



18 stoere  
eengezinswoningen



# Inhoudsopgave



|    |                                        |
|----|----------------------------------------|
| 04 | Waarom nieuwbouw – voordelen nieuwbouw |
| 05 | Situatieschets De Boomgaard            |
| 06 | Locatie & voorzieningen                |
| 08 | Vogelvlucht                            |
| 10 | Tussenwoning type Large                |
| 12 | Tussenwoning type XL                   |
| 14 | Woning impressie                       |
| 16 | Hoekwoning type XL                     |
| 18 | Interieur impressie                    |
| 20 | Hoekwoning type XXL                    |
| 22 | Keuken & badkamer                      |
| 24 | Kleur- en materiaalschema              |
| 26 | De partijen                            |

**Voorbehoud verkoopdocumentatie**

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld, aan de hand van gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze brochure bekend waren. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van eventuele wijzigingen die onder andere voortkomen uit eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en technische omschrijving. September 2014



04



14



Situatieschets

05



18



06



Keuken & badkamer

22



08

Vogelvlucht



Waarom nieuwbouw – voordelen nieuwbouw



Waarom nieuwbouw – voordelen nieuwbouw

Waarom nieuwbouw?

De meeste mensen die iets kopen, kopen 't liefst iets wat nieuw is. Een nieuwe auto, een nieuwe computer. Nieuw is een gevoel. Nieuw is onaangestast. Dat geldt ook voor een nieuwbouwwoning. Een nieuwbouwhuis heeft geen geschiedenis, en doet niet denken aan de smaak, keuzes of het leven van de vorige bewoners. Een nieuwbouwhuis heeft alleen een toekomst: uw toekomst. Maar zo zijn er nog veel meer voordelen. We hebben ze allemaal voor u op een rijtje gezet.

Nieuw is zorglozer

Een nieuwbouwhuis is een huis zonder zorgen waar u geen omkijken naar heeft. Alles is nieuw, alles doet het. Op bijna alles zit garantie en onderhoudskosten heeft u de 1e jaren vrijwel niet. Van een oud huis kunt u slaaf zijn omdat er altijd wel wat te klussen is, van een nieuwe woning bent u altijd de baas.

Nieuw is energiezuinig

Auto's zijn de laatste 20 jaar veel zuiniger geworden. Computers veel sneller. Maar ook de bouwwereld heeft niet stilgezeten. Het nieuwbouwhuis van nu heeft op z'n minst energielabel A en is al gauw 30% energiezuiniger is dan een woning die pakweg 25 jaar geleden is gebouwd. Dat scheelt aanzienlijk in uw portemonnee.

Nieuw is voordelig

Als koper van een nieuwbouwwoning krijgt u van de hypotheekverstrekker een extra leencapaciteit die kan oplopen tot € 8.000. Bij de koop hoeft u geen overdrachtsbelasting te betalen. En in een nieuw huis zijn de energiekosten veel lager. Wilt u bezuinigen? Kies voor een nieuwbouwhuis.

Nieuw is stiller

Voor veel mensen is hun huis een plek om tot rust te komen. Even weg uit de drukte en hectiek van alledag. Dankzij de modernste isolatie kunt u in een nieuwbouwhuis iets horen wat in een druk land als Nederland zeer weldadig kan zijn. De stilte.

Nieuw is duurzamer

Voor een nieuw huis worden alleen duurzame, milieuvriendelijke materialen en technieken gebruikt. En omdat een nieuwbouwhuis ook veel energiezuiniger is, komt het in aanmerking voor het predicaat 'groen'. Ja, een beter milieu begint ook bij uw woning.

Nieuw is veiliger

Nieuwbouwhuizen zijn standaard uitgerust met een professioneel rookalarm. En met het modernste, inbraakwerend hang- en sluitwerk. Tot de vele mensen die toegang hebben tot een nieuw huis behoren niet de inbrekers.

Nieuw is aangenamer

Nieuwbouwhuizen kenmerken zich door een aangename temperatuur, ongeacht de tijd van het jaar. Ze zijn voorzien van extra isolerend glas. Daken, muren en gevels zijn veel beter geïsoleerd dan die van oudbouwhuizen en vaak hebben nieuwe woningen vloerverwarming. Zo heeft u in de winter warme voeten en is het in de zomer lekker koel.

