Rossum, C.H. van Maanenstraat 2

Soms komt er een woning voorbij waar alles simpelweg klopt. Deze uitstekend onderhouden 2/1 kapwoning is volledig gemoderniseerd, aan de achterzijde over de volledige breedte uitgebouwd en biedt verrassend veel leefruimte. Voeg daar een fijne garage, een brede eigen oprit, energielabel A, een relaxte overkapping, 12 zonnepanelen én een uitstekende afwerking aan toe en je hebt een woning die je zelden tegenkomt.

Hier hoef je alleen nog maar je meubels neer te zetten.

KIEVIT MAKELAARDIJ

Vraagprijs € 539.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

Objectgegevens

Adres:	C.H. van Maanenstraat 2, 5328 AL, Rossum
Kadastraal bekend:	Rossum, sectie F, nummer 148 en 501
Perceeloppervlakte:	307m²
Inhoud woonhuis:	442m³
Woonoppervlakte:	126m²
Externe bergruimte:	14m²
Bouwjaar:	1975

Bouwkundige staat

Afwerking en onderhoud:

- In maart/ april 2026 zijn de kunststof kozijnen/ ramen opnieuw gespoten;
- De combiketel heeft in september 2025 zijn jaarlijks onderhoud gekregen;
- Alle ramen en deuren zijn uitgevoerd in kunststof;
- De woning is geheel voorzien van rolluiken;
- Alle radiatoren zijn voorzien van een designombouw;
- Badkamer en toilet zijn vernieuwd in 2020;
- Keuken is vernieuwd in 2018; de kookplaat en afzuigkap zijn circa 5 jaar oud en de vaatwasmachine is in juli 2025 vernieuwd;
- De woning verkeert in een uitstekende staat van onderhoud, zowel aan de binnen- als buitenzijde.

Isolatie:

- Geheel voorzien van isolatieglas (HR++ uit 2003);
- Gevelisolatie (2024);
- Bodemisolatie;
- Dakisolatie.

Installaties:

- Nefit Trendline combiketel (bouwjaar 2015);
- De elektrische installatie beschikt over 8 groepen, 2 aardlekschakelaars, 1 krachtstroom groep en 1 groep voor de zonnepanelen;
- Slimme meter;
- Glasvezelaansluiting (komt binnen in de woonkamer);
- Vloerverwarming in badkamer;
- Copper en Hunter airconditioning op eerste verdieping;
- 12 zonnepanelen en omvormer (bouwjaar 2016). Opwek in 2025 was 2300kWh.

Energielabel:

De woning heeft energielabel A (geldig tot 14-04-2030).

Indeling van de woning

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin bereik je de overdekte entree, zodat je altijd droog binnenkomt.

De hal biedt toegang tot de trap naar de eerste verdieping, een praktische trapkast met meterkast en de moderne toiletruimte. Deze is in 2020 vernieuwd en voorzien van een wandcloset en hoekfonteintje.

KIEVIT MAKELAARDIJ

De royale doorzonwoonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en heeft hierdoor een woonoppervlakte van maar liefst 37m². Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte met uitzicht op de voortuin en straat. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een grote eettafel met uitzicht op de tuin. Voor beide raampartijen zijn dimbare inbouwspots aangebracht. De gehele begane grond is voorzien van een drempelloos gelegde tegelvloer met grote vloertegels.

De open keuken (circa 8m²) sluit naadloos aan op de woonkamer. De gezellige bar met granieten werkblad en ruimte voor vier barkrukken vormt de ideale verbinding tussen koken en wonen.

De moderne L-vormige keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat (2021), een AEG-afzuigkap (2021) met Hob2Hood-functie (Dit houdt in dat de kookplaat communiceert met de afzuigkap). Hierdoor schakelt de afzuigkap automatisch in en ook de verlichting gaat automatisch aan bij het aanzetten van de kookplaat), koelkast, combi-oven, vaatwasmachine (2025) en een Quooker.
Daarnaast is er volop kastruimte en zijn ook hier inbouwspots aanwezig.

KIEVIT MAKELAARDIJ

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier vind je de aansluitingen voor de wasapparatuur, extra bergruimte en een keukenblokje. Via de achterdeur met plissé hordeur stap je direct de tuin in.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Tevens vind je hier een vaste kast, airco-unit en de afsluitbare vaste trap naar de tweede verdieping.

De hoofdslaapkamer van circa 15m² ligt aan de achterzijde en beschikt over een royale schuifkastenwand, inbouwspots en een deur naar het platte dak van de aanbouw.

De tweede slaapkamer van circa 12m² ligt boven de bijkeuken en profiteert dankzij een Velux dakraam en zijraam van veel natuurlijk licht. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig.

Ook de derde slaapkamer aan de voorzijde is met circa 12m² verrassend ruim en voorzien van inbouwspots.

KIEVIT MAKELAARDIJ

De badkamer is in 2020 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne stijl met een wandcloset, een wastafelmeubel, verlichte spiegel en een inloopdouche voorzien van regendouche.

KIEVIT
MAKELAARDIJ

Tweede verdieping:

Via de afsluitbare vaste trap bereik je de tweede verdieping.

De voorzolder biedt ruimte voor een thuiswerkplek en beschikt over een groot Velux dakraam, praktische bergruimte en een afgetimmerde technische ruimte met de cv-installatie en de omvormer van de zonnepanelen.

