



19 appartementen en 6 woningen - 't Oude Raadhuis te Ulestraten

VOORWOORD

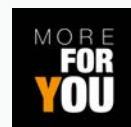
In het hart van Ulestraten, aan de Sint Catharinastraat, staat op huisnummer 18 het voormalig raadhuis, het gebouw dateert uit 1878. Het pand is tot 1982 als raadhuis in gebruik geweest, daarnaast heeft het als bibliotheek gediend.

Dit unieke pand met naast- en achtergelegen percelen wordt binnenkort getransformeerd naar een bijzonder woonproject, een exclusieve woonlocatie waar historie en modern comfort samenkomen. De karakteristieke gevels van het monumentale pand blijven behouden, terwijl het interieur volledig wordt vernieuwd en uitgebreid tot prachtige, riante appartementen met een tijdloze uitstraling.

Hier woont u in de grandeur van toen, met het comfort van nu. Hoge plafonds, bijzondere raampartijen en hoogwaardige afwerking zorgen voor een gevoel van ruimte, licht en luxe. De nieuw aangebouwde delen sluiten naadloos aan op het oorspronkelijke karakter van het gebouw, waardoor een harmonieuze eenheid ontstaat tussen oud en nieuw.

Met zijn centrale ligging nabij winkels, horeca en natuur biedt het voormalige raadhuis de ideale balans tussen rust, bereikbaarheid en stijlvol wonen. Een uniek woonconcept voor wie kiest voor kwaliteit, klasse en karakter.

Bent u ook zo nieuwsgierig? In deze brochure geven we u graag een impressie van het project.



H V N A R C H I T E C T E N B V
J O S N I J S S E N A R C H I T E C T B N A

INHOUD

Voorwoord	02
Plattegrond Ulestraten	04
Ulestraten en omgeving	05
Situatietekening	06 - 07
Appartementen	08
Overzicht bouwlagen appartementencomplex	09
Vereniging van eigenaren	11
Duurzaam	13
Plattegronden appartementen	14 - 29
Woningen	30
Situatietekening woningen	31
Plattegronden woningen	32 - 33
Verkoopinformatie	36 - 37
Contact	38





Plattegrond

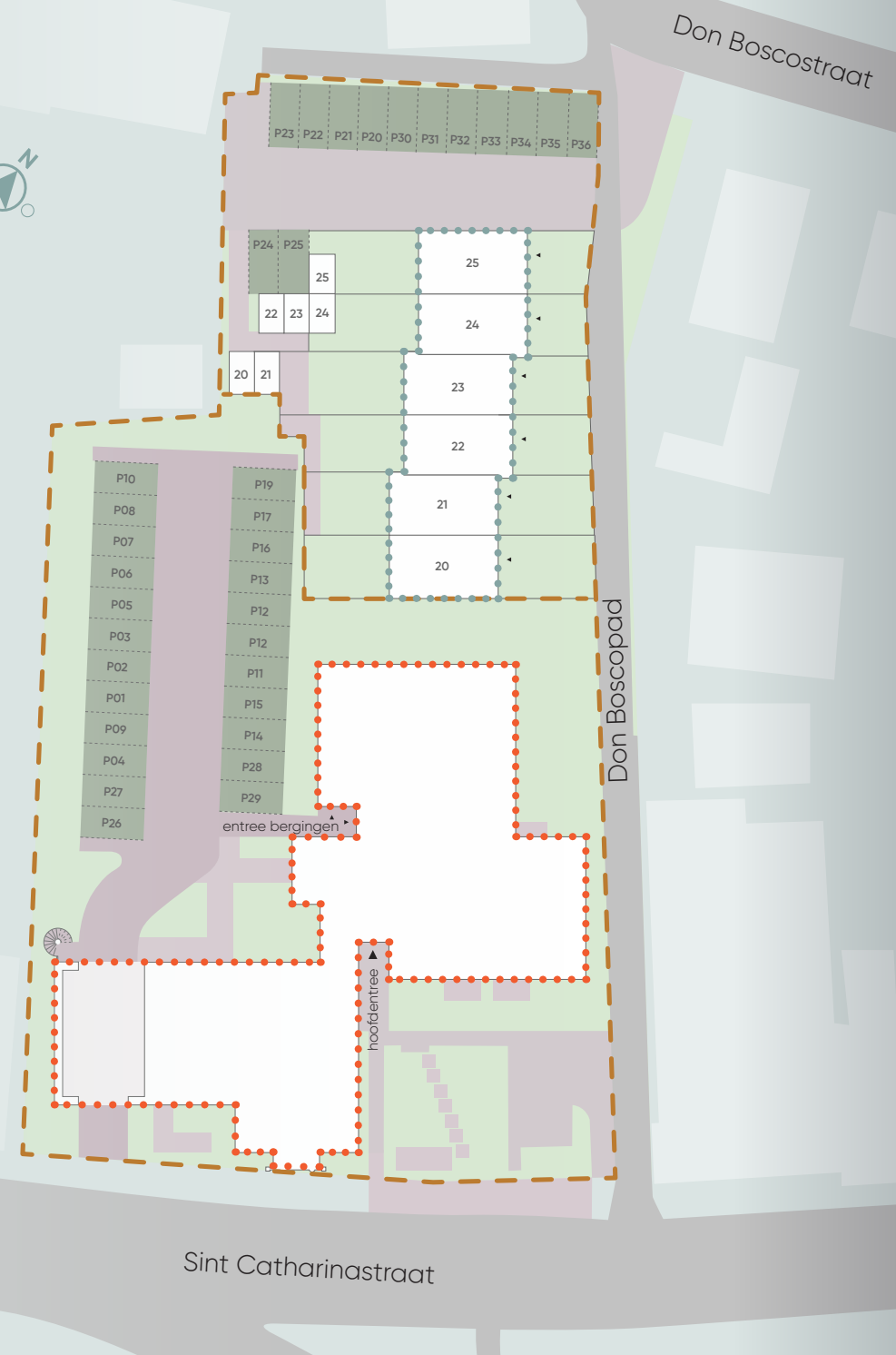
OVER ULESTRATEN

In het Zuid-Limburgse heuvellandschap ligt in de gemeente Meerssen het pittoreske Ulestraten. Een gemoedelijk dorp waar de basisbehoeftes aanwezig zijn zoals een huisarts, tandarts en basisschool. Tevens zijn er enkele horecazaken voor een versnapering, lunch of een snelle hap.

