

TE KOOP



Hogeweg 14 a

Rossum

Royale gezinswoning met garage, ruime tuin en unieke ligging!

Vraagprijs

€ 719.000 k.k.



Royale gezinswoning met ruime tuin

Aan de rand van het sfeervolle Rossum – ook wel de parel van de Bommelerwaard – ligt deze royale vrijstaande gezinswoning. Een plek waar rust, natuur en water samenkomen, met alle dagelijkse voorzieningen én uitstekende verbindingen naar steden als 's-Hertogenbosch, Utrecht, Eindhoven en Tilburg.

Met een perceel van 897 m², royale leefruimtes, een prachtige tuin en volop verbouw-mogelijkheden is dit de ideale woning voor gezinnen die houden van buitenruimte, landelijke charme en toch de stad binnen handbereik willen hebben.

Pluspunten op een rij:

- vrijstaand familiehuus met ca. 154 m² woonoppervlakte en ca. 640 m³ inhoud;
- perceel van 897 m² met prachtige Engelse parktuin;
- nabij de Maas, de Waal en het water van de wetering;
- lichte woonkamer met open haard en schuifpui naar de tuin;

- halfopen keuken en praktische bijkeuken;
- vier ruime slaapkamers + mogelijkheden voor extra kamers op zolder;
- inpandige garage met vliering;
- volop ruimte om naar eigen wens te moderniseren!

Ruimte en licht in huis

De lichte woonkamer met open haard vormt het hart van het huis. Grote ramen en een schuifpui zorgen voor veel daglicht en een mooie verbinding met de tuin. De eetkamer grenst aan de halfopen keuken, waardoor koken en samenzijn naadloos in elkaar overgaan. De keuken biedt toegang tot zowel de achtertuin via een schuifpui als de zijtuin via een loopdeur. Aangrenzend vind je de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen, een recent vernieuwde toiletruimte en toegang tot zowel de inpandige garage als de achtertuin.

Slaapcomfort voor het hele gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een badkamer die slechts een jaar geleden is vernieuwd, voorzien van inloopdouche, wandcloset en modern badkamermeubel.

De tweede verdieping biedt een royale overloop met vaste kast, bergruimte achter de knieschotten en een vierde slaapkamer.

De zolder is geschikt voor meerdere gebruiksdoeleinden. Realiseer bijvoorbeeld naar wens extra slaapkamers of werkruimtes, al dan niet voorzien van dakkapel.

Een oase van groen

Rondom het huis ligt een prachtig aangelegde Engelse parktuin met volwassen bomen, sierlijke borders, meerdere terrassen en zowel zon- als schaduwplekken. De tuin is ruim genoeg voor speelplekken, een moestuin of gewoon om in alle rust te genieten.

De entree van het perceel wordt gemarkeerd door een karaktervolle houten brug met witte leuningen op donkere balken, in eigendom van de woning. Direct langs het perceel stroomt het water van de Wetering, een idyllische aanvulling op de landelijke ligging.

Rossum – de parel van de Bommelerwaard
Rossum ligt uniek tussen de Maas en de Waal, met prachtige dijken, uiterwaarden en natuur. In het dorp vind je onder meer een basisschool, kinderopvang, supermarkt, kaasboer en diverse restaurants met terras. Binnen 10 minuten sta je in de historische binnenstad van Zaltbommel, en via de A2 bereik je 's-Hertogenbosch in ca. 15 minuten. Ook Utrecht, Eindhoven en Tilburg zijn snel bereikbaar, waardoor deze landelijke locatie ook voor forenzen ideaal is.

Visualisaties – ontdek de mogelijkheden

Om je een beeld te geven van wat hier mogelijk is, zijn er diverse visualisaties gemaakt.

Deze tonen hoe de woning eruit kan zien met een moderne inrichting of verbouwing. Pas de indeling aan voor nog ruimtelijker leefruimtes, of kies voor een glazen uitbouw om de groene tuin naar binnen te halen. Laat je inspireren en ontdek hoe jij hier jouw droomhuis kunt realiseren.