Daarnaast bevindt zich hier een volwaardige vierde slaapkamer met inbouwspots en een groot dakraam dat zorgt voor een prettige lichtinval.

De 4e slaapkamer heeft een oppervlakte van 8m² (gemeten vanaf 1,5 meter hoogte).

Tuin, garage en overkapping:

Ook buiten is het uitstekend verzorgd.
De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met split, sierbeplanting en een verzorgde erfafscheiding.

De brede eigen oprit is een absolute meerwaarde. Hier parkeer je met gemak meerdere auto's naast elkaar, zonder elkaar te blokkeren. Via een afsluitbare kunststof poort bereik je de achtertuin.

De achtertuin van circa 71m² ligt op het noordoosten en is onderhoudsvriendelijk ingericht met grote terrastegels en enkele groene borders.

Achter in de tuin bevinden zich een fijne overkapping en een garage.

De garage (circa 14m²) beschikt over een elektrisch bedienbare sectionaaldeur met geïntegreerde loopdeur en is bereikbaar vanaf de Willem-Alexanderstraat. Verder is de garage voorzien van elektra, een betonvloer, kunststof kozijn en dakisolatie.

KIEVIT MAKELAARDIJ

KIEVIT MAKELAARDIJ

KIEVIT MAKELAARDIJ

KIEVIT MAKELAARDIJ

Locatie en bereikbaarheid

Gecorrigeerde reistijden (auto, normale verkeerssituatie):

- Utrecht: circa 35 minuten (47 km via A2)
- Amsterdam: circa 60 minuten (83 km via A2)
- ’s-Hertogenbosch: circa 15 minuten
- Nijmegen: circa 25–30 minuten

Via de nabijgelegen A2 (5 minuten) is Utrecht bereikbaar in circa 35 minuten en Amsterdam in nog geen 60 minuten - ideaal voor wie bewust kiest voor rust en ruimte zonder de grote stad los te laten.

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.

Meer informatie of een bezichtiging?

Kievit Makelaardij
Baronieweg 6e, 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 ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enige 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%, 8% 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.

KIEVIT MAKELAARDIJ

Lijst van zaken

NVM

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: C.H. van Maanenstraat 2, 5328 AL 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				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Donkere schuifkast slaapkamer	☐	☐	☐	☒
– Kledingkasten / bureau werkkamer	☐	☒	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
– Vloertegels	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

KIEVIT MAKELAARDIJ

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☒	☐	☐
– Schilderij ophangsysteem	☐	☒	☐	☐
– Zwarte hang kastjes eetgedeelte	☐	☒	☐	☐
– Houten plankjes boven de bank	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☒	☐	☐
– Amerikaanse koelkast (in bijkeuken)	☐	☒	☐	☐
– Barkrukken	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒

KIEVIT MAKELAARDIJ

Lijst van zaken

NVM

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Spiegel met lamp	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
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:				
– radiatorfolie beneden	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

KIEVIT MAKELAARDIJ

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Beplanting in potten	☐	☒	☐	☐
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)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐

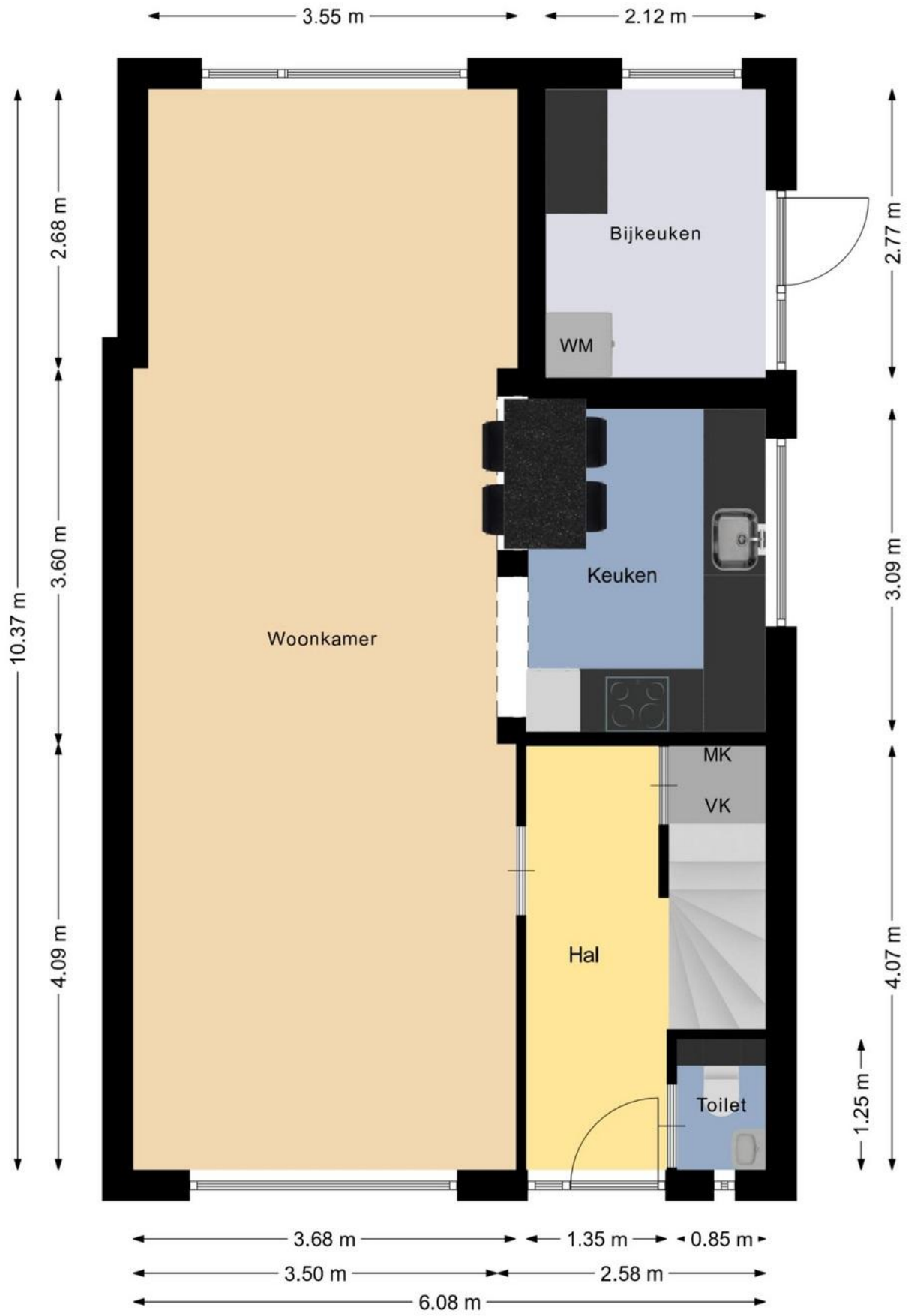
Bijlage(n) over te nemen contracten:

