



VLODROP-HOLSTERVELD





ROERMOND

WONEN IN VLODROP GELEGEN IN EEN NATUURRIJKE OMGEVING

Vlodrop ligt aan de grens van Duitsland op een steenworp afstand van Roermond. Het dorp behoort tot de gemeente Roerdalen en wordt omringd door de dorpen Herkenbosch, Melick, Montfort, Posterholt en St. Odiliënberg. Vlodrop heeft de kenmerkende dorps sfeer en veel voorzieningen in de directe omgeving. Het dorp ligt in een prachtige natuurlijke omgeving, dat wordt gevormd door een fraai glooiend landschap met akkers, weilanden, kleine bossen en houtwallen.

BUITEN WONEN, BINNEN VLODROP!

MELICK

HERKENBOSCH

SINT ODILIENBERG

VLODROP

POSTERHOLT

2

3

EEN HISTORISCHE PLEK

Vlodrop is een eeuwenoud dorp in Roerdalen in het midden van Limburg. Het dorp ligt aan de Duitse grens tussen Roermond en Heinsberg en telt circa 2.500 inwoners. Gelegen op een strategische plek naast de Roer, heeft het dorp historische wortels die teruggaan tot in het jaar 943. In dit jaar werd Vlodrop voor het eerst genoemd als onderdeel van het klooster van St. Odiliënberg. Eind 16e eeuw behoorde het dorp tot het Overkwartier: één van de vier kwartieren van het hertogdom Gelre. De geschiedenis van het dorp is terug te vinden in de aanwezigheid van het in 1644 gebouwde kasteel Het Steenen Huys, maar ook in de gehuchten Etsberg en Vlodrop-Station die van oorsprong bij Vlodrop behoren. Zo bevinden zich aan

weerszijden van Etsberg enkele watermolens: de Gitstappermolen aan de oostzijde en de Vlodropermolen aan de westzijde van dit gehucht. Vlodrop-Station beschikte tot 1973 over één van de grootste Nederlandse grensstations als onderdeel van het traject IJzeren Rijn. In de bossen direct ten noorden bevond zich het voormalige franciscaner klooster College St. Ludwig; hiervan is momenteel alleen nog de St. Ludwigkapel terug te vinden. Door de bijzondere landschappelijke ligging is het dorp en naastgelegen gehuchten het startpunt voor recreatieve tochten langs of op de rivier en door het Nationaal Park De Meinweg. Wonen dicht aan de Roer in een groene omgeving dat kan bij het project Holsterveld.



VOORZIENINGEN IN VLODROP

Geniet van de verrijkende rivier de Roer of ga wandelen in het Nationaal Park De Meinweg. Vlodrop beschikt over het dorpshuis de Blokhut, een buurtvereniging, de tennisclub TC Vlodrop, Voetbalvereniging VV Vlodrop, een basisschool en verschillende supermarkten. Verder zijn in Vlodrop een kasteel en twee kerken te vinden, die het dorp een nostalgisch en karakteristieke sfeer geven. Fijn wonen in alle rust die Vlodrop te bieden heeft. Op de dorpswebsite 'Veer zeen Vlorp' vindt je alle informatie over het dorp.

10 WONINGEN VLODROP-HOLSTERVELD



VLODROP-HOLSTERVELD

Betaalbare woningen van hoge kwaliteit. Dat zijn de woningen van het nieuwbouwplan Holsterveld-Vlodrop. De nieuwbouwwoningen kenmerken zich in twee verschillende types. Levensloopbestendige woningen en twee-onder-één-kap-woning. Kenmerkend voor alle woningen is de hoogwaardige beeldkwaliteit, de kwaliteit van het afwerkingsniveau en bijbehorende materiaalkeuzes. Deze hoge kwaliteit van het exterieur zet zich voort in de woningen. Holsterveld maakt wonen kwalitatief en comfortabel!





TYPE A

LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN (BOUWNUMMERS 1 T/M 6)

De levensloopbestendige bestendige woningen zijn stijlvol vormgegeven in authentieke dorpse sfeer. Hoge kwaliteit voor een betaalbare prijs.

