



WOUDSE JUFFEN
Rijnsaterwoude

GROEN & WATERRIJK WONEN
27 DUURZAME WONINGEN IN EEN GEVARIEERD AANBOD



W

Woudse Juffen, Rijnsaterwoude

Vol trots presenteren wij de brochure van de Woudse Juffen. Rijnsaterwoude wordt met de ontwikkeling van de Woudse Juffen 40 woningen rijker. Een fonkelnieuwe woonwijk met 40 duurzame en betaalbare woningen, zowel koop- als huurwoningen, die in type en uitvoering anders zijn. De Woudse Juffen is gelegen aan de Herenweg en Suyderbon. Het aantrekkelijke en gevarieerde woningaanbod wordt aangeboden met speciale aandacht voor doorstromers en starters.

Deze verkoopbrochure heeft betrekking op 27 koopwoningen in een mooi gevarieerd aanbod. Deze woningen worden aangeboden met de Koopinstapregeling. Verderop in deze brochure leest u meer over deze regeling. Er gelden toewijzingscriteria bij de toewijzing van de woningen die met een Koopinstapregeling worden verkocht. Bekijk de voorwaarden en de toewijzingscriteria op woudsejuffen.nl

Respect voor de omgeving

Het respecteren en versterken van de cultuurhistorische waarde van het polderlandschap was één van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Bovendien wordt het een plek worden waar ontmoeting en verbinding centraal staan. Een plek waar zowel de huidige inwoners van Rijnsaterwoude als de toekomstige bewoners kunnen samenkomen in een groene omgeving.

De Woudse Juffen onderscheidt zich door de landschappelijke inpassing, waarbij het parklandschap geleidelijk overgaat in het polderlandschap. Het oude slagenlandschap is op een zorgvuldige manier teruggebracht in het plan. Door het maximaal toevoegen van groenvoorzieningen wordt een nieuw gezonde wijk gecreëerd waar mensen graag willen verblijven. Daarnaast kunnen kinderen veilig spelen door de autoluwe omgeving.

Een plek voor iedereen

Door een hoge mate van variatie en typologieën zijn de woningen geschikt voor verschillende doelgroepen. De woningen in de Woudse Juffen zijn georiënteerd op de kwalitatieve openbare ruimte. Hierbij vormen de pergola's en veranda's de natuurlijke overgang tussen privé en openbaar. Daarnaast worden de auto's zoveel mogelijk uit het zicht opgelost. In de nieuwe woonwijk wordt het samenkomen van bestaande en nieuwe bewoners gestimuleerd. Er wordt een breed scala aan plekken aangeboden voor zowel jong als oud. Elke leeftijdsgroep kan zijn hart ophalen in elementen zoals de Tiny Forest, Buurttuin, speelaanleidingen en de Uitkijkplaats.

Veel leesplezier.



Inhoudsopgave

Omgeving	5
De architect aan het woord	7
Modern wonen	11
Financiële voordelen	15
Het plan	17
Koopinstapregeling	21
De woningen	23
Kleur- en materiaalstaat	47
Woonon	49
Voordelen van nieuwbouw	51
Algemene informatie	55



Omgeving

Rijnsaterwoude is een charmant dorp in de provincie Zuid-Holland, gelegen in de gemeente Kaag en Braassem. Het dorp ligt tussen de Westeinderplassen en het Braassemermeer, waardoor het een geliefde plek is voor watersportliefhebbers en natuurliefhebbers.

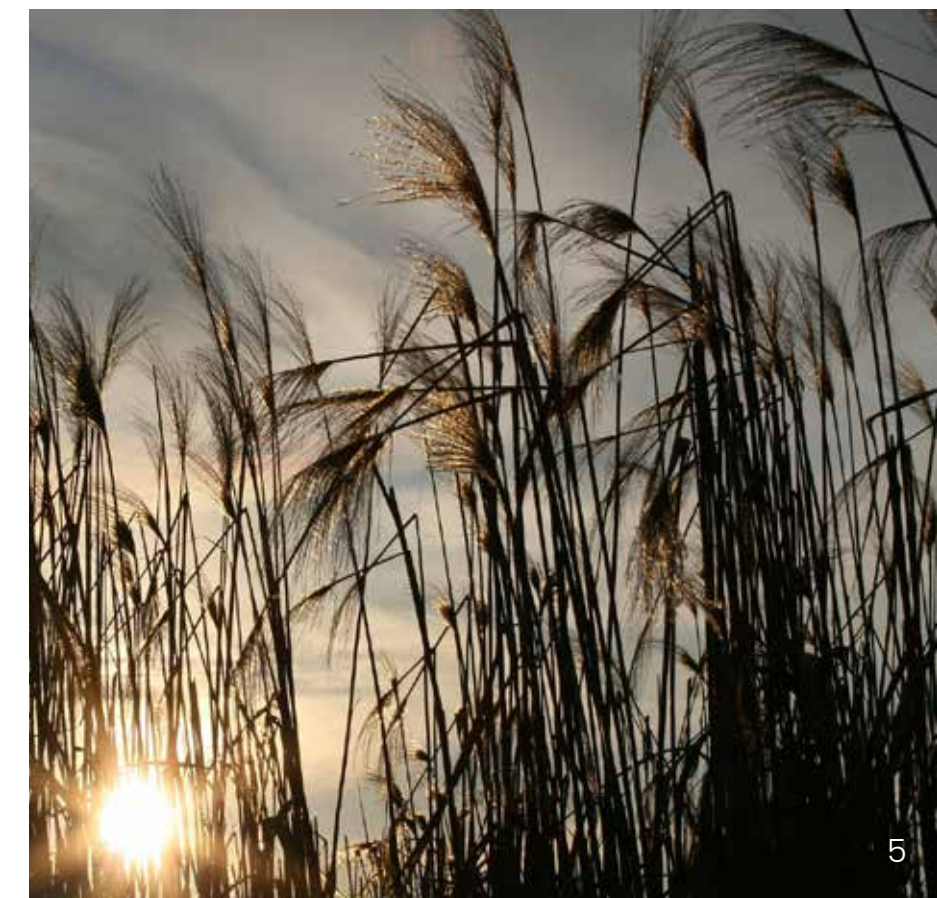
Rijnsaterwoude heeft een lange geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Het dorp is ontstaan langs de Oude Rijn en werd in vroegere tijden voornamelijk bewoond door boeren en vissers. De naam Rijnsaterwoude verwijst waarschijnlijk naar een bosrijk gebied ("woude") langs de Rijn, dat bewoond werd door mensen die zich hier vestigden voor landbouw en veeteelt.

