



6 LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN

4 TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP WONINGEN





INHOUDSOPGAVE

Ervaar de natuurlijke omgeving van Vlodrop	02
Situatieschets	03
De visie van Wauben Architects	05
De voordelen van nieuwbouw	06
Levensloopbestendige woningen	07
Twee-onder-één-kap woningen	11
HVG Real Estate bouwt aan de toekomst	15
Kopersbegeleiding	17
Woonklaarpakket	19
Energiezuinig wonen	20
Technische omschrijving	21

Vlodrop is een eeuwenoud dorp in Roerdalen, gelegen aan de grens van Duitsland op een steenworp afstand van Roermond. Vlodrop heeft met haar circa 2.350 inwoners een kenmerkende dorps sfeer met veel voorzieningen in de directe omgeving, zoals een basisschool en verschillende supermarkten. Dit prachtige gebied wordt gevormd door een fraai glooiend landschap met akkers, weilanden, kleine bossen en houtwallen.

De historische wortels van Vlodrop gaan terug tot het jaar 943, waarin Vlodrop voor het eerst werd genoemd als onderdeel van het klooster van St. Odiliënberg. Aan het einde van de 16e eeuw behoorde het dorp tot één van de vier kwartieren van het hertogdom Gelre. Van oorsprong behoren

er een tweetal gehuchten bij Vlodrop. Aan weerszijden van het gehucht Etsberg bevinden zich enkele watermolens, de Gitstappermolen aan de oostzijde en de Vlodropermolen aan de westzijde. Het andere gehucht, Vlodrop-Station, staat bekend om de beschikking over één van de grootste Nederlandse grensstations als onderdeel van het traject IJzeren Rijn die tot 1973 dienstdeed.

Door de bijzondere landschappelijke ligging en de aanwezigheid van rivier de Roer, zijn het dorp en naastgelegen gehuchten het startpunt voor recreatieve tochten langs of op de rivier en door het Nationaal Park De Meinweg. De Meinweg geeft u de vrijheid om te genieten van

uitgestrekte bossen en velden. In de Effelder Waldsee net over de Duitse grens kunt u in de zomer heerlijk afkoelen op het strand van Amici Beach! Of u geniet heerlijk van een etentje in het centrum.

Aan de rand van Vlodrop wordt nieuwbouwplan Holsterveld gerealiseerd, bestaande uit betaalbare woningen van hoge kwaliteit. De nieuwbouwwoningen kenmerken zich in twee verschillende types. Levensloopbestendige woningen en twee-onder-één-kap-woningen. Kenmerkend voor alle woningen is de sfeervolle uitstraling, de kwaliteit van het afwerkingsniveau en bijbehorende materiaalkeuzes. Holsterveld maakt wonen kwalitatief en comfortabel!



WONEN IN VLODROP
GELEGEN IN EEN NATUURRIJKE OMGEVING



PERCEELGROOTTES CA.

Levensloopbestendige
woningen

kavel 1 - 343 m²

kavel 2 - 259 m²

kavel 3 - 316 m²

kavel 4 - 259 m²

kavel 5 - 316 m²

kavel 6 - 343 m²

Twee-onder-één-kap
woningen

kavel 7 - 294 m²

kavel 8 - 294 m²

kavel 9 - 301 m²

kavel 10 - 287 m²

Holsterweg



Ambachtssingel



Gildenlaan



DE VISIE VAN WAUBEN ARCHITECTS



Bureaufilosofie

“Wist je dat je productiever bent, minder ziek wordt en langer leeft als je gelukkig bent?”

Je omgeving heeft grote impact op je gezondheid, welzijn en geluk! Wij zijn de eerste en enige ontwerpers die omgevingen realiseren die volledig zijn gebaseerd op de gelukservaring van de bewoners. Vandaar ons credo: ‘Form Follows Happiness’.

Hierbij hebben wij aandacht voor alle geluksaspecten van bewoners, zowel fysiek, mentaal als sociaal. Een holistische aanpak dus. Een nauwe relatie met de natuur is hierbij van groot belang; onze biobased- en biophylic ontwerpen dragen op positieve wijze bij aan natuurontwikkeling en biodiversiteit en hierdoor aan de geluksbeleving van bewoners. En niet zonder resultaat: duurzame groei, gelukkigere mensen, hogere arbeidsproductiviteit en flinke reductie in zorgkosten.

Inspirerend

Een excellent gebouw begint bij een geïnspireerde opdrachtgever. We zoeken bij ieder project samen naar innovatieve oplossingen en nieuwe kansen. Zo realiseren we met HVG projecten met maximale positieve impact op bewoners en omgeving.