Kenmerken

Woonoppervlakte	ca. 154 m ²
Perceeloppervlakte	897 m ²
Inhoud	ca. 640 m ³
Bouwjaar	1973
Aantal kamers	5
Energie label	D
Isolatie	muur- en vloerisolatie, dakisolatie plat dak, dubbel glas
Installaties	CV ketel (Nefit uit 2017), zonnepanelen, airco, vloerverwarming keuken en badkamer

Vraagprijs

€ 719.000 k.k.

Begane grond

Via de lange oprit bereik je de entree aan de zijkant van de woning. Je stapt binnen in een ruime hal die direct een gevoel van ruimte en licht geeft. Vanuit hier loop je door naar de royale en lichte woonkamer, die een natuurlijke verbinding heeft met de eetkamer en de halfopen keuken.











Keuken & bijkeuken

De keuken is praktisch ingedeeld en voorzien van een schuifpui naar de achtertuin, ideaal om binnen en buiten met elkaar te verbinden. Een extra loopdeur biedt toegang tot de zijtuin. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een handige bijkeuken met witgoedaansluitingen, een recent vernieuwde toiletruimte en doorgang naar zowel de inpandige garage als de achtertuin.







Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping leidt naar drie ruime slaapkamers. De nette badkamer is vorig jaar vernieuwd en uitgerust met een inloofdouche, wandcloset en een modern badkamermeubel.







Tuin

Rondom de woning ligt een prachtige, parkachtige tuin die het buitenleven alle ruimte geeft. De Engelse parktuin is sfeervol aangelegd met diverse plantenborders, volwassen bomen en bosschages, waardoor er het hele jaar door iets te zien en te beleven is. Meerdere terrassen en zitplekken zijn zorgvuldig gepositioneerd, zodat je de hele dag kunt kiezen tussen zon en schaduw. De diepe achtertuin biedt volop privacy en ruimte voor een groot terras, een moestuin of speelplekken voor kinderen. De zijtuin vormt een natuurlijke verbinding tussen voor- en achtertuin, terwijl de royale voortuin het groene karakter van het perceel versterkt. De oprit, met als blikvanger een houten brug met witte leuningen op donkere balken, biedt ruimte voor meerdere auto's en vormt een charmante entree tot het perceel. Direct langs de tuin stroomt het water van de Wetering, een idyllische aanvulling op deze groene oase.









Visualisaties – ontdek de mogelijkheden

De visualisaties geven je een indruk van hoe de woning er na een moderne inrichting of verbouwing uit zou kunnen zien. Zo krijg je een inspirerend beeld van de potentie en de vele mogelijkheden die dit huis biedt.





Visualisaties - vervolg

De ruime zolder heeft veel bergruimte achter de knieschotten. De zolderruimte is geschikt voor meerdere gebruiksdoeleinden. Realiseer bijvoorbeeld naar wens extra slaapkamers of werkruimtes, al dan niet voorzien van dakkapel.









