

# Authentiek wonen



ROSSUM | Kerkstraat 4

vraagprijs € 589.000 k.k.

**JACK**   
**Kessel**  
Jouw makelaar

0633220323 | [info@vankessel.nl](mailto:info@vankessel.nl)  
[www.vankessel.nl](http://www.vankessel.nl)

# Kenmerken & specificaties



Soort woonhuis:	Monumentale, halfvrijstaande woning
Bouwperiode:	1700 - 1800
Inhoud:	800 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	152 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	222 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	72 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Bijzonderheden:	Gemeentelijk monument

# Omschrijving

## **Wonen met historie in een voormalige bakkerij**

Aan één van de mooiste straatjes van Rossum, aan de sfeervolle Kerkstraat en direct aan de voet van de Maasdijk, staat deze bijzondere halfvrijstaande, L-vormige woning met de status van gemeentelijk monument. Een woning met een verhaal, karakter en een verrassende indeling, waar authentieke details en hedendaags wooncomfort op een unieke manier samenkomen.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de indeling met een voorhuis en een achterhuis, ieder voorzien van een eigen entree. Dankzij de twee woonkamers, twee keukens en de mogelijkheid voor een tweede badkamer is de woning uitermate geschikt voor gezinnen met opgroeiende kinderen, mantelzorg of inwoning van ouders. Alles binnen één woning en onder één huisnummer, maar met volop ruimte voor privacy en zelfstandig gebruik.

Deze voormalige bakkerij is een echte blikvanger. De gepleisterde gevels in blokverband en de met Hollandse pannen gedekte daken geven de woning een authentieke uitstraling die perfect past binnen de monumentale omgeving. De besloten tuin op het zuiden.

### **Indeling voorhuis**

Via de entree kom je binnen in de centrale hal, die direct de bijzondere indeling van de woning laat zien. Vanuit hier bereik je via een klein trapje de lager gelegen keuken. Deze keuken is de afgelopen jaren vernieuwd en vormt een sfeervolle ruimte waar koken en samenzijn centraal staan. Via een tweede trapje bereik je de woonkamer aan de voorzijde, vanwaar je een prachtig uitzicht hebt over de sfeervolle Kerkstraat. Zowel de keuken als de woonkamer in het voorhuis zijn voorzien van comfortabele muurverwarming, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.

Vanuit de hal zijn tevens het toilet, het achterhuis en de trap naar de eerste verdieping bereikbaar. Op de verdieping van het voorhuis bevindt zich een royale slaapkamer met een badkamer en suite. Vanuit deze slaapkamer is tevens de vliering bereikbaar. Daarnaast beschikt deze verdieping over een extra ruimte die volledig naar eigen wens kan worden ingericht, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, hobbyruimte, atelier of werkkamer. Momenteel wordt deze ruimte gebruikt als opslag.

### **Indeling achterhuis**

Het achterhuis is zowel binnendoor als via een eigen entree aan de buitenzijde bereikbaar. Hierdoor biedt dit gedeelte volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor een praktijk aan huis, mantelzorg of een royale leefruimte.

Via de eigen entree kom je binnen in een hal die toegang geeft tot de keuken van het achterhuis. Deze keuken is voorzien van vloerverwarming en sluit aan op een tweede, sfeervolle woonkamer. Ook hier zorgt muurverwarming voor extra comfort. De woonkamer beschikt daarnaast over een prachtige, karakteristieke schouw met haard, die de ruimte extra warmte en uitstraling geeft. Het authentieke balkenplafond versterkt de landelijke sfeer en maakt deze woonkamer tot een bijzonder gezellige leefruimte.

De hal biedt daarnaast toegang tot een praktische wasruimte en de trap naar de eerste verdieping. Op deze verdieping bevindt zich een prachtige, royale ruimte met indrukwekkende authentieke houten balken die direct de historie van het pand laten zien. De ruimte dient nog naar de wensen van deze tijd te worden afgewerkt, maar biedt een fantastische basis voor een royale slaapkamer, hobbyruimte, atelier of werkkamer. Bovendien zijn alle voorbereidingen voor een tweede badkamer al getroffen; de aansluitingen voor een toilet en wastafel zijn reeds aanwezig.

## **Buitenleven**

De besloten achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt volop privacy. De historische waterput brengt je terug naar vervlogen tijden en vormt samen met de volwassen bomen en beplanting een bijzonder sfeervolle plek waar je op elk moment van de dag heerlijk kunt genieten van de rust.

Naast de woning ligt een extra stukje tuin aan de voet van de Maasdijk circa 440 m<sup>2</sup>. Hoewel dit perceel geen eigendom is van de woning, rust hierop wel een gebruiksrecht voor onbepaalde tijd. Hierdoor kun je ook op deze unieke plek heerlijk buiten zitten en genieten van de rust en de bijzondere ligging.

