DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

– De makelaar van de betere huizen –

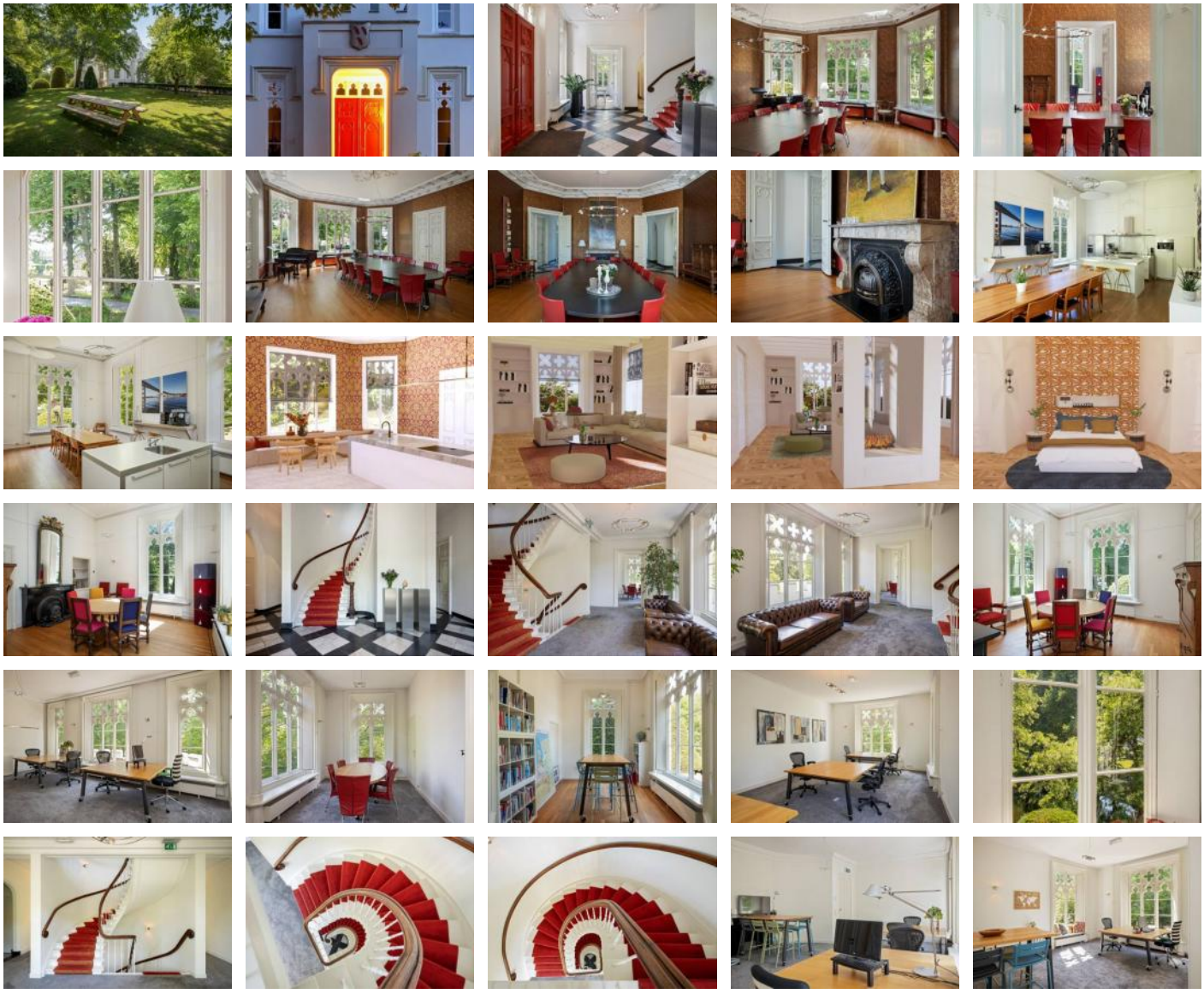
"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl



DETAILS

Adres: Rossum, Slotselaan 6
Type: Woning
Prijs: Verkocht
Inhoud totaal: 2616 m³
Woonoppervlakte: 553 m²
Perceelsgrootte: 4864 m²
Bouwjaar: 1850

TE KOOP



DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

– De makelaar van de betere huizen –

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl












DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN
– De makelaar van de betere huizen –

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

SLOTSELAAN 6 ROSSUM

"This castle is my home", hoeveel mensen kunnen dat zeggen?
Historisch Slot in de Parel van de Bommelerwaard, midden in het rivierenland.

