

De smaak van het verleden,
de luxe van vandaag

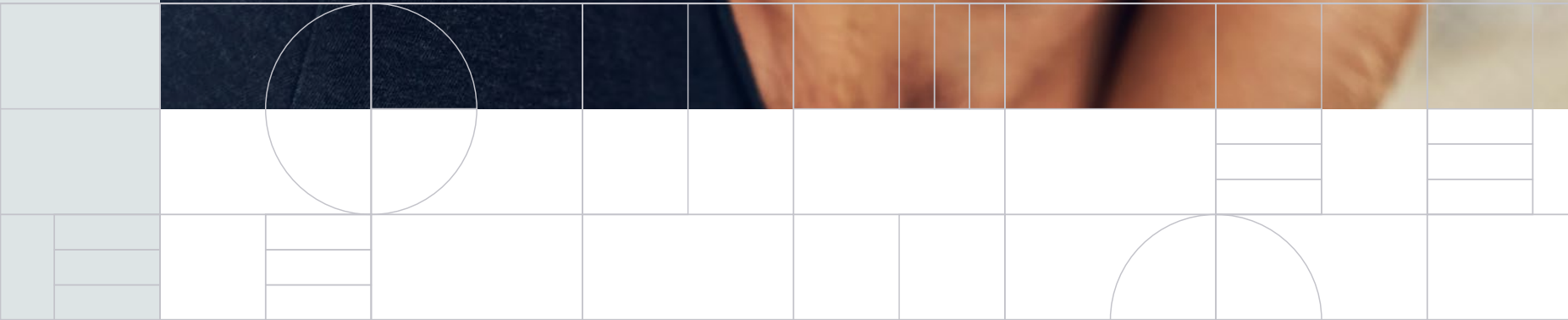


58 appartementen op het Rooswinkel terrein.
Duurzaam, betaalbaar en centraal gelegen.



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	02
Wonen in Roermond	04
Ligging van het plan	06
Historie van de locatie	08
Over De Fuus	10
Overzicht appartementstypes	11
Overzicht verdiepinglagen	12
Appartementen Blok A	14
• Plattegrond Blok A (kavel A-01 en 08)	16
• Plattegrond Blok A (kavel A-02 en 07)	17
• Plattegrond Blok A (kavel A-03 en 06)	18
• Plattegrond Blok A (kavel A-04 en 05)	19
Impressie interieur kavel 01, Blok A	20
Impressie interieur kavel 02, Blok A	22
• Plattegrond Blok A (kavel A-09, 16, 17 en 24)	24
• Plattegrond Blok A (Kavel A-10, 15, 18 en 23)	25
• Plattegrond Blok A (Kavel A-11, 14, 19 en 22)	26
• Plattegrond Blok A (Kavel A-12, 13, 20 en 21)	27
Impressie interieur kavel 02, Blok A	28
Appartementen Blok B	30
Impressie interieur kavel 03, Blok B	32
• Plattegrond Blok B (Kavel B-01)	33
• Plattegrond Blok B (kavel B-02)	34
• Plattegrond Blok B (kavel B-03)	35
• Plattegrond Blok B (kavel B-04)	36
• Plattegrond Blok B (kavel B-05)	37
• Plattegrond Blok B (kavel B-06)	38
• Plattegrond Blok B (kavel B-07)	39
Impressie interieur kavel 04, Blok B	40
• Plattegrond Blok B (kavel B-08, 15 en 22)	41
• Plattegrond Blok B (kavel B-09 en 16)	42
• Plattegrond Blok B (kavel B-10 en 17)	43
Impressie interieur kavel 3, Blok B	44
• Plattegrond Blok B (kavel B-11 en 18)	46
• Plattegrond Blok B (kavel B-12 en 19)	47
• Plattegrond Blok B (kavel B-13 en 20)	48
• Plattegrond Blok B (Kavel B-14 en 21)	49
Impressie interieur kavel 04, Blok B	50
Keuken	52
Badkamer	53
Voordelen nieuwbouw	54
Afwerking	55
Partners	56





WONEN IN ROERMOND

Roermond, welkom thuis!

Welkom in Roermond, waar de Maas met de Roer verenigd gaat, in lichten golvendans. Een stad die synoniem is voor genieten. Waar anders vind je zo'n heerlijke combinatie van historie, natuur, winkelen én gezelligheid? Na een drukke dag heerlijk ontspannen op een gezellig terras, genieten van een goed diner of lekker uitwaaien bij de Maasplassen. In Roermond voel je je al snel thuis dankzij de warme, gastvrije sfeer.

Historische binnenstad

De binnenstad van Roermond is een levendig historisch juweeltje waar je eindeloos kunt rondstruinen. Sfeervolle pleinen zoals het Munsterplein, met zijn imposante Munsterkerk, en de Markt met het karakteristieke stadhuis geven de stad een unieke charme. Ontdek kronkelende straatjes vol statige herenhuizen en sfeervolle steegjes, ideaal om even heerlijk te verdwalen. Hier vind je niet alleen bekende winkels, maar ook gezellige cafés en restaurants waar het bourgondische leven volop gevierd wordt.



Lekker eten en drinken

Of je nu zin hebt in een avond culinair genieten, een snelle hap op het terras of gezellig borrelen aan het water: in Roermond vind je altijd iets naar jouw smaak. Van sfeervolle restaurants rondom het Munsterplein tot gezellige cafés aan de Roerkade; hier proef je de Limburgse gastvrijheid in elk gerecht en elk glas.

Shoppen in stijl

Ben jij gek op shoppen? Dan zit je hier helemaal goed! In de historische binnenstad vind je naast grote ketens ook unieke boetiekjes en specialzaken. En natuurlijk niet te vergeten: Designer Outlet Roermond – dé plek om meer dan tweehonderd topmerken te shoppen tegen scherpe prijzen. Op het Retailpark Roermond vind je meer dan twintig winkels in onder andere elektronica, sport & fashion en wonen & slapen. En ook nog eens zat horecagelegenheden voor een broodje of snelle hap.



Cultuur en vermaak om de hoek

Vervelen in Roermond? Nagenoeg onmogelijk! Met TheaterHotel De Oranjerie, ECI Cultuurfabriek en het Cuypershuis zit je midden in het culturele hart van Midden-Limburg. Van cabaret en toneel tot muziekfestivals en exposities; er is altijd wel iets nieuws te ontdekken. Zin in actie? Ook sporten, zwemmen of een avondje bioscoop zijn binnen handbereik.