## **Wonen in Rossum**

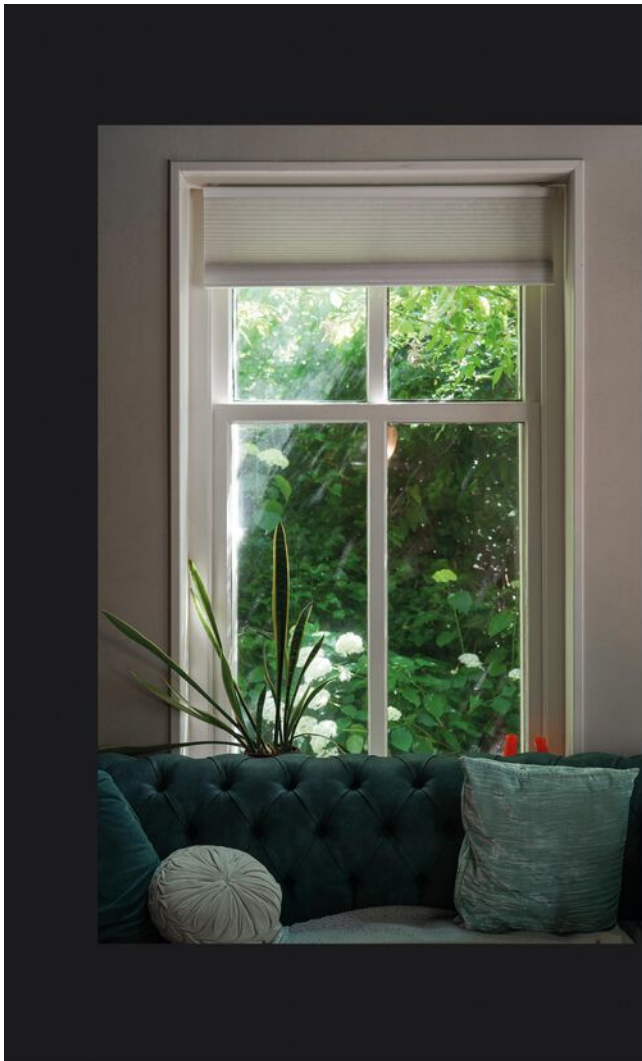
Rossum is een geliefd dorp in de Bommelerwaard, prachtig gelegen tussen de Maas en de Waal. De combinatie van rust, natuur en een rijke historie maakt het een fijne woonomgeving. In het dorp zijn onder andere een basisschool, sportverenigingen en diverse dagelijkse voorzieningen aanwezig. Bovendien zijn steden als Zaltbommel en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar.

### **Bijzonderheden**

- \* Gemeentelijk monument
- \* Karakteristieke voormalige bakkerij
- \* Halfvrijstaande, L-vormige woning
- \* Gelegen aan de monumentale Kerkstraat
- \* Aan de voet van de Maasdijk
- \* Besloten tuin op het zuiden
- \* Vernieuwde keuken in het voorhuis
- \* Muurverwarming in keuken en woonkamer van het voorhuis
- \* Vloerverwarming in de keuken van het achterhuis
- \* Tweede woonkamer met muurverwarming
- \* Karakteristieke schouw met haard en authentiek balkenplafond
- \* Praktische wasruimte in het achterhuis
- \* Royale verdieping met authentieke houten balken en voorbereidingen voor de tweede badkamer
- \* Achterhuis met eigen entree en volop mogelijkheden voor dubbele bewoning
- \* Gebruik van naastgelegen perceel aan de dijk o.b.v. een gebruiksrecht voor onbepaalde tijd
- \* Veel authentieke details en een unieke, speelse indeling

Een woning als deze kom je zelden tegen. Een voormalig bakkerijpand met een rijke historie, karaktervolle details en verrassend veel mogelijkheden, gelegen op een van de mooiste locaties van Rossum. Hier woon je niet alleen in een monument, maar beleef je iedere dag de sfeer en het karakter van een woning met een uniek verleden.