Het woord 'uniek' is een van de grote clichés in makelaarsland. Maar we gebruiken het nu tóch, want Slot Rossum, op deze locatie, dat is werkelijk uniek. Dit Slot ligt midden in het schilderachtige Rossum zodat je buiten de poort meteen in een mooie straat van het dorp bent. Vanuit de parkachtige tuin loop je zo de dijk over en heb je een prachtig uitzicht over de rivier de Waal. Het Slot is nu in gebruik als kantoor. We kunnen ons voorstellen dat de koper het Slot op een aantal zaken wil aanpassen (bv het maken van een of meerdere badkamers) zodat het voldoet aan de moderne wooneisen van deze tijd. Maar voordat we je het slot nader presenteren, eerst even een terugblik op de rijke geschiedenis van deze bijzondere plek.

De historie van Slot Rossum
Dit kasteeltje staat op een plek waar de meanderende rivieren Maas en Waal elkaar op een paar honderd meter naderen. Aan het einde van de Middeleeuwen, in de 13e eeuw, liet het geslacht Van Rossem hier het buitenverblijf Kasteel Rossum bouwen. Dit versterkte kasteel werd tijdens het beleg van Zaltbommel (1599) geheel verwoest. De ruïne bleef daarna nog 140 jaar staan en werd pas in 1740 afgebroken om plaats te maken voor een kleiner rentmeesterslot voor de familie Van Randwijck. Dit slot was echter geen lang leven beschoren. Al in 1847 besloot de baron C.A.J van Randwijck het weer af te breken, omdat hij op dezelfde plek een groter landhuis met koetshuis wilde laten bouwen. Als genie-officier en ingenieur besloot de baron zelf het ontwerp voor zijn nieuwe slot Rossum te maken. Hij liet zich daarbij inspireren door de Engelse, neogotische, neo-Tudor stijl. Zo ontstond het huidige Slot Rossum: een kasteeltje in eclectische stijl met kantelen en gotisch aandoende raampartijen.

Het Slot
Een pand als dit wordt in de volksmond vaak aangeduid als 'het kasteel'. De officiële naam is 'Slot Rossum' maar eigenlijk is het eerder een groot landhuis. Het pand heeft weliswaar kantelen en een slotgracht, maar het is zeker geen 'versterkte veste'. Daarvoor is het veel te elegant. Slot Rossum is door Baron Van Randwijck ontworpen vanuit een soort geromantiseerd idee van een kasteel. Net zoals het aanpalende Slingerbos (eigendom van de gemeente) ontworpen is als romantisch landschap. Het bijzondere witte hoofdgebouw is in excellente conditie, tot in de kleinste details gerenoveerd en uitstekend onderhouden. Er is werkelijk niets op aan te merken. Het totale verbruiksoppervlakte telt 553m2, met - door de hoge plafonds in de statige zalen en kamers - een inhoud van 2609m3. En we zeggen het graag; het is dan ook met recht een Rijksmonument.

Begane grond van het Slot
Via het ruime bordes en de hoge dubbele deuren kom je binnen in de indrukwekkende hal met gebruik van nobele materialen. Op deze begane grond bevinden zich verschillende ruime kamers, waaronder moderne eetkeuken van 4,6x7,5 meter, en bibliotheek en twee vertrekken van respectievelijk 21m2 en 14m2. Pronkstuk is de hoge centrale woonkamer met uitzicht op het park. Deze ruimte heeft met haar 60m2 zaalachtige proporties en is dan ook gedurende een periode - toen Slot Rossum werd gebruikt als gemeentehuis - in gebruik geweest als raadzaal.

