



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Burgemeester van
Randwijckstraat 42 Rossum**

Vraagprijs € 599.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
154 m²

INHOUD:
588 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
422 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
5



BOUWVORM	bestaande bouw
TYPE WONING	2-onder-1-kapwoning
ENERGIELABEL	C
BOUWJAAR	1976
WARM WATER	c.v.-ketel

LIGGING	in woonwijk, beschutte ligging
TUIN	140 m ²
BERGING	aangebouwd steen
VERWARMING	hete lucht verwarming
ISOLATIE	muurisolatie, dubbel glas

OMSCHRIJVING

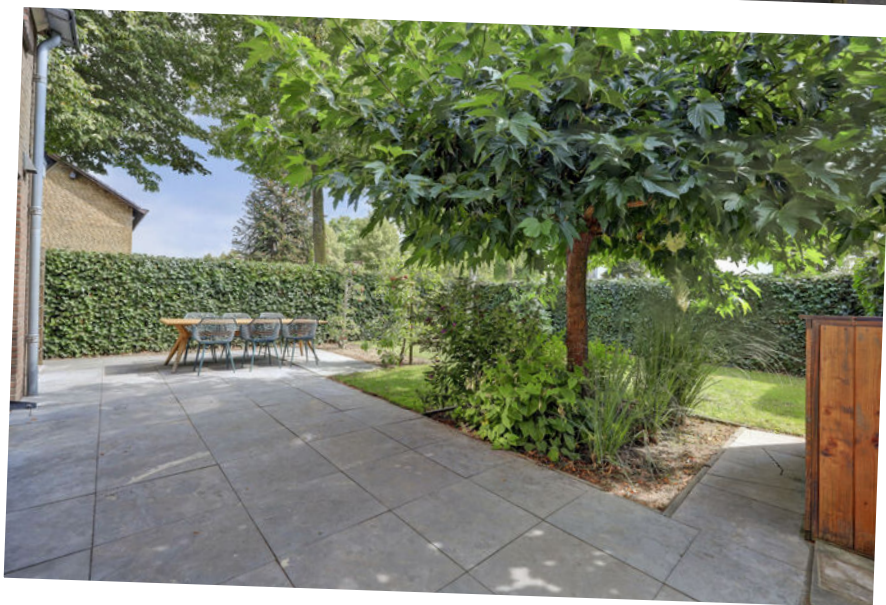
Ruime twee-onder-één-kapwoning met circa 154 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, werkkamer, moderne keuken, grote tuinkamer en meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein

Deze verrassend ruime twee-onder-één-kapwoning uit 1976 staat op een perceel van 422 m² en biedt alle ruimte voor een gezin, thuiswerkers en liefhebbers van het buitenleven. Met circa 154 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een afzonderlijke werkkamer, moderne open keuken en veel praktische bergruimte is het hier comfortabel wonen.

Ook buiten is er veel te ontdekken. De woning beschikt over meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein, verschillende terrassen en een ruime voor- en achtertuin. Achterin staat een bijzonder riante tuinkamer met houtkachel: een heerlijke extra verblijfsruimte met tal van gebruiksmogelijkheden.

De woning is voorzien van 14 zonnepanelen in eigendom, dubbele beglazing en muurisolatie. Het dak en de vloer zijn gedeeltelijk geïsoleerd. De verwarming vindt plaats door middel van heteluchtverwarming. De woning beschikt over energielabel C.



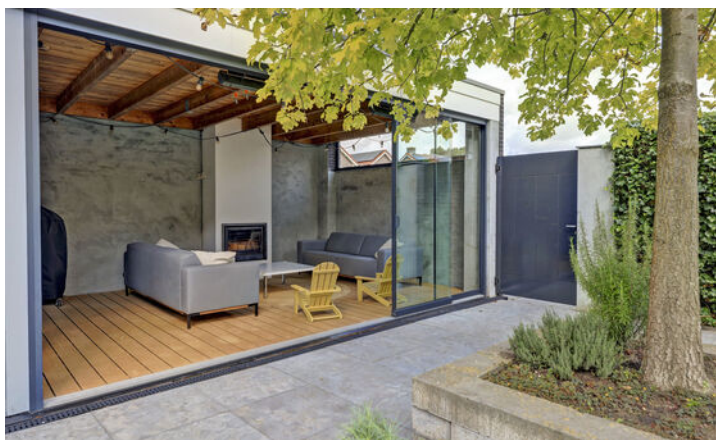


De voor- en achtertuin bieden veel privacy en zijn aangelegd met bestrating, gazon en groene borders. Direct voor en achter de woning ligt een ruim terras en ook elders in de tuin zijn verschillende fijne zitplekken aanwezig of te creëren.

