

Boxtel

Laan van Selis, fase 5

10 fraaie hoek- en
tussenwoningen

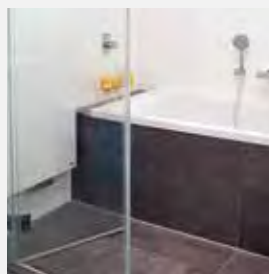
huur



energielabel
A++++



S
— Laan van Selis —



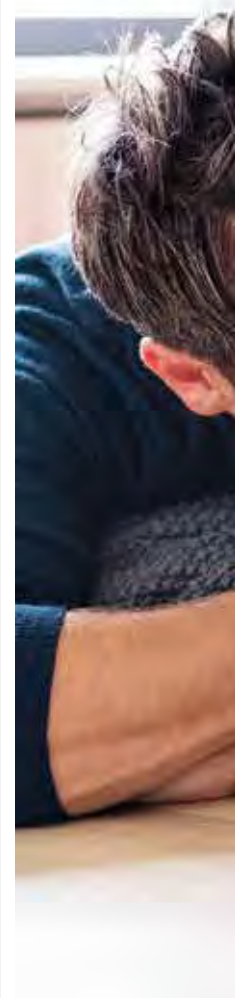
-inhoud

Welkom in Boxtel	04
Samen naar een groene wijk	06
Beleef het in Heem van Selis	08
Situatie	09
Straatbeeld	10
De woningen	12
Een zeer complete huurwoning	36

AANGENAAM HUREN

Als je een woning huurt bij Borgdonck dan huur je heel comfortabel! Een huis met veel leefruimte, duurzaam, energiezuinig en luxe ingericht. Wij zorgen ervoor dat de basis van je woning goed is en dat je nieuwe huis al snel zal voelen als je nieuwe thuis. Dat is aangenaam huren!

———— Borgdonck O.G.





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.”

———— Borgdonck O.G.



Wonen in – Boxtel

Boxtel heeft met zijn rijke historie, fraai cultureel erfgoed en gezellig centrum met smaakvolle eetgelegenheden en fijne winkels voor iedereen iets te bieden. Tel daarbij de overweldigende natuur op en je begrijpt dat er binnen en buiten de gemeente veel te beleven valt.

Bijzonder is het Oertijdmuseum, het grootste geologisch museum van Nederland, en het 700 jaar oude Kasteel Stapelen. Wil je lekker wandelen, fietsen of sportief genieten? Dat kan prima in het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Of laat je verrassen door het sterk afwisselende landschap rondom Boxtel met de slingerende beken in het Dommeldal en de heidevelden in de Kampina. Of misschien het Rondje Boxtel kanoën op de Dommel? Je komt dan langs prachtige natuur en beleeft Boxtel vanuit een ander perspectief.

Een heel aantrekkelijk aspect van de omgeving van Boxtel is het groene karakter. Bekend is dat natuur vlakbij huis de leefkwaliteit en de woningwaarde bevordert. Experts zeggen: “Een groene omgeving draagt aantoonbaar bij aan het geluk van bewoners.”

Groen stimuleert mensen om naar buiten te gaan, te bewegen en recreëren. Tot slot, Boxtel ligt te midden van twee aantrekkelijke en sfeervolle steden: het historische Den Bosch en het hippe Eindhoven. Hier kun je uitgebreider shoppen en uitgaan. Binnen een half uur kun je los!

Bereikbaarheid

Een van de meest aantrekkelijke kanten van Boxtel is zijn bereikbaarheid. Het ligt aan de A2 (Eindhoven-Den Bosch) en te midden van andere rijkswegen als de A50, A58 en A59. In Boxtel is een NS-station, zodat je snel in omliggende steden bent. Ook zijn er diverse busverbindingen met gemeenten in de omgeving. In Boxtel ben je perfect verbonden!



	11 min.	14 min.	38 min.
Den Bosch			
Eindhoven	16 min.	22 min.	72 min.
Tilburg	13 min.	28 min.	58 min.

— samen naar een — groene wijk

Beleef het Heem van Selis

Eén van de mooiste kenmerken van het Heem van Selis is zijn ligging in het groen. Vanuit de wijk kijk je over de weilanden naar het prachtige Dommeldal, tot aan de overburen in Munsel, 250 meter verderop. Ook in deze prachtwijk zelf wordt alleen verharding aangebracht waar het echt nodig is. De sfeer moet zo groen mogelijk worden. Dat is goed voor de duurzaamheid en de leefbaarheid. De enige grote hoofdweg is de slingerende Laan van Selis, waar alle andere straatjes op aansluiten. In de middenzone van de wijk komt een park. Een snelfietspad en lokale fietspaden vormen de belangrijke verbindingen tussen buurtschap Selissen, Heem van Selis, het Dommeldal en Het Groene Woud.



Gasloos, energieneutraal en stikstof reducerend!

Alle woningen in de wijk worden gasloos en energieneutraal gerealiseerd. Hierdoor wordt er alleen nog maar uitstoot veroorzaakt door autoverkeer en huishoudelijk elektraverbruik.

En zelfs die beperkte uitstoot kan op termijn nog lager worden door middel van nog meer zonnepanelen, elektrische auto's en een groene energieleverancier. Stikstofprobleem? Deze wijk geeft juist een aanzienlijke stikstofreductie ten opzichte van de oorspronkelijke agrarische functie. Hiermee draagt jouw woning positief bij aan de toekomst van de fraaie natura 2000 gebieden in de regio waaronder Kampina en de Bossche Broek.