De woningen zijn zeer ruim en flexibel opgezet. De woonkamer en keuken hebben een gezamenlijke diepte van zo'n 11 meter en de breedte van de woning bedraagt bijna 5,5 meter. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om de woning aan de achterzijde uit te bouwen. De keuken en de woonkamer zijn aan elkaar gekoppeld, zodat u de volledige diepte van de woning kunt ervaren. U kunt genieten van veel daglicht in de woning door de verdiepingshoge gevelkozijnen en beglazing. Met de gekozen details, dakkapellen en geveluiken is in het ontwerp nagedacht over de karakteristieke en exclusieve uitstraling van de woningen. Binnen komt deze kwaliteit terug in de ruimtelijke indeling en hoge afwerkingsstandaard.

De indeling van de woningen is efficiënt en levensloopbestendig. Naast de woonkamer en de keuken is standaard op de begane grond een slaapkamer en badkamer voorzien. Door middel van een open trap kan de

zolderverdieping (met techniek-/wasruimte) bereikt worden. Door de ruime opzet van deze verdieping bestaat de mogelijkheid om een extra badkamer en/of kamers op de zolder toe te voegen. De dakkapellen (en eventuele dakramen) zorgen ook hier voor voldoende ruimte en daglicht.

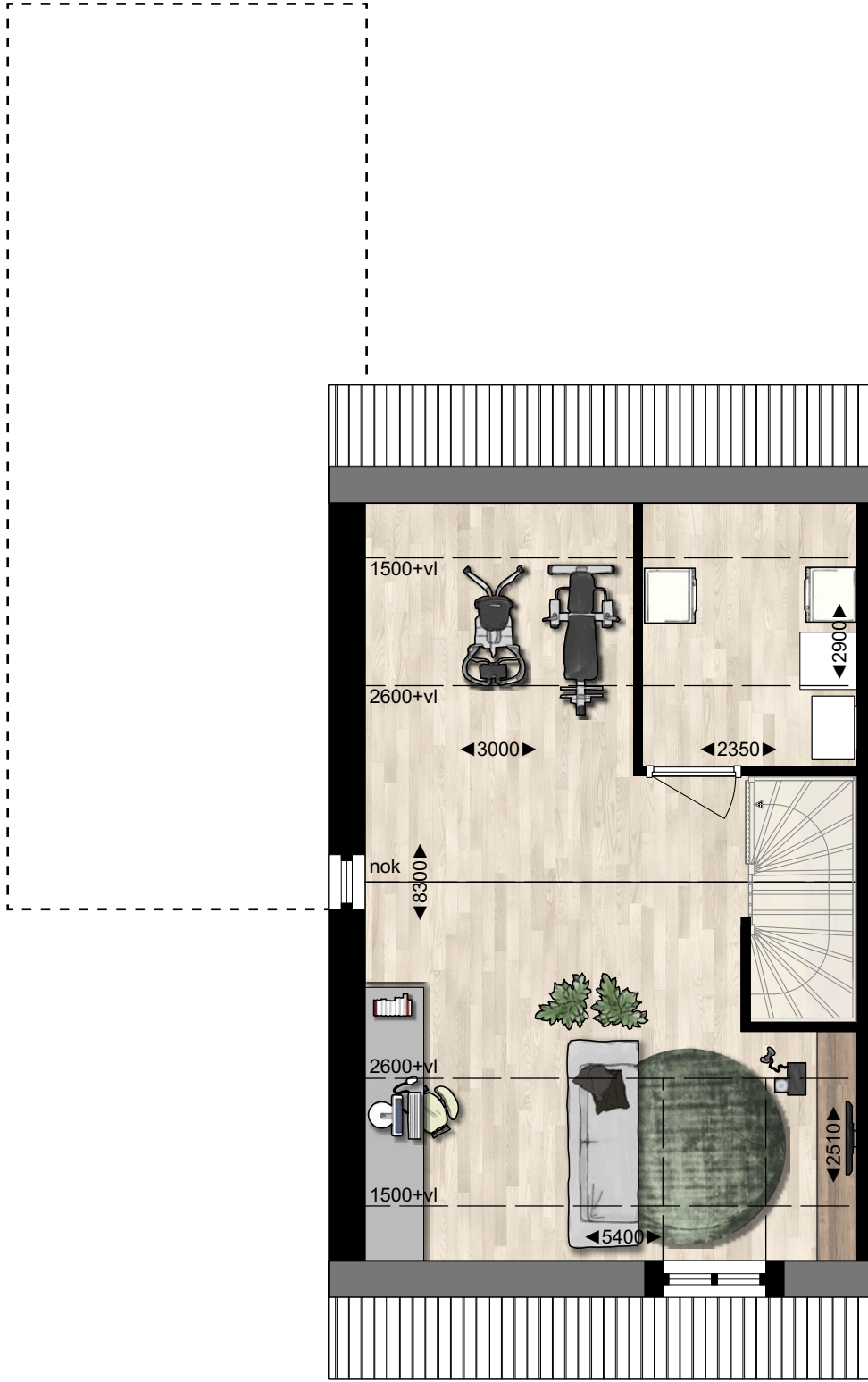
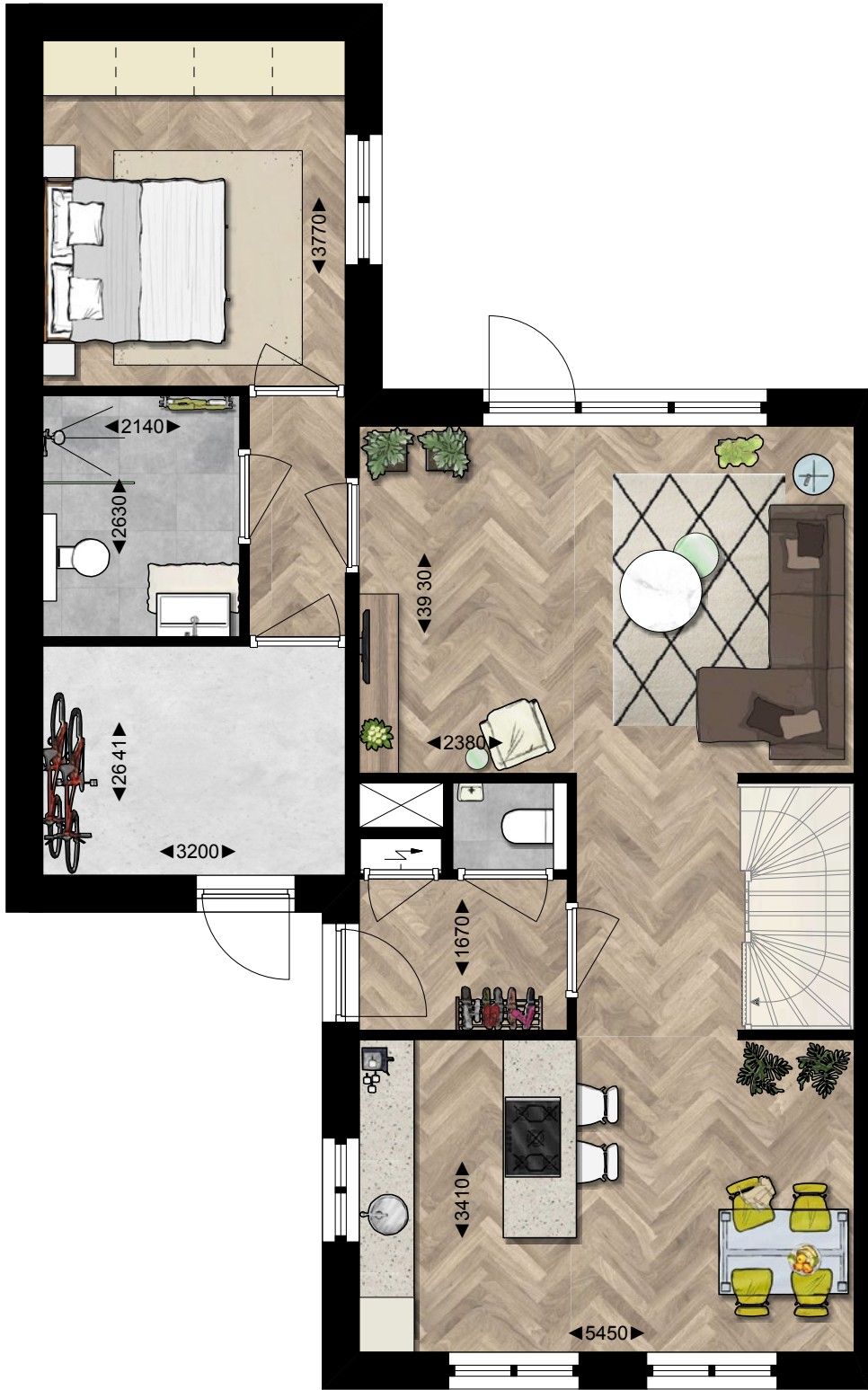
De woningen hebben ieder een eigen riante oprit. De platte daken worden voorzien van sedum-begroeiing en de voortuinen worden langs de toekomstige openbare ruimte voorzien van beukenhagen. Hiermee wordt bijgedragen aan het duurzame en groene karakter. De riante achtertuin biedt voldoende ruimte om te genieten in de buitenlucht.



