

Nieuwe Kruisstraat 5, Rossum





Een instapklare
woning met een tuin
die je blijft verrassen
in het mooie Rossum

Omschrijving

Een instapklare woning met een tuin die je blijft verrassen! In het gemoedelijke Rossum, vlak bij de Waal, staat deze fijne tussenwoning met drie slaapkamers, een extra kamer op de begane grond en een uitzonderlijk diepe achtertuin. Ook binnen is er het afgelopen jaar veel aangepakt: het toilet en de badkamer zijn vernieuwd, de woning is geïsoleerd en op de begane grond is airconditioning aanwezig.

Je komt binnen in de hal met het vernieuwde toilet, een diepe kelder, metekast en de trap naar de eerste verdieping. De woonkamer biedt via een schuifpui toegang tot de extra kamer aan de achterzijde. Met de vele kasten is dit een praktische ruimte die je helemaal naar wens kunt gebruiken: als werkplek, speelkamer of hobbyruimte. Vanuit deze kamer loop je zo de overkapping in. Aansluitend aan deze kamer bevindt zich bovendien een bijkeuken met ruimte voor de wasapparatuur en de CV ketel.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde. De badkamer aan de voorzijde is recent vernieuwd en beschikt over een douche, toilet en wastafelmeubel.

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping; een open ruimte met de verdeler voor de zonnepanelen en volop plek om spullen op te bergen.

En dan de tuin! Die is uitzonderlijk diep, ligt op het zuidoosten en biedt alle ruimte om van het buitenleven te genieten. Met een gazon, groene borders, een overkapping, een grote berging en een achterom is ook buiten aan alles gedacht.

Uitgelicht

- 12 zonnepanelen
- Energielabel B
- Nieuwe badkamer & toilet
- Zeer diepe tuin
- Opgegeven woonoppervlakte is exclusief zolder, 12 m²

Omgeving

Rossum, ook wel de 'Parel van Bommelerwaard' genoemd, ligt centraal in Nederland. Zaltbommel en 's-Hertogenbosch liggen op korte afstand met beide een NS-station. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen, zoals een grote basisschool, kinderdagverblijven, peuterspeelzaal, supermarkt, restaurants en diverse actieve(sport)verenigingen.



