

KATTENBERGWEG PLAN SYLVESTRA 2.0

“Een plan dat zichzelf op natuurlijke wijze
terugbetaalt”

WINTERSWIJK



Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of (bouw)tekeningen voorkomen. Noch ons kantoor noch de verkoper aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.

Deze woningbrochure wordt u aangeboden door:

Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

KATTENBERGWEG PLAN SYLVESTRA 2.0 WINTERSWIJK

MIDDEN IN EEN PRACHTIGE BOSRIJKE OMGEVING WORDEN 5 DUURZAME RECREATIEWONINGEN OP GROTE BOSKAVELS (ca. 575- 1.015 M2) ONTWIKKELD. EEN ZELDZAME KANS VOOR NATUURLIEFHEBBERS, RECREANTEN EN RUSTZOEKERS DIE OP ZOEK ZIJN NAAR EEN ECOLOGISCHE PLEK OM TE RECREËREN

De kavels met bouwvergunning voor een specifiek woningtype van circa 100m² zijn gelegen aan de Kattenbergweg nabij het Natura 2000 gebied Korenburgerveen (omvang 500 hectare). Het plangebied ligt aan de rand van Winterswijk, in het groen met veel mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te genieten van deze prachtige omgeving.

De ontwikkelaar heeft veel aandacht besteed aan een Ecologisch Plan waar de natuur zo veel mogelijk in ere wordt gehouden, tijdens maar ook ná de bouw en oplevering (zie bijlage "Plan Sylvestra Eco-logisch plan" en het "Inrichtingsplan perceel 703"). Met het doel om op een toekomstbestendige, natuur-inclusieve manier te kunnen recreëren. Daarnaast worden de 5 recreatiewoningen zo compact en volledig mogelijk verduurzaamd opgeleverd door onder meer gebruik te maken van bestaande materialen met daarnaast een zo hoog mogelijke energie efficiency. Plan Sylvestra 2.0 is tot stand gekomen in samenwerking met Bouwbedrijf Huiskamp, Stadsmin Achterhoek, Wenninkhof Hoveniers en Staring (Ecologisch) Advies.

De 5 bouw kavels hebben een recreatie-bestemming en de gemeente Winterswijk heeft een vergunning afgegeven voor het type woonhuis dat u ziet op de afbeeldingen.

Vraagprijs vanaf € 350.000 v.o.n.



De bouwkavels verschillen enigszins van formaat en uiteraard ligging.
Het betreft de adressen:

Kattenbergweg Kavel 703A Vraagprijs € 395.000,-- v.o.n.
Kattenbergweg Kavel 703B -
Kattenbergweg Kavel 701A -
Kattenbergweg Kavel 701B -
Kattenbergweg Kavel 612 Vraagprijs € 350.000,-- v.o.n.

In Fase 1 worden de kavels 703A en 612 aangeboden.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Gerben Houwers van Houvast Makelaars via 0543-534222 of een mail sturen naar winterswijk@houvastmakelaars.nl

Plan Sylvestra in een mooi natuurlijk omgeven Kooiveld

Het Kooiveld door de jaren heen. Rond 1850 was het Kooiveld een echt 'veld'.

Deze schrale grond was vooral begroeid met struikheide en hier en daar struweel van jeneverbes.

De heidevelden zijn rond Winterswijk vrijwel ontgonnen en omgezet in landbouwgrond en naaldbos voor de mijnbouwindustrie. Hiervan zijn er nog een aantal grote naaldbomen op het terrein getuige.

Op de voedselarme, zure leemarme zandgrond hebben zich naast de naaldbomen ook andere bomen en struiken gevestigd, zoals: zomereik, ruwe berk, zachte berk, vuilboom en wilde lijsterbes.

