



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Koningstraat 43

Rossum

Vraagprijs € 759.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:

Vrijstaande woning

WOONOPPERVLAKTE:

205 m²

INHOUD:

902 m³

PERCELOPPERVLAKE:

1730 m²

AANTAL KAMERS:

6

SLAAPKAMERS:

3

**BOUWVORM**

Bestaande bouw

TYPE WONING

Vrijstaand

ENERGIELABEL

G

BOUWJAAR

1900-1950

WARM WATER

c.v.-combiketel (Nefit, 2009)

LIGGING

aan de rand van het dorp,
aan de Maasdijk

TUIN

zuiden

BERGING

vrijstaande bergingen (129
m²)

VERWARMING

centrale verwarming,
houtkachel, gaskachel

OMSCHRIJVING

KARAKTERISTIEKE VRIJSTAANDE WONING GELEGEN OP EEN GROENRIJK EN RUIM PERCEEL AAN DE VOET VAN DE MAASDIJK MET VRIJSTAANDE BERGINGEN EN INPANDIG ATELIER EN/OF PRAKTIJKRUIMTE

Op een mooie locatie in Rossum ligt deze karakteristieke woning aan de achterzijde aan de voet van de Maasdijk op een perceel van maar liefst 1730 m². De woning bevindt zich op een prettige afstand van de dijk met een heerlijke, groenrijke tuin voorzien van diverse zitplekken, fruitbomen, speelruimte en een tuinkas. Via het dijktalud loop je zo de dijk op voor een heerlijke wandeling.

Naast de woning staan vrijstaande bergingen (129 m²) voor opslag, hobby of het stallen van een auto of motoren. Het woonhuis heeft een voor-

en achterhuis. Het voorhuis betreft een voormalige werk-/praktijkruimte met eigen ingang en kan als zodanig worden gebruikt of kan naar wens op een andere manier worden ingericht. Het achterhuis betreft een heerlijke, lichte woning met sfeervolle, authentieke vertrekken en zicht op de tuin en de dijk. De gezellige woonkamer met toegang tot de tuin op het zuiden ontvangt prettig veel lichtinval en biedt naast de aanwezige centrale verwarming een sfeervolle houtkachel. De keuken heeft een landelijke inrichting en verbindt het voor- en het achterhuis met elkaar. Naast de keuken is een eetkamer met entree deur en vanuit de keuken is de badkamer toegankelijk.

Op de verdieping liggen 3 slaapkamers, waarvan een royale master bedroom met uitzicht over de dijk.



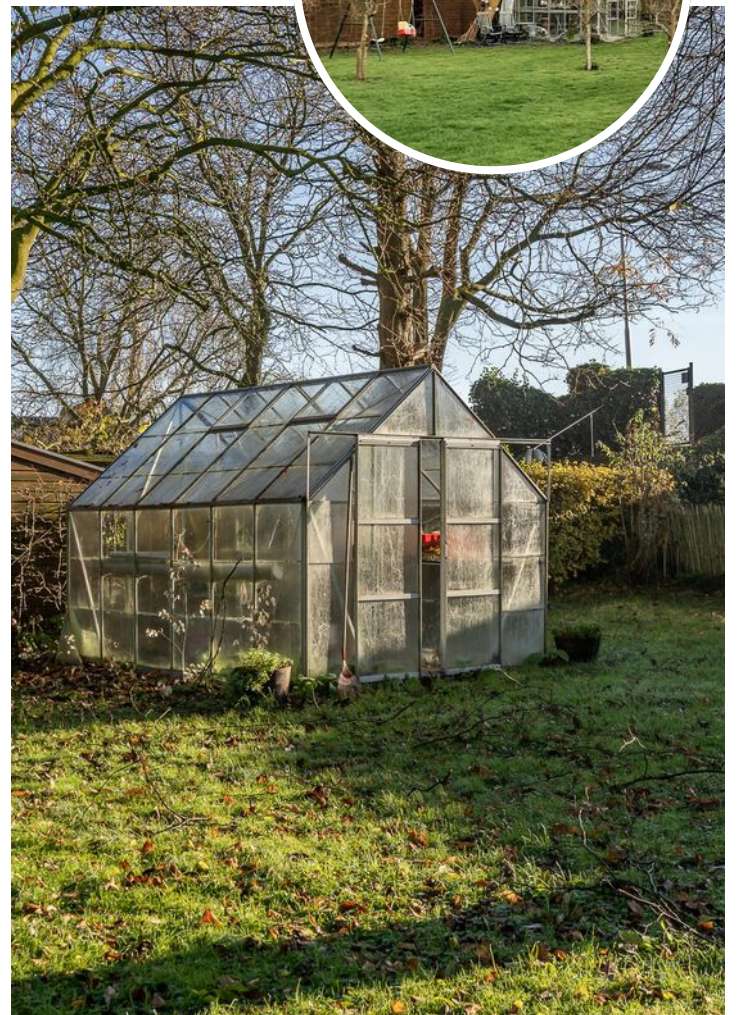


De woning dateert van omstreeks 1950 waarbij het achterhuis naar schatting ouder is.