Kenmerken

 **Soort woning**
Eengezinswoning

 **Bouwworm**
Tussenwoning

 **Bouwjaar**
1966

 **Woonoppervlakte**
102 m²

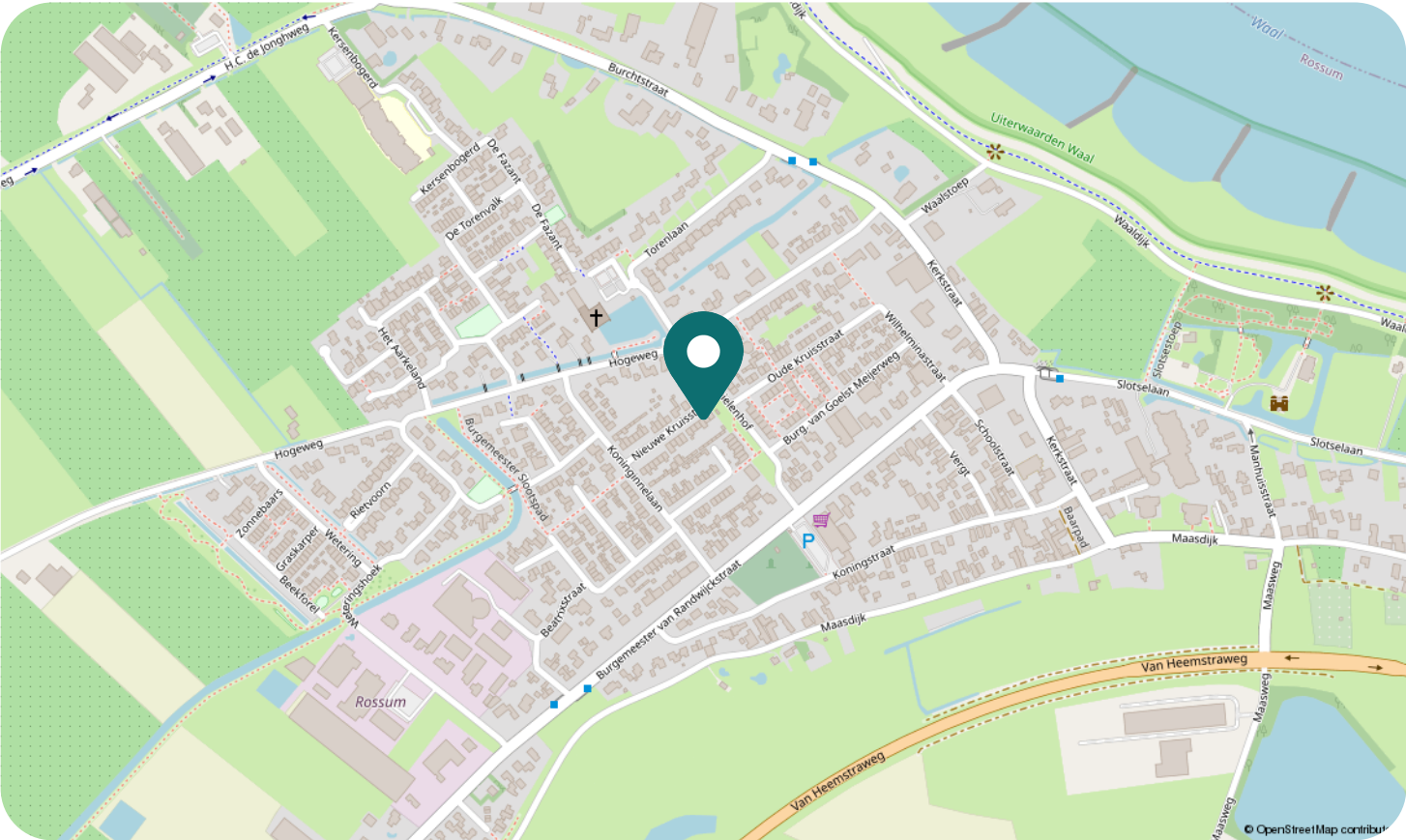
 **Perceeloppervlakte**
220 m²

 **Inhoud**
404 m³

 **Energielabel**
B

 **Berging**
Vrijstaand steen

 **Tuinligging**
Zuidoost





De woonkamer heeft
aan de voorzijde het
zitgedeelte met grote
raampartijen



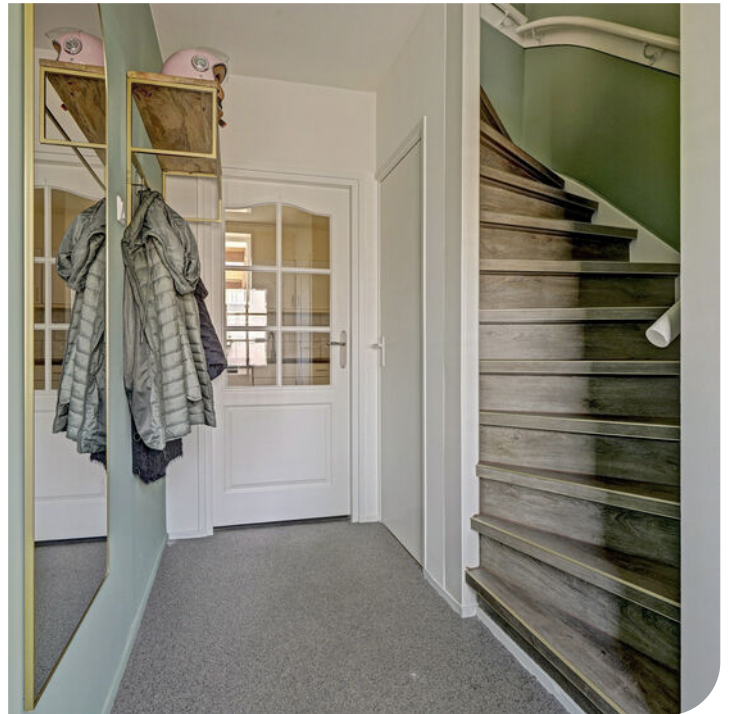
Nieuwe Kruisstraat 5

Rossum





De half open keuken
is voorzien van
inbouwapparatuur en
geeft toegang naar het
entree





