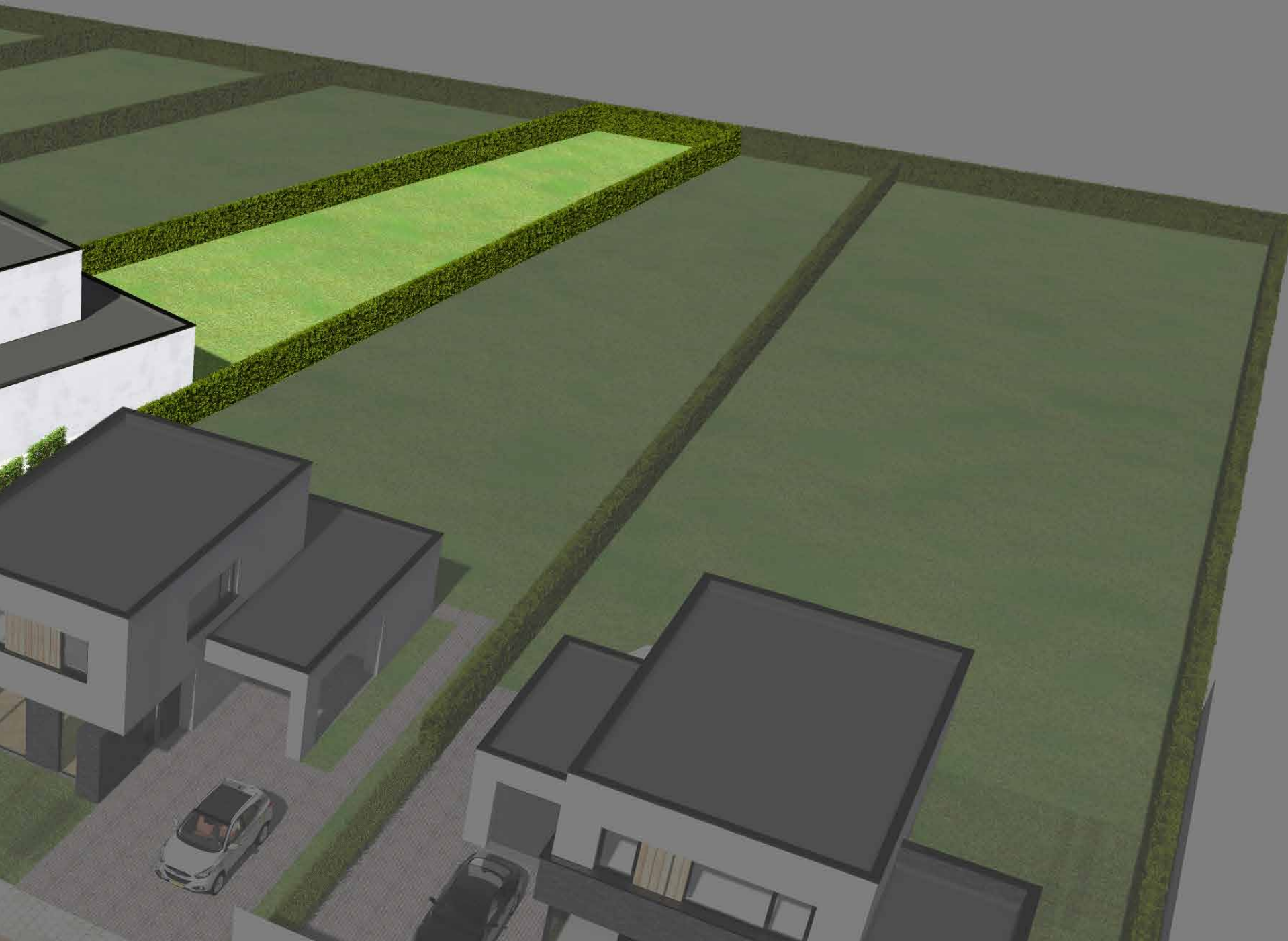


FASE 2

ROERMONDS GROEN!













