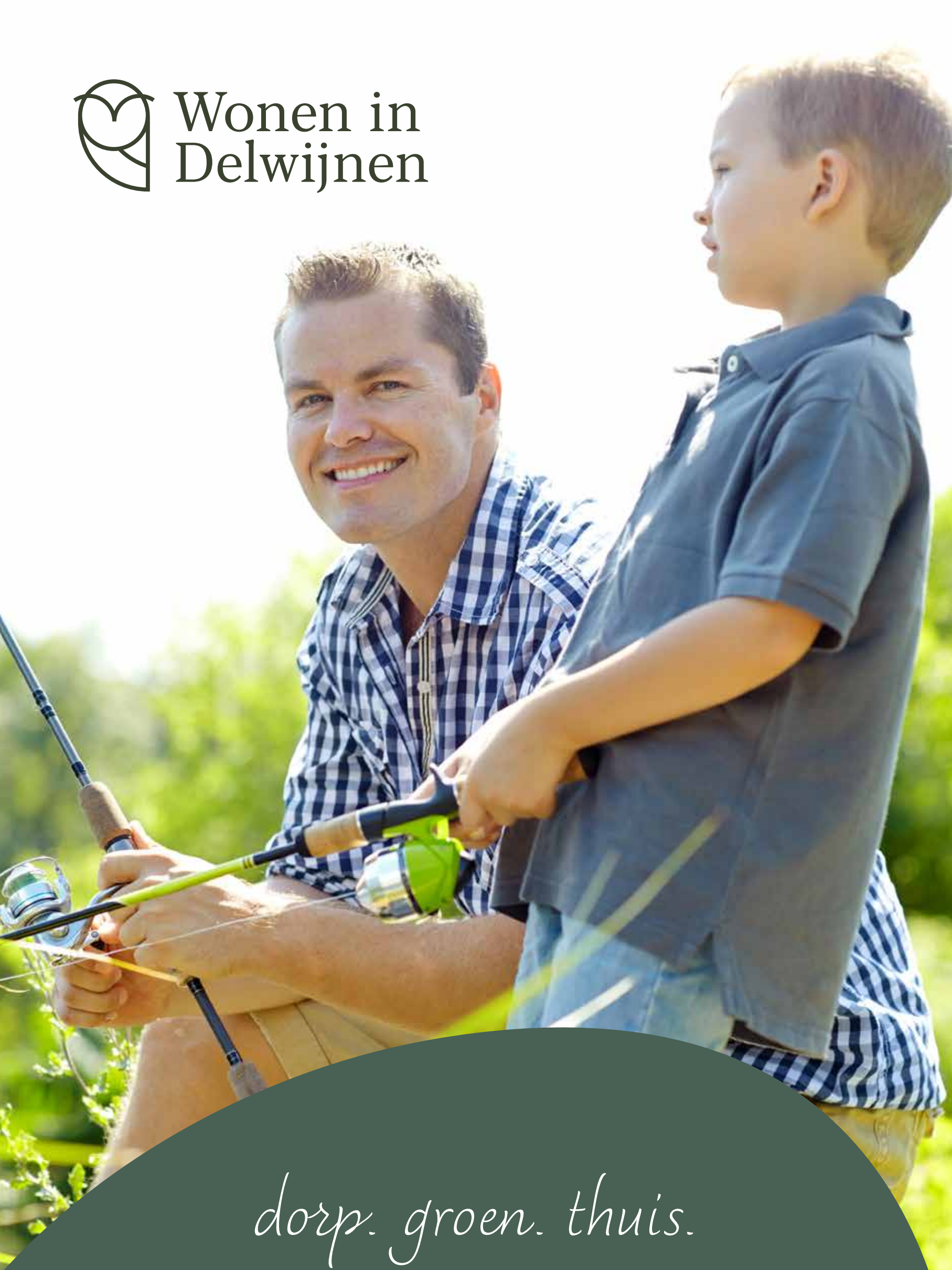
Wonen in Delwijnen



dorp. groen. thuis.

Inhoudsopgave



16

Twee-onder-één-kap woningen
TYPE T
Bouwnummers B05, B06, B07 en B08

26



Levensloopbestendige vrijstaande woningen
TYPE V1
Bouwnummers B01 en B03



34

Vrijstaande woningen
TYPE V2
Bouwnummers B04 en B10

44



Vrijstaande woning
TYPE V3
Bouwnummers B09

52



Vrijstaande woning
TYPE V5
Bouwnummers B02

Een groene kern in het hart van Delwijnen

Er zijn plaatsen waar je woont én er zijn plaatsen die als thuis voelen. Delwijnen in de gemeente Zaltbommel is een dorp met een sterke gemeenschap. Het is zo'n plaats waar je je thuis voelt, waar je wilt zijn en blijven. Dat kan nu in een nieuw huis aan de Steenuil in het hart van het dorp. Het plan bestaat uit tien vrijstaande koopwoningen waarvan er twee levensloopbestendig zijn. Daarnaast zijn er dertien huurwoningen, waaronder Quattro villa's en levensloopbestendige rijwoningen. Naast de woningen is er een bedrijf met kantoorruimte. Deze nieuwe wijk is een aanwinst voor het dorp. Het is dé plek voor starters die hun eerste eigen huis zoeken, voor gezinnen die meer ruimte nodig hebben en ouderen die comfortabel willen blijven wonen.

Een plek om elkaar te kennen. Een plek om buiten te zijn.
Een plek om thuis te zijn en te blijven.



Wonen in een dorp met een verhaal

De geschiedenis van Delwijnen gaat ver terug. Al in de Romeinse tijd liep hier een belangrijke verharde oost-westverbinding tussen Nijmegen en Leiden. Door de eeuwen heen groeide het dorp uit tot een karakteristieke plek in de Bommelerwaard.

