TOURNEURS

Aan de rand van het historische hart van Maastricht, waar baksteen en staal herinneren aan de groei en bloei van de voormalige Sphinx fabrieken, wordt de ziel van industrieel erfgoed verweven met verfijnde luxe en exclusiviteit.

Fabrique is een ode aan het verleden, een samensmelting van monumentale schoonheid met intelligente architectuur. Hier, met de culturele rijkdom van de meest bourgondische stad van het land aan uw voeten, krijgt het leven alle glans die het verdient.

TOURNEURS

INHOUD

FABRIQUE 08

HISTORIE 10

ARCHITECT 16

HET PROJECT 20

APPARTEMENTEN 24

- TYPE A.01 30
- TYPE A.05 32
- TYPE A.07 34
- TYPE B.15 36
- TYPE B.16 38
- TYPE B.17 42
- TYPE B.18 44
- TYPE C.31 46
- TYPE C.36 50
- TYPE D.24 54
- TYPE E.25 56

INTERIEURARCHITECT 62

LOCATIE 64

FACILITEITEN 72

AFWERKING EN OPLEVERING 74

CONTACT/COLOFON 76

Impressie Fabrique, Tourneurs

Impressie Fabrique, Meuniers & Mouleurs

FABRIQUE. LEVEN IN LUXE. WONEN IN INDUSTRIEEL ERFGOED.

In het Sphinxkwartier, aan de rand van het centrum van Maastricht, is het mogelijk om wonderlijk mooi te wonen in industrieel erfgoed met een prachtige toekomst. Want daar transformeert de voormalige Sphinx-fabriek naar Fabrique; achtentachtig high-end appartementen waarin robuuste en karakteristieke elementen uit het verleden overvloeien in vooruitstrevende architectuur.

TWEE GEBOUWEN: TOURNEURS EN MEUNIERS & MOULEURS

Fabrique bestaat uit twee gebouwen waarin authenticiteit de toon zet: Tourneurs en Meuniers & Mouleurs. De eerste tranche appartementen komt beschikbaar in het gebouw Tourneurs; 46 unieke loftwoningen gekenmerkt door ruimtelijk design, een monumentale sfeer, luxe en grenzeloos comfort. Vrijwel allemaal met een eigen plattegrond en gelegen op eigen grond.

CULTUUR, LEVENDIGHEID EN SFEER

En dat in een omgeving die bruist. Cafés, restaurants, bioscopen, kunstgalerieën, muziekpodia en een gevarieerd aanbod aan sympathieke winkels en boetieks maken het Sphinxkwartier tot de creatieve, culturele hotspot van de stad. Op 5 minuten lopen van het Maastrichtse stadshart.

DE OORSPRONG VAN DE SPHINX FABRIEKEN.

De Sphinx-fabriek werd in de 19e eeuw opgericht door Petrus Regout, een prominente Maastrichtse ondernemer. De familie Regout handelde al sinds de twee helft van de 17e eeuw in glas en kristal, maar in 1836 besloot ‘Mijnheer Pie’ (de afkorting van zijn roepnaam Pierre) de overstap te maken naar de mechanische productie van aardewerk en sanitair. Een wijs besluit van de ‘pottekeuning’, want gestaag groeide Sphinx uit tot een van de grootste industriële ondernemingen van Nederland. En dus was uitbreiding van de fabrieksgebouwen onvermijdelijk.

Historisch beeld oude Sphinx-fabriek

VROEGER DE BELGEN, NU TOURNEURS

In 1875 werd het gebouw 'De Belgen' — nu Tourneurs — opgeleverd. Dit fabrieksgebouw ontleent deels zijn oorspronkelijke naam aan de stijl waarin het is gebouwd; rondom de Belgische stad Luik bestond al een levendige industrie en de bouwstijl die daar werd toegepast, stond model voor de architectuur van deze fabriek. De kenmerken: gebruik van baksteen en metalen, vaak gietijzeren kozijnen. De geuzennaam 'De Belgen' kreeg nog meer betekenis toen tijdens de Eerste Wereldoorlog vele Belgische vluchtelingen in Maastricht neerstreken en werk vonden bij de Sphinx-fabrieken.

DE HENNEBIQUE-STIJL VAN MEUNIERS & MOULEURS

Het gebouw 'Meuniers & Mouleurs' dateert uit het einde van de 19e en begin van de 20e eeuw, een periode waarin de expansie van de Sphinx-fabrieken om verdere uitbreiding van de gebouwen vroeg. Het is een gebouw in de Hennebique-stijl, een revolutionaire vorm van betonbouw die in 1892 in Parijs werd geïntroduceerd met als specifiek kenmerk dat het raamwerk van de constructie zichtbaar bleef. De naam 'Meuniers & Mouleurs' verwijst naar de verschillende ambachten die in het gebouw werden uitgeoefend: de *meuniers* waren de molenaars en de *mouleurs* waren vormenmakers die bij de productie van keramiek en sanitair waren betrokken.

INDUSTRIEEL ERFGOED MET EEN GEZONDE TOEKOMST

Beide gebouwen zijn een monumentaal voorbeeld van industrieel erfgoed. De architectonische kenmerken en de historische context maken het belangrijke monumenten die de industriële geschiedenis van de stad weerspiegelen. De transformatie die met de ontwikkeling van Fabrique plaatsvindt, laat zien hoe dit markante industrieel erfgoed succesvol kan worden geïntegreerd in een moderne stedelijke omgeving, terwijl de historische waarde behouden blijft.

Fabrique is daardoor niet alleen een levendige herinnering aan het verleden, maar ook een dynamisch onderdeel van een hedendaags stedelijk landschap dat bijdraagt aan de culturele en economische vitaliteit van Maastricht. Industriële historie herleeft in modern design; het industrieel erfgoed van de voormalige Sphinx-fabrieken blijft bewaard en wordt verrijkt met intelligente architectuur. En dat maakt het voor u mogelijk om op een bijzondere plek bijzonder te wonen.

