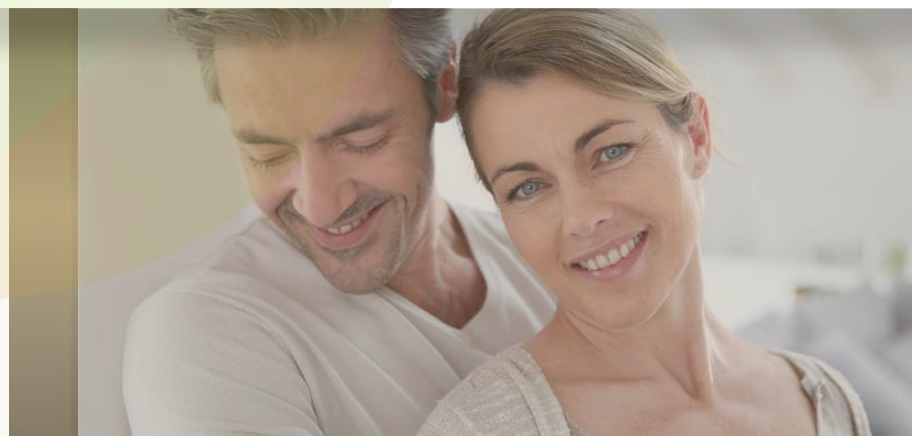


K
Kruisstraat
SIBBE-IJZEREN



27 woningen in 7 woningtypen

Comfortabel wonen in het
Heuvelland



*Duurzaam wonen in een
natuurlijke omgeving!*



Thuiskomen in het heuvelland	> 6
Situatie	> 7
Maximaal genieten op een unieke locatie	> 8
Architectuur	> 10
Overzicht woningtypen	> 12
Type A - Hoek- en tussenwoning	> 16
Type B - Hoek- en tussenwoning	> 20
Type C - Twee-onder-een-kap woning	> 24
Type D - Levensloopbestendig tweekapper	> 28
Type E - Levensloopbestendig vrijstaand	> 34
Type F1 - Vrijstaande woning	> 38
Type F2 - Vrijstaande woning	> 42
Type F3 - Levensloopbestendig vrijstaand	> 46
Type G1 - Vrijstaande woning	> 50
Type G2 - Vrijstaande woning	> 54
Duurzaamheid	> 58
Technische omschrijving	> 60
Het kopen van een nieuwbouwwoning	> 62
Colofon	> 66



Thuiskomen in het Heuvelland

Op een van de meest charmante en karaktervolle plekken van Zuid-Limburg

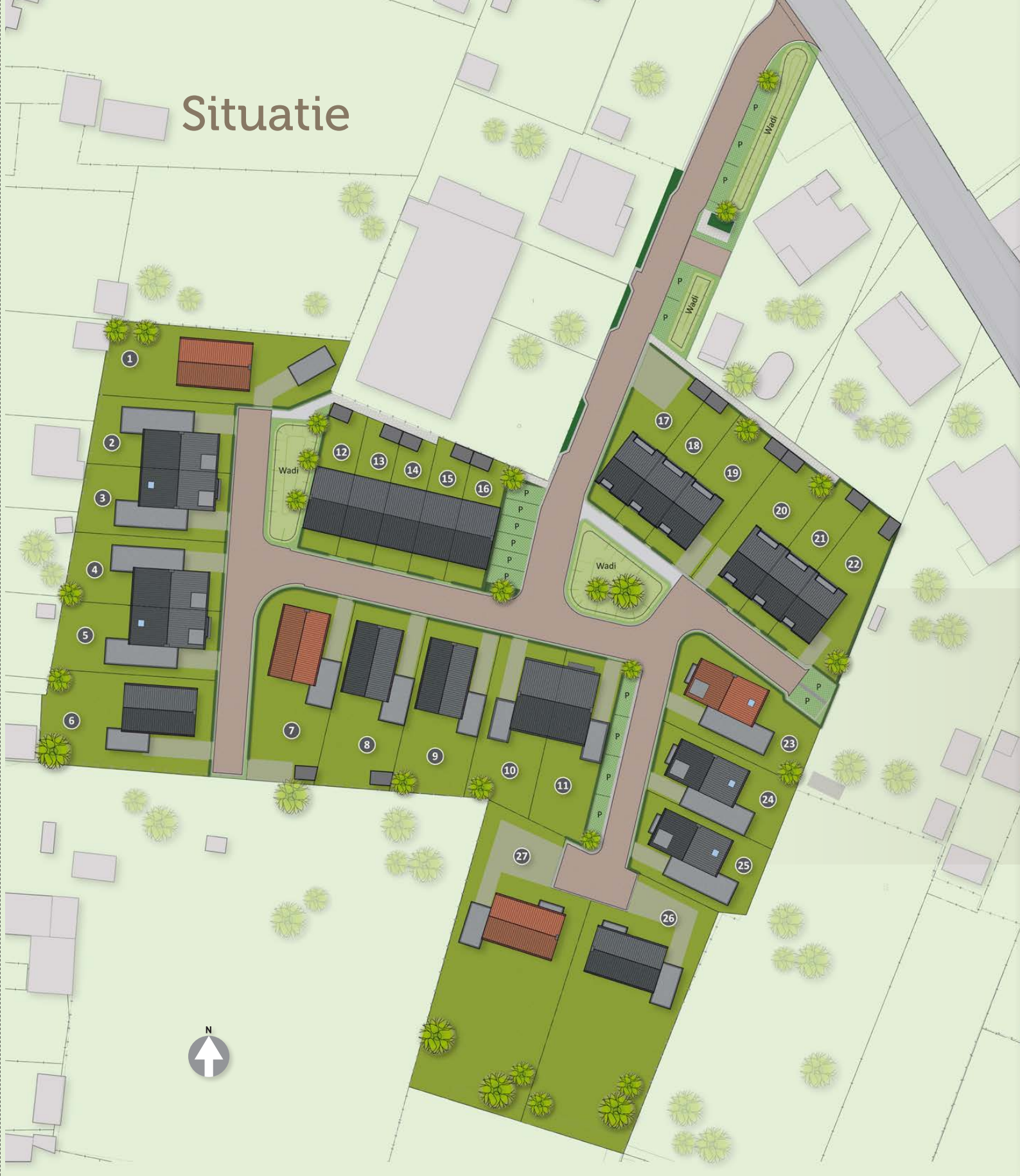
Midden in het Zuid-Limburgse Heuvelland, verrijst het bouwplan Kruisstraat op een prachtige locatie in het schilderachtige dorp Sibbe-IJzeren in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Het Heuvelland trekt al generaties lang mensen die vallen voor de ongerepte natuur, de elegante, glooiende heuvels en de kenmerkende vakwerkhuisen en boerderijen.

Die natuurlijke schoonheid gaat hier hand in hand met hedendaagse gemakken. Zo ligt het levendige centrum van Valkenburg op korte afstand, met zijn gezellige terrassen, winkels en rijke historie. Ook Maastricht, met al zijn cultuur, voorzieningen en bruisende stadsleven, is binnen korte tijd bereikbaar. De directe omgeving biedt daarnaast talloze mogelijkheden om te genieten van natuur, sport en ontspanning. Sibbe-IJzeren zelf kent een hecht en gastvrij dorpsleven, met activiteiten en verenigingen voor jong en oud.

Het bouwplan Kruisstraat voegt hier een nieuw hoofdstuk aan toe. Het plan krijgt een dorps en landelijk karakter, helemaal in harmonie met de omgeving. Tegelijkertijd ademt het een moderne, stijlvolle en duurzame sfeer. Alles wat was, is en komt, komt hier vanzelf samen.

Bij de ontwikkeling van de woningen is met zorg gekeken naar de architectuur en de authentieke gevelbeelden uit de omgeving, die in een eigentijdse vertaling terugkomen. Daarbij is veel aandacht besteed aan duurzaamheid en wooncomfort: de woningen worden uitgerust met hoogwaardige isolatie, zonnepanelen en andere energiezuinige voorzieningen die zorgen voor een aangenaam binnenklimaat.

Situatie



Maximaal genieten, op een unieke locatie

Sibbe-IJzeren ligt op het prachtige Plateau van Margraten, boven het Geuldal, op slechts enkele minuten van Valkenburg en Maastricht. Het dorp ademt rust en ruimte, met een karakteristiek landschap van glooiende akkers, holle wegen en vergezichten die elk seizoen een ander kleurenpalet tonen. De karakteristieke mergelstenen huizen en boerderijen geven het dorp een warme, authentieke uitstraling, terwijl de nabijgelegen Sibbergroeve en de vele wandel- en fietsroutes zorgen voor een bijna ongerepte, natuurlijke beleving. Hier vind je de charme van het Limburgse Heuvelland op zijn mooist.

Tegelijk biedt Sibbe-IJzeren een hechte en levendige dorpsgemeenschap met een vriendelijk en gastvrij karakter. Voorzieningen zoals horeca, een basisschool en actieve verenigingen liggen binnen handbereik, en door de centrale ligging zijn steden, winkels en uitvalswegen snel bereikbaar. Het dorp combineert het beste van twee werelden: wonen in een rustige, landelijke omgeving en stedelijke voorzieningen dichtbij. Een plek waar genieten, leven en thuiskomen vanzelfsprekend samenvloeien.

De ligging van het bouwplan Kruisstraat is bijzonder: in het hart van het charmante dorp Sibbe-IJzeren aan een zijstraatje van de bestaande Kruisstraat. De opzet van het plan sluit naadloos aan bij het dorps karakter van de omgeving en kent veel diversiteit in kavels en typologie. Het geheel is kleinschalig en ruimtelijk opgezet, met een prettige balans tussen wonen en groen. Voor een deel van de woningen zijn bovendien extra opties en varianten zoals een uitbouw mogelijk, zodat er ruimte is om de woning af te stemmen op uw persoonlijke wensen.

Het bouwplan Kruisstraat belooft een unieke plek om te wonen: een harmonieus geheel van landelijke charme, hedendaagse kwaliteit en ruimte voor individuele invulling. Hier begint uw nieuwe thuis, midden in het mooiste stukje van Nederland.

K
Kruisstraat
SIBBE-IJZEREN



Moderne woningen in Heuvellandse bouwstijl

Architectenbureau CB5 heeft zich voor bouwplan Kruisstraat Sibbe-IJzeren laten inspireren door de karakteristieke bouwstijl van het Zuid-Limburgse Heuvelland. Kenmerkende elementen zoals witgeschilde, bruine of rode gevels, traditionele boerderijdetails en charmante dakvormen komen op eigentijdse wijze terug in het ontwerp.

Elke woning krijgt een eigen, individueel karakter en gaat samen met de andere woningen een nieuw, eigentijds buurtje vormen dat naadloos aansluit op de dorpse omgeving. Het verleden wordt hier vertaald naar een eigentijdse uitstraling, voorzien van alle comfort en duurzaamheid van de 21^e eeuw, met oog voor detail zoals oranje zonnepanelen bij de oranje daken.

De architectuur is doordacht en rijk gedetailleerd: metselwerk in drie kleuren, dakpannen in twee tinten, speels afgewisselde raampartijen, verrassend geplaatste dakkapellen, een gecementeerde plint en karakteristieke schoorstenen. Zo heeft CB5 gezorgd voor een levendig en individueel straatbeeld, waarbij elke woning net even anders is en toch deel uitmaakt van het geheel.

Ook de buitenruimte kreeg volop aandacht. Parkeergelegenheid voor bezoekers is zodanig opgelost binnen het plangebied dat het woongebied zelf rustig en groen blijft. Geen asfalt, maar een sfeervolle bestrating met klinkers in een warme tint. Het groen sluit hier prachtig op aan, met hagen en streekeigen bomen die de sfeer van het Heuvelland versterken. Een alleszins sfeervolle straat, waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en u's avonds graag een ommetje maakt.



Zeven typen – met volop keuzevrijheid



Bouwplan Kruisstraat gaat zeven verschillende woningtypen omvatten: twee typen hoek- en tussenwoningen, twee-onder-één-kap woningen, vrijstaande woningen, levensloopbestendige tweekappers (met de primaire woonfuncties op de begane grond) en levensloopbestendige vrijstaande woningen. Binnen de verschillende woningtypen is veel diversiteit in plattegronden en verschijningsvorm.

Ondanks het feit dat de woningen onderling van elkaar verschillen, gaan de woningtypen één familie vormen. Gezamenlijk gaan zij voor een gevarieerd en tevens homogeen straatbeeld zorgen.



Materialisatie

De architect heeft bij het ontwerp zoveel mogelijk gekozen voor onderhoudsarme, dan wel kenmerkende materialisatie en detaillering. Dit is onder meer terug te vinden in de overstekende bakgoten van kunststof, zinken hemelwaterafvoer, staand metselwerk, sierhekwerken, karakteristieke erkers en de gegolfde, antracietkleurige of oranje dakpannen. Om het authentieke karakter verder te benadrukken is gekozen voor warme kunststof kozijnen met een kenmerkende indeling en een gemeenschappelijk verbindende plint van cementstuc.