Ook voor het sportieve vermaak zijn er tal van opties, op de pedalen door de heuvels, wandelen door de prachtige natuur of naar één van de sportverenigingen die de gemeente biedt. De omgeving biedt vermaak voor jong en oud. Voor elk wat wils!

LOCATIE & OMGEVING

Het plangebied bevindt zich in de kern van Ulestraten aan de Sint Catharinastraat. Alle faciliteiten zijn op loopafstand gelegen en de bushalte bevindt zich op 150 meter afstand voor de deur.



19 appartementen en 6 woningen



Situatie

't Oude Raadhuis Ulestraten

SITUATIETEKENING

Aan de Sint Catharinastraat wordt een appartementencomplex voorzien met 19 appartementen. Hierbij blijft het karakter van het huidige pand bestaan en wordt dit aangevuld met een moderne uitstraling.

Achter het appartementencomplex, aan het Don Boscopad, worden 6 geschakelde woningen gecreëerd. Tevens worden er voldoende parkeerplaatsen en groen voorzien, zodat er een aangename uitstraling en leefomgeving ontstaat.

Legenda

- Plangebied
- Appartementencomplex
- Woningen
- P00 Parkeren

APPARTEMENTEN

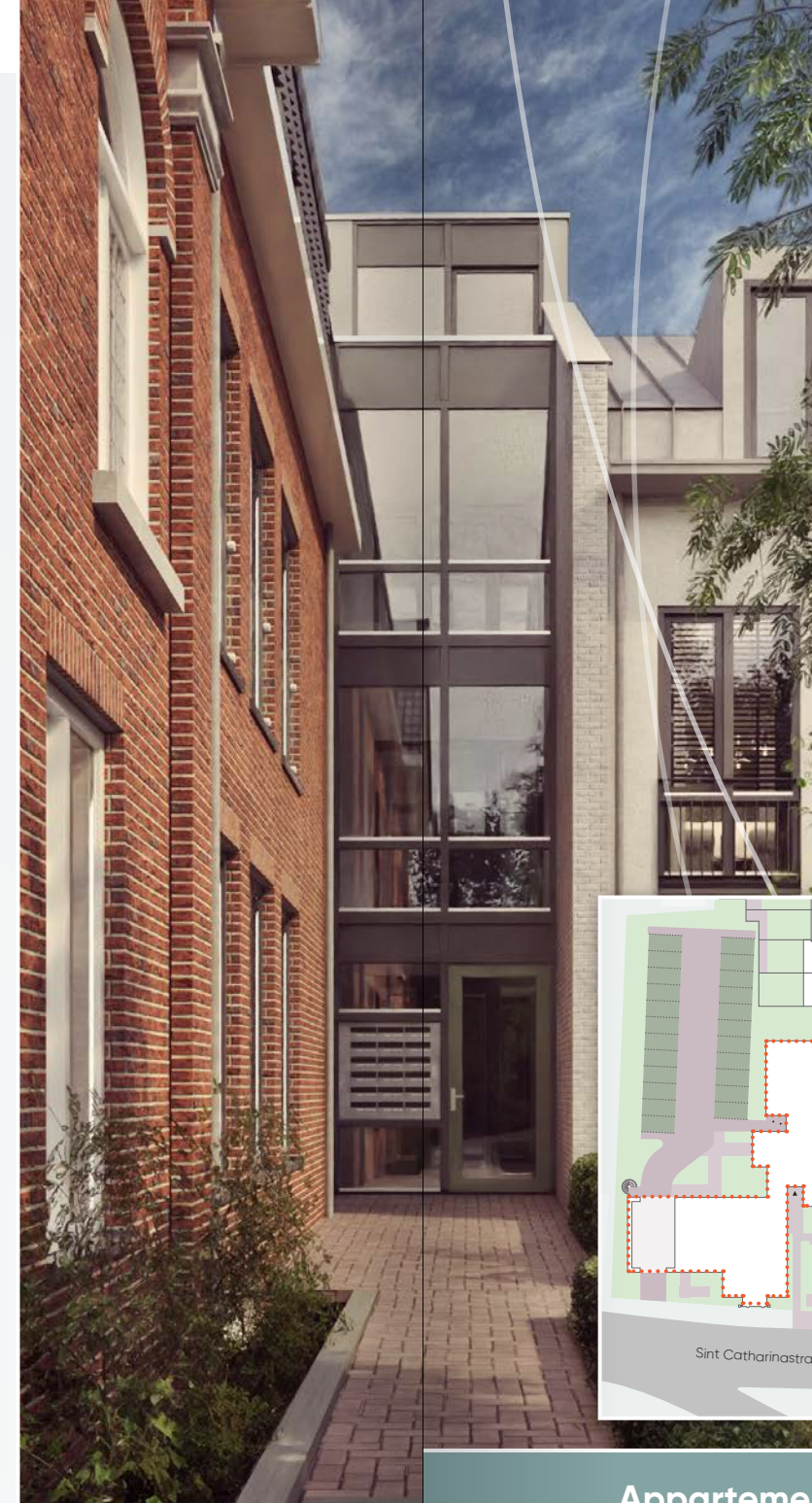
In 't Oude Raadhuis vindt u 19 unieke appartementen, verdeeld over 9 verschillende types. Of u nu kiest voor ruim of compact, klassiek of modern: dankzij de diversiteit in afmeting, afwerking en ligging is er altijd een appartement dat bij u past.

Aan de voorzijde van het complex bevindt zich de hoofdentree met bellentableau welke in verbinding staat met de videofooninstallatie in het appartement. Vanuit de entree kunt u direct 3 appartementen op de begane grond bereiken en middels de lift of trap krijgt u toegang tot de drie verdiepingen waar de overige appartementen zich bevinden. Het is tevens mogelijk om via de achterontsluiting het complex te betreden en verlaten. Appartement 1 heeft een privé entree aan de voorzijde van het complex.

Alle appartementen beschikken naast het appartement over een privé berging op de begane grond.

