

Thuis bij jou in de buurt



9 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen

gelegen aan de Markt in GRATHEM

Prijzen tussen € 329.500,- en € 344.500,- V.O.N.



Het team bij jou in de buurt



Al ruim 45 jaar dé regiospecialist

Hermans Makelaars is specialist in de regio Midden-Limburg. En dat al meer dan 45 jaar. We kennen overal de weg, iedere wijk en elke plek. We weten wat er te koop staat in dit prachtig stukje Nederland!

Persoonlijke aandacht, transparantie en korte communicatielijnen. Dáár staan wij voor. Wij begrijpen u als geen ander. Wij werken planmatig en gefaseerd en houden u van iedere stap op de hoogte. De koop of verkoop van een woning vraagt om persoonlijke begeleiding en een heldere werkwijze.

Op Hermans Makelaars kunt u rekenen!

Vestiging Heythuysen

Stationsstraat 21
6093 BJ Heythuysen
0475 - 49 36 36



Vestiging Weert

Wilhelminasingel 267
6001 GS Weert
0495 - 45 10 02



wonen@hermansmakelaars.nl
bedrijven@hermansmakelaars.nl

www.hermansmakelaars.nl

Hi! Ik ben Marja



Ik ben Marja Daems / Makelaar o.z. / Nieuwbouwspecialist

Met veel enthousiasme zet ik me al vele jaren in voor onze opdrachtgevers en klanten. Het op een persoonlijke manier twee partijen bij elkaar brengen, waarbij iedereen gelukkig is met het resultaat, dát is waar ik voor ga en wat ik het leukste vind aan mijn vak!

Of het nu gaat om begeleiding bij de verkoop of verhuur van een bestaande of nieuwbouwwoning, óf om hulp en advies bij al je woonvragen, ik sta voor je klaar!



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren



Verhuren



Hypotheekadvies

Kenmerken



Soort woning	Halfvrijstaande woningen met berging	Warmwater	boiler (300L) via luchtwarmtepomp (Nefit)
Type woning	Levensloopbestendige patiobungalows	Verwarming	volledig vloerverwarming
Percelen (ca.)	Tussen 162 en 199 m ²	Isolatie	volledige isolatie aanwezig
Inhoud (ca.)	Tussen 530 en 550 m ³	Energieklasse	A
Woonoppervlakte (ca.)	Tussen 120 en 127 m ²	Voorzieningen	WTW-installatie
Berging (ca.)	Tussen 18 en 22 m ²	Afbouwgarantie	via Woningborg
Badkamer en toilet	Volledig ingericht	Aannemer	Bouwbedrijf Smivers BV Heythuysen
		Zonnepanelen	totaal vermogen 5060 Wp

Het project aan de Markt

ONTDEK DE PERFECTE THUISHAVEN

Welkom in Grathem, een Midden-Limburgs dorpje dat bekend staat om zijn landelijke charme en gezellige gemeenschap.

Hier, te midden van groene velden en rustige straatjes, worden binnenkort 9 ruime, levensloopbestendige nieuwbouwwoningen gerealiseerd die zorgen voor een toekomstbestendige leefomgeving.

Moderne luxe ontmoet functionaliteit:

Elke woning is met zorg ontworpen om tegemoet te komen aan de behoeften van mensen in elke levensfase. Geniet van de ruime indeling met lichte kamers, waar hoogwaardige afwerkingen samenkomen met eigentijds design.

Levensloopbestendigheid voor vandaag en morgen:

Deze nieuwbouwwoningen zijn ontworpen met het oog op levensloopbestendigheid. Met brede deuropeningen, gelijkvloerse indelingen en een focus op toegankelijkheid, bieden ze een comfortabele en veilige omgeving voor mensen van alle leeftijden en mobiliteitsniveaus. Verder zijn de woningen voorzien van moderne technologie en duurzame elementen die zorgen voor energiezuinigheid en een lagere ecologische voetafdruk. Hier kun je genieten van een hedendaagse levensstijl met oog voor de toekomst.

Een hechte gemeenschap:

Grathem is meer dan alleen een plek om te wonen; het is een hechte gemeenschap waar je je direct thuis zult voelen. Maak kennis met vriendelijke burens, ontdek de lokale tradities en geniet van de schoonheid van de groene omgeving. Het dorp ligt

gunstig ten opzichte van steden als Roermond en Weert. De uitvalswegen naar Eindhoven en Maastricht zijn op minder dan 5 autominuten aanwezig. Hier kun je genieten van de rust en ruimte van het platteland, terwijl de gemakken van het moderne leven binnen handbereik zijn.

Grijp deze unieke kans:

Deze 9 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen bieden een unieke kans om jouw ideale thuis te vinden. Of je nu wilt genieten van een rustig pensioen of juist een gezinsvriendelijke omgeving zoekt, deze woningen zijn er klaar voor om aan al jouw wensen te voldoen.

Neem vandaag nog contact op met nieuwbouwspecialist Marja Daems voor meer informatie, plattegronden en beschikbaarheid.

Omschrijving van de woningen

Begane grond:

Entreel/hal met meterkast en toiletruimte. De toiletruimte wordt betegeld tot ca. 1,20 meter hoogte. Er is een vrijhangend toilet en fonteintje voorzien.

De woonkamer beschikt over een royale raampartij aan de voorzijde en een schuifpui naar de achtertuin.

De keukenopstelling is aan de achterzijde van de woning gepositioneerd. De aanbouwkeuken zit niet in de prijs inbegrepen en u bent vrij om deze zelf uit te kiezen bij de keukenshowroom die u zelf wenst.

Via een gang kom je in de aanbouw van de woning. Je kunt hier binnendoor naar de inpandige berging. Deze berging heeft een sectionaal-poort (handmatig bediend) die toegang geeft tot de oprit. In deze berging zijn de technische installaties opgesteld en zijn de aansluitingen voor het witgoed aanwezig.

