

Zonnebaars 15 | Rossum

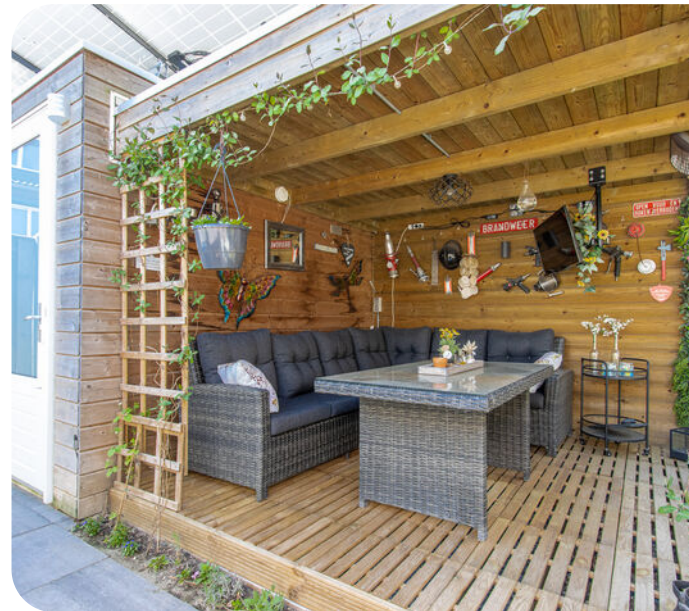
Zonnebaars 15

Rossum

## ▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Tussenwoning met berging
- **Bouwjaar** 2020
- **Woonoppervlakte** 107 m<sup>2</sup>
- **Inhoud** 387 m<sup>3</sup>
- **Perceeloppervlakte** 125 m<sup>2</sup>
- **Aantal kamers** 4
- **Tuin** Achtertuin, voortuin
- **Bergruimte** Vrijstaand houten berging
- **Energielabel** A
- **Isolatie** Volledig geïsoleerd
- **Verwarming** C.v.-ketel (2020, Intergas)





## Omschrijving

Moderne middenwoning met berging op rustige locatie

In een rustige en prettige woonomgeving in Rossum ligt deze moderne middenwoning uit 2020. De woning is goed onderhouden, instapklaar en ideaal voor wie comfortabel wil wonen op een fijne locatie met alle voorzieningen binnen handbereik.

Bij binnenkomst valt direct de lichte en verzorgde uitstraling op. De woonkamer is ruim en praktisch ingedeeld en sluit mooi aan op de open keuken, die is voorzien van moderne inbouwapparatuur.

Op de begane grond zorgt vloerverwarming voor extra comfort.

Op de verdiepingen bevinden zich meerdere slaapkamers en een nette badkamer, beide uitgevoerd in een eigentijdse stijl. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A, wat bijdraagt aan prettig en efficiënt wonen.

De achtertuin biedt een fijne plek om te ontspannen en beschikt over een praktische berging voor fietsen en extra opslag. De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt met scholen en winkels op korte afstand. Daarnaast is





