

# WONEN

— *op maat* —



**Loesbleik 140 Roermond**



**MAAT**  
**MAKELAARS**







## ROERMOND, LOESBLEIK 140

Riant, luxe appartement met 123 m<sup>2</sup> puur wooncomfort, gelegen op een top locatie in het complex 't Bastion' nabij het centrum van Roermond.

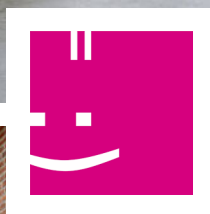
Het hoogwaardig en duurzaam afgewerkte complex 't Bastion' bestaat uit 70 comfortabele stadsappartementen, alle gesitueerd rond een binnenterrein met uitzicht op de Roer, de stad of het stadspark. Het gebouw bestaat uit 3 verdiepingen met liftinstallatie en beschikt over een royale eigen parkeergarage in het souterrain.

Het appartement bevindt zich op de 3e verdieping en valt op door zijn ruime afmetingen, luxe afwerking en geweldige ligging met zicht op de Roer. Naast een zonnige woonkamer met moderne, open keuken, een royaal balkon, 2 slaapkamers, een ruime badkamer en bijkeuken, beschikt dit appartement over vloerverwarming in het hele appartement en heeft maar liefst twee eigen parkeerplaatsen en een aparte berging in het souterrain.

De ligging is werkelijk fantastisch: in en uit de stad met mooi uitzicht over Voorstad Sint Jacob en het water.

Inhoud	406 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	123 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	14 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	42 m <sup>2</sup>
Servicekosten	€ 176,- p/m
Bouwjaar	2020
Energie label	A
Vraagprijs	€ 720.000 k.k.

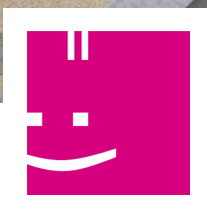
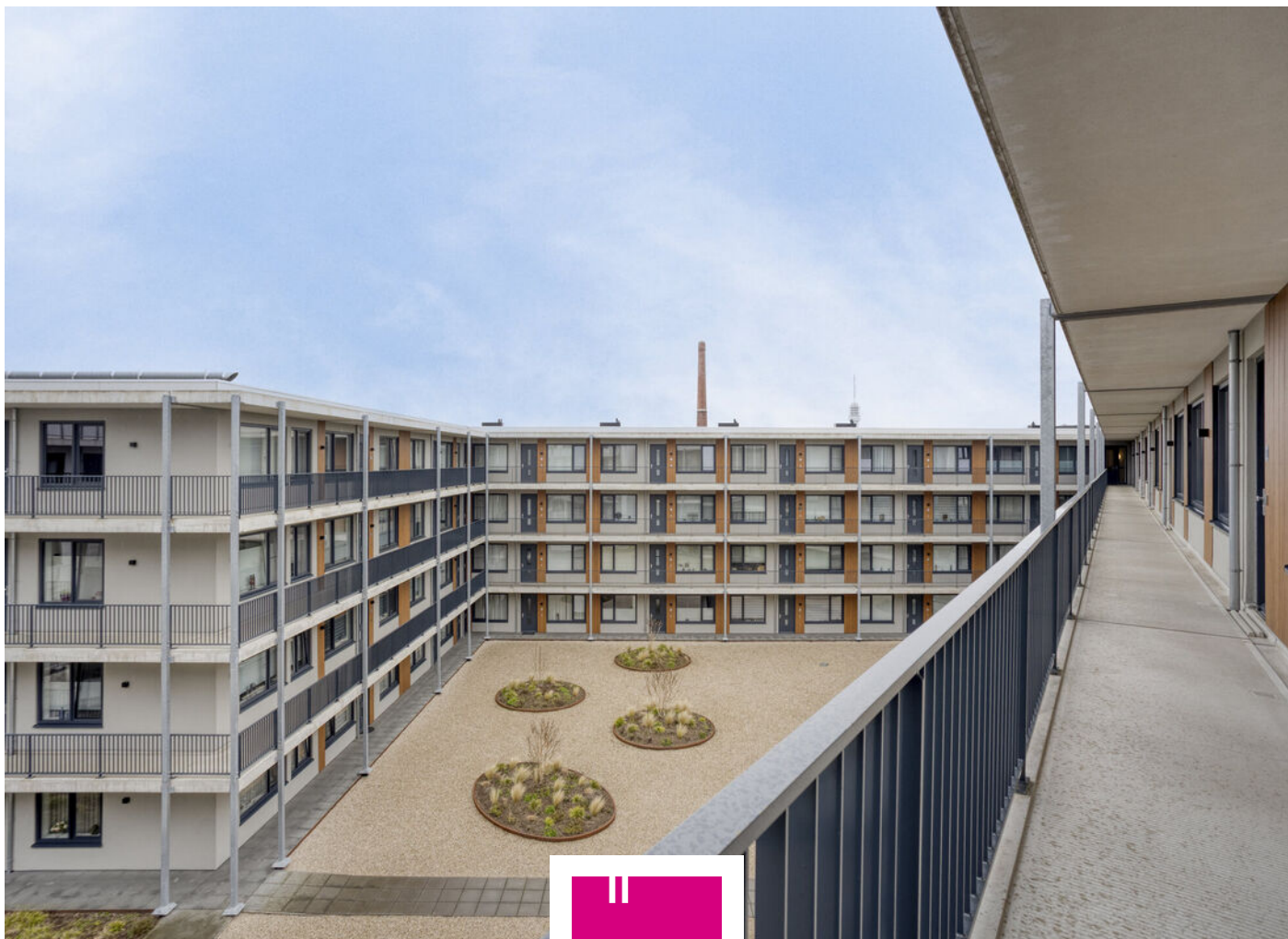