De zeer ruime slaapkamer staat in verbinding met de naastgelegen badkamer. Deze badkamer wordt geheel betegeld en standaard uitgerust met een inloopdouche, brede wastafel en vrij hangend toilet.

Verdieping:

De verdieping wordt uitgevoerd als 1 grote ruimte. Deze kun je geheel naar eigen inzicht nog indelen. Een dakkapel aan de voorzijde en twee ramen aan de zijkant van de woning zorgen ervoor dat er voldoende lichtinval aanwezig is.

Optionele indeling verdieping:

Ook kun je kiezen voor een indeling die de ontwikkelaar alvast voor je heeft uitgetekend. In deze indeling zijn 2 slaapkamers en een tweede badkamer opgenomen. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafel en vrij hangend toilet. De kosten voor deze volledige indeling bedragen circa € 27.000,- incl. BTW.

Patiotuin:

De patiotuin is zowel via de schuifpui als via een deur in het portaal te bereiken.

Eigen inbreng en aanvullende wensen:

Aannemer/ontwikkelaar Bouwbedrijf Smivers B.V. kijkt graag met je mee naar de definitieve indeling en inrichting en houdt rekening met eigen wensen.

Heerlijk veel licht



Technische omschrijving

Er is een uitgebreide technische omschrijving aanwezig voor de 9 woningen. Wanneer je verdere interesse hebt in één van de woningen zal deze omschrijving worden verstrekt door onze nieuwbouwspecialist Marja Daems. Ook ontvang je dan de verkooptekeningen van de verschillende kavels in een apart PDF-bestand.

Enkele technische details willen wij echter hier al benoemen.

De woningen worden voorzien van hardhouten kozijnen. De poort in de berging wordt uitgevoerd als een handbediende sectionaal-poort (elektrisch bedienbaar is mogelijk als meerwerk uitvoerbaar).

De woningen worden voorzien van een elektrische luchtwarmtepomp, merk Nefit Enviline monoblock. Met de warmtepomp kan zowel verwarmd als in de zomer gekoeld worden. Met de koeling kan enkele graden terug worden gekoeld. Er is vloerverwarming aanwezig op de begane grond en ook op de verdieping. Voor het warm water wordt een boiler met een inhoud van 300 liter geplaatst. Deze boiler wordt gekoppeld aan de binnenunit van de warmtepomp.

Ventilatie door een WTW unit (merk Zehnder ComfoAir E300) welke wordt geplaatst in de berging op de begane grond.

Het standaard sanitair ziet er als volgt uit:

- Douchecombinatie badkamer begane grond en RVS draingoot 80cm, Grohe Longlife Costa-L douchemengkraan 150 mm chroom en Grohe New Tempesto glijstangset II 600mm chroom.

- Closetcombinatie badkamer en toilet begane grond Sphinx 300 wandcloset diepspoel, kleur wit met Geberit inbouwreservoir, Geberite Sigma 01 bedieningsplaat kleur wit en Sphinx 300 toiletzitting kleur wit.

- Fonteincombinatie toiletruimte begane grond Sphinx 300 36x25cm, kleur wit met Grohe Longlife Costa-L toiletkraan chroom.

- Wastafelcombinatie badkamer begane grond Sphinx 300 60x47,5 cm kleur wit met Grohe Longlife Cost-L wastafelmengkraan chroom.

- Spiegel 60x40 cm en Sphinx 300 planchet, kleur wit.

Uiteraard is het mogelijk om het sanitair aan te passen. Bij een bezoek aan de sanitairshowroom kun je je eigen wensen bespreken.

Er worden wand- en vloertegels aangebracht in de toiletruimte en badkamer. De toiletruimte wordt tot een hoogte van 1,20 meter. De badkamer wordt tot aan het plafond betegeld. De tegels kun je zelf uitzoeken in de tegelshowroom. Daarbij worden de volgende stelposten aangehouden:

- vloertegels afmeting 20 x 20 cm met een inkoopprijs van € 30,- per m² (excl. BTW)

- wandtegels afmeting 20 x 25 cm met een inkoopprijs van € 20,- per m² (excl. BTW)

Ook hier is het mogelijk om uw eigen tegelwerk uit te kiezen, waarbij de meerkosten als meerwerk apart in rekening worden gebracht.

Er worden zonnepanelen met een totaal vermogen van 5060Wp op het schuine dak geplaatst (volgens de huidige EPC-normen). De omvormer wordt geplaatst in de berging. Uitbreiding van het aantal zonnepanelen is mogelijk.



Kopen met Woningborggarantie

Het kopen van een woning is vaak de grootste stap in je leven.

Je let waarschijnlijk op veel zaken; bijvoorbeeld hoe de woning eruit ziet, de kwaliteit van de gebruikte materialen en de locatie. Maar, schenkt je ook voldoende aandacht aan de kwaliteit en de financiële positie van de bouwonderneming die je woning gaat bouwen? En hoe zit het met de garanties ten aanzien van de risico's tijdens de bouwperiode of de garantieperiode na oplevering van de woning? Een bouwonderneming kan immers failliet gaan en na oplevering van de woning kunnen technische gebreken ontstaan.

Wanneer je deze risico's wilt beperken is het belangrijk een nieuwbouwwoning te kopen waarop de Woningborg Garantie- en waarborgregeling van toepassing is.

Het Woningborg-certificaat

Het Woningborg-certificaat biedt de koper van een nieuw te bouwen woning altijd twee vaste vormen van zekerheid.

- De insolventiewaarborg

Bij een insolventie, ofwel faillissement van de ondernemer tijdens de bouw, bouwt Woningborg de woning af inclusief het schriftelijk overeengekomen meer- en minderwerk.

Woningborg kan er ook voor kiezen in plaats van afbouw een vergoeding te betalen.

Bij afbouw vallen de meerkosten van de afbouw ten opzichte van de nog te betalen resterende termijnen van de aanneemsom onder de dekking van onze waarborg. De dekking van de waarborg is gemaximeerd tot 60% van de tussen koper en de ondernemer overeengekomen aanneemsom.

