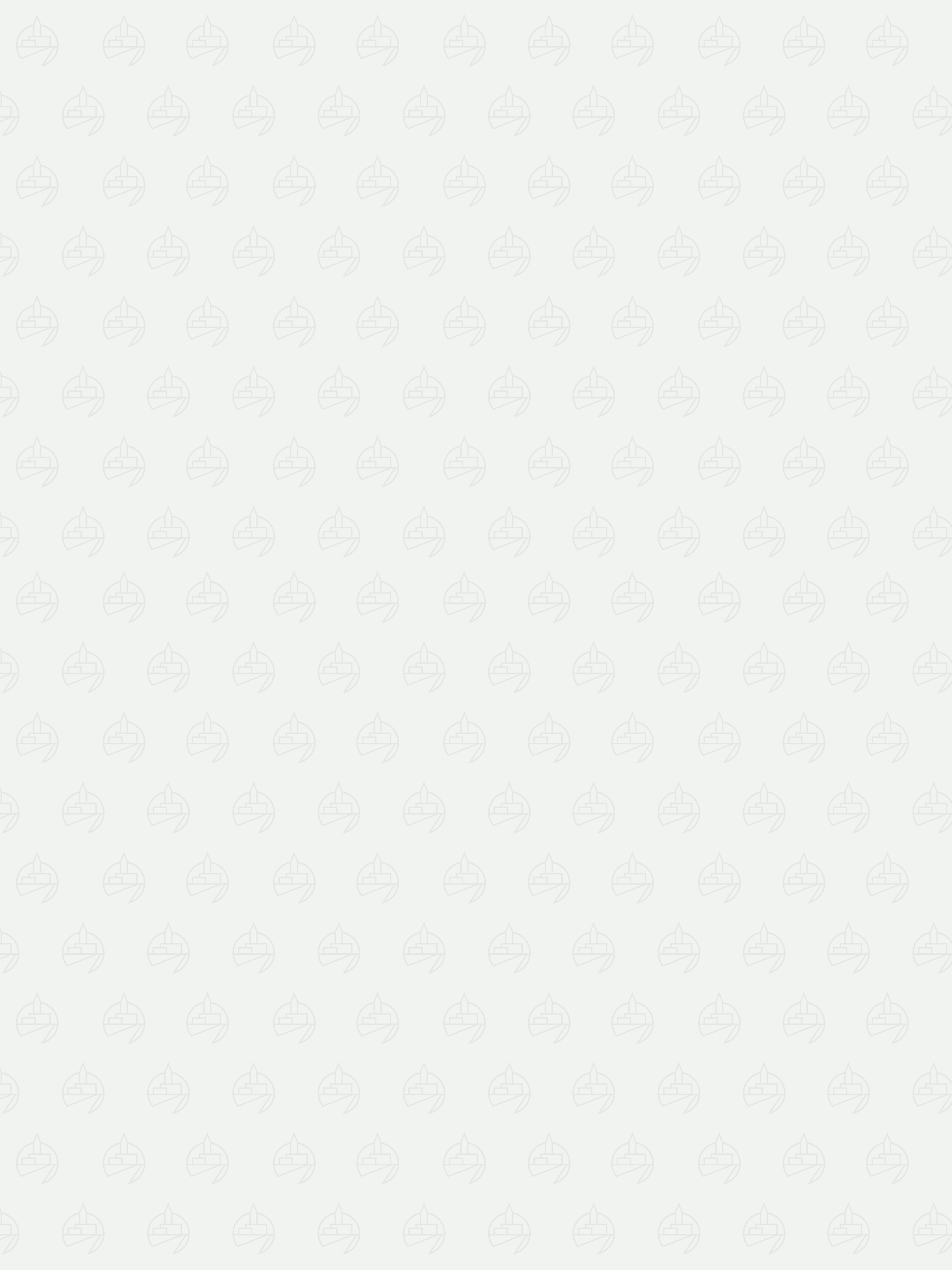


FASE 2

Wonen aan het dorp met aandacht voor groen

4 vrijstaande woningen

DE BLAUWE BEEK, OPLOO. THUIS AAN HET DORP



Welkom in De Blauwe Beek

*Aan de rand van het Brabantse Oploo
ontstaat een nieuwe wijk waar ruimte,
rust en dorpse gezelligheid samenkomen.
In deze brochure nemen we je graag mee
in fase 2 van De Blauwe Beek*

Op een bijzonder mooi stukje in het plan vind je vier
vrijstaande woningen die ruimte, privacy en comfort
combineren met de sfeer van het Brabantse buitenleven.
Blader op je gemak door deze brochure, laat je inspireren
door de beelden en de verhalen. Wie weet ben jij straks
één van de bewoners van deze unieke plek.

Welkom thuis. Welkom in De Blauwe Beek.

INHOUDSOPGAVE

- 04** Ligging & omgeving
- 06** Oploo, vrijheid op z'n Brabants
- 08** Plangebied De Blauwe Beek
- 10** Situatie & woningtypes
- 12** Vrijstaande woningen
- 28** Keuken & Sanitair
- 30** Duurzaam en comfortabel
- 32** Klantreis
- 34** Verkoopinformatie en betrokken partijen