### **Begane grond**

Entree / centrale ontvangsthal met deurbellentableau, brievenbussen, liftinstallatie en trappenhuis. Het complex heeft twee ingangen, één aan de voorzijde aan de rotonde van de Roersingel en één aan De Ster. De ingang voor dit appartement bevindt zich aan ingang 'De Ster'.



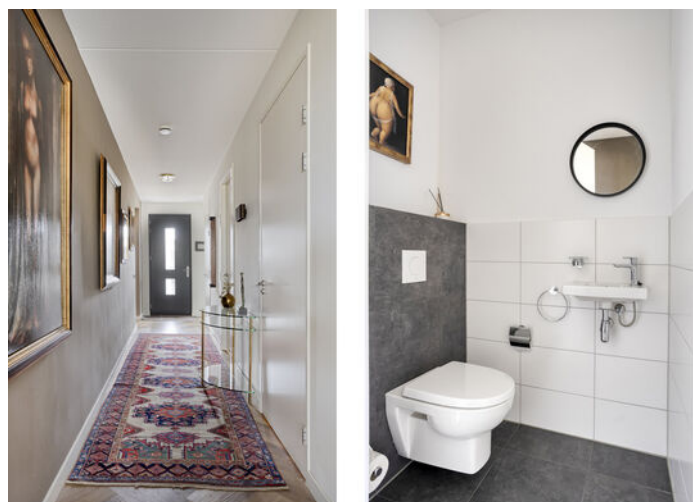
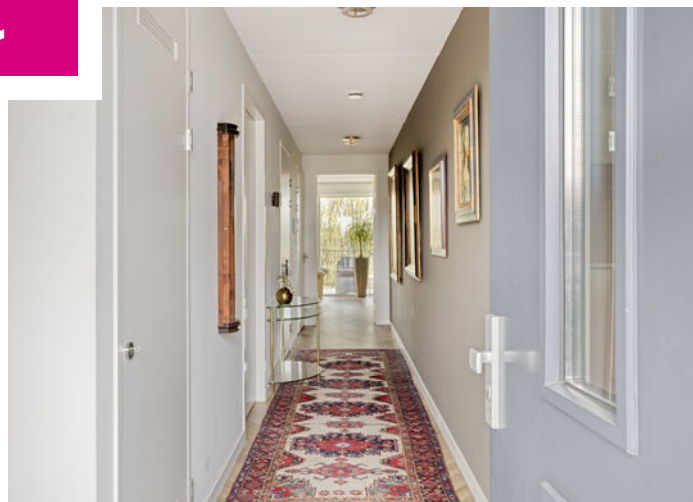


