



Vlakwater

VRIJSTAANDE VILLA'S IN **VENRAY**



Uw droomhuis op
deze prachtige plek



bpd creating living environments

provincie limburg





Ervaar de vrijheid
U koopt niet alleen een kavel,
u koopt de ruimte om
uw droom te verwezenlijken

Alle vrijheid en maximale invloed op het eindresultaat. Uw eigen creatie, een op maat gesneden woning in alle opzichten!

Helenaar zelf bouwen of liever samen met Brummelhuis? Beide opties hebben zo hun voordelen. Zelf (laten) bouwen geeft maximale vrijheid. Samen bouwen met Brummelhuis geeft u ook veel keuzevrijheid en brengt u daarnaast gemak en vooraf duidelijkheid over de kosten. De keuze is aan u!

Inhoudsopgave

- 4 Locatie, omgeving en voorzieningen
- 6 Verkaveling
- 10 Laten bouwen met Brummelhuis
- 12 Woningtype Zonnebloem
- 16 Woningtype Margriet
- 20 Woningtype Narcis
- 24 Zelf bouwen, stappenplan
- 26 Voorschriften voor de bouw
- 28 Waarom nieuwbouw? voordelen nieuwbouw
- 29 Energieneutraal; meer comfort en minder lasten!





Verkaveling, locatie foto



Uw droomhuis op
deze prachtige plek



Vlakwater

In het prachtige bosgebied Vlakwater, aan de Loobeek en aan de rand van Venray zijn deze bouwkavels te koop. De kavels zijn bedoelt voor het bouwen van een vrijstaande villa die naar eigen wens ontworpen kan worden. De kavels liggen vrij in het groen, aan de rand van de bestaande bebouwing. Het prachtige uitzicht op het bosgebied maakt de ligging uniek. Wie wil nu niet iedere morgen wakker worden op deze prachtige plek? Dit is de ideale omgeving voor uw droomhuis!

Vrijstaande villa's nabij een prachtig bosgebied

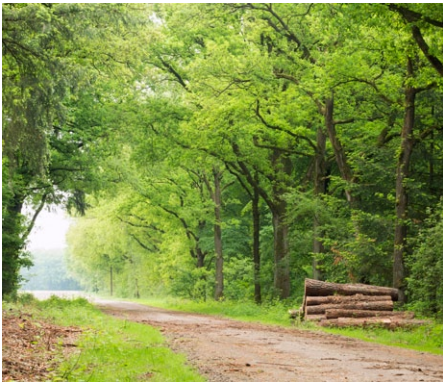
Locatie, omgeving en voorzieningen

Levendig centrum

Venray heeft een compact en gezellig centrum dat ideaal is om te shoppen, stappen of uit eten. U vindt er vele bekende ketens maar ook zelfstandig winkeltjes zijn er volop. Het winkelgebied heeft verder veel gezellige terrassen en ook culturele voorzieningen zoals een bioscoop, schouwburg, bibliotheek en museum. Ook op het gebied van recreatie heeft Venray veel te bieden. Door haar ligging tussen twee nationale parken, De Maasduinen en De Groote Peel, is er een grote variatie aan natuurschoon. Grotere steden als Venlo (23 km), Nijmegen (45 km), Eindhoven (40 km) en de Duitse grens (12 km) zijn door de ligging aan de A73 goed bereikbaar.



Venray centrum

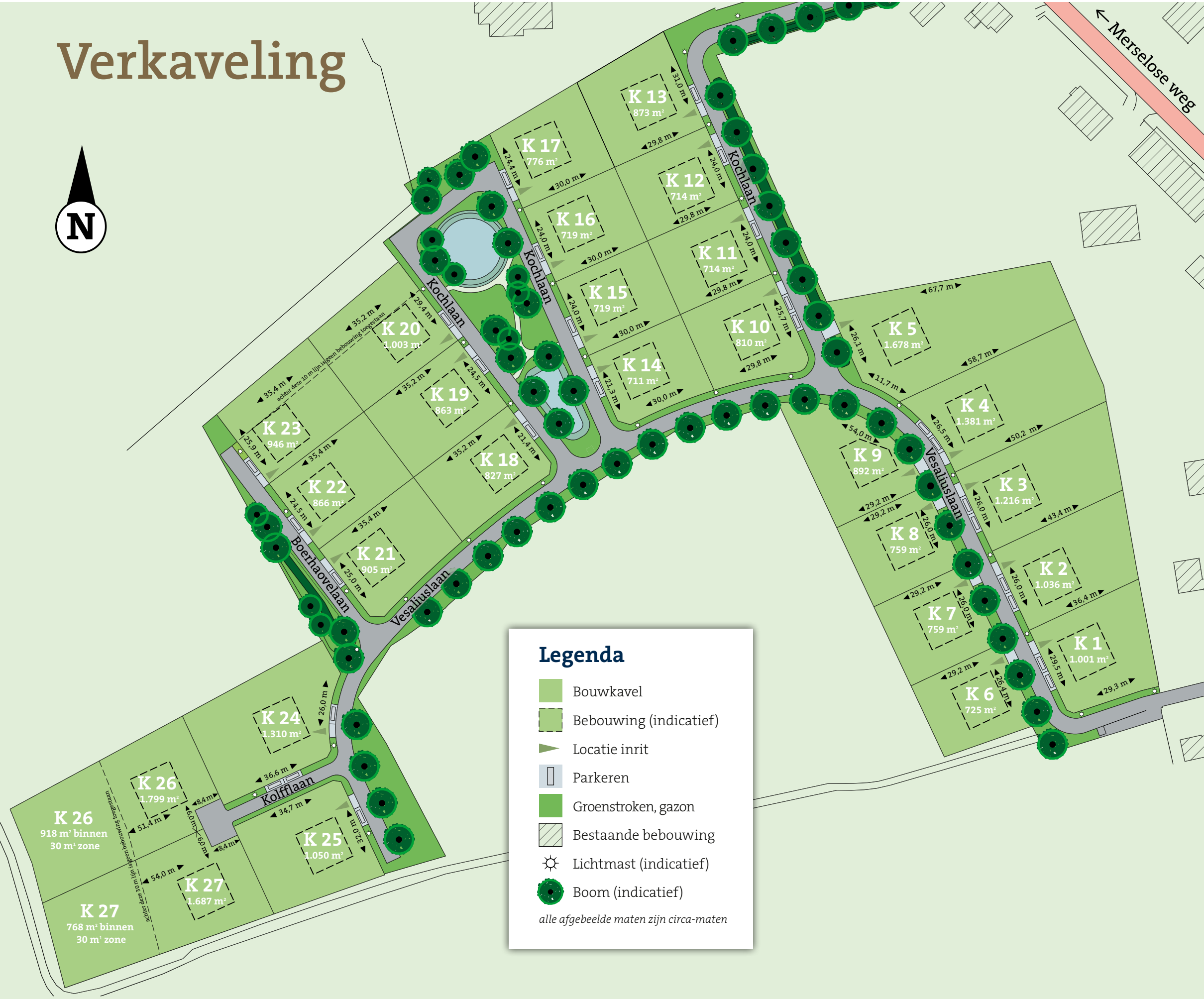


De Ballonzuilbossen



Venray centrum

Verkaveling



Omgeving Vlakwater



Omgeving Vlakwater

*Het prachtige uitzicht
op het bosgebied maakt
de ligging uniek*



Samen met Brummelhuis invulling geven aan uw droomhuis

Een unieke woning voor u! Helemaal op maat gemaakt naar uw eigen wensen? Het is mogelijk in Vlakwater. Zelf bepalen of u de woonkamer aan de voorzijde wilt of aan de achterzijde. Een prachtige erker, een bijkeuken of een extra (slaap)kamer op zolder. Of toch liever een ruime leefkeuken met openslaande deuren naar de tuin? U mag het zeggen en samen met de woningadviseur van Brummelhuis uw droomhuis ontwerpen en bouwen! Met de woningadviseur van Brummelhuis stelt u niet alleen uw droomhuis samen. Brummelhuis geeft u ook advies en suggesties voor de optimale woning, doorloopt met u het ontwerpproces, zorgt voor zekerheden en verzorgt alle papieren rompslomp zoals het aanvragen van alle vergunningen. Zodat u zich alleen maar hoeft te concentreren op uw droomhuis.

