



NOVA VESTE

appartementen

Groen wonen aan de rand van de binnenstad.





Aan de Swentiboldstraat, in de Sittardse wijk Vrangendael, ontstaat een woonomgeving die modern comfort, duurzame kwaliteit en een groene setting combineert: Nova Veste.

Het project bestaat uit de transformatie van een markante kantoortoren naar 22 eigentijdse appartementen én de bouw van 10 nieuwe gezinswoningen, ook beschikbaar als levensloopbestendige variant

Hier woon je in een rustige buurt, op loop- of fietsafstand van de binnenstad, met alle voorzieningen om de hoek. Het terrein wordt opnieuw ingericht met veel groen, wandelpaden en plekken om te ontspannen. Nova Veste is ontworpen met oog voor de toekomst: gasloos, energiezuinig en natuur-inclusief.

Of je nu kiest voor een comfortabel appartement of een ruime twee-onder-een-kapwoning met tuin:

Nova Veste biedt een thuis waar je jarenlang met plezier kunt wonen.



Zitterd: Een stad met een ziel



**NOVA
VESTE**

Sittard is een stad waar je je snel thuis voelt, als dat niet al zo is. Hier woon je in een omgeving die historie ademt, maar tegelijk vol in het heden leeft. In de compacte binnenstad ligt alles binnen handbereik: van gezellige koffietentjes tot speciaalzaken, van historische pleinen tot eigentijdse cultuur. Je wandelt er over geplaveide straten en steegjes, langs monumentale gevels en vakwerkhuisen, en binnen een paar minuten sta je op de Markt, waar de terrasjes uitnodigen voor een rendez-vous met vrienden of momentje voor jezelf.

Historie die verbindt

Als inwoner merk je elke dag weer hoe de rijke historie van Sittard verweven is met het leven van nu. De vestingwerken, het Dominicanenklooster en de imposante basiliek aan de Oude Markt geven de stad karakter. De Kollenberg, met zijn 350 jaar oude Sint-Rosakapel, is niet alleen een markant uitzichtpunt, maar ook een plek voor een rustige wandeling of een moment van bezinning. Evenementen zoals carnaval, de Sint-Joepmarkt, de Sint-Rosamarkt en de Oktoberfeesten brengen bewoners en bezoekers meerdere keren per jaren samen.

Alles wat je nodig heeft

Vanuit Nova Veste bereik je in enkele minuten winkels en andere voorzieningen die het dagelijks leven makkelijk en aangenaam maken. De binnenstad biedt een compleet aanbod: van modezaken tot ambachtelijke bakkers, van drogisterijen tot boekhandels. Iedere donderdag is er een weekmarkt met een breed aanbod aan producten, en op de versmarkt op zaterdag koopt je je verse groenten, fruit, brood, kaas en vleeswaren.

Bourgondisch genieten

Sittard is een stad voor fijnproevers en smulpapen. Op en rond de Markt en verspreid over de stad vind je een rijk palet aan eetcafés, bistro's, lunchrooms en restaurants, vaak met gezellig terras. Een kop koffie met wat lekkers, even gezellig borrelen met vrienden of een copieus diner: je vindt altijd een plek die bij de gelegenheid past. De stad kent bovendien een sterke terrascultuur: zodra de zon zich laat zien, vullen de pleinen zich met gezelligheid.

Cultuur op loop- en fietsafstand

Sittard heeft een cultureel aanbod waar je u tegen zegt. Het Nieuwe Domein biedt een inspirerende mix van exposities en evenementen. Poppodium Volt is het kloppend hart voor livemuziek, waar je kunt genieten van uiteenlopende genres. In het Toon Hermans Theater vind je een gevarieerd programma met cabaret, toneel, dans en muziek. En wie liever een film pakt, kan kiezen: de pas gerenoveerde zalen van Foroxity voor de nieuwste releases, het intieme Filmhuis ZICHT in Ligne voor bijzondere titels en het stijlvolle Forum Sittard, de oude stadsbioscoop die in een luxe, eigentijds jasje is gestoken. Daarnaast zijn er door het jaar heen talloze kleinere evenementen, optredens en exposities.

