

TE KOOP



Burg. van Randwijckstraat 48

Rossum

Speels wonen met verrassend veel ruimte, zonnige tuinen en energielabel A, welkom bij Burg. van Randwijckstraat 48!

Bieden vanaf

€ 559.000 k.k.



Burgemeester van Randwijckstraat 48

Aan een prettige straat in Rossum staat deze charmante hoekwoning met een speelse, niet-alledaagse indeling. Een huis dat je echt van binnen én buiten moet ervaren! Dankzij de vide, de open kap en de verrassende indeling voelt deze woning ruim, licht en nét even anders dan anders.

Bij aankomst valt direct de royale, zonnige voortuin op. De fraai aangelegde tuin met gebogen lijnen en cortenstalen accenten geeft de woning een eigentijdse en verzorgde uitstraling. Naast de voortuin bevindt zich de oprit met carport, waardoor je de auto comfortabel op eigen terrein kunt parkeren. De achtertuin is eveneens ruim opgezet en verzorgd aangelegd. Dankzij meerdere terrassen is er altijd een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. De combinatie van strakke plantenborders, volwassen groen en een ruime terrasopzet zorgt voor een moderne en rustige uitstraling. Achterin de tuin bevindt zich een houten berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap.

Binnen word je verrast door de bijzondere indeling. De woonkamer met open kap en vide geeft een prachtig ruimtelijk effect. De warme houtafwerking in het plafond zorgt voor karakter, terwijl de grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht. Dit is een woning met een eigen identiteit. De praktische indeling wordt versterkt door de aanwezigheid van een ruime bijkeuken — ideaal voor extra bergruimte, witgoed en dagelijks gemak.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette, verzorgde badkamer. De overloop is opvallend ruim en biedt voldoende plek voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek, leeshoek of speelhoek. Een extra pluspunt dat de woning nog multifunctioneler maakt.



Burgemeester van Randwijckstraat 48

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, warme bakker 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.

Highlights:

- speelse, niet-standaard indeling;
- woonkamer met vide en open kap;
- sfeervolle kachel;
- halfopen, moderne keuken met inbouwapparatuur;
- ruime en praktische bijkeuken;
- drie slaapkamers;

- royale overloop met mogelijkheid voor thuiswerkplek;
- carport en oprit op eigen terrein voorzien van laadpaal;
- zonnige en fraai aangelegde voor- én achtertuin;
- energielabel A!

Kortom, een verrassend ruime hoekwoning met karakter, een speelse indeling, carport en oprit op eigen terrein én uitzonderlijk veel buitenruimte aan zowel de voor- als achterzijde.

Een verzorgde woning waar sfeer, comfort en praktische leefruimte samenkomen.

Deze woning moet je echt van binnen ervaren om de ruimte en speelse indeling goed te voelen.

Deze woning wordt aangeboden met een bieden vanaf prijs van € 559.000,- k.k.



Kenmerken

Woonoppervlakte	ca. 131 m ²
Perceeloppervlakte	433 m ²
Inhoud	ca. 491 m ³
Bouwjaar	1980
Aantal kamers	4
Energielabel	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Installaties	zonnepanelen, laadpaal

Bieden vanaf

€ 559.000 k.k.

Entree/ Hal

De overdekte entree geeft toegang tot de hal met garderobe, meterkast en toiletruimte. Vanuit hier kom je via een toeg in de woonkamer, die direct verrast door de vide en de open kap.





Woonkamer

De hoogte en de zichtlijnen geven een prachtig ruimtelijk effect, terwijl de kachel zorgt voor extra sfeer en warmte. De trapopgang naar de verdieping bevindt zich in de woonkamer en versterkt het speelse karakter van de woning. Via een tweede toeg is de halfopen keuken bereikbaar.







Keuken & bijkeuken

De moderne keuken in hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. Vanuit de keuken is er via een loopdeur directe toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn. Daarnaast beschikt de woning over een ruime, praktische bijkeuken — ideaal voor witgoed, extra voorraad en dagelijks gemak.









Eerste verdieping

De verdieping is ruim opgezet en beschikt over een opvallend royale overloop. Deze ruimte leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek, leeshoek of speelruimte. Verder bevinden zich hier drie slaapkamers en een nette badkamer.







Badkamer

De badkamer is netjes uitgevoerd en praktisch ingedeeld. De badkamer is voorzien van een douche, een wandcloset en een dubbele wastafel met voldoende bergruimte voor toiletartikelen. De dubbele wastafel maakt de ruimte extra praktisch voor gezinnen.



