




Vlietkade
B O D E G R A V E N

**PUUR
WOON-
GELUK**

4 COMFORTWONINGEN, 4 HERENHUIZEN, 4 KADEWONINGEN, 4 POORTWONINGEN EN 17 HOFWONINGEN



Vlietkade

Aan de Overtocht 64 op het voormalige Versluysterrein in Bodegraven wordt het bijzondere nieuwbouwplan Vlietkade gerealiseerd. U geniet hier van de rust van een kleinschalige buurt en de nabijheid van alle dagelijkse voorzieningen.

Het plan aan de Vlietkade kenmerkt zich door een ruime differentiatie in zowel woningtypen als woonsferen. Door de gevarieerdheid van de woningen is er een plek voor iedereen. Voor zowel jonge stellen, die hier hun eerste koopwoning vinden, als gezinnen met een groeiende behoefte aan ruimte in en om huis. En voor wie het comfort een flinke trede hoger mag, komen hier comfortwoningen met een slaap- en badkamer op de begane grond. In dit sfeervolle nieuwbouwplan staat woongeluk voorop.

Het uitgangspunt bij de ontwikkeling is om woningen te realiseren met een zorgvuldige aansluiting op de omgeving. De verschillende gevelontwerpen - die in wisselende breedtes terugkomen, gecombineerd met de variatie in goothoogte, subtiele verspringingen van de gevellijn, meerdere typen kozijnen, verschillende raamindelingen, afwijken-

de voordeuren en een verscheidenheid aan metselwerkdetails zorgen voor een uniek karakter.

Het plan schetst woningen van verschillende aard. Er komen sociale (huur) appartementen en koopwoningen in verschillende prijsklassen. Ook komen er ruim voldoende parkeerplaatsen. Dat is inclusief een aantal extra parkeerplaatsen om de parkeerdruk in de omgeving te verminderen.

De koopwoningen van Vlietkade worden in twee fasen aangeboden. De eerste fase bestaat uit 4 comfortwoningen (bedoeld voor senioren, die vooral op de begane grond willen wonen), 4 tatige herenhuizen, 4 kadewoningen, 4 poortwoningen en 17 sfeervolle hofwoningen. Het aanbod van fase 2 bestaat uit appartementen en 9 betaalbare starterswoningen en de verkoop volgt op een later moment.

Deze verkoopbrochure heeft betrekking op de koopwoningen van fase 1.

Veel leesplezier.





Inhoudsopgave

Omgeving Bodegraven	5
De architect aan het woord	9
Modern wonen	9
Wooncomfort	11
Het plan	13
De woningen	14
Kleur- en materiaalstaat	42
Wonen zoals u wilt	48
Voordelen van nieuwbouw	49
Comfortabel wonen	50
Algemene informatie	51





Bodegraven

Het plangebied bevindt zich in Bodegraven, gelegen aan de Vlietkade en de Overtocht. Bodegraven is een plaats in de provincie Zuid-Holland en is onderdeel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het dorp ligt centraal in het Groene Hart en is omsloten door de Randstad, wat het een aantrekkelijke woonplek maakt.

Bereikbaarheid

De Vlietkade ligt vlak naast de provinciale weg N11, waardoor u binnen een kwartier in Alphen aan den Rijn zit. Via de A12 kunt u makkelijk steden zoals Gouda, Den Haag en Zoetermeer bereiken. Reist u liever met de trein? Dan bent u met vijf minuten fietsen bij Station Bodegraven. Vanuit hier gaat de trein in 20 minuten naar Leiden Centraal Station.

Voorzieningen

Bodegraven is een dorp dat veel te bieden heeft. U kunt uit eten in één van de vele restaurants, kiezen uit een diverse mix van winkels en vanaf de Vlietkade lopend even snel naar de supermarkt. Op dinsdag, vrijdag en zaterdag kunt u heerlijk struinen over de markt. Voor een kop koffie kunt u terecht bij de gezellige terrasjes rondom het Raadsplein. Op loopafstand van de Vlietkade liggen ook verschillende bouwmarkten, het tuincentrum Welkoop en winkelcentrum Rijnhoek Plaza.

Voor cultuur bent u in dit dorp op de goede plek. Bodegraven beschikt over een cultureel centrum: het Evertshuis. Hier kunt u genieten van theater en film. In het Evertshuis bevinden zich ook de open-

bare bibliotheek, een fitnesscentrum, vergaderzalen en het Kaasmuseum. Het museum laat de geschiedenis van Bodegraven zien met historische objecten. Het dorp staat namelijk bekend als centrum van de kaashandel.

In Bodegraven worden ook verschillende festivals en evenementen georganiseerd, vooral gericht op de lokale gemeenschap. Enkele populaire evenementen zijn de Najaarsmarkt en het internationale bierfestival Borefts.

Het dorp is daarnaast perfect voor gezinnen met kinderen. Er zijn veel scholen, speelplaatsen en diverse sportclubs aanwezig. Voor een leuke dag uit kunt u een bezoekje brengen aan de kinderbeerderij De Oude Zusteruin of lekker eten bij het pannenkoekenhuis. Liever naar het zwembad? Bij De Kuil kunt u volop genieten van verschillende baden, waaronder een subtropisch zwemparadijs.

Natuur en ontspanning

In het zuiden van Bodegraven liggen de Reeuwijkse plassen, omringd door bos en weidepartijen. U kunt hier het water induiken, surfen, suppen, of lekker tot rust komen op een zandstrand. Ook kunt u een boot huren om te varen. Wilt u nog meer natuur zien? In de gemeente vindt u prachtige wandelpaden langs groene weilanden en fietsroutes door de polder.

Bodegraven heeft het allemaal. Want waar vind je zoveel goede eigenschappen op één plek?





Architect aan het woord

Het ontwerp van is van Dennis van den Bosch van Bureau 070. Wat inspireerde hem, waar lagen de uitdagingen en hoe heeft hij ervoor gezorgd dat de woonkwaliteit voorop staat?

Stedenbouwkundige opzet

Bodegraven krijgt er met dit plan 42 grondgebonden woningen en 25 appartementen bij. Het plan is gesitueerd op een voormalig industrieel terrein, gelegen naast de Oude Rijn en de Vliet. Het is essentieel om aan te sluiten bij de dorpschaal en karakter van Bodegraven. Hier draagt de stedenbouwkundige opzet aan bij. Doordat de woningen in hofjes gesitueerd zijn ontstaat er een knusse schaal. Deze groene hoven bieden uitzicht op het water. Langs de kade komt een recreatieve route die het plan met de rest van het dorp verbindt.

De woningen aan de rand sluiten aan bij het bestaande dorpslint. Het parkeren wordt opgelost aan de andere kant, bij de brouwerij. Dit heeft als voordeel dat de hofjes autovrij zijn en er volop ruimte is voor groen en woonkwaliteit.

Architectuur

Het ontwerp refereert aan de historische kern van Bodegraven, dit komt terug in specifieke vormen en details. Vooral de klokgevel is een typisch element. Het straatbeeld is afwisselend

dankzij tuit- en klokgevels en het optillen van de goot. De gevels hebben een verticale geleiding en zijn individueel vormgegeven, terwijl de samenhang van het plan bewaard wordt. Kroonlijsten, luifels en lijsten met profiel dragen bij aan de traditionele uitstraling. Het metselwerk heeft subtiele variaties van oranje-rood tot bruin. Af en toe kom je een frisse witte gevel tegen en hier en daar zijn witte metselwerk accentbanden toegepast. Betonnen sier- en sluitstenen en rollagen komen ook in subtiele variaties voor.

