



Wonen in de rust en  
landelijke charme

9 dorpswoningen  
met karakter





## Ruimte voor vandaag, **vitaliteit voor morgen.**

Kelpen-Oler is een dorp dat zijn charme haalt uit rust, ruimte en saamhorigheid. Om die kernwoorden te versterken en toekomstbestendig te maken, krijgt het dorp een mooie aanvulling: een nieuwe wijk die naadloos aansluit bij het huidige dorpsgevoel.

De wijk wordt omgeven door groen en sluit aan bij de bestaande landschappelijke structuren. Wandelpaden, groene speelplekken en ontmoetingsplaatsen zorgen ervoor dat buren elkaar ontmoeten en kinderen vrij en veilig kunnen spelen en opgroeien. Ook duurzaamheid speelt een belangrijke rol: energiezuinige woningen, aandacht voor biodiversiteit en slimme oplossingen voor water en klimaat maken de wijk klaar voor de toekomst.

Wat deze uitbreiding zo bijzonder maakt, is dat het geen geïsoleerde woonbuurt wordt, maar een echte integratie in het dorp. Bewoners nemen deel aan het rijke verenigingsleven, dragen bij aan dorpsactiviteiten en worden vanzelf onderdeel van de hechte gemeenschap die Kelpen-Oler kenmerkt. Zo ontstaat een wijk die niet alleen nieuwe woningen toevoegt, maar vooral groeit door de verbondenheid van de bewoners.

Deze uitbreiding is daarmee meer dan stenen stapelen: het is een investering in de toekomst van Kelpen-Oler.

# Inhoudsopgave

- 02 Leefbaar en bereikbaar | ontdek Kelpen-Oler
- 04 Kelpen-Oler, tussen rust en reuring
- 06 Een woonwijk met een dorps karakter
- 07 Kavelindeling dorpswoningen
- 08 Indeling 9 dorpswoningen
- 14 In 10 stappen naar je nieuwe voordeur
- 16 Ervaar Wellness in je eigen badkamer
- 17 De juiste ingrediënten in je droomkeuken
- 18 Duurzaam wonen
- 20 Comfortabel wonen met lagere woonlasten
- 22 Janssen Wuts Architecten
- 23 Voordelen van nieuwbouw
- 24 HVG Makelaars | specialist in nieuwbouwwoningen
- 26 HVG Real Estate bouwt aan de toekomst met passie en precisie
- 27 Bouwgarantie- en waarborgregeling
- 28 Beknopte technische informatie



# Leefbaar en bereikbaar ontdek Kelpen-Oler

Kelpen-Oler is een centraal gelegen dorp in de gemeente Leudal (Midden-Limburg) dat uitstekend bereikbaar is, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. De gunstige ligging maakt het een aantrekkelijke woon- en vestigingsplaats voor mensen die de rust van het buitenleven willen combineren met een vlotte verbinding naar steden en voorzieningen.

