



OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

IJSSELGAARDE

— KRIMPENERWAARD —

ULTIEM
VRIJ
WONEN

IJSSELGAARDE

EENGEZINSWONINGEN, TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN EN VRIJSTAANDE VILLA'S



IJsselgaarde

Ouderkerk aan den IJssel

Met trots presenteren wij u een bijzonder nieuwbouwproject: IJsselgaarde. Achter de IJsseldijk, in één van de mooiste bochten van de Hollandsche IJssel aan de IJssellaan komt een bijzonder sfeervol nieuwbouwplan.

Er komen op deze schitterende locatie 31 woningen in een mooi gevarieerd woningaanbod met starterswoningen, eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande villa's.

Deze brochure heeft betrekking op 24 vrije sector woningen. De 7 starterswoningen gaan op een later moment in verkoop.

Duurzaam wonen met respect voor de omgeving

Op zo'n prachtige plek komen natuurlijk niet zomaar woningen. Hier ontwikkelen we woningen die passen bij het rijke verleden en met respect voor de natuur. De woningen worden uiteraard duurzaam en gasloos.

Wonen in landelijke sfeer op een geliefde plek

Het ontwerp voor IJsselgaarde is geïnspireerd op een boeren erf. De woningen zijn bijzonder sfeervol ontworpen met oog voor

detail en met smaakvolle accenten. De woningen doen het landschappelijke karakter van het dorp eer aan. Zo ontstaat er een mooi nieuwbouwproject in de stijl van een agrarisch ensemble.

De woningen krijgen het karakter van een boerderij, waarbij het buitenleven centraal staat. Het gezamenlijke erf wordt ingericht met veel groen, gelijk aan de omliggende groene omgeving.

Dit biedt een plek waar ontmoeten centraal staat en kinderen in het verlengde van de achtertuin veilig buiten kunnen spelen. Naast het tuinieren, ontmoeten en buitenleven, kan men wellicht ook genieten van de oogst die gedeeld kan worden.

Daarnaast komt er voldoende parkeergelegenheid (grotendeels uit het zicht), bestemd voor de bewoners en haar bezoekers.

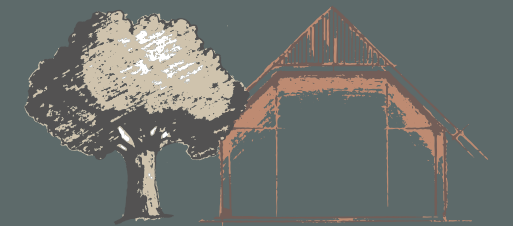
In IJsselgaarde woont u in een landelijke en dorpse omgeving, maar met alle voorzieningen in de directe nabijheid. Daar wilt u natuurlijk wonen!

Veel leesplezier.



Inhoudsopgave

Omgeving	5
Architect aan het woord	7
Gasloos wonen	9
Wooncomfort	13
Het plan	15
De woningen	16
Kleur- en materiaalstaat	56
Woonon	59
Voordelen van nieuwbouw	60
Kopersinformatie	63





Omgeving

Nieuwbouwplan IJsselgaarde is gesitueerd in een schitterende omgeving. Met aan de westkant de Hollandse IJssel en de dijk en aan oostkant de uitgestrekte polders. De noordzijde grenst aan de ijsbaan, die 's winters (indien mogelijk) door de ijsvereniging gebruikt wordt. De zuidzijde grenst aan één woonkavel met een groen en landelijk karakter.

Ouderkerk aan den IJssel is gelegen aan de rand van het Groene Hart in Gemeente Krimpenerwaard. Het dorp Ouderkerk aan den IJssel is ruim 700 jaar oud. Bij de stichting van het dorp heeft de IJssel als uitgangspunt gediend. In de loop van de eeuwen heeft het dorp een agrarisch karakter gehad en in zekere zin tot nu behouden. Ook de binnenscheepvaart heeft, mede bepaald door de ligging van het dorp aan de rivier, een belangrijke stempel op het dorp gedrukt.

Ouderkerk heeft een breed scala aan voorzieningen en heeft ook een rijk verenigingsleven. IJsselgaarde is centraal gelegen nabij alle voorzieningen van het dorp en het centrum van Gouda is binnen 20 minuten bereikbaar. Rotterdam en omgeving is ook via de N210 / A16 goed te bereiken.

Natuur & recreatie

Met zoveel natuur om de hoek is een prettige besteding van uw vrije tijd alvast gewaarborgd! Sportief bezig zijn kan op tal van manieren. 's Zomers is het er heerlijk varen met een beetje geluk kunt u 's winters de schaatsen onderbinden.

Dichtbij vindt u het fiets- en voetpad bij de "kolenschuur". Voor de kenners vernoemd naar de toenmalige kolenschuur die hier ooit buitendijks gepositioneerd was. Ook is dit de verbinding naar Tiendweg de Nesse richting Schaapjeszijde en Berkenwoude. Uitgelezen wandelgebied als Graafkade, Wellepoort en Berkenwoudse driehoek ligt hier "om de hoek". Voor de wandelaars onder u verwijzen wij ook graag naar de website van hollandscheijsselaltijdanders.nl.

En natuurlijk zijn er genoeg eet- en drinkgelegenheden langs de diverse vaar-, wandel- en fietsroutes. Rust, ruimte en alle voorzieningen dichtbij. Zo ideaal ligt IJsselgaarde. Kortom, een heerlijke plek om te wonen en leven.





Architect aan het woord

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

In één van de mooiste bochten van de Hollandsche IJssel ligt de IJssellaan, waar binnenkort een voormalig bedrijventerrein getransformeerd wordt in een sfeervolle, collectieve leefomgeving.

Het omliggende landschap is gekenmerkt door uitgestrekte polders die aan de voet van de dijk liggen en onderdeel zijn van het Groene Hart. Langs de dijk bevindt zich hoofdzakelijk de lintbebouwing, die de omgeving zijn karakteristieke uitstraling geeft. Da kavel aan de IJssellaan ligt ten oosten van de IJsseldijk en grenst aan de polder.

Aan drie kanten omgeven door een bomenrij, ontstaat een nieuw woonerf welk rekening houdt met de karakteristieke eigenschappen van de bestaande omgeving. Vanuit verschillende posities op het woonerf beleef je het zicht op de polder. Het gevarieerde woonprogramma bestaat uit een aantal verschillende rijwoningen, twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande

woningen. Net zoals op een traditionele boerderij hebben de woningen op de kavel een gemene deler: het erf. Door de kleinschaligheid van het erf en het centrale, openbare groene woonhof ontstaat de unieke identiteit van deze nieuwe wijk. Sociale interactie van de nieuwe bewoners wordt gestimuleerd. Veilige speelplekken ontstaan dicht bij huis en ontmoetingsplekken in het openbare groen zorgen voor contact met de buurt.

De gebouwen zelf hebben ieder hun eigen uitstraling die aansluit op de thematiek van de moderne boerderijtypologie. Grote en kleine dakkapellen kenmerken de woningen en geven identiteit aan elk huis.

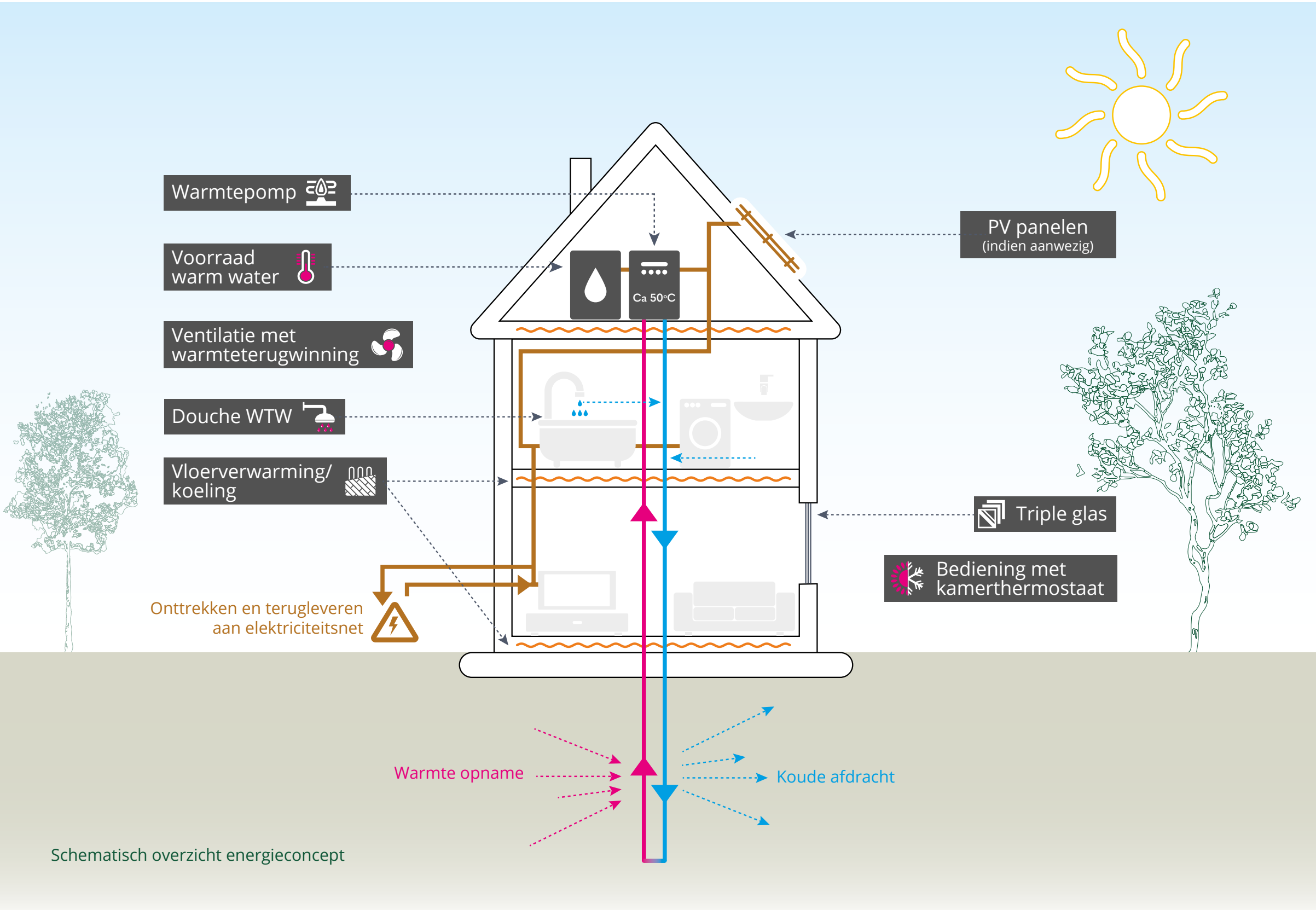
Verschillende woningformaten zorgen ervoor dat voor iedereen een passend woonhuis aangeboden wordt. Door gevelmaterialen met warme aardkleuren, zoals hout en baksteen, ontstaat er een vriendelijke en natuurlijke sfeer.