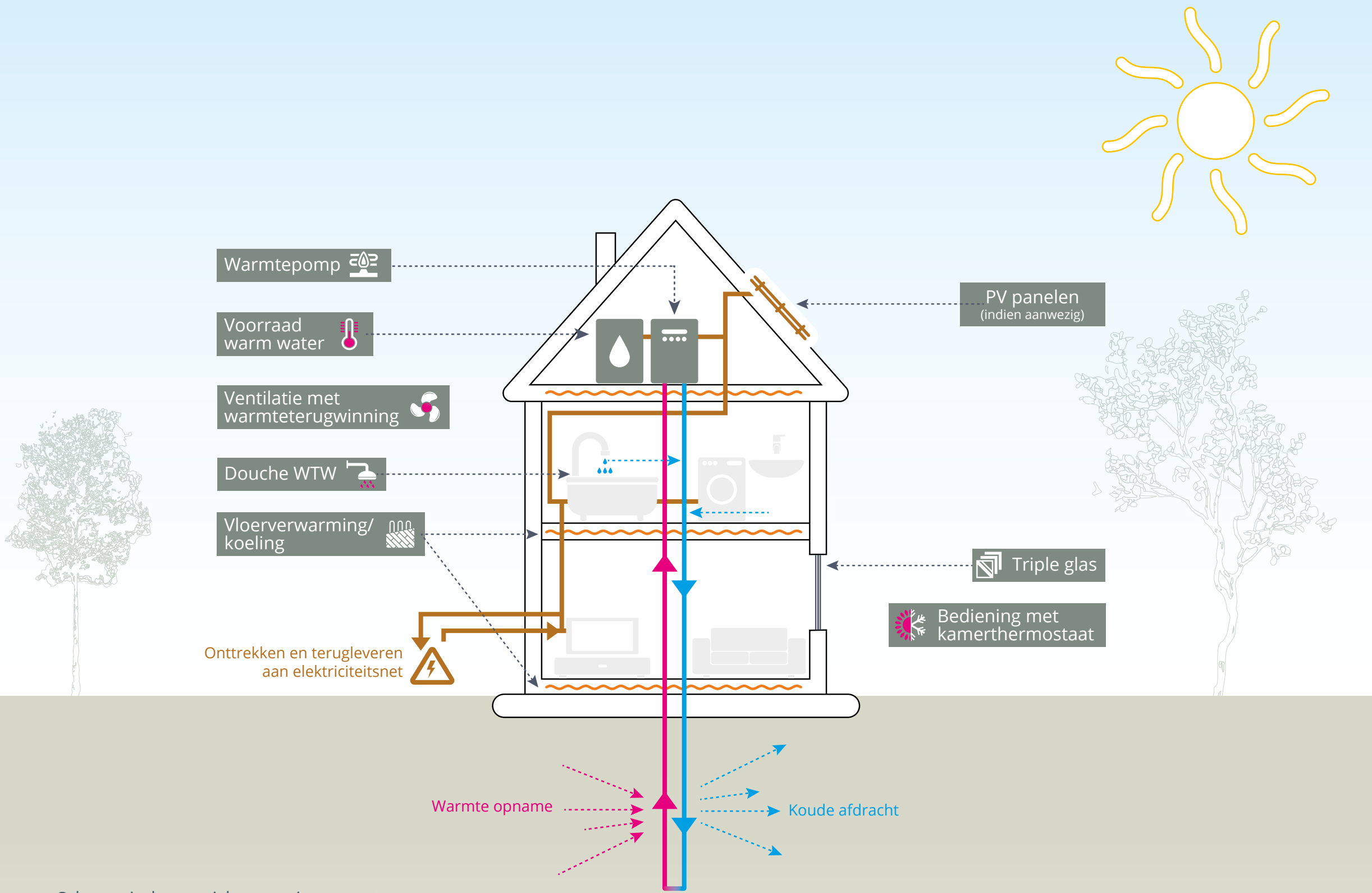
De relatie met het water wordt op de straathoeken versterkt; hier komt langs de kopwoningen een Delfts stoepje en zijn de gevels op het water gericht.

Het appartementenblok heeft een robuust uiterlijk. De uitstraling refereert naar de (voormalige) industriële bebouwing. Dit komt terug in de balkons met stalen profielen en stoere metselwerk gevels met verticale penanten. Ook zijn er fijne details zoals betonnen accentbanden, rollagen, sprongen in de dakrand en reliëf in het metselwerk. De terugliggende metselwerk vlakken werken samen met de uitstekende penanten in een compositie van horizontale en verticale lijnen. Met deze vorm en uitstraling is het complex een goede overgang tussen de grondgebonden woningen en de naastgelegen bierbrouwerij.



Dennis van den Bosch | Bureau 070





Schematisch overzicht energieconcept

Modern wonen

Met respect voor de natuur

Wanneer u kiest voor een nieuwbouwwoning, dan is uw woning helemaal klaar voor de toekomst. De woningen zijn duurzaam ontwikkeld. Duurzaamheid betekent vooral zinvol omgaan met schaarse middelen, zoals energie. Zorg voor het milieu gaat daarbij hand in hand met kostenbesparing en comfort voor u.

Gasloos wonen

De woningen worden aardgasvrij. Dat betekent dat de woningen op een duurzame warmtebron worden aangesloten. Dat minimaliseert de CO2 uitstoot en u draagt met deze woning bij aan een beter klimaat.

BENG

De woningen worden conform de allerlaatste BENG-eisen die gelden vanaf 1 januari 2021 generaliseerd. BENG is een afkorting voor Bijna Energie Neutraal Gebouw en geeft aan hoe energiezuinig uw nieuwbouwwoning is. De BENG norm bestaat uit drie verschillende indicatoren, die gecombineerd worden.

BENG 1 is een indicator voor de energiebehoefte die nodig is om een woning te verwarmen en te koelen. Hiervoor moet de woning energiezuinig gemaakt worden. Door de woningen slim te bouwen kunnen we de energiebehoefte van de woning beperken. Dit doen wij door goede isolatie

te gebruiken, kierdichting zorgvuldig te detailleren en uit te voeren. Maar ook door in ons ontwerp voor een huis goed te kijken naar de raamposities t.o.v. de zon. In combinatie met het Triple HR+++ glas profiteert u van een zeer comfortabel binnenklimaat en lage woon- en energielasten.

BENG 2 gaat over de maximale gebouw gebonden energiebehoefte. Hiermee wordt bedoeld hoeveel energie er nodig is voor de woning. Voor verwarmen en koelen, maar ook voor tapwater, hulpenergie, luchtbehandeling en verlichting. Huishoudelijk energiegebruik, zoals TV en wasmachine, wordt hierin niet meegenomen. Voor de verwarming en warm water wordt gebruikgemaakt van een bodemwarmtepomp. Verder zorgen de volgende installaties in uw woning ervoor dat er minder fossiele brandstof wordt gebruikt (wat goed is voor BENG 2): lage temperatuur verwarming (vloerverwarming), douche WTW (WarmteTerugWinning) en gebalanceerde ventilatie.

