



De Smederij

NIEUWKOOP

In het groene hart van
Nederland ligt Nieuwkoop.
Hier wordt wonen gesmeed,
omringd door rust, ruimte
en het karakter van het
uitgestrekte landschap.

Welkom bij nieuwbouwproject De Smederij, gelegen in het groene en waterrijke Nieuwkoop. Op deze historische plek aan het geliefde Zuideinde, waar eeuwenlang het smidsambacht de identiteit van Nieuwkoop heeft gevormd, verrijzen straks 8 stijlvolle villa's die deze rijke historie een nieuw hoofdstuk geven. Alle villa's beschikken over een riant woonoppervlak, een heerlijke tuin aan het water en vrij uitzicht over het weidse polderlandschap. Aan de voorzijde is de nabijgelegen ligging van de Nieuwkoopse Plassen voelbaar en zichtbaar.

In De Smederij woont u in harmonie met de groene en waterrijke omgeving. Rust, ruimte en natuur staan centraal, terwijl het gezellige dorpscentrum van Nieuwkoop om de hoek ligt. Ook de grote steden zijn dankzij de centrale ligging van Nieuwkoop goed bereikbaar. Kortom, een unieke locatie met alle mogelijkheden die u maar wenst binnen handbereik!

Geschiedenis ⁰⁴

⁰⁶ Omgeving

Voorzieningen ⁰⁷

⁰⁸ Ligging en verkaveling

Situatie ⁰⁹

¹⁰ Architect

Geschakelde villa's ¹²

²² Vrijstaande villa's

Duurzaamheid ³²

³⁴ Thuis in bouwen

Eigenhuis Keukens ³⁵

³⁶ Interieuradvies

Makelaar ³⁸

³⁹ Colofon

Nieuwkoop



Nieuwkoop is een dorp met een rijke geschiedenis. Al in de middeleeuwen ontwikkelde zich hier een nederzetting waar de eerste inwoners leefden van de landbouw en de veeteelt. Hoewel Nieuwkoop zich in de loop der jaren heeft ontwikkeld tot een moderne en geliefde woonplaats, is deze historische ziel nog altijd voelbaar. Zo zijn de Nieuwkoopse Plassen honderden jaren geleden ontstaan dankzij massale afgravingen van veengrond.

Luxe en comfort
op *historische grond*



Elk detail met
aandacht geslagen

Ook het smidsambacht heeft een lange geschiedenis in Nieuwkoop. Al vanaf de 14e eeuw wordt dit ambacht in het dorp beoefend. Wat begon met kleine smederijen aan huis, groeide uit tot een onmisbare spil in het dagelijks leven. Dorpssmeden voorzagen boeren en inwoners van onder andere gereedschap, hoefijzers en beslag voor hun karren en boten. In de voormalige Grofsmederij aan het Zuideinde 123, op de plek waar nu De Smederij wordt gerealiseerd, werd dit eeuwenoude ambacht al decennialang beoefend.

De rijke historie op deze plek leeft voort in De Smederij. De verschillende villa's in dit plan worden gebouwd met ambachtelijke materialen en dragen ieder de naam van een voormalige smid in Nieuwkoop; Verlooi, Verkleij, Bosdam, Van der Laan, Van Pijlen en Tijsterman. Zo blijft De Smederij een unieke locatie waar de historie van deze plek gekoesterd wordt.

Groen, waterrijk en landelijk



De Smederij is gelegen aan het geliefde Zuideinde in Nieuwkoop, midden tussen een uitgestrekte polder en de Nieuwkoopse Plassen. Op deze unieke locatie spelen rust, ruimte en water de hoofdrol, maar ook het dagelijkse gemak is verrassend dichtbij. De locatie ligt vlakbij het gezellige dorpscentrum van Nieuwkoop; met de fiets of auto bent u hier binnen enkele minuten. In het dorpscentrum vindt u een compleet winkelaanbod met onder andere supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden. Ook beschikt Nieuwkoop

over meerdere scholen (basis- en voortgezet onderwijs), kinderopvangen en verschillende sportaccommodaties waaronder een sporthal, tennisbanen, voetbalvelden en een roeivereniging.

