



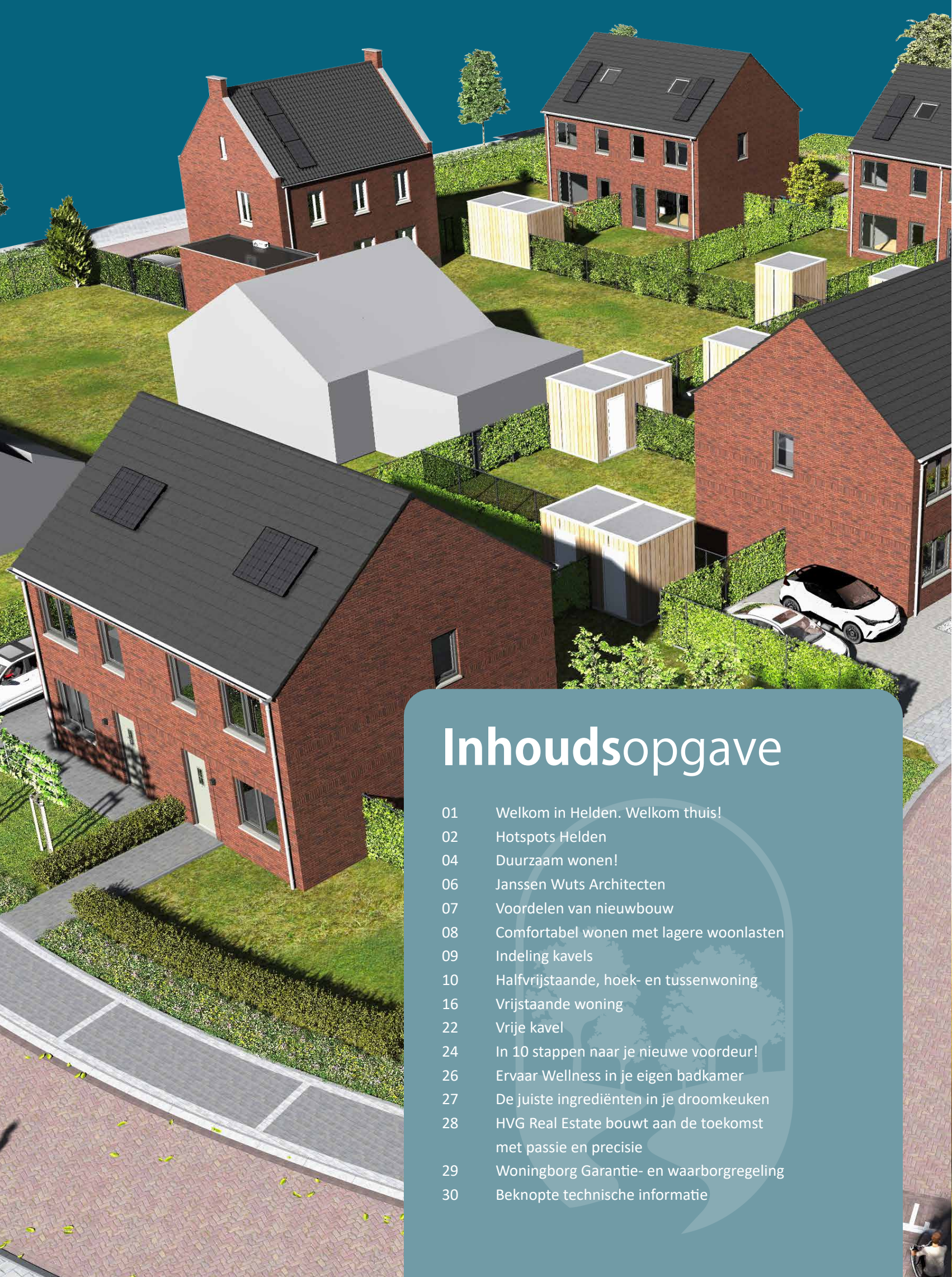
**Vrijstaande woning**  
**Halfvrijstaande woningen**  
**Hoekwoningen**  
**Tussenwoningen**  
**Vrije kavel**



**Welkom in Helden.**  
**Welkom thuis!**







## Inhoudsopgave

- 01 Welkom in Helden. Welkom thuis!
- 02 Hotspots Helden
- 04 Duurzaam wonen!
- 06 Janssen Wuts Architecten
- 07 Voordelen van nieuwbouw
- 08 Comfortabel wonen met lagere woonlasten
- 09 Indeling kavels
- 10 Halfvrijstaande, hoek- en tussenwoning
- 16 Vrijstaande woning
- 22 Vrije kavel
- 24 In 10 stappen naar je nieuwe voordeur!
- 26 Ervaar Wellness in je eigen badkamer
- 27 De juiste ingrediënten in je droomkeuken
- 28 HVG Real Estate bouwt aan de toekomst met passie en precisie
- 29 Woningborg Garantie- en waarborgregeling
- 30 Beknopte technische informatie

# Welkom in Helden. Welkom thuis!

In het hart van Noord-Limburg, tussen uitgestrekte bossen en landerijen, ligt het sfeervolle dorp Helden. Een plek waar gastvrijheid, natuur en cultuur samenkomen. Of je nu op zoek bent naar rust, actieve ontspanning of een vleugje historie, Helden weet iedereen te verrassen.

Helden is omringd door prachtige natuur. Vanuit het dorp wandel of fiets je zó het Heldense Bos in – een oase van rust met kronkelende paden, picknickplekjes en een rijke flora en fauna. In elk seizoen is dit gebied een lust voor het oog.

Het centrum van Helden ademt gezelligheid. Lokale winkeltjes, een supermarkt, sfeervolle terrassen en bourgondische eetgelegenheden geven het dorp een warme uitstraling. En wie van het nachtleven houdt, kan terecht in de plaatselijke discotheek voor een avond vol muziek en plezier.

Helden heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Dit zie je terug in karakteristieke gebouwen, kleine kapelletjes en oude boerderijen. Een bezoek aan Museum Peel en Maas brengt deze geschiedenis tot leven, met wisselende tentoonstellingen over het leven in de regio. De imposante Sint Lambertuskerk, midden in het dorp, vormt een herkenbaar baken van rust en traditie.

Voor jonge gezinnen biedt Helden een fijne leefomgeving. Met een betrokken gemeenschap, veilige speelplekken en goede voorzieningen is het een ideale plek om op te groeien. Basisschool De Liaan staat bekend om haar moderne en kindgerichte onderwijs, waar persoonlijke aandacht voorop staat.

Sportliefhebbers kunnen hun hart ophalen bij Voetbalclub VV Helden, waar jong en oud samenkomen om te trainen, spelen en plezier te maken. Daarnaast telt het dorp meerdere verenigingen en sportmogelijkheden voor elke leeftijd.

Hoewel Helden een charmant dorp is met een landelijke rust, is het verrassend centraal gelegen. Het naastgelegen Panningen zorgt voor nóg meer voorzieningen dicht in de buurt. Binnen korte tijd ben je in steden als Venlo, Roermond en Eindhoven – ideaal voor een dagje shoppen, werken of een cultureel uitstapje. Deze bereikbaarheid maakt Helden extra aantrekkelijk voor zowel bewoners als bezoekers.

### Welkom in Helden!







## Hotspots Helden

- 1 De Heldense Bossen**  
Een uitgestrekt natuurgebied van 1100 hectare met stuifduinen, bossen en wandelpaden. Ideaal voor wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers.
- 2 De Stogger**  
De groene berging 'De Stogger' zorgt voor de opvang van afstromend hemelwater uit het 'stedelijk' gebied van Helden en Panningen. Hierdoor is er een natuurgebied ontstaan waar dieren en planten de ruimte krijgen.
- 3 Camping De Heldense Bossen**  
Een gezinsvriendelijke camping midden in het bos, met faciliteiten voor kinderen en directe toegang tot de natuur.
- 4 Museum Peel en Maas**  
Ontdek de lokale geschiedenis van de Romeinse tijd tot de jaren '50, inclusief een indrukwekkende simulatie van de aardbeving van 1992.
- 5 Sint Lambertuskerk**  
Een karakteristieke kerk met een imposante toren, gelegen aan het dorpsplein.
- 6 Zorgwijngaard Vinea Cura**  
Een wijngaard waar je kunt genieten van lokale wijnen en meer te weten kunt komen over duurzame wijnbouw.
- 7 Basisschool de Liaan**  
Voor de jongste bewoners is er basisonderwijs van groep 1 t/m 8.
- 8 Discotheek Switch**  
Uitgaanslocatie waar variatie, beleving en vernieuwing centraal staan.
- 9 Supermarkt Plus-Phicoop**  
Daarnaast vind je de Lidl, Albert Heijn en Jumbo in het naastgelegen Panningen.
- 10 Restaurants en Café's**  
Ga lekker uit eten in De Zoes, Fusion (sushi), Gastrobar 9 of Branie. Of ga gezellig naar de Hozy Cozy bar of Café de Pool.
- 11 Golfbaan Eyckenduyn**  
De mooiste 9 holes baan van Nederland.
- 12 Attractiepark Toverland**  
Op 10 minuten rijden bevindt zich dit magisch pretpark voor het hele gezin, met meer dan 40 attracties verdeeld over zes themagebieden.

