtertuin, voortuin
- **Bergruimte** Vrijstaand hout met veranda
- **Garage** Geen garage, wel mogelijk
- **Energie label** Wordt nog geleverd
- **Isolatie** Vloer-, muur-, dakisolatie, isolerende beglazing
- **Verwarming** Hete luchtverwarming, deels vloerverwarming, airco





Omschrijving

Op een geliefde en centrale locatie in het hart van Rossum staat deze verrassend ruime en keurig onderhouden geschakelde twee-onder-een-kapwoning met carport en grote achtertuin. Met maar liefst vijf slaapkamers, een sfeervolle woonkamer met vide en een multifunctionele ruimte met eigen entree, biedt deze woning uitzonderlijk veel mogelijkheden voor grote gezinnen, thuiswerkers of een praktijk aan huis.

Indeling

Bij binnenkomst in de ruime hal vind je een nette toiletruimte en toegang tot de lichte en gezellige woonkamer. De woonkamer is voorzien van een

rookkanaal met allesbrander en een fraaie vide, wat zorgt voor een heerlijk ruimtelijk gevoel. Aangrenzend bevindt zich de sfeervolle eetkeuken, die door de grote raampartijen een prettige verbinding heeft met de diepe voor de woning gelegen voortuin.

Vanuit de woonkamer leidt een trap naar de eerste verdieping, waar zich vijf ruime slaapkamers bevinden. Enkele kamers beschikken over een praktische bergzolder. De modern uitgevoerde badkamer is uitgerust met een wastafel, inloopdouche, tweede toilet en designradiator.





Indeling

Multifunctionele ruimte

Een grote troef van deze woning is de aangebouwde, volledig geïsoleerde multifunctionele ruimte met eigen ingang, pantry, toiletruimte, vloerverwarming en een aparte trapopgang naar de eerste verdieping. Ideaal voor kantoor of praktijk aan huis, mantelzorg, hobbyruimte of extra woonruimte.

Buitenruimte en voorzieningen

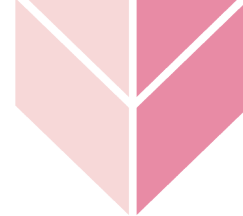
Aan de voorzijde beschikt de woning over een diepe voortuin en parkeergelegenheid op eigen terrein met carport. De voormalige garage is nu in gebruik als praktische bijkeuken. Achter de woning ligt een royale, privacy volle tuin met een sfeervolle houten veranda met berging — een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het buitenleven.

Duurzaamheid en comfort

De woning beschikt over isolerende beglazing, dakisolatie, en de aanbouw is volledig geïsoleerd. Verwarming vindt plaats via luchtverwarming, wat zorgt voor een comfortabel en gelijkmatig binnenklimaat.

Locatie

De woning ligt midden in het dorp, op loopafstand van de supermarkt en diverse voorzieningen. Een rustige, geliefde woonomgeving met volop ruimte, comfort en mogelijkheden.



Begane grond

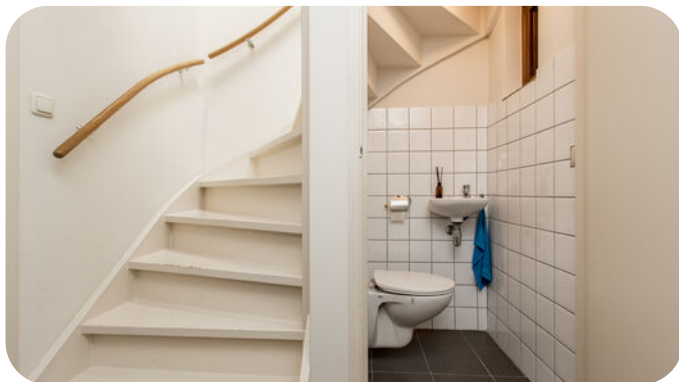
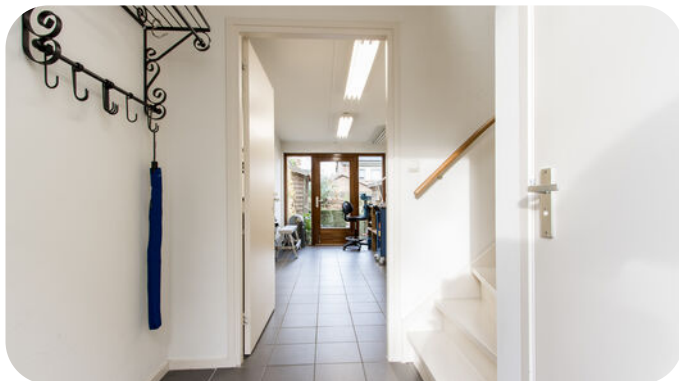












