

Nieuwbouw 27 appartementen Centrumplan Waubach



Ubach over Worms

Het nieuwbouwcomplex ligt in het centrum van de wijk Ubach over Worms in de gemeente Landgraaf. Ubach over Worms is een hechte gemeenschap en heeft een historisch dorps- en landelijke identiteit. Het is het meest rustieke deel van Landgraaf. Toch is het er vol leven. Zo is er het oude parochiekerkje uit het begin van de 19^e eeuw, waarin tegenwoordig het theater Landgraaf is gevestigd. De oude boerderijen doen denken aan de tijd dat Ubach over Worms nog een nederzetting was aan een beek in het bos. Nog altijd grenst de wijk aan het natuurgebied Brunssummerheide.

Heerlijk wandelen en fietsen in de groene en bosrijke omgeving

Landgraaf in Parkstad Limburg

In de gemeente Landgraaf kun je prima wonen, winkelen, werken en recreëren. De gemeente telt circa 37.500 inwoners en heeft een ruim winkelaanbod. De gemeente Landgraaf is ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Nieuwenhagen, Schaesberg en Ubach over Worms. Landgraaf grenst aan Brunssum, Heerlen, Kerkrade en aan de Duitse grens. Zij maakt deel uit van de regio Parkstad Limburg. Deze bijzondere grensstreek heeft veel te bieden. Het unieke van Parkstad is de verwevenheid van stad en platteland. Het glooiende heuvelland en grote heidegebieden gaan vloeiend over in groene woonwijken met bijzondere parken en tuinen. Alle voorzieningen zijn binnen handbereik terwijl u vlakbij in de groene en bosrijke omgeving heerlijk kunt wandelen en fietsen.



Binnen de gemeente Landgraaf liggen grote recreatieve groengebieden zoals Park Gravenrode. En wat te denken van de talloze attracties in Parkstad? Een dagje skiën bij Snowworld. Een bezoek aan de wereldtuinen van Mondo Verde. Een nostalgische rit per stoomtrein over het Miljoenenlijntje, waarbij u geniet van fantastische vergezichten. Of een bezoek aan de dierentuin Gaia Zoo. Naar het Continium, waar u ontdekt welke rol wetenschap en techniek spelen in uw dagelijks leven. Ervaren hoe het in de mijnen was, in het Nederlands Mijnmuseum. Proeven van Limburgse topwijnen op het Wijngoed Fromberg. Of genieten van de natuur in het grensoverschrijdend natuur- en recreatiepark Roode Beek/Rodebach. Het kan allemaal in Parkstad!

Nieuwbouw Centrumplan Waubach

U zoekt een ruim appartement, centraal gelegen, met winkels binnen handbereik? Met ruime parkeergelegenheid en uitstekende verbindingen? Dan is het Centrumplan Waubach echt iets voor u! De woningen liggen op een prominente plek aan de Markt met voorzieningen zoals diverse winkels, de kerk en het multifunctionele centrum An d'r Put binnen handbereik. Door de goede verbindingen reist u per bus eenvoudig naar de andere kant van Landgraaf, Kerkrade, Heerlen en Aken.

Het complex

Het tijdloze ontwerp van het appartementencomplex slaat een brug tussen verleden en toekomst. Opgetrokken in rood-bruine en crème-witte baksteen past het gebouw als vanzelfsprekend aan het sfeervolle marktplein. Afwisselingen in bouwhoogte en materiaalgebruik versterken de samenhang tussen oud en nieuw. Kortom: Het centrumplan is een blikvanger die zijn omgeving eer aandoet. Bijzonder is ook de fraai aangelegde daktuin. Een oase van rust midden in het centrum waar u een praatje kunt maken met de burens.

