

Nieuwe
Morgen
Fase 2



**De laatste fase van Geerpark!
42 nul-op-de-meterwoningen**



**Geerpark
Vlijmen**

Aan de noordkant, grenzend aan het groene wijkpark, verrijst het nieuwe en tevens laatste wijkdeel; Nieuwe Morgen. Het woongebied telt in totaal 147 woningen: koopwoningen, zelfbouwkavels, woningen van koperscollectief 'samenbouwen.in' en huurwoningen. De bouw van de koopwoningen verloopt in fases. De verkoop van de laatste fase is nu gestart. Die bestaat uit 42 nul-op-de-meterwoningen in 6 woningtypes.



Nieuwe Morgen

INHOUDS- OPGAVE

Inleiding	3
Ligging en interview architect	4
Plankaart en woningtypes	6
Nul-op-de-meter	8
Interview bewoners	10
Interview Buurt Bestuurt en wijkactiviteiten	12
Twee-onder-één-kapwoning	14
Levensloopbestendige twee-onder-één-kapwoning	18
Twee-onder-één-kapwoning Veranda	24
Hoek- en tussenwoning	30
Benedenwoningen	36
Bovenwoningen	42
Woonreis	44
Sanitair	46
Keuken	47
Colofon en verkoopinformatie	48



Landelijk wonen met de stad om de hoek

Het Brabantse dorpsleven op een steenworp afstand van de stad: in Vlijmen bepaal jij zelf wanneer je de rust of de drukte opzoekt. Met het winkelcentrum van Vlijmen, met een rijk voorzieningenaanbod en Den Bosch 'om de hoek', vind je hier alles wat je nodig hebt voor een actief leven.

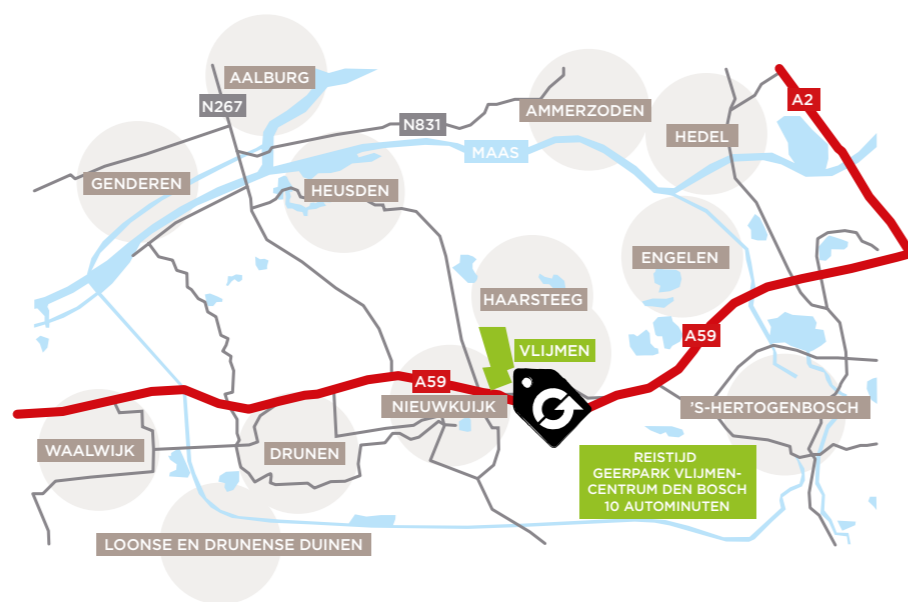
Tegelijkertijd kun je er betaalbaar wonen en word je omringd door de natuur. Ervaar het buitenleven, geniet van de weidse uitzichten of laat een drukke week van je afglijden tijdens een wandeling door de velden.

In Geerpark ben je klaar voor de toekomst

De meest bijzondere en natuurlijke wijk van Vlijmen is Geerpark. Een landelijke woonomgeving met een ruimtelijke opzet en een hoofdrol voor water en groen. Met de waterslinger in de buurt die hoven en buurten met elkaar verbindt, woon je in Geerpark altijd dicht bij het water en het grote wijkpark. Geerpark is duurzaam en 100% elektrisch. Hier kun je energiezuinig, comfortabel én betaalbaar wonen. In nul-op-de-meterwoningen die goed geïsoleerd zijn en schone energie opwekken. Duurzaam gaat ook over woningen die hun waarde behouden. Woningen die over honderd jaar nog steeds aantrekkelijk zijn. En over sámen van Geerpark een thuis maken. In Geerpark zit duurzaamheid in het DNA.

MIDDEN IN DE NATUUR, WAAR JE DE ENERGIE VOELT STROMEN

Ten noorden van het park wordt Nieuwe Morgen gerealiseerd. Een prachtig woongebied met een mooi landelijk eigentijds karakter. Alles wat je van je toekomstige woonomgeving verwacht komt hier op unieke wijze samen. De waterslinger die Geerpark zijn waterrijke karakter geeft vervult ook hier een hoofdrol. Een deel van de woningen in Nieuwe Morgen fase 2 ligt heerlijk aan het water. Het wijkpark is vlakbij. Een plek waar kinderen fijn kunnen spelen en waar je met de hele buurt kunt genieten van de natuur om je heen. Auto's parkeer je lekker praktisch op de eigen oprit of op een van de besloten parkeerhoven in de buurt van je woning waar de auto's netjes uit het zicht worden onttrokken. In het ontwerp van Nieuwe Morgen zijn de erfafscheidingen aan de buitengrenzen meegenomen. Hier komen fraaie hagen en gaashekwerken waartegen klimplanten kunnen groeien, zodat het geheel straks groen omzoomd is. Dit sluit naadloos aan bij de groene, landelijke uitstraling van Geerpark.



VIJF VRAGEN AAN DE ARCHITECT

De woningen van Nieuwe Morgen zijn (net als die van deelplan Tot Morgen) ontworpen door Anoul Bouwman – onder andere bekend van Villa Pardoes in de Efteling. Trots is de architect van bureau Visser en Bouwman op het ontwerp, dat hij omschrijft als ‘uniek en tegelijkertijd herkenbaar’.

Anoul, waardoor heb je je laten inspireren?