Nieuwsgierig geworden?

Indien u meer informatie over Vlakwater en de bouwkvavels heeft gekregen bij de verkopende makelaar, zorgt de makelaar voor een afspraak met de woningadviseur van Brummelhuis.

De woningadviseur gaat geheel vrijblijvend en kosteloos met u in gesprek om samen uw droomhuis te ontwerpen. Uw wensen en eisen worden op de speciaal voor uw woning gemaakte tekening aangegeven.

Vervolgens ontvangt u binnen 2 weken een offerte waarin alles verwerkt is. Zodat u de woning krijgt zoals u dat wenst en u snel duidelijkheid heeft waar u financieel aan toe bent. Na uw akkoord

op het ontwerp en de offerte ontvangt u een overeenkomst voor de aankoop van uw kavel en de bouw van uw droomhuis. Brummelhuis heeft voor de bouwkvavels in Vlakwater alvast een aantal vrijstaande woningen geselecteerd die passen bij het beeldkwaliteitplan dat door de gemeente is opgesteld. Zo krijgt u een goed beeld van de mogelijkheden inclusief het kostenplaatje. Op de volgende pagina's zijn 4 woningen uitgewerkt. Maar wilt u het huis groter? Meer slaapkamers? Een andere indeling? Maak uw wensen kenbaar en samen met Brummelhuis ontwerpt en bouwt u uw droomhuis.

Uw wensen staan centraal



Woningborg-garantie standaard

Brummelhuis werkt alleen samen met aannemers die voldoen aan de hoge standaarden van Woningborg. Risico's op financieel en technisch gebied worden voor u als koper met het Woningborg-certificaat afgedekt. Zo wordt met het Woningborg-certificaat de bouwkundige kwaliteit van uw droomhuis gewaarborgd tot 6 jaar (ernstige technische gebreken tot 10 jaar) na oplevering. Ook heeft u met een Woningborg-certificaat de zekerheid dat uw woning bij een eventueel faillissement van de aannemer zonder meerkosten wordt afgebouwd.



Opleveringskeuring standaard

Wij willen er zeker van zijn dat uw huis goed en degelijk gebouwd is. Daarom kiezen wij onze aannemers zorgvuldig en op basis van onze jarenlange ervaring. Het bouwen van een huis is echter mensenwerk. Vandaar dat bij de oplevering van uw droomhuis een gedegen keuring plaats vindt door de Vereniging Eigen Huis. Het lidmaatschap en de opleveringskeuring van Vereniging Eigen Huis worden u door Brummelhuis aangeboden.

Woningtype Zonnebloem, **Vlakwater**

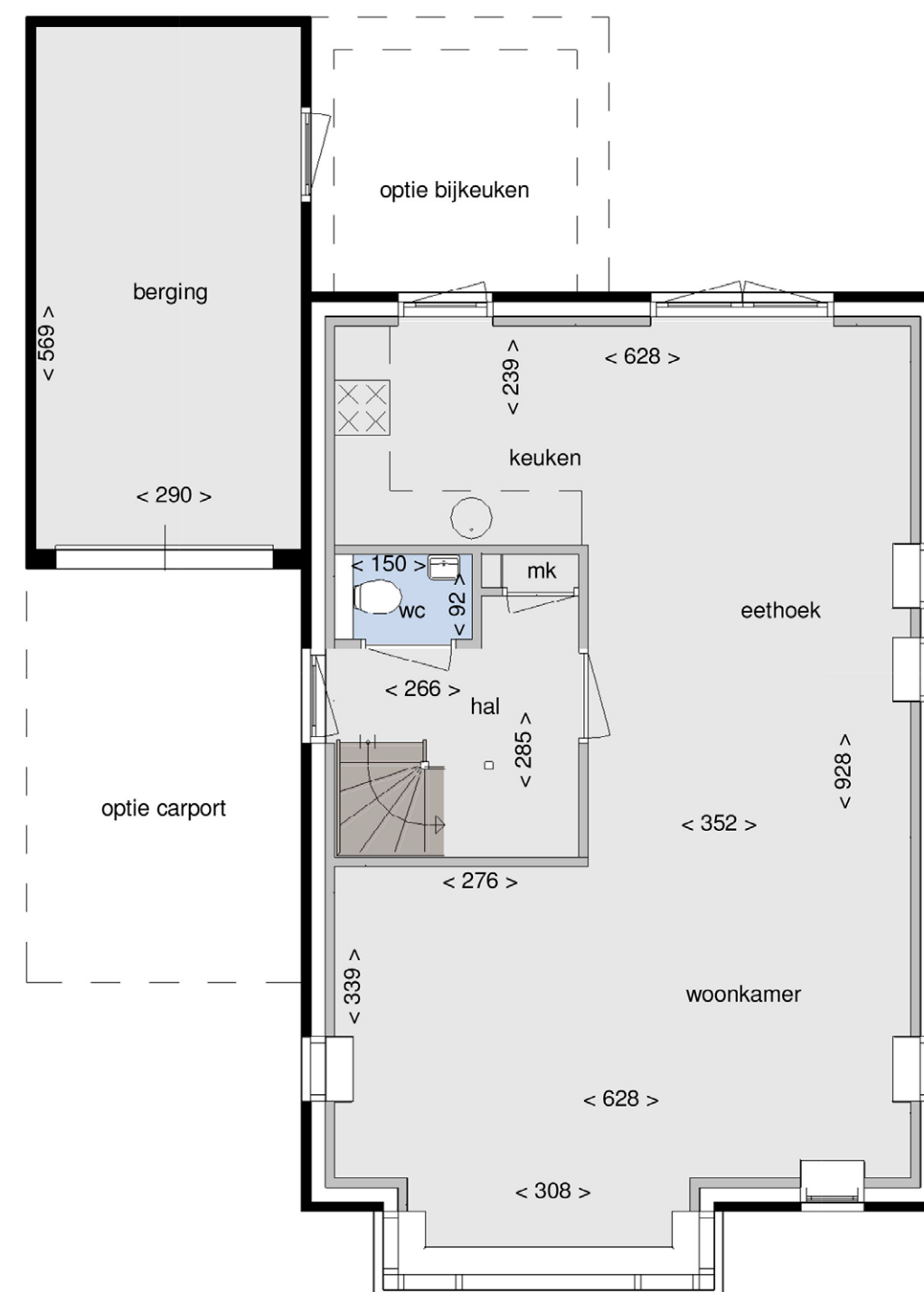
*Lekker veel leefruimte
voor u en uw gezin*



3 ruime slaapkamers, ruim 163 m² woonoppervlakte, een inhoud van ± 615 m³ én de mogelijkheid om nog extra kamer(s) te realiseren op de tweede verdieping: een ideaal gezinshuis voor jonge mensen met (kleine) kinderen. Op de prijslijst kunt u zien op welke kavels dit woningtype mogelijk is.

