



EXCLUSIEF WONEN AAN DE BRUGSTRAAT



INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	2
KLAZIENAVEEN	4
OMGEVING	7
WONINGEN AAN DE BRUGSTRAAT	8
WONINGTYPES	12
KEUKEN & BADKAMER	26
HYPOTHEEKADVIES	29
PARTNERS	31

VOORWOORD

Voor u ligt de brochure voor de zes te bouwen woningen aan de Brugstraat in Klazienaveen. De voorbereiding heeft behoorlijk wat tijd en energie gekost. De uitkomst van hetgeen wat er gebouwd wordt mag oprecht een verbetering van de aanrijroute naar het centrum van Klazienaveen genoemd worden.

Het is een plan geworden op een fantastische locatie, namelijk in de dorpskern van Klazienaveen. Ruime woningen op een eveneens ruime kavel in combinatie met de locatie kan in deze tijd oprecht uniek genoemd worden.

De aanrijroute naar Klazienaveen centrum rijdt ik dagelijks, hierin staat al jaren aan de Brugstraat een niet gebruikte autogarage met bijbehorende woning. Het idee is bij mij ontstaan om dit te verbeteren. Drie jaar geleden ben ik gestart met het plan om hier woningen op te ontwikkelen. In samenspraak met de Gemeente Emmen hebben we getracht geen standaard “twee-onder-één-kap” huizen te ontwerpen.

Dit heeft een schitterend ontwerp voortgebracht die perfect in het straatbeeld past, en dat op kavels die gemiddeld 600m2 (!) groot zijn.

De woningen bieden alles wat u van een woning anno 2024 mag verwachten, een ruime leefkeuken mogelijkheid, gasloos, 170m2 woonoppervlakte en tevens kan de aannemer u verschillende opties aanbieden zodat u uw nieuw te bouwen woning echt “eigen” kan maken.

Naast het fijne wooncomfort in deze ruimewoningen kunt u tevens genieten van een ruime tuin. Deze kunt u van alle gemakken voorzien die voor u belangrijk zijn. Denk aan bijvoorbeeld een overkapping waardoor u vier seizoenen lang kan genieten van het buitenleven.

Met het ruime winkelaanbod in Klazienaveen en de afstand tot Emmen centrum (10 minuten met de auto) heeft u de benodigde faciliteiten altijd binnen handbereik. Ik ben er van overtuigd dat de woning veel voordelen met zich meebrengt en u veel woonplezier zal opleveren.

Hartelijke groet,

- *Bas Velzing*

Ontwikkelaar Project Brugstraat



*"Klazienaveen,
daar moet je heen!"*

VEEN EN TURF



Klazienaveen is een sfeervol dorp met een rijke geschiedenis en een hecht gemeenschapsgevoel, gelegen in het groene hart van Zuidoost-Drenthe.

Het dorp ontstond in de 19e eeuw door de turfwinning, wat een belangrijke rol speelde in de ontwikkeling van de regio. In 1903 werd het vernoemd naar Klaziena Sluis, de vrouw van de oprichter, die een grote bijdrage leverde aan het ontstaan van dit bijzondere veendorp.

Door de jaren heen is Klazienaveen uitgegroeid tot een levendig dorp met een bruisend centrum. Je vindt er gezellige cafés, restaurants en een gevarieerd winkelaanbod, allemaal binnen handbereik.

Dankzij de voortdurende vernieuwing van het centrum is Klazienaveen een aantrekkelijke plek om te wonen. Het dorp biedt moderne nieuwbouwwoningen, een ruim winkelaanbod en gezellige horecagelegenheden waar jong en oud elkaar ontmoeten.

KLAZIENAVEEN - 4

Daarnaast heeft Klazienaveen uitstekende zorgvoorzieningen, zoals huisartsen, apotheken en fysiotherapeuten, wat het dagelijks leven extra comfortabel maakt. Ook voor sportliefhebbers is er volop keuze. Het dorp heeft diverse sportverenigingen, een modern zwembad en meerdere sportscholen om actief te blijven.

De warme, gastvrije sfeer en de vele lokale evenementen geven het dorp een levendige uitstraling. Elk jaar wordt de Marathon van Drenthe in Klazienaveen georganiseerd, wat bezoekers uit de hele regio trekt en een sportieve traditie is geworden.

Klazienaveen is volop in ontwikkeling; zo wordt er naar verwachting in 2025 een foodcourt gebouwd met onder andere een McDonald's, wat bijdraagt aan de groeiende voorzieningen in het dorp.

*“Klazienaveen,
daar moet je heen!”*

zegt een lachende mevrouw bij de Jumbo. Het winkelcentrum van dit dorp met ruim 12.000 inwoners trekt bezoekers van binnen én buiten Klazienaveen. Waar elders winkels verdwijnen, bloeit de lokale middenstand hier op.

“Je vindt hier alles wat je nodig hebt,” zeggen twee oudere dames. Ook bezoekers uit omliggende plaatsen komen voor het gevarieerde winkelaanbod en de gezelligheid. “En je kunt hier lekker eten,” vult een ander aan. Gratis parkeren dichtbij de winkels is daarbij een groot pluspunt.

Bron: *Wat is de toverformule achter koopwonder Klazienaveen?* geschreven door Rien Kort. RTV, drenthe (2024).





**“Waar natuur en dorpsleven
samenkomen.”**

KLAZIENAVEEN...

DAAR MOET JE HEEN!

Klazienaveen is de ideale plek voor mensen die op zoek zijn naar rust, ruimte en een groene omgeving. Dit gezellige dorp in Drenthe biedt een perfecte balans tussen het gemoedelijke dorpsleven en moderne voorzieningen.

Voor gezinnen met wat oudere kinderen is er volop te beleven: van sportverenigingen tot scholen in de buurt en diverse buitenactiviteiten. De prachtige natuur van het Bargerveen en het uitgebreide netwerk van fietspaden maken het makkelijk om van de omgeving te genieten.

Voor wie de drukte wil ontvluchten, biedt Klazienaveen volop ruimte en een ontspannen leefomgeving. Bovendien zijn steden als Emmen en Groningen binnen handbereik voor werk en grotere winkels, terwijl je thuis geniet van de rust en ruimte om je heen.

Natuur liefhebbers kunnen hun hart ophalen in het nabijgelegen natuurgebied Oosterse bos, waar je prachtige wandel- en fietstochten kunt maken door het veenlandschap. Voor gezinnen met kinderen zijn er verschillende leuke uitstapjes, zoals Wildlands Adventure Zoo in Emmen, een dierentuin vol avontuurlijke ervaringen.

	Golfbaan Zwartemeer	7 min
	Bargerveen natuurgebied	10 min
	Duitse grens	15 min
	Wildlands Adventure Zoo Emmen	20 min
	Zwem- en recreatiegebieden zoals Parc Sandur	20 min
	Theater Atlas, Emmen	20 min

Sportievelingen kunnen genieten van de lokale sportverenigingen, zoals voetbal, tennis (padel), zwemmen of fietscross, of kiezen voor een van de vele fietsroutes door het Drentse landschap.

Daarnaast biedt Klazienaveen een bruisend dorpsleven met gezellige restaurants, cafés en winkels. Voor cultuur en grotere evenementen is Emmen makkelijk te bereiken, met het Atlas theater, Rensenpark en een divers aanbod aan activiteiten.

Kortom, in en rondom Klazienaveen is er voor iedereen iets te beleven, of je nu de natuur wilt ontdekken, actief bezig wilt zijn of van culturele uitstapjes houdt.



