

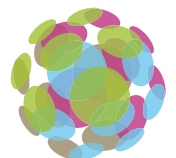
Rembrandtstraat

Mooi groen wonen in Amby

17 huurappartementen en 12 grondgebonden woningen



maasvallei





Amby wonen tussen stad en groen



De gezelligheid en eigenheid van een dorp, de luwte van de stad en een hoog voorzieningenniveau. Amby heeft het allemaal. Het centrum van deze populaire Maastrichtse wijk is de laatste jaren uitgebreid met een ruim en gevarieerd winkelaanbod; je hoeft de wijk niet meer uit, in Amby vind je alles binnen handbereik.

Ook op het gebied van sport en onderwijs biedt het oorspronkelijke dorp voldoende faciliteiten. Zo ligt het Geusseltbad op vijf minuten fietsen. Waar aan de ene kant het bruisende stadsleven lonkt, grenst Amby aan de andere kant aan een prachtig buitengebied waar volop gerecreëerd kan worden.

Omdat Amby zoveel te bieden heeft, is het een aantrekkelijke levendige wijk voor jong en oud. Jonge gezinnen en senioren hebben er hun thuis gevonden. Stads wonen met een dorps gevoel, dat is wat deze plek bijzonder maakt.

Amby heeft een uitgebreid aanbod aan faciliteiten zoals winkels en scholen.

Tot 1 juli 1970 was Amby een zelfstandige gemeente. In dat jaar werd Amby, tegelijk met Heer, Itteren en Borgharen bij de gemeente Maastricht gevoegd. Amby wordt weleens 'het oudste dorp van Nederland' genoemd. Bodemvondsten hebben aangetoond dat er vanaf ongeveer duizend jaar voor Christus onafgebroken bewoning was.

In het hart van Amby bouwt Maasvallei 17 sociale huurappartementen en 12 grondgebonden sociale huurwoningen.



Wonen aan de Rembrandtstraat in Amby

De Rembrandtstraat is een straat in het hart van Amby met een aantal prachtige oude bomen en een karakteristieke knik. Kenmerkend voor hun tijd waren de bestaande portiekflats en de sobere inrichting van het groen. De huidige woningen maakten weinig contact met de straat en voldeden niet meer aan de huidige eisen.

Daarom maken de oude woningen plaats voor een appartementengebouw met grondgebonden woningen. De nieuwe bebouwing geeft ruimte aan een vergroening van de omgeving. Naast het nieuwe appartementencomplex is ruimte gereserveerd voor parkeren. Zo ontstaat ook ruimte

voor een meer robuuste groene omgeving. De entree van het appartementengebouw markeert de overgang van de straat naar de groene tuininrichting. Door de hoge bomen, het plantsoen en de gezamenlijke tuin krijgt het nieuwe straatbeeld een mooi groen profiel.

De woningen in het appartementencomplex en de grondgebonden woningen krijgen allemaal direct contact met de straat. Hierdoor ontstaat er een levendige woonstraat met een sociale binding.

De architectuur is een herinterpretatie van de omliggende wederopbouwarchitectuur. Deze komen hier terug in de

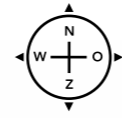
vorm van gemetselde muurdammen die worden ingevuld met een geribbelde gevelbeplating in pastelgroen.

Het appartementengebouw bestaat uit twee en drie woonlagen met een lift. Alle 17 huurappartementen hebben een gebruiksoppervlakte van circa ca. 65 tot 68 m², opgesteld in een praktische en bruikbare indeling, voorzien van twee slaapkamers. De appartementen beschikken allemaal over een eigen berging op de begane grond. Ook is er een ruimte voor het plaatsen en opladen van een scootmobiel. De appartementen op de verdiepingen zijn voorzien van een balkon en de appartementen op de begane grond hebben een terras aan de voor- en achterzijde.

De 12 huurwoningen hebben een gebruiksoppervlakte van circa 81m² en ook hier is rekening gehouden met een praktische en bruikbare indeling van de woning. Door een trapkast wordt er extra bergruimte gerealiseerd en in de badkamer bevindt zich een extra toilet.

Uiteraard worden de woningen en de appartementen gasloos gerealiseerd en voorzien van een eigen warmtepomp. Dat wil zeggen dat de bewoners gasloos gaan koken. De warmtepomp zorgt voor de verwarming en warm tapwater.

In vogelvlucht



Stads wonen met een dorps gevoel, dat is wat deze plek bijzonder maakt. Amby heeft een uitgebreid aanbod aan faciliteiten zoals winkels en scholen.



