



Achterdijk 3, Rossum



Uniek wonen in Rossum

Aan de Achterdijk 3 in Rossum ligt een bijzondere woonplek waar ruimte, vrijheid en flexibiliteit samenkomen. Op dit royale perceel gaan open grasland en volwassen bomen naadloos in elkaar over, waardoor het gevoel ontstaat van een eigen domein met lange zichtlijnen en veel privacy.

Op het erf staat een karaktervolle hoofdwooning uit 1912, verdeeld in een voor- en achterhuis, aangevuld met een volledig ingericht bijgebouw/gastenverblijf. Samen vormen deze twee gebouwen een flexibel geheel, ideaal voor samen wonen met behoud van zelfstandigheid, werken aan huis of het ontvangen van gasten.

Deze woonplek biedt uitzonderlijke gebruiksmogelijkheden. Of het nu gaat om een combinatie van wonen en werken, het creëren van ruimte voor meerdere generaties of een toekomstbestendige woonvorm, hier is de vrijheid om het leven op jouw manier in te richten.

In deze brochure nemen we je mee voor een rondleiding over het erf en door de verschillende woonplekken. We starten in het voorhuis en het achterhuis van de hoofdwooning, vervolgen onze weg naar het bijgebouw en sluiten af met de buitenruimte van dit prachtige perceel. Zo krijg je stap voor stap een compleet beeld van de indeling, sfeer en mogelijkheden van deze bijzondere woonplek.



Het voorhuis, het achterhuis en het gastenverblijf

Het voorhuis is ingericht als een zelfstandige wooneenheid met een duidelijke eigen identiteit. Er is een eigen voordeur aan de voorzijde van het erf. Daarnaast is er een interne verbinding met het achterhuis via de hal, wat flexibiliteit in gebruik biedt.

Het achterhuis beschikt over een eigen entree en heeft een warme, karaktervolle uitstraling waarin authentieke elementen en comfortabele leefruimtes mooi samenkomen.

Het biedt verrassend veel ruimte, comfort en flexibiliteit. Met meerdere slaapkamers, twee complete badkamers en karakteristieke details is dit een volwaardige woning die zich moeiteloos aanpast aan uiteenlopende woonwensen, van gezinsleven tot werken aan huis of het ontvangen van gasten.

Op het erf staat een met zorg, liefde en aandacht verbouwd bijgebouw. De voormalige schuur is getransformeerd tot een zelfstandige woonruimte met een geheel eigen karakter, waarin robuust hout, zichtbare constructies en warme materialen de sfeer bepalen. Een ideale plek als gastenverblijf, bijwoning of als inspirerende woon- of werkruimte.





Het voorhuis - de begane grond

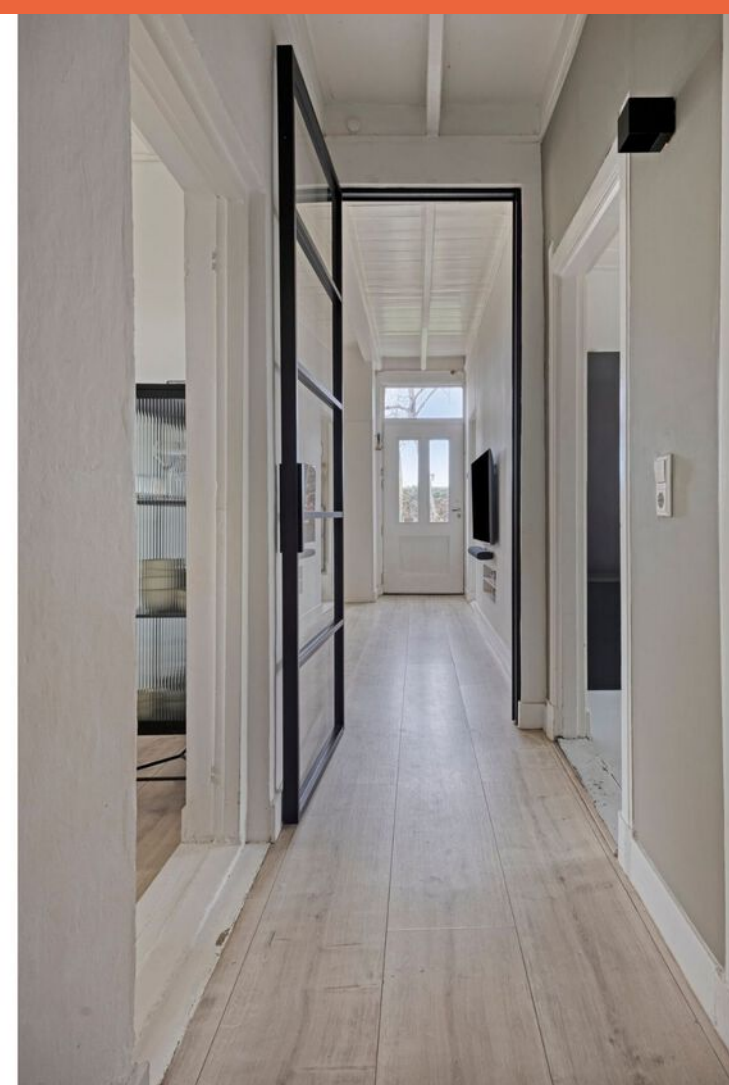
Via de voordeur stap je direct de woonkamer binnen. Dit is een lichte en prettige ruimte met zicht op het erf en voldoende plaats voor een comfortabele zithoek. De afwerking is strak en modern, met een rustige en eigentijdse basis.

Aansluitend bevindt zich de eetkamer, een fijne centrale plek met ruimte voor een royale eettafel. Via een praktische doorsteek is de keuken vanuit de eetkamer eenvoudig bereikbaar, wat zorgt voor een logische en comfortabele indeling.

De keuken is praktisch ingericht met diverse inbouwapparatuur en beschikt over voldoende werk- en bergruimte. Dankzij het raam is er prettig daglicht en zicht richting het achterliggende deel van het erf.

Aan de voorzijde bevindt zich daarnaast een extra kamer, geschikt als werk- of hobbyruimte. Vanuit deze kamer is de trapopgang naar de verdieping van het voorhuis bereikbaar.