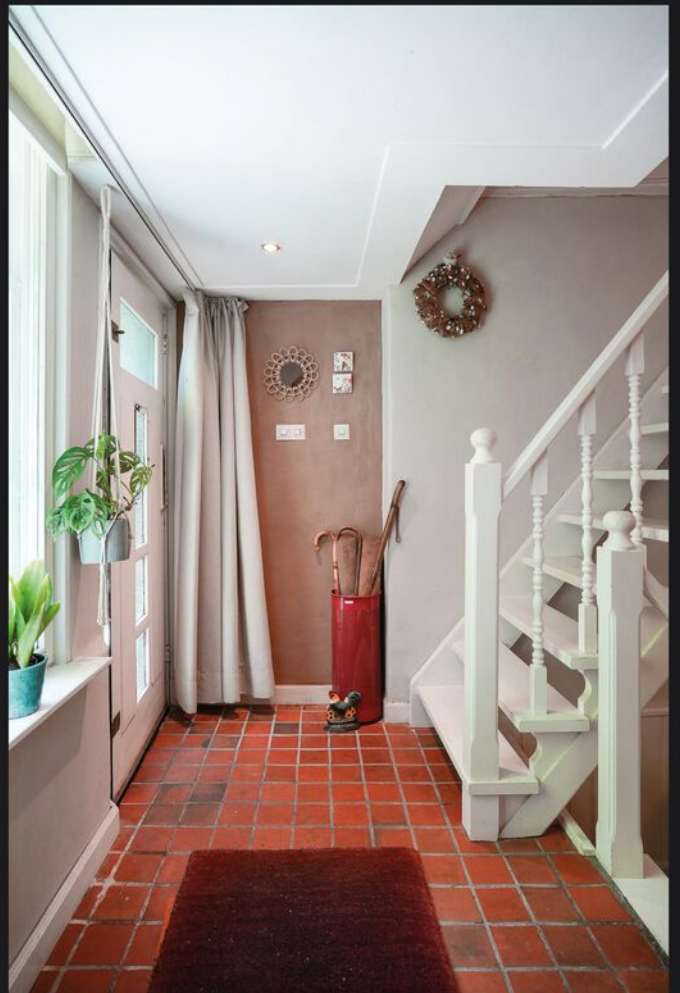






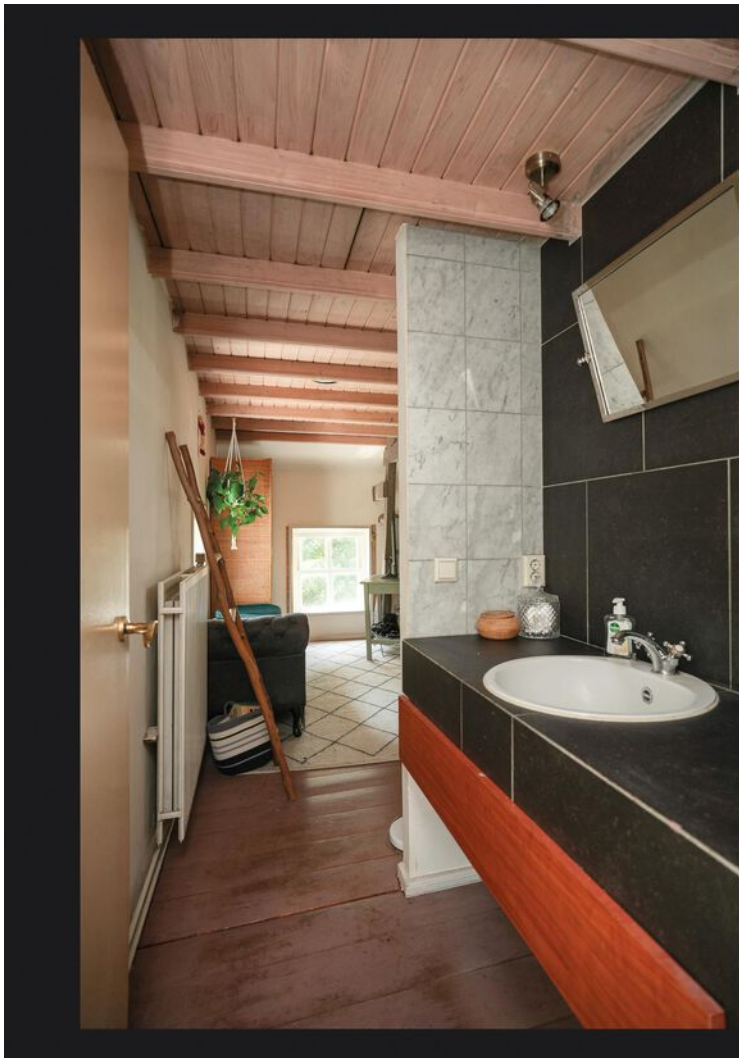