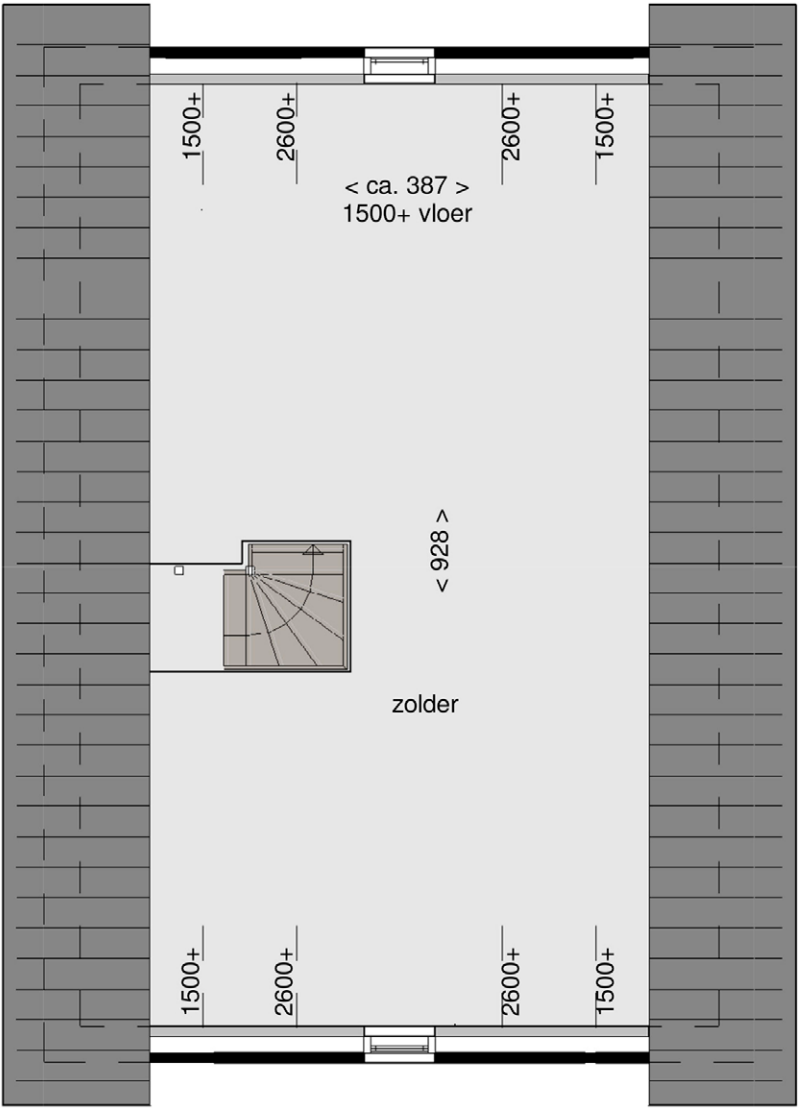
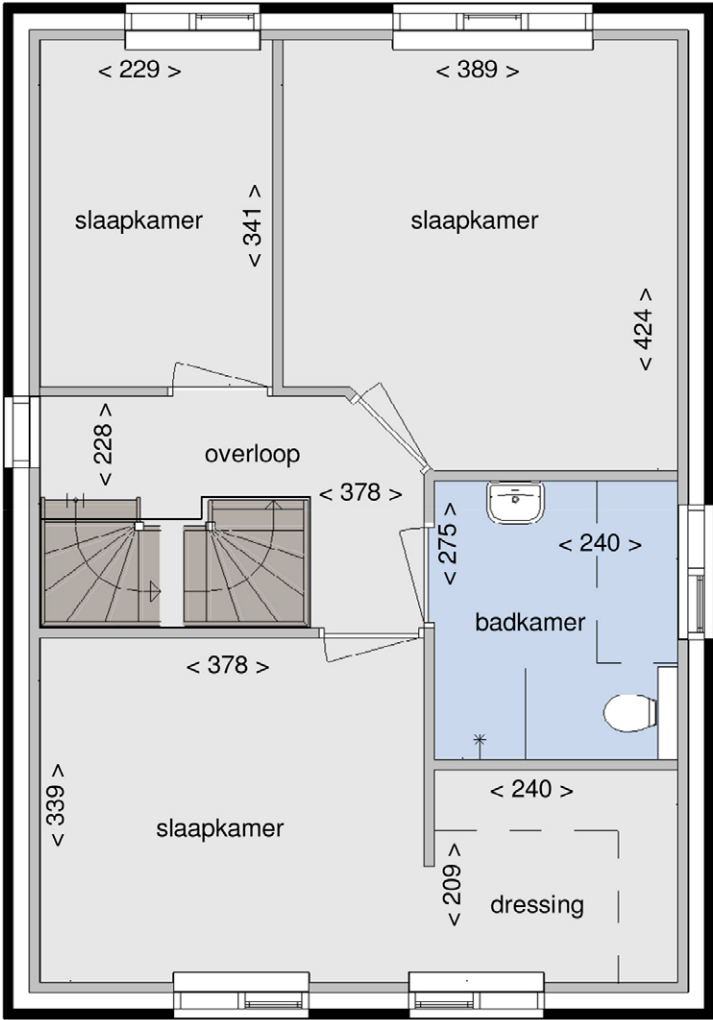
Kenmerken

- Inhoud ± 615 m³ (inclusief berging/garage)
- Woonoppervlakte ± 163 m²
- Berging/garage ± 17 m²
- Woonkamer en keuken 51 m²
- Ouderslaapkamer met kleedkamer 18 m²
- 2 extra slaapkamers, ± 14 m² en ± 8 m²
- Badkamer ± 7 m²
- Zolder 35 m² (hoogte ≥ 150 cm)