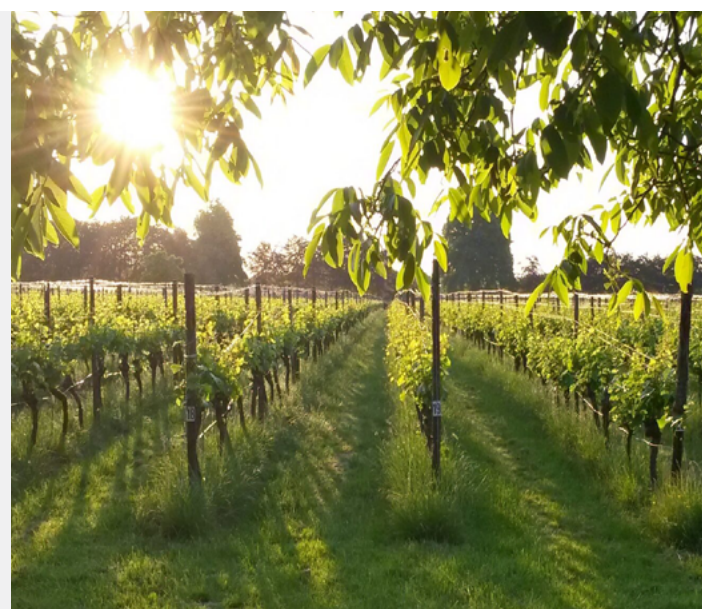
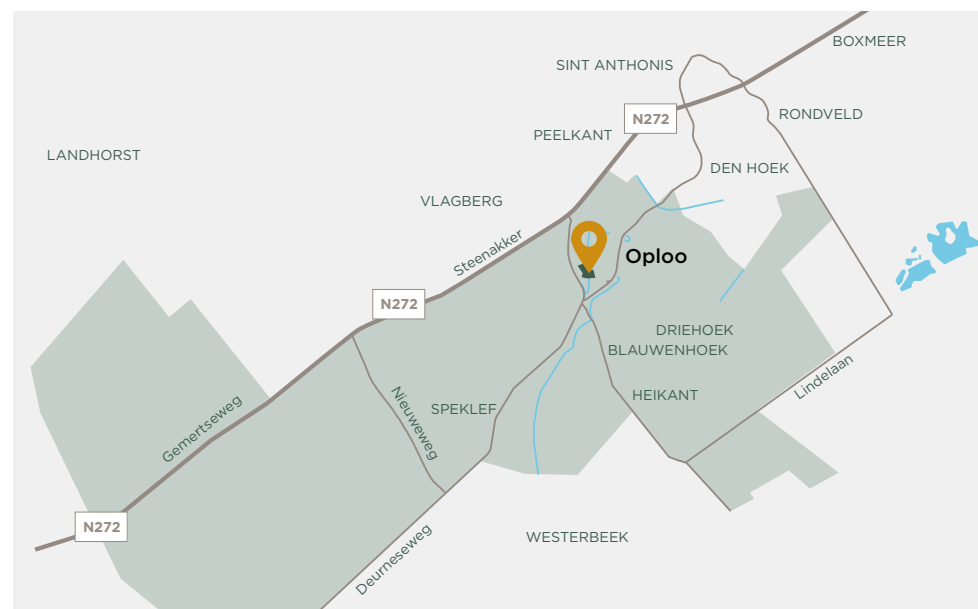


FASE 2

LIGGING & OMGEVING

Genieten in het hart van het Land van Cuijk

Oploo ligt in het oosten van Brabant, in de gemeente Land van Cuijk. Een regio met rust, natuur en historische dorpen, centraal tussen Nijmegen, Venray en Uden, perfect voor wie houdt van wandelen, fietsen en het bourgondische leven.



BEREIKBAAR VANUIT ELKE WINDRICHTING

Dankzij de nabijgelegen A73 ben je vanaf Oploo binnen no-time onderweg naar grotere steden zoals Nijmegen, Venlo, Helmond of Eindhoven. Ook Boxmeer, Cuijk en Uden liggen op korte rijafstand. Of je nu richting werk, familie of de stad reist. De Blauwe Beek is verrassend goed bereikbaar.

NATUUR, HISTORIE EN VRIJHEID

Wonen in het Land van Cuijk betekent leven in een regio met een rijke historie, authentieke dorpen en een levendig verenigingsleven. De omgeving nodigt uit tot wandelen, fietsen en genieten van de natuur. Tegelijkertijd zijn alle voorzieningen, van winkels tot scholen en zorg, goed vertegenwoordigd. Een regio waar kwaliteit van leven voorop staat.

EEN GEVARIEERD AANBOD IN HET GROEN



AFSTAND NAAR

Boxmeer	28 min.	12 min.	45 min.
Cuijk	60 min.	20 min.	27 min.
Nijmegen	1:45 u.	35 min.	54 min.
Venlo	2:04 u.	36 min.	49 min.