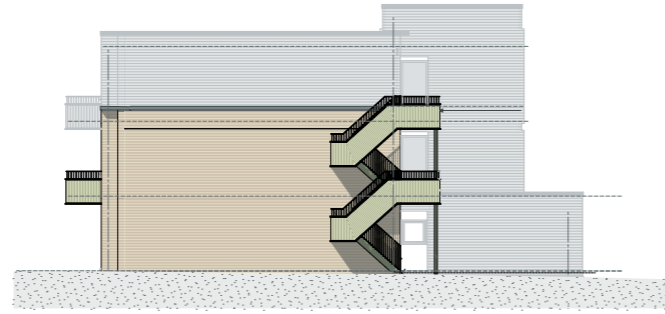
De appartementen

De appartementen **Gevels**

Westgevel



Oostgevel



Noordgevel

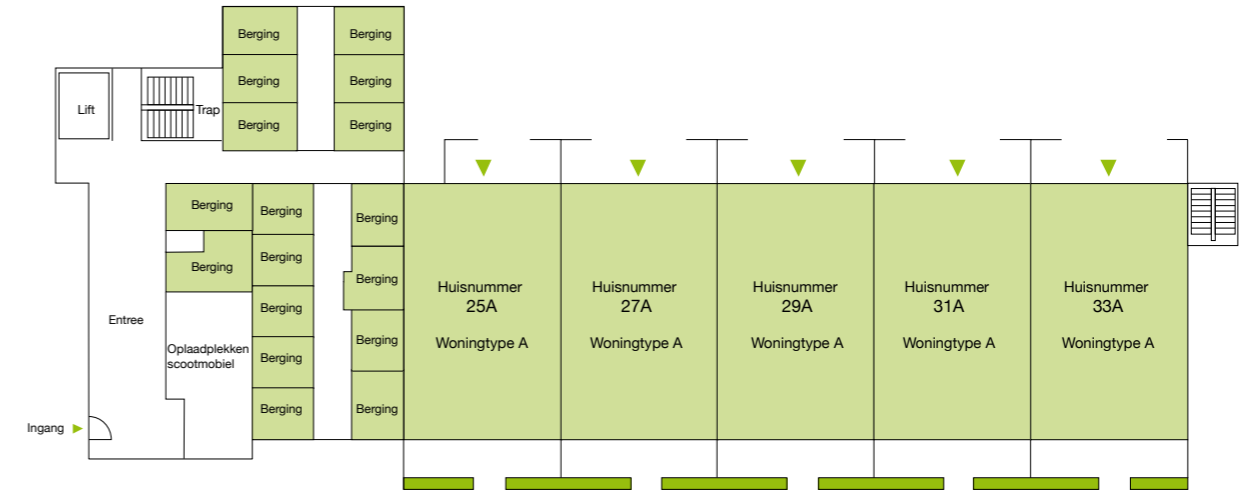


Zuidgevel

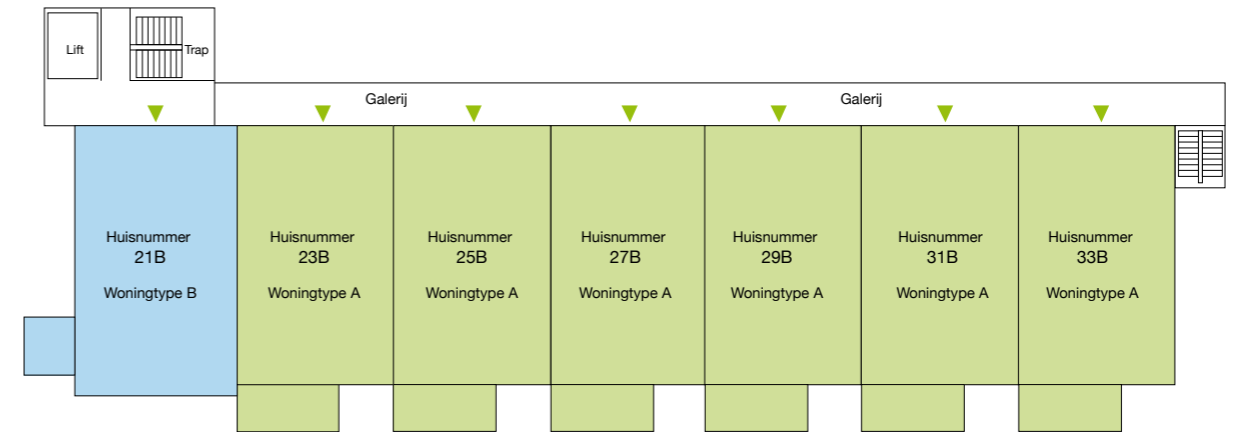


De appartementen **Woonlagen**

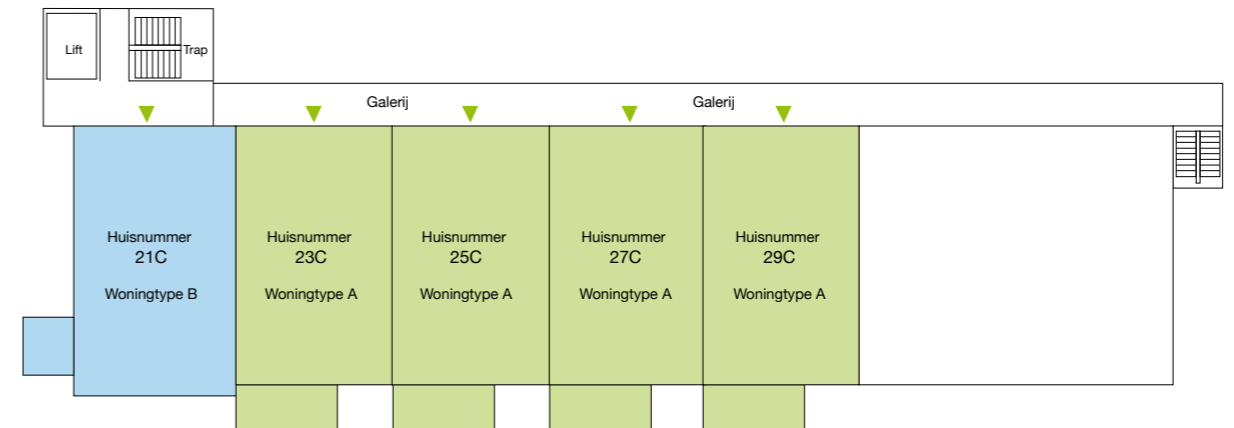
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

