

DE FABRIEK

8 LOFT-APPARTEMENTEN

IN DE AJE SIGAREFABRIEK TEGELEN



 VOSSEN
BREUERS

[VOSSEN-BREUERS.NL](https://vossen-breuers.nl)



GESCHIEDENIS

Vossen-Breuers: de oude sigarefabriek. Of ook wel de oude sigarenfabriek van Peter Hendrik Vossen. Mocht je in (de buurt van) Tegelen wonen dan ken je dit historische gebouw vast en zeker. Anno 1935 was de fabriek hét middelpunt van de Tegelse sigarenindustrie. Het pand aan de Roermondseweg is nu, bijna een eeuw later, één van de laatste overblijfselen uit deze periode.

De locatie kreeg de afgelopen jaren wisselende bestemmingen, maar nu is de knoop dan definitief doorgehakt: de sigarenfabriek wordt flink onder handen genomen en wordt omgebouwd tot een prachtige woonlocatie.



TEGEL EN

Tegelen is een stadsdeel van Venlo en kent naast Vossen-Breuers nog vele andere mooie, historische panden. Behalve een winkelcentrum met voorzieningen in onder andere horeca en supermarkten, ligt Tegelen dicht bij de Maas.

In rustige natuurgebieden is het goed vertoeven en kan je heerlijk wandelen en fietsen. Het dorp heeft zowel een bus- als treinverbinding en ligt aan de autosnelwegen A73 en A74. Vanuit hier ben je zo in Venlo, Roermond of Duitsland.



TRANSFORMATIE

De historische sigarenfabriek wordt nieuw leven ingeblazen! Het vervallen gebouw wordt getransformeerd tot sfeervolle loft-appartementen; **De Fabriek.**

Het aangrenzende terrein wordt omgetoverd tot een unieke woonplek voor jong en ouder; **Het Domein.** Het Domein gaat bestaan uit een grote variatie bijzondere woningen.

In Vossen-Breuers woon je hoe dan ook op een unieke plek!





HET DO MEIN

Bij het ontwerp van de 34 nieuwbouwwoningen in **Het Domein** heeft de architect zich laten inspireren door de vooroorlogse industriële bouwstijl. Alle woningen reflecteren zo een stukje van de rijke historie en sluiten naadloos aan bij de uitstraling van de naastgelegen sigarenfabriek.

De woningen komen beschikbaar in de verhuur en verkoop. Op de website houden wij je op de hoogte van de vorderingen.

