



Het Lint De Hoffelijkheid

Fase 2

12 woningen
NIEUW DORP AAN DE LEK


**Hoef
en
Haag**
leef je droom

Inhoudsopgave

- 4 Hoef en Haag
- 6 Een geweldige omgeving
- 8 Zo was het vroeger op de plek van Hoef en Haag
- 10 De woonsferen van Hoef en Haag
- 12 De reikwijdte waar je van droomt
- 14 Ligging De Hoffelijkheid
- 16 Situatieschets De Hoffelijkheid fase 2
- 18 EVE Architecten
- 20 Woningtype 't Huys
- 32 Uitgerust wakker worden
- 34 Woningtype De Hofstede
- 42 Woningtype 't Wapen
- 46 Woningtype De Burcht
- 50 Ruimte voor een droomkeuken
- 52 De wereld van badkamers
- 54 Technische omschrijving
- 60 Afwerking
- 62 Duurzaam wonen
- 63 Waarom Nieuwbouw?





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 bestaat uit 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.

De ontwerpen komen tot stand door actieve betrokkenheid van belangstellers 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!

Een geweldige omgeving



Wonen in het groen én bij het water. Dat maakt het leven elke dag anders.

Uniek aan 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 doodgewone 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!

Het Kasteelterrein is de plek waar de middeleeuwse stad Hagestein ooit lag.

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. Een deel van de gracht rondom het terrein is al in ere hersteld. Op het terrein zijn ook bomen geplant, onder andere door wethouders André Landwehr en Frank Meurs van Vianen. Zij hebben samen met de commissaris van de Koning in de provincie Utrecht ook het dorp Hoef en Haag geopend. Hier is de basis gelegd voor de start van een uniek nieuw dorp.

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 die rond het kasteel lag, wordt in ere hersteld. 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 woonsferen van Hoef en Haag



Voor ieder wat wils

Hoef en Haag heeft straks drie verschillende woonsferen. Elk met hun eigen karakter door de ligging, 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, dakkappelen en opvallend mooie voordeuren.

Parkeren in Het Dorpshart doe je op binnenterreinen. 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.



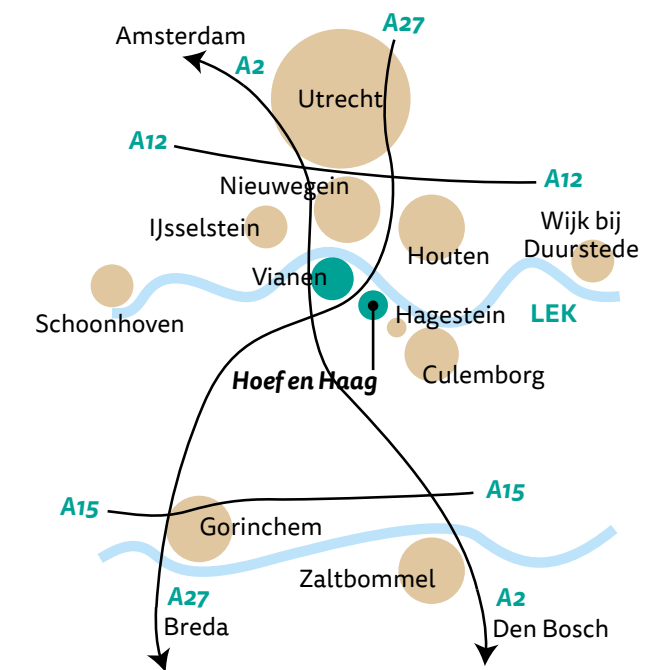
De Erven

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, kan het beste kiezen voor de bus. 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 Vianees 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 De Hoffelijkheid



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 20 minuten naar hartje Utrecht.



Situatieschets De Hoffelijkheid fase 2



Legenda

- 't Huys
- 't Wapen
- De Burcht
- De Hofstede
- Ligusterhaag laag
- Ligusterhaag hoog
- Hekwerk met Hedera
- Parkeerplaats
- Wadi



Rustiek in het groen

Echt buiten wonen doe je in Het Lint. Ruim, landelijk én met heerlijk veel water om je heen. Een nieuw dorpslint met woningen en groene doorzichten groeit richting Plas Everstein en de aan te leggen watergeul Meander. Hier heb je veel keus in verschillende woningtypes en groottes. Natuurlijk allemaal met een schuine kap om de dorpse sfeer van Hoef en Haag te benadrukken. Opvallend aan Het Lint is dat alle woningen een ruime voor- en achtertuin hebben.



Een rijke variatie



EVE Architecten creëert hoffelijk wonen voor jou ...

Een prachtige plek aan de Lek. Groen, ruimte en toch dicht bij alle voorzieningen. Nu nog een onbeschreven blad, binnenkort een unieke woonplek. Een woonplek voor iedereen maar met een eigen identiteit. Afgestemd op hoe jij wilt wonen. 'De Hoffelijkheid' biedt je méér dan een huis. Het is een plek waar je je thuis voelt. Een plek waar je graag bent. Een plek waar 'hoffelijk wonen' precies jouw gevoel van thuiskomen weerspiegelt...

Ons vak is zo mooi. Onze uitdaging is om onze klanten te blijven verrassen. Net even dat wat ze niet verwachten. Soms totaal iets anders, soms een subtiele verandering. Maar we gaan altijd voor het 'wow-effect'. En dat kan alleen maar als het vak met passie wordt beoefend. En dan blijft de inspiratie komen. Want die krijg je dan overal. Je bent immers altijd met je vak bezig. Deze inspiratie samen met onze creativiteit, brengt ons al jarenlang tot het ontwerpen van mooie, unieke en stijlvolle woningen!

En door deze jarenlange ervaring en onze uitgebreide expertise, hebben alle woningen van EVE Architecten een topkwaliteit. We zijn thuis in alle materialen en beheersen alle facetten op bouwkundig gebied. We weten architectuur met praktische uitvoerbaarheid goed te combineren. En elke keer opnieuw komen wij tot een uniek ontwerp. En toch zien we wel een bepaalde herkenbaarheid in onze ontwerpen. Maar dat zit meer in verhoudingen, karakter, kwaliteit en zorgvuldigheid die we bij elke woning afzonderlijk nastreven. Zo ontstaat een eigen handschrift. Dat is wat we hebben. En dat maakt ons onderscheidend.



Met onze creativiteit en een gezonde dosis nuchterheid, denken we dagelijks na over het maken van een thuis voor anderen in heel Nederland. En dat doen we elke dag weer met veel passie en enthousiasme vanuit het mooie Twente, vanuit ons eigen thuis in Nijverdal. Waar we bouwtrajecten plannen en beheersen. Waar we nadenken over de wisselwerking tussen huis en tuin. Waar we zorgvuldig nadenken over elk detail. Want als de details niet kloppen, voelt een huis nooit echt als thuis. En daar gaat het ons om: een thuis voor jou!

Wij kunnen niets anders zeggen dan dat we trots zijn op het ontwerp voor 'De Hoffelijkheid'. Een wijk met een rijke variatie van verschillende woningen. Allen met een eigen identiteit maar verbonden door ons handschrift. Een wijk voor de toekomst met een eigen gezicht, het begin van iets moois!

Eengezinswoningen 't Huys

Authentiek met fraaie
dakoverstekken.