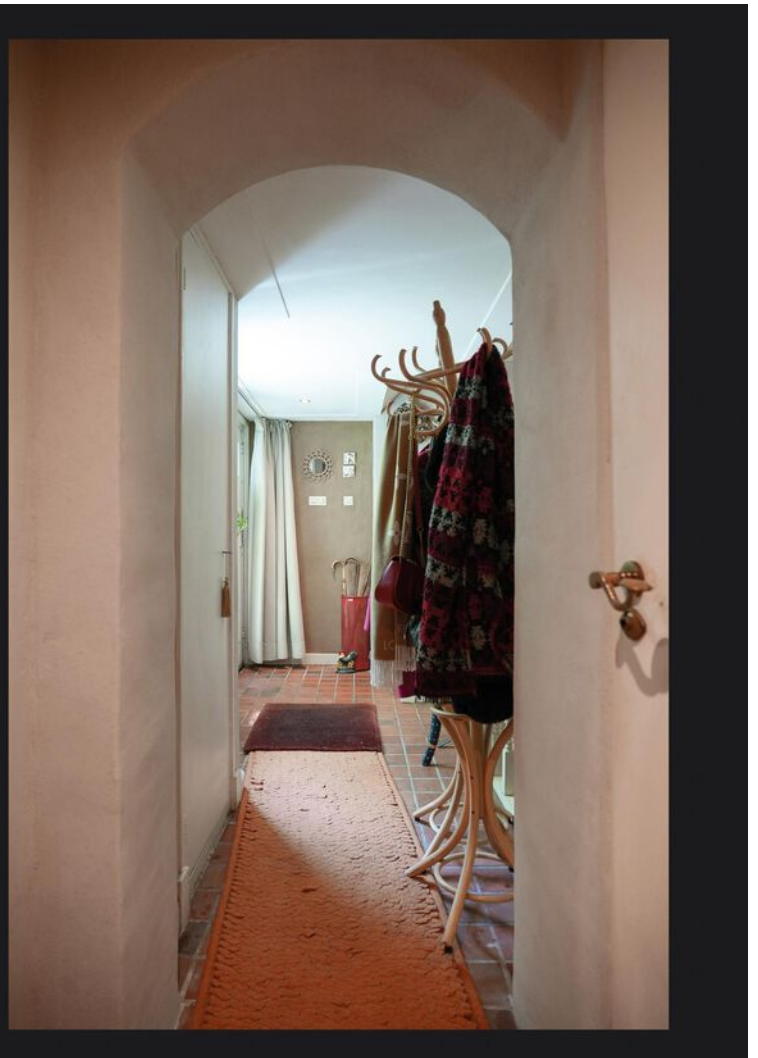
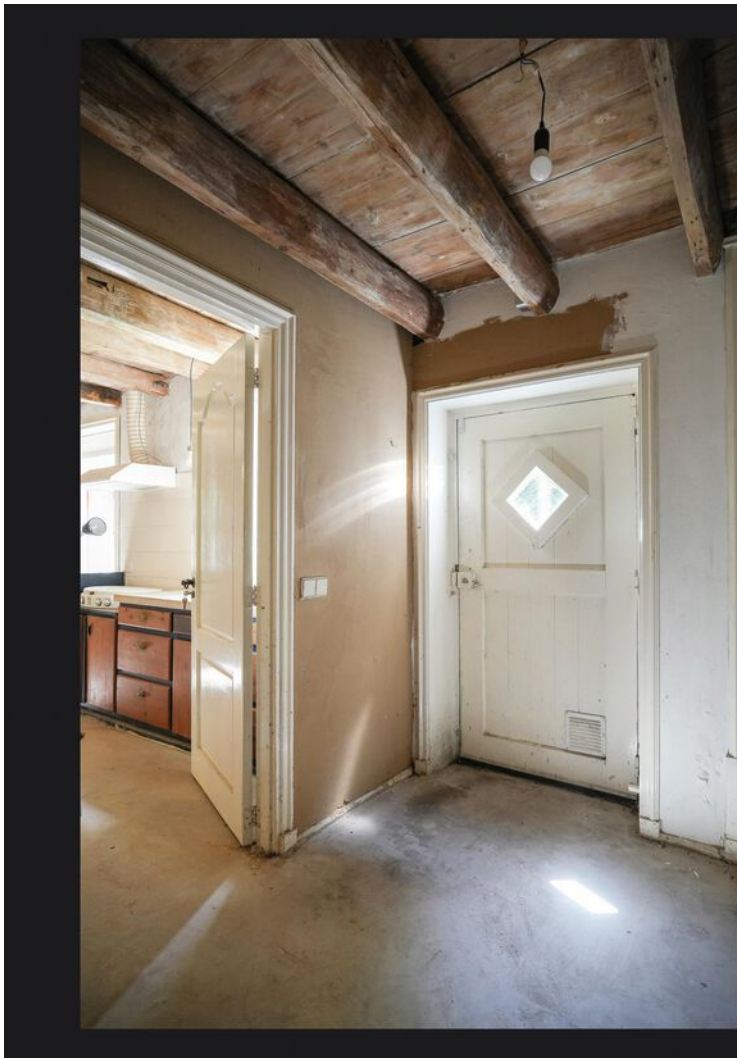