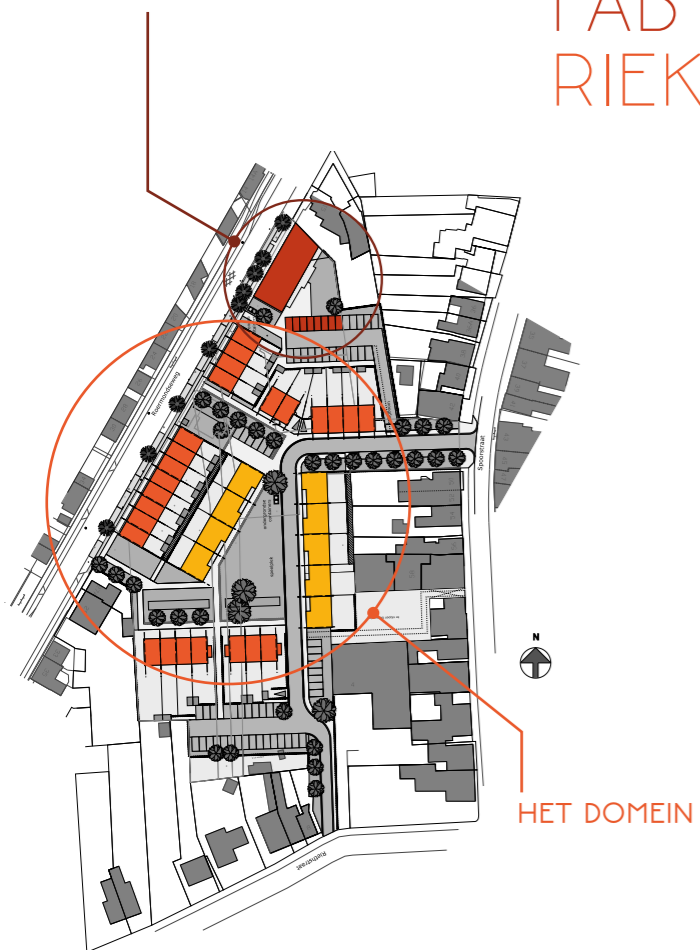


DE FAB RIEK

Bij de realisatie van de 8 loft-appartementen in De Fabriek worden kenmerkende authentieke elementen behouden. Zo wordt de charme van weleer gecombineerd met de woonwensen van vandaag.

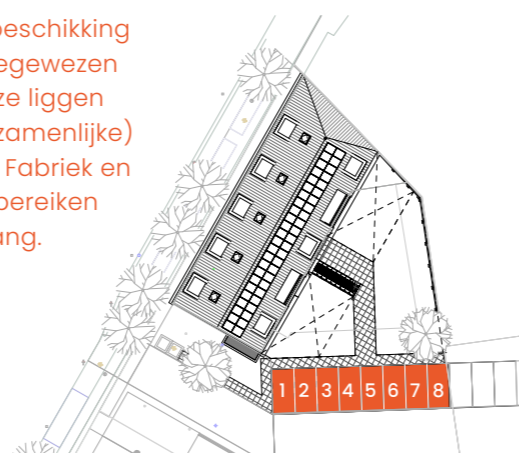
Het resulteert in ruime lofts met hoge plafonds, grote raampartijen en een eigen buitenruimte. De transformatie van de sigarenfabriek mogen we dan ook met recht bijzonder en uniek noemen.

DE FABRIEK



HET DOMEIN

Elke loft heeft de beschikking over een eigen toegewezen parkeerplaats. Deze liggen direct aan de (gezamenlijke) achtertuin van De Fabriek en zijn eenvoudig te bereiken via de achteruitgang.