Kavel nr.	Type	Type omschrijving	Kleur gevel	Kleur dak
1	F2	Vrijstaand	Wit	Oranje
2	D2	Twee-onder-een-kap levensloopbestendig	Rood	Antraciet
3	D1	Twee-onder-een-kap levensloopbestendig	Rood	Antraciet
4	D2	Twee-onder-een-kap levensloopbestendig	Rood	Antraciet
5	D1	Twee-onder-een-kap levensloopbestendig	Rood	Antraciet
6	F1	Vrijstaand	Bruin	Antraciet
7	F3	Vrijstaand levensloopbestendig	Wit	Oranje
8	F3	Vrijstaand levensloopbestendig	Rood	Antraciet
9	F1	Vrijstaand	Bruin	Antraciet
10	C	Twee-onder-een-kap	Rood	Antraciet
11	C	Twee-onder-een-kap	Rood	Antraciet
12	A	Rijwoning hoek	Bruin	Antraciet
13	A	Rijwoning tussen	Bruin	Antraciet
14	A	Rijwoning tussen	Bruin	Antraciet
15	A	Rijwoning tussen	Bruin	Antraciet
16	A	Rijwoning hoek	Bruin	Antraciet
17	B	Rijwoning hoek	Rood	Antraciet
18	B	Rijwoning tussen	Rood	Antraciet
19	B	Rijwoning hoek	Rood	Antraciet
20	B	Rijwoning hoek	Bruin	Antraciet
21	B	Rijwoning tussen	Bruin	Antraciet
22	B	Rijwoning hoek	Bruin	Antraciet
23	E2	Vrijstaand levensloopbestendig	Wit	Oranje
24	E1	Vrijstaand levensloopbestendig	Bruin	Antraciet
25	E1	Vrijstaand levensloopbestendig	Rood	Antraciet
26	G2	Vrijstaand	Bruin	Antraciet
27	G1	Vrijstaand	Wit	Oranje





Type A / Hoek- en tussen-
woningen



Type B / Hoek- en tussen-
woningen



Type E / Levensloopbestendig
vrijstaand



Type F / Vrijstaand + levens-
loopbestendig vrijstaand



Type C / Twee-onder-een-kap
woningen



Type D / Levensloopbestendig -
tweekapper



Type G / Vrijstaand

Overzicht woningtypen

Samen vormen de hoek- en tussenwoningen, twee-onder-een-kap woningen, (levensloopbestendige) vrijstaande woningen en levensloopbestendige twee-onder-een-kap woningen één levendig geheel.

Functionaliteit en ruimtelijkheid staat centraal bij elk van de vier typen. Bij de levensloopbestendige woningen zijn de primaire woonfuncties op de begane grond gesitueerd.



Type A / Hoek- en tussenwoning

Gevels



bouwnr.: 12 bouwnr.: 13 bouwnr.: 14 bouwnr.: 15 bouwnr.: 16

Voorgevel



bouwnr.: 16 bouwnr.: 15 bouwnr.: 14 bouwnr.: 13 bouwnr.: 12

Achtergevel

bouwnr.: 16, 12sp
Zijgevel

De variant hoek- en tussenwoning biedt het beste van praktisch en comfortabel wonen. Dankzij de aaneengeschakelde bouw is deze woning zowel energiezuinig als betaalbaar. Deze woning is perfect voor starters of jonge gezinnen. Eventuele extra's zoals een uitbouw behoren tot de mogelijkheden.



Type A / Hoek- en tussenwoning



De indeling van de hoek- en tussenwoningen is als volgt:

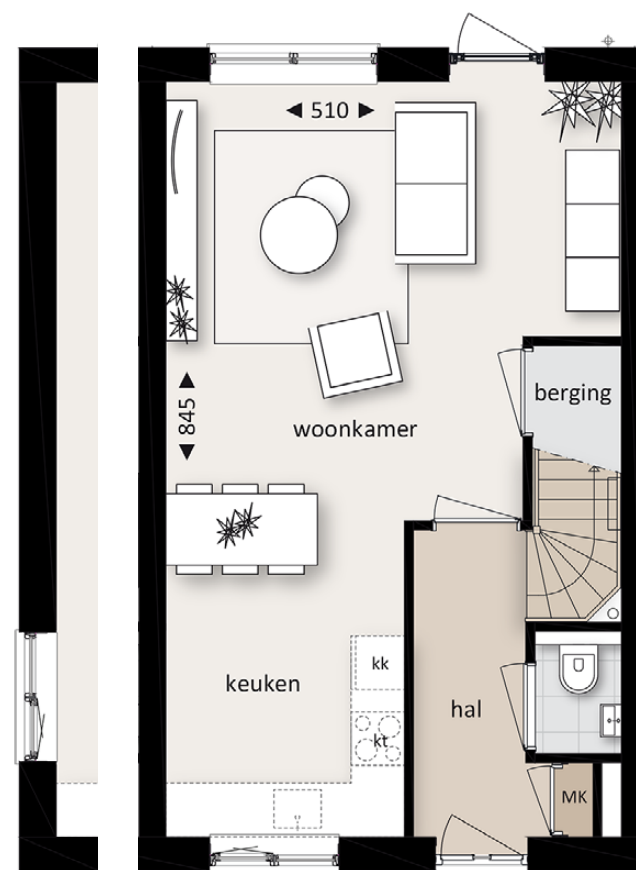
BEGANE GROND

Via de entreehal heeft u zowel toegang tot de bovenverdieping als tot de royale leefruimte op de begane grond. In de hal bevindt zich de meterkast en een separaat toilet.

De comfortabele leefruimte bestaat uit een zitgedeelte en een eetgedeelte met open keuken. De raampartijen aan de achterzijde laten een grote hoeveelheid daglicht binnen. De achterdeur leidt u naar de achtertuin die zonlicht en privacy biedt.

EERSTE VERDIEPING

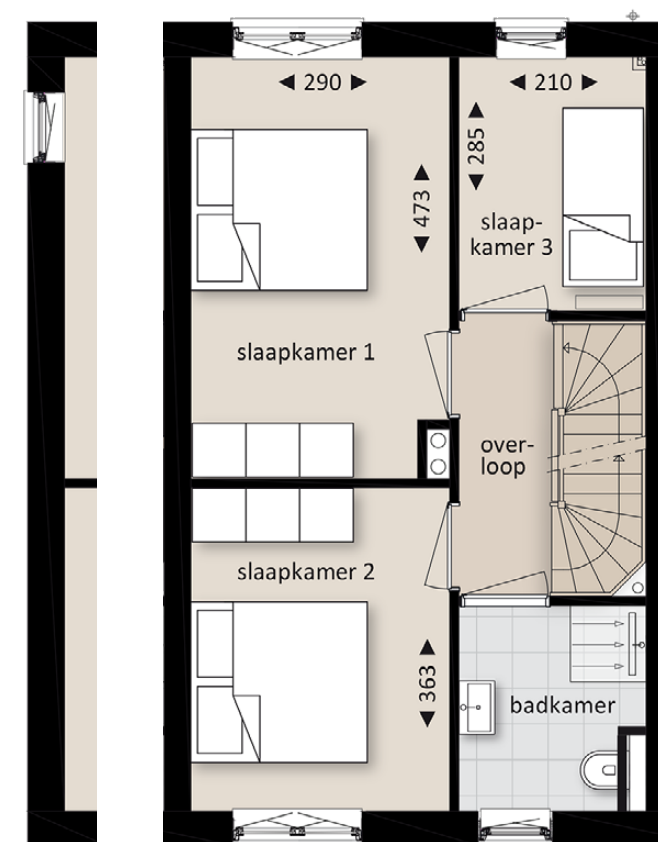
De bovenverdieping herbergt drie slaapkamers en een badkamer. De badkamer is betegeld tot plafondhoogte en voorzien van sanitair met een inloofdouche, wastafel en tweede toilet (optioneel).



zijgevel bouwnr.: 12 en 16sp

bouwnr.: 13, 14 en 15sp

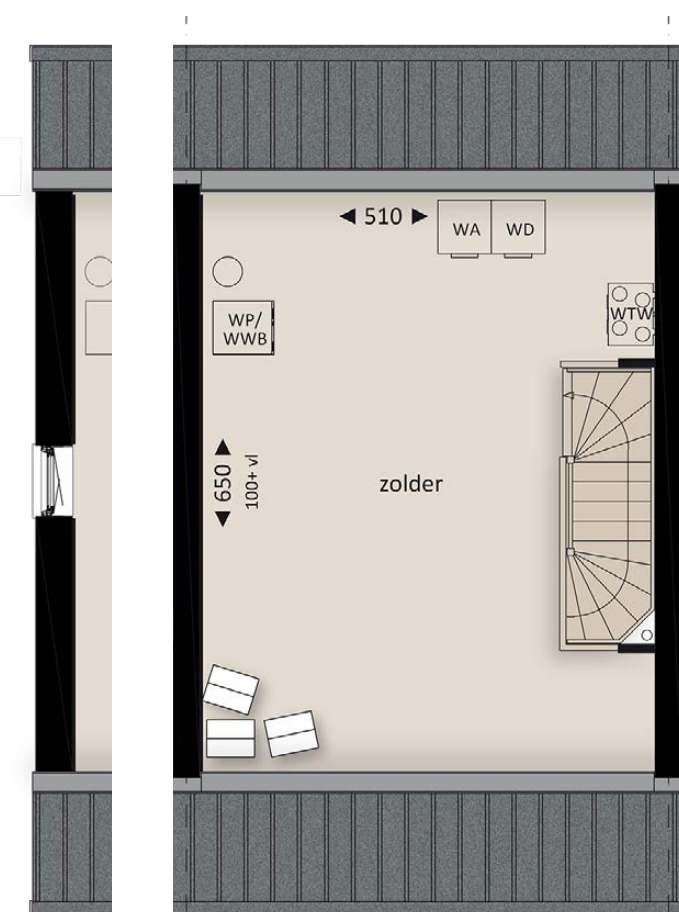
Begane grond



zijgevel bouwnr.: 12 en 16sp

bouwnr.: 13, 14 en 15sp

Verdieping 1



zijgevel bouwnr.: 12 en 16sp

bouwnr.: 13, 14 en 15sp

Verdieping 2

TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Hier zijn de witgoedaansluitingen ondergebracht en bevinden zich de technische installaties met onder andere de warmwaterboiler, de binnen-unit van de lucht-warmtepomp en het warmteterugwinningsysteem (wtw).

De resterende ruimte kan uitstekend ingezet worden als bijvoorbeeld een werk- of slaapkamer.

BERGING

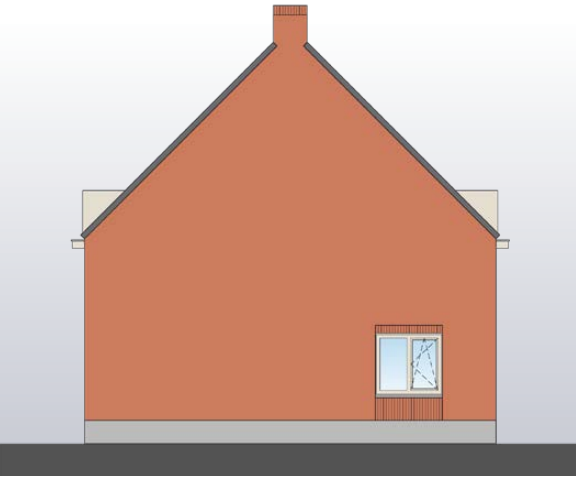
In de achtertuin bevindt zich een buitenberging waar genoeg ruimte is voor het opbergen van spullen of het stallen van een fiets.





bouwnr.: 17 en 20sp* bouwnr.: 18 en 21sp* bouwnr.: 19 en 22sp*

Voorgevel



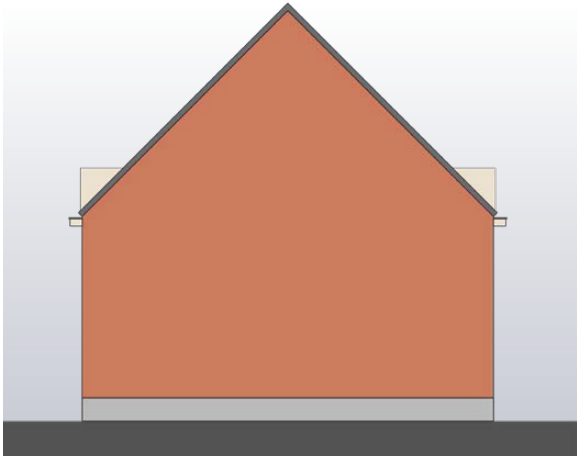
bouwnr.: 17

Linker zijgevel



bouwnr.: 22 en 19sp* bouwnr.: 21 en 18sp* bouwnr.: 20 en 17sp*

Achtergevel



bouwnr.: 19, 20 en 22

Overige zijgevels

*) Bouwnrs. 20, 21 en 22 hebben een bruine gevelsteen (zie TypeA)



De variant hoek- en tussenwoning biedt het beste van praktisch en comfortabel wonen. Dankzij de aaneengeschakelde bouw is deze woning zowel energiezuinig als betaalbaar.

Deze woning is perfect voor starters of jonge gezinnen. Eventuele extra's zoals een uitbouw behoren ook tot de mogelijkheden.

