



VILLA VIA NOVA

VILLA  
VIA  
NOVA

Vrijstaand wonen in het hart van Valkenburg

VILLA  
VIA  
NOVA



Vrijstaand wonen  
in het hart van

# VALKENBURG

Jouw kans om te wonen in een omgeving die karakter en geschiedenis uitstraalt. Vanuit je eigen vrijstaande nieuwbouwwoning genieten van de charme en sfeer van de historische stad Valkenburg.

## EEN UITZICHT DAT NOOIT VERVEELT

Villa Via Nova, niet zomaar een woningbouwproject. De nieuwe woningen nabij het centrum van Valkenburg vormen samen een unieke locatie met een eigen identiteit en een prachtig uitzicht. De directe verbinding met het historische centrum staat garant voor een optimale woonbeleving.



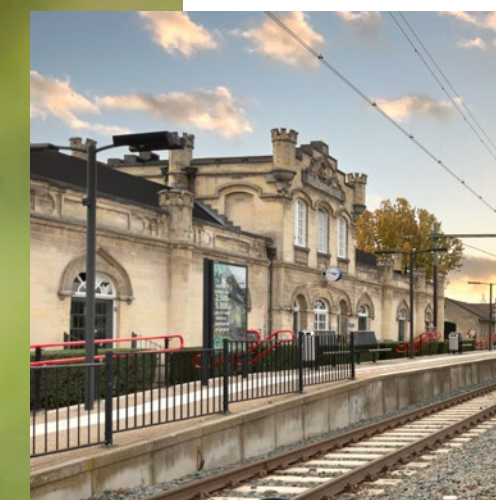
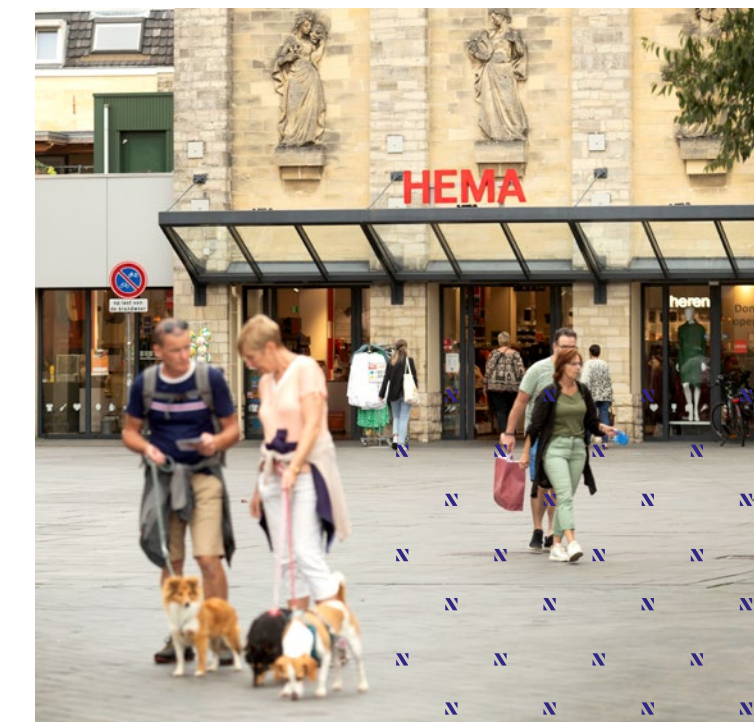
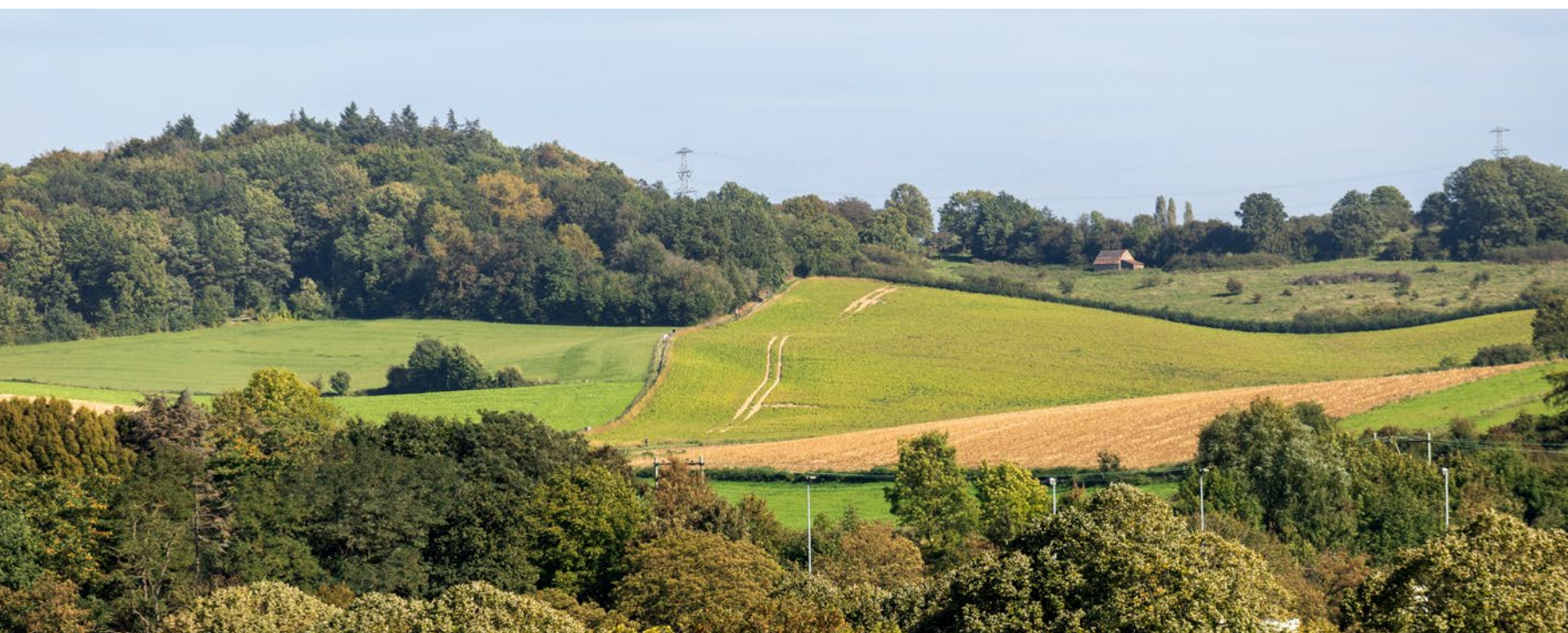