## Derde verdieping (appartement)

### Entree / hal

Via een overdekte buitengalerij – met leuk zicht op de binnentuin – is de voordeur van het appartement bereikbaar.

Entree/ lange hal met meterkast / garderobe en toegang tot de moderne, deels betegelde toiletruimte voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje.

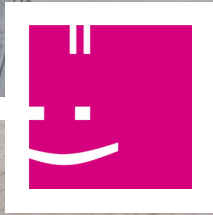


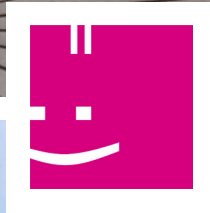


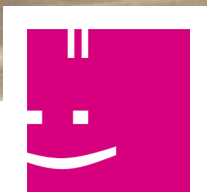
### **Woonkamer / keuken / bijkeuken / balkon**

Aan het eind van de hal bevindt zich de deur naar de woonkamer / keuken. Dit ruim woongedeelte heeft door de op het westen georiënteerde ligging en de grote raampartijen, een mooie lichtinval. De woonkamer annex keuken is maar liefst 54 m<sup>2</sup> groot en is voorzien van een fraaie PVC vloer met houtlook, gelegd in visgraatmotief.

Vanuit de woonkamer is er – middels een grote glazen schuifpui – toegang tot het ruime balkon van 14 m<sup>2</sup> met voldoende plek voor een zithoek, volop privacy en een mooi uitzicht over de Roer beneden en de Voorstad Sint Jacob.



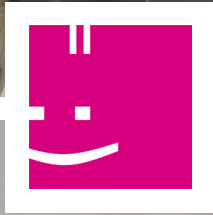


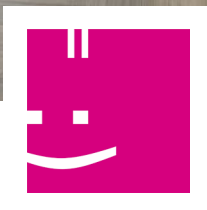


Hoewel de keuken in open verbinding staat met de woonkamer, zorgt het schiereiland er voor dat deze op fraaie wijze afgeschermd is van de leefruimte. De moderne, kwalitatieve keuken van Nuva is ingericht met een tijdloos, witte en greeploze wandopstelling met apart schiereiland met hierop een donker hardstenen werkblad. De keukeninrichting bevat de volgende inbouwapparatuur: een 4-pits inductie kookplaat met RVS afzuigkap, koelkast met aparte diepvrieskast, een vaatwasser en een combi-magnetron.

Vanuit de keuken is er toegang tot een handige bijkeuken / technische ruimte met opstelling van de c.v.-combi-ketel, WTW installatie en witgoed aansluitingen, maar daarnaast ook voldoende ruim om te gebruiken als provisie en berging.