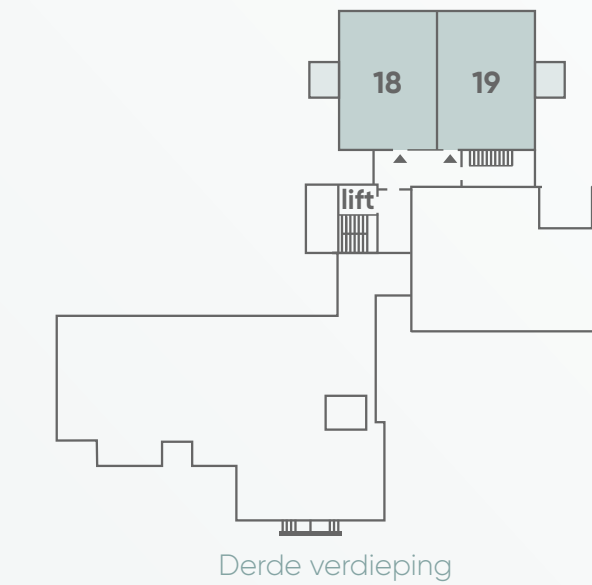
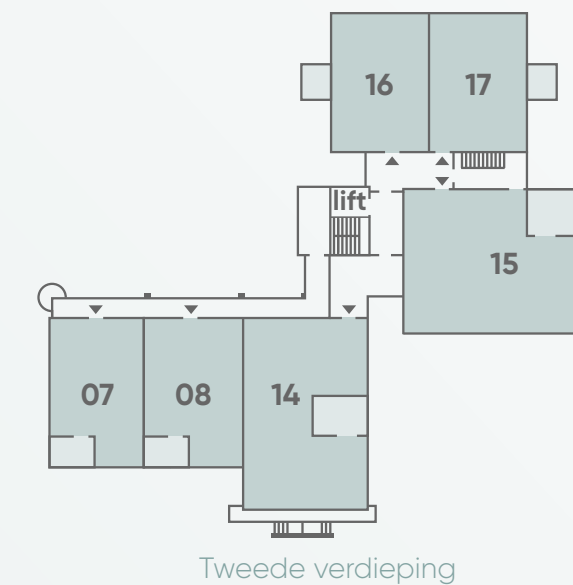
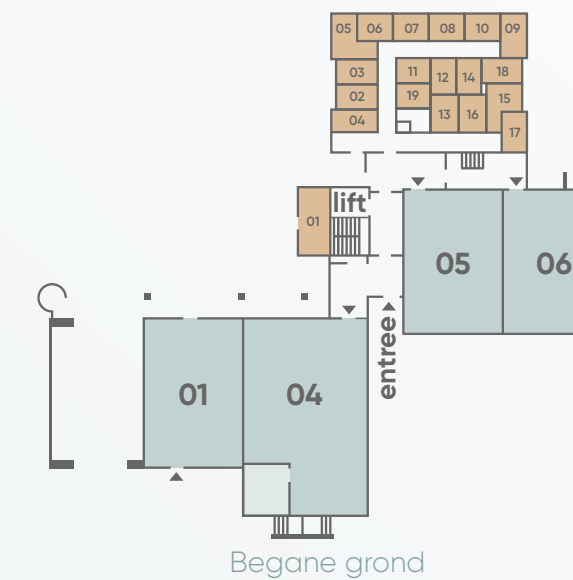
Parkeren

In het plan is rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen. Middels een doorgang bereikt u de private parkeergelegenheid. Hier is voor elk appartement één parkeerplaats toegewezen. Daarnaast zijn er extra parkeerplaatsen voor een eventuele tweede auto of bezoekers.



Appartementen

OVERZICHT BOUWLAGEN





VERENIGING VAN EIGENAREN APPARTEMENTEN

Kiest u voor een appartement in plan 't Oude Raadhuis, dan wordt u automatisch mede-eigenaar van het plan. Samen met de overige bewoners bent u verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het plangebied. Dit betreft het appartementengebouw, achtergelegen parkeerplaatsen en omliggend groen.

Alle bewoners richten met elkaar een Vereniging van Eigenaren (VvE) op, dit is in de wet vastgelegd. Een VvE komt minimaal een keer per jaar bij elkaar. U neemt gezamenlijk beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het plan. Denk hierbij aan verzekeringen, schoonmaak en onderhoud.

Hiervoor betaalt u maandelijks servicekosten waarmee u ook samen spaart voor bijvoorbeeld de onderhoudswerkzaamheden. U kunt samen kiezen en samen regelen zodat het plan en uw appartement in goede staat blijft.





DUURZAAM

De appartementen en woningen in plan 't Oude Raadhuis zijn all electric, gasloos en ingericht met een luchtwarmtepomp. Deze warmtepomp is opgebouwd uit een binnen- en buiten unit welke lucht omzet naar warm water en draagt derhalve zorg voor het warme tapwater en warm water voor de vloerverwarming. Welke tevens voorzien is van een topkoeling (geen airco) wat zorgt voor aangename binnen temperaturen in de hete zomermaanden.

De vloerverwarming is te bedienen middels een thermostaat in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. Kortom het appartement is van alle gemakken voorzien en de vloerverwarming zorgt voor een comfortabel binnenklimaat.

Ook de ventilatie wordt duurzaam uitgevoerd door middel van een Warmte Terug Win systeem, dit houdt in dat de verse buitenlucht wordt verwarmt door de warmte af te voeren lucht van binnen. Zo kunt u er vanuit gaan dat de appartementen altijd voorzien zijn van een gezond binnenmilieu.

Naast deze optimale installatie zijn de toegepaste materialen in dit plan zorgvuldig gekozen waarmee rekening gehouden wordt met het milieu en de gezondheid van de bewoners. Enkele voorbeelden hiervan zijn het gebruik van circulaire isolatie, algemene LED verlichting, duurzaam geproduceerd hardhout en ga zo maar door.

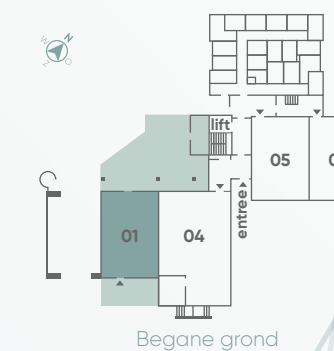


interieurimpressie appartement 01

KENMERKEN

- 3-kamerappartement
- Gebruiksoppervlak:
ca. 72 m²
- Achtertuin:
ca. 94 m²
- Vaste parkeerplaats
in parkeerhof
- Eigen entree
en achtertuin!