## Auto en snelwegen

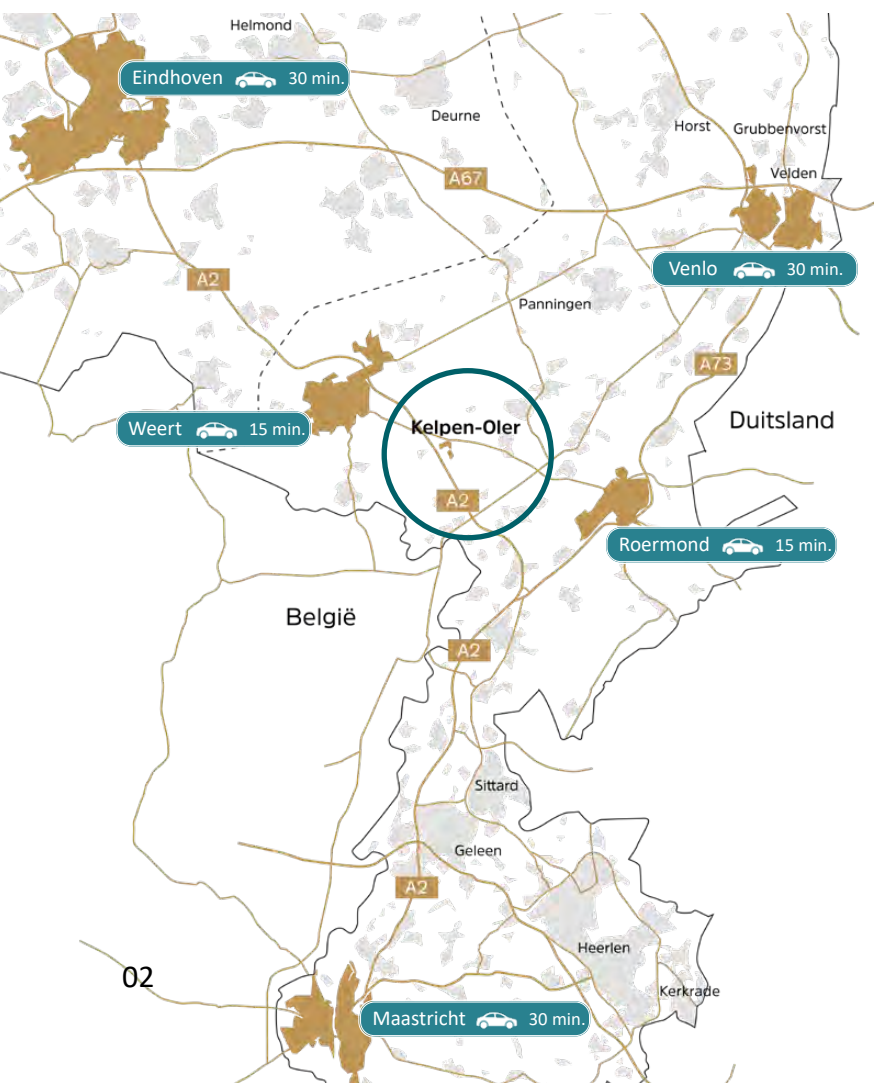
Het dorp ligt vlakbij Roermond en Weert, de A2 (Amsterdam – Eindhoven – Maastricht) en de A73 (Nijmegen – Venlo). Hierdoor zijn grote steden als Eindhoven, Maastricht en Venlo binnen 30 minuten bereikbaar. Ook België en Duitsland liggen op korte afstand, waardoor Kelpen-Oler een goede uitvalsbasis vormt voor grensoverschrijdend werken of reizen.