De eerste verdieping en de zolder
Via de marmeren imponerende centrale trap is de eerste verdieping bereikbaar, met een overloop van 7x8 meter omringd door vijf slaapkamers van verschillend formaat. Stuk voor stuk in uitstekende staat, met veel authentieke details uit het midden van de 19e eeuw.
Op zolder is een zeer grote open en hoge ruimte die vele mogelijkheden biedt. Je kunt hier meer slaapkamers creëren, maar ook een sportzaal of een groot atelier. En vanuit de zolder kun je zo het dak op, waar je een prachtig uitzicht hebt over het imponerende geheel.

Kelder

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

Overigens is onder het pand ook nog een stahoge koele wijn- en proviandkelder van in totaal circa 50m2, met een hoogte van 1.94 meter.

Tuin
Vanuit de Slotselaan rijd je zo het terrein op. De oprit deel je met de gebruikers van het achtergelegen koetshuis, waar nu een kantoor gevestigd is. Je hebt een parkachtige tuin met een totale oppervlakte van 4864 m2 inclusief de slotgracht geheel exclusief en uiteraard is er voldoende parkeerruimte.
Het slot heeft weliswaar kantelen en een slotgracht, maar het is zeker geen 'versterkte veste'. Daarvoor is het veel te elegant. Slot Rossum is door Baron Van Randwijck ontworpen vanuit een soort geromantiseerd idee van een kasteel. Net zoals het aanpalende Slingerbos (eigendom van de gemeente) ontworpen is als romantisch landschap. Deze tuin heeft volwassen bomen met mooie uitzichten rondom het Slot en heeft toegang naar een weggetje, vanwaar je zo over de dijk kan lopen met een prachtig uitzicht over de rivier de Waal

Een warme plek in het hart van Rossum
Slot Rossum heeft een belangrijke rol in de geschiedenis van de gemeente. Bedenk dat hier heel wat Rossumnaren in de echt zijn verbonden, en dat hier ook jarenlang alle geboorten werden aangemeld. Je zou kunnen zeggen dat Rossum en haar Slot eveneens een bijzondere verbintenis hebben, al was het maar doordat veel mensen in de regio warme gevoelens koesteren omtrent 'hun' slot. En je hebt nu de kans deelgenoot te worden van deze bijzondere historie.

Uw contactpersoon:
Mr Gijs D. den Hollander
T.: 073 657 34 44
E: contact@denhollander.com
NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken



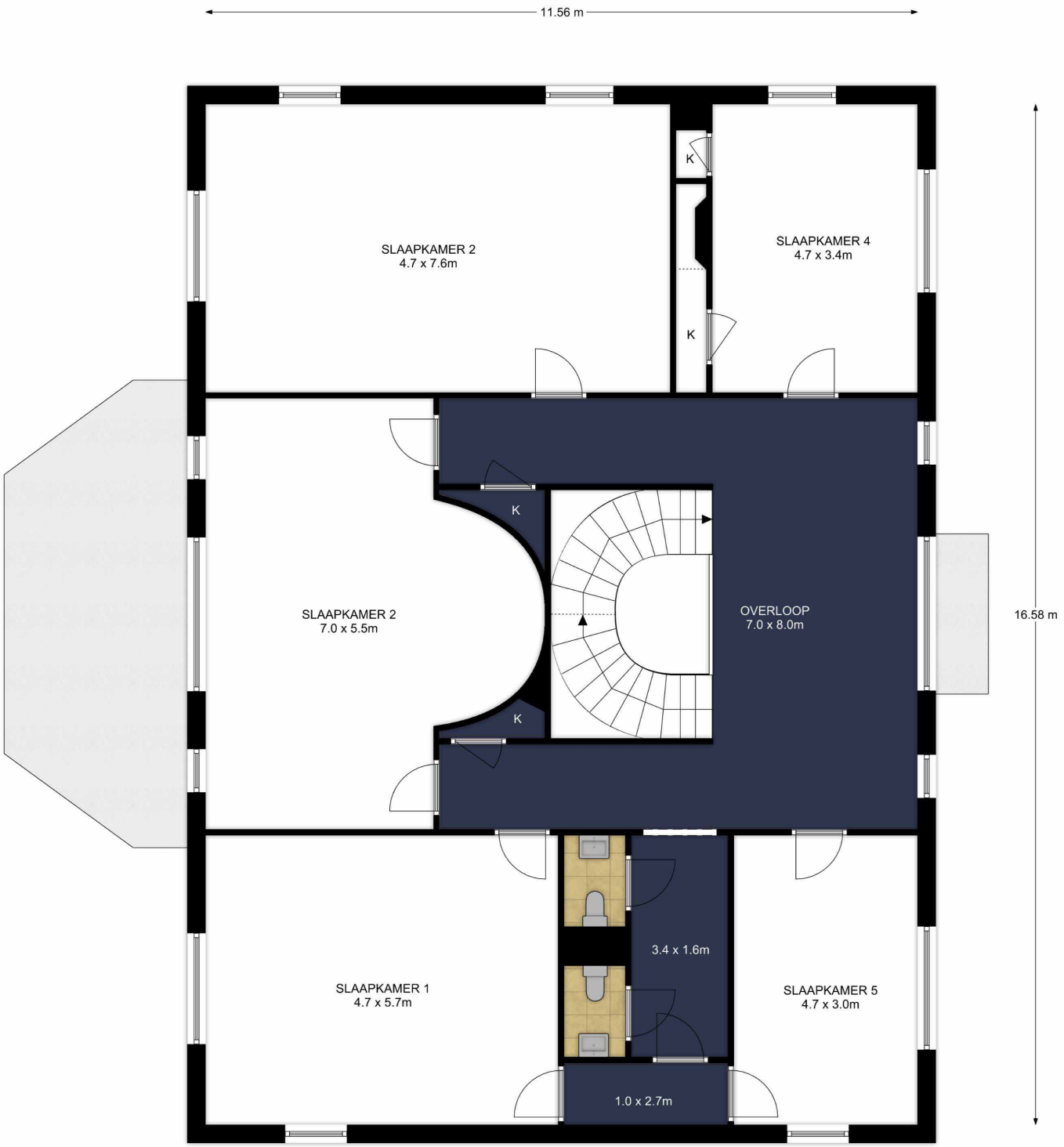
DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

Begane grond, Slotselaan 6 te Rossum

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	553 m^2
Overige inpandige ruimte	51 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m^2
Externe bergruimte	0 m^2



