

energielabel

A+++



Zaltbommel

Waluwe III

hoek- en tussenwoningen,
ruime tweekappers en
een vrijstaande woning

woon



Van Wanrooij
Projectontwikkeling

— inhoud

IN DE OMGEVING

Welkom in Zaltbommel	04
Voorzieningen	08

HET BOUWPROJECT

Architect aan het woord	06
Wonen in Waluwe III	07
Vogelvlucht	10
Situatie	16
Type woningen	17

AFWERKING

Jouw buitenleven	86
Jouw duurzame leven	88

ALGEMEEN

De voordelen van een nieuwbouwwoning	12
Gasloos wonen	14
Stappenplan voor jouw woning	89

KOPERSOPTIES STUDIO

Bekijk alle opties voor je nieuwe woning	90
--	----

BADKAMER EN KEUKEN

Laat je inspireren bij Huysinc	92
--------------------------------	----

BINNENKIJKEN BIJ...

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

VAN WANROOIJ

Aangenaam wonen	94
-----------------	----



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

“Omdat wonen veel meer betekent, omdat de woning die je zoekt bij je moet passen, moet aansluiten bij jouw karakter en woonwensen. Dat maakt wonen aangenaam.”

———— Van Wanrooij Projectontwikkeling



Een deel van Zaltbommel is beschermd stadsgezicht

Welkom in

- Zaltbommel

Zaltbommel heeft een knusse stadse allure en ligt in de Bommelerwaard, provincie Gelderland. Door de gunstige ligging in het hart van Nederland biedt deze stad goede woon- en werkmogelijkheden, voorzieningen en ontspanning.

Zaltbommel (ruim 30.000 inwoners) ligt in de Bommelerwaard in de provincie Gelderland. Door de gunstige ligging in het hart van Nederland biedt deze oude stad goede woon- en werkmogelijkheden, voorzieningen en ontspanning.

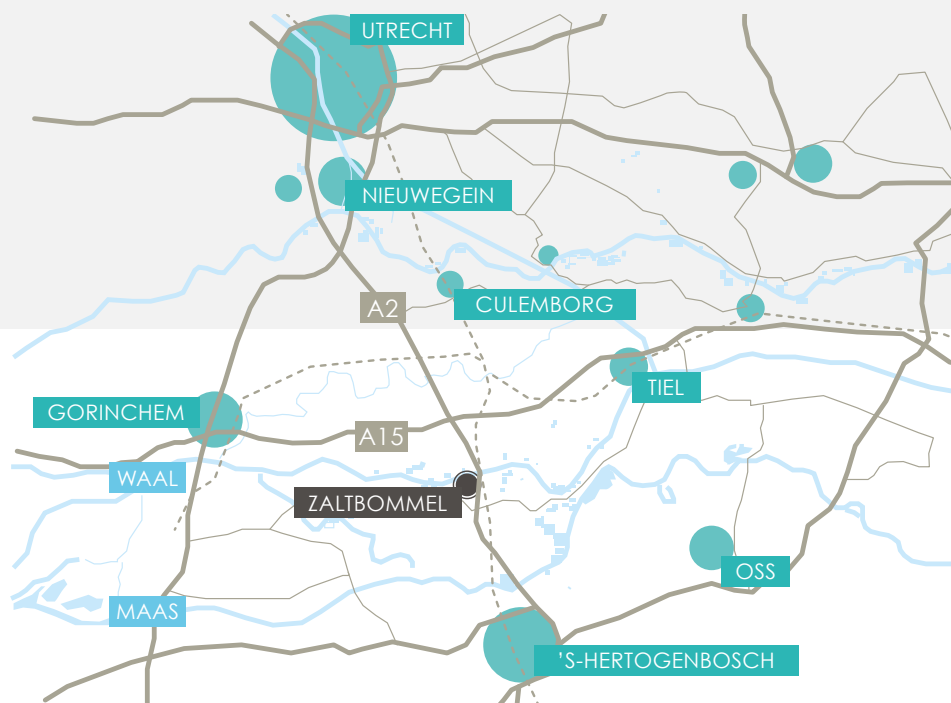
De rust van het buitengebied en de centrumfunctie maken deze gemeente tot een compleet en zeer afwisselend geheel. Het is dan ook uitstekend wonen in Zaltbommel.

Zaltbommel beschikt over een ruim opleidingsaanbod. Naast het basisonderwijs zijn er ook diverse vormen van voortgezet en buitengewoon onderwijs aanwezig.

In de binnenstad vind je allerlei winkels. Zaltbommel is een levendige vestingstad met zijn mooie gevels, oude stadswallen en de beroemde Bommelse Toren van de Sint Maartenskerk. En daarnaast het rustige buitengebied met zijn rivierdijken en karakteristieke dorpen.

GOED BEREIKBAAR

Dankzij de nabijheid van de rijkswegen A15 en A2 ligt Zaltbommel heel centraal. Er zijn uitstekende verbindingen richting noord/zuid (Utrecht-Den Bosch) en oost/west (Arnhem/Nijmegen- Rotterdam). Hetzelfde geldt voor degenen die gebruik maken van het openbaar vervoer. Het NS-station Zaltbommel ligt aan het spoor naar Utrecht en Den Bosch. Verder zijn er buurtbussen, een regiotaxi en veerdiensten over de Waal en de Maas.





ARCHITECT AAN HET WOORD

“Alle woningen hebben een voortuin en liggen ruim in een natuurlijke setting met bomen en groen”



Alex van Gorp

QUADRANT ARCHITECTEN



“We hebben dit deelgebied opgepakt als een op zichzelf staand project. Uiteraard vormen de verschillende woningtypen binnen dit cluster qua stijl en materiaalkeuze wel een eenheid. Alle woningen hebben een voortuin en liggen ruim in een natuurlijke setting met bomen en groen. Daarom hebben we gekozen voor een lichte, natuurlijke steenkleur. Dat versterkt ook de moderne uitstraling van deze woningen. Die vind je ook terug in de kleur van de strakke kozijnen. Daar waar een straat of zijstraat begint hebben we enkele hoekwoningen voorzien van een verticale opbouw. Die duidelijk herkenbare opbouw biedt een oriëntatiepunt voor de bewoners van dit wijkje. Alle woningen hebben een luifel boven de voordeur die wat doorloopt langs de gevel. Samen met wat variatie in het metselwerk, zorgt dit voor een eigen gezicht van elke woning. Bij elkaar vormen deze woningen een fraai, eigentijds ensemble in deze nieuwbouwwijk.”

Wonen in – Waluwe III

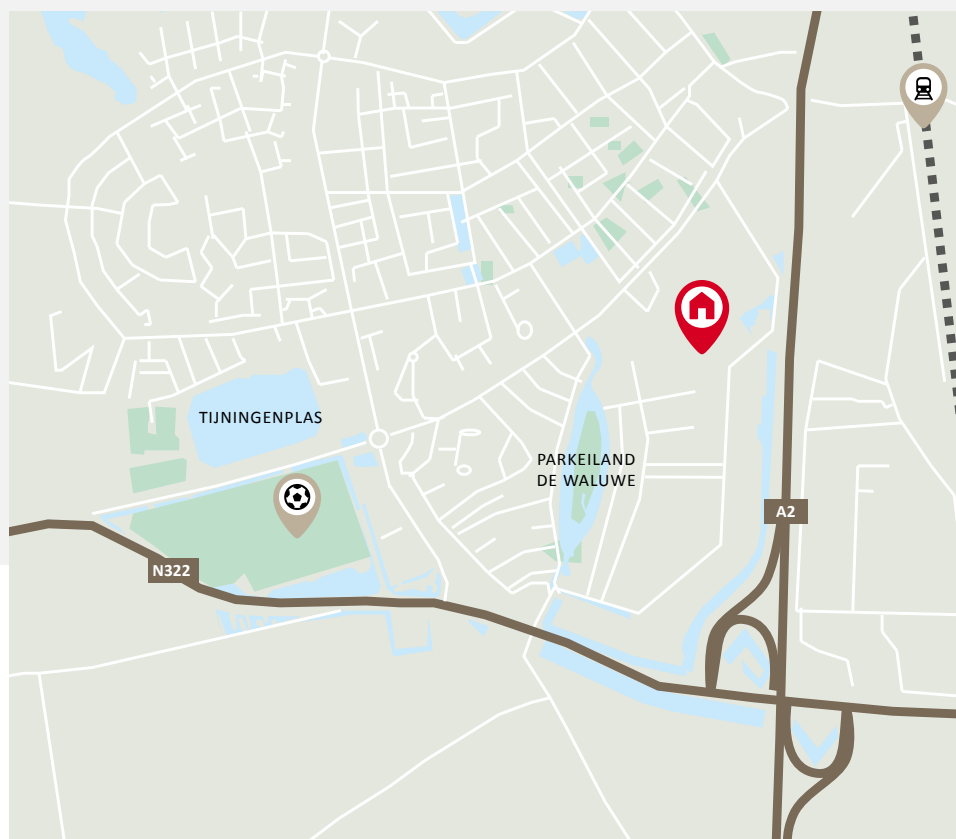
Sinds 2015 ontwikkelt Van Wanrooij de wijk Waluwe aan de zuidzijde van Zaltbommel. De deelgebieden van deze aantrekkelijke wijk worden verbonden door een parkeiland.

Het woongebied is onderverdeeld in drie deelgebieden: Waluwe I, II en III.

Met de ontwikkeling van de Waluwe III wordt een vervolg gegeven aan de afronding van nieuwbouwwijk De Waluwe. Dit deelgebied bestaat uit een woongebied en een maatschappelijke zone met scholen en een indoor sportaccommodatie met zwembad. De ontwikkeling van deelgebied Waluwe III is de afronding van deze nieuwbouwwijk.

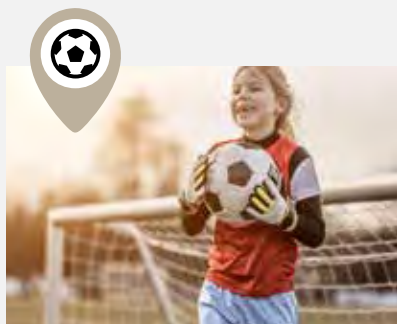
Van Wanrooij realiseert hier 21 grondgebonden koopwoningen met diverse woningtypen.

Ze variëren van zeer energiezuinige, eigentijdse hoek- en tussenwoningen tot ruime twee-onder-een-kapwoningen en een riante vrijstaande woning elk op royale percelen. Elke woning biedt talloze opties en uitbreidingsmogelijkheden, waardoor je jouw toekomstige woning kunt voorzien van nog meer woongenot.