Comfortabel en rustig wonen in het centrum van Ubach over Worms

Het gebouw bestaat uit drie woonlagen boven winkels en is voorzien van een lift. Naast de 27 huurappartementen gelegen aan de Schoolstraat en Hovenstraat bouwt Bouwontwikkeling Jongen nog 18 koopappartementen, waaronder 3 penthouses. U woont pal boven de winkels. Handiger kan het niet. Supermarktketen "Plus" wordt gehuisvest in de commerciële ruimte onder de appartementen en u vindt een Aldi op loopafstand. Ook is er iedere vrijdag een weekmarkt in de buurt. Ondergronds is parkeergelegenheid gerealiseerd voor bewoners en winkelend publiek.



De appartementen

De appartementen in het centrumplan Waubach zijn ruim en van alle gemakken voorzien. Ze zijn gelijkvloers en door middel van een lift bereikbaar. De hoofdingang is gesitueerd aan de Hovenstraat. De oppervlakte van de appartementen varieert van circa 87 m² tot 100 m². Er zijn vier verschillende woningtypen. Appartementen van het type A hebben het balkon aan de Schoolstraat. De appartementen van het type B, C en D hebben het balkon aan de Hovenstraat.

Indeling algemeen

Via een ruime entree komt u het appartement binnen. De ruime woonkamer met semi-open keuken heeft een oppervlakte van circa 40 m². Dankzij de grote ramen is veel daglicht in de woonkamer. Vanuit de woonkamer komt u op een overdekt balkon (= loggia) van ca. 10 m² waar u heerlijk kunt zitten. 24 appartementen hebben twee slaapkamers, type A, C en D. De drie hoekappartementen hebben twee slaapkamers en een extra kamer, type B.

De appartementen zijn ruim en van alle gemakken voorzien

Alle woningen beschikken over een ruime badkamer met inloopdouche en tweede toilet. De keuken bevindt zich aan de achterkant van het gebouw, aan de galerijkant. Alle appartementen hebben een binnenberging waar plaats is voor uw wasmachine en condensdroger.

Plattegronden

Verderop in de brochure vindt u de plattegronden van de woningen. In de technische omschrijving, achterin deze brochure, is het afwerkingsniveau van de woningen beschreven.



Parkeren en bergingen

Elk appartement heeft een eigen berging in het souterrain dat zowel met de lift als via het trappenhuis bereikbaar is. In de parkeergarage onder het complex zijn 10 parkeerplaatsen beschikbaar voor individuele verhuur. De huur van deze parkeerplaatsen bedraagt € 25,- per maand. De parkeergarage krijgt een elektrisch bedienbare poort. Voor bezoekers zijn voldoende (gratis) parkeerplaatsen in de directe omgeving. Bij meer interesse dan beschikbare parkeerplaatsen worden de parkeerplaatsen via loting toegewezen.

Scootmobiel bergingen

Scootmobiel is niet toegestaan in het gebouw. In de parkeergarage onder het complex is een ruimte ingericht voor het stallen van scootmobiel. Er zijn 6 oplaadpunten waarvan de huur € 3,- per maand bedraagt.

Veiligheid

Bij de bouw van het Centrumplan Waubach is veiligheid van de bewoners één van de speerpunten. Alle woningen zijn voorzien van een videofooninstallatie zodat u vanuit uw woning niet alleen ziet wie er bij de hoofdingang staat, maar u kunt ook met uw bezoek praten. U kunt de toegangsdeur van de hoofdingang vanuit uw woning openen. In elk appartement komt een rookmelder. Ook komt er inbraakwerend hang- en sluitwerk (Politiekeurmerk).

Energiezuinig

De appartementen zijn energiezuinig (energielabel A) dankzij de HR combi-ketel en het hoogwaardige isolatieglas (HR ++ glas). Verwarming vindt plaats door middel van vloerverwarming. De woningen krijgen een eigen meter voor gas en elektra. Dankzij de uitstekende isolatie blijven uw stookkosten laag. Het waterverbruik wordt voor elk appartement individueel gemeten.