Type B / Hoek- en tussenwoning



De indeling van de hoek- en tussenwoningen type B is als volgt:

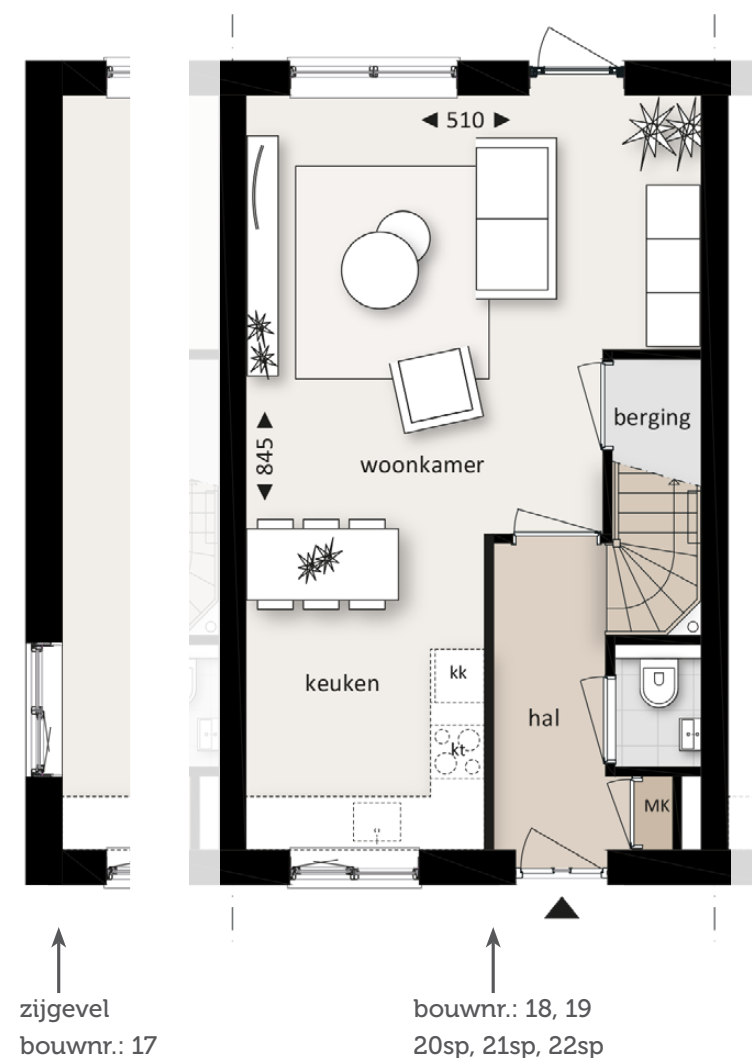
BEGANE GROND

Via de entreehal heeft u zowel toegang tot de bovenverdieping als tot de royale leefruimte op de begane grond. In de hal bevindt zich de meterkast en een separaat toilet.

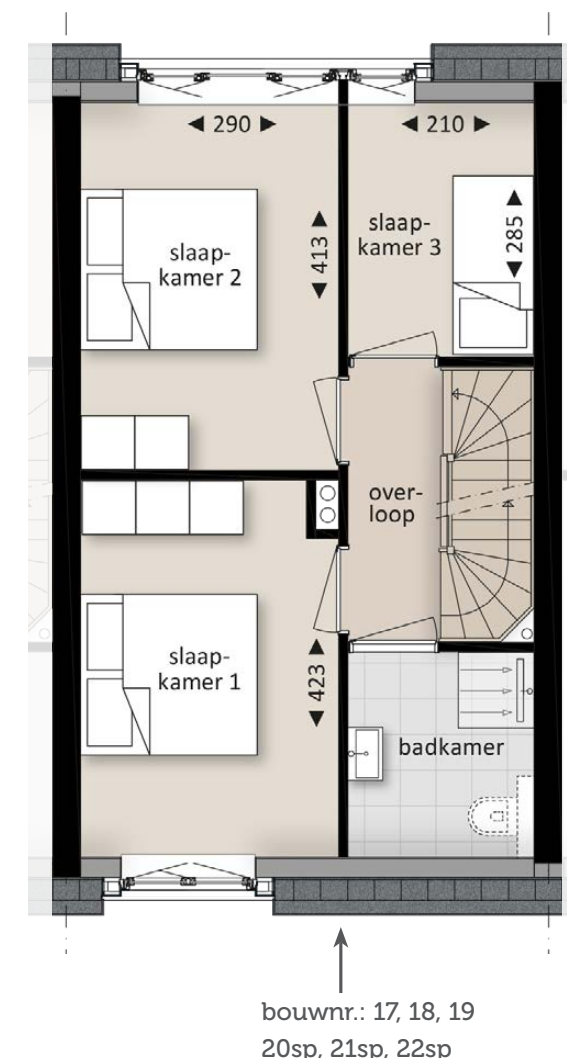
De comfortabele leefruimte bestaat uit een zitgedeelte en een eetgedeelte met open keuken. De raampartijen aan de achterzijde laten een grote hoeveelheid daglicht binnen. De achterdeur leidt u naar de achtertuin die zonlicht en privacy biedt.

EERSTE VERDIEPING

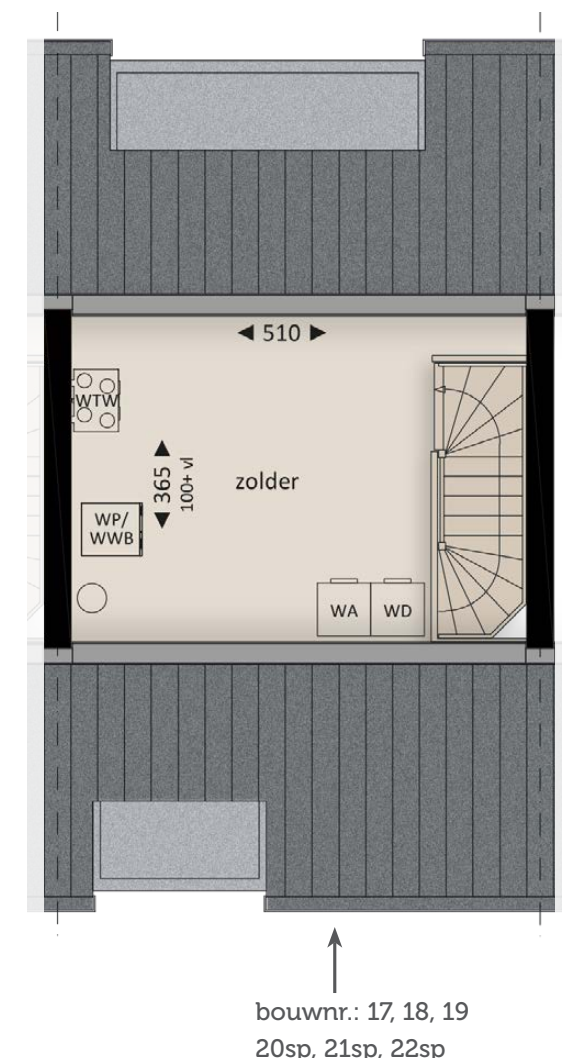
De bovenverdieping herbergt drie slaapkamers en een badkamer. De badkamer is betegeld tot plafondhoogte en voorzien van sanitair met een inloofdouche, wastafel en tweede toilet (optioneel).



Begane grond



Verdieping 1



Verdieping 2

TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Hier zijn de witgoedaansluitingen ondergebracht en bevinden zich de technische installaties met onder andere de warmwaterboiler, de binnen-unit van de lucht-warmtepomp en het warmterugwinningssysteem (wtw).

De resterende ruimte kan uitstekend ingezet worden als bijvoorbeeld een werk- of slaapkamer.

BERGING

In de achtertuin bevindt zich een buitenberging waar genoeg ruimte is voor het opbergen van spullen of het stallen van een fiets.



Type C / Twee-onder-een-kap woning



Gevels



bouwnr.: 11
Voorgevel

bouwnr.: 10

bouwnr.: 10
Zijgevel



bouwnr.: 10
Achtergevel

bouwnr.: 11



In het bouwplan is speciaal ruimte gereserveerd voor de tweekapper. Deze twee-onder-een-kapwoning is door hun opzet en typologie met name gericht op gezinnen die de komende jaren in ruimtelijkheid willen kunnen wonen. En die mogelijkheid bieden deze woningen volop.



Kruisstraat te Sibbe-Ijzen

26

Type C / Twee-onder-een-kap woning

De indeling van de twee-onder-een-kap woning is als volgt:

BEGANE GROND

Via de entreehal heeft u zowel toegang tot de bovenverdieping als tot de royale leefruimte op de begane grond. In de hal bevindt zich een separaat toilet.

De riante leefruimte bestaat uit een zitgedeelte en een eetgedeelte met open keuken en sfeervolle erker (optioneel). De openslaande deuren aan de achterzijde laten een grote hoeveelheid daglicht binnen en leiden naar de achtertuin die zowel zonlicht als de privacy biedt.

EERSTE VERDIEPING

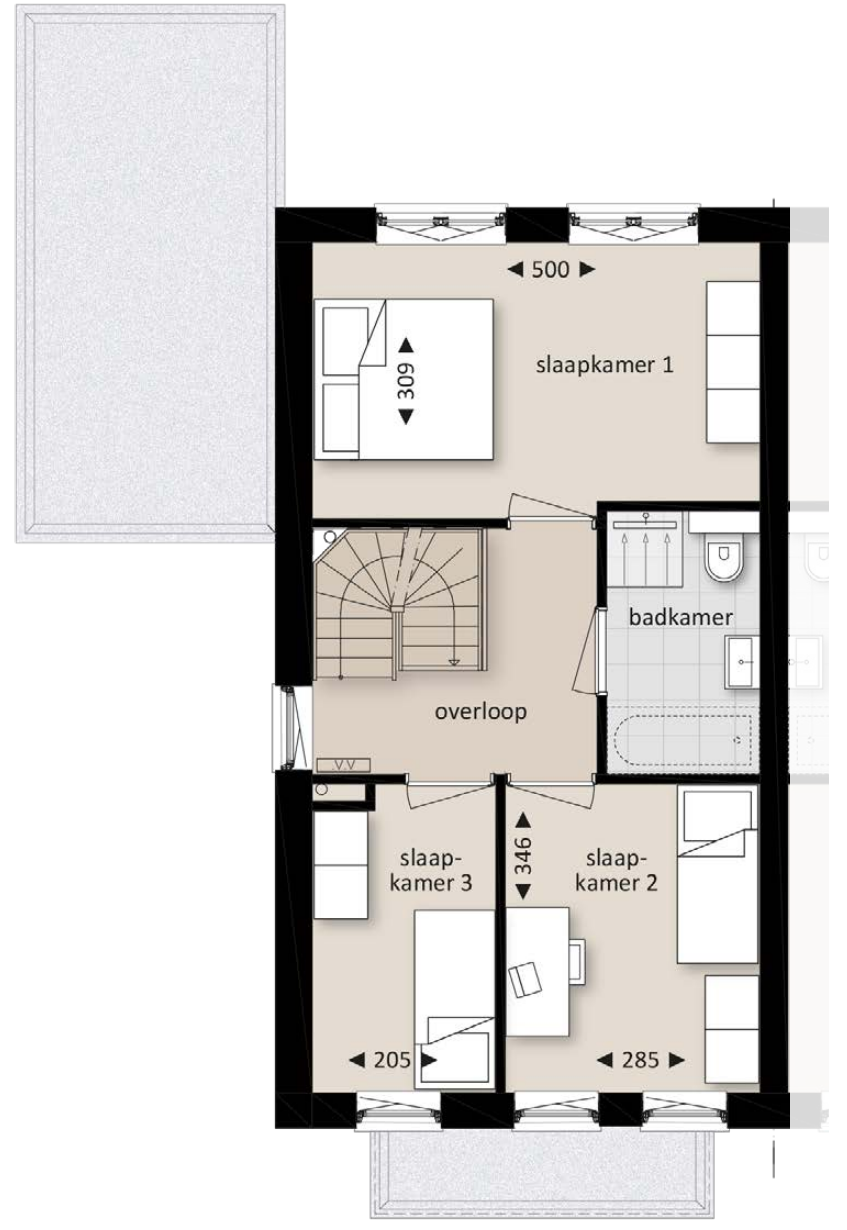
De bovenverdieping herbergt drie slaapkamers en een badkamer. De badkamer is betegeld tot plafond-hoogte en voorzien van sanitair met een inloofdouche, bad (optioneel), wastafel en een tweede toilet.



bouwnr.: 11

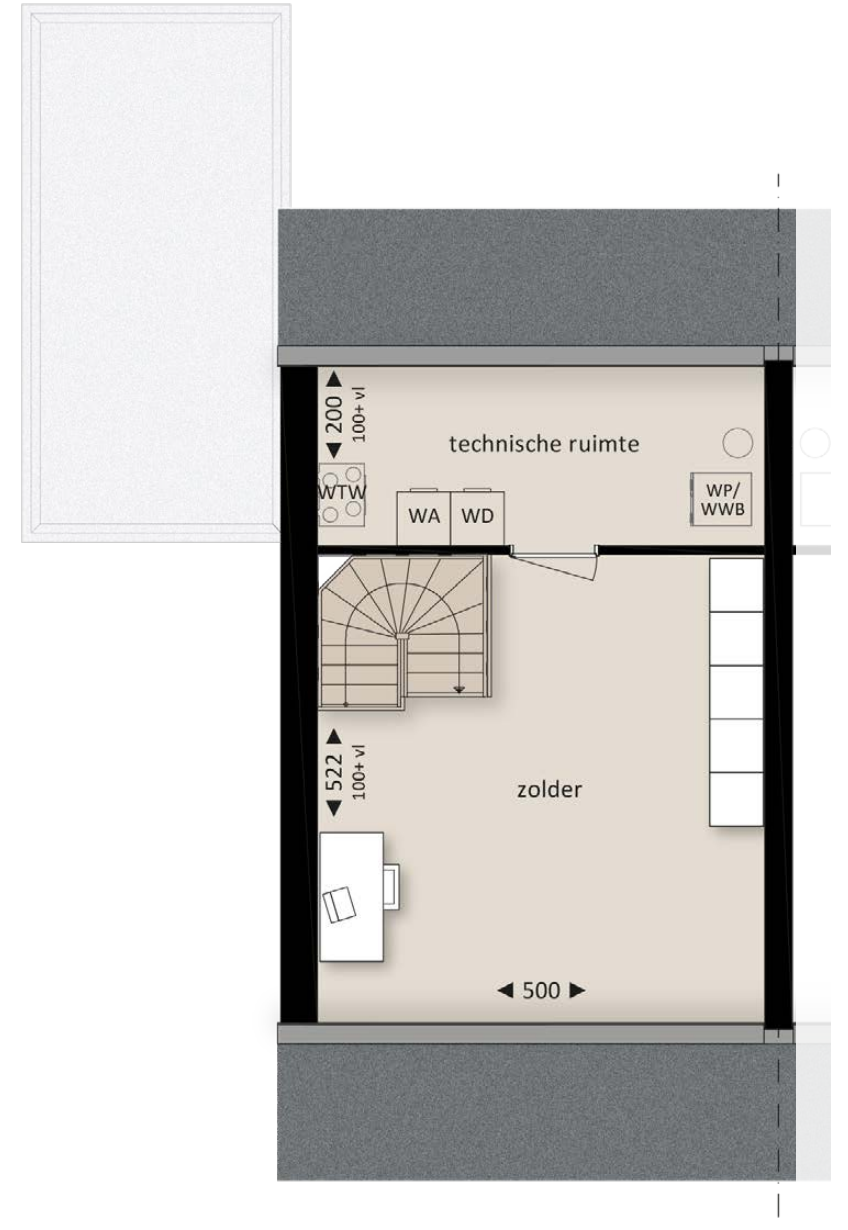
bouwnr.: 10

Begane grond



bouwnr.: 11, 10sp

Verdieping 1



bouwnr.: 11, 10sp

Verdieping 2

TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de zolder-verdieping bereikbaar. Hier zijn, in een separate ruimte, de witgoed-aansluitingen ondergebracht en bevinden zich de technische installaties met onder andere de warm-waterboiler, de binnen-unit van de lucht-warmtepomp en het warmte-terugwinningssysteem (wtw).