WONINGEN AAN DE BRUGSTRAAT

Woning 1

Woonoppervlakte: 169 m²
Perceeloppervlakte: 568 m²

Woning 2

Woonoppervlakte: 169,1 m²
Perceeloppervlakte: 530 m²

Woning 3

Woonoppervlakte: 169 m²
Perceeloppervlakte: 527 m²

Woning 4

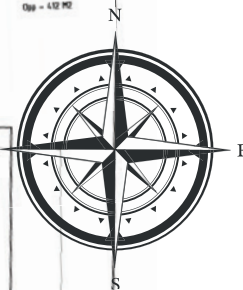
Woonoppervlakte: 169 m²
Perceeloppervlakte: 547 m²

Woning 5

Woonoppervlakte: 169 m²
Perceeloppervlakte: 587 m²

Woning 6

Woonoppervlakte: 169 m²
Perceeloppervlakte: 625 m²





Wonen aan de Brugstraat biedt de unieke kans om te genieten van het dorpsleven in Klazienaveen.

Prachtige kavels met een woonoppervlakte van 169 m² en kavels met een perceeloppervlakte van 527 m² tot 625 m². De woningen worden gebouwd onder architectuur in de karakteristieke jaren dertig stijl.

Binnen 5 min loopafstand van de Brugstraat:

-  Winkels en supermarkten
-  Restaurants en cafés
-  Basisscholen en middelbare school
-  Sportverenigingen
-  Zwembad
-  Gezondheidszorg (huisartsen, apotheek, tandarts, fysiotherapie)
-  Bibliotheek
-  Openbaar vervoer, tankstations, aansluiting A37







WONEN AAN DE BRUGSTRAAT

Wonen aan de Brugstraat betekent kiezen voor een woning die luxe, comfort en duurzaamheid combineert. Deze nieuwbouwwoningen bieden alles wat je nodig hebt voor een moderne, zorgeloze levensstijl in een rustige, groene omgeving.

Dankzij energiezuinige voorzieningen zoals zonnepanelen en vloerverwarming geniet je van lage energiekosten en een comfortabele leefomgeving. De woningen zijn ontworpen met aandacht voor details en gebouwd volgens de nieuwste isolatienormen.

Je profiteert van alle voordelen van nieuwbouw, zoals lage onderhoudskosten en een woonomgeving die ruimte en rust biedt. Of je nu op zoek bent naar een plek om te groeien of om tot rust te komen, deze woningen bieden het beste van beide werelden.

Deze exclusieve woningen zijn inclusief:

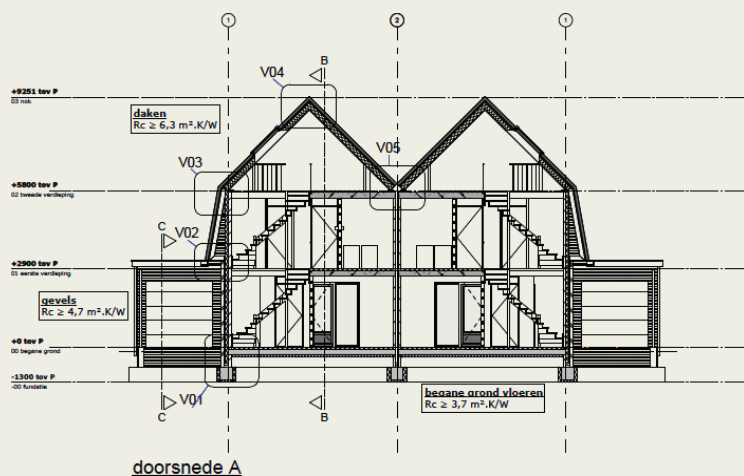
- ✓ Energielabel A++
- ✓ Uitbouw van 2,4 meter voor een ruime leefkeuken
- ✓ Openslaande tuindeuren met zijlichten voor veel lichtinval
- ✓ Keukencheque t.w.v. €10.000,- bij Grando in Zwolle
- ✓ Sanitaircheque t.w.v. €5.000,- bij Grando in Zwolle
- ✓ Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping
- ✓ 6 zonnepanelen voor lage energiekosten
- ✓ Uitstekende isolatie conform BENG-berekening
- ✓ Parkeren op eigen terrein

WONINGTYPES

De twee-onder-een-kapwoningen aan de Brugstraat hebben een moderne uitstraling en variëren in prijs en perceelgrootte.

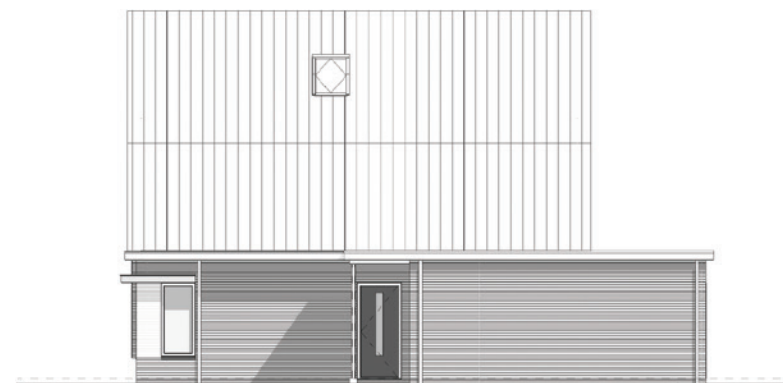
De oneven nummers (1, 3 en 5) liggen links en hebben een perceel van 527 m² tot 587 m², terwijl de even nummers (2, 4 en 6) rechts liggen met percelen van 530 m² tot 625 m². Alle woningen hebben een royaal woonoppervlak van 169 m² en bieden ruime tuinen.

Het wisselende metselwerk geeft elke woning een uniek karakter. Ideaal voor gezinnen en stellen die houden van veel ruimte en een eigentijdse uitstraling.





