

# leSUD

## Fleur



**TIJDLOOS MOOI WONEN AAN  
DE GROENE LOPER**

**91 LUXE STADSWONINGEN**

# La vie urbaine

leSUD





# leSUD Fleur

|               |     |
|---------------|-----|
| LE SUD        | 06  |
| MAASTRICHT    | 08  |
| HOTSPOTS      | 10  |
| FLEUR         | 22  |
| SITUATIEKAART | 28  |
| WONINGTYPEN   | 30  |
| AFWERKING     | 106 |
| DUURZAAMHEID  | 112 |
| MOBILITEIT    | 114 |
| WEGWIJZER     | 116 |
| CONTACT       | 122 |



# Een oase van rust midden in bruisend Maastricht

Aan het zuidelijk deel van de Groene Loper ontstaan de nieuwe monumenten van de stad. Bruisend, levendig en perfect voor de echte stedeling. Het nieuwe stadsdeel Le Sud is onderverdeeld in meerdere fases. Na de succesvolle verkoop van de appartementen Jolie en Amélie zijn nu de woningen van Fleur aan de beurt. Deze fase bestaat uit 91 luxe stadsvilla's, fraaie herenhuizen en prachtige laanwoningen, alle voorzien van groene stadstuinen. Het is een wijk in wording met een warm wij-gevoel, waar je heerlijk kunt flaneren.

Binnen Fleur is het woningaanbod van types, groottes en opties divers. De elegante architectuur geeft de woningen een warm en eigentijds karakter. Het kleur- en materiaalgebruik past in de rijke traditie van de witte woningen in Maastricht. De groene stadstuinen maken van de sublieme woningen in Fleur oases van rust nabij de gezellige, dynamische binnenstad van Maastricht.



# Onderdeel van de oude en nieuwe binnenstad

DE GROENE LOPER, LE SUD

Eeuwenoude, charmante wijken en interessante gebouwen. Vanuit het bruisende centrum van Maastricht ontsnap je zo naar de rust in het prachtige heuvellandschap van Zuid-Limburg. Naast de prachtige historie en natuur kent Maastricht veel vernieuwende én culinaire hotspots. Laat je verrassen door de hoofdstad van het Zuiden.

Het geluid van de fluitende vogels en het geroezemoes van kletsende mensen smelten samen in een grandioos gevoel. Flanerend over de Groene Loper geniet je van magnifiek groen en echt Limburgse gezelligheid. In Le Sud is het zien en gezien worden. Maastricht is dan ook de stad van het goede leven. Genieten kun je hier volop. Lunch buiten de deur op het overheerlijke terras van

Café Zuid of op de Groene Loper bij Farèn en Talentino. Een avondje uitgebreid dineren doe je bij Cinq, Harry's, Beluga Loves You of in de vele restaurants in de Koestraat en de Stenenbrug. Proosten op het goede leven met vrienden doe je in de gezellige cafés van Wyck die je om de hoek vindt.

Le Sud is de plek waar twee werelden samenkomen en het beste in elkaar naar boven halen: de crème de la crème van het stadse leven met het centrum en station om de hoek en het sublieme van heerlijk rustig wonen in een groene omgeving. Op loopafstand van de Groene Loper vind je rust in het Stadspark, jouw favoriete plekje aan de Maas.



### HARRY'S

Gevestigd in een monumentaal pand in Wyck, ook wel het 'Petit Paris' van Maastricht genoemd, vind je Harry's. Harry's is een internationale brasserie die zeven dagen in de week geopend is voor lunch en diner en op zondag voor brunch. Geniet van tijdloze brasseriegerechten gemaakt met grandioze ingrediënten.



### CAFÉ ZUID

Café Zuid ligt op een magnifieke plek aan de Maas. Op het terras aan de oostzijde van de Maas geniet je tot na het avondeten van de zon. Hier ga je heen voor een borrel die je combineert met een tapasplankje. Lekker eten op een zeer charmante plek, wat wil je nog meer.



### JEKERKWARTIER

In het Jekerkwartier komt het zuidelijke stadse gevoel helemaal tot leven. Hier kan alles lekker op het gemak en vertoef je de hele middag op een terras terwijl je geniet van alles wat er om je heen gebeurt. Tussen de eeuwenoude monumenten en stadsmuren vind je allerlei originele winkeltjes, eettentjes, galeries en jazzbars.

### CAFÉ SJIEK

Dichter bij de écht Franse sferen kom je niet. Sjik is het eerste eetcafé van Maastricht waar je gemakkelijk de hele dag kunt toeven. Een kop koffie aan de bar, een goed glas wijn en op de kaart heerlijke Franse gerechten die zonder twijfel restaurantwaardig zijn. Je vindt Café Sjik in de Sint Pieterstraat vlakbij het stadspark. Oh, en nog een tip: neem op de zonnige dagen plaats op het grote terras!



### LE MARAIS DEUX & KOFFIE

Concept store Le Marais Deux wordt jouw nieuwe hotspot voor o.a. stijlvolle kleding, sneakers, woonaccessoires, sieraden en nog veel meer. Onder het genot van een goede kop koffie bij de burens laat je je inspireren door de zorgvuldig geselecteerde producten in een sfeervolle store. Eigenaren Didier & Tanja zijn altijd op zoek naar merken die een verhaal vertellen en helemaal passen bij een echte, moderne city-lifestyle.

### LUMIÈRE CINEMA

Op het Sphinxkwartier aan 't Bassin vind je Lumière Cinema. Een avondje uit slaagt hier zeker. Op het programma staan tal van bijzondere, interessante en meeslepende films. Na afloop geniet je van een hapje en drankje in het gezellige café of het prachtige terras met uitzicht op het water.



# Hotspots

MAASTRICHT



## IN HET ZUIDEN ONTSTAAN DE NIEUWE MONUMENTEN VAN DE STAD

Brade, groene lanen met hoge bomen; het zijn al eeuwenlang geliefde plekken in grote steden. Midden in het stadse leven, maar toch omringd door groen en ruimte. De twee kilometer lange Groene Loper in Maastricht loopt over de nieuwe A2-tunnel en is van alle kanten goed bereikbaar.

Op de Groene Loper, vanuit het noordelijk deel aan de President Rooseveltlaan richting het zuidelijk deel grenzend aan de Kennedysingel in Maastricht, realiseert Ballast Nedam Development

de komende jaren meer dan 1.000 woningen en appartementen. Een indrukwekkend nieuwbouwproject waarmee een nieuw stadsdeel voor Maastricht wordt gecreëerd.

Het project bestaat uit verschillende deelprojecten in meerdere fasen. De eerste woningen en appartementen in het noordelijk deel zijn inmiddels bewoond en nu is het tijd voor de volgende stap. Deze brochure geeft meer informatie over de luxueuze stadswoningen Fleur, in het zuidelijk deel van de Groene Loper genaamd Le Sud. Hier ontstaan de nieuwe monumenten van de stad.



### FARÈN

Op de plek waar de Groene Loper de Frankenstraat ontmoet, gebeurt iets spécial. Het restaurant van Farèn Sallak serveert heerlijke soepen, salades, een gezonde lunch, diner en ook de koffie en thee worden met liefde voor je gezet. Neem bij mooi weer plaats op het terras met uitzicht op de Groene Loper.



### WIJNHANDEL HET RAADHUIS

Het is vrijdag en op weg naar huis ga je langs de slijter voor een lekkere borrel om het weekend in te luiden. Bij Wijnhandel het Raadhuis ben je aan het goede adres, een échte klassieker om de hoek van de Groene Loper. Laat je verrassen door een collectie van authentieke wijnen en destillaten, bij Het Raadhuis vind je áltijd iets smaakvol voor jezelf of als origineel cadeau!



### IJSSALON SMULLIES

De Groene Loper heeft er een nieuwe hotspot bij: Ijssalon Smullies! Luxe gebakjes, verrassende ijssmaken en échte Franse macarons. Zoetliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen. En ook voor een lekkere smoothie of koffie-to-go wordt dit jouw nieuwe favoriete stek. Smullies is een concept van diverse patissiers, waaronder Carlo Lennarts. Servais Tielman van Beluga Loves You is mede-eigenaar.



### DE GROENE LOPER

Inmiddels is de Groene Loper een vertrouwd stadsdeel van Maastricht. De Groene Loper is niet alleen een gebied om te wonen, maar ook om te genieten. Omringd door groen en ruimte is dit de plek waar je tot leven komt en tegelijkertijd tot rust. Met tal van fijne plekken en gezellige winkels en restaurants vermaak je je hier al snel een hele middag.

### RESTOBAR MAMA

"Nothing brings us together like eating together", aldus Restobar MAMA. Met een subliem terras, doordacht warm interieur, kleine wisselende kaart en een eigentijds activiteitenprogramma voelt heel het gezin zich hier thuis. Centraal gelegen in het Vrijheidspark vind je jouw nieuwe tweede huiskamer.



### THE ENGLISH BOOKSTORE

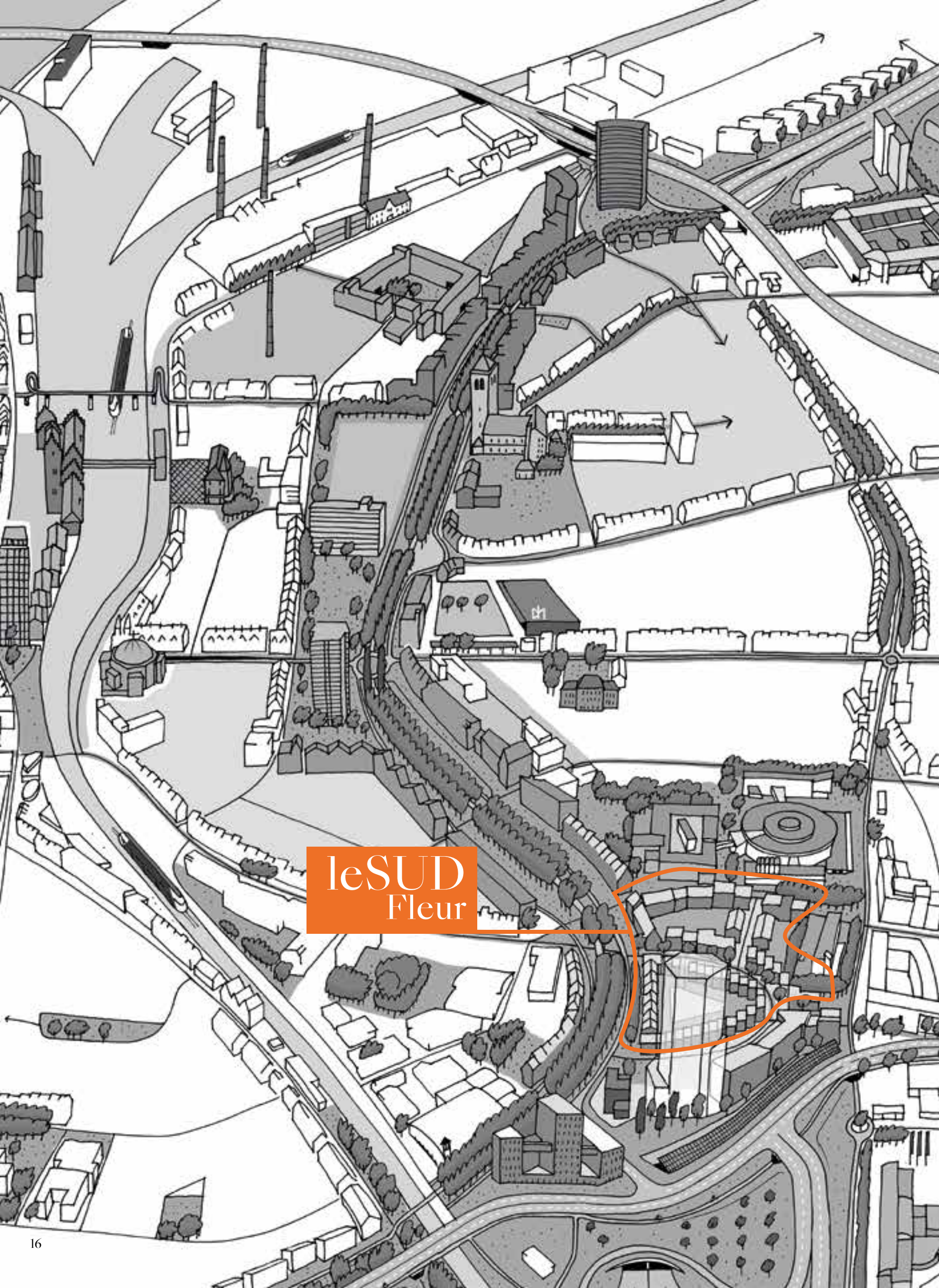
Boeken, spelletjes en nog veel meer typisch Britse spullen vind je in de eerste English Bookstore in Maastricht. En het is méér dan een winkel. Buurtgenoten en expats ontmoeten elkaar hier terwijl ze rustig een boekje lezen onder het genot van een kop koffie of thee. Een fijne plek voor iedereen!



# Hotspots

DE GROENE LOPER





leSUD  
Fleur

DÉ PLEK OM  
JOUW URBAIN  
(GEZINS)LEVEN  
VORM TE GEVEN

URBAIN, RUIMTELIJK EN GROEN: DAT IS FLEUR. SUBLIEME HERENHUIZEN EN PRACHTIGE STADVILLA'S. JE EIGEN HEERLIJKE TUIN OM TE GENIETEN VAN LANGE ZOMERAVONDEN EN DAT AAN DE RAND VAN HISTORISCH MAASTRICHT. WONEN IN LE SUD BETEKENT WONEN TE MIDDEN VAN LUXE ÉN STADSE DYNAMIEK. KWALITEIT EN GEZELLIGHEID MET EEN WARM KARAKTER. TIJDLOZE ARCHITECTUUR GEVORMD DOOR RUIMTE EN LICHT. COMBINEER ELEGANTIE MET LEVENDIGHEID. COMBINEER BINNEN MET BUITEN. HIER VOELT IEDEREEN ZICH THUIS. FLEUR IS HET TOPPUNT VAN JOUW STADSE LEVEN.



# Sublime





# leSUD Fleur

**FLEUR IS GROEN,  
RUIMTELIJK EN URBAIN. DE  
PERFECTE PLEK VOOR JOUW  
STADSE (GEZINS)LEVEN.**

Fleur biedt een variatie aan woningen. Er zijn vijf verschillende types: Type A t/m E. Binnen deze typen zijn er variaties. Zo hebben sommige woningen een mooie tuinkamer aan de voorzijde, een ander subtype een ruime entree aan de zijkant van de woning, of net een extra raam op de verdieping. De woonoppervlaktes van deze fraaie woningen variëren van 112 m<sup>2</sup> tot maar liefst 238 m<sup>2</sup>. De perceelgroottes beginnen bij 101 m<sup>2</sup> tot 306 m<sup>2</sup>. Er zijn woningen met 3 slaapkamer en ook woningen met maar liefst 6 tot 7 slaapkamers. Zowel voor grote gezinnen als voor kleine(re) huishoudens is er een mooie woning in Fleur ontworpen.

Je auto parkeer je op je eigen parkeerplek in een afgesloten parkeerhof aan de achterzijde van de woning, waardoor de auto niet aan de straat hoeft te staan. Dat zorgt voor een mooie, rustige uitstraling in de wijk.



*"We maken een sterk  
samenhangende buurt  
met tijdloze architectuur  
geïnspireerd op bewezen  
Maastrichtse waarden"*

**Architect Thomas Bedaux**



# Famille

**DE ZON SCHIJNT EN DE GEUR VAN DE LENTE HANGT IN DE LUCHT. JE START DE DAG IN DE TUINKAMER WAAR DE EERSTE ZONNESTRALLEN LANDEN OP JE GEZICHT TERWIJL JE GENIET VAN EEN KOP KOFFIE MET EEN KRANTJE. NA EEN HEERLIJKE START VAN DE DAG GENIET JE IN JOUW EIGEN STADSTUIN VAN HET NIEUWE SEIZOEN. JULLIE NIEUWE HUIS IS ELEGANT, TRÉS CHIQUÉ EN NOG BELANGRIJKER: IEDEREEN VOELT ZICH HIER THUIS.**











## Laanwoningen

# Woningtype A1 & A2

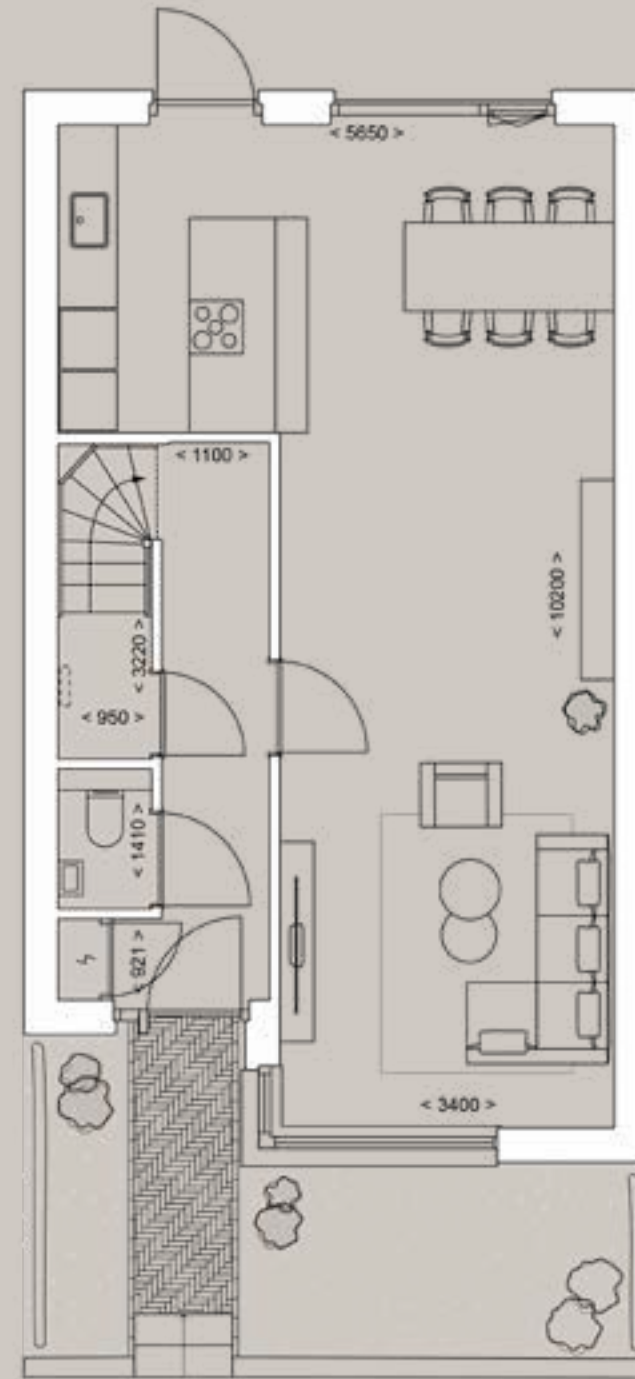
BOUWNUMMERS 19 T/M 23 & 67 T/M 77

Deze laanwoningen zijn gelegen áán de Groene Loper. Type A1 heeft een erker aan de voorzijde met op de eerste verdieping een balkon en type A2 een dubbelhoge erker waardoor op de eerste verdieping een grotere slaapkamer ontstaat. De living op de begane grond is ruim met een open karakter. Vanuit de erker kijk je mooi uit over de Groene Loper.

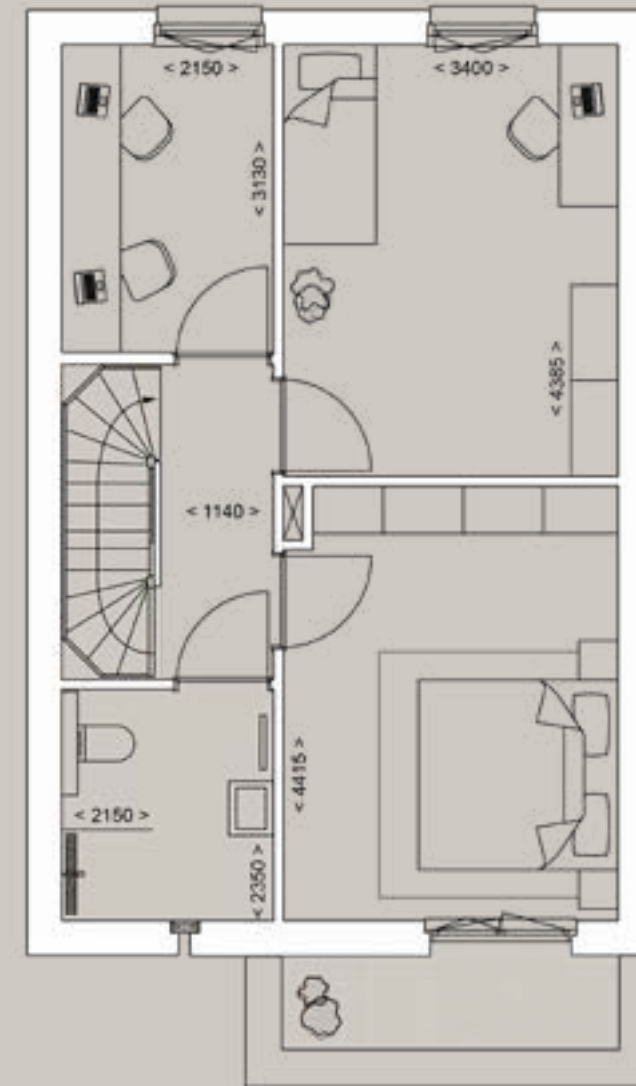
Verrassend aan deze woning zijn de vier woonlagen. De eerste en tweede verdieping bieden genoeg ruimte om extra slaapkamers of een werkkamer te creëren en op de derde verdieping bevindt zich nog een praktische zolder. Zie jij jezelf hier al wonen?