De resterende ruimte kan uitstekend worden ingezet als bijvoorbeeld een werk- of slaapkamer.

GARAGE

Aan de linker-, respectievelijk rechterzijde is de garage (optioneel) gesitueerd. Bovendien kan de garage ook levensloopbestendig worden ingericht met een slaapkamer en een badkamer (optioneel).

Kruisstraat te Sibbe-Ijzen

27



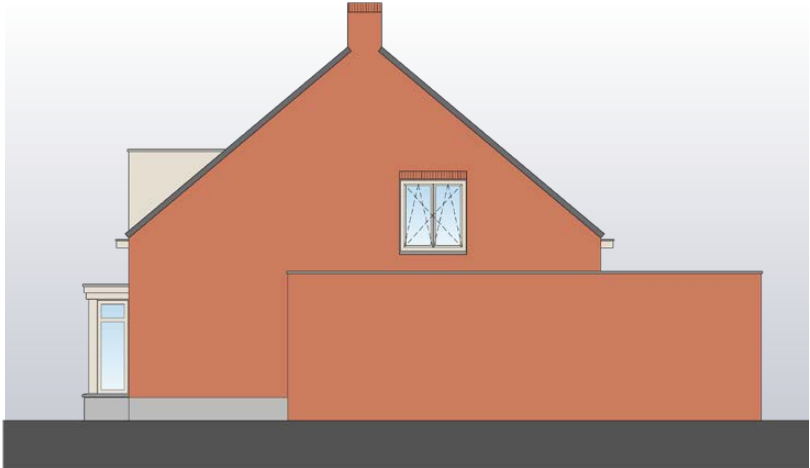
Type D1 en D2 / Levensloopbestendige tweekapper



Gevels



bouwnr.: 3 en 5
Voorgevel



bouwnr.: 2 en 4
Linker zijgevel



bouwnr.: 2 en 4
Achtergevel



bouwnr.: 3 en 5
Rechter zijgevel



Voor hen die comfortabel en gelijkvloers wonen hooglijk weten te waarderen is de levensloopbestendige twee-onder-een-kap woning een uitkomst. Alle primaire woonfuncties – inclusief badkamer en slaapkamer – zijn hierbij op de begane grond gesitueerd. De verdieping ontbreekt evenmin, en kan bovendien met twee slaapkamers en een extra badkamer worden ingericht.

Type D1 en D2 / Levensloopbestendige tweekapper

De indeling van de levensloopbestendige tweekapper is als volgt:

BEGANE GROND

Via de entreehal heeft u zowel toegang tot de bovenverdieping als tot de royale leefruimte op de begane grond. In de hal bevinden zich de meterkast en een separaat toilet. Afhankelijk van het type heeft u via de hal of via de woonkamer toegang tot de berging van de woning. De berging is tevens ook vanuit buiten te bereiken.

De riante leefruimte bestaat uit een zitgedeelte en een eetgedeelte met open keuken, afhankelijk van het type is de keuken voorzien van een erker (optioneel). Aan de achterzijde kunt u vanuit de openslaande deuren naar de achtertuin die veel daglicht en privacy biedt.

Via de woonkamer heeft u toegang tot de hoofdslaapkamer op de begane grond. Deze heeft de beschikking over een eigen badkamer met onder meer een inloofdouche, een wastafel en tweede toilet. De hoofdslaapkamer heeft veel tuincontact door de grote raampartij.



Begane grond

bouwnr.: 3 en 5

bouwnr.: 2 en 4



Verdieping 1

bouwnr.: 3 en 5

bouwnr.: 2 en 4

EERSTE VERDIEPING

Op verzoek kan de bovenverdieping worden uitgevoerd met twee extra slaapkamers en een badkamer. De badkamer is betegeld en voorzien van sanitair met een inloofdouche en wastafel. Handig voor bijvoorbeeld logies.

Berging

De berging is bereikbaar vanuit buiten en afhankelijk van het type via de hal of via de woonkamer. De berging is uitermate geschikt voor het stallen van uw fiets. Tevens zijn hier de witgoed aansluitingen ondergebracht en de technische installaties met onder andere de warmwaterboiler, de binnen-unit van de lucht-warmtepomp en het warmterugwinningssysteem (wtw).





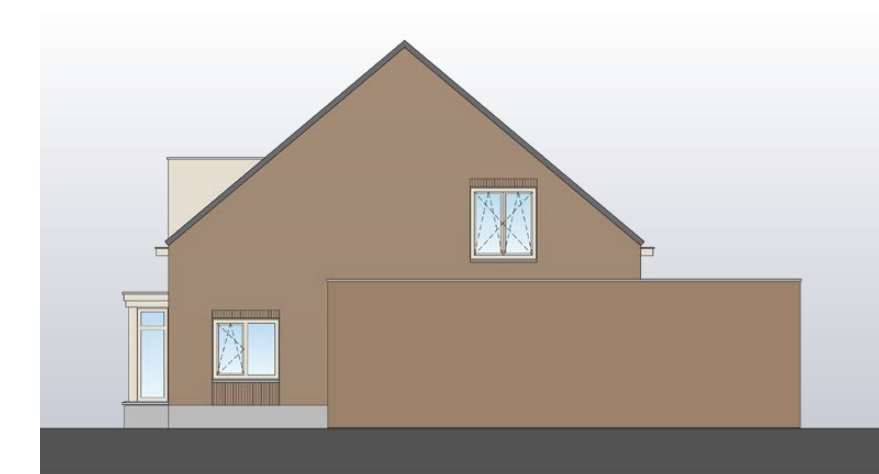
Type E / Levensloopbestendige vrijstaande woning



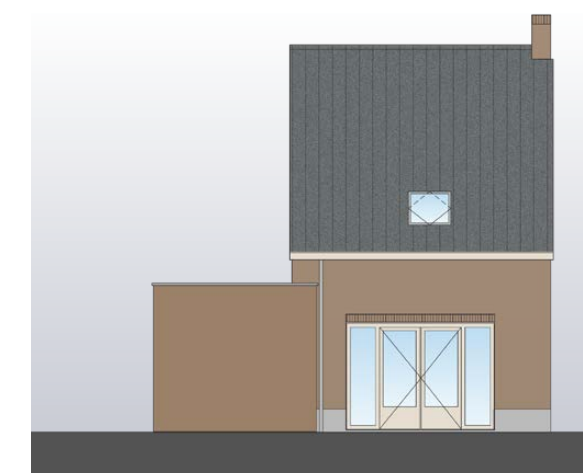
Gevels



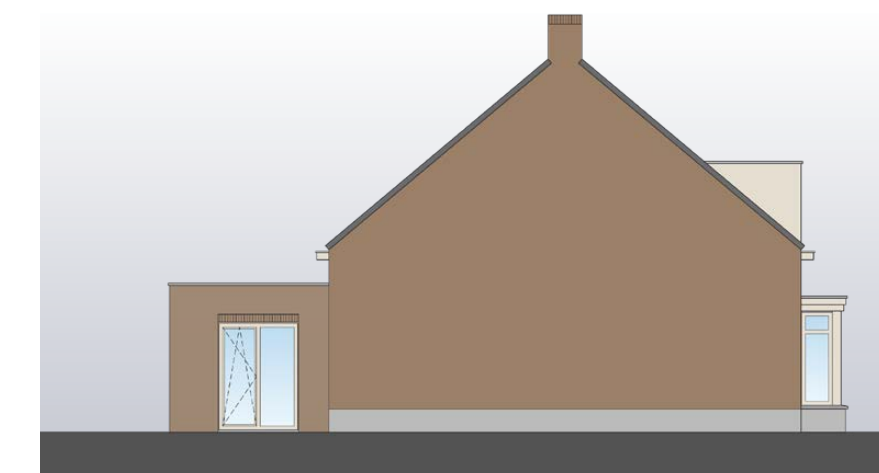
bouwnrs.: 23, 24 en 25
Voorgevel



bouwnr.: 25
Rechter zijgevel



bouwnrs.: 25, 24 en 23
Achtergevel



bouwnr.: 25
Linker zijgevel



Een woning 'voor het leven', de levensloopbestendige woning maakt zijn naam meer dan waar. Alle primaire woonfuncties – inclusief badkamer en slaapkamer – zijn te vinden op de begane grond. De verdieping ontbreekt evenmin, en kan bovendien met twee (slaap-) kamers en een tweede badkamer worden ingericht.

Type E / Levenloopbestendige vrijstaande woning



De indeling van de levenloopbestendige vrijstaande woning is als volgt:

BEGANE GROND

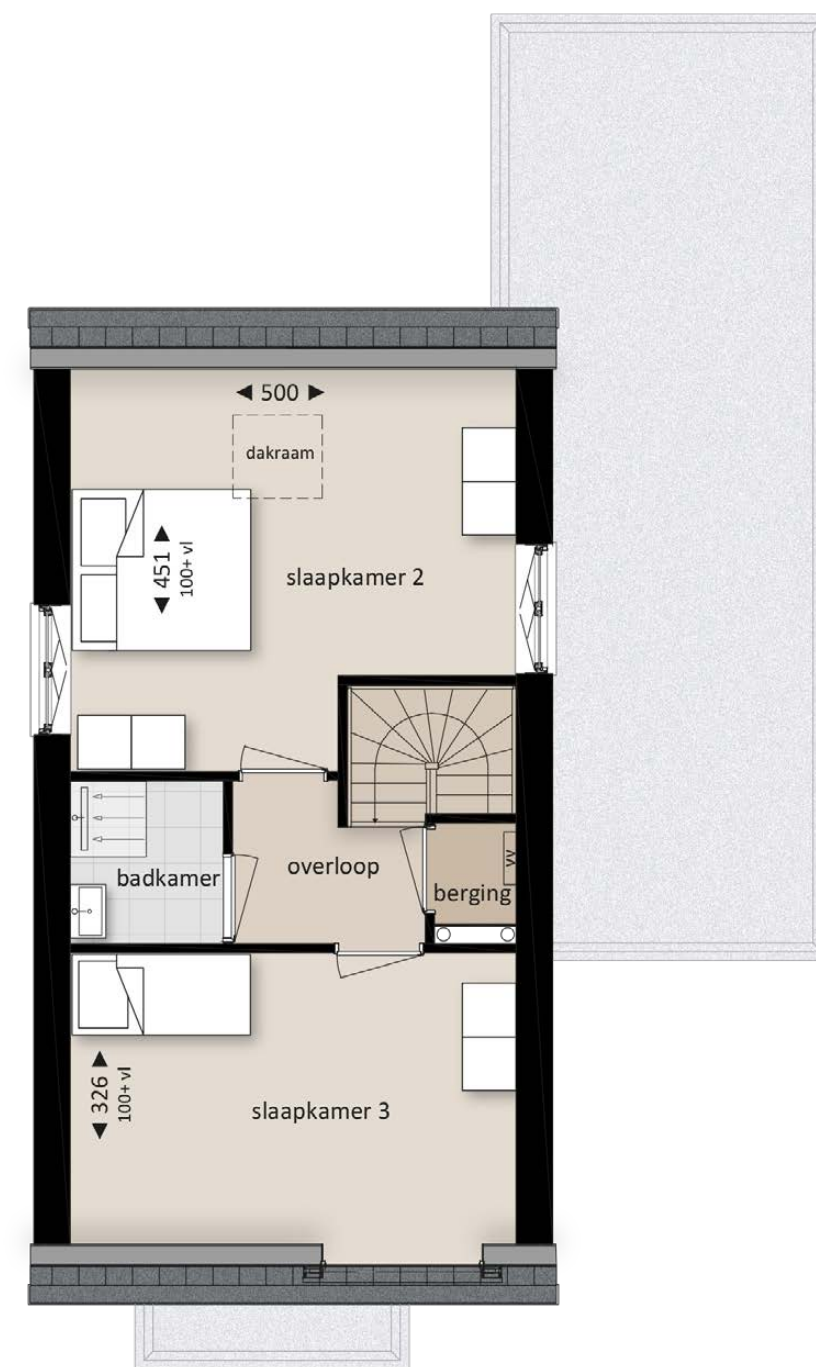
Via de entreehal heeft u zowel toegang tot de bovenverdieping als tot de royale leefruimte op de begane grond. In de hal bevinden zich de meterkast en een separaat toilet. Afhankelijk van het type heeft u via de hal of via de woonkamer toegang tot de berging van de woning. De berging is tevens ook vanuit buiten te bereiken.

