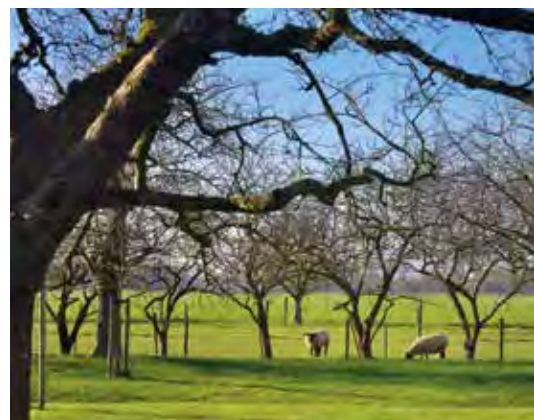




Het Lint De Hoffelijkheid

59 woningen

NIEUW DORP AAN DE LEK


**Hoef
en
Haag**
leef je droom

Inhoudsopgave

- 4 Hoef en Haag
- 6 Een geweldige omgeving
- 8 Zo was het vroeger op de plek van Hoef en Haag
- 10 De woonsferen van Hoef en Haag
- 12 De reikwijdte waar je van droomt
- 14 Ligging De Hoffelijkheid
- 16 Overzicht woningtypen
- 16 Situatieschets De Hoffelijkheid
- 20 EVE Architecten
- 22 Woningtype 't Blokhuis
- 26 Woningtype De Buitenplaats
- 36 Woningtype 't Hof
- 48 Woningtype 't Huys
- 58 Uitgerust wakker worden
- 60 Woningtype De Vesting
- 64 Woningtype De Hofstede
- 70 Woningtype 't Wapen
- 74 Woningtype De Burcht
- 82 Woningtype De Hoeve
- 90 Ruimte voor een droomkeuken
- 92 De wereld van badkamers
- 94 Technische omschrijving
- 100 Afwerking
- 102 Duurzaam wonen
- 103 Waarom Nieuwbouw?



Het Lint, De Hoffelijkheid





Hoef en Haag. Leef je droom.

Pal naast recreatieplas Everstein komt Hoef en Haag. Een geweldig nieuw dorp pal aan de Lek. Met respect voor de omgeving en haar rijke historie wordt hier een dorp gebouwd zoals een dorp hoort te zijn; sfeervol en met karakter. Gelegen op ongeveer 15 autominuten van Utrecht en op circa 10 minuten fietsen van het gezellige centrum van Vianen wordt wonen bij het water hier werkelijkheid.

In de komende jaren worden hier circa 1800 woningen gerealiseerd waarin water, groen en een goede woon-omgeving de boventoon voeren. Hoef en Haag valt uiteen in drie delen. Het Dorpshart, Het Lint en De Erven. Het aanbod is niet alleen gevarieerd door de grote verscheidenheid aan woningtypen, maar ook aantrekkelijk doordat elke wijk haar eigen sfeer krijgt. Dorps met een oud-Hollandse sfeer zoals in Het Dorpshart of meer landelijk zoals in Het Lint.

De ontwerpen komen tot stand door actieve betrokkenheid van belangstellenden en omwonenden. Met een uitgebreid proces van klantconsultatie betrekken wij toekomstige bewoners bij de ontwikkeling van de wijk. Zo sluiten de woningen en de directe omgeving optimaal aan bij de behoeften van de toekomstige bewoners. Wij zijn blij met het eerste resultaat.

De bouw van de woningen vindt plaats in kleine fasen. Buurtje voor buurtje. Zo is het vanaf de eerste dag fijn wonen in Hoef en Haag. Daar staan wij voor!

Een geweldige omgeving



Wonen in het groen én bij het water. Dat maakt het leven elke dag anders.

Uniek aan Hoef en Haag is de ligging. Hier woon je pal aan de Lek en bij plas Everstein. Water krijgt een belangrijke rol in de nieuwe wijk. Het aanwezige water kleurt het gebied als meander van de Lek. Wandelen, fietsen, paardrijden of zwemmen in recreatieplas Everstein en varen door het rivierenlandschap. Het kan allemaal in Hoef en Haag. Hier voelt zelfs een doodgewone doordeweekse dag een beetje als vakantie.

De ligging dichtbij plas Everstein maakt Hoef en Haag tot een unieke locatie. Plas Everstein is een heerlijk recreatiegebied, waar van alles te doen is. Zo kun je hier zwemmen, surfen en kanoën. Bij camping Everstein kun je met mooi weer heerlijk toeven op de zonneweides en strandjes aan de plas. Of je gooit je hengel uit aan één van de oevers. En in de winter, wanneer de plas bevroren is, is het natuurlijk fantastisch om hier te schaatsen!

Het Kasteelterrein is de plek waar de middeleeuwse stad Hagestein ooit lag.

Je leeft hier een lekker dorps leven. Maar dan wel met de wetenschap dat je alles bij de hand hebt. Je wandelt in een paar minuten naar het karakteristieke dorp Hagestein en via de Lekdijk fiets je in 10 minuten naar het gezellige centrum van Vianen. Van kleine lokale ondernemers tot landelijke bekende winkelketens, je vindt ze in de Voorstraat en de straten daaromheen. Ook voor een terrasje, een kop koffie of een gezellige avond uit eten kun je prima terecht in Vianen. En wil je meer of wat anders? Met de auto rijd je in 15 minuten naar hartje Utrecht.

Benieuwd waar Hoef en Haag ligt, hoe het eruit komt te zien en waar de nieuwbouwwoningen komen? Maak eens een fietstochtje door Hoef en Haag. Het Kasteelterrein is de plek waar de middeleeuwse stad Hagestein ooit lag. Dat is straks het groene hart van Hoef en Haag. Een deel van de gracht rondom het terrein is al in ere hersteld. Op het terrein zijn ook bomen geplant, onder andere door wethouders André Landwehr en Frank Meurs van Vianen. Hier is de basis gelegd voor de start van een uniek nieuw dorp.

Zo was het vroeger op de plek van Hoef en Haag

Je zou het op het eerste gezicht niet zeggen, maar de plek heeft een interessante historie. Net als de architectuur van de omliggende dorpen en het waterrijke landschap, is de historie een inspiratiebron geweest voor de stedenbouwkundige opzet van Hoef en Haag.

Het bestaande dorp Hagestein is de opvolger van de middeleeuwse stad Hagestein. Die middeleeuwse stad bestaat al honderden jaren niet meer. De Arkelse oorlogen maakten een einde aan de stedelijke ontwikkeling van Hagestein. Na de inname van de stad in 1405 zijn de huizen en het kasteel door brand verloren gegaan.

Slechts de contour van de buitengracht van het kasteel is wat je nog ziet in het polderlandschap. Het voormalige stadsgebied bestaat tegenwoordig vooral uit weilanden en akkers. Ook een aantal blokhuisen – dat is aangebracht voor de belegeringen – is nog zichtbaar. Eén van die blokhuisen ligt vlak bij de boerderij aan de Hoevenweg. Deze plek maken we weer herkenbaar en ook de volwassen eikenboom blijft behouden. En zo drukt 'toen' zijn stempel op het heden. Het voormalige kasteelterrein wordt in Hoef en Haag een mooie 'Kasteeltuin' met fruitbomen en een houten uitkijktoren. Een deel van de gracht die rond het kasteel lag, wordt in ere hersteld. In de nabije toekomst zal de invulling van het kasteelterrein nader bepaald worden in overleg met bewoners van Hoef en Haag en Hagestein.

Tip: Beklim de uitkijktoren en krijg een goed beeld van Hoef en Haag!



De woonsferen van Hoef en Haag



Voor ieder wat wils

Hoef en Haag heeft straks drie verschillende woonsferen. Elk met hun eigen karakter door de ligging, de opzet en het woningaanbod. Je kunt wonen in Het Dorpshart, Het Lint en De Erven. Waar je ook woont, bijna overal is het even groen en waterrijk. Elk buurtje heeft zijn eigen identiteit. Verschillende soorten huizen en bouwstijlen zorgen voor een prettige variatie. Precies zoals je dat ziet in oude dorpjes.

Hoe zou jij willen wonen? Welke sfeer spreekt je het meeste aan en wat voor huis zoek je? Ontdek de charme van de drie verschillende buurten van het nieuwste dorp aan de Lek.



Het Dorpshart

In Het Dorpshart van Hoef en Haag is het gezellig druk. Ideaal voor mensen die prijs stellen op sociale contacten. Hier woon je rondom de Brink: het hart van de wijk waar voorzieningen komen en waar plaats is voor ontmoeten.

De huizen worden gebouwd in oud-Hollandse stijl. Aan elkaar gebouwd en toch heel afwisselend door de rijke detaillering. Denk hierbij aan roedes in de ramen, dakkappen en opvallend mooie voordeuren.

Parkeren in Het Dorpshart doe je op binnenterreinen. Daardoor zijn de straten en hofjes gezellig, autoluw en knus. Hier krijgen kinderen alle ruimte om vriendjes te maken en veilig buiten te spelen.



Het Lint

In Het Lint is het rustig en dorps wonen. Landelijk én met heerlijk veel water om je heen. Op de oeverwal groeit een nieuw dorpslint met verschillende woningen en groene doorzichten richting plas Everstein en de aan te leggen watergeul Meander.

Tussen de woningen is veel ruimte en de architectuur is gevarieerd, dorps én landelijk. Hier heb je veel te kiezen: er komen verschillende woningtypes in diverse groottes. Natuurlijk allemaal met een schuine kap om de dorps sfeer van Hoef en Haag te benadrukken.

Opvallend aan Het Lint is dat alle woningen een ruime voor- en achtertuin hebben.



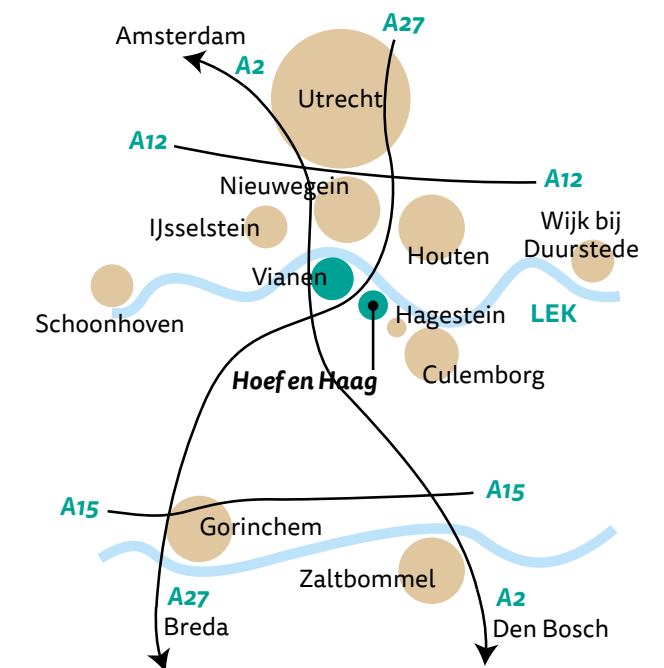
De Erven

De Erven zie je al vanuit Het Dorpshart door de lange zichtlijnen naar De Lek. De huizen staan iets verder van elkaar af en naast sfeervolle rijtjes zie je hier ook wat twee-onder-een-kapwoningen en een enkel vrijstaand huis. Lekker rustig wonen met alle voorzieningen van Het Dorpshart nog steeds om de hoek.

De huizen in De Erven hebben schuine daken die wisselen van richting. Ook verspringen de gevels van elkaar. De voortuintjes creëren afstand tussen openbaar en privé. Wat ziet het er hier gezellig dorps uit!

Groen speelt een grote rol in De Erven. Een aantal boomgaarden en groene erven geeft lucht en ruimte aan dit deel van Hoef en Haag. En wat helemaal uniek is, je woont hier op een steenworp afstand van rivier de Lek!

