

Impressie nieuwbouw



van der Steen & Hadj



Rijnsaterwoude

vrijstaande en riante villa's



Bouwnummers 96 & 96A
Stijlvol wonen, midden in
't Groene Hart



Nieuwbouwproject

Rijnswaarding



Stijlvol wonen in Rijnsaterwoude, 2 vrijstaande villa's

Inhoud

Wij bouwen Rijnswaarding	3		
Wonen en recreëren	4		
		De twee villa's – plattegronden	5
		1 bouwplan, 2 architecten	7
Bouwen volgens het principe casco	8		
Koop onder erfpacht, voordelig als starter	8		
			
		Woonimpressie	9
		Kleur en materiaalstaat	12
Informatie nieuwbouw	14		
Contactgegevens	15		
		Belangrijk om te weten	16
		Afouwborg / Disclaimer	17

Wij bouwen Rijnswaarding

In het pittoreske Rijnsaterwoude, zullen binnen afzienbare tijd, twee prachtige villa's verrijzen aan de Herenweg. Het betreft nieuwbouw in een reeds bewoonde straat en omgeving. Het plaatje hebben wij reeds in ons hoofd weten te visualiseren: Een nieuwe dag breekt aan, de zon komt op en u wordt wakker in uw droomvilla. Rijnswaarding wordt voor u als koper de plek waar u zult gedijen, aangezien u gaat wonen op een plek met aan de achtergrond wijds en enerverende natuur. Met vertrouwen leggen wij hierbij het plan aan u voor. Deze brochure geeft u een indruk van de villa's, met verder alle relevantie informatie.