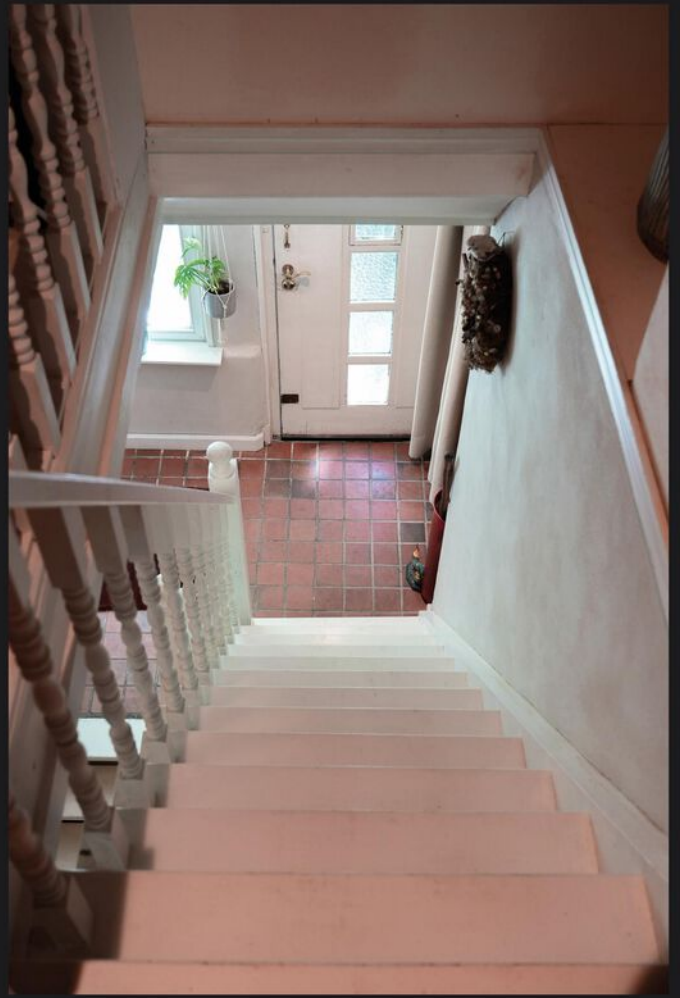




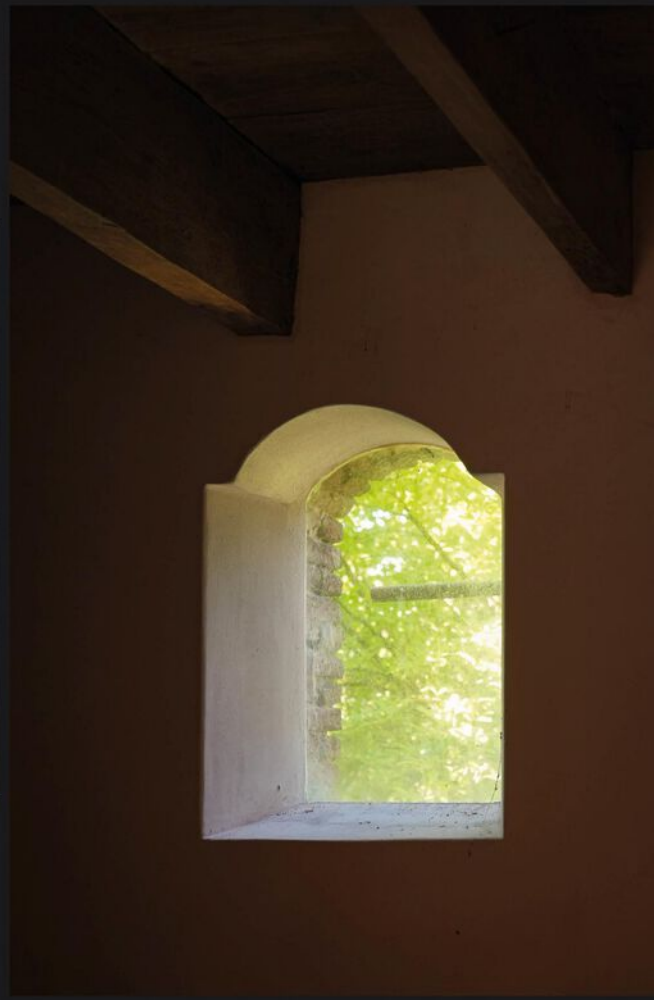
























