

TE KOOP



Achterhoek 6

Rossum

Soms komt er een woning voorbij die direct opvalt. Door de sfeer, de afwerking en het gevoel dat alles klopt. Deze instapklare woning is er zo één, welkom bij Achterhoek 6 in Rossum!

Vraagprijs

€ 799.000 k.k.



Achterhoek 6 Rossum

Verscholen gelegen, op een rustige en groene plek vlak bij de Maasdijk en de Waal, ligt deze verrassend complete woning. Hier woon je vrij en beschermt, met een fijne mate van privacy, terwijl je toch dicht bij alle dagelijkse voorzieningen bent.

De woning is uitstekend onderhouden en helemaal klaar voor de toekomst. Volledig geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en met energielabel A woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig.

Wat deze woning onderscheidt, is de perfecte balans tussen karakter en modern wooncomfort. Authentieke elementen zoals de mansardekap, roedeverdeling en luiken geven de woning een stijlvolle, tijdloze uitstraling. Binnen versterken de zichtbare spanten en het balkenplafond de sfeer, terwijl het afwerkingsniveau en het comfort volledig aansluiten bij de eisen van nu.

Binnen word je meteen gegrepen door de warme en verzorgde sfeer. De living is licht en uitnodigend, een plek waar je moeiteloos tot rust komt. De woonkeuken vormt het hart van het huis: ruim opgezet, stijlvol afgewerkt en perfect voor lange avonden tafelen. Met drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer biedt de woning precies wat je zoekt, zonder concessies.

De tuin is strak aangelegd, onderhoudsvriendelijk en ademt rust. Een fijne buitenruimte waar je al snel het gevoel hebt even helemaal weg te zijn.

Een absoluut pluspunt is het royale bijgebouw, dat verrassend compleet is uitgevoerd met een eigen toilet, praktische berging en een sfeervolle overkapping. Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden: denk aan een comfortabele werkplek, een hobby- of klusruimte, atelier of zelfs een plek voor gasten. Ook voor wie graag buiten leeft is dit een fijne toevoeging — de overkapping maakt het mogelijk om al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar beschermt te genieten van het buitenleven.



Vraagprijs

€ 799.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	ca. 174 m ²
Perceeloppervlakte	279 m ²
Inhoud	ca. 603 m ³
Bouwjaar	rond 1900, nieuwbouw 2001
Aantal kamers	5
Energie label	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Installaties	CV ketel (2011), zonnepanelen (19), vloerverwarming, airco, mobiele lader elektrische auto

Entree

De entree geeft toegang tot de hal met meterkast, praktische bergkast, toiletruimte en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal is er tevens directe toegang tot de woonkamer.





Woonkamer

Vanuit de hal stap je de ruim bemeten living binnen, waar direct de warme en verzorgde sfeer opvalt. De fraaie eikenhouten vloer en de houtkachel zorgen voor een sfeervolle basis, terwijl de verschillende raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval. Via een schuifdeur bereik je de eetkamer.





Eetkamer en keuken

De eetkamer staat middels twee schuifdeuren in een halfopen verbinding met de woonkeuken. De eetkamer beschikt over openslaande tuindeuren, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. De woonkeuken is modern en compleet uitgevoerd, met een keukenopstelling in hoekvorm, een vaste kastenwand en een vrijstaand fornuis met gaskookplaat, oven en afzuigkap. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven/magnetron en een Quooker. Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische achterom en de tuin — een fijne, dorpse vanzelfsprekendheid die perfect past bij het karakter van de woning.







Eerste verdieping

de eerste verdieping beschikt over een lichte overloop met dakvenster, waar zich tevens de stookruimte en de wasruimte bevinden. De master bedroom is ruim en sfeervol en afgewerkt met een stijlvolle witte marmer grindvloer, wat zorgt voor een rustige en luxe uitstraling. Daarnaast is de kamer voorzien van airconditioning. De badkamer is royaal opgezet en luxe uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, twee separate wastafelmeubels, een inloopdouche en comfortabele vloerverwarming. Door een speels niveauverschil van twee treden zijn nog twee extra kamers bereikbaar. De achterste kamer is in gebruik als slaapkamer, terwijl de voorkamer zich uitstekend leent voor diverse doeleinden, zoals bijvoorbeeld een slaapkamer, thuiswerkplek, kledkamer of hobbyruimte. Beide kamers zijn afgewerkt met een fraaie visgraatvloer.













