



Hoef en Haag Het Dorpshart

29 Eengezinswoningen
NIEUW DORP AAN DE LEK



Inhoudsopgave

- 4 Hoef en Haag. Leef je droom
- 6 Een geweldige omgeving
- 8 Zo was het vroeger op de plek van Hoef en Haag
- 10 De 3 wijken van Hoef en Haag
- 12 De reikwijdte waar je van droomt
- 14 Ligging Het Dorpshart
- 16 Het Dorpshart
- 18 Overzicht woningtypen Het Dorpshart
- 20 Overzichtskaart en gevelaanzichten
- 22 Woningtype Dorpshof
- 28 Woningtype Brederode
- 34 Compleet woonklaar met Victor&Wonen
- 36 Woningtype Meander
- 42 Woningtype Dorpshuis
- 48 Duurzaam wonen
- 49 Waarom nieuwbouw?
- 50 Kopen, Kiezen en Bouwen





Hoef en Haag. Leef je droom.

Pal naast recreatieplas Everstein komt Hoef en Haag. Een geweldig nieuw dorp pal aan de Lek. Met respect voor de omgeving en haar rijke historie wordt hier een dorp gebouwd zoals een dorp hoort te zijn; sfeervol en met karakter. Gelegen op ongeveer 15 autominuten van Utrecht en op circa 10 minuten fietsen van het gezellige centrum van Vianen wordt wonen bij het water hier werkelijkheid.

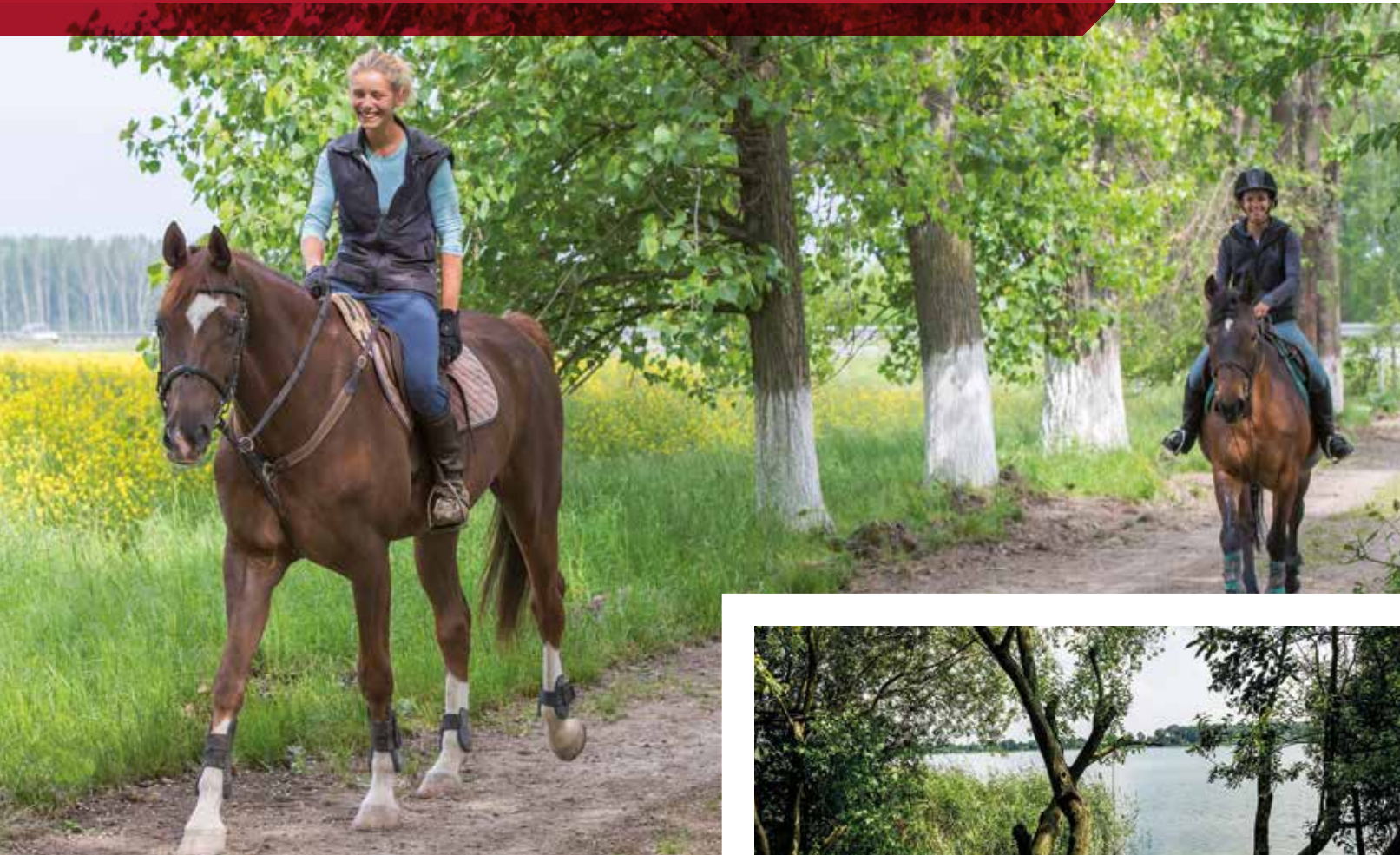
In de komende jaren worden hier circa 1800 woningen gerealiseerd waarin water, groen en een goede woon-omgeving de boventoon voeren. Hoef en Haag valt uiteen in drie delen. Het Dorpshart, Het Lint en De Erven. Het aanbod is niet alleen gevarieerd door de grote verscheidenheid aan woningtypen, maar ook aantrekkelijk doordat elke wijk haar eigen sfeer krijgt. Dorps met een oud-Hollandse sfeer zoals in Het Dorpshart of meer landelijk zoals in Het Lint krijgen hier een eigen plek.

De ontwerpen komen tot stand door actieve betrokkenheid van belangstellenden en omwonenden. Met een uitgebreid proces van klantconsultatie betrekken wij toekomstige bewoners bij de ontwikkeling van de wijk. Zo sluiten de woningen en de directe omgeving optimaal aan bij de behoeften van de toekomstige bewoners. Wij zijn blij met het eerste resultaat.

De bouw van de woningen vindt plaats in kleine fasen. Buurtje voor buurtje. Zo is het vanaf de eerste dag fijn wonen in Hoef en Haag. Daar staan wij voor!

Leef je droom!

Een geweldige omgeving



Wonen bij het water. Dat maakt het leven elke dag anders.

Uniek van Hoef en Haag is de ligging. Hier woon je pal aan de Lek en bij plas Everstein. Water krijgt een belangrijke rol in de nieuwe wijk. Het aanwezige water kleurt het gebied als meander van de Lek. Wandelen, fietsen, paardrijden of zwemmen in recreatieplas Everstein en varen door het rivierenlandschap. Het kan allemaal in Hoef en Haag. Hier voelt zelfs een doordeweekse doordeweekse dag een beetje als vakantie.

De ligging dichtbij plas Everstein maakt Hoef en Haag tot een unieke locatie. Plas Everstein is een heerlijk recreatiegebied, waar van alles te doen is. Zo kun je hier zwemmen, surfen en kanoën. Bij camping Everstein kun je met mooi weer heerlijk toeven op de zonneweides en strandjes aan de plas. Of je gooit je hengel uit aan één van de oevers. En in de winter, wanneer de plas bevroren is, is het natuurlijk fantastisch om hier te schaatsen!

Hier voelt een doordeweekse dag zelfs aan als vakantie.

Je leeft hier een lekker dorps leven. Maar dan wel met de wetenschap dat je alles bij de hand hebt. Je wandelt in een paar minuten naar het karakteristieke dorp Hagestein en via de Lekdijk fiets je in 10 minuten naar het gezellige centrum van Vianen. Van kleine lokale ondernemers tot landelijke bekende winkelketens, je vindt ze in de Voorstraat en de straten daaromheen. Ook voor een terrasje, een kop koffie of een gezellige avond uit eten kun je prima terecht in Vianen. En wil je meer of wat anders? Met de auto rijd je in 15 minuten naar hartje Utrecht.

Benieuwd waar Hoef en Haag ligt, hoe het eruit komt te zien en waar de nieuwbouwwoningen komen? Maak eens een fietstochtje door Hoef en Haag. Het Kasteelterrein is de plek waar de middeleeuwse stad Hagestein ooit lag. Dat is straks het groene hart van Hoef en Haag.

Zo was het vroeger op de plek van Hoef en Haag

Je zou het op het eerste gezicht niet zeggen, maar de plek heeft een interessante historie. Net als de architectuur van de omliggende dorpen en het waterrijke landschap, is de historie een inspiratiebron geweest voor de stedenbouwkundige opzet van Hoef en Haag.

Het bestaande dorp Hagestein is de opvolger van de middeleeuwse stad Hagestein. Die middeleeuwse stad bestaat al honderden jaren niet meer. De Arkelse oorlogen maakten een einde aan de stedelijke ontwikkeling van Hagestein. Na de inname van de stad in 1405 zijn de huizen en het kasteel door brand verloren gegaan.