Aan de Henry Morganstraat, nabij de Reinaldstraat en Hekerbeekstraat, ontvouwt zich dit nieuwbouwproject. De ruime Villa Via Nova woningen verrassen met veel bijzondere kenmerken.

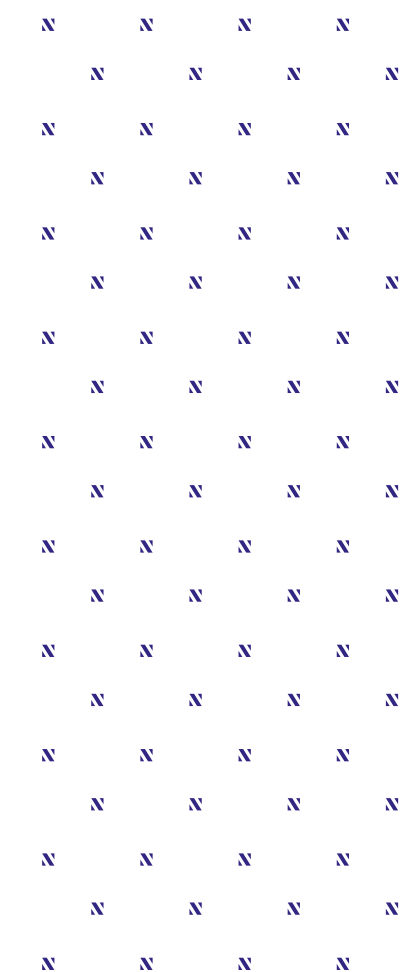
Eigentijdse woonruimtes middenin de unieke charme van het Limburgse landschap. Vrijstaande woningen, ruime kavels en toch alle verbindingen met uitvalswegen en openbaar vervoer. Het sfeervolle oudste treinstation van ons land, een rijksmonument uit 1853, ligt op een steenworp afstand. De idyllische locatie combineert het beste van twee werelden: het comfort van modern wonen vlakbij historisch erfgoed en omliggend heuvelland.

#### WAAR MENSEN ZICH ÉCHT THUIS VOELEN

Op loopafstand van je nieuwe woning vind je de supermarkt, de bakker, de slager en vele leuke winkels, restaurants en terrasjes. Je kunt heerlijk ontspannen in Thermae 2000 en in het casino. Het uitgestrekte groengebied met zijn vele recreatiemogelijkheden maakt het plaatje rond je nieuwe woning helemaal compleet. Je kunt hier uitgebreid wandelen, fietsen en mountainbiken.