Huurprijzen appartementen

De netto huur van de 24 twee-slaapkamerwoningen (type A,C en D) bedraagt gemiddeld € 665,- (prijspeil 2014). Afhankelijk van uw inkomen is voor deze woningen huurtoeslag mogelijk. De netto huur van de drie hoekappartementen (type B) bedraagt € 705,- (prijspeil 2014). Voor deze drie appartementen is geen huurtoeslag mogelijk. Het voorschot van de servicekosten is voor alle appartementen gelijk en bedraagt € 53,-. Dit zijn kosten voor glasverzekering, inzet van de huismeester, servicecontract voor de lift, verlichting en het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten en binnenterrein. Deze Servicekosten rekenen wij jaarlijks af op basis van de werkelijk gemaakte kosten.

Wie komen in aanmerking voor een appartement?

De appartementen zijn bestemd voor één- en tweepersoonshuishoudens. Woningzoekenden vanaf 55 jaar genieten de voorkeur. Voor de 24 twee-slaapkamerappartementen (type A,C en D) gaan woningzoekenden met een inkomen onder de € 34.911,- voor op woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 34.911,- (= inkomensgrens). Om in aanmerking te komen voor één van de drie hoekappartementen (type B) moet uw inkomen hoger zijn dan € 34.911,-

