

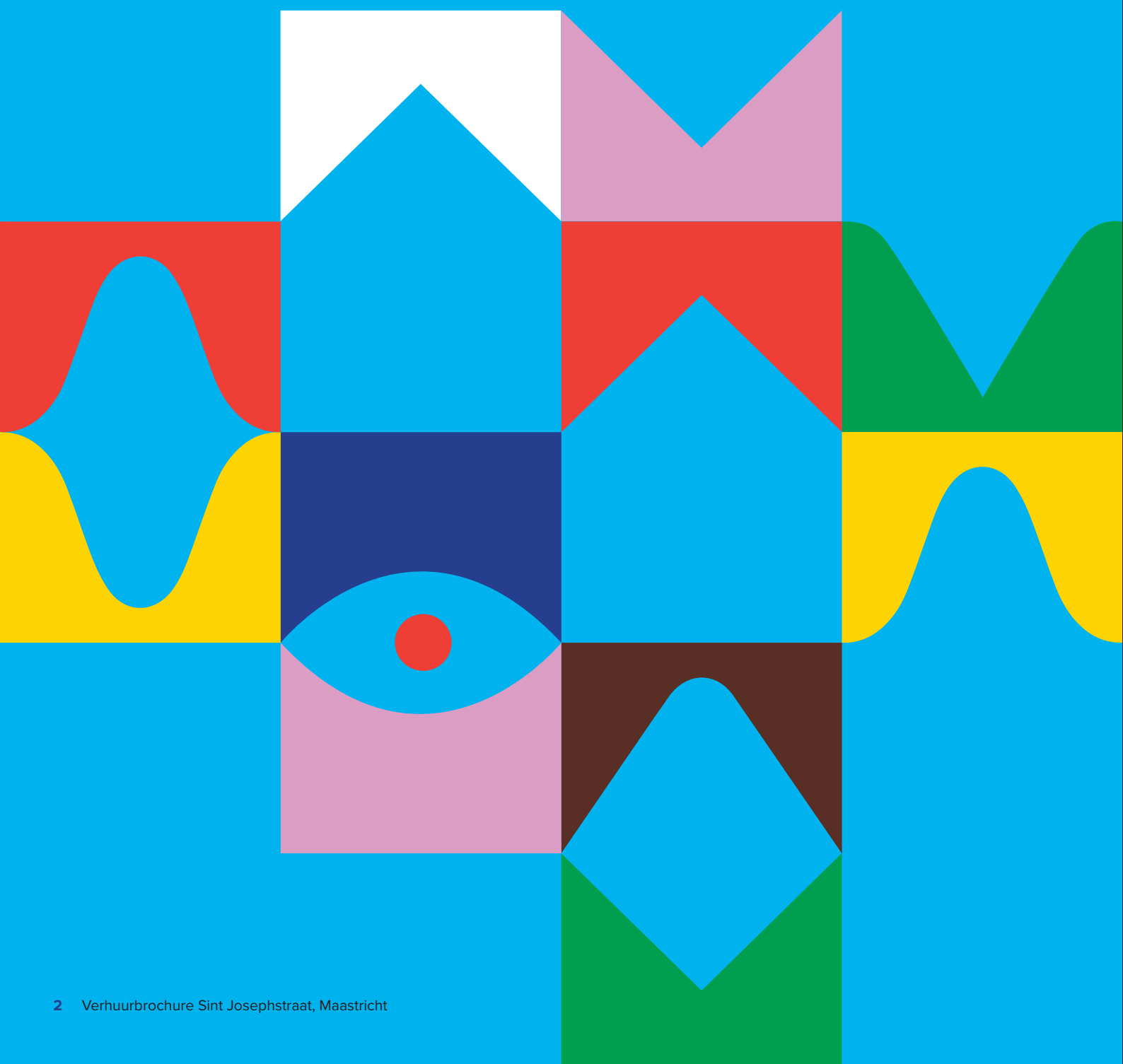


maasvallei

Sint Josephstraat, Maastricht

Nieuwbouw in Heer:
modern wonen met karakter
34 appartementen

Goed leven,
goed wonen



**In de levendige wijk
Heer vind je winkels,
scholen en andere
voorzieningen. Alles
wat je nodig hebt, is
dichtbij. Tegelijkertijd
ligt het centrum van
Maastricht op korte
afstand. Met de fiets of
te voet ben je er zo.
Ook de natuur is vlakbij.**



Heer, dorps wonen in de stad

Maastricht is een gezellige stad vol leven aan de Maas. De stad heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de Romeinen. Je vindt er mooie gebouwen, gezellige straten en levendige pleinen. Hier komen historie, cultuur en een bourgondisch leven samen. Een stad waar je fijn kunt wonen, werken en ontspannen.

Heer: een fijne en zelfstandige woonwijk

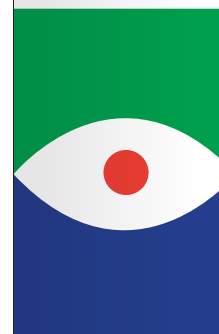
Heer ligt aan de zuidoostkant van Maastricht. Het was vroeger een zelfstandig dorp en die sfeer is er nog steeds. Je vindt er alles wat je nodig hebt: winkels, scholen en andere voorzieningen. Het centrum van Maastricht is dichtbij. Met een korte fietstocht of wandeling sta je midden in de stad. De Groene Loper verbindt Heer met het centrum. Dit is een mooie, groene route naar de binnenstad. Ook de natuur is vlakbij. Het Savelsbos en het plateau van Margraten zijn perfect om te wandelen en te fietsen. Heer combineert het beste van stad en dorp.

Het is een fijne plek waar het goed leven en wonen is. Precies wat wij bij Maasvallei belangrijk vinden.

