



H

HEREN VAN LINNAEUS

BOSKOOP

HEREN VAN LINNAEUS - 9 EXCLUSIEVE VRIJSTAANDE VILLA'S

Wonen in een exclusieve vrijstaande villa, die van alle gemakken is voorzien en waar u de ruimte ervaart van het buitenleven. Beleef de rust, de dorpse charme, de polder en de vele vergezichten over het landschap.



H

HEREN VAN LINNAEUS

Vol trots presenteren wij u de brochure van Heren van Linnaeus.

Heren van Linnaeus is een kleinschalig nieuwbouwplan bestaande uit 9 exclusieve vrijstaande villa's met veel ruimte en comfort in en rondom het huis. Royale villa's op een ruim perceel waar thuiskomen écht tot rust komen betekent. Heren van Linnaeus is gelegen op een prachtige plek, groen en waterrijk, waar u de ruimte ervaart van het buitenleven.

Er komen vier typen villa's, die in type en uitvoering verschillen, maar duidelijk familie van elkaar zijn. De villa's zijn per twee geclusterd, met daartussen kenmerkend vier groene scheggen als visuele groene verbinding naar de dijk, het water, de Voorofsche polder en het achterliggende Gouwebos. Elke villa heeft twee parkeerplaatsen op eigen terrein in 'groene pockets'.

Deze 9 exclusieve villa's zijn ontworpen in een moderne architectuur, voorzien van bijzondere detaillering. De enorme oppervlakten van de villa's zorgen voor een unieke woonbeleving en ruime mogelijkheden door de volwaardige tweede verdieping met ruimtelijke kap. Lekker samen tot rust komen na een actieve dag? Of juist even alleen de tijd nemen voor uw hobby of werk? Zowel binnen als buiten heeft u alle ruimte.

Wat direct opvalt is de overvloed aan buitenruimte, met woningen op ruime kavels, weidse vergezichten en rondom groen en water. Thuiskomen geeft daardoor meteen een vakantiegevoel. Heerlijk vrij en ruim wonen, maar met alle voorzieningen dichtbij.

Boskoop heeft veel te bieden heeft op het gebied van winkels, scholen, kinderopvang, verenigingsleven, zorg en bedrijvigheid. En wat er niet is, vindt u altijd wel in de directe nabijheid van de Randstad.

Laat u zich verleiden en woont u straks op één van de mooiste plekjes van Boskoop?

Veel leesplezier.



INHOUDSOPGAVE

Boskoop en omgeving	5
De architect aan het woord	9
Gasloos wonen	13
Heren van Linnaeus	19
De villa's	20
Kleur- en materiaalstaat	38
Woonon	41
Voordelen van nieuwbouw	43
Algemene informatie	47



B

BOSKOOP EN OMGEVING

Boskoop is een mooi Zuid-Hollands dorp met ongeveer 15.000 inwoners, onderdeel van de gemeente Alphen aan den Rijn. Wereldwijd staat Boskoop bekend om z'n sierteelt en boomkwekerijen, maar vooral ook om de rust en ruimte. Boskoop ligt verscholen tussen water, weilanden en rietkragen, en toch middenin de stedendriehoek - Zoetermeer, Alphen aan de Rijn, Gouda - van de dynamische Randstad.

Een woning kopen in het Groene Hart is een prima strategische keuze voor wie graag landelijk wil gaan wonen, maar wel met alle voorzieningen binnen handbereik.

Gezellig dorpshart

In het gezellige dorpshart is een gevarieerd winkelaanbod. Een ideale uitvalbasis voor de dagelijkse boodschappen. Elke zaterdag is er markt. Er zijn diverse restaurants en cafés in en rond Boskoop; in het Floratheater kun je terecht voor cabaret, theatervoorstellingen en livemuziek. In het oude centrum zijn enkele monumenten te bewonderen: de karakteristieke hefbrug, het Floragebouw en het oude raadshuis.

Bereikbaarheid

Per auto is Boskoop via diverse richtingen bereikbaar. Vanaf Alphen aan den Rijn kunt u de Alphenseweg volgen die langs de Gouwe loopt en over Boskoop verder doorloopt richting Waddinxveen en Gouda als N207. Aan de westkant is verder de N455 een belangrijke verbindingroute. Steden als Zoetermeer, Alphen aan de Rijn en Gouda zijn lekker dichtbij.

Voor een dagje shoppen bent u met de auto of het openbaar vervoer zo in de steden Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht.



WADDINXVEEN

GOUWEBOS

WINKELS

VOOROFSCHE POLDER



Uitstekende voorzieningen

Boskoop is een dorp met uitstekende voorzieningen op het gebied van scholen, cultuur en gezondheidszorg. Sport- en recreatiemogelijkheden vindt u ook op een steenworp afstand. Boskoop kent een rijk verenigingsleven, waaronder voetbalclub Floreant en Tennis Vereniging Boskoop.

Het Gouwebos ligt op steenworp afstand. In het recreatiegebied kunt u heerlijk fietsen, wandelen, hond uitlaten, hardlopen en spelen. De fietspaden in het Gouwebos verbinden Boskoop en Waddinxveen met elkaar en sluiten aan op het regionale fietsnetwerk.

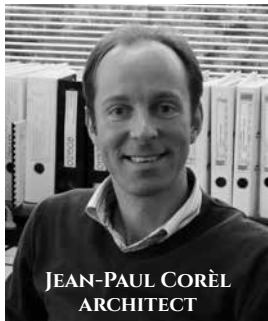
Op Speeleiland Gouwebos ontdekken kinderen al struinend en spelend de natuur. Spring via stapstenen over het water, klieper bij de waterpomp... Voor de oudere kinderen is er een klimtoestel met een uitkijktoren en kabelbaan.

