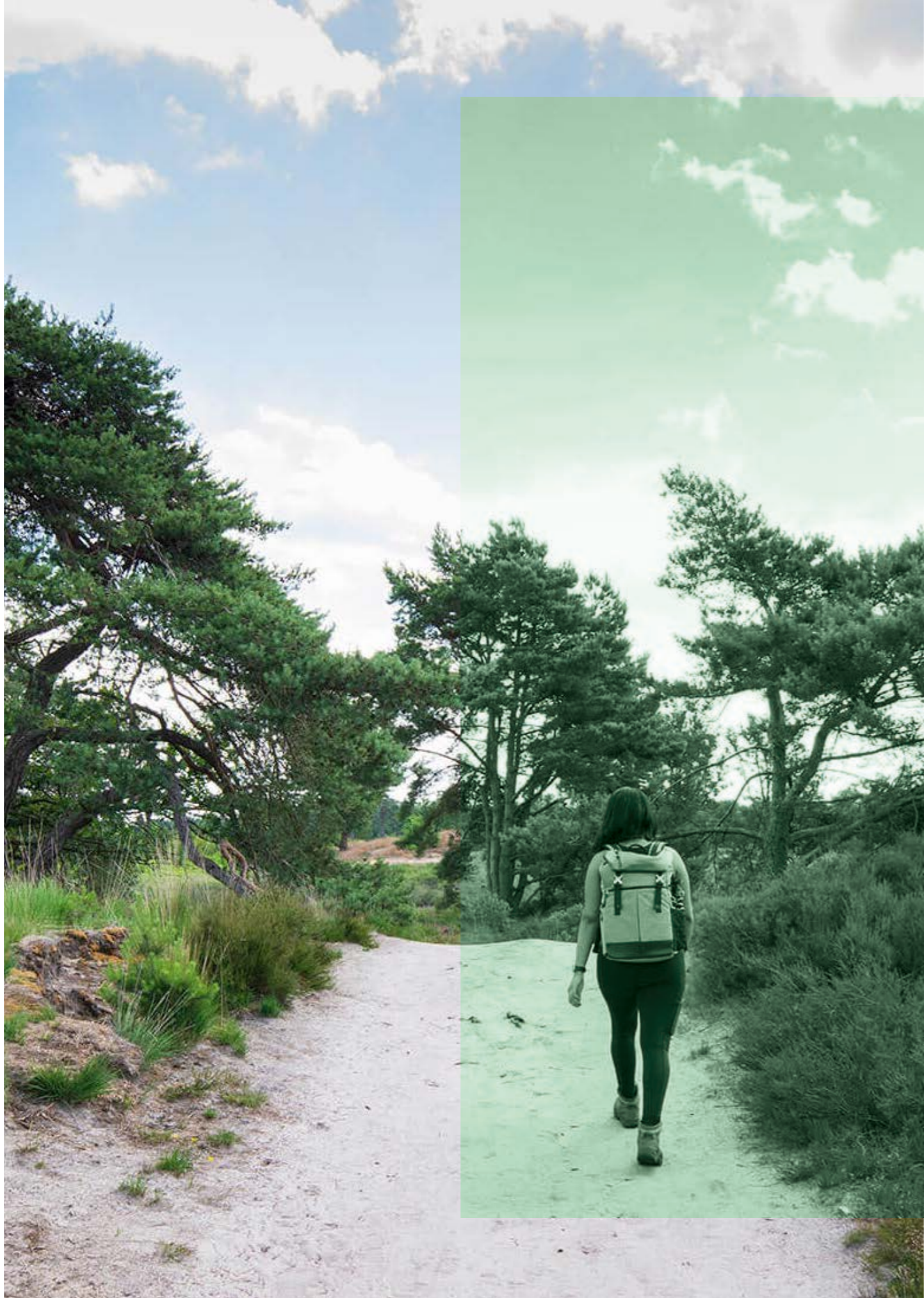




VILLA
NOBILIS
VALKENSWAARD



11 *bouw* KAVELS



Inhoud

WONEN TUSSEN GROEN ERFGOED	04 - 07
CENTRAAL TUSSEN NATUUR EN CENTRUM	08 - 09
DE LOCATIE	10 - 11
BEREIKBAARHEID	12 - 13
HET PLAN VAN VILLA NOBILIS	14 - 15
KAVELS & KAVELPASPOORT	16 - 17
WAAROM ZELF (LATEN) BOUWEN?	18 - 19
INSPIRATIE	20 - 21
STAPPENPLAN NIEUWBOUW	24 - 25