Door diep in de huid te kruipen van bewoners sluiten onze ontwerpen naadloos aan bij specifieke behoeften en wensen en komen we tot een optimaal en efficiënt ontwerp. Zo realiseren we ook binnen een beperkt budget omgevingen waarin bewoners écht gelukkiger worden!

Co-creatief

Als opdrachtgever ken je als geen ander alle specifieke wensen en behoeften van bewoners. Het is dus cruciaal om een project samen te creëren.

Samen met HVG doorlopen we op deze manier een prettig en effectief bouwvoorbereidingsproces. Wij organiseren inspirerende ‘co-creatie-sessies’ waarbij alle stakeholders een actieve rol krijgen.

Door hoge mate van betrokkenheid ontstaat bovendien maximaal draagvlak. Zo worden in korte tijd alle aspecten van het project geïnventariseerd en direct vertaald in een solide ruimtelijke hoofdstructuur.

Integraal

Wij kiezen resoluut voor een integrale benadering, volledig vanuit het perspectief van de toekomstige bewoners. Of het nu gaat om een ontwerp voor een stadsdeel, gebouw of interieur.

Zo hebben we een brede kennis van veel verschillende woonvormen ontwikkeld. Dit biedt binnen projecten verrassende diversiteit en innovatieve oplossingen.

Ook onze procesaanpak is integraal. Het volledige proces -van initiatief tot en met realisatie- wordt door ons op professionele wijze begeleid met een vaste contactpersoon als aanspreekpunt.



Tom Wauben



Bas Wauben

DE VOORDELEN VAN NIEUWBOUW

ENERGIELASTEN

Een nieuwbouwwoning moet voldoen aan de nieuwste energie-eisen. Door het gasloos wonen zijn de energielasten een stuk lager, zeker door de huidige extreem hoge gasprijzen. De woningen van Holsterveld zijn energiezuinig (BENG gecertificeerd).

COMFORT

De woning is optimaal geïsoleerd m.b.t. temperatuur en geluid. Dit zorgt voor een uitermate comfortabel gevoel in de woning.

DUURZAAMHEID

Door de gebruikte installatie wordt de woning duurzaam verwarmd.

FLEXIBILITEIT

De woning is naar eigen inzicht in te richten. Standaard wordt geen keuken geplaatst, zodat u deze naar eigen wens kunt samenstellen. De bovenverdieping is een open ruimte die u naar eigen behoefte kunt indelen. Daarnaast zijn er vaak diverse varianten mogelijk voor de aankleding van de woning.

FINANCIËEL 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 tot geen 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 hoog (lees: gunstig) 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 de waarde meestal toeneemt.





LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN

Een levensloopbestendige woning is geschikt voor elke levensfase. De woning groeit als het ware mee met de bewoners. Dus ook al voelt u zich nu nog jong en fit, een levensloopbestendige woning voorkomt dat u op later tijdstip moet verhuizen vanwege ouderdom of een beperking.

TYPE A KAVEL 1



Woningtype A heeft het complete woonprogramma op de begane grond. Naast de riante woonkamer, eetkamer, keuken met zicht op de tuin en een garage bevinden zich hier ook een slaapkamer en de badkamer met wasmachine aansluiting. Op de bovenverdieping bevinden zich nog 2 slaapkamers en een berging. Er kan worden gekozen om deze 2 ruimtes bij elkaar te voegen, zodat er een ruime hobby- of kantoorruimte bestaat. De woning is voorzien van een garage én een eigen parkeerplaats vóór de garage. Eventuele opties worden op maat bekeken door de aannemer.



TYPE B KAVEL 2, 4 EN 6



De levensloopbestendige woningen van type B beschikken over alle voorzieningen en comfort op één niveau, met een ruime woonkamer, eetkamer, een open keuken met uitzicht op de tuin en een garage. Daarnaast bestaat de benedenverdieping uit een grote slaapkamer en een badkamer met wasmachine aansluiting. Op de bovenverdieping worden 2 slaapkamers en een berging gesitueerd. Het is ook mogelijk om op de verdieping een grote hobby ruimte te creëren. Dit kan met de aannemer worden besproken.

