



DOESZICHT
LEIDERDORP

HEERLIJK WONEN AAN HET WATER

DOESZICHT - 4 WATERWONINGEN, 2 GESCHAKELDE VILLA'S EN 1 VRIJSTAANDE VILLA



DOEZICHT

4 waterwoningen, 2 geschakelde villa's en 1 vrijstaande villa

Heerlijk wonen aan het water

Aan de Hoofdstraat in Leiderdorp komt een kleinschalig en bijzonder nieuwbouwproject: Doeszicht. De Hoofdstraat in Leiderdorp maakt deel uit van het historische lint van bebouwing langs de Oude Rijn.

Er komen in totaal 7 woningen, verdeeld over twee locaties. Op de eerste locatie, direct gelegen aan de watergang de Does, komen 2 geschakelde villa's en 1 vrijstaande villa. Op de tweede locatie komen 4 riante waterwoningen met aan de achterzijde een watergang welke uitmondt in de Does.

Thuiskomen met een vakantiegevoel

Doeszicht wordt echt een plek met allure, waar u iedere dag een vakantiegevoel ervaart. U kunt hier straks eindeloos genieten van rust, ruimte en de natuur.

Alle woningen krijgen een ligplaats voor een sloep. Zo kunt u dus op elk moment genieten van het water. 's Avonds na het werk nog even een rondje varen. Of misschien even aanmeren in Leiden en een terrasje pakken? Het kan allemaal.

U koopt in Doeszicht niet alleen een woning, maar ook een stukje vakantiegevoel.

Veel leesplezier.



INHOUDSOPGAVE

| | |
|----------------------------|----|
| Leiderdorp en omgeving | 5 |
| De architect aan het woord | 9 |
| Gasloos wonen | 15 |
| Wooncomfort | 19 |
| Doeszicht | 21 |
| De woningen | 23 |
| Kleur- en materiaalstaat | 39 |
| Woonon | 43 |
| Voordelen van nieuwbouw | 45 |
| Algemene informatie | 49 |



LEIDERDORP EN OMGEVING

Leiderdorp ligt midden in de Randstad, op fietsafstand van het Groene Hart en het centrum van Leiden. Via de nabij gelegen A4 bent u snel met de auto in Den Haag, Schiphol of Amsterdam. Ook staat u binnen 20 minuten op het strand van Noordwijk of Katwijk. Leiderdorp is zowel over de weg als via het water goed bereikbaar.

Alles dichtbij

Een bloeiend verenigingsleven, een ruim scala aan voorzieningen, een aantrekkelijk winkelaanbod, grote bedrijvigheid en tal van ontspanningsmogelijkheden zijn hier te vinden. Wilt u een dagje inspiratie opdoen voor de inrichting van uw nieuwe woonkamer, keuken of tuin? Dat kan natuurlijk bij WOON in Leiderdorp. Dertig woonwinkels op korte afstand onder één dak.





Volop recreatie

In Leiderdorp kunt u in uw vrije tijd verschillende activiteiten ondernemen op het gebied van sport en recreatie. Aan de noordkant van Leiderdorp ligt de Boterhuispolder. Door de gunstige ligging in het Groene Hart, nabij de Kagerplassen en onder de rook van Leiden, biedt de Boterhuispolder een goede bestemming voor kleinschalige recreatie voor wandelaars, fietsers en watersporters. Het nieuwe recreatiegebied De Munnikenpolder is via een loopbrug over de A4 te bereiken.

Het gebied langs de Dwarswatering is geschikt voor recreatieve activiteiten, zoals hardlopen, fietsen en wandelen. Daarnaast is de Dwarswatering ook uitermate geschikt voor watersport.

Op een steenworp afstand van Doeszicht ligt Watersportvereniging Doeshaven. In de buurt van de haven zijn een aantal mooie meren; Het Braassemermeer, de Wijde Aa en de prachtige Kagerplassen. Met een half uurtje varen bent u in de prachtige stad Leiden.

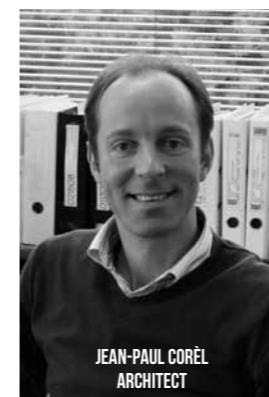
Ook het dichtbijgelegen Park de Bloemerd biedt veel sport- en recreatiemogelijkheden. En een natuurspeeltuin voor kinderen. Lekker buitenspelen zonder op het verkeer te letten, klimmen in bomen, hutten bouwen en klieren met water en zand. Waar kunnen kinderen nog vrij in de natuur spelen? Dat kan in de Natuurspeeltuin in Leiderdorp. In Park De Houtkamp is ook veel te beleven. Breng bijvoorbeeld een bezoek aan de kinderboerderij.

Wie zin heeft om uit te gaan of musea te bezoeken, is in een oogwenk in het historische centrum van Leiden. Wie rust zoekt in een natuurlijke omgeving, kan zijn hart ophalen in het Groene Hart.