Tussenwoning

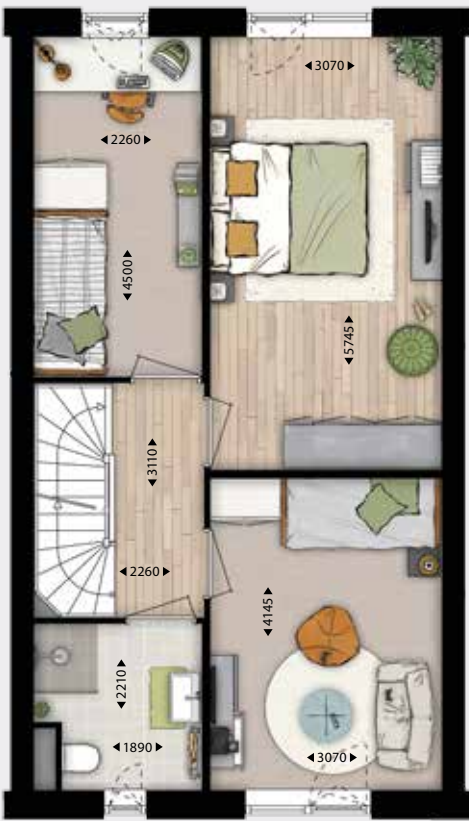
Het woningtype 't Huys beschikt standaard over een open keuken en een woonkamer met veel lichtinval. De zonnige tuin is vanuit de woonkamer te bereiken door de openslaande deuren. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers, een badkamer met een moderne inrichting. De grote, vrij indeelbare zolder heeft de mogelijkheid voor 1 à 2 extra kamers. Voor de woningen zijn er veel indelings- en uitbreidingsmogelijkheden.

Kenmerken 't Huys

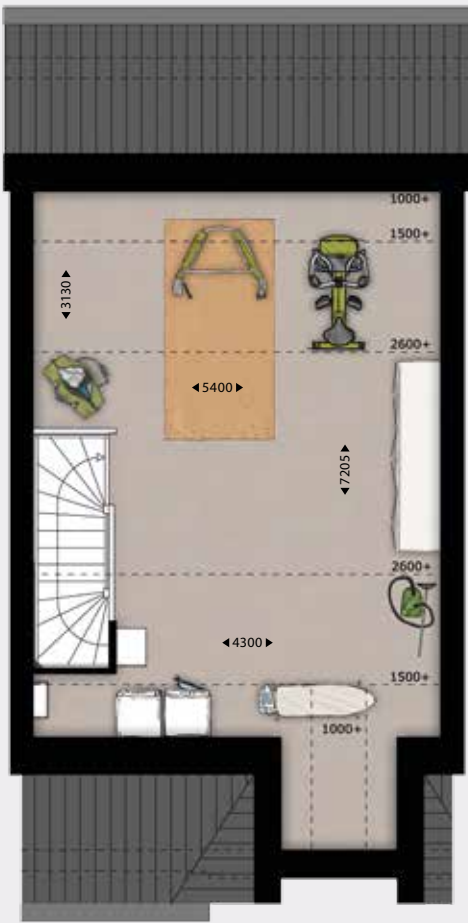
- Woonoppervlakte circa 130 m²
- Kaveloppervlakte van circa 135 m²
- Woonkamer met dubbele openslaande deuren naar achtertuin met berging
- Complete keuken met apparatuur
- Standaard 3 slaapkamers
- Badkamer met luxe sanitair
- Vloerverwarming op de begane grond
- Voorzien van zonnepanelen



Begane grond
 Bouwnummer 61



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Tussenwoning

Het woningtype 't Huys beschikt standaard over een open keuken en een woonkamer met veel lichtinval. De zonnige tuin is vanuit de woonkamer te bereiken door de openslaande deuren. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers, een badkamer met een moderne inrichting. De grote, vrij indeelbare zolder heeft de mogelijkheid voor 1 à 2 extra kamers. Voor de woningen zijn er veel indelings- en uitbreidingsmogelijkheden.

Kenmerken 't Huys

- Woonoppervlakte circa 139 m²
- Kaveloppervlakte van circa 135 m² tot 145 m²
- Woonkamer met dubbele openslaande deuren naar achtertuin met berging
- Complete keuken met apparatuur
- Standaard 3 slaapkamers
- Badkamer met luxe sanitair
- Vloerverwarming op de begane grond
- Voorzien van zonnepanelen

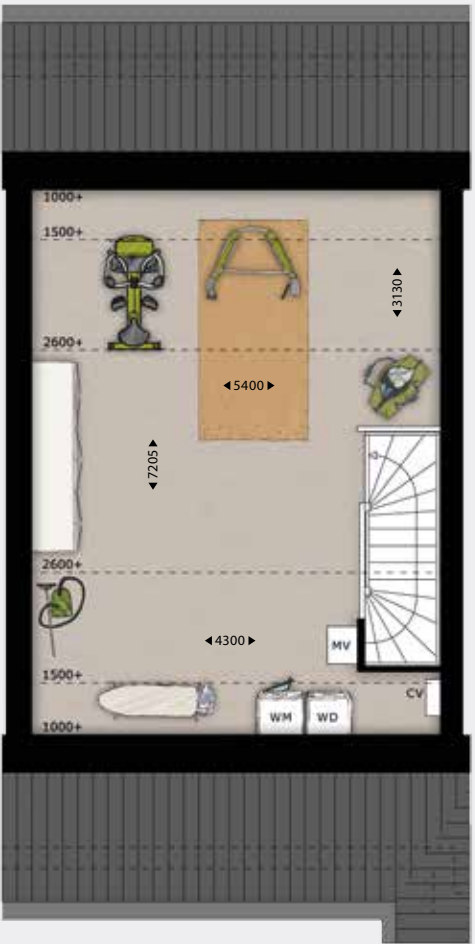


Begane grond

Bouwnummer 63
 Gespiegeld bouwnummer 62



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Hoekwoning

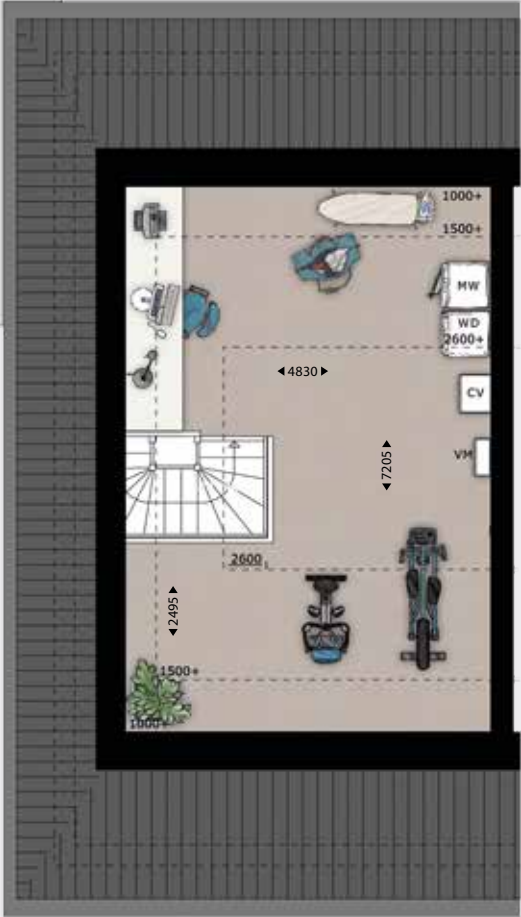
Het woningtype 't Huys beschikt over een klassieke zijentree, een open keuken en een woonkamer met veel lichtinval. De zonnige tuin is vanuit de woonkeuken te bereiken door de openslaande deuren. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers, een badkamer met een moderne inrichting. De grote, vrij indeelbare zolder heeft de mogelijkheid voor 1 à 2 extra kamers. Voor de woningen zijn er veel inde- lings- en uitbreidingsmogelijkheden.

