



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Kersenbogerd 27

Rossum

Vraagprijs € 619.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
162 m²

INHOUD:
560 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
265 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM: Bestaande bouw
TYPE WONING: 2-onder-1-kapwoning
ENERGIELABEL: A

BOUWJAAR: 2009
WARM WATER: c.v.-ketel (Intergas, 2009)

LIGGING: in woonwijk
TUIN: zuidoosten
BERGING: inpandig en vrijstaand (10 m²)
VERWARMING: centrale verwarming en gashaard
ISOLATIE volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

INSTAPKLARE UITGEBOWDE TWEE-ONDER-EEN KAPWONING MET INPANDIGE BERGING, VRIJSTAANDE BERGING, ZONNIGE TUIN EN VIER SLAAPKAMERS

Deze ruime tweekapper (**energielabel A**) staat op een geliefde plek in de jonge woonwijk 'De Kersensogerd' in Rossum. Het is een prettig ruime gezinswoning met een zonnige achtertuin op het zuidoosten. De tuin is volledig vernieuwd in 2020 met een vrijstaande houten berging van 2024 (10 m²).

Deze woning is sinds 2018 in handen van de huidige eigenaren en is sindsdien grondig gemoderniseerd en perfect onderhouden. Onder andere is in 2018 de gehele benedenverdieping gestuukt en geschilderd en de vloer afgewerkt met een visgraat PVC vloer als eyecatcher.

De 11 aanwezige zonnepanelen (2022) en airconditioning (2024) maken het huis klaar voor de toekomst.

Met vier ruime slaapkamers en de mogelijkheid om een vijfde te creëren, biedt deze woning ruimte en comfort voor het hele gezin.

De begane grond biedt een fijne woonkamer met sfeervolle zithoek aan de voorzijde en een royaal eetgedeelte aan de achterzijde met openslaande tuindeuren, een sfeervolle gashaard (2019) en een hobbykamer. De tussenin gelegen open keuken is van alle gemakken voorzien. Op de verdieping liggen 3 ruime slaapkamers en een badkamer. Op de zolderverdieping ligt een 4e slaapkamer met grote dakkapel aan de achterzijde en een dakraam aan de voorzijde.





Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met ruimte voor 2 auto's.

De tuin (2020) is gelegen op het zonnige zuidoosten en biedt een heerlijke plek om te ontspannen in de zon. De tuin is fraai aangelegd met sfeervol terras en, diverse beplantingen en een recent geplaatste vrijstaande houten berging (2024).

Het is de perfecte plek voor een ontspannen ontbijt in de ochtendzon of een gezellige borrel en barbecue in de late middag.

Met voldoende ruimte voor een grote eettafel en/of comfortabele loungebanken kun je hier volop genieten van het buitenleven.



BEGANE GROND

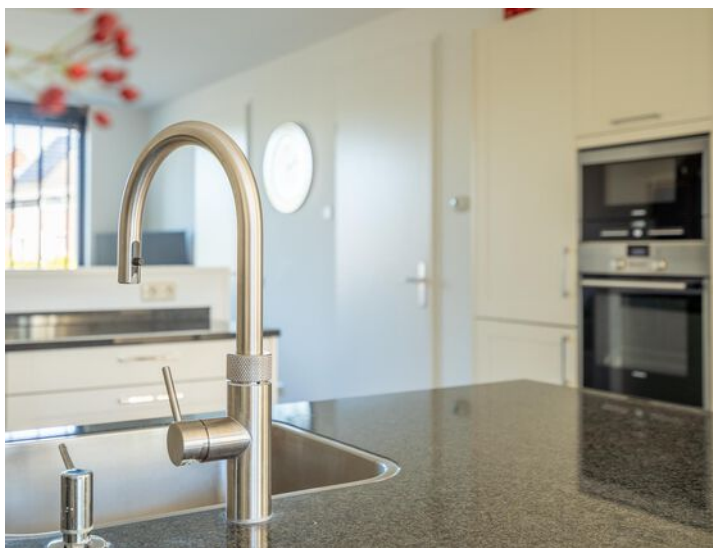
De entree biedt toegang tot de hal met meterkast en toilet met fonteintje. Aansluitend bevindt zich de woonkamer aan de voorzijde met gezellige zithoek aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde. De woonkamer beschikt over een trapkast





