



NOVA VESTE

gezinswoningen

Groen wonen aan de rand van de binnenstad.





NOVA VESTE

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.



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 met 22 appartementen, terwijl op het omliggende terrein 10 gloed-nieuwe 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.





Woning type 1

Wonen met de toekomst in huis

De woonkamer loopt ruimtelijk over in de eetkamer en keuken, met grote ramen die het daglicht royaal naar binnen laten stromen. Een plek waar je kookt, samenkomt en ontspant. Alles voelt licht en ruim, met plek voor het dagelijks leven én de bijzondere momenten. Van hieruit heb je mooi zicht op de tuin en stap je op warme dagen zo naar buiten.

In de hal op de begane grond is tevens een apart toilet en de trap naar de verdiepingen. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, elk met hun eigen mogelijkheden. De hoofdslaapkamer over de volle breedte van de voorzijde is royaal en voelt als een fijne, rustige plek om je terug te trekken. De overige twee kamers, waarvan er één ook groot genoeg voor twee is, zijn flexibel in te richten: kinderkamer, logeerkamer, werkplek of hobbyruimte. De badkamer is modern en compleet, met een inloopdouche en dubbele wastafel, zodat iedereen de dag comfortabel kan beginnen.

En dan is er nog de tweede verdieping. Hier ligt een ruime vierde slaapkamer, licht en vol mogelijkheden. Daarnaast vind je er een berging met de aansluitingen voor wasmachine en droger. Een extra verdieping die de woning niet alleen groter, maar ook flexibeler maakt, voor nu én in de toekomst. Het is ook mogelijk om de woning levensloopbestendig uit te voeren met een slaap- en badkamer op de begane grond (optioneel).

Pluspunten van deze woning

- ◆ Ruime woonkamer met open keuken en eetkamer
- ◆ Grote ramen en toegang tot de tuin
- ◆ Meerdere slaapkamers boven, flexibel in te delen
- ◆ Moderne badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel
- ◆ Apart toilet en praktische berg- en techniekruimte
- ◆ 141 m² woonoppervlakte
- ◆ Optie voor een dakkapel
- ◆ Optie voor levensloopbestendig wonen: extra slaapkamer en badkamer beneden
- ◆ Comfortabel wonen, nu én in de toekomst



begane grond - woning type 1

04, 06, 08 als getekend
01, 07, 09 gespiegeld



verdieping 1 - woning type 1

04, 06, 08 als getekend
01, 07, 09 gespiegeld



verdieping 2 - woning type 1

04, 06, 08 als getekend
01, 07, 09 gespiegeld







Woning type 2

Erker voor extra licht om van te genieten

De woonkamer met hoekraam loopt ruimtelijk over in de eetkamer en keuken, met grote ramen die het daglicht royaal naar binnen laten stromen. Een plek waar je kookt, samenkomt en ontspant. Alles voelt licht en ruim, met plek voor het dagelijks leven én de bijzondere momenten. Van hieruit heb je mooi zicht op de tuin en stap je op warme dagen zo naar buiten.

In de hal op de begane grond is tevens een apart toilet en de trap naar de verdiepingen. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, elk met hun eigen mogelijkheden. De hoofdslaapkamer over de volle breedte van de voorzijde is royaal en voelt als een fijne, rustige plek om je terug te trekken. De overige twee kamers, waarvan er één ook groot genoeg voor twee is, zijn flexibel in te richten: kinderkamer, logeerkamer, werkplek of hobbyruimte. De badkamer is modern en compleet, met een inloopdouche en dubbele wastafel, zodat iedereen de dag comfortabel kan beginnen.

En dan is er nog de tweede verdieping. Hier ligt een ruime vierde slaapkamer, licht en vol mogelijkheden. Daarnaast vind je er een berging met de aansluitingen voor wasmachine en droger. Een extra verdieping die de woning niet alleen groter, maar ook flexibeler maakt, voor nu én in de toekomst. Het is ook mogelijk om de woning levensloopbestendig uit te voeren met een slaap- en badkamer op de begane grond (optioneel).

Pluspunten van deze woning

- ◆ Ruime woonkamer met open keuken en eetkamer
- ◆ Grote ramen en toegang tot de tuin
- ◆ Meerdere slaapkamers boven, flexibel in te delen
- ◆ Moderne badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel
- ◆ Apart toilet en praktische berg- en techniekruimte
- ◆ Meer licht door extra hoekraam in de woonkamer
- ◆ 141 m² woonoppervlakte
- ◆ Optie voor een dakkapel
- ◆ Optie voor levensloopbestendig wonen: extra slaapkamer en badkamer beneden
- ◆ Comfortabel wonen, nu én in de toekomst



begane grond - woning type 2

03, 05 als getekend
02, 10 gespiegeld



verdieping 1 - woning type 2

03, 05 als getekend
02, 10 gespiegeld



verdieping 2 - woning type 2

03, 05 als getekend
02, 10 gespiegeld



NOVA
VESTE







Opties

Bij elke van de grondgebonden woningen kan je kiezen voor een tweetal opties.