De reikwijdte waar je van droomt



Soms wil je rust, soms wil je leven.

Wat je ook nodig hebt, het is allemaal rondom Hoef en Haag te vinden. Van basisschool tot kinderdagverblijf, supermarkt, leuke winkelstraat, prachtige theetuin, gezellige cafeetjes, actieve sportverenigingen en recreatiemogelijkheden. Je loopt zo naar Hagestein, fietst in 10 minuten naar de gezellige Voorstraat in Vianen of pakt de auto om je 15 minuten later te vermaken in het levendige hart van Utrecht.

Ontspanning

De omgeving van Hoef en Haag kent een actief verenigingsleven, zoals SC Everstein en VV Vianen. De sportieve bewoner heeft hier sowieso keus genoeg. In de omgeving zijn genoeg sportscholen en het zwembad van sportcentrum Helsdingen is ook goed te bereiken. Wilt u een mooie wandelroute lopen of weten wat er op gebied van cultuur te doen is, breng dan een bezoek aan het VVV aan de Voorstraat 97 in Vianen. (www.vvv-vianen.nl)

Rust

Kom je thuis dan ervaar je de rust en ruimte van Hoef en Haag. Je woont hier temidden van het groen. En aan ontspanningsmogelijkheden geen gebrek. Je loopt hier zo de deur uit voor een prachtige wandeling langs het water, om te kunnen zwemmen in Plas Everstein, of om te kanoën in de Meander. Of strijk neer op een van de prachtige plekken aan het water voor een picknick met vrienden. Mogelijkheden genoeg!

Voorzieningen

Met een kleine 10 minuten fietsen sta je in de Voorstraat van Vianen. Een karakteristieke straat met goede winkel-

voorzieningen en leuke restaurantjes. Bezoek hier op woensdag de markt voor de verse boodschappen. Ook kunst- en cultuurliefhebbers komen aan hun trekken met het Stadhoftheater en het Stedelijk Museum Vianen.

Scholen

In totaal zijn er maar liefst elf basisscholen in de gemeente. Ook is er middelbaar en voortgezet onderwijs. Voldoende keus dus.

Bereikbaarheid

Hoef en Haag ligt heel centraal in Nederland, vlak bij de snelwegen A2 en A27. Wie met het openbaar vervoer naar Vianen wil, kan het beste kiezen voor de bus. Vianen heeft geen eigen NS-station, maar is toch goed bereikbaar. Je pakt de bus naar het CS in Utrecht en van daaruit neem je de trein. Met ruim een half uur ben je in Amsterdam, Rotterdam, Breda of Den Bosch. Het busstation ligt aan weerszijden van de A2.

Utrecht dichtbij

Zin om uitgebreid te winkelen? Met de auto rijd je in circa 15 minuten naar Utrecht. Het gezellige historische centrum

met de wandelkades langs de charmante Oudegracht, de bruggetjes en de typische straatjes. Utrecht heeft vele terrassen en restaurantjes. Tel daar de vele (culturele) evenementen, de schouwburg, theaters, muziekcentrum Vredenburg, bioscopen en winkels bij op en we mogen constateren dat Utrecht bruist.



Vrijstad Vianen, een sterk verhaal

In Vrijstad Vianen vinden historie, groen en water elkaar in het hart van Nederland. Een bereikbare stad waar (zoals de Vianees zelf zegt) van oudsher saamhorigheid heerst en inwoners betrokken zijn. Ondernemend, maar ook kritisch.

Een eigenzinnige, gastvrije stad met onafhankelijke dorpen, waarvan we de historie willen delen met iedereen en we volop ruimte bieden aan nieuwe initiatieven en ontwikkelingen.

Ligging De Hoffelijkheid



Hoef en Haag

Dorps leven dicht bij de stad

Je leeft hier dus een lekker dorps leven. Maar dan wel met de wetenschap dat je alles bij de hand hebt. Je wandelt in een paar minuten naar het karakteristieke dorp Hagestein en via de Lekdijk fiets je in 10 minuten naar het gezellige centrum van Vianen. In de Voorstraat vind je veel winkels, horeca en andere voorzieningen. En wil je meer of wat anders? Met de auto rijd je in 20 minuten naar hartje Utrecht.





't Hof | eengezinswoningen
Royale tussen- en hoekwoningen in een contrastrijke kleurschakering en met grote dakoverstekken.



't Hof | eengezinswoningen
Tussen- en hoekwoningen in een warme kleursetting. De hoekwoningen hebben veelal een garage.



't Huys | eengezinswoningen
Ruime drie-onder-een-kapwoningen met een oranje dakpan. Het geheel heeft de uitstraling van een villa.



De Hofstede | twee-onder-een-kapwoningen
Klassieke tweekapper met zij-entree. In twee kleurstellingen, waarvan een in wit gekeimde uitvoering.



't Wapen | twee-onder-een-kapwoningen
Traditionele tweekapper met een ruime erker aan de voorzijde. De optionele dakkapel geeft nog meer leefruimte.



De Vesting | twee-onder-een-kapwoningen
Zeer brede (ruim 7,5 meter!) woningen met standaard een ruime woonkeuken en een aparte eetkamer.



De Hoeve en De Burcht | Vrijstaande woningen
Vrijstaand wonen op ruime kavels. Drie villa's beschikken over de warmte van een rieten kap.



't Blokhuis | Eengezinswoningen
Tussen- en hoekwoningen. Centraal gelegen, verdeeld over twee blokken met een eigen parkeerhof.



De Buitenplaats | Eengezinswoningen
Geïnspireerd op de klassieke buitenplaatsen opgesierd door leibomen en zicht over het groen



Gevarieerde
klasse
bij elkaar.

Situatieschets De Hoffelijkheid



Legenda

- 't Blokhuis
- 't Hof
- 't Huys
- De Buitenplaats
- 't Wapen
- De Vesting
- De Burcht
- De Hoeve
- De Hofstede
- Ligusterhaag
- Beukenhaag
- Hekwerk met Hedera
- ▢ Parkeerplaats
- ▢ Parkeerplaats met carport
- ▢ Optie carport
- ▢ Optie garage



Rustiek in het groen

Echt buiten wonen doe je in Het Lint. Ruim, landelijk én met heerlijk veel water om je heen. Op de oeverwal groeit een nieuw dorpslint met woningen en groene doorzichten richting Plas Everstein en de aan te leggen watergeul Meander. Hier heb je veel keus in verschillende woningtypes en groottes. Natuurlijk allemaal met een schuine kap om de dorps sfeer van Hoef en Haag te benadrukken. Opvallend aan Het Lint is dat alle woningen een ruime voor- en achtertuin hebben.



Een rijke variatie



EVE Architecten creëert hoffelijk wonen voor jou ...

Een prachtige plek aan de Lek. Groen, ruimte en toch dicht bij alle voorzieningen. Nu nog een onbeschreven blad, binnenkort een unieke woonplek. Een woonplek voor iedereen maar met een eigen identiteit. Afgestemd op hoe jij wilt wonen. 'De Hoffelijkheid' biedt je méér dan een huis. Het is een plek waar je je thuis voelt. Een plek waar je graag bent. Een plek waar 'hoffelijk wonen' precies jouw gevoel van thuiskomen weerspiegelt...

Ons vak is zo mooi. Onze uitdaging is om onze klanten te blijven verrassen. Net even dat wat ze niet verwachten. Soms totaal iets anders, soms een subtiele verandering. Maar we gaan altijd voor het 'wow-effect'. En dat kan alleen maar als het vak met passie wordt beoefend. En dan blijft de inspiratie komen. Want die krijg je dan overal. Je bent immers altijd met je vak bezig. Deze inspiratie samen met onze creativiteit, brengt ons al jarenlang tot het ontwerpen van mooie, unieke en stijlvolle woningen!

En door deze jarenlange ervaring en onze uitgebreide expertise, hebben alle woningen van EVE Architecten een topkwaliteit. We zijn thuis in alle materialen en beheersen alle facetten op bouwkundig gebied. We weten architectuur met praktische uitvoerbaarheid goed te combineren. En elke keer opnieuw komen wij tot een uniek ontwerp. En toch zien we wel een bepaalde herkenbaarheid in onze ontwerpen. Maar dat zit meer in verhoudingen, karakter, kwaliteit en zorgvuldigheid die we bij elke woning afzonderlijk nastreven. Zo ontstaat een eigen handschrift. Dat is wat we hebben. En dat maakt ons onderscheidend.

Met onze creativiteit en een gezonde dosis nuchterheid, denken we dagelijks na over het maken van een thuis voor anderen in heel Nederland. En dat doen we elke dag weer met veel passie en enthousiasme vanuit het mooie Twente, vanuit ons eigen thuis in Nijverdal. Waar we bouwtrajecten plannen en beheersen. Waar we nadenken over de wisselwerking tussen huis en tuin. Waar we zorgvuldig nadenken over elk detail. Want als de details niet kloppen, voelt een huis nooit echt als thuis. En daar gaat het ons om: een thuis voor jou!

Wij kunnen niets anders zeggen dan dat we trots zijn op het ontwerp voor 'De Hoffelijkheid'. Een wijk met een rijke variatie van verschillende woningen. Allen met een eigen identiteit maar verbonden door ons handschrift. Een wijk voor de toekomst met een eigen gezicht, het begin van iets moois!



Eengezinswoningen 't Blokhuis

Verrassend ruime
eengezinswoningen
met een eigen karakter.



Tussen- en hoekwoningen

Woningtype 't Blokhuis is een drie-laagse woning met een open keuken en een ruime woonkamer. Via de schuifpui kom je in de zonnige tuin. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer met douche en toilet. De zolder is zo groot dat het mogelijk is hier een extra kamer te maken.

Kenmerken 't Blokhuis

- Woonoppervlakte circa 117 m²
- Kaveloppervlakte van circa 121 m² tot 173 m²
- Woonkamer met schuifpui naar achtertuin met berging
- Open keuken
- Standaard 3 slaapkamers
- Badkamer met luxe sanitair
- Ruime zolder met mogelijkheid tot vierde slaapkamer met dakkapel
- Voorzien van zonnepanelen

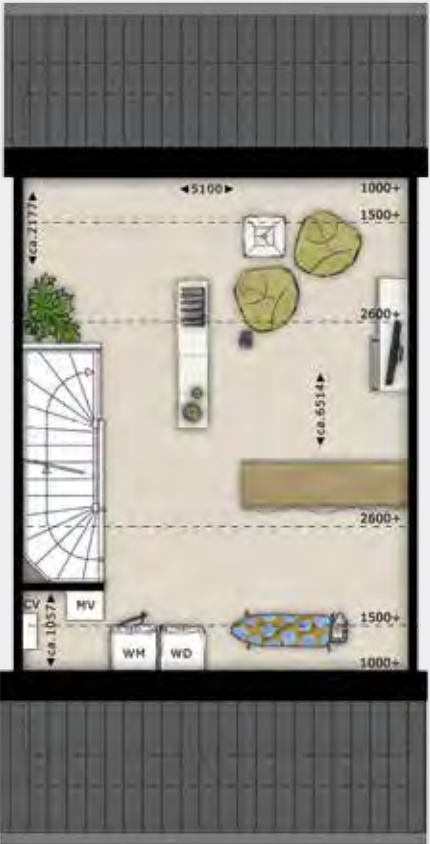


Begane grond

Bouwnummers 31, 33, 35, 37, 38, 40, 42, 44 en 45
 Gespiegeld bouwnummers 30, 32, 34, 36, 39, 41 en 43
 Bouwnummers 30, 38, 39 en 45 uitgevoerd als hoekwoning



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Eengezinswoningen De Buitenplaats



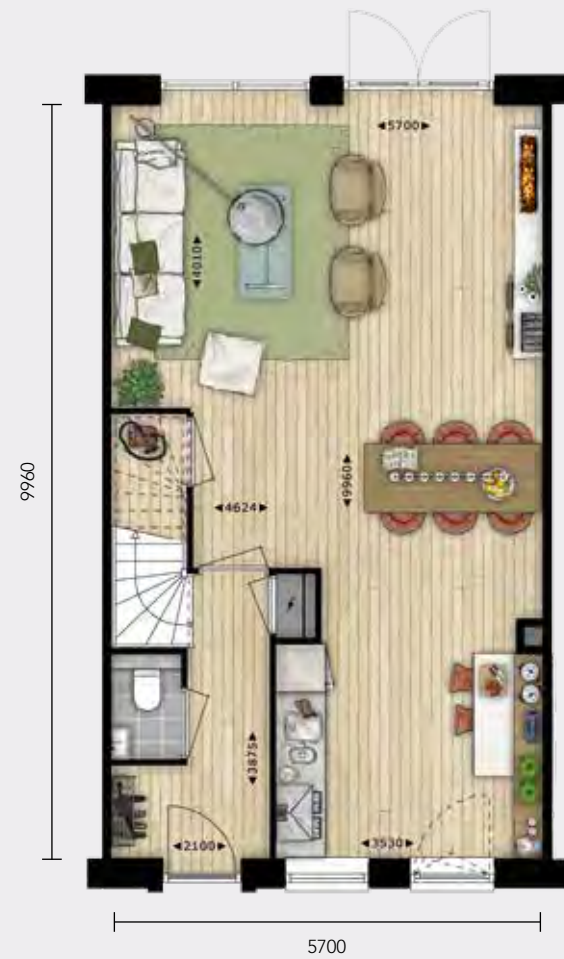
Wonen op stand,
met uitzicht over het groen.

