Sint Walderink

9 Koopwoningen aan 't Straatje in Horssen





Sint Walderink



Heerlijk wonen en leven tussen Maas en Waal

"Sint Walderink"
Sint Walderink was de naam van het huis aan de Rijdt 23 in Horssen. Begin 20-ste eeuw woonden er enige jaren Has van Oosteren en zijn vrouw Cornelia Derks; zij verhuisden in 1929 naar het begin van de Rijdt (nr 1): Café de Uiver. Gert Kuipers, die trouwde met Elisabeth Herckenrath, begon er een verf- en behangwinkel en verkocht ook drogisterij-artikelen en speelgoed. In het achterhuis had Gert zijn werkplaats. Zij kregen 7 kinderen. Behalve een bekwaam schilder was Gert ook een creatief man. In zijn achtertuin, een boomgaard, plaatste hij speeltoestellen, waarvan de schooljeugd gebruik mocht maken. In de sinterklaastijd creëerde hij een voor die tijd spectaculaire etalage, waar dezelfde schooljeugd zich stond te vergapen. Op zijn initiatief werd in 1945 de Luskebank opgericht en hij was een vast lid van het oranje-comité.

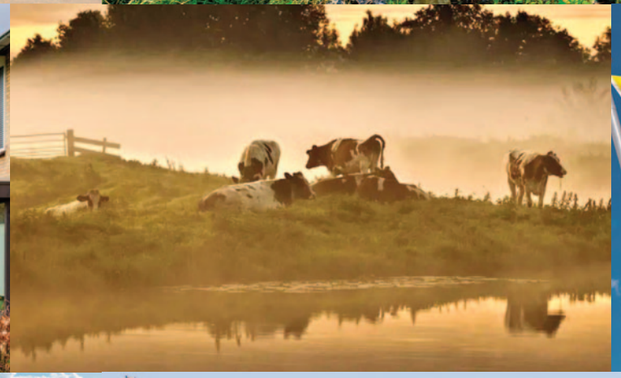
Inhoud:

- Welkom in Horssen 7
- Inspiratie architect 8
- Ligging 10
- Hoek- & tussenwoningen 12
- Levensbestendige woningen 22
- Natuurinclusief plan 26
- Woning naar wens 28
- Afwerking woning 30
- Voordeel nieuwbouw 32
- Verkoopprocedure 34
- Colofon 36















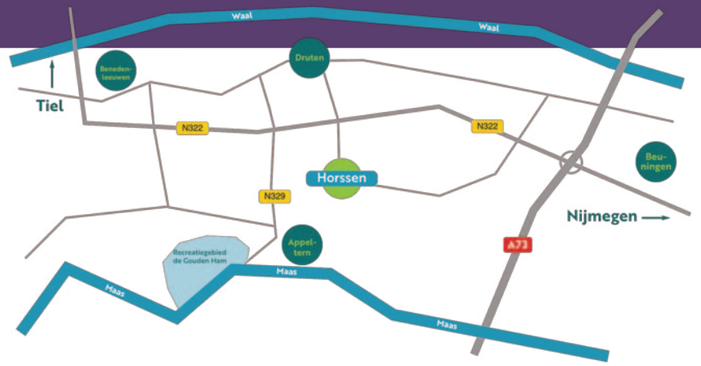
Sint Walderink

Welkom im Horssen

Horssen is een karakteristiek dorp in het Land van Maas en Waal, in de gemeente Druten. Het ligt in een landelijk gebied tussen de rivieren de Maas en de Waal, omgeven door weilanden, boomgaarden en oude boerderijen.

Horssen heeft een lange geschiedenis en was van oorsprong vooral een agrarisch dorp. Het dorp wordt gekenmerkt door Opvallend historisch gebouwen zijn de Sint-Bonifatiuskerk en landgoed Heerlijkheid die mede het dorpsbeeld bepalen.

Tegenwoordig is Horssen een klein en rustig woondorp met een sterk dorps- en verenigingsleven. De ligging is bijzonder: je zit midden in het typische rivierenlandschap van Maas en Waal, met dijken, uiterwaarden, kleine dorpen en veel mogelijkheden om te wandelen en fietsen.



