BIJZONDER WONEN
MAKELAARDIJ



Verrassend groen wonen

Maasdijk 19 - Rossum

www.bijzonderwonen.com

BIJZONDER WONEN

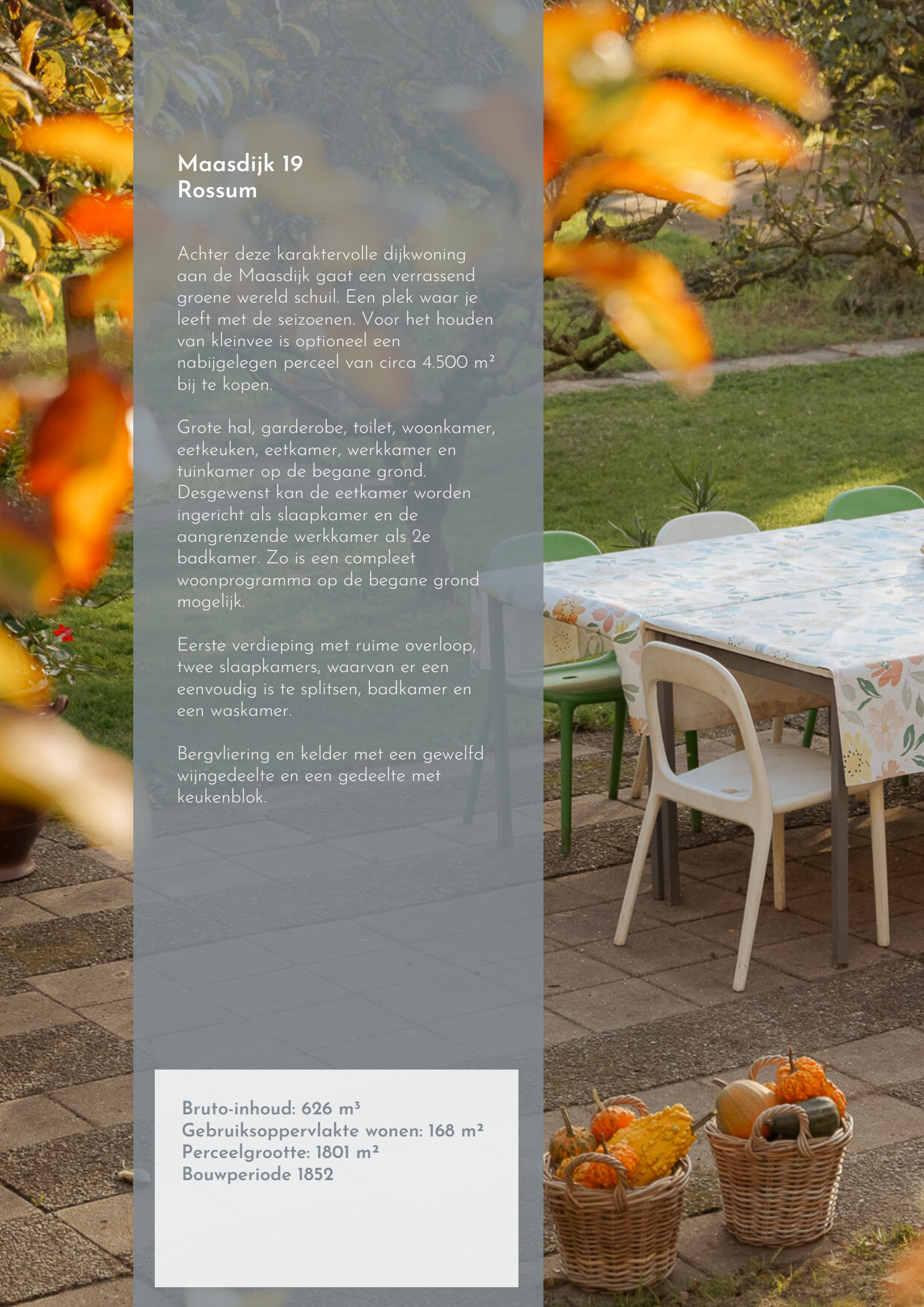
MAKELAARDIJ

Met veel plezier plannen wij met u een bezichtiging bij deze deze karaktervolle dijkwoning met diepe, beschutte tuin met volwassen bomen, een fruitgaard en verschillende terrassen.

