



NIEUWE GRACHT

KERKRADE



A+++

14

TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP WONINGEN

MET MOGELIJKHEID TOT LEVENSLOOPBESTENDIG WONEN

INHOUDSOPGAVE

- 02 Situatieschets
- 03 Wonen in Kerkrade
- 05 De visie van Wauben Architects
- 06 De voordelen van nieuwbouw
- 08 Indeling van de woning
- 10 Energiezuinig wonen
- 12 Optioneel: levensloopbestendig wonen
- 13 Boek & Offermans Makelaars
- 14 HVG Real Estate bouwt als projectontwikkelaar aan uw toekomst
- 15 Kopersbegeleiding
- 16 Woonklaarpakket
- 17 Technische omschrijving



SITUATIESCHETS

KAVEL	OPPERVLAKTE (c.a.)
1	457 m ²
2	395 m ²
3	430 m ²
4	280 m ²
5	281 m ²
6	269 m ²
7	183 m ²
8	403 m ²
9	257 m ²
10	327 m ²
11	336 m ²
12	334 m ²
13	333 m ²
14	342 m ²



WONEN IN KERKRADE

De stad Kerkrade is gelegen in de Oostelijke Mijnstreek in Zuid-Limburg. De stad heeft een dorps karakter en een hechte gemeenschap, waar gezelligheid, ontmoeting en verbondenheid centraal staan. Er is een grote variatie aan evenementen, attracties en bezienswaardigheden. Op een steenworp afstand bevinden zich prachtige én bijzonder verrassende natuurgebieden.

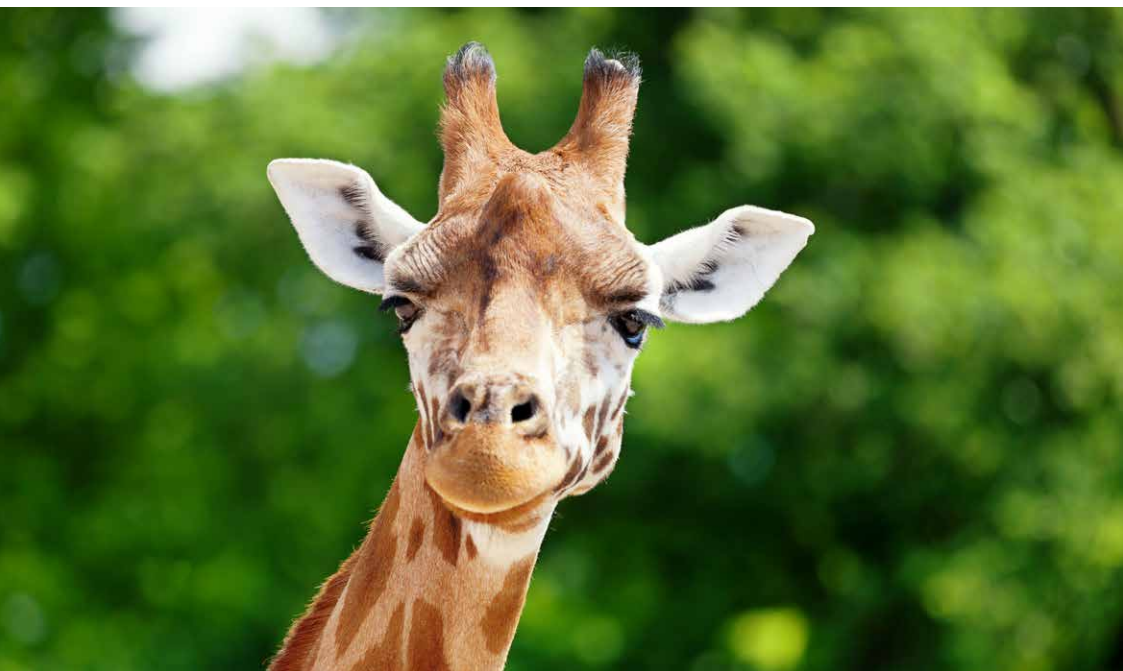
In en rondom Kerkrade is genoeg te beleven. Denk aan een dagje LeisureDome, het Discovery Museum of een dagje GaiaZOO, dat in 2020 is uitgeroepen tot 'het leukste uitje van Nederland'. In het bruisende centrum van Kerkrade bevindt zich een grote diversiteit aan winkels, gezellige terrassen en restaurants.