Wonen en recreëren



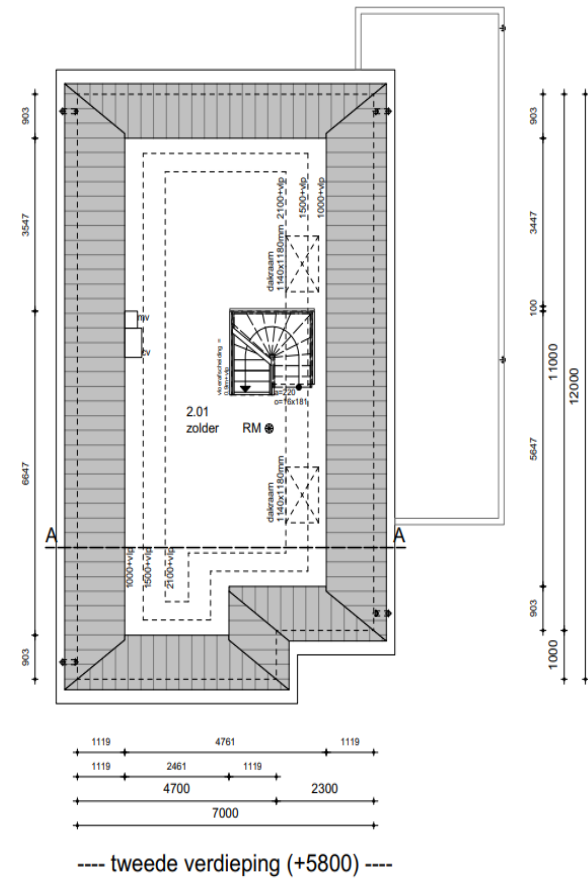
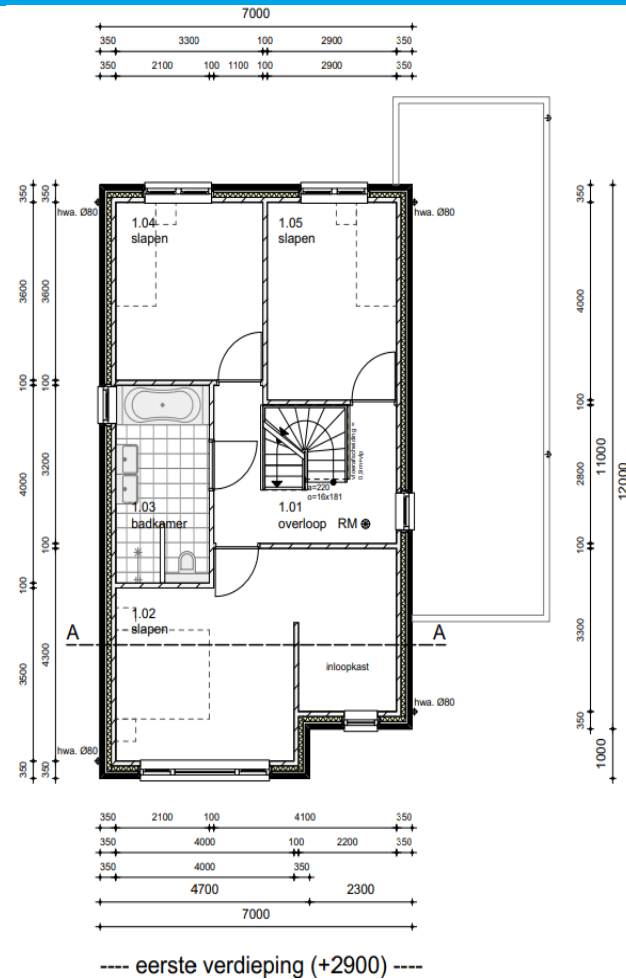
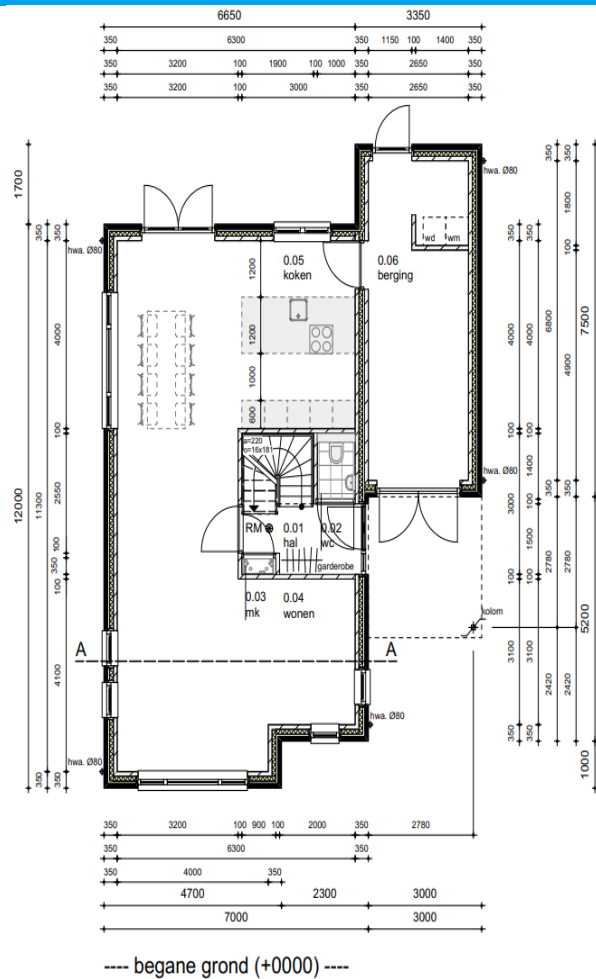
Nieuwbouw heeft zijn voordelen. Alles is nieuwbakken, met een lange levensduur, daardoor minder onderhoudsgevoelig. Je kan ook nog eens je nieuwe woning naar hartenlust inrichten. Echter is een vaak gehoorde nadeel bij nieuwbouw, dat het geheel een ziel mist. Aangeplante bomen hebben jaren nodig om in vol ornaat zich te presenteren. Toegangswegen en trottoirs dienen nog aangelegd te worden. Kortom, de wijk is kaal. Dat is bij Rijnswaarding alles behalve het geval. De wijk waar de villa's komen te staan is groen. De omgeving ademt natuur en het dorp is een oase van rust. De perfecte plek voor de oude dag of voor een jong gezin dat de drukte van de grote stad wil ontlopen. Voor de watersportliefhebber ligt het Braassemmeer op een steenworp afstand, waar een jachthaven aanwezig is. 10 km in Zuidoostelijke richting, ligt Golfclub Zeegersloot. Alphen aan de Rijn, evenzo zuidelijk gelegen, is de grootste stad in de nabije omgeving en heeft op de fiets een reistijd van 10 minuten. In het Centrum van Amsterdam ben je binnen een half uur. Luchthaven Schiphol, voor de fervente reiziger, laat zich met een kwartier bereiken.

Deze parel van een locatie, mede door zijn veelzijdigheid aan voorzieningen, is beslist de ideale plek voor wonen en recreëren.

