



energielabel
A+++



Beneden-Leeuwen

Het Leeuwse Veld Midden, fase 15D
16 hoek- en tussenwoningen

woon



Van Wanrooij
Projectontwikkeling

— inhoud

IN DE OMGEVING

Welkom in Beneden-Leeuwen	05
Voorzieningen in Beneden-Leeuwen	08

HET BOUWPROJECT

Wonen in Het Leeuwse Veld	07
Architect aan het woord	10
Cool Nature park	12
Situatie	18
Type woningen	20

AFWERKING

Gasloos wonen	16
Ontdek de stijl die bij jou past	64
Jouw buitenleven	66
Jouw duurzame leven	73

ALGEMEEN

De voordelen van een nieuwbouwwoning	14
Stappenplan voor jouw woning	72

KOPERSOPTIES STUDIO

Bekijk alle opties voor je nieuwe woning	68
--	----

BADKAMER EN KEUKEN

Laat je inspireren bij Huysinc	70
--------------------------------	----

BINNEN KIJKEN BIJ...

Emily en Puru	40
---------------	----

VAN WANROOIJ

Aangenaam wonen	74
-----------------	----



WOON! ZOALS JIJ DAT WIL



Met ons 'Aangenaam wonen concept' willen we klantgericht bouwen en de klant centraal stellen. Ons concept biedt je allerlei kansen om van je nieuwe huis je eigen thuis te maken. Want daar gaat het natuurlijk om. Wij helpen je graag bij je keuzes. Want bij ons valt er iets te kiezen.

— Van Wanrooij Projectontwikkeling



Aangenaam wonen

‘Polderlandschap aan je voeten.
Weidse vergezichten, wuivend
gras, bloeiende fruitbomen ...
buitenleven. Ook in de wijk zelf
veel ruimte voor groen en water.
Ruime woningen, divers, voor
iedereen. Voel je vrij ... te wonen
zoals jij wilt.’



Beneden-Leeuwen,
temidden van
heel veel natuur



foto: John van Gelder

Welkom in

—Beneden-Leeuwen

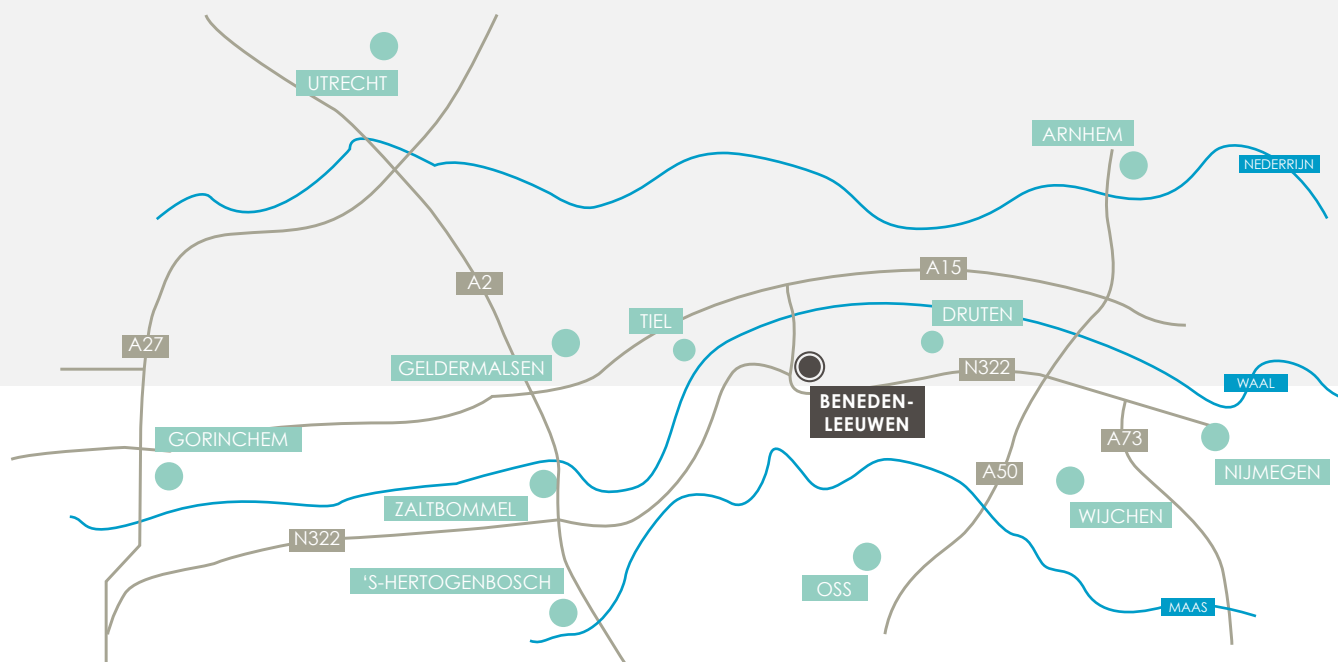
Als levendige en groeiende centrumlocatie in het hart van Nederland is Beneden-Leeuwen een perfecte woonlocatie. Uitstekend bereikbaar, gastvrij, veelzijdig en omringd door de rust van het Gelders rivierengebied.

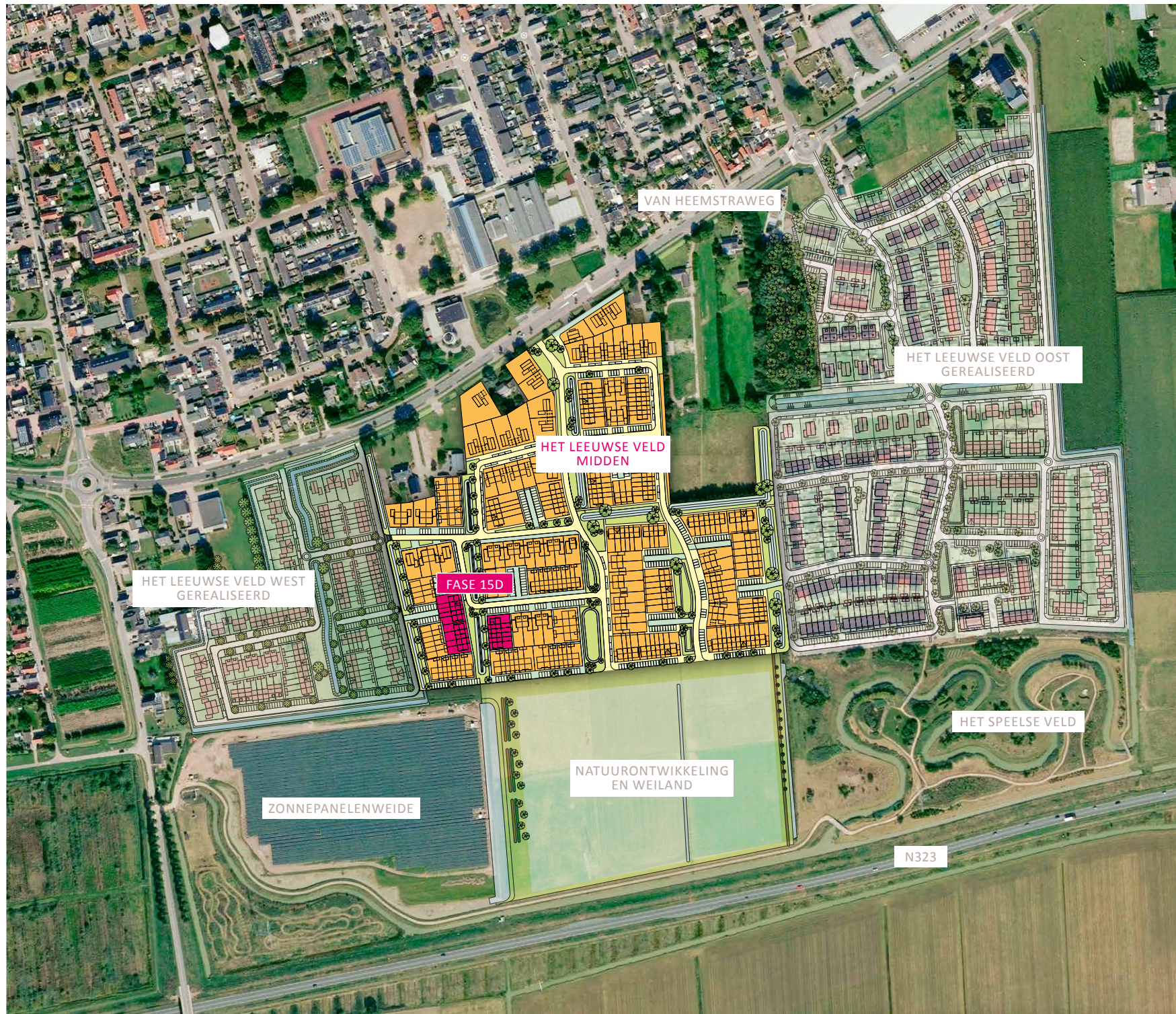
Het dorp behoort tot de gemeente West Maas en Waal en wordt gekenmerkt door rust, groen en ruimte. De prachtige natuurrijke omgeving biedt eindeloze mogelijkheden voor fiets- en wandeltochten. Met het water zo dichtbij, vind je er uiteraard ook eindeloze watersportmogelijkheden. Voor kinderen is er volop speelplezier dichtbij huis in 'Het Speelse Veld', een indrukwekkend natuurspeelpark.

Beneden-Leeuwen beschikt over een breed aanbod winkels. Je komt er niet alleen de bekende grote winkelketens tegen, maar ook veel speciaalzaken. Deze laatste rijgen zich, samen met een diversiteit

aan horecagelegenheden, als een lint door de hoofdstraat van het dorp. Dat maakt het met lekker weer extra gezellig toeven op de verspreid liggende terrasjes. Voor zowel basis- als voortgezet onderwijs hoef je het dorp niet uit. Sportliefhebbers kunnen er hun hart ophalen in de goed geoutilleerde sportaccommodaties en het rijke verenigingsleven, van waaruit allerlei initiatieven al hebben geleid tot (regionaal) bekende evenementen.

Last, but zeker niet least, is Beneden-Leeuwen met de Prins Willem Alexanderbrug bij Tiel zo nabij, uitstekend bereikbaar. Ongeacht de richting die je wilt gaan, de gewenste snelweg is dichtbij.







Wonen in

— Het Leeuwse Veld Midden

Na Het Leeuwse Veld Oost en West staat Het Leeuwse Veld Midden 'in de steigers'. Bewoners van Oost en West, waarvan vele stelletjes zijn uitgegroeid tot gezinnen, zijn geïnteresseerd om hun wooncarrière in Midden voort te zetten. Het beste bewijs dat mensen zich hier vrij en op hun plaats voelen.

Zonder overdrijven durven we te stellen dat Het Leeuwse Veld waarmaakt wat het altijd al beloofde. Een woonomgeving met de vrijheid van het buiten wonen. Ook in Midden domineren straks het groen en de lange zichtlijnen. Lopend door de ruime straten is vrijwel geen woning hetzelfde en geven de vele doorkijkjes tussen de woningen door nog meer gevoel van rust en ruimte. Waar je ook staat, je ervaart de natuur.

Bij natuur denken we tegenwoordig al snel aan 'duurzaam'. Een gegeven dat vanzelfsprekend is ingebed in zowel woonkwaliteit als bouwproces zelf.

Verder betekent toekomstbestendig wonen ook een goede ontsluiting van de wijk, volwassen (winkel) voorzieningen en veilige speelmogelijkheden voor kinderen. Het is er allemaal, zoals je door de hele brochure heen kunt lezen.

En dan de woningen zelf. Hoewel ook Midden haar eigen architectuur krijgt, blijft de sfeertypering dorps en landelijk. Het straatbeeld is vriendelijk met een dorpse architectuur. En ook hier wordt gebouwd voor iedereen. In fase 15D betekent dit 16 ruime hoek- en tussenwoningen voor starters en doorstromers.

Wil je vast proeven of de sfeer je bevalt, dwaal dan eens door Het Leeuwse Veld Oost en West. Of scan de QR code en bekijk het filmpje.



– Voorzieningen

We tipten het al even aan: Beneden-Leeuwen biedt je uitstekende voorzieningen. We gaan er hier nog wat dieper op in.



Sporten

Van voetbal tot tennis, van scouting tot paardrijden, het is er allemaal. Ook Hux Sport, inline skating, de wielersport en diverse fitnesscentra laten je sportief genieten. Net ten zuiden van Beneden-Leeuwen ligt 'De Gouden Ham', met jachthavens en watersportmogelijkheden. Het geheel brengt gezellige evenementen met zich mee, zoals de Dijkensport en het Bourgondisch Fruitwandelen.

Bereikbaarheid

De Prins Willem Alexanderbrug bij Tiel brengt je snel op de A15, A50, A73 en A2. Nijmegen, Zaltbommel, Tiel, Arnhem, Den Bosch en zelfs Utrecht zijn dus dichtbij. Ook het busvervoer is prima geregeld.



Onderwijs

ABC



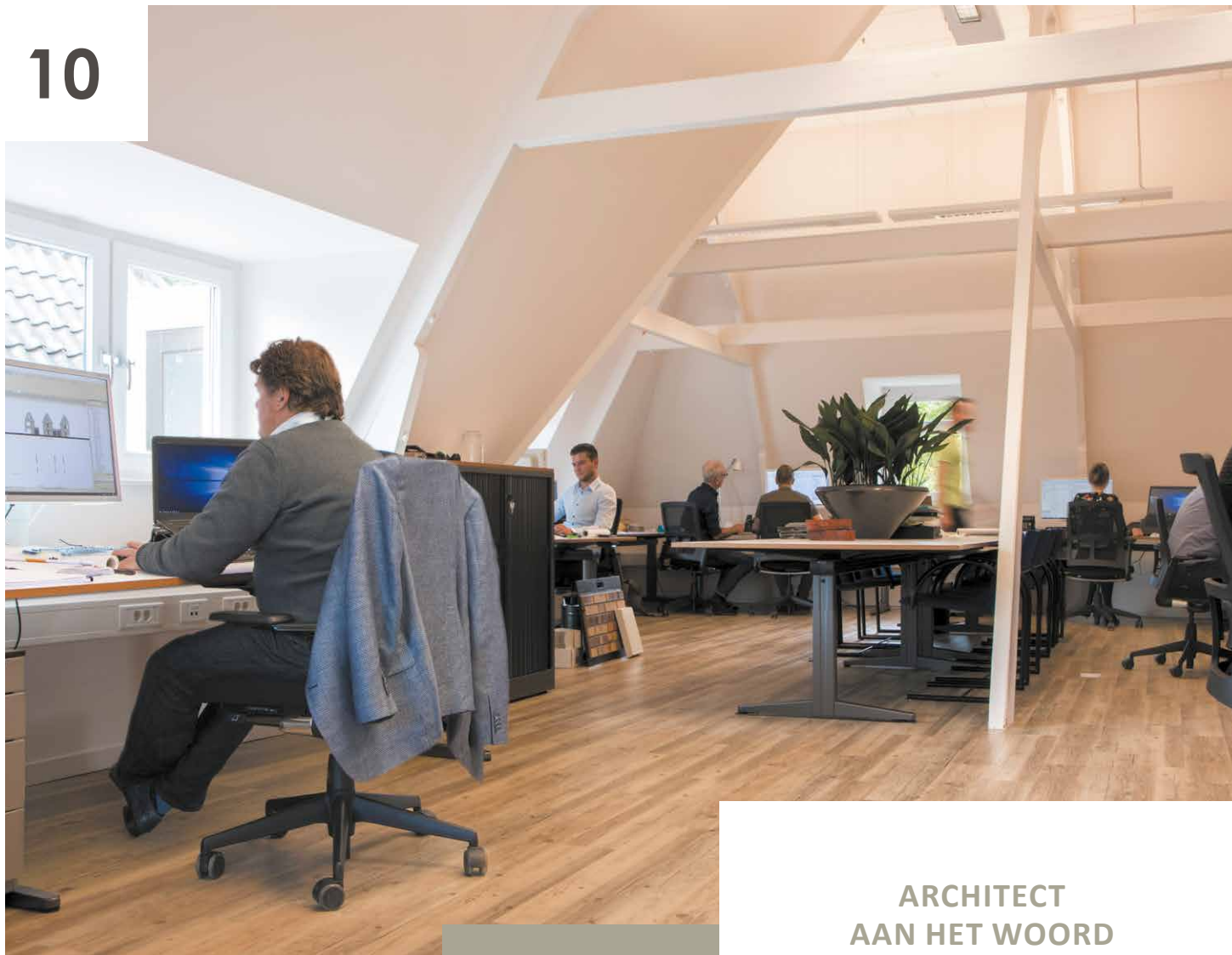
Beneden-Leeuwen heeft diverse basisscholen, kinderopvang én het Pax Christi College voor voortgezet onderwijs. Ook het volwassenen onderwijs en speciaal onderwijs krijgt in Beneden-Leeuwen aandacht.

Winkels



Vanuit Het Leeuwse Veld zijn de Heemstrade en het dorpscentrum heel dichtbij. Hier vind je supermarkten en winkels zoals Hema, Jumbo, Lidl, Aldi en Action. Ben je juist op zoek naar iets specifiek, zoals winkels die je kunnen helpen bij je inrichting, een bijzonder kledingstuk of een mooi boeket of ander cadeautje, dan hoef je ook daarvoor het dorp niet uit.