Het veelzijdige culturele leven in en rondom Kerkrade wordt gevoed in de muzikale vorming en kwaliteit van de verenigingen, de rijke historie en de specifieke culturele karaktertrekken. Het hele jaar door kan men hier volop genieten van de vele grote én kleinere evenementen. Absolute toppers zijn festivals als het Wereld Muziek Concours, Castle of Love, het Orlando Festival en Pinkpop.

In Kerkrade is de natuur altijd binnen handbereik. Bossen, water en verschillende landerijen geven je het echte buitengevoel. Een van de vele prachtige natuurgebieden is Het Wormdal, dat zowel op Nederlands als Duits grondgebied ligt. Maar ook Park Gravenrode op de grens van Kerkrade en Landgraaf is een echt toeristisch pareltje. Dit

voormalige mijngebied heeft een verrassend gevarieerd landschap met bossen, beken, een heus stuwmeer, hoeves en kastelen.

In het Zuidwesten van Kerkrade grenst de wijk Gracht aan Duitsland. Het uitgestrekte agrarische gebied net over de grens, zorgt voor een landelijk karakter. In deze wijk wordt het nieuwbouwproject 'Nieuwe Gracht' gerealiseerd. Deze nieuwbouwwijk bestaat uit 14 twee-onder-één-kap woningen met de optie om hier een levensloopbestendige woning van te maken. Met de ontsluitingswegen A76 en N299, evenals meerdere treinstations is Kerkrade ideaal gelegen tussen Heerlen, Maastricht en Eindhoven. Maar ook de Keizerstad Aachen ligt op slechts 15 kilometer afstand.





DE VISIE VAN WAUBEN ARCHITECTS



Bureaufilosofie

“Wist je dat je productiever bent, minder ziek wordt en langer leeft als je gelukkig bent?”

Je omgeving heeft grote impact op je gezondheid, welzijn en geluk! Wij zijn de eerste en enige ontwerpers die omgevingen realiseren die volledig zijn gebaseerd op de geluksevaring van de bewoners. Vandaar ons credo: ‘Form Follows Happiness’.

Hierbij hebben wij aandacht voor alle geluksaspecten van bewoners, zowel fysiek, mentaal als sociaal. Een holistische aanpak dus. Een nauwe relatie met de natuur is hierbij van groot belang; onze biobased- en biophylic ontwerpen dragen op positieve wijze bij aan natuurontwikkeling en biodiversiteit en hierdoor aan de geluksbeleving van bewoners. En niet zonder resultaat: duurzame groei, gelukkigere mensen, hogere arbeidsproductiviteit en flinke reductie in zorgkosten.

Inspirerend

Een excellent gebouw begint bij een geïnspireerde opdrachtgever. We zoeken bij ieder project samen naar innovatieve oplossingen en nieuwe kansen. Zo realiseren we met HVG projecten met maximale positieve impact op bewoners en omgeving.

Door diep in de huid te kruipen van bewoners sluiten onze ontwerpen naadloos aan bij specifieke behoeften en wensen en komen we tot een optimaal en efficiënt ontwerp. Zo realiseren we ook binnen een beperkt budget omgevingen waarin bewoners écht gelukkiger worden!

Co-creatief

Als opdrachtgever ken je als geen ander alle specifieke wensen en behoeften van bewoners. Het is dus cruciaal om een project samen te creëren.

Samen met HVG doorlopen we op deze manier een prettig en effectief bouwvoorbereidingsproces. Wij organiseren inspirerende ‘co-creatie-sessies’ waarbij alle stakeholders een actieve rol krijgen.

Door hoge mate van betrokkenheid ontstaat bovendien maximaal draagvlak. Zo worden in korte tijd alle aspecten van het project geïnventariseerd en direct vertaald in een solide ruimtelijke hoofdstructuur.

Integraal

Wij kiezen resoluut voor een integrale benadering, volledig vanuit het perspectief van de toekomstige bewoners. Of het nu gaat om een ontwerp voor een stadsdeel, gebouw of interieur.

Zo hebben we een brede kennis van veel verschillende woonvormen ontwikkeld. Dit biedt binnen projecten verrassende diversiteit en innovatieve oplossingen.

Ook onze procesaanpak is integraal. Het volledige proces -van initiatief tot en met realisatie- wordt door ons op professionele wijze begeleid met een vaste contactpersoon als aanspreekpunt.