De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond begane grond

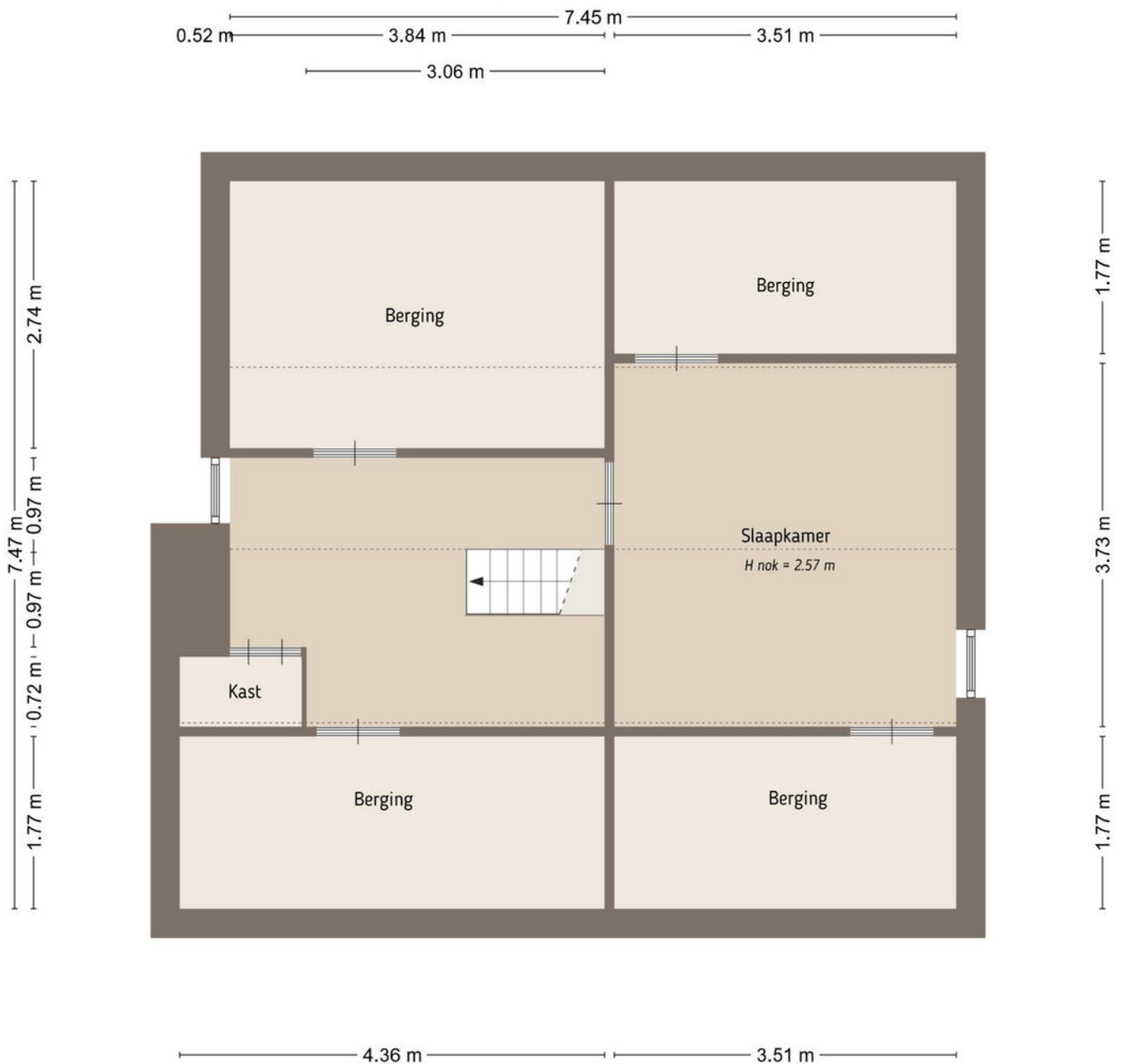
EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond eerste verdieping