De Sphinx-fabrieken waren een begrip in de wereld van aardewerk en keramiek. Het programma was divers en liep uiteen van huishoudelijk aardewerk en hotelporselein - zoals serviezen, schalen en vazen - tot keramisch sanitair en wand- en vloertegels.

VOORUITSTREVENDE ARCHITECTUUR, AUTHENTIEKE DETAILS.

Architect Tom Wauben

De transformatie van de historische Sphinx-fabrieken naar een toekomstbestendige plek om te wonen vraagt om een subtiel evenwicht tussen respect voor het verleden en de eisen die vandaag en morgen worden gesteld aan duurzaamheid, luxe en comfort. Architect Tom Wauben licht toe wat zijn motieven zijn voor de oplossingen die hij daarvoor in Fabrique heeft toegepast.

GELUK IS BELANGRIJK

"Form Follows Happiness is een ontwerpvisie waar ik veel waarde aan hecht. Het is een benadering van vormgeving die zich volledig toespitst op het maximaal laten bijdragen van de woonomgeving aan het levensgeluk van bewoners en gebruikers. Dat betekent concreet dat we in onze ontwerpen altijd op zoek gaan naar manieren om een gebouw of omgeving te creëren die bijdraagt aan je gezondheid, waar je jezelf comfortabel en thuis voelt en écht gelukkiger van wordt. Onder meer door de kans op sociale interactie te vergroten, externe stressfactoren te reduceren, beweging te stimuleren, ontspanning of inspiratie te bieden."

WELDADIGE RUST

"Door in Fabrique de oorspronkelijke industriële architectuur in haar meest elementaire vorm in stand te houden, creëren we een aangename rust in het gebouw. En dat is best bijzonder, gezien de robuustheid van de constructies. Door authentieke elementen en materialen harmonieus te integreren, ontstaat er ruimte om binnen de historische context tegemoet te komen aan de belangrijkste voorwaarde om 'thuis te komen', en dat is rust. De verstilling die uitgaat van beton en baksteen in Fabrique mag best weldadig worden genoemd."

DUURZAAMHEID

"Een transformatie waarin het behoud van authenticiteit en oorspronkelijke materialen een belangrijke rol speelt, vereist ook het gebruik van verantwoorde materialen en bouwmethodes; om het gebouw ook in de toekomst historische waarde te kunnen toekennen, zijn het minimaliseren van de ecologische footprint en het maximaliseren van duurzaamheid een logische vanzelfsprekendheid. Kwaliteit kent in dat verband geen beperkingen; willen we verantwoord transformeren en high-end wonen, dan zijn concessies geen optie."

HEERLIJK LEVEN EN WONEN

"We zijn heel ver gegaan om de industrieel-historische waarde van de gebouwen maximaal in stand te houden. Aan de ene kant duidelijk herkenbaar en zichtbaar door bijvoorbeeld een groot aantal oorspronkelijke gietijzeren kozijnen in Tourneurs te conserveren. En aan de andere door stille getuigen te bewaren zoals de met de hand gekerfde teksten in oude trappen."

"De oorspronkelijke industriële elementen, zoals de hoge plafonds, de grote raampartijen en de zichtbare constructies, worden vakkundig gerestaureerd en geïntegreerd. En de sereniteit van die ruwe, industriële sfeer wordt verrijkt met faciliteiten die luxe en comfort creëren. Die combinatie zorgt ervoor dat elk appartement — er is er niet een hetzelfde — een eigen karakter heeft."

"Daarnaast zijn de plattegrond van het gebouw en de collectieve ruimtes zo ingericht, dat er binnen de intimiteit van het gebouw ruimte bestaat voor onderling sociaal contact. Zonder dat dit geforceerd wordt of ongemakkelijk aanvoelt. Het resultaat van al die onderlinge kwaliteiten, maakt van Fabrique een bijzondere plek om heerlijk te leven en te wonen."

Interieur impressie appartement B18

AUTHENTIEK EN DUURZAAM. KWALITEIT EN COMFORT.

In de transformatie van de klassieke Sphinx-fabrieksgebouwen tot een exclusieve woonomgeving staat respect voor de historie centraal. Want: creëren van ruimte om in te wonen is één, conserveren van karakter is twee. Vandaar dat alle zorg is besteed aan het zichtbaar maken van originele materialen en klassieke bouwconstructies. Tot in de details; zelfs in hout gekerfde sporen uit het verleden worden gekoesterd en houden de herinnering aan de oorspronkelijke functie van het gebouw levend.

Vogelvluchtbeeld Fabrique

FASE 1: TOURNEURS

In totaal zal Fabrique bestaan uit achtentachtig woningen. De eerste fase in de ontwikkeling van Fabrique richt zich op de transformatie van het gebouw 'De Belgen' naar het appartementsgebouw Tourneurs. Dit iconische gebouw staat model voor de industriële architectuur in de 19e eeuw. De fraaie bakstenen gevels met op vrijwel alle etages de opeenvolgende grote, rechthoekige ramen zijn een toonbeeld van functionele esthetiek.

Om grote open ruimtes binnen het gebouw mogelijk te maken, werd een voor die tijd innovatieve bouwtechniek toegepast. Een skeletstructuur van draagbalken en dakspanten — die bijzonder goed is geconserveerd — verzekerde de constructie van de noodzakelijke sterkte en stabiliteit om langdurig geschikt te zijn voor zware industrie.

MODERN WONEN IN EEN HISTORISCHE SFEER

Door de combinatie van grote raampartijen — de inval van daglicht is enorm — en een constructie die een grote open ruimte creëert, is dit gebouw de ideale plek voor de ontwikkeling van 46 appartementen met een robuust karakter en een historische sfeer. De interieurarchitect heeft zich nadrukkelijk gericht op het integreren van die industriële signatuur in loftwoningen die in alles voldoen aan de woonwensen van vandaag en morgen; sfeer en authenticiteit versterken het gevoel van luxe en comfort.

FASE 2: MEUNIERS & MOULEURS

De communicatie over de 42 appartementen in Meuniers & Mouleurs zal worden opgestart in de tweede fase van de ontwikkeling van Fabrique.