# Helden op zijn mooist!





# Duurzaam wonen!

Duurzaam wonen helpt ons de impact op het milieu te verminderen en toekomstige generaties een gezonde planeet te garanderen. Door energiezuinige technieken en materialen te gebruiken, verlagen we het energieverbruik en verminderen we de uitstoot van broeikasgassen. Dit draagt bij aan het tegengaan van klimaatverandering. Bovendien leidt duurzaam wonen vaak tot lagere energiekosten en een comfortabeler leefklimaat. Het is een investering in een betere, groenere toekomst voor iedereen.

Maar hoe is de duurzaamheid bij een nieuwe woning nu eigenlijk opgebouwd?  
We leggen het je graag uit!



## Zonnepanelen

Zonnepanelen wekken hernieuwbare energie op uit zonlicht. Ze zetten zonnestralen om in elektriciteit, wat leidt tot een aanzienlijke vermindering van CO<sup>2</sup>-uitstoot. Dit draagt bij aan de strijd tegen klimaatverandering. Daarnaast hebben zonnepanelen een lange levensduur en vergen ze weinig onderhoud, wat hen tot een duurzame investering maakt voor zowel het milieu als de portemonnee.

## Lucht/water warmtepomp

Een lucht/water warmtepomp gebruikt energie uit de omgeving om warmte te genereren. Dit 'gasloze' proces verbruikt aanzienlijk minder energie dan traditionele verwarmingsmethoden, wat leidt tot een lagere CO<sup>2</sup>-uitstoot en een schonere leefomgeving.

## Vloerverwarming

Omdat vloerverwarming de warmte gelijkmatig verspreidt, kan de temperatuur lager worden ingesteld dan bij traditionele radiatoren, terwijl het comfort behouden blijft. Dit leidt tot een lager energieverbruik en dus minder CO<sup>2</sup>-uitstoot. Bovendien werkt vloerverwarming goed samen met duurzame energiebronnen, zoals de warmtepomp.

## WTW-unit

Een Warmte TerugWin-unit (WTW-unit) bevordert duurzaamheid door warmte uit de afgevoerde lucht in een woning terug te winnen en opnieuw te gebruiken. Deze unit haalt warmte uit de uitgaande lucht en gebruikt deze om de verse inkomende lucht op te warmen. Door het efficiënte gebruik van warmte draagt een WTW-unit bij aan een energiezuiniger en milieuvriendelijker binnenklimaat.

## Isolatie

Het isoleren van een woning levert een grote bijdrage aan de duurzaamheid door het energieverbruik te verminderen. Goede isolatie houdt warmte vast in de winter en houdt hitte buiten in de zomer.

## HR+++ glas

HR+++ glas (hoogrendementsglas) bestaat uit drie glaslagen met daartussen isolerend gas, wat warmteverlies sterk vermindert. Hierdoor blijft de warmte beter binnen in de winter en blijft de woning koeler in de zomer, wat leidt tot minder energieverbruik voor verwarming en koeling.



## Een goede uitleg voor een optimaal resultaat!

Als we na de bouwfase de sleutel aan de nieuwe bewoners overhandigen, is ook de informatie aanwezig over de duurzame eigenschappen van de woning en op welke manier ze hier optimaal gebruik van kunnen maken. Het zou toch zonde zijn als door gebrek aan kennis een stuk duurzaamheid verloren gaat.



# Janssen Wuts Architecten

‘Fijn wonen’ is het succes dat ontstaat uit de samenwerking van het bouwteam, bestaande uit de architect, aannemer en ontwikkelaar. De basis wordt gelegd door de ontwikkelaar die op zoek gaat naar de mooiste bouwlocaties. Deze worden voorgelegd aan de architect die aan de slag gaat met de eerste schetsen. De samenwerking tussen alle partijen loopt als een geoliede machine, waardoor er mooie woonconcepten ontstaan.

We vormen onze visie door ons te verplaatsen in de toekomstige bewoners. We brengen de wensen in kaart en zijn voortdurend bezig om alle denkbare verbeteringen door te voeren tot in het kleinste detail. Al onze keuzes wegen we goed af, want uiteindelijk wil de koper natuurlijk een woning die voldoet aan alle wensen. De visie van ontwikkelaar HVG Real Estate sluit daar perfect op aan, waardoor we een vaste samenwerking op hoog niveau behalen.

Architectuur is niet enkel gebaseerd op het ontwerp, het is ook een expertise in de technische uitwerking. Door de vele nieuwe bouwregels en voorschriften komt er steeds meer kijken bij een bouwproject. Het team van Janssen Wuts bestaat dan ook uit meerdere personen, elk met een eigen expertise, die tegelijkertijd aan de projecten van

HVG Real Estate werken. De kernwaarden kwaliteit en zekerheid staan hierbij voorop. Duurzaamheid begint hier een steeds belangrijkere rol in te spelen. Alle ontwikkelingen hieromtrent houden we nauwlettend in de gaten zonder het budget uit het oog te verliezen. Op deze manier kunnen we betaalbare woningen realiseren met een hoge kwaliteit. Als naast het ultieme woongenot ook nog de energiekosten lager uitvallen, is dat een extra gewin voor de koper.

Uw toekomstige woning is bij ons dan ook in goede handen. Als Limburgs architectenbureau is ons werkveld verspreid over heel Nederland. De architecten Hans Janssen en Arthur Wuts geven sturing aan een team van ca. 14 medewerkers. Dagelijks combineren wij onze kennis om tot creatieve oplossingen te komen. Met een professionele en informele werkwijze begeleiden we projecten in het werkveld van architect én interieurarchitect van A tot Z.

We gaan vol passie voor de nieuwe bewoners aan de slag met als visie:

“Wij realiseren uw droomwoning, waar u zich volledig thuisvoelt!”

Arthur Wuts

*“Wij realiseren uw droomwoning, waar u zich volledig thuisvoelt!”*

## Voordelen van nieuwbouw

*Jouw ideale keuze!*

Bij het kiezen van een nieuwe woning spelen veel factoren een rol, maar onze nieuwbouwwoningen bieden diverse voordelen die je zoektocht een stuk eenvoudiger maken. Hier zijn enkele redenen waarom een nieuwbouwwoning de perfecte keuze is:

### VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De koop-aanneemsom van een nieuwbouwwoning omvat al veel kosten, zoals grondkosten, kosten architect en overige adviseurs, bouwkosten, notaris- en kadasterkosten voor de leveringsakte, makelaarscourtage, éénmalige aansluitkosten van water, elektra en riolering, legeskosten voor de omgevingsvergunning, kosten Nieuwbouwggarantiecertificaat, omzetbelasting, verzekeringskosten tijdens de bouw en kosten kadastrale inmeting. Zo kom je niet voor onverwachte kosten te staan.

### PRIJSVAST

Wij hanteren vaste prijzen voor onze nieuwbouwwoningen, zodat je niet het risico loopt dat overbiedingen de prijs opdrijven.

### LAGER ONDERHOUDSKOSTEN

Met een nieuwbouwwoning hoef je je geen zorgen te maken over hoge onderhoudskosten. Alles is gloednieuw en ontworpen om jarenlang mee te gaan, waardoor je zorgeloos kunt genieten van je woning.

### ENERGIE-EFFICIËNTIE

Onze nieuwbouwwoningen zijn zeer energiezuinig, wat resulteert in lagere energierekeningen en een kleinere ecologische voetafdruk. Dit betekent niet alleen dat je bijdraagt aan een duurzame wereld, maar ook dat je geld bespaart.