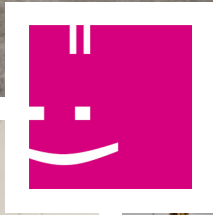


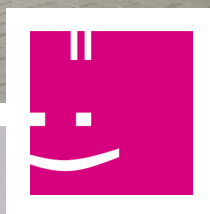
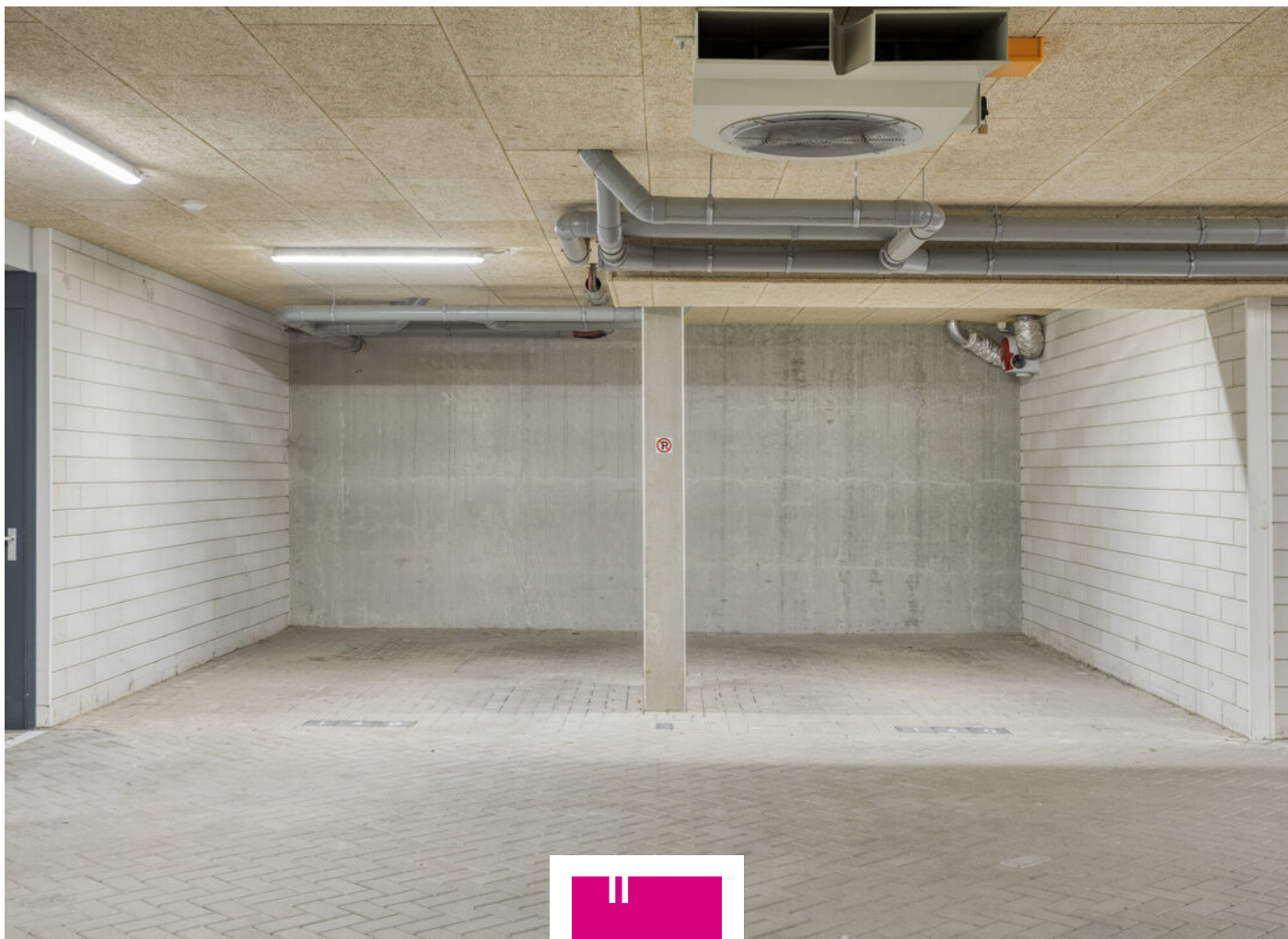
## Slaapkamers / badkamer

Aan de voorzijde van het appartement, aan de galerijzijde, bevinden zich twee ruime slaapkamers. Deze slaapkamers zijn 20 m<sup>2</sup> en 15 m<sup>2</sup> groot en beide voorzien van een PVC vloer. Doordat het appartement gesitueerd is aan het einde van de galerij, is privacy gewaarborgd.