Nieuw is bloemrijker

Een nieuwbouwwoning van Bouwfonds is een huis in een prettige omgeving. In een fijne, veilige en comfortabel buurt. Met altijd voldoende openbaar groen, speelplaatsen, scholen, winkels, voldoende parkeerplaatsen en een goede aansluiting op het openbaar vervoer.

Nieuw is persoonlijker

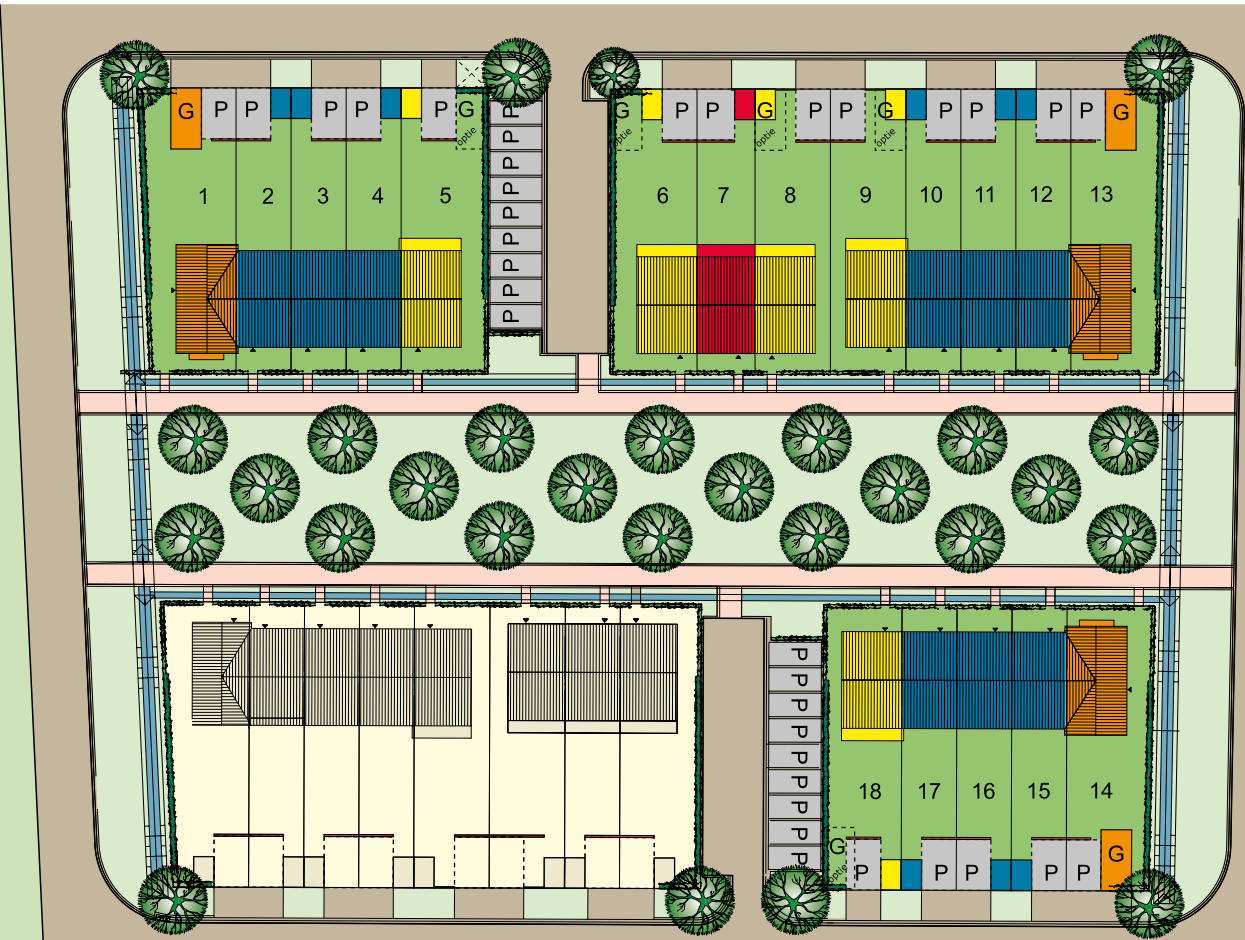
Een oud huis wordt nooit helemaal van u, je blijft breken en bouwen. Wie een nieuwbouwhuis koopt, heeft alle vrijheid van de wereld. U kiest uw eigen badkamer, uw eigen keuken en als u een dakkapel wenst, kan dat meegenomen worden tijdens de bouw. Een nieuw huis is een blanco blad dat alleen u beschrijft.