De U-vormige keuken in het midden van het huis staat in open verbinding met het zit- en eetgedeelte. Dit geeft een speels effect aan de benedenverdieping. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt toegang tot een portaal met trapopgang en deur naar de inpandige berging met witgoedaansluitingen. Deze berging kan indien gewenst ook gebruikt worden als praktijk/salon aan huis.





De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Het eetgedeelte is vergroot door het betrekken van de hobbykamer, compleet met een sfeervolle gashaard (2019) en deur naar de tuin. Het eetgedeelte biedt door middel van openslaande tuindeuren toegang tot de aangename, zonnige achtertuin.

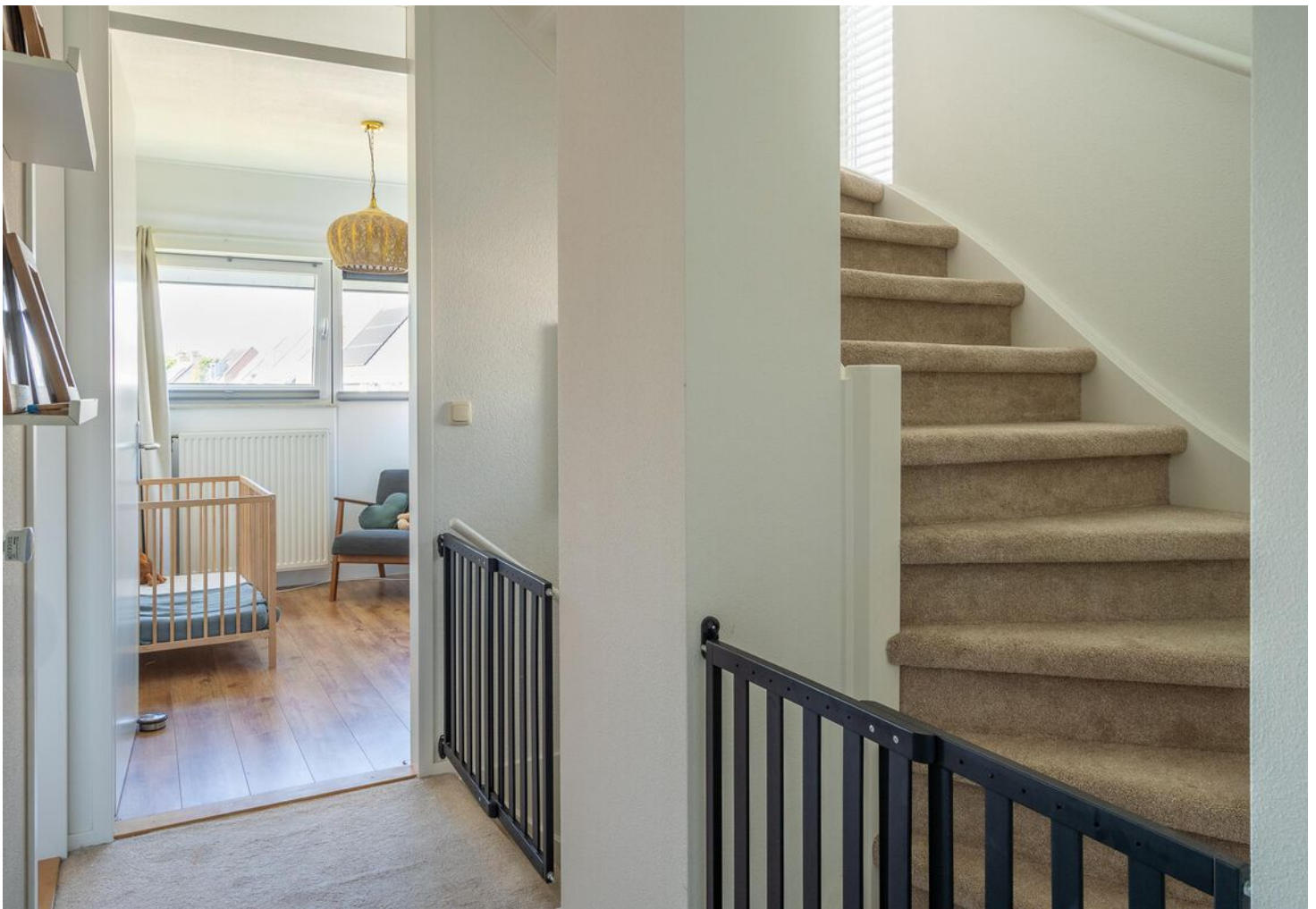
Vanuit de keuken is een portaal bereikbaar met trapopgang en deur naar de inpandige berging aan de voorzijde.





