



de VILLA'S van  
ASENRODE

6 VILLA'S  
WONEN MET RUST EN RUIMTE







# Waar **luxe en landschap** samenkomen

Aan de rand van het charmante Asenray, waar rust, ruimte en natuur samenkomen, ontstaat een bijzonder nieuwbouwplan: een kleinschalig project met slechts 6 prachtige villa's. Een omgeving waar elke dag voelt als een moment van ruimte en vrijheid.

Asenray staat bekend om zijn dorpse karakter, groene omgeving en fijne ligging nabij Roermond. Hier woon je in alle stilte, met het buitenleven letterlijk om de hoek, terwijl alle voorzieningen en uitvalswegen verrassend dichtbij zijn. Het is precies die combinatie die Asenray zo geliefd maakt: landelijk wonen met stedelijk gemak binnen handbereik.

Het nieuwbouwplan is ontworpen met oog voor kwaliteit en uitstraling. De zes villa's vormen samen

een stijlvolle en harmonieuze woonomgeving, waarbij ruimte en privacy centraal staan. Elk huis krijgt een eigen identiteit, maar sluit perfect aan bij de sfeer van het dorp en het omliggende landschap.

Hier woon je niet in een grote wijk, maar in een intieme setting met een exclusief karakter. Denk aan royale kavels, veel groen en woningen die ontworpen zijn voor comfortabel wonen — nu én in de toekomst. Een plek waar kinderen veilig buiten kunnen spelen, waar je 's avonds geniet van de zon in je tuin en waar je thuiskomt in een omgeving die écht als thuis voelt.

Een uniek plan, op een unieke locatie — voor mensen die kiezen voor ruimte, kwaliteit en woonplezier.

# Inhoudsopgave

02	De ideale balans tussen rust en bereikbaarheid
03	Situatieschets Asenray
04	Wonen in rust, leven in luxe aan de rand van Roermond
05	Kavelindeling
06	Villa I
12	Villa II
18	Villa III
24	Villa IV
30	Villa V
36	Villa VI
42	In 10 stappen naar je nieuwe voordeur
44	Ervaar Wellness in je eigen badkamer
45	De juiste ingrediënten in je droomkeuken
46	Duurzaam wonen
48	Van rust en ruimte naar een bruisend stadsleven
50	HVG Makelaars   specialist in nieuwbouwwoningen
51	De voordelen van nieuwbouw
52	HVG Real Estate bouwt aan de toekomst met passie en precisie
53	Bouwgarantie- en waarborgregeling
54	Beknopte technische informatie



# De ideale balans tussen rust en bereikbaarheid

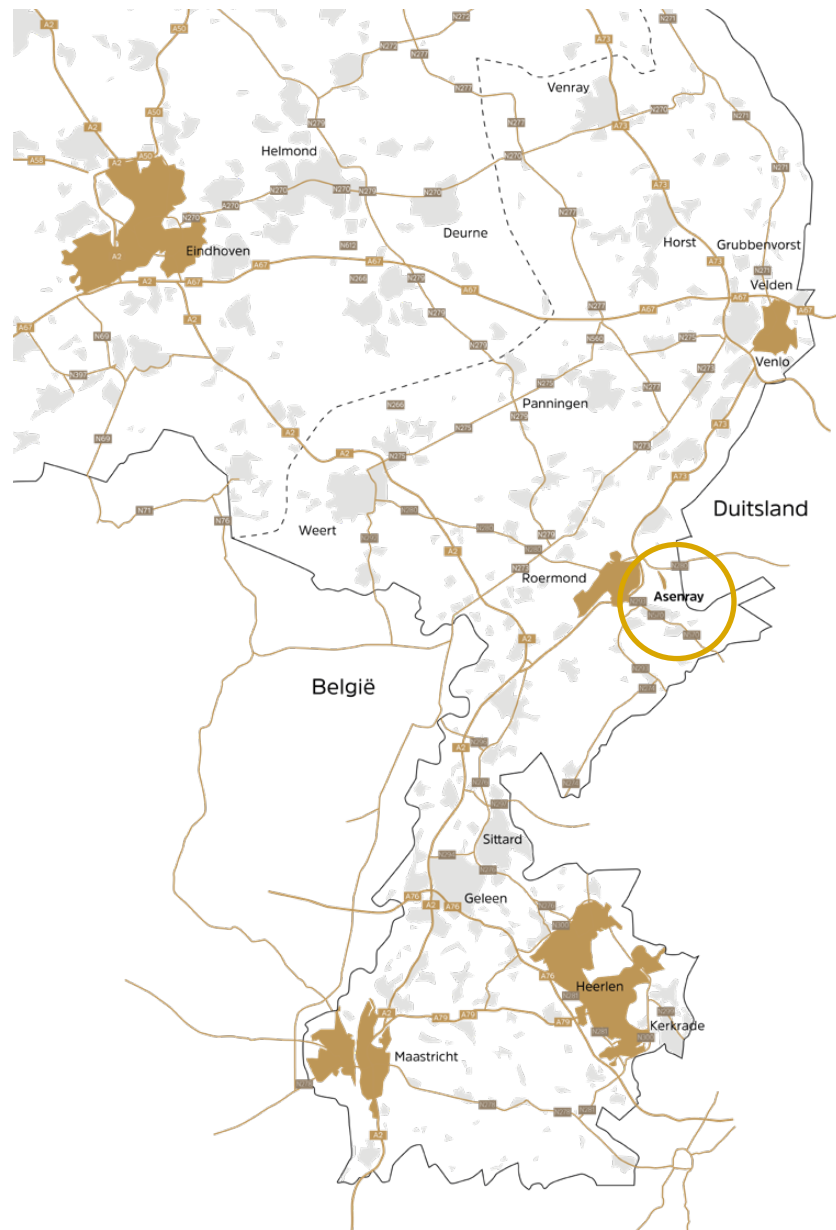
Asenray combineert het beste van twee werelden: wonen in alle rust, met de dynamiek van de stad altijd binnen handbereik. Dankzij de gunstige ligging aan de oostzijde van Roermond en nabij de A73 ben je binnen enkele minuten onderweg richting Venlo, Maastricht, Heerlen of de A2 richting Eindhoven. Ideaal voor dagelijks woon-werkverkeer, zonder lange reistijden.

Wat Asenray extra interessant maakt, is de uitstekende internationale bereikbaarheid. De Duitse grens ligt op slechts enkele minuten rijden, waardoor steden als Düsseldorf en Mönchengladbach eenvoudig en snel bereikbaar zijn. Dit biedt volop kansen voor werken en ondernemen over de grens.

Ook met het openbaar vervoer zit je hier goed. Het NS-station van Roermond ligt op korte afstand en biedt snelle verbindingen naar onder andere Eindhoven, Weert en Maastricht. Daarmee is Asenray een aantrekkelijke uitvalsbasis voor forenzen die rustig willen wonen, maar efficiënt willen reizen.

Voor dagelijkse voorzieningen hoef je bovendien niet ver te gaan. Binnen enkele minuten bereik je het uitgebreide aanbod van Roermond, van supermarkten en scholen tot zorgvoorzieningen en sportfaciliteiten. Tegelijkertijd woon je in Asenray in een groene, ontspannen omgeving waar ruimte en rust centraal staan.

Asenray is daarmee de perfecte plek voor wie comfortabel wil wonen, met alle voorzieningen en werkmogelijkheden dichtbij – maar zonder in te leveren op rust en leefkwaliteit.