De kruidlaag is arm waarbij soorten zoals struikheide, bochtige smele, andere soorten grassen en op vochtige plekken het pijpenstrootje groeien. De laatste jaren hebben zich ook bramen sterk kunnen ontwikkelen door de voor de natuur hoge stikstofdepositie. In de latere jaren zijn ook diverse groenblijvende beplanting zoals laurierstruiken en soms coniferen aangeplant. Het mag duidelijk zijn dat het aanplanten van dergelijke exoten voor het ecologisch park wat nu verder aangelegd zal gaan worden, niet gewenst is.

Het is van grote waarde dat dit mooie stuk natuur in dit gebied behouden blijft. Maatschappelijk gezien zijn we dit ook verplicht aan onze kinderen en kleinkinderen. Deze gedachte past ook helemaal in het waardevolle buitengebied van Winterswijk dat is aangemerkt als Nationaal Landschap.

Met de ontwikkeling van het Plan Sylvestra wordt dan ook een stuk natuur en landschap van het prachtige buitengebied van Winterswijk behouden en ook duidelijk versterkt. Bij het maken van het ontwerp voor de ontwikkeling van Plan Sylvestra zijn we steeds meer gaan nadenken en gegroeid naar een plan dat ecologisch en landschappelijk past in dit gebied.

Een gebied waar de natuur de volledige ruimte krijgt om zich goed te ontwikkelen.

En een plek waar de recreatiewoningen landschappelijk goed ingepast worden en waarbij grote waarde gehecht wordt aan biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Voor biodiversiteit is het belangrijk om planten toe te passen die van nature in het gebied/terrein voorkomen en indien mogelijk over een langere periode kunnen bloeien zodat ze langdurig voedsel kunnen bieden aan insecten, vogels en andere dieren.

Voor de klimaatadaptatie is het heel belangrijk dat iedere regendrup die in het terrein/gebied valt vast gehouden wordt. Dit gebeurt door middel van het infiltreren van regenwater in de bodem en het opvangen van regenwater in een ton of tank.

Immers ons klimaat is heel duidelijk aan het veranderen in steeds extremer wordende drogere dan wel nattere perioden. Met andere woorden de inrichting van de buitenruimte moet ten dienste staan van biodiversiteit en klimaatadaptatie, waar de natuur boven de recreatiewoningen staat.

**Hoveniers & Groencentrum Wenninkhof,
Jan Bent**

**Staring Advies,
Jan Stronks**

**Houvast Makelaars Winterswijk
Tel.: 0543-534222
Email: winterswijk@houvastmakelaars.nl**



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Plan Sylvestra,

Het plan Sylvestra vind zijn oorsprong in 2005, toen het bosperceel werd aangeboden aan dhr. W. Huiskamp.

Hij zag samen met een participant veel mogelijkheden om in het bosrijke perceel recreatiewoningen te realiseren, zonder daarbij de bosrijke omgeving teveel aan te tasten.

De belevenis van het recreëren in een bos, en niet op een vakantiepark was de visie die ze voor ogen hadden.

De saksische stijl die wordt benadrukt door rode eiken topgevels, zwarte eikengevels in combinatie met rood metselwerk past naadloos in deze streek.

Deze visie heeft mevr. M. Huiskamp, dochter van dhr. W. Huiskamp en mede eigenaar sinds 2018, meer daadkracht willen geven.

Duurzaam creëren wordt het nieuwe speerpunt. De voetprint die achter wordt gelaten tijdens het bouwen en gebruiken van een woning zo minimaal mogelijk laten zijn. Kortom, respect en bewustwording van de mooie natuur om ons heen.

In samenwerking met Huiskamp Bouwbedrijf en Stadsmijn Achterhoek wordt aan deze visie meer vorm gegeven.