– RING voordeur bel gaat mee, maar wordt een andere bel voor in de plaats terug gehangen.

–

KIEVIT MAKELAARDIJ

Plattegrond begane grond

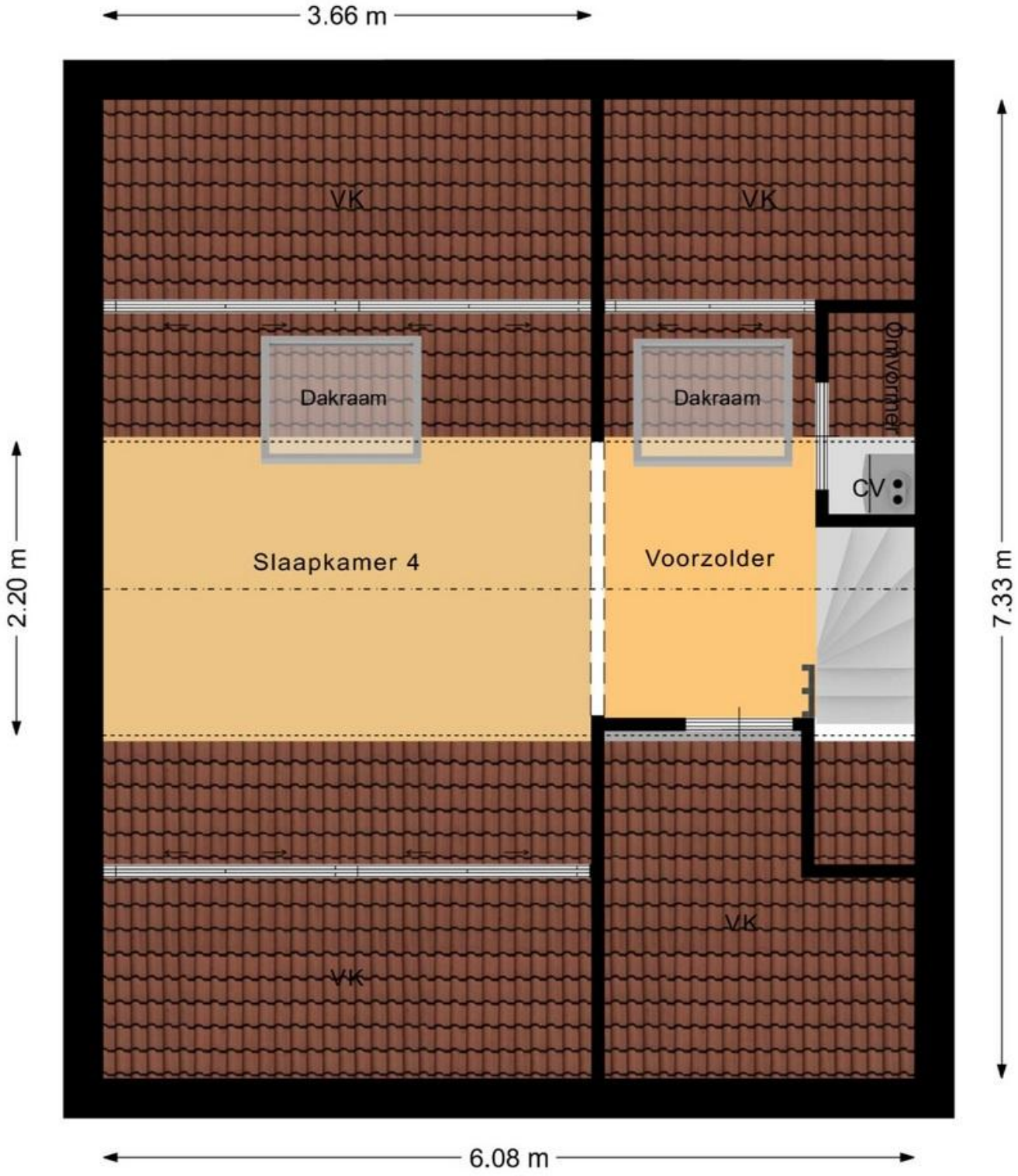


