

# NIEUWBOUW 21 LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN



**Landgraaf, Oud Nieuwenhagen**  
Clausstraat, Johan Frisostraat, Heiveldstraat,  
Wilhelminastraat

**Dit leest u in deze brochure:**

→ 21 nieuwe woningen	03
→ Welkom in de buurt	04
→ De woningen	05
→ Huurprijzen	09
→ Technische informatie	10



# Wonen in een ruimtelijke en levensloopbestendige woning, midden in de wijk.



Bent u op zoek naar een levensloopbestendige woning in Oud Nieuwenhagen? Woont u graag dicht bij alle voorzieningen, in een duurzame en ruime woning?

Dan is een levensloopbestendige woning aan de Clausstraat, Johan Frisostraat, Heiveldstraat of Wilhelminastraat de juiste keuze voor u.

## **Woningtypen**

HEEMwonen bouwt 21 woningen op 4 plekken in de wijk. Aan de Heiveldstraat, Johan Frisostraat en de Clausstraat bouwen we elk 6 woningen. Aan de Wilhelminastraat bouwen we 3 woningen.

In de wijk worden twee verschillende grondgebonden woningtypen gebouwd. Alle woningen zijn levensloopbestendig, maar verschillen in grootte. De gebruiksoppervlakte van de woningtypen ligt tussen de 91 m<sup>2</sup> en 117 m<sup>2</sup>. De woningen hebben naast de standaardvoorzieningen ook een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Parkeren vindt plaats in het openbaar gebied. De doelgroep voor eerste verhuring is 55+.

## **Duurzaamheid**

Duurzaamheid is een van de belangrijke thema's van HEEMwonen. De nieuwbouwwoningen zijn daarom gasloos, voorzien van goede isolatie, een warmtepomp en geïntegreerde zonnepanelen op het dak. De woningen krijgen een A+ energielabel. Ze zijn dus zeer energiezuinig.

## **Verhuur**

De verwachting is dat de woningen vanaf eind 2021 tot begin 2022 klaar zijn voor de verhuur. Wilt u hier wonen?

[www.thuisinlimburg.nl](http://www.thuisinlimburg.nl)

Wonen in een ruimtelijke en levensloopbestendige woning, midden in de wijk.

# Welkom in Oud Nieuwenhagen!

Nieuwenhagen is de meest centrale wijk van de gemeente Landgraaf en heeft een authentieke kern. In Nieuwenhagen vindt u wat u zoekt. In het centrum ligt het grootste winkelcentrum van Landgraaf, 'Op de Kamp'. U kunt hier gratis parkeren. Op de Kamp bevat een ruim winkelaanbod van supermarkten, kledingwinkels en reisbureaus. Ook het gemeentehuis en het politiebureau vindt u hier. Naast dit optimale winkelaanbod biedt Nieuwenhagen ook de nodige ontspanningsmogelijkheden. Een wandel- of fietstocht over de aangrenzende Brunsummerheide is de ideale manier om te ontsnappen aan de dagelijkse drukte. De gemeenschap in Nieuwenhagen heeft een actief verenigingsleven. In Nieuwenhagen hoeft u zich dus niet te vervelen.

## Gemeente Landgraaf en Parkstad Limburg

In de gemeente Landgraaf kun je prima wonen, winkelen, werken en recreëren. De gemeente telt circa 37.000 inwoners en heeft een ruim

winkelaanbod. Gemeente Landgraaf grenst aan Kerkrade, Heerlen en Brunssum. De gemeente maakt deel uit van 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 in de groene en bosrijke omgeving heerlijk kunt wandelen en fietsen.

Binnen de gemeente Landgraaf liggen grote recreatieve groengebieden zoals Park Gravenrode en bij Rimburch. En wat te denken van de talloze attracties in Parkstad? Een dagje skiën bij Snowworld. Een bezoek aan de wereldduinen 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 de C-City (Continium, Cube en Columbus) of het Nederlands Mijnmuseum. Of genieten van de natuur in het grensoverschrijdend natuur- en recreatiepark Roode Beek/Rodebach.

Het kan allemaal in Parkstad!

# De wijk

De levensloopbestendige woningen aan de Clausstraat, Johan Frisostraat, Heiveldstraat, en Wilhelminastraat liggen centraal in de wijk Oud Nieuwenhagen. Het is er rustig wonen in een 30-km zone en de straat heeft de uitstraling van een woonerf. De woningen liggen op loopafstand (ca. 7 minuten) van het winkelcentrum Op de kamp.