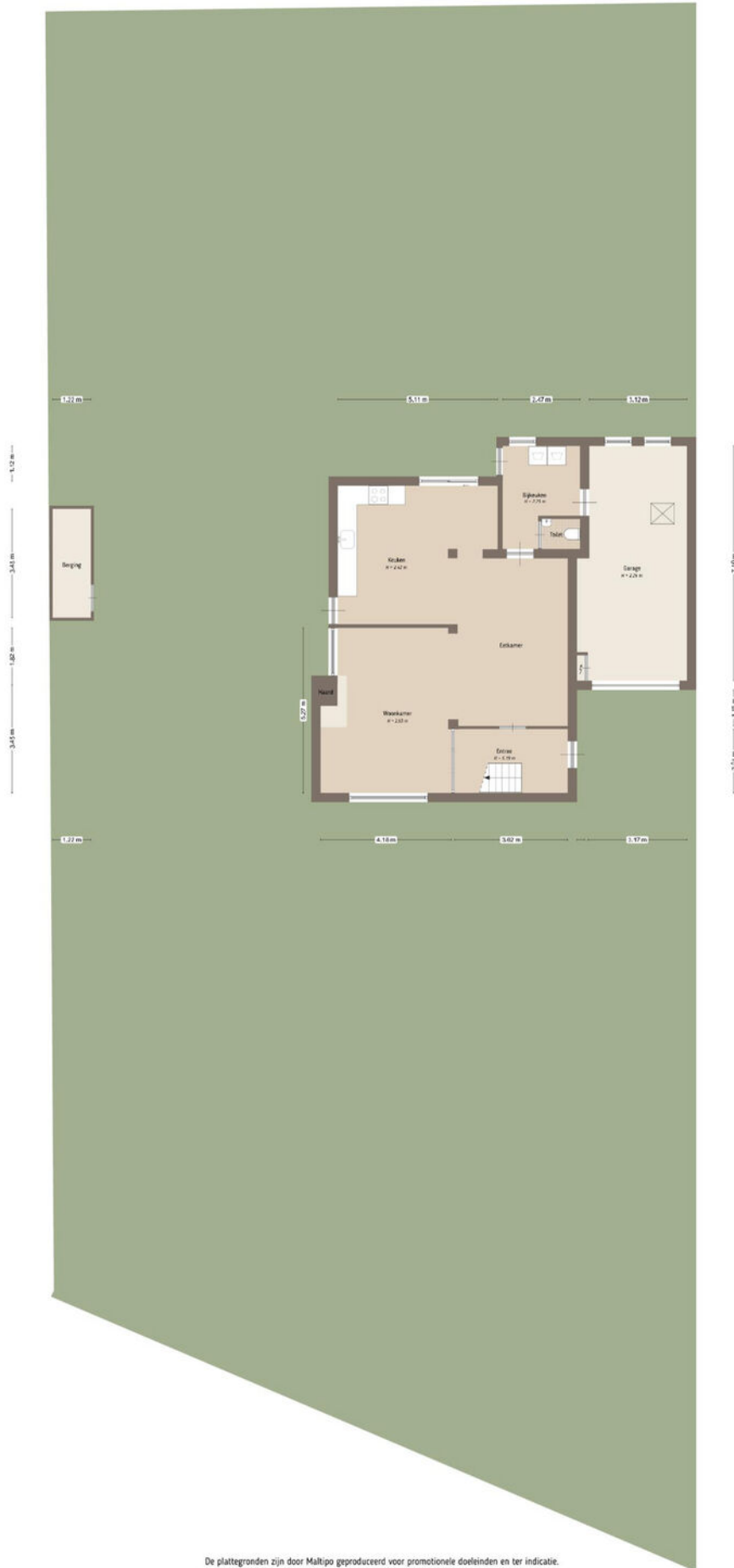
TWEEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond tweede verdieping

