Doorningstraat 28, ROSSUM



MAKELAARSOORD

Opent nieuwe deuren...


Sommige huizen
trekken aandacht!
Door hun uitstraling,
de sfeer en de plek
waar ze staan.



Omschrijving

Deze vrijstaande jaren 30-woning ligt aan de rand van Rossum, de Parel van de Bommelerwaard. Een karaktervolle verschijning die nieuwsgierig maakt naar wat er achter de voordeur schuilgaat. Hier komen de charme van toen en het comfort van een volledige renovatie op een mooie manier samen.

Op het perceel van ruim 700 m^2 ervaar je de vrijheid van vrijstaand wonen. Veel groen, mooie bomen en verschillende terrassen maken de tuin tot een oase van rust, met volop privacy. De vrijstaande garage met aansluitende berging maakt het geheel compleet.

De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning. Vanuit de hal bereik je de trap naar de verdieping, het kantoor aan de achterzijde en de woonkamer. Een fijne indeling, met een eigen plek om rustig te werken. In de L-vormige woonkamer voel je direct de sfeer van het huis. Het balkenplafond, de mooie houten vloer en de houthaard vormen een warm geheel. De fraaie schuifdeur met vaste kasten geven de ruimte extra karakter en zorgen voor een mooie verdeling. Dankzij de vele ramen valt er volop daglicht binnen en geniet je op verschillende plekken van het zicht op het groen. Aan de achterzijde wacht een lichte keuken. De nagenoeg volledig glazen gevel laat binnen en buiten in elkaar overlopen en biedt een prachtig zicht op de tuin. De keuken in L-opstelling past bij de stijl van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort, terwijl de openslaande deuren uitnodigen om op mooie dagen de tuin bij het dagelijks leven te betrekken. Aansluitend ligt de praktische bijkeuken met witgoed en een eigen deur naar buiten.

Op de eerste verdieping geeft de ruime overloop toegang tot drie slaapkamers. De master ligt aan de achterzijde en beschikt over een vaste kastenwand. De twee overige slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning. Centraal op de verdieping ligt de badkamer, uitgevoerd in een stijl die mooi aansluit bij het karakter van het huis.. Daarnaast zijn er twee vlieringen aanwezig, elk bereikbaar via een eigen vlizotrap.

De tuin is een heerlijke plek en een oase van rust. Het vele groen en de mooie bomen zorgen voor een beschutte sfeer en ontzettend veel privacy. De verschillende terrassen bieden volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande garage met een grote bergzolder met aansluitende berging: alle ruimte voor de auto, fietsen, tuingereedschap of je hobby.

Ook de omgeving maakt dit een heerlijke plek om te wonen. Zodra je aan het einde van de Doorningstraat de Waaldijk op loopt, voelt het een beetje als vakantie. Op loopafstand ligt openbare basisschool, een gemoedelijke school waar veel kinderen uit Rossum en Hurwenen samenkomen.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwvorm
Vrijstaande woning

