



Instapklaar met serre
& 15 zonnepanelen

ROSSUM
J.E.S. Holthausstraat 2



Rust, licht en ruimte: Puur wonen

Deze woning combineert het beste van twee werelden. Binnen geniet je van licht, ruimte en een praktische indeling die past bij het dagelijks leven van nu. Grote ramen halen buiten naar binnen, de leefruimtes voelen open en uitnodigend, en de tuin biedt volop privacy om te ontspannen, spelen of gezellig lang te tafelen op een zomeravond. Hier heb je niet alleen een huis, maar echt een thuis.

Rossum is een charmant dorp met een rustige, vriendelijke sfeer, omringd door uitgestrekte landschappen en groene natuur. Het dorp biedt een perfecte balans tussen dorpsrust en echte levenskwaliteit. Ideaal voor wie het landelijke leven waardeert, maar toch binnen korte tijd in grotere steden of het

bruisende centrum van de regio wil zijn. Hier woon je in een prettige omgeving waar rust, ruimte en een echte dorps sfeer samenkomen. En zoals de lokale grap altijd gaat: "In Rossum is de file die bij de bakker." Dat zegt genoeg over de ontspannen, gezellige leefstijl hier!

De historische binnenstad van Zaltbommel met tal van winkels en restaurants is slechts binnen ca. 10 autominuten bereikbaar. Ook 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.

Kenmerken & specificaties



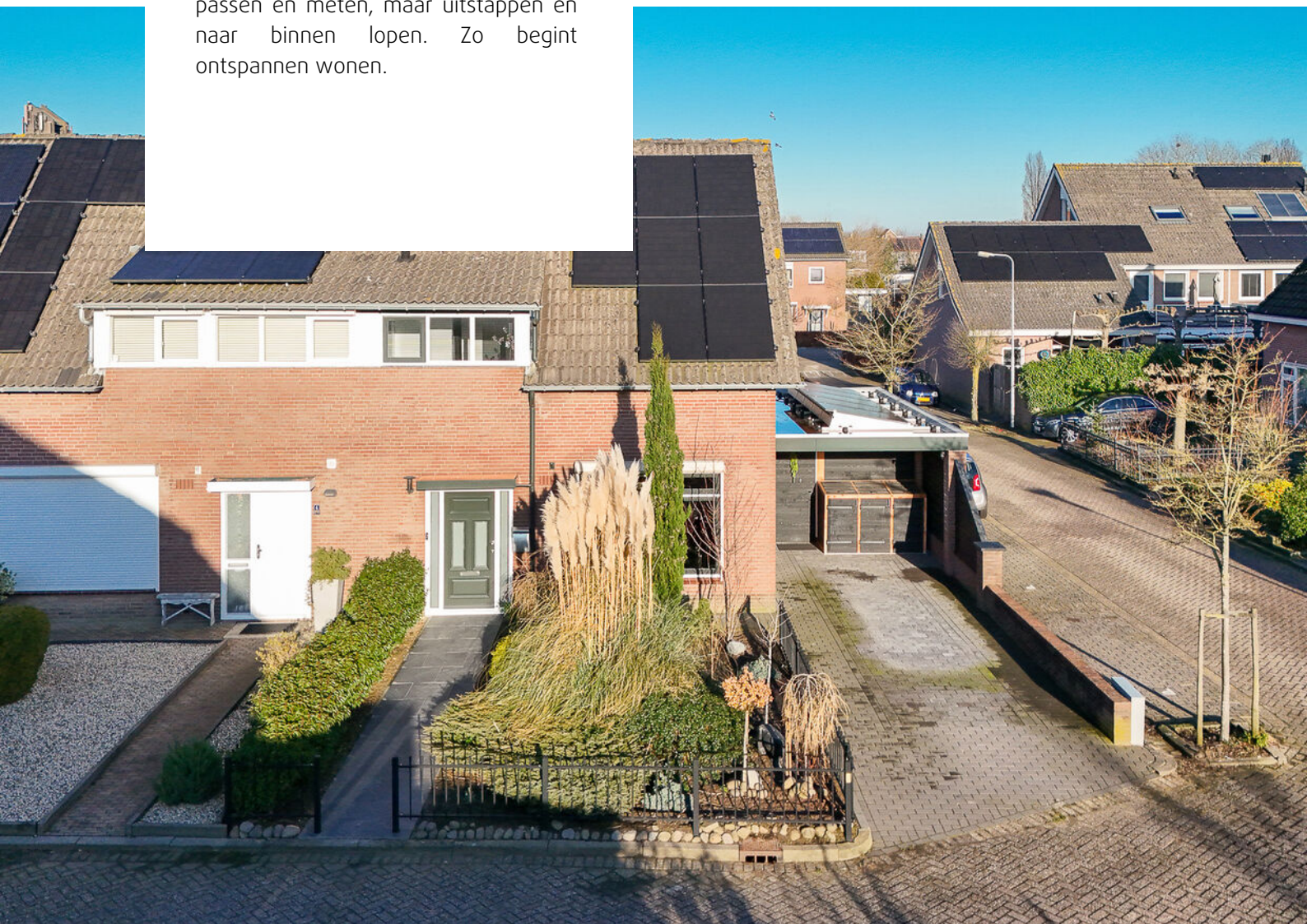
Inhoud woning	396 m ³
Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	265 m ²
Energielabel	A