TYPE C KAVEL 3 EN 5



Met een ruime entree is het écht binnenkomen in woning type C, die ook is voorzien van een garage. Het gemak van alle voorzieningen komt bij elkaar op de begane grond. Naast de praktische woonkamer, eetkamer en de keuken die mooi in connectie staat met de tuin, zijn ook de slaapkamer en een badkamer met wasmachine aansluiting gesitueerd op de benedenverdieping. Op de eerste verdieping worden 2 slaapkamers gerealiseerd en een berging. Maar ook de keuze om deze slaapkamers te laten vervallen om er een mooie hobby- of kantoorruimte van te maken behoort tot de opties. Mogelijke opties kunnen samen met de aannemer worden besproken.



10

9

8

7

TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP WONINGEN

De 4 twee-onder-één-kap woningen hebben een ruime woonkamer met veel tuincontact, een eetkamer en een open keuken. Met 3 slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime zolder, te bereiken via een vaste trap is deze woning voor menig gezin een perfect onderkomen.

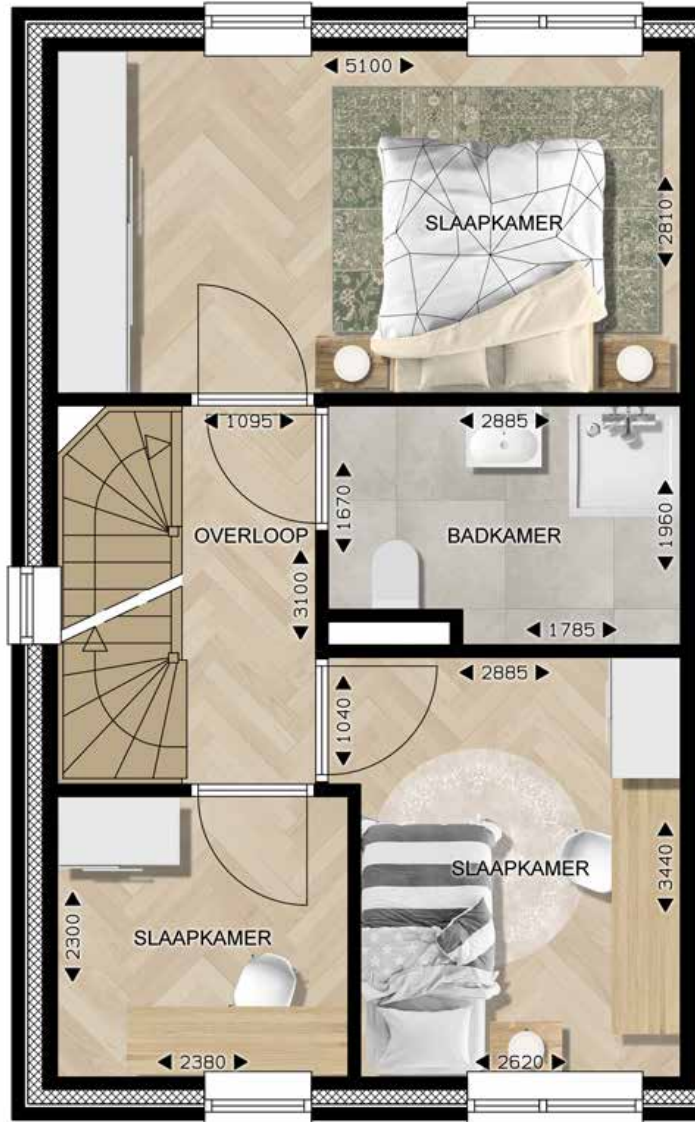
De plattegronden komen overeen met de woningen van kavel 8 en 10. De situatie van kavel 7 en 9 is gespiegeld.



