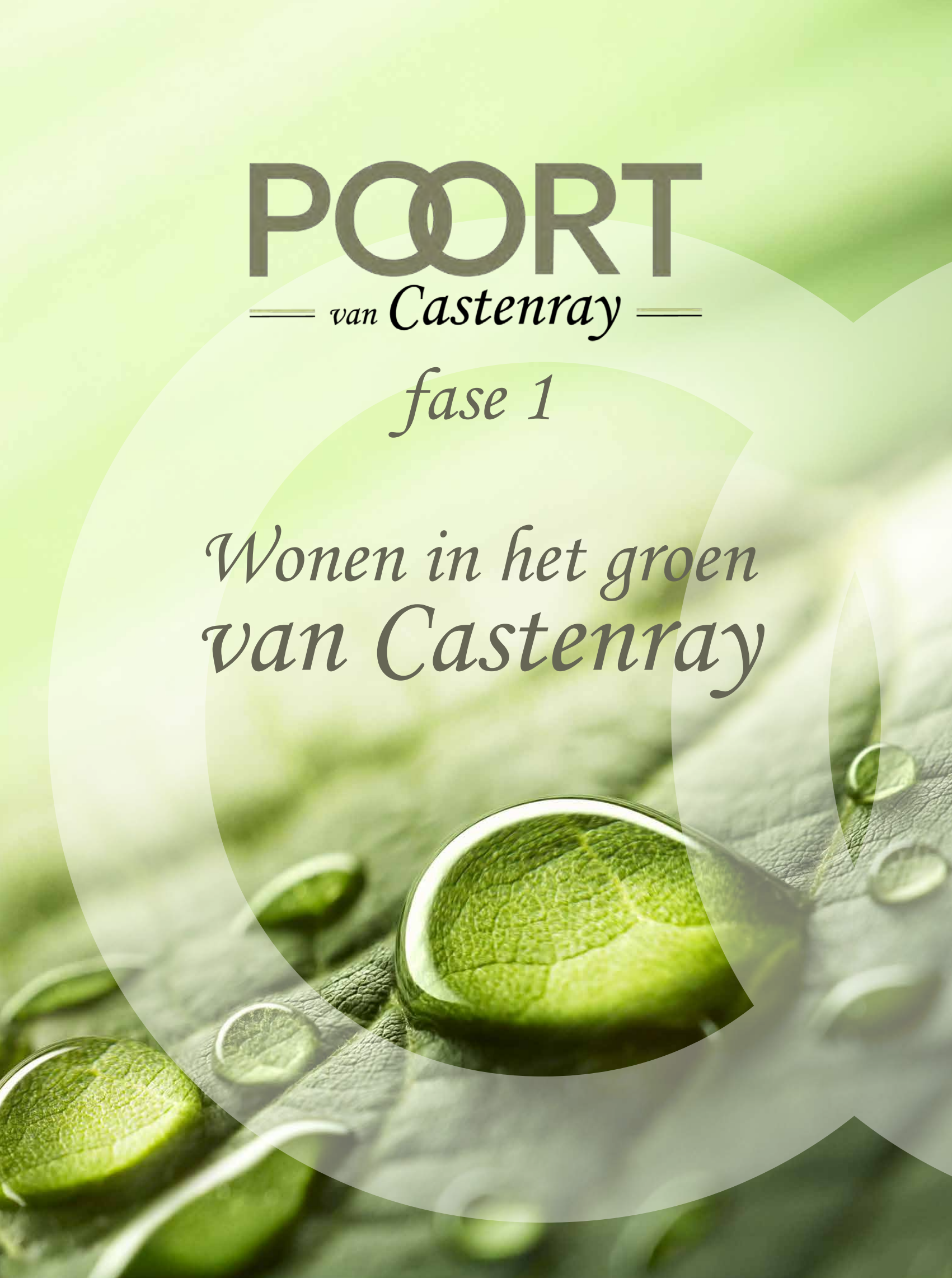


POORT
— *van Castenray* —

fase 1

*Wonen in het groen
van Castenray*



Inhoudsopgave

02	Castenray: dorps geluk in het groen
03	Rustig gelegen, uitstekend verbonden
03	Situatieschets Castenray
04	Janssen Wuts Architecten
05	Kavelindeling
07	Gezinswoningen een thuis voor het hele gezin
08	Halfvrijstaande gezinswoningen type A1
14	Halfvrijstaande gezinswoningen type A2
20	Halfvrijstaande gezinswoningen type C
25	Levensloopbestendige woningen een huis dat met je meebeweegt
26	Levensloopbestendige hoekwoning (type B1) en tussenwoning (type B2)
31	Vrije bouw kavels bouw je eigen droomwoning
32	Ervaar Wellness in je eigen badkamer
33	De juiste ingrediënten in je droomkeuken
34	In 10 stappen naar je nieuwe voordeur
36	HVG Makelaars specialist in nieuwbouwwoningen
37	De voordelen van nieuwbouw
38	Duurzaam wonen
40	HVG Real Estate bouwt aan de toekomst met passie en precisie
41	Bouwgarantie- en waarborgregeling
42	Beknopte technische informatie







Castenray: dorps geluk in het groen

Castenray is zo'n plek waar het leven nog écht voelt zoals het bedoeld is: rustig, groen en verbonden. Gelegen in het prachtige Noord-Limburgse landschap biedt het dorp een unieke combinatie van ruimte, natuur en gemeenschapsgevoel. Hier word je wakker met het geluid van vogels, maak je een wandeling door uitgestrekte velden en geniet je van de frisse buitenlucht. Elke dag opnieuw.

Extra bijzonder is de aanwezigheid van natuurgebieden Lollebeek, de Castenrayse Berg en Castenrayse Vennen in de directe omgeving van het dorp. Dit waardevolle natuurgebied vormt een rustgevend en landschappelijk hart waar flora en fauna alle ruimte krijgen en waar bewoners kunnen wandelen, ontspannen en tot rust komen. Het versterkt niet alleen de biodiversiteit, maar draagt ook bij aan de beleving van ruimte en kwaliteit die

Daarnaast kenmerkt Castenray zich door een sterke sociale samenhang. Mensen kennen elkaar, kijken naar elkaar om en er is altijd wel een activiteit of initiatief dat bewoners samenbrengt. Of het nu gaat om verenigingen, evenementen of gewoon een praatje op straat: je voelt je hier snel thuis.

Tegelijkertijd ligt Castenray gunstig ten opzichte van o.a. Venray en Horst. Binnen enkele minuten ben je in een grotere kern voor winkels, scholen en werk, terwijl je thuis blijft genieten van de rust en veiligheid van een dorp.

Wonen in Castenray betekent kiezen voor kwaliteit van leven: ruimte om te ademen, een hechte gemeenschap en de luxe van natuur om de hoek. Het is een plek waar je niet alleen woont, maar écht leeft.