### MODERN COMFORT

Onze nieuwbouwwoningen zijn ontworpen met het oog op de toekomst. Geniet van ruime indelingen, slimme technologie en energiezuinige systemen die perfect aansluiten bij de eisen van het moderne leven.

### AANPASBAAR AAN JOUW STIJL

Bij onze nieuwbouwprojecten heb je de mogelijkheid om de indeling en afwerking van je woning aan te passen aan jouw persoonlijke smaak en wensen. Zo creëer je de woning van je dromen.

### KWALITEIT EN GARANTIE

Onze woningen voldoen aan de nieuwste bouwnormen en worden geleverd met garanties op de bouwkwaliteit en gebruikte materialen. Je kunt rekenen op een huis van topkwaliteit.

### LAGERE VERZEKERINGSKOSTEN

Vanwege de noviteit en kwaliteit van de constructie, kun je vaak profiteren van lagere verzekeringspremies.

### GUNSTIGE LOCATIES

Onze nieuwbouwprojecten bevinden zich in opkomende en gewilde gebieden, wat niet alleen een prettige leefomgeving biedt, maar ook een mogelijke waardeverhoging van je investering.

Kortom, een nieuwbouwwoning biedt je een frisse start, modern comfort en een zorgeloze woonervaring. Als je op zoek bent naar een woning die volledig aan jouw wensen voldoet, is nieuwbouw de perfecte keuze.



# Comfortabel wonen met lagere woonlasten

## Comfort en veiligheid

Met een woning van nieuwbouwproject ‘Aan de Kwist’ in Helden koop je een woning, gebouwd met hoogwaardige materialen en voorzien van nieuwe technieken en installaties. Tegenwoordig voldoen ruimtes aan minimale afmetingen en zijn de plafonds en deuren hoger dan in veel bestaande woningen. Doordat de woning optimaal is geïsoleerd tegen kou, hitte en geluid blijft het in de winter aangenaam warm, terwijl in de zomer juist de warmte lekker buiten de deur blijft. Je zult dan ook een uitermate comfortabel gevoel beleven.

Een ander voordeel van nieuwbouw is dat je de woning naar eigen smaak kunt inrichten. Hierdoor heb je bijvoorbeeld de vrijheid om zelf een keuken te kiezen en te bepalen van welke gemakken deze is voorzien. Deze wensen kunnen vaak in samenspraak met de aannemer worden gerealiseerd. Aangezien alles aan de woning nieuw is, zal het onderhoud de eerste jaren minimaal zijn.

Qua veiligheid zit je ook goed, want door het moderne hang- en sluitwerk is de kans op inbraak aanzienlijk kleiner bij nieuwbouwwoningen. Dat geeft toch een veilig gevoel.

## Financiële voordelen

Naast de besparing op de energiekosten bespaar je met een nieuwbouwwoning ook op de overdrachtskosten, makelaarskosten, kosten voor de transportakte en taxatiekosten.

Daar bovenop kan de hypotheekrente lager zijn dan bij een bestaande woning. Dit heeft te maken met de actuele duurzaamheidseisen van een nieuwbouwwoning, waardoor een beter energielabel wordt behaald.

Bij een woning met energielabel A+++ wordt in de meeste gevallen het bedrag van je maximale hypothecaire lening verhoogd met € 30.000,-. Je financieel adviseur kan je over deze mogelijkheid informeren.

## Waardevolle toekomst

Ook in deze tijd is een nieuwbouwwoning een goede investering, waarbij op lange termijn de waarde meestal toeneemt.



# Indeling kavels



## Halfvrijstaande woningen pag. 10

| KAVEL | PERCEELOPPERVLAKE (ca.) |                |
|-------|-------------------------|----------------|
| 1     | 270 m <sup>2</sup>      | Halfvrijstaand |
| 2     | 217 m <sup>2</sup>      | Halfvrijstaand |
| 11    | 292 m <sup>2</sup>      | Halfvrijstaand |
| 12    | 276 m <sup>2</sup>      | Halfvrijstaand |

## Hoekwoningen pag. 10

| KAVEL | PERCEELOPPERVLAKE (ca.) |            |
|-------|-------------------------|------------|
| 3     | 239 m <sup>2</sup>      | Hoekwoning |
| 7     | 219 m <sup>2</sup>      | Hoekwoning |
| 8     | 228 m <sup>2</sup>      | Hoekwoning |
| 10    | 211 m <sup>2</sup>      | Hoekwoning |

## Tussenwoningen pag. 10

| KAVEL | PERCEELOPPERVLAKE (ca.) |              |
|-------|-------------------------|--------------|
| 4     | 126 m <sup>2</sup>      | Tussenwoning |
| 5     | 123 m <sup>2</sup>      | Tussenwoning |
| 6     | 124 m <sup>2</sup>      | Tussenwoning |
| 9     | 128 m <sup>2</sup>      | Tussenwoning |

## Vrijstaande woning pag. 16

| KAVEL | PERCEELOPPERVLAKE (ca.) |            |
|-------|-------------------------|------------|
| 13    | 531 m <sup>2</sup>      | Vrijstaand |

## Vrije kavel pag. 22

| KAVEL | PERCEELOPPERVLAKE (ca.) |             |
|-------|-------------------------|-------------|
| 14    | 779 m <sup>2</sup>      | Vrije kavel |





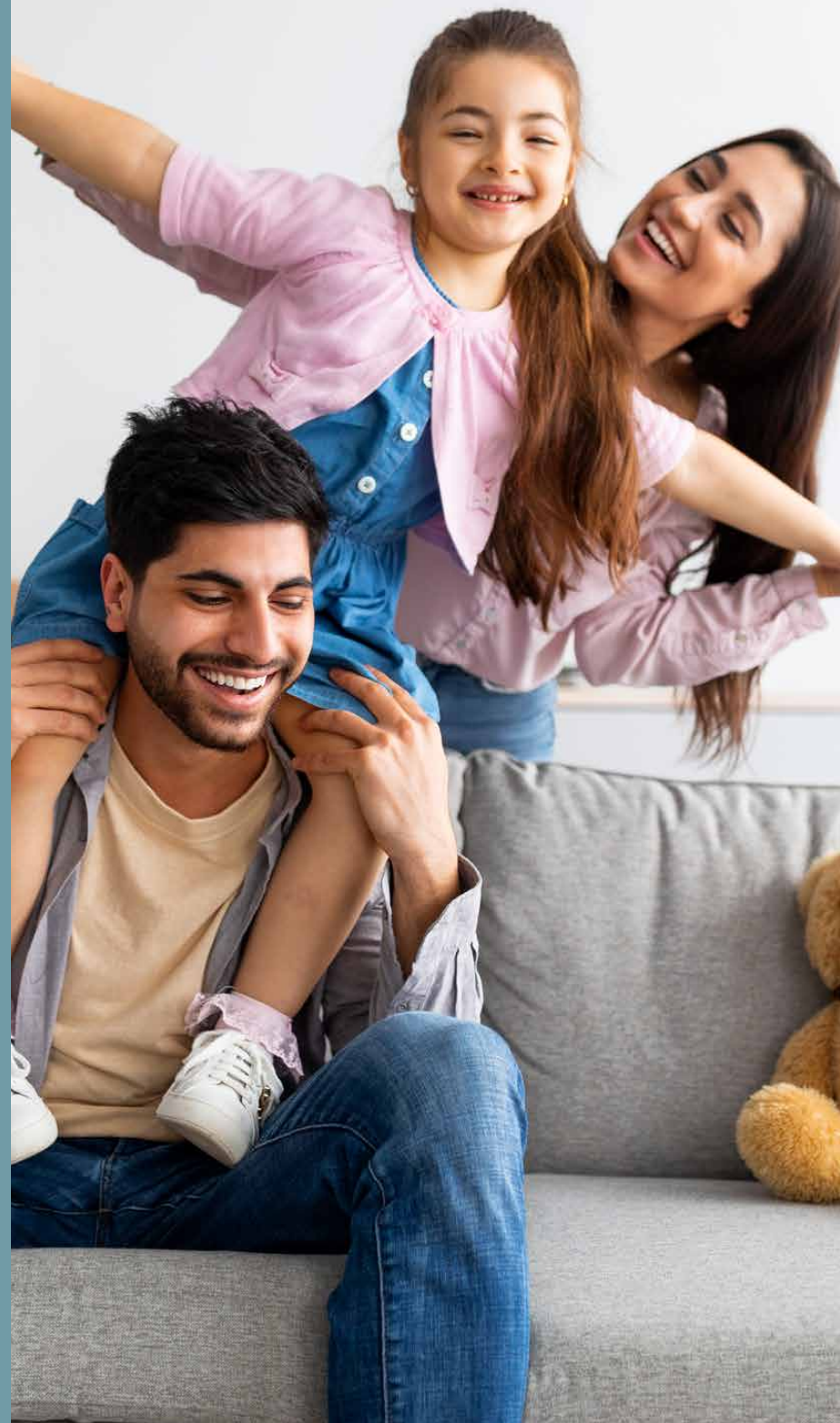
## HALFVRIJSTAANDE WONING

Mooi wonen in een halfvrijstaande woning is comfortabel wonen met nét dat beetje extra. Je deelt slechts één muur met de bureen, waardoor je meer privacy en rust ervaart dan in een tussenwoning. Tegelijkertijd profiteer je van een ruimere opzet, vaak met een grotere tuin, een eigen oprit of garage.

