

Thuis bij jou in de buurt



**10 moderne hofwoningen en 1 bovenwoning**  
aan de Kloosterstraat 7-9 in Roggel

Prijzen tussen € 335.000 en € 465.000 V.O.N.



# Hi! Ik ben Marja



IS DIT JOUW NIEUWE HUIS? Neem contact met mij op.

 0475-493636  [wonen@hermansmakelaars.nl](mailto:wonen@hermansmakelaars.nl)



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren



Verhuren



Hypotheekadvies

## **Ik ben Marja Daems / Makelaar o.z. / Nieuwbouwspecialist**

Met veel enthousiasme zet ik me al vele jaren in voor onze opdrachtgevers en klanten. Het op een persoonlijke manier twee partijen bij elkaar brengen, waarbij iedereen gelukkig is met het resultaat, dát is waar ik voor ga en wat ik het leukste vind aan mijn vak!

Of het nu gaat om begeleiding bij de verkoop of verhuur van een bestaande of nieuwbouwwoning, óf om hulp en advies bij al je woonvragen, ik sta voor je klaar!

# Kenmerken



<b>Soort woning</b>	10 LLB hofwoningen en 1 bovenwoning	<b>Warmwater</b>	boiler (180L) via luchtwarmtepomp
<b>Type woning</b>	10 Patiobungalows en 1 bovenwoning	<b>Verwarming</b>	volledig vloerverwarming
<b>Percelen</b>	Tussen ca. 109 & 186 m <sup>2</sup>	<b>Isolatie</b>	volledige isolatie aanwezig
<b>Woonoppervlakte</b>	Tussen ca. 74 & 129 m <sup>2</sup>	<b>Energieklasse</b>	A+++ (voorlopig label)
<b>Privé Berging</b>	Ca. 7 m <sup>2</sup>	<b>Ventilatie</b>	MV in keuken, toilet en badkamer
<b>Badkamer en toilet</b>	Volledig ingericht	<b>Afbouwgarantie</b>	via Woningborg
<b>Parkeren</b>	2 toegewezen parkeerplaatsen	<b>Aannemer</b>	Aannemersbedrijf Haex BV Weert
		<b>Zonnepanelen</b>	aantal o.b.v. BENG-norm/ EPC berekening

# Het project aan de Kloosterstraat

## **ONTDEK JE NIEUWE THUISHAVEN**

Welkom in Roggel, een Midden-Limburgs dorp dat bekend staat om zijn landelijke charme en hechte gemeenschap.

Hier, te midden van groene velden, op fietsafstand van de Leudalse bossen, ontstaat iets bijzonders: een sfeervol hofje met 10 levensloopbestendige woningen en 1 appartement boven de toegangspoort. Een kleinschalig plan waar rust, gemak en ontmoeting samenkomen.

### **Het hofje**

De gezamenlijke binnentuin vormt straks het hart van dit nieuwe woonplan. Een plek waar je burens ontmoet, een praatje maakt of gewoon geniet van het groen voor de deur. Via het poortgebouw bereik je het achtergelegen parkeerterrein, waar elke woning beschikt over 2 privé parkeerplaatsen en een houten berging voor fietsen, tuin-gereedschap of andere spullen. De projectnotaris zal de regels opstellen voor het gezamenlijke onderhoud van de gemeenschappelijke binnentuin en toegangsweg zodat hier in de toekomst geen onduidelijkheden over zullen ontstaan.

### **Moderne luxe ontmoet functionaliteit:**

Elke woning is met zorg ontworpen om tegemoet te komen aan de hedendaagse behoeften van verschillende leeftijdscategorieën.. Geniet van de ruime indeling met lichte kamers, waar hoogwaardige afwerkingen samenkomen met eigentijds design.

## **Levensloopbestendigheid voor vandaag en morgen:**

De 10 hofwoningen zijn ontworpen met het oog op levensloopbestendigheid. Met brede deuropeningen, gelijkvloerse indelingen met slaap- en badkamer beneden en een focus op toegankelijkheid, bieden ze een comfortabele en veilige omgeving.

De bovenwoning boven de toegangspoort is via een trap bereikbaar. Een perfecte, compacte woning voor iemand die goed ter been is.

Alle 11 woningen zijn voorzien van moderne technologie en duurzame elementen die zorgen voor energiezuinigheid en een lagere ecologische voetafdruk. Hier kun je genieten van een hedendaagse levensstijl met oog voor de toekomst.

## **Roggel, dorp in het groen**

De Kloosterstraat ligt midden in de kern, op loopafstand van winkels, horeca en voorzieningen. Je woont hier rustig, maar hebt toch alles dichtbij. Bovendien ligt de natuur letterlijk om de hoek, met wandel- en fietsroutes door het Leudal en langs de Maasplassen,.

## **Grijp deze unieke kans:**

Deze nieuwbouwwoningen bieden een unieke kans om jouw ideale thuis te vinden. Of je nu wilt genieten van een rustig pensioen of juist je eerste koopwoning zoekt, deze woningen zijn er klaar voor om aan al jouw wensen te voldoen.

**Neem vandaag nog contact op met nieuwbouwspecialist Marja Daems voor meer informatie, plattegronden en beschikbaarheid.**

# Technische omschrijving

**Er is een uitgebreide technische omschrijving aanwezig voor de 11 woningen. Wanneer je verdere interesse hebt in één van de woningen zal deze omschrijving worden verstrekt door onze nieuwbouwspecialist Marja Daems. Ook ontvang je dan de verkooptekeningen van de verschillende kavels in een apart PDF-bestand.**

Enkele technische details willen wij echter hier al benoemen.

De woningen worden voorzien van kunststof kozijnen en buitendeuren. De voordeur wordt uitgevoerd als hardhouten kozijn en deur.

Verwarming via een elektrische luchtwarmtepomp, merk Nefit Bosch Compress Tower of gelijksoortig. Er is vloerverwarming aanwezig op de begane grond en ook op de eerste verdieping.

Voor het warm water wordt een boiler met een inhoud van 180 liter geplaatst. Deze boiler wordt gekoppeld aan de binnenunit van de warmtepomp.

Ventilatie dmv natuurlijke toevoer via roosters in de beglazing van de kozijnen. De lucht wordt in de woonkamer/keuken, toilet en badkamer mechanisch afgezogen.

Het standaard sanitair ziet er als volgt uit:

- Douchecombinatie badkamer begane grond met inloopdouche met Grohe thermostatische douchemengkraan. Standaard doucheputje, drain tegen meerkosten mogelijk;
- Closetcombinatie badkamer en toilet begane grond Leufen Pro S wandcloset diepspoel, kleur wit

- Fonteincombinatie toiletruimte begane grond Laufen Pro S fonteintje ca. 36 x 25 cm, kleur wit met toiletkraan.

- Wastafelcombinatie badkamer begane grond Laufen Pro S wastafel ca. 60 x 46,5 cm, kleur wit met wastafelmengkraan.

- Spiegel diameter ca. 60 cm en karamisch planchet, kleur wit.

Uiteraard is het mogelijk om het sanitair aan te passen. Bij een bezoek aan de sanitairshowroom kun je je eigen wensen bespreken.

Er worden wand- en vloertegels aangebracht in de toiletruimte en badkamer. De toiletruimte wordt tot een hoogte van circa 1,40/1,50 meter. De badkamer wordt tot aan het plafond betegeld. De tegels kun je zelf uitzoeken in de tegelshowroom. Daarbij worden de volgende stelposten aangehouden:

- vloertegels afmeting 30 x 30 cm met stelpost van € 36,- per m<sup>2</sup> (incl. BTW)

- wandtegels afmeting 20 x 40 cm met een stelpost van € 30,- per m<sup>2</sup> (incl. BTW)

Ook hier is het mogelijk om uw eigen tegelwerk uit te kiezen, waarbij de meerkosten als meerwerk apart in rekening worden gebracht.

Er worden zonnepanelen geplaatst volgens de huidige EPC-normen conform BENG.

Uitbreiding van het aantal zonnepanelen is mogelijk als meerwerk.

Een aantal woningen worden voorzien van een keukenopstelling en pvc-vloeren in de woonvertrekken. Welke kavelnummers dit betreft is aangeduid bij het betreffende woningtype.



# Kopen met Woningborggarantie

Het kopen van een woning is vaak de grootste stap in je leven.

Je let waarschijnlijk op veel zaken; bijvoorbeeld hoe de woning eruit ziet, de kwaliteit van de gebruikte materialen en de locatie. Maar, schenk je ook voldoende aandacht aan de kwaliteit en de financiële positie van de bouwonderneming die je woning gaat bouwen? En hoe zit het met de garanties ten aanzien van de risico's tijdens de bouwperiode of de garantieperiode na oplevering van de woning? Een bouwonderneming kan immers failliet gaan en na oplevering van de woning kunnen technische gebreken ontstaan.

Wanneer je deze risico's wilt beperken is het belangrijk een nieuwbouwwoning te kopen waarop de Woningborg Garantie- en waarborgregeling van toepassing is.

## Het Woningborg-certificaat

Het Woningborg-certificaat biedt de koper van een nieuw te bouwen woning altijd twee vaste vormen van zekerheid.

### - De insolventiewaarborg

Bij een insolventie, ofwel faillissement van de ondernemer tijdens de bouw, bouwt Woningborg de woning af inclusief het schriftelijk overeengekomen meer- en minderwerk.

Woningborg kan er ook voor kiezen in plaats van afbouw een vergoeding te betalen.

Bij afbouw vallen de meerkosten van de afbouw ten opzichte van de nog te betalen resterende termijnen van de aanneemsom onder de dekking van onze waarborg. De dekking van de waarborg is gemaximeerd tot 60% van de tussen koper en de ondernemer overeengekomen aanneemsom.

### - De herstelwaarborg

Dit noemen we ook wel gewaarborgde garantie. De ondernemer verstrekt vanaf 3 maanden na oplevering Woningborg-garantie op gebreken aan je woning gedurende 6 jaar. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden.

Woningborg waarborgt deze garantie als de ondernemer niet kan of, na uitspraak van een arbiter en het verstrijken van de hersteltermijn, niet wil presteren.