Slechts de contour van de buitengracht van het kasteel is wat je nog ziet in het polderlandschap. Het voormalige stadsgebied bestaat tegenwoordig vooral uit weilanden en akkers. Ook een aantal blokhuisen – dat is aangebracht voor de belegeringen – is nog zichtbaar. Eén van die blokhuisen ligt vlak bij de boerderij aan de Hoevenweg. Deze plek maken we weer herkenbaar en ook de volwassen eikenboom blijft behouden. En zo drukt ‘toen’ zijn stempel op het heden. Het voormalige kasteelterrein wordt in Hoef en Haag een mooie ‘Kasteeltuin’ met fruitbomen en een houten uitkijktoren. Een deel van de gracht rondom het terrein is al in ere hersteld, daar is een houten uitkijktoren gerealiseerd. Op het terrein zijn ook bomen geplant, onder andere door wethouders André Landwehr en Frank Meurs van Vianen. Hier is de basis gelegd voor de start van een uniek nieuw dorp. In de nabije toekomst zal de invulling van het kasteelterrein nader bepaald worden in overleg met bewoners van Hoef en Haag en Hagestein.

Tip: Beklim de uitkijktoren en krijg een goed beeld van Hoef en Haag!



De 3 wijken van Hoef en Haag



Voor ieder wat wils

Hoef en Haag heeft straks drie verschillende wijken. Elk met hun eigen karakter door de ligging, architectuur, de opzet en het woningaanbod. Je kunt wonen in Het Dorpshart, Het Lint en De Erven. Waar je ook woont, bijna overal is het even groen en waterrijk. Elk buurtje heeft zijn eigen identiteit. Verschillende soorten huizen en bouwstijlen zorgen voor een prettige variatie. Precies zoals je dat ziet in oude dorpjes.

Hoe zou jij willen wonen? Welke sfeer spreekt je het meeste aan en wat voor huis zoek je? Ontdek de charme van de drie verschillende buurten van het nieuwste dorp aan de Lek.



Het Dorpshart

In Het Dorpshart van Hoef en Haag is het gezellig druk. Ideaal voor mensen die prijs stellen op sociale contacten. Hier woon je rondom de Brink: het hart van de wijk waar voorzieningen komen en waar plaats is voor ontmoeten.

De huizen worden gebouwd in oud-Hollandse stijl. Aan elkaar gebouwd en toch heel afwisselend door de rijke detaillering. Denk hierbij aan roedes in de ramen, dakkappen, erkers, opvallend mooie voordeuren en doorkijkjes. Parkeren in Het Dorpshart doe je veelal op binnenterreinen of op eigen terrein. Daardoor zijn de straten en hofjes gezellig, autoluw en knus. Hier krijgen kinderen alle ruimte om vriendjes te maken en veilig buiten te spelen.



Het Lint

In Het Lint is het rustig en dorps wonen. Landelijk én met heerlijk veel water om je heen. Op de oeverwal groeit een nieuw dorpslint met verschillende woningen en groene doorzichten richting plas Everstein en de aan te leggen watergeul Meander.

Tussen de woningen is veel ruimte en de architectuur is gevarieerd, dorps én landelijk. Hier heb je veel te kiezen: er komen verschillende woningtypes in diverse groottes. Natuurlijk allemaal met een schuine kap om de dorps sfeer van Hoef en Haag te benadrukken.

Opvallend aan Het Lint is dat alle woningen een ruime voor- en achtertuin hebben.



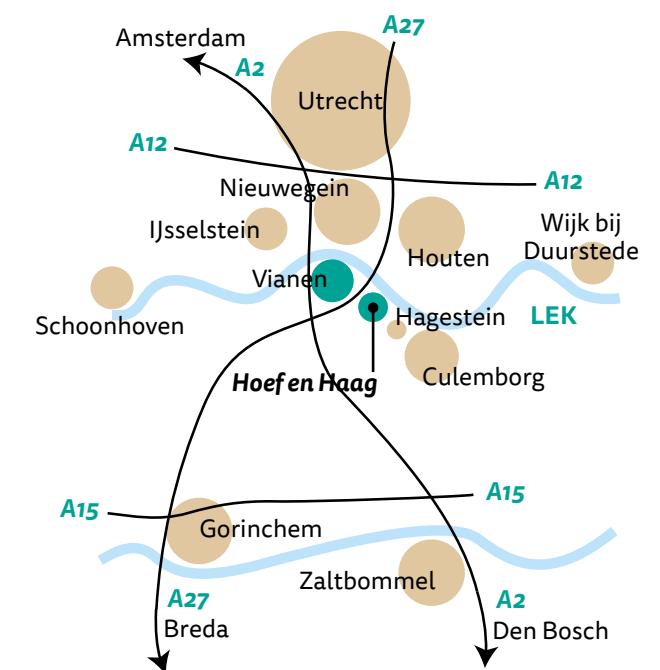
De Erven

De Erven zie je al vanuit Het Dorpshart door de lange zichtlijnen naar De Lek. De huizen staan iets verder van elkaar af en naast sfeervolle rijtjes zie je hier ook wat twee-onder-een-kapwoningen en een enkel vrijstaand huis. Lekker rustig wonen met alle voorzieningen van Het Dorpshart nog steeds om de hoek.

De huizen in De Erven hebben schuine daken die wisselen van richting. Ook verspringen de gevels van elkaar. De voortuintjes creëren afstand tussen openbaar en privé. Wat ziet het er hier gezellig dorps uit!

Groen speelt een grote rol in De Erven. Een aantal boomgaarden en groene erven geeft lucht en ruimte aan dit deel van Hoef en Haag. En wat helemaal uniek is, je woont hier op een steenworp afstand van rivier de Lek!

De reikwijdte waar je van droomt



Soms wil je rust, soms wil je leven.

Wat je ook nodig hebt, het is allemaal rondom Hoef en Haag te vinden. Van basisschool tot kinderdagverblijf, supermarkt, leuke winkelstraat, prachtige theetuin, gezellige cafeetjes, actieve sportverenigingen en recreatiemogelijkheden. Je loopt zo naar Hagestein, fietst in 10 minuten naar de gezellige Voorstraat in Vianen of pakt de auto om je 15 minuten later te vermaken in het levendige hart van Utrecht.

Ontspanning

De omgeving van Hoef en Haag kent een actief verenigingsleven, zoals SC Everstein en VV Vianen. De sportieve bewoner heeft hier sowieso keus genoeg. In de omgeving zijn genoeg sportscholen en het zwembad van sportcentrum Helsdingen is ook goed te bereiken. Wilt u een mooie wandelroute lopen of weten wat er op gebied van cultuur te doen is, breng dan een bezoek aan het VVV aan de Voorstraat 97 in Vianen. (www.vvv-vianen.nl)

Rust

Kom je thuis dan ervaar je de rust en ruimte van Hoef en Haag. Je woont hier temidden van het groen. En aan ontspanningsmogelijkheden geen gebrek. Je loopt hier zo de deur uit voor een prachtige wandeling langs het water, om te kunnen zwemmen in Plas Everstein, of om te kanoën in de Meander. Of strijk neer op een van de prachtige plekken aan het water voor een picknick met vrienden. Mogelijkheden genoeg!

Voorzieningen

Met een kleine 10 minuten fietsen sta je in de Voorstraat van Vianen. Een karakteristieke straat met goede winkel-

voorzieningen en leuke restaurantjes. Bezoek hier op woensdag de markt voor de verse boodschappen. Ook kunst- en cultuurliefhebbers komen aan hun trekken met het Stadhoftheater en het Stedelijk Museum Vianen.

Scholen

In totaal zijn er maar liefst elf basisscholen in de gemeente. Ook is er middelbaar en voortgezet onderwijs. Voldoende keus dus.

Bereikbaarheid

Hoef en Haag ligt heel centraal in Nederland, vlak bij de snelwegen A2 en A27. Wie met het openbaar vervoer naar Vianen wil, vanaf Hoef en Haag komt een busverbinding naar Vianen. Vianen heeft geen eigen NS-station, maar is toch goed bereikbaar. Je pakt de bus naar het CS in Utrecht en van daaruit neem je de trein. Met ruim een half uur ben je in Amsterdam, Rotterdam, Breda of Den Bosch. Het busstation ligt aan weerszijden van de A2.

Utrecht dichtbij

Zin om uitgebreid te winkelen? Met de auto rijd je in circa

15 minuten naar Utrecht. Het gezellige historische centrum met de wandelkades langs de charmante Oudegracht, de bruggetjes en de typische straatjes. Utrecht heeft vele terrassen en restaurantjes. Tel daar de vele (culturele) evenementen, de schouwburg, theaters, muziekcentrum Vredenburg, bioscopen en winkels bij op en we mogen constateren dat Utrecht bruist.

Vrijstad Vianen, een sterk verhaal
In Vrijstad Vianen vinden historie, groen en water elkaar in het hart van Nederland. Een bereikbare stad waar (zoals de Vianeers zelf zegt) van oudsher saamhorigheid heerst en inwoners betrokken zijn. Ondernemend, maar ook kritisch.