Tussen- woningen

Woningtype De Buitenplaats is extra breed. De woningen hebben een open keuken met een ruime woonkamer die voorzien zijn van vloerverwarming. Op de verdieping zijn maar liefst 4 slaapkamers en een badkamer met een bad, douche en toilet. De zolder heeft een dakkapel en er is genoeg ruimte voor een extra kamer. Parkeren doe je op je eigen parkeerplaats aan de achterzijde op eigen terrein.

Kenmerken De Buitenplaats

- Woonoppervlakte circa 152 m²
- Kaveloppervlakte van circa 178 m²
- Woonkamer met dubbele deuren naar achtertuin met berging
- Complete keuken met apparatuur
- Standaard 4 slaapkamers
- Badkamer met luxe sanitair
- Ruime zolder met mogelijkheid tot vijfde slaapkamer
- Standaard vloerverwarming op de begane grond
- Voorzien van zonnepanelen
- Parkeren op eigen terrein



Begane grond

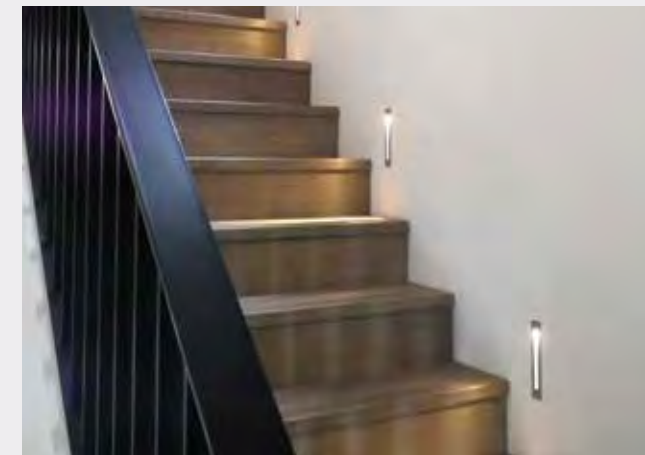
Bouwnummers 50, 51 en 52



Wonen met de
kasteeltuין als voortuin.



Eerste verdieping



Tweede verdieping





Hoek- woningen

Hoekwoning De Buitenplaats heeft een halfopen keuken en woonkamer. Beide ruimten hebben grote ramen tot de vloer die zorgen voor veel daglicht in huis. De woning is bijna 6 meter breed, bij binnenkomst voel je meteen wat een ruimte dit geeft. Op de verdieping zijn maar liefst 4 slaapkamers en een badkamer met een bad, douche en toilet. De zolder is zo groot dat je hier met gemak nog 1 of 2 extra kamers kunt maken. Een parkeerplaats hoeft je nooit te zoeken want die heb je lekker op eigen terrein.

Kenmerken De Buitenplaats

- Woonoppervlakte circa 146 m²
- Kaveloppervlakte van circa 246 m² tot 270 m²
- Klassieke zij-entree
- Woonkamer met openslaande deuren
- Complete keuken met apparatuur
- Standaard 4 slaapkamers
- Badkamer met luxe sanitair
- Ruime zolder met dakkapel
- Standaard vloerverwarming op de begane grond
- Voorzien van zonnepanelen



Begane grond

Bouwnummer 49
Gespiegeld bouwnummer 53



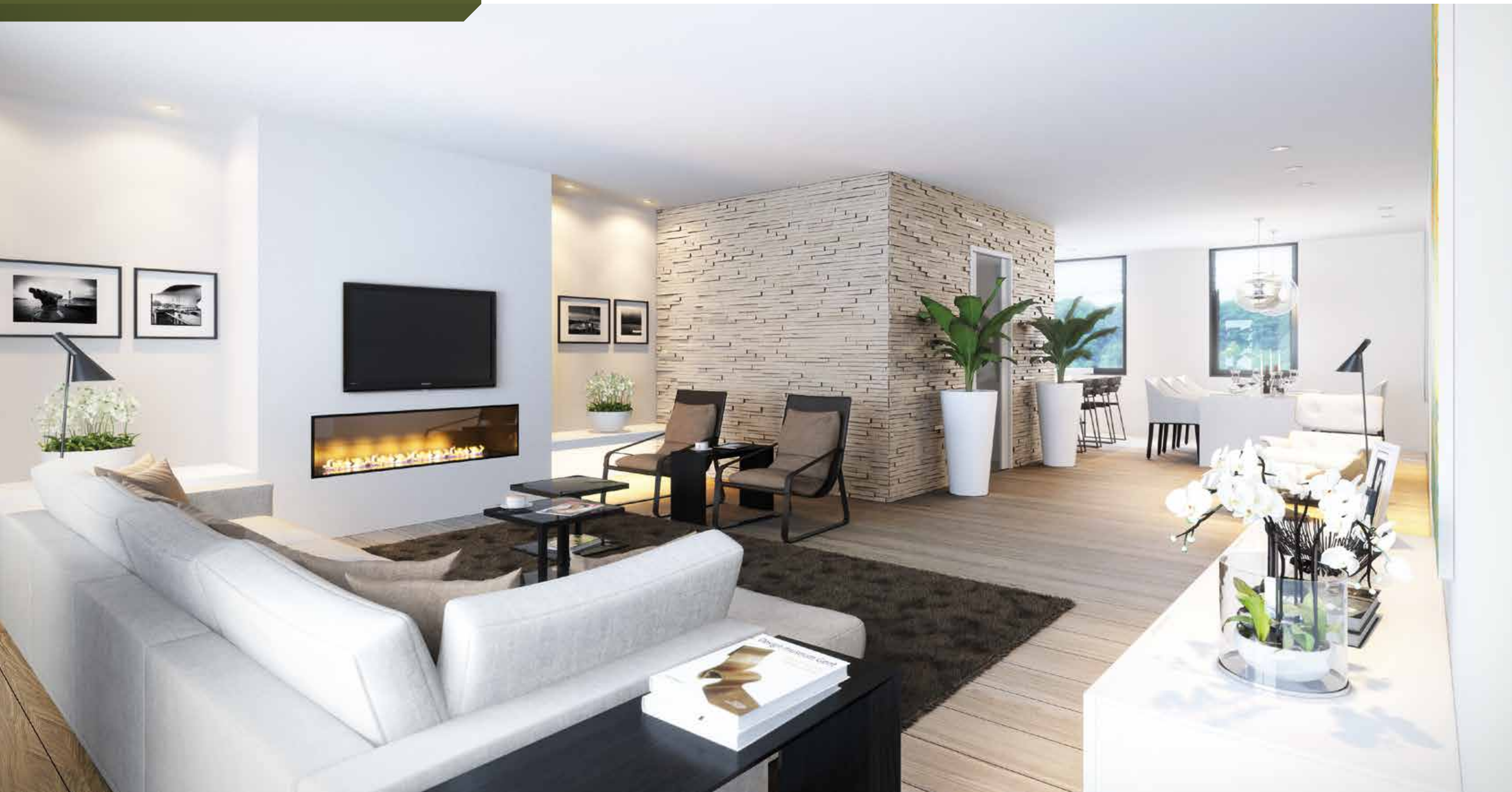
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Inrichten zoals jij dat wilt



Eengezinswoningen 't Hof

Fraaie materialen zorgen
voor een authentiek geheel.

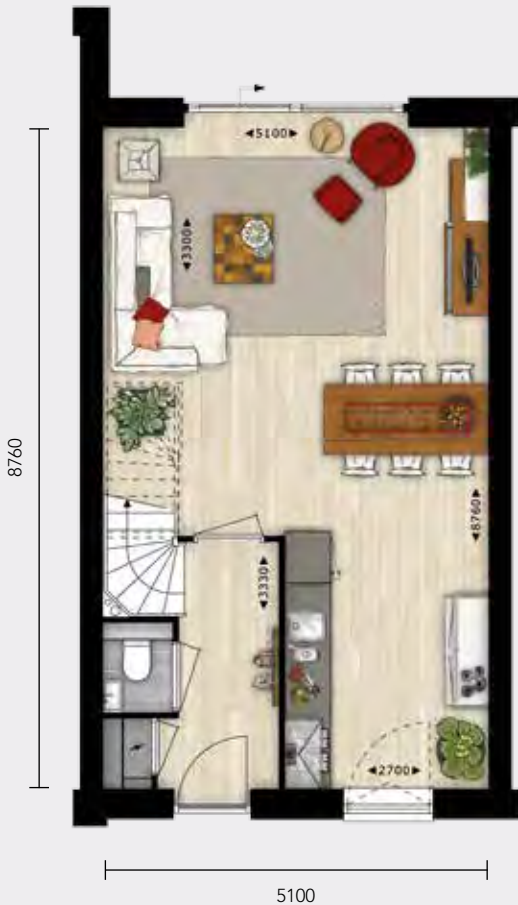


Tussen- woningen

De tussenwoningen hebben een open keuken en ruime woonkamer.
Op de verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer met douche en toilet. De ruime zolderkamer biedt ruimte voor een extra kamer.