Bouwjaar
1939

Woonoppervlakte
130 m²

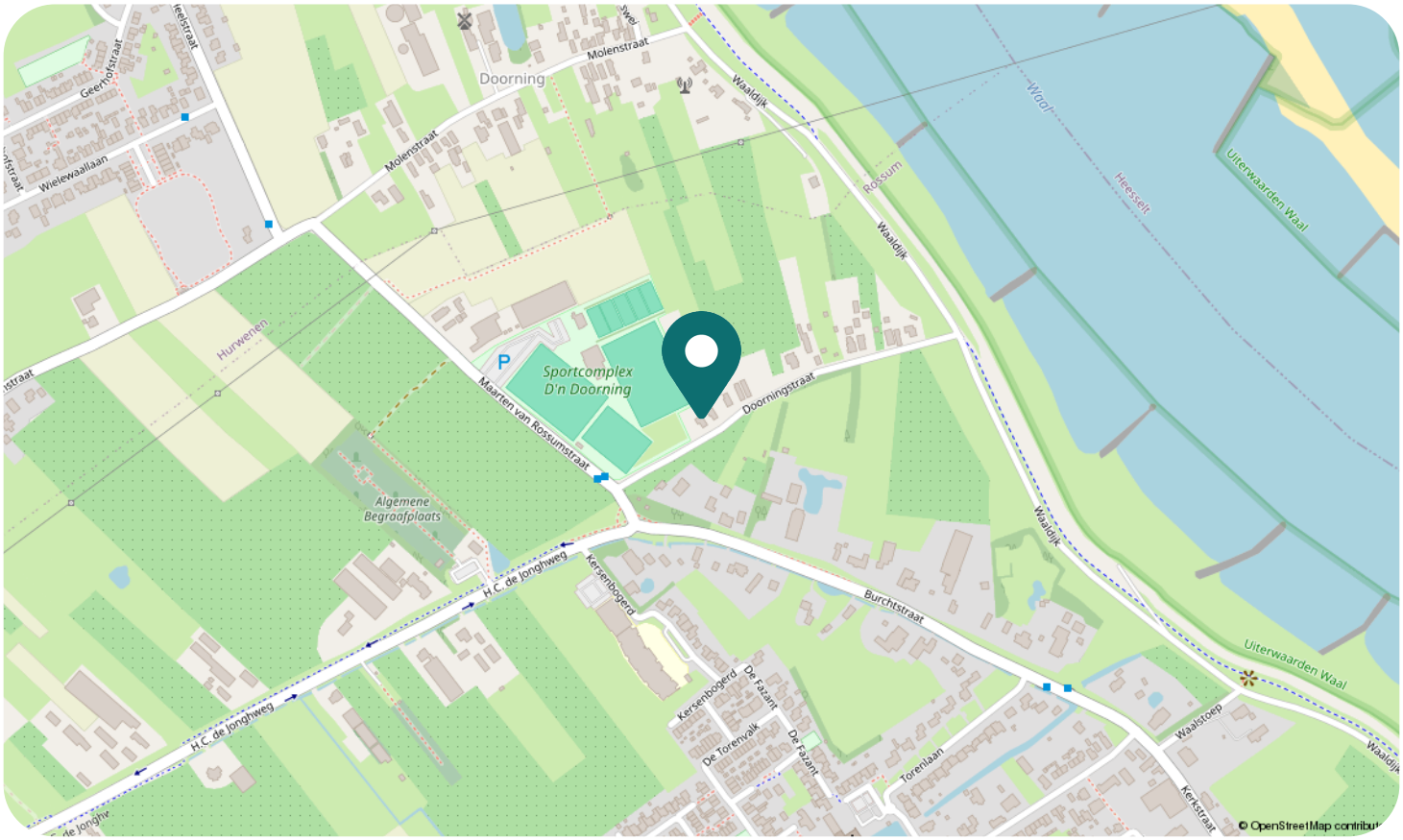
Perceeloppervlakte
705 m²

Inhoud
517 m³

Energielabel
D

Garage
Vrijstaand steen

Tuinligging
Noordwest



Doorningstraat 28

ROSSUM









Doorningstraat 28

ROSSUM













Doorningstraat 28

ROSSUM







Doorningstraat 28

ROSSUM















De verdieping telt 3 nette slaapkamers en de de badkamer welke in stijl is met de woning.