HOGE WOONKWALITEIT

Om de historische waarde van de Fabrique-gebouwen blijvend een plek in de toekomst te geven, wordt uitgebreid aandacht besteed aan het maximaliseren van duurzaamheid en kwaliteit. Op alle onderdelen zijn de juiste, verantwoorde keuzes gemaakt voor de beste materialen met de meest geringe ecologische footprint.

Dit alles komt tot uitdrukking in de woonkwaliteit van Fabrique. Door de manier van ontwerpen en uitvoeren komen appartementen tot stand die stuk voor stuk garant staan voor een manier van wonen die zich kenmerkt door luxe en comfort. Door het behoud van originele structuren is in Tourneurs vrijwel geen enkel appartement gelijk aan het andere; bijna elke woning heeft een unieke plattegrond waarin elke vierkante meter in dienst staat van de bewoner. Omdat niet alle appartementen over een buitenruimte beschikken, is daarbij speciale aandacht uitgegaan naar het verbinden van binnen met buiten. En dan in het bijzonder het binnenbrengen van zo veel mogelijk daglicht.

UNIEKE SFEER

De hoge woonkwaliteit in Fabrique is een resultaat van uitgekiende materialisering, het creëren van ruimtelijkheid in de plattegronden, het bewaren van historische details en het voelbaar maken van de onvergelijkbare sfeer van het wonen in een uniek stuk industrieel erfgoed. Hoe de geschiedenis van de oude fabriek een plek krijgt in dagelijks leven van de bewoners van Fabrique, is onder andere zichtbaar in de gewelfde plafonds. Dat zijn geen waarheidsgetrouwe kopieën in nieuwe baksteen, maar de originele, historisch waardevolle welfplafonds die vrijwel volledig intact zijn, op hier en daar een buts of stukje oude stuc na.

TOURNEURS

Een gebouw in de traditie van de Belgische fabrieksarchitectuur eind 19e eeuw. De belangrijkste kenmerken: het gebruik van een uitzonderlijke kwaliteit bakstenen, metalen raamkozijnen en gewelfde plafonds. De toepassing van innovatieve bouwtechnieken maakte het gebouw geschikt om als een grote open ruimte te kunnen gebruiken met een constructie die sterk en stabiel genoeg was om de belasting door zware industrie aan te kunnen. Daarnaast zijn de grote, rechthoekige ramen — verdeeld over meerdere etages — een schoolvoorbeeld van de functionele schoonheid van industriële architectuur.

EEN GEBOUW IN DE TRADITIE VAN DE BELGISCHE FABRIEKSARCHITECTUUR EIND 19e EEUW.

Interieur impressie

Al deze markante aspecten van industrieel erfgoed krijgen een opvallende plek in de 46 appartementen in Tourneurs gesitueerd aan de Frontensingel. Elk appartement is een exponent van goede smaak en oog voor detail.

WONEN IN EEN APPARTEMENT MET UITZONDERLIJKE KWALITEITEN

Dankzij de robuuste bouw met grote open ruimtes en een overvloed aan natuurlijk licht, is dit een ideaal gebouw voor moderne loftwoningen waarin de sfeer van het industriële verleden voelbaar blijft.

In Tourneurs, georiënteerd op de Frontensingel, worden 28 gelijkvloerse appartementen en 18 tweelaagse appartementen gerealiseerd uiteenlopend van ca. 80 m² tot ca. 190 m². Het opleveringsniveau van deze woningen mag uitgesproken hoog worden genoemd. Bovendien worden de woningen aangeboden op eigen grond, er is dus geen sprake van erfpacht.

46 APPARTEMENTEN MET EEN UNIEKE SFEER EN ROBUUSTE SIGNATUUR

Om een goede indruk te krijgen van de indelingen en sfeer van deze woningen, vindt u op de volgende pagina's een impressie van elf verschillende appartementen die uiteenlopen in aantal vierkante meters en manier van indelen.

Impressie entree en buitenruimte Tourneurs

Groot, stedelijk appartement van ca. 138 m² als een rustgevende oase.

TYPE A01

De absolute blikvanger van dit ca. 138 m² grote appartement is zonder enige twijfel de masterbedroom. Die omvat, over de hele breedte van het appartement, een grote walk-incloset, een meer dan royale slaapkamer en een badkamer en suite van keizerlijk formaat. In het midden van deze ca. 14 m² grote badkamer — met twee wastafels, een douche en een toilet — is ruimte gemaakt voor een groot, ovalen 2-persoons ligbad. Bijna een soort spa dus, aansluitend op uw eigen slaapkamer. De plattegrond voorziet in een heerlijk ruimtelijke leefkeuken, eetkamer en woonkamer. Deze ruimte, met middag- en avondzon, is de plek om echt thuis te komen en biedt dan ook alle gelegenheid voor uitdagende interieurconcepten. Inspirerende sfeermakers zijn het gewelfde bakstenen plafond en de elegante, in originele staat verkerende stalen pilaren. De tweede slaapkamer is voorzien van een badkamer en suite — met wastafel en douche — en een iets bescheidener walk-incloset. In de entree bevinden zich een garderobe, een separaat toilet en een grote berging met ruimte voor wasmachine en droger.

Woonoppervlak: ca. 138 m²
Aantal kamers: 3
Etage: 1
Energielabel: A+++

Etage 1

Modern, open appartement van ca. 101 m².

TYPE A05

Een groot appartement met een vrije vloeroppervlakte van ca. 101 m² met een glasheldere indeling. Bij binnenkomst bevinden zich rechts een flinke berging met ruimte voor wasmachine en droger, en het separaat toilet. Vervolgens openbaart zich een flink bemeten eet- en leefkeuken waar de woonkamer, ook van stevige afmetingen, direct op aansluit. De open indeling van het appartement nodigt uit om, als u dat zou willen, optisch een scheiding aan te brengen tussen het kook- en eetgedeelte en de woonkamer. Bijvoorbeeld met een laag dressoir om het idee van een open loft levendig te houden. Of met een hogere kast als roomdivider. Naast de woonkamer bevindt zich de slaapkamer, met toegang tot de badkamer die is voorzien van een tweede toilet, dubbele wastafel en een douche. Zowel de woonkamer als de slaapkamer geniet van zonlicht in de middag en avond.

