



BIJZONDER WONEN
MAKELAARDIJ



Van Liesent's Hof
Kerkstraat 32
ROSSUM

Kerkstraat 32 | ROSSUM

Midden in de lommerrijke kern van het dorp Rossum verrees in 1672 deze imposante boerderij 'Van Liesent's Hof' met stal. Tegenwoordig is het een luxe en comfortabel familiehuis met een grote stenen schuur annex garage, tuinpaviljoen met sauna en een aan de weilanden gelegen tuin.

Imposante tuingerichte woonkamer (115 m²) in de voormalige deel, herenkamer met openhaard, zonnige werkkamer, woonkeuken met een luxe SieMatic keukeninrichting en toegang tot de kelder, een achteringang annex bijkeuken op de begane grond.

Vijf slaapkamers, twee luxe badkamers, bergingen en twee bergvlierungen op de verdieping.

Rossum (gemeente Maasdriel) is terecht als Parel van de Bommelerwaard aangemerkt.

Het dorp kenmerkt zich door brede lommerrijke lanen waarvan de Kerkstraat er één is. Rossum maakt onderdeel uit van een uniek stukje Nederland dat wordt omsloten door enerzijds de rivier de Maas en anderzijds de Waal. Het dorp is rustig en strategisch gelegen en telt ongeveer 2.650 inwoners.





Rijksmonument

Inhoud woonboerderij: 1740 m³
Gebruiksoppervlakte wonen: 381 m²
Perceeloppervlak: 4.271 m²
Bouwjaar: 1672





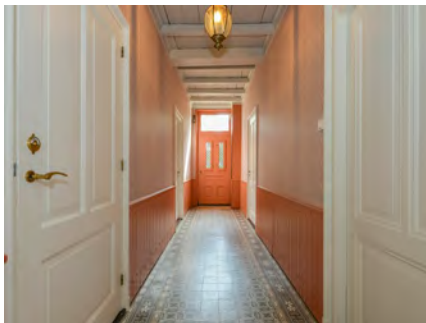
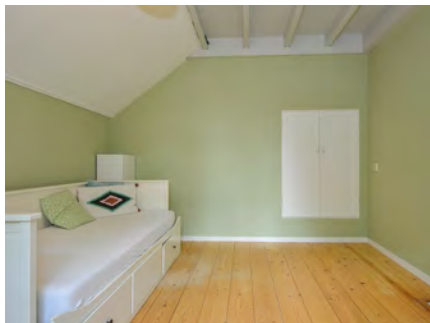
Indeling begane grond

In het voorhuis ligt de centrale gang met laat 19e eeuwse plavuizen vloer en balkenplafond.

De gang biedt toegang tot de herenkamer die zich ook uitstekend leent als praktijkkamer of tweede woonkamer, de werkkamer, de woonkeuken, de woonkamer en de toiletruimte.

Links van de gang is de werkkamer met een schuifraam met 4-ruits roedeverdeling, originele binnenluiken en halfronde zitvensterbanken. In deze voormalige opkamer is een mooi zicht op de tuin en de vloer is belegd met grenen delen.

Rechts van de gang is de herenkamer, een gerieflijke tweede woonkamer met vier hoge schuiframen met 4-ruits roedeverdeling. Er is een schouw met houtgestookte openhaard. De spanten zijn in deze kamer in het zicht gelaten, de wanden en het plafond zijn gestukadoord en de vloer is belegd met houten vloerdelen. In de herenkamer is een deur naar een portaal waar de trapopgang naar de eerste verdieping zich bevindt.





Imposante woonkamer

In de imposante woonkamer is de gezandstraalde houten constructie volledig in het zicht gelaten. Door de drie grote laaggeplaatste ramen is er optimaal contact met de tuin.

Hierboven bevinden zich in het dak elektrisch bedienbare Velux dakvensters. De met massief eiken vloerdelen belegde vloer is voorzien van vloerverwarming en in het plafond is luxe inbouwverlichting aangebracht. In de gevel tussen het voor- en het achterhuis is een kast met (paneel)deuren. Via een kamerbrede trede in de woonkamer komt men in de speelhoek. Ook hier is een mooi zicht op de tuin, omdat de wand naar de overstek geheel in glas is uitgevoerd. In de speelhoek is een vaste trap naar een entresol waar door de jeugd tv gekeken of gegamed kan worden.

