

RODER STATE

22 ROYALE APPARTEMENTEN

Voel u welkom in Roderstate

Bij het gezellige dorpscentrum van Roden komt een prachtig nieuwbouwplan. Misschien heeft u er al van gehoord of over gelezen. Zo niet, maak dan kennis! Roderstate bestaat uit twee kleinschalige appartementengebouwen met in totaal 22 heerlijk ruime appartementen. Wilt u gelijkvloers wonen en geen omkijken meer hebben naar het onderhoud? Dan kan Roderstate uw woondromen vervullen. Hier is het comfortabel leven met alle voorzieningen van het dorp op loopafstand.

In deze brochure vertellen we u met plezier over de locatie, de gebouwen en de appartementen. Natuurlijk lichten we ook toe hoe duurzaam de appartementen zijn en en geven we tips over het inrichten van uw appartement. Na het lezen van deze brochure kunt u weloverwogen een beslissing nemen. U staat er niet alleen voor, ons team helpt u graag. Zo maken we het kopen van een nieuw huis extra leuk. Laat de voorpret maar beginnen.

Inhoudsopgave

Bereikbaarheid	4
Situatietekening	6
Kies het appartement dat past bij uw leven	8
Overzichtsplattegronden gebouw A	10

Plattegronden gebouw A	13
Overzichtsplattegronden gebouw B	26
Plattegronden gebouw B	29
Een nieuw appartement kopen	44

Uw eigen keuken en badkamer	45
Hoog wooncomfort lage energielasten	46
Meer dan bouwen	47
De adviseurs staan voor u klaar	51





Bereikbaarheid

Het fijne aan Roden is dat u in een dorp woont, maar de stad heel dichtbij heeft. Groningen bereikt u met de auto in zo'n 20 minuten. Op 10 minuten loopafstand stopt de bus, die u met een halfuurtje naar de gezellig stad brengt.



-  **Kampeerhal:** 70 m
-  **Fitnesscentrum:** 250 m
-  **Centrum:** 1 km
-  **Theater/bioscoop:** 1,1 km
-  **Brink Roden:** 1,2 km
-  **Museum Havezate Mensinge:** 1,4 km
-  **Golfclub Holthuizen:** 1,6 km
-  **Mensingebos:** 2,8 km



- ◆ Slechts 11 appartementen per gebouw
- ◆ Eigen (fietsen)berging en parkeerplek
- ◆ Altijd een fantastische buitenruimte op het zuiden, variërend van 9 tot 59 m² in grootte
- ◆ Binnen is het heerlijk licht dankzij de grote ramen van vloer tot plafond
- ◆ Energiezuinig door uitstekende isolatie en ventilatie, en voorzien van comfortabele vloerverwarming
- ◆ Ideale locatie! De winkels liggen op slechts enkele minuten loopafstand.

Kies het appartement

Dat past bij uw leven

Op de website www.HoeWonen.nl/Roderstate vindt u deze kaart interactief.

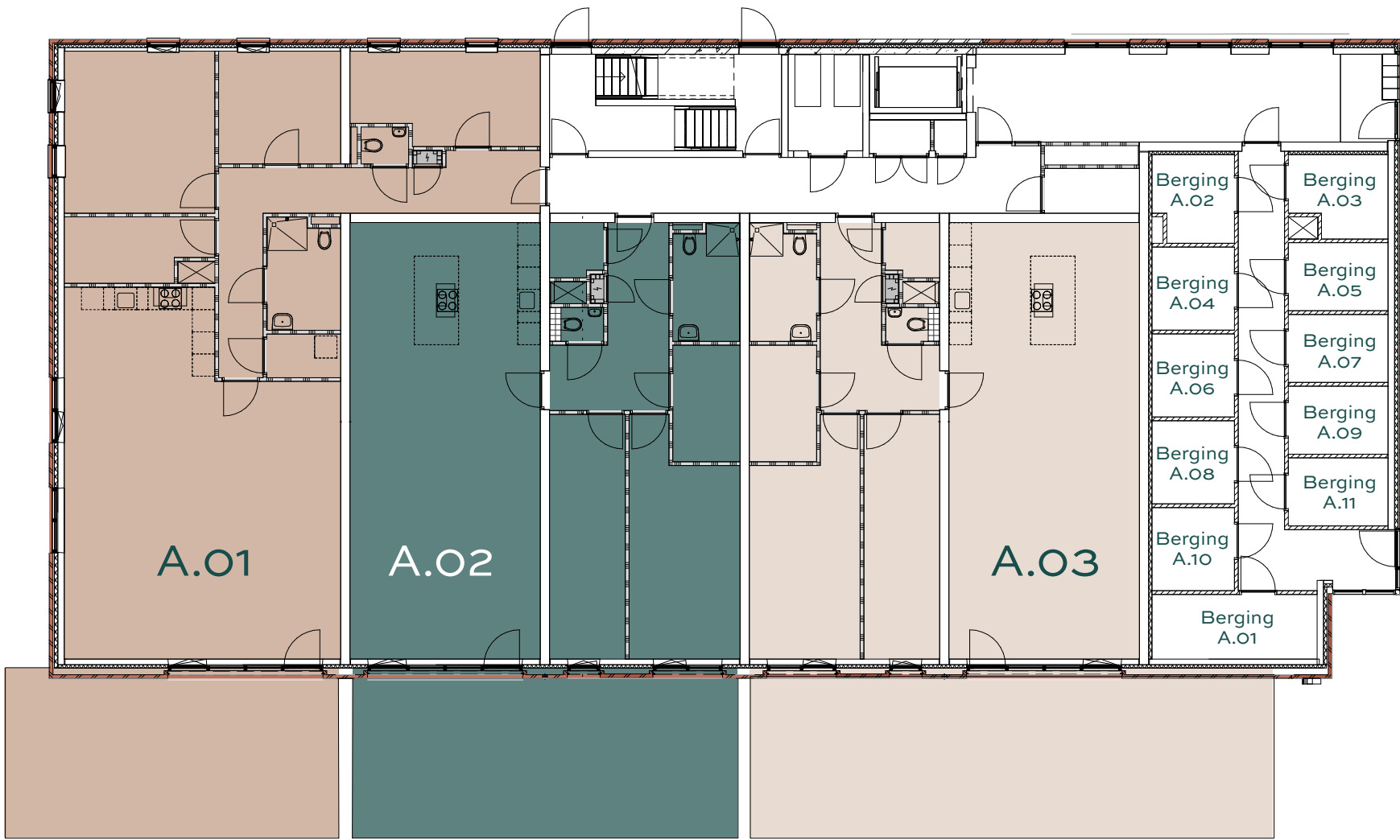
De appartementen die groen kleuren op de interactieve kaart zijn nog te koop en kunt u zich voor inschrijven. Dit kan via de website of door contact op te nemen met het verkoopteam.