Groene rustpunten

Naast de levendigheid biedt Sittard volop ruimte voor rust en ontspanning in het groen. Het Stadspark in Engelse landschapsstijl is een geliefde plek voor een wandeling of picknick. De Schwienswei, de groene long van de stad, vormt een veelzijdig natuur- en recreatiegebied met waterpartijen, wandel- en fietspaden, ligweiden en sportvelden. Het Limbrichterbos biedt een uitgestrekt netwerk van paden voor wandelaars, hardlopers en natuurliefhebbers. Daarnaast liggen er verspreid door de stad kleinere parken, speelpleinen en groen, zodat er altijd dicht bij huis een plek is om even buiten te zijn.

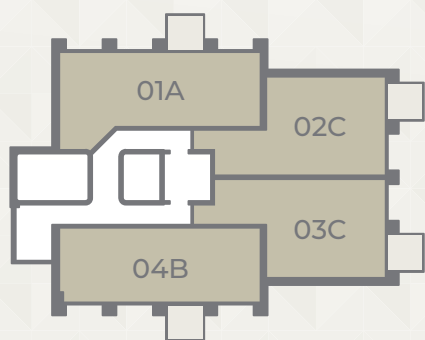


Verbonden met de regio

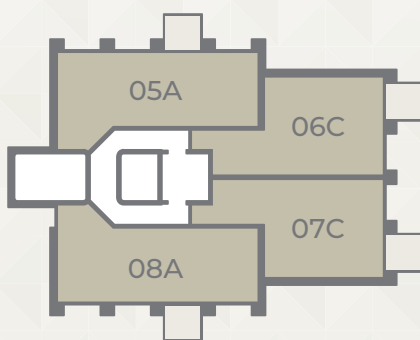
Sittard ligt centraal in de Euregio, waardoor je profiteert van korte reistijden naar diverse bestemmingen. Ook over de grens. Met de auto ben je snel in Maastricht, Roermond of Aken. Het treinstation – op fietsafstand van Nova Veste – biedt directe verbindingen naar onder meer Eindhoven en de Randstad. Ook voor de dagelijkse boodschappen of een spontaan uitje is alles dichtbij en gemakkelijk bereikbaar.

De balans tussen stad en rust

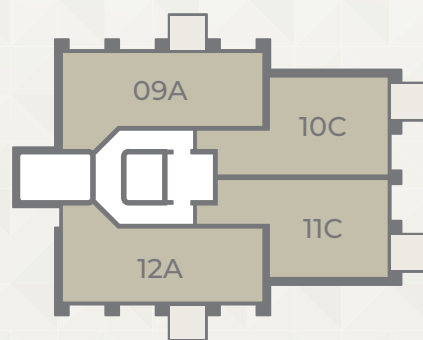
Wonen in Sittard betekent het beste van twee werelden: levendigheid en voorzieningen op loopafstand, maar ook de rust van groene lanen, parken en de omliggende natuur. Hier kun je kiezen voor een drukke dag vol activiteiten of juist voor een avondwandeling door de stille straten van de wijk. Het is die balans die Sittard zo aantrekkelijk maakt voor iedereen die comfortabel wil wonen, met ruimte om te genieten.



begane grond



verdieping 1



verdieping 2



Het plan

Duurzaam, groen en toekomstgericht

In Nova Veste komen heden en verleden samen. De markante kantoorstoren aan de Swentiboldstraat wordt in een nieuw jasje gestoken en krijgt een bestemming als modern appartementengebouw, terwijl op het omliggende terrein 10 gloednieuwe twee-onder-een-kapwoningen verrijzen. Samen vormen ze een buurt die meteen vertrouwd voelt, maar tegelijk helemaal klaar is voor de toekomst.

Een nieuwe wijk in beweging

Nova Veste is een van de eerste blikvangers in een stadsdeel dat volop verandert. Waar verouderde panden plaatsmaken voor eigentijdse architectuur, groen en uitnodigende ontmoetingsplekken, ontstaat een buurt waar mensen elkaar kennen, kinderen veilig buitenspelen en waar het leven zich óók buiten de voordeur afspeelt.