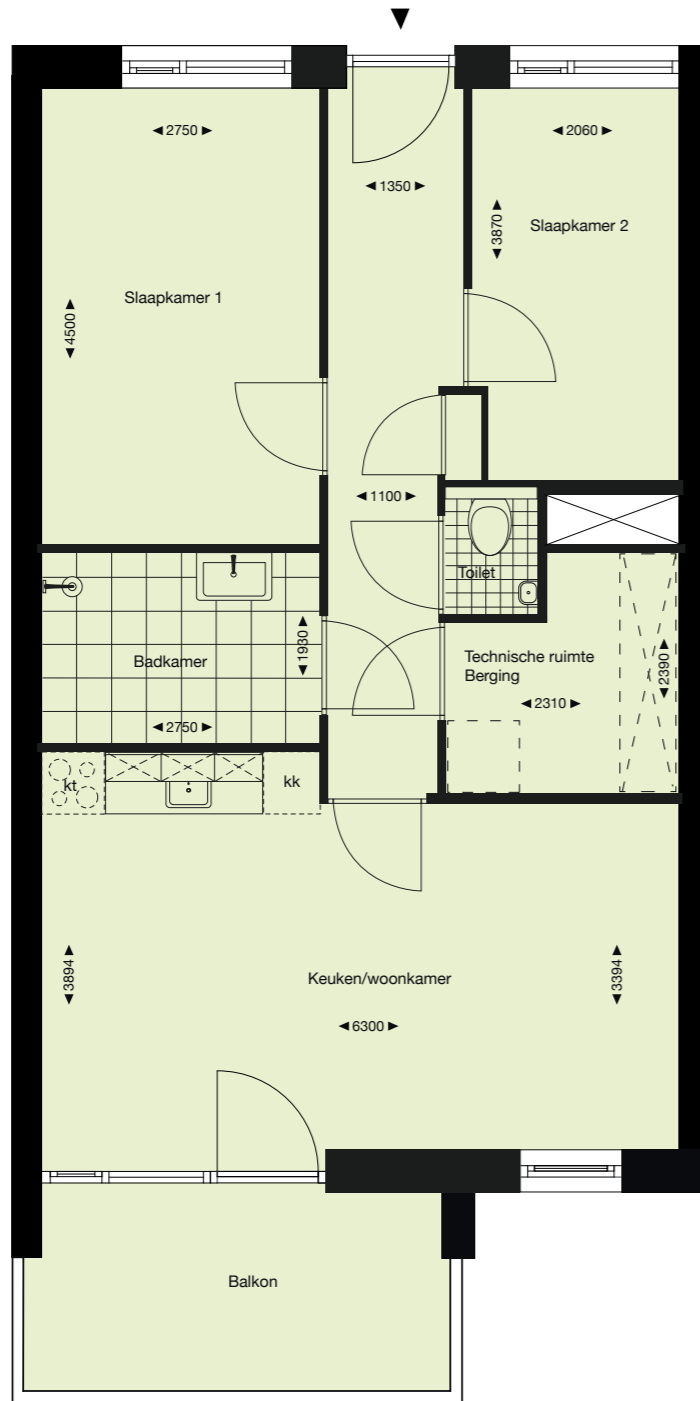


Appartement Type A

Begane grond: 25A, 27A, 29A, 31A en 33A hebben een terras in plaats van een balkon.

1e verdieping: 23B, 25B, 27B, 29B, 31B, 33B.

2e verdieping: 23C, 25C, 27C en 29C.



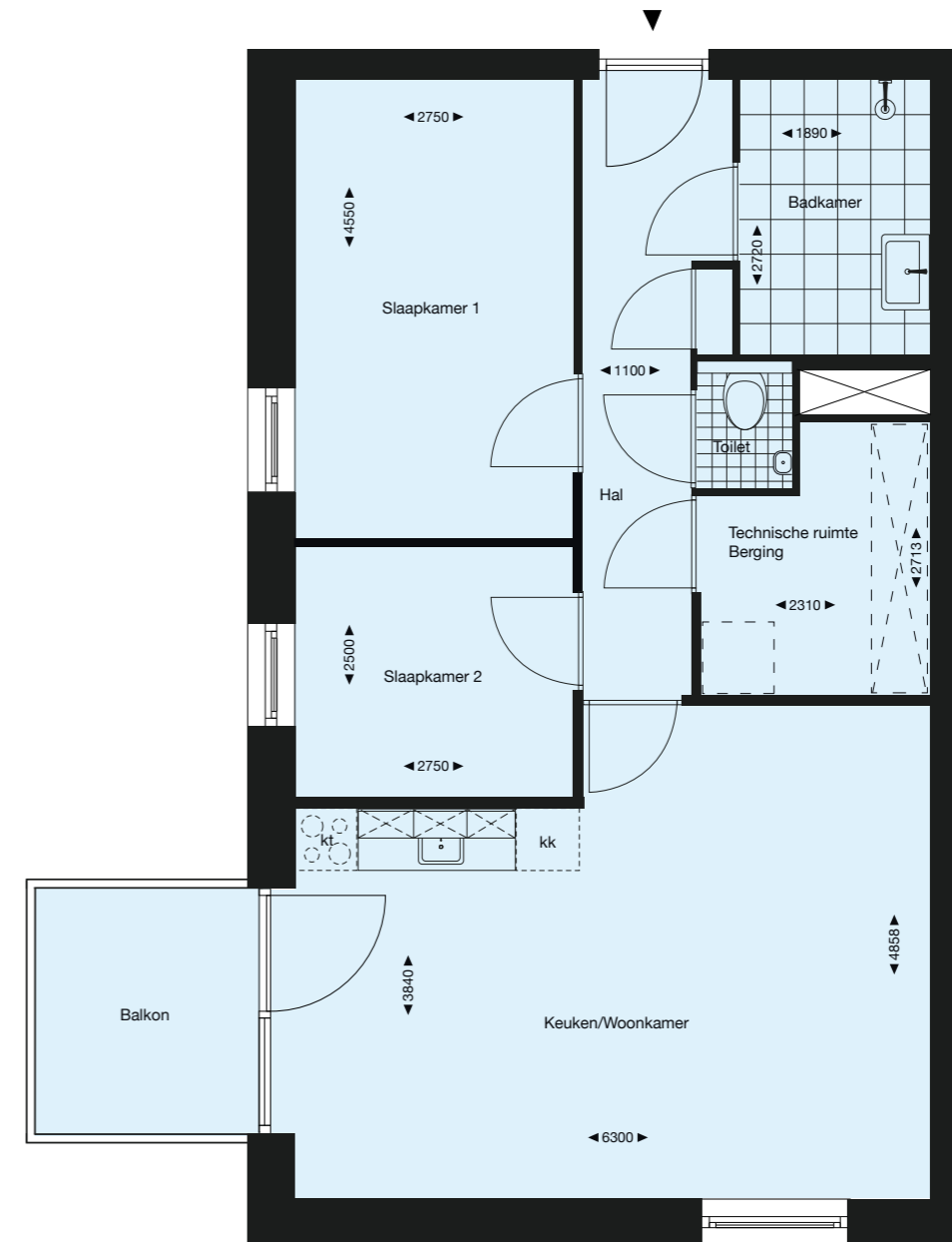
Schaal 1:75

(1 cm op de plattegrond is in werkelijkheid 75 cm)

Appartement Type B

1e verdieping: 21B.

2e verdieping: 21C.