Disclaimer:
Afmeting groenstrook is indicatief en kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Gebouw A

Overzichtsplattegrond - Begane grond



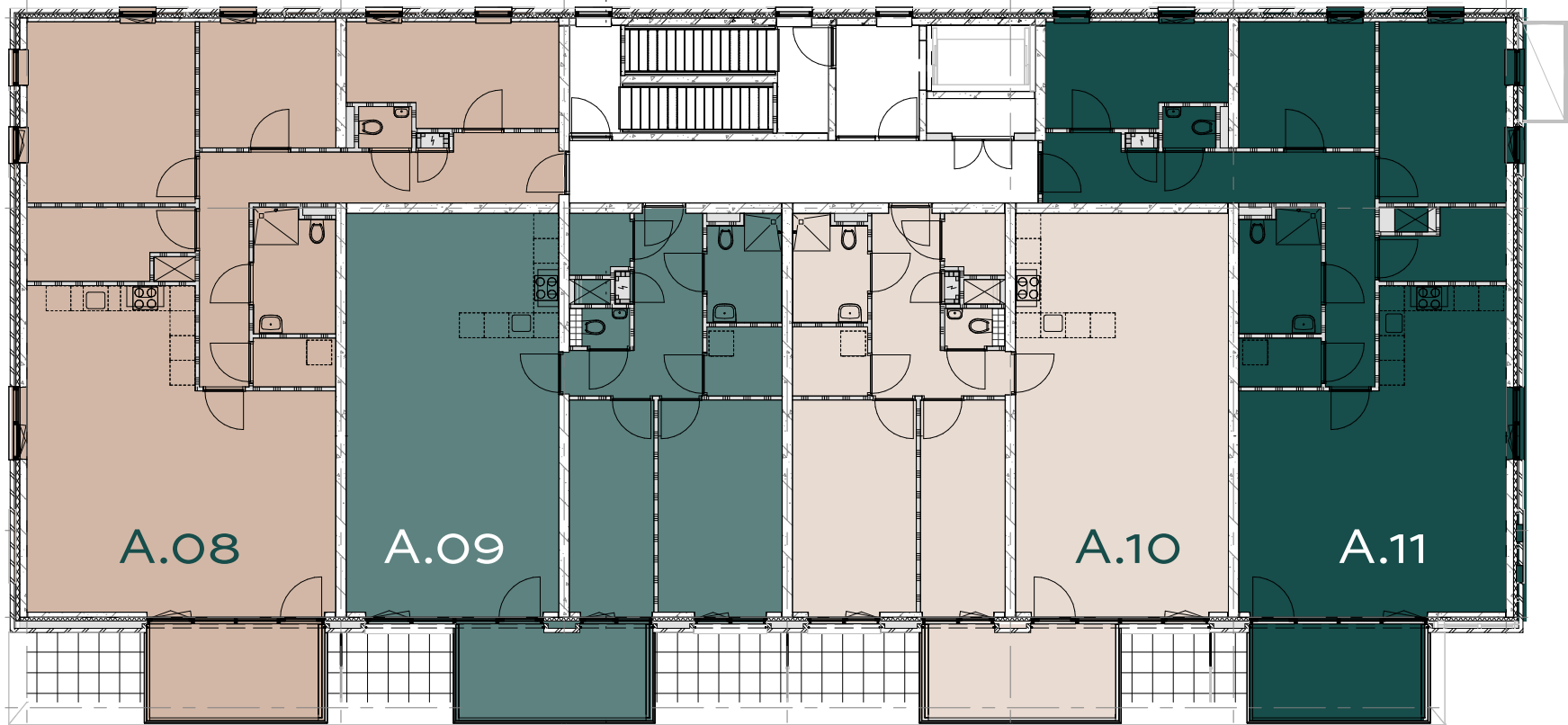
Gebouw A

Overzichtsplattegrond - Eerste verdieping



Gebouw A

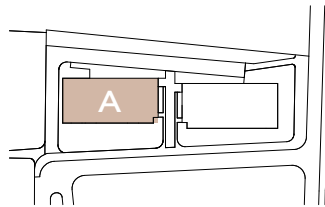
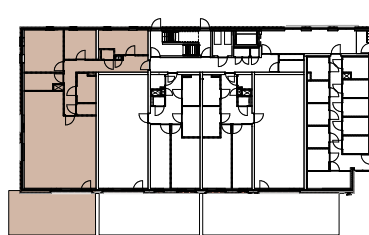
Overzichtsplattegrond - Tweede verdieping



Appartement A.01

KENMERKEN:

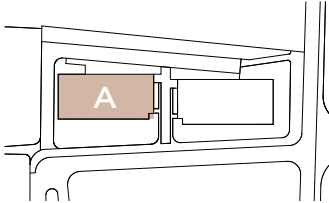
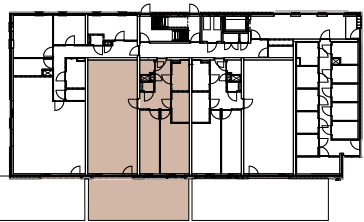
-  **Verdieping:** begane grond
-  **Woonoppervlakte:** 144 m²
-  **Oppervlakte tuin:** 37 m²
-  **Tuinligging:** zuiden
-  **Aantal slaapkamers:** 3
-  **Oppervlakte berging:** 8 m²
-  **Parkeerplaats:** 1



Appartement A.02

KENMERKEN:

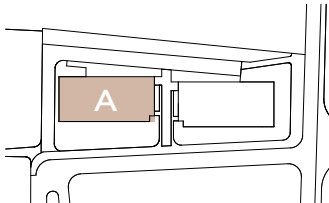
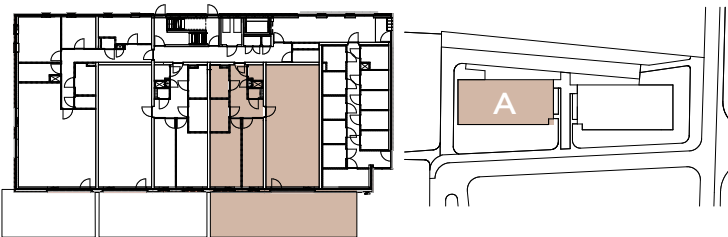
-  **Verdieping:** begane grond
-  **Woonoppervlakte:** 122 m²
-  **Oppervlakte tuin:** 43 m²
-  **Tuinligging:** zuiden
-  **Aantal slaapkamers:** 2
-  **Oppervlakte berging:** 5 m²
-  **Parkeerplaats:** 1