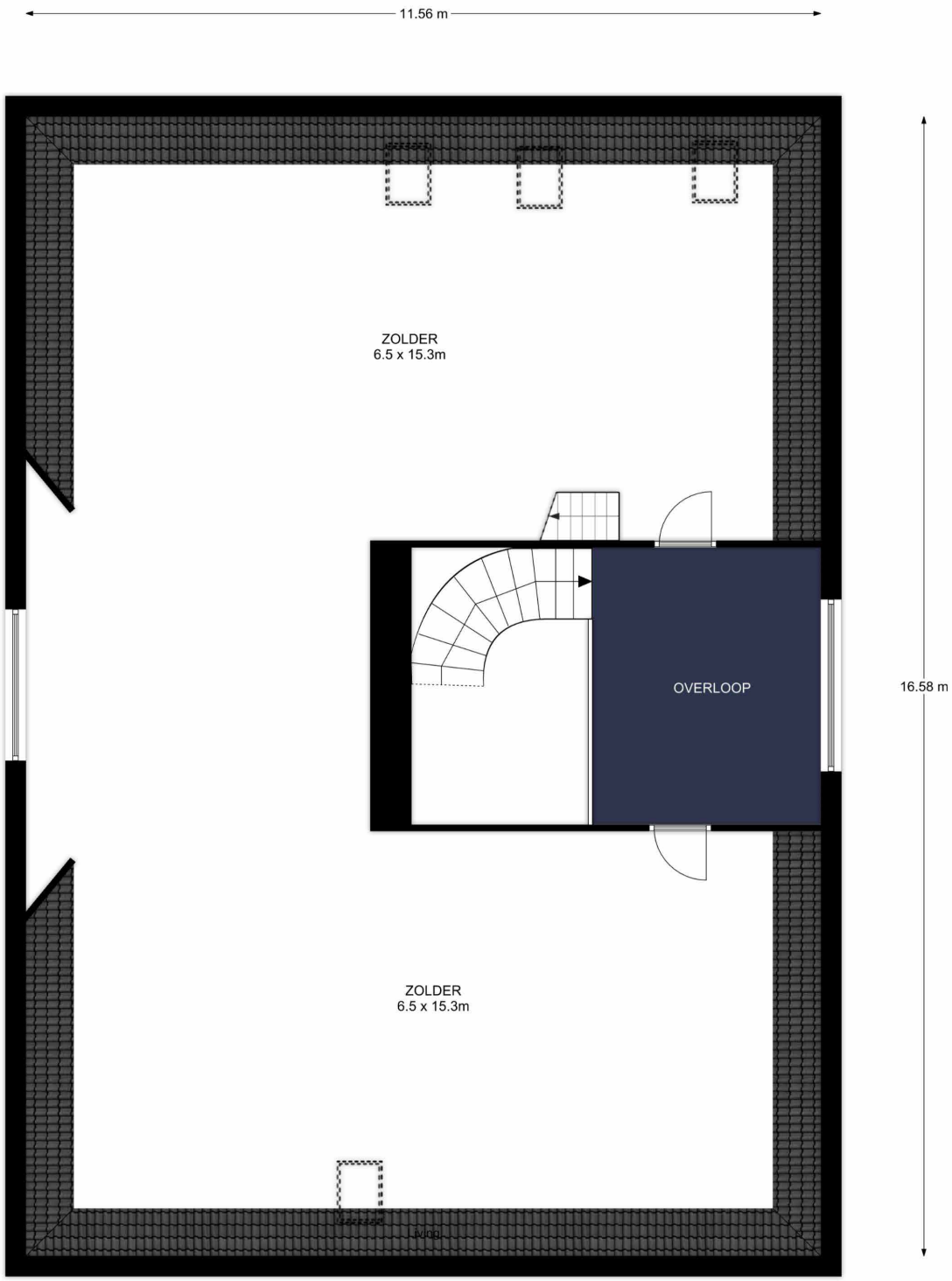
DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

1e Verdieping, Slotselaan 6 te Rossum

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	553 m^2
Overige inpandige ruimte	51 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m^2
Externe bergruimte	0 m^2



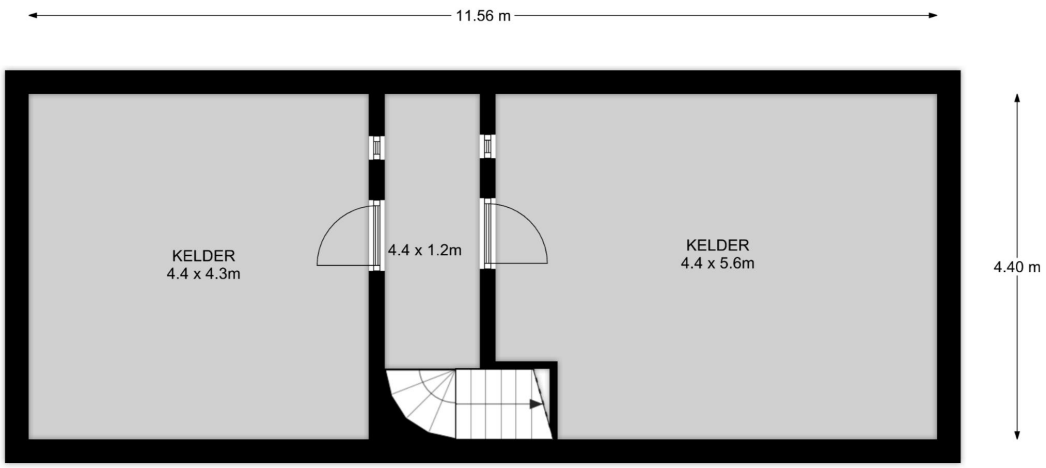
DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