FASE 2

OPLOO, VRIJHEID OP Z'N BRABANTS

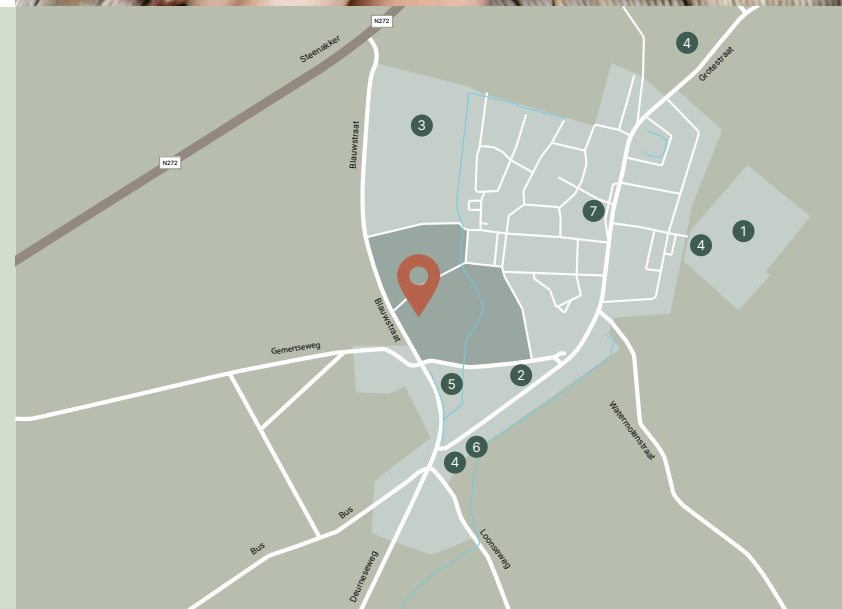
Authentiek, groen en gastvrij

Oploo is een charmant Brabants kerkdorp waar het leven nog écht landelijk aanvoelt. Met haar karakteristieke molens, historische gebouwen en groene omgeving ademt het dorp rust, eenvoud en gastvrijheid. Hier groet men de buren op straat en voel je je snel thuis.



NATUUR OM DE HOEK

Oploo ligt te midden van het prachtige Brabantse landschap en biedt volop mogelijkheden om eropuit te gaan. Vanuit het dorp wandel of fiets je zó de natuur in. De omgeving telt vele wandelroutes, waaronder de bekende Graancirkelroute, en er zijn veel plekken voor recreatie.



- 1 Voetbalclub
- 2 Supermarkt
- 3 Openluchttheater
- 4 Kinderopvang (3)
- 5 Basisschool
- 6 Huisarts
- 7 Kerk

Waar de natuur begint aan je voordeur en de buren je bij naam kennen.



ALLES DICHTBIJ

De nieuwe woonwijk De Blauwe Beek is gesitueerd tussen de Blauwstraat, de Deken Schmerlingstraat en waterloop de Kleine Beek. Een prachtig landelijke en groene omgeving direct grenzend aan het dorps hart van Oploo.

Daar tref je ook alle voorzieningen aan zoals een supermarkt, basisschool, een huisartsenpraktijk en sportverenigingen. Alles bij de hand om comfortabel en een heerlijk buiten te leven in Oploo.



FASE 2

PLANGEBIED DE BLAUWE BEEK

Wonen midden in een landschap dat leeft

De Blauwe Beek is een groene, ruim opgezette wijk waar jong en oud zich thuis voelt. De mix van bewoners zorgt voor een levendige sfeer met ruimte voor ontmoeting én rust.



WONEN NAAR WENS

De wijk De Blauwe Beek bestaat uit zo'n 90 woningen in verschillende fasen, van vrijstaand tot rij- en hoekwoningen, tweekappers en startersboerderijwoningen. De modern-landelijke stijl met robuust metselwerk, tuitgevels, dakkapellen en houtlook accenten sluit perfect aan bij de landelijke ligging. Warme bruin- en roodtinten, witte en grijze accenten en antraciet pannendaken zorgen voor een gevarieerd straatbeeld.

GROEN ALS RODE DRAAD

De Blauwe Beek is ontworpen met oog voor landschap en leef kwaliteit. Groene zones verbinden de woningen en versterken het landelijke karakter van de omgeving. Kinderen spelen er vrij en bewoners ademen het buitenleven. Elke dag opnieuw.

RUST OF REURING

Van de wandeldriedaagse tot en met de graancirkel Oploo laat het dorp Oploo zien wat ze allemaal in haar mars heeft. Geniet van voorstellingen in het openluchttheater of van een workshop in de parkboerderij. Kortom; het dorp bruist op z'n eigen, ontspannen manier.



*In alle vrijheid je eigen plek.
Hier begint jouw nieuwe
hoofdstuk.*



EEN GEVARIEERD AANBOD IN HET GROEN



FASE 1
 TOEKOMSTIGE FASEN



Woningtypes

VRIJSTAANDE WONING
 Bouwnummer 44

VRIJSTAANDE WONING
 Bouwnummer 26

VRIJSTAANDE WONING
 Bouwnummer 45

VRIJSTAANDE WONING
 Bouwnummer 23

EEN GEVARIEERD AANBOD IN HET GROEN

EXTERIEUR IMPRESSIE | BOUWNUMMER 44

Vrijstaande woning





BOUWNUMMER 26 EN 44

Vrijstaande woning

Aan de rustige, royaal opgezette Rootstraat woon je in een moderne woning met veel licht, ruimte en privacy. De dag begint in de keuken, waar je de openslaande deuren openzet en de frisse buitenlucht naar binnen laat stromen. Met een kop koffie in de hand stap je zo de tuin in. Een fijne plek om even rustig op te starten of later op de dag samen te genieten van lange zomeravonden buiten.

Binnen vind je een riante living met een ruime keuken, ideaal voor samen koken en gezellig samenzijn met familie en vrienden. Op eigen terrein is plek voor één of twee auto's en in de garage is volop ruimte voor fietsen en extra opslag.

De eerste verdieping heeft drie slaapkamers en een complete badkamer. De masterbedroom kan worden uitgebreid met een royale inloopkast voor een ultiem gevoel van luxe. De tweede verdieping is een volwaardige zolder waar je kunt wassen, drogen en strijken, of juist een extra hobby- of sportruimte creëert.

Een woning waar comfort, ruimte en een prettige woonomgeving samenkomen.