Van wereldfaam naar *nobel* wonen tussen groen *erfgoed*

OP VILLA NOBILIS WOON JE NIET ZOMAAR,
DAAR LEEF JE TE MIDDEN VAN HISTORIE.
OMGEVEN DOOR EEUWENOUDE BOMEN DIE VER VERSTREKEN
TIJDEN EN EEN RIJKE GESCHIEDENIS ADEMEN. EEN PLEK WAAR
JE JEZELF TROTS EN NEDERIG TEGELIJK VOELT.

V

illa Nobilis kent
een rijke geschiedenis.
Te midden van groene reuzen
werd hier ooit de weelderige
villa gebouwd van de directeur van de
Valkenswaardse sigarenfabriek Willem II.
Het natuurrijke gebied ligt er echter al ruim
twintig jaar stilletjes bij.
Tot nu. Villa Nobilis transformeert tot exclusief
woongebied en zal plaats bieden aan 11 ruim
bemeten bouwkavels. Kavels waarop een
woondroom werkelijkheid kan worden.



WONEN OP HISTORISCHE GROND TE MIDDEN VAN EEUWENOUDEREUZEN. VILLA NOBILIS HERBERGT STRAKS EEN ELFTAL LUXE VILLA'S DIE NAADLOOS OPGAAN IN HUN NATUURRIJKE OMGEVING.



De kavels reageren op de eeuwenoude bomen die het landschap domineren. De woningen op de kavels worden dus op passende, elegante wijze in de bestaande natuur gebouwd. Op deze manier wordt Villa Nobilis een harmonisch samenspel tussen zon en schaduw, bebouwing en groen. Hier wonen, betekent wonen op historische grond, midden in de rijke natuur.

EEN BAKERMAT VOOR VOORSPOED

De imposante woningen zullen namelijk gebouwd worden op grond met een rijke, bijzondere geschiedenis. Aan het begin van de twintigste eeuw richtte Hendrik Kersten in de nabije omgeving zijn eerste Willem II sigarenfabriek op. Meerdere fabrieken zouden snel volgen. Met recht kan gezegd worden dat de omgeving van Villa Nobilis ooit een bakermat was voor voorspoed, handelsgeest en ondernemerschap.

De Willem II sigarenfabrieken groeiden samen al snel uit tot een van de grotere sigarenmerken. De verschillende fabrieken in de regio Valkenswaard voorzagen in een aanzienlijk aantal banen. Hendrik Kersten zelf was een vooraanstaand burger en maatschappelijk betrokken ondernemer die alom respect genoot in de lokale gemeenschap.

Villa Nobilis is een harmonisch samenspel tussen zon en schaduw, bebouwing en groen.

Centraal tussen natuur en centrum

DE MALPIE, DE GROOTE HEIDE, HET
LEENDERBOS, DE TONGELREEP EN DE
DOMMEL. DE NATUUR LIJKT HIER NIET
OP TE HOUDEN.

De schitterende natuur en het
typisch Brabantse landschap
van de regio nodigt uit om
te ontspannen! Uitgestrekte
landerijen, bossen en vennen voor de
fanatieke wandelaar. Ruiterpaden voor
paardenliefhebbers en eindeloze fietspaden tot
ver voorbij de landsgrenzen. Een dagje kanoën
op de Dommel? Plonzen in het subtropisch
zwemparadijs van de Kempervennen of overdekt
skiën? De omgeving van Villa Nobilis is rijk
bedeeld.

NATUURGEBIED DE MALPIE

Natuurgebied de Malpie is een geliefd en gevarieerd wandel- en fietsgebied met uitgestrekte heides, prachtige vennen, een rijkelijk groen bosgebied en natuurlijk 'ons' riviertje de Dommel die zich gemoedelijk voortbeweegt door het afwisselende Kempische landschap. Met voor vele bezoekers als favoriete tussenstop de Malpie Hoeve om even gezellig een drankje te drinken. De Malpiebeemden en -bossen zijn samen ruim 600 hectare groot. Ongeveer 120 ha daarvan bestaat uit heide en vennen.