KIEVIT MAKELAARDIJ

Plattegrond eerste verdieping

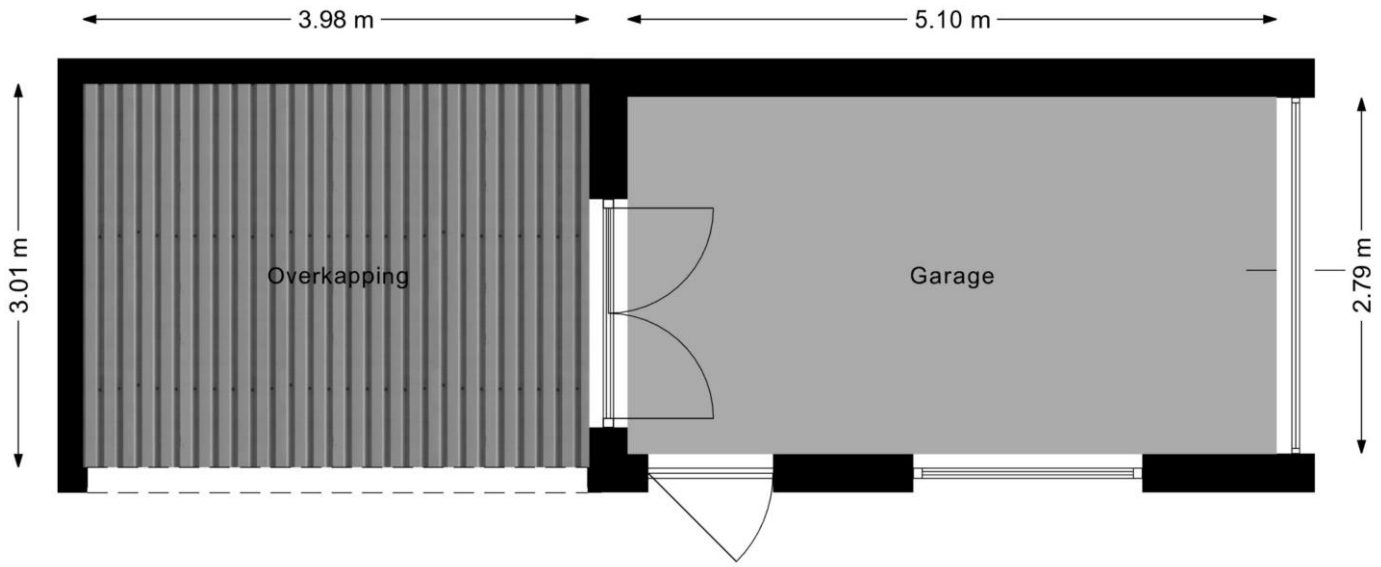
KIEVIT MAKELAARDIJ

Plattegrond tweede verdieping