Een doordachte buurt

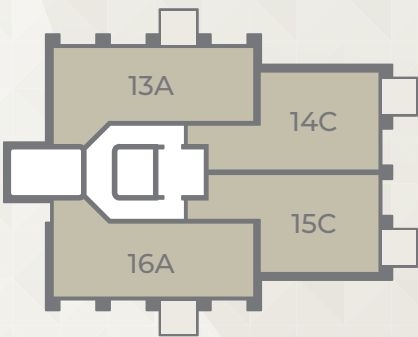
De buurt is ontworpen om je alle ruimte te geven, letterlijk én figuurlijk. De 10 half-vrijstaande woningen liggen op royale percelen aan de randen van de buurt. Achter het gemoderniseerde, stijlvolle appartementengebouw wordt een lommerrijk park ingericht, met wandelpaadjes, bankjes en veel groen, in de vorm van een open grasveld, hagen en volwassen bomen. Een plek om elkaar te ontmoeten, te genieten van de zon of gewoon even op adem te komen. Parkeren gebeurt op eigen terrein, waardoor het straatbeeld groen en open blijft. Bij elk appartement wordt standaard één parkeerplaats geleverd. Het is mogelijk om een extra parkeerplaats bij te kopen.



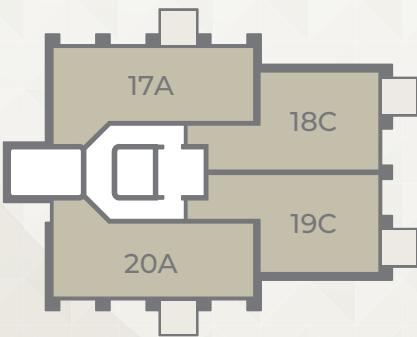
Groen als rode draad

Nieuwe beplanting en groene erfafscheidingen zorgen voor een levendige, klimaat-bestendige omgeving. Een wadi vangt regenwater op en geeft het terug aan de natuur, terwijl het bestaande groen waar mogelijk wordt behouden en versterkt. Zo ontstaat een woonomgeving die niet alleen mooi is om naar te kijken, maar ook prettig is om in te leven, elk seizoen.

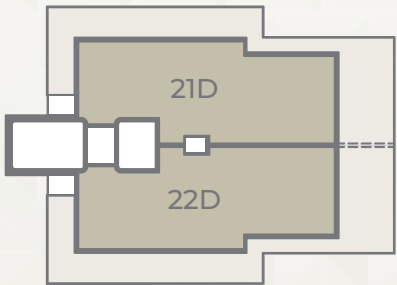
Alle woningen, zowel de appartementen als de huizen, zijn volledig gasloos en voorzien van energiezuinige installaties, zodat je nieuwe thuis net zo toekomstgericht is als de wijk waarin het staat.



verdieping 3



verdieping 4



verdieping 5



Appartement type A

Ruimte om te leven, licht om van te genieten

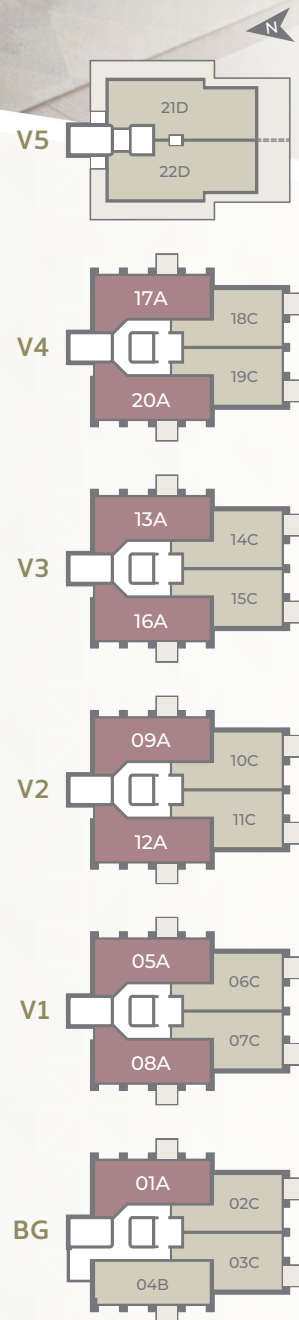
Een woonkamer die leeft. Met een open keuken (exclusief) die niet in een hoekje is weggestopt, maar onderdeel is van het geheel. Hier kook je, praat je, leef je. Het licht komt royaal naar binnen door de grote ramen. En met een balkon of terras heb je altijd je eigen buitenplek. Voor de eerste koffie van de dag, een boek in de middagzon of een glas wijn 's avonds.