Linkeraanzijde



Rechteraanzijde



Achteraanzijde





WONING 1



Twee-onder-een-kap linkerzijde

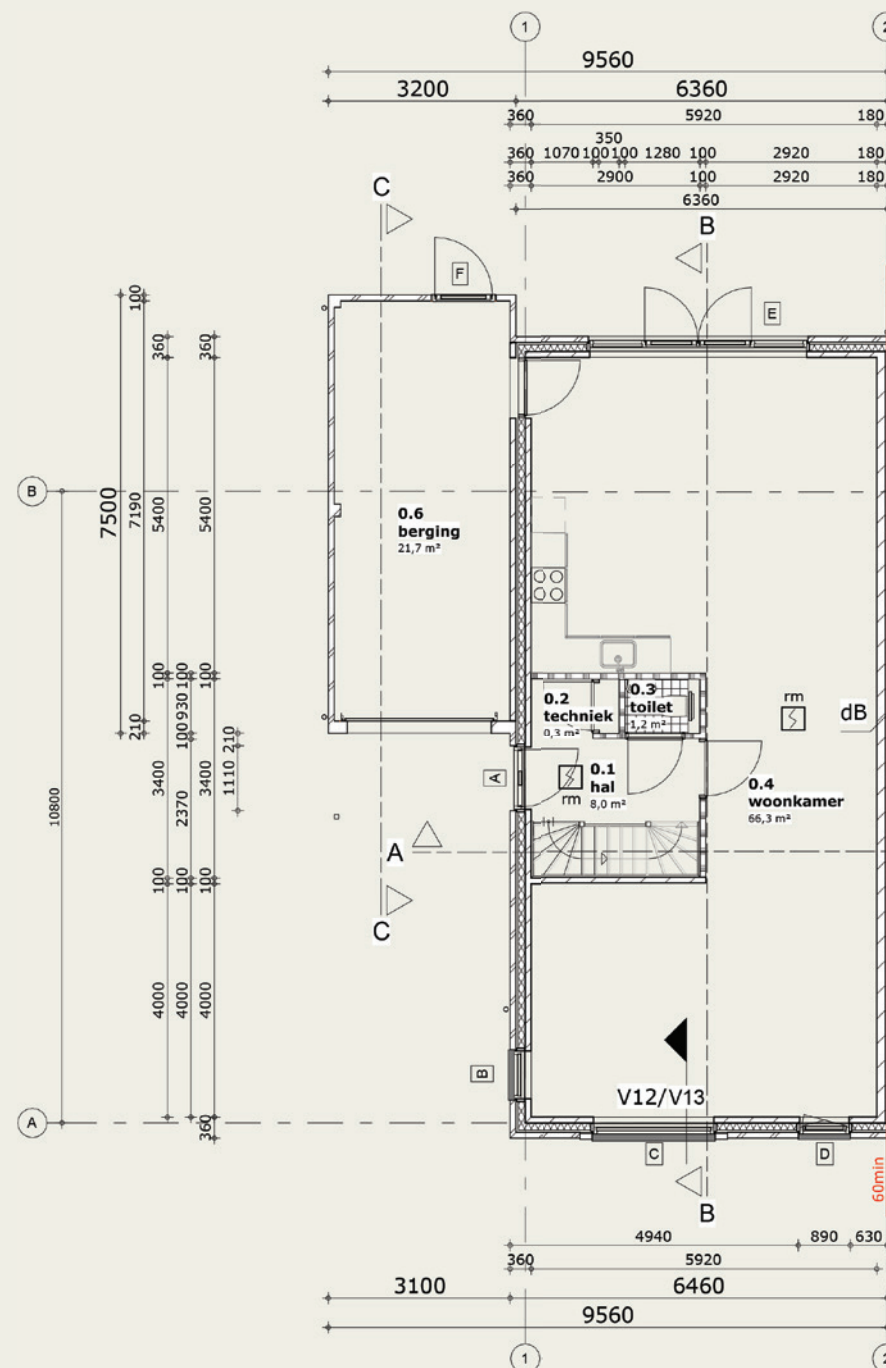
Woonoppervlakte: 169 m²

Grondoppervlakte: 568 m²

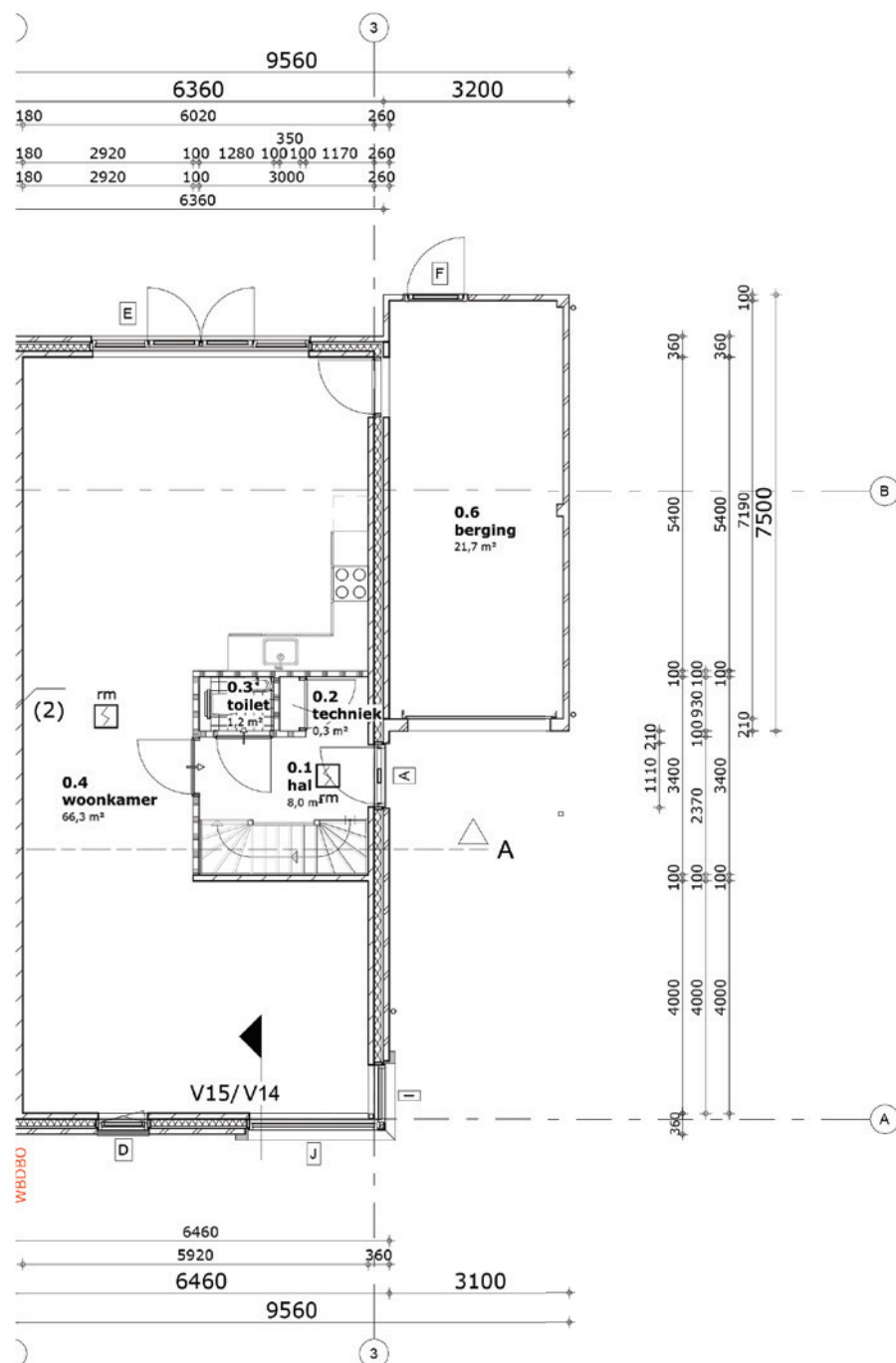
Energielabel: A++

Met afbouwgarantie via Bouwgarant.

Bij binnenkomst in woning 1 aan de Brugstraat word je verwelkomd in een ruime hal die direct toegang biedt tot de lichte en royale woonkamer van bijna 67 m². De open indeling zorgt voor een prettige flow naar de rest van het huis. Met een praktische garage die van binnenuit bereikbaar is, biedt deze woning comfort en ruimte, perfect voor moderne woonwensen.