Woonoppervlak: ca. 101 m²
Aantal kamers: 2
Etage: 1
Energielabel: A+++

Etage 1

TYPE A07

Het hart van dit appartement wordt gevormd door de grote, open leefkeuken met een flink kookeiland dat aan een zijde ruimte biedt voor een eetbar. De lekker royale woonkamer is groot genoeg voor een gezellige eethoek en een plek om lekker languit op de bank te ontspannen. Direct aan deze ruimte grenst de slaapkamer van ca. 12 m² waar genereus invulling wordt gegeven aan de belofte van luxe en comfort. Er is voldoende ruimte voor een lekker groot bed, daarnaast bevindt zich de badkamer en suite met twee wastafels, een douche en toilet. Achter de leefkeuken is aan de ene kant een ruimte gecreëerd voor een rustige werkplek. Aan de andere kant is een berging gemaakt die goed dienst kan doen als bijkeuken of, voor de liefhebbers, een wijnopslag. In de hal bevinden zich een separaat toilet en een garderobe.

Woonoppervlak: ca. 108 m²
Aantal kamers: 3
Etage: 1
Energielabel: A+++

Etage 1

TYPE B15

De ruimtelijkheid in dit ca. 119 m² grote appartement is een direct gevolg van het intelligente gebruik van de enorme lengte. De vloeroppervlakte strekt zich uit tot bijna 18 meter waarlangs een heel functionele plattegrond is ontworpen. Een deel van de lengte is gebruikt voor een gang die naar het leefgedeelte van het appartement leidt. Daar bevinden zich de flinke, open keuken die is opgesteld langs de muur en die direct aansluit op de eethoek. Daartegenover ligt de ruime woonkamer. Deze ruimte is over de volle breedte tegen de buitenmuur in het daglicht gepositioneerd. Aan de gang bevindt zich een heel grote berging die kan worden gebruikt als bijkeuken waarbij meer dan voldoende ruimte overblijft voor een wasmachine en droger. Ook de slaapkamers profiteren van de lengte in de plattegrond. Deze liggen parallel aan de gang en beschikken beide over een badkamer en suite. De masterbedroom is bovendien ook nog voorzien van een walk-incloset. De tweede slaapkamer kan uiteraard ook gebruikt worden als kantoor aan huis of hobbykamer.

Woonoppervlak: ca. 119 m²
Aantal kamers: 3
Etage: 2
Energielabel: A+++

Etage 2

TYPE B16

Dit grote, volumineuze appartement ademt comfort, gemak en luxe. Het woonoppervlak strekt zich uit over ruim 17 meter waarlangs de verschillende ruimtes logisch op elkaar aansluiten. De plek waar u zich het vaakst, en het liefst, zult bevinden, is de enorme leefruimte aan het einde van het appartement. Deze ruimte, die over de volle breedte geniet van het daglicht, is verdeeld tussen een heel grote, uitermate comfortabele en sfeerbepalende open eetkeuken en een flinke woonkamer waar rust de toon zet. De royale slaapkamers liggen parallel aan de gang die u bij binnenkomst betreedt. Beide kamers beschikken over veel kastruimte en beide zijn voorzien van een badkamer en suite. Bij binnenkomst, aan het begin van de gang, bevindt zich een separaat toilet. Halverwege de gang bevinden zich een garderobe en grote berging met ruimte voor wasmachine en droger en, waarom niet, een wijnklimaatkast.

Woonoppervlak: ca. 148 m²
Aantal kamers: 3
Etage: 2
Energielabel: A+++

Etage 2

Interieur impressie appartement A01

TYPE B17

Dit appartement kent vele kwaliteiten. Zoals de aanwezigheid van een masterbedroom van formaat; een slaapgedeelte waar ook makkelijk een werkplek kan worden gemaakt met aansluitend een walk-incloset en een badkamer en suite met een douche, twee wastafels en een toilet. En een tweede slaapkamer, ook met badkamer en suite. Maar onmiskenbaar zal bij binnenkomst de indrukwekkende leefruimte van ca. 65 m² u elke weer aangenaam verrassen. Hierin is alle plek van de wereld voor een royale eettafel, een woonkamer met lekker luie banken en stoelen en een flink kookeiland. Met een iets andere indeling maken musici zelfs plek voor een vleugel. Of u creëert een bescheiden bibliotheek. Er is meer dan genoeg kastruimte in verschillende kastenwanden en mocht dat niet voldoende zijn; midden in het appartement bevindt zich ook nog een grote berging waarin sowieso de wasmachine en droger een plek krijgen.

Woonoppervlak: ca. 129 m²
Aantal kamers: 3
Etage: 2
Energielabel: A+++

Etage 2

Sfeervol, doordacht en heel breed appartement van ca. 104 m² met slimme indeling.

TYPE B18

Twee karakteristieken laten dit appartement, een tussenliggende woning met een vrije vloeroppervlakte van ca. 104 m², tot de verbeelding spreken. Allereerst is dat de breedte; het appartement is bijna 7 meter breed, om precies te zijn 6,80 meter. En dat was voor de architect de aanleiding tot een verrassende, slimme indeling. Minstens zo aanwezig, en op een manier sfeerbepalend, is het historische, gewelfde plafond dat volledig uit baksteen is opgetrokken, iets wat het appartement de looks geeft van een klassieke loft. Het appartement is overzichtelijk ingedeeld: aansluitend op de entree is er een slaapkamer met grote walk-incloset en een even zo grote badkamer en suite voorzien van een dubbele douche, dubbele wastafel en een separaat toilet. Daarachter volgt de open eetkeuken in een kombuisopstelling met aansluitend de ruime woonkamer waar het zonlicht in de avond binnenvalt. Midden in het appartement bevinden zich nog een separaat toilet en een berging met plek voor een wasmachine en droger.