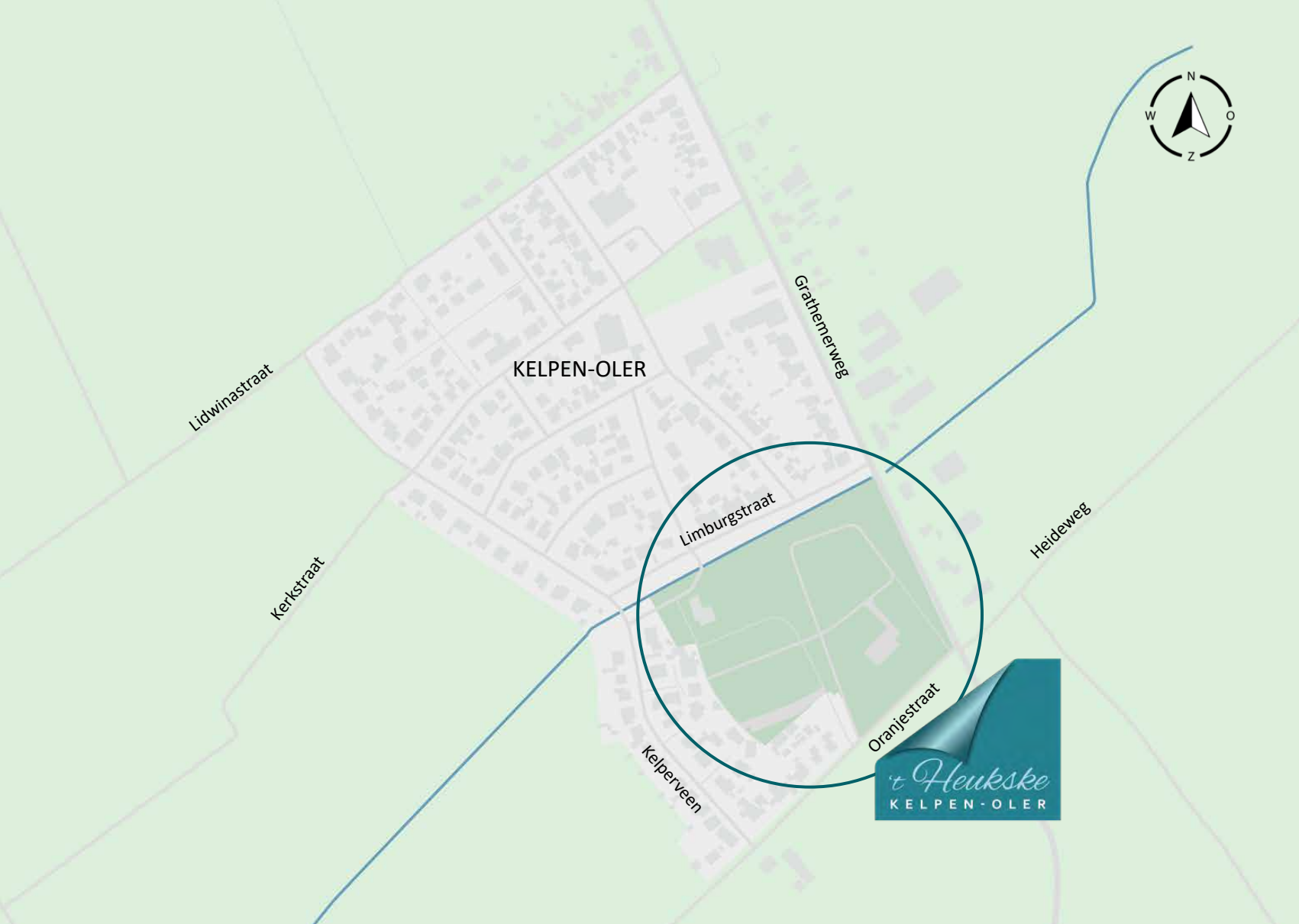
## Openbaar vervoer

Kelpen-Oler is per bus goed verbonden met omliggende steden en dorpen zoals Weert, Roermond en Nederweert. Via deze knooppunten zijn er snelle treinverbindingen richting Eindhoven, Maastricht en de Randstad. Dit maakt het dorp aantrekkelijk voor forenzen en studenten.

Kortom: Kelpen-Oler biedt de perfecte combinatie van landelijke rust en optimale bereikbaarheid. Het is een dorp dat zowel centraal ligt als volop ruimte en natuur biedt, ideaal voor wonen, werken en ontspannen.

De Dorpsraad van Kelpen-Oler en Stichting Wonen Kelpen-Oler heten nieuwe bewoners van harte welkom in het dorp. Zij zetten zich actief in om nieuwkomers te verbinden met het dorpsleven en elkaar.





# Kelpen-Oler, tussen rust en reuring

Wonen in Kelpen-Oler betekent kiezen voor de ruimte en stilte van het Limburgse platteland. Een dorp waar natuur, ontspanning en gemeenschapsgevoel de boventoon voeren.

Hier geniet je van groene vergezichten, rustige fietspaden en de vrijheid van landelijk wonen.

Toch is de levendigheid van de stad nooit ver weg. Binnen een kwartier sta je in hartje Roermond –

een stad die bruist van het leven. Van de historische binnenstad met haar gezellige terrassen en boetieks tot het internationale Designer Outlet, de Maasplassen en een uitgebreid cultureel aanbod: Roermond biedt alles wat je zoekt voor ontspanning, winkelen en uitgaan.

Leef vandaag met de luxe van twee werelden.

## Rust, ruimte en recreatie

**Wie Kelpen-Oler binnenrijdt, merkt direct de sereniteit en het groene karakter. Het dorp wordt omringd door uitgestrekte landerijen, velden en natuurgebieden die elk seizoen hun eigen sfeer meebrengen en uitnodigen tot rustgevende onthaasting en een vertrouwd thuisgevoel.**

De omgeving leent zich uitstekend voor ontspanning en beweging. Fietsers kunnen langs grensoverschrijdende knooppuntroutes eindeloos dwalen door het Limburgse landschap, terwijl wandelaars genieten van de kronkelende paden door bossen en langs beekjes. Natuurliefhebbers komen volledig aan hun trekken met de nabijgelegen natuurgebieden die ruimte bieden voor flora en fauna in al hun diversiteit.