Na een bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.







Maasdijk 19
Rossum

Achter deze karaktervolle dijkwoning aan de Maasdijk gaat een verrassend groene wereld schuil. Een plek waar je leeft met de seizoenen. Voor het houden van kleinvee is optioneel een nabijgelegen perceel van circa 4.500 m² bij te kopen.

Grote hal, garderobe, toilet, woonkamer, eetkeuken, eetkamer, werkkamer en tuinkamer op de begane grond. Desgewenst kan de eetkamer worden ingericht als slaapkamer en de aangrenzende werkkamer als 2e badkamer. Zo is een compleet woonprogramma op de begane grond mogelijk.

Eerste verdieping met ruime overloop, twee slaapkamers, waarvan er een eenvoudig is te splitsen, badkamer en een waskamer.

Bergvliering en kelder met een gewelfd wijngedeelte en een gedeelte met keukenblok.

Bruto-inhoud: 626 m³
Gebruiksoppervlakte wonen: 168 m²
Perceelgrootte: 1801 m²
Bouwperiode 1852











INDELING BEGANE GROND

De voordeur opent naar een ruime hal met de trap naar de eerste verdieping. Achter in de hal geeft een toog toegang tot de garderobe en het toilet.

Rechts van de entree ligt de woonkamer, waar de houten vloer en de gemetselde haardpartij de ruimte karakter geven. De geïsoleerde roederamen aan de voor- en zijkant zorgen voor veel daglicht.
Vanuit de woonkamer loop je door naar de eetkeuken aan de achterzijde, met plek voor een ontbijttafel.
Een trap in de keuken leidt naar de kelder, die uit twee delen bestaat.
Het gewelfde gedeelte is ingericht als wijnkelder. Het andere deel heeft een keukenblok met spoelbak en ruimte voor voorraden. De luiken aan de tuinzijde kunnen open, zodat hier daglicht en frisse lucht binnenkomen.

Tussen de keuken en de werkkamer ligt de tuinkamer. Dankzij de grote raampartij en de lichtkoepel is dit een fijne plek om te zitten en uit te kijken op de tuin. Via de buitendeur bereik je met een paar treden het terras.

Links van de entree ligt de afzonderlijke eetkamer, die in verbinding staat met de werkkamer. Wie graag beneden wil slapen en baden, kan bij een verbouwing de eetkamer inrichten als slaapkamer en in de aangrenzende werkkamer een badkamer realiseren. Ook het samenvoegen van de hal en eetkamer is een optie, waardoor er een kamer van 35m2 ontstaat.

INDELING EERSTE VERDIEPING

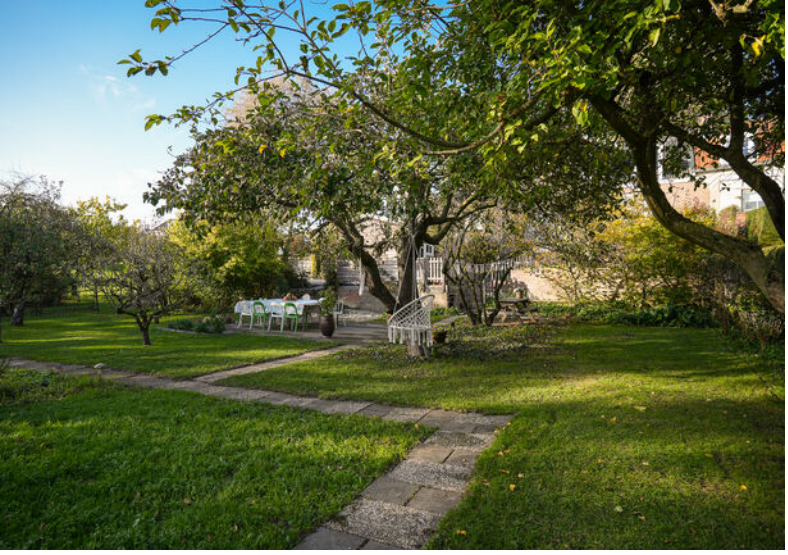
De ruime overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de voormalige doka, die nu in gebruik is als waskamer. Beide slaapkamers hebben een eigen wastafel en bergruimte. De schuine kap en de lage mezzaninevensters in de voorgevel geven de kamers ieder hun eigen sfeer. Wie boven een extra slaapkamer nodig heeft, kan een van de twee slaapkamers bij een verbouwing opsplitsen. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet.