Nieuwe huurwoningen in Heer

In Heer bouwen we 34 comfortabele en energiezuinige huurappartementen. Hier woon je prettig in een rustige omgeving, met de stad en de natuur dichtbij. Rond de twee nieuwe woonblokken komt een groene haag als natuurlijke afscheiding. De mooie bogen en het metselwerk van de oude gebouwen keren terug in de nieuwbouw, zodat het karakter van de wijk behouden blijft.

In deze brochure vind je de plattegronden, impressies en beschrijvingen van de appartementen.





Nieuwe huurappartementen in Heer

We bouwen aan de Sint Josephstraat/
7 Januaristraat in Heer (Maastricht) 34 nieuwbouw
sociale huurappartementen.

Over de appartementen

Het appartementencomplex bestaat uit twee
woonblokken. Elk blok heeft 17 appartementen,
verdeeld over drie verdiepingen. Je komt binnen via
de centrale entree. Vanaf daar kun je de lift of trap
nemen naar je appartement.

Sommige appartementen bereik je via een corridor.
Andere hebben een galerij aan de buitenkant.

In elk blok vind je:

- Een fietsen- of scootmobielstalling met
oplaadpunten
- Een lift en trappenhuis
- Corridor en buiten galerijen

Alle appartementen hebben een videofoon voor
bezoekers.

Indeling appartementen

De appartementen zijn 68 tot 75 m² groot en
hebben:

- Een woonkamer met open keuken. De keuken
heeft een standaard indeling met drie onder- en
drie bovenkasten en wandtegels.
- Twee slaapkamers.
- Een badkamer (betegeld) met douche en wastafel.

- Een apart toilet.
- Een techniek-/bergingsruimte met aansluitingen
voor wasmachine en droger.
- Een buitenruimte (van 5,6 m² en 6,0 m² aan de
voorzijde). Op de begane grond zijn dit ingesloten
terrassen en op de verdiepingen deels ingesloten
balkons (loggia's).

Voorzieningen op het terrein

Op het terrein vind je:

- Een gemeenschappelijke fietsenberging aan de
achterzijde van beide woonblokken.
- Acht parkeerplaatsen voor motorrijtuigen (huur) bij
woonblok A.

Voor wie

De appartementen zijn geschikt voor een of twee
personen, zoals:

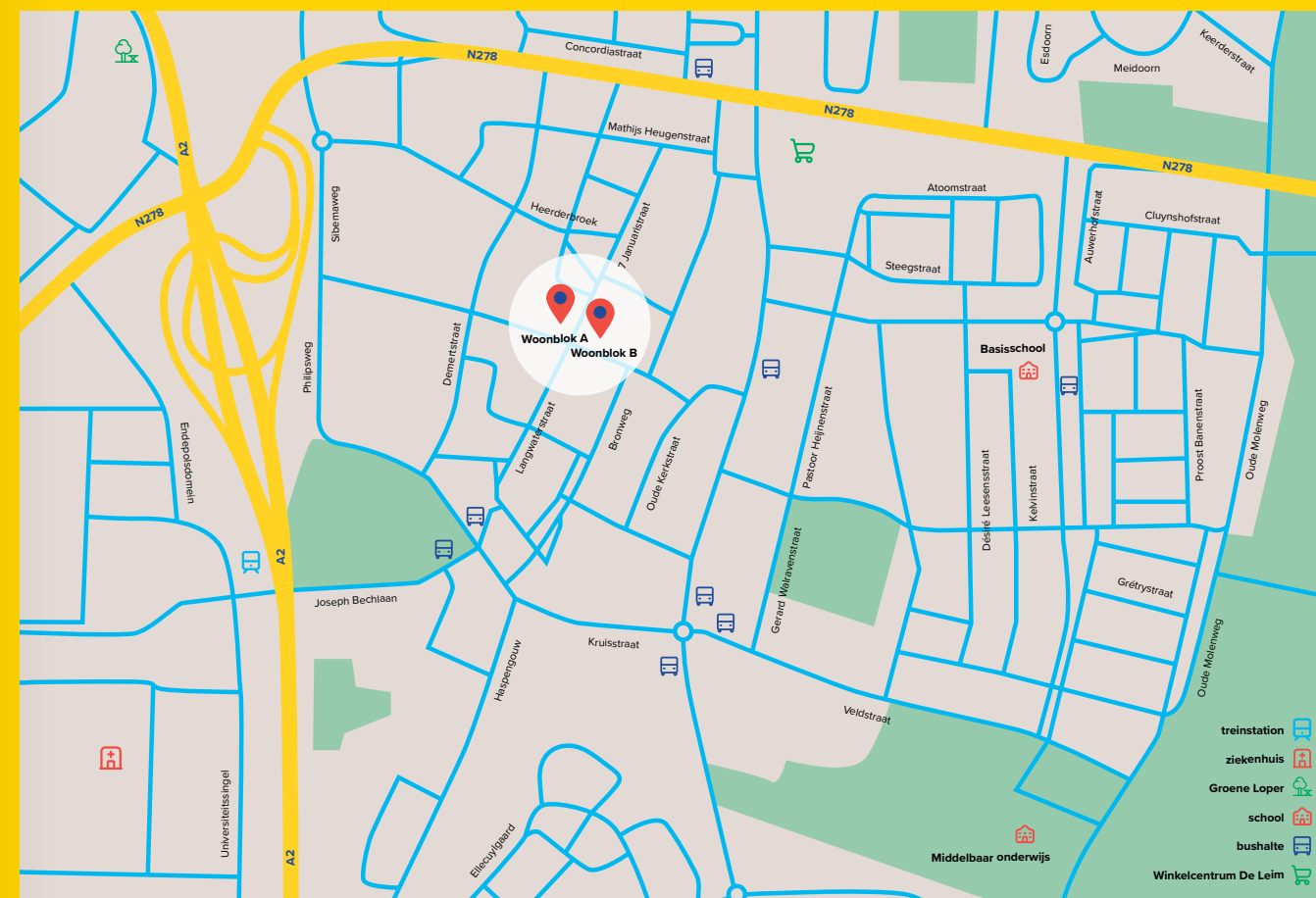
- Starters
- Eenoudergezinnen
- Senioren die toegankelijk willen wonen

De appartementen zijn bijna helemaal drempelloos,
zodat je er lang en zelfstandig kunt blijven wonen.
Zo zijn de woningen geschikt voor iedereen, jong
en oud.