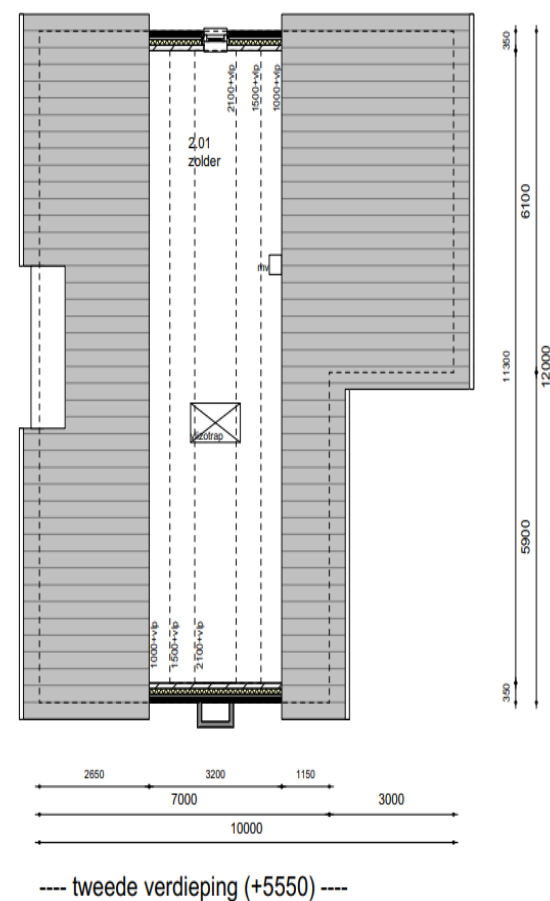
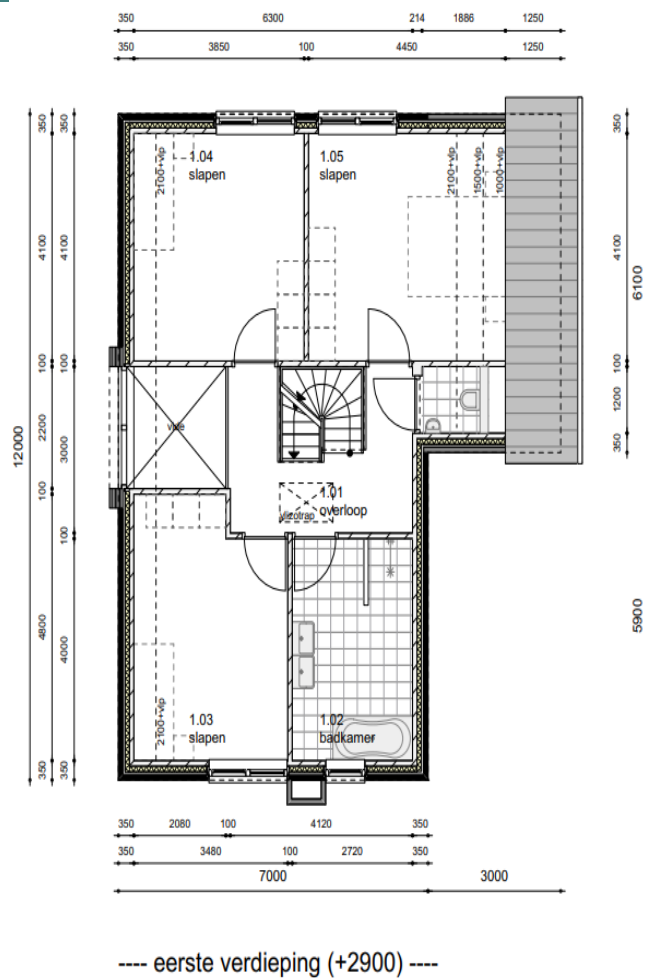
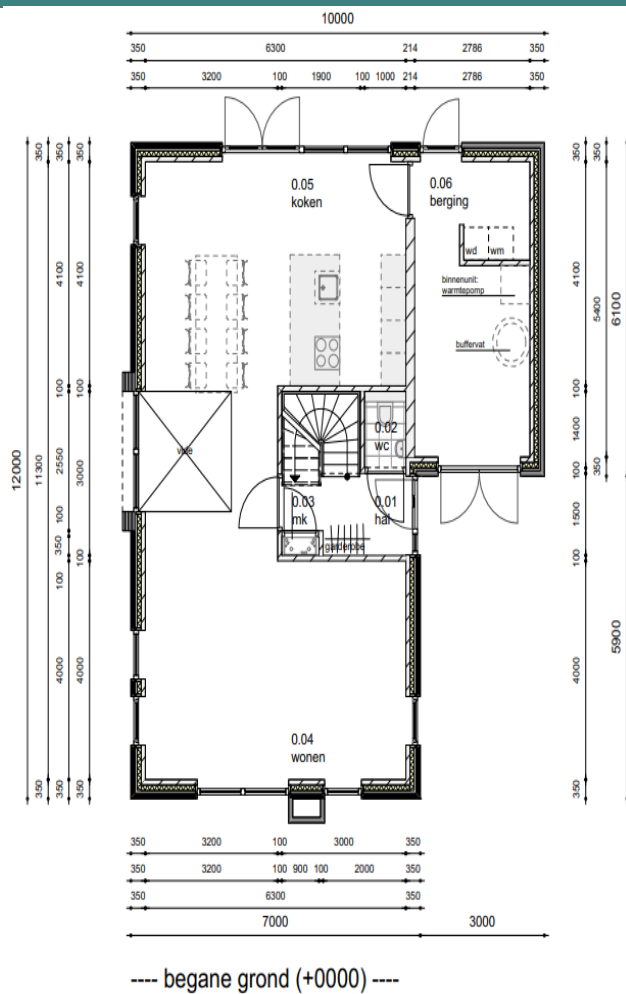
Stijlvol wonen in Rijnsaterwoude, 2 vrijstaande villa's