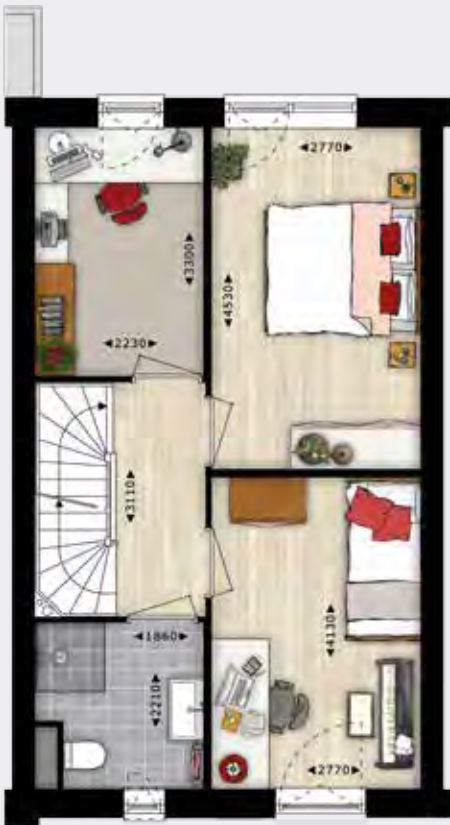
Kenmerken 't Hof

- Woonoppervlakte circa 117 m²
- Kaveloppervlakte van circa 121 m² tot 132 m²
- Fraaie architectuur
- Woonkamer met schuifpui naar achtertuin met berging
- Complete keuken met apparatuur
- Standaard 3 slaapkamers
- Badkamer met luxe sanitair
- Voorzien van zonnepanelen
- Veel indelings- en uitbreidingsmogelijkheden

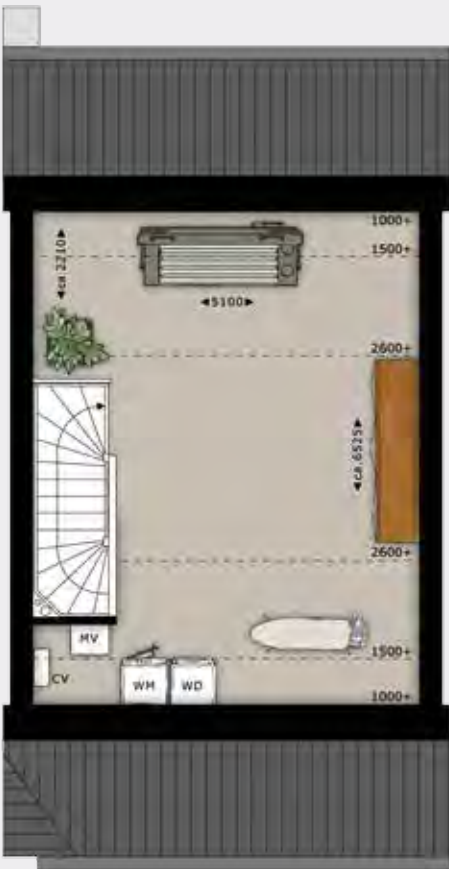


Begane grond

Bouwnummers 23 en 27
Gespiegeld bouwnummers 24 en 28



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Hoek- woningen

De hoekwoningen van het type 't Hof krijgen een aparte woonkamer en woonkeuken. Vanuit de keuken heb je een fraai zicht op de zonnige tuin. In combinatie met een extra uitbouw zijn de woonkamer en woonkeuken om te wisselen. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer met douche en toilet. Uiteraard kun je ook kiezen voor een bad. De zolder is groot genoeg om nog 1 of 2 extra kamers te maken. Bovendien hebben ze een garage én een parkeerplaats op eigen terrein.

Kenmerken 't Hof

- Woonoppervlakte circa 126 m²
- Kaveloppervlakte van circa 198 m² tot 224 m²
- 'Kamer en suite' door gescheiden keuken en woonkamer
- Woonkeuken met dubbele openslaande deuren naar achtertuin
- Standaard 3 slaapkamers
- Badkamer met luxe sanitair
- Aangebouwde garage
- Voorzien van zonnepanelen



Begane grond

Bouwnummers 22 en 26



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Hoek- woningen

Deze hoekwoning van het type 't Hof krijgt een statige zijentree. Hierdoor ontstaat een aparte woonkamer en woonkeuken. De woonkamer en woonkeuken zijn om te draaien als je kiest voor een extra uitbouw. Vanuit de keuken heb je een fraai zicht op de zonnige tuin. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer met douche en toilet. Uiteraard kun je ook kiezen voor een bad. De zolder is groot genoeg om nog 1 of 2 extra kamers te maken. Bovendien heeft de woning een garage én een parkeerplaats op eigen terrein.

Kenmerken 't Hof

- ◆ Woonoppervlakte circa 139 m²
- ◆ Kaveloppervlakte van circa 239 m²
- ◆ 'Kamer en suite' door gescheiden keuken en woonkamer
- ◆ Woonkeuken met dubbele openslaande deuren naar achtertuin
- ◆ Standaard 3 slaapkamers
- ◆ Badkamer met luxe sanitair
- ◆ Aangebouwde garage
- ◆ Voorzien van zonnepanelen



Begane grond
Bouwnummer 29



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Eengezinswoningen 't Hof

Eenheid en rust.



Hoek- woningen

Deze hoekwoning van het type 't Hof heeft een statige zijentree waardoor er een aparte woonkeuken ontstaat. Vanuit de keuken heb je een fraai zicht op de zonnige tuin. Wil je liever achter wonen? Dat kan, in combinatie met de extra uitbouw. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer met douche en toilet. Uiteraard kun je ook kiezen voor een bad. De zolder is groot genoeg om nog 1 of 2 extra kamers te maken. Bovendien heeft de woning een berging met toegang naar de woonkeuken.

Kenmerken 't Hof

- ◆ Woonoppervlakte circa 139 m²
- ◆ Kaveloppervlakte van circa 237 m²
- ◆ 'Kamer en suite' door gescheiden keuken en woonkamer
- ◆ Woonkeuken met dubbele deuren naar achtertuin
- ◆ Standaard 3 slaapkamers
- ◆ Badkamer met luxe sanitair
- ◆ Aangebouwde berging met toegang tot woonkeuken
- ◆ Vrijstaande garage mogelijk
- ◆ Voorzien van zonnepanelen



Begane grond
Bouwnummer 25



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Eengezinswoningen 't Huys

Authentiek met fraaie dakoverstekken.



Tussen-
woningen

Woningtype 't Huys is een drie-onder-een-kapwoning met een open keuken en woonkamer. De zonnige tuin is vanuit de woonkamer te bereiken door de openslaande deuren. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers, een badkamer met een moderne inrichting. De grote, vrij indeelbare zolder heeft de mogelijkheid voor 1 à 2 extra kamers. Voor de woningen zijn er veel indelings- en uitbreidings-mogelijkheden.

Kenmerken 't Huys

- Woonoppervlakte circa 139 m²
- Kaveloppervlakte van circa 143 m² tot 158 m²
- Woonkamer met dubbele openslaande deuren naar achtertuin met berging
- Complete keuken met apparatuur
- Standaard 3 slaapkamers
- Badkamer met luxe sanitair
- Vloerverwarming op de begane grond
- Voorzien van zonnepanelen

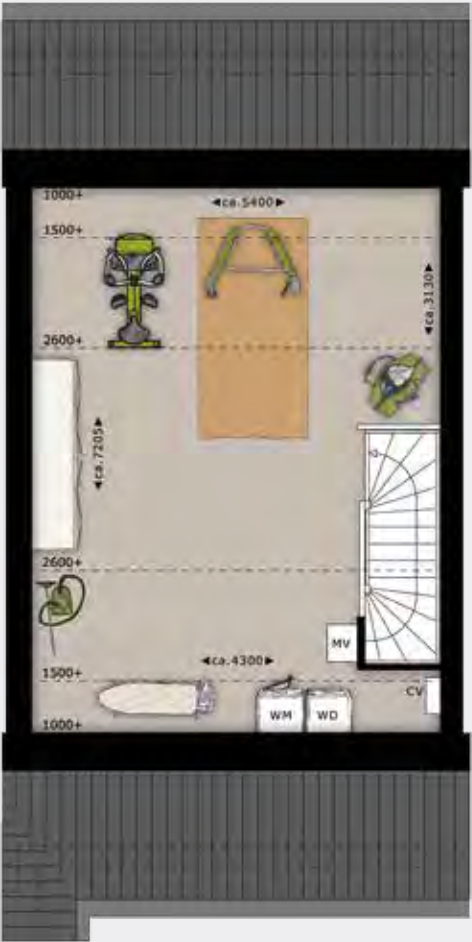


Begane grond

Bouwnummers 8 en 11



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Hoek- woningen

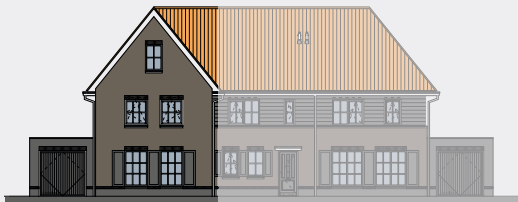
Woningtype 't Huys is een ruime drie-onder-een-kapwoning met een halfopen keuken en woonkamer. De zonnige tuin is vanuit de eetkeuken te bereiken door de openslaande deuren. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers, een apart toilet, een badkamer met een moderne inrichting. De grote, vrij indeelbare zolder heeft de mogelijkheid voor 1 à 2 extra kamers. Als extra heeft deze hoekwoning een garage.

Kenmerken 't Huys

- Woonoppervlakte circa 149 m²
- Kaveloppervlakte van circa 260 m²
- 'Kamer en suite' door gescheiden keuken en woonkamer
- Woonkeuken met dubbele openslaande deuren naar achtertuin
- Keuken met inbouwapparatuur
- Standaard 3 slaapkamers
- Badkamer met luxe sanitair
- Extra ruime zolder door topgevel
- Aangebouwde garage
- Vloerverwarming op de begane grond
- Voorzien van zonnepanelen



Begane grond
 Bouwnummer 7



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Hoek- woningen

Woningtype 't Huys is een drie-onder-een-kapwoning met een halfopen keuken en woonkamer. De zonnige tuin is vanuit de eetkeuken te bereiken door de openslaande deuren. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers, een apart toilet, een badkamer met een moderne inrichting. De grote, vrij indeelbare zolder heeft de mogelijkheid voor 1 à 2 extra kamers. Als extra heeft deze hoekwoning een garage.

Kenmerken 't Huys

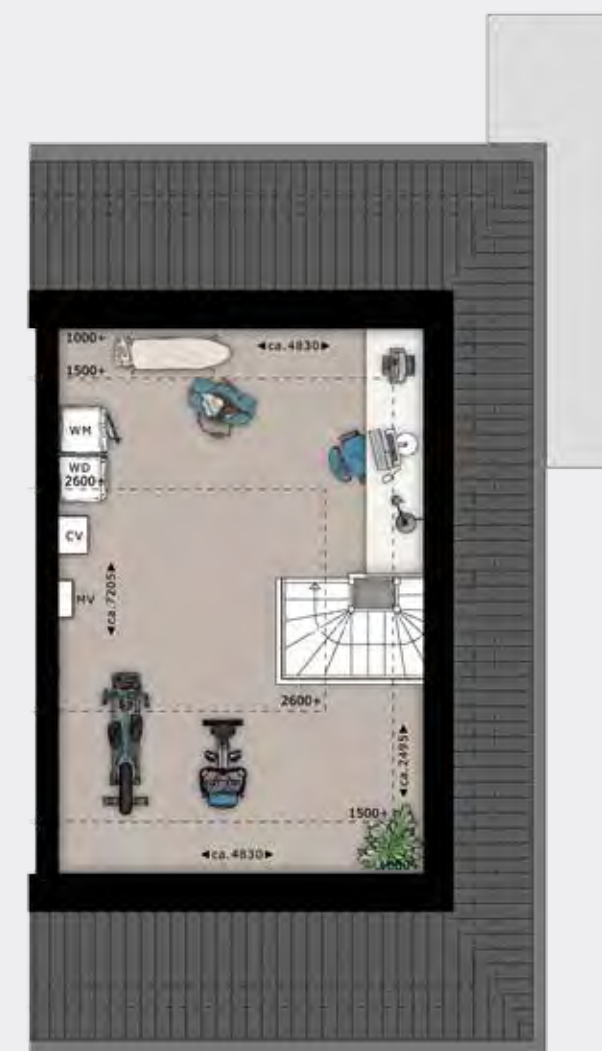
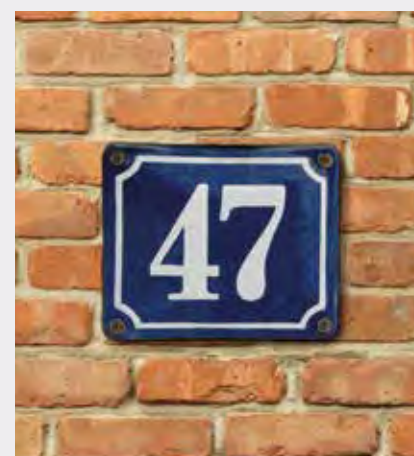
- ◆ Woonoppervlakte circa 133 m²
- ◆ Kaveloppervlakte van circa 230 m² tot 260 m²
- ◆ Woonkeuken met dubbele openslaande deuren naar achtertuin
- ◆ Standaard 3 slaapkamers
- ◆ Badkamer met luxe sanitair
- ◆ Aangebouwde garage
- ◆ Vloerverwarming op de begane grond
- ◆ Voorzien van zonnepanelen