Wanneer zijn de appartementen klaar?

We verwachten dat de appartementen in het
voorjaar van 2026 klaar zijn.

In vogelvlucht



De appartementen – Gevels

Woonblok A



Voorgevel woonblok A, zijde Sint Josephstraat



Rechter zijgevel woonblok A, zijde 7 Januaristraat



Achtergevel woonblok A



Linker zijgevel woonblok A

Woonblok B



Voorgevel woonblok B, zijde Sint Josephstraat



Linker zijgevel woonblok B, 7 Januaristraat



Achtergevel woonblok B



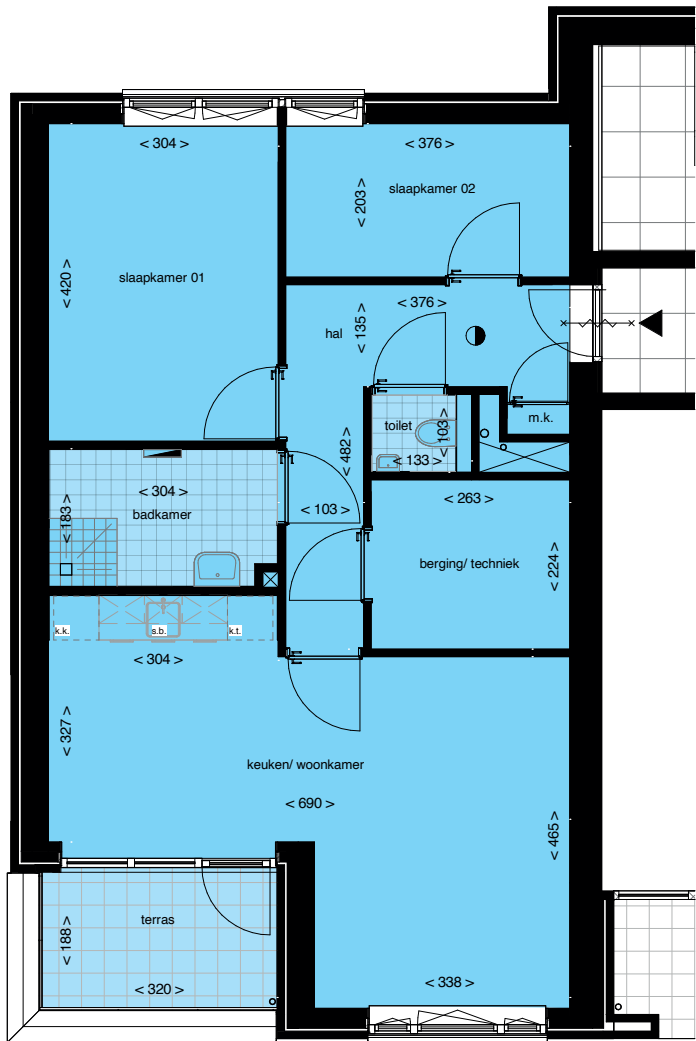
Rechter zijgevel woonblok B

Appartement Type A

(72,8 m²)

Kopwoning

3x zoals getekend woonblok A: 42A - 42B - 42C
3x gespiegeld woonblok B: 20A - 20B01 - 20C01



Let op: Opgegeven maten zijn in centimeters.

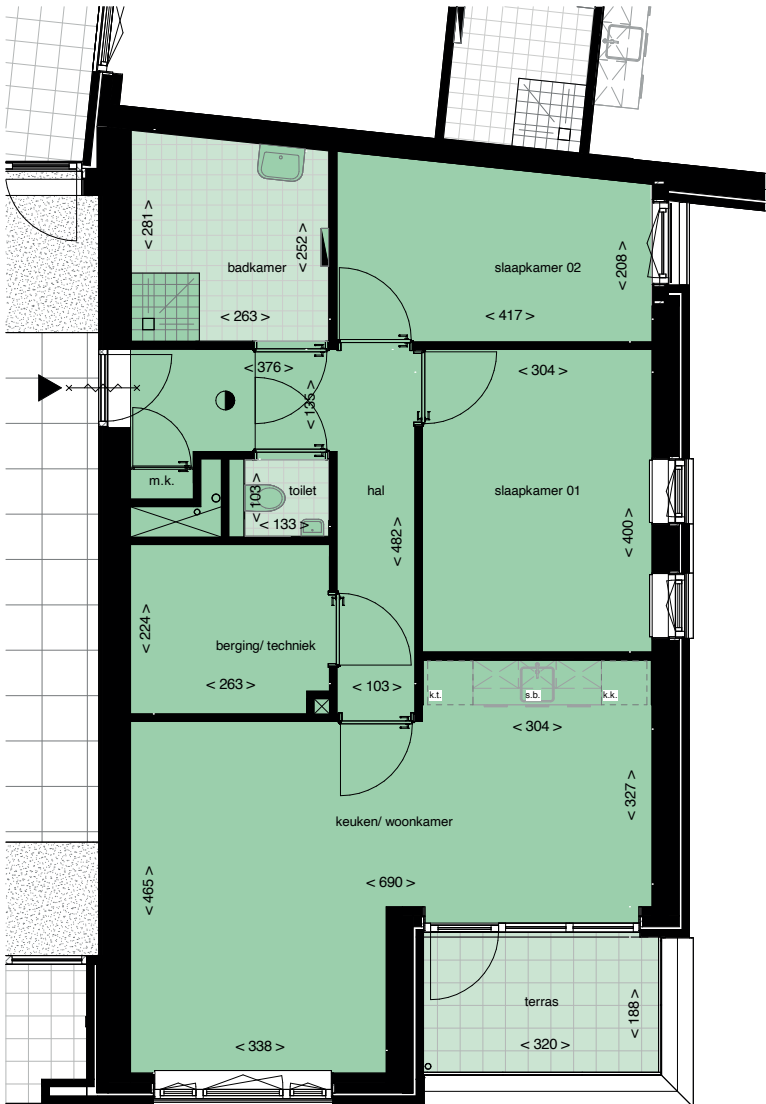
- ▼ hoofdentree
- doorsnede wand/vloer/dak
- elektrische radiator
- rookmelder
- k.k. opstelplaats koelkast
- k.t. opstelplaats kooktoestel
- m.k. meterkast
- s.b. spoelbak