- ✓ Rustig gelegen
- ✓ Keuken uit 2022
- ✓ 15 zonnepanelen
- ✓ Woning met serre
- ✓ Rolluiken aan de voor en zijkant
- ✓ Vloerverwarming over gehele benedenverdieping
- ✓ Uitvalswegen als de A2 op enkele minuten rijden



PARKEREN

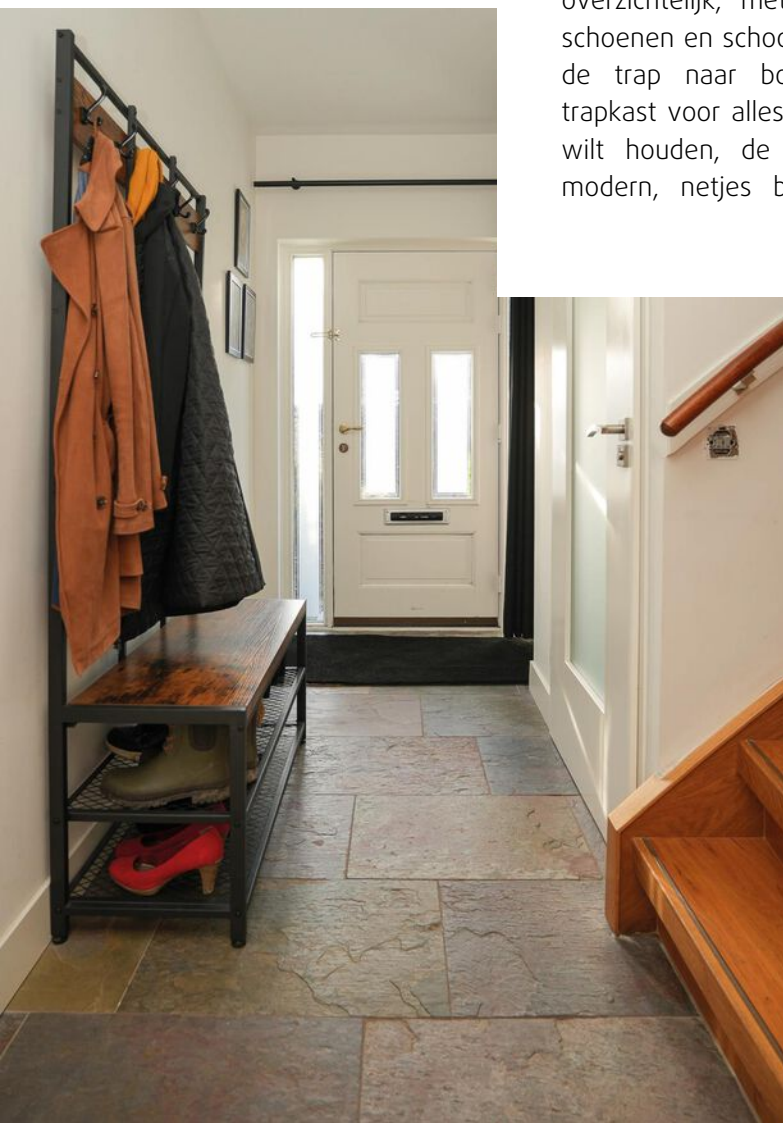
Auto parkeren? Gewoon lekker op je eigen oprit. Sterker nog: er is plek voor minimaal twee. Geen rondjes rijden of passen en meten, maar uitstappen en naar binnen lopen. Zo begint ontspannen wonen.





ENTREE

Zodra je de voordeur opent, valt het meteen op hoe licht en fris het huis aanvoelt. De hal is ruim en overzichtelijk, met plek voor jassen, schoenen en schooltassen. Hier vind je de trap naar boven, een handige trapkast voor alles wat je uit het zicht wilt houden, de meterkast en een modern, netjes betegeld toilet met





WONEN

Vanuit de hal stap je de heerlijke doorzonwoonkamer binnen. De woonkamer is gelegen aan de voorzijde en biedt volop plek voor een royale zithoek waar je gezellig samenkomt met familie en vrienden. De grote ramen laten het daglicht rijkelijk naar binnen stromen en dankzij de hoekligging profiteer je zelfs van een extra raam.





TAFELLEN

De woonkamer loopt vervolgens naadloos over in de eetkamer, waardoor er één grote, open leefruimte ontstaat. Ideaal voor lange diners, spelletjesavonden of gewoon samen tafelen terwijl de een zijn serie afkijkt, schuift de ander alvast aan.