WONING 2



Twee-onder-een-kap rechterzijde

Woonoppervlakte: 169 m²

Grondoppervlakte: 530 m²

Energie label: A++

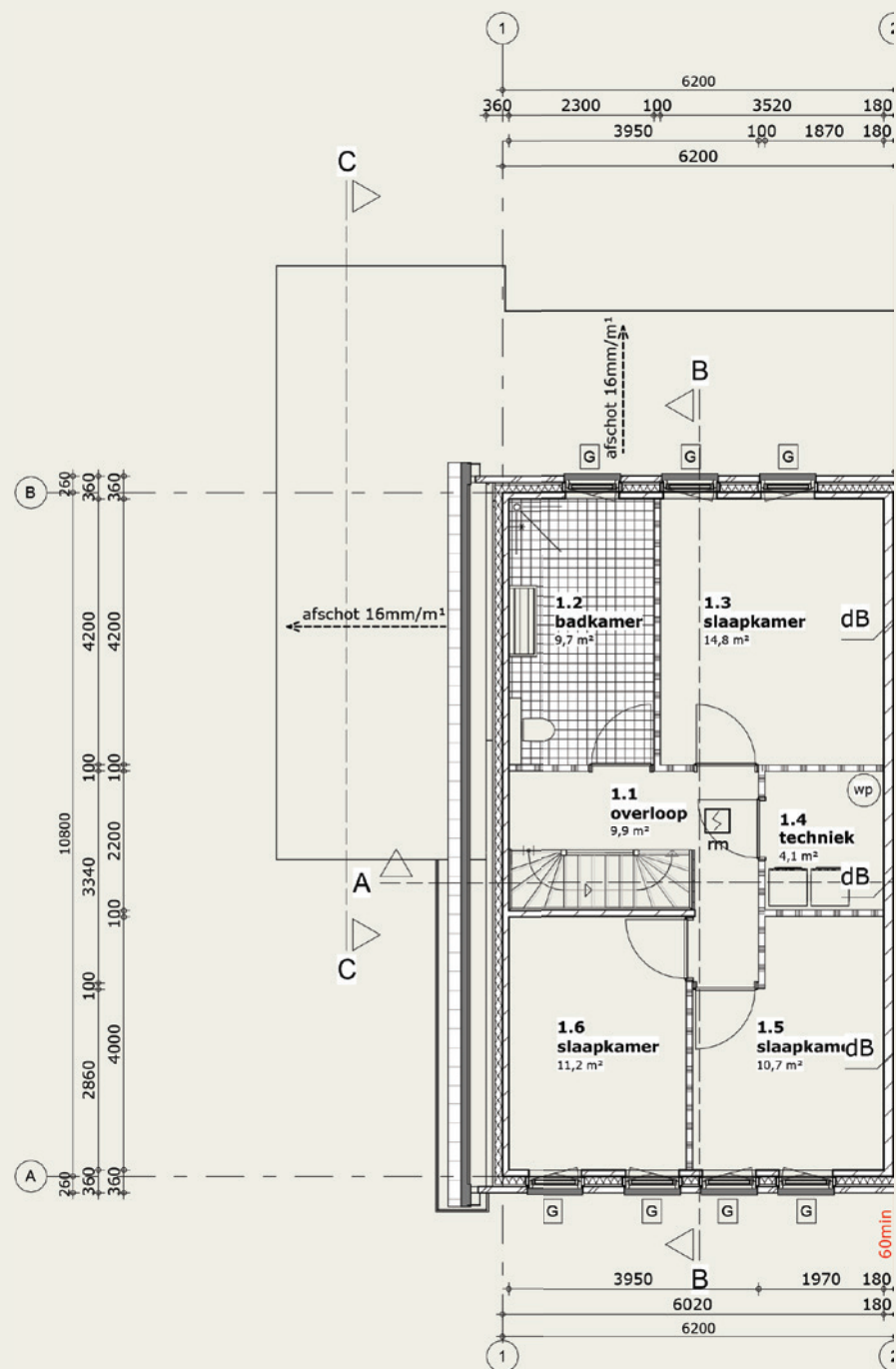
Met afbouwgarantie via Bouwgarant.

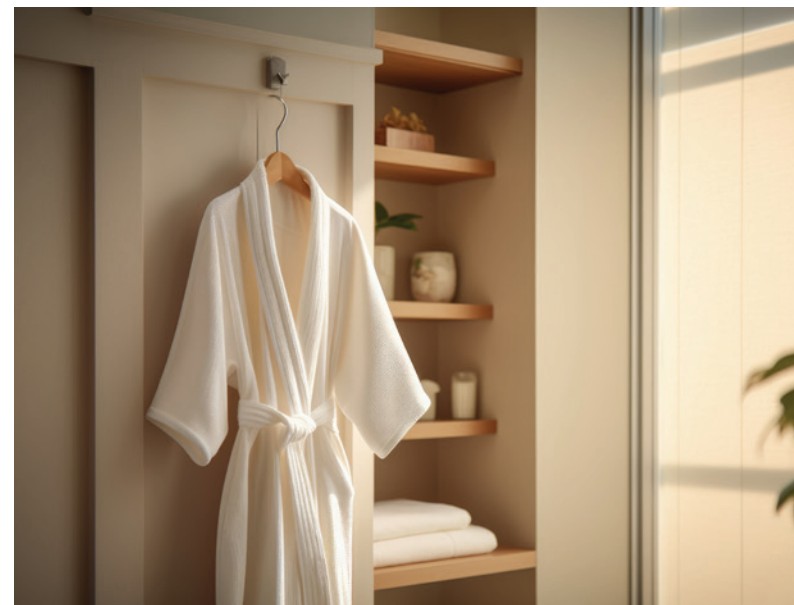
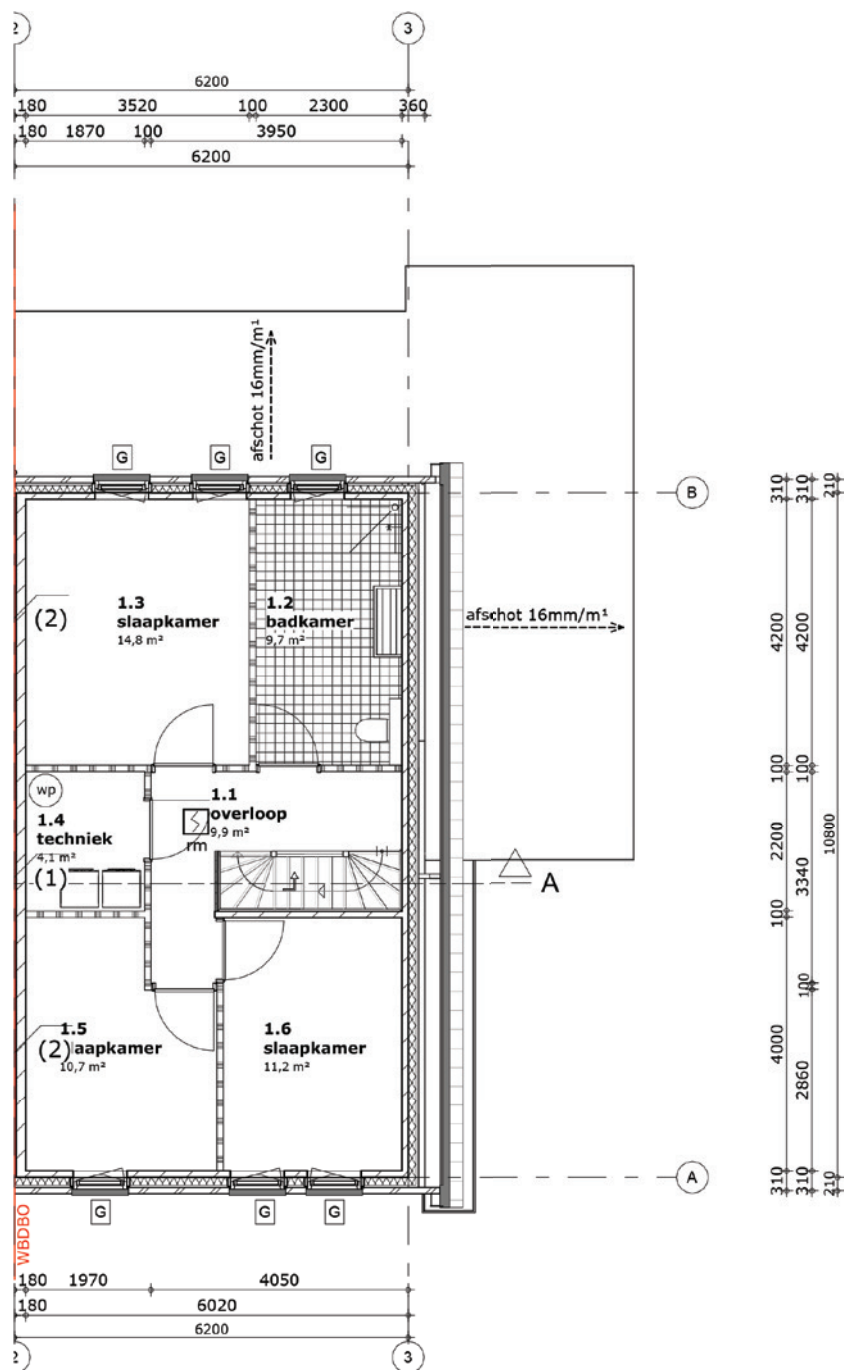
Rechts van woning 2 ligt een praktische garage van 21,7 m², toegankelijk vanuit de woning en van buitenaf. De garage biedt ruime opslag of parkeermogelijkheden. Naast de garage bevindt zich de technische ruimte, handig verbonden met de keuken en toegang tot de tuin, wat zorgt voor optimaal comfort en efficiënt dagelijks gebruik

EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping van beide woningtypen (links: woningen 1, 3 en 5; rechts: woningen 2, 4 en 6) is slim ingedeeld met lichte slaapkamers, moderne badkamers en functionele ruimtes. Er is een stelpost van €5.000 voor sanitair.