## Screening door deskundigen van Woningborg

Zodra een woningbouwplan bij Woningborg wordt aangemeld, beoordelen zij deze op juridisch en technisch vlak. Zo toetsen ze de (concept-)koop-/aannemingsovereenkomst op een juiste en evenwichtige rechtsverhouding tussen de koper en de bouwonderneming. Een bouwplantoetsers beoordeelt de technischdocumentatie, zoals de technische omschrijving en de tekeningen van de woningen. Dit doen ze om vroegtijdig risico's op bouwfouten op te sporen.

Tijdens de bouw voeren ze steekproefsgewijs gemiddeld één bouwplaatsbezoek uit. Ze informeren de bouwondernemer over de uitkomst.

Is een bouwplan door Woningborg geaccepteerd onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling, die van toepassing is en hebben zij een kopie ontvangen van de tussen de koper en de ondernemer getekende overeenkomst, dan ontvangt de koper van een woning in dat plan het Woningborg-certificaat.

# Prijzlijst

Kavel	Type	Perceel	GO m <sup>2</sup>	V.O.N.-prijs	Bijzonderheden
1	eindwoning met uitbouw	176 m <sup>2</sup>	129,5	<b>€ 465.000</b>	
2	tussenwoning	109 m <sup>2</sup>	108,6	<b>€ 420.000</b>	incl. afbouwpakket
3	tussenwoning	110 m <sup>2</sup>	108,6	<b>€ 420.000</b>	incl. afbouwpakket
4	kopwoning links	179 m <sup>2</sup>	121,8	<b>€ 429.000</b>	
5	kopwoning met terras	117 m <sup>2</sup>	117,3	<b>€ 415.000</b>	incl. afbouwpakket
6	poortappartement		73,7	<b>€ 335.000</b>	incl. afbouwpakket
7	kopwoning met terras	117 m <sup>2</sup>	117,3	<b>€ 415.000</b>	incl. afbouwpakket
8	kopwoning met berging&overkapping	204 m <sup>2</sup>	121,8	<b>€ 440.000</b>	
9	tussenwoning	114 m <sup>2</sup>	108,6	<b>€ 420.000</b>	incl. afbouwpakket
10	tussenwoning	109 m <sup>2</sup>	108,6	<b>€ 420.000</b>	incl. afbouwpakket
11	eindwoning met uitbouw	186 m <sup>2</sup>	129,5	<b>€ 465.000</b>	

\* GO = Gebruiksoppervlakte Wonen

\*\* Alle genoemde maten betreffen circa-maten

\*\*\* Elke woning beschikt over een privé berging (ca. 7 m<sup>2</sup>) en twee privé parkeerplaatsen

\*\*\*\* De bovenwoning (nr. 6) heeft op de begane grond twee ruime bergingen (totaal ca.23 m<sup>2</sup>)

\*\*\*\*\* Een afbouwpakket bestaat uit een standaard keukenopstelling, behorende bij het woningtype, en PVC vloerafwerking van de woonvertrekken (excl.toilet en badkamer)  
De stelposten voor keuken en PVC vloeren staan vermeld in de meer&minderwerk-lijst

## **Vermelde prijzen zijn inclusief:**

- Aanneemsom en grondkosten
- 21 % BTW
- honoraria architect en constructeur
- Aansluitkosten water, elektra en riolering
- Legeskosten
- bouwwater en bouwstroom
- verzekering tot en met de dag van oplevering
- Notariskosten transportakte
- inmeetkosten perceel en kadastraal recht
- kosten Woningborg Bouwgarantie

## **Doch exclusief:**

- Afsluitprovisie hypotheek
- Notariskosten hypotheekakte
- grondrente vanaf start bouw (6%)
- rente over vervallen bouwtermijnen (6%)
- kosten telefoonaansluiting en CAI
- bestrating privé gedeelte
- plinten

# Situatietekening



kadastrale gem. : Roggel  
 sectie : G  
 nummer(s) : 4030  
 schaal : 1:500

project : Nieuwbouw appartementencomplex aan de Kloosterstraat 7-9 te Roggel  
 opdrachtgever : Aannemersbedrijf Haex B.V.  
 Peelterbaan 4  
 6002 NK WEERT

fase : Definitief Ontwerp  
 onderwerp : Situatie ivk parkeerinrichting

projectleider : W. Stals  
 tekenaar : GHE  
 projectnummer : BOU240060

bladnummer : DO-13  
 bladformaat : A3  
 schaal : 1:300  
 datum : 12-05-2025



Locatie Baerem : Kerkstraat 2  
 6095 BE Baerem  
 0475 - 45 92 60  
 Locatie Ubachberg : Kerkstraat 4  
 6367 EJ Voerendaal  
 045 - 30 30 600  
 Locatie Rosmalen : Belfortweg 63  
 5248 NT Rosmalen  
 073 - 30 32 700  
 E-mail : info@aelmans.com  
 Website : www.aelmans.com

# Indeling eindwoning kavel 1 en 11

## **Begane grond:**

Entreel/hal met meterkast, toiletruimte en trap naar de verdieping. De toiletruimte wordt betegeld tot ca. 1,40/1,50 meter hoogte.

De woonkamer beschikt over grote ramen aan de voorzijde en openslaande deuren naar de tuin.

De keukenopstelling is aan de achterzijde van de woning gelegen. In de koopsom van dit type woning is geen keukenstelpost inbegrepen. U kunt eventueel een keukenopstelling kopen bij keukenshowroom Tinnemans in Ittervoort. De keukenopstelling zal dan vóór de oplevering in de woning worden geplaatst.

Naast de keuken is een praktische bijkeuken gelegen met aansluitingen voor het witgoed. De bijkeuken heeft een loopdeur naar de oprit.

Ideaal is de separate hobby-/kantoorruimte met uitzicht op de achtertuin. Deze ruimte staat in contact met het woongedeelte maar geeft ook rust en privacy wanneer dat nodig is.

De slaapkamer staat in verbinding met de naastgelegen badkamer. Praktisch is de extra bergruimte onder de trap. De geheel betegelde badkamer heeft een schuifdeur naar de slaapkamer en is uitgerust met een inloopdouche, wastafel en toilet.

## **Optionele PVC vloeren:**

De mogelijkheid bestaat om bij Verheggen Interieurs uit Weert tegen meerwerkprijzen PVC vloeren te kopen. Deze worden in dat geval vóór de oplevering gelegd.

## **Verdieping:**

Deze wordt uitgevoerd als 1 grote ruimte die je geheel naar eigen inzicht kunt inrichten. De techniekruimte is afgescheiden zodat o.a. de warmtepomp en boiler uit het zicht staan.

Dakramen aan de voor- en achterzijde zorgen ervoor dat er voldoende lichtinval aanwezig is.

## **Optionele indeling verdieping:**

Ook kun je kiezen voor een indeling die de ontwikkelaar alvast heeft uitgetekend. Hier zijn een 2e slaap- en badkamer en separate bergruimte ingetekend. Een dakkapel zorgt daarbij voor extra sta-ruimte. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafel en toilet. De kosten voor deze indeling bedragen circa € 26.300,- incl. BTW. De optionele indeling tref je onderaan op blz. 12.

## **Patiotuin:**

De patiotuin is via openslaande deuren in de woonkamer bereikbaar. Dit woningtype heeft tevens de extra mogelijkheid voor een eigen achterom.

## **Eigen inbreng en aanvullende wensen:**

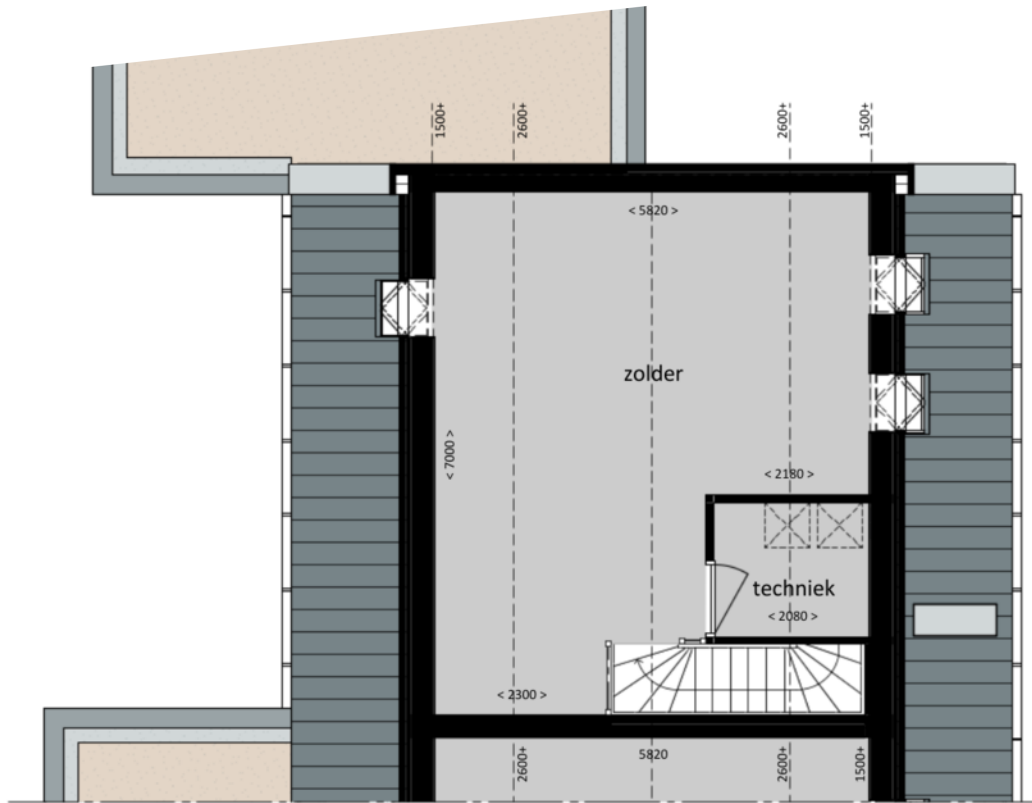
De aannemer kijkt graag met je mee naar eigen wensen of aanpassingen. Deze zullen altijd worden getoetst aan technische haalbaarheid en dienen te passen binnen de kaders van de verstrekte vergunning.