## Reistijden met de auto

### NEDERLAND

Roermond:	5 minuten
Venlo:	25 minuten
Eindhoven:	40 minuten
Maastricht:	40 minuten
Heerlen:	35 minuten

### DUITSLAND

M' gladbach:	20 minuten
Düsseldorf:	30 minuten

Roermond

# Situatieschets Asenray

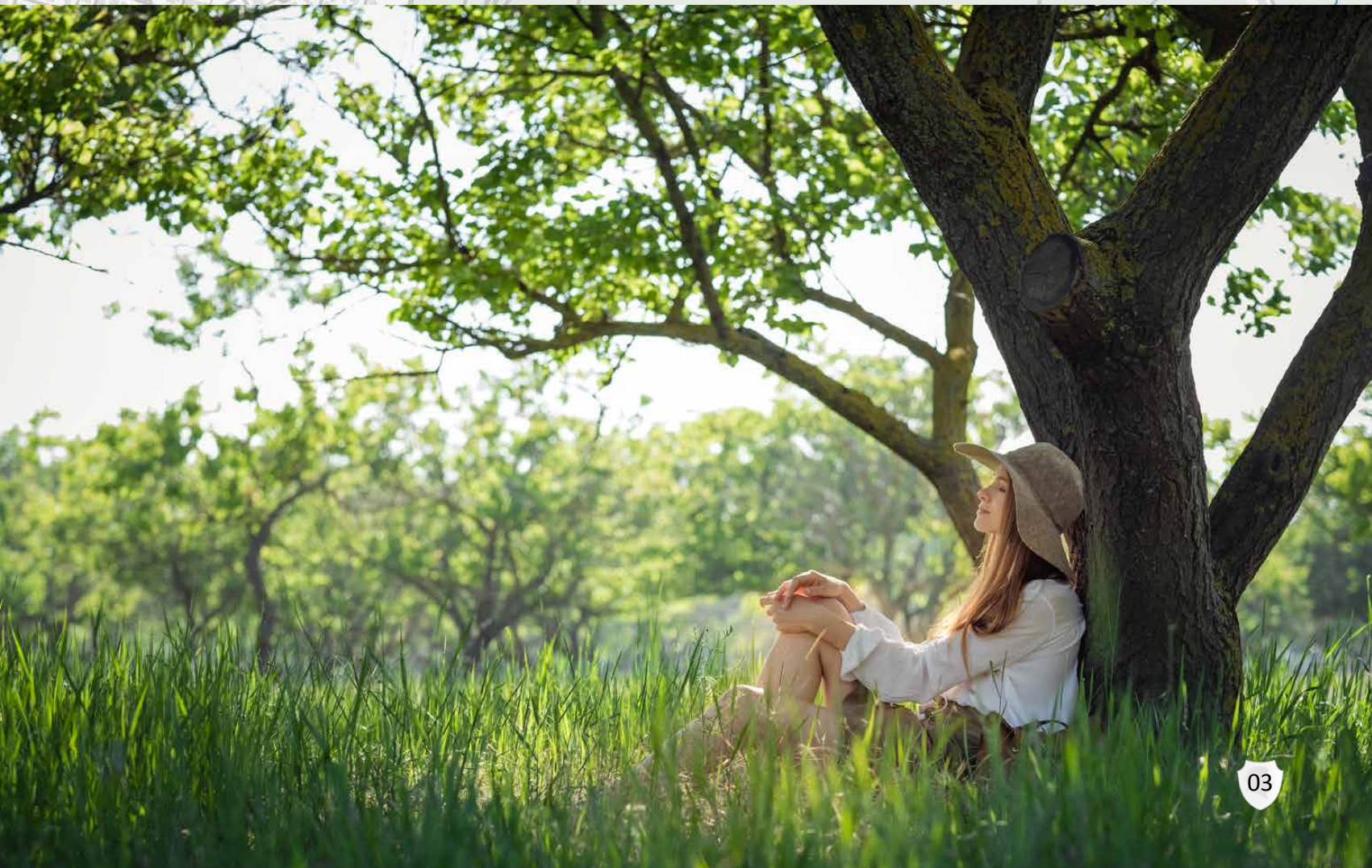
A73

N280

Asenray

A73

de Villa's van  
Asenrode



# Wonen in rust, leven in luxe aan de rand van Roermond

Wonen in Asenray betekent thuiskomen in rust, ruimte en eenvoud. Hier, aan de rand van het landschap en toch vlak bij de stad, ontstaat een woonomgeving waar elke dag voelt als een stap terug uit de drukte, zonder iets te hoeven missen.

De villa's, die zorgvuldig als een lint door het landschap lopen, volgen de contouren van de omgeving. Ze geven ruimte, uitzicht en een gevoel van vrijheid. Hier vind je geen dichte bebouwing, maar juist ruimte en openheid, met vrij uitzicht over het omliggende landschap. Overdag geniet je van het licht en de groene omgeving, terwijl het 's avonds aangenaam rustig is in een woonomgeving waar je echt tot ontspanning komt.

Tegenover de villa's ligt een kleinschalig speeltuintje, een veilige en fijne plek waar kinderen vrij kunnen spelen en ontmoeten, terwijl ouders genieten van het uitzicht en de rust van de omgeving.

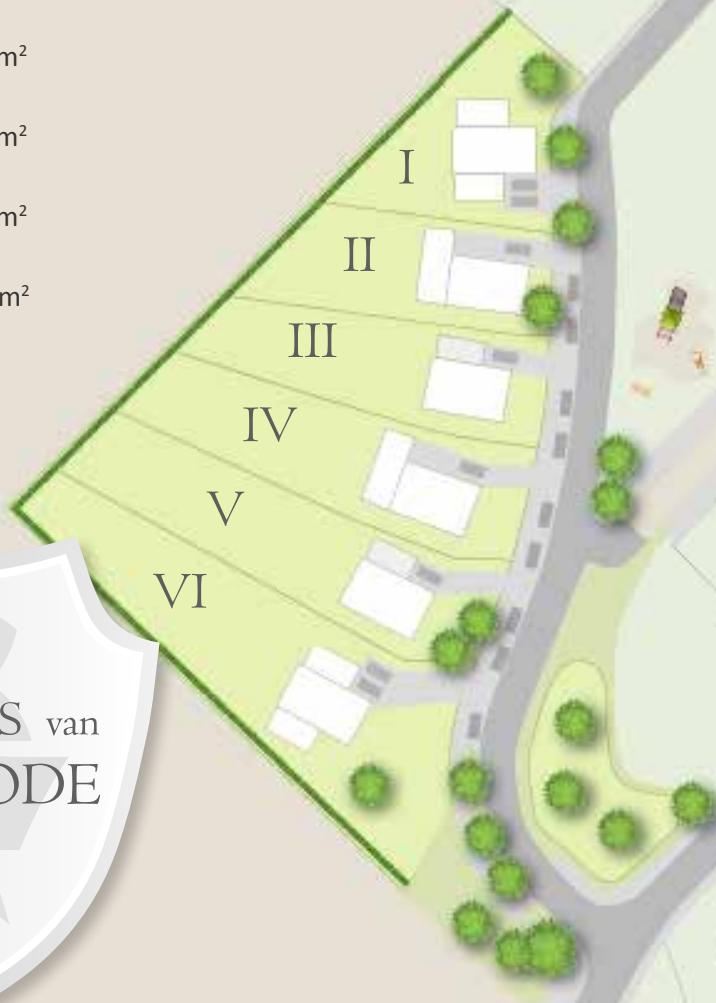
Het leven speelt zich hier zowel binnen als buiten af. De tuin is een verlengstuk van de villa, een plek om te ontspannen, te ontmoeten en te genieten van het buitenleven. Tegelijkertijd ligt de levendigheid van Roermond op korte afstand, met alle voorzieningen, winkels en horeca binnen handbereik.