Appartement Type B

(B1 75,7m² en B2 75,6 m²)

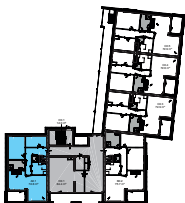
Kopwoning in de knik

B1: 3x zoals getekend woonblok A: 40A - 40B01 - 40C01
B2: 3x gespiegeld woonblok B: 22A - 22B - 22C (verschil door schuine wand)



- ▼ hoofdentree
- doorsnede wand/vloer/dak
- elektrische radiator
- rookmelder
- k.k. opstelplaats koelkast
- k.t. opstelplaats kooktoestel
- m.k. meterkast
- s.b. spoelbak

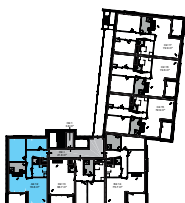
Woonblok A



Begane grond

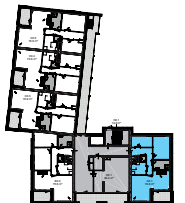


Eerste verdieping

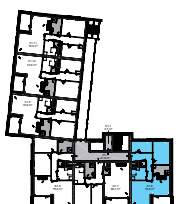


Tweede verdieping

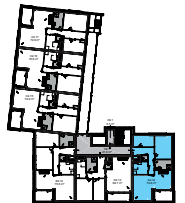
Woonblok B



Begane grond



Eerste verdieping

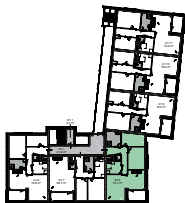


Tweede verdieping

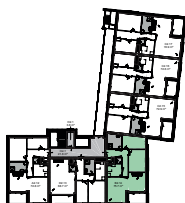
Woonblok A



Begane grond

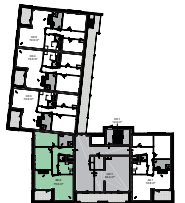


Eerste verdieping

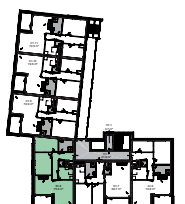


Tweede verdieping

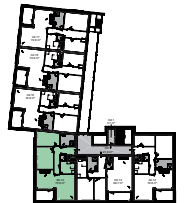
Woonblok B



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

Appartement Type C

(Ct 72,6 m², Ck en C 72,9 m²)

Tussenwoning

- Ck (kopwoning): 3x gespiegeld

Ct (tussenwoning): 3x zoals getekend

C (woning in de knip): 3x zoals getekend
- woonblok A: 34A - 34B - 34C

woonblok A: 36A - 36B - 36C

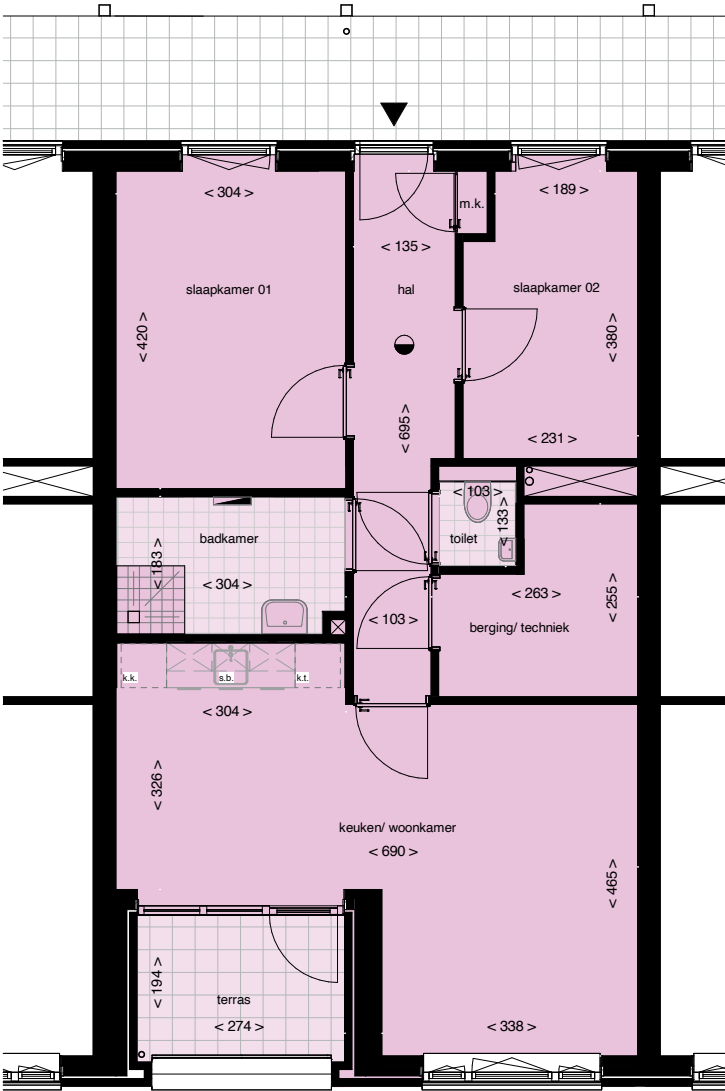
woonblok A: 38A - 38B - 38C
- Ck (kopwoning): 3x zoals getekend