## **Standaard meer- en minderwerklijst:**

Op de standaard meer- en minderwerklijst staan allerlei extra afwerkmogelijkheden, waaronder ook de optionele keukenopstelling en PVC vloeren.



begane grond



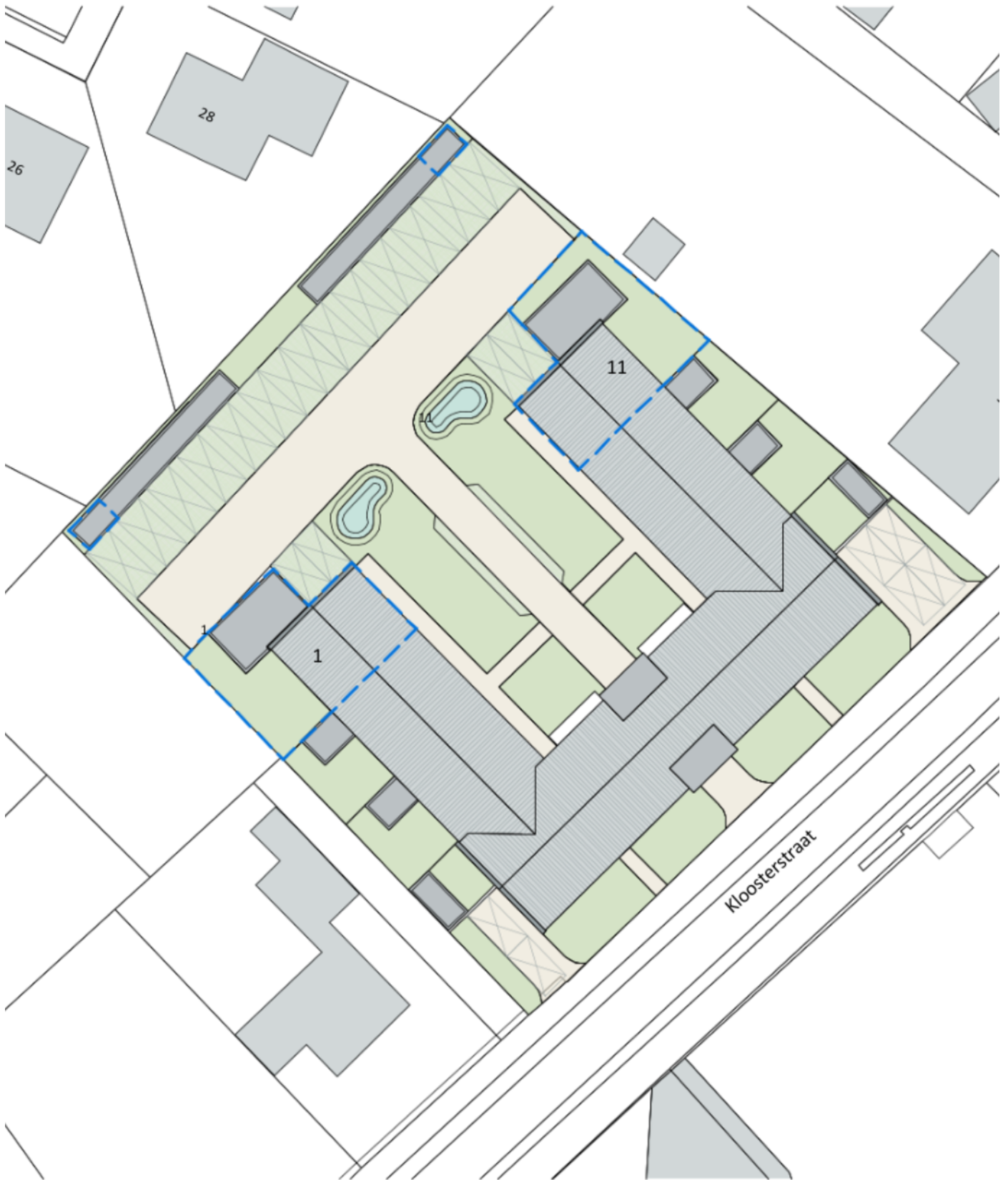
1e verdieping



1e verdieping opties

# Ligging

## Kavel 1 & 11



# Kavel 2 en 3 & 9 en 10 gespiegeld

## **TUSSENGELEGEN WONING**

### **Begane grond:**

Entreel/hal met toiletruimte en trap naar de verdieping. De toiletruimte wordt betegeld tot ca. 1,40/1,50 meter hoogte. Er is een vrijhangend toilet en fonteintje voorzien.

De woonkamer beschikt over een royale raampartij aan de voorzijde. De keuken is aan de achterzijde van de woning gepositioneerd. In de koopsom is een stelpost voor een rechte keukenopstelling inclusief inbouwapparatuur inbegrepen. U kunt deze stelpost benutten bij keukenshowroom Tinnemans in Ittervoort.

Achter de keuken is een praktische bijkeuken gelegen met o.a. aansluitingen voor het witgoed. De bijkeuken geeft toegang tot de achtertuin.

De slaapkamer staat in directe verbinding met de badkamer. Praktisch is de extra bergruimte onder de trap. De badkamer heeft een schuifdeur naar de slaapkamer. De badkamer wordt volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche, wastafel en toilet.

### **PVC Vloerafwerking**

Inbegrepen in de v.o.n.-prijs zijn PVC vloeren op de begane grond (excl. toiletruimte en badkamer). Deze vloerafwerking kan bij Verheggen Interieurs in Weert worden uitgezocht. Er zijn maar liefst 10 standaard houtdecors om uit te kiezen.

### **Verdieping:**

De verdieping wordt standaard uitgevoerd als 1 grote ruimte. Deze kun je geheel naar eigen inzicht

indelen en inrichten. De techniekruimte is afgescheiden zodat o.a. de warmtepomp en boiler uit het zicht staan. Dakramen aan de voor- en achterzijde zorgen ervoor dat er voldoende lichtinval aanwezig is.

### **Optionele indeling verdieping:**

Ook kun je kiezen voor een indeling die de ontwikkelaar alvast voor je heeft uitgetekend. Hier zijn een 2e slaap- en badkamer en een aparte bergruimte ingetekend. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafel en toilet. De kosten voor deze volledige indeling bedragen circa € 26.300,- incl. BTW (exclusief dakkapel). Een plattegrond van deze optionele indeling is opgenomen beneden de standaard indeling op blz. 16. .

### **Patiotuin:**

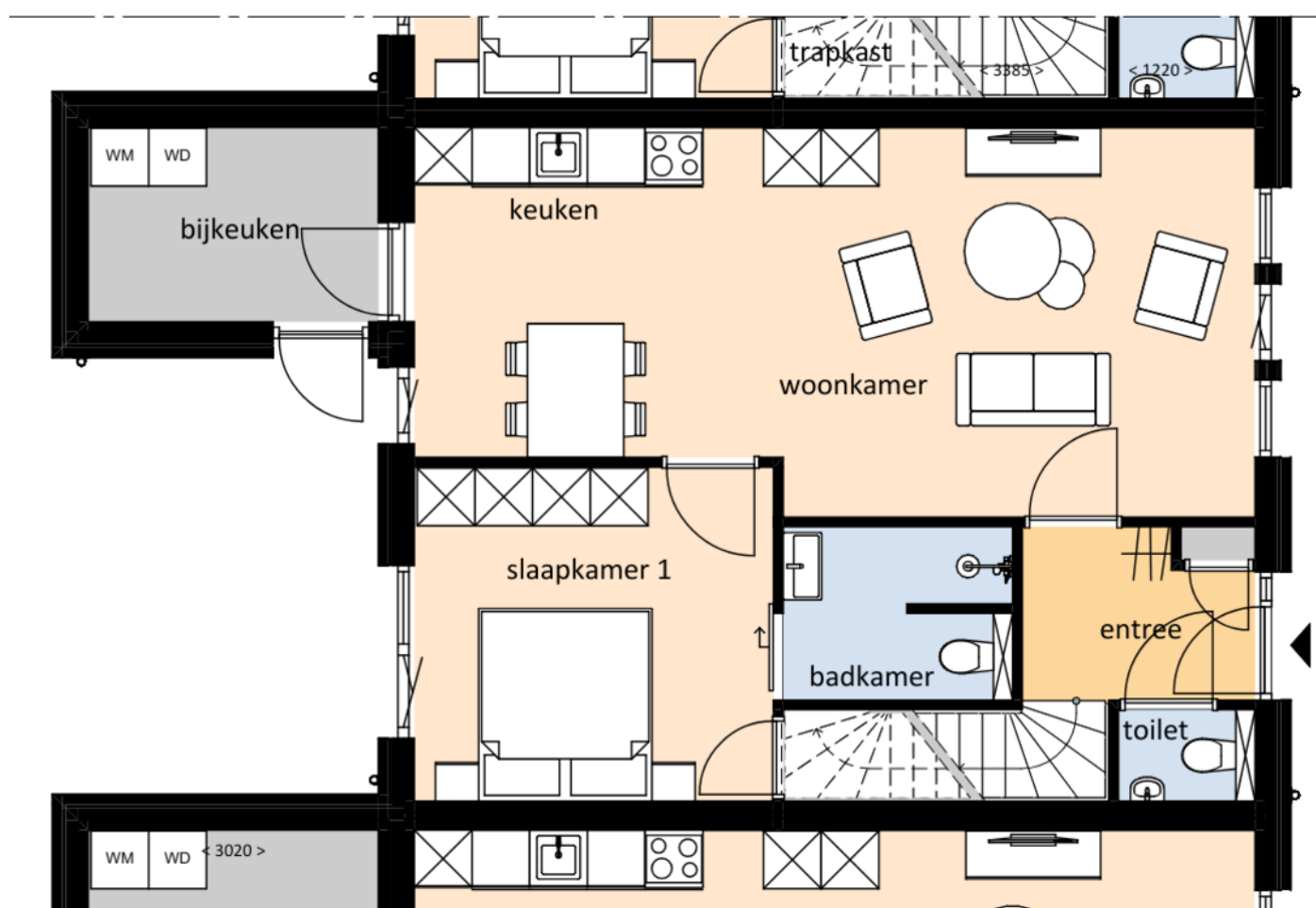
De patiotuin is via de bijkeuken bereikbaar. De diepte van de tuin is circa 5,6 meter bij kavel 2 en 3 en circa 6 meter bij kavel 9 en 10. De totale lengte van de achtertuin bedraagt circa 7,3 meter.