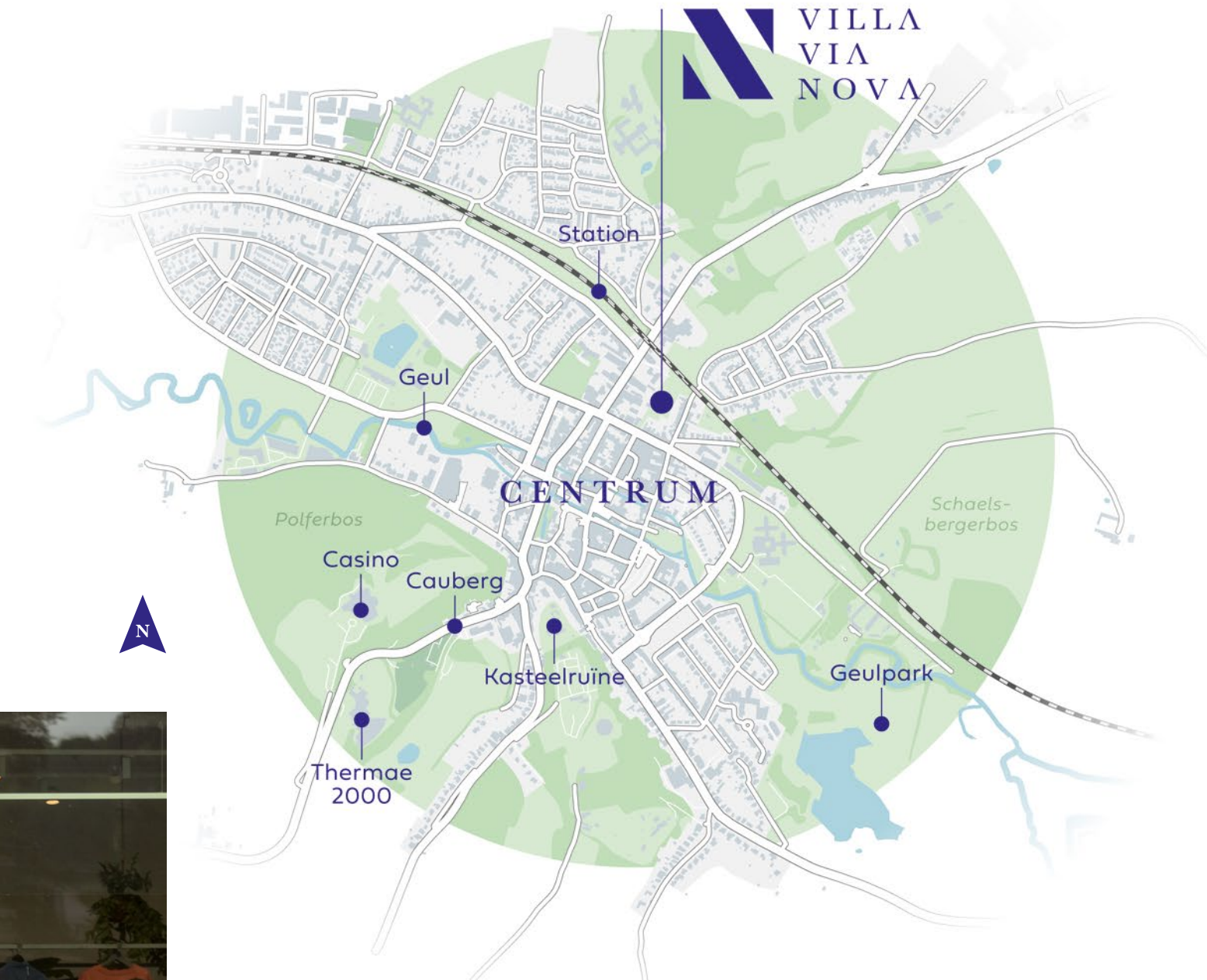


VILLA VIA NOVA





VILLA VIA NOVA



- Veel privacy en rust en toch liggen winkels, scholen en recreatiemogelijkheden op slechts een steenworp afstand.
- Vrijstaand wonen nabij het historisch centrum. Ervaar de perfecte balans tussen rust en intimiteit en de dynamiek van het stadscentrum.
- Je nieuwe woning biedt op loopafstand vele fijne winkels, restaurants en terrasjes. Het uitgestrekte groengebied met zijn vele recreatiemogelijkheden ligt eveneens om de hoek.
- Perfecte woonomgeving om niet alleen elke dag binnen te genieten, maar ook om buiten te ontspannen met familie en vrienden. Veilig en kleinschalig, maar centraal gelegen.
- Gelegen in het hart van Zuid-Limburg is het de ideale uitvalsbasis voor een bezoek aan steden als Maastricht, Roermond en Eindhoven. Ook de verbindingen met Duitsland en België zijn optimaal.

# HET RIJKE LEVEN in Valkenburg

De unieke charme van Valkenburg wordt gekenmerkt door zijn rijke erfgoed. Een stad gelegen in het prachtige heuvelland, vol geschiedenis die ver terug reikt. Zo waren de prehistorische vuursteenmijnen aan de Plenkertstraat al in bedrijf in 3300 voor Chr. Ook in de Romeinse tijd werd het gebied rond Valkenburg intensief bewoond.

## STRATEGISCH BELANGRIJK

In het centrum van Valkenburg liggen bouwwerken die van strategisch belang waren voor de hoofdstad van het Land van Valkenburg. Kasteel Valkenburg was de enige hoogteburcht in Nederland en torent nog steeds hoog boven de stad uit. De middeleeuwse stadsmuur in het Den Halderpark en de twee stadspoorten Berkelpoort en Grendelpoort zijn echte landmarks.

## BLOEIEND HANDELSCENTRUM

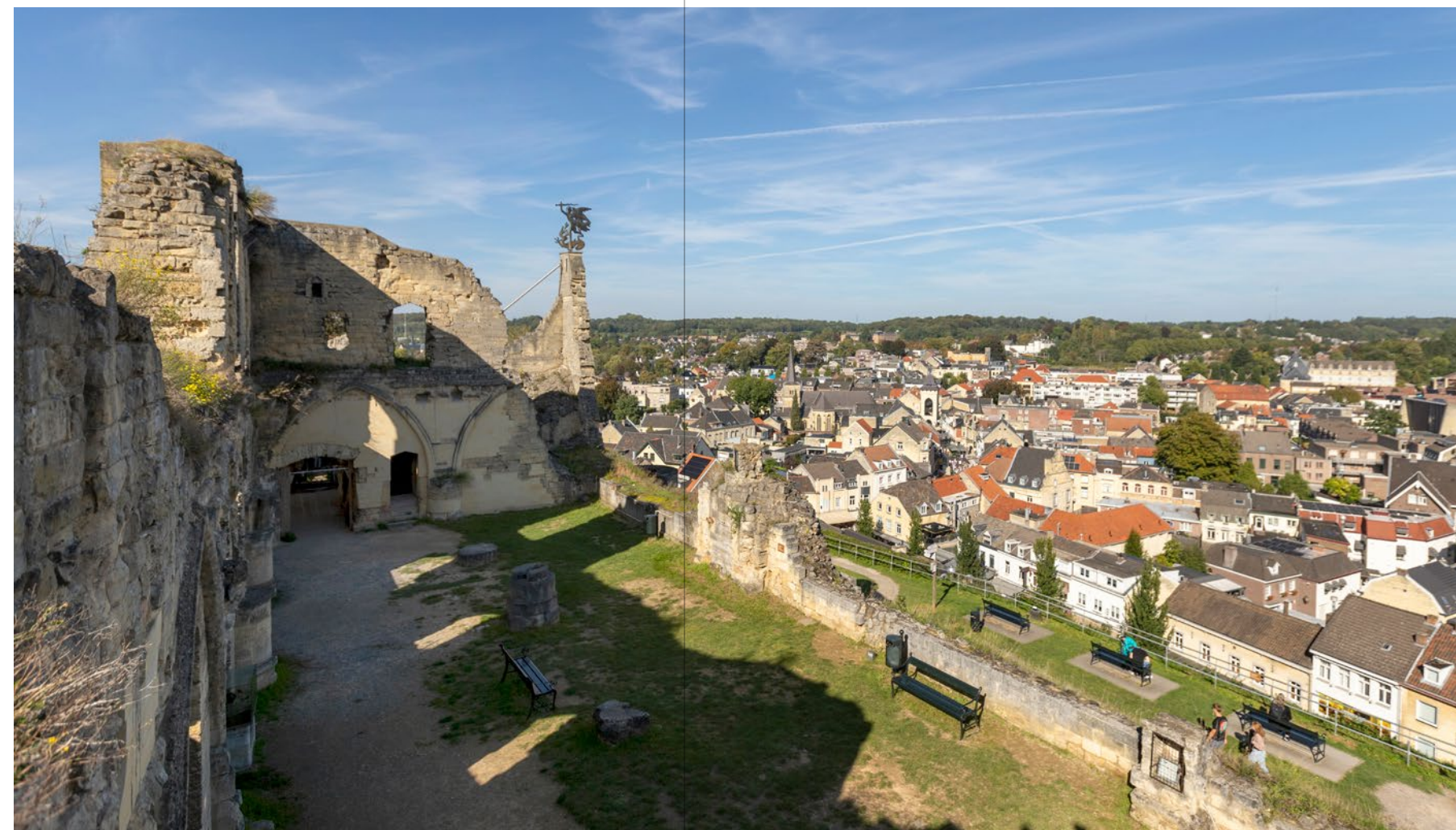
In de middeleeuwen bloeide Valkenburg op als een belangrijk handelscentrum en was een welkom toevluchtsoord voor royalty en adel. Het historische centrum kent dan ook vele sfeervolle, vaak kronkelende, straatjes met prachtige mergelhuizen.