Natuurinclusief bouwen

Bij de ontwikkeling van de wijk en de woningen wordt rekening gehouden met natuurinclusief bouwen. Niet alleen in de groenzones van de wijk maar ook in en rondom de woningen zelf. Zo worden in de voortuinen gemengde hagen geplant die voedsel en beschutting bieden aan vogels en andere dieren. In daarvoor geschikte gevels worden nestkasten verwerkt om ruimte te bieden voor bijvoorbeeld vleermuizen, vogels en insecten.





Laat het maar regenen!

Misschien had je liever gelezen: Laat de zon maar schijnen. Natuurlijk, dat voelt meestal wat aangenamer. Maar regen is wel heel belangrijk voor het groen in de omgeving waar je gaat wonen. Want zonder genoeg water groeit er weinig. Daarom gaan we het regenwater zoveel mogelijk lokaal infiltreren om de grondwaterstand op peil te houden en extra verhoging van de rivier te voorkomen. Verspreid over de wijk worden er daarom wadi's aangelegd. Dat zijn dieper gelegen grasveldjes waar het regenwater zich op natte dagen kan verzamelen en tot 24 uur de tijd heeft om in de grond te zakken. Ze staan soms dus vol water, maar meestal zijn ze gewoon onderdeel van het openbaar groen, ook te gebruiken als speelplek voor de kinderen. Verder willen we de bewoners bewust maken van de waterhuishouding in hun wijk door de waterafvoer zoveel mogelijk zichtbaar te maken in het openbaar gebied. En hen motiveren om zelf het regenwater op te slaan in regentonnen en te gebruiken in hun eigen tuin.

Wonen achter een groen scherm

Een groot voordeel voor de toekomstige bewoners van het Heem is dat je binnen enkele minuten op de A2 zit richting Den Bosch/Utrecht of Eindhoven. Maar hoe zit dat dan met de geluidsoverlast? Goede vraag. Om in de nieuwe wijk een goed woon- en leefklimaat te krijgen komt er een geluidsscherm langs de snelweg. Dit komt er net zo uit te zien als dat in Vught (zie foto). Dit prima functionerende scherm is behalve heel nuttig ook mooi aangekleed, want niet alleen het oor maar ook het oog wil wat, toch? Tegen de akoestische betonnen elementen komt een flinke begroeiing die tevens helpt tegen fijnstof en goed is voor de

biodiversiteit. Bij de Dassenburcht, net ten noorden van de wijk, wordt het scherm circa 5,5 meter hoog. Langs de wijk zelf, tot aan het Dommeldal, wordt het ongeveer 7 meter hoog en ligt het verder van de A2 af. Tussen het scherm en de wijk komt een ecologische bufferzone van zo'n 20 meter breed. In de praktijk betekent dit dat alleen bewoners van woningen in de buurt van het scherm op de achtergrond wat autoverkeer kunnen horen vanuit hun tuin, maar niet heel storend of hard. Een extra geluidwerende maatregel is dat we geen ventilatieroosters toepassen, maar andere balansventilatievoorzieningen.



Das de natuur

Vlakbij 't Heem van Selis is al jaren een dassenburcht. Dat is een bijzonder knap gebouwde wooncomplex voor deze bijzondere burens van de toekomstige bewoners. Het leefgebied van een dassenfamilie is tussen de 30 en 50 hectare groot. Om ruimte te maken voor de woonwijk worden er akkers en weilanden gebruikt die ook voorzien in een deel van de voedselvoorziening van de naast de wijk wonende dassen. Om dat te compenseren worden er rondom 't Heem en in het Dommeldal landschappelijke elementen aangelegd die voedsel en beschutting bieden voor de dassen, terwijl ze foerageren in de weide omgeving. In het gebied tussen de A2 en de woonwijk worden bijvoorbeeld fruit- en notenbomen aangeplant. De das loopt daar doorheen vanuit zijn burcht naar het Dommeldal, waar veel voedsel te vinden is. De zone langs de A2 wordt niet openbaar toegankelijk, omdat bijvoorbeeld honden gevaarlijk zijn voor (jonge) dassen. Verder worden er diverse soorten hagen aangeplant in het Dommeldal. Met deze maatregelen wordt het leefgebied van de das aanzienlijk verbeterd ter compensatie voor de leefruimte die hij verliest door de nieuwe wijk. Ook in de wijk zelf wordt veel aandacht besteed aan het natuurinclusief bouwen. Onder andere door gemengde hagen toe te passen en voorzieningen in de gebouwen te integreren die plaats bieden aan vogels en insecten. Voor iedereen een echte win-win dus.



Beleef het in — Heem van Selis

Eén van de mooiste kenmerken van het Heem van Selis is zijn ligging in het groen. Vanuit de wijk kijk je over de weilanden naar het prachtige Dommeldal, tot aan de overburen in Munsel, 250 meter verderop.

Deze prachtige nieuwe woonwijk ligt aan de noordelijke entree van Boxtel, tussen het weidse Dommeldal en het gehucht Selissen dat sinds 1293 bekend is. Heem betekent iets als 'thuis'. De nieuwe woonwijk heeft alles om je straks heerlijk thuis te voelen. Waar een fijn buurtgevoel kan ontstaan door de schaal en landschappelijke beslotenheid

Het Heem van Selis krijgt een gemoedelijke dorpse sfeer met een grote variatie in woningtypen. Van starterswoning tot royale villa. De woningen stralen rust uit en zijn ontworpen voor het woonplezier. De enige doorgaande weg is de slingerende en bomenrijke Laan van Selis, waar alle woonstraatjes

op aansluiten. Vanuit het middengebied met aan elkaar verbonden groenpleinen lopen 'waterstraten' richting het weidse uitzicht aan het Dommeldal.

