



**Braassemzicht**  
OUDE WETERING



**VRIJ WONEN OP Z'N MOOIST**  
11 unieke watervilla's



# B

## Braassemzicht Oude Wetering

### Vrij wonen op z'n mooist

Vol trots presenteren wij u de verkoopbrochure van de 11 unieke (geschakelde) vrijstaande watervilla's, die onderdeel zijn van het nieuwbouwplan Braassemzicht.

Het nieuwbouwplan Braassemzicht biedt in totaal ruimte aan 49 koopwoningen in verschillende typen en uitvoeringen: 2 twee-onder-één kapwoningen, 14 hofwoningen, 22 parkappartementen (reeds in verkoop) en 11 (geschakelde) vrijstaande watervilla's. Een mooi gevarieerd huizenaanbod, waarbij de verschillende woonsferen heel natuurlijk samenkomen en een sfeervol geheel vormen.

De (geschakelde) vrijstaande watervilla's hebben een eigen karakter door de opvallende niveauverschillen, die zorgen voor een unieke ruimtebeleving. De grote oppervlakten en de speelse split level indeling op de begane grond van de watervilla's zorgen voor een bijzondere woonbeleving en ruime indelingsmogelijkheden, met aan de voorzijde een riante en statige plafondhoogte van ca. 3,65 meter. Wordt dit de plek voor uw zithoek of kiest u juist voor die riante leefkeuken? De keuze is aan u!

De locatie is bijzonder en een pracht plek om te wonen en leven, omringd door natuur en water. Deze watervilla's hebben daarom de naam Vrijheid gekregen. Deze naam zegt het al – u geniet hier van ultieme vrijheid en volop ruimte voor een comfortabel leven.

Braassemzicht is gelegen aan de rand van het groene hart op de grens met Roelofarendsveen. Het is heerlijk vertoeven aan en op het Braassemeer, dat op een steenworp afstand ligt van Braassemzicht. In Oude Wetering en Roelofarendsveen vindt u alle voorzieningen die u nodig heeft.

Ontdek de voordelen van wonen op deze bijzondere locatie. Dit is vrij wonen op z'n mooist.

Veel leesplezier.



## Inhoudsopgave

Oude Wetering en omgeving	5
De architect aan het woord	9
Casloos wonen	13
Wooncomfort	17
Het plan	19
Watervilla's	20
Kleur- en materiaalstaat	48
Woonon	51
Voordelen van nieuwbouw	53
Algemene informatie	59



## Oude Wetering en omgeving

Oude Wetering is een dorp gelegen aan de rand van Zuid-Holland met ongeveer 4000 inwoners. Het maakt deel uit van de gemeente Kaag en Braassem. In Oude Wetering zijn prachtige bloemenkassen, wijkjes vol groen en bijzondere plekjes aan het water te vinden. Tussen het plassegebied van het Groene Hart en met de gemoedelijke dorpsfeer is het hier fijn wonen. Door middel van een brug verbindt Oude Wetering zich met de gemeente Haarlemmermeer.

### Centrale ligging

Het dorp ligt naast de A4, waarmee u binnen 20 minuten rijden op Luchthaven Schiphol bent. Ook kunt u via de A44 snel uitwijken naar de kust, zo zit u binnen een half uur aan het strand in Noordwijk aan Zee. Via de provinciale wegen bent u binnen 10 minuten in Leimuiden of het aangrenzende Roelofarendsveen. Bovendien rijden er verschillende buslijnen door Oude Wetering.

### Waterdorp

Oude Wetering ligt aan het Braassemeer, waar veel watersporten worden beoefend. Wilt u leren zeilen, surfen of wakeboarden? Dan kunt u hier gemakkelijk op les. Sloepen en jachten varen af en aan in de jachthaven. Het is ook mogelijk om een boot te huren en een heerlijk tochtje te maken op het meer. Vanuit hier kunt u via het sluisje varen naar aangrenzende dorpen, zoals Roelofarendsveen of richting de Ringvaart naar Amsterdam en Aalsmeer. Vanaf het vaste land bestaat ook de mogelijkheid om met de pont over te varen naar Leimuiden.





### **Sport & recreatie**

Rondom het dorp bevinden zich nog meer sportgelegenheden. In het aangrenzende Roelofarendsveen zit een tennisvereniging, voetbalvereniging EMM'21: één van de grootste voetbalverenigingen in Kaag en Braassem, een zwembad en er zijn meerdere sportscholen. Ook kunt u in de omgeving een wandel- of fietstocht maken langs de grasweilanden of rond het Braassemmeer. In de winter kunt u zelfs in Oude Wetering een heerlijk stukje schaatsen bij de IJclub!

### **Dorpshart**

In het dorp bevinden zich verschillende cafés en restaurants. Ook zijn er volop horecagelegenheden aan het water voor een hapje en een drankje. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij het winkelcentrum De Meerkreuk. Hier vindt u een prachtige mix van winkels, met onder andere een bakker en slagerij.