BOUWNUMMER 44

Begane grond



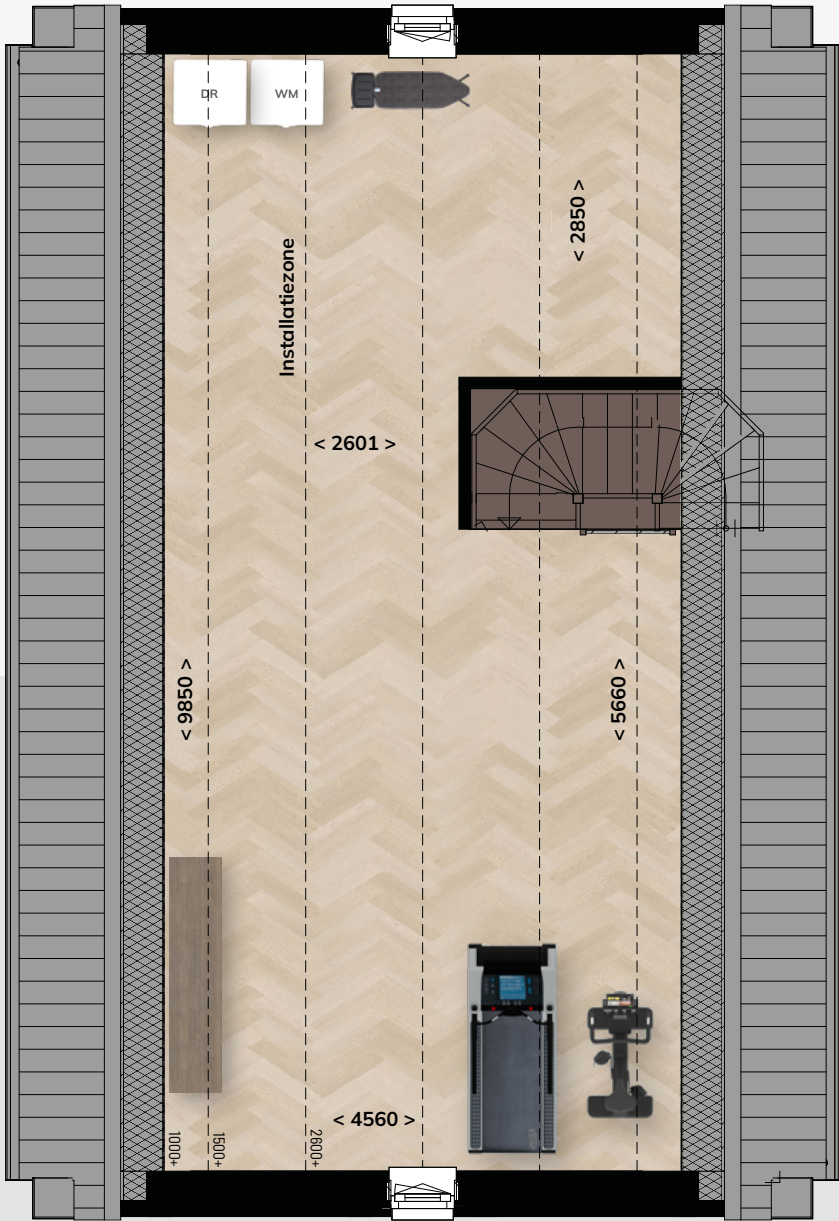
Afgebeeld bouwnummer 44
Sfeerplattegrond bouwnummer 26 is vergelijkbaar van indeling en heeft een vrijstaande garage.

EEN GEVARIEREED AANBOD IN HET GROEN

Eerste verdieping



Tweede verdieping



Afgebeeld bouwnummer 44
Sfeerplattegrond bouwnummer 26 is vergelijkbaar van indeling en heeft een vrijstaande garage.

Opties
begane grond



- 1 Uitbouw achtergevel circa 2 meter
- 2 Uitbouw achtergevel circa 1 meter
- 3 Wijzigen van de basis "open" trap in "dichte" trap BG - 1e verdieping
- 4 Achterdeur in aangebouwde berging
- 5 Uitbouw achtergevel steenachtige berging met 2 meter
- 6 Buitendeur tussen woning en berging (alleen mogelijk i.c.m. uitbouw)
- 7 Wijzigen basis ongeïsoleerde berging in een geïsoleerde berging incl. plafond en tussenwand met deur
- 8 Wijzigen kanteldeur in kozijn met loopdeur of in dubbele openslaande deuren in houten kozijn. Beide inclusief inbraakwerendheidsklasse II

Afgebeeld bouwnummer 44
Sfeerplattegrond bouwnummer 26 is vergelijkbaar van indeling en heeft een vrijstaande garage.

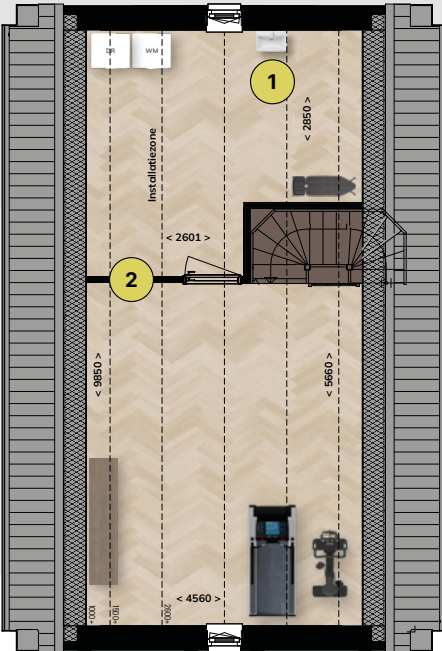
Opties - eerste verdieping



- 1 Inloopkast hoofdslaapkamer
- 2 Vergroten badkamer
- 3 Wijzigen van de basis "open" trap in "dichte" trap 1e verdieping - zolder
- 4 Indeling wijzigen met bad in badkamer (waarbij de wastafel tegenover het bad komt)
- 5 Dubbele wastafel in plaats van enkele wastafel in badkamer

Optie -
tweede
verdieping

- 1 Wastafel op zolder, tegen technische ruimte aan
- 2 Zolderverdieping aanpassen met overloop onbenoemde en installatieruimte





EXTERIEUR IMPRESSIE | BOUWNUMMER 45

Vrijstaande woning

EEN GEVARIEERD AANBOD IN HET GROEN



BOUWNUMMER 23 EN 45

Vrijstaande woning

Deze twee moderne vrijstaande woningen combineren licht, ruimte en een fijne verbinding tussen binnen en buiten. In de woonkamer zet je de openslaande deuren open en stap je zo de royale tuin in. De ideale plek voor een kop koffie in de ochtend of een goed glas wijn met vrienden.