### KENMERKEN:

Woonoppervlakte: 165 - 169 m<sup>2</sup>  
Kaveloppervlakte: 119 - 154 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 628 - 643 m<sup>3</sup>  
Slaapkamers: 5  
Tuin: Oost  
Energie-neutraal  
Parkeerplaats: 1 (op achtergelegen parkeerhof)



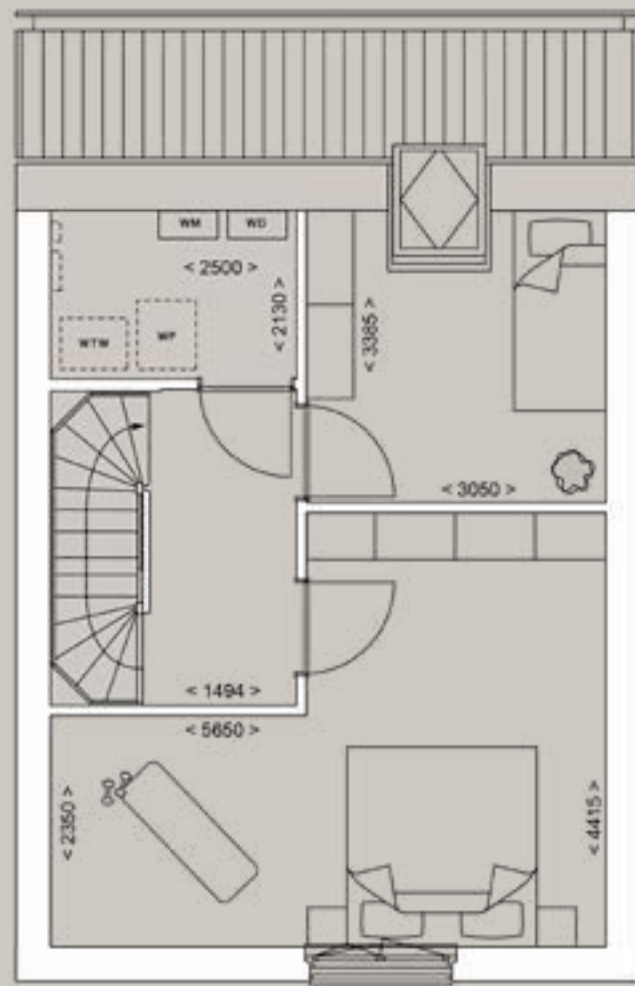
BEGANE GROND A1 & A2



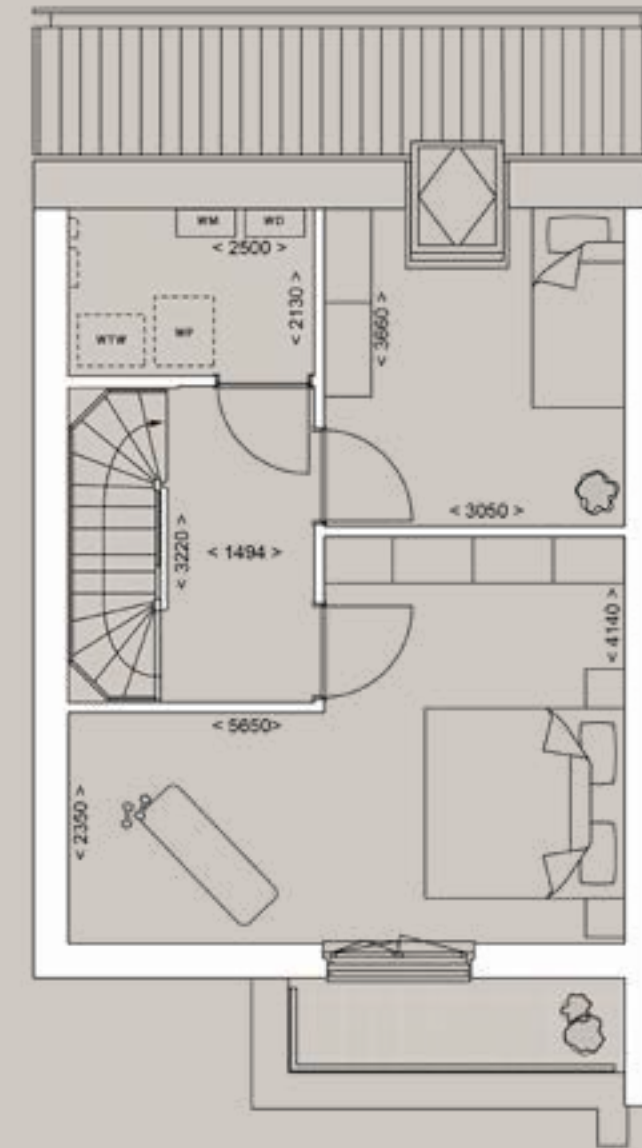
EERSTE VERDIEPING A1



EERSTE VERDIEPING A2

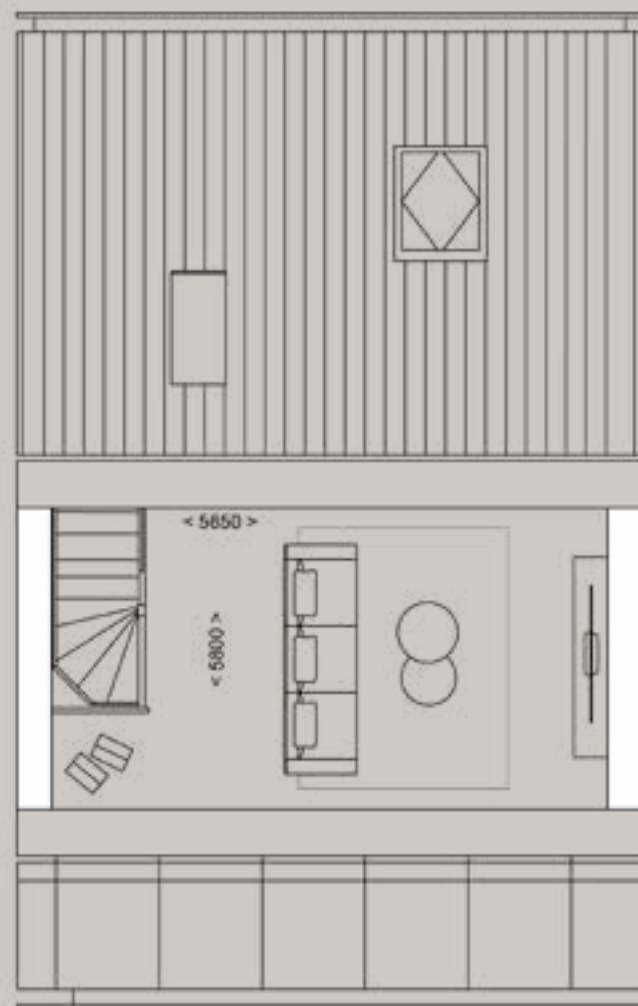


TWEDE VERDIEPING A1



TWEDE VERDIEPING A2

# Woningtype A



DERDE VERDIEPING A1 & A2







## Herenhuizen tuinkamer Woningtype B1, B3 & B4

**BOUWNUMMERS 47, 49, 51, 56, 58, 60, 62, 64, 81, 83, 85, 87, 89 & 91**

Deze herenhuizen bestaan uit drie volwaardige woonlagen en een zolder. De woningen liggen versprongen waardoor het zicht naar buiten altijd mooi is. Types B3 & B4 liggen altijd op een hoek, type B1 is in de meeste gevallen een tussenwoning.

Aan de voorkant van de woning bevindt zich een tuinkamer met veel lichtinval waar een fijne eetkamer te creëren is. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een badkamer. Op de derde verdieping bevindt zich een zolder die te bereiken is via een vlizotrap. Een fijne ruimte om spullen op te bergen.

### KENMERKEN:

Woonoppervlakte: 142 - 145 m<sup>2</sup>

Kaveloppervlakte: 120 - 188 m<sup>2</sup>

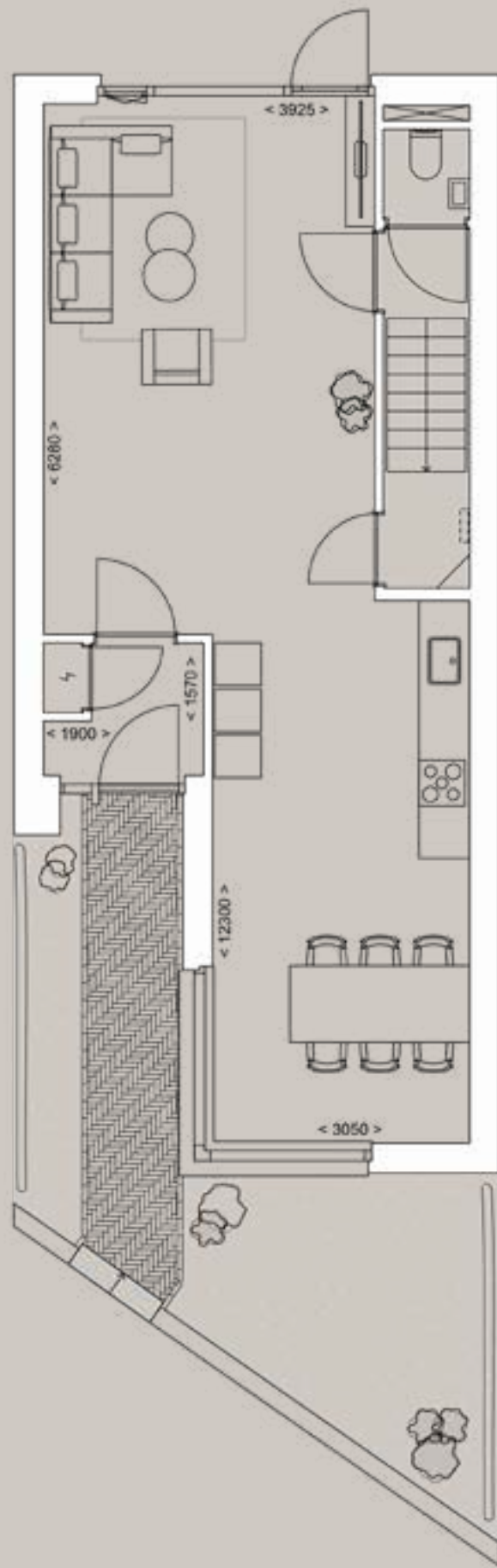
Inhoud: 560 - 570 m<sup>3</sup>

Slaapkamers: 4

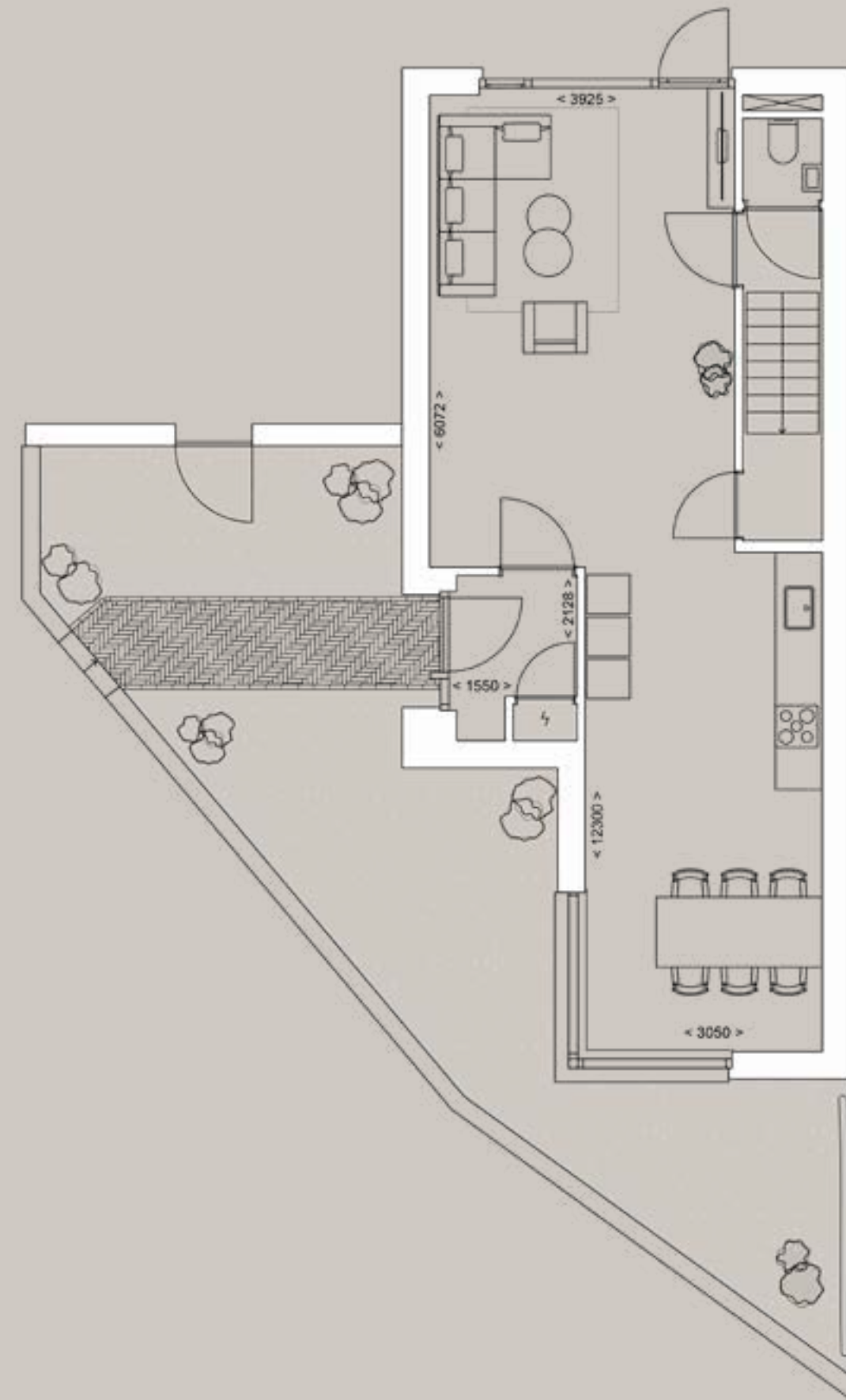
Tuin: Noord-Oost, Zuid of Noord

Energie-neutraal

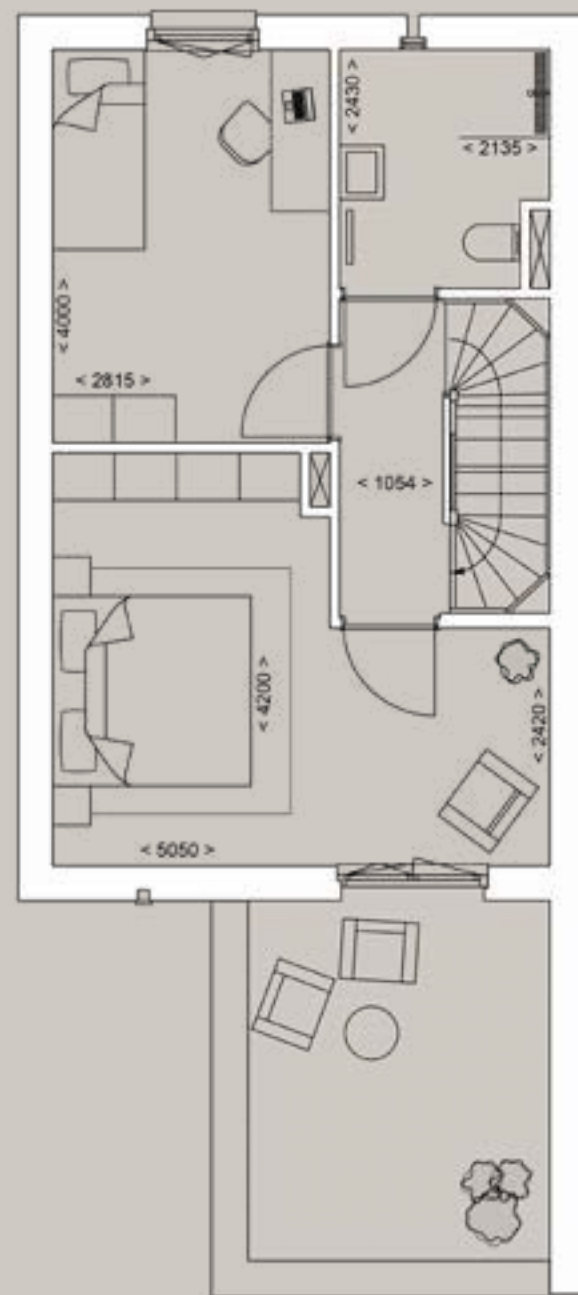
Parkeerplaats: 1 (op achtergelegen parkeerhof)



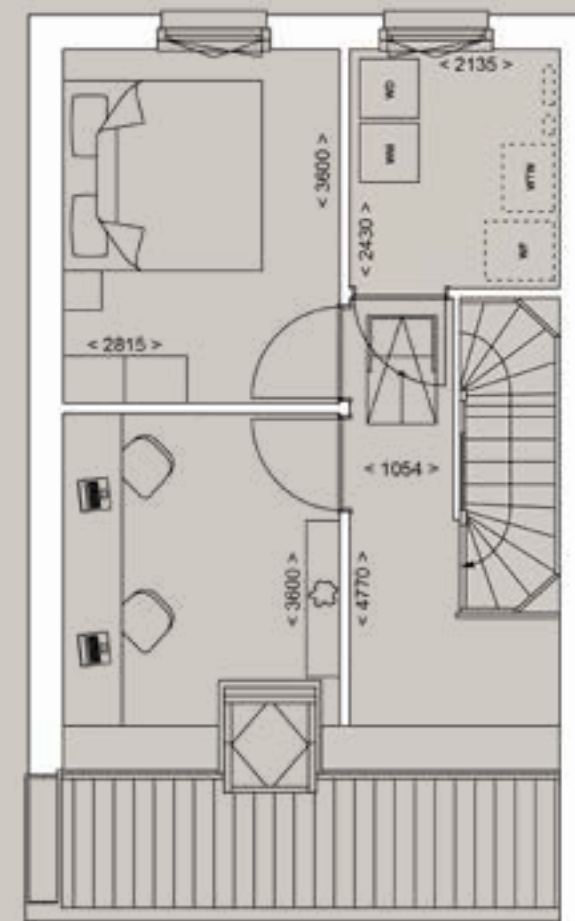
BEGANE GROND B1 & B3



BEGANE GROND B4

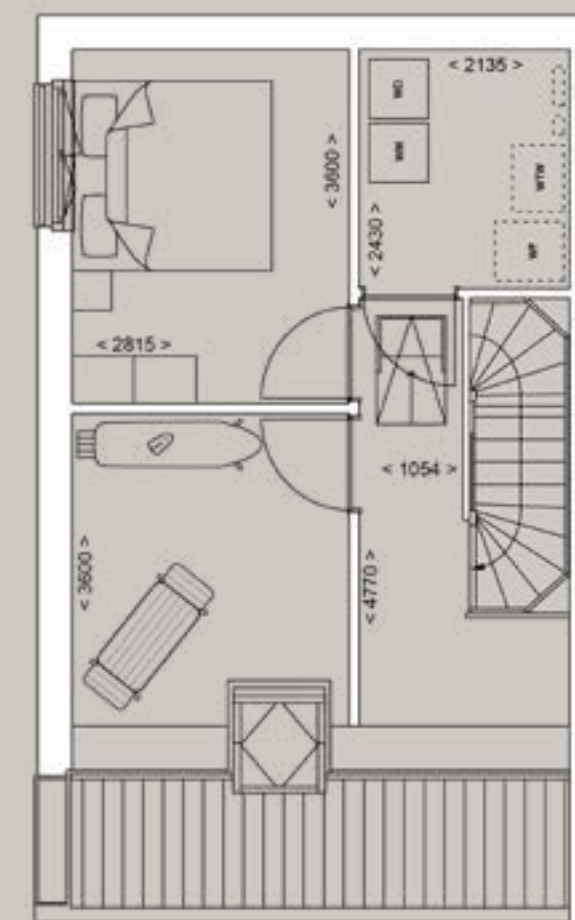


EERSTE VERDIEPING B1, B3 & B4



TWEEDE VERDIEPING B1 & B3\*

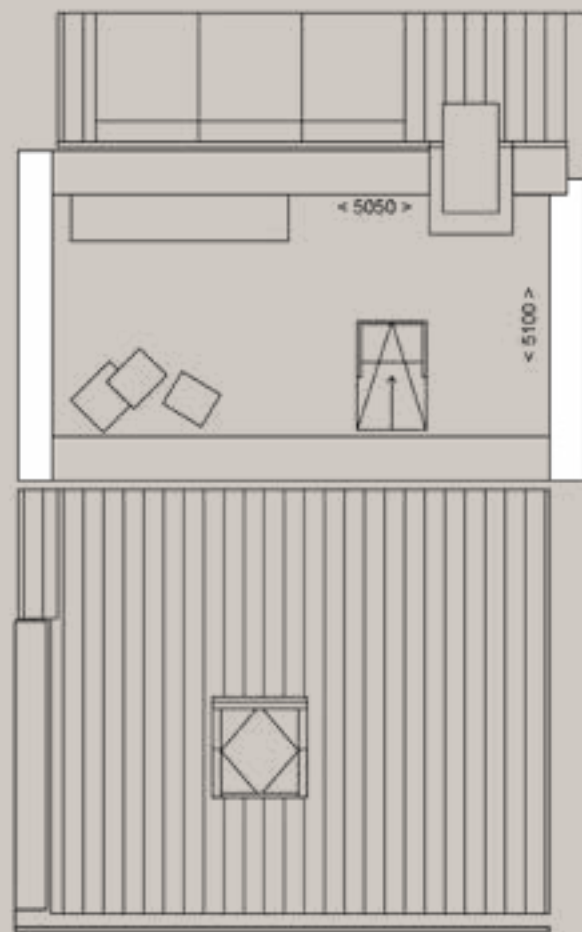
\*B3 ZONDER DIT RAAM



TWEEDE VERDIEPING B4



# Woningtype B1, B3 & B4



DERDE VERDIEPING B1, B3 & B4





## Herenhuizen extra hoog Woningtype B2, B5 & B6

**BOUWNUMMERS 46, 48, 50, 52 T/M 54, 57, 59, 61, 63, 80, 82, 84, 86, 88 & 90**

Extra ruim wonen midden in de stad, dat kan in deze hoge herenhuizen van Fleur. Met vier volwaardige woonlagen bieden deze woningen alle ruimte.