In de woonkamer is een deur naar de naastgelegen in eigentijdse stijl uitgevoerde woonkeuken met de originele constructieve elementen in het zicht.





Woonkeuken

De woonkeuken heeft toegang tot de droge wijnkelder. Grote ramen met roedeverdeling bieden zicht op de voortuin en de lommerrijke Kerkstraat. In de woonkeuken is een deur naar het portaal met buitendeur. De keuken is ingericht met een SieMatic kookeiland met 5-pits inductie kookplaat, brede schouw, luxe inbouwapparatuur, veel lades en een caesarstone werkblad. Tegenover het kookeiland is een recht SieMatic werkblok. In de keuken is een deur naar een praktische bijkeuken/achtergang met balkenplafond en buitendeur. De vloer is voorzien van vloerverwarming en belegd met getrommeld hardsteen. In deze ruimte is een aanrecht met warm en koud water en een afgescheiden ruimte met de witgoed aansluitingen.



Indeling eerste verdieping

Aan de overloop in het voorhuis grenzen drie slaapkamers (twee grote en een kleine) en een luxe gasten-/kinderbadkamer. Deze eerste badkamer is ingericht met een inloopdouche, wastafel, vrijdragend toilet, handdoekradiator en vloerverwarming. Op de overloop is een deur naar de gang in het achterhuis. Aan deze gang grenzen nog twee slaapkamers, een luxe tweede badkamer en bergingen. De ouderslaapkamer bevindt zich onder de geïsoleerde 4.65m hoge nok en heeft vier laaggeplaatste ramen die zicht bieden op de woonkamer en een ruim uitzicht op de tuin. De Velux dakvensters zijn uitgerust met elektrisch bedienbare verduistering. De tweede badkamer is ingericht met een duo ligbad, een dubbele inloopdouche, twee wastafels, een vrijdragend toilet. Ook hier is de vloer belegd met hardsteen en voorzien van vloerverwarming.



Bijzonderheden

Deze rijksmonumentale rietgedekte woonboerderij is met eerbied voor de originaliteit gerestaureerd. Indertijd is niet de voorgevel maar de zijgevel evenwijdig langs de Kerkstraat geplaatst. Door de onconventionele plaatsing op het perceel is de woonboerderij een markante blikvanger. Voor de restauratie zijn zo veel mogelijk authentieke materialen gebruikt. Waar dit niet mogelijk was zijn de beste hedendaagse materialen op een uiterst smakvolle wijze toegepast. Deze restauratie heeft geresulteerd in een woonhuis met eigentijdse stijlvolle luxe en comfort met behoud van authentieke elementen. Er zijn eiken vloerdelen op de begane grond en parketvloeren op de verdieping. Er is vloerverwarming in de woonkamer, de toiletruimte op de begane grond, de badkamers en de achterhal. Er zijn balkenplafonds en poeren met gebinten op de begane grond, een schouw met open haard in de herenkamer, paneeldeuren begane grond, optimale isolatie en isolatieglas, draai-/kiepramen met roedeverdeling, gestukadoorde plafonds bovenverdieping en deels gestukadoorde plafonds begane grond, vernieuwde elektra en riolering, alarminstallatie, binnen- en buitenschilderwerk in monumentenkleuren.

Rondom de woonboerderij is een klassieke boerderijtuin met grind, gazon, fruitbomen, moestuin en borders aangelegd. De tuin is voorzien van een uitgebreide beregeningsinstallatie. Aan de achterzijde van de tuin is een fraai tuinpaviljoen aanwezig met sauna, buitendouche en veranda; een heerlijke plek om te genieten van de rust en privacy die het perceel biedt. Het perceel wordt aan de voorzijde en westzijde begrensd door een sloot. Bij de woonkamer en onder de Gelderse overstek is een terras, waar het heerlijk toeven is. Links van de woonboerderij is de oprit naar de degelijk gebouwde pannengedekte stenen schuur annex garage met inpandige parkeergelegenheid voor ten minste twee auto's. Op het dak van deze schuur liggen 24 zonnepanelen met een globaal rendement van 7500Kwh. Aan de achterzijde van de schuur is een kippenren gemaakt.





