

CENTRO
META KERKRADE



5 LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN
13 STADSWONINGEN

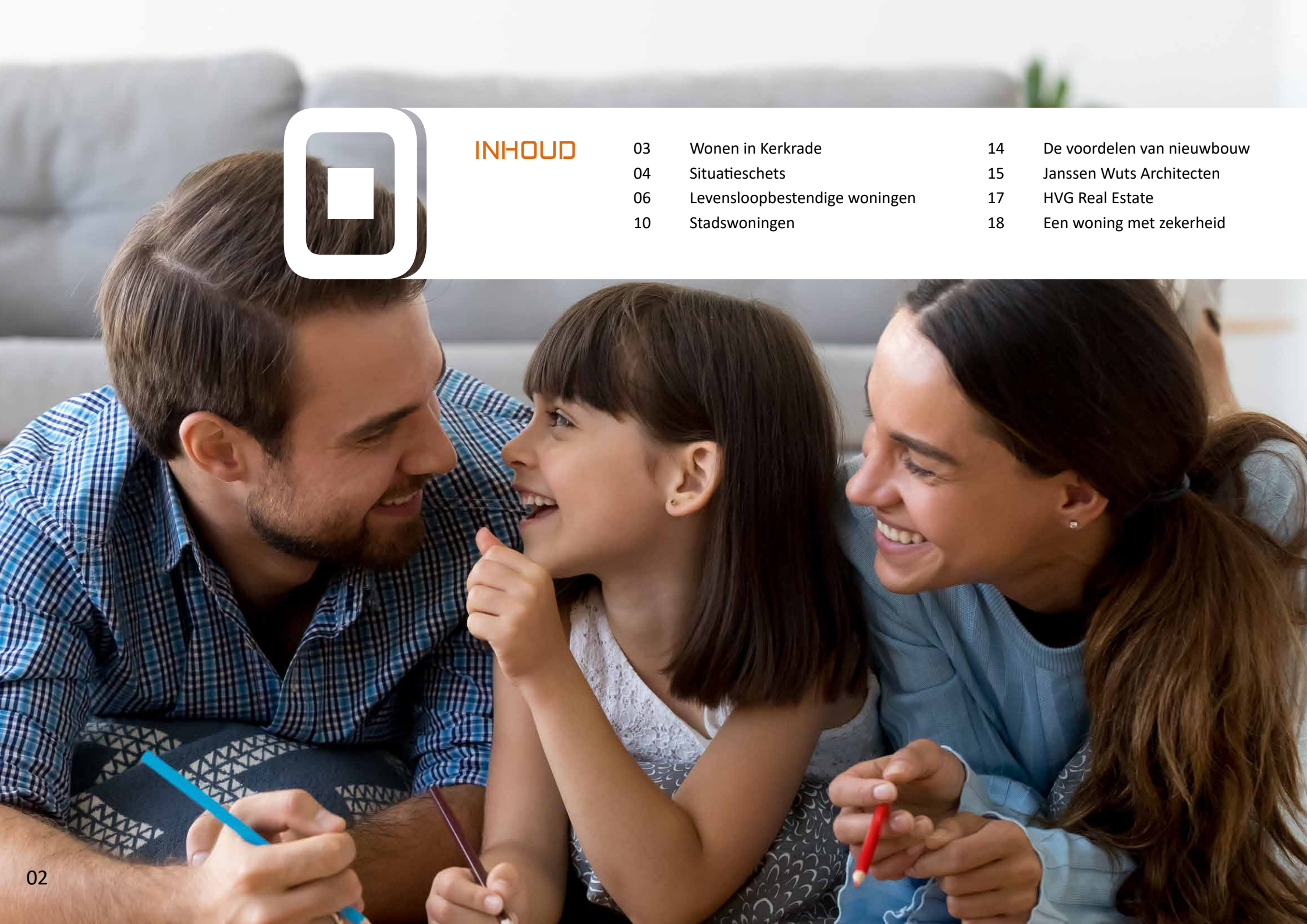


FASE 2



INHOUD

03	Wonen in Kerkrade	14	De voordelen van nieuwbouw
04	Situatieschets	15	Janssen Wuts Architecten
06	Levensloopbestendige woningen	17	HVG Real Estate
10	Stadswoningen	18	Een woning met zekerheid





WONEN IN KERKRADE

Kerkrade is een stad en gemeente in de Oostelijke Mijnstreek in Zuid-Limburg. Het is een stad waar gezelligheid, ontmoeting en verbondenheid centraal staan. Een stad met een echt dorps karakter en een hechte gemeenschap. Een stad met een grote variatie aan evenementen, attracties en bezienswaardigheden. Een stad waar prachtige én bijzonder verrassende natuurgebieden binnen handbereik liggen.