ARCHITECT AAN HET WOORD

“Gevoel van buiten wonen”

Fase 15 is de nieuwste invulling van het plan Het Leeuwse Veld in Beneden-Leeuwen. Vanaf dag 1 zijn wij betrokken bij de ontwikkeling van deze populaire wijk in Beneden-Leeuwen. En net als in de allereerste fase is ook hier altijd het doel geweest een dorpse sfeer met een gevoel van ‘buiten wonen’ te realiseren.

Alle straten zijn breed met subtiel hoekverdraaiingen, en de bouwblokken zijn in kleur en hoogte afwijkend van elkaar. Van bewoners uit de eerste fases horen wij dan ook vaak ‘geen straat is hetzelfde’ en met diezelfde uitgangsprincipes hebben wij gewerkt aan deze nieuwe fase voor Het Leeuwse Veld. Het eindresultaat is een afwisselende architectuur, die resulteert in een rijk en gevarieerd beeld passend bij een dorp.

Deze nieuwe fase vormt op deze manier een goede uitbreiding van de wijk Het Leeuwse Veld. Waarin ruimte is voor een breed aanbod woningen voor diverse doelgroepen op de woningmarkt. Wij hebben met veel plezier aan weer een prachtige nieuwe fase gewerkt, en zijn ervan overtuigd dat de dorpse sfeer van het bouwplan voor een prettig woonklimaat gaat zorgen.



*Alex
van Gurp*

ARCHITECT
QUADRANT ARCHITECTEN







12

Cool Nature park

Het Speelse Veld

Straks loop of fiets je er zo naar toe: een 5 ha groot speelpark dat maar zo'n 500 m van jouw huis af ligt!

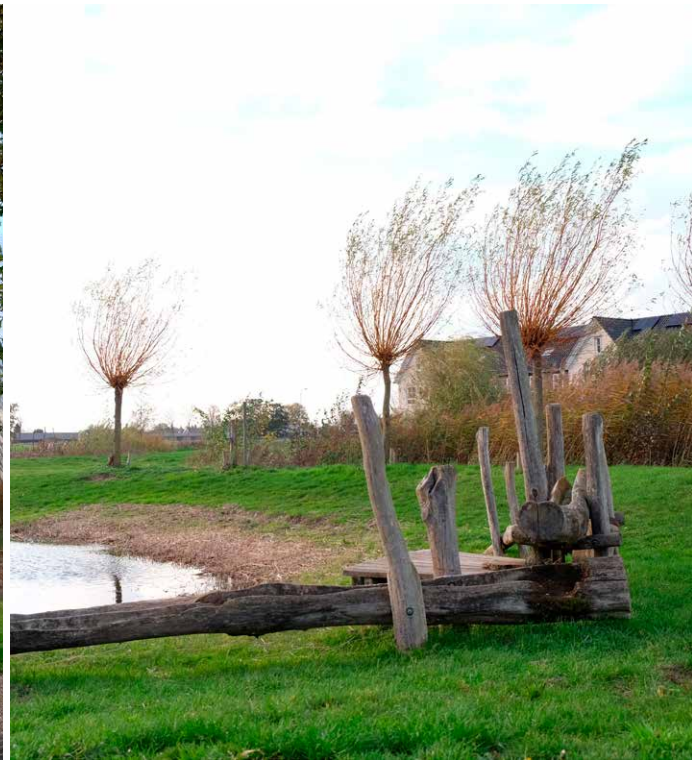


Het Speelse Veld sluit aan op het reeds gerealiseerde Leeuwse Veld Oost, maar ook vanuit Midden kun je er makkelijk naar toe. Je kunt er heerlijk buiten spelen, want er zijn heel veel mogelijkheden: hutten bouwen, bomen klimmen, spelen met en rond water of gewoon lekker chillen.

En alles is met natuurlijke materialen ontwikkeld, dus je kunt er, al dan niet met school, ook veel leren! Je ouders zijn er ook welkom, die kunnen lekker even uitwaaien dichtbij huis.

Kijk ook eens naar het filmpje om je een nog beter beeld te vormen hoe je je hier kunt uitleven straks!





Voel je vrij

Spelen, klauteren en klimmen,
de hele dag door...

14



Een nieuwbouwwoning: de voordelen

op een rij

Misschien sta jij op het punt om een nieuwbouwwoning te kopen.
We nemen je graag bij de hand bij het maken van deze grote beslissing.
Daarom hebben wij de voordelen voor jou op een rijtje gezet.



Comfortabel en
duurzaam wonen
met een lagere
energierekening
tot gevolg!



**gasloos
wonen**



**kwaliteit en
ontzorgen**

Door het gebruik
van duurzame en
kwalitatief goede
materialen, heb
je de komende
jaren nauwelijks
onderhoud aan je
woning.

Iedereen ziet zijn
ideale woning
anders voor zich.
Daarom hebben
we een ruime
keuze aan opties
zodat jij je huis zo
kan maken, zoals
jij dat wilt!



**keuze
voordeel**



**financieel
voordeel**

Deze woning koop je
vrij op naam! Dat is
mooi meegenomen.
Ook krijg je
jarenlange garantie.



gasloos wonen

Bodemlus warmtepomp: verwarmen en koelen

In dit nieuwbouwproject wordt in alle woningen een zogenaamde individuele warmtepomp met bodemlus toegepast. Er wordt een bodemlus ingebracht tot grote diepte, waarmee warmte kan worden onttrokken uit de bodem. Een groot voordeel van deze warmtepomp is dat je in de zomer zonder meerkosten er ook je huis mee kunt koelen!

Vloerverwarming

Voor een warmtepomp is lagetemperatuurverwarming nodig, zoals vloerverwarming. Bij verwarming door radiatoren moest het water heel warm worden aangevoerd (vanaf 70 graden), maar bij vloerverwarming is dat slechts 35 graden. De temperatuur in je huis is hierdoor nagenoeg constant hetzelfde. Verlaging van de thermostaat 's nachts is niet/nauwelijks nodig. Als er water van 18 graden wordt aangevoerd, zorgt de vloerverwarming zelfs voor koeling van het huis. Vloerverwarming is erg energiezuinig en biedt veel comfort.

Balansventilatie

Door de toepassing van vloerverwarming in de hele woning is een andere manier van ventileren nodig. In plaats van koude buitenlucht die via roosters in gevelkozijnen rechtstreeks de woning binnenkomt, wordt met balansventilatie via het plafond voorverwarmede buitenlucht de woning in geleid. Geen tocht meer in huis, dat geeft nog meer wooncomfort!

All electric

De starterswoningen type R, S, T en U worden geheel elektrisch verwarmd (in plaats van met een warmtepomp). Zonnepanelen op het dak wekken electriciteit op.



kwaliteit en ontzorgen

Kwaliteit & duurzaamheid

De materialen die wij voor de bouw van jouw woning toepassen zijn geselecteerd op kwaliteit en duurzaamheid. Er wordt gewerkt met traditionele materialen, hardhouten kozijnen en inbraakwerend hang- en sluitwerk. We leveren je woning te allen tijde op inclusief afwerkvloeren, een complete badkamer- en toiletruimte (inclusief wand- en vloertegels en sanitair).

Geen zorgen

Heerlijk, je stapt in een splinternieuwe woning. Oftewel, geen zorgen over repareren of vervangen. De komende jaren heb je nauwelijks onderhoud aan je nieuwe huis. Heel aangenaam.





keuze voordeel

Volop keuze

Je kunt jouw woning meteen naar je smaak (laten) inrichten. Je hoeft het dus niet te doen met de keuken of de badkamer die vorige bewoners mooi vonden. Je kunt uit tal van opties kiezen of zelfs voor maatwerk. Dat levert je veel extra woonplezier en een gezonde trots op!

Kies

In ons magazine 'Kies' presenteren we al verschillende optiemogelijkheden. Zo kun je bijvoorbeeld je woning uit laten bouwen aan de achterzijde, je badkamer laten vergroten of een dakkapel op zolder plaatsen. Maar ook de keuze voor de juiste deur, deurbeslag, trap, wandafwerking en opties voor je tuin komen aan bod.

Er is zoveel keuze dat je je woning echt helemaal naar wens kunt maken. Een woning waar je nooit meer weg wil!



financieel voordeel

Financieel voordeel

Een nieuwbouwwoning koop je vrij op naam. Je betaalt dus geen overdrachtsbelasting. Wist je dat je extra financieringsruimte (hypotheek) kunt krijgen als je nieuwbouwwoning duurzaam is/wordt uitgevoerd? Vraag naar de (optionele) mogelijkheden bij de makelaar of je hypotheekadviseur.

Garantie

Het project is aangemeld bij Woningborg. Je ontvangt na aankoop het zogenaamde garantiecertificaat van Woningborg. Een bewijs dat je kiest voor een goed project en een betrouwbare bouwer. Gaat er iets mis tijdens de bouw, dan wordt het voor je opgelost. Je krijgt niet voor niets jarenlange garantie.

Meerwaarde

Nieuwbouwwoningen stijgen sneller in waarde dan bestaande woningen. Dat is niet verwonderlijk. Je steekt geen geld in overdrachtsbelasting of kostbare vervanging van een keuken of badkamer. De waarde van jouw woning is daardoor al snel hoger dan je hypotheek.



volop optie-
mogelijkheden
voor jouw zolder

18 Situatie fase 15D



- **TYPE I**
 9 tussenwoningen
 bnr. 36 t/m 38, 41, 42 en 69 t/m 72
- **TYPE J**
 5 hoekwoningen
 bnr. 35, 39, 40, 44 en 73
- **TYPE K**
 1 tussenwoning met topgevel
 bnr. 43
- **TYPE Q**
 1 hoekwoning met stenen dakopbouw
 bnr. 68



BNR. 35 T/M 39



BNR. 40 T/M 44



BNR. 68 T/M 73





TYPE J
bnr. 35

TYPE I
bnr. 36

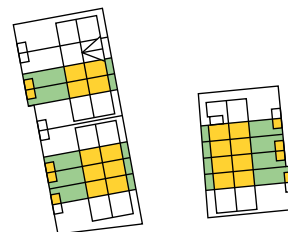
TYPE I
bnr. 37

TYPE I
bnr. 38

TYPE J
bnr. 39

Ideale woning voor één-/tweepersoons-huishouden

TYPE I



KENMERKEN

- Woonoppervlak tot ca. 90 m²
- Perceel ca. 95 m² tot ca. 100 m²
- Inhoud ca. 337 m³
- Energielabel A+++
- Sfeervolle architectuur met landelijke uitstraling
- Fraaie accenten door metselwerk en raamomlijsting
- Vloerverwarming op alle verdiepingen
- Tuingerichte woonkamer
- Verdieping met 2 slaapkamers en badkamer
- Diverse indelings- en uitbreidingsmogelijkheden

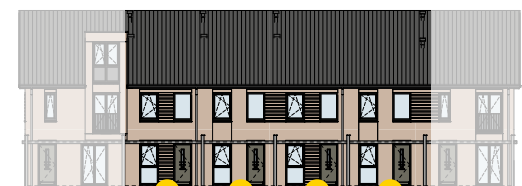
VOORGEVEL



TYPE I bnr. 36 TYPE I bnr. 37 TYPE I bnr. 38



TYPE I bnr. 41 TYPE I bnr. 42



TYPE I bnr. 69 TYPE I bnr. 70 TYPE I bnr. 71 TYPE I bnr. 72



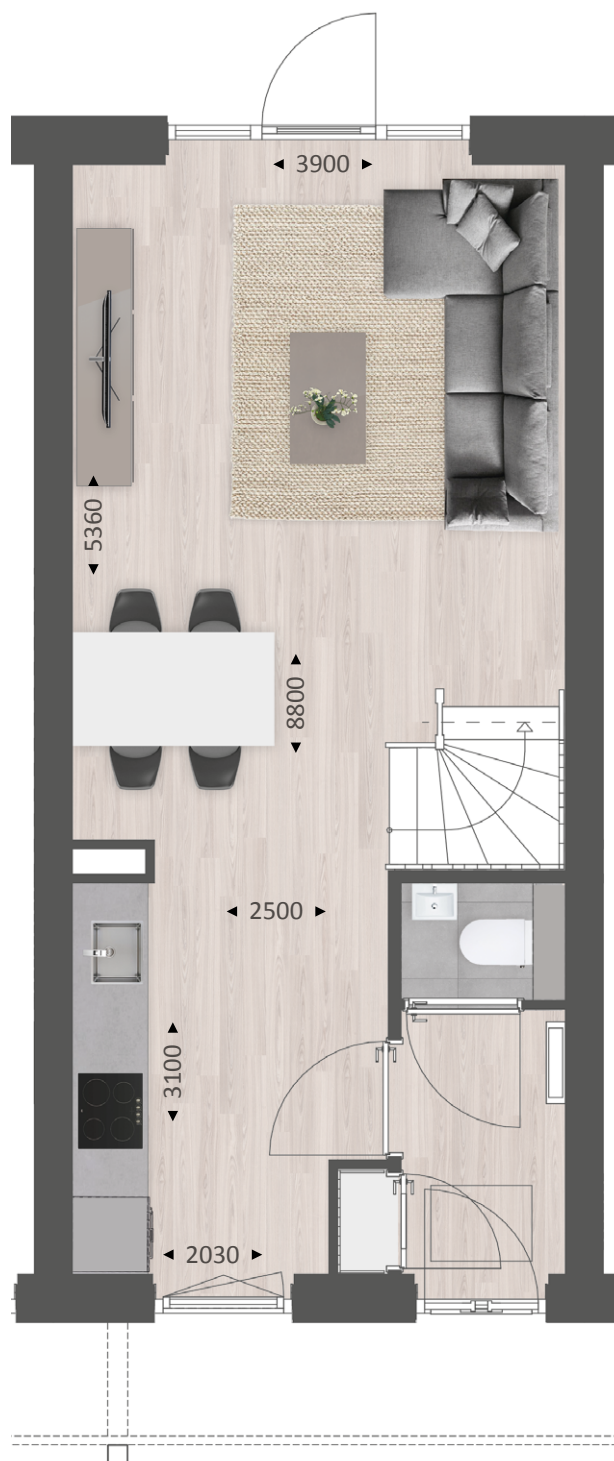
TYPE I

BEGANE GROND
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Mooie zithoek aan tuinzijde
- Praktische keuken aan voorzijde
- Open trap





OPTIES
TYPE I

BEGANE GROND
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Uitbouw 2400 mm (of 1200 mm)
- 2 Dubbele tuindeuren

TYPE I

VERDIEPING
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- 2 ruime slaapkamers
- Badkamer met douche en wastafel
- Vlizotrap naar zolder

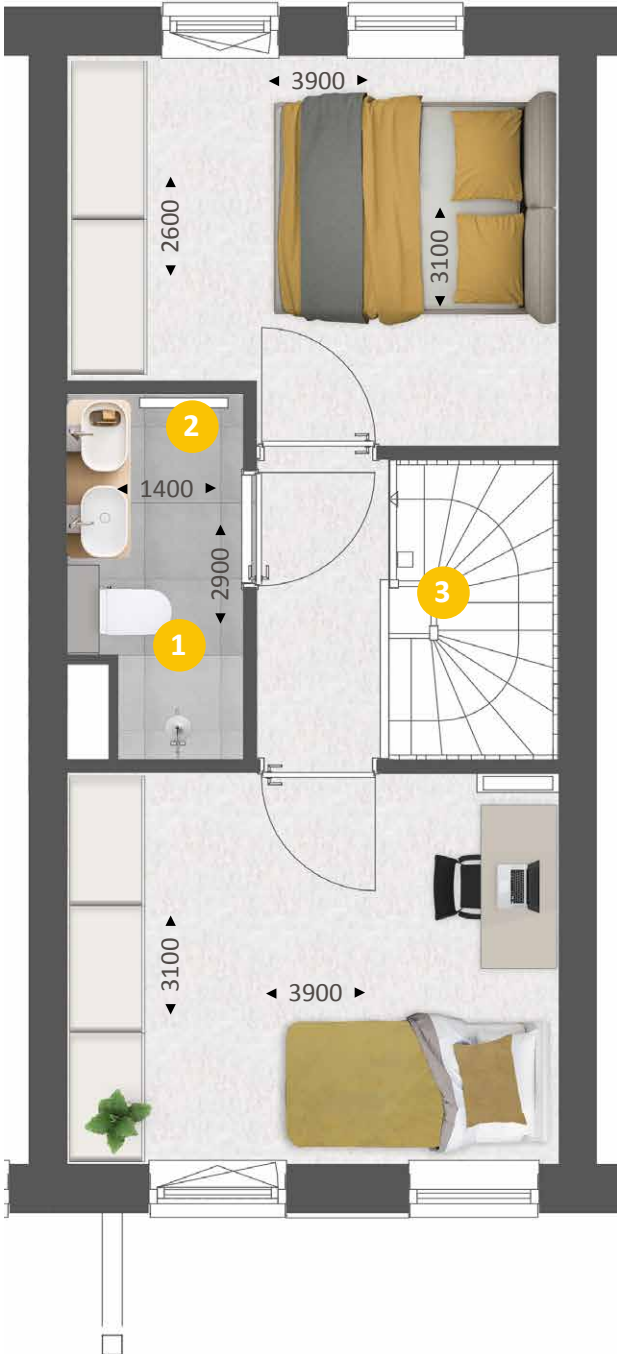


OPTIES
TYPE I

VERDIEPING
Schaal 1:60



- OPTIES**
- 1 Toilet in badkamer
 - 2 Vergroten badkamer
 - 3 Vaste trap naar zolder