— Voorzieningen

Zaltbommel is een prachtige gastvrije gemeente.
In de gemeente bestaat een voorzieningennetwerk met de basisvoorzieningen; basisscholen, winkels en sportverenigingen.

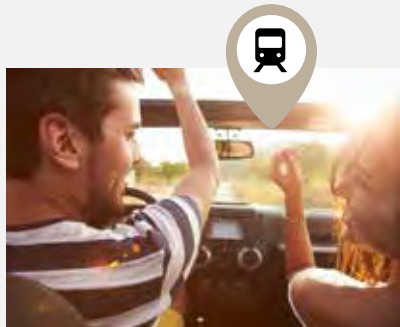


Sporten

Op sportief gebied heb je heel wat te kiezen in Zaltbommel. Je kunt er o.a. terecht voor tennis/padel, voetbal, hockey, volleybal, basketbal, verschillende vechtsporten en je kunt bij meerdere sportscholen terecht voor een body workout. Er is voor ieder wat wils!

Bereikbaarheid

Zaltbommel is centraal gelegen en gemakkelijk bereikbaar met de auto, per fiets of met het openbaar vervoer. De rijksweg A2 en de provinciale weg N322 liggen maar ca. 5 autominuten van het historisch centrum. Vanaf het NS station Zaltbommel loop je in ca. 15 minuten richting het centrum.



Onderwijs

Je kind kan in Zaltbommel haar/zijn weg wel vinden op een van de 6 basisscholen die de gemeente kent. Ook voor kinderopvang zijn er verschillende mogelijkheden in de buurt. Je vindt er ook 5 scholen voor voortgezet onderwijs.

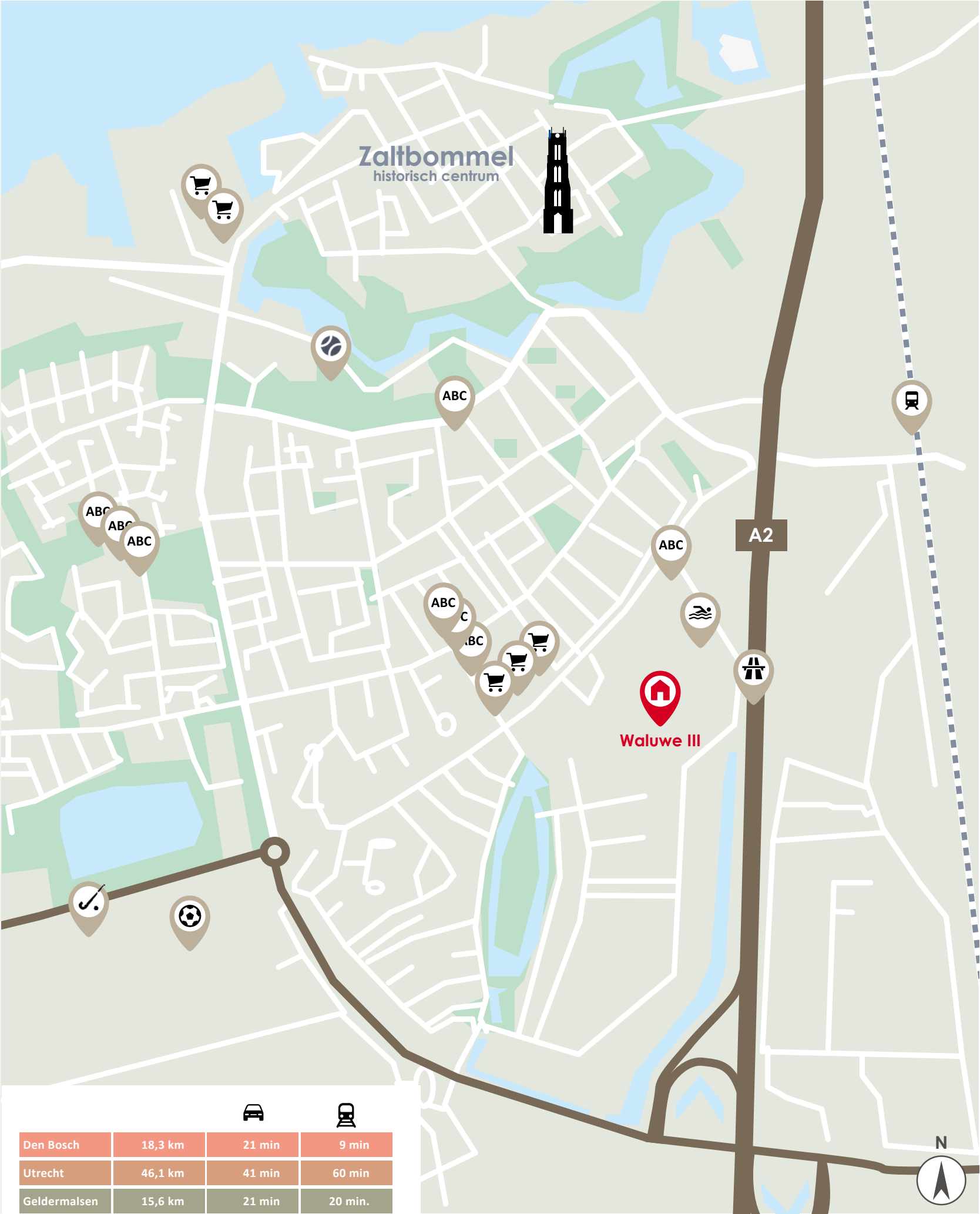


ABC

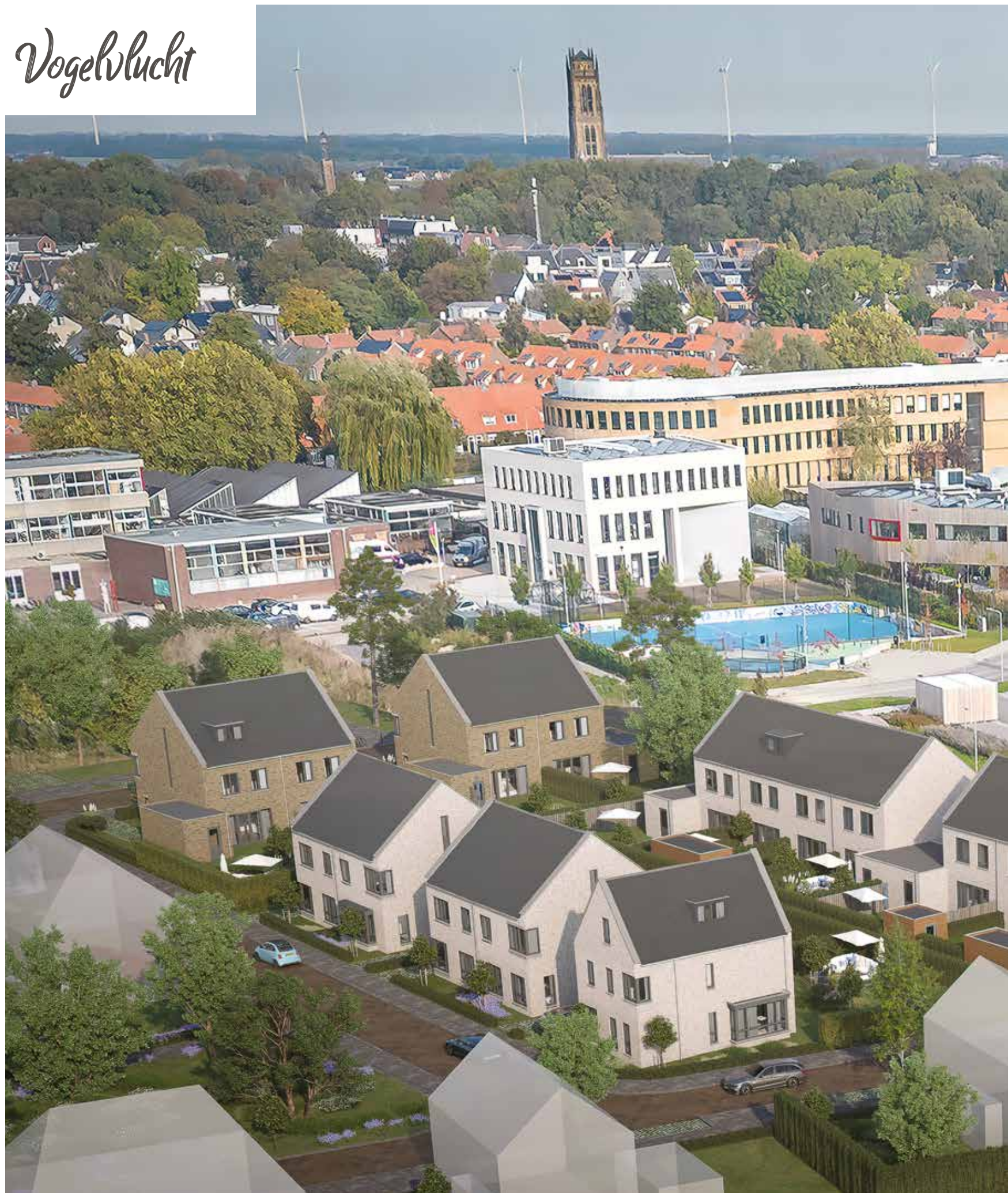
Winkels

De gezellige straten van Zaltbommel nodigen uit om te winkelen. Binnen de vesting zijn veel winkels gevestigd, met een mooie mix van bekende landelijke ketens én unieke winkeltjes met veel lokale charme. De winkels liggen op loopafstand van elkaar. Even uitrusten of lunchen? De horeca-ondernemers in de binnenstad heten je gastvrij welkom! Op dinsdag en zaterdag vind je een gezellige warenmarkt op de Markt en in de Gamerschestraat.





Vogelvlucht





12



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**

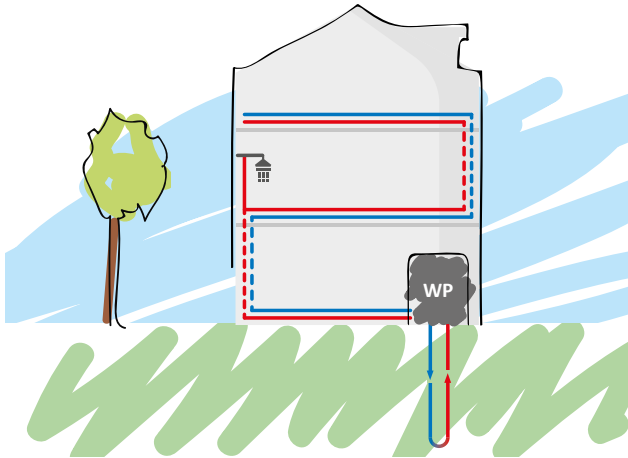
Deze woning koop je
vrij op naam! Dat is
mooi meegenomen.
Ook krijg je
jarenlange garantie.



gasloos wonen

Bodemlus warmtepomp: verwarmen en koelen

In dit nieuwbouwproject wordt in elke woning 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 voorverwarmde buitenlucht de woning in geleid. Geen tocht meer in huis, dat geeft nog meer wooncomfort!