KOKEN

De open keuken aan de achterzijde is in 2022 compleet vernieuwd en een echte eyecatcher! Voorzien van alle gewenste Siemens inbouwapparatuur en een handig schiereiland waar je lekker aan kunt zitten. Perfect voor een kop koffie of een snel ontbijtje! Kortom: een paradijs voor iedere kookliefhebber!







SERRE

Via de vaste deur of de openslaande deuren stap je zo de aangebouwde serre in. Met een glazen dak en talloze raampartijen baadt de ruimte in het licht en lijkt buiten moeiteloos naar binnen te stromen. Perfect om te genieten van een borrel in de avond of gewoon lekker te ontspannen terwijl je uitzicht hebt op de tuin.







EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap kom je op de bovenverdieping met drie keurige slaapkamers. Eén kamer ligt aan de voorzijde, de andere twee aan de achterzijde, waaronder de royale master bedroom. Alle slaapkamers zijn slim ingedeeld, bieden volop mogelijkheden en profiteren van natuurlijke ventilatie. Perfect om je







DOUCHEN

Start je dag fris of sluit 'm ontspannen af in deze nette, lichte badkamer. Met een inloopdouche, stijlvol wastafelmeubel en een toilet heb je alles binnen handbereik. Het zwart-witte kleurenpalet geeft de ruimte een moderne, strakke uitstraling, terwijl de grote raampartijen een berg natuurlijk licht binnenlaten. Een frisse en fijne





TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping vind je een handige voorzolder met stookruimte. Het dakraam zorgt voor een zonnige, vrolijke sfeer! Vanuit hier kun je eenvoudig doorlopen naar een eventuele extra slaapkamer, compleet met voldoende opbergruimte. Ideaal om alles netjes uit het zicht te bewaren.