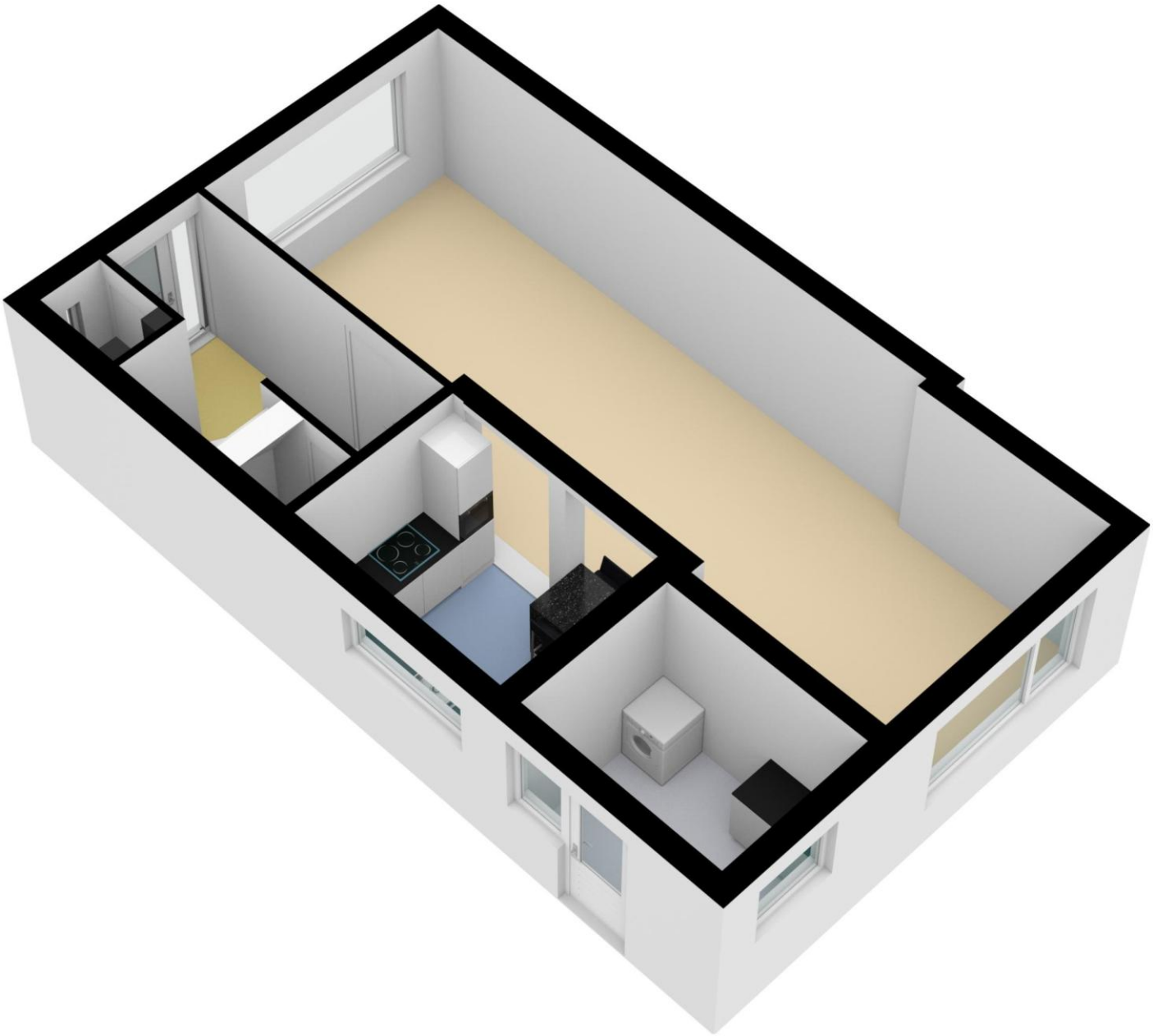
KIEVIT MAKELAARDIJ

Plattegrond garage/overkapping



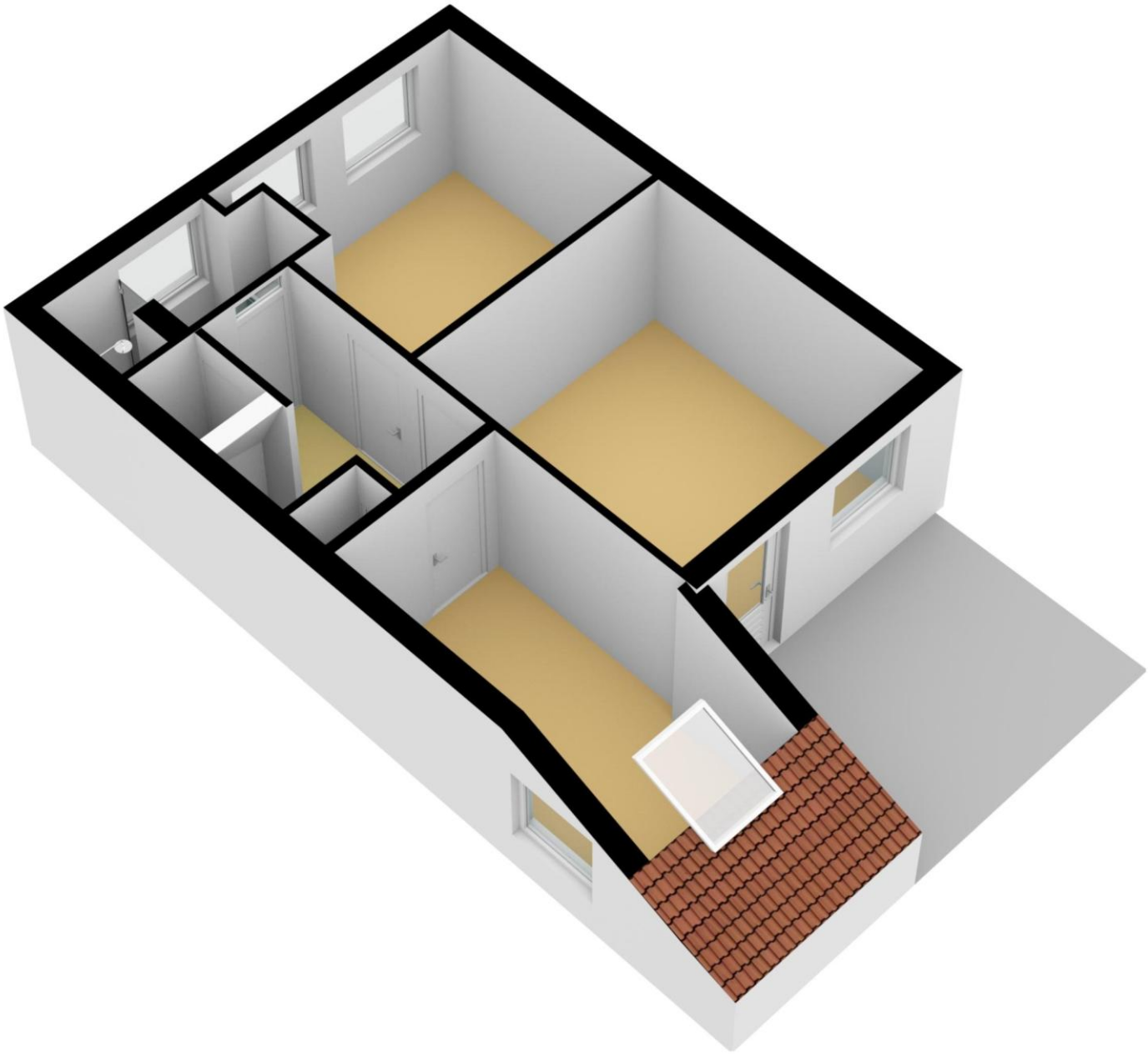
KIEVIT MAKELAARDIJ