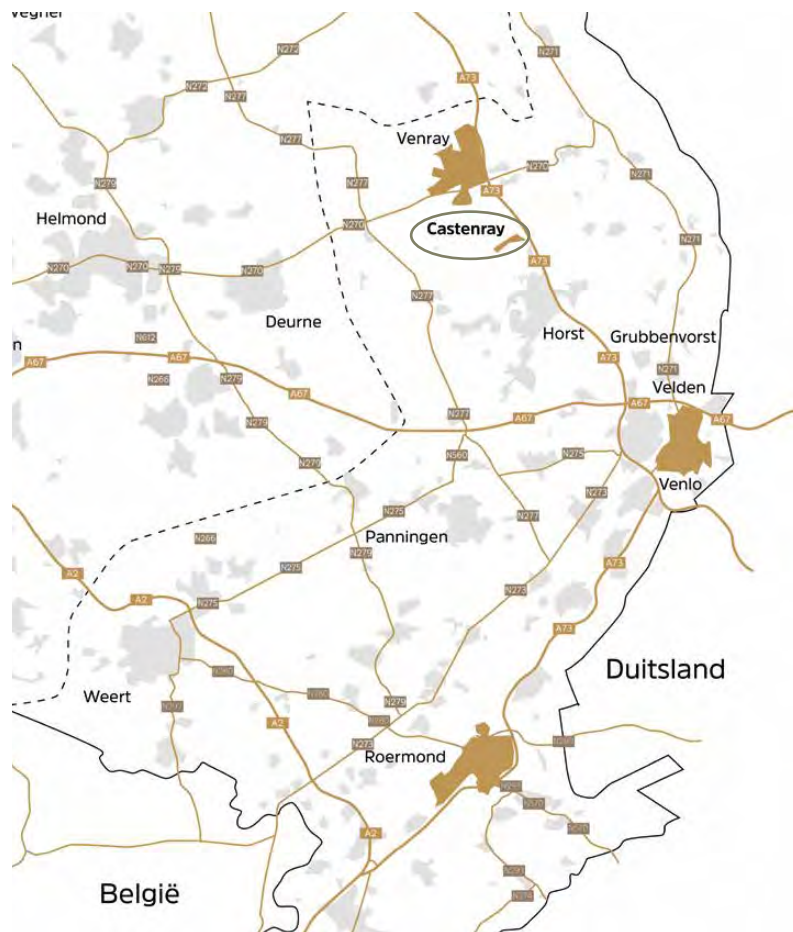
rustig gelegen, uitstekend verbonden

De bereikbaarheid van Castenray is verrassend goed en een belangrijk pluspunt van wonen in het dorp. Ondanks de rustige, landelijke ligging ben je uitstekend verbonden met de regio en daarbuiten.

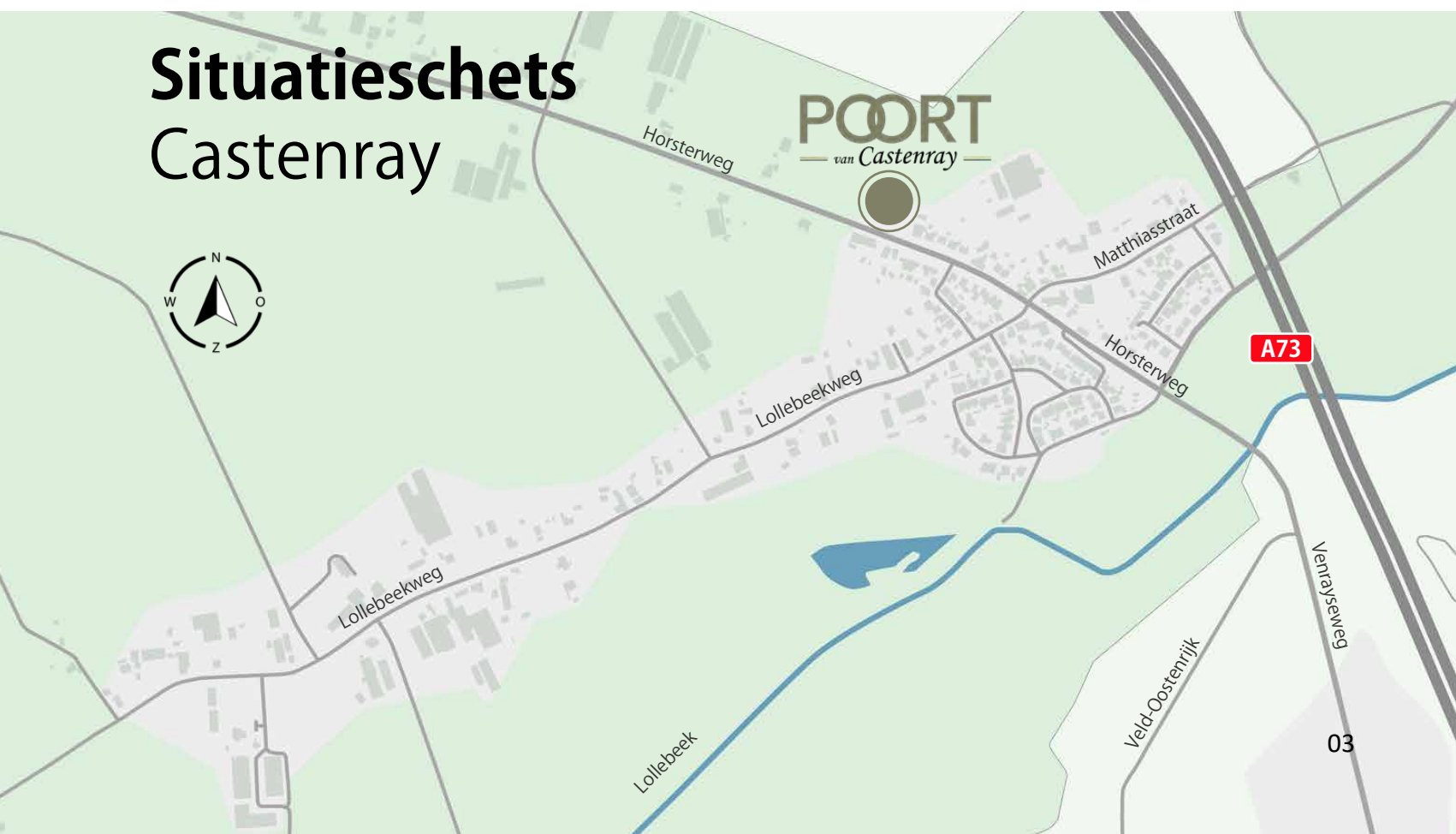
Castenray ligt op korte afstand van Venray en Horst, met belangrijke voorzieningen- en knooppunten in de omgeving. Met de auto ben je binnen ca. 10 minuten in het centrum van beide plaatsen, waardoor winkels, scholen, horeca en zorg altijd dichtbij zijn.

Ook met het openbaar vervoer is het dorp goed bereikbaar. Via busverbindingen is er een directe aansluiting op station Venray, station Horst en omliggende plaatsen. Vanaf daar reis je eenvoudig per trein richting onder andere Nijmegen, Venlo, Roermond en Eindhoven. Dit maakt Castenray ook aantrekkelijk voor forenzen.

Daarnaast zorgen regionale wegen en de nabijheid van de A73 voor een snelle verbinding met het landelijke wegennet, waardoor steden in Noord-Limburg en Oost-Brabant goed bereikbaar zijn.



Situatieschets Castenray



Janssen Wuts Architecten

'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.