Een ruime slaapkamer die voelt als thuis komen, groot genoeg voor een tweepersoonsbed en een kast vol kleding. En een tweede kamer die jij naar wens invult. Wordt het een kinderkamer, je eigen werkplek, logeerkamer of een hobbyruimte? Het kan allemaal en verandert mee met jouw leven.

De badkamer is modern en praktisch: een ruime inloopdouche, dubbele wastafel én optioneel een toilet. Hier begint en eindigt je dag comfortabel. En voor je gasten is er nog een extra, aparte toiletruimte in de hal. Alles klopt, alles zit logisch bij elkaar.

Pluspunten van type A

- ◆ Ruime woonkamer met open keuken
- ◆ Balkon of terras als verlengstuk van je woonkamer
- ◆ Twee slaapkamers, flexibel te gebruiken
- ◆ Badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en optioneel toilet
- ◆ Aansluitingen voor wasmachine en droger in de berging
- ◆ Apart toilet in de hal
- ◆ Grote ramen en veel lichtinval
- ◆ 82 m² woonoppervlakte en 6,5 m² buitenruimte
- ◆ Inclusief 1 parkeerplaats







Appartement type B

Je eigen terras aan de woonkamer

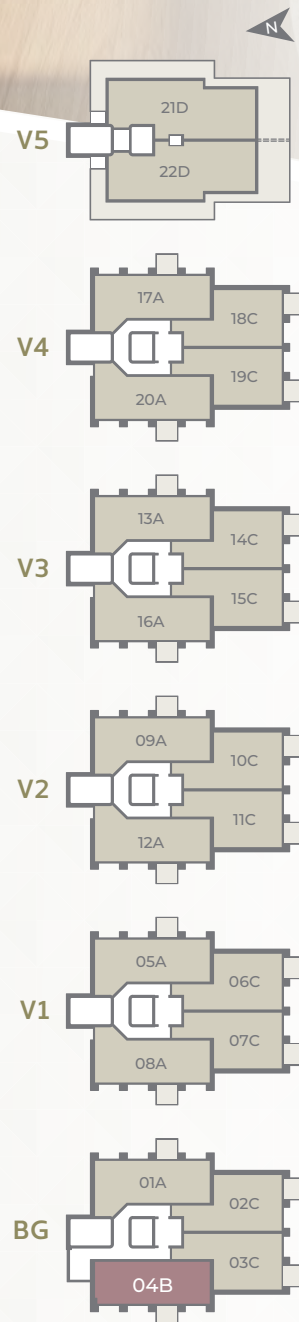
Een woonkamer die uitnodigt om te leven. Met een open keuken (exclusief) die meedoet met alles wat jij doet: koken, kletsen, natafelen. Grote ramen zorgen voor veel daglicht en verbinden binnen met buiten. Het terras ligt direct aan de woonkamer. Perfect voor kopje koffie in de zon of een borreltje aan het eind van de dag.

De hoofdslaapkamer is royaal en biedt ruimte aan een tweepersoonsbed en een flinke kast. De tweede kamer is jouw joker: zet 'm in als kinderkamer, thuiswerkplek of voor je logés. Wat je leven nodig heeft, past hier moeiteloos.

De badkamer is praktisch en comfortabel: een inloepdouche, een wastafel én een optioneel toilet. Een separate toiletruimte in de hal. Alles netjes ingedeeld, met daarnaast een technische ruimte met plek voor wat spullen die je liever uit het zicht hebt.