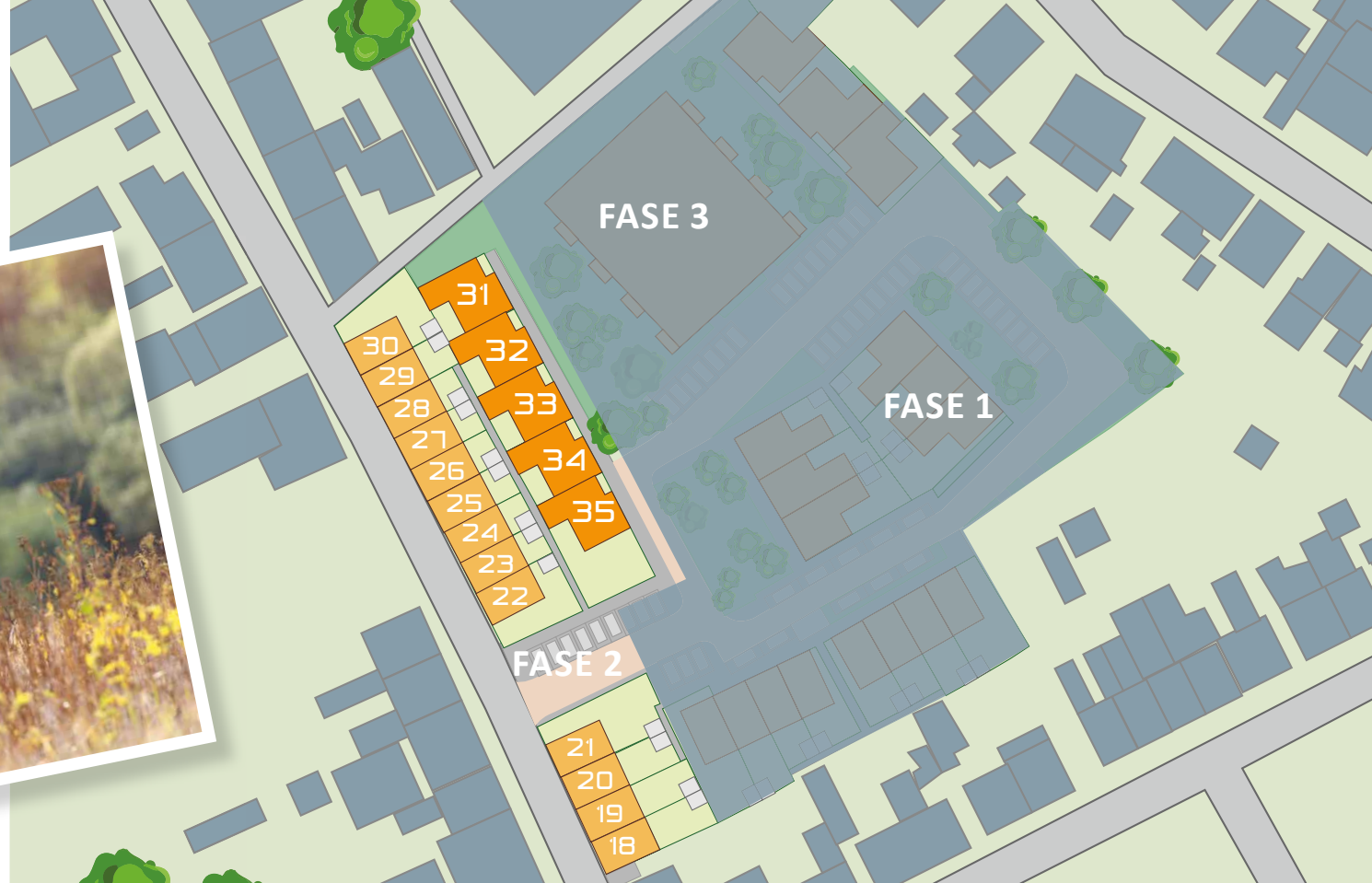
Een dagje erop uit in Kerkrade? In en rondom Kerkrade zijn er meer dan genoeg activiteiten te beleven! Denk aan een dagje LeisureDome, het Discovery Museum of een dagje GaiaZOO, dat in 2020 is uitgeroepen tot 'het leukste uitje van Nederland'. Daarnaast biedt het levendige centrum van Kerkrade een grote variatie aan winkels, gezellige terrassen en restaurants.