Appartement A.03

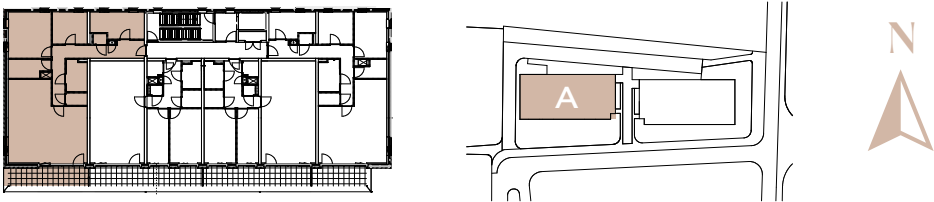
KENMERKEN:

-  **Verdieping:** begane grond
-  **Woonoppervlakte:** 122 m²
-  **Oppervlakte tuin:** 59 m²
-  **Tuinligging:** zuiden
-  **Aantal slaapkamers:** 2
-  **Oppervlakte berging:** 5 m²
-  **Parkeerplaats:** 1



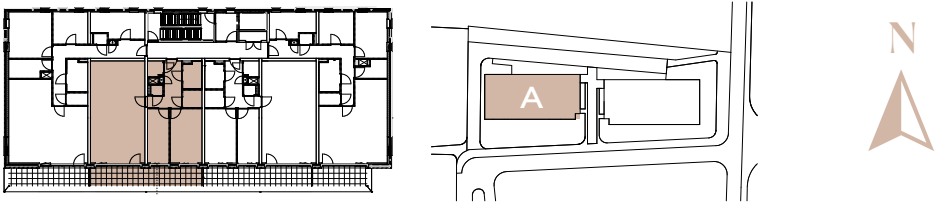
Appartement A.04

- KENMERKEN:**
-  **Verdieping:** eerste verdieping
 -  **Woonoppervlakte:** 128 m²
 -  **Oppervlakte dakterras:** 14 m²
 -  **Tuinligging:** zuiden
 -  **Aantal slaapkamers:** 3
 -  **Oppervlakte berging:** 5 m²
 -  **Parkeerplaats:** 1



Appartement A.05

- KENMERKEN:**
-  **Verdieping:** eerste verdieping
 -  **Woonoppervlakte:** 99 m²
 -  **Oppervlakte dakterras:** 19 m²
 -  **Tuinligging:** zuiden
 -  **Aantal slaapkamers:** 2
 -  **Oppervlakte berging:** 5 m²
 -  **Parkeerplaats:** 1

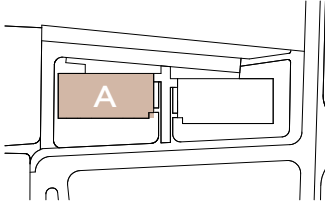
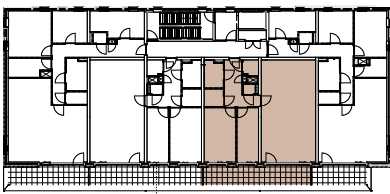




BNR A05, A06, B05, B06

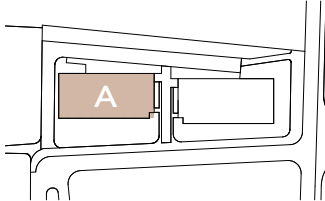
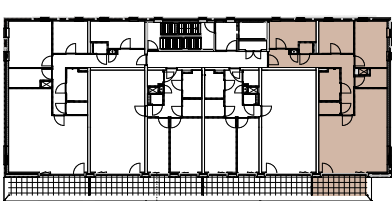
Appartement A.06

- KENMERKEN:**
-  **Verdieping:** eerste verdieping
 -  **Woonoppervlakte:** 99 m²
 -  **Oppervlakte dakterras:** 18 m²
 -  **Tuinligging:** zuiden
 -  **Aantal slaapkamers:** 2
 -  **Oppervlakte berging:** 5 m²
 -  **Parkeerplaats:** 1



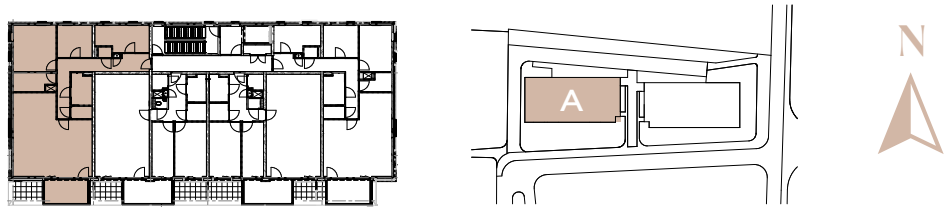
Appartement A.07

- KENMERKEN:**
-  **Verdieping:** eerste verdieping
 -  **Woonoppervlakte:** 110 m²
 -  **Oppervlakte dakterras:** 9 m²
 -  **Tuinligging:** zuiden
 -  **Aantal slaapkamers:** 3
 -  **Oppervlakte berging:** 5 m²
 -  **Parkeerplaats:** 1



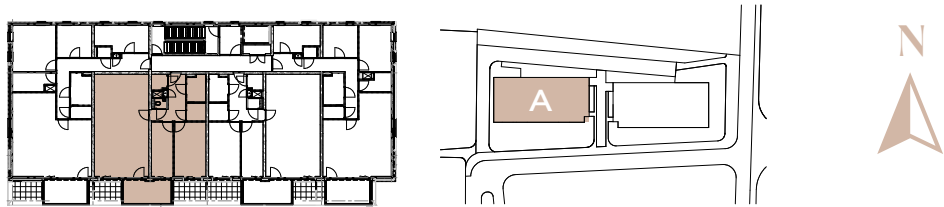
Appartement A.08

- KENMERKEN:**
-  **Verdieping:** tweede verdieping
 -  **Woonoppervlakte:** 128 m²
 -  **Oppervlakte balkon:** 9 m²
 -  **Tuinligging:** zuiden
 -  **Aantal slaapkamers:** 3
 -  **Oppervlakte berging:** 5 m²
 -  **Parkeerplaats:** 1



