



**TE KOOP**



 **Roskam 23, Hasselt**  
**Vraagprijs € 600.000,- k.k.**



# Over ons



## Mensenwerk met een goed gevoel

Achter iedere geslaagde (ver)koop staat een team dat weet wat écht belangrijk is: persoonlijke aandacht, heldere communicatie en een betrokken aanpak. Bij ons draait het om mensen, niet alleen om stenen. Daarom is onze missie simpel en oprecht: een goed gevoel – voor kopers, verkopers én iedereen daartussenin.

## Elk huis heeft een verhaal

Bij Bonthuis Vaartjes Makelaars draait het om meer dan huizen. We combineren ervaring en marktkennis met duidelijke communicatie en persoonlijke aandacht. Je mag rekenen op betrokken begeleiding en een soepel proces, van het eerste gesprek tot de sleuteloverdracht. We zorgen dat jij met een goed gevoel de deur achter je dichttrekt.

**Bonthuis Vaartjes Makelaars** is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De grootste brancheorganisatie in Nederland op het gebied van onroerend goed. Het feit dat deze verkoper een NVM-makelaar inschakelt bij de verkoop van zijn/ haar huis, geeft aan dat de verkoop niet aan zo maar een makelaar wordt overgelaten.

## Onafhankelijk hypotheekadvies nodig?

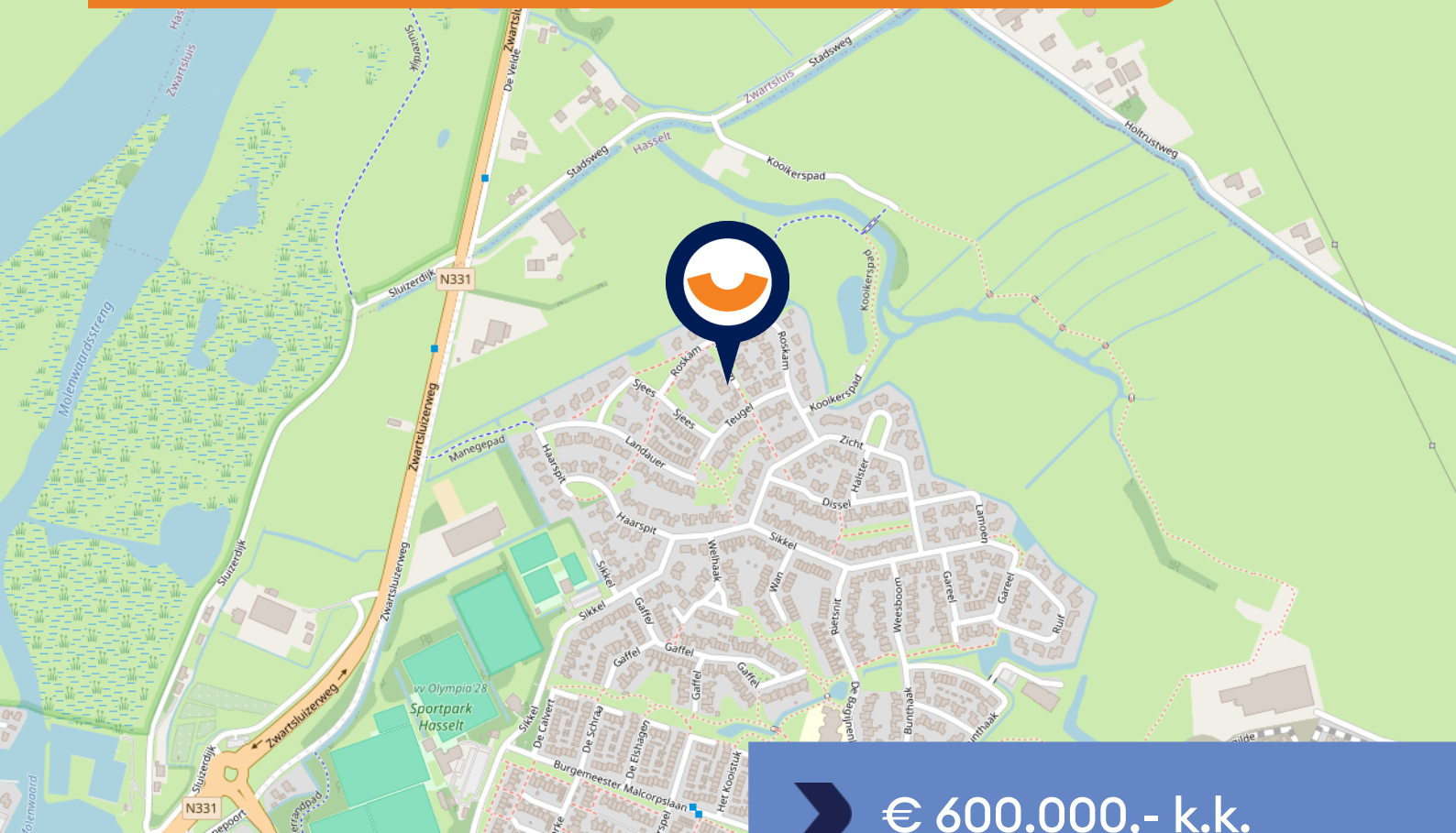
Wij zijn volledig onafhankelijk en aangesloten bij De Hypotheekshop. Wij houden voor je het overzicht en vergelijken hypotheek, rentetarieven en voorwaarden van al onze aanbieders. We nemen je persoonlijke situatie en toekomstplannen hiervoor als uitgangspunt. Zo vinden we een hypotheek die bij jouw inkomen en je nieuwe huis past. Of je nu je eerste huis koopt, of al toe bent aan een ander huis.