Verder is er een royale badkamer in het appartement aanwezig. De badkamer heeft een moderne aanblik en beschikt over een riante inloopdouche, een zwevend toilet, designradiator en een badkamermeubel met wastafel, spiegelkast met verlichting en volop opbergruimte.

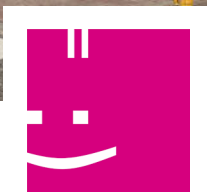






## Souterrain

In het souterrain bevinden zich een eigen berging (7 m<sup>2</sup>) en twee parkeerplaatsen. De parkeergarage is vanuit de openbare weg toegankelijk via een elektrisch bedienbare poort. Het appartement beschikt hier over twee grote en goed gesitueerde parkeerplaatsen die naast elkaar zijn gelegen.



Het complex 't Bastion is gelegen in de nieuwe stadswijk Roerdelta, en het meest noordelijk deel van deze wijk, Loesbleik genaamd, grenst aan het stadshart van Roermond. Het historisch stadscentrum is op loopafstand en u vindt alles binnen handbereik. Aan de overzijde is het Roercenter gelegen met supermarkt en diverse andere winkels. Aan de andere kant van het complex, de Roerzijde, is een wandelpad gelegen langs de oever van de Roer naar de Stenen Brug en de Roerkade met gezellige terrasjes, cafés en restaurants. Daarnaast is de jachthaven, de ECI cultuurfabriek en het Designer Outlet Center eveneens op loopafstand.

Op ca. 5 autominuten bevindt zich de autosnelweg A73 richting Venlo en Nijmegen en de verbindingsweg N280 richting Weert en de Duitse grens.







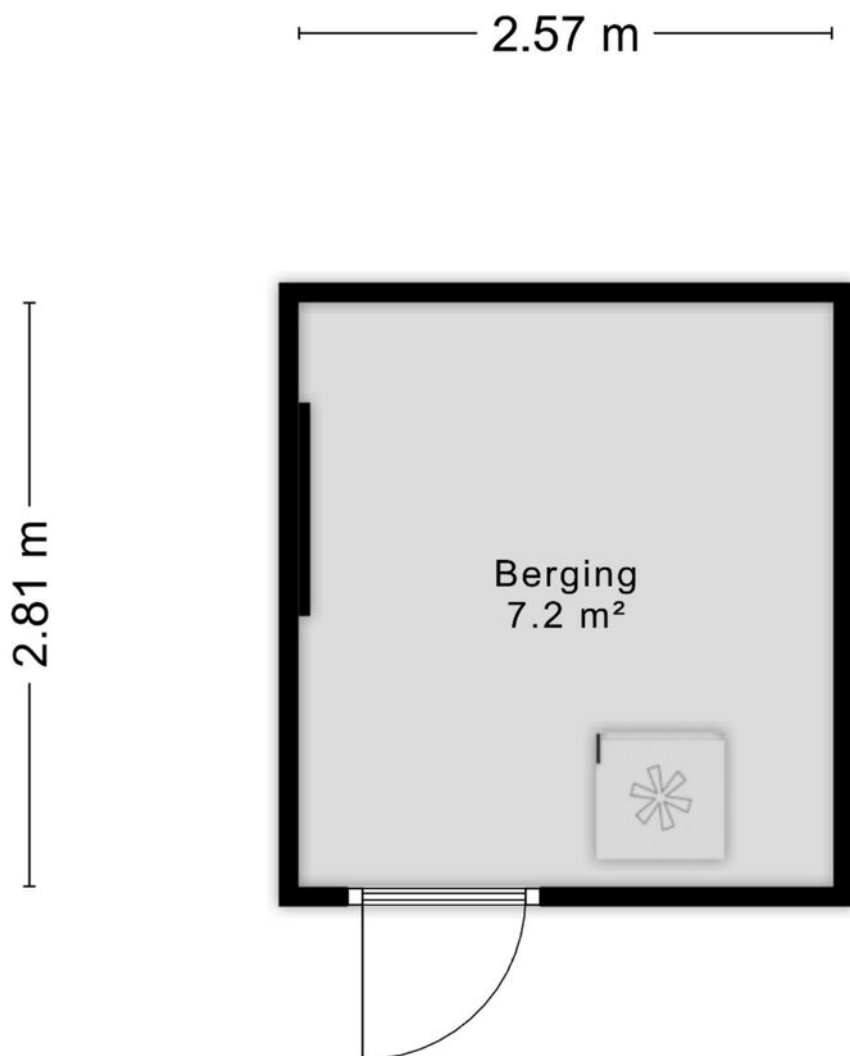
## Plattegrond Appartement (3e verdieping)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Plattegrond Berging