Daarom nieuwbouw!

Een veelzijdige plek



Tussen Veluwe en IJssel, in het hart van de stedendriehoek Apeldoorn, Deventer en Zutphen, ligt de groene gemeente Voorst met het veelzijdige dorp Twello. Dit gebied heeft een rijke historie en een grote diversiteit aan landschappen. Hier kunt u genieten van de uitgestrekte uiterwaarden met vergezichten. De beboste landgoederen met prachtige landhuizen maken het landschap spannend en afwisselend. De balans tussen wonen en ruimte voor de natuur wordt goed bewaakt, voor een optimale woonbeleving.



- Legenda**
- Straat
  - Tuin
  - Overige bebouwing
  - Voetpad
  - Wadi
  - Parkeerplaats
  - Overig groen
  - Bomen
  - Tussenwoning Large
  - Tussenwoning XL
  - Hoekwoning XL
  - Hoekwoning XXL



## De pracht van dorps wonen

# De Boomgaard... Natuurlijk wonen in Twello

Twello is rustig gesitueerd in een landelijke omgeving tussen Deventer en Apeldoorn. Het dorp ligt tussen de prachtige bossen van de vele landgoederen eromheen. Een heerlijke plek om dagelijks van te genieten.

### Een keur aan voorzieningen

In Twello is het prettig wonen. Naast een compleet aanbod van winkels in de gezellige dorpskern zijn er sportvoorzieningen zoals De Schaeck, het openlucht en overdekt zwembad, en kan er worden gevoetbald, gehockeyd en getennist bij de verschillende sportverenigingen.

Het aantrekkelijke buitengebied biedt uiteraard volop recreatiemogelijkheden. Daarnaast biedt Twello een vrijwel compleet pakket aan onderwijsvoorzieningen, variërend van basisscholen en voortgezet onderwijs tot middelbaar beroepsonderwijs.

### Prima bereikbaar

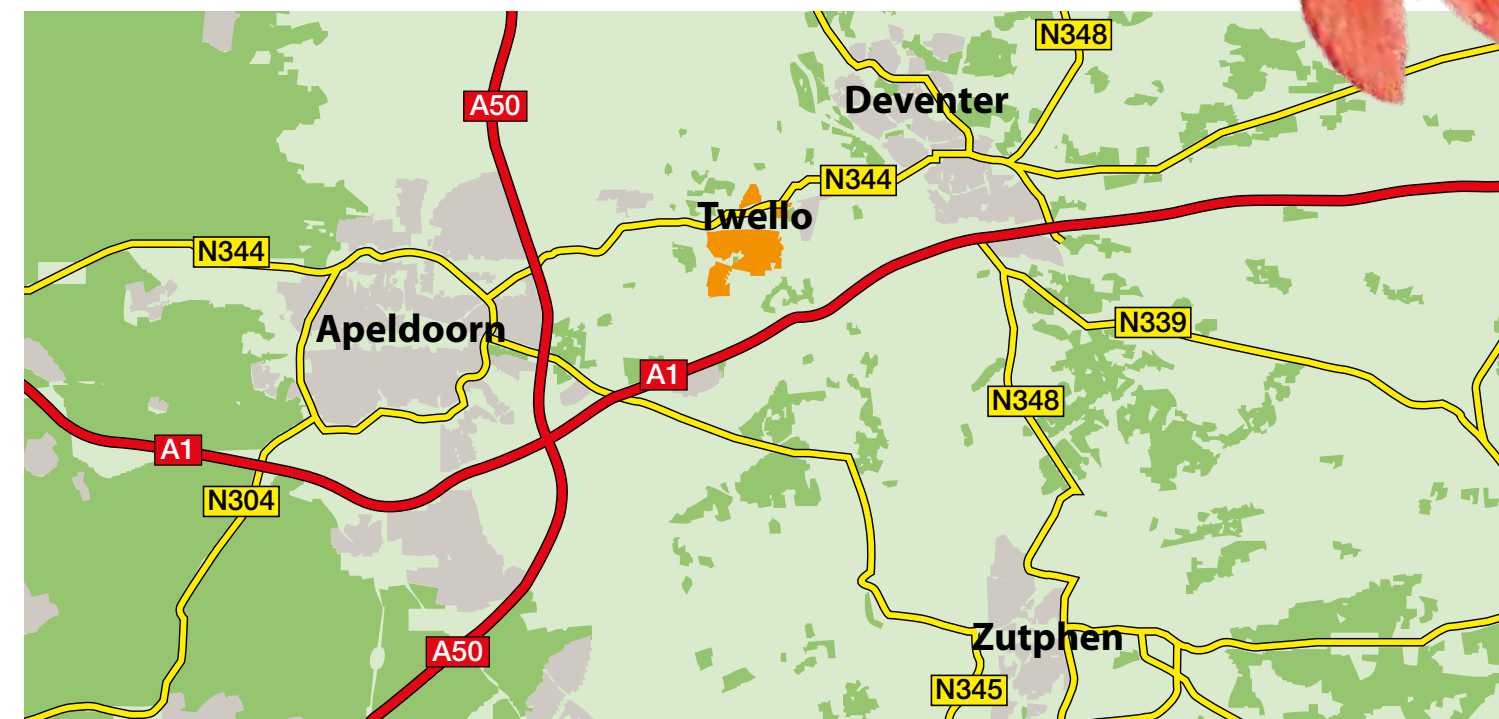
Twello is rustiek gelegen aan de A1 en heeft een treinstation. De IJssel ligt op korte afstand en de Hanzestad Deventer biedt u verder alles wat u van een middelgrote stad mag verwachten. De goede verbindingen zorgt voor