Plattegrond begane grond

Begane grond



De afmetingen zijn met grove mate aangegeven en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.
© Van der Waal & Woning Deuren

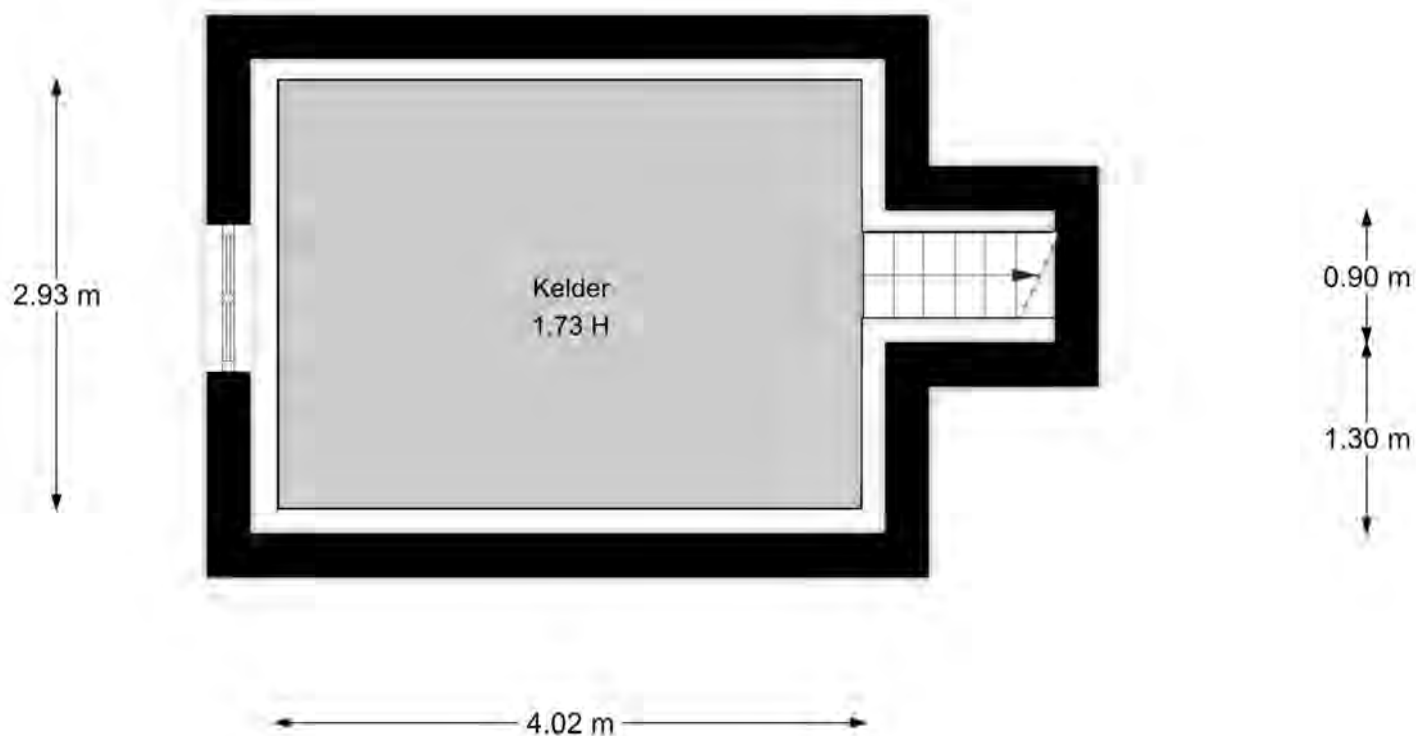