“De landelijke Brabantse woonomgevingen vormden de grootste inspiratiebron voor dit ontwerp. Die stijl zie je dan ook terug, maar niet op een manier die het letterlijk overneemt. Dat vind ik heel belangrijk: met herkenbare elementen toch een geheel eigen sfeer neerzetten.”

Hoe heb je dat voor elkaar gekregen?

“In landelijke omgevingen lopen het binnen- en buitenleven in elkaar over. Dat contact met buiten, de straat, het plein, het water, komt in elke woning op een passende manier terug. Bijvoorbeeld door een veranda of grote ramen; met de keuze voor laagbouw halen we bovendien veel licht de wijk in. Wat weer ruimte geeft voor openbaar groen. Typisch Brabants is bovendien het kleurgebruik. Aardse tinten in het metselwerk gecombineerd met zwart en spierwit kunsthout – niet van echt te onderscheiden trouwens. Dat soort contrasten zie je hier op het platteland ook veel.”

Welke rol speelt duurzaamheid in het ontwerp?

“De duurzaamheid zit natuurlijk voor een groot deel in de techniek. De woningen zijn volledig elektrisch, supergoed geïsoleerd, hebben een warmtepomp en zijn van zonnepanelen voorzien. Waar ik als architect echt een belangrijke bijdrage aan kan leveren is het functioneren van de wijk. Wat ik hoop, is dat mensen door de aantrekkelijke, gezellige woningen van de wijk gaan houden. Want als dat zo is, doorstaat de buurt de tand des tijds en dat is heel duurzaam. Verder is voor materialen gekozen die enerzijds een beperkte druk geven op het milieu en anderzijds lang meegaan.”

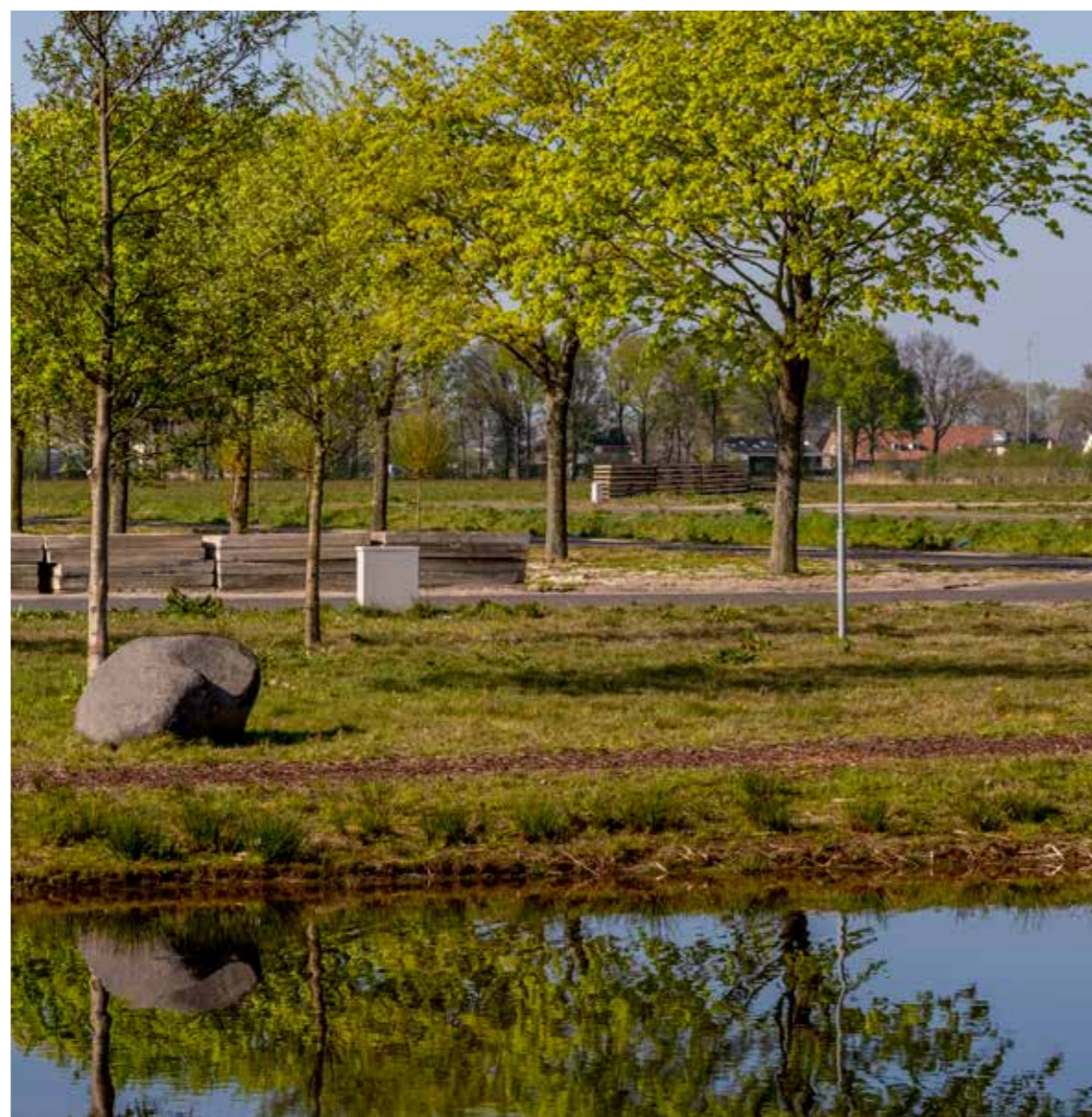
**‘DAT CONTACT MET BUITEN,
DE STRAAT, HET PLEIN, HET
WATER, KOMT IN ELKE WONING
OP EEN PASSENDE MANIER
TERUG. BIJVOORBEELD DOOR
EEN VERANDA OF
GROTE RAMEN.’**

Welke uitdagingen ben je tegengekomen bij het ontwerpen van de woningen?

“Goede vraag. Dit project verliep eigenlijk uitzonderlijk soepel. Ik had al meteen het idee in mijn hoofd en binnen een week waren alle betrokkenen het erover eens: dit moest het worden. Dan ben je als architect snel op stoom. Vervolgens konden we ons binnen afzienbare tijd buigen over de details.”

Tot slot: wat wens je de toekomstige bewoners toe?

“Zelf woon ik op een paradijselijk plekje met leuke burens. Dat gun ik iedereen: een huis waarin je je thuis voelt in een wijk waar mensen van alle kleuren, leeftijden en welvaartsklassen harmonieus met elkaar samenleven.”