De doorgaande fietsroutes vormen de belangrijke verbindingen tussen buurtschap Selissen, Heem van Selis, het Dommeldal, Munsel en Het Groene Woud.

Overall in de buurt ervaar je het landschap en wordt de verbinding met het rivierdal gelegd. Bij zowel de woningen als het openbaar gebied spelen natuur en klimaat een dominante rol.

Het Heem van Selis wordt dé nieuwe woonlocatie voor de groene generatie van Boxtel!



FASE 5



Situatie

FASE 5

Heem van
SELIS
Boxtel



TYPE C2

tussenwoning
Laan van Selis 56
Laan van Selis 70

TYPE H2

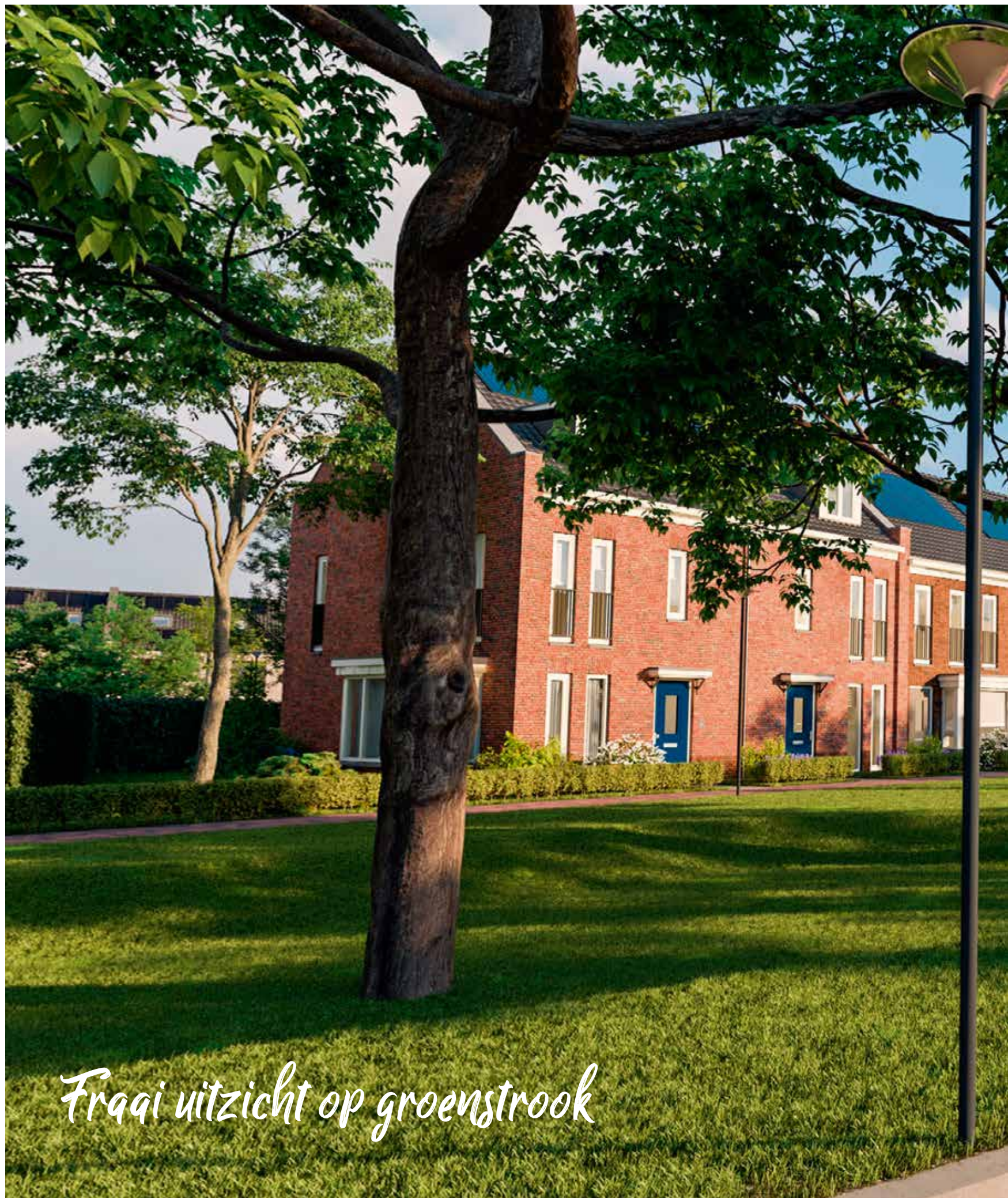
hoekwoning met zij-erker
Laan van Selis 54
Laan van Selis 72

TYPE C3

tussenwoning
Laan van Selis 58
Laan van Selis 60
Laan van Selis 66
Laan van Selis 68

