



BIJZONDER WONEN
MAKELAARDIJ



*Comfort, luxe, duurzaamheid
en privacy*
**Weteringshoek 20
Rossum**

Weteringshoek 20 | Rossum

Comfort, luxe, duurzaamheid en privacy zijn de sleutelwoorden voor deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning. Door de grote uitbouw biedt de woning alle ruimte voor praktijk aan huis of om levensloopbestendig te wonen. Achter de woning ligt een onderhoudsvriendelijke binnentuin met vijver, veranda en overkapping.

Hal met toilet, woonkamer met gashaard, tuingerichte woonkeuken met veranda en overdekt terras, zelfstandige praktijkruimte met pantry en toilet, gastenkamer met aangrenzende badkamer en berging op de begane grond. Overloop, twee gastenkamers en een complete badkamer, ouderslaapkamer met inloopgarderobe op de eerste verdieping van het woonhuis en een slaapkamer met dakkapel in de uitbouw.

In het mooie dorp Rossum komen bij sluis Sint Andries de rivier de Waal en de Maas samen. Het dorp ligt op ca. 15 autominuten van 's-Hertogenbosch en ca. 30 autominuten van Utrecht. De A2 is in 5 minuten te bereiken. Het dorp telt ongeveer 2.500 inwoners. Alle basisvoorzieningen zoals een supermarkt (met zondagsopening), een huisartspraktijk, een openbare basisschool, twee kinderdagverblijven met BSO en diverse sportclubs (zoals voetbal- en tennisclub) zijn aanwezig.





Luxe wonen

Inhoud: 884 m³
Gebruiksoppervlakte wonen: 226 m²
Bouwjaar: 1995
Perceeloppervlak: 564 m²





Indeling begane grond

Onder de (afsluitbare) carport bevindt zich de voordeur. De achterliggende hal geeft toegang tot de woonkamer, een sfeervolle ruimte met een chique uitstraling. Er zijn strak gestuukte wanden, donkere shutters, luxe tegels met vloerverwarming en een gashaard. De woonkamer vormt door een moderne stalen schuifdeur met glas een visuele eenheid met de woonkeuken. Vanuit de woonkamer is ook de buitenkamer bereikbaar; een aangename ruimte met tv-aansluiting, buitenhaard en terrasverwarming. De ruimte loopt over in de transparante veranda die aan de woonkeuken grenst.





Luxe woonkeuken

De woonkeuken is door de ligging aan de tuin een zeer uitnodigende ruimte. Kosten noch moeite zijn gespaard om er een luxe en sfeervolle leefruimte van te maken. De woonkeuken is ingericht met een luxe keukenmeubel in hout met kookeiland, een granieten werkblad en een keur aan hoogwaardige Siemens apparatuur. Er zijn onder andere twee inductiekookplaten, een teppanyakiplaat, grill, wokbrander en een koffiemachine. Vanuit de woonkeuken geven twee paar openslaande deuren toegang tot de tuin en de veranda.





Aangebouwde vleugel

Aan de keuken grenst een kamer die zich -mede door de aanwezigheid van een douche, pantry en toilet- uitstekend leent als (zelfstandige) praktijkruimte. Aangrenzend bevindt zich een gastenkamer met slaap- en zithoek, doucheruimte en nóg een toilet. Door de rustige ligging aan de tuin leent deze ruimte zich ook goed als zorgwoning, atelier, muziek- of werkkamer. In deze ruimte ligt een lichte laminaatvloer.



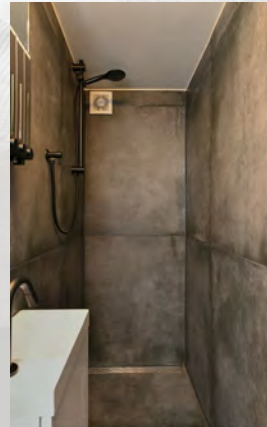
Indeling eerste verdieping

Aan de overloop met garderobewand bevinden zich de drie slaapkamers met airconditioning. De slaapkamer aan de voorzijde is momenteel in gebruik als sportkamer en beschikt naast een wastafelmeubel over een spiegelwand. In de tweede slaapkamer is een wastafelmeubel, een groot dakvenster en een vaste kastenwand.

De ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en biedt uitzicht op de tuin. Er is een inloopgarderobe en een dubbel wastafelmeubel. De badkamer is ingericht met een inloop regendouche, ligbad, wastafelmeubel en toilet.