Asenray biedt daarmee een unieke woonbeleving: exclusief en ontspannen, met een vanzelfsprekende balans tussen privacy, ruimte en bereikbaarheid. Een plek waar wonen niet alleen praktisch is, maar vooral een manier van leven wordt.



# Kavelindeling

Kavel	Perceeloppervlakte (ca.)
I	607 m <sup>2</sup>
II	585 m <sup>2</sup>
III	635 m <sup>2</sup>
IV	782 m <sup>2</sup>
V	844 m <sup>2</sup>
VI	1.276 m <sup>2</sup>





# VILLA I





## Stijlvol wonen met allure

De begane grond heeft een ruime en open indeling met veel lichtinval. Centraal in de woning bevinden zich de keuken met ruimte voor een kookeiland en de eetkamer, die directe toegang bieden tot buiten. Aansluitend ligt de woonkamer, een comfortabele plek om te ontspannen. Op deze verdieping zijn daarnaast een slaapkamer, een badkamer, een praktische werkkamer en een entree met toiletruimte en pantry aanwezig. Ook is er een ruime berging, ideaal voor opslag of het stallen van fietsen.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers die flexibel te gebruiken zijn als slaap-, werk- of hobbykamer. De ruime overloop geeft toegang tot alle vertrekken. Daarnaast is er een badkamer met douche, wastafel en toilet en een aparte berging/technische ruimte. Dankzij de praktische indeling is er volop ruimte voor het hele gezin.



# BEGANE GROND



## KENMERKEN

### BEGANE GROND

- » Perceelgrootte ca. 607 m<sup>2</sup>
- » Ontvangsthal met toiletruimte en meterkast
- » Thuiswerkplek of extra slaapkamer aan de voorzijde
- » Royale open leefruimte / keuken met pantry
- » Slaapvleugel aan de zijkant van de woning
- » Badkamer met inloopdouche, wastafel en tweede toilet
- » Ruime garage/berging



## VERDIEPING

- » Ruime, lichte overloop
- » Slaapkamer drie tot en met vijf
- » Mogelijkheden om een slaapkamer in te richten als Walk-in closet
- » Ruime badkamer met inloopdouche, wastafel en derde toilet
- » Berging met technische installaties en wasmachine en droger aansluitingen

## TECHNISCH

- » Energielabel A+++
- » Geen gasaansluiting, wel zonnepanelen op het dak van de woning
- » Luchtwarmtepomp voor vloerverwarming en koeling







# VILLA III





## Luxe en ruimte in balans

De begane grond biedt een ruime en lichte leefruimte met een open indeling. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken met ruimte voor een kookeiland, die naadloos overgaat in de woonkamer. Aan de tuinzijde ligt de eetkamer met dubbele tuindeuren naar buiten, waardoor er veel licht binnenvalt. Daarnaast beschikt de woning over een entree met toiletruimte, een praktische bijkeuken en een carport naast de woning.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers die geschikt zijn als slaap-, werk- of logeerkamer. De ruime overloop geeft toegang tot alle vertrekken. Verder is er een complete badkamer met douche, wastafel en toilet en een aparte berging/technische ruimte. Zo biedt deze verdieping een praktische en comfortabele indeling.



# BEGANE GROND



## KENMERKEN

### BEGANE GROND

- » Perceelgrootte ca. 585 m<sup>2</sup>
- » Ontvangsthal met toiletruimte en meterkast
- » Royale open leefruimte verbonden aan de tuin
- » Keuken aan de voorzijde met pantry
- » Bijkeuken/berging en carport



## VERDIEPING

- » Ruime, lichte overloop
- » Drie ruime slaapkamers
- » Ruime badkamer met inloopdouche, wastafel en tweede toilet
- » Berging met technische installaties en wasmachine en droger aansluitingen

## TECHNISCH

- » Energielabel A+++
- » Geen gasaansluiting, wel zonnepanelen op het dak van de woning
- » Luchtwarmtepomp voor vloerverwarming en koeling





II



# VILLA III





## Elegant wonen in alle rust

De woning heeft een ruime en lichte begane grond met een open indeling. De keuken met ruimte voor een kookeiland staat in directe verbinding met de eetkamer en vormt samen het centrale hart van het huis. Grote raampartijen en een deur naar de tuin zorgen voor veel daglicht en een fijne verbinding met buiten. Aan de voorzijde ligt de woonkamer, een comfortabele plek om te ontspannen. Via de entree met toiletruimte betreed je de woning. Daarnaast is er een praktische pantry voor extra opbergruimte en een aangebouwde berging/garage, ideaal voor een auto, fietsen of opslag.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een ruime overloop. Ook zijn hier een badkamer met douche, wastafel en toilet en een aparte ruimte voor de technische installatie en wasmachine/droger.



# BEGANE GROND



## KENMERKEN

### BEGANE GROND

- » Perceelgrootte ca. 635 m<sup>2</sup>
- » Royale ontvangsthal met toiletruimte en meterkast
- » Royale open leefruimte met zithoek aan de voorzijde
- » Keuken aan de achterzijde met zicht op de tuin
- » Pantry dichtbij de keuken
- » Veel lichtinval vanuit de zijkant van de woning
- » Ruime garage



## VERDIEPING

- » Ruime, lichte overloop
- » Drie ruime slaapkamers
- » Ruime badkamer met inloopdouche, wastafel en tweede toilet
- » Berging met technische installaties en wasmachine en droger aansluitingen

## TECHNISCH

- » Energielabel A+++
- » Geen gasaansluiting, wel zonnepanelen op het dak van de woning
- » Luchtwarmtepomp voor vloerverwarming en koeling





III



# VILLA IV





## Royaal wonen met comfort

De begane grond heeft een ruime en lichte indeling met een open karakter. Aan de voorzijde van de woning ligt de keuken met de mogelijkheid voor een kookeiland, die in open verbinding staat met de woonkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer met dubbele tuindeuren, waardoor binnen en buiten harmonieus in elkaar overlopen. Verder beschikt deze verdieping over een entree met toiletruimte, een praktische bijkeuken en een carport naast de woning.

De verdieping is praktisch ingedeeld met drie slaapkamers en een ruime overloop die toegang geeft tot alle kamers. Daarnaast is er een badkamer met douche, wastafel en toilet. Ook is er een aparte berging/technische ruimte aanwezig, ideaal voor extra opslag en installaties en met een aansluiting voor de wasmachine en de droger. Zo biedt deze verdieping een comfortabele en functionele leefruimte.



# BEGANE GROND



## KENMERKEN

### BEGANE GROND

- » Perceelgrootte ca. 782 m<sup>2</sup>
- » Ontvangsthal met toiletruimte en meterkast
- » Royale open leefruimte verbonden aan de tuin
- » Keuken aan de voorzijde met pantry
- » Bijkeuken/berging en carport



## VERDIEPING

- » Ruime, lichte overloop
- » Drie ruime slaapkamers
- » Ruime badkamer met inlopdouche, wastafel en tweede toilet
- » Berging met technische installaties en wasmachine en droger aansluitingen

## TECHNISCH

- » Energielabel A+++
- » Geen gasaansluiting, wel zonnepanelen op het dak van de woning
- » Luchtwarmtepomp voor vloerverwarming en koeling



Deze impressie geeft een indruk van de leefruimte, maar is niet gebaseerd op werkelijk materiaalgebruik.