De vaste trap maakt de tweede etage eenvoudig bereikbaar; tegen meerprijs zijn hier twee extra kamers mogelijk.





WONING 3



Twee-onder-een-kap linkerzijde

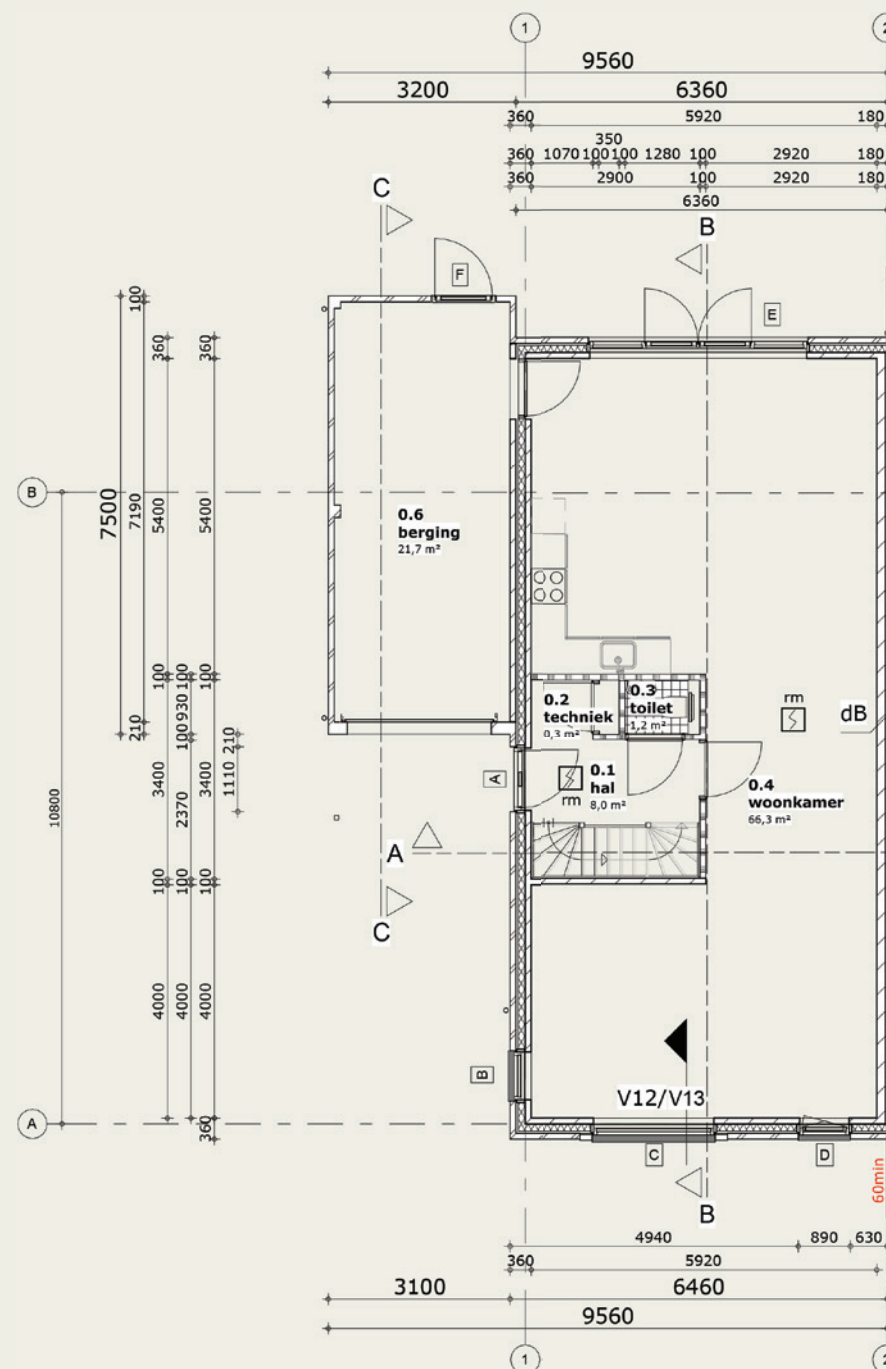
Woonoppervlakte: 169 m²

Grondoppervlakte: 527 m²

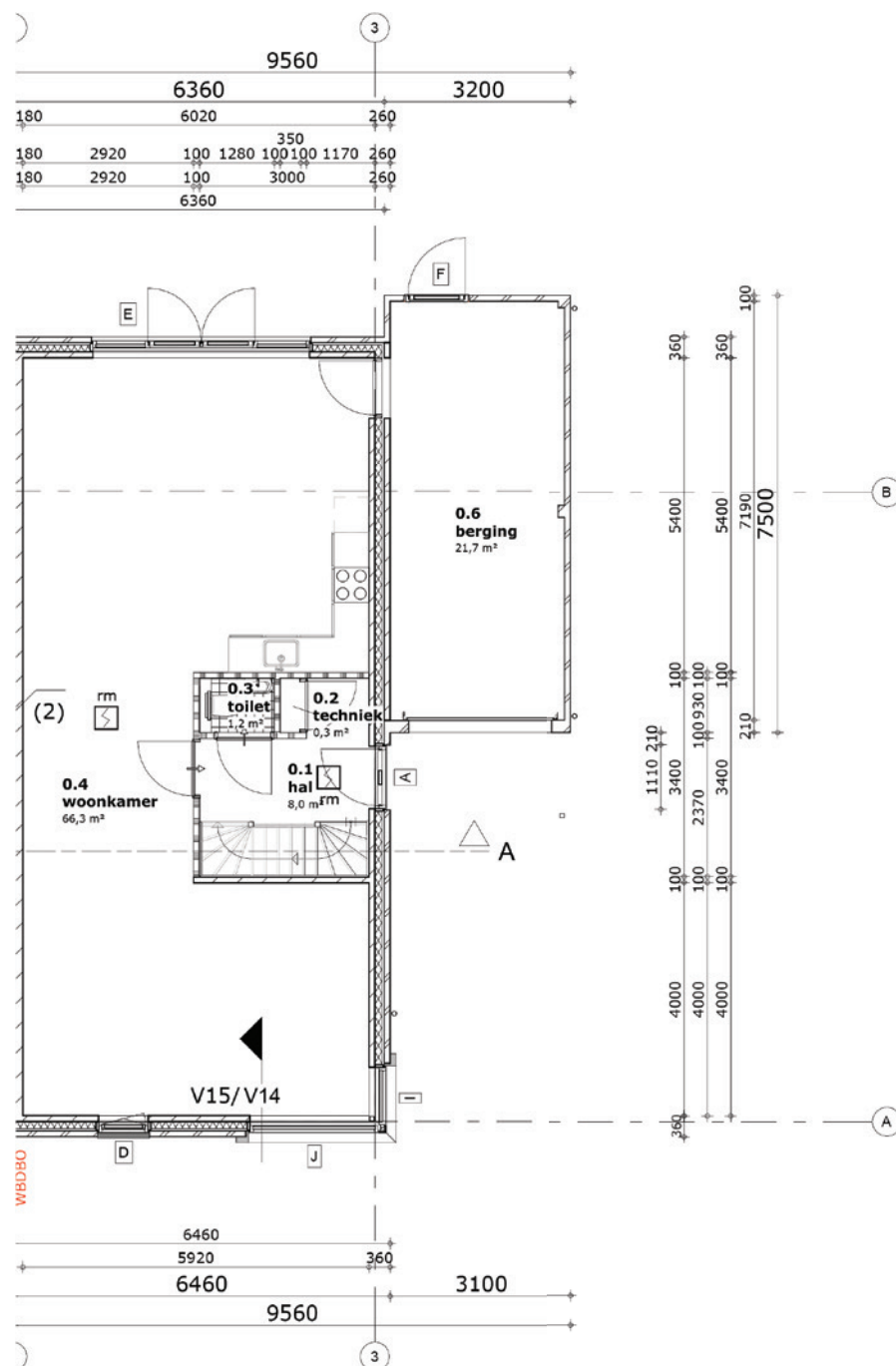
Energie label: A++

Met afbouwgarantie van Bouwgarant.

Woning 3 aan de Brugstraat verwelkomt je met een ruime hal die direct leidt naar de lichte en royale woonkamer van bijna 67 m². Dankzij de open indeling voelt het huis ruimtelijk en verbonden. De woning beschikt over een praktische, van binnenuit toegankelijke garage, wat zorgt voor extra gemak en comfort. Ideaal voor moderne woonwensen met volop ruimte en functionaliteit.



WONING 4



Twee-onder-een-kap rechterzijde

Woonoppervlakte: 169 m²
Grondoppervlakte: 547 m²

Energie label: A++
Met afbouwgarantie van Bouwgarant.

Aan de rechterzijde van bouwnummer 4 bevindt zich een ruime garage van 21,7 m², die zowel van binnen als van buiten toegankelijk is. Deze garage biedt voldoende ruimte voor het stallen van een auto of extra opslag. Naast de garage ligt een handige bijkeuken, die direct aansluit op de keuken en extra bergruimte biedt, evenals toegang tot de tuin. De indeling aan deze kant van de woning is praktisch en efficiënt, met een directe verbinding tussen de binnen- en buitenruimtes, wat het comfort en gebruiksgemak van het huis versterkt.

ALLE RUIMTE

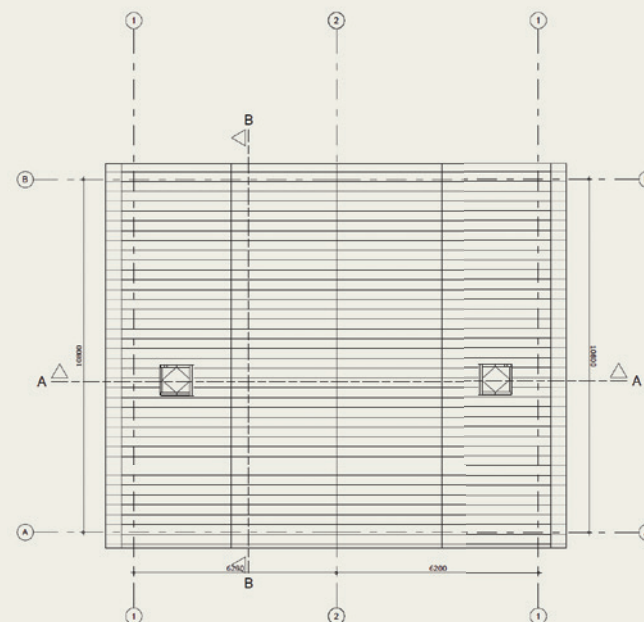