Ondanks de kleinschaligheid van het dorp vindt u hier enkele bijzondere bezienswaardigheden. De hervormde kerk, met haar kenmerkende toren uit de 17e eeuw, vormt een historisch middelpunt. Daarnaast biedt de omgeving prachtige fiets- en wandelroutes, waar u kunt genieten van het uitgestrekte polderlandschap en het waterrijke gebied.

Voor watersporters is het Braassemermeer een populaire bestemming. Hier kunt u zeilen, kanoën of simpelweg ontspannen aan het water. Dankzij de gunstige ligging nabij steden als Leiden en Alphen aan den Rijn combineert Rijnsaterwoude de rust van het platteland met stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

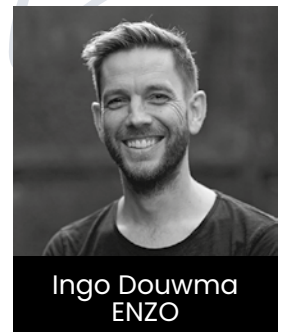
Rijnsaterwoude heeft een hechte gemeenschap, waarin diverse verenigingen en activiteiten zorgen voor een levendig sociaal leven. Dorpsfeesten, markten en sportevenementen brengen inwoners regelmatig bij elkaar en versterken de onderlinge band.

Met zijn rijke geschiedenis, prachtige natuur en gastvrije gemeenschap is Rijnsaterwoude een verborgen parel in het Groene Hart. Dit dorp biedt een ideale combinatie van rust, ruimte en sociale verbondenheid. Of u nu op zoek bent naar een fijne woonomgeving of een mooie plek voor een dagje uit, Rijnsaterwoude heeft u veel te bieden.





Architect aan het woord



Ingo Douwma
ENZO



Jasper van Rijn
ENZO

Het ontwerp van de woningen is van ENZO architecten. Wat inspireerde hen, waar lagen de uitdagingen en hoe hebben zij ervoor gezorgd dat de woonkwaliteit voorop staat?

De Woudse Juffen ligt ingeklemd tussen de polder, Suyderbon en het woonlint aan de Herenweg. De omliggende bebouwing is in diverse bouwstijlen gerealiseerd. In het nieuwe Polderpark is gekozen voor een eigentijdse en duurzame architectuur dat passend is binnen het concept van dorps wonen in het polderpark.

Het gevoel van dorps wonen wordt versterkt door ieder bouwblok in het polderpark te voorzien van een eigen kleurtoon. Alle kleurtonen samen vormen een familiale eenheid dat samen met het groen in het park een aangename leefomgeving vormt.

In het polderpark is gekozen voor een divers woonprogramma in een groene, duurzame omgeving. De woningen zijn zo ontworpen dat het buitenleven gestimuleerd wordt waardoor er een interactie ontstaat tussen de diverse bewonersgroepen. Ontmoeten krijgt hierdoor een centrale betekenis in het plan waar rekening mee is gehouden in de architectuur. Op tal van plekken zijn elementen ingezet die het gebruik van het park stimuleren.

De parkwoningen bezitten naast een privé tuin aan de achterzijde, een pergola grenzend aan het park aan de voorzijde van de woning. Een Delftse stoep nodigt uit om te genieten van het park met een kop koffie in de zon en een praatje te maken met een buurman.



ENZO®





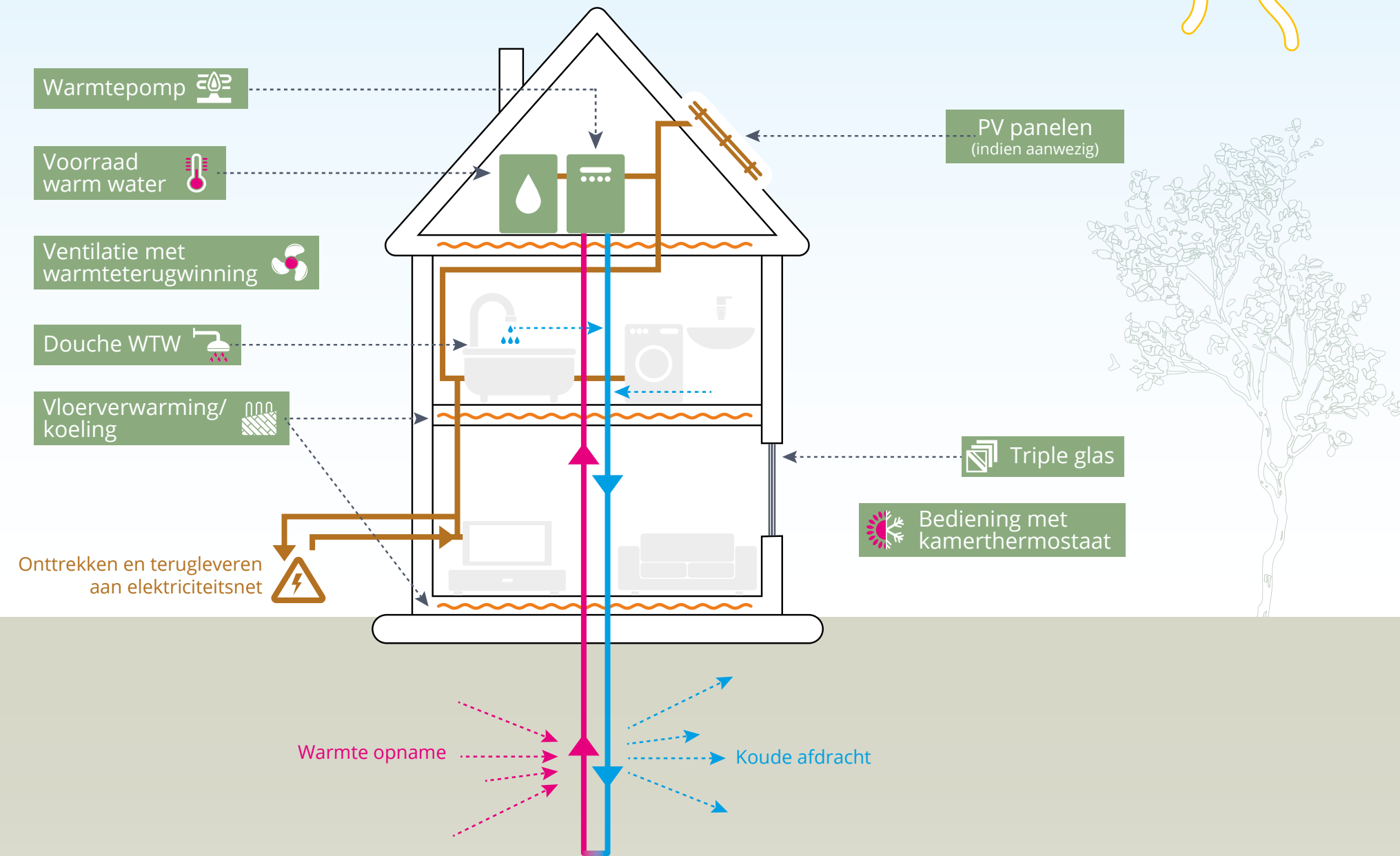
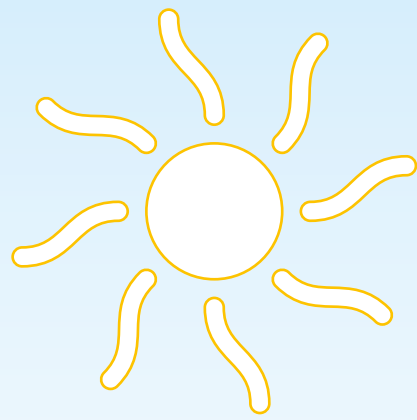
De verandawoningen hebben aan de parkzijde een privé tuin. Daarnaast hebben deze woningen ook een zijte grenzend aan het park dat mee ontworpen is in de architectuur van de woning. Een veranda met groen creëert een aangename plek om te genieten van het park en de zon. De wadi is zo gepositioneerd dat je in het park zit, maar toch met enige privacy.