Woningtype Zonnebloem, **begane grond**

Woningtype Zonnebloem, **1^e verdieping**

Woningtype Zonnebloem, **2^e verdieping**



Woningtype Margriet, **Vlakwater**

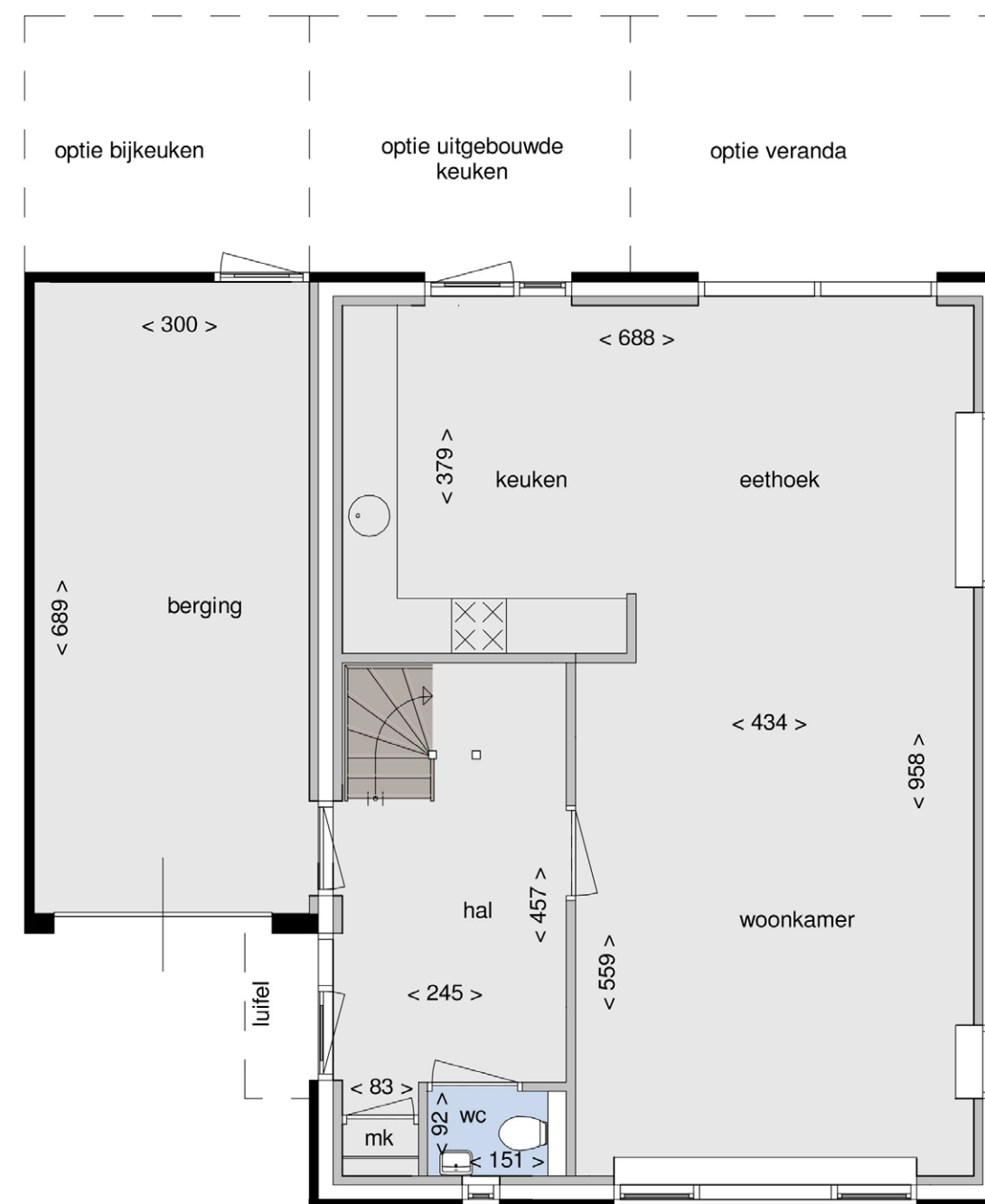


Het huis met de beste prijs-kwaliteitverhouding. Met $\pm 176 \text{ m}^2$ woonoppervlakte en een inhoud van $\pm 740 \text{ m}^3$ is ook dit een perfecte woning voor gezinnen. Wilt u de woning nog uitbreiden? Dat kan. Wij hebben voor deze woning al een aantal opties zoals een veranda, grotere keuken en bijkeuken uitgewerkt. Extra (slaap-)kamers kunt u gemakkelijk realiseren op de grote zolder. Op de prijslijst kunt u zien op welke kavels dit woningtype mogelijk is.

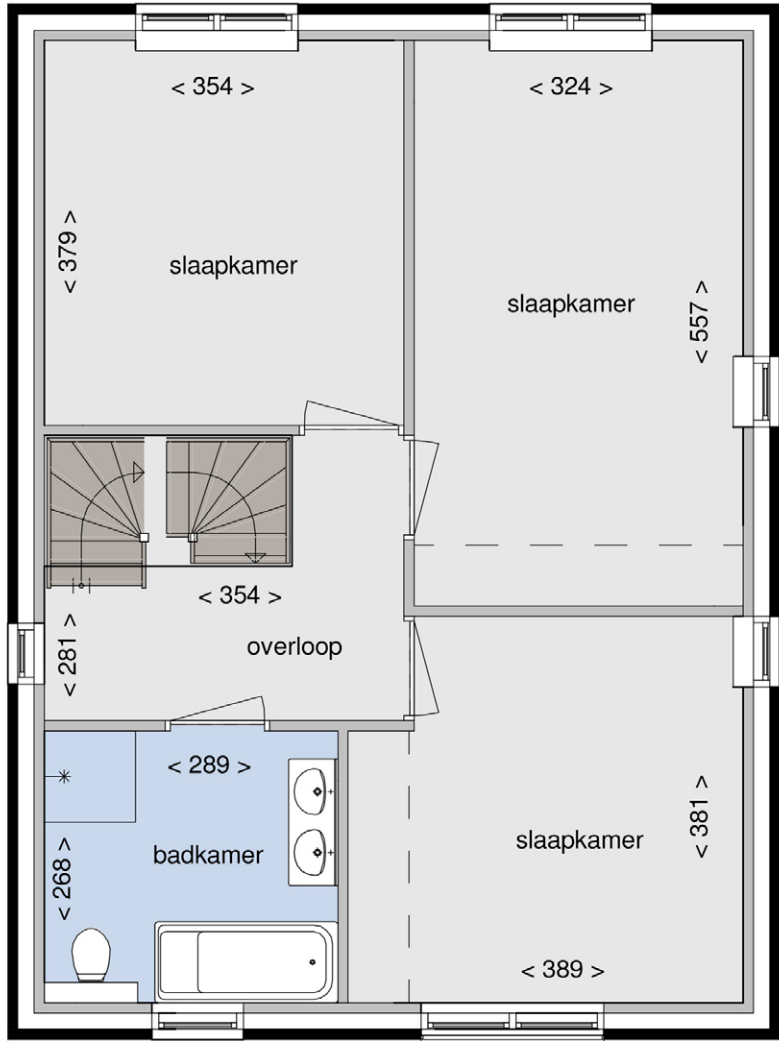
Kenmerken

- Inhoud $\pm 740 \text{ m}^3$ (inclusief berging/garage)
- Woonoppervlakte $\pm 176 \text{ m}^2$
- Berging/garage $\pm 20 \text{ m}^2$
- Woonkamer en eetkeuken 51 m^2
- 3 slaapkamers, $\pm 18 \text{ m}^2$, $\pm 14 \text{ m}^2$ en $\pm 13 \text{ m}^2$
- Badkamer $\pm 7 \text{ m}^2$
- Zolder $\pm 44 \text{ m}^2$ (hoogte $\geq 150 \text{ cm}$)

