

# Thuis

## IN OOSTHEM

5 RIJWONINGEN - 6 WATERWONINGEN

4 TWEE ONDEREENKAP

DUURZAAM BIOBASED CIRCULAIR



1. Gemeente (Prov.) *Wijmbrit*buurtschap *Oosthem ; 0.5 km*stafkaart 1 : 50.000 *n.b.b.*2. Type *windmolen*bouwstof *hout op de houten*doel *waterm*

naam

3. Eigenaar

huurder

bouwjaar

verdwijningsdatum

4. Bijzonderheden *bewaakt den pol*

Geradeel (Bij)

ten A. der kerk.

net vijzel

pl. vertfonderstich

len

Der 52.

63

3626.  
Datum

van inschrijving

Juli '23  
Bx

## Inhoudsopgave

De locatie  
Het plan  
De ontwikkelaar  
Algemene informatie  
Duurzaam wonen  
Situatie  
Twee-onder-een kapwoningen  
De techniek  
Het sanitair  
De keuken  
Technische informatie  
Opties  
Stappenplan  
Betrokken partijen

# *De locatie*

Te midden van het Friese landschap en de vele wateren vindt u het dorp Oosthem. De rustige sfeer, historische charme en verbondenheid met de friese cultuur typeren het dorp.

## *Oosthem*

Net naast de pittoreske stad IJlst, ligt het dorp Oosthem. Het kleine maar gezellige dorp kent zo'n 500 inwoners. De gemeenschapszin is in het dorp groot. Het dorp is ontstaan langs de Wijmerts en kent daardoor een gestrekt karakter. Het centrum heeft een imposante blikvanger; de Johanneskerk. De neoclassicistische kerk is gebouwd rond 1860; hij verving de oude aan Johannes de Doper gewijde kerk uit de 13e eeuw. De plaatsnaam Oosthem verwijst naar de oude binnenpolder waar het dorp in ligt, een oostelijk gelegen stuk aangeslibd land.

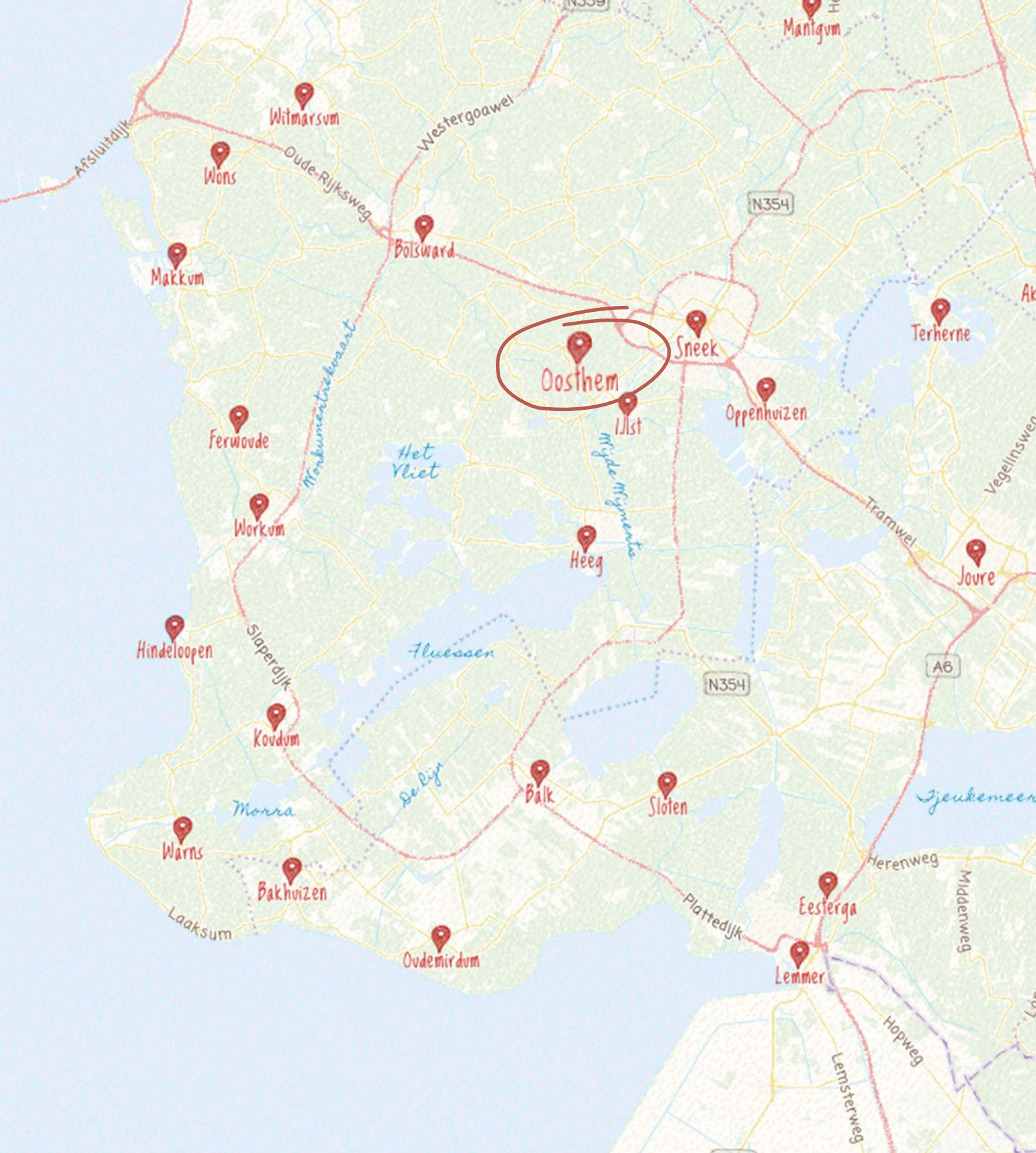
De "Ald Rien" is een vaart tussen Oosthem en Sneek met een haventje in het dorp. Vanuit hier kunt u heerlijk varen richting Heeg, Woudsend en Sneek.

## *Een dorpshart*

Het dorp heeft een groot sociaal hart dat samenkomt in It Himsterhûs, het dorpshuis van het dorp. Het dorpshuis biedt een onderkomen aan de vele diverse verenigen in het dorp en aan stichting het dorpsbelang. Zo kan er volop worden gesport in het dorpshuis, met onder anderen Zumba, badminton en volleybal. Er is ruimte voor cultuur en ruimte voor ontspanning met biljart, kaarten of de breiclub. Daarnaast regelt de oranjevereniging van Oosthem jaarlijks verschillende activiteiten. Om het jaar worden de dorpsfeesten georganiseerd! Met o.a. een spannende strijd tussen de verschillende buurten, een spelmid-dag voor kinderen en live muziek wordt er gezorgd voor saamhorigheid en gezelligheid.

## *Bereikbaarheid*

Het plangebied is de tweede fase van een kleine nieuwbouw wijk aan de rand van het dorp. Hierdoor is het plangebied onderdeel van het dorp. Oosthem ligt centraal tussen de wateren en omliggende steden. Zo bent u met de fiets in 10 minuten in het centrum van het pittoreske IJlst en in 20 minuten in het centrum van het gezellige Sneek. Maar ook de uitvalswegen richting de randstad zijn goed. In 8 minuten bent u op de A7 en is de ring van Amsterdam slechts 75 minuten rijden. Ook het openbaar vervoer in het dorp is goed geregeld. Het treinstation van IJlst is slechts 8 minuten wandelen, met vervolgens elk uur treinen naar Sneek (5 minuten), Leeuwarden (28 minuten) en Stavoren (13 minuten).