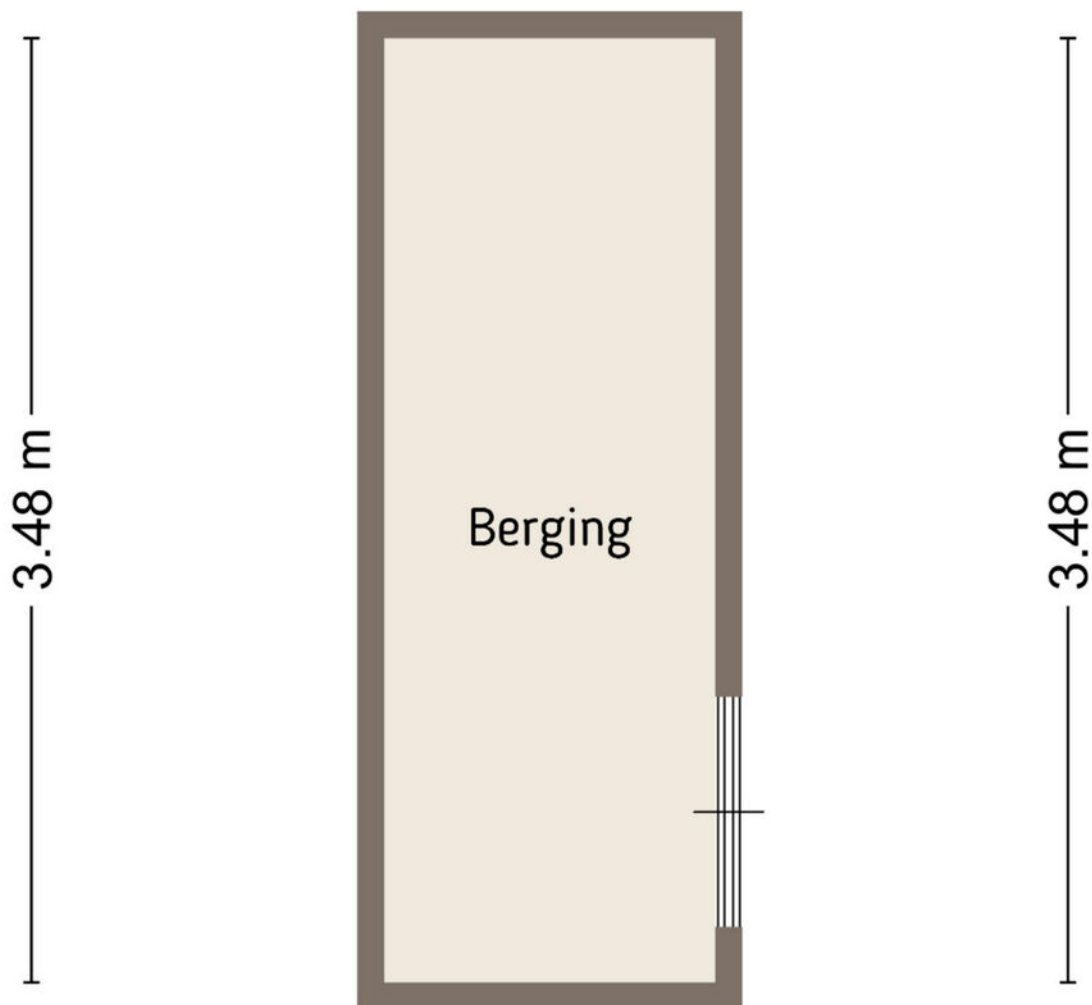
SITUATIE



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond tuin