Tuin

De achtertuin is ruim en verzorgd aangelegd en biedt dankzij de meerdere terrassen altijd een fijne plek in de zon of juist in de schaduw. De combinatie van groen, strakke borders en een ruim terras zorgt voor een rustige en prettige sfeer. Achterin de tuin bevindt zich een houten berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. Hier geniet je van volop privacy en comfort. Ook de voortuin is fraai aangelegd en geeft de woning een verzorgde, uitnodigende uitstraling. Naast de tuin ligt de ruime eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen. De carport maakt overdekt parkeren mogelijk en is voorzien van een laadpaal voor een elektrische auto – een praktische en toekomstgerichte voorziening.







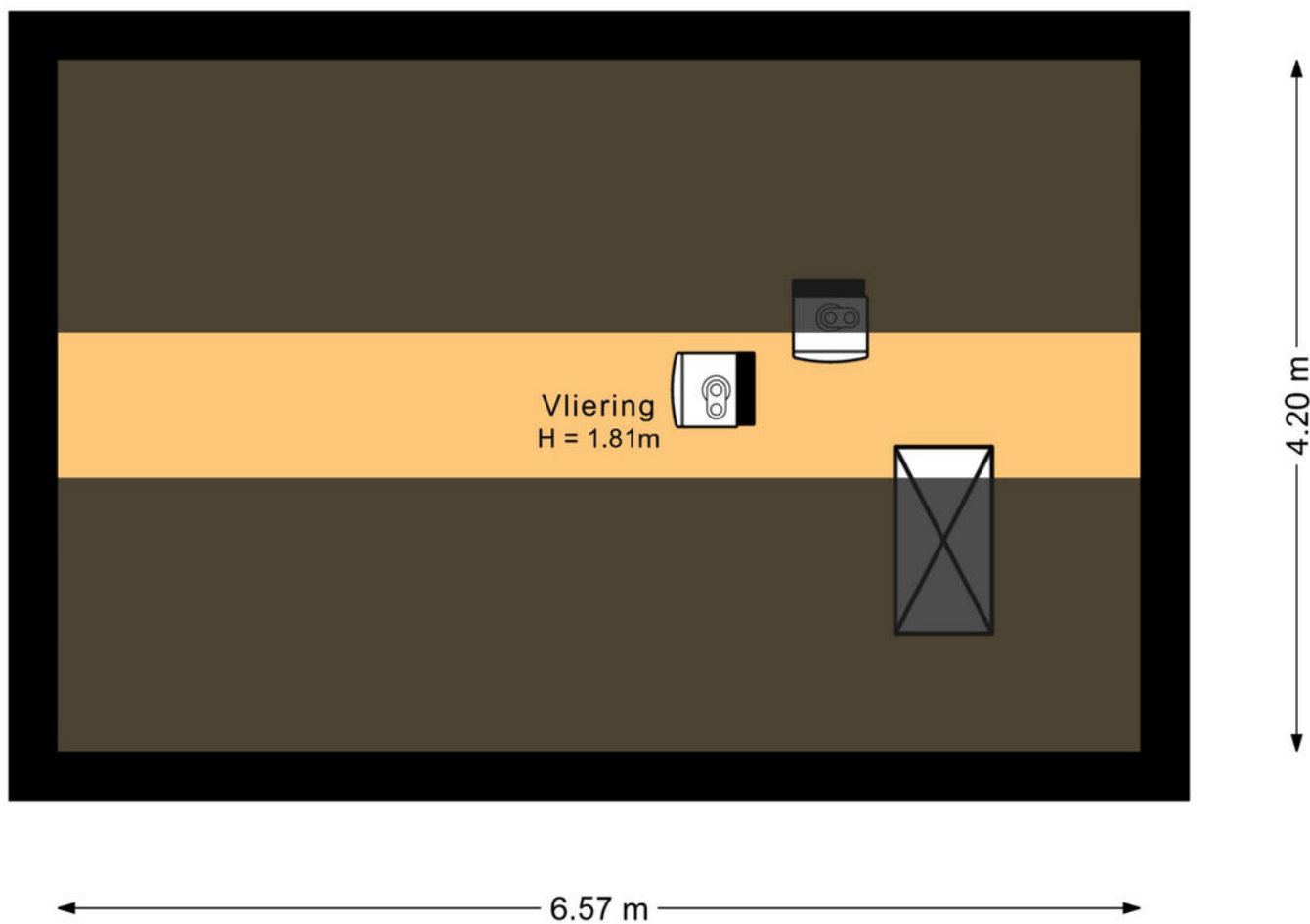




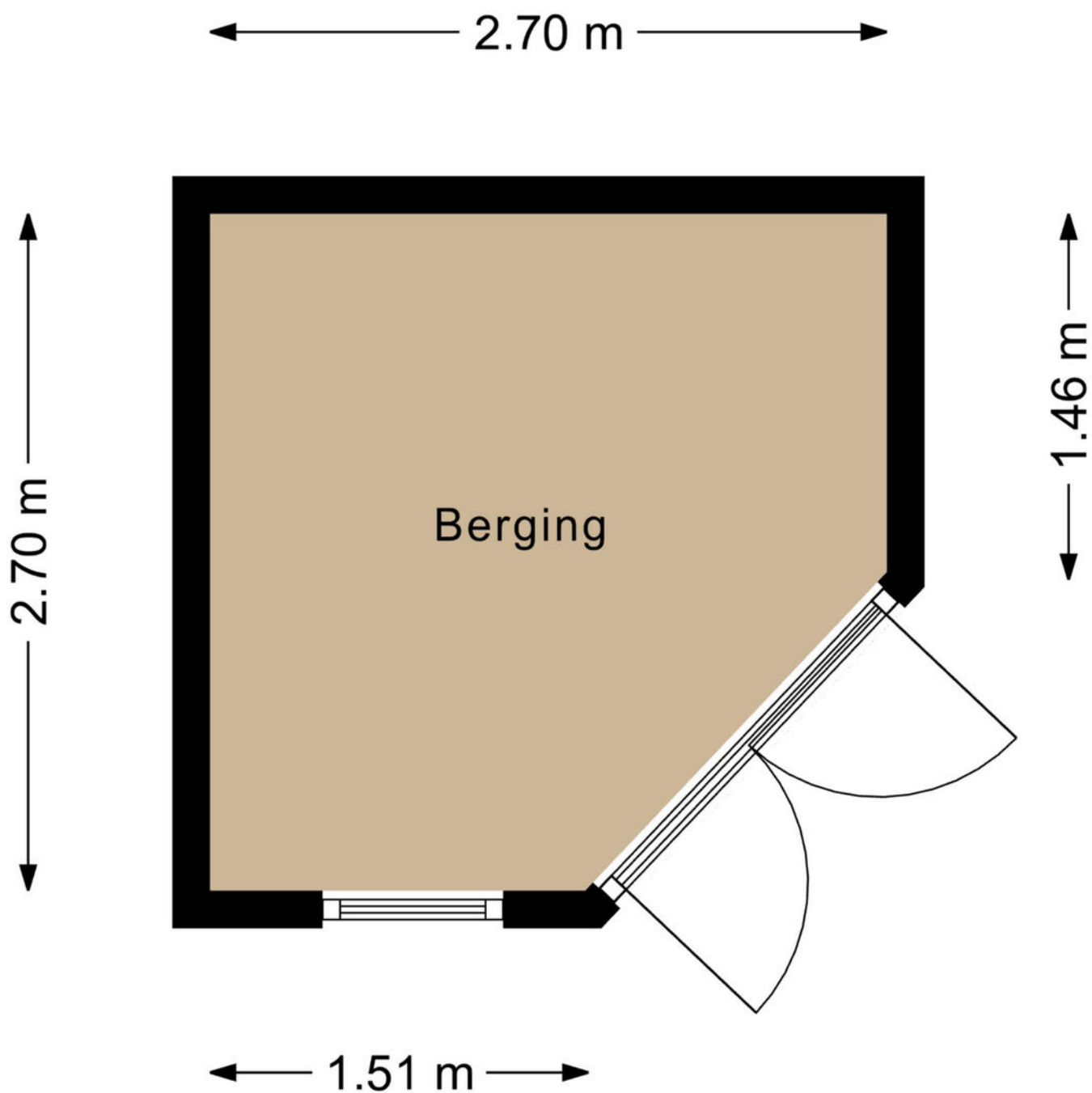
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