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

16 Situatie



TYPE A
tussenwoning
bwnr 2, 3, 6, 7, 10, 11

TYPE C
tweekapper met aangebouwde garage
bwnr 14, 15, 16

TYPE E
tweekapper met aangebouwde garage
bwnr 17, 18, 19, 20

TYPE B
hoekwoning
bwnr 1, 4, 5, 8, 9, 12
hoekwoning met dakopbouw
bwnr 4, 5
hoekwoning met aangebouwde garage
bwnr 8, 9, 12

TYPE D
tweekapper met aangebouwde garage
en dakopbouw
bwnr 13

TYPE F
vrijstaande woning met aangebouwde garage
bwnr 21

Woningen



18



Sfeervolle tussenwoning op een ruim perceel



TYPE A

KENMERKEN

- Sfeervolle tussenwoning in fraaie architectuur op ruim perceel
- Gebruiksoppervlakte circa 113 m²
- Kaveloppervlakte circa 126 tot 133 m²
- Lichte woning door grote raampartijen
- Gehele woning is voorzien van vloerverwarming
- Standaard 3 (slaap)kamers en badkamer op de verdieping
- Ruime zolderverdieping
- Inclusief berging in de tuin
- Gasloos wonen: verwarmen en warm water met een warmtepomp
- Zeer energiezuinige woning, energielabel A+++
- Vele opties en uitbreidingsmogelijkheden, vraag de makelaar naar alle mogelijkheden



bwnr 2
VOORZIJD

bwnr 3



bwnr 3
ACHTERZIJD

bwnr 2



bwnr 6
VOORZIJD

bwnr 7



bwnr 10

bwnr 11



bwnr 11
ACHTERZIJD

bwnr 10



bwnr 7

bwnr 6

TYPE A

BEGANE GROND
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Getekend bwnr 2
- Ruime zithoek aan tuinzijde
- Keukenopstelling aan straatzijde
- Lichte woning door vele raampartijen
- Praktische trapkast
- Toiletruimte met wandcloset
- Separate technische ruimte





OPTIES
TYPE A

BEGANE GROND
Schaal 1:60

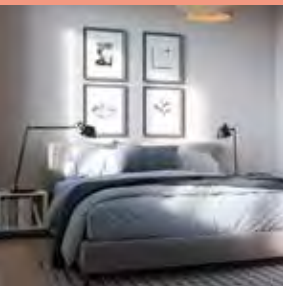


OPTIES

- 1 Uitbouw 2,4 m, 1.2 m is ook mogelijk
- 2 Schuifpui in achtergevel, dubbele tuindeuren zijn ook mogelijk
- 3 Trapkast vervalt

TYPE A

VERDIEPING
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Ruime ouderslaapkamer
- Standaard 3 (slaap)kamers
- Complete badkamer met inloopdouche, wastafel en wandcloset
- Vaste trap naar zolder



OPTIES TYPE A

VERDIEPING
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Samenvoegen slaapkamers
- 2 Vergroten badkamer



TYPE A

ZOLDER
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Ruime, multifunctionele zolder
- Opstelplaats wasmachine
- Zolder met vaste trap bereikbaar
- Separate technische ruimte met warmtepomp, mechanische ventilatie en warmte terugwinsysteem



OPTIES TYPE A

ZOLDER
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Indeling met overloop, (slaap)kamer en technische/wasruimte
- 2 Brede dakkapel in achtergevel



Type A

SFEERIMPRESSIE







30



bwnr 12

bwnr 5



Sfeervolle hoekwoning op een royaal perceel



TYPE B

KENMERKEN

- Sfeervolle hoekwoning in fraaie architectuur op royaal perceel
- Bwnr 4 en 6 met ruime dakopbouw
- Bwnr 8, 9, 12 met aangebouwde garage
- Gebruiksoppervlakte circa 113 tot 116 m²
- Kaveloppervlakte circa 139 tot 236 m²
- Lichte woning door grote raampartijen
- Gehele woning is voorzien van vloerverwarming
- Standaard 3 (slaap)kamers en badkamer op de verdieping
- Ruime zolderverdieping
- Bwnr 8, 9 en 12 voorzien van garage. Bwnr 1, 4 en 5 voorzien van berging
- Gasloos wonen: verwarmen en warm water met een warmtepomp
- Zeer energiezuinige woning, energielabel A+++
- Vele opties en uitbreidingsmogelijkheden, vraag de makelaar naar alle mogelijkheden



bwnr 1



TYPE B

BEGANE GROND
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Getekend bwnr 12, met aangebouwde garage
- Bwnr 8, 9 en 12 met aangebouwde garage
- Bwnr 4 en 5 met dakopbouw
- Ruime zithoek aan tuinzijde
- Keukenopstelling aan straatzijde
- Lichte woning door vele raampartijen
- Praktische trapkast
- Toiletruimte met wandcloset
- Separate technische ruimte





OPTIES TYPE B

BEGANE GROND
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Uitbouw 2,4 m, 1,2 m is ook mogelijk
- 2 Dubbele tuindeuren, schuifpui is ook mogelijk
- 3 Uitbouw garage 1,6 m, indeling met werkkamer en berging
- 4 Erker in zijgevel, alleen mogelijk bij bwnr 4 en 5

TYPE B

VERDIEPING
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Ruime ouderslaapkamer
- Standaard 3 (slaap)kamers
- Complete badkamer met inloopdouche, wastafel en wandcloset
- Vaste trap naar zolder



OPTIES
TYPE B

VERDIEPING
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Samenvoegen slaapkamers
- 2 Vergroten badkamer



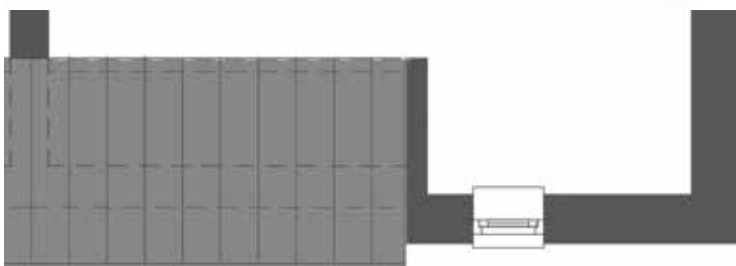
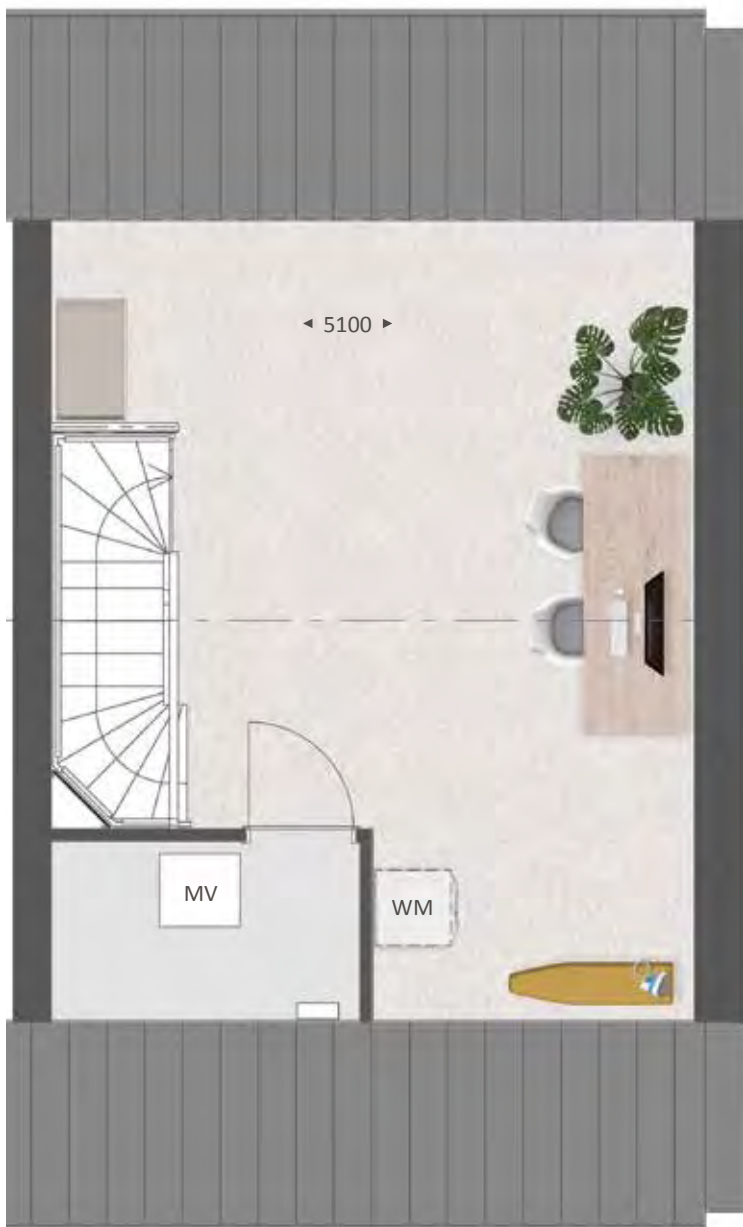
TYPE B

ZOLDER
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Ruime, vrij indeelbare zolder
- Bwnr 4 en 5 met dakopbouw
- Opstelplaats wasmachine
- Zolder met vaste trap bereikbaar
- Separate technische ruimte met mechanische ventilatie met warmte terugwinsysteem



voorgevel bwnr 5 met standaard dakopbouw,
bwnr 4 gespiegeld

OPTIES TYPE B

ZOLDER
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Indeling met overloop, (slaap)kamer en technische/wasruimte
- 2 Brede dakkapel in achtergevel



Type B

SFEERIMPRESSIE



40

Binnenkijken bij Emily en Puru. *type A*

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.”



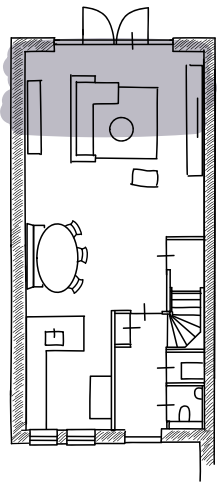
Landelijk

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.