TYPE H3

hoekwoning met aangebouwde garage
Laan van Selis 62
Laan van Selis 64



Fraai uitzicht op groenstrook







tussenwoning



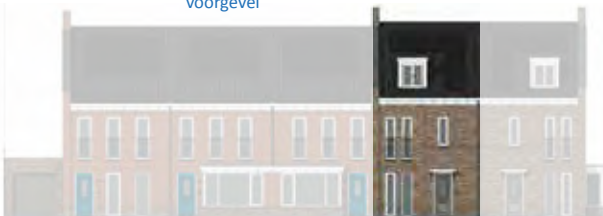
TYPE C2

KENMERKEN

- Sfeervolle tussenwoning
- Lichte woning door grote raampartijen
- Complete keuken
- Vloerverwarming
- Dubbele tuindeuren in achtergevel
- Op de verdieping standaard 3 (slaap)kamers en een complete badkamer
- Ruime zolder met standaard dakkapel aan voorzijde, dak voorzien van zonnepanelen
- Energieneutrale woning
- Inclusief berging in de tuin
- Terras in tuin aangelegd
- Erfafscheidingen in tuin aangebracht



Laan van Selis 70
voorgevel



Laan van Selis 56
voorgevel



Laan van Selis 56
achtergevel

TYPE C2

BEGANE GROND
Schaal 1:50



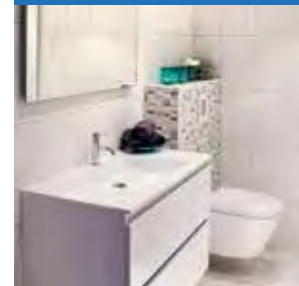
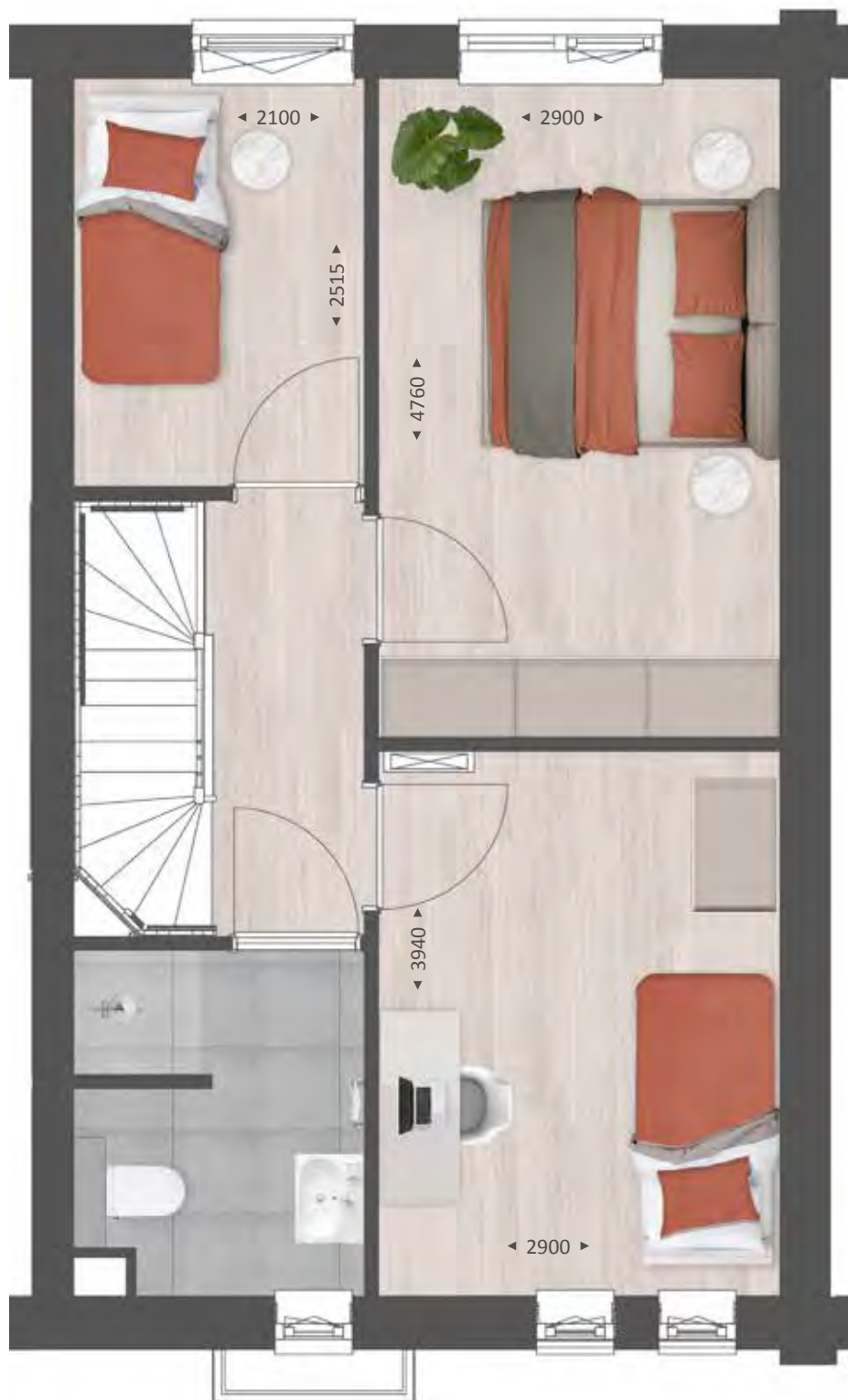
BIJZONDERHEDEN

- Zithoek aan tuinzijde
- Keukenopstelling aan straatzijde
- Lichte woning door grote raampartijen, dubbele tuindeuren in achtergevel
- Praktische trapkast
- Toiletruimte met wandcloset
- Technische ruimte met warmtepomp
- Terras aangelegd
- Erfafscheidingen aangebracht