## RIJKE CULTUUR EN GEMEENSCHAPSZIN

Vandaag de dag is Valkenburg een bruisende stad met rijke cultuur en sterke gemeenschapszin. De charme van het oude stadshart, de weelderige natuurlijke omgeving en de warme gastrijheid van de lokale bevolking maken Valkenburg een geweldige plek om te wonen.

## TOEKOMST EN VERLEDEN VERBONDEN

Hier in jouw nieuwe woning in Villa Via Nova kun je wonen te midden van toekomst en verleden, terwijl je geniet van moderne luxe en hedendaags comfort.



VILLA  
VIA  
NOVA



VILLA  
VIA  
NOVA



straatbeeld





# WONEN VOOR Villa Via Nova IEDEREEN

In Villa Via Nova worden 14 prachtige woningen gerealiseerd. Je hebt de keuze uit 2 unieke woningtypes die allebei bijzondere kenmerken hebben: stadsvilla's en semibungalows. Hier draait alles om jouw comfort en gemak.

## STADSVILLA'S

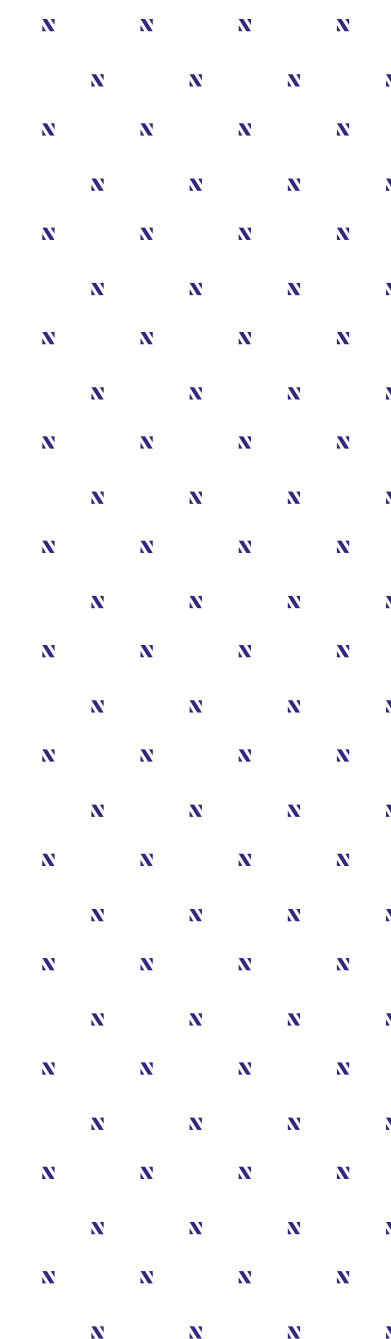
Van de in totaal 14 woningen zijn er 8 stadsvilla's, perfect voor mensen die op zoek zijn naar ruimte en comfort. Deze stadsvilla's bieden voldoende kamers en buitenruimte, ideaal voor kinderen om te spelen en voor volwassenen om te ontspannen.

## SEMIBUNGALOWS

Ook zijn er 6 semibungalows beschikbaar. Ze bieden een comfortabele en toegankelijke woonomgeving, voorzien van het complete woonprogramma op de begane grond. Ze zijn ontworpen met het oog op de toekomst.



VILLA  
VIA  
NOVA





Door de indeling ontstaat een harmonieus straatbeeld waarbij elke zijde van de straat uniform is qua woningtype, wat bijdraagt aan de esthetiek en rust. Het versterkt het aangename woonkarakter en de identiteit van deze wijk. Het gebruik van hoogwaardige materialen en bijzonder metselwerk maakt de uitstraling compleet.

**VEEL RUIMTE**

De buitenruimte van Villa Via Nova is voorzien van vele hoogwaardige elementen die de kwaliteit van de leefomgeving aanzienlijk verhogen. Deze voorzieningen zijn niet alleen esthetisch aantrekkelijk, maar dragen ook bij aan het duurzame karakter van de wijk. De perfecte keuze voor mensen die op zoek zijn naar een moderne en duurzame woonomgeving.

**PRAKTISCH GROEN**

Om extra groen toe te voegen in de wijk, worden grasbetontegels gebruikt voor het aanleggen van onder meer parkeerplaatsen en paden. Deze tegels bieden de mogelijkheid om groen en verhard oppervlak te combineren, waardoor het regenwater gemakkelijk kan worden opgenomen.