Sfeervolle hobby-, speel- of werkkamer met deur naar de achtertuin en naar de berging aan de voorzijde. Met een fraaie gashaard en glasdeur gescheiden van de eetkamer.



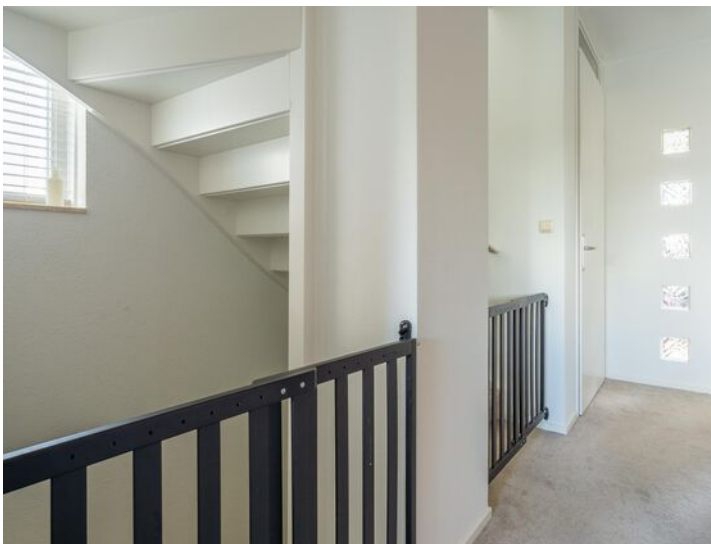


'1e Verdieping'

Vanaf de overloop zijn 2 slaapkamers aan de voorzijde bereikbaar. De 3e slaapkamer betreft de master bedroom, deze ligt aan de achterzijde en is voorzien van een scheidingswandje met televisieaansluiting en daarachter een kleedruimte met vaste schuifkastenwand.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van toilet, inloopdouche en twee vaste wastafels.

Ten slotte bevindt zich op de overloop nog een ruime vaste kast.





'2 slaapkamers aan de voorzijde'