TYPE C2

VERDIEPING
Schaal 1:50



BIJZONDERHEDEN

- Ruime master bedroom
- Standaard 3 (slaap) kamers
- (Slaap)kamer aan voorzijde met Frans balkon
- Complete badkamer met inloopdouche, wastafel en wandcloset
- Vaste trap naar zolder

TYPE C2

ZOLDER
Schaal 1:50



BIJZONDERHEDEN

- Ruime, vrij indeelbare zolder
- Extra licht door dakkapel aan voorzijde
- Zolder met vaste trap bereikbaar
- Opstelplaats wasmachine
- Separate technische ruimte met mechanische ventilatie met warmte terugwinningssysteem





Type C2

SFEERIMPRESSIE





Tussenwoning met erker



TYPE C3



KENMERKEN

- Eigentijdse tussenwoning met sfeervolle erker aan voorzijde
- Lichte woning door grote raampartijen
- Complete keuken
- Vloerverwarming
- Dubbele tuindeuren in achtergevel
- Op de verdieping standaard 3 (slaap)kamers en een complete badkamer
- Ruime zolder, dak voorzien van zonnepanelen
- Energieneutrale woning
- Inclusief berging in de tuin
- Terras in tuin aangelegd
- Erfafscheidingen in tuin aangebracht



Laan van Selis 68
voorgevel

Laan van Selis 66



Laan van Selis 60
voorgevel

Laan van Selis 58



Laan van Selis 58
achtergevel

Laan van Selis 60

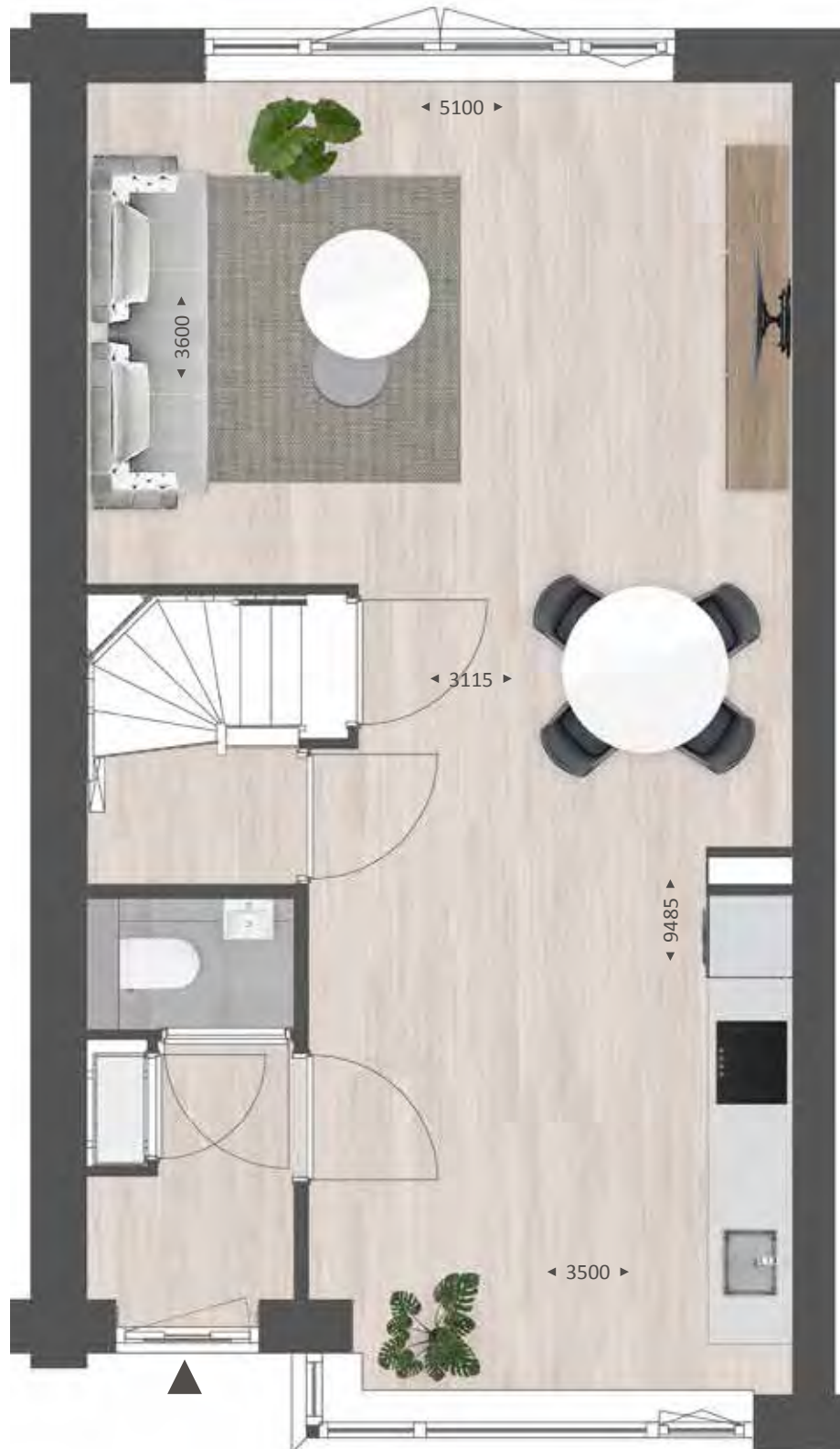
TYPE C3

BEGANE GROND
Schaal 1:50



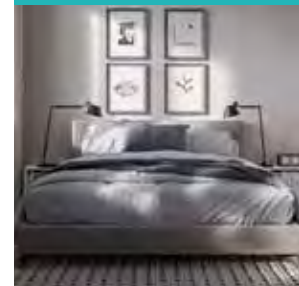
BIJZONDERHEDEN

- Zithoek aan tuinzijde
- Keukenopstelling aan straatzijde, met kookeiland
- Lichte woning door grote raampartijen, dubbele tuindeuren in achtergevel
- Praktische trapkast
- Toiletruimte met wandcloset
- Terras aangelegd
- Erfafscheidingen aangebracht