Het voorhuis - de verdieping

De verdieping heeft een speelse en lichte indeling met meerdere slaapkamers en bijzondere extra niveaus. Vanaf de overloop zijn alle vertrekken bereikbaar.

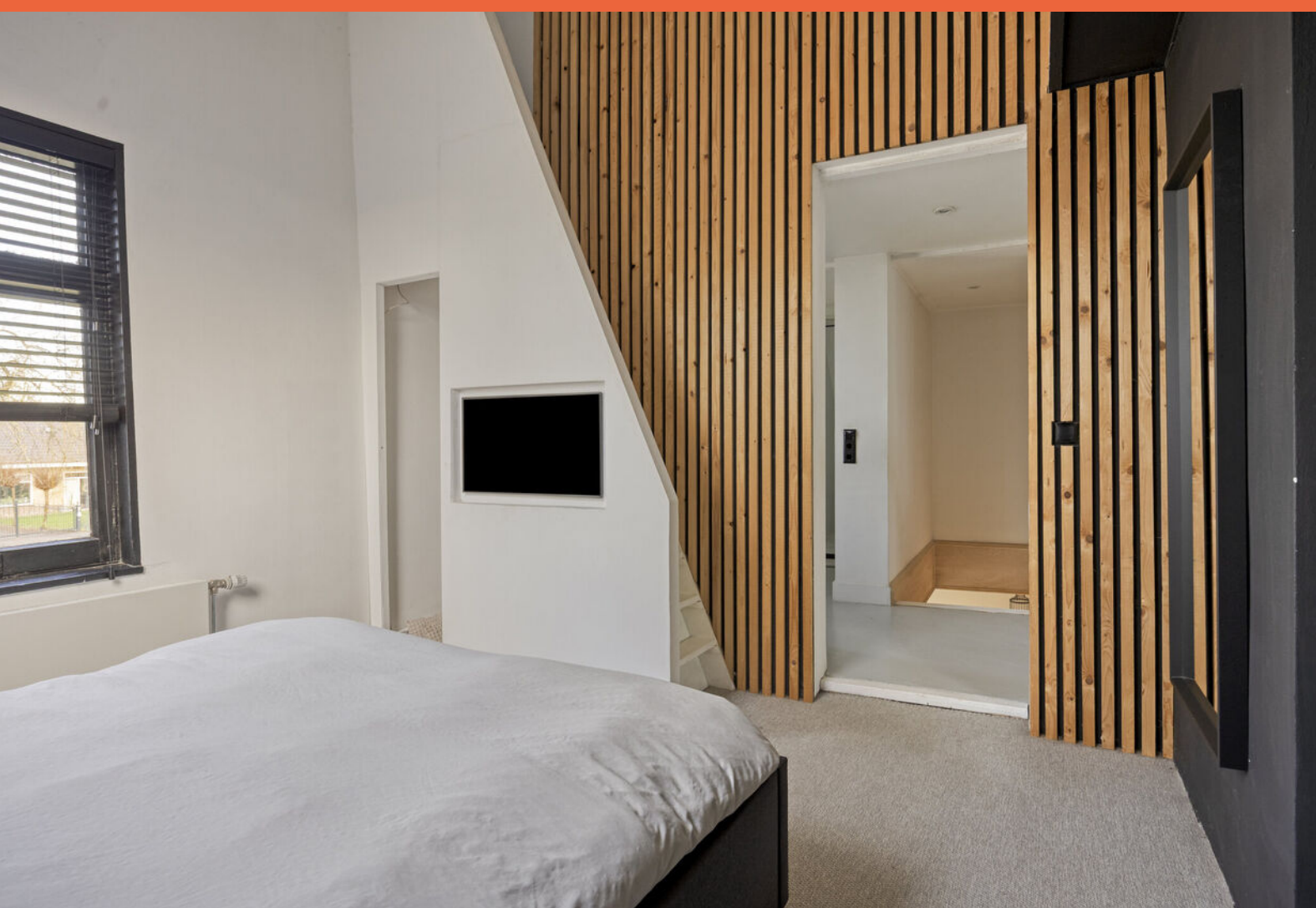
De eerste slaapkamer is ruim en licht en beschikt over een extra niveau in de vorm van een vide. Hier is een vrijstaand ligbad geplaatst, wat zorgt voor een luxe en ontspannen sfeer.

Bij de tweede slaapkamer is eveneens een vide gerealiseerd. Deze extra ruimte leent zich uitstekend als speel- of werkplek.

De derde slaapkamer is zeer ruim van formaat en veelzijdig in gebruik. Deze kamer is geschikt als hoofdslaapkamer, maar ook uitstekend te gebruiken als kinder-, werk- of speelkamer.

De badkamer is modern en strak uitgevoerd met een inloopdouche, een wastafelmeubel met waskom en een toilet. De afwerking sluit naadloos aan bij de eigentijdse uitstraling van het voorhuis.











Het achterhuis - de begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal, waar direct de sfeer van het achterhuis voelbaar is. De houten vloer, zichtbare balken en de trapopgang geven deze ruimte een karakteristiek en huiselijk gevoel. Vanuit de hal zijn meerdere vertrekken bereikbaar en is er toegang tot het leefgedeelte. Tevens bevindt zich hier een separate toiletruimte.

Via de hal stap je de grote open leefruimte binnen. Dit vormt het hart van het achterhuis en is opvallend ruim van opzet. De zichtbare houten balken en staanders geven de ruimte veel karakter en zorgen voor een warme, landelijke sfeer.

De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur en volop kastruimte. De opstelling is functioneel en overzichtelijk, met direct contact met de gehele leefruimte, wat zorgt voor een prettige en open woonbeleving.

Op de begane grond bevindt zich tevens een zeer ruime slaapkamer. Deze kamer is comfortabel van formaat en profiteert van veel lichtinval en zicht op het groen rondom de woning. Aangrenzend ligt de badkamer, die direct vanuit de slaapkamer toegankelijk is en is uitgerust met een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet.

Via de openslaande deuren stap je vanuit de slaapkamer zo het erf op. Deze indeling maakt de ruimte bij uitstek geschikt als levensloopbestendige master bedroom of als comfortabel gastenverblijf.