**VISUEEL AANTREKKELIJK**

De gevels van de huizen in de wijk worden uitgevoerd in een mooie baksteen die zowel liggend als staand wordt toegepast voor een speels effect. De zorgvuldig geselecteerde baksteen refereert aan de kleur van mergel en geeft daardoor een warm en uitnodigend karakter aan de woningen. De ramen van sommige woningen worden uitgevoerd met een raamkader om de bijzondere architectuur te ondersteunen.



# Stadsvilla's

woningtypes J1 en J2

In het Villa Via Nova-plan hebben we acht prachtige stadsvilla's beschikbaar. Deze woningen zijn opgedeeld in twee verschillende types, J1 en J2, zodat je kunt kiezen welke het beste bij jou past.

Elke stadsvilla is een echt thuis, met drie comfortabele woonlagen. Op de begane grond vind je de sfeervolle woonkamer met een open keuken en handige buitenberging. Op de eerste verdieping zijn maar liefst drie slaapkamers, een royale badkamer en een apart toilet voor jouw comfort. Behoeftte aan meer ruimte? Wanneer je naar boven gaat, ontdek je op de tweede verdieping extra ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt inrichten.



VIA NOVIA VILLA



## Aanpassingsopties

De stadsvilla's zijn op diverse punten aan te passen aan persoonlijke wensen.

### ENKELE MOGELIJKHEDEN

- Uitbouwen achterzijde met 1,20 of 2,40 meter
- Verlengen buitenberging met 1,20 of 2,40 meter
- Plaatsen dubbele tuindeuren
- Plaatsen schuifpui
- Verplaatsen keuken naar voorzijde
- Samenvoegen slaapkamer 2 en 3 tot één grote slaapkamer
- Indelen zolder met zolderkamer, berging en techniekruimte

VILLA VIA NOVA



# Stadsvilla's

woningtypes J1 en J2

De nieuwbouwwoningen type J1 en J2 zijn de ideale keuze voor mensen die op zoek zijn naar comfort, ruimte en moderne voorzieningen. Deze prachtige woningen spreiden zich uit over drie woonlagen en bieden een uitstekende balans tussen functionaliteit en gemak.

### KENMERKEN

- 3 woonlagen
- Begane grond: woonkamer met open keuken, toilet, buitenberging
- 1e verdieping: 3 slaapkamers, badkamer en separaat toilet
- 2e verdieping: ruime zolder die als extra ruimte kan worden gebruikt

### VEEL RUIMTE

Op de begane grond betreed je een ruime en lichte woonkamer die overgaat in de open (SieMatic) keuken, waardoor een gezellige en gastvrije leefruimte ontstaat. Deze woningen zijn standaard voorzien van een handige buitenberging, wat betekent dat er ruimte is voor het opbergen van fietsen, gereedschap en andere benodigdheden.

### VOLOP MOGELIJKHEDEN

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers. De moderne badkamer op deze verdieping biedt alle comfort die je nodig hebt om te ontspannen na een drukke dag. Tevens is er een separaat toilet aanwezig. De verrassing vormt de tweede verdieping, waar je een ruime zolder aantreft met vele mogelijkheden. Deze flexibele ruimte kan worden aangepast aan de behoeften van de bewoners.

### ENERGIEZUINIG

Deze nieuwbouwwoningen zijn ontworpen met het oog op comfort, maar ook met aandacht voor duurzaamheid en energie-efficiëntie conform de laatste vereisten.



VILLA VIA NOVA



type · J1

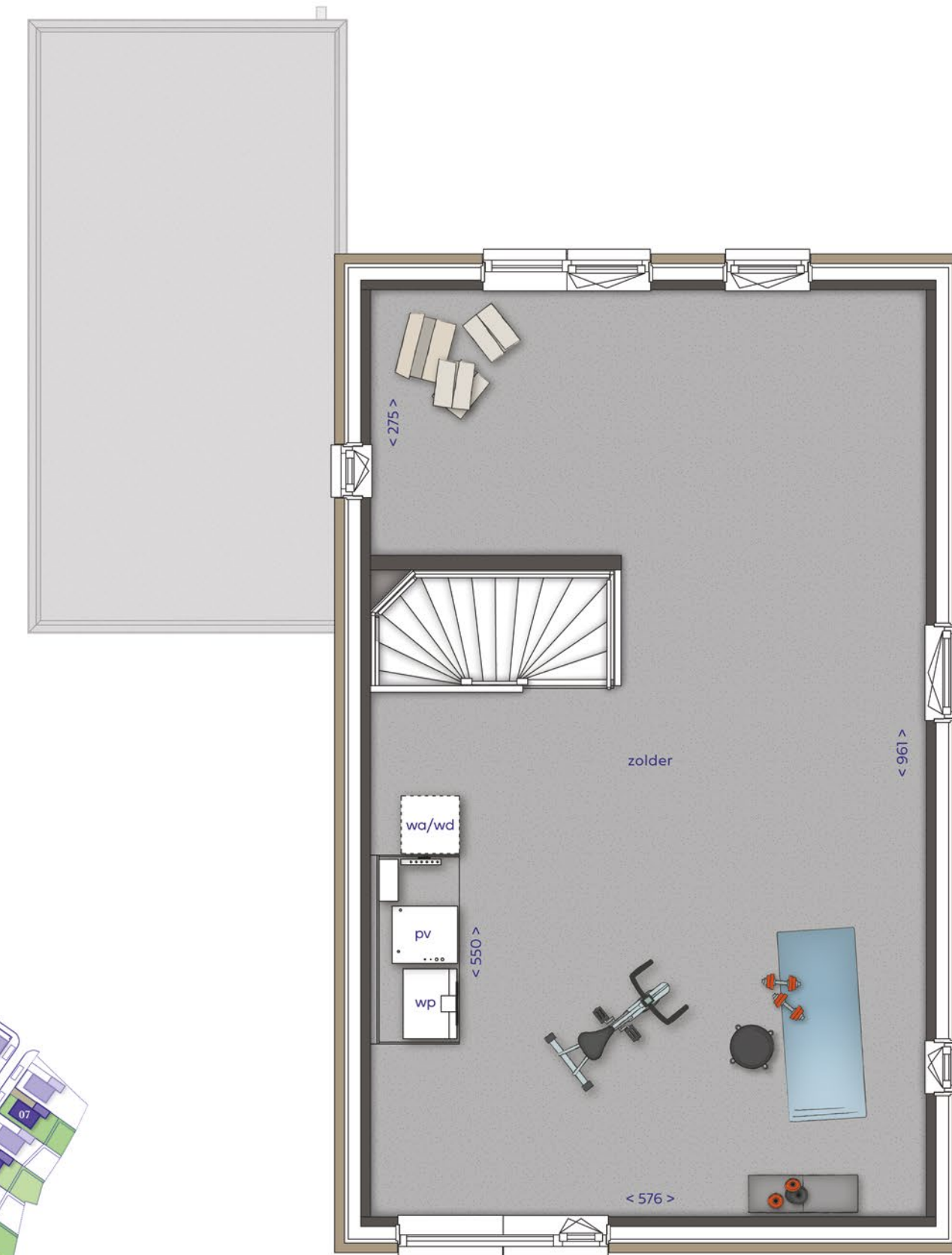
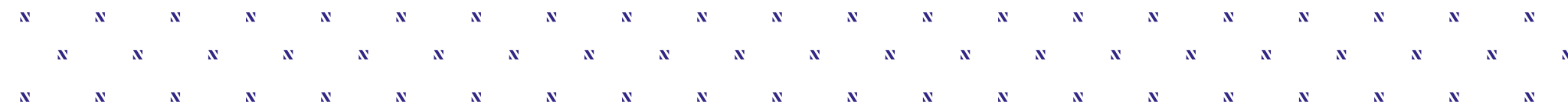
plattegrond - begane grond



