



Lupine Geleen



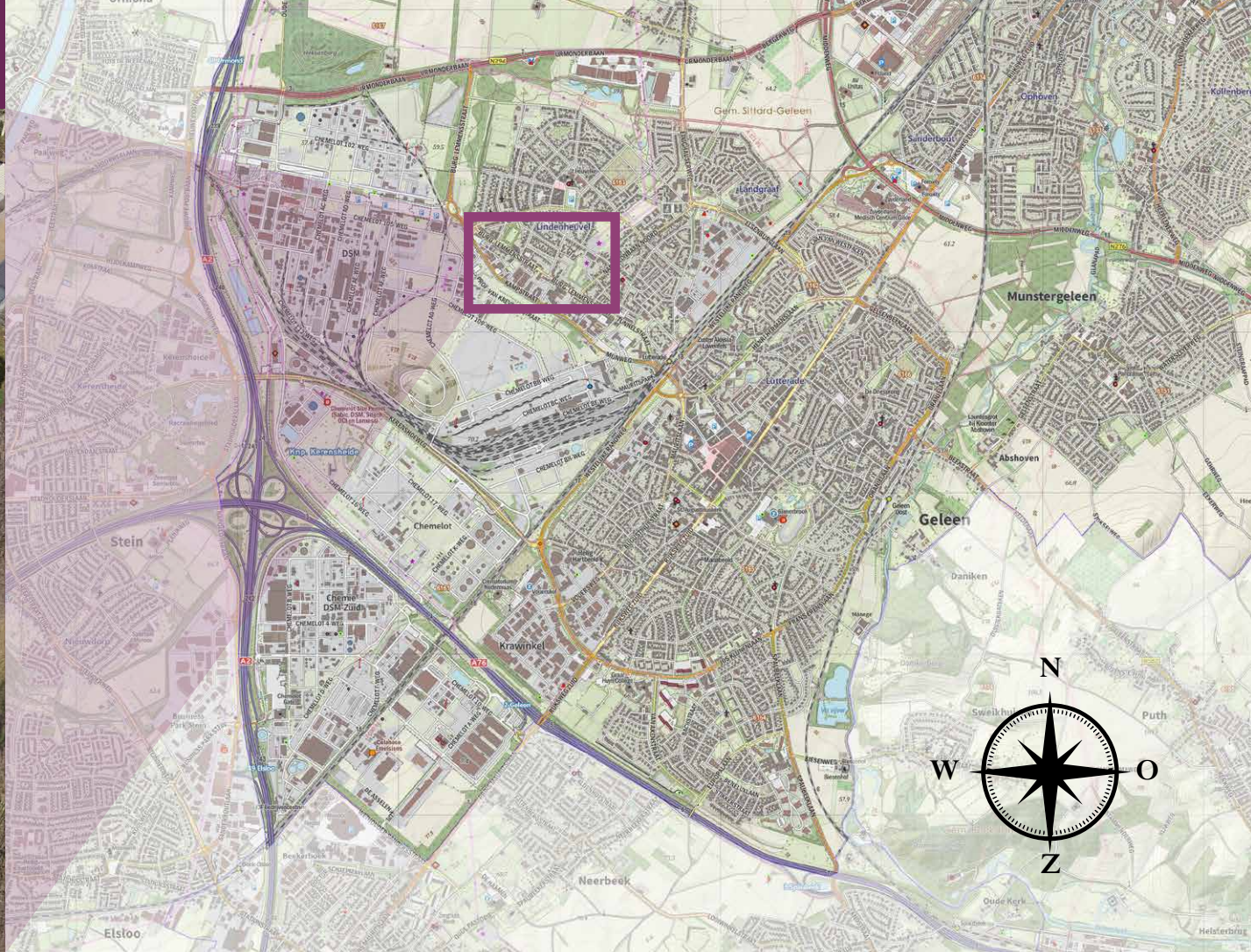
18 woningen

Inhouds- opgave

02	Situatieschets	13	Ruijters Makelaardij
03	Wonen in Geleen	14	HVG Real Estate bouwt aan uw toekomst
04	De voordelen van nieuwbouw	15	Kopersbegeleiding
05	Janssen Wuts Architecten	16	Woonklaarpakket
06	18 woningen	17	Een woning met zekerheid
11	Van woonwens tot sleuteloverdracht		