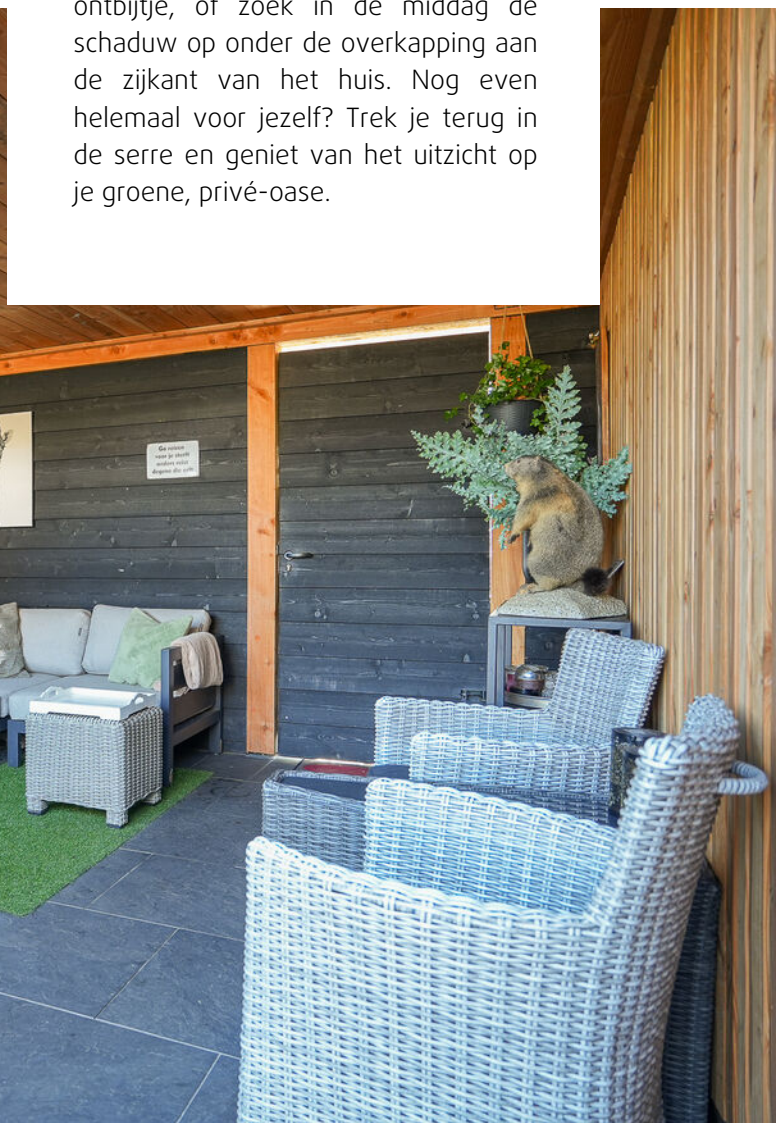




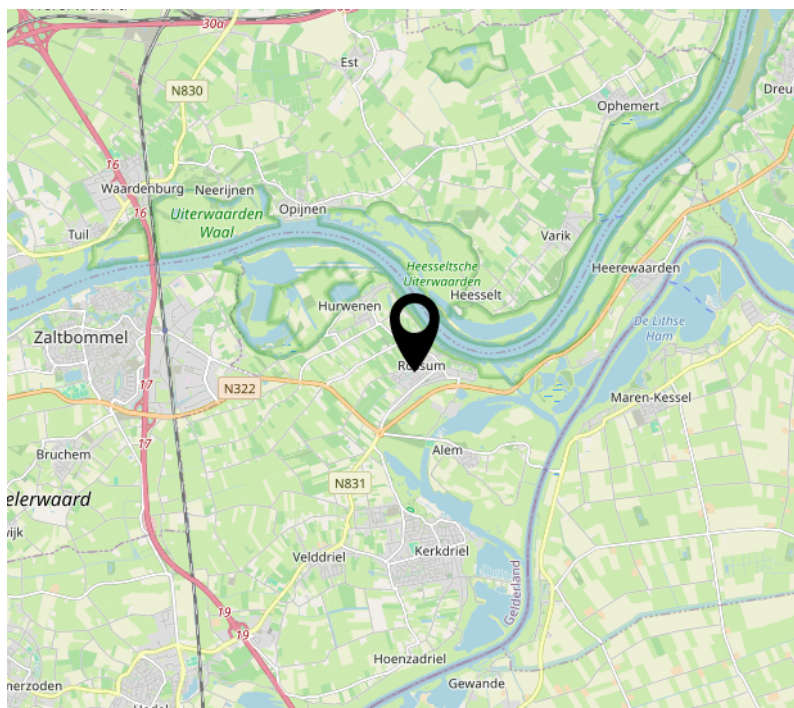