# INHOUDSOPGAVE

- 04 De bruisende stad Roermond
- 06 Wonen in Asenray
- 07 Situatieschets
- 08 Janssen Wuts Architecten
- 09 Woningtypen
- 12 Plattegronden
- 44 De voordelen van Nieuwbouw
- 47 HVG Real Estate - De dromen van morgen
- 49 Van woonwens tot sleuteloverdracht
- 50 Een woning met zekerheid

# DE BRUISENDE STAD ROERMOND

Roermond is een bruisende stad in het hart van Limburg. Een stad aan het water waar je kan genieten van vele hotspots.

Aan de poorten van de stad langs de Maas liggen de Maasplassen, een enorm waterrecreatiegebied van maar liefst 3000 hectare groot, waar jaarlijks veel toeristen op afkomen. Watersport is hier dan ook een populaire bezigheid. Deze plassen bieden de recreanten een prachtige plek om hun hobby uit te oefenen, of dit nu zeilen, surfen of varen is, er zijn genoeg mogelijkheden. Door de aanwezigheid van verschillende dagstranden, beachclubs, restaurants, jachthavens en campings heeft het gebied voor ieder wat wils.

Aan de rand van de binnenstad bevindt zich de Roerkade, een unieke plek binnen Roermond waar je onder andere kan genieten van gezellige

croegen en restauranten. De Roerkade biedt tevens een prachtig uitzicht op de Kathedraal en de historische Stenen Brug én het is mogelijk om aan boord te gaan aan een van de vele rondvaartbootjes over de Maasplassen.

Daarnaast is Roermond bekend geworden als een gezellige winkelstad. De binnenstad is rijk aan winkels, boetiekjes, speciaalzaken en bekende grote ketens.

Slechts op een korte loopafstand van de binnenstad ligt het Designer Outlet, een winkelparadijs waar grote merken en designerlabels gevestigd zijn. Maar ook het Retailpark biedt genoeg winkelmogelijkheden, van lifestyle tot wonen en van elektronica tot aan dagelijkse boodschappen. Direct gelegen aan de A73 is het Retailpark dan ook een populaire trekpleister.

Bij een bruisende stad horen natuurlijk ook de nodige evenementen, en daar voldoet de stad Roermond zeker aan. Jaarlijks worden er talloze evenementen georganiseerd, zoals het Solar Festival, het Bevrijdingsfestival, de Sjtasiefestatie en tal van kleinere evenementen zoals bijvoorbeeld de Sjoemelmert. Maar ook de Eci Cultuurfabriek en De Oranjerie zorgen voor genoeg culturele activiteiten.

Tot slot is Roermond ook nog eens rijk aan prachtige omliggende natuurgebieden. Rondom Roermond ligt namelijk een uitgestrekte groene gordel, waarin het prachtig fietsen en wandelen is. Onder andere de natuurgebieden het nationaal park De Meinweg, het Leudal, de Beegderheide en de rivierdalen van de Roer en de Swalm bieden een rijke variatie aan bos, heide en weidenvelden.









# WONEN IN ASENRAY

Asenray is een klein kerkdorpje in de Gemeente Roermond. Het is heerlijk genieten in en rondom Asenray. Het gebied staat niet voor niets bekend als 'Roermonds groen'!