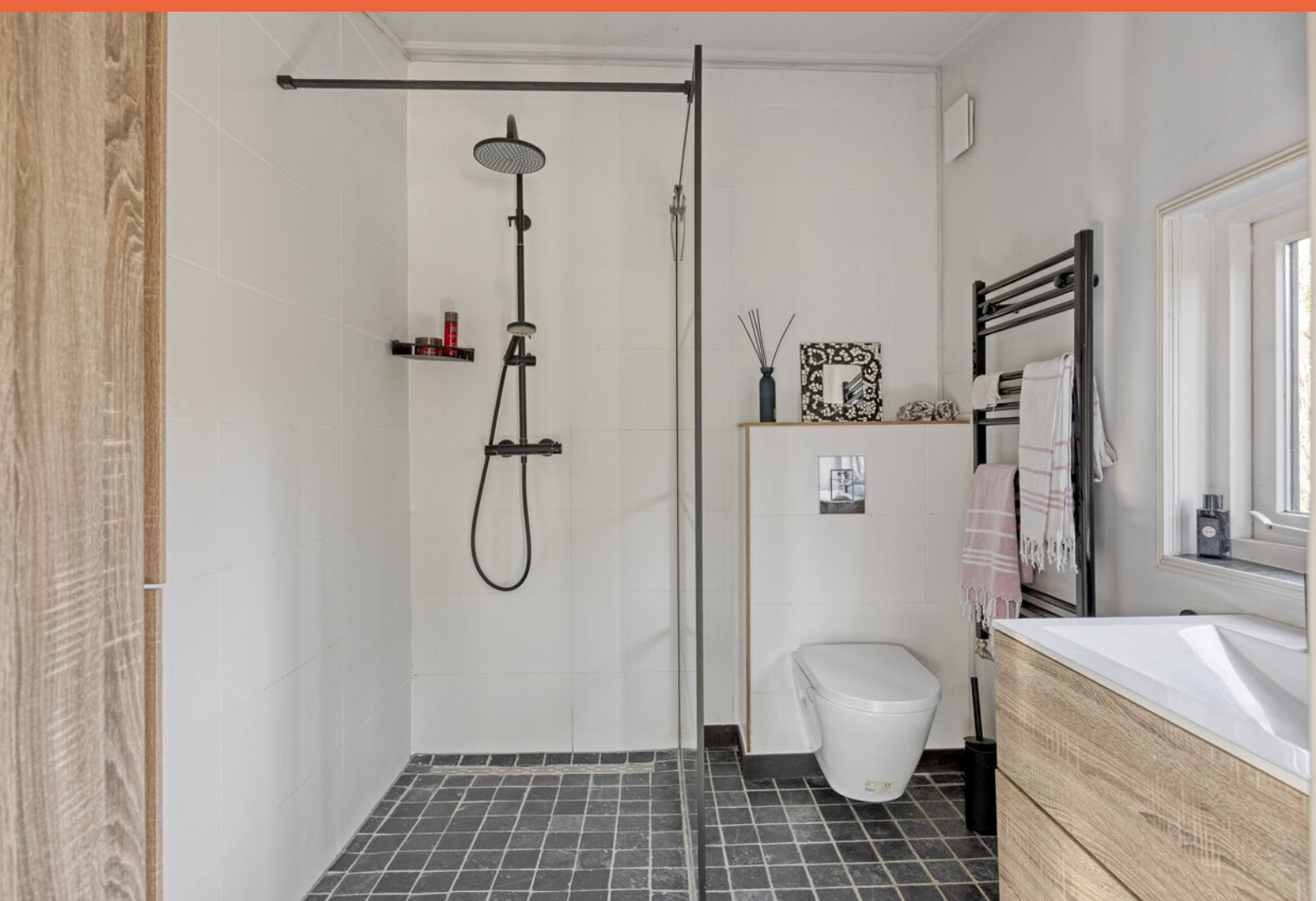
De bijkeuken is ingericht met aansluitingen voor wasapparatuur en biedt volop praktische bergruimte. De aangrenzende berging is ideaal voor extra opslag en het onderbrengen van huishoudelijke voorzieningen. Middels een deur in de centrale hal is er tevens een interne verbinding met het voorhuis, wat extra flexibiliteit biedt in gebruik en indeling.













Het achterhuis - de verdieping

Via de trap kom je uit op een centrale overloop die toegang biedt tot alle vertrekken op deze verdieping. De overloop voelt prettig en overzichtelijk aan en sluit mooi aan bij het karakter van het achterhuis, met zichtbare kaplijnen en een rustige, huiselijke sfeer.

De eerste ruimte op deze verdieping is een bijzonder fijne en lichte kamer, die zich uitstekend leent als slaapkamer, maar ook perfect kan functioneren als logeer-, werk- of hobbykamer. Grote ramen zorgen voor veel daglicht en een mooi uitzicht op het omliggende groen. De zichtbare balken en speelse kapvorm geven deze kamer een unieke uitstraling.