Woonoppervlak: ca. 104 m²
Aantal kamers: 2
Etage: 2
Energielabel: A+++

Etage 2

TYPE C31

In dit dubbellaags appartement komen comfort, ruimte, luxe, sfeer en plezier samen in een zee aan daglicht. De twee woonlagen bevinden zich op de derde en vierde etage van het gebouw. Het royale aantal vierkante meters, in totaal ca. 154 m², is ongeveer gelijk verdeeld over de twee woonlagen. De entree bevindt zich op de derde etage, een verdieping die in haar geheel in beslag wordt genomen door twee grote slaapkamers, beide met een badkamer en suite en een XL-kledingkast. Beide badkamers zijn voorzien van wastafels en douches, de grootste kamer beschikt ook over een eigen toilet. Ook op deze verdieping: een separaat toilet voor bezoekers. En: naast het trappenhuis en de tweede slaapkamer bevindt zich een ruimte die via de bovenverdieping wordt betreden en door de afgeschermde ligging bijzonder geschikt is als werkkamer of gameroom. De vierde etage wordt betreden via een brede trap met entresol. Dit is wellicht het meest bijzondere plekje van het appartement, want hier bevindt zich een gigantisch dakraam van 18 m² dat in zijn geheel elektrisch naar boven geopend kan worden. Dat hierdoor het appartement baadt in daglicht, mag duidelijk zijn. Maar door het dakraam te openen ontstaat een inpandige buitenruimte waar u in een comfortabele stoel kunt genieten van een heerlijk uitzicht. Onderaan de trap is een grote open ruimte waar met gemak een grote wijnklimaatkast kan worden geïnstalleerd. Links daarvan is een ruimte die kan worden gebruikt als woonkamer, lounge en eetkamer. Aan de andere kant bevindt zich de grote leefkeuken in een U-opstelling, met aan weerszijden alle ruimte voor een eetbar met minimaal zes zitplaatsen. Achter de keuken is nog een plek om comfortabel te zitten en een boek te lezen.

High-end appartement van ca. 154 m² met twee verdiepingen en een panoramisch uitzicht.

TYPE C31

WOONLAAG 1

Woonoppervlak: ca. 154 m²
Inpandige buitenruimte: ca. 7 m²
Aantal kamers: 4
Etage: 3/4
Energielabel: A+++

Etage 3

WOONLAAG 2

Etage 4

TYPE C36

IMPOSANT DUBBELLAAGS APPARTEMENT VAN CA. 160 M² MET DE BELEVING VAN EEN BOETIEKHOTEL.

Er is niets mis met het gevoel om elke dag thuis wakker te worden met ergens op de achtergrond het idee dat u ontwaakt in de comfortabele luxe van een exclusief hotel. In dit dubbellaags appartement, op de derde en vierde etage, kost u dat geen enkele moeite. Allereerst woont en leeft u op lekker veel vierkante meters, in totaal ca. 160 m². Op de derde etage begint het vakantiegevoel in de masterbedroom van aanzienlijk formaat. De afmetingen zijn vergelijkbaar met een suite, de faciliteiten ook: achter het grote slaapgedeelte bevindt zich een royale, weelderig luxe badkamer en suite met een kingsize ligbad, een douche, twee wastafels en een toilet. Een eigen, particuliere spa, zo zou je deze badkamer mogen noemen. In de slaapkamer zou u overigens ook een werkplek kunnen maken. De tweede, ruime slaapkamer is ook voorzien van een badkamer en suite met een douche, dubbele wastafels en een toilet. Een waardevolle extra van dit type appartement is zonder meer het ca. 18 m² grote dakraam op de entresol tussen de twee woonlagen. Dit gigantisch grote dakraam is elektrisch naar boven toe te openen, waardoor er op de entresol een beschutte, inpandige buitenruimte ontstaat. Hier neemt u graag plaats in een lekkere stoel om van het uitzicht over Maastricht te genieten. Op de vierde etage bevindt zich de leefruimte die het begrip ‘een zee aan ruimte’ betekenis geeft. Aan de ene kant bevindt zich een grote leefkeuken met een gezellige eetbar, tegenover de trap is er ruimte voor een werkplek of een flinke wijnklimaatkast, en daarnaast openbaart zich de grote open ruimte waar u plek heeft voor een respectabel grote eethoek en een loungeruimte om van te dromen.

TYPE C36

WOONLAAG 1

Woonoppervlak: ca. 160 m²
Inpandige buitenruimte: ca. 7 m²
Aantal kamers: 4
Etage: 3/4
Energielabel: A+++

Etage 3

WOONLAAG 2

Etage 4

Een royaal licht hoekappartement van ca. 153 m².

TYPE D24

Adembenemend veel daglicht. Een beetje vreemde manier om het zo uit te drukken, maar het beschrijft wel het effect van de hoekligging van dit ca. 153 m² grote appartement met flinke raampartijen. Een bijzonder aspect van de indeling, is de haast symmetrische tweedeling van het slaapgedeelte. Beide slaapkamers zijn volledig van elkaar gescheiden en min of meer even groot, beide beschikken over een aangrenzende badkamer met wastafel en een separaat toilet. Alleen heeft de ene badkamer een dubbele douche en de andere een enkele douche. Uiteraard zijn beide slaapkamers voorzien van flinke kasten. In het midden van het appartement, achter de twee badkamers, bevinden zich twee aparte bergingen, die geschikt zijn voor een wasmachine en droger, die als bijkeuken kunnen dienen of waar een wijnklimaatkast een plek krijgt. Links van de entree bevindt zich het leefgedeelte met een grote, vrijstaande open keuken met eetbar en een enorme vrije ruimte voor een eetkamer, een lounge of combinatie daarvan. De slaapkamers grenzen aan het binnenterrein en profiteren daarom van zonlicht in de ochtend, de keuken en woonkamer kijken uit op de Frontensingel en genieten van zon in de avond.