De 2 villa's - plattegronden

96A



Stijlvol wonen in Rijnsaterwoude, 2 vrijstaande villa's



Stijlvol wonen in Rijnsaterwoude, 2 vrijstaande villa's

1 bouwplan, 2 architecten



ArchiTom te Dennekamp en Jongzeeuw Architecten in Tiel, zijn de twee partijen met wie wij een samenwerkingsverband zijn aangegaan. Dat samenwerken ging als vanzelfsprekend en naarmate dat vorderde, ging dat over in vertrouwen. Wij hebben vanaf de aftrap het belang van 2 verschillende entiteiten aangemoedigd, om de variatie te waarborgen. Afstemming op elkaar werd een belangrijk aspect gedurende de ontwikkelperiode, alhoewel individualiteit evengoed een vereiste was. Tenslotte vonden we de omgeving een cruciale rol spelen. Dat invloed heeft een zware weging gehad op het definitieve resultaat. Een resultaat waar wij trots op zijn. Naast ArchiTom en Jongzeeuw, kent dit project nog 2 partijen die belangrijk zijn in het geheel en welke wij bij deze graag aan u voorstellen. Van der Steen & Hady wordt het centrale orgaan voor de aansturing, begeleiding en voltooiing bij de bouwwerkzaamheden. Hun motto is dat hoogwaardig vastgoed er niet alleen exclusief voor de welgestelden hoeft te zijn. Zij weten met slimme constructies en keuzes de kosten te drukken, zonder te hoeven inleveren op de kwaliteit. Bij realisatie van dit project, wordt dat hun speerpunt: starters met beperkte hypotheek mogelijkheden de kans geven mee te dingen eigenaar te worden van een villa. Dat klinkt als een verkooppraatje, maar in de volgende hoofdstukken leest u meer over hoe dat haalbaar gemaakt wordt:

**Bouwen volgens het principe casco
&
Koop onder erfpacht, voordelig als starter**

Van Haaster makelaardij wordt de partij waar u informatie kunt ophalen. Ook staat van Haaster ter uwe beschikking als het aankomt op het vervolgtraject bij uw koop. Van Haaster is een instituut in de makelaardij voor de omgeving Leimuiden, Roelofarendsveen en Rijnsaterwoude. Met meer dan 15 jaar aan kennis en ervaring, het juiste adres om door wegwijs gemaakt te worden.

Bouwen volgens het principe casco

Ongetwijfeld heeft u wel eens van de term casco bouw gehoord. Hier leest u daar meer over en waar u rekening mee moet houden. Bij nieuwbouw door grote ontwikkelaars is het gebruikelijk om een woning afgebouwd te leveren. Afgebouwd wil zeggen, compleet afgeleverd, zowel de ruwbouw als de afbouw. Bij een kleine project zoals wij deze aangegaan zijn, was dat niet een voor de hand liggende keuze. Met het oog op kosten drukken, bleek het tegenovergestelde juist raadzaam. Casco bouw heeft voor en nadelen. Maar wij achten dat je als koper affiniteit moet hebben met klussen en uiterst handig moet zijn. Want wat principe casco? Het huis wordt wind en waterdicht afgebouwd. Dakpannen en kozijnen buitenkant wordt door ons verzorgd. Alle andere werkzaamheden die vallen onder de Uiteraard bieden wij voor uw gemak maatwerk. We kunnen een pakket samenstellen dat aan u persoonlijke wensenlijst voldoet. Zo kunt u kiezen voor casco bouw met ook de elektriciteitsinstallatie als toevoeging volbracht. Of u zegt: "Ik wil casco bouw, maar dan graag het stucwerk bij aflevering strak op de binnenwanden." De mogelijkheden zijn eindeloos. U kunt ervan op aan dat elk denkbare opleveringsoptie voor u geregeld kan worden.

Koop onder erfpacht, voordelig als starter

Erfpacht betekent simpel gezegd dat u bij een koop eigenaar wordt van de woning alleen van de ontwikkelaar. Wij snappen dat het mogelijk een gevoel van onvolledigheid geeft. De grond waar de woning op staat, blijft eigendom van de ontwikkelaar. Wij snappen dat het mogelijk een gevoel van onvolledigheid geeft. meebrengt. Op deze wijze komt een woning die onhaalbaar lijkt toch binnen handbereik. Denkt u wel over de financiële middelen beschikt om ook de grond af te kopen, kan dat bent van het perceel, bent u canon verschuldigd. Dat kunt u zien als een huurprijs van de bedrag dat de hypotheekverstrekker bereid is uit te lenen.

over en waar u rekening mee moet houden. Bij nieuwbouw door wil zeggen, compleet afgeleverd, zowel de ruwbouw als de afbouw. keuze. Met het oog op kosten drukken, bleek het de voordelen voordeliger. De andere kant is betekent het kopen van een huis volgens het worden bevestigd. Ook het metselwerk aan de afbouwfase worden door de koper geregeld. aan u persoonlijke wensenlijst voldoet. Zo kunt als voorbeeld van 1 van de mogelijkheden. binnenwanden." De mogelijkheden zijn eindeloos.