Kenmerken 't Huys

- Woonoppervlakte circa 133 m²
- Kaveloppervlakte van circa 210 m²
- Woonkeuken met dubbele openslaande deuren naar achtertuin
- Keuken met inbouwapparatuur
- Standaard 3 slaapkamers
- Badkamer met luxe sanitair
- Aangebouwde garage
- Vloerverwarming op de begane grond
- Grote ramen aan de voorzijde
- Eigen parkeerplaats
- Voorzien van zonnepanelen



Begane grond
 Bouwnummer 60



Eerste verdieping

Tweede verdieping



Hoekwoning

Deze hoekwoning is het grootste van dit type en heeft een klassieke uitstraling doordat de kap doorloopt over de berging. De zonnige tuin is vanuit de eetkeuken te bereiken door de openslaande deuren. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers, een apart toilet, een badkamer met een moderne inrichting. De grote, vrij indeelbare zolder heeft de mogelijkheid voor 1 à 2 extra kamers. Als extra heeft deze hoekwoning een aangebouwde berging die vanuit de keuken bereikbaar is.

Kenmerken 't Huys

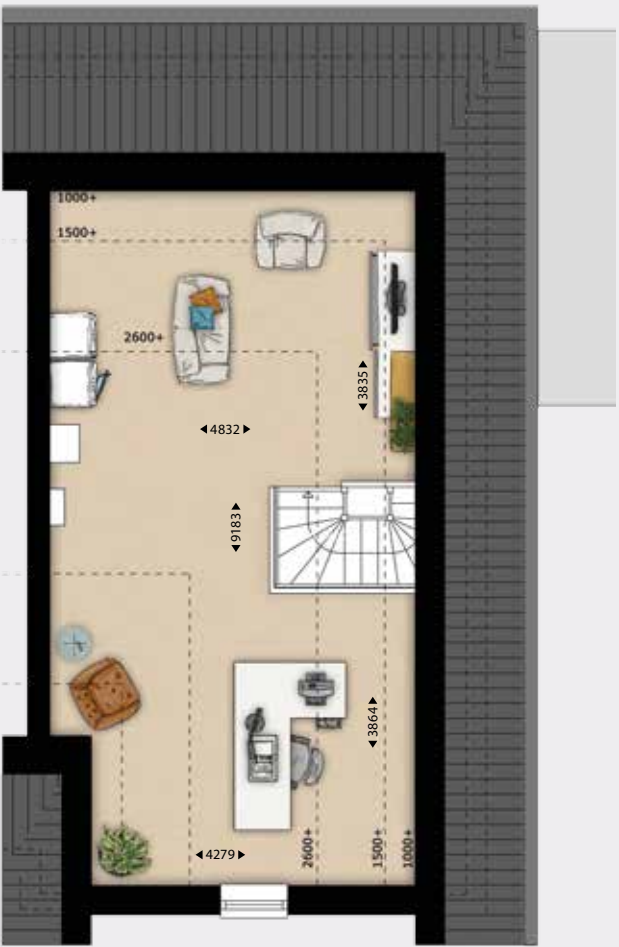
- Woonoppervlakte circa 149 m²
- Kaveloppervlakte van circa 260 m²
- Woonkeuken met dubbele openslaande deuren naar achtertuin
- Standaard 3 slaapkamers
- Badkamer met luxe sanitair
- Apart toilet op de eerste verdieping
- Aangebouwde berging met toegang tot keuken
- Vloerverwarming op de begane grond
- Opstelplaats voor 2 auto's
- Voorzien van zonnepanelen



Begane grond
 Bouwnummer 64



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Inrichten zoals jij dat wilt



Logeren in uw eigen woning



Meer dan slapen alleen.

Uitgerust wakker worden in de slaapkamer van uw dromen

De slaapkamer is een belangrijke ruimte in uw huis. Wanneer het tijd is voor vernieuwing is het belangrijk om aan een aantal zaken te denken. Het bed, natuurlijk, maar ook over opbergruimte en stijl moet goed nagedacht worden.

De slaapkamer is bij uitstek een ruimte om u lekker uit te leven. er zijn heel veel mogelijkheden om uw eigen draai te geven aan de inrichting ervan. Met gebruik van de juiste kleuren en accessoires kunt u voortaan wakker worden in de slaapkamer van uw dromen.

We slapen niet alleen in onze slaapkamer, maar lezen er een boek, kijken een filmpje of we luisteren naar onze favoriete muziek.

Aandacht voor de slaapkamer

Tegenwoordig staat niet alleen de woonkamer centraal in het huis, steeds meer gaat de aandacht uit naar de overige ruimtes in het huis. De keuken heeft een metamorfose tot levendige woonkeuken, de badkamer is een complete wellnessruimte met alles voorhanden. En nu dus ook het interieur van de slaapkamer. Veel aandacht gaat uit naar een kleuren- of sfeerthema, textiel, behang en raamdecoratie, sfeerverlichting, extra kussentjes, hockers en dekbedovertrekken in alle denkbare dessins.



Twee-onder-een-kapwoningen De Hofstede



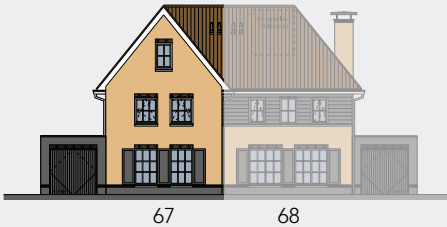
Twee-onder-een-kapwoning

Deze Hofstede is de grootste van dit type en heeft een statige zijentree waardoor er een halfopen keuken en woonkamer ontstaat. Vloerverwarming op de begane grond zorgt voor een heerlijk behaaglijk gevoel. De zonnige tuin is bereikbaar via de openslaande tuindeuren. Op de verdieping zijn er maar liefst 4 slaapkamers en een badkamer met bad, douche en een toilet. De auto kan in de garage staan. Daarnaast heb je 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

- Kenmerken De Hofstede**
- Woonoppervlakte circa 174 m²
 - Kaveloppervlakte van circa 400 m²
 - Woonkeuken van SieMatic met dubbele openslaande deuren naar de achtertuin
 - Standaard 4 slaapkamers
 - Badkamer met luxe sanitair
 - Grote zolderverdieping met mogelijkheid voor extra kamers
 - Standaard vloerverwarming begane grond
 - Voorzien van zonnepanelen



Begane grond
Bouwnummer 67



Eerste verdieping

Tweede verdieping



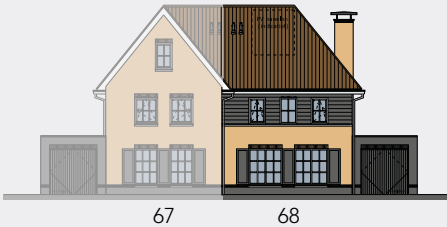
Twee-onder-een-kapwoning

Deze Hofstede heeft een statige zijentree waardoor er een halfopen keuken en woonkamer ontstaat. Vloerverwarming op de begane grond zorgt voor een heerlijk behaaglijk gevoel. De zonnige tuin is bereikbaar via de openslaande tuindeuren. Op de verdieping zijn er maar liefst 4 slaapkamers en een badkamer met bad, douche en toilet. De auto kan in de garage staan. Daarnaast heb je 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