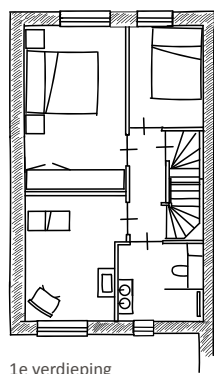




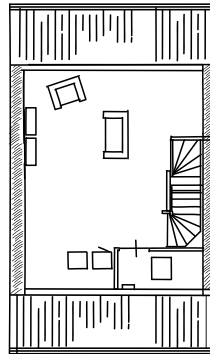
Rustige tinten

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

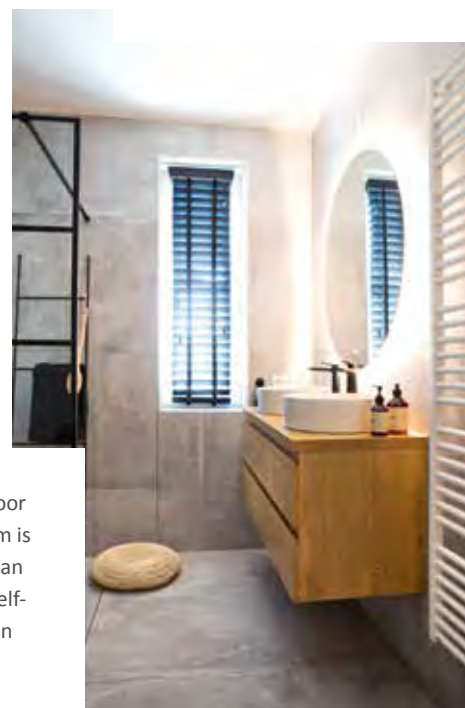


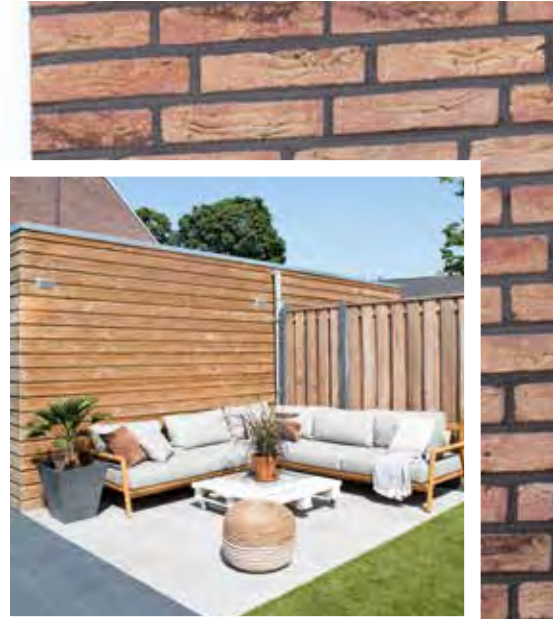
*Industriële
douchewand*

Voor de inloofdouche 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).



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.





Voorlopig richten Emily en Puru zich op het volop genieten van hun woning en hun zontje. In de tuin ligt daarom praktisch kunstgras en aan de achterzijde is een heerlijke lounge-set beschikbaar. Emily: "Nog een overkapping en wat vaste planten erbij en dan is het voor ons helemaal prima. We hebben het hier heel erg naar ons zin."

46



Tweekapper met garage op een royaal perceel



TYPE C

KENMERKEN

- Twee-onder-een-kapwoning in fraaie architectuur op royaal perceel
- Bwnr 16 met sfeervolle erker
- Ideale gezinswoning
- Gebruiksoppervlakte circa 152 m²
- Kaveloppervlakte van circa 328 en 363 m²
- Lichte woning door grote raampartijen
- Op de verdieping standaard 3 (slaap)kamers en een complete badkamer
- Ruime zolderverdieping
- Inclusief geïsoleerde garage en parkeerplaats op eigen terrein
- Gasloos wonen: verwarmen en warm water met een warmtepomp
- Zeer energiezuinige woning, energielabel A+++
- Vele opties en uitbreidingsmogelijkheden, vraag de makelaar naar alle mogelijkheden



bwnr 14
VOORZIJD



bwnr 15

bwnr 16



bwnr 14
ZIJGEVEL



bwnr 16



bwnr 14
ACHTERZIJDE



bwnr 16

bwnr 15

TYPE C

BEGANE GROND
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

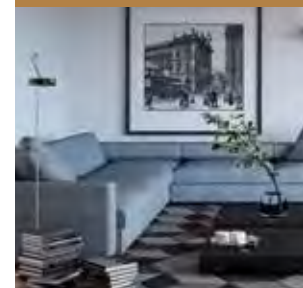
- Ruime zithoek aan straatzijde
- Ruime leefkeuken aan tuinzijde
- Lichte woning door vele raampartijen, standaard tuindeuren
- Toiletruimte met wandcloset
- Aangebouwde, geïsoleerde garage
- Getekend bwnr 14





OPTIES TYPE C

BEGANE GROND
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Uitbouw 2.4 m, 1.2 m is ook mogelijk
- 2 Schuifpui in achtergevel
- 3 Uitbouw garage 1.6 m
- 4 Gedeelte garage aan keuken toevoegen met ruimte voor een royale leefkeuken met kookeiland
- 5 Voormalige garage uitvoeren als berging met loopdeur
- 6 Praktische trapkast

TYPE C

VERDIEPING
Schaal 1:60



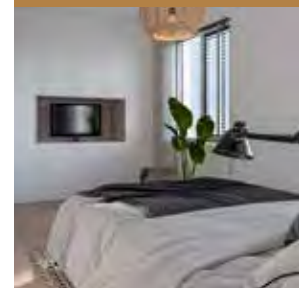
BIJZONDERHEDEN

- Woningbrede ouderslaapkamer
- Standaard 3 (slaap)kamers
- Luxe badkamer met ligbad, inloofdouche en wastafel
- Separaat toilet
- Vaste trap naar zolder



OPTIES TYPE C

VERDIEPING
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Samenvoegen slaapkamers
- 2 Inloopkast met tv aansluiting
- 3 Vergroten badkamer
- 4 Verplaatsen toilet naar badkamer, in combinatie met vergroten (slaap)kamer



TYPE C

ZOLDER
Schaal 1:60



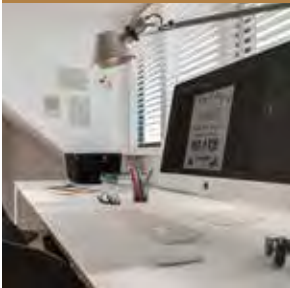
BIJZONDERHEDEN

- Ruime, vrij indeelbare zolder
- Raam in zijgevel
- Opstelplaats wasmachine
- Zolder met vaste trap bereikbaar
- Separate technische ruimte met mechanische ventilatie met warmte terugwinsysteem



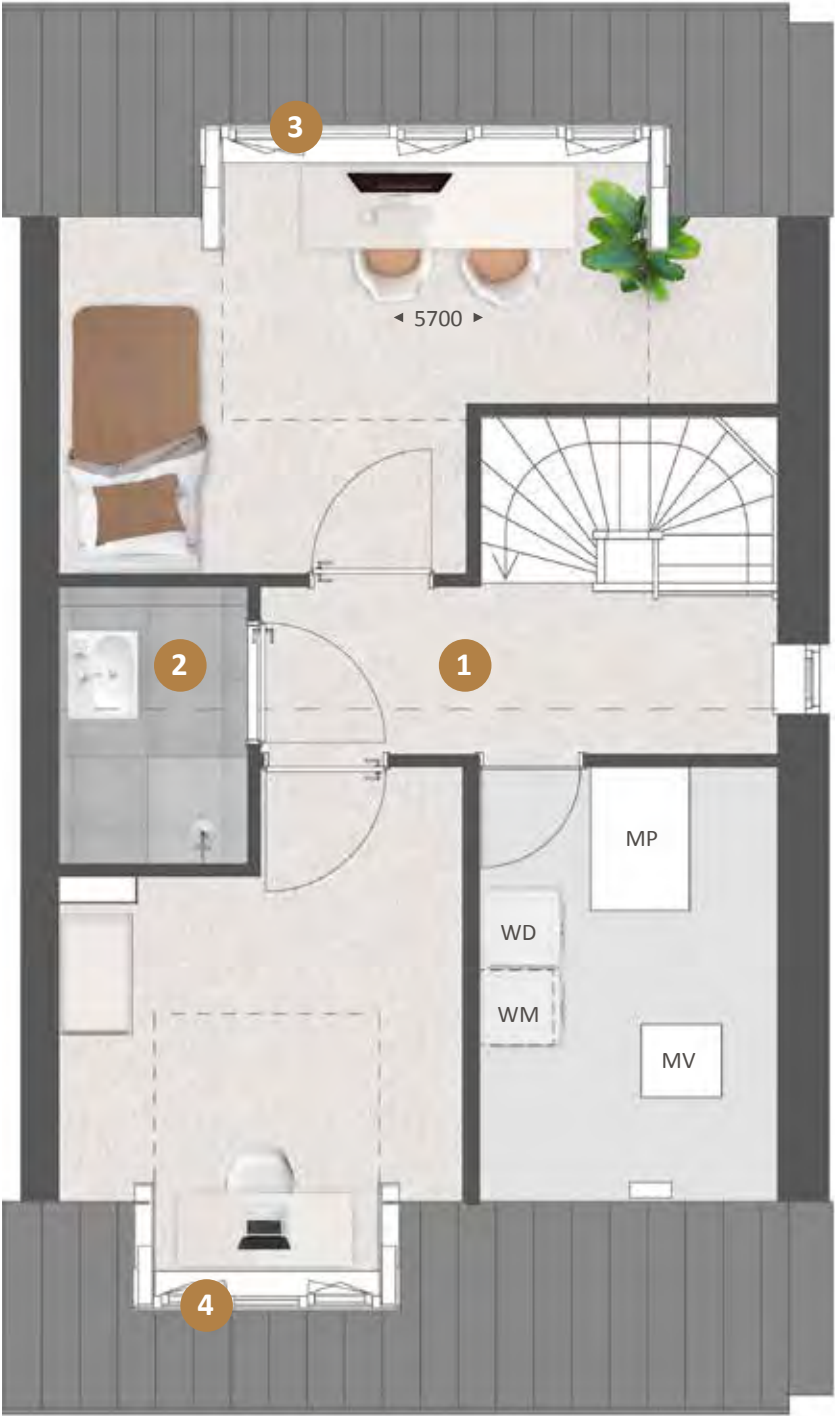
OPTIES TYPE C

ZOLDER
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Indeling met overloop, extra badkamer, 2 (slaap)kamers en technische/wasruimte
- 2 Tweede badkamer met inloofdouche en wastafel
- 3 Brede dakkapel in achtergevel
- 4 Dakkapel in voorgevel