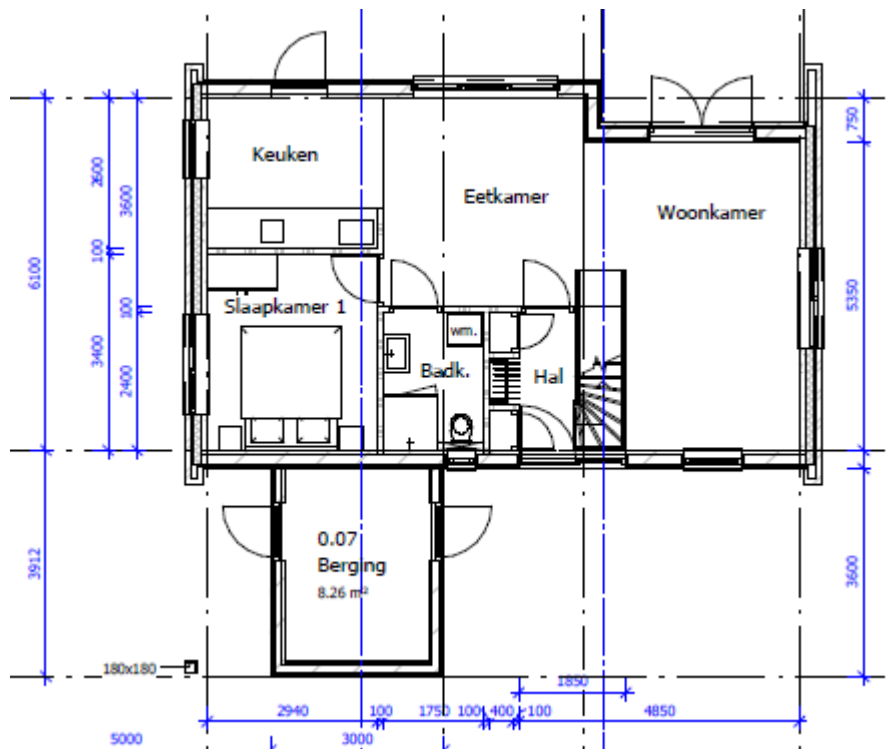
Zo wordt er gekozen om, waar mogelijk, gebruik te maken van circulaire bouwmaterialen welke geoogst worden uit diverse sloop projecten, maar ook reststromen welke vrijkomen bij bouwplaatsen of houtverwerkende industrie. De verkoop wordt mede mogelijk gemaakt door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De materialen die gereed zijn voor verkoop zijn voorzien van een digitaal materialenpaspoort waarin onder andere de herkomst van het materiaal is vastgelegd, maar ook de CO2 besparing. Uitgangspunt van Stadsmijn Achterhoek is om alle materialen los maakbaar toe te passen zodat deze aan het eind van de levensduur terug kunnen naar de natuur.

Door compact te bouwen krijgt de natuur extra veel ruimte. En uiteraard zal het energieverbruik tijdens bewoning worden geminimaliseerd door de isolatiewaarden te verhogen.

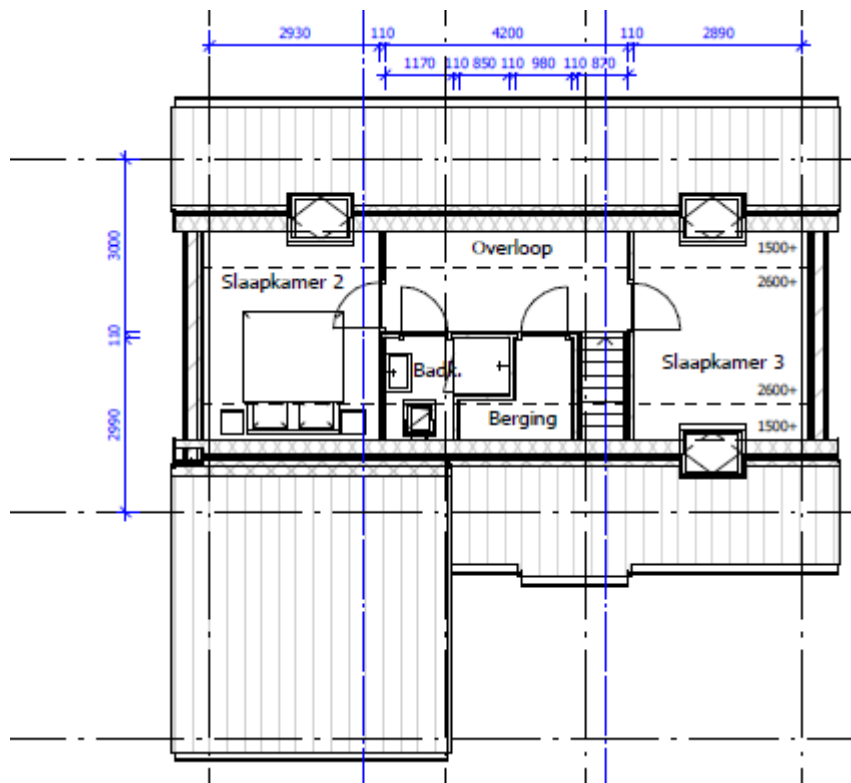
Het team rondom "plan Sylvestra" wil graag samen met u aan de slag!