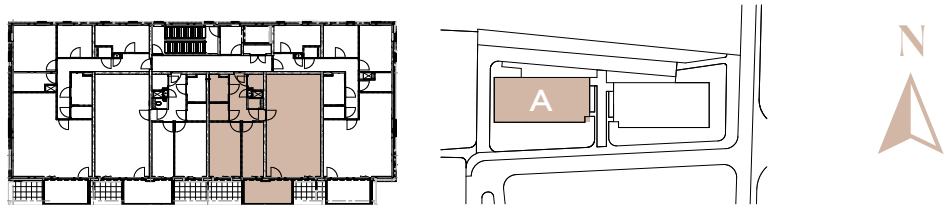
Appartement A.09

- KENMERKEN:**
-  **Verdieping:** tweede verdieping
 -  **Woonoppervlakte:** 99 m²
 -  **Oppervlakte balkon:** 10 m²
 -  **Tuinligging:** zuiden
 -  **Aantal slaapkamers:** 2
 -  **Oppervlakte berging:** 5 m²
 -  **Parkeerplaats:** 1



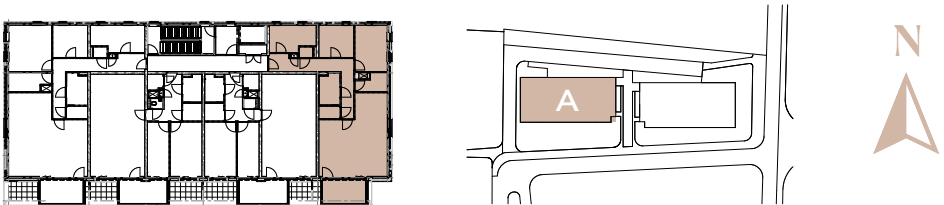
Appartement A.10

- KENMERKEN:**
-  **Verdieping:** tweede verdieping
 -  **Woonoppervlakte:** 99 m²
 -  **Oppervlakte balkon:** 10 m²
 -  **Tuinligging:** zuiden
 -  **Aantal slaapkamers:** 2
 -  **Oppervlakte berging:** 5 m²
 -  **Parkeerplaats:** 1



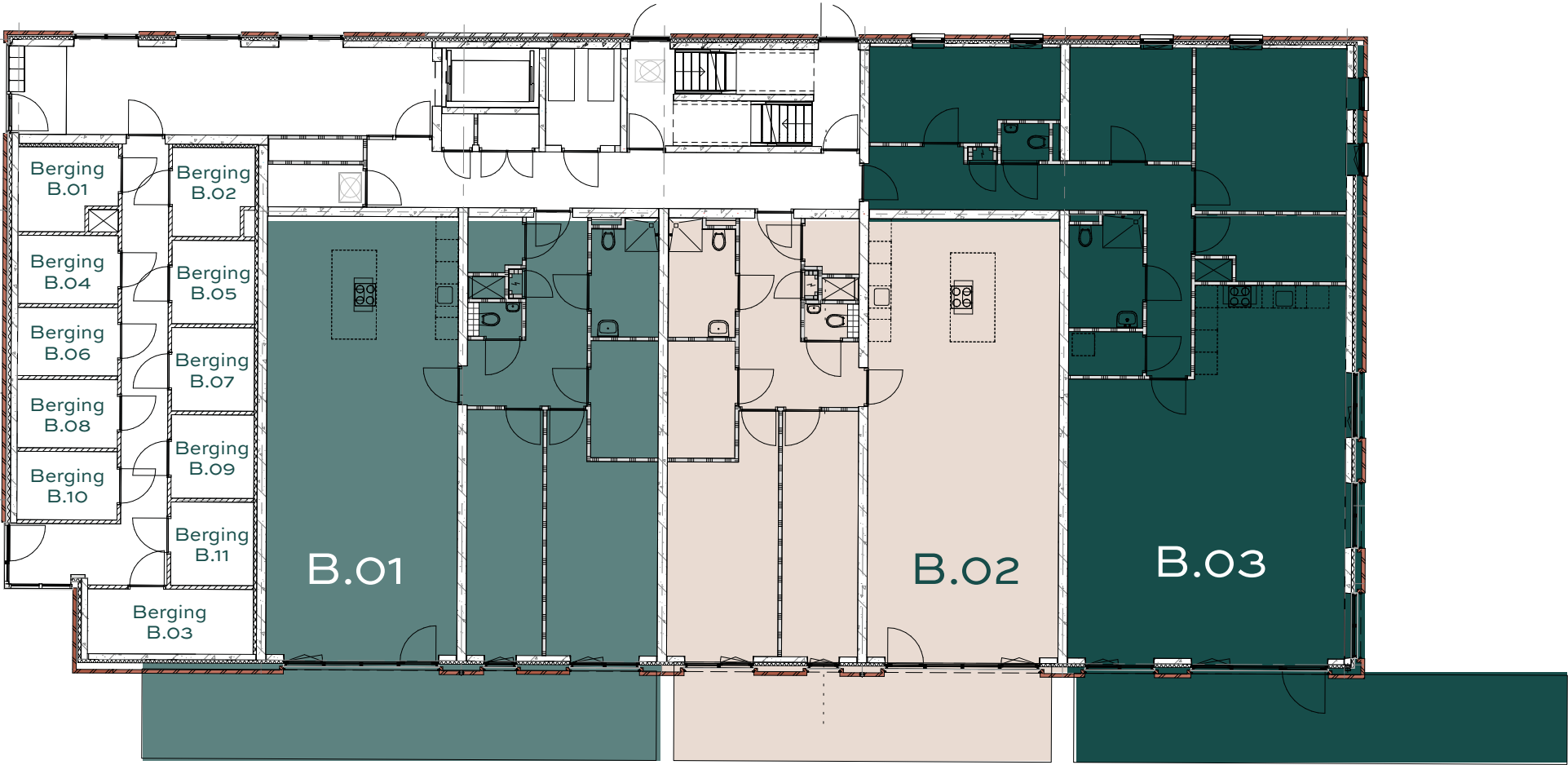
Appartement A.11

- KENMERKEN:**
-  **Verdieping:** tweede verdieping
 -  **Woonoppervlakte:** 110 m²
 -  **Oppervlakte balkon:** 9 m²
 -  **Tuinligging:** zuiden
 -  **Aantal slaapkamers:** 3
 -  **Oppervlakte berging:** 5 m²
 -  **Parkeerplaats:** 1