De verdieping telt 3
riante slaapkamers en
is voorzien van een
nette vloer





Nieuwe Kruisstraat 5

Rossum





De zolder is een open
ruimte met veel opberg
mogelijkheden en
geïsoleerd

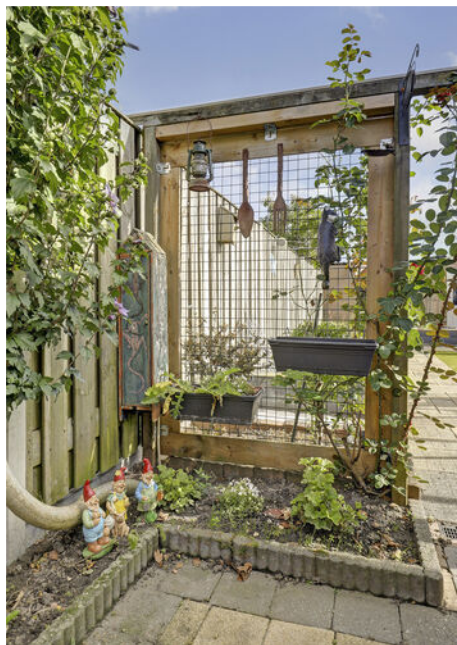


De tuin; een heerlijke
plek met veel groen,
diep en met een
berging en achterom



Nieuwe Kruisstraat 5

Rossum



Plattegronden

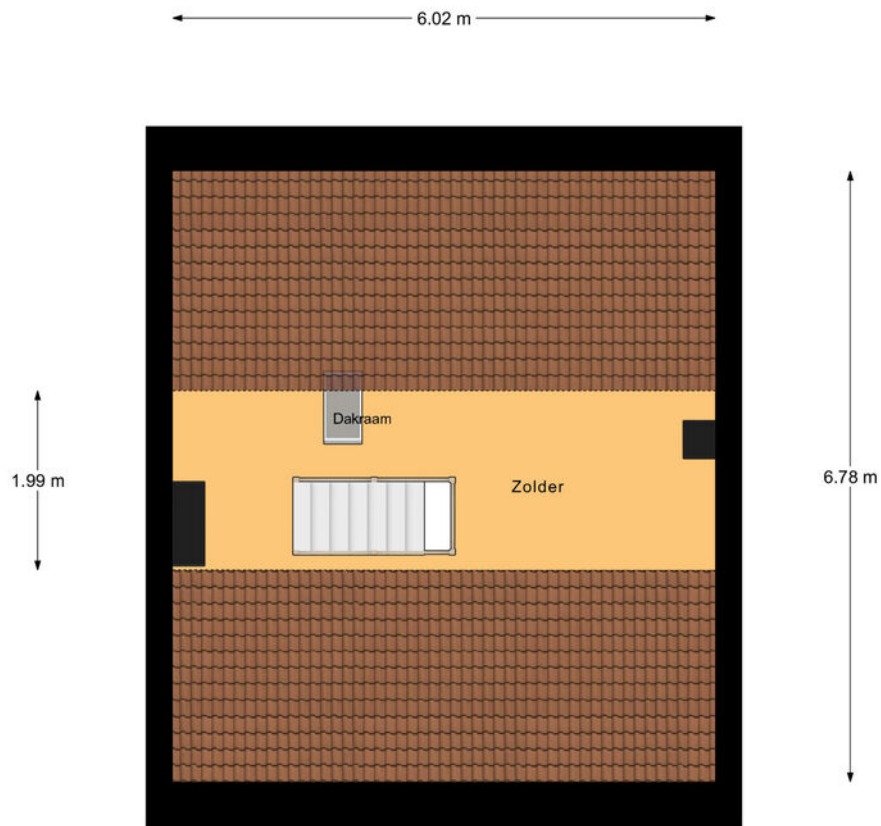


Begane Grond

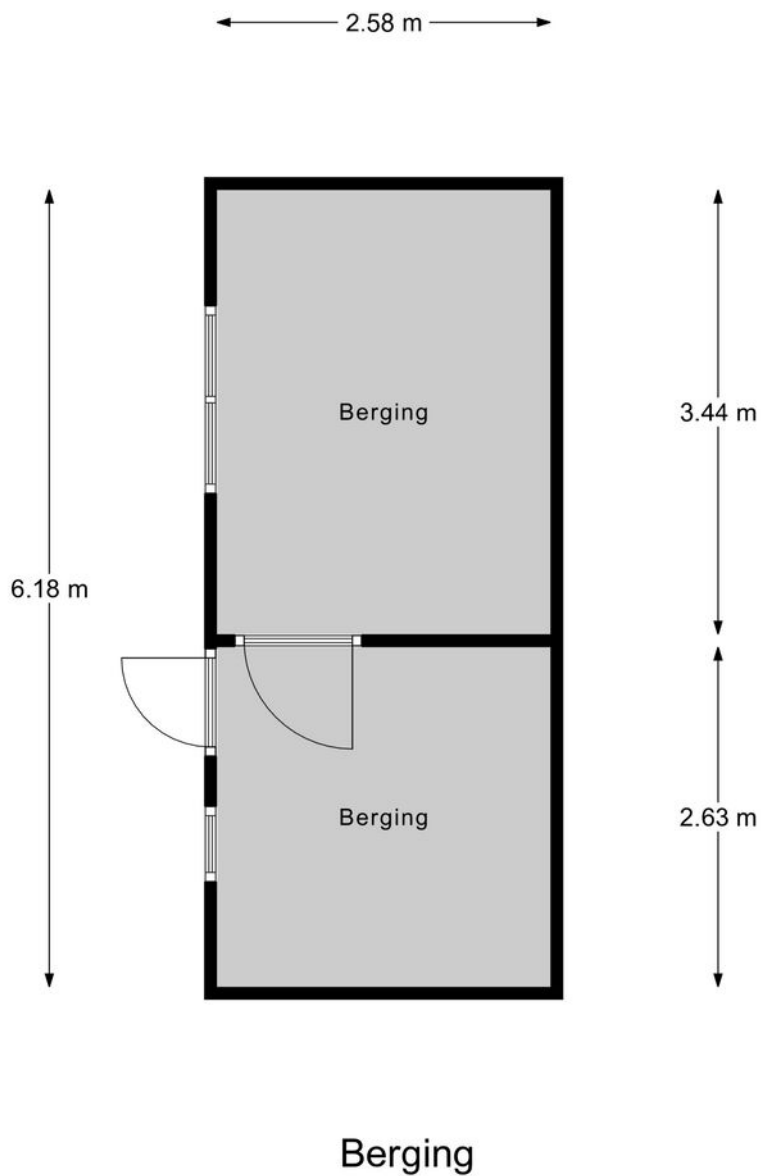


1e Verdieping

Plattegronden



2e Verdieping



Goed om te weten

Energielabel

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

Meetcertificatie

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meet-certificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de vastgoedbranche. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meet-instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Vragenlijst & lijst van zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen. Daarnaast is er een lijst van zaken welke aangeeft wat er achterblijft en meegaat.

Vraagprijs

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

Koopakte

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt Makelaarsoord conform de modelkoopakte, opgesteld door de Vastgoed Nederland.

Financiering

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode welke voorafgaand met elkaar overeenkomen. Wij gaan ervan uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Bankgarantie of waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborg-som te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze binnen de vermelde termijn gesteld is in handen van de notaris, en mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

Wettelijke bedenktijd

Als koper heb je drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.

Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure. Koper dient uiterlijk binnen 1 kalenderweek na ondertekening van de koopovereenkomst, de notariskeuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen.

Overige