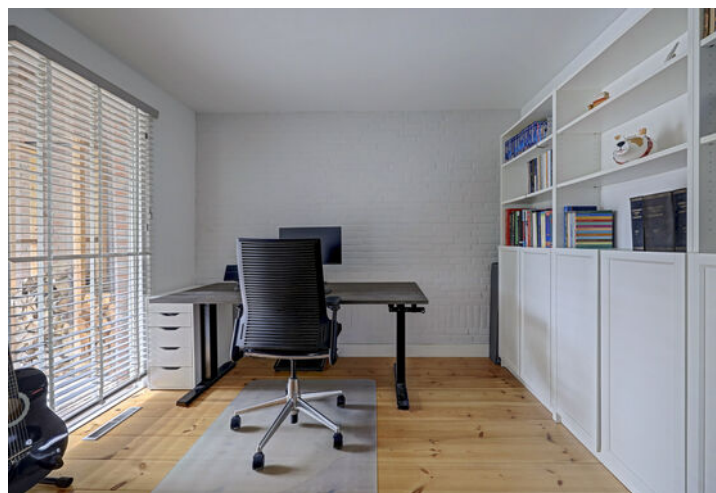
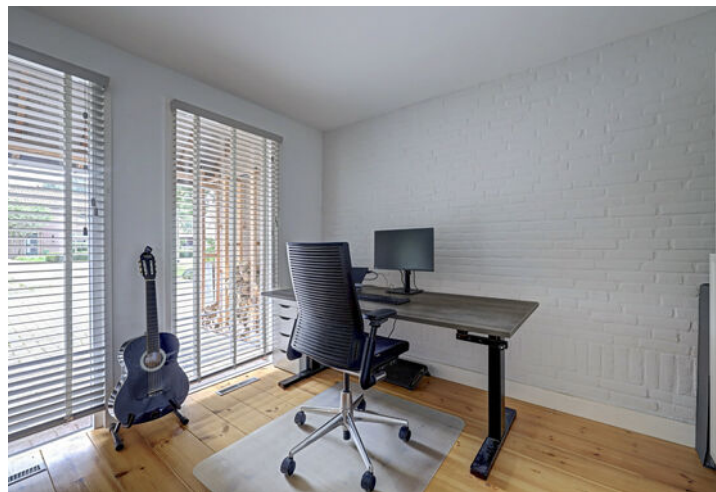
Een echte verrassing is de grote tuinkamer achterin de tuin. Deze is voorzien van vloerverwarming en beschikt over brede glazen

puien en een sfeervolle houtkachel. Een heerlijke plek die uitstekend geschikt is als lounge- of hobbyruimte, thuiswerkplek of voor gezellige bijeenkomsten.

De totale externe bergruimte bedraagt circa 46 m² en is verdeeld over twee verblijfsruimten en een afzonderlijke berging.



Via de entree bereik je de hal met garderobe, meterkast en toiletruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een afzonderlijke werkkamer, uitstekend geschikt als thuiswerkplek, praktijkruimte, speelkamer of eventueel als extra slaapkamer.





De ruime woonkamer vormt het sfeervolle hart van de woning. De open indeling, grote raampartijen en deur naar de achtertuin zorgen voor veel daglicht en een prettige verbinding met buiten. De centraal geplaatste haard en houten vloer geven de ruimte een warme uitstraling. Boven de fraaie vide is airconditioning geplaatst, op een gunstige positie om zowel de begane grond als de verdieping te koelen of te verwarmen.





Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken met vloerverwarming. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van veel kastruimte, een ruim werkblad, diverse inbouwapparatuur en een kookgedeelte met zitplaatsen.

Er is voldoende plaats voor een grote eettafel. Vanuit het eetgedeelte geeft een deur toegang tot het zonnige en beschut gelegen terras aan de voorzijde.



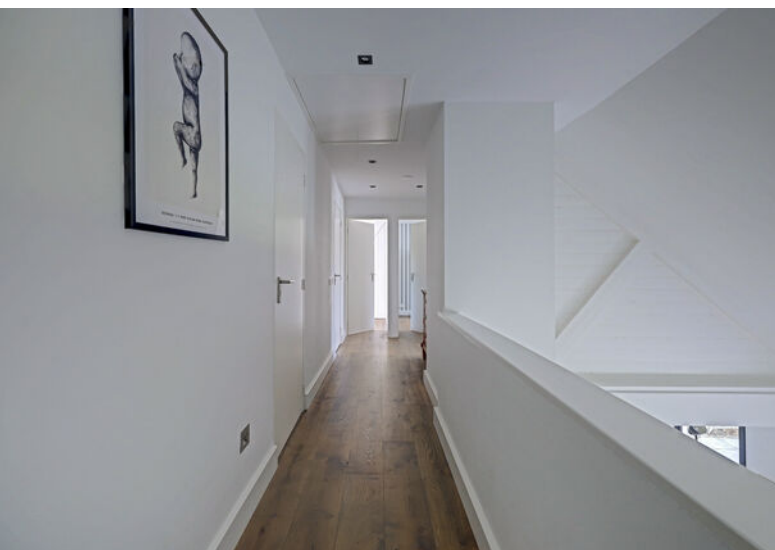


Vanuit de woonkamer is de praktische bijkeuken bereikbaar, voorzien van een extra keukenblok met spoelbak en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Aansluitend bevindt zich een berging. Aan de andere zijde van de woning is nog een tweede berging aanwezig, buitenom bereikbaar vanuit de tuin.