Ook in Roelofarendsveen vindt u een uitgebreid centrum met een ruim aanbod aan winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook voor niet-dagelijkse aankopen is er een ruim aanbod op het Noordplein, Zuidplein en aangrenzende straten. Kortom, Oude Wetering en omgeving heeft het allemaal.







# Architect aan het woord



Oscar de Blanken, architect

Het ontwerp van de watervilla's is van architectenbureau Van Manen uit Noordwijk. Wat inspireerde hen, waar lagen de uitdagingen en hoe hebben ze ervoor gezorgd dat woonkwaliteit voorop staat?

## Locatie

Uniek gelegen, op steenworp afstand van het Braassemermeer, aan de Meerkreuk in Oude Wetering komt een bijzonder nieuwbouwplan met 49 woningen: Braassemzicht.

## Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plangebied van Braassemzicht kenmerkt zich door de unieke 'overgangszone' van de hoog gelegen Wetering en het lager gelegen gebied aan de Europaweg. Dit hoogteverschil in het gebied vormde de aanleiding Braassemzicht in 3 deelgebieden te verdelen.

1. Langs de Wetering, georiënteerd op het water, zijn de (geschakelde) vrijstaande watervilla's gesitueerd met een splitlevel op de begane grond. De watervilla's met hun kenmerkende kappen vormen een aantrekkelijk waterfront.
2. Aan de zijde van de Europapark zijn de parkappartementen gelegen, bestaande uit 4 bouwlagen. Dit woonblok vormt een markante beëindiging van de aanwezige groenvoorziening. Kenmerkend is de ligging in het glooiende terrein, met de waterberging rondom het gebouw en de oriëntatie op het park.
3. Tussen de watervilla's aan de Wetering en de parkappartementen zijn de hofwoningen en de 2 onder 1 kapwoningen geprojecteerd. Deze bestaan uit 2 lagen met een kap. In het hart van het plan ligt het autoluwe groene hof en is het parkeren opgelost in parkeerhoven nabij de woningen.





### Architectuur

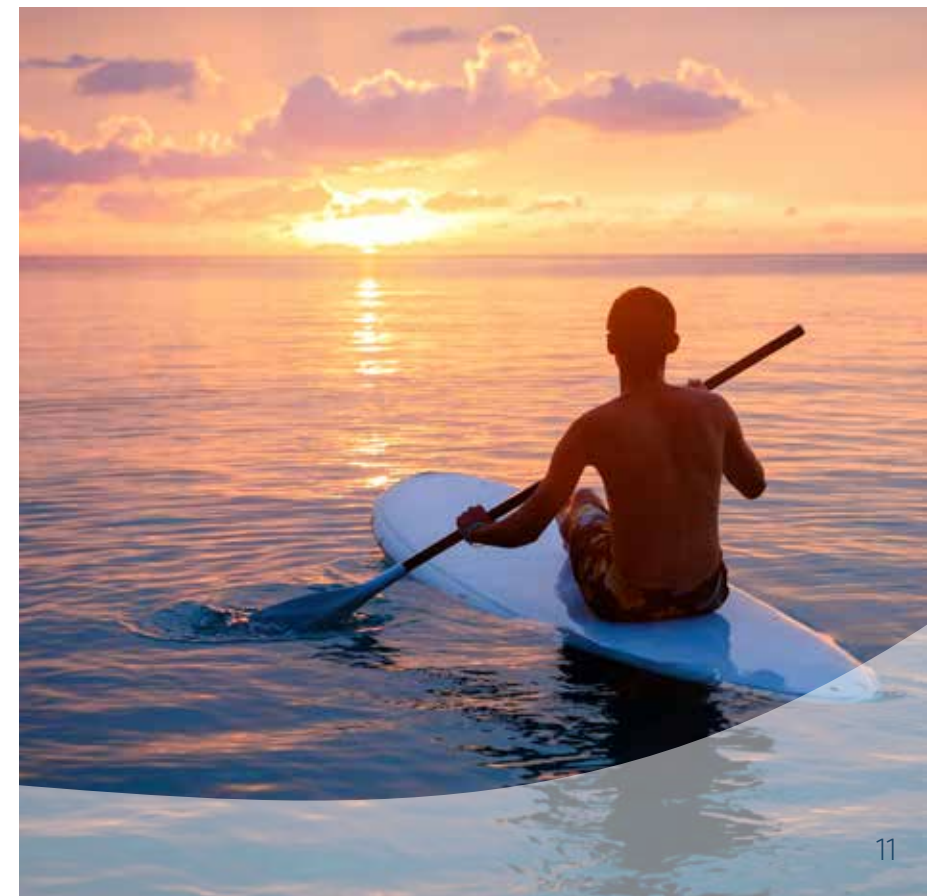
Om de eenheid van de architectuur van de verschillende woningtypes te behouden zijn de volumes, gevelritmes en open/dicht verhoudingen sterk aan elkaar verwant. Door de variatie van woningtypes ontstaat een gevarieerd beeld waarin de bebouwing van elkaar verschilt, maar tóch familie van elkaar is. De oranjerood genuanceerde steen in combinatie met de grijze kozijnen en houten gevelaccenten geven de woningen en appartementen in Braassemzicht een warme uitstraling.