IV



# VILLA V





## Wonen met stijl en ruimte

De begane grond van de woning heeft een ruime en lichte opzet met een open karakter. De keuken met ruimte voor een kookeiland staat in open verbinding met de eetkamer en vormt samen het centrale leefgedeelte. Dankzij de grote raampartijen en de deur naar de tuin valt er veel daglicht naar binnen en ontstaat er een prettige relatie met buiten. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer, een comfortabele ruimte om te ontspannen. De woning wordt betreden via de entree met toiletruimte. Daarnaast is er een praktische kast voor extra bergruimte en beschikt de woning over een aangebouwde garage/berging, ideaal voor een auto, fietsen of opslag.

Op de verdieping liggen drie slaapkamers die naar wens kunnen worden ingericht. Verder zijn er een badkamer met douche, wastafel en toilet en een aparte ruimte voor de technische installatie en met aansluitingen voor de wasmachine en droger.



# BEGANE GROND



## KENMERKEN

### BEGANE GROND

- » Perceelgrootte ca. 844 m<sup>2</sup>
- » Royale ontvangthal met toiletruimte en meterkast
- » Royale open leefruimte met zithoek aan de voorzijde
- » Keuken aan de achterzijde met zicht op de tuin
- » Pantry dichtbij de keuken
- » Veel lichtinval vanuit de zijkant van de woning
- » Ruime garage



## VERDIEPING

- » Ruime, lichte overloop
- » Drie ruime slaapkamers
- » Ruime badkamer met inloofdouche, wastafel en tweede toilet
- » Berging met technische installaties en wasmachine en droger aansluitingen

## TECHNISCH

- » Energielabel A+++
- » Geen gasaansluiting, wel zonnepanelen op het dak van de woning
- » Luchtwarmtepomp voor vloerverwarming en koeling







# VILLA VI

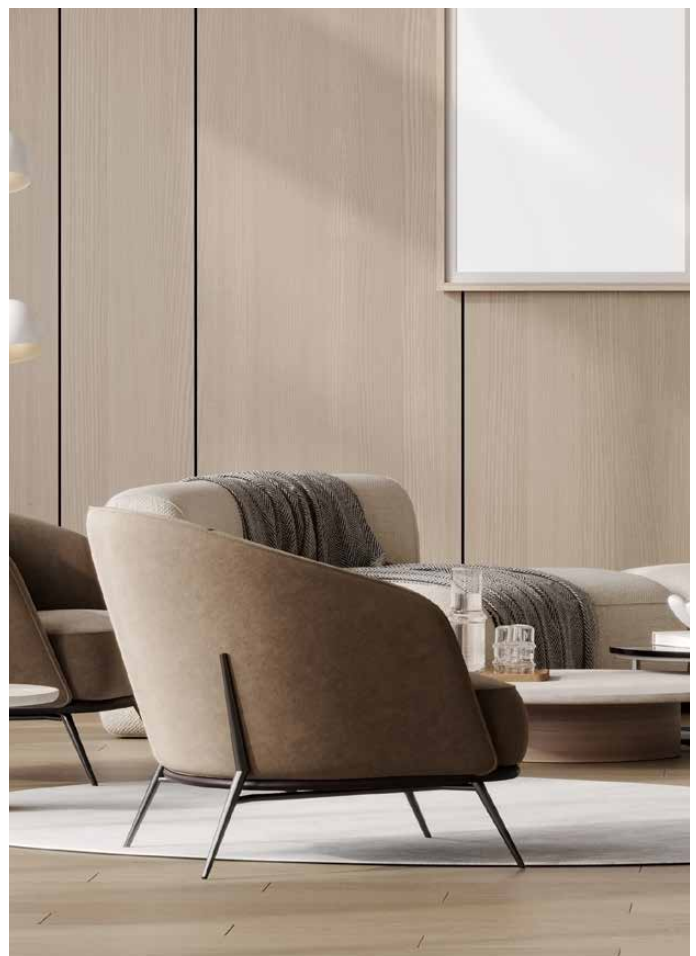




## Riant wonen in het groen

De begane grond kenmerkt zich door een ruime, open leefruimte met veel daglicht. De keuken met de mogelijkheid voor een kookeiland vormt samen met de eetkamer het centrale hart van de woning en biedt directe toegang tot buiten. De aangrenzende woonkamer is een fijne plek om te ontspannen. Daarnaast beschikt deze begane grondvloer over een slaapkamer, een badkamer, een praktische werkkamer en een entree met toiletruimte. Ook is er een ruime berging aanwezig, ideaal voor extra opslag of het stallen van fietsen.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers die naar wens kunnen worden gebruikt als slaap-, werk- of hobbykamer. De overloop verbindt alle ruimtes. Verder is er een aparte berging/techniekruimte met aansluiting voor de wasmachine en droger en een badkamer met douche, wastafel en toilet, waardoor deze verdieping comfortabel en praktisch is ingedeeld voor het hele gezin.



# BEGANE GROND



## KENMERKEN

### BEGANE GROND

- » Perceelgrootte ca. 1.276 m<sup>2</sup>
- » Ontvangsthal met toiletruimte en meterkast
- » Thuiswerkplek of extra slaapkamer aan de voorzijde
- » Royale open leefruimte / keuken met pantry
- » Slaapvleugel aan de zijkant van de woning
- » Badkamer met inloopdouche, wastafel en tweede toilet
- » Ruime garage/berging



## VERDIEPING

- » Ruime, lichte overloop
- » Slaapkamer drie tot en met vijf
- » Mogelijkheden om een slaapkamer in te richten als Walk-in closet
- » Ruime badkamer met inloopdouche, wastafel en derde toilet
- » Berging met technische installaties en wasmachine en droger aansluitingen

## TECHNISCH

- » Energielabel A+++
- » Geen gasaansluiting, wel zonnepanelen op het dak van de woning
- » Luchtwarmtepomp voor vloerverwarming en koeling





VI

# In 10 stappen naar je nieuwe voordeur

Een huis kopen doe je niet elke dag. Wat komt er allemaal bij kijken? Geen zorgen! We begeleiden je in 10 stappen, van verliefd worden op een woning tot het moment dat je de sleutel ontvangt. Je maakt zowel persoonlijke als financiële keuzes om de woning volledig naar jouw smaak aan te passen. Het belangrijkste is te genieten van deze bijzondere reis naar je nieuwe thuis.

# 1

## Het huis van je dromen



Ben je geïnspireerd door jouw droomhuis? In de brochure en op onze website vind je veel informatie. Heb je nog vragen? De specialisten van HVG Makelaars staan voor je klaar. Maak je keuze en vul het online formulier op onze website in of neem telefonisch contact met ons op om meer informatie te krijgen over de woning.

- Bekijk de brochure of website voor meer informatie
- Bel HVG Makelaars voor aanvullende vragen: (0)475 - 79 40 90
- Maak je interesse kenbaar via het online inschrijfformulier op onze website

# 4

## Financieel advies



Het is belangrijk om te beoordelen of de aankoop financieel haalbaar is. Een gesprek met een hypotheekadviseur is essentieel. We kunnen je doorverwijzen naar een onafhankelijke adviseur of je kiest er zelf een. De adviseur onderzoekt je financiële situatie en adviseert je over passende hypotheekopties.

- Bespreek je financiële situatie met de hypotheekadviseur
- Ontvang advies over de haalbaarheid van het kopen van de woning

# 2

## De toewijzing



Na de sluitingsdatum van de pre-sale worden de woningen toegewezen, rekening houdend met financiering en verkoop van je huidige woning. Bij toewijzing ontvang je een uitnodiging voor een eerste gesprek met de makelaar.

