

Nieuwbouwproject **Langestraat**

9

vrijstaande woningen



www.projectlangestraat.nl

PROJECT
LANGESTRAAT

Heerlijk wonen met
ruimte voor mens en
natuur.



Locatie De Langestraat

Welkom in project de Langestraat, waar modern wonen en dorpse gezelligheid hand in hand gaan. Bouwlinie, dochter van Bazalt Wonen heeft in nauwe samenwerking met de Gemeente Altena een prachtig woningbouwplan ontwikkeld in het gebied Polstraat-Langestraat-Maasdijk te Wijk en Aalburg. Hier verrijst binnenkort een nieuwe buurt met maar liefst 90 woningen, waarvan 28 sociale huurwoningen. Deze woningen zijn ontworpen met een focus op ruimte, comfort en duurzaamheid, zodat jij straks volop kunt genieten van je nieuwe thuis.

Wat dit plan zo bijzonder maakt, is de doordachte combinatie van een groene, dorpse structuur met eigentijdse woonoplossingen. We hebben alles uit de kast gehaald om een veilige en prettige leefomgeving te creëren, waarbij verkeersveiligheid, wateropvang en het beperken van hittestress centraal staan. Dit is een plek waar de natuur en de gemeenschap in harmonie samenkomen.

Het bestemmingsplan is al goedgekeurd en de eerste stappen richting bouw zijn gezet. De ontwikkeling van deze nieuwe buurt is in volle gang en wij kunnen niet wachten om jou er deel van uit te laten maken.

In deze brochure ontdek je alles over de verschillende woningtypes en de omgeving waarin je binnenkort kunt wonen. Je krijgt een voorproefje van hoe jouw nieuwe thuis en buurt eruit zullen zien dankzij inspirerende visuals. Samen met onze betrokken partners hebben we een plan gerealiseerd dat niet alleen voldoet aan de eisen van vandaag, maar ook klaar is voor de toekomst.

Wonen in project de Langestraat betekent thuiskomen in de warmte van een dorp met alle moderne gemakken binnen handbereik. We nodigen je van harte uit om kennis te maken met dit unieke woonproject. Welkom in jouw nieuwe thuis!



Op de hoogte blijven van nieuwe ontwikkelingen? Bekijk de projectwebsite en meld je aan voor de nieuwsberichten.



Inhoud

- 06** **Locatie**
Wonen in de Langestraat
- 08** **Omgeving**
Wonen in Wijk en Aalburg
- 10** **Alle woningtypes**
Informatie en impressie
- 12** **Vrijstaande woningen**
Informatie en impressie
- 30** **Planning**
Verkooptraject
- 32** **Wonen in nieuwbouw**
Ontdek de voordelen
- 34** **Technische informatie**
Specificaties en afwerking
- 36** **Duurzaam wonen**
Wonen in een groene wijk
- 38** **Partners**
Aan het woord

*Algemene disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Schrijffouten en wijzigingen voorbehouden. Aan de Artist impressies en sfeerplattegronden kunnen geen rechten ontleent worden. Deze ondersteunende documentatie is gemaakt om inzichtelijk te maken wat er onder andere mogelijk is. **Deze verkoopbrochure maakt GEEN onderdeel uit van de verkoopcontractstukken.**



Wonen in een dorpse structuur met alle voordelen van nieuwbouw.



Locatie in Wijk en Aalburg



Met de auto

Den Bosch	19 min.
Zaltbommel	22 min.
Waalwijk	14 min.
Gorinchem	24 min.



Winkels Wijk en Aalburg

Fiets	6 min.
Lopen	13 min.
Auto	4 min.



Met het openbaar vervoer

Kromme Nol > centrum Den Bosch	29 min.
Langestraat > centrum Waalwijk	25 min.
Langestraat > Station Gorinchem	60 min.



De locatie

Wonen in de Langestraat

In de Langestraat wonen betekent thuiskomen in de gezelligheid van een dorp, met alle moderne gemakken binnen handbereik.

Dit plan is ontwikkeld met extra aandacht voor groen, verkeersveiligheid, slimme wateropvang en het beperken van hittestress. En dat zie je overal in terug. Welkom in jouw nieuwe thuis!