De riante leefruimte bestaat uit een zitge-deelte en een eetgedeelte met open keuken, optioneel kan de keuken worden voorzien van een erker die voor veel lichtinval zorgt. Aan de achterzijde kunt u vanuit de open-slaande deuren naar de achtertuin die dag-licht en privacy biedt.

Via de woonkamer heeft u toegang tot de hoofdslaapkamer op de begane grond. Deze heeft de beschikking over een eigen badka-mer met onder meer een inloepdouche, een wastafel en toilet. De hoofdslaapkamer heeft veel tuincontact door de grote raampartijen.



Begane grond



Verdieping 1

EERSTE VERDIEPING

Op verzoek kan de bovenverdieping worden uitgevoerd met twee extra slaapkamers en een badkamer. De badkamer is betegeld en voorzien van sanitair met een inloepdouche en wastafel. Handig voor bijvoor-beeld logies.

BERGING

De berging is bereikbaar vanuit buiten en afhankelijk van het type via de hal of via de woonkamer. De berging is uitermate geschikt voor het stallen van uw fiets. Tevens zijn hier de witgoedaan-sluitingen ondergebracht en de technische installaties met onder andere de warmwaterboiler, de binnen-unit van de lucht-warmte-pomp en het warmterugwin-ningsstelsel (wtw).



Type F1 / Vrijstaande woning

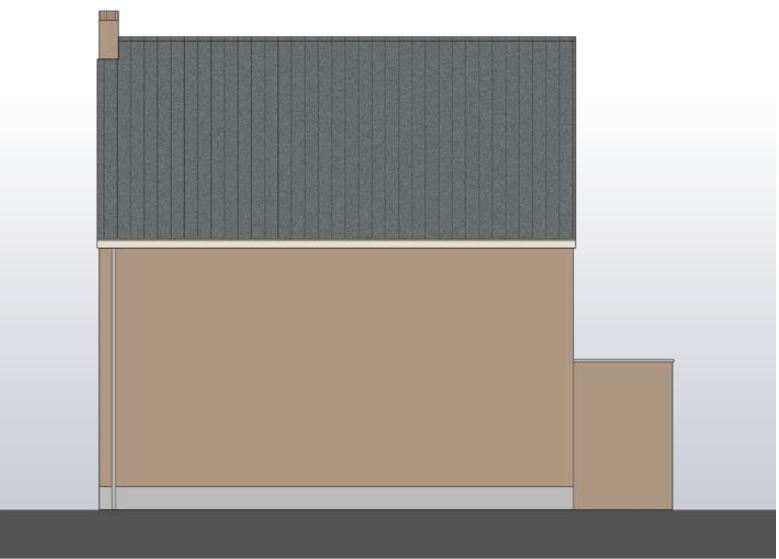


Gevels



bouwnr.: 6 en 9

Voorgevel



bouwnr.: 6 en 9

Rechter zijgevel



bouwnr.: 9 en 6

Achtergevel



bouwnr.: 9 en 6

Linker zijgevel

De vrijstaande woning type F1 biedt ultieme rust, privacy en ruimte rondom het huis. Ideaal voor wie waarde hecht aan comfort, zelfstandigheid en een groene, vrije leefomgeving.

Woning type F1 heeft de mogelijkheid van een aangebouwde garage, woning type F2 van een vrijstaande garage en woning type F3 van een levensloopbestendige aanbouw.

Type F1 / Vrijstaande woning



De indeling van de vrijstaande woning type F1 is als volgt:

BEGANE GROND

Via de entreehal heeft u zowel toegang tot de bovenverdieping als de royale leefruimte op de begane grond. In de hal bevindt zich een separaat toilet.

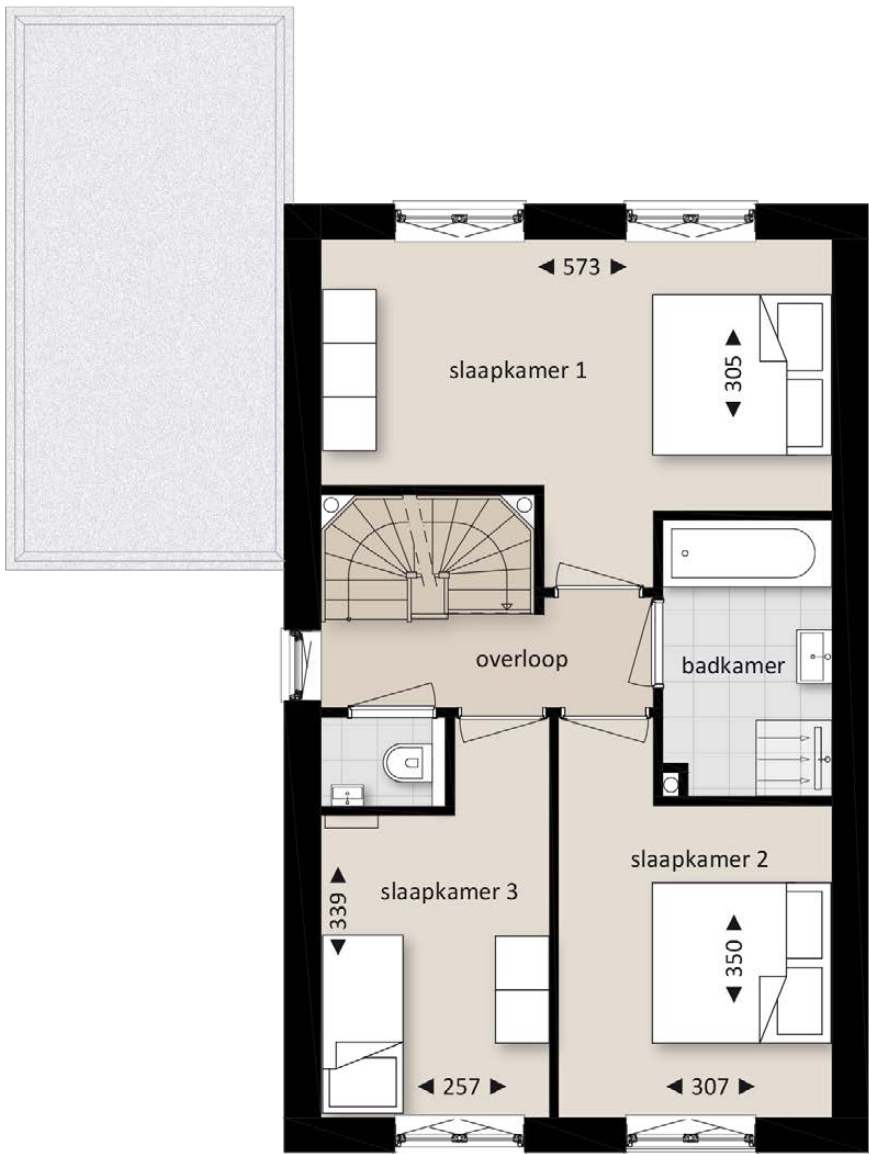
De riante leefruimte bestaat uit een zitgedeelte en een eetgedeelte met open keuken. De openslaande deuren aan de achterzijde laten een grote hoeveelheid daglicht binnen en leiden naar de achtertuin die zowel zonlicht als de nodige privacy biedt.

EERSTE VERDIEPING

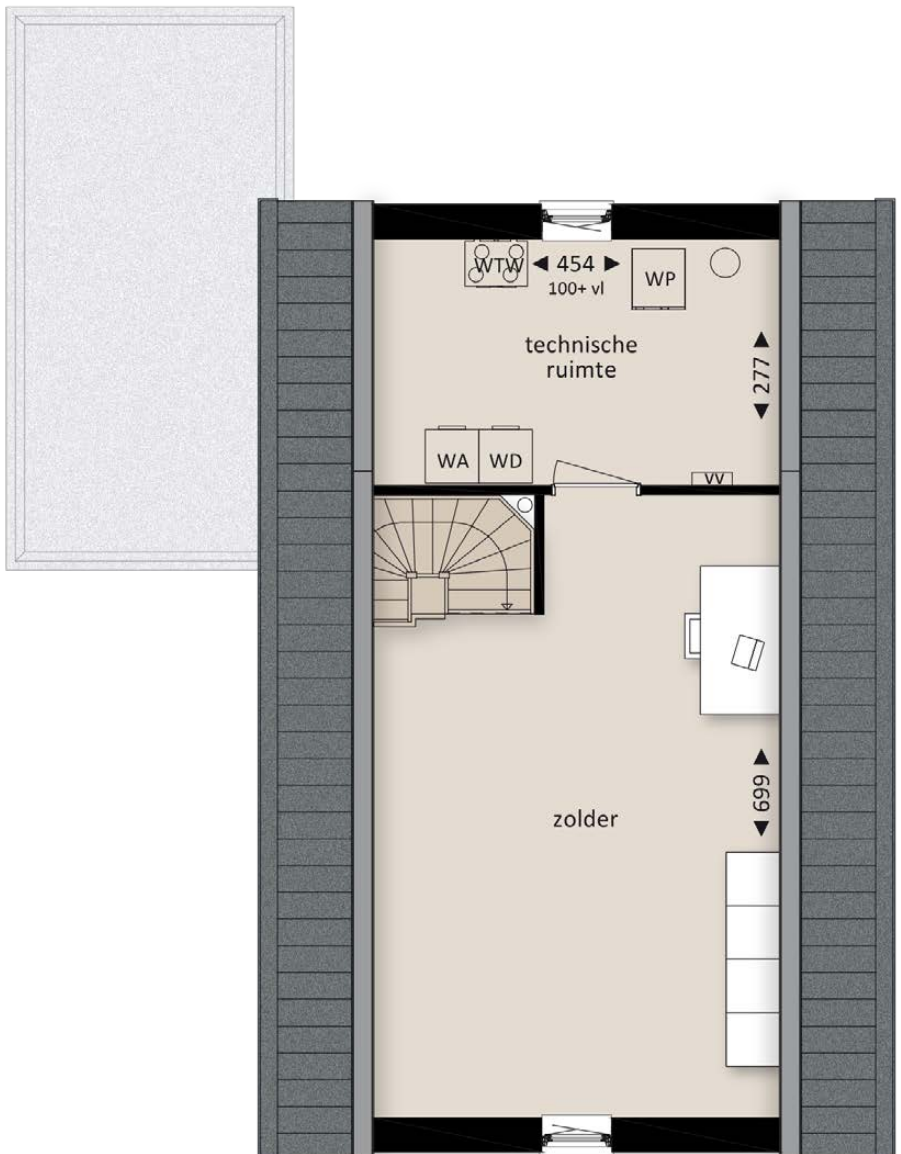
De bovenverdieping herbergt drie slaapkamers, een afzonderlijk toilet en een badkamer. De badkamer is betegeld tot plafondhoogte en voorzien van sanitair met een inloofdouche, bad en wastafel.



bouwnr.: 6 en 9
Begane grond



bouwnr.: 6 en 9
Verdieping 1



bouwnr.: 6 en 9
Verdieping 2

TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de zolder-verdieping bereikbaar. Hier zijn, in een separate ruimte, de witgoed-aansluitingen ondergebracht en bevinden zich de technische installaties met onder andere de warmwaterboiler, de binnenunit van de lucht-warmtepomp en het warmteterugwinningssysteem (wtw).

De resterende ruimte kan uitstekend worden ingezet als bijvoorbeeld een werk- of slaapkamer.

GARAGE

Aan de linkerkant is de garage (optioneel) gesitueerd. Bovendien kan de garage ook levensloopbestendig worden ingericht met een slaapkamer en een badkamer (optioneel).

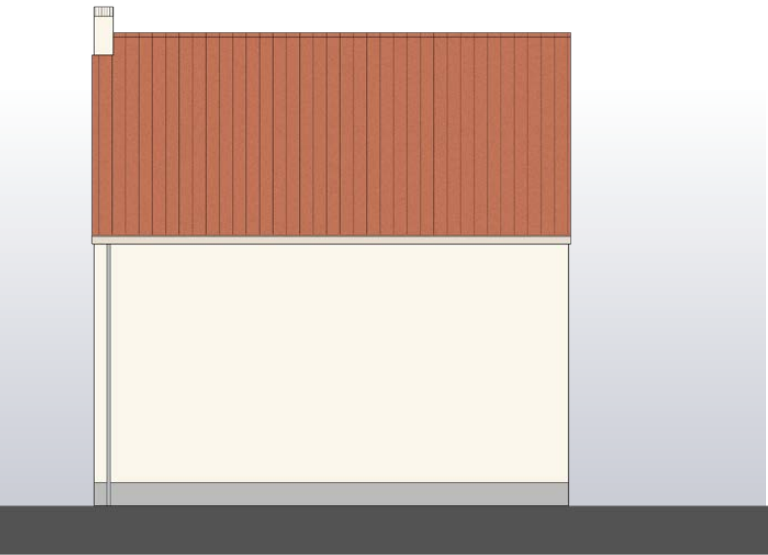
Type F2 / Vrijstaande woning



Gevels



bouwnr.: 1
Voorgevel



bouwnr.: 1
Rechter zijgevel



bouwnr.: 1
Achtergevel



bouwnr.: 1
Linker zijgevel



De vrijstaande woning type F2 biedt ultieme rust, privacy en ruimte rondom het huis. Ideaal voor wie waarde hecht aan comfort, zelfstandigheid en een groene, vrije leefomgeving.