Op de eerste verdieping van de aanbouw bevindt zich nog een extra slaapkamer met dakkapel, airco.







Bijzonderheden

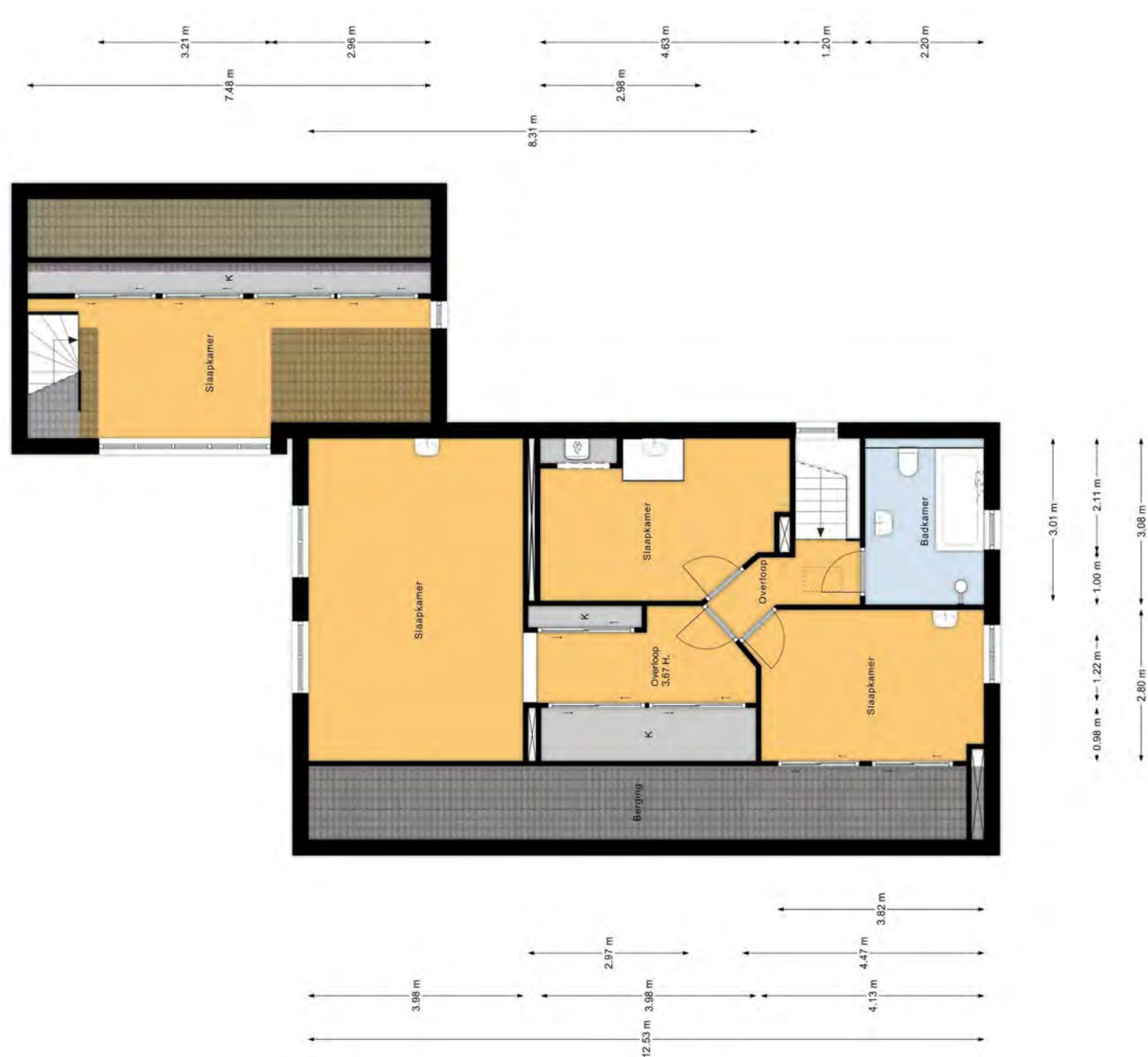
Kosten noch moeite zijn gespaard om deze woning te transformeren tot een luxe verblijf met een aangename sfeer. Op de begane grond zijn nagenoeg alle vloeren voorzien van vloerverwarming, er is in de meeste vertrekken airco en er is een overdaad aan tv-aansluitingen, zelfs buiten.