Vastgoed ontwikkeling & Aannemersbedrijf

De grond waar de woning op staat, blijft eigendom De andere kant is dat het tal van voordelen met zich Nog een punt van vermelding waard is dat wanneer jij als koper op uit onderhandeld worden. Tijdens de periode dat u erfpachter grond. Helaas heeft het canon wel een drukkend effect op het

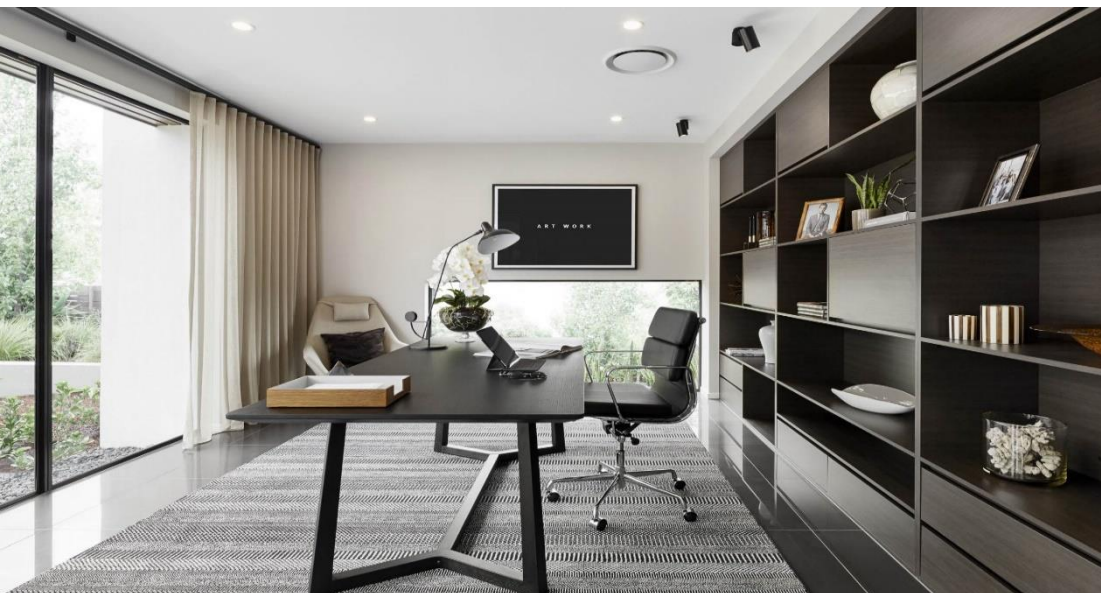
Woonimpressie



Stijlvol wonen in Rijnsaterwoude, 2 vrijstaande villa's



Stijlvol wonen in Rijnsaterwoude, 2 vrijstaande villa's



Stijlvol wonen in Rijnsaterwoude, 2 vrijstaande villa's

Kleur en materiaalstaat



---- voorgevel ----

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT		
onderdeel	materiaal	kleur
opgaande gevels	stukwerk	wit, RAL n.t.b.
opgaande gevels - plint	baksteen	antraciet
raamdorpels	beton	donker grijs RAL n.t.b.
kozijnen	hout	wit, RAL n.t.b.
voor deur	hout	grijs RAL n.t.b.
garagedeuren	hout	grijs RAL n.t.b.
tuindeur/ overige deuren	hout	grijs RAL n.t.b.
draaiende delen	hout	grijs RAL n.t.b.
boei	hout	wit, RAL n.t.b.
dak	dakpannen	antraciet

renvooi

bouwbesluit

bouwbesluit algemeen

de woning voldoet aan de eisen van het bouwbesluit en desbetreffende NEN-bladen. (zie hiervoor Rapport Bouwbesluit)

beknopt overzicht bouwbesluit

AFD. 2.3 (afscheiding vloer, trap en hellingbaan)

de glasleverancier dient bij de beglazing te voldoen aan de NEN-EN 1990 "Grondslagen van het Technisch ontwerp"

de betreffende ramen/deuren/kozijnen zijn aangevend met een: +

beglazing voorzien van veiligheidsbeglazing conform NEN 3569

zijn aangevend met een: *

AFD. 2.8 (berperken van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie)

- de afvoervoorziening voor rookgas dient te voldoen volgens NEN 6062.

- materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht/ koker of kanaal grenzend aan een brandcompartiment of subbrandcompartiment, voldoet over een dikte van ten minste 0,01m, aan brandklasse A2, volgen NEN-EN 13501-1.