TYPE A LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN (BOUWNUMMERS 1 T/M 6)

- Woonoppervlakte: 125,5 m² (GBO)
- Perceelopp. BN 1: ca. 293 m²
- Perceelopp. BN 2: ca. 237 m²
- Perceelopp. BN 3: ca. 266 m²
- Perceelopp. BN 4: ca. 281 m²
- Perceelopp. BN 5: ca. 201 m²
- Perceelopp. BN 6: ca. 206 m²







TYPE B

TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP-WONING (BOUWNUMMERS 7 T/M 10)

Deze woningen zijn vormgegeven in dorpssfeer waardoor een sfeervolle uitstraling ontstaat.

De woningen zijn erg ruim opgezet. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en heeft een breedte van bijna 5,5 meter. De woning heeft een diepte van zo'n 10 meter en is optioneel uit te breiden. De open keuken aan de achterzijde is aan de woonkamer gekoppeld, zodat u de volledige diepte van de woning kunt ervaren. U kunt genieten van veel daglicht door de grote glazen puien in de achtergevel. Elke woning beschikt over een eigen oprit en over een garage welke ruim genoeg is voor het stallen van een personenauto. Op de 1e verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer gesitueerd. Daarnaast beschikt de woning over een ruime zolder met technische-/ wasruimte. De zolder is bereikbaar met een vaste trap en biedt tal van uitbreidingsmogelijkheden.

Ook voor deze woningen geldt dat er volop mogelijkheden zijn voor individuele woonwensen. Zo bestaat de mogelijkheid

om de garage te isoleren en deze op te splitsen in een slaapkamer en badkamer (eventueel in combinatie met een verlenging van de garage). Maar ook het opsplitsen van de garage in een speelkamer en bergruimte behoort tot de mogelijkheden. Door het aanbrengen van een woonhuislift kunt u tot op hoge leeftijd in de woning blijven wonen. De zolderverdieping is dusdanig ruim van opzet, dat de mogelijkheid bestaat om deze in te delen in verschillende kamers.