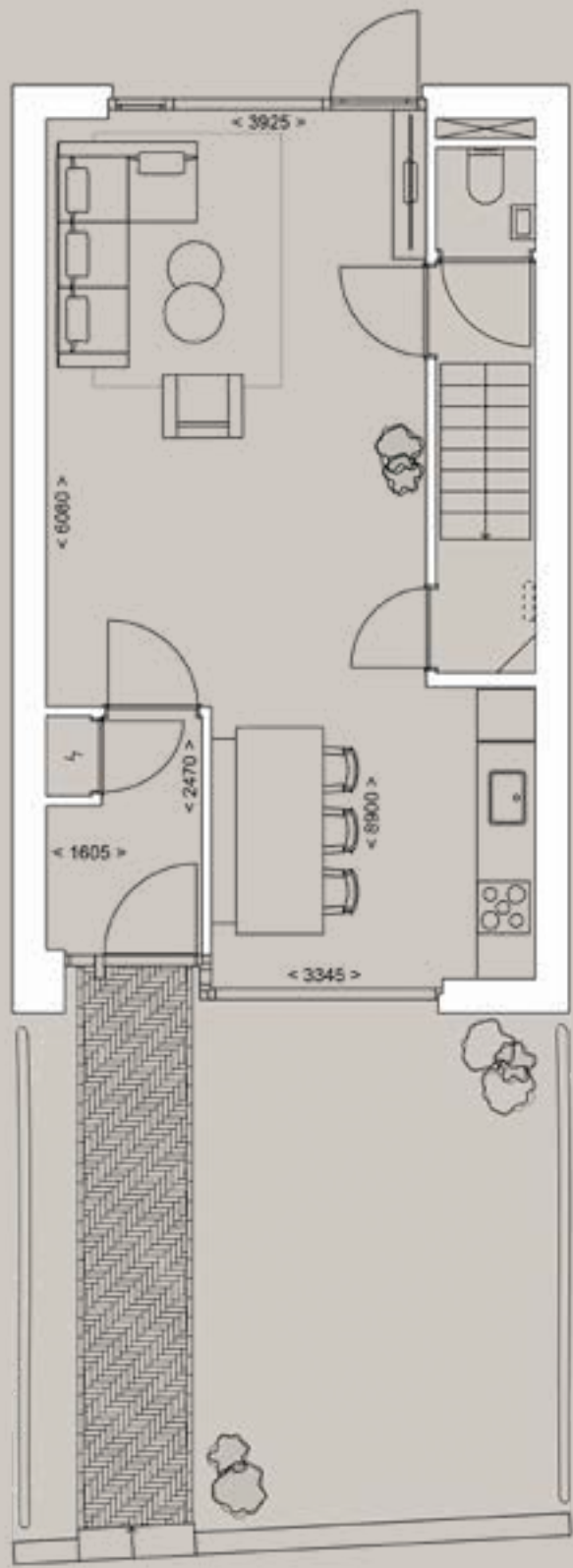
De eetkamer bevindt zich aan de voorkant van de woning waardoor je een mooi zicht hebt op het straatbeeld. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich vier ruime (slaap)kamers en een badkamer. Op de derde verdieping bevindt zich ook nog een ruime kamer en opbergruimte.

### *Varianten*

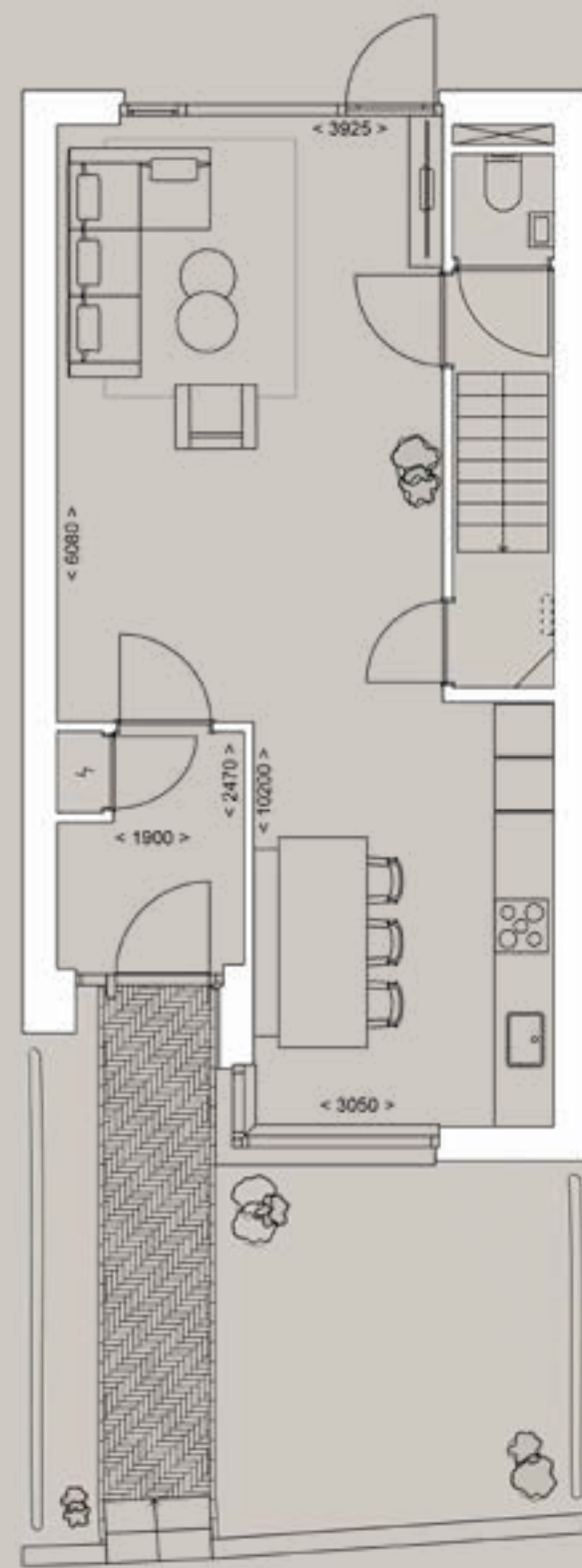
*De types hebben meerdere varianten in plattegronden. Het grootste verschil zit in de dubbelhoge erker (B6) en bijbehorend balkon. Ook de toepassing van ramen verschilt, dit is goed te zien op de plattegronden op de volgende pagina's.*

### **KENMERKEN:**

Woonoppervlakte: 165 - 172 m<sup>2</sup>  
Kaveloppervlakte: 111 - 177 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 641 - 671 m<sup>3</sup>  
Slaapkamers: 5  
Tuin: Noord-Oost, Zuid of Noord  
Energie-neutraal  
Parkeerplaats: 1 (op achtergelegen parkeerhof)



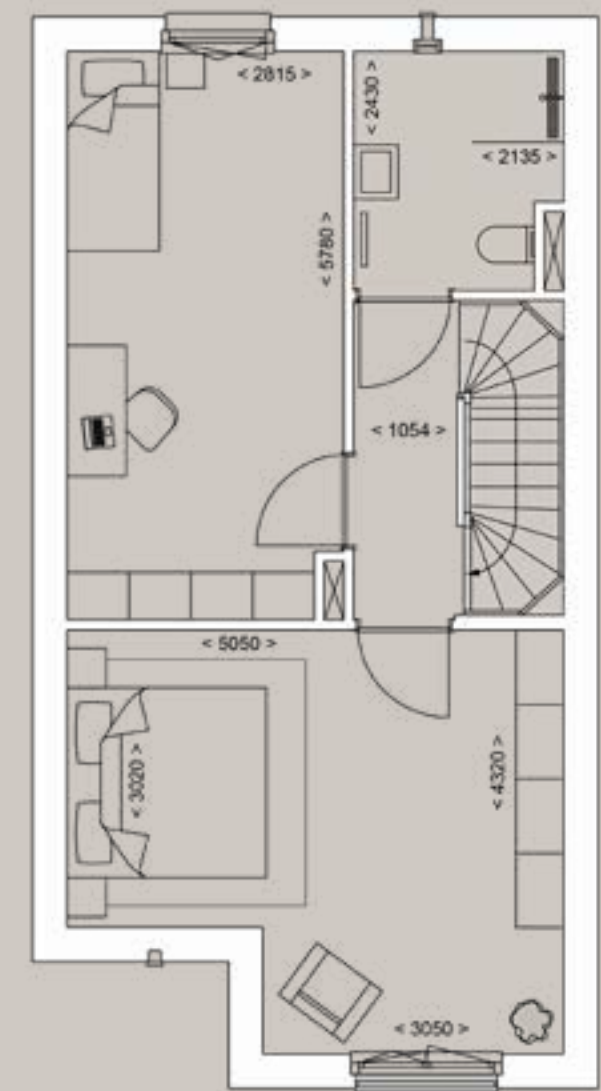
BEGANE GROND B2 & B5



BEGANE GROND B6

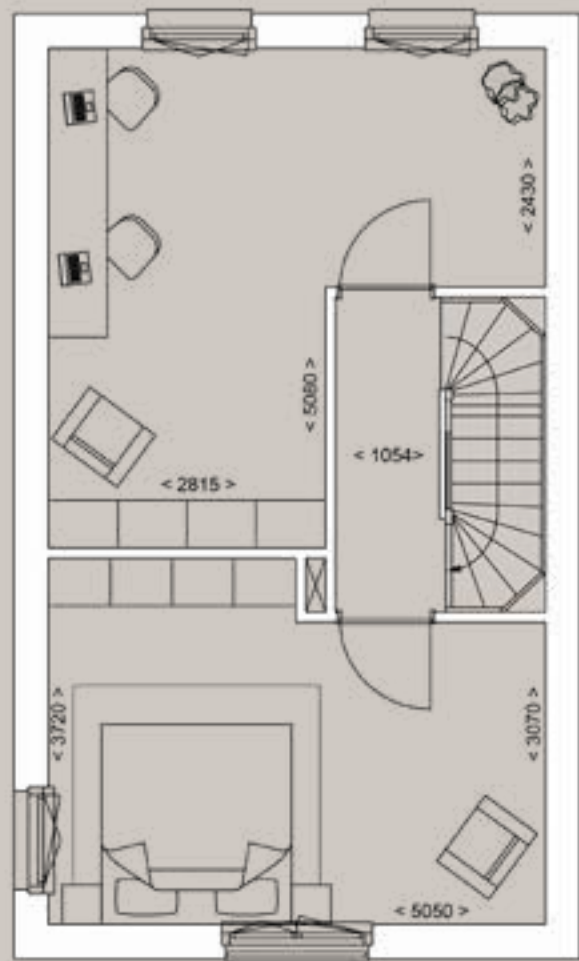


EERSTE VERDIEPING B2 & B5

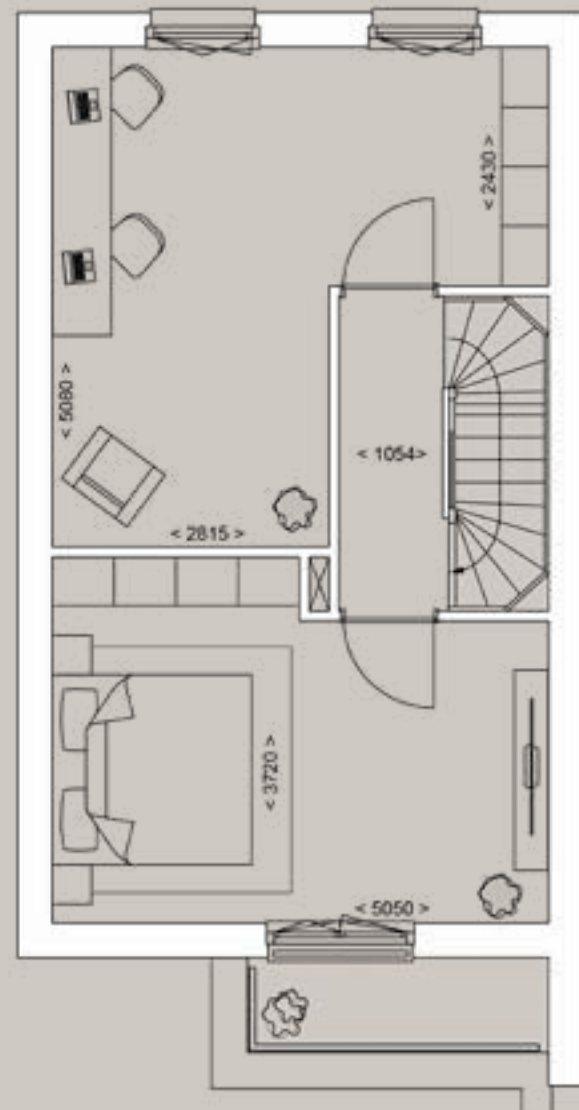


EERSTE VERDIEPING B6

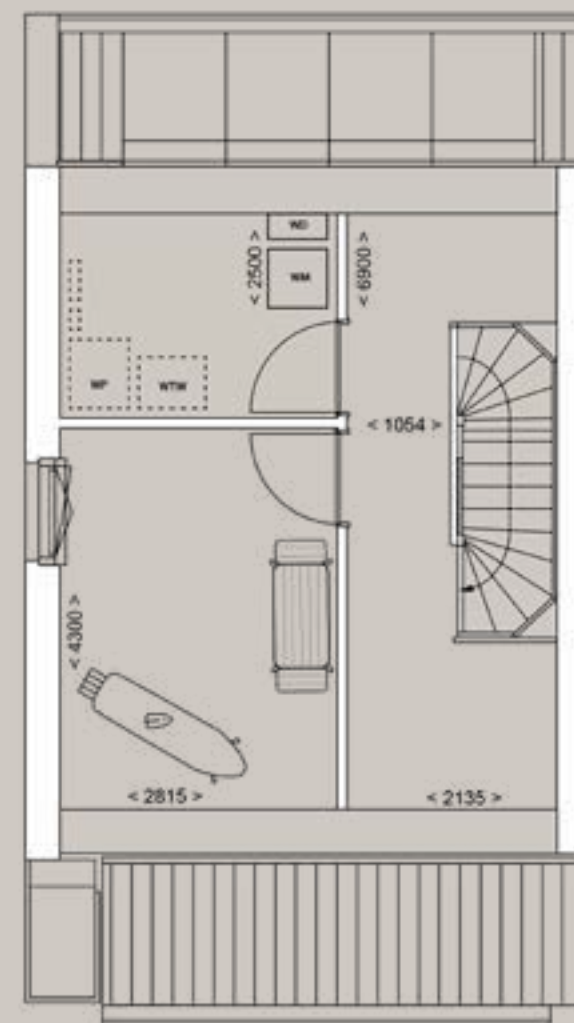
\*B5 ZONDER DIT RAAM



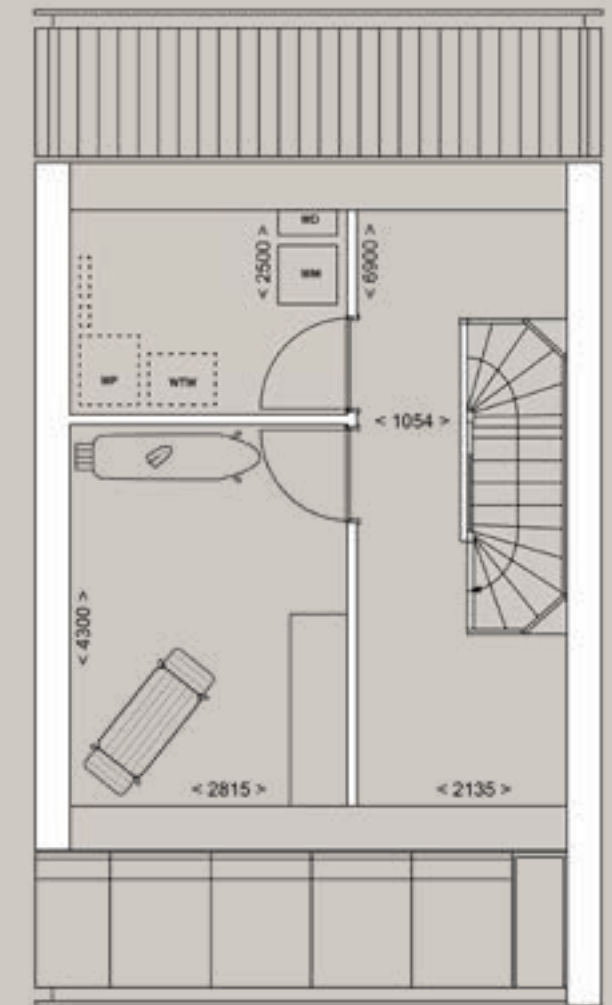
TWEEDE VERDIEPING B2 & B5



TWEEDE VERDIEPING B6



DERDE VERDIEPING B2 & B5



DERDE VERDIEPING B6





## Stadswoningen extra breed

# Woningtype C

**BOUWNUMMERS 34 T/M 42**

Stadswoning type C is extra breed opgezet waardoor er letterlijk en gevoelsmatig veel ruimte ontstaat. Deze woningen zijn gelegen aan een heerlijk rustige straat waar het goed spelen en toeven is.

De ruime keuken en het eetgedeelte bevinden zich aan de achterzijde en via een hoge raampartij heb je mooi zicht op jouw tuin. Zie jij jezelf hier al genieten van een kop koffie voor het ontbijt? Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping is ook ruim opgezet en is bijvoorbeeld in te richten als een extra slaapkamer of een werk- of hobbykamer.

### KENMERKEN:

Woonoppervlakte: 135 m<sup>2</sup>

Kaveloppervlakte: 122 - 127 m<sup>2</sup>

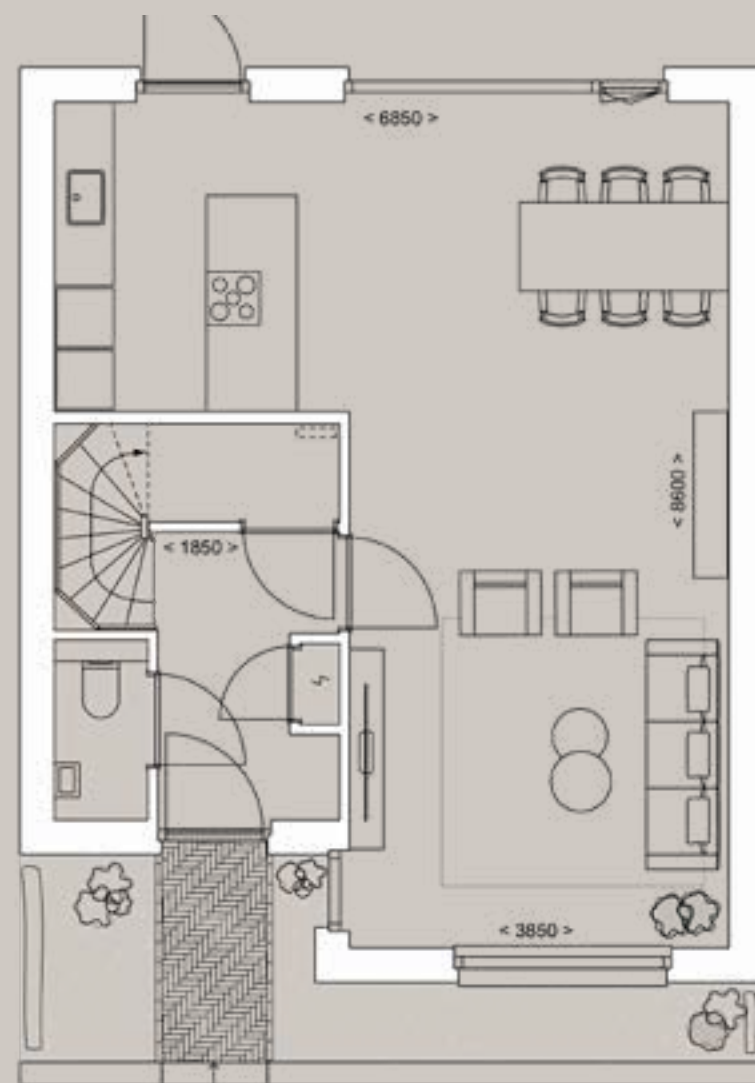
Inhoud: 533 m<sup>3</sup>

Slaapkamers: 3

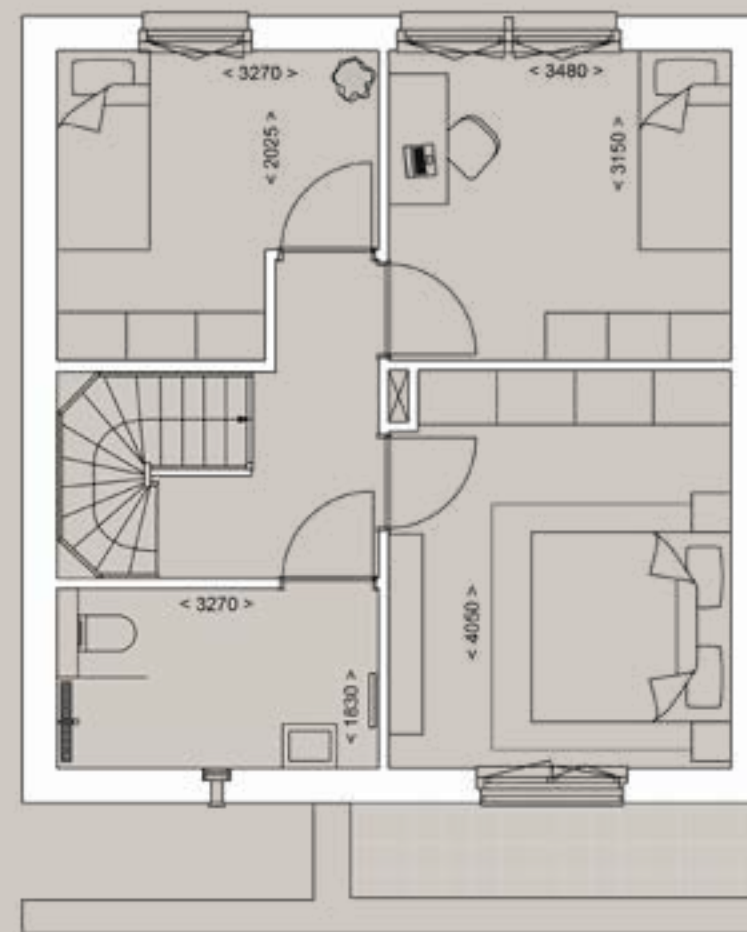
Tuin: Noord-West of Zuid-Oost

Energie-neutraal

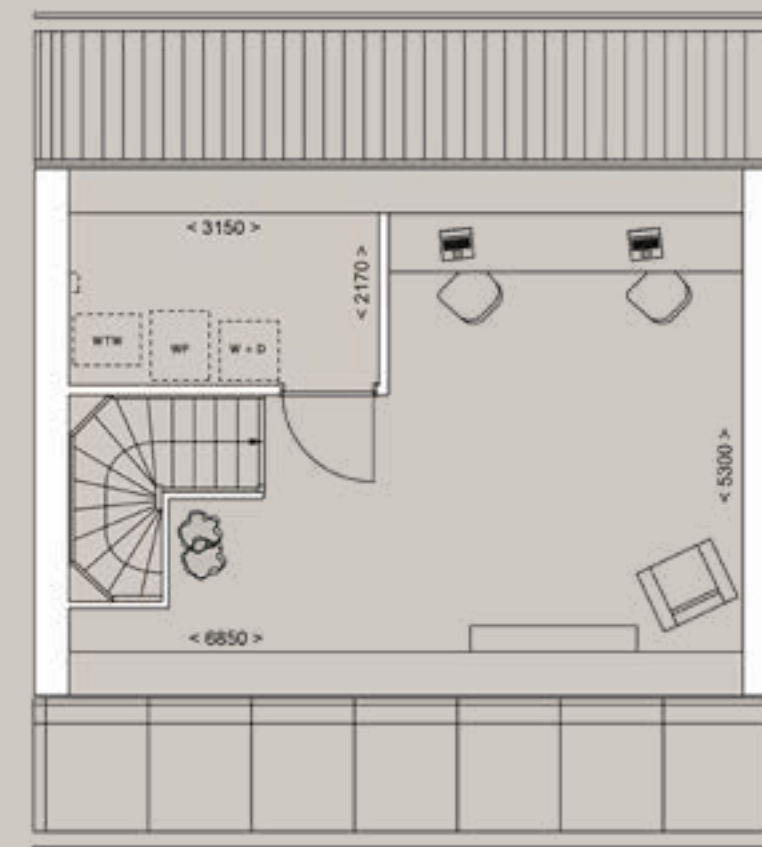
Parkeerplaats: 1 (op achtergelegen parkeerhof)