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

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 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



Kavelindeling



Gezinswoningen

Kavel	Perceeloppervlakte (ca.)	Soort woning	Type
02	190 m ²	halfvrijstaand	A2
03	198 m ²	halfvrijstaand	A1
08	203 m ²	halfvrijstaand	A2
09	171 m ²	halfvrijstaand	A1
11	225 m ²	halfvrijstaand	A2
12	200 m ²	halfvrijstaand	A1
22	409 m ²	halfvrijstaand	C
23	258 m ²	halfvrijstaand	C

vanaf pagina 07

Levensloopbestendige woningen

Kavel	Perceeloppervlakte (ca.)	Soort woning	Type
04	186 m ²	hoekwoning	B1
05	148 m ²	tussenwoning	B2
06	162 m ²	tussenwoning	B2
07	180 m ²	hoekwoning	B1

vanaf pagina 25

Vrije bouw kavels

Kavel	Perceeloppervlakte (ca.)
01	592 m ²
10	517 m ²
21	415 m ²
24	625 m ²
25	495 m ²

vanaf pagina 31



//

**Ruimte om
samen te leven**

Gezinswoningen

Een thuis voor het hele gezin

Een plek waar alles klopt. Waar kinderen vrij opgroeien, waar je samenkomt aan de keukentafel en waar rust en levendigheid in balans zijn. Deze gezinswoningen bieden een warm en ruim thuis, ontworpen voor het dagelijks leven én de toekomst.

De woningen hebben een doordachte indeling met een lichte woonkamer en een open keuken als hart van het huis. Hier speelt het gezinsleven zich af: van samen eten tot ontspannen momenten. Met meerdere slaapkamers en praktische bergruimte is er plek voor iedereen, met een indeling die zorgt voor overzicht en verbinding.

Wat deze woonomgeving bijzonder maakt, is de naadloze overgang tussen binnen en buiten. Vanuit je woning stap je direct een groene leefomgeving in. In de centrale middenstrook ontstaat een natuurlijke speelruimte waar kinderen vrij kunnen ontdekken en spelen, met speelelementen die opgaan in het groen.

Voor jongeren is er de belevenistuin: een eigentijdse ontmoetingsplek die bijdraagt aan sociale samenhang en vitaliteit. Doordat deze wordt beheerd door betrokken inwoners, groeit het uit tot een echt gemeenschapsproject. Zo ontstaat een levendige omgeving waarin jong en oud zich thuis voelen.



Ook de eigen tuin vormt een verlengstuk van de woning: een plek om te ontspannen, spelen en genieten van het buitenleven. De directe relatie met het groen verhoogt het wooncomfort.

De woningen combineren duurzaamheid en energiezuinigheid met een praktische indeling en flexibiliteit om mee te groeien met het gezin. Hier woont u niet alleen in een huis, maar in een buurt waar ontmoeting centraal staat en waar herinneringen ontstaan.

Halfvrijstaande gezinswoning type A1

Deze woning kenmerkt zich door een sfeervolle indeling, waarbij de leefruimtes optimaal met elkaar verbonden zijn. De royale woonkamer aan de achterzijde biedt een fijne plek om te ontspannen, met voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met eetgedeelte, waar koken en samenkomen centraal staan. Een heerlijke plek voor lange diners en gezellige momenten.

De centrale hal met toilet en trapopgang zorgt voor een praktische indeling en een prettige scheiding tussen wonen en binnenkomen. Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig, wat bijdraagt aan het wooncomfort.

Op de verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, ideaal voor een gezin, logees of een thuiswerkplek. De badkamer is compleet uitgerust met een wastafel, douche en toilet en biedt alles wat je nodig hebt voor dagelijks gemak.

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping: een ruime, open etage die naar wens kan worden ingericht. Of je nu kiest voor extra slaapkamers, een werkruimte of een hobbyruimte, hier creëer je eenvoudig extra leefruimte.

Een comfortabele en veelzijdige woning met volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten.





type A1 woningen



visualisatie kavel 03



visualisatie kavel 09



visualisatie kavel 12



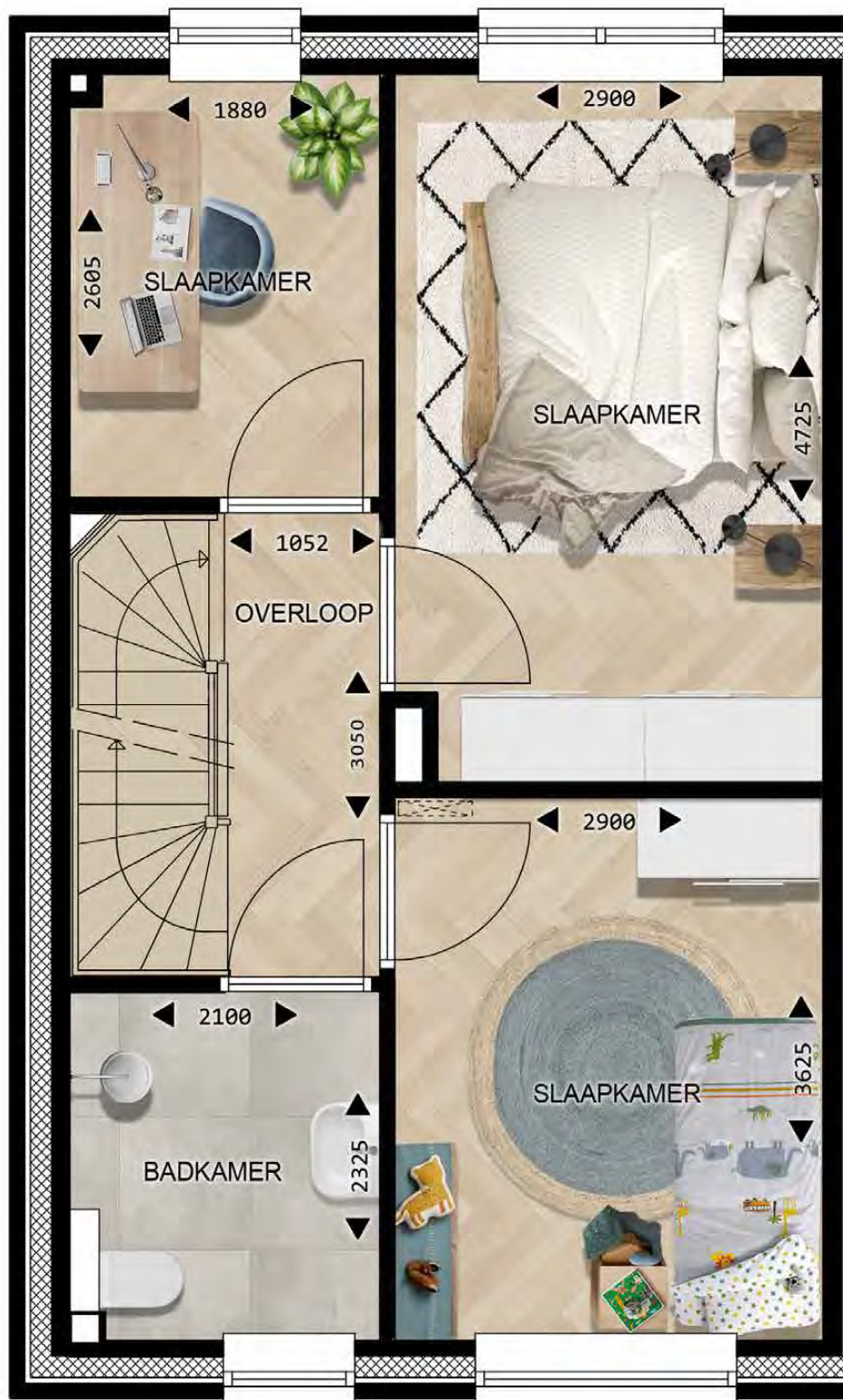
BEGANE GROND STANDAARD

- » Perceelgrootte ca. 171-200 m²
- » Ontvangsthal met meterkast
- » Toiletruimte
- » Trapopgang naar de eerste verdieping
- » Open keuken aan de voorzijde
- » Eethoek centraal in de ruimte
- » Woonkamer aan de achterzijde
- » Toegang tot de ruime tuin vanuit de woonkamer
- » Praktische kast/bergruimte nabij de trap