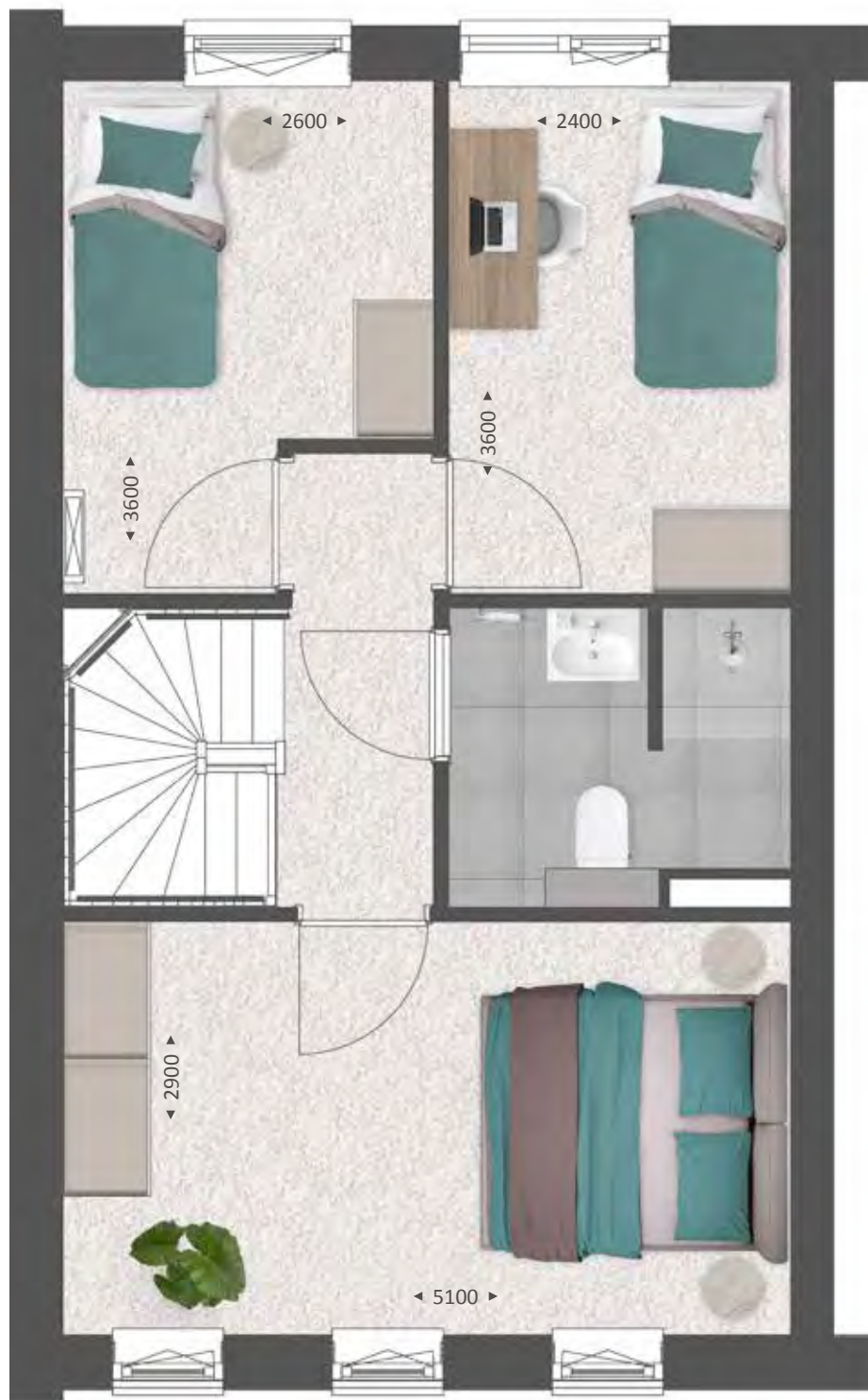
TYPE C3

VERDIEPING
Schaal 1:50



BIJZONDERHEDEN

- Woningbrede master bedroom met Frans balkon
- Standaard 3 (slaap) kamers
- Complete badkamer met inloopdouche, wastafel en wandcloset
- Vaste trap naar zolder



TYPE C3

ZOLDER
Schaal 1:50



BIJZONDERHEDEN

- Ruime, vrij indeelbare zolder
- Extra licht door dakraam
- Zolder met vaste trap bereikbaar
- Separate technische ruimte met opstelplaats wasmachine, warmtepomp, mechanische ventilatie met warmte terugwinningssysteem