In de directe omgeving ligt de Boschmolenplas, een waar paradijs voor natuurliefhebbers en recreanten. Deze voormalige grindplas, gelegen in het Maasplassen-gebied bij Heel, staat bekend om zijn veelzijdigheid aan recreatieve mogelijkheden. De Boschmolenplas is internationaal bekend als één van de mooiste duiklocaties van Nederland. Het heldere water maakt de onderwaterwereld goed zichtbaar en trekt duikers uit binnen- en buitenland. Daarnaast kun je er heerlijk zwemmen, kanoën of simpelweg ontspannen aan de waterkant.

Aan de rand van de schitterende Boschmolenplas ligt een sfeervolle jachthaven. Met moderne ligplaatsen, directe toegang tot de uitgestrekte Maasplassen en een gezellige ambiance is dit de ideale plek om te varen, te ontspannen of gewoon te genieten van het uitzicht.

Aan de poorten van de stad Roermond langs de Maas liggen de Maasplassen, een enorm waterrecreatiegebied van maar liefst 3.000 hectare groot. Deze plassen bieden de recreanten een prachtige plek om hun hobby uit te oefenen, of dit nu zeilen, surfen of varen is, er zijn genoeg mogelijkheden. Door de aanwezigheid van verschillende dagstranden, beachclubs, restaurantjes, jachthavens en campings heeft het gebied voor ieder wat wils.





## Bruisende stadsleven binnen handbereik

**Binnen een kwartiertje ben je in hartje Roermond, een bruisende stad in het hart van Limburg. Een stad aan het water waar je kunt genieten van vele hotspots.**

Aan de rand van de binnenstad bevindt zich de Roerkade, een unieke plek binnen Roermond waar je onder andere kunt genieten van gezellige kroegen en restaurantjes. De Roerkade biedt tevens een prachtig uitzicht op de Kathedraal en de historische Stenen Brug én het is mogelijk om aan boord te gaan aan een van de vele rondvaartbootjes over de Maasplassen.

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

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



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

# Een woonwijk met een dorps karakter

De dorpswoningen van 't Heukse krijgen een landelijke en karakteristieke uitstraling, zodat het nieuwbouwproject op een natuurlijke manier samensmelt met de rest van Kelpen-Oler. De ligging aan de rand van het dorp, omgeven door fraaie bomen, zorgt voor een vrij en groen uitzicht vanuit de woningen en versterkt het landelijke woongevoel.

De woningen worden uitgerust met een deuroplijsting en een witte kleur voor de kozijnen. De witte bakgoot zorgt voor een mooie uitstraling van de woning, zonder het open karakter van de woning in het geding te brengen. De woningen grenzen aan openbaar groen.

Daarnaast bevinden zich aan het plan een speeltuintje en een kinderopvang, wat de locatie bijzonder geschikt maakt voor gezinnen. Ook het sportpark en de tennisbanen liggen op een steenworp afstand, waardoor diverse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Kelpen-Oler kenmerkt zich bovendien door een sterk gevoel van saamhorigheid en een actief verenigingsleven. Bewoners zijn betrokken bij hun dorp en ontmoeten elkaar via sport, cultuur en maatschappelijke activiteiten, wat bijdraagt aan een prettige en sociale woonomgeving waarin nieuwe bewoners zich snel thuis zullen voelen.



# Kavelindeling dorpswoningen



KAVEL	PERCEEL- OPPERVLAKTE (ca.)
1	249 m <sup>2</sup>
2	157 m <sup>2</sup>
3	144 m <sup>2</sup>
4	131 m <sup>2</sup>
5	147 m <sup>2</sup>
6	171 m <sup>2</sup>
32	308 m <sup>2</sup>
33	160 m <sup>2</sup>
34	293 m <sup>2</sup>



## Halfvrijstaande woningen

Naast de dorpswoningen in deze brochure, worden in nieuwbouwplan 't Heukske ook halfvrijstaande woningen gerealiseerd. Meer interesse in een halfvrijstaande woning?