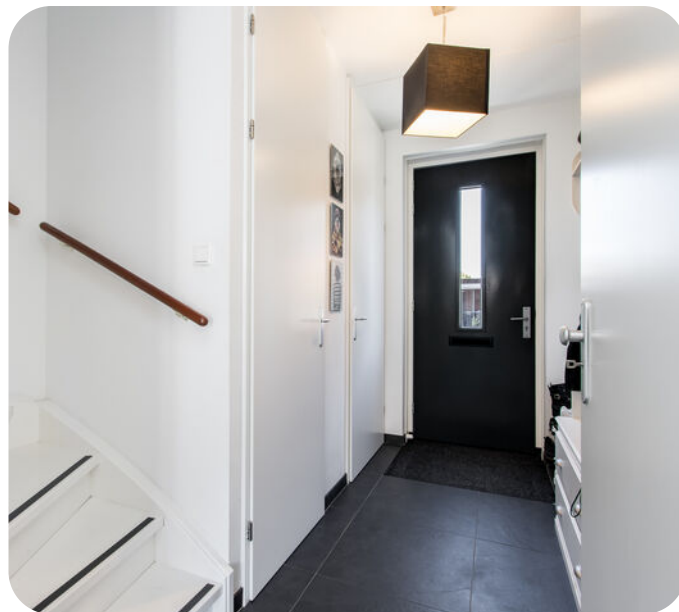
## Indeling

de snelweg A2 binnen circa vijf minuten bereikbaar, wat zorgt voor een uitstekende verbinding met omliggende steden.

Een comfortabele en complete woning op een aantrekkelijke locatie, waar je zo in kunt.