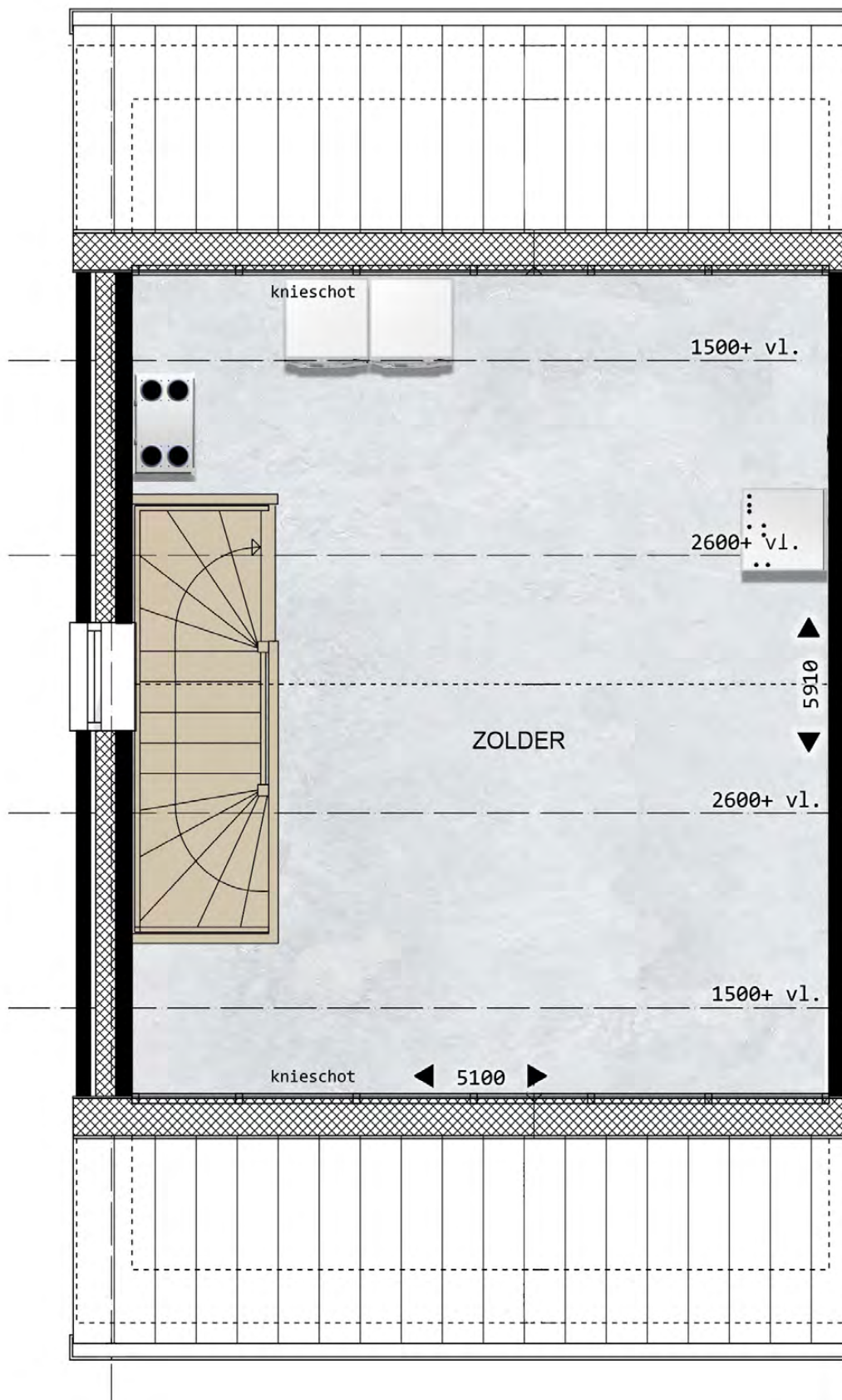
BEGANE GROND OPTIONEEL

- » De begane grond van de woning kan worden uitgebreid met een uitbouw van 1,2 meter of 2,4 meter.



VERDIEPING

- » Overloop met centrale toegang tot alle vertrekken
- » Ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde
- » Twee praktische slaapkamers, ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer
- » Complete badkamer voorzien van douche, wastafel en hangend toilet
- » Vaste trap naar de zolderverdieping



ZOLDER

- » Ruime open zolderverdieping
- » Bereikbaar via een vaste trap
- » Veel gebruiksmogelijkheden, zoals extra slaapkamer, speelkamer, werk- of hobbyruimte
- » Opstelplaats voor installaties (zoals wasmachine en techniek)
- » Praktische bergruimte onder de schuine kap
- » Goede daglichttoetreding via het zijraam

Halfvrijstaande gezinswoning type A2

Deze woning biedt een verrassend ruime en praktisch ingedeelde begane grond, waar wonen, koken en eten naadloos in elkaar overlopen. De lichte woonkamer vormt het hart van het huis en staat in open verbinding met de moderne keuken en eethoek – een ideale plek voor zowel ontspannen avonden als gezellige diners met familie en vrienden. Vanuit de hal zijn het toilet en de trapopgang bereikbaar, wat zorgt voor een functionele en overzichtelijke indeling.

Op de verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, perfect voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte. De complete badkamer is voorzien van een wastafel, douche en toilet en biedt alles wat je nodig hebt voor dagelijks comfort.

De vaste trap leidt naar de royale zolderverdieping: een grote open ruimte met volop mogelijkheden. Of je hier nu extra slaapkamers, een werkruimte of een multifunctionele leefruimte wilt creëren, deze verdieping past zich moeiteloos aan jouw woonwensen aan.

Een woning die ruimte, licht en flexibiliteit combineert. Klaar voor de toekomst.





type A2 woningen



visualisatie kavel 02



visualisatie kavel 08



visualisatie kavel 11



BEGANE GROND STANDAARD

- » Perceelgrootte ca. 190-225 m²
- » Ontvangsthal met meterkast
- » Toiletruimte
- » Trapopgang naar de eerste verdieping
- » Open keuken aan de voorzijde
- » Eethoek centraal in de ruimte
- » Woonkamer aan de achterzijde
- » Toegang tot de tuin vanuit de woonkamer
- » Praktische kast/bergruimte nabij de trap
- » Ruime tuin