WELKOM IN OOSTHEM

BOLSWARD



1,8 km tot het treinstation  
2,4 km tot centrum IJlst  
5,0 km tot centrum Sneek  
114 km tot ring Amsterdam

PLAN GEBIED

Hernepea

Skerwâld

Nessenwei

Oude Rijn

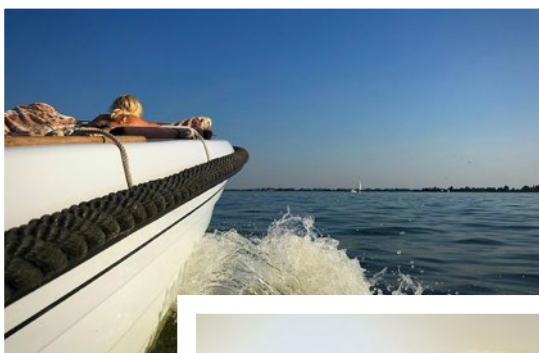
Ald Rien

Hernepea

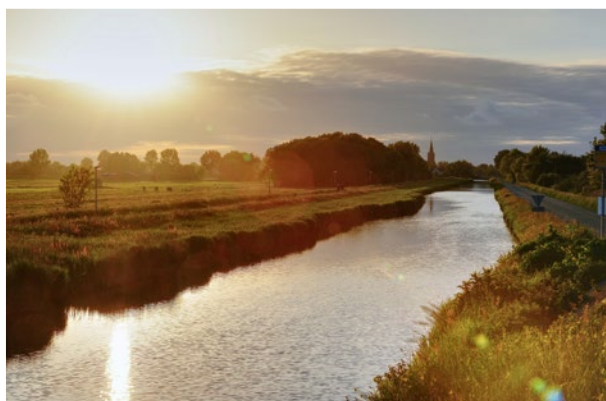
Oosthem

De Cingel

De Himmen



Vaar vanuit de  
haven in Oosthem  
gemakkelijk naar Heeg  
of Woudsend!

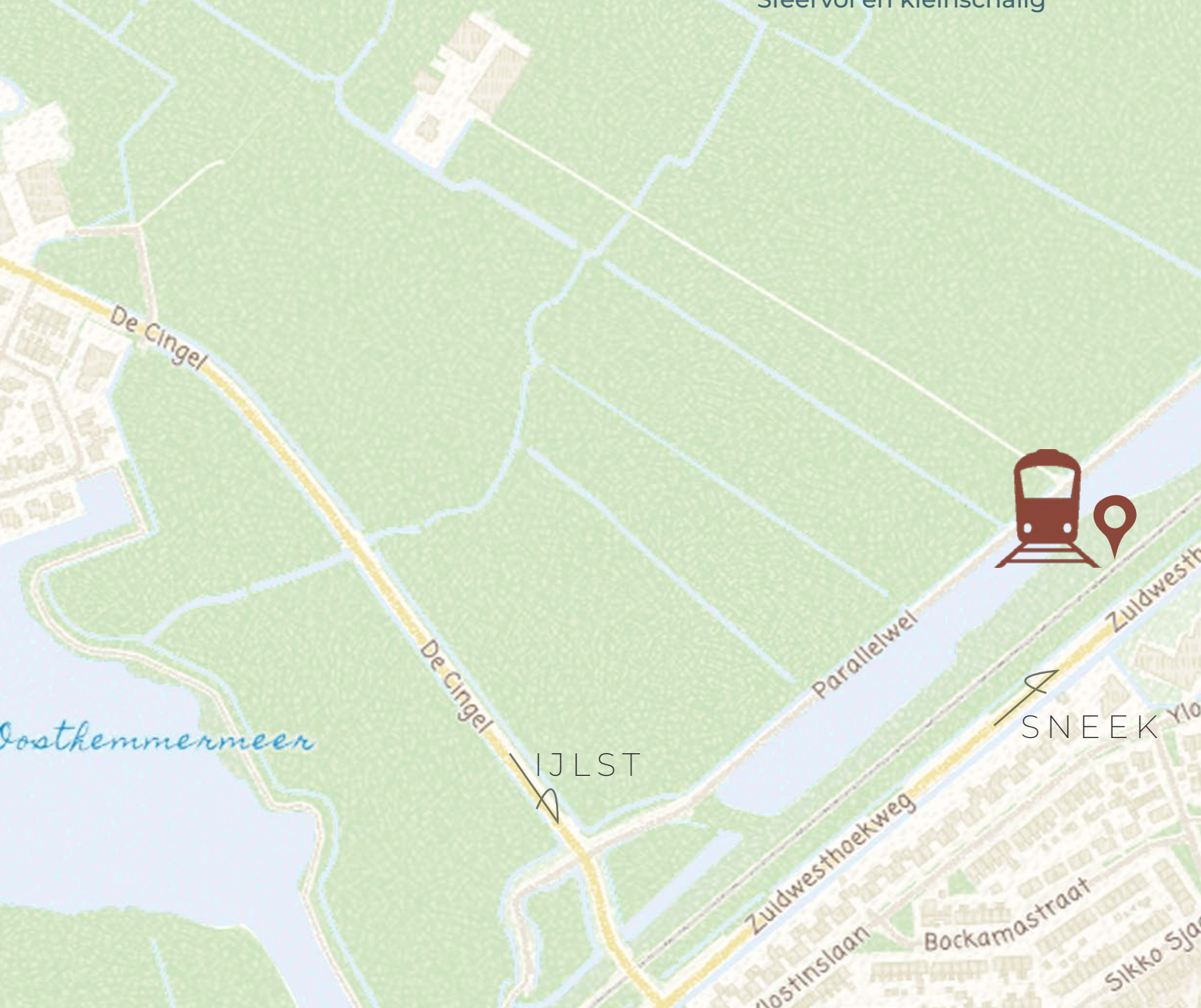


4  
noord

E D



Sfeervol en kleinschalig



*geniet van de schoonheid  
van het platteland*



# *Het plan*

## 15 NIEUWE WONINGEN

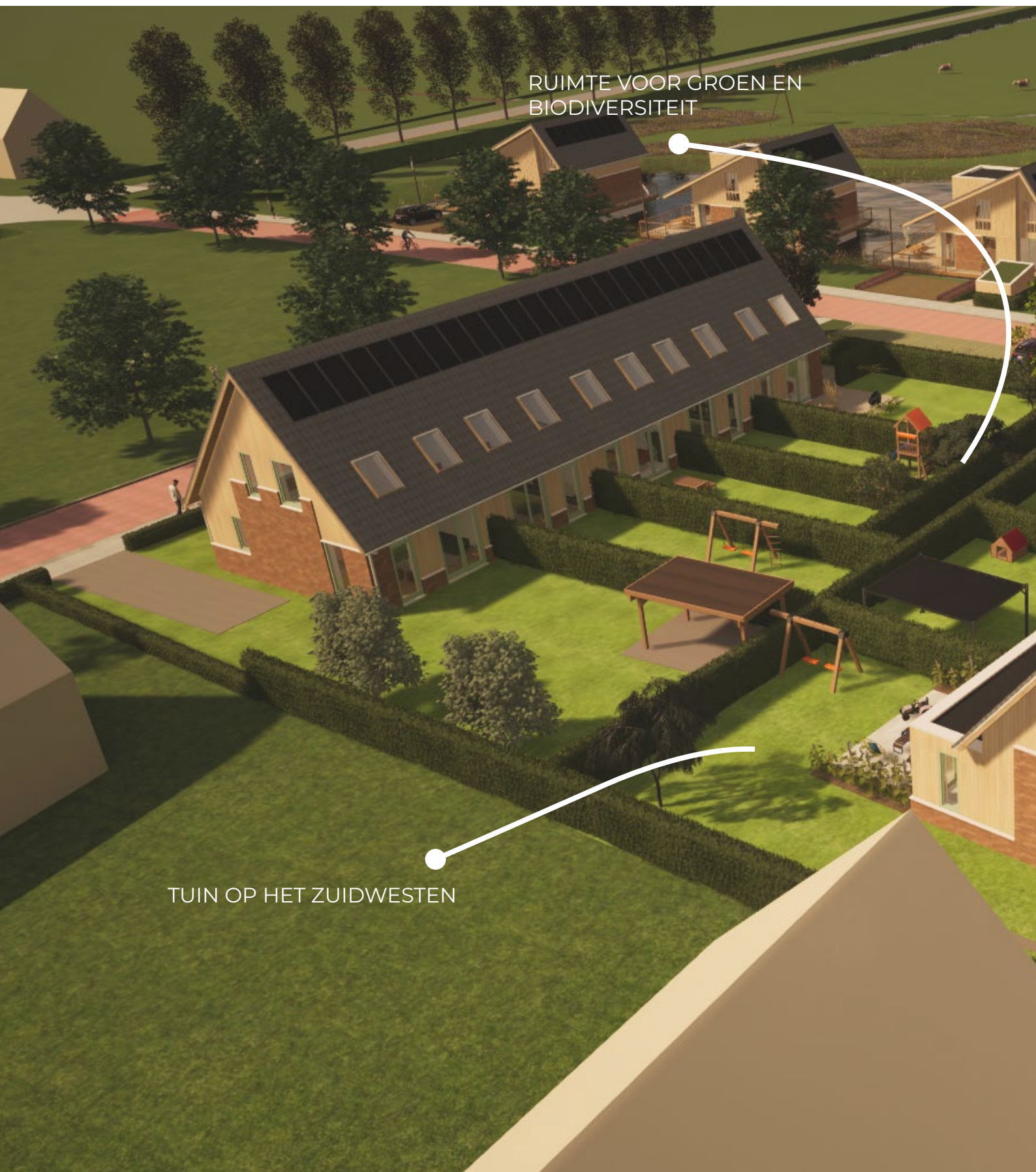
Het projectgebied ligt aan de noordzijde van het dorp. Binnen deze ontwikkeling worden 19 nieuwe woningen gerealiseerd. Vijftien van deze woningen vallen binnen dit project. De woningen zijn onderverdeeld in verschillende types. Zo zullen er 3 tussenwoningen, 2 hoekwoningen, 4 twee-onder-een-kap woningen en 6 waterwoningen worden gerealiseerd. Door deze diversiteit van woningen is er ruimte voor starters, gezinnen en ouderen. Voor een ieder wat wils, waarbij kwaliteit en duurzaamheid centraal staan.