Binnen geniet je van een fijne indeling, veel daglicht en genoeg leefruimte voor het hele gezin. Buiten is er plek om te ontspannen of te spelen. Een halfvrijstaande woning biedt een mooie balans tussen vrijheid en verbondenheid — ideaal voor wie ruim wil wonen in een gezellige woonomgeving.

## HOEK- EN TUSSEN- WONING

De hoek- en tussenwoningen van project 'Aan de Kwist' hebben dezelfde praktische indeling als de halfvrijstaande woning, waardoor je volop kunt genieten van comfortabel wonen! Ook bij de hoekwoning deel je slechts één muur met de bureen.



- Praktische leefruimte met open keuken
- Toilet met fontein
- 3 slaapkamers, waarvan een ruime hoofdslaapkamer
- Badkamer met inloopdouche, wastafel en tweede toilet
- Zolder met vaste trap
- Technische installatie en aansluitpunt wasmachine en droger aanwezig op de zolder
- Energiezuinig, label A+++
- Voorzien van een warmtepomp en WTW-unit

## Begane grond

### Indeling woning

Kavel: 1, 3, 4, 6, 8, 9 en 12

Kavel: 2, 5, 7, 10 en 11 zijn gesitueerd in spiegelbeeld



BASIS



UITBOUW  
120 CM

UITBOUW  
240 CM

Vraag naar de mogelijkheden.

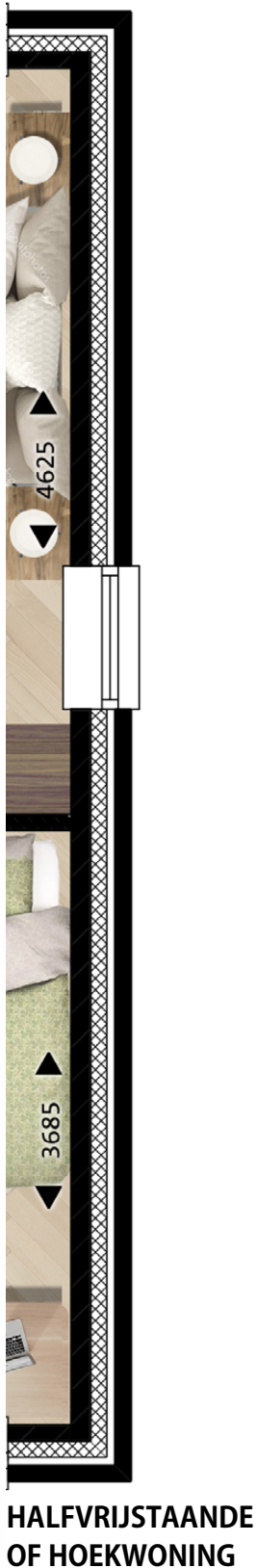
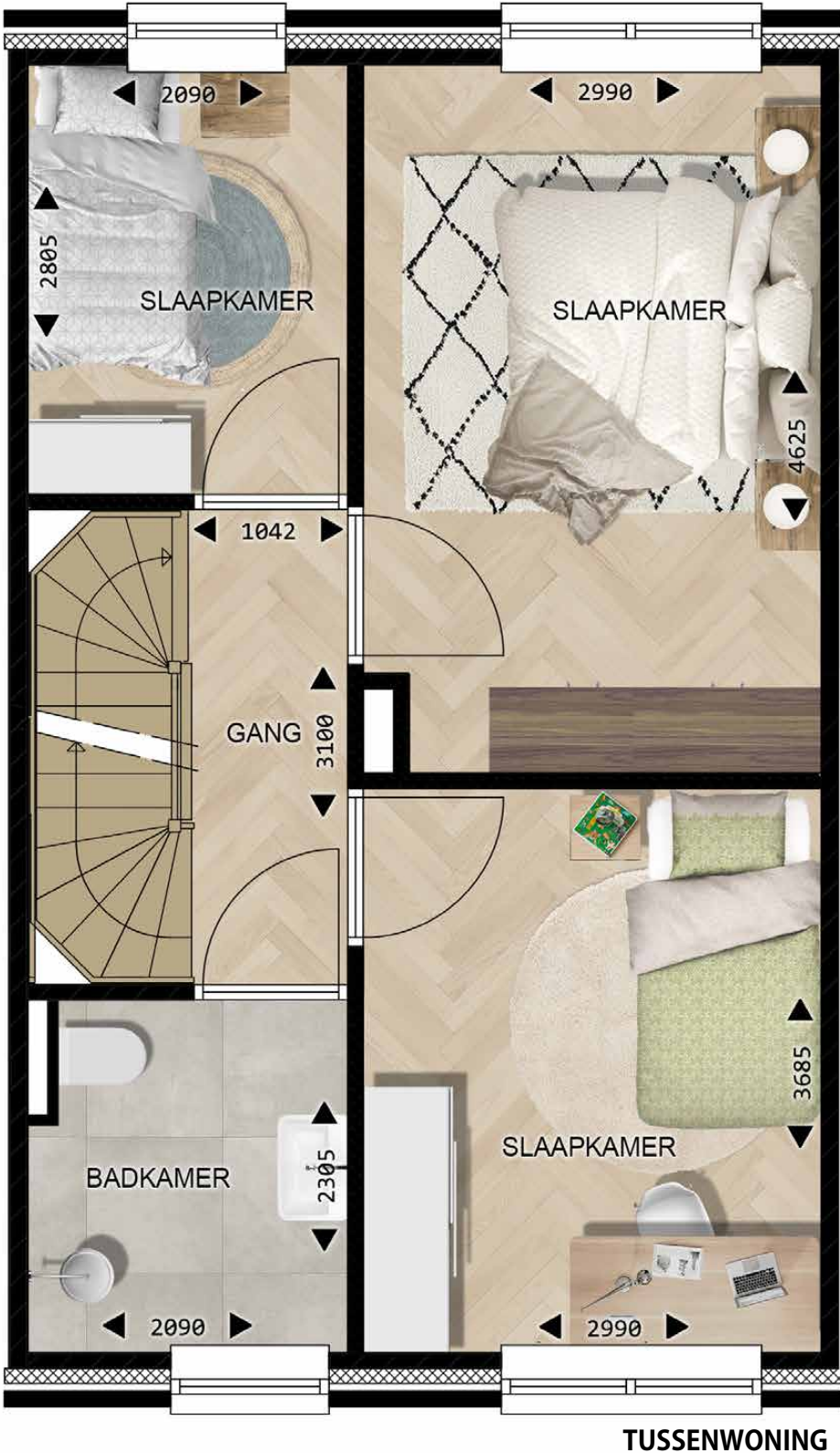