- De herstelwaarborg

Dit noemen we ook wel gewaarborgde garantie. De ondernemer verstrekt vanaf 3 maanden na oplevering Woningborg-garantie op gebreken aan je woning gedurende 6 jaar. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden.

Woningborg waarborgt deze garantie als de ondernemer niet kan of, na uitspraak van een arbiter en het verstrijken van de hersteltermijn, niet wil presteren.

Screening door deskundigen van Woningborg

Zodra een woningbouwplan bij Woningborg wordt aangemeld, beoordelen zij deze op juridisch en technisch vlak. Zo toetsen ze de (concept-)koop-/aannemingsovereenkomst op een juiste en evenwichtige rechtsverhouding tussen de koper en de bouwonderneming. Een bouwplantoetsers beoordeelt de technischdocumentatie, zoals de technische omschrijving en de tekeningen van de woningen. Dit doen ze om vroegtijdig risico's op bouwfouten op te sporen.

Tijdens de bouw voeren ze steekproefsgewijs gemiddeld één bouwplaatsbezoek uit. Ze informeren de bouwondernemer over de uitkomst.

Is een bouwplan door Woningborg geaccepteerd onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling, die van toepassing is en hebben zij een kopie ontvangen van de tussen de koper en de ondernemer getekende overeenkomst, dan ontvangt de koper van een woning in dat plan het Woningborg-certificaat.

Prijzlijst

Kavel	Perceel m ²	Gebr. Oppervlak m ²	Berging m ²	V.O.N.-prijs
1	305	120,82	34,49	OPTIE
2	199	127,27	18,45	€ 344.500
3	183	121,78	21,77	€ 339.500
4	176	127,02	17,54	€ 339.500
5	162	121,53	18,75	€ 329.500
6	178	120,82	18,74	€ 329.500
7	174	120,82	18,74	€ 329.500
8	174	120,82	18,74	€ 329.500
9	178	120,82	18,74	€ 329.500

Vermelde prijzen zijn inclusief:

- Aanneemsom
- Grondkosten
- 21 % BTW
- honoraria architect en constructeur
- Aansluitkosten water, elektra en riolering
- Legeskosten
- bouwwater en bouwstroom
- verzekering tot en met de dag van oplevering
- Notariskosten transportakte
- inmeetkosten perceel
- kadastraal recht
- kosten Woningborg Bouwgarantie

In de prijzen zijn niet inbegrepen:

- Afsluitprovisie hypotheek
- Notariskosten hypotheekakte
- rente over bouwgrond vanaf start bouw (5%)
- rentekosten over vervallen bouwtermijnen (5%)
- kosten telefoonaansluiting en CAI
- bestrating en terreininventaris
- keukeninrichting
- plinten