DE ARCHITECT AAN HET WOORD



Het ontwerp van de 7 woningen is van STOL Architecten uit Lisse. Wat inspireerde hen, waar lagen de uitdagingen en hoe hebben ze ervoor gezorgd dat de woonkwaliteit voorop staat?

Locatie

De Does is een belangrijk overblijfsel uit de vroege waterstaatkundige geschiedenis van Holland. Ten oosten van de planlocatie ligt het oude en goed bewaarde slagenlandschap tussen Leiderdorp en Koudekerk; één van de weinige plekken in Zuid-Holland waar de rol van de Oude Rijn als vroegmiddeleeuwse ontginningsas nog beleefbaar is.

De Hoofdstraat vormt het historische dorpslint van Leiderdorp, gelegen op de noordelijk Rijnoever. Oorspronkelijk een boerderijlint met een dorpskern ter hoogte van de kerk, is het lint in de loop van de 19e en 20e eeuw verdicht doormiddel van de bouw van woonhuizen.

Aan de zuidzijde, op zeer korte afstand van het plangebied, stroomt de Oude Rijn. Uniek aan deze zijde van de Rijn is het openbaar toegankelijke Jaagpad vanwaar de sfeer van de Oude Rijn optimaal beleefd kan worden.

De 7 woningen zijn verdeeld over twee locaties in het Oude Dorp. Op een bijzondere plek naast de Doesbrug, nabij de hoek van de Does en de Hoofdstraat, worden 3 watervilla's en een brugwachtersonderkomen gerealiseerd. De 4 waterwoningen worden gerealiseerd direct aan de Hoofdstraat.

Architectuur

Met de architectuur van de 7 woningen en het brugwachtersonderkomen beogen we een karakteristieke en traditionele uitstraling welke goed aansluit op de als cultuurhistorisch waardevol bestempelde omgeving. Daaraan hebben we o.a. invulling gegeven door te kiezen voor materialen met een traditionele en duurzame uitstraling. De samenhang in materialisatie geeft het plan een rustige uitstraling waarmee het zich goed voegt in de omgeving van deze prachtige plek.





Watervilla's

Het plan voor de 3 watervilla's bestaat uit twee geschakelde villa's aan de Hoofdstraat en een vrijstaande villa direct grenzend aan de Does. De bebouwing sluit aan op de historische ruimtelijke structuur van de omgeving. De villa's worden uitgevoerd in metselwerk met donkere plint en een warme roodbruine steen. Ze krijgen een dakbedekking van keramische pannen, een traditioneel blauw gesmoorde pan die goed past bij de omgeving.

De twee geschakelde villa's aan de Hoofdstraat hebben een individueel beeld dat wordt bekrachtigd door de twee dwarskappen en het verspringen van de voorgevellijn ten opzichte van de bestaande bebouwing. Hiermee sluiten de villa's goed aan op de karakteristiek van de bestaande bebouwing.

De vrijstaande villa aan de Does, een royale woning van één bouwlaag met kap, manifesteert zich ten opzichte van de twee geschakelde villa's aan de Hoofdstraat als een bescheiden volume. Daarmee sluit de vrijstaande villa goed aan op de omliggende bebouwing en vormt een mooie overgang naar de achterliggende polder.

Kenmerkend voor de kades langs de Does is dat deze in een vloeiende lijn doorloopt. Met behoud van de herkenbaarheid van deze vloeiende lijn zijn er voor de drie villa's havenkotten gerealiseerd zodat er voor iedere villa een privé boot aangemeerd kan worden.

Brugwachtersonderkomen

Op de kade, direct grenzend aan de oostzijde van de Doesbrug, wordt naast de twee geschakelde villa's een klein brugwachtersonderkomen gerealiseerd. De Doesbrug wordt van daaruit traditioneel bediend vanaf april tot en met oktober. Dit geeft de plek kwaliteit en uitstraling in relatie tot de historische Doesbrug en het bestaande bebouwingslint.





Waterwoningen

De 4 waterwoningen komen in het korte stukje Hoofdstraat gelegen in de Huis ter Doespolder. Dit deel is deels bebouwd met woonhuizen maar wordt ook gekenmerkt door (voormalige) bedrijfsbebouwing. Daarmee is het bebouwingskarakter meer gemengd dan in het overige deel van de Hoofdstraat. Het deel vormt zodoende de overgang tussen het meer verstedelijkte deel en het meer agrarische deel van de noordelijke Rijndijk.