# Je bent van harte **welkom!**



# Kenmerken

## Roskam 23, Hasselt



➤ € 600.000,- k.k.



WOONOPPERVLAKTE  
**158 m<sup>2</sup>**



BOUWJAAR  
**1997**



PERCELOPPERVLAKTE  
**403 m<sup>2</sup>**



AANTAL KAMERS  
**6**



TUIN LIGGING  
**zuidwest**



AANTAL SLAAPKAMERS  
**5**



INHOUD  
**589 m<sup>3</sup>**



ENERGIELABEL  
**A**



# Omschrijving

**Welkom aan de Roskam 23 in Hasselt**Hasselt een verrassend ruime en volledig gemoderniseerde woning waar comfort, levensloopbestendigheid en duurzaamheid centraal staan. Hier woon je gelijkvloers, rolstoelgeschikt en toekomstbestendig, met alle belangrijke voorzieningen op de begane grond. Dankzij energielabel A, zonnepanelen en een cv-ketel uit 2021 ben je bovendien verzekerd van een energiezuinige en comfortabele woonomgeving.

Je arriveert aan de Roskam in een rustige, doodlopende straat waar je direct merkt dat hier prettig en ontspannen wordt gewoond. Voor de woning beschik je over een eigen oprit, waardoor je de auto comfortabel op eigen terrein kunt parkeren. Dat betekent altijd een vaste plek voor de deur en extra gemak in het dagelijks gebruik. De nette voortuin en de verzorgde uitstraling van de woning zorgen voor een welkom dat direct vertrouwen geeft.

## **Kom binnen!**

Bij binnenkomst kom je in de entree, een nette en praktische ruimte met voldoende plaats voor garderobe en ontvangst. De indeling is overzichtelijk en logisch opgezet, met brede doorgangen en een prettige looproute. Vanuit hier heb je toegang tot de verschillende vertrekken op de begane grond.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt een aangename, lichte leefruimte. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een open sfeer. De woonkamer staat in verbinding met de eetkamer, waardoor een ruim geheel ontstaat waar je eenvoudig een royale zithoek en een grote eettafel kunt plaatsen. Dit maakt het een ideale plek voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van gasten.