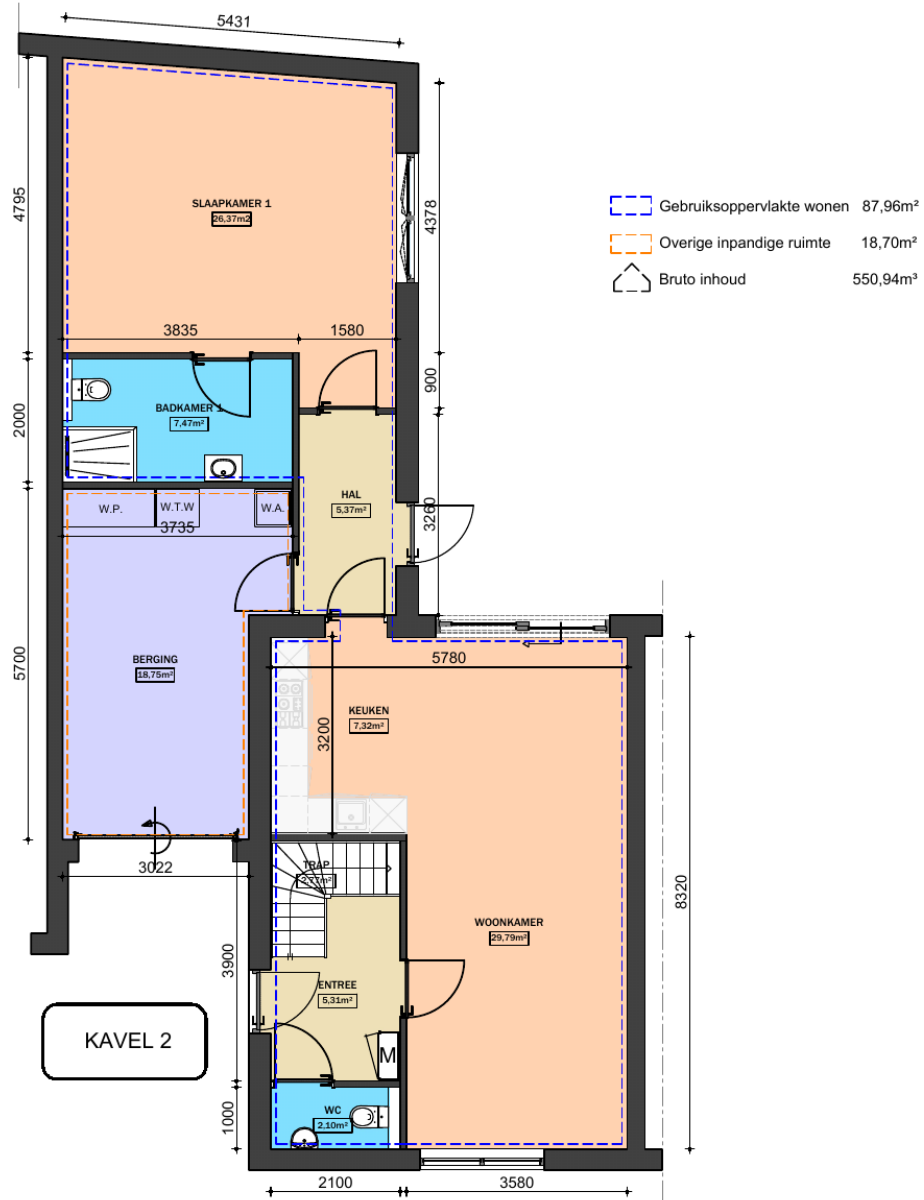
Situatietekening

Noordrichting →



Plattegrond




Begane grond kavel 2

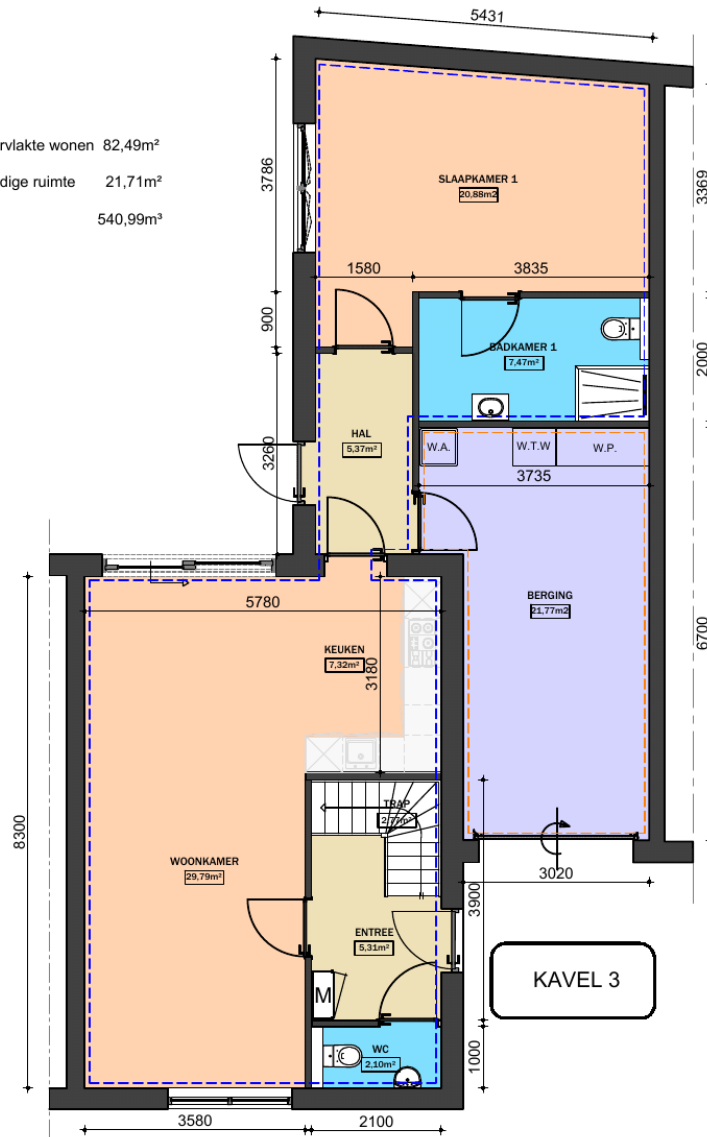


PLATTEGROND INDELING BEGANE GROND

SCHAAL: 1:100

		De Dester 13 6103 ZS Heijthuyzen TEL: 06-41280459 E-MAIL: wt.prog@smuivers.nl INTERNET: www.smuivers.nl		DEFINITIEF
DATUM: 27-03-2023 GEWILZGD: 13-05-2023 GEWILZGD: 19-06-2023 GEWILZGD:	PROJECT: 9 won aan de Markt Grathem ONDERNOEM: Plattegrond inrichting BG kavel 2 FORMAAT: A4 Schaal: 1:100 GETREKEND: TS			

-  Gebruiksoppervlakte wonen 82,49m²
-  Overige inpandige ruimte 21,71m²
-  Bruto inhoud 540,99m³