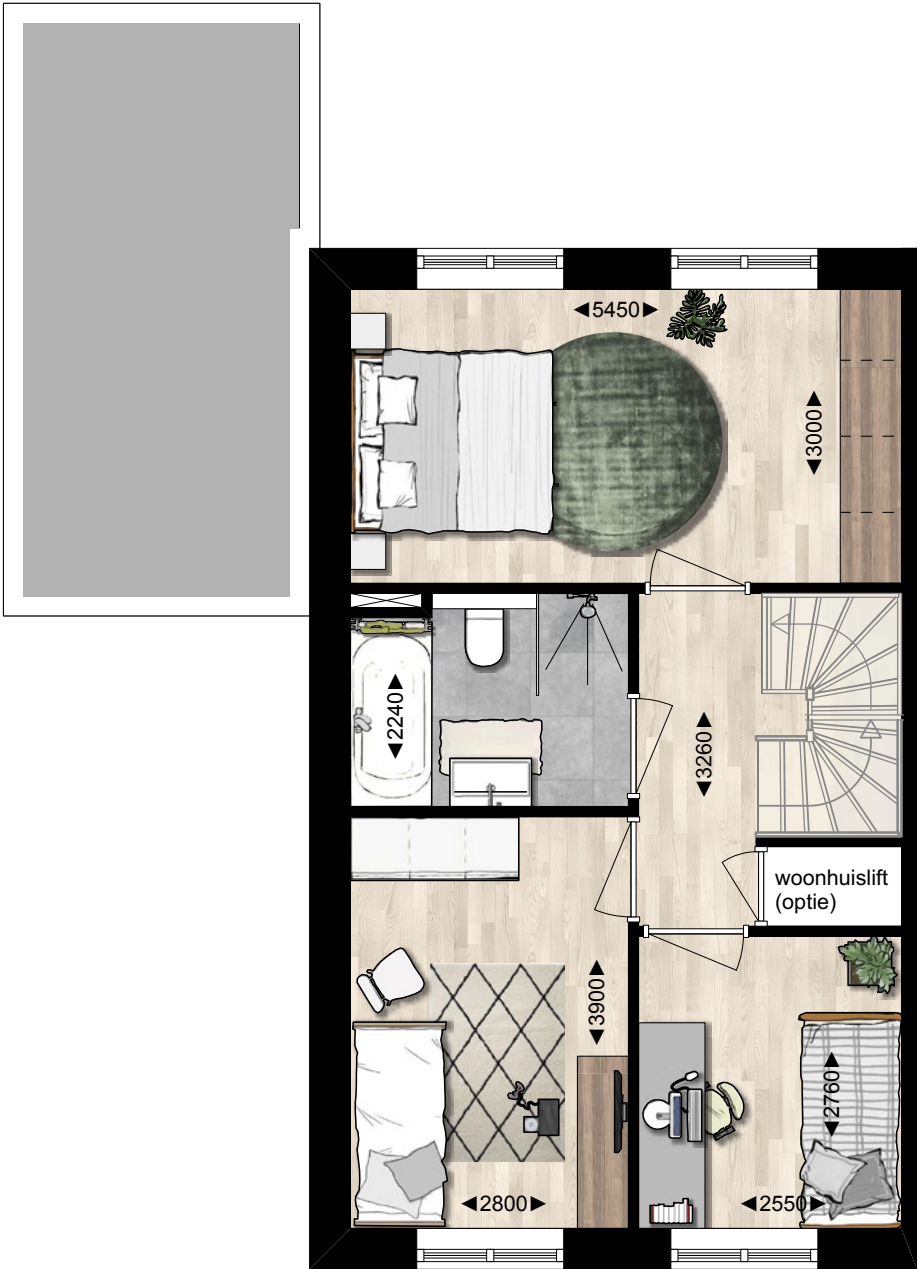
De woningen hebben ieder een eigen riante oprit. De voortuinen worden langs de toekomstige openbare ruimte voorzien van beukenhagen. Daar waar de achtertuinen grenzen aan toekomstig openbaar gebied wordt een hekwerk met klimop (hedera) geplaatst. Hiermee wordt bijgedragen aan het duurzame en groene karakter. De riante achtertuin biedt voldoende ruimte om te genieten in de buitenlucht.

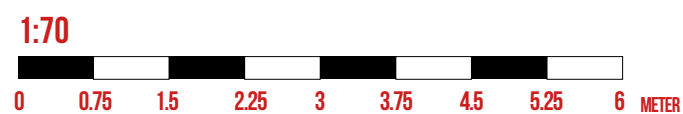
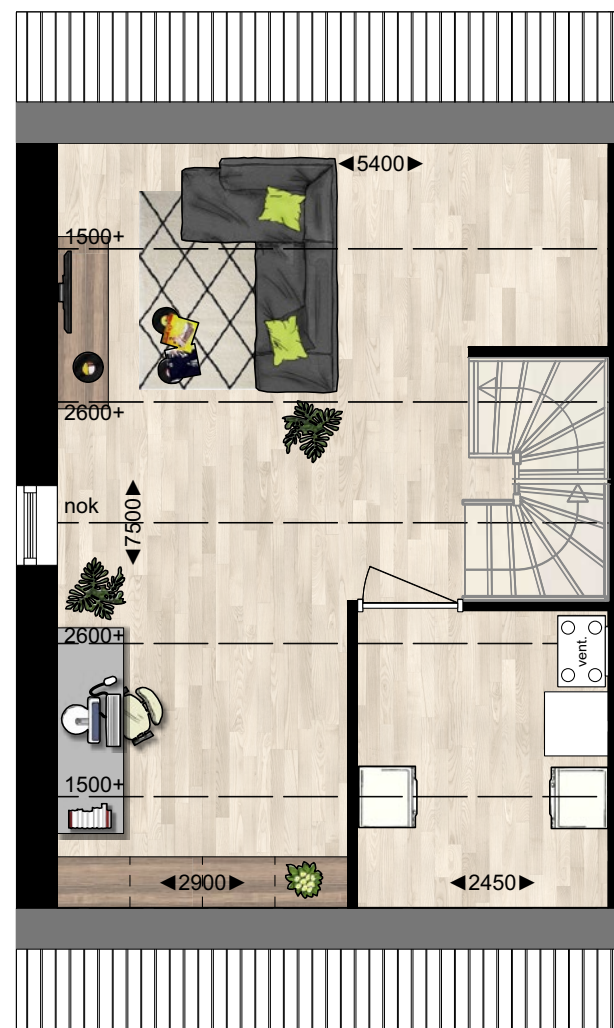