Geïnspireerd op de karakteristieke schuren in Horssen

De nieuwe woningen worden gebouwd op een gebied grenzend aan ‘t Straatje. Deze weg verbindt de ontsluitingsweg van Horssen ‘De Bikkeldam’ en de dorpsstraat ‘De Rijdt’ met elkaar.
De Rijdt wordt van oudsher gekenmerkt door hoofdgebouwen die dicht op de straat staan, met daarachter royale bijgebouwen die veelal aan de woningen zijn gekoppeld. De percelen reiken tot wel 90 meter diep en hebben een uitgesproken groene invulling, afgewisseld met enkele grote schuren die het landelijke karakter van de omgeving bepalen. Het bouwterrein maakt deel uit van het perceel van het voormalige horecapand aan de Rijdt 27, een locatie die zich uitstekend leent voor een zorgvuldige en bij het dorp Horssen passende herontwikkeling.





De nieuwe woningen vormen een natuurlijke en aantrekkelijke uitbreiding van Horssen.
Door de karakteristieke kopgevels te richten naar de bestaande straat, sluiten ze naadloos aan bij het dorpsbeeld dat Horssen zo herkenbaar maakt.
Deze opzet creëert bovendien mooie zichtlijnen tussen de woningen, waardoor het geheel luchtig en ruimtelijk blijft.

De architectuur en materialisatie verwijzen subtiel naar de huidige bebouwing, met een eigentijdse interpretatie die het straatbeeld versterkt en toekomstbestendig maakt.
Zo ontstaat een nieuwe woonstraat die perfect aansluit op de woonwensen van vandaag: een plek waar zowel jongeren als ouderen zich thuis voelen en in Horssen kunnen blijven wonen.

Bij het ontwerp van de nieuwe woningen is bewust gekozen om aan te sluiten bij deze bestaande structuur. De architectuur laat zich inspireren door de karakteristieke schuren in het gebied, in het bijzonder de twee meest zichtbare en nabij-gelegen exemplaren. Hun uitstraling wordt bepaald door een ongelijke goothoogte, donkere houten vlakken, het ontbreken van overstekken en de toepassing van een eenvoudige mastgoot.
Deze schuren zijn opgetrokken uit genuanceerde helder rode baksteen en gedekt met grijs gesmoorde vlakke dakpannen — elementen die samen een robuust, herkenbaar en dorps silhouet vormen. Deze kenmerkende beeldtaal wordt vertaald naar een eigentijdse, warme en zorgvuldig ontworpen woonomgeving.

Het resultaat is een nieuwe woonstraat die vertrouwd aanvoelt, logisch aansluit op de bestaande bebouwing en ruimte biedt aan een nieuwe generatie bewoners die graag in Horssen wil blijven of komen wonen.



Sint Walderink



Deze woningen passen helemaal in uw straatje...

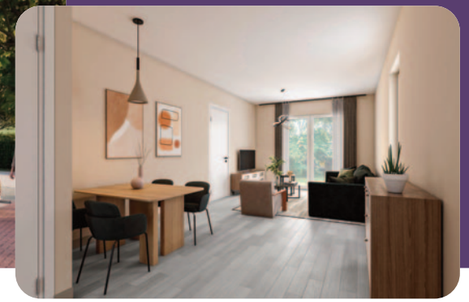


2 Hoekwoningen en 5 Tussenwoningen





2 Levensloopbestendige woningen





Sint Walderink

2 Hoekwoningen

Woonoppervlakte : 111 m²
Perceeloppervlakte: 135 - 172 m²

5 Tussenwoningen

Woonoppervlakte : 110 m²
Perceeloppervlakte: 109 m²





Duurzaam

Energiezuinig

Hoekwoning
Begane grond

Maten in mm

De bijzonderheden van deze woning:

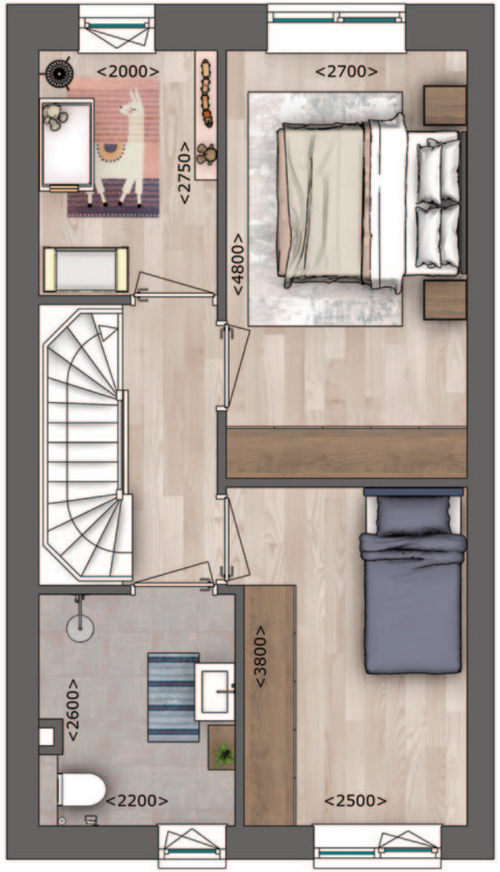
- Tuin op zuid-west
- 3 Slaapkamers
- Vaste trap naar grote zolder





Hoekwoning
1e Verdieping

Maten in mm



- Getoonde plattegronden zijn van woning A. Woning B is gespiegeld



Hoekwoning
2e Verdieping

Maten in mm

De bijzonderheden van deze woning:

- De grote 2e verdieping kan eventueel als extra slaapkamer of hobbykamer gebruikt worden.





Sint Walderink



Tussenwoning
Begane grond

Maten in mm

De bijzonderheden van deze woning:

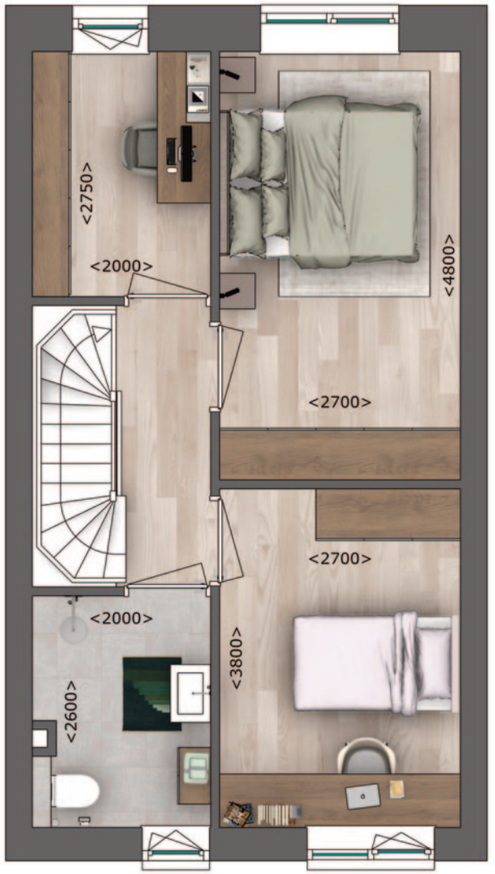
- Tuin op zuid-west
- 3 Slaapkamers
- Vaste trap naar grote zolder





Tussenwoning
1e Verdieping

Maten in mm



- Getoonde plattegronden zijn van woningtype D & F. Woningtype C, E & G zijn gespiegeld.