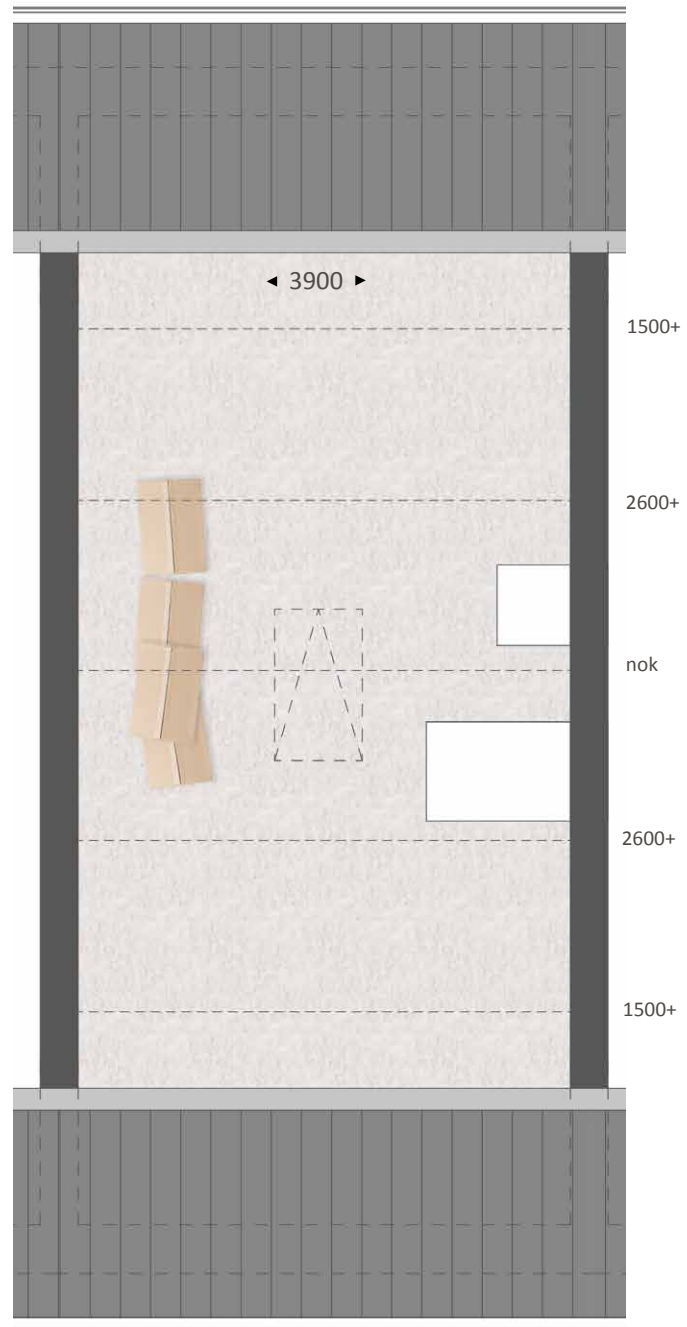
TYPE I

ZOLDER
Schaal 1:60



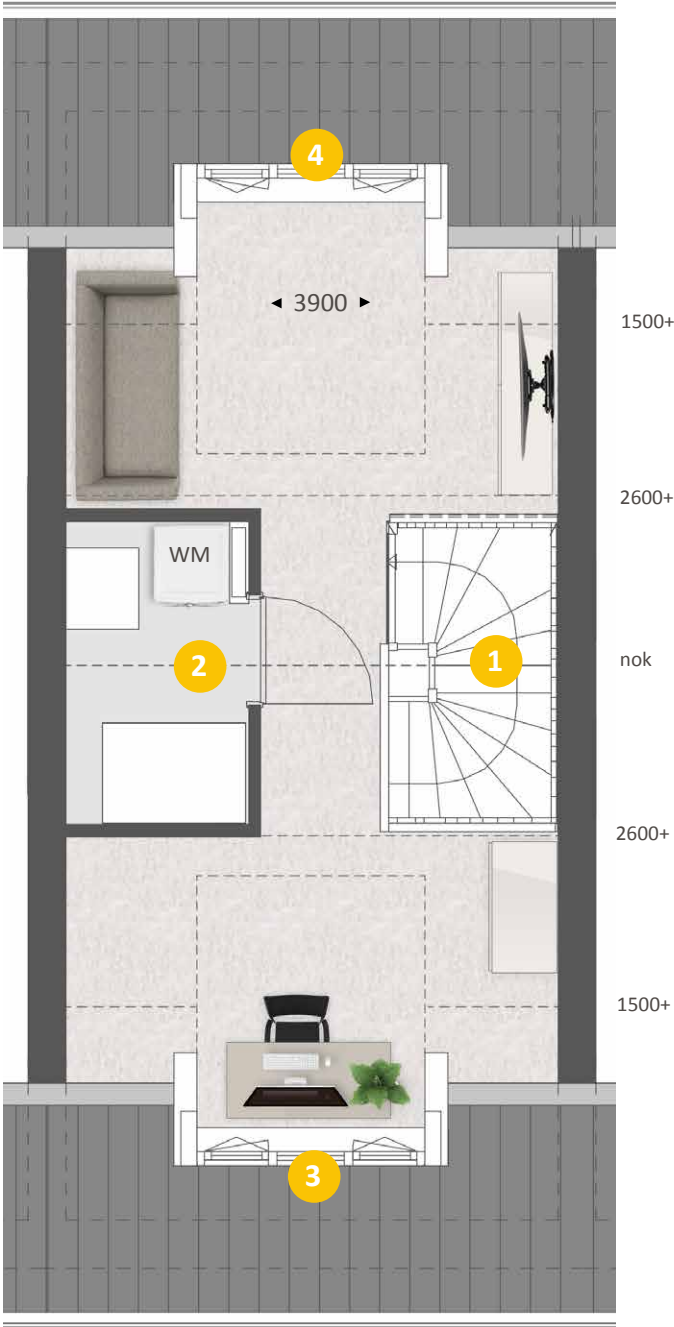
BIJZONDERHEDEN

- Grote bergzolder



OPTIES TYPE I

ZOLDER
Schaal 1:60



- OPTIES**
- 1 Vaste trap
 - 2 Separate technische ruimte met witgoedaansluiting
 - 3 Dakkapel aan voorzijde 1800 mm
 - 4 Dakkapel aan tuinzijde 1800 mm



Type I

SFEERIMPRESSIE





TYPE J
bnr. 35

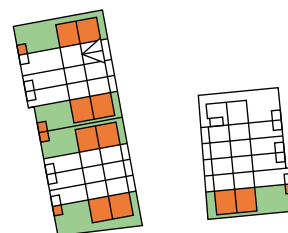
TYPE I
bnr. 36

TYPE I
bnr. 37

TYPE I
bnr. 38

Royale gezinswoning op de hoek

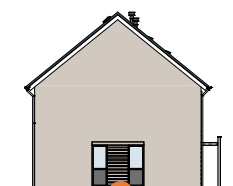
TYPE J



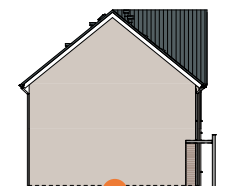
KENMERKEN

- Woonoppervlak ca. 118 m²=
- Perceel ca. 156 m² tot 189 m²
- Inhoud ca. 455 m³
- Eigentijdse architectuur met dorpse uitstraling
- Fraaie accenten in afwerking en metselwerk
- Energielabel A+++
- Vloerverwarming op alle verdiepingen
- Tuingerichte woonkamer
- Ruime verdieping met 3 slaapkamers en badkamer
- Diverse indelings- en uitbreidingsmogelijkheden

ZIJEVEL



TYPE J
bnr. 35



TYPE J
bnr. 40

VOORGEVEL



TYPE J
bnr. 35

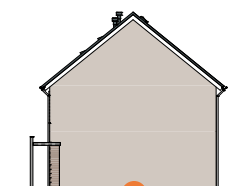


TYPE J
bnr. 40



TYPE J
bnr. 73

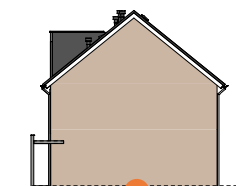
ZIJEVEL



TYPE J
bnr. 39



TYPE J
bnr. 44



TYPE J
bnr. 74

TYPE J
bnr. 39

TYPE J
bnr. 40

TYPE J

BEGANE GROND
Schaal 1:60

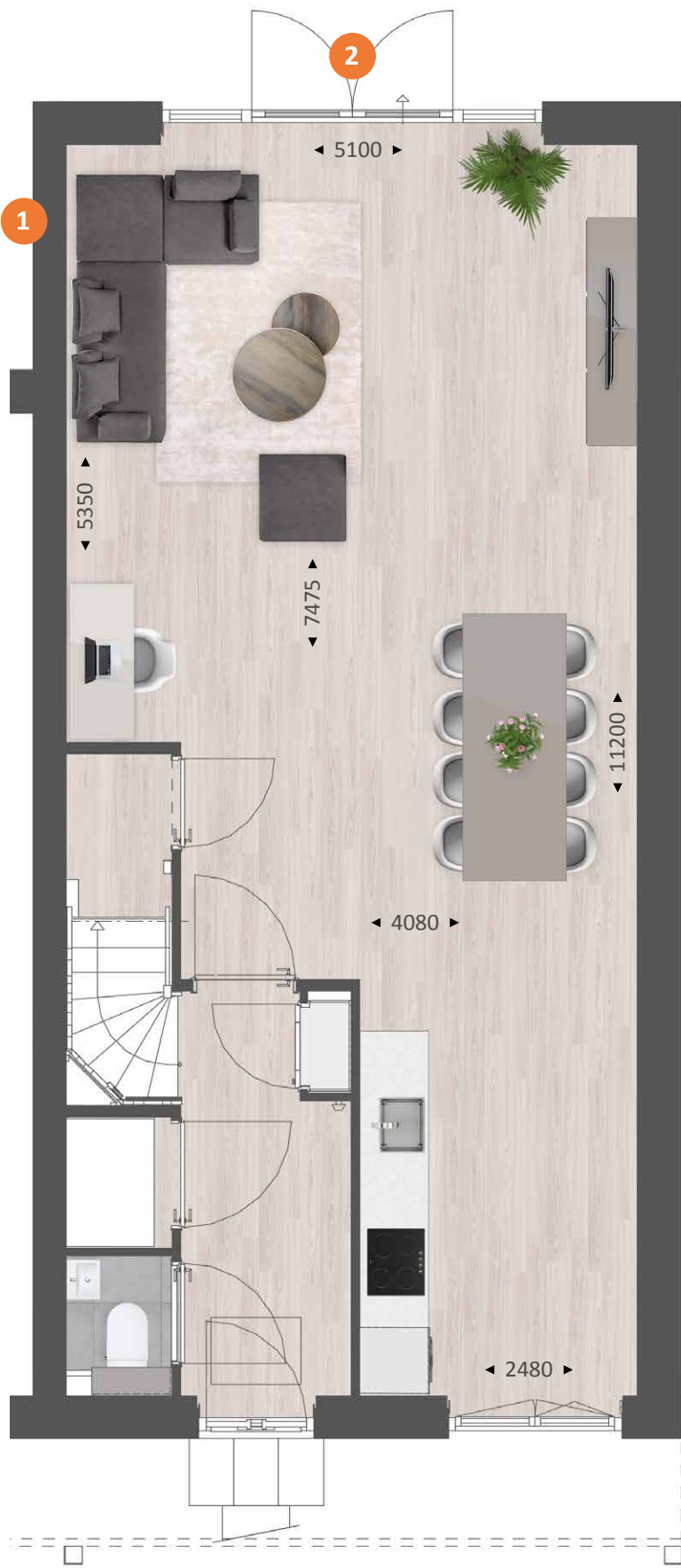


BIJZONDERHEDEN

- Royale zithoek aan tuinzijde
- Ruime keuken
- Trapkast
- Lichte woning door brede glaspui achterzijde
- Bnr. 35 en 44 hebben twee ramen in zijgevel



zijgevel
bnr. 35/44



OPTIES TYPE J

BEGANE GROND
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Uitbouw 2400 mm (of 1200 mm)
- 2 Dubbele tuindeuren of schuifpui

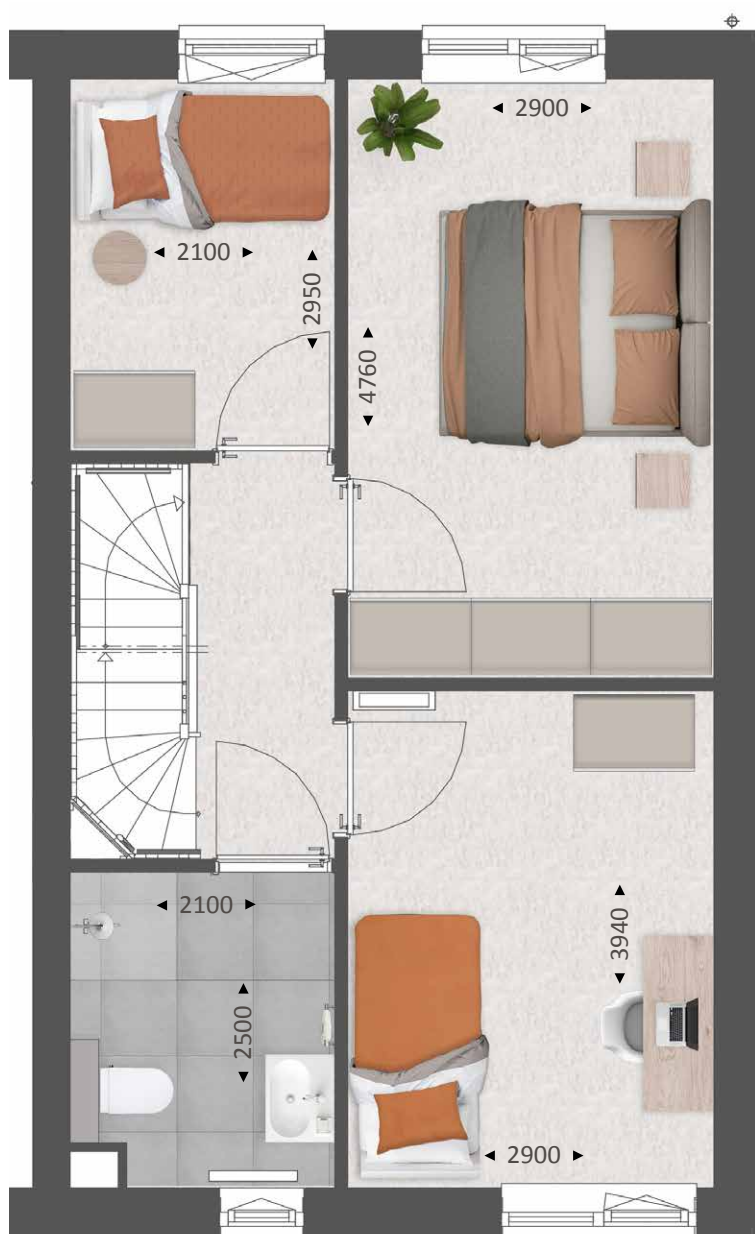
TYPE J

VERDIEPING
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- 3 slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet
- Vaste trap naar zolder