Genieten van ruimte en gezelligheid

Omringd door uitgestrekte weilanden, dijken en rivieren, biedt Wijk en Aalburg een ideale balans tussen natuur en comfort. Hier kun je ontspannen wandelingen maken langs het water, genieten van de weidse uitzichten, en helemaal tot rust komen in de serene omgeving.

Liever een beetje vertier opzoeken? In het nabijgelegen vestingsstadje Heusden kun je je hart ophalen aan de prachtige en pittoreske huisjes, gezellige horeca en vele winkeltjes.

De omgeving

Thuiskomen in Wijk en Aalburg



Charme en moderne voorzieningen

Wijk en Aalburg biedt je het beste van twee werelden: de warme, hechte sfeer van een dorpsgemeenschap gecombineerd met alle gemakken van moderne voorzieningen.

Je vindt hier je alles wat je nodig hebt binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er diverse supermarkten en speciaalzaken, zoals de lokale bakker en slager. Door de meerdere basisscholen en kinderopvangcentra, is het ook een ideale plek is voor jonge gezinnen. Sportliefhebbers kunnen hun hart ophalen bij de lokale voetbalverenigingen, of bij de basketbalvereniging. Daarnaast is er het multifunctionele sportcomplex D'Alburcht, waar je kunt sporten en recreëren.

Verder zijn er nog een gezondheidscentrum met huisartsenpraktijk, apotheek en fysiotherapeut, een bibliotheek en diverse haltes voor openbaar vervoer.



Centraal gelegen

Wijk en Aalburg biedt niet alleen rust en ruimte, maar ook uitstekende bereikbaarheid. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen ben je zowel zelf met de auto als met het openbaar vervoer binnen korte tijd in steden zoals Den Bosch, Gorinchem, en Tilburg.

90 Ruime woningen om lekker te wonen

In totaal komen er 28 sociale huurwoningen en 62 koopwoningen, waarvan:

- 26 rij- en hoekwoningen (beukmaat 4,5m en 4,8m)
- 9 hoekwoningen met garage
- 18 twee-onder-een-kap-woningen
- 9 vrijstaande woningen



- VERKOCHT -

Rij- en hoek woningen

Woningtype A1



Rij- en hoek woningen

Woningtype A2



Hoekwoningen met garage

Woningtype A3



Twee-onder-een-kap-woningen

Woningtype B



Vrijstaande woningen

Woningtype C



Woningtype C1 en C2

Wonen in een vrijstaande woning

In totaal bevat het plan 9 vrijstaande woningen op mooie ruime percelen. Al deze woningen hebben een garage. Van type C hebben we verschillende uitvoeringen:

- **Type C1** - 148m² (+ optionele ca. 14m² uitbouw)
- **Type C2** - 146m² (+ optionele ca. 14m² uitbouw)



Woningtype C1 en C2

Vrijstaande woning

3 verdiepingen | 3 slaapkamers | Garage

Kenmerken

- Stijlvolle architectuur
- Perceel ca. 289m² tot 537m²
- Verschillende types:
 - Type C1 - 148m²
 - Type C2 - 146m²
- Inclusief garage
- Energielabel A+++
- Beide types worden in zowel gele als rode steen uitgevoerd.

Uitvoeringen

- Uitbouw 2,4 meter - 14m² meer woonoppervlak



Voorgevel C1

Voorgevel C2

Woningtype C1

Begane grond



- Entree met toilet, meterkast en trap naar de eerste verdieping
- Ruime woonkamer aan tuinzijde
- Lichte keuken aan de voorzijde van het huis
- Type C1 heeft openslaande deuren aan de voorzijde

Woningtype C1

Eerste verdieping



- Overloop grenzend aan 3 slaapkamers en 1 badkamer
- Trap naar zolderverdieping
- 3 slaapkamers; 8,9m², 15m², 10,3m²
- Badkamer

Woningtype C1

Tweede verdieping



- Ruime en open zolder met een aparte technische ruimte
- Mogelijkheid voor een 4e slaapkamer

Woningtype C1

Gevel en doorsnede

Let op: Type C1 is er zowel in gele als in rode steen. Hier enkel in gele steen afgebeeld.