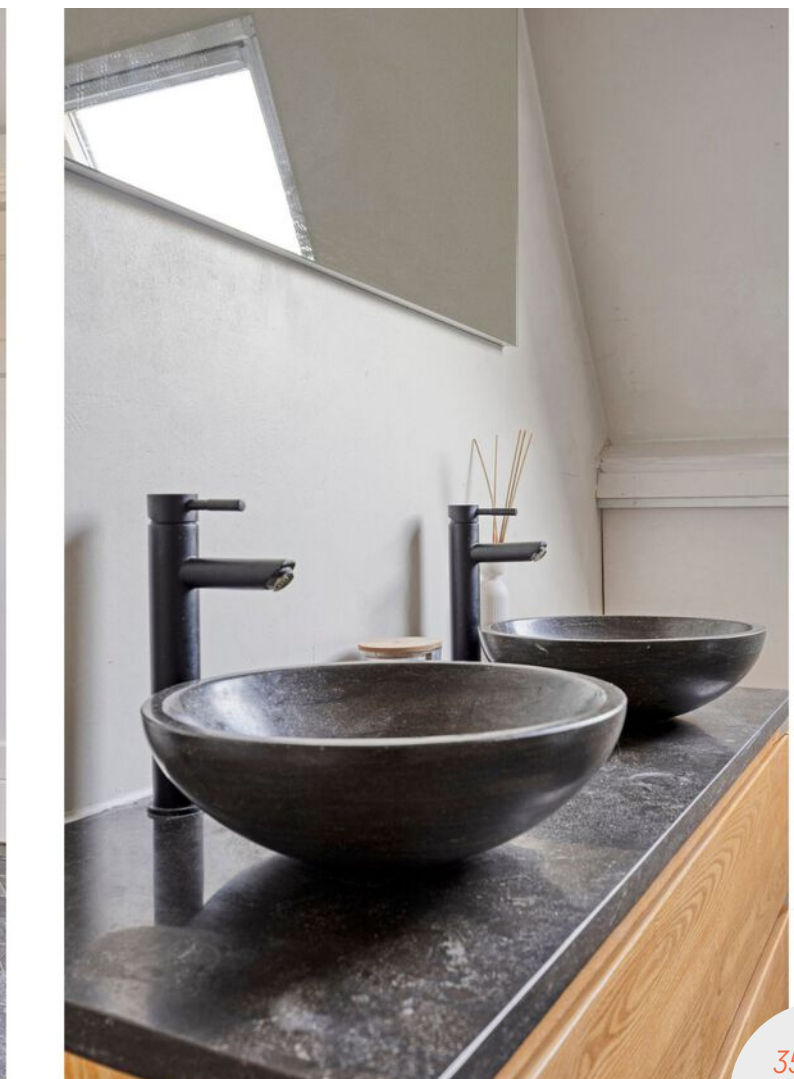
De tweede kamer is momenteel ingericht als kantoorruimte. Dankzij de goede afmetingen, prettige lichtinval via de dakramen en de rustige ligging is dit een ideale plek om te werken of studeren. Uiteraard is deze ruimte ook uitstekend te gebruiken als extra slaapkamer.

De derde slaapkamer is royaal en sfeervol, met prachtige zichtbare houten balken die het authentieke karakter van het achterhuis benadrukken. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, aangevuld met een zithoek of extra werkplek, en is daardoor flexibel inzetbaar.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een moderne en verzorgd uitgevoerde badkamer met een ruime inlopdouche, een stijlvol dubbel wastafelmeubel met waskommen en een toilet. De combinatie van strakke afwerking en natuurlijke materialen sluit mooi aan bij de sfeer van de verdieping.









Het gastenverblijf

De entree bevindt zich op de begane grond en geeft toegang tot een praktische hal. Vanuit hier zijn meerdere ruimtes bereikbaar. Op deze verdieping bevinden zich diverse bergingen, ideaal voor opslag, hobby's of bijvoorbeeld fietsen en tuingereedschap.

Daarnaast is hier een badkamer aanwezig, welke via buitenom bereikbaar is. Deze badkamer is bijzonder sfeervol uitgevoerd met een ruime inloopdouche, toilet en een karakteristiek wastafelmeubel. De afwerking met stoere tegels, baksteen en hout sluit perfect aan bij het landelijke karakter van het geheel en maakt deze ruimte tot een echte eyecatcher.

Via de trap bereik je de woonverdieping van het bijwoning / gastenverblijf. Hier kom je direct binnen in één grote, open leefruimte waarin wonen, koken en eten op een natuurlijke manier samenkomen.

De woonkamer is ruim en licht, met een prachtige kapconstructie en zichtbare houten balken die direct sfeer en karakter toevoegen. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor veel daglicht en een mooi contact met het erf en het omliggende landschap. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek.

De keuken is opgesteld in dezelfde robuuste stijl en voorzien van diverse apparatuur, veel werkruimte en kastruimte. Dankzij de open opzet blijf je altijd in contact met de rest van de leefruimte, wat deze verdieping zeer geschikt maakt voor zowel ontspannen wonen als het ontvangen van gasten.

Aangrenzend bevindt zich een slaapkamer, eveneens uitgevoerd met zichtbare balken en een speelse kapvorm. Een fijne, rustige ruimte die uitstekend dienstdoet als hoofdslaapkamer binnen het gastenverblijf.











Het perceel en de buitenruimte

Alle bebouwing is gesitueerd aan de voorzijde van het perceel, waardoor het grootste deel van het grondstuk volledig ten dienste staat van het buitenleven. Achter de woningen ontvouwt zich een uitzonderlijk ruime en diep doorlopende buitenruimte die direct een gevoel van vrijheid en privacy oproept.

Het perceel loopt ver door naar achteren en bestaat grotendeels uit open grasland, afgewisseld met volwassen bomen en groen. Op het terrein bevinden zich drie stallen, voorzien van automatische drinkbakken, wat het perceel geschikt maakt voor het houden van dieren. Daarnaast is er een houtopslag aanwezig, passend bij het landelijke karakter en het zelfvoorzienende buitenleven dat deze plek mogelijk maakt. Samen zorgen deze voorzieningen voor extra gebruiksgemak en veelzijdigheid, zonder afbreuk te doen aan de open en groene uitstraling van het erf.

Een perceel van formaat dat volop mogelijkheden biedt voor uiteenlopend gebruik en het buitenleven in al zijn facetten.

De sfeerimpressies in verderop in deze brochure geven een mooi beeld van hoe deze buitenruimte zich door de seizoenen heen ontwikkelt, van fris groen en bloei in het voorjaar tot een verstilde, rustige uitstraling in de winter.

Deze plek biedt zo veel mogelijkheden: denk aan het houden van dieren, het creëren van extra buitenvoorzieningen of simpelweg het genieten van rust en weidsheid, met het landschap als dagelijks decor.