De rijke historie is nog altijd zichtbaar in het landschap en de straatnamen. Delwijnen ligt op de stroomrug van de Alm, die ooit dwars door het gebied liep. De straatnaam De Eng herinnert aan Huize Engestein, een van de voormalige ridderhofsteden van het dorp. Naast Engestein waren ook Den Nyencamp en Kasteel Delwijnen hofsteden van het adellijke geslacht De Cocq van Delwijnen. De vlag van Delwijnen is gebaseerd op het schild uit hun familiewapen.

Ook de historische waterplas De Del maakt deel uit van het verhaal van het dorp. Deze plas ontstond door het uitgraven van grond voor een vluchtheuvel die na de watersnoodramp van 1861 werd aangelegd.

Wie hier woont, woont op een plek waar landschap, geschiedenis en karakter al eeuwenlang samenkomen.







Wonen met alles dichtbij

In Delwijnen wonen mensen die betrokken zijn bij hun dorp en bij elkaar. Dorpsbewoners zetten zich actief in voor de gemeenschap, bijvoorbeeld in IJsclub De Del. Daarnaast speelt de dorpsraad een belangrijke rol in het samen met de inwoners werken aan een fijne en leefbare omgeving.

Voor dagelijkse voorzieningen hoef je niet ver. Scholen, kerken, supermarkten, sportverenigingen en gezondheidszorg zijn allemaal binnen vijf tot tien minuten te bereiken in plaatsen zoals Aalst, Kerkwijk, Nederhemert, Well of Zaltbommel. Zo combineert Delwijnen de rust en de gemoedelijkheid van het dorpsleven met het gemak van belangrijke voorzieningen dichtbij.

Wonen in Delwijnen

Delwijnen heeft een rustiek en groen karakter met lintbebouwing aan oude wegen. Daarom zijn er diverse woningtypen. Door materialen met vastgestelde kleurtonen waarin de variatie zit in voegkleur, metselwerkverbanden, dakvorm en dakafwerkingen passen de woningen bij het dorpse karakter van Delwijnen.

Aanbod
Voor wie meer ruimte of echt een eigen plek wil, zijn er twee-onder-één-kap woningen of vrijstaande woningen. Het plan heeft een groen hart waar een doorgaande weg doorheen loopt. De koopwoningen staan in een groene loper aan deze weg.

Twee Quattro villa's met ieder vier huurwoningen, vijf levensloopbestendige huurwoningen, twee vrijstaande woningen en een kantoorgebouw maken dit plan compleet.



- Twee-onder-één kap woningen
- Vrijstaande woningen
- Levensloopbestendige vrijstaande woningen





Een buurt voor mens en dier

De straatnaam Steenuil is niet toevallig gekozen. In en rond Delwijnen leven steenuilen. Het is de ideale leefomgeving voor de uiltjes door het kleinschalige, halfopen, agrarische rivierenlandschap met fruit- en knotbomen, weilanden en oude schuren. In het plan is dan ook veel aandacht voor mens én dier.

Door de mix van verschillende woningen vinden jong en oud hier een thuis. In deze nieuwe wijk is ook bewust ruimte gemaakt voor spelen, bewegen en ontmoeten. Met drie verschillende buitenplekken is er voor iedere leeftijd een stek. Aan de rand van de wijk is er een trapveld voor de jeugd.

Centraal in het plan is er een speelplek waar jonge kinderen veilig dichtbij huis kunnen spelen terwijl (groot)ouders en buurtbewoners elkaar ontmoeten.

Bij de vijver is er een derde ontmoetingsplek met zicht over de waterpartij en de dierenweide. Een fijne plaats om te wandelen, even te ontspannen of een praatje te maken. In en bij de vijver zullen ook veel dieren een plekje vinden evenals in de dierenweide en in de ruime groene buitenruimte. Het kan dan zomaar zijn dat je een steenuil ziet, want het is een soort die zich ook wel overdag laat zien.







Een groene wijk waar jong en oud fijn kunnen wonen, spelen en elkaar ontmoeten.



Duurzaam wonen, comfortabel leven.

Natuurlijk duurzaam

Een nieuw huis wordt echt een thuis als het comfortabel voelt en energiezuinig is. Alle huizen hebben daarom zonnepanelen, een bodemwarmtepomp en zijn goed geïsoleerd. Op die manier is duurzaamheid als vanzelf een onderdeel van het dagelijks leven.

Maar duurzaamheid stopt niet bij de voordeur. Samen met de gemeente Zaltbommel en Natuurwacht Bommelerwaard maakten we een plan om buiten de natuur alle ruimte te geven. De groene inrichting sluit aan op het bestaande dorpsgezicht, met hagen, boomgroepen en karakteristieke solitaire bomen. Een kruidenrijk grasland, met tot ongeveer veertig plantensoorten, zorgt voor een gezonde bodem en biedt volop ruimte aan insecten en vogels.

De vijver versterkt de natuurlijke omgeving met natuurvriendelijke oevers en verschillende soorten oever-, onderwater- en drijvende planten. Tegelijkertijd vangt de vijver regenwater op en draagt zo bij aan een klimaatbestendige leefomgeving.



Ook in de tuinen is groen belangrijk. Groene erfafscheidingen vervangen zoveel mogelijk schuttingen en de tuinverharding blijft beperkt. Zo blijft de wijk ook in de toekomst een groene oase voor alles wat leeft, groeit en bloeit.

Een bijzondere plek om thuis te komen, tot in lengte van jaren.



Een dorp om te blijven.



Mikel Moolenaar

Moolenaar makelaardij o.g.

Als makelaar in de Bommelerwaard kennen we Delwijnen en de omgeving goed. Het is een klein dorp met een eigen karakter, waar mensen elkaar kennen en waar het gevoel van samen wonen en leven nog echt aanwezig is. Juist daarom vinden wij het bijzonder om betrokken te zijn bij Wonen in Delwijnen.

We merken in ons dagelijks werk hoe groot de behoefte is aan woningen voor mensen die graag in hun eigen dorp willen blijven wonen. Jongeren die hier zijn opgegroeid en hun eerste woning zoeken. Gezinnen die graag in de buurt van familie en vrienden willen blijven. Maar ook ouderen die kleiner of levensloopbestendig willen wonen, zonder afscheid te hoeven nemen van hun vertrouwde omgeving.