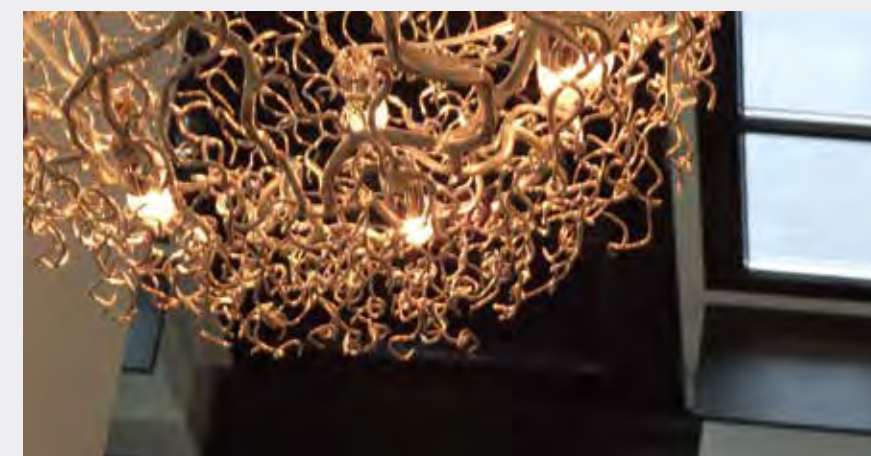
Begane grond
Bouwnummers 9 en 12



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Hoek- woningen

Woningtype 't Huys is een drie-onder-een-kapwoning met een open keuken en woonkamer. De zonnige tuin is vanuit de eetkeuken te bereiken door de openslaande deuren. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers, een apart toilet, een badkamer met een moderne inrichting. De grote, vrij indeelbare zolder heeft de mogelijkheid voor 1 à 2 extra kamers. Als extra heeft deze hoekwoning een aangebouwde berging die vanuit de keuken bereikbaar is.

Kenmerken 't Huys

- Woonoppervlakte circa 149 m²
- Kaveloppervlakte van circa 238 m²
- Woonkeuken met dubbele openslaande deuren naar achtertuin
- Standaard 3 slaapkamers
- Badkamer met luxe sanitair
- Aangebouwde berging met toegang tot keuken
- Vloerverwarming op de begane grond
- Vrijstaande garage als optie
- Voorzien van zonnepanelen



Begane grond
 Bouwnummer 10



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Logeren in uw eigen woning



Meer dan slapen alleen.

Uitgerust wakker worden in de slaapkamer van uw dromen

De slaapkamer is een belangrijke ruimte in uw huis. Wanneer het tijd is voor vernieuwing is het belangrijk om aan een aantal zaken te denken. Het bed, natuurlijk, maar ook over opbergruimte en stijl moet goed nagedacht worden.

De slaapkamer is bij uitstek een ruimte om u lekker uit te leven. er zijn heel veel mogelijkheden om uw eigen draai te geven aan de inrichting ervan. Met gebruik van de juiste kleuren en accessoires kunt u voortaan wakker worden in de slaapkamer van uw dromen.

We slapen niet alleen in onze slaapkamer, maar lezen er een boek, kijken een filmpje of we luisteren naar onze favoriete muziek.

Aandacht voor de slaapkamer

Tegenwoordig staat niet alleen de woonkamer centraal in het huis, steeds meer gaat de aandacht uit naar de overige ruimtes in het huis. De keuken heeft een metamorfose tot levendige woonkeuken, de badkamer is een complete wellnessruimte met alles voorhanden. En nu dus ook het interieur van de slaapkamer. Veel aandacht gaat uit naar een kleuren- of sfeerthema, textiel, behang en raamdecoratie, sfeerverlichting, extra kussentjes, hockers en dekbedovertrekken in alle denkbare dessins.



Twee-onder-een-kapwoningen De Vesting

Tussen het groen nabij
plas Everstein.



Twee-onder-een-kap-woningen

Woningtype De Vesting heeft een ruime keuken en woonkamer. Vloerverwarming op de begane grond zorgt voor een heerlijk behaaglijk gevoel. De grote tuin op het zuid-westen bereik je via de openslaande deuren in de woonkamer. Op de eerste verdieping zijn 3 zeer grote slaapkamers, een apart toilet en een badkamer met ligbad en douche. Op de zolder kun je met gemak een extra kamer realiseren. Parkeren doe je onder de carport op eigen terrein.

Kenmerken De Vesting

- Woonoppervlakte circa 161 m²
- Kaveloppervlakte van circa 235 m² tot 244 m²
- Royale woonkamer over de volle breedte van de woning
- Woonkeuken met inbouwapparatuur
- Standaard 3 zeer ruime slaapkamers
- Badkamer met ligbad
- Apart tweede toilet
- Voorzien van zonnepanelen
- Standaard vloerverwarming op de begane grond

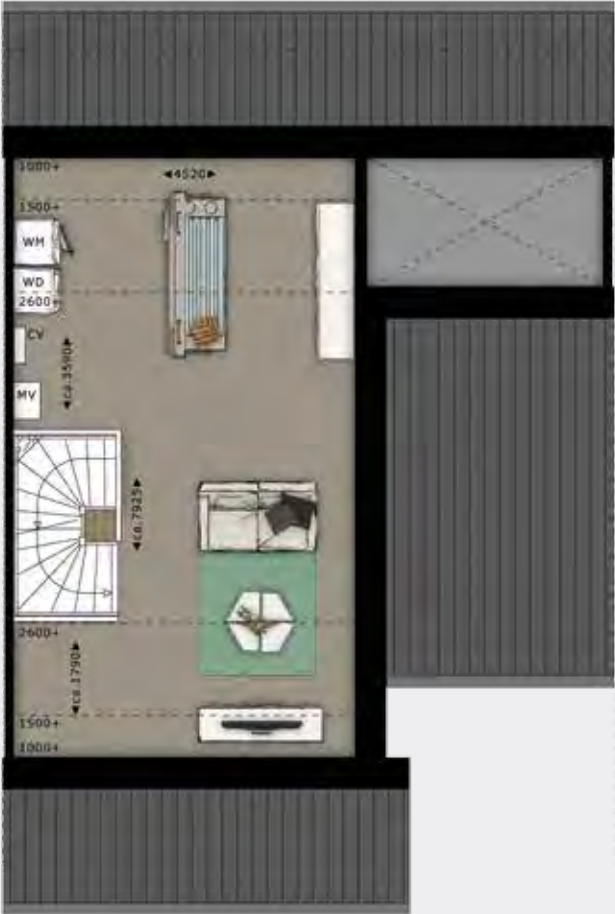


Begane grond

Bouwnummers 2, 4 en 6
Gespiegeld bouwnummer 1, 3 en 5



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Twee-onder-een-kapwoningen De Hofstede



Wonen aan de chique
bomenlaan.

Twee-onder-een-kap-woningen

De Hofstede heeft een statige zijentree waardoor er een halfopen keuken en woonkamer ontstaat. Vloerverwarming op de begane grond zorgt voor een heerlijk behaaglijk gevoel. De zonnige tuin is bereikbaar via de openslaande tuindeuren. Op de verdieping zijn er maar liefst 4 slaapkamers en een badkamer met bad, douche en toilet. De auto kan in de garage staan. Daarnaast heb je 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

- Kenmerken De Hofstede**
- Woonoppervlakte circa 157 m²
 - Kaveloppervlakte van circa 280 m² tot 313 m²
 - Woonkeuken met dubbele openslaande deuren naar de achtertuin, inclusief SieMatic keuken
 - Standaard 4 slaapkamers
 - Badkamer met luxe sanitair
 - Vloerverwarming op de begane grond
 - Voorzien van zonnepanelen



Begane grond
Bouwnummer 15
Gespiegeld bouwnummer 18



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Twee-onder-een-kap-woningen

De Hofstede heeft een statige zijentree waardoor er een halfopen keuken en woonkamer ontstaat. Vloerverwarming op de begane grond zorgt voor een heerlijk behaaglijk gevoel. De zonnige tuin is bereikbaar via de openslaande tuindeuren. Op de verdieping zijn er maar liefst 4 slaapkamers en een badkamer met bad, douche en een toilet. De auto kan in de garage staan. Daarnaast heb je 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Kenmerken De Hofstede

- Woonoppervlakte circa 174 m²
- Kaveloppervlakte van circa 332 m² tot 348 m²
- Woonkeuken met dubbele openslaande deuren naar de achtertuin
- Standaard 4 slaapkamers
- Badkamer met luxe sanitair
- Grote zolderverdieping met mogelijkheid voor extra kamers
- Standaard vloerverwarming begane grond
- Voorzien van zonnepanelen



Begane grond
Bouwnummer 16
Gespiegeld bouwnummer 17



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Twee-onder-een-kapwoningen 't Wapen

Wonen aan de chique
bomenlaan.



Twee-onder-een-kap-woningen

Woningtype 't Wapen heeft een statige zijentree. De woonkamer heeft een gezellige erker aan de voorzijde. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers, een apart toilet en een badkamer met ligbad en douche. De zolderruimte is groot genoeg om extra kamers te maken. De woningen hebben een garage én 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

- Kenmerken 't Wapen
- Woonoppervlakte circa 141 m²
 - Kaveloppervlakte van circa 242 m² tot 334 m²
 - Woonkeuken met dubbele openslaande deuren naar de achtertuin
 - Standaard 3 slaapkamers
 - Apart tweede toilet
 - Luxe sanitair- en tegelwerk
 - Vloerverwarming op de begane grond
 - Voorzien van zonnepanelen
 - Aangebouwde garage



Begane grond
 Bouwnummers 13, 19 en 46
 Gespiegeld bouwnummers 14, 20 en 47
 Bouwnummer 46 heeft een vrijstaande garage



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Vrijstaande woningen De Burcht

Klassieke luxe
uitstraling.



Afgebeeld is bouwnummer 54

Vrijstaande woningen

De Burcht is een luxe vrijstaande woning met een statige zijentree. Hierdoor ontstaat een halfopen keuken en woonkamer. De woonkamer wordt voorzien van vloerverwarming. De grote, zonnige tuin betreed je door de openslaande deuren in de keuken. Op de verdieping zijn er maar liefst 4 slaapkamers en een badkamer met bad, douche en toilet. Op de grote zolder zijn met gemak extra kamers te realiseren. Parkeren kun je op de 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Kenmerken De Burcht

- Woonoppervlakte circa 162 m²
- Kaveloppervlakte van circa 453 m²
- Woonkeuken met dubbele openslaande deuren naar de achtertuin
- Complete keuken met inbouwapparatuur
- Standaard 4 slaapkamers
- Luxe sanitair- en tegelwerk (Villeroy & Boch)
- Vloerverwarming op de begane grond
- Voorzien van zonnepanelen
- Vrijstaande garage



Begane grond
Bouwnummer 21



Klassieke u-vormige indeling.