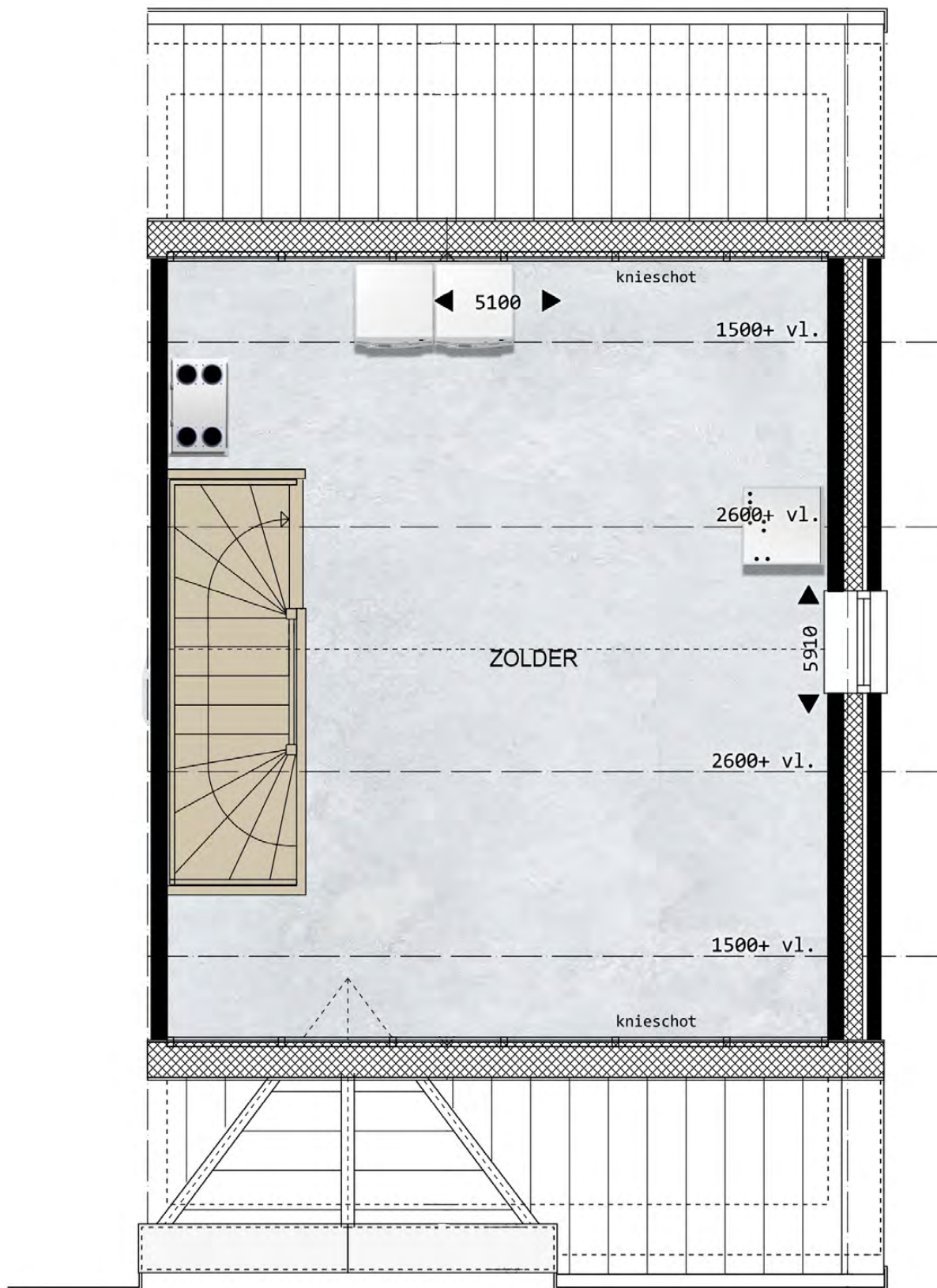
BEGANE GROND OPTIONEEL

- » De begane grond van de woning kan worden uitgebreid met een uitbouw van 1,2 meter of 2,4 meter.



VERDIEPING

- » Overloop met centrale toegang tot alle vertrekken
- » Ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde
- » Twee praktische slaapkamers, ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer
- » Complete badkamer voorzien van douche, wastafel en hangend toilet
- » Vaste trap naar de zolderverdieping



ZOLDER

- » Ruime open zolderverdieping
- » Bereikbaar via een vaste trap
- » Veel gebruiksmogelijkheden, zoals extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte of speelkamer
- » Opstelplaats voor installaties (zoals wasmachine en techniek)
- » Praktische bergruimte onder de schuine kap
- » Goede daglichttoetreding via het zijraam

Halfvrijstaande gezinswoning type C

Deze aantrekkelijk ingedeelde begane grond vormt het hart van de woning: een lichte, open leefruimte waar comfort en functionaliteit samenkomen. Via de hal met toilet en meterkast bereik je de royale woonkamer, die dankzij grote raampartijen aan voor- en achterzijde heerlijk licht is.

De woonkamer biedt volop ruimte voor een zithoek en staat in open verbinding met de eetkamer, waar een ruime eettafel past – ideaal voor gezellige diners. Aan de achterzijde ligt de moderne open keuken in L-opstelling, met voldoende werk- en bergruimte en directe toegang tot de tuin.

Aansluitend vind je een praktische berging, ideaal voor opslag en witgoed. De slimme indeling zorgt voor optimaal gebruik van de ruimte.

Op de verdieping bevinden zich een overloop, drie comfortabele slaapkamers met extra licht door de dakkapel en een complete badkamer met dakraam, douche, wastafel en toilet.

Een fijne gezinswoning met veel licht, comfort en een doordachte indeling.