Het Groene Hart is een uniek gebied om in te wandelen, fietsen en varen. Een bootje huren, lekker eten in het dorp of een avondje theater: in Boskoop is genoeg te doen.





DE ARCHITECT AAN HET WOORD



Het ontwerp van de villa's is van STOL Architecten uit Lisse. Wat inspireerde hen, waar lagen de uitdagingen en hoe hebben ze ervoor gezorgd dat woonkwaliteit voorop staat?

De locatie

Aan de Linnaeusweg, de dorpsrand en entree tot Boskoop verrijzen 9 vrijstaande villa's, de Heren van Linnaeus. Het gaat om een bijzondere locatie die de overgang vormt tussen de dorpse bebouwing en ten zuiden daarvan het groene buitengebied, de Voorofsche Polder. Dit is een veenweidegebied waar veel verschillende weidevogels voorkomen. De bodem van dat gebied ligt relatief hoog en wordt bovenland genoemd. De 9 woningen liggen in deze unieke 'overgangs-zone' en grenzen aan de dijk tussen dorp en bovenland.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De villa's zijn per twee geclusterd met daartussen groene scheggen, de groene vensters op het buitengebied. Ten gunste van een sterk stedenbouwkundig ensemble zijn vier woningtypes ontworpen;

- Jonkheer: vrijstaande comfortvilla
- Graaf: vrijstaande villa
- Baron: vrijstaande villa met unieke indeling
- Hertog: vrijstaande hoekvilla met kapaccent

Om de eenheid van de architectuur van de verschillende woningtypes te behouden zijn de volumes, gevelritmes en open/dicht verhoudingen sterk aan elkaar verwant. De woningen zijn familie van elkaar en zijn allen zowel georiënteerd op de Linnaeusweg als op de Voorofsche polder.

De clustering van de woningen wordt versterkt door in het verlengde van de woningen ontworpen groene erfafscheidingen. Deze groene erfafscheidingen accentueren de groene vensters. De overgang van de private tuinen naar de dijk wordt begrensd door een transparant schapenhek.





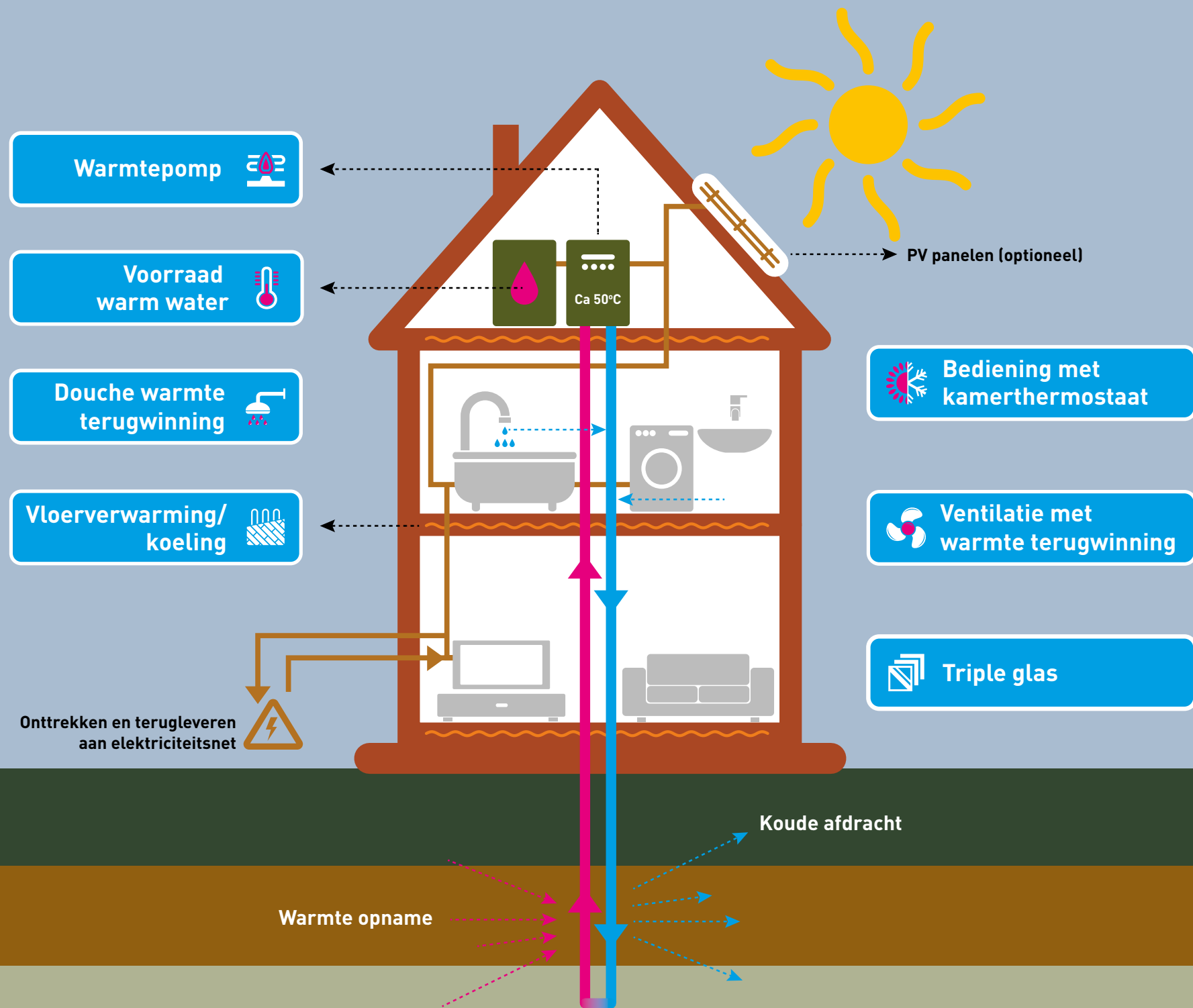
De dubbele oriëntatie van de woningen is afleesbaar in de opzet van de gevels. De woningen hebben geen duidelijke voor- en achterkant, beiden zijn als voorkant ontworpen. De kaprichting van de woningen is haaks op de Linnaeusweg geplaatst en ondersteunt daarmee de zichtlijnen van en naar het open landschap die parallel aan de kaprichting lopen.