Doorningstraat 28

ROSSUM











Doorningstraat 28

ROSSUM

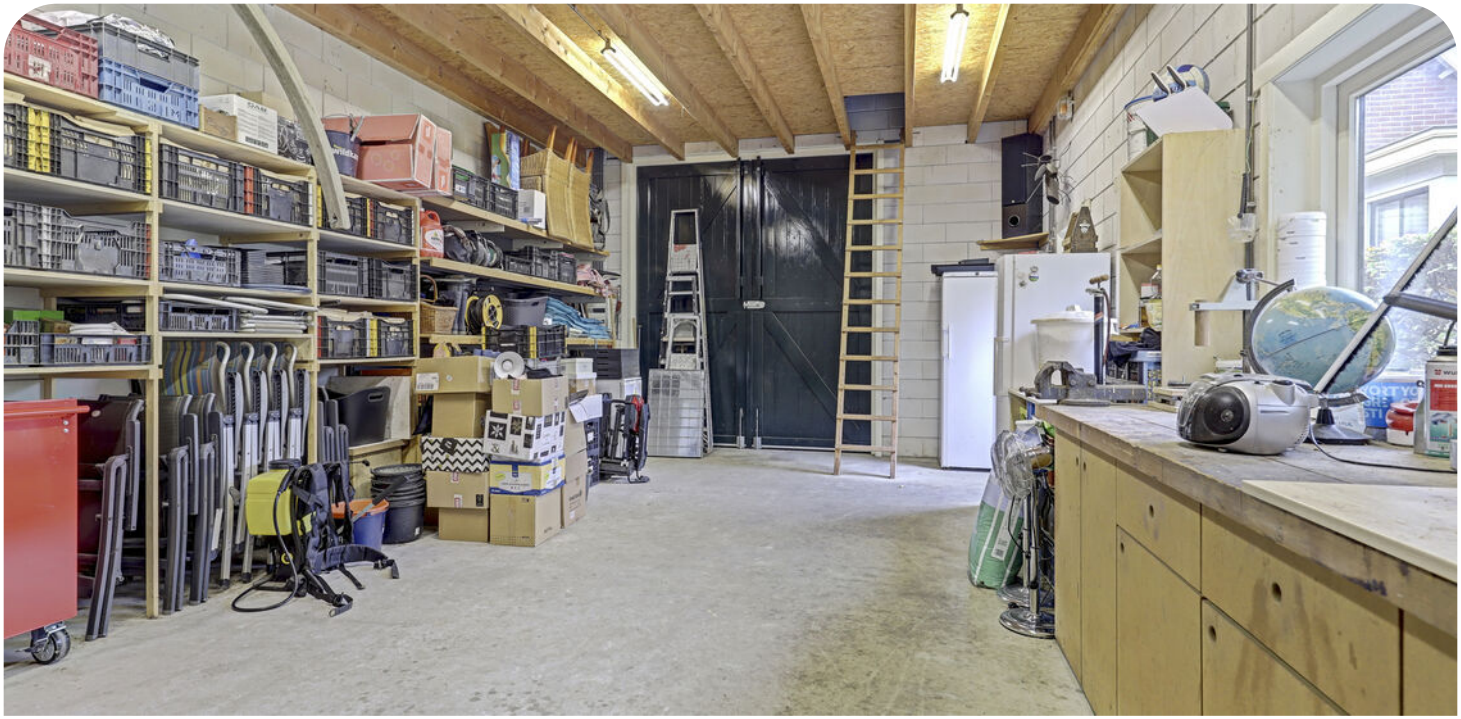
















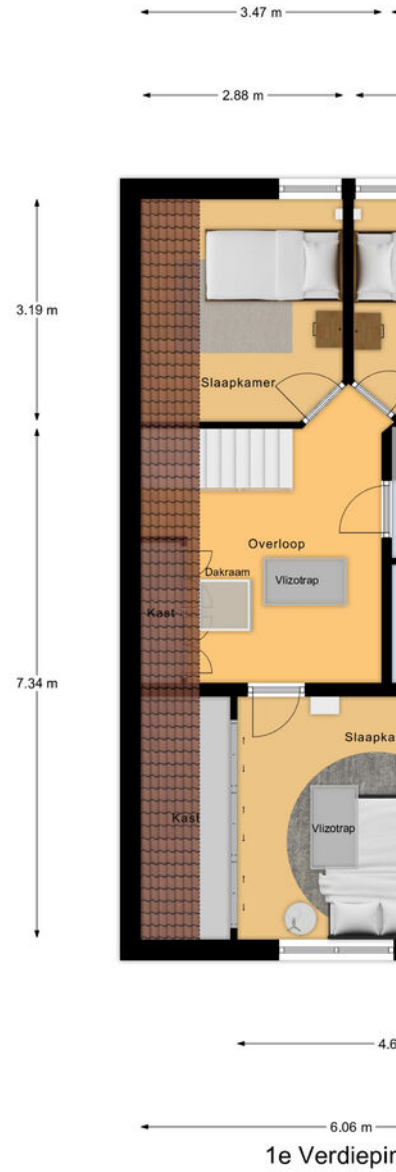




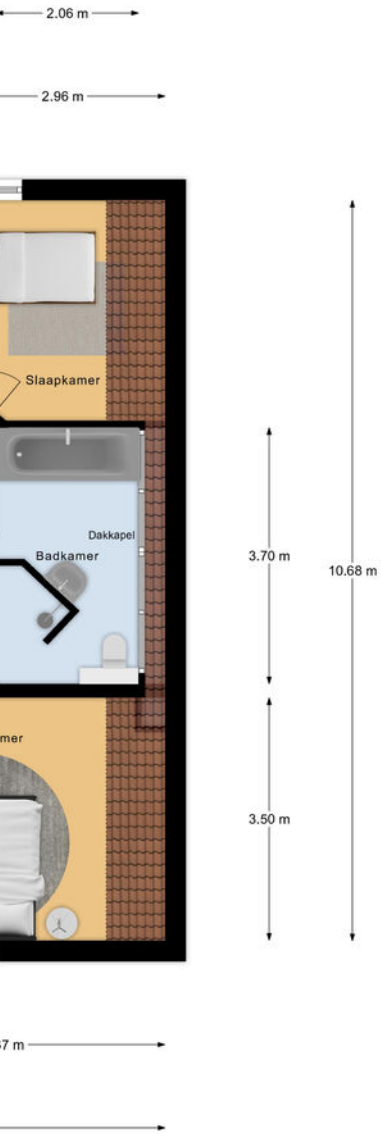
Plattegronden

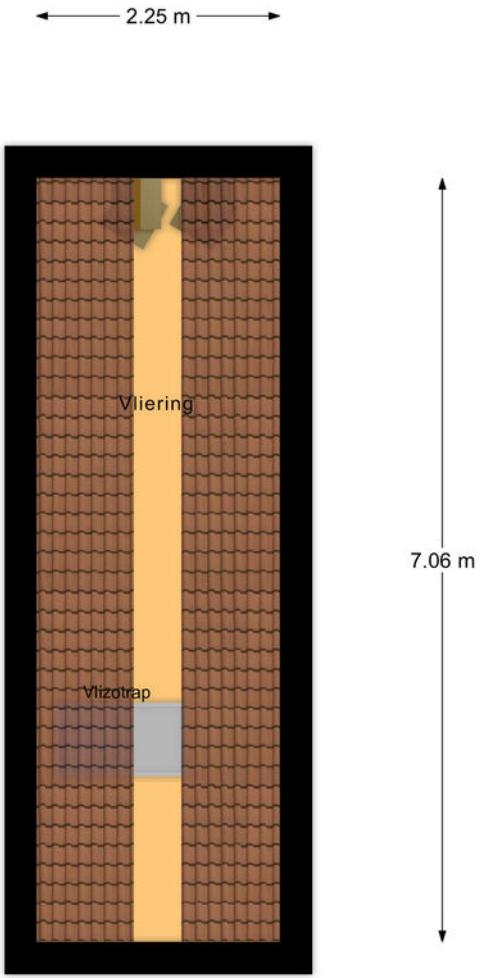


Begane Grond



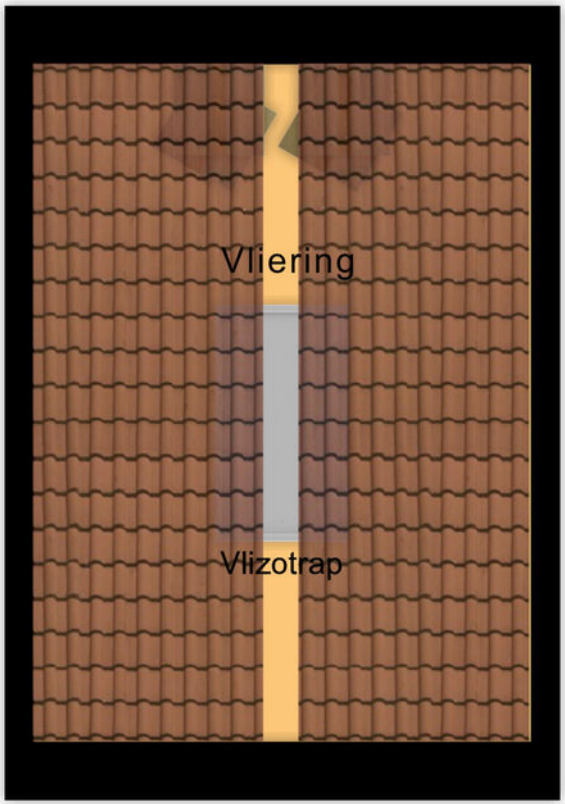
1e Verdiepin

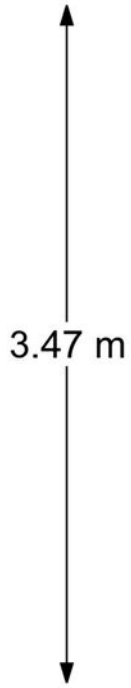

2.06 m
2.96 m
Slaapkamer
Dakkapel
Badkamer
3.70 m
10.68 m
3.50 m
ng

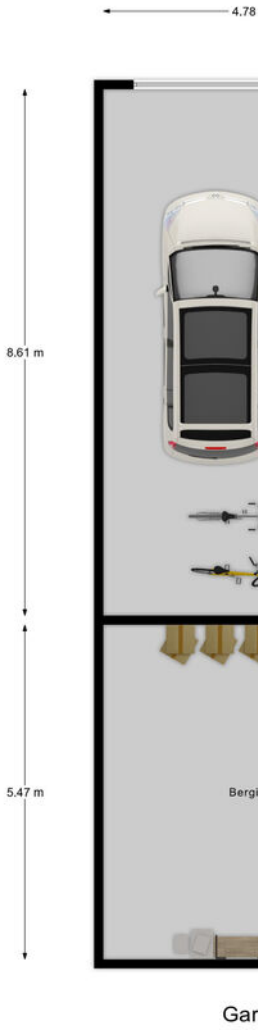

2.25 m