- Kenmerken De Hofstede**
- Woonoppervlakte circa 157 m²
 - Kaveloppervlakte van circa 415 m²
 - Woonkeuken met dubbele openslaande deuren naar de achtertuin, inclusief SieMatic keuken
 - Standaard 4 slaapkamers
 - Badkamer met luxe sanitair
 - Vloerverwarming op de begane grond
 - Aangebouwde garage
 - Opstelplaats voor 2 auto's
 - Voorzien van zonnepanelen



Begane grond
Bouwnummer 68



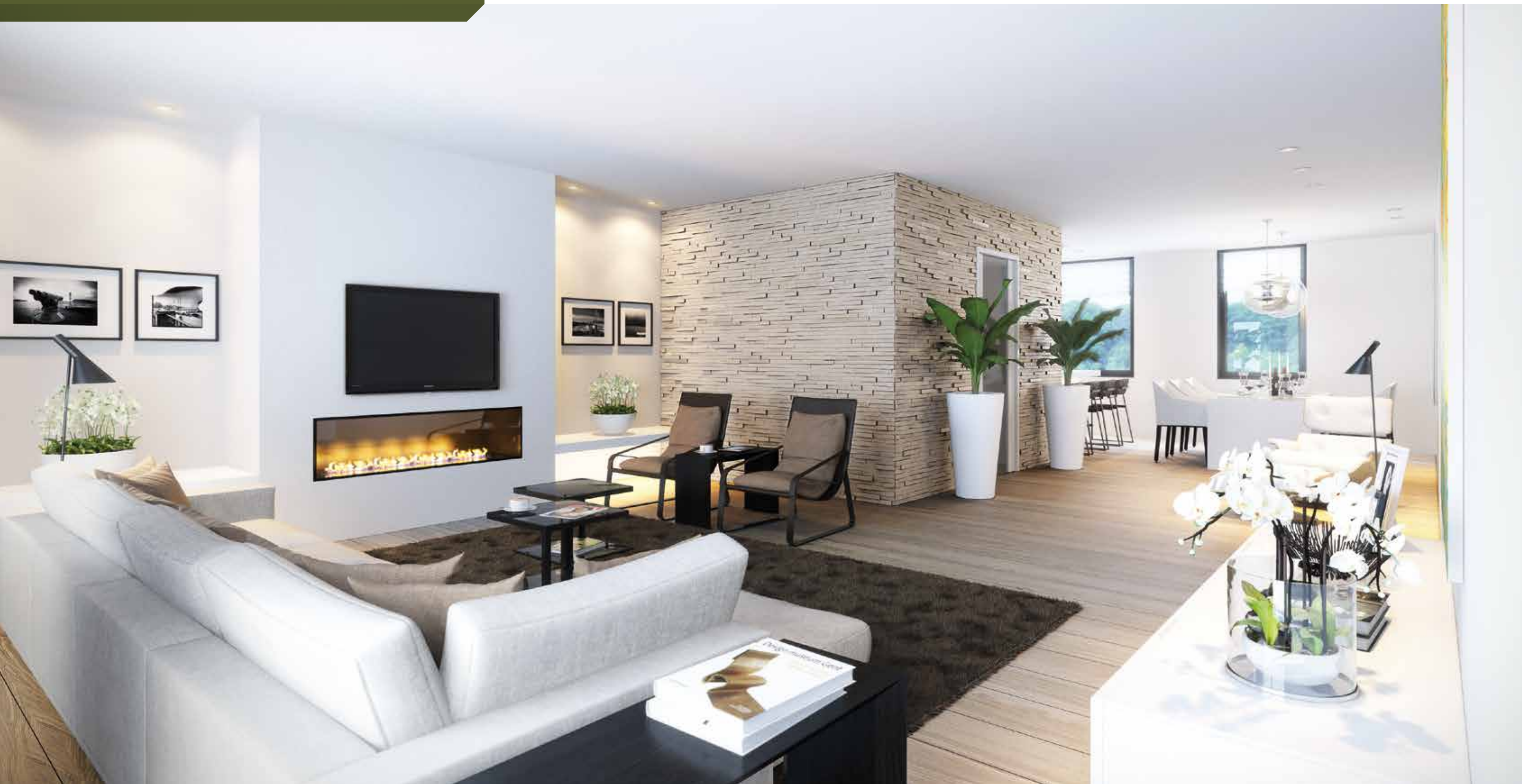
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Inrichten zoals jij dat wilt



Twee-onder-een-kapwoningen 't Wapen

Wonen aan de chique
bomenlaan.

't Wapen

Twee-onder-een-kapwoning

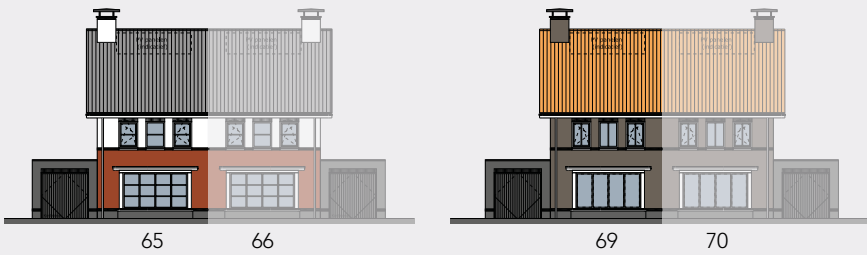
De woningen van het type 't Wapen hebben, door de zijentree en de gezellige erker aan de voorzijde, een klassiek uiterlijk.
 Op de verdieping zijn 3 slaapkamers, een apart toilet en een badkamer met ligbad en douche.
 De zolderruimte is groot genoeg om extra kamers te maken.
 De woningen hebben een garage én 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Kenmerken 't Wapen

- Woonoppervlakte circa 141 m²
- Kaveloppervlakte van circa 330 m² tot 390 m²
- Woonkeuken van SieMatic met dubbele openslaande deuren naar de achtertuin
- Standaard 3 slaapkamers
- Apart tweede toilet
- Luxe sanitair- en tegelwerk
- Vloerverwarming op de begane grond
- Voorzien van zonnepanelen
- Aangebouwde garage



Begane grond
 Bouwnummers 65 en 69
 Gespiegeld bouwnummers 66 en 70



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Vrijstaande woning De Burcht



Klassieke luxe
uitstraling.

