



Rossum, Koninginnelaan 17

Op een fijne, rustige locatie én op korte afstand van de voorzieningen van Rossum ligt deze leuke tussenwoning aan de Koninginnelaan nummer 17! Heerlijk comfortabel wordt hier gecombineerd met een woonoppervlakte van 109m². De goed onderhouden woning beschikt over een ruime doorzonwoonkamer, een halfopen keuken en een modern afgewerkte badkamer. Daarnaast biedt de zolder met dakkapel volop mogelijkheden voor extra slaap- of werkruimte.

Aan de achterzijde vind je een heerlijke serre van maar liefst 17m² – perfect om al vroeg in het voorjaar van het buitenleven te genieten. In de zonnige achtertuin op het zuiden tref je bovendien een ruime berging én een handige eigen achterom aan.

Kortom: een perfecte combinatie van ruimte, ligging en afwerking – deze kans wil je niet missen!



Vraagprijs € 415.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg



Rossum, Koninginnelaan 17

Objectgegevens

Adres:	Koninginnelaan 17, 5328 CH, Rossum
Kadastraal bekend:	Rossum, sectie F, nummer 335
Perceeloppervlakte:	177m ²
Inhoud woonhuis:	359m ³
Woonoppervlakte:	109m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	17m ²
Externe bergruimte:	8m ²
Bouwjaar:	1975

Bouwkundige staat

Afwerking en onderhoud:

- De Cv-ketel heeft in 2026 een onderhoudsbeurt gekregen;
- In 2022 is het buitenschilderwerk uitgevoerd;
- In 2014 is de serre gerealiseerd;
- De woning is voorzien van handbedienbare rolluiken en screens aan de zonzijde;
- De kozijnen en ramen zijn grotendeels uitgevoerd in kunststof;
- De woning verkeert in een goede staat van onderhoud.

Isolatie:

- Grotendeels voorzien van isolatieglas (wc-raampje is enkelglas);
- Dakisolatie.

Installaties:

- Vaillant HR Pro combiketel (bouwjaar 2015);
- De meterkast heeft 1 aardlekschakelaar en 7 groepen;
- Slimme meter;
- Glasvezelaansluiting.

Energie label:

De woning heeft energielabel B (geldig tot 07-04-2036).



Indeling van de woning

Begane grond:

Via een sierlijk looppad in de voortuin bereik je gemakkelijk de voordeur.



Bij binnenkomst in de hal kun je naar de toiletruimte met staand toilet en fonteintje, de trapopgang en de trapkast met meterkast.

De PVC-vloer is vanuit de hal drempelvrij doorgelegd naar het leefgedeelte, wat zorgt voor een rustig en verzorgd geheel.





Na de hal stap je de ruime halfopen keuken van 8m² binnen. De keukenunit in hoekopstelling is voorzien van een granieten blad met volop werkruimte, koel-vriescombinatie, een keramische kookplaat met 4 kookzones, schouw afzuigkap, spoelbak en vaatwasmachine. Tegenover de keukenunit bevindt zich een vaste kastenwand met combi-oven en extra bergruimte.





De ruime doorzonwoonkamer meet een fijne 25m².

Het eetgedeelte aan de achterzijde biedt volop ruimte voor een royale eethoek. Dankzij de toog staat de eethoek in directe verbinding met de keuken – ideaal voor gezellig contact tijdens het koken. In de achtergevel staan tuindeuren, hierdoor heb je direct zicht en toegang tot de serre en achtertuin.

Het zitgedeelte aan de voorzijde profiteert van veel lichtinval dankzij het grote raam en dankzij de lage vensterbank is er direct zicht op de voortuin en straat. Sfeervolle sierlijsten langs het plafond geven extra karakter.





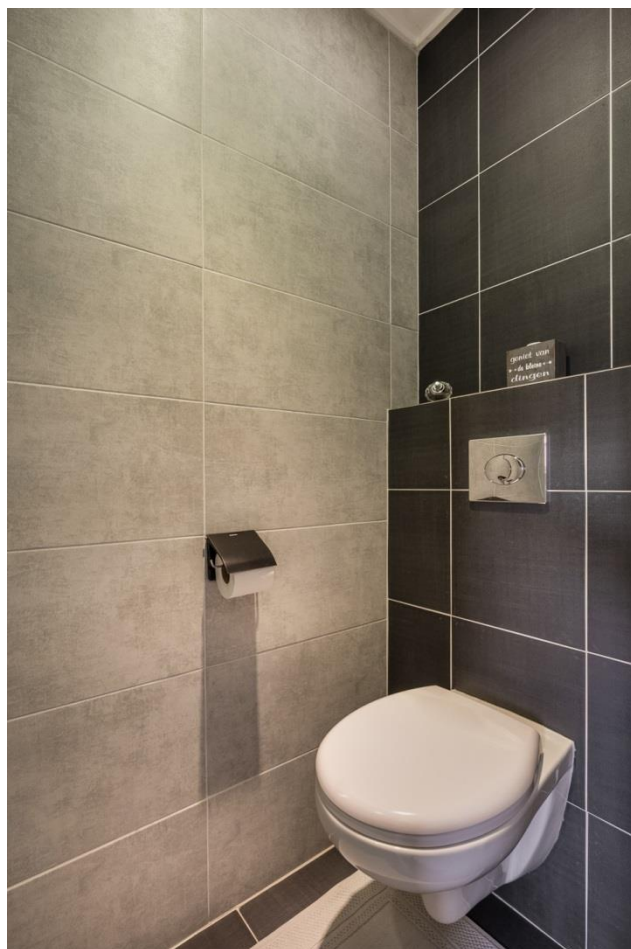
Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot het separate toilet, de badkamer en twee comfortabele slaapkamers. Tevens tref je hier de vaste trap naar de tweede verdieping.