Plattegrond eerste verdieping



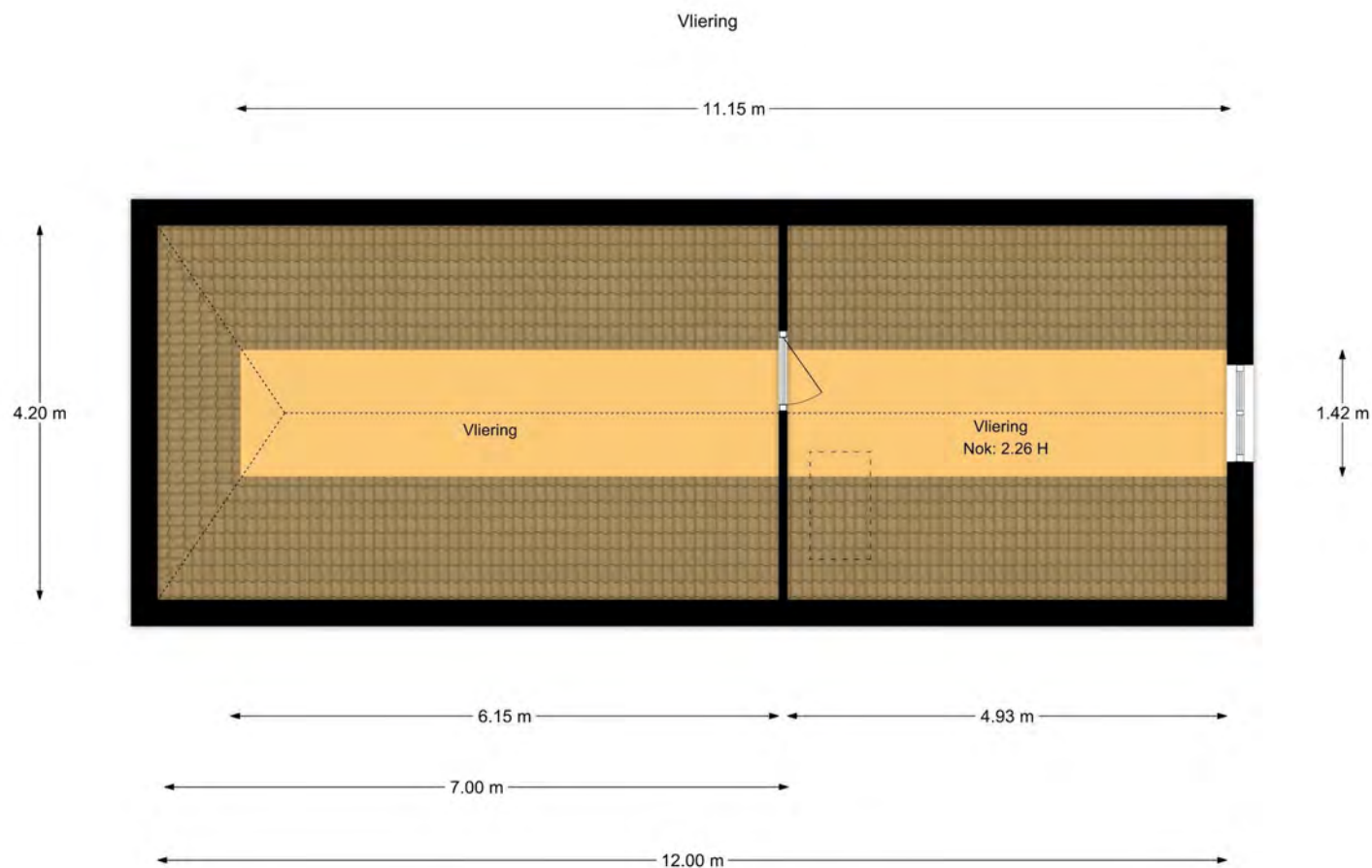
"De oppervlakte is met grootste mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
schier biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose"