Woonoppervlak: ca. 153 m²
Aantal kamers: 3
Etage: 2
Energielabel: A+++

Etage 2

TYPE E25

In dit appartement wordt het idee van leven in luxe op een totaal nieuwe, overweldigende manier ingevuld. Laten we beginnen met het aantal vierkante meters woonruimte van dit dubbellaagse XXL-appartement. Dat is enorm en bedraagt niet minder dan ca. 175 m² — een zeldzaamheid in de binnenstad. De manier waarop die oppervlakte is ingedeeld, geeft het appartement het luxe, kosmopolitische karakter. Bij binnenkomst op de derde verdieping bevindt zich links de grote open kook-, eet- en leefruimte met een groot vrijstaand keukenblok. Over de hele lengte van dit blok is plaats voor een opstelling van barstoelen om een gezellige ontbijtplek te maken. Maar waar ook met uitzicht op de Frontensingel en het Sphinxkwartier lekker kan worden geborreld. Pal tegenover de keuken is er een zee aan ruimte voor een eetkamer waar in alle rust kan worden gedineerd of de krant kan worden gelezen, en een comfortabel loungegedeelte. Rechts van de entree bevindt zich de eerste, grote en comfortabele slaapkamer. Deze beschikt over een flinke badkamer en suite, met een dubbele wastafel, een douche en een privétoilet. Een exceptioneel aspect van het appartement is het ca. 18 m² grote dakraam op de entresol naar de bovenverdieping. Dit immense, elektrisch bedienbare dakraam laat zich naar boven toe openen, waardoor een afgeschermde, inpandige buitenruimte met 100% privacy ontstaat met uitzicht op de stad. De vierde etage is waar de luxe en comfort in hoofdletters wordt geschreven. In feite is deze hele woonlaag een exclusief privévertrek waar alles is gericht op persoonlijke verwennerij. Bij het betreden van deze vloer bevindt zich links de masterbedroom met een grote walk-incloset en een badkamer en suite voorzien van dubbele wastafel, een inloopdouche, een flink ligbad en een privétoilet. Daartegenover bevindt zich een enorme ruimte die u kunt gebruiken als een tweede lounge, als een bibliotheek, een plek om te musiceren of een gym. Een appartement, kortom, met alle kwaliteiten om de droom van leven in weldadige luxe uit te laten komen.

Elegant, kosmopolitisch appartement van ca. 175 m² met buitenruimte van ca. 75 m².

TYPE E25

WOONLAAG 1

WOONLAAG 2

Woonoppervlak: ca. 175 m²
Buitenruimte: ca. 75 m²
Aantal kamers: 4
Etage: 3/4
Energielabel: A+++

Etage 3

Etage 4

Interieur impressie appartement D44, vergelijkbaar aan D24

FABRIQUE IS INDUSTRIEEL ERFGOED, EEN CADEAU VOOR EEN ONTWERPER.

Interieurarchitect Hans Kuijten

De man achter de interieurontwerpen is Hans Kuijten. Met bijna dertig jaar ervaring in het ontwerpen van interieurs voor woningen, hotels en restaurants, weet hij als geen ander ruimtes om te toveren tot plekken waar mensen dagelijks van genieten. Door zijn expertise in ruimtelijke indeling tilt hij het woongenot naar een hoger niveau.

Voor de appartementen van Fabrique hebben we zijn talent ingezet om plattegronden te creëren die zowel praktisch als stijlvol zijn, met een duurzame aansluiting op de wensen en behoeften van de bewoners. Kuijtens ontwerpen zijn zorgvuldig uitgedacht, iets wat tot uitdrukking komt in het optimaal gebruik van natuurlijke lichtinval, de slimme indelingen en de bewegingsvrijheid in de ruimtes. Wij geven hem graag het woord.

TIJDLOZE ONTWERPEN

"Mijn ontwerpfilosofie begint met een klik. Het is belangrijk dat de opdrachtgever en ik elkaar naar een hoger niveau tillen. Ik ben er voor hen, maar ik werk wel vanuit mijn eigen signatuur. Zonder te verzanden in overbodige trends. Ik geloof daar niet in; mijn ontwerpen zijn tijdloos. En: binnen de lijntjes kleuren is nooit mijn sterkste kant geweest."

“Inspiratie voor nieuwe ideeën en uitdagingen haal ik uit de wereld om me heen. Toch blijft in het ontwerpen de wens van de klant voor mij altijd het uitgangspunt. Mijn doel is om die wens te vertalen naar een unieke creatie waar ze zich thuis voelen.”

HET GAAT OM BALANS

“In Fabrique begint alles bij het gebouw zelf. Het is industrieel erfgoed, en dat is een cadeau. De lijnen en details van het pand vormen de basis van het ontwerp. Historische elementen, zoals plafonds met ruw metselwerk, zijn bepalend voor de sfeer. Die laat ik graag zien en combineer ik met materialen zoals hout, houtfineer en natuursteen die aansluiten bij mijn visie: duurzaam, tijdloos en gebruiksvriendelijk. Voor vloeren kiezen we voor echt hout, tegels of een betonlook. Dat past perfect bij de industriële sfeer van Fabrique. Het draait allemaal om balans: toevoegingen mogen een rol spelen, maar nooit opdringerig zijn.”

HET BELANG VAN DAGLICHT

“Efficiëntie is net zo belangrijk als sfeer. Routing en zichtlijnen zijn cruciaal, iets wat ik heb meegenomen uit mijn ervaring in de hospitality. Voor Fabrique hebben we de plattegronden ontworpen met openheid en daglicht in gedachten. De appartementen voelen net zo ruimtelijk als klassieke lofts. De plattegronden bieden een mooie basis, maar zijn ook flexibel. De keuken en sanitaire ruimtes liggen vast, maar met de juiste meubels kan iedereen hier een persoonlijke invulling aan geven.”

“Daglicht speelt een grote rol in mijn ontwerpen. In Fabrique hebben we ervoor gekozen het daglicht aan te vullen met een industrieel verlichtingssysteem dat bij de sfeer past. Zo combineren we daglicht met functionele kunstverlichting.”