Type C

SFEERIMPRESSIE







Tweekapper met dakopbouw en garage op een royaal perceel



TYPE D

KENMERKEN

- Twee-onder-een-kapwoning in fraaie architectuur op een royaal perceel
- Extra ruimte en licht op zolderverdieping door dakopbouw
- Ideale gezinswoning
- Gebruiksoppervlakte circa 156 m²
- Kaveloppervlakte circa 375 m²
- Lichte woning door grote raampartijen
- Op de verdieping standaard 3 (slaap)kamers en een complete badkamer
- Zeer royale zolderverdieping
- Inclusief geïsoleerde garage en parkeerplaats op eigen terrein
- Gasloos wonen: verwarmen en warm water met een warmtepomp
- Zeer energiezuinige woning, energielabel A+++
- Vele opties en uitbreidingsmogelijkheden, vraag de makelaar naar alle mogelijkheden



bwnr 13
VOORZIJD



bwnr 13
ZIJGEVEL



bwnr 13
ACHTERZIJD

TYPE D

BEGANE GROND
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Hoekraam met glaspartij tot de grond
- Ruime zithoek aan straatzijde
- Ruime leefkeuken aan tuinzijde
- Lichte woning door vele raampartijen, standaard tuindeuren
- Toiletruimte met wandcloset
- Aangebouwde, geïsoleerde garage



OPTIES TYPE D

BEGANE GROND
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Uitbouw 2.4 m, 1.2 m is ook mogelijk
- 2 Schuifpui in achtergevel
- 3 Uitbouw garage 1.6 m
- 4 Gedeelte garage aan woonruimte toevoegen
- 5 Voormalige garage uitvoeren als berging met loopdeur
- 6 Praktische trapkast
- 7 Keuken verplaatsen naar straatzijde met kookeiland



TYPE D

VERDIEPING
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Woningbrede ouderslaapkamer
- Standaard 3 (slaap)kamers
- Luxe badkamer met ligbad, inloofdouche, wastafel en wandcloset
- Vaste trap naar zolder



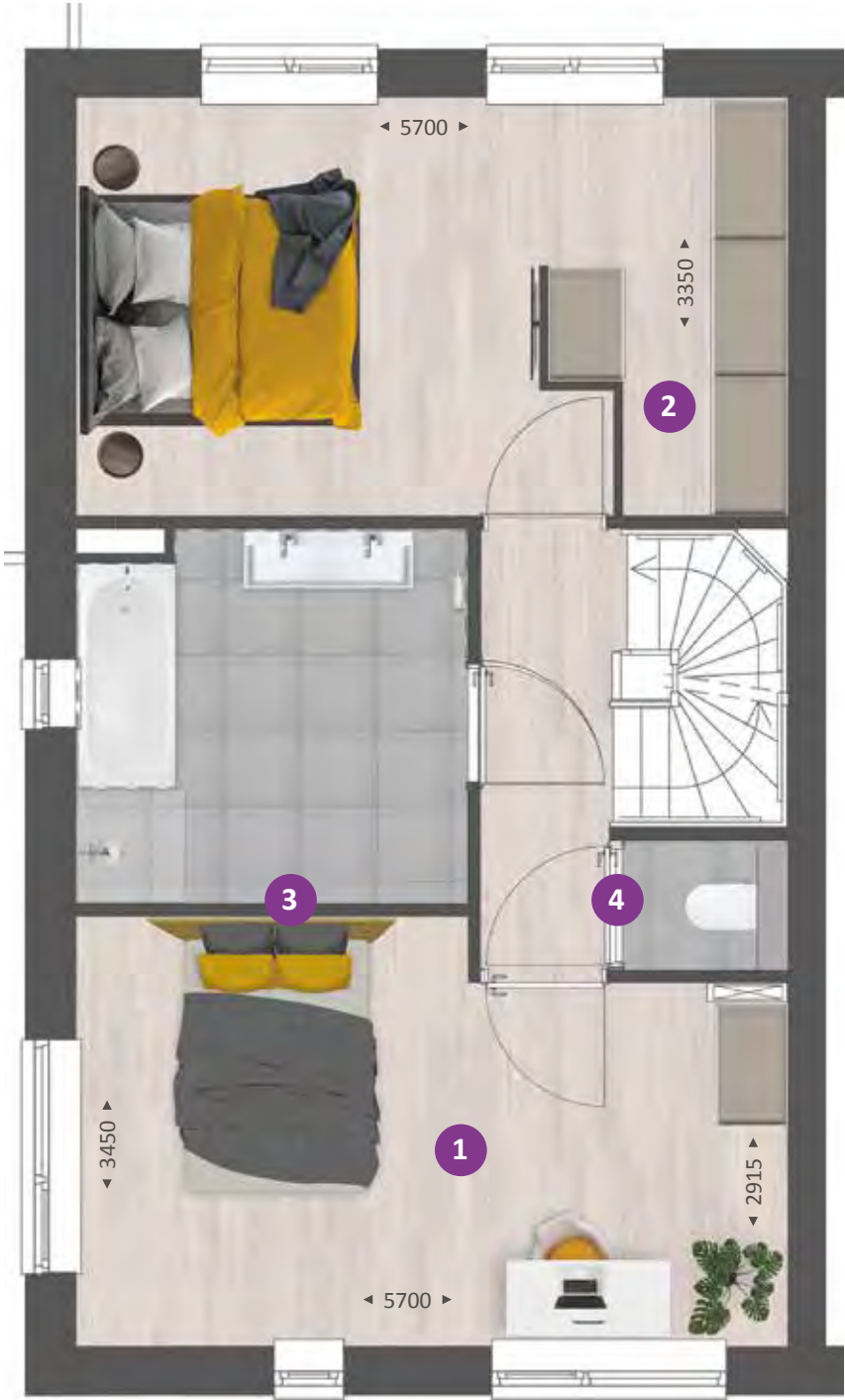
OPTIES
TYPE D

VERDIEPING
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Samenvoegen slaapkamers
- 2 Inloopkast met tv aansluiting
- 3 Vergroten badkamer
- 4 Separaat toilet



TYPE D

ZOLDER
Schaal 1:60



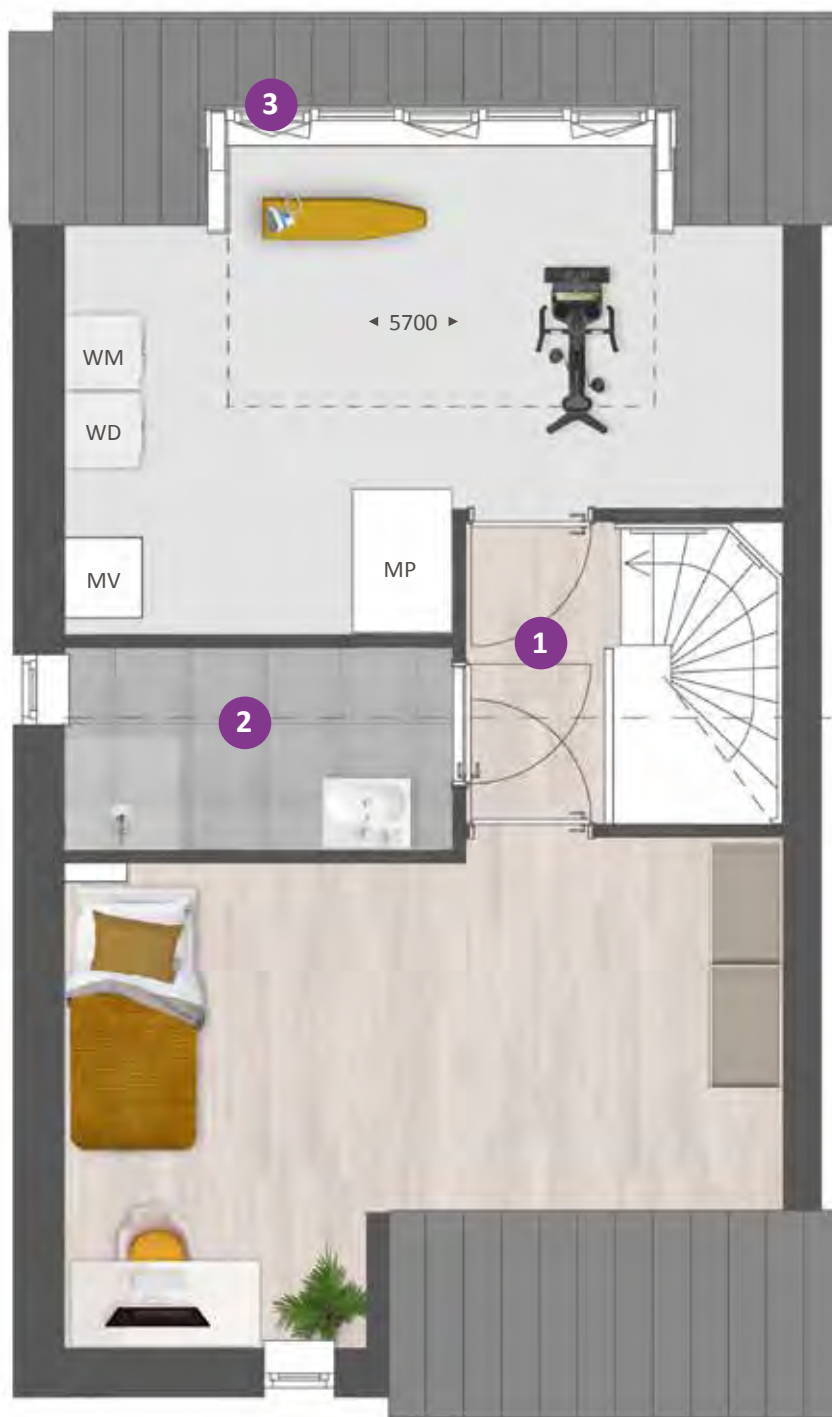
BIJZONDERHEDEN

- Dakopbouw zorgt voor extra ruimte en licht
- Ruime, vrij indeelbare zolder
- Raam in zijgevel
- Zolder met vaste trap bereikbaar
- Separate technische ruimte met opstelplaats wasmachine, mechanische ventilatie met warmte terugwinsysteem



OPTIES TYPE D

ZOLDER
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Indeling met overloop, extra badkamer, (slaap)kamer en technische/wasruimte
- 2 Tweede badkamer met inloofdouche en wastafel
- 3 Brede dakkapel in achtergevel