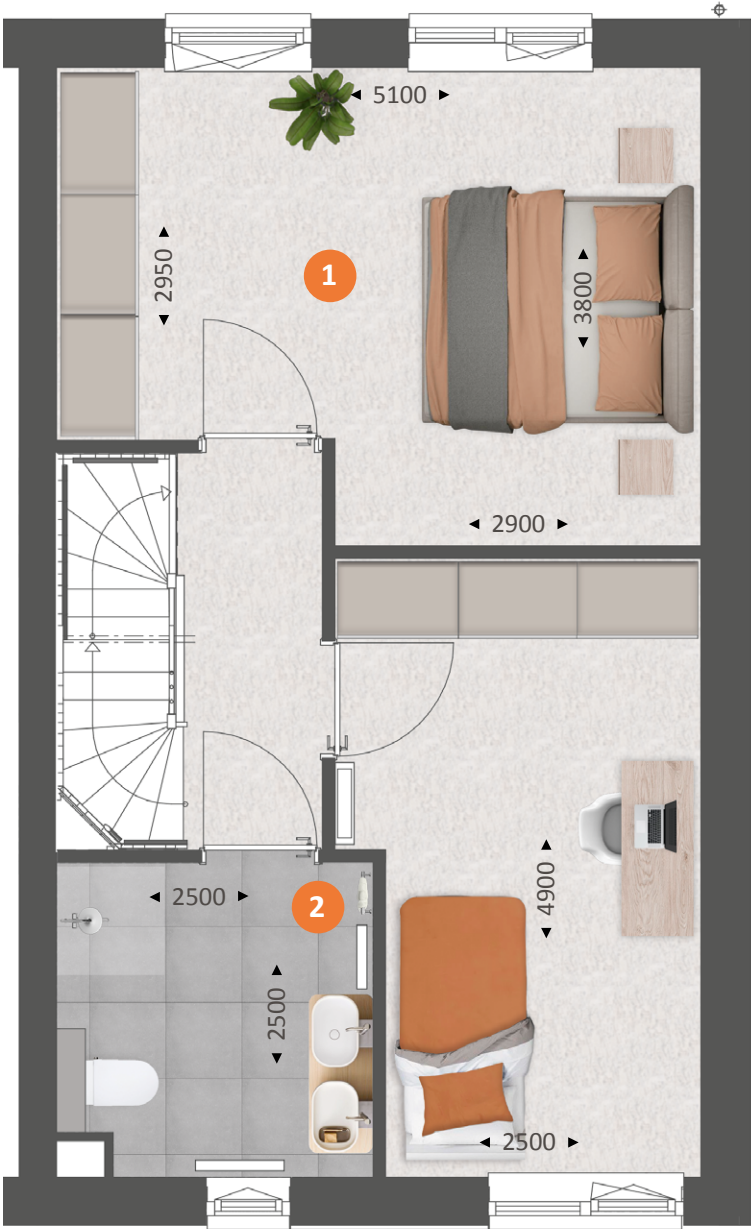


OPTIES
TYPE J

VERDIEPING
Schaal 1:60



- OPTIES
- 1 Samenvoegen slaapkamers
 - 2 Vergroten badkamer



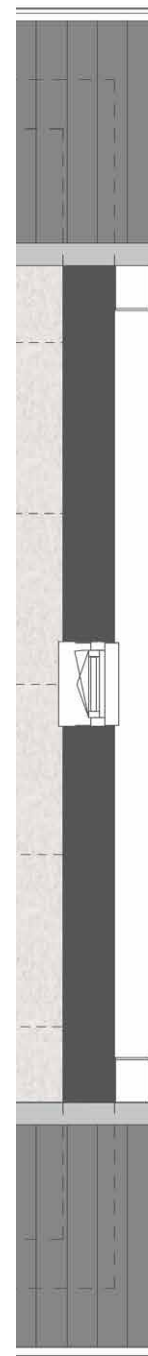
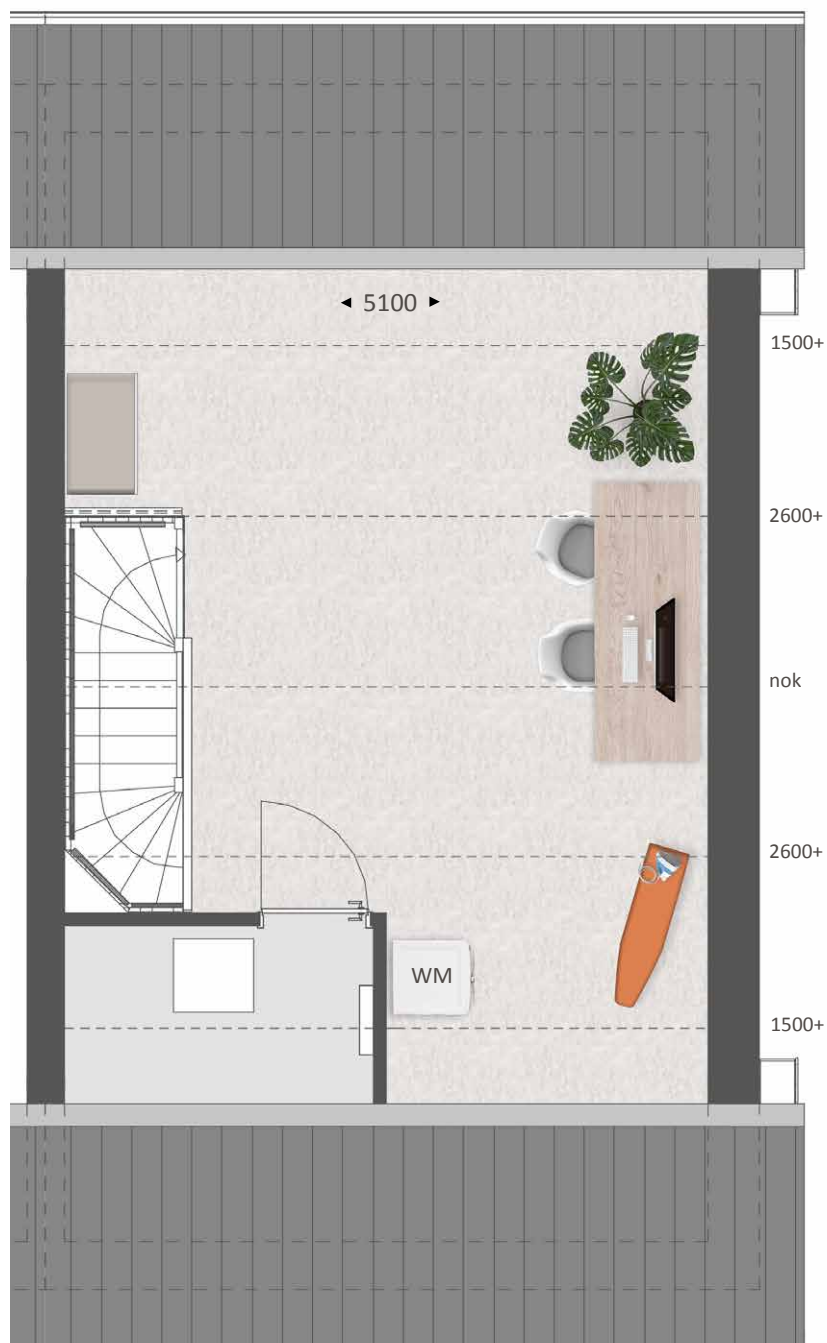
TYPE J

ZOLDER
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

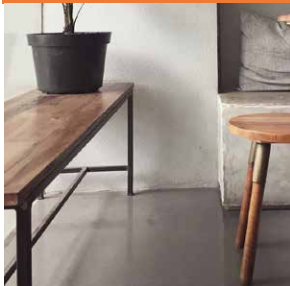
- Ruime vrij indeelbare zolder
- Separate techniekruimte
- Witgoedaansluiting
- Daglicht door raam in zijgevel bnr. 44



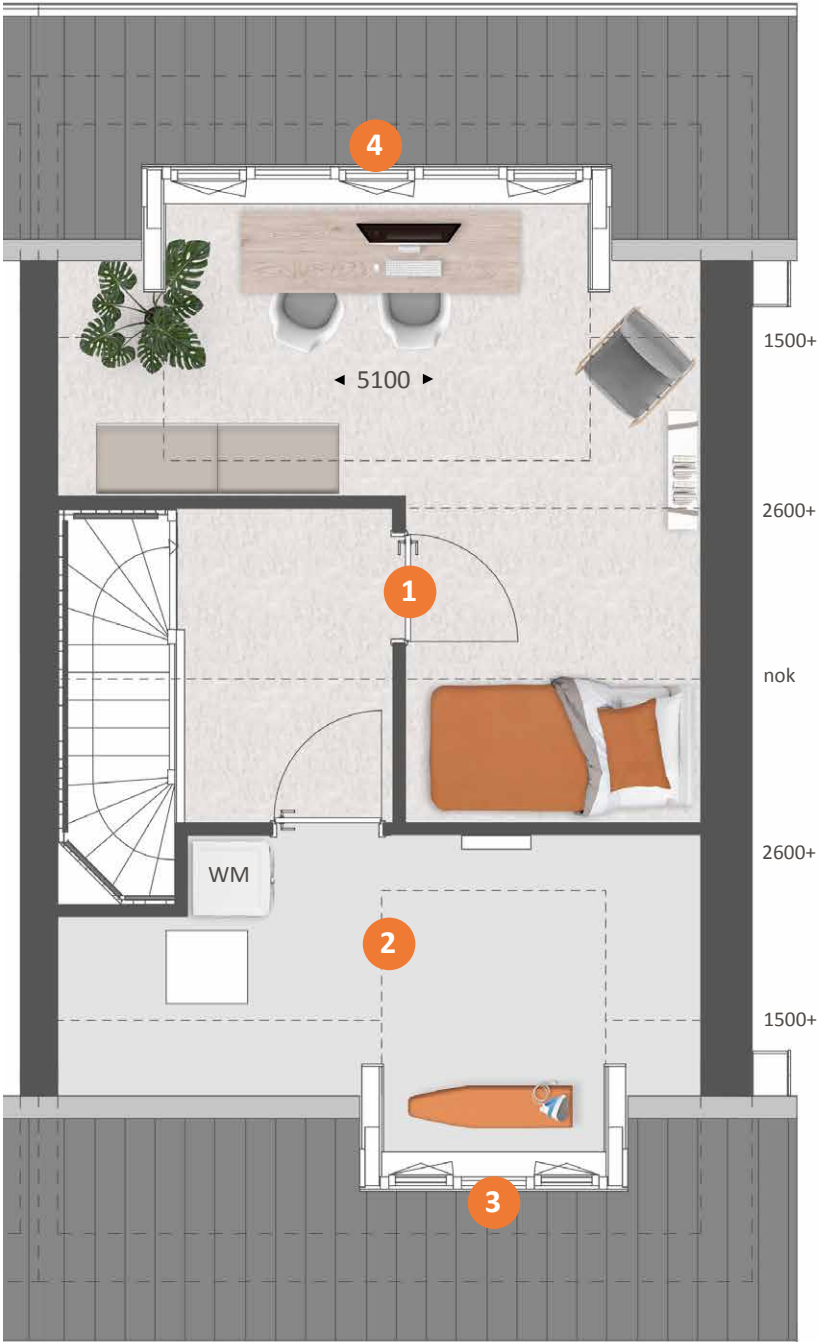
zijgevel
bnr. 44

OPTIES TYPE J

ZOLDER
Schaal 1:60



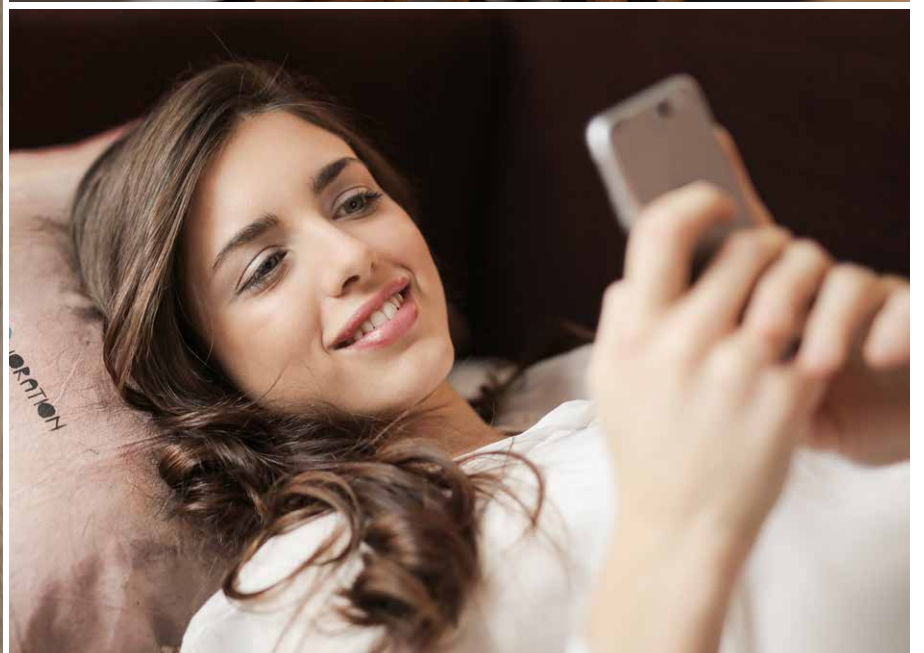
- OPTIES**
- 1 Indeling met overloop en extra (slaap)kamer
 - 2 Vergroten techniekruimte
 - 3 Dakkapel aan voorzijde 1800 mm
 - 4 Dakkapel aan tuinzijde 3400 mm





Type J

SFEERIMPRESSIE



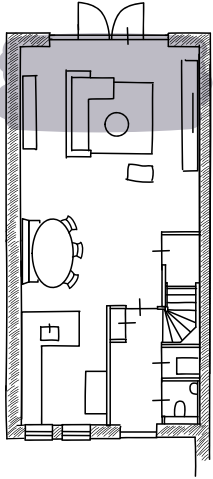
40

Binnenkijken bij Emily en Puru. *type J*

Emily en Puru wonen inmiddels een klein jaar met veel plezier in hun nieuwbouwwoning in plan Slotjes-Midden in Oosterhout. Sinds vier maanden hebben ze gezelschap van baby Jay en ze hebben heerlijk alle ruimte met z'n drieën. Op de begane grond geeft de uitbouw van 2,40 meter extra mogelijkheden. De dubbel openslaande tuindeuren zorgen ervoor dat de woonkamer naadloos overgaat in de praktisch ingerichte en eveneens ruime achtertuin (13 meter diep).



Warm en natuurlijk. met enig contrast



“Het fijne van een nieuwbouwwoning is dat je alles zelf kunt uitkiezen en dat je helemaal je eigen draai aan het huis kunt geven. En er was gelukkig veel om uit te kiezen in deze tussenwoning. We moesten wel geduld hebben, want we hebben deze woning net voor de coronaperiode gekocht. En dan gaat er een tijd overheen voor het huis gebouwd is. Maar zodra we hier woonden, wisten we het zeker: we hebben de goede keuzes gemaakt en de juiste accenten gekozen in de afwerking.”



Landelijk

Emily is hoofdzakelijk verantwoordelijk voor de afwerking en inrichting van het huis. Ze wilde dat het enerzijds ‘clean’ zou ogen, maar anderzijds ook een warme, Scandinavische sfeer zou uitademen. “Je zou het ook landelijk kunnen noemen.

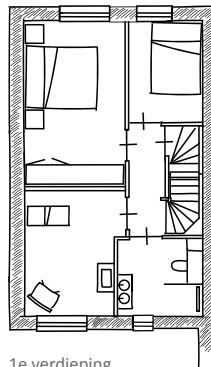
De steenstrips bij de keuken in hoekopstelling dragen zeker aan die sfeer bij. De zwarte kleur van de keuken zorgt voor contrast.” Puru en Emily wilden de keuken graag aan de voorkant van de woning hebben, zodat de zithoek met openslaande

deuren optimaal aansluit op de tuin. De eethoek - robuust houten blad en beige stoelen met zwart onderstel - vormt de natuurlijke verbinding tussen keuken- en zitgedeelte. De Secto designlamp is hier een ware eyecatcher.

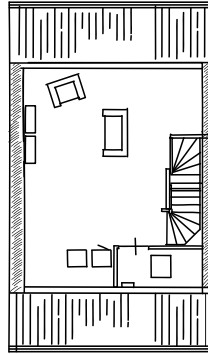


Rustige tinten

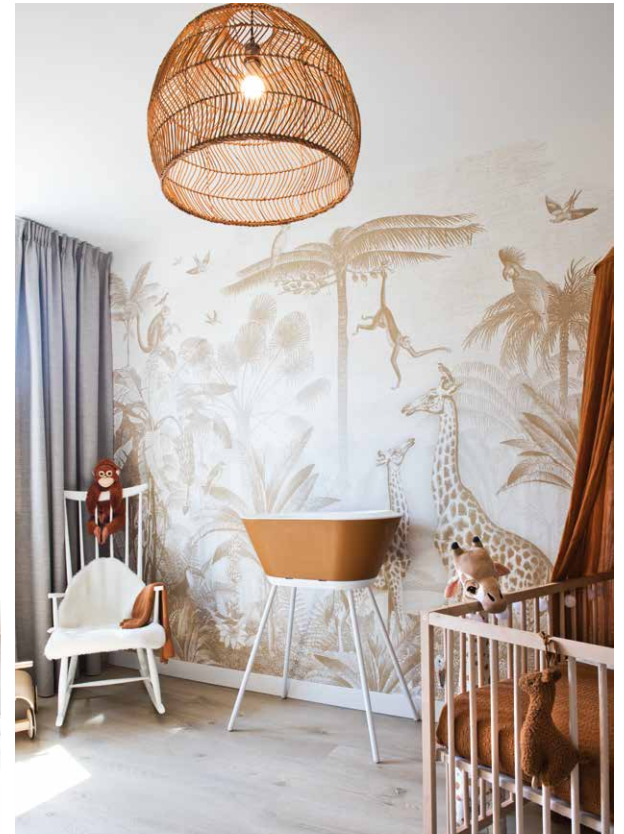
In de zithoek zorgt het donkere wandmeubel eveneens voor contrast, terwijl verder vooral lichte en natuurlijke kleuren het beeld bepalen. De gerieflijke bank met hocker nodigt uit tot lui achteroverleunen en televisie kijken. De prachtige rotanstoel kocht Emily nadat ze die bij een klant had gezien. Aan lichtinval geen gebrek, de witte shutters kunnen het daglicht zo nodig beperken of buitensluiten. De hele begane grond heeft een mooie strakke beige gietvloer; op de wanden is stucwerk en renovlies behang in rustige tinten aangebracht.



1e verdieping



2e verdieping

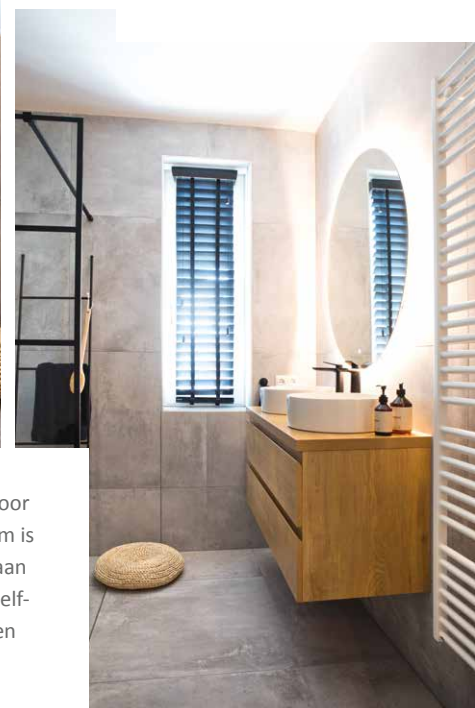


De trappen en de bovenverdieping zijn met pvc belegd. Jay heeft op de bovenverdieping de beschikking over een eigen kamer met jungle-thema. "Dankzij het behang van Pimpelmees en de accessoires van Jollein wordt hij al een echte dierenvriend", lacht Emily. Terracotta is de overheersende kleurtint en dat geeft rust.