Stedenbouw

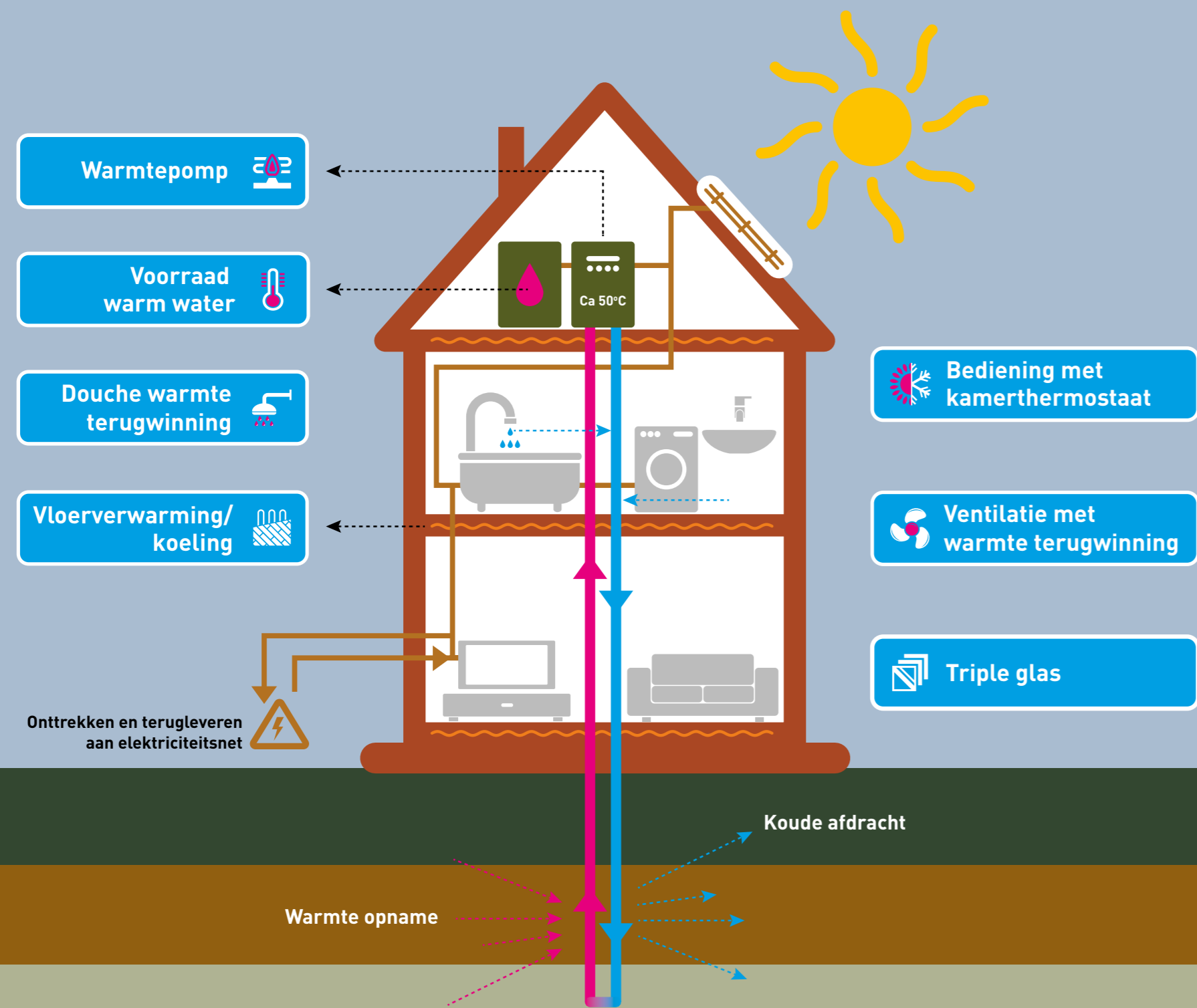
De positie van de woningen is onderscheidend ten opzichte van de belendingen door de sterk terug liggende rooilijn, in overeenstemming met de terug liggende rooilijn van de voormalige bebouwing op deze plek. Het is kenmerkend voor dit gedeelte van de Hoofdstraat waar de rooilijn per bouwblok is afgestemd en veelal de straat volgt.

De woningen hebben een volume van twee bouwlagen met een kap en sluiten daarmee qua maat en schaal goed aan op de omliggende bebouwing. Alle woningen zijn voorzien van een tuitgevel. Daarmee krijgen de woningen een duidelijk individueel karakter in het straatbeeld. Toch hebben ze onderling een sterke verwantschap qua hoofdvorm en worden ze alle vier uitgevoerd in metselwerk met donkerbruine plint.

Daarboven wordt met drie verschillende metselwerktypen invulling gegeven aan de individuele uitstraling van de woningen. De dakbedekking bestaat uit keramische pannen, een vlakke pan met een eigentijdse uitstraling die goed passen bij de omgeving. Daarnaast zijn er per woning subtiele verschillen gemaakt in de detaillering van de waterslagen, luifels en kozijnomkaderingen. De woningen zijn als het ware familie van elkaar.

Aan de achterzijde grenzen de woningen met de tuinen aan een watergang die in verbinding staat met de Does. In deze watergang worden insteekhovens gemaakt waardoor de woningen de mogelijkheid hebben om hier een privé boot aan te meren.





GASLOOS WONEN

Meer comfort en een lagere energierekening

Wanneer u kiest voor een woning in Doeszicht 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.

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 gerealiseerd. 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 verbruikt (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 mee genomen.

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

Als de woningen voldoen aan alle drie de BENG eisen, krijgt de woning een energielabel A+++.





W WOONCOMFORT

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

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.

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.