HEEMwonen bevordert de doorstroming van senioren in de wijk Oud Nieuwenhagen om ruimte vrij te maken in eengezinswoningen. Zo kunnen verschillende doelgroepen passend wonen in de wijk.

De grotere woningtypen zijn uiteindelijk ook geschikt voor bewoning door meerpersoonshuishoudens. Zo blijft de wijk toekomstbestendig, ook als de bevolkingssamenstelling verandert. De doelgroep voor eerste verhuring is 55+.



# Levensloopbestendige woningen / Type A

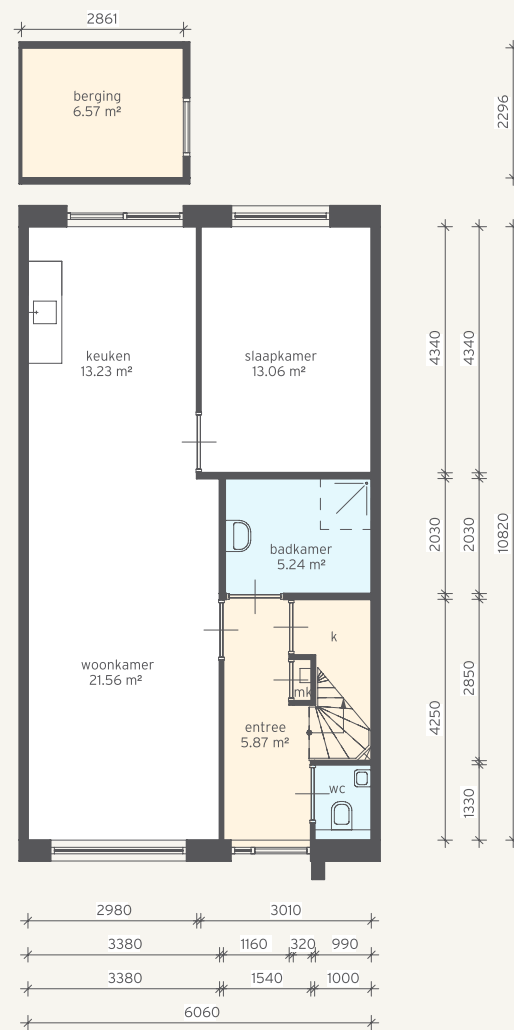
De woningen aan de Clausstraat, Johan Frisostraat, Heiveldstraat, en Wilhelminastraat hebben een oppervlakte van 91 of 117 m<sup>2</sup>. Deze levensloopbestendige woningen zijn geschikt voor diverse doelgroepen, zoals: senioren, zorgbehoevenden en 1- en 2- persoonshoudens. De woning van 117 m<sup>2</sup> is ook geschikt voor 3- en meerpersoonshoudens. De doelgroep voor eerste verhuur is 55+.

## Type A: 91 m<sup>2</sup>

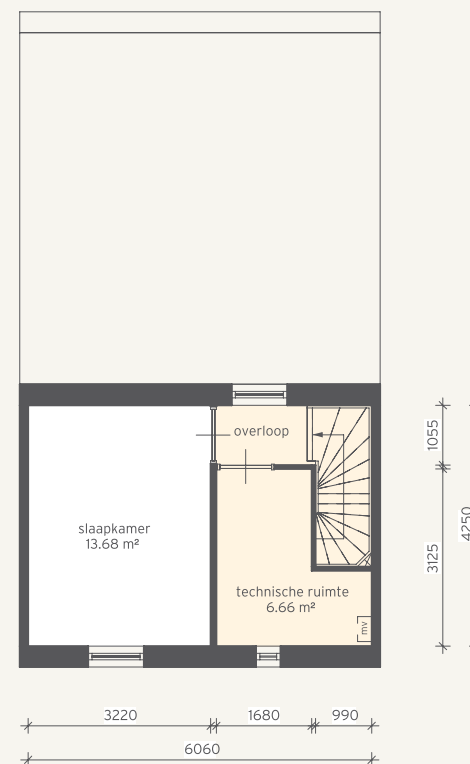
Er worden zeven type A woningen gebouwd. Deze hebben twee verdiepingen en een plat dak. De woningen van dit type zijn tussenwoningen. Alle voorzieningen, zoals de slaapkamer, badkamer en keuken, bevinden zich op de begane grond. Op de tweede verdieping is een tweede slaapkamer en berging. In de buitenberging is een oplaadpunt voor een scootmobiel aanwezig.