Vrijstaande woning

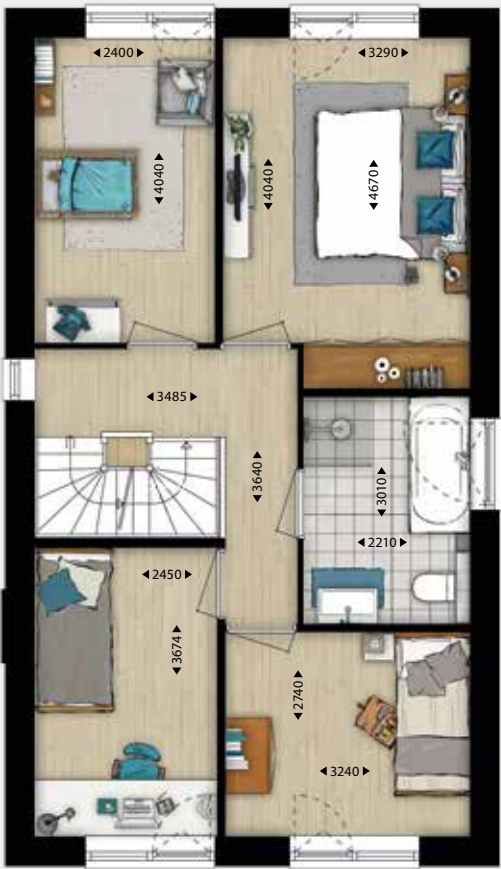
Op de hoek staat deze robuuste en statige vrijstaande woning. Met standaard een aangebouwde garage, een lichte woonkamer en een halfopen keuken met dubbele deuren. De begane grond wordt voorzien van vloerverwarming. De grote, zonnige tuin betreed je door de openslaande deuren in de keuken. Op de verdieping zijn er maar liefst 4 slaapkamers en een badkamer met bad, douche en toilet. Op de grote zolder zijn met gemak extra kamers te realiseren. Parkeren kun je op de 2 parkeerplaatsen op eigen terrein of in de garage.

Kenmerken De Burcht

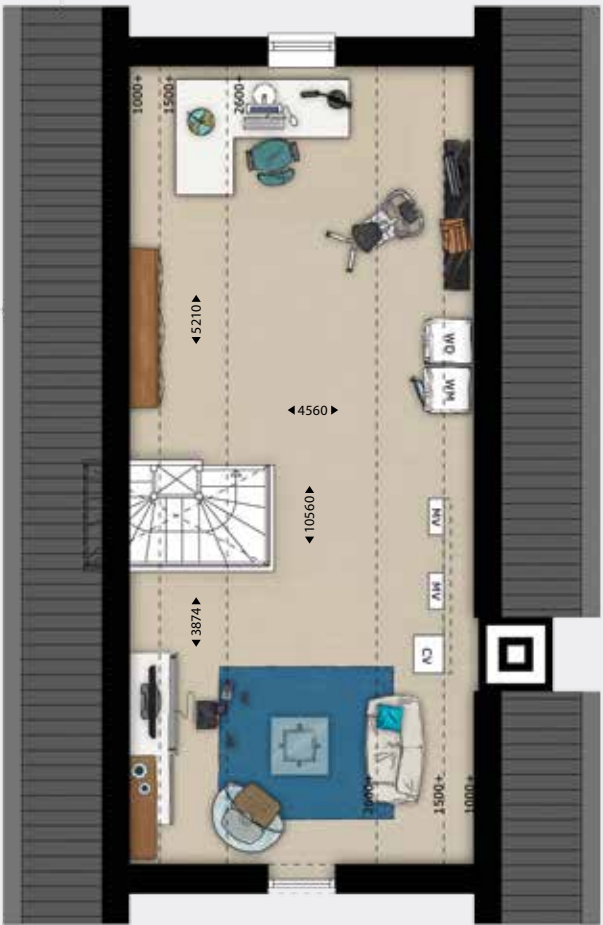
- Woonoppervlakte circa 162 m²
- Kaveloppervlakte van circa 520 m²
- Woonkeuken van SieMatic en dubbele openslaande deuren naar de achtertuin
- Standaard 4 slaapkamers
- Luxe sanitair- en tegelwerk
- Vloerverwarming op de begane grond
- Voorzien van zonnepanelen
- Garage



Begane grond
Bouwnummer 71



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Ruimte voor een droomkeuken



Een combinatie van klassiek en modern geeft extra karakter.

Eindelijk de ruimte voor een designkeuken voor jou ...

Je keuken moet geen eiland zijn in jouw huis maar een onderdeel zijn van je totale woonbeleving. In jouw stijl met de mooiste materialen en de nieuwste inbouwapparatuur. Een inspirerend design die lang meegaat en met een functionaliteit die je werkzaamheden in de keuken, elke dag opnieuw vergemakkelijkt.

Middelkoop in Culemborg is de projectleverancier. Samen met hun adviseurs kan je de keuken geheel naar jouw dromen samenstellen. Elke woning wordt voorzien van een keuken die per woningtype verschilt. Ook heb je de keuze om zelf te bepalen hoe jouw keuken eruit zal gaan zien. Wordt het een design kookeiland, een landelijke woonkeuken of een minimalistisch keukenblok? In samenwerking met Middelkoop ontwerp je je persoonlijke droomkeuken. Je gekozen droomkeuken wordt na oplevering van de woning geplaatst.

Helemaal anders

Maar wil je het helemaal anders? Geen probleem. In de showroom van Middelkoop worden je wensen besproken. De gekozen opties worden verrekend met de standaard keukens.

Luxe upgrade pakket

Om jouw keuken helemaal af te maken kun je de keuken upgraden met Miele apparatuur. In samenwerking met Miele, gevestigd in Vianen, hebben wij een pakket samengesteld zodat jij ook kunt genieten van de luxe van Miele.

Voor meer informatie hierover kun je terecht bij de showroom.



SieMatic®

Middelkoop
keukens badkamers interieur

Altijd nieuw, altijd anders maar altijd genieten

Maak het gezellig

Wooncomfort is je lekker voelen in je woonomgeving, voorzien van alle gemakken. Dan is het puur genieten als voor de afwerking van de woning is gekozen voor kwaliteit. De badkamer is bij uitstek de plek in huis om tot jezelf te komen. In de woningen van De Hoffelijkheid worden de dagelijkse rituelen een prettige beleving in jouw stijlvolle badkamer met kranen van Grohe en sanitair van Villeroy & Boch.

Topmerk sanitair

Villeroy & Boch staat voor stijlvol design en de allerhoogste kwaliteit. Zij is een van de toonaangevende producenten van keramiek en werkt samen met toonaangevende topontwerpers. In de woning tref je stijlvol en robuust sanitair aan met een eigentijdse uitstraling.



Villeroy & Boch
1748

GROHE

vanWanrooij
keuken, badkamer & tegel warenhuis



Villeroy & Boch en Grohe
inspireren je met een
badkamer waar je tot
rust komt.



Trends

De badkamers zijn qua design de afgelopen jaren sterk in beweging. Steeds meer wordt de badkamer een echte leefruimte die aansluit op de overige inrichting en meubels van de woning. Een van de trends is het toepassen van hout. Hout straalt warmte uit en geeft een natuurlijke sfeer. Denk bijvoorbeeld aan een mooie houten vloer of een houten ombouw. Grote tegels zijn ook populair. Grote tegels geven een luxe uitstraling en een warm gevoel. Populaire maten zijn 50 x 50 cm en 60 x 60 cm. Hoe groter hoe beter!

De badkamer wordt verzorgd door Van Wanrooij in Waardenburg. Laat je inspireren door een bezoek aan de showroom.



Woningborg:

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Materialen en eisen ruwbouw De terreininrichting

Grondwerk

- de bouwput en de benodigde werkruimte worden ontgraven.
- de ontgravingen worden aangevuld met zand en/of uitkomende grond.
- de uitkomende grond wordt geëgaliseerd over het bouwterrein en overtollige grond wordt afgevoerd.