De hofwoningen zijn voorzien van een terras grenzend aan het park. Het terras wordt met groen afgezoomd om zo op een natuurlijke wijze voldoende privacy te creëren.

De huurappartementen worden ontsloten vanuit het park. De buitenruimten van deze appartementen zijn gesitueerd aan de polderzijde en hebben een prachtig zicht op de polder en de Brassem.

Het dorpse gevoel in het nieuwe Polderpark wordt versterkt door de inzet van verschillende dwarskappen, gevelverspringingen, afwisseling in volumes en het toepassen van verschillende gevelmaterialen. De beleving van de woningen wordt hiermee zacht en groen en sluit daarmee aan bij de sfeer van het park. Erfafscheidingen, bergingen, veranda's en pergola's maken hierdoor onderdeel uit van de architectuur en dragen bij aan de beleving vanuit het Polderpark.





Schematisch overzicht energieconcept

Modern wonen, met respect voor de natuur

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

Gasloos wonen

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

BENG

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

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

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





BENG 2 gaat over de maximale gebouw gebonden energiebehoefte. Hiermee wordt bedoeld hoeveel energie er nodig is voor de woning. Voor verwarmen en koelen, maar ook voor tapwater, hulpenergie en luchtbehandeling. Huishoudelijk energiegebruik, zoals TV en wasmachine, wordt hierin niet meegenomen.

Voor de verwarming en warm water wordt gebruikgemaakt van een bodemwarmtepomp. Verder zorgen de volgende installaties in uw woning ervoor dat er minder fossiele brandstof wordt verbruikt (wat goed is voor BENG 2): lage temperatuur verwarming (vloerverwarming), douche WTW (WarmteTerugWinning) en gebalanceerde ventilatie.

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

BENG 3 gaat over het minimum aandeel van hernieuwbare energie ten opzichte van het totale primaire energiegebruik voor gebouwgebonden functies. Hiermee wordt het gebruik van hernieuwbare energie zoals zonne-energie, windenergie en biomassa gestimuleerd, maar ook het gebruik van warmtepompen, doordat deze meer warmte-energie afgeven als de opgenomen energie van het net.

Als hernieuwbare energie telt de bodemwarmtepomp (WKOinstallatie), die voor de verwarming en warm water in de woning wordt gebruikt.





F Financiële voordelen

Lagere woonlasten

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

Extra leencapaciteit

Wanneer u investeert in een energiezuinig A+++ huis, opent zich een nieuwe deur naar mogelijkheden. U kunt namelijk meer lenen in vergelijking met een woning met een lager energielabel, aangezien de maximale leencapaciteit wordt gekoppeld aan het energielabel.

Dit is vormgegeven als een inkomensonafhankelijk extra bedrag aan hypotheek. Dit bedrag is voor een energiezuinig A+++ huis gesteld op € 30.000 extra hypotheek. Informeer hierover bij uw hypotheekverstrekker.



ENERGIELABEL A +++
€ 30.000 EXTRA LEENCAPACITEIT



Het plan

Polderidentiteit versterken

De structuur en de kenmerkende elementen in het gebied bepalen het landschap en geven de polder zijn heldere en herkenbare identiteit. Het omliggende polderlandschap kenmerkt zich door de grote openheid en de langgerekte polderslagen met langs de polderwegen lijnvormige bomenrijen. Deze kwaliteiten worden in het gebied van De Woudse Juffen versterkt.

Nieuwe wadi's worden gerealiseerd in de lijn en het ritme van de oude polderslagen. Een groene loper rolt bovendien vanuit het omliggende landschap de wijk in. Hierdoor ontstaat door het gehele gebied een brede en open zichtlijn. In het Polderpark worden karakteristieke polderelementen zoals een bomenrij en een buurttuin geplaatst.

Een polderpark voor iedereen.

De Woudse Juffen is een gezonde woonwijk waar biodiversiteit en educatie wordt gestimuleerd. Het is een plek waar, net als vroeger, bewoners kunnen samenkomen. Een mooie aanvulling voor alle bewoners van Rijsaterwoude.

De royale groene ader in de Woudse Juffen dient als polderpark en is een belangrijke zichtlijn vanaf de Herenweg richting het Braassemmeer. Het park is opgedeeld in diverse thema's. Vanwege de vele gezondheidsvoordelen staan onderdelen zoals educatie, vitaliteit en ontmoeten centraal in het park. Deze aspecten komen onder andere terug in de Buurttuin, Tiny Forrest, het Uitkijkpunt en speelaanleidingen.