De maten op deze plattegrond zijn circa maten.

### Begane grond



### Eerste verdieping

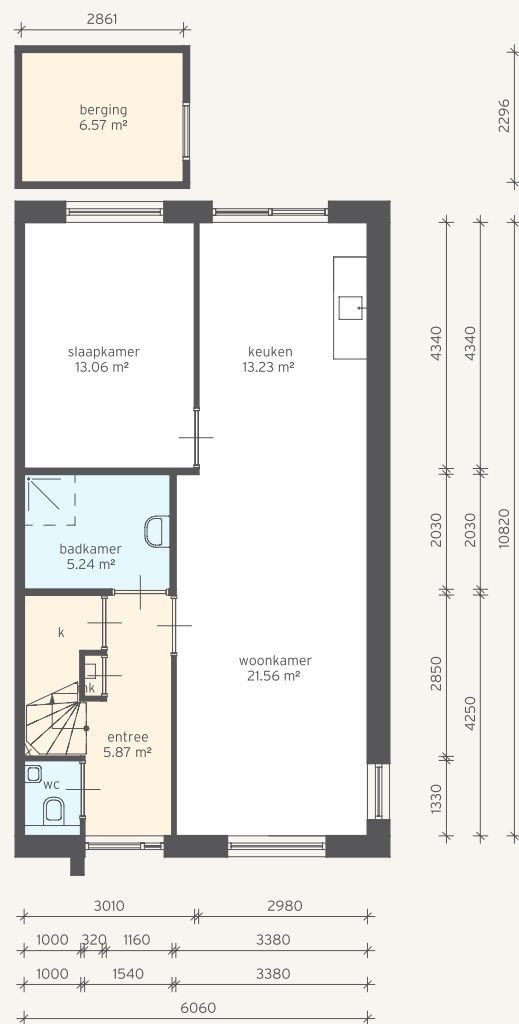


# Levensloopbestendige woningen / Type A1

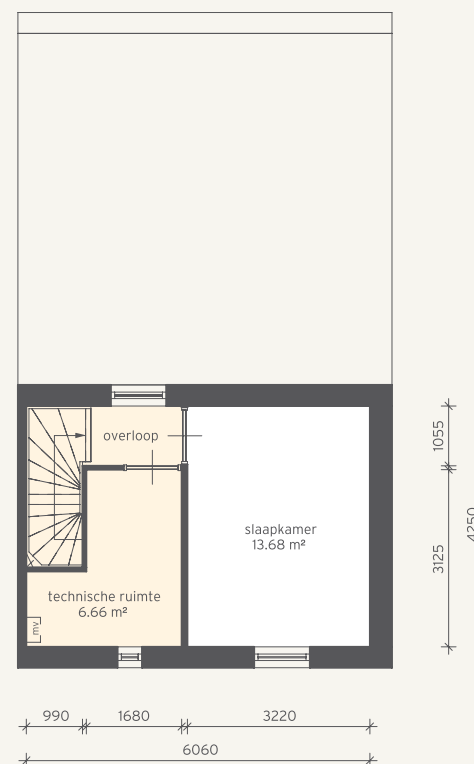
## Type A1: 91 m<sup>2</sup>

Er worden elf type A1 woningen gebouwd. Deze hebben twee verdiepingen en een plat dak. De woningen van dit type zijn kopwoningen. Alle voorzieningen, zoals de slaapkamer, badkamer en keuken, bevinden zich op de begane grond. Op de tweede verdieping is een tweede slaapkamer en berging. In de buitenberging is een oplaadpunt voor een scootmobiel aanwezig.