Zo ontstaat in een groene landelijke omgeving een bijzonder nieuwe woongemeenschap waar het prettig wonen is. De IJsselgaarde!



ROOSROS
ARCHITECTEN





Schematisch overzicht energieconcept

Gasloos wonen

Meer comfort en een lagere energierekening

Wanneer u kiest voor een woning in IJsselgaarde, 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 gasloos.

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.

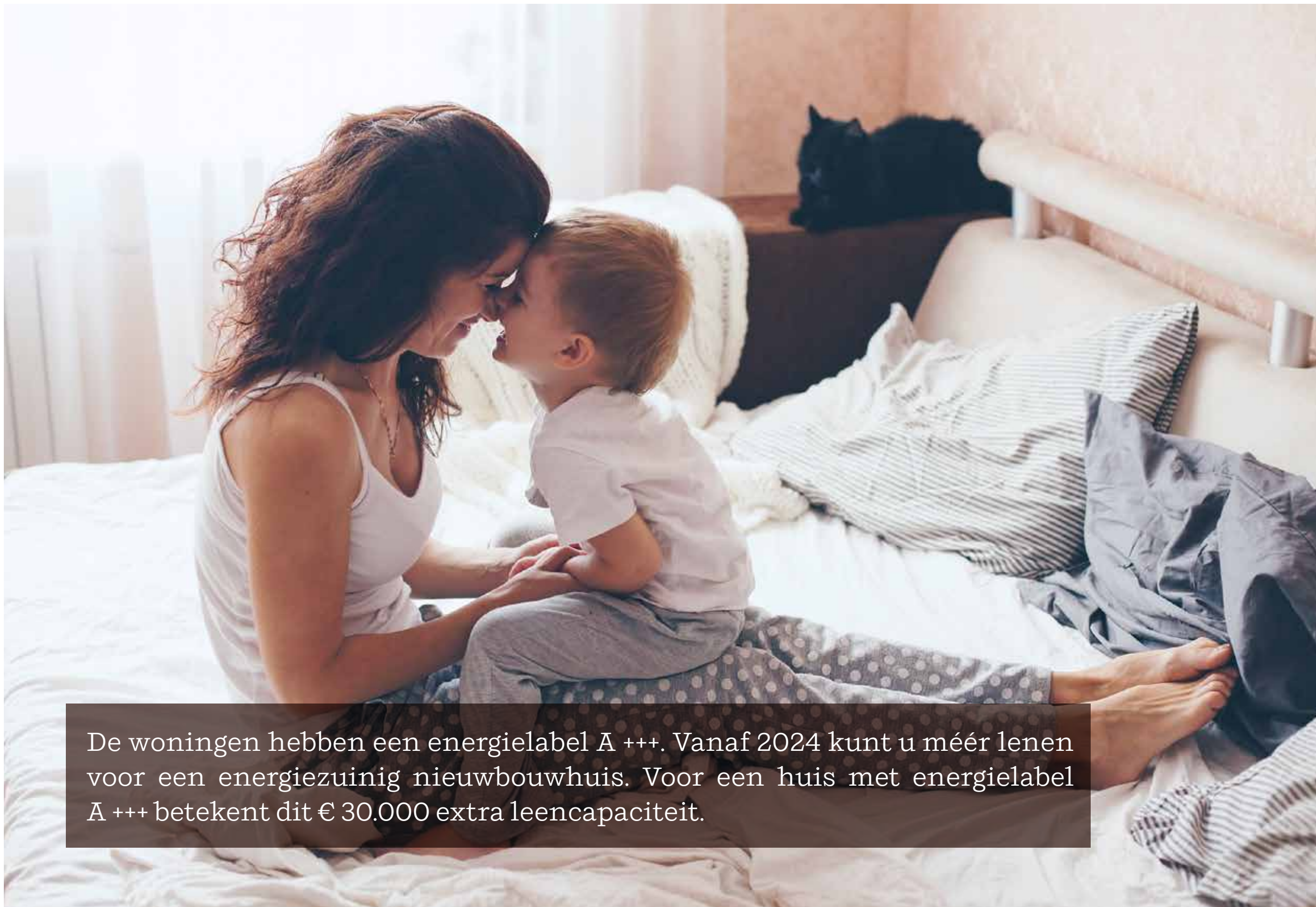
BENG De woningen worden conform de allerlaatste BENG- eisen die gelden vanaf 1 januari 2021 gerealiseerd. BENG is een afkorting voor Bijna Energie Neutraal Gebouw en geeft aan hoe energiezuinig uw nieuwbouwwoning is. De BENG norm bestaat uit drie verschillende indicatoren, die gecombineerd worden.

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.





De woningen hebben een energielabel A +++. Vanaf 2024 kunt u méér lenen voor een energiezuinig nieuwbouwhuis. Voor een huis met energielabel A +++ betekent dit € 30.000 extra leencapaciteit.

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. Huishoudelijk energiegebruik, zoals TV, wasmachine en verlichting, wordt hierin niet meegenomen.

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

Met een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning wordt de warmte van de afvoerlucht gebruikt om de verse

buitenlucht op te warmen. Hierdoor is de lucht die in uw woning komt warmer. Dat voelt aangenamer aan en het scheelt behoorlijk in de energiekosten om uw huis te verwarmen.

BENG 3 gaat over het minimum aandeel van hernieuwbare energie ten opzichte van het totale primaire energiegebruik voor gebouwgebonden functies.

Hiermee wordt het gebruik van hernieuwbare energie zoals zonne-energie, windenergie en biomassa gestimuleerd, maar ook het gebruik van warmtepompen, doordat deze meer warmte-energie afgeven als de opgenomen energie van het net. Als hernieuwbare energie telt de bodemwarmtepomp (WKO-installatie), die voor de verwarming, koeling en warm water in de woning wordt gebruikt.





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.

Extra leencapaciteit

Wanneer u in 2024 investeert in een energiezuinig A+++ huis, opent zich een nieuwe deur naar mogelijkheden. U kunt namelijk meer lenen in vergelijking met een woning

met een lager energielabel, aangezien de maximale leencapaciteit wordt gekoppeld aan het energielabel. Dit is vormgegeven als een inkomensafhankelijk extra bedrag aan hypotheek. Dit bedrag is voor een energiezuinig A+++ huis gesteld op € 30.000 extra hypotheek. Met het toepassen van optionele PV-panelen kan dit oplopen tot een extra hypotheekruimte van € 40.000. Informeer hierover bij uw hypotheekverstrekker.



Energielabel A+++

€ 30.000 extra leencapaciteit



IJsbaan - IJsclub Ons Genoegen



De woningen

- Eengezinswoning Hofgaard
- Eengezinswoning Het Erf
- Eengezinswoning Het Domein
- Vrijstaande villa Landhuis
- Drie-onder-een-kapwoning
- Buitengoed Twee-onder-een-kapwoning Buitenrijk

Het plan

Achter de IJsseldijk komen 31 woningen in een mooi gevarieerd woningaanbod met o.a. starterswoningen, eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande villa's.

Op deze schitterende locatie, aan de Hollandse IJssel, komt dit bijzonder sfeervolle nieuwbouwplan

Aan drie kanten wordt het plan omgeven door mooie knotwilgen. Zo ontstaat een nieuw woonerf, die rekening houdt met de karakteristieke eigenschappen van de bestaande omgeving. Het ontwerp voor IJsselgaarde is geïnspireerd op een boeren erf.

De woningen zijn bijzonder sfeervol ontworpen met oog voor detail en met smaakvolle accenten. De woningen krijgen het karakter

van een boerderij, waarbij het buitenleven centraal staat. Het gezamenlijke erf wordt parkachtig ingericht, gelijk aan de omliggende groene omgeving.

Groen karakter

IJsselgaarde krijgt een groen karakter. De woningen worden voorzien van groene erfafscheidingen, zowel in de voor- als achtertuin. Het plan wordt omzoomd met mooie bomen en ook binnen het plan wordt groen toegevoegd om het groene karakter van de woonwijk nogmaals versterken.

Ook aan parkeren is gedacht. Parkeren is zo veel mogelijk uit het zicht opgelost. Er komt voldoende parkeergelegenheid, waarbij ook aandacht is voor herintroductie van groen op de parkeerplaatsen door middel van de toepassing van grasbeton tegels.





De woningen





8

9

10

11

Eengezinswoning Hofgaard

Bouwnummer 8-13

Er komen 6 eengezinswoningen van type Hofgaard binnen het plan. Deze eengezinswoningen hebben een heerlijk uitzicht op het groene hof. Dit zorgt voor een maximale relatie met buiten. Hier ervaart u de ruimte om ontspannen en vrij te wonen. U geniet van een moment voor uzelf, terwijl de kinderen veilig kunnen spelen.