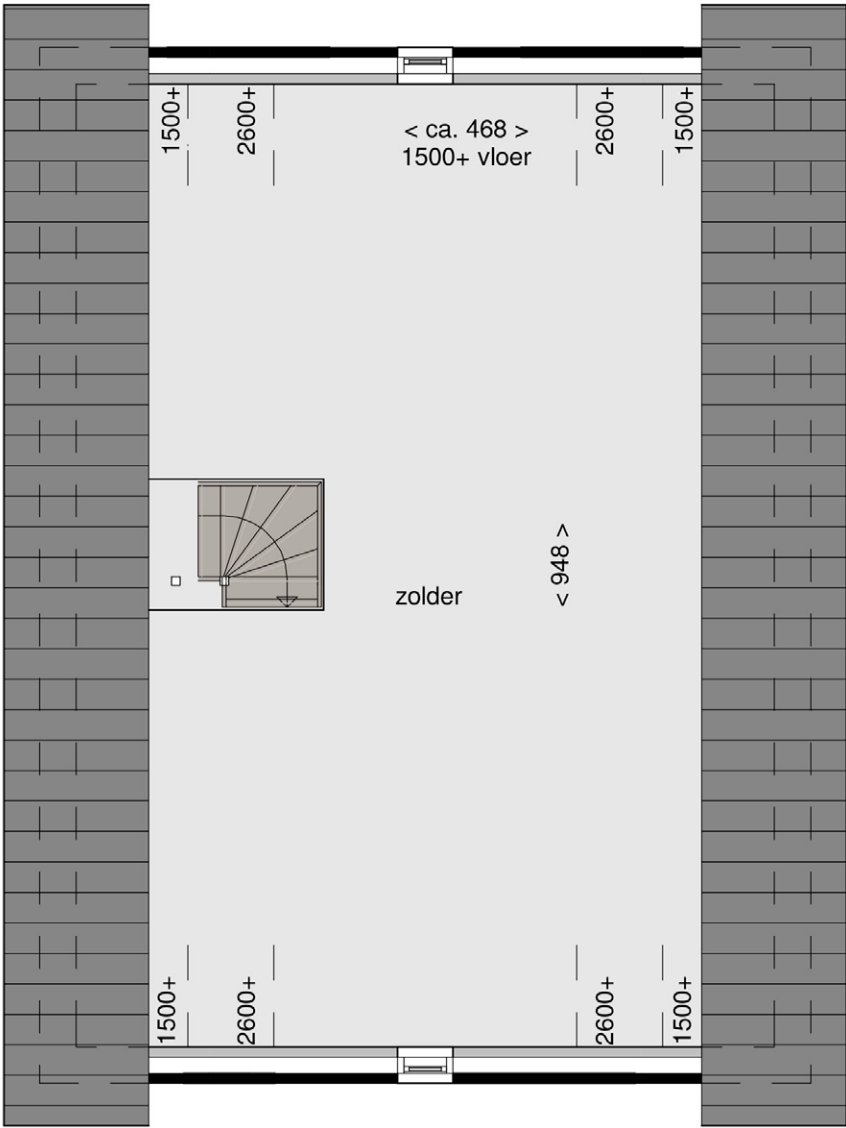
Woningtype 2 Margriet, **begane grond**



Woningtype 2 Margriet, **1^e verdieping**



Woningtype 2 Margriet, **2^e verdieping**



Woningtype Narcis, **Vlakwater**

*Alle ruimte voor u
en uw gezin*

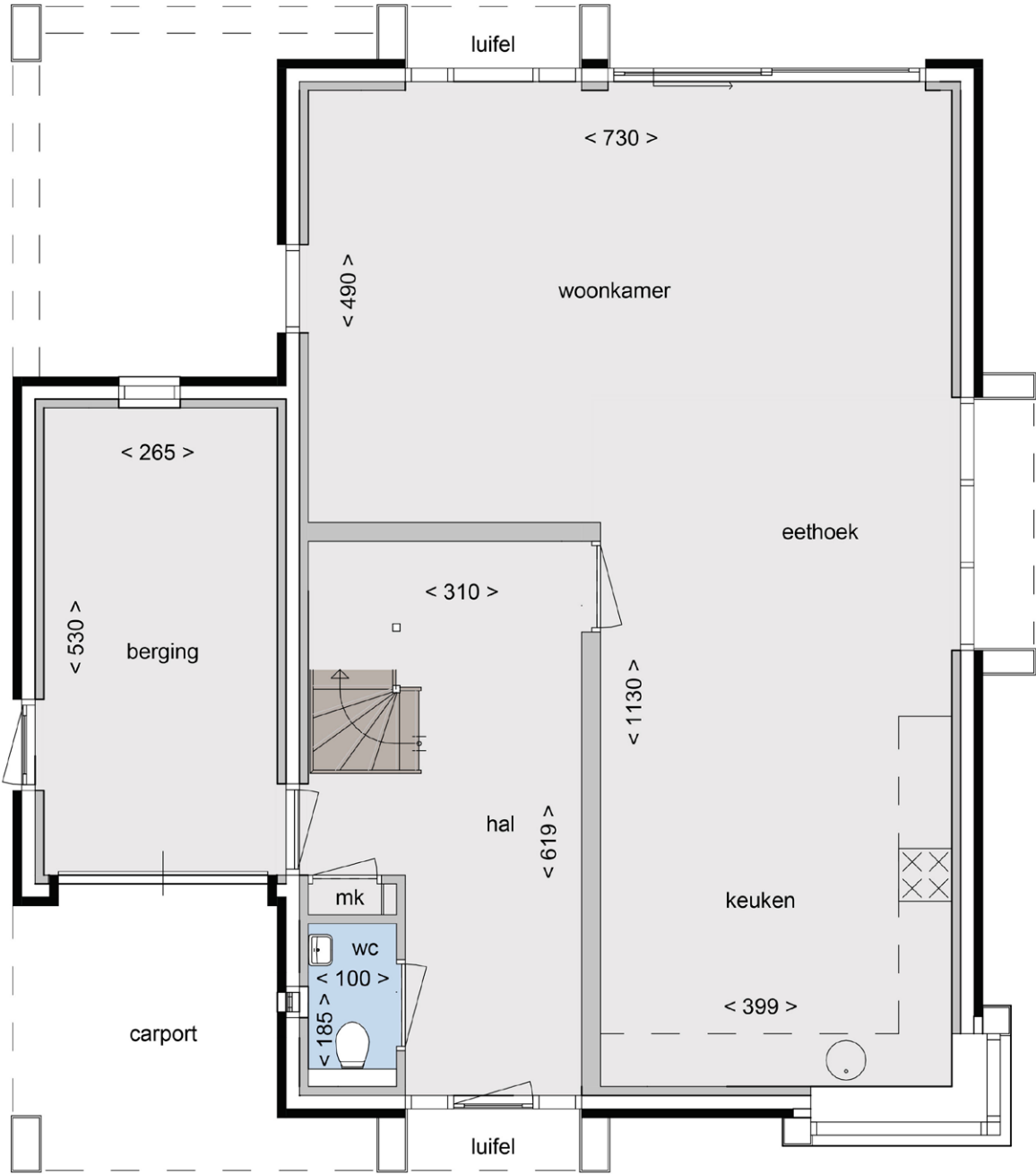


4 slaapkamers, 2 badkamers, ruim 154 m² woonoppervlakte en een inhoud van 630 m³. Hier heeft u en uw gezin alle ruimte om te leven. Deze moderne gezinswoning biedt aan de achterzijde een perfect zicht op de tuin. En het huis biedt door de indeling ook nog voldoende mogelijkheden om nu of in de toekomst uit te breiden met bijvoorbeeld een berging of bijkeuken en een werk- of speelkamer op de begane grond. Op de prijslijst kunt u zien op welke kavels dit woningtype mogelijk is.