### Begane grond



### Eerste verdieping



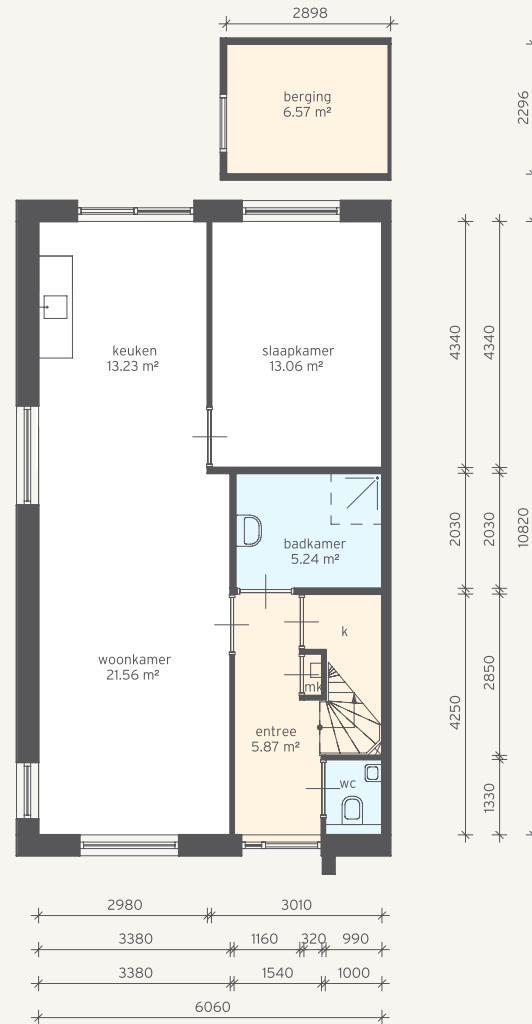
De maten op deze plattegrond zijn circa maten.

# Levensloopbestendige woningen / Type B

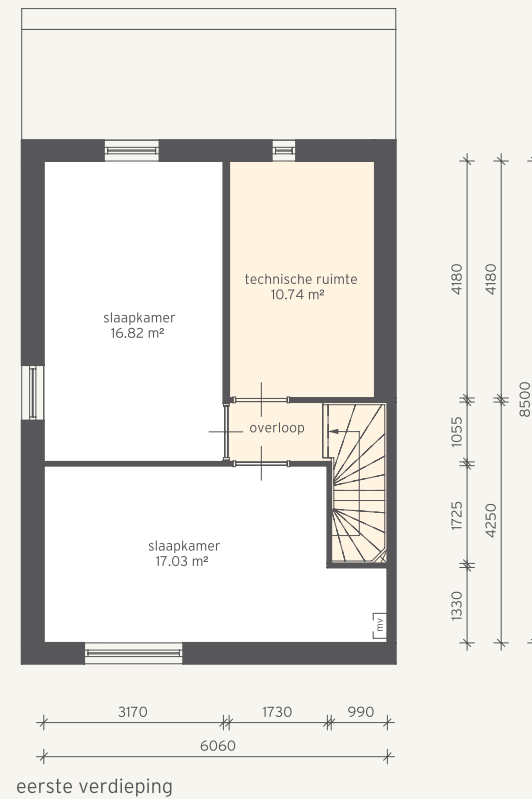
## Type B: 117 m<sup>2</sup>

Er worden 3 type B woningen gebouwd. Dit zijn kopwoningen. Deze woningen hebben twee verdiepingen en een plat dak. Alle voorzieningen, zoals de slaapkamer, badkamer en keuken bevinden zich op de begane grond. In de kopwoningen zijn er twee extra slaapkamers en een ruime technische ruimte op de verdieping. In de buitenberging is een oplaadpunt voor een scootmobiel.

### Begane grond



### Eerste verdieping



De maten op deze plattegrond zijn circa maten.



# Huurprijzen

OPP. = Oppervlakte / VERD. = Aantal verdiepingen

ADRES	TYPE	OPP.	VERD.	LIGGING	HUURPRIJS
Johan Frisostraat 3	A1	91 m <sup>2</sup>	2	Hoekwoning	€ 678
Johan Frisostraat 5	A	91 m <sup>2</sup>	2	Tussenwoning	€ 678
Johan Frisostraat 7	A1	91 m <sup>2</sup>	2	Hoekwoning	€ 678
Johan Frisostraat 4	A1	91 m <sup>2</sup>	2	Hoekwoning	€ 678
Johan Frisostraat 6	A	91 m <sup>2</sup>	2	Tussenwoning	€ 678
Johan Frisostraat 8	A1	91 m <sup>2</sup>	2	Hoekwoning	€ 678
Clausstraat 9	A1	91 m <sup>2</sup>	2	Hoekwoning	€ 678
Clausstraat 11	A	91 m <sup>2</sup>	2	Tussenwoning	€ 678
Clausstraat 13	A1	91 m <sup>2</sup>	2	Hoekwoning	€ 678
Clausstraat 31	A1	91 m <sup>2</sup>	2	Hoekwoning	€ 678
Clausstraat 33	A	91 m <sup>2</sup>	2	Tussenwoning	€ 678
Clausstraat 35	A1	91 m <sup>2</sup>	2	Hoekwoning	€ 678
Wilhelminastraat 25	A1	91 m <sup>2</sup>	2	Hoekwoning	€ 678
Wilhelminastraat 27	A	91 m <sup>2</sup>	2	Tussenwoning	€ 678
Wilhelminastraat 29	B	117 m <sup>2</sup>	2	Hoekwoning	€ 752