Zoekt u een eengezinswoning met verrassend veel ruimte? Dan is type Hofgaard voor u de juiste keuze. Deze sfeervolle woning met een breedte van 5,4 meter biedt alle ruimte die u nodig heeft. De woning heeft een woonoppervlak vanaf ca 133 t/m 143 m² op kavels van ca. 128 tot ca. 247 m². Deze woning biedt volop mogelijkheden.

Bouwnummer 9 & 12 zijn in basis nog voorzien van een extra dwarskap accent in plaats van de dakkapel aan de voorzijde van de woning.

U heeft geen zorgen om druk verkeer. Parkeren kan gewoon in de parkeerhoven. Zo geniet u optimaal van het groene hof en de kindvriendelijke omgeving.

Kenmerken

- Hofwoning aan het groene hof
- Energielabel A+++
- Breedtemaat 5,4 meter
- Woonoppervlakte vanaf ca. 133-143 m²
- Kaveloppervlakte vanaf ca. 128-247 m²
- Diepe achtertuin gelegen op het oosten
- Berging in achtertuin
- Energiezuinig en gasloos
- Diverse opties om uw droomhuis te realiseren



Opties

Afhankelijk van bouwnummer

- Uitbouw achterzijde
- Diverse dakramen
- Openslaande deuren
- Schuifpui
- Creëren trapkast
- Creëren bergkast
- Creëren separaat toilet
- Samenvoegen slaapkamers achter
- Badkamer vergroten
- Creëren aparte zolderruimte
- Dakkapel achter
- PV-panelen



Begane grond | bouwnummer 8, 10, 11, 13



Eerste verdieping | bouwnummer 8, 10, 11, 13



Tweede verdieping | bouwnummer 8, 10, 11, 13





Begane grond | bouwnummer 9 & 12



Eerste verdieping | bouwnummer 9 & 12



Tweede verdieping bouwnummer | bouwnummer 9 & 12





Eengezinswoning Het Erf

Bouwnummer 14-20

Thuiskomen betekent gelijk ontspannen. Bij de fraaie entree van het woonerf IJsselgaarde, komen deze 7 prachtige eengezinswoningen.

De woningen van type Het Erf hebben een warm karakter door de warme aardkleuren met de raampartijen en het bijzondere metselwerk.

Naast het warme karakter biedt type Het Erf volop ruimte en comfort. De woningen hebben een woonoppervlakte vanaf ca. 149 m². Bouwnummer 15 en 17 hebben een prachtige dwarskap, die niet alleen prachtig oogt, maar ook nog eens extra meters toevoegt. Deze woningen hebben een woonoppervlak van ca. 169 m².

Uniek binnen type Het Erf is bouwnummer 20. Naast de prachtige accentgevel en extra dieptemaat heeft deze woning ook nog eens een heerlijk groot perceeloppervlak van maar liefst ca. 188 m². De kavels variëren tussen de ca. 127 m² en 188 m². De achtertuin van de woning is gelegen op het zuiden. Tuinliefhebbers kunnen hun hart ophalen.

Bouwnummer 15 & 17 zijn in basis voorzien van een extra dwarskap accent in plaats van de dakkapel aan de voorzijde van de woning.

De zeer ruime achtertuin biedt met een diepte vanaf ca. 8 meter volop ruimte om zich volledig uit te leven. In de achtertuin bevindt zich ook een berging.

Kenmerken

- Prachtige eengezinswoning
- Energielabel A+++
- Breedtemaat 5,7 meter
- Woonoppervlakte vanaf ca. 149-169 m²
- Kaveloppervlakte vanaf ca. 127-188 m²
- Diepe achtertuin gelegen op het zuiden
- Berging in achtertuin
- Energiezuinig en gasloos
- Diverse opties om uw droomhuis te realiseren



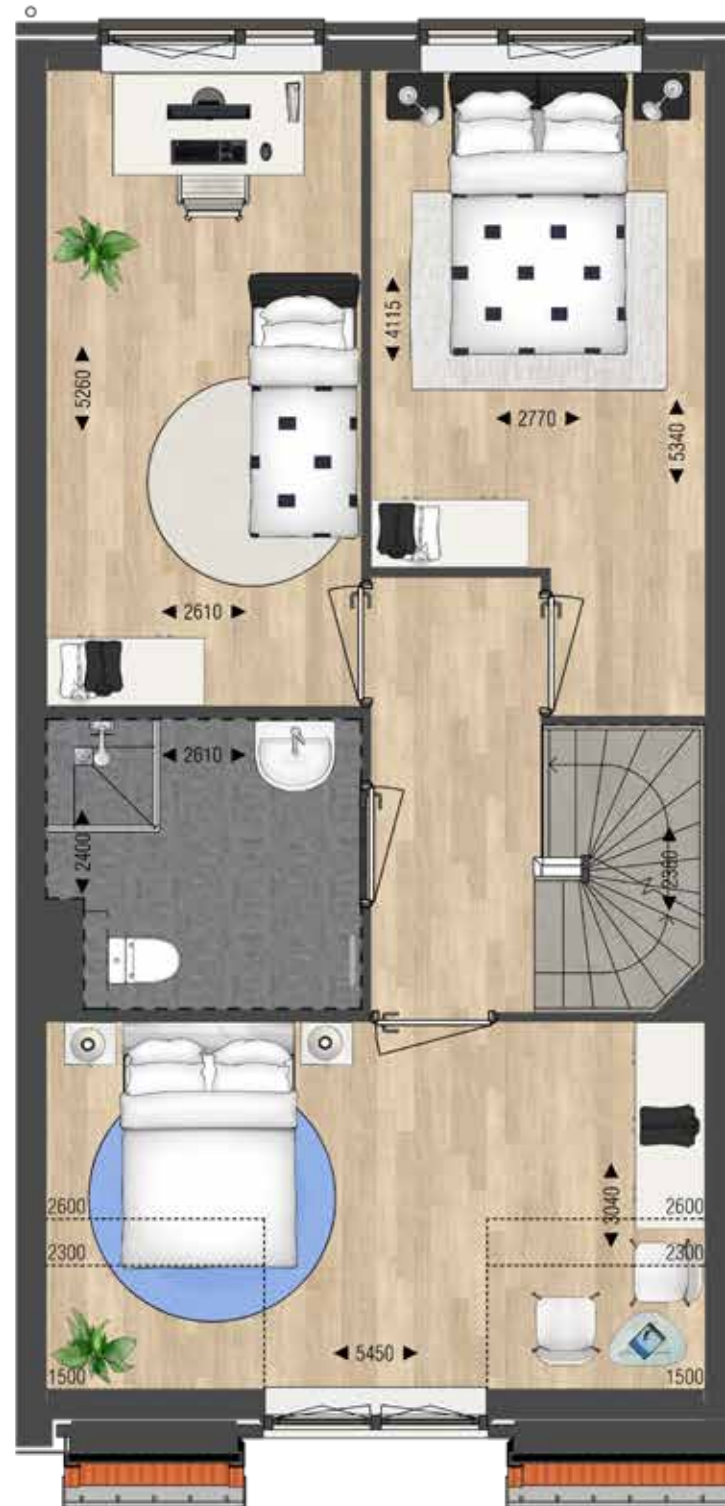
Opties

Afhankelijk van bouwnummer

- Uitbouw achterzijde
- Diverse dakramen
- Openslaande deuren
- Schuifpui
- Creëren trapkast
- Creëren bergkast
- Creëren sepeeraat toilet
- Samenvoegen slaapkamers achter
- Badkamer vergroten
- Creëren aparte zolderruimte
- Dakkapel achter
- PV-panelen



Begane grond | bouwnummer 14, 16, 18, 19



Eerste verdieping | bouwnummer 14, 16, 18, 19



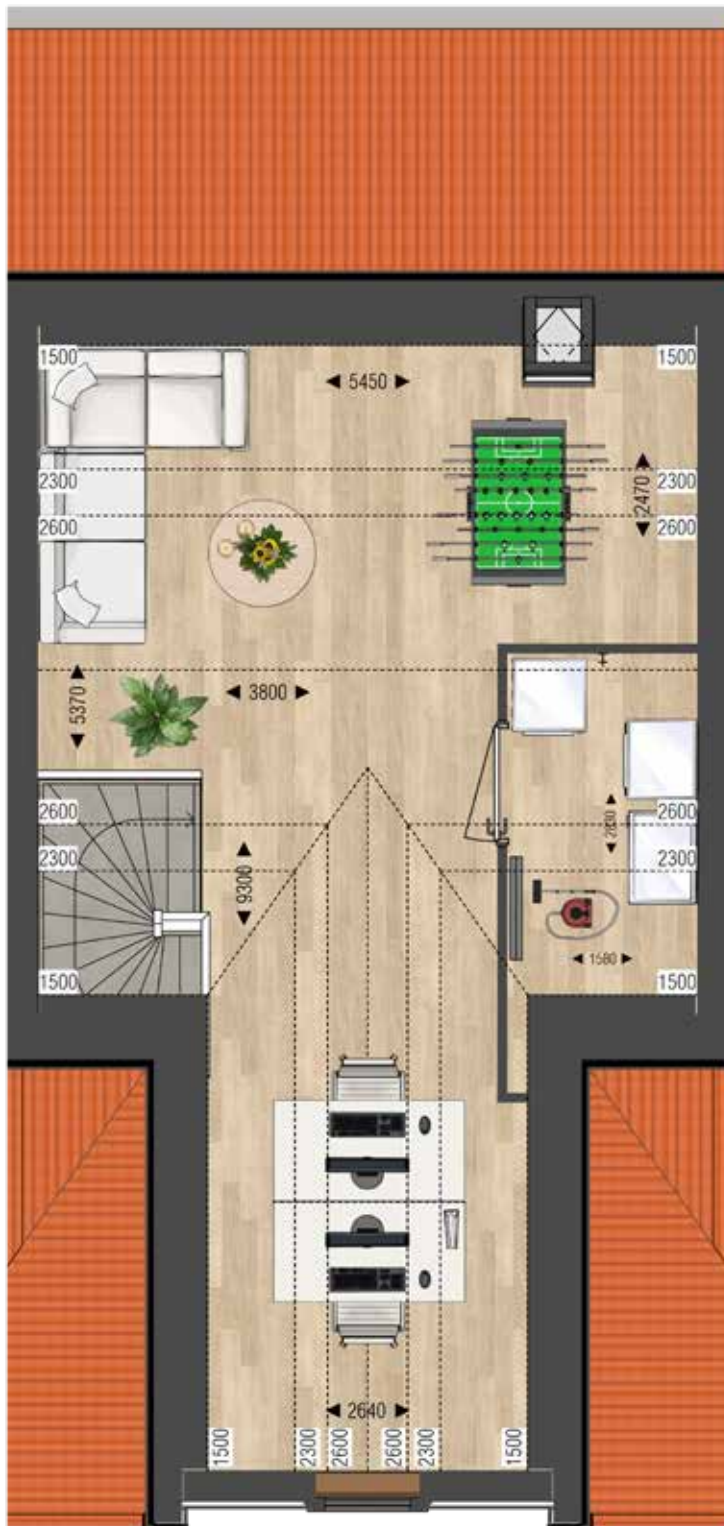
Tweede verdieping | bouwnummer 14, 16, 18, 19