Bijgebouw

Het bijgebouw is royaal van opzet en doordacht ingedeeld in een tuinkamer, berging en een tweede berging met een sfeervolle overkapping. De tuinkamer is momenteel ingericht als professionele sportruimte, maar biedt volop mogelijkheden voor uiteenlopende invullingen. Denk aan een comfortabele werkplek aan huis, een atelier, hobbyruimte of zelfs een plek voor gasten — geheel naar eigen wens in te richten. Dankzij de aanwezige airco-installatie, die zowel kan koelen als verwarmen, is deze ruimte bovendien het hele jaar door comfortabel te gebruiken. De aanwezigheid van meerdere bergingen zorgt bovendien voor praktische opbergruimte, terwijl de overkapping een fijne plek biedt om beschut buiten te zitten en te genieten van het tuinleven. Daarnaast is het bijgebouw voorzien van een eigen toiletruimte, wat het gebruik extra comfortabel en veelzijdig maakt en het bijgebouw ook geschikt maakt voor meer frequent of zelfstandig gebruik.





Tuin

De tuin is strak en verzorgd aangelegd en vormt een mooi verlengstuk van de woning. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden geniet je hier volop van de zon, met daarnaast voldoende ruimte voor een plekje in de schaduw. De combinatie van grote tegels, groenaccenten en een doordachte indeling zorgt voor een rustige en sfeervolle uitstraling. De tuin is onderhoudsvriendelijk, maar voelt tegelijkertijd warm en uitnodigend aan. Verspreid over de tuin zijn meerdere zitplekken gecreëerd, waardoor je op ieder moment van de dag een fijne plek vindt om te zitten. Het royale bijgebouw met overkapping sluit hier naadloos op aan en biedt extra ruimte om beschut buiten te zitten. De beschutte ligging en het groene karakter zorgen daarbij voor een prettige mate van privacy.