ADRES	TYPE	OPP.	VERD.	LIGGING	HUURPRIJS
Heiveldstraat 7	A1	91 m <sup>2</sup>	2	Hoekwoning	€ 678
Heiveldstraat 9	A	91 m <sup>2</sup>	2	Tussenwoning	€ 678
Heiveldstraat 11	B	117 m <sup>2</sup>	2	Hoekwoning	€ 752
Heiveldstraat 10	A1	91 m <sup>2</sup>	2	Hoekwoning	€ 678
Heiveldstraat 12	A	91 m <sup>2</sup>	2	Tussenwoning	€ 678
Heiveldstraat 14	B	117 m <sup>2</sup>	2	Hoekwoning	€ 752

Aantal personen in het huishouden	Minimum inkomen voor huurders jonger dan de AOW leeftijd	Minimum inkomen voor huurders ouder dan de AOW leeftijd
1	€ 23.725	€ 23.650
2	€ 32.200	€ 32.075
3 of meer (bij huurprijs € 752)	€ 32.200	€ 32.075
3 of meer (bij huurprijs € 678)	Geen minimum inkomen vereist	Geen minimum inkomen vereist

## Prijspeil 2021

In bovenstaande tabel kunt u zien vanaf welke inkomensgrens u in aanmerking kunt komen voor een huurwoning in Oud Nieuwenhagen. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Omdat de woningen in 2022 verhuurd worden zullen de inkomensgrenzen later dit jaar nog aangepast worden naar prijspeil 2022. De vermelde huurprijzen betreffen tevens prijspeil 2021 en worden nog aangepast naar het prijspeil van 2022.

# Technische informatie

## Keuken

In de keuken komt een standaard-keukenblok met een lengte van circa 1,80 meter. Er zijn 3 onder- en 3 bovenkasten. De kasten worden uitgevoerd in wit, het aanrechtblad in een accentkleur. In de keuken is geen gasaansluiting. Er is een aansluitpunt om elektrisch te koken.

## Badkamer

De badkamer wordt voorzien van een douchevloer op afschot met mengkraan, handdouche en glijstang, een wastafel met mengkraan en een wasmachineaansluiting. Tussen de wasmachine en douche wordt een spatscherm geplaatst. Daarnaast is er een aansluitpunt voor een toilet aanwezig.

## Ramen en kozijnen

De woningen krijgen kunststof kozijnen met thermisch isolerend HR+++ triple beglazing. De voordeur is een paneeldeur met kunststof kozijn. De woonkamer en slaapkamers zijn voorzien van draai-kiepramen met

ventilatieschuiven. 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. De buitendeuren en -ramen van de woningen krijgen inbraakwerend hang- en sluitwerk.

De buitendeuren en -ramen van de woningen krijgen inbraakwerend hang- en sluitwerk.

## Wandafwerking

De wanden van het toilet worden betegeld tot circa 1,20 meter hoog. Daarboven komt spuitstructuurwerk. De wanden van de badkamer worden rondom volledig betegeld.

De wanden in de overige ruimten worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar wil zeggen: zodanig uitgevlakt dat de wand geschikt is voor behang, sierpleister of spuitwerk. Voor het aanbrengen van structuurmuurverf is een voorbehandeling nodig. De woning wordt opgeleverd zonder vloerplinten.

Als bewoner zorgt u dus zelf voor de wandafwerking en de vloerplinten. Houd er bij uw keuze rekening mee dat een nieuwbouwwoning vochtig is, het zogenaamde bouwvocht. Vertel aan de winkelier dat u naar een nieuwbouwwoning verhuist, dan zal hij daar bij zijn advies rekening mee houden.

In de binnenwanden kunnen (haar)scheuren ontstaan. Houd er rekening mee dat deze bij een afwerking met (structuur)verf, spuitwerk of dergelijke eerder zichtbaar zullen zijn. Ventilatie is de beste manier om bouwvocht te laten verdwijnen.