Situatieschets



Perceelgrootte

KAVEL	OPPERVLAKTE (c.a.)	KAVEL	OPPERVLAKTE (c.a.)	KAVEL	OPPERVLAKTE (c.a.)
1	280 m ²	7	375 m ²	13	204 m ²
2	295 m ²	8	266 m ²	14	214 m ²
3	295 m ²	9	273 m ²	15	222 m ²
4	296 m ²	10	273 m ²	16	221 m ²
5	296 m ²	11	273 m ²	17	222 m ²
6	297 m ²	12	262 m ²	18	218 m ²

Wonen in Geleen

Geleen is een plaats en voormalige gemeente in de provincie Limburg. Geleen dankt haar naam aan haar ligging bij de beek (de) Geleen, dat vroeger de oostgrens van de gemeente vormde.

In Geleen werd de Staatsmijn Maurits geëxploiteerd, een van de grootste en meest moderne mijnen van Europa. De vetkolen uit de Mauritsmijn dienden weer als grondstof voor de vervolgfabrieken om de productie van lichtgas en chemische fabrieken van kunstmest en kunststoffen te voorzien. Geleen werd zo het bloeiende centrum van de Westelijke Mijnstreek. Door de grote werkgelegenheid die hieruit voortkwam groeide het dorp Geleen met 3.000 inwoners uit tot een stad met 36.000 inwoners.

De groei heeft van Geleen een volwaardig woongebied gemaakt. Zeker als men kijkt naar hetgeen Geleen allemaal te bieden heeft. Op het gebied van cultuur is de omgeving rijk aan prachtige kastelen en imposante kerken. Een aantal molens in het gebied zijn nog steeds in functie of bieden ruimte als sfeervolle horecagelegenheid. Daarnaast zijn er in de omgeving diverse musea, een theater en een bioscoop. In de jaren 70 is er zelfs de populaire televisieserie 'Dagboek van een Herdershond' opgenomen.

De gezellige binnenstad is ideaal voor een dagje funshoppen met alle leuke boetiekjes en sfeervolle

winkeltjes. Geleen heeft ook een retailpark waar grotere winkels gevestigd zijn met een divers aanbod.