Plattegrond begane grond 3D



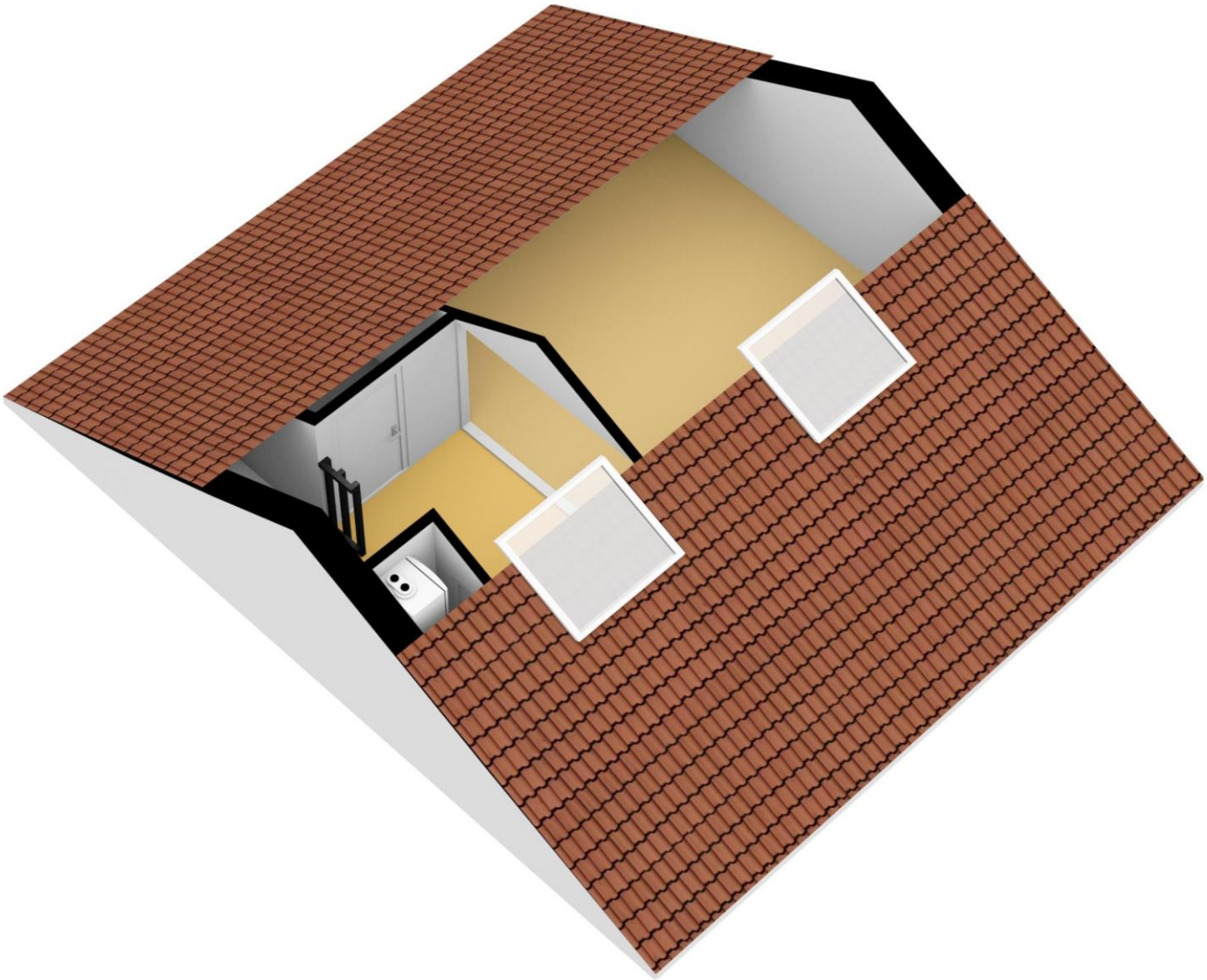
KIEVIT MAKELAARDIJ

Plattegrond eerste verdieping 3D



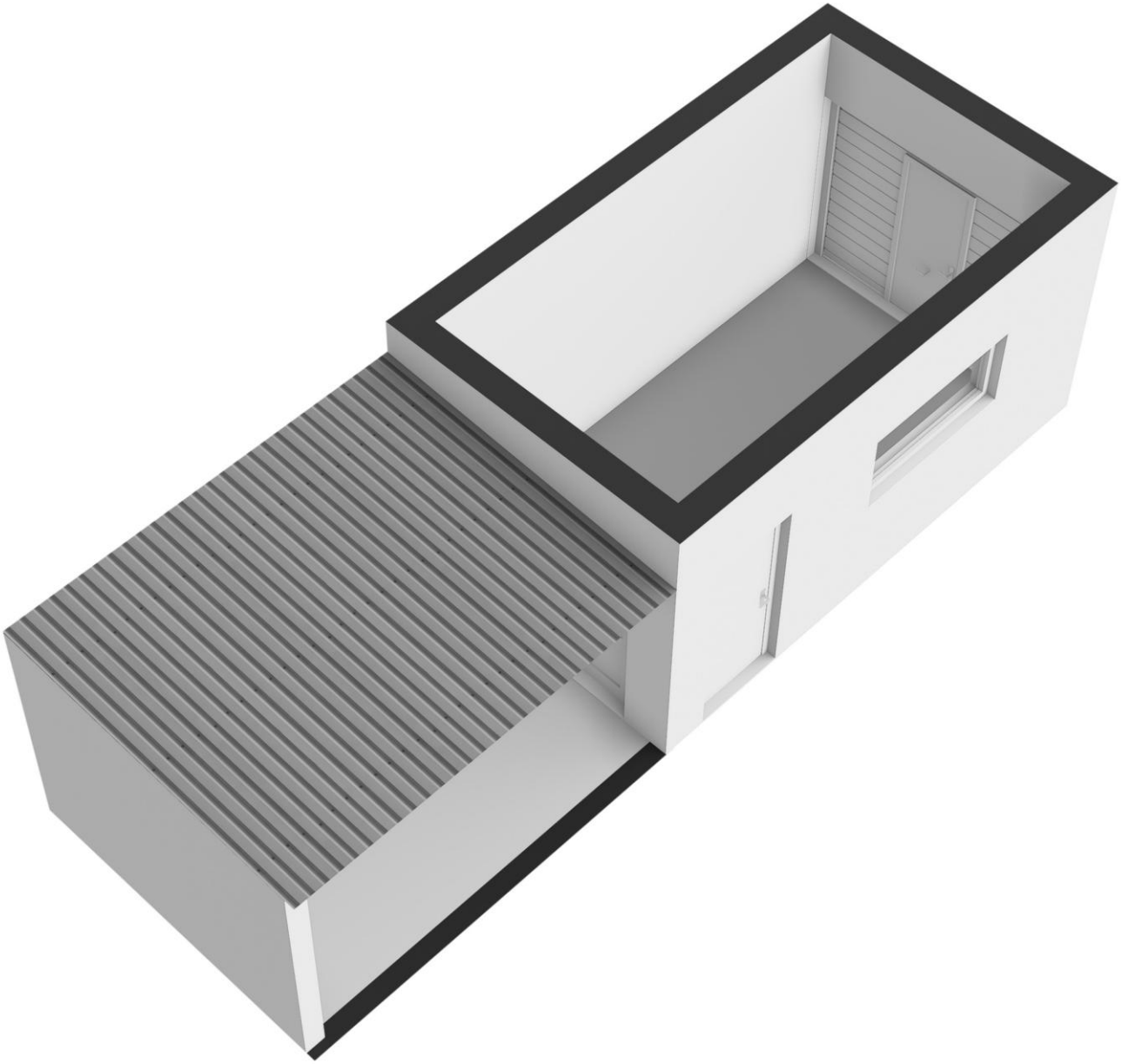