De muzikale vorming en kwaliteit van de verenigingen, de rijke historie en de specifieke culturele karaktertrekken vormen een voedingsbodem voor het veelzijdige culturele leven in en rondom Kerkrade. Het hele jaar door kun je 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.

Het project Centro Meta bestaat uit een mooie mix van levensloopbestendige woningen, stadswoningen en appartementen rondom de Einderstraat en Eldorado in het centrum van Kerkrade. Belangrijke faciliteiten, zoals de supermarkt, een basisschool, het treinstation én het ziekenhuis Zuyderland liggen op loopafstand van dit mooie project. Met meerdere treinstations is Kerkrade ideaal gelegen tussen Heerlen, Maastricht en Eindhoven. Maar ook de Keizerstad Aachen ligt op slechts 15 kilometer afstand.

SITUATIESCHETS



PERCEELGROOTTES

LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN

Kavel	Oppervlakte (c.a.)
31	118 m ²
32	116 m ²
33	116 m ²
34	116 m ²
35	227 m ²

STADSWONINGEN

Kavel	Oppervlakte (c.a.)
18	146 m ²
19	101 m ²
20	94 m ²
21	143 m ²
22	107 m ²
23	76 m ²
24	76 m ²

Kavel	Oppervlakte (c.a.)
25	76 m ²
26	76 m ²
27	76 m ²
28	75 m ²
29	82 m ²
30	134 m ²

FASE 3

FASE 1

FASE 2



LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN

Bij de ontwikkeling van Centro Meta is veel aandacht besteed aan de groenvoorziening, waardoor de natuur een belangrijk deel uitmaakt van deze mooie nieuwbouwwijk.

Er worden diverse soorten levensloopbestendige woningen gerealiseerd, waarbij alle voorzieningen zijn gesitueerd op de begane grond voor een optimaal woongemak.

Ondanks de rustige uitstraling van deze nieuwe wijk in het centrum van Kerkrade, bevindt u zich binnen een paar minuten midden in het winkelgebied.





BEGANE GROND

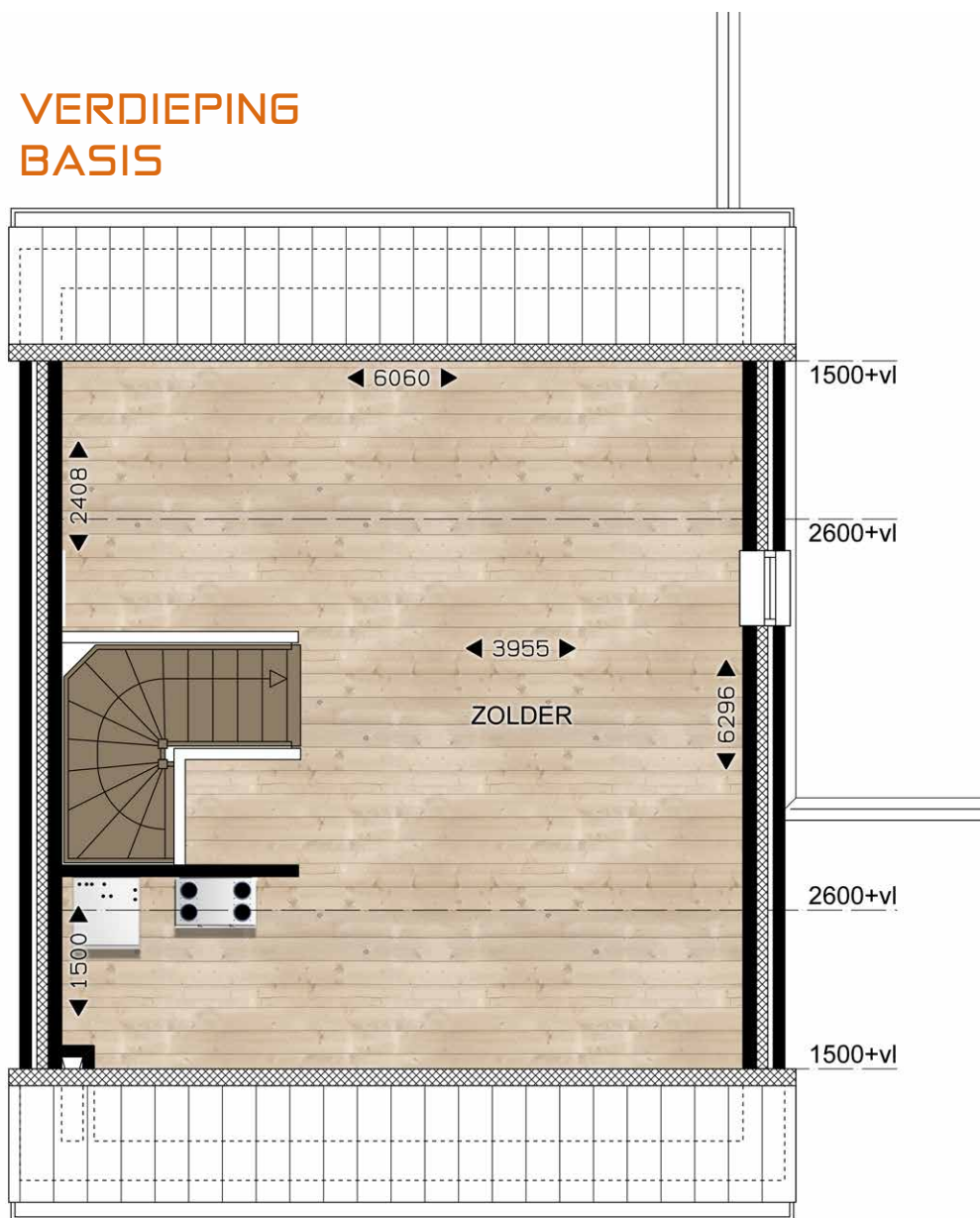
Door het concept 'gelijkvloers wonen' bent u op de toekomst voorbereid.