Vraag de brochure voor halfvrijstaande woningen aan via 0475 - 79 40 90 of via [www.hvgmakelaars.nl](http://www.hvgmakelaars.nl)

# Indeling 9 dorpswoningen

## Levensloopbestendig wonen klaar voor de toekomst!

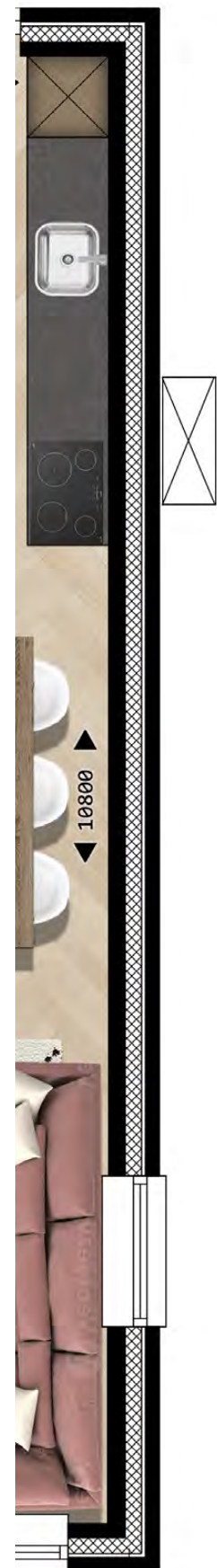
**Standaard wordt de dorpswoning uitgevoerd als levensloopbestendige woning. Perfect voor wie op zoek is naar comfort en gemak voor elke levensfase.**

De essentiële woonvoorzieningen bevinden zich op de begane grond, wat zorgt voor optimale toegankelijkheid en een praktische indeling. Het open karakter zorgt voor de verbinding van de woonkamer, eetkamer en keuken, zodat je tijdens het bereiden van de maaltijd al een goed gesprek kunt hebben.

De badkamer met inloopdouche en wastafel is bereikbaar vanuit de ruime slaapkamer met uitzicht op de tuin. Via de gang is er toegang tot het toilet en een trapkast met een aansluiting voor de wasmachine en droger.



# Begane grond



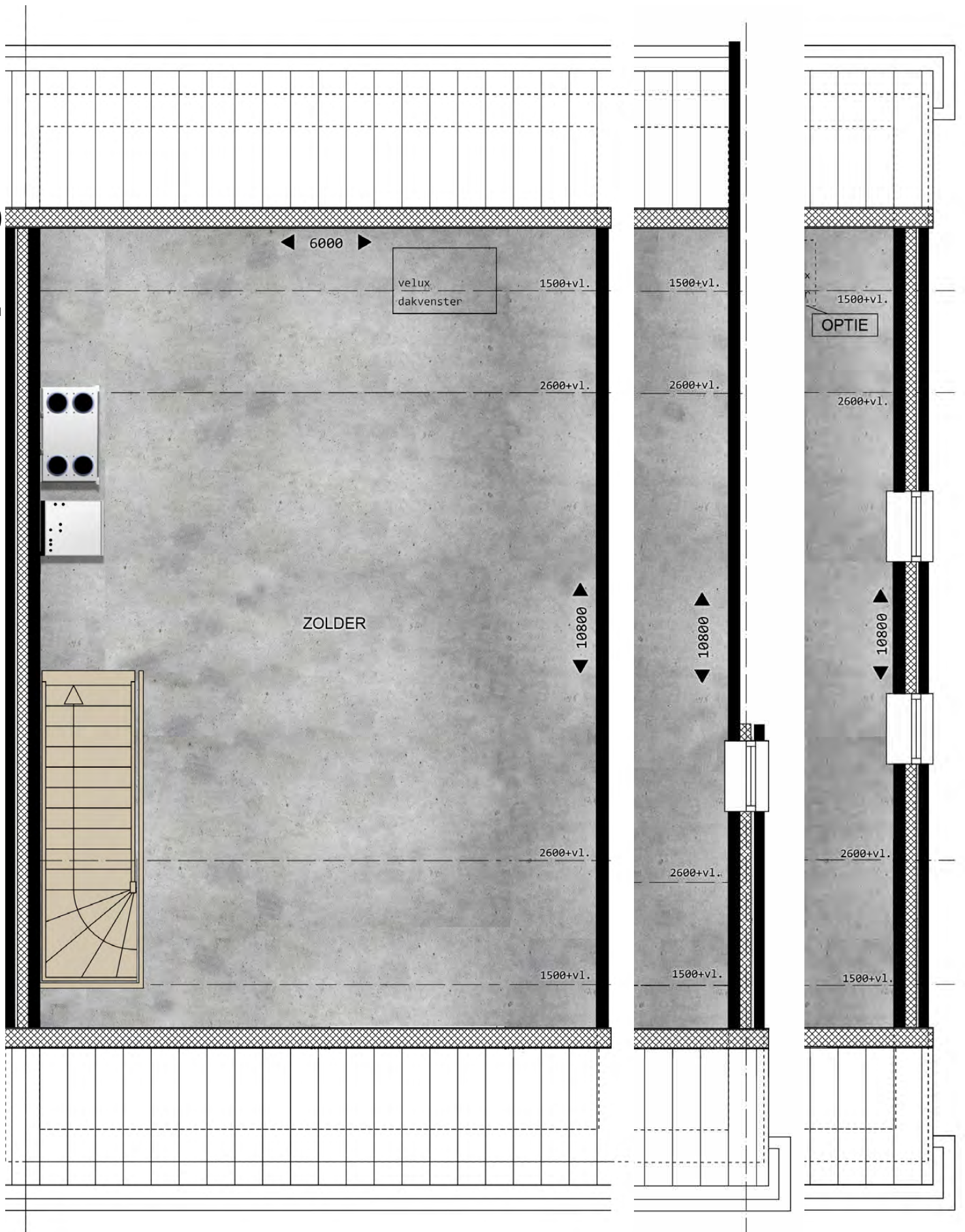
kavel 2, 3, 4 en 6  
 32 en 33 (spiegelbeeld)