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING







## Stadswoningen Woningtype D1 & D2

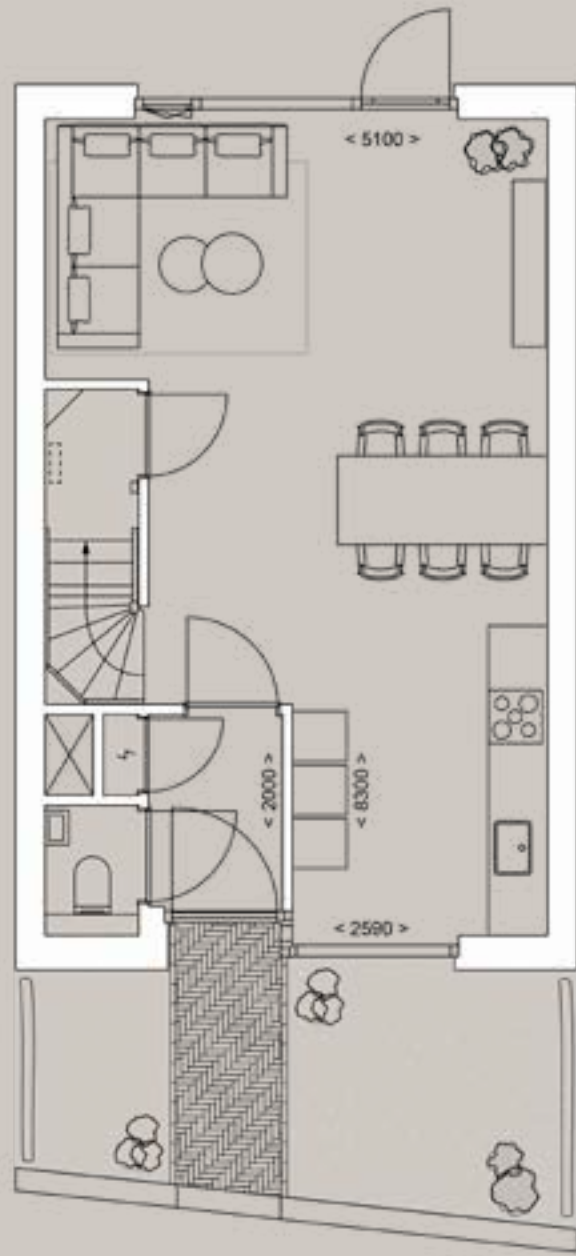
**BOUWNUMMERS 1, 2, 4, 7, 8, 10, 12 T/M  
15, 17, 25, 26, 28 T/M 30, 32, 33, 43 & 44**

Deze stadswoningen zijn er als hoek of tussen variant. Woningtype D2 heeft een uitgebouwde tuinkamer aan de zijkant van de woning waar je door de lichtinval geniet van een goede ochtendkoffie in je leefkeuken. Door deze aanbouw ontstaat ook een dakterras die je op de eerste verdieping via de slaapkamer bereikt.

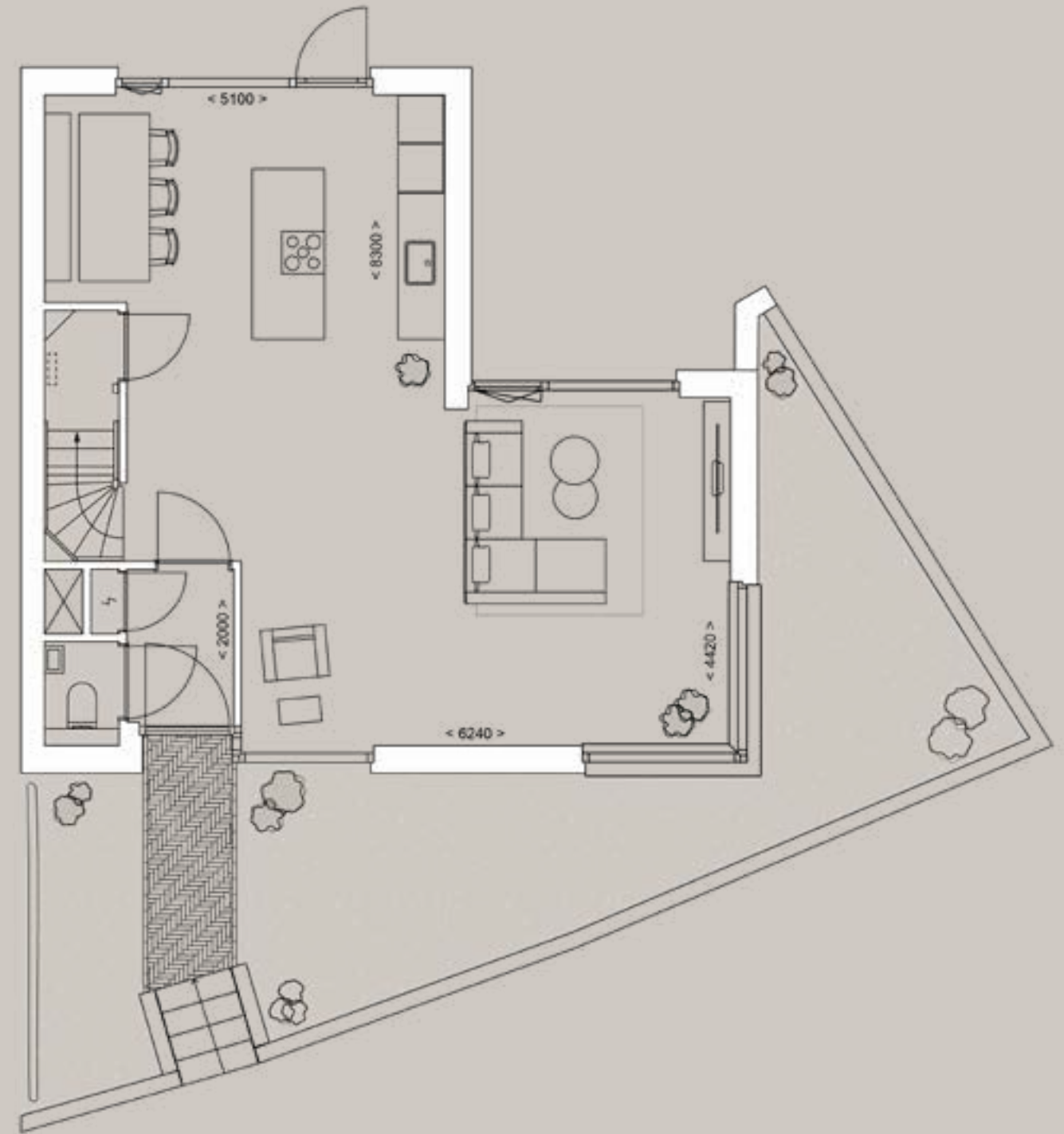
Op de eerste verdieping van type D1 & D2 bevinden zich in het totaal drie slaapkamers en een badkamer. Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime zolder voor bijvoorbeeld een werk- of hobbykamer en nog een fijne opbergruimte of een extra slaapkamer.

### KENMERKEN:

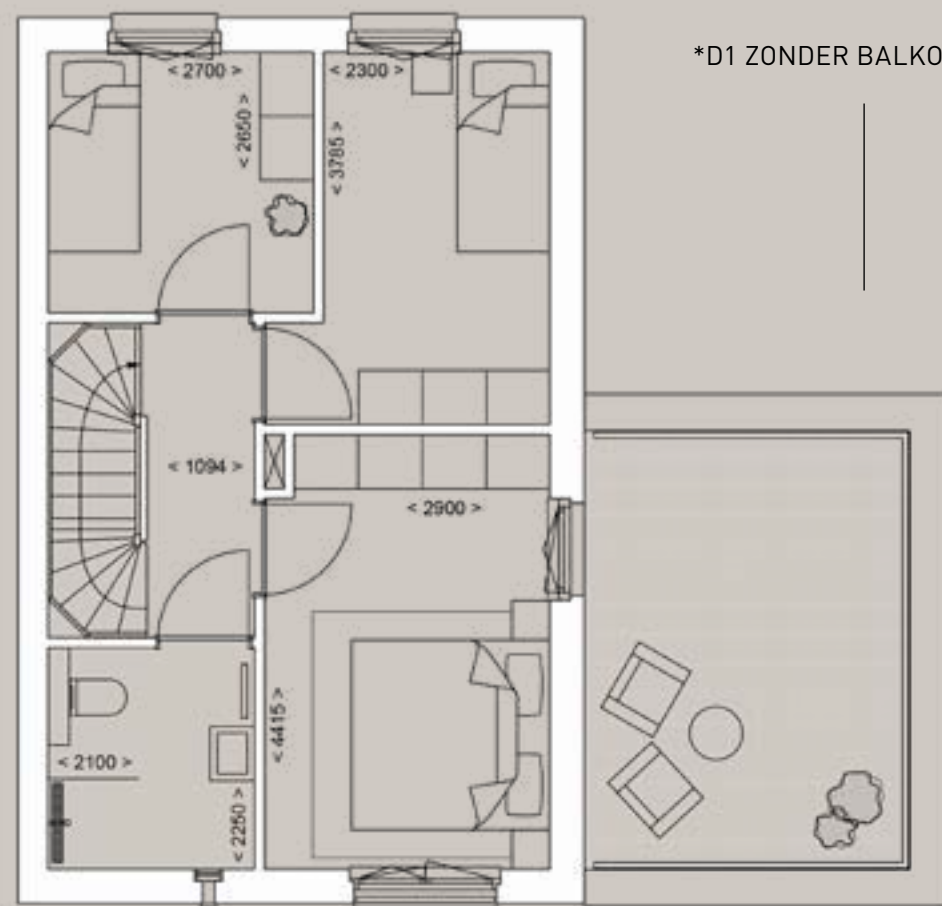
Woonoppervlakte: 112 - 128 m<sup>2</sup>  
Kaveloppervlakte: 105 - 157 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 449 - 531 m<sup>3</sup>  
Slaapkamers: 3  
Tuin: Zuid-West, Zuid of Noord-Oost  
Energie-neutraal  
Parkeerplaats: 1 (op achtergelegen parkeerhof)



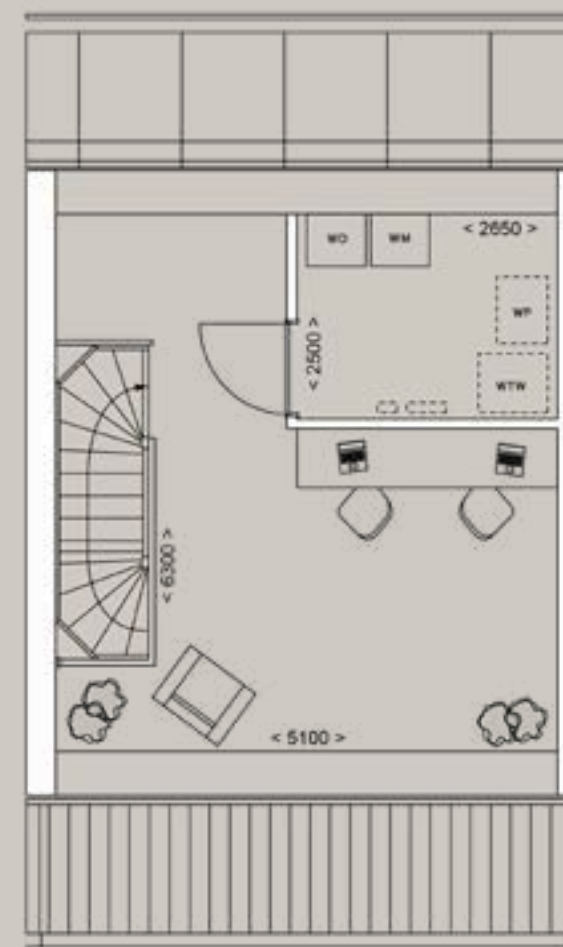
BEGANE GROND D1



BEGANE GROND D2



EERSTE VERDIEPING D1\* & D2



TWEEDE VERDIEPING D1 & D2





## Stadswoningen Woningtype D3 & D4

BOUWNUMMERS 3, 9, 11, 16, 27, 31 & 45

Deze stadswoningen zijn er in twee varianten. Type D3 heeft aan de voorzijde een erker en type D4 is voorzien van een prachtige tuinkamer, ook aan de voorzijde. Hierdoor is ook de indeling van de types net iets anders. In de tuinkamer ontstaat een sfeervol eetgedeelte met veel licht, de erker zorgt voor een ruime opzet voor de leefkeuken. Doordat de tuinkamer iets groter is van opzet ontstaat voor type D4 op de eerste verdieping een groter balkon.

Verder vind je op de eerste verdieping van deze woningen drie slaapkamers en een ruim opgezette badkamer. Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime zolder voor bijvoorbeeld een werk- of hobbykamer en nog een fijne opbergruimte of een extra slaapkamer.

### KENMERKEN:

Woonoppervlakte: 116 - 120 m<sup>2</sup>

Kaveloppervlakte: 107 - 140 m<sup>2</sup>

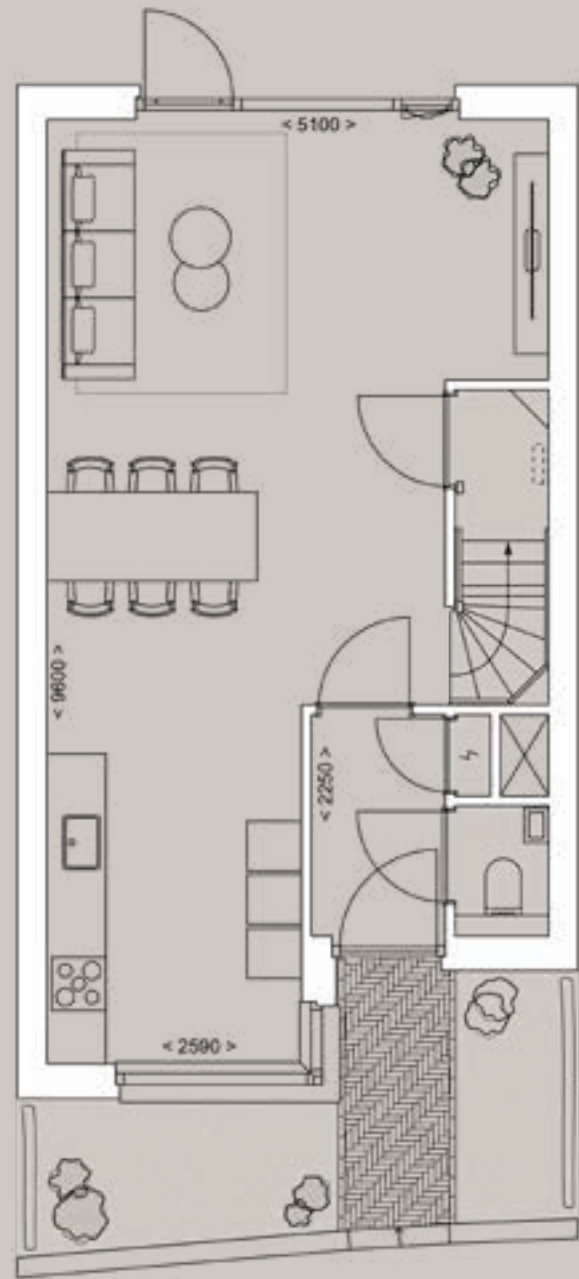
Inhoud: 463 - 481 m<sup>3</sup>

Slaapkamers: 3

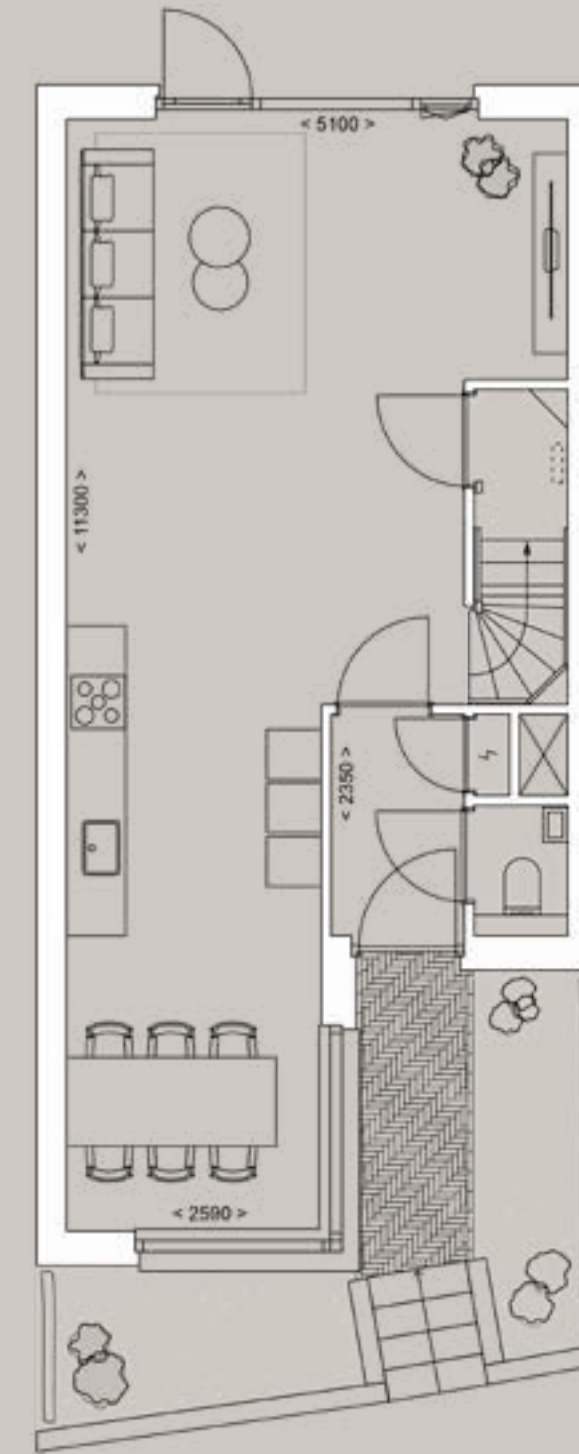
Tuin: Zuid-West of Noord-Oost

Energie-neutraal

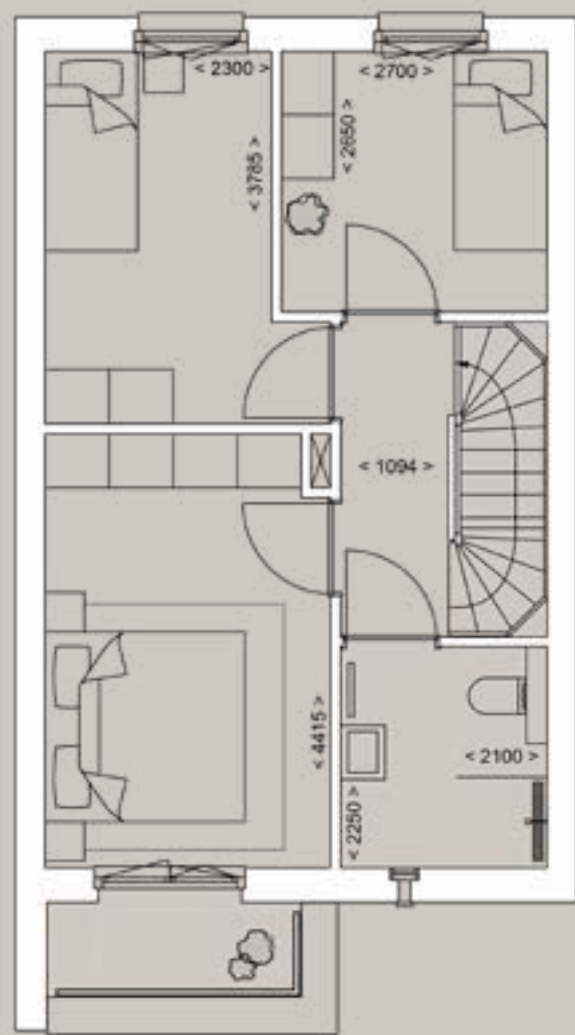
Parkeerplaats: 1 (op achtergelegen parkeerhof)