Bij de levensloopbestendige woningen zijn alle voorzieningen bij elkaar gebracht op de begane grond voor een optimaal woon-
gemak.

Op de begane grond vindt u een praktische woonkamer met aansluitend een mooie eetkamer. Door de openslaande tuindeuren is er een mooie verbinding met buiten tot stand gebracht. De open keuken staat in contact met de eetkamer, zodat u tijdens het koken al een gezellig gesprek kunt voeren.

Verder is de begane grond praktisch ingericht met een ruimte slaapkamer, een badkamer met toilet, een apart toilet en een ruime berging met een aansluitpunt voor een wasmachine.

VERDIEPING BASIS



VERDIEPING OPTIONEEL



De praktische verdiepingvloer kunt u naar wens inrichten. Zo kunt u deze verdieping indelen in meerdere ruimtes om een extra slaapkamer of hobbyruimte te creëren. Met eventueel een dakkapel of dakraam ontstaat door het extra daglicht een volwaardige ruimte. Het is ook mogelijk een tweede badkamer of een gescheiden techniekruimte te realiseren. Dit zorgt ervoor dat de woningen ook zeer geschikt zijn als gezinswoningen.

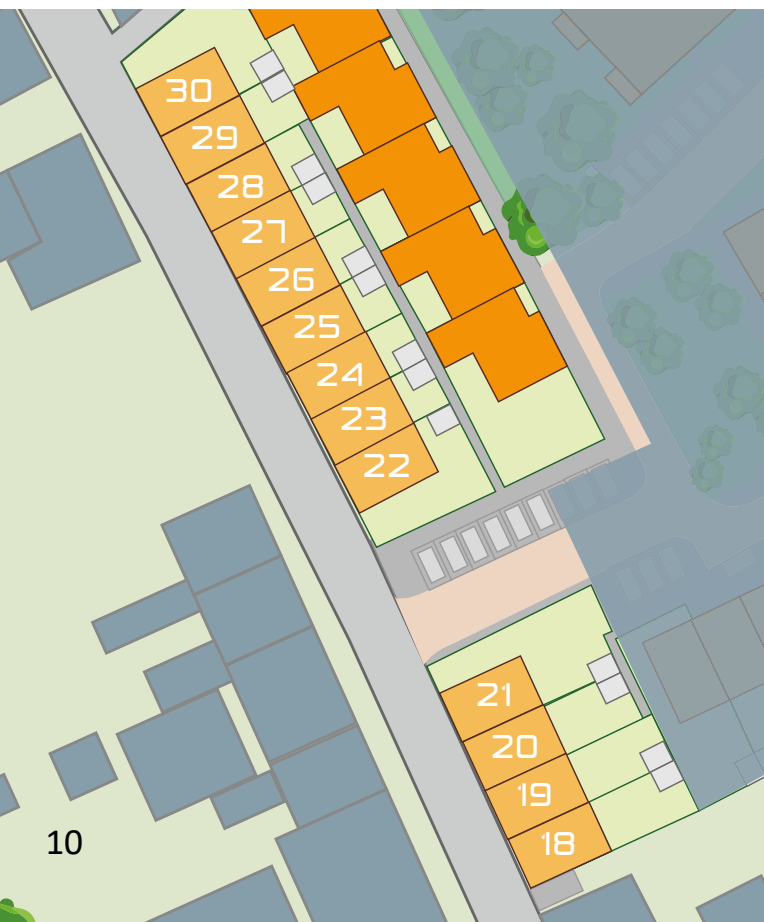


STADSWONINGEN

Binnen het project Centro Meta is veel aandacht besteed aan een groene omgeving.