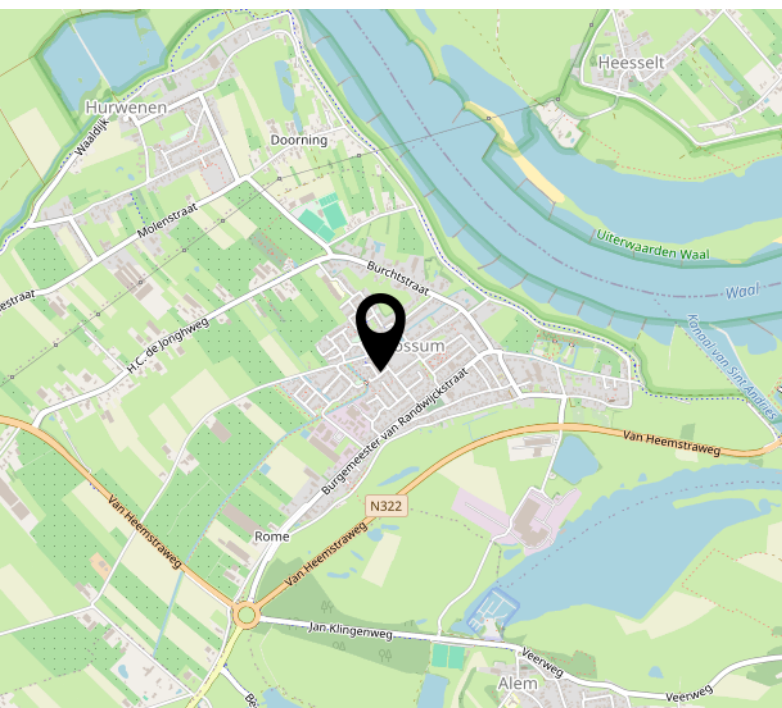
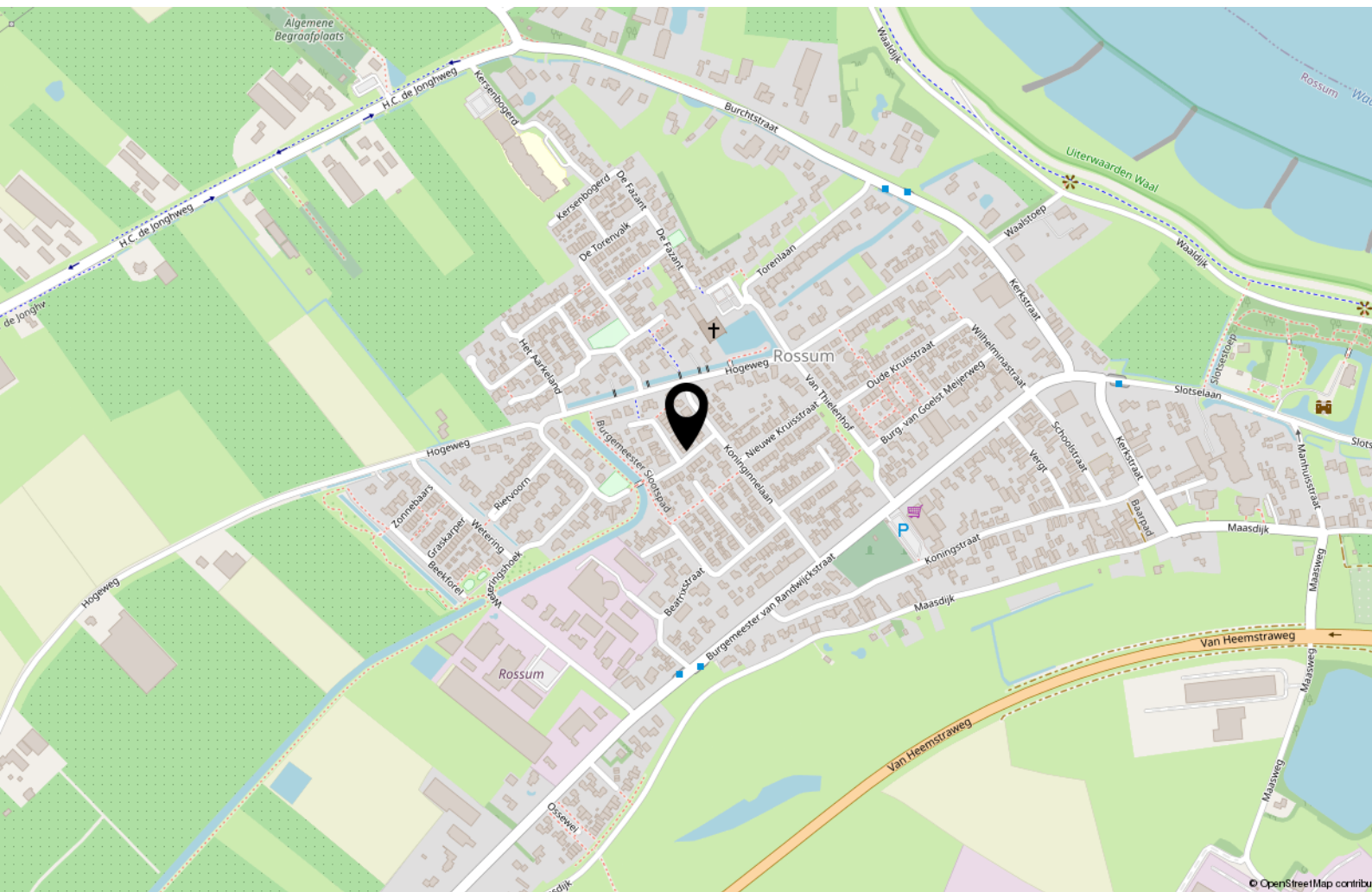