- De woning wordt aan jou toegewezen
- De makelaar nodigt je uit voor een eerste gesprek

# 3

## Afspraak met de makelaar



Tijdens de eerste afspraak bespreekt de makelaar alle documentatie van de toegewezen woning, zoals verkooptekeningen, technische omschrijving en meerwerk mogelijkheden. De makelaar beantwoordt je vragen, zodat je een weloverwogen beslissing kunt nemen. Heb je nog interesse? Dan krijg je een optie op de woning om rustig na te denken.

- Je krijgt aanvullende informatie
- De makelaar kan je een optie op de woning aanbieden

# 5

## De woning kopen



Als de aankoop financieel haalbaar is en je enthousiasme groeit, word je uitgenodigd voor een tweede gesprek bij de makelaar. Na antwoord te hebben gekregen op je laatste vragen kun je de knoop doorhakken. Na ondertekening van de koopovereenkomst (om eigenaar te worden van de bouwgrond) en de aannemingsovereenkomst (voor de bouw van de woning) ben je eigenaar van je toekomstige woning. Gefeliciteerd!

- Maak een afspraak bij de makelaar
- Ontvang antwoorden op laatste vragen
- Onderteken de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst

# 9

## De bouw van je woning



De bouw van je nieuwe woning begint nu! In het geval van financiering wordt de aanneemsom in bouwtermijnen vanuit het depot aan de aannemer betaald: de eerste bij de start van de bouw en de laatste bij de oplevering.

- Ontmoet je toekomstige buren tijdens een georganiseerde eerste kennismaking
- Je ontvangt regelmatig updates over de voortgang van de bouw
- Er zijn meerdere kijkmomenten om je nieuwe woning te bezichtigen
- Je ontvangt facturen gedurende de bouw, die worden betaald vanuit het bouwdepot

# 8

## Afspraak bij de notaris



Als je hypotheek is geregeld en de financiële middelen beschikbaar zijn, kan het transport worden voorbereid. Bij de notaris wordt de akte van levering doorgenomen. Na ondertekening ben je officieel eigenaar van de bouwgrond en de woning.

- Bespreek de akte van levering met de notaris
- Onderteken de akte van levering en wordt eigenaar van de grond en de woning

# 6

## Personaliseer je woning



Nu de bouw van je woning nadert, is het tijd om keuzes te maken om de woning naar jouw wensen aan te passen. Denk aan het aanpassen van de indeling, toevoegen van een uitbouw of extra stroompunten. De kopersbegeleider van de aannemer begeleidt en adviseert je hierbij.

- De kopersbegeleider van de aannemer neemt contact op om een afspraak te maken
- Bespreek de mogelijkheden om de woning volledig naar jouw wensen aan te passen
- Bezoek showrooms om je keuken, badkamer en toilet samen te stellen



# 10

## De oplevering



Na de voltooiing van de bouw vindt eerst de oplevering plaats. Tijdens de voorinspectie controleer je samen met de uitvoerder of alles naar wens is. Voor extra zekerheid kun je een onafhankelijke opleveringsexpert meenemen. De aannemer heeft twee weken om eventuele punten te herstellen voordat de eindoplevering plaatsvindt. Na de eindoplevering ontvang je de sleutel van je nieuwe woning. Openstaande of nieuwe punten worden binnen drie maanden opgelost.

Gefeliciteerd! Je hebt nu de sleutel van je droomwoning en kunt beginnen aan een prachtig woonavontuur. We wensen je veel geluk en gezondheid in je nieuwe huis!

# 7

## De Hoerabrief



Zodra aan alle voorwaarden is voldaan, onder andere 70% van de woningen is verkocht en de omgevingsvergunning onherroepelijk is verleend, geven de projectontwikkelaar en aannemer het officiële startsein voor de bouw. Je ontvangt de 'Hoerabrief', waarna de notaris je uitnodigt voor een afspraak m.b.t. grondtransport.

- Ontvang de Hoerabrief
- De notaris nodigt je uit voor een afspraak m.b.t. het transport van de grond



## Ervaar Wellness in je eigen badkamer

De woning is in de basis uitgerust met een standaard badkamer, voorzien van sanitair en neutrale tegels. Vanzelfsprekend kun je deze volledig naar wens upgraden. Creëer je eigen wellness omgeving in een sfeervolle ambiance. In overleg met de aannemer wordt duidelijk welke mogelijkheden je badkamer allemaal te bieden heeft.

De aannemer werkt nauw samen met de badkamerspecialist, waar je terecht kunt voor inspiratie en advies om de badkamer te laten samensmelten met je eigen wensen. Eventuele wijzigingen in het leidingwerk zal de badkamerspecialist dan weer doornemen met de aannemer, zodat jij hier geen omkijken meer naar hebt.

Je hoeft je alleen nog maar te verheugen op de wellness momentjes in je nieuwe badkamer.





## De juiste ingrediënten in je **droomkeuken**

Wanneer je kiest voor een nieuwbouwwoning, kies je voor het plezier van een volledig nieuwe keuken. Een luxe keuken die volledig is afgestemd op jouw wensen. Bij onze nieuwbouwwoningen krijg je alle vrijheid om je eigen keuzes te maken. In het ontwerp van de woningen zijn de aansluitingen van de keuken opgenomen, maar de rest ligt in jouw handen.

De opstelling, indeling, materialen, kleuren en apparatuur: alles is volledig naar eigen wens in te vullen in de showroom van de keukenleverancier. Met hun vakkennis en passie voor keukens helpen ze je graag bij het samenstellen van jouw perfecte droomkeuken. Vervolgens maken zij een tekening zodat de aannemer kan bepalen of de aansluitingen op de juiste locatie zitten of dat dit aangepast dient te worden.

**Let op: de keuken is niet inbegrepen in de koopsom van de woning.**



# Duurzaam wonen

Duurzaam wonen helpt ons de impact op het milieu te verminderen en toekomstige generaties een gezonde planeet te garanderen. Door energiezuinige technieken en materialen te gebruiken, verlagen we het energieverbruik en verminderen we de uitstoot van broeikasgassen. Dit draagt bij aan het tegengaan van klimaatverandering. Bovendien leidt duurzaam

wonen vaak tot lagere energiekosten en een comfortabeler leefklimaat. Het is een investering in een betere, groenere toekomst voor iedereen.

Maar hoe is de duurzaamheid bij een nieuwe woning nu eigenlijk opgebouwd?

We leggen het je graag uit!



### **Zonnepanelen**

Zonnepanelen wekken hernieuwbare energie op uit zonlicht. Ze zetten zonnestralen om in elektriciteit, wat leidt tot een aanzienlijke vermindering van CO<sub>2</sub>-uitstoot. Dit draagt bij aan de strijd tegen klimaatverandering. Daarnaast hebben zonnepanelen een lange levensduur en vergen ze weinig onderhoud, wat hen tot een duurzame investering maakt voor zowel het milieu als de portemonnee.

### **Lucht/water warmtepomp**

Een lucht/water warmtepomp gebruikt energie uit de omgeving om warmte te genereren. Dit 'gasloze' proces verbruikt aanzienlijk minder energie dan traditionele verwarmingsmethoden, wat leidt tot een lagere CO<sub>2</sub>-uitstoot en een schonere leefomgeving.

### **Vloerverwarming**

Omdat vloerverwarming de warmte gelijkmatig verspreidt, kan de temperatuur lager worden ingesteld dan bij traditionele radiatoren, terwijl het comfort behouden blijft. Dit leidt tot een lager energieverbruik en dus minder CO<sub>2</sub>-uitstoot. Bovendien werkt vloerverwarming goed samen met duurzame energiebronnen, zoals de warmtepomp.