De stadswoningen binnen deze nieuwbouwwijk hebben een mooie uitstraling en zijn praktisch ingericht. Met een basisschool om de hoek zijn deze woningen ideaal voor gezinnen.

In combinatie met de andere woningen vormt Centro Meta een dynamische wijk in het centrum van Kerkrade, op loopafstand van de winkelstraten.





BASIS

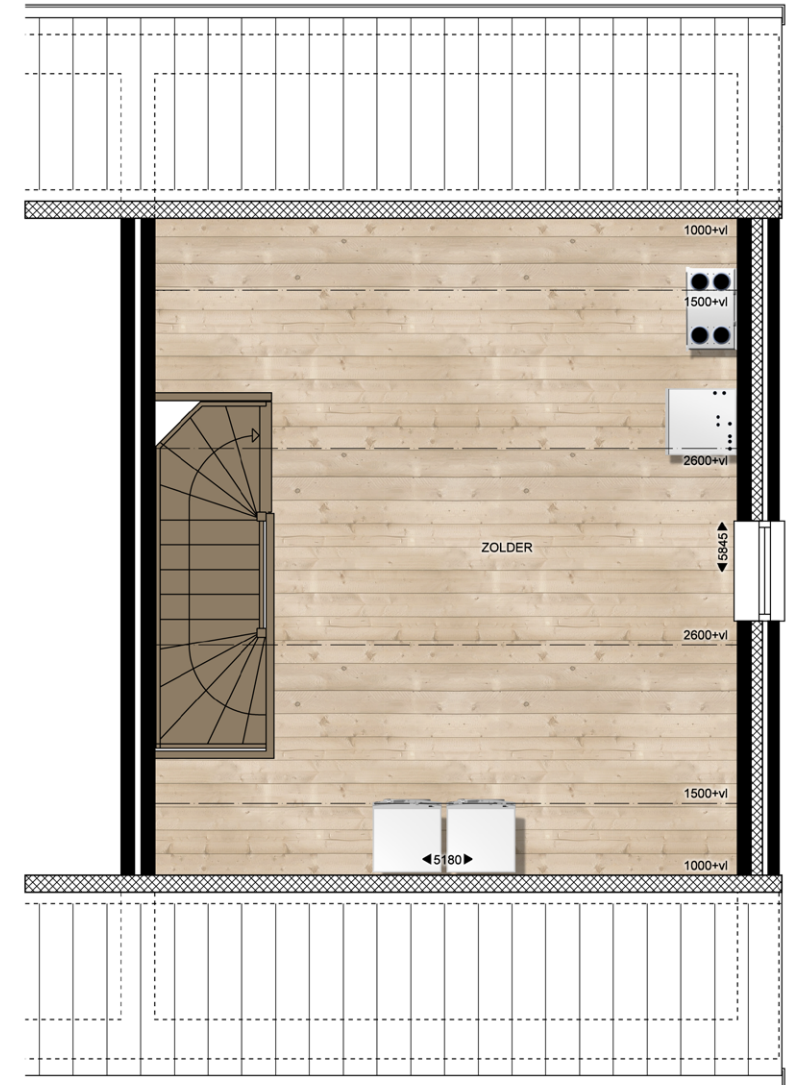
De plattegronden in deze brochure zijn gebaseerd op de kavels 18, 20, 22, 23, 25, 27 en 29. De woningen van de kavels 19, 21, 24, 26, 28 en 30 worden in spiegelbeeld gebouwd.

BEGANE GROND

De stadswoningen vormen een ideale woonruimte voor gezinnen. Vanuit de woonkamer is er rechtstreeks contact met de tuin, waardoor er een open en ruimtelijk geheel met veel lichtinval ontstaat.

De keuken staat in verbinding met de woonkamer, waardoor je een groter gevoel van 'samenzijn' ervaart. Tijdens het koken al gezellig samen de dag doornemen of op de achtergrond meegenieten van levendigheid in de woonkamer. Puur genieten is het devies.