## Vloerverwarming

De woningen worden verwarmd door middel van vloerverwarming. In de cementdekvloer liggen diverse

leidingen waardoor boren in de vloer niet is toegestaan. Ook de badkamer heeft vloerverwarming, hier is een elektrische radiator aanwezig als bijverwarming.

In de technische ruimte is de binneneenheid met boiler van de warmtepomp aanwezig.

## Vloerafwerking

De vloer van de badkamer en het toilet wordt betegeld. De vloertegels in de badkamer zijn voorzien van een antislip laag. In de rest van de woning komt een cementdekvloer, die geschikt is voor het leggen van parket, laminaat en tapijt. Let op dat uw vloerkeuze geschikt is voor vloerverwarming. Vast verlijmen van vloerbedekkingen en dus ook tegelvloeren is niet toegestaan. 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. Bij nieuwbouw is de eerste maanden sprake van bouwvocht. Houdt hier rekening mee bij de keuze van uw vloerbedekking.

## Technische informatie

### Electra

De inbouw wandcontactdozen komen op 30 cm hoogte met uitzondering van de keuken (1.20 m). In elke ruimte zit een schakelaar op hoogte.

De woningen krijgen een vaste televisie-, telefoon- en/of internet-aansluiting in de woonkamer en de grootste slaapkamer. In de andere slaapkamer(s) komen niet bedrade aansluitpunten. De aansluiting wordt geleverd door Ziggo. Indien u kiest voor een andere provider zijn de aansluitkosten voor eigen rekening.

### Mechanische ventilatie

De woningen hebben een ventilatiesysteem met CO<sub>2</sub>-detectie. Dit betekent dat er voortdurend verse lucht wordt aangevoerd en de 'gebruikte' lucht wordt afgevoerd. Dit systeem werkt volledig automatisch. Het is ook mogelijk om het systeem handmatig bij te stellen. De ventilatie-unit komt in de technische ruimte op de verdieping.

De luchtafzuiging vindt plaats in de badkamer, het toilet en de keuken.

### Wijzigingen aanbrengen

Wanneer u na de oplevering van de woning nog zaken wilt wijzigen, kijk dan op onze website [www.heemwonen.nl](http://www.heemwonen.nl) of u toestemming nodig heeft of neem contact op via (045) 645 44 44.

De woningen zijn voorzien van driedubbel glas. Omdat het boren van gaten in de gevel kan leiden tot een energetisch lek, is het aanbrengen van rolluiken of zonwering aan de buitenkant van uw woning niet toegestaan. Zonwering of zonsverduistering kunt u wel binnen aanbrengen.

Terrasoverkappingen of uitvalschermen mogen alleen los van de gevel geplaatst worden. Mogelijk dient u hiervoor een hulpconstructie te gebruiken. Er mogen dus geen gaten in de gevel geboord worden.



Wanneer u na de oplevering van de woning nog zaken wilt wijzigen, kijk dan op onze website [www.heemwonen.nl](http://www.heemwonen.nl) of u toestemming nodig heeft of neem contact op via (045) 645 44 44.

**Wilt u hier wonen?**

Meld u dan aan via [www.thuisinlimburg.nl](http://www.thuisinlimburg.nl)



**HEEMwonen**

**Bezoekadres:** Markt 52, Kerkrade

**Postadres:** Postbus 135, 6460 AC Kerkrade

**Telefoon:** 045 - 645 44 44

**E-mail algemeen:** [info@heemwonen.nl](mailto:info@heemwonen.nl)

**E-mail reparatieverzoek:** [reparatie@heemwonen.nl](mailto:reparatie@heemwonen.nl)

(voor spoedgevallen belt u 24 uur per dag,  
7 dagen per week met 045 - 645 44 44)

**Openingstijden:** maandag tot en met vrijdag  
van 8.30 tot 17.00 uur



**Colofon**

Deze informatiebrochure is een uitgave van HEEMwonen.  
De informatie is zorgvuldig samengesteld op basis van beschikbare gegevens. Het is echter niet uitgesloten dat er onjuistheden in staan. Hieraan kunt u geen rechten of eisen tot schadevergoeding ontleen. Deze brochure dateert van september 2021.

**Redactie:** HEEMwonen / **Vormgeving:** Studio Eikenhorst