Industriële douchewand

Voor de inloopdouche hadden Emily en Puru voorkeur voor een industrieel ogende douchewand. De master bedroom is nog een 'project voor de toekomst', zegt Emily. Nu volstaan ze hier voorlopig met een box-spring en gordijnen in dezelfde kleur. Ook voor de zolder zijn er toekomstplannen (een dakkapel).





TYPE I
bnr. 38

TYPE J
bnr. 39

TYPE J
bnr. 40

TYPE I
bnr. 41

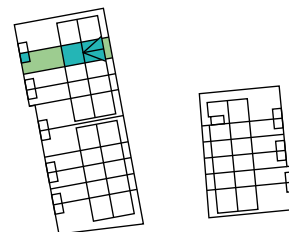
TYPE I
bnr. 42

TYPE K
bnr. 43



Verrassende gezinswoning met topgevel

TYPE K



KENMERKEN

- Woonoppervlak ca. 127 m²
- Perceel ca. 127 m²
- Inhoud ca. 480 m³
- Eigentijdse architectuur met dorpse uitstraling
- Fraaie accenten in afwerking en metselwerk
- Energielabel A+++
- Vloerverwarming op alle verdiepingen
- Tuingerichte woonkamer
- Ruime verdieping met 3 slaapkamers en badkamer
- Diverse indelings- en uitbreidingsmogelijkheden

VOORGEVEL



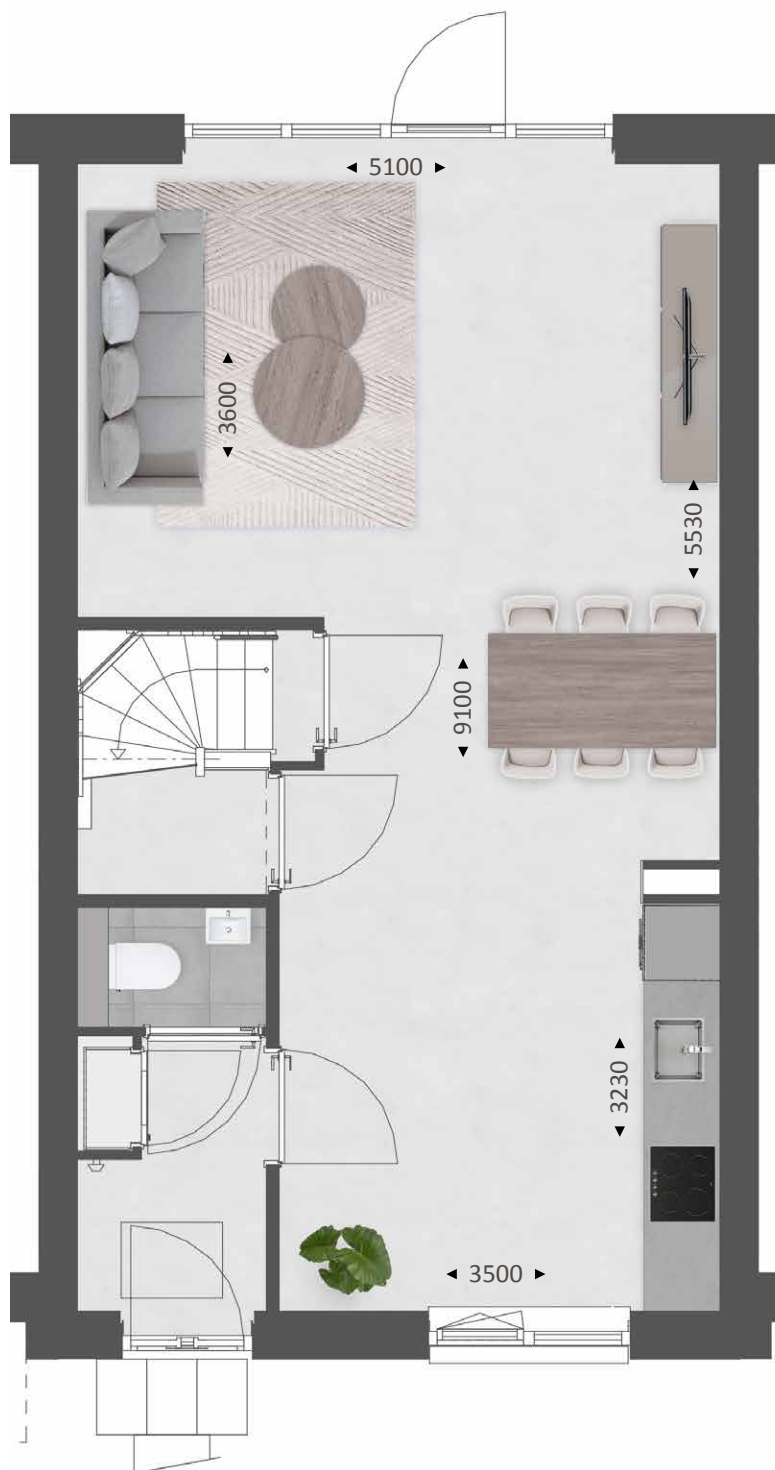
TYPE K

BEGANE GROND
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Royale zithoek aan tuinzijde
- Ruime keuken
- Trapkast
- Lichte woning door brede glaspui achterzijde





OPTIES TYPE K

BEGANE GROND
Schaal 1:60



- OPTIES**
- 1 Uitbouw 2400 mm (of 1200 mm)
 - 2 Dubbele tuindeuren of schuifpui
 - 3 Luxe keukeninrichting met kookeiland

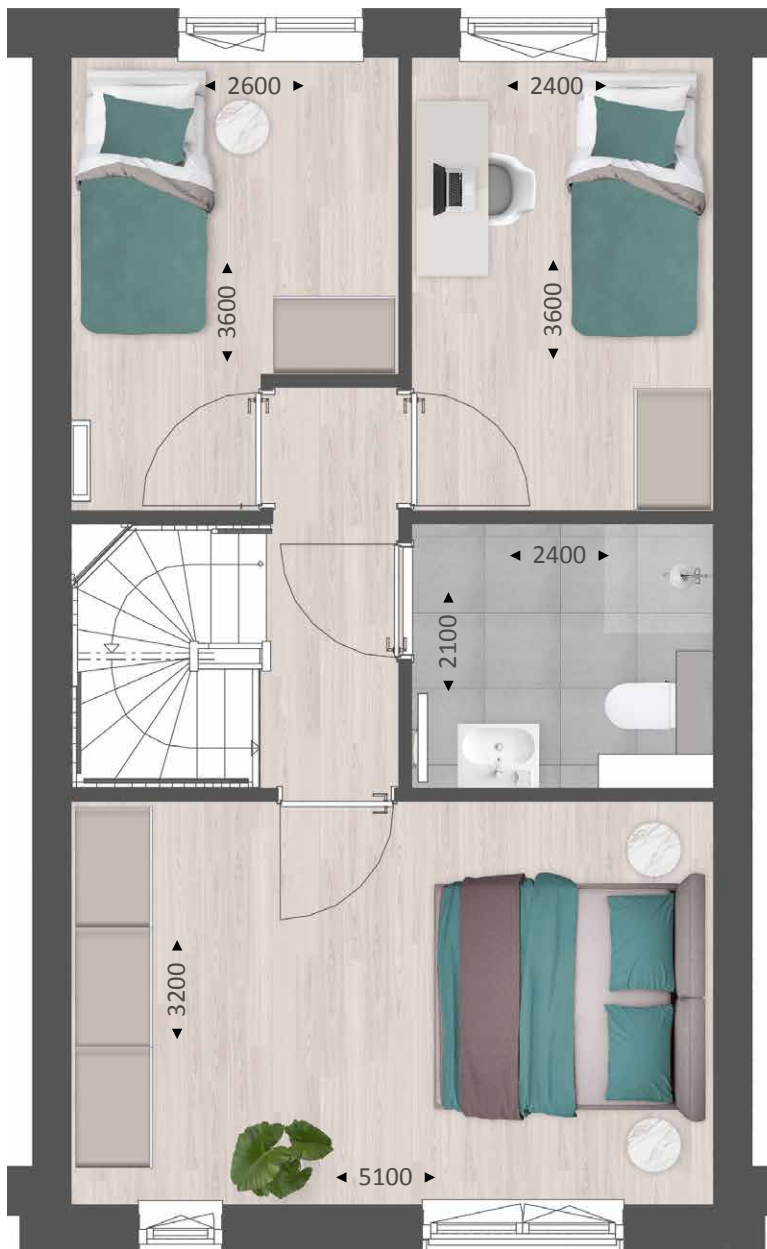
TYPE K

VERDIEPING
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- 3 slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet
- Vaste trap naar zolder

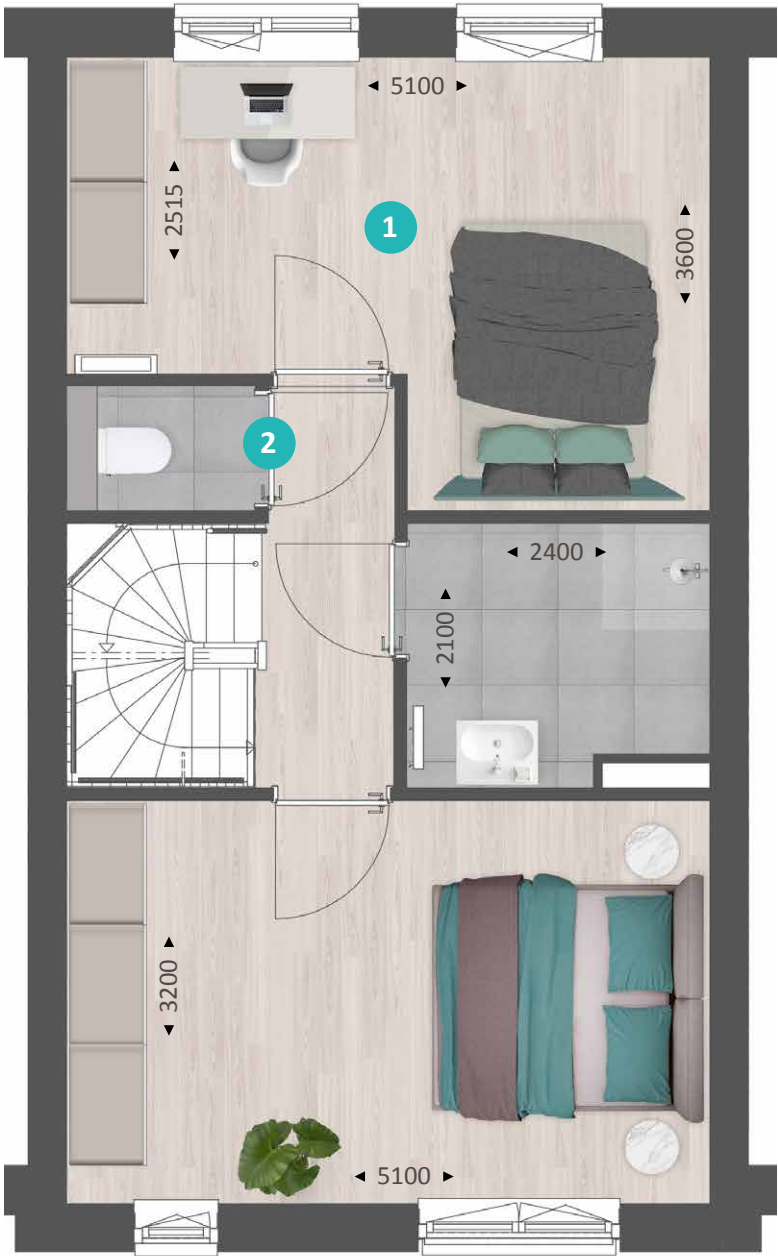


OPTIES
TYPE K

VERDIEPING
Schaal 1:60



- OPTIES
- 1 Samenvoegen slaapkamers
 - 2 Separaat toilet



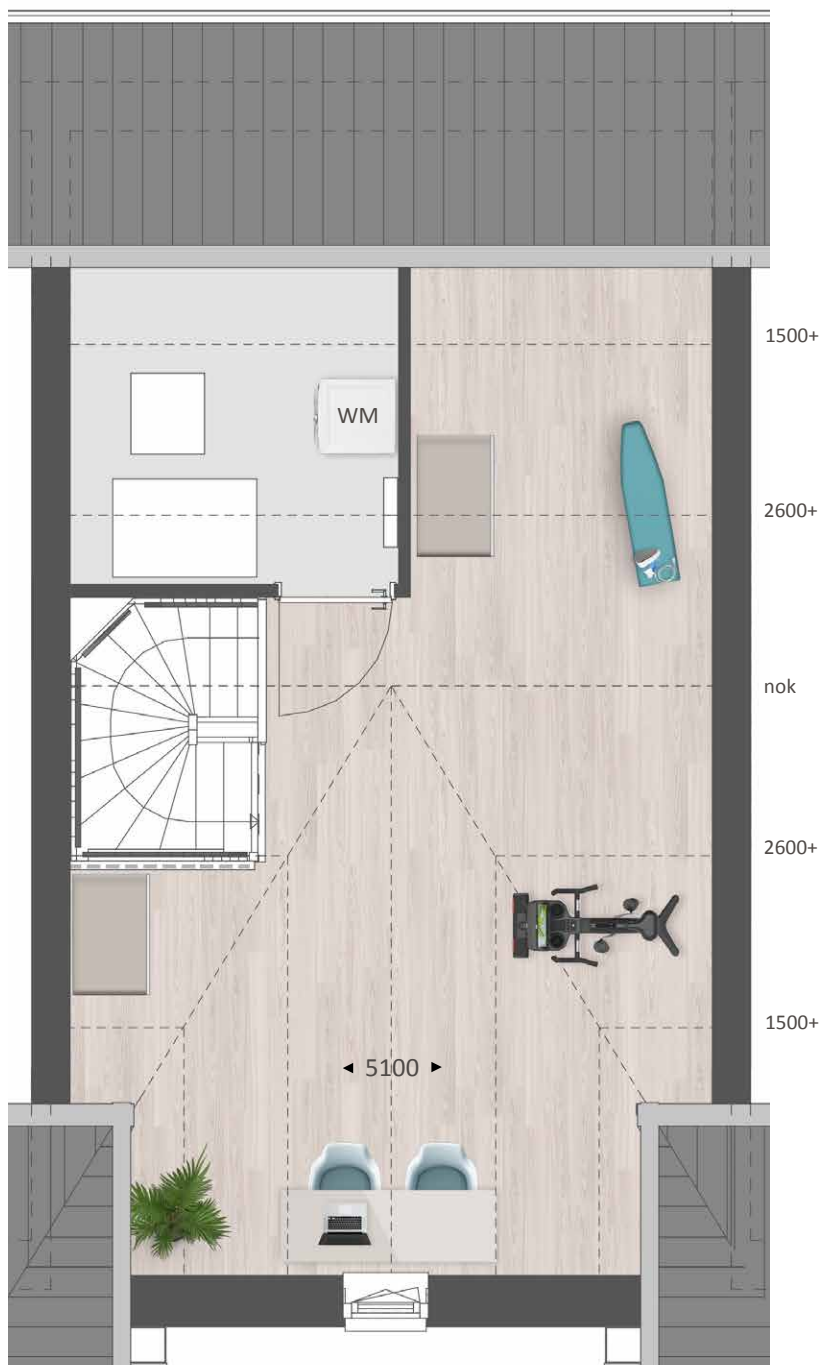
TYPE K

ZOLDER
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Ruime vrij indeelbare zolder
- Separate techniekruimte met witgoedaansluiting