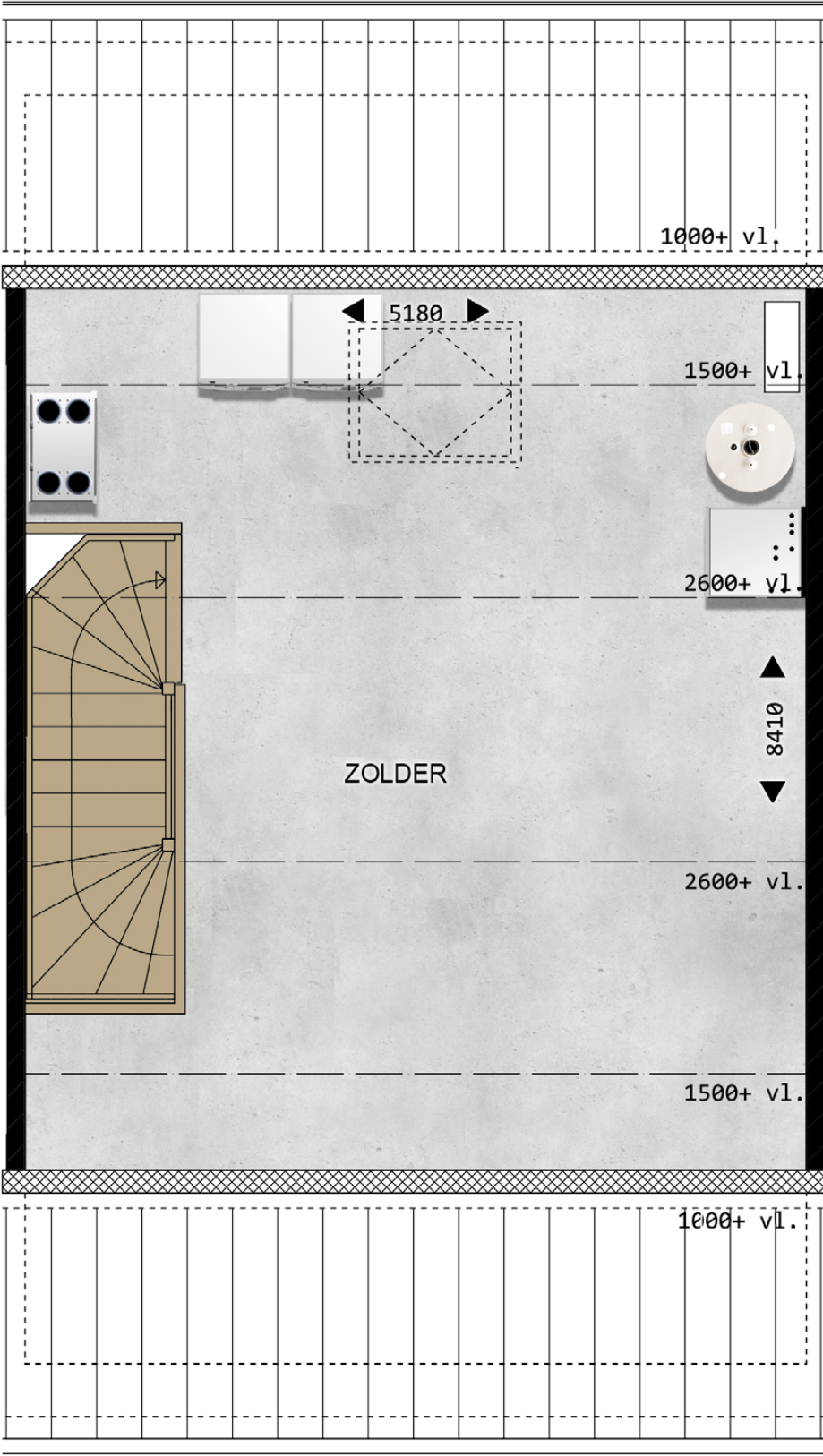
# Verdieping



## Indeling woning

Kavel: 1, 3, 4, 6, 8, 9 en 12  
Kavel: 2, 5, 7, 10 en 11 zijn gesitueerd in spiegelbeeld

# Zolder



## MAAK JE WONING NOG COMPLETER

### OPTIEMOGELIJKHEDEN:

- Aanbouw 120 cm
- Aanbouw 240 cm
- Dakkapel
- Daarnaast heeft de aannemer nog een complete meer-/ minderwerklijst om de woning volledig naar wens maken.





## VRIJSTAANDE WONING

Wonen in een vrijstaande woning betekent genieten van rust, ruimte en privacy.

Ervaar het gevoel van vrijheid. Je kunt buiten zitten zonder inkijk, kinderen kunnen heerlijk spelen in de tuin en er is volop ruimte om je huis en tuin volledig naar eigen wens in te richten.

Of je nu houdt van stilte, graag buiten bent of gewoon op zoek bent naar een plek met meer mogelijkheden — een vrijstaande woning biedt het allemaal. Het is een fijne, duurzame keuze voor wie net dat beetje extra wooncomfort zoekt.



## Begane grond



- Riante hal
- Toilet met fontein (voorzien van luxe sanitairpakket)
- Royale leefruimte met open keuken
- Garage / berging
- Bijkeuken met technische installatie en aansluitpunt voor de wasmachine en droger
- 3 royale slaapkamers
- Badkamer met inloofdouche, wastafel en tweede toilet (voorzien van luxe sanitairpakket)
- Royale vrij indeelbare zolder met vaste trap en WTW-unit
- Energiezuinig, label A+++
- Voorzien van een warmtepomp
- Voorzien van een zonnepaneleninstallatie
- Optioneel dakraam



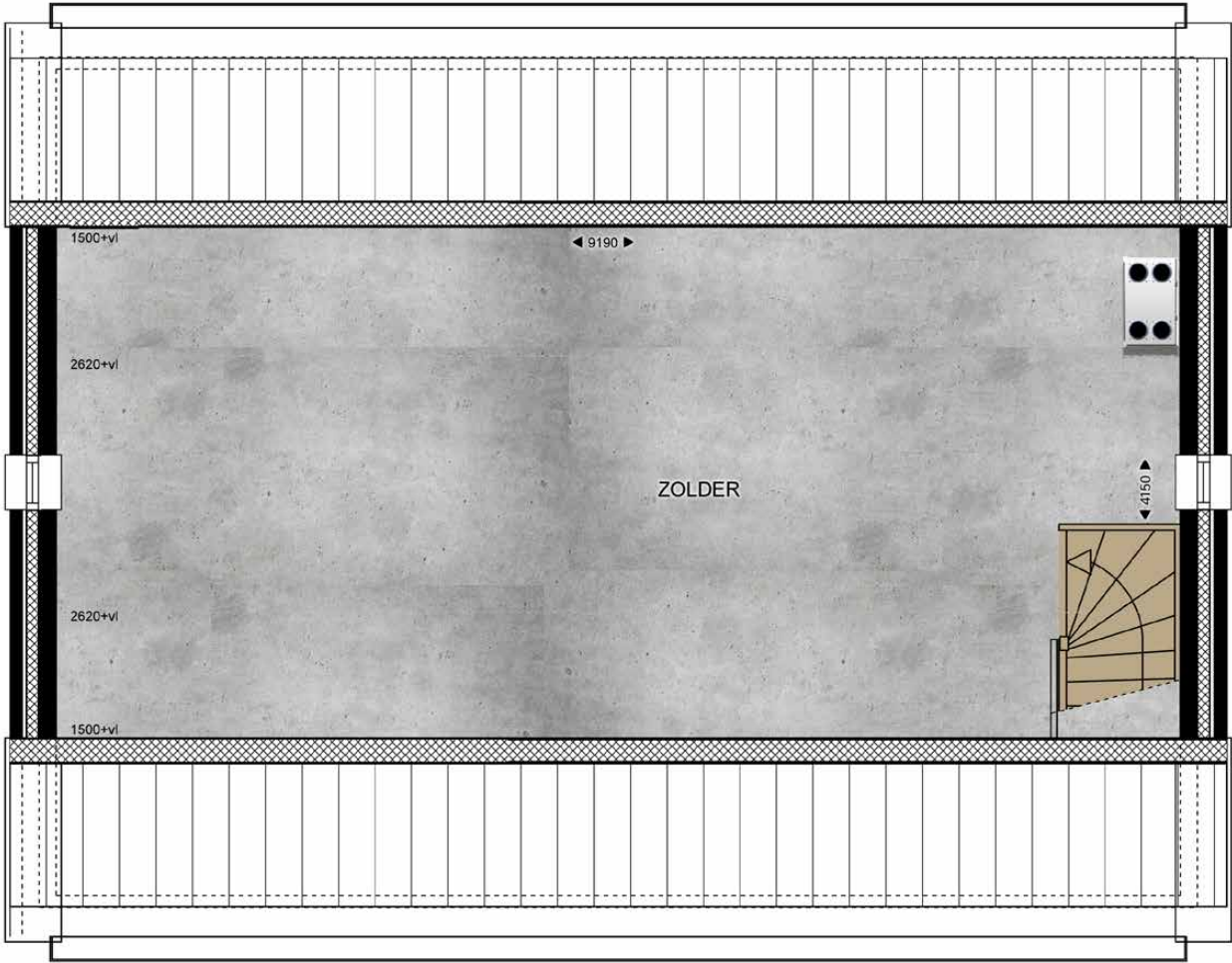




# Verdieping



# Zolder



MAAK JE WONING  
NOG COMPLETER

- OPTIEMOGELIJKHEDEN:**
- Dakraam
  - Daarnaast heeft de aannemer nog een complete meer-/minderwerklijst om de woning volledig naar wens maken.