extra zijraam  
 kavel 1 en 5  
 34 (spiegelbeeld)





# Verdieping



kavel 2, 3, 4 en 6  
32 en 33 (spiegelbeeld)

**extra zijraam**  
kavel 5

**extra zijramen**  
kavel 1  
34 (spiegelbeeld)  
(velux dakvenster optioneel)

## Verdieping

De bovenverdieping wordt standaard niet ingedeeld, waardoor er een grote praktische ruimte ontstaat die perfect kan dienen als werk- of hobbyruimte of als opslagplek.

Op deze verdieping bevindt zich de technische installatie.

## Maak je woning nog completer opties die je wensen vervullen!

Er zijn verschillende uitbreidingsmogelijkheden om de woning af te stemmen op je persoonlijke woonwensen. Deze wensen kun je in overleg met de aannemer bespreken.

Zo groeit de woning moeiteloos met je mee en is deze niet alleen geschikt voor levensloopbestendig wonen, maar voor elke gezinssituatie.



# 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 inschrijfformulier in vóór de sluitingsdatum van de pre-sale (1,5 week na de verkoopstart) voor de beste kans om eigenaar te worden.

- Bekijk de brochure of website voor meer informatie
- Bel HVG Makelaars voor aanvullende vragen: (0)475 - 79 40 90
- Schrijf je in via het online inschrijfformulier en geef je woningkeuze door vóór de sluitingsdatum van de pre-sale

# 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

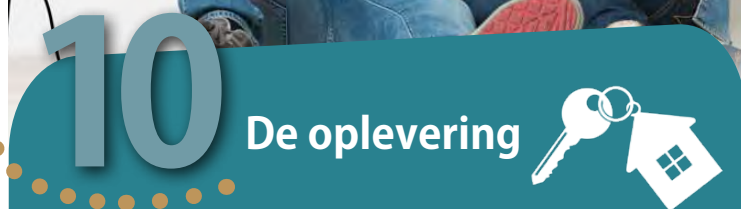
# 6

## 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, 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!



### **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<sup>2</sup>-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<sup>2</sup>-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 twee 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.

# Comfortabel wonen met lagere woonlasten

## Comfort en veiligheid

Met een woning van nieuwbouwproject 't Heukske in Kelpen-Oler koop je een woning, gebouwd met hoogwaardige materialen en voorzien van nieuwe technieken en installaties. Tegenwoordig voldoen ruimtes aan minimale afmetingen en zijn de plafonds en deuren hoger dan in veel bestaande woningen. Doordat de woning optimaal is geïsoleerd tegen kou, hitte en geluid, blijft deze in de winter langer aangenaam warm, terwijl in de zomer juist de warmte lekker buiten de deur blijft. Je zult dan ook een uitermate comfortabel gevoel beleven.

Een ander voordeel van nieuwbouw is dat je de woning naar eigen smaak kunt inrichten. Hierdoor heb je bijvoorbeeld de vrijheid om zelf een keuken te kiezen en te bepalen van welke gemakken deze is voorzien. Deze wensen kunnen vaak in samenspraak met de aannemer worden gerealiseerd. Aangezien alles aan de woning nieuw is, zal het onderhoud de eerste jaren minimaal zijn.