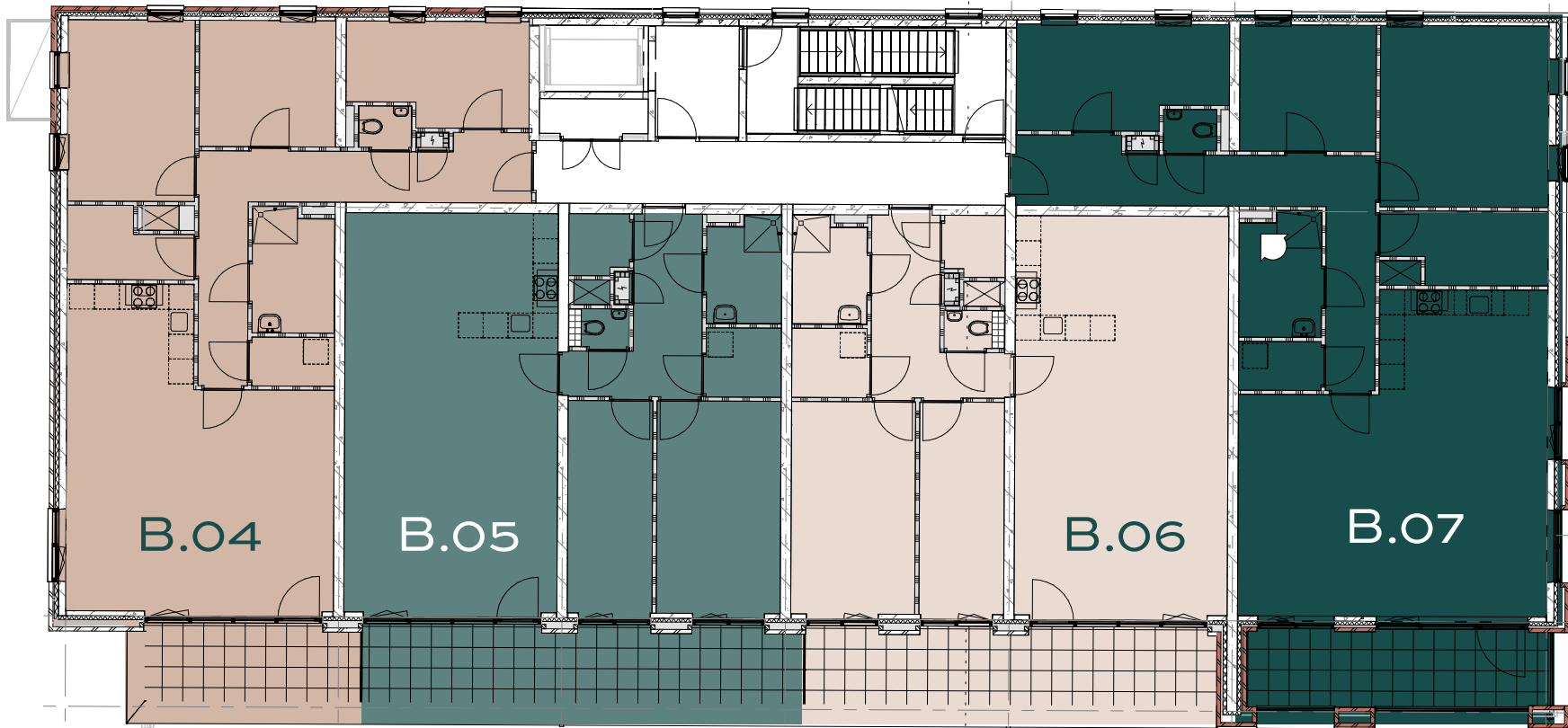
Gebouw B

Overzichtsplattegrond - Begane grond



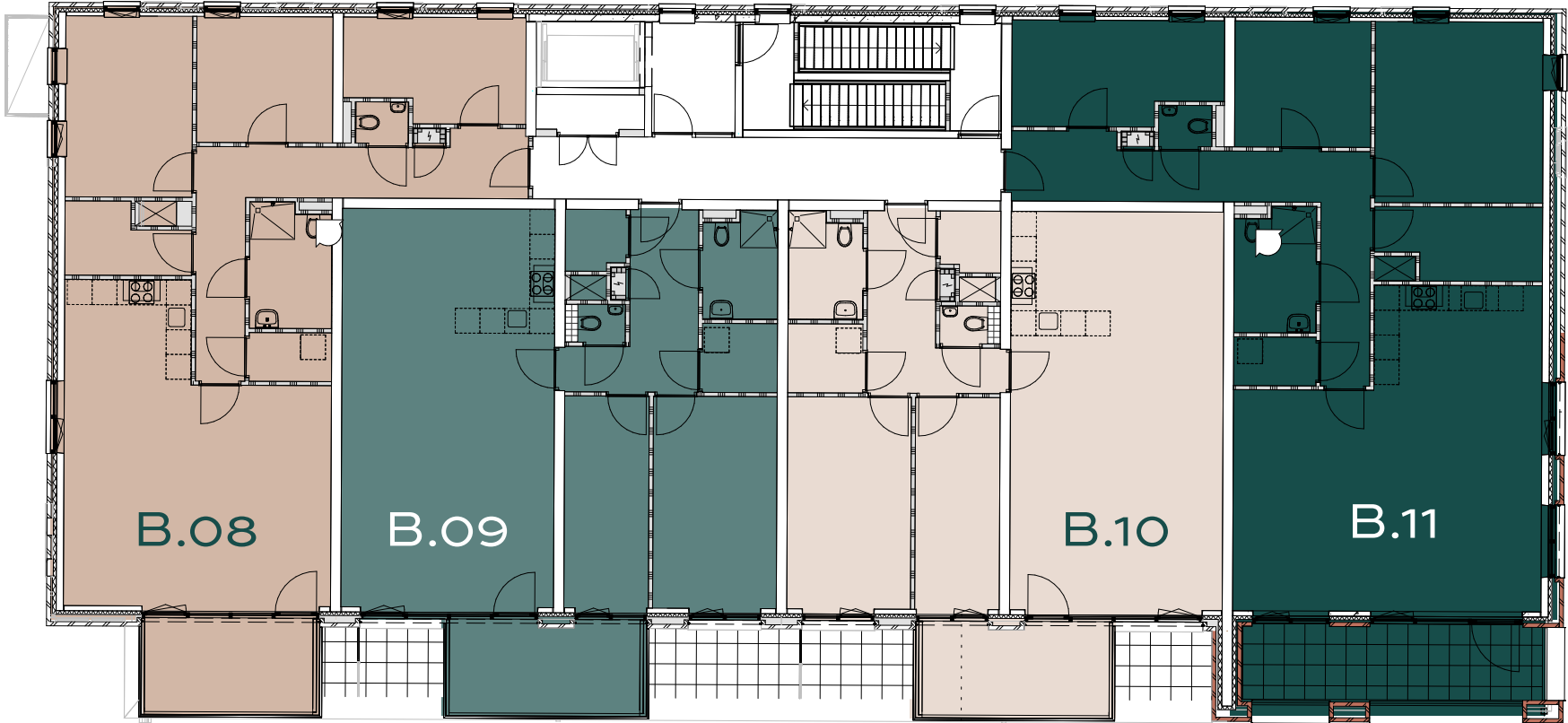
Gebouw B

Overzichtsplattegrond - Eerste verdieping



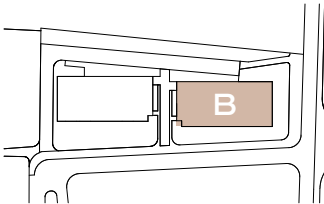
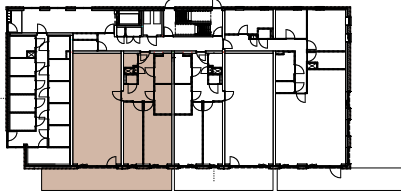
Gebouw B

Overzichtsplattegrond - Tweede verdieping



Appartement B.01

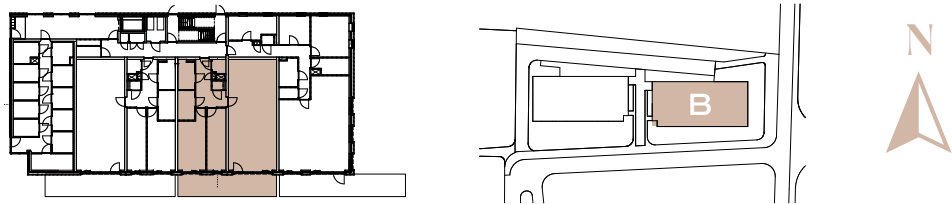
- KENMERKEN:**
- Verdieping:** begane grond
 - Woonoppervlakte:** 122 m²
 - Oppervlakte tuin:** 31 m²
 - Tuinligging:** zuiden
 - Aantal slaapkamers:** 2
 - Oppervlakte berging:** 5 m²
 - Parkeerplaats:** 1



Appartement B.02

KENMERKEN:

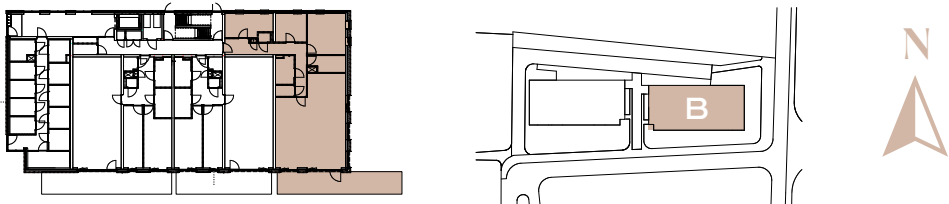
-  **Verdieping:** begane grond
-  **Woonoppervlakte:** 122 m²
-  **Oppervlakte tuin:** 22 m²
-  **Tuinligging:** zuiden