Zolder, Slotselaan 6 te Rossum

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	553 m^2
Overige inpandige ruimte	51 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m^2
Externe bergruimte	0 m^2



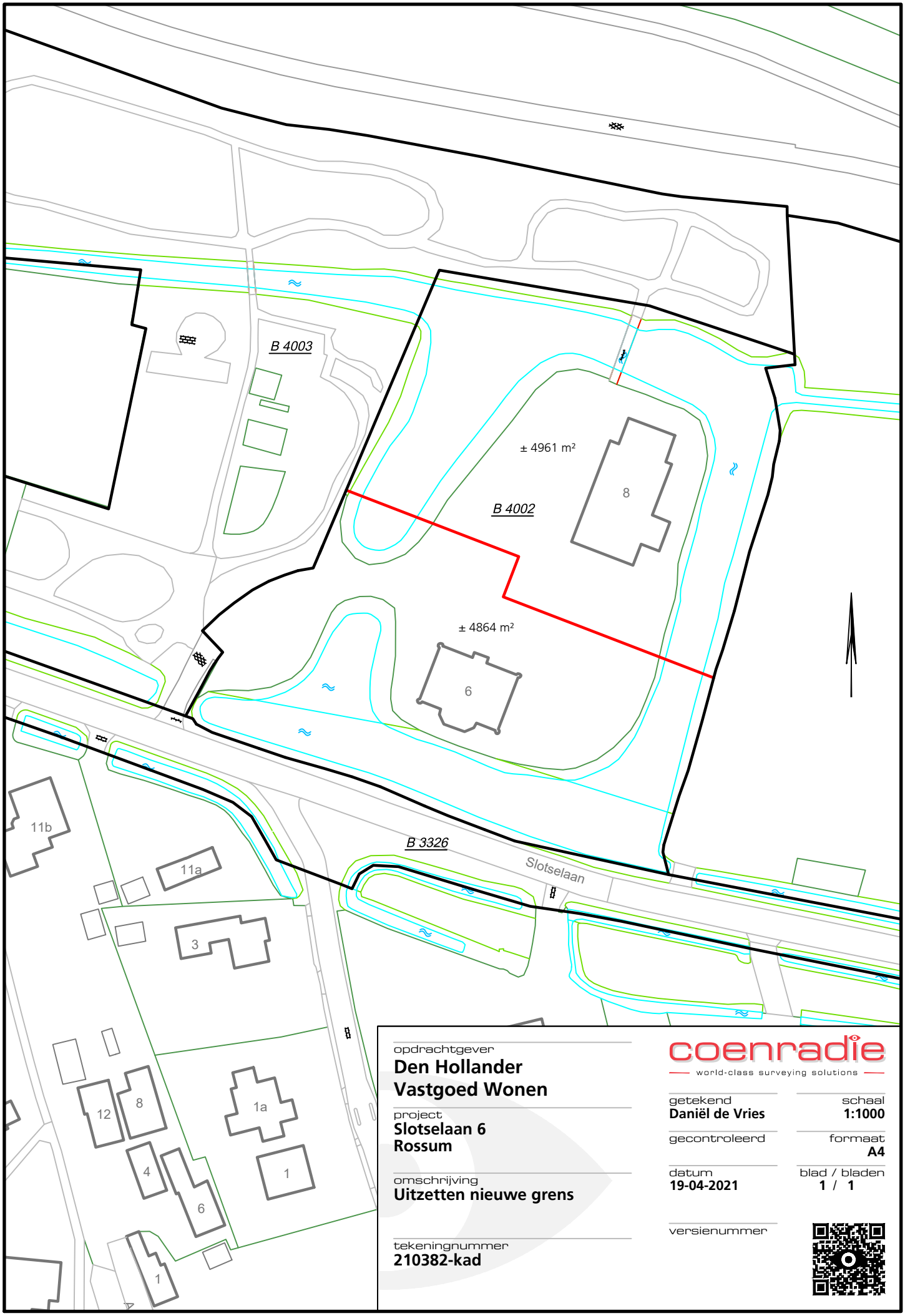
DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