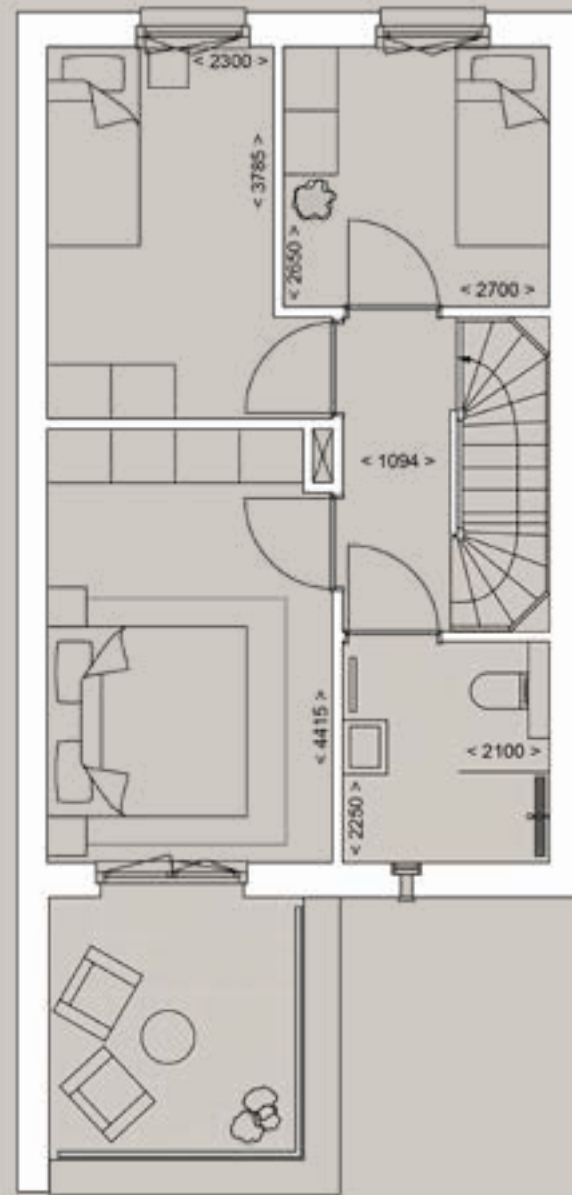
BEGANE GROND D3



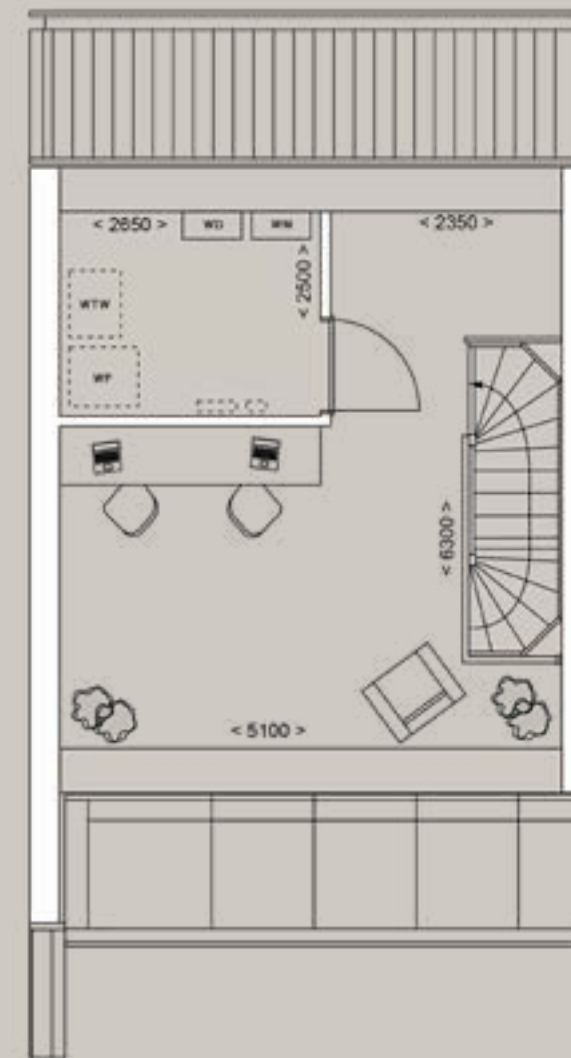
BEGANE GROND D4



EERSTE VERDIEPING D3



EERSTE VERDIEPING D4



TWEEDE VERDIEPING D3 & D4





## Stadswoningen extra hoog

# Woningtype D5

BOUWNUMMERS 5 & 6

Volop ruimte heeft deze hoge stadswoning door een extra verdieping. Van dit type hoekwoning zijn er twee gelegen aan de ingang van het groene, autoluwe straatje. De begane grond is opgezet als open, ruimtelijke living waar je vanuit de keuken uitkijkt op het straatbeeld.

Extra slaapkamers, een hobbykamer of een eigen verdieping voor de kinderen, type D5 geeft veel mogelijkheden om een thuis naar wens te creëren.

### KENMERKEN:

Woonoppervlakte: 132 m<sup>2</sup>

Kaveloppervlakte: 155 & 168 m<sup>2</sup>

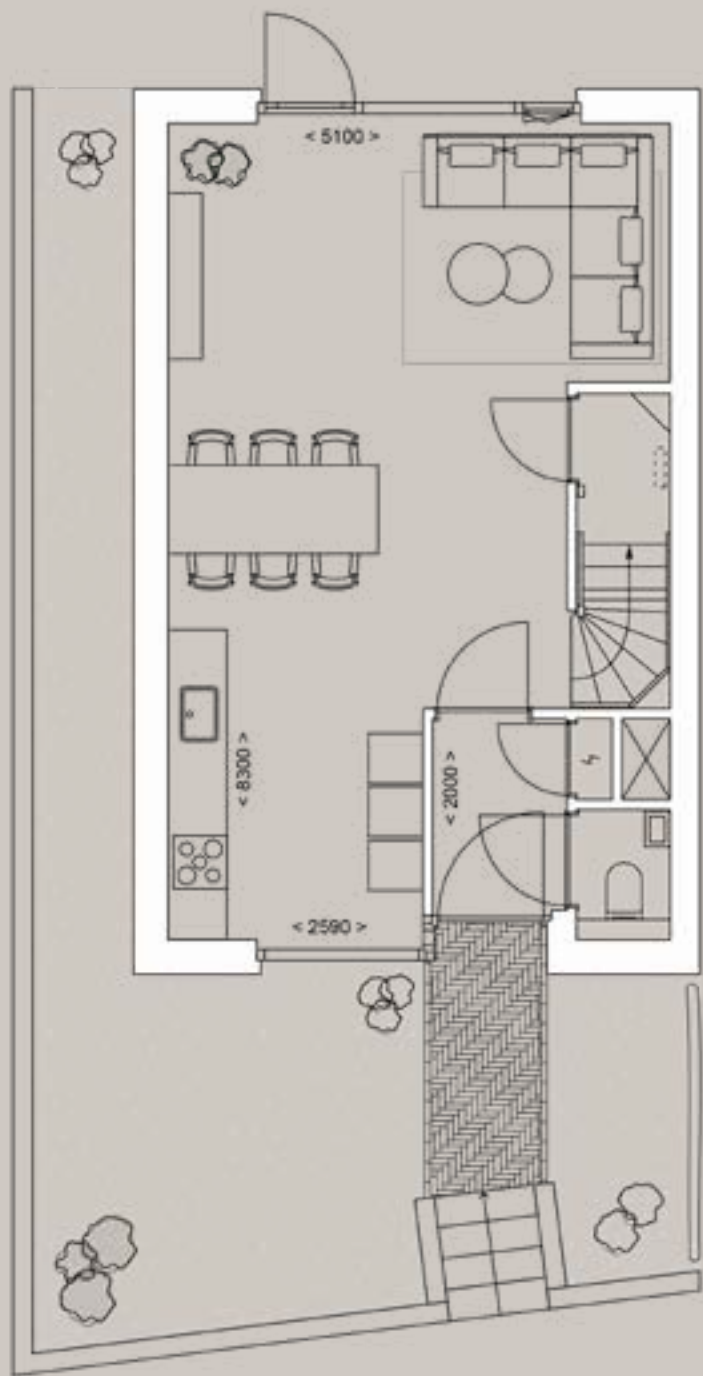
Inhoud: 528 m<sup>3</sup>

Slaapkamers: 5

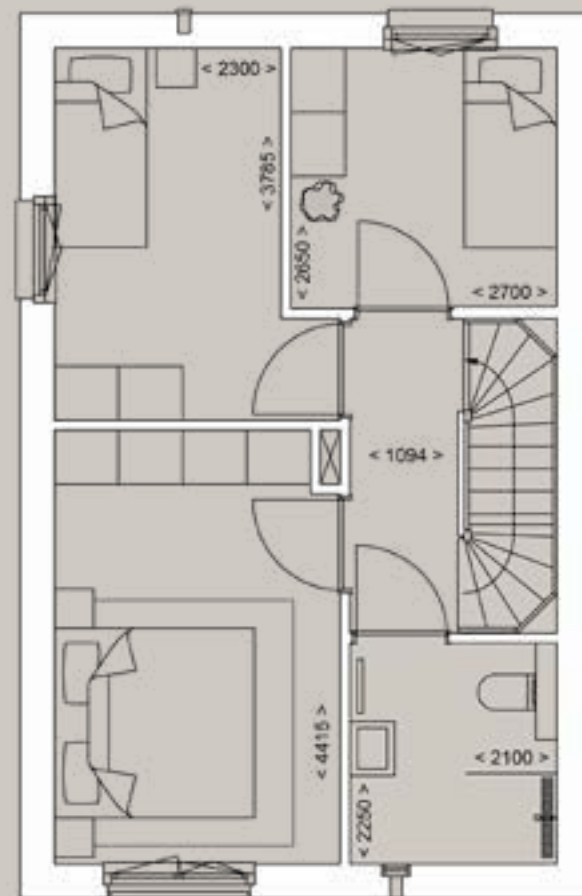
Tuin: Zuid-West

Energie-neutraal

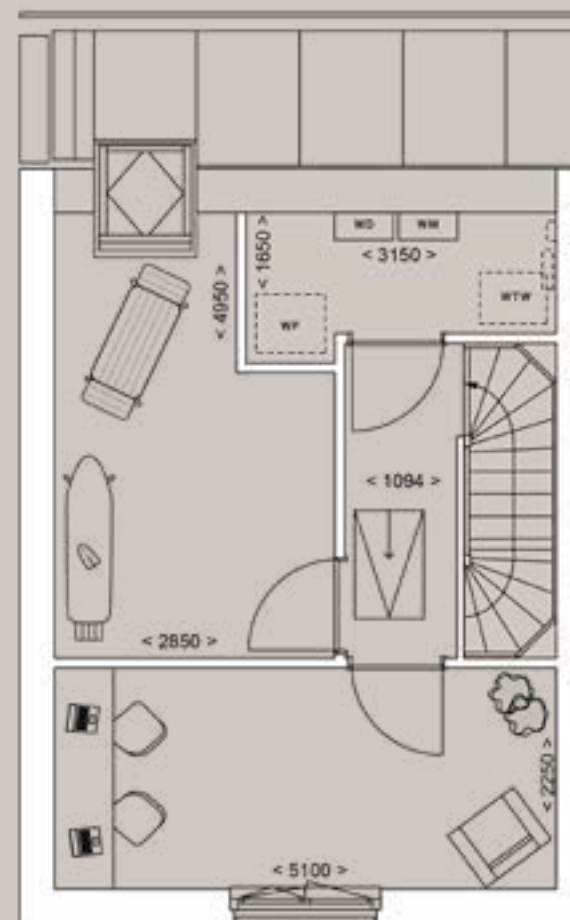
Parkeerplaats: 1 (op achtergelegen parkeerhof)



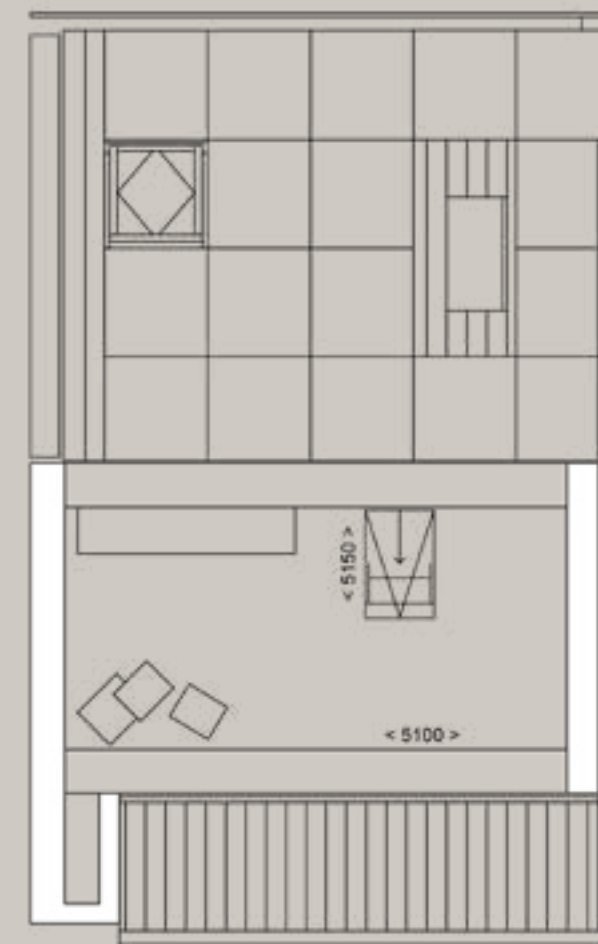
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEOING



TWEEDE VERDIEOING



DERDE VERDIEOING







## Laanvilla's Woningtype E1, E5 & E6

**BOUWNUMMERS 18, 55 & 78**

Dit zijn de buitenkansen, jouw eigen laanvilla midden in een levendige stadswijk. Met maar liefst 199m<sup>2</sup> woonoppervlakte en de mooie ligging in Fleur is dit een bijzondere woning. De begane grond van deze types is heel fijn ingedeeld, alles is met elkaar verbonden en door grote raampartijen is er veel licht. Ook de entree is ruim opgezet.

Verdeeld over twee verdiepingen bevinden zich maar liefst zes slaapkamers. Uiteraard zijn deze ook om te vormen naar fijne werkkamers, mooie inloopkasten of een eigen verdieping voor de kinderen. Genoeg ruimte voor het gezin, werk of hobby's, deze woningen bieden écht allerlei mogelijkheden voor een comfortabel, stads leven.

### *Varianten*

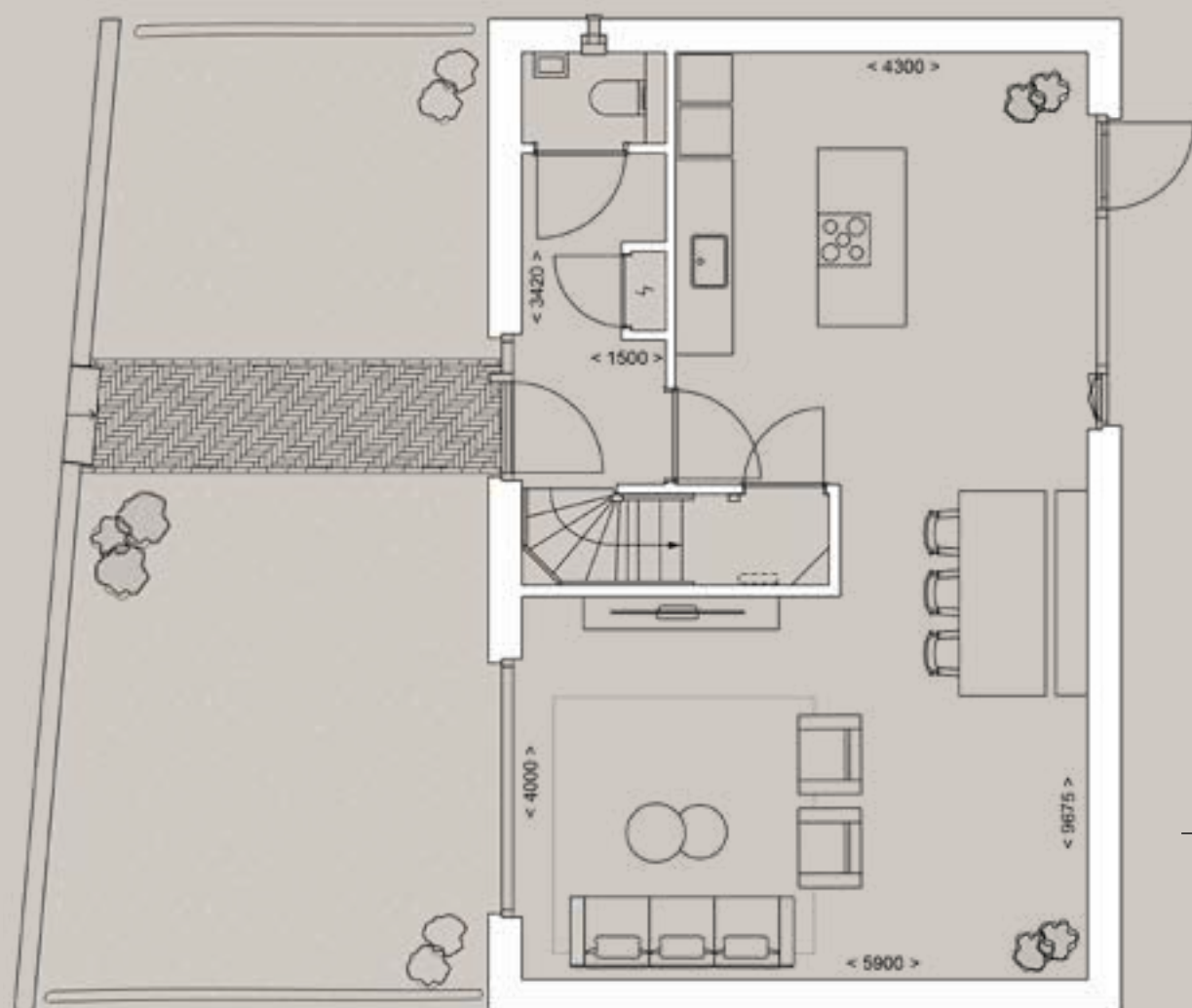
*De plattegronden van E1 & E6 en E5 tonen enkele verschillen qua indeling en tuinoppervlakte. Het woonoppervlakte is nagenoeg gelijk, maar op de plattegronden getoond op de volgende pagina's is goed te zien wat het verschil qua indeling is.*

### **KENMERKEN:**

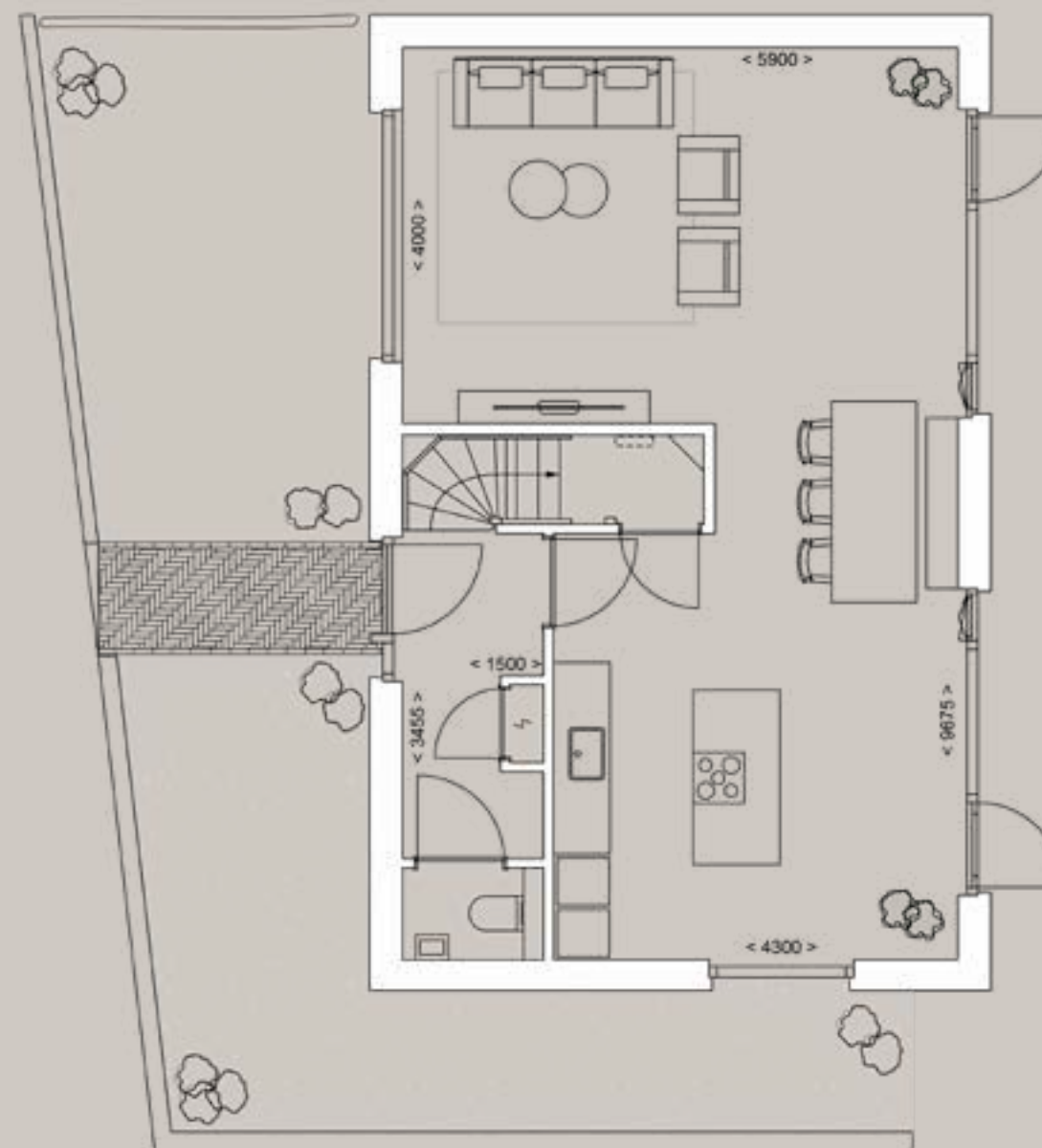
Woonoppervlakte: 199 m<sup>2</sup>  
Kaveloppervlakte: 155, 234 & 259 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 777 - 791 m<sup>3</sup>  
Slaapkamers: 6  
Tuin: Oost, Noord-Oost  
Energie-neutraal  
Parkeerplaats: 2 (op achtergelegen parkeerhof)