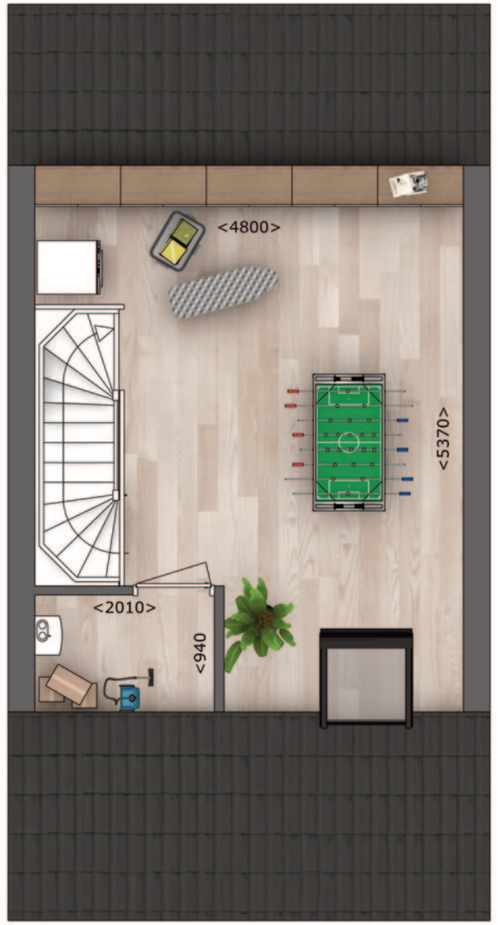
Tussenwoning
2e Verdieping

Maten in mm

De bijzonderheden van deze woning:

- De grote 2e verdieping kan eventueel als extra slaapkamer of hobbykamer gebruikt worden.





Sint Walderink

Genieten in het Land van Maas en Waal..





Duurzaam

Energiezuinig

Sint Walderink

2 Levensloopbestendige woningen

Woonoppervlakte : 90 m²
Perceeloppervlakte: 125 m²





Hoekwoning
Begane grond

Schaal 1:70

Maten in mm

De bijzonderheden van deze woning:

- Tuin op zuid-west
- 2 Eigen parkeerplaatsen
- Slaapkamer en badkamer op begane grond
- Vaste trap naar grote zolder waar eventueel extra slaapkamer of hobbykamer gemaakt kan worden







Hoekwoning
1e Verdieping

Schaal 1:70

Maten in mm

- Getoonde plattegronden zijn van woning H. Woning I is gespiegeld.



Natuurinclusief (groen)plan


Tilia cordata 'Winter Orange'


Cornus mas


Tilia mongolica 'Buda'


Rhamnus frangula

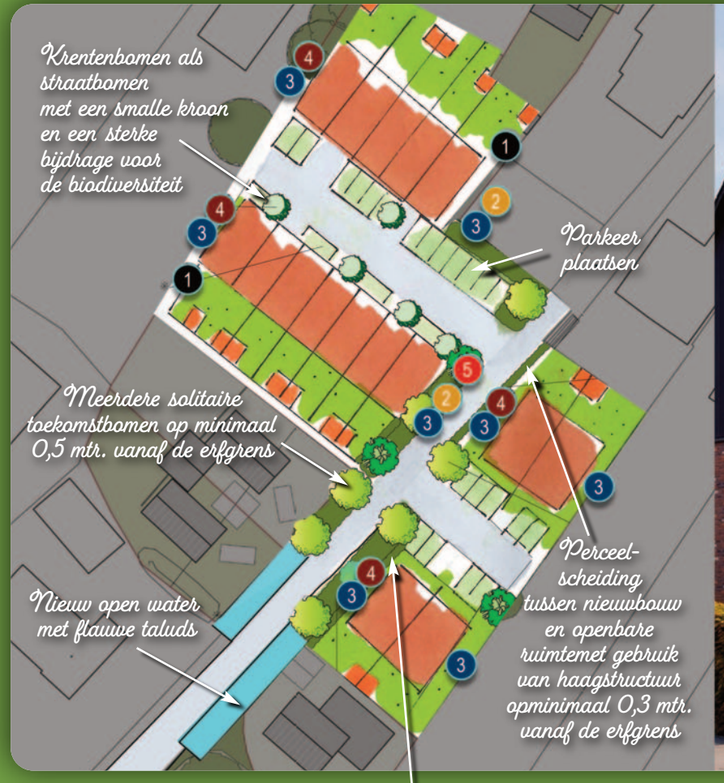

Amelanchier lamarckii


Viburnum opulus


Amelanchier lamarckii


Prunus spinosa

Zeer gevarieerde aanplant Sint Walderink



Begeleidend groen langs doorgaande weg gericht op deversterking van de biodiversiteit