Met een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning wordt de warmte van de afvoerlucht gebruikt om de verse buitenlucht op te warmen. Hierdoor is de lucht die in uw woning komt warmer. Dat voelt aangenamer aan en het scheelt behoorlijk in de energiekosten om uw huis te verwarmen.





BENG 3 gaat over het minimum aandeel van hernieuwbare energie ten opzichte van het totale primaire energiegebruik voor gebouwgebonden functies. Huishoudelijk energiegebruik, zoals TV en wasmachine, wordt hierin niet meegenomen.

Hiermee wordt het gebruik van hernieuwbare energie zoals zonne-energie, windenergie en bio-

Wooncomfort

Lagere woonlasten

BENG of BENG bouwen is niet alleen energiezuinig bouwen en energiebesparing, het is vooral een verhoging van het uiteindelijke wooncomfort door duurzame maatregelen te treffen.

Zo wordt de lucht in de woning schoner en frisser dankzij het ventilatiesysteem en blijft ook de temperatuur constant. Door de WKO-installatie wordt de woning niet alleen verwarmd in de winter, maar als bijkomend voordeel ervaart u comfort door koeling in de zomer.

En wel zo comfortabel, vloerverwarming in de hele woning. U heeft dus geen last van ontsierende radiatoren, wat ruimte bespaart en u meer vrijheid geeft om uw woning in te delen.

Financiële voordelen; lagere woonlasten

Vanwege alle duurzame en energiebesparende toepassingen in deze woningen profiteert u van lagere woonlasten. Daarnaast zijn er vanwege het duurzaamheidsniveau (vaak) meer leenmogelijkheden. Informeer hierover bij uw hypotheekverstrekker.

massa gestimuleerd, maar ook het gebruik van warmtepompen, doordat deze meer warmte-energie afgeven als de opgenomen energie van het net. Als hernieuwbare energie telt de bodemwarmtepomp (WKO-installatie), die voor de verwarming en warm water in de woning wordt gebruikt.

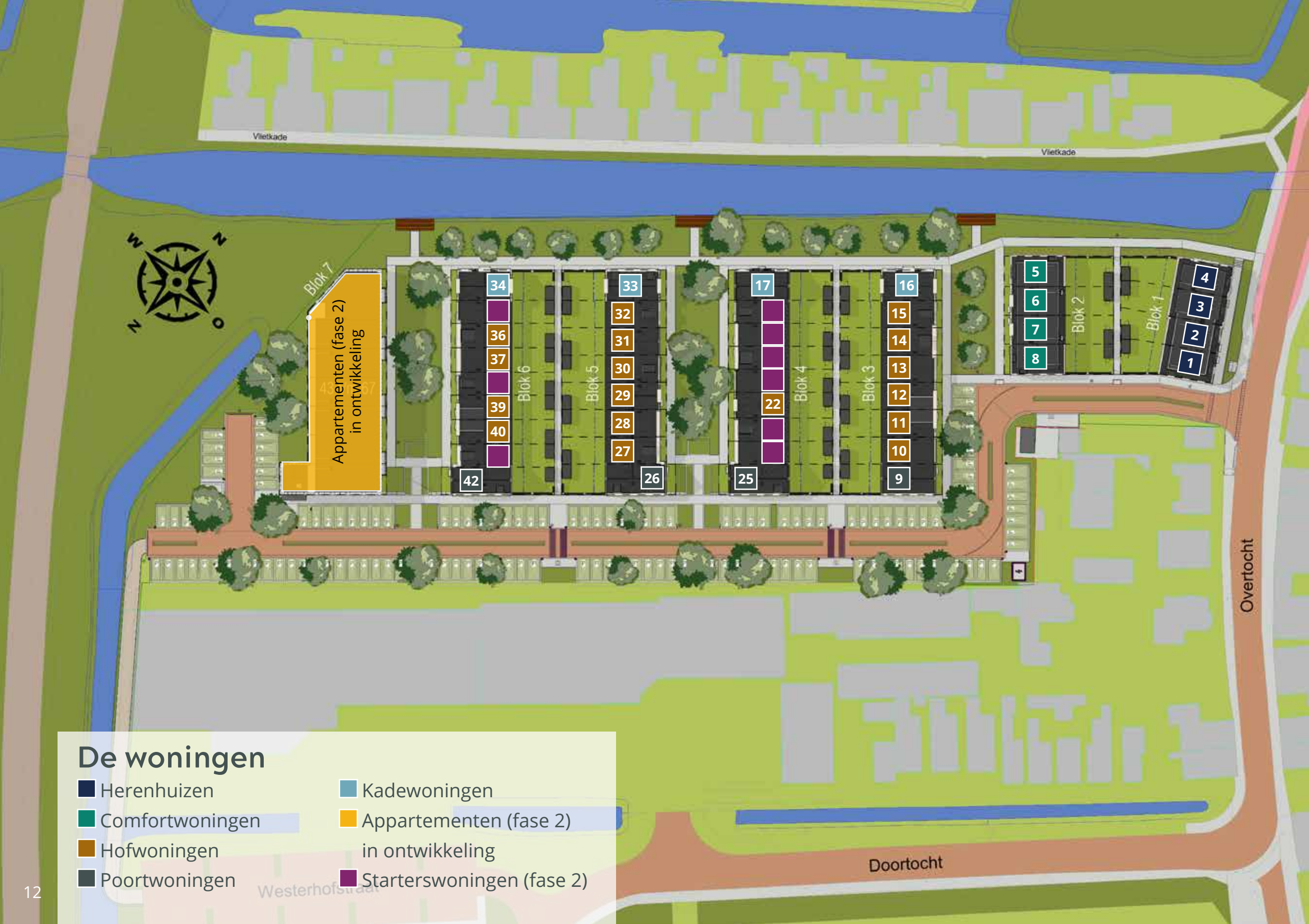
Extra lenen dankzij energiezuinige nieuwbouwwoning

Duurzaamheid wordt door banken beloond. Zo heeft u extra bestedingsruimte dankzij de energiebesparende maatregelen die een nieuwbouwwoning heeft. Sommige banken geven ook specifieke duurzaamheidskortingen. Dit kan u veel voordeel opleveren! Kortom, een comfortabele, betaalbare woning met een minimale belasting van het milieu.

Extra leencapaciteit

Wanneer u in 2024 investeert in een energiezuinig A+++ huis, opent zich een nieuwe deur naar mogelijkheden. U kunt namelijk meer lenen in vergelijking met een woning met een lager energielabel, aangezien de maximale leencapaciteit wordt gekoppeld aan het energielabel. Dit is vormgegeven als een inkomensafhankelijk extra bedrag aan hypotheek. Dit bedrag is voor een energiezuinig A+++ huis gesteld op € 30.000 extra hypotheek. Informeer hierover bij uw hypotheekverstrekker.





De woningen

- Herenhuizen
- Comfortwoningen
- Hofwoningen
- Poortwoningen
- Kadewoningen
- Appartementen (fase 2) in ontwikkeling
- Starterswoningen (fase 2)

Het plan

Het nieuwbouwplan Vlietkade is gelegen aan de Overtocht 64 op het voormalige Versluys-terrein in Bodegraven. Een prachtige locatie aan de Vlietkade. Op deze plek ervaart u echt puur woongeluk.