DE FABRIEK

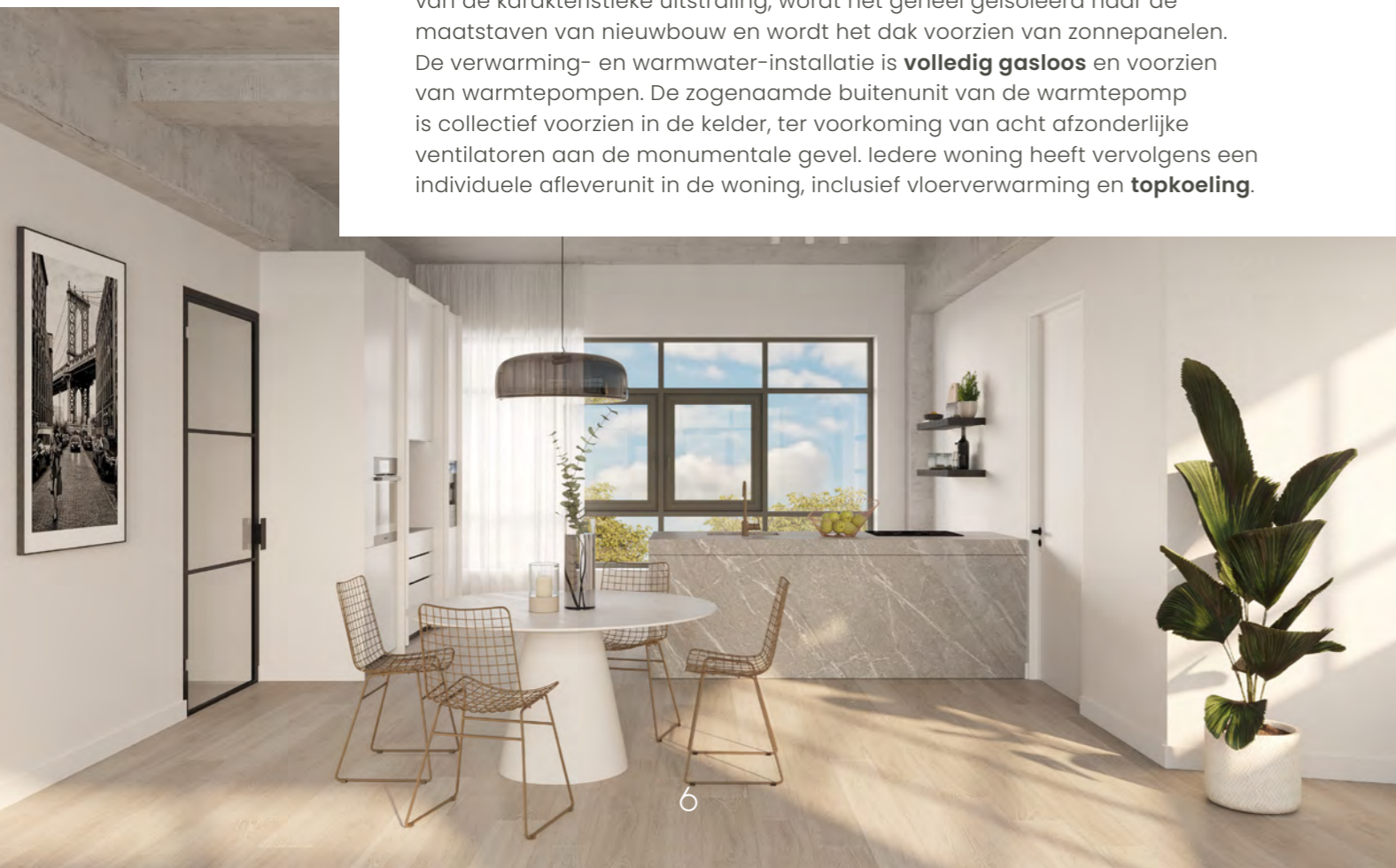
8 LOFTS

IN DE AJE SIGAREFABRIEK TEGELEN

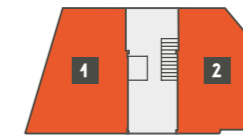
Het vervallen fabrieksgebouw wordt omgetoverd tot een indrukwekkend appartementencomplex. De appartementen bestaan uit sfeervolle lofts met een sterk luxueus karakter. Ondanks dat er nieuw leven in het pand wordt geblazen, blijft de rijke historie van De Fabriek zeker voelbaar.

Wonen in een monumentaal pand met de comfort van een nieuwbouwwoning: wat een unieke combinatie. De appartementen zijn ruim, hoog en levensloopbestendig. Het gebouw heeft meerdere verdiepingen met iedere etage zijn eigen kenmerken en voordelen.

Wat gelijk opvalt bij de woningen is de luxe uitstraling en het hoge comfort. Zo krijgen de lofts nieuwe hardhouten kozijnen met behoud van de karakteristieke uitstraling, wordt het geheel geïsoleerd naar de maatstaven van nieuwbouw en wordt het dak voorzien van zonnepanelen. De verwarming- en warmwater-installatie is **volledig gasloos** en voorzien van warmtepompen. De zogenaamde buitenunit van de warmtepomp is collectief voorzien in de kelder, ter voorkoming van acht afzonderlijke ventilatoren aan de monumentale gevel. Iedere woning heeft vervolgens een individuele afleverunit in de woning, inclusief vloerverwarming en **topkoeling**.



BEGANE GROND



PAGINA 8-9

EERSTE VERDIEPING



PAGINA 12-13

TWEEDE VERDIEPING



PAGINA 12-13

DERDE VERDIEPING



PAGINA 16-19



Welkom in De Fabriek!

Aan de voorzijde van de hoofdentree bevindt zich het bellentableau, gekoppeld aan de automatische deuropener. Door de videofoon open je vanuit je loft eenvoudig de voordeur voor je gasten.

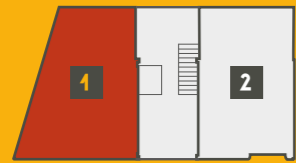
Bij binnenkomst in De Fabriek valt direct de ruime, statige entreehal op. De grote ramen aan voor- en achterzijde zorgen voor de luxe en lichte uitstraling. Hier vind je de postvakken en pak je gelijk de lift naar je loft. De trap nemen kan natuurlijk ook.