1E VERDIEPING

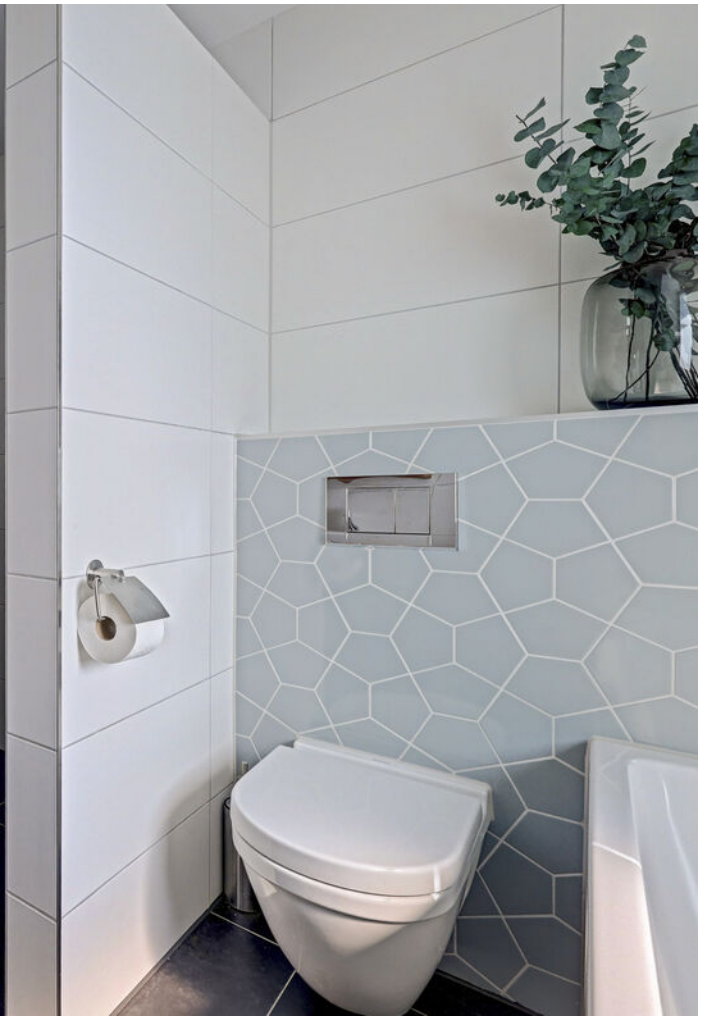




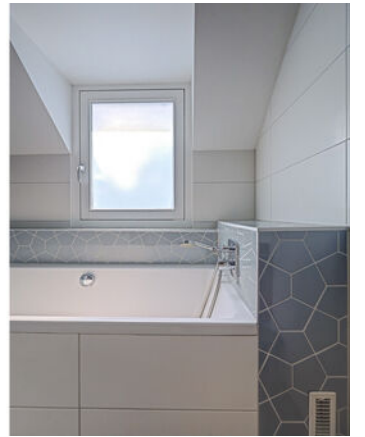
De overloop geeft toegang tot maar liefst vier slaapkamers van verschillende afmetingen. Hierdoor zijn de kamers flexibel te gebruiken als hoofd-, kind-, logeer- of werkkamer. Via één van de slaapkamers is met een kleine vaste trap met trapkast een zolder met dakraam bereikbaar, bijvoorbeeld te gebruiken als speel- of logeerplek.

De compleet ingerichte badkamer is voorzien van vloerverwarming, een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en toilet. De combinatie van lichte wandtegels, een donkere vloer en sfeervolle accenten zorgt voor een verzorgde uitstraling. Vanaf de overloop is via een vlizotrap bovendien een praktische bergverlating bereikbaar.





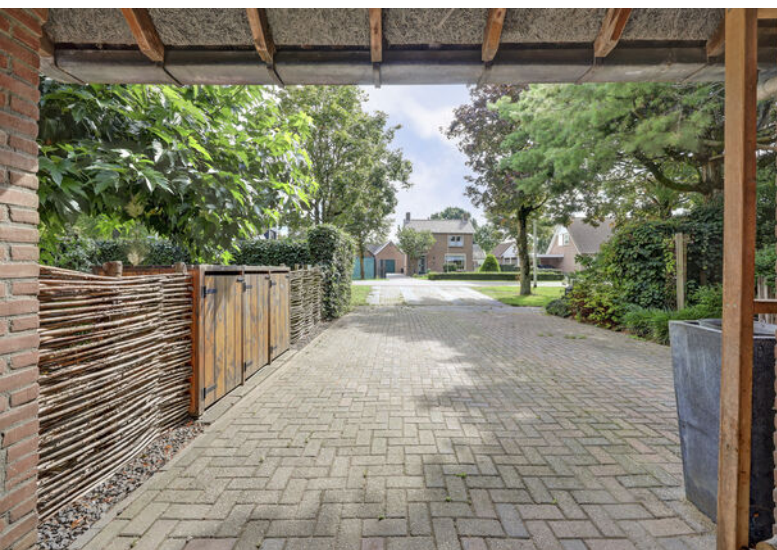
'De badkamer'



A modern bathroom interior featuring a white bathtub with a silver faucet, a skylight window above the tub, and a wooden vanity with a silver handle. The floor is covered in large, dark grey tiles. A blue semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