6 MOOIE WONINGTYPES TEN NOORDEN VAN HET WIJKPARK

NIEUWE MORGEN FASE 2



PAG **14**

TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONING



PAG **18**

**LEVENSLOOPBESTENDIGE
TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONING**



PAG **24**

**TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONING
VERANDA**



PAG **30**

HOEK- EN TUSSENWONING



PAG **36**

BENEDENWONING



PAG **42**

BOVENWONING

6

7

ENERGIEZUINIG WONEN: IN NIEUWE MORGEN DOE JE HET IN ÉÉN KEER GOED

Alle woningen in Nieuwe morgen zijn gasloos en 'nul-op-de-meter'. Dat betekent dat ze per jaar net zo veel energie opwekken als ze nodig hebben. De woningen voldoen nu al aan de beoogde eisen voor 2030. In Nieuwe Morgen doe je het dus in één keer goed.

Uitstekende isolatie

Een van de kenmerken van een nul-op-de-meterwoning is de uitstekende vloer-, dak- en muurisolatie. Ook de buitenkozijnen worden voorzien van hoogrendement thermisch isolerende beglazing. Daardoor gaat in de winter weinig warmte verloren en blijft het in de zomer heerlijk koel in huis.

Efficiënt ventilatiesysteem

Ook de ventilatie is goed geregeld: deze vindt plaats door een zeer zuinig ventilatiesysteem met een warmte terugwin unit (WTW-unit). Door de slimme ventilatie heb je altijd genoeg frisse lucht in huis en geen last van tocht. De warmte uit de lucht die wordt afgevoerd wordt tevens gebruikt om de frisse lucht 'van buiten' weer op te warmen.

Vloerverwarming en koeling

De verwarming van de woningen wordt uitgevoerd door middel van vloerverwarming op alle woon- en slaapverdiepingen. Dit zorgt voor een gelijkmatig en aangenaam klimaat in huis. Nooit meer koude voeten, super comfortabel. In de zomer breng je de temperatuur van de woning middels de vloerkoeling bovendien een paar graden omlaag, wel zo fijn!

Zuinig waterverbruik

Ook is er oog voor het waterverbruik van de woning. Zo wordt er een waterbesparende douchekop toegepast, een waterbesparende spoelknop bij het toilet en worden de kranen voorzien van straalbrekers.

NUL-OP-DE-METER UITGELEGD

Hoe werkt nul-op-de-meter?

De naam zegt het al: de energiemeter komt over een jaar genomen bij gemiddeld verbruik uit op nul. Dit komt omdat de zonnepanelen op de woning voldoende energie opwekken. In de eerste plaats voor de installaties in de woning zelf: de verwarming, ventilatie en warmwaterinstallatie. Op basis van een wettelijke norm – de zogeheten BENG-Norm – is berekend hoeveel energie hiervoor nodig is. Daarnaast heb je natuurlijk ook energie nodig voor huishoudelijk gebruik. Bijvoorbeeld voor de koelkast, de tv, verlichting en het opladen van je mobiele telefoon. Ook hiervoor wekken de zonnepanelen energie op.

Komt de meter ook echt op nul uit?

Je gezinssituatie, het weer en je verbruiksgedrag bepalen uiteindelijk of je daadwerkelijk op nul uitkomt. Woon je alleen, ben je weinig thuis en heb je alleen maar apparaten met energielabel A? Dan is er een kans dat je meer opwekt dan je verbruikt. Met de huidige regelgeving verdien je in dat geval zelfs geld met de woning. Andersom is ook mogelijk. Heb je een groter gezin, douch je lang of heb je veel oude energievervlindende apparaten in huis? Dan heb je waarschijnlijk toch een energierekening aan het eind van het jaar. Ook al komt je energiemeter in zo'n geval niet op nul uit; de woning zorgt toch nog altijd voor een flinke besparing op je energielasten.

Hoe zit dat per jaar?

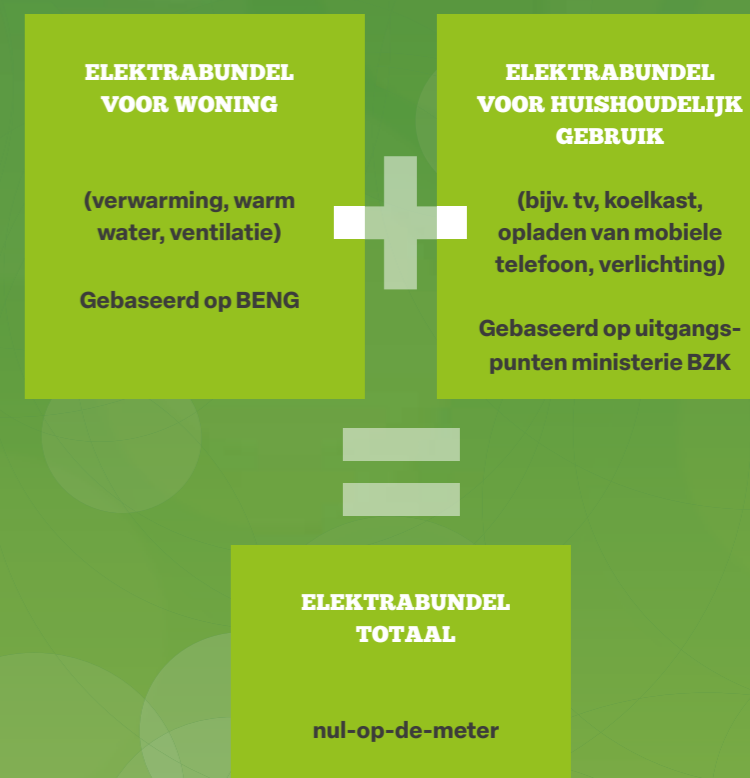
Vanaf het tweede jaar profiteer je het meest van je zonnepanelen. Het eerste jaar in een nieuwbouwwoning verbruik je waarschijnlijk wat meer energie, omdat je de ruimtes eerst moet droogstoken. De zonnepanelen op je woning degraderen naarmate de tijd vordert. Dat betekent dat de opwekcapaciteit zakt. Na 25 jaar heb je gemiddeld 15% minder opwekcapaciteit.