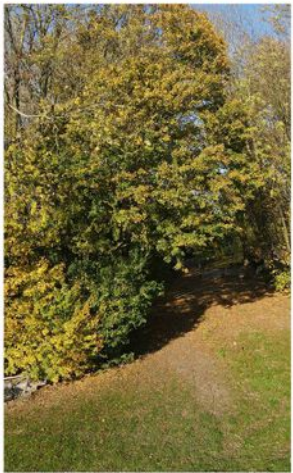




Achterdijk 3
Rossum

Impressie

Lente/zomer



Achterdijk 3
Rossum

Impressie
Winter



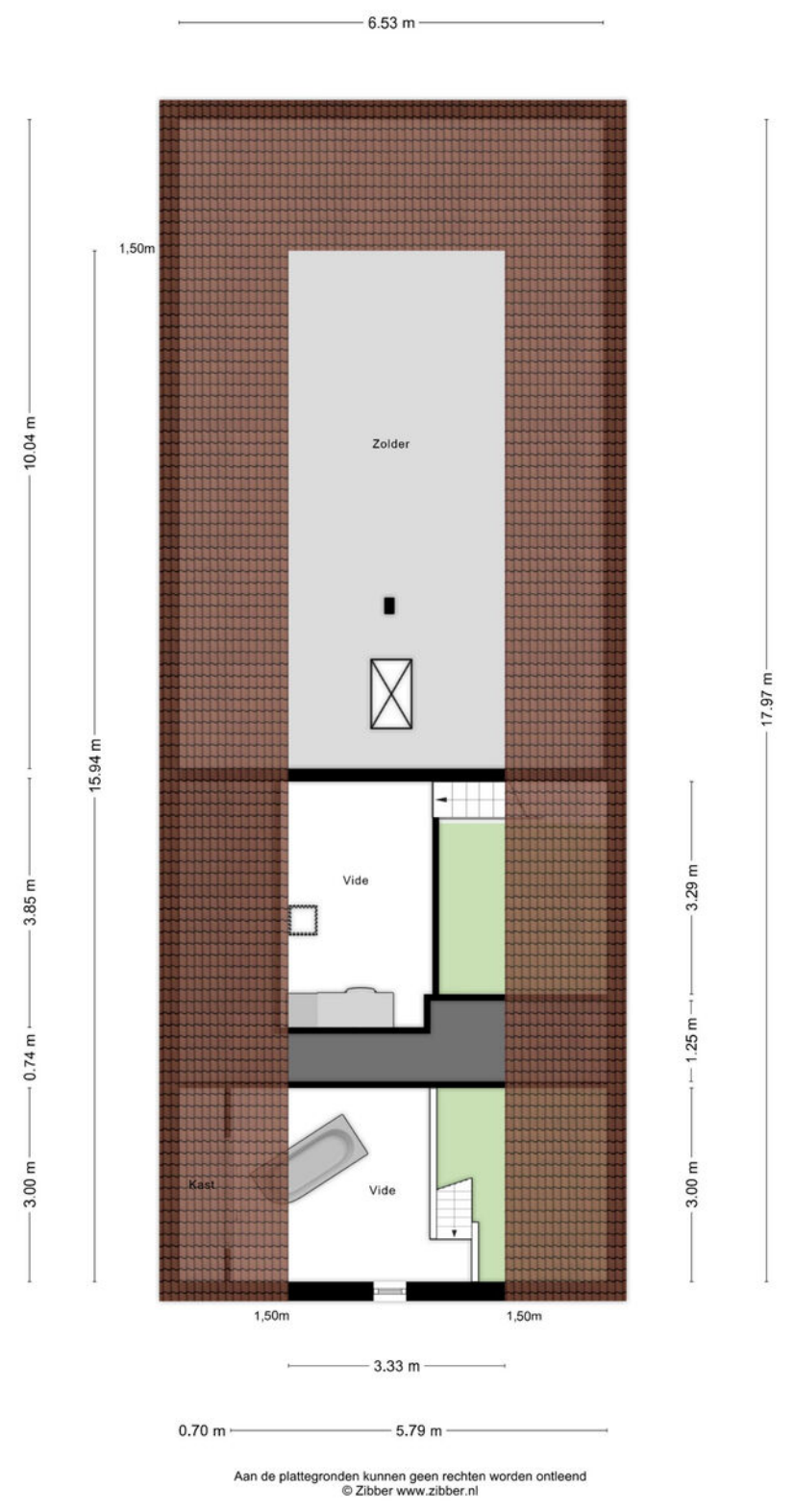
Voor/achterhuis - Begane grond



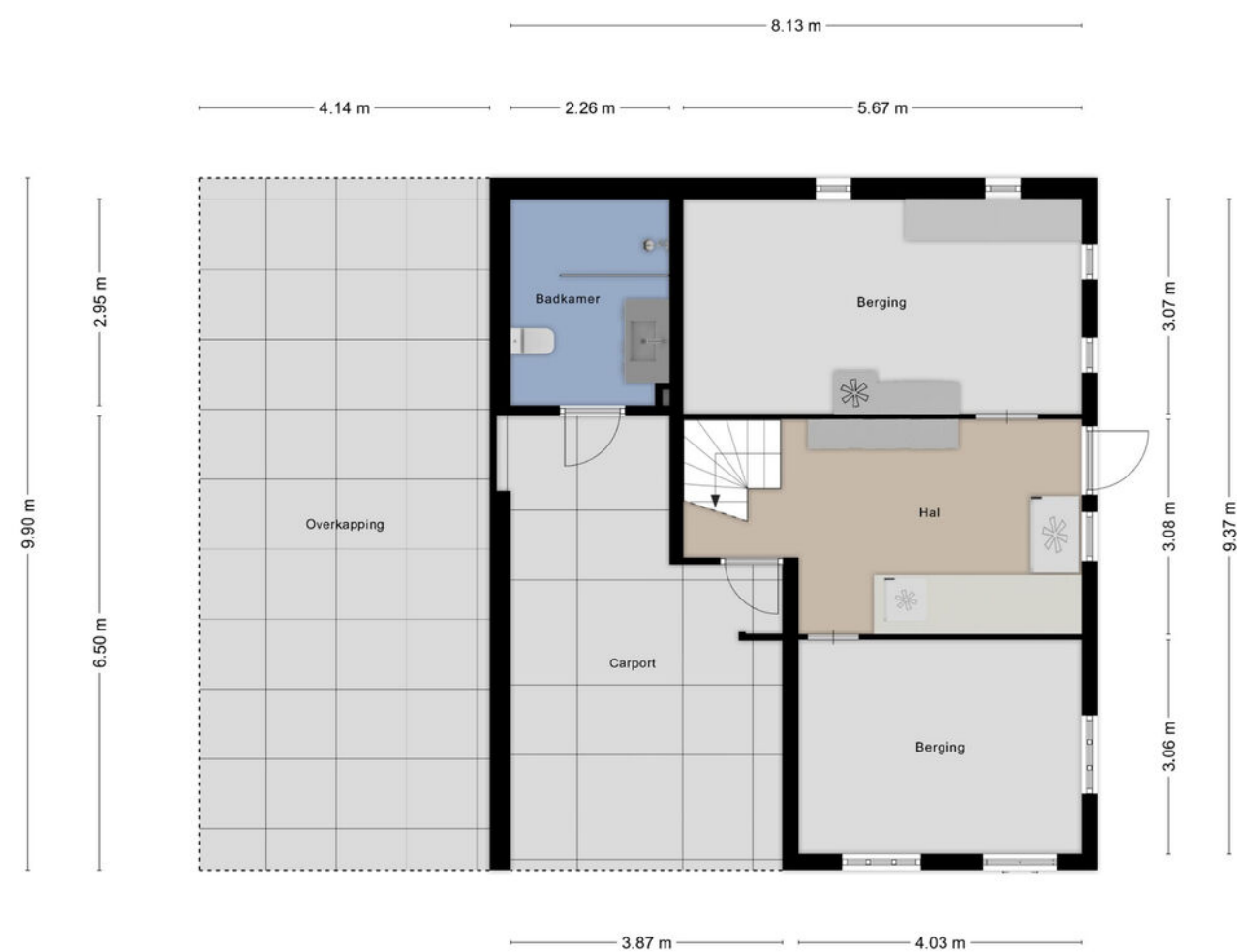
Voor/achterhuis - verdieping



Voor/achterhuis - vliering / vides

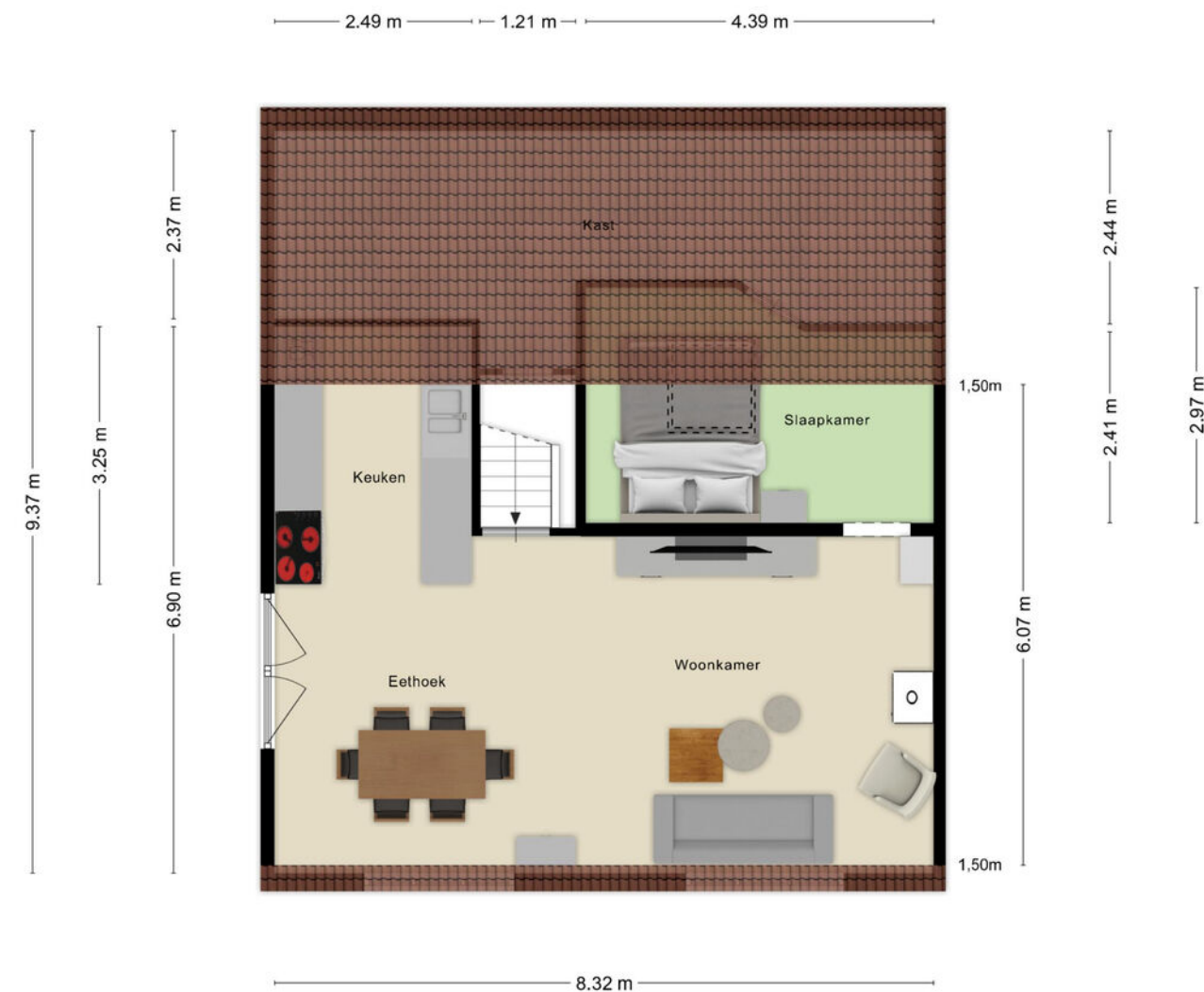


Gastenverblijf - begane grond

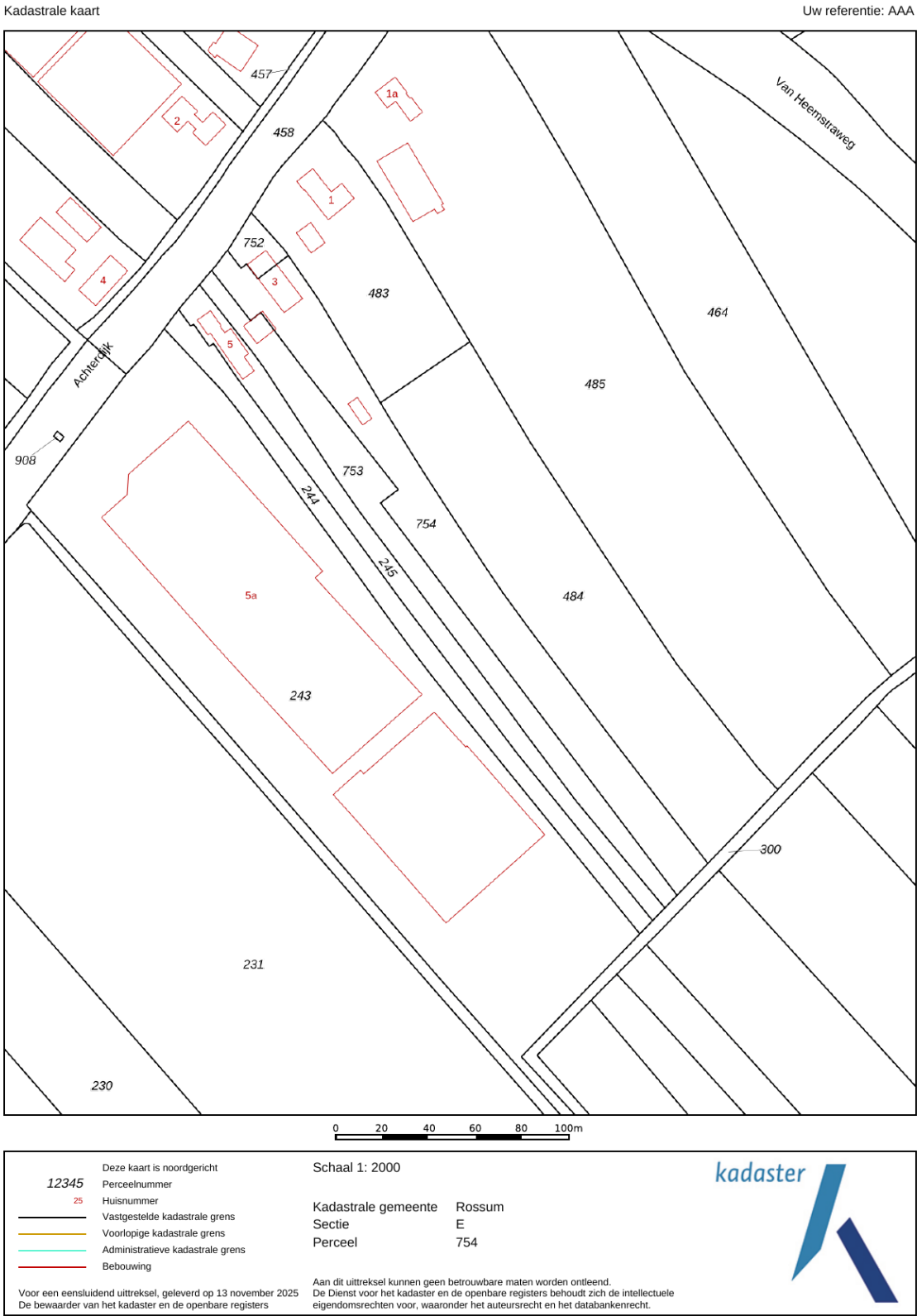


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Gastenverblijf - verdieping



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



WAT VERDER BELANGRIJK IS VOOR EEN AANKOOP EN VERKOOP:

Brochure

Bij de samenstelling van deze brochure is de meeste zorgvuldigheid betracht, doch voor eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.
De door ons verstrekte brochure dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod.
De aangegeven afmetingen op de plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen in prijs en uitvoering zijn voorbehouden.

Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, deze brochure wordt onder voorbehoud van tussentijdse verkoop aan meerdere personen aangeboden.
Indien u verdere belangstelling heeft naar aanleiding van deze brochure, kunt u vrijblijvend contact opnemen met ons kantoor om een afspraak te maken voor een bezichtiging.