gemak en maakt het thuiskomen echt een feest.

### De Boomgaard

In de nieuwe kindvriendelijke woonwijk De Schaker (achter 't Holthuis) komen diverse nieuwbouwwoningen. Hier zullen vier herkenbare buurten ontstaan die elk hun eigen karakter hebben.

De Boomgaard is een plan in deze wijk, gekenmerkt door een mooie groenstrook met bomen. Dit geeft direct een sfeer dat past bij het groene karakter van het dorp. We laten u graag de verschillende woningtypen zien in deze brochure.



## De Boomgaard in vogelvlucht



### 18 STOERE EENGEZINSWONINGEN

Rond een romantisch groen, autovrij hofje worden de rij- en hoekwoningen gerealiseerd. Verdeeld over verschillende blokjes, die het intieme hofjes gevoel nog eens accentueert.

Tussenwoning type Large - 117 m<sup>2</sup> woonplezier



Tussenwoning  
type Large

Bij deze tussenwoningen geeft de entreehal met toilet en meterkast-toegang tot een ruime L-vormige woonkamer/keuken. De keuken is gericht op het groene hofje, vanuit de woonkamer heb je uitzicht op de tuin met een aparte berging en parkeer-plek voor de auto.  
Op de eerste verdieping vinden we 3 flinke slaapkamers en een badkamer. Via de vaste trap bereik je de volwaardige zolderverdieping met veel ruimte die op diverse manieren zijn in te vullen.



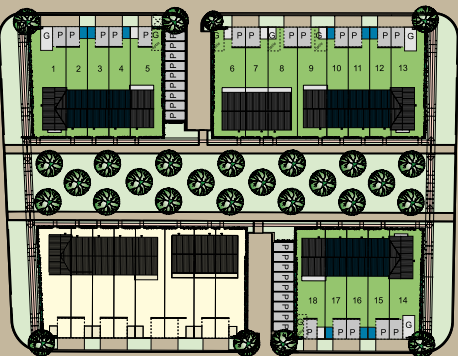
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Tussenwoning type XL - 130 m² woonplezier



Tussenwoning type XL

Deze tussenwoning is net even iets breder en langer. Namelijk 5.70 meter breed en ruim 10 meter lang. Dat zorgt voor extra ruimte op elk van de verdiepingen. Je komt binnen in de entreehal waar zich ook het toilet en meterkast bevinden. De royale I-vormige woonkamer kijkt uit op de tuin met aparte berging en parkeerplek voor de auto. Vanuit de keuken kijk je op het intieme hofje. Op de eerste verdieping vinden we 3 flinke slaapkamers en een badkamer. Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping met veel ruimte die je naar eigen inzicht kunt gebruiken.



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping





Hoekwoning type XL - 130 m² woonplezier



Hoekwoning type XL

Alle ruimte zowel beneden als op de verdiepingen biedt deze hoekwoning. Deze woning is ook 5.70 breed en ruim 10 meter lang.

Je komt binnen in de entreehal waar zich ook het toilet en meterkast bevinden. De royale I-vormige woonkamer kijkt uit op de tuin met aparte berging en parkeerplek voor de auto. Vanuit de keuken kijk je op het intieme hofje.