-  **Aantal slaapkamers:** 2
-  **Oppervlakte berging:** 5 m²
-  **Parkeerplaats:** 1



Appartement B.03

KENMERKEN:

-  **Verdieping:** begane grond
-  **Woonoppervlakte:** 144 m²
-  **Oppervlakte tuin:** 30 m²
-  **Tuinligging:** zuiden
-  **Aantal slaapkamers:** 3
-  **Oppervlakte berging:** 8 m²
-  **Parkeerplaats:** 1



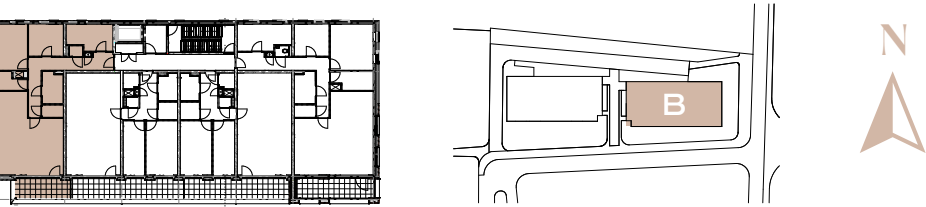


BNR B03



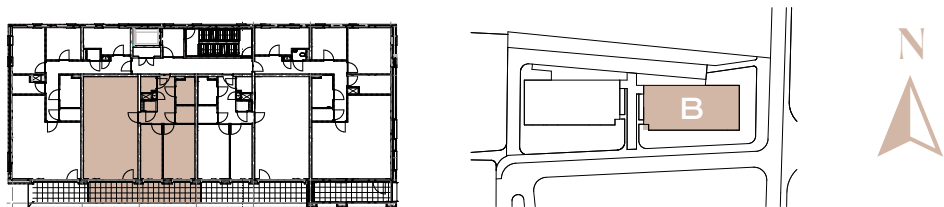
Appartement B.04

- KENMERKEN:**
-  **Verdieping:** eerste verdieping
 -  **Woonoppervlakte:** 110 m²
 -  **Oppervlakte dakterras:** 9 m²
 -  **Tuinligging:** zuiden
 -  **Aantal slaapkamers:** 3
 -  **Oppervlakte berging:** 5 m²
 -  **Parkeerplaats:** 1



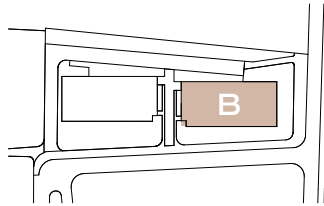
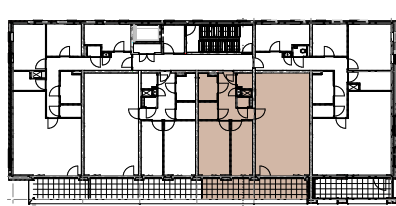
Appartement B.05