Ct (tussenwoning): 3x gespiegeld

C (woning in de knip): 3x gespiegeld
- woonblok B: 28A - 28B - 28C

woonblok B: 26A - 26B - 26C

woonblok B: 24A - 24B - 24C



- ▼

hoofdentree

—

doorsnede wand/vloer/dak

▬

elektrische radiator

○

rookmelder
- k.k.

opstelplaats koelkast

k.t.

opstelplaats kooktoestel

m.k.

meterkast

s.b.

spoelbak

Appartement Type D

(68,7 m²)

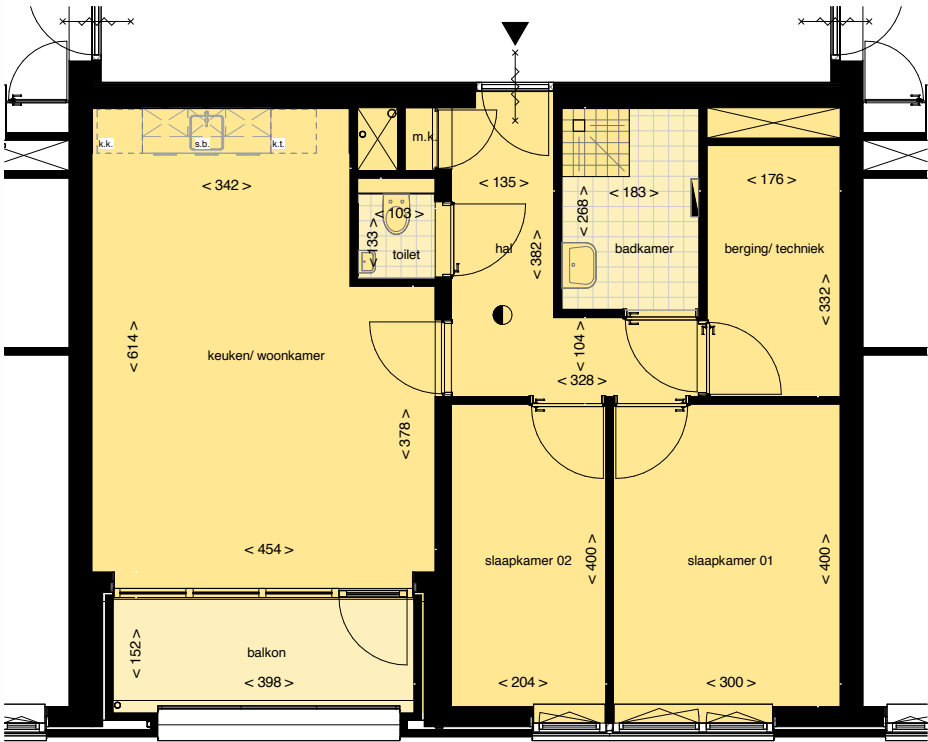
Tussenwoning boven de entree

- 2x zoals getekend

woonblok A: 40B02 - 40C02

2x gespiegeld

woonblok B: 20B02 - 20C02



- ▼

hoofdentree

—

doorsnede wand/vloer/dak

▬

elektrische radiator

○

rookmelder
- k.k.

opstelplaats koelkast

k.t.

opstelplaats kooktoestel

m.k.

meterkast

s.b.

spoelbak

Techniek en afwerking

Energiezuinig wonen

De appartementen zijn goed geïsoleerd. De gevels, vloeren en het dak houden warmte goed vast. Dankzij HR++ glas blijft de warmte binnen en bespaar je energie. Er is geen gasaansluiting, alles werkt op elektriciteit (all-electric systeem).

Verwarming en warm water

Elk appartement heeft een eigen warmtepomp voor verwarming en een boiler voor warm water. De vloerverwarming werkt op lage temperatuur en verdeelt de warmte gelijkmatig. In de badkamer hangt een extra radiator.

Let op: vloerverwarming warmt langzamer op dan gewone radiatoren. Houd daarom in de winter de temperatuur gelijk. Je kunt per kamer instellen hoe warm het wordt.

Ventilatie

Een goed geïsoleerde woning heeft ook goede ventilatie nodig. Daarom hebben de appartementen een ventilatiesysteem met warmterugwinning (WTW). Dit systeem voert gebruikte lucht af in de keuken, badkamer en het toilet en brengt frisse lucht naar binnen. Zo blijft de lucht in je woning gezond en fris.

Vloeren

De vloeren krijgen breedplaatvloeren. Deze vloeren zijn voorzien van vloerverwarming. Dat zorgt voor een gelijkmatige en comfortabele warmte in huis.

Buitengevels

De buitenmuren krijgen een karakteristiek uiterlijk met donkere en lichte bakstenen in waalformaat, gemetseld in Noors kettingverband. De voegen zijn verdiept doorgestreken. Dat geeft de gevel een mooie uitstraling.

Het terrein

Rond de gebouwen komt een groene haag als natuurlijke afscheiding. Ook richten we het terrein in met groenvoorziening en bestrating. Het onderhoud van het groen is inbegrepen in je servicekosten.

Op beide terreinen komt een houten prefab fietsenberging, met ruimte voor 17 fietsen per berging.

Op het linker terrein bij woonblok A leggen we acht parkeerplekken aan. De inrit is aan de 7 Januaristraat. Dit parkeerterrein wordt afgesloten met een slagboom of andere toegangspoort.