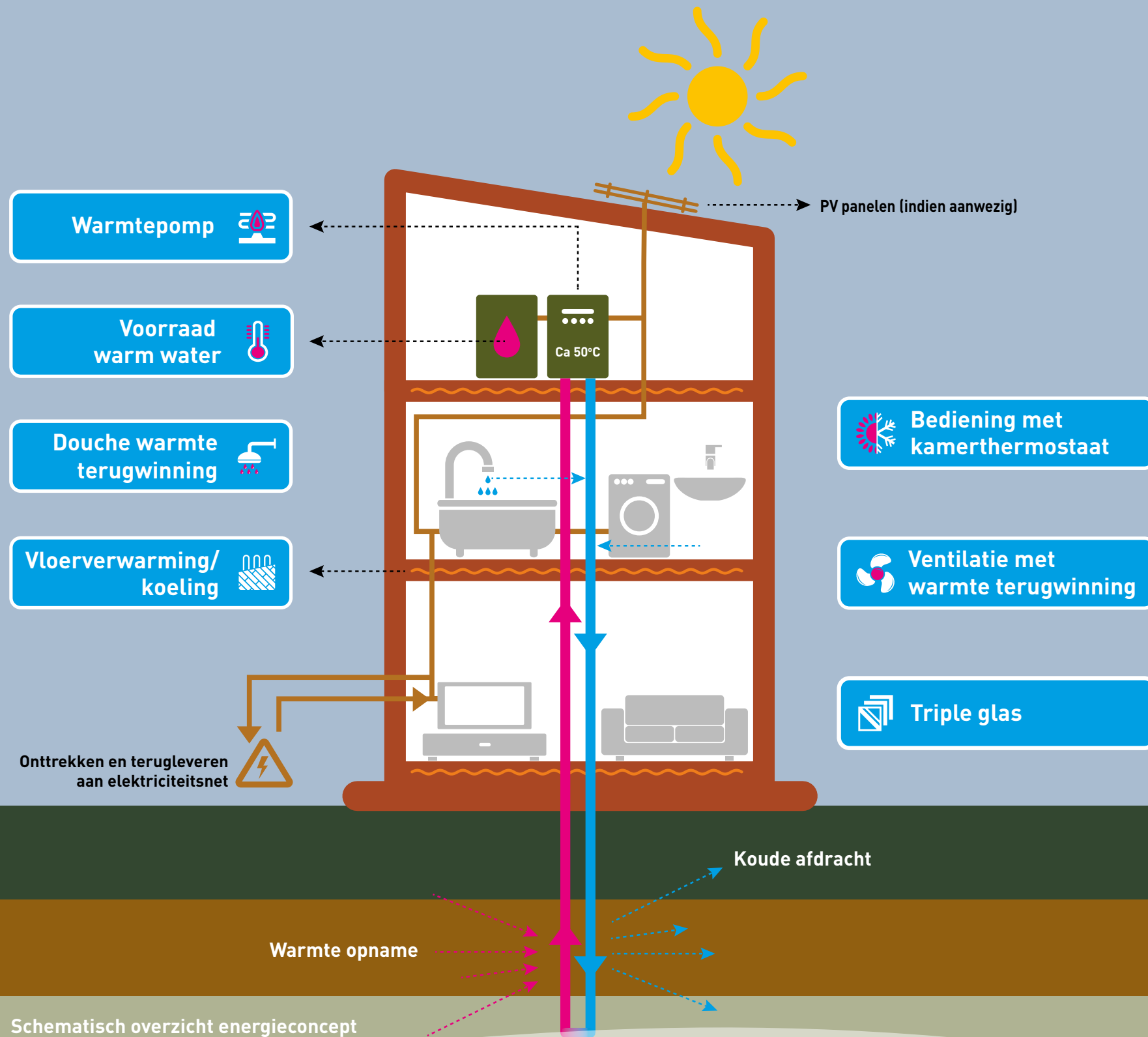
Zowel de woningen als de appartementen zijn ontworpen in een eigentijdse architectuur. Kenmerkend zijn de verticaliteit in de verdiepingshoge gevelopeningen, de parcellering in het metselwerk met de kenmerkende horizontaliteit van de metselwerkbanden.

De hofwoningen hebben door het gebruik van vlakke keramische pannen, mastgoten en rank gedetailleerde dakkapellen een moderne uitstraling. Het appartementengebouw heeft een alzijdig gevelbeeld met woonuitstraling. Binnen het gevelbeeld van het appartementengebouw wordt op een subtiele manier dynamiek toegevoegd door spekbanden met verticaal metselwerk. Deze spekbanden omhullen de balkonplaten van de buitenruimtes. Daarmee worden de balkons onderdeel van de hoofdmassa en dragen ze bij aan het dynamische beeld van het gebouw.