1 Ruimte voor vleermuizen achter de verticale houten geveldelen


2 Openingen in het metselwerk waar mussen kunnen verblijven


3 Opening tussen de stootvoegen met ruimte voor de gierzwaluw


4 Tegen de houten spanten kunnen klimplanten groeien

Uw woning naar wens!

U bent al aardig op weg richting uw droomhuis. U bent gevallen voor de veelzijdigheid van Sint Walderink en voor het ontwerp van de architect. En als het goed is, weet u al of dit alles past in uw financiële plaatje. De volgende stap is misschien wel de leukste: u kunt uw woning indelen en aanpassen aan uw specifieke wensen, zodat het helemaal eigen wordt.



Aanpassingen en uitbreidingen, doorvoeren of zelf aan de slag?

De keuzes om van een huis een droomhuis te maken, verschillen natuurlijk per persoon. U kunt via de kopersbegeleiding een keuze maken in de diverse aangeboden opties. Dit kan tot de sluitingsdatum zodat alle keuzes tijdens de bouw goed verwerkt kunnen worden. Kiest u ervoor om na oplevering zelf aan de slag te gaan? Dat kan natuurlijk ook. Ook die keuzes worden door de kopersbegeleiding voor de sluitingsdatum vastgelegd. Deze datum wordt ruim op tijd gecommuniceerd zodat u alle tijd heeft om uw wensen in te passen.

Een hoge standaard

Vanuit onze jarenlange ervaring hebben we een woonwensenlijst opgesteld, met daarop de populairste opties met bijbehorende kosten. Samen met uw verkopend makelaar kunt u hierin alvast uw eerste keuzes maken. In een later stadium krijgt u een vaste persoonlijke begeleider toegewezen.
Hij of zij neemt samen met u alle mogelijkheden door en zet daarna de uitwerking van uw wensen op papier. Wilt u verdergaan dan de opties op de woonwensenlijst? Er is altijd ruimte voor maatwerk. Ook deze wensen geeft u aan bij uw persoonlijke begeleider.



Sint Walderink

Duurzaam

Energiezuinig

Klaar voor de toekomst

**In nieuwbouwplan Sint Walderink koopt u een woning die klaar is voor de toekomst.
De woningen zijn comfortabel en energiezuinig, voorzien van de modernste isolatie en uitgerust met de nieuwste technische installaties.
Dankzij de hoogwaardige warmtepomp zijn de woningen in Sint Walderink all-electric en de mechanische ventilatie en vloerverwarming zorgen voor een prettig en gezond binnenklimaat.**



Warmtepomp

De woningen in Sint Walderink worden uitgerust met een warmtepomp voorzien van een boiler. Dit systeem is geschikt voor zowel de verwarming van de woning als voor de bereiding van warm tapwater.

All-Electric

Door gebruik te maken van een warmtepomp kunnen de woningen gasloos worden gebouwd. Hiermee voldoen de woningen in Sint Walderink aan de nieuwste wettelijke eisen en profiteert u van een duurzame én toekomst-bestendige woning!

Duurzame Energie

De woning wekt zelf elektriciteit op door middel van zonnepanelen. Optioneel kunt u nog extra zonnepanelen toevoegen zodat een groot gedeelte van de elektrabehoefte door de panelen wordt verzorgd.

De afwerking van uw woning





Keuken

Houd je van koken en wil je een mooie keuken die van alle gemakken is voorzien? Of ben je tevreden met een iets minder royale keuken? Hoe jouw keuken eruit komt te zien kies je zelf. Bij aankoop van de woning ontvangen de kopers van een waardecheque van Liv. Tijdens de bouw kunnen optioneel de posities voor de aansluitingen van het leidingwerk voor de keuken als bouwkundig meerwerk meegenomen worden. Na de oplevering van de woning kan jouw leverancier de keuken dan snel plaatsen en goed aansluiten.