Prachtige natuur dichtbij

Zin in frisse lucht en ontspanning? Roermond is prachtig gelegen aan de Maasplassen, het grootste watersportgebied van Nederland. Ideaal om te varen, zwemmen, vissen of gewoon te genieten op het strand. Ook Nationaal Park De Meinweg, met zijn rijke flora en fauna, ligt praktisch naast de deur. Hier kun je als wandelaar of fietser volop genieten van rust en ruimte.

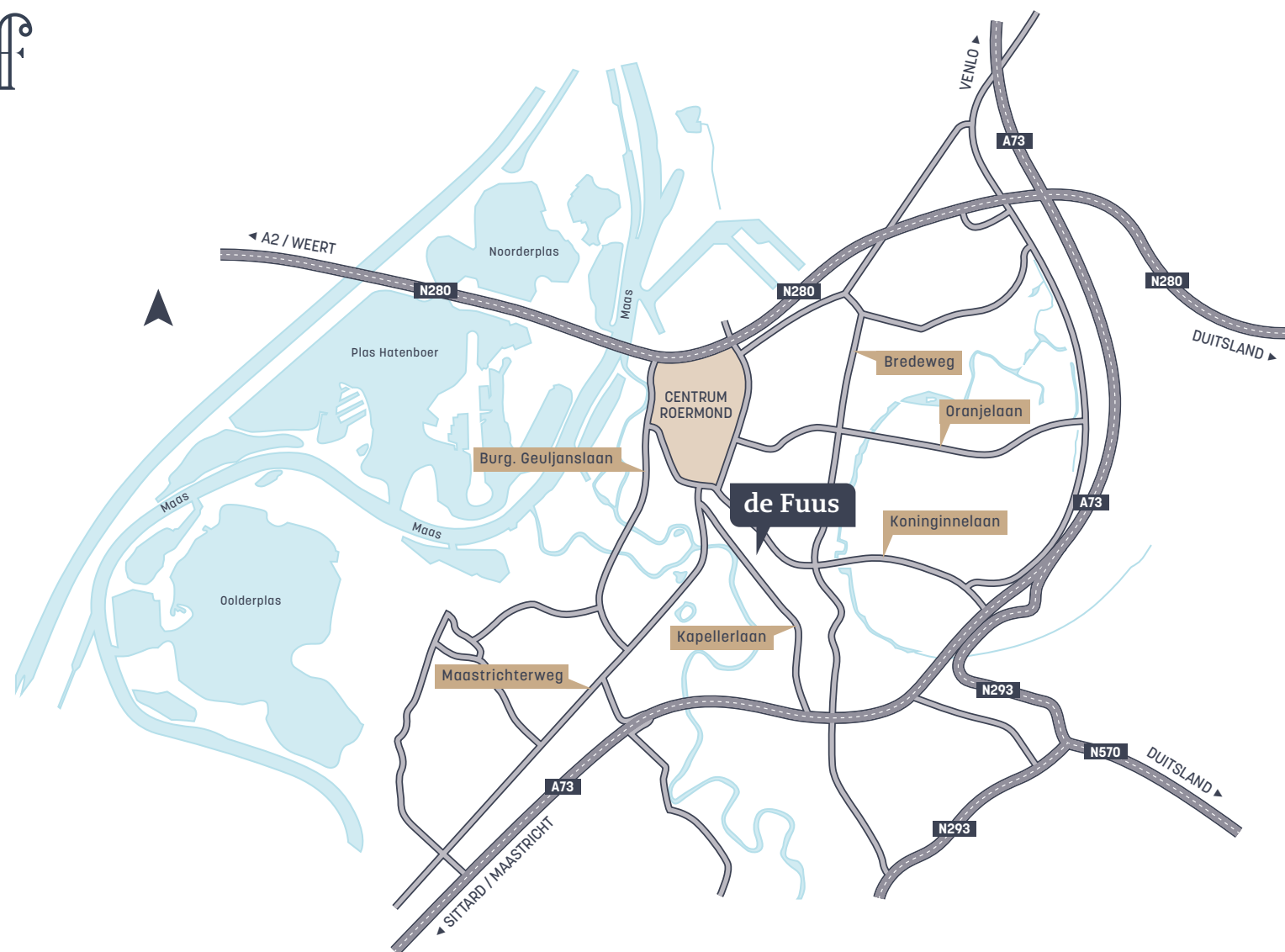


Evenementen het hele jaar door

De evenementenkalender van Roermond bruist het hele jaar door! Van sfeervolle kerstmarkten tot gezellige zomerfestivals en van culinaire evenementen tot grote concerten op het plein. In Roermond is altijd wat te beleven, voor jong én oud.

Kortom: wonen in Roermond betekent kiezen voor historie, gezelligheid, natuur én gemak. Ben jij klaar om hier jouw nieuwe thuis te vinden.





Zó in het centrum of aan het water

In De Fuus woon je op fietsafstand van Roermonds rijke historie en cultuur. Vanuit je nieuwe appartement fiets je via de Kapellerlaan of Koninginnelaan in ongeveer 10 minuten naar het gezellige centrum. Eenmaal hier, proef je de rijke historie en fijne sfeer van deze bijzondere stad, en geniet je van leuke winkels, fijne terrasjes en gezellige restaurants. Ben je graag buiten? Binnen 15 minuten fietsen sta je al aan de Maasplassen. Hier kun je heerlijk ontspannen aan het water of actief watersporten.



LIGGING VAN HET PLAN

Een plek met historie

Welkom thuis in De Fuus, op het voormalige Rooswinkelterreinaan de Prins Bernhardstraat. Hier, ingeklemd tussen de buurten het Roermondse Veld en Kapel-Muggenbroek, geniet je van het goede leven, met de levendige stad én de natuur binnen handbereik.



Ideale verbinding

Door de ligging aan de Prins Bernhardstraat ben je ook snel op weg. Dankzij de nabijgelegen A73 en N280 bereik je gemakkelijk steden zoals Venlo, Weert en Maastricht. Zelfs Duitsland en België zijn binnen handbereik.



HISTORIE VAN DE LOCATIE

Van melkbus naar modern wonen

De naam 'De Fuus' verwijst naar de centrifuge die vroeger in zuivelfabrieken werd gebruikt om de lichtere room van de zwaardere melk te scheiden – het zogenaamde 'afromen'.