De achteringang leidt naar de gezamenlijke tuin en naar het achtergelegen parkeerterrein met je persoonlijke parkeerplaats.



BEGANE GROND

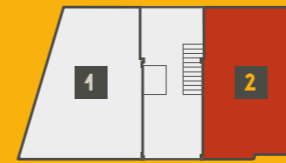
Deze ruime loft op de begane grond heeft een woonoppervlak van circa 120 vierkante meter en is voorzien van een eigen voordeur aan de Roermondseweg. De royale en lichte leefruimte biedt toegang tot het terras en de privétuin van circa 84 vierkante meter. Vanuit de master bedroom stap je ook zo je tuin in. De loft heeft standaard 2 slaapkamers en een aparte werkkamer of 3^e slaapkamer. De luxe badkamer is standaard volledig betegeld en voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche en elektrische radiator. In de aparte bergruimte zijn de installaties en de opstelplaats voor wasmachine en droger gesitueerd.



LOFT 1



De andere loft op de begane grond heeft een woonoppervlak van circa 100 vierkante meter. Ook de entree van deze loft ligt aan de Roermondseweg. Via de ruime hal kom je in de leefruimte, waar door de grote raampartijen aan voor- en achterzijde het licht prachtig binnenvalt. Direct aan de achterzijde van deze leefruimte heb je toegang tot het terras en de privétuin. Je eigen tuin meet maar liefst circa 69 vierkante meter. Deze is ook bereikbaar vanuit de master bedroom. De loft heeft standaard 2 slaapkamers. De luxe badkamer is standaard volledig betegeld en voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche en elektrische radiator. In de aparte bergruimte zijn de installaties en de opstelplaats voor wasmachine en droger gesitueerd.



LOFT 2





Alle bewoners van De Fabriek kunnen gebruik maken van de gezamenlijke tuin. De lofts op de begane grond beschikken daarnaast over een privétuin.

Meer informatie over de gezamenlijke tuin is te vinden op pagina 22 / 23.

LOFT 1 & 2

De combinatie van hoge plafonds en grote ramen zorgen voor veel lichtinval in de woningen. In de woonkamer en keuken blijven de karakteristieke plafonds en betonbalken in zicht. De strakke afwerking en standaard staallook-deur die de hal verbindt met de leefruimte zorgen voor een luxe geheel!

Het vloerniveau van de begane grond is een kleine meter hoger gelegen dan de straat, waardoor inkijk van buitenaf wordt verminderd. Aan de voorzijde hebben de lofts een eigen voordeur met trapopgang. Via de achterzijde zijn de lofts ook traploos toegankelijk.

Aan die achterzijde hebben de woningen op de begane grond een groot pluspunt: een ruime privétuin met aangelegd terras. Vanuit zowel de woonkamer als de master bedroom heb je hier een mooi uitzicht op. Zo geniet je ook tijdens de koudere dagen optimaal van buiten. In de zomer zet je de dubbele deuren wagenwijd open en sta je in één stap op het terras.

De tuinen zijn gedeeltelijk ommuurd en verder voorzien van een erfafscheiding van beukenhagen. Middels een afsluitbare poort hebben deze woningen tevens een eigen achterom.





EERSTE + TWEEDE VERDIEPING

De eerste en tweede verdieping van De Fabriek zijn identiek. Op elk van deze verdiepingen liggen twee fraaie lofts. Deze hebben een woonoppervlak van circa 104-106 vierkante meter en zijn toegankelijk via de centrale hal. De ruime living met grote ramen aan voor- en achterzijde biedt toegang tot de inpandige loggia van circa 18 vierkante meter. De lofts hebben standaard 2 slaapkamers en een volledig betegelde badkamer voorzien van een dubbele wastafel, inloofdouche en elektrische radiator. De installaties en opstelplaats voor wasmachine en droger bevinden zich in de aparte bergruimte.