WONINGTYPES

- GESCHAKELDE WATERVILLA
- WATERVILLA
- WATERWONING



Vrolijk vogelgezang, het geruis van wind door de bomen, de spiegeling van zon in het water en verder niets. Het voelt als vakantie, maar u bent gewoon thuis! Maar dan wel op een unieke plek: uw eigen riante woning aan het water, op een bijzonder groot perceel. Een oase van ruimte om u heen, waar u iedere dag weer volop van geniet.

DOEZICHT

Aan de Hoofdstraat in Leiderdorp worden 7 nieuwe woningen aan het water gebouwd. Project Doezicht is gelegen tussen water en polder, vlak naast De Does en dichtbij de Oude Rijn, wat het een perfecte plek maakt voor watersportliefhebbers.

Doezicht is een kleinschalig nieuwbouwplan met een karakteristieke architectuur. Er is een vrijstaande watervilla, twee geschakelde watervilla's en vier geschakelde waterwoningen, allemaal met een eigen unieke uitstraling en verdeeld over twee locaties. Welke woning u ook kiest, u kunt op elke plek genieten van de rust en ruimte.

Wat project Doezicht zo bijzonder maakt is dat een groot deel van de woningen aan het water grenst, waardoor u overal uitzicht op het water heeft. Dit zorgt direct voor een open en ruimtelijk gevoel wanneer u uw tuin inloopt, of uit uw raam kijkt. Of u nu in de vrijstaande villa woont, een geschakelde villa of een andere woning, u zult altijd kunnen genieten van een eigen aanlegplaats voor uw boot. Meteen vanuit de tuin een rondje varen of aanmeren in Leiden is geen probleem.

De woningen sluiten naadloos aan bij de omgeving, met een traditionele en duurzame uitstraling. De woningen zijn zo ontworpen dat er lang en comfortabel gewoond kan worden. De vrijstaande villa is in de basis levensloopbestendig gebouwd, voor een zorgeloze toekomst.

De oppervlakte van de woningen en de kavels zorgen voor veel mogelijkheden. Even van de ochtendzon genieten met een kopje koffie of tot rust komen op de bank na een drukke werkdag? Zowel binnen als buiten heeft u de ruimte.

De vrijstaande villa heeft twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Ook is elke geschakelde villa voorzien van twee parkeerplaatsen. Deze plaatsen bevinden zich op eigen terrein, en/of op het gemeenschappelijke terrein vlak achter de woning.

Op het binnenhofje is één plaats bestempeld als openbare parkeerplek. Bij de waterwoningen bevinden zich acht openbare parkeerplaatsen voor het huis, waardoor u direct bij de voordeur bent.

Naast de brug op het westelijk perceel staat een karakteristiek brugwachtersonderkomen die in het geheel is mee-ontworpen. In het vaarseizoen april tot en met oktober dient deze als onderkomen voor de brugwachter.



D
DE WONINGEN



GESCHAKELDE WATERVILLA

BOUWNUMMER 1 & 2

Een prachtige geschakelde villa aan het water? Dan is wellicht één van deze twee woningen iets voor u!

Deze comfortabele Watervilla heeft 3 verdiepingen en beschikt over een ruime woonkamer en 3 slaapkamers met een grote vrij indeelbare tweede verdieping. De villa heeft een breedte van 6 meter en een woonoppervlakte van ca. 148 m². Het kaveloppervlak varieert tussen de ca. 230 en 235 m².

De achtertuinen zijn gelegen op het noordoosten, doorlopend aan de zijkant van de villa's, waardoor u in de ochtend heerlijk wakker kunt worden met een kopje koffie in de zon. Een echt vakantiegevoel! Bouwnummer 1 heeft vanuit de tuin uitzicht op het water en beide woningen hebben een aanlegplaats. Zo kunt u makkelijk met uw eigen boot De Does opvaren.

Aan de linkerzijde van de villa's staat een karakteristiek brugwachtershuisje, welke enkel bemand wordt van april tot en met oktober.

Er bevinden zich aan de rechter- en achterkant parkeerplaatsen, waardoor u uw auto dichtbij kunt neerzetten. Wel zo gemakkelijk!