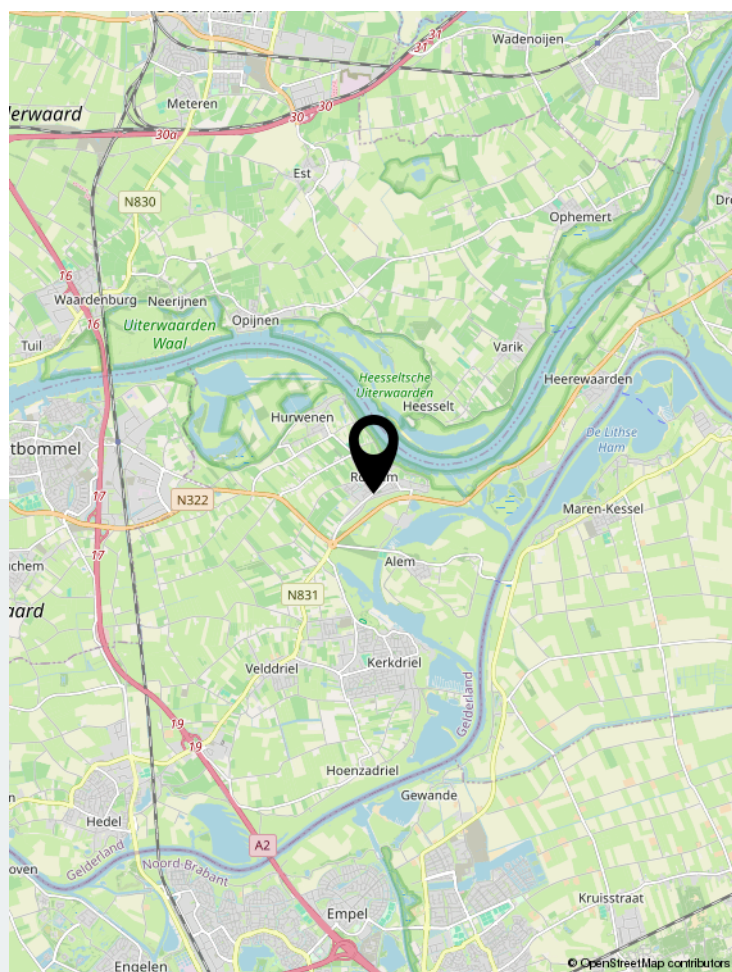
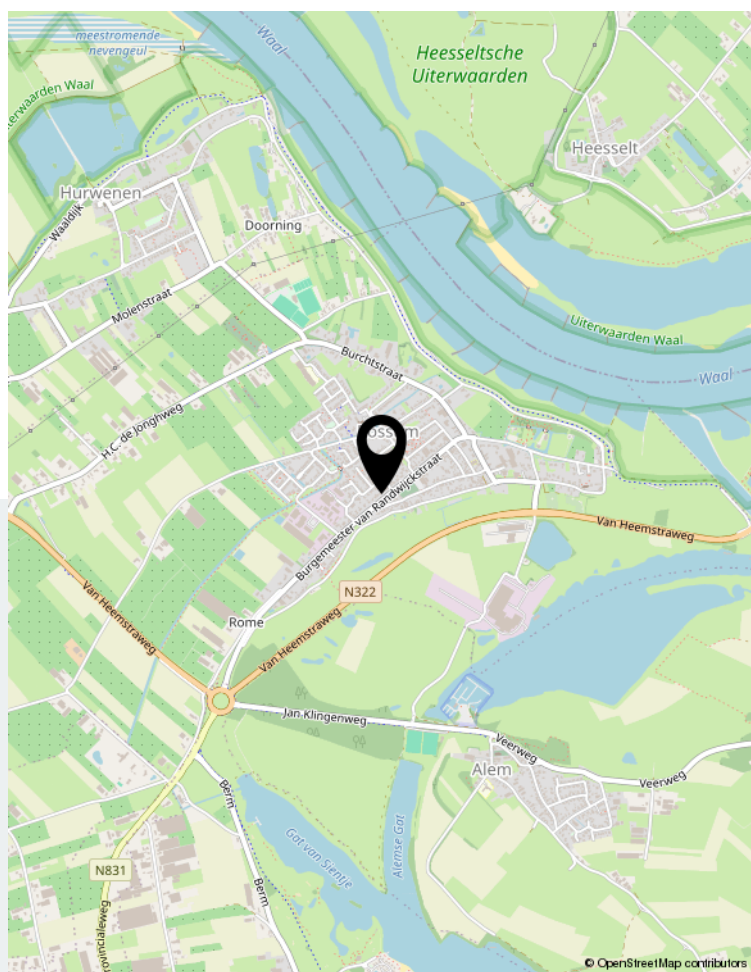
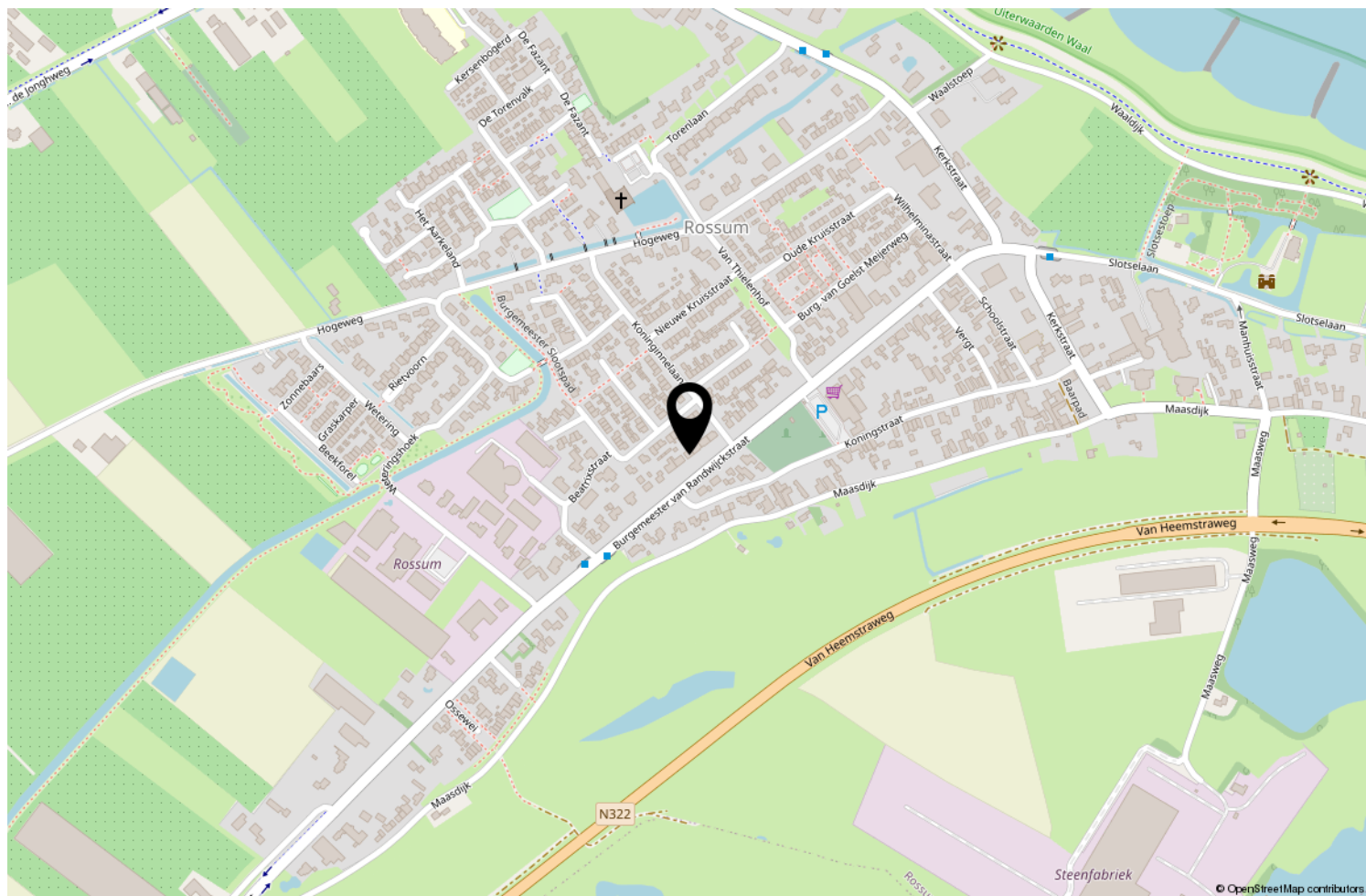
Plattegrond vliering



Plattegrond berging



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			
-				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			
- vouwgordijnen	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 ophangstelsel				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			
- fonteintje	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		
- opbergmeubel	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			
2 zwevende parasols met grondanker	X			
				X
				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			
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				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 € 555.000,- 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 8 %.

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