Qua veiligheid zit je ook goed, want door het moderne hang- en sluitwerk is de kans op inbraak aanzienlijk kleiner bij nieuwbouwwoningen. Dat geeft toch een veilig gevoel.

## Financiële voordelen

Naast de besparing op de energiekosten bespaar je met een nieuwbouwwoning ook op de overdrachtskosten, makelaarskosten, kosten voor de transportakte en taxatiekosten.

Daar bovenop kan de hypotheekrente lager zijn dan bij een bestaande woning. Dit heeft te maken met de actuele duurzaamheidseisen van een nieuwbouwwoning, waardoor een beter energielabel wordt behaald.

Bij een woning met energielabel A+++ wordt in de meeste gevallen het bedrag van je maximale hypothecaire lening verhoogd. Je financieel adviseur kan je over deze mogelijkheid informeren.

## Waardevolle toekomst

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







# Janssen Wuts Architecten aan het woord

*Wij realiseren uw droomwoning,  
waar u zich volledig thuisvoelt!*

‘Fijn wonen’ is het succes dat ontstaat uit de samenwerking van het bouwteam, bestaande uit de architect, aannemer en ontwikkelaar. De basis wordt gelegd door de ontwikkelaar die op zoek gaat naar de mooiste bouwlocaties. Deze worden voorgelegd aan de architect die aan de slag gaat met de eerste schetsen. De samenwerking tussen alle partijen loopt als een geoliede machine, waardoor er mooie woonconcepten ontstaan.

We vormen onze visie door ons te verplaatsen in de toekomstige bewoners. We brengen de wensen in kaart en zijn voortdurend bezig om alle denkbare verbeteringen door te voeren tot in het kleinste detail. Al onze keuzes wegen we goed af, want uiteindelijk wil de koper natuurlijk een woning die voldoet aan alle wensen. De visie van ontwikkelaar HVG Real Estate sluit daar perfect op aan, waardoor we een vaste samenwerking op hoog niveau behalen.

Architectuur is niet enkel gebaseerd op het ontwerp, het is ook een expertise in de technische uitwerking. Door de vele nieuwe bouwregels en voorschriften komt er steeds meer kijken bij een bouwproject. Het team van Janssen Wuts bestaat dan ook uit meerdere personen, elk met een eigen expertise, die

tegelijkertijd aan de projecten van HVG Real Estate werken. De kernwaarden kwaliteit en zekerheid staan hierbij voorop. Duurzaamheid begint hier een steeds belangrijkere rol in te spelen. Alle ontwikkelingen hieromtrent houden we nauwlettend in de gaten zonder het budget uit het oog te verliezen. Op deze manier kunnen we betaalbare woningen realiseren met een hoge kwaliteit. Als naast het ultieme woongenot ook nog de energiekosten lager uitvallen, is dat een extra gewin voor de koper.

Uw toekomstige woning is bij ons dan ook in goede handen. Als Limburgs architectenbureau is ons werkveld verspreid over heel Nederland. De architecten Hans Janssen en Arthur Wuts geven sturing aan een team van ca. 14 medewerkers. Dagelijks combineren wij onze kennis om tot creatieve oplossingen te komen. Met een professionele en informele werkwijze begeleiden we projecten in het werkveld van architect én interieurarchitect van A tot Z.

We gaan vol passie voor de nieuwe bewoners aan de slag met als visie:

“Wij realiseren uw droomwoning, waar u zich volledig thuisvoelt!”

Arthur Wuts

# Voordelen van nieuwbouw

Bij het kiezen van een nieuwe woning spelen veel factoren een rol, maar onze nieuwbouwwoningen bieden diverse voordelen die je zoektocht een stuk eenvoudiger maken. Hier zijn enkele redenen waarom een nieuwbouwwoning de perfecte keuze is:

## VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De koop-aanneemsum van een nieuwbouwwoning omvat al veel kosten, zoals grondkosten, kosten architect en overige adviseurs, bouwkosten, notaris- en kadasterkosten voor de leveringsakte, makelaarscourtage, éénmalige aansluitkosten van water, elektra en riolering, legeskosten voor de omgevingsvergunning, kosten nieuwbouwwaantiegaraantiecertificaat, omzetbelasting, verzekeringskosten tijdens de bouw en kosten kadastrale inmeting. Zo kom je niet voor onverwachte kosten te staan.