Pluspunten van type B

- ◆ Ruime woonkamer met open keuken
- ◆ Groot terras direct aan de woonkamer
- ◆ Twee slaapkamers, flexibel te gebruiken
- ◆ Badkamer met inloepdouche, wastafel en optioneel toilet
- ◆ Apart toilet in de hal
- ◆ Grote ramen en veel lichtinval
- ◆ 77 m² woonoppervlakte en 6,5 m² buitenruimte
- ◆ Inclusief 1 parkeerplaats











Appartement type C

Comfortabel en compleet, met balkon of terras

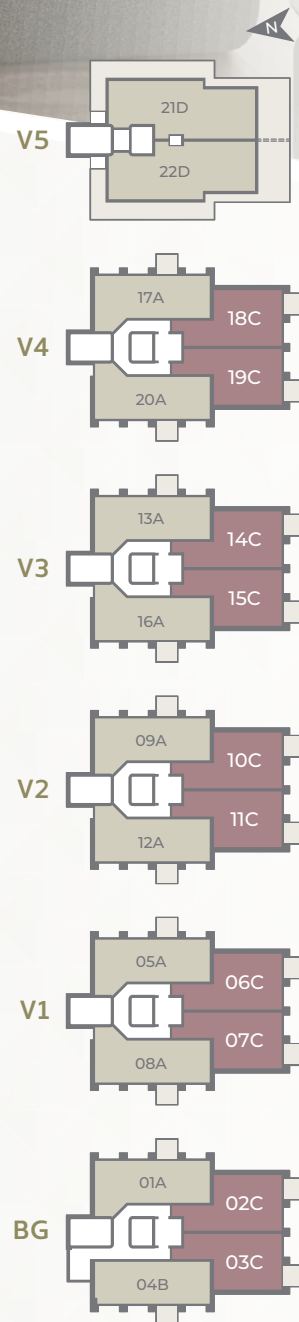
Lekker overzichtelijk en heerlijk licht. De woonkamer en keuken (exclusief) vormen samen het ruime en gezellige hart van het appartement. Grote ramen trekken het daglicht naar binnen en geven een heerlijk vrij gevoel. Vanuit je woonkamer stap je zó het terras of balkon op. Een plek die elke dag meebeweegt met jouw ritme: ontbijt in de zon, een belletje in de middag, een biertje met vrienden in de avond.

De slaapkamer is royaal genoeg voor een tweepersoonsbed en een garderobekast. Rustig gelegen, zodat je er echt tot jezelf komt. Dit appartement bewijst dat één slaapkamer voldoende kan zijn voor een comfortabel en compleet thuis.

De badkamer heeft een fijne inloopdouche en een wastafel. Het toilet vind je apart in de hal. Extra praktisch: de berging naast de keuken, met aansluitingen voor wasmachine en droger. Alles slim ingedeeld, zodat je nergens ruimte tekortkomt.

Pluspunten van type C

- ◆ Ruime woonkamer met open keuken
- ◆ Balkon of terras direct aan de woonkamer
- ◆ Eén royale slaapkamer
- ◆ Badkamer met inloopdouche en wastafel
- ◆ Apart toilet in de hal
- ◆ Berging met aansluitingen voor wasmachine en droger
- ◆ Grote ramen en veel lichtinval
- ◆ 74 m² woonoppervlakte en 6,5 m² buitenruimte
- ◆ Inclusief 1 parkeerplaats