Appartement 01





interieurimpressie appartement 02

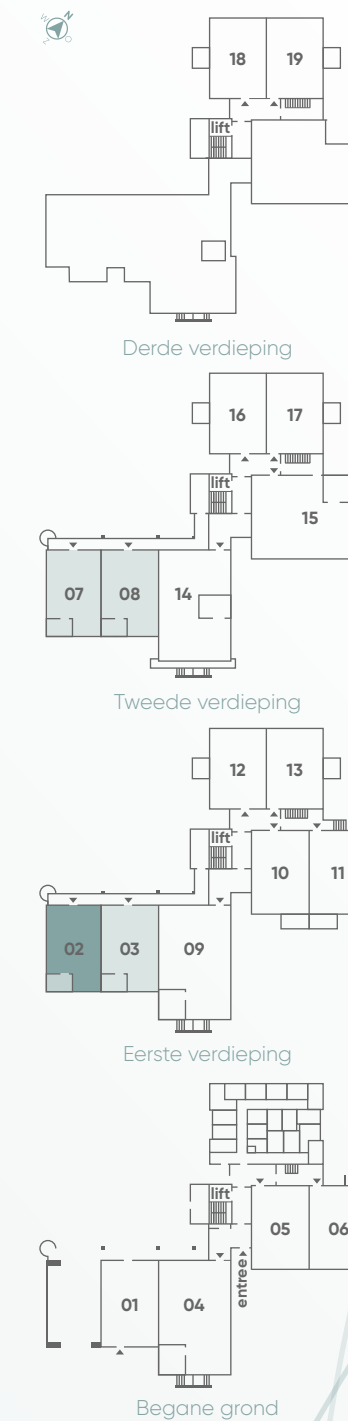
KENMERKEN

- 3-kamerappartement
- Gebruiksoppervlak:
ca. 66 m²
- Balkon:
ca. 4 m²
- Vaste parkeerplaats
in parkeerhof
- Heerlijke lichte
appartementen!

Appartement 02



vergelijkbare appartementen: 03 - 07 - 08

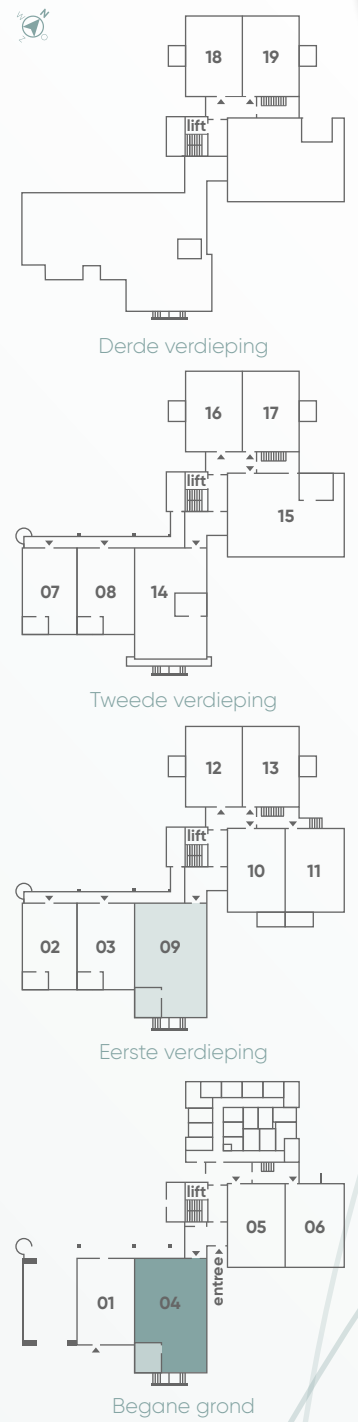




interieurimpressie appartement 04

- KENMERKEN**
 - 3-kamerappartement
 - Gebruiksoppervlak:
ca. 109 m²
 - Loggia:
ca. 10 m²
 - Vaste parkeerplaats
in parkeerhof
 - Prachtig riant
appartement!