Bestrating/erfscheiding

- trottoirs en rijbaan in het openbaar gebied worden bestraat in overleg met en door de Gemeente Vianen.
- de erfscheiding wordt aangegeven met paaltjes op de hoeken.
- daar waar op de situatietekening aangegeven, komt een haag of een hekwerk

Peil

De bovenkant van de vloer in de hal/entree op de begane grond wordt als peil aangehouden. De hoogte van het vloerpeil wordt in overleg met de dienst Bouw en Woningtoezicht bepaald.



(Buiten)riolering

- de riolering en PVC hemelwaterafvoeren worden in een gescheiden systeem aangesloten op het openbaar rioolstelsel.
- de definitieve uitvoering, hoeveelheid afvoerpunten en locatie(s) van het systeem worden in het werk nader bepaald.
- ter plaatse van de gevel wordt een flexibele aansluiting gemonteerd.

De woning

Fundering

Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en de berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring van de dienst Bouw en Woningtoezicht van de gemeente. De woningen worden gefundeerd op betonnen funderingsbalken op betonpalen. Onder de woningen bevindt zich een kruipruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een geïsoleerd kruipluik. Kruipruimten kunnen soms vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden. De betononderdelen worden van het nodige wapeningsstaal voorzien. Voor de installaties en dienstleidingen van de nutsbedrijven worden waar nodig mantelbuizen, doorvoeren, sparingen en instortvoorzieningen aangebracht.

Vloeren

De vloer van de begane grond wordt uitgevoerd in beton, als systeemvloer aan de onderzijde voorzien van isolatie. De vloeren van de verdiepingen worden uitgevoerd in systeemvloeren van beton met v-naden tussen de elementen in het zicht aan de plafondzijde.

Daar waar de constructeur dit nodig acht zullen stalen liggers en/of betonnen balken opgenomen worden in en onder de betonvloeren. Deze liggers zullen, waar ze onder de vloer uit komen, afgewerkt worden.

Houten constructies

- de woning krijgt een prefab geïsoleerde kapconstructie met dragende knieschotten onder de schuine kappen. Deze knieschotten maken onderdeel uit van de constructie en kunnen niet worden verwijderd.
- de kap wordt fabrieksmatig wit gegrond.
- de houten bergingen krijgen een ongeïsoleerde prefab wandconstructie met houten stijlen en horizontale gevelbekleding, volgens tekening.
- het dak van de bergingen krijgt een ongeïsoleerde houten balklaag met dakbeschoot.



Metalen constructies

- metalen liggers, kolommen, spanten, lateien en overige draagconstructies worden toegepast volgens de eisen van de constructeur - thermisch verzinkt (indien opgenomen in constructiedelen) en/of in kleur gemoffeld.

Kanalen/ventilatievoorzieningen

- in het metselwerk en in de overige constructies worden waar nodig de vereiste ventilatievoorzieningen aangebracht.
- leidingkokers voor ventilatieleidingen en standleidingen van de riolering worden waar nodig aangebracht.

Houten trappen en hekken

- in de hal/entree komt bij de tussenwoningen 't Huys een gesloten vurenhouten trap naar de overloop op de 1e verdieping. Bij de overige woningtypen komt een open trap naar de overloop op de 1e verdieping.
- het aftimmeren van de gesloten trap gebeurt door middel van regelwerk en plaatmateriaal.
- op de overloop komt een open vurenhouten trap naar de zolder op de 2e verdieping.
- er komen leuningingen langs de wanden, bevestigd met leuninghouders en benodigde traphekken met houten spijlen.

Daken/dakbedekking

- de eventuele platte daken van de woningen worden afgewerkt met bitumineuze of kunststof dakbedekking, inclusief bijbehorende daktrim en aansluitingen.
- de vrijstaande houten bergingen worden afgewerkt met bitumen dakbedekking inclusief bijbehorende daktrim, aansluitingen.
- voor de hellende daken worden keramische dakpannen toegepast met bijbehorende nokvorsten, ondervorsten, beluchtingspannen, kantpannen en vogelschroten.
- in het opgaand werk worden slabben en loketten (lood of loodvervangend) toegepast.

Afschot

Platte daken worden op afschot aangebracht naar de hemelwaterafvoer. De juiste richting en exacte uitwerking wordt nader in het werk bepaald. Indien de oppervlakte minimaal is, bijvoorbeeld bij een luifel, kan afgezien worden van een afschot: de hemelwaterafvoer kan dan plaatsvinden middels een spuer.

Metselwerk en gevel

- het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in gevelbaksteen, waalformaat; van de woningen met de bouwnummers 65, 66 en 71 wordt het metselwerk deels met een minerale verf wit geschilderd.
- de stenen worden verwerkt met behulp van een metselmortel.
- bij de lateien wordt een lateislabbe aangebracht.
- afhankelijk van de situatie komen onder de raamkozijnen betonnen raamdorpels, behalve onder de raamkozijnen die doorlopen tot op vloerniveau.
- spouwankers en voegwapening worden volgens de voorschriften en het advies van de constructeur toegepast.
- om kringscheuren in het metselwerk op te vangen worden verticale dilatatievoegen aangebracht, volgens de voorschriften.
- de woningscheidende wand wordt uitgevoerd als ankerloze spouwmuur d.m.v. kalkzandsteenelementen.
- dragende wanden of stabiliteitswanden worden uitgevoerd d.m.v. kalkzandsteenelementen.
- de niet dragende wand op zolder wordt uitgevoerd als geprefabriceerd houten wandelement of in gipsblokken.
- de overige niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd d.m.v. gipsblokken dik 70 mm.
- de isolatie in de buitenmuur is minerale wol.

Kozijnen, ramen, deuren en beglazing

- de entreedeuren van de woning worden uitgevoerd als houten deur met glasopening.
- de gevelkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in hardhout - inclusief tochtstrippen, condensprofielen, slijtstrippen, lood, folie, etc.
- het kozijnhout wordt behandeld door de timmerfabriek; de binnen- en buitenzijde worden in dezelfde kleur uitgevoerd.
- de woningen worden voorzien van luxe voordeuren.
- daar waar op tekening aangegeven, worden de woningen voorzien van vaste aluminium luiken.
- de garagedeur wordt uitgevoerd als kanteldeur.
- de binnendeurkozijnen zijn stalen montagekozijnen met bovenlicht, behalve die van de eventuele kozijnen op zolder.
- de binnendeurkozijnen van de (meter)kast en eventuele trapkast worden uitgevoerd met bovenlicht met een dicht paneel.
- de binnendeuren in de woning zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren.
- de toepassing van veiligheidsglas volgens NEN 3569 is nadrukkelijk uitgesloten.

Hang- en sluitwerk

Hieronder valt het leveren en aanbrengen van het benodigde hang- en sluitwerk, inclusief bevestigingsmiddelen:

- de voordeur, achterdeur(en) en/of garagedeur worden voorzien van een inbraakwerend cilinderslot met per woning gelijksluitende cilinders (alle deuren zijn per woning met één sleutel te bedienen).
- de draai-/kiepramen worden voorzien van de benodigde uitzetters, combi's en raamsluitingen met kierstand.
- badkamer- en toiletdeuren worden voorzien van vrij- en bezetsloten.
- de meterkast wordt voorzien van een kastslot.
- de overige deuren worden voorzien van een loopslot.