KENMERKEN

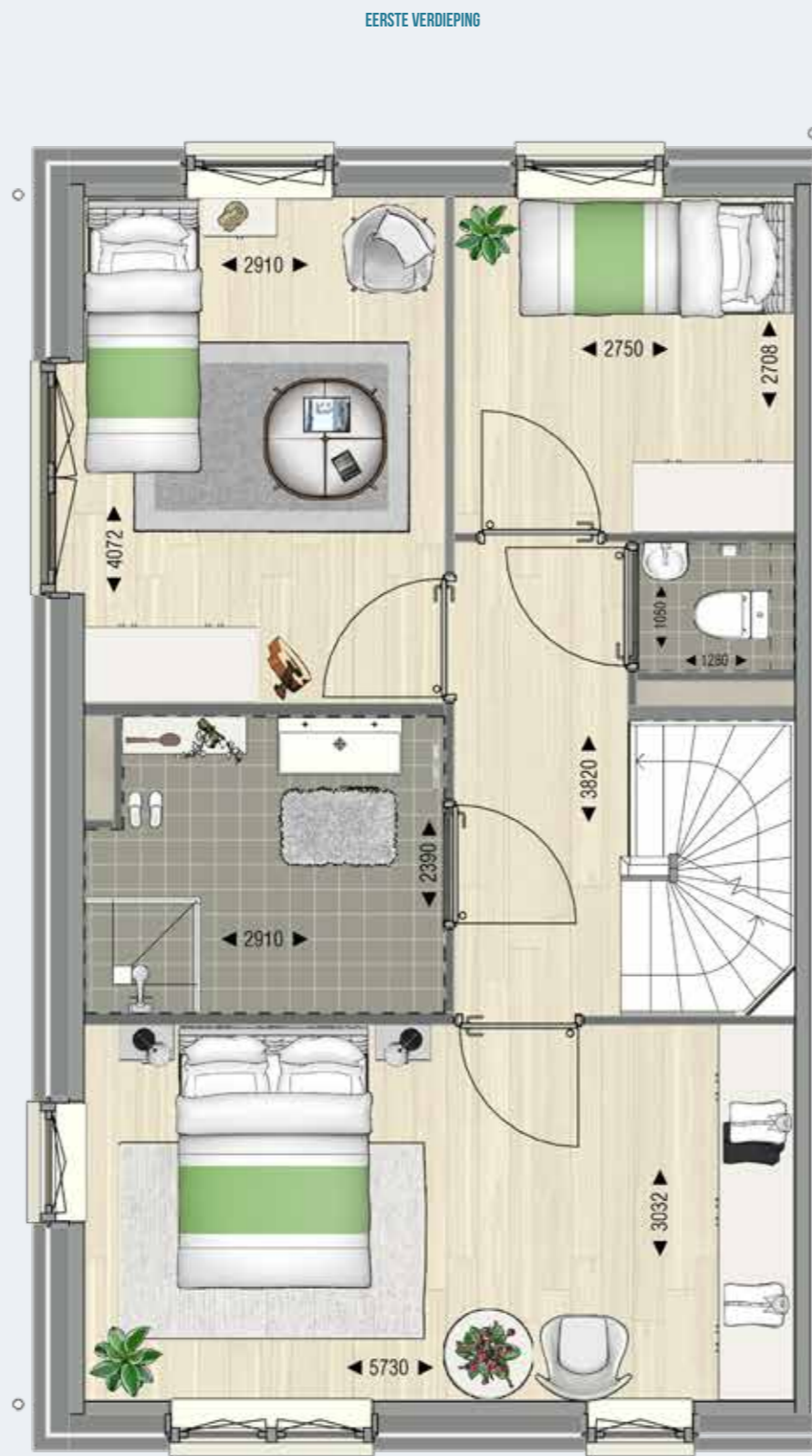
- Geschakelde villa
- Energiezuinig en gasloos
- Breedtemaat 6 meter
- Woonoppervlakte ca. 148 m²
- Kaveloppervlakte ca. 230 en 235 m²
- 3 slaapkamers en badkamer op 1e verdieping
- Achtertuin op het noordoosten
- Aanlegplaats voor boot
- Beide voorzien van twee parkeerplaatsen
- Diverse opties om uw droomwoning te realiseren