De 11 (geschakelde) vrijstaande watervilla's zijn aaneengeschakeld door de tussenliggende garages en vormen een aantrekkelijk waterfront met een opvallende dakvorm. Het lint wordt eenmalig onderbroken, waardoor er een mooie zichtlijn ontstaat over het water heen. Juist bij deze locaties zijn er op de kopgevels bloemkozijnen toegevoegd om de beleving met het water te accentueren. De verschillende hoogtes van het dijklichaam hebben geleid tot een levendig beeld met hoogte accenten en een split level op de begane grond met aan de voorzijde een riante en statige plafonddoogte van ca. 3,65 meter.

De architectuur van de watervilla's bestaat uit een combinatie van een opvallend lessenaarsdak. De voor- en achtergevel worden gekenmerkt door een strak kader met juist een iets traditionelere uitstraling als invulling. De sprekende metselwerkkaders hebben een terugliggende materialisatie van hout, verdiepingshoge kozijnen met franse balkons en gefixeerde lamellenscreens.





Schematisch overzicht energieconcept



## Gasloos wonen

### Meer comfort en een lagere energierekening

Wanneer u kiest voor een woning in Braassemzicht 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 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, dan kan dit zelfs resulteren in 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.

### **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.





# B

## Braassemzicht Oude Wetering

### Het plan

Aan de Meerkreuk in Oude Wetering, op de grens met Roelofarendsveen komt een bijzonder nieuwbouwplan: Braassemzicht.

Braassemzicht kenmerkt zich door de prachtige ligging en de diversiteit aan woningen in verschillende woonsferen. Het is hier prachtig dorps wonen in de omgeving van groen en water.

Het woningaanbod bestaat uit 2 twee-onder-één kapwoningen, 14 hofwoningen, 22 parkappartementen (reeds in verkoop) en 11 (geschakelde) vrijstaande watervilla's. Een mooi gevarieerd huizenaanbod, waarbij de verschillende woonsferen heel natuurlijk samenkomen en een sfeervol geheel vormen.

Braassemzicht is gelegen tussen de hooggelegen wetering en het lagergelegen gebied aan de Europaweg. Aan de zijde van de Europaweg komt een appartementencomplex met 22 parkappartementen in verschillende varianten. Tussen de watervilla's langs de wetering en het appartementencomplex worden de hofhuizen en twee-onder-één kapwoningen gerealiseerd.

Het hart van het plan is het binnengebied: een groen hof waaromheen de woningen zijn gelegen. In het groene hof staat ontmoeten centraal. Kinderen spelen veilig en burens ontmoeten elkaar. Het hof wordt autoluw. Zo geniet u optimaal van het groene hof en een kindvriendelijke omgeving.

De straatnamen Pampus, Spanker en Vrijheid refereren naar verschillende typen zeilboten waarmee op de Braassemermeer wedstrijden worden gevaren.

Ook de ligging is bijzonder. Rondom groen en water en in de buurt de alledaagse voorzieningen. Kortom: zoveel woonplezier is er te vinden in Braassemzicht. Wat een geluk om hier te mogen wonen!









VRIJHEID I

VRIJHEID II

VRIJHEID III

DE WATERVILLA'S

# W

## Watervilla's

### Vrij wonen op z'n mooist

In nieuwbouwplan Braassemzicht, op een steenworp afstand van het Braassemmeer, komen 11 unieke (geschakelde) vrijstaande watervilla's. Deze watervilla's zijn ronduit uniek te noemen. Niet alleen qua uiterlijk, maar ook van binnen.

#### Unieke woonbeleving

Deze villa's hebben een eigen karakter door de opvallende niveauverschillen, die zorgen voor een unieke ruimtebeleving. Daarnaast geniet u van heel veel woonruimte, want deze watervilla's hebben een woonoppervlak vanaf ca. 214 m. Deze grote oppervlakten en de speelse split level indeling op de begane grond van de watervilla's zorgen voor een unieke woonbeleving en ruime indelingsmogelijkheden, met aan de voorzijde een statige plafondhoogte van ca. 3,65 meter. Wordt dit de plek voor uw zithoek of kiest u juist voor die riante leefkeuken? De keuze is aan u!

Deze watervilla's zijn niet alleen ruim, maar ook een lust voor het oog. Alle villa's passen prachtig binnen één architectonische familie. Laat uw oog vallen op dit bijzondere ontwerp. De oranje-rood genuanceerde steen, de grijze kozijnen, de houten gevelaccenten, de franse balkons en het lessenaarsdak geven deze villa's een unieke uitstraling. De grote ramen versterken het uitzicht en zorgen voor een prachtige lichtval en uitzicht over het water of het groene hart van het plan.

Deze villa's hebben de naam Vrijheid gekregen. En dat is niet voor niets. Deze naam zegt het al – u geniet hier van ultieme vrijheid en volop ruimte voor een comfortabel leven.

U heeft straks de mogelijkheid om een eigen aanlegsteiger te realiseren. Stelt u zichzelf eens voor: vanuit uw woning vanaf uw eigen aanlegsteiger de boot instappen en genieten van een heerlijke tocht over het water.