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen aankoopmakelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Thuis in 's-Hertogenbosch en de Bommelerwaard

Wij zijn de makelaar nieuwe stijl.

Maak kennis met ons jonge en gepassioneerde team, want wij staan voor je klaar. Wij werken vanuit onze kantoren in 's-Hertogenbosch en Kerkdriel. Bij ons draait het om jou. Onze drive is ervoor te zorgen dat er voor jou nieuwe deuren opengaan. We willen je verrassen, als jij gelukkig bent dan zijn wij dat ook! Met onze jarenlange ervaring in de regio Den Bosch en de Bommelerwaard kennen wij het reilen en zeilen van de huizenbranche in deze omgeving. Deze kennis gecombineerd met onze persoonlijke aanpak maakt ons Makelaarsoord!

De basis: communicatie

Het lijkt vanzelfsprekend, maar communicatie vormt de basis van onze werkwijze. Luisteren naar de wensen van de klant, advies tijdens de verkoop van je woning en een terugkoppeling op maat. Allemaal zaken die van belang zijn voor de uiteindelijke verkoop- of aankoop van je woning. Wij zijn de betrokken makelaar die communiceert.

Full-service

Wij bieden je full-service. En dat houdt meer in dan alleen de woning op Funda plaatsen; adviseren, inventariseren en een netwerk van professionals onderhouden maakt ons tot de veelzijdige partner tijdens de verkoop of aankoop van je woning. Daarnaast taxeren wij, adviseren, treden op als aankoopmakelaar en staan je bij tijdens de hypotheekverstrekking. Makelaarsoord is de maatwerk-makelaar die het optimale haalt uit de verkoop van je woning, maar des te meer nog: je wensen en toekomst!



Joost van den Oord



Richan Kreling



Iris van den Oord



Joske Pepper

Opent nieuwe deuren...



MAKELAARSOORD

Opent nieuwe deuren...



Kantoor 's-Hertogenbosch

Maastrichtseweg 88

5215 AE 's-Hertogenbosch



T - 073 – 612 55 15



Kantoor Kerkdriel

Kerkstraat 22a

5331 CE Kerkdriel



T - 0418 – 21 90 00



info@makelaarsoord.nl



www.makelaarsoord.nl



**Vastgoed
Ned.**



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.