# Bouw je eigen droomwoning

## De belangrijkste bouweisen van het hoofdgebouw zijn:

- De inhoud bedraagt ten minste 250 m<sup>3</sup> en niet meer dan 650 m<sup>3</sup>.
- De afstand tot de perceelsgrenzen moet tenminste 3 meter bedragen.
- Er is één woning toegestaan.
- De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 10,5 meter.
- De voorgevel van de woning moet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.

Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied en dienen op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht. De gezamenlijke bebouwingsoppervlakte bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererfgebied bebouwd mag worden. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,3 respectievelijk 6 meter bedragen.

kavel 14  
(ca. 779 m<sup>2</sup>)

ca. 14,1 m

ca. 40,3 m

ca. 55,4 m

ca. 17,7 m

Schrames



## VRIJE KAVEL

Een bouwka­vel kopen be­te­kent meer dan al­leen grond aan­schaf­fen – je koopt de kans om jouw droom­woning wer­ke­lijk­heid te ma­ken. Zelf een huis bou­wen is min­der in­ge­wikkeld dan je mis­schien denkt. Het draait vooral om het ma­ken van de juiste keu­zes op het juiste mo­ment. In vijf over­zichtelijke stappen ne­men we je mee in het traject van idee tot ople­vering.

## STAP 1

AANKOOP VAN  
DE BOUWKAVEL

**STAP 1** - Ben je geïnteresseerd in een bouwka­vel om jouw droom­huis te reali­seren? Dan is het goed om te weten dat er bouw­re­gels ge­lden. Denk aan de bouw­stijl die is toe­ge­staan, het ge­deelte van de ka­vel waar­op ge­bouwd mag wor­den, de ma­ximale hoogte van de woning etc. Onze makelaar kijkt graag met je mee.

## STAP 2

VOORLOPIG  
ONTWERP

**STAP 2** - Na aankoop van de ka­vel be­spreek je je woon­wen­sen met een archi­te­ct. Deze ver­taalt jouw ideeën in een eerste ont­werp. Hier­bij houdt hij of zij re­kening met de eisen van de ge­meente, zoals bouw­hoogte en plaatsing op de ka­vel.

Op basis hiervan wordt een pro­gram­ma van eisen (PvE) op­ge­steld. Hierin staan zaken zoals de in­de­ling van de ruimtes, bouw­ma­te­ri­a­len, in­stallaties (bijv. ver­war­ming en ven­tila­tie).

Met het voorlopige ont­werp kun je al een eerste kosten­in­schatting laten ma­ken door een aan­ne­mer. Zodra het ont­werp globaal ak­koord is, wordt het voorge­legd aan de Wel­stands­com­mis­sie van de ge­meente. Na goed­keu­ring kun je sa­men met de archi­te­ct de de­tails ver­der uit­wer­ken.

## STAP 3

VAN DEFINITIEF  
ONTWERP TOT  
BOUWAANVRAAG

**STAP 3** - Het voorlopige ont­werp wordt ver­der uit­ge­werkt tot een defi­nitief ont­werp. Hier­mee kan de officiële bouw­aan­vraag wor­den in­ge­diend bij de ge­meente. De kwaliteits­bor­ger (WKB) beoor­deelt de ge­de­tailleerde bouw­te­keningen (bestek­te­keningen) en toetst deze aan wet- en regel­ge­ving.

Tegelijk kun je met deze te­keningen bij ver­schil­lende aan­ne­mers of­fer­tes op­vragen. Zodra je een aan­ne­mer hebt ge­ko­zen én de om­ge­ving­ver­gunning is ver­leend, kan de bouw star­ten.

## STAP 4

START BOUW

**STAP 4** - Zodra de ver­gunning rond is, de aan­ne­mer is ge­se­lecteerd en de fi­nan­ciering gere­geld, kan de bouw be­gin­nen. Dit is ook het mo­ment om keu­zes te ma­ken over de af­wer­king van je woning. Be­zoek show­rooms voor je keu­ken, bad­kamer en toilet. Kies tegels, vloeren, deuren en an­dere af­wer­kingen. Denk ook aan de bui­ten­ruimte: ont­werp (of laat ont­werpen) alvast je tuin, ter­ras en erf­af­scheiding.

## STAP 5

DE OPLEVERING

**STAP 5** - Na afronding van de bouw volgt de ople­vering. De aan­ne­mer over­handigt de sleutel. Jouw droom­woning is een feit!

Gefeliciteerd! We wen­sen je veel woon­plezier in je nieuwe thuis.



# In 10 stappen naar je nieuwe voordeur!

Een huis kopen doe je niet elke dag. Wat komt er allemaal bij kijken? Geen zorgen! We begeleiden je in 10 stappen, van verliefd worden op een woning tot het moment dat je de sleutel ontvangt. Je maakt zowel persoonlijke als financiële keuzes om de woning volledig naar jouw smaak aan te passen. Het belangrijkste is te genieten van deze bijzondere reis naar je nieuwe thuis.

1

## Het huis van je dromen



Ben je geïnspireerd door jouw droomhuis? In de brochure en op onze website vind je veel informatie. Heb je nog vragen? De specialisten van HVG Makelaars staan voor je klaar. Maak je keuze en vul het online inschrijfformulier in vóór de sluitingsdatum van de pre-sale (1 week na de verkoopstart) voor de beste kans om eigenaar te worden.

- Bekijk de brochure of website voor meer informatie
- Bel HVG Makelaars voor aanvullende vragen: (0)475 - 79 40 15
- Schrijf je in via het online inschrijfformulier en geef je woningkeuze door vóór de sluitingsdatum van de pre-sale

4

## Financieel advies



Het is belangrijk om te beoordelen of de aankoop financieel haalbaar is. Een gesprek met een hypotheekadviseur is essentieel. We kunnen je doorverwijzen naar een onafhankelijke adviseur of je kiest er zelf een. De adviseur onderzoekt je financiële situatie en adviseert je over passende hypotheekopties.

- Bespreek je financiële situatie met de hypotheekadviseur
- Ontvang advies over de haalbaarheid van het kopen van de woning

2

## De toewijzing



Na de sluitingsdatum van de pre-sale worden de woningen toegewezen, rekening houdend met financiering en verkoop van je huidige woning. Bij toewijzing ontvang je een uitnodiging voor een eerste gesprek met de makelaar.

- De woning wordt aan jou toegewezen
- De makelaar nodigt je uit voor een eerste gesprek

3

## Afspraak met de makelaar



Tijdens de eerste afspraak bespreekt de makelaar alle documentatie van de toegewezen woning, zoals verkooptekeningen, technische omschrijving en meerwerk mogelijkheden. De makelaar beantwoordt je vragen, zodat je een weloverwogen beslissing kunt nemen. Heb je nog interesse? Dan ontvang je een optie op de woning om er rustig over na te denken.

- Je krijgt aanvullende informatie
- De makelaar kan je een optie op de woning aanbieden

5

## De woning kopen



Als de aankoop financieel haalbaar is en je enthousiasme groeit, word je uitgenodigd voor een tweede gesprek bij de makelaar. Na antwoord te hebben gekregen op je laatste vragen kun je de knoop doorhakken. Na ondertekening van de koopovereenkomst (om eigenaar te worden van de bouwgrond of het appartementsrecht) en de aannemingsovereenkomst (voor de bouw van de woning) ben je eigenaar van je toekomstige woning. Gefeliciteerd!