Type C

SFEERIMPRESSIE





Tweekapper met garage op een royaal perceel



TYPE E

KENMERKEN

- Twee-onder-een-kapwoning in fraaie architectuur op royaal perceel
- Extra ruimte en licht op zolderverdieping door dakopbouw
- Ideale gezinswoning
- Gebruiksoppervlakte circa 135 tot 137 m²
- Kaveloppervlakte van circa 228 tot 284 m²
- Lichte woning door grote raampartijen
- Op de verdieping standaard 3 (slaap)kamers en een complete badkamer
- Zeer royale zolderverdieping
- Inclusief geïsoleerde garage en parkeerplaats op eigen terrein
- Gasloos wonen: verwarmen en warm water met een warmtepomp
- Zeer energiezuinige woning, energielabel A+++
- Vele opties en uitbreidingsmogelijkheden, vraag de makelaar naar alle mogelijkheden



bwnr 17
VOORZIJD

bwnr 18

bwnr 19

bwnr 20



bwnr 20
ACHTERZIJD

bwnr 19

bwnr 18

bwnr 17

TYPE E

BEGANE GROND
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Getekend bwnr 17; hoekraam
- Bwnr 18 met erker aan voorzijde
- Ruime zithoek aan straatzijde
- Ruime leefkeuken aan tuinzijde
- Lichte woning door vele raampartijen, standaard dubbele tuindeuren
- Toiletruimte met wandcloset
- Aangebouwde, geïsoleerde garage





OPTIES TYPE E

BEGANE GROND
Schaal 1:60

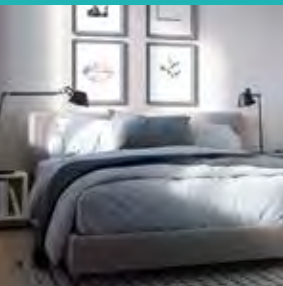


OPTIES

- 1 Uitbouw 2.4 m, 1.2 m is ook mogelijk
- 2 Schuifpui in achtergevel
- 3 Uitbouw garage 1.6 m
- 4 Gedeelte garage aan keuken toevoegen met ruimte voor een royale leefkeuken met kookeiland
- 5 Voormalige garage uitvoeren als berging met loopdeur
- 6 Praktische trapkast

TYPE E

VERDIEPING
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Woningbrede ouderslaapkamer
- Standaard 3 (slaap)kamers
- Luxe badkamer met ligbad, inloofdouche, wastafel en wandcloset
- Vaste trap naar zolder



Voorgevel bwnr 18 & 20 met hoekkozijn

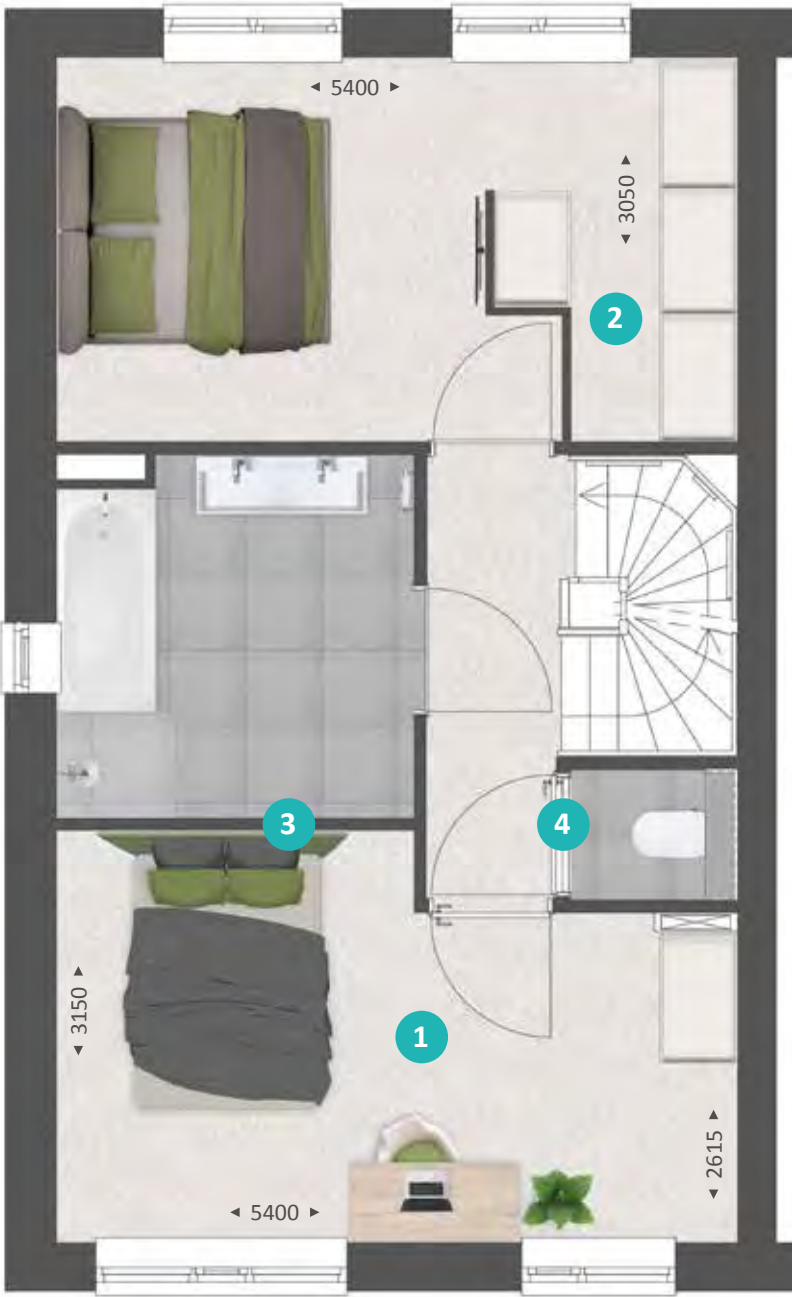
OPTIES TYPE E

VERDIEPING
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Samenvoegen slaapkamers
- 2 Inloopkast met tv aansluiting
- 3 Vergroten badkamer
- 4 Separaat toilet



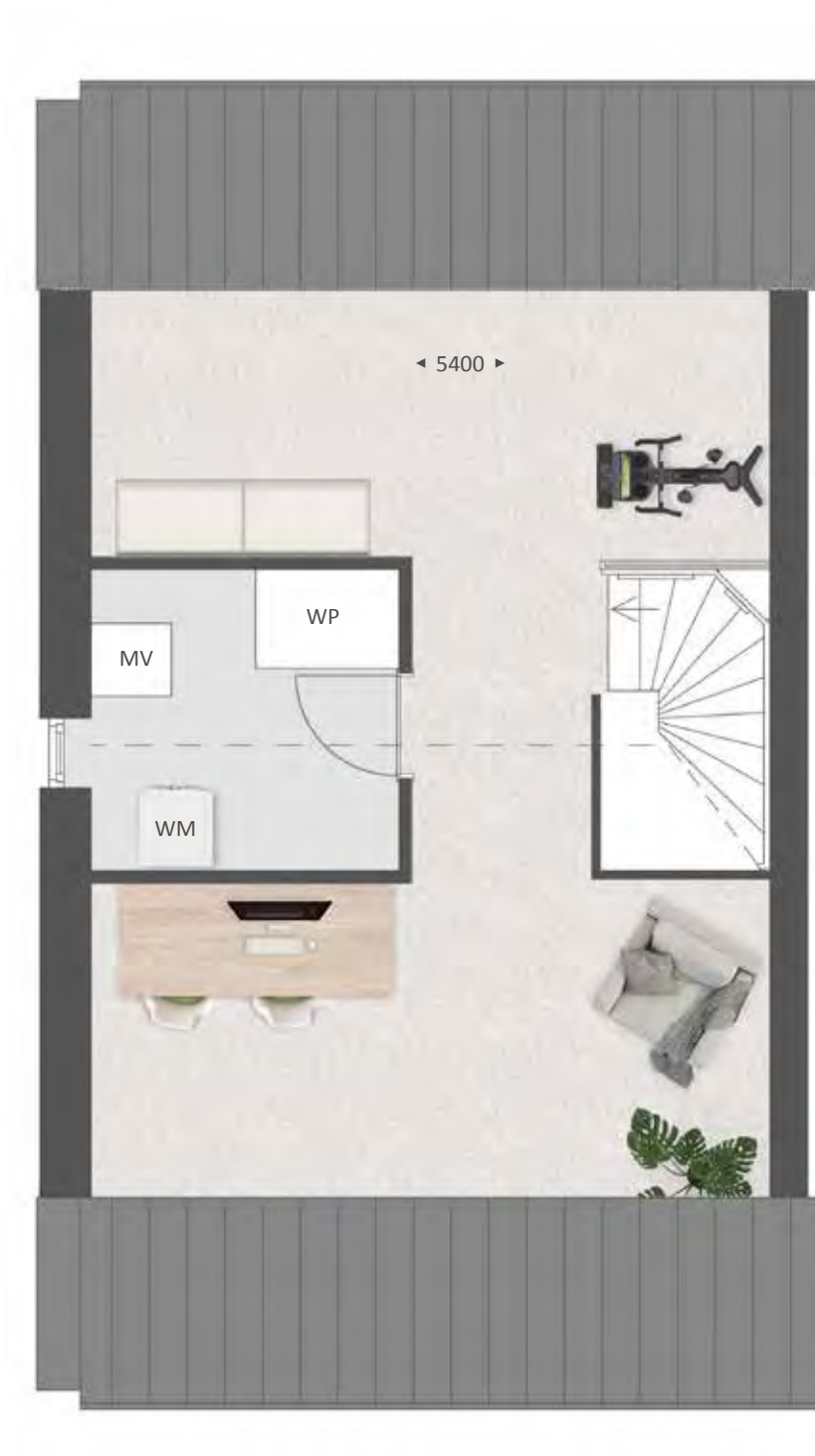
TYPE E

ZOLDER
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Ruime, vrij indeelbare zolder
- Raam in zijgevel
- Zolder met vaste trap bereikbaar
- Separate technische ruimte met opstelplaats wasmachine, mechanische ventilatie met warmte terugwinsysteem