Woning type F1 heeft de mogelijkheid van een aangebouwde garage, woning type F2 van een vrijstaande garage en woning type F3 van een levensloopbestendige aanbouw.

Type F2 / Vrijstaande woning



De indeling van de vrijstaande woning type F2 is als volgt:

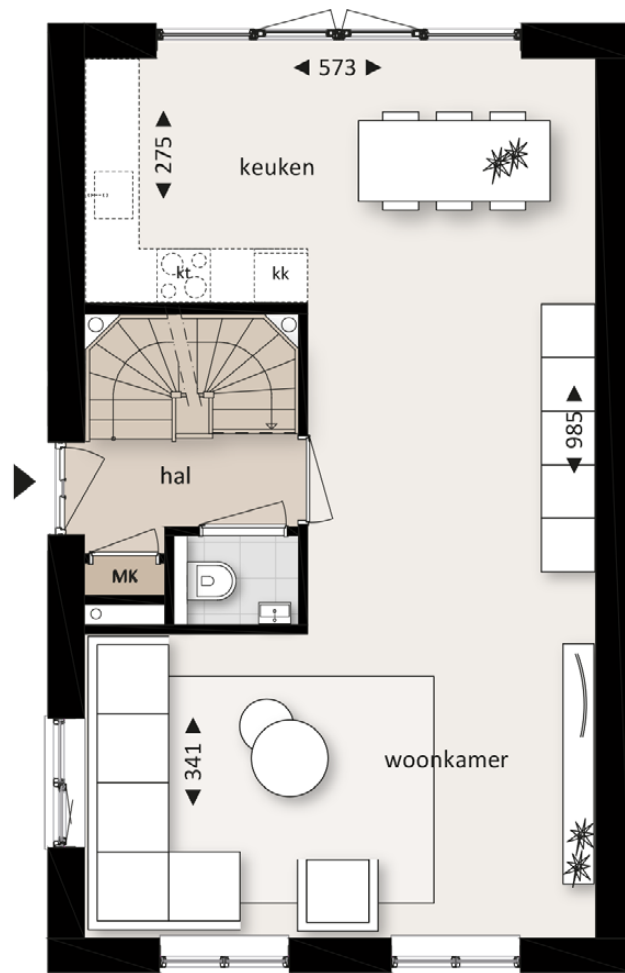
BEGANE GROND

Via de entreehal heeft u zowel toegang tot de bovenverdieping als de royale leefruimte op de begane grond. In de hal bevindt zich een separaat toilet.

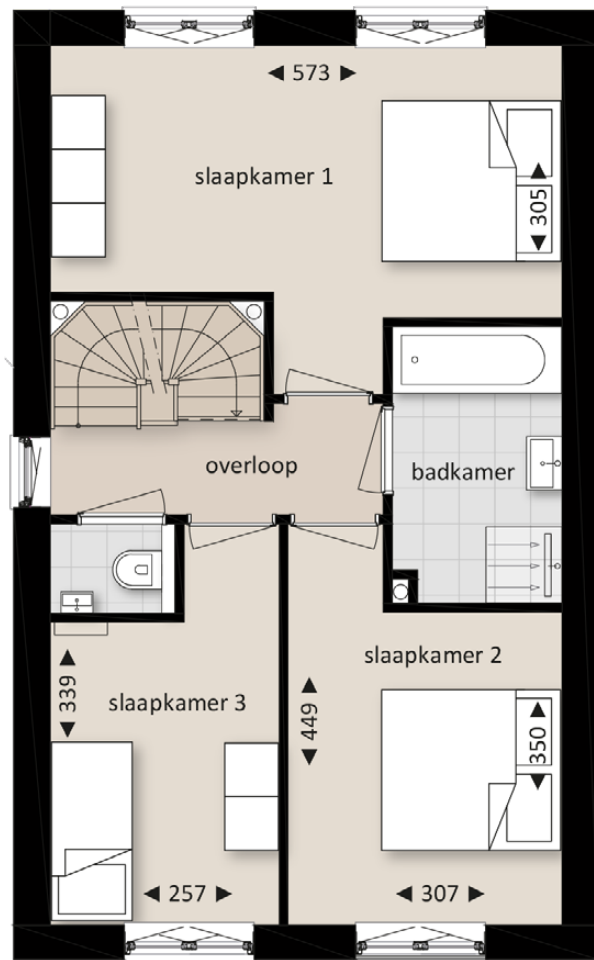
De riante leefruimte bestaat uit een zitgedeelte en een eetgedeelte met open keuken. De openslaande deuren aan de achterzijde laten een grote hoeveelheid daglicht binnen en leiden naar de achtertuin die zowel zonlicht als de nodige privacy biedt.

EERSTE VERDIEPING

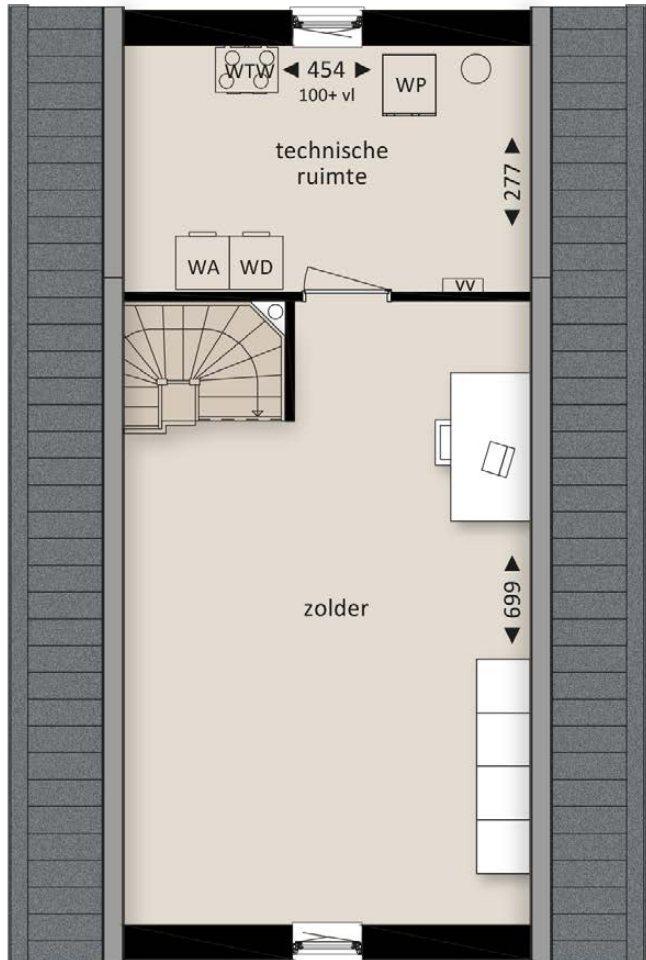
De bovenverdieping herbergt drie slaapkamers, een afzonderlijk toilet en een badkamer. De badkamer is betegeld tot plafondhoogte en voorzien van sanitair met een inloopdouche, bad en wastafel.



bouwnr.: 1
Begane grond



bouwnr.: 1
Verdieping 1



bouwnr.: 1
Verdieping 2

TWEDE VERDIEPING
Via een vaste trap is de zolder-verdieping bereikbaar. Hier zijn, in een separate ruimte, de witgoed-aansluitingen ondergebracht en bevinden zich de technische installaties met onder andere de warmwaterboiler, de binnenunit van de lucht-warmtepomp en het warmteterugwinningssysteem (wtw).

De resterende ruimte kan uitstekend worden ingezet als bijvoorbeeld een werk- of slaapkamer.

GARAGE
Type F2 beschikt over een comfortabele vrijstaande garage.



Type F3 / Levensloopbestendig vrijstaand



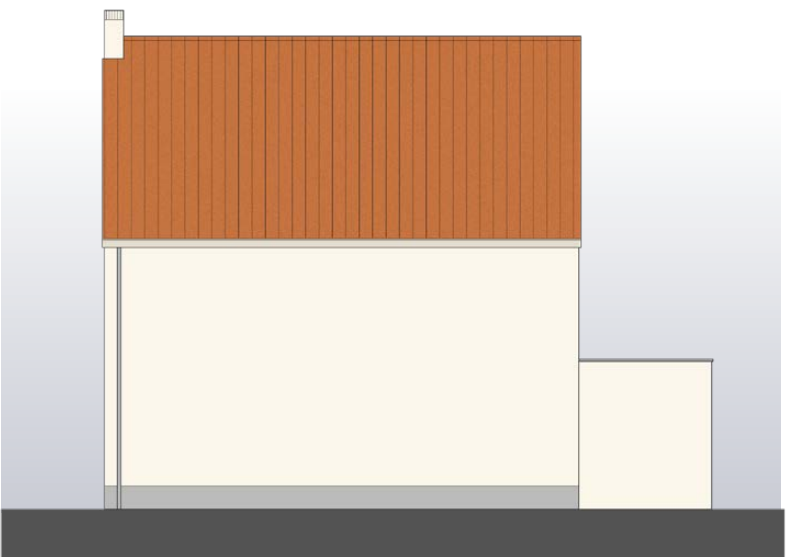
bouwnr.: 7 en 8

Voorgevel



bouwnr.: 7 en 8

Achtergevel



bouwnr.: 7 en 8

Rechter zijgevel



bouwnr.: 7 en 8

Linker zijgevel



De vrijstaande woning type F3 biedt ultieme rust, privacy en ruimte rondom het huis. Ideaal voor wie waarde hecht aan comfort, zelfstandigheid en een groene, vrije leefomgeving.

Woning type F1 heeft de mogelijkheid van een aangebouwde garage, woning type F2 van een vrijstaande garage en woning type F3 van een levensloopbestendige aanbouw.

In de achtertuin bevindt zich een buitenberging waar genoeg ruimte is voor het opbergen van spullen of het stallen van een fiets.

Type F3 / Levensloopbestendig vrijstaand



De indeling van de vrijstaande woning type F3 is als volgt:

BEGANE GROND

Via de entreehal heeft u zowel toegang tot de bovenverdieping als de royale leefruimte op de begane grond. In de hal bevindt zich een separaat toilet.

De riante leefruimte bestaat uit een zitgedeelte en een eetgedeelte met open keuken. De openslaande deuren aan de achterzijde laten een grote hoeveelheid daglicht binnen en leiden naar de achtertuin die zowel zonlicht als de nodige privacy biedt.

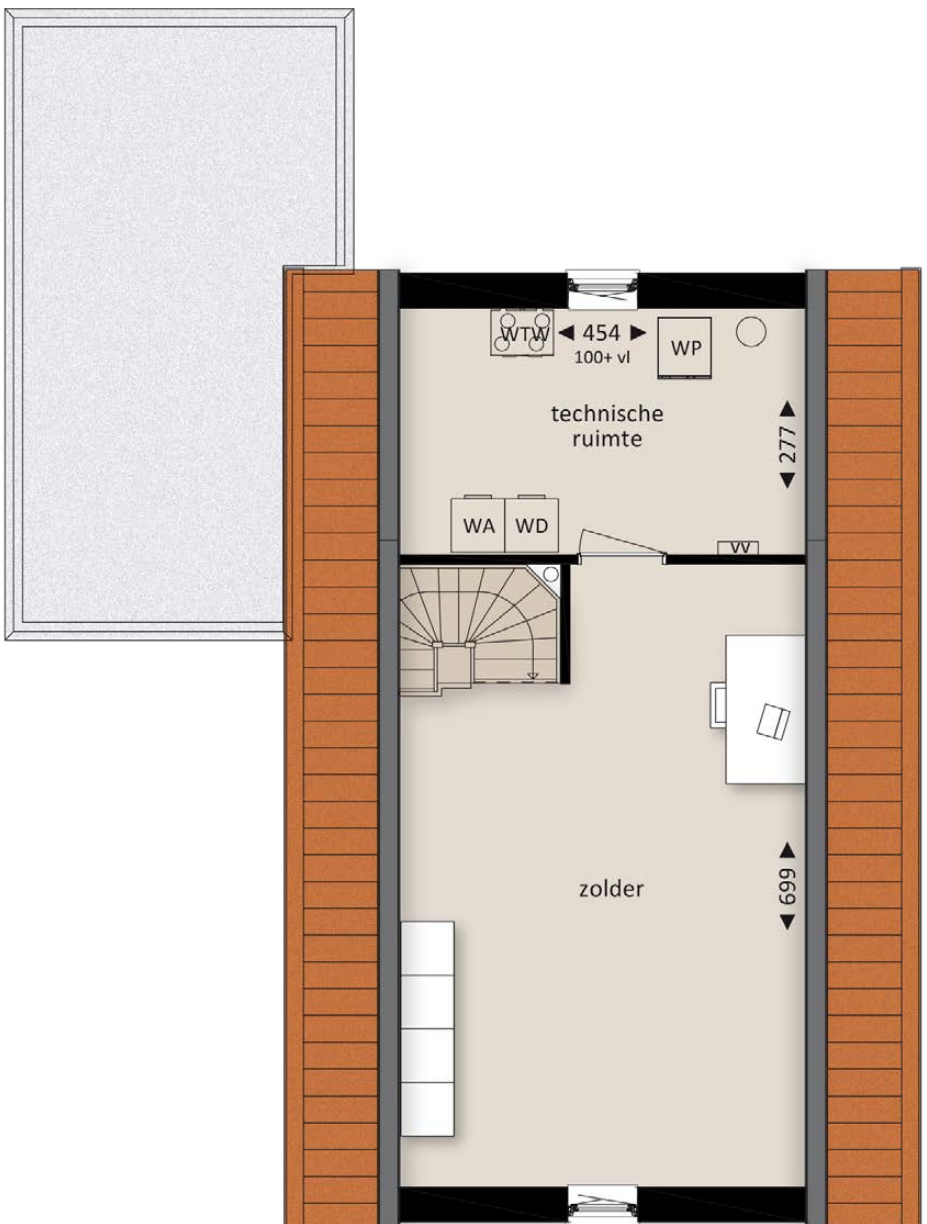
Via de woonkamer heeft u toegang tot de hoofdslaapkamer op de begane grond. Deze heeft de beschikking over een eigen badkamer met onder meer een inloopdouche, een wastafel en tweede toilet.



bouwnr.: 7 en 8
Begane grond



bouwnr.: 7 en 8
Verdieping 1



bouwnr.: 7 en 8
Verdieping 2

EERSTE VERDIEPING

De bovenverdieping herbergt drie slaapkamers, een afzonderlijk toilet en een badkamer. De badkamer is betegeld tot plafondhoogte en voorzien van sanitair met een inloopdouche, bad en wastafel.

TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Hier zijn, in een aparte ruimte, de witgoed aansluitingen ondergebracht en bevinden zich de technische installaties met onder andere de warmwaterboiler, de binnen-unit van de lucht-warmtepomp en het warmteterugwinningssysteem (wtw). De resterende ruimte kan uitstekend worden ingezet als bijvoorbeeld een werk- of slaapkamer.

LEVENSLOOPBESTENDIGE AANBOUW

Woning type F3 beschikt over levensloopbestendige aanbouw op de begane grond.



Type G1 / Vrijstaande woning

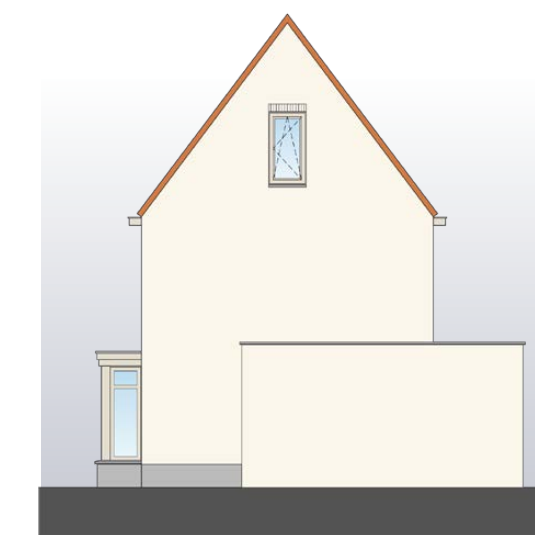


Gevels



bouwnr.: 27

Voorgevel



bouwnr.: 27

Rechter zijgevel



bouwnr.: 27

Achtergevel



bouwnr.: 27

Linker zijgevel

Hier woont u met alle ruimte en vrijheid die u zoekt, perfect gelegen op een groot perceel (optioneel) omgeven door groen.

Deze riante woning combineert rust, privacy en comfort met volop mogelijkheden voor buitenleven en ontspanning. Een ideaal thuis voor wie houdt van luxe en ruimte, zowel binnen als buiten.

Kenmerkend voor de woningen type G is hun authentieke uitstraling; de benaming 'herenhuis' zou hen geenszins misstaan. Type G1 wordt uitgevoerd met een wit geschilderde gevel en is voorzien van oranje dakpannen.

Type G1 / Vrijstaande woning



De indeling van de vrijstaande woning type G1 is als volgt:

BEGANE GROND

Via de entreehal heeft u zowel toegang tot de bovenverdieping als de royale leefruimte op de begane grond. In de hal bevindt zich een separaat toilet.

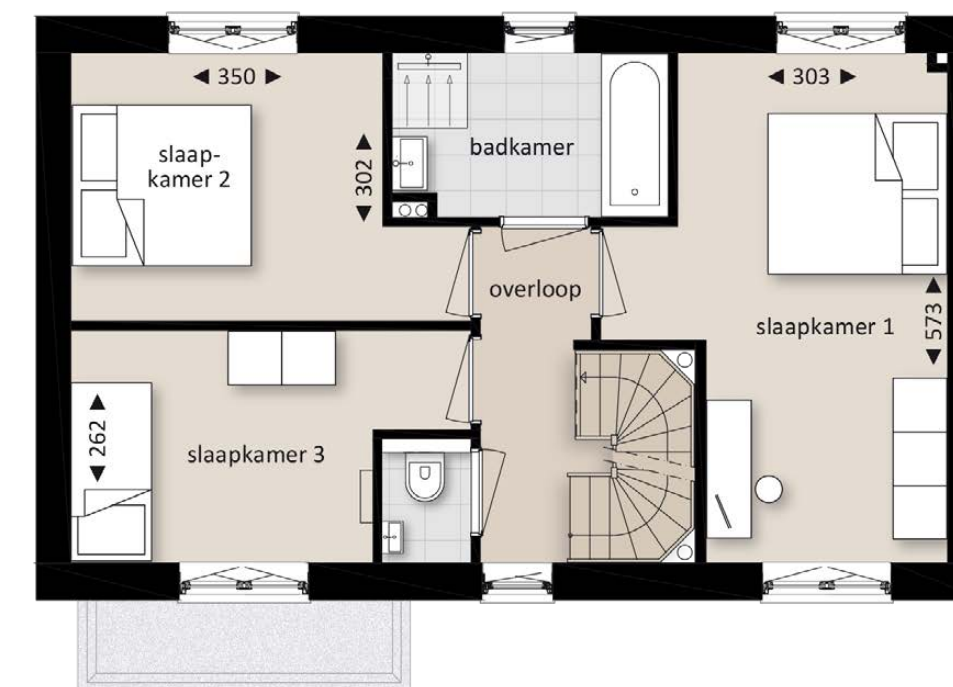
De riante leefruimte bestaat uit een zitgedeelte en een eetgedeelte met open keuken en sfeervolle erker. Zowel het zitgedeelte als het eetgedeelte is voorzien van grote raampartijen voor veel lichtinval. Vanuit de keuken leiden de openstaande deuren naar de prachtige tuin waar zon, groen en ontspanning samenkomen.

EERSTE VERDIEPING

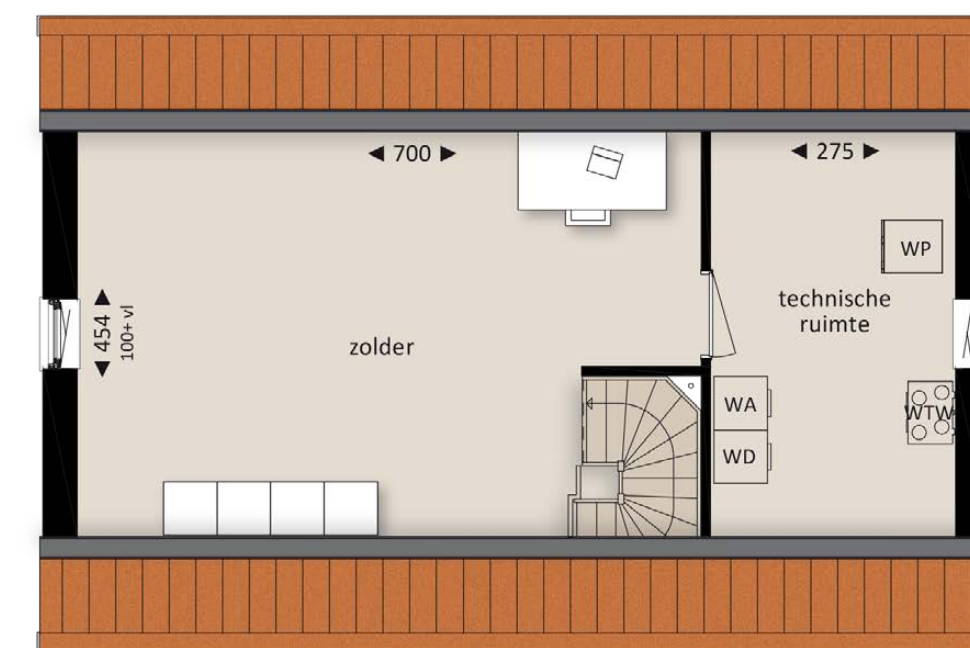
De bovenverdieping herbergt drie slaapkamers, een afzonderlijk toilet en een badkamer. De badkamer is betegeld tot plafondhoogte en voorzien van sanitair met een inloopdouche, bad en wastafel.



Begane grond



Verdieping 1



Verdieping 2

TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Hier zijn, in een aparte ruimte, de witgoed aansluitingen ondergebracht en bevinden zich de technische installaties met onder andere de warmwaterboiler, de binnen-unit van de lucht-warmtepomp en het warmte-terugwinningssysteem (wtw). De resterende ruimte kan uitstekend worden ingezet als bijvoorbeeld een werk- of slaapkamer.

GARAGE

De garage (optioneel) zal aan de rechterzijde worden gesitueerd, aangebouwd of vrijstaand.



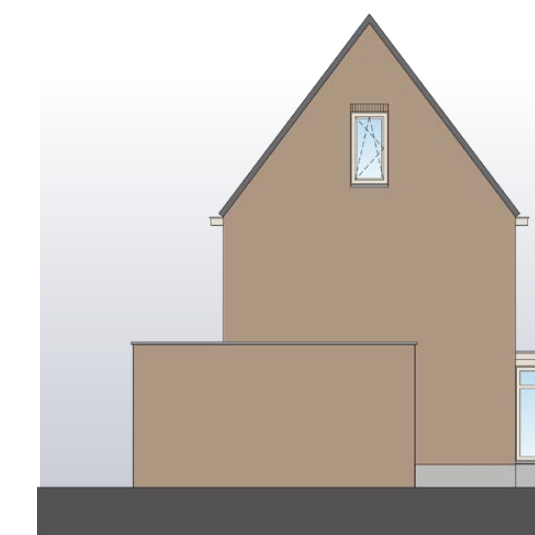
Type G2 / Vrijstaande woning



Gevels



bouwnr.: 26
Voorgevel



bouwnr.: 26
Linker zijgevel



bouwnr.: 26
Achtergevel



bouwnr.: 26
Rechter zijgevel

Hier woont u met alle ruimte en vrijheid die u zoekt, perfect gelegen op een groot perceel omgeven door groen.

Deze riante woning combineert rust, privacy en comfort met volop mogelijkheden voor buitenleven en ontspanning. Een ideaal thuis voor wie houdt van luxe en ruimte, zowel binnen als buiten.

Kenmerkend voor de woningen type G is hun authentieke uitstraling; de benaming 'herenhuis' zou hen geenszins misstaan. Type G2 wordt uitgevoerd met een bruin gemêleerde gevelsteen en is voorzien van antraciete dakpannen.



Type G2 / Vrijstaande woning



De indeling van de vrijstaande woning type G2 is als volgt:

BEGANE GROND

Via de entreehal heeft u zowel toegang tot de bovenverdieping als de royale leefruimte op de begane grond. In de hal bevindt zich een separaat toilet.

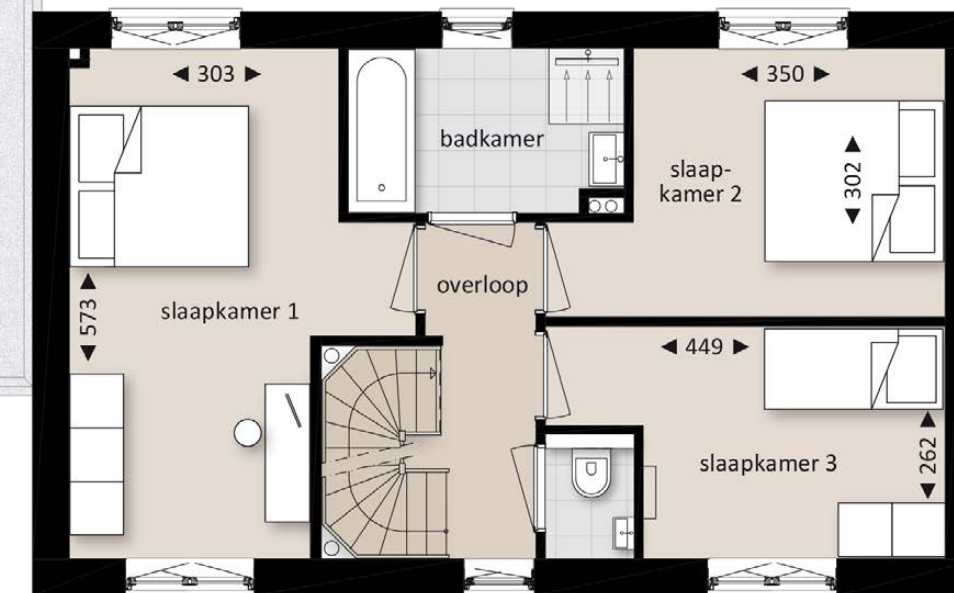
De riante leefruimte bestaat uit een zitgedeelte en een eetgedeelte met open keuken en sfeervolle erker. Zowel het zitgedeelte als het eetgedeelte is voorzien van grote raampartijen voor veel lichtinval. Vanuit de keuken leiden de openstaande deuren naar de prachtige tuin waar zon, groen en ontspanning samenkomen.