Een eigenzinnige, gastvrije stad met onafhankelijke dorpen, waarvan we de historie willen delen met iedereen en we volop ruimte bieden aan nieuwe initiatieven en ontwikkelingen.

Ligging Het Dorpshart



Het Dorpshart

De eerste fase van Hoef en Haag bestaat uit circa 370 woningen. Circa 102 woningen hiervan zijn gelegen in het kusse Dorpshart van Hoef en Haag.

Dorps leven dicht bij de stad

Je leeft hier dus een lekker dorps leven. Maar dan wel met de wetenschap dat je alles bij de hand hebt. Je wandelt in een paar minuten naar het karakteristieke dorp Hagestein en via de Lekdijk fiets je in 10 minuten naar het gezellige centrum van Vianen. In de Voorstraat vind je veel winkels, horeca en andere voorzieningen. En wil je meer of wat anders? Met de auto rijd je in 15 minuten naar hartje Utrecht.



Wonen in oud-Hollandse stijl

De architectuur van de woningen in Het Dorpshart is geïnspireerd op de oud-Hollandse bouwstijl. Een sfeervolle architectuurstijl met karakteristieke elementen. Brede en hoge ramen, verschillende soorten gevelstenen en het unieke gevelbeeld met plinten en lijsten in verschillende metselverbanden zijn kenmerkend voor deze stijl. Hoewel de woningen een historische uitstraling hebben, worden ze uiteraard gebouwd volgens de modernste inzichten, duurzaam met aandacht voor kwaliteit.

De woningen beschikken over royale tuinen met een houten berging of een garage. Binnen kun je de woning geheel aanpassen naar je eigen wensen met de woonklaus pakketten van Victor&Wonen. Zo kun je meteen lekker wonen. Ideaal toch?

- ◆ Woningen in de oud-Hollandse architectuurstijl met standaard een hoog afwerkingsniveau.
- ◆ Tuinen met royale afmetingen.
- ◆ Dankzij het energielabel (A) een forse besparing op energiekosten.
 - ◆ Voldoende parkeergelegenheid dichtbij huis.
 - ◆ De unieke mogelijkheid om je woning compleet woonklaar op te leveren met Victor&Wonen.

Het Dorpshart

- ◆ Gezellig wonen in het hart van Hoef en Haag
- ◆ Woningen met oud-Hollandse bouwstijl
- ◆ Hoogwaardige afwerking
- ◆ Alle voorzieningen in de buurt
- ◆ Knusse, autoluwe straten en hofjes
- ◆ Grote variatie in woningtypen
- ◆ Uitzicht op het water
- ◆ Veel vrijheid in indeling en afwerking met de woonklaarpakketten van Victor&Wonen



Prettig wonen in een buurtje waar iedereen elkaar kent.



Type Dorpshof | Drielaagse eengezinswoning

Eengezinswoningen met een woonoppervlakte van circa 115 m², gelegen aan een royale groenstrook.



Type Brederode | Drielaagse eengezinswoning

Eengezinswoningen met een woonoppervlakte van circa 128 tot 131 m² met of zonder topgevel en een diepe achtertuin.



Type Meander | Royaal herenhuis

Royale herenhuisen met een comfortabele breedte van 6 meter en een woonoppervlakte van circa 163 tot 167 m², met ruime achtertuin en uitzicht over een groenstrook en water.



Type Dorpshuis | Geschakelde twee-onder-een-kapwoning

Geschakelde twee-onder-een-kapwoningen met een woonoppervlakte van circa 160 m² met eigen parkeerplaats en vrij uitzicht op de groenstrook en het water.

Overzichtskaart en gevelaanzichten



Legenda

- Type Dorpshof
- Type Brederode
- Type Meander
- Type Dorpshuis
- Tuin
- Beukenhaag
- Begroeid hekwerk met poort
- Tuinmuur met penanten en begroeid hekwerk
- Spijlenhekwerk
- Pergola
- Entree woning
- P Opstelplaats auto



Perceelgroottes zijn indicatief.

Type Dorpshof



Type Brederode



Type Meander



Type Dorpshuis



Woningtype Dorpshof

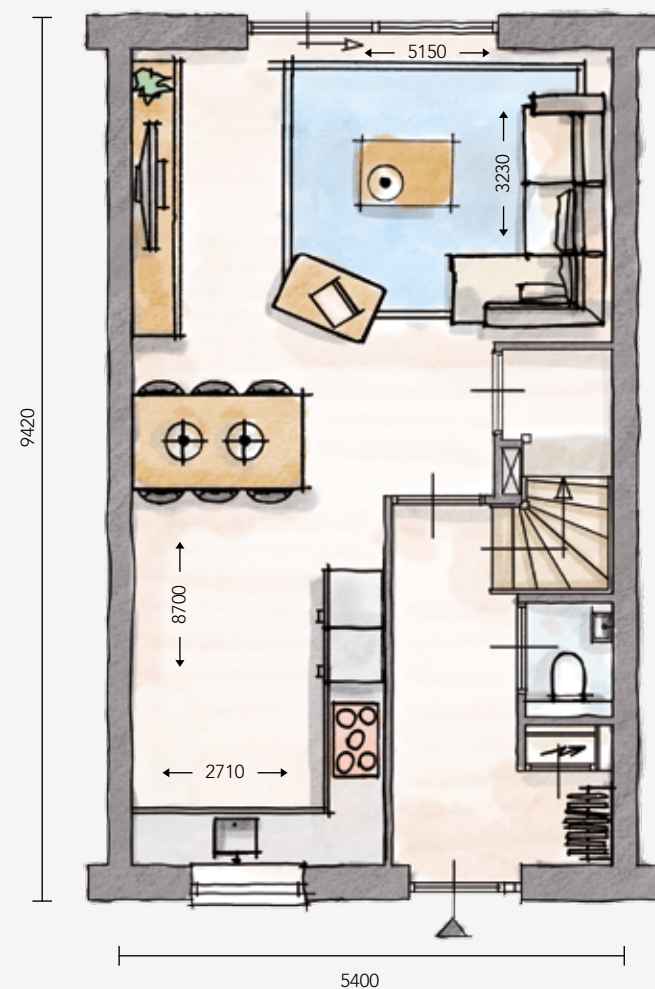
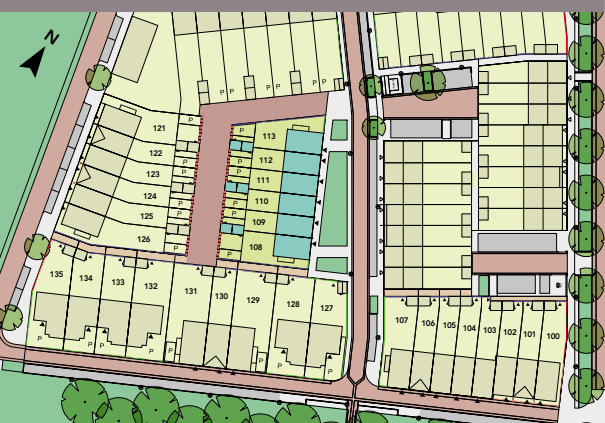


Drielaagse eengezinswoning

Woningtype Dorpshof is een gezellige eengezinswoning gelegen aan een groenstrook. Van dit type worden zes woningen gerealiseerd.

Kenmerken

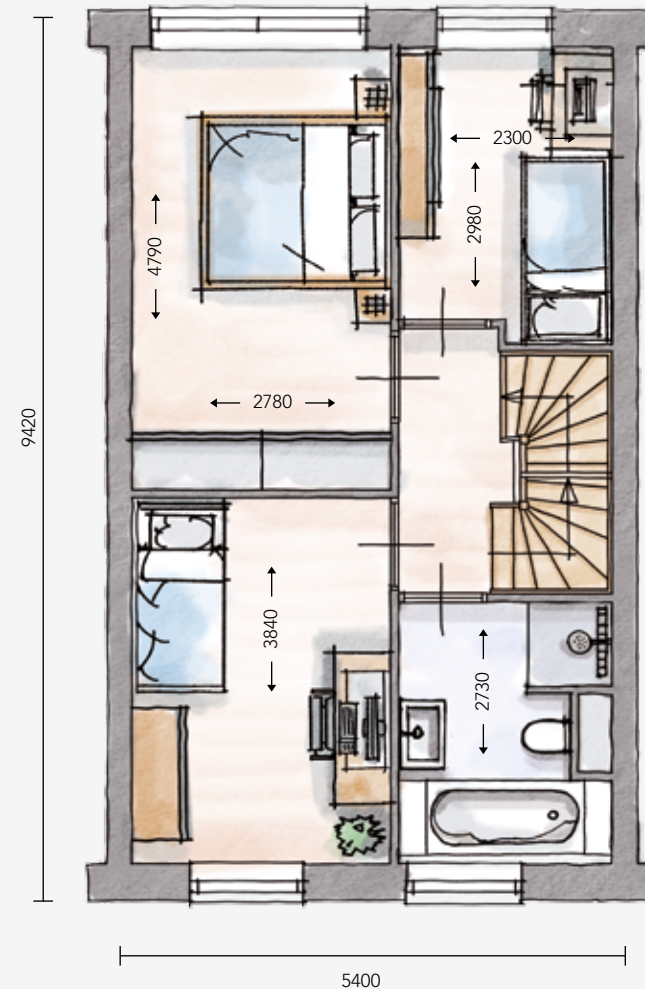
- ◆ Eengezinswoningen van circa 115 m² met heerlijke tuin gelegen op het westen aan een mooie groenstrook.
- ◆ Ruime entree met meterkast, toilet, garderobe en gesloten trap naar de eerste verdieping.
- ◆ Lichte tuingerichte woonkamer met schuifpui, open keuken en diverse indelings- en uitbreidingsmogelijkheden.
- ◆ Drie slaapkamers op de eerste verdieping van respectievelijk circa 15, 11 en 8 m².
- ◆ Badkamer aan de voorzijde gelegen, met douche en wastafel. Optioneel te voorzien van ligbad en tweede toilet.
- ◆ Tweede verdieping met mogelijkheden voor extra kamers, eventueel in combinatie met dakramen en/of dakkapellen.
- ◆ Alle woningen hebben standaard een dakraam aan de achterzijde.