**Huiskamp Bouwbedrijf,
Gerbert Oonk**

**Stadsmijn Achterhoek,
René te Selle**



Plattegrond B.G.



Plattegrond 1^e VDP



Kattenbergweg Kavel 703A € 395.000,-- v.o.n.



Kattenbergweg Kavel 612 € 350.000,-- v.o.n.









Winterswijk

Ligging

Winterswijk ligt in het meest oostelijke deel van de Nederlandse provincie Gelderland. Driekwart deel van de gemeentegrens is tegelijkertijd staatsgrens met Duitsland. Samen met de negen omringende buurtschappen is Winterswijk een van de mooiste gebieden van Nederland. Het is een van de laatste stukjes Nederland waar de landelijke rust, ruimte en natuurlijke schoonheid nog niet verdrongen zijn door verkeerslawaaï, mensenpakhuisen en asfalt.

Bedrijven en winkels

Het gezellige Winterswijkse centrum trekt elke week grote groepen winkelpubliek, die komen voor het grote scala aan winkels dat Winterswijk rijk is en de vele gezellige cafés en restaurants. Op woensdagochtend en op zaterdag is er een warenmarkt. Winterswijk heeft ook een bloeiende industrie, die zorgt voor veel werkgelegenheid. In de dienstverlening en de industrie zijn vele Winterswijkers werkzaam.

Onderwijs

Winterswijk heeft in totaal 18 basisscholen. 12 daarvan liggen in Winterswijk, 6 zijn buurtschap scholen. Naast het openbare onderwijs zijn er ook scholen voor bijzonder basisonderwijs (zowel katholiek als protestants-christelijk) als ook speciaal onderwijs. Winterswijk biedt ook voortgezet onderwijs aan. Scholengemeenschappen het "Gerrit Komrij College" en "Schaersvoorde" verzorgen opleidingen voor het lwoo, vmbo, havo en vwo. Naast het reguliere onderwijs zijn er tal van educatiemogelijkheden op het gebied van muziek, dans, kunst, cultuur etc. Verder is een groot scala aan verschillende particuliere vakopleidingen in Winterswijk.

Ontspanning en recreatie

De recreatieve mogelijkheden zijn legio. Er is onder meer een recreatieplas waar gezwommen, gevaren en gesurft kan worden. Er zijn volop gelegenheden voor bowlen, kegelen, midgetgolf, tennis, roeien, trimmen, karten en vissen.

Hoewel Winterswijk op de toeristische hitlijsten hoog staat genoteerd is de landelijke rust er bewaard gebleven. Zelfs in het hoogseizoen, wanneer er veel toeristen en recreanten hier ontspanning zoeken, blijft dit deel van de Achterhoek een ideaal oord om op verhaal te komen. Winterswijk heeft vele sportverenigingen die samen zorgen voor een uitgebreide keuze aan sporten. Voor de liefhebbers van fietsen en wandelen ligt in het buitengebied een netwerk van rustieke weggetjes en paadjes, die voeren door één van de mooiste gebieden van Nederland. Zwemmen kan het hele jaar door in het overdekte zwembad.