Voorgevel C1



Achtergevel C1



Zijgevel C1



Zijgevel C1



Doorsnede C1

Woningtype C2

Begane grond



- Entree met toilet, meterkast en trap naar de eerste verdieping
- Ruime woonkamer aan tuinzijde
- Lichte keuken aan de voorzijde van het huis
- Type C2 heeft openslaande deuren aan de zijkant

Woningtype C2

Eerste verdieping



- Overloop grenzend aan 3 slaapkamers en 1 badkamer
- Trap naar zolderverdieping
- 3 slaapkamers; 8,9m², 15m², 10,3m²
- Badkamer

Woningtype C2

Tweede verdieping



- Ruime en open zolder met een aparte technische ruimte
- Mogelijkheid voor een 4e slaapkamer

Woningtype C2

Gevel en doorsnede

Let op: Type C2 is er zowel in rode als in gele steen. Hier enkel in rode steen afgebeeld.



Voorgevel C2



Achtergevel C2



Zijgevel C2



Zijgevel C2



Doorsnede C2

Woningtype C1 en C2

Impressie vrijstaande woning

Impressie van de binnenzijde.



Slaapkamer C2



Slaapkamer C1

Deze beelden betreffen impressies.*

Woningtype C

Woning met uitbouw



■ ■
begane grond
uitbouw

Woningtype C

Woning met uitbouw - impressie



Woningtype C1 en C2

Impressie vrijstaande woning

Impressie van de buitenzijde.



Planning voor de kopers - onder voorbehoud!



Actuele planning op de website



Voor de actuele planning kunt u het beste de projectwebsite in de gaten houden.

Kijk op www.projectlangestraat.nl of scan de QR-code.



De voordelen van nieuwbouw

Op zoek gaan naar een nieuwe woning is een spannend moment, vol mogelijkheden en keuzes die jouw toekomstige thuis zullen bepalen.

Een bestaande woning heeft vaak karakter, een gevestigde buurt, en een historie die je direct kunt zien en ervaren. Daartegenover biedt nieuwbouw de kans om iets helemaal naar jouw smaak te creëren, met moderne voorzieningen en vaak lagere onderhoudskosten. Daarbij geeft nieuwbouw ook de mogelijkheid om iets nieuws te zien ontstaan, stap voor stap.

Modern en energiezuinig

Wanneer je een nieuwbouwwoning koopt, profiteer je van moderne bouwtechnieken en materialen. Dit zorgt voor een energiezuinige woning met lagere energiekosten en een comfortabeler leefklimaat dankzij uitstekende isolatie en ventilatie.

Helemaal naar jouw wensen

Een nieuwbouwwoning biedt je de mogelijkheid om de indeling en afwerking helemaal naar jouw smaak te kiezen. Zo kun je je nieuwe thuis direct aanpassen aan je eigen wensen, zonder dat er direct verbouwingen nodig zijn.

Sociaal en levendig

Een wijk die volop in ontwikkeling en aanbouw is, biedt mogelijkheden voor nieuw contact in een snel groeiende gemeenschap.

Wonen in een nieuwe wijk biedt volop mogelijkheden voor nieuwe contacten.



Meerwaarde

Een nieuwbouwwoning stijgt sneller in waarde dan reeds bestaande woningen. Je betaalt bijvoorbeeld geen overdrachtsbelasting en koopt de woning vrij op naam, wat financieel voordeliger is dan de aankoop van een bestaande woning.

Alles is nieuw

Omdat alles in je nieuwbouwwoning nieuw is, heb je de eerste jaren nauwelijks onderhoudskosten. Daarnaast krijg je vaak garantie op de bouwkwiteit, waardoor je met een gerust hart van je woning kunt genieten.



Meer weten over het SWK waarborgcertificaat?
Scan de QR-code.