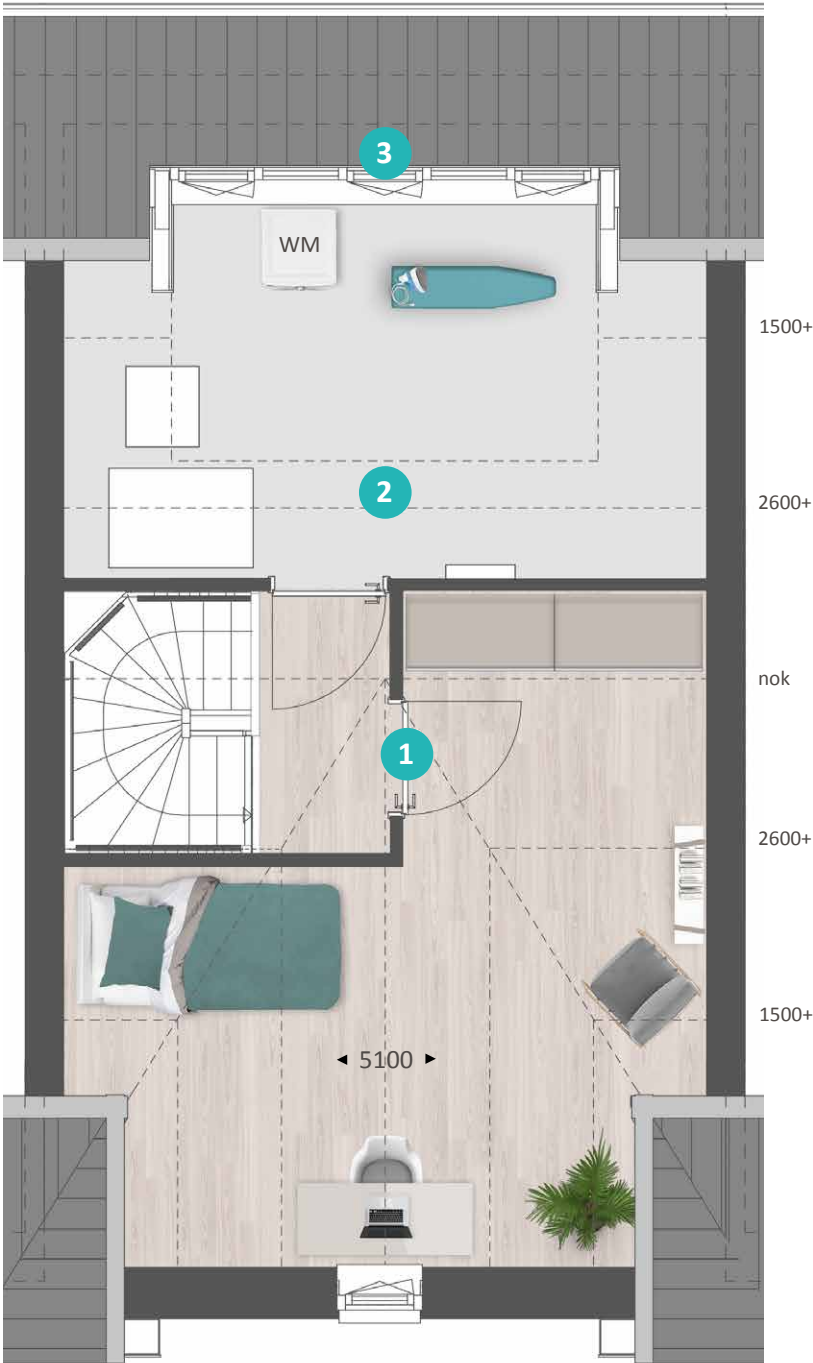


OPTIES TYPE K

ZOLDER
Schaal 1:60



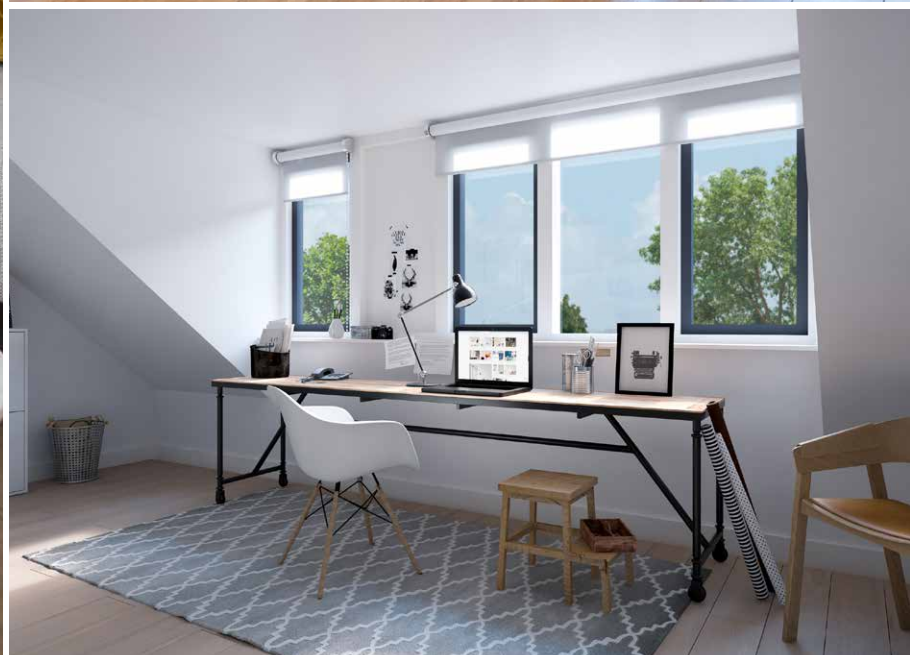
- OPTIES**
- 1 Indeling met overloop en extra (slaap)kamer
 - 2 Vergroten techniekruimte
 - 3 Dakkapel aan tuinzijde 3400 mm





Type K

SFEERIMPRESSIE





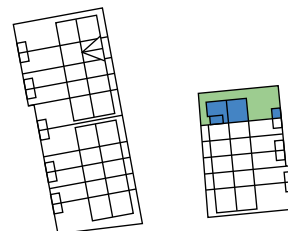
TYPE Q
bnr. 68

TYPE I
bnr. 69

TYPE I
bnr. 70

TYPE Q

Royale hoekwoning met vaste dakopbouw

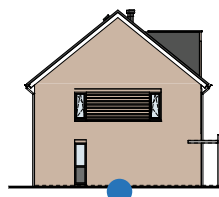


KENMERKEN

- Woonoppervlak ca. 120 m²
- Perceel ca. 198 m²
- Inhoud ca. 464 m³
- Eigentijdse architectuur met dorpse uitstraling
- Fraaie accenten in afwerking en metselwerk
- Energielabel A+++
- Vloerverwarming op alle verdiepingen
- Tuingerichte woonkamer
- Ruime verdieping met 3 slaapkamers en badkamer
- Diverse indelings- en uitbreidingsmogelijkheden

ZIJGEVEL

VOORGEVEL



TYPE Q
bnr. 68



TYPE Q
bnr. 68

TYPE I
bnr. 71

TYPE I
bnr. 72

TYPE J
bnr. 73

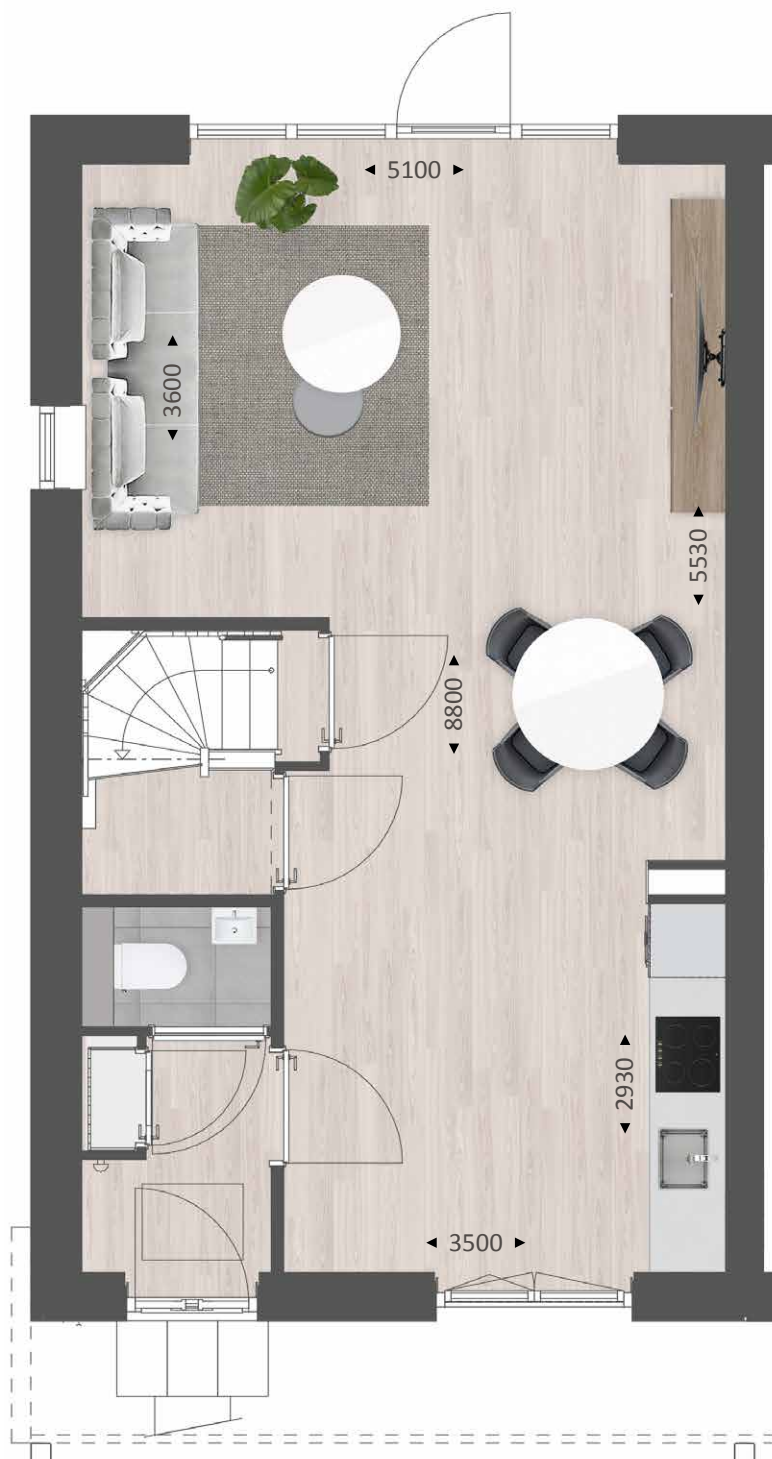
TYPE Q

BEGANE GROND
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Royale zithoek aan tuinzijde
- Ruime keuken
- Trapkast
- Aparte trapopgang
- Lichte woning door brede glaspui achterzijde
- Raam in zijgevel





OPTIES TYPE Q

BEGANE GROND
Schaal 1:60



- OPTIES**
- 1 Uitbouw 2400 mm (of 1200 mm)
 - 2 Dubbele tuindeuren of schuifpui
 - 3 Luxe keukeninrichting met kookeiland

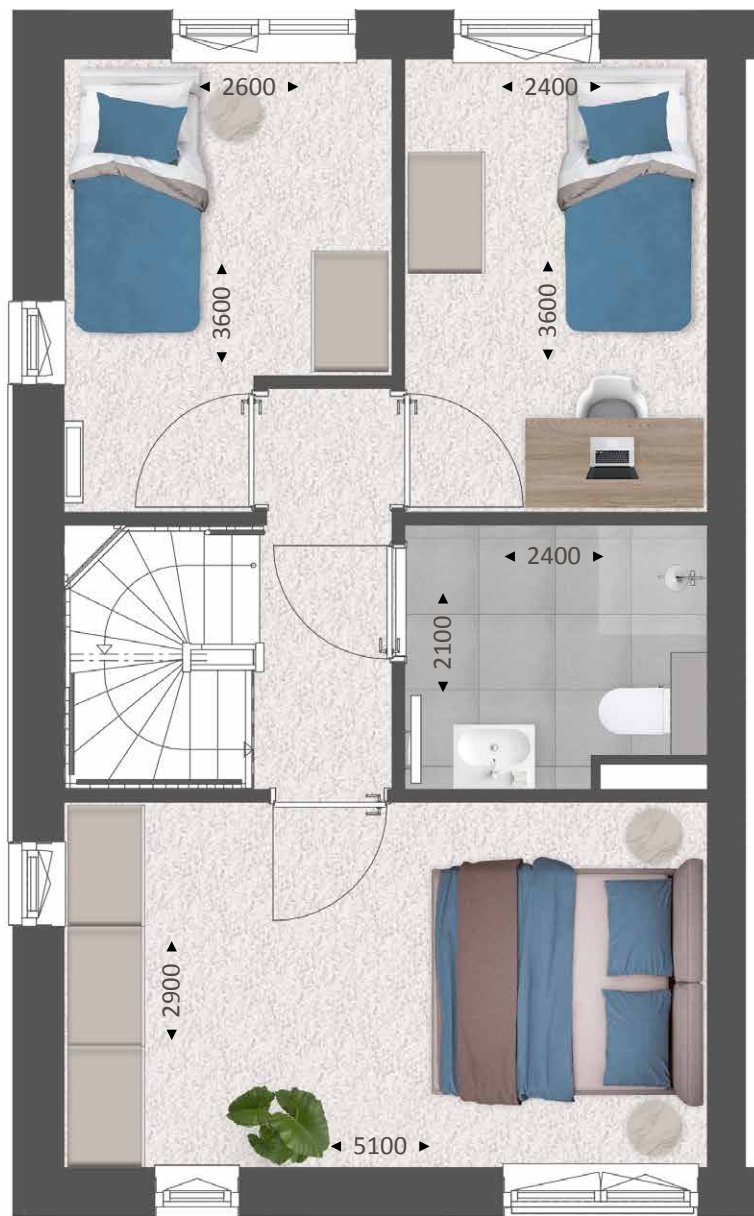
TYPE Q

VERDIEPING
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- 3 slaapkamers
- Badkamer met inloofdouche, wastafel en toilet
- Vaste trap naar zolder

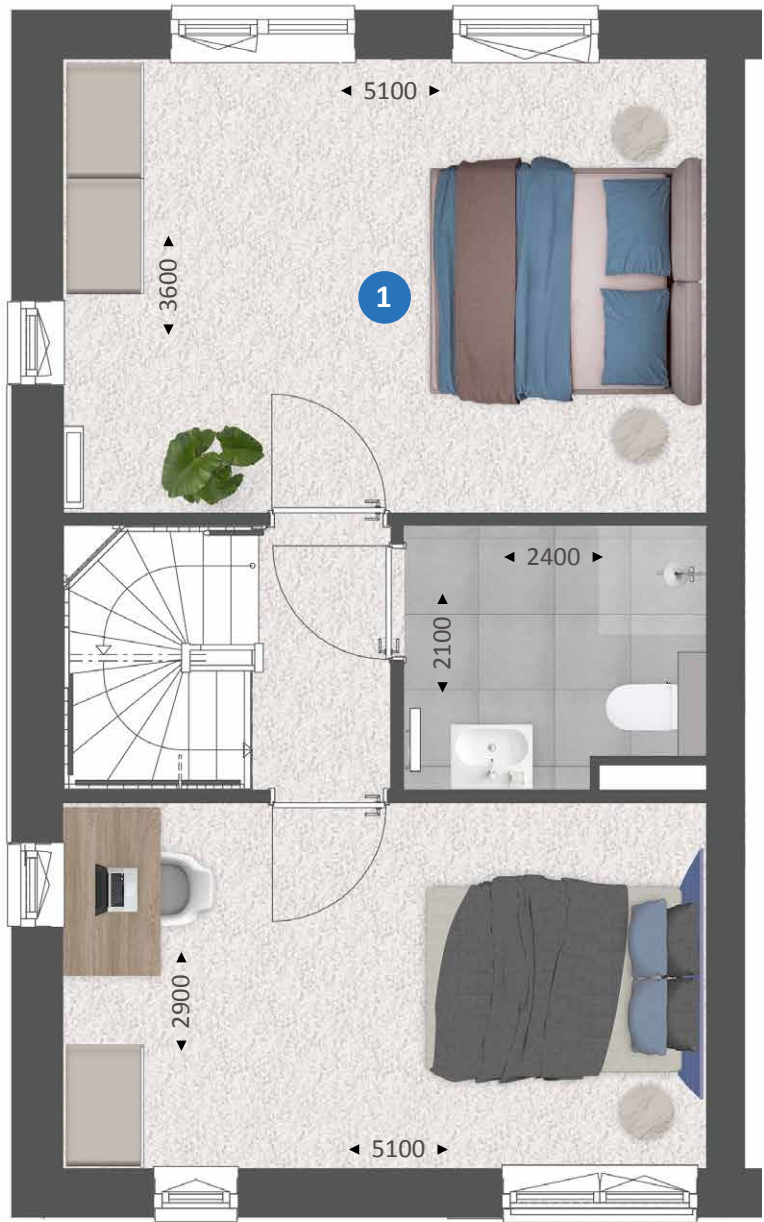


OPTIES
TYPE Q

VERDIEPING
Schaal 1:60



- OPTIES
- 1 Samenvoegen slaapkamers



TYPE Q

ZOLDER
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Ruime vrij indeelbare zolder
- Separate techniekruimte met witgoedaansluiting
- Veel ruimte en daglicht door vaste dakopbouw



OPTIES
TYPE Q

ZOLDER
Schaal 1:60



- OPTIES**
- 1 Indeling met overloop en extra (slaap)kamer
 - 2 Dakkapel aan tuinzijde 1800 mm





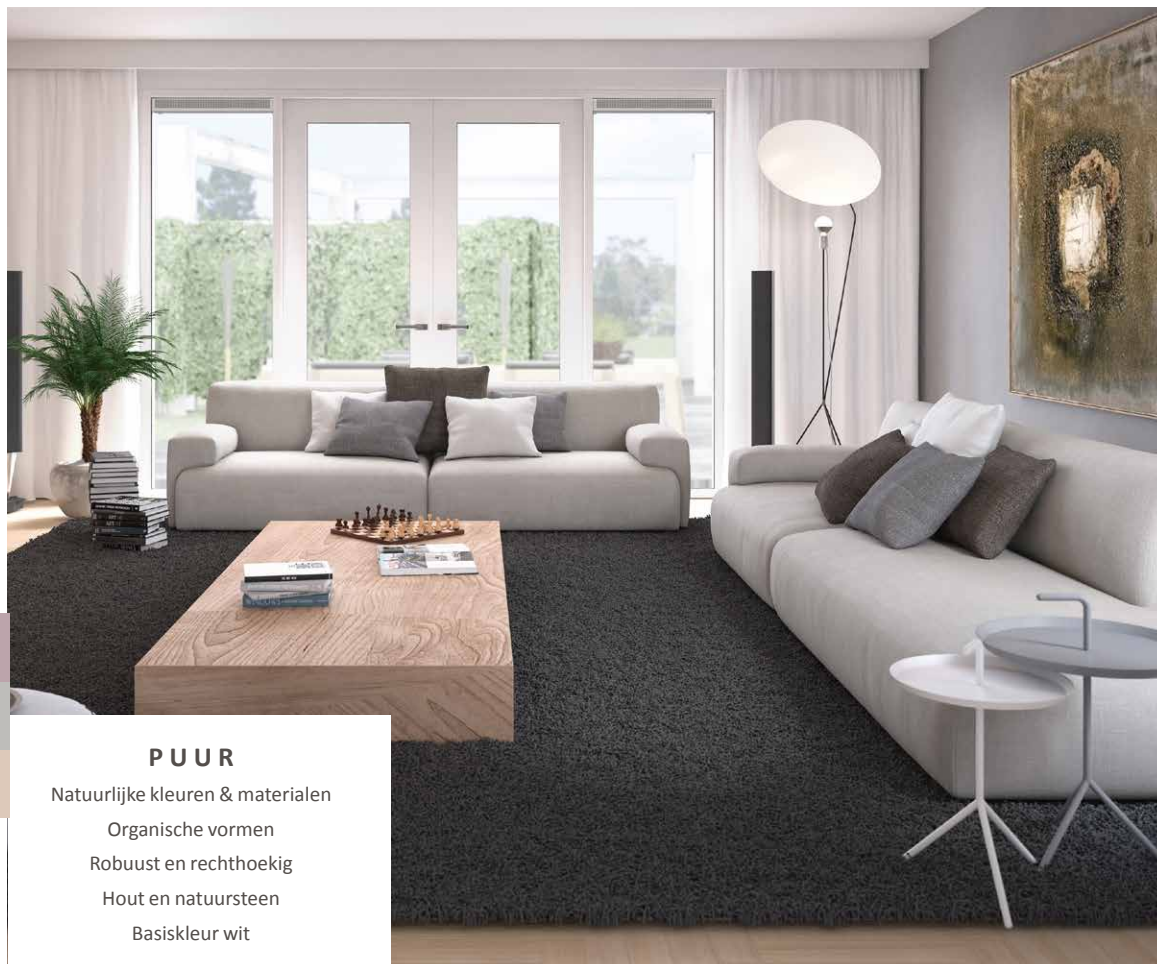
Type Q

SFEERIMPRESSIE



Ontdek de stijl die bij jou past

Je nieuwe huis wordt pas jouw thuis als je het inricht in de stijl die bij je past. Om je hierin te helpen, hebben we jouw woning ingericht in vier stijlen: puur, klassiek, modern en trendy.
Kies de stijl die bij jou past.