Hierbij voegen we nieuwe elementen toe, maar we vinden het des te belangrijker om bestaande onderdelen terug te brengen. We hebben een eerste aanzet gedaan, echter gaan we de definitieve invulling samen met de buurt verkennen. De Suyderbon krijgt via de scholenlocatie een tweede ontsluiting op de Herenweg. Hierdoor wordt de verkeersshinder in de omliggende buurt verminderd.



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT





Gemêleerd & duurzaam programma

Om de vitaliteit en leefbaarheid van Rijsaterwoude te verhogen zijn passende doorstroommogelijkheden noodzakelijk. Zoals in de Omgevingsvisie toegelicht wordt, zijn in het dorp landelijke thema's actueel zoals wegtrekken van jongeren, scheefwonen en vergrijzing. Met De Woudse Juffen zetten we maximaal in op deze thematieken.

De wijk wordt een plek met een gevarieerd en passend aanbod voor starters en doorstromers. Woningzoekenden zijn bij voorkeur woonachtig in de omgeving en dit zal worden geborgd met het inzetten van passend toewijzen.

We creëren een substantieel programma om echt invulling te geven aan het gewenste sociale huurprogramma en betaalbare woningen in het middensegment. Voor starters maken we met de Koopinstapregeling de koop van een volwaardige woning bereikbaar. Met dit duurzame woningbouwprogramma hoeven starters zich geen zorgen te maken om binnen een aantal jaar weer te moeten verhuizen bij bijvoorbeeld een gezinsuitbreiding.





Koopinstapregeling

Uw droomhuis kopen in de Woudse Juffen is bereikbaarder dan ooit. Bent u geïnteresseerd in één van de woningen? Dan is deze unieke Koopinstapregeling wellicht voor u van toepassing!

Wat houdt deze regeling in?

U koopt het huis met een korting op de V.O.N. prijs. De aankoopprijs ligt een stuk lager dan de V.O.N. prijs van het huis. Voor u als koper heeft dit drie grote voordelen:

1. Een lagere hypotheek die leidt tot fors lagere maandlasten.
2. Deze lagere financieringsbehoefte vergroot uw mogelijkheden om de hypotheek voor de aankoop van het huis rond te krijgen.
3. Het geeft u extra financiële armslag om uw (eventuele) eigen huis voor een goede/scherpe prijs te koop te zetten waardoor deze in de regel veel eerder verkocht zal worden en u de periode van dubbele maandlasten en het overbruggingskrediet dus kunt minimaliseren. Uiteraard zijn aan deze regeling wel voorwaarden verbonden. Informeer hiernaar bij de makelaar.



 **KOOPINSTAP**



DE WONINGEN





Dijkhuis

Bouwnummer 1 & 2

Deze twee-onder-een-kaphuizen vormen als het ware poortwachters van het plan en begeleiden de entree van het polderpark.

Woningtype Dijkhuis is een charmante twee-onder-een-kaphuis met een bijzondere indeling. Wat dit huis zo speciaal maakt, is de manier waarop het huis zich aanpast aan de hoogteverschillen. Het huis heeft meerdere niveaus: de ingang bevindt zich op hoger gelegen aan de Herenweg, terwijl de inpandige berging aan de achterzijde lager ligt. Dit zorgt voor een speelse en unieke indeling.

Het huis heeft een breedte van 5,7 meter en een woonoppervlak van ca. 111 tot ca. 121 m². De kavels variëren vanaf ca. 184 tot ca. 260 m².

De lager gelegen achtertuin heeft een diepte vanaf ca. 8 meter en is gelegen op het westen. Ook beschikt het huis over een balkon. Het balkon grenst aan de woonkamer op de begane grond: een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.

Het Dijkhuis beschikt over een eigen oprit, dus u kunt de auto parkeren op eigen terrein. Bouwnummer 2 beschikt zelfs over twee parkeerplaatsen.

Kenmerken

- Charmant twee-onder-een-kaphuis
- Energielabel A +++
- Breedte 5,7
- Woonoppervlak vanaf ca. 111 tot ca. 121 m²
- In basis drie slaapkamers
- Achtertuin
- Badkamer voorzien van luxe sanitair en tegelwerk
- Parkeren op eigen terrein
- Energiezuinig en gasloos
- Diverse opties om uw droomhuis te realiseren



Opties

afhankelijk van bouwnummer

- Openslaande deuren achtergevel (alleen mogelijk bij optie vergroot balkon)
- Diverse keukenposities
- Creëren trapkast
- Vergroten van het balkon
- Spiltrap van het balkon naar de achtertuin/berging
- Creëren extra raam op de eerste verdieping
- Samenvoegen slaapkamers
- Vergroten van de badkamer
- Creëren extra toilet
- Vlizotrap naar de vliering