1^{STE} VERDIEPING

Door de praktische indeling op de eerste verdieping vormen de 3 slaapkamers samen met de centrale badkamer een perfect onderkomen voor een gezin. Het raam in de badkamer is bij de tussenwoningen niet aanwezig.

ZOLDER

De ruime zolder is te bereiken via een vaste trap en biedt mogelijkheden voor het creëren van een hobby- of kantoorruimte of als opslagruimte. Het raam op zolder is bij de tussenwoningen niet aanwezig.

UITBOUW 2,4 M

UITBOUW 1,2 M

BASIS

Creëer extra leefruimte in uw nieuwe woning. Door gebruik te maken van de optie om een uitbouw te realiseren van 1,2 of 2,4 m, ervaart u een nog ruimtelijker gevoel. Door te kiezen voor een schuifpui betreft u de tuin bij de woning.

De optie voor een uitbouw is alleen mogelijk bij kavel 18 t/m 21.



OPTIES



DAKKAPEL

Als optie kan de zolder worden voorzien van een dakkapel. Het extra inkomende licht zal de functionaliteit van deze mooie ruimte enorm vergroten.



DE VOORDELEN VAN NIEUWBOUW



COMFORT

De woning is optimaal geïsoleerd tegen kou, hitte en geluid. Dit zorgt voor een uitermate comfortabel gevoel in de woning.

DUURZAAMHEID

Door de gebruikte installatie wordt de woning duurzaam verwarmd.

ENERGIELASTEN

Een nieuwbouwwoning moet voldoen aan de nieuwste energie-eisen. De energielasten zullen dan een stuk lager zijn, mede doordat er geen gas wordt gebruikt.

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 vaak diverse varianten mogelijk voor de aankleding en indeling van de woning.

FINANCIËEL 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 er een hoger 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 meestal de waarde toeneemt.



“Wij maken een mooie woning voor u, waarin u heel gelukkig kunt zijn!”

JANSSEN WUTS ARCHITECTEN

‘Fijn wonen’ is het succes van de samenwerking van het bouwteam, dat bestaat uit de architect, aannemer en ontwikkelaar. Deze samenwerking start bij de ontwikkelaar die op zoek gaat naar de mooiste bouwplekken. Na deze gevonden te hebben, starten meteen de gesprekken met de architect die vervolgens aan de slag gaat met de eerste schetsen. Door een juiste samenwerking weten alle partijen wat er van elkaar wordt verwacht, waardoor uitermate goede woonconcepten ontstaan.

De visie van het team bestaat voornamelijk uit het denken vanuit de wensen van de toekomstige bewoners. Continu wordt er gedacht aan verbeteringen tot in het kleinste detail. Als koper wilt u namelijk een huis kopen dat voldoet aan alle wensen. En hoe beter alles klopt, hoe prettiger u woont. De keuze van een architect is dan ook niet zomaar een keuze. Doordat ontwikkelaar HVG Real Estate dezelfde visie heeft als Janssen Wuts Architecten ontstaat er een vaste samenwerking om een hoog niveau te halen.

Architectuur is niet enkel het ontwerp. Het is ook de expertise in technische uitwerking. Bij een bouwproject komt er heel veel kijken en de bouwregels en voorschriften worden meer en meer. Bij Janssen Wuts Architecten werken dan ook

meerdere personen met elk een eigen expertise tegelijkertijd aan de projecten van HVG Real Estate.

Kwaliteit en zekerheid staan voorop. Hier maakt duurzaamheid een steeds belangrijker deel van uit. Wij zijn dan ook altijd bezig met de nieuwste ontwikkelingen in duurzaamheid zonder het budget uit het oog te verliezen. Hierdoor kunnen we betaalbare woningen met de hoogste kwaliteit realiseren. Als u als koper naast prettig wonen ook nog eens lagere verwarmingskosten hebt dan normaal, is dat natuurlijk een plezierig voordeel.

Uw toekomstige woning is bij ons dan ook in goede handen. Janssen Wuts Architecten, geleid door architecten Hans Janssen en Arthur Wuts is een Limburgs architectenbureau met een werkveld in heel Nederland. Wij combineren onze kennis met een team van 14 medewerkers om tot creatieve oplossingen te komen. Met een professionele en informele werkwijze begeleiden we onze projecten compleet van A tot Z in ons werkveld van architect én interieurarchitect.

Wij verheugen ons op de ontmoeting met u als nieuwe bewoner met als kernopdracht: “Wij maken een mooie woning voor u, waarin u heel gelukkig kunt zijn!”