EEN EIGEN STEMPEL

“Met mijn ontwerpen heb ik een solide basis gelegd waar bewoners hun eigen stempel op kunnen drukken. Dan ontstaat wat ik belangrijk vind: een huis dat voelt als thuis, met ruimte voor persoonlijke verhalen."

VOOR LIEFHEBBERS VAN CULTUUR, KUNST, GASTRONOMIE, WINKELEN EN FANTASTISCH WONEN.

SPHINXKWARTIER

Het Sphinxkwartier in Maastricht is een prachtig voorbeeld van hoe een gebied met een rijk industrieel verleden succesvol is getransformeerd tot een moderne, levendige en aantrekkelijke wijk. In de vooruitstrevende manier van gebiedsontwikkeling, waarin duurzaamheid en leefbaarheid centraal staan, is de blik gericht op de toekomst.

Zo is een uitnodigende mix ontstaan van historisch erfgoed, culturele diversiteit, ondernemerschap, moderne voorzieningen en een sterk gemeenschapsgevoel. Die combinatie maakt het Sphinxkwartier tot een aantrekkelijke en inspirerende omgeving voor liefhebbers van cultuur, kunst, gastronomie, gezellig winkelen en fantastisch wonen. Een plek, op een haar na aan de oever van de Maas, waar geschiedenis en innovatie hand in hand gaan en waar bewoners en bezoekers kunnen genieten van alles wat Maastricht te bieden heeft.

HET FRONTENPARK

Pal naast het Sphinxkwartier bevindt zich het Frontenpark. Verwacht hier geen keurig netjes aangelegd stadspark; het Frontenpark is een ruig stuk natuur waar flora en fauna jarenlang onbeheerd hebben gefloreerd waardoor een onvergelijkbaar stuk stadsnatuur is ontstaan. Anno nu, na een opfrisbeurt met respect voor de oorspronkelijke staat van het park, is het een plek met aandacht voor cultureel erfgoed en met ruimte voor creatief ondernemerschap. Een fantastische plek voor een wandeling of een goede picknick.

LEVENDIG. GEZELLIG. VRIENDELIJK.

Het Sphinxkwartier sluit aan op de noordkant van het Maastrichtse stadscentrum, een deel van de stad dat ook bekendstaat als het Belvédère-gebied. In het verleden vormde dit gebied, mede door de nabijheid van de Maas en spoorwegverbindingen, het industriële hart van de stad. In de loop van de tijd is het getransformeerd naar een levendige, gezellige en vriendelijke wijk waar mensen met plezier wonen. En waar cultuur wordt beleefd, waar wordt gewinkeld, gewerkt en het goede leven wordt gevierd in sfeervolle cafés en restaurants.

BEREIKBAARHEID

Het stadshart van Maastricht ligt op slechts 5 minuten lopen. De bushalte Boschstraat/Maagdendries is slechts een minuutje lopen, hiervandaan vertrekken vijftien bussen naar alle windstreken in en rond Maastricht. Fietsers bereiken het NS-station binnen 10 minuten en met de auto ben je binnen 5 minuten op de A2. Parkeren in het Sphinxkwartier is geen probleem: bewoners van Fabrique krijgen bij aankoop de beschikking over een 3-jarig parkeerabonnement voor de Q-Park Frontenpark. Daarnaast zijn verschillende belangrijke locaties in de omgeving snel te bereiken:

- Maastricht UMC+: 9 minuten met de auto, 13 minuten met de fiets
- MECC Forum: 7 minuten met de auto, 13 minuten met de fiets
- Maastricht Aachen Airport: 12 minuten met de auto
- Golf: de dichtstbijzijnde golfclub is 12 minuten met de auto
- Tennis, padel, squash: de dichtstbijzijnde club is 9 minuten met de auto en 13 minuten met de fiets

Boekhandel Dominicanen

VAN HIP TOT HISTORISCH; ONTDEK DE HOTSPOTS IN EEN BRUISENDE BUURT.

BOLD ROOFTOPBAR

Bold Rooftopbar zit pal naast Fabrique en is de plek om elkaar te ontmoeten, iets te eten en te drinken of op je gemak te werken. Maar eerlijk gezegd is het fantastische uitzicht misschien wel de beste reden voor een bezoek.

BOLDROOFTOPBAR.COM

BLANCHE DAEL

Koffie- en thee-aficionado's komen helemaal aan hun trekken bij de Blanche Dael Branderij. In dit walhalla van geuren en smaken vind je een koffiecafé met een gezellig terras, een koffie- en theewinkel én een koffieschool met barista-trainingen.

BLANCHEDAEL.NL

BISTRO ‘ALLO ‘ALLO

Aan de jachthaven 't Bassin (4 min lopen) ligt Bistro 'Allo 'Allo. Een heerlijke plek aan het water met een terras waar je graag op je gemak geniet van het originele Mestreechs zoervleis met frites en een goed glas bier of wijn.

BISTROALLOALLO.NL

LUMIÈRE CINEMA

Voor een kop koffie, een hapje eten en een vervolgens een goede film, is de weg naar Lumière Cinema - ook aan het water - snel gevonden. Het filmaanbod ademt cultuur, de programmering gaat verder dan de gebruikelijke blockbusters.

LUMIERE.NL

LES 3 SEAUX

Aan dezelfde jachthaven bevindt zich Les 3 Seaux, misschien wel het beste visrestaurant van Maastricht. Hier beleeft u alle lekkers van de zee en worden de liefhebbers van fruits de mer op hun wenken bediend.

LES3SEAUX.NL

NOVO NEW DINING

In het centrum van Maastricht is het genieten voor de gourmands, want hier bevinden zich vier restaurants met een Michelinster. Maar vlakbij, op 5 minuten lopen, is het ook goed toeven bij Novo New Dining, door Michelin verwend met een Bib Gourmand.

NOVO-DINING.COM

SPHINXPASSAGE

De Sphinxpassage is een must-see. In deze 120 meter lange, overdekte tegeltableaupassage komt het Maastrichtse Sphinx-verleden in woord, beeld en objecten tot leven. Een stuk geschiedenis in niet minder dan 30.000 tegels.