Kelder, Slotselaan 6 te Rossum

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	553 m^2
Overige inpandige ruimte	51 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m^2
Externe bergruimte	0 m^2



opdrachtgever
Den Hollander Vastgoed Wonen

project
Slotselaan 6 Rossum

omschrijving
Uitzetten nieuwe grens

tekeningnummer
210382-kad

coenradie
world-class surveying solutions

getekend	schaal
Daniël de Vries	**1:1000**
gecontroleerd	formaat
	A4
datum	blad / bladen
19-04-2021	**1 / 1**

versienummer

Moorland 8, 5688 GA Oirschot +31(0)499 577 202

DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN
– De makelaar van de betere huizen –

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

Veelgestelde vragen met betrekking tot het schriftelijkheidsvereiste en de situatie wanneer verschillende partijen een bieding uitbrengen op een woning.

In een koopproces hebben gegadigden soms vragen hoe er met bepaalde situaties wordt omgegaan. Graag willen wij hierin duidelijkheid verschaffen zodat kopers weten welke situaties zich kunnen voordoen.

Bij de aankoop van een woning wordt voorafgaand aan de schriftelijke koopovereenkomst door partijen onderhandeld over de koopprijs en de voorwaarden. Als partijen zijn uit onderhandeld en overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs en de voorwaarden is er sprake van mondelinge overeenstemming.

Wat is deze mondelinge overeenstemming waard als er een nieuwe bod van een nieuwe gegadigde wordt gedaan? En wat gebeurt er als er diverse geïnteresseerden allemaal een bieding op het huis doen?

In onderstaande vragen en antwoorden wordt hierop ingegaan.

1. Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?
Nee. Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd. De wetgever heeft het schriftelijkheidsvereiste opgenomen in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door beide partijen is ondertekend, is de koop niet bindend. M.a.w: er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

2. Den Hollander Vastgoed Wonen kan als makelaar de koop bevestigd hebben via e-mail. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?
Ja. Het verzenden van een e-mail waarin de koop wordt bevestigd wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

3. Kan een particuliere koper de particuliere verkoper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?
Nee. Zie ook het antwoord op vraag 1.

4. Den Hollander Vastgoed Wonen heeft een concept van de koopovereenkomst verzonden. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?
Ja. Het verzenden van een concept van de koopovereenkomst wordt eveneens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

5. Wat moeten wij als NVM-makelaar doen als er sprake is van mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper en er een nieuwe bieding wordt gedaan door één of meerdere nieuwe gegadigden?
Wij moeten dan onze opdrachtgever op de hoogte te stellen van het nieuwe bod van de nieuwe gegadigde. Daarnaast wijzen wij de verkoper op het schriftelijkheidsvereiste en bespreken wij met de verkoper de mogelijkheden op welke wijze op het bod van de nieuwe gegadigde wordt gereageerd. Wij informeren de nieuwe gegadigde (n) dat er al een mondelinge overeenstemming is met een andere partij en dat wij de verkoper de volgende keuzes zullen voorleggen;

a. De particuliere verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met de eerste particuliere koper en gaat niet in op het bod van de nieuwe gegadigde (n).
b. Wij stellen de eerste particuliere koper op de hoogte van het feit dat er een nieuwe gegadigde is die een bieding heeft uitgebracht. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van de nieuwe gegadigde (n) worden aan de eerste particuliere koper geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper de eerste koper en de nieuwe gegadigde(n) de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Wij noemen dat een besloten inschrijving. Indien daartoe aanleiding bestaat, heeft de

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

verkoper de vrijheid de gegadigden voor een tweede of derde besloten inschrijving uit te nodigen. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt. Mocht daarna toch een andere bieding weer uitgebracht worden door een andere partij, dan heeft de verkoper wederom de keuze tussen a,b of c.

c. Verkoper neemt afscheid van de eerste koper. Vervolgens treedt verkoper in onderhandeling met de nieuwe gegadigde dan wel accepteert het bod van de nieuwe gegadigde.
d. De opdrachtgever besluit anders dan a,b of c.