Begane grond | bouwnummer 15, 17



Eerste verdieping | bouwnummer 15, 17



Tweede verdieping | bouwnummer 15, 17





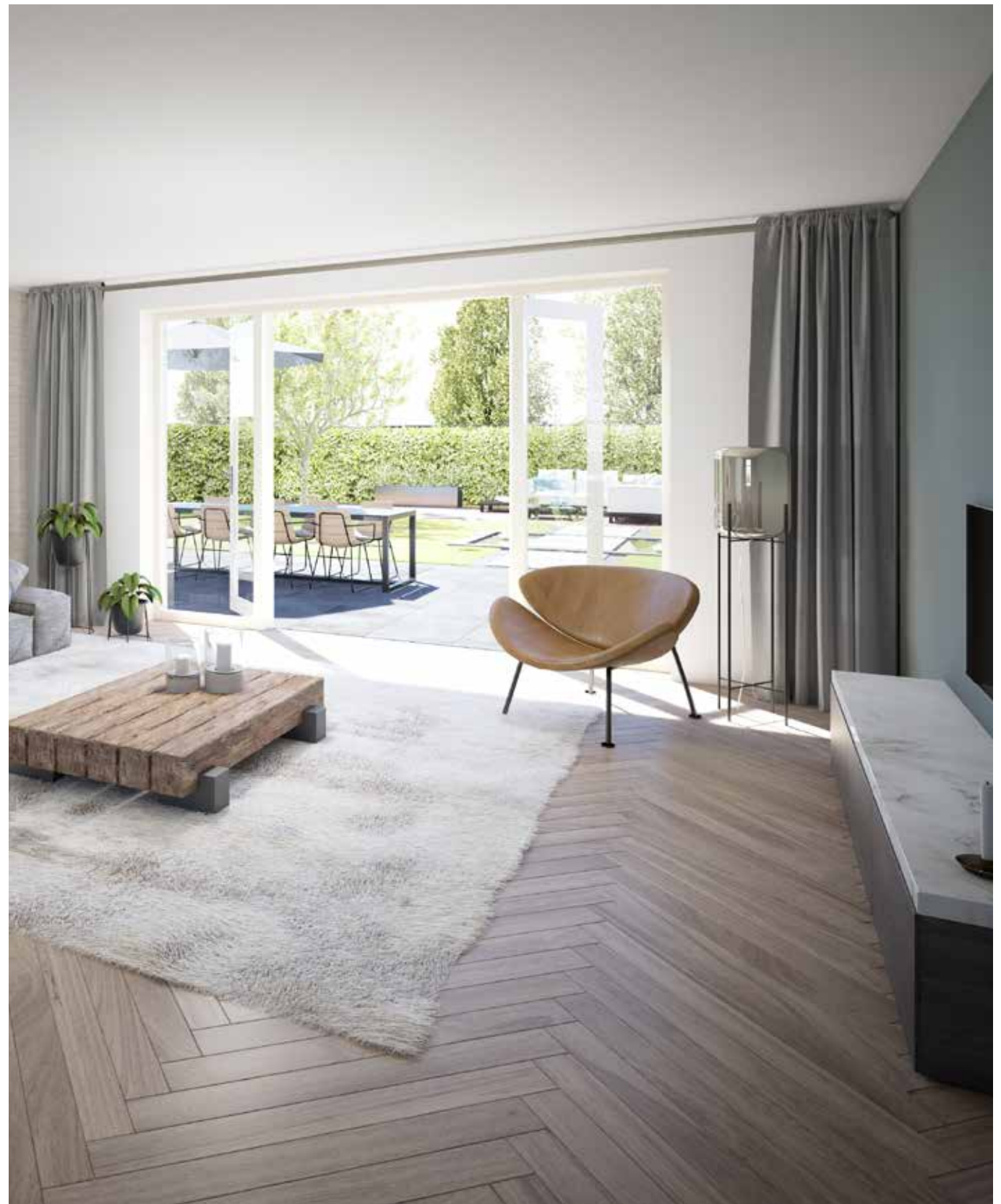
Type kop. Begane grond | bouwnummer 20



Type kop. Eerste verdieping | bouwnummer 20



Type kop. Tweede verdieping | bouwnummer 20





21

22

23

24

Eengezinswoning Het Domein

Bouwnummer 21-24

Op het woonerf komen deze prachtige woningen in een rij van 4. Wat een opvallende verschijning. Door de variatie in gevels en detailleringen krijgen deze woningen een uniek karakter. Wordt één van deze woningen binnenkort uw domein?

U geniet hier vooral van rust en ruimte, zowel binnen als buiten. De woningen hebben een breedtemaat van 6 meter en een woonoppervlakte vanaf ca. 157 m² tot maar liefst ca. 169 m².

Er zijn verschillende varianten binnen woningtype Het Domein. Welke variant heeft uw voorkeur? Bouwnummers 21 & 24 zijn hoekwoningen gelegen op de ruimere kavels. Naast veel ruimte beschikt bouwnummer 24 over een prachtige en opvallende gedraaide dwarskap over de volledig zijgevel en is hiermee een echte blikvanger.

De kaveloppervlakten variëren van ca. 135 m² tot maar liefst 277 m². Tuinliefhebbers kunnen hun hart ophalen met tuindieptes van ruim 9,5 meter. De tuin is gelegen op het westen. U kunt hier na een dag werken nog lekker genieten van warme zonnestralen.

Kenmerken

- Ruime eengezinswoning
- Energielabel A+++
- Breedtemaat 6 meter
- Woonoppervlakte vanaf ca. 157-169 m²
- Kaveloppervlakte vanaf ca. 135-277 m²
- Diepe achtertuin gelegen op het westen
- Berging in achtertuin
- Energiezuinig en gasloos
- Diverse opties om uw droomhuis te realiseren