Op steenworpafstand van de locatie ligt het natuur- en recreatiegebied de Nieuwkoopse Plassen. Dit plasseengebied is een groene en blauwe oase met een rijke afwisseling van flora en fauna. Of u nu gaat kanoën, suppen, zeilen of varen, er zijn volop mogelijkheden om het water te verkennen.

Heeft u (nog) geen eigen boot? Dan zijn er aan de plassen verschillende mogelijkheden om er een te huren. Ook wandelaars en fietsers kunnen aan de Nieuwkoopse Plassen hun hart ophalen met de vele routes die het gebied rijk is.

Nieuwkoop ligt centraal in het Groene Hart van de Randstad. Amsterdam, Leiden, Den Haag en Rotterdam zijn allemaal binnen 30 tot 45 autominuten bereikbaar. Ook Schiphol ligt op slechts een halfuur rijden.

-  Onderwijs
-  Restaurant
-  Sportvelden
-  Sportschool
-  Gezondheid
-  Supermarkt
-  Winkels
-  Bushalte



Ontdek de landelijk gelegen villa's

De Smederij combineert het beste van twee werelden: de rust van groen en landelijk wonen en de energie van de stad – wanneer u daar behoefte aan heeft. U woont hier midden in het landschap, met een adembenemend uitzicht op de polder en de Nieuwkoopse Plassen om de hoek, zonder iets in te leveren op bereikbaarheid of comfort.



De villa's in De Smederij hebben een fraaie verkaveling met een ruime voortuin aan het karakteristieke Zuideinde en een achtertuin aan het water. Bij thuiskomst draait u vanaf het Zuideinde uw kavel op en parkeert u uw auto op uw ruime oprit. Door de riante afmeting van de voortuin biedt deze ruimte voor een oprit waar u gemakkelijk 2 auto's kwijt kunt.

De achtertuin grenst direct aan het water en biedt een prachtig vrij uitzicht over de achterliggende polder. Sla de tuindeuren

open en de omgeving omarmt u. Zodra de eerste zonnestralen op de polder vallen komt het schilderachtige uitzicht tot leven. Grazende schapen op weidse velden tot aan de horizon en de watergangen in het kenmerkende slagenlandschap, die het zonlicht weerspiegelen, vormen elke dag opnieuw een rustgevend decor. 's Avonds ziet u de zon langzaam wegzakken achter de weidse horizon. Elk seizoen brengt zijn eigen charme, van nevelige ochtenden tot heldere zomerdagen. Wat een genot om te wonen met dit uitzicht waar u nooit op uitgekeken raakt.

Een prachtig staaltje wonen



Architect

Ontwerpers van een *eigentijds thuis*

Voor De Smederij is gekozen voor EVE Architecten, een gerenommeerd Nederlands architectenbureau dat bekendstaat om zijn tijdloze ontwerpen, vakmanschap en persoonlijke benadering. Vanuit hun thuisbasis in Twente werkt het team van EVE dagelijks aan het mooier maken van Nederland

met huizen die niet alleen architectonisch sterk zijn, maar vooral voelen als een écht thuis. Die aanpak sluit naadloos aan bij De Smederij, een locatie waar het verleden van het smidsambacht en de landelijke sfeer van Nieuwkoop samengaan.

Het bureau staat bekend om zijn eigentijdse signatuur: warme materialen, doordachte zichtlijnen, royaal daglicht en een harmonie tussen binnen en buiten. Bij De Smederij resulteert dat in villa's die modern en stijlvol zijn, maar toch perfect passen binnen het groene, waterrijke polderlandschap. De architecten van EVE werken met natuurlijke materialen zoals hout, metselwerk en riet, waardoor de woningen een rustige en duurzame

uitstraling krijgen. Dit sluit aan bij hun filosofie om ontwerpen te creëren die generaties meegaan. Met hun passie voor maatwerk, hun liefde voor ambacht en hun vermogen om historie te verbinden met moderne architectuur, geeft EVE Architecten De Smederij een unieke, stijlvolle en hoogwaardige identiteit. Het resultaat is een woonomgeving waar rust, ruimte en karakter samenkomen, precies zoals Nieuwkoop bedoeld is.