Daken

De appartementen krijgen platte daken met bitumendakbedekking. Er komen geen zonnepanelen op het dak. De hemelwaterafvoeren (HWA's) zijn van staal of zink. Afvoeren die grenzen aan openbaar terrein krijgen een stalen onderkant voor extra stevigheid. Het regenwater vangen we op en wordt via een infiltratiesysteem op het eigen terrein in de grond opgenomen. Hierdoor stroomt het water niet direct het riool in, maar voeren we het op een natuurlijke manier af.

Trappen en balkons

De balkons, galerijen en het hoofdtrappenhuis maken we van prefabbeton. De loopvlakken krijgen een antislip structuur, zodat ze veilig te gebruiken zijn.

De galerijen krijgen stalen hekwerken en vluchttrappen voor extra veiligheid. Het vluchttrappenhuis voeren we uit in staal.

Kozijnen en deuren

De buitengevelkozijnen in de gevels van de woningen zijn van kunststof. De kozijnen met deuren, zoals de toegangsdeuren van de appartementen, zijn van hout.

Het hang- en sluitwerk van de deuren en ramen voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2 en installeren we volgens de geldende voorschriften. Rolluiken en screens aan de buitenkant van de appartementen zijn niet toegestaan. Zonwering mag je alleen aan de binnenkant van de woning aanbrengen.

In de kozijnen en gevels mag je geen openingen of doorvoeren maken van binnen naar buiten. De binnendeurkozijnen krijgen een bovenlicht en voorzien we van witte opdekdeuren.

Techniek- en bergingsruimte

Elke woning heeft een berging, bereikbaar vanuit de hal van de woning. In deze ruimte plaatsen we verschillende installaties: de warmtepomp, boiler, ventilatie unit en de vloerverwarmingsverdeler. Hier zijn ook aansluitingen voor wasmachine en/ of droger.

Afwerking wanden, plafonds en vloeren

De wanden in de woonkamer, keuken, slaapkamers en hal leveren we behangklaar op. Dit betekent dat ze zo vlak mogelijk zijn afgewerkt, maar niet gestukadoord.

Omdat we verschillende bouwmaterialen gebruiken voor de dragende wanden, tussenwanden en vochtwerende wanden, kan de uitstraling per wand verschillen. Leidingen in de muur zijn vlak afgewerkt, maar kunnen zichtbaar zijn.

Wil je de wanden schilderen? Dan moet je ze eerst schilderklaar maken en daarna pas schilderen.

De plafonds in de woonkamer, keuken, slaapkamers, hal, badkamer en toilet krijgen spuitwerk waarbij V-naden zichtbaar blijven. Door de werking van het gebouw kunnen er in de loop van de tijd kleine scheurtjes in wanden en plafond ontstaan. Dit heeft geen invloed op de constructie.

De vloeren werken we af met een dekvloer. Hierop moet je zelf nog een afwerkvloer leggen, zoals pvc, laminaat of vloerbedekking, inclusief plinten. De badkamer- en toiletvloer betegelen we volledig.

Vloerafwerking/ vloerverwarming

Wij adviseren je om een zachte vloerbedekking te gebruiken met een geluidsisolerende ondervloer die geschikt is voor vloerverwarming.

Vraag je leverancier goed na of de vloer voldoende geluiddempend is en geschikt is voor vloerverwarming.

In onze algemene huurvoorwaarden staan voorschriften over vloerbedekking en geluiddemping. Het is niet toegestaan om de vloeren af te werken met gelijmde of in specie gelegde vloer, zoals vloertegels en/of grindvloeren.

Elektra

In de woningen gebruiken we inbouw schakelmateriaal van het merk Busch-Jaeger in de kleur wit. Dit geldt voor alle ruimtes, behalve de bergingen, meterkast en technische ruimten.

Stopcontacten plaatsen we ongeveer 30 cm boven de vloer. Schakelaars komen op ongeveer 105 cm boven de vloer. De woningen hebben loze leidingen voor een aansluitmogelijkheid op kabeltelevisie in de woonkamer en slaapkamers. Je moet deze zelf voorzien van bedrading.

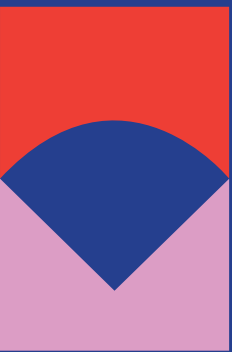
De aansluitkosten en abonnement voor Centrale Antenne Inrichting (CAI), internet en telefoon zijn voor eigen rekening. Je kunt zelf een aanbieder kiezen en een contract afsluiten.

Badkamer

De badkamer is voorzien van sanitair van het merk Geberit (porselein) en de kranen van het merk Grohe. Er is een wastafel met planchet en een spiegel. De douche (ongeveer 90 x 90 centimeter) is licht verdiept en heeft een thermostatische mengkraan. Er is geen douchescherm.

Tegels en afwerking

- De badkamervloer krijgt antislip vloertegels van 30 x 30 cm in de kleur antraciet, grijs of lichtgrijs (keuze mogelijk).
- De douchehoek is 1,5 tot 2 cm verlaagd.
- De wanden van de badkamer worden tot het plafond betegeld met witte wandtegels van 20 x 25 cm.



Toilet

De toiletruimte heeft:

- Een staande toiletspot op standaard hoogte (39 cm) met een kunststof spoelreservoir.
- Een fonteintje met kraan.

Tegels en afwerking

- De vloer krijgt tegels van 30 x 30 cm in antraciet, grijs of lichtgrijs (keuze mogelijk).
- De wanden betegelen we met witte tegels van 25 x 20 cm tot een hoogte van ongeveer 120 cm.
- De muur boven de tegels en het plafond worden afgewerkt met spuitwerk.

Keuken

De keuken is van het merk Bruynzeel, type 780, met front type Atlas Laser en kunststof aanrechtblad.

Aansluitingen en mogelijkheden

- Er is een perilex-aansluiting voor een elektrische kookplaat.
- Er zijn loze leidingen voor een combimagnetron en/of vaatwasser. Je moet deze zelf laten bedraden en, indien nodig, in de meterkast een extra groep laten aanleggen door een erkende installateur.
- De keuken heeft geen aparte water- en rioleringsaansluiting voor een vaatwasser. Dit kun je maken via de gootsteen.

Keuzes en meerwerk

Wanneer je je vroeg aanmeldt, kun je voorkeuren doorgeven voor een appartement. Bijvoorbeeld om een keuze te maken uit verschillende kleurpakketten voor de keuken. Zo kunnen we bij de bouw al rekening houden met jouw persoonlijke smaak en wensen.

Daarnaast bieden we de optie om de keuken uit te breiden met extra voorzieningen vóór de sleuteluitgifte. De kosten voor extra woonwensen moeten binnen korte termijn na definitieve keuze in één keer worden betaald.

Zelf Aanpassingen Doen (ZAV-beleid)

Wil je je woning aanpassen naar je eigen wensen? Dat kan. Wij hebben een ZAV-beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen.

Welke aanpassingen mag je zelf doen?

Kleine aanpassingen die zonder veel kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, mag je zonder toestemming uitvoeren. Denk hierbij aan:

- Het plaatsen van een deurdranger.
- Het ophangen van gordijnrails.
- Andere kleine wijzigingen die de woning niet beschadigen.

Wanneer moet je toestemming vragen?

Voor grote aanpassingen aan de woning moet je vooraf toestemming vragen aan ons. Wij geven toestemming, tenzij de wijziging:

- De woning moeilijker te verhuren maakt.
- De waarde van de woning vermindert.
- Niet voldoet aan de veiligheids- en bouwtechnische eisen.

Bij het beoordelen van je aanvraag kijken wij naar de bouwtechnische staat, veiligheid en onderhoud. Dit kan per situatie verschillen. Daarom moet je altijd eerst een aanvraag indienen.

Meer informatie vind je op onze website: www.maasvallei.nl en in de brochures 'Zelf uw woning aanpassen' en 'Aanvraagformulier zelf aangebrachte voorzieningen'.

Verhuur en toewijzing

De 34 appartementen zijn geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens van alle leeftijden. Dit zorgt voor een fijne mix van bewoners in het appartementencomplex.

Wie kan hier wonen?

Je kunt hier wonen als je huishouden bestaat uit één of twee personen.

Intentieovereenkomst

Krijg je een woning toegewezen? Dan tekenen we samen een intentieovereenkomst. Hierin spreken we af dat je een huurovereenkomst met ons aangaat zodra we de woningen kunnen verhuren.

Huurprijzen

- De kale huurprijs is € 900,07 per maand (prijsspeil 2025).
- Je betaalt maandelijks een voorschot voor de servicekosten. De hoogte hiervan bepalen we voor de oplevering.
- Voor het naamplaatje rekenen we eenmalig € 11,- bij het ondertekenen van het huurcontract.
- De huur en servicekosten kunnen nog aangepast worden naar het jaar van oplevering.
- De verdeling en huur van parkeerplaatsen maken we later bekend.

Inkomensgrenzen

Voor deze appartementen vragen we, in 2025, een minimaal verzamelinkomen van:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 28.375
- Eenpersoons ouderenuishouden: € 27.775
- Meerpersoonshuishouden tot AOW-leeftijd: € 38.500
- Meerpersoons ouderenuishouden: € 37.350

Interesse?

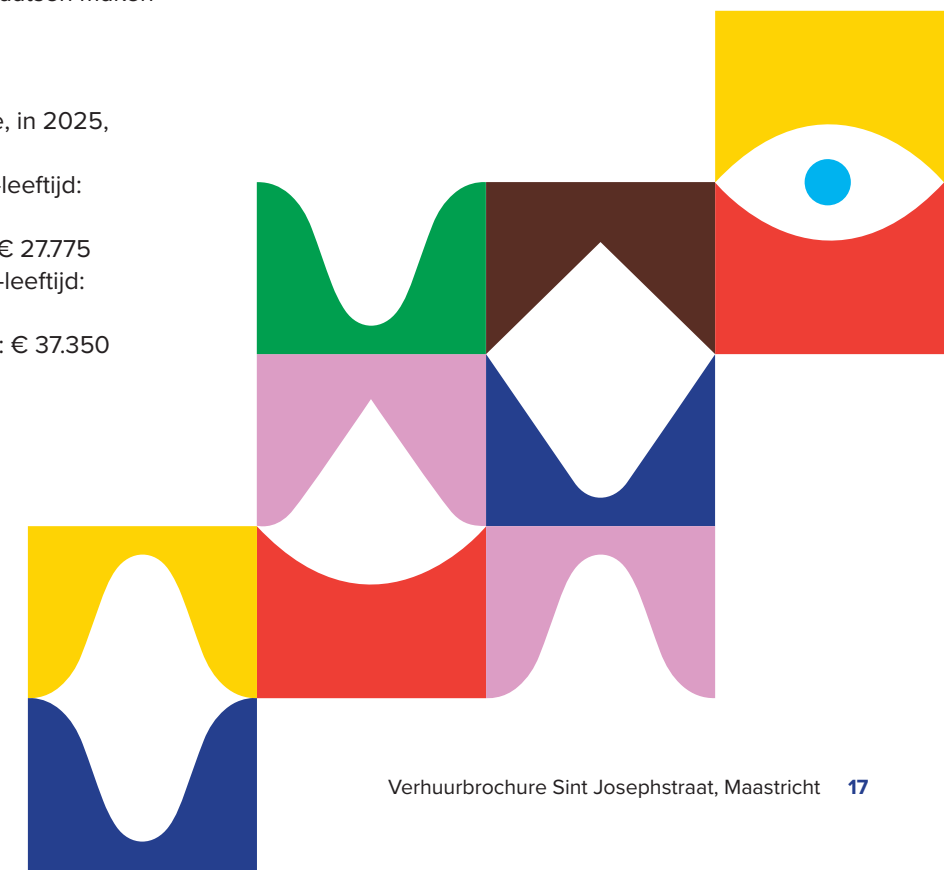
Wil je hier wonen? Neem dan contact met ons op via telefoonnummer 043-368 37 37 of info@maasvallei.nl.