Aftimmeringen, buiten- en binnenafwerking

- er komt een meterbord in de meterkast, volgens de eisen van de nutsbedrijven.
- leidingkokers worden, afhankelijk van de positie, betimmerd met plaatmateriaal of gemaakt van gipsblokken.
- dakranden, overstekken en boeiboorden worden betimmerd met plaatmateriaal.

Schilderwerk

- buiten: de kozijnen, ramen, deuren, boeiborden, overstekken, panelen etc. (fabrieksmatig afgelakt).
- binnen: de gevelkozijnen (fabrieksmatig afgelakt).
de gehele trap inclusief hekwerk (grondverf).
trapeuning (blanke lak).
trapgat aftimmering (grondverf).
de binnendeuren, bijbehorende kozijnen en bovenlichtpanelen (fabrieksmatig afgelakt).
- diversen: verzinkte onderdelen worden niet geschilderd.

Stukadoorswerk

- de wanden worden behangklaar* opgeleverd, volgens de staat van afwerking.
- de betonplafonds worden afgewerkt met fijn structuur spuitwerk.
- de wanden boven het tegelwerk in het toilet worden afgewerkt met fijn structuur spuitwerk.

* De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt:
voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan.
Behangklaar wil ook zeggen dat er van uitgegaan wordt dat er na oplevering nog een verdere afwerking zal plaatsvinden. Verdere afwerkingen kunnen bijvoorbeeld behang of sierpleister zijn.

Tegelwerk

- de afmeting en kleur van de vloer- en wandtegels volgens onderstaand overzicht:
 - **Woningtypen 't Huys**
wandtegels afmeting circa 200 x 250 mm in minimaal 4 kleuren beschikbaar.
vloertegels afmeting circa 200 x 200 mm in minimaal 4 kleuren beschikbaar.
 - **Woningtypen De Hofstede, 't Wapen en De Burcht**
wandtegels afmeting circa 250 x 300 mm in minimaal 4 kleuren beschikbaar.
vloertegels afmeting circa 300 x 300 mm in minimaal 4 kleuren beschikbaar.

- de badkamers worden betegeld tot plafondhoogte.
- het toilet wordt betegeld tot circa 150 cm hoogte.
- de uitwendige hoeken in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van aluminium hoekprofielen.

Natuur- en kunststeen

- bij de binnendeuren van de toiletruimte en badkamer worden kunststenen dorpels toegepast.
- bij de raam-/deurkozijnen van de buitengevels die tot de grond lopen, worden kunststenen dorpels toegepast (m.u.v. de toegangsdeur van de vrijstaande berging).
- de vensterbanken zijn van natuursteen. De breedte en overstekverschillen per toepassing in standaard verkrijgbare breedtematen. De overstek zal echter niet meer dan 5 cm bedragen.

De installaties

Riolering en hemelwaterafvoer

- hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de riolering.
- hemelwaterafvoeren van de woningen worden uitgevoerd in zink, van de bergingen uitgevoerd in kunststof.
- het binnenrioleringsstelsel wordt uitgevoerd in kunststof, als een gescheiden systeem, overeenkomstig met de voorschriften van de gemeente.
- de goten worden uitgevoerd als een omtimmerde zinken goot.

Het sanitair

Woningtypen 't Huys wordt standaard opgeleverd met het volgende sanitair:

Toiletcombinatie

- Villeroy & Boch wandcloset type O'Novo, kleur wit.
- Kunststof closetzitting met deksel, kleur wit.

Fonteincombinatie

- Villeroy & Boch fontein type O'Novo, kleur wit.
- Grohe Costa L.
- Plugbekersifon met vloerbuis chrom.

Wastafelcombinatie

- Villeroy & Boch wastafel O'Novo, kleur wit.
- Glazen planchet, afmeting 600 x 120 mm.
- Grohe Eurosmart Medium wastafelkraan.
- Plugbekersifon met vloerbuis chrom.
- Spiegel 600 x 400 mm.

Douchecombinatie

- Grohe thermostatische douchemengkraan.
- Grohe New Tempesta DUO glijstangcombinatie.
- Doucheafvoer afmeting 200 x 200 mm.



Aansluitpunt wasmachine

- Tapkraan met beluchter.
- Afvoerbuys met sifon uitgevoerd in kunststof.

Woningtypen De Hofstede, 't Wapen en De Burcht worden standaard opgeleverd met het volgende sanitair :

Toiletcombinatie

- Villeroy & Boch wandcloset type Omnia Architectura, kleur wit.
- Kunststof closetzitting met deksel, kleur wit.

Fonteincombinatie

- Villeroy & Boch fontein type Omnia Architectura, kleur wit.
- Grohe Eurostyle Cosmopolitain.
- Plugbekersifon met vloerbuis chrom.

Wastafelcombinatie

- Badkamermeubel.
- Grohe Eurosmart Medium wastafelkraan.
- Spiegel met verlichting 600 x 800 mm.
- Douchecombinatie*
- Grohe thermostatische douchemengkraan.
- Grohe Tempesta New Cosmopolitain glijstangcombinatie.
- Doucheafvoer middels lijngoot.

Badcombinatie

- Grohe thermostatische badmengkraan.
- Grohe New Tempesta DUO glijstangcombinatie.
- Villeroy & Boch O'Novo bad 1800 x 800 mm.

Aansluitpunt wasmachine

- Tapkraan met beluchter.
- Afvoerbuys met sifon uitgevoerd in kunststof.

Waterinstallatie

- koudwaterleidingen gaan vanaf de watermeter naar de diverse aansluit- en/of tappunten.
- warmwaterleidingen gaan vanaf het warmwatertoestel naar de aansluit- of tappunten in de badkamer en de keuken.
- op de zolder komen leidingen in het zicht.
- er komt bij alle woningen een wasmachineaansluiting op zolder.
- aansluitingen in de keuken worden afgedopt aangebracht. De keuken wordt na oplevering geplaatst.

Gasinstallatie

De gasinstallatie zal voldoen aan de geldende voorschriften en richtlijnen. Leidingen en hulpstukken worden aangelegd vanaf de meterkast naar de keuken en de CV-ketel. Op de zolder komen de gasleidingen in het zicht.

Centrale verwarmingsinstallatie

- De woning wordt verwarmd door een individuele gas-gestookte combi-ketel in HR uitvoering die is geplaatst op zolder. De combiketel is een CW-4 klasse en indien noodzakelijk een CW-5 klasse. Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt in de afwerkvloer, op de zolder lopen de leidingen in het zicht.
- het systeem bestaat uit een laagtemperatuursysteem met vloerverwarming op de begane grond en een hoogtemperatuursysteem met radiatoren op de verdieping.
 - op de eerste verdieping wordt per ruimte minimaal één radiator aangebracht behalve in een eventueel separaat toilet en de overloop.

Bij een buitentemperatuur van -10° C en een windsnelheid van 5 m/s is ervan uitgegaan dat de volgende ruimtetemperaturen bereikt moeten kunnen worden:

woonkamer	20°C
keuken	20°C
slaapkamer(s)	20°C
badkamer	22°C
hal/entree en overloop	15°C
zolder	onverwarmd
berging of garage	niet vorstvrij



- de verwarmingsleidingen worden zoveel mogelijk in de dekvloer opgenomen.
- de verwarmingselementen worden aangesloten door middel van een vloeraansluiting.
- de temperatuurregeling vindt plaats via een kamerthermostaat. De radiatoren zijn voorzien van handbediende radiatorcranken.
- afhankelijk van het gekozen systeem en eventueel gekozen (uitbreidings)opties kan de woning worden voorzien van meer of minder PV panelen en/of een douche-wtw. De eventuele douche-wtw is bereikbaar via een afneembaar luik. De douche-wtw warmt koud water op zodat de cv-ketel minder hard hoeft te stoken.
- de afmetingen en posities van de vloerverdelers zoals op de tekening aangegeven, zijn in geen geval bindend.
- de afmetingen van de radiatoren zijn afhankelijk van de benodigde capaciteit.