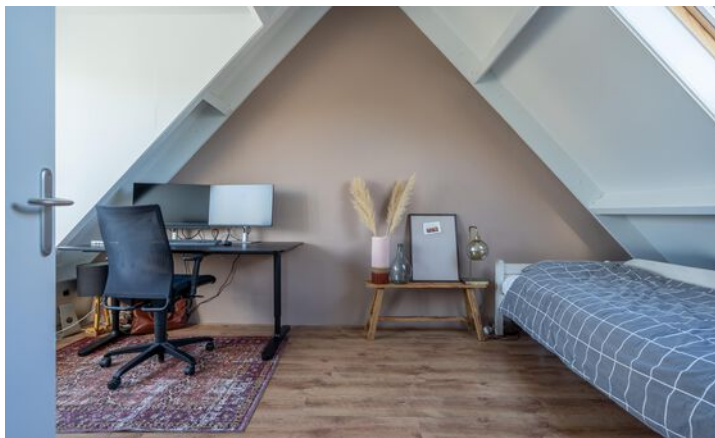


MASTER BEDROOM



BADKAMER





2E VERDIEPING

Middels een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar welke is ingedeeld met een stookruimte voorzien van c.v.-combiketel (Intergas, 2009), een bergruimte en een ruime, 4e slaapkamer met groot Velux dakraam aan de voorzijde en een grote dakkapel aan de achterzijde (2021).

Ook bevindt zich op deze verdieping bovenaan de trap de airconditioning (2024). De mechanische ventilatie is vernieuwd in 2023.

ZONNIGE TUIN




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kersenbergd 27



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	<p>Kadastrale gemeente Rossum Sectie D Perceel 1958</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>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.</p>		

BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

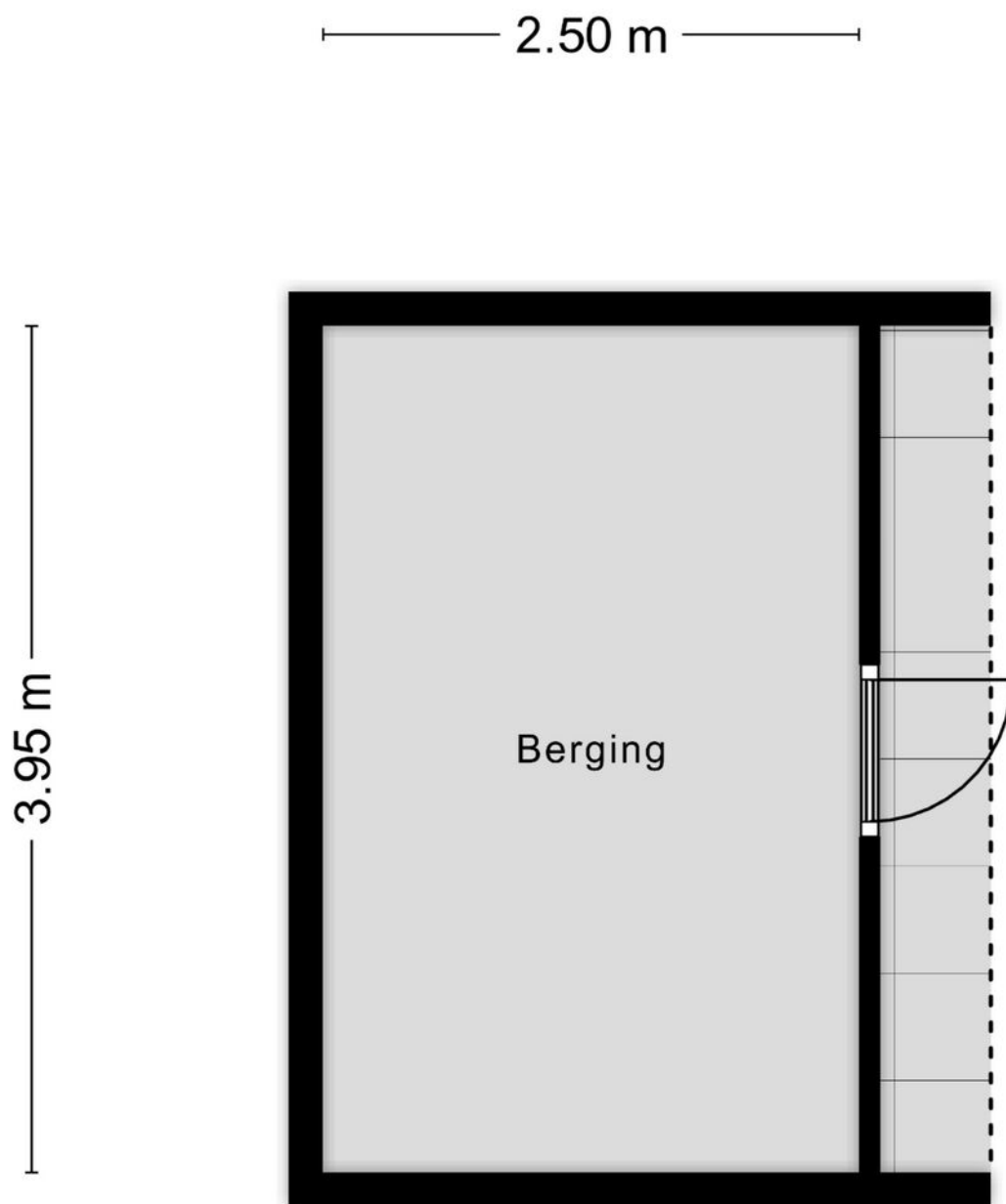


2E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

VRIJSTAANDE BERGING

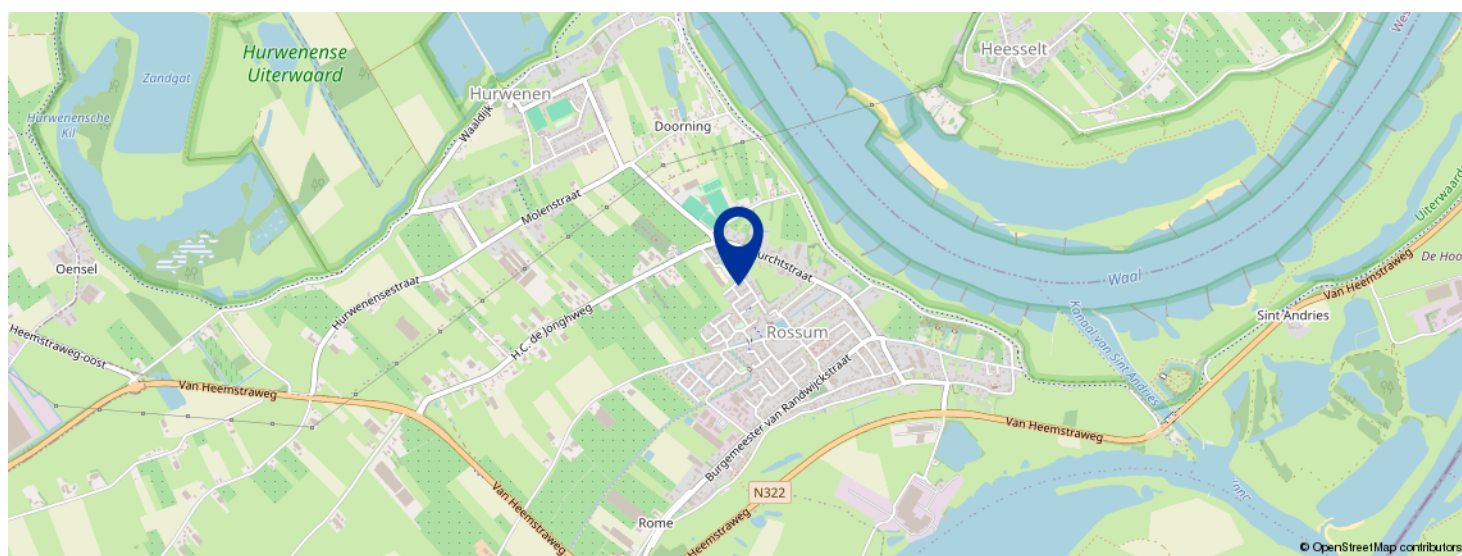
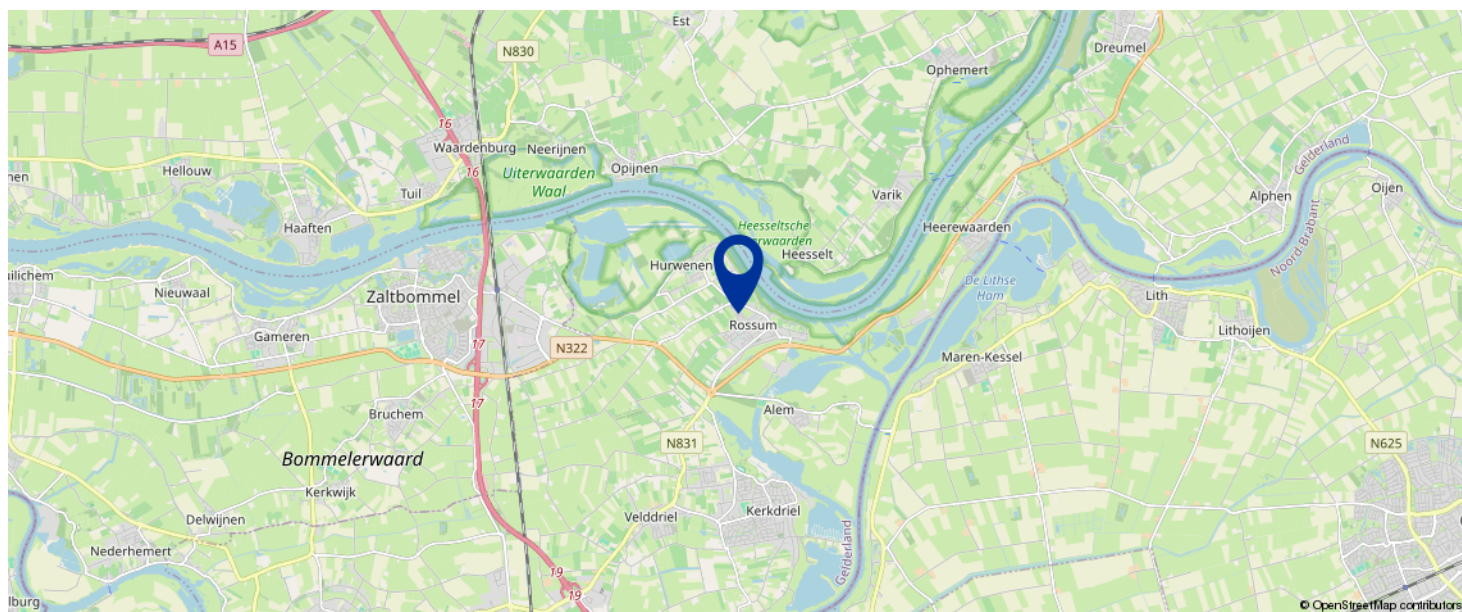


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



De kleinschalige woonwijk is ruim en kindvriendelijk opgezet. Rossum beschikt over diverse voorzieningen, zoals een grote basisschool, kinderdagverblijf, peuterspeelzaal, supermarkt, restaurants en diverse (sport)verenigingen. Het is centraal gelegen in Nederland met steden als Zaltbommel en 's-Hertogenbosch op korte afstand. Kortom, een ideale gezinswoning op een leuke plek!

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



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 2024 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 510.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Bent u ondernemer en besluit u een bedrijfspand 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://www.rijksoverheid.nl) of [Belastingdienst.nl](https://www.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.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
- Alles van Philips Hue gaat mee		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast Master bedroom			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
- Gordijnen in de eetkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker			X
- koffiezetapparaat		X	
- Losse koelkast en vriezer uit bijkeuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen			X
Ring camera bij (voordeur)bel		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Olijfbomen		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!


NIEUWDORP
reclamebureau

Kersenbogerd 27, Rossum



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



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**

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