De opdrachtgever beslist zelf welke keuze hij maakt. Wij maken aan alle partijen mondeling of schriftelijke kenbaar voor welke optie de verkoper kiest.

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

Overig

Alle mogelijke genoemde suggesties in de brochure en door de makelaar eventueel nader mondeling toegelicht ter verbetering van de woning zijn slechts suggesties en zijn niet onderzocht op juridische, bouwtechnische of andere mogelijkheden en beperkingen. De koper zal zelf dit onderzoek dienen te verrichten.

De koopovereenkomst zal door de gekozen notaris samengesteld worden. De kosten hiervan worden door de koper betaald.

Bij woningen ouder dan 40 jaar wordt de volgende clausule opgenomen in de koopovereenkomst; Het gekochte is thans in gebruik als woning. Het gekochte bezit de eigenschappen die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn. Het gekochte betreft een oudere woning die is gebouwd dan wel verbouwd met de destijds gebruikelijke materialen; verkoper staat niet in voor de staat van het gebouw, in het bijzonder wat betreft leidingen, lozingen, daken en eventuele technische installaties alsmede gebruikte materialen ook voor zover die een belemmering zouden zijn voor het normaal gebruik van het gekochte. De zich in het gekochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren vandaag naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.

Voor woningen met een bouwjaar voor 2005 wordt de volgende bepaling in de koopovereenkomst opgenomen indien de verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbest; het is verkoper niet bekend dat zich in het gekochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Gezien de leeftijd van het gekochte kunnen in het gekochte wel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het gekochte kan voortvloeiend.

Ten aanzien van erfdienstbaarheden worden de volgende bepalingen in de koopovereenkomst opgenomen;

Aan deze overeenkomst is een kopie van de laatste akten van levering gehecht waaruit erfdienstbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken. Verkoper heeft koper erop gewezen dat erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen voortvloeien uit eerdere akten dan hiervoor vermeld. Verkoper verklaart dat hem geen andere erfdienstbaarheden bekend zijn dan vermeld in de laatste akte van levering.

Koper is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken. Hij ziet af van het verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

De particuliere koper heeft na ontvangstneming van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst van een woning het recht gedurende drie dagen de koop te ontbinden. Deze ontbinding dient te geschieden door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst aan de in de koopovereenkomst vermelde notaris.

Ter bescherming van zijn rechten heeft de koper de mogelijkheid de koopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers van het kadaster. Eventuele kosten die hierbij gemaakt dienen te worden, zijn voor rekening van koper.

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op een door de verkoper te bepalen datum bij de notaris, waar de notarie le akte tot levering zal worden verleden, als waarborgsom/ bankgarantie een bedrag zijnde 10 % van de koopprijs te storten. Bij niet nakoming is de koper na acht dagen na een ingebrekestelling in verzuim en zal voor elke dag na de in de ingebrekestelling genoemde datum tot aan de dag van nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopprijs.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig Er wordt echter geen enkele

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle maten zijn circa maten en zijn niet gemeten conform de meetinstructie. Mocht er wel gemeten zijn conform de meetinstructie, dan gelden de volgende bepalingen: de meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De 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. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, en er kunnen derhalve geen rechten aan worden verleend.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Op alle aan ons verleende opdrachten en door ons verrichte diensten zijn van toepassing de algemene voorwaarden van Den Hollander Vastgoed Wonen b.v, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Op eerste verzoek worden deze kosteloos verstrekt.

Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.