Op de eerste verdieping vinden we 3 flinke slaapkamers en een badkamer. Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping met veel ruimte die je naar eigen inzicht kunt gebruiken.



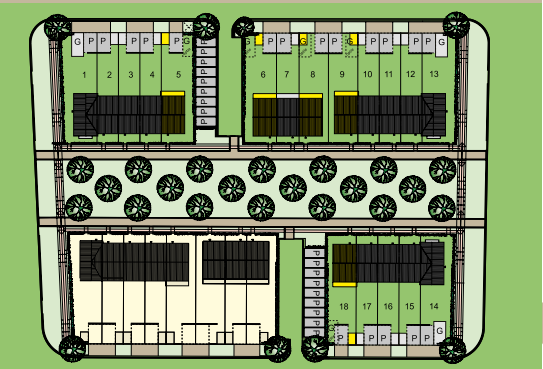
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping





Hier thuis komen  
is écht thuis zijn

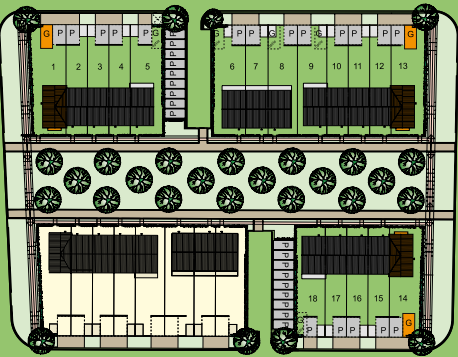


Hoekwoning type XXL - 148 m² woonplezier



Hoekwoning type XXL

Bijzonder fraaie hoekwoningen. Dit komt doordat de woning een andere kapvorm heeft een zij entree en een erker aan de voorzijde. De entreehal met toilet geeft toegang tot de u vormige woonkamer. De woonkamer is gericht op het hofje. De keuken geeft uitzicht op de tuin. Als u de optionele uitbouw kiest kan dit woonprogramma zelf worden omgedraaid. Op de eerste verdieping zijn 3 flinke slaapkamers en een badkamer met ligbad. Op de overloop bevindt zich nog een apart toilet. Via een vaste trap bereik je de volwaardige lichte zolderverdieping met veel ruimte door de haakse kap die je op divers manieren kan gebruiken.



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



# HEERLIJK WONEN IN DE BOOMGAARD

Keukens, badkamers en tegels hebben een eigen karakter.  
En moeten perfect bij u passen.

Meer informatie? Bel  
(0570) 750 710  
of kijk op [filippo.nl](http://filippo.nl)

**WoonCenter Filippo**  
badkamers keukens tegels deuren

WoonCenter Filippo  
Snipperlingsdijk 54, 7417 BK Deventer  
T (0570) 750 710

Bij WoonCenter Filippo maken wij samen met u uw nieuwe woning in De Boomgaard helemaal compleet. Wij helpen u graag. Met onze deskundigheid en jarenlange ervaring kunnen wij u adviseren bij het maken van de juiste keuzes voor een keuken, badkamer of tegelvloer die volledig bij uw persoonlijkheid past.



WoonCenter Filippo  
Snipperlingsdijk 54, 7417 BK Deventer

Wonen is genieten in een omgeving die volledig aansluit bij u als persoon. En die omgeving creëren we samen met u! Wij verwelkomen u graag in onze showtoom.



## Een tijdloze badkamer

Even een moment voor u zelf. Maar dan wel in een functionele en tijdloze badkamer. Ingericht met louter hoogwaardige producten. Van meubels tot kranen, alles in stijl en harmonie ontworpen. Daarom is bij de inrichting bewust gekozen voor de sanitairlijn O.novo van Villeroy & Boch. Deze voldoet aan alle eisen als het gaat om comfort en design. En dat moet ook, want u wilt geen concessies doen aan kwaliteit. De badkamer is allang geen plek meer voor enkel een douche of tanden poetsen. U wilt er helemaal in verdwijnen. Om de hectiek van alledag even van u af te laten glijden. Lekker badderen, verfrissen en ontspannen.

In het samenspel van  
traditionele ambachtskunst  
en uiterst moderne  
productietechniek maakt  
Villeroy & Boch al meer  
dan 260 jaar unieke  
producten, die steeds weer  
nieuwe kwaliteitsnormen  
definiëren en indruk maken  
in de praktijk van alledag.