Tot eind 19e eeuw maakten boeren nog zelf hun zuivelproducten en brachten die persoonlijk rond bij hun klanten. Langzaam veranderde dat beeld met de komst van kleinschalige zuivelfabrieken. Elke dag reden melkrijders af en aan met volle melkbussen afkomstig van boerderijen uit de wijde omgeving. Naast pasteurisatie en sterilisatie van de melk, vond hier ook vaak de bereiding van boter en soms kaas plaats.

Ook aan de Prins Bernhardstraat heerste vroeger deze levendige bedrijvigheid. Vandaag leeft deze bijzondere geschiedenis voort in het nieuwbouwproject De Fuus, waar verleden en heden samensmelten. Waar vroeger melk werd verwerkt tot zuivelproducten, ontstaat nu een moderne woonomgeving.

Als bewoner van De Fuus woon je dus niet alleen in een eigentijdse leefomgeving, maar ben je ook verbonden met een belangrijk stukje Roermondse geschiedenis, dat nog tastbaar aanwezig is in de vorm van de kantoren van de voormalige Campinafabriek, een industrieel gemeentelijk monument, waarin 6 appartementen worden gerealiseerd.



APPARTEMENTSTYPES

Blok A



Blok B



OVER DE FUUS

Welkom in jouw toekomstige buurt!

De Fuus biedt een prachtige mix van 32 levensloopbestendige woningen en 58 appartementen, verdeeld over drie gebouwen, omringd door groen en rust. Hier vind je vrijstaande woningen, stijlvolle twee-onder-een-kapwoningen, comfortabele rijwoningen en moderne appartementen, die tegemoetkomen aan verschillende woonwensen.

Aan de Prins Bernhardstraat vind je drie appartementencomplexen. Twee ervan bieden ruimte aan 28 respectievelijk 24 appartementen, met nog eens 6 appartementen in de kantoren van de oude Campinafabriek. De opzet van de wijk nodigt uit tot contact met burens, maar biedt ook voldoende rust en privacy wanneer je daar behoefte aan hebt.

Via de overzichtelijke en rustige straten kom je gemakkelijk bij je woning en de nabijgelegen parkeerplaatsen, die slim zijn verwerkt in het ontwerp. Hierdoor blijft de wijk ruimtelijk, veilig en uitnodigend. Parkeerplekken liggen strategisch verspreid, zodat ze nooit ver weg zijn, maar de wijk toch ruim en groen aanvoelt.

De ruime tuinen bij de woningen bieden alle gelegenheid om buiten te ontspannen of gezellig samen te zijn. Met de zorgvuldig geplaatste bomen en groenstroken voelt de wijk fris en levendig aan. Aan de noordkant grenzen de tuinen aan bestaande woningen langs de Koninginnelaan, wat zorgt voor extra privacy en rust.

Een heerlijk groene, sfeervolle wijk waar je je al snel thuis zult voelen!



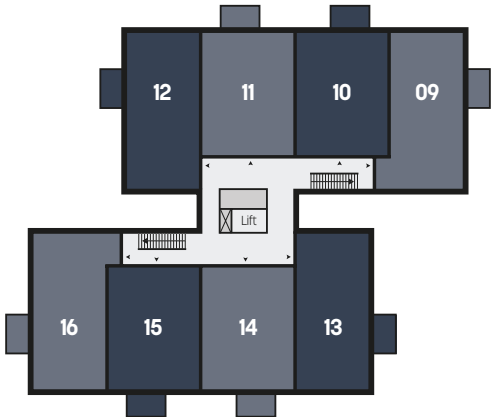
VERDIEPINGSLAGEN

Blok A

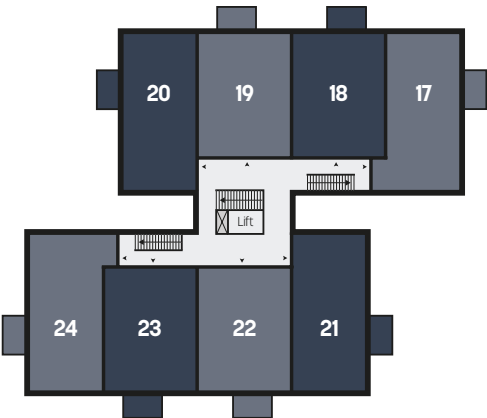
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping



Blok B

Begane grond



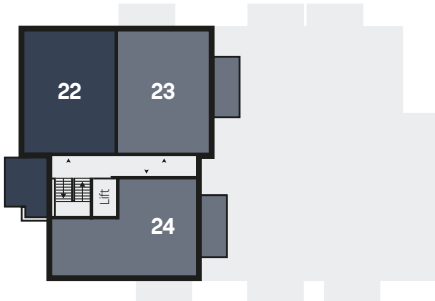
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping



 APPARTEMENTEN BLOK A



Kavelnummer(s): A-01 t/m 24
Gebruiksoppervlakte: circa 60 - 64 M²

Aan de Sint Bernhardstraat verrijst een complex met een rustige, open uitstraling. Het gebouw bestaat uit twee vleugels, verbonden door een centrale hal met trappenhuis en lift. Onder het gebouw ligt een ruime fietskelder met plaats voor maar liefst 84 fietsen – goed voor drie fietsen per appartement. De kelder is gemakkelijk bereikbaar via een trap met handige fietsgoot.

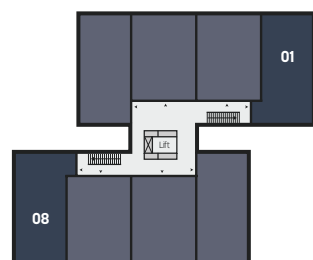
Doordachte indelingen met ruimte voor comfort

In totaal telt dit gebouw 28 appartementen, verdeeld over zes verschillende types. Elk appartement is ontworpen met oog voor comfort, ruimte en gebruiksgemak. De appartementen beschikken over een royale woonkamer met een (half)open keuken, ruime slaapkamer en moderne badkamer. Daarnaast is er in elk appartement een aparte toiletruimte, een eigen berging met aansluitingen voor de wasmachine en droger, en een terras op de begane grond of een balkon op de verdiepingen.