In dit sfeervolle nieuwbouwplan komen verschillende leefstijlen samen. Van starters, samenwonende stellen, gezinnen met kinderen of gepensioneerden; iedereen kan hier zijn plekje wel vinden.

Vlietkade kenmerkt zich door een ruime differentiatie in zowel woningtypen als woonsferen. Binnen het project wordt een gevarieerd aanbod aan herenhuizen, comfortwoningen, hofwoningen en appartementen gerealiseerd.

Het wordt een mooi huizenaanbod, waarbij verschillende woonsferen heel natuurlijk samenkomen en een sfeervol geheel vormen. Struin door de buurt en laat u verrassen door het dynamische straatbeeld, dat steeds een ander perspectief biedt.

Vlietkade bestaat in totaal uit de nieuwbouw van sociale (huur) appartementen en koopwoningen in verschillende prijsklassen. Ook komen er ruim voldoende parkeerplaatsen. Dat is inclusief

een aantal extra parkeerplaatsen om de parkeerdruk in de omgeving te verminderen. Elke woning is voorzien van hoogwaardige isolatie, is gasloos en heeft een warmtepomp.

De koopwoningen van Vlietkade worden in twee fasen aangeboden. De eerste fase bestaat uit 4 comfortwoningen (bedoeld voor senioren, die vooral op de begane grond willen wonen), 4 statige herenhuizen, 4 kadewoningen, 4 poortwoningen en 17 sfeervolle hofwoningen. Het aanbod van fase 2 bestaat uit appartementen en 9 betaalbare starterswoningen en volgt op een later moment.

Op zo'n prachtige plek komen natuurlijk niet zomaar woningen. Hier ontwikkelen wij woningen die passen bij de omgeving en met respect voor de natuur. Uiteraard zijn de woningen duurzaam, klimaatbestendig en voorzien van een eigen warmtevoorziening.

Stelt u zich eens voor hoe fantastisch u hier kunt wonen.



De woningen





**PUUR
WOON-
GELUK**



1

2

3

4

2025

4 herenhuizen

Bouwnummer 1 t/m 4

Deze herenhuizen springen direct in het oog door hun uitstraling. Door de variatie in gevels en detailleringen in het metselwerk krijgen deze statige herenhuizen een speels karakter.

Er komen in totaal 4 ruime herenhuizen. De herenhuizen hebben een breedte van maar liefst ca. 6 meter en het woonoppervlak van deze woning is vanaf ca. 167 tot ca. 180 m².

De herenhuizen hebben een diepe achtertuin vanaf ca. 8 tot ca. 11 meter diep, gelegen op het zuidwesten.

Kenmerken

- Ruim herenhuis
- Energielabel A +++
- Woonoppervlak vanaf ca. 167 m²
- 4 slaapkamers
- Berging in achtertuin
- Riante tuin op het zuidwesten
- Kaveloppervlakte ca. 127 - 138 m²
- Badkamer voorzien van luxe sanitair en tegelwerk
- Energiezuinig en gasloos
- Diverse opties om uw droomhuis te realiseren



Opties

- Uitbouw achterzijde 1.2m
- Uitbouw achterzijde 2.4m
- Lichtkoepels in de 2.4m uitbouw
- Creëren trapkast begane grond
- Vergroten van de badkamer
- Separaat toilet 1e verdieping
- Samenvoegen/splitsen van slaapkamers
- Creëren van bergkast 1e verdieping
- Creëren inloopkast 1e verdieping
- Creëren extra badkamer 2e verdieping
- Maken van aparte ruimte voorkant woning 2e verdieping
- Maken van aparte ruimte achterkant woning 2e verdieping
- Maken van aparte ruimte zijkant woning e verdieping
- PV-panelen toevoegen
- Diverse keukenposities
- Buitenberging vergroten
- Plaatsen dakkapellen in de voor- en/of achterzijde van de woning
- Plaatsen dakramen in de voor- en/of achterzijde van de woning

*Afhankelijk van bouwnummer





Bouwnummer 1 t/m 3

De plattegronden geven een indruk van de indeling van de woning (soms gespiegeld). Hierin kunnen opties zijn verwerkt.

Tweede verdieping



Begane grond



Eerste verdieping



Bouwnummer 4

De plattegronden geven een indruk van de indeling van de woning. Hierin kunnen opties zijn verwerkt.

Tweede verdieping





5

6

7

8

4 Comfortwoningen

Bouwnummer 5 t/m 8

Creëer een zorgeloos thuis en bereid u volledig voor op de toekomst. Geniet van het beste van twee werelden – de rust van een kleinschalige buurt en de nabijheid van alle dagelijkse voorzieningen.

Dankzij het complete woonprogramma op de begane grond bent u helemaal klaar voor een zorgeloze toekomst. Comfortabel en met alle ruimte voor een goed leven in en om uw woning.

De woningen hebben een breedte van ca. 6 meter en het woonoppervlak is vanaf ca. 170 m².

De heerlijk ruime achtertuin is ca. 10 meter diep, gelegen op het noordoosten

Kenmerken

- Levensloopbestendige comfortwoning
- Energielabel A +++
- Woonoppervlak vanaf ca. 170 - 178 m²
- 4 slaapkamers, waarvan 1 slaapkamer op de begane grond
- Ruime achtertuin op het noordoosten
- Kaveloppervlakte ca. 136 - 144 m²
- Berging in achtertuin
- Badkamer op de begane grond voorzien van luxe sanitair en tegelwerk
- Energiezuinig en gasloos
- Diverse opties om uw droomhuis te realiseren



Opties

- Uitbouw achterzijde 1.2m
- Uitbouw achterzijde 2.4m
- Lichtkoepels in de 2.4m uitbouw
- Creëren trapkast begane grond
- Vergroten van de badkamer
- Separaat toilet 1e verdieping
- Samenvoegen/splitsen van slaapkamers
- Creëren van bergkast 1e verdieping
- Creëren inloopkast 1e verdieping
- Creëren extra badkamer 1e verdieping
- Maken van aparte ruimte voorkant woning 2e verdieping
- Maken van aparte ruimte achterkant woning 2e verdieping
- Maken van aparte ruimte zijkant woning 2e verdieping
- PV-panelen toevoegen
- Diverse keukenposities
- Buitenberging vergroten
- Plaatsen dakkapellen in de voor- en/of achterzijde van de woning
- Plaatsen dakramen in de voor- en/of achterzijde van de woning

*Afhankelijk van bouwnummer



Begane grond



Eerste verdieping



Bouwnummer 5 t/m 8

De plattegronden geven een indruk van de indeling van de woning. Hierin kunnen opties zijn verwerkt.

Tweede verdieping





27

28

29

30

31

32

17 Hofwoningen

Bouwnummer 10-15, 22, 27-32, 36, 37, 39, 40

Elke dag thuiskomen en zowel binnen als buiten meteen een vakantiegevoel ervaren. Het kan in één van deze bijzondere hofwoningen.

Deze prachtige hofhuizen zijn gelegen aan een intiem en groen hofje. Hierdoor heeft u een parkgevoel. In de namiddag geniet u van een moment voor uzelf, terwijl de kinderen veilig kunnen spelen in het autoluwe hof. Dat is pas ontspannen wonen. De hofwoningen krijgen allen een geheel eigen karakter door een verbijzondering in de vorm van een mooi gevelaccent.