Direct rechts van de trap bevindt zich het separate toilet met wandcloset.

Links van de trap, aan de voorzijde, ligt de moderne badkamer van 3m². De badkamer is praktisch ingericht en uitgerust met een designradiator, inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele kraan en een verwarmde spiegel met verlichting.





De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en is 15m² groot. Deze kamer beschikt over een royale kastenwand met schuifgardijnen en handbedienbare rolluiken voor extra comfort.

De andere slaapkamer, gelegen aan de voorzijde, heeft een oppervlakte van 12m².

Beide slaapkamers zijn heerlijk licht dankzij de grote raampartijen.







Tweede verdieping:

Via een vaste trap is er toegang tot de tweede verdieping. De zolder heeft een totale oppervlakte van ruim 20m² (gemeten vanaf 1,50 meter hoogte) en beschikt over een nokhoogte van 2,12 meter.

Op de voorzolder is de ruimte onder de schuine kap slim benut met extra bergruimte achter de schuifdeuren. Verder is de combiketel netjes uit het zicht geplaatst en vindt je hier de aansluiting voor de wasapparatuur.

De aangrenzende kamer van 13m² (gemeten vanaf 1,50 meter hoogte) is dankzij de dakkapel aan de achterzijde verrassend licht en uitstekend te gebruiken als slaapkamer, hobbyruimte of thuishkantoor. Ook hier is de ruimte in de schuine kap slim benut als extra bergruimte.





Tuin en berging:

Aan de voorzijde van de woning ligt de keurig onderhouden voortuin. Grotendeels beplant met hortensia's en voorzien van een sierlijk bestraat looppad naar de voordeur.



De achtertuin ligt op het zonnige zuiden en meet bijna 70m². Dankzij de combinatie van groen, schuttingdelen en sierbestrating is de tuin zowel sfeervol als praktisch ingericht.

Direct achter de woning bevindt zich een serre over de volle breedte van 17m². De serre is voorzien van spotverlichting, meerdere elektrapunten en een buitenkraan. Dankzij de volledig te openen glazenschuifwand is het hier het hele jaar door comfortabel genieten. Of het nu mooi zomerweer is of wat kouder, het is hier altijd heerlijk vertoeven.

Het middengedeelte van de tuin is grotendeels bestraat en biedt volop ruimte voor een royale tuinset, terwijl de plataan zorgt voor natuurlijke schaduw.

Achterin de tuin vind je een praktische berging van 8m² met een aangebouwde overkapping van 4m². De berging is voorzien van elektra en ideaal voor het opbergen van fietsen en gereedschap, terwijl de overkapping tevens dienstdoet als overdekte achterom.











Straatbeeld



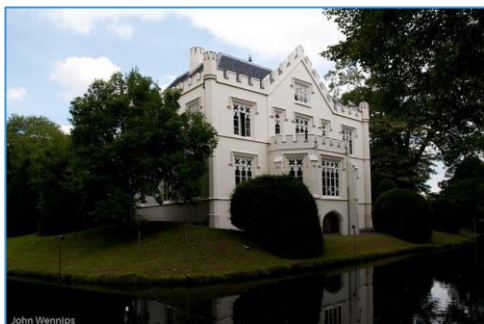
Rossum, Koninginnelaan 17

De plaats Rossum

Rossum wordt ook wel de “Parel van de Bommelerwaard” genoemd. Dit vanwege de mooie ligging aan de Waal en de karakteristieke kern. Het dorp telt circa 3.000 inwoners. Er zijn diverse recreatie- en sportmogelijkheden. Met de auto bereikt u in 5 minuten Zaltbommel en de A2, 's-Hertogenbosch ligt op 15 minuten. Rossum heeft een grote (Plus) supermarkt en diverse andere winkels. Langs de Waal zijn er diverse horecagelegenheden aanwezig.

De openbare basisschool wordt bezocht door alle kinderen uit Rossum en Hurwenen. Tevens is er een kinderdagverblijf en naschoolse opvang in Rossum aanwezig. Het voortgezet onderwijs is in Zaltbommel en 's-Hertogenbosch te vinden.

Sinds de herindeling in 1999 hoort Rossum bij de gemeente Maasdriel.



Slot Rossum



Meer informatie of een bezichtiging?

Kievit Makelaardij
Baronieweg 6^e, 5321 JW Hedel
telefoon 073-26 000 33
www.kievitmakelaardij.com
info@kievitmakelaardij.com

Deze brochure is door Kievit Makelaardij met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.



Enkele begrippen uitgelegd

Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Optie:

Een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde om tijdens een afgesproken periode geen koop te sluiten met andere gegadigden. Dit geeft u de tijd om te beslissen of u een bod uitbrengt of om meer duidelijkheid te krijgen in uw financiële situatie. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

Bod:

Een bedrag dat door een gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, roerende zaken en de aanvaardingsdatum.

Ontbindende voorwaarden:

Dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een van deze voorwaarden kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig rapport of bodemonderzoek.

Kosten koper:

Onder de kosten koper verstaan we de kosten voor:

- Overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster.
- 0%, 2% of 10,4% overdrachtsbelasting (vraag na welk tarief van toepassing is). Er kan een vrijstelling (0%) van toepassing zijn indien beide kopers jonger dan 35 jaar zijn en de koopsom lager ligt dan € 555.000,-
- Het passeren van de "akte van levering" c.q. de leveringsakte bij de notaris.

Indien u een hypothecaire financiering nodig heeft, zal de woning getaxeerd moeten worden, deze taxatiekosten komen ook voor rekening van de koper.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken: dit zijn de koopsom, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken. Een overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat aan 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.