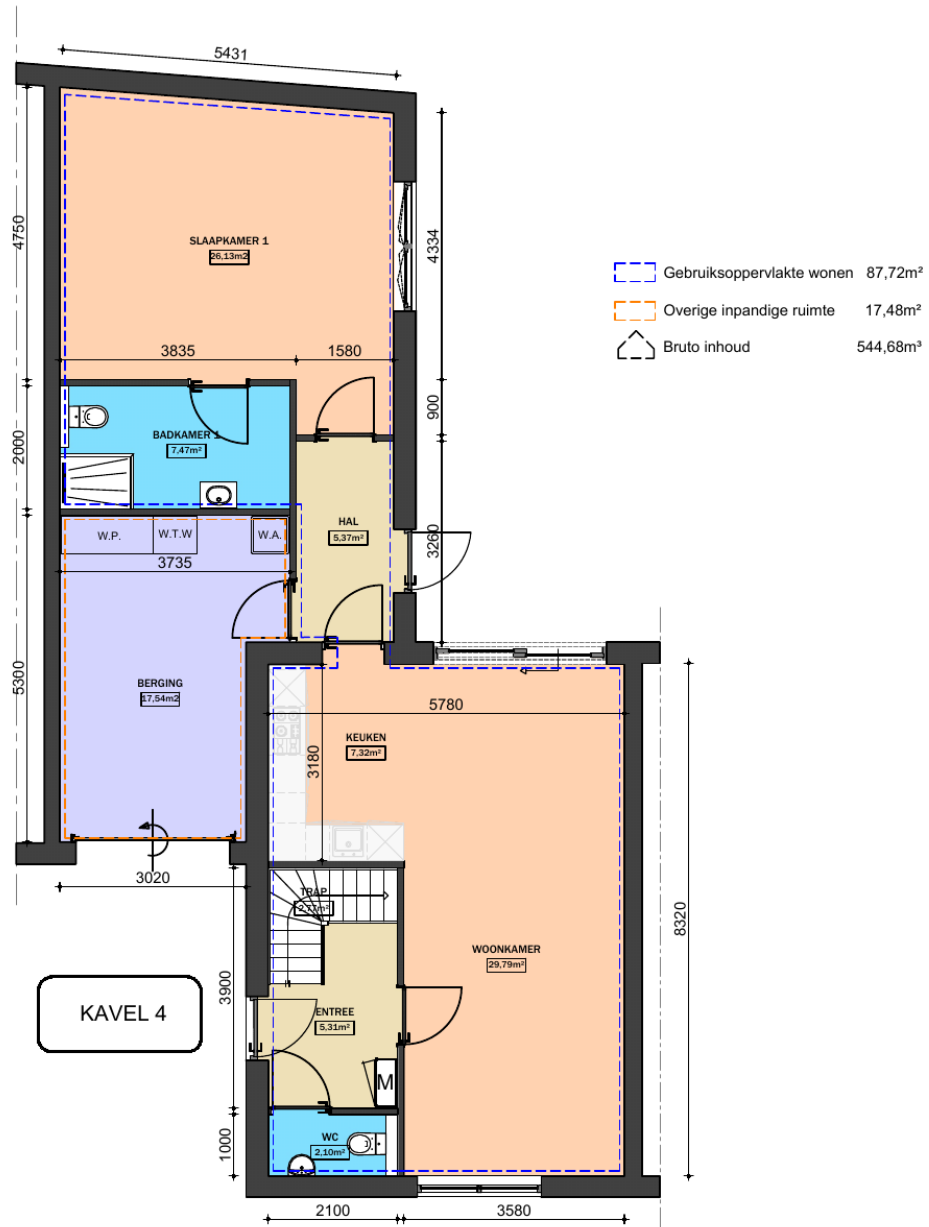
PLATTEGROND INDELING BEGANE GROND

SCHAAL: 1:100

		De Dester 13 6103 ZS Heijthuyzen TEL: 06-41280459 E-MAIL: wt.prog@smivers.nl INTERNET: www.smivers.nl		DEFINITIEF	
		PROJECT: 9 won aan de Markt Grathem ONDERDEEL: Plattegrond inrichting BG kavel 3			
DATUM:	27-03-2023	FORMAAT:	A4		
GEWILZDGD:	13-05-2023	SCHALE:	1:100		
GEWILZDGD:	19-06-2023	GETREKEND:	TS		

Plattegrond




Begane grond kavel 4

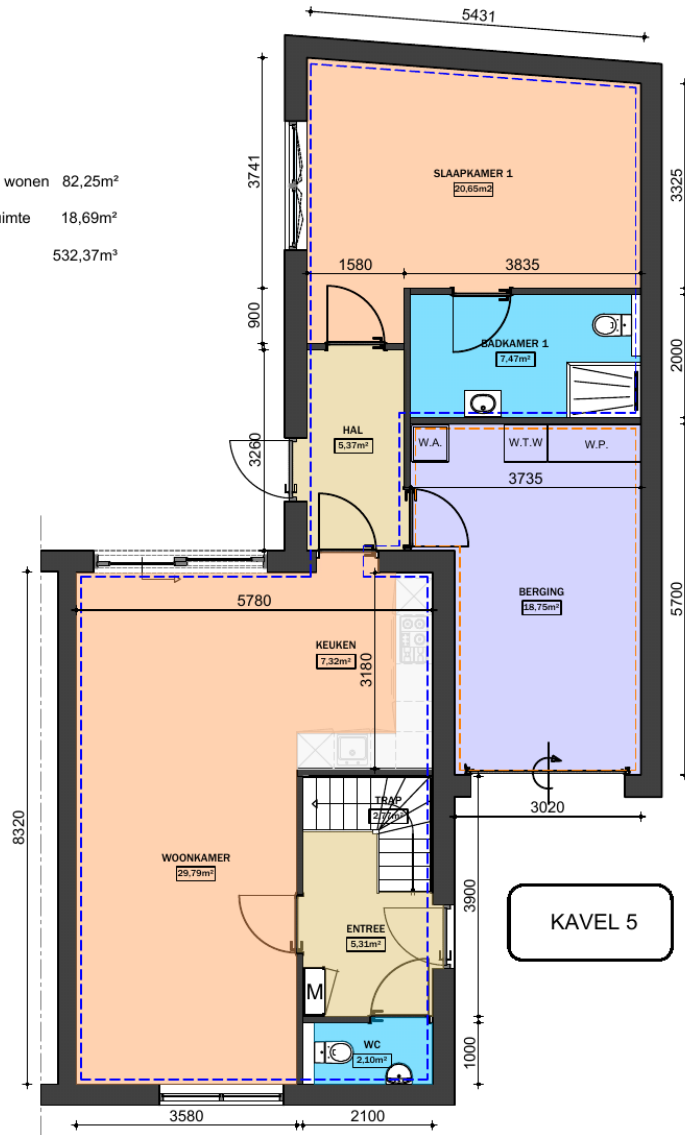


PLATTEGROND INDELING BEGANE GROND

SCHAAL: 1:100

		De Dester 13 6103 ZS Heijthuyzen TEL: 06-41280459 E-MAIL: wt.prog@smiivers.nl INTERNET: www.smiivers.nl		DEFINITIEF
DATUM:	27-03-2023	PROJECT:	9 won aan de Markt Grathem	
GEWILZGD:	13-05-2023	ONDERNOEM:	Plattegrond inrichting BG kavel 4	
GEWILZGD:	19-06-2023	FORMAAT:	A4	
GEWILZGD:		Schaal:	1:100	GETREKEND: TS