Winterswijk heeft een prachtige regionale schouwburg waar elk jaar weer een zeer gevarieerd pakket aan theatervoorstellingen wordt opgevoerd. In twee theaterzalen kan men genieten van een avondje cabaret, dans, musical, operette etc.

Daarnaast is in Winterswijk een moderne bioscoop: servicetheater Skopein en een prima bibliotheek.

Zorg en verzorging

Winterswijk heeft van oudsher een streekfunctie, zodat hier ook Streekziekenhuis Beatrix is gevestigd, evenals meerdere huisartsenpraktijken, verzorgingstehuizen en een regionaal verpleegtehuis.

Verkeer en vervoer

In Winterswijk stopt de trein twee keer per uur voor verbindingen naar Arnhem en Zutphen. De regionale buslijnen en plaatselijke taxibedrijven vervolmaken het mobiliteitsaanbod.

Kortom: Winterswijk is een prachtige plaats om te recreëren

Denk als koper van een woning ook aan het volgende:

Onderzoeksplicht

Een brochure is bedoeld om u zo goed mogelijk te informeren over de woning. De informatie die is opgenomen in deze brochure is gebaseerd op van de eigenaar/verkoper verkregen informatie, eigen waarnemingen van de makelaar ter plaatse en het kadaster.

Hiermee proberen wij u zo volledig mogelijk te informeren, maar daarnaast is het ook bedoeld om te voldoen aan de meldingsplicht van de verkoper.

Naast het feit dat de verkoper alle informatie over eventuele gebreken moet geven, heeft u hier als koper ook een eigen onderzoeksplicht.

Wilt u deze woning bouwkundig laten keuren om er zeker van te zijn dat u daadwerkelijk koopt wat u voor ogen heeft, dan is dat altijd toegestaan.

Voorbehoud voor financiering

Als u, na onderhandelingen over de prijs e.d., overeenstemming hebt bereikt met de verkopers wordt er een schriftelijke koopovereenkomst opgemaakt.

Het is daarbij gebruikelijk om in de koopovereenkomst een voorbehoud voor financiering op te nemen. U krijgt dan als koper een aantal weken de tijd om, met een hypotheekadviseur, een financiering te regelen. Mocht uw financiële situatie niet toereikend zijn om deze woning te kopen, dan kunt u door het financieringsvoorbehoud de koop alsnog ontbinden.

Bedenktijd

Sinds enkele jaren is het wettelijk verplicht om een bedenktijd van drie werkdagen in de koopovereenkomst op te nemen. Als koper heeft u binnen deze termijn de mogelijkheid om zonder verklaring van de koop af te zien.

Waarborgsom/Bankgarantie

Het is gebruikelijk dat in een koopovereenkomst een verplichting tot bankgarantie of waarborgsom wordt opgenomen. Dit betreft een bedrag van 10% van de koopsom, om zeker te stellen dat u als koper daadwerkelijk bij de notaris zal verschijnen voor de overdracht van de woning.

Notariskeuze

In de meeste gevallen heeft u als koper de mogelijkheid om de notaris te kiezen. Als dit anders is, zal de makelaar u daarover informeren.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u uiteraard contact opnemen met ons kantoor!!

Wat als deze woning niet is wat u zoekt?

Waarschijnlijk hebben wij meerdere woningen in ons aanbod die aan uw wensen kunnen voldoen. Mocht u echter uw droomhuis bij een collega-makelaar te koop zien staan, dan kunnen wij u begeleiden bij de aankoop van dat pand. Wilt u weten wat een aankoopopdracht inhoudt, dan informeren wij u graag.

Hypotheek keuze

Wij helpen u graag bij het zoeken naar een voor u passende hypotheek en een advies op maat. Hiervoor kunt u contact opnemen met ons kantoor, ook om de vergelijking te maken met een ander aanbod. Dan kunt u de voor u meest geschikte hypotheek kiezen.