De woningen worden gerealiseerd rondom het bestaande speelveld van het dorp. Dit is de plek waar de kinderen spelen en waar (dorps)activiteiten worden georganiseerd. De nieuwe woningen sluiten aan bij de eerdere ontwikkeling en maken daarmee de omarming rondom het speelveld af. De ontwikkeling is ruim opgezet, met veel ruimte voor groen, natuur en vooral water. Onderdeel van de ontwikkeling is de aanleg van de nieuwe poel, welke beeldbepalend is voor het aanzicht van het dorp vanuit de noordzijde. Rondom deze poel wordt een wandelgelegenheid aangelegd. Ideaal voor een rustig avondrondje of het uitlaten van de hond.

De natuurlijke omgeving van de woningen brengt vele kwaliteiten met zich mee. Zo wordt bijgedragen aan de biodiversiteit van het gebied, wordt de esthetiek van de buurt verhoogd en is er volop ruimte voor ontmoeting. Allemaal elementen die bijdragen aan een gezond en gelukkig woonklimaat. Daardoor heeft het wonen in Ald Rien een positieve invloed op zowel de fysieke als mentale gezondheid van haar nieuwe bewoners.

Het ontwikkelingsplan volgt de bestaande lijnen van het dorp en mondt uit in de nieuwe poel. Het gebied ligt in een polder. Dit resulteert in hoogte verschillen tussen het achtergelegen land en het dorp. De nieuwe weg, die aansluit op de Nessenwei, heeft daardoor ook de functie van een dijk. De nieuwe poel wordt voor deze dijk gerealiseerd. In deze poel komen de waterwoningen te staan. Half verdiept achter de dijk met een prachtig uitzicht over het water en achtergelegen land.

De rijwoningen en de twee-onder-kap woningen sluiten aan op de bestaande structuur van het dorp. Het zijn woningen met een sterk dorpskarakter, natuurlijk materiaalgebruik en verrassend kleurgebruik. De woningen beschikken over ruime kavels, met voldoende mogelijkheden tot uitbouwen, garages en tuinhuizen.



RUIMTE VOOR GROEN EN  
BIODIVERSITEIT

TUIN OP HET ZUIDWESTEN



PVT PANELEN

UITZICHT OVER HET FRIESE LAND

DORPS KARAKTER

# *De ontwikkelaar*

## EN ONTWERPER EN BOUWER

**U leest het goed, de complete ontwikkeling van dit project ligt bij één partij. Zowel het ontwerp, de ontwikkeling, realisatie, de verkoop en de nazorg wordt verzorgd door Bouwbedrijf Heeringa. Dit betekent voor u korte lijntjes en één vast aanspreekpunt.**

Vanaf 1935 is Bouwbedrijf Heeringa gevestigd in Witmarsum, momenteel de derde generatie op de inmiddels derde bedrijfslocatie, de Tunen. Een bijzondere locatie. In 2004 realiseerden wij onze huidige locatie zonder gas aansluiting. Eén van de eerste gasloze bedrijfsgebouwen. Bouwbedrijf Heeringa heeft al meer dan 25 jaar ervaring op het gebied van duurzaam bouwen en installatietechniek. De installatietechniek heeft zich doorontwikkeld, voor zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw. Al menig woning uit de jaren '70 of ouder hebben wij dusdanig mogen verduurzamen, dat deze gasloos en met een hoog wooncomfort klaar zijn voor de toekomst.

Bouwbedrijf Heeringa ontwikkelt, bouwt en onderhoud. Bij ons gaat kwaliteit hand in hand met echte betrokkenheid, volledige ontzorging en een nuchtere mentaliteit. Met een team van circa 25 medewerkers streven wij naar een hoge mate van duurzaamheid. Ons bouwbedrijf is volledig FSC gecertificeerd. Dit betekent dat al het hout dat wordt gebruikt afkomstig is uit duurzaam en sociaal bosbeheer. Daarnaast maken wij standaard gebruik van natuurlijke isolatiematerialen, bijvoorbeeld op basis van vlas of houtvezels. Voor onze kopers heeft dit als voordeel dat de werkzaamheden kunnen worden gerealiseerd met een groenverklaring. Dit heeft voordelen voor de rente op uw financiering.

Wat ons als bouwbedrijf echter een extra schakel geeft, is onze eigen ontwerpafdeling. Zo heeft onze eigen ontwerpafdeling dit project ontworpen. Met een praktische, eigenwijze en eigentijdse invalshoek. Door onze eigen ontwerper, kunnen wij snel schakelen, hebben wij korte lijntjes en lopen het ontwerp en uitvoering hand in hand.

**Bent u nieuwsgierig geworden naar ons bouwbedrijf, neem dan een kijkje op onze website: [www.bouwbedrijf-heeringa.nl](http://www.bouwbedrijf-heeringa.nl)**



# Heeringa

*onderbouwt* **bouwen**



*Feestelijk moment startsein project Ald Rien tezamen met wethouder Michiel Rietman, voorzitter Doarspbelang Easthim/Nijesyl Nynke de Vries en Menno Heeringa Bouwbedrijf Heeringa.*



# *Algemene informatie*

## WAT MOET U WETEN

Wonen in Oosthem betekent leven in een omgeving waar je tot rust komt. Autoluw, op een ruime kavel en ideaal bereikbaar. Alle voordelen van de grote stad dichtbij, terwijl jij heerlijk rustig woont in het gezellige dorp. Zie jij jezelf hier al wonen?

Het plan wordt in verschillende fases gerealiseerd. In de eerste fase zal worden gestart met de rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen, afhankelijk van de verkoop. De start van de bouw staat gepland voor in 2024. Dit betekent dat in het eerste en tweede kwartaal van 2025 de woningen zullen worden opgeleverd.

In de koopsom is opgenomen:

- De grondkosten voor het perceel
- De kosten van de technische adviseurs en gemeentelijke bouwleges
- Aansluitkosten van riolering, water en elektra
- Kosten projectnotaris, overdracht en kadaster
- BTW op basis van het huidige tarief van 21%

Niet in de koopsom opgenomen:

- Bouwrente
- Keukeninrichting
- Aanleg tuin en bestrating
- Wand-, plafond en vloerafwerking
- Kosten hypotheek akte, afsluiten provisie, hypotheek rente
- Wijzigingen in BTW tarief
- Kosten bouwgarant

Voor dit project is gekozen om te werken met een vaste notaris, de zogenoemde projectnotaris. Het is niet mogelijk om de stukken via een andere notaris te laten passeren.