BERGING
— 1.22 m —



— 1.22 m —

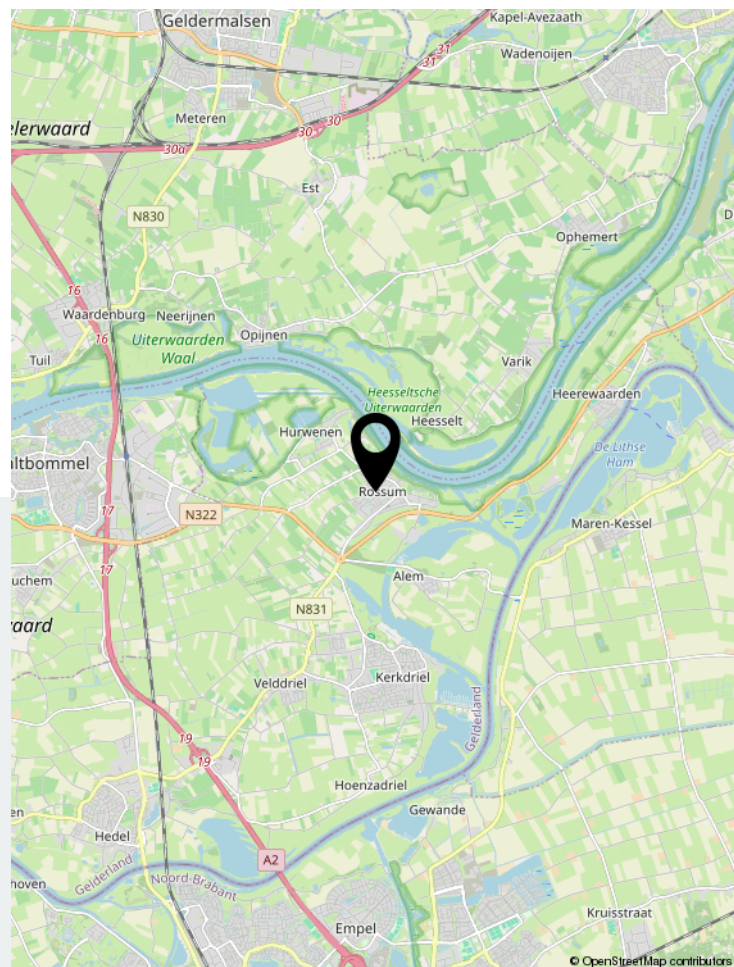
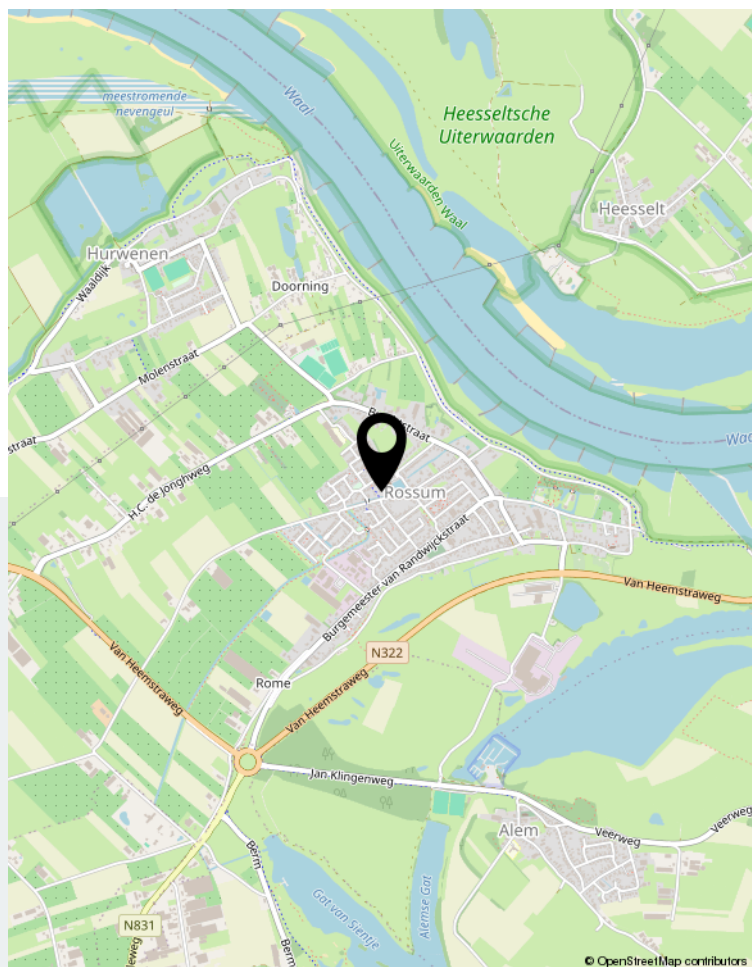