Bankgarantie:

Een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze verklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de koopakte, zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is (dit is 10% van de koopsom). *Er wordt standaard een bankgarantie of een waarborgsom opgenomen in de koopakte. Er wordt dan van u verlangd dat u deze bankgarantie of waarborgsom, binnen de daarvoor vastgestelde termijn, deponeert bij de notaris.*

Waarborgsom:

Een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is (dit is 10% van de koopsom).

Reactie:

De verkoper en ons kantoor waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u heeft bezichtigd of waarvan u de verkoopbrochure heeft ontvangen aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Inhoudsbegrippen:

Overige inpandige ruimte:

Dit is de oppervlakte binnen de woning (hoogte tot het plafond minimaal 1,5m) welke niet als "Gebruiksoppervlakte wonen" mag worden gerekend.

Gebouwgebonden buitenruimte:

Dit begrip gaat over de oppervlakte van buitenruimten, zoals (dak-)terrassen en balkons, die constructief aan het gebouw gebonden zijn, aangebouwde garages bijvoorbeeld.

Externe bergruimte:

Deze term gaat over de oppervlakte van ruimten (zonder woonfunctie) die geen gedeelde muur hebben met het hoofdgebouw en alleen buitenom bereikbaar zijn. Losse garages, bergingen etc.



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Koninginnelaan 17, 5328 CH Rossum

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Lamellen	☐	☐	☒	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-