### **WTW-unit**

Een Warmte TerugWin-unit (WTW-unit) bevordert duurzaamheid door warmte uit de afgevoerde lucht in een woning terug te winnen en opnieuw te gebruiken. Deze unit haalt warmte uit de uitgaande lucht en gebruikt deze om de verse inkomende lucht op te warmen. Door het efficiënte gebruik van warmte draagt een WTW-unit bij aan een energiezuiniger en milieuvriendelijker binnenklimaat.

### **Isolatie**

Het isoleren van een woning levert een grote bijdrage aan de duurzaamheid door het energieverbruik te verminderen. Goede isolatie houdt warmte vast in de winter en houdt hitte buiten in de zomer.

### **HR+++ glas**

HR+++ glas (hoogrendementsglas) bestaat uit drie glaslagen met daartussen isolerend gas, wat warmteverlies sterk vermindert. Hierdoor blijft de warmte beter binnen in de winter en blijft de woning koeler in de zomer, wat leidt tot minder energieverbruik voor verwarming en koeling.



## **Een goede uitleg voor een optimaal resultaat!**

Als we na de bouwfase de sleutel aan de nieuwe bewoners overhandigen, worden ze uitgebreid geïnformeerd over de duurzame eigenschappen van de woning en op welke manier ze hier optimaal gebruik van kunnen maken. Het zou toch zonde zijn als door gebrek aan kennis een stuk duurzaamheid verloren gaat.

# Van rust en ruimte ...

Asenray biedt een woonomgeving waar rust en natuur de boventoon voeren. Hier ervaar je dagelijks de ruimte en het groen dat in veel andere gebieden steeds schaarser wordt. De landelijke omgeving, met haar uitgestrekte velden, karakteristieke bosranden en de nabijheid van de Maasplassen, zorgt voor een ontspannen leefklimaat waarin je moeiteloos kunt onthaasten.

Wat Asenray bijzonder maakt, is de balans tussen rust en bereikbaarheid. Terwijl je thuis geniet van stilte, privacy en een vrij uitzicht, liggen de voorzieningen van Roermond op korte afstand. Winkels, horeca en uitvalswegen zijn snel en eenvoudig te bereiken, waardoor je profiteert van zowel het comfort van de stad als de kwaliteit van het buitengebied.

De omgeving nodigt uit om actief van de natuur te genieten. Wandelen, fietsen of hardlopen kan hier direct vanuit huis, langs groene routes en waterrijke landschappen. Tegelijkertijd biedt het dorp zelf een prettige, overzichtelijke woonomgeving met een hechte en toegankelijke sfeer.

Wonen in Asenray betekent kiezen voor ruimte, rust en kwaliteit. Een plek waar je elke dag opnieuw merkt dat je niet alleen woont, maar echt leeft – in een omgeving die uitnodigt om te ontspannen en te genieten, zonder dat het ooit ver weg voelt van alles wat je nodig hebt.





## ... naar een bruisend stadsleven

In Asenray profiteer je naast een oase van rust en natuur óók van de nabijheid van het levendige Roermond. Op slechts enkele minuten afstand ontvouwt zich een stad die bekendstaat om haar dynamiek, sfeer en uitgebreide voorzieningen.

Roermond bruist van de gezelligheid. In de historische binnenstad vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, boetieks en speciaalzaken, aangevuld met het internationaal bekende Designer Outlet, dat bezoekers van heinde en verre trekt. Daarnaast is de stad rijk aan horeca: van sfeervolle cafés en bourgondische restaurants tot zonnige terrassen waar je tot in de late uurtjes kunt genieten.

Een van de grootste trekpleisters zijn de Maasplassen, een uitgestrekt watergebied dat zorgt voor een unieke combinatie van stad en natuur. Hier kun je varen, wandelen langs de oevers of ontspannen bij een van de vele horecagelegenheden aan het water. De levendigheid van het gebied maakt het een perfecte plek om te recreëren, terwijl de omgeving tegelijkertijd een gevoel van ruimte en vrijheid behoudt.

Wonen in Asenray betekent daarmee dat je dagelijks kunt kiezen: de stilte en het groen van je eigen omgeving, of de energie en gezelligheid van Roermond om de hoek. Een ideale combinatie voor wie comfortabel wil wonen zonder iets te missen.

# HVG Makelaars

## specialist in nieuwbouwwoningen

HVG Makelaars is dé specialist in nieuwbouwwoningen in Limburg. Vanuit de Natalinitoren in Roermond richten wij ons veelal op de verkoop van nieuwbouwwoningen, waarbij we onze jarenlange ervaring inzetten om kopers optimaal te begeleiden bij de aankoop. Dankzij onze expertise bieden we maatwerk en staan we klaar met advies op elk moment van het traject, niet alleen bij de aankoop, maar ook gedurende het hele bouwproces.

Door de directe samenwerking met HVG Real Estate weten we precies wat er speelt binnen elk nieuwbouwproject. We zijn volledig op de hoogte van de bouwtechnische details die relevant kunnen zijn voor de toekomstige woning. Met onze uitgebreide kennis van garanties en regelgeving adviseren we potentiële kopers om samen de perfecte nieuwbouwwoning te vinden.



*“Als makelaars begeleiden we kandidaten vanaf het moment dat zij interesse tonen in een nieuwbouwproject tot het moment dat zij hun handtekening zetten onder de koop-aannemingsovereenkomst.*

*Dagelijks voeren we gesprekken met potentiële kopers om hen te ondersteunen bij de aankoop van hun nieuwe woning. Sommigen*

*zijn zich nog volop aan het oriënteren, terwijl anderen snel beslissen. Het is bijzonder prettig om potentiële kopers te informeren en hen kort daarna te mogen feliciteren met de aankoop van hun nieuwe huis.*

*Er komt veel bij kijken, maar samen met een team van gepassioneerde collega's zorgen we ervoor dat het gehele traject soepel verloopt.”*



*Anika Simons*  
Makelaar



*Laura Vink*  
Makelaar



T: +31 (0)475 - 79 40 90  
E: [info@hvgmakelaars.nl](mailto:info@hvgmakelaars.nl)  
I: [www.hvgmakelaars.nl](http://www.hvgmakelaars.nl)

# De voordelen van nieuwbouw

## comfortabel, zorgeloos en toekomstbestendig wonen

**Bij het kiezen van een nieuwe woning biedt nieuwbouw veel voordelen. Je kiest voor modern wooncomfort, financiële zekerheid en een woning die klaar is voor de toekomst.**

### **Comfort en modern wonen**

Nieuwbouwwoningen worden gebouwd met hoogwaardige materialen en nieuwe technieken. Dankzij goede isolatie geniet je van een prettig binnenklimaat: warm in de winter en koel in de zomer. Ruime opzet, hogere plafonds en moderne indelingen zorgen voor extra wooncomfort.

### **Vrijheid in inrichting**

Bij nieuwbouw kun je zelf keuzes maken in indeling en afwerking, zoals de keuken of badkamer. Zo creëer je een woning die helemaal bij jouw wensen past.

### **Financiële voordelen**

Je koopt Vrij Op Naam (V.O.N.), waardoor veel kosten al zijn inbegrepen. Daarnaast zorgen vaste prijzen voor zekerheid en voorkom je onverwachte uitgaven.

Door een gunstig energielabel (A+++), bespaar je bovendien op energiekosten en kun je profiteren van betere hypotheekvoorwaarden.

### **Zorgeloos wonen**

Omdat alles nieuw is, zijn onderhoudskosten de eerste jaren minimaal en kunnen verzekeringspremies lager uitvallen.