BIJZONDERHEDEN

Aan de voorzijde kijk je uit op groen en krijg je het dagelijkse leven op de Maasdijk mee. Loop je achterom, dan ontdek je hoe diep de tuin is. Hoge bomen, hagen en rijkbegroeide borders zorgen er voor beschutting en privacy.

Het huis heeft ook een stukje dorpsgeschiedenis. Er werd gewoond én gewerkt. In het linkerdeel waren jarenlang een schoenenwinkel en het bijbehorende magazijn gevestigd.
Direct achter het huis ligt een royaal terras met alle ruimte voor een lange tafel en een zomeravond die wat langer mag duren. Een tuinpad voert langs het gazon, de borders en de fruitgaard. Verderop wisselen open plekken en beschutte hoekjes elkaar af. Op de verschillende terrassen kun je met de zon meeverhuizen of juist de schaduw opzoeken.

Er is alle ruimte om te moestuinieren, buiten bezig te zijn of onder de bomen te zitten.
Op het perceel staan drie vrijstaande bergingen. Eén staat bij het terras en twee liggen verderop in de tuin. Een van de bergingen bestaat uit twee afzonderlijke ruimtes. Samen bieden ze voldoende ruimte voor fietsen, tuinmeubelen en gereedschap. Op eigen terrein kun je meerdere auto's parkeren.



NAASTGELEGEN PERCEEL (OPTIONEEL)

Wie graag nog meer grond wil, kan een nabijgelegen perceel van circa 4.500 m² bijkopen. Denk bijvoorbeeld aan het houden van kleinvee of het aanleggen van een voedselbos. Wat er nog meer mogelijk is, is terug te zien in het bestemmingsplan.





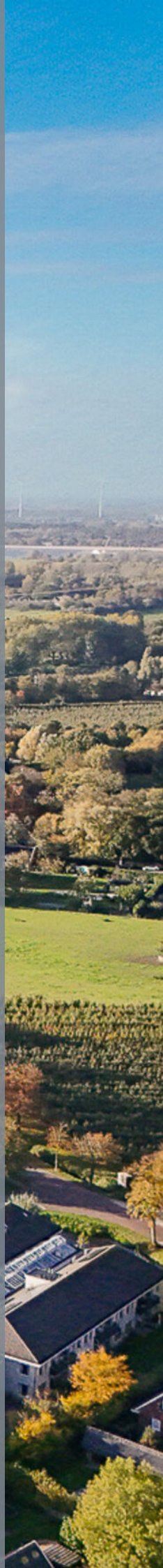
BOMMELERWAARD

Rossum ligt tussen Maas en Waal, midden in het rivierenlandschap van de Bommelerwaard. Vanuit huis wandel of fiets je zo de dijk op. Ook voor de dagelijkse boodschappen, school en sport hoef je niet ver. Een supermarkt, een basisschool en diverse sportverenigingen liggen in de buurt.

Op korte afstand ligt de historische Hanzestad Zaltbommel, met haar gezellige binnenstad, winkels, horeca en NS-station. Dankzij de gunstige aansluiting op de A2 zijn ook 's-Hertogenbosch en Utrecht goed bereikbaar.