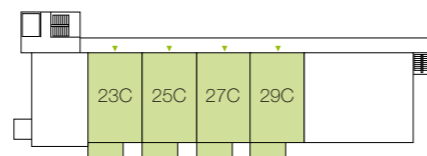
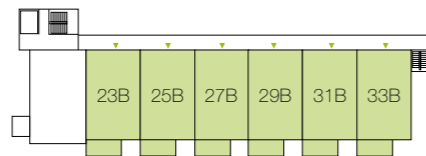
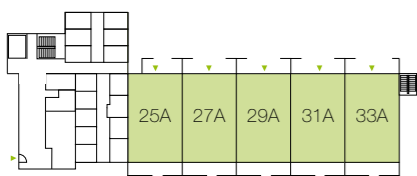
Schaal 1:75

(1 cm op de plattegrond is in werkelijkheid 75 cm)

Begane grond

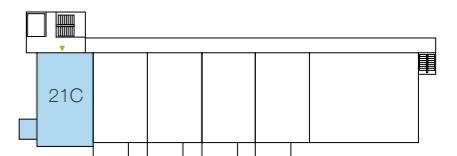
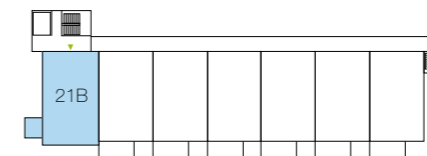
1e Verdieping

2e Verdieping



1e Verdieping

2e Verdieping



Sfeerimpressie Appartement Type A

Woningen begane grond 25A, 27A, 29A, 31A en 33A met terras aan voor- en achterzijde.

Bij woning 25a is het terras aan de achterzijde minder breed.