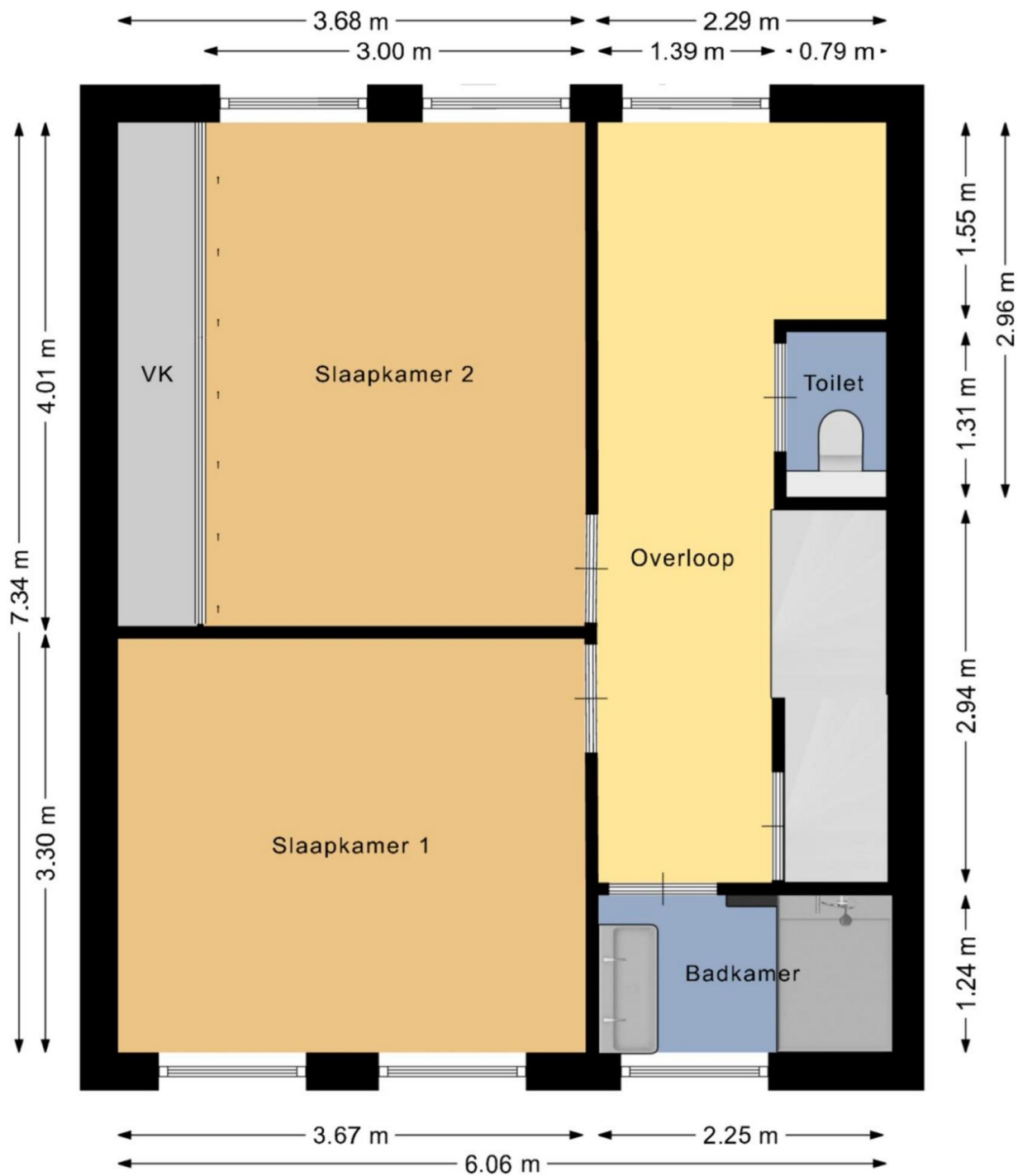
-



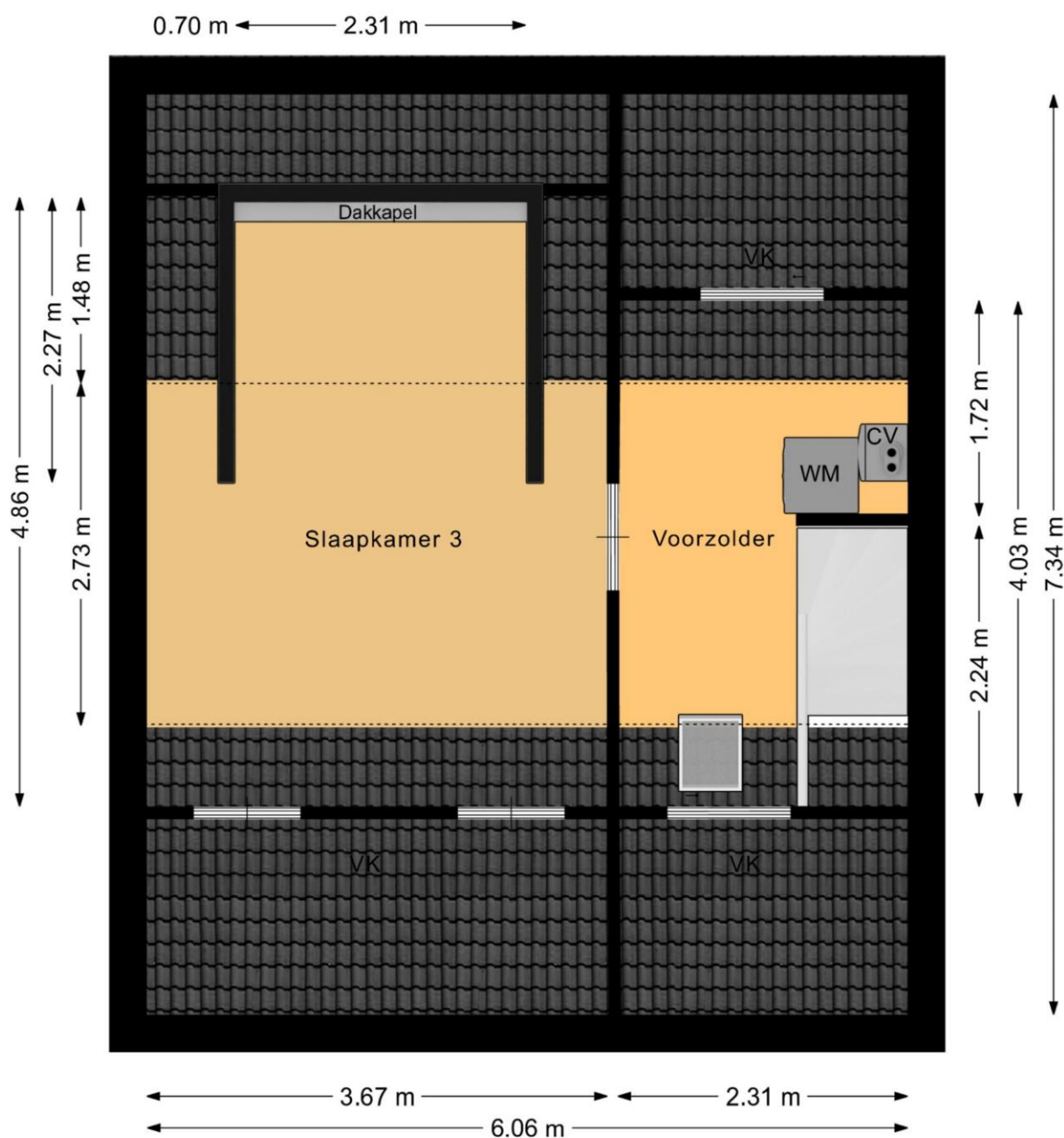
Plattegrond begane grond



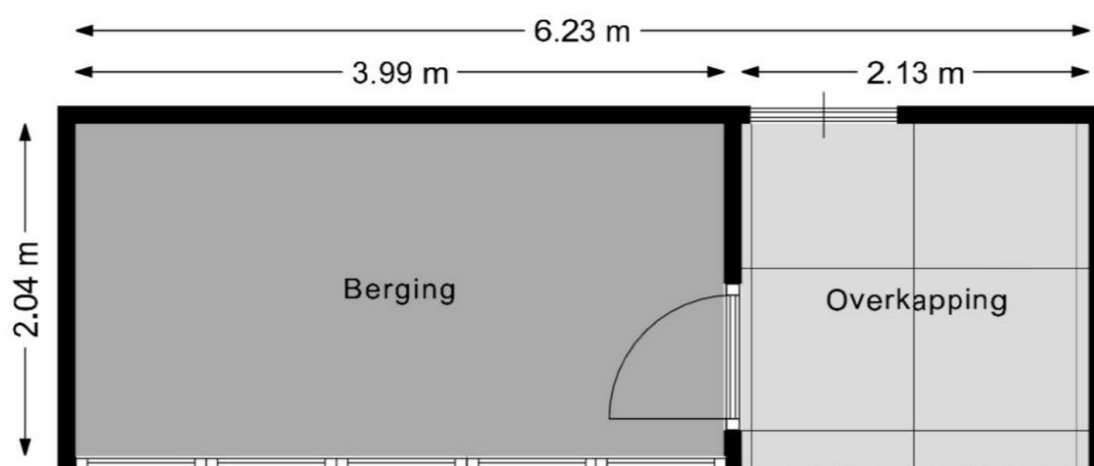
Plattegrond eerste verdieping



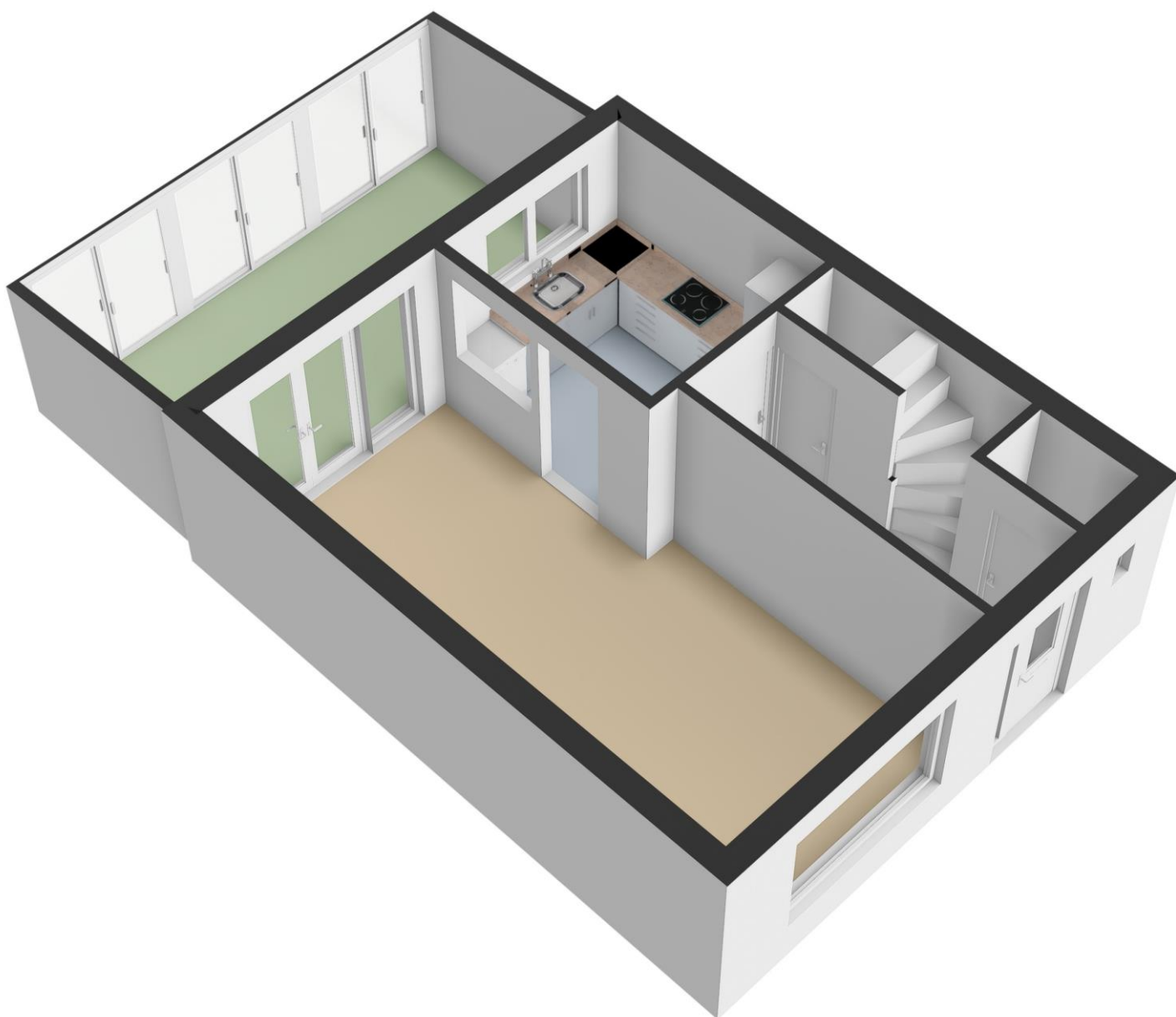
Plattegrond tweede verdieping



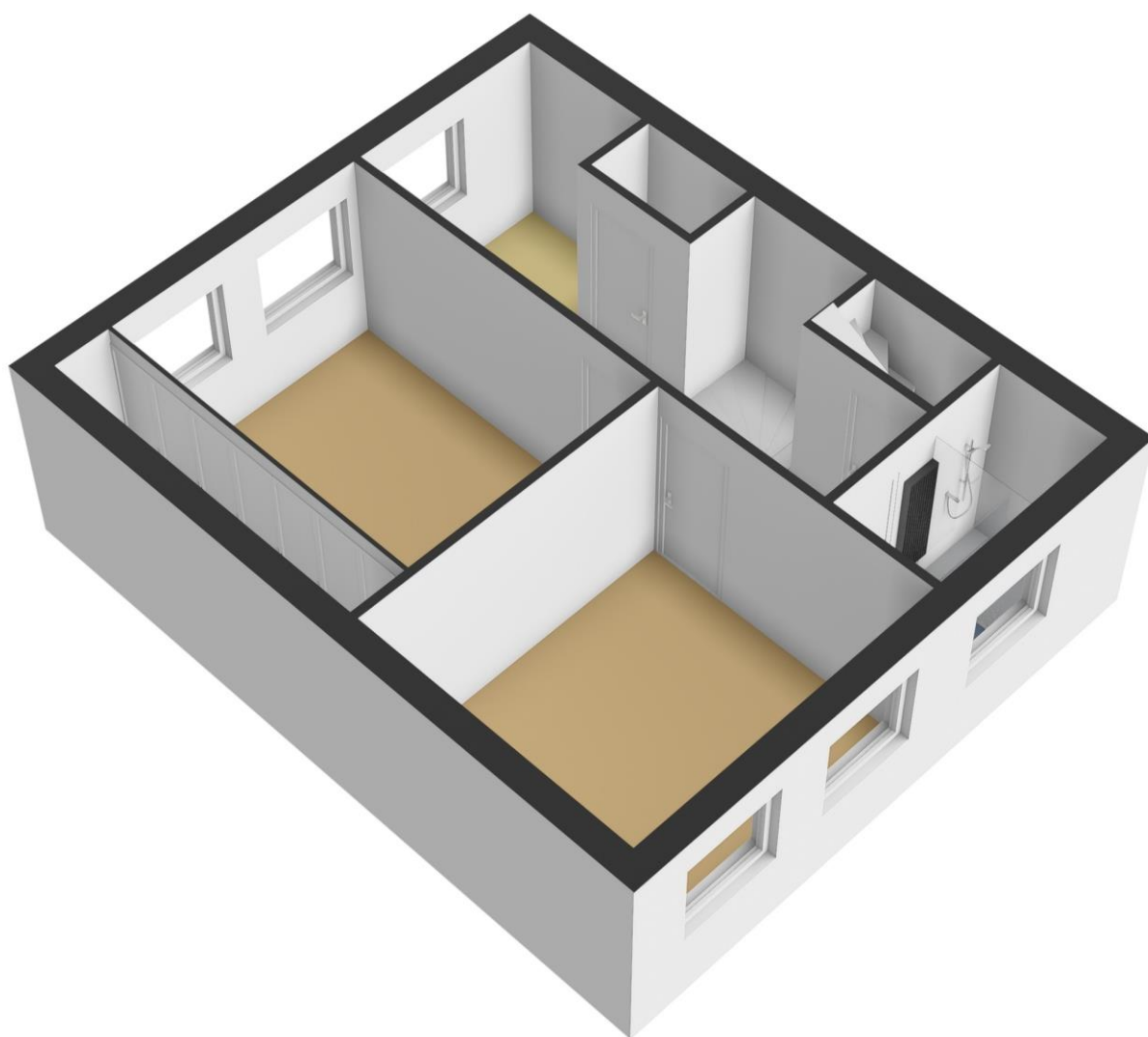
Plattegrond berging



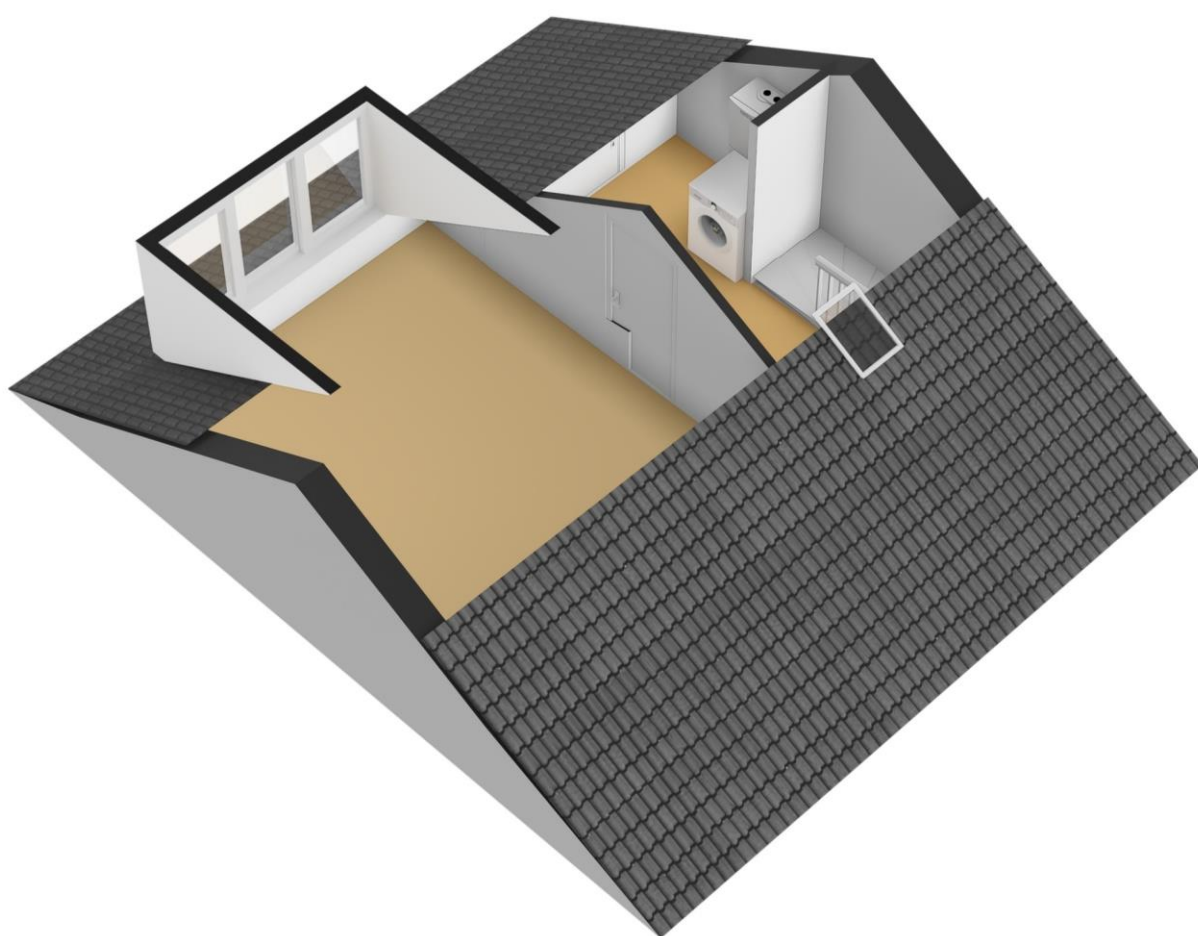
Plattegrond begane grond 3D



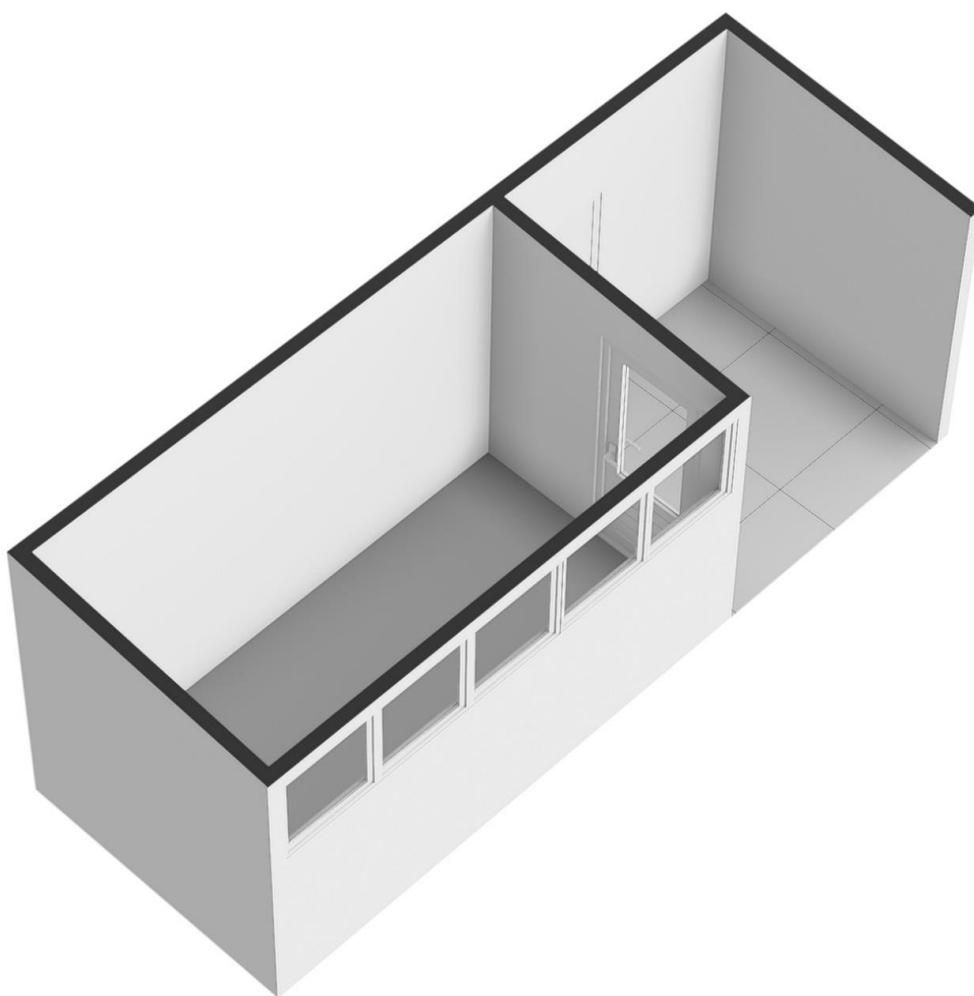