Dat maakt dit project voor ons meer dan alleen de verkoop van een aantal nieuwe woningen. Het gaat over de toekomst van Delwijnen. Over ruimte maken voor een nieuwe generatie, terwijl tegelijkertijd het dorpse karakter behouden blijft.

Wat wij vooral mooi vinden, is dat het plan aansluit bij wat Delwijnen is: kleinschalig, groen en persoonlijk. Geen grote nieuwbouwwijk, maar een plek waar mensen elkaar kennen, kinderen fijn kunnen opgroeien en verschillende generaties naast elkaar kunnen wonen.

Wij zijn er trots op dat we vanuit Moolenaar Makelaardij aan dit mooie project mogen bijdragen. En misschien vinden straks wel een aantal mensen hier niet zomaar een nieuwe woning, maar vooral een plek waar ze zich jarenlang thuis kunnen voelen.

Want uiteindelijk is dat waar wonen om draait: je ergens thuis voelen.

moolenaar
makelaardij o.g.

Bouwbedrijf G. Vos

Bouwbedrijf G. Vos is gevestigd in Nederhemert, op een paar minuten van Delwijnen. Het bedrijf bestaat sinds 1990 en bouwt al ruim 35 jaar woningen in de regio. Nieuwbouw, verbouw en restauratie vallen allemaal onder ons werk. Wij zijn trots dat we de woningen van Wonen in Delwijnen mogen bouwen, met een sterke focus op kwaliteit en met de garantie van Bouwgarant. Ons motto: ambachtelijk bouwen met de kennis van nu.

Eigenaar Jan Vos en zijn vaste team staan voor korte lijnen en een persoonlijke aanpak. We werken met vaste vakmensen en onderaannemers die we al jaren kennen. Je weet dus met wie je te maken hebt. Kwaliteit, betrouwbaarheid en een tevreden bewoner zijn voor ons het belangrijkst. We betrekken je bij het hele bouwproces, van de eerste schop in de grond tot de dag dat je de sleutel krijgt.

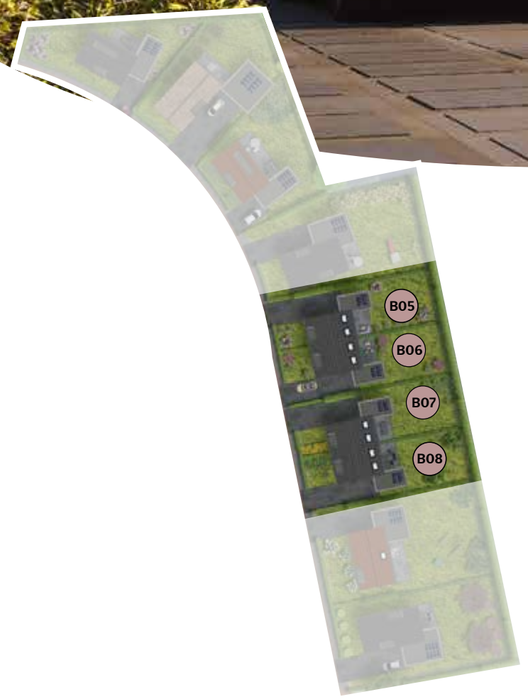
Wij wensen je alvast een fijn thuis in Delwijnen!

G. VOS Bouwbedrijf

Bouwen met sterke focus op kwaliteit.



Bouwnummers B05 en B06 met donkere gevelstenen



TYPE T
Twee-onder-één-kap woningen

Bouwnummers B07 en B08 met lichte gevelstenen

Twee-onder-één-kap woningen

TYPE T

Bouwnummers B05, B06 (donkere gevelstenen) B07 en B08 (lichte gevelstenen)

Ruimte om thuis te komen.

Twee-onder-een-kap woning

- Woonoppervlakte (GBO): ca. 119 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 410 m²
- Royale en lichte twee-onder-een-kapwoningen
- Ruime living van ca. 45,4 m²
- Comfortabele indeling met open keuken
- Drie volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping
- Inclusief ruime aangebouwde berging van ca. 17,1 m²
- Extra bergruimte op de tweede verdieping

Indeling begane grond:

- Royale woonruimte van ca. 45,4 m² met zit- en eetgedeelte
- Open keuken met ruimte voor een uitgebreide keukenopstelling
- Aangebouwde berging
- Hal met trapopgang
- Separate toiletruimte

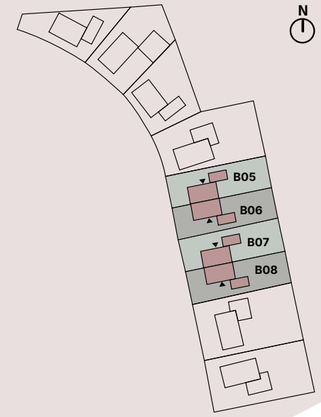
Indeling eerste verdieping:

- Drie slaapkamers van ca. 8,2 tot 18,8 m²
- Badkamer met douche
- Separate toiletruimte
- Ruime overloop
- Trapopgang naar de tweede verdieping

Specificaties:

- Stijlvolle en moderne uitstraling
- Energiezuinige woningen conform BENG-eisen
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Royale living met open keuken
- Ruime aangebouwde berging
- Extra zolder-/bergruimte







Begane grond

Bouwnummers B05 en B07 zoals hier afgebeeld
Bouwnummers B06 en B08 in spiegelbeeld