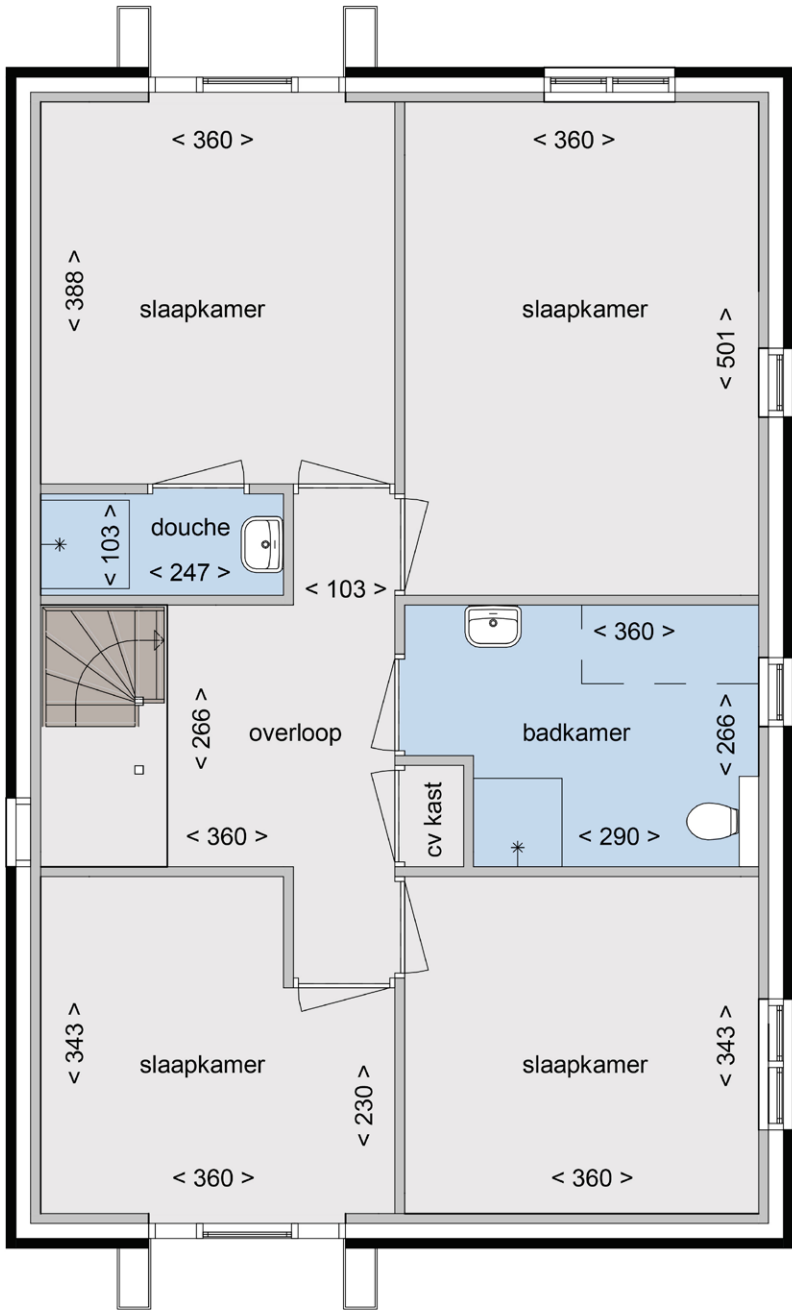
Kenmerken

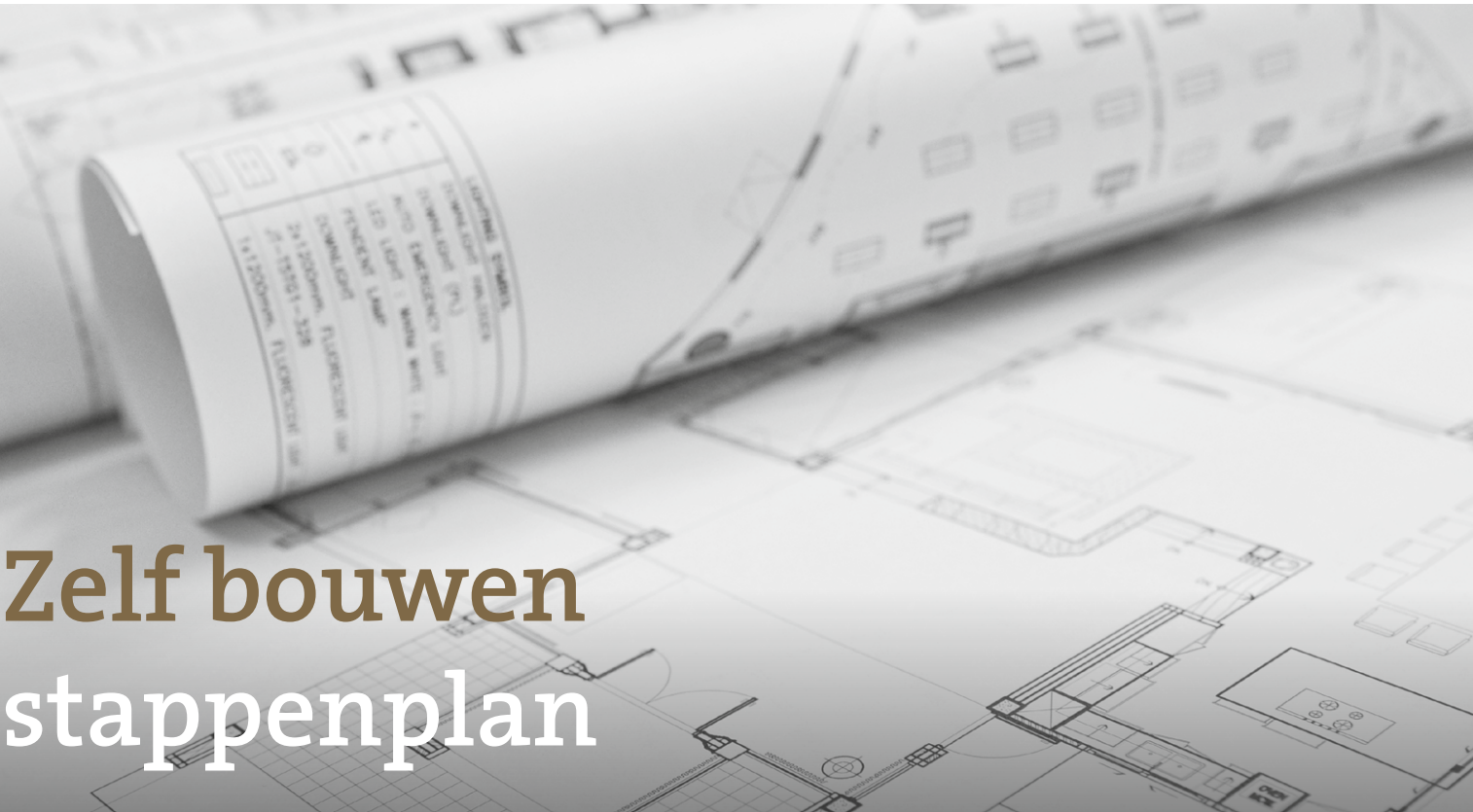
- Inhoud ± 630 m³ (inclusief berging/garage)
- Woonoppervlakte ± 154 m²
- Berging/garage ± 14 m²
- Woonkamer en keuken ± 61 m²
- Ouderslaapkamer ± 18 m²
- 3 extra slaapkamers, ± 17 m² (met doucheruimte), ± 12 m² en ± 11 m²
- Badkamer ± 9 m²

Woningtype Narcis, **begane grond**



Woningtype Narcis, **1^e verdieping**





Zelf bouwen stappenplan



Bij het kopen van een bouwka-
vel koopt u niet alleen de grond,
maar ook de ruimte om uw droom te
verwezenlijken. En zelf
bouwen is minder moeilijk dan u
denkt. Belangrijk is te weten op
welk moment u welke beslissing
moet nemen. Dit stappenplan
geeft u inzicht in het traject van-
af aankoop van de kavel tot aan de
sleuteloverdracht van uw nieuwe
woning.

STAP 1 – Kosten inzichtelijk

Natuurlijk ga je bij de bouw van een
woning niet over één nacht ijs. Je neemt
weloverwogen een beslissing om zelf
te gaan bouwen, gaat op zoek naar een
geschikte bouwka-
vel en bepaalt daarbij
het beschikbare budget.

STAP 2 – Aankoop bouwka- vel

Heb je een geschikte kavel gevonden?
Laat de makelaar weten dat je interesse
hebt. Hij geeft je alle informatie en nodigt
je uit voor een persoonlijk gesprek.