De haakse kapvorm met daaronder een kloeki bouwmasa geeft de woning een solide uitstraling. De kapvorm is afgewerkt met keramische pannen in zwartbruin. Het robuuste metselwerk in geel genuanceerde baksteen ondersteunt de solide uitstraling en sluit aan bij het natuurlijke karakter van de plek achter het groene dijklichaam. De geclusterde gevelopeningen ondersteunen het rijzige karakter van de woningen en benadrukken de dubbele oriëntatie.

Uitbouwen op de begane grond markeren de hoofdentree van de woningen en zijn uitgevoerd in een bruingrijs genuanceerde bakstenen. In deze uitbouwen zijn ook de bergingen/garages ondergebracht. Iedere woning is voorzien van twee parkeerplekken op eigen terrein in groene pockets.

De woningentree wordt geaccentueerd door verticale houten delen. De toegang naar de berging/garage is ondergeschikt gemaakt door de houten delen daar door te zetten. De woningen bestaan uit een palet van duurzame materialen die mooi verouderen.







GASLOOS WONEN

Meer comfort en een lagere energierekening

Wanneer u kiest voor een woning in Heren van Linnaeus, 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.

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 conform de allerlaatste BENG- eisen die gelden vanaf 1 januari 2021 gerealiseerd. 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, luchtbehandeling en verlichting. 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. Huishoudelijk energiegebruik, zoals TV en wasmachine, wordt hierin niet mee genomen.

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 (WKO-installatie), die voor de verwarming en warm water in de woning wordt gebruikt. Als de woningen voldoen aan alle drie de BENG eisen, krijgt de woning een energielabel A+++.





W

WOONCOMFORT

BENG of BENG bouwen is niet alleen energiezuinig bouwen en energiebesparing, het is vooral een verhoging van het uiteindelijke wooncomfort door duurzame maatregelen te treffen.

Zo wordt de lucht in de woning schoner en frisser dankzij het ventilatiesysteem en blijft ook de temperatuur constant. Door de WKO-installatie wordt de woning niet alleen verwarmd in de winter, maar als bijkomend voordeel ervaart u comfort door koeling in de zomer.

En wel zo comfortabel, vloerverwarming in de hele woning. U heeft dus geen last van ontsierende radiatoren, wat ruimte bespaart en u meer vrijheid geeft om uw woning in te delen.

Daarnaast heeft u ook de mogelijkheid om de woning nog verder te verduurzamen door het plaatsen van zonnepanelen.