BUITENLEVEN

Deze tuin is een feestje voor iedereen die houdt van zon én schaduw. Geniet 's ochtends op het terras van je ontbijtje, of zoek in de middag de schaduw op onder de overkapping aan de zijkant van het huis. Nog even helemaal voor jezelf? Trek je terug in de serre en geniet van het uitzicht op je groene, privé-oase.



Locatie op de kaart

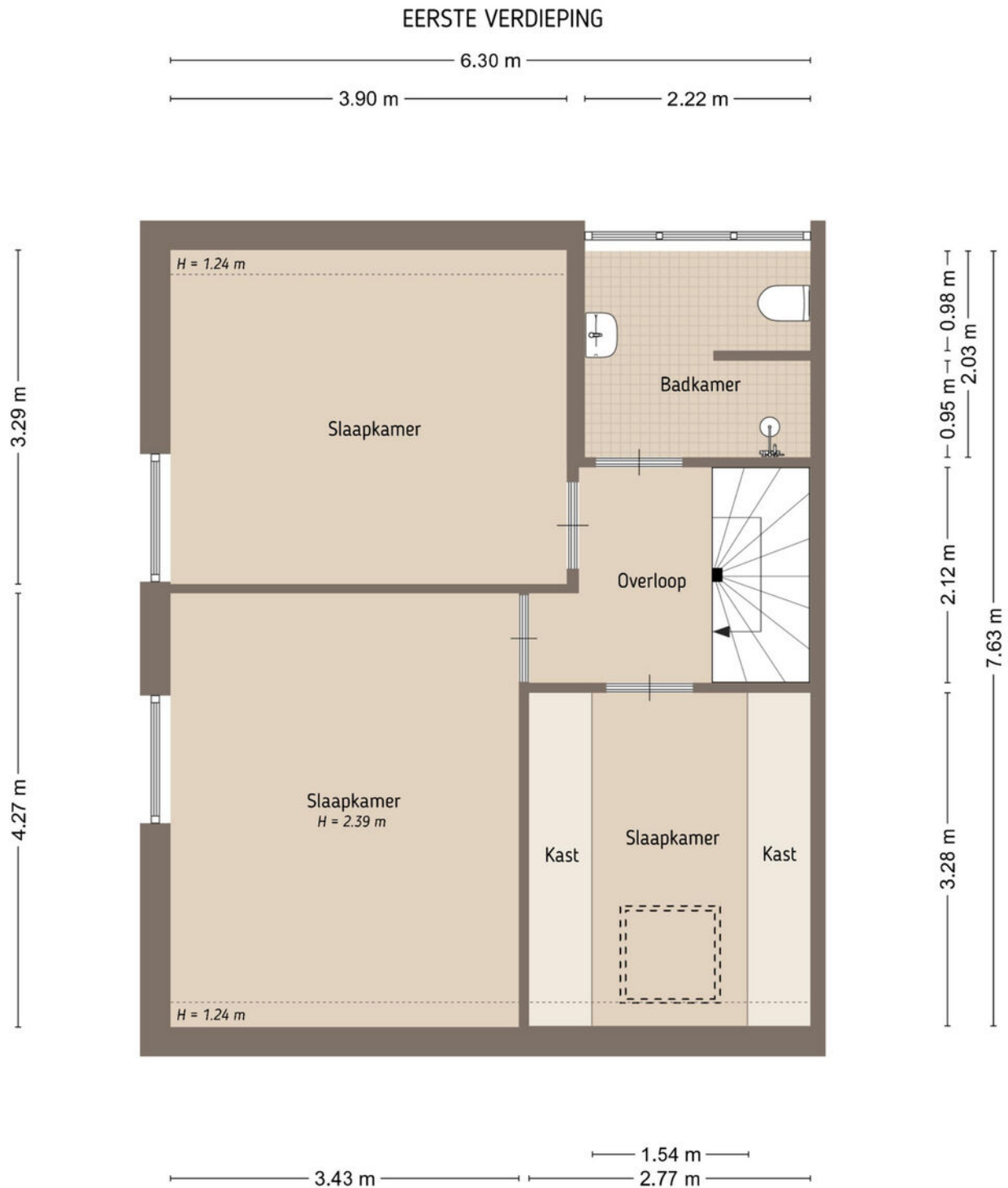


Begane grond



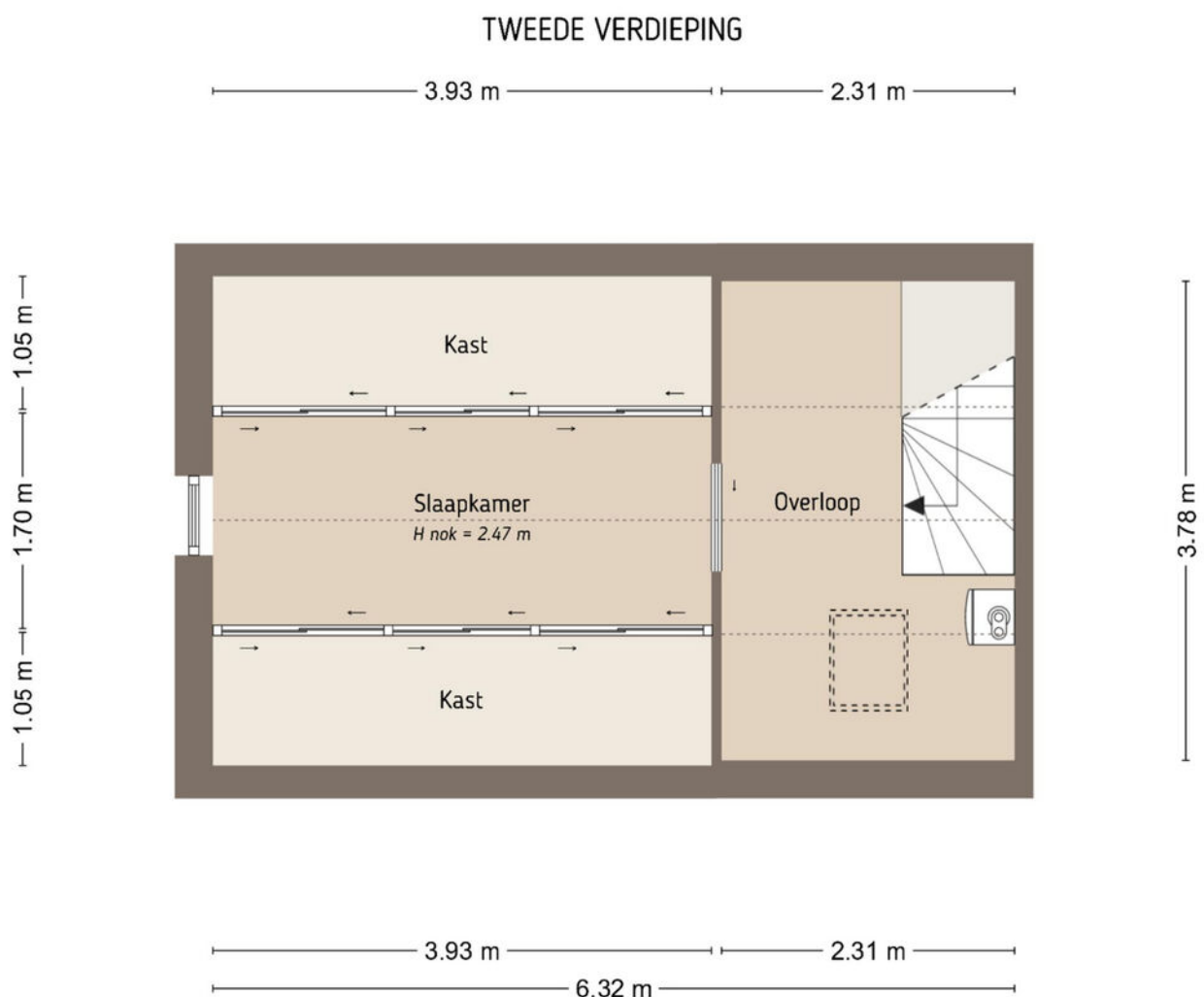
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Eerste verdieping