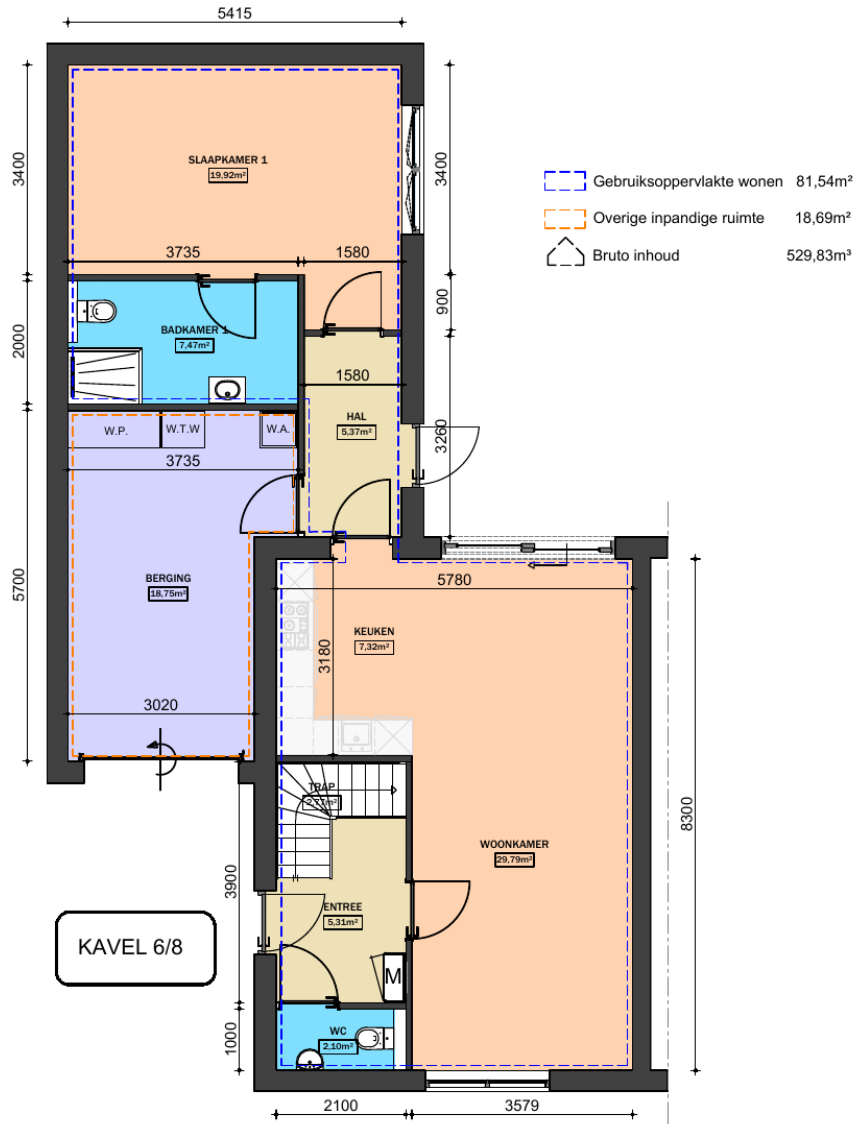
-  Gebruiksoppervlakte wonen 82,25m²
-  Overige inpandige ruimte 18,69m²
-  Bruto inhoud 532,37m³



PLATTEGROND INDELING BEGANE GROND

SCHAAL: 1:100

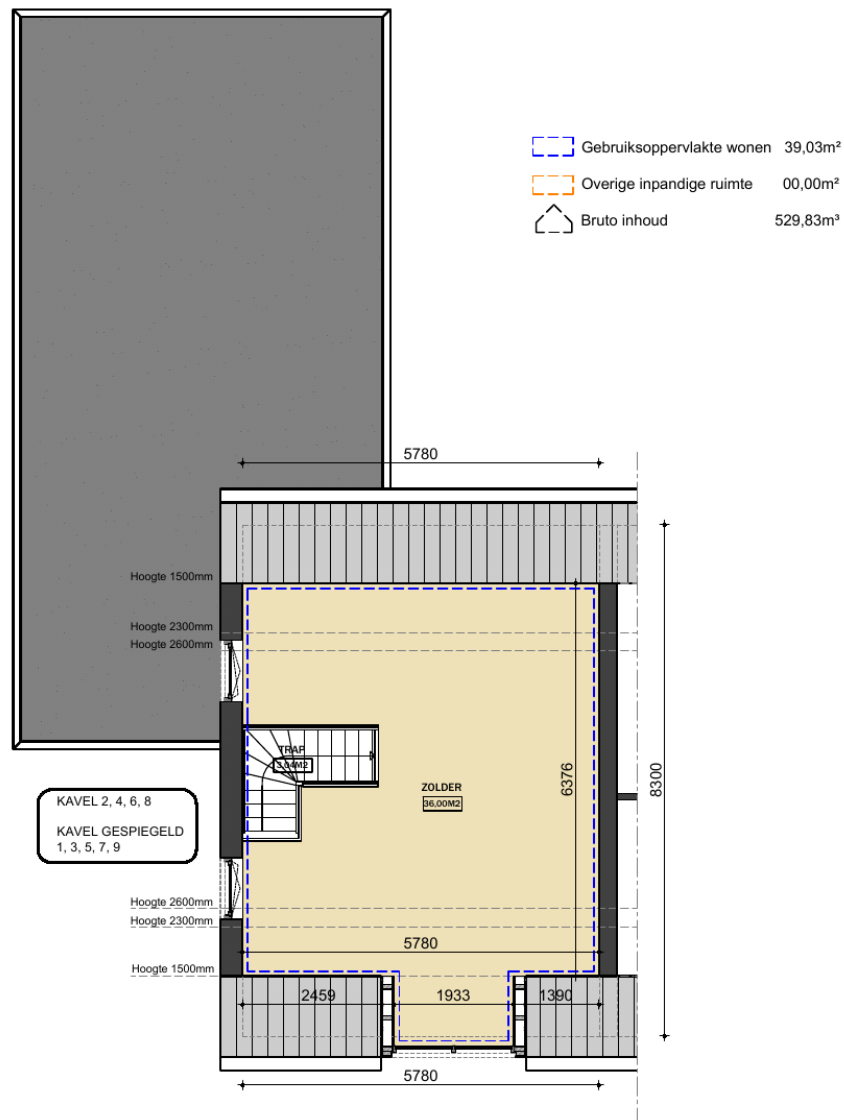
		De Dester 13 6103 ZS Heijthuyzen TEL: 06-41280459 E-MAIL: wt.prog@smivers.nl INTERNET: www.smivers.nl		DEFINITIEF
		PROJECT: 9 won aan de Markt Grathem ONDERDEEL: Plattegrond inrichting BG kavel 5		
DATE:	27-03-2023	FORMAAT:	A4	
GEWIJZGD:	13-05-2023	SCHALE:	1:100	GETREKND: TS
GEWIJZGD:	19-06-2023			