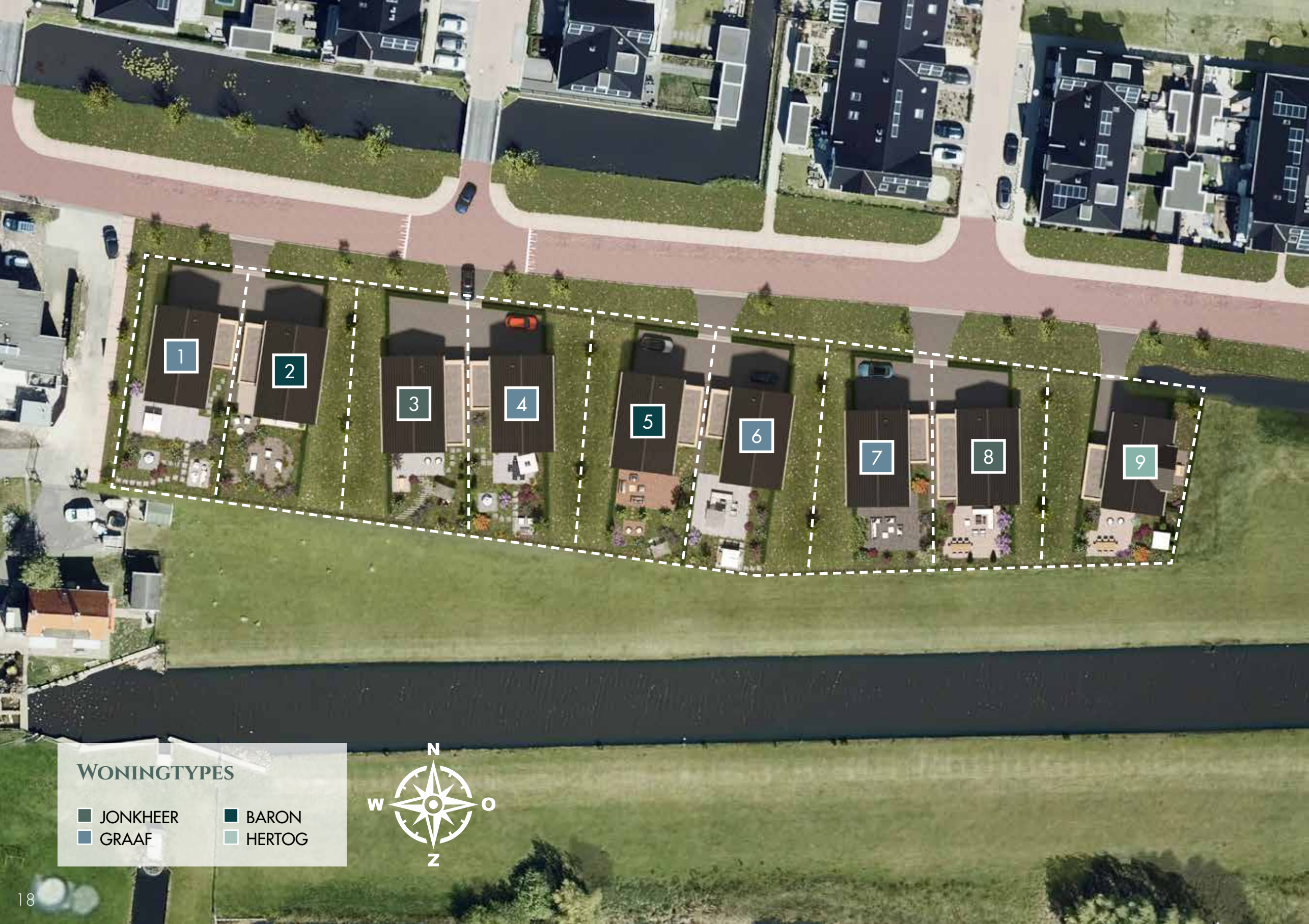
Financiële voordelen

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 lenen dankzij energiezuinige nieuwbouwwoning

Duurzaamheid wordt door banken beloond. Zo heeft u extra bestedingsruimte dankzij de energiebesparende maatregelen die een nieuwbouwwoning heeft. Sommige banken geven ook specifieke duurzaamheidskortingen. Dit kan u veel voordeel opleveren! Kortom, een comfortabele, betaalbare woning met een minimale belasting van het milieu.





WONINGTYPES

■ JONKHEER
■ GRAAF

■ BARON
■ HERTOOG





HEREN VAN LINNAEUS

Op de locatie van de voormalige glascentrale aan de Linnaeusweg in Boskoop worden 9 exclusieve vrijstaande villa's met veel ruimte en comfort in en rondom het huis gerealiseerd. Heren van Linnaeus is gelegen op een prachtige plek, groen en waterrijk, waar u de ruimte ervaart van het buitenleven. Ruimte om te leven en wonen, waar thuiskomen écht tot rust komen betekent.

Heren van Linnaeus is een kleinschalig nieuwbouwplan van 9 exclusieve vrijstaande villa's, ontworpen in een moderne architectuur en voorzien van bijzondere detaillering. Er komen vier typen villa's, die in type en uitvoering verschillen, maar duidelijk familie van elkaar zijn. Welke u ook kiest, allemaal hebben ze een aantrekkelijke en unieke uitstraling.

Het grootste voordeel van een vrijstaande villa is de privacy en de ruimte rondom de woning, waardoor u echt de luxe van vrijstaand wonen ervaart. De villa's zijn per twee geclusterd, met daartussen groene scheggen als visuele groene verbinding naar de dijk, het water, de Voorofsche polder en het achterliggende Gouwebos. Deze groene natuurlijke scheggen zijn lager gelegen ten opzichte van de villa's. Hierdoor ontstaan er mooie groene doorzichten naar het polderlandschap. Het is van belang dat deze scheggen echt natuurlijk blijven om de aansluiting met de natuur te behouden. De riante scheggen zorgen direct voor een open en ruimtelijke gevoel rondom uw woning en de verbinding met het landschap.

Er kan wel gezamenlijk gebruik gemaakt worden van de scheggen. Kinderen kunnen hier heerlijk buiten spelen, terwijl burens elkaar ontmoeten.

De enorme oppervlakte van deze villa's zorgt voor een unieke woonbeleving en ruime mogelijkheden. Lekker samen tot rust komen na een actieve dag? Of juist even alleen de tijd nemen voor uw hobby of werk? Zowel binnen als buiten heeft u de ruimte.

De villa's zijn zo ontworpen dat bewoners lang, comfortabel en zorgeloos kunnen wonen. Daarnaast draagt de toepassing van kwalitatief hoogwaardige materialen eveneens sterk bij aan jarenlang woongenot.

Het eigentijdse ontwerp, de ruime en complete indeling, een aangebouwde berging of garage en de royale percelen zorgen voor een unieke en exclusieve woonbeleving.

De grote tuin rondom het huis is een lust voor tuinliefhebbers met groene vingers. In de achtertuin geniet u volop van uw privacy. U heeft hier een weids uitzicht over het water en het achterliggende polderlandschap.

Alle percelen beschikken over parkeerplaatsen op eigen terrein in 'groene pockets'. En ook voor het parkeren door bezoekers is voldoende ruimte aan de Linnaeusweg.