Aan de achterzijde van de woning ligt een heerlijke, groenrijke tuin met volop beplantingen en bomen, waaronder ook fruitbomen, gazon, tuinkas en diverse terrassen. Vanaf het voorjaar tot aan het najaar kun je tijdens zonnige dagen hier genieten van de zon en het buitenleven. Een heerlijke plek met volop groen en vanuit je eigen

tuin loop je zo de dijk op voor een fijne wandeling. De dijk wordt vooral gebruikt door fietsers en wandelaars.

Buitendijks is er een klompenpad route door de prachtige natuur en uiterwaarden van de Maas en Waal. Aan de overzijde van de dijk liggen moestuinen van dorpsbewoners en aan de voorzijde van de woning is de supermarkt op loopafstand bereikbaar.



De woning is op drie manieren te betreden, dat is aan de voorzijde aan de Koningstraat, via de zijentree waar de kiwiplanten in de zon volop kiwi's voortbrengen of via de entree aan de achterzijde die uitkomt in de gezellige eetkamer met vaste kastruimte en plavuizen vloer.

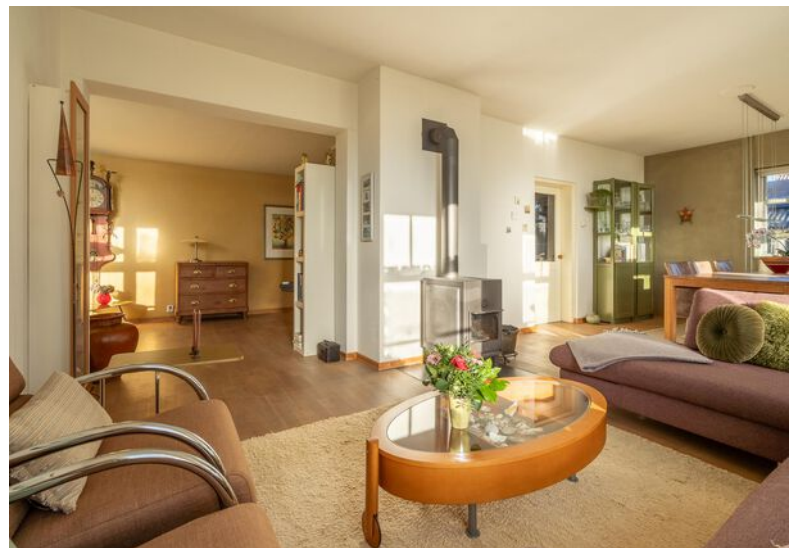




De eetkamer biedt toegang tot de sfeervolle woonkamer aan de achterzijde met parketvloer, houtkachel en gestuukte wanden en plafonds. De woonkamer ontvangt veel licht door de raamvensters met roedeverdeling en voorzetramen. Middels een toog is een extra deel van de woonkamer bereikbaar met trapkast en ruimte voor een speelhoek of werkplek.



WOONKAMER





Terug in de eetkamer is de keuken bereikbaar. De keuken heeft een authentieke, landelijke uitstraling met houten vloerdelen, balkenplafond, schouw met afzuigkap en gaskookplaat, wasmachine- en drogeraansluiting.





De keuken biedt toegang tot de badkamer met toilet, wastafel en inloopdouche.





De zijentree biedt een ruime hal met meterkast en vaste trapopgang met luik naar een ruime bergzolder met c.v.-opstelplaats (Nefit, 2009).