## PRIJSVAST

Wij hanteren vaste prijzen voor onze nieuwbouwwoningen, zodat je niet het risico loopt dat overbiedingen de prijs opdrijven.

## LAGE ONDERHOUDSKOSTEN

Met een nieuwbouwwoning hoef je je geen zorgen te maken over hoge onderhoudskosten. Alles is gloednieuw en ontworpen om jarenlang mee te gaan, waardoor je zorgeloos kunt genieten van je woning.

## ENERGIE-EFFICIËNTIE

Onze nieuwbouwwoningen zijn zeer energiezuinig, wat resulteert in lagere energierekeningen en een kleinere ecologische voetafdruk. Dit betekent niet alleen dat je bijdraagt aan een duurzame wereld, maar ook dat je geld bespaart.

## MODERN COMFORT

Onze nieuwbouwwoningen zijn ontworpen met het oog op de toekomst. Geniet van ruime indelingen, slimme technologie en energiezuinige systemen die perfect aansluiten bij de eisen van het moderne leven.



## AANPASBAAR AAN JOUW STIJL

Bij onze nieuwbouwprojecten heb je de mogelijkheid om de indeling en afwerking van je woning aan te passen aan jouw persoonlijke smaak en wensen. Zo creëer je de woning van je dromen.

## KWALITEIT EN GARANTIE

Onze woningen voldoen aan de nieuwste bouwnormen en worden geleverd met garanties op de bouwkwaliteit en gebruikte materialen. Je kunt rekenen op een huis van topkwaliteit.

## LAGERE VERZEKERINGSKOSTEN

Vanwege de noviteit en kwaliteit van de constructie, kun je vaak profiteren van lagere verzekeringspremies.

## GUNSTIGE LOCATIES

Onze nieuwbouwprojecten bevinden zich in gewilde gebieden, wat niet alleen een prettige leefomgeving biedt, maar ook een mogelijke waardeestijging van je investering.

Kortom, een nieuwbouwwoning biedt je een frisse start, modern comfort en een zorgeloze woonervaring. Als je op zoek bent naar een woning die volledig aan jouw wensen voldoet, is nieuwbouw de perfecte keuze.

# HVG Makelaars

## specialist in nieuwbouwwoningen

HVG Makelaars is dé specialist in nieuwbouwwoningen in Limburg. Vanuit de Natalinitoren in Roermond richten wij ons uitsluitend 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. Sommige*

*mensen zijn zich nog volop aan het oriënteren, terwijl anderen snel beslissen. Het is bijzonder prettig om mensen 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)



# 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 als hardhouten deur met glasopening.
- De overige buitendeuren en -deurkozijnen van de woning worden uitgevoerd in hout.
- De buitenramen en -raamkozijnen worden uitgevoerd in kunststof.
- 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

- De hellende dakconstructie is voorzien van betondakpannen.
- Het platte dak van de uitbouw is uitgevoerd met 2 laagse bitumineuze dakbedekking, afgewerkt met daktrimmen.
- De dakconstructie van de buitenberging is uitgevoerd als plat dak met bitumineuze dakbedekking. De daken van de buitenberging worden afgewerkt met een daktrim.

## 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 en de badkamer worden afgewerkt met structuurspuitwerk.
- De betonplafonds in de woning worden voorzien van structuurspuitwerk m.u.v. de meterkast, trapkast, buitenberging en zolder.

## BADKAMER

- De wanden van de badkamer worden afgewerkt met wandtegels tot 180 cm hoog (bij de douche tot plafondhoogte), afmeting 300x600 mm.
- De vloer van de badkamer wordt afgewerkt met vloertegels, afmeting 450x450 mm.
- De badkamer wordt voorzien van een inloopdouche en wastafelcombinatie.

## 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.
- Er komt een voorziening t.b.v. een recirculatie afzuigkap

## TECHNISCHE INSTALLATIE

Op de zolder is een warmtepomp en WTW-unit aanwezig. Het aansluitpunt voor de wasmachine en droger bevindt zich op de begane grond.

## **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.

## **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. De buitenberging is een onverwarmde ruimte.

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 't HEUKSKE  
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)