Hoogrendement warmtepomp

De woningen worden verwarmd door middel van een bodemwarmtepomp met een bijzonder hoog rendement. Deze haalt voorverwarmd water uit de bodem rondom de woning. Één van de meest duurzame manieren om te verwarmen en warm water te maken. De bodemwarmtepomp staat op de begane grond of op de zolder. De beneden en bovenwoningen zijn voorzien van een hoog rendement luchtwarmtepomp. De buitenunit staat achter de tuinbergingen, netjes uit het zicht. De woning heeft dus géén gasaansluiting voor verwarming of warmwaterbereiding; Dat betekent dat je dus geen gasrekening hebt en je woning al volledig toekomstproof is.

Zelf energie opwekken

Op iedere woning liggen een grote hoeveelheid zonnepanelen. Zoveel dat er voldoende energie wordt opgewerkt voor verwarming, ventilatie, warmwater- en stroomverbruik. Dat betekent dat je bij een gemiddeld verbruik (afgezien van je vastrecht) geen energierekening hebt. Er is geen gasaansluiting; de woning is volledig elektrisch. In zo'n woning ben je dus helemaal klaar voor de toekomst.



Energielabel

Bij oplevering van de woningen wordt het energielabel van de woning verstrekt. Deze woningen krijgen het energielabel A. Dit is het meest gunstige energielabel dat woningen op dit moment kunnen krijgen. Dit betekent een comfortabele woning die klaar is voor de toekomst en die met respect voor mens en milieu wordt gebouwd.

GOED VOOR HET MILIEU

Natuurlijke energiebronnen

Kies je voor een woning in Nieuwe Morgen dan kies je bewust voor wonen in een nul-op-de-meterwoning. Je gebruikt geen gas, maar alleen natuurlijke bronnen zoals de zon en aardwarmte. Zo minimaliseer je de milieuschade van jouw manier van wonen. Met jouw keuze voor deze woning draag je bij aan een fijn leefklimaat voor vele volgende generaties.



'HELEMAAL THUIS IN GEERPARK MET IEDER EEN EIGEN STEKKIE'

De familie Stolzenbach voelt zich na een aantal jaren al helemaal thuis in Geerpark. Vader Albert en moeder Marian verhuisden in 2019 naar een mooie patiowoning aan de waterslinger. Zoon Remco kocht vervolgens een tussenwoning in Goede Morgen en straks betreft zoon Luke een bovenwoning in Tot Morgen.

Op de vraag waarom Marian en Albert de stap namen om naar Geerpark te verhuizen, vertelt Marian: "Dat kwam doordat het plan ons erg aansprak." Waarmee Marian doelt op het 'buiten' wonen, midden in de natuur en natuurlijk het thema 'duurzaamheid', dat een belangrijke rol speelt in de woonwijk. "De huizen zijn al klaar voor de toekomst (gasvrij) én de vloerkoeling sprak ons erg aan nu de zomers steeds warmer worden."

Albert vult daarop aan: "Ook het type woning (een patiowoning) was voor ons een pluspunt. Een slaap- en badkamer gelijkvloers en nog een bovenverdieping. Daardoor is er ook genoeg ruimte voor onze jongste zoon Luke, die nu nog thuis woont. Hij heeft nu de hele bovenverdieping voor zichzelf." En dat is inderdaad nu nog het geval, maar over een half jaar verhuist Luke. Gelukkig niet ver weg!

Eigen stekkie

Zonen Remco (27) en Luke (25) kochten namelijk ook beiden een huis in Geerpark. Daar zijn vader en moeder Stolzenbach maar wat blij mee: "We vinden het fijn om de kinderen in de buurt te hebben, maar toch ieder op zijn eigen stekkie". Dat stekkie heeft oudste zoon Remco samen met zijn vriendin Vera gekocht. Hij vertelt daarover: "We wilden voor een nieuwbouwwijk gaan. Iedereen hier in de wijk is nieuw en zo leer je de mensen in de buurt

heel snel kennen. De sfeer is hier ook prima en de contacten met de buren en andere bewoners in de straat zijn erg goed. Regelmatig wordt er wat georganiseerd. We vinden het sowieso ook fijn om in de buurt van 's-Hertogenbosch te wonen. Daar wonen onze vrienden."

Bovenwoning

Jongste zoon Luke vertelt over zijn keuze om een bovenwoning in Tot Morgen te kopen: "Momenteel zijn er niet veel huizen op de markt die je als starter kunt betalen. Vaak is het dan een oud en klein appartement. Nu heb ik een bovenwoning gekocht met genoeg ruimte én ik kan alles naar mijn zin inrichten. De nul-op-de-meter sprak mij ook erg aan."

Ingeburgerd

Behalve de natuur, duurzaamheid en het type woning vinden ze dat er meer pluspunten aan Geerpark zijn. Zo ligt het erg centraal en ben je met de fiets zo in 's-Hertogenbosch (waar Albert en Marian 32 jaar woonden), maar ook in Heusden of de Drunense duinen. Kortom: vader, moeder, zonen en schoondochter wonen fijn in Geerpark. Ze hebben zeker nog geen plannen om hier weg te gaan: "We zijn hier aardig ingeburgerd."



ONTSPANNEN EN RAVOTTEN IN HET WIJKPARK

Van avontuurlijke leerzones tot verschillende paden die het park doorkruisen waaronder een blotevoetenpad. Het wijkpark in het hart van Geerpark is een ideale plek om te ravotten en te ontspannen. Het grote park grenst direct aan Nieuwe Morgen en is ongeveer 415 bij 130 meter groot. Bewoners hebben meegedacht over de invulling. Er is een jeu-de-boulesbaan en het groen en de waterslinger bieden een thuis aan diverse vogels, insecten en waterdieren. De kabelbaan en vele bruggetjes zorgen voor speelse verbindingen. Het park ademt natuur en biedt volop ruimte voor ontmoeting. Zo zijn er op diverse plekken zitjes ingericht. En écht ontspannen doe je natuurlijk door met elkaar te picknicken bij de boomgaard of samen te werken in de gemeenschappelijke moestuin. Een heerlijke plek waar je zelf je fruit kunt plukken. Water en groen, sport en ontspanning, binnen en buiten komen perfect samen in het hart van Geerpark. Hier kan iedereen zijn hart ophalen!