Schaal 1:75

Genieten
van rust en
ruimte

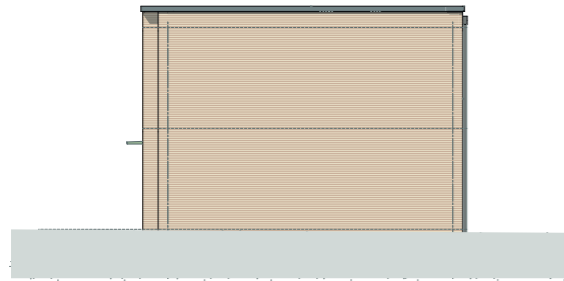




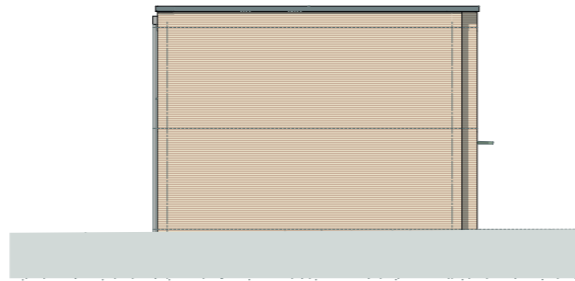
De woningen

De woningen **Gevels**

Westgevel



Oostgevel



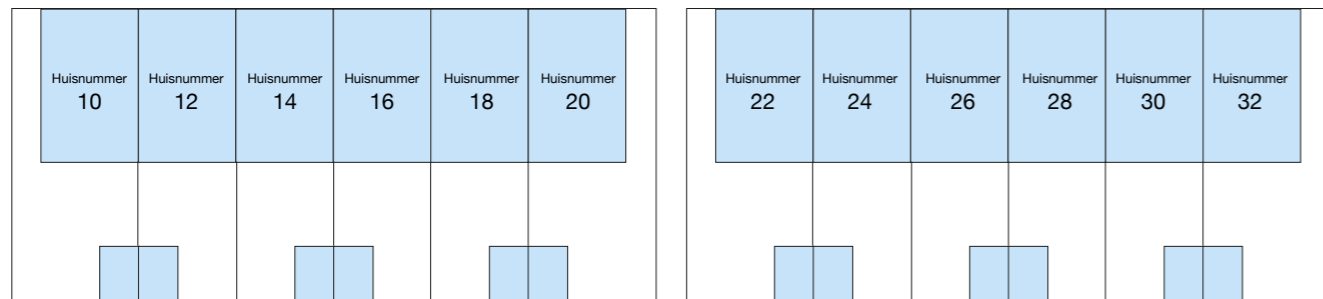
Noordgevel



Zuidgevel



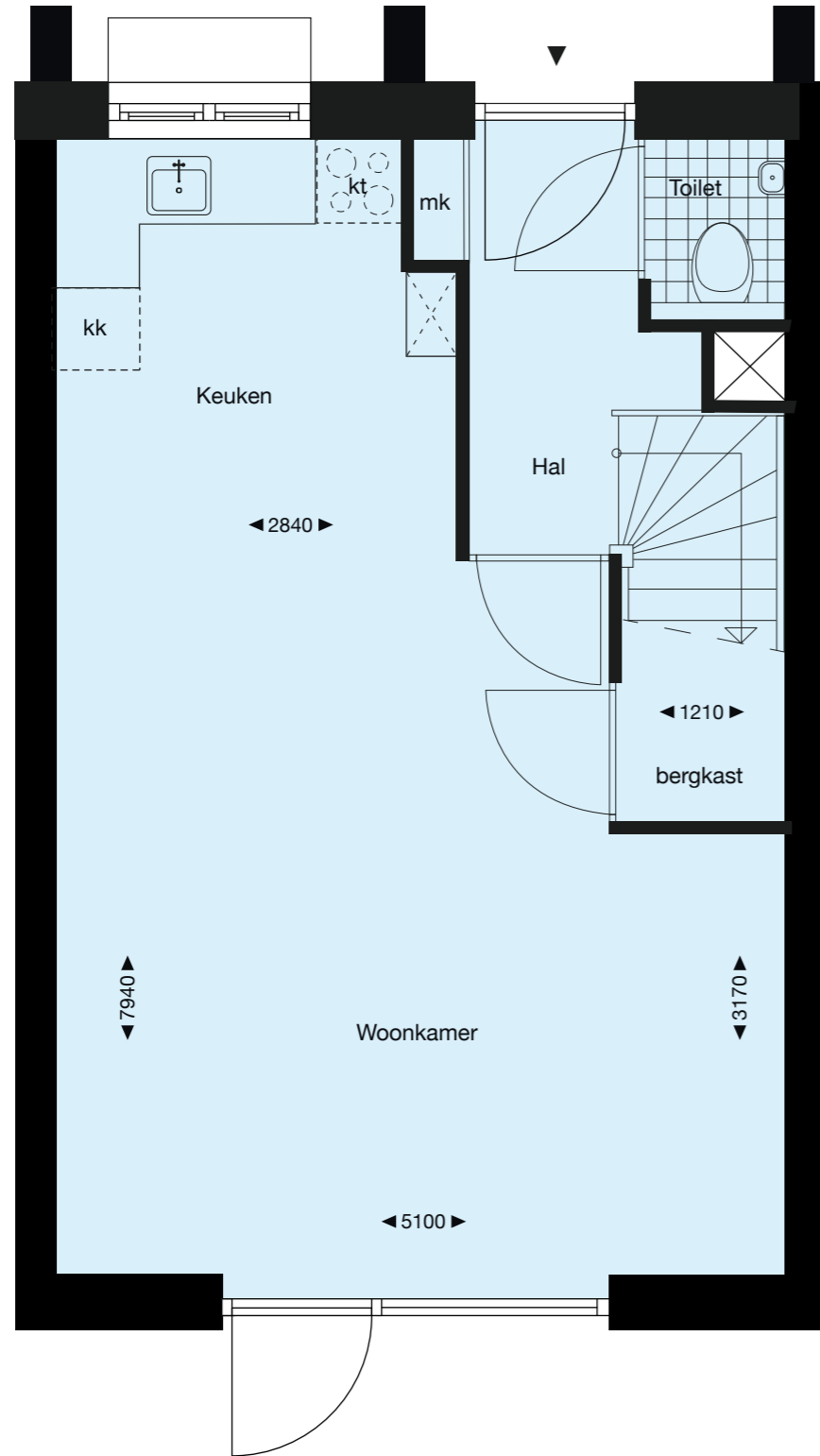
De woningen **Situatie**



Direct contact met de straat

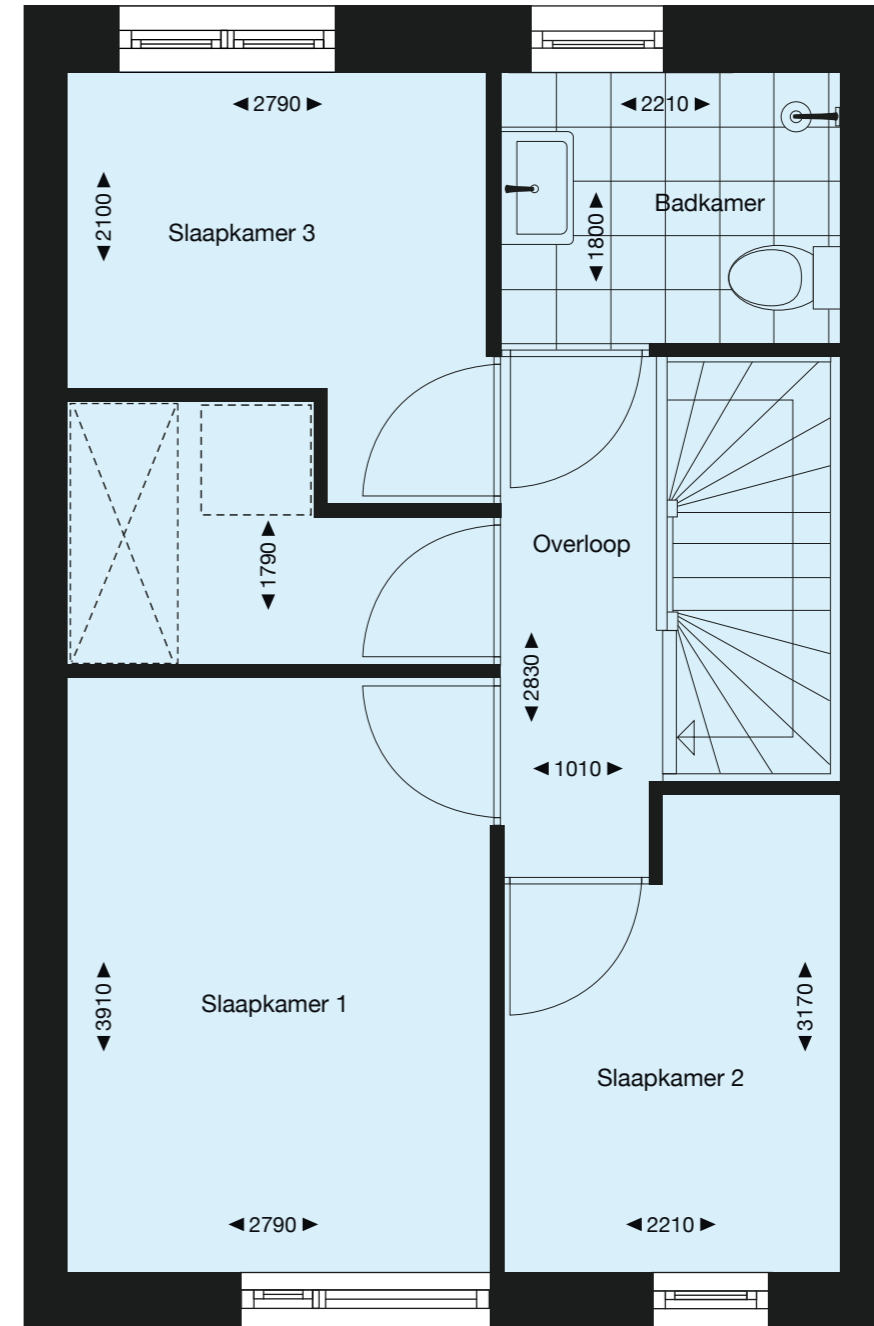


Woning Begane grond



Schaal 1:50
(1 cm op de plattegrond is in werkelijkheid 50 cm)