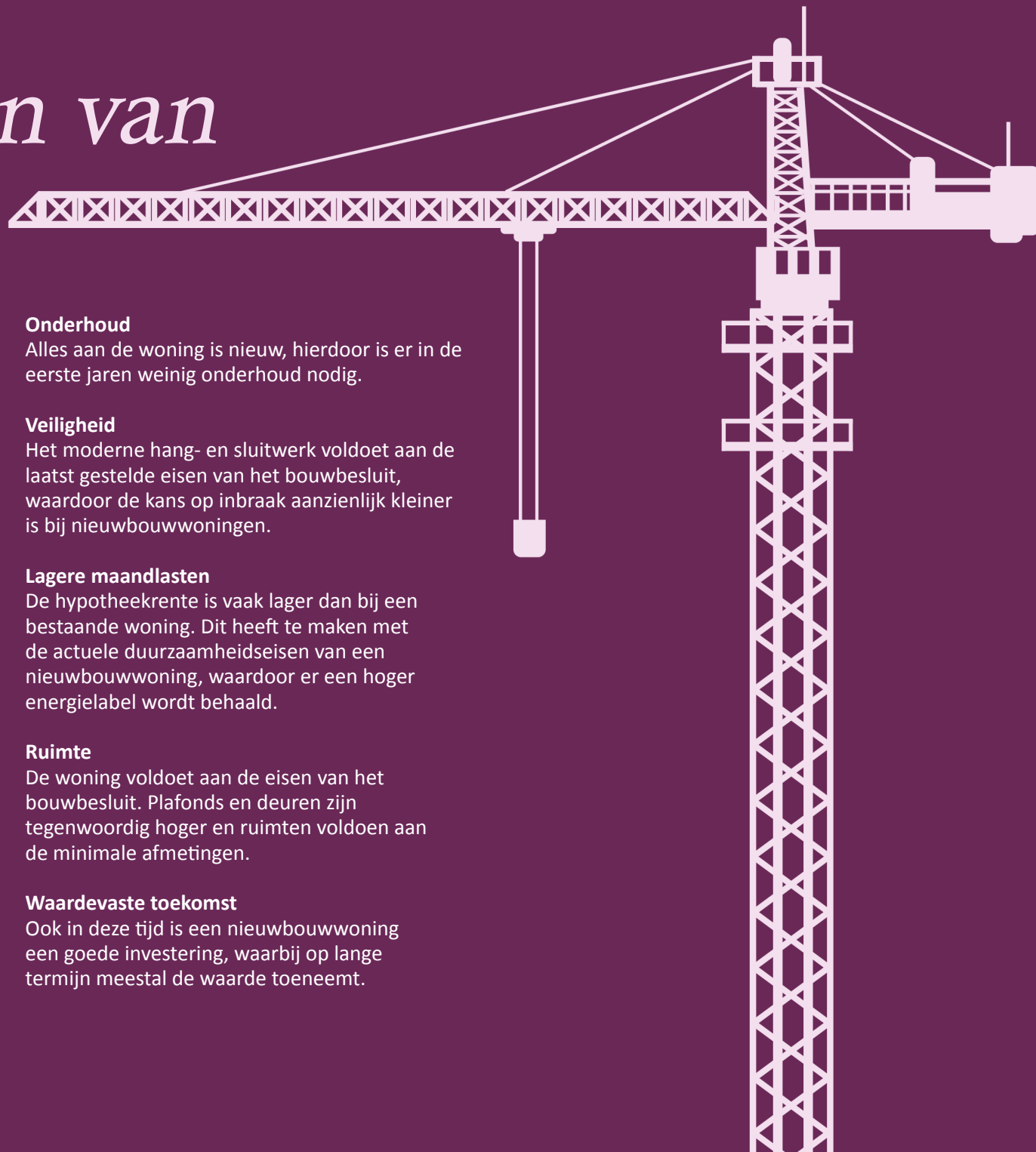
Ook voor de natuurliefhebber is Geleen 'the place to be'. Wandelend, op de fiets en zelfs te paard zijn hier de mooiste natuurplekjes te ontdekken.

Het nieuwbouwproject Lupine, bestaande uit 14 twee-onder-een-kap-woningen en 4 vrijstaande woningen, wordt gerealiseerd aan de Marektakhof in Geleen. De basisschool en supermarkt liggen heel dichtbij. Het station ligt op ongeveer 10 minuten loopafstand.

Geleen is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer en met de auto. Door de 2 treinstations in Geleen en doordat Geleen omgeven wordt door 2 snelwegen, is het mogelijk om snel te reizen richting Heerlen, Maastricht en Eindhoven.



De voordelen van nieuwbouw



Comfort

De woning is optimaal geïsoleerd tegen kou, hitte en geluid. Dit zorgt voor een uitermate comfortabel gevoel in de woning.

Duurzaamheid

Door de gebruikte installatie wordt de woning duurzaam verwarmd.

Energielasten

Een nieuwbouwwoning moet minimaal voldoen aan energielabel A+++. De energielasten zullen dan een stuk lager zijn, mede doordat er geen gas wordt verbruikt.

Flexibiliteit

De woning is naar eigen inzicht in te richten. De keuken kan bijvoorbeeld zelf worden uitgekozen en ingedeeld. Daarnaast zijn er vaak diverse varianten mogelijk voor de aankleding en indeling van de woning.

Financieel voordeel

Overdrachtskosten, makelaarskosten, kosten voor de transportakte en in sommige gevallen de taxatiekosten zijn niet van toepassing op een nieuwbouwwoning.

Onderhoud

Alles aan de woning is nieuw, hierdoor is er in de eerste jaren weinig onderhoud nodig.