Plattegrond kelder

Kelder

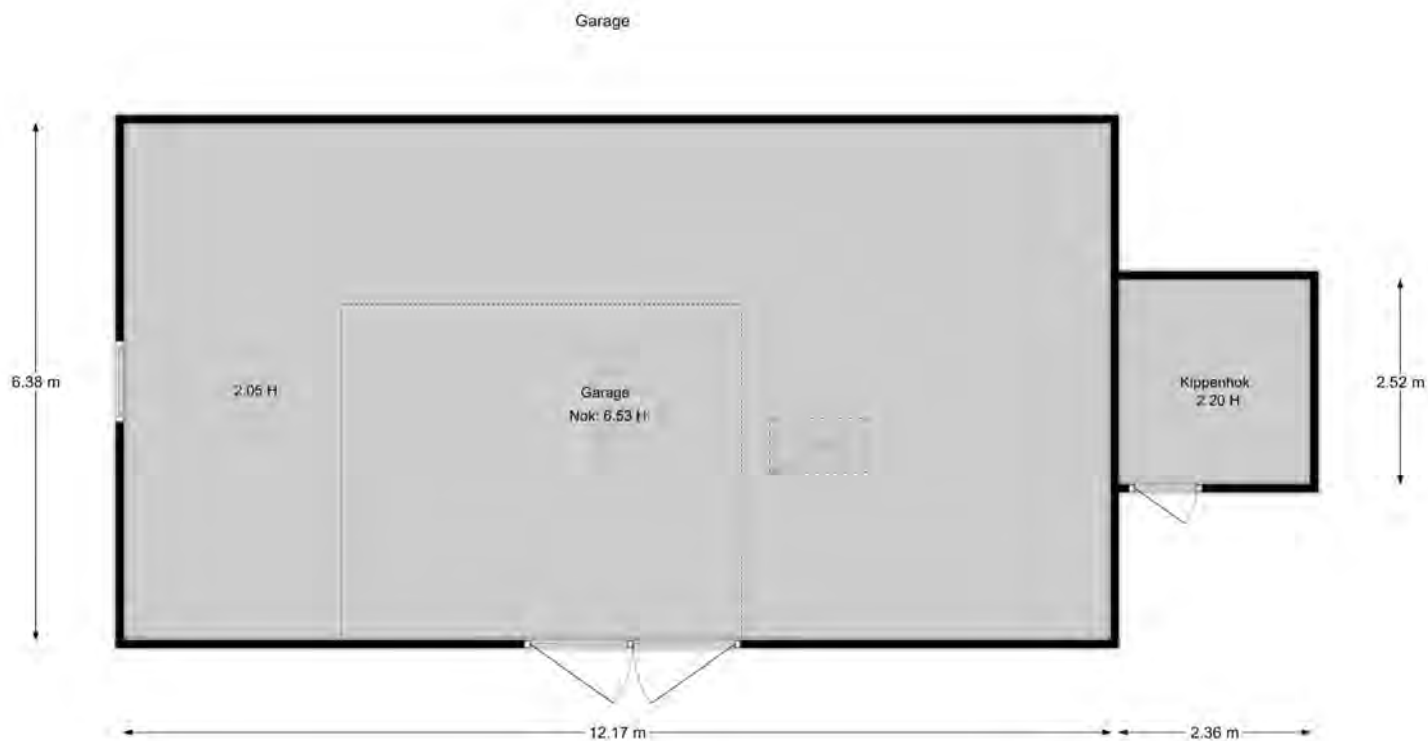


Plattegrond vloeringen



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose"

Plattegrond garage begane grond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten;
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose"