### **Eigen inbreng en aanvullende wensen:**

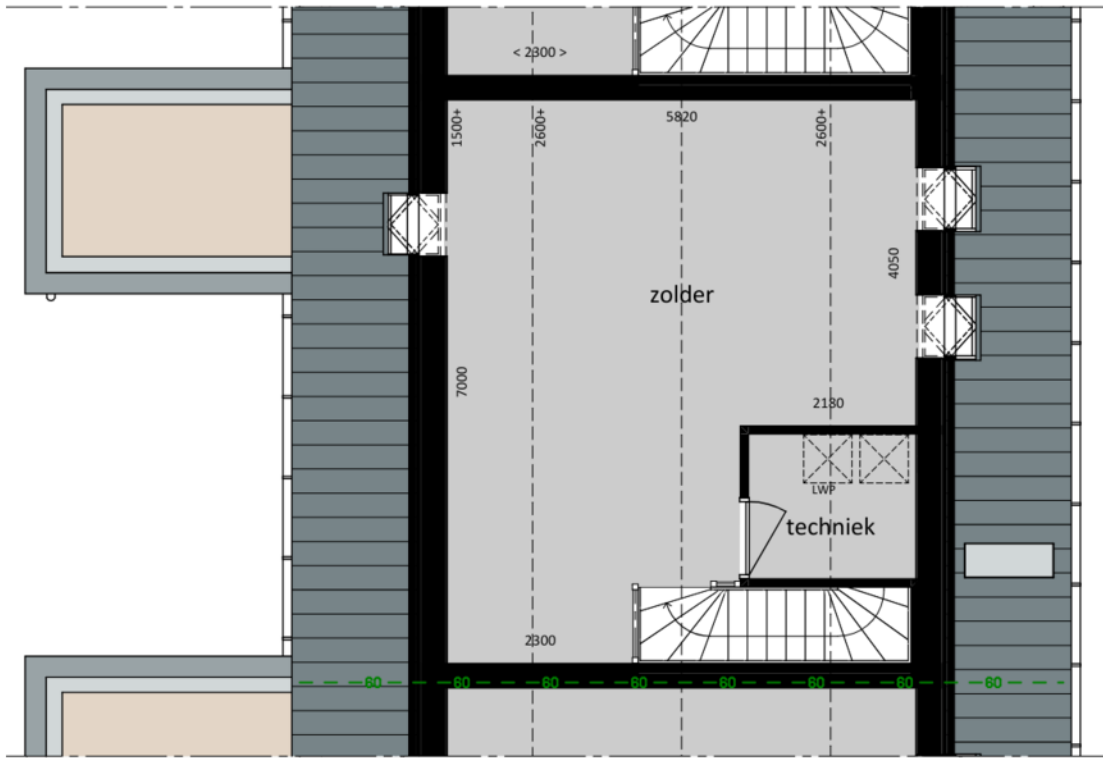
Aannemersbedrijf Haex BV uit Weert kijkt graag met je mee naar eigen wensen of aanpassingen. Deze zullen altijd worden getoetst aan technische haalbaarheid en dienen te passen binnen de kaders van de verstrekte vergunning.

### **Standaard meer- en minderwerklijst**

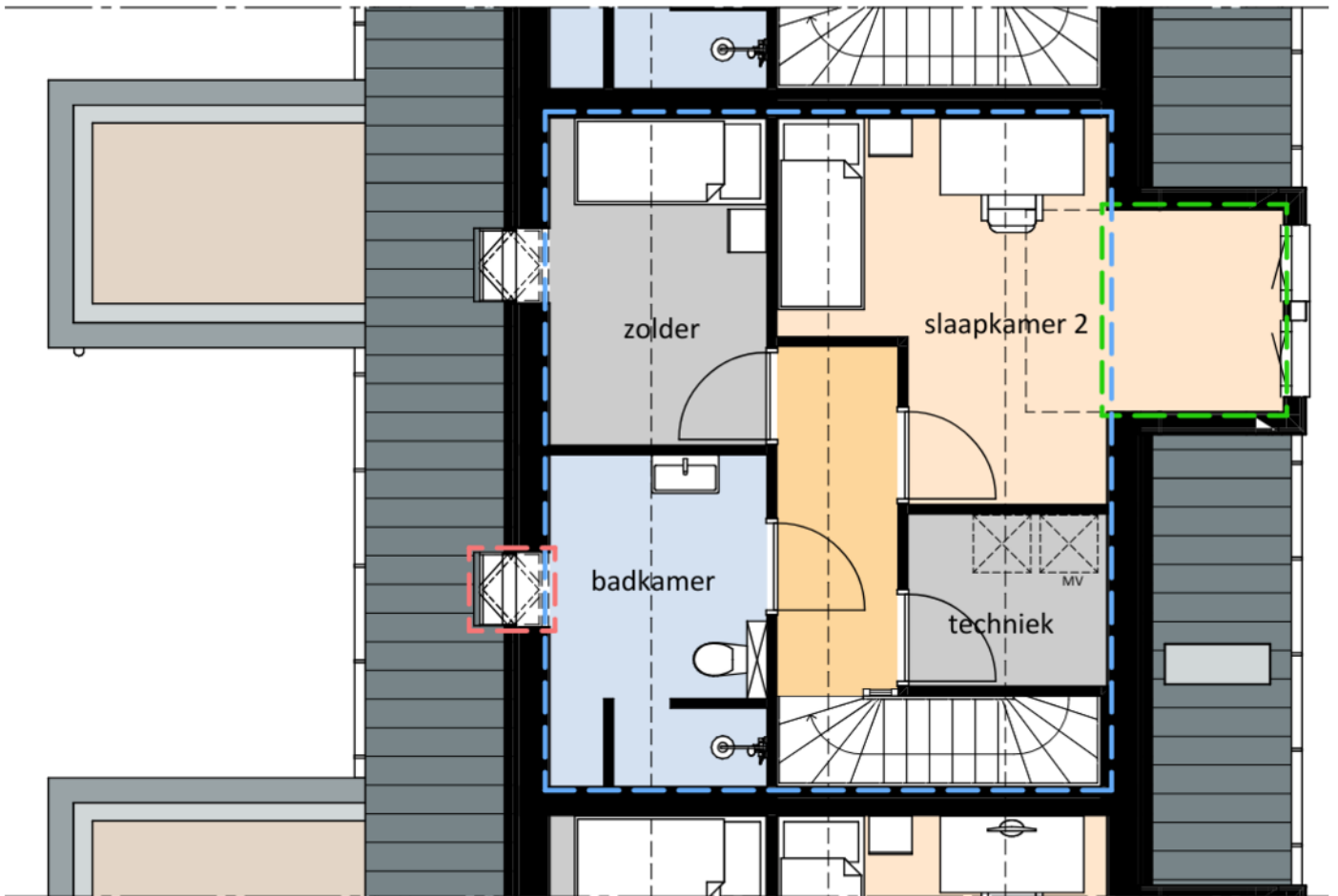
Op de standaard meer- en minderwerklijst staan allerlei extra afwerkmogelijkheden. Ook de stelposten voor de keukenopstelling en PVC vloerafwerking zijn hierin opgenomen.



begane grond



1e verdieping



1e verdieping

# Ligging

Kavel 2, 3, 9 en 10



# Indeling kopwoning kavel 4 en 8

## **KOPWONING MET BERGING EN OVERKAPPING**

### **Begane grond:**

Vanuit de eigen oprit, met 2 parkeerplaatsen, is de ruime entree met meterkast, toiletruimte en trap naar de verdieping bereikbaar.

De toiletruimte wordt betegeld tot ca. 1,40/1,50 meter hoogte.

De woonkamer is heerlijk rustig aan de tuinzijde gelegen en beschikt over een royale raampartij met deur naar de achtertuin.

In de koopsom van dit type is geen keukenstelpost inbegrepen. U kunt eventueel een keuken kopen bij keukenshowroom Tinnemans in Ittervoort. De keukenopstelling zal dan vóór de oplevering in de woning worden geplaatst.

Naast de keuken is een praktische bijkeuken gelegen met o.a. aansluitingen voor het witgoed.

De slaapkamer aan de voorzijde staat in verbinding met de naastgelegen badkamer. De geheel betegelde badkamer heeft een schuifdeur naar de slaapkamer. De badkamer wordt uitgerust met een inloopdouche, wastafel en vrij hangend toilet.

### **Eerste verdieping:**

De eerste verdieping wordt standaard uitgevoerd als 1 grote ruimte. Deze kun je geheel naar eigen inzicht indelen en inrichten. Een vlizotrap geeft toegang tot de zolderverdieping. Dakramen en ramen in de gevel zorgen voor veel lichtinval.

### **Optionele PVC vloeren:**

De mogelijkheid bestaat om bij Verheggen Interieurs uit Weert tegen meerprijzen PVC vloeren te kopen. Deze worden in dat geval vóór de oplevering gelegd. Meer informatie hierover vind je op de meer- en minderwerklijst.

### **Optionele indeling verdieping:**

Ook kun je kiezen voor een indeling die de ontwikkelaar alvast heeft uitgetekend. Hier zijn een 2e en 3e slaapkamer, 2e badkamer en bergruimte ingetekend. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafel en toilet. De kosten voor deze indeling bedragen circa € 26.900,- incl. BTW. De optionele indeling staat op blz. 20.

### **Zolderverdieping:**

Ideaal is de extra bergruimte op de 2e verdieping. Deze is via een vlizotrap te bereiken. Hier zijn ook de technische installaties aanwezig.

### **Patiotuin met berging en overkapping:**

De patiotuin is via de woonkamer bereikbaar en heeft een eigen achterom. De tuin heeft een lengte van circa 14 meter en een hoofdbreedte van 5,24 meter.