Veiligheid

Het moderne hang- en sluitwerk voldoet aan de laatst gestelde eisen van het bouwbesluit, waardoor de kans op inbraak aanzienlijk kleiner is bij nieuwbouwwoningen.

Lagere maandlasten

De hypotheekrente is vaak lager dan bij een bestaande woning. Dit heeft te maken met de actuele duurzaamheidseisen van een nieuwbouwwoning, waardoor er een hoger energielabel wordt behaald.

Ruimte

De woning voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. Plafonds en deuren zijn tegenwoordig hoger en ruimten voldoen aan de minimale afmetingen.

Waardevaste toekomst

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

Janssen Wuts Architecten

'Fijn wonen' is het succes van de samenwerking van het bouwteam, dat bestaat uit de architect, aannemer en ontwikkelaar. Deze samenwerking start bij de ontwikkelaar die op zoek gaat naar de mooiste bouwplekken. Na deze gevonden te hebben, starten meteen de gesprekken met de architect die vervolgens aan de slag gaat met de eerste schetsen. Door een juiste samenwerking weten alle partijen wat er van elkaar wordt verwacht, waardoor uitermate goede woonconcepten ontstaan.

De visie van het team bestaat voornamelijk uit het denken vanuit de wensen van de toekomstige bewoners. Continu wordt er gedacht aan verbeteringen tot in het kleinste detail. Als koper wilt u namelijk een huis kopen dat voldoet aan alle wensen. En hoe beter alles klopt, hoe prettiger u woont. De keuze van een architect is dan ook niet zomaar een keuze. Doordat ontwikkelaar HVG Real Estate dezelfde visie heeft als Janssen Wuts Architecten ontstaat er een vaste samenwerking om een hoog niveau te halen.

Architectuur is niet enkel het ontwerp. Het is ook de expertise in technische uitwerking. Bij een bouwproject komt er heel veel kijken en de bouwregels en voorschriften worden meer en meer. Bij Janssen Wuts Architecten werken dan ook

meerdere personen met elk een eigen expertise tegelijkertijd aan de projecten van HVG Real Estate.

Kwaliteit en zekerheid staan voorop. Hier maakt duurzaamheid een steeds belangrijker deel van uit. Wij zijn dan ook altijd bezig met de nieuwste ontwikkelingen in duurzaamheid zonder het budget uit het oog te verliezen. Hierdoor kunnen we betaalbare woningen met de hoogste kwaliteit realiseren. Als u als koper naast prettig wonen ook nog eens lagere verwarmingskosten hebt dan normaal, is dat natuurlijk een plezierig voordeel.

Uw toekomstige woning is bij ons dan ook in goede handen. Janssen Wuts Architecten, geleid door architecten Hans Janssen en Arthur Wuts is een Limburgs architectenbureau met een werkveld in heel Nederland. Wij combineren onze kennis met een team van 14 medewerkers om tot creatieve oplossingen te komen. Met een professionele en informele werkwijze begeleiden we onze projecten compleet van A tot Z in ons werkveld van architect én interieurarchitect.

Wij verheugen ons op de ontmoeting met u als nieuwe bewoner met als kernopdracht: "Wij maken een mooie woning voor u, waarin u heel gelukkig kunt zijn!"

Arthur Wuts



“Wij maken een mooie woning voor u, waarin u heel gelukkig kunt zijn!”

18 woningen

Lupine Geleen





De 14 twee-onder-een-kap woningen en 4 vrijstaande woningen voldoen aan de laatste energienormen.

Door de ruime woonkamer met veel tuincontact en een open keuken is het optimaal genieten in deze praktische woning.