OPTIES*

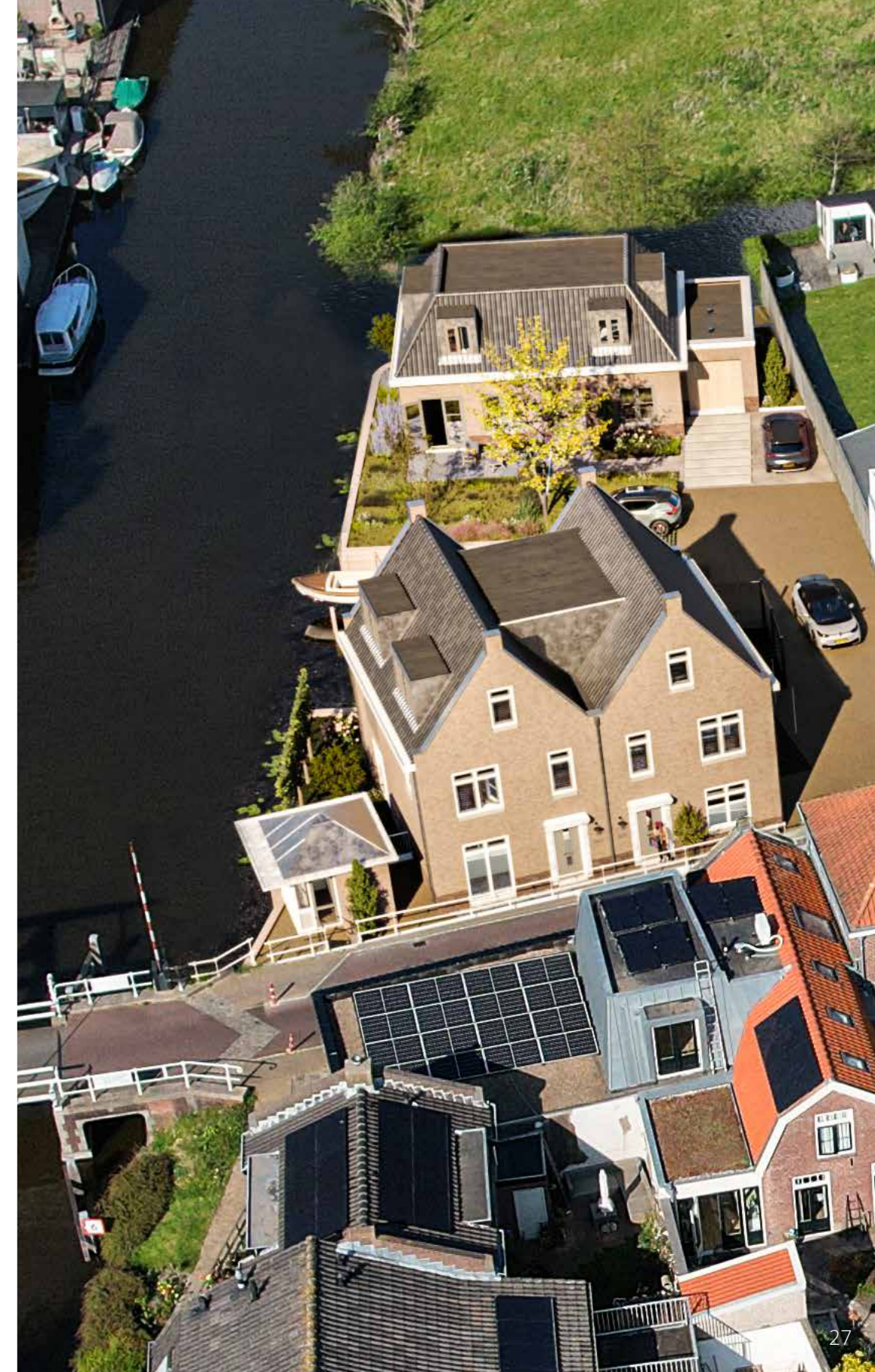
- Uitbouw achterzijde 1,2 meter
- Uitbouw achterzijde 2,4 meter inclusief 2 lichtkoepels
- Plaatsen dakkapel achter- en/of voorzijde (alleen mogelijk bij bnr. 1)
- Raamkozijn in zijgevel
- Plaatsen dakraam (op diverse posities)
- Openslaande deuren met zijlicht in achtergevel
- Hefschuifpui in de achtergevel
- Creëren van trapkast
- Samenvoegen van slaapkamers
- Creëren van bergkast vervallen toilet, 1e verdieping
- Maken aparte ruimte op 2e verdieping
- Diverse keukenposities

* afhankelijk van bouwnummer



Geschakelde Watervilla | Bouwnummer 1 - 2 (gespiegeld)

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



WONEN IN EEN VRIJSTAANDE WATERVILLA

VAN ALLE GEMAKKEN VOORZIEN

3



WATERVILLA

Vrijstaande villa

BOUWNUMMER 3

In deze vrijstaande villa komt de ontspanning vanzelf, zeker wanneer u iedere ochtend wakker wordt tussen polder en water!

Aan twee kanten omringd door De Does, is er van dit type slechts één woning beschikbaar. De villa heeft een breedtemaat van maar liefst 11,2 meter en een woonoppervlak van ca. 162 m². Er is dus volop ruimte voor royaal en comfortabel wonen. Er zijn 4 slaapkamers en 2 badkamers aanwezig, vergezeld met een ruime woonkamer met aan alle kanten volledig uitzicht op het water.

De woning is levensloopbestendig ingericht met een badkamer en een slaapkamer op de begane grond. Met een scala aan inrichtingsmogelijkheden kunt u de woning indelen naar eigen wens.

Eén van de voordelen van deze vrijstaande villa is de ruime kavel, waardoor u nog meer privacy en luxe van vrijstaand wonen ervaart. De kaveloppervlakte is maar liefst ca. 360 m². De zuidwestgeoriënteerde tuin bevindt zich aan de voorzijde van het huis en is bereikbaar via de openslaande deuren in de woonkamer. Ook grenst de voortuin direct aan De Does en de aanlegplaats voor uw boot. Een échte watervilla dus!

U kunt twee auto's parkeren op eigen terrein en u beschikt daarnaast over een ruime garage aan de zijkant van de woning.

KENMERKEN

- Vrijstaande villa
- Energiezuinig en gasloos
- Breedtemaat 11,2 meter
- Woonoppervlakte ca. 162 m²
- Kaveloppervlakte ca. 360 m²
- 1 slaapkamer en 1 badkamer begane grond
- 3 slaapkamers en 1 badkamer 1e verdieping
- Deels omringd door water
- Voortuin op het zuidwesten
- Aanlegplaats voor boot
- Garage van circa 17 m²
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- In de basis levensloopbestendig ingericht
- Diverse opties om uw droomwoning te realiseren



OPTIES

- Diverse indelingsmogelijkheden op de begane grond
- Plaatsen dakkapel achter
- Plaatsen dakraam (op diverse posities)
- Lichtkoepel in de berging
- Diverse keukenposities



W

WATERWONING

BOUWNUMMER 4, 5, 6 & 7

Naast elkaar vormen deze vier woningen een mooie rij aan de Hoofdstraat, met aan de achterzijde fantastisch uitzicht op het water en de polder.