Tom Wauben



Bas Wauben

DE VOORDELEN VAN NIEUWBOUW

ENERGIELASTEN

Een nieuwbouwwoning moet voldoen aan de nieuwste energie-eisen. Door het gasloos wonen zijn de energielasten een stuk lager, zeker met de huidige gasprijzen. De woningen van Nieuwe Gracht zijn energiezuinig.

COMFORT

De woning is optimaal geïsoleerd m.b.t. temperatuur en geluid. Dit zorgt voor een uitermate comfortabel gevoel in de woning.

DUURZAAMHEID

Door de gebruikte installaties wordt de woning duurzaam verwarmd.

FLEXIBILITEIT

De woning is naar eigen inzicht in te richten. Standaard wordt geen keuken geplaatst, zodat u deze naar eigen wens kunt samenstellen.

Daarnaast zijn er diverse varianten mogelijk voor de aankleding van de woning.

FINANCIIEEL VOORDEEL

Overdrachtskosten, makelaarskosten, kosten voor de transportakte en in sommige gevallen de taxatiekosten zijn niet van toepassing op een nieuwbouwwoning.

ONDERHOUD

Alles aan de woning is nieuw, hierdoor is er in de eerste jaren weinig onderhoud nodig.

VEILIGHEID

Het moderne hang- en sluitwerk voldoet aan de laatst gestelde eisen van het bouwbesluit, waardoor de kans op inbraak aanzienlijk kleiner is bij nieuwbouwwoningen.

LAGERE MAANDLASTEN

De hypotheekrente is vaak lager dan bij een bestaande woning. Dit heeft te maken met de actuele duurzaamheidseisen van een nieuwbouwwoning, waardoor een beter energielabel wordt behaald.

RUIMTE

De woning voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. Plafonds en deuren zijn tegenwoordig hoger en ruimten voldoen aan de minimale afmetingen.

WAARDEVASTE TOEKOMST

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



An architectural rendering of a modern, two-story brick house. The house features a dark brown gabled roof and light-colored brickwork. A prominent feature is a large, dark brick garage structure on the left side. A person is walking on a paved path in front of the house. The scene is set in a lush, green environment with trees and a blue sky. A dark car is partially visible in the foreground on the right.

WONEN IN NIEUWE GRACHT

- Energiezuinig, A+++;
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen;
- Royale tuin;
- Rustig wonen;
- Voldoende parkeergelegenheid.

BEGANE GROND



INDELING VAN DE WONING

De 14 twee-onder-één-kap woningen van Nieuwe Gracht voldoen aan de laatste energienormen.

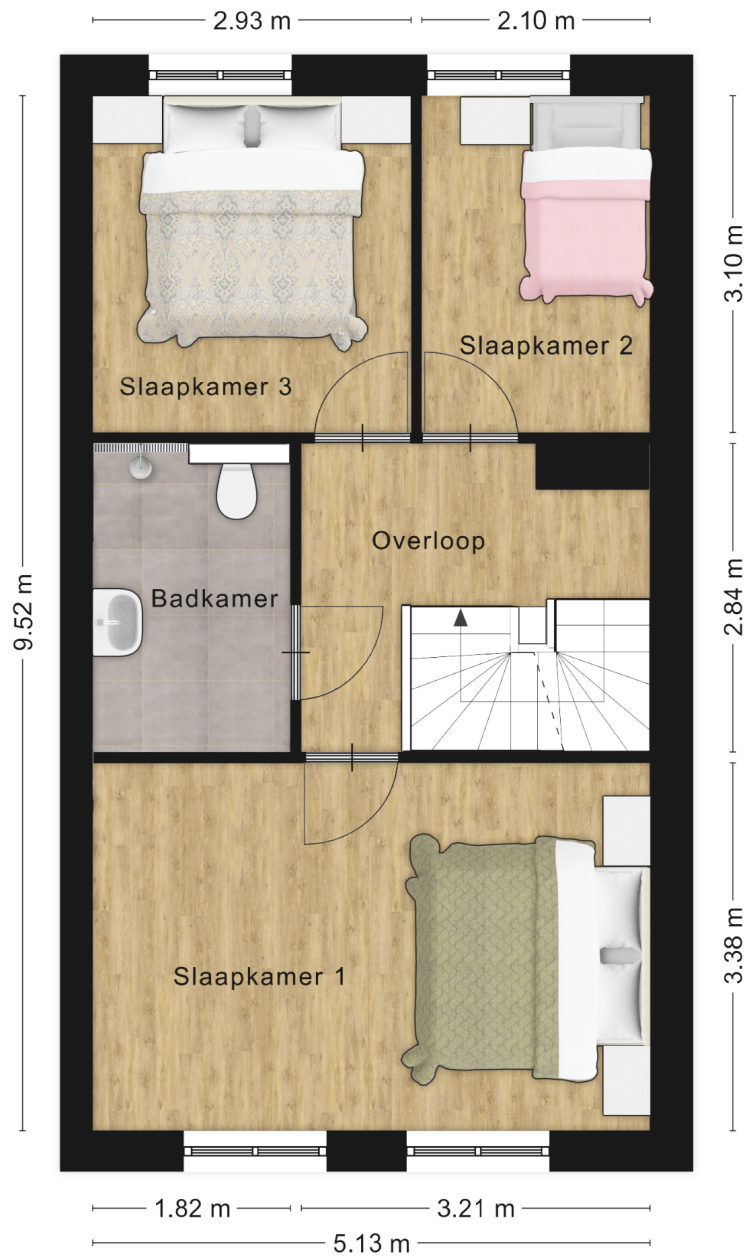
Door de aanzienlijke leefruimte met veel tuincontact en een open keuken is het optimaal genieten in deze praktische woning, met aangrenzende berging / garage.