Arthur Wuts



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 en dat 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.

Peil van de woning

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

Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken 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 aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC, Komokeur. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. De vuilwaterriolering lost op een riool uitlegger aanwezig per woning. Het schoonwaterriool zal worden aangesloten op de infiltratievoorziening binnen het plangebied.

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 lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in gipsblokken of gasbeton elementen.

Tegelwerken

- De wanden van het toilet worden afgewerkt met wandtegels tot 1,20 m hoogte, afmeting tegel 150x300 mm.
- De wanden van de badkamer worden afgewerkt met wandtegels tot 1,80 m hoogte. Ter plekke van de douche is het tegelwerk tot plafondhoogte, afmeting tegel 150x300 mm.
- De vloeren van het toilet en de badkamer worden afgewerkt met vloertegels, afmeting tegel 300x300 mm.

Kozijnen

- Alle buitenkozijnen behoudens de voordeur en bergingsdeur worden uitgevoerd in kunststof.
- De voordeur en bergingsdeur worden uitgevoerd in hout en worden dekkend geschilderd.
- De binnenkozijnen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen inclusief bovenlicht.

Beglazing

Alle woningen worden voorzien van HR++ glas.

Trap

Voor de toegang naar de eerste verdieping en bij de stadswoning eveneens de tweede verdieping wordt een fabrieksmatig wit gegrondde vuren houten trap geplaatst. Langs deze trap wordt aan de muurzijde een hardhouten muurleuning gemonteerd.

Daken

- De schuine dakconstructie van de woning bestaat uit dakplaten en daarop betonpannen.
- Op de platte daken van de levensloopbestendige woningen wordt een betondek aangebracht, waarop een dampremmende laag, afschotisolatie en bitumen dakbedekking zijn afgewerkt. De dakranden worden afgewerkt middels een standaard aluminium daktrim.

Ventilatie

De woning wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Verse buitenlucht wordt naar binnen gebracht en vervuilde binnenlucht wordt naar buiten afgevoerd. De warmte van de afgevoerde lucht wordt afgegeven aan de nog verse, niet opgewarmde lucht. Met een schakelaar is het systeem in verschillende standen te zetten.

Keukeninrichting

Er wordt geen keukeninrichting geïnstalleerd.

BENG

Sinds 1 januari 2021 dienen de nieuwbouw woningen te voldoen aan de BENG normering, BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. In de BENG zijn de eisen/normen bepaald waarin de woning qua energieprestaties dient te voldoen.

De BENG is onderverdeeld in 3 categorieën.
BENG 1, De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruikersoppervlak per jaar.
BENG 2, Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
BENG 3, Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Voor iedere woning is een aparte (BENG)berekening gemaakt over de energiebehoefte, het energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie.

Zonnepanelen

De woningen worden uitgerust met PV panelen, conform de eisen vanuit de BENG berekening.

Verwarmingsinstallatie

Als centrale verwarming wordt het type lucht/water warmtepomp gebruikt. Dit type warmtepomp-installatie zet de buitenlucht op een energiezuinige manier om in warm water wat een milieuvriendelijk en gasloos alternatief is voor de traditionele verwarmingsketel. De warmtepomp bestaat uit 2 delen: de binnenunit en de buitenunit.

Positie binnen en buitenunit warmtepomp:

Stadswoning

De binnenunit wordt geplaatst op de zolder, de buitenunit wordt aan de zijgevel opgehangen bij de hoekwoningen en bij de tussenwoningen op het dak geplaatst.

Levenslooptbestendige woning

De binnenunit wordt op de verdiepingvloer geplaatst, de buitenunit wordt op het platte dak geplaatst.

De woning wordt uitgevoerd als lage temperatuursvloerverwarming. In de badkamer wordt een elektrische radiator als bijverwarming geplaatst.

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

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- | | |
|-------------------------------|------------|
| • Woonkamer | 22 °C |
| • Verkeersruimte en toiletten | 18 °C |
| • Keuken | 22 °C |
| • Slaapkamer | 22 °C |
| • Badkamer | 22 °C |
| • Berging | 15 °C |
| • Verdieping (levensloop) | onverwarmd |
| • Zolder (stadswoning) | onverwarmd |

Energielabel

De woning heeft een voorlopig energielabel A++++.

Waterinstallatie

Koudwater:

De volgende tappunten worden aangesloten:

- Keuken: aanrecht afgedopt.
- Toilet: toilet en fontein.
- Badkamer: douche, wastafel en toilet.
- Berging (levensloop): aansluitpunt wasmachine.
- Verdieping (levensloop): aansluitpunt warmtepomp.
- Zolder (stadswoning): aansluitpunt wasmachine.
- Zolder (stadswoning): aansluitpunt warmtepomp.