De Vrijheid is ook de naam van een zeilboot, waarmee veel mensen met plezier de Nederlandse wateren verkennen en waarmee nog veel wedstrijden worden gevaren op het Braassemmeer.

De woningen worden aardgasvrij en zijn zo ontworpen dat de bewoners er comfortabel en zorgeloos kunnen wonen. De toepassing van kwalitatief hoogwaardige materialen dragen eveneens bij aan jarenlang woongenot. Ook dat is vrijheid.





4

3

2

1



# Vrijheid I

## Bouwnummer 1 t/m 4

Heeft u altijd al aan het water willen wonen? Pak dan nu uw kans en geniet straks in deze prachtige riante watervilla. Verken deze villa met haar bijzonder aantrekkelijke indeling.

Met een breedte van 6,6 meter en een woonoppervlak van ca. 214 m<sup>2</sup> is dit een heerlijke woning met volop ruimte en maximale indelingsmogelijkheden

Door de split level indeling heeft deze villa een speels karakter op de begane grond, met aan voorzijde riante en statige verdiepingshoogte van maar ca. 3,65 meter. Wordt dit de plek voor uw riante zithoek of juist die ruime leefkeuken? Aan u de keuze!

Door de grote raampartijen geniet u van meer licht en zon in uw woning. Bovendien heeft u vanuit de woning altijd prachtig uitzicht op het groene hart van het plan aan de voorzijde en aan de achterzijde op uw heerlijke achtertuin of het water.



## Kenmerken

- Breedtemaat 6,6 meter
- Woonoppervlakte ca. 214 m<sup>2</sup>
- Kaveloppervlakte vanaf ca. 264 –325 m<sup>2</sup> (incl. watergedeelte)
- 6 slaapkamers
- Riante voortuin voorzien van lage haag
- Ruime zonnige achtertuin op het zuidoosten, riant in breedte van ca. 10,5 tot 13m.
- Gelegen aan doorgaand vaarwater
- Parkeren op eigen terrein
- Inclusief garage van ca. 19 m<sup>2</sup>
- Pergola aan voorzijde garage
- Splitlevel op de begane grond
- Statige entree
- Aan voorzijde riante en statige plafondhoogte van ca. 3,65 meter
- Energiezuinig en gasloos
- Diverse opties om uw droomwoning te realiseren



De zonnige en ruime achtertuinen op het zuidoosten zijn ca. 10 meter diep en hebben een riante breedte, variërend van ca. 10,5 tot maar liefst 13 meter en zijn gelegen aan het doorgaande vaarwater van de Wetering.

Onderdeel van de kavel is de waterzone, grenzend aan de achtertuin. Het is dan ook ideaal om te weten dat er een optie bestaat om direct een eigen aanlegsteiger te realiseren op eigen grond. Spontaan een dagje varen? Een boot en het Braassemmeer liggen binnen handbereik.

Verder beschikt u over een ruime garage en een parkeerplaats op eigen terrein.

Bouwnummer 1 vormt de villa op de kop, alzijdig qua oriëntatie door overhoekse tuin, gelegen aan het water met vanuit uw bloemkozijn zicht op de Meerkreuk.

Bouwnummer 4 heeft als 'schakel' naar de watervilla's van type Vrijheid II een extra ruime garage en extra brede achtertuin van maar liefst ca. 13 meter breed.



### Opties\*

- Separaat toilet op de 2e verdieping
- 2e badkamer op de 2e verdieping
- Glazen balustradehek ter plaatse van splitlevel
- Deur naar berging vanuit de woning
- Achterdeur garage met trap
- Raam in achtergevel garage
- Pergola aan achterzijde
- Aanlegsteiger van 6 x 1,5 meter
- Inloopkast in grote slaapkamer
- Badkamer vergroten
- Slaapkamers samenvoegen
- Slaapkamer opsplitsen in 2 kamers
- Deur naar hal op de begane grond casco uitvoeren met leidingvrije zone in vloeren, zodat u hier een taatsdeur kan realiseren

\* afhankelijk van bouwnummer

BEGANE GROND

EERSTE VERDIEPING



Vrijheid I | Bouwnummer 1 t/m 4.

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

TWEDE VERDIEPING



DE ARCHITECTUUR VAN WATERVILLA BESTAAT UIT EEN COMBINATIE VAN EEN OPVALLEND LESSENAARSDAK, WAARBIJ DE VOOR- EN ACHTERGEVEL WORDEN GEKENMERKT DOOR EEN STRAK KADER MET JUUST EEN IETS TRADITIONELERE UITSTRALING ALS INVULLING. DE SPREKENDE METSELWERKKADERS MET DE WARME STEENKLEUR HEBBEN EEN TERUGLIGGENDE MATERIALISATIE VAN HOUT, VERDIEPINGSHOGE KOZIJNEN MET FRANSE BALKONS EN GEFIXEERDE LAMELLENSCREENS.

4









9

8

7

6

5



## Vrijheid II

Bouwnummer 5 t/m 9

Wonen aan het water in een riante villa? In deze halfvrijstaande villa ontbreekt het u aan niets. Verken deze riante villa met een bijzonder aantrekkelijke indeling, volop ruimte en maximale indelingsmogelijkheden.