Woning Verdieping



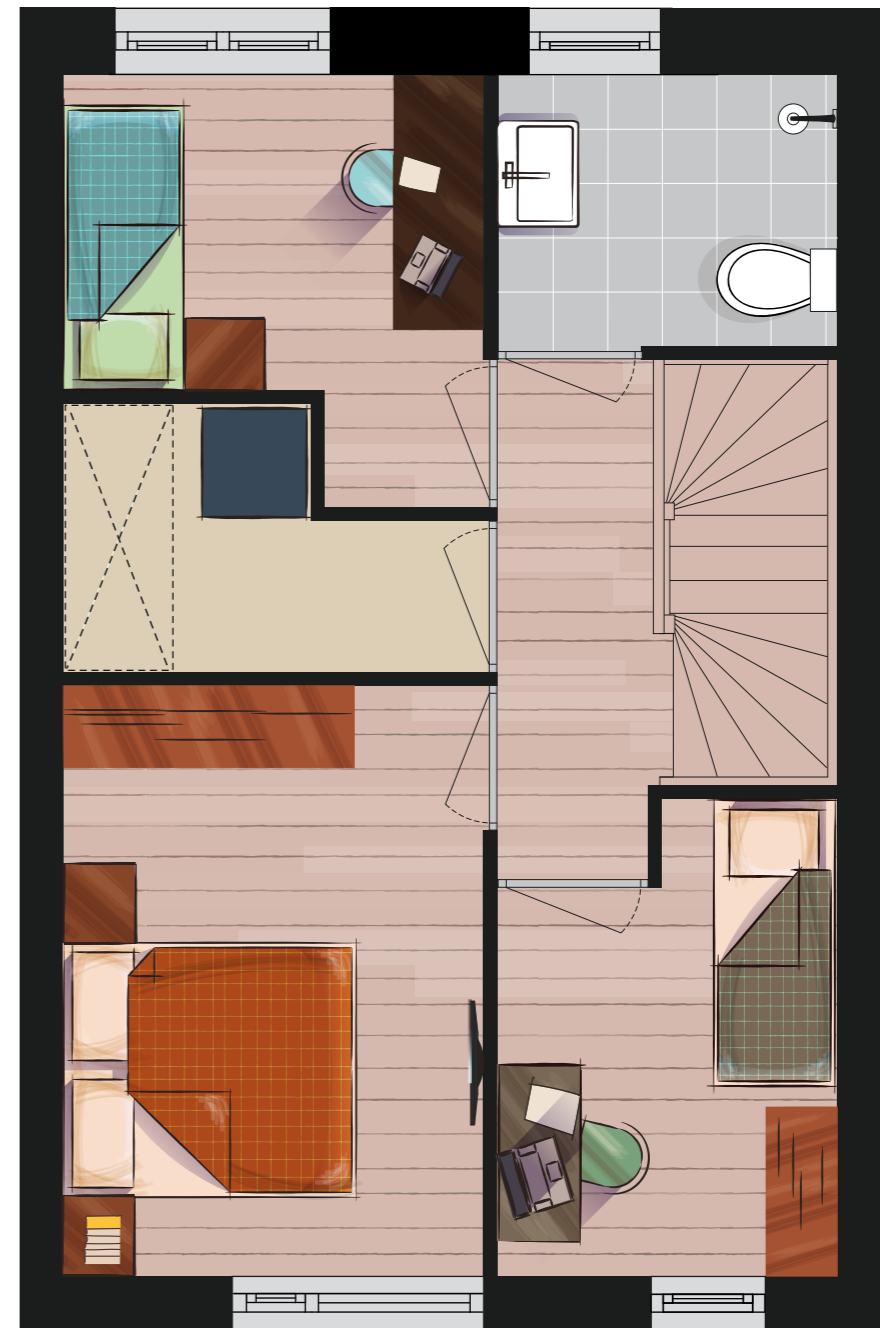
Schaal 1:50
(1 cm op de plattegrond is in werkelijkheid 50 cm)

Sfeerimpressie Woning begane grond



Schaal 1:50

Sfeerimpressie Woning verdieping



Schaal 1:50



Technische specificaties

Aan de Rembrandtstraat te Amby-Maastricht worden 29 nieuwbouw sociale huurwoningen gerealiseerd, 12 gezinswoningen en 17 appartementen. Indien u hiervoor in aanmerking komt is het mogelijk om voor deze woningen huurtoeslag aan te vragen.

12 gezinswoningen

De gezinswoningen bestaan uit twee blokken van zes woningen. Ze hebben twee verdiepingen en een plat dak. Op het platte dak zijn per woning drie zonnepanelen voorzien. De gezinswoningen hebben een woonoppervlak van ca. 81 m² en zijn geschikt voor tweepersoonshuishoudens en gezinnen.

De woningen zijn allemaal hetzelfde ingedeeld. Op de begane grond bevindt zich de entree, toilet, woonkamer met open keuken en een bergkast onder de trap. De keukens in de gezinswoningen zijn gesitueerd aan de straatzijde van de woningen en bestaan uit een hoekopstelling van onderkasten en een separate hoge voorraadkast.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, badkamer en berging/techniekrimte. In de badkamer is een inloopdouche, wastafel en een tweede toilet.

De gezinswoningen hebben een achtertuin. In de achtertuin is een buitenberging van ca. 5 m². Standaard is er een terras voorzien en een tuinpad naar de berging. De achtertuinen zijn bereikbaar vanaf het brandpad achter de woningen. De kopwoningen hebben tevens een strook tuin langs de zijgevel. De voordeuren van de woningen liggen direct aan het trottoir en hebben een overdekte entree.

17 Appartementen

Het appartementencomplex bevindt zich in een L-vormig gebouw met in de kop van het gebouw de entreehal. Het gebouw bestaat uit drie woonlagen. Alle appartementen hebben toegang tot het appartement via de entreehal van het gebouw. De appartementen zijn voorzien van een videofooninstallatie. Naast het trappenhuis, in de hal van het appartementenblok, bevindt zich een lift. In de centrale hal is een aparte ruimte aanwezig voor het plaatsen en opladen van een aantal scootmobielen. Links naast het appartementengebouw komt een parkeerplaats met 16 parkeervakken en een algemene fietsenberging.

De appartementen zijn nagenoeg levensloopbestendig uitgevoerd. De appartementen hebben een woonoppervlak van ca.

65 tot 68 m² en zijn geschikt voor 1- of 2 persoonshuishoudens. Alle appartementen hebben een woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, badkamer, separaat toilet en een techniek-/bergingsruimte. De appartementen op de begane grond hebben een terras aan de voorzijde en aan de achterzijde. De appartementen op de verdiepingen hebben een balkon.

Bij de appartementen bestaat de keuken standaard uit drie onder- en drie bovenkasten. In de badkamer is een inloopdouche en een wastafel voorzien.

Alle appartementen beschikken over een separate berging van ca. 5 m² op de begane grond in het complex. De bergingen zijn individueel op de elektrameter van de appartementen aangesloten. Een elektrische fiets kan in de eigen berging worden opgeladen. Het is niet mogelijk om een fiets op te laden in de fietsenstalling buiten.

Planning

Maasvallei verwacht de appartementen en de woningen in het vierde kwartaal 2024 te kunnen opleveren. De haalbaarheid van deze planning is mede afhankelijk van de weersinvloeden. De start bouw staat gepland in december 2023.

Techniek en afwerking

Energiezuinig

Met diverse maatregelen hebben we de woningen energiezuinig gemaakt. De vloeren, gevels en daken zijn goed geïsoleerd. De buitenbeglazing wordt uitgevoerd in isolerende triple-beglazing. De gezinswoningen en de appartementen zijn all-electric, een gasaansluiting is niet aanwezig.