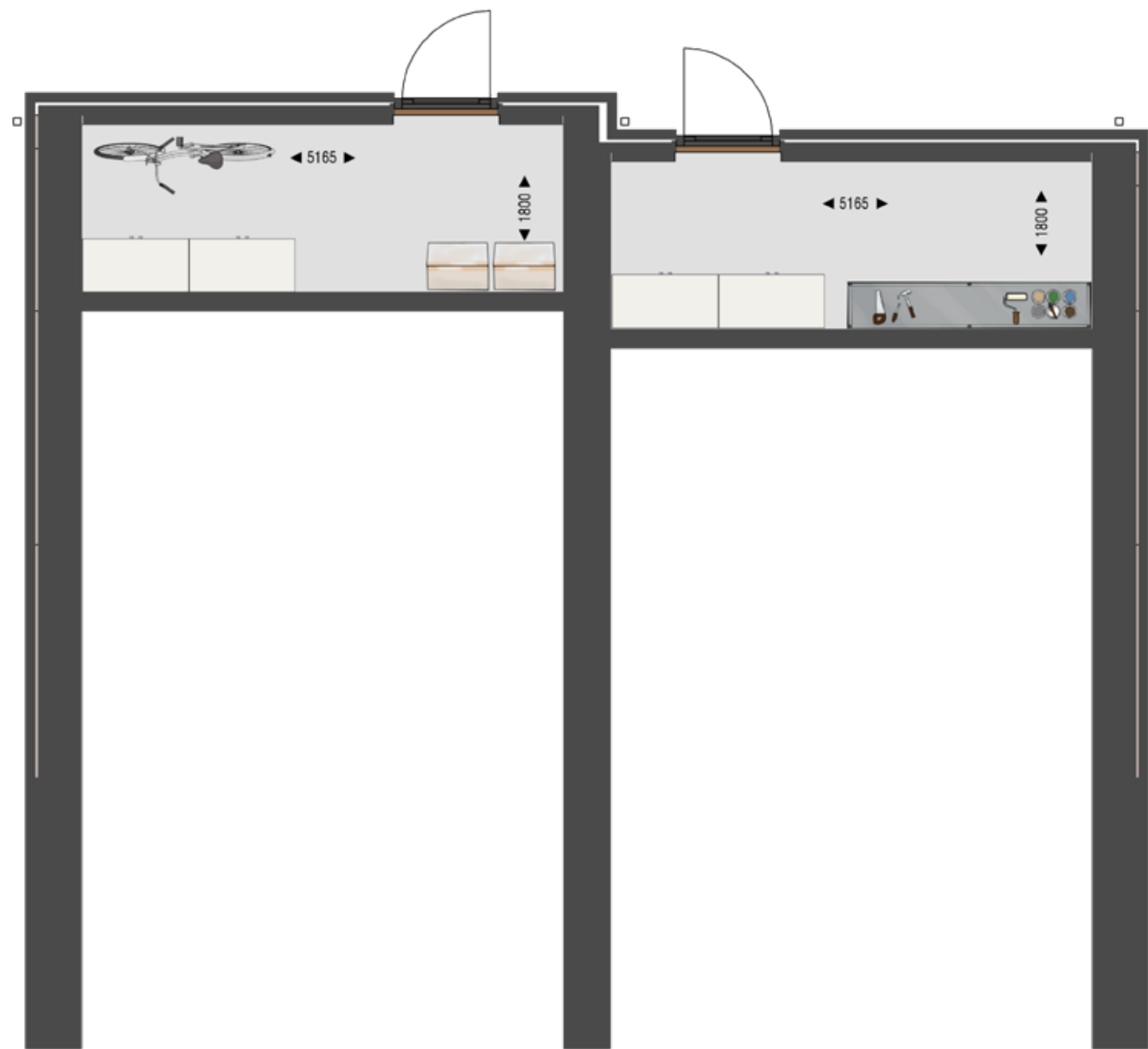
Begane grond | Bouwnummer 1, 2

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



Eerste verdieping | Bouwnummer 1, 2

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



Inpandige berging (kelder) | Bouwnummer 1, 2
 De plattegronden geven een indruk van de indeling van de woning. Hierin kunnen opties zijn verwerkt.





Parkhuis

Bouwnummer 3-7

Er komen 5 sfeervolle parkhuizen in de Woudse Juffen. De parkhuizen hebben een breedtemaat van 4,8 meter en een woonoppervlak van ca. 111 - 119 m².

Bijzonder aan de parkhuizen is de ligging met de voortuinen aan het park. Hierdoor ervaart u gelijk een heerlijk parkgevoel. In de avond geniet u van een moment voor uzelf, terwijl de kinderen veilig kunnen spelen in het autoluwe park. Dat is pas ontspannen wonen.

De kavels variëren vanaf ca. 89 tot 96 m². De achtertuin is georiënteerd op het noorden. In de achtertuin bevindt zich een berging.

De achtertuin heeft een diepte van ca. 7 meter. Daarnaast is er aan de voorzijde van de woning een zitgedeelte, dat naadloos opgaat in de architectuur en grenst aan het park. Een met groen begroeide pergola (bouwnummer 3, 4 & 5) zorgt voor een sfeervolle en beschutte plek om te genieten van het park en de zon. Door de strategische ligging van de wadi ervaar je de openheid van het park, terwijl je toch kunt genieten van voldoende privacy. Dit zorgt voor een maximale relatie met buiten.

Kenmerken

- Sfeervol parkhuis
- Energielabel A +++
- Breedtemaat 4,8 meter
- Woonoppervlakte ca. 111 - 119 m²
- Kaveloppervlakte ca. 89 - 94 m²
- Achtertuin met berging op het noorden
- Badkamer voorzien van luxe sanitair en tegelwerk
- Energiezuinig en gasloos
- Diverse opties om uw droomhuis te realiseren



Opties

afhankelijk van bouwnummer

- Uitbouw achterzijde 1,2 meter
- Openslaande deuren achtergevel
- Diverse keukenposities
- Creëren trapkast
- Creëren extra slaapkamer op de eerste verdieping
- Vergroten van de badkamer
- Creëren extra bergkast
- Creëren extra toilet
- Plaatsen dakkapel
- Creëren extra slaapkamer(s) op de tweede verdieping
- Plaatsen zonnepanelen



Parkhuis | Bouwnummer 4 (getekend), 5, 7 (gespiegeld)