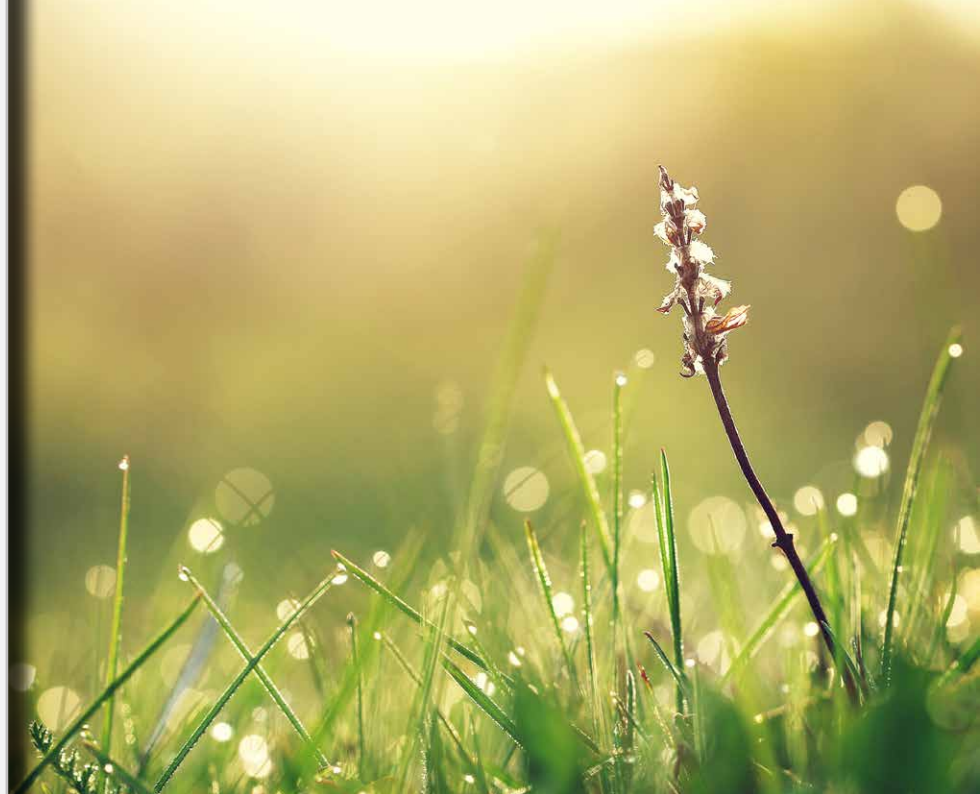
Voor de actieve natuurgenieters zijn er genoeg wandelmogelijkheden, zowel op de lange afstand als in de directe omgeving. Denk hierbij aan het Pieterpad dat Asenray doorkruist. Maar ook de sportieve natuurgenieters kunnen volop genieten van de natuur mede dankzij de Nordic Walking-routes en de aanwezigheid van 2 golfbanen in de directe omgeving.

Fietsers kunnen op verharde paden de omgeving verkennen en voor mountainbikers zijn er genoeg mogelijkheden. Ook aan degene die van rustig genieten houdt is gedacht; er ligt een heerlijke, schaduwrijke picknickplek aan de rand van Asenray.

Wie meer houdt van het stadsleven kan volop genieten van de stad Roermond. De sfeervolle stad kent een grote rijkdom aan cultuurhistorie, een gezellig winkelhart en een unieke ligging aan de Maasplassen.

Wie woont in Asenray kan dus genieten van de landelijke rust en tegelijkertijd gebruik maken van de faciliteiten die een grote stad te bieden heeft!

Door de gunstige centrale ligging in de Euregio Rijn-Maas-Noord is er sprake van een gemakkelijke bereikbaarheid. Daarnaast biedt de nabijgelegen A73 een snelle verbinding in zowel Noordelijke als Zuidelijke richting.



# PERCEELGROOTTES



KAVEL      OPPERVLAKTE (c.a.)

20	643 m <sup>2</sup>
21	655 m <sup>2</sup>
22	790 m <sup>2</sup>
23	790 m <sup>2</sup>
24	625 m <sup>2</sup>
25	1090 m <sup>2</sup>
26	953 m <sup>2</sup>
27	707 m <sup>2</sup>



# 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 is een Limburgs architectenbureau met werkzaamheden in heel Nederland en wordt geleid door architecten Hans Janssen en Arthur Wuts. Met een team van 14 medewerkers combineren wij onze kennis om tot creatieve oplossingen te komen. In ons werkveld van architect én interieurarchitect begeleiden we onze projecten compleet van A tot Z met onze professionele en informele werkwijze.