Mechanisch ventilatiesysteem

- het mechanisch ventilatiesysteem bestaat uit een afzuigventilatorbox (MV-unit), die kan worden geschakeld d.m.v. een bedieningspaneel.
- de MV-unit wordt geplaatst op de zolder.
- de volgende ruimten worden mechanisch afgezogen, overeenkomstig het Bouwbesluit (NEN 1087) en Woningborg:

- keuken	min. 21 l/s
- badkamer	min. 14 l/s
- toiletruimte	min. 7 l/s
- de ruimte nabij de opstelplaats van de wasmachine	min. 7 l/s
- de lucht wordt afgezogen door middel van ventielen en luchtkanalen.
- de regeling van het MV-systeem gaat via een bedieningspaneel in de woonkamer.
- de luchttoevoer wordt op natuurlijke wijze geregeld door ventilatieroosters bij of in de kozijnen volgens de staat van afwerking en de tekening.
- de garage/berging wordt volgens de voorschriften natuurlijk geventileerd.
- voor het afdekken van ventilatieleidingen en de standleiding (verzamelleiding) riolering worden waar nodig bouwkundige schachten geformeerd op alle woonlagen, met uitzondering van de zolderverdieping. Hier zijn de kanalen en leidingen in het zicht.

Elektrische installatie

- waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt en wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de meterkast, garage/bergingen en ter plaatse van de CV-ketel (technische ruimte) - waar opbouw materiaal wordt aangebracht.



- het schakelmateriaal wordt in wit uitgevoerd.
- de aansluitingen voor de buitenwandlichtpunten worden aangebracht op een hoogte van circa 210 cm t.o.v. peil=0.
- de schakelaars, al dan niet in combinatie met een wandcontactdoos, worden aangebracht op een hoogte van circa 105 cm, uitzondering hierop is de schakelaar in het toilet. Deze komt op een hoogte van 135 cm.
- de wandcontactdozen en loze leidingen in de woonkamer, keuken en slaapkamers komen circa 30 cm boven de vloer. De wandcontactdozen worden staand geplaatst.
- ter plaatse van het aanrechtblad komen de wandcontactdozen op circa 125 cm hoogte en voor de wasemkap op circa 225 cm hoogte.
- de benodigde rookmelders worden aangesloten op de voorziening van elektriciteit, onderling met elkaar gekoppeld en waar nodig op een eindgroep aangesloten.
- indien uw woning wordt voorzien van meer dan 3 PV-panelen worden deze aangesloten middels een omvormer op een aparte groep in de meterkast.

Materialen en eisen

Inrichting

De keuken

In de woningen wordt standaard een complete keukenopstelling aangeboden. De keukenshowroom die wij hiervoor geselecteerd hebben is Middelkoop uit Culemborg. In overleg met Middelkoop kunt u uiteraard alle eventuele individuele keukenwensen bespreken. De keuken wordt na oplevering geplaatst.

Disclaimer

algemene voorwaarden

Deze brochure is nauwkeurig en met de grootste zorg samengesteld aan de hand van beschikbare technische gegevens en tekeningen. Ondanks dat, moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit eisen en voorschriften van de overheid (Bouwbesluit) en/of nutsbedrijven.

De aannemer mag, in overleg met de architect, wijzigingen aanbrengen in materialen, constructies en/of in de situatie van de woningen wanneer dat nodig is voor het verkrijgen van de benodigde bouw/omgevingsvergunningen, of de voortgang en/of de kwaliteit van het werk kan bevorderen.

Afwijkingen tussen de genoemde en werkelijke oppervlakten van de kavels geven nimmer aanleiding tot verrekening. Indien de afgebouwde woning gekocht wordt en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan heeft de uitvoering van de woning zoals die op dat moment tot stand is gekomen, overwicht.

Maatafwijkingen en wijzigingen, o.a. ten gevolge van planuitwerking, uitvoering, voorschriften, overheidsbepalingen en dergelijke, voorbehouden.

De in deze brochure opgenomen foto's, impressies en sfeerbeelden zijn bedoeld om enig ruimtelijk inzicht te geven van de woningen. Aan deze beeldmaterialen kunnen geen rechten worden ontleend. Alle op de tekening ingeschreven maten gelden als circa maten.

Afwerking														
Hoe worden vloer, wand en plafond opgeleverd?														
		Ruimte	Buitentree	Hal/entree	Meterkast	Toilet	Woonkamer	Trapkast	Keuken	Overloop	Badkamer	Slaapkamers	2e toilet (indien van toepassing)	Zolder/onbenoemde ruimte (m.u.v. ruimte achter knieschotten)
Vloer	Beton													
	Beton glad afgewerkt													
	Dekvloer													
	Vloertegels													
	Betontegels		n.v.t.											
Wand	Behangklaar*													
	Houten panelen													
	Onafgewerkt													
	Schoon metselwerk													
	Voordeur													
	Wandtegels (hoogte conform TO)													
Plafond	Beton, onbehandeld													
	Schuine kap, (afw. conform TO)													
	Houten dakje Onafgewerkt													
	Structuurspuitwerk, Wit													
Voorzieningen op het gebied van elektra zoals die aangebracht worden in de verschillende ruimtes, zijn aangeduid in de betreffende verkooptekeningen.														

Kleuren & materialen interieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Bovenlichten	enkel glas / paneel	helder / wit
Buitenbeglazing	glas (HR++)	helder
Deurdorpels	kunststeen	antraciet/zwart
Binnendeuren	plaatmateriaal	wit
Kozijnen binnendeuren	staal	wit
Buitenkozijnen en ramen	hardhout	wit
Radiatoren	staal	wit
Schakelmateriaal	kunststof	wit
Trappen en hekwerken	hout	wit gegrond
Vensterbanken	hardsteen	blauwgrijs
Ventilatioeroosters op kozijnen	aluminium	wit
Vloerafwerking overige ruimten	dekvloer	onbehandeld
Vloerafwerking sanitaire ruimten	tegelwerk	volgens technische omschrijving
Wandafwerking overige ruimten	zie afwerkingstabel	n.v.t.
Wandafwerking sanitaire ruimten	tegelwerk en spuitwerk	volgens technische omschrijving



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 energieverbruik in een woning wordt, behalve door het gebouwgebonden energieverbruik, 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 energietabel 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!**



Meer weten? Kijk op www.hoefenhaag.nl

© November 2016

EEN ONTWIKKELING VAN

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



REALISATIE



Gebr. Blokland
Damstraat 24
3371 AD Hardinxveld-Giessendam
info@gebr-blokland.nl
www.gebr-blokland.eu

VERKOOPINFORMATIE

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

De Keizer Makelaarsgroep
Voorstraat 54
4132 AS Vianen
0347 - 751 170
nieuwbouw@dekeizer.nl
www.dekeizer.nl

FINANCIERING



Rabobank

hetkangewoon
www.hetkangewoon.nl



**Hoef
en
Haag**
leefje droom