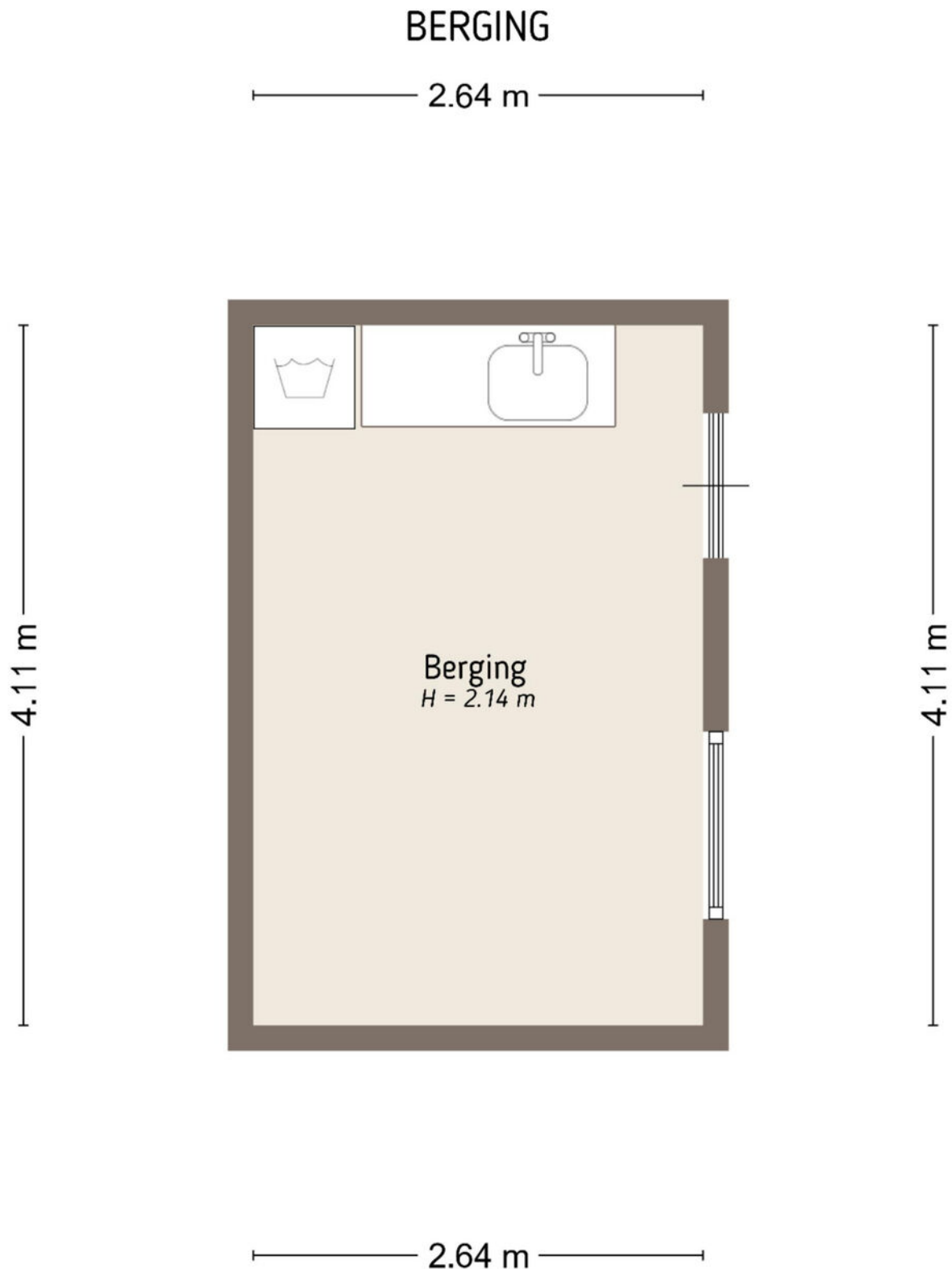
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

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

Berging



Situatie

SITUATIE



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: J.E.S. Holthausst 2



12345
25

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 391

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.