Wij verheugen ons op de ontmoeting met u als nieuwe bewoner, met als kernopdracht: ‘Maak voor u de mooiste woning waar u heel gelukkig mee bent!’

Arthur Wuts





# WONINGTYPEN

De 8 prachtige, moderne vrijstaande villa's zullen gebouwd worden aan het verlengde van De Molenakker, een locatie met een prachtig uitzicht.

De villa's beschikken allen over een ruime open keuken in verbinding met de woonkamer met veel tuincontact. Ook beschikken ze over een ruime verdieping, met maar liefst drie grote slaapkamers, een ruime badkamer én een berging.

Ondanks dat de villa's allemaal dezelfde uitstraling hebben, beschikken ze toch over een eigen unieke indeling. Dit zorgt voor een mooie variatie.

De unieke indeling komt mede dankzij de toepassing van onder andere carports, garages en bijkeukens. Deze verschillen echter per villa en zijn zichtbaar op de plattegronden.

Kortom, een heerlijke moderne vrijstaande villa met optimaal wooncomfort.















## DEZE VILLA BIJDT:

- \* Een garage
- \* Een extra ruimte beneden (bijv. studieruimte)
- \* Optie: extra badkamer verdieping
- \* Optie: extra slaapkamer verdieping i.p.v. berging

# VERDIEPING





## DEZE VILLA BIEDT:

- \* Een carport
- \* Een bijkeuken
- \* Optie: extra slaapkamer verdieping i.p.v. berging



# VERDIEPING













## DEZE VILLA BIEDT:

- \* Een garage
- \* Een bijkeuken
- \* Een extra ruimte beneden (bijv. studieruimte)
- \* Optie: extra slaapkamer verdieping i.p.v. berging

# VERDIEPING







## DEZE VILLA BIJDT:

- \* Een garage
- \* Een serre
- \* Optie: extra slaapkamer verdieping i.p.v. berging

# VERDIEPING















## DEZE VILLA BIJDT:

- \* Een garage
- \* Een uitbouw
- \* Optie: extra slaapkamer verdieping i.p.v. berging

# VERDIEPING





# KAVEL 25

# BEGANE GROND




## DEZE VILLA BIEDT:

- \* Een garage
- \* Een bijkeuken
- \* Een serre
- \* Een extra ruimte beneden (bijv. studieruimte)
- \* Optie: extra slaapkamer verdieping i.p.v. berging

# VERDIEPING







INTERIEURINSPIRATIE  
KAVEL 25





















## DEZE VILLA BIEDT:

- \* Een carport
- \* Een bijkeuken
- \* Twee serres
- \* Een extra ruimte beneden (bijv. studieruimte)
- \* Optie: extra slaapkamer verdieping i.p.v. berging

# VERDIEPING








## DEZE VILLA BIJDT:

- \* Een garage
- \* Een uitbouw
- \* Optie: extra slaapkamer verdieping i.p.v. berging

# VERDIEPING







INTERIEURINSPIRATIE  
KAVEL 27





















# 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**

De woning is geïsoleerd met de nieuwste materialen en wordt duurzaam verwarmd. Hierdoor is de CO2 uitstoot een stuk lager dan bij een bestaande woning.

## **Energielasten**

Een nieuwbouwwoning moet minimaal voldoen aan energielabel A. De woning is dan uitermate goed geïsoleerd, waardoor er bespaard wordt op de energielasten.

## **Flexibiliteit**

De woning is geheel naar eigen inzicht in te richten. De keuken kunt u bijvoorbeeld zelf uitkiezen en indelen. Tevens zijn er vele varianten mogelijk voor de aankleding en indeling van de woning.

## **Financieel voordeel**

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

## **Onderhoud**

Alles aan de woning is nieuw, hierdoor is er vele jaren geen of nauwelijks onderhoud.

## **Veiligheid**

Het moderne hang- en sluitwerk en de eisen van het bouwbesluit zorgen ervoor dat 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 hoger, ruimten voldoen aan minimale afmetingen en trappen zijn minder stijl dan bij bestaande woningen.