*'Compleet voor een
ontspannen start
van de dag!'*

PERCEEL



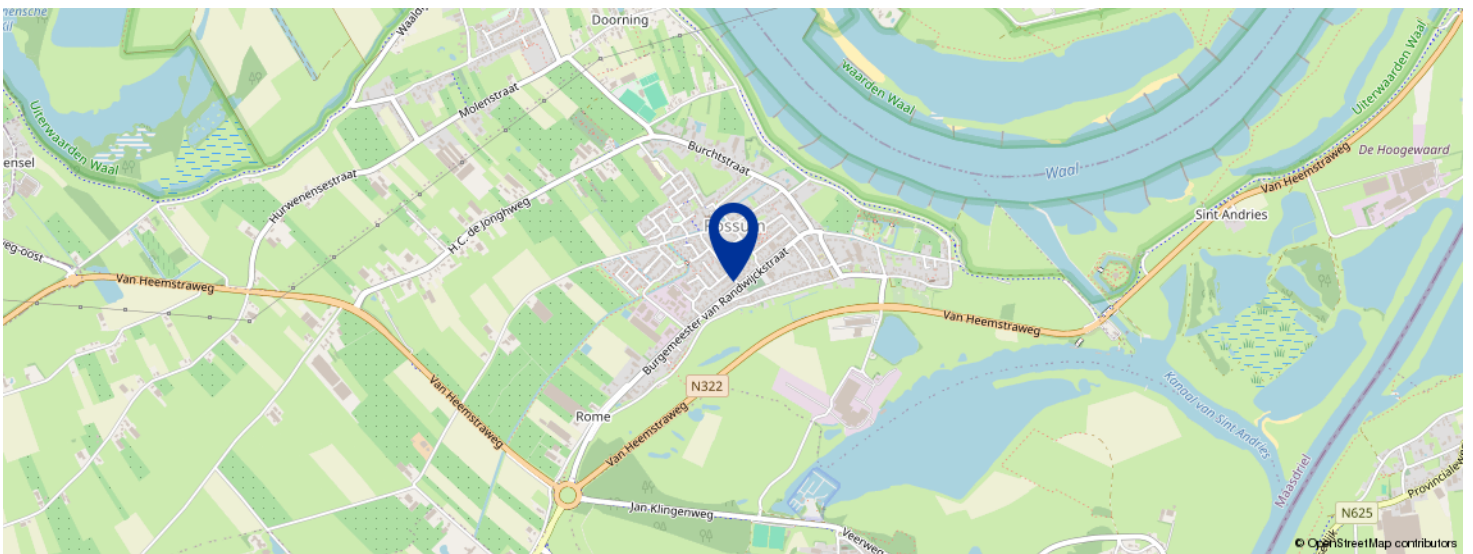
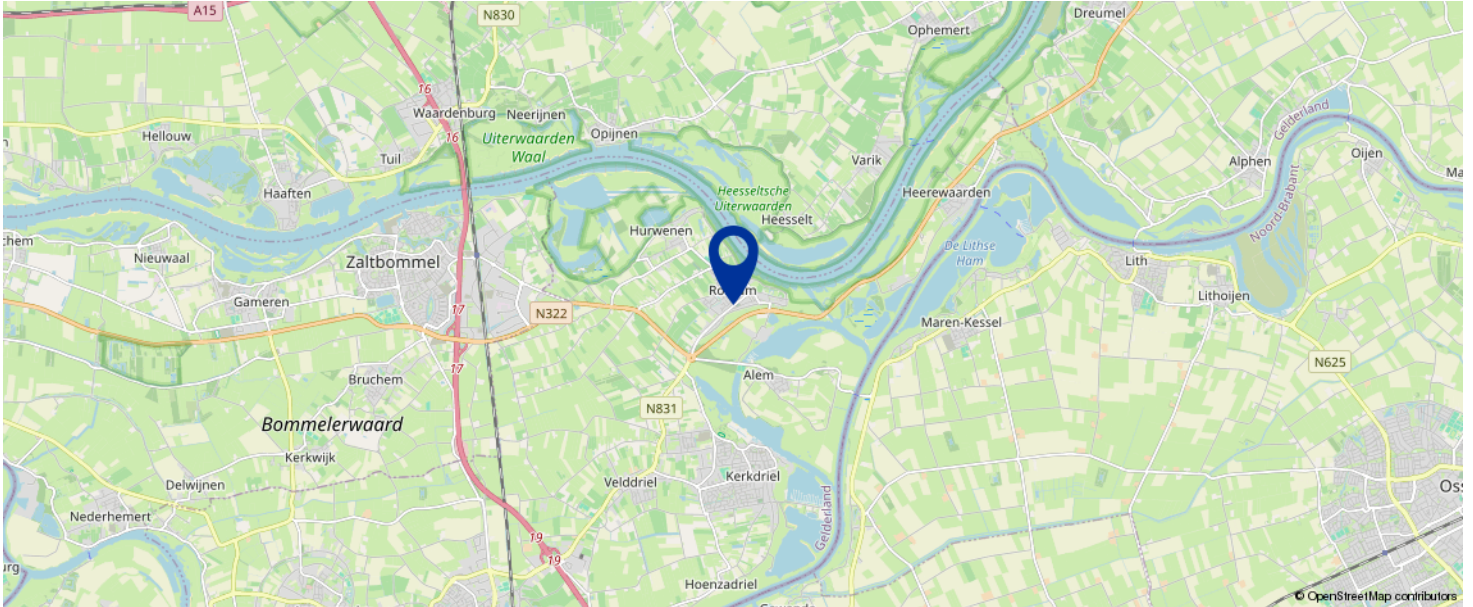




De woning ligt in Rossum, een aantrekkelijk dorp in de Bommelerwaard met dagelijkse voorzieningen, basisscholen, sportverenigingen en een actief dorpsleven. De nabijheid van de Maas, de Waal en het rivierenlandschap biedt volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen. Zaltbommel, 's-Hertogenbosch en de uitvalswegen A2 en A15 zijn goed bereikbaar.