Begane grond



Deze plattegronden tonen een variant van dit woningtype met een mogelijke indeling van keuken en badkamer, gebaseerd op een optionele Woonsfeer van Victor&Wonen waarmee jouw woning woonklaar opgeleverd kan worden. Bekijk op www.ditismijnthuis.nl/hoefenhaag alle kenmerken, tekeningen en unieke mogelijkheden van dit woningtype.



Eerste verdieping

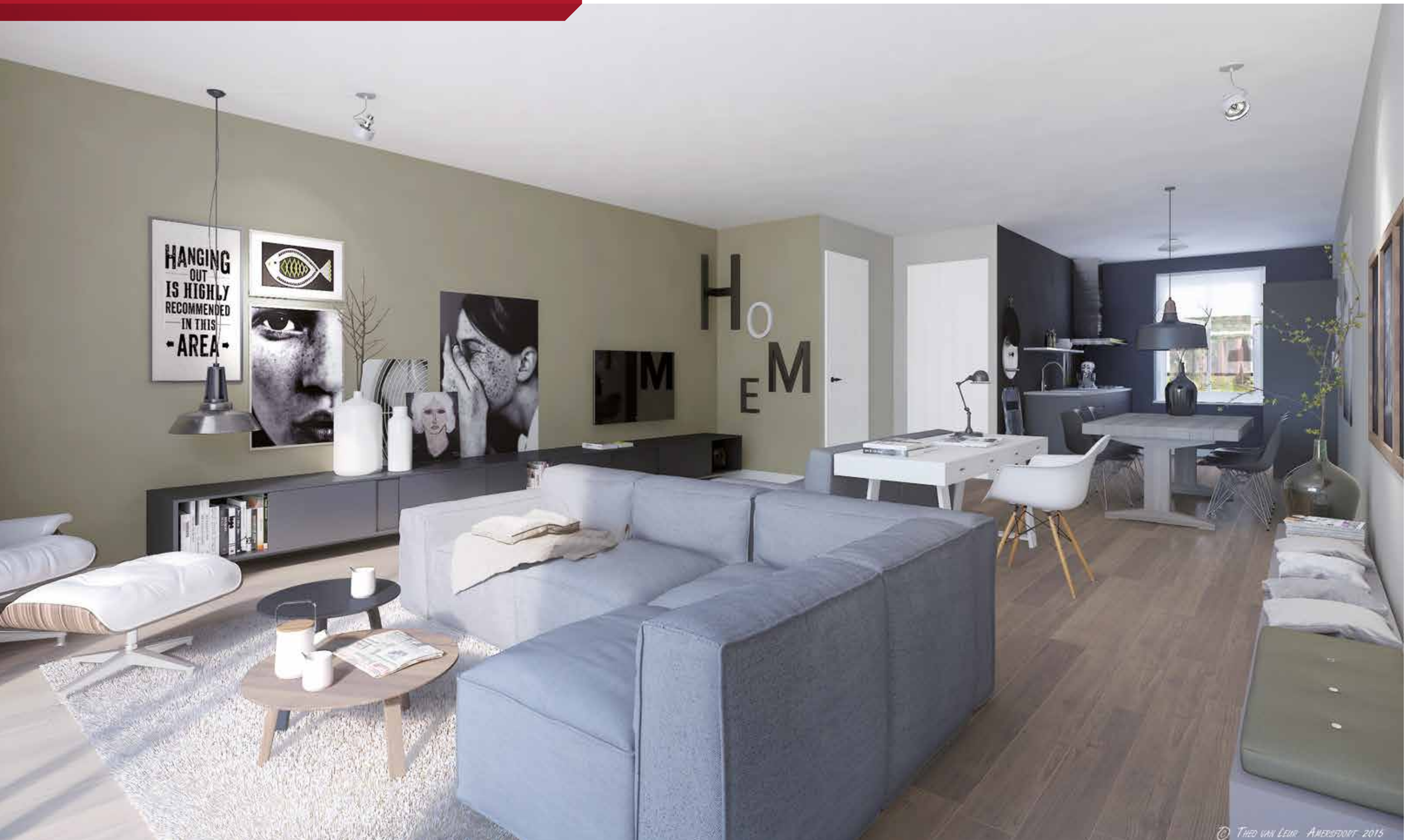


Tweede verdieping



Woningtype Dorpshof

Deze interieurimpressie is gebaseerd op de Woonsfeer vtwonon van Victor&Wonen.
Ontdek alle Woonsferen op www.ditismijnthuis.nl/hoefenhaag



Woningtype Brederode

De kozijnindelingen, steenkleur e.d. kunnen per bouwnummer verschillen.
Wij verwijzen je hiervoor naar de geveltekeningen.



Drielaagse eengezinswoning

De woningen van type Brederode zijn eengezinswoningen van circa 128 tot 131 m², verdeeld over drie woonlagen.

Kenmerken

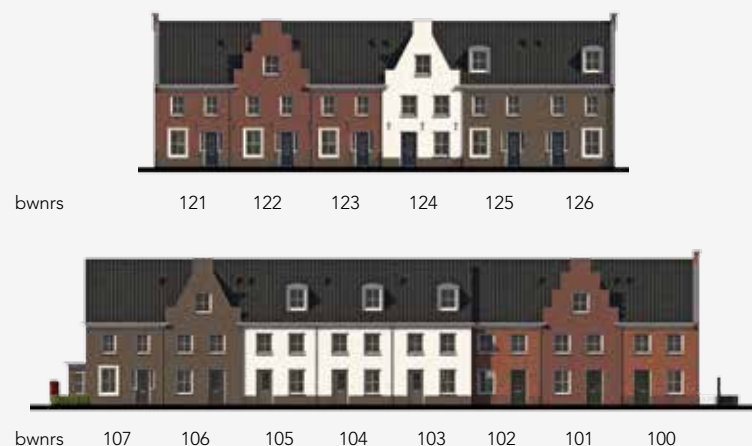
- ◆ Ruime drielaagse eengezinswoningen.
- ◆ Woonoppervlakte circa 128 - 131 m².
- ◆ Ruime entree met meterkast, toilet, garderobe en gesloten trap naar de eerste verdieping.
- ◆ Lichte tuingerichte woonkamer met diverse indelings- en uitbreidingsmogelijkheden en open keuken.
- ◆ Woonkamer is optioneel te voorzien van een trapkast.
- ◆ Optionele erker bij bouwnummers 121 en 126 (zijgevel).
- ◆ Drie slaapkamers op de eerste verdieping van respectievelijk circa 15, 11 en 8 m².
- ◆ Badkamer aan de voorzijde gelegen, met douche, wastafel en tweede toilet. Optioneel te voorzien van ligbad.
- ◆ Tweede verdieping van circa 30 m² met mogelijkheden voor extra kamers, eventueel in combinatie met dakramen en/of dakkapellen.
- ◆ Alle woningen hebben standaard een dakraam aan de achterzijde.