Deze woningen hebben een breedtemaat van ca. 5,4 (enkel bouwnummer 22) en ca. 5,7 meter en een woonoppervlak vanaf ca. 134 tot ca. 161 m². De kavels hebben een oppervlak van ca. 110 tot ca. 121 m².

De woningen beschikken over een diepe achtertuin van ca. 8,8 meter, gelegen op het zuidwesten.

Kenmerken

- Sfeervolle hofwoning
- Energielabel A +++
- Woonoppervlak vanaf ca. 134 - 161 m²
- 3 slaapkamers
- Achtertuin op het zuidwesten
- Berging in achtertuin
- Badkamer voorzien van luxe sanitair en tegelwerk
- Energiezuinig en gasloos
- Diverse opties om uw droomhuis te realiseren



Opties

- Uitbouw achterzijde 1.2m
- Uitbouw achterzijde 2.4m
- Lichtkoepels in de 2.4m uitbouw
- Creëren trapkast begane grond
- Vergroten van de badkamer
- Separaat toilet 1e verdieping
- Samenvoegen/splitsen van slaapkamers
- Creëren van bergkast 1e verdieping
- Creëren inloopkast 1e verdieping
- Creëren extra badkamer 2e verdieping
- Maken van aparte ruimte voorkant woning 2e verdieping
- Maken van aparte ruimte achterkant woning 2e verdieping
- Maken van aparte ruimte zijkant woning 2e verdieping
- PV-panelen toevoegen
- Diverse keukenposities
- Buitenberging vergroten
- Plaatsen dakkapellen in de voor- en/of achterzijde van de woning
- Plaatsen dakramen in de voor- en/of achterzijde van de woning

*Afhankelijk van bouwnummer



Begane grond



Eerste verdieping



Bouwnummer 10 t/m 15, 22, 27 t/m 32

De plattegronden geven een indruk van de indeling van de woning. Hierin kunnen opties zijn verwerkt.

Tweede verdieping





Bouwnummer 36, 37, 39 & 40

De plattegronden geven een indruk van de indeling van de woning. Hierin kunnen opties zijn verwerkt.

Tweede verdieping





9

P

4 Poortwoningen

Bouwnummer 9, 25, 26, 42

Deze hoekwoningen zijn niet alleen indrukwekkend van buitenaf, maar zeker ook van binnen.

Naast dat deze woningen dieper en ruimer zijn, geniet u door de hoekligging een van veel voordelen. Meer gevoel van vrijheid, privacy en meer lichtinval. Meer licht zorgt voor meer gezelligheid en optisch meer ruimte in uw woning. Ook is de kavel groter en heeft u een extra strook tuin. Bent u al overtuigd?

Welke u ook kiest, allemaal bieden ze de aantrekkelijk voordelen van een hoekwoning.

Deze hoekwoningen hebben een breedtemaat van ca. 5,4 tot ca. 6 meter en woonoppervlak vanaf ca. 171 tot ca. 191 m². De hoekwoningen zijn gelegen op grotere kavels. De kavels hebben een oppervlak vanaf maar liefst ca. 134 tot 150 m².

De diepe achtertuinen vanaf ca. 8,5 bieden alle ruimte voor tuinliefhebbers. De tuin is gelegen op het zuidwesten of noordoosten. In de achtertuin bevindt zich de berging. Handig voor het opbergen van uw fiets of tuingereedschap. Dat is wel zo gemakkelijk.

U heeft hier alle ruimte om te wonen en te leven, zoals u dat graag wilt.

Kenmerken

- Riante hoekwoning
- Energielabel A +++
- Woonoppervlak vanaf ca. 171 - 191 m²
- 3 slaapkamers
- Achtertuin op het noordoosten of zuidwesten
- Berging in achtertuin
- Badkamer voorzien van luxe sanitair en tegelwerk
- Energiezuinig en gasloos
- Diverse opties om uw droomhuis te realiseren



Opties

- Uitbouw achterzijde 1.2m
- Uitbouw achterzijde 2.4m
- Lichtkoepels in de 2.4m uitbouw
- Creëren trapkast begane grond
- Vergroten van de badkamer
- Separaat toilet 1e verdieping
- Samenvoegen/splitsen van slaapkamers
- Creëren van bergkast 1e verdieping
- Creëren inloopkast 1e verdieping
- Creëren extra badkamer 2e verdieping
- Maken van aparte ruimte voorkant woning 2e verdieping
- Maken van aparte ruimte achterkant woning 2e verdieping
- Maken van aparte ruimte zijkant woning 2e verdieping
- PV-panelen toevoegen
- Diverse keukenposities
- Buitenberging vergroten
- Plaatsen dakkapellen in de voor- en/of achterzijde van de woning
- Plaatsen dakramen in de voor- en/of achterzijde van de woning

*Afhankelijk van bouwnummer



Begane grond



Eerste verdieping



Bouwnummer 9, 25, 26, 42

De plattegronden geven een indruk van de indeling van de woning. Hierin kunnen opties zijn verwerkt.

Tweede verdieping





Kadewoningen

Bouwnummer 16, 17, 33, 34

Deze prachtige hoekwoningen aan de Vlietkade bieden een unieke combinatie van rust, ruimte en een schitterend uitzicht over het water. De ligging aan de kade zorgt voor een open en vrij gevoel, waarbij u kunt genieten van het water. Dankzij de hoeklocatie stroomt er veel natuurlijk licht naar binnen, wat zorgt voor een warme en uitnodigende sfeer in huis.

Met royale afmetingen vanaf ca. 173 m² en een slimme indeling bieden deze woningen volop ruimte voor het hele gezin. De woningen hebben een Delftse stoep en zijn gelegen op ruime kavels vanaf ca. 136 m². Hier kunt u ontspannen met uitzicht op het water, de tuin inrichten naar wens of eenvoudig een rustige plek creëren om van te genieten.

Aan de kade wonen betekent ook volop privacy en een gevoel van exclusiviteit. De diepe achtertuin nodigt uit tot gezellige zomeravonden en biedt voldoende ruimte.

Deze woningen aan de kade bieden u een heerlijke combinatie van luxe en comfort, waarbij u dagelijks kunt genieten van een prachtig uitzicht over het park en het water en een gevoel van ruimte en vrijheid.