Opties

Afhankelijk van bouwnummer

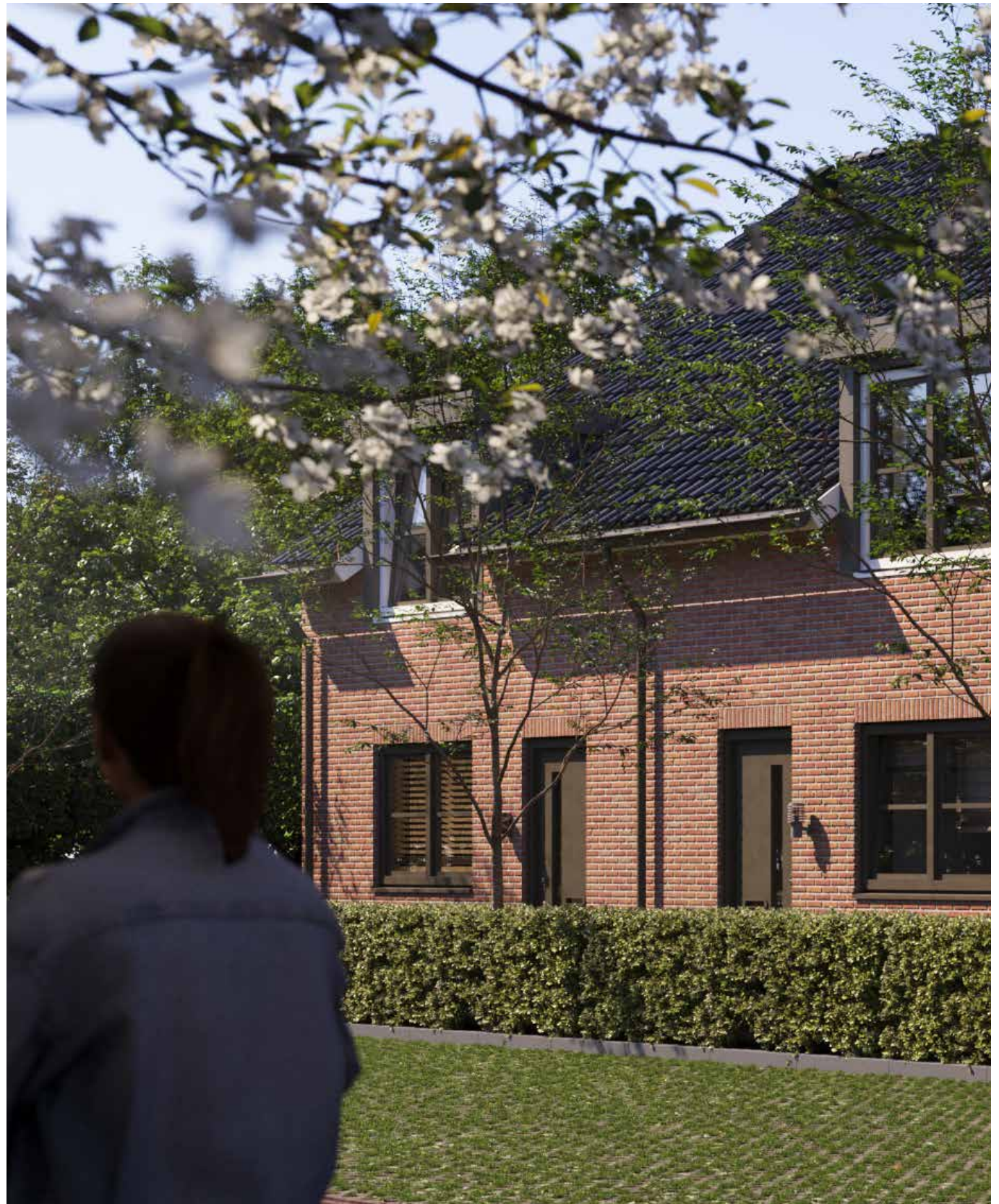
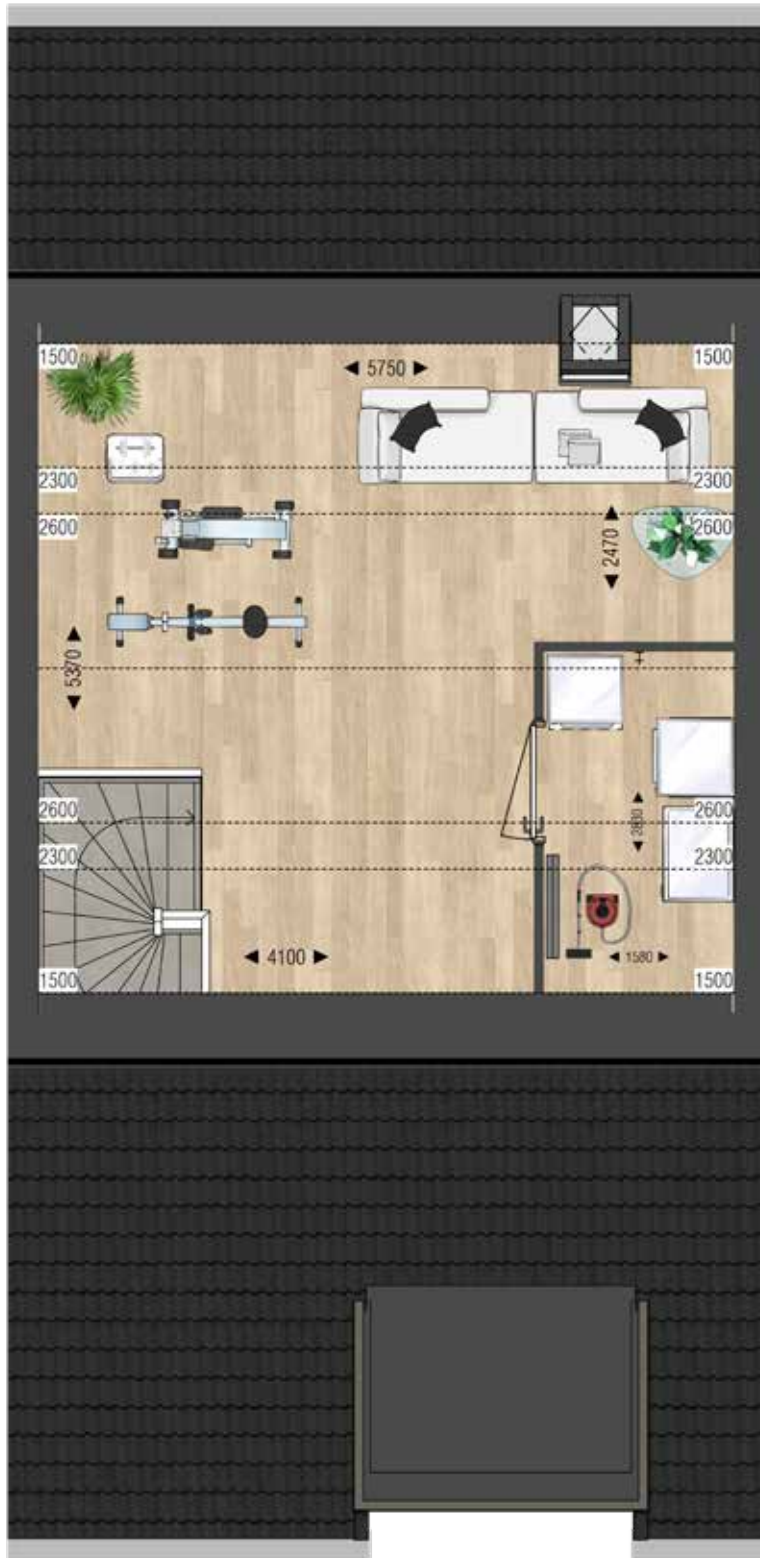
- Uitbouw achterzijde
- Diverse dakramen
- Openslaande deuren
- Schuifpui
- Creëren trapkast
- Creëren bergkast
- Creëren sepeeraat toilet
- Samenvoegen slaapkamers achter
- Badkamer vergroten
- Creëren aparte zolderruimte
- Dakkapel achter
- PV-panelen



Begane grond | bouwnummer 21 t/m 23



Eerste verdieping | bouwnummer 21 t/m 23



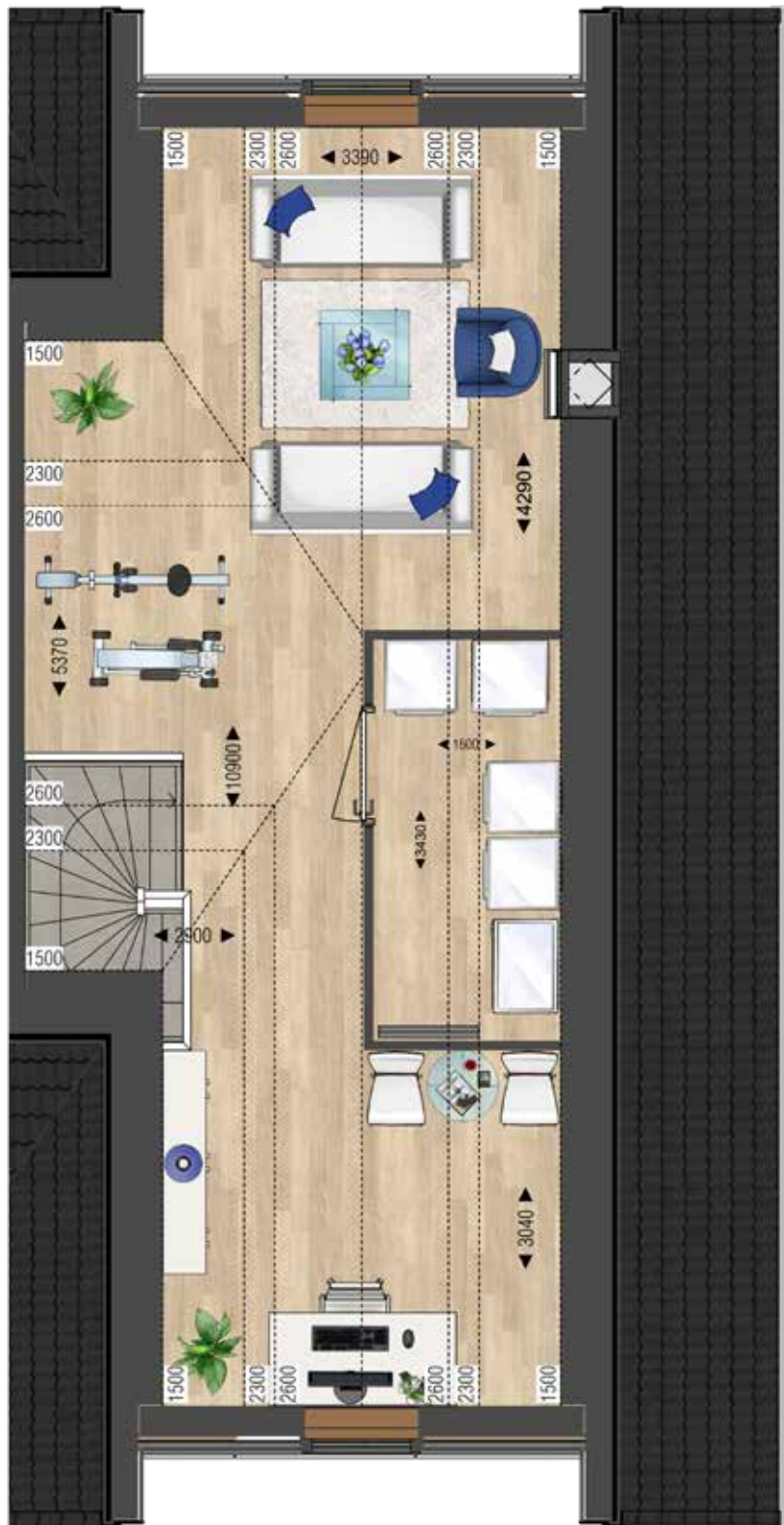
Tweede verdieping | bouwnummer 21 t/m 23



Begane grond | bouwnummer 24



Eerste verdieping | bouwnummer 24



Tweede verdieping | bouwnummer 24





25

31

Vrijstaande villa Landhuis

Bouwnummer 25 & 31

Deze prachtige vrijstaande villa's hebben niet voor niets de naam Landhuis gekregen. Een grote living voor de hele familie. En een open keuken voor echte fijnproevers. Het kan allemaal in deze riante vrijstaande villa.

Binnen IJsselgaarde worden 2 villa's van het type Landhuis gebouwd. Welke u ook kiest, beide villa's hebben een unieke uitstraling door verschillende architectonische details.

Deze villa's met zijentree bieden, met een breedte van 6,3 meter en een woonoppervlak van ca. 186 m², alle ruimte om te wonen zoals u dat wilt. De villa's zijn gelegen op ruime kavels met een kaveloppervlakte variërend van 462 tot maar liefst 520 m².