\*E6 HEEFT HIER EEN RAAM

\*E6 HEEFT HIER EEN RAAM  
EN EEN DEUR



BEGANE GROND E1 & E6\*



BEGANE GROND E5

\*E6 HEEFT HIER EEN RAAM



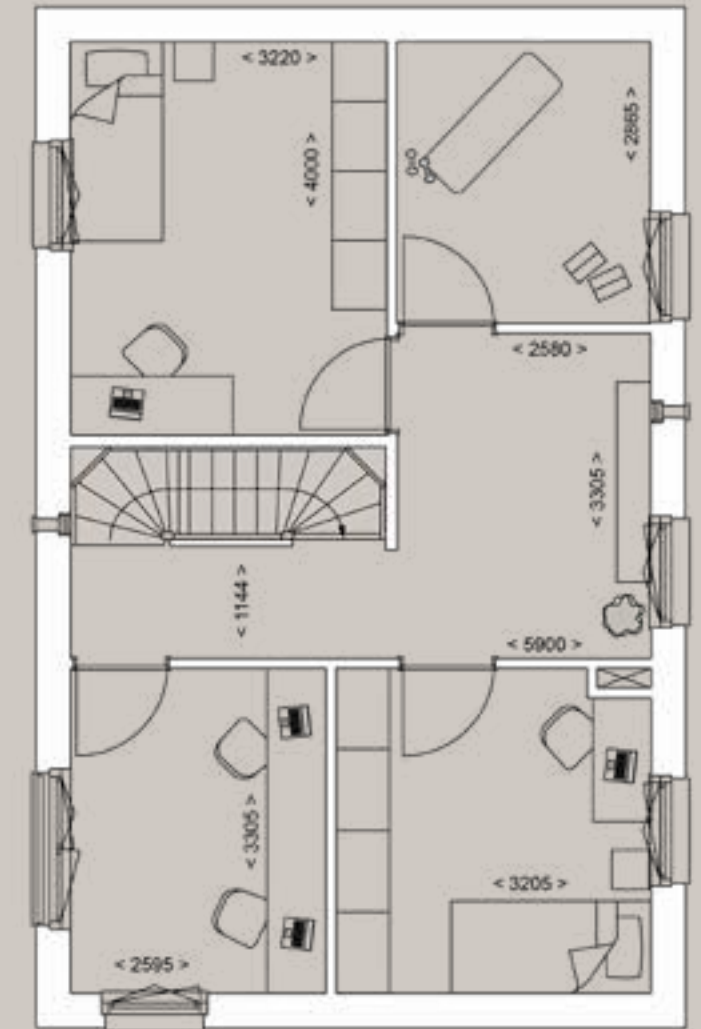
EERSTE VERDIEPING E1 & E6



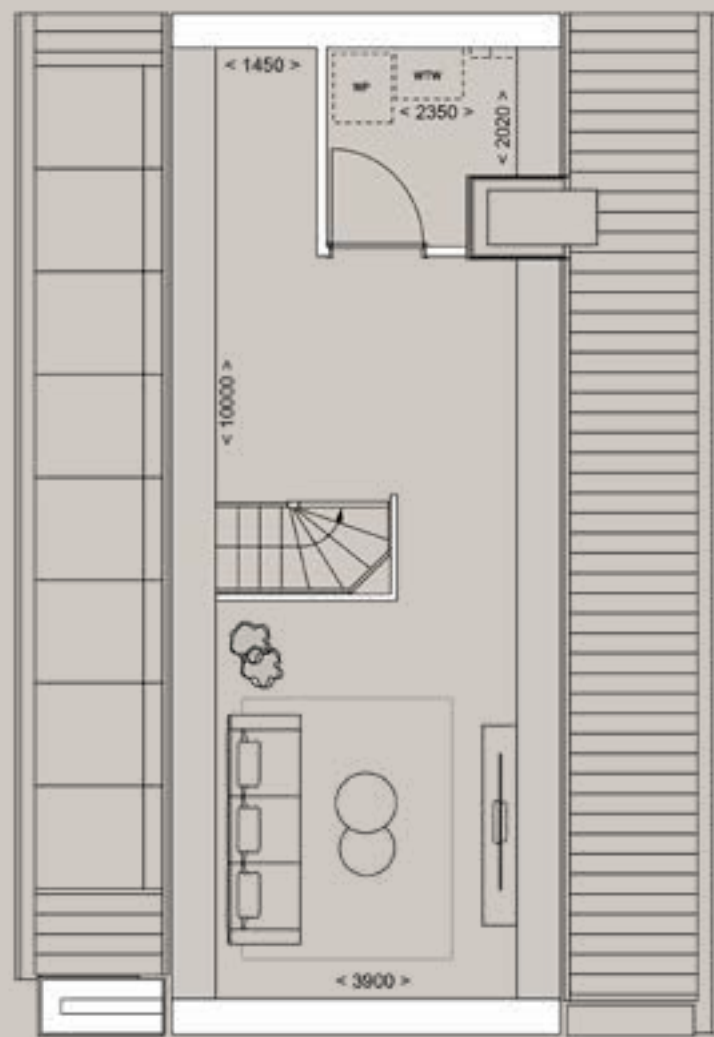
EERSTE VERDIEPING E5



TWEEDE VERDIEPING E1 & E6



TWEEDE VERDIEPING E5



DERDE VERDIEPING





## Laanvilla's Woningtype E2 & E4

**BOUWNUMMERS 65 & 79**

Wil je écht stads wonen, dan zijn de prachtige laanvilla's E2 & E4 iets voor jou. Deze woningen hebben een interessante indeling, waaronder een hele fijne ruime living met open keuken die zich bevindt aan een mooie, glazen pui waardoor je de tuin betreedt. Aan de zijkant van de woning vind je een ruime aanbouw die kan dienen als kantoor of praktijk aan huis. Via deze ruimte betreed je eveneens de tuin en heb je aan de voorkant zicht op het straatbeeld.

Met maar liefst 243m<sup>2</sup> (E2) of 238m<sup>2</sup> (E4) woonoppervlakte en de mooie ligging aan de Groene Loper is dit een bijzondere woning. Verdeeld over twee verdiepingen bevinden zich maar liefst zes slaapkamers, waarvan er twee toegang hebben tot een balkon en dakterras. Uiteraard zijn deze ook om te vormen naar fijne werkkamers, mooie inloopkasten of een eigen verdieping voor de kinderen. Genoeg ruimte voor het gezin, werk of hobby's, E2 & E4 bieden écht allerlei mogelijkheden.

*Varianten*

*Type E4 is de gespiegelde versie van type E2.*

### KENMERKEN:

Woonoppervlakte: 238 & 243 m<sup>2</sup>

Kaveloppervlakte: 279 & 306 m<sup>2</sup>

Inhoud: 947 & 961 m<sup>3</sup>

Slaapkamers: 6

Tuin: Zuid of Noord

Energie-neutraal

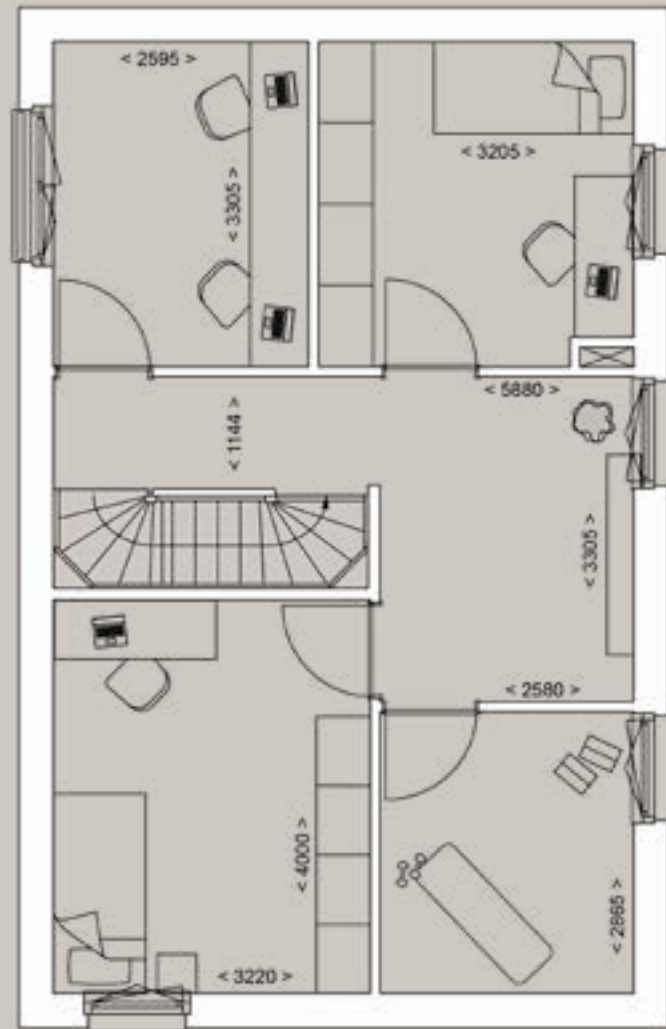
Parkeerplaats: 2 (op achtergelegen parkeerhof)



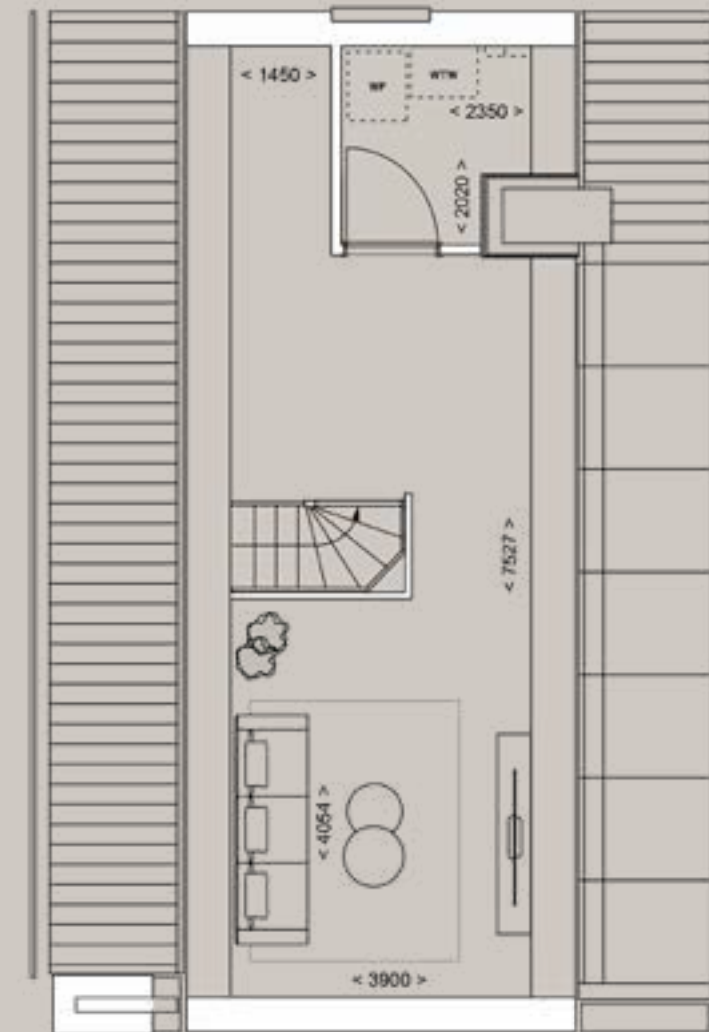
BEGANE GROND E2 (E4 GESPIEGELD)



EERSTE VERDIEPING E2 (E4 GESPIEGELD)



TWEEDE VERDIEPING E2 (E4 GESPIEGELD)



DERDE VERDIEPING E2 (E4 GESPIEGELD)





## Laanvilla's Woningtype E3 & E7

BOUWNUMMERS 24 & 66

Heb je het ooit durven dromen, wonen in de stad maar dan wel ruim opgezet én nabij een groene omgeving? Het is mogelijk in types E3 & E7 in Fleur. De begane grond van deze types is heel fijn ingedeeld, alles is met elkaar verbonden en door grote raampartijen is er veel licht. Ook de entree is ruim opgezet en de dubbelhoge erker zorgt zowel op de begane grond als op de eerste verdieping voor nét dat beetje extra.

Verdeeld over twee verdiepingen bevinden zich maar liefst zes slaapkamers. Uiteraard zijn deze ook om te vormen naar fijne werkkamers, mooie inloopkasten of een eigen verdieping voor de kinderen. Genoeg ruimte voor het gezin, werk of hobby's, deze woningen bieden écht allerlei mogelijkheden voor een comfortabel, stads leven.

### Varianten

*De plattegronden van E3 en E7 tonen enkele verschillen qua indeling en tuinoppervlakte. Het woonoppervlakte is gelijk, maar op de plattegronden getoond op de volgende pagina's is goed te zien wat het verschil qua indeling is.*

### KENMERKEN:

Woonoppervlakte: 210 m<sup>2</sup>

Kaveloppervlakte: 166 & 220 m<sup>2</sup>

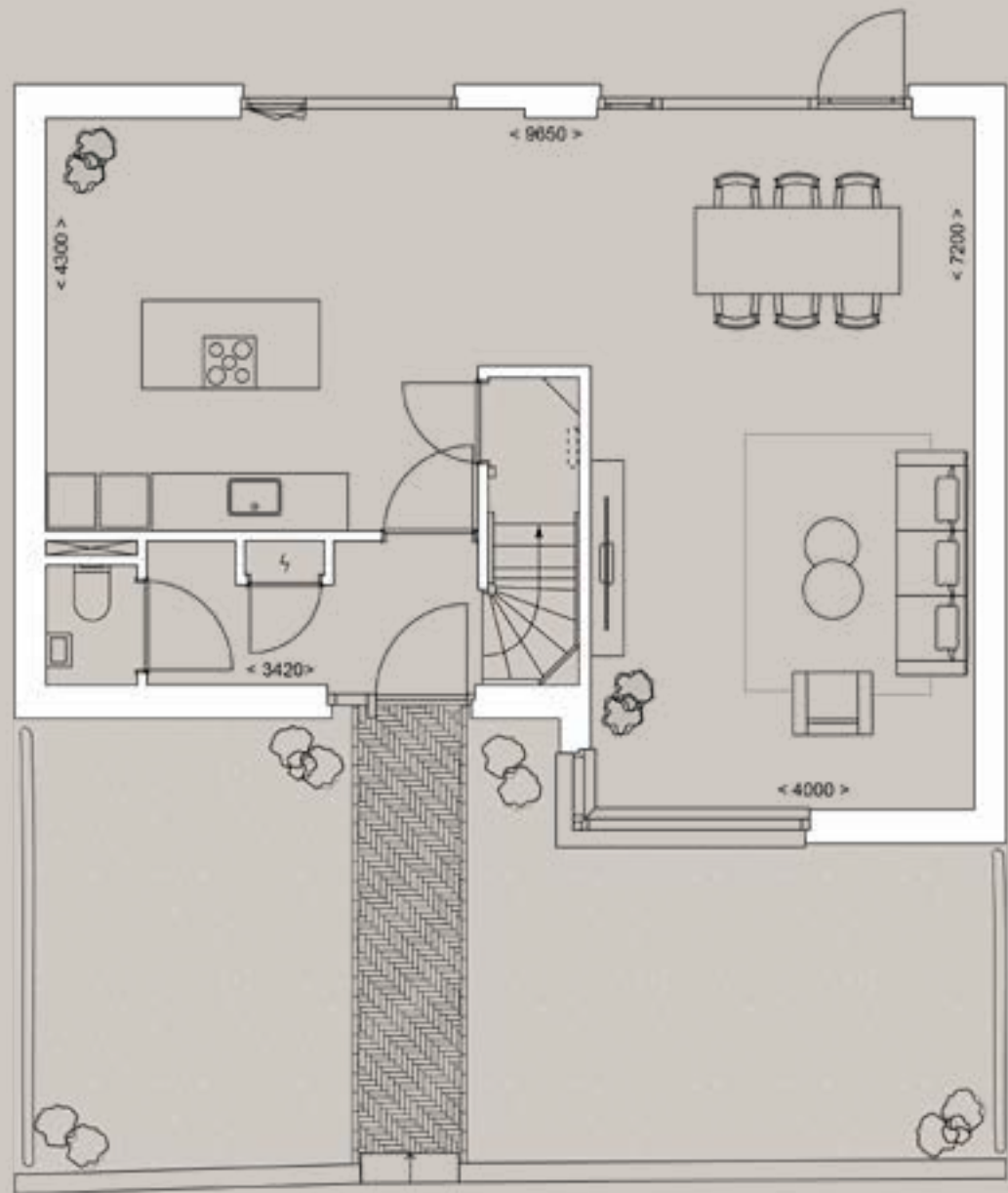
Inhoud: 813 & 814 m<sup>3</sup>

Slaapkamers: 7 of 6

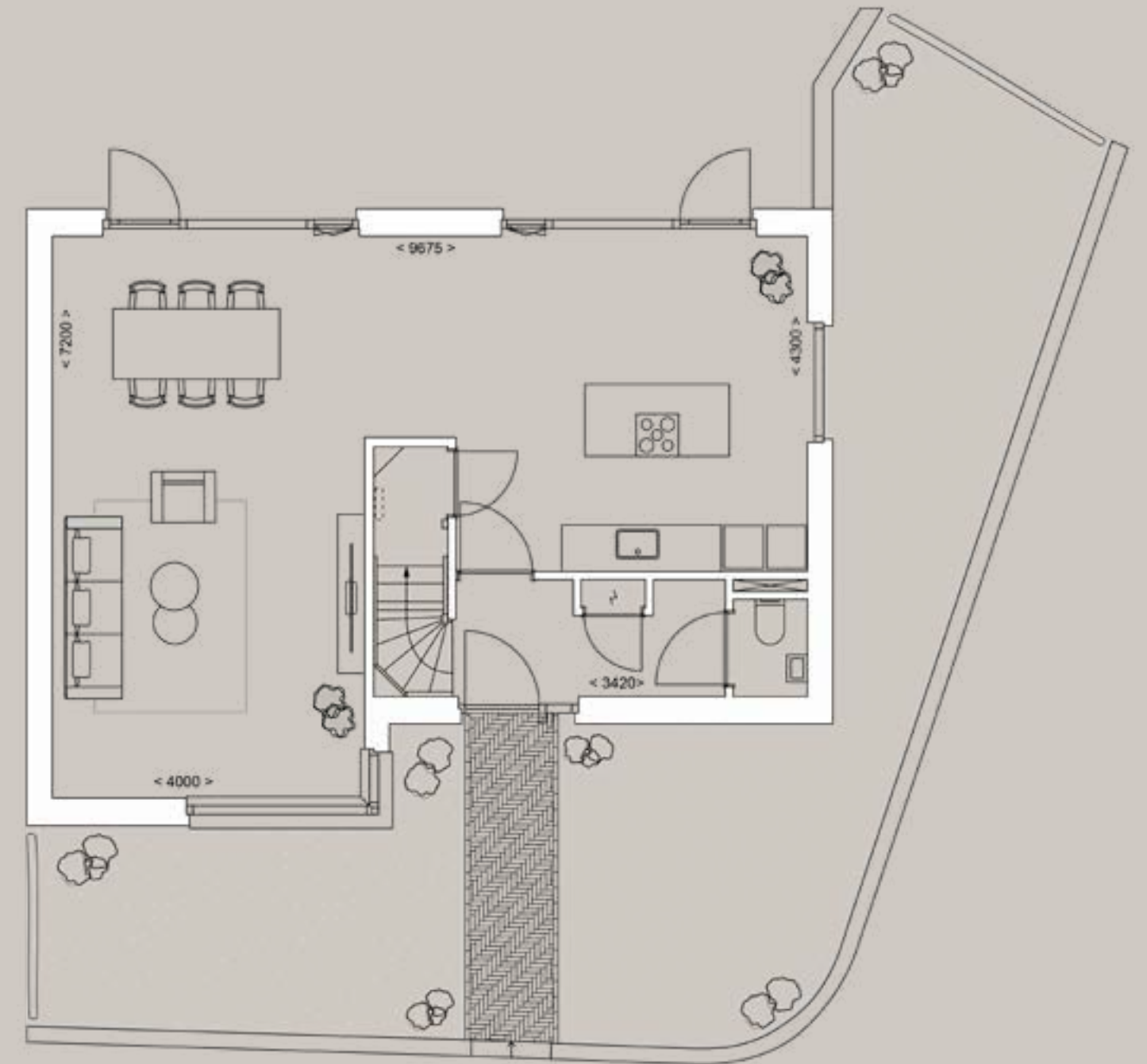
Tuin: Oost

Energie-neutraal

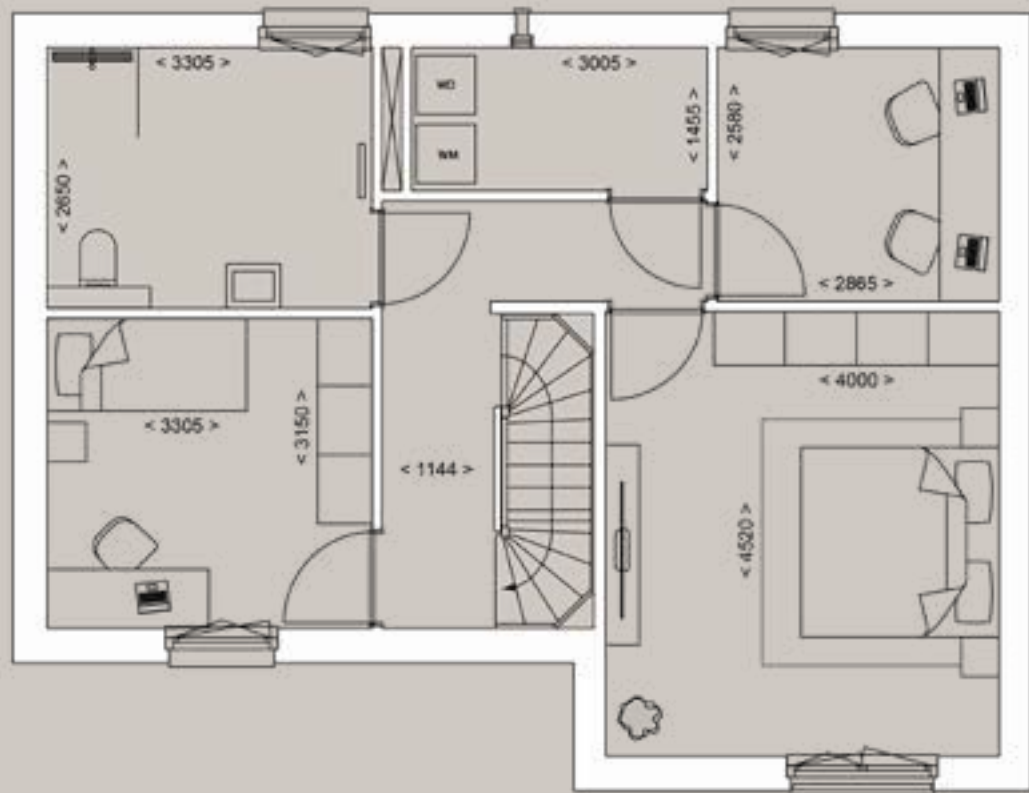
Parkeerplaats: 2 (op achtergelegen parkeerhof)