## Begane grond

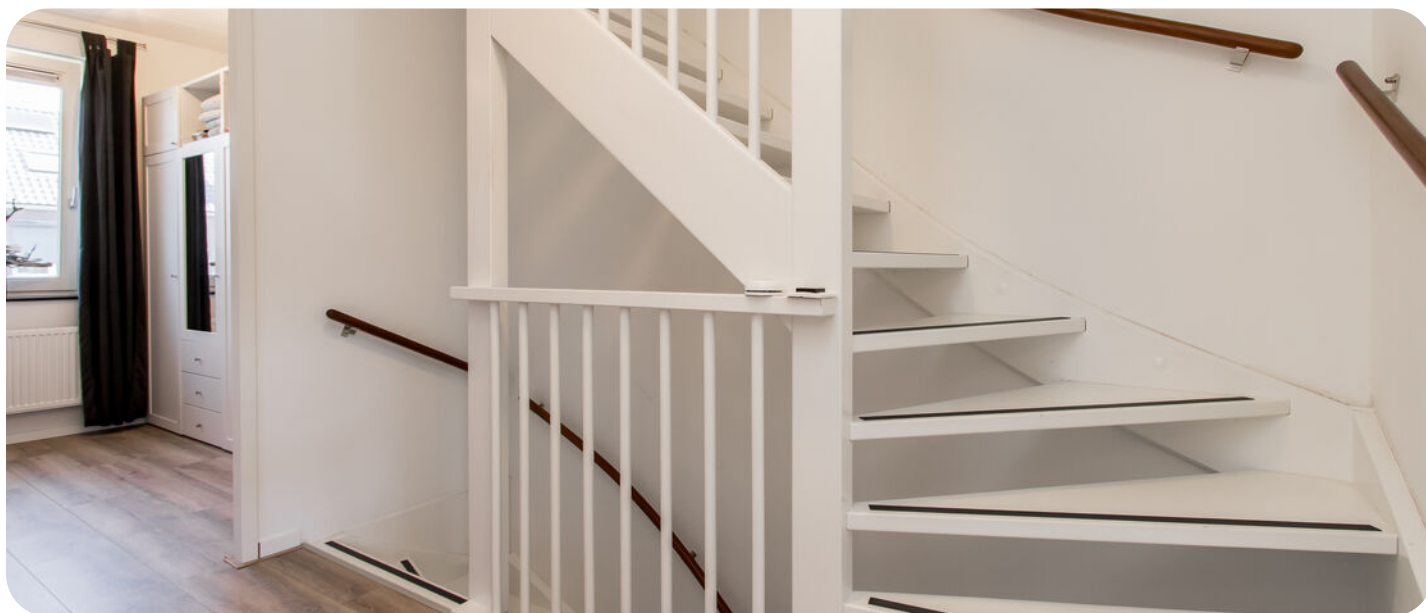








## Eerste verdieping





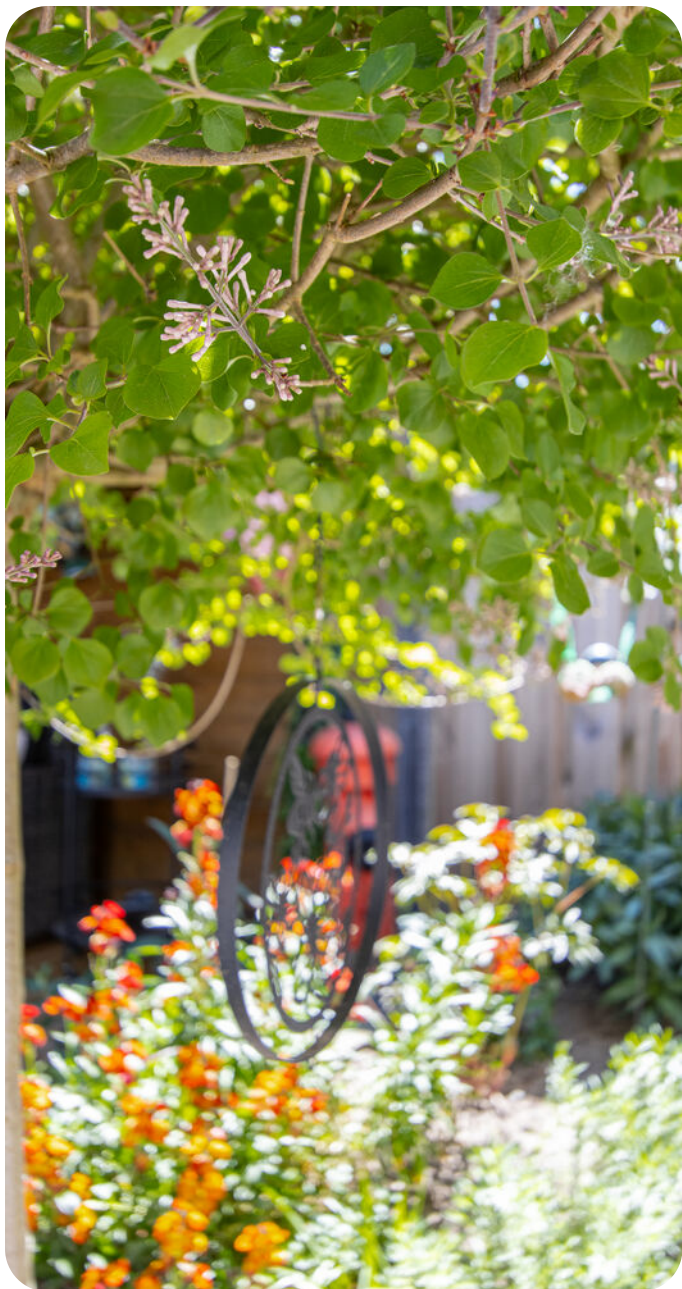


## Tweede verdieping

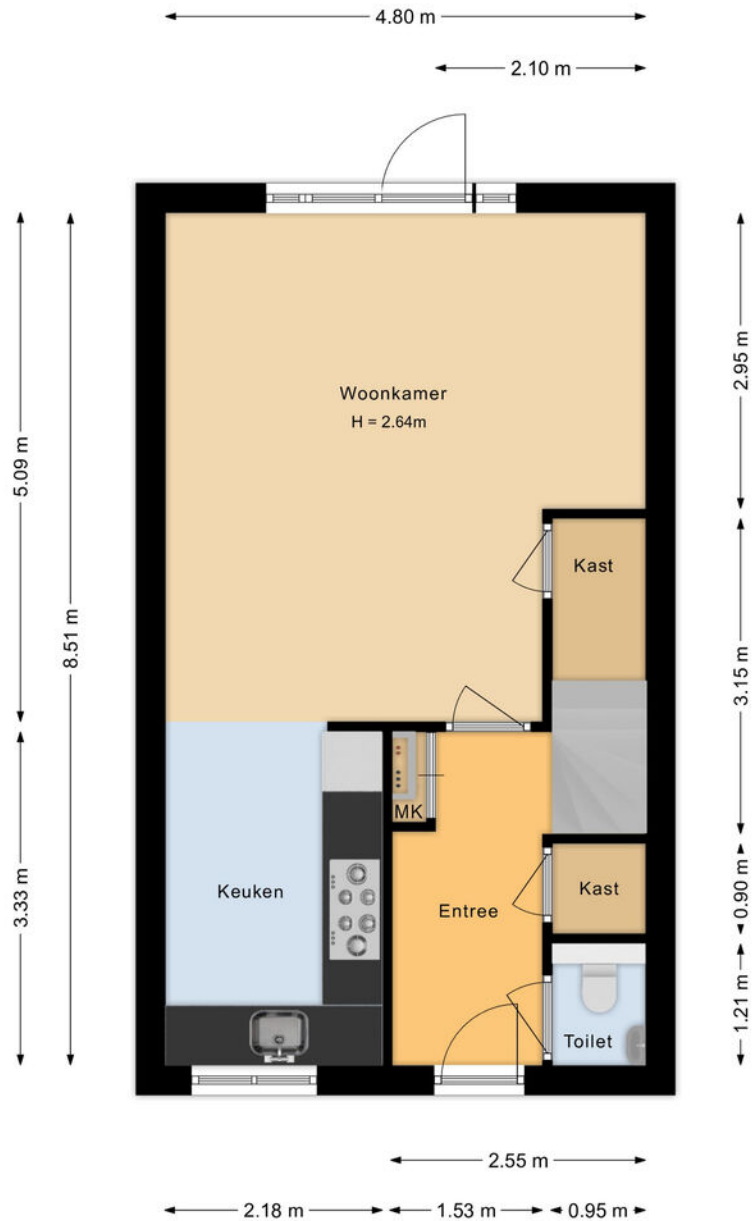




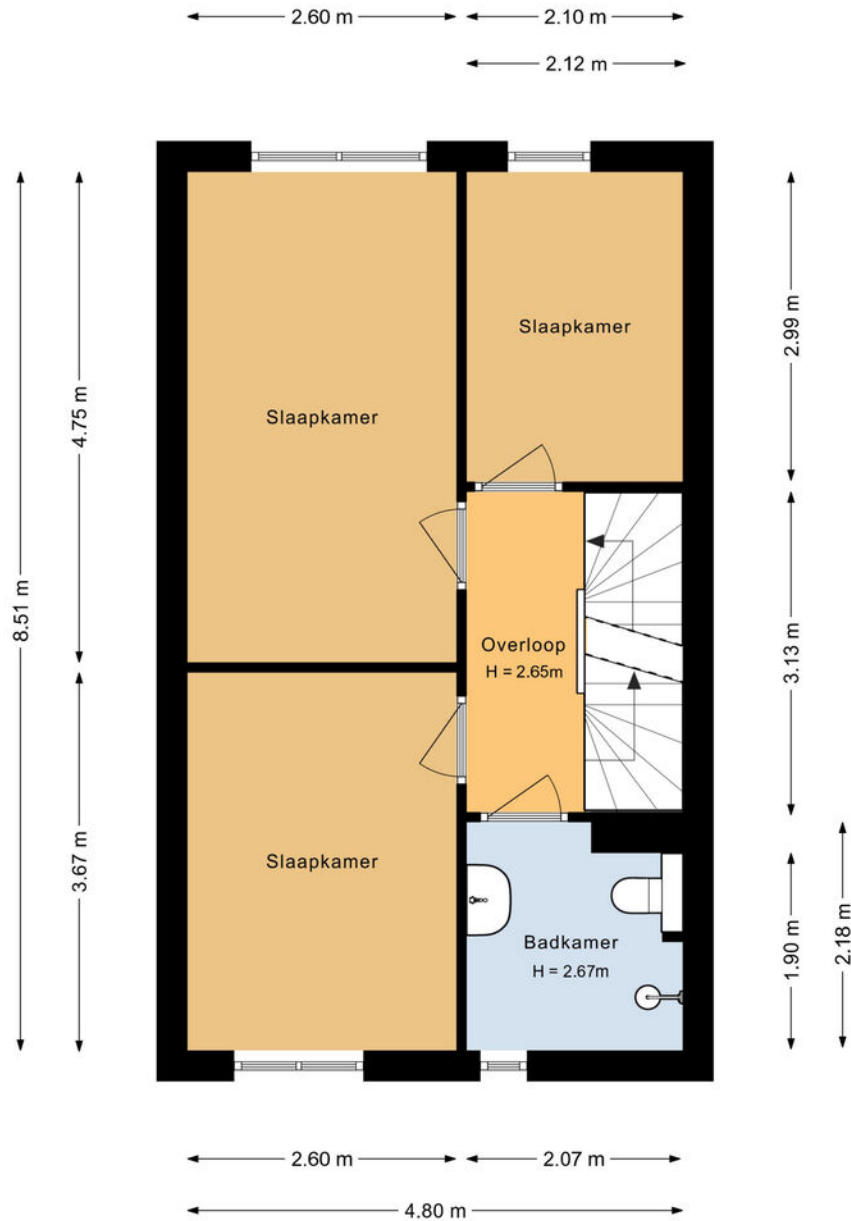




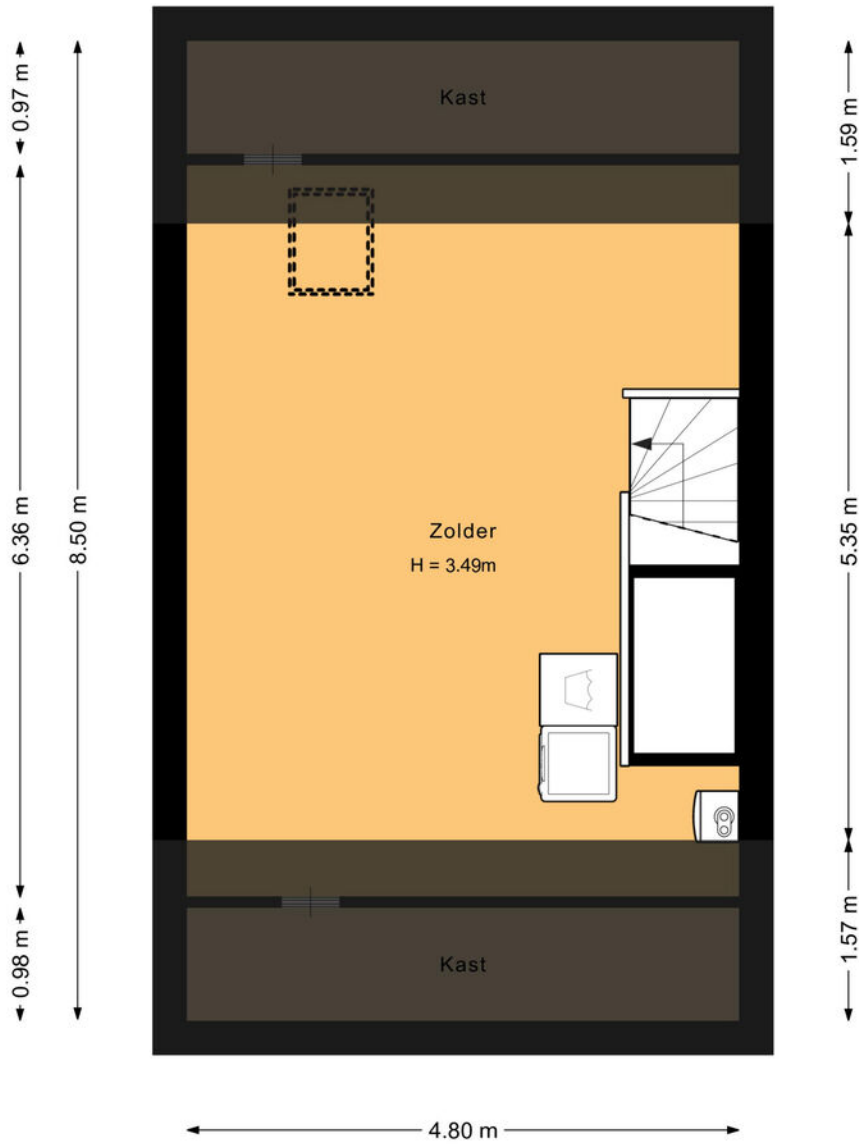
# ▶ Begane grond



# ► Eerste verdieping



## ► Tweede verdieping




# Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**  
Zonnebaars 15, Rossum
- **Kadastrale gemeente:**  
Rossum
- **Sectie:**  
E
- **Nummer(s):**  
1096