De voortuin aan de straatzijde wordt voorzien van een beukenhaag (ca. 60 cm. hoog) en een looppad naar de voordeur.

### **Eigen inbreng en aanvullende wensen:**

De aannemer kijkt graag met je mee naar eigen wensen of aanpassingen. Deze zullen altijd worden getoetst aan technische haalbaarheid en dienen te passen binnen de kaders van de verstrekte vergunning.

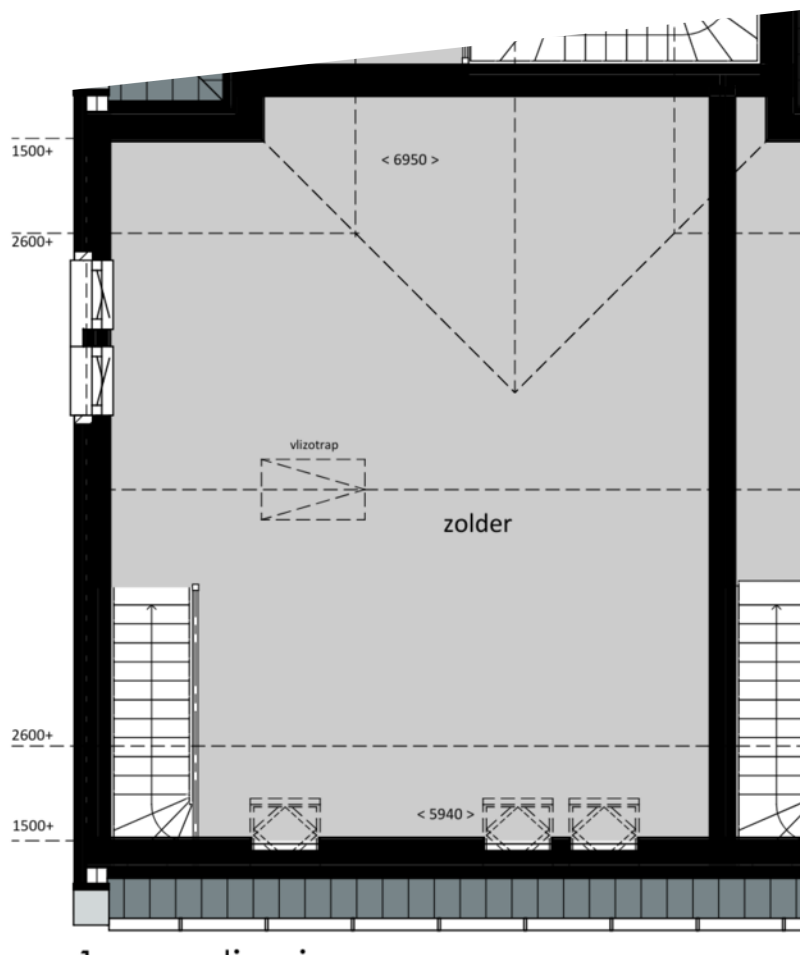
### **Standaard meer- en minderwerklijst:**

Op deze lijst staan allerlei extra afwerk-mogelijkheden. Ook de mogelijkheden voor de keukenopstelling en PVC vloeren tref je hier aan.

# Plattegrond

Kavel 4 en 8 (gespiegeld)





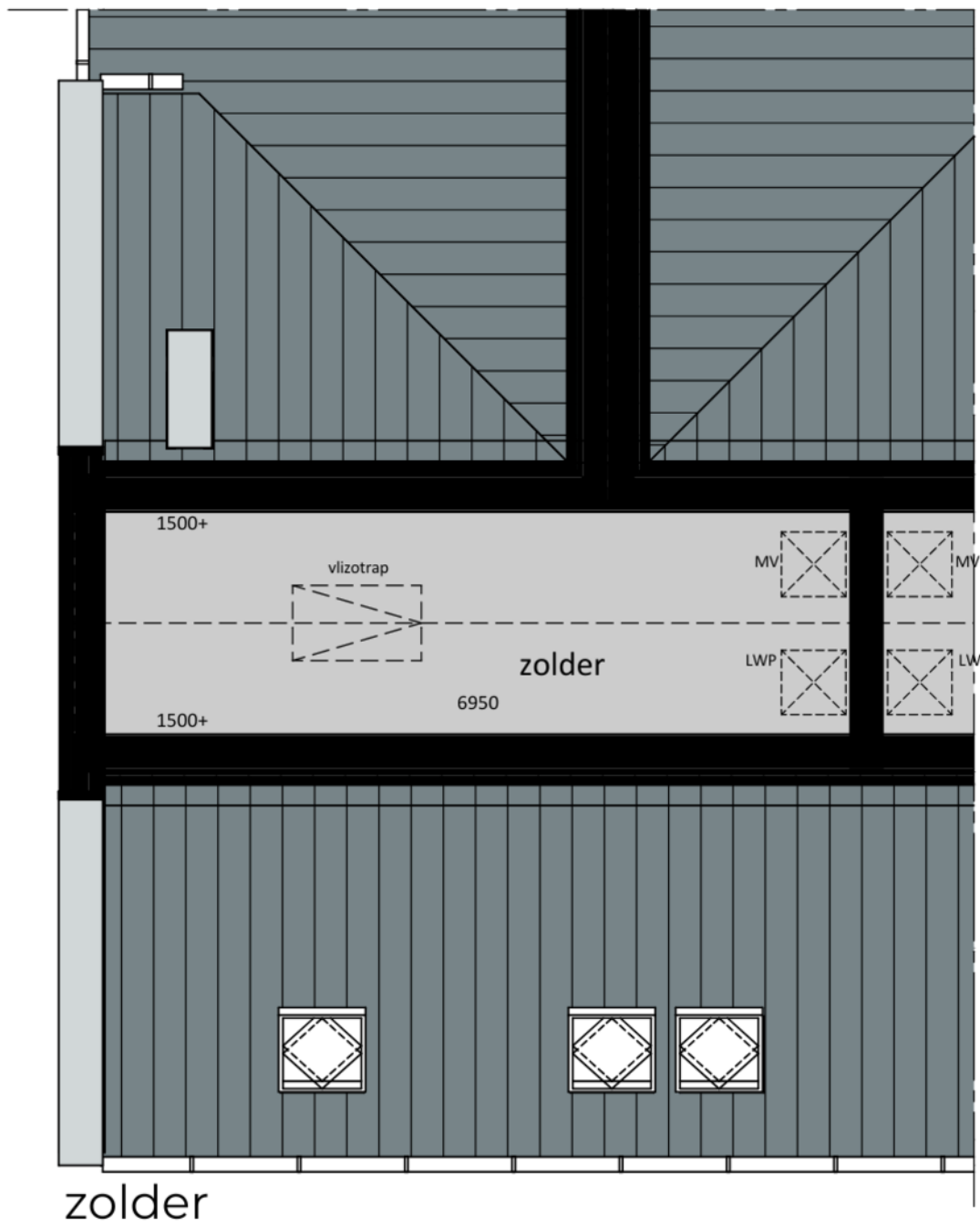
1e verdieping



1e verdieping

# Plattegrond

Kavel 4 en 8 gespiegeld



# Ligging

## Kavel 4 en 8



# Indeling kavel 5 en 7

## **KOPWONING MET PRIVÉ TERRAS**

### **Begane grond:**

Entree/hal met meterkast, toiletruimte en trap naar de verdieping. De toiletruimte wordt betegeld tot ca. 1,40/1,50 meter hoogte.

De L-vormige woonkamer is aan de voorzijde gelegen en beschikt over een royale raampartij.

De woonkeuken aan de achterzijde staat met openslaande deuren in verbinding met het privé terras dat uitzicht biedt over het groene hofje in het binnenterrein. In de koopsom is een stelpost voor een rechte keukenopstelling inclusief inbouwapparatuur inbegrepen. U kunt deze stelpost benutten bij keukenshowroom Tinnemans in Ittervoort.

Er is een praktische bijkeuken aanwezig met o.a. de aansluitingen voor het witgoed.

De slaapkamer is aan de binnenzijde van het complex gelegen en staat in verbinding met de naastgelegen badkamer. De geheel betegelde badkamer heeft een schuifdeur naar de slaapkamer. De badkamer wordt uitgerust met een inloopdouche, wastafel en toilet.

### **PVC vloerafwerking:**

Inbegrepen in de v.o.n.-prijs zijn PVC vloeren op de begane grond (excl. toilet en badkamer). Deze vloeren kunt u bij Verheggen Interieurs in Weert uitzoeken. Er zijn maar liefst 10 standaard houtdecors om uit te kiezen.

### **Eerste verdieping:**

Deze verdieping wordt uitgevoerd als 1 grote ruimte met vlizotrap, die naar eigen inzicht kan worden ingericht. Dakramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor voldoende lichtinval.

### **Optionele indeling verdieping:**

Ook kun je kiezen voor een indeling die alvast is uitgetekend. Hier zijn maar liefst 3 extra slaapkamers, een 2e badkamer en bergruimte ingetekend. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafel en toilet. De kosten voor deze volledige indeling bedragen circa € 26.900,- incl. BTW. Een plattegrond van deze indeling is opgenomen op blz. 25.

### **Zolderverdieping:**

Ideaal is de extra bergruimte op de 2e verdieping. Deze is via een vlizotrap te bereiken.

### **Privé terras en voortuin:**

Heeft u geen groene vingers maar wilt u wel heerlijk kunnen genieten van het groene hofje? Dan is deze royale poortwoning iets voor u! Het brede terras is maar liefst circa 5 x 1,80 meter groot en wordt met een fraai hekwerk afgescheiden. Door de openslaande deuren bij de woonkeuken is er direct tuincontact.