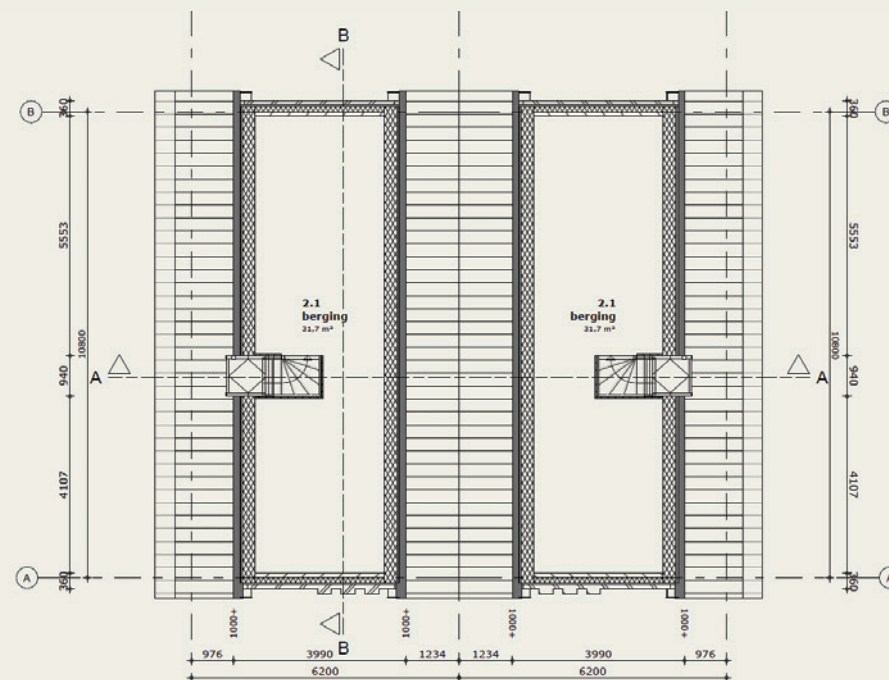
De woning beschikt over een zeer ruime berging van 31,7 m², die niet alleen ideaal is voor opslag, maar ook tal van andere mogelijkheden biedt. Door de royale afmetingen kan deze ruimte flexibel worden ingedeeld en aangepast aan jouw persoonlijke behoeften.

Heb je behoefte aan een rustige plek om te werken? De berging kan eenvoudig worden omgebouwd tot een kantoor aan huis, waar je ongestoord kunt werken of studeren. Dankzij de ruime oppervlakte is er genoeg plek voor een bureau, kasten en andere benodigdheden.

Ben je sportief ingesteld? Deze ruimte leent zich perfect voor een privé fitnessruimte. Met voldoende plek voor fitnessapparatuur, zoals een loopband, gewichten of een yogamat, kun je hier je eigen sportschool creëren zonder dat je de deur uit hoeft.

Voor wie extra woonruimte zoekt, kan de berging zelfs worden omgevormd tot een extra slaapkamer of gastenverblijf. Met de juiste aanpassingen is het eenvoudig om hier een comfortabele ruimte van te maken, ideaal voor logés of gezinsuitbreiding.

Kortom, de berging van 31,7 m² biedt volop mogelijkheden om de ruimte aan te passen aan jouw levensstijl en wensen, of het nu gaat om opslag, werk, sport of extra woonruimte.





ROYALE TUINEN

De ruime tuinen van de woningen variëren in omvang van 527 m² tot 625 m², waardoor er volop ruimte is voor ontspanning, spel en tuinieren, en ze een perfect verlengstuk van de woonruimte vormen.