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

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



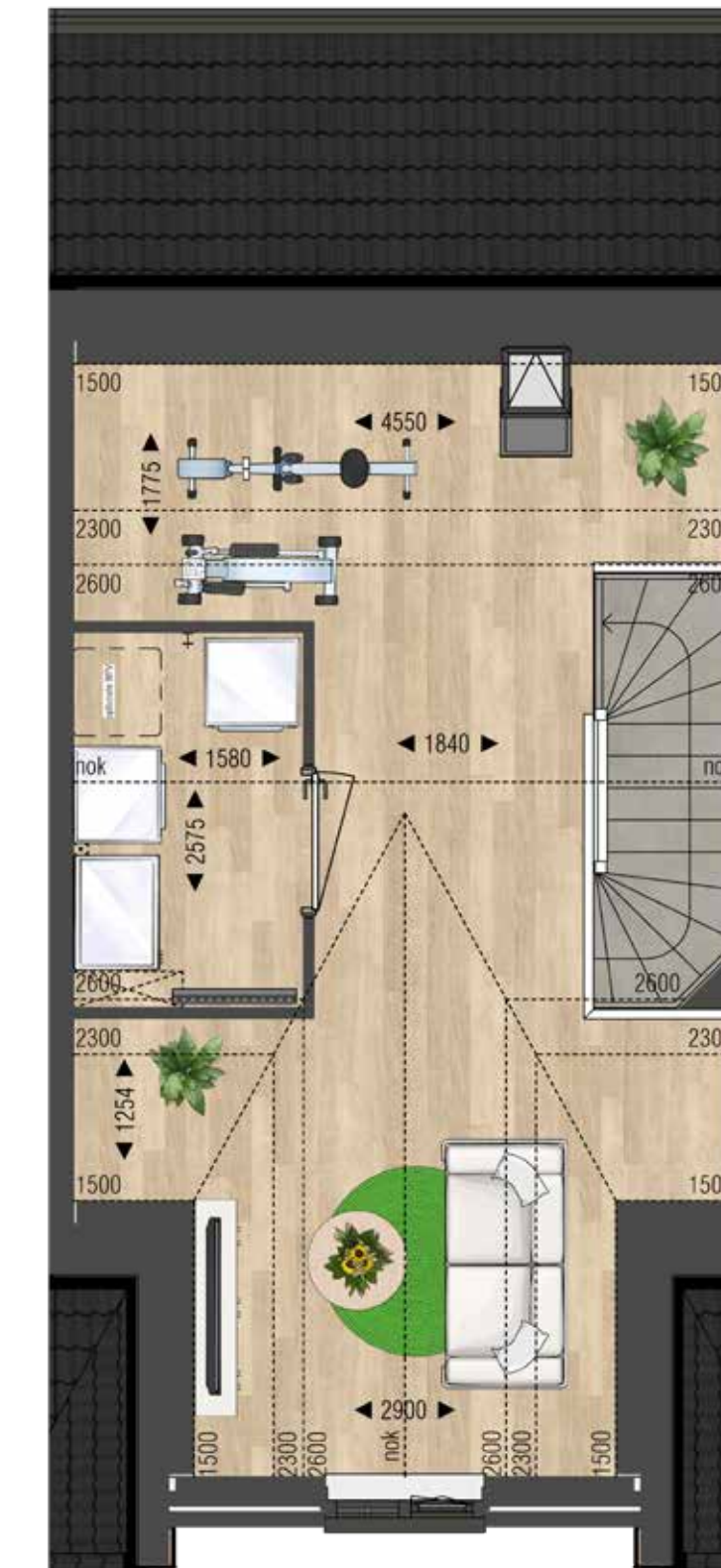
Parkhuis Tuit | Bouwnummer 6 (getekend), 3 (gespiegeld)



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

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



Verandahuis

Bouwnummer 8- 18

Zodra u De Woudse Juffen binnenrijdt, glijdt de dagelijkse drukte van u af. U wordt omarmd door rust en ultiem wooncomfort. Deze 11 verandahuizen staan met de voorkant aan de watergang, waardoor u elke dag een beetje een vakantiegevoel ervaart.

De huizen zijn niet alleen prachtig om te zien, ze zijn ook nog eens ruim. U geniet van ca. 118 tot 132 m² woonoppervlakte.

De achtertuin van ca. 7 meter is gelegen op het zuiden. Vanuit de achtertuin loopt u zo het autoluwe groene gebied in. Kinderen kunnen hier rustig en veilig buitenspelen. Dat wordt genieten!

De berging in de achtertuin is natuurlijk handig voor het opbergen van uw fiets of tuingereedschap. Ook beschikt het huis over een veranda aan de achterzijde, grenzend aan het park. De Delftse stoep, aan de voorzijde, nodigt uit om te genieten van een kop koffie en een gezellig praatje met de buren.

Er zijn verschillende varianten binnen dit type, allen met hun karakteristieke eigenschappen en kwaliteiten. De keuze is aan u.

Kenmerken

- Prachtig verandahuis aan de watergang
- Energielabel A +++
- Breedtemaat 5,1 meter
- Woonoppervlakte ca. 118 - 132 m²
- Kaveloppervlakte ca. 94 - 100 m²
- Diepe achtertuin met berging op het zuiden
- Badkamer voorzien van luxe sanitair en tegelwerk
- Energiezuinig en gasloos
- Diverse opties om uw droomhuis te realiseren



Opties

afhankelijk van bouwnummer

- Uitbouw achterzijde 1,2 meter
- Openslaande deuren achtergevel
- Diverse keukenposities
- Creëren trapkast
- Creëren extra slaapkamer op de eerste verdieping
- Vergroten van de badkamer
- Creëren extra bergkast
- Creëren extra toilet
- Plaatsen dakkapel
- Creëren extra slaapkamer(s) op de tweede verdieping
- Plaatsen zonnepanelen