*Hier biedt een rijk
verleden alle ruimte
voor de toekomst.*

De

ie gaat wonen op het domein van Villa Nobilis, mag zich straks inwoner noemen van het Brabantse Valkenswaard. Een Bourgondische gemeente met ruim 30.000 inwoners, midden in het gebied dat de Groote Heide wordt genoemd. Valkenswaard staat bekend als een plek voor levensgenieters en natuurliefhebbers. Een plek voor mensen die een stad als Eindhoven binnen handbereik willen hebben maar ook graag in de luwte leven in een gemoedelijk dorp.

Valkenswaard staat bekend om haar gezellige horeca. Naast haar gezellige horeca heeft Valkenswaard een bruisend winkelcentrum dat ruimschoots tegemoetkomt in de dagelijkse boodschappen en shopping behoefte. Ook biedt Valkenswaard een gevarieerd aanbod aan lager- en voortgezet onderwijs.

Sporters, dierenliefhebbers en groenfanaten kunnen hier hun hart ophalen en genieten van het wijdverbreide aanbod van alle aanwezige flora en fauna. En mochten de verleidingen lonken, dan liggen deze binnen handbereik. Hier biedt een rijk verleden alle ruimte voor de toekomst.





Villa Nobilis *bereikbaarheid*

BEREIKBAARHEID LOCATIE:

- rijafstand per auto naar N69 ca. 2 min
- rijafstand per auto naar Eindhovensche Golf ca. 8 min
- rijafstand per auto naar High Tech Campus Eindhoven ca. 15 min
- afstand per fiets naar het centrum van Valkenswaard is ca. 4 min
- afstand per fiets naar de Malpie is ca. 5 min.

Het *plan* van Villa Nobilis

owel vanaf de Kromstraat als vanaf de Luikerweg zijn er schitterende doorzichten diep het gebied in. De monumentale bomen staan centraal, de 11 kavels liggen er fraai omheen gedrapeerd. Drie van deze kavels worden rechtstreeks vanuit de Luikerweg ontsloten. De overige 8 kavels worden via de Kromstraat bereikt.

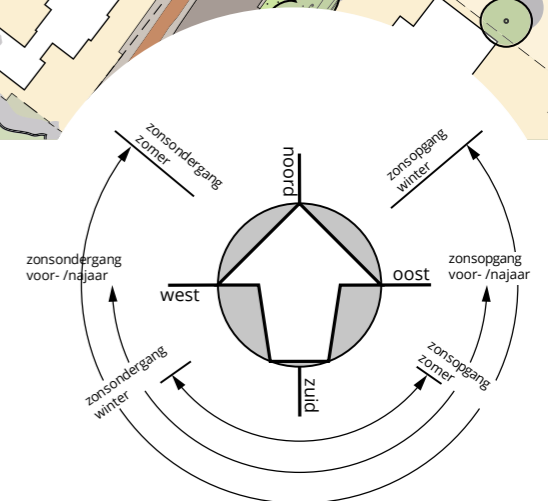
NATUURLIJKE AIRCO

Villa Nobilis is klimaatadaptief. Door het vele groen, verhardingen te minimaliseren, het wandelpad dat aansluit op de Luikerweg uit te voeren in een halfverharding, en door het creëren van wadi's worden de extreme pieken van regenval afgevangen. Door waterberging en -opslag op de kavels en in de wadi's wordt er gezorgd voor een vertraagde waterafvoer en wordt droogte voorkomen. Het groen en de bomen vormen daarnaast de 'airco' van Villa Nobilis, waarmee hittestress wordt tegengaan.