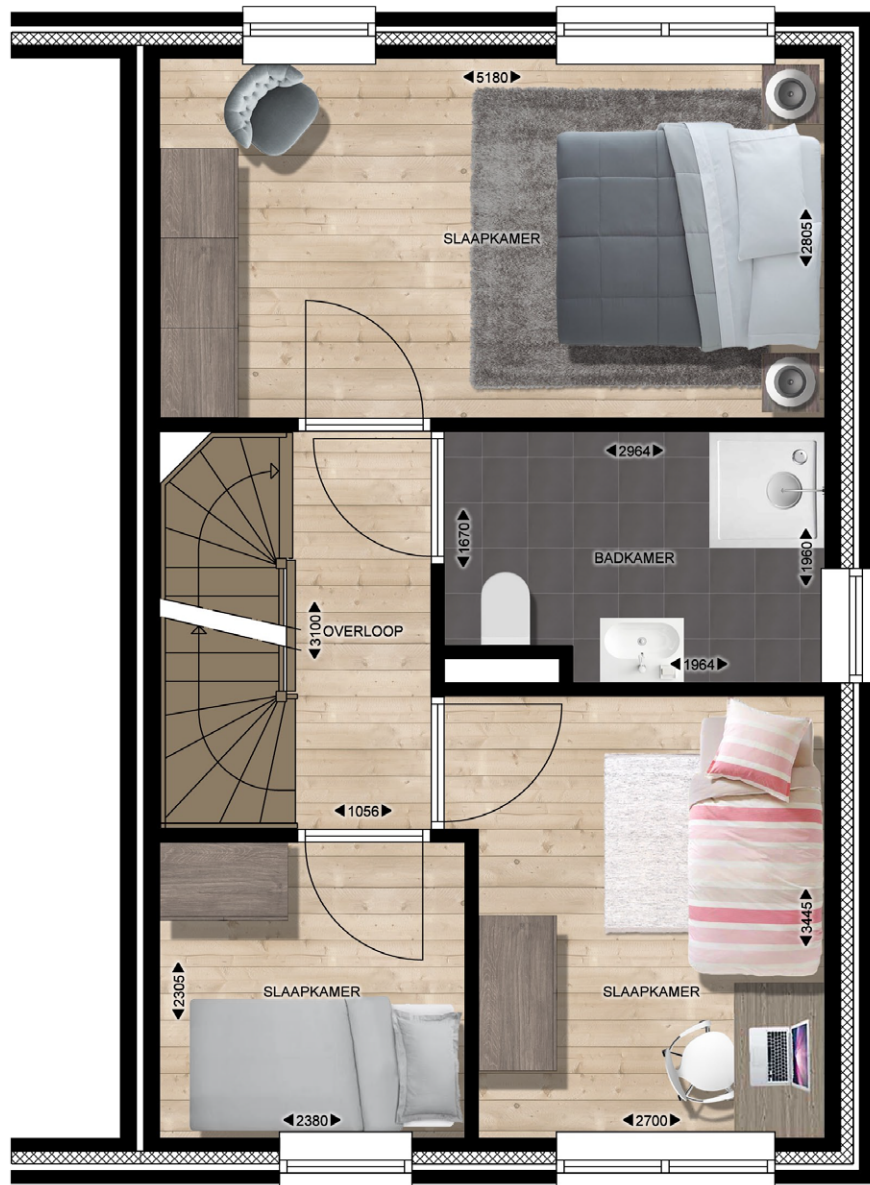
Met 3 slaapkamers op de eerste verdieping en nog een ruime zolder, te bereiken via een vaste trap is deze woning voor menig gezin een perfect onderkomen.

A+++



*Begane grond
basis*

Verdieping basis



Zolder basis



Opties

Begane grond
uitbreiding 1,2 m



Begane grond
uitbreiding 2,4 m



Zolder dakkapel



Op deze dubbelpagina zijn de meest voorkomende opties voor de woningen uit deze brochure weergegeven.

Uiteraard kunt u eventuele wensen kenbaar maken in een persoonlijk gesprek met de aannemer.

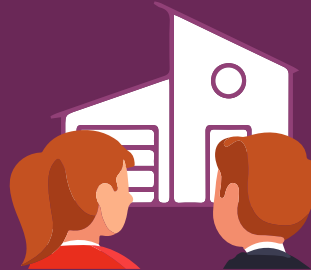


Van woonwens tot sleuteloverdracht!



Op zoek naar je droomwoning!