Vliering
Vlizotrap
7.06 m

Vliering 1

Plattegronden





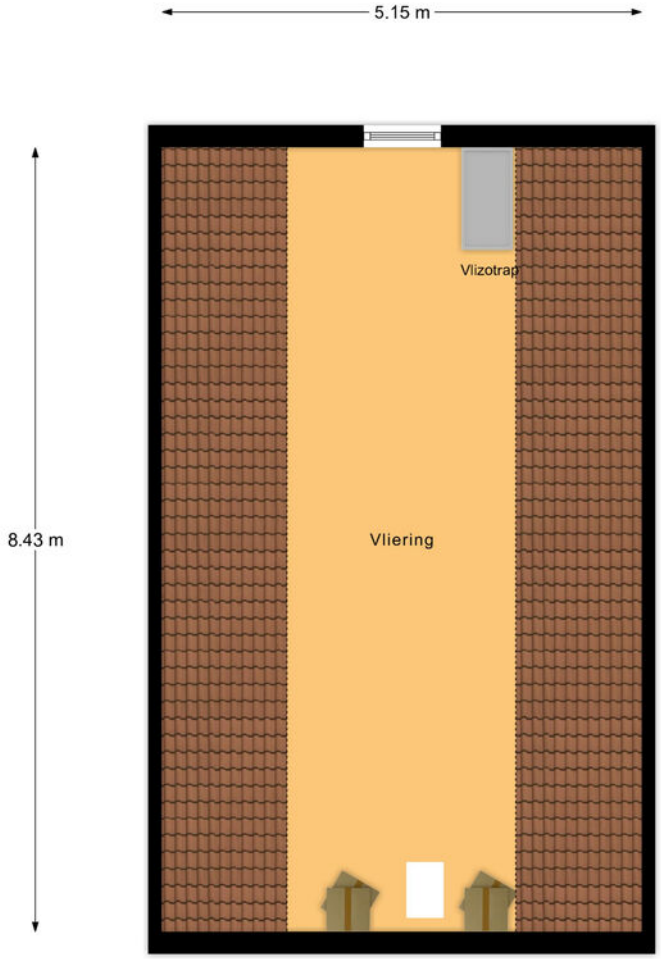


2.55 m

Vliering 2



rage



Garage Vliering

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 interpretatie-verschillen, 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 financierings-kosten (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 óp 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 onder-tekening 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!

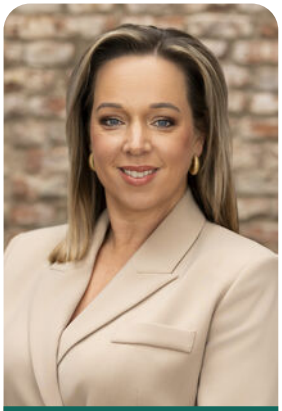
De basis: communicatie
Het lijkt vanzelfsprekend, maar communicatie vormt de basis van onze werkwijze. Luisteren naar de wensen van de klant, advies tijdens de verkoop van je woning en een terugkoppeling op maat. Allemaal zaken die van belang zijn voor de uiteindelijke verkoop- of aankoop van je woning.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

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

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.