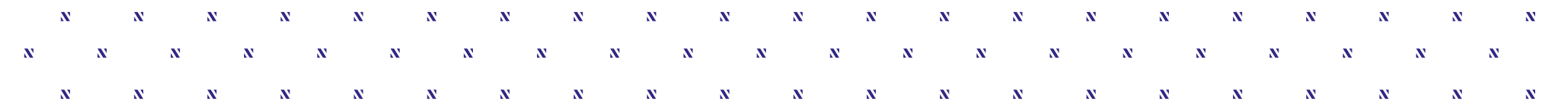
VILLA  
VIA  
NOVA



plattegrond - eerste verdieping



plattegrond - tweede verdieping



type · J1



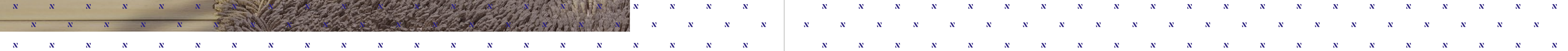


VIA NOVIA  
VIA NOVIA



type · J2

plattegrond – begane grond





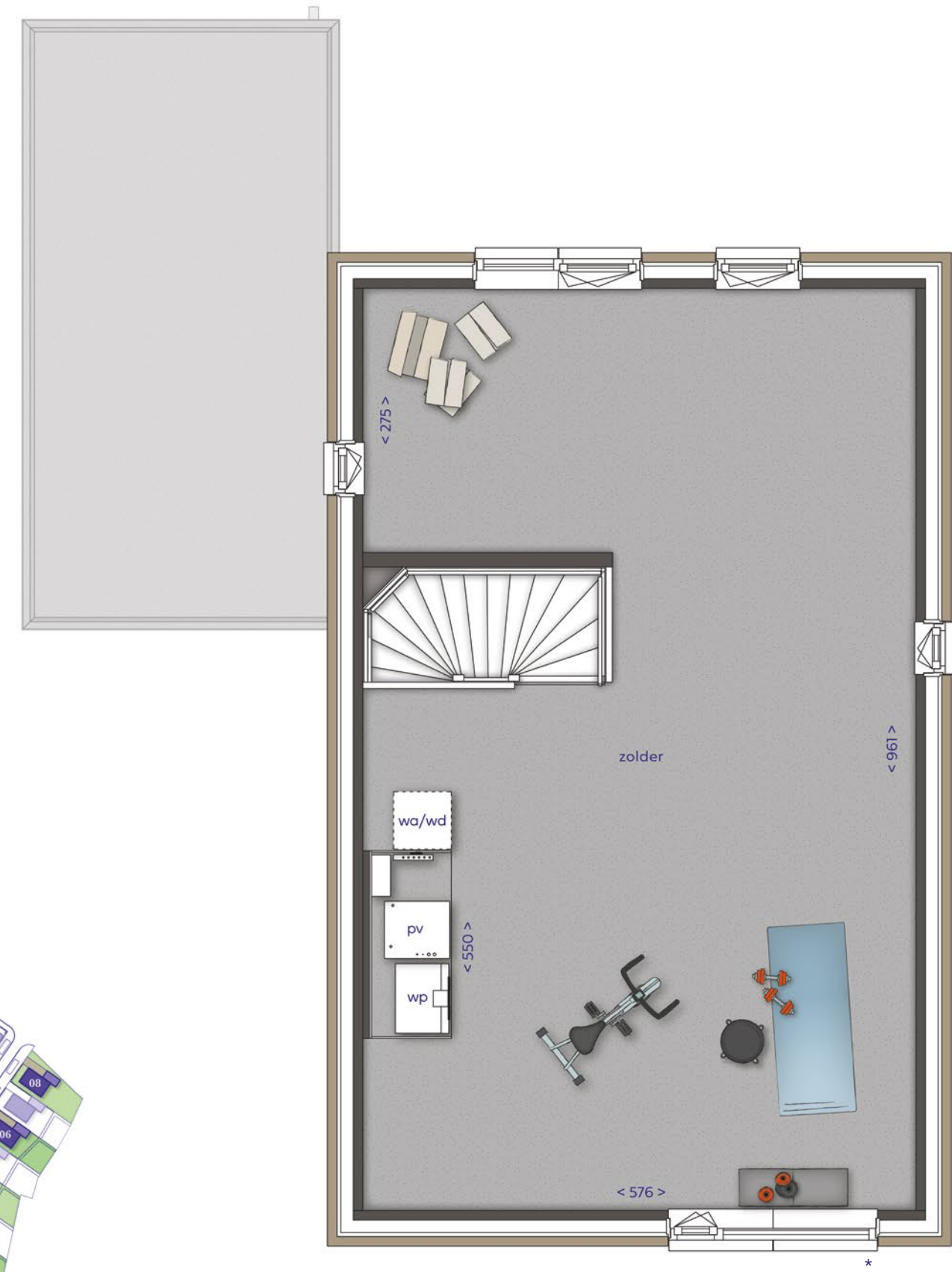
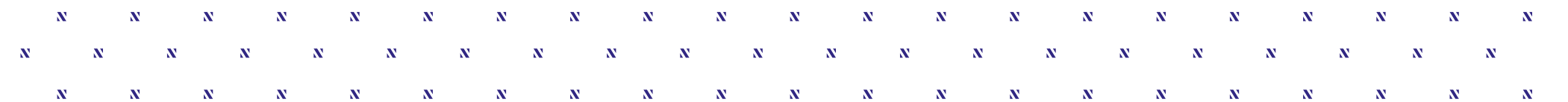