Bwnr. 107

Begane grond

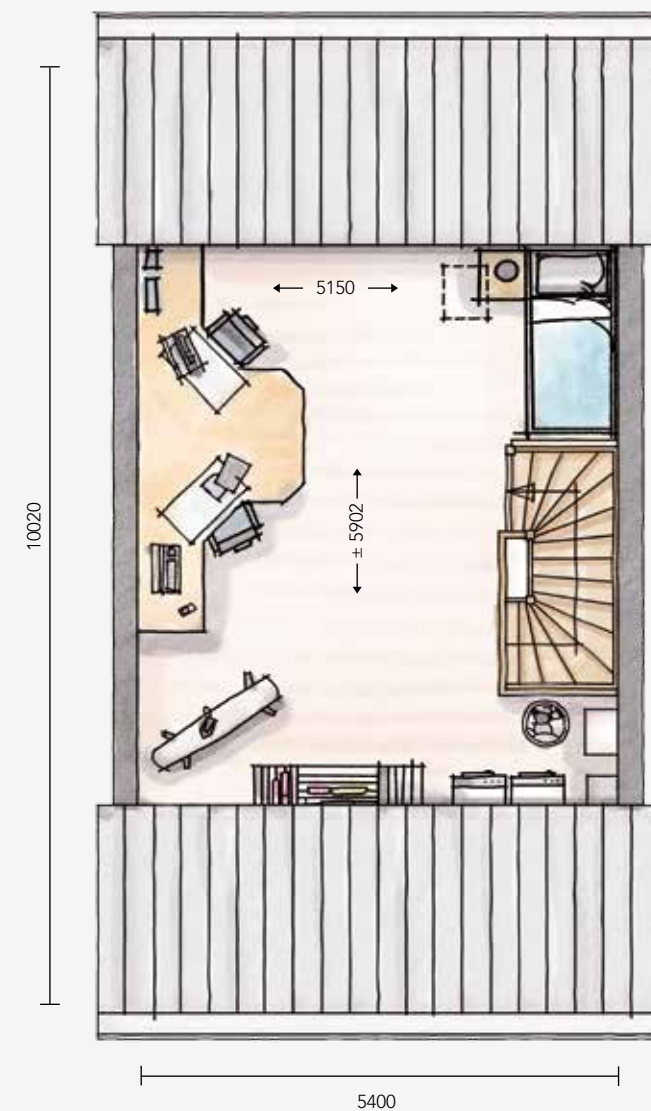
Bwnr. 121 en 126
optionele erker



Deze plattegronden tonen een variant van dit woningtype met een mogelijke indeling van keuken en badkamer, gebaseerd op een optionele Woonsfeer van Victor&Wonen waarmee jouw woning woonklaar opgeleverd kan worden. Bekijk op www.ditismijnthuis.nl/hoefenhaag alle kenmerken, tekeningen en unieke mogelijkheden van dit woningtype.

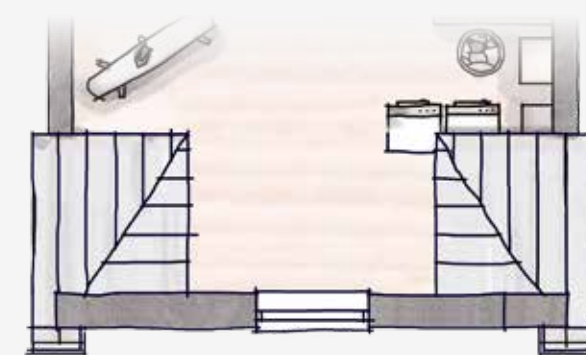


Eerste verdieping



Tweede verdieping

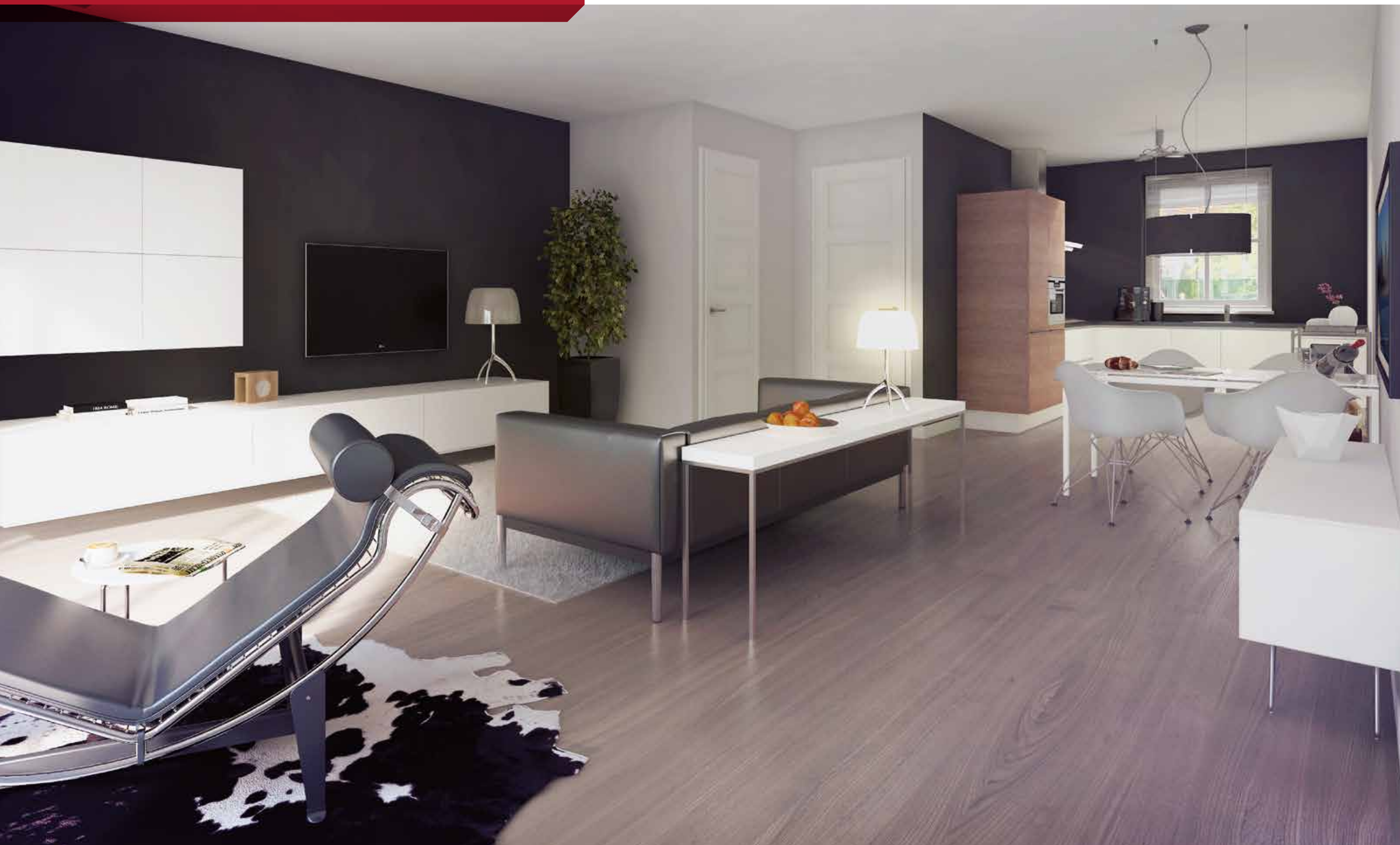
Bouwnummers 103, 104 en 105 voorzien van een dakkapel



Bouwnummers 101, 106, 122 en 124
voorzien van topgevel

Woningtype Brederode

Deze interieurimpressie is gebaseerd op de Woonsfeer Design van Victor&Wonen.
Ontdek alle Woonsferen op www.ditismijnthuis.nl/hoefenhaag



Jouw woning compleet woonklaar bij oplevering? Aan jou de keuze!



In Hoef en Haag heb je de unieke mogelijkheid om je woning compleet woonklaar te laten opleveren door te kiezen voor één van de eigentijdse Woonsferen van Victor&Wonen. Op het moment dat je de sleutel krijgt hoef je niet meer te klussen. Wij brengen dan een complete keuken, een luxere badkamer en toilet, maar ook wandkleuren en vloeren voor jou aan. Als je wilt, helpen we je daarnaast kiezen voor een indeling van elke verdieping die past bij jouw Leefwijze.

Geen keuzestress en niet wekenlang klussen

Kiezen voor Victor&Wonen betekent direct na de oplevering wonen en genieten in jouw nieuwe thuis. Geen eindeloze showroombezoeken, keuzestress of wekenlang klussen, maar met een paar slimme keuzes het huis creëren dat bij je past. Zodat je direct bij binnenkomst echt thuiskomt in je nieuwe thuis.



Voordelen Victor&Wonen

- ✓ Direct kunnen wonen in een huis dat helemaal bij jou past!
- ✓ Vele keuzemogelijkheden, creëer zelf je unieke thuis
- ✓ Direct zekerheid van kosten
- ✓ Geen bezoek meer aan meerdere showrooms
- ✓ Niet meer klussen

Laat je inspireren!

Op ditismijnthuis.nl/hoefenhaag ontdek je welke Woonsfeer en Leefwijze(n) bij jou en je gezin passen. Je vindt er meer informatie over de kleurstellingen, vormen en accessoires die bij iedere Woonsfeer passen en ontdekt er bovendien hoe de verschillende Leefwijzen voor iedere verdieping uitpakken. Laat je daarnaast inspireren door de video's en het blog van interieurdesigner Victor Meuwissen.

Creëer daarna je eigen thuis in de handige online inspiratietool en deel jouw nieuwe thuis met je vrienden en familie. Herkennen ze jou in je ontwerp?

Creëer jouw eigen thuis in Hoef en Haag.