STAP 3 – De architect en het ontwerp

Besluit je te kopen? Dan stap je als
eigenaar van een bouwka-
vel naar een
architect. Deze vertaalt jouw wensen
naar een eerste ontwerp.

Programma van eisen

De architect stelt via gesprekken met jou
het complete programma van eisen op.
Hierin staat waar welke ruimtes komen,
hoe groot ze worden, in welke stijl jullie
gaan bouwen en welke materiaal- en
kleurkeuzes zijn gemaakt.

De architect gaat ontwerpen

De architect gaat aan de slag: hij
ontwerpt jouw woning op basis van de
randvoorwaarden en het programma van
eisen. Daarbij let hij op of het ontwerp in
de omgeving past, of het klopt met de
regelgeving en ook of het binnen het
opgegeven budget blijft.

STAP 4 – Vergunningsaanvraag

In het definitief ontwerp neemt de
architect ook zaken mee als isolatie,
installaties en daglichttoetreding.
Dit wordt vastgelegd op (bestek)
tekeningen waar de maatvoeringen,
de ruimtebenamingen, de details en de
materialen op zijn aangegeven. Met dit
definitief ontwerp vraag je de omgevings-
vergunning aan. De gemeente bekijkt en
beoordeelt de bestektekeningen.

STAP 5 – De aannemer

Gelijktijdig met de omgevingsvergunning
vraag je bij één of meerdere aannemers
offertes aan voor het bouwen van de
woning. Dit gebeurt op basis van
bestektekeningen en een bestek.

STAP 6 – De afwerking

De ruwbouw is van start, je huis begint
nu echt vorm te krijgen. Als je dat nog
niet gedaan hebt, richt je je in dit
stadium op de gedetailleerde afwerking
van het huis. Je kiest de keuken met
apparatuur, badkamer inclusief sanitair
en tegelwerk. Daarnaast maak je ook
keuzes voor de afwerking van wanden,
vloeren, plafonds, deuren en verlichting.

STAP 7 – De oplevering

Gefeliciteerd, jouw droomwoning is
klaar! De aannemer levert je nieuwe huis
op en overhandigt je de sleutels. Na de
verhuizing kun je in alle rust genieten
van je nieuwe thuis!

Wil je meer weten over het
stappenplan? Kijk op
www.inlimburgwonen.nl/stappenplan



Voorschriften voor de bouw

De belangrijkste voorschriften waaraan uw droomhuis moet voldoen hebben we hieronder opgesomd. Deze voorschriften vloeien onder andere voort uit het bestemmingsplan dat voor deze bouwkevels geldt.

Algemeen

- Er mogen alleen vrijstaande woningen gebouwd worden.
- Toegestaan zijn aan huis-gebonden bedrijven en beroepen mits in acht wordt genomen dat: de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd, het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast, de parkeerbalans en de verkeers-

afwikkeling in de omgeving niet onevenredig worden benadeeld, detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot een verkoop in direct verband met het aan huis verbonden verblijf en maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 40 m² als zodanig wordt gebruikt.

Situering

- De voorgevel van de woningen dienen in, dan wel tot maximaal 3 meter achter de aangegeven gevellijn te worden opgericht. De afstand van de gevellijn tot de voorzijde kavelgrens bedraagt 6 meter.

Hoofdvorm

- De inhoud bedraagt ten minst 500 m³.
- Bouwhoogte maximaal 10 meter, met uitzondering van kevels 1 t/m 9 waar

- onder voorwaarde een bouwhoogte van 12 meter is toegestaan.
- Dakgoothoogte maximaal 6 meter.
 - De woningen worden uitsluitend binnen het (op de verbeelding aangegeven) bouwvlak gebouwd en één gevel wordt geplaatst in, danwel tot maximaal 3 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens.
 - De afdekking van de woning geschiedt door middel van een kap of platdak, met een helling van minimaal 0° en maximaal 50°.
 - De diepte mag niet meer dan 15 meter bedragen.
 - De zijgevel wordt ten minste 6 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst.
 - Er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen erf of op nabijgelegen gronden gewaarborgd te zijn/blijven en eventuele bestaande parkeergelegenheid dient niet nadelig beïnvloed te worden.

Bijgebouw

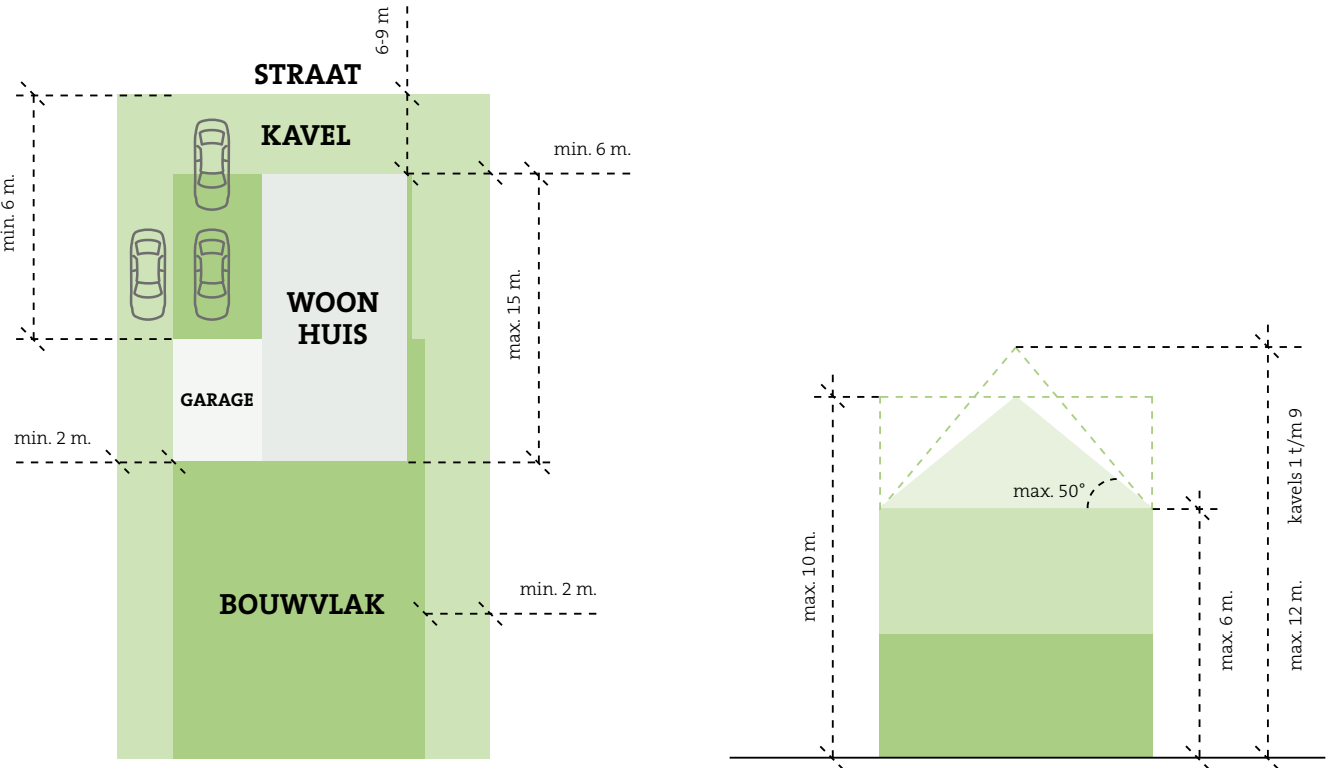
- Geplaatst in het (op de verbeelding aangegeven bouwvlak) en minimaal 6 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens.
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter, met uitzondering van de kevels die aan de 10 meter brede dubbelbestemming ‘Waarde - Ecologie’ grenzen, waar de bijgebouwen in de aan die zijde grenzende bouwgrens mogen worden gebouwd.
- Tegen de achtergevel van het hoofdgebouw mag/mogen (een) bijgebouw(en) worden gebouwd over de volledige breedte van die achtergevel. De oppervlakte van dit/deze bijgebouw(en) telt, voor zover niet dieper dan 4 meter, niet mee bij de berekening van de oppervlakte als bedoeld onder de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen van maximaal 50 m².