DE VILLA'S



WONEN IN EEN EXCLUSIEVE VRIJSTAANDE VILLA VAN ALLE GEMAKKEN VOORZIEN

8



JONKHEER

Vrijstaande comfortvilla

BOUWNUMMER 3 & 8

Wilt u de vrijheid van wonen in een villa, maar wel het comfort van meer gelijkvloers kunnen wonen, dan is één van deze twee comfortvilla's wellicht iets voor u!

Comfortabel, twee-laags en met alle ruimte voor een goed leven in en om uw woning. Dankzij het meer dan complete woonprogramma op de begane grond bent u helemaal klaar voor een zorgeloze toekomst. In basis heeft u 4 slaapkamers en 2 badkamers in deze riante comfortvilla. Wat een ruimte!

De villa heeft een breedte van maar liefst ca. 7 + 3,3 meter en het woonoppervlak van deze villa is ca. 177m².

Eén van de voordelen van die breedte is dat de woning wordt uitgevoerd als een zogenaamde comfortwoning: dat wil zeggen een 'levensloopbestendige' woning met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Het kaveloppervlak varieert van 495 tot maar liefst ca. 557m². De grote tuin rondom het huis is een lust voor tuinliefhebbers met groene vingers. U geniet hier volop van uw privacy en een weids uitzicht over het water en het achterliggende polderlandschap.

De villa is voorzien van een ruime inpandige berging en u heeft ruimte voor twee auto's op eigen terrein, dat is wel zo gemakkelijk!

KENMERKEN

- Vrijstaande comfortvilla (levensloopbestendig)
- Energiezuinig en gasloos
- Breedtemaat 7 + 3,3 meter
- Woonoppervlakte ca. 177m²
- Kaveloppervlakte ca. 495 - 557m²
- Erker aan de zijgevel
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- 3 slaapkamers en 2e badkamer op 1e verdieping
- Standaard houten binnendeuren en kozijnen
- Inpandige berging van 13m²
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Riante scheg naast de woning (50% eigendom)
- Diepe achtertuin op het zuiden
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Diverse opties om uw droomwoning te realiseren



OPTIES*

- Vergroten van de hal
- Vergroten van toilet
- Inpandige toegangsdeur naar berging
- Diverse keukenposities
- Vergroten badkamer
- Diverse badkamer indelingen
- Samenvoegen van slaapkamers
- Diverse locaties dakramen toevoegen
- PV-panelen toevoegen

* afhankelijk van bouwnummer

BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



Jonkheer | Bouwnummer 8, 3 (gespiegeld)

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



3

8



1

4

6

7



GRAAF

Vrijstaande villa

BOUWNUMMER 1, 4, 6, 7

Wonen, werken, leven. Het kan allemaal in deze riante vrijstaande villa. Deze villa biedt met een breedte van ca. 7 meter en een woonoppervlak van ca. 232m² volop ruimte voor royaal en comfortabel wonen.

Een riante woonkamer, een prachtige erker aan de groene scheg en maar liefst zes slaapkamers. Hebben we teveel gezegd?

De villa is alzijdig ontworpen, waardoor u veel lichtinval ervaart. De grote raampartijen en de erker aan de groene scheg voorzien de villa's van een prachtige lichtinval en een mooi uitzicht op de achtertuin en de lager gelegen groene scheg naast uw woning.

Het grootste voordeel van een vrijstaande villa is de privacy en de ruimte rondom, waardoor u echt de luxe van vrijstaand wonen ervaart. Het riante kavels zorgen voor een heerlijk vrije gevoel. De kaveloppervlaktes variëren van ca. 491m² tot maar liefst ca. 567m². De achtertuinen zijn vanaf ca. 10 meter diep en gaan natuurlijk over in de aangrenzende dijk. De achtertuinen liggen op het zuiden dus dat wordt genieten. Sla op zonnige dagen de openslaande deuren wagenwijd open en trakteer uzelf op rust en ruimte!

U kunt twee auto's parkeren op eigen terrein en u beschikt over een ruime inpandige stenen berging/garage aan de zijkant van de woning.

KENMERKEN

- Vrijstaande villa
- Energiezuinig en gasloos
- Breedtemaat 7 meter
- Woonoppervlakte ca. 232m²
- Inpandige berging/garage van 19m²
- Kaveloppervlakte ca. 491 - 567m²
- 6 slaapkamers
- Badkamer voorzien van luxe sanitair en tegelwerk
- Standaard houten binnendeuren en -kozijnen
- Erker aan de zijgevel
- Riante groene scheg naast de woning (50% eigendom)
- Diepe achtertuin op het zuiden
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Diverse opties om uw droomwoning te realiseren



OPTIES*

- Uitbouw aan berging circa 2,4m l
- Uitbouw aan berging gelijk aan achtergevel
- Uitbouw berging bij de woonkamer betrekken
- Slaapkamer in uitbouw van de berging
- Slaapkamer met badkamer in de uitbouw van de berging
- Vergroten van de hal
- Vergroten van toilet
- Inpandige toegangsdeur naar berging
- Diverse keukenposities
- Vergroten badkamer
- Diverse badkamer indelingen
- Samenvoegen van slaapkamers
- Badkamer op 2e verdieping
- Separaat toilet op 2e verdieping
- Samenvoegen van slaapkamers
- Diverse locaties dakramen toevoegen
- Zonnepanelen toevoegen

* afhankelijk van bouwnummer

BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



Graaf | Bouwnummer 4 & 6. 1 & 7 (gespiegeld)

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

TWEEDE VERDIEPING





2

5

B

BARON

Vrijstaande villa met unieke indeling

BOUWNUMMER 2, 5

Op zoek naar een villa met een unieke indeling en woonbeleving? De villa is alzijdig ontworpen, zeer riant en heeft een prachtig lichtinval.