- Hoe hoog is de hypotheek die je kunt krijgen?
- Naar welk type woning ben je op zoek?
- Welke woonwensen heb je?
- Op welke locatie wil je wonen?



Je droomwoning vinden

- Contact met de makelaar.
- Informatie over de woning.
- Bespreek met de aannemer welke opties je in de woning kunt realiseren.



Welke hypotheek past bij je?

- Welke hypotheekvorm kies je?
- Hoeveel heb je nodig?
- Is er ruimte voor eventuele opties?



Verhuizen naar de nieuwe woning

- De laatste stap naar je nieuwe woning. Even de schouders eronder óf regel een verhuisbedrijf voor het verhuizen van al je spulletjes.



Welke keuzes maak je m.b.t. energie en duurzaamheid

- Zijn er mogelijkheden om de energie 'groener' en financieel aantrekkelijker te maken?
- Sluit je je huidige energie- en watercontract af of verhuis je deze mee?



Het kopen van de woning

- Het droomhuis is nu echt van jullie!
- Tijdens de bouwfase heb je tijd om je te oriënteren op een badkamer en keuken.
- Laat je alvast adviseren over mogelijke verzekeringen die je kunt afsluiten.



Ruijters Makelaardij

Vertrouwd een nieuwbouwwoning in Geleen kopen bij dé nieuwbouwspecialist van Zuid-Limburg?

Zuid-Limburg is onze thuisbasis en het gebied rondom Geleen kennen wij als onze broekzak. Ruijters is er al bijna 60 jaar. Destijds startten wij met de makelaardij en vanaf dat moment zijn wij meegegaan met de tijd, de markt blijven volgen, hebben wij hard gewerkt en zijn wij klanten goed blijven bedienen. Maak gebruik van onze ervaring!

Het nieuwbouwproject in Geleen is een unieke kans voor betaalbare en duurzame woningen.

Wilt u meer informatie over dit project? Neem contact op met onze vestiging in Sittard! Jörg, Marcel en Chantal helpen u graag op weg bij al uw vragen over dit unieke project. Tevens praten zij u bij over de voordelen van het kopen van een comfortabele en duurzame nieuwbouwwoning.

Wilt u graag goed voorbereid van start gaan? Met een gratis waardebeoordeling van Ruijters Woningmakelaars ontvangt u niet alleen een deskundig en onderbouwd advies over de marktwaarde van uw huidige woning, maar ook inzicht in de vraag naar uw huidige woning en een advies over de optimale verkoopstrategie.

Indien gewenst brengen onze onafhankelijke financieel adviseurs geheel vrijblijvend de mogelijkheden in kaart voor uw hypotheek. Want u woont pas echt prettig met een hypotheek waar u zich thuis bij voelt. Ruijters Financieel adviseurs helpt u daarbij. Wij hebben geen vaste relatie met een bank of andere hypotheekverstrekker en kunnen u daardoor écht onafhankelijk adviseren.

Wist u bijvoorbeeld dat er bij dit project vanwege de hoge duurzaamheid gebruik gemaakt kan worden van een extra laag rentepercentage? Benieuwd wat er nog meer mogelijk is? Wij helpen u graag toekomstproof op weg! Vraag een vrijblijvende waardebeoordeling en/of hypotheekgesprek aan.



HVG Real Estate bouwt als projectontwikkelaar aan uw toekomst



Met gezonde nieuwsgierigheid, uitdagende creativiteit en nuchter ondernemerschap zijn wij altijd op zoek naar nieuwe kansen. Als onafhankelijke projectontwikkelaar creëren we leefomgevingen waarin anderen hun dromen kunnen waarmaken. Met uitsluitend nieuwbouwprojecten in landelijke gebieden als ook op strategische plaatsen in steden. Wij bouwen aan de toekomst en dat al tientallen nieuwbouwprojecten en honderden objecten lang.

We zijn alert als het gaat om maatschappelijke ontwikkelingen en laten deze meewegen in onze besluitvorming. Zo houden we onder andere rekening met demografische ontwikkelingen.