KIEVIT MAKELAARDIJ

Plattegrond tweede verdieping 3D



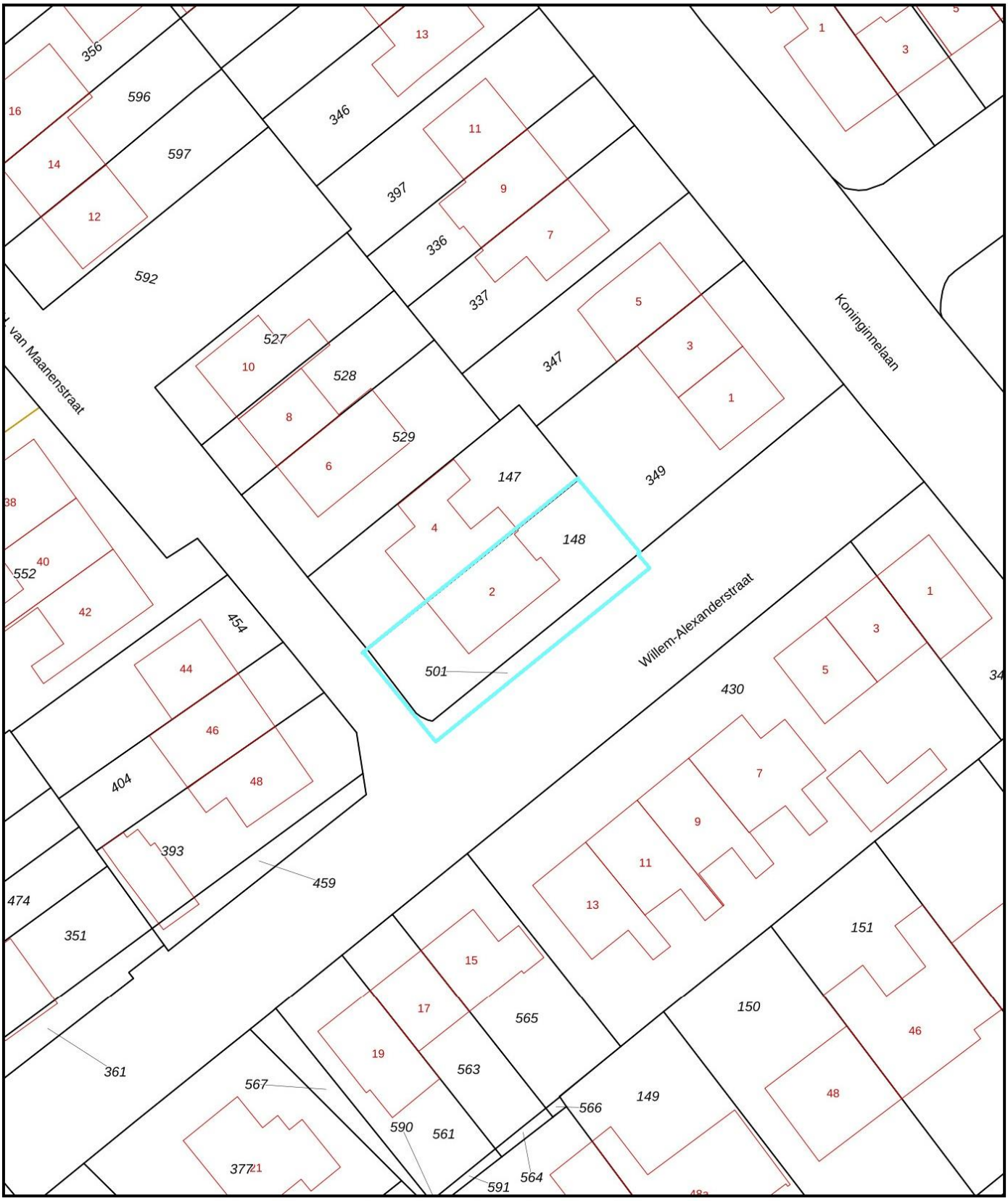
KIEVIT MAKELAARDIJ

Plattegrond garage/overkapping 3D