Aansluitend bereik je de keuken, die in 2024 volledig is vernieuwd. De keukenopstelling is praktisch ingericht en afgewerkt met groene fronten en een donker werkblad, wat zorgt voor een eigentijdse uitstraling. Dankzij de ruime opzet is er volop werk- en kastruimte en is er plek voor een eettafel in de keuken. De ruimte is bovendien heerlijk licht door de grote raampartijen en de deur naar buiten. Het geheel is instapklaar en sluit perfect aan bij de moderne uitstraling van de woning.

## **Badkamer en 2 slaapkamers op de begane grond!**

Wat deze woning bijzonder maakt, is dat je volledig gelijkvloers kunt wonen. Op de begane grond bevinden zich twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De tweede kamer is geschikt als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Dankzij deze indeling is de woning uitermate geschikt voor wie levensloopbestendig wil wonen of voorbereid wil zijn op de toekomst.

De badkamer (2015) op de begane grond is netjes en modern afgewerkt en praktisch ingericht. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig, wat extra comfort biedt in het dagelijks gebruik.

## Krijg je al een goed gevoel?



# Omschrijving

Een belangrijke toevoeging is de recent vernieuwde bijkeuken. Deze ruimte is ingericht als moderne wasruimte met een nieuwe, op maat ingebouwde kast waarin wasmachine en droger strak zijn geïntegreerd. Daarnaast beschikt de woning over een waterontharder die achterblijft. Naast de praktische functie biedt de bijkeuken extra bergruimte en een verzorgde uitstraling.

Via de leefruimte heb je toegang tot de tuin. Hier beschik je over een prettige buitenruimte waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven.

## **Boven**

Op de verdieping vind je extra ruimte die naar wens kan worden ingericht. Hier bevinden zich meerdere kamers en een overloop, geschikt als logeerruimte, hobbyruimte of voor gezinsuitbreiding. Hoewel je beneden volledig kunt wonen, biedt de bovenverdieping extra flexibiliteit.

Naast comfort en indeling onderscheidt deze woning zich op het gebied van duurzaamheid. Met energielabel A, zonnepanelen en een vernieuwde cv-installatie uit 2021 woon je hier energiezuinig en toekomstgericht. Dit vertaalt zich in lagere energielasten en een prettige woonkwaliteit.

Daarnaast beschikt de woning over een zolder. De zolder biedt volop praktische bergruimte over de volledige lengte van de woning. Dankzij de royale afmetingen is dit een ideale plek voor het opslaan van seizoensspullen, koffers en overige voorraad.

## Krijg je al een goed gevoel?



# Omschrijving

## Buiten

Ook buiten is het hier genieten. De woning beschikt over een verzorgde tuin die rondom het huis ligt, waardoor je altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw kunt vinden. De achtertuin biedt volop ruimte om meerdere zitplekken te creëren, ideaal voor een ontspannen ochtendkoffie, een gezellige barbecue of simpelweg om in alle rust buiten te zitten.

Wat direct opvalt is de privacy: de tuin is beschermd en voelt heerlijk vrij aan. Hier kun je ongestoord genieten van het buitenleven, zonder het gevoel dat je bekeken wordt. Het is zo'n plek waar je in elk seizoen plezier van hebt. In de zomer heerlijk groen en levendig, in het voorjaar fris en uitnodigend en in de herfst en winter juist een rustige plek waar je je even kunt terugtrekken.

## Locatie

Ook de ligging draagt bij aan het wooncomfort. Roskam 23 ligt in een rustige, doodlopende straat in een fijne woonwijk. Hier woon je zonder doorgaand verkeer, wat zorgt voor extra rust en veiligheid. In de directe omgeving vind je volop groen en wandelmogelijkheden, waardoor je vanuit huis zó de natuur in loopt voor een ommetje of een langere wandeling. Tegelijkertijd zijn voorzieningen in en rondom Hasselt goed bereikbaar, waardoor je het beste van twee werelden combineert: rust en bereikbaarheid.