Een heerlijk leefruimte met woningbreedte van 6,9 meter en een woonoppervlak van ca. 223 m<sup>2</sup>. Deze riante villa heeft drie woonlagen en valt op door de unieke split level indeling op de begane grond, gekenmerkt door speelse niveauverschillen.

Door de split level indeling heeft deze villa een speels karakter op de begane grond, met aan voorzijde riante en statige verdiepingshoogte van maar liefst 3,65 meter. Dé plek voor uw zithoek of juist die ruime leefkeuken? Aan u de keuze!

Door de grote raampartijen geniet u van meer licht en zon in uw woning. Bovendien heeft u vanuit de woning altijd prachtige uitzicht op het groene hart van het plan aan de voorzijde en aan de achterzijde op uw heerlijke achtertuin en de zon op het water.



### Kenmerken

- Breedtemaat 6,9 meter
- Woonoppervlakte ca. 223 m<sup>2</sup>
- Kaveloppervlakte vanaf ca. 269 – 447 m<sup>2</sup> (incl. watergedeelte)
- 6 slaapkamers
- Riante voortuin voorzien van lage haag
- Ruime zonnige achtertuin op het zuidoosten, riant in breedte van ca. 10,8 tot 21,7 meter.
- Gelegen aan doorgaand vaarwater
- Parkeren op eigen terrein
- Inclusief garage van 19 m<sup>2</sup>
- Pergola aan voorzijde garage
- Splitlevel op de begane grond
- Statige entree
- Aan voorzijde riante en statige plafondhoogte van maar liefst 3,65 meter
- Energiezuinig en gasloos
- Diverse opties om uw droomwoning te realiseren

# Vrijheid II



De zonnige en ruime achtertuinen op het zuidoosten zijn ca. 9,7 tot ca. 10,5 meter diep, hebben een riante breedte variërend van ca. 10,8 tot maar liefst 21,7 meter en zijn gelegen aan het doorgaande vaarwater van de Wetering. Onderdeel van de kavel is de waterzone grenzend aan de achtertuin. De optie bestaat om direct een eigen aanlegsteiger te realiseren op eigen grond.

Ideaal om lekker te varen, te vissen of te genieten van de rust van het water! Het is dan ook goed om te weten dat er een optie bestaat om een eigen aanlegsteiger te realiseren. Dat wordt genieten! U beschikt over een garage en een parkeerplaats op eigen terrein. Parkeer uw auto op de oprit voor de garage en loop naar binnen. Dit is thuiskomen.

Bouwnummer 9 is de villa aan de groene as in Braassemzicht, alzijdig qua oriëntatie door de riante overhoekse tuin en een oeverlijn van zelfs 21.7 meter. Door de extra ramen en het bloemkozijn in de zijgevel ervaart u maximale lichtinval.



### Opties\*

- Separaat toilet op de 2e verdieping
- 2e badkamer op de 2e verdieping
- Glazen balustradehek ter plaatse van splitlevel
- Deur naar berging vanuit de woning
- Achterdeur garage met trap
- Raam in achtergevel garage
- Pergola aan achterzijde
- Aanlegsteiger van 6x 1.5 meter
- Inloopkast in grote slaapkamer
- Badkamer vergroten
- Slaapkamers samenvoegen
- Slaapkamer opsplitsen in 2 kamers
- Deur naar hal op de begane grond casco uitvoeren met leidingvrije zone in vloeren, zodat u hier een taatsdeur kan realiseren

\* afhankelijk van bouwnummer

BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



Vrijheid II | Bouwnummer 5 t/m 9.

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



3

4





5

6

7

8

11

10





# Vrijheid III

Bouwnummer 10 & 11

Droomt u van royaal en exclusief wonen, omringd door groen en water? Deze twee exclusieve watervilla's liggen op de grootste kavels. De tuin is georiënteerd op het zuiden en rustig gelegen aan einde van de straat.

Rondom de woning heeft u veel ruimte, waardoor u echt de luxe van vrijstaand wonen ervaart. Het perceel is zodanig ruim van opzet dat er voor de tuinliefhebbers voldoende ruimte is om zich volledig uit te kunnen leven. Hier is het heerlijk wonen tussen water en groen.

U geniet van heel veel woonruimte, want deze watervilla's hebben een woonoppervlak vanaf ca. 223 m<sup>2</sup>. De grote oppervlakten en de split level indeling op de begane grond van de watervilla's zorgen 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?

Meerdere kamers nodig voor (oudere) kinderen? Zowel binnen als buiten heeft u alle ruimte. De villa's liggen op riante percelen van ca. 435 tot 597 m<sup>2</sup>. Onderdeel van de kavel is de waterzone grenzend aan de achtertuin. U heeft hier de mogelijkheid om een eigen aanlegsteiger te realiseren. Spontaan een dagje varen? Een boot en het Braassemermeer liggen binnen handbereik. Heerlijk toch?