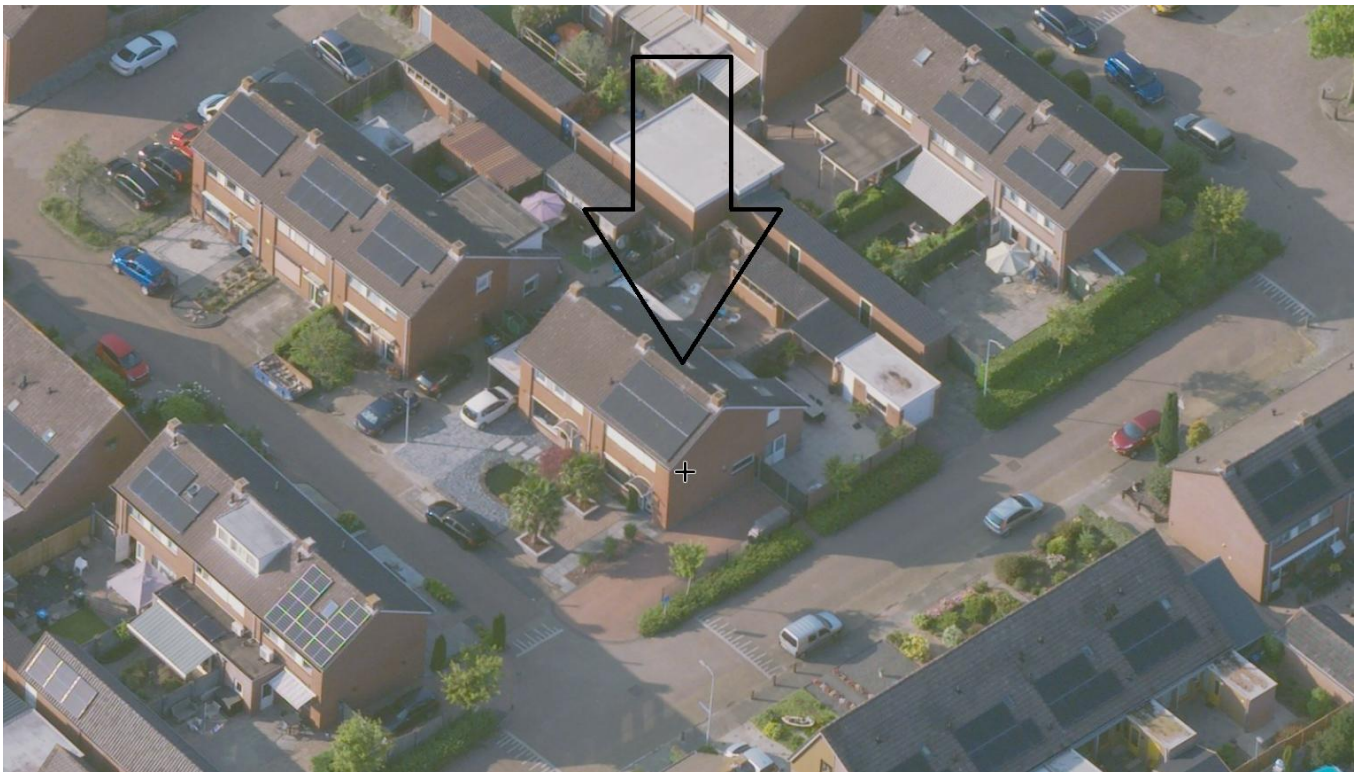
KIEVIT MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart



KIEVIT MAKELAARDIJ

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.