Verandahuis | Bouwnummer 8, 12 & 17

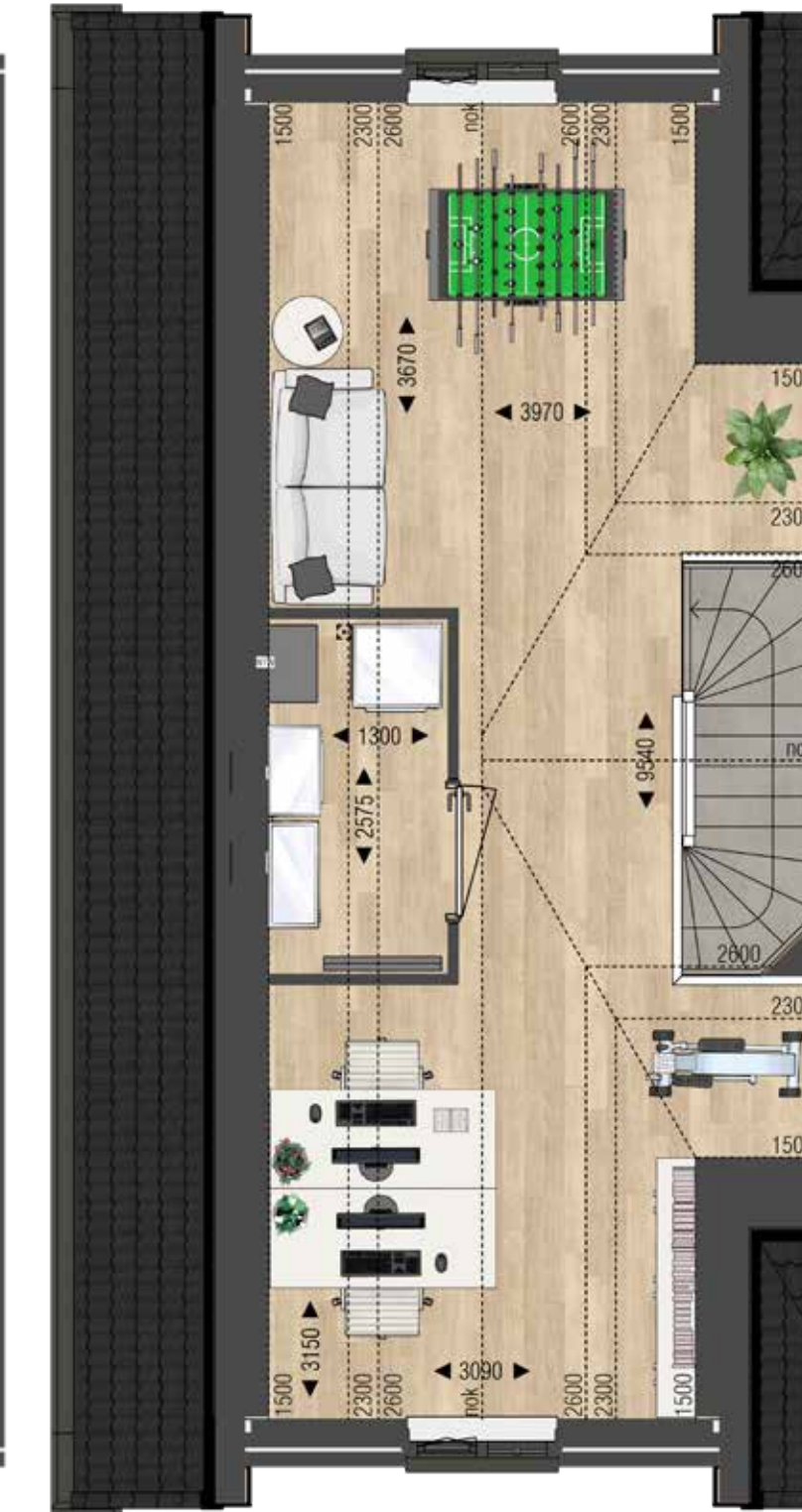


Begane grond



Eerste verdieping

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



Tweede verdieping



Verandahuis | Bouwnummer 9, 11, 13, 16, 18 (getekend), 10, 14, 15 (gespiegeld)



Begane grond

Eerste verdieping

Tweede verdieping

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



Hofhuis

Bouwnummer 19-27

Er komen 9 geschakelde hofhuizen met een breedtemaat van 4,2 m en een woonoppervlak van ca. 110 m². Door het platte dak kunt u optimaal gebruik maken van de 2e verdieping.

Dit is een heerlijke plek om te wonen, ontspannen en te genieten van wat het leven te bieden heeft. Het is een gevoel van vrijheid en ultiem wooncomfort.

De hofhuizen hebben een achtertuin op het westen. De tuinen gaan vloeiend over in het parklandschap. De hofhuizen zijn voorzien van een terras grenzend aan de buurttuin. Het terras wordt met groen afgezoomd om zo op een natuurlijke wijze voldoende privacy te creëren. Dit nodigt uit om in de zon te genieten van een drankje.

De bergingen zijn gesitueerd in het inpandige bergingcluster in het naastgelegen appartementengebouw. Voor het parkeren van uw auto is er voldoende parkeergelegenheid, uit het zicht op zeer korte afstand.

Kenmerken

- Geschakeld hofhuis
- Energielabel A +++
- Breedtemaat 4,2 meter
- Woonoppervlakte ca. 110 m²
- Kaveloppervlakte ca. 60 - 65 m²
- Achtertuin op het westen
- Delftse stoep aan de voorzijde
- Badkamer voorzien van luxe sanitair en tegelwerk
- Energiezuinig en gasloos
- Diverse opties om uw droomhuis te realiseren



Opties

afhankelijk van bouwnummer

- Openslaande deuren achtergevel
- Hefschuifpui achtergevel
- Diverse keukenposities
- Creëren trapkast
- Creëren extra bergkast
- Creëren extra slaapkamer op de tweede verdieping
- Plaatsen zonnepanelen



Hoffhuis | Bouwnummer 19, 20, 22, 24, 26 (getekend), 21, 23, 25, 27 (gespiegeld)



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

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

Kleur- en materiaalstaat

OMSCHRIJVING	MATERIAAL	KLEUR/TYPE	BOUWNUMMER
EXTERIEUR WONINGEN			
Gevelbekleding			
gevelbekleding	hout	vergrijsd	1, 4, 5, 7-11, 13-16, 18, 19, 21, 23-25, 27
gevel - hoofdvolume	metselwerk	beige bruin	1-27
voegwerk - hoofdvolume	doorgestreken	beige	1-18
voegwerk - plint	doorgestreken	grijsbeige	3-7
voegwerk - hoofdvolume	doorgestreken	grijsbeige	19-27
lateien / geveldraggers	staal	passend bij metselwerk	1-27
hemelwaterafvoer	aluminium	grijs	1-27
Dak			
dakbedekking hellend (dakpannen)	keramisch	donkergrijs / zwart	1-18
goot	aluminium bakgoot	grijs	1-18
boeidelen langs zijde schuine kap / overstek kap	rockpanel	grijs	1-18
platte daken	bitumineus	zwart	19-27 (ook van toepassing bij muur- en dakkapellen)
dakrand	aluminium daktrim	grijs	19-27 (ook van toepassing bij muur- en dakkapellen)
dakkapel	plaatmateriaal	grijs	
Deuren, ramen en kozijnen			
vaste delen kozijnen	kunststof	binnenzijde standaard wit, buitenzijde grijs	1-27
draaiende delen kozijnen	kunststof	binnenzijde standaard wit, buitenzijde grijs	1-27
voordeur en kozijn	hout	grijs	1-27
onderdorpels ter plaatse van deuren	kunststof	zwart	1-27
beglazing		helder, HR+++	1-27
Terreininrichting en entreezone (buiten)			
erfafscheiding - heder	conform situatietekening		1-18
erfafscheiding - lage haag	conform situatietekening		19-27
Delftse stoep	conform situatietekening		3-27
parkeervoorziening op eigen terrein	dubbele rij staptegels	tegels op wielbasis	1-2
in pandige berging		bnr 19-27 in pandige berging in naastgelegen appartementen blok	1-2, 19-27
buiten berging	houten delen		3-18
INTERIEUR WONINGEN			
Binnendeuren-en kozijnen			
binnendeuren kozijnen	plaatstalen kozijnen met bovenlicht	wit	1-27
binnendeuren	opdekdeuren met toplaag	wit	1-27
deur meterkast	plaatstalen kozijnen met bovenpaneel en ventilatieroosters	wit	1-27
kozijn technische ruimte	plaatstalen kozijnen zonder bovenlicht	wit	1-27
vensterbanken	kunststenen vensterbank	lichte kleur	1-27
AFWERKSTAAT WONINGEN			
Hal en entree			
vloer	dekvloer	grijs / creme	1-27
dragende wanden	beton	behangklaar	1-27
lichte scheidingswanden	gipsblokken	behangklaar	1-27
plafond	sputpleisterwerk	wit	1-27
trap van bg naar verdieping	dichte houten trap	wit gegrond	1-27
trap van 1e naar 2e verdieping	open houten trap	wit gegrond	3-27
ronde trapleuning	hout	transparant gelakt	1-27
traphek	houten spijlenhek rondom trappgat	wit gegrond	1-27