Met 3 slaapkamers op de eerste verdieping en nog een ruime zolder, te bereiken via een vaste trap is deze woning voor menig gezin een perfect onderkomen.

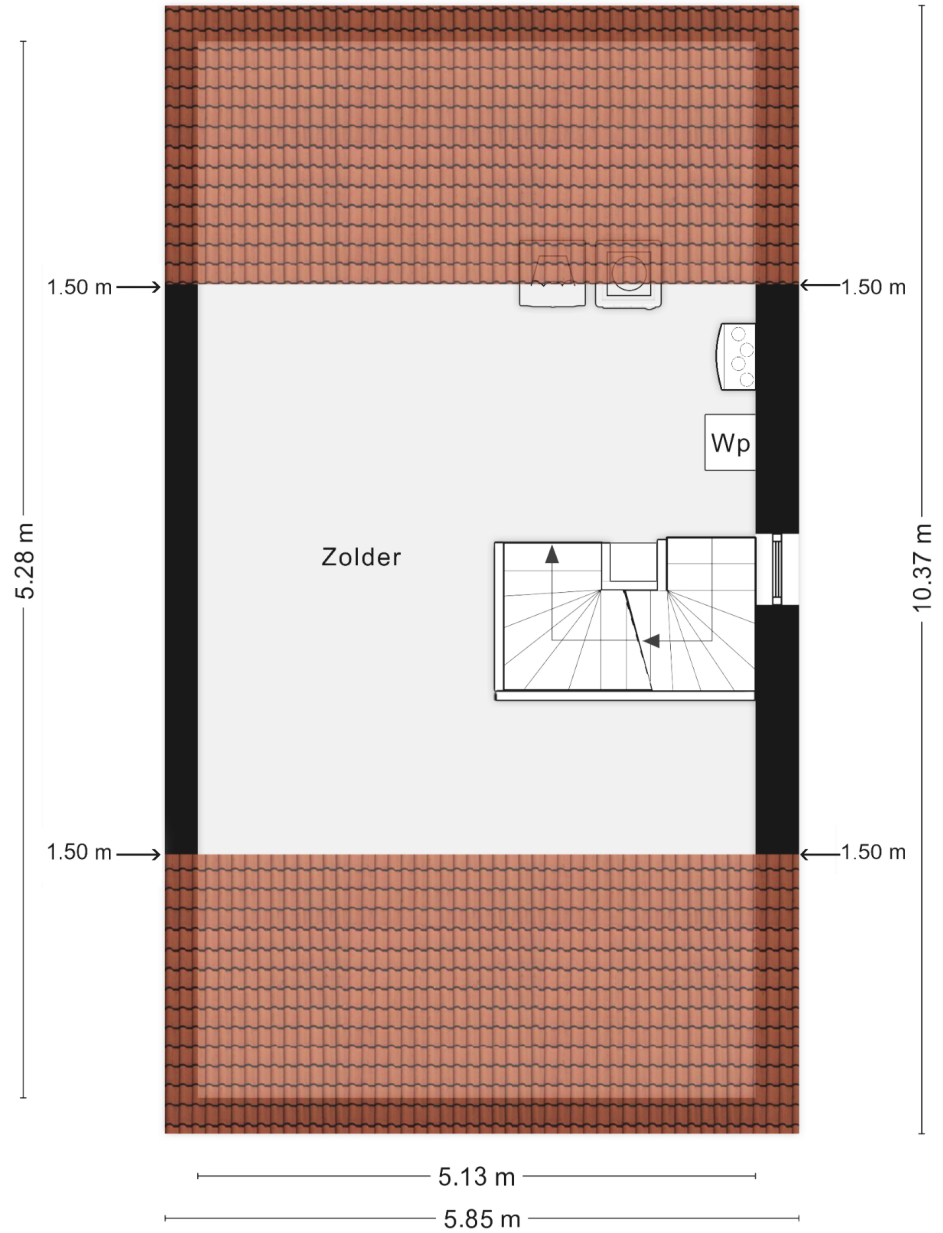


De getoonde verkoopplattegronden zijn gebaseerd op de oneven kavelen. De even kavelen zijn afgebeeld in spiegelbeeld.

VERDIEPING



ZOLDER



ENERGIEZUINIG WONEN

Energie besparen willen we allemaal. Zeker in de huidige periode met hoge energieprijzen. De levensloopbestendige woningen van Nieuwe Gracht dragen het label A+++ , waardoor u een energiezuinige woning koopt. Doordat de woning goed geïsoleerd is en voorzien van een lage temperatuur vloerverwarming, is er minder energie nodig om de woning op een constante temperatuur te houden. In dit nieuwbouwplan woont u energiezuinig, waardoor de kosten op de energierekening een stuk lager zijn. Tevens draagt u een steentje bij aan het milieu.



A+++





OPTIONEEL: LEVENSLÖPBESTENDIG WONEN

Wilt u een woning met de ruimte van een twee-onder-één-kap woning, maar de gemakken van een levensloopbestendige woning met alle voorzieningen op de begane grond? Dan kunt u optioneel de berging / garage bij de woning betrekken, zodat er nog een ruime slaapkamer en een badkamer op de begane grond wordt gesitueerd.

Een levensloopbestendige woning is geschikt voor elke levensfase. De woning groeit als het ware mee met de bewoners. Dus ook al voelt u zich nu nog jong en fit, een levensloopbestendige woning voorkomt dat u op latere leeftijd moet verhuizen vanwege ouderdom of een beperking.