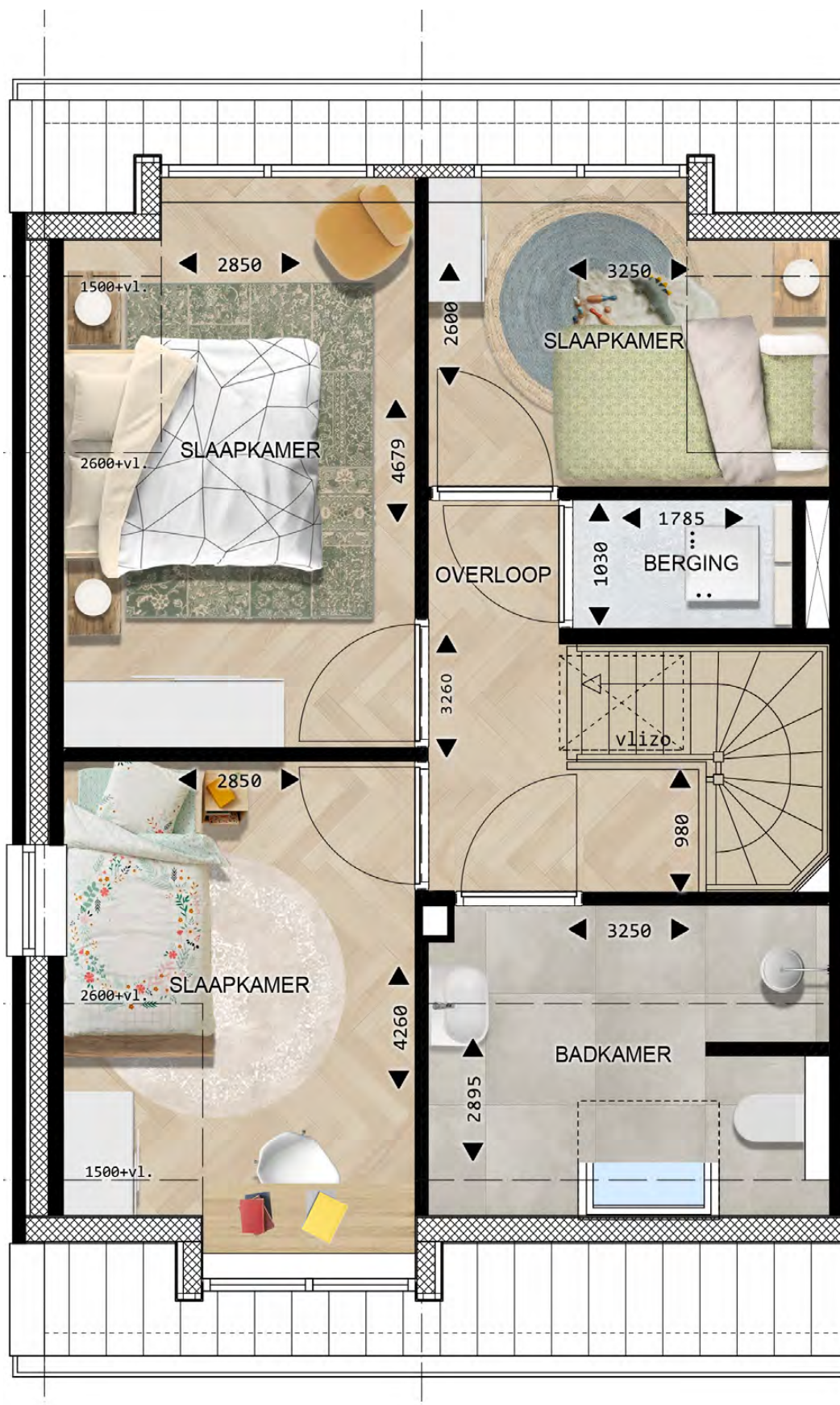




BEGANE GROND STANDAARD

- » Perceelgrootte ca. 258-409 m²
- » Ontvangsthal met meterkast
- » Toiletruimte
- » Trapopgang naar de verdieping
- » Ruime woonkamer aan de voorzijde
- » Eethoek centraal in de ruimte
- » Open keuken aan de achterzijde
- » Directe toegang tot de tuin
- » Praktische berging met technische installatie en aansluiting voor wasmachine/wasdroger
- » Ruime tuin





VERDIEPING

- » Overloop met toegang tot alle vertrekken
- » Ruime hoofdslaapkamer met dakkapel
- » Twee extra slaapkamers met dakkapel, geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer
- » Badkamer met douche, wastafel en toilet en daglicht via het dakraam
- » Interne berging, met technische installatie



//

Wonen voor
nu én later

Levensloopbestendige woningen

Een huis dat met je meebeweegt

Stelt je eens voor: een woning waar je vandaag comfortabel woont en morgen net zo prettig blijft wonen, zonder zorgen of ingrijpende aanpassingen. Dat is de kracht van levensloopbestendig wonen. In deze woningen bevinden alle belangrijke functies zich op de begane grond. Wonen, koken, slapen en gebruik van de badkamer komen samen op één niveau, waardoor je volledig gelijkvloers kunt leven. Dankzij de ruime opzet en drempelloze doorgangen blijft de woning toegankelijk en comfortabel, ook wanneer jouw woonbehoeften in de toekomst veranderen.

Alles is binnen handbereik, wat zorgt voor een hoog wooncomfort. Je bent voorbereid op de toekomst en kunt langer zelfstandig blijven wonen in je vertrouwde

omgeving. Tegelijkertijd maakt de flexibele indeling de woning geschikt voor elke levensfase, van starter tot gezin en van nu tot later.

De woning is doordacht ontworpen met oog voor praktisch gebruik en dagelijks gemak. Zo beschik je over een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een lichte woonkamer en een logische indeling die zorgt voor een prettige leefomgeving. Daarnaast is er voldoende ruimte om thuis te werken of een hobby uit te oefenen.

Met een levensloopbestendige woning kies je voor comfort, vrijheid en zekerheid. Een plek waar je je thuis voelt, in elke fase van je leven.



Levensloopbestendige hoekwoning (type B1) en tussenwoning (type B2)

Deze aantrekkelijke woning biedt een verrassend efficiënte en comfortabele indeling op de begane grond. Bij binnenkomst in de hal heb je toegang tot het toilet, de meterkast en de trapopgang naar boven. Vanuit de hal loop je door naar de lichte en sfeervolle woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en een fijne verbinding met buiten.

De open woonkamer staat in directe verbinding met de eetruimte en de keuken, waardoor een ruimtelijk geheel ontstaat dat perfect is voor zowel dagelijks gebruik als gezellige momenten met familie en vrienden.

Aansluitend vind je een comfortabele slaapkamer op de begane grond, ideaal voor gelijkvloers wonen of als rustige werk- of logeerkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wasbak en een toilet.

Via de vaste trap bereik je de verdieping, een grote open ruimte met volop mogelijkheden. Denk aan het creëren van extra slaapkamers, een thuishkantoor of hobbyruimte. Het aanwezige raam zorgt hier voor een aangename lichtinval en maakt de ruimte extra aantrekkelijk en bruikbaar.





kavel 7
kavel 4 (gespiegeld)

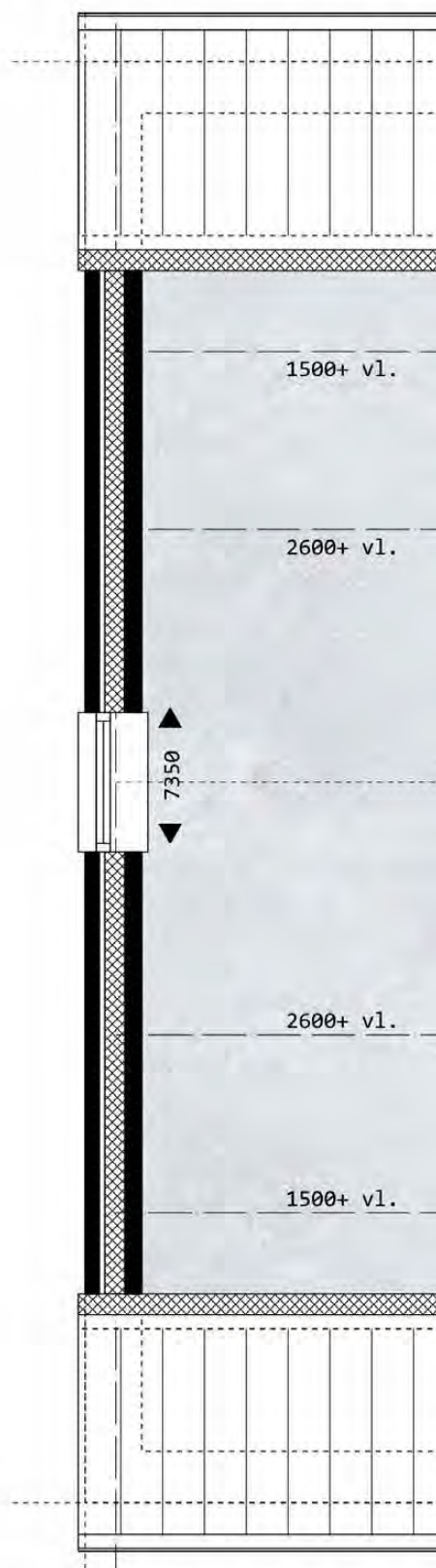


kavel 6
kavel 5 (gespiegeld)