Warmwater:

De volgende tappunten worden aangesloten:

- Keuken: aanrecht afgedopt.
- Badkamer: douche, wastafel.

Gasleidingen

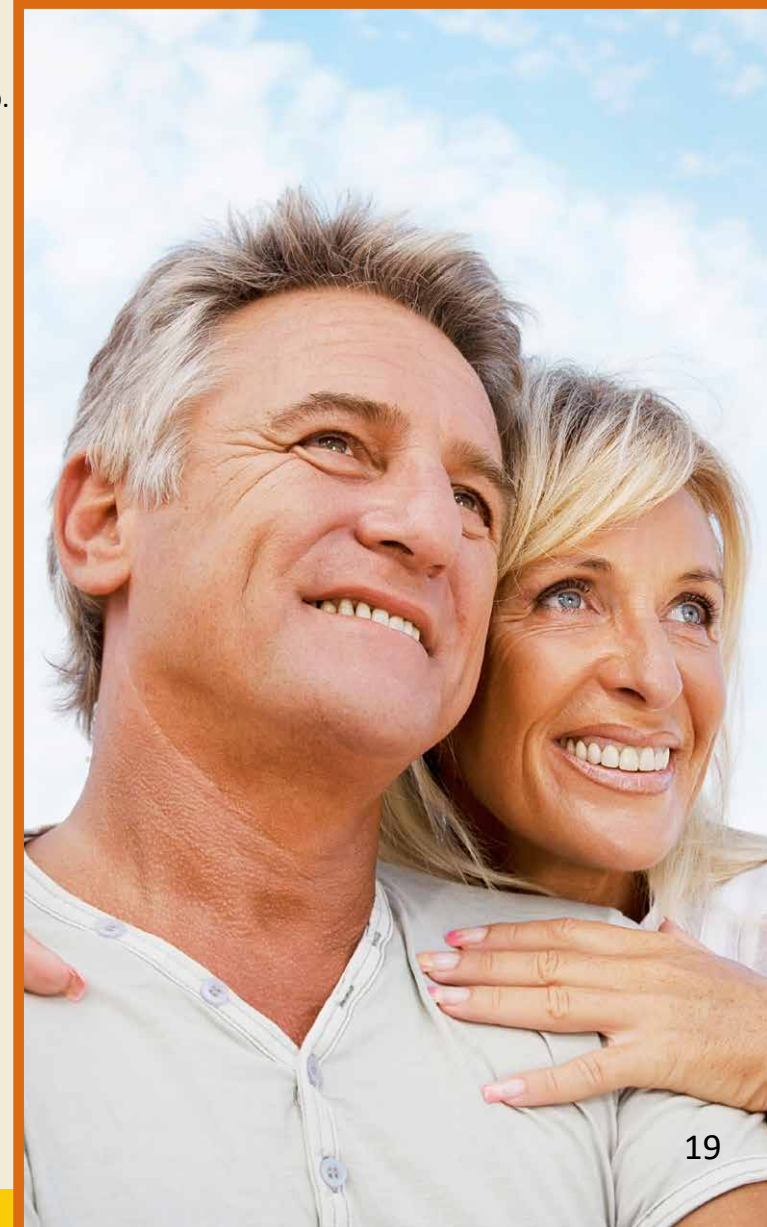
Er wordt geen gasleiding aangelegd, het gehele project is gasloos.

Afwerking

- De vloeren van de woning worden opgeleverd met een cementdekvloer, met uitzondering van de betegelde vloeren en meterkast.
- De wanden van de woning worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de betegelde wanden en de wanden van de meterkast, trapkast en zolder.
- De wanden boven het tegelwerk van het toilet en badkamer worden afgewerkt met structuurspuitwerk.
- De betonplafonds in de woning worden voorzien van structuurspuitwerk, met uitzondering van de meterkast, trapkast en zolder.

Overig

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



FASE 3

FASE 1

FASE 2

Ontwikkelaar

Verkoop & Informatie



T: +31 (0)475 - 79 40 10
E: info@hvgrealestate.nl
I: www.hvgrealestate.nl



T: +31 (0)45 - 574 32 33
E: heerlen@boek-offermans.nl
I: www.boek-offermans.nl



T: 045 - 571 22 55
E: info@damen-og.nl
I: www.damen-og.nl

CENTRO
META KERKRADE