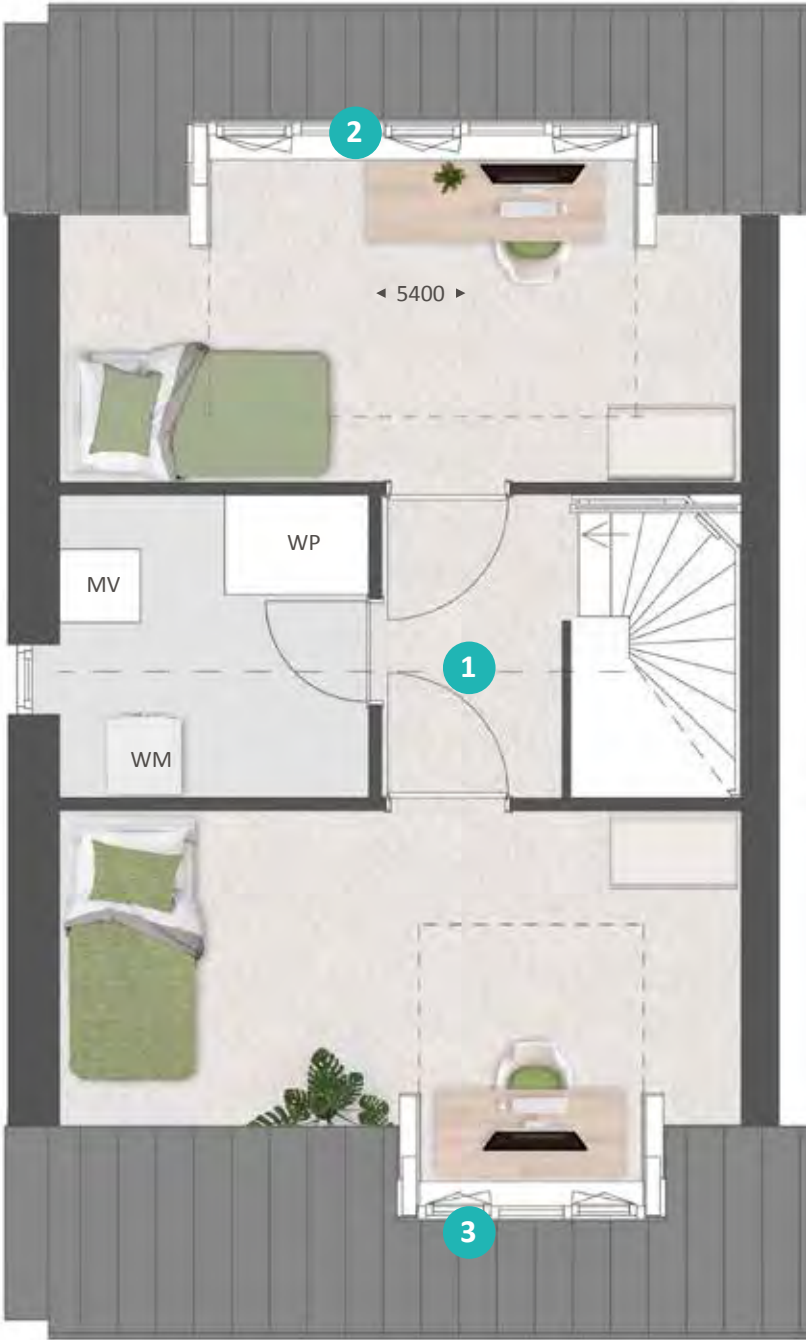
OPTIES TYPE E

ZOLDER
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Indeling zolder met overloop, 2 (slaap) kamers en technische/ wasruimte
- 2 Brede dakkapel in achtergevel
- 3 Dakkapel in voorgevel





Type E

SFEERIMPRESSIE







Vrijstaande woning met topgevel, zij-erker en garage op een royaal perceel



TYPE F

KENMERKEN

- Markante vrijstaande woning in fraaie architectuur op royaal perceel
- Sfeervolle erker aan zijgevel
- Extra ruimte en licht op zolderverdieping door topgevel
- Ideale gezinswoning
- Gebruiksoppervlakte circa 150 m²
- Kaveloppervlakte circa 376 m²
- Lichte woning door grote raampartijen
- Op de verdieping standaard 3 (slaap)kamers en een complete badkamer
- Zeer royale zolderverdieping
- Inclusief geïsoleerde garage en parkeerplaats op eigen terrein
- Gasloos wonen: verwarmen en warm water met een warmtepomp
- Zeer energiezuinige woning, energielabel A+++
- Vele opties en uitbreidingsmogelijkheden, vraag de makelaar naar alle mogelijkheden



bwnr 21
VOORZIJD

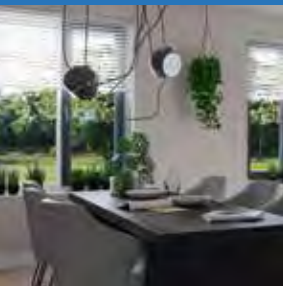


bwnr 21
ZIJGEVEL

bwnr 21
ACHTERZIJD

TYPE F

BEGANE GROND
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Sfeervolle erker in zijgevel
- Ruime zithoek aan straatzijde, met veel licht en ruimte door hoekraam
- Royale leefkeuken aan tuinzijde
- Lichte woning door vele raampartijen, standaard dubbele tuindeuren
- Toiletruimte met wandcloset
- Aangebouwde, geïsoleerde garage



OPTIES TYPE F

BEGANE GROND
Schaal 1:60



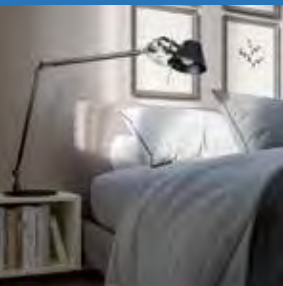
OPTIES

- 1 Uitbouw 2.4 m, 1.2 m is ook mogelijk
- 2 Schuifpui in achtergevel
- 3 Uitbouw garage 1.6 m
- 4 Gedeelte garage aan keuken toevoegen met ruimte voor een royale leefkeuken met kookeiland
- 5 Voormalige garage uitvoeren als berging met loopdeur
- 6 Praktische trapkast



TYPE F

VERDIEPING
Schaal 1:60



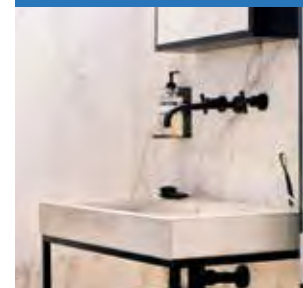
BIJZONDERHEDEN

- Royale, woningbrede ouderslaapkamer
- Standaard 3 (slaap)kamers
- Luxe badkamer met ligbad, inloofdouche en wastafel
- Separaat toilet
- Vaste trap naar zolder



OPTIES TYPE F

VERDIEPING
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Inloopkast met tv aansluiting
- 2 Verplaatsen toilet naar badkamer, in combinatie met vergroten (slaap)kamer
- 3 Vergroten badkamer



TYPE F

ZOLDER
Schaal 1:60



BIJZONDERHEDEN

- Ruime, vrij indeelbare zolder
- Extra ruimte en licht op zolder-verdieping door topgevel
- Raam in voor- en zijgevel
- Zolder met vaste trap bereikbaar
- Separate technische ruimte met opstelplaats wasmachine, mechanische ventilatie met warmte terugwinsysteem



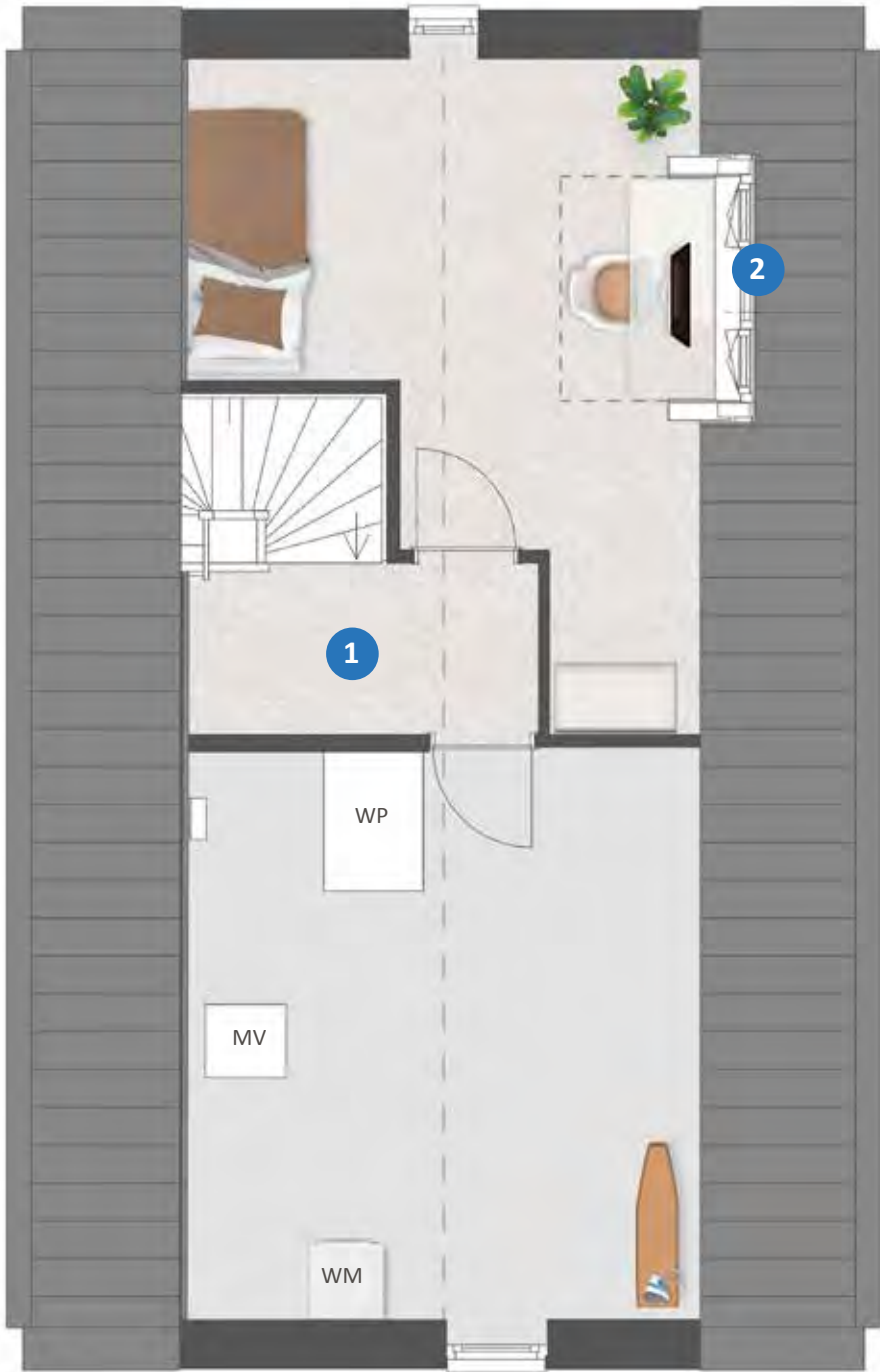
OPTIES TYPE F

ZOLDER
Schaal 1:60



OPTIES

- 1 Indeling zolder met overloop, (slaap)kamer en technische/wasruimte
- 2 Dakkapel in zijgevel





Type F

SFEERIMPRESSIE



86

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.