We creëerden Victor&Wonen samen met interieurdesigner Victor Meuwissen en de vtwnonen stylisten; eigentijdse Woonsferen en Leefwijzen, waarmee we toekomstig bewoners graag inspireren bij het creëren van een eigen thuis. Romantisch of Natuurlijk, veel of weinig accessoires, eindelijk die heerlijke walk-in closet of een extra slaapkamer

op zolder: met Victor&Wonen kan iedereen zijn of haar unieke thuis creëren.

In totaal kun je kiezen uit zes Woonsferen: vijf zijn er ontworpen door Victor en één door vtwnonen. Wat je ook kiest, als het jouw smaak is, dan pas voelt je nieuwe huis ook echt als thuis.



Je ziet veel fotolijstjes, kaarsen en andere hebbedingen. Bloemen, pasteltinten en ronde vormen.



Symmetrie in opstellingen, antieke meubels en donkere accentkleuren typeren het klassieke interieur.



Houten elementen en linnenachtige materialen passen perfect. Heerlijk kalm en eenvoudig.



Wit gecombineerd met allerlei kleuren. Eigenlijk kan alles in dit interieur. Mix een antieke kast met een hippe stoel.



Rechte vormen, chromen details en wit gecombineerd met grijs of zwart. Een leren bank en hoogglans kasten.



Een mooie, basic look & feel mét een twist, dat is de vtwnonen Woonsfeer. Ontworpen door stylisten van vtwnonen.



Woningtype Meander

De kozijnindelingen, steenkleur e.d. kunnen per bouwnummer verschillen.
Wij verwijzen je hiervoor naar de geveltekeningen.



Royaal herenhuis

De royale herenhuisen type Meander zijn voorzien van diepe tuinen en gelegen langs de Meander in Het Dorps-hart. Deze woningen zijn maar liefst 6 meter breed en hebben een woonoppervlakte van circa 163 m² met uitzicht over de groenstrook en het water.

Kenmerken

- ◆ 6 meter brede royale herenhuisen.
- ◆ Woonoppervlakte circa 163 m².
- ◆ Ruime entree met meterkast, toilet, garderobe en gesloten trap naar de eerste verdieping.
- ◆ Lichte tuingerichte woonkamer met diverse indelings- en uitbreidingsmogelijkheden.
- ◆ Optionele erker of garage bij bouwnummers 129 en 131 (zijgevel).
- ◆ Royale open woonkeuken.
- ◆ Woonkamer voorzien van trapkast.
- ◆ Vier slaapkamers op de eerste verdieping van respectievelijk circa 14, 14, 8 en 7 m².
- ◆ Luxe badkamer, voorzien van douche, wastafel en (optioneel) ligbad.
- ◆ Apart tweede toilet.
- ◆ Tweede verdieping van circa 40 m² met mogelijkheden voor extra kamers.
- ◆ Optionele dakkapel bij bouwnummers 129 en 131.
- ◆ Alle woningen hebben standaard een dakraam aan de achterzijde.



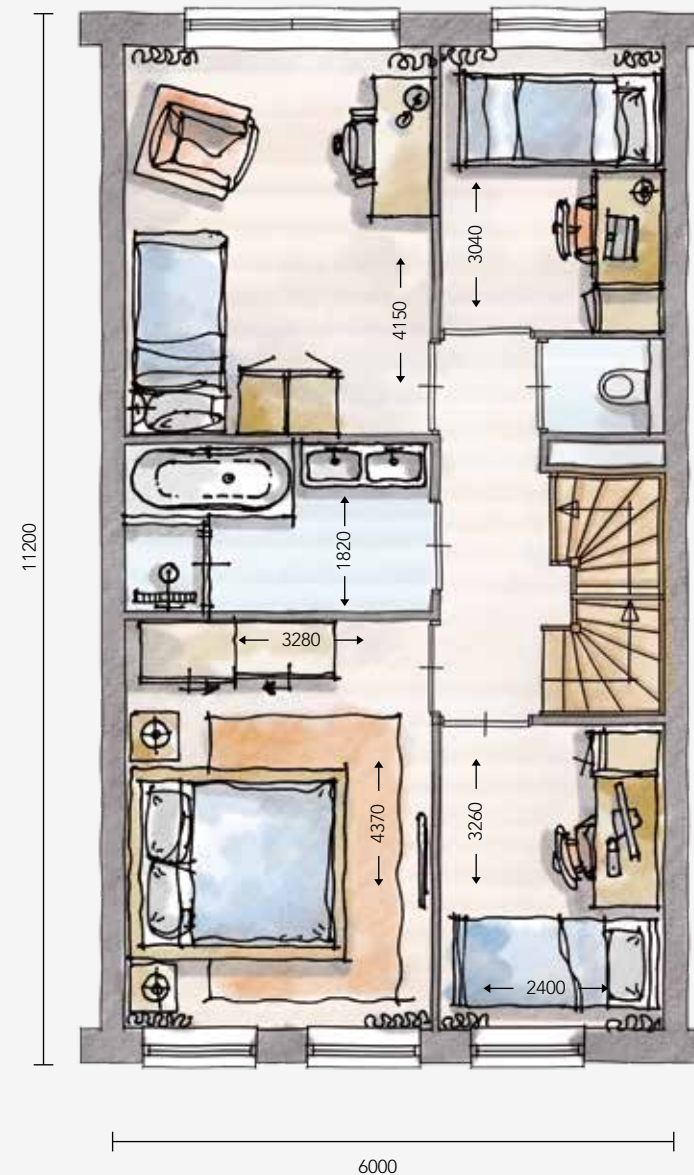
Bwnr. 129 en 131
optionele erker
(zijgevel)

Begane grond

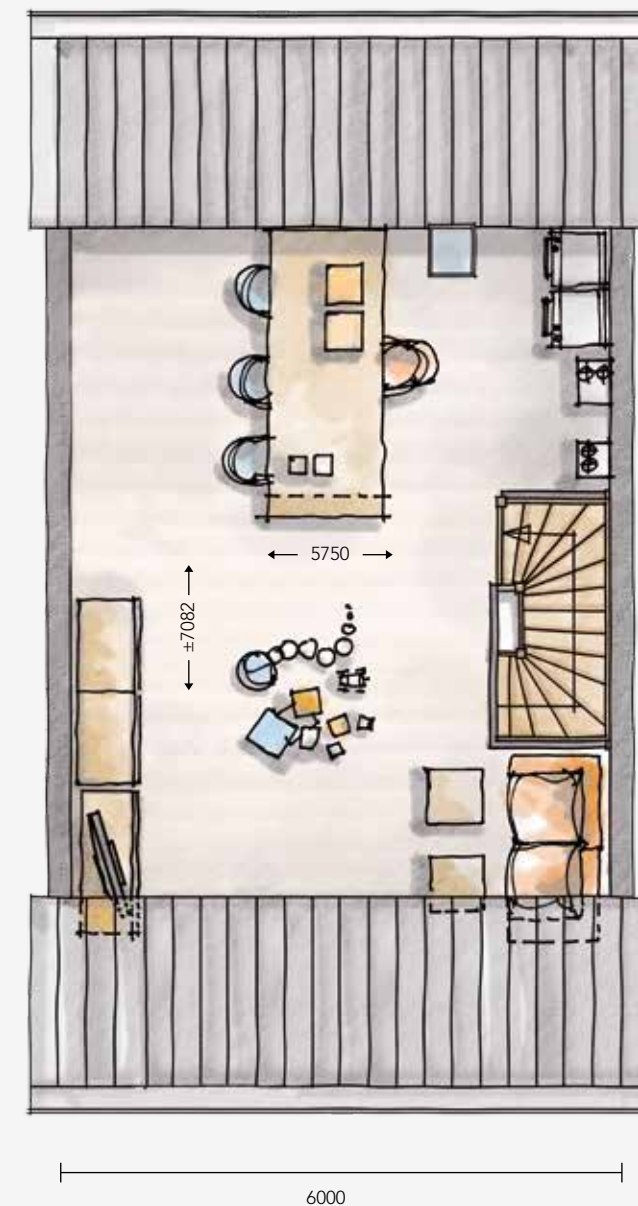


bwnrs 131 130 129

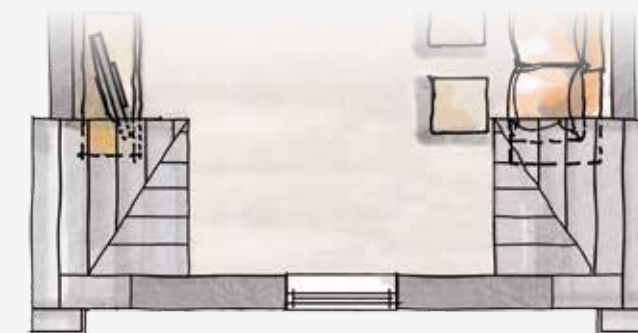
Deze plattegronden tonen een variant van dit woningtype met een mogelijke indeling van keuken en badkamer, gebaseerd op een optionele Woonsfeer van Victor&Wonen waarmee jouw woning woonklaar opgeleverd kan worden. Bekijk op www.ditismijnthuis.nl/hoefenhaag alle kenmerken, tekeningen en unieke mogelijkheden van dit woningtype.