Verlooi
Bnr. 01 en 02

Verkleij
Bnr. 03 en 04

Bouwnummer 01 t/m 04

Geschakelde *villa's*







Geschakelde villa's Verlooi (bnr. 01 en 02)

De geschakelde villa's van type Verlooi hebben een moderne en strakke uitstraling door het gebruik van een lichte gevelsteen die wordt afgewisseld met donkere houten geveldelen. De fraai vormgegeven voorgevel zorgt met haar grote raampartijen voor veel lichtinval in de woonkamer en keuken. Op de verdieping beschikt de hoofdslaapkamer zelfs over een fraai Frans balkon.

Geschakelde villa's Verkleij (bnr. 03 en 04)

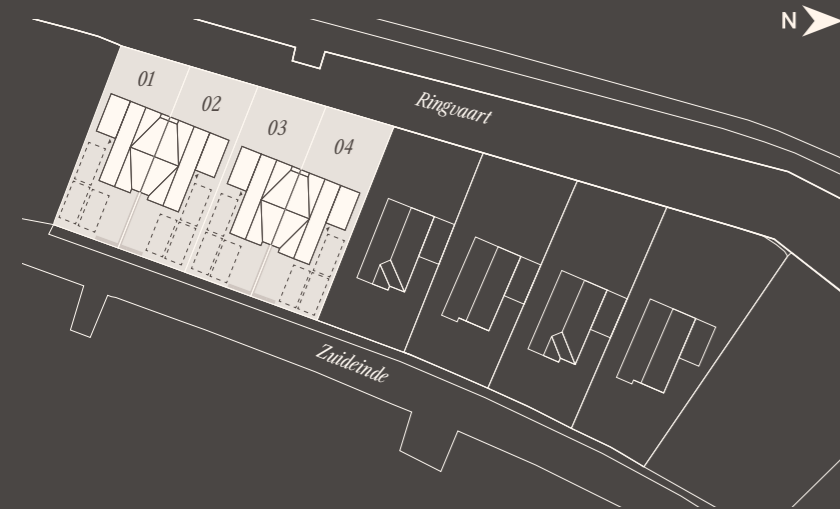
Deze geschakelde villa's van type Verkleij zijn ontworpen met een tijdloze architectuur. De donkere houten geveldelen in combinatie met de karakteristieke rode gevelsteen en witte kruiskoosijnen geven de woningen hun karakteristieke en warme uitstraling. Wat ook direct opvalt, is de unieke kapvorm met 2 dwarskappen en grote overstekken.

Geschakelde *villa's*

-  Bouwnummer 01 t/m 04
-  Gebruiksoppervakte ca. 173 m²
-  Kaveloppervlakte ca. 265 - 285 m²
-  3 - 5 slaapkamers
-  Tuin op het westen
-  3 privéparkeerplaatsen op eigen terrein

Via de zijentree betreedt u de hal met het toilet, de meterkast en ruimte voor een brede garderobe. Via de hal komt u midden in de living binnen, hier is ook de trap gelegen. De living is opgedeeld in een ruime woonkamer en een riante woonkeuken. Een lichte woonkamer aan het Zuideinde combineren met een comfortabele zithoek aan de tuin, of heerlijk in uw woonkeuken kokkerellen met de tuindeuren open?

De eerste verdieping biedt ruimte aan een toilet, een luxe badkamer, een zeer royale master bedroom en twee slaapkamers aan de achterzijde. Op de tweede verdieping liggen nog twee kamers en de technische ruimte met de duurzame installaties en aansluitingen voor een wasmachine en -droger.