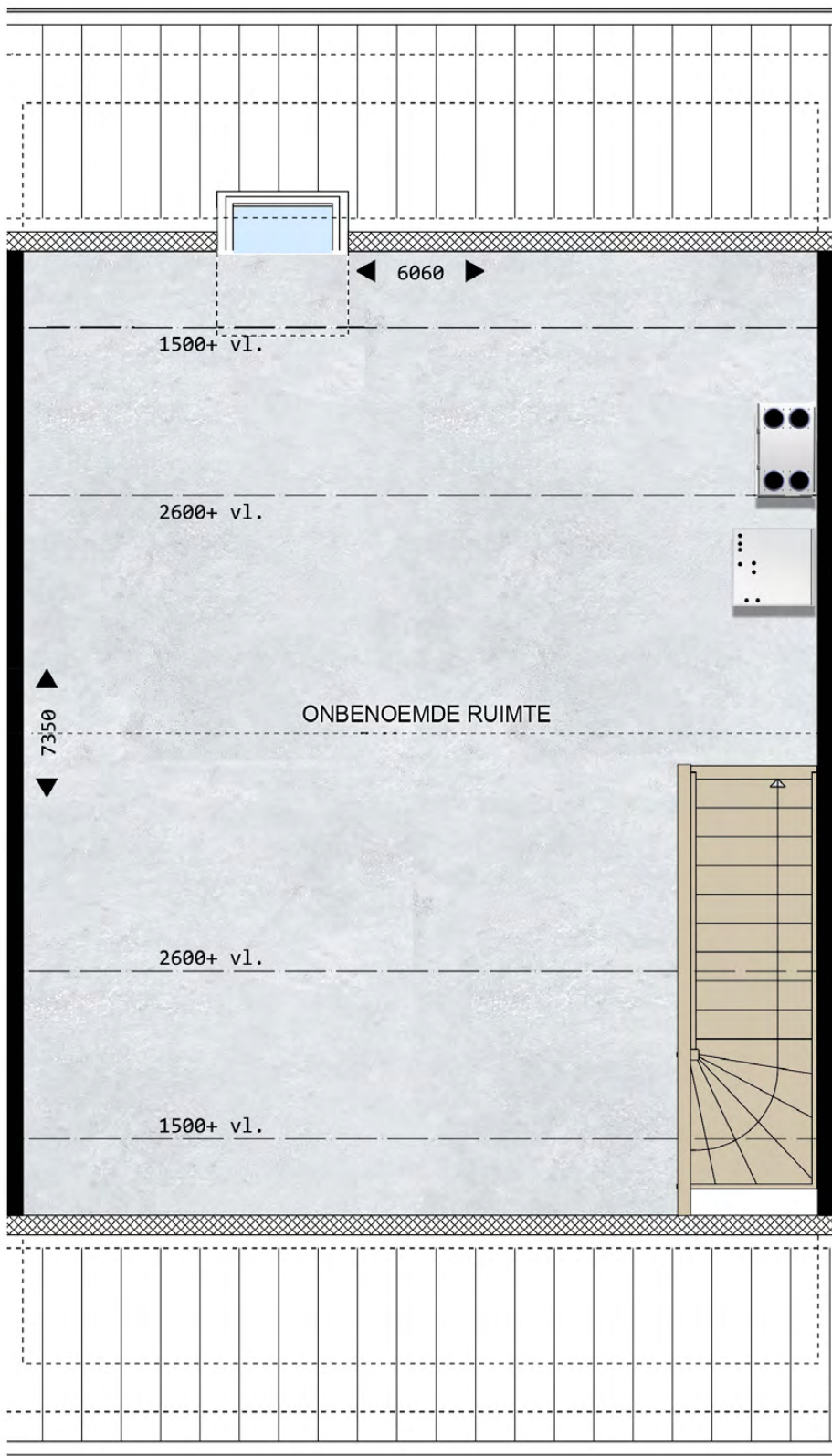
BEGANE GROND STANDAARD

- » Perceelgrootte ca. 148-186 m²
- » Ontvangsthal met meterkast
- » Toiletruimte
- » Trapopgang naar de verdieping
- » Open keuken aan de achterzijde
- » Eethoek centraal in de ruimte

- » Woonkamer aan de voorzijde
- » Royale slaapkamer
- » Badkamer met douche, wastafel, toilet en aansluiting voor de wasmachine/wasdroger
- » Toegang tot de ruime tuin



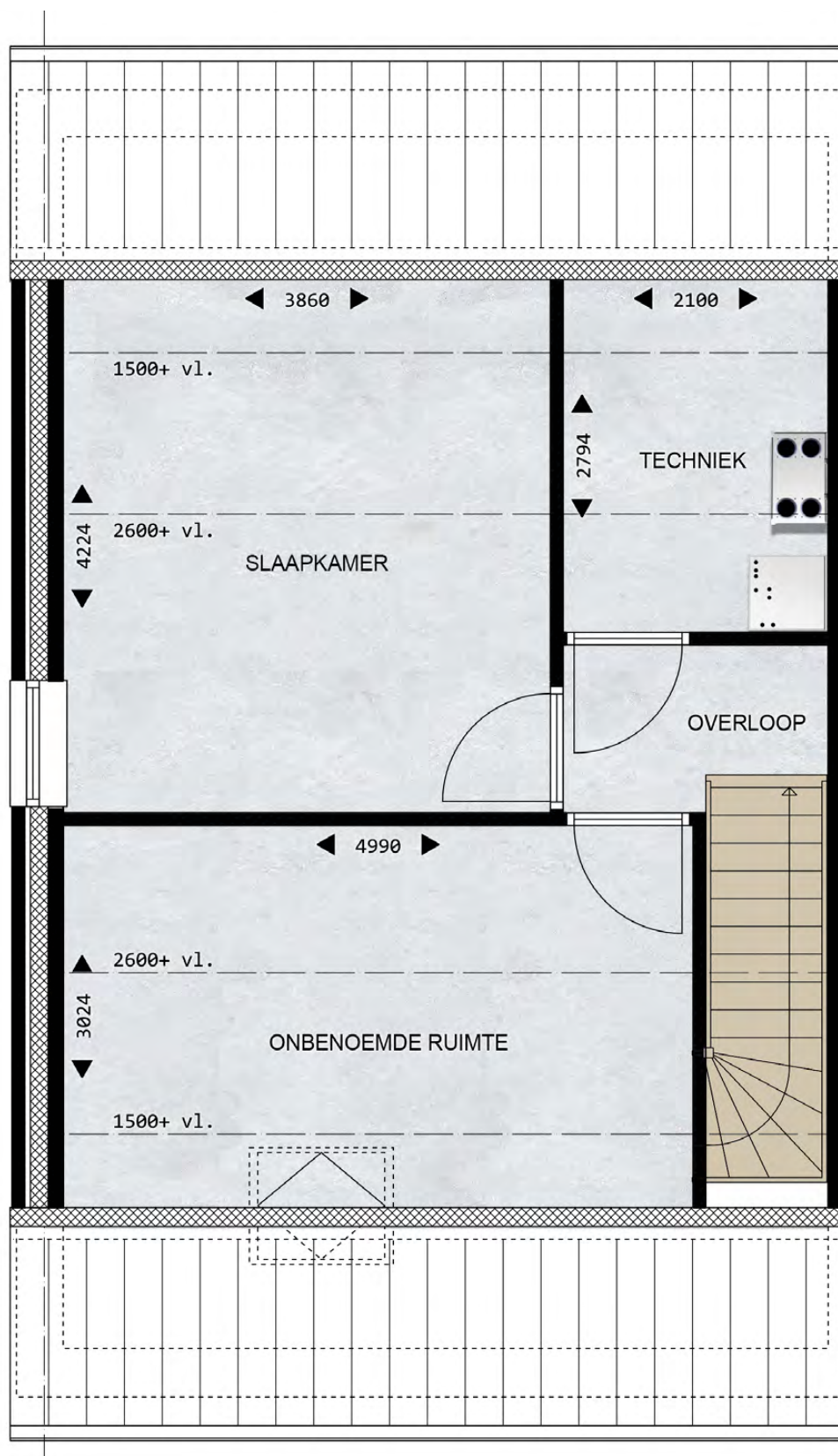
HOEKWONING
kavel 7
kavel 4 (gespiegeld)