plattegrond - eerste verdieping

\*) Bij kavels 04 en 08 is dit raam uitgevoerd zonder raamkader



\*) Bij kavels 04 en 08 is dit raam uitgevoerd met een raamkader

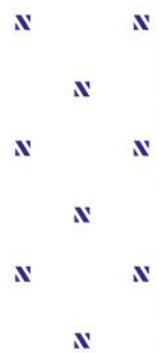


plattegrond - tweede verdieping



# Semibungalows

woningtypes H1 en H2



W A O N V I A V E T T A

Laten we eens kijken naar deze bijzondere zes woningen aan de overkant. Elk van deze semibungalows heeft twee woonlagen.

De begane grond is doordacht ingericht met een gezellige woonkamer met open (SieMatic) keuken, een comfortabele, ruime slaapkamer, een luxe badkamer, een separaat toilet, een trapkast en een handige berging. Hier hebben we gedacht aan toegankelijkheid en comfort op één niveau, zodat je volop kunt genieten van jouw nieuwe thuis. Als je naar de eerste verdieping kijkt, ontdek je een ruime zolder die je volledig naar eigen inzicht kunt inrichten.



# Aanpassingsopties

De semibungalows zijn op diverse punten aan te passen aan persoonlijke wensen.

## ENKELE MOGELIJKHEDEN

- Uitbouwen achterzijde met 1,20 meter
- Plaatsen dubbele tuindeuren
- Plaatsen schuifpui
- Indelen eerste verdieping (type H1): badkamer, slaapkamer, berging en techniekruimte
- Indelen eerste verdieping (type H2): slaapkamer, berging en techniekruimte



VILLA VIANOVIA



# Semibungalows

woningtypes H1 en H2

De nieuwbouwwoningen van het type H1 en H2 zijn ontworpen met het oog op comfort, toegankelijkheid en flexibiliteit. Deze prachtige woningen strekken zich uit over twee woonlagen. De verdieping kan flexibel worden ingezet.

## KENMERKEN

- 2 woonlagen
- Begane grond: woonkamer met open keuken, 1 ruime slaapkamer, badkamer, toilet, trapkast en berging
- 1e verdieping: ruime zolder die als extra ruimte kan worden gebruikt

## COMFORT EN FLEXIBILITEIT

Deze woningen zijn ontworpen voor comfort en flexibiliteit. Ze zijn duurzaam en energie-efficiënt. Een uitstekende keuze voor mensen die veel waarde hechten aan toegankelijkheid en aanpasbaarheid van hun woonruimte.

## OPEN INDELING

Op de begane grond betreed je een lichte en open woonkamer met open (SieMatic) keuken. Daarnaast biedt de begane grond een ruime slaapkamer, waardoor bewoners op één niveau kunnen wonen als dat gewenst is. Een handige badkamer en toilet zijn ook op deze verdieping te vinden, evenals voldoende kastruimte en een berging.

## VOLOP MOGELIJKHEDEN

De eerste verdieping biedt een ruime zolder die als extra ruimte kan worden gebruikt, afhankelijk van jouw specifieke behoeften. Het is een ruimte die aanpasbaar is aan levensstijl, leeftijd en behoeften.