Verwarming

In de gezinswoningen en de appartementen is een individuele warmtepomp en een boiler geïnstalleerd, hiermee wordt de woning van verwarming en warm water voorzien. In de woonkamer bevindt zich de kamerthermostaat.

De gezinswoningen en appartementen zijn voorzien van vloerver-

warming op lage temperatuur en in de badkamer een elektrische radiator.

Bij vloerverwarming in combinatie met een warmtepomp adviseren wij de temperatuur in de winter zoveel mogelijk constant te houden.

Ventilatie

Een goed geïsoleerde woning dient ook goed te worden geventileerd. De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem waarbij de lucht wordt afgezogen in de keukens, badkamer, toilet en berging. Verse lucht komt via de zelfregulerende roosters in de kozijnen de woning binnen.

In de woonkamer en hoofdslaapkamer is een CO₂ sensor aanwezig die de afzuiging automatisch aanstuurt. Er is een vochtsensor is geïntegreerd in de MV-box.

Vloeren

De vloeren van de woningen en de appartementen worden uitgevoerd als geïsoleerde systeemvloeren en breedplaatvloeren.

De vloeren in de gezinswoningen en in de appartementen worden voorzien van vloerverwarming.

Gevels

De gevels worden in een baksteen in wildverband uitgevoerd. De voegen worden verdiept doorgestreekt. In de gevels van de gezinswoningen en appartementen zijn elementen verwerkt van geprofileerde staalplaat in kleur.

Hekwerken appartementen

Het hekwerk ter plaatse van de balkons en galerijen wordt uitgevoerd in geprofileerde staalplaat in kleur op stalen frame van kokers. Aan dit hekwerk mogen geen wijzigingen, beplanting, gaaswerken, zonwering etc. worden aangebracht. De hekwerken van noodtrappen en doorvalbeveiligingen worden uitgevoerd in dezelfde kleuren en materialen. De trap in het hoofdtrappenhuis wordt voorzien van een stalen balustradehekwerk.

Daken

De platte daken worden voorzien van bitumen dakbedekking. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in pvc. Hwa's die aan openbaar terrein grenzen worden uitgevoerd met stalen onderindenden.

Prefab beton constructie trappen en balkons appartementen

De loopvlakken van de balkons, galerijen en de trappen worden voorzien van een anti-slip structuur.

Kozijnen en deuren

De buitengevelkozijnen, ramen en deuren in de gevels van de woningen worden uitgevoerd in kunststof. Alle voordeuren zijn in hout uitgevoerd. Het hang- en sluitwerk van de toegangsdeuren en ramen voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2.

Het is niet mogelijk om rolluiken of screens aan te brengen op de stalen gevelbeplating. Het aanbrengen van zonwering is wel mogelijk aan de binnenzijde. Uitvalzonnenschermen zijn wel toegestaan ter plaatse van gevelmetselwerk en dienen te voldoen aan de ZAV-richtlijnen.

In de buitenkozijnen en gevels mogen geen doorvoeringen gemaakt worden van de binnen- naar de buitenzijde.

De binnendeurkozijnen zijn uitgevoerd met bovenlicht en zijn voorzien van witte opdekdeuren.

Techniek-/bergingsruimte

Iedere woning en appartement beschikt over een binnenberging, bereikbaar vanuit de hal of overloop. In deze berging zijn diverse installaties voorzien: de warmtepomp, boiler, ventilatieunit en de verdeler van de vloerverwarming. In de techniek-/bergingsruimte is de aansluiting voor de wasmachine/droger voorzien.

In de berging van de woningen wordt tevens de omvormer van de PV panelen geïnstalleerd.

Afwerking wanden, plafonds en vloeren

De wanden van de woningen en appartementen (woonkamer/keuken, slaapkamers en hal) worden behangklaar opgeleverd. Ze worden zo vlak mogelijk afgewerkt, maar zijn niet gestukadoord.

Daar er voor dragende wanden, tussenwanden en vochtwerende wanden verschillende bouwmaterialen worden gebruikt, zullen deze allen een andere uitstraling hebben.

Tevens kunnen ingewerkte leidingen, uiteraard vlak afgewerkt, zichtbaar zijn. U dient de wanden in de woning zelf te behangen of eerst schilderklaar te maken en daarna te schilderen.

De plafonds in de woonkamer/keuken, slaapkamers, hal, badkamer, toilet worden voorzien van spuitwerk, waarbij V-naden

in het zicht blijven. Door de zetting van het gebouw kunnen er in wand en plafond (scheurvorming) zichtbaar worden, hetgeen geen constructieve gevolgen heeft.

De vloeren worden, met uitzondering van de sanitaire ruimten, voorzien van tegelwerk, afgewerkt met een dekvloer. Op deze vloeren dient u zelf nog de afwerkvloer aan te brengen, zoals bijvoorbeeld een pvc-, laminaatvloer en/of vloerbedekking, inclusief plinten.

Vloerafwerking/vloerverwarming

Wij adviseren u een zachte vloerbedekking toe te passen met een bijbehorende geluidsisolerende ondervloer, welke geschikt is voor vloerverwarming. Vraag uw leverancier nadrukkelijk of de vloerafwerking voldoende geluidsreducerend is en geschikt is voor vloerverwarming. In onze algemene huurvoorwaarden staan voorschriften met betrekking tot vloerbedekking en geluiddemping.

Het is niet toegestaan om de vloeren te voorzien van een gelijmde of in specie gelegde vloerafwerking, zoals vloertegels, grindvloeren en/of vloercoating.

Elektra

Met uitzondering van de bergingen, de meterkast en de technische ruimten, wordt in de woningen inbouwschakelmateriaal gebruikt van het merk Busch-Jaeger, kleur wit. De wandcontactdozen worden op circa 30 cm boven de vloer geplaatst. Schakelmateriaal wordt op circa 105 cm boven de vloer aangebracht. In de woonkamer en in de hoofdslaapkamer is een loze leiding ten behoeve van een aansluitmogelijkheid voor kabeltelevisie voorzien.

De eenmalige aansluit- en abonnementskosten voor cai, internet en telefoon komen ten laste van de huurder. Bewoners kunnen zelf, met een aanbieder naar keuze, een contract afsluiten.