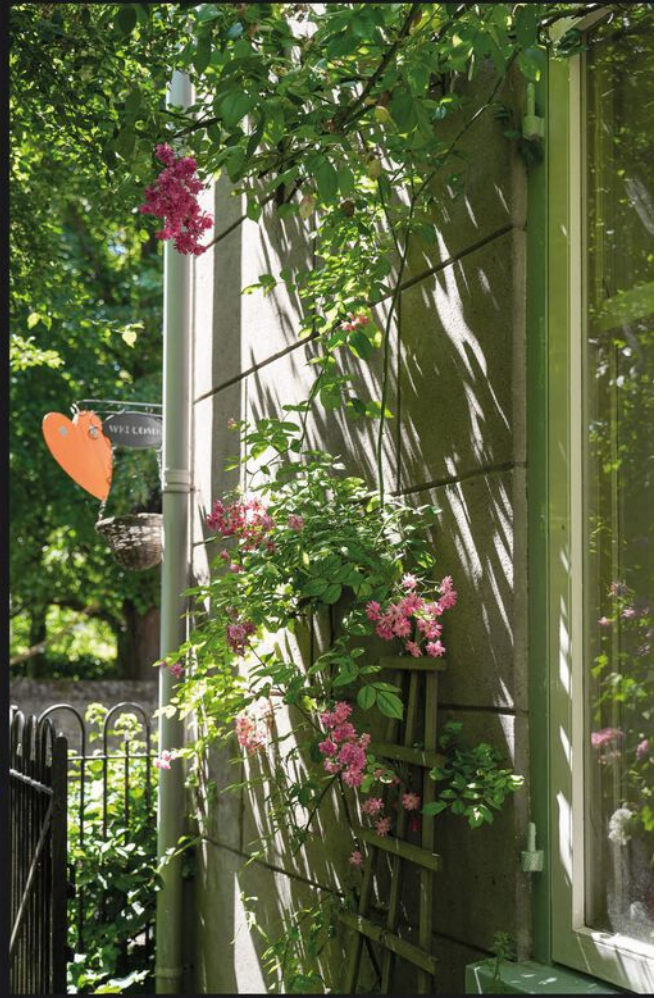




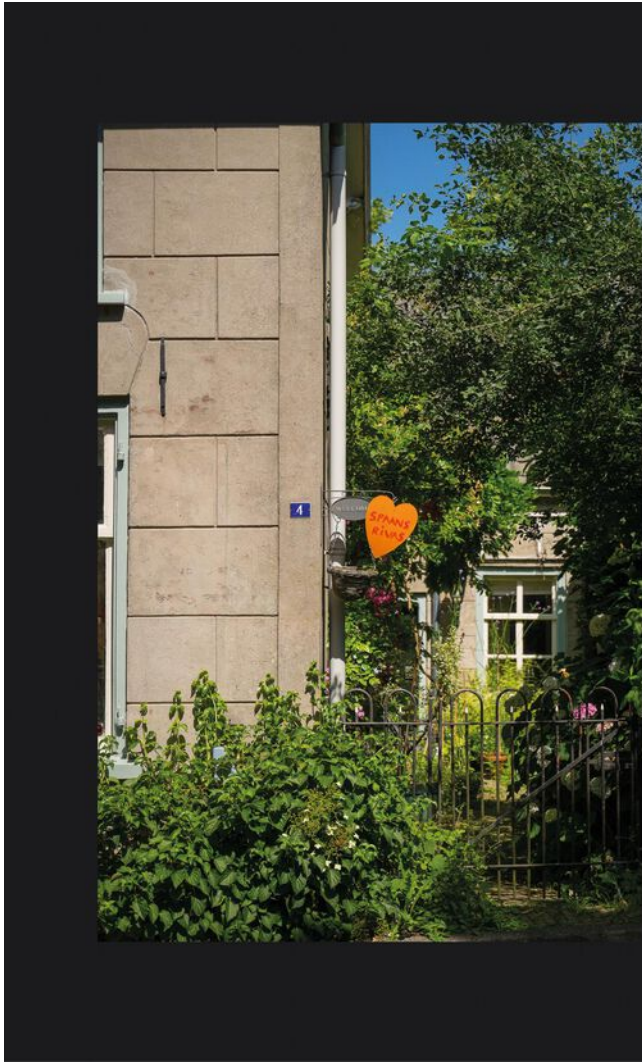




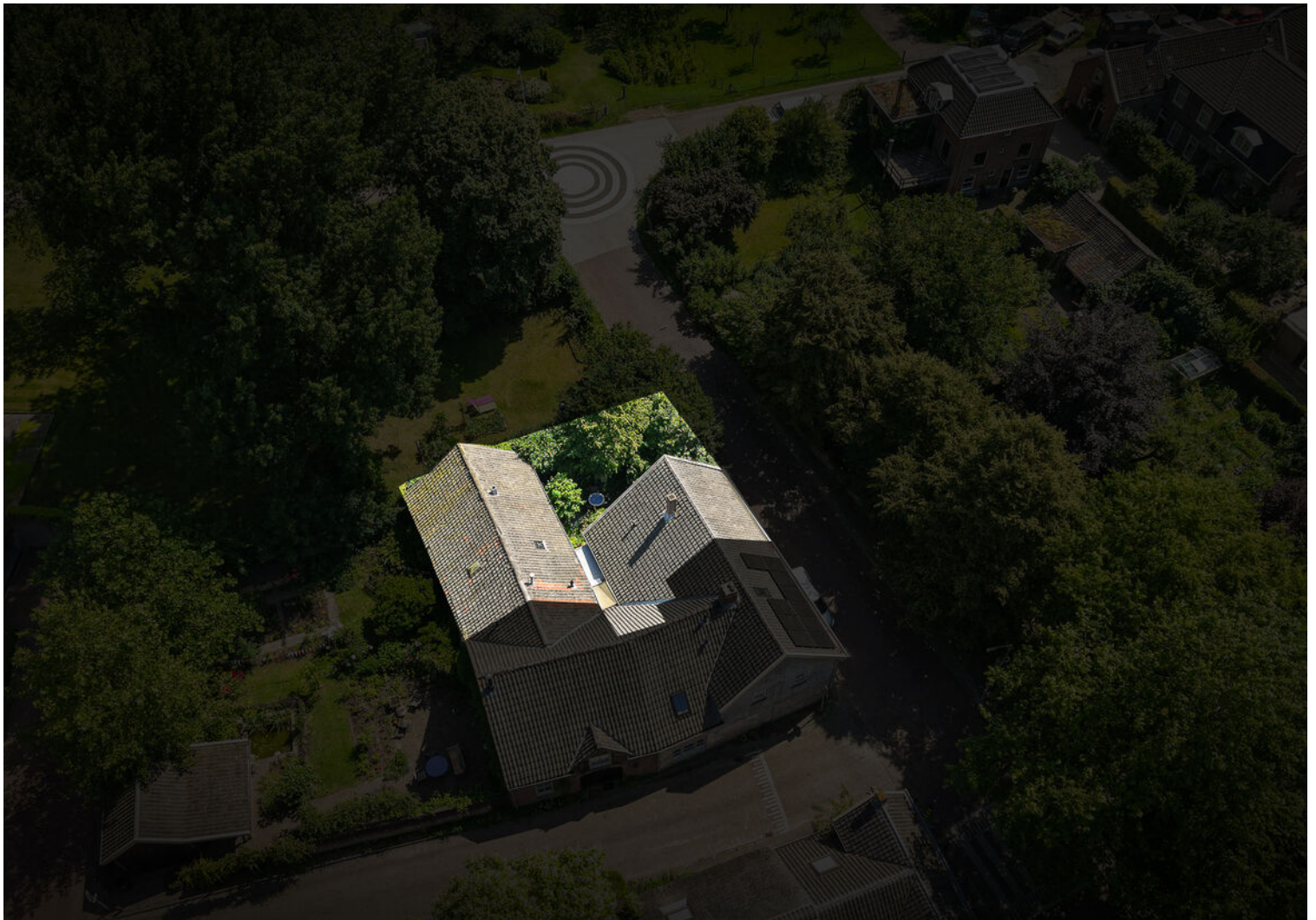