Appartement 04





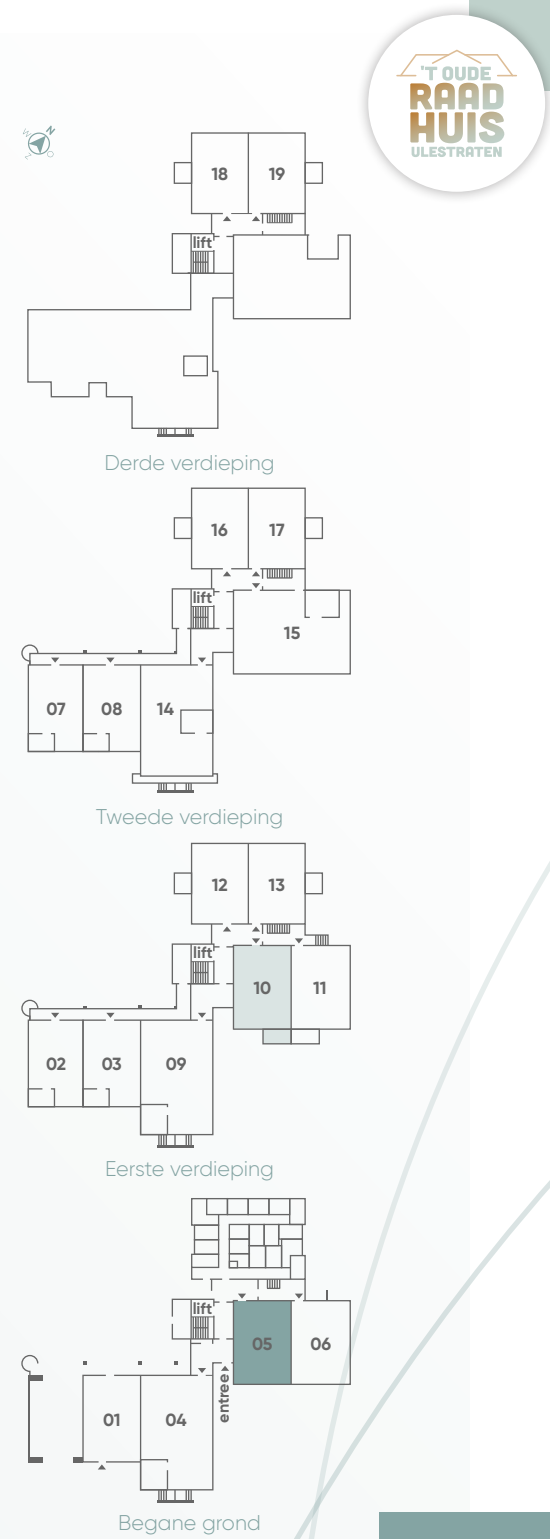
interieurimpressie appartement 05

- KENMERKEN**
- 3-kamerappartement
 - Gebruiksoppervlak:
ca. 73 m²
 - Terras:
ca. 34 m²
 - Vaste parkeerplaats
in parkeerhof
 - Prachtig vrij gelegen
aan 't pleintje

Appartement 05



vergelijkbaar appartement: 10





interieurimpressie appartement 06

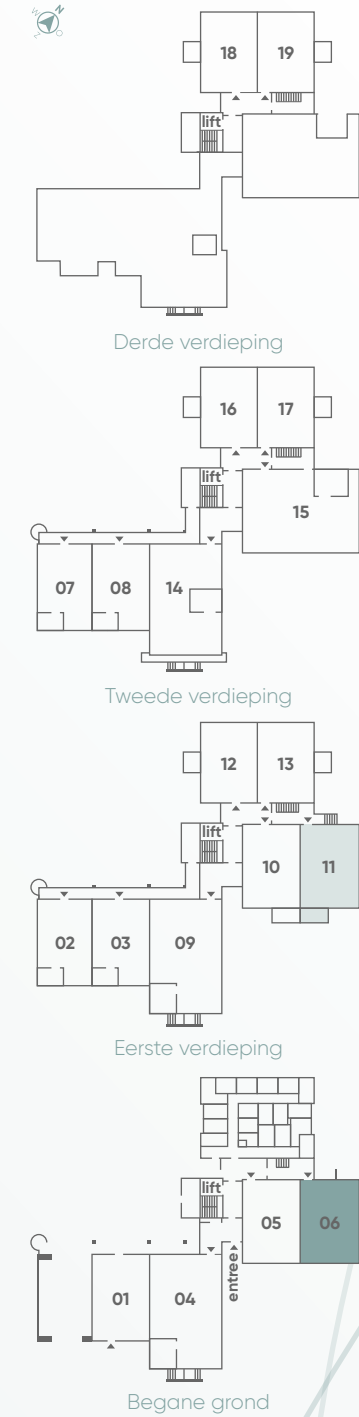
KENMERKEN

- 3-kamerappartement
- Gebruiksoppervlak:
ca. 73 m²
- Terras:
ca. 34 m²
- Vaste parkeerplaats
in parkeerhof
- Heerlijk licht appartement
met mooi uitzicht

Appartement 06



vergelijkbaar appartement: 11



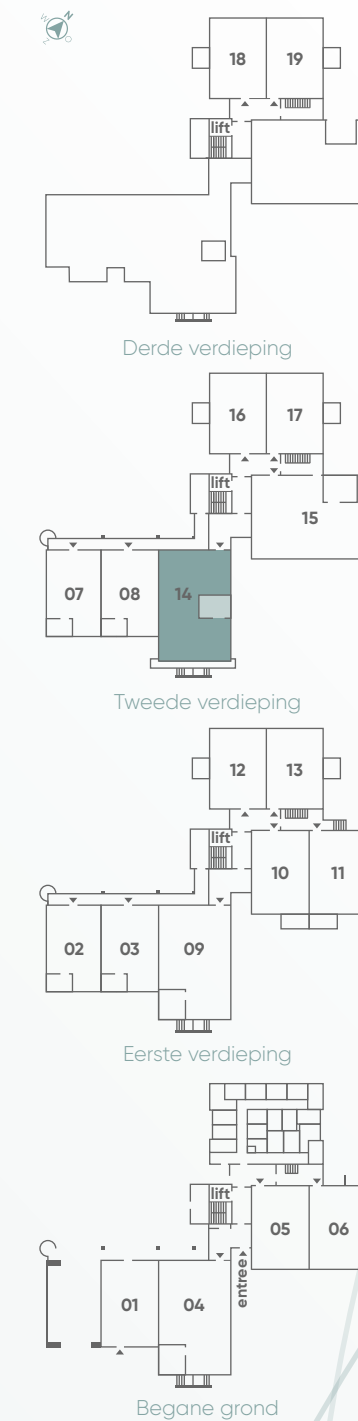


interieurimpressie appartement 14

KENMERKEN

- 3-kamerappartement
- Gebruiksoppervlak:
ca. 106 m²
- Loggia:
ca. 9 m²
- Vaste parkeerplaats
in parkeerhof
- Schitterend sfeervol
appartement!

Appartement 14





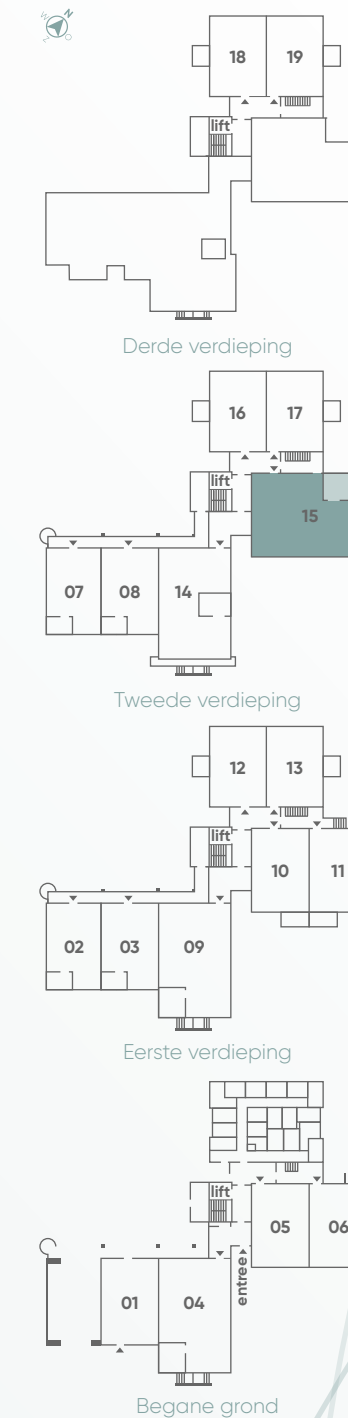
interieurimpressie appartement 15



Appartement 15

KENMERKEN

- 3-kamerappartement
- Gebruiksoppervlak: ca. 124 m²
- Loggia: ca. 12 m²
- Vaste parkeerplaats in parkeerhof
- Exclusief royaal appartement met mooi uitzicht!