LOFT 3 (EERSTE VERDIEPING)
LOFT 5 (TWEEDE VERDIEPING)

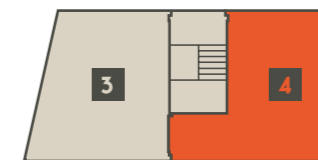


EERSTE VERDIEPING

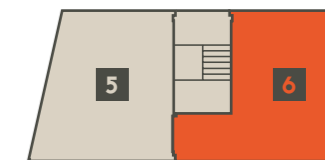


TWEEDE VERDIEPING

LOFT 4 (EERSTE VERDIEPING)
LOFT 6 (TWEEDE VERDIEPING)



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



LOFT 3 T/M 6

De rijke geschiedenis van het pand komt op diverse manieren nog sterk naar voren in de woningen. Neem bijvoorbeeld de hoge plafonds. Dit zijn de originele plafonds van De Fabriek en maken het industriële uiterlijk helemaal af. De woningen zijn daarnaast allemaal voorzien van een staallook-deur vanuit de hal naar de living.

De appartementen op de eerste en tweede verdieping zijn qua indeling geheel identiek. Iedere woning komt uit in een centrale hal die met een trappenhuis en lift te bereiken is.

Wat deze lofts nog aantrekkelijker maakt zijn de extra grote inpandige balkons, de zogenaamde loggia's. Door deze grootte zijn er veel inrichtingsmogelijkheden. Denk aan een heerlijke loungebank voor het hele gezin of een chille hangstoel om in weg te dromen.