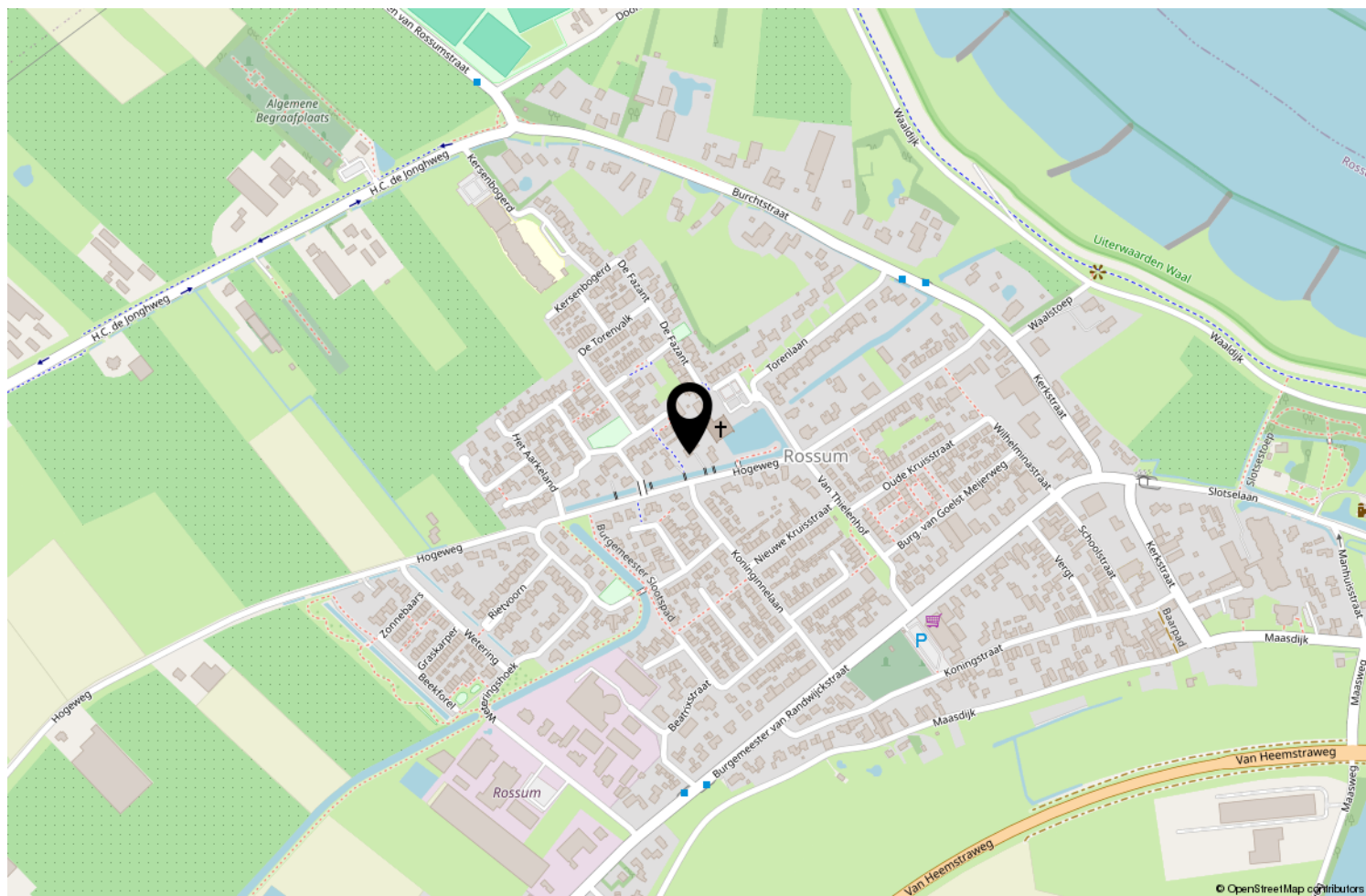
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond berging