Een plek waar
karakter *en* comfort
elkaar vinden

Begane grond



Bnr. 01 en 03 | Bnr. 02 en 04 zijn gespiegeld

Eerste verdieping



Bnr. 01 en 03 | Bnr. 02 en 04 zijn gespiegeld

Tweede verdieping



Bnr. 01 en 03 | Bnr. 02 en 04 zijn gespiegeld

Een villa op
maat in te delen
*passend bij jouw
manier van leven*

De ruime living van de geschakelde villa's van type Verlooi en Verkleij is een ideale plek om te ontspannen en te genieten. De keuze welke ruimte u aan welke kant van de woning maakt is volledig aan u! Vanuit de living dan wel keuken is er een directe doorgang naar de riante, aangebouwde berging. Het deels betrekken van deze berging bij de woonkamer

of keuken behoort ook tot de mogelijkheden. Kiest u voor een woonkamer aan de voorzijde, zoals op dit beeld weergegeven, dan geniet u van een lichte en uitnodigende ruimte met verschillende indelingsvarianten. Maar ook tuingericht wonen met een uniek uitzicht over het water en de polder behoort tot de mogelijkheden.

Licht, ruimte en
zichtlijnen: *elke
woning vertelt
zijn eigen verhaal*



Terwijl u de ingrediënten mixt op uw kookeiland, kijkt u vanuit deze riante tuingerichte woonkeuken prachtig uit op uw tuin en de uitgestrekte polder. De keukenopzet geeft niet alleen een ruimtelijk gevoel, maar versterkt ook de verbinding tussen

binnen en buiten. Kiest u voor een keuken aan de voorzijde? Dan geniet u 's ochtends aan de keukentafel, onder het genot van een kop koffie, van de eerste zonnestralen die door de grote raampartijen naar binnen vallen.

Van Pijlen
Bnr. 05

Bosdam
Bnr. 06

Van der Laan
Bnr. 07

Tijsterman
Bnr. 08

Bouwnummer 05 t/m 08

Vrijstaande villa's

Vrijstaande villa Van Pijlen (bnr. 05)

Type Van Pijlen heeft een moderne architectuur die lichte gevelstenen combineert met donkere houten geveldelen op de verdieping. De grote raampartijen op de begane grond en eerste verdieping lopen door tot de grond en zorgen voor extra veel lichtinval. De mee ontworpen overkapping op de begane grond geeft de villa een unieke uitstraling en garandeert dat u ook op regenachtige dagen droog binnenkomt.

Vrijstaande villa Bosdam (bnr. 06)

Deze fraaie vrijstaande villa type Bosdam beschikt over een landelijke architectuur met een lichte gevelsteen en karakteristieke rieten kap. De fraai vormgegeven erker aan de voorzijde zorgt voor extra woonoppervlak en zorgt voor nog meer lichtinval in de woonkamer of woonkeuken.







Vrijstaande villa Van der Laan (bnr. 07)

Wat een plaatje is deze vrijstaande villa type Van der Laan. De fraaie erker aan de voorzijde en het gebruik van een rode gevelsteen geven deze woning een tijdloze uitstraling. Op de verdieping wordt de gevelsteen afgewisseld met houten geveldelen.

Vrijstaande villa Tijsterman (bnr. 08)