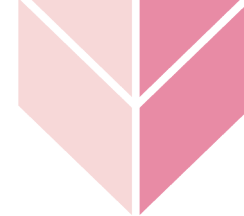


## Documentatie

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.

12345	Deze kaart is noodgenre	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rossum	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1096	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beplanting		
<small>Voor een eensklundig uittreksel, geleverd op 31 maart 2026 De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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 databankrecht.</small>	

# ▶ Lijst van zaken



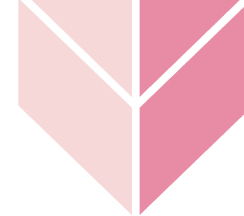
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten kleine kamer		X	
- Kast op zolder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

## ▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	



# Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Verlichting bloembak en verlichting onder prieel.	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

## Lijst van zaken

### Beschrijving

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

### Blijft achter

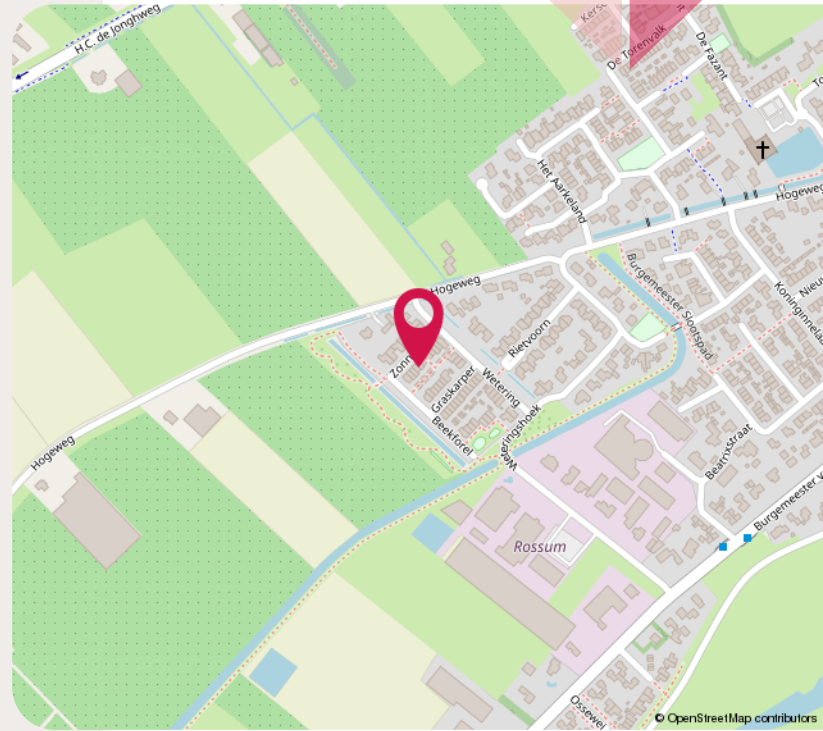
### Gaat mee

### Ter overname

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

- Voorzijde van de woning is in 2025 geschilderd;
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- Op het dak van de veranda en schuur liggen 11 zonnepanelen;
- Voor eventuele erfdienstbaarheden, kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen verwijzen wij naar de voorgaande akte van levering;
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in move.



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