# *Duurzaam wonen*

## BIOBASED EN CIRCULAIR

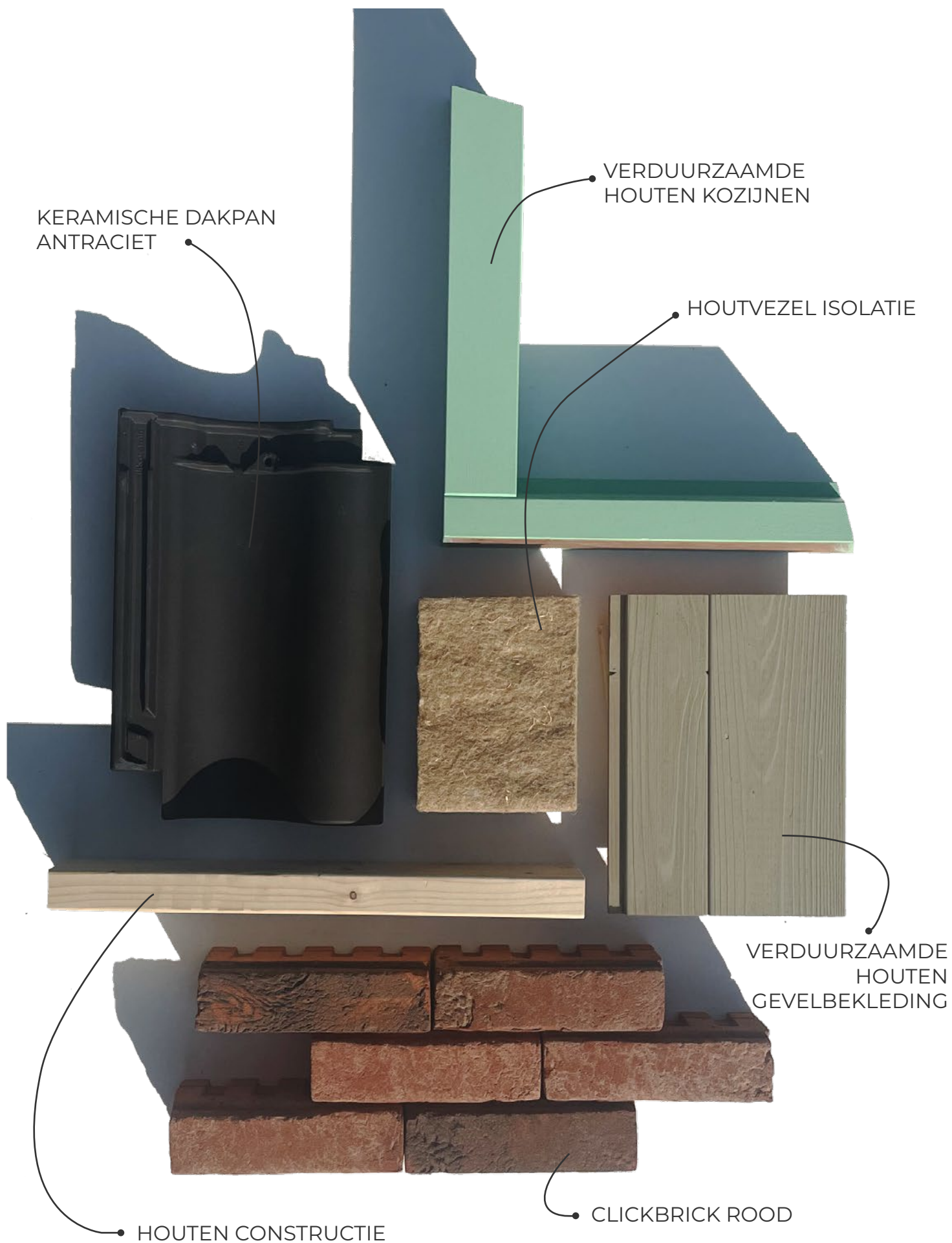
De woningen in Oosthem kunnen worden gezien als koplopers, als het gaat om biobased gebouwde woningen. De woningen bestaan voor meer dan 60% uit biobased en/of circulaire bouwmaterialen. Biobased materialen zijn hoofdzakelijk afkomstig van biologische en hernieuwbare bronnen. Circulaire bouwmaterialen zijn bouwmaterialen die afkomstig zijn uit een eerdere keten of zeer geschikt zijn voor een volgende keten. De levensduur van deze materialen is sterk verlengd, waardoor grondstoffen zo efficiënt mogelijk worden ingezet. Het gebruik van deze materialen brengt vele voordelen met zich mee; op het gebied van duurzaamheid en milieubelasting, maar ook qua gezondheid. Natuurlijke materialen dragen bij aan een gezonder binnenklimaat; door een optimale vochtregulatie en het verminderen van schadelijke stoffen. Dit resulteert in een comfortabele leefomgeving met minder allergenen.

### HOUTSKELETBOUW

De draagconstructie van de woningen zal worden opgebouwd met behulp van een houtskeletbouwsysteem, oftewel HSB. De duurzaam geproduceerde houten balken vormen de basis van de wanden, verdiepingvloeren en het dak. HSB heeft als groot voordeel dat het onder ideale omstandigheden in de werkplaats kan worden opgebouwd. Op de bouwplaats kunnen de elementen vervolgens als een bouwpakket in elkaar worden geplaatst. Weersomstandigheden hebben hierdoor minder invloed op het bouwproces. Daarmee krijgt u een kwaliteitsvollere woning.

### HOUTVEZELISOLATIE

De woningen zullen worden geïsoleerd met behulp van houtvezelisolatie. Houtvezelisolatie wordt gemaakt van houtvezels, welke zodanig worden samengeperst en behandeld dat er een dichte isolerende deken ontstaat. Houtvezelisolatie heeft een zeer hoge isolerende werking, zowel thermisch als akoestisch. Houtvezelisolatie is in staat om te 'ademen', wat betekent dat het vocht kan opnemen en afstaan. Hierdoor wordt condensatie en schimmelvorming voorkomen en ontstaat een gezonde vochtbalans in de verschillende ruimtes. Doordat het product geheel natuurlijk is, is het hernieuwbaar en biologisch afbreekbaar. Ook het productieproces van houtvezelisolatie vereist minder energie dan reguliere isolatiematerialen.



### CLICK BRICK

Het metselwerk van de woningen zal worden vervaardigd met het zogenaamde click-brick systeem. Dit systeem bestaat uit een keramische baksteen, welke gekenmerkt wordt door een zeer lange levensduur, tezamen met rvs verbindingskopelingen. Voor het metselen van deze bakstenen is dus geen cement nodig. Ook zullen de stenen niet worden gevoegd. Cement is een van de meest vervuilende bouwstoffen, door dit gebruik te minimaliseren wordt sterk bijgedragen aan het verminderen van de negatieve milieuimpact. Het tweede voordeel is de circulariteit van het product. Bij eventuele sloop en/of verbouw kunnen de stenen gemakkelijk worden losgekoppeld en worden hergebruikt.

### HOUTEN GEVELBEKLEDING

De woningen zijn voor een groot gedeelte voorzien van houten gevelbekleding. Het duurzaam geproduceerde hout wordt op een thermische wijze verduurzaamd. Hierdoor krijgt het gebruikte dennenhout de kwaliteiten van tropisch hard hout. Omdat we wel spreken van een natuurproduct zal het hout door de tijd heen wel gaan verkleuren. Dit heeft geen gevolgen voor de levensduur.

### HOUTEN KOZIJNEN

Ook de kozijnen in de woningen zullen worden vervaardigd van thermisch verduurzaamd dennenhout. Door deze methode wordt de levensduur sterk verlengd, is er weinig werking (uitzetting/krimp) meer mogelijk en worden de thermische eigenschappen van het hout verbeterd. Zo zullen de kozijnen een hogere isolerende werking bieden dan reguliere kozijnen.



# *Situatie*

## KIES UW PLEKJE

In totaal zullen er 15 woningen worden gerealiseerd, verdeeld over de verschillende types. De twee-onder-een kapwoningen staan centraal in het plan. De woningen kenmerken zich door een ruime tuin op het zuidwesten. Daarnaast biedt de kavel zowel aan de achterzijde als aan de zijkanten voldoende ruimte voor uitbouwen en bijgebouwen.