Een dakkapel op zolder om zo nog meer licht in je woning te krijgen en dan de optie die deze woningen extra bijzonder maakt: de levensloopbestendige indeling. Daarbij krijg je op de begane grond een extra slaapkamer én een tweede badkamer. Zo kun je volledig gelijkvloers wonen, zonder afhankelijk te zijn van de trap. Het maakt de woning geschikt voor elke levensfase. Ideaal als je voorbereid wilt zijn op de toekomst, of gewoon nu al wilt genieten van het gemak. En boven blijft de ruimte beschikbaar voor logés, (klein)kinderen of werk. Flexibel, praktisch en toekomstgericht.



verdieping 2 - optie dakkapel
Deze optie is mogelijk bij woning type 1 en 2



begane grond - optie levensloopbestendig
Deze optie is mogelijk bij woning type 1 en 2







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	Plafondafwerking
Hal / entree	Dekvloer*	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Meterkast	Dekvloer*	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 5 tegels hoog / structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk
Keuken	Dekvloer*	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Woonkamer/eetkamer	Dekvloer*	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Berging binnen	Dekvloer*	Behangklaar	Onderkant dakplaten in het zicht, kleur wit
Slaapkamers 01/02/03	Dekvloer*	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Slaapkamer 04	Dekvloer*	Behangklaar	Onderkant dakplaten in het zicht, kleur wit
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk
Technische ruimte	Dekvloer*	Behangklaar	Onderkant dakplaten in het zicht, kleur wit

Technische omschrijving

Grondwerk

De tuinen worden licht aflopend vanaf de gevels afgewerkt met uit de bouwput afkomstige grond. Eventuele hoogteverschillen tussen de tuinen onderling en met belendende percelen worden middels talud opgevangen.

Fundering

Conform berekening van de constructeur wordt de fundering uitgevoerd als een fundering op palen of als een fundering op staal (nader te bepalen).

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt geïsoleerd uitgevoerd. De verdiepingvloer wordt uitgevoerd als betonnen systeemvloer. Alle dekvloeren worden afgewerkt als een zandcement- of anhydrietvloer, met uitzondering van de betegelde vloeren.

Metselwerk

De buitengevels worden uitgevoerd in schoon metselwerk in de kleur conform tekening. De spouwmuren worden geïsoleerd. De binnenspouwbladen en de dragende binnenwanden worden uitgevoerd in Kalkzandsteen of beton (nader te bepalen bouwsysteem). De lichte scheidingswanden worden vervaardigd van gasbeton van 10 cm dik.

Dakconstructie

De dakconstructie van het hellend dak wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kapconstructie en wordt afgewerkt met keramische dakpannen. Slaapkamer 4 op verdieping twee is standaard voorzien van een dakraam. Optioneel is het mogelijk om een dakkapel te plaatsen. De dakconstructie van de buitenberging wordt uitgevoerd als houten balkenlaag met dakbeschot van vochtbestendige spaanplaten. Het platte dak wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en de dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

Kozijnen

Alle buitenkozijnen, ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in kunststof en worden voorzien van de benodigde condens-, tochtwerings- en slijprollen. De voordeur is voorzien van een glasopening met zijlicht. De binnendeuren zijn fabrieksmatig gelakte stomp deuren met stalen kozijnen met bovenlicht. De binnendeur van hal naar de woonkamer is een standaard vlakke stompe deur voorzien van groot doorzichtig veiligheidsglas.

Schilderwerk

De binnendeuren en -kozijnen worden fabrieksmatig afgelakt. De houten trap(pen) inclusief hekwerken, trapleuning alsmede de trapgatbetimmering en overig binnenbetimmeringen worden voorzien van een grondverf in de kleur wit.

Beglazing

De buitenkozijnen, ramen en buitendeuren van de woningen worden voorzien van meerbladig isolerend glas

Binnenafwerking

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 wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond. De overige wanden worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de buitenberging. In de badkamer en de toiletten worden vloertegels aangebracht. De overige vloeren worden afgewerkt met een dekvloer.

Alle betonnen plafonds worden voorzien van spuitwerk, met uitzondering van de berging. Daar waar gemetselde borstweringen zijn, worden vensterbanken van marmercomposiet aangebracht. De halfhoge muur rondom de trapsparing zal worden voorzien van een hardhouten muurafdekking. 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 verchroomde 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 woningen 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

De woning 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 en een extra schakelaar in de badkamer.

Wijzigingen

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



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
Rijksweg Zuid 121, Sittard
+31 (0)46 – 451 23 49
makelaardij@kempenoberdorf.nl

www.nova-veste.nl



Disclaimer

Het ontwikkelen van een nieuwbouwwoning 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.