De villa heeft de keuken, bijkeuken en woonkamer op de eerste verdieping. Door het balkon op de 1ste verdieping aan de achterzijde van de villa kunt u eindeloos genieten van het prachtige uitzicht over het water, het Gouwebos en het polderlandschap. Heerlijk toch?

Met deze vrijstaande villa kiest u echt voor ruimte: de villa heeft een breedte van ca. 7 + 3,3 meter en een woonoppervlak van maar liefst 239m². Met drie slaapkamers en een badkamer op de begane grond en twee slaapkamers en een badkamer op de 2e verdieping is deze villa uitermate geschikt voor grote(re) gezinnen.

U kunt twee auto's parkeren op eigen terrein en u beschikt over een ruime inpandige stenen berging/garage aan de zijkant van de woning.

De kavels zijn zo ruim van opzet dat er voor tuinliefhebbers voldoende ruimte is om zich volledig uit te leven. De kavels zijn ca. 550 - 556m². Een heerlijk rustige plek om te wonen, en van zoveel gemakken voorzien, dat u nooit meer hoeft te verhuizen.

KENMERKEN

- Vrijstaande villa met een unieke indeling
- Energiezuinig en gasloos
- Breedtemaat 7 + 3,3 meter
- Woonoppervlakte ca. 239m²
- Kaveloppervlakte ca. ca. 550 - 556m²
- 5 slaapkamers
- 2 badkamers voorzien van luxe sanitair en tegelwerk
- Standaard houten binnendeuren en - kozijnen
- Riante groene scheg naast de woning (50% eigendom)
- Ruim balkon op het zuiden
- Diepe achtertuin op het zuiden
- Inpandige berging/garage van 18m²
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Diverse opties om uw droomwoning te realiseren



OPTIES*

- Uitbouw aan berging gelijk aan achtergevel
- Uitbouw berging bij de woonkamer betrekken
- Slaapkamer in uitbouw van de berging
- Slaapkamer met badkamer in de uitbouw van de berging
- Vergroten van de hal (met toegang naar de achtertuin)
- Vergroten van toilet
- Inpandige toegangsdeur naar berging
- Samenvoegen/splitsen van slaapkamers
- Vergroten badkamer
- Diverse keukenposities
- Samenvoegen/splitsen van slaapkamers
- Diverse badkamer indelingen
- Diverse locaties dakramen toevoegen
- Zonnepanelen toevoegen

* afhankelijk van bouwnummer

BEGANE GROND



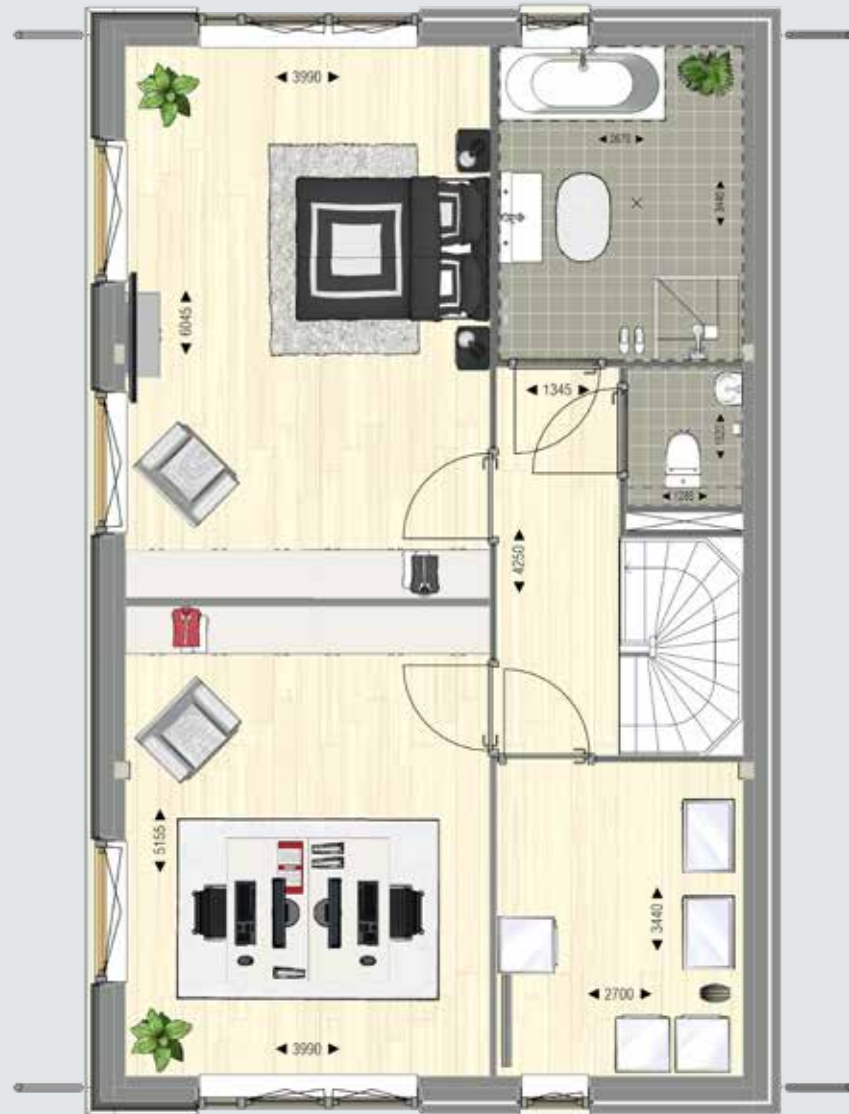
EERSTE VERDIEPING



Baron | Bouwnummer 2, 5 (gespiegeld)

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

TWEEDE VERDIEPING





9

HERTOG

Vrijstaande hoekvilla met kapaccent

BOUWNUMMER 9

In deze vrijstaande hoekvilla komt het gevoel van vrijheid vanzelf, zeker wanneer u iedere ochtend buiten de natuur hoort ontwaken!