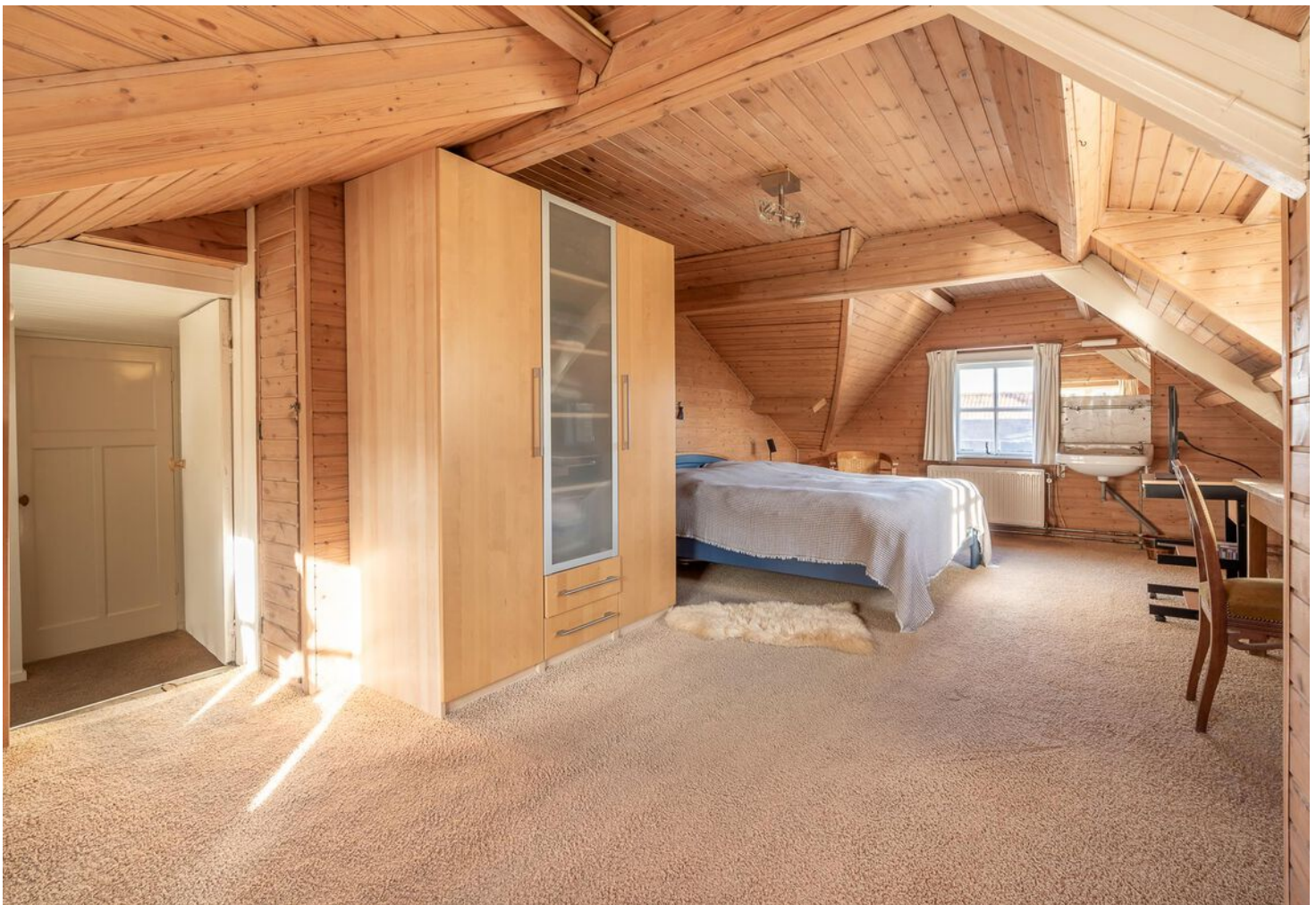
Via de hal van de zijentree is de werk-/ praktijkruimte toegankelijk. Deze ruimte heeft tevens een eigen ingang aan de voorzijde.

De werkruimte is voorzien van 2 fraaie authentieke boogramen, houten vloerdelen, centrale verwarming en een gaskachel.

Tenslotte biedt deze werkruimte toegang tot een berging aan de straatzijde met deur naar buiten.