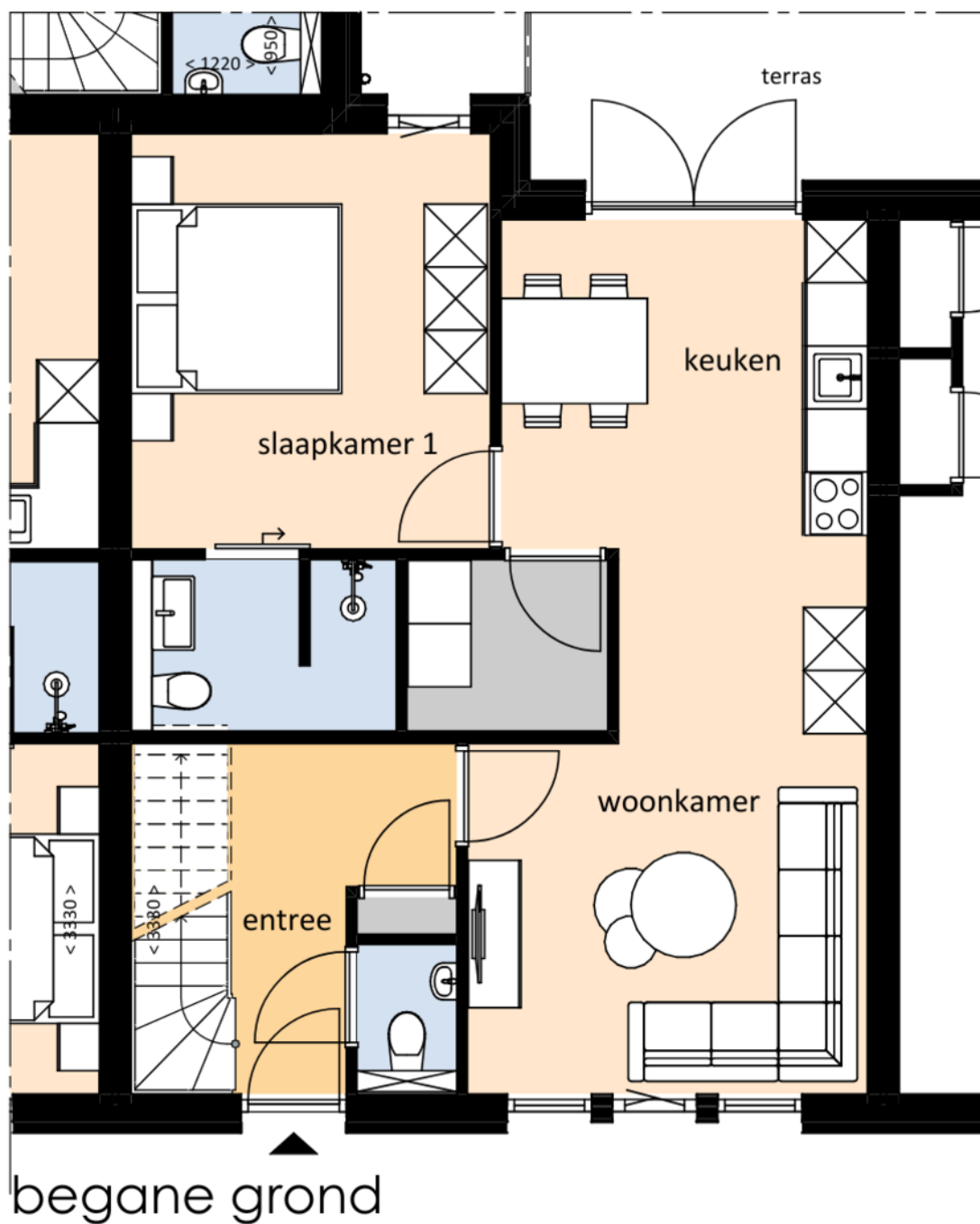
De tuin aan de straatzijde wordt voorzien van een beukenhaag (ca. 60 cm. hoog) en een looppad naar de voordeur.

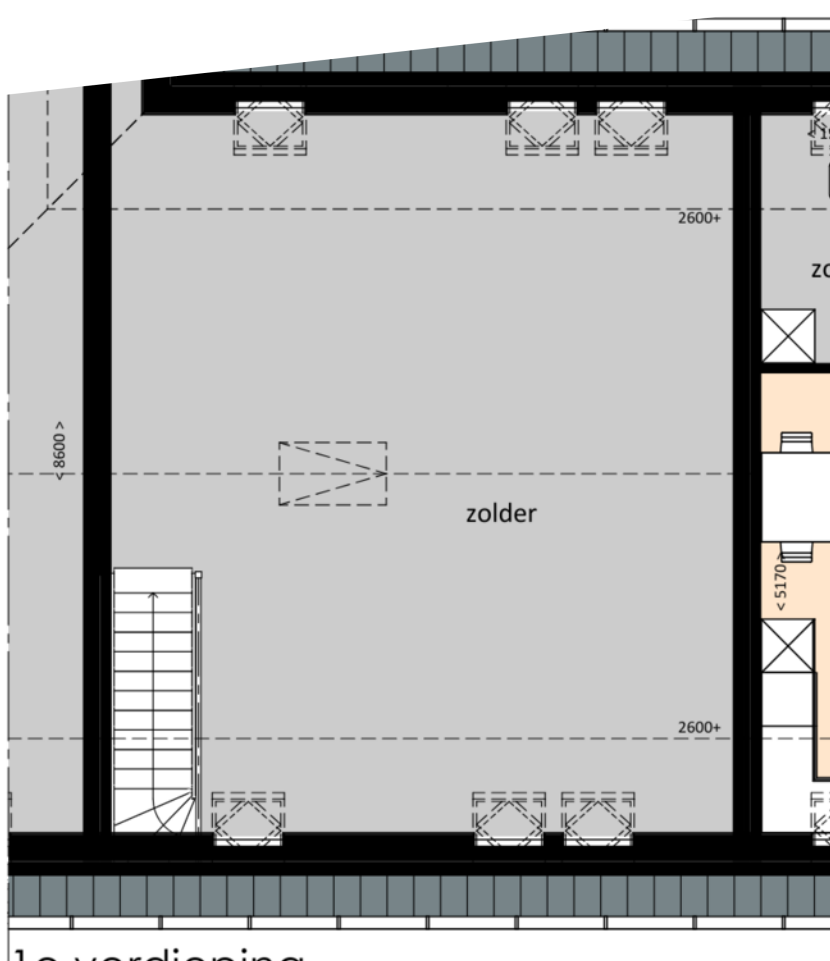
### **Eigen inbreng en aanvullende wensen:**

De aannemer kijkt graag mee naar eigen wensen of aanpassingen. Deze zullen altijd worden getoetst aan technische haalbaarheid en dienen te passen binnen de kaders van de verstrekte vergunning. Op de standaard meer- en minderwerklijst staan allerlei extra mogelijkheden en informatie over de keukenopstelling en PVC vloeren.

# Plattegrond

Kavel 5 en 7 (gespiegeld)





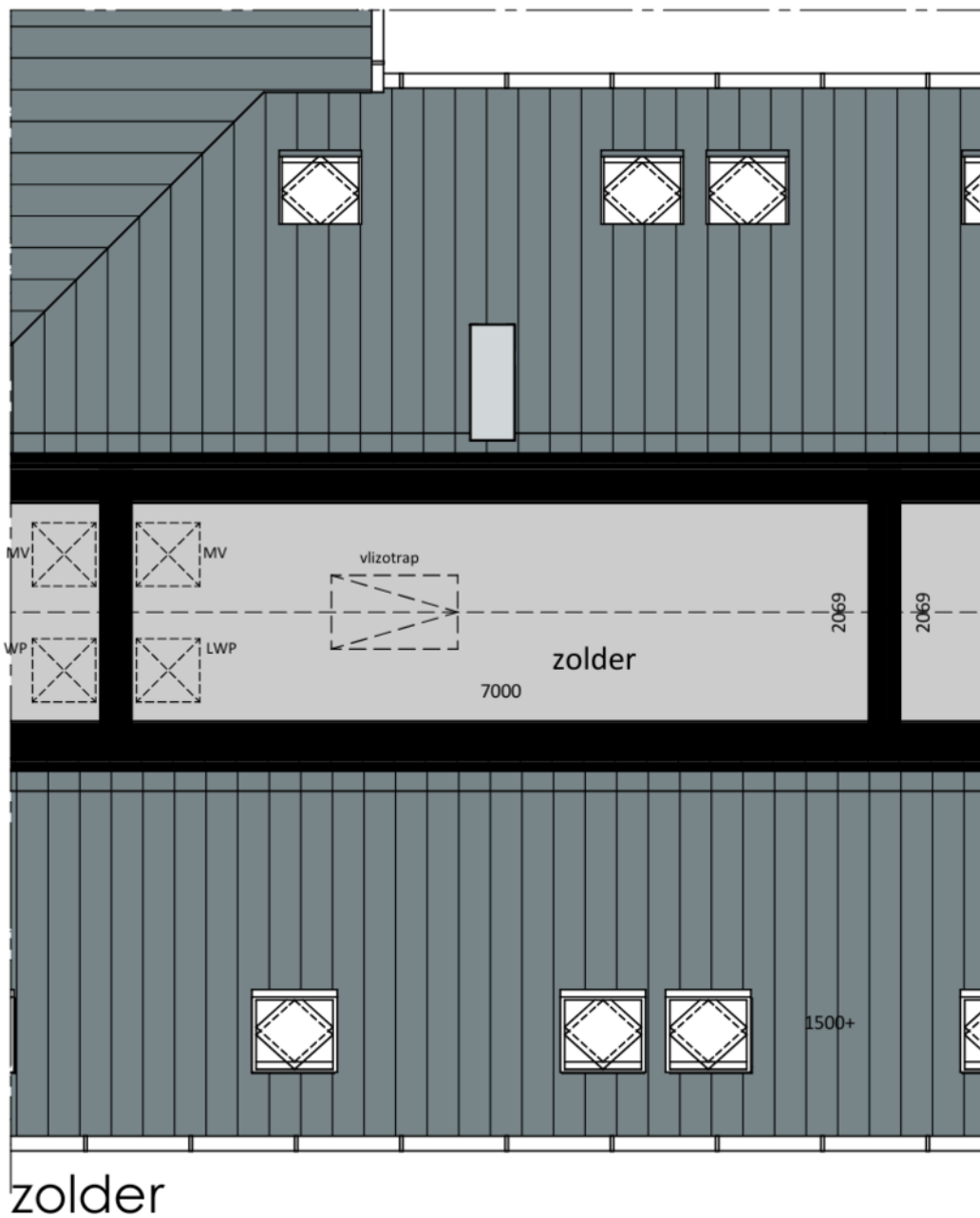
1e verdieping



1e verdieping

# Plattegrond

Kavel 5 en 7 (gespiegeld)





# Indeling poortwoning 6

## **POORTWONING MET BALKON EN 2 BERGINGEN**

### **Begane grond:**

De entree van deze bovenwoning is gelegen in de onderdoorgang/poort aan de voorzijde van het complex. In de hal zijn de meterkast en trap naar het appartement aanwezig.