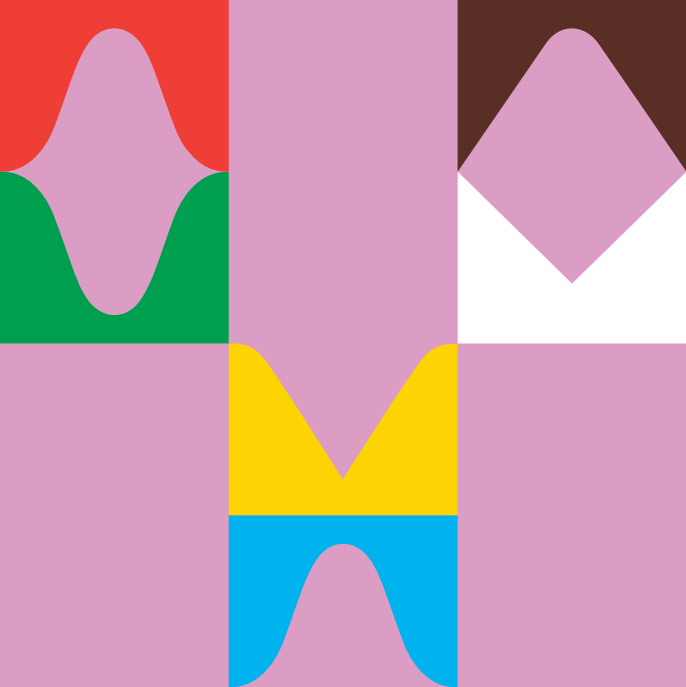
Verhuur
www.maasvallei.nl

maasvallei
Goed leven,
goed wonen

Ontwikkeling en realisatie
www.laudy.nl

LAUDY
ontwikkelt en bouwt





Colofon

Aan deze brochure kun je geen rechten ontleen. De impressies geven een indruk van het plan. In het streven naar een optimale kwaliteit sluiten we de mogelijkheid niet uit dat er wijzigingen in bijvoorbeeld maatvoering en kleuren, kunnen plaatsvinden.

Impressies en plattegronden

Bureau Boosten Rats

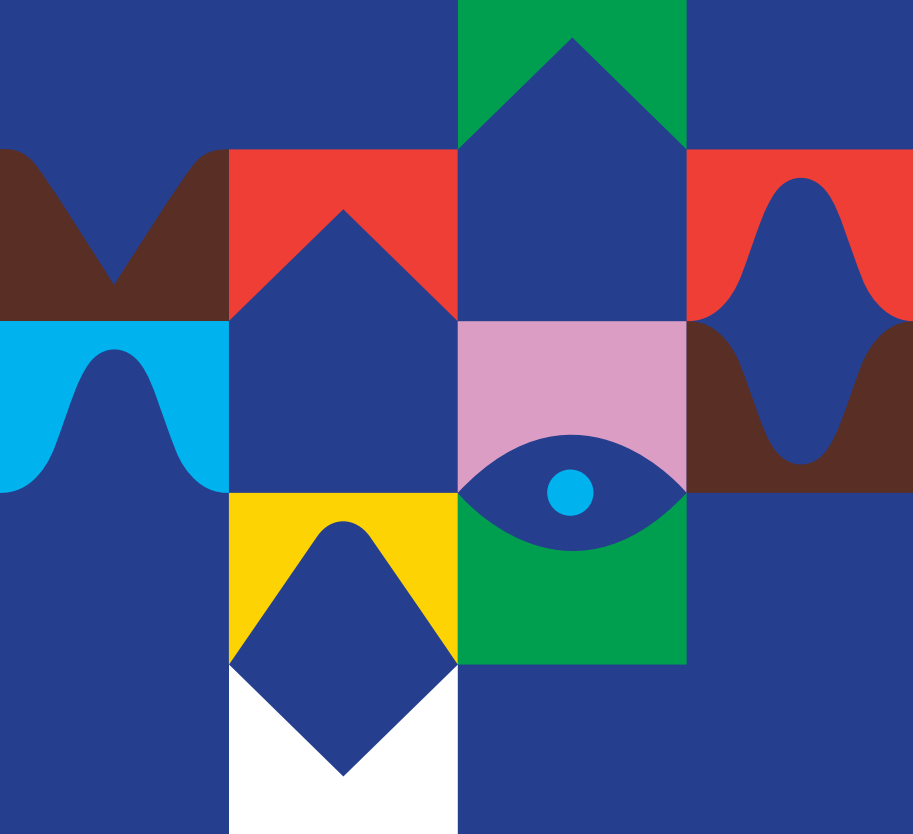
Vormgeving en fotografie

Zuiderlicht

April 2025



“Hier woon
je prettig in
een rustige
omgeving.”

**Bezoekadres**

Maasvallei
Severenstraat 200
6225 AH Maastricht
Telefoon 043 368 37 37

Wij zijn telefonisch bereikbaar van maandag t/m donderdag tussen
8.30 en 12.30 uur en tussen 14.30 en 16.30 uur.
Op vrijdag zijn wij bereikbaar van 8.30 tot 12.30 uur.

maasvallei.nl

maasvallei

Goed leven,
goed wonen