Badkamer

Het sanitair wordt uitgevoerd in Geberit porselein en de kranen zijn van het merk Grohe. In de badkamer wordt een wastafel met planchet en spiegel geplaatst. Ter plaatse van de douche wordt het vloertegelwerk verdiept aangebracht, afmeting circa 90x90 cm. De douche is voorzien van een douchemengkraan.

Er is geen douchescherm aanwezig. De vloer van de badkamer wordt voorzien van vloertegels, afmeting 20x20 cm, kleur antraciet. In de douchehoek antisliptegels. De wanden van de badkamer worden tot ca. 180 cm betegeld, afhankelijk van tegelafmetingen. De wandtegels hebben een formaat van 20x25 cm en worden liggend verwerkt, kleur glanzend wit. Ter plaatse van de douchehoek wordt het wandtegel-werk doorgezet tot tegen het plafond. Boven het tegelwerk worden de wanden en plafond voorzien van spuitwerk.

Toilet

Het toilet is uitgerust met een toilet en een fonteintje. Alle toiletten in de gezinswoningen en de appartementen zijn hangende toiletten. De vloer van het toilet wordt voorzien van vloertegels, afmeting 20x20 cm, kleur antraciet. De wanden van het toilet worden betegeld, afmeting 25x20 cm (liggend aangebracht), kleur glanzend wit tot een hoogte van circa 120 cm. Boven het tegelwerk worden de wanden en het plafond voorzien van spuitwerk.

Keuken

De keukens in de woningen en de appartementen zijn van het merk Bruynzeel en hebben een kunststof aanrechtblad.

Een perilex-aansluiting voor een elektrische kookplaat is aanwezig. Er zijn diverse loze leidingen voor het eventueel aansluiten van een combimagnetron en/of vaatwasser, deze dient u zelf te laten bedraden en u dient (indien nodig) de meterkast te voorzien van een extra groep (door een erkende installateur).

De benodigde water- en rioleringsaansluiting voor een vaatwasser kunnen gerealiseerd worden via de gootsteen. Meer informatie hierover vindt u ook in het ZAV-beleid van Maasvallei. De wanden boven het aanrechtblad en achter de opstelplaats van het kooktoestel en de koelkast worden betegeld met wandtegels met afmeting 25x20 cm. Deze zijn glanzend wit en worden liggend aangebracht tot een hoogte van circa 150 cm.

Keuzes en meerwerk

Kandidaat huurders, welke in een vroeg stadium bekend zijn, kunnen een voorkeur voor een appartement of woning opgeven en worden uitgenodigd voor een gesprek. In dit gesprek zullen onder andere de kleurkeuzes en meerwerkopties voor de keuken worden besproken.

ZAV-beleid

Maasvallei werkt met een ZAV-beleid (zelf aangebrachte voorzieningen). Bij het aanpassen van uw woning naar uw eigen woonwensen en wooncomfort helpt Maasvallei u graag. Voor veranderingen die zonder noemenswaardige kosten gedaan kunnen worden gemaakt, hoeft u geen toestemming aan Maasvallei te vragen. Denk hierbij aan het aanbrengen van een deurdranger, gordijnrails, en dergelijke. Als u ingrijpende veranderingen in de woning wilt aanbrengen moet u vóóraf toestemming vragen aan Maasvallei. Wij geven die toestemming, tenzij de aanpassing de verhuurbaarheid schaadt of de waarde van de woning vermindert. Bij het aanbrengen van veranderingen hanteert Maasvallei een aantal spelregels. Deze zijn ontwikkeld om de bouwtechnische staat, de veiligheid, het onderhoud en de verhuurbaarheid van de woning te waarborgen. Deze beoordeling kan altijd afwijken en daarom dient u ten alle tijden een aanvraag in te dienen.

Informatie hierover is te lezen op de website van Maasvallei www.maasvallei.nl, in de brochure 'Zelf uw woning aanpassen' en 'Aanvraagformulier zelf aangebrachte voorzieningen'.

Disclaimer

Het ontwikkelen van een project is een voortdurend proces, waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen en de illustraties, die in deze brochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. De getoonde artist-impressions in deze brochure zijn bedoeld om een indruk te geven van het gebouw. Wijzigingen met betrekking tot peilhoogten, maatvoering, indelingen van plattegronden en gevels, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen etc. kunnen zich dan ook gedurende het bouwproces voordoen. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Deze projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Gedurende het verdere verloop van het bouwproces kunnen zich wijzigingen voordoen, wij behouden ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking, zonder dat e.e.a. afbreuk doet aan kwaliteit en/of comfort. De illustraties geven u een suggestie van de woningen, de groenvoorziening c.q. de tuinaanleg en beplanting. De kleuren van de gevelstenen, gevelbeplating, kozijnen, schilderwerk etc. kunnen in werkelijkheid afwijken van de brochure.

Verhuur en toewijzing

De appartementen zijn geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens van alle leeftijden. Hierdoor ontstaat er een gevarieerde mix van doelgroepen in het appartementencomplex.

De grondgebonden woningen zijn geschikt voor gezinnen, bij toewijzing is de minimale huishoudsamenstelling 2 personen.

Intentieovereenkomst

Indien u een woning krijgt toegewezen, sluiten wij een intentieovereenkomst af. In de intentieovereenkomst wordt overeengekomen dat de kandidaat een huurovereenkomst aangaat met Maasvallei, zodra de woningen verhuurbaar zijn.

Huurprijzen

De kale aanvangshuur voor een appartement bedraagt € 647,19 (prijspeil 2023). Tevens dient u een maandelijks voorschot servicekosten te betalen. De hoogte hiervan zal voor de oplevering worden vastgesteld.

De aanvangshuur voor de grondgebonden woning bedraagt € 808,06. (prijspeil 2023). De hierboven genoemde bedragen worden geïndexeerd naar het jaar van oplevering.

Bij ondertekening van de huurovereenkomst brengen we € 35,- administratiekosten in rekening.

Geïnteresseerd?

Bent u geïnteresseerd in één van de woningen of appartementen, neem dan contact op met Maasvallei via telefoonnummer 043-368 37 37 of info@maasvallei.nl.

De appartementen en de woningen hebben allemaal uitzicht op de straat en zijn ontworpen om het sociaal contact tussen bewoners te bevorderen.

Maasvallei

Severenstraat 200, 6225 AH Maastricht
Telefoon 043 368 37 37 | www.maasvallei.nl

maasvallei