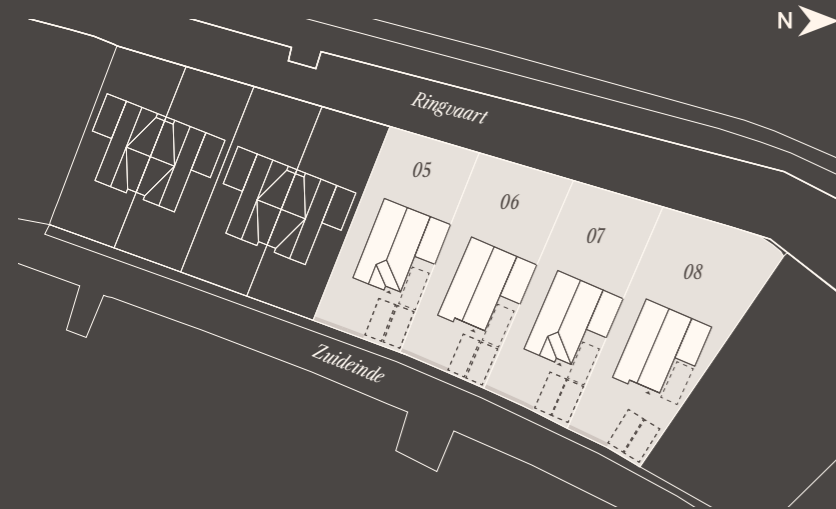
De vrijstaande villa type Tijsterman heeft een vrije ligging op een hoekkavel in het plan. De woning combineert strakke en moderne architectuur met een karakteristieke rieten kap. Ook beschikt deze woning over een mee ontworpen overkapping op de begane grond en een fraai Frans balkon op de eerste verdieping. Met haar wit gekeimde gevel en stijlvol vormgegeven rieten kap is deze fraaie villa een echte eye-catcher.

Vrijstaande villa's

-  Bouwnummer 05 t/m 08
-  Gebruiksoppervakte ca. 189 - 191 m²
-  Kaveloppervlakte ca. 385 - 500 m²
-  3 - 5 slaapkamers
-  Tuin op het westen
-  3 privéparkeerplaatsen op eigen terrein

Zodra u de vrijstaande villa's binnenloopt, wordt u verwelkomd door de ruime en lichte entreehal. Hier bevinden zich de meterkast, het toilet en de trap. De royale living heeft openslaande deuren naar de tuin bij zowel de eet- als zithoek, plus een gezellige woonkeuken. Een aparte toegang leidt naar de aangebouwde, ruime berging met een deur naar de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich een toilet, een luxe badkamer, een zeer royale master bedroom en twee slaapkamers aan de achterzijde. De tweede verdieping beschikt over nog twee kamers en een technische ruimte met duurzame installaties en aansluitingen voor wasmachine en droger.



Luxe wonen waar
ambacht ooit *de*
maat bepaalde

Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Modern
wooncomfort,
verscholen *in*
landelijke rust

Genoeg ruimte voor het hele gezin in deze riante woonkamer, waar grote raampartijen het zonlicht rijkelijk binnenlaten en de openslaande deuren directe toegang bieden tot de tuin. Vanuit de living en de mooie brede tuin heeft u een panoramisch uitzicht op de polder. Een levend schilderij dat elk moment van de dag verandert.

In de woonkeuken
waar licht en
ruimte *uitnodigen*
om samen te zijn



De brede, open woonkeuken ligt aan de voorzijde van de vrijstaande villa's. U heeft hier ruimte voor verschillende indelingsvarianten, afhankelijk van uw persoonlijke wensen. Welke indeling u ook kiest, in deze woonkeuken is het op elk moment van de dag genieten. Bereid een heerlijke maaltijd, terwijl familie en vrienden gezellig een drankje drinken. De ideale combinatie voor zowel koken als samenzijn.



*Vakmanschap
voel je in
ieder detail*

Duurzaam gesmeed voor de toekomst

De Smederij wordt gebouwd met hoogwaardige materialen en duurzame technieken, met oog voor het milieu en een toekomstbestendig wooncomfort. De vrijstaande en geschakelde villa's in De Smederij zijn gasloos, comfortabel en voorzien op een duurzame manier in hun eigen energiebehoefte.

De villa's voldoen aan de nieuwste energieprestatienorm: BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De warmtepomp zorgt voor

warm tapwater en – via de vloerverwarming en –koeling – voor een behaaglijk woonklimaat. Zeker met onze warme zomers, is koeling vanuit de vloer een verademing! Vloeren, muren en daken zijn optimaal geïsoleerd, zodat er zo min mogelijk warmteverlies is.