Kortom: een ruime en veelzijdige twee-onder-één-kapwoning met vier slaapkamers, een werkkamer, moderne keuken, diepe tuin en een bijzonder grote tuinkamer. Een woning met verrassend veel mogelijkheden die absoluut een bezichtiging waard is!

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?

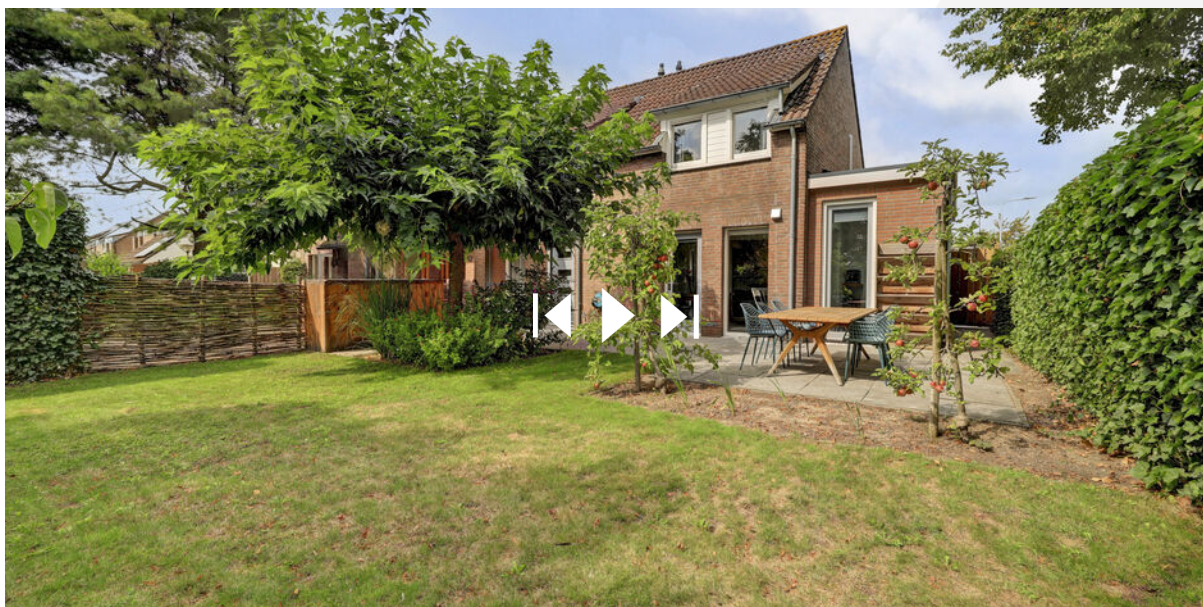


BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



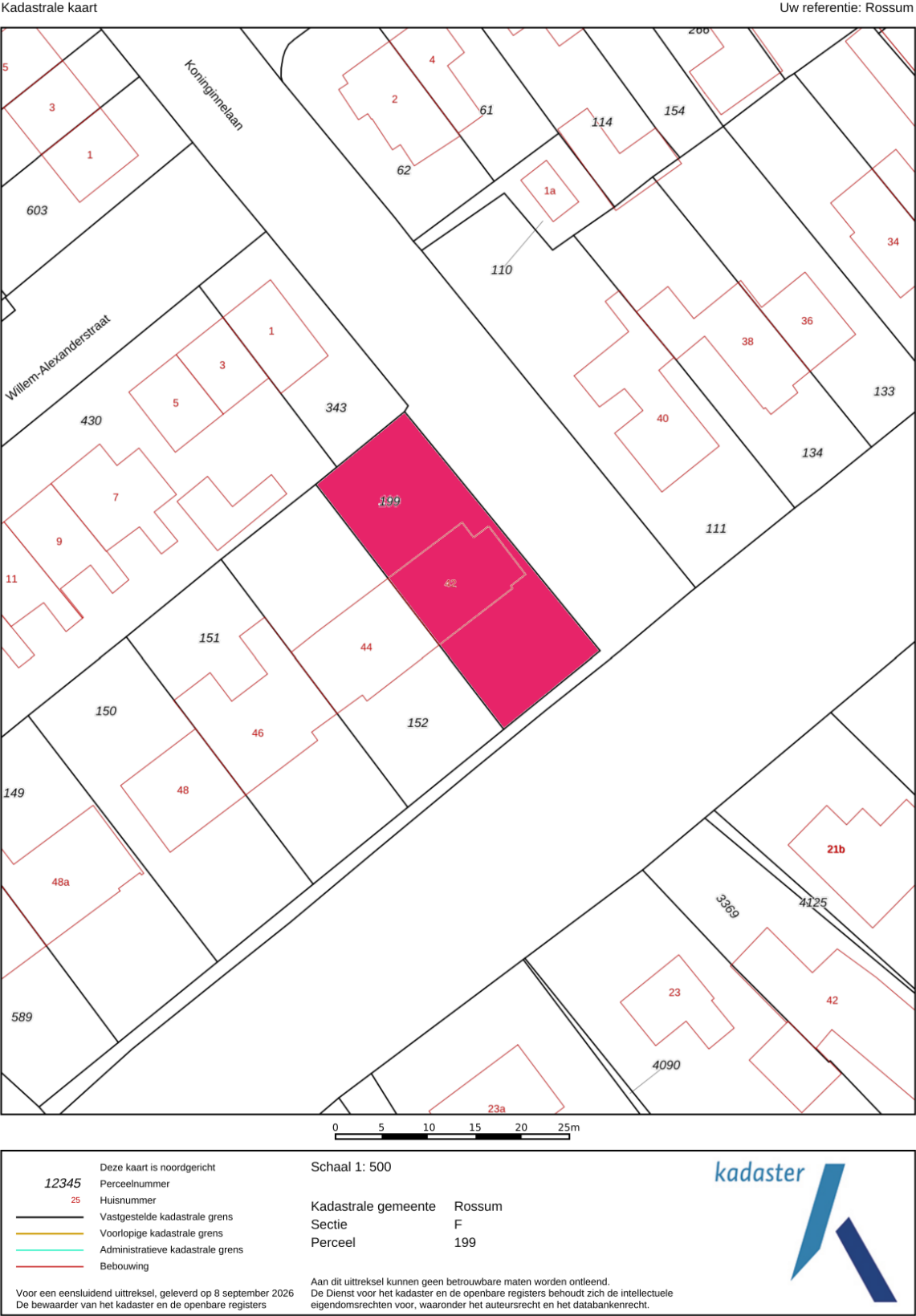
Burgemeester van Randwijckstraat 42, Rossum