BOEK & OFFERMANS MAKELAARS

Vertrouwd een nieuwbouwwoning in Kerkrade kopen bij dé nieuwbouwspecialist van Zuid-Limburg?

Zuid-Limburg is onze thuisbasis en het gebied rondom Kerkrade kennen wij als onze broekzak. Naast een ruime ervaring, zijn wij altijd meegegaan met de tijd, de markt blijven volgen, hebben wij hard gewerkt en zijn wij klanten goed blijven bedienen. Maak gebruik van onze ervaring!

Het nieuwbouwproject in Kerkrade is een unieke kans voor betaalbare en duurzame woningen.

Wilt u meer informatie over dit project? Neem contact op met onze vestiging in Heerlen! Alex, Maurice en Chantal helpen u graag op weg bij al uw vragen over dit unieke project. Tevens praten zij u bij over de voordelen van het kopen van een comfortabele en duurzame nieuwbouwwoning.

Wilt u graag goed voorbereid van start gaan? Met een gratis waardebeoordeling ontvangt u niet alleen een deskundig en onderbouwd advies over de marktwaarde van uw huidige woning, maar ook inzicht in de vraag naar uw huidige woning en een advies over de optimale verkoopstrategie.

Indien gewenst brengen onze onafhankelijke financieel adviseurs geheel vrijblijvend de mogelijkheden in kaart voor uw hypotheek. Want u woont pas echt prettig met een hypotheek waar u zich thuis bij voelt. Boek & Offermans helpt u daarbij. Wij hebben geen vaste relatie met een bank of andere hypotheekverstrekker en kunnen u daardoor écht onafhankelijk adviseren.