Op de begane grond vind je een royale living met een ruime keuken. De eethoek aan de voorzijde nodigt uit tot samen tafelen, terwijl de ruime zithoek aan de achterzijde perfect is voor ontspannen momenten. Grote ramen laten het daglicht rijkelijk binnen en creëren een prettige sfeer. Op eigen terrein is plek voor twee auto's en in de garage is volop ruimte voor fietsen en extra opslag.

Boven bevinden zich drie slaapkamers, waaronder een ruime hoofdslaapkamer met plek voor een grote inloopkast of knusse zithoek. Daarnaast zijn er een complete badkamer en een separaat toilet. De tweede verdieping is een volwaardige zolder, ideaal als werkruimte of hobbykamer, en ook praktisch ingericht voor wassen, drogen en strijken.

Een plek waar ruimte, comfort en een prettige woonomgeving samenkomen. Helemaal klaar voor jarenlang woongenot.



BOUWNUMMER 45

Begane grond



Alternatieve variant met een andere indeling



Afgebeeld bouwnummer 45 met een alternatieve variant van de indeling. Sfeerplattegrond bouwnummer 23 is vergelijkbaar van indeling en heeft een vrijstaande garage.

EEN GEVARIEREED AANBOD IN HET GROEN

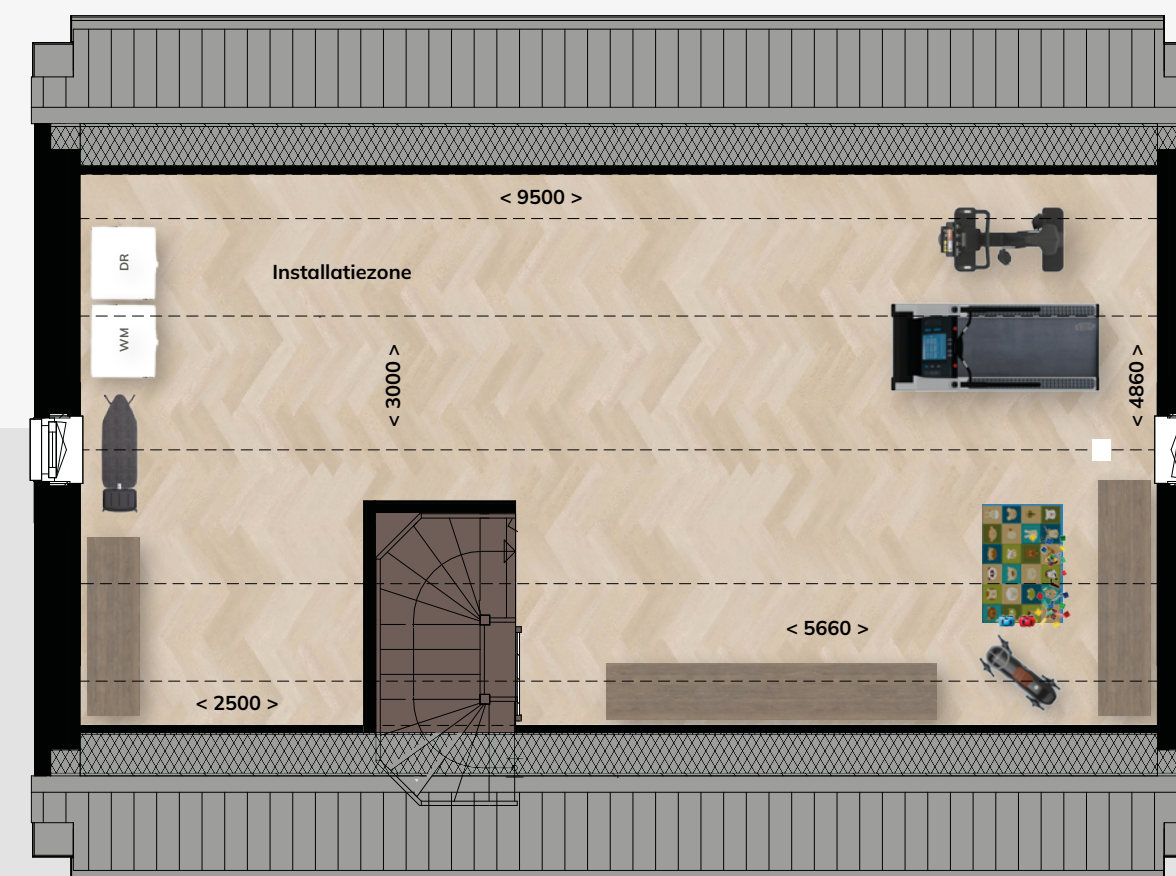
Eerste verdieping



Afgebeeld bouwnummer 45 met een alternatieve variant van de indeling.

Sfeerplattegrond bouwnummer 23 is vergelijkbaar van indeling en heeft een vrijstaande garage.