Kopersbegeleiding

Het kopen van een nieuwbouwhuis is een spannende stap vol mogelijkheden. Het idee om de eerste eigenaar te zijn van een gloednieuwe woning, volledig naar jouw smaak ontworpen, spreekt veel mensen aan. Vanaf de bouwtekeningen tot de sleuteloverdracht zie je jouw nieuwe thuis stukje bij beetje tot leven komen.

De kopersbegeleiders van Dura Vermeer staan klaar om je gedurende het hele proces te ondersteunen. Of het nu gaat om projectinformatie, keuzes in afwerkingen of de oplevering, zij zorgen ervoor dat alles soepel en zonder stress verloopt.

Na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst kan je bij hen terecht met al je vragen via het digitale klantenportaal mijnthuis.duravermeer.nl



Technische specificaties

Onder voorbehoud van wijzigingen.

Warmteopwekking en afgifte

Voor de duurzame warmteopwekking in de woningen wordt gekozen voor een lucht-water warmtepompsysteem, dat zorgt voor zowel verwarming als passieve koeling. Dit systeem omvat een buitenunit, warmtepomp unit en 200L boilervat. De buitenunit van de warmtepomp wordt op een innovatieve manier op het schuine dak van de woningen geplaatst, in een speciale dakkapelopstelling. Hierdoor blijft de buitenunit buiten het zicht en wordt ruimte bespaard op de grond. Onderhoud kan eenvoudig gedaan worden doormiddel van een inspectieluik in het dak.

De binnenunit van de warmtepomp en het boilervat worden op zolder geïnstalleerd, zodat ze niet in de leefruimtes aanwezig zijn. Afhankelijk van het type woning wordt gekozen voor een Mitsubishi Ecodan warmtepomp, die zowel de vloerverwarming als de warmwatervoorziening efficiënt kan beheren.

Voor een optimaal comfort wordt de vloerverwarming per verblijfsruimte aangestuurd door een ruimtethermostaat, waardoor elke kamer afzonderlijk kan worden geregeld. In de badkamer wordt daarnaast een elektrische radiator geplaatst, die zorgt voor extra comfort en een snelle opwarming van de ruimte, ideaal voor de koudere ochtenden.

Dit systeem biedt niet alleen een comfortabele en energiezuinige oplossing voor verwarming en koeling, maar draagt ook bij aan een duurzaam woonklimaat door het gebruik van hernieuwbare energiebronnen.



Zonnepanelen

Standaard PV-panelen worden op het dak geïnstalleerd met een opdak-systeem om zonnestroom op te wekken. De opgewekte energie kun je zelf gebruiken of terugleveren aan jouw elektriciteitsleverancier, wat bijdraagt aan een lagere energierekening en een duurzamer energieverbruik.