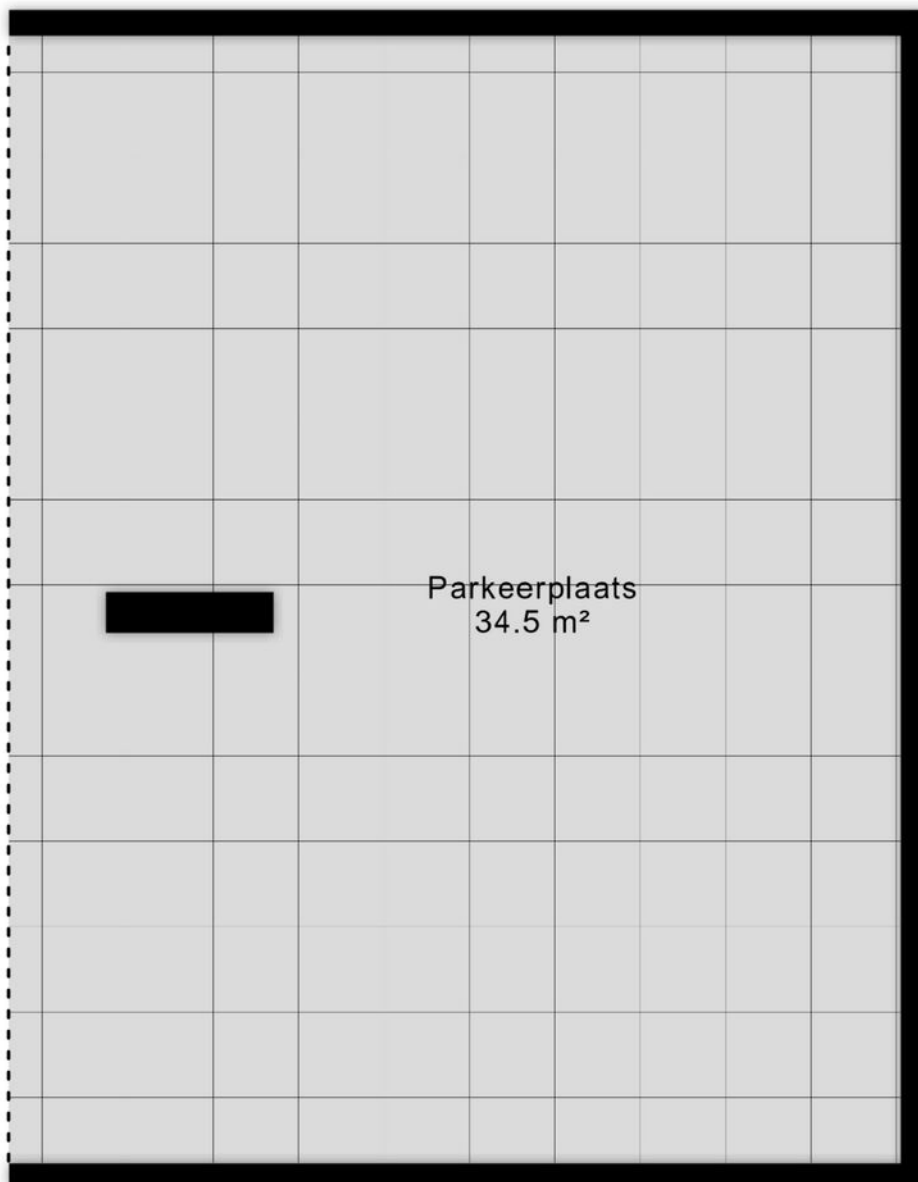


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Plattegrond parkeerplaatsen

5.22 m



6.60 m



## Roermond

Een prachtige stad, die rijk is aan monumenten. Door de eeuwen heen was de stad Hanzestad en hoofdstad van Gelre en nu nog is het de bisschopstad van Limburg. De gemeente Roermond bestaat uit de kernen Roermond, Swalmen, Herten, Maasniel, Leeuwen en Asenray.

Direct voor de poorten van de stad, langs de Maas, ligt een uitgestrekt waterrecreatie-gebied: de Maasplassen. Een aaneenschakeling van kleine en grote meren, gelegen in een groen en weids landschap. Aan de oostkant van de gemeente ligt het schitterende nationaal park: de Meinweg.

Het historische stratenpatroon van de Roermondse binnenstad herbergt een attractief winkelcentrum. Behalve winkelketens, treft u hier een grote diversiteit aan kleinschalige zaken die samen met de vele horeca gelegenheden, het gezellige karakter van de stad bepalen.



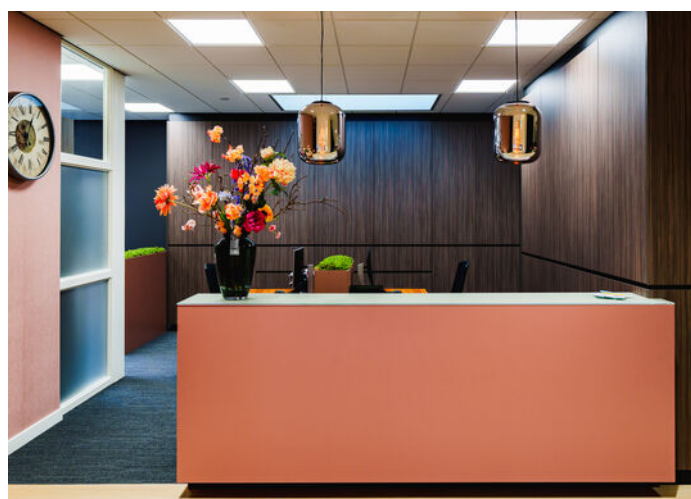


## Maat Makelaars

Welkom bij Maat Makelaars, de makelaars en adviseurs die naast de ruime kennis van onroerend goed en jarenlange ervaring, erg veel waarde hechten aan een persoonlijke benadering.

U kunt te allen tijde bij ons terecht voor de aankoop, verkoop of huur van een woning of bedrijfspand, maar ook voor een taxatie, hulp bij het regelen van een hypotheek of velerlei adviezen m.b.t. vastgoed.

We staan u persoonlijk en gericht bij, bij het veranderen van woning of bedrijfspand. Dit doet u natuurlijk niet elke dag. U kunt rekenen op onze tijd en aandacht die dit traject met zich meebrengt. Dit nemen we mee in een advies op Maat!





## Veel gestelde vragen

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

### 5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### 6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### 7. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbepaald.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende



zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 8). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

#### 8. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

#### 9. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis.

Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

#### 10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

#### 11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

**Documentatie** Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

**Informatie** Tenslotte, een woning koopt u maar een paar keer in uw leven; wij willen u daarom graag deskundig adviseren.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact met ons opnemen!

## MAAT MAKELAARS

Minderbroederssingel 19

6041 KH Roermond

T 0475 - 35 19 70

[info@maatmakelaars.nl](mailto:info@maatmakelaars.nl)

[www.maatmakelaars.nl](http://www.maatmakelaars.nl)

TAXATIE

AANKOOPBEGELEIDING

VERKOOP

VERHUUR