*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!*



KADASTRALE KAART

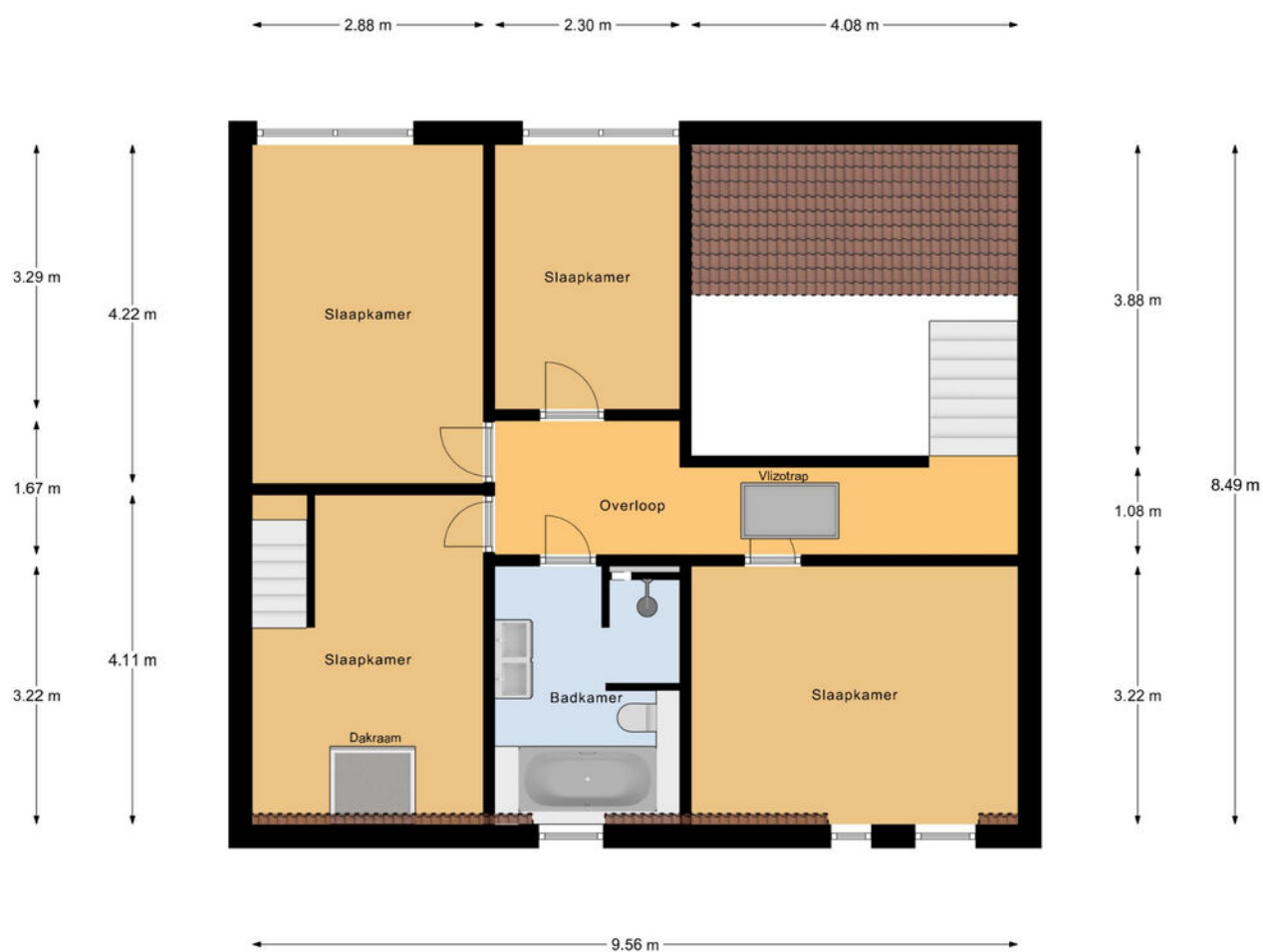


PLATTEGROND



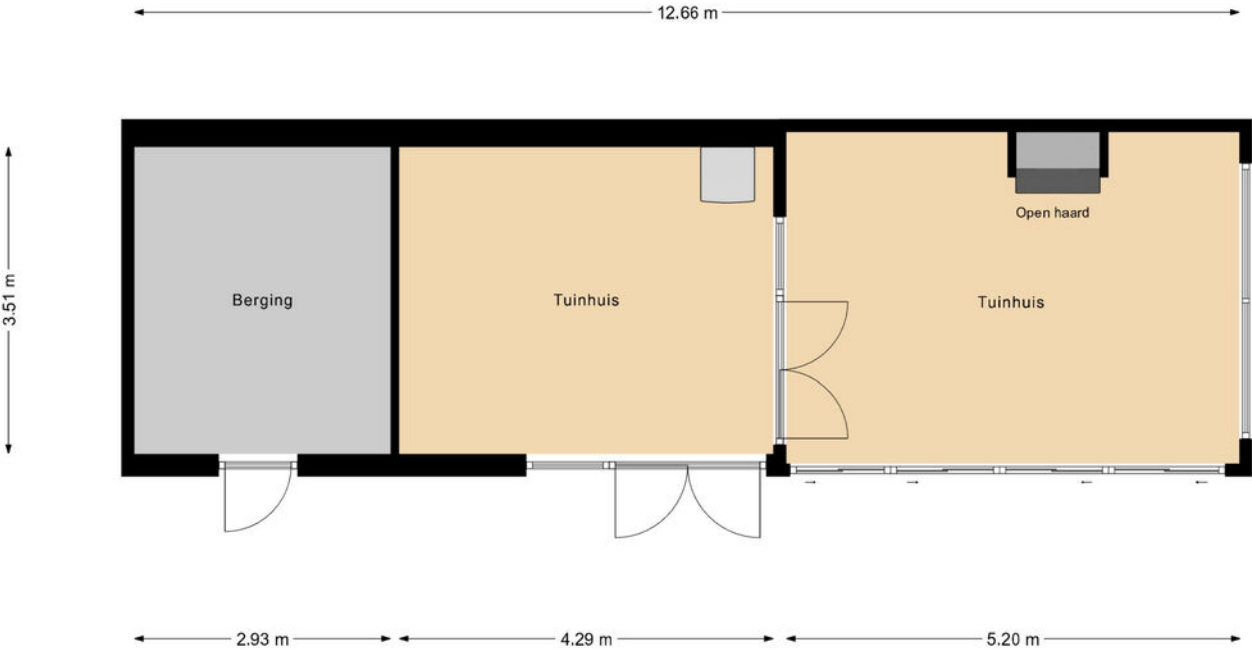
Begane Grond

PLATTEGROND



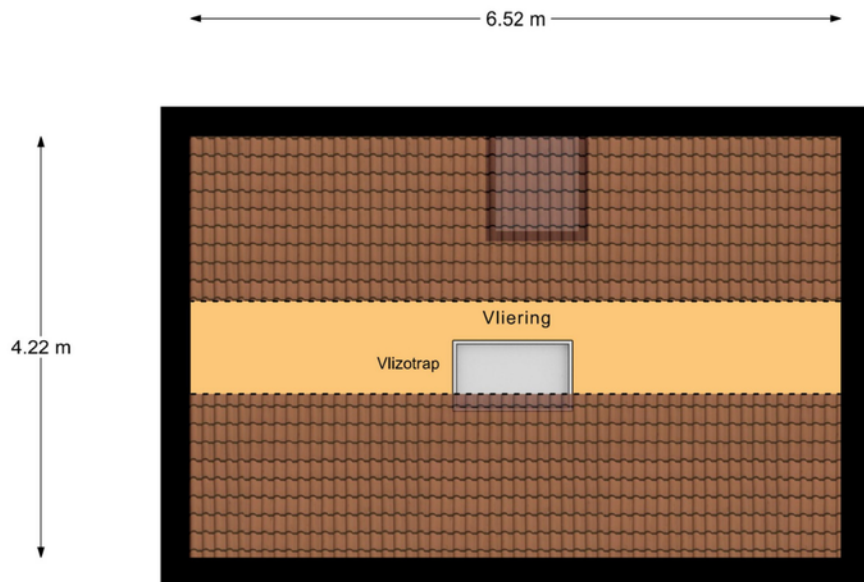
1e Verdieping

PLATTEGROND

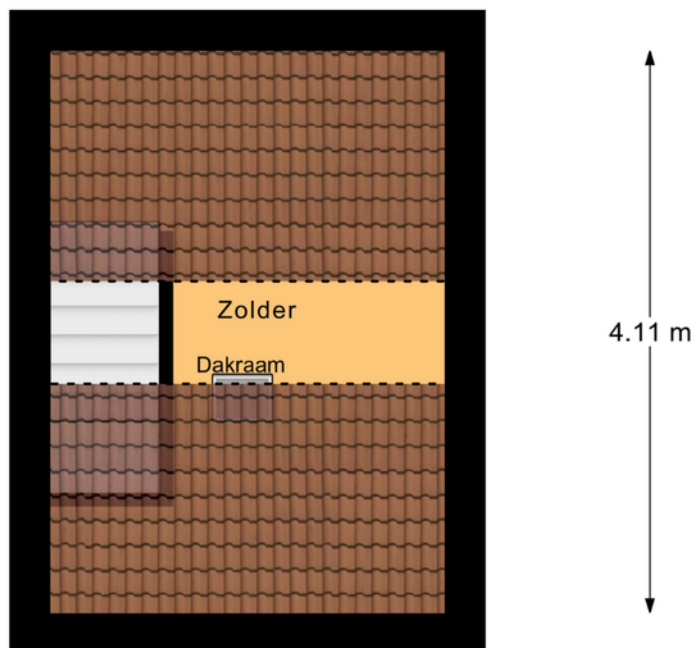


Tuinhuis

PLATTEGROND



2.88 m



BEGRIPPENLIJST

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;
- notariskosten voor het passeren van de akte van levering c.q. leveringsakte;
- overdrachtsbelasting (kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning die zij zelf gaan bewonen. Vanaf 2026 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 555.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%.

Kopers betalen sinds 1 januari 2026 8% overdrachtsbelasting als ze niet zelf in de woning gaan wonen. Bijvoorbeeld als ze de woning: verhuren, als vakantiewoning gebruiken of voor een kind kopen.

Bent u ondernemer en besluit u een bedrijfspande te kopen? Of belegt u in vastgoed? Dan moet u vanaf 1 januari 2023 10,4% overdrachtsbelasting betalen. Zie verdere informatie en voorwaarden: [Rijksoverheid.nl](https://rijksoverheid.nl) of [Belastingdienst.nl](https://belastingdienst.nl)).

Bankgarantie een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is.

Waarborgsom een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen.

Overdrachtsbelasting een belasting die wordt geheven bij de koper van een onroerende zaak/recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin een uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaak en de roerende zaken). Zie verdere informatie hierboven bij 'kosten koper'.

Vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod.

Bod een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming van roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren.

Koopakte in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