Wist u bijvoorbeeld dat er bij dit project vanwege de hoge duurzaamheid gebruik gemaakt kan worden van een extra laag rentepercentage? Benieuwd wat er nog meer mogelijk is?

Wij helpen u graag toekomstproof op weg! Vraag een vrijblijvende waardebeoordeling en/of hypotheekgesprek aan.



Alex Knoren



Maurice Cergnul



Chantal Puts

HVG REAL ESTATE BOUWT ALS PROJECTONTWIKKELAAR AAN UW TOEKOMST



Met gezonde nieuwsgierigheid, uitdagende creativiteit en nuchter ondernemerschap zijn wij altijd op zoek naar nieuwe kansen. Als onafhankelijke projectontwikkelaar creëren we leefomgevingen waarin anderen hun dromen kunnen waarmaken. Met uitsluitend nieuwbouwprojecten in landelijke gebieden als ook op strategische plaatsen in steden. Wij bouwen aan de toekomst, al tientallen nieuwbouwprojecten en honderden objecten lang.

We zijn alert als het gaat om maatschappelijke ontwikkelingen en laten deze meewegen in onze besluitvorming. Zo houden we onder andere rekening met demografische ontwikkelingen. Steeds meer mensen gaan op zoek naar een woning die voorbereid is op de toekomst, een plek welke nu en in de toekomst van alle gemakken is voorzien. Het leefgenot groeit met het individu mee in deze levensloopbestendige woningen, waarbij alle voorzieningen en comfort zich op één niveau verenigen.

Bovendien liggen de ecologische ontwikkelingen dagelijks onder de loep. Door de ontwikkeling van onze gasloze woningen dragen we een belangrijk steentje bij aan de duurzaamheid. Daarnaast leveren de energiezuinige woningen natuurlijk ook een financieel voordeel op voor de bewoners.



BUILDING YOUR DREAMS

Als succesvol vastgoedbedrijf, gevestigd in Roermond, garanderen wij u topkwaliteit en betrouwbaarheid. Voor alle onderdelen in het vastgoedproces. Wij bieden u het complete scala: van de aankoop van grondstukken, het ontwikkelen van concepten tot de uitvoering van het vastgoed. Ook diensten zoals verkoop, verhuur en property-, facility- en asset management maken deel uit van ons portfolio. Het is onze hoogste prioriteit om optimaal te voldoen aan uw persoonlijke eisen en wensen. We streven daarbij naar een probleemloze afwikkeling van alle te doorlopen processen. Het aangename van samenwerken met HVG is het delen van ieders kennis om tot echte synergie te komen. HVG is een vertrouwde partner voor wooncorporaties, zorginstellingen, gemeenten en collega-ontwikkelaars. Ons netwerk is breed en hecht: van architecten, stedenbouwkundigen en adviseurs tot uitvoerende partijen. Door het delen van kennis, ervaring en ook risico's bieden we onze klanten de zekerheid van een stevig fundament. Daarnaast hebben we met onze partners de verstandhouding om elkaar uit te dagen om buiten de gebaande paden te denken.

KOPERSBEGELEIDING DOOR HVG REAL ESTATE

HVG Real Estate heeft voor u een extra service toegevoegd aan het kooptraject, het Woonklaar-pakket. Dit pakket wordt volledig op maat samengesteld, afgestemd op u en uw woning. Waar een nieuwbouwwoning standaard casco wordt opgeleverd, bieden wij de mogelijkheid om deze woning 'woonklaar' te maken. Denk hierbij aan de keuze voor diverse soorten vloeren, wandafwerking, een keuken en een tuin, volledig in de stijl die bij u past. En dit is slechts een greep uit de mogelijkheden. Het Woonklaar-pakket is dan ook samengesteld om u te ontzorgen in een toch al drukke tijd bij de aankoop van een nieuwe woning.

Bij de aankoop van een woning krijgt u een kopersbegeleider toegewezen, die verantwoordelijk is voor alle communicatie tussen u en de onderaannemers die participeren in ons Woonklaarpakket. Hier kunt u vanaf het eerste moment terecht met al uw vragen over het Woonklaarpakket, zodat uw droomwoning gerealiseerd kan worden. Wanneer het standaardpakket niet volledig aansluit bij uw wensen, inventariseert de kopersbegeleider uw woonwensen zorgvuldig en denkt graag met u mee om tot het beoogde resultaat te komen.