Sanitair en tegelwerk

De woningen in Sint Walderink zijn standaard voorzien van tegels en hoogwaardig sanitair. Het sanitair wordt standaard uitgevoerd in de merken Villeroy & Boch en Hans Grohe. Stuk voor stuk degelijke en betrouwbare namen die uw woongenoot optimaliseren.

Wil je iets anders? De tegels en het sanitair zijn als meerwerk naar eigen wens te bepalen Bij Liv zie je meerdere sanitair-opstellingen in diverse stijlen en prijsklassen. Ook het standaard sanitair en tegelwerk kun je hier bekijken.

Zoveel mensen zoveel wensen





De voordelen van een nieuwbouw woning

Het kopen van iets nieuws is iets speciaals. Het geeft u een bijzonder gevoel. Een gevoel van vrijheid. Dat geldt voor een nieuwe auto of een computer, maar ook zeker voor een nieuw huis. Een nieuwbouwhuis heeft geen geschiedenis, het is een onbeschreven blad, met alleen maar toekomst. De toekomst van u en uw dierbaren. Hier bouwt u uw eigen geschiedenis. Een nieuwbouwwoning geeft u enorm veel vrijheid en voordelen. U bepaalt zelf hoe uw perfecte thuis eruit ziet, van begin tot eind. Maar nieuwbouw heeft u zoveel meer te bieden. Nog tien redenen om voor nieuwbouw te kiezen ontdekt u hier.





Gemak
Aan een nieuwbouwwoning heeft u de eerste vijf tot tien jaar nauwelijks of geen onderhoud. Dit gemak is mede te danken aan de gebruikte materialen. Extra pluspunt hiervan is dat u aanzienlijke op uw onderhoudskosten bespaart.

Energiezuinig
Een nieuw gebouwde woning is veel zuiniger dan een oudere woning. De woningen in Sint Walderink worden opgeleverd met energielabel A+++.

Financieel aantrekkelijk
Doordat alle woningen energielabel A hebben, kunt u bij diverse hypotheek-verstrekkers meer lenen ten opzichte van de aankoop van een bestaande woning. Daarbij koopt u vrij op naam, dat wil zeggen zonder kosten voor belasting en levering van de grond bij de notaris.





Rust
Even weg uit de drukte en hectiek nieuwe woning komt u volledig tot rust dankzij de modernste isolatie.

Veiligheid
Uw woning wordt voorzien van inbraak werend hang- en sluitwerk en is standaard uitgerust met rookmelders. Veilig en vertrouwd!

Comfort
U ervaart een aangename binnentemperatuur, ongeacht de tijd van het jaar, door de perfecte balans tussen isolatie en installaties.

Levendig
Sint Walderink is een kleinschalig plan. Een heerlijke plek voor jong en oud met veel aandacht voor groen, waar u niet alleen tot rust komt, maar juist ook gezellig samenkomt.

Persoonlijk
Alle vrijheid van de wereld. U bepaalt de indeling, afwerking en inrichting van uw woning geheel naar uw eigen smaak.

Ruimtelijk
De woningen in Sint Walderink voldoen aan de nieuwste wettelijke eisen (Bouwbesluit). Dat betekent onder meer dat de plafonds en deuren hoger zijn en de trappen minder steil. Dit geeft u een heerlijk ruimtelijk gevoel.

De Verkoopprocedure

Als u een van de woningen koopt gaat het proces als volgt: We sluiten met u de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst. Deze zorgen er samen voor dat de grond wordt geleverd en dat we kunnen starten met de bouw van uw woning

Financiering woning

De eerste stap is de financiering. De prijs van de woning is ‘vrij op naam’. Dit betekent dat de volgende kosten bij de prijs zijn inbegrepen: makelaar, notaris, aansluitingen op riolering, water, gas, elektra en de btw. Voor de grond betaalt u een koopsom en voor de bouw van de woning een aanneemsom. Is de financiering geregeld en heeft de projectnotaris de stukken van de geldverstrekker ontvangen? Dan krijgt u een uitnodiging voor het passeren van de akte van levering. Dan wordt ook de grond betaald, en de bouw van de woning zoals die tot dat moment is gevorderd. Nadat de grond is gepasseerd, bent u officieel eigenaar van de grond én opdrachtgever van de aannemer. De bouwtermijnen worden vanaf dat moment door de aannemer rechtstreeks aan u gefactureerd



Kopers begeleiding

Een nieuwbouwwoning kopen doet u op basis van tekeningen en een technische omschrijving. Dit kan vragen opleveren. Na de koopbeslissing wordt u door een kopersbegeleider uitgenodigd om alle stukken uit de kopersmap door te nemen. U bekijkt samen de tekeningen en krijgt hulp een keuze te maken uit de diverse opties. Ook krijgt u uitleg over het digitale platform volgjewoning.nl.



De Bouw van de woning

U ontvangt regelmatig nieuwsbrieven over het verloop van de bouw. Ook leest u van alles op social media. Zodra de bouw voldoende gevorderd is, organiseren we een bouwplaatsbezoek.



De Oplevering van de woning

Ja, de opleverdatum is bekend! U ontvangt minimaal 2 weken van tevoren hierover bericht. Over het opleverprotocol ontvangt u ook tijdig alle informatie.



WONINGBORG
Bouwzekerheid

Sint Walderink

Woningborg

De woningen in Sint Walderink worden verkocht met Woningborg-garantie. Het Woningborg-certificaat Nieuwbouw biedt u 2 zekerheden:

De afbouwwaarborg

Gaat de bouwondernemer tijdens de bouw onverwacht failliet, dan zorgt Woningborg voor de afbouw van uw woning. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk? Dan verstrekt Woningborg u een schadeloosstelling. Dit gebeurt volgens de betreffende vastgestelde regels in de Garantie- en waarborgregeling. Deze zogeheten afbouwwaarborg of insolventieverzekering is goedgekeurd door NHG.

De herstelwaarborg

De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na de oplevering. Bij bepaalde ernstige technische gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt deze garantie. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn. Hoelang en op welk onderdeel van uw woning garantie zit, kunt u nalezen in de brochure ‘Woningborg Garantie- en waarborgregeling’.
Het bezit van het Woningborg-certificaat geeft u de zekerheid dat deze garantie wordt gewaarborgd. Dat wil zeggen: voldoet de woning niet aan de kwaliteitsnormen en wil of kan de bouwondernemer dit niet herstellen? Dan wordt het herstel alsnog geregeld, op grond van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016 (Nieuwbouw).

Colofon

Ontwikkeling:
VP ontwikkeling
06 14 36 00 15
info@vpontwikkeling.nl

Realisatie:
Hoedemakers
De Grote Elst 40, 5246 JP Rosmalen
073 641 08 14
info@hoedemakers.nu
www.hoedemakers.nu

Architect:
Croonen Architecten
Heyendaalseweg 121, 6525 AJ Nijmegen
024 354 02 22
postbus@croonenarchitecten.nl
www.croonenachitecten.nl

Informatie en verkoop:
Sjuul van de Klok Makelaardij
Kattenburg 35, 6651 AL Druten
0487 518566
info@sjuulvandeklok.nl
www.sjuulvandeklok.nl

Disclaimer: Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Eventuele wijzigingen voortvloeiend uit overheidsvoorschriften of wijzigingen in maatvoering of materiaalkeuze die tijdens de voorbereiding en/of uitvoering noodzakelijk blijken worden uitdrukkelijk voorbehouden. Genoemde maten zijn bij benadering. De weergegeven afbeeldingen, kleuren en inrichting van plattegronden zijn uitsluitend bedoeld om een impressie van het project te geven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de situatietekening en de inrichting van de openbare ruimte. Aan deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden.

Ontwerp logo & brochure:
Zjev Creative Design www.zjev.nl



Sint Walderink



Sint Walderink

www.sintwalderink.nl