Plattegrond garage eerste verdieping

Garage - vloering

12.35 m

2.40 m

Vloering
4.20 H

Vide

5.75 m

6.40 m

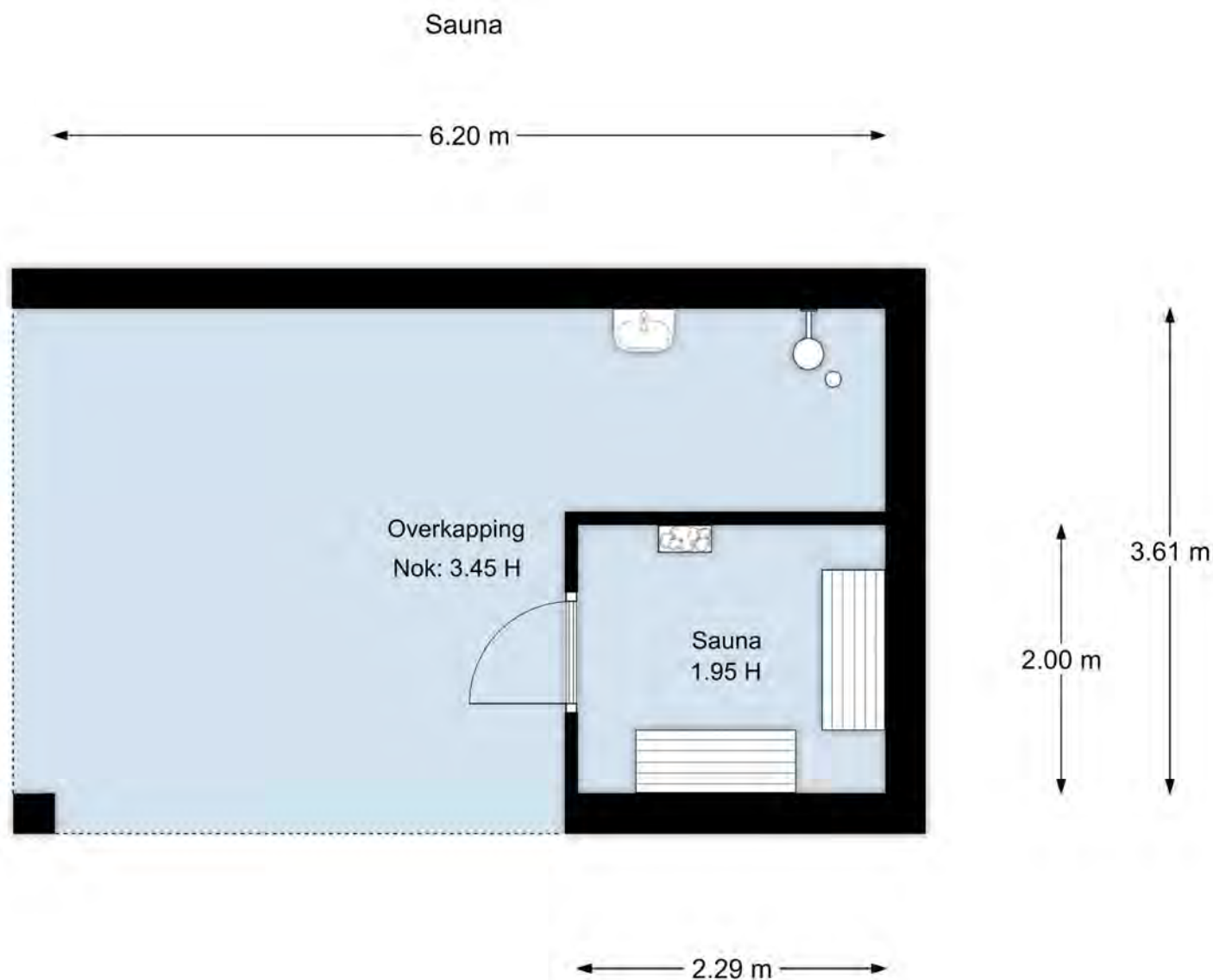
2.35 m

2.50 m

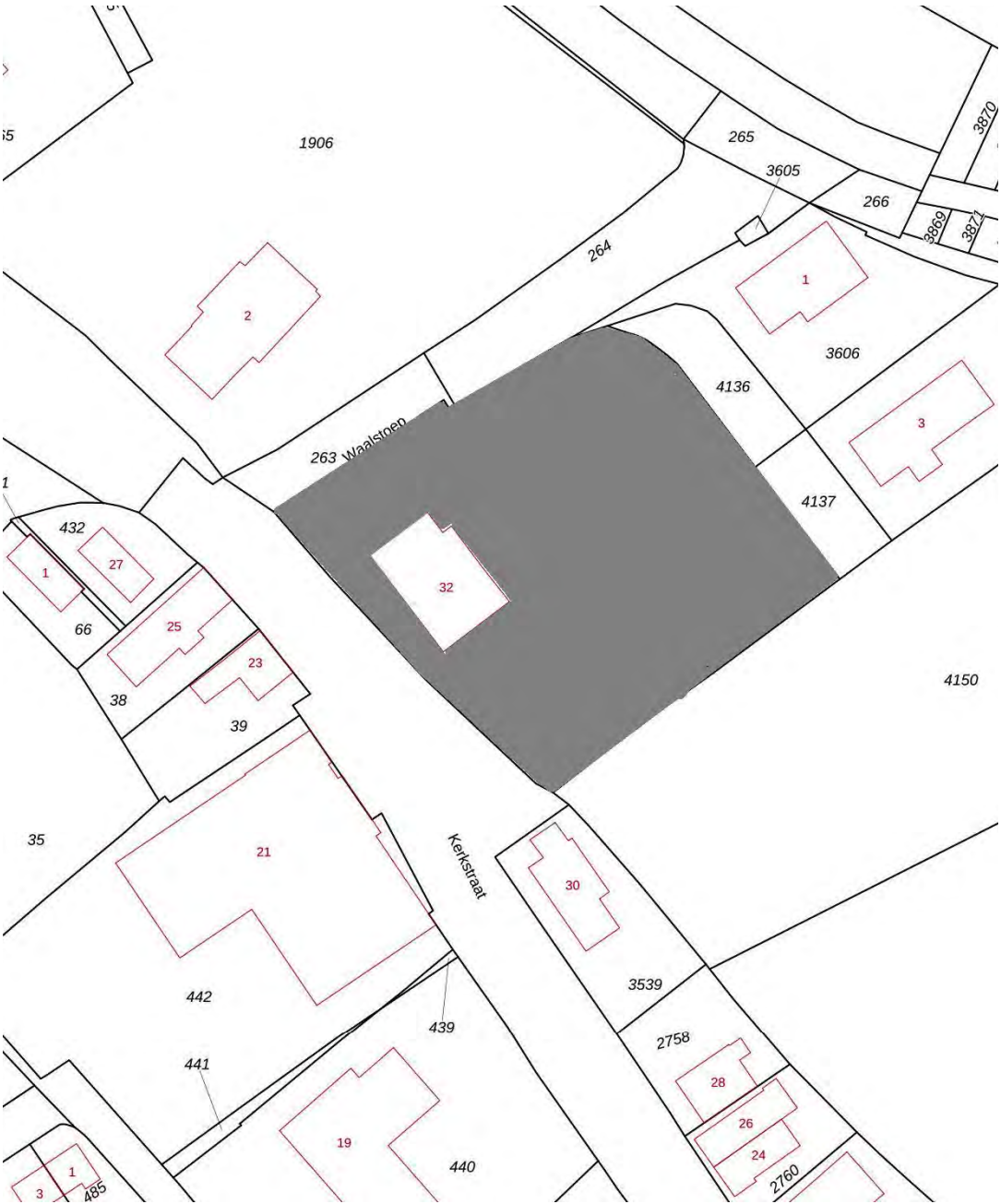
4.90 m

"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose"

Plattegrond ontspanningsruimte



Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

Gemeente: Rossum
Sectie: B
Perceel: 3538 en 4138

Ligging op de kaart



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 uiteraard 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/verkopers 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 wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen: "Het betreft een woning die meer dan 50 jaar oud is wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Indien het een woning betreft die niet door de verkoper bewoond is geweest, zal de volgende aanvulling worden opgenomen: Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas de riolering en de afwezigheid 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 binnen 6 weken na prijsovereenstemming een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen in handen van de betrokken notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.
Reactie	Zowel verkoper(s) als wij waarderen het zeer als u na een bezichtiging laat weten wat uw bevindingen zijn. Bij voorbaat hartelijk dank.



vastgoedcert
gecertificeerd



Nationale
Monumenten
organisatie

Heilige Geeststraat 11
5301 CP Zaltbommel

Postbus 138
5300 AC Zaltbommel

t: (0418) 68 00 50
f: (0418) 68 03 64

i: www.bijzonderwonen.com
e: info@bijzonderwonen.com