Kenmerken

- Riante hoekwoning aan de Vlietkade
- Energielabel A +++
- Woonoppervlak vanaf ca. 173 m²
- 3 slaapkamers
- Achtertuin op het noordoosten of zuidwesten (afhankelijk per blok)
- Berging in achtertuin
- Badkamer voorzien van luxe sanitair en tegelwerk
- Energiezuinig en gasloos
- Diverse opties om uw droomhuis te realiseren



Opties

- Uitbouw achterzijde 1.2m
- Uitbouw achterzijde 2.4m
- Lichtkoepels in de 2.4m uitbouw
- Creëren trapkast begane grond
- Vergroten van de badkamer
- Separaat toilet 1e verdieping
- Samenvoegen/splitsen van slaapkamers
- Creëren van bergkast 1e verdieping
- Creëren inloopkast 1e verdieping
- Creëren extra badkamer 2e verdieping
- Maken van aparte ruimte voorkant woning 2e verdieping
- Maken van aparte ruimte achterkant woning 2e verdieping
- Maken van aparte ruimte zijkant woning 2e verdieping
- PV-panelen toevoegen
- Diverse keukenposities
- Buitenberging vergroten
- Plaatsen dakkapellen in de voor- en/of achterzijde van de woning
- Plaatsen dakramen in de voor- en/of achterzijde van de woning

*Afhankelijk van bouwnummer



Begane grond



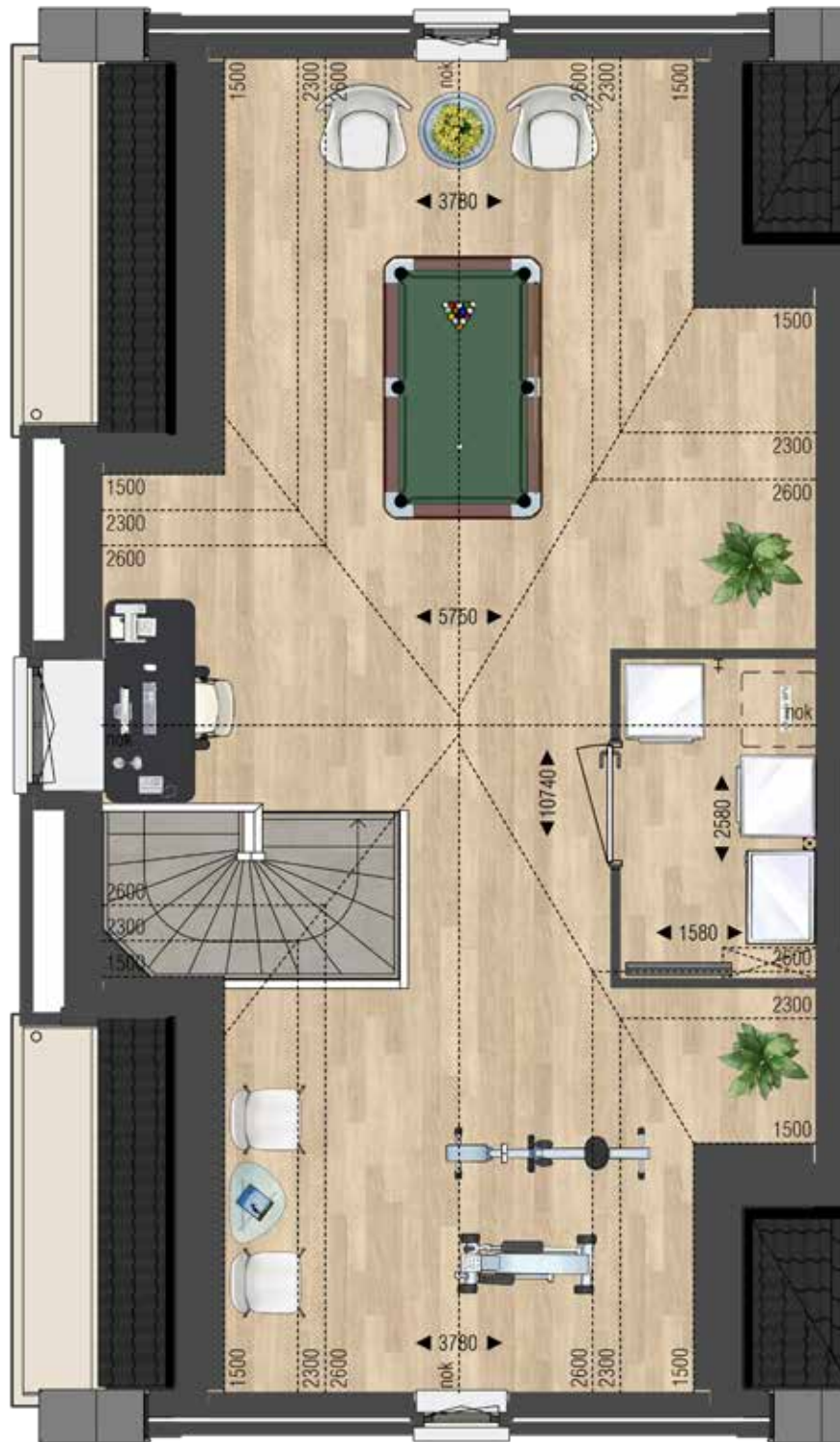
Eerste verdieping



Bouwnummer 16, 17, 33, 34

De plattegronden geven een indruk van de indeling van de woning. Hierin kunnen opties zijn verwerkt.

Tweede verdieping



16

17

33

34



17





Kleur- en materiaalstaat

Ruimte	Materiaal	Kleur/bewerking
EXTERIEUR WONING		
GEVELS		
gevel - plint	metselwerk	zie verkooptekening: mangaan bont gesinterd, zwart waterstrich, driels bont, henna bont, rossums bont, oranje bont
gevel - hoofdvolume	metselwerk	zie verkooptekening: mangaan bont gesinterd, superwit, driels bont, henna bont, rossums bont, oranje bont, nassau bont
rollaag in plint	metselwerk, gelijk aan steen in plint	bwnr. 1, 2, 5, 8-20, 25-31, 33-40, 42
	metselwerk, gelijk aan steen in hoofdvolume	bwnr. 9, 13-16, 21-24, 25, 27, 28, 32-34, 41, 42
	metselwerk, superwit	bwnr. 21, 23, 24, 32, 41
rollaag boven kozijnen	metselwerk, gelijk aan steen in hoofdvolume	bwnr. 1-42
rollaag in gevel	metselwerk, superwit	bwnr. 13-15, 21-24, 32, 35, 38-41
	metselwerk, gelijk aan steen in plint	bwnr. 5
voegwerk	doorgestreken	zie verkooptekening: lichtgrijs, donkergrijs, zwart
lateien	staal thermisch verzinkt en gepoedercoat in koperbruin	bwnr: 1, 2, 5-7, 17, 21, 26, 29, 32, 35-38, 42
	staal thermisch verzinkt en gepoedercoat in signaalwit	bwnr: 3, 4, 8, 10, 18, 30
	staal thermisch verzinkt en gepoedercoat in chocoladebruin	bwnr: 9, 16, 27, 28, 33
	staal thermisch verzinkt en gepoedercoat in sepiabruin	bwnr: 13-15, 23-25, 34, 41
	staal thermisch verzinkt en gepoedercoat in signaalbruin	bwnr: 11, 12, 19, 20, 22, 31, 39, 40
spekbanden	geprefabriceerd schoonwerk beton	naturel (grijs)
raamdorpel	geprefabriceerd schoonwerk beton	naturel (grijs)
hemelwaterafvoer	voorgevel en zijgevel: zink	grijs (naturel)
	achtergevel: PVC	grijs
luifel	aluminium	wit
lijst dakkapel	aluminium	wit
front dakkapel	plaatmateriaal	wit
zijwang dakkapel	plaatmateriaal	grijs
dakbedekking dakkapel	bitumen	
(frans) balkon hekwerk	gemoffeld staal	grijs
sierluiken	aluminium	olijfgrijs
dakkappen	aluminium	zwart
kroonlijst klokgevel / tuitgevel	aluminium	wit
afdekker tuitgevel	zink	grijs (naturel)
goten	aluminium bakgoot conform tekening	wit
	aluminium mastgoot conform tekening	grijs
dakbedekking / dakpannen	keramisch	zwart
DEUREN, RAMEN EN KOZIJNEN		
vaste delen kozijnen	kunststof	wit
draaiende delen kozijnen	kunststof	wit
entree deur	houten deuren conform tekening	bruin / groengrijs / rood / lichtgrijs / donkergrijs
onderdorpels tpv deuren	kunststof	donker grijs
beglazing		helder, HR+++