Steeds meer mensen gaan op zoek naar een woning die voorbereid is op de toekomst, een plek welke nu en in de toekomst van alle gemakken is voorzien. Het leefgenot groeit met het individu mee in deze levensloopbestendige woningen, waarbij alle voorzieningen en comfort zich op één niveau verenigen.

Bovendien liggen de ecologische ontwikkelingen dagelijks onder de loep. Door de ontwikkeling van onze gasloze woningen dragen we een belangrijk steentje bij aan de duurzaamheid. Daarnaast leveren de energiezuinige woningen natuurlijk ook een financieel voordeel op voor de bewoners.

Building your dreams

Als succesvol vastgoedbedrijf, gevestigd in Roermond, garanderen wij u topkwaliteit en betrouwbaarheid. Voor alle onderdelen in het vastgoedproces. Wij bieden u het complete scala: van de aankoop van grondstukken, het ontwikkelen van concepten tot de uitvoering van het vastgoed. Ook diensten zoals verkoop, verhuur en property-, facility- en asset management maken deel uit van ons portfolio. Het is onze hoogste prioriteit om optimaal te voldoen aan uw persoonlijke eisen en wensen. We streven daarbij naar een probleemloze afwikkeling van alle te doorlopen processen. Het aangaan van samenwerkingen met HVG is het delen van ieders kennis om tot echte synergie te komen. HVG is een vertrouwde partner voor wooncorporaties, zorginstellingen, gemeenten en collega-ontwikkelaars. Ons netwerk is breed en hecht: van architecten, stedenbouwkundigen en adviseurs tot uitvoerende partijen. Door het delen van kennis, ervaring en ook risico's bieden we onze klanten de zekerheid van een stevig fundament. Daarnaast hebben we met onze partners de verstandhouding om elkaar uit te dagen om buiten de gebaande paden te denken.



Kopersbegeleiding door HVG Real Estate

HVG Real Estate heeft voor u een extra service toegevoegd aan het kooptraject, het Woonklaarpakket. Dit pakket wordt volledig op maat samengesteld, afgestemd op u en uw woning. Waar een nieuwbouw-woning standaard casco wordt opgeleverd, bieden wij de mogelijkheid om deze woning 'woonklaar' te maken. Denk hierbij aan de keuze voor diverse soorten vloeren, wandafwerking, een keuken en een tuin, volledig in de stijl die bij u past. En dit is slechts een greep uit de mogelijkheden. Het Woonklaarpakket is dan ook samengesteld om u te ontzorgen in een toch al drukke tijd bij de aankoop van een nieuwe woning.

Bij de aankoop van een woning krijgt u een kopersbegeleider toegewezen, die verantwoordelijk is voor alle communicatie tussen u en de onderaannemers die participeren in ons Woonklaarpakket. Hier kunt u vanaf het eerste moment terecht met al uw vragen over het Woonklaarpakket, zodat uw droomwoning gerealiseerd kan worden. Wanneer het standaardpakket niet volledig aansluit bij uw wensen, inventariseert de kopersbegeleider uw woonwensen zorgvuldig en denkt graag met u mee om tot het beoogde resultaat te komen.





Woonklaarpakket

Het Woonklaarpakket bestaat uit de volgende keuzemogelijkheden:

- Erfafscheidingen en poorten
- Bestrating
- Tuinaanleg
- Overkappingen, pergola's, speeltoestellen en vlonders
- Rolluiken, screens en insectenwering
- PVC, laminaat, parket en tegelvloeren
- Keukens
- Verfwerk, stucwerk, renovliesbehang
- Verhuisservice



Een woning met zekerheid

Peil van de woning

Het peil -P-, van waaruit alle hoogte en diepte worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Sittard-Geleen.

Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met de grond die op het terrein aanwezig is. 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-/aaneensom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC, Komokeur. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. De schoon-waterriolering lost op een riool uitlegger aanwezig per woning.

Fundering

De fundering van de woning wordt uitgevoerd conform het funderingsadvies van de constructeur.