- Maak een afspraak bij de makelaar
- Ontvang antwoorden op laatste vragen
- Onderteken de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst

9

## De bouw van je woning



De bouw van je nieuwe woning begint nu! In het geval van financiering wordt de aanneemsom in bouwtermijnen vanuit het depot aan de aannemer betaald: de eerste bij de start van de bouw en de laatste bij de oplevering.

- Ontmoet je toekomstige burens tijdens een georganiseerde eerste kennismaking
- Je ontvangt regelmatig updates over de voortgang van de bouw
- Er zijn meerdere kijkmomenten om je nieuwe woning te bezichtigen
- Je ontvangt facturen gedurende de bouw, die worden betaald vanuit het bouwdepot

8

## Afspraak bij de notaris



Als je hypotheek is geregeld en de financiële middelen beschikbaar zijn, kan het transport worden voorbereid. Bij de notaris wordt de akte van levering doorgenomen. Na ondertekening ben je officieel eigenaar van de bouwgrond en de woning.

- Bespreek de akte van levering met de notaris
- Onderteken de akte van levering en wordt eigenaar van de grond en de woning

6

## Personaliseer je woning



Nu de bouw van je woning nadert, is het tijd om keuzes te maken om de woning naar jouw wensen aan te passen. Denk aan het aanpassen van de indeling, toevoegen van een uitbouw of extra stroompunten. De kopersbegeleider van de aannemer begeleidt en adviseert je hierbij.

- De kopersbegeleider van de aannemer neemt contact op om een afspraak te maken
- Bespreek de mogelijkheden om de woning volledig naar jouw wensen aan te passen
- Bezoek showrooms om je keuken, badkamer en toilet samen te stellen

10

## De oplevering



Na de voltooiing van de bouw vindt eerst de oplevering plaats. Tijdens de voorinspectie controleer je samen met de uitvoerder of alles naar wens is. Voor extra zekerheid kun je een onafhankelijke opleveringsexpert meenemen. De aannemer heeft twee weken om eventuele punten te herstellen voordat de eindoplevering plaatsvindt. Na de eindoplevering ontvang je de sleutel van je nieuwe woning. Openstaande of nieuwe punten worden binnen drie maanden opgelost.

Gefeliciteerd! Je hebt nu de sleutel van je droomwoning en kunt beginnen aan een prachtig woonavontuur. We wensen je veel geluk en gezondheid in je nieuwe huis!

7

## De Hoerabrief



Zodra aan alle voorwaarden is voldaan, 70% van de woningen is verkocht en de omgevingsvergunning onherroepelijk is, geven de projectontwikkelaar en aannemer het officiële startsein voor de bouw. Je ontvangt de 'Hoerabrief', waarna de notaris je uitnodigt voor een afspraak m.b.t. grondtransport.

- Ontvang de Hoerabrief
- De notaris nodigt je uit voor een afspraak m.b.t. het transport van de grond



## Ervaar Wellness in je eigen badkamer

De woning is in de basis uitgerust met een standaard badkamer, voorzien van sanitair en neutrale tegels. Vanzelfsprekend kun je deze volledig naar wens upgraden. Creëer je eigen wellness omgeving in een sfeervolle ambiance. In overleg met de aannemer wordt duidelijk welke mogelijkheden je badkamer allemaal te bieden heeft.

De aannemer werkt nauw samen met de badkamerspecialist, waar je terecht kunt voor inspiratie en advies om de badkamer te laten samensmelten met je eigen wensen. Eventuele wijzigingen in het leidingwerk zal de badkamerspecialist dan weer doornemen met de aannemer, zodat jij hier geen omkijken meer naar hebt.

Je hoeft je alleen nog maar te verheugen op de wellness momentjes in je nieuwe badkamer.



## De juiste ingrediënten in je **droomkeuken**

Wanneer je kiest voor een nieuwbouwwoning, kies je voor het plezier van een volledig nieuwe keuken. Een luxe keuken die volledig is afgestemd op jouw wensen. Bij onze nieuwbouwwoningen krijg je alle vrijheid om je eigen keuzes te maken. In het ontwerp van de woningen zijn de aansluitingen van de keukens opgenomen, maar de rest ligt in jouw handen.

De opstelling, indeling, materialen, kleuren en apparatuur: alles is volledig naar eigen wens in te vullen in de showroom van de keukenleverancier. Met hun vakkennis en passie voor keukens helpen ze je graag bij het samenstellen van jouw perfecte droomkeuken. Vervolgens maken zij een tekening zodat de aannemer kan bepalen of de aansluitingen op de juiste locatie zitten of dat dit aangepast dient te worden.

**Let op: de keuken is niet inbegrepen in de koopsom van de woning.**





# HVG Real Estate

bouwt aan de toekomst met passie en precisie

Maak kennis met HVG Real Estate, uw partner in projectontwikkeling die met toewijding en precisie bouwt aan uw toekomst. Bij HVG begrijpen we dat een huis meer is dan alleen muren en een dak; het is de plek waar dromen worden verwezenlijkt, herinneringen worden gecreëerd en levens worden opgebouwd. Daarom nemen we onze rol als projectontwikkelaar serieus en streven we naar het creëren van woonomgevingen die een leven lang meegaan.

Bij HVG Real Estate hebben we passie voor vastgoedontwikkeling. We zetten ons in voor het leveren van projecten van topkwaliteit, waarbij we streven naar perfectie in elk detail. Daarnaast zijn we niet alleen ontwikkelaars, maar ook visionairs. Onze projecten onderscheiden zich door innovatieve ontwerpen en eigentijdse architectuur.

Kwaliteit en duurzaamheid staan bij ons voorop. We gebruiken alleen hoogwaardige materialen en streven naar duurzame oplossingen om ervoor te zorgen dat uw investering een leven lang meegaat. Uw tevredenheid heeft daarbij onze hoogste prioriteit. We luisteren naar uw behoeften en werken nauw met u samen om ervoor te zorgen dat uw nieuwe thuis of investering aan al uw verwachtingen voldoet.

Onze projecten zijn niet alleen gebouwd voor het heden, maar ook voor de toekomst. We houden rekening met evoluerende behoeften en trends, zodat uw eigendom waarde vast blijft.

Bij HVG Real Estate bouwen we niet alleen huizen; we creëren levensstijlen en investeringsmogelijkheden die uw toekomst vormgeven.



## Building your dreams

Bij HVG Real Estate geloven we sterk in het bouwen van dromen, ongeacht of u een particuliere koper bent op zoek naar uw droomhuis of een investeerder die waarde wil creëren. Onze toewijding aan kwaliteit, innovatie en klanttevredenheid staat centraal in alles wat we doen, en we streven ernaar om uw vastgoeddromen werkelijkheid te laten worden.

Als investeerder begrijpt u het belang van rendement op uw investering. Bij HVG Real Estate bieden we uitstekende investeringsmogelijkheden met projecten die waarde vast zijn en solide rendementen genereren. Duurzaamheid staat daarbij hoog op onze agenda. We streven naar milieuvriendelijke ontwerpen en bouwpraktijken, wat niet alleen goed is voor onze planeet, maar ook voor uw investering op de lange termijn.



Met tientallen projecten en honderden objecten in onze portfolio, kunt u erop vertrouwen dat uw investering in ervaren handen is. We zijn trots op onze staat van dienst en ons vermogen om waarde te creëren.

Bij HVG Real Estate zijn we er trots op om uw partner te zijn in het realiseren van uw vastgoeddromen. Of u nu een particulier bent op zoek naar een nieuw thuis of een investeerder die winstgevende kansen zoekt, wij zijn er om u te begeleiden bij elke stap van de weg. Laten we samen bouwen aan uw dromen.

# Woningborg garantie- en waarborgregeling

## Waarvoor is de Woningborg garantie- en waarborgregeling bedoeld?

De Woningborg garantie- en waarborgregeling legt de verantwoordelijkheden en plichten van zowel de bouwer als de koper vast bij de aankoop van een nieuwbouwwoning. Het omvat gedetailleerde afspraken over de kwaliteit van het werk, de planning van de bouw, de betalingen, de oplevering en eventuele garanties. Het Woningborg-certificaat biedt bescherming tegen een aantal risico's die je loopt tijdens de bouw van een nieuwbouwwoning. Ten eerste beschermt het certificaat je tegen de gevolgen van een faillissement van de contractspartij (insolventiewaarborg). Bovendien kunnen kopers met een Woningborg Garantie erop vertrouwen dat eventuele gebreken na oplevering van de woning op een passende manier worden hersteld (herstelwaarborg).