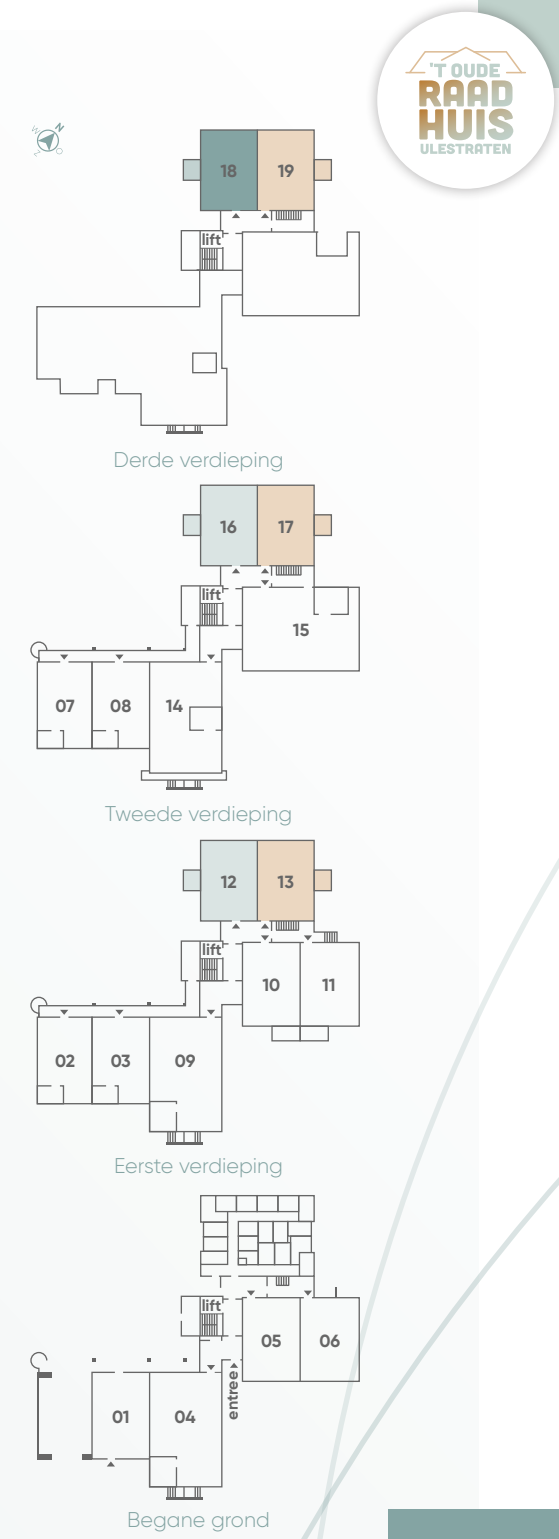
interieurimpressie appartement 18

- KENMERKEN**
 - 3-kamerappartement
 - Gebruiksoppervlak:
ca. 73 m²
 - Balkon:
ca. 5 m²
 - Vaste parkeerplaats
in parkeerhof
 - Uitzicht en bezonning
te kiezen!

Appartement 18



vergelijkbare appartementen: 12 - 16
vergelijkbaar gespiegeld: 13 - 17 - 19



WONINGEN



Woningen



WONINGEN

KENMERKEN

- Gebruiksoppervlak:
ca. 78 m²
- Inhoud:
ca. 265 m³
- Perceel:
kavel 20 - ca. 124 m²
kavel 21 - ca. 115 m²
kavel 22 - ca. 123 m²
kavel 23 - ca. 124 m²
kavel 24 - ca. 108 m²
kavel 25 - ca. 112 m²
- Tuinligging:
Zuidwest
- Vaste parkeerplaats
in parkeerhof