De achtertuin is gelegen op oosten gericht naar het open landschap achter IJsselgaarde. Tuinliefhebbers kunnen hun hart ophalen. De achtertuin is ruim 13,5 meter diep en met 2 zijden gelegen aan het water.

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

Kenmerken

- Prachtige vrijstaande villa
- Energielabel A+++
- Breedtemaat 6,3 meter
- Woonoppervlakte ca. 186 m²
- Kaveloppervlakte vanaf ca. 462-520 m²
- Diepe achtertuin gelegen op het oosten
- Inclusief garage met loopdeur naar achtertuin
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Dubbele openslaande deuren aan de voorzijde
- Frans balkon op de eerste verdieping aan de voorzijde
- Grote pui met openslaande deuren naar achtertuin
- Energiezuinig en gasloos
- Diverse opties om uw droomhuis te realiseren



Opties

Afhankelijk van bouwnummer

- Uitbouw achterzijde
- Diverse dakramen
- Openslaande deuren
- Schuifpui
- Creëren trapkast
- Creëren bergkast
- Creëren sepeeraat toilet
- Samenvoegen slaapkamers achter
- Badkamer vergroten
- Creëren aparte zolderruimte
- Dakkapel achter
- PV-panelen



Begane grond

Bouwnummer 25 getekend, bouwnummer 31 gespiegeld, oranje dakpan;



Eerste verdieping

Bouwnummer 25 getekend, bouwnummer 31 gespiegeld, oranje dakpan;



Tweede verdieping
 Bouwnummer 25 getekend, bouwnummer 31 gespiegeld, oranje dakpan;



Drie-onder-een-kapwoning Buitengoed

Bouwnummer 26-28

Thuiskomen betekent gelijk ontspannen. In deze prachtige drie-onder-een-kapwoningen ervaart u elke dag een vakantiegevoel. De woningen zijn met de achtergevel aan het water en de mooie bomenrij met knotwilgen eoriënteerd. Door het groen en de bomenpracht ervaart u gelijk een ontspannen gevoel.

Naast het landelijke karakter van drie-onder-een-kapwoning biedt type Buitengoed volop ruimte en comfort. De woningen hebben een woonoppervlakte vanaf ca. 172 m². Uniek binnen type Buitengoed is bouwnummer 28. Wat deze woning zo bijzonder maakt, is de mooie dwarskap, waardoor het woonoppervlak iets ruimer is, ca. 184 m². Verder is bouwnummer 28 voorzien van een fraaie kap op de garage. Bouwnummer 27 is voorzien van een extra slaapkamer op de 2e verdieping.

Type Buitengoed is gelegen op ruime kavels. De kavels variëren tussen de ca. 204 m² t/m 375 m². De achtertuin van de woning is gelegen op het oosten. Tuinliefhebbers kunnen hun hart ophalen. De zeer ruime achtertuin biedt met een diepte van ruim 13,5 meter

volop ruimte om zich volledig uit te leven. De hoekwoningen (26 & 28) beschikken over een garage en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De tussenwoning (27) heeft een berging aan de voorzijde van de woning en een 1 parkeerplaats op eigen terrein.

Kenmerken

- Landelijke drie-onder-een-kapwoningen
- Energielabel A+++
- Breedtemaat 6 meter
- Woonoppervlakte ca. 172-184 m²
- Kaveloppervlakte ca. 204-375 m²
- Diepe achtertuin op het oosten
- Inclusief garage met loopdeur naar achtertuin (bouwnummer 26 & 28)
- Berging voorzijde (bouwnummer 27)
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (bouwnummer 26 & 28)
- 1 parkeerplaats op eigen terrein (bouwnummer 27)
- Openslaande deuren aan de voorzijde (bouwnummer 26 & 28)
- Grote pui met openslaande deuren naar achtertuin (bouwnummer 26 & 28)
- Openslaande deur naar achtertuin (bouwnummer 27)
- Energiezuinig en gasloos
- Diverse opties om uw droomhuis te realiseren



Opties

Afhankelijk van bouwnummer

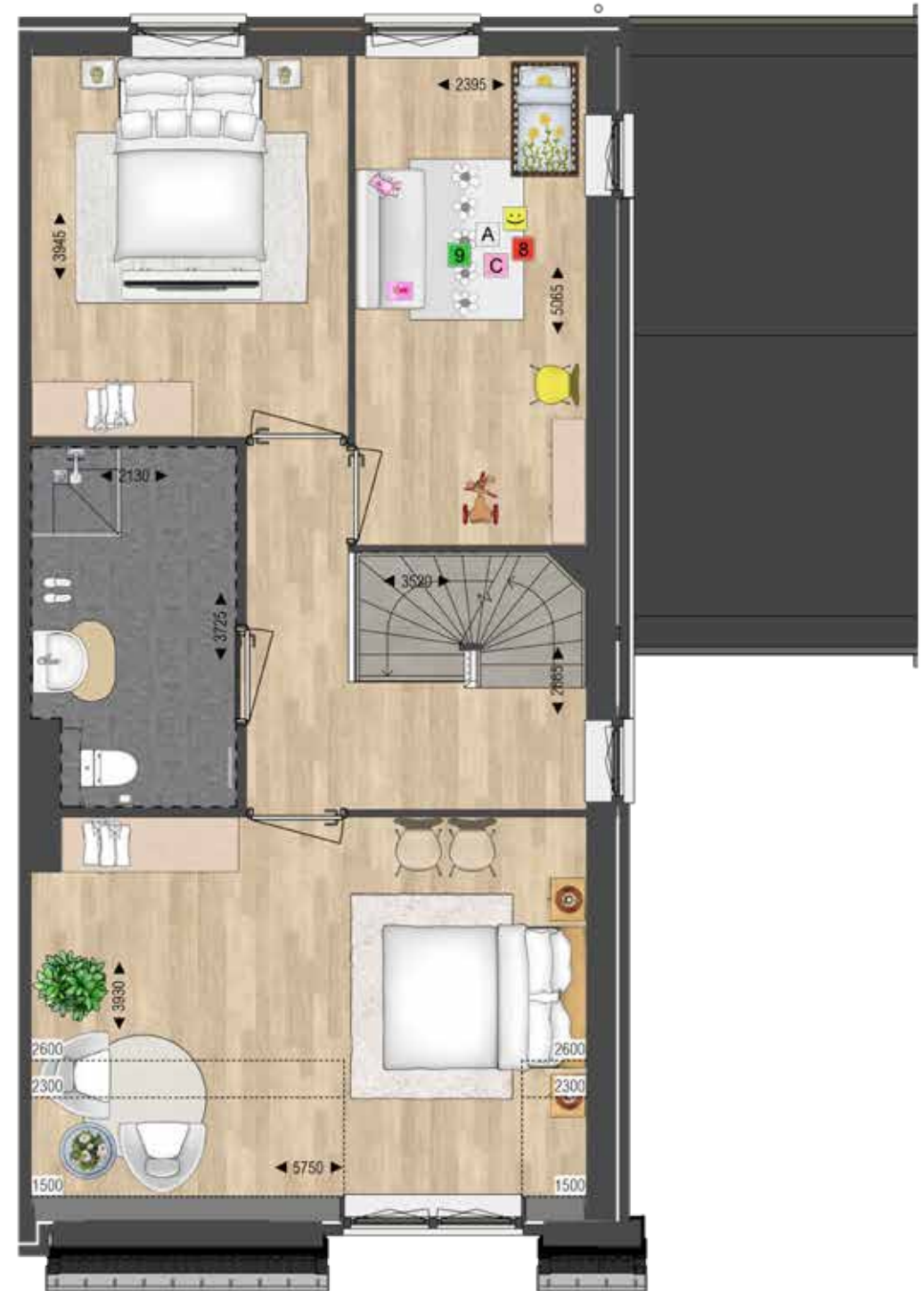
- Uitbouw achterzijde
- Diverse dakramen
- Schuifpui
- Creëren trapkast
- Creëren bergkast
- Creëren sepeeraat toilet
- Samenvoegen of opsplitsen slaapkamers voor of achter
- Creëren aparte zolderruimte
- Dakkapel achter
- PV-panelen

Bnr 26 & 28:

- Uitbouw achter berging
- Samenvoegen woonkamer met berging
- Levensloopbestendige indeling (bad- en slaapkamer gelijkvloers)