  
**Villeroy & Boch**  
1748

Materialen en kleuren

| GEVELS                           |                                    |           |
|----------------------------------|------------------------------------|-----------|
| Onderdeel                        | Materiaal                          | kleur     |
| Opgaande gevels                  | Baksteen                           | Rood      |
|                                  | Waalformaat                        |           |
| Voegwerk                         | Verdiept ± 5 mm + vlak afgestreken | Antraciet |
| Plint gebouw / trasraam          | Baksteen                           | Antraciet |
|                                  | Waalformaat                        |           |
| Rollaag aansluitend aan trasraam | Terugliggend 10 mm                 | Antraciet |
| Voegwerk                         | Verdiept ± 5 mm + vlak afgestreken | Antraciet |

| GEVELOPENINGEN                          |                |           |
|-----------------------------------------|----------------|-----------|
| Onderdeel                               | Materiaal      | kleur     |
| Kozijnen                                | Hardhout       | Wit       |
| (schilderwerk, zowel binnen als buiten) |                |           |
| Kozijn t.p.v. voordeur                  | Hardhout       | Wit       |
| Ramen                                   | Hardhout       | Wit       |
| (schilderwerk, zowel binnen als buiten) |                |           |
| Voordeur, garagedeur en bergingdeur     | Hardhout       | Grijs     |
| (schilderwerk, zowel binnen als buiten) |                |           |
| Overige buitendeuren                    | Hardhout       | Wit       |
| (schilderwerk, zowel binnen als buiten) |                |           |
| Dorpels buitendeuren                    | Kunststeen     | Antraciet |
| Lateien                                 | Verzinkt staal | Naturel   |
| Raamdorpels in opgaande gevels          | Beton          | Naturel   |



De mooie materialen geven een natuurlijke uitstraling

Bouwkundige staat vanafwerking

| DAK                                 |                   |              |
|-------------------------------------|-------------------|--------------|
| Onderdeel                           | Materiaal         | Type / kleur |
| Dakgoten                            | Zink              | Naturel      |
| Dak-/gootoverstek voorkant          | Garantiemultiplex | wit          |
| Dak-/gootoverstek onderzijde        | Garantiemultiplex | wit          |
| Dakbedekking hellend dak            | Keramische pan    | Antraciet    |
| Dakbedekking plat dak               | Bitumen           | n.t.b.       |
| Dakkapellen zijwangen + kopse zijde | Garantiemultiplex | Wit          |
| Dakkapellen bovenzijde              | Bitumen           | n.t.b.       |
| Hemelwaterafvoer                    | Zink              | Naturel      |

| BERGINGEN                 |                                    |                  |
|---------------------------|------------------------------------|------------------|
| Onderdeel                 | Materiaal                          | Type / kleur     |
| Muur (straatzijde)        | Als opgaande werk woonhuis         | Rood + antraciet |
| Overige wanden            | Houten delen                       | Donker grijs     |
| Hekwerken (in achtertuin) | Gemoffeld staal + Hedra beplanting | Antraciet        |

DE ZEKERHEID VAN WONINGBORG

U koopt een woning van Nikkels bouwbedrijf bv met Woningborg garantie. Woningborg heeft als doel het bevorderen van de kwaliteit van koophuizen en koopappartementen in Nederland, het bevorderen van vertrouwen tussen koper en ondernemer en het verschaffen van waarborgen en het aanbieden van oplossingen voor het geval er iets misgaat. Voor uw woning is de garantie- en waarborgregeling 2010 van toepassing. Voor meer informatie kunt u terecht op [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl).

Wat betekent dit concreet voor u:

Nikkels bouwbedrijf bv garandeert de kwaliteit van uw woning conform de garantie- en waarborgregeling van het

Woningborg. De teksten van zowel de koop- als de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg. U heeft dus een ‘veilig’ contract. Bij het tekenen van de aannemingsovereenkomst ontvangt u de Woningborg folder ‘Garantie- en waarborgregeling 2010’. U ontvangt het Woningborg-certificaat zodra het project in aanbouw wordt genomen. U blijft nooit met een niet afgebouwd huis zitten wanneer er iets tijdens de bouw mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van het Woningborg wordt uw huis door een andere bouwer afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door het Woningborg wordt gedragen. Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning kan

het Woningborg uitspraak doen die bindend is voor koper én bouwer.