Van dit type is er slechts 1 beschikbaar. Deze hoekvilla is solitair gelegen en uniek vormgegeven door het mooie kapaccent. De zijuitbouw over alle verdiepingen zorgt ervoor dat u, naast een vrij uitzicht, ook een zee aan ruimte heeft in deze villa. De villa heeft een riante woonkamer en maar liefst zes slaapkamers.

De villa heeft een breedte van 7 meter en het woonoppervlak van deze villa is ca. 238m². Het kaveloppervlak is maar liefst ca. 537m².

Vanuit de riante woonkamer stapt u zo de heerlijke tuin in, waar u op een mooie zomeravond uitkijkt over het omringende groen en water. Een uitzicht dat elke dag weer anders is. U ervaart hier iedere dag een vakantiegevoel.

Rondom uw woning heeft u alle ruimte. De extra brede achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor een lekker drankje in de (avond) zon binnenkort tot uw dagelijkse mogelijkheden behoort. Dat wordt genieten! Verder beschikt u over een brede groene scheg aan de westzijde van de woning en aan de oostzijde heeft u een ruime zijtuin. Volop ruimte en maximaal vrij wonen.

De villa is voorzien van een riante inpandige berging/ garage en u heeft ruimte voor twee auto's op eigen terrein, dat is wel zo gemakkelijk!

KENMERKEN

- Vrijstaande hoekvilla met kapaccent
- Energiezuinig en gasloos
- Breedtemaat 7 meter
- Woonoppervlakte ca. 238m²
- Kaveloppervlakte ca. 537m²
- 6 slaapkamers
- Badkamer voorzien van luxe sanitair en tegelwerk
- Standaard houten binnendeuren en -kozijnen
- Zijuitbouw over alle verdiepingen
- Riante groene scheg naast de woning (50% eigendom)
- Diepe en brede achtertuin op het zuiden
- Ruime zijtuin met ochtendzon
- Inpandige berging/garage van 23m²
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Diverse opties om uw droomwoning te realiseren



OPTIES*

- Berging bij woonkamer betrekken
- Slaapkamer in de berging
- Vergroten van de hal
- Vergroten van toilet
- Inpandige toegangsdeur naar berging
- Diverse keukenposities
- Vergroten badkamer
- Diverse badkamer indelingen
- Samenvoegen van slaapkamers
- Badkamer op 2e verdieping
- Separaat toilet op 2e verdieping
- Samenvoegen van slaapkamers
- Diverse locaties dakramen toevoegen
- Zonnepanelen toevoegen

* afhankelijk van bouwnummer

This detailed floor plan illustrates a modern apartment layout with the following dimensions and features:

- Overall Dimensions:** 6780 (width) x 7310 (depth).
- Living Area:** 4960 (width) x 7530 (depth). Features a green patterned rug, a white sofa, a round coffee table, and two armchairs.
- Dining Area:** 11270 (depth). Features a white rectangular table and eight chairs.
- Kitchen:** 4190 (width) x 3630 (depth). Features a dark countertop, a sink, and a stove.
- Bathroom:** 6240 (width) x 930 (depth). Features a toilet, a bathtub, and a sink.
- Bedroom:** 2500 (width) x 3200 (depth). Features a bed and a desk.
- Storage:** A closet is located near the entrance.
- Decor:** The plan includes various plants, a potted plant, and a small table with chairs in the living area.