Plattegrond eerste verdieping 3D



Plattegrond tweede verdieping 3D



Plattegrond berging 3D

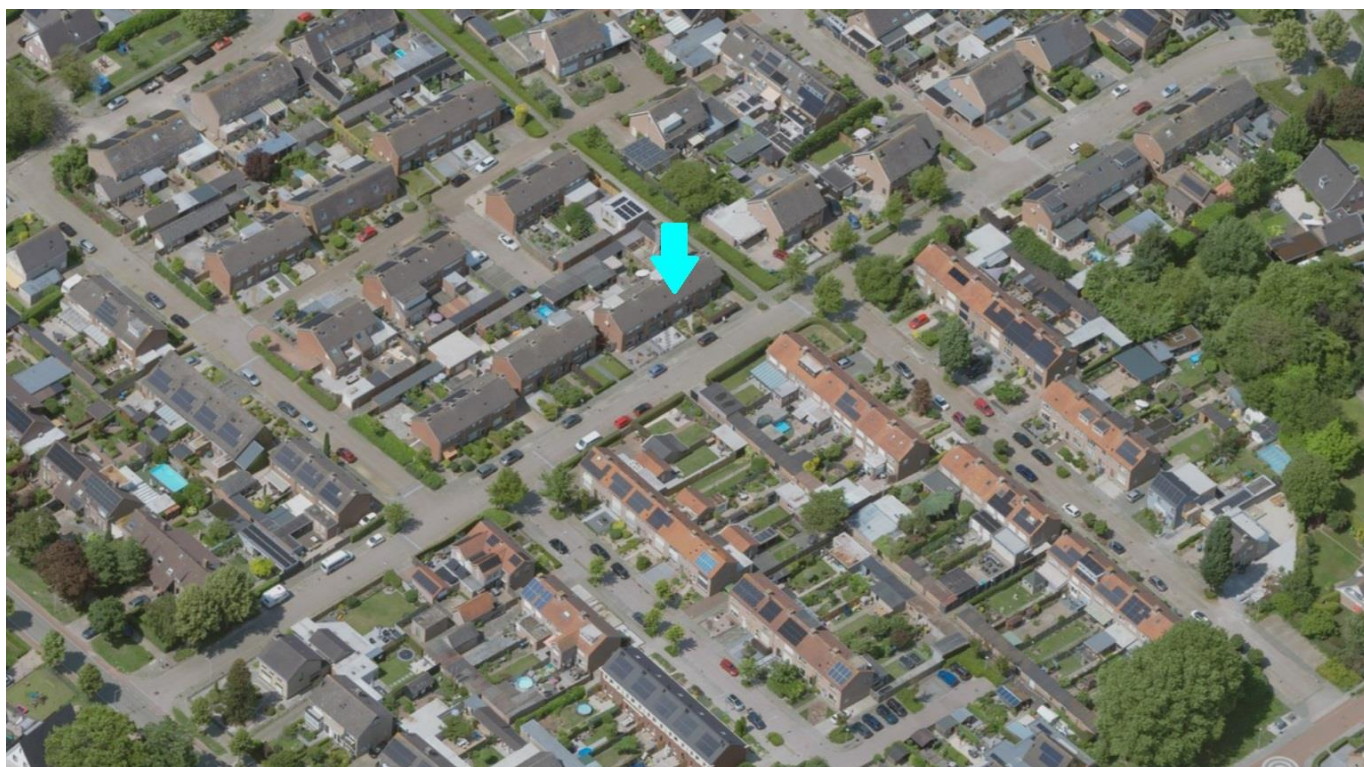
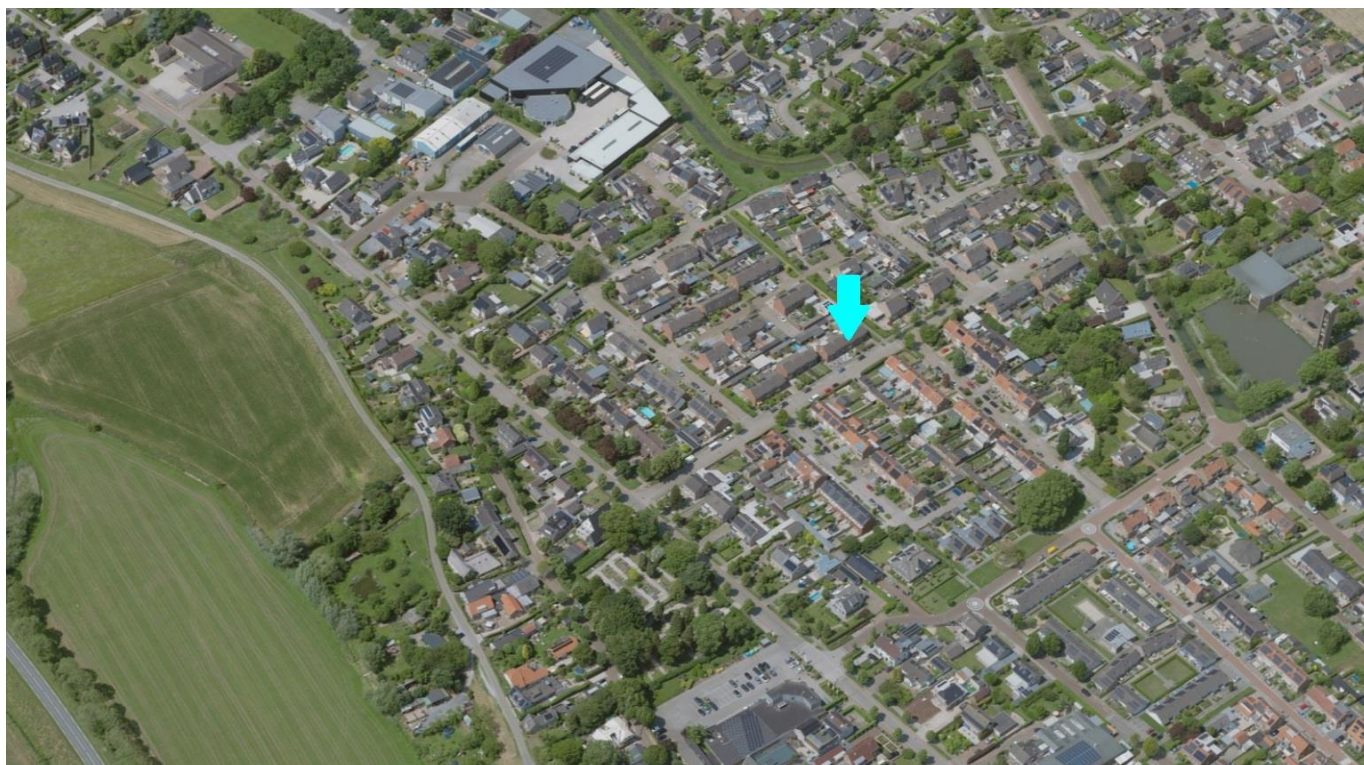


Kadastrale kaart



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 335	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	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.	

Locatiekaart