### bouwnummer

6  
7

### kaveloppervlakte

ca. 299 m<sup>2</sup>  
ca. 272 m<sup>2</sup>



4 noord

Ald Rien

ZON ONDER

speelveld

Ald Rien

Ald Rien

Ald Rien

ZON OP

Nessenwei

# *Twée-onder-een-kap*

## RUIMTELIJK WONEN

### *Een Thuis*

Een ruime woning met uitzicht op de tuin en de omgeving. Een ruime kavel met een fijne tuin. Vanuit de woonkeuken loopt u via de schuifpui zo de tuin in. De indeling is zo ontworpen dat u optimaal geniet van het daglicht.

Op de verdieping bevinden zich drie mooie slaapkamers en een ruime badkamer. De badkamer biedt de optie tot een ligbad. De bergzolder is met een vlizo trap te bereiken.

**Bouwnummers** 6-7

**Kavelopp.** 272-299 m<sup>2</sup>

**Tuinligging** zuidwest

**Woonopp.** 100 m<sup>2</sup>



BEGANE GROND

*optie keuken achterzijde*



BEGANE GROND  
*optie keuken voorzijde*





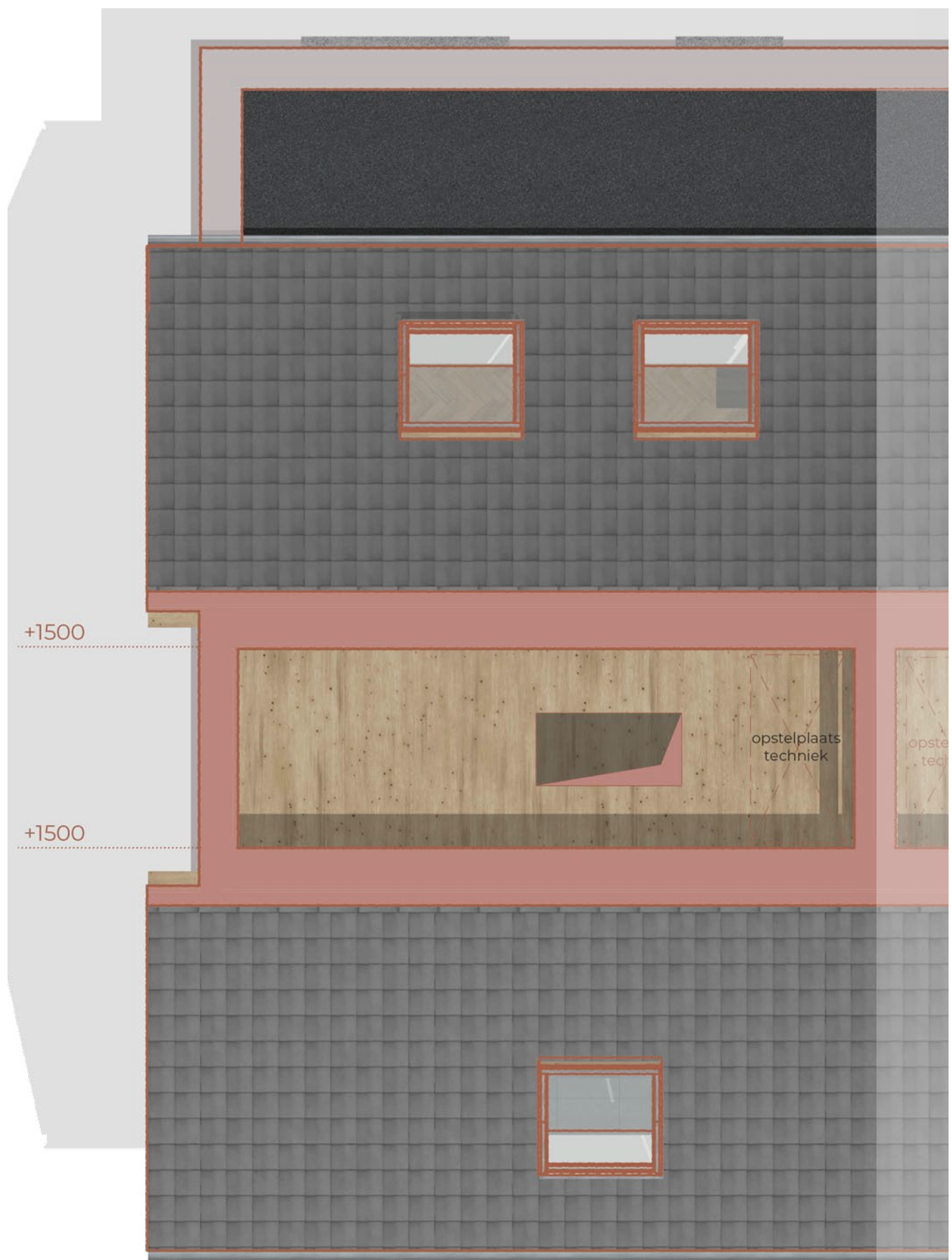
+1500

+1500



VERDIEPING

*3 slaapkamers & badkamer*



## ZOLDER

*Techniek en bergruimte*



# *de Techniek*

## BIJNA ENERGIE NEUTRAAL

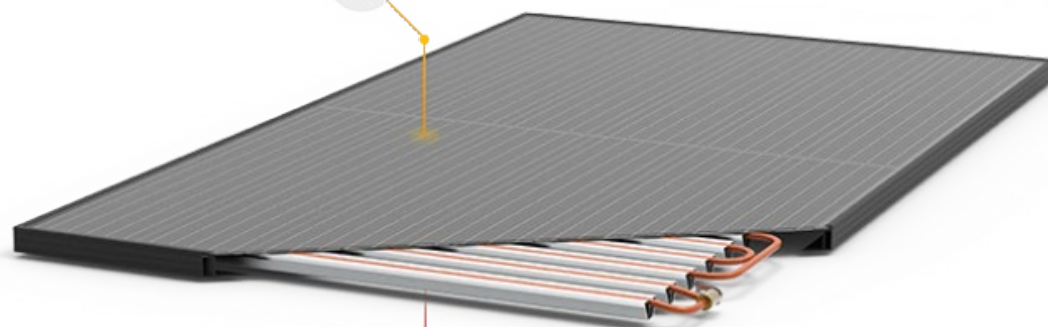
De woningen zullen “bijna energie neutraal” worden opgeleverd. Dat betekent dat de energie die verbruikt wordt, voor dagelijks gebruik en verwarming, ongeveer gelijk is aan de hoeveelheid die de PVT panelen opwekken. Tezamen met de hoge isolatie waarde ontstaat een energieverbruik die in balans is. De hoeveelheid energieverbruik, staat nagenoeg gelijk aan de hoeveelheid opgewekt.

U leest het goed, PVT panelen. In deze woonhuizen zal worden gewerkt met een vernieuwd energie concept. Op het dak zullen per woning 8 PV en 8 PVT panelen worden geplaatst. Deze PVT panelen zijn een combinatie van de traditionele zonnepanelen samen met zonnecollectoren. Dit heeft als grootste voordeel dat het rendement van de panelen hoger ligt dan de traditionele zonnepanelen. Naast dat de panelen energie opwekken, wekken zij tevens warmte op. Als extra voordeel aan deze installatie, kunnen de panelen worden gebruikt om te koelen. De warmte wordt dan uit huis getrokken, met behulp van het grote oppervlak van de panelen en wordt vervolgens aan de buitenlucht afgegeven.

Samen met een water/water warmtepomp wordt deze warmte omgezet in warm water; voor dagelijks gebruik en voor de verwarming van de woning. De water/water warmtepomp kenmerkt zich door een hoog rendement en behoeft geen buitenunit. (In tegenstelling tot de hedendaags veel gebruikte lucht warmtepomp.)

Het gehele energie systeem is berekend op een bepaalde wijze van gebruik. Over de werking en het gebruik van het systeem ontvangt u bij oplevering een handleiding. Zodat u volop kunt genieten en het systeem optimaal werkt!