# Plattegrond



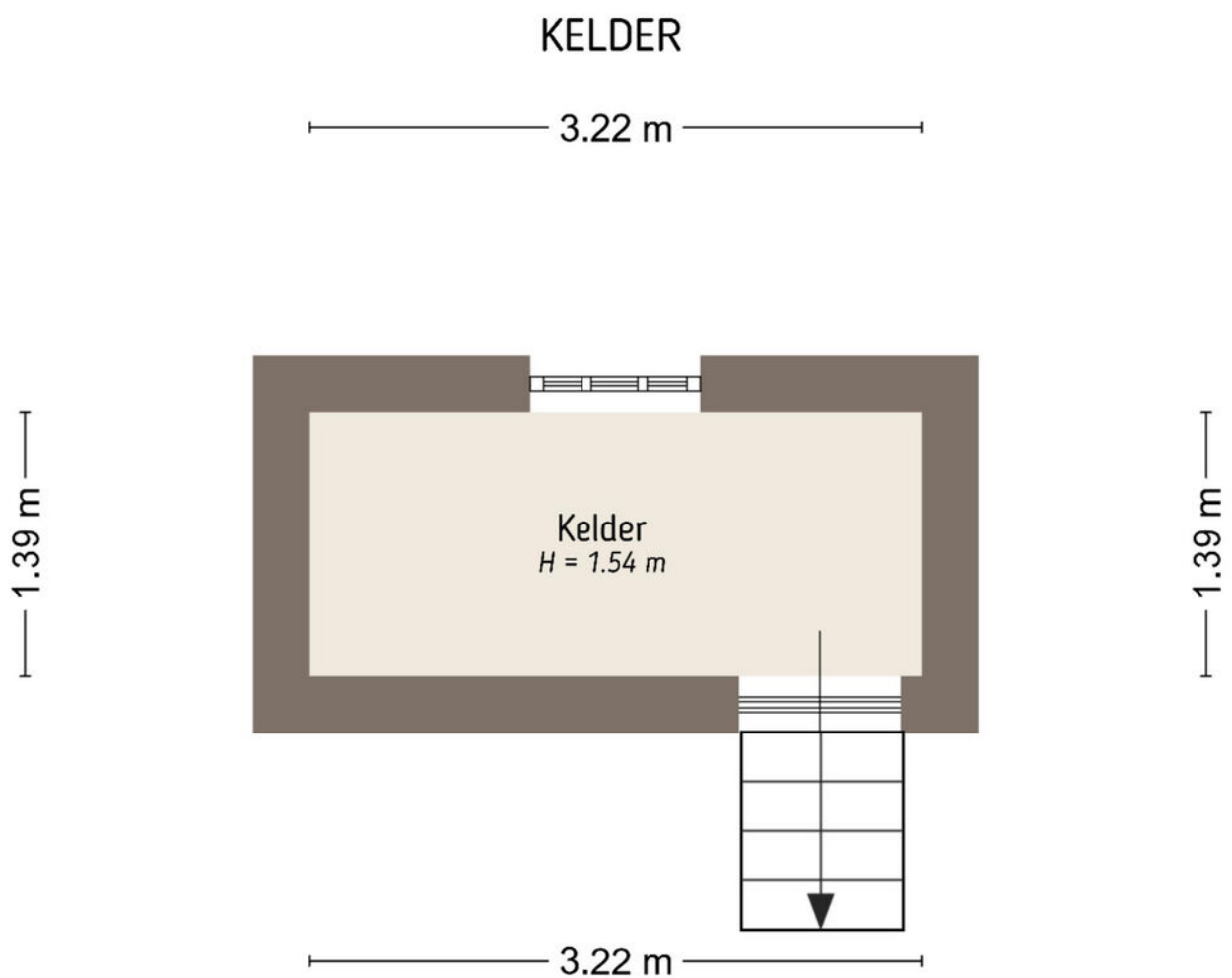
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © maltipo.nl