Ruimte	Materiaal	Kleur/bewerking
TERREININRICHTING		
erfafscheiding	conform situatietekening	
erfafscheiding achterzijde	gaashekwerk van buizenframe voorzien van heydra klimopbegroeiing van circa 1,8m hoog	
erfafscheiding achterzijde penanten	metselwerk, gelijk aan steen in hoofdvolume	bwnr. 1, 8, 9, 25, 26, 42
buitenberging in achtertuin	verduurzaamd hout verticale delen	bruin (naturel)
metselwerk t.p.v. hekwerk hofjes	metselwerk	mangaan bont gesinterd
hekwerk t.p.v. hofjes	gemoffeld staal	zwart
INTERIEUR WONING		
BINNENDEUREN - EN KOZIJNEN		
kozijnen begane grond en technische ruimte	plaatstalen kozijnen met bovenlicht	wit
kozijnen eerste verdieping	plaatstalen kozijnen met bovenlicht	wit
kozijnen tweede verdieping	plaatstalen kozijnen zonder bovenlicht	wit
kozijn meterkast	plaatstalen kozijnen met bovenpaneel	wit
kozijn technische ruimte	plaatstalen kozijnen zonder bovenlicht	wit
binnendeuren	opdekdeuren met toplaag	wit
GEVELKOZIJNEN		
binnenzijde gevelkozijnen	kunststof	wit
vensterbanken	kunststenen vensterbank	lichte kleur
AFWERKSTAAT WONING		
HAL/ENTREE		
vloer	dekvloer	grijs
wanden	beton / gipsblokken	behangklaar
plafond	sputpleisterwerk	wit
trap van bg naar verdieping	dichte houten trap	wit geground
trap van 1e naar 2e verdieping	open houten trap	wit geground
ronde trapleuning	hout	transparant gelakt
traphek	houten spijlenhek rondom trapgat	wit
WOONKAMER/KEUKEN		
vloer	dekvloer	grijs
dragende wanden	beton	behangklaar
lichte scheidingswanden	gipsblokken	behangklaar
plafond	sputpleisterwerk	wit
SLAAPKAMERS		
vloer	dekvloer	grijs
dragende wanden	beton	behangklaar
lichte scheidingswanden	gipsblokken	behangklaar
plafond	sputpleisterwerk	wit
2E VERDIEPING		
vloer	dekvloer	grijs
dragende wanden	beton	behangklaar
lichte scheidingswanden	gipsblokken	behangklaar
schuine plafonds	onafgewerkt	bruin of groen naturel

Ruimte	Materiaal	Kleur/bewerking
TOILET EN BADKAMER INRICHTING		
TOILETRUIMTE BEGANE GROND		
vloer	tegelwerk 30x30	zwartgrijs
wand	tegelwerk 25x33 (tot ca. 125 cm +vloer)	wit
	boven tegelwerk wand voorzien van spuitpleisterwerk	wit
plafond	beton met spuitpleisterwerk	wit
sanitair	wandcloset van het merk Villeroy & Boch	wit
	fontein van het merk Villeroy & Boch	wit
kraan	Grohe fonteinkraan	chroom
BADKAMER BEGANE GROND (comfortwoning: bwnr. 5 t/m 8)		
vloer	tegelwerk 30x30	zwartgrijs
wand	tegelwerk 25x33 (tot plafond)	wit
plafond	beton met spuitpleisterwerk	wit
	enkele wastafel van het merk Villeroy & Boch, zoals aangegeven op tekening inclusief bijbehorende spiegel	wit
	toilet van het merk Villeroy & Boch	
	één Grohe wastafelmengkraan	chroom
	doucheput	chroom
	thermostatische douchemengkraan van het merk Grohe	chroom
	doucheset	chroom
BADKAMER 1E VERDIEPING (OVERIGE WONINGTYPES)		
vloer	tegelwerk 30x30	zwartgrijs
wand	tegelwerk 25x33 (tot plafond)	wit
plafond	beton met spuitpleisterwerk	wit
	enkele wastafel van het merk Villeroy & Boch, zoals aangegeven op tekening inclusief bijbehorende spiegel	wit
	toilet van het merk Villeroy & Boch	
	één Grohe wastafelmengkraan	chroom
	doucheput	chroom
	thermostatische douchemengkraan van het merk Grohe	chroom
	doucheset	chroom









Wonen zoals u wilt

Wie een nieuwbouwhuis koopt, heeft alle vrijheid van de wereld. U kunt kiezen voor verschillende opties, een andere indeling en verschillende afbouwopties. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning moeten er veel keuzes worden gemaakt. Dit noemen we ook wel meer- en minderwerk. Een spannend en leuk proces, want u koopt niet elke dag een woning. Woonon maakt alle keuzes inzichtelijk en berekent direct wat voor financiële gevolgen dat heeft.

Standaard zorgen we voor een hoog afwerkingsniveau. En uw complete badkamer en toilet worden voorzien van sanitair en tegels. Het sanitair is van Villeroy & Boch en de kranen van het hoogwaardige merk Grohe. Liever een andere stijl? Geen probleem.

Om uw woning zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij uw woonwensen zijn er tal van opties naast de standaard opties voor u klaargezet.

Woonwensen realiseren met Woonon

Woonon is een online woningsamensteller, waarmee u uw woning kunt optimaliseren. Bij de aankoop van de woning ontvangt u de inloggegevens, waarmee u uw woning naar eigen smaak kan

samenstellen. In Woonon gaat u alle mogelijkheden op het gebied van meer- en minderwerk ontdekken voor uw nieuwe woning. Een andere woningplattegrond? Een stopcontact op een andere plek? De badkamer of het toilet aanpassen? Een andere tegel? Andere binnendeuren? Noem het maar op of het kan met Woonon en dat alles overzichtelijk in uw winkelwagen zodat u direct weet wat het kost. En naast online kunt u de producten ook bekijken in de Woonon-showroom. Uw keuzes worden direct na opdracht verwerkt in de bouwtekeningen van uw woning, zodat alles exact wordt uitgevoerd zoals u het wenst.

De keukens laten wij graag aan u over

Met een ontbijtje en de laptop aan de keukentafel, met de burens aan een spontane borrel of schien wel de belangrijkste ruimte in huis. Eén van de fijnste dingen van een nieuwbouwhuis is dan ook die heerlijke gloed-nieuwe keuken. Voorzien van mooie apparatuur, uitgevoerd in duurzame materialen in de stijl die bij u past.

In de koopprijs is geen keuken opgenomen, ook geen stelpost. U bent dus vrij om de keukens te bestellen waar u wilt en precies zo te laten samenstellen en uitvoeren als u voor ogen hebt.

Voordelen nieuwbouw

Koopt u een nieuwbouwwoning, dan bent u zeker van goede isolatie, een energiezuinige installatie en modern sanitair. Het grootste voordeel van een nieuwbouwhuis is, vanzelfsprekend, dat alles spiksplinternieuw is. Nieuw is een gevoel van fris, puur, mooi. Nieuw is écht helemaal van jezelf. Onbeschreven en onaangetast. U kunt uw huis en de tuin helemaal naar uw smaak inrichten.