1	Keuken & woonkamer	ca. 45.4 m²
2	Toilet	ca. 1.3 m²
3	Hal	ca. 6.4 m²
4	Berging	ca. 17.1 m²

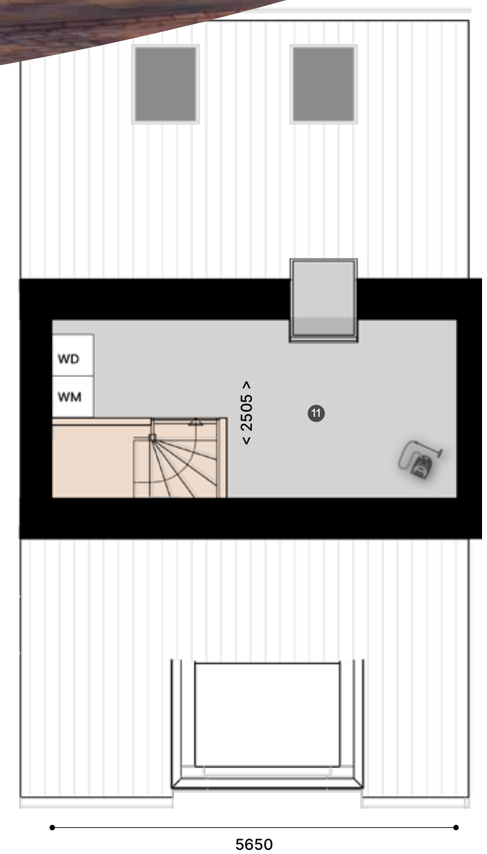
Type T Twee-onder-één-kap woning





Eerste verdieping

Bouwnummers B05 en B07 zoals hier afgebeeld
Bouwnummers B06 en B08 in spiegelbeeld



Tweede verdieping

Bouwnummers B05 en B07 zoals hier afgebeeld
Bouwnummers B06 en B08 in spiegelbeeld

5	Slaapkamer 1	ca. 18.8 m²
6	Slaapkamer 2	ca. 10.3 m²
7	Slaapkamer 3	ca. 8.2 m²
8	Overloop	ca. 9.4 m²
9	Badkamer	ca. 3.9 m²
10	Toilet	ca. 1.2 m²
11	Zolder	ca. 14.2 m²



Klaar voor nu en later.

Levensloopbestendige vrijstaande woningen

- Ruime, vrijstaande woning met een praktische en comfortabele indeling
- Woonoppervlakte (GBO): ca. 125 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 386 m² - 423 m²
- Royale woonkamer van ca. 43 m²
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen
- Separate bijkeuken van ca. 8,4 m²
- Berging van ca. 9,3 m²
- Mogelijkheid tot uitbreiding eerste verdieping met badkamer, toilet en dakkapel

Indeling begane grond:

- Royale woonruimte van ca. 43 m² met zit- en eetgedeelte en open keuken
- Ruime slaapkamer van ca. 14,4 m²
- Badkamer van ca. 6,5 m²
- Praktische bijkeuken van ca. 8,4 m² met ruimte voor huishoudelijke voorzieningen
- Berging van ca. 9,3 m²
- Centrale hal van ca. 8,2 m² met toegang tot de verschillende vertrekken
- Separaat toilet van ca. 1,4 m²
- Trapopgang naar de eerste verdieping

Indeling eerste verdieping

- Slaapkamer 2 van ca. 13,1 m²
- Slaapkamer 3 van ca. 11,5 m²
- Royale overloop van ca. 16,0 m²
- Praktische bergruimte achter de knieschotten
- Vide bij de trapopgang

Eerste verdieping optioneel:

De mogelijkheid bestaat om de woning uit te breiden met:

- Badkamer van ca. 5,4 m²
- Toilet van ca. 1,4 m²
- Royale dakkapel

Specificaties:

- Vrijstaande woning met slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Energiezuinig ontwerp conform BENG-eisen
- Ruime woonkamer met open keuken
- Praktische bijkeuken en berging
- Comfortabele en toekomstgerichte woonindeling
- Gelegen in het groene nieuwbouwproject Wonen in Delwijnen