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Vrijstaande woningen

De Burcht is een luxe vrijstaande woning met een statige zijentree. Hierdoor ontstaat een halfopen keuken en woonkamer. De woonkamer wordt voorzien van vloerverwarming. De grote, zonnige tuinen betreed je door de openslaande deuren in de keuken. Op de verdieping zijn er maar liefst 4 slaapkamers en een badkamer met bad, douche en toilet. Op de grote zolder zijn met gemak extra kamers te realiseren. Parkeren kun je op de 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Kenmerken De Burcht

- Woonoppervlakte circa 161 m²
- Kaveloppervlakte van circa 378 m²
- Woonkeuken met inbouwapparatuur en dubbele openslaande deuren naar de achtertuin
- Standaard 4 slaapkamers
- Luxe sanitair- en tegelwerk
- Vloerverwarming op de begane grond
- Voorzien van zonnepanelen
- Vrijstaande garage



Begane grond
Bouwnummers 57 en 58



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Vrijstaande woningen

De Burcht is een luxe vrijstaande woning met een statige zijentree. Hierdoor ontstaat een halfopen keuken en woonkamer. De woonkamer wordt voorzien van vloerverwarming. De grote, zonnige tuinen betreed je door de openslaande deuren in de keuken.

Op de verdieping zijn er maar liefst 4 slaapkamers en een badkamer met bad, douche en toilet. Op de grote zolder zijn met gemak extra kamers te realiseren. Parkeren kun je op de 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Kenmerken De Burcht

- Woonoppervlakte circa 162 m²
- Kaveloppervlakte van circa 456 m²
- Woonkeuken met dubbele openslaande deuren naar de achtertuin
- Voorzien van een SieMatic keuken
- Standaard 4 slaapkamers
- Luxe sanitair- en tegelwerk
- Vloerverwarming op de begane grond
- Voorzien van zonnepanelen
- Vrijstaande garage



een heerlijke badkamer met daglicht.



Begane grond
Bouwnummer 55



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Vrijstaande villa De Hoeve



Vrijstaande villa

Een sfeervol landhuis dat je samen met EVE Architecten kunt indelen en uitbreiden. Zij vervullen graag al jouw woonwensen en geven je villa de persoonlijke sfeer die perfect bij je past. Een creatief proces dat je samen met één van de architecten aangaat. Een spannende maar vooral ook een leuke tijd. Hun jarenlange ervaring zetten zij graag voor je in, om je te begeleiden om jouw droomvilla werkelijkheid te laten worden.

Kenmerken De Hoeve

- Vrijstaande villa's met rieten kap
- Woonoppervlakte circa 157 m² exclusief zolder
- Kaveloppervlakte van circa 424 m² tot 446 m²
- Luxe woonkeuken met inbouwapparatuur
- Bijkeuken
- Standaard 4 slaapkamers
- Apart toilet op de verdieping
- Vloerverwarming op de begane grond
- Vrijstaande garage
- Parkeerplaats voor 2 auto's op eigen terrein

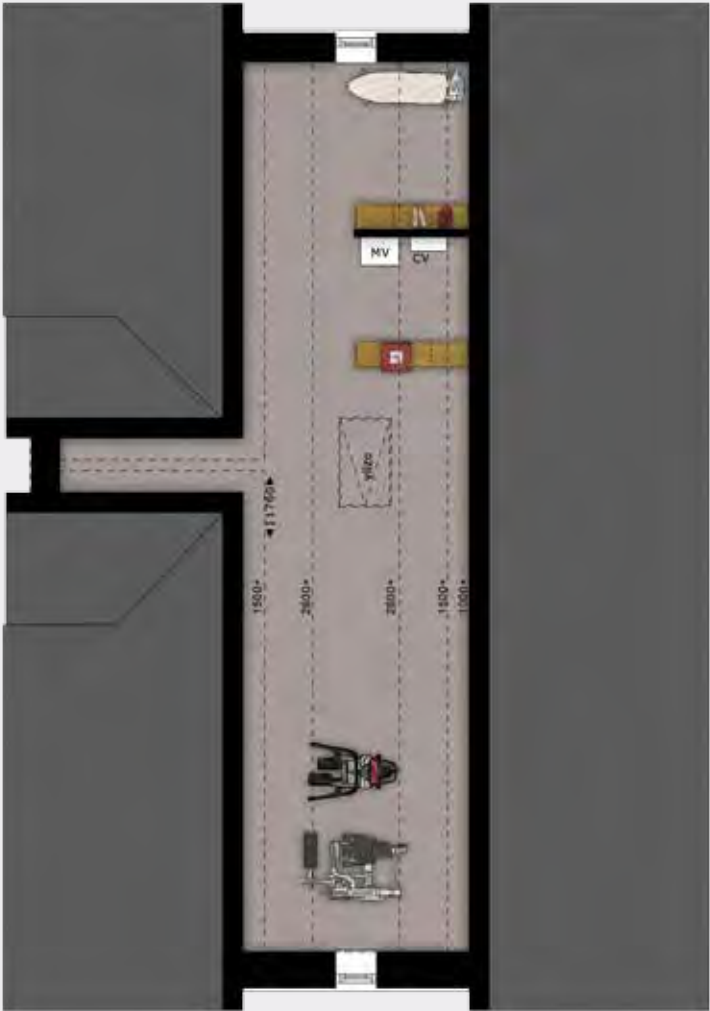


Begane grond

Bouwnummer 56
Gespiegeld bouwnummer 48



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Vrijstaande villa De Hoeve



Vrijstaande villa

Een sfeervol landhuis dat je samen met EVE Architecten kunt indelen en uitbreiden. Zij vervullen graag al jouw woonwensen en geven je villa de persoonlijke sfeer die perfect bij je past. Een creatief proces dat je samen met één van de architecten aangaat. Een spannende maar vooral ook een leuke tijd. Hun jarenlange ervaring zetten zij graag voor je in, om je te begeleiden om jouw droomvilla werkelijkheid te laten worden.

Kenmerken De Hoeve

- Vrijstaande villa's met rieten kap in boerderij stijl
- Woonoppervlakte circa 157 m² exclusief zolder
- Kaveloppervlakte van circa 567 m²
- Luxe keuken met inbouwapparatuur
- Bijkeuken
- Standaard 4 slaapkamers
- Apart toilet op de verdieping
- Vloerverwarming op de begane grond
- Vrijstaande garage
- Parkeerplaats voor 2 auto's op eigen terrein



Begane grond
Bouwnummer 59



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Ruimte voor een droomkeuken



Een combinatie van klassiek en modern geeft extra karakter.

Eindelijk de ruimte voor een designkeuken voor jou ...

Je keuken moet geen eiland zijn in jouw huis maar een onderdeel zijn van je totale woonbeleving. In jouw stijl met de mooiste materialen en de nieuwste inbouwapparatuur. Een inspirerend design die lang meegaat en met een functionaliteit die je werkzaamheden in de keuken, elke dag opnieuw vergemakkelijkt.

Middelkoop in Culemborg is de projectleverancier. Samen met hun adviseurs kan je de keuken geheel naar jouw dromen samenstellen. Elke woning (behalve type 't Blokhuis) wordt voorzien van een keuken die per woningtype verschilt. Ook heb je de keuze om zelf te bepalen hoe jouw keuken eruit zal gaan zien. Wordt het een design kookeiland, een landelijke woonkeuken of een minimalistisch keukenblok? In samenwerking met Middelkoop ontwerp je je persoonlijke droomkeuken. Je gekozen droomkeuken wordt na oplevering van de woning geplaatst.

Helemaal anders

Maar wil je het helemaal anders? Geen probleem. In de showroom van Middelkoop worden je wensen besproken. De gekozen opties worden verrekend met de standaard keukens.

Luxe upgrade pakket

Om jouw keuken helemaal af te maken kun je de keuken upgraden met Miele apparatuur. In samenwerking met Miele, gevestigd in Vianen, hebben wij een pakket samengesteld zodat jij ook kunt genieten van de luxe van Miele.

Voor meer informatie hierover kun je terecht bij de showroom.



SieMatic®

Miele
IMMER BESSER

Middelkoop
keukens badkamers interieur

Altijd nieuw, altijd anders maar altijd genieten

Maak het gezellig

Wooncomfort is je lekker voelen in je woonomgeving, voorzien van alle gemakken. Dan is het puur genieten als voor de afwerking van de woning is gekozen voor kwaliteit. De badkamer is bij uitstek de plek in huis om tot jezelf te komen. In de woningen van De Hoffelijkheid worden de dagelijkse rituelen een prettige beleving in jouw stijlvolle badkamer met kranen van Grohe en sanitair van Villeroy & Boch.

Topmerk sanitair

Villeroy & Boch staat voor stijlvol design en de allerhoogste kwaliteit. Zij is een van de toonaangevende producenten van keramiek en werkt samen met toonaangevende topontwerpers. In de woning tref je stijlvol en robuust sanitair aan met een eigentijdse uitstraling.



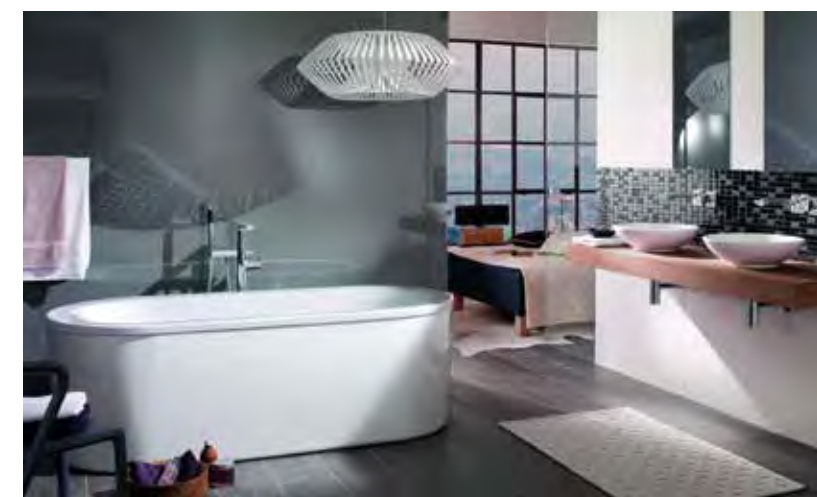
Villeroy & Boch en Grohe
inspireren je met een
badkamer waar je tot
rust komt.



Trends

De badkamers zijn qua design de afgelopen jaren sterk in beweging. Steeds meer wordt de badkamer een echte leefruimte die aansluit op de overige inrichting en meubels van de woning. Een van de trends is het toepassen van hout. Hout straalt warmte uit en geeft een natuurlijke sfeer. Denk bijvoorbeeld aan een mooie houten vloer of een houten ombouw. Grote tegels zijn ook populair. Grote tegels geven een luxe uitstraling en een warm gevoel. Populaire maten zijn 50 x 50 cm en 60 x 60 cm. Hoe groter hoe beter!

De badkamer wordt verzorgd door Van Wanrooij in Waardenburg. Laat je inspireren door een bezoek aan de showroom.



Woningborg:

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Materialen en eisen ruwbouw De terreininrichting

Grondwerk

- de bouwput en de benodigde werkruimte worden ontgraven.
- de ontgravingen worden aangevuld met zand en/of uitkomende grond.
- de uitkomende grond wordt geëgaliseerd over het bouwterrein en overtollige grond wordt afgevoerd.

Bestrating/erfscheiding

- trottoirs en rijbaan in het openbaar gebied worden bestraat in overleg met en door de Gemeente Vianen.
- de erfscheiding wordt aangegeven met paaltjes op de hoeken.
- daar waar op de situatietekening aangegeven, komt een haag of een hekwerk

Peil

De bovenkant van de vloer in de hal/entree op de begane grond wordt als peil aangehouden. De hoogte van het vloerpeil wordt in overleg met de dienst Bouw en Woningtoezicht bepaald.



(Buiten)riolering

- de riolering en PVC hemelwaterafvoer worden in een gescheiden systeem aangesloten op het openbaar rioolstelsel.
- de definitieve uitvoering, hoeveelheid afvoerpunten en locatie(s) van het systeem worden in het werk nader bepaald, evenals het eventueel plaatsen van inspectieputten aan de zijkanten van de woningblokken.
- ter plaatse van de gevel wordt een flexibele aansluiting gemonteerd.