Appartement type D

Exclusief wonen boven alles: twee penthouses

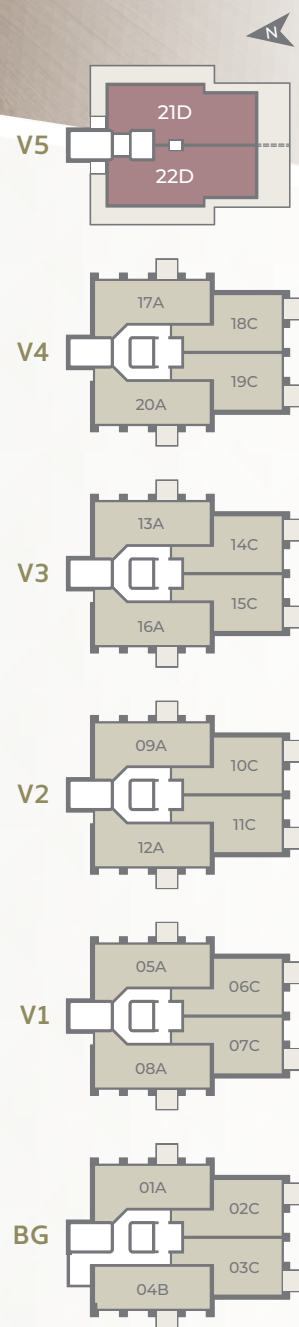
Op het dak, met het mooiste uitzicht en een zee aan buitenruimte. De woonkamer en keuken (exclusief) lopen naadloos in elkaar over en krijgen daglicht van twee kanten. Vanuit zowel je woonkamer als slaapkamer stap je zo via een schuifpui naar buiten het rondomlopend dakterras op. Zon, lucht en uitzicht: hier woon je niet alleen binnen; je leeft minstens zo vaak buiten.

De hoofdslaapkamer voelt als een hotelkamer: royaal, licht en direct verbonden met het terras. Daarnaast is er een tweede slaapkamer die je naar wens invult, van logeerkamer tot werkkamer. Ruim, praktisch en altijd verbonden met het buitenleven.

De badkamer is modern en comfortabel, met een inloofdouche, dubbele wastafel en optioneel toilet. In de hal vind je een apart toilet. De techniekruimte biedt plek aan de wasmachine en droger, terwijl de extra berging naast de eetkamer ideaal is als pantry. En in de entreehal is een nis die perfect dienstdoet als garderobe. Alles klopt, alles is doordacht.

Pluspunten van type D (penthouses)

- ◆ Exclusief wonen op de vijfde verdieping
- ◆ Rondomlopend dakterras met altijd veel zon én uitzicht
- ◆ Ruime woonkamer en open keuken met licht van twee kanten
- ◆ Twee slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer
- ◆ Badkamer met inloofdouche, dubbele wastafel en optioneel toilet
- ◆ Apart toilet in de hal
- ◆ Techniekruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger
- ◆ Extra berging bij de eetkamer (perfect als pantry)
- ◆ 118 m² woonoppervlakte en meer dan 58 m² buitenruimte
- ◆ Inclusief 1 parkeerplaats





21D als getekend
22D gespiegeld







Elegante, moderne badkamer

De badkamer vormt een oase van rust. De sanitaire ruimten combineren een bijzondere uitstraling met optimaal gebruiksgemak en duurzaamheid.

Met een perfecte balans tussen functionaliteit en luxe, biedt elke badkamer zeer veel mogelijkheden. De afwerking en de keuze voor materialen passen helemaal bij een veelzijdige, hedendaagse badkamer.

Sanitair

De mooie Procasa Essentials wand- en vloertegels geven een ruimtelijk en luxueus gevoel. Het tegelwerk is beschikbaar in meerdere kleuren. Kiest u liever voor andere tegels? Dat kan, dit zal verrekend worden als meer-/minderwerk.

De badkamer en toiletten worden uitgerust met eigentijds, hoge kwaliteit sanitair van Geberit serie iCon, zoals een brede wastafel, hangend toilet, inloofdouche en designkranen van Grohe.

Sanitair specificaties

Per closetcombinatie

- ◆ 1 wit porseleinen diepspoel wandcloset Rimfree met 4,5 liter spoeling, afmeting 36,5 x 53 cm, merk Geberit, serie iCon;
- ◆ 1 inbouwreservoir, merk Geberit, type Duofix standaard;
- ◆ 1 wit frontbedieningspaneel, merk Geberit, type Sigma 01 kleur wit;
- ◆ 1 softclose kunststof closetzitting met deksel kleur wit, merk Geberit serie iCon.