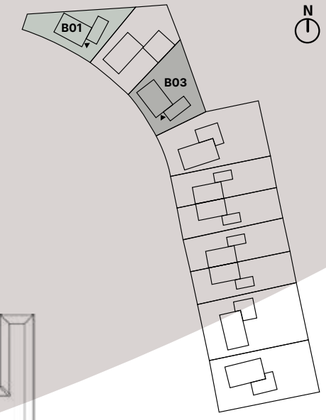
TYPE V1

Levensloopbestendige vrijstaande woningen

Levensloopbestendige vrijstaande woningen

TYPE V1

Bouwnummers B01 en B03

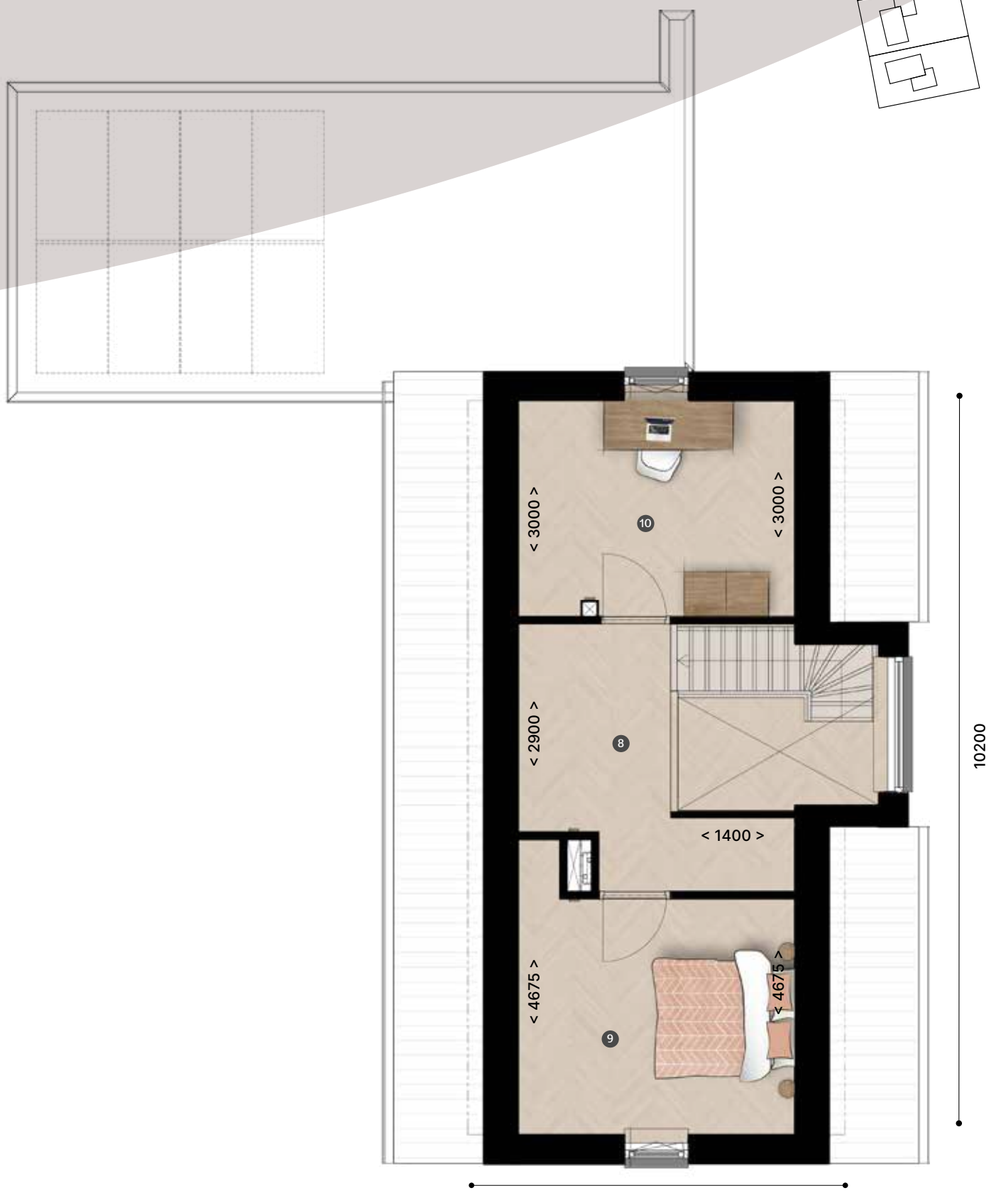




Slapen op de begane grond

Begane grond

1	Keuken & woonkamer	ca. 43.0 m²
2	Slaapkamer	ca. 14.4 m²
3	Badkamer	ca. 6.5 m²
4	Bijkeuken	ca. 8.4 m²
5	Toilet	ca. 1.4 m²
6	Hal	ca. 8.2 m²
7	Berging	ca. 9.3 m²
8	Overloop	ca. 16.0 m²
9	Slaapkamer 2	ca. 13.1 m²
10	Slaapkamer 3	ca. 11.5 m²



De eerste verdieping wordt standaard opgeleverd met twee slaapkamers en een ruime overloop. Uitbreiding met een badkamer, toilet en dakkapel behoort tot de mogelijkheden (zie volgende pagina).

De makelaar vertelt je er graag meer over!

Eerste verdieping
Standaard

Vrijstaande woningen
TYPE V1
Bouwnummers B01 en B03

Een heerlijke plek om van te genieten.



Optionele indeling eerste verdiepeing

Eerste verdieping
Optionele indeling

8	Slaapkamer	ca. 15.5 m²
9	Slaapkamer	ca. 11.5 m²
10	Badkamer	ca. 5.4 m²
11	Overloop	ca. 10.8 m²
12	Toilet	ca. 1.4 m²







TYPE V2
Vrijstaande woningen



Vrijstaande woningen
TYPE V2
Bouwnummers B04 en B10

Ruim wonen, met plek voor iedereen.

Vrijstaande woning
- Woonoppervlakte (GBO): ca. 160 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 597 m² - 662 m²
- Royale vrijstaande woning met een lichte en ruime living van ca. 69,7 m²
- Comfortabele indeling met open keuken
- Vier volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping
- Royale inpandige berging en praktische bijkeuken
- Eerste verdieping standaard inbegrepen bij de bouw

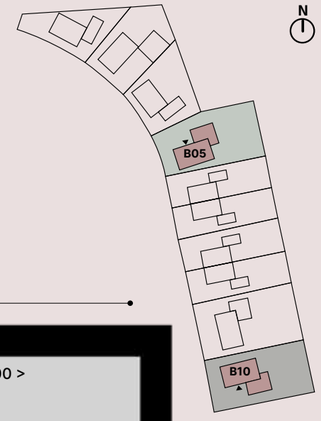
Indeling begane grond:
- Royale, open woonruimte van ca. 69,7 m² met zit- en eetgedeelte
- Open keuken met ruimte voor een uitgebreide keukenopstelling
- Praktische bijkeuken
- Ruime garage/berging van ca. 29,4 m²
- Royale hal met trapopgang
- Separate toiletruimte
- Meterkast

Indeling eerste verdieping:
- Vier slaapkamers van ca. 8,4 tot 15,9 m²
- Ruime badkamer met douche
- Separate tweede toiletruimte
- Overloop en vlizotrap naar de bergzolder

Indeling tweede verdieping
- Ruime bergzolder van ca. 20,6 m²
- Bereikbaar via een vlizotrap

Specificaties:
- Stijlvolle en eigentijdse architectuur
- Energiezuinige woning conform BENG-eisen
- Vier slaapkamers en separate toiletruimte op de verdieping
- Ruime inpandige berging en bijkeuken
- Extra bergruimte op de tweede verdieping
- Gelegen in het groene nieuwbouwproject Wonen in Delwijnen