De privé-berging naast de hal is via een aparte buitendeur, maar ook vanuit de hal bereikbaar.

### **Fietsenberging:**

Aan de linkerzijde in de onderdoorgang is een zeer royale (fietsen)berging gelegen van ruim 16 m<sup>2</sup>. Aan bergruimte ontbreekt het dus zeker niet bij deze bovenwoning! In één kastruimte is de centrale watermeter van het complex aanwezig. WML dient hier toegang toe te worden verschaft (zeer sporadisch en op afspraak).

### **Eerste verdieping**

Wanneer je de verdieping bereikt biedt de overloop toegang tot vrijwel alle vertrekken.

De toiletruimte wordt betegeld tot ca. 1,40/1,50 meter hoogte.

De woonkamer heeft een geïntegreerde keuken in hoekopstelling. Bijzonder is de open vide die zorgt voor extra veel lichtinval via de dakramen op de bovenste verdieping. Dit geeft het appartement een speelse indeling.

In de koopsom is een stelpost voor een L-vormige keukenopstelling inclusief inbouwapparatuur inbegrepen. U kunt deze stelpost benutten bij keukenshowsroom Tinnemans in Ittervoort.

Een glazen pui - met deur naar het balkon aan de voorzijde - zorgt voor een heerlijk licht geheel.

Er is een praktische bergruimte op deze verdieping aanwezig met o.a. de aansluitingen voor het

witgoed.

De royale slaapkamer (3,94 x 3,82 meter) met kamerbrede dakkapel is heerlijk rustig aan de achterzijde gelegen en kijkt uit over de gezamenlijke hoftuin.

De badkamer wordt geheel betegeld en standaard uitgerust met een inloopdouche, wastafel en toilet.

### **PVC vloerafwerking:**

Inbegrepen in de v.o.n.-prijs zijn PVC vloeren in de entree op de begane grond en alle woonvertrekken op de eerste verdieping (exclusief toilet en badkamer). Deze vloerafwerking kan bij Verheggen Interieurs in Weert worden uitgezocht. Er zijn maar liefst 10 standaard houtdecors om uit te kiezen.

### **Tweede verdieping:**

Deze woning beschikt over voldoende bergruimte door een grote zolderverdieping over de volledige lengte. Een vlizotrap op de overloop geeft hier toegang toe. De technische installaties zijn hier aanwezig.

### **Eigen inbreng en aanvullende wensen:**

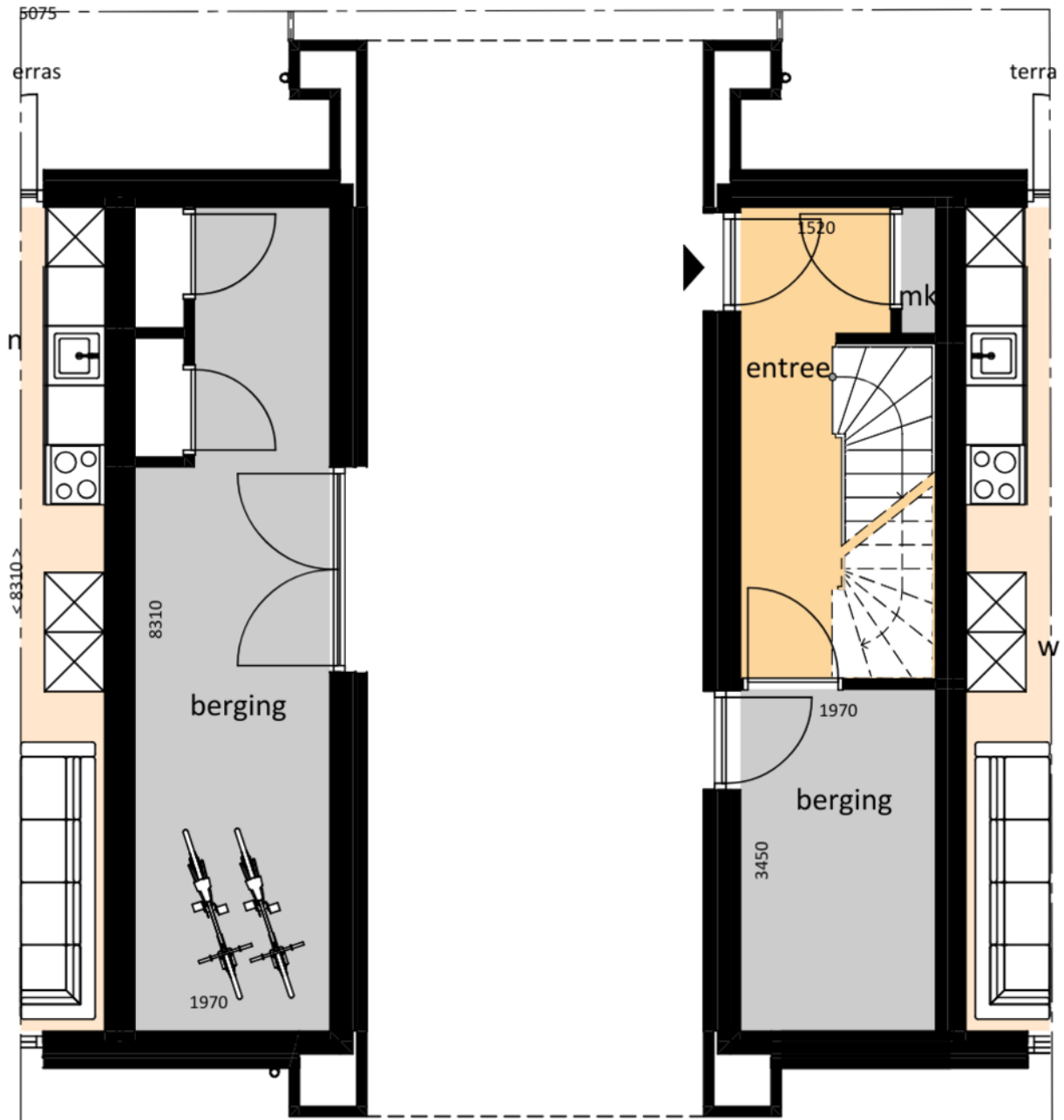
De aannemer kijkt graag met u mee naar eigen wensen of aanpassingen. Deze zullen altijd worden getoetst aan technische haalbaarheid en dienen te passen binnen de kaders van de verstrekte vergunning.

### **Standaard meer- en minderwerklijst:**

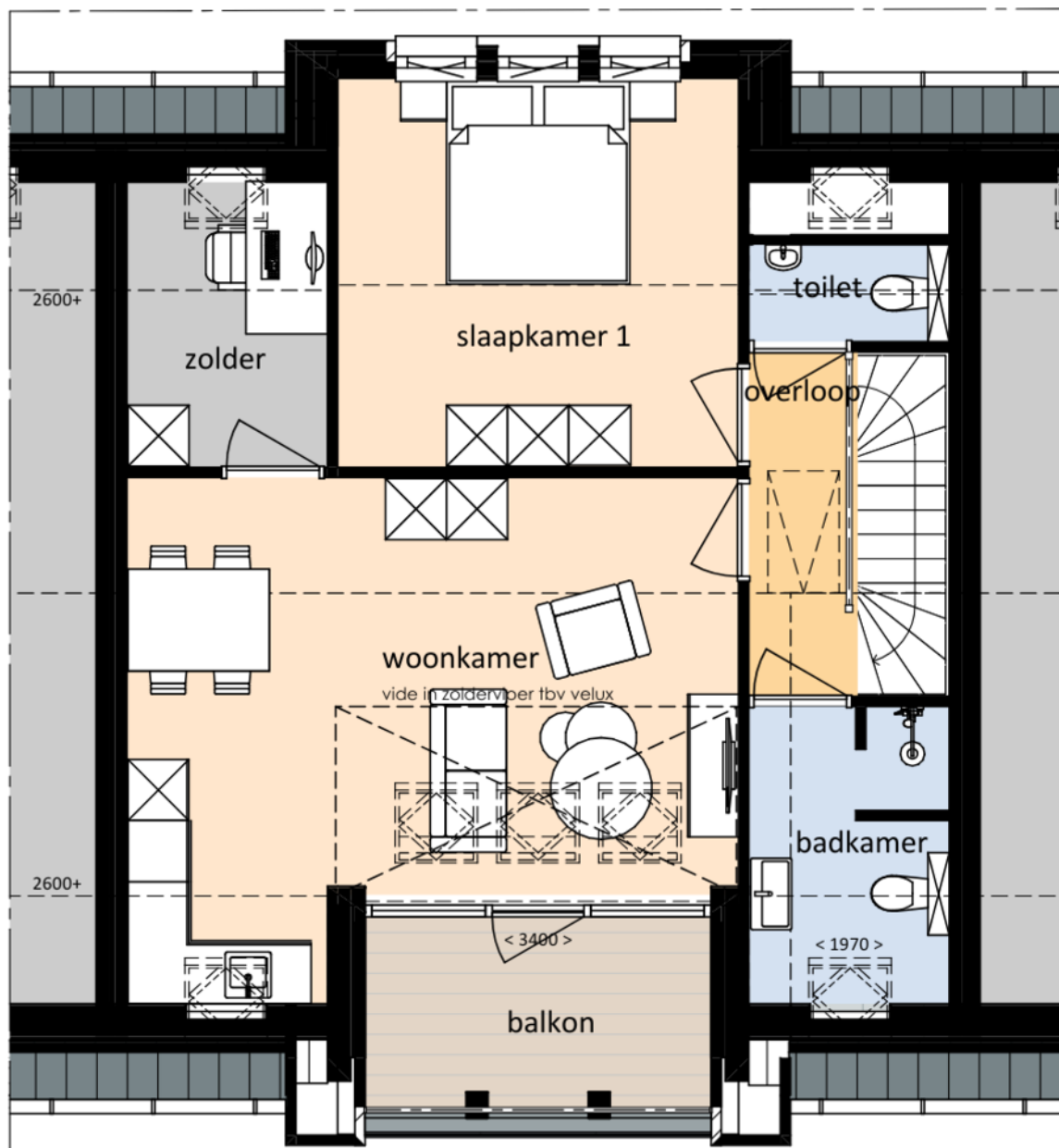
Op de standaard meer- en minderwerklijst staan verschillende extra mogelijkheden die de aannemer biedt. Ook de stelposten voor de keukenopstelling en PVC vloerafwerking zijn hierin opgenomen.