De indeling verschilt per type, maar is altijd logisch en ruimtelijk. In de hoekappartementen ligt de woonkamer centraal in de woning, waardoor er één grote leefruimte ontstaat waarin koken, eten en ontspannen samenkomen. In de tussenappartementen strekt de living zich juist uit over de volle lengte van het appartement, met aan de ene kant de keuken en aan de andere kant de zithoek, gescheiden door het eetgedeelte.

De slaapkamer is in elk appartement royaal bemeten, met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een ruime kledingkast. De badkamer grenst direct aan de slaapkamer en is ingericht met een inloopdouche en een brede wastafel – strak, modern en comfortabel.

 PLATTEGROND APPARTEMENT BLOK A
KAVEL A-01 EN 08
GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 64 M²



 PLATTEGROND APPARTEMENT BLOK A
KAVEL A-02 EN 07
GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 61 M²

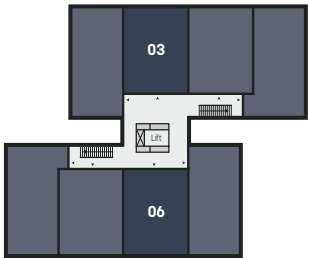




PLATTEGROND APPARTEMENT BLOK A

KAVEL A-03 EN 06

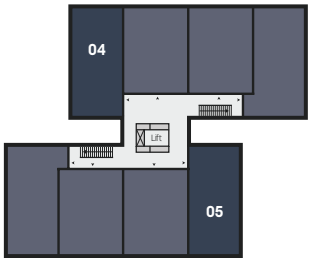
GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 61 M²



PLATTEGROND APPARTEMENT BLOK A

KAVEL A-04 EN 05

GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 61 M²





Impressie interieur kavel 01, Blok A

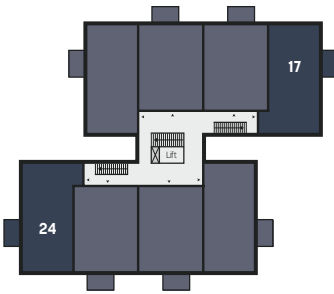
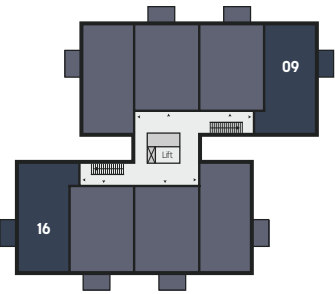


Impressie interieur kavel 02, Blok A

 PLATTEGROND APPARTEMENT BLOK A

KAVEL A-09, 16, 17 EN 24

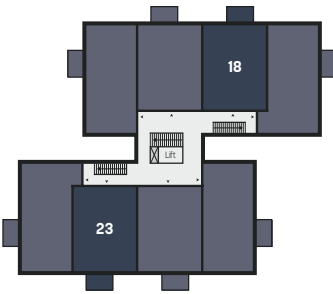
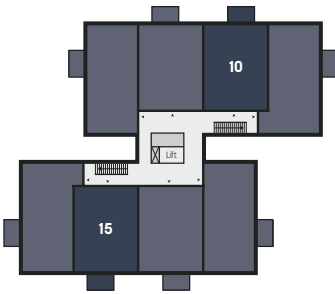
GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 64 M²



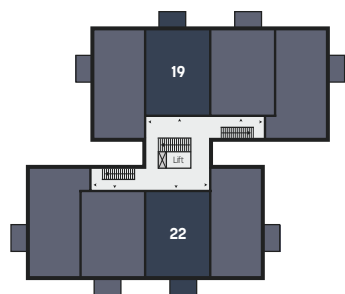
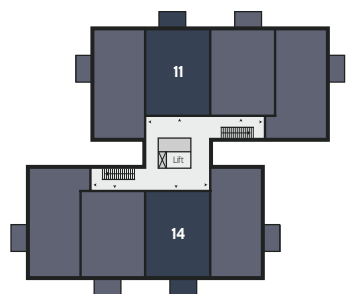
 PLATTEGROND APPARTEMENT BLOK A

KAVEL A-10, 15, 18 EN 23

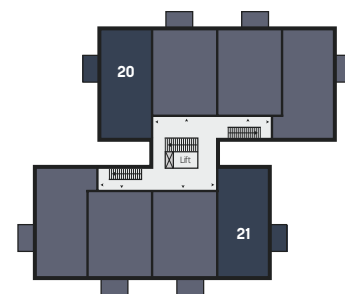
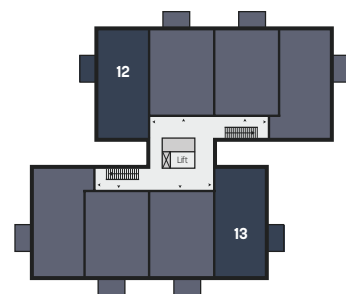
GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 61 M²



 PLATTEGROND APPARTEMENT BLOK A
KAVEL A-11, 14, 19 EN 22
GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 61 M²



 PLATTEGROND APPARTEMENT BLOK A
KAVEL A-12, 13, 20 EN 21
GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 61 M²





Impressie interieur kavel 02, Blok A

 APPARTEMENTEN BLOK B



Kavelnummer(s): B-01 t/m 21
Gebruiksoppervlakte: circa 60 - 61 M²

Gebouw B ligt iets dieper in de wijk en biedt daardoor nét wat meer rust en privacy. Het complex bestaat uit twee bouwdelen van drie respectievelijk vier verdiepingen, onderling verbonden door een langgerekte gang met trappenhuis en lift. Alle appartementen zijn zo eenvoudig en goed bereikbaar.

Rustig gelegen, slim ontworpen

Onder het gebouw bevindt zich een ruime fietskelder met plek voor voor maar liefst drie fietsen per appartement. Via een trap met fietsgoot zijn fietsen eenvoudig te stallen of mee naar buiten te nemen.

In dit gebouw bevinden zich 23 appartementen, verdeeld over vier woningtypes. Elk appartement is praktisch en doordacht ingedeeld, met een royale woonkamer met open keuken, een ruime slaapkamer en een moderne badkamer. Daarnaast beschikt elk appartement over een aparte toiletruimte en een eigen techniek-/bergruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Op de begane grond heb je de beschikking over een terras. Woon je op een van de verdiepingen? Dan geniet je van een ruim balkon.