AFD. 2.15 (inbraakwerendheid)

deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie onderdelen zijn voorzien van inbraakwerende voorzieningen volgens weerstandklasse 2, volgens NEN 5087

de betreffende ramen/deuren/kozijnen zijn aangevend met een: ●

AFD. 3.6 (luchtverversing)

vr. = ventilatierooster (muisdicht)

Toevoer volgens rapport bouwbesluit

AFD. 3.10 (bescherming tegen ratten en muizen)

in de uitwendige scheidingsconstructies van het bouwwerk bevinden zich geen openingen die breder zijn dan 0,01m.

ART. 6.8. (voorziening voor elektriciteit)

zie technisch renvooi

ART. 6.12 (Drinkwatervoorziening)

zie technisch renvooi

ART. 6.13 (Warmwatervoorziening)

zie technisch renvooi

bouwkundig

wanden bestaand



te slopen onderdelen



metsewerk gevelsteen



metsewerk kalkzandsteen



metsewerk kalkzandsteen WF

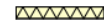


schoonmetsewerk

snelbouwbaksteen



isolatiewerk



betonwand



HSB-wand



lichte scheidingswand

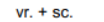


ventilatierooster



(toevoer volgens rapport bouwbesluit)

ventilatierooster + screen



colorbel beglazing

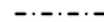


brandveiligheid

niet-ioniserende rookmelder conform NEN 2555: 2008



30/ 60 minuten weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag, conform NEN 6068: 2011



30/ 60 minuten brandwerende wand, conform NEN 6068: 2011



30 minuten weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag, conform NEN 6068: 2011



U mag alle tekeningen en teksten voor niet- commercieel gebruik overnemen, citeren en in enkelvoud kopiëren. Wees echter open & eerlijk. Vermeld altijd de bron: Architom architecten



renvooi

bouwbesluit

bouwbesluit algemeen
de woning voldoet aan de eisen van het bouwbesluit en desbetreffende NEN-bladen. (zie hiervoor Rapport Bouwbesluit)

beknopt overzicht bouwbesluit

AFD. 2.3 (afschieding vloer, trap en hellingbaan)

de glasleverancier dient bij de beglazing te voldoen aan de NEN-EN 1990 "Grondslagen van het Technisch ontwerp"

de betreffende ramen/deuren/kozijnen zijn aangevend met een: +

beglazing voorzien van veiligheidsbeglazing conform NEN 3569

zijn aangevend met een: *

AFD. 2.8 (berperken van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie)

- de afvoervoorziening voor rookgas dient te voldoen volgens NEN 6062.

- materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht/ koker of kanaal grenzend aan een brandcompartiment of subbrandcompartiment, voldoet over een dikte van ten minste 0,01m, aan brandklasse A2, volgen NEN-EN 13501-1.

AFD. 2.15 (inbraakwerendheid)

deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie onderdelen zijn voorzien van inbraakwerende voorzieningen volgens

weerstandklasse 2, volgens NEN 5087

de betreffende ramen/deuren/kozijnen zijn aangevend met een: ●

AFD. 3.6 (luchtverversing)

vr. = ventilatierooster (muisdicht)

Toevoer volgens rapport bouwbesluit

AFD. 3.10 (bescherming tegen ratten en muizen)

in de uitwendige scheidingsconstructies van het bouwwerk bevinden zich geen openingen die breder zijn dan 0,01m.

ART. 6.8. (voorziening voor elektriciteit)

zie technisch renvooi

ART. 6.12 (Drinkwatervoorziening)

zie technisch renvooi

ART. 6.13 (Warmwatervoorziening)

zie technisch renvooi

bouwkundig

wanden bestaand



te slopen onderdelen



metseiwerk gevelsteen



metseiwerk kalkzandsteen



metseiwerk kalkzandsteen WF



schoonmetseiwerk

snelbouwbaksteen



isolatiewerk



betonwand



HSB-wand



lichte scheidingswand



ventilatioerooster



(toevoer volgens rapport bouwbesluit)

ventilatioerooster + screen



colorbel beglazing



brandveiligheid

niet-ioniserende rookmelder

conform NEN 2555: 2008



30/ 60 minuten weerstand tegen

branddoorslag en brandoverslag,

conform NEN 6068: 2011



30/ 60 minuten brandwerende wand,

conform NEN 6068: 2011



30 minuten weerstand tegen

branddoorslag en brandoverslag,

conform NEN 6068: 2011



U mag alle tekeningen en teksten voor niet- commercieel gebruik overnemen, citeren en in enkelvoud kopiëren. Wees echter open & eerlijk. Vermeld altijd de bron: Archilom architecten

---- voorgevel ----

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT		
onderdeel	materiaal	kleur
plint	baksteen	donker rode/bruine steen
opgaande gevels	baksteen	donker rode/bruine steen
gevels verdieping	keimwerk	wit
raamdorpels	beton	naturel
kozijnen	kunststof	creme wit, RAL n.t.b.
voordeur/ achterdeur/ tuindeur	hout	creme wit, RAL n.t.b.
dak	keramische pan	antraciet
boeien	hout	creme wit, RAL n.t.b.
goot	hout	creme wit, RAL n.t.b.
hemelwaterafvoer	zink	naturel