# Plattegrond

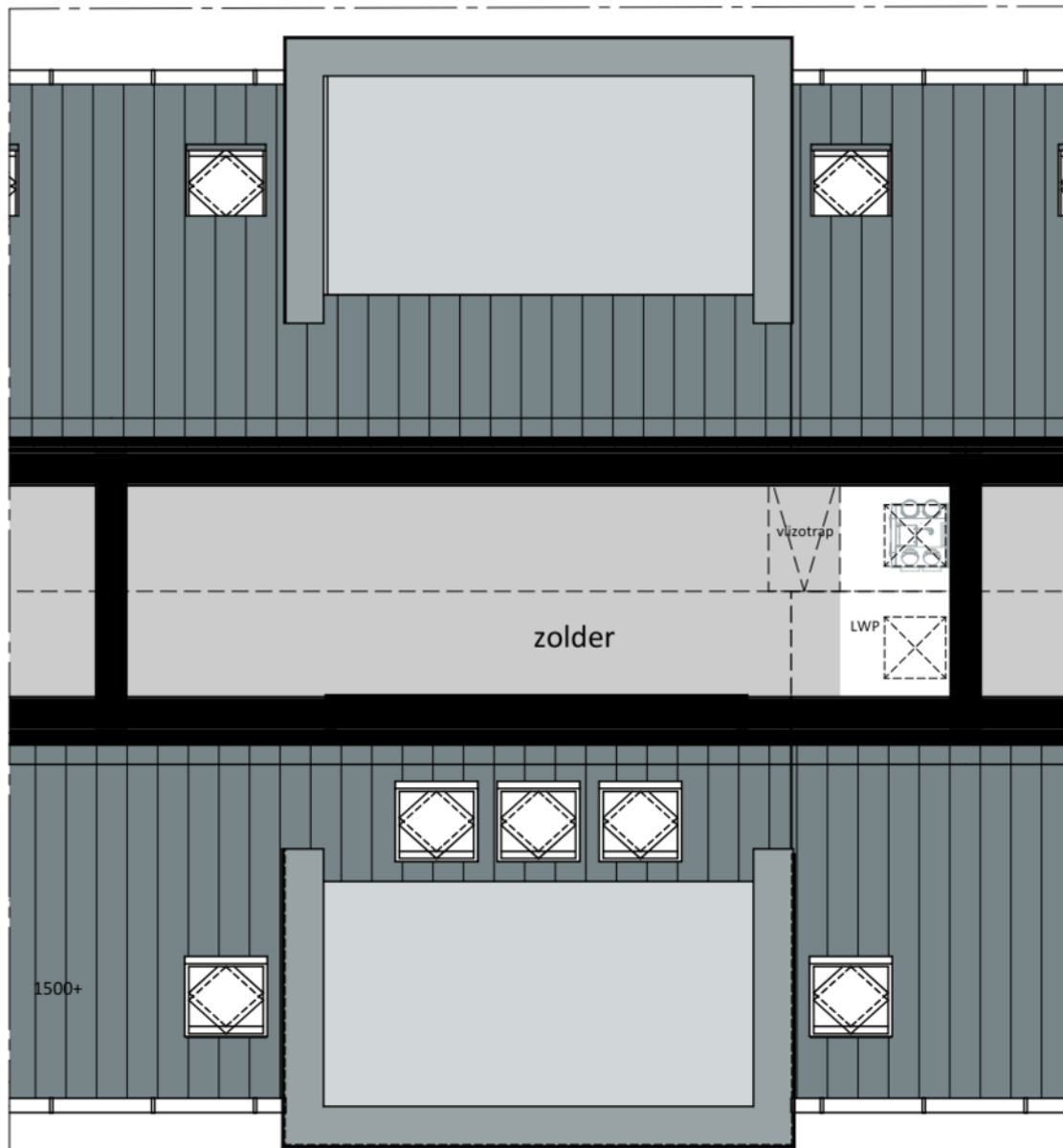
## Poortwoning 6



begane grond



1e verdieping



zolder





## Impressies van de keukenopstellingen



# Verkoopvoorwaarden gemeente

## **Versnellingsagenda 2024-2025 gemeente Leudal:**

Dit project wordt gerealiseerd onder de voorwaarden van de versnellingsagenda welke de gemeente Leudal momenteel hanteert.

Deze versnellingsagenda is opgezet om de bouw van een groot aantal woningen in de gemeente waar te maken de komende jaren.

De versnellingsagenda Wonen is opgesteld vanuit de gemeentelijke wens om passende woningen te bieden aan (toekomstige) bewoners van Leudal en de leefbaarheid in de dorpen te stimuleren.

De focus van de gemeente ligt daarbij op de betaalbare segmenten.

Heeft u interesse in de volledige versnellingsagenda? Dan kunt u deze downloaden op de website van gemeente Leudal: (<https://www.leudal.nl/versnellingsagenda-wonen-2024-2025>).

## **Afspraken gemeente Leudal en ontwikkelaar:**

De afspraken welke zijn gemaakt omtrent het realiseren van dit project aan de Kloosterstraat zijn door de gemeente Leudal vastgelegd in een zogenaamde anterieure overeenkomst. Deze is door de ontwikkelaar van het plan ondertekent.

In deze anterieure overeenkomst heeft de gemeente Leudal een zogenaamd anti-speculatie beding opgenomen om te waarborgen dat een aantal woningen in de toekomst ook "betaalbaar blijft" voor de volgende bewoners. Dit anti-speculatie beding geldt voor alle projecten in de gemeente waarbij betaalbare woningen worden gerealiseerd in de nabije toekomst.

## **Anti-speculatie beding in koopovereenkomst:**

Voor het project aan de Kloosterstraat zijn de volgende woningen aangewezen als 'betaalbare koopwoning':

- kavel 2 en 3
- kavel 5 en 7
- kavel 9 en 10
- poortwoning 6

Deze woningen worden gebouwd met een afwerkpakket voor de keukenopstelling en PVC vloeren. De maximale koopsom voor deze woningen bedraagt € 420.000,- v.o.n..

In de koopovereenkomst en notariële leveringsakte wordt een verplicht anti-speculatie beding opgenomen van maximaal 5 jaar na eerste eigendomsoverdracht.

Wanneer een 'betaalbare koopwoning' wordt doorverkocht binnen 5 jaar na eerste eigendomsoverdracht, en de verkoopprijs hoger is dan de oorspronkelijke koopprijs (zijnde thans € 420.000,-), inclusief een jaarlijkse indexering o.b.v. de consumentenprijsindex van CBS CPI), dan is de eigenaar van de woning verplicht het verschil (de meeropbrengst) deels af te dragen aan gemeente Leudal.

Hierbij geldt een staffel die als volgt is opgesteld:

- 100% van de meeropbrengst als de woning binnen 1 jaar na eerste eigendomsoverdracht wordt verkocht;
  - 80% van de meeropbrengst bij verkoop in jaar 2
  - 60% van de meeropbrengst bij verkoop in jaar 3
  - 40% van de meeropbrengst bij verkoop in jaar 4
  - 20% van de meeropbrengst bij verkoop in jaar 5
- Na 5 jaar is geen afdracht meer verschuldigd.

# Hypotheekshop

## Wat bieden we jou?

Al sinds 1991 kan iedereen bij De Hypotheekshop terecht voor een duidelijk verhaal over hypotheek, pensioenen en verzekeringen. We zijn volledig onafhankelijk, geven je ongekleurd advies en een duidelijk antwoord op elke financiële vraag. De Hypotheekshop heeft vestigingen in heel Nederland. Er is dus altijd een vestiging bij jou in de buurt.

## Duidelijk verhaal

De adviseurs van De Hypotheekshop zorgen voor;

- Onafhankelijk en deskundig financieel advies
- Hypotheekadvies op maat
- Persoonlijke en professionele begeleiding
- Duidelijkheid over kosten en werkzaamheden van de adviseur
- Een passende hypotheek
- Bijbehorende verzekeringen

## Vrijblijvend kennismakingsgesprek

Maar alleen als je elkaar goed kent, kun je advies op maat geven. Vandaar dat we eerst de tijd willen nemen om jou te leren kennen. Het is dan ook niet meer dan logisch dat wij de kosten van een kennismakingsgesprek voor onze rekening nemen. Alleen zo kunnen we ons financieel advies volledig op jou toespitsen.

## Hypotheekshoppen

Daarna gaat de Hypotheekshop-adviseur voor jou hypotheekshoppen: hij vergelijkt verschillende hypotheek, voorwaarden en rentetarieven. Jouw wensen, jouw situatie en jouw plannen voor de toekomst zijn daarbij altijd het uitgangspunt. Zo vindt hij altijd een passende financiering. Vergelijk ons maar met een personal shopper, maar dan voor hypotheek.

Scan de QR code met jouw telefoon



### Hypotheekshop Heythuysen

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 25 25



### Hypotheekshop Weert

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 52 19 05

**Vestiging Heythuysen**

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 36 36

**Vestiging Weert**

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 45 10 02

bedrijven@hermansmakelaars.nl  
wonen@hermansmakelaars.nl

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

**Leuk kennis te maken!**