Hoewel de basisopzet grotendeels overeenkomt, bieden de verschillende

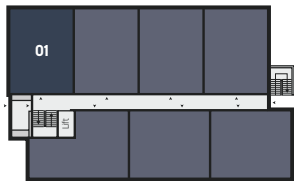
typen elk een eigen woonervaring. In sommige appartementen is de badkamer rechtstreeks toegankelijk vanaf de slaapkamer, in andere is deze juist bereikbaar via de hal. Ook de indeling van de woonkamer verschilt: sommige appartementen profiteren van extra breedte, andere juist van een lange zichtlijn, die zorgt voor een bijzonder ruimtelijk gevoel.



Impressie interieur kavel 03, Blok B

PLATTEGROND TYPE B

KAVEL B-01
GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 61 M²

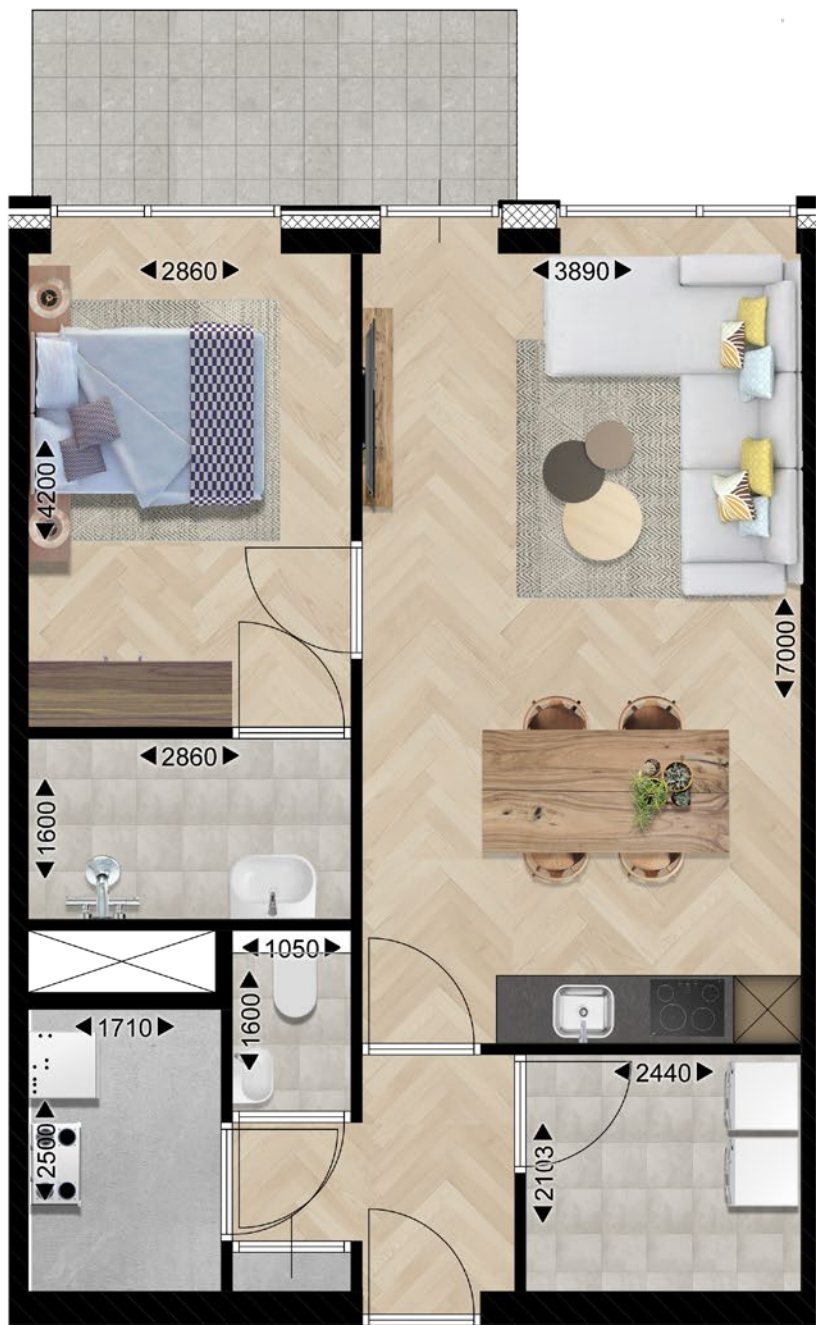




PLATTEGROND TYPE B

KAVEL B-02

GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 61 M²



PLATTEGROND TYPE B

KAVEL B-03

GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 61 M²





PLATTEGROND TYPE B

KAVEL B-04

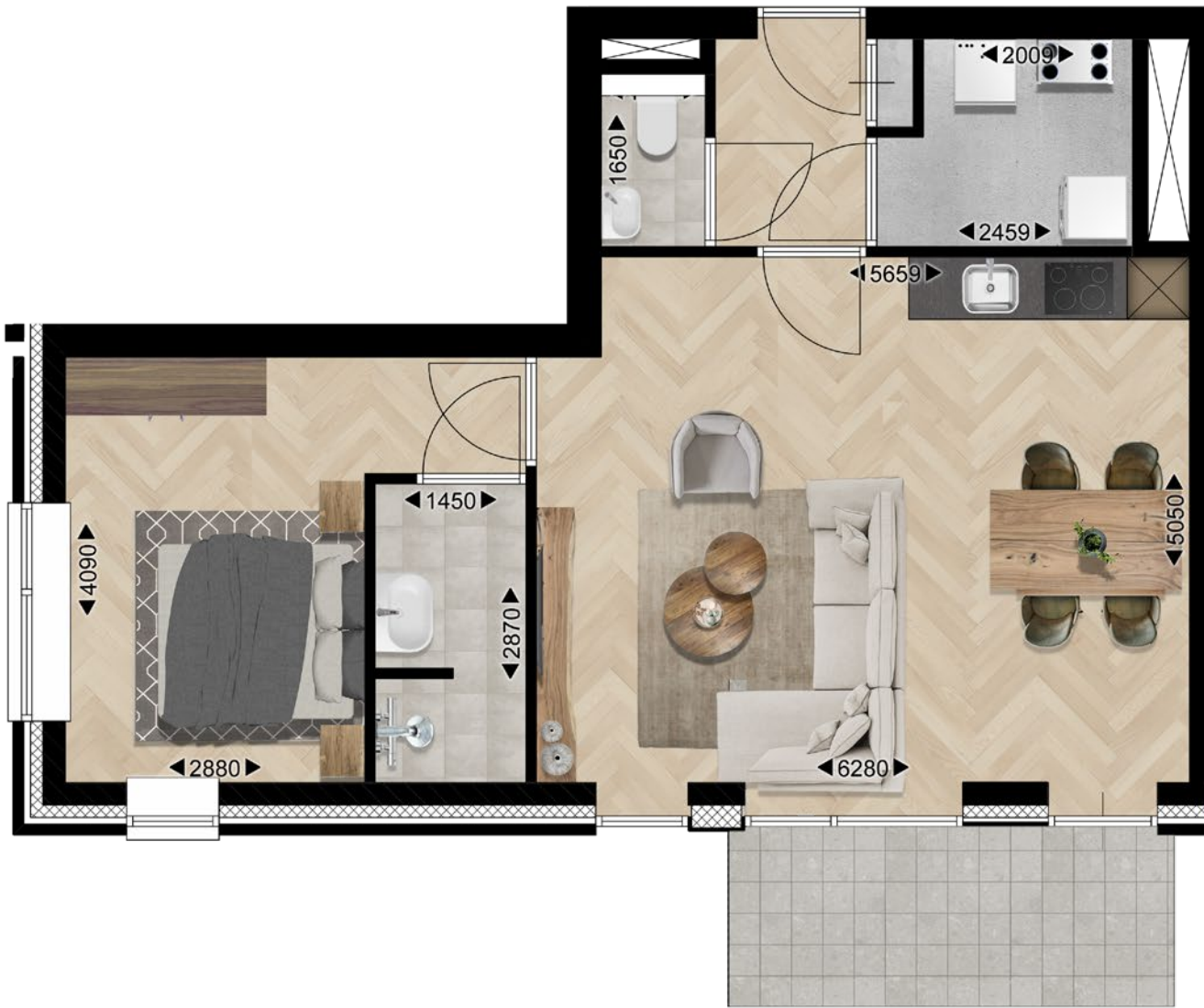
GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 61 M²