TYPE B
TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP-WONING
(BOUWNUMMERS 7 T/M 10)

- Woonoppervlakte: 131,7 m² (GBO)
- Perceelopp. BN 7: ca. 403 m²
- Perceelopp. BN 8: ca. 354 m²
- Perceelopp. BN 9: ca. 354 m²
- Perceelopp. BN 10: ca. 373 m²







**PAS DE WONING NAAR
 UW EIGEN WENSEN AAN!**

Alle woningen zijn voorzien van een keuken, badkamer en sanitair. Wilt u liever een andere keukenopstelling, of toch een andere kleur vloertegel? Geen probleem; het is mogelijk om de standaard naar uw eigen wensen aan te passen. Ook de indeling van de woning kunt u naar eigen inzichten laten wijzigen. Zo is het mogelijk om de woning aan de achterzijde uit te bouwen of om de zolderverdieping in verschillende kamers in te delen.

Voor de twee-onder-één-kap-woningen zijn er diverse mogelijkheden om de garage als leefruimte bij de woning te betrekken, waardoor ook deze woning levensloopbestendig wordt. Voor alle beschikbare opties verwijzen wij graag naar de koperskeuzelijst. Deze kunt u vinden op de projectwebsite (onder 'downloads').



DE WONINGEN ZIJN DUURZAAM EN ZEER ENERGIEZUINIG!

De woningen worden all-electric uitgevoerd en zijn daarmee klaar voor de toekomst. Naast zonnepanelen worden in de woning ook bewezen duurzame technieken en installaties toegepast, zoals een warmtepomp. Daarnaast beschikt de woning over een zeer goed geïsoleerde en duurzame schil. Ook is het mogelijk om extra zonnepanelen aan de woning toe te voegen.

Wij hebben veel aandacht besteed aan de toepassing van duurzame en onderhoudsarme materialen in de woning. Dit alles resulteert in een lage energie prestatie coëfficiënt; hoe lager dit cijfer hoe beter de energieprestatie en dus hoe lager uw energierekening is. Bijkomend voordeel is dat uw financieringsmogelijkheden ruimer worden. Wie een energiezuinig huis koopt, krijgt rentekorting en daardoor kunt u de woning weer makkelijk financieren.

HOLSTERVELD – VLODROP IS DUURZAAM EN ENERGIEZUINIG!



ZONNEPANELEN OP HET DAK



HOOGWAARDIGE ISOLATIE, DAK GEVEL EN VLOER



ONDERHOUDSARME KOZIJNEN EN GEVELDELEN



RECYCLEBARE MATERIALEN MET HERGEBRUIKGARANTIE



DUURZAME EN BEWEZEN (ALL-ELECTRIC) INSTALLATIES

ADVIES EN BEGELEIDING

DE KEUZE VAN UW WONING

Bij dit project bepaalt u uw wensen vooraf. Hierdoor heeft u nooit te maken met verrassingen na aankoop. Voordat u uw handtekening zet voor de aankoop van de woning is er volledige duidelijkheid over de kosten. U ontvangt vooraf een overzicht met alle mogelijke kopers-opties voorzien van bijbehorende prijzen. Daardoor heeft u al snel inzicht in de totale kosten om uw droomhuis te realiseren. Dit kunt u direct bespreken met de makelaar. Doordat de uitgebreide optie-lijst gestandaardiseerd is, houden wij de prijzen laag! Ook de keuze van het tegelwerk, sanitair en keukenopstelling kunnen al meegenomen worden in de overeenkomst. Uiteraard zijn wij graag bereid om met u in gesprek te gaan om aanvullende wensen en de details nader te bespreken.

DE BOUW VAN UW WONING

Alle informatie over het proces en de bouw van de woning zijn digitaal beschikbaar via de website.

Tijdens het bouwproces heeft u bij ons een vast aanspreekpunt. Wij versturen tijdens de bouw nieuwsbrieven en werken met een projectwebsite waarop altijd up-to-date informatie is te vinden. Daarnaast nodigen wij u regelmatig uit voor kijkdagen op de bouwplaats! Ook informeren wij u schriftelijk over de definitieve oplevering van uw nieuwe woning, zodat u hiermee tijdig rekening kunt houden.