### **Duurzaam, veilig en waardevast**

Nieuwbouwwoningen voldoen aan de nieuwste bouwnormen, worden geleverd met garanties en zijn extra veilig. Bovendien is nieuwbouw vaak een slimme investering dankzij duurzame kwaliteit en aantrekkelijke locaties.

**Kortom:** met een nieuwbouwwoning kies je voor een frisse start, lage woonlasten, modern comfort en een woning die volledig aansluit op jouw wensen én de toekomst.



# HVG Real Estate

## bouwt aan de toekomst met passie en precisie

Maak kennis met HVG Real Estate, uw partner in projectontwikkeling die met toewijding en precisie bouwt aan uw toekomst. Bij HVG begrijpen we dat een huis meer is dan alleen muren en een dak; het is de plek waar dromen worden verwezenlijkt, herinneringen worden gecreëerd en levens worden opgebouwd. Daarom nemen we onze rol als projectontwikkelaar serieus en streven we naar het creëren van woonomgevingen die een leven lang meegaan.

Bij HVG Real Estate hebben we passie voor vastgoedontwikkeling. We zetten ons in voor het leveren van projecten van topkwaliteit, waarbij we streven naar perfectie in elk detail. Daarnaast zijn we niet alleen ontwikkelaars, maar ook visionairs. Onze projecten onderscheiden zich door innovatieve ontwerpen en eigentijdse architectuur.

Kwaliteit en duurzaamheid staan bij ons voorop. We gebruiken alleen hoogwaardige materialen en streven naar duurzame oplossingen om ervoor te zorgen dat uw investering een leven lang meegaat. Uw tevredenheid heeft daarbij onze hoogste prioriteit. We luisteren naar uw behoeften en werken nauw met u samen om ervoor te zorgen dat uw nieuwe thuis of investering aan al uw verwachtingen voldoet.

Onze projecten zijn niet alleen gebouwd voor het heden, maar ook voor de toekomst. We houden rekening met evoluerende behoeften en trends, zodat uw eigendom waarde vast blijft.

Bij HVG Real Estate bouwen we niet alleen huizen; we creëren levensstijlen en investeringsmogelijkheden die uw toekomst vormgeven.



### ***Building your dreams***

Bij HVG Real Estate geloven we sterk in het bouwen van dromen, ongeacht of u een particuliere koper bent op zoek naar uw droomhuis of een investeerder die waarde wil creëren. Onze toewijding aan kwaliteit, innovatie en klanttevredenheid staat centraal in alles wat we doen, en we streven ernaar om uw vastgoeddromen werkelijkheid te laten worden.

Als investeerder begrijpt u het belang van rendement op uw investering. Bij HVG Real Estate bieden we uitstekende investeringsmogelijkheden met projecten die waarde vast zijn en solide rendementen genereren. Duurzaamheid staat daarbij hoog op onze agenda. We streven naar milieuvriendelijke ontwerpen en bouwpraktijken, wat niet alleen goed is voor onze planeet, maar ook voor uw investering op de lange termijn.



Met tientallen projecten en honderden objecten in onze portfolio, kunt u erop vertrouwen dat uw investering in ervaren handen is. We zijn trots op onze staat van dienst en ons vermogen om waarde te creëren.

Bij HVG Real Estate zijn we er trots op om uw partner te zijn in het realiseren van uw vastgoeddromen. Of u nu een particulier bent op zoek naar een nieuw thuis of een investeerder die winstgevende kansen zoekt, wij zijn er om u te begeleiden bij elke stap van de weg. Laten we samen bouwen aan uw dromen.

# Bouwgarantie- en waarborgregeling

## Waarvoor is de bouwgarantie- en waarborgregeling bedoeld?

De bouwgarantie- en waarborgregeling legt de verantwoordelijkheden en plichten van zowel de bouwer als de koper vast bij de aankoop van een nieuwbouwwoning. Het omvat gedetailleerde afspraken over de kwaliteit van het werk, de planning van de bouw, de betalingen, de oplevering en eventuele garanties. Het verkregen certificaat biedt bescherming tegen een aantal risico's die je loopt tijdens de bouw van een nieuwbouwwoning. Ten eerste beschermt het certificaat je tegen de gevolgen van een faillissement van de contractspartij (insolventie waarborg). Bovendien kunnen kopers met een bouwgarantie erop vertrouwen dat eventuele gebreken na oplevering van de woning op een passende manier worden hersteld (herstel waarborg).

Het certificaat is vaak nodig voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening en zelfs verplicht als je voor de woning een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) afsluit. Hiervoor kom je in aanmerking als de maximale hypotheekgarantie onder een door NHG vastgesteld bedrag blijft.

## Meer zekerheid

Een bouwonderneming kan zich pas inschrijven bij een erkende garantieregelingsinstelling als deze de bouwonderneming heeft getoetst op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij elk nieuwbouwplan worden zowel de tekeningen als de technische omschrijving getoetst. Dit geeft toch meer zekerheid bij het kopen van een nieuwbouwwoning.

## Hoe verkrijg je een certificaat m.b.t. de bouwgarantie- en waarborgregeling?

Zodra het bouwplan is geaccepteerd en de overeenkomst akkoord is bevonden, kun je het certificaat per post of, indien gewenst, digitaal ontvangen.

## Wat houdt de bouwgarantie- en waarborgregeling nu precies voor jou in?

Voor de koper van een nieuwbouwwoning heeft de bouwgarantie- en waarborgregeling een aanzienlijke betekenis en voordelen:

- **Financiële bescherming:**

In het geval dat de bouwonderneming failliet gaat of andere financiële problemen ervaart die de voltooiing van het project in gevaar brengt, biedt de bouwgarantie- en waarborgregeling een financieel vangnet. Dit zorgt ervoor dat de koper niet met een onvoltooide of onbewoonbare woning achterblijft.

- **Kwaliteitsgarantie:**

Deze regeling bevat specifieke garantietermijnen voor verschillende aspecten van de woning, zoals constructieve elementen, installaties en afwerkingen. Gedurende deze periode kunnen kopers eventuele gebreken melden en eisen dat ze worden verholpen zonder extra kosten.

- **Duidelijkheid en wettelijke bescherming:**

De waarborgregeling legt de verplichtingen en rechten van zowel de koper als de bouwer vast, wat zorgt voor duidelijkheid en wettelijke bescherming voor beide partijen. Hierdoor kunnen geschillen op een gestructureerde manier worden opgelost.

- **Vertrouwen:**

Het bestaan van deze bouwgarantie- en waarborgregeling verhoogt het vertrouwen van kopers in de nieuwbouwmarkt. Het stelt hen in staat om met meer zekerheid en gemoedsrust te investeren in een nieuwe woning, wetende dat er bescherming is in geval van problemen.

Samengevat biedt de bouwgarantie- en waarborgregeling voor de koper van een nieuwbouwwoning bescherming, kwaliteitsborging en gemoedsrust. Ze stellen de koper in staat om met vertrouwen en zekerheid een belangrijke investering te doen in hun nieuwe huis, met de geruststelling dat hun belangen worden beschermd.

Let wel: Het certificaat dient in je bezit te zijn vóór je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

# Beknopte technische informatie

## GRONDWERK

De nodige grondwerken worden uitgevoerd voor funderingen en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met de grond die op het terrein aanwezig is. Eventuele 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.