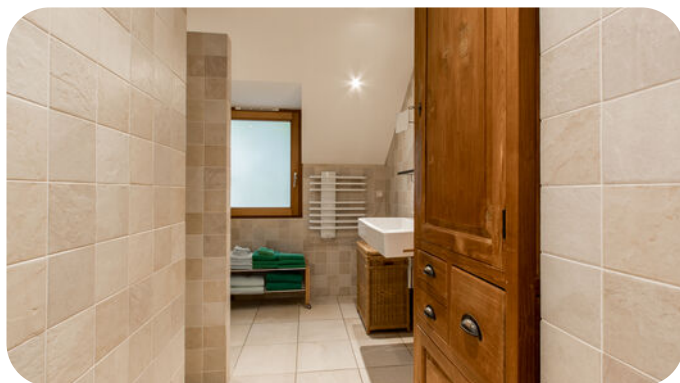
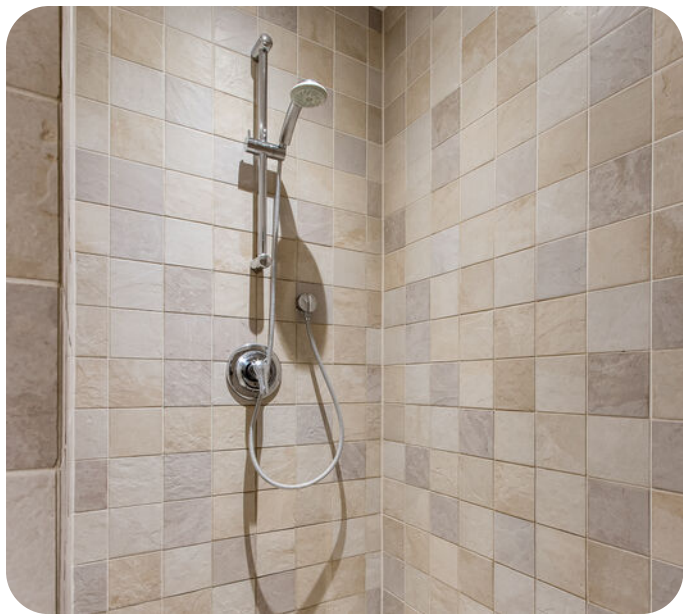
Eerste verdieping











Eerste verdieping







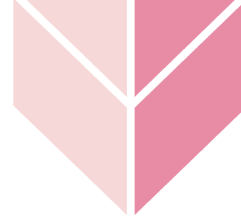


Begane grond



► Eerste verdieping

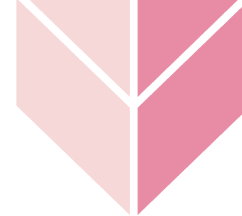




► Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Allesbrander	X		
Designradiator(en)			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Opbouwspots/armaturen/lampen			X
- Dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken slaapkamers – werkplaats	X		
- Legplanken meterkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		

Lijst van zaken

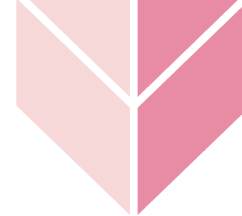


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- plavuizen	X		
- Zeil (slaapkamers + zolder)	X		
Overig, te weten			
- Metalen bureau (zolder)	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Badkamer radiator (elektrisch)			X
- Handdoek houder / spiegel / scheerspiegel	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Parasol achtertuin			X

Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- geiser	X		
- Luchtverwarmingsinstallatie / Radiator / vloerverwarming	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Fonteintje			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Kunstobject + Haageneesje		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Elektrische heaters		X	
Bank voortuin		X	
Tuin - Overig			

► Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Metalen tuinkast			X
- Houtopslag	X		

Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Burgemeester van Randwijckstraat
- 44, Rossum
- **Kadastrale gemeente:**
Rossum
- **Sectie:**
F
- **Nummer(s):**
152

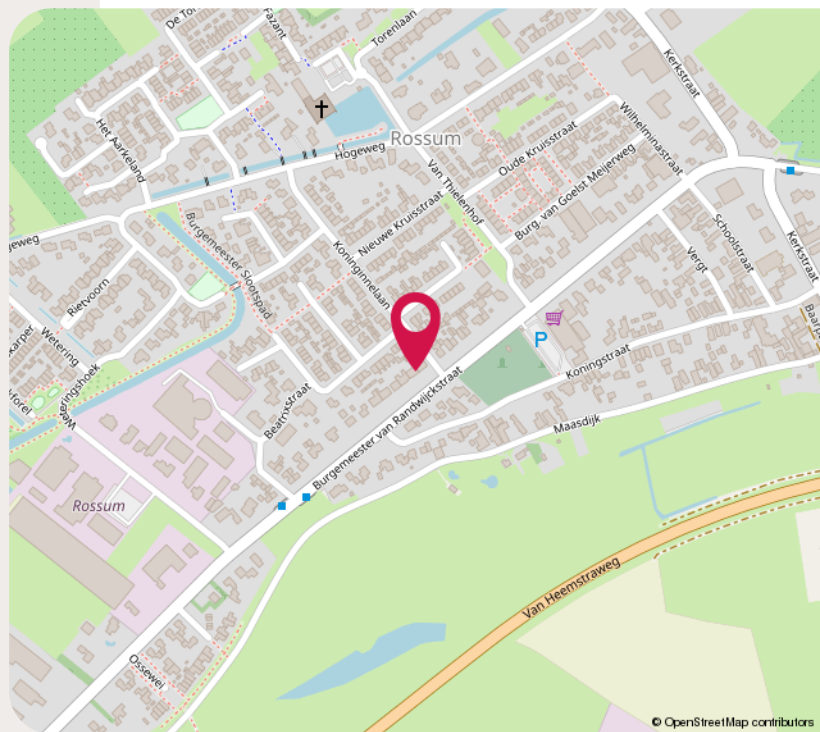
Documentatie

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



Wonen in Rossum

Rossum is een sfeervol dorp in de gemeente Maasdriel, met ongeveer 2.800 inwoners. De parel van de Bommelerwaard ligt vlak bij Zaltbommel en niet ver van 's-Hertogenbosch. Het dorp heeft een karakteristieke dorpskern met oude boerderijen en een rijke geschiedenis. Voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, sportverenigingen en kerken zijn aanwezig. Rond het dorp liggen prachtige wandel- en fietsroutes. Met de auto ben je binnen 10 minuten in Zaltbommel of op de A2 richting Den Bosch of Utrecht. Kortom, Rossum biedt rust, ruimte en levendigheid op een centrale locatie.



Bijzonderheden

Gelet op het bouwjaar van de woning wordt er in de koopakte een zogeheten ouderdomsclausule opgenomen.

Er zijn algemene gemeentelijke verkoopvoorwaarden van toepassing, welke aan iedere rechtsopvolger wordt opgelegd.

Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in Move.



 **Meer weten? Ik help je graag!**



Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

► Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



► Energielabel

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

**Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.**





zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl | 0418 - 54 01 11 | www.hofstedebommelerwaard.nl



► Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