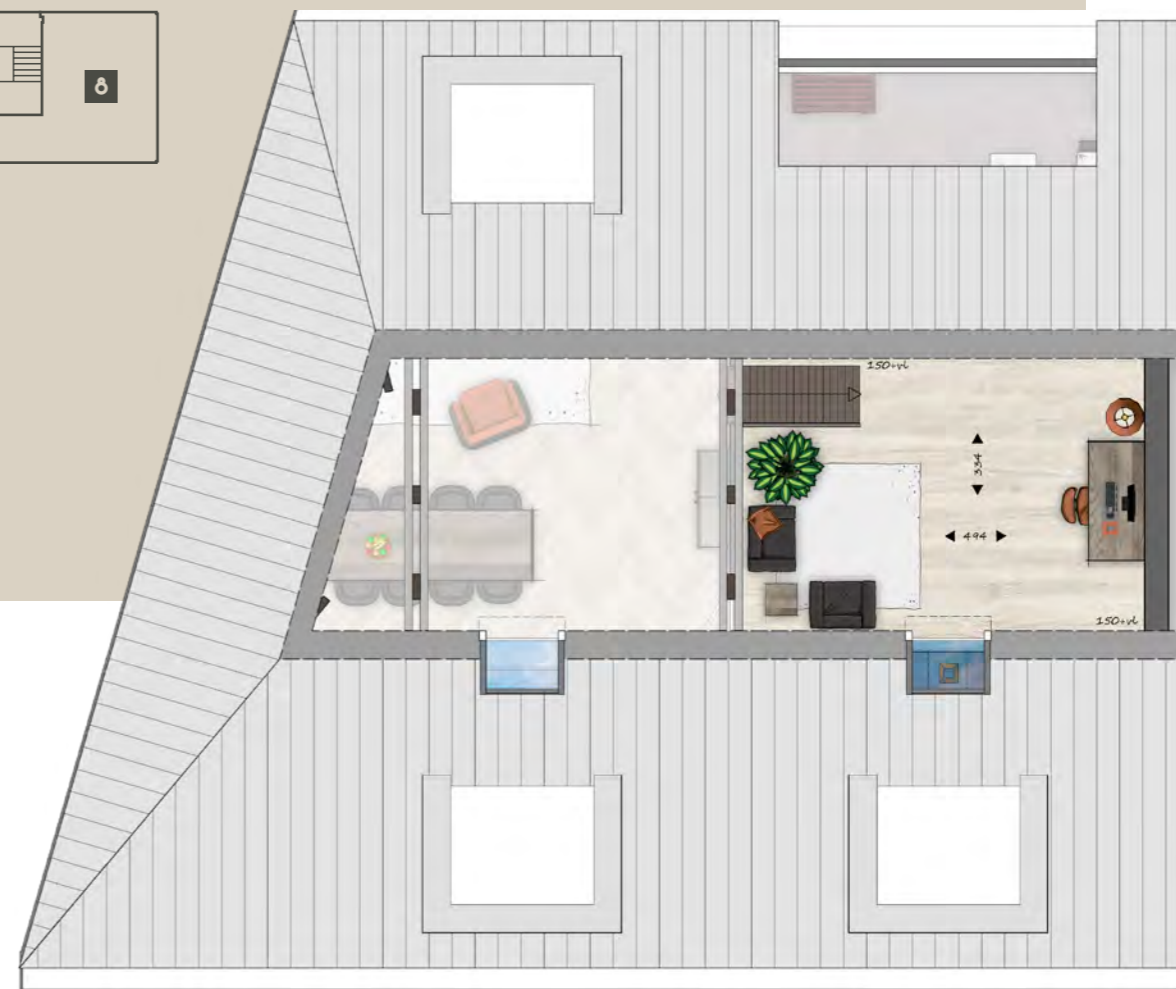


DERDE VER DIEPING

Deze bijzondere "penthouse loft" op de derde verdieping bevindt zich direct onder de geïsoleerde kap van De Fabriek. Op entreelevel heeft deze loft een woonoppervlak van circa 96 vierkante meter en kan worden ontsloten via de centrale hal. Vanuit de ruime living met dakkapellen aan voor- en achterzijde kan het inspannende balkon van circa 18 vierkante meter worden betreden. Ook is middels een steile trap de open vliering te bereiken, waar naar eigen inzicht een werkruimte of extra slaapkamer kan worden gerealiseerd. Standaard heeft deze loft 1 slaapkamer.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche en elektrische radiator. De installaties en opstelplaats voor wasmachine en droger zijn in de aparte bergruimte gelegen.