Uiteraard zijn de villa's voorzien van een WTW-installatie (warmte-terugwin-installatie) dat de aan- en afvoer van lucht regelt en voor een optimale luchtkwaliteit in de hele woning zorgt.



Showrooms



Eigenhuis *Keukens*

De keuken is één van de belangrijkste ruimtes in huis; in de loop der jaren geëvolueerd van een eenvoudige werkruimte tot het kloppende hart van het huis waar families samenkomen en genieten van elkaars gezelschap. Design speelt hierin een belangrijke rol. Uw villa in De Smederij wordt zonder keuken aangeboden, zodat u vrij bent om de keuken geheel naar uw persoonlijke wens en smaak samen te stellen. De bij het project betrokken adviseurs van Eigenhuis Keukens staan voor u klaar en helpen u graag om uw droomkeuken samen met hen te realiseren. Perfect afgestemd op uw persoonlijke wensen en de stijl van uw interieur.

Thuis in *Bouwen*

De villa's in De Smederij worden standaard opgeleverd met compleet en kwalitatief sanitair en tegelwerk in het toilet en de badkamer. In het inspiratiecentrum van ThuisinBouwen kunt u de tegels en het sanitair van uw woning bekijken. Heeft u andere wensen? Dan staan de sanitair- en tegelwerkadviseurs van ThuisinBouwen voor u klaar om u te helpen om uw ideale badkamer en toilet samen te stellen. Uw woning wordt dan opgeleverd inclusief het door u gekozen sanitair.

ThuisinBouwen heeft een inspiratiecentrum van 1.300 m² vol met wooninspiratie. Hier is alles onder één dak om u te inspireren voor het geheel naar wens maken van uw woning. Van tegels en sanitair tot dakkapel en veranda. Daarnaast werkt ThuisinBouwen samen met diverse gespecialiseerde projectpartners die u vanuit hun vakgebied kunnen ontzorgen voor de afbouw van uw woning!



Vakwerk in *elke afwerking*

Met oog voor detail



Nienke Bosman - Studio Gezien bij Pien



Interieur

Studio Gezien bij Pien is opgericht vanuit een heldere visie: interieurs creëren waar mensen zich écht thuis voelen. Na jarenlang ervaring te hebben opgedaan bij diverse ontwerpstudio's, startte Nienke in januari 2024 haar eigen studio. Met een sterke basis in textiel-, kleur- en materialenkennis en een specialisatie in meubelontwerp vertaalt zij persoonlijke woonwensen naar doordachte, karaktervolle interieurs.

Met oog voor detail en een gestructureerde werkwijze werkt Nienke samen met haar klanten toe naar het mooiste eindresultaat. Haar ontwerpen kenmerken zich door zorgvuldig samengestelde kleurenpaletten en een rijke variatie aan materialen en texturen. Om elk ontwerp een eigen identiteit te geven, werkt zij graag met unieke objecten, bijzondere meubels, verfijnde verlichting en kunst, waardoor een "one of a kind" interieur ontstaat met een blijvende indruk.

Voor bewoners van De Smederij biedt dit een bijzondere kans. Een nieuwbouwwoning is een blanco canvas waarin vanaf het begin de juiste keuzes gemaakt kunnen worden. Door al in een vroeg stadium mee te denken, zorgt Studio Gezien bij Pien voor een harmonieus totaalconcept waarin alle elementen naadloos op elkaar aansluiten.

Studio Gezien bij Pien begeleidt het volledige ontwerpproces: van het eerste indelingsvoorstel tot de uiteindelijke styling. Het volledige ontwerpproces kan zowel als totaalconcept als in afzonderlijke onderdelen worden afgenomen. Ieder traject wordt op maat samengesteld, volledig afgestemd op de wensen en behoeften van de klant.

Elk traject start met een doordachte plattegrond, waarbij functionaliteit, logische looproutes en de optimale plaatsing van meubilair centraal staan. Naast praktische bruikbaarheid wordt ook de ruimtelijke beleving meegenomen door middel van kleur- en materiaaltoepassingen in de presentaties. Parallel hieraan wordt een zorgvuldig uitgewerkt licht- en electraplan ontwikkeld.