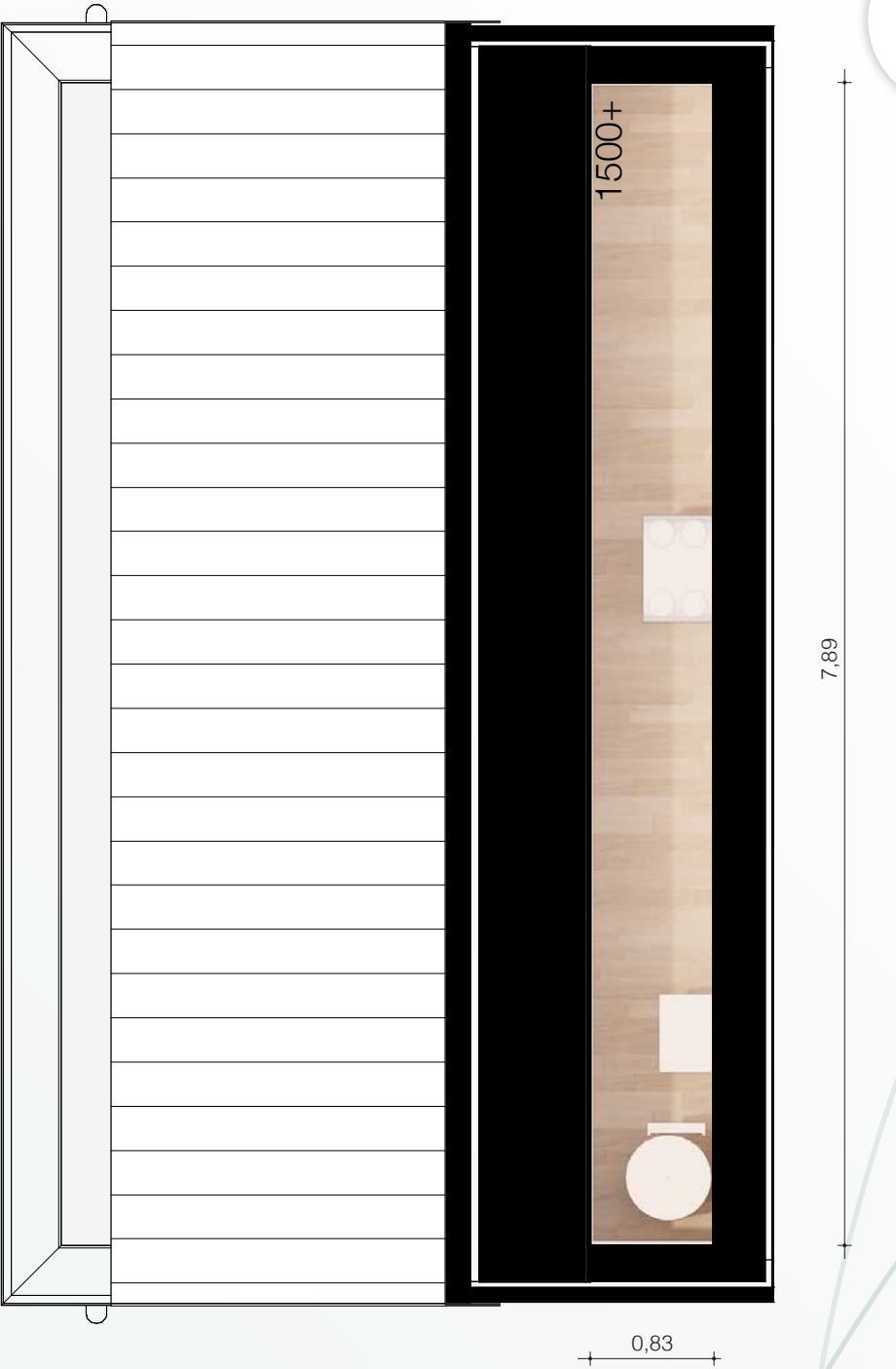
Begane grond

19 appartementen en 6 woningen



Eerste verdieping

't Oude Raadhuis Ulestraten



Zolder / techniekruimte





interieurimpressie woning

WONINGEN

Deze woningen bestaan uit drie bouwlagen en zijn perfect als starterswoning! De woning heeft op de begane grond een woonkamer met open keuken. De open trap zorgt voor een speels effect, maar desgewenst kan hier eveneens een praktische trapkast gerealiseerd worden. De verdieping telt twee slaapkamers waarbij de masterbedroom extra veel ruimte biedt. Tevens wordt de eerste verdieping voorzien van een badkamer waar zich tevens de wasmachine aansluiting bevindt. Middels een vlizotrap bereik je de zolder, hier bevinden zich de technische installaties en er is volop bergruimte. Alle woningen beschikken over een houten buitenberging, eigen parkeerplaats en een eigen achterom.

Door de diverse opties die aangeboden worden, kan iedere bewoner zijn eigen wensen realiseren en een fijn thuis creëren.

Mandeling terrein - woningen

Kiest u voor een woningen in het plan 't Oude Raadhuis, dan wordt u automatisch mede-eigenaar van de aangrenzende parkeerplaatsen, weg bij parkeerplaatsen en achterompad. Samen met de overige bewoners van de woningen bent u verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud hiervan.

Gezamenlijk wordt er een Stichting opgericht, waarin afspraken gemaakt worden omtrent het beheer en onderhoud van de gezamenlijke ruimtes. Een 3-tal bewoners dient zitting te nemen in het bestuur, om dit samen in goed overleg af te stemmen.



VERKOOPINFORMATIE

In de onderstaande omschrijving is een specificatie te vinden van de afwerking van de appartementen en woningen. Bij de verkoopgesprekken wordt aan de kandidaat verdere informatie verstrekt met daarin een uitgebreide technische omschrijving en verkooptekeningen.