Informatie nieuwbouw

In deze hoofdstuk komt er een beknopte omschrijving aan bod aangaande het traject dat u aflegt vanaf de eerste handtekening bij het bekrachtigen van de koopovereenkomst, tot aan het moment van in ontvangst nemen van de sleutel. Voordat u de eerste handtekening zet, zijn er aantal stappen die doorlopen moeten worden. Eén van de initiële stappen is de gang naar de makelaar, waar de tekeningen, de technische omschrijving en de opties van staat aflevering woning, hetzij casco ofwel volledig afgebouwd of toch een maatwerk optie geheel op uw wensen afgestemd, besproken gaan worden. Met de verzamelde gegevens bij de makelaar, kun je je gaan richten op de mogelijkheden in financiering. Zodra je daarvan een positief oordeel ontvangt, breekt het reeds genoemde aan, het tekenen van de koopovereenkomst/aannemersovereenkomst.

Wanneer je financiering is geregeld en de bouw aangevangen is, zul je op den duur een uitnodiging ontvangen van een notaris, waar je nogmaals een handtekening kunt gaan zetten. Ditmaal voor het passeren van de hypotheekakte en de akte van levering. Zoals aangegeven in de hoofdstukken hiervoor, zal de verkoop plaatsvinden onder erfpacht. Bij de akte van levering zal er opgenomen worden dat slechts de woning eigendom wordt van jou als koper. De grond wordt ter jouw beschikking gesteld. Ook informatie hierover en wat daar allemaal bij komt kijken, zal de makelaar uitvoering met je bespreken.

Vorderingen in de bouw zullen via een nieuwsbrief gecommuniceerd worden. Ook zal er tussentijds via email foto's gedeeld worden over de bouwvorderingen. Het staat u uiteraard vrij om zo vaak als dat het u uitkomt, de bouwplaats te bezoeken en bezichtigen. Echter zouden wij u gelieve vriendelijke willen verzoeken, u te begeven achter de geplaatste hekken, aangezien het verboden is voor onbevoegden zich te begeven op een bouwplaats. Er kan in de loop van de bouwperiode middels een afspraak een bezichtiging georganiseerd worden op locatie om de vorderingen van dichtbij te bekijken.

Oplevering van de woning gebeurt volgens een begeleid traject waarbij een vertegenwoordiger van het aannemersbedrijf, samen met u, de woning wordt doorlopen om te verifiëren of er aan alle afspraken is voldaan en om te toetsen op gebreken. Glazen worden beoordeeld op helderheid. Deuren en kozijnen worden gekeurd op hang en sluitwerk. Alles wordt tot in de puntjes nagelopen en tenslotte zijn wij pas tevreden als u dat ook bent. Er breekt daarna een spannende en leuke periode voor u aan, waarbij er geklust, geverfd en behangen kan worden. Dit is in onze ervaring de meeste plezierige periode om naartoe te leven, stressvol doch voldoening brengend. Mocht u samen met de begeleider stuiten op zaken die hersteld dienen te worden, dan worden deze onvolkomenheden beschreven en vastgelegd, waarna herstelwerkzaamheden daarop zullen volgen. De herstelperiode is in samenspraak tussen beide partijen in wat er redelijk en haalbaar is.