PLATTEGROND INDELING BEGANE GROND

SCHAAL: 1:100

		De Dester 13 6103 ZS Heijthuyzen TEL: 06-41280459 E-MAIL: wt.prog@smiivers.nl INTERNET: www.smiivers.nl		DEFINITIEF
DATE:	27-03-2023	PROJECT:	9 won aan de Markt Grathem	
GEWILZGD:	13-05-2023	ONDERDEEL:	Plattegrond inrichting BG kavel 6 en 9GESP	
GEWILZGD:	19-06-2023	FORMAAT:	A4	
GEWILZGD:	☐	Schaal:	1:100	GETREKEND: TS

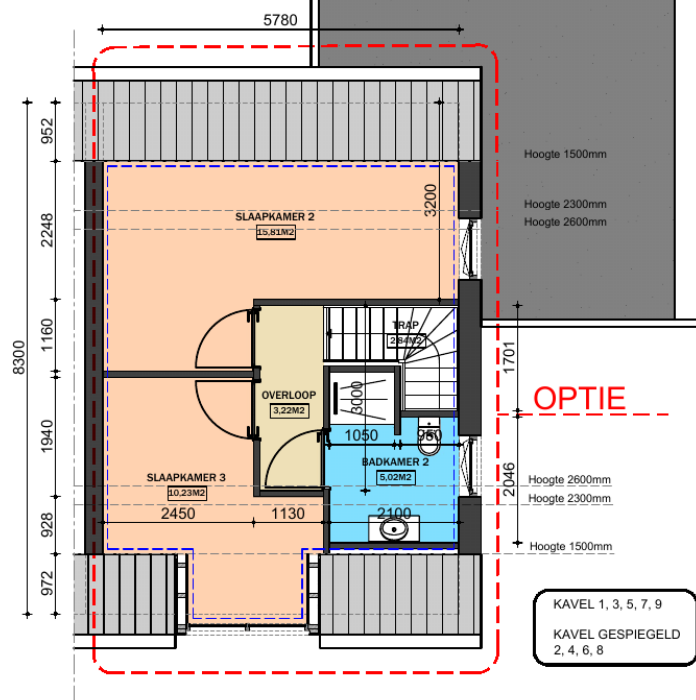


PLATTEGROND INDELING VERDIEPING

SCHAAL: 1:100

		De Dester 13 6103 ZS Heijthuyzen TEL: 06-41280459 E-MAIL: wt.prog@smiivers.nl INTERNET: www.smiivers.nl		DEFINITIEF
		PROJECT: 9 won aan de Markt Grathem ONDERDEEL: Plattegrond inrichting VD kavel 6 en 9GESP		
DATUM:	27-03-2023	FORMAAT:	A4	
GEWILZDGD:	13-05-2023	Schaal:	1:100	
GEWILZDGD:	19-06-2023	GETREKEND:	TS	
GEWILZDGD:				

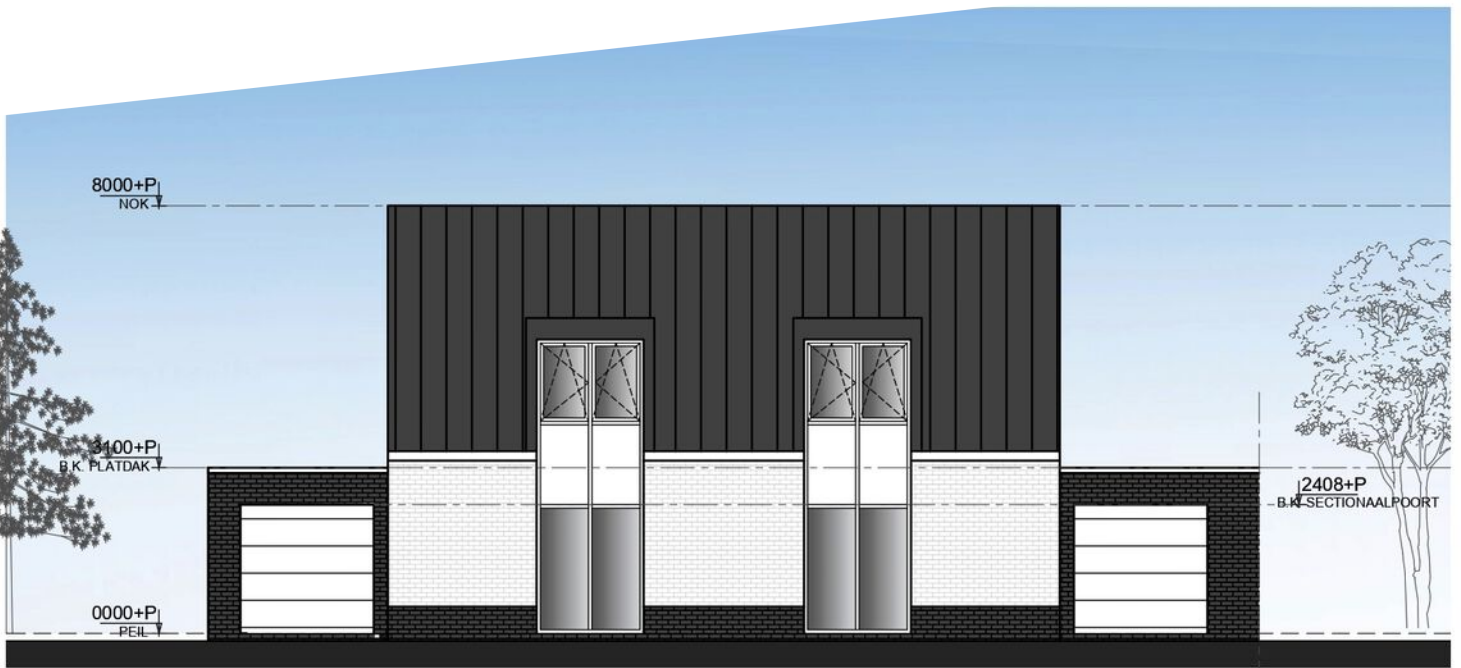
- Gebruiksoppervlakte wonen 39,03m²
- Overige inpandige ruimte 00,00m²
- Bruto inhoud 529,83m³



PLATTEGROND INDELING VERDIEPING (OPTIE)

SCHAAL: 1:100

		De Dester 13 6103 ZS Heijthuyzen TEL: 06-41280459 E-MAIL: wt.prog@smiivers.nl INTERNET: www.smiivers.nl		DEFINITIEF	
		PROJECT: 9 won aan de Markt Grathem ONDERNOEM: Plattegrond inrichting VD kavel 7 en 8GESP			
DATUM:	27-03-2023	FORMAAT:	A4		
GEWILZD:	13-05-2023	Schaal:	1:100		
GEWILZD:	19-06-2023	GETREKEND:	TS		
GEWILZD:					



○ VOORGEVEL-AANZICHT
SCHAAL: 1:100

		DE ONDER 13 8200 LG HOEFSTRAAT TEL: 054 139479 E-MAIL: info@smiers.nl INTERNET: www.smiers.nl		DEFINITIEF
DATUM: 13-05-2023 OORZAKEN: --- OORZAKEN: --- OORZAKEN: ---	PROJECT: 9 won aan de Markt Grathem ONDERSOEK: Voorgevel-aanzicht kavel 6 t/m 9 FORMAAT: A4 SCHALE: 1:100 OORZAKEN: TS			



○ ACHTERGEVEL-AANZICHT
SCHAAL: 1:100

		DE ONDER 13 8200 LG HOEFSTRAAT TEL: 054 139479 E-MAIL: info@smiers.nl INTERNET: www.smiers.nl		DEFINITIEF
DATUM: 13-05-2023 OORZAKEN: --- OORZAKEN: --- OORZAKEN: ---	PROJECT: 9 won aan de Markt Grathem ONDERSOEK: Achtergevel-aanzicht kavel 6 t/m 9 FORMAAT: A4 SCHALE: 1:100 OORZAKEN: TS			

Hypotheekshop

Wat bieden we jou?

Al sinds 1991 kan iedereen bij De Hypotheekshop terecht voor een duidelijk verhaal over hypotheek, pensioenen en verzekeringen. We zijn volledig onafhankelijk, geven je ongekleurd advies en een duidelijk antwoord op elke financiële vraag. De Hypotheekshop heeft vestigingen in heel Nederland. Er is dus altijd een vestiging bij jou in de buurt.

Duidelijk verhaal

De adviseurs van De Hypotheekshop zorgen voor;

- Onafhankelijk en deskundig financieel advies
- Hypotheekadvies op maat
- Persoonlijke en professionele begeleiding
- Duidelijkheid over kosten en werkzaamheden van de adviseur
- Een passende hypotheek
- Bijbehorende verzekeringen

Vrijblijvend kennismakingsgesprek

Maar alleen als je elkaar goed kent, kun je advies op maat geven. Vandaar dat we eerst de tijd willen nemen om jou te leren kennen. Het is dan ook niet meer dan logisch dat wij de kosten van een kennismakingsgesprek voor onze rekening nemen. Alleen zo kunnen we ons financieel advies volledig op jou toespitsen.

Hypotheekshoppen

Daarna gaat de Hypotheekshop-adviseur voor jou hypotheekshoppen: hij vergelijkt verschillende hypotheek, voorwaarden en rentetarieven. Jouw wensen, jouw situatie en jouw plannen voor de toekomst zijn daarbij altijd het uitgangspunt. Zo vindt hij altijd een passende financiering. Vergelijk ons maar met een personal shopper, maar dan voor hypotheek.

Scan de QR code met jouw telefoon



Hypotheekshop Heythuysen

Stationsstraat 21
6093 BJ Heythuysen
0475 - 49 25 25



Hypotheekshop Weert

Wilhelminasingel 267
6001 GS Weert
0495 - 52 19 05

Disclaimer

Hermans Makelaars spant zich in te waarborgen dat de te verkrijgen informatie en het aanbod van relevante content waarnaar wordt verwezen en waarin Hermans Makelaars als portal fungeert volledig en juist is, daarentegen kan Hermans Makelaars niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onvolledige of onjuiste informatie die middels deze brochure gevonden wordt.

- Deze brochure geeft je een indruk van het object en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
- Aan de inhoud van de brochure kunnen geen rechten worden ontleen
- Tussentijdse verkoop voorbehouden. Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.
- Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Toelichting asbest

In woningen die voor 1994 gebouwd zijn, kan asbest verwerkt zijn.

HERMANS

makelaars

Vestiging Heythuysen

Stationsstraat 21
6093 BJ Heythuysen
0475 - 49 36 36

Vestiging Weert

Wilhelminasingel 267
6001 GS Weert
0495 - 45 10 02

bedrijven@hermansmakelaars.nl
wonen@hermansmakelaars.nl

www.hermansmakelaars.nl

Leuk kennis te maken!