

Schoolstraat 1 | Rossum

Schoolstraat 1

Rossum

▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Vrijstaande woning met garage/berging
- **Bouwjaar** 1911 maar in 2011 geheel gerenoveerd
- **Woonoppervlakte** 124 m²
- **Inhoud** 634 m³
- **Perceeloppervlakte** 240 m²
- **Aantal kamers** 5
- **Balkon/Tuin** Voortuin, zijtuin
- **Garage** Inpandig te bereiken
- **Energielabel** C
- **Isolatie** Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, isolerende beglazing
- **Verwarming** dubbel glas, C.v.-ketel (2004), zonnepanelen 21 stuks





Omschrijving

Markante vrijstaande woning met royale schuur/
garage in het hart van Rossum

Op een rustige en centrale locatie in het landelijke dorp Rossum staat deze karakteristieke vrijstaande woning met een imposante schuurruimte/garage. De woning is gelegen midden in de dorpskern, met winkels, scholen en overige voorzieningen op korte loopafstand – een ideale combinatie van rust en gemak.

De woning is in 2010 volledig gerenoveerd en daarbij uitstekend geïsoleerd, wat zorgt voor een hoog wooncomfort en energiezuinig karakter. De

royale oprit biedt ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bij binnenkomst treft u een sfeervolle en verzorgde woning. De ruime eetkeuken is voorzien van een landelijke keukenopstelling en vormt een fijne plek om samen te komen. De woonkamer ademt warmte en gezelligheid, mede dankzij de aanwezige houtkachel.

Op de begane grond bevindt zich tevens een nette badkamer, uitgerust met onder andere een ligbad en een inloopdouche. De begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.





Indeling

De verdieping beschikt over een ruime overloop, drie volwaardige slaapkamers, een separate werkkamer en een aparte toiletruimte – ideaal voor gezinnen of voor het combineren van wonen en werken aan huis. Met enige aanpassing is ook een slaapkamer op de begane grond te realiseren.

De woning is zeer goed onderhouden en instapklaar te noemen. De grote schuur/garage biedt daarnaast volop mogelijkheden voor hobby, opslag of bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Kortom: een unieke kans voor wie op zoek is naar een karaktervolle, ruime en uitstekend onderhouden woning op een rustige, maar centrale locatie in Rossum.



























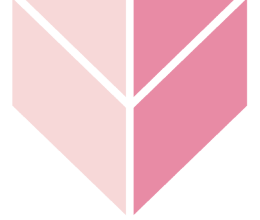


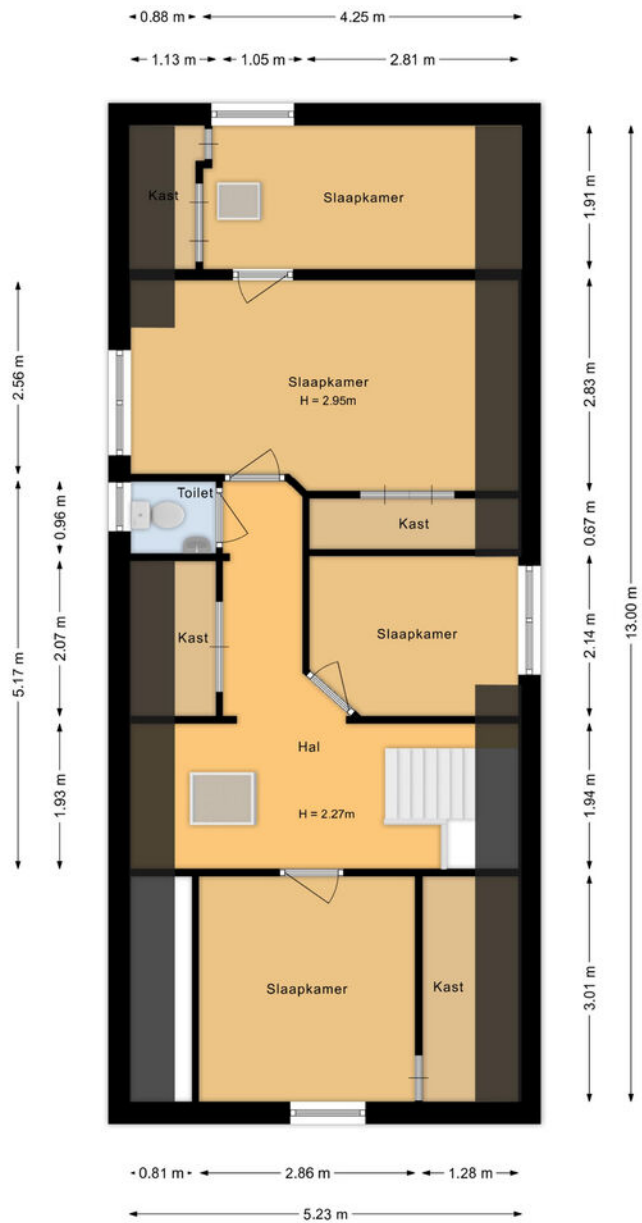












Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Schoolstraat 1, Rossum
- **Kadastrale gemeente:**
Rossum,
- **Sectie:**
B,
- **Nummer(s):**
3405, 3506

Documentatie

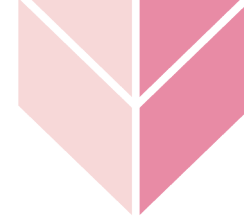
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen 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.



▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- Pvc vloer	X		

▶ Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			X
- (gas)fornuis			X
- afzuigkap			X
- magnetron			X
- oven		X	
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Omgekeerde osmose systeem. (extra zuiver water kraantje)			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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel		X	
- wastafelmeubel		X	
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	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		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

▶ Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Overkappingen	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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**

Voor eventuele erfdienstbaarheden verwijzen wij u naar de voorgaande akte van levering.

De vragenlijst deel B is via Move.nl te bekijken. Deze zal ook onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst



▶ **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.



Energie label

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.



▶ Jow makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