## DEUREN, RAMEN EN KOZIJNEN

- De voordeur is uitgevoerd in hardhout.
- De overige buitendeuren en -deurkozijnen van de woning worden uitgevoerd in hardhout.
- Buitenramen en -raamkozijnen worden uitgevoerd in hardhout.
- De binnenkozijnen worden uitgevoerd als nastelkozijnen met bovenlicht m.u.v. de meterkast en de trapkast, hier komt een houten paneel.

## TRAPPEN

- Voor de toegang tot de verdieping wordt een gegronde dichte vuren trap geplaatst.
- Langs deze trap wordt aan de muurzijde een hardhouten, transparant gelakte muurleuning gemonteerd.

## DAKEN

- Het platte dak is uitgevoerd met een 2-laagse bitumineuze dakbedekking.

## AFWERKING

- De vloeren van de woning worden afgewerkt met een dekvloer.
- De wanden van de woning worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de betegelde wanden, de wanden van de meterkast en de technische ruimte.

- De wanden boven het tegelwerk van het toilet worden afgewerkt met structuurspuitwerk.
- De betonplafonds in de woning worden voorzien van structuurspuitwerk m.u.v. de meterkast en de trapkast en in het geval van de gezinswoning ook voor de buitenberging.

## BADKAMER

- De wanden van de badkamer worden afgewerkt met wandtegels tot plafondhoogte, afmeting 300x600 mm.
- De vloer van de badkamer wordt afgewerkt met vloertegels, afmeting 450x450 mm.
- De badkamer wordt voorzien van een inloopdouche, wastafelcombinatie en tweede toilet.

## TOILET

- De wanden van het toilet worden afgewerkt met wandtegels tot ca. 120 cm hoog, afmeting 300x600 mm.
- De vloer van het toilet wordt afgewerkt met vloertegels, afmeting 450x450 mm.
- Het toilet wordt voorzien van een closet en fontein.

## KEUKENINRICHTING

- Er wordt geen keukeninrichting aangebracht.
- Tappunt van de waterinstallatie is aanwezig voor de spoelbak.
- Diverse stroompunten zijn aanwezig.

## TECHNISCHE INSTALLATIE

Op de verdieping is een warmtepomp en WTW-unit aanwezig, net als het aansluitpunt voor de wasmachine en droger.

### **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.

### **ZONNEPANELEN**

De woningen worden 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 aanvullend een elektrische handdoekradiator geplaatst.

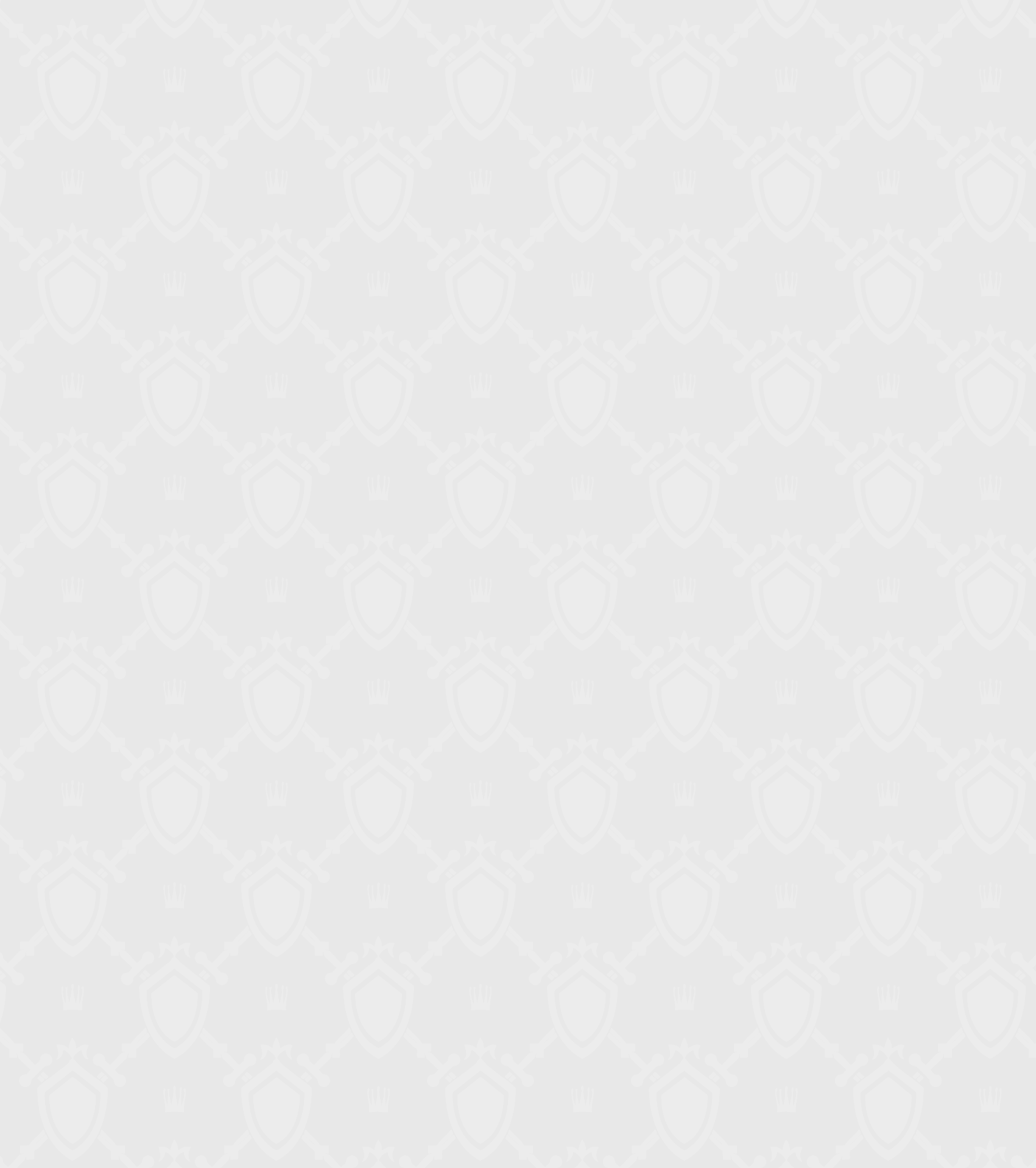
De binneninstallaties zullen worden aangesloten op een lucht-water warmtepompinstallatie. Deze zet de buitenlucht op een energiezuinige manier om in warm water. Het is een milieuvriendelijk alternatief voor de traditionele verwarmingsketel. De lucht-water warmtepomp heeft een binnenunit en een buitenunit op een nader te bepalen locatie.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. De slaapkamers worden voorzien van een eigen naregelthermostaat, zodat de temperatuur op een andere temperatuur kan worden ingesteld.

Door de topkoeling worden de 'toppen' van de binnentemperatuur afgevlakt, waardoor het systeem zorgt voor een beperkte koeling van de ruimtes.

### **DISCLAIMER**

De informatie in deze brochure is uitsluitend bedoeld voor algemene informatiedoeleinden. We hebben deze brochure met de grootst mogelijke zorg samengesteld, maar kunnen geen garanties geven met betrekking tot volledigheid, nauwkeurigheid, geschiktheid of beschikbaarheid van de verstrekte informatie. De inhoud is dan ook bedoeld om een beeld te geven van de nieuwbouwwoning. Er kunnen aan deze brochure geen rechten worden ontleend.



**VERKOOP EN INFORMATIE:**

**PROJECT DE VILLA'S VAN ASENRODE  
IS ONTWIKKELD DOOR:**



T: +31 (0)475 - 79 40 90  
E: [info@hvgmakelaars.nl](mailto:info@hvgmakelaars.nl)  
I: [www.hvgmakelaars.nl](http://www.hvgmakelaars.nl)