PV: electriciteit



T: warmte



*Principe PVT paneel*



*Principe opstelling technische installatie zolder*



# *Het sanitair*

## KOM TOT RUST

De badkamer, de ideale plek om s' ochtends de slaap uit je ogen te spoelen of juist s' avonds de dag van je af te wassen. Of je nu een ochtend doucher of avond badganger bent, in deze badkamer kom je tot rust.

Het sanitair en het tegelwerk voor de badkamer en het toilet zullen door ons worden aangelegd en geleverd. Toch is de badkamer een persoonlijke ruimte, waar u ook uw eigen draai aan wilt geven. Daarvoor hebben wij een selectie gemaakt van tegels en apparatuur uit welke u kunt kiezen. Allemaal van goede kwaliteit. Uiteraard staat het u vrij om geheel naar eigen wens uw afwerking voor de badkamer samen te stellen.

Het toilet op de begane grond zal worden voorzien van een zwevend toilet en een fontein. De vloer zal worden voorzien van tegels, net als de wanden tot 1,2m boven het vloerpeil.

De badkamer op de eerste verdieping zal worden voorzien van een zwevend toilet, een thermostaatkraan, een douchevloer en een wastafel. De badkamer biedt voldoende ruimte voor een vrijstaand bad. Deze kan als optie worden meegenomen.

# *De keuken*

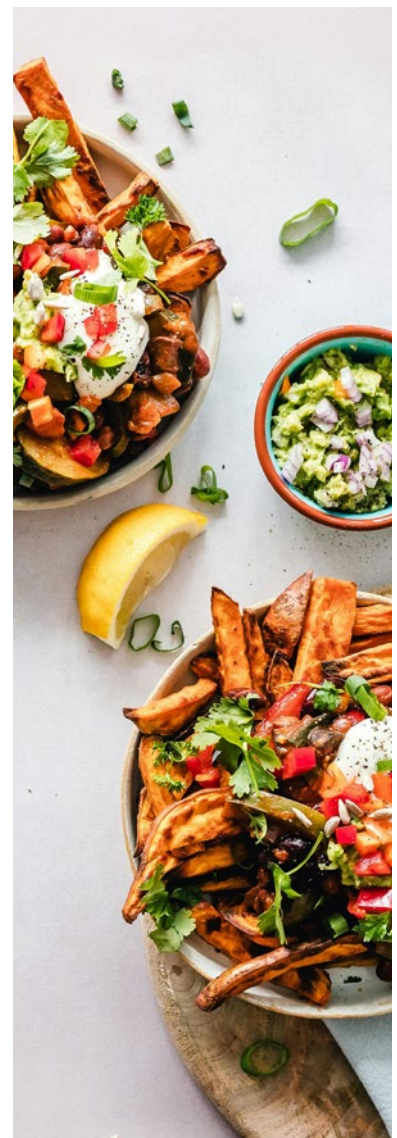
## HET HART VAN EEN THUIS

De keuken vormt het hart van uw woning. Het is de plek waar u de dag doorspreekt, eindeloos tafelt met vrienden en heerlijk kokkerelt. Omdat het zo'n belangrijke ruimte in huis is, laten we de keuze graag aan u.



De woning wordt opgeleverd zonder een keukeninrichting. Wel worden een aantal installatie technische voorzieningen aangebracht. Zo wordt er krachtstroom aangelegd voor het koken op inductie. Zal er water en riolering worden aangelegd voor de spoelgelegenheid en vaatwasmachine. Ook zullen er extra electrapunten op verschillende groepen worden geplaatst. Daardoor heeft u alle mogelijkheden om uw droomkeuken te realiseren.

In een duurzaam huis als deze is koken op inductie een uitgangspunt. De woning is niet voorzien van een gasaansluiting, wat koken op gas uitsluit. Vanwege de hoge isolatiewaarde van de woning, zal de keuken moeten worden voorzien van recirculatie afzuigkap.



# *Technische informatie*

## DE HOE EN WAT VAN UW NIEUWE WONING

### **Peil van de woning**

De bovenkant van de bouwkundige begane grondvloer wordt in de bouwwereld het peil genoemd, en is een denkbeeldig nul punt. Vanuit dit punt worden de verschillende hoogte maten gemeten. Het exacte nulpunt is in overleg met bouw- en woningtoezicht van de gemeente bepaald.

### **Grondwerk**

Het nodige grondwerk voor de fundering en riolering zal worden verricht. Daarna zullen de tuinen worden aangevuld met uitkomende grond en/of zand. Er wordt gewerkt met een gesloten grondhuishouding. De aanleg van de tuin, het nader ophogen en/of de bestrating organiseert u als koper zelf.

### **Riolering**

De binnen- en buitenriolering wordt uitgevoerd conform de regelgeving. De binnenriolering wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. De buitenriolering, waarmogelijk, wordt aangesloten op het oppervlakte water.

### **Fundering**

De woningen worden gebouwd op een fundering van betonnen heipalen met een beton ringbalk. De afmetingen en aantallen hiervan zijn bepaald door de constructeur. Het voordeel van de ringbalk is het ontstaan van een kruipruimte onder de vloer. Een vloer, vrij van de ondergrond, heeft gunstige bouwfysische eigenschappen.

### **Vloeren**

De begane grondvloer is een vrijdragende geïsoleerde betonvloer. Deze is voorzien van een geïsoleerd vloerluik om de kruipruimte te kunnen bereiken. De vloer zal vervolgens worden voorzien van een afwerkvloer. In deze afwerkvloer zal de vloerverwarming worden opgenomen.

De eerste verdiepingsvloer en de zoldervloer worden uitgevoerd in hout. De eerste verdiepingsvloer zal thermisch en akoestisch worden geïsoleerd. De zoldervloer wordt voorzien van een vlizotrap. De vloeren worden aan de onderzijde afgewerkt met gipsplafond.

### **Constructie**

De woningen worden opgebouwd door middel van houtskeletbouw. Houtskeletbouw kenmerkt zich door een hoog wooncomfort, flexibiliteit richting de toekomst, een snelle bouwtijd, het is een duurzame optie en biedt een hoge isolatiewaarde. Het hout dat voor de constructie zal worden gebruikt is allemaal FSC gecertificeerd. De houten constructie zal geheel worden geïsoleerd met een hoogwaardig duurzaam isolatiemateriaal.

### **Gevels**

De gevels van de woning worden deels opgemetseld en deels voorzien van een hoogwaardige houten beplanking. Als baksteen is gekozen voor een rode handvormsteen. De houten gevelbekleding is vervaardigd uit thermisch gemodificeerd hout. Dit hout is op een dusdanige wijze behandeld dat de levensduur sterk is verlengd.

### **Daken**

Het schuine dak wordt samengesteld door middel van een systeemkap. Deze is aan de binnenzijde afgewerkt met wit plaatmateriaal. De schuine daken zullen aan de buitenzijde worden voorzien van een keramische dakpan in een antraciete kleur. Bovenop de dakpannen zullen vervolgens de PVT panelen worden gemonteerd.

In het dakoppervlak worden verschillende dakramen geplaatst. Alle dakramen worden uitgevoerd als kantelramen voorzien van een ventilatiestand.

De platte daken worden uitgevoerd met warmdak constructie. Oftewel een constructie welke aan de buitenzijde wordt geïsoleerd. Daarboven komt dakbedekking geschikt voor platte daken.

De goten worden uitgevoerd als zinken mastgoten tezamen met zinken hemelwaterafvoeren.

### **(Gevel)kozijnen, ramen en deuren**

De buitenkozijnen en -ramen worden vervaardigd van verduurzaamd hout. De te openen ramen worden in basis uitgevoerd als een draai-kiepramen. De kozijnen worden aan zowel de buiten- als binnenzijde geschilderd. De voordeur bestaat uit een verduurzaamd houten deur voorzien van een glasstrook. De pui in de achtergevel wordt uitgevoerd als schuifpui.

Al het glas in de kozijnen wordt uitgevoerd als isolerend HR++ glas. Hiermee voldoen de ramen aan de gewenste isolatie eisen. De ramen tot aan de vloer worden daarnaast uitgevoerd in veiligheidsglas.