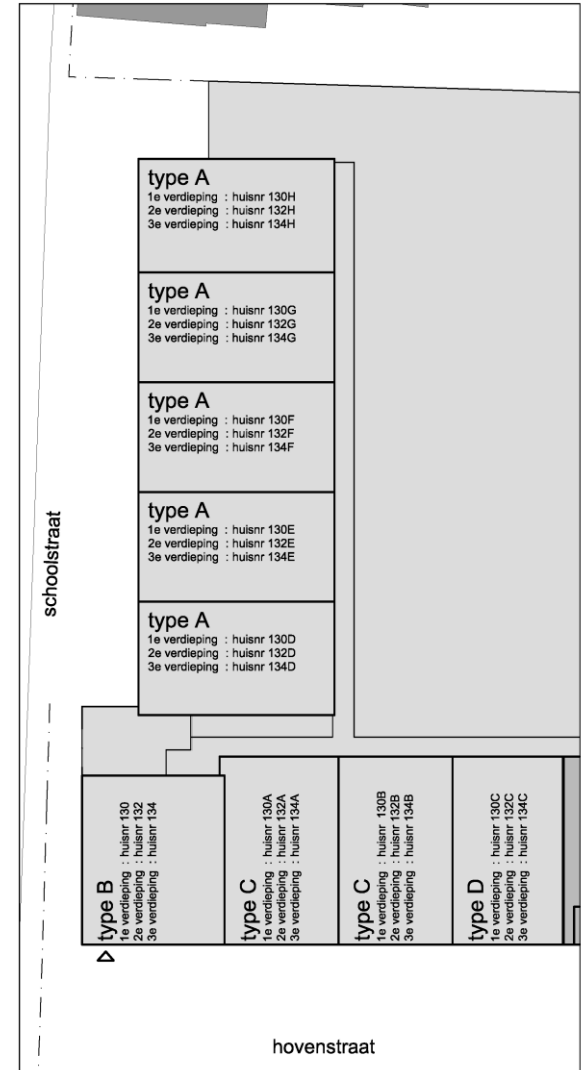
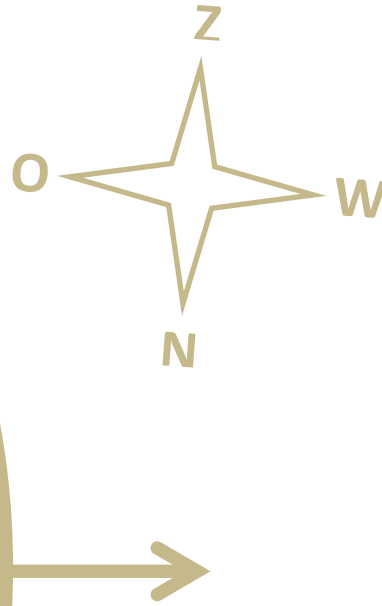
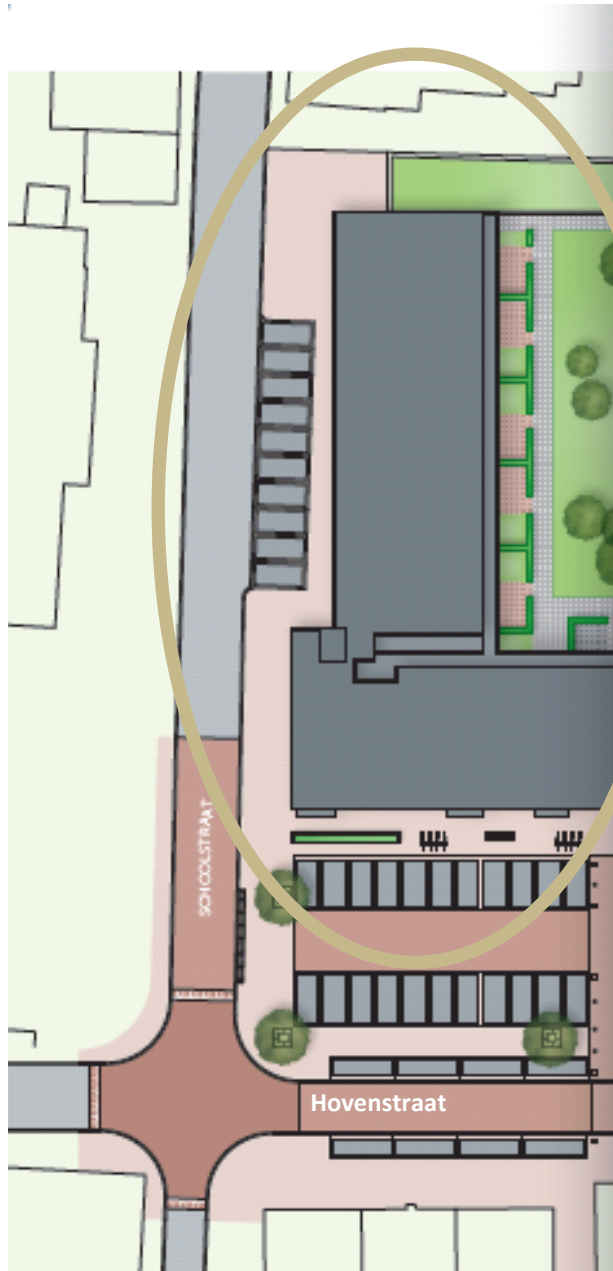
Hoe kom ik in aanmerking voor een appartement?

De woningtoewijzing verloopt uitsluitend via Thuis in Limburg (www.thuisinlimburg.nl). Hier dient u ingeschreven te zijn. Bent u dat niet, dan kan dat alsnog. Inschrijven is kosteloos. Bij interesse kunt u in de periode van 5 januari tot en met 18 januari 2015 via www.thuisinlimburg.nl reageren. Heeft u vragen? Bel dan gerust met ons Servicecentrum (045) 645 44 44. Wij helpen u graag!

Adressen, oppervlaktes en huurprijzen:

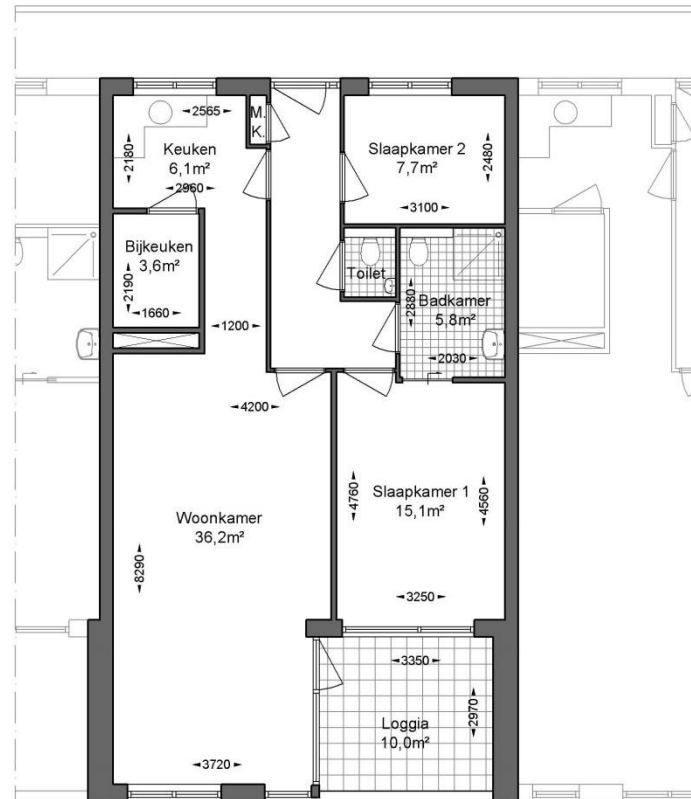
nr	adres	type	woonlaag	Totale oppervlakte	woonkamer + keuken	slaapkamers		buitenruimte		Netto Huurprijs p/mnd.	Maandelijks Voorschot Servicekosten
						aantal	oppervlakte	soort	oppervlakte		
1	Hovenstraat 130	B	1	100 m ²	41 m ²	3	16 + 10 + 7 m ²	loggia/balkon	10 m ²	€ 705,-	€ 53,-
2	Hovenstraat 130A	C	1	90 m ²	38 m ²	2	19 + 7 m ²	loggia/balkon	9 m ²	€ 665,-	€ 53,-
3	Hovenstraat 130B	C	1	90 m ²	38 m ²	2	19 + 7 m ²	loggia/balkon	9 m ²	€ 665,-	€ 53,-
4	Hovenstraat 130C	D	1	87 m ²	41 m ²	2	16 + 8 m ²	loggia/balkon	8 m ²	€ 665,-	€ 53,-
5	Hovenstraat 130D	A	1	87 m ²	42 m ²	2	15 + 7 m ²	loggia/balkon	10 m ²	€ 665,-	€ 53,-
6	Hovenstraat 130E	A	1	87 m ²	42 m ²	2	15 + 7 m ²	loggia/balkon	10 m ²	€ 665,-	€ 53,-
7	Hovenstraat 130F	A	1	87 m ²	42 m ²	2	15 + 7 m ²	loggia/balkon	10 m ²	€ 665,-	€ 53,-
8	Hovenstraat 130G	A	1	87 m ²	42 m ²	2	15 + 7 m ²	loggia/balkon	10 m ²	€ 665,-	€ 53,-
9	Hovenstraat 130H	A	1	87 m ²	42 m ²	2	15 + 7 m ²	loggia/balkon	10 m ²	€ 665,-	€ 53,-
10	Hovenstraat 132	B	2	100 m ²	41 m ²	3	16 + 10 + 7 m ²	loggia/balkon	10 m ²	€ 705,-	€ 53,-
11	Hovenstraat 132A	C	2	90 m ²	38 m ²	2	19 + 7 m ²	loggia/balkon	9 m ²	€ 665,-	€ 53,-
12	Hovenstraat 132B	C	2	90 m ²	38 m ²	2	19 + 7 m ²	loggia/balkon	9 m ²	€ 665,-	€ 53,-