PLATTEGROND TYPE B

KAVEL B-05

GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 60 M²





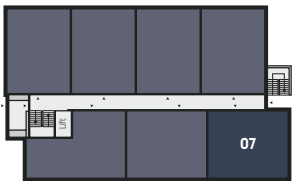
PLATTEGROND TYPE B

KAVEL B-06
GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 60 M²



PLATTEGROND TYPE B

KAVEL B-07
GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 60 M²





Impressie interieur kavel 04, Blok B

PLATTEGROND TYPE B

KAVEL B-08, 15 EN 22

GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 61 M²

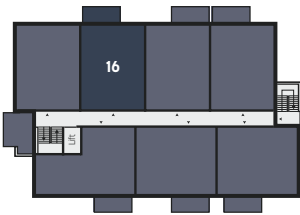
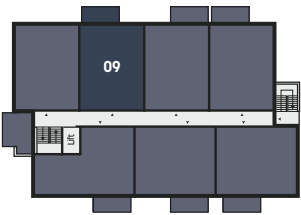




PLATTEGROND TYPE B

KAVEL B-09 EN 16

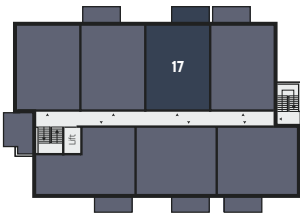
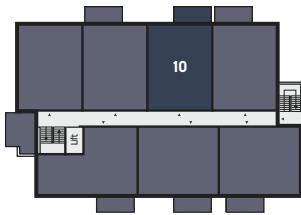
GEbruiksoppervlakte: 61 M²



PLATTEGROND TYPE B

KAVEL B-10 EN 17

GEbruiksoppervlakte: 61 M²



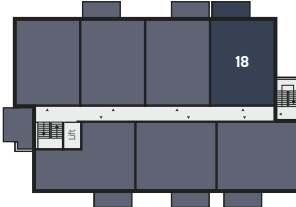
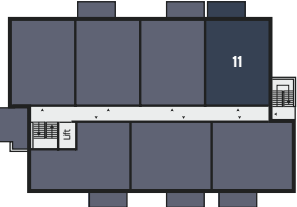


Impressie interieur kavel 03, Blok B



PLATTEGROND TYPE B

KAVEL B-11 EN 18
GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 61 M²



PLATTEGROND TYPE B

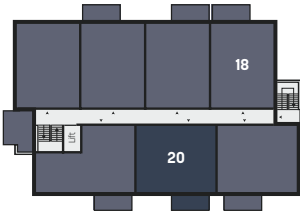
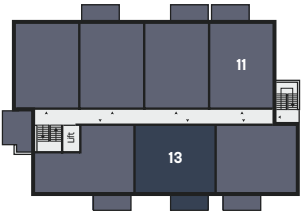
KAVEL B-12 EN 19
GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 60 M²





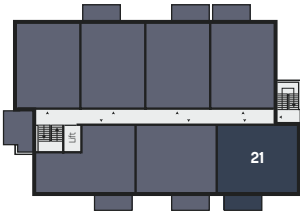
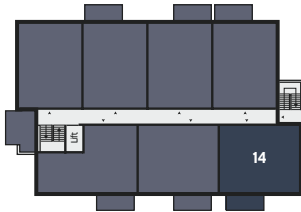
PLATTEGROND TYPE B

KAVEL B-13 EN 20
GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 60 M²



PLATTEGROND TYPE B

KAVEL B-14 EN 21
GEBRUIKSOPPERVLAKTE: 60 M²





Impressie interieur kavel 04, Blok B



JOUW DROOMKEUKEN IN JOUW NIEUWE THUIS

Een huis is pas echt jouw thuis als de keuken helemaal aansluit bij jouw smaak en levensstijl. Jouw nieuwe woning wordt opgeleverd zonder keukens, wat jou de vrijheid geeft om de stijl, materialen en opstelling te kiezen die perfect bij jou passen. Hierdoor wordt jouw huis een directe weerspiegeling van jouw persoonlijkheid.