Tweede verdieping



Opties - begane grond

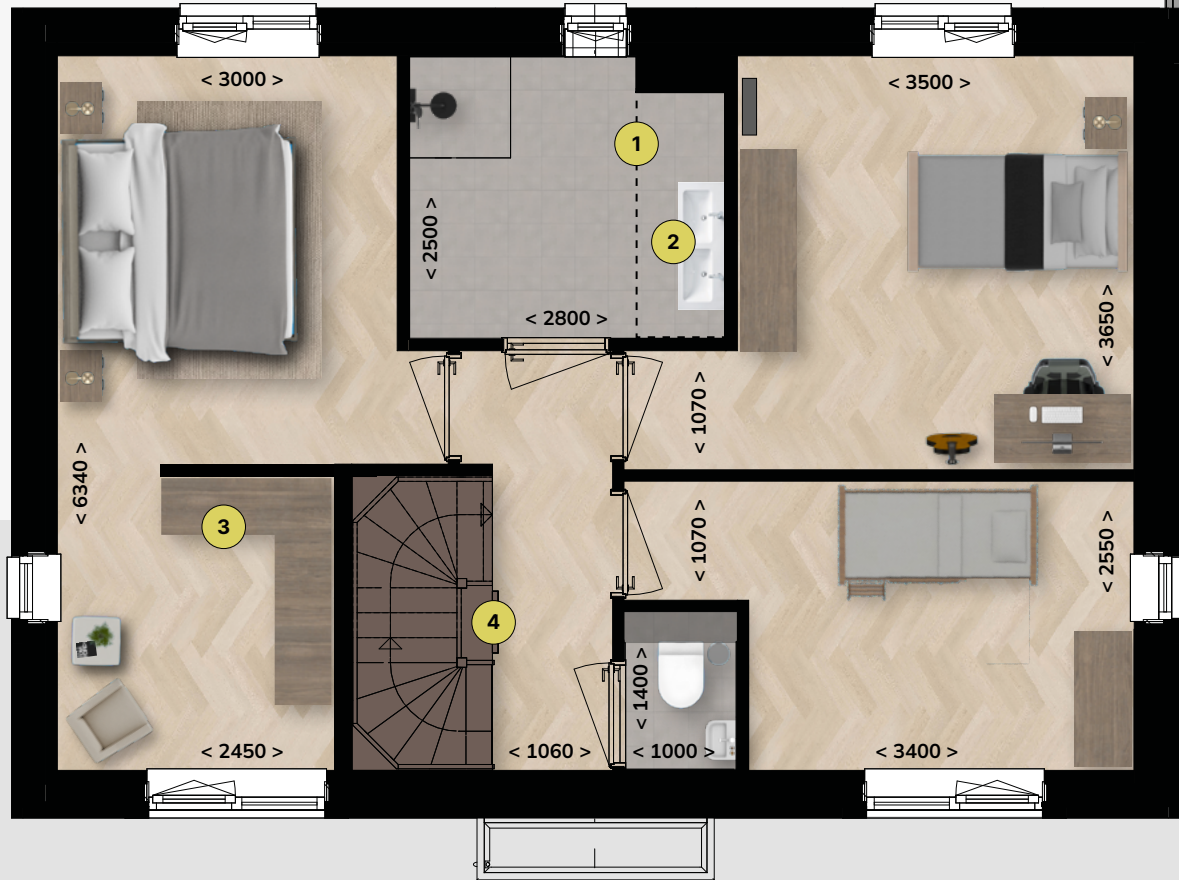
- 1 Wijzigen van de basis "open" trap in "dichte" trap BG - 1e verdieping
- 2 Achterdeur in aangebouwde berging
- 3 Uitbouw achtergevel steenachtige berging met 2 meter
- 4 Wijzigen basis ongeïsoleerde berging in een geïsoleerde berging incl. plafond
- 5 Wijzigen kanteldeur in kozijn met loopdeur incl. inbraakwerendheidsklasse II



Afgebeeld bouwnummer 45 met een alternatieve variant van de indeling.
Sfeerplattegrond bouwnummer 23 is vergelijkbaar van indeling en heeft een vrijstaande garage.

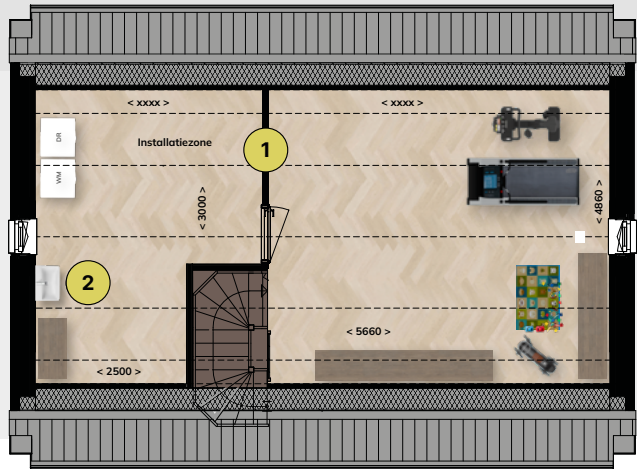
Opties - eerste verdieping

- 1 Indeling wijzigen met bad in badkamer (waarbij de wastafel tegenover het bad komt)
- 2 Dubbele wastafel in plaats van enkele wastafel in badkamer
- 3 Inloopkast hoofslaapkamer
- 4 Wijzigen van de basis "open" trap in "dichte" trap 1e verdieping - zolder



Optie - tweede verdieping

- 1 Zolderverdieping aanpassen met overloop onbenoemde en installatieruimte
- 2 Wastafel op zolder, tegen technische ruimte aan





FASE 2

KEUKEN

Jouw droomkeuken, in jouw droomhuis

HET HART VAN JE HUIS

De keuken is veel meer dan een plek om te koken. Het is het warme middelpunt waar je samenkomt, gasten ontvangt en geniet van goede gesprekken en lekker eten. Of je nu kiest voor een kookeiland of een compacte hoekopstelling, modern of landelijk, jouw ideale keuken is persoonlijk.