13	Hovenstraat 132C	D	2	87 m ²	41 m ²	2	16 + 8 m ²	loggia/balkon	8 m ²	€ 665,-	€ 53,-
14	Hovenstraat 132D	A	2	87 m ²	42 m ²	2	15 + 7 m ²	loggia/balkon	10 m ²	€ 665,-	€ 53,-
15	Hovenstraat 132E	A	2	87 m ²	42 m ²	2	15 + 7 m ²	loggia/balkon	10 m ²	€ 665,-	€ 53,-
16	Hovenstraat 132F	A	2	87 m ²	42 m ²	2	15 + 7 m ²	loggia/balkon	10 m ²	€ 665,-	€ 53,-
17	Hovenstraat 132G	A	2	87 m ²	42 m ²	2	15 + 7 m ²	loggia/balkon	10 m ²	€ 665,-	€ 53,-
18	Hovenstraat 132H	A	2	87 m ²	42 m ²	2	15 + 7 m ²	loggia/balkon	10 m ²	€ 665,-	€ 53,-
19	Hovenstraat 134	B	3	100 m ²	41 m ²	3	16 + 10 + 7 m ²	loggia/balkon	10 m ²	€ 705,-	€ 53,-
20	Hovenstraat 134A	C	3	90 m ²	38 m ²	2	19 + 7 m ²	loggia/balkon	9 m ²	€ 665,-	€ 53,-
21	Hovenstraat 134B	C	3	90 m ²	38 m ²	2	19 + 7 m ²	loggia/balkon	9 m ²	€ 665,-	€ 53,-
22	Hovenstraat 134C	D	3	87 m ²	41 m ²	2	16 + 8 m ²	loggia/balkon	8 m ²	€ 665,-	€ 53,-
23	Hovenstraat 134D	A	3	87 m ²	42 m ²	2	15 + 7 m ²	loggia/balkon	10 m ²	€ 665,-	€ 53,-
24	Hovenstraat 134E	A	3	87 m ²	42 m ²	2	15 + 7 m ²	loggia/balkon	10 m ²	€ 665,-	€ 53,-
25	Hovenstraat 134F	A	3	87 m ²	42 m ²	2	15 + 7 m ²	loggia/balkon	10 m ²	€ 665,-	€ 53,-
26	Hovenstraat 134G	A	3	87 m ²	42 m ²	2	15 + 7 m ²	loggia/balkon	10 m ²	€ 665,-	€ 53,-
27	Hovenstraat 134H	A	3	87 m ²	42 m ²	2	15 + 7 m ²	loggia/balkon	10 m ²	€ 665,-	€ 53,-