De woning

Fundering

Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en de berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring van de dienst Bouw en Woningtoezicht van de gemeente. De woningen worden gefundeerd op betonnen funderingsbalken op betonpalen. Onder de woningen bevindt zich een kruipruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een geïsoleerd kruipluik. Kruipruimten kunnen soms vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden. De betononderdelen worden van het nodige wapeningsstaal voorzien. Voor de installaties en dienstleidingen van de nutsbedrijven worden waar nodig mantelbuizen, doorvoeren, sparingen en instortvoorzieningen aangebracht.

Vloeren

De vloer van de begane grond wordt uitgevoerd in beton, als systeemvloer aan de onderzijde voorzien van isolatie. De vloeren van de verdiepingen worden uitgevoerd in systeemvloeren van beton met v-naden tussen de elementen in het zicht aan de plafondzijde. Daar waar de constructeur dit nodig acht zullen stalen liggers en/of betonnen balken opgenomen worden in en onder de betonvloeren. Deze liggers zullen, waar ze onder de vloer uit komen, afgewerkt worden.

Houten constructies

- de woning krijgt een prefab geïsoleerde kapconstructie met dragende knieschotten onder de schuine kappen. Deze knieschotten maken onderdeel uit van de constructie en kunnen niet worden verwijderd.
- de kap van De Hoeve wordt indien noodzakelijk uitgevoerd met een houten spant.
- woningtype De Buitenplaats heeft geprefabriceerde houten dakkapellen.
- de kap wordt, met uitzondering van woningtype Het Blokhuis, fabrieksmatig wit gegrond. De kap van woningtype Het Blokhuis wordt aan de onderzijde niet afgewerkt.



- de houten bergingen krijgen een ongeïsoleerde prefab wandconstructie met houten stijlen en horizontale gevelbekleding, volgens tekening.
- het dak van de bergingen krijgt een ongeïsoleerde houten balklaag met dakbeschot.

Metalen constructies

- metalen liggers, kolommen, spanten, lateien en overige draagconstructies worden toegepast volgens de eisen van de constructeur - thermisch verzinkt (indien opgenomen in constructiedelen) en/of in kleur gemoffeld.

Kanalen/ventilatievoorzieningen

- in het metselwerk en in de overige constructies worden waar nodig de vereiste ventilatievoorzieningen aangebracht.
- leidingkokers voor ventilatieleidingen en standleidingen van de riolering worden waar nodig aangebracht.

Houten trappen en hekken

- in de hal/entree komt bij de tussenwoningen 't Hof, 't Huys, De Buitenplaats en Het Blokhuis een gesloten vurenhouten trap naar de overloop op de 1e verdieping. Bij de overige woningtypen komt een open trap naar de overloop op de 1e verdieping.
- het aftimmeren van de gesloten trap gebeurt door middel van regelwerk en plaatmateriaal.
- op de overloop komt een open vurenhouten trap naar de zolder op de 2e verdieping.
- er komen leuningens langs de wanden, bevestigd met leuninghouders en benodigde traphekken met houten spijlen.

Daken/dakbedekking

- de eventuele platte daken van de woningen worden afgewerkt met bitumineuze of kunststof dakbedekking, inclusief bijbehorende daktrim en aansluitingen.

- de vrijstaande houten bergingen worden afgewerkt met bitumen dakbedekking inclusief bijbehorende daktrim, aansluitingen.
- voor de hellende daken worden keramische dakpannen toegepast met bijbehorende nokvorsten, ondervorsten, beluchtingspannen, kantpannen en vogelschroten.
- De Hoeve wordt uitgevoerd met een rieten kap.
- in het opgaand werk worden slabben en loketten (lood of loodvervangend) toegepast.

Afschot

Platte daken worden op afschot aangebracht naar de hemelwaterafvoer. De juiste richting en exacte uitwerking wordt nader in het werk bepaald. Indien de oppervlakte minimaal is, bijvoorbeeld bij een luifel, kan afgezien worden van een afschot: de hemelwaterafvoer kan dan plaatsvinden middels een spuer.

Metselwerk en gevel

- het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in gevelbaksteen, waalformaat; van de woningen met de bouwnummers 15,16, 21, 48 t/m 53 en 56 wordt het metselwerk met een minerale verf wit geschilderd.
- de stenen worden verwerkt met behulp van een metselmortel.
- bij de lateien wordt een lateislabbe aangebracht.
- afhankelijk van de situatie komen onder de raamkozijnen betonnen raamdorpels, behalve onder de raamkozijnen die doorlopen tot op vloerniveau.
- spouwankers en voegwapening worden volgens de voorschriften en het advies van de constructeur toegepast.
- om kringscheuren in het metselwerk op te vangen worden verticale dilatatievoegen aangebracht, volgens de voorschriften.
- de woningscheidende wand wordt uitgevoerd als ankerloze spouwmuur d.m.v. kalkzandsteenelementen.

Technische omschrijving, De Hoffelijkheid

- dragende wanden of stabiliteitswanden worden uitgevoerd d.m.v. kalkzandsteenelementen.
- de niet dragende wand op zolder wordt uitgevoerd als geprefabriceerd houten wandelement of in gipsblokken.
- de overige niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd d.m.v. gipsblokken dik 70 mm.
- de isolatie in de buitenmuur is minerale wol.
- waar van toepassing wordt de dragende wand tussen woning en eventuele garage/berging uitgevoerd in kalkzandsteen.

Kozijnen, ramen, deuren en beglazing

- de entreedeur van de woning wordt uitgevoerd als houten deur met glasopening.
- de gevelkozijnen en -ramen worden, met uitzondering van de eventuele aluminium schuifpui, uitgevoerd in hardhout - inclusief tochtstrippen, condensprofielen, slijtstrippen, lood, folie, etc.
- het kozijnhout wordt behandeld door de timmerfabriek; de binnen- en buitenzijde worden in dezelfde kleur uitgevoerd.
- de woningen worden voorzien van luxe voordeuren.
- daar waar op tekening aangegeven, worden de woningen voorzien van vaste aluminium luiken.
- de eventuele schuifpuien zijn van aluminium.
- de garagedeur wordt uitgevoerd als kanteldeur.
- de binnendeurkozijnen zijn stalen montagekozijnen met bovenlicht, behalve die van de eventuele kozijnen op zolder.
- de binnendeurkozijnen van de (meter)kast en eventuele trapkast worden uitgevoerd met bovenlicht met een dicht paneel.
- de binnendeuren in de woning zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren.
- de toepassing van veiligheidsglas volgens NEN 3569 is nadrukkelijk uitgesloten.



Hang- en sluitwerk

Hieronder valt het leveren en aanbrengen van het benodigde hang- en sluitwerk, inclusief bevestigingsmiddelen:

- de voordeur, achterdeur(en) of schuifpui en/of garagedeur worden voorzien van een inbraakwerend cilinderslot met per woning gelijksluitende cilinders (alle deuren zijn per woning met één sleutel te bedienen).
- de draai-/kiepramen worden voorzien van de benodigde uitzetters, combi's en raamsluitingen met kierstand.
- badkamer- en toiletdeuren worden voorzien van vrij- en bezetsloten.
- de meterkast wordt voorzien van een kastslot.
- de overige deuren worden voorzien van een loopslot.

Aftimmeringen, buiten- en binnenafwerking

- er komt een meterbord in de meterkast, volgens de eisen van de nutsbedrijven.
- leidingkokers worden, afhankelijk van de positie, betimmerd met plaatmateriaal of gemaakt van gipsblokken.
- dakranden, overstekken en boeiboorden worden betimmerd met plaatmateriaal.
- de dakkapellen van type H worden voorzien van zinken bekleding.

Schilderwerk

- | | |
|-----------|--|
| buiten: | de kozijnen, ramen, deuren, boeiborden, overstekken, panelen etc. (fabrieksmatig afgelakt). |
| binnen: | de gevelkozijnen (fabrieksmatig afgelakt).
de gehele trap inclusief hekwerk (grondverf).
trapeuning (blanke lak).
trapgat aftimmering (grondverf).
de binnendeuren, bijbehorende kozijnen en bovenlichtpanelen (fabrieksmatig afgelakt). |
| diversen: | verzinkte onderdelen worden niet geschilderd. |

Stukadoorswerk

- de wanden worden behangklaar* opgeleverd, volgens de staat van afwerking.
- de betonplafonds worden afgewerkt met fijn structuur spuitwerk.
- de wanden boven het tegelwerk in het toilet worden afgewerkt met fijn structuur spuitwerk.

* De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt: voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil ook zeggen dat er van uitgegaan wordt dat er na oplevering nog een verdere afwerking zal plaatsvinden. Verdere afwerkingen kunnen bijvoorbeeld behang of sierpleister zijn.

Tegelwerk

- de afmeting en kleur van de vloer- en wandtegels volgens onderstaand overzicht:
 - **Woningtypen 't Hof, 't Huys, De Buitenplaats en Blokhuis**
wandtegels afmeting circa 200 x 250 mm in minimaal 4 kleuren beschikbaar.
vloertegels afmeting circa 200 x 200 mm in minimaal 4 kleuren beschikbaar.
 - **Woningtypen De Hofstede, 't Wapen, De Vesting, De Hoeve en De Burcht**
wandtegels afmeting circa 250 x 300 mm in minimaal 4 kleuren beschikbaar.
vloertegels afmeting circa 300 x 300 mm in minimaal 4 kleuren beschikbaar.

- de badkamers worden betegeld tot plafondhoogte.
- het toilet wordt betegeld tot circa 150 cm hoogte.
- de uitwendige hoeken in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van aluminium hoekprofielen.

Natuur- en kunststeen

- bij de binnendeuren van de toiletruimte en badkamer worden kunststenen dorpels toegepast.
- bij de raam-/deurkozijnen van de buitengevels die tot de grond lopen, worden kunststenen dorpels toegepast (m.u.v. de toegangsdeur van de vrijstaande berging).
- de vensterbanken zijn van natuursteen. De breedte en overstekverschillen per toepassing in standaard verkrijgbare breedtematen. De overstek zal echter niet meer dan 5 cm bedragen.

De installaties

Riolering en hemelwaterafvoer

- hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de riolering.
- hemelwaterafvoeren van de woningen worden uitgevoerd in zink, van de bergingen uitgevoerd in kunststof.
- het binnenrioleringsstelsel wordt uitgevoerd in kunststof, als een gescheiden systeem, overeenkomstig met de voorschriften van de gemeente.
- de goten worden uitgevoerd als een omtimmerde zinken goot met uitzondering van De Hoeve en Het Blokhuis.
- De Hoeve heeft een rieten kap en wordt niet uitgevoerd met een goot.
- Het Blokhuis heeft een zinken mastgoot.

Het sanitair

Woningtypen 't Hof, 't Huys, Buitenplaats en Blokhuis worden standaard opgeleverd met het volgende sanitair:

Toiletcombinatie

- Villeroy & Boch wandcloset type O'Novo, kleur wit.
- Kunststof closetzitting met deksel, kleur wit.



Fonteincombinatie

- Villeroy & Boch fontein type O'Novo, kleur wit.
- Grohe Costa L.
- Plugbekersifon met vloerbuis chroom.

Wastafelcombinatie

- Villeroy & Boch wastafel O'Novo, kleur wit.
- Glazen planchet, afmeting 600 x 120 mm.
- Grohe Eurosmart Medium wastafelkraan.
- Plugbekersifon met vloerbuis chroom.
- Spiegel 600 x 400 mm.

Douchecombinatie

- Grohe thermostatische douchemengkraan.
- Grohe New Tempesta DUO glijstangcombinatie.
- Doucheafvoer afmeting 200 x 200 mm.

Aansluitpunt wasmachine

- Tapkraan met beluchter.
- Afvoerbuis met sifon uitgevoerd in kunststof.

Woningtypen De Hofstede, 't Wapen, De Vesting, De Hoeve en de Burcht worden standaard opgeleverd met het volgende sanitair :

Toiletcombinatie

- Villeroy & Boch wandcloset type Omnia Architectura, kleur wit.
- Kunststof closetzitting met deksel, kleur wit.