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Rossum Sectie D Perceel 740 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.	kadaster 
--	--	--

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Rossum

Rossum wordt o.a. door zijn unieke ligging aan zowel de Maas- als de Waaldijk ook wel 'de Parel van de Bommelerwaard' genoemd. Het gezellige dorp Rossum biedt diverse faciliteiten zoals; basisschool, kinderopvang, supermarkt, kaasboer en restaurants met terras gelegen aan de dijk. Ook heeft het dorp een bloeiend verenigingsleven.

De historische binnenstad van Zaltbommel met tal van winkels en restaurants is slechts binnen ca. 10 autominuten bereikbaar. Tevens beschikt Zaltbommel over een NS-station met uitstekende verbindingen. Het centrum van het bourgondische 's-Hertogenbosch is via de A2 binnen ca. 15 autominuten bereikbaar.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
- 2 elektrische hangolielampen				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer			X	
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
glazen windscherm in tuin	X			
6 m hoge vlaggenmast met betonnen voet met vlaggenmastkerstboom			X	
tuinhekken en metalen poort	X			
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vlaggenmast(houder)			X	
-				X
-				X

Overig - Contracten
CV: Nee
Boiler: Nee
Zonnepanelen: Nee

Voor alle duidelijkheid:

Baten en lasten:

de notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

de betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

een bedrag wat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Documentatie:

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Moolenaar Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod.

Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

de ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 5 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Koopakte:

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Moolenaar Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting*, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

* Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning, mits de koopsom niet meer dan € 525.000,- bedraagt. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Koopt u een huis waar u niet zelf in gaat wonen of gebruikt u het pand niet als hoofdverblijf? De overdrachtsbelasting bedraagt dan 10,4%.

Lijst van (on)roerende zaken:

bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:

volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie:

een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:

er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd.

Dit vloeit voort uit art.7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een "ondertekende overeenkomst". Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

Reactie:

de verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

eventuele bijgevoegde plattegronden/ tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:

een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom:

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

Van kijken tot kopen:

Stap 1: Heeft u belangstelling voor deze woning?

JA NEE



Wij stellen het zeer op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij de verkopers hier van op de hoogte stellen.

Stap 2: Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

JA NEE



Wij werken samen met een deskundige partij met gerenommeerde en gecertificeerde hypotheekadviseurs. Zij nemen graag met u uw huidige en toekomstige persoonlijke en financiële situatie door om u te voorzien van een advies op maat. Neemt u gerust contact met ons op.

Stap 3: Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend om de woning te kopen?

JA NEE



Als u na een gesprek met een hypotheekadviseur weet hoeveel u maximaal kunt lenen, kunt u uw zoektocht aanpassen. Wij willen u graag ondersteunen bij het zoeken naar de geschikte woning binnen uw budget. Neemt u gerust contact met ons op.

Stap 4: Wilt u een bod uitbrengen?

JA NEE



Bedenk vooraf goed hoever u wilt gaan en wat uw financiële reikwijdte is.

Stap 5: Is er sprake van een overeenstemming?

JA



Van harte gefeliciteerd! U heeft de woning gekocht. Als u zelf een makelaar in de hand heeft genomen, zal hij u verder instrueren over de afhandeling. Is dit niet het geval dan zullen wij met u de verdere gang van zaken bespreken.



Ook succesvol verkopen?

Moolenaar Makelaardij is binnen de Bommelerwaard ondertussen uitgegroeid tot een begrip als het gaat om het aankopen, verkopen, verhuren, taxeren en bouwbegeleiding van onroerend goed voor particulieren en bedrijven. Dankzij een persoonlijke benadering maken wij hierin het verschil.

Een transparante manier van werken, deskundige mensen en eerlijk verkoopadvies zijn dan ook waarden waar wij aan vasthouden. Geen enkel object is in onze ogen onverkoopbaar. Wij gaan de uitdaging aan en stellen nieuwe doelen voor uw toekomst. En, die begint op de plek waar ú zich prettig voelt.



Gamerschestraat 34 | 5301 AS Zaltbommel
0418 577 540 | info@moolenaarmakelaardij.nl | www.moolenaarmakelaardij.nl