Per fonteincombinatie

- ◆ 1 wit porseleinen fontein afmeting 38 x 28 cm, merk Geberit serie iCon;
- ◆ 1 verchroomde plug-sifoncombinatie;
- ◆ 1 verchroomde waterbesparende toiletkraan, merk Grohe Concetto, set nummer 32207.

Per douchecombinatie

- ◆ 1 inloofdouche bestaande uit een op afschot gelegde vloer met easydrain;
- ◆ 1 verchroomde thermostatische douchemengkraan, merk Grohe type Grohtherm 800;
- ◆ Grohe Tempesta douchekop en glijstang.

Per wastafelcombinatie

- ◆ 1 wit porseleinen wastafel enkel afmeting 60 x 48,5 cm, merk Geberit, serie iCon;
- ◆ 1 verchroomde plug-bekersifoncombinatie met muurbuis en rozet;
- ◆ 1 verchroomde waterbesparende eengatsmengkraan met doorstroombegrenzer, merk Grohe, serie Concetto set nummer 23385;
- ◆ 1 spiegel met verdeckte ophangset, rechthoek 60 x 60 cm.

Sanitair:
Geberit iCon en Grohe



Tegels:
Procasa Essentials





Overzicht afwerking

Ruimte	Vloerafwerking	Wandafwerking
Hal / entree	Dekvloer	Behangklaar
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 5 tegels hoog / structuurspuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond
Woonkamer / keuken	Dekvloer	Behangklaar
Slaapkamer(s)	Dekvloer	Behangklaar
Technische ruimte	Dekvloer	Onafgewerkt
Berging in woning	Dekvloer	Behangklaar

Technische omschrijving

Hoofdentree

Bij de hoofdentree van het appartementencomplex de appartementen wordt een eenduidige huisnummering aangebracht. De buitendeur van de hoofdentree wordt voorzien van een elektronische draaideurautomaat met een drukknop. Bij de hoofdentree worden ook de postkasten en de intercom-installatie voorzien.

De vloer van de entree op de begane grond wordt afgewerkt met een droogloopmat.

Gemeenschappelijke verkeersruimte

De entreehal en verkeersruimte op de begane grond worden voorzien van keramische vloertegels met plint, de vloertegels worden in de kleur warm grijs uitgevoerd. De gangen op de verdiepingen worden voorzien van een pvc-vloerafwerking inclusief geschilderde plint.

Alle nieuwe wanden of wandgedeelten in het hoofdtrappenhuis worden glad afgewerkt en geschilderd. Bestaande wandgedeelten welke geschilderd zijn worden opnieuw geschilderd. Wanden in bergingen blijven onafgewerkt.

In het hoofdtrappenhuis blijven de bestaande trappen en bordessen gehandhaafd, de bestaande vloerbedekking zal worden vervangen door een nieuwe vloerbedekking in de kleur warm grijs.

Het appartementengebouw is voorzien van een bestaande liftinstallatie, deze stopt op iedere verdieping.

Kozijnen

De nieuwe hoofdentreedeur wordt uitgevoerd in aluminium. De toegangsdeuren naar de appartementen worden in hardhouten kozijnen met stompe deur uitgevoerd.

Alle overige gevelkozijnen worden uitgevoerd in kunststof. De binnendeuren van de appartementen worden uitgevoerd in een opdekdeur met bovenlicht.

De deuren en kozijnen bij het bestaand trappenhuis blijven gehandhaafd en worden geschilderd.

Gevel

Het bestaande metselwerk blijft gehandhaafd en zal worden gereinigd, na reiniging worden de gemetselde gevels opnieuw gevoegd. Alle beschildeerde delen worden opnieuw geschilderd. Conform tekening worden nieuwe balkons toegevoegd.