Begane grond
 bouwnummer 26 gespiegeld, oranje dakpan



Eerste verdieping
 bouwnummer 26 gespiegeld, oranje dakpan



Tweede verdieping
 bouwnummer 26 gespiegeld, oranje dakpan





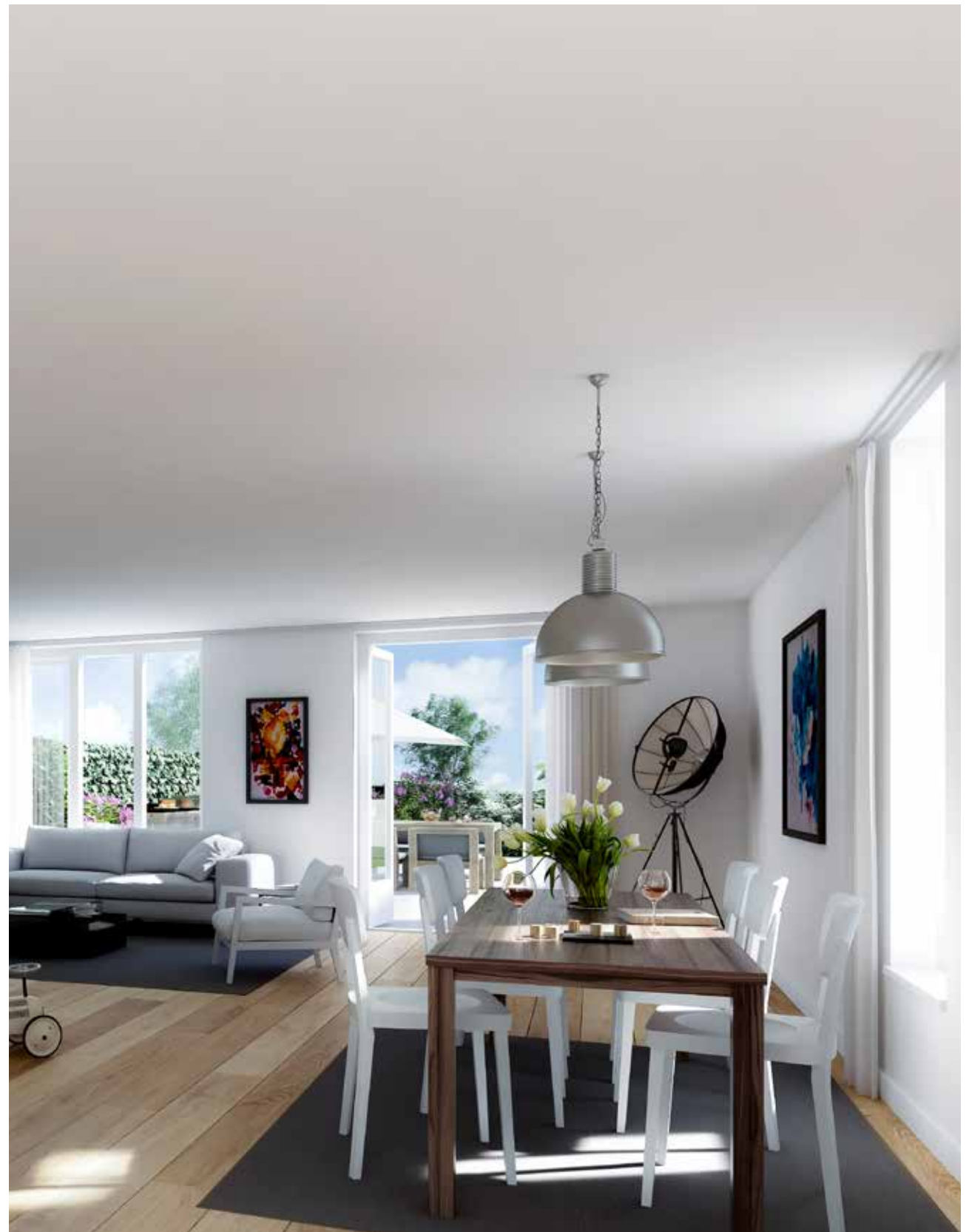
Begane grond | bouwnummer 27



Eerste verdieping | bouwnummer 27



Tweede verdieping | bouwnummer 27





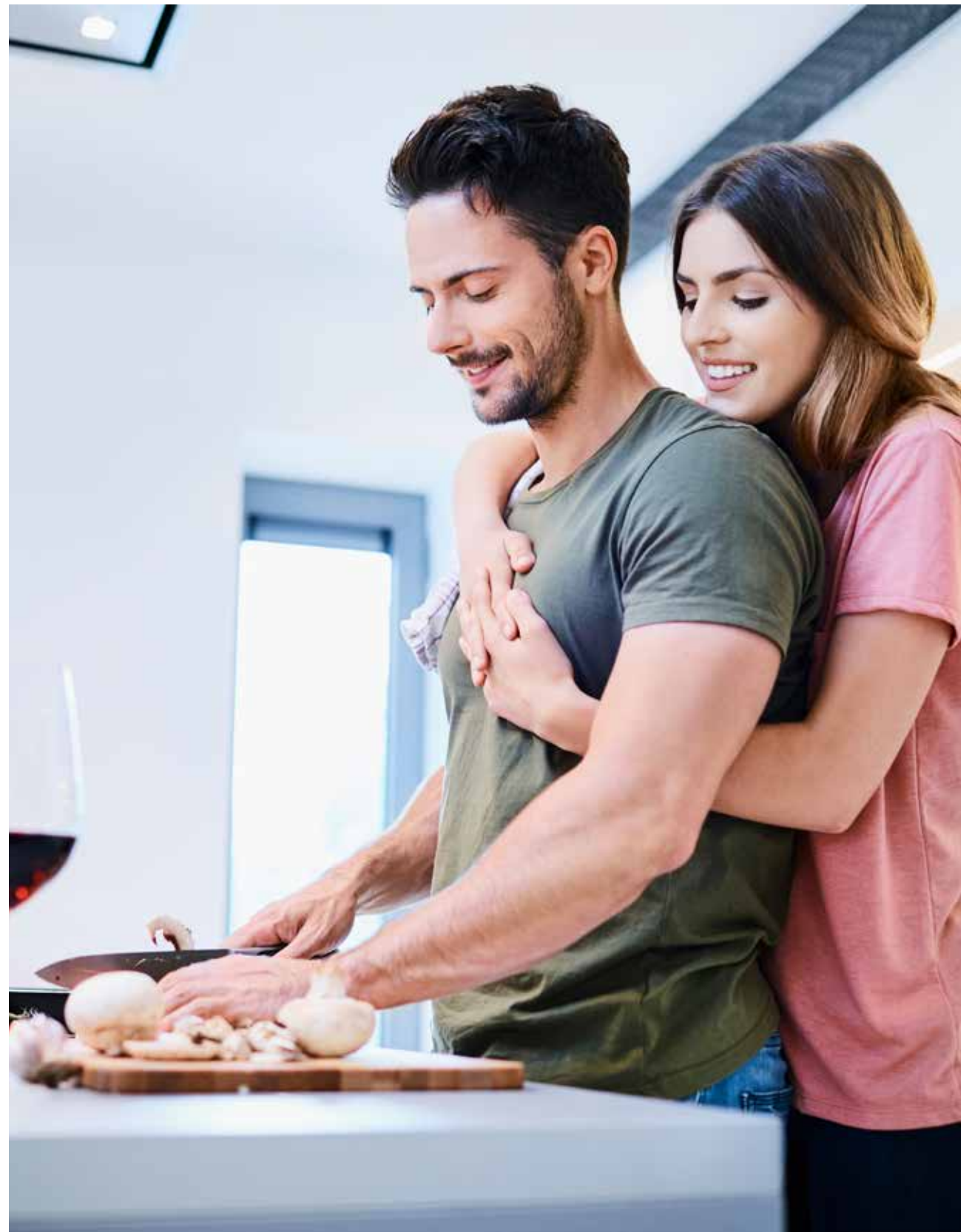
Begane grond
 bouwnummer 28 gespiegeld, oranje dakpan



Eerste verdieping
 bouwnummer 28 gespiegeld, oranje dakpan



Tweede verdieping
 bouwnummer 28 gespiegeld, oranje dakpan





29

30

Twee-onder-een-kapwoning Buitenrijk

Bouwnummer 29 & 30

De naam zegt het al: Buitenrijk. Deze twee-onder-een-kapwoningen zijn met de achterzijde aan het water en aan de mooie bomenrij met knotwilgen georiënteerd. Door het groen en de bomenpracht ervaart u gelijk een heerlijk buitengevoel.

De buitenkant van de woning geeft hier nog eens een extra rijk gevoel aan mee. Deze woningen zijn ontworpen met oog voor details. De combinatie van de bijzondere raampartijen en mooi metselwerk geven deze prachtige twee-onder-een-kapwoning een luxe uitstraling.

Bent u op zoek naar een zeer ruime twee-onder-een-kapwoning? Dan is één van deze twee woningen een goede keuze. Deze twee-onder-een kapwoning, met een breedtemaat van maar liefst 6 meter, heeft namelijk een woonoppervlak van ca. 172 tot 184 m².

Bouwnummer 29 is extra bijzonder, met de mooie dwarskap, waardoor het woonoppervlak ruimer is. Daarnaast heeft deze woning een fraaie kap op de garage.

Het perceel is zodanig ruim van opzet dat er voor de tuinliefhebbers voldoende ruimte is om zich volledig uit te kunnen leven. De kavels variëren van 313 tot maar liefst 375 m²! De achtertuin is gelegen op het oosten.

Verder hebben de woningen een garage en twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Kenmerken

- Landelijke twee-onder-een-kapwoningen
- Energielabel A+++
- Breedtemaat 6 meter
- Woonoppervlakte ca. 172-184 m²
- Kaveloppervlakte ca. 313 -375 m²
- Diepe achtertuin op het oosten
- Met garage met loopdeur naar achtertuin
- Openslaande deuren aan de voorzijde
- Grote pui met openslaande deuren naar achtertuin
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Energiezuinig en gasloos
- Diverse opties om uw droomhuis te realiseren



Opties

Afhankelijk van bouwnummer

- Diverse dakramen
- Schuifpui
- Creëren trapkast
- Creëren bergkast
- Creëren separaat toilet
- Samenvoegen of opsplitsen slaapkamers voor of achter
- Creëren aparte zolderruimte
- Dakkapel achter
- Uitbouw achter berging
- Samenvoegen woonkamer met berging
- Levensloopbestendige indeling (bad en slaapkamer gelijkvloers)
- PV-panelen