BUURT BESTUURT, ACTIEF VOOR VERBINDING IN DE WIJK

Wie in Geerpark komt wonen, kan rekenen op een warm welkom van Buurt Bestuurt. Deze groep actieve buurtbewoners steekt de handen uit de mouwen voor een sociale, veilige en aangename leefomgeving. Een initiatief dat wordt toegejuicht door de gemeente Heusden en wooncorporatie Woonveste, die op de achtergrond betrokken zijn. In gesprek met Peter Wagenaar van Buurt Bestuurt: “Bewoners moeten elkaar nog leren kennen in zo’n nieuwe wijk. Dat stimuleren wij.”

Drie jaar geleden kocht Peter, samen met zijn vrouw, hier een duurzame woning. Peter stimuleert activiteiten in de buurt en maakt deel uit van het bestuur dat zich met diverse werkgroepen op allerlei manieren inzet voor het welzijn van de buurt. “De buurt is van ons allemaal. Daarom vinden we het belangrijk dat er mensen uit elk deelgebied van Geerpark meedoen met Buurt Bestuurt”, vertelt hij. “Met elkaar zorgen we voor een fijne leefomgeving waar mensen naar elkaar omkijken en samen activiteiten ondernemen. En waar we samen – als dat nodig is met steun van de gemeente en Woonveste – zoeken naar mogelijkheden om het wonen en leven hier nog fijner te maken.”

Appels en peren plukken

Eén van de successen is de Groenbrigade, een werkgroep onder aanvoering van Peter. “Met een groep bewoners onderhouden we de appel- en perenbomen, allemaal zeldzame oud-Nederlandse rassen. En als het oogsttijd is, plukt de hele buurt letterlijk de vruchten. Zo komen mooie verbindingen tussen mensen tot stand. Dat zie je op zo’n plukdag heel mooi.” Dit voorjaar heeft de Groenbrigade een kruidentuin aangeplant. Peter: “Het is het winnende idee van een wedstrijd in het kader van ‘De Dag van de Duurzaamheid’. Er zijn 8 plantenbedden met elk een eigen thema: van zenuwstelsel en ademhaling tot magische kruiden. De kruidentuin brengt mensen bij elkaar. Samen in de buitenlucht, werken in de tuin. Of zomaar elkaar ontmoeten en even bijpraten.”

Gesprekspartner voor gemeente

“Naast de Groenbrigade organiseren we nog veel meer. Van een paaspuzzeltocht, parkconcert en buitenspeeldag tot een welkom voor nieuwe bewoners en schoonmaakactie waarbij we zwerfvuil opruimen. Daarbij doen ook de bouwers, Woonveste, de gemeente en de landschapsarchitect mee.” Een ander voordeel van Buurt Bestuurt is het nauwe contact met wijkregisseur Astrid Pieters van Woonveste en Judith Daelmans, klantcoördinator wijkgericht werken van de gemeente. “Wij hebben inmiddels een goed netwerk opgebouwd en de gemeente beschouwt ons als een serieuze gespreks- en samenwerkingspartner. Zo zijn we in staat om kleine kwesties snel op te lossen en kunnen we onze visie geven over bijvoorbeeld de veiligheid in de wijk.”

Tip!

Peter heeft nog een goede tip voor nieuwe bewoners van Geerpark. “Ga een keer mee met een wijkwandeling onder begeleiding van landschapsarchitect Thomas Jansen. Die kan geweldig vertellen over de natuur, de waterslinger en het landschap. Echt een aanrader als je je woonomgeving nog beter wilt leren kennen.”

IN GEERPARK BELEEF JE VAN ALLES

Een greep uit de activiteiten die Buurt Bestuurt organiseert:

- Burendag
- Nationale Buitenspeeldag
- Festiviteiten met Kerst, Sinterklaas, Pasen, Halloween en andere feestdagen
- Informatie- en meedenkavonden over alles wat er in de buurt speelt

Informatiecentrum Morgenland

Hoofdkwartier van de activiteiten is informatiecentrum Morgenland, dat centraal in de wijk ligt. Ook vind je daar de buitenlocatie van De Bosbessenschool, waar kinderen les krijgen in en over de natuur.

Op de hoogte blijven van alle buurtactiviteiten?

Meld je dan aan voor de nieuwsbrief via het formulier op www.geerpark.nl/buurtbestuurt





14

Sfeervol en perfect gelegen

Deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met garage is mooi gelegen in Nieuwe Morgen met een vrij uitzicht over de landerijen en omringd door groen, het grote wijkpark is ook altijd dichtbij. De achtertuin is perfect gelegen op het zonnige zuidwesten. In deze woning vindt elk gezin zijn plekje. Aan de voorzijde heb je een ruime woonkamer met grote raampartijen tot de grond, waar je 's avonds lekker met z'n allen kunt neerploffen voor een filmpje. De leefkeuken is gelegen aan de tuinzijde, waar je dankzij de grote glazen pui lekker veel licht hebt. Zo haal je buiten naar binnen en geniet je hier van alle seizoenen. Boven heeft ieder zijn eigen kamer en is er een grote gezinsbadkamer, voorzien van een inloopdouche. De toilet is fijn separaat gevestigd op de overloop. En de zolder? Die richt je in als chillruimte, thuiswerkplek of je eigen gym, aan jou de keuze.



- Perceelgrootte ca.: 260 m²
- Woonoppervlak ca.: 153 m²
- Inhoud ca.: 677 m³ (incl. garage)
- 3 slaapkamers en een zolder
- Sanitair van Villeroy & Boch en optioneel een ligbad toe te voegen
- Separaat toilet op de verdieping
- Lange oprit met 2 parkeerplaatsen
- Bodemwarmtepomp voor verwarming en koeling

BOUWNUMMER: 33 T/M 36



15

Vraag de makelaar naar de verkooptekeningen en de keuzemogelijkheden om de woning aan te passen.



LEVENSLLOOPBESTENDIGE TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONING

BEGANE GROND
LEVENSLLOOPBESTENDIGE TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONING SCHAAL 1:75



18

Klaar voor de toekomst met prachtig uitzicht op de waterslinger

Met een levensloopbestendige woning ben je helemaal klaar voor de toekomst. Eten, wonen, douchen en slapen: alles kan hier op de begane grond. Door de grote raampartijen die tot de grond doorlopen verwelkom je met het kriebelen van de dag al de zon in je huis én heb je een prachtig uitzicht op de waterslinger voor de deur. En heb je juist even behoefte aan rust om je heen? Installeer je dan in de fijne achtertuin, waar je zomers heerlijk van de zon geniet. De oprit van dit woningtype is lekker breed zodat je met gemak twee auto's kwijt kunt en je hebt een fijne achterom.