De woning beschikt over 3 bouwlagen met maar liefst 4 slaapkamers waarvan één op de tweede verdieping. Op de begane grond bevindt zich tevens een riante woonkamer. Welke van de vier u ook kiest, allen bieden ze voldoende woonruimte met een woonoppervlak vanaf ca. 184 m². De kaveloppervlakten variëren van ca. 208 tot ca. 277 m².

De ruime achtertuin is gelegen op het noordoosten, waar de ochtendzon u heerlijk tegemoet komt. Tevens beschikt elke woning over een aanlegplaats die grenst aan de tuin. Zo kunt u gemakkelijk met uw eigen boot het water op!

Aan de voorkant van de woning bevinden zich openbare parkeerplaatsen waar u de auto direct voor de deur kunt zetten.

KENMERKEN

- Energiezuinig en gasloos
- Breedtemaat 6 meter
- Woonoppervlakte vanaf ca. 184 m²
- Kaveloppervlakte ca. 208 tot ca. 277 m²
- 3 slaapkamers en 1 badkamer op de 1e verdieping
- 1 slaapkamer op de 2e verdieping
- Achtertuin op het noordoosten
- Aanlegplaats voor boot
- Openbare parkeerplaatsen voor de deur
- Diverse opties om uw droomwoning te realiseren



OPTIES*

- Uitbouw achterzijde 1,2 meter
- Uitbouw achterzijde 2,4 meter inclusief 2 lichtkoepels
- Plaatsen dakraam (op diverse posities)
- Hefschuifpui in de achtergevel
- Creëren van trapkast
- Creëren separaat toilet
- Samenvoegen van slaapkamers
- Creëren van bergkast
- Maken aparte ruimte op de 2e verdieping
- Diverse keukenposities

* afhankelijk van bouwnummer

BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



Waterwoning | Bouwnummer 4 - 7 (gespiegeld)

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





Waterwoning | Bouwnummer 5 - 6 (gespiegeld)
De plattegronden geven een indruk van de indeling van de woning. Hierin kunnen opties zijn verwerkt.



KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

| Omschrijving | Materiaal | Kleur/bewerking |
|--|---|--|
| EXTERIEUR WONING | | |
| gevel - plint | metselwerk | aubergine bont gesinterd |
| rollaag - gevel | metselwerk | conform kleur hoofdvolume |
| gevel - hoofdvolume | metselwerk (bouwnummer 1 - 4, 7) | mangaan bont gesinterd |
| | metselwerk (bouwnummer 5) | alems rood gesinterd |
| | metselwerk (bouwnummer 6) | wit gesinterd |
| voegwerk - plint en accenten | doorgestroken | donkergrijs |
| voegwerk - hoofdvolume | doorgestroken | lichtgrijs |
| lateien | staal thermisch verzinkt en gepoedercoat in kleur | passend bij het metselwerk |
| raamdorpel | prefab beton (bouwnummer 1 - 3) | grijs |
| | metselwerk (bouwnummer 4, 7) | aubergine bont gesinterd |
| | keramisch (bouwnummer 5) | ijzerklinker |
| | keramisch (bouwnummer 6) | blauw gesmoord |
| hemelwaterafvoer | aluminium | grijs (naturel) |
| luifel | aluminium (bouwnummer 1, 2, 4 - 7) | wit |
| dakkapel | zink (bouwnummer 1, 3) | grijs (naturel) |
| Daken | | |
| dakkap | aluminium | |
| dakgoten | aluminium | naturel |
| dakpannen | keramisch (bouwnummer 1, 2) | blauw gesmoord |
| | keramisch (bouwnummer 3 - 7) | zwart bruin |
| plattendak | dakbedekking | zwart |
| Deuren, ramen en kozijnen | | |
| vaste delen kozijnen | kunststof (bouwnummer 1, 2, 4 - 7) | binnenzijde wit en buitenzijde zuiver wit |
| | kunststof (bouwnummer 3) | binnenzijde wit en buitenzijde kwartsgrijs |
| draaiende delen kozijnen | kunststof | binnenzijde wit en buitenzijde kwartsgrijs |
| entreedeur | kunststof deuren conform tekening voorzien van glasdelen (bouwnummer 1, 2, 4 - 7) | binnenzijde wit en buitenzijde kwartsgrijs |
| | hout (bouwnummer 3) | blank hout |
| onderdorpels tpv deuren | kunststof | antraciet |
| beglazing | | Helder, HR+++ |
| Terreininrichting | | |
| erfafscheiding | conform situatietekening | naturel |
| beschoeiing | hout | bruin (naturel) |
| aanmeerpaal | hout (bouwnummer 2 - 7) | bruin (naturel) |
| vingersteiger | hout (bouwnummer 4 - 7) | bruin (naturel) |
| vrijstaande berging | verduurzaamd hout verticale delen (bouwnummer 4 - 7) | bruin (naturel) |
| parkeervoorziening op mandelig gebied | grastegel (bouwnummer 1 - 3) | groen, grijs |
| parkeervoorziening op eigen terrein | dubbele rij staptiegels (bouwnummer 2, 3) | grijs |
| INTERIEUR WONING | | |
| Binnendeuren- en kozijnen | | |
| kozijnen begane grond en technische ruimte | plaatstalen kozijnen zonder bovenlicht | wit |
| kozijnen verdiepingen | plaatstalen kozijnen met bovenlicht | wit |
| kozijn meterkast | plaatstalen kozijnen met bovenpaneel | wit |
| binnendeuren | opdekdeuren met toplaag | wit |
| Gevelkozijnen | | |
| binnenzijde gevelkozijnen | kunststof | wit |
| vensterbanken | kunststenen vensterbank | lichte kleur |