Beglazing

De buitenkozijnen, ramen en buitendeuren van het appartement worden voorzien van meerbladig isolerend glas

Afwerking appartement (binnen)

Er is geen keukeninrichting voorzien, behoudens de aansluitingen. De wanden van de toiletten en badkamer worden voorzien van wandtegels. De wanden van het toilet worden tot 5 tegels boven de vloer betegeld en daarboven voorzien van spuitwerk. De overige wanden worden behangklaar afgewerkt. In de badkamer en de toiletten worden vloertegels aangebracht. De overige vloeren worden afgewerkt met een dekvloer.

Alle plafonds worden voorzien van spuitwerk, met uitzondering van de berging. Daar waar gemetselde borstweringen zijn, worden vensterbanken van marmercomposiet aangebracht. Onder de deur van de toiletten en de badkamer worden dorpels geplaatst van kunststeen.

Sanitair

De badkamer en het toilet zijn voorzien van wit sanitair van Geberit en verchromde kranen van Grohe. Het sanitair wordt geplaatst conform de plattegrondtekeningen.

Elektra

De Schakelaars en de wandcontactdozen worden uitgevoerd in de kleur wit. De wandcontactdozen worden in de woon- en slaapkamers op circa 30 cm en schakelaars op circa 105 cm boven de vloer geplaatst. Bij de wandopstelling van de keuken wordt de hoogte afgesteld op de hoogte van de bovenkant van het aanrechtblad. Tegen het plafond worden conform plattegrondtekeningen rookmelders geplaatst.

Verwarming

De appartementen zijn voorzien van vloerverwarming, aangestuurd door een lucht-water warmtepomp. Dit systeem zorgt voor een comfortabele en gelijkmatige warmte in alle verblijfsruimten. In de badkamer zal als bijverwarming een elektrische handdoekradiator geplaatst worden, deze is te bedienen met een eigen regelknop.

Ventilatie

Het appartement wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning, dit systeem zorgt voor de afvoer van de ventilatielucht in de toilet, de keuken, de badkamer en nabij de wasmachine aansluiting. De woonkamer en de slaapkamers worden aangesloten op de mechanische luchttoevoer. De hoofdbediening van de installatie is gesitueerd in de woonkamer.

Zonnepanelen

Op het dak worden zonnepanelen (6 PV-panelen) geplaatst, die zorgen voor de opwekking van elektrische energie voor de algemene ruimtes. In de algemene meterkastruimte wordt nabij de overige installaties een omvormer geplaatst, die er voor zorgt dat de elektrische energie geschikt wordt gemaakt om als elektriciteit terug te leveren aan het stroomnet via de algemene meter van het gebouw

Wijzigingen

Indien tijdig kenbaar gemaakt kan de woning in overleg aan individuele wensen van de koper worden aangepast, voor zover dit technisch verantwoord is.

Parkeren

Elk appartement heeft standaard één parkeerplaats op het buitenterrein. Het is mogelijk om een extra parkeerplaats bij te kopen (meerprijs).



Betrokken partijen

Ontwikkeling



Tenzin Vastgoed

Poststraat 1, Sittard

+31 (0)46 – 206 04 88



Milcon Immo B.V.

Nusterweg 105, Sittard

+31 (0)46 – 411 17 17

Verkoop en informatie



Boek & Offermans

Paardestraat 67, Sittard

+31 (0)46 – 420 44 00

sittard@boek-offermans.nl

kempen & oberdorf

assurantiën | hypotheek | makelaardij o/z

Kempen & Oberdorf

Rijksweg Zuid 121, Sittard

+31 (0)46 – 451 23 49

makelaardij@kempenoberdorf.nl

www.nova-veste.nl



Disclaimer

Het ontwikkelen van een appartementencomplex is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. Wijzigingen met betrekking tot peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogte verschillen c.q. taluds, groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich voordoen. De illustraties zijn suggestief en bedoeld om u een indruk van de woningen, de groenvoorzieningen c.q. de tuinaanleg en de beplanting te geven. De op tekening aangegeven maatvoeringen zijn circa-maten in centimeters. In het streven naar een optimale kwaliteit wordt de mogelijkheid niet uitgesloten dat er wijzigingen kunnen plaatsvinden. De verkoop van de woningen geschiedt uitsluitend op basis van de technische omschrijving en verkooptekeningen. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