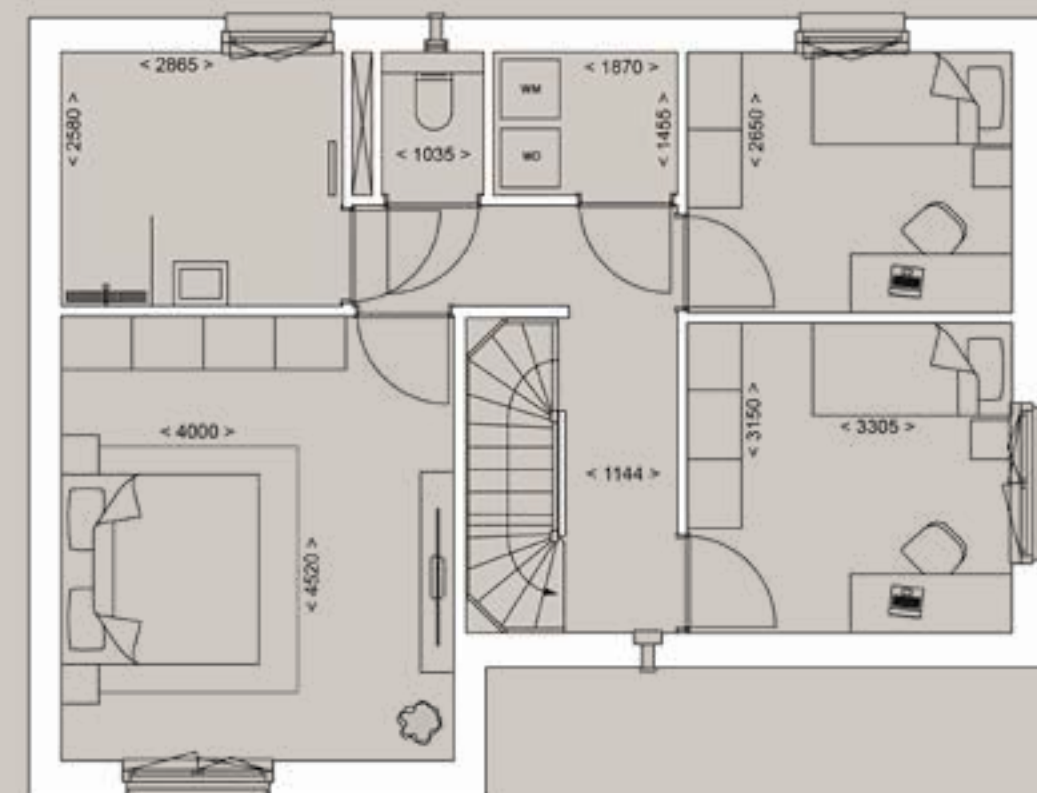
BEGANE GROND E3



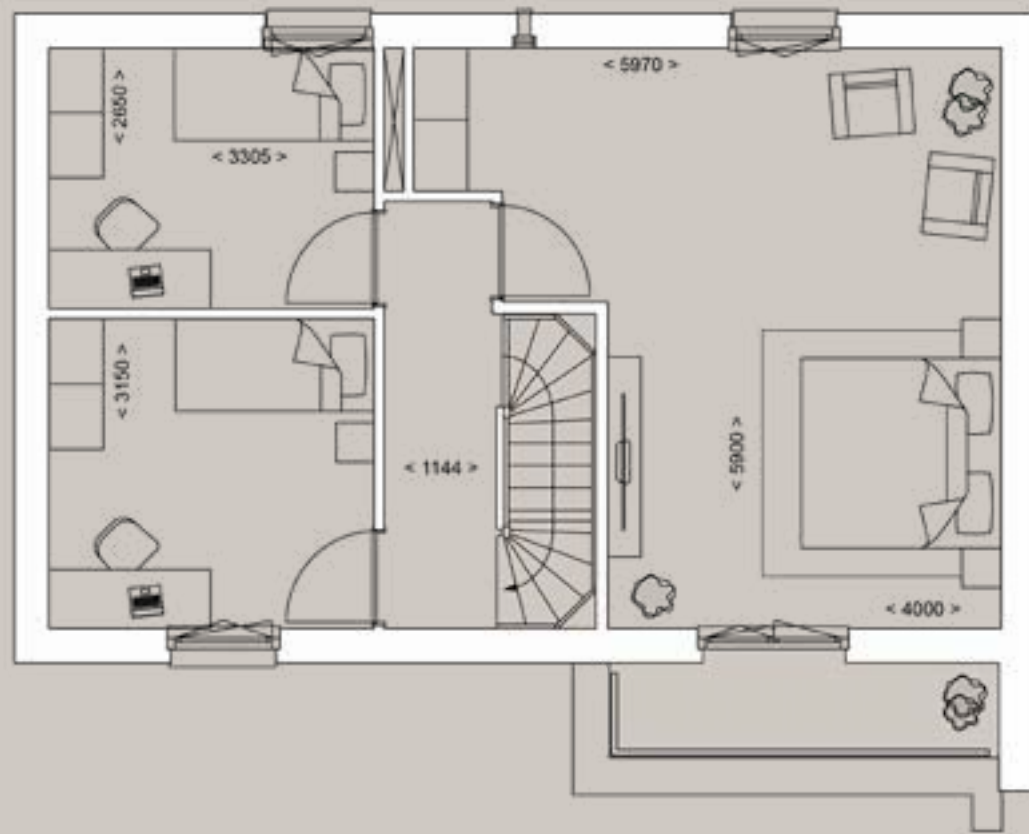
BEGANE GROND E7



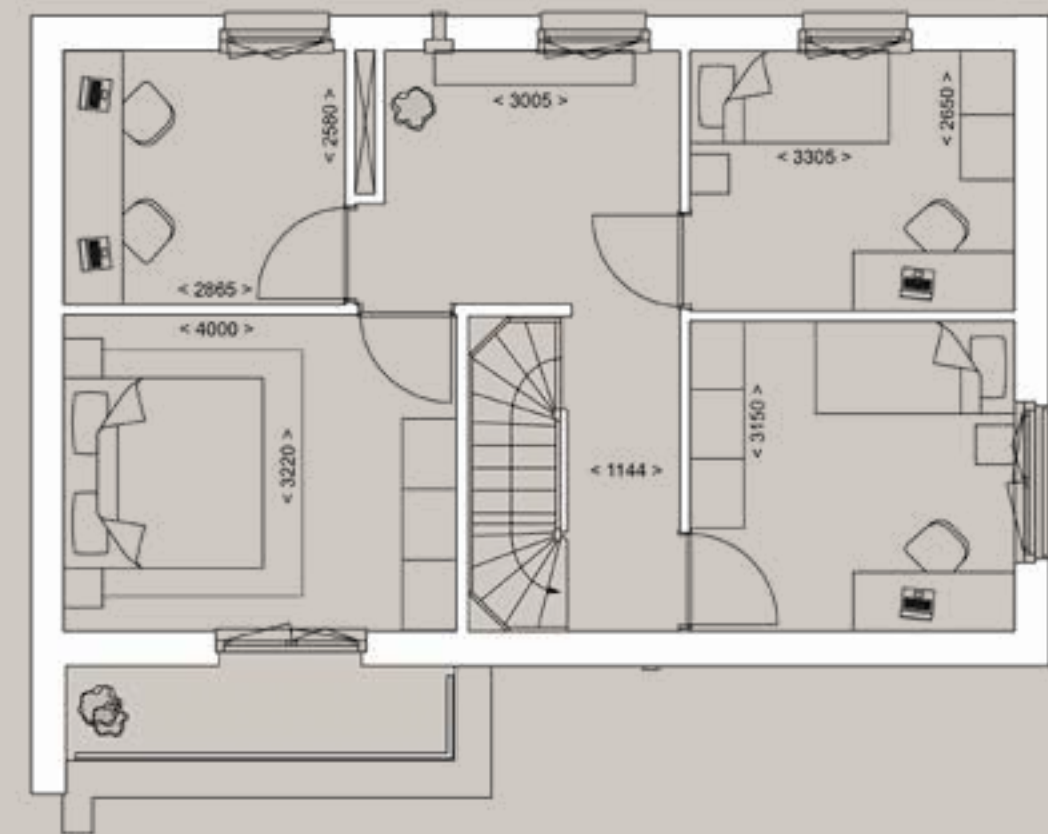
EERSTE VERDIEPING E3



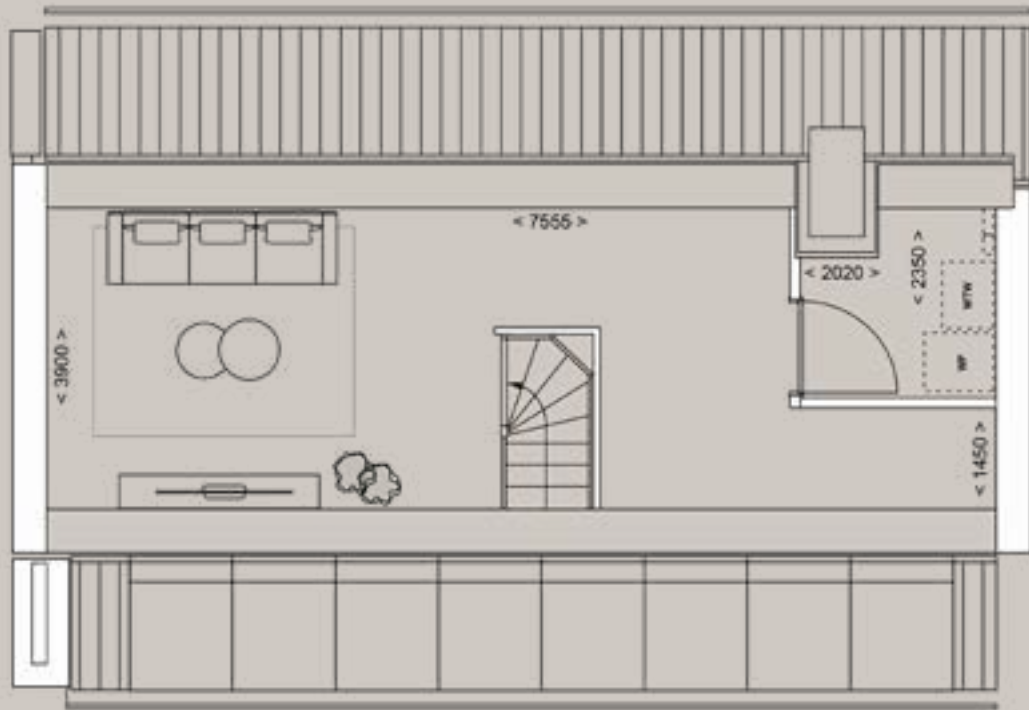
EERSTE VERDIEPING E7



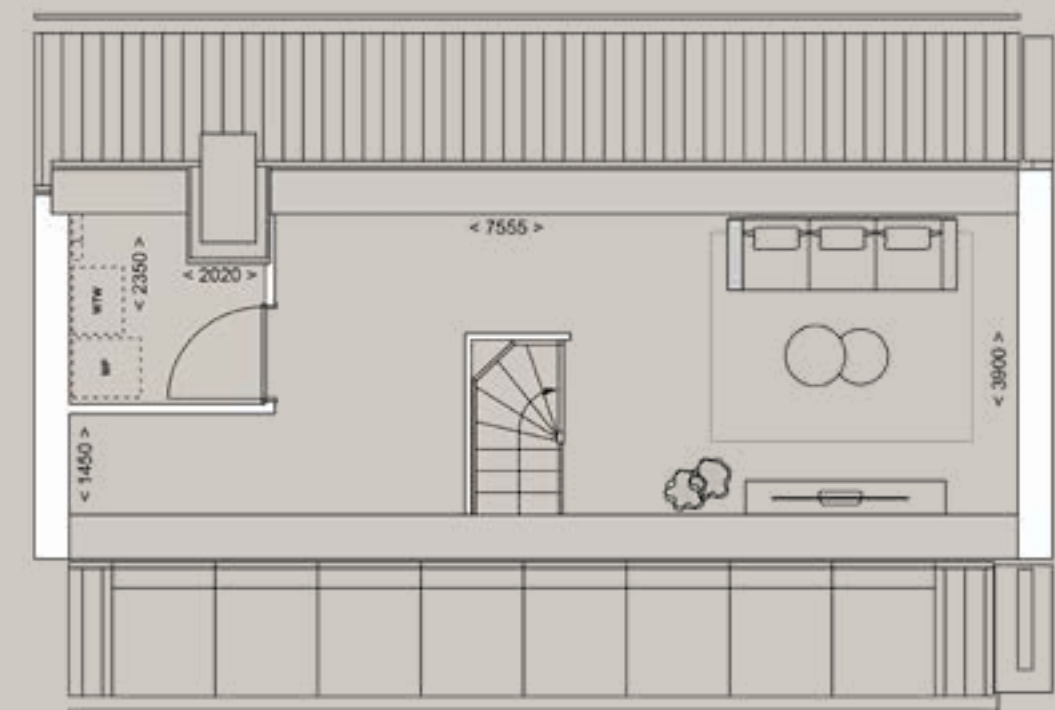
TWEDE VERDIEPING E3



TWEDE VERDIEPING E7



DERDE VERDIEPING E3



DERDE VERDIEPING E7

# Afwerking



## Sanitair en tegelwerk

De badkamer en het toilet zijn ruimtes waar je dagelijks gebruik van maakt en een plek waar je tot jezelf komt. Comfort en luxe zijn hierbij belangrijk.

Wij bieden sanitair van Villeroy & Boch en duurzame kranen van Grohe. Als hoofdverwarming passen we vloerverwarming toe. De badkamer krijgt voor extra comfort een elektrische radiator als bijverwarming.

Voor het tegelwerk van de badkamer en het toilet is een keuze uit diverse kleuren wand- en vloertegels. De wandtegels zijn 30 x 45 cm groot en de vloertegels 45 x 45 cm. Ter plaatse van de douche zijn de vloertegels 15 x 15 cm groot.

Als koper van een woning Fleur aan de Groene Loper krijg je de mogelijkheid om via een online tool de badkamer naar eigen wens aan te passen. De exacte uitvoering en informatie hierover is nader gespecificeerd in de contractdocumentatie.

## Keuken

Elke keuken is uniek en moet passen bij jouw leefsituatie en specifieke wensen. Daarom zijn de keukens in de woningen geheel naar eigen keuze in te richten. De keuken wordt niet standaard meegeleverd in de prijs.

In samenwerking met Bruynzeel Keukens Heerlen, bieden we je een vrijblijvend projectvoorstel. Bruynzeel Keukens heeft jarenlange projectervaring en is volledig op de hoogte van alle technische aspecten die bij de bouw van jouw woning en plaatsing van de keukens komen kijken. De ervaren medewerkers van Bruynzeel Keukens nemen al jouw keukenzorgen uit handen en stemmen technische zaken direct af met alle overige professionele partijen die bij het project betrokken zijn.

Jouw keuken wordt met de grootst mogelijk zorg en aandacht geleverd, gemonteerd en aangesloten na oplevering van de woning. En dat niet alleen! De aankoopadviseurs van Bruynzeel Keukens gaan uitgebreid met je in gesprek om tot een keukenontwerp te komen dat helemaal bij jou past. Om je alvast een idee te geven van de mogelijkheden, hebben zij voor elk type woning een keukenvoorstel ontworpen die perfect bij de woning past. Natuurlijk ben je helemaal vrij om de keuken volledig aan te passen aan jouw wensen.



# Housing Heroes



**“WIJ BRENGEN RUITES TOT LEVEN EN ONTZORGEN ELKE KOPER IN DE AFWERKING EN INRICHTING. WOONKLAAR ZONDER GEDOE.”**

**HET IS NIET ALTIJD EVEN MAKKELIJK OM JE DROOM INTERIEUR TE KIEZEN EN JE WONING ZELF AF TE BOUWEN EN IN TE RICHTEN.**



Wonen in Fleur is wonen te midden van luxe en stadse dynamiek. Om die kwaliteit en gezelligheid ook in jouw woning te ervaren, stellen wij je graag voor aan Maayke Goossens en Bas Boom van 'Housing Heroes'. Zij staan jou op professionele wijze bij om 'keuze stress' te voorkomen en geven invulling aan ieder woon- en inrichtingsvraagstuk. Samen met jou gaan zij aan de slag om van jouw huis, jouw nieuwe thuis te maken.

Housing Heroes maakt jouw woning, van voordeur tot zolder, volledig uniek en ook echt helemaal af. Met een individueel interieurontwerp dat bij jouw levensstijl past. Aan de hand van een persoonlijke intake en op basis van jouw voorkeuren wordt jouw persoonlijke droominterieur ontworpen. Alles wordt elegant op elkaar afgestemd waardoor je je helemaal thuis voelt in jouw woning. Aan de hand van het interieurontwerp heb je een perfecte leidraad om keuzes te maken voor bijvoorbeeld kleuren, materialen en meubels. Naast het interieurontwerp biedt Housing Heroes een Woonklaar Service, zodat alles wat zij ontwerpen ook echt gerealiseerd kan worden. Zo leveren zij vloer- en wandafwerking, schilderwerk, verlichting, gordijnen en zelfs het meubilair via de aangesloten partners, waaronder Goossens Wonen & Slapen en Berden.

Wij bieden je een vrijblijvend interieuradvies van de keuken- en woonruimte aan. De inrichting en afbouw van je woning vindt na de oplevering plaats. Laat je ontzorgen door Housing Heroes, zo voorkom je niet alleen keuzestress maar ook een heleboel tijd en kosten.



# Keuzevrijheid

Wonen aan de Groene Loper betekent ook een groot aantal opties. De woningen bieden ruimte voor een alternatieve indeling zoals ruimer opgezette vertrekken in plaats van de extra slaapkamer, een aparte werkkruimte of een uitbouw.

Voor de meeste woningen zijn er allerlei opties om deze naar jouw wens te maken. Denk bijvoorbeeld aan het toepassen van een andere soort uitbouw, een dakraam, dakkapel of een tweede badkamer. Deze mogelijkheden verschillen per bouwnummer. De makelaar kan deze opties tijdens een verkoopgesprek verder toelichten.

Op de meer- en minderwerklijst vind je een overzicht van de verschillende standaard aangeboden aanpassingen en uitbreidingen. Een aanpassing van het standaard aangeboden sanitair en/of tegelwerk dan wel een andere keuze behoren eveneens tot de mogelijkheden. Daarnaast heb je misschien nog andere wensen. Ballast Nedam Development is bereid je te informeren over de mogelijkheden tijdens een gesprek met de woonconsulent.