LOFT 7





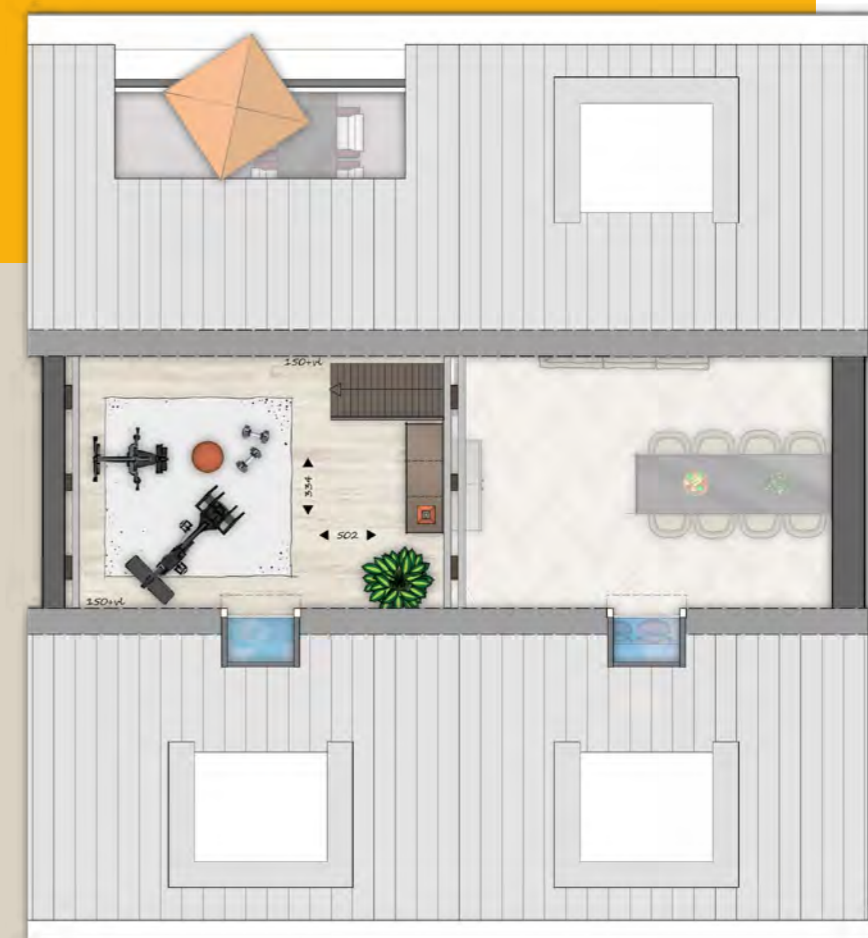
DERDE VER DIEPING

De "penthouse loft" mixt de typische loftuitstraling met het comfort van een 'gewoon' appartement, zoals bijvoorbeeld afgesloten slaapkamers. Deze bijzondere loft bevindt zich op de derde verdieping, direct onder de geïsoleerde kap van De Fabriek. Deze ruim ingedeelde loft van circa 96 vierkante meter kenmerkt zich door de lichte wooneetkamer met open keuken. De lichtinval wordt gecreëerd door de dakkapellen aan de voor- en achterzijde en extra raamopeningen in de zijgevel. Vanuit de ruime living kan het inpandige balkon van circa 18 vierkante meter worden betreden. Alle ruimte voor een lekkere loungehoek dus!

Standaard heeft deze loft 2 slaapkamers. Ook is middels een steile trap de open vliering te bereiken, waar naar eigen inzicht een werkruimte of extra slaapkamer kan worden gerealiseerd.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche en elektrische radiator. De installaties en opstelplaats voor wasmachine en droger zijn in de aparte bergruimte gelegen.

LOFT 8





LOFT 7 & 8

De lofts op de derde verdieping zijn net als de onderliggende verdiepingen bereikbaar via de gezamenlijke centrale hal. Ze beschikken over een leefruimte én een vliering. In de leefruimte is het originele plafond, dat grotendeels bestaat uit originele houten balken en houten kap, prachtig bewaard gebleven. De diverse hoogtes in de woning zorgen voor een enorme ruimtebeleving.

Grenzend aan de woonkamer ligt het ruime balkon. De open woonkamer gaat over in een open keuken. Via de hal kom je bij de slaapkamers.

Bij deze lofts kan je vanuit de woonkamer echter met een steile trap naar een prachtige mezzanine. Ideaal om te gebruiken als werk- of hobbykamer of een extra slaapkamer.



KELDER



WIJNKELDER



In de kelder van het pand zijn de privébergingen van de woningen gelegen, bereikbaar met de trap en de lift. Iedere woning krijgt een eigen berging met een oppervlakte variërend van 8,5 tot 15 vierkante meter, inclusief stopcontact voor het opladen van elektrische fietsen. In de kelder is tevens een gezamenlijke fietsenberging gelegen, met oplaadmogelijkheden voor elektrische fietsen én scootmobiel. De toegang tot de individuele bergingen en de gezamenlijke fietsenberging zijn voorzien van automatisch openende deuren. Daarnaast wordt een extra ruimte ingericht als wijnkelder. Iedere woning krijgt een eigen afsluitbare kast om de lekkerste wijnen te bewaren. Tenslotte zijn de collectieve technische installatie en een werk-/poetskast op deze kelderverdieping gelegen.



GEZAMENLIJKE TUIN

Aan de achterzijde van De Fabriek is ruimte gereserveerd voor een gezamenlijke tuin. Deze tuin is door middel van een afsluitbare poort toegankelijk via het parkeerterrein, en biedt tevens toegang tot de achteringang van het pand. In de gezamenlijke tuin wordt ruimte gereserveerd voor de afvalcontainers, zodat deze niet in de privétuin of in de berging hoeven te worden geplaatst. De verdere inrichting van de gezamenlijke tuin wordt in overleg met de toekomstige bewoners vormgegeven, te denken aan bijvoorbeeld een veranda met BBQ plaats, een moestuin of extra fietsenstallingen. Deze inrichting kan worden gezien als de eerste activiteit van de nieuw op te richten Vereniging van Eigenaren (VvE), waarin ook alle overige gezamenlijke ruimten en voorzieningen worden ondergebracht.

VOSSEN BREUERS

VOSSEN-BREUERS.NL

Bij interesse of vragen staan de makelaars van Hauzer & Partners u graag te woord. **Neem gerust contact op!**

Verkoop



(077) 321 91 00
HAUZERENPARTNERS.COM

De informatie en afbeeldingen in deze brochure zijn onder voorbehoud van wijzigingen. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Ontwikkeling



VENTERRA.NL

De transformatie van de sigarenfabriek is mede mogelijk gemaakt door de gemeente Venlo en de provincie Limburg.