EERSTE VERDIEPING

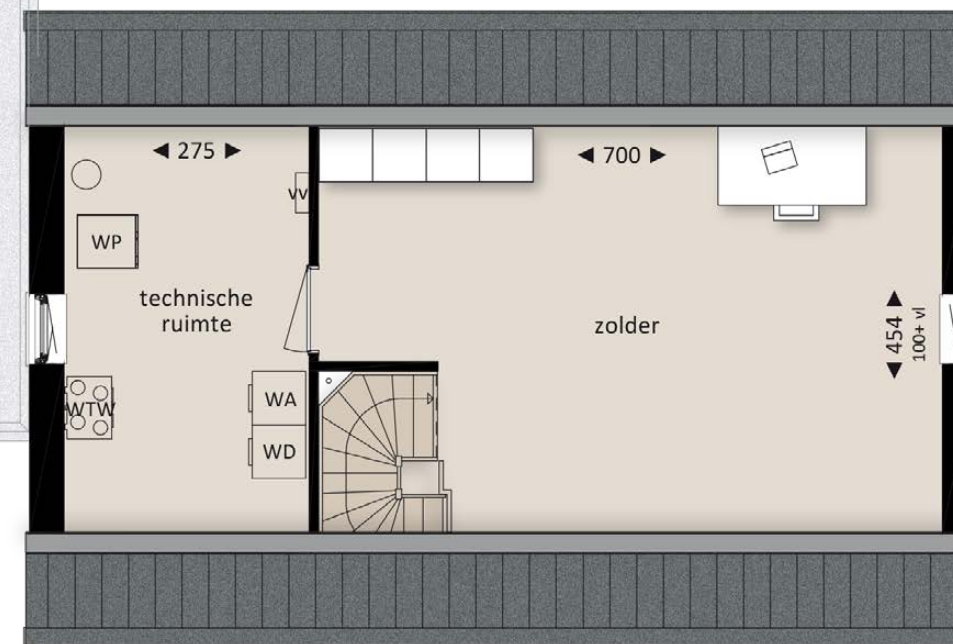
De bovenverdieping herbergt drie slaapkamers, een afzonderlijk toilet en een badkamer. De badkamer is betegeld tot plafondhoogte en voorzien van sanitair met een inloopdouche, bad en wastafel.



Begane grond



Verdieping 1



Verdieping 2

TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Hier zijn, in een aparte ruimte, de witgoed aansluitingen ondergebracht en bevinden zich de technische installaties met onder andere de warmwaterboiler, de binnen unit van de lucht-warmtepomp en het warmteterugwinningssysteem (wtw). De resterende ruimte kan uitstekend worden ingezet als bijvoorbeeld een werk- of slaapkamer.

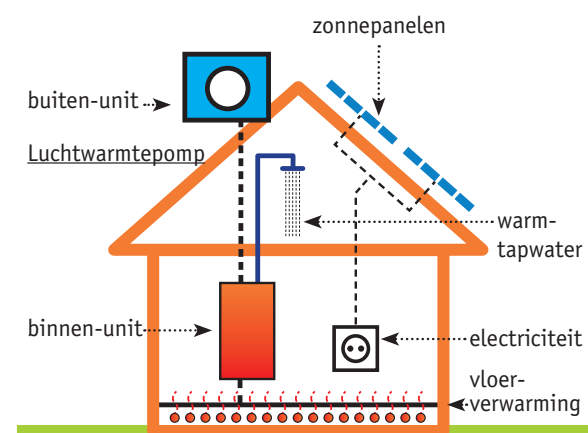
GARAGE

De garage (optioneel) zal aan de linkerkant worden gesitueerd, aangebouwd of vrijstaand.



Duurzaamheid

- hoogwaardige isolatie
- triple beglazing
- vloerverwarming
- zonnepanelen
- warmtepomp
- infiltratie regenwater



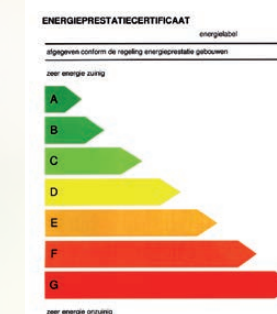
Duurzaam tot in detail

Voorbereid op de toekomst

Goed voorbereid op de toekomst, dat zijn de woningen van bouwplan Kruisstraat te Sibbe-IJzeren. Ook op het vlak van duurzaamheid. Bij de uitgebreide voorbereidingen van het plan heeft duurzaamheid volop aandacht gekregen. Om die reden zijn de woningen gasloos en voldoen zij aan energielabel A+++ en daarmee aan de nieuwste BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) eisen.*

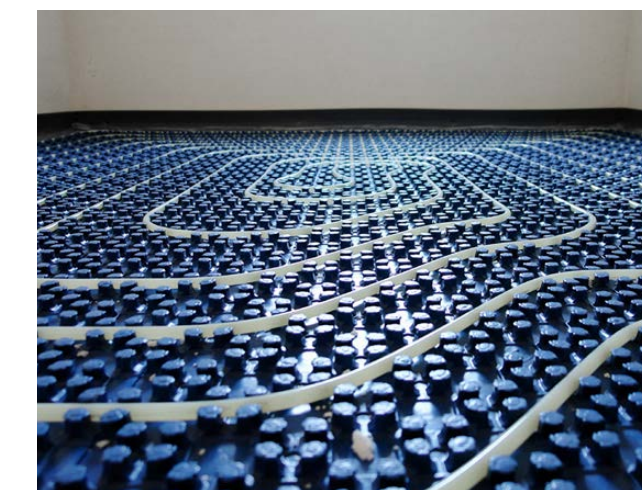
De woningen worden voorzien van een luchtwarmtepomp die zorgt voor een aangename temperatuur binnen en voor warm-tap water. Een goed binnenklimaat wordt verzorgd door goede ventilatie via een warmte-terugwin unit (wtw) waarbij de warmte behouden blijft.

De pv-panelen zullen zorgen voor energieopwekking. Daarbij hebben de woningen een hoogwaardige isolatie van de vloeren, wanden en het dak. De energiebesparende maatregelen zorgen voor een prettig lage energierekening en bieden hoogwaardig comfort.



*** Disclaimer Energielabel**
Op basis van de huidige ontwerp-uitgangspunten en specificaties beschikken de woningen over een voorlopig Energielabel A+++, in overeenstemming met de BENG-normen ten tijde van de omgevingsvergunning.

Het definitieve energielabel zal worden vastgesteld na oplevering van de woningen en kan, afhankelijk van verdere technische specificaties en wettelijke eisen, afwijken van het voorlopige Energielabel.



Technische omschrijving

WONINGBORG
De woningen worden gebouwd met garantie-verstreking door Woningborg. De Woningborg Garantie-en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

PEIL DE WONINGEN
Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer achter de entree deur. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

GRONDWERK
De nodige grondwerken te verrichten t.b.v. de woningen, incl. funderingen, kabels en leidingen.

FUNDERING
De aanlegdiepte en de uitvoering van de fundering worden uitgevoerd conform opgave constructeur.

VLOEREN
De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer op zandpakket, volgens opgave constructeur. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als prefab betonvloeren, volgens opgave constructeur.

GEVELS EN WANDEN
Buiten: De buitenwanden worden uitgevoerd als schoon metselwerk, kleur baksteen rood / bruin gemêleerd, of wit geschilderd. De plint van de woning worden voorzien van een gecementeerde laag, kleur naturel.
Binnen: De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. E.e.a. volgens opgave constructeur. De lichte scheidingswanden worden uitgevoerd als gips-/gasbetonwanden.

DAKCONSTRUCTIE
De hellende dakconstructie wordt uitgevoerd met geïsoleerde prefab dak elementen en dakpannen (in kleur oranje of antraciet), conform opgave van de constructeur.
De platte dakconstructie van de levensloopbestendige aanbouw wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonnen breedplaatvloer, voorzien van bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

De platte dakconstructie van de garage/buitenberging wordt uitgevoerd als een houten balklaag met dakbeschot, voorzien van bitumineuze dakbedekking.

ISOLATIE
De buitengevels, het dak en de begane grondvloer van de woningen worden voorzien van de benodigde isolatie.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN
De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof, kleur volgens voorstel architect. De voordeuren van de woningen worden uitgevoerd als houten, niet-massieve deuren in een houten kozijn.

De binnenkozijnen van de woningen worden uitgevoerd als stalen, afgelakte montagekozijnen met bovenlicht. De binnendeuren in de woningen zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren.

De garagepoort wordt uitgevoerd als een stalen frame kantelport.

BEGLAZING
De buitenramen en -deuren van de woningen worden uitgevoerd in isolerende triple beglazing, daar waar nodig zonwerend uitgevoerd.

HANG- EN SLUITWERK
Het hang- en sluitwerk van deuren en ramen zal voorzien zijn van bijbehorend beslag, uitgevoerd in blank metaal, weerstandsklasse II en conform de eisen van het Bouwbesluit.

SCHILDERWERK
Het in het werk te verrichten buiten- en binnenschilderwerk van de houten onderdelen wordt uitgevoerd in een dekkend, vochtregulerend systeem en wordt in het werk 2x behandeld.

BINNENAFWERKING - VLOEREN
De vloeren van de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk. De overige vloeren van de woning worden afgewerkt met een cementdekvloer.

BINNENAFWERKING - WANDEN
De wanden van de badkamer worden voorzien van tegelwerk tot plafondhoogte. De wanden van het toilet worden voorzien van tegelwerk tot ca. 120 cm. boven de vloer.

De overige wanden, m.u.v. de meterkast en buitenberging, worden behangklaar uitgevlakt opgeleverd.

BINNENAFWERKING - PLAFONDS
De plafonds van de woningen m.u.v. het plafond t.p.v. de meterkast en buitenberging, worden afgewerkt met spuitwerk.

OVERIGE AFWERKINGEN
Onder de buitenkozijnen van de woningen worden betonnen waterslagen toegepast.

SANITAIR
Het sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit. Het sanitair van de badkamer en toilet wordt compleet met verchromde Grohe-kranen, inclusief toebehoren aangebracht. De douche wordt uitgevoerd als betegelde inloopdouche met douchegoot.

KEUKEN
Er is geen keukeninrichting voorzien. Voor de keukeninrichting zoals op tekening is aangegeven is door de architect een mogelijke opstelling gemaakt. De koper wordt de mogelijkheid geboden een keukenopstelling naar wens uit te zoeken.

ELEKTRA
Via PV – zonnepanelen worden de woningen voorzien van elektra. De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de geldende voorschriften (NEN 1010). Er wordt inbouw-schakelmateriaal toegepast in de kleur gebroken wit.

In de woningen wordt tenminste in de hal een rookmelder geplaatst (aangesloten op 230V en voorzien van een accu).

WATERVOORZIENING
De woningen worden op het openbare waternet aangesloten. Warm tapwater wordt gerealiseerd via de lucht-warmtepomp en opgeslagen in een boiler.

CENTRALE VERWARMING
De warmte wordt gegenereerd door de lucht-warmtepomp. De centrale verwarming wordt uitgevoerd als vloerverwarming. De lucht-warmtepomp is voorzien van een vloerkoeling (2-3°C).

VENTILATIE
De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning (wtw-installatie).

WIJZIGINGEN VOORBEHOUDEN
Aan de samenstelling van deze technische gegevens is de grootste zorg besteed door een zo nauwkeurig mogelijke verwerking van de beschikbare informatie. Toch moeten wij een voorbehoud maken voor kleine wijzigingen in uitvoering, afwerking en maatafwijkingen van de woningen en/of omgeving.

De verkoop geschiedt op basis van de technische omschrijving en de verkooptekeningen. Aan deze technische gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Het kopen van een nieuwbouwwoning

De eigendomsoverdracht

De koop van de woning komt tot stand bij de ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst die onverbrekkelijk met elkaar verbonden zijn. De koopovereenkomst heeft betrekking op de grond (bouwkavel). De aannemingsovereenkomst wordt gesloten voor de bouw van de woning. De eigendomsoverdracht van de woningen geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Vóór de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale verschuldigde bedrag is aangegeven. Hieruit blijkt welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten ondertekend, te weten:

1. de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van de grond (bouwkavel);
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u ten behoeve van de financiering heeft afgesloten.

Betalingstermijnen

De aanneemsom wordt bij u gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling van de bouwkosten is in de aannemingsovereenkomst vermeld. Zowel de koopovereenkomst als ook de aannemingsovereenkomst geeft aan dat u tot de datum van

de notariële levering uitstel van betaling heeft. Op de datum van notariële levering moet u de grondkosten inclusief de bijkomende kosten zoals vermeld in de koopovereenkomst alsmede de vervallen bouwtermijnen en de verschuldigde uitstelrente voldoen. Na de notariële levering ontvangt u telkens wanneer de bouw zover is gevorderd een volgende termijnnota. Deze nota's moet u tijdig voldoen.

Woningborg NV Garantie- en Waarborgregeling
De woningen worden gebouwd met garantieverstrekking door Woningborg onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en de risico's van bouwkundige gebreken na oplevering.

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u, onder andere, het volgende:

- > gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- > de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na ople-



vering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming. Met andere woorden: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;

- > bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop /aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- > wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.





DISCLAIMER

Alle illustraties en plattegronden in deze brochure zijn suggestief en geven slechts een indruk van uw toekomstige woning. Reële kleuren kunnen tevens afwijken. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De verkoop van de woningen geschiedt altijd op basis van de technische omschrijving en de verkooptekeningen.

We zijn gelukkig met onze keuze! We leiden een actief leven en genieten graag van de rust van een klein dorp en de groene omgeving.



COLOFON

INITIATIEFNEMER:



Rijksweg Zuid 12
6131 AN Sittard
T 046 - 458 45 45
E info@swentibold.nl

ARCHITECT:



Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T 043 - 325 3223
E info@croonenburo5.com

MAKELAARS:



Kasteel Den Halder
Kerkstraat 31A
6301 BX Valkenburg a/d Geul
T 043 - 311 79 53
E info@A75.nl



Amerikaplein 78
6269 DA Margraten
T 043 - 30 30 117
E margraten@aelmans.com