Wij vinden het belangrijk om te benadrukken dat het onze intentie is om rekening te houden met ieders individuele wensen. Ondanks het groot aantal mogelijkheden is het helaas niet altijd mogelijk om alle verzoeken te honoreren. Een belangrijke reden hiervoor is dat de woningen projectmatig wordt gebouwd, waardoor niet alleen de mogelijkheden voor aanpassingen gelimiteerd zijn, maar ook de eventueel gewenste aanpassingen tijdig bekend moeten zijn. Uiteraard houden we hierin ook rekening met de voortgang van de

bouw. Daarnaast is het onze taak erop toe te zien, dat de woningen bij oplevering voldoet aan de geldende normen en voorschriften van de diverse instanties.

## Afwerking

Kwaliteit zit ook in de details. De kleuren, de afwerking, de elektrische installatie, de verwarming en waar mogelijk ook gebruik te maken van duurzame materialen en energiezuinige installaties. Alles met het oog op een zo groot mogelijk comfort in jouw nieuwe woning.

## Deuren, hang- en sluitwerk

De woning krijgt standaard afgelakte binnendeuren. Wij hebben een keuze voor een binnendeur gemaakt, maar dat hoeft natuurlijk niet jouw keuze te zijn. Daarom ben je vrij om uit een samengestelde collectie binnendeuren te kiezen. De woonconsulent geeft graag nadere informatie en een persoonlijk advies.

## Elektrische installatie

De woning wordt ook voorzien van een elektrische installatie. De technische verkooptekeningen tonen de punten waar de aansluitingen worden gerealiseerd. Een uitgebreide omschrijving van de toegepaste materialen en kleuren vind je in de "technische omschrijving" van de woning dat je krijgt bij de aankoop van jouw woning.

## Afwerkstaat

| ruimte          | afwerking vloer                         | afwerking wand | afwerking plafond | temp. verwarming |
|-----------------|---|----------------|-------------------|------------------|
| hal/entree      | afwerkvloer                             | behangklaar    | sputwerk          | 15 °C            |
| meterkast       | niet afgewerkt                          | niet afgewerkt | niet afgewerkt    | -                |
| toilet ruimte   | tegels 45x45cm                          | tegels 30x45cm | sputwerk          | 15 °C            |
| interne berging | afwerkvloer                             | niet afgewerkt | sputwerk          | 15 °C            |
| living/ keuken  | afwerkvloer                             | behangklaar    | sputwerk          | 20 °C            |
| slaapkamers     | afwerkvloer                             | behangklaar    | sputwerk          | 20 °C            |
| badkamer        | tegels 45x45cm<br>t.p.v. douche 15x15cm | tegels 30x45cm | sputwerk          | 22 °C            |



# Groen en duurzaam wonen

Wonen aan de Groene Loper past bij een gezonde, duurzame levensstijl. De woningen in Fleur zijn allemaal energieneutraal. Hiermee gaan we verder dan de (landelijke) wetgeving waarbij gasloos en bijna energieneutraal de norm is.

## Bijdragen aan een beter klimaat

Ballast Nedam Development stelt alles in het werk om bij te dragen aan een beter klimaat en duurzame leefomgeving. Voor de woningen in Fleur betekent dit bijvoorbeeld dat we ze energieneutraal opleveren door op de daken voldoende zonnepanelen te leggen. Dit is niet enkel beter voor de wereld, maar ook zeker voor de portemonnee. De maandelijkse energielasten liggen voor een energieneutrale woning een stuk lager dan voor veel bestaande woningen.

Daarnaast worden er waterbesparende kranen toegepast en wordt elke achtertuin voorzien van een regenton, zodat er geen water verloren gaat. Verder proberen we zeer milieubewust te bouwen. De woningen in Fleur hebben een veel betere MPG-score (Milieu Prestatie Gebouwen) dan de landelijke eis. De MPG-score ligt maar liefst 50% lager. Dit betekent dat de milieubelasting van de materialen die we gebruiken een stuk lager ligt dan de wet nu voorschrijft.

Ook de gekozen ligging van de woningen aan de Groene Loper levert al een bijdrage: er zijn voldoende mogelijkheden voor kinderen om buiten te spelen, het centrum van Maastricht ligt op steenworp afstand en voorzieningen als de universiteit en het station zijn om de hoek. En daar houdt de verantwoordelijkheid voor de toekomst van onze planeet niet op wat ons betreft. Zo proberen wij de brochure zo min mogelijk te printen en verspreiden we deze voornamelijk digitaal. We houden rekening met ecologische, economische en sociale vragen van het heden en de toekomst. Alle ambities met betrekking tot duurzaamheid op de Groene Loper hebben we met de samenwerkingspartners vastgelegd en ondertekend in het Maastrichts Energie Akkoord.

Ballast Nedam Development heeft het Sustainable Development Goals Charter ondertekend. Dit Charter vertegenwoordigt de zeventien 'Sustainable Development Goals' ofwel Duurzame Ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties. Meer informatie is te vinden op [www.sdgcharter.nl](http://www.sdgcharter.nl).

## Duurzame woningen

Alle woningen en appartementen aan de Groene Loper zijn ontwikkeld zodat ze voldoen aan de laatste standaard. De woningen

dragen bij aan de Cradle 2 Cradle filosofie door onder andere de zon te gebruiken als energiebron, door regenwater niet af te voeren op het riool, maar door het lokaal te infiltreren en door bij te dragen aan het verhogen van de biodiversiteit van de stad. Daarmee zorgen deze woningen voor een positieve impact op de omgeving. Dat zie je onder andere terug in alle duurzaamheidsmaatregelen die zijn toegepast.

De opwekking van de verwarming en het warmtapwater gaat in de woningen van Fleur via een lucht-water-warmtepomp. Daarnaast kan het systeem in de zomermaanden je woning licht koelen. Door warmteafgifte via de lage temperatuur vloerverwarming met thermostaat in iedere verblijfsruimte – ook in de badkamer – heb je een relatief lage warmtebehoefte en realiseer je overal in huis een aangenaam klimaat. Daarbij heeft de badkamer als aanvulling een elektrische radiator met eigen thermostaatkraan voor extra comfort. Ook passen wij overal triplebeglazing en hoge warmte isolatie toe.

Alle woningen en appartementen aan de Groene Loper kennen extra luchtdichting. Deze waarde ligt voor ieder huis hoger dan in het bouwbesluit staat voorgeschreven. Gunstig, omdat je daarmee minder warmte verliest. Koude lucht en tocht in de woning wordt tot een minimum beperkt. Dat komt omdat verse buitenlucht met warmte uit het huis wordt opgewarmd voordat deze in de woonvertrekken wordt geblazen. De luchtcirculatie wordt geregeld door een balans-ventilatie met warmterugwinning, waardoor roosters in de gevel niet zijn benodigd.

## Klimaatadaptief bouwen

De Groene Loper wordt klimaatadaptief ontwikkeld, waarmee wordt ingespeeld op klimaatverandering door onder andere het opvangen, bufferen en infiltreren van het regenwater. Dit doen we onder andere door elke woning te voorzien van een regenton, ondergrondse kratten en openriolering. Hiermee wordt overbelasting van het riool mede voorkomen. Ook zijn de groene daken van de bergingen voorzien van sedum om hittestress tegen te gaan alsmede biodiversiteit te bevorderen. Daarnaast worden neststenen voor vogels en vleermuizen ingebouwd in de gevels van de woningen, zodat ook de vogelstand wordt bevorderd. Hierbij werken wij samen met de Vogelbescherming en de Zoogdierverseniging.



De woningen zijn ontworpen met de leidende principes in de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties in gedachte. Ze dragen bij aan de Cradle 2 Cradle filosofie.



# Mobiliteit



De Groene Loper staat bekend als een innovatief, toekomstgericht en ambitieus project. Ook op het gebied van mobiliteit leggen we de lat hoog. De bereikbaarheid en de mobiliteitsbehoefte van de bewoners zijn belangrijke aandachtspunten voor ons.

Wonen in Le Sud betekent flaneren op de stadsboulevard in Maastricht. Ruim opgezette wandel- en fietspaden zorgen ervoor dat je extra goed kunt genieten van de omgeving. Le Sud ligt om de hoek van de binnenstad van Maastricht en alle fijne voorzieningen zijn vanaf hier goed bereikbaar. Zowel te voet, met de fiets of met de auto.

#### **Deelmobiliteit**

De komende jaren zal het autobezit (zeker het bezit van een tweede auto) steeds verder afnemen. Dat is ook de reden waarom we minder ruimte voor parkeerplaatsen reserveren. Dit draagt bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de appartementen en woningen van Le Sud. Om wel aan de behoefte van vervoer per auto te voldoen, introduceren we ook in Le Sud het deelautoconcept. Afhankelijk van jouw behoefte voorzien we met diverse partners verschillende vormen van deelmobiliteit, bijvoorbeeld een elektrische auto, scooter of bakfiets. Jij bepaalt, wij faciliteren. Er ontstaat een mobiliteitshub die je op wijkniveau voorziet van jouw

behoefte. De mobiliteitspartners monitoren de vragen en vullen deze in binnen het abonnement dat wij drie jaar faciliteren. Heb je behoefte aan een grotere auto of is jouw favoriete vervoersmiddel niet zo vaak beschikbaar? Dit kun je altijd terugkoppelen zodat er actie op wordt ondernomen.

#### **Transitie**

Wij dragen graag bij aan de mobiliteitstransitie in de stad en werken hiervoor samen met de gemeente Maastricht. Een transitie heeft tijd nodig, vandaar dat we per woning één eigen parkeerplek op het privé achtergelegen parkeerhof aanbieden. Woningtypes E krijgen hier twee parkeerplekken. Daarnaast is er voor alle woningen de optie om een extra parkeerplek bij te kopen.

De gemeente gaat in het gebied betaald parkeren invoeren en heeft het voornemen om hier géén parkeervergunningen voor bewoners te verstrekken. Met deze plannen dragen wij ons steentje bij om de mobiliteitstransitie binnen Maastricht te laten slagen!

# Wegwijzer voor het kopen van een nieuwbouwwoning

## Wegwijzer voor het kopen van een nieuwbouwwoning

De voor de koop van een nieuwbouwwoning geldende procedures en voorwaarden worden in deze wegwijzer nader toegelicht. Wij adviseren deze toelichting aandachtig door te lezen voor informatie over de betalingswijze, de oplevering, onze service en garantieregeling en wat wel en niet bij de koop is inbegrepen. Vragen? De makelaars lichten eventuele onduidelijkheden toe en geven meer informatie.

### Wegwijzer voor het kopen van een nieuwbouwwoning

**Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst**  
Op het moment dat je de woning koopt, sluit je een koop- en aannemingsovereenkomst (KAO) met Ballast Nedam Development. Voor de KAO hanteren we het model van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) met daarbij een aantal bijzondere voorwaarden. Bij de KAO behoren de Algemene Voorwaarden en de Algemene Toelichting van SWK. Door ondertekening verplicht je je tot het betalen van de koop- en de aanneemsom, terwijl wij ons door ondertekening verplichten tot levering van de grond en de bouw van de woning conform de verkoopdocumenten. Na ondertekening door beide partijen van de KAO ontvang je een kopie. Het originele exemplaar krijgt de notaris voor de notariële akte van de eigendomsoverdracht.

**De opschortende en ontbindende voorwaarden**  
In de KAO is een aantal opschortende voorwaarden opgenomen, gekoppeld aan een datum. Dat is de datum waarop wij verwachten, dat aan alle voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen starten. Je ontvangt van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zodra deze zijn vervuld, treedt de KAO in werking. Zijn een of meer voorwaarden op deze datum (nog) niet vervuld, dan stellen wij een nieuwe datum voor. In de KAO is doorgaans ook een aantal ontbindende voorwaarden opgenomen. Op deze voorwaarden kan een beroep worden gedaan indien omstandigheden zich voordoen zoals vastgelegd in het KAO.

**De betalingsverplichtingen**  
Door het ondertekenen van de KAO ontstaat een betalingsverplichting. Het te betalen bedrag is de koop- en de aanneemsom. Deze som is verschuldigd in termijnen conform de regeling van SWK. De termijnregeling vind je terug in de KAO. Indien de notariële levering nog niet heeft plaatsgevonden (de hypotheekakte is dan ook nog niet gepasseerd), kun je mogelijk ontvangen nota's nog niet voldoen. Tot de datum van notariële levering heb je uitstel van betaling. Op de datum van notariële levering voldoe je de koopprijs, de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen van de aanneemsom en de verschuldigde uitstelrente. Na de notariële levering draag je tijdig zorg voor betaling van de overige nota's. Je ontvangt de nota's van vervallen termijnen in tweevoud. Indien je een hypotheek hebt afgesloten, is de gangbare procedure dat je de kopie van de nota voorziet van een handtekening en deze zo spoedig mogelijk naar de verstrekker

## Wegwijzer voor het kopen van een nieuwbouwwoning

van de hypotheek zendt met het verzoek om voor betaling (vanuit het bouwdepot) zorg te dragen. De nota's moeten uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening van de nota zijn voldaan. Voor de betaling van het opgedragen meerwerk geldt een aparte termijnregeling van SWK die je kunt terugvinden in de KAO.

**De eigendomsoverdracht**  
De eigendomsoverdracht van de woning vindt plaats met ondertekening van de akte van levering bij de notaris en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. Bij de notariële levering worden de toegepaste rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van de woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering bij het Kadaster wordt ingeschreven in de openbare registers, waardoor het eigendom van de grond met het eventueel daarop reeds gebouwde (deel van) de woning op jouw naam komt te staan. Vóór de datum van de notariële levering ontvang je van de notaris een afrekening waarop het totale tot dat moment verschuldigde (deel van) de koop- en de aanneemsom, uitstelrente en overige bedragen staan vermeld. Op deze afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris dient te ontvangen van de geldverstrekker en welk bedrag nog zelf moet worden voldaan. Deze bedragen dienen tijdig, uiterlijk twee werkdagen vóór de datum van het passeren van de notariële akte van levering, te zijn bijgeschreven op de bank- of girorekening van het notariskantoor. Het door de bank in depot gehouden bedrag voor de nog niet vervallen bouwtermijnen dient toereikend te zijn om het restant van de bouwtermijnen te voldoen. Indien dit niet het geval is, moet het ontbrekende bedrag worden aangevuld uit eigen middelen. Bij de eigendomsoverdracht worden in de meeste gevallen twee notariële akten getekend, te weten:

- de akte van levering (akte van eigendomsoverdracht) van de grond en de woning;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening, die ten behoeve van de financiering van de woning is afgesloten bij een bankinstelling.

**Verkoopprijs vrij op naam**  
De koop- en de aanneemsom van de nieuwbouwwoning is 'vrij op naam' (v.o.n.), dat wil zeggen inclusief:

- grondkosten en bouwkosten (eventuele loon- en/of materiaalkostenstijging tijdens de bouw worden niet doorberekend);
- honoraria van de architect en overige adviseurs;
- notariskosten verband houdende met de notariële akte van levering;
- leges betreffende de bouwvergunning; (standaard woning, meerwerk uitgezonderd);
- kosten SWK en van het waarborgcertificaat SWK;
- makelaarscourtage ter zake van de verkoopwerkzaamheden;
- eenmalige aansluitkosten van elektra water en riolering;
- omzetbelasting (momenteel 21%) en eventuele wijzigingen van het BTW-tarief door de overheid worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

## Wegwijzer voor het kopen van een nieuwbouwwoning

## Wegwijzer voor het kopen van een nieuwbouwwoning

Niet alle kosten zijn in de koop- en de aanneemsom opgenomen. Daarbij moet u onder meer denken aan:

- bouwrente tijdens de bouw over de grond en over vervallen bouwtermijnen;
- de kosten van eventueel meerwerk;
- de kosten voor de inrichting en aanleg van uw tuin;
- de entreekosten voor de centrale antenne inrichting (CAI) en voor het telecommunicatiesysteem;
- kosten hypothecaire lening;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- kosten aanvraag Nationale Hypotheek Garantie (indien van toepassing).

**De hypotheek**  
Wanneer je een woning gaat kopen en niet over voldoende eigen middelen beschikt, kun je geld lenen door middel van een hypothecaire geldlening. De woning wordt eigendom en dient tegelijkertijd als onderpand voor de lening. Onze makelaar is bereid hierover een duidelijk advies te geven. De makelaar berekent de mogelijkheden aan de hand van persoonlijke gegevens en kan ook de aanvraag voor een hypotheek verzorgen. Ook de Rabobank is betrokken bij dit nieuwbouwproject en geeft graag advies over de financiering van jouw nieuwe woning.

**Garantie- en waarborgregeling**  
De woningen worden gebouwd met het officiële, door de overheid erkende waarborgcertificaat van SWK. Dit houdt in dat de woning voldoet aan bepaalde garantienormen. Het certificaat van SWK waarborgt, dat de woning wordt afgebouwd als Ballast Nedam Development onverhoopt niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen. Ook in dat geval wordt de garantie nagekomen, eventueel door inschakeling van een andere aannemer op kosten van SWK. De garantieregeling beschermt je derhalve tegen eventuele technische en financiële risico's die aan de aankoop en bouw van de woning verbonden kunnen zijn. De voorwaarden waaronder deze waarborg wordt afgegeven, staan vermeld in het boekje SWK Garantie- en waarborgregeling. SWK heeft tot doel het bevorderen van de kwaliteit van koopwoningen in Nederland, het bevorderen van vertrouwen tussen koper en Ballast Nedam Development en het verschaffen van waarborgen en het aanbieden van oplossingen voor het geval er iets mis gaat. De woningen zijn (of worden op korte termijn) aangemeld en geregistreerd bij SWK. Voorafgaand aan de acceptatie heeft SWK het plan - het juridisch verkoopmateriaal, waaronder de koop- en aannemingsovereenkomst - beoordeeld. Nadat je tot de koop van een woning hebt besloten, ontvang je van de makelaar een exemplaar van het boekje SWK Garantie- en waarborgregeling. In dit boekje zijn alle formele regelingen opgenomen waaronder de garantieregeling. De van toepassing zijnde algemene voorwaarden worden separaat overhandigd. Dit boekje en de voorwaarden zijn erg belangrijk en het verdient aanbeveling om deze grondig te lezen. Nadat de KAO is ondertekend, vraagt Ballast Nedam Development bij SWK een waarborgcertificaat aan. Na enige tijd ontvang je rechtstreeks van SWK het aangevraagde waarborgcertificaat met daarbij een flyer met algemene informatie en een aantal onderhoudstips.

## Wegwijzer voor het kopen van een nieuwbouwwoning

**Kopersgesprek en interieuradvies**  
Voor de start van de bouw vindt het kopersgesprek plaats bij de aannemer. De kopersbegeleider neemt je mee in het bouwproces en geeft aan welke uitbreidings- en aanpassingsmogelijkheden er zijn. Daarna nodigt Housing Heroes je uit voor jouw persoonlijke interieuradvies.

**Voortgang bouw en prognose oplevering**  
De aannemer informeert regelmatig over de voortgang van de bouw. Aan deze informatie worden geen rechten ontleend. De uiterlijke datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen. Naarmate de bouw vordert, geeft de aannemer een prognose van de datum van oplevering. Laat bij de verkoop van de huidige woning of appartement een clause in de koopakte opnemen waarin de datum van beschikbaar komen voor de koper(s) variabel wordt gesteld. Ben ook voorzichtig in de opzegtermijn van een huurwoning/-appartement. Wacht hiermee tot dat je de opleveringsbrief van de nieuwe woning ontvangt.

**De oplevering**  
Wanneer de woning gereed is, bericht de aannemer schriftelijk over de definitieve datum en het tijdstip van oplevering (opleveringsbrief). Je krijgt tegelijkertijd een uitnodiging om samen met de aannemer de woning te beoordelen. Dit bericht kun je circa drie weken vóór de datum van oplevering tegemoet zien. Tijdens genoemde beoordeling worden eventueel geconstateerde gebreken en/of tekortkomingen vermeld in het proces verbaal van oplevering. Na het opmaken en ondertekenen van het proces verbaal ontvang je de sleutels van de woning, mits aan alle financiële verplichtingen is voldaan. Het ontvangen van de sleutel betekent dat de woning is opgeleverd. Ballast Nedam Development meldt dit schriftelijk aan SWK.

**Verzekeringen**  
Tijdens de bouw zijn de woningen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Je dient de woning zelf te verzekeren vanaf de datum van oplevering.



Sophistiqué

# Calme



BUITEN DE DYNAMIEK VAN EEN  
INTERNATIONALE STAD, BINNEN  
DE RUST VAN JOUW EIGEN PLEK





# leSUD

## Fleur



**Tijs & Cyril Makelaardij**  
T 043 365 56 55  
E info@tjiscyryl.nl



**Boek & Offermans Maastricht**  
T 043 367 15 22  
E maastricht@boek-offermans.nl

Een project van



Projectbureau



Realisatie en kopersbegeleiding



Disclaimer: De gegevens in deze documentatie – onder meer bestaande uit de situatietekening(en), artist impression(s) en foto's – of anderszins zijn verstrekt met betrekking tot de woonomgeving, betreffen de ten tijde van het opstellen van deze documentatie de verwachte situatie. Op grond van (wijzigingen in) het bestemmingsplan, overige planologische wijzigingen en/of handelen van de gemeente, andere overheden en derden kunnen wijzigingen in de verwachte woonomgeving worden aangebracht. Aangezien de oorzaak van mogelijke wijzigingen in de woonomgeving grotendeels buiten de invloedssfeer van de ontwikkelaar ligt, sluit zij iedere aansprakelijkheid voor schade van kopers en/of derden ten gevolge van eventuele (toekomstige) wijzigingen in de woonomgeving uit. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De plattegronden van alle in deze brochure opgenomen woningen zijn indicatief. Er is een combinatie gemaakt van standaard plattegronden en eventuele opties. Hier is dus geen leveringsplicht aan verbonden. Deze brochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken. Tijdens het eerste gesprek bij de makelaar worden de contractstukken van de woning verstrekt. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de ontwikkelaars is het niet toegestaan de inhoud van deze brochure geheel of gedeeltelijk over te nemen of op enige andere wijze openbaar te maken. Alle wijzigingen in teksten, tekeningen en prijzen zijn voorbehouden aan Ballast Nedom Development.

WONENAANDEGROENELOPER.NL