Ongeacht hetgeen in deze brochure is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, prevaleren bepalingen van het Woningborg. De buitenberging en aangegeven terreininrichting (hagen, tuinmuren, hekwerken etc.) vallen niet onder de Woningborg garantie. De keukeninrichting en de laminaat vloerafwerking welke u koopt, neemt u rechtstreeks af van de leverancier en worden na oplevering aangebracht. Deze vallen eveneens niet onder de Woningborg garantie.

## De partijen

# Het grootste huiskmerk van Nederland krijgt nieuwe naam.

Er zijn in Nederland maar weinig dorpen, wijken of steden waar geen woningen van Bouwfonds staan. Of, beter gezegd, woningen waarvan wij de bouw mogelijk hebben gemaakt. Toch zult u onze naam niet elke dag tegenkomen. Als gebiedsontwikkelaar – dat zijn we chique gezegd – zijn we vooral de regisseur op de achtergrond. Sinds 1946 werden onder onze naam ruim 300.000 nieuwbouwhuizen gerealiseerd. Niet voor niets worden we weleens 'het grootste huiskmerk van Nederland' genoemd. Maar zo puur Nederlands zijn we al lang niet meer.

## Creating living environments

Onze organisatie is uitgegroeid tot een Europese gebiedsontwikkelaar van formaat met meer dan 30 vestigingen in Nederland, Frankrijk en Duitsland. We hebben ruime kennis van de lokale markten en verrijken deze waar mogelijk met onze internationale ervaringen. We geloven in 'creating living environments', in het realiseren van omgevingen die ook zelf leven. Bij onze huidige rol past een meer internationale naam die onze ambities, vaardigheden en overtuigingen nog beter uitdraagt. Ons bedrijf heet daarom 'BPD' vanaf 1 januari 2015, afgeleid van de naam van onze Europese holding Bouwfonds Property Development.

Meer weten over onze naamswijziging?  
Kijk op: [www.bouwfondswordtbp.nl](http://www.bouwfondswordtbp.nl)

# Nikkels Bouwbedrijf. Maakt er duidelijk werk van.

Of het nu gaat om het bouwen van een woning, een bedrijfsgebouw of renovatie & uitbreiding. Bouwen is altijd meer dan klakkeloos uitvoeren van wat er op de tekening staat. Want bij Nikkels bouwen we voor de uiteindelijke bewoners. Zij moeten zich straks voor de volle 100 procent thuis voelen in hun nieuwe woning. Of deze nou bedoeld is om in te wonen of te werken. En een fijn thuis begint bij een uitstekende kwaliteit en een soepel verlopend bouwproces.

Bij Nikkels stellen we de kwaliteit van onze woningen én het contact met onze toekomstige bewoners dan ook voorop. Bijvoorbeeld door continue te zoeken naar duurzame oplossingen en te werken aan verbeteringen die het wonen en werken in een Nikkels woning nog aangenamer maken. Onze kopersbegeleider ondersteunt de bewoners tijdens het hele bouwproces met heldere informatie, verrassende opties, passende antwoorden en nog veel meer.



Straks wonen  
in De Schaker.

Nu al  
weten wat  
betaalbaar is.

## Een goede hypotheek begint met betaalbare maandlasten.

Wie gaat wonen in nieuwbouw, krijgt te maken met allerlei financiële aspecten. Daarom helpen we u bij het bepalen van uw maandlasten, bij aanvang én na afbouw. Waardoor u met een gerust hart kunt bouwen aan uw droomhuis.

Bel (0571) 287 300 voor een vrijblijvende afspraak.

**Samen sterker**



**Rabobank**



#### ONTWIKKELING



**Bouwfonds Ontwikkeling**  
Postbus 1, 3800 AA Amersfoort  
[www.bouwfonds.nl](http://www.bouwfonds.nl)



**Nikkels bouwbedrijf bv Twello**  
Postbus 156, 7390 AD Twello  
[www.nikkels.nl](http://www.nikkels.nl)

#### VERKOOPINFORMATIE



**Eckhuys Makelaars BV**  
Torenbosch 66, 7391 CA Twello  
T 0571 27 27 87  
[www.eckhuys.nl](http://www.eckhuys.nl)



**Van den Belt Makelaardij v.o.f.**  
Dorpsstraat 19, 7391 DC Twello  
T 0571-273377  
[www.vdbeltmakelaardij.nl](http://www.vdbeltmakelaardij.nl)