Vraagprijs

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Doet u een bod dan bespreken wij dat met de verkopers en laten u daarna weten of zij met u in onderhandeling willen gaan.

Bieding

Een bieding is een bedrag dat door een kandidaat koper wordt geboden met de daarbij behorende (ontbindende) voorwaarden, de roerende zaken en de datum van de overdracht.
Op het moment dat er meerdere biedingen door de verkopende makelaar worden ontvangen, dan kan er door de makelaar in overleg met verkoper gekozen worden om alle partijen in de gelegenheid te stellen een uiterst bod uit te laten brengen.

Reactie

Zowel de verkoper(s) als de makelaar waardeert het zeer als u binnen enkele dagen uw reactie geeft over de woning die u bezichtigd heeft, ook wanneer u geen verdere interesse meer hebt.

Onderzoek plicht

Een verkoper van een woning heeft een meldingsplicht maar een eventuele koper is wettelijk verplicht om zelf ook onderzoek te doen. Een NVM makelaar kan u van dienst zijn bij een aankoop, deze weet van alle zaken die voor u van belang kunnen zijn. Naast de kennis van de koper en van zijn makelaar kunt u ook een bouwkundige keuring laten verrichten om een goede indruk van de bouwkundige staat van de woning te krijgen.

Ouderdomsclausule

Bij een oudere woning zijn de eisen van de bouwkwaliteit uit de tijd dat de woning gebouwd is, deze eisen lagen destijds op een lager niveau dan de huidige bouwnormen. Denk onder andere aan vloeren, leidingen, het toepassen van isolerende materialen en de standaard bouwmaterialen.

Kosten koper

Een koper dient er rekening mee te houden dat er naast de koopsom ook kosten voor de overdracht gemaakt moeten worden.

Voorbeelden hiervan zijn:

Overdrachtsbelasting, informeer eerst bij uw makelaar voor het actuele tarief.

Kosten notaris voor de akte van levering, hypotheekakte en kadastrale kosten.

Kosten voor het opmaken van een taxatierapport voor de hypotheek.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is *geen* koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben *ondertekend*. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopakte

Het tekenen van de koopakte zal plaatsvinden ten kantore van de verkopende Makelaar of bij de verkopers.

Kopers zijn vrij om een Notaris naar eigen keuze te zoeken om de overdracht plaats te laten vinden.

Bedenktijd

Wettelijk is vastgelegd dat de koper na ondertekening van de koopakte 3 dagen bedenktijd heeft.

De koper kan in deze 3 dagen kosteloos en zonder opgaaf van een reden van de koop afzien.