WONING 5



Twee-onder-een-kap linkerzijde

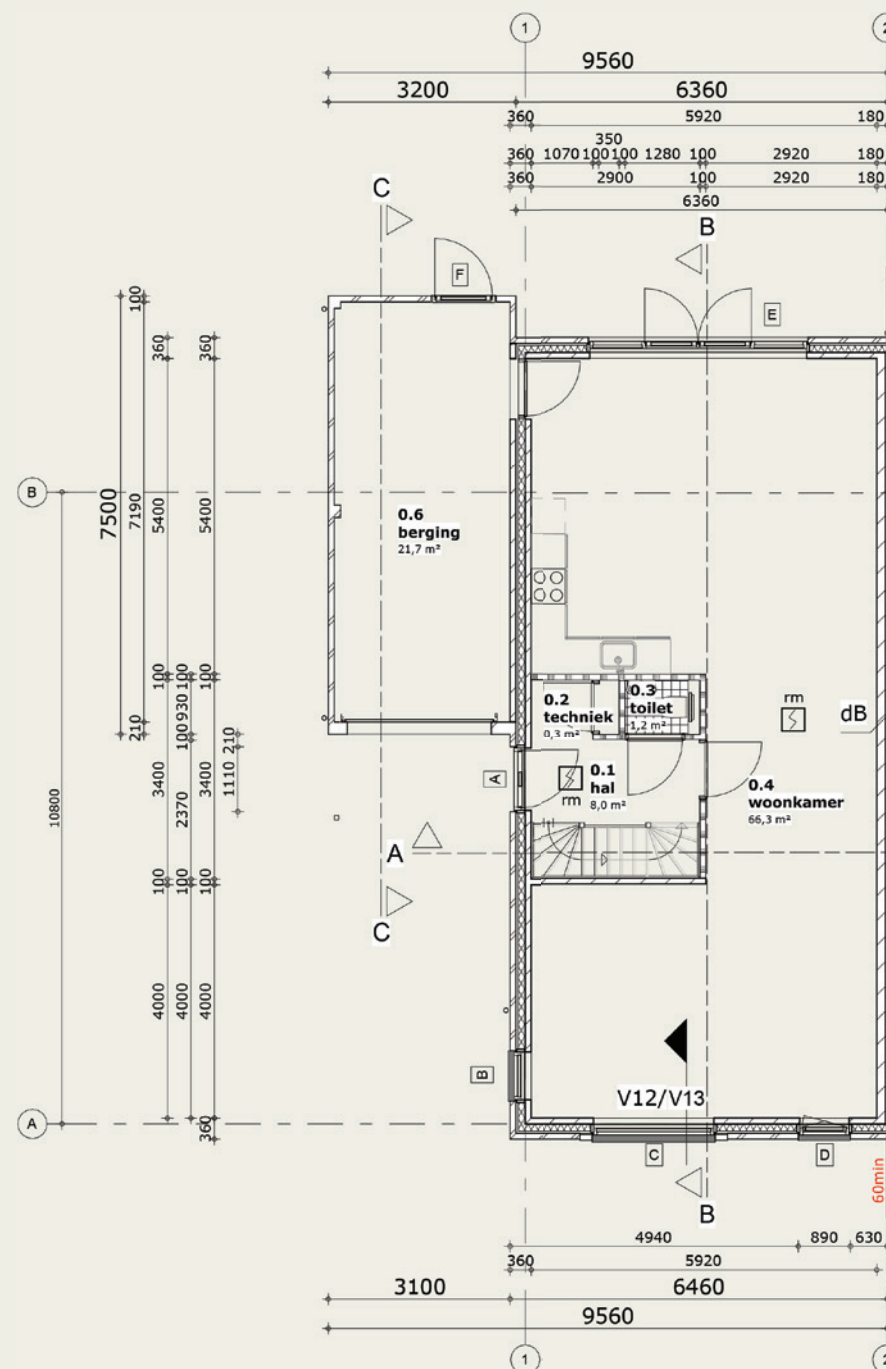
Woonoppervlakte: 169 m²

Perceeloppervlakte: 587 m²

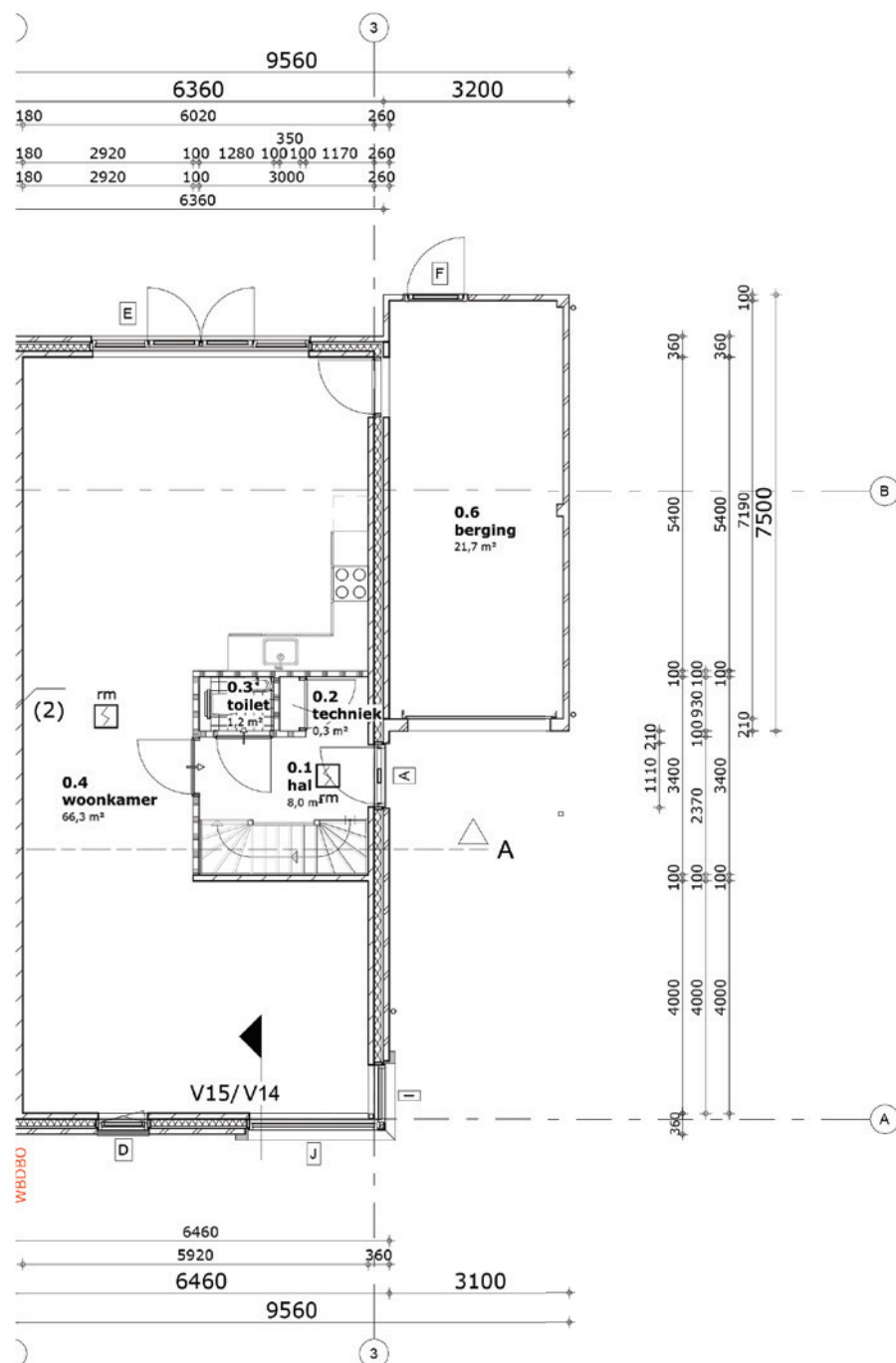
Energie label: A++

Met afbouwgarantie van Bouwgarant.