Zorgeloos

Een nieuwbouwhuis is een huis zonder zorgen waar u geen omkijken naar heeft. Alles is nieuw, alles doet het. Daardoor heeft uw huis de eerste vijf jaar nauwelijks of geen onderhoud nodig.

Voordelig

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

Een betere hypotheek bij een nieuwbouwhuis

Wist u dat u ook kunt profiteren van diverse hypotheekvoordelen als u nieuwbouw koopt? Een nieuwbouwhuis brengt volop voordelen met zich

mee; ook als het gaat om de hypotheek. 'Bewust Nieuwbouw' heeft in een overzichtelijke flyer alle hypotheekvoordelen op een rijtje gezet. Meer informatie: <https://www.bewustnieuwbouw.nl/volop-hypotheekvoordelen-als-nieuwbouw-koopt>.

Duurzaam en gasloos

Voor een nieuw huis worden tegenwoordig alleen duurzame, milieuvriendelijke materialen en technieken gebruikt. Een nieuwbouwwoning is beter geïsoleerd en gebouwd volgens de laatste technieken. Een nieuwbouwhuis heeft energielabel A+++ . Dat merkt u aan uw energierekening. Bovendien draagt u hiermee bij aan een beter klimaat en een beter milieu. U woont dus niet alleen mooi, maar ook energiezuinig.

Veilig

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.





Comfortabel wonen

'Oude huizen zijn sfeervolle huizen' hoor je wel eens. Maar oude huizen kunnen ook koude huizen zijn. In de winter zijn ze niet warm te krijgen en in de zomer juist niet koel. Nieuwbuilduwhuizen 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 heeft u in de winter warme voeten en is het in de zomer lekker koel. Heel aangenaam en comfortabel.

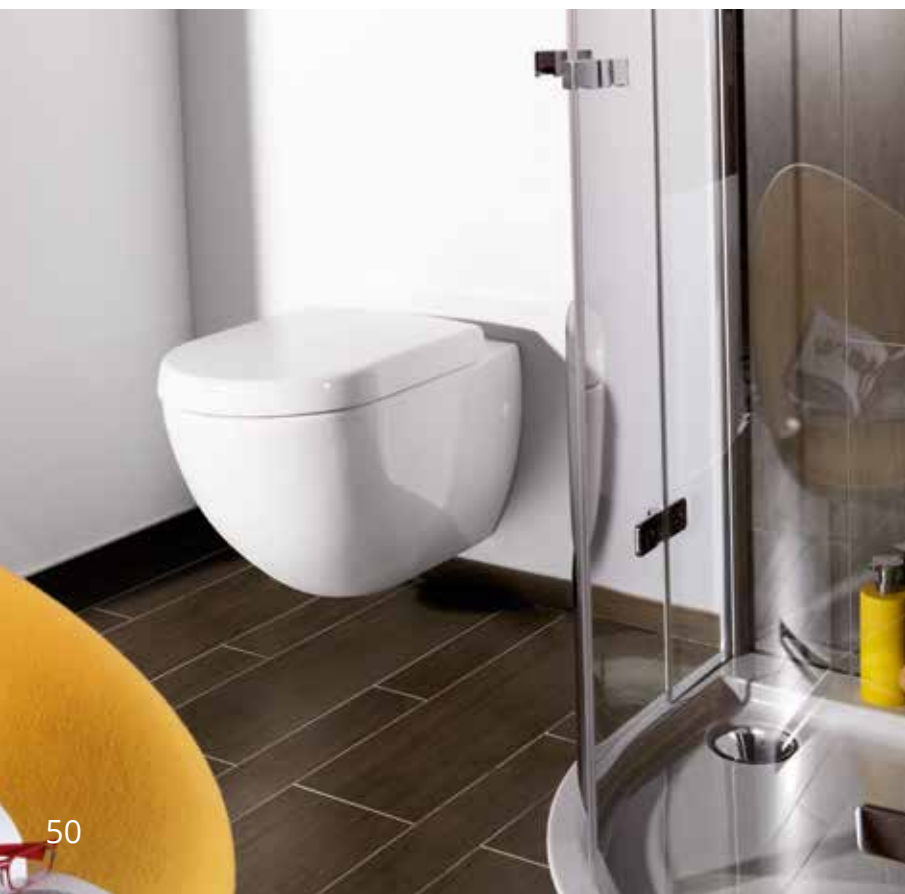
Ruimtelijk

Bovendien voldoet uw huis eveneens aan de nieuwste wettelijke eisen (Bouwbesluit). Dat betekent onder meer dat de plafonds en deuren hoger zijn en de trappen minder steil. Verder gelden minimale afmetingen voor bijvoorbeeld toiletruimten en gangen. Ook die extra ruimte zorgt voor meer comfort.

Sfeer

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. Nieuwbouw leidt tot saamhorigheid. U en uw buren maken een nieuwe start en dat scheidt een band.

KIES VOOR EEN NIEUWBOUWHUIS. ER ZIJN GENOEG GOEDE REDENEN. DE MEESTE MENSEN DIE IETS KOPEN, KOPEN NAMELIJK HET LIEFST IETS WAT NIEUW IS. WAAROM ZOU DAT PRINCIPE DAN NIET GELDEN VOOR EEN HUIS?



Algemene informatie

U staat op het punt een grote beslissing te nemen, de aankoop van een nieuwbouwwoning. Bij de aankoop van een nieuwbouwhuis spelen vaak andere zaken een rol dan bij de aankoop van een bestaande woning. De makelaars van Hofzicht Makelaars beschikken over alle kennis op nieuwbouwwoninggebied en informeren u graag verder over het project en alles wat erbij komt kijken!

Tijdens het gehele traject heeft u één aanspreekpunt, die u helpt bij het realiseren van uw woonwensen. Ook doorloopt u met hen stap voor stap het Woonon traject om al uw woonwensen te realiseren. Heeft u vragen of wilt u meer informatie? De gegevens van onze makelaar is op de achterzijde van deze brochure te vinden.

Garantie Woningborg

Heeft u een nieuwbouwwoning gekocht, dan ontvangt u een waarborgcertificaat van Woningborg. Woningborg toetst de bouwonderneming op

financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Dit biedt u nog meer zekerheid. Als er na de oplevering een geschil ontstaat tussen de koper en de bouwonderneming, dan kan Woningborg hierin bemiddelen. Voor meer informatie hierover kunt u een kijkje nemen op www.woningborggroep.nl

Kleine lettertjes, groot geschreven

De vermelde maten en oppervlakten zijn zo nauwkeurig mogelijk vastgesteld. Aan deze indicatieve waarden kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Wijzigingen zijn voorbehouden.

Deze brochure maakt geen deel onderdeel uit van de contractstukken. Aan de in deze brochure opgenomen informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Alle wijzigingen in tekst en illustraties zijn voorbehouden aan Thunnissen.





Vlietkade

B O D E G R A V E N



Ontwikkeling
TN Ontwikkeling

Realisatie
Thunnissen

Architect
Bureau 070

Verkoop
hofzichtmakelaars.nl | 0172 26 70 00

VLIETKADE-BODEGRAVEN.NL