Type C3

SFEERIMPRESSIE





Hoekwoning met zij-erker



TYPE H2

KENMERKEN

- Eigentijdse hoekwoning met sfeervolle erker in de zijgevel
- Lichte woning door grote raampartijen
- Complete keuken
- Vloerverwarming
- Dubbele tuindeuren in achtergevel
- Op de verdieping standaard 3 (slaap)kamers en een complete badkamer
- Ruime zolder met standaard dakkapel aan voorzijde, dak voorzien van zonnepanelen
- Energieneutrale woning
- Inclusief berging in de tuin
- Terras in tuin aangelegd
- Erfafscheidingen in tuin aangebracht



Laan van Selis 72
linkergevel

Laan van Selis 72
voorgevel



Laan van Selis 54
voorgevel

Laan van Selis 54
rechtgergevel



Laan van Selis 54
achtergevel

TYPE H2

BEGANE GROND
Schaal 1:50



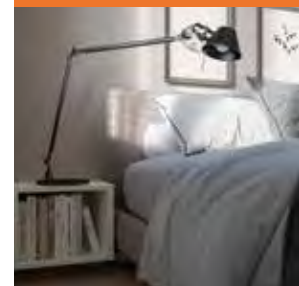
BIJZONDERHEDEN

- Extra licht en ruimte door erker in zijgevel
- Zithoek aan tuinzijde
- Keukenopstelling aan straatzijde
- Lichte woning door grote raampartijen, dubbele tuindeuren in achtergevel
- Praktische trapkast
- Toiletruimte met wandcloset
- Technische ruimte met warmtepomp
- Terras aangelegd
- Erfafscheidingen aangebracht



TYPE H2

VERDIEPING
Schaal 1:50



BIJZONDERHEDEN

- Ruime master bedroom
- Standaard 3 (slaap) kamers
- (Slaap)kamer aan voorzijde met Frans balkon
- Complete badkamer met inloopdouche, wastafel en wandcloset
- Vaste trap naar zolder



TYPE H2

ZOLDER
Schaal 1:50



BIJZONDERHEDEN

- Ruime, vrij indeelbare zolder
- Extra licht door dakkapel aan voorzijde en raam in zijgevel
- Zolder met vaste trap bereikbaar
- Opstelplaats wasmachine
- Separate technische ruimte met mechanische ventilatie met warmte terugwinningssysteem





Type H2

SFEERIMPRESSIE



30



Hoekwoning met garage



TYPE H3

KENMERKEN

- Eigentijdse hoekwoning met aangebouwde garage
- Lichte woning door grote raampartijen
- Complete keuken
- Vloerverwarming
- Dubbele tuindeuren in achtergevel
- Op de verdieping standaard 3 (slaap)kamers en een complete badkamer
- Ruime zolder, dak voorzien van zonnepanelen
- Energieneutrale woning
- Inclusief berging in de tuin
- Terras in tuin aangelegd
- Erfafscheidingen in tuin aangebracht



Laan van Selis 64
voorgevel

Laan van Selis 64
rechtergevel



Laan van Selis 62
voorgevel



Laan van Selis 62
achtergevel

Laan van Selis 62
linkergevel

TYPE H3

BEGANE GROND
Schaal 1:50



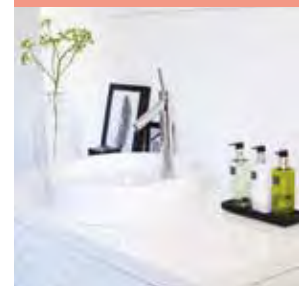
BIJZONDERHEDEN

- Zithoek aan tuinzijde
- Keukenopstelling aan straatzijde
- Lichte woning door grote raampartijen, dubbele tuindeuren in achtergevel
- Praktische trapkast
- Toiletruimte met wandcloset
- Terras aangelegd
- Erfafscheidingen aangebracht



TYPE H3

VERDIEPING
Schaal 1:50



BIJZONDERHEDEN

- Woningbrede master bedroom met Frans balkon
- Standaard 3 (slaap) kamers
- Complete badkamer met inloopdouche, wastafel en wandcloset
- Vaste trap naar zolder



TYPE H3

ZOLDER
Schaal 1:50



BIJZONDERHEDEN

- Ruime, vrij indeelbare zolder
- Extra licht door dakraam
- Zolder met vaste trap bereikbaar
- Separate technische ruimte met opstelplaats wasmachine, warmtepomp, mechanische ventilatie met warmte terugwinningssysteem