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!

GROENE STROOM

Een steentje bijdragen aan duurzame energieopwekking is makkelijker dan je denkt. Kies voor groene stroom van een groen bedrijf (lieft 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!

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.



al onze woningen voldoen aan de BENG-eisen

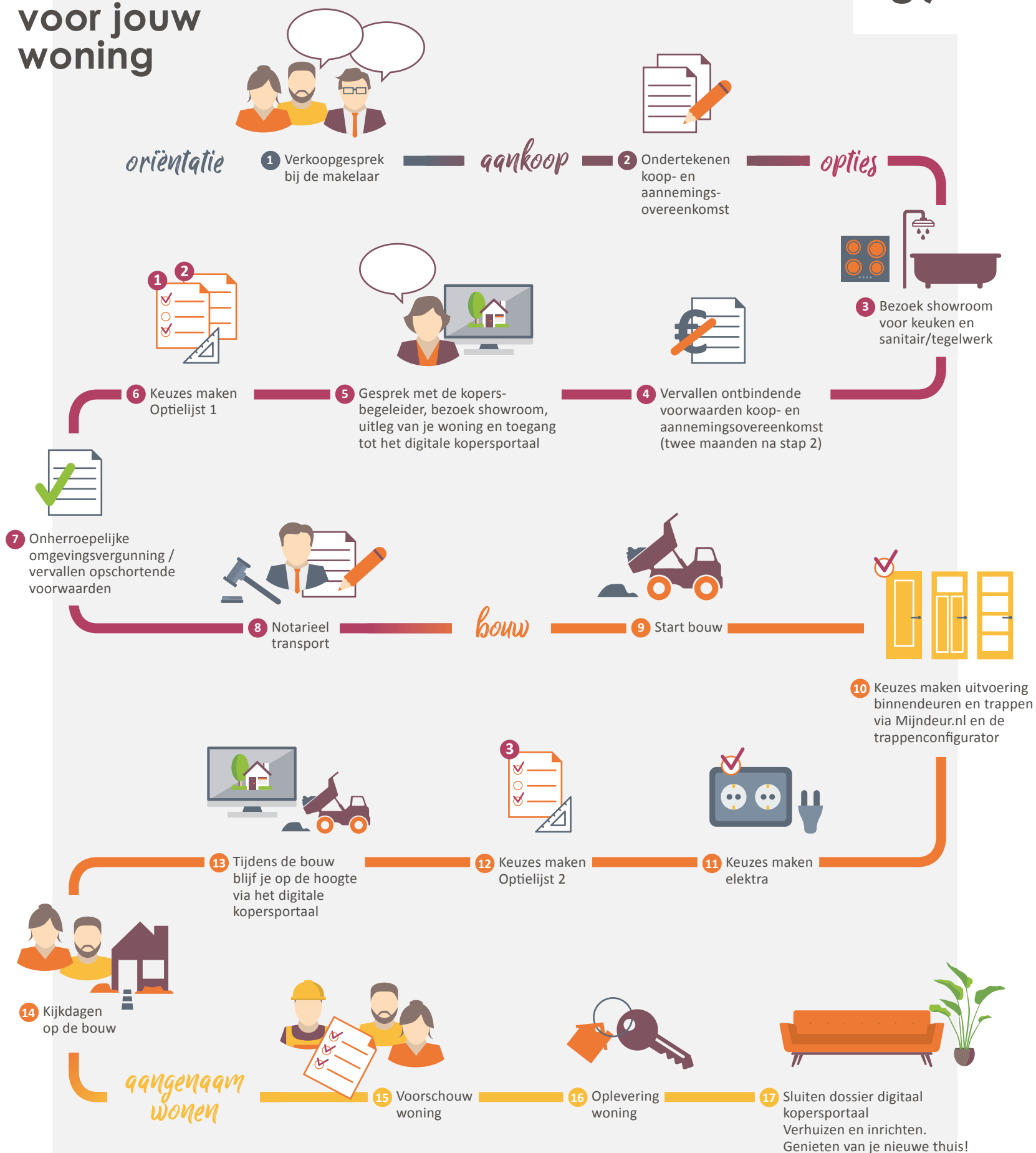
- ✓ ENERGIEBEHOEFTE
- ✓ PRIMAIR FOSSIEL ENERGIEGEBRUIK
- ✓ AANDEEL HERNIEUWBARE ENERGIE



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

89



90

Wij begeleiden je graag door alle opties in onze studio

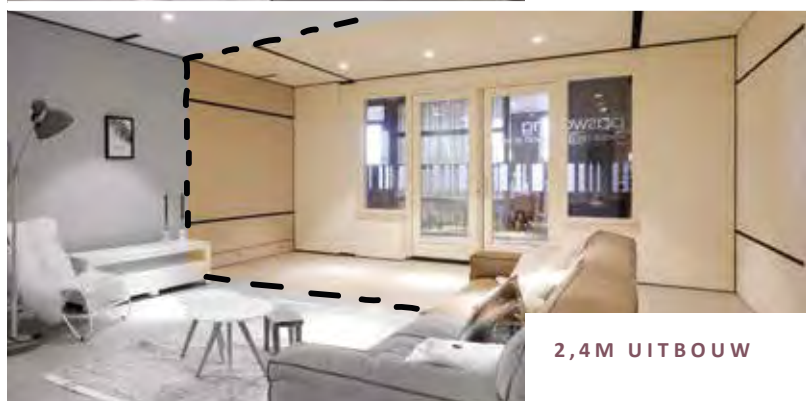
In het souterrain van de Huysinc showroom bevindt zich onze kopersopties studio. Hier vind je alle opties om jouw woning helemaal naar wens af te maken. De kopersbegeleider van Van Wanrooij begeleidt je graag door dit proces.



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.



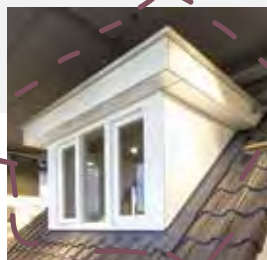
optie binnendeuren

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.



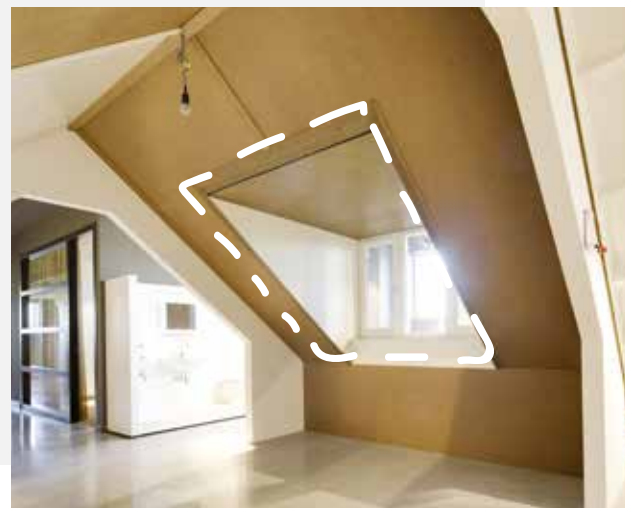
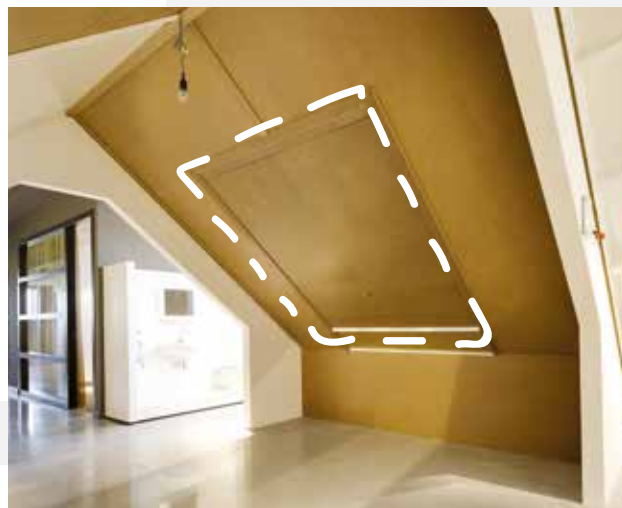
deurbeslag

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.



92

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.

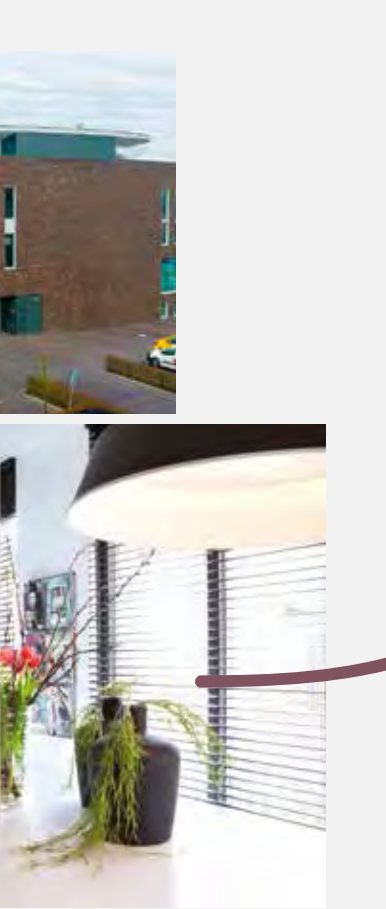
94



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

Nieuwdorp Makelaardij
 Gamerschestraat 35
 5301 AP Zaltbommel
 T 0418 - 51 24 74
info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl

Hofstede makelaardij
 Gasthuisstraat 32
 5301 CC Zaltbommel
 T 0418 - 54 01 11
zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl
www.hofstedezaltbommel.nl

aannemer



Van Wanrooij Bouwbedrijf
 Broekstraat 2
 5386 KD Geffen
 T 073 - 534 04 00
info@vanwanrooij.nl
www.vanwanrooij.nl

architect

Quadrant Architecten BNA
www.qarch.nl

notaris

PPH Notarissen
 Schoonstraat 1
 5384 AK Heesch
 T 0412 - 45 49 38
Heesch@pphnotarissen.nl
www.pphnotarissen.nl

showroom keukens en badkamers



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

www.woneninwaluwe.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