- KENMERKEN:**
-  **Verdieping:** eerste verdieping
 -  **Woonoppervlakte:** 99 m²
 -  **Oppervlakte dakterras:** 18 m²
 -  **Tuinligging:** zuiden
 -  **Aantal slaapkamers:** 2
 -  **Oppervlakte berging:** 5 m²
 -  **Parkeerplaats:** 1



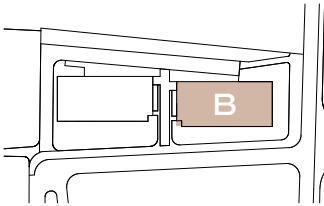
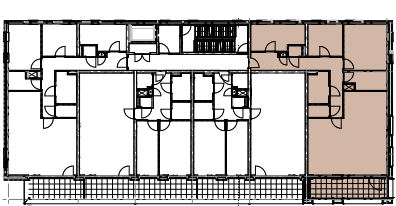
Appartement B.06

- KENMERKEN:**
-  **Verdieping:** eerste verdieping
 -  **Woonoppervlakte:** 99 m²
 -  **Oppervlakte dakterras:** 17 m²
 -  **Tuinligging:** zuiden
 -  **Aantal slaapkamers:** 2
 -  **Oppervlakte berging:** 5 m²
 -  **Parkeerplaats:** 1



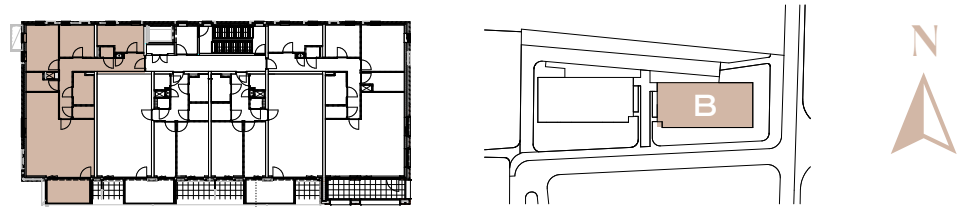
Appartement B.07

- KENMERKEN:**
-  **Verdieping:** eerste verdieping
 -  **Woonoppervlakte:** 128 m²
 -  **Oppervlakte Loggia:** 13 m²
 -  **Tuinligging:** zuiden
 -  **Aantal slaapkamers:** 3
 -  **Oppervlakte berging:** 5 m²
 -  **Parkeerplaats:** 1



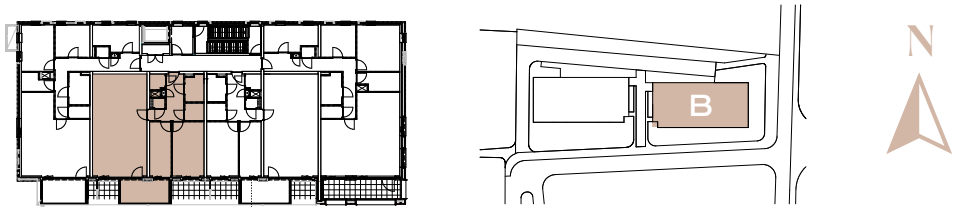
Appartement B.08

- KENMERKEN:**
-  **Verdieping:** tweede verdieping
 -  **Woonoppervlakte:** 110 m²
 -  **Oppervlakte balkon:** 9 m²
 -  **Tuinligging:** zuiden
 -  **Aantal slaapkamers:** 3
 -  **Oppervlakte berging:** 5 m²
 -  **Parkeerplaats:** 1



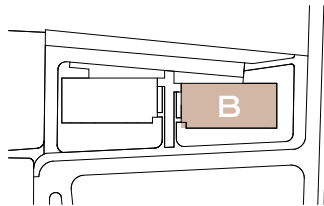
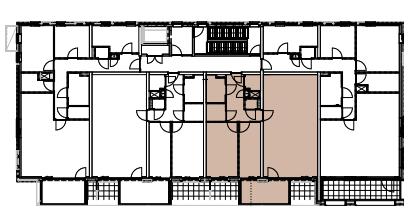
Appartement B.09

- KENMERKEN:**
-  **Verdieping:** tweede verdieping
 -  **Woonoppervlakte:** 99 m²
 -  **Oppervlakte balkon:** 10 m²
 -  **Tuinligging:** zuiden
 -  **Aantal slaapkamers:** 2
 -  **Oppervlakte berging:** 5 m²
 -  **Parkeerplaats:** 1



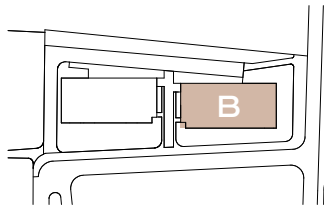
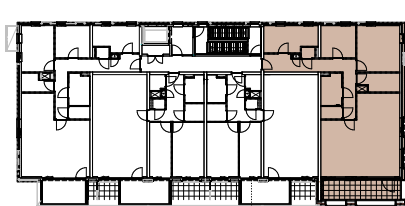
Appartement B.10

- KENMERKEN:**
-  **Verdieping:** tweede verdieping
 -  **Woonoppervlakte:** 99 m²
 -  **Oppervlakte balkon:** 10 m²
 -  **Tuinligging:** zuiden
 -  **Aantal slaapkamers:** 2
 -  **Oppervlakte berging:** 5 m²
 -  **Parkeerplaats:** 1



Appartement B.11

- KENMERKEN:**
-  **Verdieping:** tweede verdieping
 -  **Woonoppervlakte:** 128 m²
 -  **Oppervlakte loggia:** 13 m²
 -  **Tuinligging:** zuiden
 -  **Aantal slaapkamers:** 3
 -  **Oppervlakte berging:** 5 m²
 -  **Parkeerplaats:** 1





Een nieuw appartement kopen

Dit is er allemaal mogelijk



Bij het kopen van een woning is meer mogelijk dan u denkt. Kijk goed naar de financiële mogelijkheden, dan ziet het kostenplaatje er vaak gunstiger uit dan verwacht. Samen met partner Rabobank zet Van Wijnen, ontwikkelaar van Roderstate de mogelijkheden voor u op een rijtje.

Duurzaamheidskorting

Een nieuwbouwhuis lijkt duurder dan een bestaande woning, maar in de praktijk kunnen de maandlasten vaak juist lager uitvallen. Kiest u voor een nieuwbouwwoning, dan heeft u bijvoorbeeld meteen al een duurzame rentekorting over de hypotheekrente te pakken. U bespaart op energiekosten en uw maandelijkse hypotheeklasten, twee vliegen in een klap.