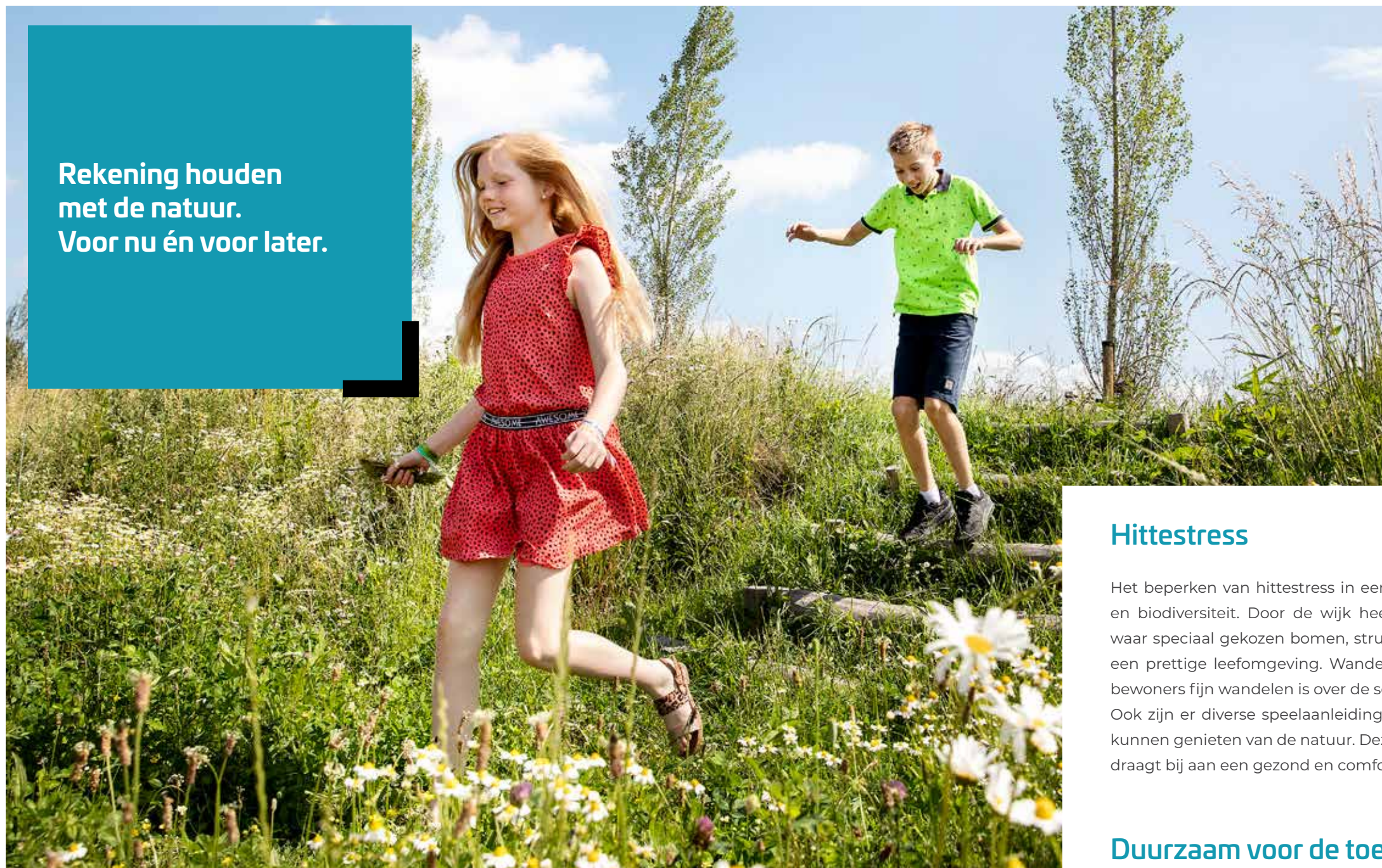


Ventilatie (WTW installatie)

De woningen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmte-terugwinning, waarbij verse buitenlucht wordt aangevoerd en gebruikte lucht mechanisch wordt afgevoerd op basis van een 3-standen schakelaar in de woonkamer. Dit zorgt voor een constante toevoer van frisse lucht en een gezond binnenklimaat.

Het ventilatiesysteem is van het fabricaat Zehnder, met witte kunststof toe- en afvoer ventielen voor een strakke en uniforme afwerking.

Rekening houden
met de natuur.
Voor nu én voor later.



Volop groen en water

Bij het ontwerpen van project de Langestraat heeft robuuste waterstructuur een cruciale rol gespeeld. Door de wijk heen worden slimme wateroplossingen geïntegreerd, zoals wadi's voor waterberging. Deze groene, verlaagde zones vangen regenwater op en laten het geleidelijk in de grond infiltreren. Dit helpt niet alleen

om wateroverlast tijdens hevige regenbuien te voorkomen, maar draagt ook bij aan de natuurlijke aanvulling van het grondwater. Door waterberging centraal te stellen, zorgen we ervoor dat de wijk beter bestand is tegen de gevolgen van klimaatverandering.

Duurzaam wonen

Leven in een groene wijk



Hittestress

Het beperken van hittestress in een woonwijk begint met de integratie van natuurlijk groen en biodiversiteit. Door de wijk heen zullen verschillende groenplekken gecreëerd worden, waar speciaal gekozen bomen, struiken en diverse plantensoorten zorgen voor verkoeling en een prettige leefomgeving. Wandelroutes verbinden deze groene zones, waardoor het voor bewoners fijn wandelen is over de schaduwrijke paden.