- Perceelgrootte ca.: 196 - 201 m²
- Woonoppervlak ca.: 109 m²
- Inhoud ca.: 408 - 415 m³
- Wonen, koken én slapen op de begane grond
- Vrij indeelbare verdieping
- Sanitair van Villeroy & Boch
- Badkamer met daglicht
- Ruime berging op de begane grond
- Extra brede oprit met 2 parkeerplaatsen en eigen achterom
- Bodemwarmtepomp voor verwarming en koeling
- Prachtig uitzicht op de waterslinger

BOUWNUMMER: 18 T/M 21



19

Vraag de makelaar naar de verkooptekeningen en de keuzemogelijkheden om de woning aan te passen.



HEERLIJK WANDELEN DOOR HET WIJKPARK.







24

De ideale zomerdag beleef je hier

De naam zegt het al: Dit woningtype kenmerkt zich door een mooie veranda aan de voorzijde. Hier strijk je 's zomers heerlijk beschut neer met zicht op het fijne groene buurtpleintje. Door de grote ramen zie je de seizoenen vanuit de woonkamer aan je voorbij trekken. De ideale zomerdag beleef je hier: lekker met een drankje op de veranda voor het huis genieten van de zon, de fluitende vogels en de levendigheid van het park nabij. En op druilerige dagen? Dan is het binnen net zo fijn vertoeven. Met de lichte leefkeuken aan de tuinzijde als bruisend middelpunt, de ruime badkamer om je even helemaal te ontspannen in de inloopdouche en de grote, lichte zolder als tienerloungehoek en hobbykamer. Door de drie volwaardige verdiepingen kan elk gezin hier een fijne eigen plek creëren. Je hebt hier een zee van ruimte.



- Perceelgrootte ca: 237 m²
- Woonoppervlak ca: 153 m²
- Inhoud ca: 667 m³ (inclusief garage)
- 3 slaapkamers en een zolder
- Sanitair van Villeroy & Boch en optioneel een ligbad toe te voegen
- Separaat toilet op de verdieping
- Veranda aan de voorzijde
- Eigen oprit met 2 parkeerplaatsen achter elkaar.
- Bodemwarmtepomp voor verwarming en koeling

BOUWNUMMER: 16 & 17



25

Vraag bij de makelaar naar de verkooptekening per bouwnummer en de keuzemogelijkheden om de woning aan te passen.







Impressie bouwnummers 01 t/m 07

Volop keus. Wat wil je nog meer?

In Nieuwe Morgen 2 vind je verdeeld over vijf woonplekken een gevarieerd aanbod aan hoek- en tussenwoningen met verschillende gevelontwerpen en tuinoriëntaties. Volop keus dus! Maak jouw thuis van een stoere woning met accenten van zwarte onderhoudsarme houtlookplanken of kies voor een warm ontwerp met rood paarse gevelstenen en lichte accenten. Er zijn woningen met mooie veranda's of gedraaide kappen wat het straatbeeld een speels accent geeft. Eigenlijk is buiten in elke woning heel dichtbij. Door de ramen aan de voorzijde kijk je vanuit de keuken uit over het levendige straatbeeld. Aan de tuinzijde heb je een ruime woonkamer en een zee aan daglicht door de grote glazen pui. Je hebt hier – naast de fijne tuin – ook nog eens het groene park en de waterslinger op loopafstand. Wat wil je nog meer?



Impressie bouwnummers 37 t/m 39

- Perceelgrootte ca.: 116 - 289 m²
- Woonoppervlak ca.: 113 - 130 m²
- Inhoud ca.: 420 - 462 m³ (excl. tuinberging)
- 3 slaapkamers en ruime zolder
- Open keuken aan de voorzijde
- Sanitair van Villeroy & Boch
- Badkamer met daglicht
- Houten tuinberging voor je fiets en opslag
- bodemwarmtepomp voor verwarming en koeling

BOUWNUMMER: 01 T/M 07, 12 T/M 15, 22 T/M 32, 37 T/M 42



(Hier verbeeld een tussenwoning)

Vraag de makelaar naar de verkooptekeningen en de keuzemogelijkheden om de woning aan te passen.



HOEK- EN TUSSENWONING Impressies



Impressie bouwnummers 12 t/m 15



Impressie bouwnummers 27 t/m 32



Impressie bouwnummers 22 t/m 26



Impressie bouwnummers 37 t/m 42



36

Je eigen stek met grote tuin.

Een knus en makkelijk te onderhouden appartement in een fijne omgeving. Meer heb je toch niet nodig als je alleen of met z'n tweeën bent? Of wacht ... Een zonnige tuin is vast ook welkom, om lekker te barbecueën, tuinieren of te ontspannen. En opbergruimte, bijvoorbeeld door een bijkeuken en een berging in de tuin, is zeker handig. Je raadt het al: de twee benedenwoningen hebben dit allemaal. Dat alles gelijkvloers is, maakt het wonen hier heel relaxed. Eropuit trekken kan altijd, maar ook als je thuisblijft zie je van alles. Vanuit het grote raam in de woonkamer heb je zicht op de fijne woonstraat. De waterslinger en het wijkpark liggen op steenworp afstand.

- Perceelgrootte ca.: 150 - 157 m²
- Woonoppervlak ca.: 57 m²
- Inhoud ca.: 240 m³ (excl. buitenberging)
- 1 slaapkamer
- Alles gelijkvloers
- Sanitair van Villeroy & Boch
- Open keuken
- grote tuin op het zuid oosten
- Tuinberging
- Luchtwarmtepomp
- Prachtig gelegen direct naast de waterslinger

BOUWNUMMER: 08 & 11



37

Vraag de makelaar naar de verkooptekeningen en de keuzemogelijkheden om de woning aan te passen.