Eerste verdieping



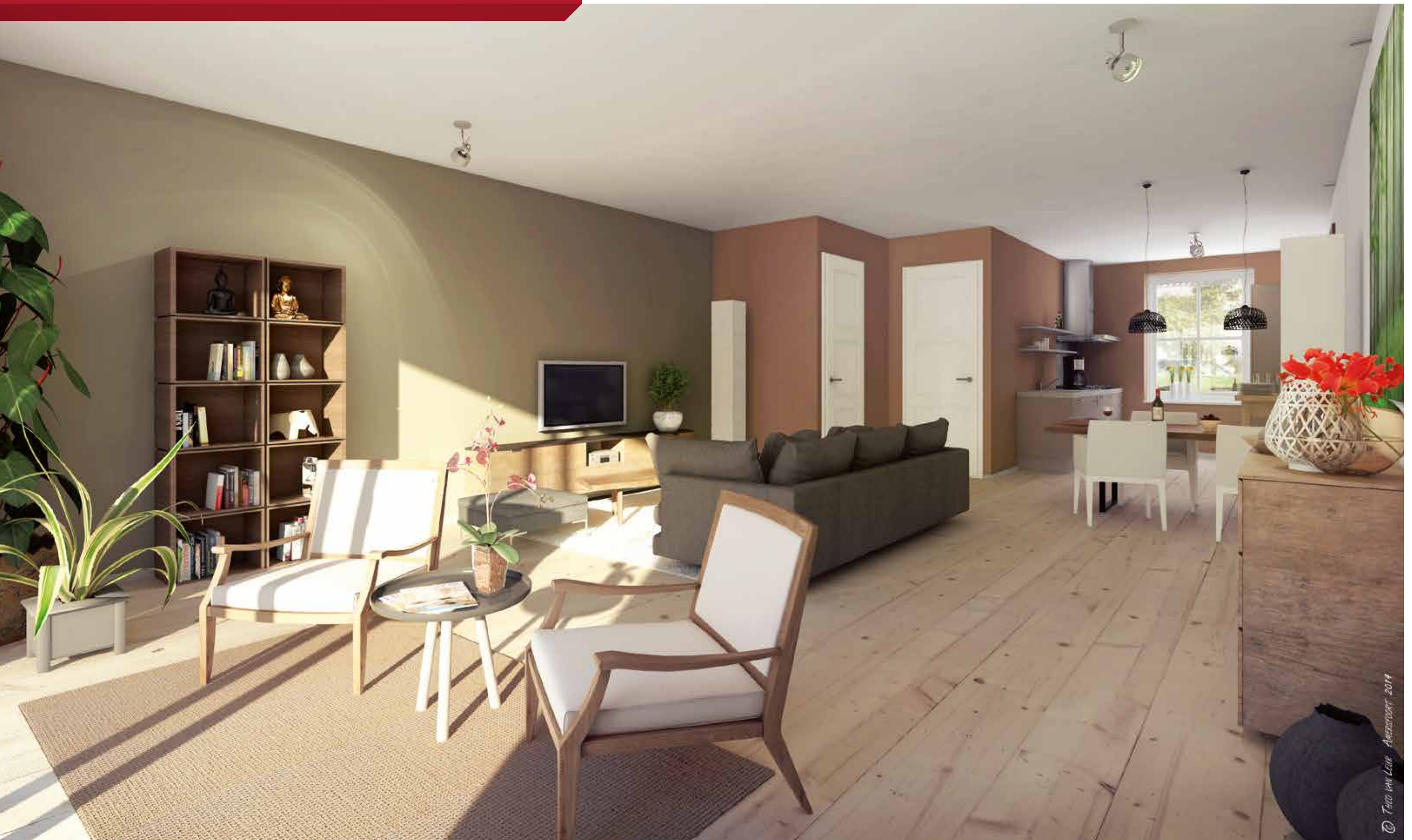
Tweede verdieping



Bouwnummer 130 - voorzien van topgevel

Woningtype Meander

Deze interieurimpressie is gebaseerd op de Woonsfeer Natuurlijk van Victor&Wonen.
Ontdek alle Woonsferen op www.ditismijnthuis.nl/hoefenhaag



Woningtype Dorpshuis

De kozijnindelingen, steenkleur e.d. kunnen per bouwnummer verschillen.
Wij verwijzen je hiervoor naar de geveltekeningen.



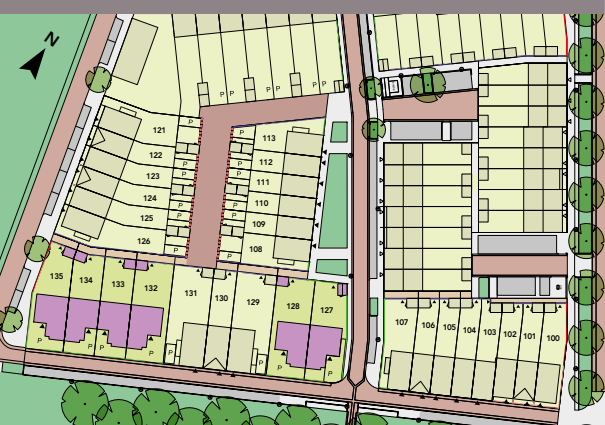
Geschakelde twee-onder-een-kapwoning

Kenmerken

- ◆ Ruime geschakelde twee-onder-een-kapwoning.
- ◆ Woonoppervlakte circa 160 m².
- ◆ Ruime entree met meterkast, toilet en garderobe.
- ◆ Lichte tuingerichte woonkamer met een breedte van maar liefst 7,8 m, een dubbele schuifpui en diverse indelings- en uitbreidingsmogelijkheden.
- ◆ Royale open woonkeuken.
- ◆ Open trap naar eerste verdieping.
- ◆ Standaard trapkast.
- ◆ Drie slaapkamers op de eerste verdieping van respectievelijk circa 15, 14 en 13 m².
- ◆ Luxe badkamer, voorzien van douche, wastafel en (optioneel) ligbad.
- ◆ Apart tweede toilet.
- ◆ Tweede verdieping van circa 30 m² met dakkapel aan de voorzijde en mogelijkheden voor extra kamers.
- ◆ Parkeerplaats op eigen terrein.
- ◆ Alle woningen hebben standaard een dakraam aan de achterzijde.



Begane grond



Deze plattegronden tonen een variant van dit woningtype met een mogelijke indeling van keuken en badkamer, gebaseerd op een optionele Woonsfeer van Victor&Wonen waarmee jouw woning woonklaar opgeleverd kan worden. Bekijk op www.ditismijnthuis.nl/hoefenhaag alle kenmerken, tekeningen en unieke mogelijkheden van dit woningtype.



Eerste verdieping

Tweede verdieping



Woningtype Dorpshuis

Deze interieurimpressie is gebaseerd op de Woonsfeer Natuurlijk van Victor&Wonen.
Ontdek alle Woonsferen op www.ditismijnhuis.nl/hoefenhaag



Wie slim is koopt nieuw!

- Besparing op de energielasten
- Maximaal wooncomfort
- Een bijdrage aan een beter milieu



Een nieuwbouwhuis brengt de energierekening fors omlaag. Het is al snel 30% zuiniger dan een woning die pakweg 25 jaar geleden is gebouwd. Zo heeft een nieuwbouwhuis van nu standaard energielabel A: het energielabel voor de meest energiezuinige woningen. Dat is onder meer te danken aan de goede isolatie en aan het gebruik van nieuwe technieken om de woning

van warmte en stroom te voorzien. Het resultaat: een comfortabel huis met lage energielasten. En wie duurzaamheid of het tegengaan van klimaatverandering een warm hart toedraagt, kan meteen een aardige bijdrage leveren.

Een nieuwbouwwoning?
Een slimme keuze.

Breng je energielasten fors omlaag!

Bouwjaar	Energietabel	Energietasten**	
		Jaarlijks	Maandelijks
2016	A - EPC 0,4	€ 996,-	€ 83,-
2003	C	€ 1.733,-	€ 144,-
1990	D	€ 1.904,-	€ 159,-

** Indicatief en berekend met de referentie (tussen)woning van Agentschap NL, onderdeel van het Ministerie van Economische Zaken.

Disclaimer
Bij de voorbeeldberekening van de energietasten van (nieuwbouw)woningen met een gasaansluiting wordt gebruik gemaakt van een wettelijk vastgestelde berekeningsmethode, de NEN 7120 en de Uniforme Bepalingsmethodiek energiekosten nieuwbouwwoningen. Deze berekening is op basis van gebouw eigenschappen en gebouwgebonden installaties, waarbij rekening wordt gehouden met standaard omstandigheden, standaard huishouden en bewonersgedrag. Het werkelijke energiegebruik in een woning wordt, behalve door het gebouwgebonden energiegebruik, ook bepaald door het gebruik van huishoudelijke elektrische apparaten. Beide zijn afhankelijk van de samenstelling van een huishouden en het gedrag van bewoners. De genoemde energiebesparing is zodoende indicatief.