Fonteincombinatie

- Villeroy & Boch fontein type Omnia Architectura, kleur wit.
- Grohe Eurostyle Cosmopolitain.
- Plugbekersifon met vloerbuis chroom.

Wastafelcombinatie

- Badkamermeubel.
- Grohe Eurosmart Medium wastafelkraan.
- Spiegel met verlichting 600 x 800 mm.

Douchecombinatie

- Grohe thermostatische douchemengkraan.
- Grohe Tempesta New Cosmopolitain glijstangcombinatie.
- Doucheafvoer middels lijngoot.

Badcombinatie

- Grohe thermostatische badmengkraan.
- Grohe New Tempesta DUO glijstangcombinatie.
- Villeroy & Boch O’Novo bad 1800 x 800 mm.

Aansluitpunt wasmachine

- Tapkraan met beluchter.
- Afvoerbuīs met sifon uitgevoerd in kunststof.

Waterinstallatie

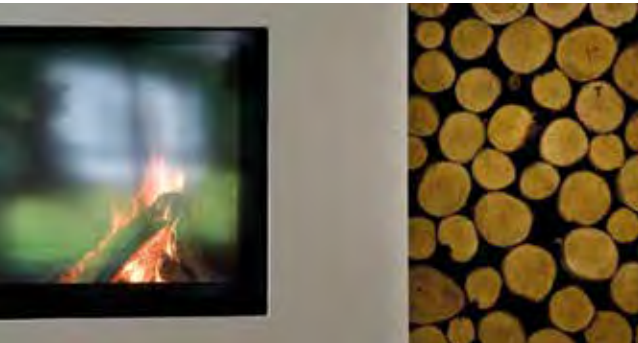
- koudwaterleidingen gaan vanaf de watermeter naar de diverse aansluit- en/of tappunten.
- warmwaterleidingen gaan vanaf het warmwatertoestel naar de aansluit- of tappunten in de badkamer en de keuken.
- op de zolder komen leidingen in het zicht.
- er komt bij alle woningen, met uitzondering van De Hoeve, een wasmachineaansluiting op zolder. Bij De Hoeve wordt de aansluiting voor de wasmachine in de bijkeuken geplaatst.
- aansluitingen in de keuken worden afgedopt aangebracht. De keuken wordt na oplevering geplaatst.

Gasinstallatie

De gasinstallatie zal voldoen aan de geldende voorschriften en richtlijnen. Leidingen en hulpstukken worden aangelegd vanaf de meterkast naar de keuken en de CV-ketel. Op de zolder komen de gasleidingen in het zicht.

Centrale verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door een individuele gas-gestookte combi-ketel in HR uitvoering die is geplaatst op zolder. De combiketel is een CW-4 klasse en indien noodzakelijk een CW-5 klasse. Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt in de afwerkvloer, op de zolder lopen de leidingen in het zicht.



- voor de woningen ’t Hof-tussen en Het Blokhuis bestaat het systeem uit een hoogtemperatuursysteem met radiatoren op de begane grond en de verdieping.
- voor de overige woningen bestaat het systeem uit een laagtemperatuursysteem met vloerverwarming op de begane grond en een hoogtemperatuursysteem met radiatoren op de verdieping.
- op de eerste verdieping wordt per ruimte minimaal één radiator aangebracht behalve in een eventueel separaat toilet en de overloop.

Bij een buitentemperatuur van -10° C en een windsnelheid van 5 m/s is ervan uitgegaan dat de volgende ruimtetemperaturen bereikt moeten kunnen worden:

woonkamer	20°C
keuken	20°C
slaapkamer(s)	20°C
badkamer	22°C
hal/entree en overloop	15°C
zolder	onverwarmd
berging of garage	niet vorstvrij

- de verwarmingsleidingen worden zoveel mogelijk in de dekvloer opgenomen.
- de verwarmingselementen worden aangesloten door middel van een vloeraansluiting.
- de temperatuurregeling vindt plaats via een kamerthermostaat. De radiatoren zijn voorzien van handbediende radiatorcranken.
- afhankelijk van het gekozen systeem en eventueel gekozen (uitbreidings)opties kan de woning worden voorzien van meer of minder PV panelen en/of een douche-wtw. De douche-wtw is bereikbaar via een afneembaar luik. De douche-wtw warmt koud water op zodat de cv-ketel minder hard hoeft te stoken.
- de afmetingen en posities van de vloerverdelers zoals op de tekening aangegeven, zijn in geen geval bindend.
- de afmetingen van de radiatoren zijn afhankelijk van de benodigde capaciteit.

Mechanisch ventilatiesysteem

- het mechanisch ventilatiesysteem bestaat uit een afzuigventilatorbox (MV-unit), die kan worden geschakeld d.m.v. een bedieningspaneel.
- de MV-unit wordt geplaatst op de zolder.
- de volgende ruimten worden mechanisch afgezogen, overeenkomstig het Bouwbesluit (NEN 1087) en Woningborg:
 - keuken min. 21 l/s
 - badkamer min. 14 l/s
 - toiletruimte min. 7 l/s
 - de ruimte nabij de opstelplaats van de wasmachine min. 7 l/s



- de lucht wordt afgezogen door middel van ventielen en luchtkanalen.
- de regeling van het MV-systeem gaat via een bedieningspaneel in de woonkamer en/of een draadloos paneel in de keuken.
- de luchttoevoer wordt op natuurlijke wijze geregeld door ventilatieroosters bij of in de kozijnen volgens de staat van afwerking en de tekening.
- de garage/berging wordt volgens de voorschriften natuurlijk geventileerd.
- voor het afdekken van ventilatieleidingen en de standleiding (verzamelleiding) riolering worden waar nodig bouwkundige schachten geformeerd op alle woonlagen, met uitzondering van de zolderverdieping. Hier zijn de kanalen en leidingen in het zicht.

Elektrische installatie

- waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt en wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de meterkast, garage/bergingen en ter plaatse van de CV-ketel (technische ruimte) - waar opbouw materiaal wordt aangebracht.
- het schakelmateriaal wordt in wit uitgevoerd.
- de aansluitingen voor de buitenwandlichtpunten worden aangebracht op een hoogte van circa 210 cm t.o.v. peil=0.
- de schakelaars, al dan niet in combinatie met een wandcontactdoos, worden aangebracht op een hoogte van circa 105 cm, uitzondering hierop is de schakelaar in het toilet. Deze komt op een hoogte van 135 cm.
- de wandcontactdozen en loze leidingen in de woonkamer, keuken en slaapkamers komen circa 30 cm boven de vloer. De wandcontactdozen worden staand geplaatst.
- ter plaatse van het aanrechtblad komen de wandcontactdozen op circa 125 cm hoogte en voor de wasemkap op circa 225 cm hoogte.
- de benodigde rookmelders worden aangesloten op de voorziening van elektriciteit, onderling met elkaar gekoppeld en waar nodig op een eindgroep aangesloten.
- indien uw woning wordt voorzien van meer dan 3 PV-panelen worden deze aangesloten middels een omvormer op een aparte groep in de meterkast.

Materialen en eisen

Inrichting

De keuken

In een aantal woningen wordt standaard een complete keukenopstelling aangeboden. De keukenshowroom die wij hiervoor geselecteerd hebben is Middelkoop uit Culemborg. In overleg met Middelkoop kunt u uiteraard alle eventuele individuele keukenwensen bespreken. De keuken wordt na oplevering geplaatst.

Disclaimer

algemene voorwaarden

Deze brochure is nauwkeurig en met de grootste zorg samengesteld aan de hand van beschikbare technische gegevens en tekeningen. Ondanks dat, moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit eisen en voorschriften van de overheid (Bouwbesluit) en/of nutsbedrijven. De aannemer mag, in overleg met de architect, wijzigingen aanbrengen in materialen, constructies en/of in de situatie van de woningen wanneer dat nodig is voor het verkrijgen van de benodigde bouw/omgevingsvergunningen, of de voortgang en/of de kwaliteit van het werk kan bevorderen.

Afwijkingen tussen de genoemde en werkelijke oppervlakten van de kavels geven nimmer aanleiding tot verrekening. Indien de afgebouwde woning gekocht wordt en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan heeft de uitvoering van de woning zoals die op dat moment tot stand is gekomen, overwicht.

Maatafwijkingen en wijzigingen, o.a. ten gevolge van planuitwerking, uitvoering, voorschriften, overheidsbepalingen en dergelijke, voorbehouden.

De in deze brochure opgenomen foto’s, impressies en sfeerbeelden zijn bedoeld om enig ruimtelijk inzicht te geven van de woningen. Aan deze beeldmaterialen kunnen geen rechten worden ontleend. Alle op de tekening ingeschreven maten gelden als circa maten.

Afwerking														
Hoe worden vloer, wand en plafond opgeleverd?														
		Ruimte	Buitentree	Hal/entree	Meterkast	Toilet	Woonkamer	Trapkast	Keuken	Overloop	Badkamer	Slaapkamers	2e toilet (indien van toepassing)	Zolder/onbenoemde ruimte (m.u.v. ruimte achter knieschotten)
Vloer	Beton													
	Beton glad afgewerkt													
	Dekvloer													
	Vloertegels													
	Betontegels		n.v.t.											
Wand	Behangklaar*													
	Houten panelen													
	Onafgewerkt													
	Schoon metselwerk													
	Voordeur													
	Wandtegels (hoogte conform TO)													
Plafond	Beton, onbehandeld													
	Schuine kap, (afw. conform TO)													
	Houten dakje Onafgewerkt													
	Structuurspuit-werk, Wit													
Voorzieningen op het gebied van elektra zoals die aangebracht worden in de verschillende ruimtes, zijn aangeduid in de betreffende verkooptekeningen.														

Kleuren & materialen interieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Bovenlichten	enkel glas / paneel	helder / wit
Buitenbeglazing	glas (HR++)	helder
Deurdorpels	kunststeen	antraciet/zwart
Binnendeuren	plaatmateriaal	wit
Kozijnen binnendeuren	staal	wit
Buitenkozijnen en ramen	hardhout	wit, m.u.v de ramen van woningtype De Hoeve deze worden antraciet
Radiatoren	staal	wit
Schakelmateriaal	kunststof	wit
Trappen en hekwerken	hout	wit gegrond
Vensterbanken	hardsteen	blauwgrijs
Ventilatioorosters op kozijnen	aluminium	aluminium (wit)
Vloerafwerking overige ruimten	dekvloer	onbehandeld
Vloerafwerking sanitaire ruimten	tegelwerk	volgens technische omschrijving
Wandafwerking overige ruimten	zie afwerkingtabel	n.v.t.
Wandafwerking sanitaire ruimten	tegelwerk en spuitwerk	volgens technische omschrijving



**ENERGIE-
LABEL A**

-

Breng je
energielasten
fors omlaag!

** Indicatief en berekend met de referentie (tussen)woning van Agentschap NL, onderdeel van het Ministerie van Economische Zaken.



A Nieuwbouw

B

C

D

E

F

G

Daarom nieuwbouw!



Meer weten?
Kijk op www.hoefenhaag.nl

© Maart 2016

EEN ONTWIKKELING VAN

Hoef en Haag C.V. is een ontwikkelingsverband bestaande uit AM en BPD



FINANCIERING



Rabobank

hetkangewoon
www.hetkangewoon.nl

VERKOOPINFORMATIE

Via Makelaardij

Klooster 2
4132 BG Vianen
0347 - 374 277
info@viamakelaardij.nl
www.viamakelaardij.nl

De Keizer Makelaarsgroep

Voorstraat 54
4132 AS Vianen
0347 - 751 170
nieuwbouw@dekeizer.nl
www.dekeizer.nl

REALISATIE

Gebr. Blokland

Damstraat 24
3371 AD Hardinxveld-Giessendam
info@gebr-blokland.nl
www.gebr-blokland.eu