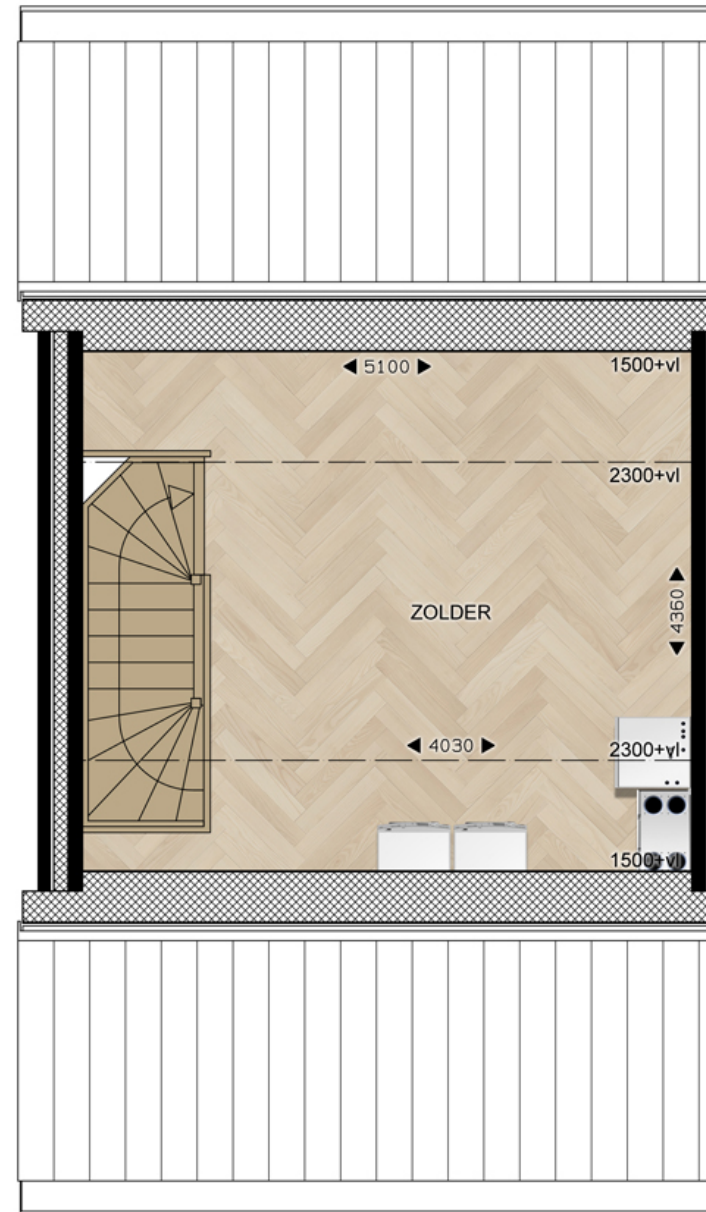
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



ZOLDER





OPTIE VAN STANDAARD NAAR LEVENSLLOOPBESTENDIG WONEN

Wilt u een woning met de ruimte van een twee-onder-één-kap woning, maar de gemakken van een levensloopbestendige woning met alle voorzieningen op de begane grond? Dan kunt u optioneel de garage bij de woning betrekken, zodat er nog een ruime slaapkamer en een badkamer op de begane grond wordt gesitueerd.

De afgebeelde plattegrond van de optionele situatie is gebaseerd op kavel 7 en 9. Bij kavel 8 en 10 zal dit in spiegelbeeld zijn.





HVG REAL ESTATE BOUWT AAN DE 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 alsook op de strategische plaatsen in steden. Wij bouwen aan de toekomst, 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 de 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.

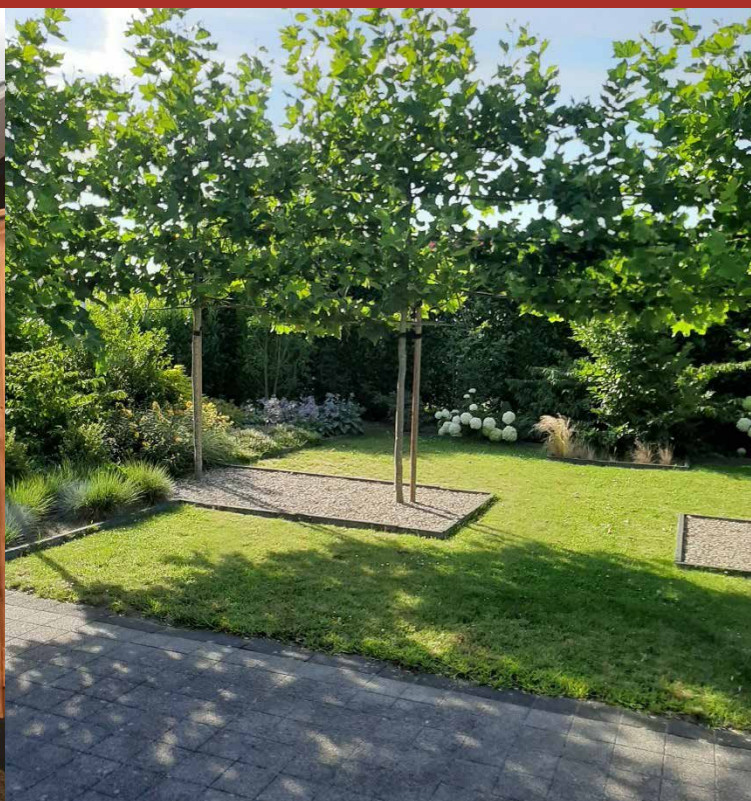
Het aangename van samenwerken met HVG Real Estate is het delen van ieders kennis om tot echte synergie te komen. HVG Real Estate is een vertrouwde partner voor wooncorporaties, zorginstellingen, gemeenten en collega-ontwikkelaars. Ons netwerk is breed en hecht: van architecten, stedenbouwkundigen en 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 nieuwbouwwoning 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 onderdelen:

- Bestrating: oprit en voetpad naar de voordeur
- Wandafwerking: verfwerk, stucwerk en Renovliesbehang
- Keuken
- Vloerafwerking (PVC, laminaat, parket en tegelvloeren)

Daarnaast bieden wij de volgende werkzaamheden aan, die specifiek op uw woonwens wordt afgestemd:

- Bestrating: terras
- Tuinaanleg
- Overkappingen, pergola's, speeltoestellen en vlonders
- Rolluiken, screens en insectenwering
- Verhuisservice



ENERGIEZUINIG WONEN

Energie besparen willen we allemaal. Zeker in de huidige periode met hoge energieprijzen. De levensloopbestendige woningen van Holsterveld dragen het label A+++ (BENG gecertificeerd), waardoor u een energiezuinige woning koopt. Doordat de woning goed geïsoleerd is en voorzien van een lage temperatuur vloerverwarming, is er minder energie nodig om de woning op een constante temperatuur te houden. In dit nieuwbouwplan woont u energiezuinig, waardoor de kosten op de energierekening een stuk lager zijn. Tevens draagt u een steentje bij aan het milieu.



A+++

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



PEIL VAN DE WONING

Het peil -P-, van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Roerdalen.

GRONDWERK

De nodige grondwerken worden 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 buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC, Komokeur. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het regenwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein.

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.

RAMEN EN KOZIJNEN

- Buitendeuren en - deurkozijnen: worden uitgevoerd in hout.
- Buitenramen en -raamkozijnen: worden uitgevoerd in kunststof.
- Binnenkozijnen: de binnenkozijnen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen met bovenlicht.

GARAGEPOORT

- De garagepoort wordt een sectionaalpoort met wood grain structuur.

DAKEN

- De schuine dakconstructie van de twee-onder-één-kap-woningen bestaat uit dakpannen.
- De dakconstructie van de levensloopbestendige woningen is uitgevoerd als plat dak met bitumineuze dakbedekking. De daken worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

TEGELWERKEN

- De wanden van het toilet en de badkamer worden afgewerkt met wandtegels, afmeting 150x200 mm.
- De vloeren van het toilet en de badkamer worden afgewerkt met vloertegels, afmeting 300x300 mm.

TRAPPEN

- Voor de toegang van de eerste verdieping wordt een dichte, vurenhouten trap geplaatst.
- Voor de toegang naar de zolder bij de twee-onder-één-kap-woningen wordt een vurenhouten trap geplaatst.
- Langs deze trappen wordt aan de muurzijde een hardhouten muurleuning gemonteerd.

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 de badkamer en het toilet worden afgewerkt met structuurspuitwerk.
- De wanden van de badkamer worden afgewerkt met tegels tot ca. 180 cm hoog (douchehoek wandtegels tot aan plafond) en de wanden van het toilet worden afgewerkt met tegels tot ca. 120 cm hoog.
- 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 (nog) verse, nog niet opgewarmde lucht.

Met een schakelaar is het systeem in verschillende standen te zetten.

KEUKENINRICHTING

Er wordt geen keukeninrichting aangebracht.

WATERINSTALLATIE

Koudwater: de volgende tappunten worden aangesloten:

- Keuken: aanrecht (afgedopt), vaatwasser (afgedopt)

- Toilet: closet en fontein
- Badkamer: douche- en wastafelcombinatie
- Technische ruimte: aansluitpunt warmtepomp, aansluitpunt wasmachine

Warmwater:

de volgende tappunten worden aangesloten:

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

ZONNEPANELEN

De woning wordt 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 een elektrische radiatorkachel gehangen.

De binneninstallaties zullen worden aangesloten op een luchtwater 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 het dak bij de levensloopbestendige woningen en tegen de zijgevel bij de twee-onder-één-kap woningen.

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

OVERIG

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

HOLSTERVELD

VLODROP

PROJECTONTWIKKELAAR



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



VERKOOP & INFORMATIE



T: 0475 - 35 19 70
E: info@maatmakelaars.nl
I: www.maatmakelaars.nl



JACK FRENKEN
makelaars en adviseurs

T: 0475 - 335 225
E: info@jackfrenken.nl
I: www.jackfrenken.nl