Metselwerken

- De buitengevel bestaat uit gevelsteen metselwerk.
- De binnenspouwbladen van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
- De dragende muren van het binnenmetselwerk worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
- De niet dragende muren worden uitgevoerd in gipsblokken of gasbeton elementen.

Tegelwerken

- De wanden van het toilet en de badkamer worden afgewerkt met wandtegels, afmeting 150x300 mm.
- De vloeren van het toilet en de badkamer worden afgewerkt met vloertegels, afmeting 300x300 mm.

Kozijnen

- Buitenkozijnen: de voordeur in hardhouten kozijn is een geïsoleerde deur met een houten afwerking. De achterdeur wordt uitgevoerd in kunststof.
- Raamkozijnen: alle overige raamkozijnen worden uitgevoerd als kunststof kozijnen.
- Binnenkozijnen: de binnenkozijnen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen met bovenlicht.

Trappen

Voor de toegang van de eerste verdieping wordt een dichte, fabrieksmatig wit gegronde vuren houten trap geplaatst. De trap naar de zolder is een open trap. Langs deze trappen wordt een wit gegronde grenen muurleuning gemonteerd.

Daken

- De schuine dakconstructie van de woning bestaat uit betonpannen.
- De dakconstructie van de buitenberging wordt uitgevoerd met houten balklaag en niet geïsoleerde dakbedekking bitumineus.

Afwerking

- De vloeren van de woning worden afgewerkt met een cementdekvloer.
- De wanden van de woning worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de betegelde wanden en de wanden van de meterkast, trapkast en zolder.

- De wanden boven het tegelwerk van het toilet en badkamer worden afgewerkt met structuurspuitwerk.
- De betonplafonds in de woning worden voorzien van structuurspuitwerk.

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 verse, nog niet opgewarmde lucht. Met een schakelaar is het systeem handmatig in verschillende standen te zetten.

Gasleidingen

Er wordt geen gasleiding binnen gebracht en aangelegd, de woningen zijn gasloos.

Keukeninrichting

Er wordt geen keukeninrichting aangebracht.

Waterinstallatie

Koudwater: de volgende tappunten worden aangesloten:

- Keuken: aanrecht (afgedopt)
- Toilet: closet en fontein
- Badkamer: douche- en wastafelcombinatie, closet
- Zolderruimte: aansluitpunt warmtepomp, aansluitpunt wasmachine en wasdroger

Warmwater: de volgende tappunten worden vanuit de warmtepomp aangesloten:

- Keuken: aanrecht (afgedopt)
- Badkamer: douche- en wastafelcombinatie

Zonnepanelen

De woning is voorzien van voldoende zonnepanelen zodat wordt voldaan aan de BENG-norm. Deze woningen zijn zelfs nagenoeg energieneutraal.

Verwarmingsinstallatie

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als lage temperatuur vloerverwarming op de begane grond en op de verdieping.

In de badkamer wordt een elektrische Dimplex kachel gehangen. De binnen installatie zal worden aangesloten op een lucht-water warmtepomp-installatie. Een lucht-water warmtepomp 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 binnen-unit op zolder en een buiten-unit tegen de gevel.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- | | |
|-------------------------------|------------|
| • woonkamer | 22 °C |
| • verkeersruimte en toiletten | 18 °C |
| • keuken | 22 °C |
| • berging | onverwarmd |
| • slaapkamers | 22 °C |
| • badkamer | 22 °C |
| • zolder | onverwarmd |

Overig

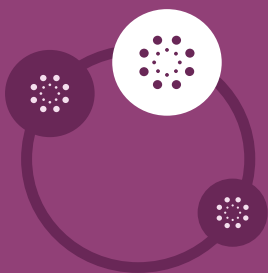
- De woningen worden gebouwd onder Woningborg garantie.
- Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





Ontwikkelaar

Verkoop & informatie



*Lupine
Geleen*



T: 0475 - 79 40 10
E: info@hvgrealestate.nl
I: www.hvgrealestate.nl



T: 046 - 420 44 00
E: woningmakelaars@ruijters.nl
I: www.ruijtersmakelaar.nl