WOONKLAARPAKKET

Het Woonklaarpakket bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Bestrating:** oprit en voetpad naar de voordeur
- **Tuin:** erfafscheiding
- **Wandafwerking:** verfwerk, stucwerk en Renovliesbehang
- **Keuken**
- **Vloerafwerking** (PVC, laminaat, parket en tegelvloeren)

Daarnaast bieden wij de volgende werkzaamheden aan, die specifiek op uw woonwens worden afgestemd:

- **Bestrating:** terras
- **Tuinaanleg**
- **Overkappingen, pergola's, speeltoestellen en vlonders**
- **Rolluiken, screens en insectenwering**
- **Verhuisservice**



TECHNISCHE OMSCHRIJVING



PEIL VAN DE WONING

Het peil -P-, van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Kerkrade.

GRONDWERK

De nodige grondwerken worden uitgevoerd voor funderingen en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met de grond die op het terrein aanwezig is. Hoogteverschillen in de voortuin c.q. achtertuin worden opgevangen door middel van taluds. Niet op de tekening aangegeven taluds zijn niet uitgesloten.

RIOLERINGSWERKEN

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC, Komo-keur. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het regenwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein.

FUNDERING

De fundering van de woning wordt uitgevoerd conform het funderingsadvies van de constructeur.

METSELWERKEN

- De buitengevel bestaat uit gevelsteen metselwerk.
- De binnenspouwbladen van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
- De dragende muren van het binnenmetselwerk worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
- De niet dragende muren worden uitgevoerd in gipsblokken of gasbeton elementen.

RAMEN EN KOZIJNEN

- Buitendeuren en -deurkozijnen: worden uitgevoerd in hout.
- Buitenramen en -raamkozijnen: worden uitgevoerd in kunststof.
- Binnenkozijnen: de binnenkozijnen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen met bovenlicht.

DAKEN

- De schuine dakconstructie van de twee-onder-één-kap-woningen bestaat uit dakpannen.
- De dakconstructie van de garage is uitgevoerd als plat dak met bitumineuze dakbedekking. De daken worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

TEGELWERKEN

- De wanden van het toilet en de badkamer worden afgewerkt met wandtegels, afmeting 200x250 mm.
- De vloeren van het toilet en de badkamer worden afgewerkt met vloertegels, afmeting 300x300 mm.

TRAPPEN

- Voor de toegang van de eerste verdieping en de zolder wordt een open vuren houten trap geplaatst.
- Langs deze trappen wordt aan de muurzijde een hardhouten muurleuning gemonteerd.

AFWERKING

- De vloeren van de woning worden afgewerkt met een cementdekvloer.
- De wanden van de woning worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de betegelde wanden en de wanden van de meterkast.
- De wanden boven het tegelwerk van de badkamer en het toilet worden afgewerkt met structuurspuitwerk.
- De wanden van de badkamer worden afgewerkt met tegels tot ca. 180 cm hoog (douchehoek wandtegels tot aan plafond) en de wanden van het toilet worden afgewerkt met tegels tot ca. 125 cm hoog.
- De betonplafonds in de woning worden voorzien van structuurspuitwerk.

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.

KEUKENINRICHTING

Er wordt geen keukeninrichting aangebracht.

WATERINSTALLATIE

Koudwater:

de volgende tappunten worden aangesloten:

- Keuken: aanrecht (afgedopt), vaatwasser (afgedopt)
- Toilet: closet en fontein
- Badkamer: douche- en wastafelcombinatie
- Technische ruimte: aansluitpunt warmtepomp, aansluitpunt wasmachine

Warmwater:

de volgende tappunten worden aangesloten:

- Keuken: aanrecht (afgedopt)
- Badkamer: douche- en wastafelcombinatie

VERWARMINGSINSTALLATIE

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als lage temperatuur vloerverwarming op de begane grond en op de verdieping. In de badkamer wordt een elektrische radiatorkachel gehangen.

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 tegen de zijgevel van de woning.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer.

OVERIG

- De woningen worden gebouwd onder Woningborg garantie.
- Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





PROJECT

ONTWIKKELAAR

VERKOOP & INFORMATIE



NIEUWE GRACHT
KERKRADE



T: 0475 - 79 40 10
E: info@hvgrealestate.nl
I: www.hvgrealestate.nl



T: 045 - 574 32 33
E: heerlen@boek-offermans.nl
I: www.boek-offermans.nl