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



Wonen in Maasdriel

Tussen de Maas en de Waal in het zuiden van de provincie Gelderland ligt de gemeente Maasdriel. De rivier en vele plassen in Maasdriel oefenen grote aantrekkingskracht uit.

In het gebied zijn er diverse jachthavens en strandbaden te vinden. Zo bieden de Zandmeren in Kerkdriel in de zomer volop de gelegenheid om te zwemmen. In verschillende jachthavens kan je genieten van een hapje en drankje met uitzicht op het water.

Voor de dagelijkse booschappen kan men in de meeste kernen dichtbij huis terecht. Kerkdriel heeft een overdekt winkelcentrum en er zijn vele sportaccomodaties, culturele centra en horecavoorzieningen te vinden.

Maasdriel is zeer centraal gelegen in Nederland. Aangezien de belangrijke verkeersader de A2 het gebied doorsnijdt, is een ritje met de auto naar 's-Hertogenbosch een kwestie van minuten en naar Utrecht een half uur.

Voor degene die centraal wil wonen en werken in Nederland met veel rust en ruimte is Maasdriel een absolute aanrader.

Biedproces



Wij kennen 4 mogelijke verkoopmethoden:

1. Bieden zonder biedtermijn (één op één onderhandelen).
2. Inschrijving met biedtermijn.
3. Gesloten inschrijving met biedtermijn.
4. Open veiling met biedtermijn.

Standaard gaan wij uit van punt 1 'bieden zonder biedtermijn'.
Mocht dit anders zijn dan zullen wij dit altijd vooraf communiceren.

Uitgangspunt is dat de verkoper de gestelde biedtermijn respecteert. De verkoper heeft niettemin het recht om de biedprocedure vóór de sluitingsdatum te annuleren en over te stappen naar een andere procedure. Indien deze situatie zich voordoet, zal dit schriftelijk bekend worden gemaakt aan alle (potentiële) bidders. Daarbij wordt aangegeven wat daarvan de reden is.

1. 'Bieden zonder biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Bieden zonder biedtermijn' onderhandelen de verkoper en de gegadigde via de verkopende makelaar met elkaar. Bij de verkoopmethode 'Bieden zonder biedtermijn' krijgen (potentiële) bidders de mogelijkheid om via een online biedsysteem een bieding uit te brengen. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar en niet via het online biedsysteem) wordt door de makelaar per ommekeer geregistreerd in het online biedsysteem. De biedingen worden opgeslagen in het biedlogboek. De bidder ontvangt namens de verkoper een afwijzing, een tegenvoorstel of een acceptatie van de bieding. Een tegenvoorstel wordt opgeslagen in het biedlogboek. Op het moment dat partijen overeenstemming hebben bereikt is er sprake van een mondelinge overeenstemming. Partijen hebben dan de intentie om deze mondelinge overeenstemming uit te werken in een schriftelijke koopovereenkomst.

2. 'Inschrijving met biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Inschrijving met biedtermijn' krijgen potentiële bidders de mogelijkheid om via een online platform/biedsysteem een bieding uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar) wordt door de makelaar per ommekeer geregistreerd in het online platform/biedsysteem. De ontvangen biedingen zijn alleen voor de verkoper en de verkopend makelaar zichtbaar en worden opgeslagen in het biedlogboek. In geen geval wordt er informatie gedeeld met (potentiële) bidders of hun makelaar over de reeds ontvangen biedingen. Noch zullen (potentiële) bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

3. 'Gesloten inschrijving met biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Gesloten inschrijving met biedtermijn' krijgen potentiële bidders de mogelijkheid om via een online platform/biedsysteem een bieding uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. De ontvangen biedingen zijn ook voor de verkoper en de verkopend makelaar niet zichtbaar en worden opgeslagen in het biedlogboek. Pas na de sluitingsdatum worden de biedingen zichtbaar voor de verkoper en de verkopend makelaar. In geen geval wordt er informatie gedeeld met (potentiële) bidders of hun makelaar over de reeds ontvangen biedingen. Noch zullen (potentiële) bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

4. 'Open veiling met biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Open veiling met biedtermijn' krijgen potentiële bidders de mogelijkheid om via een online platform/biedsysteem een bieding uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar en niet via een online platform/biedsysteem) wordt door de makelaar per ommekeer geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Alle biedingen zijn voor de verkoper, verkopende makelaar, (potentiële) bidders en indien van toepassing de aankoopmakelaar(s) zichtbaar in het online platform. De biedingen worden opgeslagen in het biedlogboek.



MAKELAARDIJ ONROERENDE ZAKEN



Interesse?



Kerkstraat 22
5331 CE Kerkdriel

(0418) 63 53 53

info@havermansmakelaardij.nl
www.havermansmakelaardij.nl

Specialiteit van het huis !