De posities en het aantal aansluitpunten voor elektra, water en riolering zijn zorgvuldig gepland volgens onze standaard keukentekeningen en installatievoorstellen, die je van de kopersbegeleider ontvangt. Dit zorgt ervoor dat de installatie van jouw keuken na oplevering van de woning naadloos verloopt.

www.de-fuus.nl



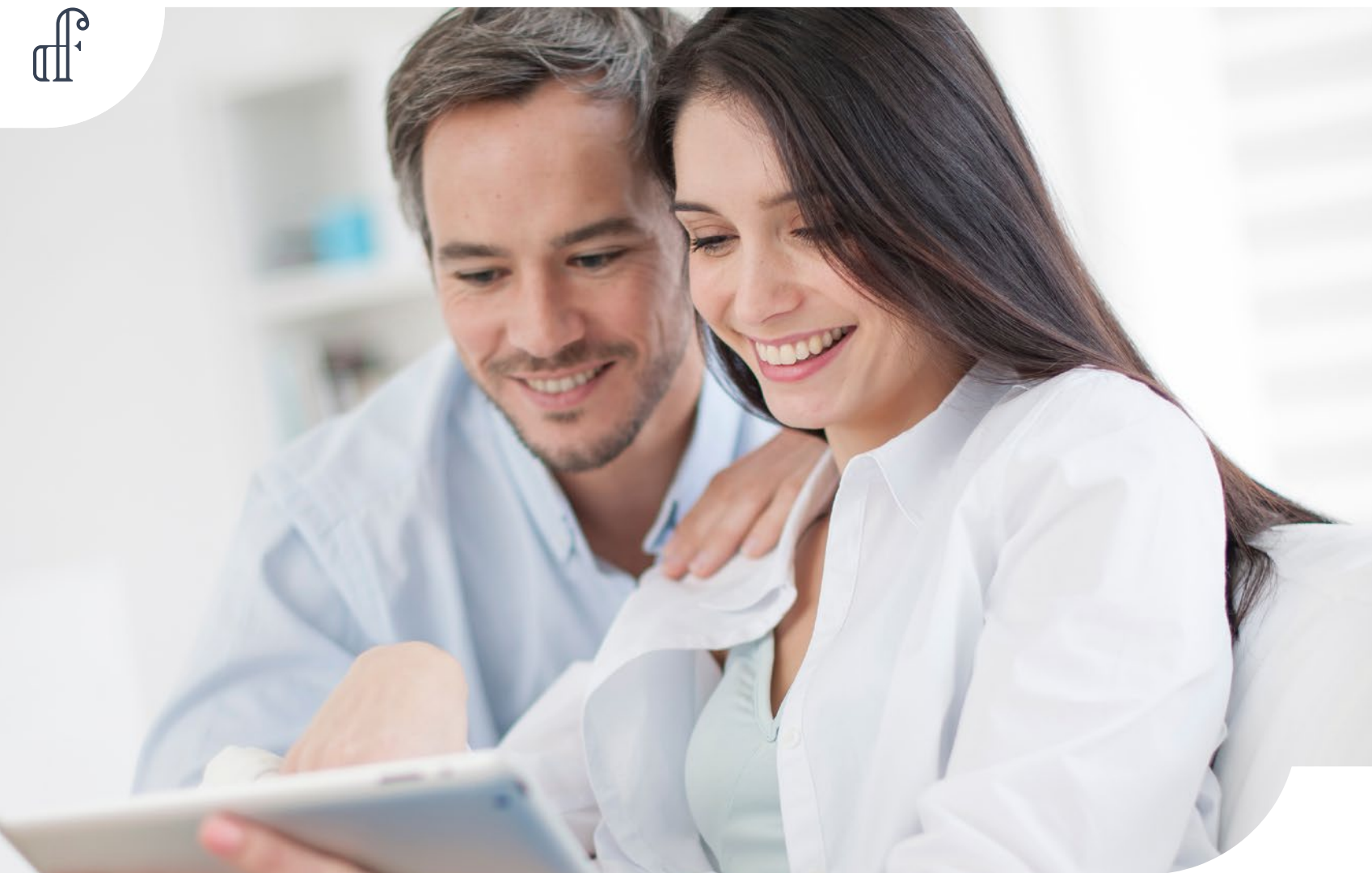
LEKKER ONTSPANNEN... AAN DE DAG BEGINNEN

Hou jij van uitgebreid zingen onder de douche of ben je meer van het snelle afspoelen? Wat jouw voorkeur ook is, je kunt al vanaf het allereerste moment in jouw nieuwe woning ontspannen aan je dag beginnen.

De badkamer en het toilet zijn ruimtes waar je dagelijks gebruik van maakt en een plek waar je tot jezelf komt. Comfort en luxe zijn hierbij belangrijk. Wij bieden duurzame kranen van Hansgrohe en sanitair van Villeroy & Boch. De badkamer krijgt voor extra comfort een elektrische radiator als bijverwarming. Voor het tegelwerk van de badkamer en het toilet is een keuze uit diverse kleuren wand- en vloertegels.

Als koper van een woning in De Fuus krijg je de mogelijkheid om de badkamer naar eigen wens aan te passen. Zo weet je zeker dat jouw badkamer straks aan al jouw wensen voldoet. De exacte uitvoering en informatie hierover is nader gespecificeerd in de contractdocumentatie.





VOORDELEN VAN NIEUWBOUW

De voordelen van een nieuwbouwwoning liggen voor de hand. Eigenschappen zoals eigen inbreng, onderhoudsvrij, energiezuinig, duurzaam en garantie, bieden heerlijk wooncomfort en zorgen voor vele jaren woonplezier. Daarnaast zorgt het A+++ energielabel ervoor dat je extra leencapaciteit krijgt om jouw woning nog comfortabeler te maken.

Jij bepaalt mee

In jouw nieuwbouwwoning heb je volop keuze om de afbouw af te stemmen op jouw specifieke woonwensen en woningindeling. Bespreek de mogelijkheden met jouw woonadviseur en maak jouw woning, jouw thuis.

Voordelen op een rij:

- Energiezuinig en duurzaam
- Extra hypotheekruimte
- Onderhoudsvrij
- Comfortabel
- Garantie

Garantie

- ✓ De Fuus wordt gebouwd onder Woningborggarantie. Dit instituut voert strenge controles uit en biedt extra garantie bóven de wettelijke garanties: een grote meerwaarde voor de nieuwe bewoners!
- ✓ Een logisch gevolg hiervan is dat de woningen en appartementen van zeer hoge kwaliteit zijn.
- ✓ Andere zaken waar je op mag vertrouwen:
 - Bij faillissement van één van de betrokken partijen wordt het huis hoe dan ook afgebouwd.
 - Je ontvangt altijd schadeloosstelling bij een faillissement van de aannemer tijdens de bouw en na oplevering.
 - Garantie bij bouwfouten (in het algemeen 6 jaar, bij ernstige fouten 10 jaar).