| Omschrijving | Materiaal | Kleur/bewerking |
|---|---|------------------------|
| AFWERKSTAAT WONING | | |
| Hal/entree | | |
| vloer | dekvloer | grijs |
| wanden | beton / gipsblokken | behangklaar |
| plafond | sputpleisterwerk | wit |
| trap van bg naar verdieping | dichte houten trap (bouwnummer 1, 2, 4 - 7) | wit geground |
| trap van bg naar verdieping | open houten trap (bouwnummer 3) | wit geground |
| trap van 1e naar 2e verdieping | open houten trap | wit geground |
| ronde trapleuning | hout | transparant gelakt |
| traphek | houten spijlenhek rondom trappgat | 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 |
| TOILET EN BADKAMER INRICHTING (TYPE WATERWONING) | | |
| Toiletruimte begane grond | | |
| vloer | tegelwerk 15x15 | zwartgrijs |
| wand | tegelwerk 20x25 (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 | chrom |
| Badkamer | | |
| vloer | tegelwerk 15x15 | zwartgrijs |
| wand | tegelwerk 20x25 (tot plafond) | wit |
| plafond | beton met spuitpleisterwerk | wit |
| sanitair | toilet van het merk Villeroy & Boch, indien aanwezig als aangegeven op tekening | wit |
| | enkele wastafel van het merk Villeroy & Boch, zoals aangegeven op tekening inclusief bijbehorende spiegel | wit |
| | één Grohe wastafelmengkraan | chrom |
| | RVS Doucheput | chrom |
| | thermostatische douchemengkraan van het merk Grohe | chrom |
| | doucheset | chrom |

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

| Omschrijving | Materiaal | Kleur/bewerking |
|---|---|-----------------|
| TOILET EN BADKAMER INRICHTING (TYPE GESCHAKELDE WATERVILLA, WATERVILLA) | | |
| Toiletruimte | | |
| 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 (Type Watervilla) | | |
| vloer | tegelwerk 30x30 | zwartgrijs |
| wand | tegelwerk 25x33 (tot plafond) | wit |
| plafond | beton met spuitpleisterwerk | wit |
| | enkele wastafel van Villeroy & Boch, zoals aangegeven op tekening inclusief bijbehorende spiegel | wit |
| | één Grohe wastafelmengkraan | chroom |
| | RVS doucheput | chroom |
| | thermostatische douchemengkraan van het merk Grohe | chroom |
| | doucheset | chroom |
| Badkamer eerste verdieping | | |
| vloer | tegelwerk 30x30 | zwartgrijs |
| wand | tegelwerk 25x33 (tot plafond) | wit |
| plafond | beton met spuitpleisterwerk | wit |
| | dubbele wastafel van Villeroy & Boch, zoals aangegeven op tekening inclusief bijbehorende spiegel | wit |
| | twee Grohe wastafelmengkranen | chroom |
| | RVS doucheput | chroom |
| | thermostatische douchemengkraan van het merk Grohe | chroom |
| | doucheset | chroom |





WOONON; WONEN ZOALS U WILT

Wie een nieuwbouwhuis koopt, heeft alle vrijheid van de wereld. U kunt kiezen voor 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 keuken laten wij graag aan u over

Met een ontbijtje en de laptop aan de keukentafel, met de burens aan een spontane borrel of met vrienden uitgebreid tafelen. De keuken is misschien wel de belangrijkste ruimte in huis. Eén van de fijnste dingen van een nieuwbouwhuis is dan ook die heerlijke gloednieuwe 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 keuken 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 onaangetaast. 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: <http://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.





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?

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 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 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 burens maken een nieuwe start en dat schept een band.





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. Onze 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.







DOEZICHT
LEIDERDORP



THUISKOMEN MET EEN VAKANTIEGEVOEL

Ontwikkeling & realisatie
thunnissen.nl

Ontwikkeling
monarademakervastgoed.nl

Architect
stolarchitecten.nl

Verkoop
hofzichtmakelaars.nl | 0252 - 53 01 19

DOEZICHT.NL

© 2022 | Woonon