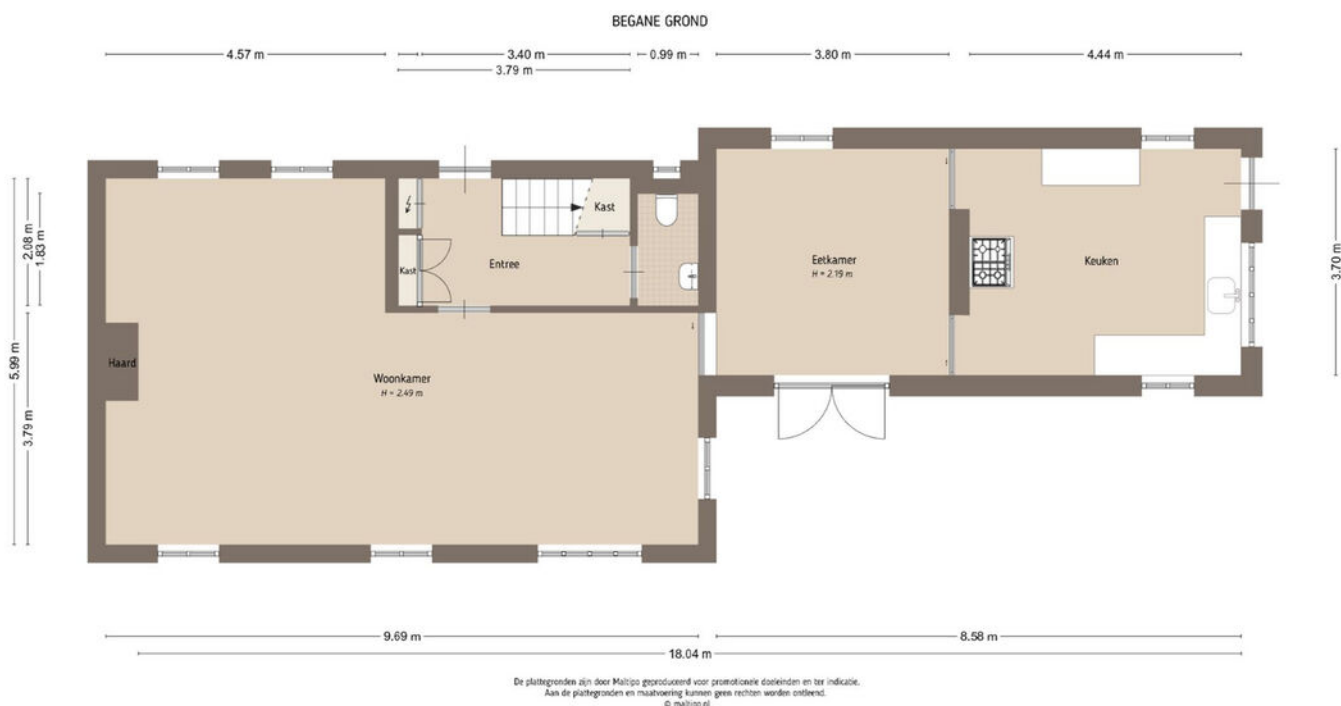






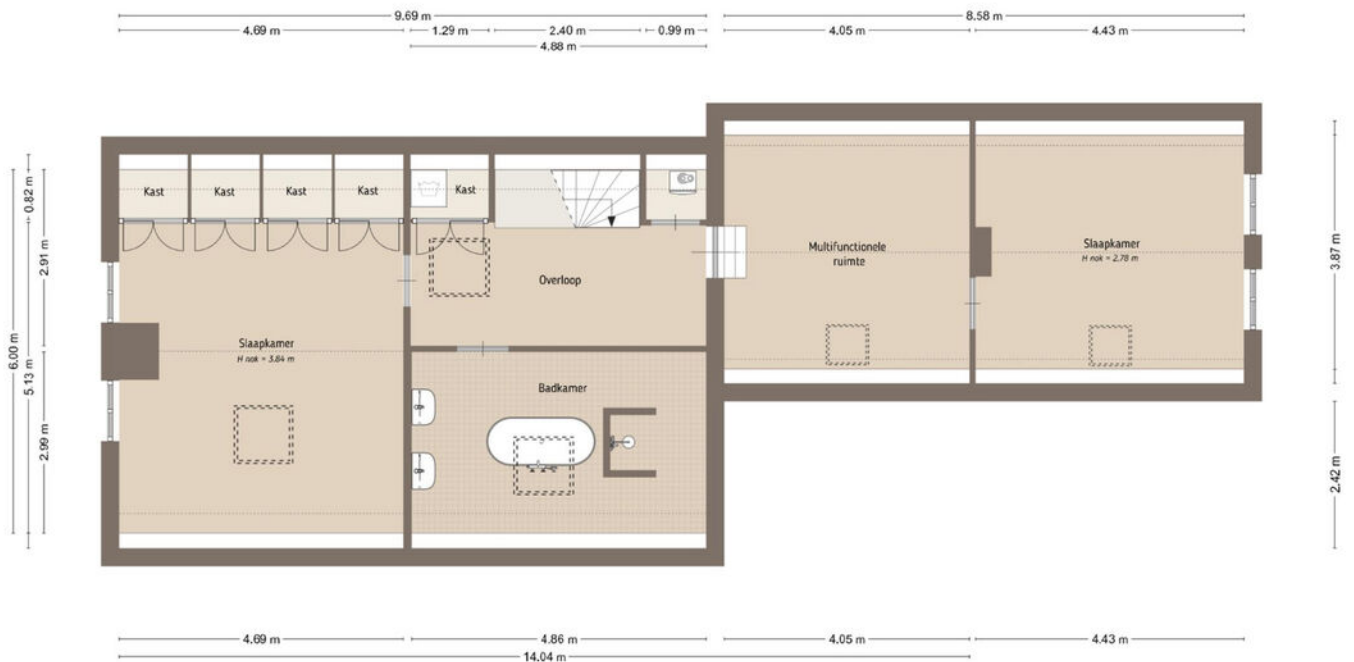






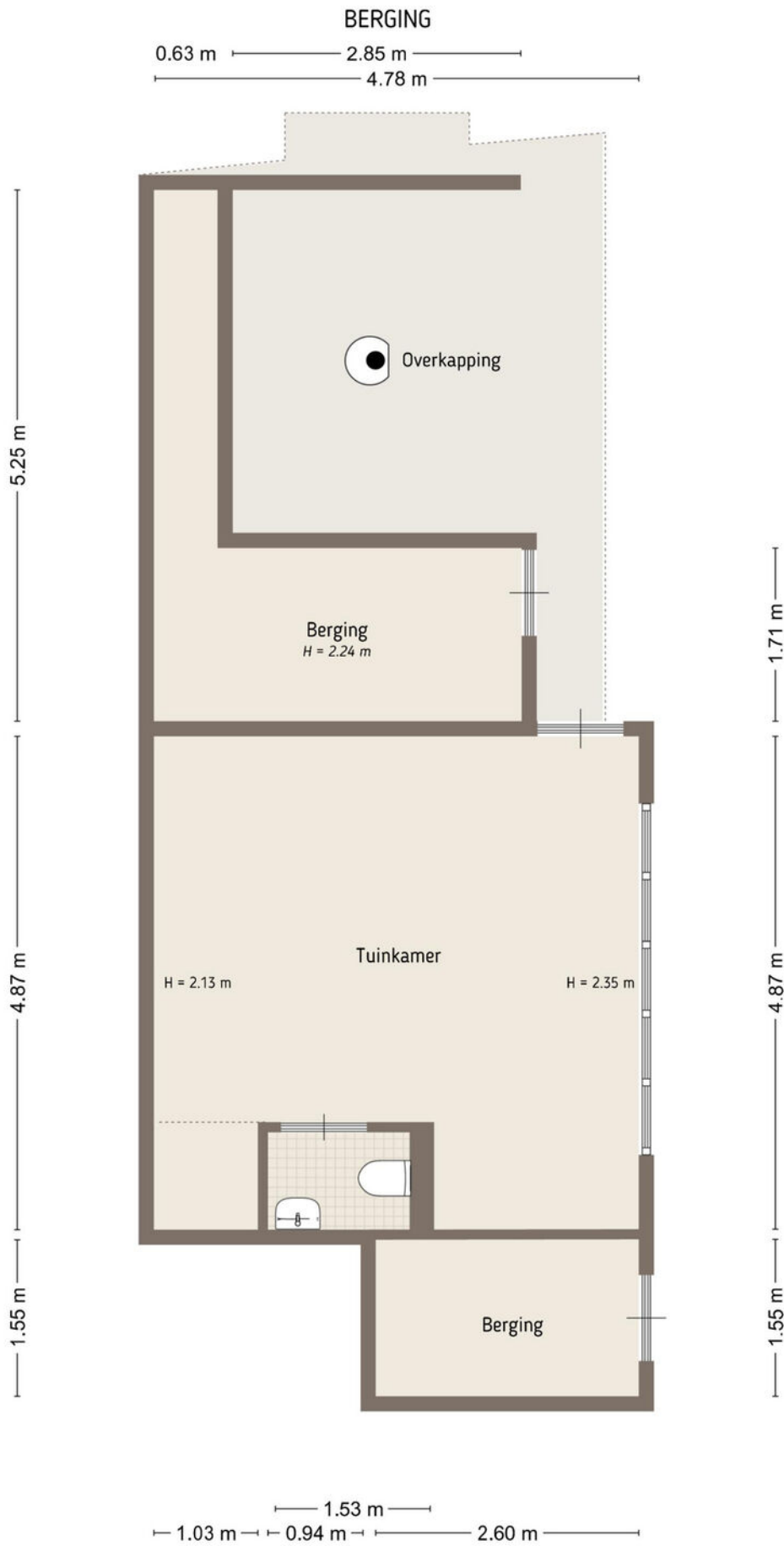
Plattegrond begane grond

EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Mallopo geproduceerd voor functionele doeleinden en ter informatie.
 Aan de plattegronden als maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © mallopo.nl

Plattegrond 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

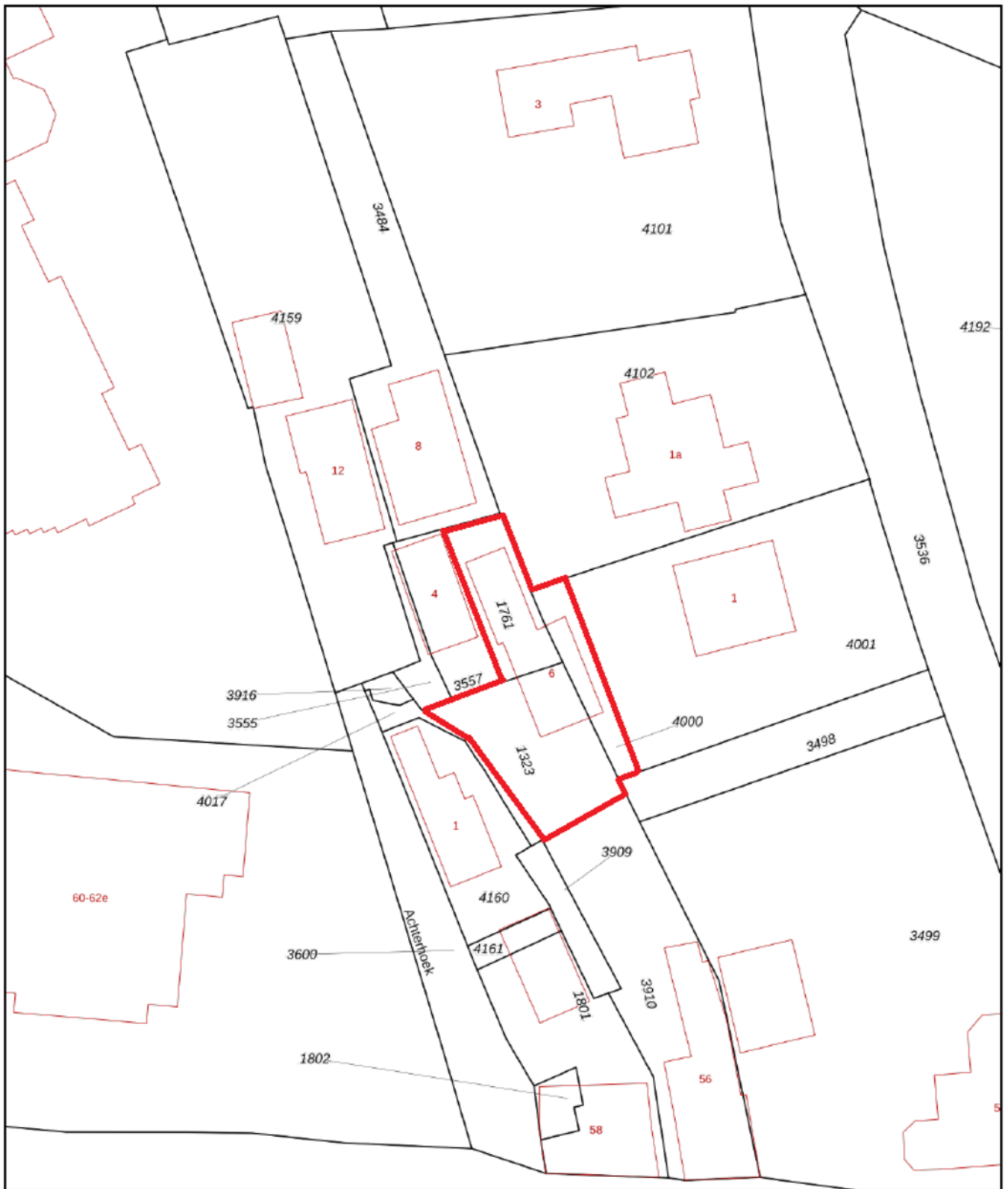
Plattegrond bijgebouw

SITUATIE




De plattegronden zijn door Malipso gecontroleerd voor geometrische fouten en ter indicatie.
Aan de plattegronden en uitvoering kunnen nog rechten worden ontdekt.
© malipso.nl

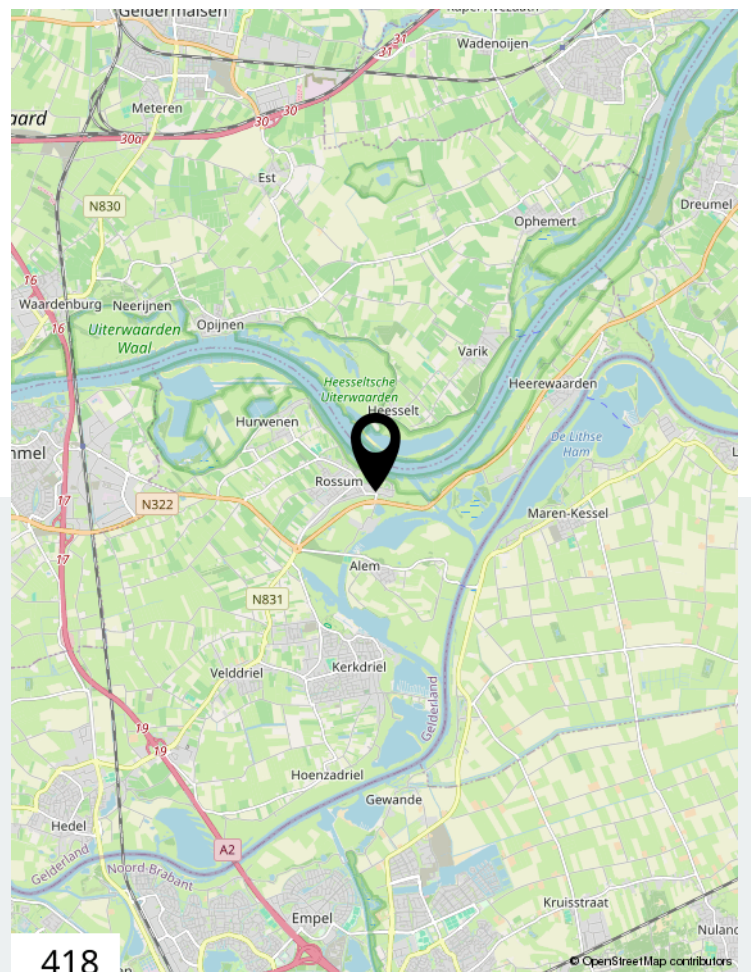
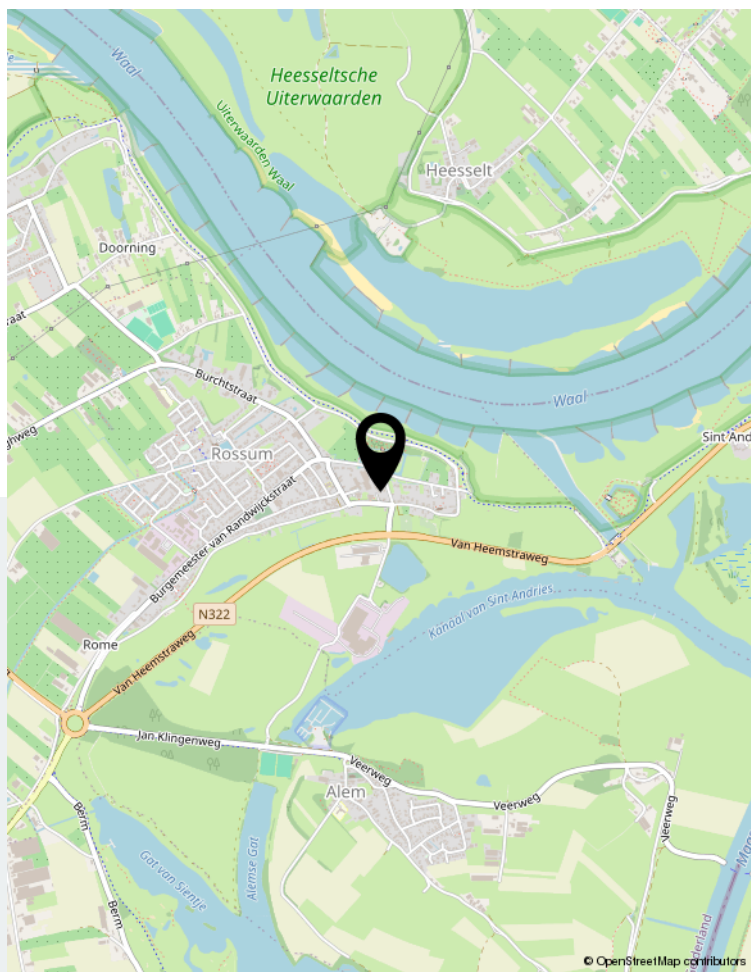
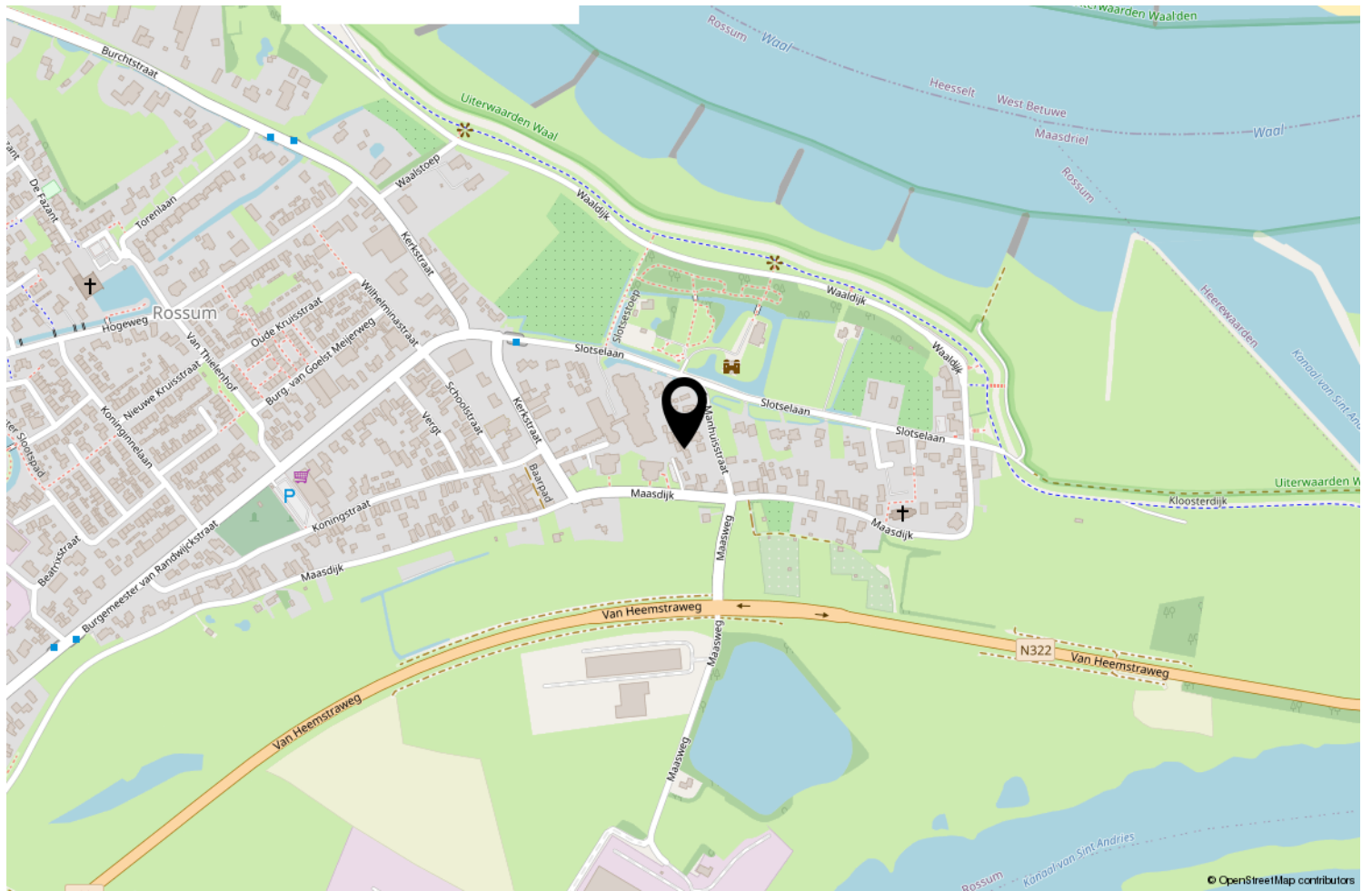
Plattegrond situatie



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rossum</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1761</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Kadastrale kaart



418

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			
-				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 ophangstelsysteem				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 - Exterieur/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			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto	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
Voordeur lamp		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