Zoek je een goed bereikbare plek waar je leeft met de seizoenen, met een huis dat je op verschillende manieren kunt indelen?

Kom dan beslist eens kijken aan de Maasdijk.



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

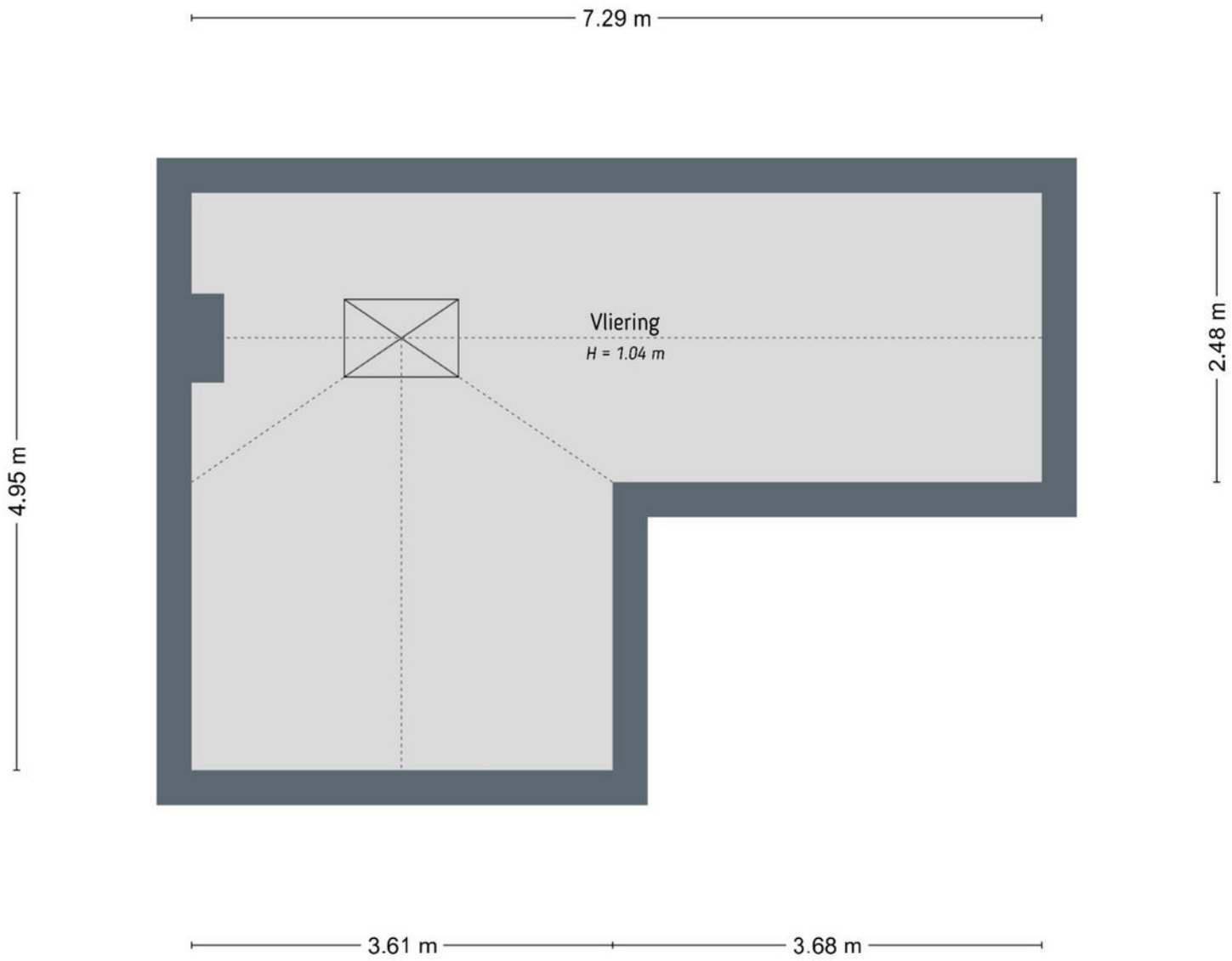
PLATTEGROND



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

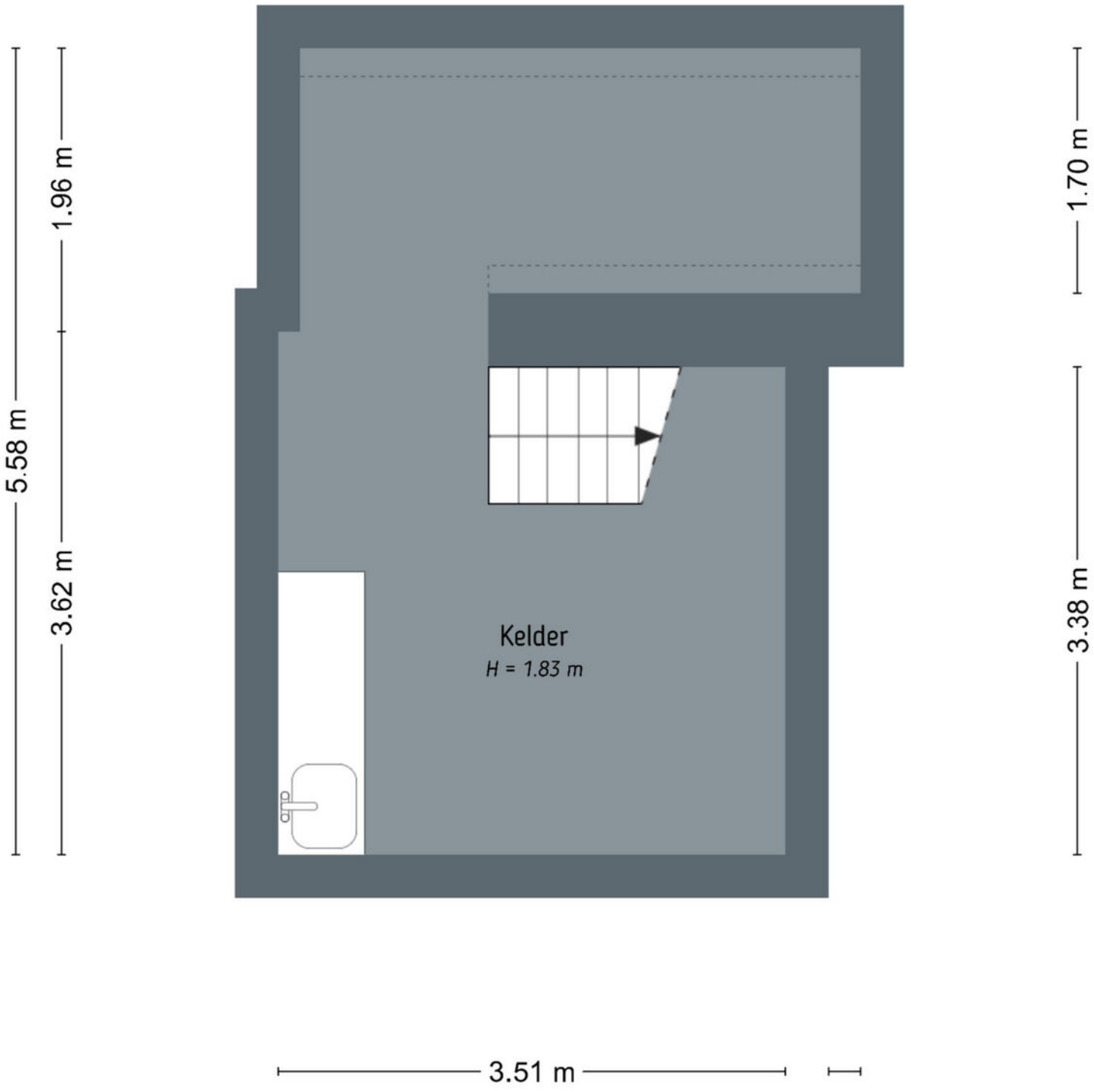
VLIERING



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

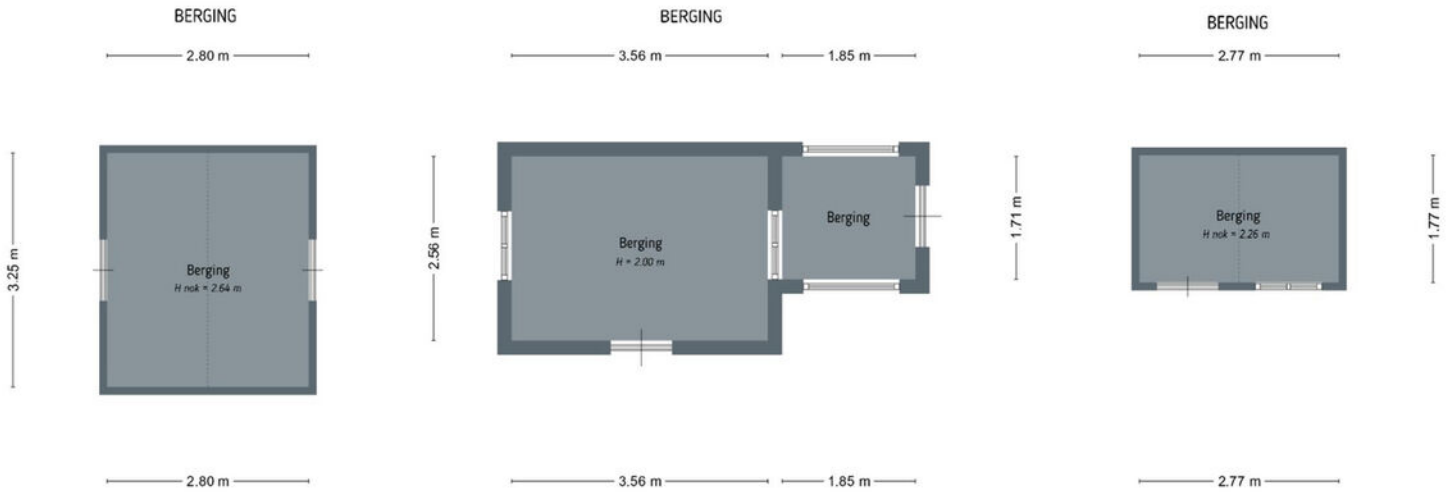
PLATTEGROND

KELDER



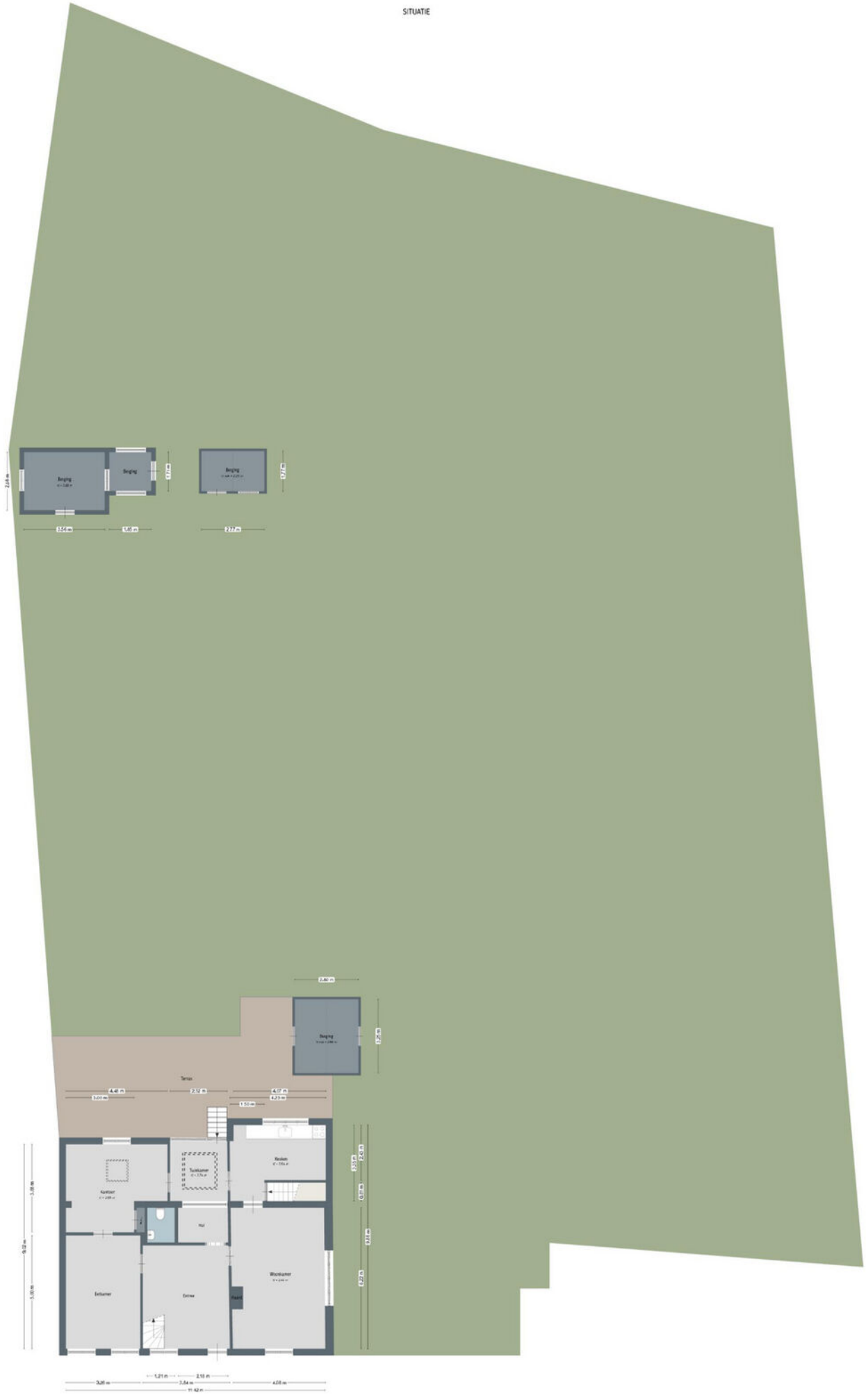
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

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 KLEINE LETTERTJES