VILLA  
VIA  
NOVA

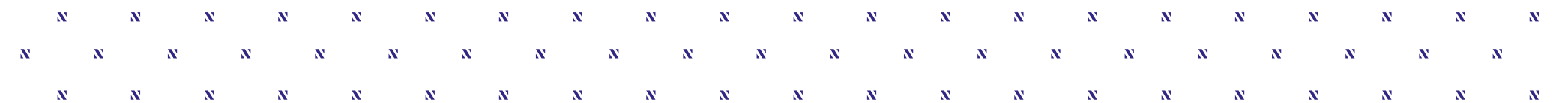


plattegrond - begane grond

\*) Bij kavel 11 is dit raam uitgevoerd zonder raamkader



\*) Bij kavel 11 is dit raam uitgevoerd met een raamkader



plattegrond - eerste verdieping

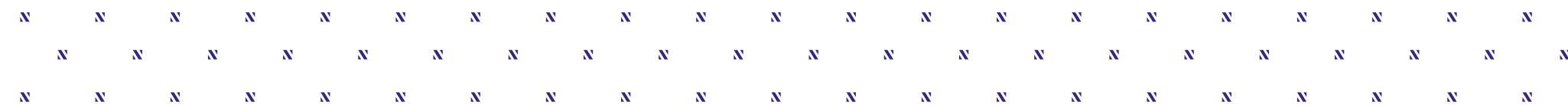
type · H1



VILLA  
VIA  
NOVA

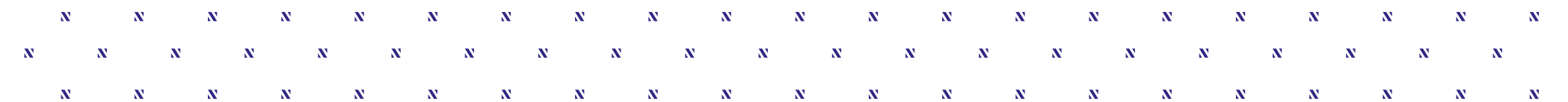


plattegrond - begane grond



type · H2

plattegrond - eerste verdieping





De mogelijkheden voor het ontwerp van je (SieMatic) keuken zijn zeer uitgebreid. Materialen, kleuren en afwerkingen zijn aanpasbaar. Ga je voor een tijdloos en strak design met glanzende oppervlakken, of kies je voor een meer rustieke uitstraling met warme houten elementen?

# DROOMKEUKEN

## MAATWERK

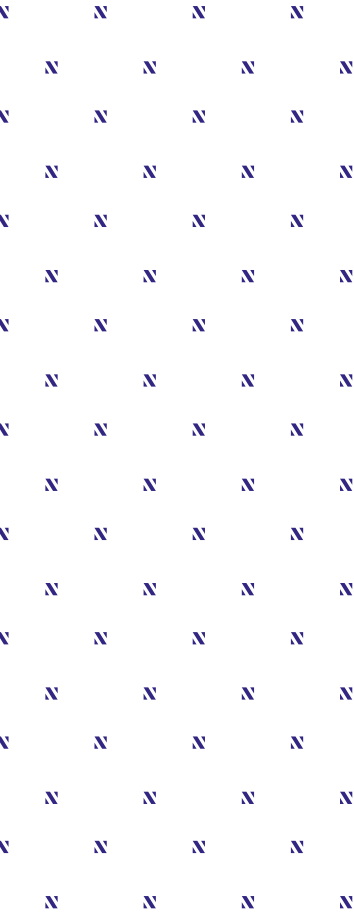
Het ontwerp van je keuken is volledig bespreekbaar met onze exclusieve keukenleverancier Goergen Keukens te Stein. Hier krijg je de kans om jouw keuken tot in de kleinste details aan te passen, zodat het de keuken van jouw dromen wordt. Echt maatwerk dus.

## HOOGWAARDIGE APPARATUUR

Voor de keukenapparatuur wordt samengewerkt met het gerenommeerde merk Siemens. Siemens staat wereldwijd bekend om zijn innovatieve en hoogwaardige keukenapparatuur.

## LUXE KEUKEN

Ontdek het verschil van een SieMatic keuken op maat in een luxe nieuwbouwwoning. Heb je andere wensen dan je in de verkoopstukken ziet? Laat het Goergen Keukens weten, zij zijn de enige SieMatic dealer in Limburg en overleggen graag met je. Bekijk in de uitgebreide showroom alle opties en Goergen Keukens verzorgt een compleet ontwerp voor je.





# OOG VOOR DETAIL

Het ontwerp van de badkamer is met zorg gerealiseerd. De indeling is praktisch en doordacht. De badkamer wordt voorzien van modern tegelwerk en hoogwaardig sanitair van bekende kwaliteitsmerken als Grohe en Villeroy & Boch.

## ULTIEM COMFORT

Zowel de stadsvilla's als de semibungalows hebben hoogwaardige sanitaire voorzieningen voor ultiem comfort in je nieuwe huis. Elke badkamer in Villa Via Nova is bedoeld als de perfecte plek om op een relaxte wijze je ochtend te starten en 's avonds je dag af te sluiten.

## HOOGWAARDIG SANITAIR

Toiletten worden uitgevoerd met een Villeroy & Boch wandcloset. Daarnaast is er een fonteincombinatie van Villeroy & Boch. De badkamer is onder meer uitgerust met een wastafelcombinatie bestaande uit een Villeroy & Boch wastafel en een douchecombinatie met een Grohe douchemengkraan.

## OPTIMALE VOORZIENINGEN OP ELKE PLEK

Op de eerste verdieping van de stadsvilla's type J1 en J2 bevindt zich een tweede toilet met dezelfde hoogwaardige uitvoering, evenals een fonteincombinatie van Villeroy & Boch.







een ontwikkeling van:



(in samenwerking met 3W Real Estate)

verkoop en informatie:



Cindy Theunissen  
☎ 043 – 365 56 55  
Tijs & Cyril Makelaardij



Alex Knoren  
☎ 043 – 601 40 10  
Boek & Offermans Makelaars

financieel advies:



beuken'essers, Maastricht-Airport  
☎ 043 – 350 97 80

keukenadvies:



Goergen Keukens, Stein  
☎ 046 – 433 13 67

[villa-via-nova.nl](http://villa-via-nova.nl)

VILLA  
VIA  
NOVA

#### DISCLAIMER

Het ontwikkelen van nieuwbouw / vastgoed is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning plaatsvindt. Diverse wijzigingen kunnen zich voordoen. De illustraties zijn suggestief en bedoeld om je een indruk te geven van de woningen, de omgeving, de openbare ruimte en bijvoorbeeld de tuin. De op tekeningen aangegeven maatvoeringen zijn circa-maten in centimeters. Eventueel op tekening opgenomen meubels zijn uitsluitend om een idee te geven van een mogelijke inrichting en niet in de koopsom inbegrepen. 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 de informatie in deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

VILLA  
VIA  
NOVA

een ontwikkeling van JPO