OMSCHRIJVING	MATERIAAL	KLEUR/TYPE	BOUWNUMMER
Woonkamer en keuken			
vloer	dekvloer	grijs / creme	1-27
dragende wanden	beton	behangklaar	1-27
lichte scheidingswanden	gipsblokken	behangklaar	1-27
plafond	sputpleisterwerk	wit	1-27
keukenblok 180cm	melamine	wit	1-27
keukenblad	kunststof	grijs / zwart	1-27
	één Grohe mengkraan	chroom	1-27
Slaapkamers			
vloer	dekvloer	grijs / creme	1-27
dragende wanden	beton	behangklaar	1-27
lichte scheidingswanden	gipsblokken	behangklaar	1-27
plafond	sputpleisterwerk	wit	1-27
schuine plafonds	spaanplaat	bruin / groen	1-27
2e verdieping			
vloer	dekvloer	grijs / creme	3-27
dragende wanden	beton	behangklaar	3-27
lichte scheidingswanden	gipsblokken	behangklaar	3-27
schuine plafonds	spaanplaat	bruin / groen	3-27
TOILET EN BADKAMER INRICHTING			
Toiletruimte(s)			
vloer	tegelwerk 15x15	antracietgrijs	1-27
wand	tegelwerk 20x25 (tot ca. 125 cm + vloer)	wit	1-27
	boven tegelwerk wand voorzien van spuitpleisterwerk	wit	1-27
plafond	beton met spuitpleisterwerk	wit	1-27
sanitair	wandcloset van het merk Villeroy & Boch	wit	1-27
	fontein van het merk Villeroy & Boch	wit	1-27
kraan	Grohe fonteinkraan	chroom	1-27
Badkamer			
vloer	tegelwerk 15x15	antracietgrijs	1-27
wand	tegelwerk 20x25 (tot plafond)	wit	1-27
plafond	beton met spuitpleisterwerk	wit	1-27
sanitair	enkele wastafel van Villeroy & Boch, zoals aangegeven op tekening inclusief bijbehorende spiegel	wit	1-27
	één Grohe wastafelmengkraan	chroom	1-27
	thermostatische douchemengkraan van het merk Grohe	chroom	1-27
	doucheset	chroom	1-27
	doucheput	nvs	1-27



W

Woonon

Wonen zoals u wilt

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

Standaard zorgen we voor een hoog afwerkingsniveau. En uw complete badkamer en toilet worden voorzien van sanitair en tegels. Het sanitair is van Villeroy & Boch en de kranen van het hoogwaardige merk Grohe. Liever een andere stijl? Geen probleem. Om uw woning zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij uw woonwensen zijn er tal van opties naast de standaard opties voor u klaargezet.

Woonwensen realiseren met Woonon

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

Uw woning beschikt over een kleine keuken

In de koopprijs is een kleine keuken opgenomen. Wenst u liever zelf een keuken samen te stellen? Uiteraard bent u vrij om deze te laten vervallen en de keuken te bestellen waar u wilt en precies zo te laten samenstellen en uitvoeren als u voor ogen hebt.





Voordelen nieuwbouw

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

Zorgeloos

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

Voordelig

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

Een betere hypotheek bij een nieuwbouwhuis

Wist u dat u ook kunt profiteren van diverse hypotheekvoordelen als u nieuwbouw koopt? Een nieuwbouwhuis brengt volop voordelen met zich mee; ook als het gaat om de hypotheek. 'Bewust Nieuwbouw' heeft in een overzichtelijke flyer alle hypotheekvoordelen op een rijtje gezet. Meer informatie: <https://www.bewustnieuwbouw.nl/volop-hypotheekvoordelen-als-nieuwbouw-koopt/>

Duurzaam en gasloos

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



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



Veilig

Nieuwbouwhuizen zijn standaard uitgerust met een professioneel rookalarm. En met het modernste, inbraakwerend hang- en sluitwerk. Je geniet van een veilige omgeving en houdt ongewenste bezoekers buiten.

Comfortabel wonen

'Oude huizen zijn sfeervolle huizen' hoor je weleens. Maar oude huizen kunnen ook koude huizen zijn. In de winter zijn ze niet warm te krijgen en in de zomer juist niet koel. Nieuwbouwhuizen daarentegen kenmerken zich door een aangename temperatuur, ongeacht de tijd van het jaar. Ze zijn voorzien van extra isolerend glas en zijn ook verder goed geïsoleerd. Zo heeft u in de winter warme voeten en is het in de zomer lekker koel. Heel aangenaam en comfortabel.

Ruimtelijk

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

Sfeer

Een nieuwbouwwoning is een huis in een prettige omgeving. Een omgeving die ook elf leeft. Waar bewoners en bezoekers zich welkom voelen. Want naast de ontwikkeling van huizen zijn we ook verantwoordelijk voor de inrichting van het gebied waarin ze staan. Nieuwbouw leidt tot saamhorigheid. U en uw buren maken een nieuwe start en dat schept een band.





Algemene informatie

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

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

Garantie Woningborg

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

Kleine lettertjes, groot geschreven

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

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





WOUDSE JUFFEN

Rijnsaterwoude



Ontwikkeling
TN Ontwikkeling

Bouw
thunnissen.nl

Architect
enzoarchitecten.nl

Landschapsarchitect
pvla.nl

Verkoop
hofzichtmakelaars.nl | 071 200 11 86

woudsejuffen.nl

© 2025 | Woonon