Asbest

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Indien dat bij de verkoper bekend is, zal dit door Bijzonder Wonen worden gemeld. In de koopovereenkomst zal, als het een oudere woning betreft, de navolgende clausule worden opgenomen. "Het verkochte is gebouwd in een periode waarin de toepassing van asbesthoudende materialen niet bij wet was verboden, waardoor de aanwezigheid ervan niet geheel is uit te sluiten. Koper vrijwaart verkoper van de eventuele aanwezigheid hiervan.

Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wil laten uitvoeren door Vereniging Eigen Huis dient dit voor aanvang van de onderhandelingen te geschieden.

Brochure

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie is ons kantoor in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De door Bijzonder Wonen verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering zijn voorbehouden.

Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Ouderdomsclausule

Indien het een oudere woning betreft, zullen we in de koopovereenkomst de zogenaamde ouderdomsclausule opnemen, waarvan de inhoud als volgt luidt: "Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de woning meer dan ..... jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering, houtaantasters en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht".

Overeenkomst

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd.

Plattegronden

De plattegronden in de brochure zijn gemeten conform de meetinstructie NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Waarborgsom

Kopende partij dient ter zekerheidsstelling na prijsovereenstemming een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen in handen van de betrokken notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.

Heilige Geeststraat 11, 5301 Zaltbommel | Postbus 138, 5300 AC Zaltbommel

(0418) 68 00 50 | info@bijzonderwonen.com

www.bijzonderwonen.com

NVM

funda

vastgoedcert gecertificeerd

Nationale Monumenten organisatie

Baerz & Co
LUXURY HOMES