Meerwerk meefinancieren

In Roderstate krijgt u de mogelijkheid om uw woning naar eigen smaak en voorkeuren in te richten. Denk daarbij aan de keuken en/of badkamer. Meer werkopties mag u tot 20 procent meefinancieren in uw hypotheek. Verrekend in de maandlasten, blijkt ook hier meer mogelijk dan u denkt. Afhankelijk van uw inkomen, kunt u deze aanpassingen zo vanuit uw hypotheek financieren. Dan heeft u dus nog 20 procent van de nieuwe vrij-op-naamprijs over voor woonwensen zoals ander sanitair of luxere tegels.

Offertetermijn 18 maanden

Doorgaans is een hypotheekofferte met renteaanbod 3 maanden geldig. Een hypotheekofferte van Rabobank heeft een geldigheidsduur van 12 maanden. Kiest u voor een Rabobank hypotheek met plusvoorwaarden dan is de offerte zelfs 18 maanden geldig. Bij nieuwbouw kan zo'n ruime termijn belangrijk zijn. U loopt minder risico dat de offerte voortijdig verloopt, doordat de planning van het nieuwbouwproject uitloopt. Verlengen van een hypotheekofferte brengt doorgaans kosten met zich mee: u moet opnieuw advies- en afsluitkosten betalen en mogelijk zelfs annuleringskosten. Tekent u een hypotheekofferte bij Rabobank, dan kunt u dat stress en financiële zorg besparen.

Meer weten? Kijk voor de actuele informatie en de voorwaarden op [rabobank.nl/nieuwbouw](https://www.rabobank.nl/nieuwbouw) of vraag direct een kosteloos oriëntatiegesprek aan via nieuwbouw@rabobank.nl. Natuurlijk kunt u ook bij uw eigen hypotheekaanbieder een lening afsluiten. Vraag de hypotheekadviseur dan naar de financiële mogelijkheden.

Uw eigen keuken en badkamer

Een nieuwbouwwoning heeft aantrekkelijke voordelen. Zo mag u bijvoorbeeld uw eigen keuken en badkamer uitzoeken. Bij Van Wijnen wordt het u extra makkelijk gemaakt. U persoonlijke woonconsulent van Van Wijnen helpt u bij het verwezenlijken van al uw wensen.

De badkamer is al bij de prijs van uw nieuwe woning inbegrepen. Standaard kunt u rekenen op een afgewerkte badkamer met luxe sanitair van Villeroy & Boch en stijlvolle kranen van Hansgrohe. Ook worden de wanden en vloer afgewerkt met mooie tegels. Laat u in de projectshowroom van Van Wijnen in Lelystad inspireren en adviseren door uw woonconsulent over de vele mogelijkheden.

Smaken verschillen. Daarom is de keuken niet inbegrepen in de prijs en kunt u als koper zelf bepalen welke keuken er in uw woning komt. Samen met onze preferred partner Total Home Concept in Lelystad hebben we een projectvoorstel uitgewerkt. In de showroom kunt u kiezen uit een uitgebreid en luxe assortiment. Dankzij de samenwerking heeft u de keuze uit een heel scala aan keukens, merken en materialen.





Hoog wooncomfort

Lage energielasten

De appartementen van Roderstate zijn natuurlijk gasloos. Ze voldoen aan de u normen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). Zo zijn de appartementen voorzien van vloerverwarming en duurzame kunststof kozijnen met HR++ beglazing voor optimale isolatie. Het woongebouw wordt verwarmd door een water-water-warmtepomp en elk appartement heeft een individuele WTW-installatie (wtw staat voor warmteterugwinning).

Warmte pomp met het hoogste rendement

In de winter zit u behaaglijk warm en in de zomer lekker koel, ondertussen blijven uw energielasten laag. Het rendement van een water-water-warmtepomp is namelijk van alle warmtepompsystemen het hoogst. De warmtepomp gebruikt de warmte die in het grondwater aanwezig is om de woning te verwarmen.

Bereken nu uw energiebesparingen

Kiest u voor een nieuwbouwappartement van Roderstate, dan geniet u van de voordelen van een duurzame en energiezuinige woning. Doordat de appartementen volgens de modernste duurzaamheidseisen zijn gebouwd (BENG) en bijvoorbeeld ook uitstekend worden geïsoleerd heeft u lagere energielasten.

Meer dan bouwen



In 1907 begonnen we bij Van Wijnen met timmerwerk. Daarna zijn we doorgegroeid tot bouwers en inmiddels is ons bedrijf veel meer dan dat. We helpen mens en maatschappij aan gebouwen die de kwaliteit van het wonen, werken, leren en leven verhogen. We ontwikkelen, bouwen, beheren en onderhouden.

Dat doen we op lokaal niveau, vanuit 26 verschillende locaties in Nederland. Duurzaam en dicht bij de klant en leveranciers. Dat verbindt ons met mensen: we spreken de taal van opdrachtgevers en leveranciers. Onze

omgang met mensen is open, eerlijk en direct. De lijnen zijn kort: tussen elkaar, maar ook tussen ons en iedereen die met ons werkt. We zijn vakliefhebbers. We willen uitblinken in alles wat we doen. Bevlogen professionals die van elkaar willen leren en elkaar sterker willen maken. Omdat we trots zijn op het werk dat we doen.

Samen bouwen we aan ruimte voor een beter leven. Dat is meer dan bouwen. Het is ons levenswerk.







Disclaimer
Deze brochure is met zorg samengesteld. De op tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten. De artist-impressions, vogelvluchtafbeeldingen en plattegronden zijn een voorbeeld van hoe de woningen er straks uit kunnen zien. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



De adviseurs

Staan voor u klaar

Uw nieuwe woning in Roderstate moet nog worden gebouwd. Het bestaat op dit moment alleen nog op papier. Daarom heeft u behoefte aan heldere uitleg en onderbouwd advies. De adviseurs van Roderstate zorgen daarvoor.

De adviseurs nemen ruimschoots de tijd om plattegronden, geveltekeningen en technische omschrijvingen met u door te nemen. Zo weet u van tevoren precies waar u aan toe bent. Heeft u vragen over de nieuwbouwwoningen van Roderstate? Stel ze zo veel en vaak als u wilt.



Boekholt Nieuwbouw specialist

T. 050 311 46 47

M. nieuwbouw@boekholt-partners.nl



Van Wijnen

T. 06-22 92 77 33

M. nieuwbouw@vanwijnen.nl

RODER STATE