Technische gegevens

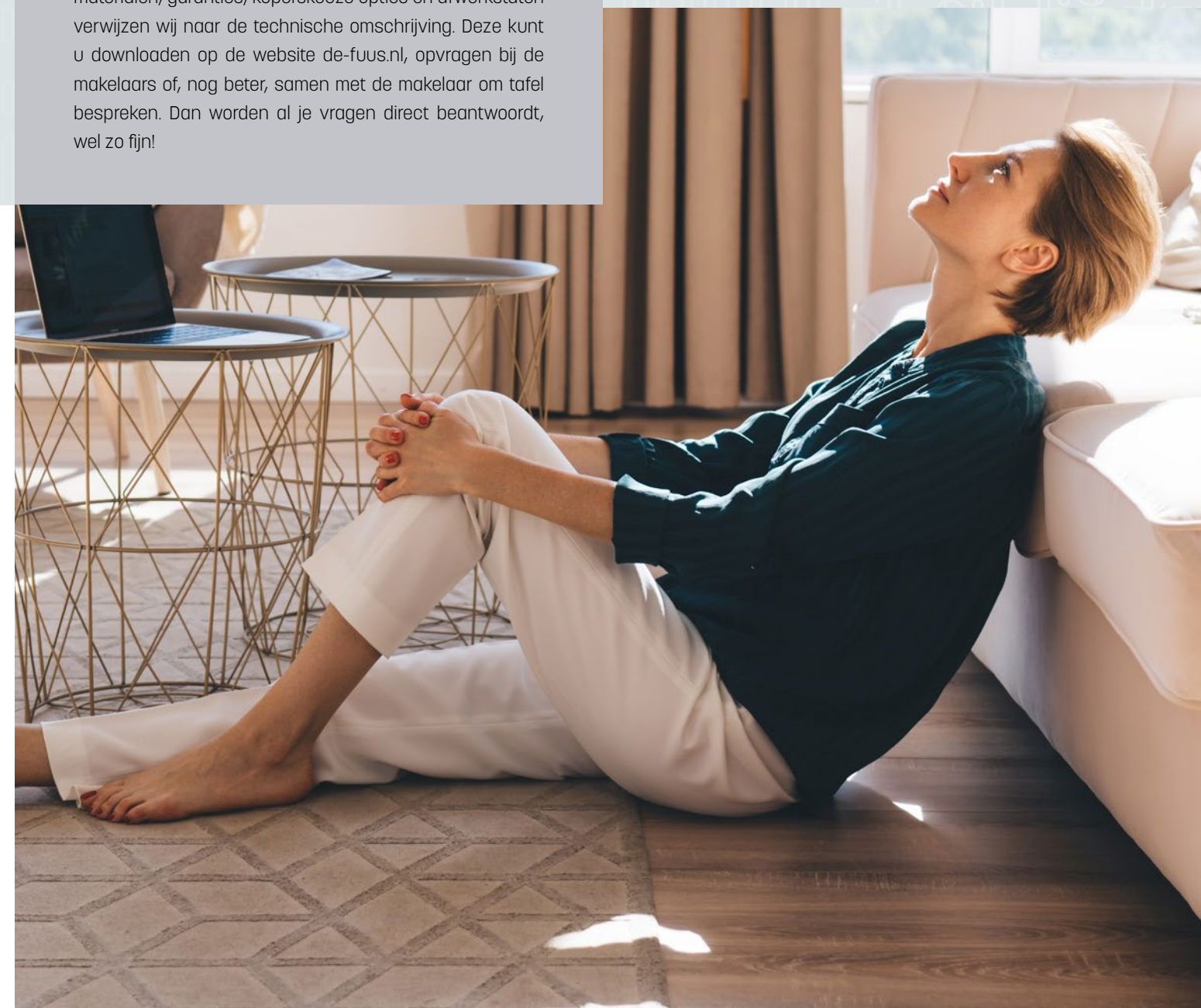
Voor een compleet beeld en overzicht van de kleuren, materialen, garanties, koperskeuze opties en afwerkstaten verwijzen wij naar de technische omschrijving. Deze kunt u downloaden op de website de-fuus.nl, opvragen bij de makelaars of, nog beter, samen met de makelaar om tafel bespreken. Dan worden al je vragen direct beantwoordt, wel zo fijn!

Energiezuinig en duurzaam

Je nieuwe thuis in De Fuus is klaar voor de toekomst en zeer energiezuinig met minimaal energielabel A+++.

- Warmtepomp
- Zonnepanelen
- Hoogwaardige dak-, vloer- en HR++ glas in de buitenkozijnen
- Balansventilatie met warmteterugwinning
- De woningen zijn all electric en dus gasloos. Je hebt daardoor geen last van stijgende gasprijzen.

Met een energiezuinige en duurzame woning in De Fuus heb je een laag energieverbruik, waardoor je minder afhankelijk bent van de energieprijzen. Bijkomend voordeel is dat je vaak ook nog korting krijgt op de hypotheekrente bij de aanschaf van een duurzame woning. Hoe beter het energielabel is, hoe meer je kunt lenen. Het energielabel A+++ betekent een extra leenruimte van € 30.000,-.





De Fuus is een ontwikkeling van:



+31 (0)493 690 184 • www.miba-asten.nl

Verkoop en informatie:



+31 (0)475 331 133 • www.vaassen.nl



+31 (0)475 333 533 • www.vancromvoirt.nl

Het ontwikkelen van nieuwbouw/vastgoed is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning plaatsvindt. Diverse wijzigingen kunnen zich voordoen. De illustraties zijn suggestief en bedoeld om je een indruk te geven van de woningen, de appartementen, de omgeving, de openbare ruimte en bijvoorbeeld de tuin. De op tekeningen aangegeven maatvoeringen zijn circa-maten in centimeters. Eventueel op tekening opgenomen meubels zijn uitsluitend om een idee te geven van een mogelijke inrichting en niet in de koopsom inbegrepen. In het streven naar een optimale kwaliteit wordt de mogelijkheid niet uitgesloten dat er wijzigingen kunnen plaatsvinden. De verkoop van de woningen geschiedt uitsluitend op basis van de technische omschrijving en verkooptekeningen. Aan de informatie in deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

www.de-fuus.nl