38



39

heerlijk ruim wonen en genieten op het dakterras

De highlight van dit woningtype: het fijne dakterras. Hier voelt elke zomerdag als vakantie. Pak de eerste zonnestralen mee als je buiten ontbijt. Geniet van je eigen relaxhoek en maak er 's avond een eet- en borrelplekje van. Hoog en vrij kijk je de buurt in. En de woning zelf? Die is verrassend ruim van opzet. Je hebt de beschikking over maar liefst twee verdiepingen, waarbij de eerste is ingericht voor koken en leven. De badkamer en de twee slaapkamers vind je op de tweede verdieping. Vanuit de woonkamer heb je uitzicht op het levendige straatbeeld. En wil je eens een ander uitzicht? In een oogwenk sta je met een volle picknickmand midden in het centrale wijkpark of aan de waterkant.



- Woonoppervlakte: ca 78 m²
- Inhoud ca. 300 m³ (excl. tuinberging)
- 2 woonlagen
- 2 slaapkamers
- Extra toilet op woonverdieping
- Badkamer met toilet en dakraam op slaapverdieping
- Sanitair van Villeroy & Boch
- Dakterras van 12 m² op het zuidoosten
- Tuinberging
- Luchtwarmtepomp
- Prachtig gelegen direct naast de waterslinger

BOUWNUMMER: 09 & 10

Bij alle woningen zijn er volop mogelijkheden voor aanpassingen en uitbreidingen.



OPLAADPUNT.

Niet alleen de woningen in Geerpark zijn uiterst duurzaam, zo ook de openbare inrichting. Laad je telefoon of elektrische fiets bijvoorbeeld gemakkelijk op bij de zonnepaneelbankjes in het park.



Fiets oplaadpunt op zonne-energie!

Druk en start laden



42

43

'DE WOONREIS' SAMEN ONDERWEG NAAR JE DROOMWONING.



Een nieuwbouwwoning kopen doe je niet zomaar en zeker niet dagelijks. We nemen je dan ook graag aan de hand mee met de reis die je doormaakt als je een droomwoning wenst te kopen in Nieuwe Morgen Vlijmen. Ben je klaar voor de reis?

STAP 1

Welke woning past bij je?

Je bent al goed op weg want je hebt inmiddels een goed beeld gekregen van Nieuwe Morgen Vlijmen en je bent al helemaal enthousiast. Heb je nog vragen na het lezen van de brochure? Dan staan de specialisten van Staete makelaars en van de Zande Makelaars voor je klaar om al je vragen te beantwoorden zodat je uiteindelijk je keuze vast kunt leggen via het inschrijfformulier van de presale en later van de start verkoop.

Deze inschrijfformulier(en) kun je vinden op de projectwebsite: www.nieuwemorgengeerpark.nl

In deze stap:

- Neem de verkoopdocumentatie door.
- Bij vragen; plan met de makelaar een Meet & Greet in.
- Schrijf vóór de sluitingsdatum online in voor de woning(en) van je voorkeur (je ontvangt een bevestiging van je inschrijving per mail).

STAP 2

De toewijzing

Het is zover, de inschrijftermijn is gesloten en de woningen worden toegewezen. Indien er meerdere inschrijvingen zijn op één bouwnummer, wordt er toegewezen op basis van loting. Heb jij je ingeschreven voor de presale? Dan heb je een streepje voor bij ons! Binnen enkele dagen nadat de woningen zijn toegewezen, ontvang je bericht van de makelaar of je een woning toegewezen hebt gekregen. Dan ontvang je een uitnodiging van de makelaar voor een eerste gesprek.

In deze stap:

- Je hebt een bouwnummer toegewezen gekregen.
- Je ontvangt een uitnodiging voor een gesprek met de makelaar.

STAP 3

Verkoopgesprek bij de makelaar

Tijdens het verkoopgesprek met de makelaar worden alle stukken van je toegewezen woning met je doorgenomen, waaronder de verkooptekeningen, technische omschrijving, meerwerk mogelijkheden en bijvoorbeeld de concept koopovereenkomst. Er is in dit gesprek alle ruimte om vragen te stellen zodat je goed geïnformeerd een keuze kunt maken over de aankoop van de woning. De makelaar kan je aan het einde van het gesprek een optie verstrekken op de woning. Dit is een exclusieve reservering van de woning voor een periode van 1 week.

In deze stap:

- Afspraak bij de makelaar.
- Doornemen verkoopstukken woning en stellen van vragen.
- De makelaar kan je een optie verlenen.

STAP 4

Tweede gesprek bij de makelaar

Bent je nog steeds zo enthousiast over de woning als eerst? Dan wordt je na afoop van de optieperiode uitgenodigd voor een tweede gesprek bij de makelaar. Tijdens dit gesprek worden alle laatste vragen beantwoord, uiteraard is het tussen de afspraken door ook mogelijk om contact te hebben over vragen. De makelaar bespreekt ook de ruwbouwopties met je (zoals een uitbouw of dakraam), welke vastgelegd worden in de koopovereenkomst. Wil je overgaan tot koop? Dan wordt tijdens dit gesprek de koopovereenkomst met je doorgenomen, zodat je digitaal kunt tekenen en ben je officieel de eigenaar van een woning in Nieuwe Morgen Vlijmen, gefeliciteerd!!

In deze stap:

- Aankoop goed afwegen.
- Tweede afspraak bij makelaar.
- Doornemen ruwbouwopties
- Doornemen koopovereenkomst en digitaal tekenen

STAP 5

Woonadvies en intensieve begeleiding

Tijdens het proces richting start bouw, moet je diverse keuzes maken voor je toekomstige woning. De ruwbouwopties (zoals een uitbouw) worden al bij de makelaar gekozen en opgenomen in de koopovereenkomst. Tijdens een gesprek met de woonconsulent van de aannemer word je intensief begeleid langs de diverse andere keuzes. Wil je een indelingswijziging, uitbreiding van de woning, extra stopcontacten of andere deuren? In de uitgebreide koperskeuzelijst lees je al terug wat de mogelijkheden zijn. Bespreek je wensen met de woonconsulent en laat het doorvoeren in je woning. Uiteraard wordt er een totaalofferte gemaakt en worden de wensen verwerkt op tekening. Daarnaast bezoek je op aangeven van de woonconsulent de showrooms voor sanitair en tegelwerk. Zo kun je je eigen droombadkamer samenstellen. Je wordt vanzelf door de woonconsulent uitgenodigd voor een afspraak. Gedurende het hele proces tot en met oplevering van de woning is de woonconsulent je vaste aanspreekpunt.