## Kenmerken

- Breedtemaat 6,9 meter
- Woonoppervlakte ca. 223 m<sup>2</sup>
- Kaveloppervlakte ca. 435 m<sup>2</sup> (bnr 10) en 597 m<sup>2</sup> (bnr 11) (incl. watergedeelte)
- 6 slaapkamers
- Riante percelen voor maximale tuinindelingen
- Riante voortuin voorzien van lage haag
- Autoluw gelegen
- Ruime zonnige achtertuin op het zuiden, riant in breedte vanaf ca. 12.5m.
- Gelegen aan doorgaand vaarwater
- Parkeren op eigen terrein
- Inclusief garage van 19 m<sup>2</sup>
- Pergola aan voorzijde garage
- Splitlevel op de begane grond
- Statige entree
- Aan voorzijde riante en statige plafondhoogte van maar liefst 3,65 meter
- Energiezuinig en gasloos
- Diverse opties om uw droomwoning te realiseren

# Vrijheid III



Bouwnummer 10 is de villa aan de groene as in Braassemzicht, alzijdig qua oriëntatie door de riante overhoekse tuin met een tuinbreedte van ca. 12,5 meter. Door de extra ramen en het bloemkozijn in de zijgevel ervaart u maximale lichtinval. De diepe achtertuin op het zuiden varieert van ca. 13,2 tot 19,9 meter biedt u maximale indelingsmogelijkheden en een maximaal waterzicht en een oeverlengte van ca 14,3 meter.

Bouwnummer 11 is de villa met het grootste perceel in Braassemzicht van ca. 597 m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde is de riante voortuin gelegen, die ruimschoots plaats biedt voor meerdere auto's. Er rijden geen auto's voor deze woning langs. De grote achtertuin op het zuiden is echt uniek te noemen.

Met een breedte van 12,8 meter en een diepte die varieert van 15,5 tot 21 meter biedt deze bijzondere tuin u tal van mogelijkheden. Ook het waterfront met een oeverlengte van maar liefst 14,1 meter versterkt het ultieme gevoel van aan het water wonen. U beschikt over een garage en parkeerplaatsen op eigen terrein.

Door de split level indeling heeft deze villa een speels karakter op de begane grond, met aan voorzijde riante en statige verdiepingshoogte van maar liefst 3,65 meter. Dé plek voor uw zithoek of juist die ruime leefkeuken? Aan u de keuze!

Door de grote raampartijen geniet u van meer licht en zon in uw woning. Bovendien heeft u vanuit de woning altijd prachtige uitzicht op het groene hart van het plan aan de voorzijde en aan de achterzijde op uw heerlijke achtertuin en de zon op het water.



### Opties\*

- Separaat toilet op de 2e verdieping
- 2e badkamer op de 2e verdieping
- Glazen balustradehek ter plaatse van splitlevel
- Deur naar berging vanuit de woning
- Achterdeur garage met trap
- Raam in achtergevel garage
- Pergola aan achterzijde
- Aanlegsteiger van 6x 1.5 meter
- Inloopkast in grote slaapkamer
- Badkamer vergroten
- Slaapkamers samenvoegen
- Slaapkamer opsplitsen in 2 kamers
- Deur naar hal op de begane grond casco uitvoeren met leidingvrije zone in vloeren, zodat u hier een taatsdeur kan realiseren

\* afhankelijk van bouwnummer

BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



Vrijheid III | Bouwnummer 10 & 11.

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

TWEDE VERDIEPING



11



9

10

11



# Kleur- en materiaalstaat

Omschrijving	Materiaal	Kleur/bewerking
<b>EXTERIEUR WONING/ BERGING</b>		
gevel - hoofdvolume	metselwerk	does
gevel accenten (verticaal, kartelwerk, balkonrand)	metselwerk, conform tekening	does
gevelbetimmering		natuurlijk
voegwerk	doorgestreken	grijs
lateien	staal thermisch verzinkt en gepoedercoat in kleur	conform kleur metselwerk
hemelwaterafvoer Woningen	aluminium	grijs
woningdak	dakbedekking	zwart indien nodig voorzien van ballast
muurafdekker woningen	aluminium	grijs
<b>Deuren, ramen en kozijnen</b>		
vaste delen kozijnen	kunststof	binnenzijde standaard wit, buitenzijde grijs
draaiende delen kozijnen	kunststof	binnenzijde standaard wit, buitenzijde grijs
waterslag	aluminium	grijs
onderdorpels tpv deuren	kunststof	donker grijs
beglazing		helder, HR+++
<b>Terreininrichting</b>		
erfafscheiding Tuin en openbaar	tuinen voorzien van een lage haag conform verkooptekening	
parkeervoorziening op eigen terrein	tegels op wielbasis	
<b>Buitenberging</b>		
gevel	hout/ houtlook	natuurlijk
plattendak berging	dakbedekking	zwart indien nodig voorzien van ballast
daktrim berging	aluminium	grijs
overhead deur	sectionaal	grijs
<b>INTERIEUR WONING</b>		
<b>Binnendeuren- en kozijnen</b>		
kozijnen	Houten kozijnen, zonder bovenlicht	wit
binnendeuren	Stompe deuren met toplaag	wit
<b>Gevelkozijnen</b>		
binnenzijde gevelkozijnen	kunststof	wit
vensterbanken	kunststenen vensterbank	lichte kleur
<b>AFWERKSTAAT WONING</b>		
<b>Hal/entree</b>		
vloer	dekvloer	grijs
wanden	beton / gipsblokken	behangklaar
plafond	sputpleisterwerk	wit
trap van bg naar verdieping	dichte houten trap	wit (treden gegrond)
trap van 1e naar 2e verdieping	open houten trap	wit (treden gegrond)
ronde trapleuning	hout	transparant gelakt
traphek	houten spijlenhek rondom trapgat (plaatselijk paneelhekwerk)	wit
<b>Woonkamer/keuken</b>		
vloer	dekvloer	grijs
dragende wanden	beton	behangklaar
lichte scheidingswanden	gipsblokken	behangklaar
plafond	sputpleisterwerk	wit
hekwerk ter plaatse van split level	houten spijlenhek	wit