Situatie:



De plattegronden:

Woningtype A



Maten, oppervlaktes en indelingen kunnen in de praktijk afwijken.

CENTRUMPLAN WAUBACH

Type A

Woningtype B

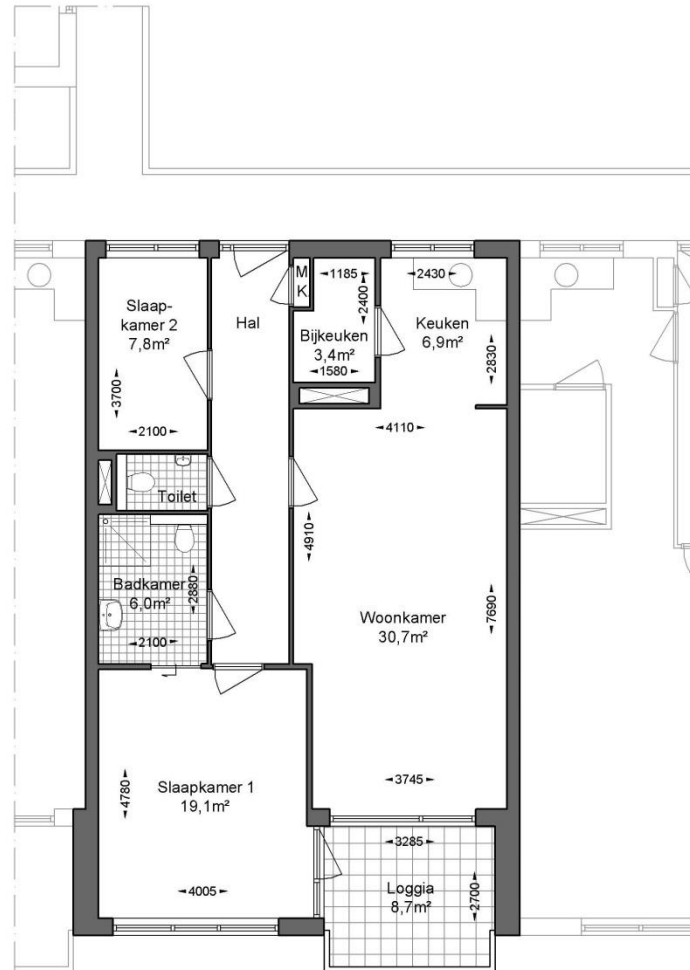


Maten, oppervlaktes en indelingen kunnen in de praktijk afwijken.

CENTRUMPLAN WAUBACH

Type B

Woningtype C

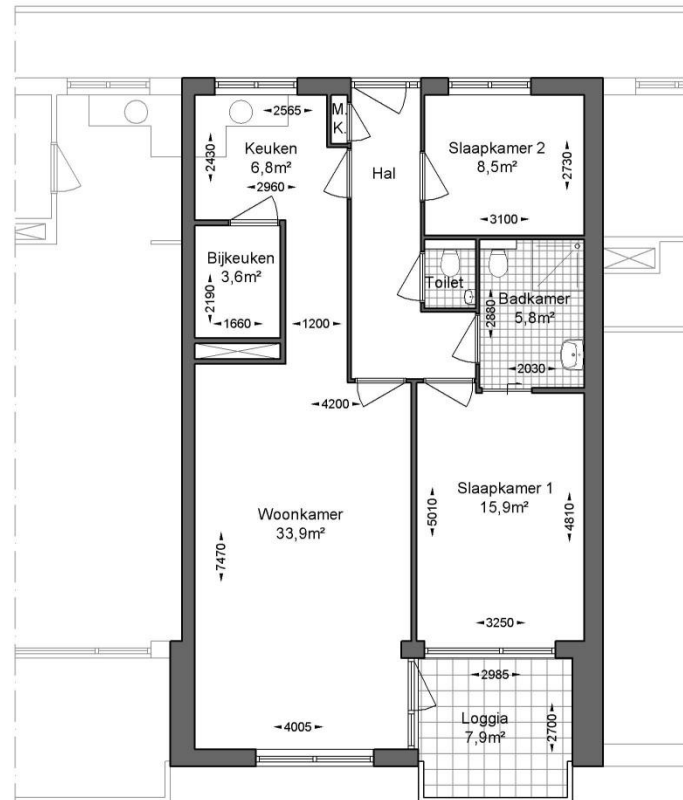


Maten, oppervlaktes en indelingen kunnen in de praktijk afwijken.

CENTRUMPLAN WAUBACH

Type C

Woningtype D



Maten, oppervlaktes en indelingen kunnen in de praktijk afwijken.

CENTRUMPLAN WAUBACH

Type D

Technische informatie

Keuken

In de keuken komt een standaard-keukenblok met onder- en bovenkasten. Koken gebeurt elektrisch, er is géén gasaansluiting. (Er is een 230 volt / 2 fasen aansluiting voor uw kooktoestel)

Badkamer

De badkamer wordt voorzien van een

- Inloopdouche met mengkraan en handdouche en glijstang
- wastafel met mengkraan, handdoekhouder en spiegel.
- tweede toilet
- elektrische bijverwarming

Ramen en kozijnen

De appartementen krijgen kunststof kozijnen met thermisch isolerend HR++ glas. De woonkamer en slaapkamers zijn voorzien van draai-kiepramen. Hierdoor kunt u uw woning ventileren zoveel u wilt. Vooral de eerste maanden is goed ventileren belangrijk, omdat nieuwbouwwoningen vochtig zijn vanwege het aanwezige bouwvocht. Draai-kiepramen hebben bovendien als voordeel dat u gemakkelijk zelf de ramen kunt wassen aan de binnen- en buitenkant.