BELVEDERE-MAASTRICHT.NL

LOODS 5

Bij Loods 5 is zo ongeveer alles te vinden op het gebied van interieur. Maar ook voor buiten. Evenals keukens, kunst en design. Wie inspiratie zoekt, zal het hier vinden. En dat allemaal letterlijk om de hoek, want Loods 5 zit in Fabrique.

LOODS5.NL

MUZIEKGIETERIJ

In de Boschstraat bevindt zich Muziekgieterij, hét poppodium van Maastricht voor opkomende zangers en bekende bands. Een walhalla voor liefhebbers van rock, indie, urban en nog veel meer.

MUZIEKGIETERIJ.NL

BOEKHANDEL DOMINICANEN

Lezers en boekenliefhebbers wandelen graag in ongeveer 10 minuten naar Boekhandel Dominicanen. Deze grote boekenwinkel heeft een prachtige collectie en is gevestigd in de 13e-eeuwse Dominicanenkerk. In het voormalige priesterkoor neem je plaats voor een kop koffie van Blanche Dael Coffee-lovers of voor een lezing, een interview of optreden.

LIBRIS.NL/DOMINICANEN

Impressie entree Tourneurs

Entree met origineel plafond, viltstructuur wanden met akoestische werking, een eye-catcher kroonluchter, zwart stalen frontlift, led-lijn lambrizering en een ruige houten vloer, mogelijk bezaaid met eiken.

FACILITEITEN

ENTREE

Aan de kant van de Frontensingel komen de entrees voor alle woningen in Fabrique. De eerste entree, met een intercomsysteem met video, verloopt via een van de drie poorten in de muur die het gebouw Tourneurs aan de Frontensingel omringt. In deze muur bevinden zich de brievenbussen, achter deze muur is een gezamenlijke buitenruimte waaraan zich drie inpandige entrees bevinden. Vanuit daar bieden de liften toegang tot alle verdiepingen. De trappenhuizen geven naast de verdiepingen ook toegang tot de kelder. De entrees en overige algemene ruimten worden afgewerkt met bijzonder hoogwaardige materialen en geven een luxe uitstraling.

PARKEREN

Fabrique beschikt niet over een eigen parkeergelegenheid, maar dat is voor autobezitters geen probleem. Er wordt voor bewoners van Fabrique voorzien in voldoende, veilige parkeerruimte in het Sphinxkwartier door middel van een 3-jarig abonnement in Q-Park Frontenpark. Dit abonnement is inbegrepen in de koopsom, na drie jaar hebt u de keuze het abonnement wel of niet voort te zetten.

BERGINGEN

De bergingen van alle woningen bevinden zich in de kelder. Deze kelder is bereikbaar via alle entrees en via een speciale toegang die het makkelijk maakt om fietsen naar de berging te brengen. In de gezamenlijke buitenruimte is, in beperkte mate, voor bezoekers een gelegenheid om fietsen te parkeren.

AFWERKING EN OPLEVERING

De appartementen in Tourneurs worden klaar voor bewoning opgeleverd. Dat betekent concreet: met een volledig ingerichte keuken inclusief inbouwapparatuur, een volledig ingerichte badkamer, klasse A gestucte wanden en afgewerkte vloeren. Naar de slaapkamers komen stalen puien en waar mogelijk worden stompe deuren van 2,6 meter geplaatst.

In de koopsom is een keukencheque van € 15.000,- opgenomen voor de inrichting van de keuken. Deze cheque kan worden verzilverd bij SieMatic Keukenontwerpers Hasselt, waar u in overleg met ervaren keukendesigners geheel naar uw wensen een keuken kunt ontwerpen en laten voorzien van apparatuur. De installatie van de keuken zal rondom de oplevering door SieMatic Keukenontwerpers worden verzorgd, u hebt daar verder geen omkijken naar.

Voor de invulling van het sanitair krijgt u de keuze uit drie sanitairpakketten van hoge kwaliteit die door interieurarchitect Hans Kuijten zijn samengesteld. Er komen een Basispakket, Comfortpakket en een Luxepakket beschikbaar, composities van hoge kwaliteit met stuk voor stuk een eigen stijl en sfeer.

Voor de tegels in de badkamers en toiletten bieden we drie hoogwaardige opties van Italiaanse makelij. U krijgt de mogelijkheid om deze te bezichtigen en te bestellen bij het verkoopkantoor van Fabrique.

Voor de afwerking van de vloeren heeft u standaard de keuze uit drie pvc-vloeren van ICM die door interieurarchitect Hans Kuijten zijn geselecteerd. Mocht u de voorkeur geven aan een gietvloer of parket willen leggen, dan kan dat natuurlijk altijd.

COLOFON

MARIE-LOUISE GROENEWEG
MAKELAARDIJ
Uitbelderstraat 2
6211 SL Maastricht

+31 (0)6 — 549 18 892
info@mlg-makelaardij.nl

SENTJENS
Kantoorvilla Bergstein 1924
Poststraat 19
6461 AW Kerkrade

+31 (0)6 — 208 00 393
thijmen@sentjens.com

ONTWIKKELAAR
Schepers Vastgoed B.V.

ARCHITECT
Wauben Architects

INTERIEURARCHITECT
Studio Hans Kuijten

CONCEPT & DESIGN
DLVS

DISCLAIMER

Deze brochure van Fabrique is met zorg samengesteld en geeft een indruk van Fabrique en de daarin beschikbare koopappartementen. Aan de getoonde plattegronden en de artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde maten zijn circa maten. De teksten, plattegronden en impressies in de brochure zijn puur informatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Er is in deze brochure o.a. gebruik gemaakt van beeld van Historisch Centrum Limburg. We hebben ons best gedaan alle eigenaren hiervan op de hoogte te stellen. Niets van deze brochure mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Schepers Vastgoed B.V. De brochure is nadrukkelijk geen contractstuk en bevat geen daarmee gelijk te stemmen informatie.