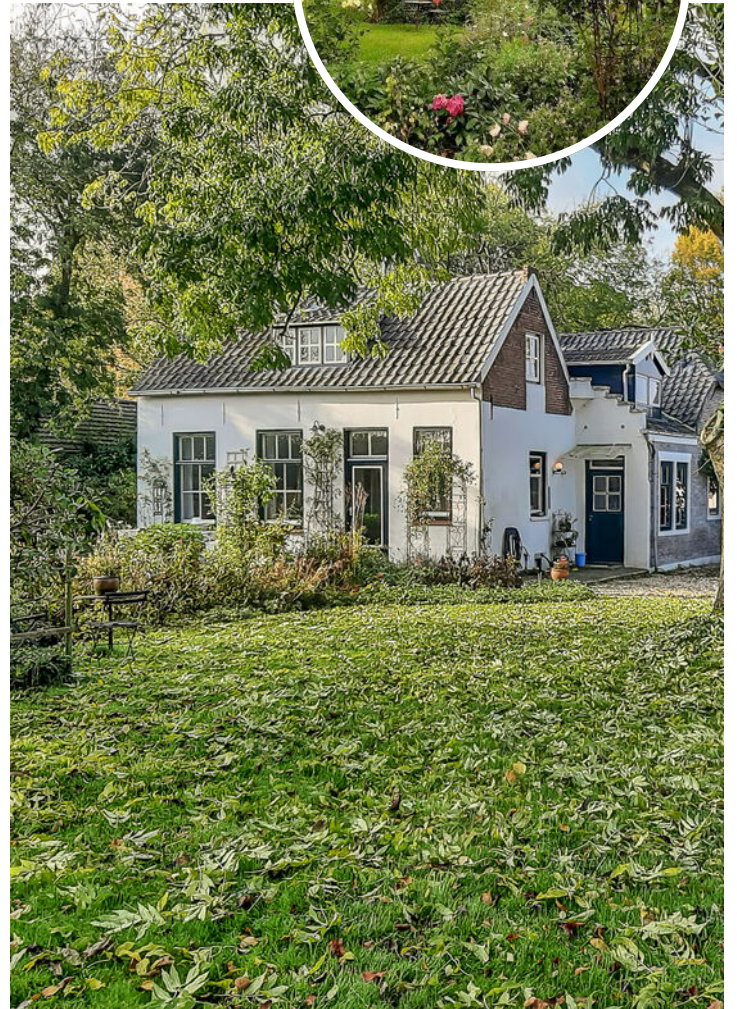
Middels de trapopgang vanuit de eetkamer is de overloop bereikbaar met vaste kasten. Aan de voorzijde bevindt zich de riante master bedroom met vaste kastruimte, wastafel en dakkapel aan de voorzijde met prachtig uitzicht op en over de dijk.





Aan weerszijden van de woning bevinden zich een tweede en derde slaapkamer, waarvan een met wastafelmeubel en beiden voorzien van een dakkapel.

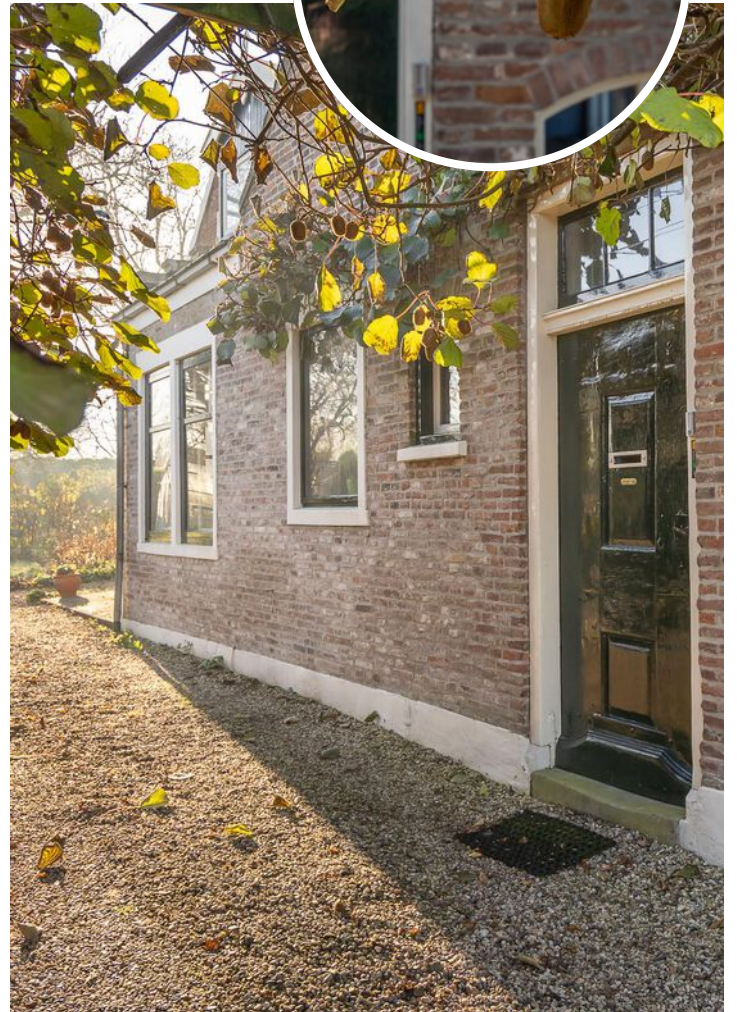






Vanuit de tuin zijn de bergingen bereikbaar met garage en opslag. Voor wie op zoek is naar extra ruimte bij de woning, is deze woning misschien precies wat u zoekt! De daken van de schuren zijn medio 2019 vernieuwd en asbestvrij gemaakt. Op een van de daken zijn 8 zonnepanelen aanwezig (2023). De eerste berging met garage betreft een vrijstaande houten schuur van 111 m². De tweede berging betreft een vrijstaande stenen schuur van 17 m².