Type H3

SFEERIMPRESSIE

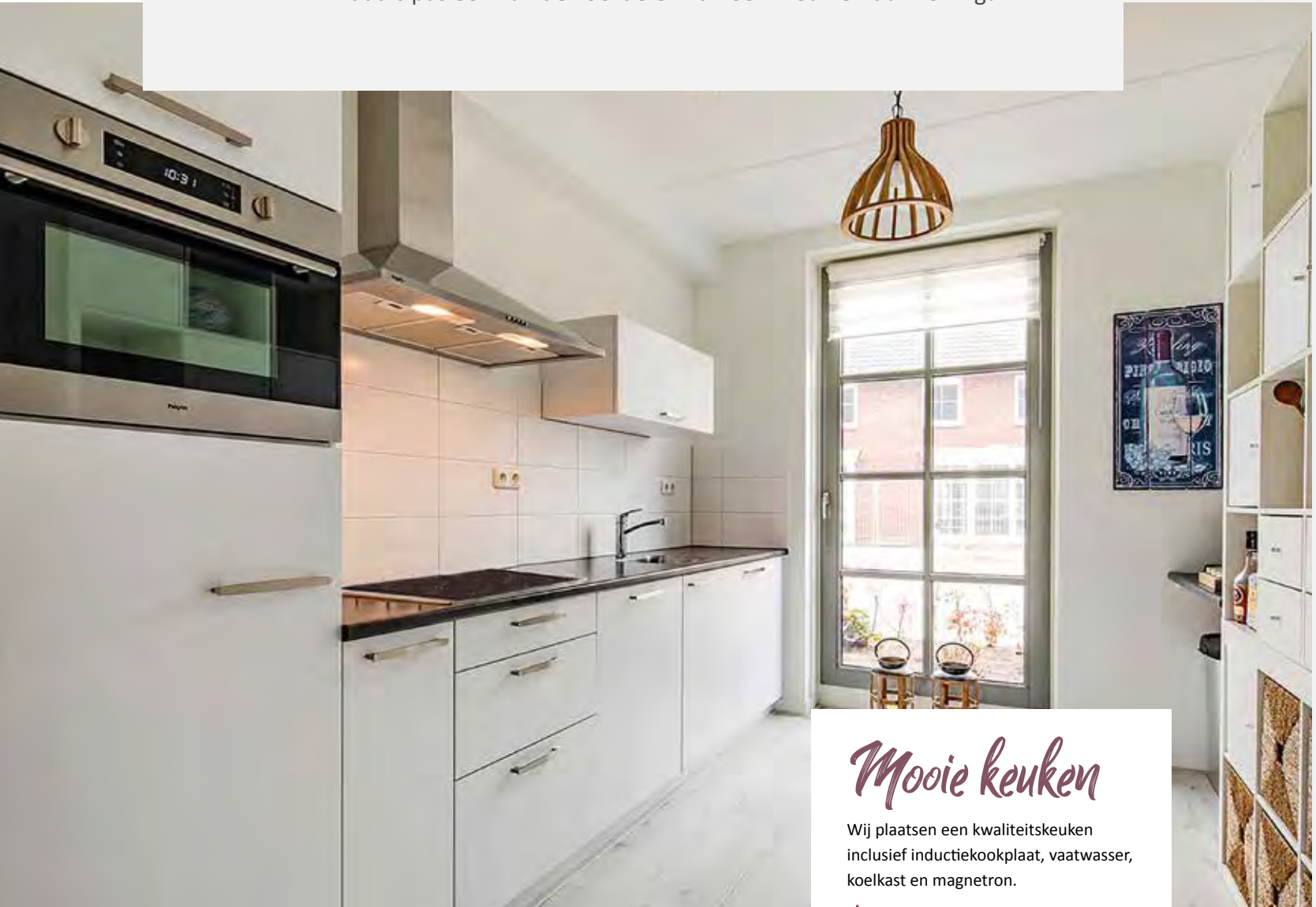


36

Een zeer complete huurwoning

Wanneer je een nieuwe huurwoning betreft, wil je zelf alles naar je eigen smaak inrichten. Wij proberen ervoor te zorgen dat de basis goed is en dat je nieuwe huis snel als thuis zal voelen.

Daarom plaatsen wij een hoge kwaliteit keuken en badkamer. En dat is pas één van de voordelen van een nieuwe huurwoning!



Mooie keukens

Wij plaatsen een kwaliteitskeuken inclusief inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en magnetron.



Tip

Kijk in de technische omschrijving voor de exacte beschrijving van de keukens.

Een complete badkamer

Wij plaatsen een complete badkamer. Deze is standaard voorzien van inloopdouche en wandcloset.



tip Kijk in de technische omschrijving voor de exacte beschrijving van sanitair en tegelwerk.



Financiële zekerheid

Anders dan bij koopwoningen, heb je bij huur geen onzekerheid of financiële rompslomp wegens het verkrijgen van een hypotheek. Ook ben je niet afhankelijk van schommelende woningprijzen of een krimpende woningmarkt. Geen stress dus of slapeloze nachten door onzekerheid over de soms langdurige verkoop van de eigen woning.



Degelijk en veilig

Borgdonck kiest bij de bouw van de woningen voor gedegen materialen, zoals hardhouten kozijnen en dubbele beglazing. Inbraakwerend hang- en sluitwerk geeft je een veilig gevoel.

Veel comfort en gebruiksgemak

Je kunt je woning meteen naar je eigen smaak (laten) inrichten. Wij zorgen voor de basisvoorzieningen om het je makkelijk te maken. Zo is er standaard vloerverwarming aangebracht, is de woning voorzien van dubbele tuindeuren en zijn de wanden behang-/schilderklaar afgewerkt. In de tuin wordt het terras aangelegd en een prefab berging geplaatst. Hoe makkelijk wil je het hebben?



Geen onderhoud

Wonen in een huurwoning bezorgt je geen onderhouds- of reparatiekosten. Heel aangenaam en voordelig.





initiatief



Borgdonck O.G. BV

informatie en verhuur

Nuyens Makelaars
Rechterstraat 49b
5281 BT Boxtel
T 0411 676 448
info@nuyensmakelaars.nl
www.nuyensmakelaars.nl

Staete Makelaars Boxtel
Stationsstraat 1
5281 GA Boxtel
T 0411 782 505
info@staete.nl
www.staete.nl

www.borgdonck.nl

Dit HuurImagazine is bedoeld om de sfeer en de mogelijkheden van dit project te laten zien. De in dit HuurImagazine 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 verhuurtekeningen vermeld en zijn niet in de plattegronden opgenomen. Aan de beelden, illustraties, plattegronden en teksten in dit HuurImagazine kunnen geen rechten ontleend worden.