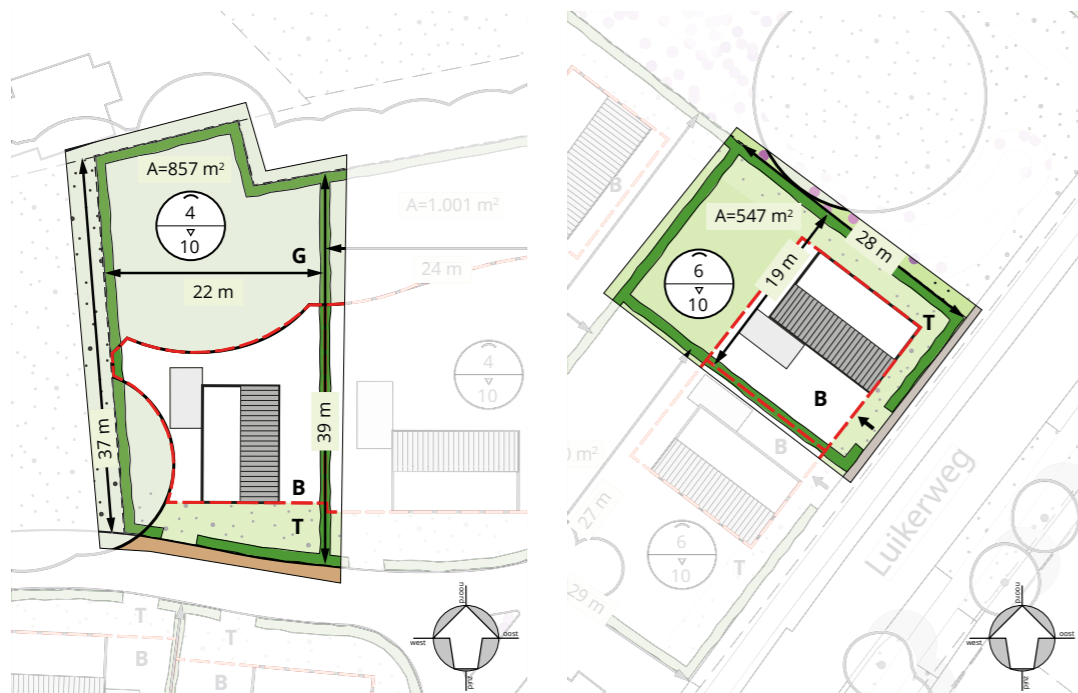
Kavels

Kavel 1:	857 m ²
Kavel 2:	1.001 m ²
Kavel 3:	1.292 m ²
Kavel 4:	1.476 m ²
Kavel 5:	1.494 m ²
Kavel 6:	1.133 m ²
Kavel 7:	547 m ²
Kavel 8:	790 m ²
Kavel 9:	1.124 m ²
Kavel 10:	742 m ²
Kavel 11:	958 m ²



Kavel paspoort

BIJ IEDER NIEUWBOUWPLAN BEHOORT EEN BESTEMMINGSPLAN. HIERIN STAAN ALLE PROJECTGEBONDEN REGELS (EN TOELICHTING) DIE KENMERKEND ZIJN VOOR DIT PLAN. HIERBIJ KUNT U DENKEN AAN BEBOUWINGSOPPERSVLAKTE, BOUWHOOGTE ENZ. MEESTAL IS ER OOK EEN BEELDKWALITEITSPLAN WAARIN DE RUIMTELIJKE KWALITEIT VAN DE BEBOUWING EN DE BUITENRUIMTE BESCHREVEN STAAT. DE BELANGRIJKSTE VOORSCHRIFTEN EN RICHTLIJNEN VATTEN WIJ SAMEN IN EEN KAVELPASPOORT ZOALS HIERONDER WEERGEGEVEN:



Hoofdgebouwen

Algemeen:

- Per bouwperceel is 1 hoofdgebouw met daarin 1 woning toegestaan.
- Het maximale bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel ten hoogste 30%.

Situering:

- Een hoofdgebouw dient in het bouwvlak gebouwd te worden.
- Een deel van de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de naar de weg gesitueerde bestemmingsgrens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' gebouwd te worden.
- Hoofdgebouw op tenminste 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens

Diepte:

- De diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

- Bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak op het achtererfgebied.
- Het maximum bebouwingspercentage van het achtererfgebied, bedraagt bij grondgebonden woningen:

- Bij een achtererfgebied < 190 m²: 50%, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 75 m² bedraagt.
- Bij een achtererfgebied >= 190 m² en < 400 m²: 40%, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 100 m² bedraagt.
- Bij een achtererfgebied >= 400 m² : 25%, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 150 m² bedraagt.
- Bijbehorende bouwwerken dienen op of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.
- De maximale goothoogte bedraagt 4 meter.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter.
- De maximale dakhelling bedraagt niet meer dan de helling van de hoofdbouw.
- De minimum afstand achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

Waarom zelf (laten) bouwen?