De woning is optimaal geïsoleerd en volledig voorzien van hardhouten ramen met HR++ beglazing en rolluiken; ook bij de carport. Links van de woning is een praktische fietsenberging, grenzend aan de buitenkamer en veranda. Op het dak liggen maar liefst 31 zonnepanelen om de woning met de reversibel airco's te verwarmen en te koelen en om stroom op te wekken voor de auto. De tuin is zodanig ingericht dat je zonder zorgen lange weekenden weg kan. Er is ontzettend veel privacy en de westligging is ideaal voor de zonzonbidder.

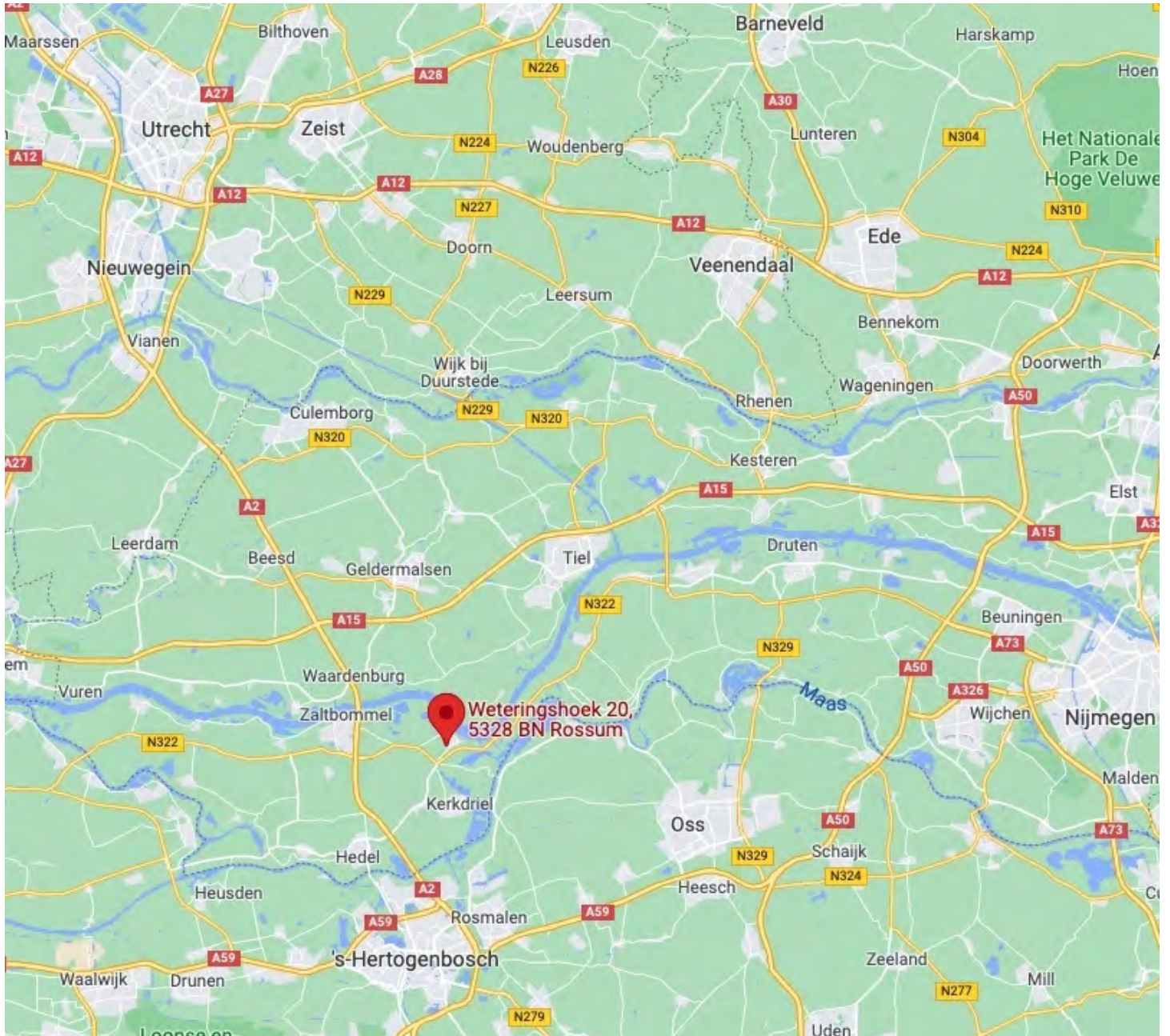


[illegible]