Functionele verlichting en sfeerverlichting worden strategisch gepositioneerd, evenals stopcontacten en schakelaars, zodat esthetiek en gebruiksgemak perfect in balans zijn. De gewenste stijl en sfeer worden vertaald naar

een visueel concept waarin kleuren, texturen en materialen samenkomen. Maatwerk onderdelen, zoals op maat gemaakte meubels, keukens en badkamers worden gedetailleerd uitgewerkt in tekeningen. Ook de materialisatie van vloeren, wanden, meubels en raambekleding wordt zorgvuldig afgestemd om een samenhangend en verfijnd geheel te creëren.

Met 3D-visualisaties wordt het ontwerp tot leven gebracht. Dit geeft een helder beeld van de uiteindelijke uitstraling en biedt ruimte voor optimalisatie vóór de uitvoering start. In de verdere uitwerking worden meubels en verlichting geselecteerd die volledig aansluiten bij het totaalconcept. Voor maatwerkmeubels wordt een complete technische tekenset opgesteld, zodat de realisatie tot in detail klopt. Tijdens de uitvoering biedt Studio Gezien bij Pien esthetische begeleiding om de kwaliteit en samenhang van het ontwerp te bewaken.

Het traject wordt afgerond met gezamenlijke inkoopmomenten en de styling van de woning, waarbij meubels, verlichting, accessoires en kunst samenkomen.

Het volledige ontwerpproces kan zowel als totaalconcept als in afzonderlijke onderdelen worden afgenomen. Ieder traject wordt op maat samengesteld, volledig afgestemd op de wensen en behoeften van de klant.



Drieman; vakkundig, betrokken *en betrouwbaar*



Drieman Garantiemakelaars heeft vestigingen in o.a. Nieuwkoop en Alphen aan den Rijn en is daardoor goed bekend met de plaatselijke woningmarkt. Als erkend NVM-Nieuwbouwspecialist is zij vertrouwd met alle stappen en fases in de nieuwbouw, van de ontwerpfase en verkoop tot aan de realisatie en oplevering van de woningen.

Het verkoopteam van Drieman Garantiemakelaars informeert u deskundig en begeleidt u bij de aankoop van uw nieuwe woning. Misschien bent u benieuwd hoe u de inschrijving, aankoop en financiering van een nieuwbouwwoning het beste

kunt aanpakken en hoe de financiële planning loopt. Wat is de beste timing voor de verkoop van uw huidige woning. En hoe gaat de betaling van bouwtermijnen in z'n werk. Ook hierin kunnen wij u goed persoonlijk begeleiden en adviseren.

Zo komt u niet voor verrassingen te staan. Met al uw vragen bent u meer dan welkom, wij zijn u graag van dienst!

Het verkoopteam van Drieman Garantiemakelaars Alphen

Colofon

De woningen worden gebouwd met toepassing van de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg N.V. Dit instituut verleent al meer dan dertig jaar garantiecertificaten en is op initiatief van verschillende producenten en consumentenorganisaties opgericht. Zo ben je zeker van een gegarandeerde afbouw en een goede garantie op uw woning.

Ontwikkelaar



Bastion Real Estate
bastionrealestate.nl
contact@bastionrealestate.nl

Makelaar



Drieman Gantiemakelaars
0172 - 46 08 08
nieuwbouw@drieman.nl

Verkoopdocumentatie
Nuvastgoed, maart 2026



Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg en aandacht samengesteld. Het geeft u een indruk van onze ambities voor het project, de omgeving, de appartementen en een aantal van de opties. De afgebeelde tekeningen en plattegronden zijn impressies. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De tekeningen zijn bedoeld om een zo goed mogelijk beeld te schetsen van de appartementen. De koop- en aannemingsovereenkomst met de daaraan gekoppelde documenten zijn uiteindelijk de geldende en daarmee bepalende contractstukken.