Daarom leveren we de woning zonder keuken op. Zo heb jij alle vrijheid om een keuken te kiezen die past bij jouw smaak en wensen. In de technische omschrijving en op de installatietekening zie je de standaard aansluitpunten. In overleg zijn aanpassingen mogelijk.



SANITAIR

Kom tot rust in jouw badkamer

BADEN IN LUXE

Een nieuwbouwwoning biedt volop voordelen, en een gloednieuwe badkamer is daar zeker één van. Helemaal ingericht naar jouw smaak, met alle comfort die je wenst. Hoe jouw ideale badkamer eruitziet, bepaal je helemaal zelf.

Standaard worden de woningen uitgerust met hoogwaardig sanitair van Villeroy & Boch en luxe tegelwerk. Samen met de kopersadviseur bekijk je in de projectshowroom de verschillende opties, zodat je een stijl kiest die bij je past. Zo stel je eenvoudig jouw droombadkamer samen, en bij oplevering is alles volledig voor je gerealiseerd.



*Jouw nieuwe badkamer,
helemaal ingericht naar jouw
smaak, met alle comfort die
je wenst.*

EEN GEVARIEERD AANBOD IN HET GROEN



FASE 2

TOEKOMSTBESTENDIG EN ENERGIEZUINIG

Duurzaamheid gecombineerd met comfort

De Blauwe Beek is een duurzaam en toekomstgericht project. De woningen zijn bijna energieneutraal (BENG), gasloos en volledig elektrisch.

Dankzij hoogwaardige isolatie, een lucht-waterwarmtepomp, zonnepanelen en een efficiënt ventilatiesysteem woon je comfortabel én energiezuinig.

Bij oplevering ontvang je energie-label A, het hoogst haalbare. Een woning die klaar is voor de toekomst en gebouwd met oog voor mens en milieu.



LUCHT-WATERWARMTEPOMP

De woningen worden verwarmd door middel van een lucht-waterwarmtepomp met een bijzonder hoog rendement.

Een lucht-water-warmtepomp haalt de warmte uit de buitenlucht en geeft deze af aan de vloerverwarming. Eén van de meest duurzame manieren om te verwarmen en warm water te maken. De woning heeft geen gasaansluiting voor verwarming of warmwaterbereiding.

VLOERVERWARMING

De verwarming van de woningen wordt uitgevoerd door middel van vloerverwarming. Dit zorgt voor een gelijkmatig en aangenaam klimaat in huis.

De comfortabele vloerverwarming wordt op iedere verdieping aangebracht met uitzondering van de bovenste verdieping ofwel onbenoemde ruimte.

HOOGWAARDIGE ISOLATIE

De woningen worden gebouwd met duurzame en hoogwaardige vloer-, dak- en muurisolatie.

Ook de buitenkozijnen worden voorzien van hoog rendement thermisch isolerende beglazing, je woning is dus optimaal geïsoleerd.

EFFICIËNT VENTILATIESYSTEEM

De ventilatie van de woningen vindt plaats door een zeer zuinig ventilatiesysteem met een warmte terugwin unit (WTW-unit).

Door de slimme ventilatie heb je altijd genoeg frisse lucht in huizen geen last van tocht. De warmte uit de lucht die wordt afgevoerd wordt tevens gebruikt om de frisse lucht 'van buiten' weer op te warmen.

ZONNEPANELEN

Op het dak van de woningen worden zonnepanelen aangebracht waarmee elektriciteit wordt opgewekt.

De oriëntatie en aantallen van de zonnepanelen staan indicatief weergegeven op de verkooptekeningen maar zijn afhankelijk van de BENG-berekeningen van de adviseur.

WATEROPVANG OPENBARE RUIMTE

Het regenwater wat op de daken van de woningen valt wordt via het openbaar gebied afgevoerd naar een wadi aan de oostzijde van het plangebied, helemaal zelfvoorzienend en duurzaam.

Dit is een aanwinst voor de flora en fauna in het gebied.