## **Waardevaste toekomst**

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









# HVG REAL ESTATE REALISEERT DE DROMEN VAN MORGEN!



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 de strategische plaatsen in steden. Wij bouwen aan de dromen van morgen, 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

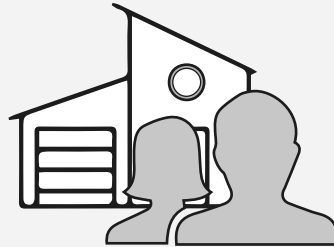
Als succesvol vastgoedbedrijf, gevestigd in Roermond garanderen wij u topkwaliteit en betrouwbaarheid. Voor alle onderdelen in het vastgoedproces. Wij bieden u het complete scala: van de aankoop van de grondstukken, het ontwikkelen van concepten tot de uitvoering van het vastgoed. Ook diensten zoals 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 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.







# VAN WOONWENS TOT SLEUTELOVERDRACHT



## OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING!

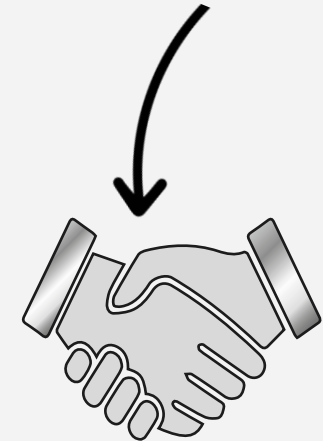
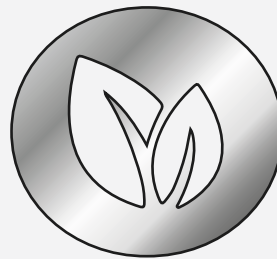
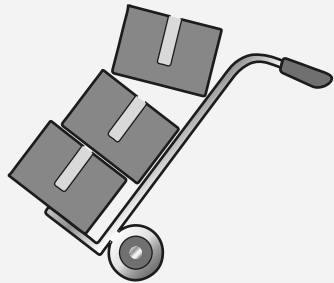
- \* Hoe hoog is de hypotheek die u kunt krijgen?
- \* Naar welk type woning bent u op zoek?
- \* Welke woonwensen heeft u?
- \* Waar wilt u gaan wonen?

## HET VINDEN VAN UW DROOMWONING

- \* Contact met de makelaar.
- \* Informatie verzamelen over de woning.
- \* Contact met de aannemer.

## WELKE HYPOTHEEK PAST BIJ U?

- \* Welke hypotheekvorm kiest u?
- \* Welk bedrag heeft u nodig?
- \* Is er ruimte voor eventuele opties?



## VERHUIZEN NAAR UW NIEUWE WONING

- \* De laatste stap naar uw nieuwe woning. Even de schouders eronder óf regelt u een verhuisbedrijf voor het verhuizen van al uw spullen?

## KEUZES M.B.T. ENERGIE EN DUURZAAMHEID

- \* Zijn er mogelijkheden om de energie 'groener' en financieel aantrekkelijker te maken?
- \* Sluit u een nieuw energie- en watercontract af, of verhuist u deze mee?

## HET KOPEN VAN DE WONING

- \* De woning is officieel van jullie!
- \* Tijdens de bouwfase kunt u op zoek gaan naar een mooie keuken en badkamer.
- \* Laat u alvast adviseren over mogelijke verzekeringen die u kunt afsluiten.



# EEN WONING MET ZEKERHEID



## **Peil van de woning**

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten 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 Roermond.

## **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-/aanneemsom begrepen.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC, Komokeur. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. De vuilwaterriolering lost op een riool uitlegger aanwezig per woning.

## **Fundering**

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

## **Metselwerken**

- \* De binnenspouwbladen van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
- \* De dragende wanden van het binnenmetselwerk worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
- \* De lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in gipsblokken of gasbeton elementen.