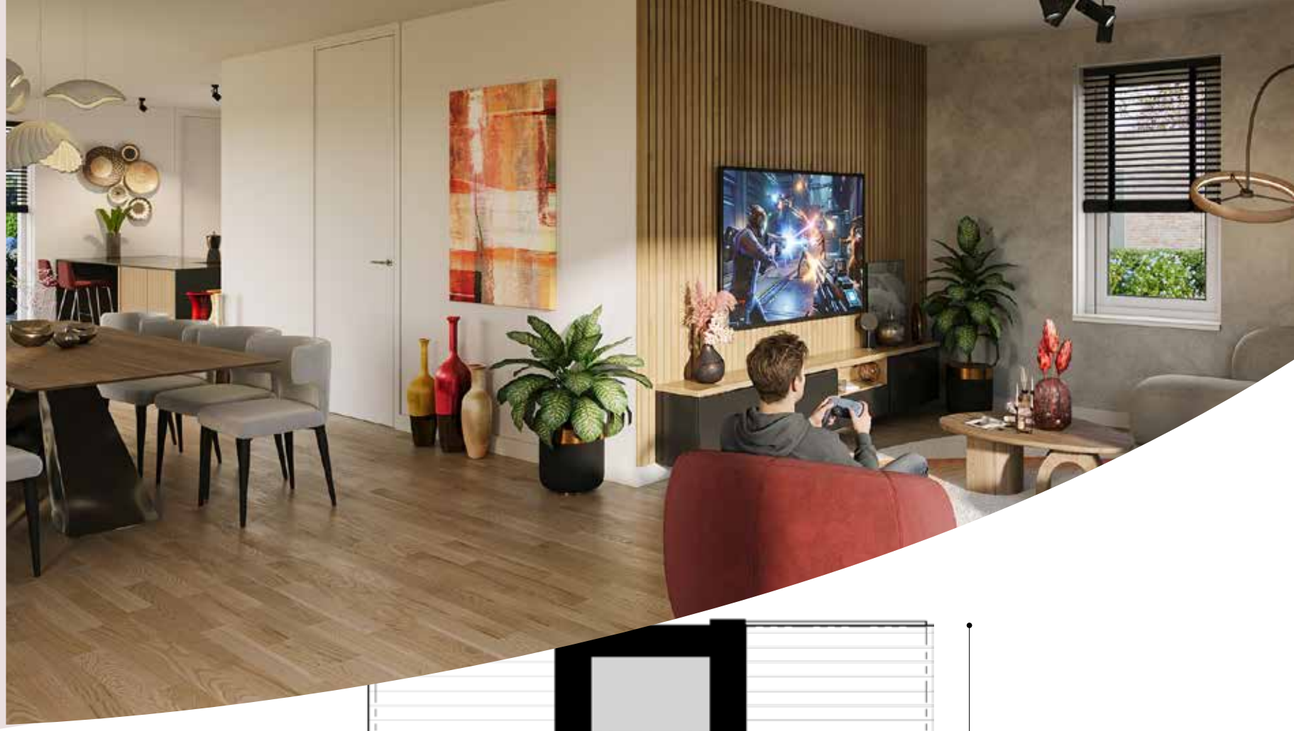


Met een lekkere ruime woonkamer!

Begane grond
Bouwnummer B10 zoals hier afgebeeld
Bouwnummer B04 in spiegelbeeld

1	Keuken & woonkamer	ca. 69.7 m²
2	Bijkeuken	ca. 6.0 m²
3	Toilet	ca. 1.6 m²
4	Hal	ca. 10.7 m²
5	Berging	ca. 29.4 m²

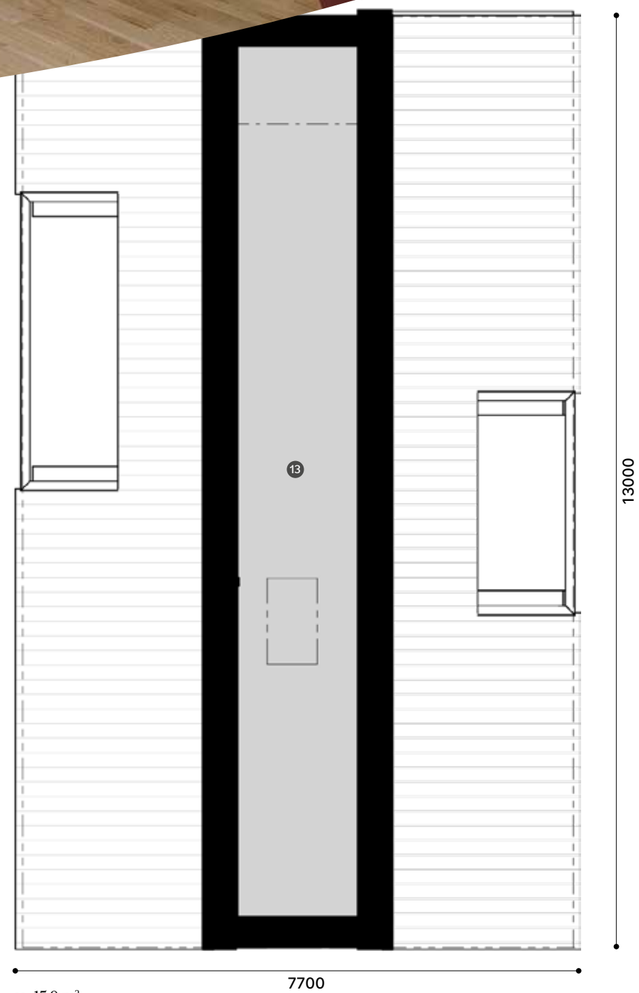
Type V2 Vrijstaande woning





Eerste verdieping

Bouwnummer B10 zoals hier afgebeeld
Bouwnummer B04 in spiegelbeeld



6	Slaapkamer 1	ca. 15.9 m²
7	Slaapkamer 2	ca. 14.4 m²
8	Slaapkamer 3	ca. 15.9 m²
9	Slaapkamer 4	ca. 8.4 m²
10	Overloop	ca. 8.3 m²
11	Badkamer	ca. 7.4 m²
12	Toilet	ca. 1.3 m²
13	Zolder	ca. 20.6 m²

Tweede verdieping

Bouwnummer B10 zoals hier afgebeeld
Bouwnummer B04 in spiegelbeeld





TYPE V3
Vrijstaande woning

Vrijstaande woning
TYPE V3
Bouwnummers B09

Ruimte om royaal en comfortabel te wonen.