HET REALISEREN VAN UW WOONDOOROM IS ÉÉN VAN DE BELANGRIJKSTE BESLISSINGEN DIE U NEEMT IN UW LEVEN. KIEST U VOOR EEN BESTAAND HUIS MET EEN SPECIFIEK KARAKTER OF KIEST U VOOR DUURZAAMHEID MET NIEUWBOUW? DE KEUZE IS GEHEEL AAN U. WIJ HEBBEN DE NIEUWBOUWVOORDELEN KORT VOOR U OP EEN RIJ GEZET.

CREËER UW DROOMHUIS

Geen keuken of badkamer naar smaak van de vorige bewoners, maar een woning die volledig naar uw eigen inzicht is ingericht. Samen met een architect naar keuze kunt u uw woning helemaal naar uw eigen wensen ontwerpen. Door goede tekeningen en impressies kunt u al voor de bouw begint uw woning bekijken. Dat zorgt voor extra woonplezier en gezonde trots.

FINANCIËEL VOORDEEL

Een nieuwbouwkavel koopt u vrij op naam. U betaalt dus geen overdrachtsbelasting. Daarnaast is een nieuwbouwwoning energiezuinig. Uw woning voldoet straks namelijk aan de meest actuele eisen. Realiseert u een energiezuinige nieuwbouwwoning, dan mag u € 9.000 extra lenen voor uw hypotheek.

BOUWEN AAN DE RUIMTE VOOR MORGEN

Iedereen verdient een plek om zijn dromen waar te maken. Door duurzaam te bouwen houden we een scherp oog op onszelf en de volgende generatie.

Het gebruik van bio-based materialen, warmtepompen en (natuurlijke) zonwering kunnen bijvoorbeeld bijdragen aan duurzaamheid en optimaal genieten. Voor nu en voor later. Het ontwerp en de bouw van uw woning maakt dit soort dingen juist mogelijk.

WAARDESTIJGING

Nieuwbouwwoningen stijgen sneller in waarde dan bestaande woningen. Niet verwonderlijk, u steekt geen geld in overdrachtsbelasting of kostbare vervanging van een keuken of badkamer.

MINDER ONDERHOUD

Wonen in uw nieuwe woning begint niet met repareren en vervangen van bestaande elementen. Het opnieuw schilderen van bijvoorbeeld verouderde kozijnen is niet meer nodig, uw woning is tenslotte splinternieuw. De komende jaren heeft u dan ook nauwelijks onderhoud aan uw woning. U bespaart direct op onderhoudskosten.

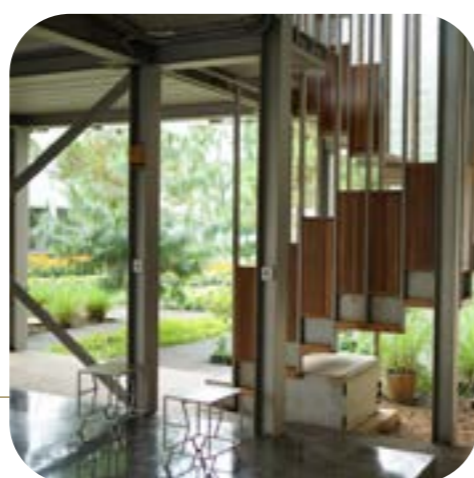


LAGERE ENERGIELASTEN

Uw maandelijkse woonlasten bestaan waarschijnlijk voor een groot deel uit energiekosten. Bij een nieuwbouwwoning zijn deze woonlasten aanzienlijk lager dan bij een bestaande woning. Alle nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan strenge isolatie-eisen en hebben dan ook het hoogste energielabel A+++ . U draagt hiermee niet alleen bij aan een beter milieu, maar bespaart daarnaast ook veel geld.



Inspiratie voor *binnen*



Door grote raampartijen verenigt u het buiten met het binnen. Als een levensgroot kunstwerk dat verandert met de getijden. Omgeven door schitterend groen, warme oranjertinten, krakend wit of fleurige pastelkleuren. Elk seizoen heeft zijn charme. En dat komt binnen.