Is deze woning toch niet wat u zoekt?

Op www.kievitmakelaardij.com kunt u het gehele woningaanbod vinden en kunt u zich tevens vrijblijvend inschrijven als woningzoekende.

Hoeveel makkelijker kan het zijn: u zoekt, wij vinden!

Uiteraard is het gehele aanbod ook op www.funda.nl te vinden.

Bent u niet zo bekend in de wereld die 'makelaardij' heet?

Kievit Makelaardij voelt zich hierin helemaal thuis en heeft de expertise om u maximaal te ondersteunen bij de aankoop van een woning.

Op deze manier wordt u geheel ontzorgd, zodat de aankoop van een nieuwe plek om te wonen op de meest verantwoorde en prettige manier tot stand komt.

U wilt toch ook zo min mogelijk risico's nemen bij de grootste aankoop van uw leven?

Uw eigen woning verkopen?

Als u een woning te verkopen heeft, kan Kievit Makelaardij u perfect begeleiden.

Met een uitstekende, krachtige presentatie en het inzetten van alle mogelijke media is verkopen in deze markt met Kievit makelaardij altijd een succes!



Een woning gekocht of u denkt aan verbouwen?

Als u een woning heeft gekocht, of een verbouwing van uw huidige woning overweegt, kan Kievit Makelaardij u van dienst zijn met een taxatierapport.

Alle varianten qua rapporten zijn mogelijk, bel ons voor een scherpe offerte en een goed rapport.