Kortom, een karakteristieke woning met een zee aan ruimte en mogelijkheden. Aan wie mag de huidige eigenaar deze mooie parel aan de Maasdijk overdragen?







'De parel van de Bommelerwaard'

Rossum wordt ook wel de parel van de Bommelerwaard genoemd. Het vele groen, water en de uitgestrekte uiterwaarden zijn kenmerkend voor deze prachtige omgeving.

Rossum heeft een grote supermarkt, diverse winkels, een basisschool, horecavoorzieningen, watersportactiviteiten, sportclubs en diverse verenigingen. Ook voorzieningen als een kinderdagverblijf en naschoolse opvang zijn in Rossum aanwezig.

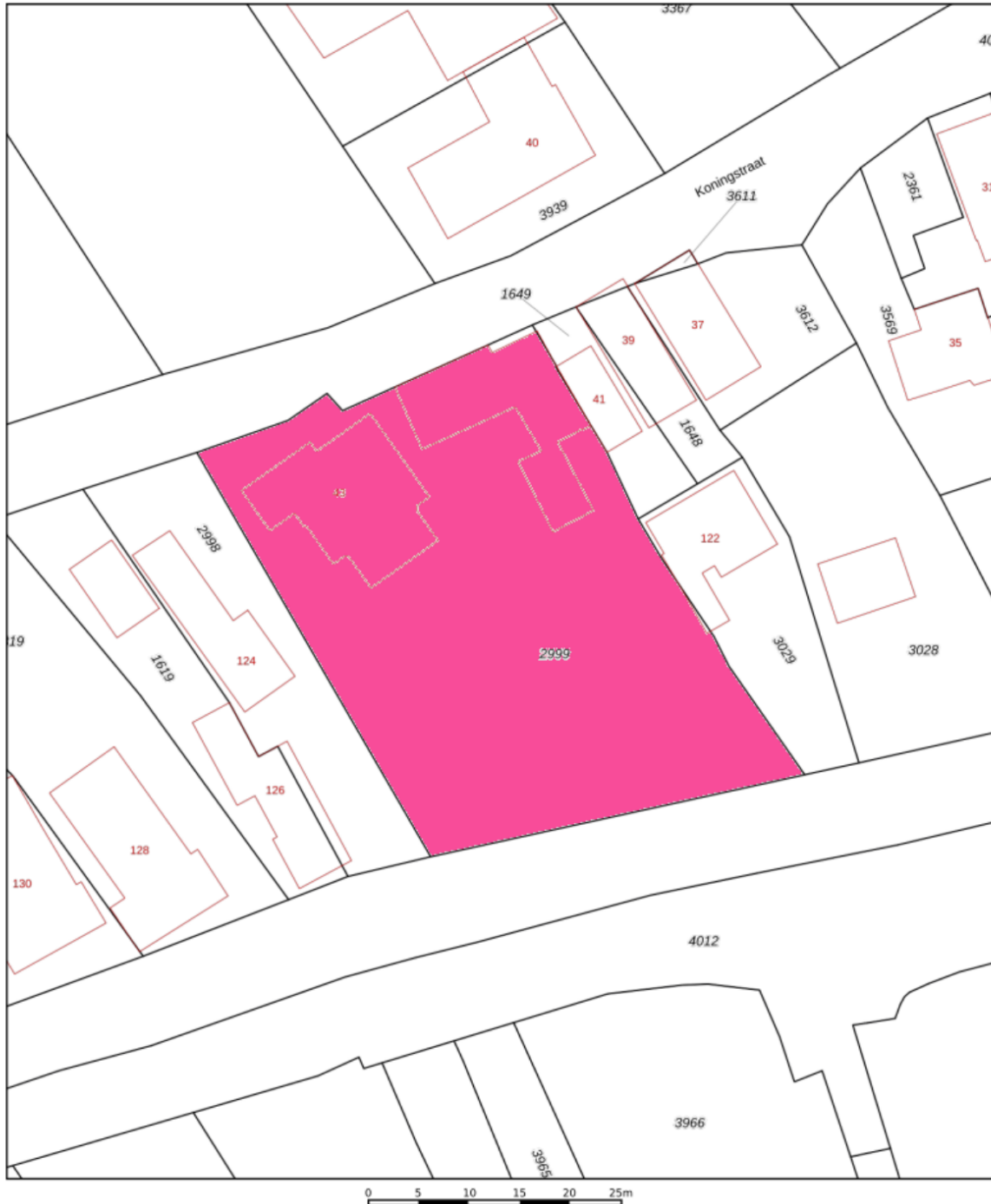
Op korte afstand van de Maas en de Waal. Een mooi startpunt voor diverse wandel- en fietsroutes. Het dorp heeft een gunstige ligging ten opzichte van de A2, waardoor 's-Hertogenbosch een kwartiertje rijden is en Utrecht circa 30 minuten.