Het certificaat is vaak nodig voor het verkrijgen van een hypotheeklening en zelfs verplicht als je voor de woning een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) afsluit. Hiervoor kom je in aanmerking als de maximale hypotheekgarantie onder een door NHG vastgesteld bedrag blijft.

## Woningborg biedt meer zekerheid

Een bouwonderneming kan zich pas inschrijven bij Woningborg, als Woningborg de bouwonderneming heeft getoetst op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij elk nieuwbouwplan worden zowel de tekeningen als de technische omschrijving getoetst. Dit geeft toch meer zekerheid bij het kopen van een nieuwbouwwoning.

## Hoe verkrijgt u een Woningborg-certificaat?

Zodra het bouwplan is geaccepteerd en de overeenkomst akkoord is bevonden, kun je het Woningborg-certificaat per post of, indien gewenst, digitaal ontvangen.



## Wat houdt de Woningborg garantie- en waarborgregeling nu precies voor jou in?

Voor de koper van een nieuwbouwwoning heeft de Woningborg garantie- en waarborgregeling een aanzienlijke betekenis en voordelen:

- **Financiële bescherming:**  
In het geval dat de bouwonderneming failliet gaat of andere financiële problemen ervaart die de voltooiing van het project in gevaar brengt, biedt de Woningborg garantie- en waarborgregeling een financieel vangnet. Dit zorgt ervoor dat de koper niet met een onvoltooide of onbewoonbare woning achterblijft.
- **Kwaliteitsgarantie:**  
Deze regeling bevat specifieke garantie-termijnen voor verschillende aspecten van de woning, zoals constructieve elementen, installaties en afwerkingen. Gedurende deze periode kunnen kopers eventuele gebreken melden en eisen dat ze worden verholpen zonder extra kosten.
- **Duidelijkheid en wettelijke bescherming:**  
De waarborgregeling legt de verplichtingen en rechten van zowel de koper als de bouwer vast, wat zorgt voor duidelijkheid en wettelijke bescherming voor beide partijen. Hierdoor kunnen geschillen op een gestructureerde manier worden opgelost.
- **Vertrouwen:**  
Het bestaan van deze garantie- en waarborgregeling verhoogt het vertrouwen van kopers in de nieuwbouwmarkt. Het stelt hen in staat om met meer zekerheid en gemoedsrust te investeren in een nieuwe woning, wetende dat er bescherming is in geval van problemen.

Samengevat biedt de garantie- en waarborgregeling voor de koper van een nieuwbouwwoning bescherming, kwaliteitsborging en gemoedsrust. Ze stellen de koper in staat om met vertrouwen en zekerheid een belangrijke investering te doen in hun nieuwe huis, met de geruststelling dat hun belangen worden beschermd.

Let wel: Het Woningborg-certificaat dient in je bezit te zijn vóór je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.



# Beknopte technische informatie (kavel 1 t/m 13)

## GRONDWERK

De nodige grondwerken worden uitgevoerd voor funderingen en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met de grond die op het terrein aanwezig is. Eventuele hoogteverschillen in de voortuin c.q. achtertuin worden opgevangen door middel van taluds. Niet op de tekening aangegeven taluds zijn niet uitgesloten.

## RIOLERINGSWERKEN

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

## DEUREN, RAMEN EN KOZIJNEN

- De voordeur is uitgevoerd als samengestelde multiplex deur met glas opening.
- De overige buitendeuren en -deurkozijnen van de woning: worden uitgevoerd in hardhout.
- Buitenramen en -raamkozijnen: worden uitgevoerd in kunststof.
- Binnenkozijnen: de binnenkozijnen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen met bovenlicht m.u.v. de meterkast en de trapkast, hier komt een houten paneel.

## TRAPPEN

- Voor de toegang tot de eerste verdieping wordt een gegronde dichte vuren trap geplaatst.
- Voor de toegang tot de zolder wordt een gegronde open vuren trap geplaatst.
- Langs deze trappen wordt aan de muurzijde een hardhouten muurleuning gemonteerd.

## DAKEN

- De schuine dakconstructie is voorzien van vlakke betondakpannen.
- De dakconstructie van de buitenberging is uitgevoerd als plat dak met bitumineuze dakbedekking. De daken van de buitenberging worden afgewerkt met een daktrim.

## GARAGE

De vrijstaande woning is voorzien van een aangebouwde garage.

## AFWERKING

- De vloeren van de woning worden afgewerkt met een dekvloer.
- De wanden van de woning worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de betegelde wanden, de wanden van de meterkast en de technische ruimte.
- De wanden boven het tegelwerk van het toilet worden afgewerkt met structuurspuitwerk.
- De betonplafonds in de woning worden voorzien van structuurspuitwerk m.u.v. de meterkast, trapkast, buitenberging en zolder.

## BADKAMER

- De wanden van de badkamer worden afgewerkt met wandtegels tot 180 cm hoog (bij de douche tot plafondhoogte), afmeting 300x600 mm.
- De vloer van de badkamer wordt afgewerkt met vloertegels, afmeting 450x450 mm.
- De badkamer wordt voorzien van een inloopdouche, wastafelcombinatie en toilet.

## TOILET

- De wanden van het toilet worden afgewerkt met wandtegels tot ca. 120 cm hoog, afmeting 300x600 mm.
- De vloer van het toilet wordt afgewerkt met vloertegels, afmeting 450x450 mm.
- Het toilet wordt voorzien van een closet en fontein.

## KEUKENINRICHTING

- Er wordt geen keukeninrichting aangebracht.
- Tappunt van de waterinstallatie is aanwezig voor de spoelbak.
- Diverse stroompunten zijn aanwezig.

## TECHNISCHE INSTALLATIE

*Halfvrijstaande woning, hoekwoning en tussenwoning:*

Op de zolder is een warmtepomp en WTW-unit aanwezig, net als het aansluitpunt voor de wasmachine en droger.

*Vrijstaande woning:*

Bij de vrijstaande woning is de warmtepomp en het aansluitpunt voor de wasmachine en droger aanwezig in de bijkeuken. De WTW-unit is aanwezig op zolder.

## VENTILATIE

De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Verse buitenlucht wordt naar binnen gebracht en vervuilde binnenlucht wordt naar buiten afgevoerd. De warmte van de afgevoerde lucht wordt afgegeven aan de (nog) verse, nog niet opgewarmde lucht. Met een schakelaar is het systeem in verschillende standen te zetten.

## ZONNEPANELEN

De woningen worden voorzien van zonnepanelen zodat wordt voldaan aan de BENG berekening.

## VERWARMINGSINSTALLATIE

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als lage temperatuur vloerverwarming op de begane grond en op de verdieping. In de badkamer wordt aanvullend een elektrische handdoekradiator geplaatst. De binneninstallaties zullen worden aangesloten op een lucht-water warmtepompinstallatie. Deze zet de buitenlucht op een energiezuinige manier om in warm water. Het is een milieuvriendelijk alternatief voor de traditionele verwarmingsketel. De lucht-water warmtepomp heeft een binnenunit en een buitenunit op een nader te bepalen locatie.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. De slaapkamers worden voorzien van een eigen naregelthermostaat, zodat de temperatuur op een andere temperatuur kan worden ingesteld. De zolder en trapkast zijn onverwarmde ruimtes.

## DISCLAIMER

De informatie in deze brochure is uitsluitend bedoeld voor algemene informatiedoeleinden. We hebben deze brochure met de grootst mogelijke zorg samengesteld, maar kunnen geen garanties geven met betrekking tot volledigheid, nauwkeurigheid, geschiktheid of beschikbaarheid van de verstrekte informatie. De inhoud is dan ook bedoeld om een beeld te geven van de nieuwbouwwoning. Er kunnen aan deze brochure geen rechten worden ontleend.





**VERKOOP EN INFORMATIE:**

**PROJECT AAN DE KWIST  
IS ONTWIKKELD DOOR:**



T: +31 (0)475 - 79 40 15  
E: [info@hvgmakelaars.nl](mailto:info@hvgmakelaars.nl)  
I: [www.hvgmakelaars.nl](http://www.hvgmakelaars.nl)



T: +31 (0)478 - 578 257  
E: [info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)  
I: [www.arvalismakelaars.nl](http://www.arvalismakelaars.nl)