Omschrijving	Materiaal	Kleur/bewerking
<b>Slaapkamers, 1e verdieping</b>		
vloer	dekvloer	grijs
dragende wanden	beton	behangklaar
lichte scheidingswanden	gipsblokken	behangklaar
plafond	beton met spuitpleisterwerk	wit
<b>Slaapkamers, 2e verdieping</b>		
vloer	dekvloer	grijs
dragende wanden	beton	behangklaar
lichte scheidingswanden	gipsblokken	behangklaar
schuine plafonds	beton met spuitpleisterwerk	wit
<b>TOILET EN BADKAMER</b>		
<b>Toiletruimte begane grond</b>		
vloer	tegelwerk 300x300 mm.	antracietgrijs
wand	tegelwerk 250x330 mm., liggend aangebracht (tot ca.1250 mm + vl.)	wit
	boven tegelwerk wand voorzien van spuitpleisterwerk	wit
plafond	beton met spuitpleisterwerk	wit
sanitair	fontein Villeroy en Boch type O.novo, toilet Villeroy en Boch type O.novo	wit
kraan	fonteinkraan, Costa S	chrom
<b>Badkamer</b>		
vloer	tegelwerk 300x300 mm.	antracietgrijs
wand	tegelwerk 250x330 mm	wit
plafond	beton met spuitpleisterwerk	wit
	RVS doucheput	
sanitair	wastafel, merk Villeroy en Boch type Avento 100cm, inclusief spiegel 100*60cm	wit
	ligbad: Villeroy & Boch Oberon 2.0	
	RVS doucheput	
kraan	dubbele wastafelkraan Euroeco S-size en thermostatische douchemengkraan Grohe therm 800 met glijstang, badmengkraan: Eurosmart, hand-douche en slag Grohe New Tempesta 100 doucheset met 2 stralen	chrom
<b>Toiletruimte 1e verdieping</b>		
vloer	tegelwerk 300x300 mm.	antracietgrijs
wand	tegelwerk 250x330 mm., liggend aangebracht (tot ca.1250 mm + vl.)	wit
	boven tegelwerk wand voorzien van spuitpleisterwerk	wit
plafond	beton met spuitpleisterwerk	wit
sanitair	fontein Villeroy en Boch type O.novo, toilet Villeroy en Boch type O.novo	wit
kraan	fonteinkraan, Costa S	chrom
<b>AFWERKSTAAT BUITENBERGING</b>		
vloer	dekvloer	grijs
dragende wanden	hout/ metselwerk	behangklaar
wandafwerking	geen	
plafond	niet aanwezig	



# Woonon

## Wonen zoals u wilt

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

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

### **Woonwensen realiseren met Woonon**

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

### **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: [bewustnieuwbouw.nl/volop-hypotheekvoordelen-als-nieuwbouw-koopt](http://bewustnieuwbouw.nl/volop-hypotheekvoordelen-als-nieuwbouw-koopt)

### **Duurzaam en gasloos**

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



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



### **Veilig**

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

### **Comfortabel wonen**

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

### **Ruimtelijk**

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

### **Sfeer**

Een nieuwbouwwoning is een huis in een prettige omgeving. Een omgeving die ook 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 scheidt een band.











## Algemene informatie

U staat op het punt een grote beslissing te nemen, de aankoop van een nieuwbouwwoning. Bij de aankoop van een nieuwbouwhuis spelen vaak andere zaken een rol dan bij de aankoop van een bestaande woning. De makelaars van Hofzicht Makelaars beschikken over alle kennis op 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 makelaar is op de achterzijde van deze brochure te vinden.

### **Garantie Woningborg**

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





# Braassemzicht

OUDE WETERING



Ontwikkeling & Bouw  
thunnissen.nl

Architect  
van-manen.com

Architect  
stolarchitecten.nl

Verkoop  
hofzichtmakelaars.nl | 071 200 11 86

[braassemzicht.nl](https://braassemzicht.nl)

© 2023 | Woonon