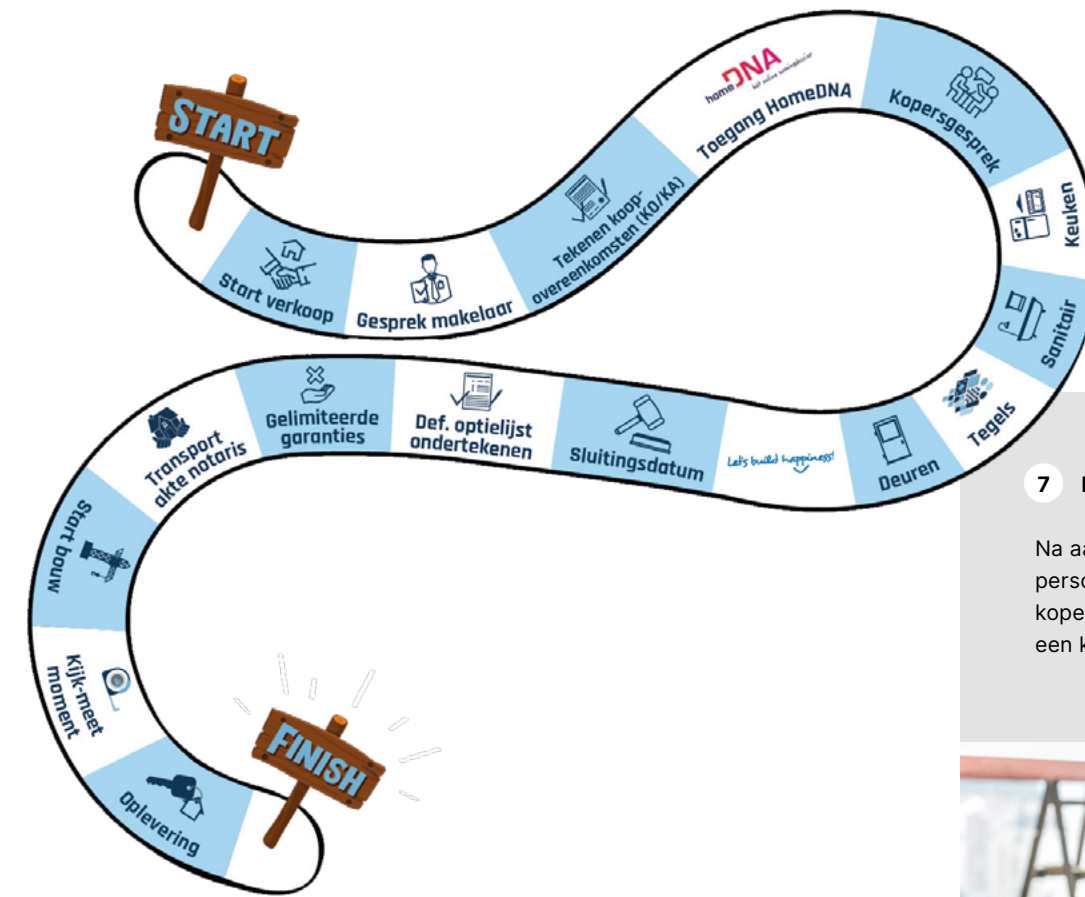
FASE 2

KLANTREIS

Je reis begint

Het kopen van een nieuwbouwwoning is een leuke en bijzondere gebeurtenis, maar ook een spannende en drukke tijd. Blink probeert de kopers daarom optimaal te begeleiden.

Bij project De Blauwe Beek helpt de kopersadviseur je met het maken van meer- en minderwerkkeuzes, beantwoordt al je vragen over de bouw en ondersteunt je bij de administratieve afhandeling. Zo sta je er nooit alleen voor.



De gehele klantreis is hierboven als illustratie weergegeven

7 BOUWPLAATS BEZOEKEN

Na aankoop van de woning wordt er een persoonlijk gesprek ingepland met de kopersadviseur. Ze nemen de hele woning een keer goed met je door.



1 WELKE WONING PAST BIJ JE?

Je hebt door middel van deze brochure inmiddels een goed beeld van De Blauwe Beek gekregen. Meer informatie nodig? Vraag het aan onze makelaars!

2 DE TOEWIJZING

Binnen enkele dagen nadat de woningen vanuit start verkoop zijn toegewezen, ontvang je bericht of jij de gelukkige bent die een bouwnummer toegewezen heeft gekregen.

Vervolgens ontvang je een uitnodiging van de makelaar voor een eerste verkoopgesprek.

3 KOPERSPORTAL HOMEDNA

Tijdens de gehele bouwtijd is de kopersadviseur je aanspreekpunt voor alle vragen.

Het contact zal veelal via ons online kopersportal HomeDNA verlopen.

4 PERSOONLIJK GESPREK

Na aankoop van de woning wordt er een persoonlijk gesprek ingepland met de kopersadviseur. Ze nemen de hele woning een keer goed met je door.

5 WONING AANPASSEN NAAR EIGEN WENS

Na het kopen van de nieuwbouwwoning krijg je de mogelijkheid om de woning naar eigen wens uit te breiden en af te werken binnen de mogelijkheden van de projectmatige woningbouw. Je kunt dit allemaal bespreken met de kopersadviseur.

6 START BOUW... HET GAAT BEGINNEN!

Wanneer de eerste schop de grond in gaat, is dat uiteraard een belangrijk moment dat we op de bouwplaats samen met alle kopers vieren.



EEN GEVARIEERD AANBOD IN HET GROEN



FASE 2

CONTACTGEGEVENS

Verkoopinformatie en betrokken partijen

MAKELAAR



MAKELAARDIJ TWAN POELS

Erwin Kersten
06 2072 7558
erwinkersten@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl

Kimber Heere
0485 - 319 220
nieuwbouw@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl

MAKELAAR



BROUWERS MOORS & PARTNERS

Hans Moors
06 2229 1104
hans@bmnp.nl
www.bmnp.nl

Adwin Brouwers
06 4703 5088
Adwin@bmnp.nl
www.bmnp.nl

ONTWIKKELING



BLINK
blinkontwikkelt.nl

REALISATIE



JANSSEN DE JONG BOUW ZUID
www.janssendejongbouw.nl

DISCLAIMER

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van dit plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld eisen van overheid en/of nutsbedrijven, een gewijzigde constructie, stedenbouwkundige verkaveling, etcetera. De inrichting van de openbare ruimte en de verkaveling van de overige woningen is indicatief weergegeven. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De vermelde maten in deze brochure zijn weergegeven in millimeters en zijn circa-maten. Alle perspectieftekeningen en afbeeldingen in deze brochure geven een impressie weer en dienen als illustratie. Ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd kunnen aan deze tekeningen en afbeeldingen geen rechten worden ontleend. Deze brochure maakt geen deel uit van de contractstukken.



www.woneninoploo.nl