

Heeren van Werkhoven

SFEERVOL WONEN



KALLISTE

Waar wonen thuiskomen wordt



Inhoud

Aangenaam Kalliste	5
De locatie	9
Het plan	11
Geschakelde woning	12
Hoekwoning	18
Tussenwoning	24
Inspiratiewoning	29
Keuken en badkamer	32
Details die er toe doen	34



“20 ruime eengezinswoningen;
energiezuinig met warmtepomp
en zonnepanelen”

Aangenaam: Kalliste

Samen het allermooiste ontwikkelen

Aangenaam, wij zijn Kalliste Woningbouwontwikkeling, woon- en gebiedsontwikkelaar. Met veel passie maken we samen de beleving van thuiskomen iedere dag mooier, door ieder individu uniek te laten zijn en verbondenheid te creëren. Persoonlijke relaties met toekomstige bewoners en omwonenden vormen voor ons de eerste bouwsteen van ontwikkelen. Tijdens het proces luisteren we naar wat van belang is en vertalen we dat naar een op maat gemaakt plan. Met als resultaat tevredenheid en enthousiasme bij alle betrokken partijen en bij onszelf.

Visie op woningbouw

De visie van Kalliste op woningbouw luidt: ‘als ieder individu uniek is, moet zijn woning dat ook kunnen zijn’. Onze ervaring leert dat mensen zich door middel van hun woning, aan de binnen- of de buitenzijde, willen onderscheiden. Mensen zijn uitstekend in staat hun woonwensen te verwoorden en aan te geven welk budget zij aan de woning willen besteden.

Wij zien het als onze opdracht een woning te bouwen, die geborgenheid, ruimte en vrijheid geeft aan de creativiteit en betrokkenheid van de nieuwe bewoner. Kalliste stelt al die wensen centraal in het gesprek met architect, gemeente en stedenbouwkundige om tot het mooiste resultaat te komen. Het straatbeeld wordt boeiend en inspirerend als de verschillende woonwensen van de diverse bewoners zichtbaar zijn.

In deze brochure nemen wij je mee naar de prachtige locatie in Werkhoven, presenteren we de verschillende woningtypen en laten we diverse mogelijkheden zien van hoe de woning op jouw wensen kan worden afgestemd. Veel plezier bij het samenstellen van jouw droomwoning!

Team Heeren van Werkhoven,

Michiel van der Velden
Projectontwikkelaar Kalliste







Sfeervol wonen

Dat is wat de toekomstige woningen in nieuwbouwplan Heeren van Werkhoven je gaan bieden.

Aan de Zwaanweg, de Herenstraat en in het toekomstige woonerf worden 20 ruime eengezinswoningen gerealiseerd, die door de architectuur goed passen in de bestaande omgeving.



Eigentijdse uitstraling

De woningen hebben een heerlijke tuin, die via een eigen achterom bereikbaar is. Door de verschillende accenten en de te kiezen kopersopties, ontstaat er een gevarieerd gevelbeeld en krijgen de woningen een eigentijdse uitstraling. Een mooi voorbeeld hiervan zijn de ramen tot straatniveau, waarbij we 'buiten naar binnen' halen. Dat geeft een extra ruimtelijk gevoel.

In het midden van het plangebied wordt een autoluw hof gerealiseerd waaraan een deel van de woningen is gesitueerd, de auto is hier slechts 'op bezoek'. De parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en geconcentreerd in het achtergebied.



Voorzieningen

Het plan is gelegen in het centrum van Werkhoven met op loop-/fietsafstand een basisschool, het kinderdagverblijf, de bakker en de fysio. Uiteten of een drankje drinken kan in het centrum of in de directe omgeving. In Werkhoven zelf kun je terecht bij verschillende (sport)verenigingen. Een supermarkt of overige winkels vind je in Odijk (5 min), Houten, Bunnik of Driebergen (10min). In de omgeving vind je de historische korenmolen en vele kastelen, zoals Kasteel Beverweerd en kun je ook volop genieten van de bosrijke omgeving en natuurgebieden.

Locatie

Tussen de uitgestrekte weilanden, op steenworp afstand van Utrecht, wordt in Werkhoven het project 'Heeren van Werkhoven' gerealiseerd. Het nieuwbouwplan is gelegen tussen de bestaande bebouwing in het karakteristieke centrum van Werkhoven. Een sfeervolle en intieme stedenbouwkundige opzet zorgt ervoor dat het plan feilloos in de omgeving past.

Door de ligging tussen de Herenstraat en de Zwaanweg ontstaat er een autoluw woonerf, waarbinnen gewoond en geparkeerd gaat worden. Een nieuw stukje Werkhoven in de bestaande dorpskern, waar jong en oud zich thuis zal voelen.





Natuurinclusief

Om de natuur zoveel mogelijk in het plan te integreren worden er nestkasten in de gevels van de verschillende woningen aangebracht en wordt het hemelwater gescheiden afgevoerd. Erfafscheidingen richting de openbare ruimte worden met bladhoudende hagen en klimplanten ingericht, wat de natuurinclusiviteit versterkt.

Duurzaam wonen

De woningen zijn duurzaam, gasloos en klaar voor de toekomst. Op de begane grond en eerste verdieping wordt vloerverwarming aangebracht. Aanvullend wordt de badkamer voorzien van een elektrische radiator voor extra comfort. De vloerverwarming is aangesloten op de warmtepomp, waarvan de buitenunit geïntegreerd is in het dak. Naast vloerverwarming voorziet de warmtepomp ook in warm tapwater en is het mogelijk de woning tijdens warme dagen met enkele graden, ten opzichte van de buitentemperatuur, te koelen door middel van vloerkoeling. Op het dak van de woningen komen zonnepanelen te liggen. Optioneel is het aantal panelen uit te breiden, zodat je nog meer energie kunt opwekken.



De woningen zijn energiezuinig en voldoen aan de BENG eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Dit betekent niet alleen het plaatsen van duurzame apparaten en het opwekken van duurzame energie, maar ook de optimalisatie van de gevels (schil) van de woning. Op die manier wordt de energiebehoefte lager en de woning nog duurzamer.

Situatie



Geschakelde woning

Bouwnummers 19 en 20



Begane grond bouwnummer 20

Basiswoning is voorzien van:

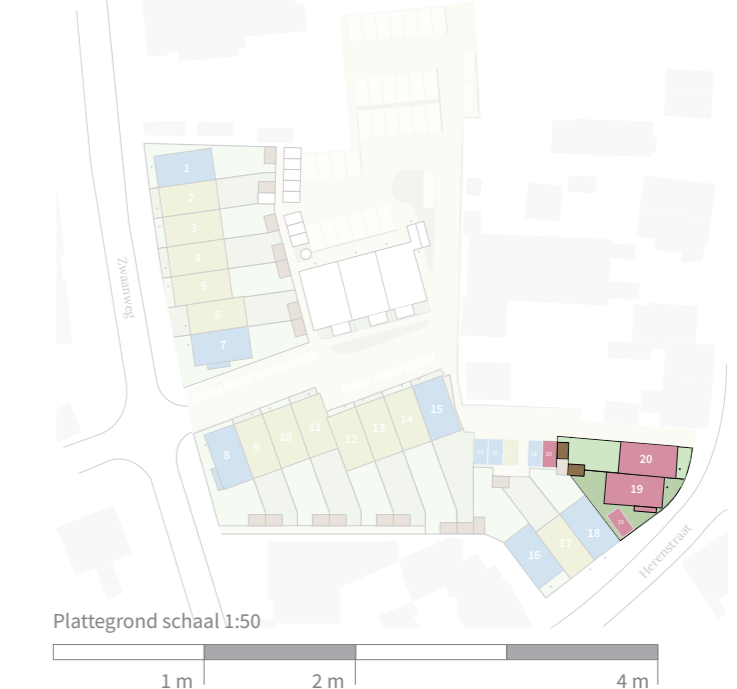
- Woonoppervlakte circa 135 m²
- Kaveloppervlakte circa 140 m²
- Erker bij bouwnummer 19
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping
- Warmtepomp met een in het dak geïntegreerde buitenunit
- Vloerverwarming en vloerkoeling (enkele graden) op de begane grond en eerste verdieping
- Luxe afgewerkte badkamer en toilet
- Houten berging in de achtertuin
- Parkeerplaats op eigen terrein bij bouwnummer 19
- Toegewezen parkeerplaats bij bouwnummer 20

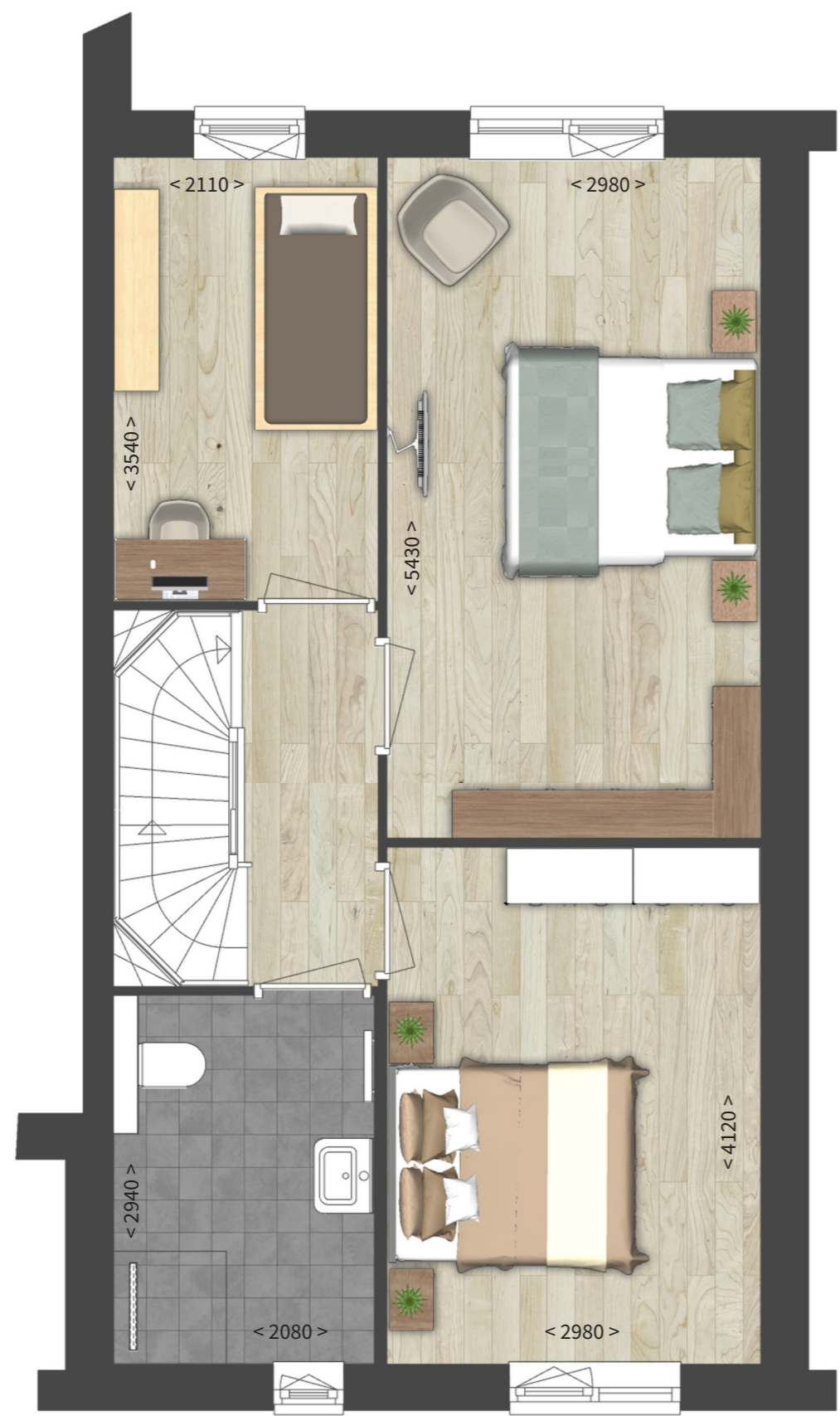
Optie mogelijkheden (ruwbouw):

- Uitbouw 1200 mm of 1800 mm aan de achterzijde bij bouwnummer 20
- Openslaande deuren of schuifpui naar de achtertuin
- Diverse indelingen op de verdiepingen
- Dakkapel aan de zijgevel bij bouwnummer 19

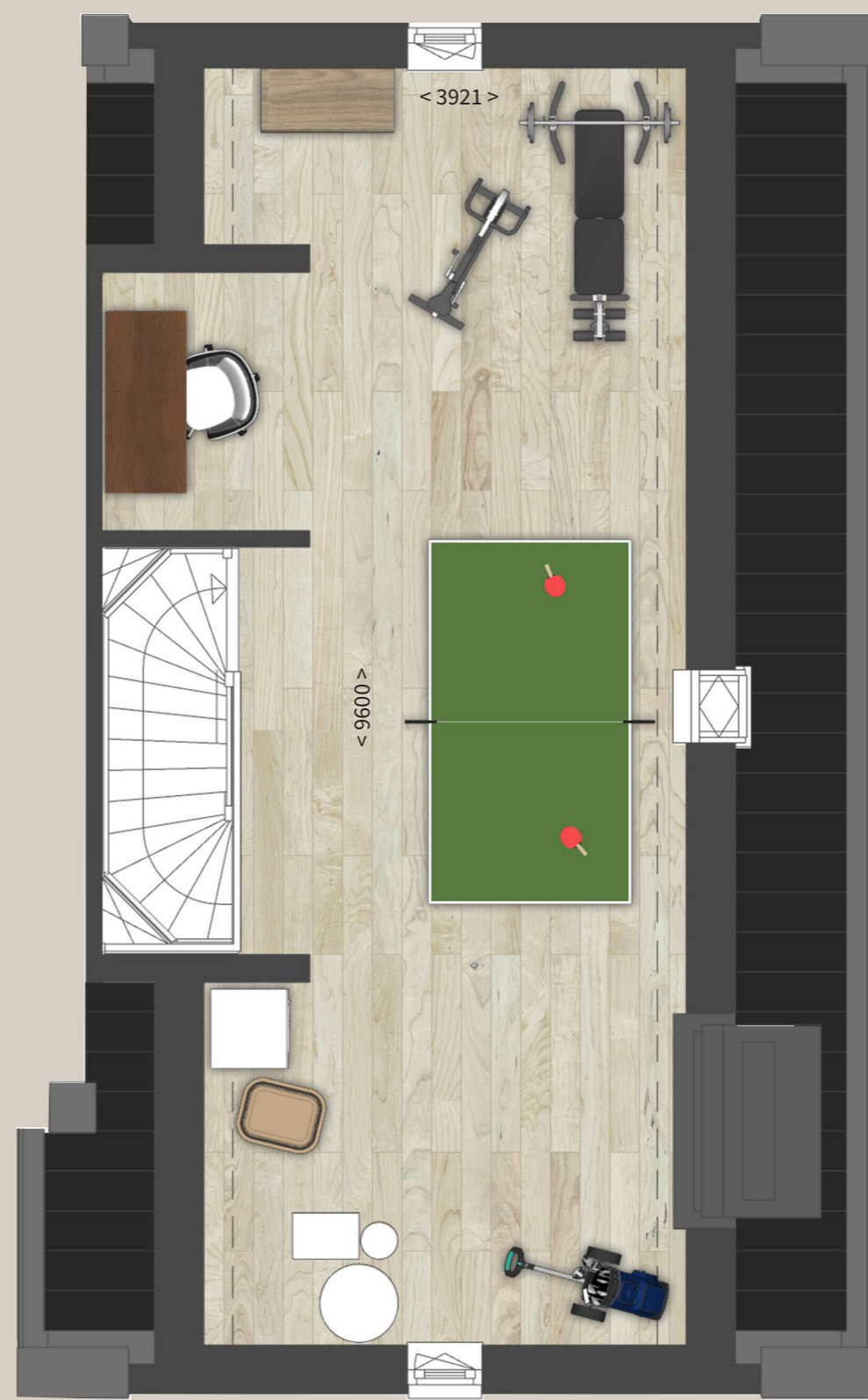
Bouwnummer 20 als getekend
Bouwnummer 19 gespiegeld

*Gevels en plattegronden zijn per bouwnummer uniek.
Zie hiervoor de verkooptekeningen.*





Eerste verdieping bouwnummer 20



Tweede verdieping bouwnummer 20



Hoekwoning

Bouwnummers 1, 7, 8, 15, 16 en 18



Begane grond bouwnummer 15

Basiswoning is voorzien van:

- Woonoppervlakte circa 130 m² (optioneel uit te breiden)
- Kaveloppervlakte circa 124 m² tot 166 m²
- Erker bij bouwnummers 7 en 8
- Frans balkon bij bouwnummers 1, 7, 8, 15 en 18
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping
- Warmtepomp met een in het dak geïntegreerde buitenunit
- Vloerverwarming en vloerkoeling (enkele graden) op de begane grond en eerste verdieping
- Luxe afgewerkte badkamer en toilet
- Houten berging in de achtertuin
- Toegewezen parkeerplaats bouwnummers 15, 16 en 18

Optie mogelijkheden (ruwbouw):

- Uitbouw 1200 mm of 1800 mm aan de achterzijde bij bouwnummers 1, 7, 15, 16 en 18
- Uitbouw 1200 mm aan de achterzijde bij bouwnummer 8
- Openslaande deuren of schuifpui naar de achtertuin
- Diverse indelingen op de verdiepingen
- Dakkapel aan de voor- of achterzijde

Bouwnummer 8, 15 als getekend (8 met zijentree)

Bouwnummer 1, 7, 16, 18 gespiegeld

Gevels en plattegronden zijn per bouwnummer uniek. Zie hiervoor de verkooptekeningen.





Eerste verdieping bouwnummer 15

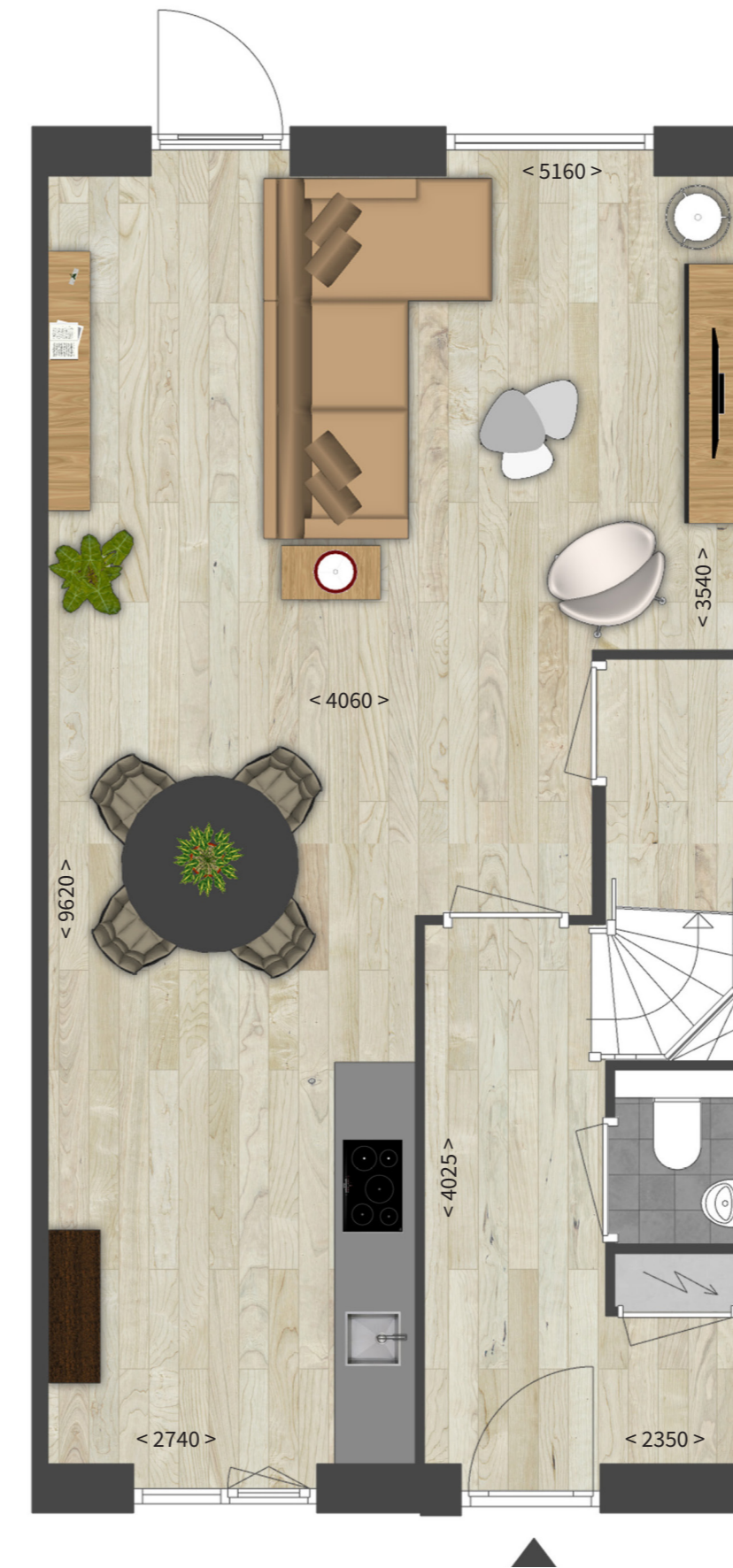


Tweede verdieping bouwnummer 15



Tussenwoning

Bouwnummers 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 17



Begane grond bouwnummer 10

Basiswoning is voorzien van:

- Woonoppervlakte circa 130 m² (optioneel uit te breiden)
- Kaveloppervlakte circa 114 m² tot 147 m²
- Achtertuinen tot wel circa 16 m diep en zuidoost georiënteerd bij bouwnummers 9 t/m 14
- Frans balkon bij bouwnummer 5
- 3 slaapkamers op eerste verdieping
- Warmtepomp met een in het dak geïntegreerde buitenunit
- Vloerverwarming en vloerkoeling (enkele graden) op de begane grond en eerste verdieping
- Luxe afgewerkte badkamer en toilet
- Houten berging in de achtertuin
- Toegewezen parkeerplaats bij bouwnummer 17

Optie mogelijkheden (ruwbouw):

- Uitbouw 1200 mm of 1800 mm aan de achterzijde bouwnummers bij 2 t/m 6, 10 t/m 14, 17
- Uitbouw 1200 mm aan de achterzijde bij bouwnummer 9
- Openslaande deuren of schuifpui naar de achtertuin
- Diverse indelingen op de verdiepingen
- Dakkapel aan de voor- of achterzijde

Bouwnummer 2, 4, 6, 10, 13, 17 als getekend

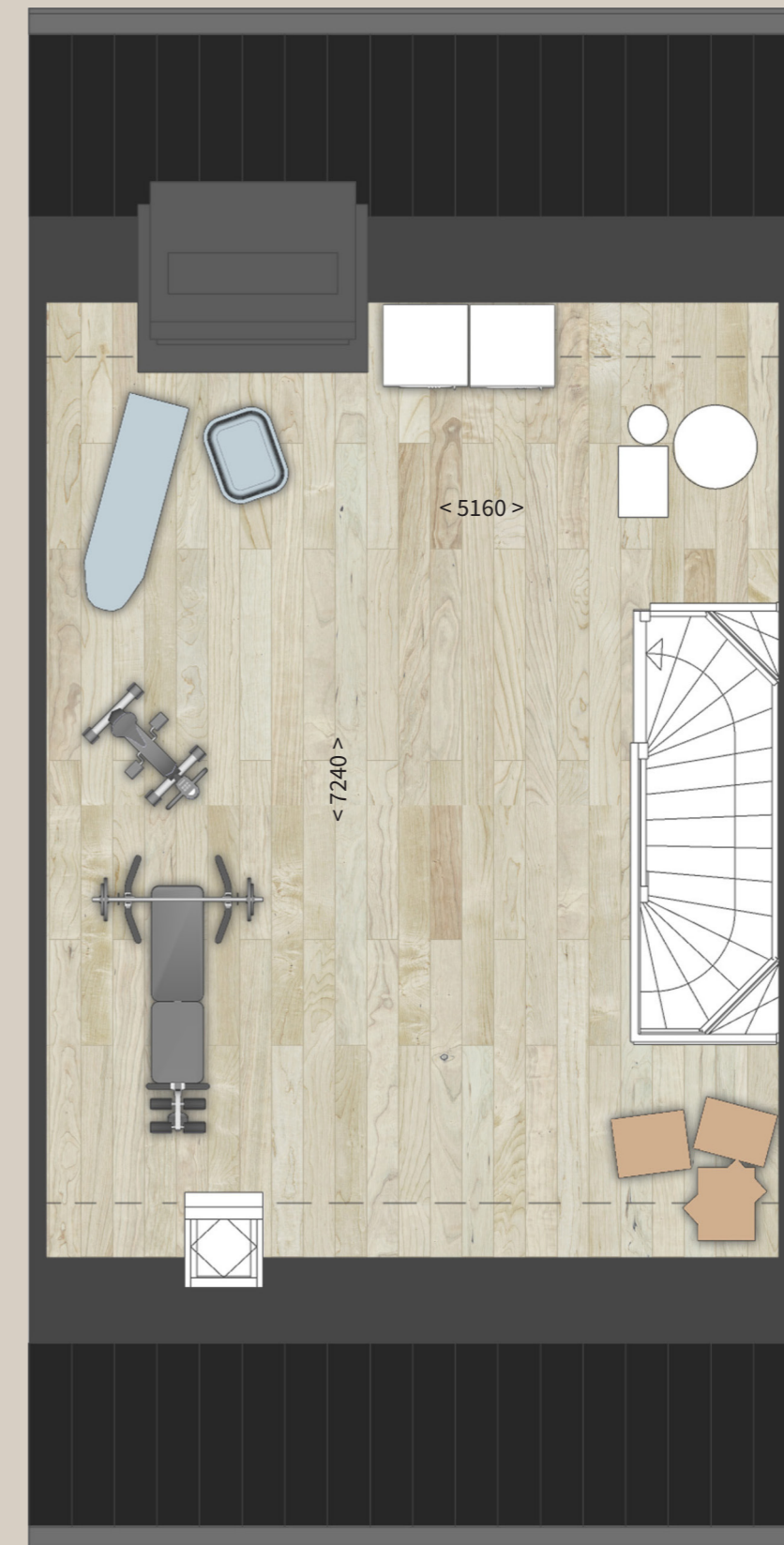
Bouwnummer 3, 5, 9, 11, 12, 14 gespiegeld

Gevels en plattegronden zijn per bouwnummer uniek. Zie hiervoor de verkooptekeningen.





Eerste verdieping bouwnummer 10



Tweede verdieping bouwnummer 10



Openslaande deuren

Inspiratiewoning

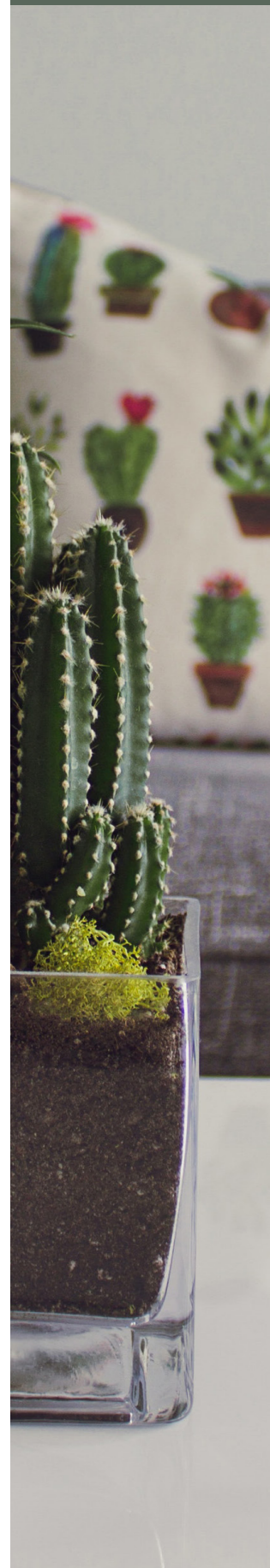
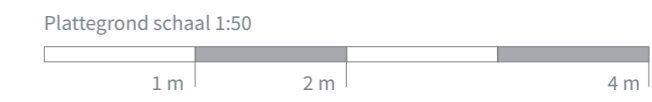
Een greep uit de mogelijkheden

Een uitbouw van 1.8 meter



Bouwnummers 7 en 9 hebben standaard een zijker ter plaatse van de keuken

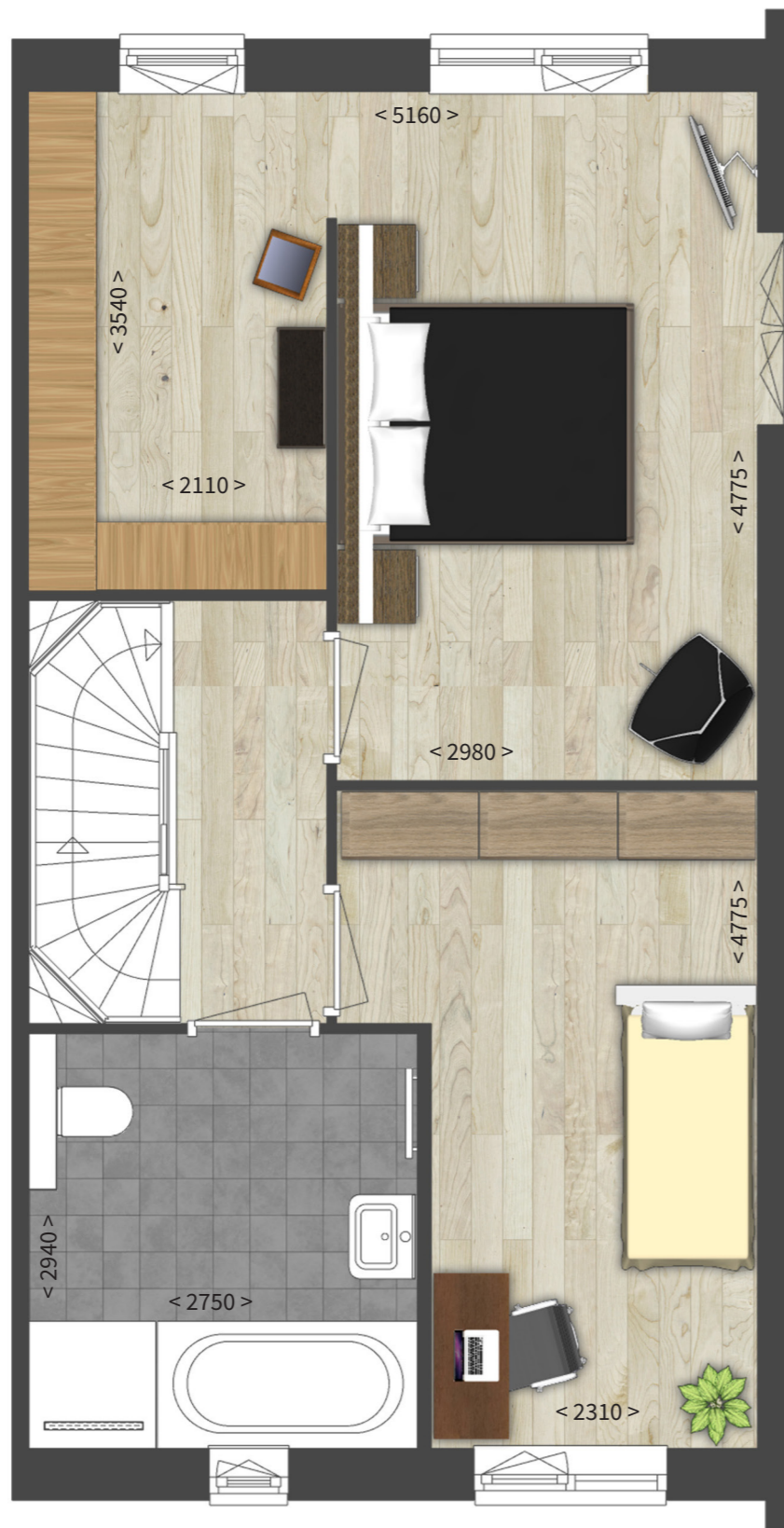
Begane grond





Inloopkast

Grotere badkamer met ruimte voor een ligbad



Eerste verdieping

Indeling met 2 ruime slaapkamers



Tweede verdieping

Dakkapel aan de voorzijde

Ingedeelde zolder met een extra slaapkamer

Keuken

Een keuken is niet in de koopsom van de woning inbegrepen. Je hebt daarmee de vrijheid om bij een keukenshowroom naar keuze een keuken te laten ontwerpen en leveren. Wel is er een projectshowroom geselecteerd waarbij je terecht kunt. De basisaansluitingen voor de keuken zijn uiteraard aanwezig en worden conform de verkooptekeningen aangebracht. Kosteloos zijn deze posities op dezelfde wand te verplaatsen, als de keuken gekocht wordt bij de projectshowroom.



Badkamer

De woningen in het project zijn standaard voorzien van een afgewerkte badkamer en toilet, met luxe sanitair en tegels. In nader overleg met de geselecteerde showroom is het natuurlijk mogelijk om de badkamer en toilet helemaal naar je eigen wensen te laten samenstellen. Of wil je liever je woning laten opleveren zonder sanitair en tegelwerk? Die vrijheid heb je. Dat hoort bij 'Heeren van Werkhoven'.



Meer informatie (technische omschrijving, afwerkstaat, kopersoptielijst) is beschikbaar via de site:

heerenvanwerkhoven.nl





Details die er toe doen

Ben je enthousiast geworden over het karakter van het project 'Heeren van Werkhoven'? Wij delen je enthousiasme, maar willen je nog wel op een aantal belangrijke zaken wijzen, zodat je straks niet voor verrassingen komt te staan.

Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Voor de aankoop van de grond sluit je een koopovereenkomst met Kalliste Woningbouwontwikkeling. Met Giesbers Ontwikkelen en Bouwen ga je een aannemingsovereenkomst aan voor de bouw van je woning. Deze twee overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden tegelijk ondertekend.

Garanties

Alle woningen van 'Heeren van Werkhoven' voldoen aan de eisen, die door het Bouwbesluit en het garantie-instituut Woningborg zijn gesteld. Zij worden gebouwd met het officiële - door de overheid erkende - waarborgcertificaat van Woningborg.

Het waarborgcertificaat garandeert dat je woning wordt afgebouwd en dat alle garantieverplichtingen nagekomen worden indien je onverhoopt niet meer op de aannemer kunt terugvallen. Deze garantieregeling beschermt je tegen de technische en financiële risico's, die aan de aankoop en de bouw van een woning verbonden kunnen zijn.

Woningborg heeft als doel: de kwaliteit bevorderen van koophuizen en koopappartementen in Nederland, het vertrouwen vergroten tussen koper en aannemer, verschaffen van waarborgen en oplossingen aanbieden als er iets mis gaat. Hierbij vervullen de aangesloten organisaties een belangrijke rol.

Vrij Op Naam (VON)

De woning wordt Vrij Op Naam verkocht. Dit wil zeggen: in de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst zijn niet alleen de bouw- en grondkosten inbegrepen, maar ook veel bijkomende kosten. Denk aan de architect, de leveringsakte van de notaris, gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, belastingen, kadastrale inmeting en de aanleg- en aansluitkosten voor elektriciteit en water.

Voor de tenaamstelling en aansluitingen (abonnementen) zorg je zelf. Deze kosten zijn niet in de koopsom opgenomen. De kosten voor het gebruik van water, warmte en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Specifieke wensen

In deze verkoopbrochure staan een aantal kopersopties uitgewerkt waarvan de koopprijs bekend is. Daarnaast is er een uitgebreide kopersoptielijst. Stel dat je nog extra en/of specifieke wensen hebt, na het tekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst, dan kun je deze conform 'MaatwerkHuis' kenbaar maken in een gesprek met de kopersbegeleider van Giesbers Ontwikkelen en Bouwen. De kopersbegeleider zal bekijken of jouw wensen technisch haalbaar zijn. Je ontvangt een offerte op maat.

De woning wordt op basis van jouw ruwbouwwensen verder aangepast en uitgewerkt. Samen met de kopersbegeleider worden je woonwensen vertaald. Je bezoekt showrooms om de indeling en afwerking van de keuken, badkamer en toilet uit te zoeken. Vervolgens stem je met de kopersbegeleider de afbouwopties af. Denk hierbij aan elektrapunten, binnendeuren en vensterbanken. Vanwege de leveringstermijnen van de materialen is het wel belangrijk dat je al in een vroeg stadium aangeeft welke wijzigingen je wilt aanbrengen.

Wijzigingen

Bouwen is en blijft mensenwerk. Het kan zo zijn dat het tijdens de bouw noodzakelijk blijkt te zijn kleine architectonische en/of technische wijzigingen door te voeren. De verkoper behoudt zich dat recht voor. Deze aanpassingen doen echter nooit afbreuk aan de waarde of kwaliteit van de woning. Ze geven dan ook geen aanleiding tot verrekening met de koper.

Tot slot

Deze brochure is met veel zorg samengesteld met de meest actuele informatie. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, evenals eventuele afwijkingen die voortkomen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstand en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking. Aan de illustraties, plattegronden en teksten in deze verkoopbrochure kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. De in deze brochure afgebeelde tekeningen en beelden van de woningen zijn 'artist impressions'. Deze artist impressions zijn met recht 'impressies' en geven een indruk van de kleuren van schilderwerk, gevelafwerking, dakafwerking en mogelijk te realiseren indelingen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij wensen je veel plezier met het uitkiezen van je nieuwe thuis!



Een samenwerking van:



KALLISTE

Waar wonen thuiskomen wordt

Initiatief, ontwikkeling en verkoop

Kalliste Woningbouwontwikkeling BV
Dorpsstraat 57
3433 CM Nieuwegein
info@kalliste.nl
088 - 100 95 00



Giesbers

ontwikkelen en bouwen

Realisatie en kopersbegeleiding

Giesbers Ontwikkelen en Bouwen
Nieuweweg 184
6603 BT Wijchen
info@giesberswijchen.nl
024 - 649 28 11



**WOLFS
ARCHITECTEN**

Architect

Wolfs Architecten
Van Rijckevorsellaan 8
5066 BS Moergestel
info@wolfsarchitecten.nl
013 - 513 26 70



**Halbertsma
van den Boom**

WABT.AARDH • HYPOTHEKEN • VERZEKERINGEN

Adviserend makelaar, financieel advies en hypotheke

Halbertsma en van den Boom
De Meent 54A
3984 JK Odijk
odijk@hvdb-online.nl
030 - 656 87 00

mei 2022