Levering de levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

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

Onder bod zijn een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde, geen transactie met andere gegadigden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- koel-vriescombinatie in wasruimte		X	
- Koel-vriescombinatie tuinkamer		X	

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Keukenaccessoires, te weten			
- Grohe Red (kokend water kraan)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Handdoekrek	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Containerombouw	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Heaters overkapping		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Houtkachel in overkapping	X		
- Tuinslanghaspels (2x)		X	

VOORWAARDEN

Koopakte

Conform NVM model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenkomst.

Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Notaris

Door koper aan te wijzen (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na mondelinge overeenstemming of 6 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Alle in deze documentatie verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid en wij stellen het daarom zeer op prijs als u/je uw/jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar zou willen maken.

Bij het samenstellen van deze documentatie is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht, echter is het altijd mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen enz. niet (meer) correct zijn. Nieuwdorp Makelaardij noch de verkoper aanvaardt daarvoor enige aansprakelijkheid.

Nieuwdorp Makelaardij is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM. De NVM voorwaarden zijn derhalve van toepassing.

**Gamerschestraat 35 - 5301 AP Zaltbommel
Tel. (0418) 512474
Email: info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl**

OVER ONS



Wanneer je alle woningen bij elkaar zou optellen die we als Nieuwdorp Makelaardij hebben begeleid in de aan- of verkoop zou je daar een stad zo groot als Zaltbommel van kunnen bouwen. Met onze oorsprong in 1972 waren wij dan ook een van de eerste kantoren van Zaltbommel. Ons kantoor is gevestigd in het centrum. Daar proberen wij, te midden van de hectiek die de woningmarkt met zich meebrengt, de rust te bewaren. Want dat is wat je mag verwachten van jouw makelaar: dat hij rustig en weloverwogen jou het juiste advies geeft. Niet alleen ons kantoor heeft jarenlange ervaring, ook onze assistenten draaien al heel wat jaartjes mee op de lokale woningmarkt. Dat is ze niet aan te zien, maar twintig jaar ervaring in de makelaardij maakt zeker het verschil! Zowel Carolien als Jolanda hebben inzage in alle dossiers en zijn de rechterhand van Michaël. Zij kunnen je altijd een actuele update geven en regelen alles wat er komt kijken bij de verkoop, aankoop of taxatie van jouw woning

Bij Nieuwdorp snappen we precies hoe de huizenmarkt werkt. En dat merk jij als klant.

Overweeg je te gaan verhuizen en je woning te koop te gaan zetten? Uiteraard wil je weten hoeveel je woning daadwerkelijk waard is. Een reële waardebepaling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopssnelheid en verkoopbaarheid van je woning.

Wij komen graag langs om je woning te bekijken, de waarde vast te stellen en kennis te maken met elkaar! Wie weet worden wij binnenkort jouw verkoopmakelaar!

Nieuwdorp Makelaardij; niet voor niets de meest gekozen makelaar van de Bommelerwaard.

Volg je ons al op onze sociale media kanalen? Hier houden we je op de hoogte van het nieuwste woningaanbod!



+31 (0)418 512 474
info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl





INTERESSE?

Neem contact op met ons kantoor.

Gamerschestraat 35
5301 AP Zaltbommel
+31 (0)418 512 474

info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl


NIEUWDORP
— makelaardij —