Begane grond | bouwnummer 29



Eerste verdieping | bouwnummer 29

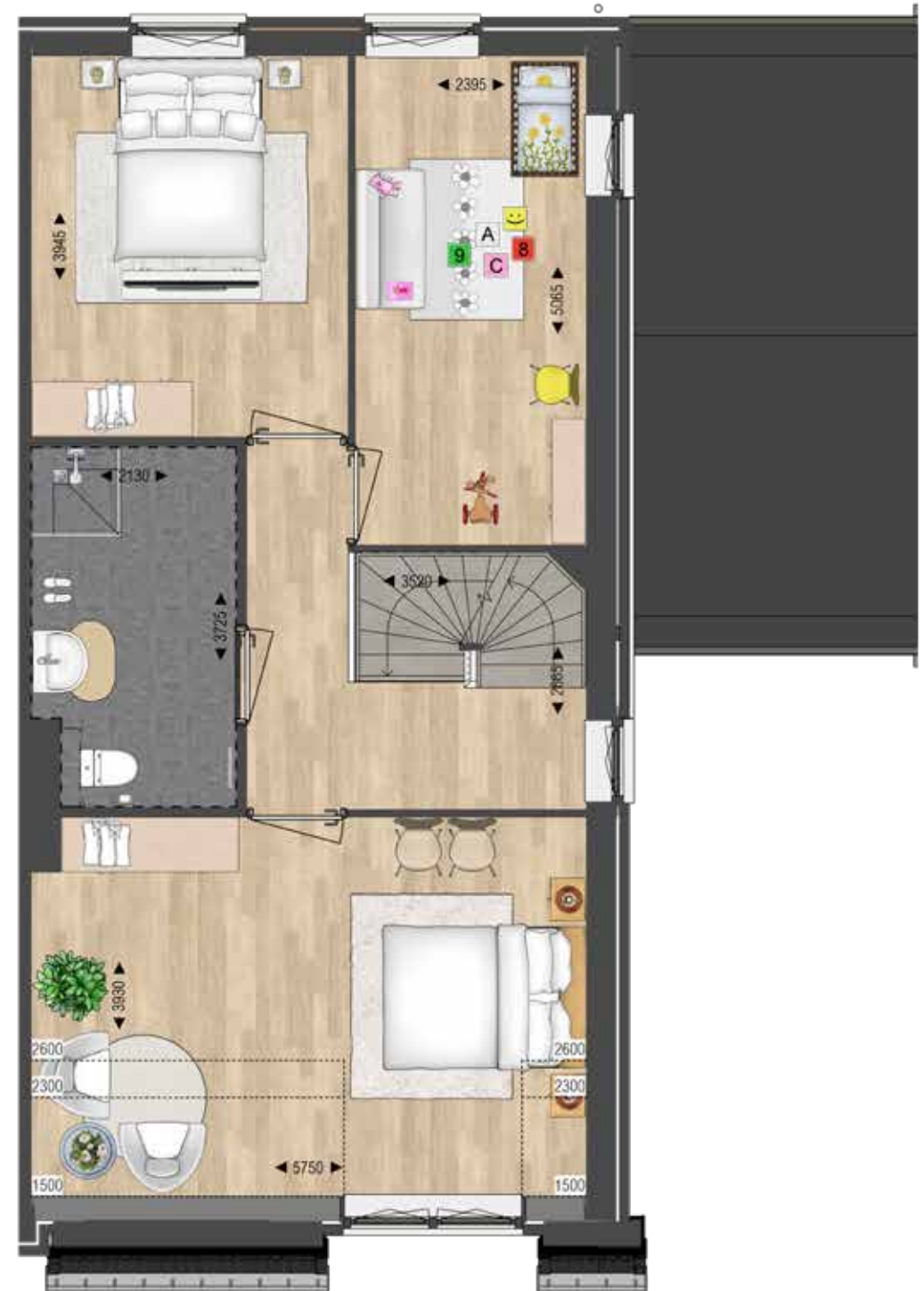


Tweede verdieping | bouwnummer 29





Begane grond | bouwnummer 30



Eerste verdieping | bouwnummer 30



Tweede verdieping | bouwnummer 30



Kleur- en materiaalstaat

Omschrijving	Materiaal	Kleur/bewerking
EXTERIEUR WONING		
gevel - plint	metselwerk	Geel tint gesinterd / Wijnrood / Hout
gevel - hoofdvolume	metselwerk	Geel tint gesinterd / Wijnrood / Hout
gevel- accentsteen	metselwerk	Geel tint gesinterd / Wijnrood / Hout
rollagen - gevel	metselwerk rollaag	Geel tint gesinterd / Wijnrood / Hout
voegwerk	doorgestreven	grijs
lateien	staal thermisch verzinkt en gepoedercoat in kleur	donkergrijs
spekbanden	geprefabriceerd schoonwerk beton	natuur (grijs)
hemelwaterafvoer	kunststof	grijs
Daken		
dakgoten	Zink	grijs
dakpannen	keramisch	zwart / rood
plattendak	dakbedekking	zwartgrijs
Deuren, ramen en kozijnen		
vaste delen kozijnen	kunststof	donkere grijstint met warme bruine ondertoon
draaiende delen kozijnen	kunststof	donkere grijstint met warme bruine ondertoon
raamdorpel	aluminium	natuur (grijs)
entree deur	kunststof	donkere grijstint met warme bruine ondertoon
garagedeur	segment hef	als voordeur
onderdorpels tpv deuren	kunststof	donker grijs
beglazing		helder, HR+++
Terreininrichting		
erfafscheiding tussen prive en openbaar a/d zijgevel	hoge haag	bnr 1, bnr 13, bnr 24
erfafscheiding tussen prive en openbaar a/d voorzijde	lage haag	bwnr. 15 t/m 20, 25 tm 31
erfafscheiding tussen prive en openbaar a/d zijgevel	lage haag vanaf voorkant erfgrrens tot achtergevel van de standaard garage	bnr 28 en 29
erfafscheiding tussen prive en openbaar a/d zijgevel	hoge haag vanaf de achterzijde van de standaard garage tot aan de kavelgrens aan de achterzijde	bnr 28 en 29
parkeervoorziening op eigen terrein	aaneengesloten staptetegels op rijwielbreedte	
INTERIEUR WONING		
Binnendeuren- en kozijnen rijwoningen		
kozijnen begane grond en verdiepingen	stalen kozijnen met bovenlicht met opdekdeuren	wit
binnendeuren	opdekdeuren met toplaag	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
TOILET EN BADKAMER		
Toiletruimte begane grond		
Tegelwerk rijwoningen		
vloer	tegelwerk 15 x 15	grijs
wand	tegelwerk 20 x 25	wit
	boven tegelwerk wand voorzien van spuitpleisterwerk	wit
Tegelwerk 2¹ kap en vrijstaande		
vloer	tegelwerk 30 x 30	grijs
wand	tegelwerk 25 x 30	wit
	boven tegelwerk wand voorzien van spuitpleisterwerk	wit
plafond	beton met spuitpleisterwerk	wit
Toilet		
sanitair	fontein Villeroy en Boch type O.novo toilet Villeroy en Boch type O.novo	wit
kraan	fonteinkraan, Costa S	chrom
Badkamer		
plafond	beton met spuitpleisterwerk	wit
toilet (indien aanwezig)	toilet Villeroy en Boch type O.novo	wit
sanitair	wastafel, merk Villeroy en Boch	wit
kraan	wastafelkraan Eureco S-size en thermostatische douchemengkraan Grohe met glijstang	chrom
Slaapkamers		
vloer	dekvloer	grijs
dragende wanden	beton	behangklaar
lichte scheidingswanden	gipsblokken	behangklaar
plafond	sputpleisterwerk	wit
2e verdieping		
vloer	dekvloer	grijs
dragende wanden	beton	behangklaar
lichte scheidingswanden	gipsblokken	behangklaar
schuine plafonds en knieschotten	onafgewerkt	bruin of groen naturel



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 gloed-nieuwe 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 van 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 spiksplinter-nieuw 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/

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.

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 buren maken een nieuwe start en dat scheidt een band.





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?

Kopersinformatie

Algemene informatie

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

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

Garantie Woningborg

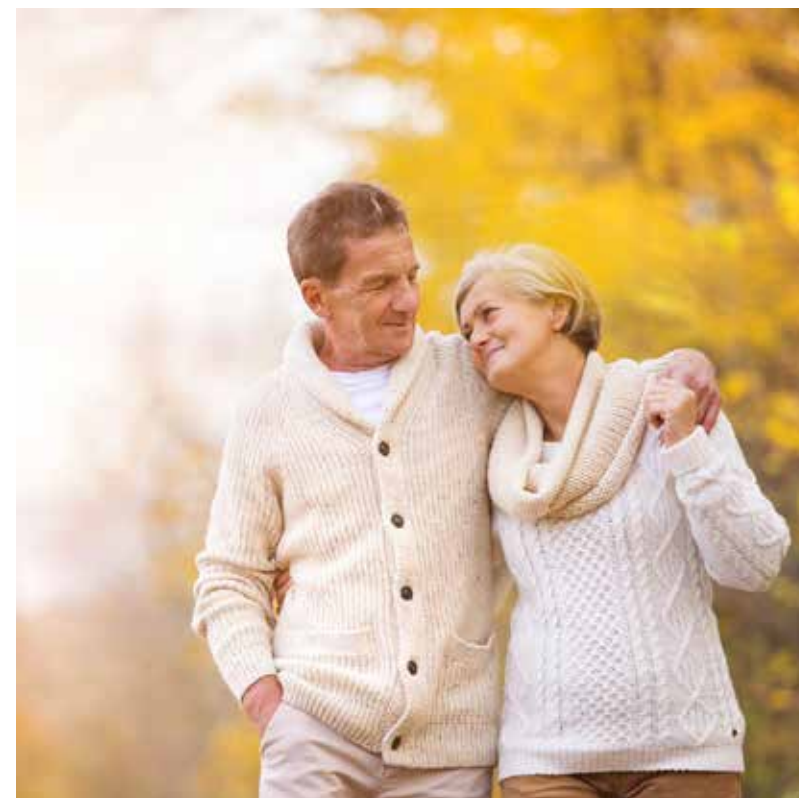
Heeft u een nieuwbouwwoning gekocht, dan ontvangt u een waarborgcertificaat van Woningborg. Woningborg toetst de

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

Kleine lettertjes, groot geschreven

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

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





OUDERKERK AAN DEN IJSSEL
IJSSELGAARDE
— KRIMPENERWAARD —



[IJSSELGAARDE.NL](https://www.ijsseлгаarde.nl)

Ontwikkeling
Schouls Project- en Risicomanagement & TN Ontwikkeling

Realisatie
Thunnissen

Architect
RoosRos Architecten

Verkoop
Hofzicht Makelaars | 0180 76 01 40

Verkoop
Dupree Makelaars | 0182 551 255