Ontbindende voorwaarden

Een koper kan ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst op laten nemen. Op grond van een van deze voorwaarden kan de koper kosteloos van de overeenkomst afzien. Dit kan op basis van bijvoorbeeld het rond krijgen van een financiering of het verkrijgen van NHG zijn.

Financiering

De ontbindende voorwaarden voor de financiering bedragen minimaal 3 weken na het bereiken van de overeenstemming over de koop.

Graag adviseren wij u om vooraf al een gesprek te hebben met een hypotheekadviseur.

Hebt u geen vaste adviseur dan kunnen wij u eventueel van dienst zijn om een afspraak te maken bij een van onze relaties zoals een bank of een onafhankelijk hypotheekadviseur.

Een goed en gedegen hypotheekadvies kan u over 30 jaar hypotheek veel geld besparen.

Waarborgsom / bankgarantie

Een bedrag van 10 procent van de koopsom dient na 4 weken als waarborgsom bij de notaris op zijn rekening te zijn gestort. In plaats van de waarborgsom kan de bank ook een bankgarantie afgeven ter hoogte van hetzelfde bedrag.

Baten en lasten

De zakelijke lasten van een woning moeten worden voldaan door degene die op 1 januari van het jaar eigenaar van de woning is. Omdat de overdracht op een andere datum in het jaar plaats vindt zal de notaris het resterende bedrag van deze lasten vanaf die datum met de kopers verrekenen.

Betaling van de koopsom

Het bedrag van de koopsom dient voor de overdracht op de rekening van de notaris gestort te zijn.

Diensten

Als Register Makelaar Taxateur kunnen wij u uitstekend van dienst zijn bij:

Het verkopen van uw woning

Het aankopen van een woning

Het taxeren van uw woning, uw bedrijf of agrarisch vastgoed.

Oplevering

In de staat waarin de woning was bij de bezichtiging en het opmaken van de overeenkomst dient de woning ook opgeleverd te worden.

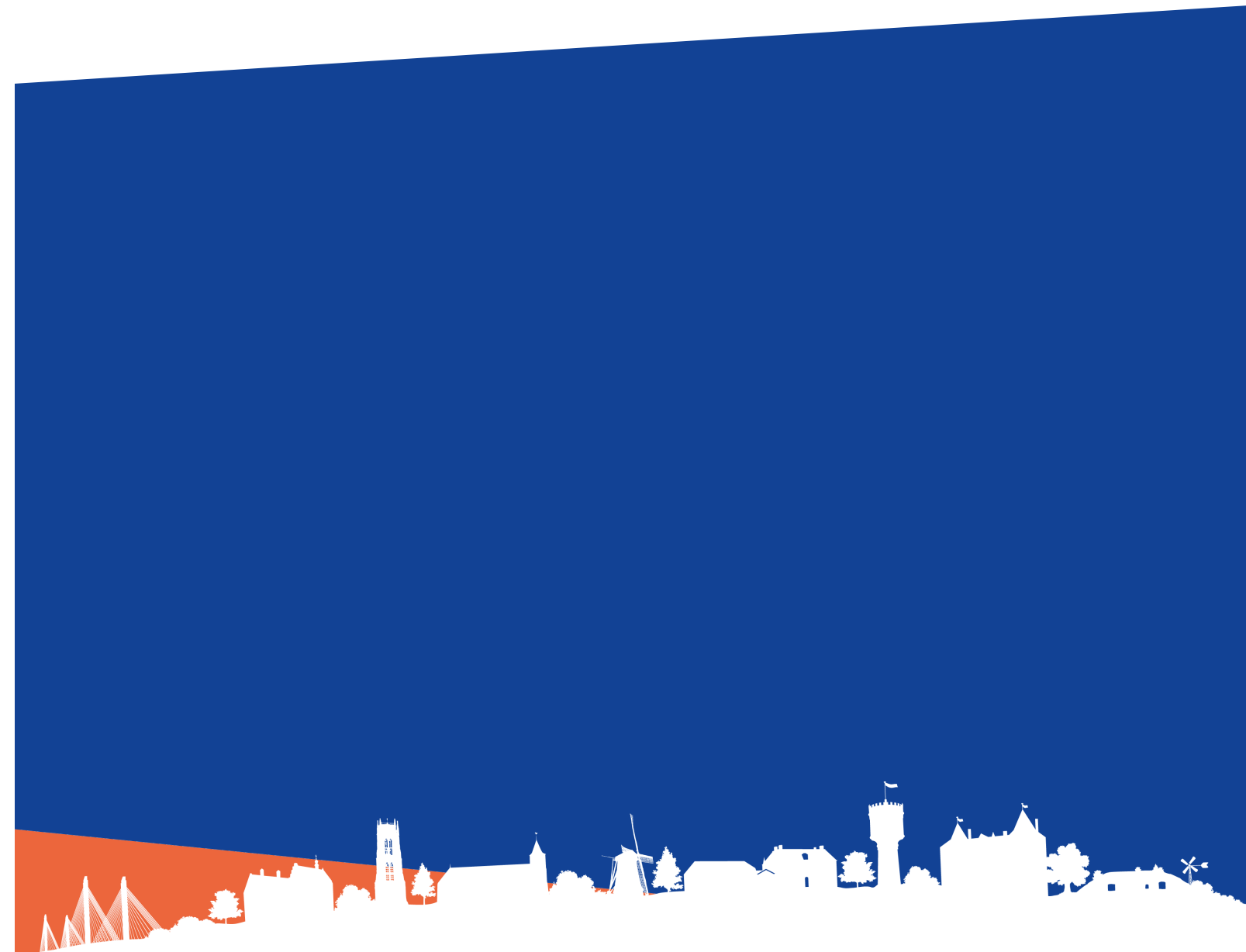
Voor de overdracht zal de woning door de koper en de makelaar geïnspecteerd worden.

Bij de inspectie worden ook de meterstanden opgenomen, deze dienen zowel door de koper als de verkoper doorgegeven te worden aan de betreffende nutsbedrijven.

Wichard van Pontlaan 86
5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381
Zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

KvK nummer: 70694281
BTW nummer: NL117890807B01



Wichard van Pontlaan 86, 5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381 | zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