In deze stap:

- Welke opties wens je in de woning?
- Gesprek met de woonconsulent.
- Bezoek showroom(s).
- Controle opties op tekening.
- Akkoord geven op opties.

STAP 6

'Hoerabrief'

Zodra alle opschortende voorwaarden uit de koop-/aannemingsovereenkomst zijn vervuld geven de projectontwikkelaar en de aannemer officieel een startsein voor de bouw. Hiervoor moet onder andere 70% van alle woningen verkocht en de omgevingsvergunning verleend zijn. Je ontvangt op dat moment een zogenaamde hoerabrief waarin je wordt uitgenodigd om een afspraak te maken met de projectnotaris voor het transport van de grond.

In deze stap:

- Bij het vervullen van alle opschortende voorwaarden ontvang je een hoerabrief.
- Je plant een afspraak met de projectnotaris voor de transportdatum (gebruikelijk binnen 2-6 weken na de hoerabrief).

STAP 7

Transport

Als je de hypotheek rond hebt of over de benodigde financiële middelen beschikt, ontvang je van de notaris een officiële 'go' voor het transport van je woning. Bij deze afspraak neemt de notaris de akte van levering nog eenmaal met je door, na je handtekening bent je officieel eigenaar van de grond onder je nieuwe woning.

In deze stap:

- Organiseer de hypotheek of financiële middelen.
- Afspraak bij notaris voor het transport van de grond onder je woning.

STAP 8

Bouwen

Er is gestart met de bouw! Dit vieren wij samen met jou en de aannemer op de bouwplaats. Naar mate de bouw vordert, ontvangt je een factuur voor de desbetreffende termijn die gereed is gekomen. Je betaalt je woning niet in een keer, dit wordt in stappen/termijnen gedaan. Wil je weten welke termijn er bij welke fase wordt uitgefactureerd? Dit kan je in de koop-/aannemingsovereenkomst terugvinden.

In deze stap:

- Er wordt aan het begin van de bouw een viering georganiseerd voor alle kopers op de bouwlocatie. Uiteraard samen met je toekomstige burens.
- Gedurende de bouw ontvang je regelmatig updates over de bouw.
- Er worden meerdere kijkmomenten gepland, zodat je tijdens de bouw al een kijkje kunt nemen in je nieuwe woning.
- Je ontvangt facturen gedurende de bouw.

STAP 9

Oplevering

De oplevering komt in zicht, je kunt bijna verhuizen naar je nieuwe woning in Nieuwe Morgen Vlijmen. Maar daarvoor moet de woning eerst nog aan je worden opgeleverd. Samen met de uitvoerder loop je tijdens een voorinspectie en uiteindelijk bij de oplevering zelf, door de woning om te zien of alles naar wens is. Neem gerust iemand van Vereniging eigen huis of een andere opleveringsexpert mee als je dat geruststelt. Als alle betalingen verricht zijn ontvang je daarna de sleutels van je nieuwe woning. Uiteraard staat de aannemer ook na de oplevering nog voor je klaar als er zaken niet in orde zijn. Het genieten van je nieuwe woning kan nu echt beginnen!





Een nieuwe woning kopen is fijn om meerdere redenen. En een gloednieuwe badkamer, helemaal naar jouw wens, is zeker één van de pluspunten. Hoe ziet jouw ultieme badkamer eruit? De mogelijkheden zijn talrijk!

De sanitaire ruimten van de woningen in Nieuwe Morgen worden standaard afgewerkt met hoge kwaliteit sanitair van Villeroy en Boch, kranen van HansGrohe en hoogwaardige tegels. Maar totaal iets anders kan ook. In de projectshowroom vind je een ruim assortiment sanitair en tegelwerk, voor iedere smaak en budget. Hier creëer je binnen no-time je eigen droombadkamer.



De keuken is inmiddels veel meer dan de ruimte waar we vluchtig onze maaltijd bereiden. De keuken is het levendige hart van het huis. De plek waar je gezamenlijk de dag doorneemt, vrienden en familie ontvangt, een feestmaaltijd bereidt en met elkaar geniet.

Droomkeuken

Houd je van koken aan een groot kookeiland of ben je meer van een functionele hoekopstelling? Wil je een hoge kastenwand, luxe inbouwapparatuur, een landelijke stijl of juist modern? De keuze voor een keuken is erg persoonlijk en laten wij daarom liever aan jou! De woningen in Nieuwe Morgen leveren wij daarom zonder keuken op. Op die manier kun je zelf een keuken kiezen die volledig past bij je smaak en behoeften. Het leidingwerk wordt afgedopt opgeleverd, waardoor de keukenleverancier di-

rect na de oplevering van je woning kan starten met het plaatsen van je droomkeuken.

De perfecte combinatie

Om je alvast op weg te helpen hebben wij een samenwerking met Nuva Keukens die je graag helpen om een gepersonaliseerde keuken en leidingwerktekening voor je samen te stellen. In de showroom kennen ze de ins en outs van je woning en weten dus wat mogelijk is en wat niet. Denk bijvoorbeeld aan het wijzigen van het leidingwerk en ventilatiemogelijkheden. Daarnaast is het natuurlijk ook mogelijk om zelf te kiezen voor een keukenshowroom en daar een keuken samen te stellen. De nultekening van je keuken geeft je aan waar het standaard leidingwerk zit. Kies de keuken die bij je past!

Ben jij klaar voor een Nieuwe Morgen?

NIEUWEMORGENGEEPARK.NL

ONTWIKKELING EN REALISATIE:
GEERPARK B.V.



Science Park Eindhoven 5049
5692 EB Son en Breugel

Loopkantstraat 11
5405 NB Uden

www.jajo.com

www.hendrikscoppelmans.nl

VERKOOP & INFORMATIE:



Plein 9
5251 AS Vlijmen
☎ 073 - 511 19 99
✉ nieuwbouw@zande.nl

Plein 7A
5251 AS Vlijmen
☎ 073 - 782 09 82
✉ nieuwbouw@staete.nl



Geerpark
Vlijmen

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen. De weergegeven maatvoering betreft circa maten. Alle perspectieftekeningen, plattegronden en afbeeldingen in deze brochure geven een impressie weer en dienen als illustratie. De weergegeven impressies kunnen optionele elementen bevatten. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.