Ook zijn er diverse speelaanleidingen verspreid door het plan, zodat kinderen spelenderwijs kunnen genieten van de natuur. Deze groene invulling vermindert de opwarming in de wijk en draagt bij aan een gezond en comfortabel woonklimaat voor iedereen.

Duurzaam voor de toekomst

Het bouwen van een huis lijkt eenvoudig, maar het vereist veel grondstoffen en energie, wat leidt tot aanzienlijke CO₂-uitstoot, vooral bij de productie van materialen zoals beton. Dit heeft een grote impact op het milieu. Voor elke nieuwbouwwoning planten wij 10 bomen in Nederland via de organisatie Trees for All. Deze bomen helpen CO₂ en fijnstof te verminderen en leveren zuurstof terug, wat bijdraagt aan een gezondere en groenere omgeving.



Bouwlinie

Bazalt Wonen is een woningcorporatie actief in de Bommelerwaard en Altena, met bijna 7.000 woningen en diverse verhuureenheden in 16 kernen binnen de gemeenten Zaltbommel en Altena.

Daarnaast biedt de corporatie volkshuisvestelijke ondersteuning op Saba en Sint Eustatius in Caribisch Nederland. Het werkgebied van Bazalt Wonen heeft een uniek karakter dat vraagt om een specifieke aanpak, gezien de grote verschillen binnen de regio.

De missie van Bazalt Wonen is gebaseerd op de overtuiging dat iedereen een fijn huis, thuis en leven verdient, wat zij uitdrukken als 'een thuis beleven met Bazalt Wonen'.

De visie richt zich op het zijn van een krachtige en solide woningcorporatie en maatschappelijke ondernemer, waarbij betrouwbaarheid en betrokkenheid centraal staan, zodat huurders, medewerkers en partners kunnen bouwen op hun professionele ondersteuning.



Locatie Zaltbommel
Thorbeckestraat 1
5301 NC Zaltbommel

Het Rond 1
4285 DE Woudrichem
T. 088 520 4000

Wonen in de Langestraat

Bouwonderneming Dura Vermeer

Dura Vermeer is een familiebedrijf dat al bestaat sinds 1855. We zijn een onafhankelijke bouwonderneming die actief is in Nederland.

Onze onafhankelijkheid en langjarige continuïteit vormen de basis voor onze strategie.

Met een ruim 3.400 medewerkers behoren we tot de top van de Nederlandse bouwsector. Wij zijn actief in de woningbouw, utiliteitsbouw, infrastructuur en techniek.

Onze kernactiviteiten omvatten het ontwerpen, ontwikkelen en realiseren van bouw- en infrastructurele projecten, inclusief beheer en onderhoud, renovatie en transformatie.

We bouwen en ontwikkelen omgevingen waar geluk en gezondheid voorop staan; nu en in de toekomst.

Een gezonde wereld waarin alles en iedereen met elkaar verbonden is.

Dat vraagt om een andere manier van leven, ontwikkelen én bouwen. En juist dat zie je terug in de projecten die we met elkaar maken.



Pettelaarpark 1
5216 PC s-Hertogenbosch
Postbus 5066, 5201 GB 's-Hertogenbosch
T. 073 528 89 11
www.duravermeer.nl



Makelaardij Via Joop

Het open landschap, de uiterwaarden rondom de rivieren: het heeft iets magisch. We zijn er trots op.

De vrije ruimte rondom de woningen en het recreëren op en langs het water zorgt ervoor dat je hier woont met ruimte en rust. Zo'n buitengewone woonbeleving gunnen we jou met alle liefde. Want we weten wat een woonplek die bij jou past met je doet: je komt tot rust doordat de woning aan alle kanten klopt.



We zijn al ruim 10 jaar actief in de regio en kennen deze door en door. Daarom helpen we jou graag bij het aankopen van jou nieuwbouwwoning in Wijk en Aalburg.

Wat jouw situatie ook is: wij helpen je met het maken van de juiste woonbeslissing, zodat je nu en in de toekomst fijn kunt wonen.