### **Tegelwerken**

- \* De wanden van het toilet worden afgewerkt met wandtegels tot 1,20 m hoogte, afmeting 150x300 mm.
- \* De wanden van de badkamer worden afgewerkt met wandtegels tot 1,80 m hoogte. Ter plekke van de douche is dit tot plafondhoogte, afmeting 150x300 mm.
- \* De vloeren van het toilet en de badkamer worden afgewerkt met vloertegels, afmeting 300x300 mm.

### **Kozijnen**

- \* Alle buitenkozijnen behoudens de voor- en achterdeur worden uitgevoerd in hout.
- \* De voor- en achterdeurkozijnen en de deuren worden uitgevoerd in hardhout en worden dekkend geschilderd.
- \* De binnenkozijnen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen met bovenlicht.
- \* De kozijnen worden voorzien van triple glas.

### **Trap**

Voor de toegang naar de eerste verdieping wordt een dichte, fabrieksmatig wit gegronde vuren houten trap geplaatst. Langs deze trap wordt aan de muurzijde een hardhouten muurleuning gemonteerd.

### **Daken**

- \* Op de platte daken wordt een betondek aangebracht, bestaande uit een dampremmende laag, afschotisolatie en bitumen dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt middels een standaard aluminium daktrim.

### **Afwerking**

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

- \* De wanden boven het tegelwerk van het toilet en badkamer worden afgewerkt met structuurspuitwerk.
- \* De betonplafonds in de woning worden voorzien van structuurspuitwerk, met uitzondering van de meterkast en trapkast.

### **Ventilatie**

De woning wordt voorzien van een gebalanceerd 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.

### **Gasleidingen**

Er wordt geen gasleiding aangelegd, de woning is gasloos.

### **Energielabel**

De woning wordt voorzien van energielabel A+++.

### **Keukeninrichting**

Er wordt geen keukeninrichting geïnstalleerd.

### **Waterinstallatie**

#### Koudwater:

De volgende tappunten worden aangesloten:

- \* Keuken: aanrecht afgedopt.
- \* Toilet: toilet en fontein.
- \* Badkamer: douche, wastafel en toilet.
- \* Berging: aansluitpunt wasmachine.
- \* Berging/bijkeuken: aansluitpunt warmtepomp.

#### Warmwater:

De volgende tappunten worden aangesloten:

- \* Keuken: aanrecht afgedopt.
- \* Badkamer: douche, wastafel.

### **Zonnepanelen**

De woning wordt voorzien van zonnepanelen zodat wordt voldaan aan de omgevingsvergunning.

### **Verwarmingsinstallatie**

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als lage temperatuur vloerverwarming. In de badkamer wordt een elektrische radiator als bijverwarming geplaatst. De binneninstallatie zal worden aangesloten op een warmtepompinstallatie. De warmtepompinstallatie zet de buitenlucht op een energiezuinige manier om in warm water. Het is een milieuvriendelijk alternatief voor de traditionele verwarmingsketel. De warmtepomp heeft een binnenunit op de verdiepingsvloer en een buitenunit op het dak.

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
* Slaapkamer	22 °C
* Badkamer	22 °C

### **Overig**

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







## PROJECTONTWIKKELING



Looskade 15  
6041 LE Roermond  
+31 (0)475 79 40 10  
Info@hvgrealestate.nl  
www.hvgrealestate.nl

## BOUW



John F. Kennedylaan 203  
5981 WZ Panningen  
+31 (0)77 307 12 29  
Info@janssenbo.nl  
www.janssenbo.nl

## VERKOOP



Graaf Reinaldstraat 1  
6041 XB Roermond  
+31 (0)475 33 52 25  
Info@jackfrenken.nl  
www.jackfrenken.nl

## VERKOOP



Minderbroederssingel 19  
6041 KH Roermond  
+31 (0)475 35 19 80  
Info@maatmakelaars.nl  
www.maatmakelaars.nl





RIDDER VAN  
ASENRODE

ASENRAY