De binnendeuren zijn opdekdeuren in stalen kozijnen. Optioneel kan de deur tussen de woonkamer en entree worden voorzien van glaspanelen.

Het hang- en sluitwerk van de binnen en buitenkozijnen wordt uitgevoerd in RVS. Het sluitwerk in de buitenkozijnen bestaat uit een driepuntssluiting met de correcte inbraakwerendheid.

### **Trappen**

De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd in vuren hout. Eenmaal voorzien van een dekkend grondlaag. De trap wordt geleverd in een dichte uitvoering. De trap wordt aan één zijde voorzien van een houten muurleuning gemonteerd op aluminium leuningdragers. Langs de open zijde van de trap wordt een vuren houten balustrade aangebracht.

De trap naar de zolder wordt uitgevoerd als vlizotrap.

### **Installatie, electra en ventilatie**

De gehele elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden uitgevoerd als inbouw-materiaal in de kleur wit. Deze zijn ter zijner tijd te bezichtigen in de showroom.

De verwarming van de woning is op basis van lage temperatuurverwarming. De begane grond en de badkamer worden voorzien van vloerverwarming. Mogelijkheid op de slaapkamers om gebruik te maken van warmte panelen.

De woning wordt geventileerd op basis van een natuurlijke toevoer - mechanische afvoer. Hiervoor worden verschillende inlaatroosters opgenomen in de buitenkozijnen. Met behulp van ventilatieafvoeren in de verblijfs-ruimten en sanitaire ruimten wordt de lucht mechanisch afgevoerd. Meer over de electra en installatie van de woning kunt u lezen op pagina 30.



# *Opties*

## MAAK HET UW EIGEN

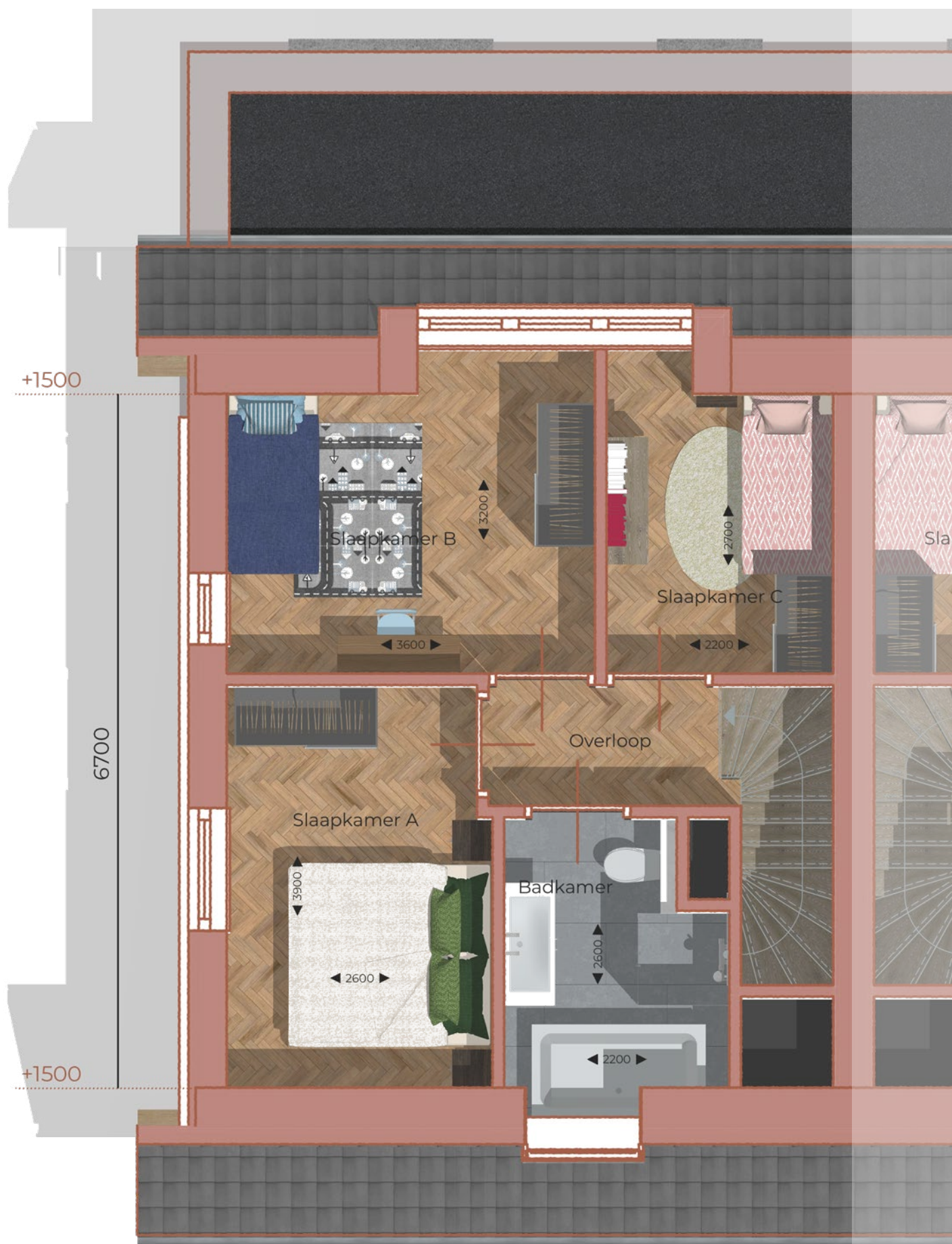
Een huis wordt pas een thuis wanneer u uw eigen draai er aan kunt geven. Verruim bijvoorbeeld de begane grond, plaats een dakkapel of maak de woning levensloopbestendig. Er zijn vele verschillende opties mogelijk, zoals op de volgende pagina's wordt aangegeven. Of ontwerp samen met ons uw eigen optie.

Er zijn verschillende opties bij de woningen mogelijk. Om u vast een idee te geven zijn een aantal hiervan alvast uitgetekend. Naast deze opties kunt u ook denken aan een vrijstaande uitbreiding, zoals een garage of een tuinhuis. Daarnaast zijn er ook nog vele op maat ontworpen uitbreidingen mogelijk.