PUUR

Natuurlijke kleuren & materialen

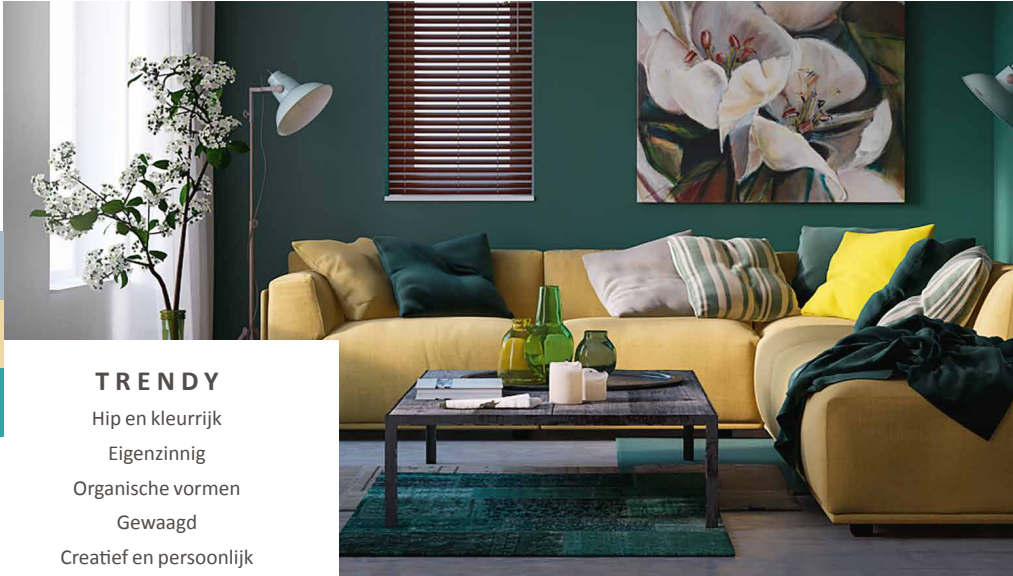
Organische vormen

Robuust en rechthoekig

Hout en natuursteen

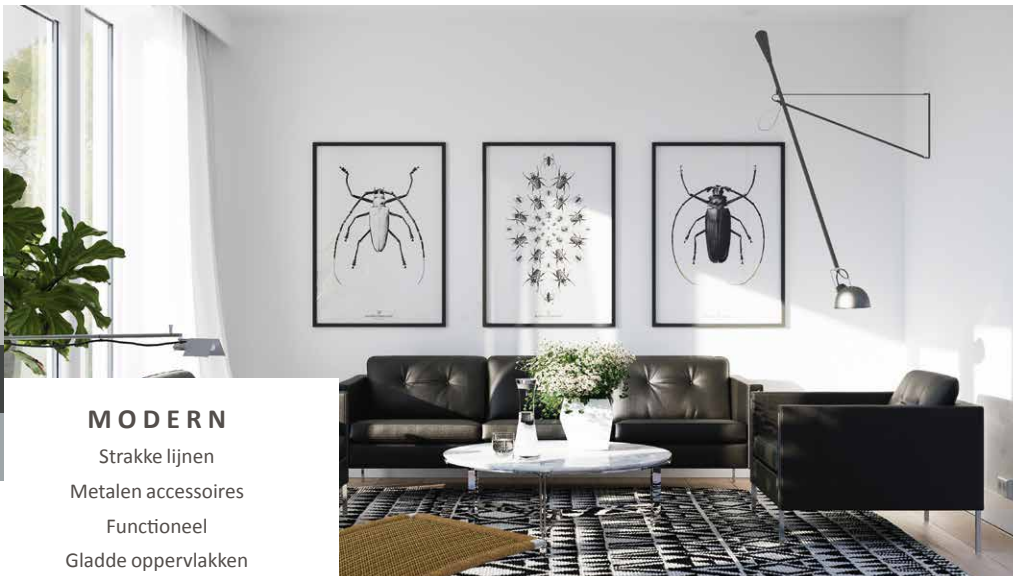
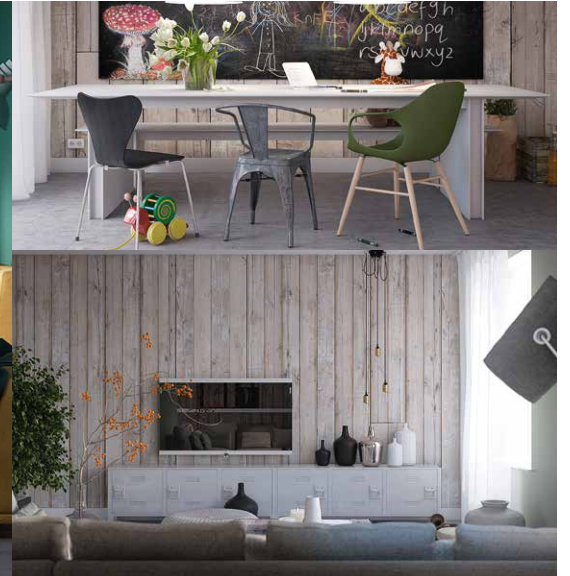
Basiskleur wit





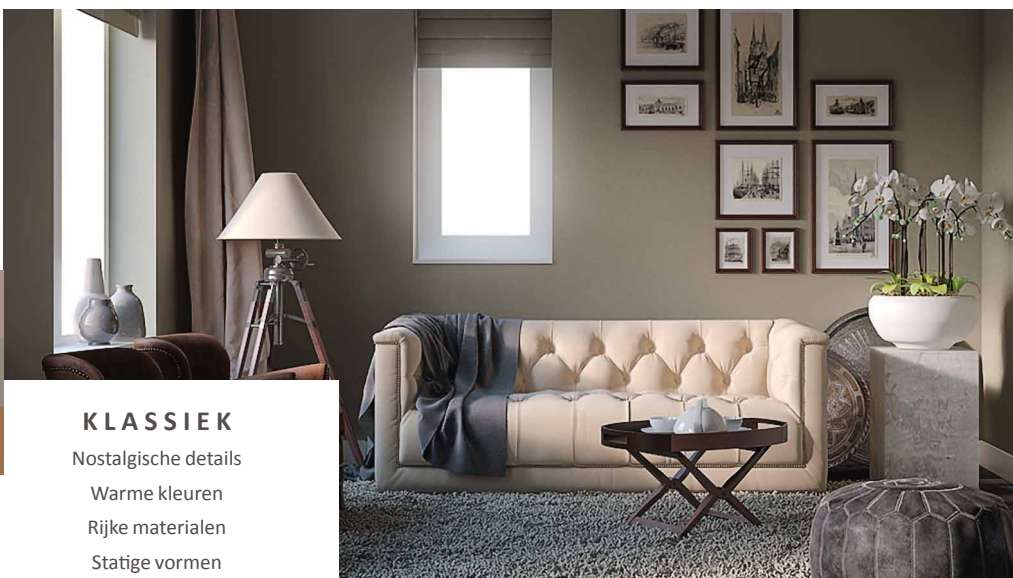
TRENDY

Hip en kleurrijk
Eigenzinnig
Organische vormen
Gewaagd
Creatief en persoonlijk



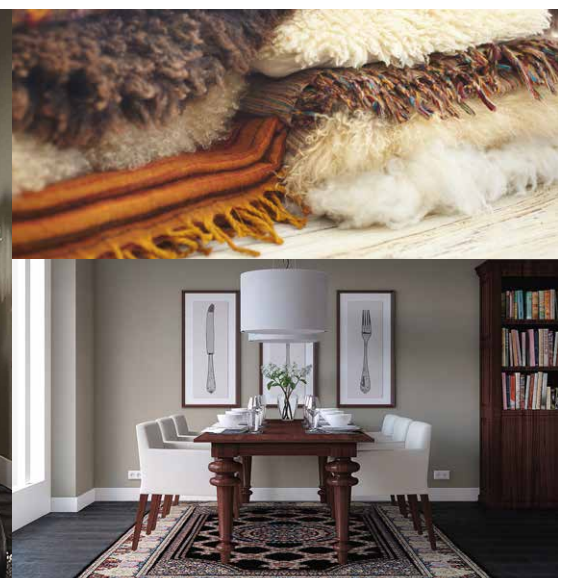
MODERN

Strakke lijnen
Metalen accessoires
Functioneel
Gladde oppervlakken



KLASSIEK

Nostalgische details
Warme kleuren
Rijke materialen
Statige vormen



66

Jouw buitenleven

Een plek om onder het genot van een glaasje wijn de werkdag af te sluiten, samen te eten of de kinderen beschut in de frisse buitenlucht te laten spelen. Lange zomeravonden, aangename temperaturen en sfeervol samenzijn. De tuin is zoveel meer dan een extra ruimte aan het huis.



haal
buiten naar
binnen

MAAK EEN PLAN

Je tuin omtoveren tot een relax-plek, wat versta jij daaronder? Wil je ontspannen kunnen zitten in de schaduw, of zoek je liever een lekker plekje in de zon? Of is ontspannen voor jou juist werken in de tuin? En wil je dan graag een bloemenperk of denk je meer aan een eetbare moestuin?

Bedenk wat voor jou ultiem relaxen is en noteer de dingen die je daarvoor nodig hebt. Er zijn enkele praktische zaken om rekening mee te houden zoals de ruimte en de plaatsen waar schaduw is, waar het vaak waait en de plaatsen waar de zon vol op staat.





68

Wij begeleiden je graag door alle opties in onze studio

In het souterrain van de Huysinc showroom bevindt zich onze kopersopties studio. Hier vind je alle opties om jouw woning helemaal naar wens af te maken. De kopersbegeleider van Van Wanrooij begeleidt je graag door dit proces.



BASIS



1,2M UITBOUW



2,4M UITBOUW

Kopersbegeleider



Tijdens het hele proces van aankoop tot oplevering heb je een eigen contactpersoon: de kopersbegeleider. Hij of zij houdt je op de hoogte van de voortgang van de bouw, maar belangrijker nog, de kopersbegeleider denkt met je mee over de indeling en uitvoering van je woning. De kopersbegeleider toont je in het souterrain van de showroom de mogelijke kopersopties zodat je een goede keuze kunt maken.

De kopersbegeleider legt uit wat je gedurende het proces kunt verwachten, verwerkt je wensen altijd in een tekening en, indien nodig, in een aanbieding op maat. Geen mens is hetzelfde, dat geldt ook voor een woning.

Ervaar jouw ruimte



Beleef zelf de extra ruimte van een uitbouw. In de showroom kun je met een druk op de knop live zien hoe de achterpui met **1,2 meter** of **2,4 meter** naar achteren schuift. Zo kun je de extra ruimte in jouw woning perfect ervaren.

Inspiratie magazine



Vraag de makelaar naar ons magazine Kies! Het magazine Kies! is opgenomen in de kopersmap. Hierin geven we je volop ideeën voor het uitbreiden, indelen en afwerken van je nieuwe woning. Zo droom je thuis op de bank al lekker weg over je nieuwe woonplek.

optie trapkast

Benut de loze ruimte onder de trap en creëer hier extra bergruimte met een trapkast. Zo gebruik je de beschikbare ruimte in je woning zo efficiënt mogelijk. Een ideale plek om als voorraadkast in te richten en om grotere spullen zoals de stofzuiger netjes op te bergen.

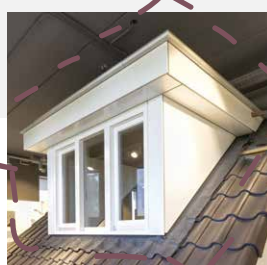


optie binnendeuren

Een mooie binnendeur maakt je woning echt af en kan een compleet andere sfeer aan een ruimte geven. De mogelijkheden zijn eindeloos en voor elke stijl is er de perfecte binnendeur. Wil je meer luxe of meer licht in je woning of een doorkijk naar een andere ruimte? Kies dan voor een deurmodel met panelen of met helder of mat glas.

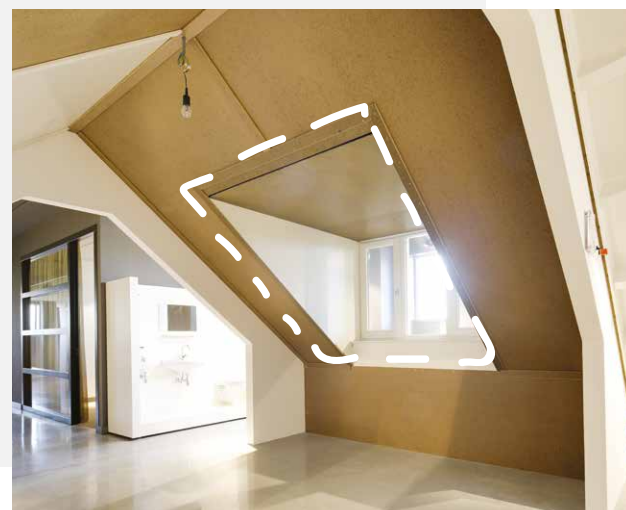
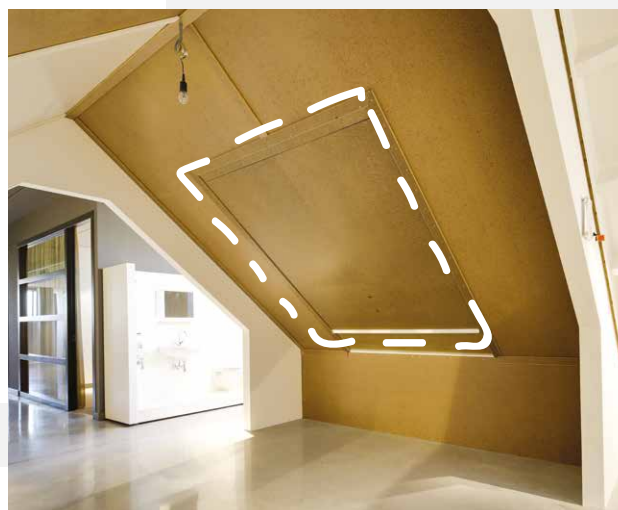
deurbeslag

Het zijn vaak de details die het verschil maken. Met een ander deurbeslag krijgt elke deur al snel een andere uitstraling. Kijk voor alle combinatiemogelijkheden van deuren en deurbeslag via het digitale kopersportaal in de tool mijn deur.nl



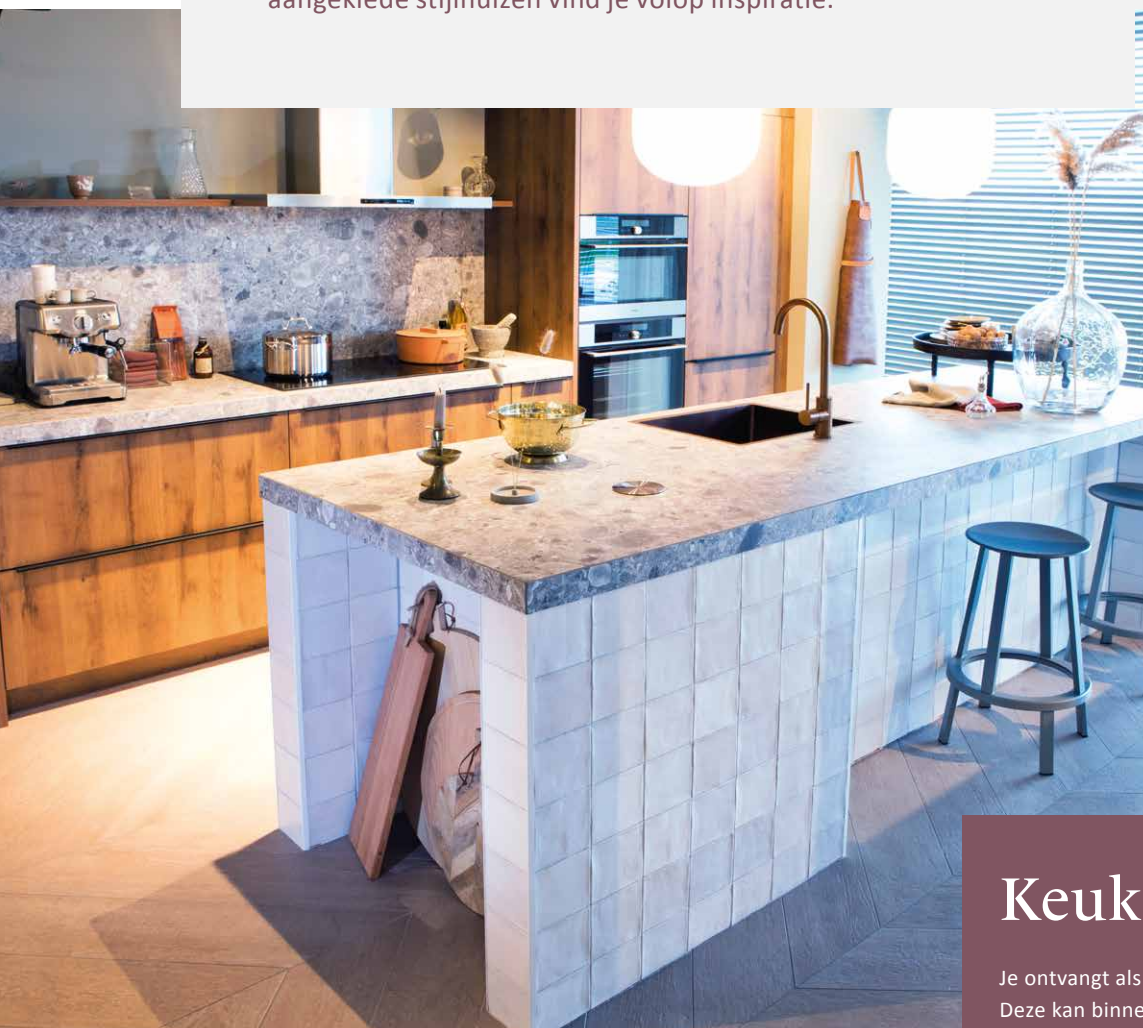
optie dakkapel

Als je extra leefruimte wilt creëren in je woning biedt een dakkapel uitkomst. Door een dakkapel voeg je extra beloopbare vloeroppervlakte toe. Daarnaast zorgt een dakkapel ook voor een zee aan licht. Zo maak je van je zolder makkelijk een volwaardige woonverdieping met lekker lichte kamers.



Laat je inspireren bij Huysinc

Een interactieve showroom waar ruim 3.500 m² aan keukens, badkamers, tegels, woonstijlen en bouwkundige opties samenkomen. In de vier stijlgebieden en compleet aangeklede stijlhuizen vind je volop inspiratie.



Keukencheque

Je ontvangt als koper van een van onze woningen een keukencheque. Deze kan binnen de aangegeven termijn ingewisseld worden bij Huysinc. De waarde van de keukencheque zal in mindering worden gebracht op de aankoop van een complete keukeninrichting. Onder een complete keukeninrichting wordt tenminste verstaan: een keukenblok (bestaande uit meerdere onder- en eventuele bovenkasten), inclusief werkblad(en), spoelbak, mengkraan, afzuigkap en overige apparatuur (zoals bijv. een koelkast, oven, magnetron, vaatwasser).

De keukencheque is geregistreerd op naam van de koper, is niet overdraagbaar aan derden en kan niet voor contanten worden ingewisseld.



Beleef je nieuwe keuken en badkamer

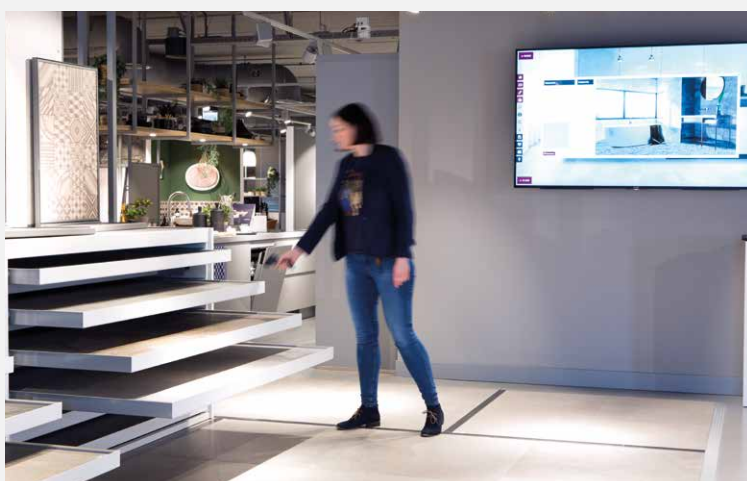
In de showroom loop je virtueel door je nieuwe keuken en badkamer. Een unieke beleving! Zo ervaar je of de ruimte helemaal naar wens is. Heb je wel voldoende loopruimte? Bevinden alle apparaten zich wel binnen handbereik? Is de werkhogte wel goed? Kom het zelf testen in de showroom.



Jouw droom- badkamer

Elke dag begint en eindigt in de badkamer. Rust en comfort in de badkamer is daarom wel zo belangrijk. Ga je voor een bad om lekker in te ontspannen?

Of geniet je van handige dubbele wastafels? Er is keuze genoeg om in jouw badkamer je eigen wellness te creëren.



Laat je inspireren

Laat je in onze showroom inspireren met uitleg, noviteiten en overzichtswanden. Met een QR scanner kun je op groot beeldscherm de tegel van jouw keuze in een vloer- of wandoppervlak in verschillende ruimtes in de woning zien. Combineer totdat je jouw ideale (badkamer)tegels hebt gevonden.

huysinc



Jouw duurzame leven

Eén van de voordelen van een nieuwbouwwoning is dat deze aanzienlijk duurzamer is dan oudere woningen. Onze nieuwbouwwoningen zijn zeer energiezuinig. Dit is beter voor het milieu én je portemonnee. Daarnaast zijn onze nieuwbouwwoningen uitstekend geïsoleerd en worden duurzame technieken en materialen gebruikt tijdens de bouw. De duurzame basis van je woning verzorgen wij. En na oplevering kun je hier naar eigen wens zelf mee aan de slag!

Bronvermelding (artikel): Milieu Centraal

ONZE DUURZAME MAATREGELEN

Wij streven ernaar om de woningen zoveel als mogelijk LEAN te (laten) bouwen. Dit betekent dat ondermeer het bouwproces wordt geoptimaliseerd en materiaalverspilling tot een minimum wordt beperkt. Daarnaast bieden wij een grote verscheidenheid aan opties zodat iedereen zijn woning naar eigen wens kan laten bouwen en de woning na oplevering direct bruikbaar is. Onze woningen zijn standaard voorzien van een warmtepomp, een balansventilatiesysteem, vloerverwarming op alle verdiepingen en hardhouten kozijnen. Al onze woningen voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De woning is zo ontworpen, dat in de eerste plaats de energiebehoefte maximaal wordt beperkt. De energie die nodig is, bestaat zoveel mogelijk uit zogeheten 'hernieuwbare energie'. Denk hierbij aan het opwekken van energie door de toepassing van zonnepanelen en de bodemwarmtepomp.

VERWARMING

Ga slim om met de verwarming in je woning. Dat is goed voor het milieu en voor je energierekening. In een goed geïsoleerde woning kun je het meeste besparen door je thermostaat altijd een graadje lager te zetten.

WATERVERBRUIK

Elke dag gebruiken we in Nederland gemiddeld 120 liter water per persoon voor o.a. wassen, schoonmaken en het toilet. De belangrijkste reden om te besparen op water is de besparing op energie die voor de zuivering van water nodig is.

GROENE STROOM

Een steentje bijdragen aan duurzame energieopwekking is makkelijker dan je denkt. Kies voor groene stroom van een groen bedrijf (liefst een bedrijf dat veel investeert in groene energiebronnen) of voor groene stroom die grotendeels in Nederland is opgewekt. Groene stroom is niet of nauwelijks duurder dan grijze stroom en overstappen is eenvoudig.

Tips

- Kijk voor een ranglijst van groene leveranciers eens op www.consumentenbond.nl/energie-vergelijken/groene-energieleveranciers. Hier vind je ook een handige energievergelijker.
- ♥ Alle groene stroomproducenten staan in de Groene Stroom Checker van HIER op hier.nu
- ♥ Wisenederland.nl heeft een overstapservice naar de best scorende Nederlandse groene stroomleveranciers.

Kiezen voor groene stroom is een milieuvriendelijke keuze, maar minder stroom gebruiken levert nog meer voordeel op voor het milieu. Blijf dus vooral besparen, ook al heb je groene stroom!

al onze woningen voldoen aan de BENG-eisen



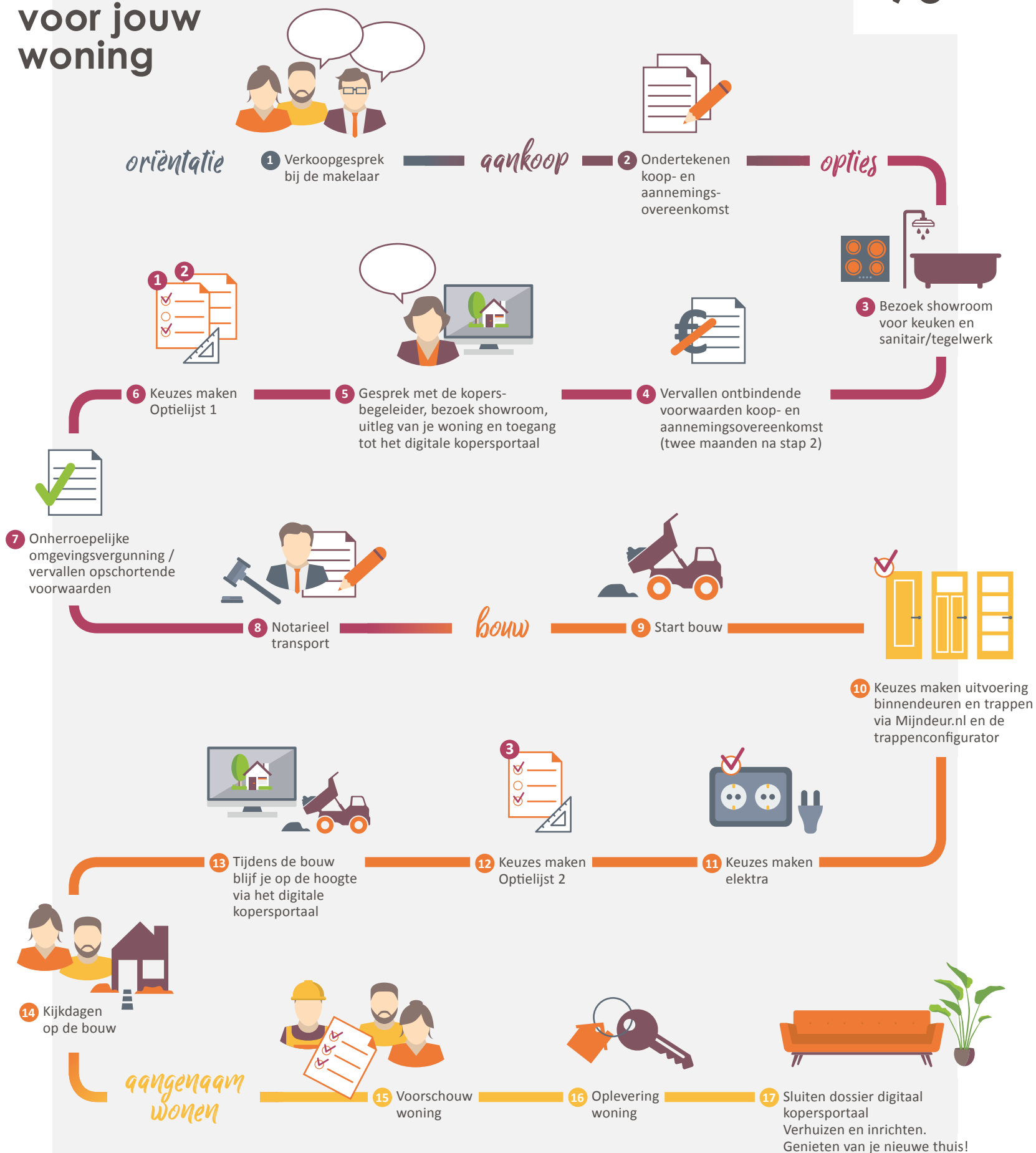
- ✓ ENERGIEBEHOEFTE
- ✓ PRIMAIR FOSSIEL ENERGIEGEBRUIK
- ✓ AANDEEL HERNIEUWBARE ENERGIE



De mogelijkheid tot het terug leveren van (duurzaam) opgewekte energie aan het (elektriciteit)net is afhankelijk van onder andere, maar niet beperkt tot, de medewerking van de netwerkbeheerder en/of de beschikbare capaciteit van het (elektriciteit)net. Het wel of niet kunnen terug leveren van (duurzaam) opgewekte energie aan het (elektriciteit)net bevindt zich volledig buiten de macht en/of invloedssfeer van de aannemer. De aannemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de (on)mogelijkheid van het terug leveren van (duurzaam) opgewekte energie aan het (elektriciteit)net en/of de (financiële) gevolgen daarvan.

Stappenplan voor jouw woning

73



74



www.vanwanrooij.nl

Familiebedrijf

Meer dan 50
jaar succesvol

Klant
centraal

Woningbouw
specialist



— Aangenaam wonen

Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling in Den Bosch is een familiebedrijf dat al meer dan 50 jaar succesvol woningbouwprojecten en bedrijfsmatig onroerend goed realiseert.

Een nieuwe woning kopen is een belangrijke gebeurtenis in je leven die veel tijd en energie vraagt. We vragen je velerlei beslissingen te nemen en veel vragen te beantwoorden. Koop je een woning via Van Wanrooij, dan zorgen wij dat je straks aangenaam kunt wonen en dat ook de weg ernaartoe aangenaam verloopt. In de meer dan 50 jaar dat we bestaan hebben we al vele nieuwbouwwoningen in Noord-Brabant, Gelderland en Utrecht mogen realiseren, tot grote tevredenheid van onze klanten. We hebben ons ontwikkeld tot een financieel gezonde en stabiele speler in de nieuwbouwmarkt. Voor de medewerkers binnen ons familiebedrijf staat dagelijks één thema centraal: aangenaam wonen mogelijk maken voor jou. Vakmanschap staat daarbij voorop; we worden niet gedreven door techniek maar door vragen van onze klanten. Of dit nu is in ons bouwbedrijf, in de timmerfabriek of in de ontwikkeling van projecten. In al onze disciplines willen we jou aangenaam verrassen, want ook dat draagt bij tot aangenaam wonen.

Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling
directie





initiatief



Van Wanrooij Projectontwikkeling b.v.
www.vanwanrooij.nl

informatie en verkoop

Van Erp Makelaardij
 Zandstraat 76
 6658 CW Beneden-Leeuwen
 T 0487 - 51 77 77
info@vanerpmakelaardij.nl
www.vanerpmakelaardij.nl

Witte Makelaars
 Veemarkt 4
 4001 AE Tiel
 T 0344 - 61 93 44
info@witemakelaars.nl
www.witemakelaars.nl

aannemer

Van Wanrooij Bouwbedrijf
 Magistratenlaan 24
 5223 MD 's-Hertogenbosch
 T 073 - 534 04 00
info@vanwanrooij.nl
www.vanwanrooij.nl

architect

Quadrant Architecten
www.qarch.nl

notaris

PPH Notarissen
 Schoonstraat 1
 5384 AK Heesch
 T 0412 - 66 56 66
heesch@pphnotarissen.nl
www.pphnotarissen.nl

showroom keukens en badkamers

huysinc

Huysinc | keukens, badkamers & tegels
 Regterweistraat 5
 4181 CE Waardenburg (A2, afrit 16)
 T 0418 - 55 66 66
info@huysinc.nl
www.huysinc.nl



www.hetleeuwseveld.nl

Dit Woon!magazine is bedoeld om de sfeer en de mogelijkheden van dit project te laten zien. De in dit Woon!magazine aangegeven keuken, huishoudelijke apparaten en inrichting c.q. aankleding geven een impressie van de mogelijkheden en behoren niet tot de standaard uitrusting van de woning. De juiste positie van elektra/schakelmateriaal, rookmelders, afzuigpunten t.b.v. ventilatie e.d. staan op de verkooptekeningen vermeld en zijn niet in de plattegronden opgenomen. Aan de beelden, illustraties, plattegronden en teksten in dit Woon!magazine kunnen geen rechten ontleend worden.

...dát maakt Van Wanrooij