TUSSENWONING
kavel 6
kavel 5 (gespiegeld)

VERDIEPING STANDAARD

- » Ruime open zolderverdieping
- » Bereikbaar via een vaste trap
- » Veel gebruiksmogelijkheden, zoals extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte of speelkamer
- » Opstelplaats voor de technische installatie
- » Praktische bergruimte onder de schuine kap
- » Goede daglichttoetreding via het zijraam (bij de hoekwoningen) of het dakraam (bij de tussenwoningen)



VERDIEPING OPTIONEEL

De verdieping wordt standaard opgeleverd als één open ruimte en biedt daardoor volop flexibiliteit in indeling en gebruik. Afhankelijk van uw woonwensen kan deze verdieping optioneel worden voorzien van binnenwanden, waarmee bijvoorbeeld een extra slaapkamer, hobbyruimte of werkkamer kan worden gerealiseerd. Ook het (extra) dakraam is optioneel toe te voegen voor extra daglicht en ventilatie. Daarnaast behoort een indeling met separate technische ruimte en overloop tot de mogelijkheden.



// Vrij bouwen,
volledig naar je
woonwensen

Vrije bouwkwavels

Bouw je eigen droomwoning

Heb je in deze brochure nog niet de woning gevonden die perfect aansluit bij jouw woonwensen? Dan biedt het project een unieke extra mogelijkheid: de aankoop van een vrije bouwkaavel. Hiermee krijg je alle vrijheid om samen met een architect en aannemer jouw ideale droomwoning te realiseren, volledig afgestemd op je eigen stijl, gezinssituatie en toekomstplannen.

Een vrije bouwkaavel geeft je de kans om wonen écht persoonlijk te maken. Van de indeling en architectuur tot duurzaamheid en afwerking: je bepaalt zelf hoe je toekomstige woning eruit komt te zien. Zo creëer je een thuis dat perfect past bij je levensstijl én woonambities.

Voordelen van een vrije bouwkaavel

- Vrijheid in ontwerp en indeling binnen het beeldkwaliteitsplan
- Realiseer je eigen droomwoning op maat
- Kies zelf je architect en aannemer
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen of juist een indeling afgestemd op je gezinssituatie
- Keuze in materiaal en afwerking
- Duurzaam en energiezuinig bouwen naar eigen wens
- Mogelijkheid voor extra woon- of werkruimte
- Investeren in een unieke woning op een prachtige locatie

Vrije bouwkwavels

Kavel	Perceeloppervlakte (ca.)
-------	--------------------------

01	592 m ²
----	--------------------

10	517 m ²
----	--------------------

21	415 m ²
----	--------------------

24	625 m ²
----	--------------------

25	495 m ²
----	--------------------

Interesse?

Wil je meer informatie over de mogelijkheden en wil je weten welke vervolgstappen je kunt nemen?

Neem contact op met HVG Makelaars om samen de stap te maken richting je droomwoning!



T: +31 (0)475 - 79 40 90

E: info@hvgmakelaars.nl

I: www.hvgmakelaars.nl





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**

Kies je voor een nieuwbouwwoning, dan kies je voor het plezier van een volledig nieuwe keuken. Een keuken die helemaal past bij jouw smaak en woonstijl. Bij onze nieuwbouwwoningen krijg je alle vrijheid om jouw keuken volledig naar wens samen te stellen.

In het ontwerp van de woning zijn de benodigde aansluitingen voor de keuken al opgenomen, maar de verdere invulling bepaal je helemaal zelf. Denk aan de opstelling, indeling, materialen, kleuren en apparatuur: alles is vrij te kiezen.

Je ontvangt een waardecheque t.w.v. € 2.500,- inclusief B.T.W. die je kunt besteden bij de aanschaf van een keuken bij Brugman. Hiermee realiseer je een complete en mooie keuken. Heb je extra wensen of kies je voor meer luxe, dan kun je dit bedrag uiteraard naar eigen inzicht verhogen.

In de showroom word je begeleid door ervaren keukenadviseurs die met hun vakkennis en passie graag meedenken over jouw ideale keuken. Na het ontwerp wordt er een tekening gemaakt, zodat de aannemer kan controleren of de aansluitingen op de juiste plek zitten, of dat er nog aanpassingen nodig zijn.

Brugman
keukens & badkamers

WAARDECHEQUE
T.W.V. € 2.500,-



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 meerwerkmogelijkheden. 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 burens 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 keukens, badkamer en toilet samen te stellen



10

De oplevering



Na de voltooiing van de bouw vindt eerst de oplevering plaats. Voorextra 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, waaronder de planacceptatie door het Waarborgfonds en de omgevingsvergunning onherroepelijk is, 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

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.”



Laura Vink
Makelaar

Anika Simons
Makelaar



T: +31 (0)475 - 79 40 90
E: info@hvgmakelaars.nl
I: 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.



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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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.

HVG Real Estate

bouwt aan de toekomst met passie en precisie

Maak kennis met HVG Real Estate, uw projectontwikkelaar, 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.

Garantie- en waarborgregeling

Waarvoor is de garantie- 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 (insolventiewaarborg). Bovendien kunnen kopers met een bouwgarantie erop vertrouwen dat eventuele gebreken na oplevering van de woning op een passende manier worden hersteld (herstelwaarborg).

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 garantie- en waarborgregeling nu precies voor jou in?

Voor de koper van een nieuwbouwwoning heeft de garantie- 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 garantie- 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 garantie- 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 samengestelde multiplex deur met glas opening.
- De overige buitendeuren en -deurkozijnen van de woning: worden uitgevoerd in hardhout.
- Buitenramen en -raamkozijnen: worden uitgevoerd in kunststof of hout, nader te bepalen door de opdrachtgever.
- Binnenkozijnen: de binnenkozijnen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen met bovenlicht m.u.v. de meterkast en de trapkast, hier komt een houten paneel.

TRAPPEN

- Voor de toegang tot de eerste verdieping wordt een gegronde dichte vuren trap geplaatst.
- Voor de toegang tot de zolder wordt een gegronde open vuren trap geplaatst.
- Langs deze trappen wordt aan de muurzijde een hardhouten muurleuning gemonteerd.

DAKEN

- De schuine dakconstructie is voorzien van keramische dakpannen.
- 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 en 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, 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, wastafelcombinatie en 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

De locatie van de warmtepomp en WTW-unit staat aangegeven op de verkoopplattegronden in deze brochure, net als het aansluitpunt voor de wasmachine en wasdroger.

VENTILATIE

De woning wordt voorzien van een mechanisch 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

Afhankelijk van de BENG berekening wordt de woning voorzien van zonnepanelen. Deze berekening toont aan dat de woning voldoet aan de energieprestatie-eisen uit het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving).

VERWARMINGSINSTALLATIE

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als lage temperatuur vloerverwarming op de begane grond en bij sommig type woningen 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 zolder en trapkast zijn onverwarmde 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.





POORT

— van Castenray —

fase 1

VERKOOP EN INFORMATIE:

PROJECT POORT VAN CASTENRAY
IS ONTWIKKELD DOOR:



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