Buitenzijde

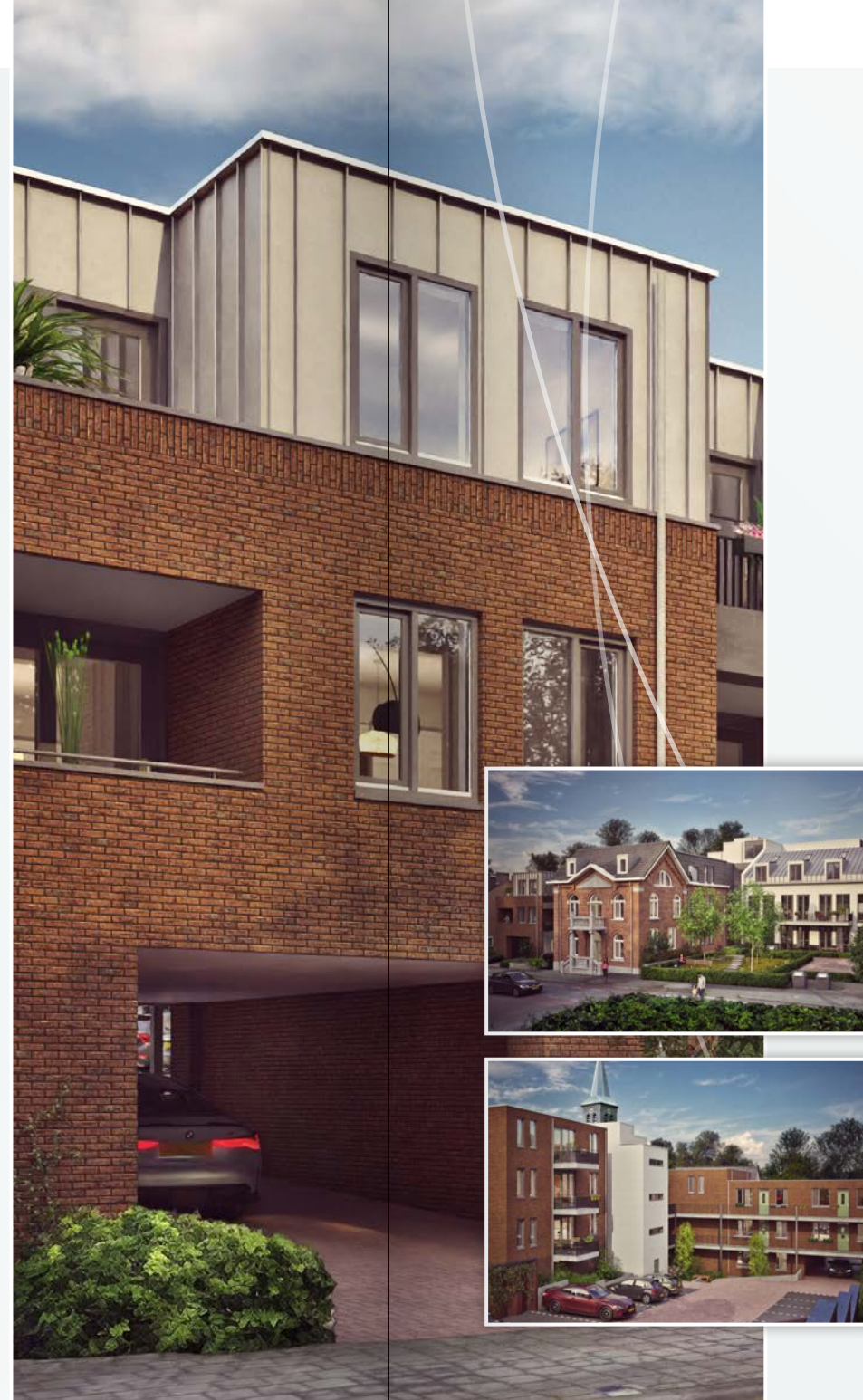
De buitenzijde van de appartementen worden afgewerkt met een mix van metselwerk, muurverf, stucwerk, gevelbekleding, hardsteen en aluminium felsplaten. Kozijnen en ramen in kunststof met isolerende dubbele beglazing, m.u.v. de toegangsdeuren welke in hardhout worden uitgevoerd. Hellend dak voorzien van pannen of aluminium felsplaten. De huidige gevel, pannen en kozijnen van het bestaande pand worden gehandhaafd. De buitenzijde van de woningen wordt afgewerkt met metselwerk. Kozijnen en ramen in kunststof met isolerende dubbele beglazing m.u.v. de toegangsdeuren welke in hardhout worden uitgevoerd. De hellende daken zijn uitgevoerd met gebakken pannen.

Binnenzijde

De wanden zijn behangklaar (m.u.v. meterkast/technische zone), het plafond wordt voorzien van spuitpackwerk. De vloeren zijn voorzien van vloerverwarming en hebben een afwerklaag waar de gewenste vloerafwerking op aangebracht kan worden. De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in gecoate stalen kozijnen met bovenlicht en fabrieksmatig afgelakte dichte opdekdeuren.

Badkamer en toiletruimte

De badkamer en het toilet worden afgewerkt met een tegelvloer en (deels) betegelde wanden. Er zijn volop mogelijkheden met betrekking tot de basisvoorzieningen. Standaard zijn de toiletruimte en de badkamer voorzien van sanitair. Dit is gecombineerd met verchroomde kranen en een doucheput in de douche. De indeling van de badkamer is conform tekening.



Kopersbegeleider

Voor veel mensen is het kopen van een nieuwbouwwoning of appartement een eenmalige gebeurtenis: het kopen op basis van tekeningen en een technische omschrijving levert vaak vragen op. Na het tekenen van de overeenkomst wordt u door de aannemer benaderd om de procedure van de kopersbegeleiding door te nemen. De kopersbegeleiding is uw vaste aanspreekpunt gedurende het hele bouwproces, met vragen over bijvoorbeeld mogelijkheden, meer- en minderwerk of plannen kunt u bij hen terecht.

Financiering

De volgende stap is het regelen van de financiering. Allereerst is het belangrijk om te weten wat u maximaal kunt lenen. De prijs van de woning is 'vrij op naam', dit houdt in dat de kosten voor de makelaar, notaris, aansluitingen op riolering, water, elektra en de btw bij de prijs zijn inbegrepen. Voor de grond betaalt u een koopsom en voor de bouw van het huis een aanneemsom. Laat u goed informeren over de financieringsmogelijkheden.

Woningborg garantie

De appartementen en woningen worden verkocht met Woningborg Garantie. Het Woningborg-certificaat Nieuwbouw biedt de koper twee zekerheden:

De Afbouwwaarborg

Gaat de bouwondernemer gedurende de bouw onverhoopt failliet, dan zorgt Woningborg voor de afbouw van de woning. Een en ander conform de in de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling vastgestelde regels.

De Herstelwaarborg

De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement/woning tot 6 jaar en 3 maanden na de oplevering. Bij bepaalde ernstige technische gebreken zelfs 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt deze garantie. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn. Verdere informatie hierover ontvangt u tijdens de verkoopgesprekken.



DISCLAIMER

Beelden en impressies zijn gebruikt om u een indruk te geven van de toekomstige situatie. Alle genoemde maten zijn circa maten. Aan de informatie en beelden in deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden. Rechtsgeldig zijn enkel de bij aankoop te ondertekenen contractstukken.

COPYRIGHT

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Bots Wonen B.V. is het niet toegestaan om de inhoud van deze documentatie geheel of gedeeltelijk over te nemen of op enige wijze openbaar te maken.

EEN PROJECT VAN

Bots Wonen B.V.
Energiestraat 21
5753 RN Deurne
T 0493 - 341 521
E info@bots.nl
I www.bots.nl



REALISATIE DOOR

Smeets Bouw B.V.
Kotterweg 20
6222 NR Maastricht
T 043 - 369 08 80
E info@smeetsbouw.nl
I www.smeetsbouw.nl



Smeets
Bouw & Onderhoud

INFO EN VERKOOP

Tijs & Cyril Makelaardij
Bunderstraat 113
6231 EJ Meerssen
T 043 - 365 56 55
E info@tijsencyril.nl
I www.tijsencyril.nl



19 appartementen en 6 woningen