Hang- en sluitwerk

De buitendeuren, ramen en toegangsdeuren van de appartementen krijgen inbraakwerend hang- en sluitwerk.

Vensterbanken en dorpels

De vensterbanken zijn van marmercomposiet. Badkamer en toilet krijgen kunststenen dorpels. Verder is het appartement drempelvrij.

Wandafwerking

De wanden van de keuken en het toilet worden betegeld tot 1,20 meter hoog. Daarboven komt spuitwerk. De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond. De wandtegels zijn effen wit.

De wanden in de overige ruimten worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar wil zeggen: zodanig uitgevlakt dat de wand geschikt is voor behang en stucwerk. Voor het aanbrengen van structuurmuurverf is een voorbehandeling nodig. Langs de wanden komen houten vloerplinten (met uitzondering van badkamer, toilet en keukenblok). Deze plinten worden los geleverd. (Als u deze plinten niet wilt in verband met de afwerking van de vloer of wanden, moet u dit tijdig aan ons doorgeven)

Als bewoner zorgt u dus zelf voor de wandafwerking. Houd er bij uw keuze rekening mee dat een nieuwbouwwoning vochtig is, het zogenaamde bouwvocht. Vertel aan de winkelier dat u naar een nieuwbouwappartement verhuist, dan zal hij bij zijn advies hier rekening mee houden. Zet de eerste paar maanden de thermostaat niet te hoog. Zo voorkomt u dat het spuitwerk meer dan normaal verkleurt door uittredend bouwvocht. Ventilatie is de beste manier om bouwvocht te laten verdwijnen. In de binnenwanden kunnen (haar)scheuren ontstaan. Houd hier rekening mee. Bij een afwerking met (structuur)verf, spuitwerk of dergelijke zijn deze eerder zichtbaar.

Vloerafwerking

De vloer van de badkamer en het toilet wordt betegeld. De vloertegels zijn grijs en in de badkamer voorzien van een antislip laag. In de rest van het appartement komt een cementdekvloer, die geschikt is voor het aanbrengen van parket, laminaat en tapijt. Voor het aanbrengen van dunnere vloerbedekking is

in een aantal gevallen extra egalisatie nodig; dit ter beoordeling van de leverancier. Denk aan een isolerende (= geluiddempende) laag als u kiest voor harde vloerbedekking. Zo voorkomt u geluidoverlast. Meld aan de leverancier dat u naar een *nieuwbouw* appartement verhuist. Bij nieuwbouw is de eerste maanden namelijk sprake van bouwvocht. Het is van belang ook hiermee rekening te houden bij de keuze van uw vloerbedekking.

Vloerverwarming

De appartementen worden verwarmd middels vloerverwarming. In de cementdekvloer liggen diverse leidingen waardoor boren in de vloer niet is toegestaan.

Electra

De inbouw wandcontactdozen (stopcontacten) komen op 30 cm hoogte met uitzondering van de keuken (1.20 m). In elke ruimte zit een schakelaar op hoogte. De appartementen krijgen een vaste televisie-, telefoon- en/of internetaansluiting in de woonkamer en de grootste slaapkamer. In de andere slaapkamer komen niet bedrade aansluitpunten.

Mechanische ventilatie

De appartementen hebben een mechanisch ventilatiesysteem. De ventilatie-unit komt in de binnenberging. De luchtafzuiging vindt plaats in badkamer, toilet, keuken en binnenberging.

Wijzigingen aanbrengen

Heeft u de woning toegewezen gekregen en wilt u naderhand wijzigingen aanbrengen, neem dan contact op met HEEMwonen via (045) 645 44 44 om te vragen of u toestemming nodig heeft. Het aanbrengen van rolluiken of uitval-zonwering is *niet* toegestaan.