10 voordelen van een nieuwbouwhuis

Kies voor een nieuwbouwhuis. Je koopt toch ook geen derdehandsschoenen? Kun je deze op het oog gekke vergelijking maken? Wij vinden van wel. De meeste mensen **die iets kopen, kopen namelijk het liefst iets wat nieuw is.** Waarom zou dat principe dan niet gelden voor een huis? We zetten de belangrijkste voordelen voor je op een rij.

1. Nieuw is onbeschreven

Nieuw is een gevoel van fris, puur, mooi. Nieuw is écht helemaal van jezelf. Onbeschreven en onaangetast. Een nieuwbouwhuis heeft geen geschiedenis. Het doet niet denken aan de smaak, keuzes of het leven van de vorige bewoners.

2. Nieuw is zorgelozer

Een nieuwbouwhuis is een huis zonder zorgen waar je geen omkijken naar hebt. Alles is nieuw, alles doet het. Op bijna alles zit garantie en onderhoudskosten heb je de eerste jaren vrijwel niet.

3. Nieuw is energiezuiniger

Auto's zijn de laatste 20 jaar veel zuiniger geworden, computers stukken sneller. Maar ook de bouwwereld heeft in de afgelopen jaren bepaald niet stilgezeten. Zo heeft een nieuwbouwhuis van nu energielabel A en is daarmee al gauw 30% zuiniger dan een woning die pakweg 25 jaar geleden is gebouwd.

4. Nieuw is voordeliger

Als koper van een nieuwbouwhuis heb je een aantal financiële meevallers. Bij de koop hoeft je bijvoorbeeld geen overdrachtsbelasting te betalen en qua energiekosten ben je met een nieuw, duurzaam huis al gauw € 800,- per jaar goedkoper uit.

5. Nieuw is stiller

Voor veel mensen is hun huis een plek om tot rust te komen. Even weg uit de drukte en hectiek van alledag. Zeker in een nieuwbouwhuis kun je dat volop doen. Dankzij de modernste isolatie kun je in een nieuwbouwhuis iets horen wat in een druk land als Nederland zeer weldadig kan zijn. De stilte.

6. Nieuw is duurzamer

Voor een nieuw huis worden tegenwoordig alleen duurzame, milieuvriendelijke materialen en technieken gebruikt. En omdat een nieuwbouwhuis ook veel energiezuiniger is, komt het in aanmerking voor het predicaat 'groen'. En dat is goed voor het milieu én je portemonnee.

7. Nieuw is veiliger

Nieuwbouwhuizen zijn standaard uitgerust met een professioneel rookalarm. En met het modernste, inbraakwerend hang- en sluitwerk. Je geniet van een veilige omgeving en houdt ongewenste bezoekers buiten.

8. Nieuw is aangenamer

'Oude huizen zijn sfeervolle huizen' hoor je weleens. Maar oude huizen kunnen ook koude huizen zijn. In de winter zijn ze niet warm te krijgen en in de zomer juist niet koel. Nieuwbouwhuizen daarentegen kenmerken zich door een aangename temperatuur, ongeacht de tijd van het jaar. Ze zijn voorzien van extra isolerend glas en zijn ook verder goed geïsoleerd. Zo heb je in de winter warme voeten en is het in de zomer lekker koel.

9. Nieuw is bloemrijker

Een nieuwbouwwoning is een huis in een prettige omgeving. Een omgeving die ook zelf leeft. Waar bewoners en bezoekers zich welkom voelen. Want naast de ontwikkeling van huizen zijn we ook verantwoordelijk voor de inrichting van het gebied waarin ze staan. Zo komen we tot buurten met altijd voldoende perkjes en parken, met vijvers en speelplaatsen, met scholen, winkels en een goede ontsluiting.

10. Nieuw is persoonlijker

Wie een nieuwbouwhuis koopt, heeft alle vrijheid van de wereld. Je kiest je eigen badkamer, je eigen keuken en als je een extra kamer wenst, kan dat meegenomen worden tijdens de bouw. Een oud huis wordt nooit helemaal van jezelf. Of in elk geval, duurt het jaren voor je dat bereikt. Je blijft breken en verbouwen om het precies op maat en smaak te krijgen.

Daarom nieuwbouw!

Kopen, kiezen en bouwen

De architectuur van de woningen is geïnspireerd op de sfeervolle oud-Hollandse bouwstijl met veel karakteristieke elementen en wordt gebouwd volgens de modernste inzichten. De woningen kenmerken zich door het hoge kwaliteits- en afwerkingsniveau. Compleetheid, kwaliteit, karakter, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn belangrijke thema's als je een nieuwe woning koopt. In deze woningen hebben wij al deze zaken samengebracht in een uitstekend, compleet en mooi eindproduct.

Het voorzieningenniveau en de standaard woningafwerking worden uitgebreid omschreven in de technische omschrijving. Ze maken onderdeel uit van de woninginformatiekaart welke je ontvangt tijdens het verkoopgesprek bij de verkopende makelaars en online te zien op www.hoefenhaag.nl/downloads. Om je alvast een goede indruk te geven van de woninguitrusting geven we je hierbij vast een greep uit het rijke voorzieningenniveau;

- aansluiting voor wasmachine en –droger op zolder i.c.m. aparte groepen in de meterkast;
- loze leiding naar de keuken voor de aansluiting van extra keukenapparatuur;
- extra wandcontactdozen en (mogelijke) aansluitingen voor UTP/CAI/etc. in de woning voor een optimale indelingsvrijheid;
- dubbele wandcontactdoos in de meterkast en badkamer;
- bediening mechanische ventilatie in zowel keuken als badkamer;
- buitenkraan in achtergevel;
- plaatsing centraaldozen in plafonds afgestemd op indeling(smogelijkheden) van de woning;
- onderzijde van de kap volledig wit afgewerkt;
- de (woningscheidende) betonwanden worden glad afgewerkt, zowel op de begane grond als op de eerste verdieping. Dit betekent dat gaatjes worden gevuld en oneffenheden worden gladgestreken. Deze wanden kunnen daardoor (vrijwel) direct afgewerkt worden;
- toepassing van onderhoudsarme materialen in o.a. dakkapellen, dakoverstekken en kozijnen (hardhout, aluminium);
- toepassing van onderhoudsarme aluminium goten, m.u.v. type Dorpsloof hier worden zinken goten toegepast.

De badkamer en toilet(ten):

Standaard een bovengemiddeld afwerkingsniveau van sanitair en tegels, zoals:

- wandtegels van 20 x 25 cm Kermos mat wit nr 446;
- vloertegels 20 x 20 cm Kermos kleur Lhv 110 Silk Black;
- vrij hangende toiletten;
- (thermostatische) mengkranen.

Jouw Woonsfeer, jouw Leefwijze

De beleving van 'thuis' is voor iedereen anders en toch herkennen we het allemaal. Thuis is onmiskenbaar wie jij bent. Jouw Woonsfeer, jouw Leefwijze. Een nieuw huis heeft dat allemaal nog niet. We bieden daarom een veelheid aan keuzemogelijkheden met Victor&Wonen.

Met Victor&Wonen inspireren we je graag bij het maken van je eigen keuzes. Met Victor&Wonen kan je elke verdieping in jouw favoriete Leefwijze laten indelen en de gehele woning met bijpassende Woonsfeer zelfs compleet woonklaar laten opleveren. Wij brengen dan een complete keuken, een luxere badkamer en toilet, maar ook wandkleuren en vloeren voor jou aan. Geen eindeloze showroombezoeken, keuzestress of wekenlang klussen, maar met een paar slimme keuzes het huis creëren dat bij je past. Zodat je direct bij binnenkomst echt thuis komt in je nieuwe huis.

Na ondertekening van de koopovereenkomst bij de makelaar nodigen we je daarom zo snel mogelijk uit voor een gesprek met de Woonadviseur van BAM Woningbouw. De Woonadviseur is vanaf dan jouw vaste aanspreekpunt, zal je begeleiden om van je nieuwe huis helemaal jouw eigen thuis te maken en informeert je over de voortgang van de bouw tot aan de oplevering van de woning. We noemen dit het 'Triple A' principe van Hoef & Haag.

Aandacht door intensieve begeleiding
van aankoop tot aan oplevering

Advies op maat

Afspraak = Afspraak

Daar staan wij voor!
Hoef en Haag CV





Meer weten?
Kijk op www.hoefenhaag.nl

EEN ONTWIKKELING VAN

Hoef en Haag C.V. is een ontwikkelingsverband bestaande uit AM en BPD



FINANCIERING



Rabobank

hetkangewoon

www.hetkangewoon.nl

VERKOOPINFORMATIE

Via Makelaardij

Klooster 2
4132 BG Vianen
0347 - 374 277
info@viamakelaardij.nl
www.viamakelaardij.nl

De Keizer Nieuwbouw

Voorstraat 54
4132 AS Vianen
0347 - 75 11 70
nieuwbouw@dekeizer.nl
www.dekeizer.nl

Voorbehoud verkoopdocumentatie

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld, aan de hand van gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze brochure bekend waren. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van eventuele wijzigingen die onder andere voortkomen uit eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en technische omschrijving.
Juli 2016



**Hoef
en
Haag**
leefje droom