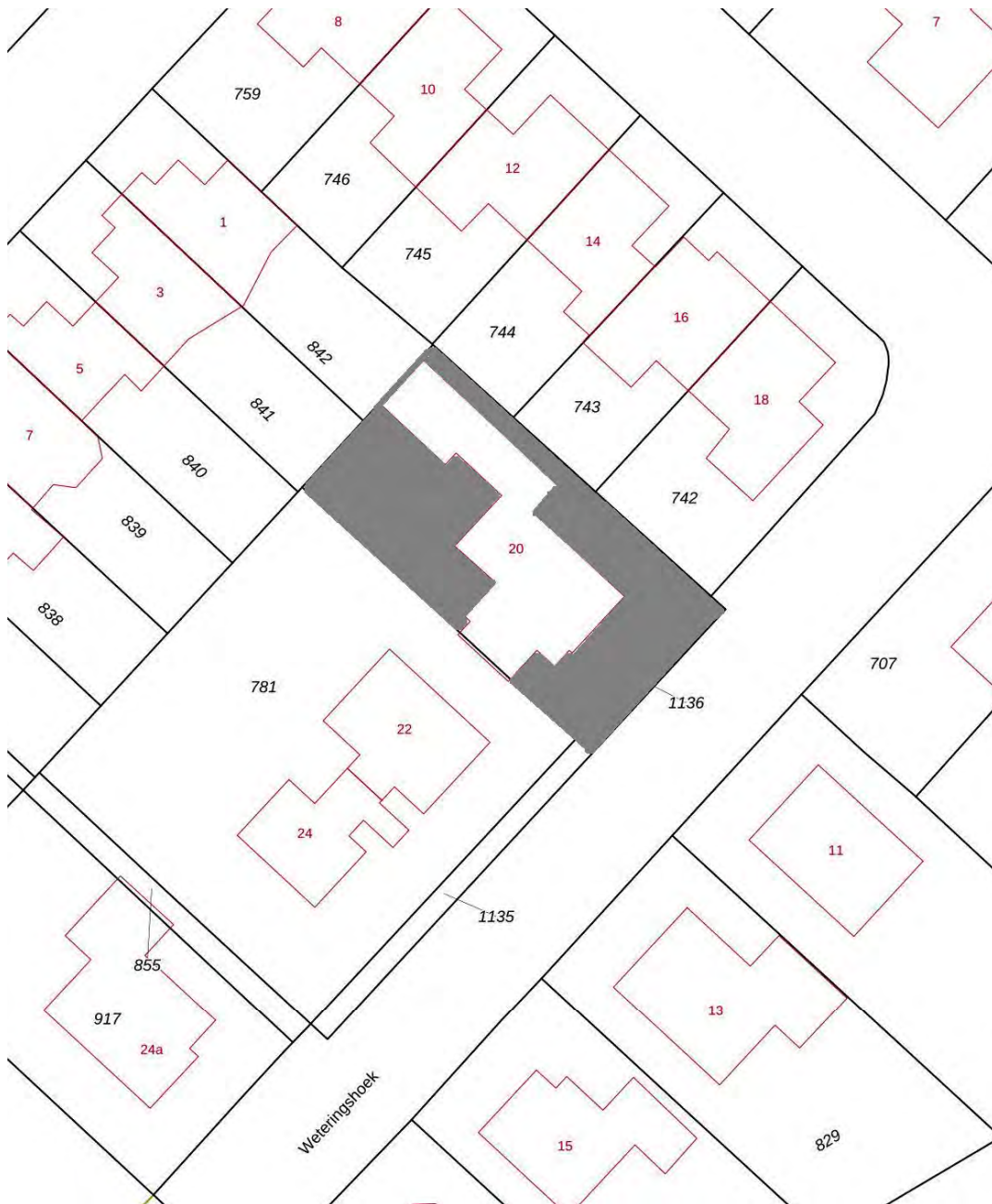
Plattegrond eerste verdieping



Ligging op de kaart



Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

Gemeente: Rossum

Sectie: E

Perceel: 786 en 1136

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