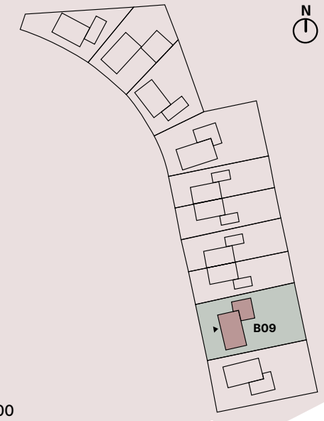
Vrijstaande woning
- Woonoppervlakte (GBO): ca. 155 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 748 m²
- Royale en lichte vrijstaande woning
- Zeer ruime living van ca. 58,2 m²
- Comfortabele indeling met open keuken
- Inclusief separate kantoorruimte en praktische bijkeuken
- Royale berging van ca. 20,5 m²

Indeling begane grond:
- Grote, open woonruimte met zit- en eetgedeelte
- Open keuken met ruimte voor een royale keukenopstelling
- Separate kantoor-/werkkamer
- Ruime bijkeuken
- Berging van ca. 20,5 m²
- Hal met trapopgang naar de eerste verdieping
- Separate toiletruimte
- Meterkast

Indeling eerste verdieping:
- Vier volwaardige slaapkamers (ca. 8 – 13 m²)
- Moderne badkamer met douche
- Overloop en 2e toilet
- Vlizo trap naar zolder

Specificaties:
- Stijlvolle, vrijstaande woning
- Energiezuinig ontwerp conform BENG-eisen
- Royale living met open keuken
- Separate kantoorruimte, ideaal voor thuiswerken
- Praktische bijkeuken en ruime inpandige berging





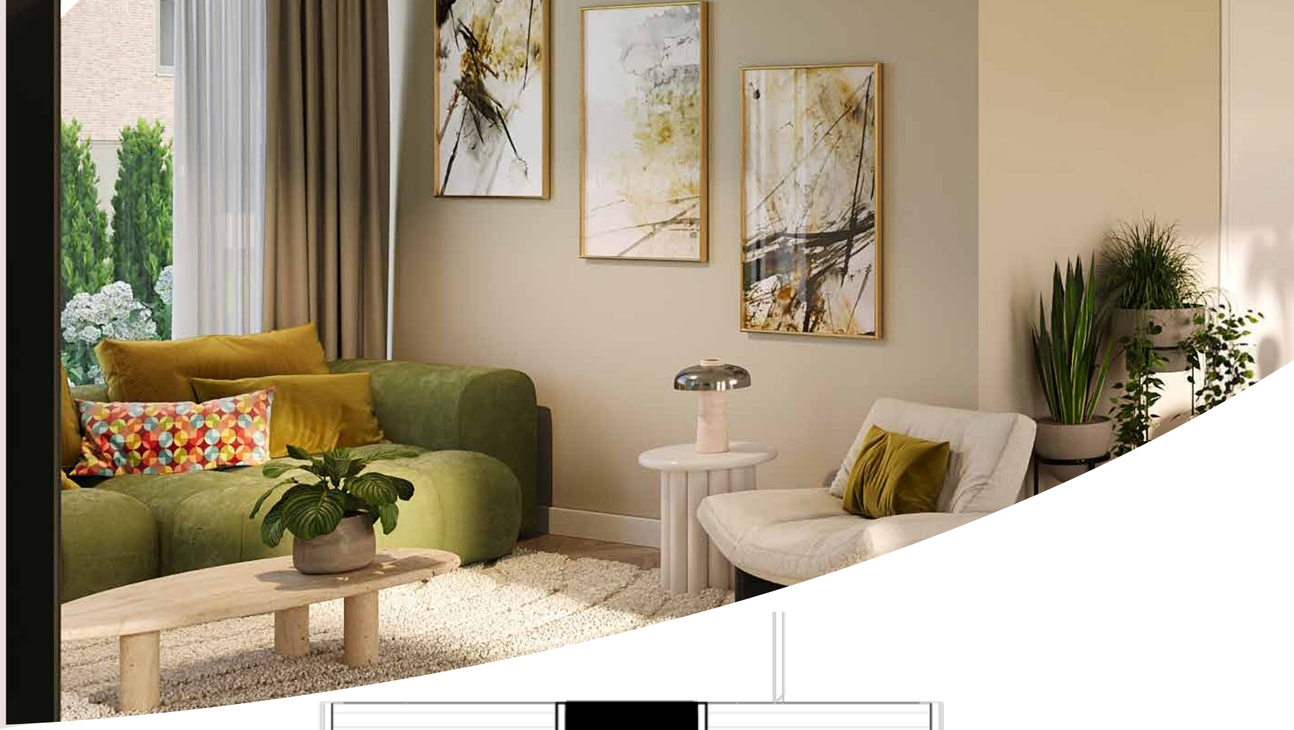
Met aparte werkkamer op de begane grond



Begane grond

1	Keuken & woonkamer	ca. 58.2 m²
2	Werkkamer	ca.9.5 m²
3	Bijkeuken	ca. 13.8 m²
4	Toilet	ca. 1.5 m²
5	Hal	ca. 9.1 m²
6	Berging	ca. 20.5 m²

Type V3 Vrijstaande woning





Eerste verdieping

7	Slaapkamer 1	ca.13.0 m²
8	Slaapkamer 2	ca. 13.0m²
9	Slaapkamer 3	ca.12.4 m²
10	Slaapkamer 4	ca. 8.9 m²
11	Overloop	ca. 6.3m²
12	Badkamer	ca. 7.5 m²
13	Toilet	ca. 1.5 m²
14	Zolder	ca. 12.5 m²



Tweede verdieping





TYPE V5
Vrijstaande woning

Vrijstaande woning
TYPE V5
Bouwnummers B02

Vrijstaand wonen, helemaal op jouw manier.