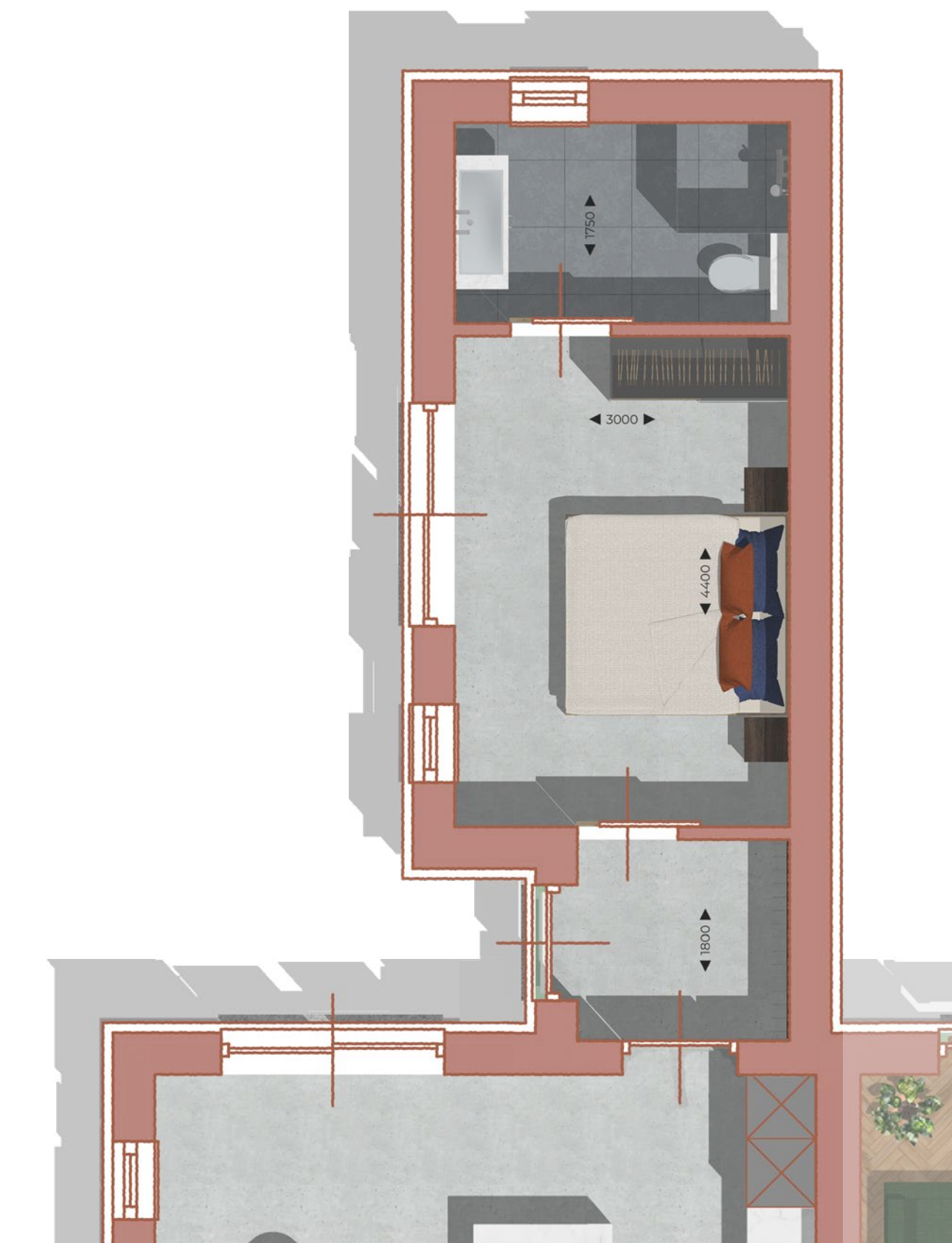
## BIJKEUKEN

*Achterom met opstelplaats wasmachine*



DAKKAPEL

*Extra ruimte over de achterzijde*



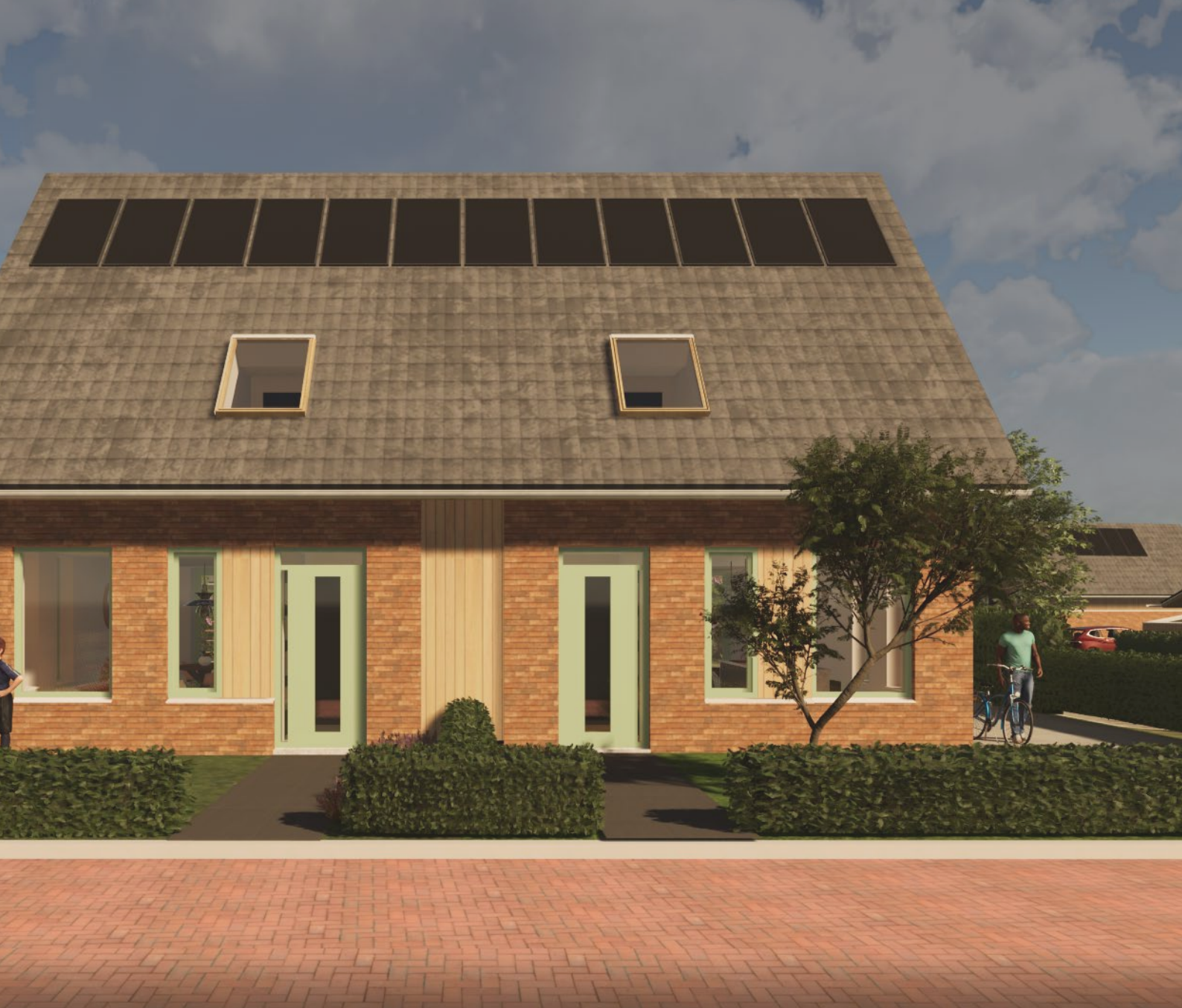
# LEVENSLLOOP

*Extra slaapkamer met badkamer*

# Stappenplan

## DE WEG NAAR UW NIEUWE WONING

- Stap 1** Start verkoop of inschrijving
- Stap 2** Verkoopgesprek bij de ontwikkelaar
- Stap 3** Gesprek met de ontwikkelaar omtrent wensen en mogelijkheden
- Stap 4** Ondertekenen van de koop- aannemingsovereenkomst + notariële overdracht van de grond
- Stap 5** Bezoeken van onze showroom
- Stap 6** Keuzes vastleggen uit de optielijst en overige aanpassingen
- Stap 7** Start bouw
- Stap 8** Bezoek de bouw en wordt op de hoogte gehouden van de voortgang
- Stap 9** Vooroplevering woning
- Stap 10** Oplevering woning
- Stap 11** Verhuizen
- Stap 12** **Genieten van uw nieuwe woning!**



# *Disclaimer*

## **Voorbehoud verkoopdocumentatie**

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld, aan de hand van de gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van de brochure bekend waren. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van eventuele wijzigingen die voortkomen uit eisen en wensen van derden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De geïllustreerde plattegronden geven u een indruk hoe de woning kan worden ingericht. De inrichting en de keukenindelingen zijn naar de vrijheid van de ontwerper ingericht. Bij de woonhuizen is geen keuken inbegrepen. Aan de illustraties kunnen geen rechten worden ontleend.

# Betrokken partijen

## Makelaar



Makelaar Manfred de Wolff  
Westersingel 35  
8601 EN Sneek  
T: 0515 412 345  
[www.makelaardij-delange.nl](http://www.makelaardij-delange.nl)

## Ontwikkeling, ontwerp, verkoop en realisatie



Bouwbedrijf Heeringa  
de tunen 17  
8748 EG Witmarsum  
T: 0517 533 080  
[www.bouwbedrijf-heeringa.nl](http://www.bouwbedrijf-heeringa.nl)

NEEM BIJ VRAGEN GERUST  
CONTACT MET ONS OP

# Leeswijzer

## **Print u deze brochure uit?**

Print deze dan dubbelzijdig, exclusief deze eerste pagina. Dus van pagina 2 tot en met pagina 48.

## **Leest u deze brochure digitaal?**

Zet u scherm dan op een dubbele paginaweergave. Deze optie staat vaak vermeld onder weergave en/of beeld.

Op deze wijze kunt u de brochure precies zo bekijken zoals deze is ontworpen.