Woning 5 aan de Brugstraat verwelkomt je met een ruime hal die je direct naar de lichte en royale woonkamer van bijna 67 m² brengt. De open indeling creëert een gevoel van ruimte en verbondenheid door het hele huis. De woning is uitgerust met een praktische garage, die van binnenuit toegankelijk is, wat bijdraagt aan het dagelijkse comfort en gemak. Met voldoende leefruimte en slimme functionaliteit voldoet deze woning perfect aan de wensen van modern wonen.



WONING 6



Twee-onder-een-kap rechterzijde

Woonoppervlakte: 169 m²
 Perceeloppervlakte: 625 m²

Energie label: A++
 Met afbouwgarantie van Bouwgarant.

Bij bouwnummer 6 bevindt zich een ruime garage van 21,7 m², die zowel vanuit de woning als via de buitenzijde bereikbaar is. Deze garage biedt volop ruimte voor het parkeren van een auto of het opbergen van extra spullen. Naast de garage vind je een handige bijkeuken, die direct grenst aan de keuken en extra opbergruimte biedt, evenals toegang tot de achtertuin. De indeling aan deze zijde is zorgvuldig ontworpen om efficiëntie en praktisch gebruik te maximaliseren, met directe verbindingen tussen de woon- en buitenruimtes voor extra comfort en gebruiksgemak.

KEUKEN & BADKAMER

Ook de binnenzijde van uw woning zal het leefcomfort behalen zoals deze aan de buitenkant tot zijn recht komt. De keuken en badkamer zal het verlengstuk moeten worden zodat u zich vanaf de eerste dag thuis voelt.

Een keuken heeft een ware transformatie ontgaan; waarin deze vaak een als functionele ruimte fungeerde is het steeds meer onderdeel van het leven geworden en bekleed het ook een esthetische functie. Dit geldt tevens voor uw badkamer; u wilt immers s 'morgens fris uit bed en s 'avonds relaxt in bed.

Een persoonlijke benadering om uw woonwensen goed terug te vertalen in een keuken en badkamer vinden wij belangrijk. Voor zowel de keuken als badkamer is een waardecheque opgenomen. Om deze ter verzilveren kunt u terecht bij Grando Keukens en Badkamers te Zwolle. In de ruime showroom heeft u genoeg keus om uw droomkeuken en badkamer samen te stellen.



De woningen bieden een stelpost van € 10.000,- voor de keuken en een stelpost van € 5.000,- voor sanitair en tegels, waarmee je deze geheel naar eigen wens kunt inrichten.

Na aankoop van uw woning aan de Brugstraat zal Grando Zwolle u persoonlijk uitnodigen voor een adviesgesprek. Het team staat klaar om u te helpen met al uw keuken- en badkamerwensen!

Contactgegevens

Grando Zwolle B.V.
Adres: Marsweg 11, 8013 PE Zwolle
Telefoonnummer: 038 467 3235
E-mail: marion@grandozwolle.nl
www.grando.nl/zwolle



Qasa.nl

9,3

Zeker
van je
aankoop

CSW erkend





Jouw Hypotheek krijgt 10/10 sterren met 374 reviews op advieskeuze.nl

VOORDELEN VAN EEN NIEUWBOUWWONING

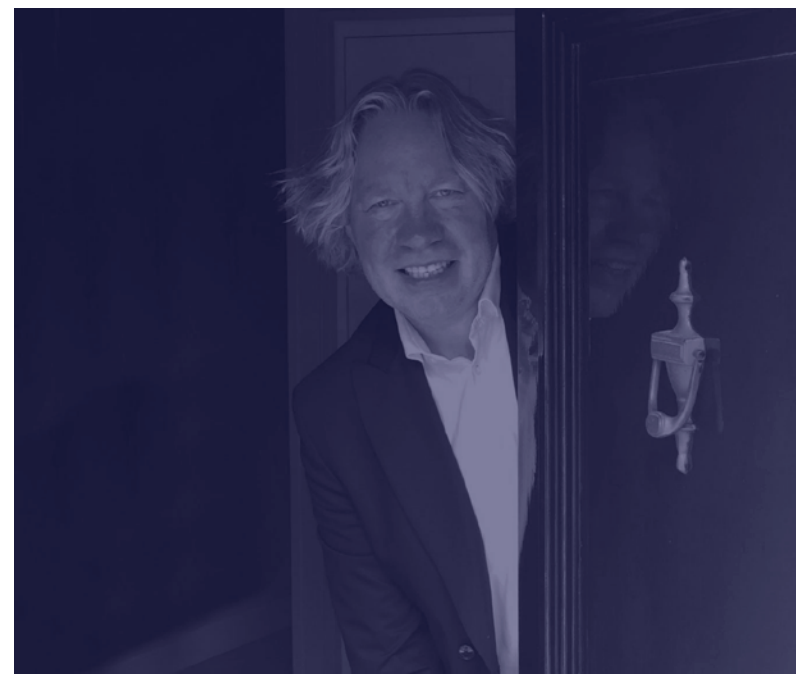
Koop je een nieuwbouwwoning, dan profiteer je van veel voordelen. Sinds 1 januari 2024 kun je tot € 50.000 extra lenen, omdat de hypotheekverstrekker niet alleen naar je inkomen kijkt, maar ook naar het energielabel van de woning.

Nieuwbouwwoningen hebben vaak een label A++ of hoger, wat zorgt voor meer leenruimte. Veel banken bieden daarnaast een duurzaamheidskorting op de hypotheekrente, waardoor je ook meer kunt lenen.

Met een nieuwbouwwoning kan je dus een duurdere woning kopen dan bij bestaande woningen. Daarnaast profiteer je van lagere energiekosten.

Verder betaal je geen overdrachtsbelasting en vaak geen taxatiekosten. Je hebt veel vrijheid in het bepalen van bijvoorbeeld de keuken en badkamer, en meerwerk kan vaak worden meegefinancierd.

De bouwkosten betaal je in termijnen, waarbij een deel van het geld in een bouwdepot blijft staan. Hierover ontvang je rente, waardoor je maandlasten in het begin lager zijn.



Bij Jouw Hypotheek in Emmen krijg je onafhankelijk advies en kun je alle hypotheeken vergelijken, zelfs die van je eigen bank. Het belang van de klant staat voorop, wat je op de lange termijn veel geld kan besparen. Maak snel een afspraak!

- *Henk Eising*

Telnr: 0591-239345

Zie voor beoordelingen van ons kantoor onze website:

www.jouwhypotheek.nu



MELENBERG
MAKELAARDIJ

Melenberg Makelaardij

0591 20 21 20

info@melenbergmakelaardij.nl
melenbergmakelaardij.nl



LILY NIEUWBOUW
EN ADVIES

Lily Nieuwbouw en Advies

06 11 14 60 20

info@lilynieuwbouwenadvies.nl
lilynieuwbouwenadvies.nl

Voor meer informatie of om de mogelijkheden te bespreken, kun je contact opnemen met
Melenberg Makelaardij of Lily Nieuwbouw en Advies.

PROJECTPARTNERS

Ontwikkeling

Bas Velzing Projects B.V.
www.basvelzingprojects.nl

Verkoopmakelaar

Melenberg Makelaardij
www.melenbergmakelaardij.nl

Architect

HJK Architecten
www.hjk-architecten.nl

Aannemer

Bouwbedrijf Bongers B.V.
www.bouwbedrijfbongers.nl

Keuken- en sanitairpartner

Grando Zwolle B.V.
www.grando.nl/zwolle

Projectnotaris

Veen & Veste notarissen Klazienaveen
www.veenenveste.nl

Hypotheekadviseurs

JouwHypotheek Henk Eising Emmen
www.jouwhypotheek.nu

Nieuwbouwexpert

Lily Nieuwbouw en Advies
www.lilynieuwbouwenadvies.nl

Alle woningen worden gebouwd met bouwgarantie via Bouwgarant.