# Plattegrond



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



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

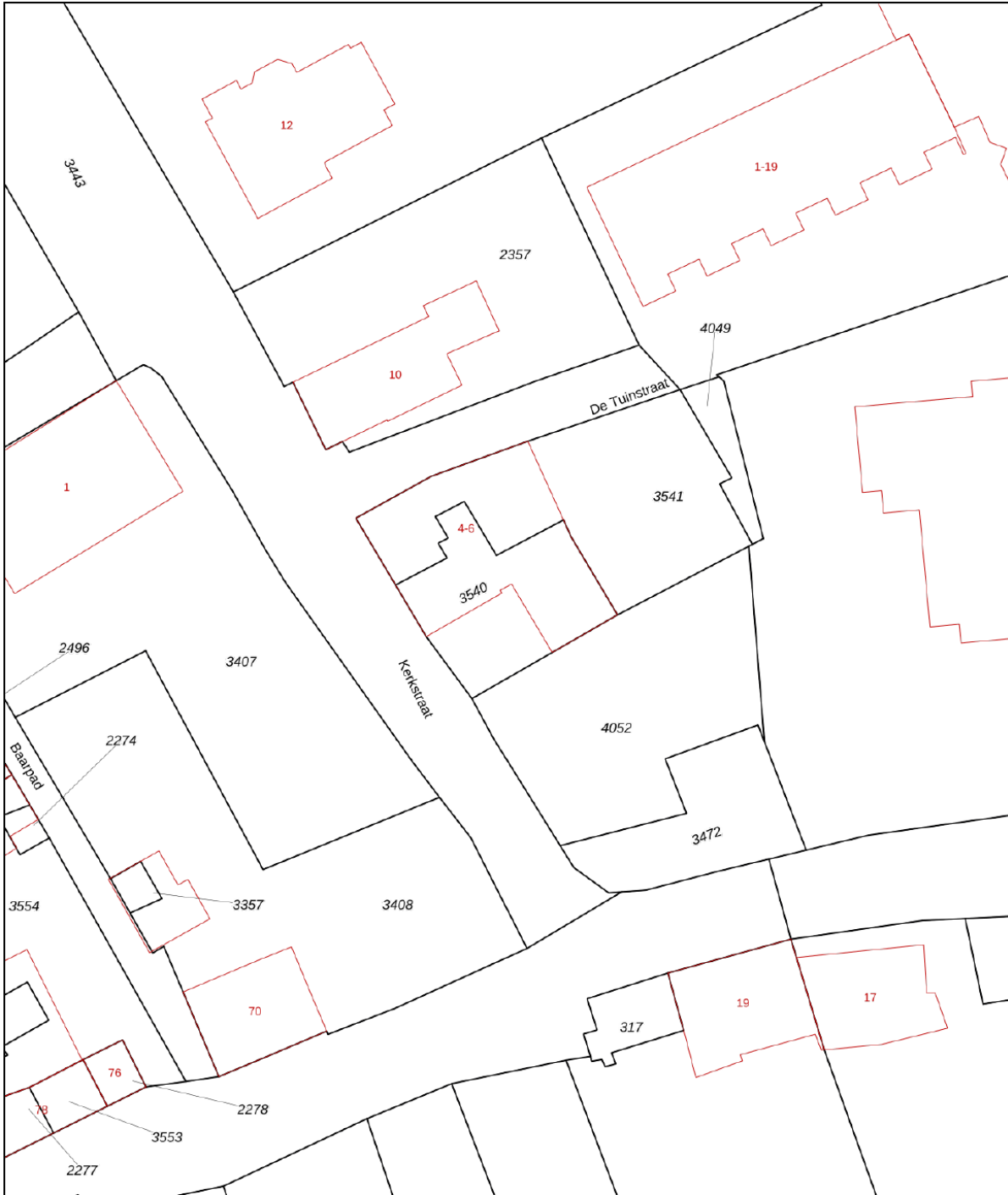








De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kaya van Kessel

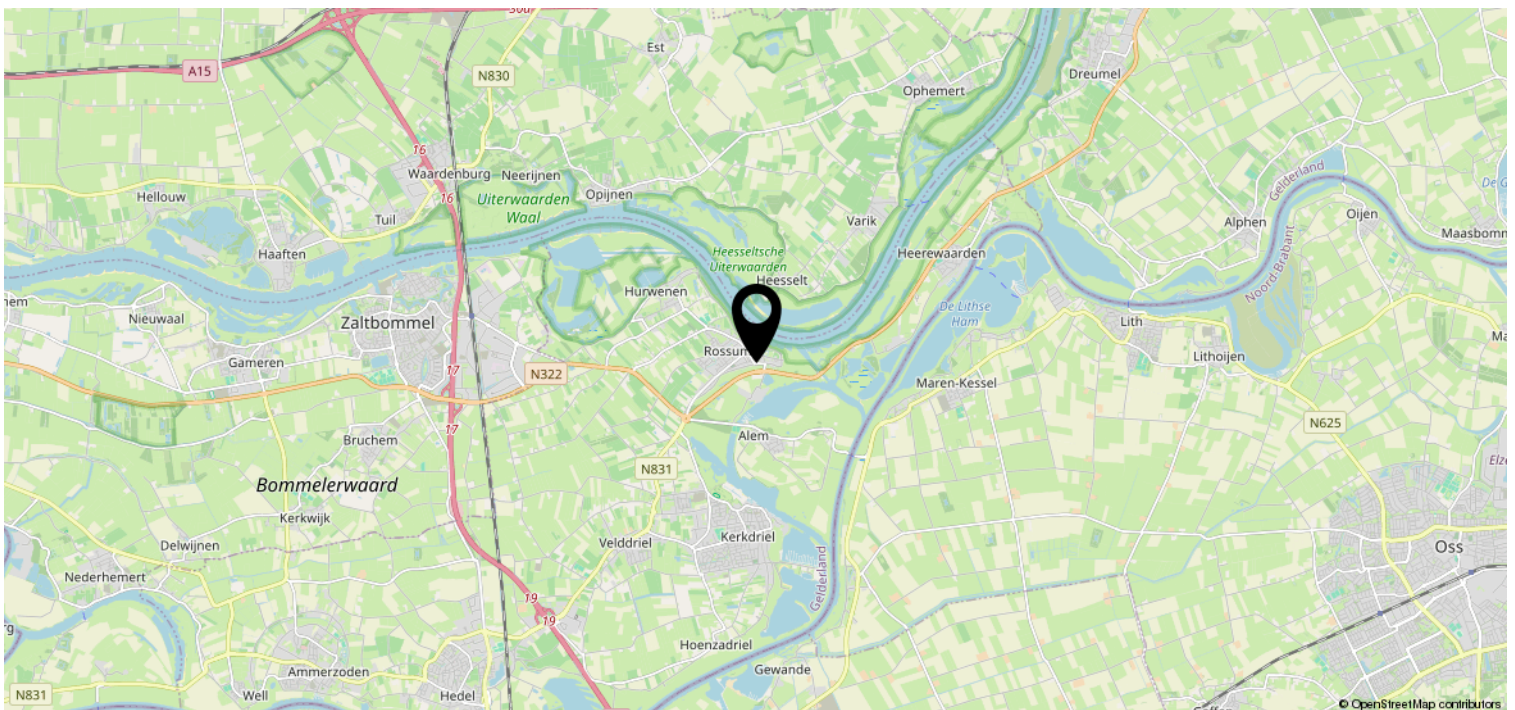


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rossum	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3540	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juni 2026  
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.

# Locatie op de kaart



# Interesse?

Neem contact op via mail, telefoon of stuur gewoon een whatsapp!  
Dan kijken we samen naar de mogelijkheden.



Jack van Kessel  
jack@vankessel.nl  
06 33 220 323



Kaya van Kessel  
kaya@vankessel.nl  
06 11 120 344