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koningstraat 43



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Rossum	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2999	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

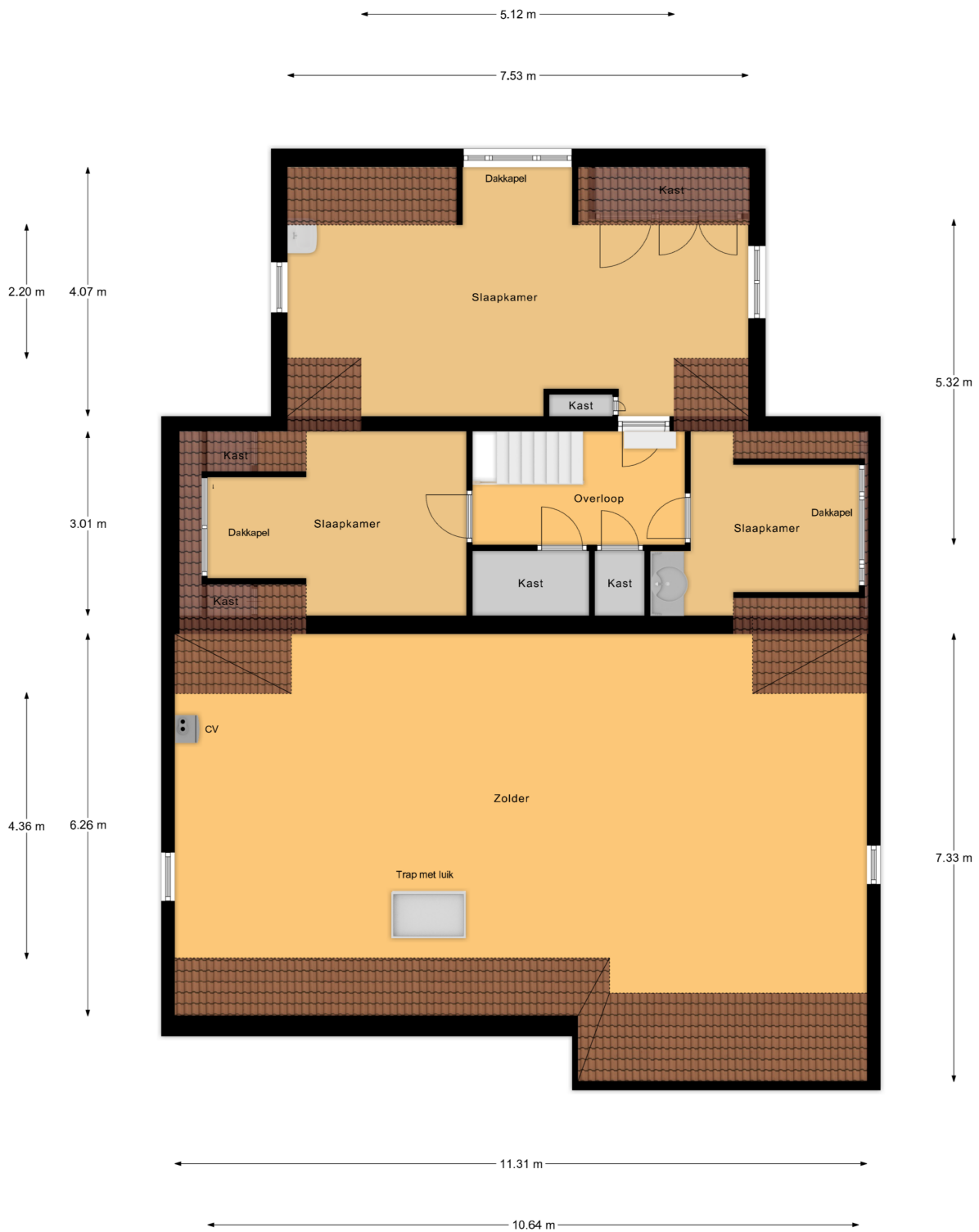
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BEGANE GROND