- De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m². De oppervlakte van carports blijft bij de berekening van die oppervlakte buiten beschouwing.
- De gezamenlijke oppervlakte als bedoeld in bovenstaand punt mag worden verhoogd tot maximaal 70 m², mits het achtererf, ook na de bouw van alle bijgebouwen incl. carports, voor niet meer dan 40% wordt bebouwd.
- De goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- De bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen.
- De afdekking van het bijgebouw geschiedt door middel van een kap danwel een platte afdekking.

Inritten

- De inritten zijn maximaal 4 meter breed.
- De inritten worden gerealiseerd zoals op het inrichtingsplan aangegeven.

Deze voorschriften zijn een selectie uit een groter geheel. Voor de volledige bestemmingsplanstukken inclusief uitzonderingen en ontheffingen verwijzen wij u graag naar de gemeente en/of de verkopende makelaar. Bij eventuele tegenstrijdigheden prevaleren te allen tijde de voorschriften/bepalingen zoals opgenomen in het betreffend bestemmingsplan.



Waarom nieuwbouw? voordelen nieuwbouw

Waarom nieuwbouw? De meeste mensen die iets kopen, kopen 't liefst iets wat nieuw is. Een nieuwe auto, een nieuwe computer. Nieuw is een gevoel. Nieuw is onaangetast. Dat geldt ook voor een nieuwbouwwoning. Een nieuwbouwhuis heeft geen geschiedenis, en doet niet denken aan de smaak, keuzes of het leven van de vorige bewoners. Een nieuwbouwhuis heeft alleen een toekomst: uw toekomst. Maar zo zijn er nog veel meer voordelen. We hebben ze allemaal voor u op een rijtje gezet.

Nieuw is zorglozer

Een nieuwbouwhuis is een huis zonder zorgen waar u geen omkijken naar heeft. Alles is nieuw, alles doet het. Op bijna alles zit garantie en onderhoudskosten heeft u de 1e jaren vrijwel niet. Van een oud huis kunt u slaaf zijn omdat er altijd wel wat te klussen is, van een nieuwe woning bent u altijd de baas.

Nieuw is energiezuinig

Auto's zijn de laatste 20 jaar veel zuiniger geworden. Computers veel sneller. Maar ook de bouwwereld heeft niet stilgezeten. Het nieuwbouwhuis van nu heeft op z'n minst energielabel A en is al gauw 30% energiezuiniger dan een woning die pakweg 25 jaar geleden is gebouwd. Dat scheelt aanzienlijk in uw portemonnee.

Nieuw is voordelig

Een nieuwbouwhuis is veelal voordeliger dan een bestaande woning. Bij de koop hoeft u geen overdrachtsbelasting te betalen. Wilt u besparen? Kies voor een nieuwbouwhuis.

Nieuw is stiller

Voor veel mensen is hun huis een plek om tot rust te komen. Even weg uit de drukte en hectiek van alledag. Dankzij de modernste isolatie kunt u in een nieuwbouwhuis iets horen wat in een druk land als Nederland zeer weldadig kan zijn. De stilte.

Nieuw is duurzamer

Voor een nieuw huis worden alleen duurzame, milieuvriendelijke materialen en technieken gebruikt. En omdat een nieuwbouwhuis ook veel energiezuiniger is, komt het in aanmerking voor het predicaat 'groen'. Ja, een beter milieu begint ook bij uw woning.

Nieuw is veiliger

Nieuwbouwhuizen zijn standaard uitgerust met een professioneel rookalarm. En met het modernste, inbraakwerend hang- en sluitwerk. U geniet van een veilige omgeving en houdt ongewenste bezoekers buiten.



Nieuw is aangenamer

Nieuwbouwhuizen kenmerken zich door een aangename temperatuur, ongeacht de tijd van het jaar. Ze zijn voorzien van extra isolerend glas. Daken, muren en gevels zijn veel beter geïsoleerd dan die van oudbouwhuizen en vaak hebben nieuwe woningen vloerverwarming. Zo heeft u in de winter warme voeten en is het in de zomer lekker koel.

Nieuw is persoonlijker

Een oud huis wordt nooit helemaal van u, je blijft breken en bouwen. Wie een nieuwbouwhuis bouwt, heeft alle vrijheid van de wereld. U kiest uw eigen indeling, uw eigen badkamer, uw eigen keuken. Een nieuw huis is een blanco blad dat alleen u beschrijft.

Daarom nieuwbouw!

Energieneutraal; meer comfort en minder lasten!

Dat een nieuwbouwwoning energiezuiniger is, dat wist u vast wel! Maar u kunt door het toepassen van allerlei extra energiebesparende en duurzame maatregelen het energieverbruik nog verder beperken. Het is zelfs mogelijk om uw woning energieneutraal te bouwen. Uw woning verbruikt dan evenveel energie als deze duurzaam opwekt. U voelt dit niet alleen maandelijks in uw portemonnee, bijkomend voordeel is dat de maatregelen vaak ook het wooncomfort verhogen.

U kunt ervoor kiezen om uw woning direct te voorzien van extra energiebesparende maatregelen of u houdt er bij de bouw rekening mee zodat u dit in de toekomst alsnog kunt doen.

Enkele voorbeelden van eenvoudige maatregelen zijn:

- Bewegingsschakelaars voor de verlichting
- Zonwering
- Een douchewarmtewisselaar
- Temperatuurregeling per vertrek
- Hergebruik van regenwater
- Laagtemperatuurverwarming, bijvoorbeeld met vloerverwarming

Bij meer ingrijpende maatregelen kunt u denken aan:

- Zonnecollector met een boiler als warmwatervoorziening
- Zonnecellen om stroom op te wekken
- Warmtepomp die voor verwarming, maar eventueel ook voor verkoeling zorgt

Dit zijn slechts een aantal voorbeelden die ervoor zorgen dat uw energielasten stabiel en laag blijven en die daarnaast ook nog eens uw wooncomfort kunnen verhogen. Vraag uw aannemer of architect voor meer informatie over de mogelijkheden.





Meer informatie? Kijk op www.vlaktwaterenray.nl

VERKOOPINFORMATIE:

Intermakelaars

Jacob Merlostraat 11A, Horst
T 077 398 90 90

MEER INFORMATIE OVER DE WONINGEN/LATEN BOUWEN:



Brummelhuis Roermond

Neerstraat 72-b, Roermond
T 06 22 79 68 26
W www.brummelhuis.nl

NOTARIS TRANSPORT VAN DE GROND:

De Laat & Gulikers

Gebr. van Doornelaan 86, Horst
T 077 397 82 22
E info@delaatgulikers.nl

Voorbehoud verkoopdocumentatie

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld, aan de hand van gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze brochure bekend waren. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van eventuele wijzigingen die onder andere voortkomen uit eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de contractstukken. Juli 2017