**Roskam 23** is daarmee een complete, moderne en levensloopbestendige woning op een prettige locatie waar je zonder aanpassingen direct kunt intrekken. Ben je op zoek naar een comfortabele, duurzame woning in een rustige omgeving? Dan nodigen wij je graag uit om deze woning zelf te komen bekijken en de ruimte, rust en mogelijkheden te ervaren.



Hasselt is een historisch stadje, het ligt aan het Zwarte Water en heeft een charmant oud centrum met grachten en monumenten.

In 15 autominuten ben je in het centrum van Zwolle.











Kies voor een  
**goed** gevoel!





































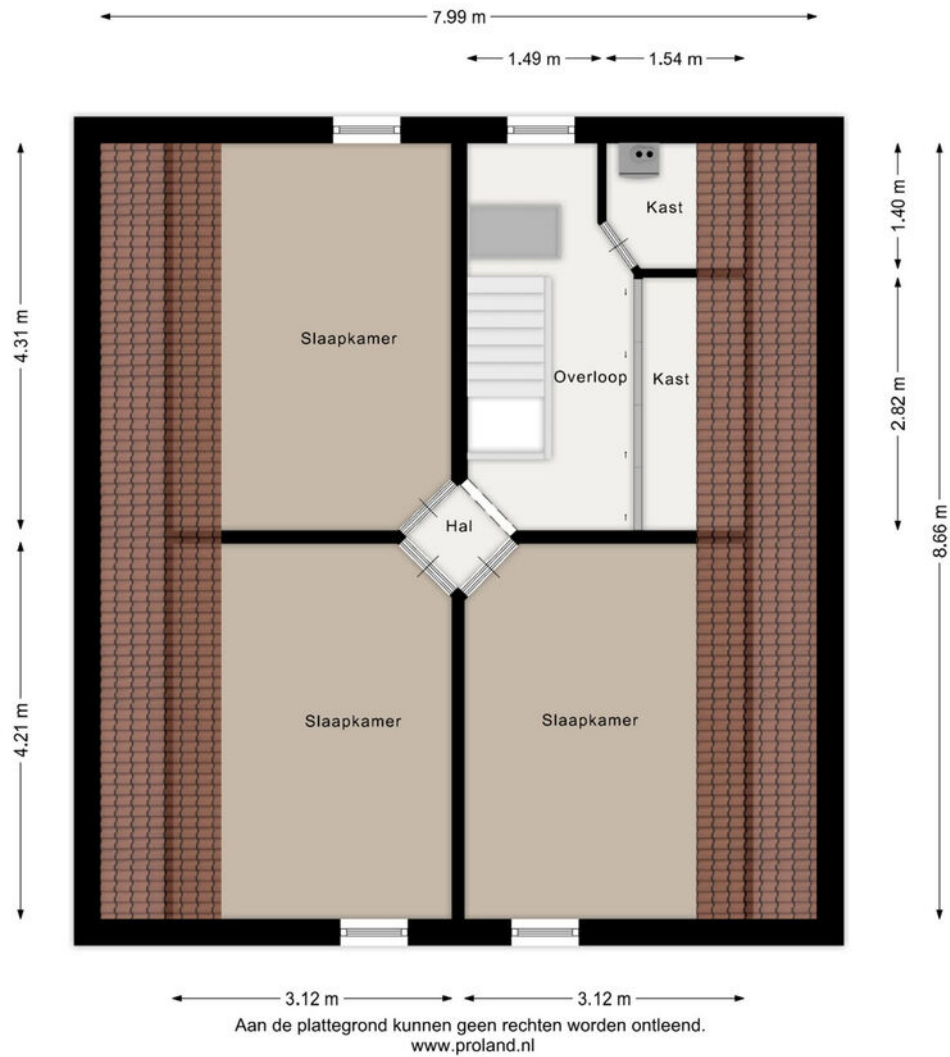
# Plattegrond Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



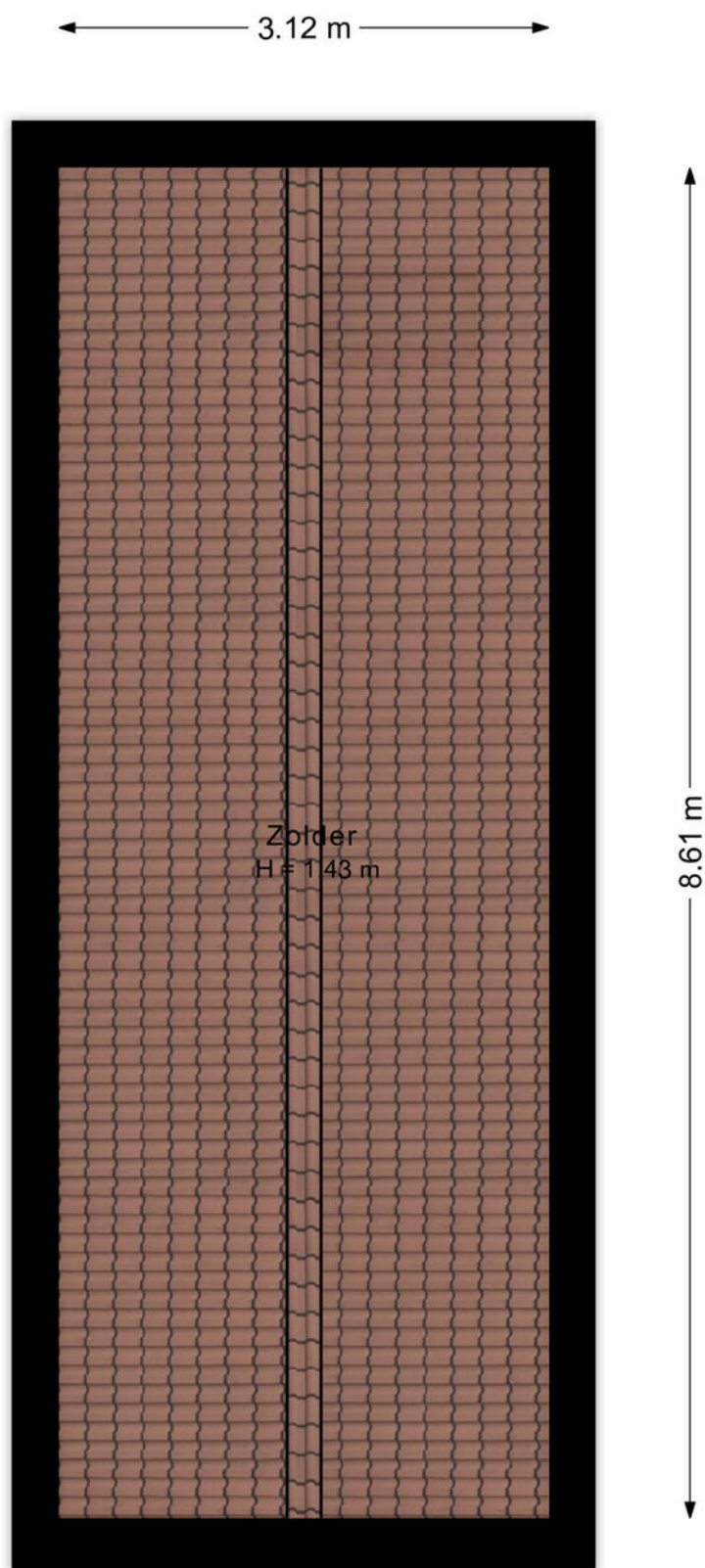
# Plattegrond 1e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond Zolder

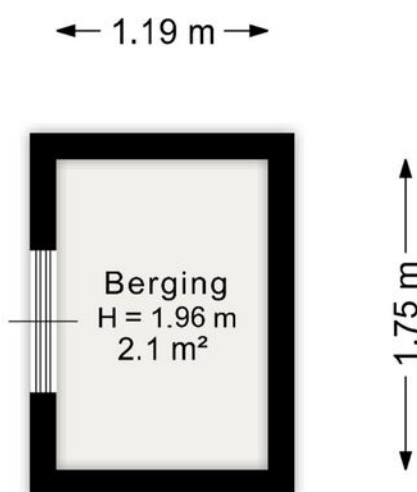


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond **Berging**

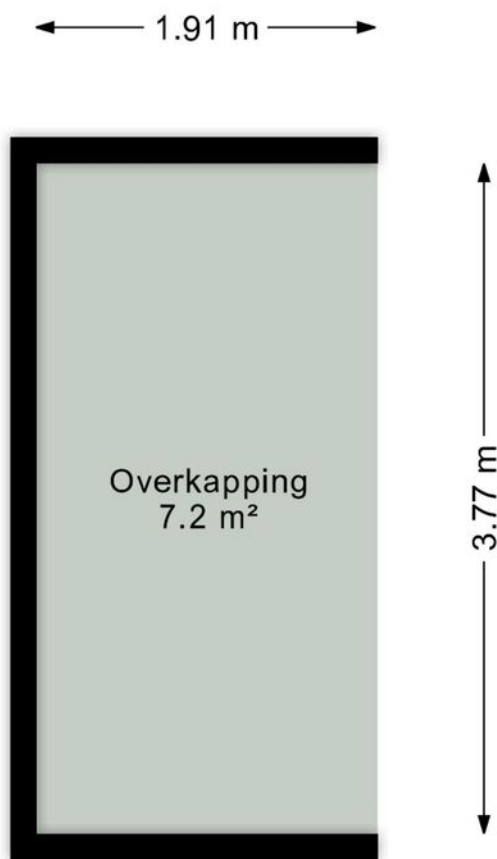


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond Overkapping



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 12345



0 5 10 15 20 25m

|       |                                  |                             |   |
|-------|----------------------------------|-----------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500               |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Hasselt |   |
| —     | Huisnummer                       | Sectie C                    |   |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 1897                |   |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                             |   |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                             |   |
| —     | Bebouwing                        |                             |   |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 december 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Een juiste indruk van een woning krijg je met een vrijblijvende bezichtiging. Tijdens de bezichtiging leiden wij je rond door de woning en geven je aanvullende informatie.

#### **Een huis kopen is geen alledaagse bezigheid**

Voordat je eventueel een bieding uitbrengt op een woning, verzeker je ervan, dat je onderzoek hebt verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van je aankoopbeslissing. Bestudeer deze informatiebrochure, win bijvoorbeeld informatie in bij de desbetreffende gemeente en laat je financiële mogelijkheden op een rijtje zetten. Laat alle voor jouw belangrijke zaken tijdens de bezichtiging aan de orde komen en vraag onze medewerker(s) om tekst en uitleg bij eventuele onduidelijkheden.

#### **Brochure**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien bijgesloten, geeft het overzicht van vaste lasten slechts een indicatie van de woonlasten van de huidige bewoners. Eventuele bouwtekeningen kunnen in de loop der jaren aangepast zijn, waardoor de tekeningen zouden kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Derhalve kunnen aan de bijgevoegde tekeningen geen rechten worden ontleend. Met betrekking tot de eventueel bijgevoegde lijst van zaken, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

# Makelaars voor een goed gevoel



# Klanten met een goed gevoel

9,4

gemiddeld op



## Goed om te weten

- **Bankgarantie/ Waarborgsom**  
Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper, wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10 procent van de koopsom, opgenomen.
- **Ondertekening koopovereenkomst**  
Na het bereiken van de mondelinge overeenstemming wordt van de koper en verkoper verlangd dat hij/zij binnen 2 werkdagen na het ontvangen van de conceptovereenkomst medewerking zullen verlenen aan de ondertekening van de koopovereenkomst.
- **Kosten koper**  
De makelaar wordt betaald door zijn/haar opdrachtgever. In dit geval door de verkoper. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het maken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers.
- **Ouderdomsclausule**  
Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.
- **Onderzoeksplicht**  
Naast de informatieplicht van de verkopende partij, bestaat er een onderzoeksplicht van de kandidaatkoper voor alle overige zaken die voor hem van belang kunnen zijn. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Hiertoe bieden wij kandidaat-kopers altijd de gelegenheid om, voor eigen rekening, een eigen NVM makelaar in te schakelen en/of een aanvullende bouwtechnische keuring of inspectie te laten uitvoeren.
- **Financiering**  
Wij gaan ervan uit dat je zelf, voordat je tot een bieding overgaat, je goed hebt laten informeren omtrent je financieringsmogelijkheden. Met het regelen van een definitieve hypotheekofferte gaat enige tijd gemoed. Gedurende deze periode is een ontbindende voorwaarde van financiering van kracht. Wij hanteren standaard een periode van zes weken, gerekend vanaf de mondelinge overeenstemming.

# Vraag en antwoord

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangegeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij je bod met de verkoper zal overleggen.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt geen antwoord tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven wordt in 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Wanneer komt een koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden) legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wil je als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van je bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop. Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als je de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij wel of niet je bod aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



# Vraag en antwoord

## 6. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen).

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Vraag bij je NVM-makelaar naar de folder over deze brochure.

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een nieuwe belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen om niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkopende makelaar beslist zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de makelaar te vragen wat je positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar je een toezegging, dan dient hij deze na te komen.



# Hypotheeken met een goed gevoel



## Bonthuis Vaartjes Makelaars is aangesloten bij de Hypotheekshop.

Onze hypotheekadviseurs nemen je persoonlijke woonwensen, inkomen en toekomstplannen als uitgangspunt. Want iedereen - en dus ook elk hypotheekadvies - is uniek. Wij vergelijken het complete hypotheekaanbod van ruim 40 geldverstrekkers. Helemaal onafhankelijk én op maat.

## Maak vrijblijvend een afspraak

Een hypotheek afspraak kan op één van onze kantoren.

- Genemuiden - Oosterkaai 51
- Zwartsluis - Sportlaan 2
- Kampen - Burgwal 87

**038-3868507**



De Hypotheekshop heeft geen enkele contractuele verplichting tot advisering, bemiddeling of verkoop van een product van welke bank, verzekeringsmaatschappij of andere financiële instelling dan ook. De Hypotheekshop bemiddelt onder andere wel voor de onderstaande instellingen:

• ABN AMRO • Aegon • Allianz • Argenta • ASR Verzekeringen • Attens • Bijbouwe / Dynamic • BLG Wonen • BNP Baripas Cardiff • Callas • Centraal Beheer • Credivance / Defim • Dazure • Dela • Duitse Volksbank • Florius • Hera Life • HollandWoont • Hypotrust • ING • Interbank • IQWoon • Klaverblad • Lloyds Bank • Lot Hypotheken • Merius • MoneyYou • Munt Hypotheken • Nationale Nederlanden / Delta Lloyd • NBIC Direct Hypotheken • Obvion • Onderlinge 's-Gravenhage • Rabobank • REAAL Verzekeringen • Robuust Hypotheken • Scildon • Syntrus Achmea Vastgoed • TAF • Triodos • TulpHypotheken • Venn Hypotheken • Vista Hypotheken • Woonfonds • Woonnu





# bonthuis vaartjes

makelaars

## Zwartsluis

Sportlaan 2  
8064 BS  
Zwartsluis

## Genemuiden

Oosterkaai 51  
8281 BK  
Genemuiden

## Kampen

Burgwal 87  
8261 ES  
Kampen

☎ 038-386 66 66

📞 06-15 42 96 34



# Makelaars voor een **goed** gevoel

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