GOED OM TE WETEN

VON PRIJS

De koopsom van de woningen in het nieuwbouwproject Holsterveld-Vlodorp is Vrij Op Naam (VON). Dit houdt in dat de volgende onderdelen in de koop zijn inbegrepen:

- de grondkosten;
- de totale aanneemsom;
- de notariskosten van de akte van levering van de grond;
- de architect, constructeur en adviseurs;
- de kosten van directievoering en toezicht;
- de kosten van gemeentelijke leges en omgevingsvergunning;
- de aansluitkosten van water, elektra en riolering;
- de kosten van de makelaar;
- de kosten van de verzekering voor brand en storm tijdens de bouw;
- de wettelijke verschuldigde omzetbelasting (BTW).

Eventuele kosten waar u als koper nog rekening mee dient te houden gedurende de bouw, zijn:

- de bouwrente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de levering;
- de notariskosten voor het opmaken van uw hypotheekakte;
- de afsluitkosten van de hypotheeknemer;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

WWW.HOLSTERVELD-VLODROP.NL



HET KEURMERK IN DE BOUW, ZODAT U ZEKER WEET DAT DE BOUW VAN UW NIEUWE WONING PROBLEEMLOOS VERLOOPT.

Dit project valt onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daardoor bent u ervan verzekerd dat uw woning wordt gerealiseerd door een ervaren lokale aannemer, die zijn zaken op orde heeft, kredietwaardig is en beschikt over de juiste certificeringen en verzekeringen. Om het keurmerk te mogen dragen, moet een bouwbedrijf namelijk aan een reeks van kwaliteitseisen voldoen.

Het certificaat van Woningborg N.V. biedt zekerheid. Zekerheid dat de woning bij een faillissement van de ondernemer voor oplevering altijd wordt afgebouwd, dan wel dat de koper schadeloos wordt gesteld. Bovendien waarborgen we na oplevering de Woningborg-garantie die de ondernemer u verstrekt.

DE ARCHITECT



Visser en bouwman architectenbureau

Orthen 51

5231 XP 's-Hertogenbosch

073 641 21 33

info@visserenbouwman.nl

www.visserenbouwman.nl



DE ONTWIKKELAAR

Sellenra

SELLENRA VASTGOED ONTWIKKELING

Sellenra is een jong vooruitstrevend bedrijf gestoeld op jarenlange ervaring.

Wij richten ons op ontwikkeling en verduurzaming van vastgoed. Dat gaat over meer dan alleen maar investeren en bouwen. We onderscheiden ons door originele oplossingen en ondernemerschap. Wij brengen totaaloplossingen, waarbij ondernemerschap, creativiteit en vastgoed-kennis leiden tot waarde-creatie. We zoeken naar gezamenlijke belangen om te komen tot succesvolle ontwikkelingen en projecten.

We creëren iets nieuws en proberen mooie woningen en wijken te realiseren, waar het fijn is om te en te leven. Daarmee voegen we waarde toe aan de gebouwde omgeving. Denk daarbij aan transformatie van bestaande gebouwen, binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten en nieuwbouw ontwikkelingen. Wij zien vastgoedontwikkeling als een kans om een positieve impuls te geven aan een plek en zijn omgeving.

Sellenra Vastgoed Ontwikkeling BV

Eci 1

6041 MA Roermond

0475 20 60 80

info@sellenra.com

www.sellenra.com

20

WIJ STAAN VOOR U KLAAR!

DE MAKELAARS



Biermans makelaardij

Angsterweg 1

6063 AT Vlodrop

0475 485 006

info@biermansmakelaardij.nl

www.biermansmakelaardij.nl



Peterswiertz & Wijnands Makelaardij

Roerderweg 24

6041 NS Roermond

0475 310 040

info@pww-makelaardij.nl

www.pww-makelaardij.nl

DISCLAIMER:

De maatvoering en impressies zijn ter indicatie toegevoegd.

Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

21



22

23

VLODROP



VLODROP-HOLSTERVELD

MEER INFORMATIE

Wij zouden u graag ontmoeten als toekomstige bewoner op deze mooie plek in Vlodrop!

Voor aanvullende informatie en downloads kijk op de projectwebsite:
www.holsterveld-vlodrop.nl

WWW.HOLSTERVELD-VLODROP.NL



Sellenra

www.sellenra.com