Begane Grond

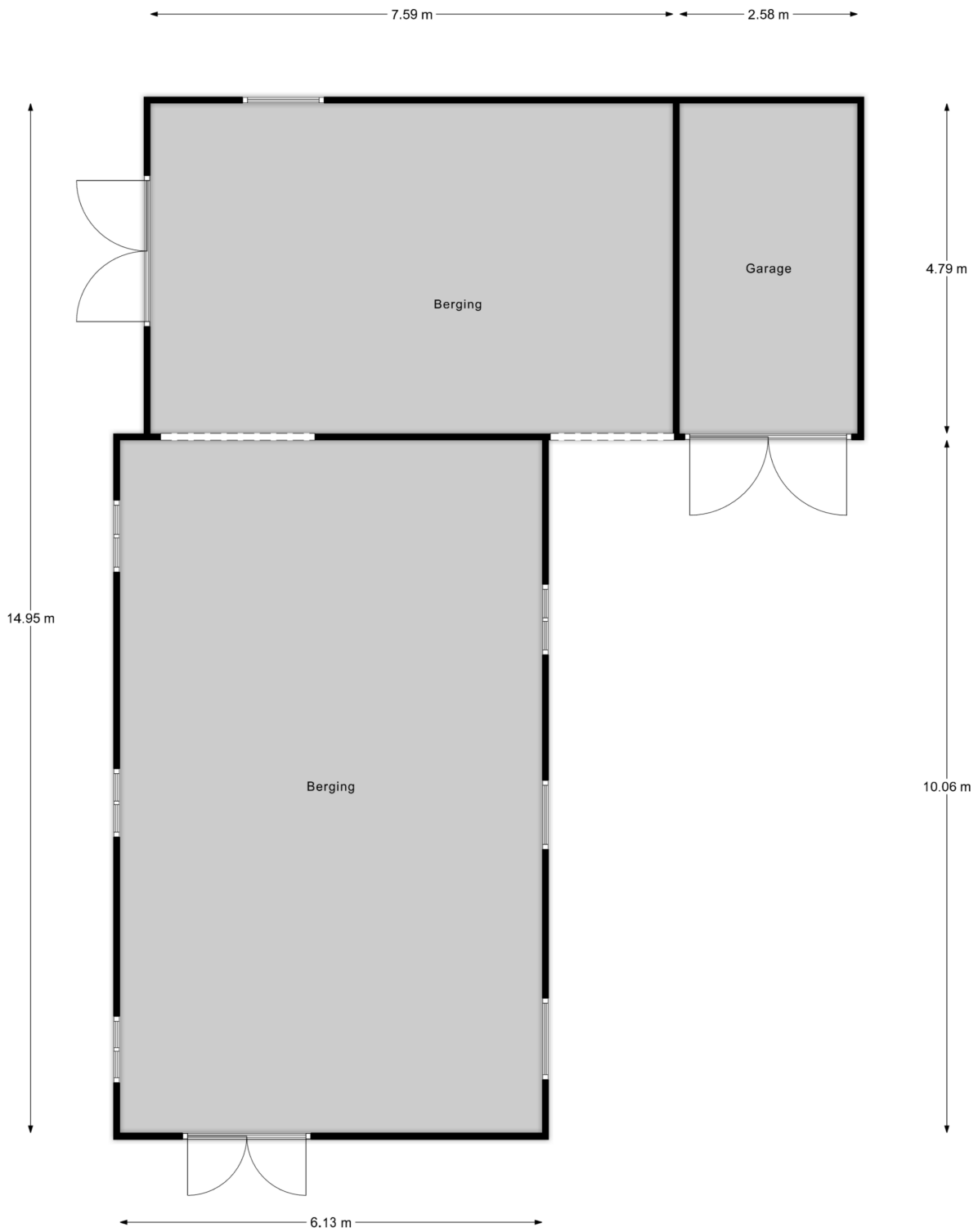
1E VERDIEPING



Eerste Verdieping

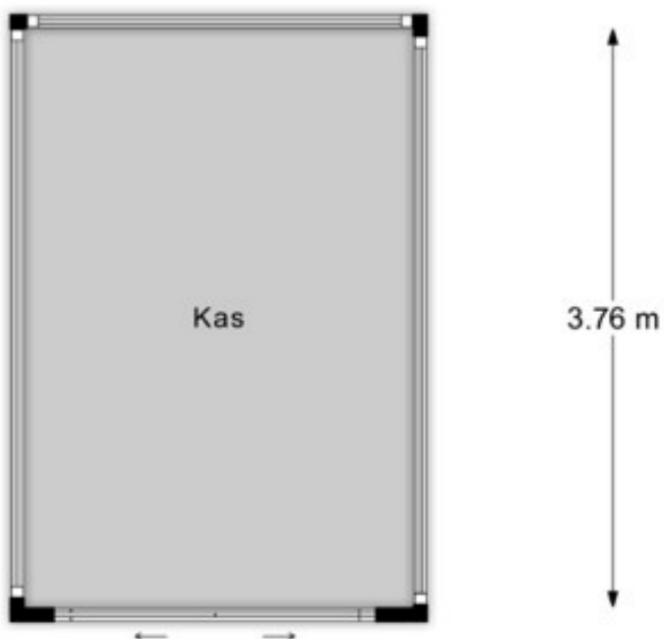
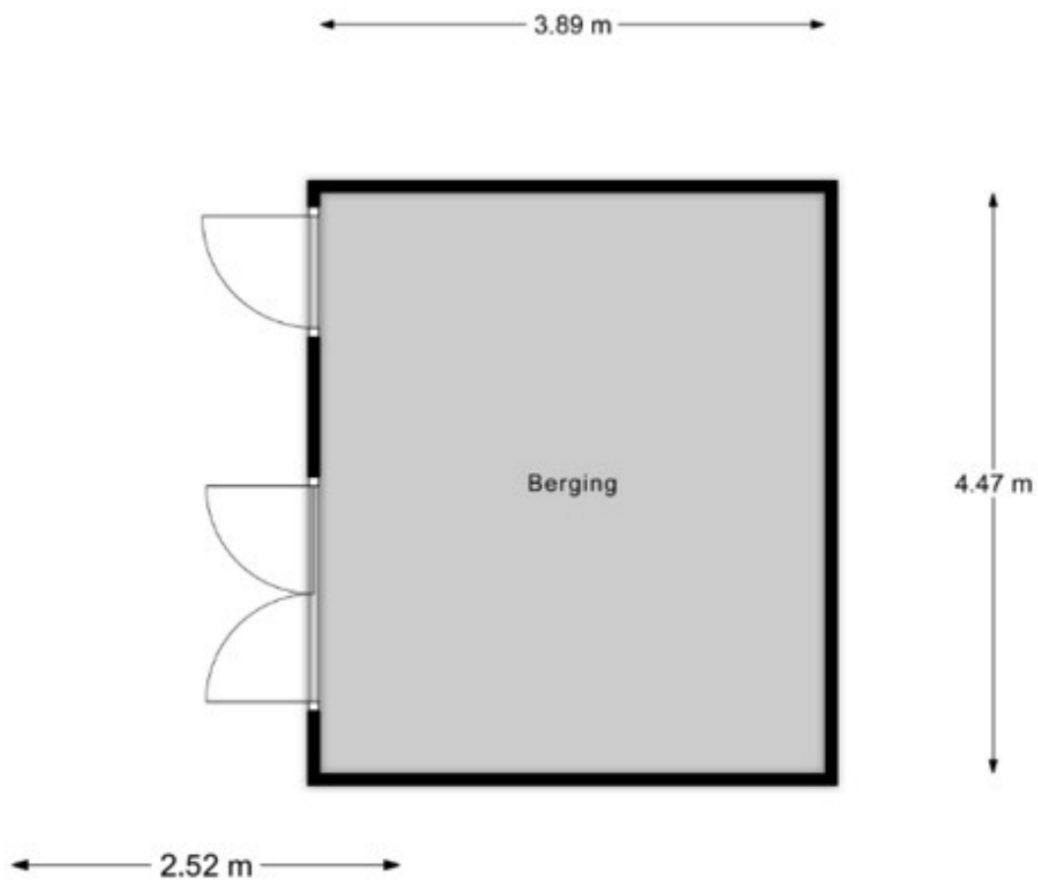


BERGING/SCHUUR



Berging 1

BERGING EN KAS



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 hypotheek, 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**

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!


NIEUWDORP
reclame

Koningstraat 43, Rossum



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



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- een aantal gordijnen		X	
- een aantal gordijnrails		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Houten vloer(delen) hal		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- wasmachine		X	

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- douchekraan	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
kasten/werkbank in schuur	X		
plantenbogen	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- tuintafel	X		

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 waardebeoordeling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopbaarheid 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 —