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

TWEEDE VERDIEPING



KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Omschrijving	Materiaal	Kleur/bewerking
EXTERIEUR WONING		
gevel - hoofdvolume	metselwerk	zie verkooptekening: IJssel, geel genvanceerd.
gevel - plint en luxe berging	metselwerk	zie ook verkooptekening: Jeker, bruin grijs genvanceerd.
voegwerk		donker grijs / licht grijs
lateien	staal thermisch verzinkt en gepoedercoat in kleur	conform kleur metselwerk
gevelbekleding en boeideel	houten delen	thermisch gemodificeerd
hemelwaterafvoer	aluminium	grijs
dakoverstek	plaatmateriaal	grijs
dakgoten	aluminium	natuur
dakpannen	keramisch	zwartbruin
plattendak	dakbedekking	zwart
optionele zonnepanelen	pv-cellen	indakstelsel bij hellend dak
Deuren, ramen en kozijnen		
vaste delen kozijnen	kunststof	kwartstgrijs
draaiende delen kozijnen	kunststof	kwartstgrijs
raamdorpel	aluminium	kwartstgrijs
entree deur	houten deuren conform tekening voorzien van glas	met hout beklede delen
kantel deur of bergings deur aanbouw	aluminium/hout	met hout beklede delen
onderdorpels t.p.v. deuren	kunststof	donker grijs
beglazing		helder, HR+++
paneelvulling kozijnen	geëmailleerd glas	onbergrijs
Terreininrichting		
voortuin	lage haag circa 60 cm	liguster
	inrit met klinkers	grijs
	2 parkeerplaatsen op eigen terrein	
gezamenlijk poort tussenpad tussen aanbouwen	houten poort	grijs
achtertuin	hoge haag zijde groene scheg circa 160 cm hoog	liguster
	schapehek op overgang naar dijk circa 80 cm hoog	
groene scheg (50% eigendom)	schapehek op overgang naar dijk en Linnaeusweg circa 80 cm hoog met gras ingezaaid en 2 bomen per groene scheg maaiveld groene scheg minimaal 50 cm lager dan vloerpeil woningen.	
INTERIEUR WONING		
Binnendeuren- en kozijnen		
kozijnen begane grond en verdiepingen	houten kozijnen zonder bovelicht met stompe deuren	wit
Gevelkozijnen		
binnenzijde gevelkozijnen	kunststof	wit
vensterbanken	kunststenen vensterbank	lichte kleur
AFWERKSTAAT WONING		
Hal/entree		
vloer	dekvloer	grijs
wanden	beton / gipsblokken	behangklaar
plafond	sputpleisterwerk	wit
trap	open houten trap	wit (treden gegrond)
ronde trapleuning	hout	transparant gelakt
traphek	houten spijlenhek rondom trapgat (plaatselijk paneelhekwerk)	wit

Omschrijving	Materiaal	Kleur/bewerking
Woonkamer/keuken		
vloer	dekvloer	grijs
dragende wanden	beton	behangklaar
lichte scheidingswanden	gipsblokken	behangklaar
plafond	sputpleisterwerk	wit
Toiletruimte begane grond en verdieping (indien aanwezig)		
vloer	tegelwerk 30x30cm.	zwartgrijs
wand	tegelwerk 25x33cm., liggend aangebracht (tot ca. 1250mm + vl.) boven tegelwerk wand vzw sputpleisterwerk	wit
beton plafond	sputpleisterwerk	wit
schuine plafonds	gipsplaten	behangklaar
sanitair	fontein Villeroy en Boch type O.novo en toilet Villeroy en Boch type O.novo	wit
kraan	fonteinkraan, Costa S	chrom
Hoofd badkamer		
vloer	tegelwerk 30x30 cm.	zwartgrijs
wand	tegelwerk 25x33 cm, liggend aangebracht (tot aan plafond)	wit
plafond	sputpleisterwerk	wit
schuine plafonds	gipsplaten	behangklaar
sanitair	wastafel, merk Villeroy en Boch type Avento 100cm, incl. spiegel, ligbad, merk Villeroy en Boch type Oberon 180cm, RVS draingoot	wit
kraan	2 wastafelkranen Eureco S-size, thermostatische douchemengkraan Grohe therm 800 met glijstang, thermostatisch badmengkraan Grohtherm 800	chrom
2e badkamer begane grond (indien van toepassing)		
vloer	tegelwerk 30x30 cm.	zwartgrijs
wand	tegelwerk 25x33 cm, liggend aangebracht (tot aan plafond)	wit
plafond	sputpleisterwerk	wit
sanitair	wastafel, merk Villeroy en Boch type O.novo, inclusief spiegel, RVS doucheput	wit
kraan	wastafelkranen Eureco S-size en thermostatische douchemengkraan Grohe therm 800 met glijstang	chrom
Slaapkamers		
vloer	dekvloer	grijs
dragende wanden	beton	behangklaar
lichte scheidingswanden	gipsblokken	behangklaar
beton plafond	sputpleisterwerk	wit
schuin plafond	gipsplaten	behangklaar
Onbenoemde ruimten		
vloer	dekvloer	grijs
dragende wanden	beton	behangklaar
lichte scheidingswanden	gipsblokken / gipsplaten	behangklaar
schuine plafond	onafgewerkt	bruin of groen naturel



W

WOONON; WONEN ZOALS U WILT

Wie een nieuwbouwhuis koopt, heeft alle vrijheid van de wereld. U kunt kiezen voor 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.

De keuken laten wij graag aan u over

Met een ontbijtje en de laptop aan de keukentafel, met de burens aan een spontane borrel of met vrienden uitgebreid tafelen. De keuken is misschien wel de belangrijkste ruimte in huis. Eén van de fijnste dingen van een nieuwbouwhuis is dan ook die heerlijke gloednieuwe keuken. Voorzien van mooie apparatuur, uitgevoerd in duurzame materialen in de stijl die bij u past.

In de koopprijs is geen keuken opgenomen, ook geen stelpost. U bent dus vrij om 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: <http://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.



A modern living room with a grey sectional sofa, a wooden coffee table, and large windows overlooking a garden. The room features a light-colored rug, a wooden floor, and a white wall with two framed artworks. A large window on the right side of the room provides a view of a garden with a table and chairs. A brown armchair is positioned near the window. A tall, thin plant is visible on the left side of the frame.

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 zelf 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 burens 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 en Drieman Garantiemakelaars beschikken over alle kennis op nieuwbouwgebied 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 makelaars zijn 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.



H

HEREN VAN LINNAEUS

BOSKOOP

Ontwikkeling en realisatie
thunnissen.nl

Architect
stolarchitecten.nl

Verkoop
hofzichtmakelaars.nl | 0172 267 000

Verkoop
drieman.nl | 0172 473 351

HERENVANLINNAEUS.NL

© 2022 | Woonon