Contactgegevens



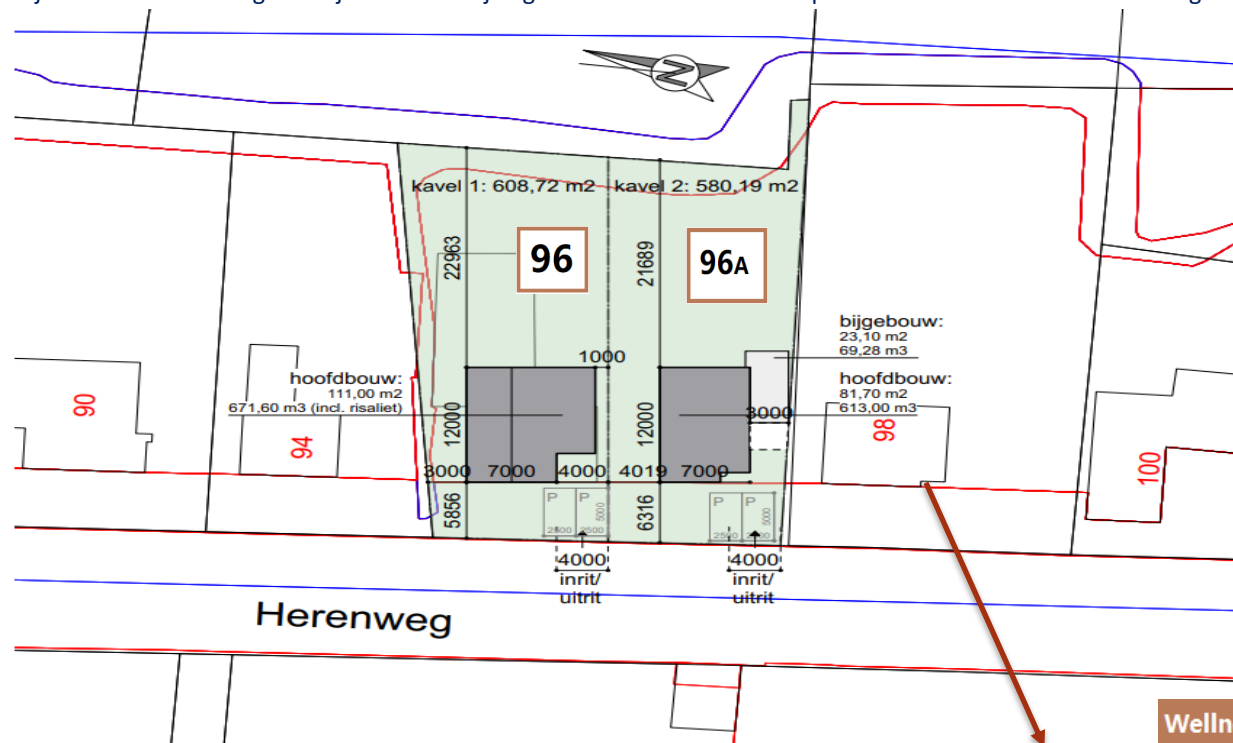
Dorpsstraat 80
2451 AS Leimuiden
Telefoon: 0172 507 832
E-mail: Info@vanhaastermakelaardij.nl



Herenweg 96
2465 AH Rijnsaterwoude
Telefoon: 0642115563
E-mail: info@vandersteenenhadj.nl

Belangrijk om te weten

In het kader van transparantie, zijn er een aantal zaken het vermelden waard voor u informatie. U mogelijk toekomstige burens op huisnummer 98, runnen een Bed and Breakfast, **Wellness Lodge aan de Braassem**. Als u ons vraagt wat dit voor implicaties straks op u als bewoner heeft, dan kunnen wij beklemtonen dat er geen zijn. Naar onze mening is het juist een verrijking voor de straat en het dorp. De Bed & Breakfast is kleinschalig. Niets in de orde van grootte dat het overlast zou kunnen geven.



Aan de overkant van de Herenweg 96A & 96 heeft vroeger een gebouw dienst gedaan als het raadhuis/gemeente gebouw. Een fraaie pand dat na de verhuizing van de gemeente een tijdlang geen bestemming heeft gehad. In 2020 is besloten dat gebouw te transformeren naar 8 vrije sector appartementen en 7 sociale huurwoningen. Naast deze woningen is er ook nog een kind centrum gerealiseerd binnen het gebouw. Ook van deze gehele transformatie kunnen wij niet anders stellen dan dat het een verdienstelijke ingreep is geweest voor het dorp.

Gezien de centrale ligging van het gemeentehuis, tegenover het project Rijnswaarding, is dat bevestigend dat dit het hart van het dorp is. U woont daarmee rustig, doch in de kern. Denk aan het kind centrum dat zich tegenover u bevindt, geïntegreerd in het voormalig raadhuis. Hoe fijn is dat, als starters zijnde, die metertijd aan een gezin gaan beginnen, om over te kunnen steken om uw kinderen af te zetten bij de kinderdagverblijf of Basisschool?

Wellness lodge aan de Braassem



Stijlvol wonen in Rijnsaterwoude, 2 vrijstaande villa's

Afbouwborg

De woningen worden verkocht met de Afbouwborg Garantie. Het afbouwborg certificaat biedt de belangrijkste zekerheid, namelijk dat de woning te allen tijde wordt afgebouwd, ongeacht op er een betrokken partij failliet gaat.

- **De afbouwwaarborg**

Gaat de aannemer of bouwondernemer gedurende de bouw onverhoopt failliet, dan zorgt Afbouwborg voor de afbouw van de woning welke u gekocht heeft. U leest alles over de voorwaarden in een apart verstrekte folder van de Afbouwborg. Deze zogeheten afbouwwaarborg of insolventieverzekering is belangrijk voor de geldverstrekker.

Disclaimer

De verkoopdocumentatie, met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootst mogelijke zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architecten, adviseurs en gemeente. Het is het basisdocument van de woning die je koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven en engineering van de constructie en installaties. De verkoopbrochure, plattegronden en de optie mogelijkheden maken geen onderdeel uit van de contractstukken, maar zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen en de aanpassingsmogelijkheden te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend. De in de brochure opgenomen plattegronden, en inrichtingen zijn impressies. De kleuren van het gevelmetselwerk en overige toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en kunnen afwijken van het standaard afwerkingsniveau.