Vrijstaande woning
- Woonoppervlakte (GBO): ca. 150 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 545 m²
- Royale en lichte vrijstaande woning
- Zeer ruime living van ca. 61 m²
- Comfortabele indeling met royale open keuken
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping
- Ruime garage/berging van ca. 41,9 m²

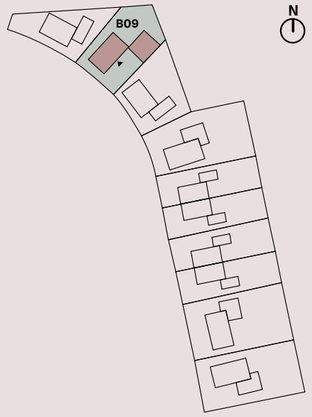
Indeling begane grond:
- Royale woonruimte van ca. 61 m² met zit- en eetgedeelte
- Open keuken met ruimte voor een uitgebreide keukenopstelling
- Aangebouwde garage/berging
- Ruime hal met trapopgang
- Separate toiletruimte
- Meterkast

Indeling eerste verdieping:
- Vier slaapkamers van ca. 9,5 tot 15,9 m²
- Ruime badkamer
- Separate toiletruimte
- Overloop met vide
- Vlizotrap naar de bergzolder

Indeling tweede verdieping:
- Royale bergzolder van ca. 24,9 m²
- Bereikbaar via een vlizotrap

Specificaties:
- Stijlvolle en moderne uitstraling
- Energiezuinige woning conform BENG-eisen
- Ruime aangebouwde garage/berging
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping
- Extra bergruimte op de tweede verdieping
- Royale en lichte woonkamer met open keuken







Begane grond

Volop berging in de royale garage

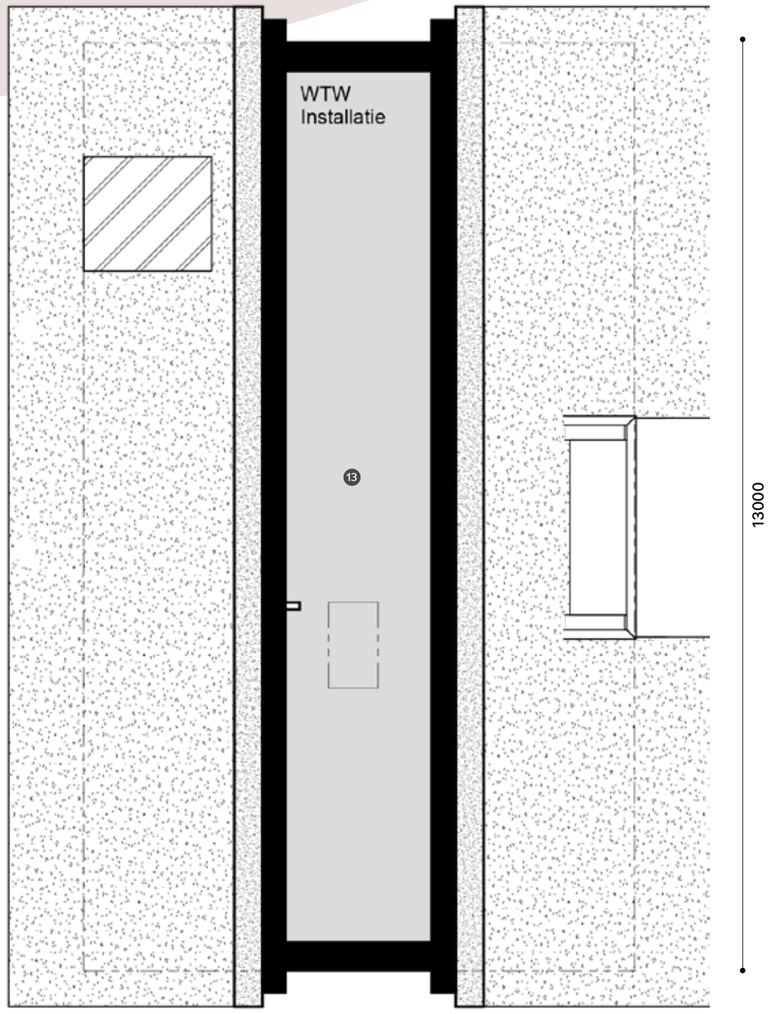
1	Keuken & woonkamer	ca. 61.0 m²
2	Bijkeuken	
3	Toilet	ca. 1.7 m²
4	Hal	ca. 10.6 m²
5	Garage/berging	ca. 41.9 m²

Type V5 Vrijstaande woning



Eerste verdieping

6	Slaapkamer 1	ca. 15.9 m²
7	Slaapkamer 2	ca. 14.4 m²
8	Slaapkamer 3	ca. 9.5 m²
9	Slaapkamer 4	ca. 13.8 m²
10	Overloop	ca. 8.3 m²
11	Badkamer	ca. 8.4 m²
12	Toilet	ca. 1.3 m²
13	Zolder	ca. 24.9 m²



Tweede verdieping



moolenaar
makelaardij o.g.

Moolenaar
makelaardij o.g.
Gamerschestraat 34
5301 AS Zaltbommel
Telefoon: 0418 577 540
info@moolenaarmakelaardij.nl
moolenaarmakelaardij.nl

DISCLAIMER
Aan de inhoud van deze nieuwbouwbrochure kunnen geen rechten worden ontleend. Alle informatie, afbeeldingen, impressies, plattegronden, maatvoeringen en overige gegevens zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld, maar dienen uitsluitend ter indicatie.

De weergegeven informatie kan wijzigingen ondergaan en is onder voorbehoud van goedkeuring, technische uitwerking, vergunningen en nadere besluitvorming. Afwijkingen ten opzichte van de uiteindelijke uitvoering zijn derhalve mogelijk.

Aan de vermelde teksten, tekeningen, impressies, maatvoeringen, oppervlakten, prijzen en overige gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend. De uiteindelijke uitvoering wordt vastgelegd in de definitieve koop- en aannemingsovereenkomst en bijbehorende contractstukken.