U creëert nóg meer samenhang tussen binnen en buiten door de natuur letterlijk naar binnen te halen. Maak gebruik van natuurlijke materialen, zoals hout en natuursteen. Dat kan in pure vorm of een gepolijste variant. Wat heeft uw voorkeur?



Inspiratie voor *buiten*



Wat dacht u van een heerlijk terras met open haard waar u kunt zitten met een goed boek of gezellig gesprek?
Of een buitenkeuken voor smaakvolle zomeravonden? Met memorabele momenten bouwt u, te midden in deze achtertuin vol geschiedenis, aan nieuwe historie.



Stappenplan nieuwbouw

Wat komt er kijken bij het bouwen van uw huis?

EEN HUIS LATEN BOUWEN IS IN DE MEESTE GEVALLEN EEN VOORDELIGE OPTIE, ZEKER OMDAT HET ONDERHOUD DE KOMENDE JAREN LAAG UITVALT. WEL ZIJN ER VERSCHILLENDE ZAKEN WAARMEE U REKENING MOET HOUDEN. DE BELANGRIJKSTE ZETTEN WE VOOR U OP EEN RIJTJE.



01 Droomwens

U wilt uw droomwens verwezenlijken en daar kan een architect u bij helpen. Hij vertaalt uw wensen in een prachtig ontwerp.



02 Zelf bouwen of uitbesteden

U kunt ervoor kiezen om zelf een woning te bouwen, maar de meeste mensen kiezen voor bouw door een aannemer. Dit is een specialist, die op basis van kennis en ervaring aan de slag gaat.



03 De kosten van nieuwbouw

De kosten voor nieuwbouw zijn geringer dan bestaande bouw. Wel moet u zich realiseren dat deze prijs meestal casco is en dat de kosten voor bijvoorbeeld de keuken of badkamer naar uw keuze hierbij komen.



04 Bouwvergunning

Om te mogen bouwen is naast een omgevingsvergunning ook een verklaring van het bestemmingsplan nodig.



05 Goed rekenen

Het is belangrijk om zowel vooraf als tijdens het bouwproces regelmatig alle kosten op een rijtje te zetten. Wees alert: check onverwachte kosten en doe navraag als een rekening niet duidelijk is.



06 Energielabel

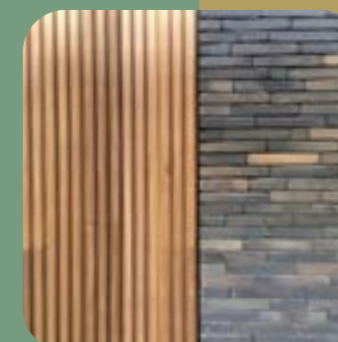
Steeds meer nieuwbouwwoningen worden energie-neutraal gebouwd. Dat betekent dat er uiteindelijk in een heel jaar geen energie verloren gaat. De woningen worden voorzien van zonnepanelen, duurzame verwarming enz. Wie hiervoor kiest, bespaart op termijn veel geld.



07 Blijven checken tijdens de bouw

Bekijk regelmatig zelf hoe de bouw ervoor staat. Zo weet u zeker dat de woning aan uw wensen voldoet.

UITERAARD IS HET MOGELIJK DAT U INFORMATIE MIST OF SPECIFIEKE VRAGEN HEEFT. SCHROOM NIET OM CONTACT OP TE NEMEN MET DE MAKELAAR DIE BETROKKEN IS BIJ DIT PROJECT.





VILLA
NOBILIS
VALKENSWAARD





VILLA NOBILIS

VALKENSWAARD



DISCLAIMER

Ondanks de grote zorg en aandacht die besteed wordt aan het beheer van deze brochure, is het mogelijk dat de brochure onjuiste en/of onvolledige informatie bevat. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de inhoud. Niets van deze brochure mag verveelvoudigd of overgenomen worden, op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van SDK Vastgoed.

SDK Vastgoed en alle betrokken partijen zullen niet aansprakelijk zijn voor technische of redactionele fouten of omissies die in deze brochure voorkomen noch voor eventuele gevolgschade die het resultaat is van het gebruik, de presentatie, het ter beschikking stellen of het tijdelijk niet beschikbaar zijn van deze brochure of links naar de websites van derden.

WWW.VILLANOBILIS.NL

 **SDK Vastgoed**