Anjelierstraat 39
4261 CJ Wijk en Aalburg
T. 0416 - 85 82 33

Wonen in de Langestraat



Geld en Gezin

Bij Geld & Gezin Altena staan we voor persoonlijk en informeel advies, zodat u na elk gesprek ontspannen de deur uitgaat. Onze deskundige medewerkers maken complexe zaken begrijpelijk en bieden u de kennis en ervaring die u nodig heeft.

We streven naar langdurige, prettige relaties. We kijken uit naar een gesprek met u!

Nijverheidstraat 13
4283 GW Giessen
T. 0183 - 448860

van Ekeren Kuiper Hypotheek

Ben jij klaar voor jouw volgende stap? Of het nu gaat om een eerste droomwoning, doorstromen naar groter of een stap die je liever niet had gezet: wij zijn er voor je! Dit doen we met kennis en daadkracht, maar bovenal met een persoonlijke aanpak. Het gaat tenslotte om jouw leven.

Bij ons ben je voor jouw hypotheek en (woon)verzekeringen aan het juiste adres. Als onafhankelijke adviseur voorziet Van Ekeren Hypotheken en Verzekeringen je altijd van een persoonlijk, passend en vooral eerlijk advies.



Beatrixlaan 2a
4213 CJ Dalem
T. 0183 - 67 29 99



Keukenhoff Tankens

Keukenhoff ontwerpt al meer dan veertig jaar met plezier en creativiteit keukens en badkamers die harmonieus, functioneel en ergonomisch zijn. Ze houden rekening met specifieke wensen, zoals de hoogte van het werkblad of een instapdouche. Het team is ervaren, flexibel en biedt een complete service, van advies tot oplevering, in samenwerking met projectontwikkelaars, aannemers en architecten. Keukenhoff werkt uitsluitend met topmerken voor keukens, sanitair en tegels, waarbij duurzaamheid centraal staat. De collectie biedt een breed scala aan stijlen, kleuren en materialen, afgestemd op de gewenste maatvoering.



keukenhoff
KEUKENHOFF TANKENS B.V.

Julianastraat 6
4281 NR Andel
T. 0183 - 442 502

Wonen in de Langestraat



De badkamer van je dromen met Plieger

Van luxe sanitair, een uitgebreide tegelcollectie en praktische accessoires, je vindt bij Plieger showrooms alles om jouw badkamer of toilet helemaal naar jouw wens te maken.

Een eerste stap naar jouw nieuwe droombadkamer is het verzamelen van basisingrediënten die belangrijk voor jou zijn. Denk aan kleur, materialen en soort producten. Je zult zien dat deze eerste selectie al een goede indruk geeft van de stijl die je zoekt.

Heb je heel veel ideeën en zie je door de bomen het bos niet meer? Laat ons je dan helpen!

PLIEGER

Van Voordenpark 19
5301 KP Zaltbommel
T. 0418 - 572 210

PROJECT LANGESTRAAT



Bouwlinie

Locatie Zaltbommel
Thorbeckestraat 1
5301 NC Zaltbommel

Het Rond 1
4285 DE Woudrichem
T. 088 520 4000



Dura Vermeer

Pettelaarpark 1
5216 PC s-Hertogenbosch
Telefoon 073 528 89 11



Via Joop

Anjelierstraat 39
4261 CJ Wijk en Aalburg
Telefoon 0416 - 85 82 33



Geld en Gezin Altena

Nijverheidstraat 13
4283 GW Giessen
T. 0183 - 448860



van Ekeren hypotheek

Beatrixlaan 2a
4213 CJ Dalem
T. 0183 - 67 29 99

Nieuwbouwproject **Langestraat**

Samenwerken met Bouwlinie betekent samenwerken met enthousiaste, creatieve doorpakkers, kenners van het gebied en vooruitstrevende denkers in mogelijkheden. Met het hart bij de bewoners en de wijk of het dorp.



Bouwlinie

Thorbeckestraat 1
5301 NC Zaltbommel

Het Rond 1
4285 DE Woudrichem
T. 088 520 4000



Bekijk de projectwebsite en blijf op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen.