



Cuijk

Cuijkse Lagune, fase 5

30 moderne appartementen met unieke ligging

woon



— inhoud

IN DE OMGEVING

Welkom in Cuijk	05
Shoppen in Cuijk	13
Uit eten in Cuijk	14

HET BOUWPROJECT

Wonen in Heeswijkse Kampen	06
Cuijkse Lagune	08
Wethouder aan het woord	12
Architect aan het woord	15
Vogelvlucht	16
Situatie en gevels	18
Verdiepingen en kermerken	20
Type appartementen	22

AFWERKING

Gasloos wonen	10
Jouw duurzame leven	48

ALGEMEEN

Comfortabel wonen 'zonder hark'	36
Daarom een nieuwbouwwoning	37
De koop van een appartement	42
Stappenplan voor jouw woning	49

WARENHUYS

Laat je inspireren in ons warenhuys	44
-------------------------------------	----

VAN WANROOIJ

Aangenaam wonen	50
-----------------	----



WOON! ZOALS JIJ DAT WIL



Met ons 'Aangenaam wonen concept' willen we klantgericht bouwen en de klant centraal stellen. Ons concept biedt je allerlei kansen om van je nieuwe huis je eigen thuis te maken. Want daar gaat het natuurlijk om. Wij helpen je graag bij je keuzes. Want bij ons valt er iets te kiezen.

— Van Wanrooij Projectontwikkeling

Aangenaam wonen

“Water ... het geeft rust en een gevoel van luxe. In combinatie met individueel wonen met karakter creëert het een leefomgeving die optimaal woonplezier brengt. Traditionele kwaliteit met goede voorzieningen op loopafstand.”

— Van Wanrooij Projectontwikkeling





Welkom in Cuijk

Wonen in Cuijk betekent wonen met het water. Het eeuwenoude stadje in het Land van Cuijk in Noordoost Brabant weet zich naast water, omringd door een regio boordevol cultuur, natuur en historie.

Fantastisch aangelegde fietsroutes, slingerende zandpaden en landelijke autowegen leiden je langs verstilde dorpjes, uitgestrekte bossen, heidevelden met schaapskudde of het water. Voor cultuurliefhebbers zijn er beeldentuinen, galerieën en musea. De grotere plaatsen, zoals Cuijk zelf, hebben gezellige terrasjes, eetgelegenheden en knusse, goed geoutilleerde winkelcentra. Cuijk, de grootste kern in Het Land van Cuijk, is goed bereikbaar met auto, trein en zelfs de boot. Dit heeft de bedrijvigheid snel doen toenemen, wat leidt tot

een bruisende ondernemersgezindheid en een goede werkgelegenheid. Onderwijs en medische faciliteiten zijn eveneens ruim vertegenwoordigd. Zo is Cuijk er goed in geslaagd de hedendaagse dynamiek te verenigen met haar van oorsprong agrarische karakter. Beeldbepalend is het water. De Maas is een schitterende vaarweg door het Land van Cuijk. Watersportliefhebbers kunnen er, net zoals op de diverse waterplassen, naar hartelust varen, zeilen en surfen. Of genieten van rust en ruimte.



06

Wonen in — Heeswijkse Kampen

Cuijkse Lagune bevindt zich op Wooneiland De Nielt, dat op haar beurt weer deel uitmaakt van de Heeswijkse Kampen. Het is er modern, levendig, 'groen en blauw' wonen.

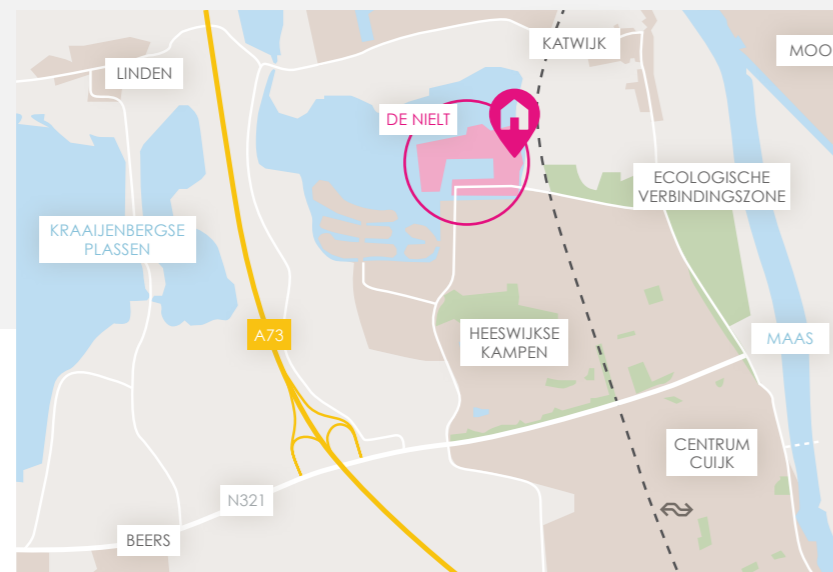
Cuijk investeert. Al jaren. In haar kades langs de Maas, in uitbreiding van het winkelaanbod in het gezellige centrum. En in haar nieuwe woongebied, Heeswijkse Kampen, aan de noordwestzijde van haar stadshart. Het is een karaktervolle, moderne, zeer waterrijke en groene wijk, waar nog volop wordt uitgebreid. Centraal in het beleid staat wat zich ook duidelijk aftekent: om Heeswijkse Kampen een aansprekend en aantrekkelijk woonmilieu te geven.

Het is een gezellige, recreatieve woonwijk, ook door haar ligging aan de Heeswijkse Plas die uitmondt in het water van de Maas. Opvallend zijn de totaal verschillende woonsferen in de uiteenlopende buurten met een zeer breed aanbod in woningtypologieën en prijsklassen. Hierdoor voelen jong en oud(er) zich er thuis en veilig. De pluriforme bewonersopbouw zorgt bovendien voor levendigheid door de dag heen.

De creatieve en royale inrichting van de openbare ruimte, de bijzondere architectuur, de ruimte en rust van het omringende water maken het tot een heerlijke plek om te leven.



Heeswijkse Kampen
in beeld:
waterrijk wonen!



08

Oogstrelend carré op De Nielt

— Cuijkse Lagune

Prachtig ingebed tussen de binnenhaven en de plas wordt invulling gegeven aan het laatste wooncarré op Wooneiland De Nielt. Blikvanger door zijn ligging en uitwerking.



de binnenhaven

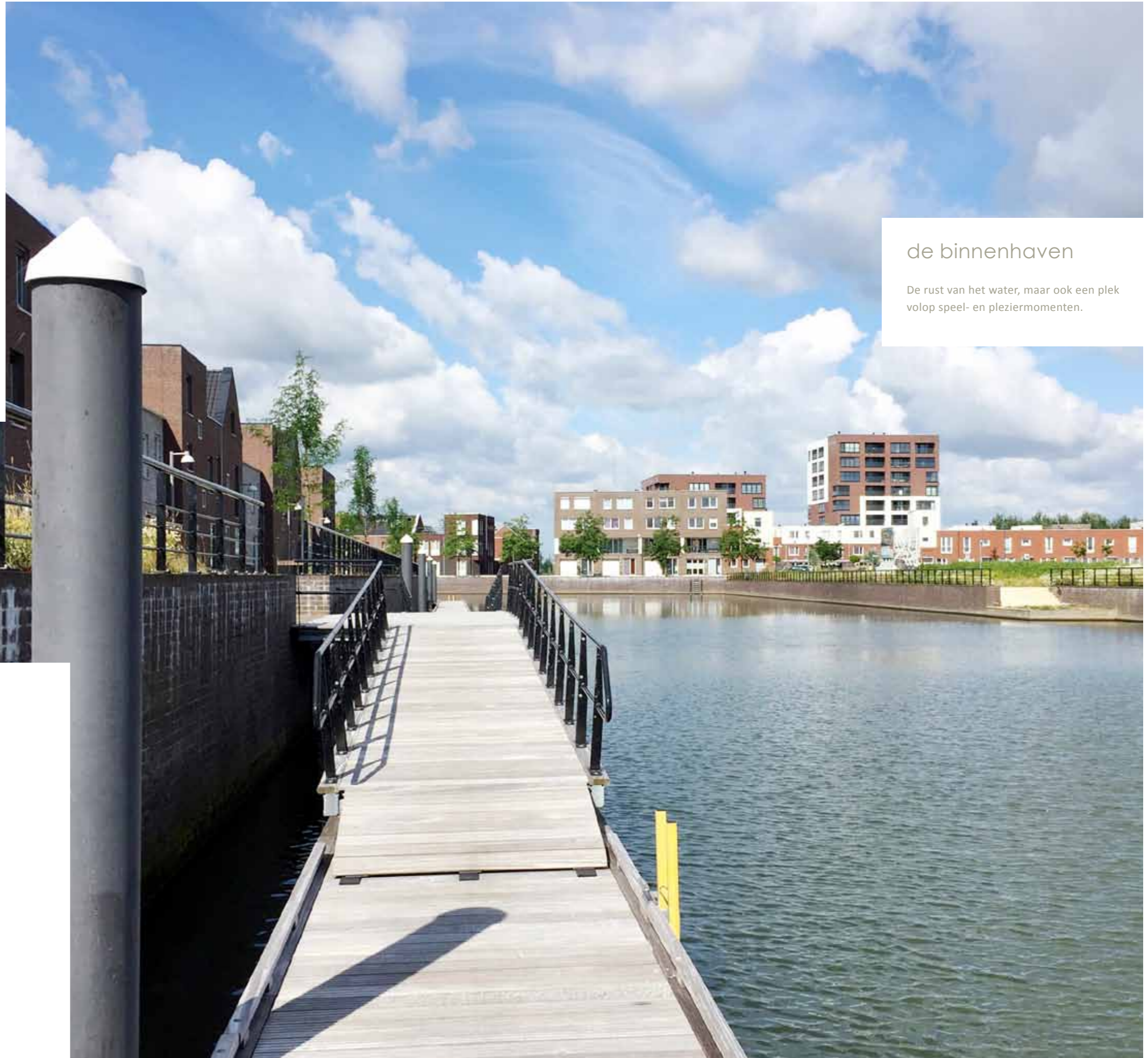
De rust van het water, maar ook een plek volop speel- en pleziermomenten.

Wat een verschijning is dit appartementengebouw op dit uitstekende (letterlijk én figuurlijk!) punt op Wooneiland De Nielt. Zicht over het water én rondom volledig in het groen. Daar wonen geeft het gevoel steeds op vakantie te zijn! De zeer ruime uitkragende terrassen bieden veel privacy en vormen speelse accenten in het lichte, zonnige gebouw. En er valt iets te kiezen: verdeeld over de vijf woonlagen zijn drie basisindelingen uitgewerkt, die ook nog varianten kennen. Wat daarbij opvalt is de lichte, grote woonkamer met haar luxe open keuken. En standaard 2 royale slaapkamers, wat er optioneel ook 3 kunnen worden. Ook enkele andere opties zijn uitgewerkt, wat je de mogelijkheid geeft jouw appartement helemaal naar je zin in te delen.

Natuurlijk woon je hier gasloos en ben je van alle comfort voorzien: videofooninstallatie, lift, je bereikt je appartement via een mooie binnenhal en in je appartement is uiteraard sprake van vloerverwarming en er is zowel een binnenberging als een privé-berging op de begane grond.

Aan ieder appartement is een vaste parkeerplaats gekoppeld. Deze parkeerplaatsen zijn overdekt of in de buitenlucht.

Kortom: een uniek project en woongenot verzekerd!



Gasloos wonen

VERWARMEN EN WARM WATER MET EEN WARMTEPOMP

Sinds juli 2018 is de eis vanuit de overheid dat nieuw te bouwen woningen niet meer op het gasnet worden aangesloten. Wat houdt dit in en wat betekent het voor de woningen in dit nieuwbouwproject?

GASLOOS

De meeste woningen in Nederland maken nog gebruik van een aardgasgestookte CV-ketel voor verwarming en warm water. Om het klimaat te sparen (gas zorgt voor CO₂ uitstoot) en vanwege het terugschroeven van de gaswinning in Groningen, heeft de overheid besloten de bouw van gasloze woningen te stimuleren. Nieuwbouwwoningen moeten daarom geheel gasloos worden uitgevoerd. Ook in dit nieuwbouwproject worden de woningen niet meer aangesloten op het gasnet.

WARMTEPOMP

Ooit was het normaal om je huis met kolen te verwarmen. Daarna werd aardgas het nieuwe normaal, met een grote stap vooruit in comfort en veiligheid. Inmiddels is het tijd om de volgende stap te zetten: nog meer comfort, nog meer veiligheid en beter voor het milieu: de warmtepomp. Een warmtepomp wint warmte uit de bodem, het grondwater of de lucht en zet dit met een warmte-wisselaar om in bruikbare energie/warmte. Het is vergelijkbaar met een koelkast, waar warmte (via een natuurkundig proces van verdampen en condenseren) aan de lucht wordt onttrokken en wordt afgevoerd. Een warmtepomp draait op stroom. Het stroomverbruik neemt dus wel toe, maar het gasverbruik neemt volledig af. De benodigde stroom kun je duurzaam opwekken door bijvoorbeeld de toepassing van (extra) zonnepanelen, groene stroom, enzovoort.

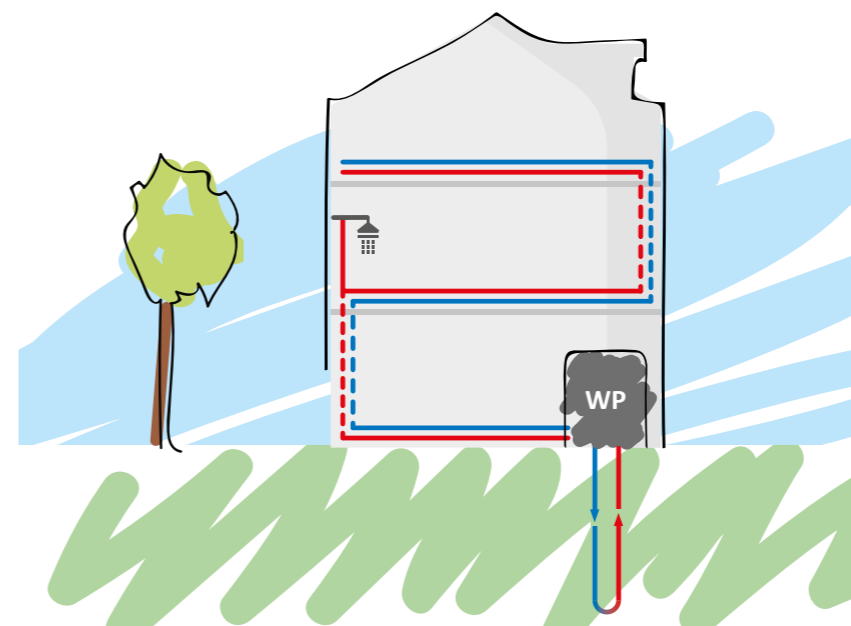


VLOERVERWARMING

Voor een warmtepomp is laagtemperatuurverwarming nodig, zoals vloerverwarming. Bij verwarming door radiatoren moest het water heel warm worden aangevoerd (vanaf 70 graden), maar bij vloerverwarming is dat slechts 35 graden. De temperatuur in je huis is hierdoor nagenoeg constant hetzelfde. Verlaging van de thermostaat 's nachts in niet/nauwelijks nodig. Als er water van 18 graden wordt aangevoerd, zorgt de vloerverwarming zelfs voor koeling van het huis. Vloerverwarming is erg energiezuinig en biedt veel comfort.

BODEMLUS WARMTEPOMP: VERWARMEN EN KOELEN

In dit nieuwbouwproject wordt in elke woning een zogenaamde individuele warmtepomp met bodemlus toegepast. Er wordt een bodemlus ingebracht tot grote diepte, waarmee warmte kan worden onttrokken uit de bodem. Een groot voordeel van deze warmtepomp is dat je in de zomer zonder meerkosten er ook je huis mee kunt koelen!



werking van warmtepomp met bodemlus

BALANSVENTILATIE

Door de toepassing van vloerverwarming in de hele woning is een andere manier van ventileren nodig. In plaats van koude buitenlucht die via roosters in gevelkozijnen rechtstreeks de woning binnenkomt, wordt met balansventilatie via het plafond voorverwarmde buitenlucht de woning in geleid. Geen tocht meer in huis, dat geeft nog meer wooncomfort!

KLAAR VOOR DE TOEKOMST

De aanleg van een warmtepompinstallatie met vloerverwarming en balansventilatie vraagt om een forse extra investering. Deze is inbegrepen in de verkoopprijs van de woning. De installatie wordt in principe jouw eigendom (een enkel project uitgezonderd, informeer hiernaar bij de makelaar). De energielasten blijven ongeveer gelijk, omdat je in plaats van gas meer stroom gaat verbruiken. Maar dan heb je wel een heel comfortabel en duurzaam huis dat helemaal op de toekomst is voorbereid!



12



BURGEMEESTER AAN HET WOORD

“De gemeente Cuijk bouwt meer dan voor de strikt plaatselijke behoefte nodig is”

“Jan Schaefer, staatssecretaris, later wethouder, was een rasechte Amsterdammer, een man van het volk. Hij sprak in de jaren '70 de inmiddels historische woorden “In geouwehoer kun je niet wonen”. Met dit wat ondiplomatieke taalgebruik sloeg hij de spijker op de kop. Er werd toen te veel gediscussieerd en te weinig gebouwd. Schaefer wilde daar wat aan doen.

Hoewel de achterliggende redenen niet dezelfde zijn, hebben we nu ook te maken met een grote behoefte aan goede woningen. Daar wordt, laat ik het maar anders formuleren, heel veel over gesproken. Maar gelukkig wordt er inmiddels ook gebouwd. De gemeente Cuijk doet er alles aan om dit bouwen te bevorderen: door intensief samen te werken met private ontwikkelaars, door kavels te verkopen aan zelfbouwers en door ruimte te bieden aan mensen die in CPO-verband willen bouwen. We letten er ook goed op dat alle doelgroepen aan bod komen; kopers en huurders, ongeacht dikke of dunnere portemonnee. En het gaat goed; de gemeente Cuijk bouwt meer dan voor de strikt plaatselijke behoefte nodig is. Daarmee bieden we mensen uit de regio de mogelijkheid om zich hier te vestigen.

Een zeer succesvol project binnen dit alles is ‘de Cuijks Lagune’. Inmiddels is fase 5 aangebroken waarin dertig appartementen worden gebouwd. Fraai gelegen aan het water op wooneiland De Nielt. Ik kan er veel over vertellen maar in deze brochure leest u al alles over dit prachtige project. Kijk anders eens op www.cuijkselagune.nl. Of u nu binnen Cuijk naar dit mooie appartementencomplex verhuist of van buiten komt, ik wens u alvast veel woonplezier.”

Wim
Hillenaar

BURGEMEESTER
GEMEENTE CUIJK



13

Shoppen in — Cuijk

Cuijk kan bogen op een gezellig winkelstadshart. Veel van de grote winkelketens zijn er vertegenwoordigd, maar er zijn ook gezellige boetiekjes en boek- en mediazaken. Huis inrichten ...? Dan is er een leuke woonwinkel.

De boerderijwinkel

Nee, niet ergens buitenaf, maar midden in het dorp openden Peter en Marie-Claire Verdaasdonk recent hun boerderijwinkel. Producten van eigen teelt of uit de eigen streek vinden hun weg naar deze plek die, om de naam eer aan te doen, wel iets weg heeft van een mooi stal. Handig en gezond, als je toch aan het shoppen bent!

Grotestraat 44



Wonen, koken en kinderen

Via Cannella Cuijk is 1400 m² beleving in het hart van Cuijk. Alles op het gebied van wonen, koken en kinderen. Geselecteerd door VT Wonen en Elle Eten geniet ze inmiddels landelijke bekendheid. Een bezoek levert veel inspiratie, ook door de bevrolog service en de vele leuke ideeën. Een bezoekje meer dan waard!

Grotestraat 34

Elke week wisselende collectie

Simone Hessing Vintage biedt exclusieve kleding voor elke gelegenheid. Het Vintage staat voor hergebruik, dus nooit teveel betalen! Prachtige jasjes, jurkjes en broeken van bijvoorbeeld Fabiana Filippi of Annette Görtz tot mooie schoenen en tassen van Prada. Neem er een kijkje!

Overhage 9



14

Uit eten in — Cuijk

Toeristisch als Cuijk is, is het moeilijk kiezen uit de vele horeca-gelegenheden. Voor elke gelegenheid, in elke stemming kun je terecht.



Big Green Egg

Bij Smaak eet je zuiver en gezond van de Big Green Egg BBQ. De heerlijkste zelfgerookte en gegrilde specialiteiten komen van het rooster op uw bord. De ambiance is modern, de keuze groot. Laat u verwennen!
Grotestraat 61

Tapas

Bij Brasserie 't Zusje staat de gast centraal. Lekker eten en de beleving daarbij. De aantrekkelijke entourage en de gastvrije Brabantse sfeer zorgen daarvoor. Met het tapasconcept wordt eten een sociale happening, waarbij u voor een vaste prijs gedurende de hele avond van alles kunt proeven.

Grotestraat 40



Lunch & diner

Bistro Ons Thuis oogt fris, modern en toch huiselijk. Een bistro zoals je je die voorstelt. Je kunt er zowel lunchen als heerlijk dineren. Het volume, 38 zitplaatsen, zorgt voor gezellig geroezemoes terwijl je je keuze bepaalt. Er lekker even tussenuit voor een goede prijs.
Korte Molenstraat 9A



15



ARCHITECT AAN HET WOORD

“Een vriendelijk en
eigenzinnig gebouw”

In Cuijkse Lagune fase 5 wordt één van de vier appartementengebouwen gerealiseerd die gesitueerd zijn in de groene rand. Het ligt aan de luwe zijde van het eiland en niet alleen aan het water: het is letterlijk in het groen ingebed.

Deze bijzondere plek vraagt om architectuur die deze kwaliteit optimaal benut; een gebouw zonder achterkanten. Transparantie en grote buitenruimtes zijn essentieel om optimaal te genieten van de locatie. Het bouwveld zelf is daarom beperkt: 30 appartementen inclusief eigen parkeerplaatsen op maaiveld. Het volume kenmerkt zich door een eenduidige opbouw. Horizontale metselwerkbanden en grote kozijnkaders, afgewisseld met metselwerk penanten vormen de basis en maken het plan leesbaar. Daarbij is gekozen voor een vriendelijke steen, een rijke detaillering van het metselwerk en een warm groengrijze kleur voor de kozijnkaders.

Aangezien de begane grond vooral bestaat uit parkeren en bergingen is het gebouw met de voeten in het groen gezet en rondom 'ingepakt' door groene en bloeiende beplanting. De balkons zijn volledig buiten de gevel geplaatst. Waar de opzet van het gebouw rust uitstraalt, zijn de balkons schijnbaar willekeurig rondom geplaatst en verbonden door frisse witte betonbanden. Het resulteert in een vriendelijk en eigenzinnig gebouw. Maar vooral ook een fijne plek om te wonen en tot rust te komen!

Pieter
Keijzer

ARCHITECT
INBO ARCHITECTEN



Vogelvlucht



18

Situatie



Gevels

19



Noordgevel



Westgevel



Oostgevel



Zuidgevel

20

Verdiepingen

Begane grond

Parkeerplaatsen en bergingen

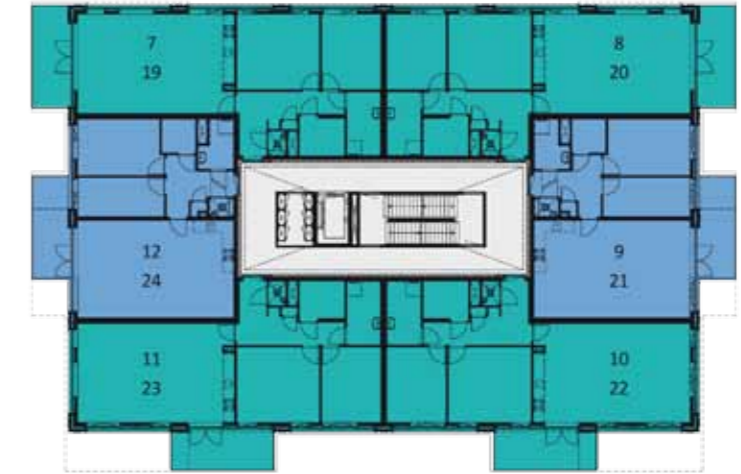


Eerste verdieping



bnr.-	verdieping	type	woonopp. (gbo m²)	balkon (m²)	balkonligging	parkeerplaats	kamers (*optioneel)
1	1e verdieping	● C	90	9 (loggia)	west	buiten	3 (*4)
2	1e verdieping	● A1	101	11	oost	buiten	3 (*4)
3	1e verdieping	● B1	85	11	oost	buiten	3
4	1e verdieping	● A2	101	13	zuid	buiten	3 (*4)
5	1e verdieping	● A2	101	13	zuid	buiten	3 (*4)
6	1e verdieping	● B1	85	11	west	buiten	3

Tweede en vierde verdieping



bnr.-	verdieping	type	woonopp. (gbo m²)	balkon (m²)	balkonligging	parkeerplaats	kamers (*optioneel)
7	2e verdieping	● A1	101	11	west	overdekt	3 (*4)
8	2e verdieping	● A1	101	11	oost	overdekt	3 (*4)
9	2e verdieping	● B2	85	11	oost	buiten	3
10	2e verdieping	● A3	100	11	zuid	overdekt	3 (*4)
11	2e verdieping	● A3	100	11	zuid	overdekt	3 (*4)
12	2e verdieping	● B2	85	11	west	buiten	3
19	4e verdieping	● A1	101	11	west	overdekt	3 (*4)
20	4e verdieping	● A1	101	11	oost	overdekt	3 (*4)
21	4e verdieping	● B2	85	11	oost	buiten	3
22	4e verdieping	● A3	100	11	zuid	overdekt	3 (*4)
23	4e verdieping	● A3	100	11	zuid	overdekt	3 (*4)
24	4e verdieping	● B2	85	11	west	buiten	3

Derde en vijfde verdieping



bnr.-	verdieping	type	woonopp. (gbo m²)	balkon (m²)	balkonligging	parkeerplaats	kamers (*optioneel)
13	3e verdieping	● A1	101	11	west	overdekt	3 (*4)
14	3e verdieping	● A1	101	11	oost	overdekt	3 (*4)
15	3e verdieping	● B1	85	11	oost	buiten	3
16	3e verdieping	● A2	101	13	zuid	overdekt	3 (*4)
17	3e verdieping	● A2	101	13	zuid	overdekt	3 (*4)
18	3e verdieping	● B1	85	11	west	buiten	3
25	5e verdieping	● A1	101	11	west	overdekt	3 (*4)
26	5e verdieping	● A1	101	11	oost	overdekt	3 (*4)
27	5e verdieping	● B1	85	11	oost	buiten	3
28	5e verdieping	● A2	101	13	zuid	overdekt	3 (*4)
29	5e verdieping	● A2	101	13	zuid	overdekt	3 (*4)
30	5e verdieping	● B1	85	11	west	buiten	3

22



Speelse, royale appartementen met prachtige terrassen

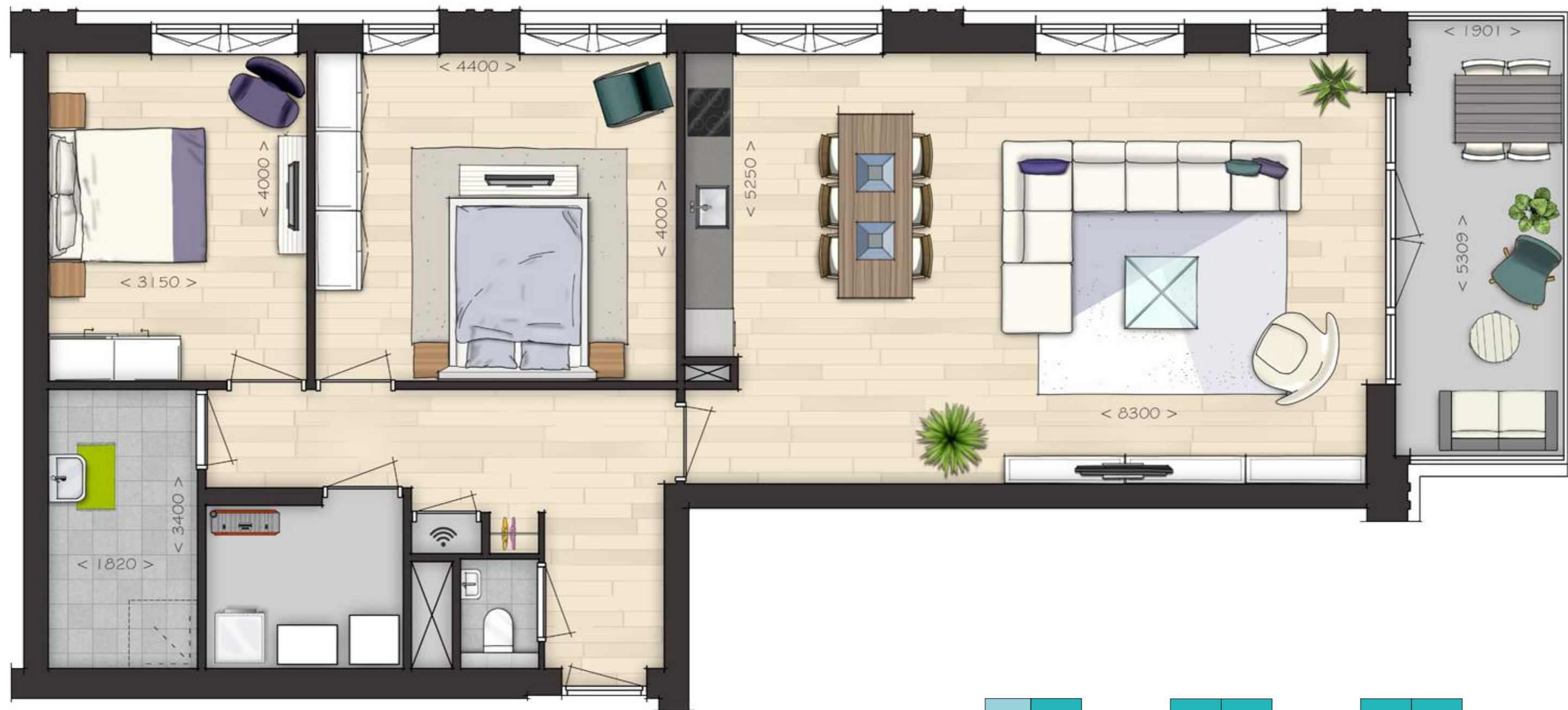
TYPE
A1/A2/A3
EN C

KENMERKEN

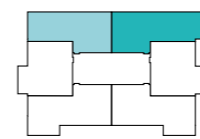
- Woonoppervlakte 90 m² tot 101 m²
- Energielabel A, energiezuinige woning
- Lichte, moderne architectuur
- Groot (uitkragend) terras van 9 m² tot 11 m²
- Binnenhal met lift (en trap)
- Berging inpandig en op begane grond
- Eigen parkeerplaats
- Vele opties en uitbreidingsmogelijkheden

TYPE
A1/C

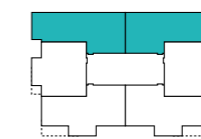
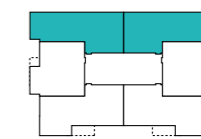
Schaal 1:50



Getekend type A1 (eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verdieping).
Type C (eerste verdieping) heeft een loggia ipv balkon,
zie gevels op pagina 19 en plattegrond op pagina 20.



EERSTE VERDIEPING

TWEDE VERDIEPING
VIERDE VERDIEPINGDERDE VERDIEPING
VIJFDE VERDIEPINGTYPE
A1/C

Schaal 1:50



BIJZONDERHEDEN

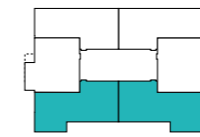
- Ruime woonkamer
- Groot terras op oosten of westen met veel privacy
- Lichte woning door vele ramen
- Royale entree
- 2 slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche en wastafel
- Separaat toilet
- Wasmachine/droger in inpanidige berging/ installatieruimte

TYPE A2/A3

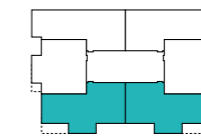
Schaal 1:50



Getekend type A2 (eerste, derde en vijfde verdieping).
Gestippeld balkon type A3 (tweede en vierde verdieping),
zie gevels op pagina 19 en plattegrond op pagina 21.



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING
VIERDE VERDIEPING



DERDE VERDIEPING
VIJFDE VERDIEPING

TYPE A2/A3

Schaal 1:50



BIJZONDERHEDEN

- Ruime woonkamer
- Groot terras op het zuiden
- Lichte woning door vele ramen
- Royale entree
- 2 slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche en wastafel
- Separaat toilet
- Wasmachine/droger in inpandige berging/installatieruimte

OPTIES
TYPE
A1/A2/A3
EN C

Schaal 1:50



OPTIES
TYPE
A1/A2/A3
EN C

Schaal 1:50



OPTIES

- 1 Indeling met 3 slaapkamers
- 2 Badkamer met luxe inrichting en bad

OPTIES
TYPE
A1/A2/A3
EN C

Schaal 1:50



OPTIES
TYPE
A1/A2/A3
EN C

Schaal 1:50



OPTIES

- 1 Andere indeling slaapkamers en een vergrote keuken met kookeiland
- 2 Badkamer met luxe inrichting en bad



Type A

SFEERIMPRESSIE



34

Comfortabel wonen 'zonder hark'

Wonen. Het is veel meer dan een huis of zoals in dit geval een appartement. Goed wonen is je thuis voelen, in een sfeer en stijl die je zelf hebt bepaald. Op een plek waar je je fijn voelt. Waar je het leven en de tijd kunt pakken, omdat de 'ballast' van een tuin en allerlei andere rompslomp zoals 'modernisering', verduurzaming of simpelweg onderhoud van je bestaande woning geen aandachtspunten meer zijn.



Als je op dit moment zo in het leven staat, dan komen deze appartementen in de mooie Cuijkse Lagune precies op het goede moment. Wonen op zo'n bijzondere plek kom je zelden tegen. Nu is er alle tijd om, op wat voor manier ook, plezierig actief bezig te zijn: of je nu gaat fietsen, wandelen of sporten, je in het verenigingsleven stort of simpelweg de deur achter je dichttrekt

voor die (wereld-)reis. Het kan allemaal. Net zoals knus en warm met een boek in een hoek of een filmpje op de bank. Veilig, geborgen, luxe en zorgeloos: thuis.

Welk appartement je ook kiest, door de uitkragende, terrassen geniet je van uitzicht 'rondom' en zon op je terras.



35

Daarom een nieuwbouwapartement

Meerwaarde

Nieuwbouwapartementen stijgen sneller in waarde dan bestaande appartementen. Dat is niet verwonderlijk. Je steekt geen geld in overdrachtsbelasting of kostbare vervanging van een keuken of badkamer. De waarde van jouw appartement is daardoor al snel hoger dan je hypotheek.

Meer zekerheid

Het project is aangemeld bij Woningborg. Je ontvangt na aankoop het zogenaamde garantiocertificaat van Woningborg. Een bewijs dat je kiest voor een goed project en een betrouwbare bouwer. Gaat er iets mis tijdens de bouw, dan wordt het voor je opgelost. Je krijgt niet voor niets jarenlange garantie.

Meer kwaliteit

De materialen die die wij voor de bouw van jouw appartement toepassen zijn geselecteerd op kwaliteit en duurzaamheid. Er wordt gewerkt met traditionele materialen, hardhouten kozijnen en inbraakwerend hang- en sluitwerk. We leveren je appartement te allen tijde op inclusief afwerkvloeren, een complete badkamer- en toiletruimte (inclusief wand- en vloertegels en sanitair).

Meer financieel voordeel

Een nieuwbouwapartement koop je vrij op naam. Je betaalt dus geen overdrachtsbelasting. Wist je dat je extra financieringsruimte (hypotheek) kunt krijgen als je nieuwbouwapartement duurzaam is/wordt uitgevoerd? Vraag naar de (optionele) mogelijkheden bij de makelaar of je hypotheekadviseur.

Meer keuze

Je kunt jouw appartement meteen naar je smaak (laten) inrichten. Je hoeft het dus niet te doen met de keuken of de badkamer die vorige bewoners mooi vonden. Je kunt uit tal van opties kiezen of zelfs voor maatwerk. Dat levert je veel extra woonplezier en een gezonde trots op!

Meer gemak

Heerlijk, je stapt in een splinternieuw appartement. Oftewel, geen zorgen over repareren of vervangen. De komende jaren heb je nauwelijks onderhoud aan je nieuwe appartement. Heel aangenaam.

Meer energiebesparing

Energiekosten vormen een belangrijk deel van je maandelijkse woonlasten. Bij onze nieuwbouwapartementen zijn die aanmerkelijk lager. We bouwen onze appartementen namelijk opvallend energiezuinig.

Meer sfeer

Je zult zien hoe snel er een nieuwe buurt ontstaat. De bewoners van een appartementencomplex willen elkaar graag leren kennen. Het is opvallend hoe snel er een vriendelijke sfeer groeit.

36



Optimaal ingedeelde, ruime appartementen met fraaie terrassen

TYPE
B1/B2

KENMERKEN

- Woonoppervlakte 85 m²
- Energielabel A, energiezuinige woning
- Lichte, moderne architectuur
- Groot (uitkragend) terras van 11 m²
- Binnenhal met lift (en trap)
- Berging inpandig en op begane grond
- Eigen parkeerplaats

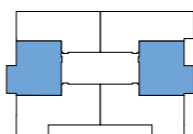


TYPE B1/B2

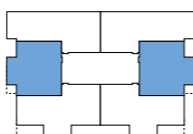
Schaal 1:50

BIJZONDERHEDEN

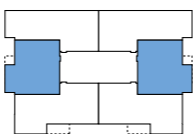
- Ruim balkon aan west- of oostzijde, grenzend aan woonkamer
- Royale entree
- 2 slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche en wastafel
- Separaat toilet
- Wasmachine/droger in inpandige berging/installatieruimte



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING
VIERDE VERDIEPING



DERDE VERDIEPING
VIJFDE VERDIEPING



Getekend type B1 (eerste, derde en vijfde verdieping).
Gestippeld balkon type B2 (tweede en vierde verdieping),
zie gevels op pagina 19 en plattegrond op pagina 21.



Type B

SFEERIMPRESSIE



De koop van een appartement

De appartementen maken deel uit van een woongebouw. Dit gebouw bestaat uit diverse appartementen en gemeenschappelijke ruimten. Volgens de wet is de officiële benaming van een appartement: een ‘appartementsrecht’.

APPARTEMENTSRECHT

Deze officiële benaming geeft aan dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw behoort aan alle eigenaren gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte, het appartement, de berging en eventueel één of meerdere parkeerplaatsen, en het mede gebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kun je onder meer denken aan het trappenhuis en de lift, de entree en de gezamenlijke installaties. Bijvoorbeeld de algemene verlichting.

Appartementsrechten ontstaan door de splitsing van het gebouw in juridische zin. Om het gebouw in appartementsrechten te splitsen wordt door de notaris een zogenoemde splitsingsakte opgesteld. De splitsingsakte wordt tezamen met de splitsingstekeningen, waarop de grenzen van de gezamenlijke en privégedeelten van het gebouw staan aangegeven, ingeschreven in de openbare registers. Pas als dit laatste heeft plaatsgevonden is de splitsing formeel een feit. Dan ontstaan de zogeheten ‘appartementsrechten’. De eigendoms-overdracht geschiedt door middel van de ‘akte van levering’ bij de notaris.



VERENIGING VAN EIGENAREN (VvE)

De eigenaren van de appartementsrechten zijn verplicht lid van de Vereniging van Eigenaren die door de notaris zal worden opgericht. In het reglement van deze vereniging zullen alle gemeenschappelijke verantwoordelijkheden worden geregeld tussen eigenaren onderling, evenals het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke installaties. In het kort kan de doelstelling van de vereniging als volgt worden weergegeven: het beheren en onderhouden van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken van het onderhavige gebouw zoals de entree, het trappenhuis en de lift, het dak, etc.

Het zal duidelijk zijn dat deze verantwoordelijkheden kosten met zich meebrengen. Deze kosten worden omgeslagen in de servicekosten. Daartoe zal, overeenkomstig het bepaalde in de statuten van de vereniging, een vergadering met alle eigenaren worden gehouden, waarin de exploitatiebegroting wordt besproken en de servicekosten worden vastgesteld. Bij deze vergadering(en) is de Vereniging van Eigenaren gebonden aan de bepalingen van het splitsingsreglement.

AKTE EN HET REGLEMENT VAN SPLITSING

In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke items opgenomen, zoals:

- een beschrijving van het gebouw;
- een beschrijving van ieder ‘afzonderlijk gedeelte’, de appartementen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw. Het zogenaamde ‘breukdeel’;
- het splitsingsreglement.

HET SPLITSINGSREGLEMENT

Vooral het splitsingsreglement is van belang. Hierin staat namelijk beschreven:

- hoe de ‘Vereniging van Eigenaren’ is samengesteld en zal functioneren;
- hoe het huishoudelijk reglement eruit zal zien;
- welke lasten en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en privégedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe de jaarlijkse begroting voor beheer en onderhoud, de exploitatie-rekening, eruit moet zien;
- hoe en wanneer de voorschotbijdragen in de ‘servicekosten’ moeten worden betaald;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan.

EIGENAARSLASTEN

Tot de eigenaarslasten behoren de publiekrechtelijke lasten, zoals de onroerende zaakbelasting, het lozingsrecht en de lasten voor het reinigingsrecht. Deze lasten zullen door de diverse instanties rechtstreeks aan elke eigenaar afzonderlijk worden opgelegd.



44

Laat je inspireren in ons Warenhuys

Een interactief Warenhuys waar ruim 3.500 m² aan keukens, badkamers, tegels, woonstijlen en bouwkundige opties samenkomen. In de vier stijlgebieden en compleet aangeklede stijlhuizen vind je volop inspiratie.



Beleef je nieuwe keuken en badkamer



In onze showroom loop je virtueel door je nieuwe keuken en badkamer. Een unieke beleving! Zo ervaar je of de ruimte helemaal naar wens is. Heb je wel voldoende loopruimte?

Bevinden alle apparaten zich wel binnen handbereik? Is de werkhoogte wel goed? Kom het zelf testen in het Warenhuys in Waardenburg.



Keukencheque

Je ontvangt als koper van een van onze woningen een keukencheque. Deze kan binnen de aangegeven termijn ingewisseld worden bij Van Wanrooij keuken, badkamer & tegel warenhuys in Waardenburg. De waarde van de keukencheque zal in mindering worden gebracht op de aankoop van een complete keukeninrichting. Onder een complete keukeninrichting wordt tenminste verstaan: een keukenblok (bestaande uit meerdere onder- en eventuele bovenkasten), inclusief werkblad(en), spoelbak, mengkraan, afzuigkap en overige apparatuur (zoals bijv. een koelkast, oven, magnetron, vaatwasser).

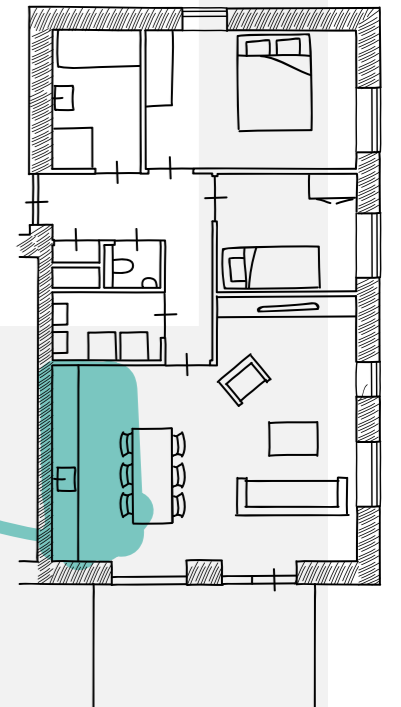
De keukencheque is geregistreerd op naam van de koper, is niet overdraagbaar aan derden en kan niet voor contanten worden ingewisseld.

“Een keuken helemaal naar mijn wens ingericht”

“In het weekend kook ik graag en neem ik hier ook echt de tijd voor. Een goede en mooie keuken vind ik dan ook erg belangrijk. In de showroom in Waardenburg heb ik mijn ogen uitgekeken. Alle elementen in alle varianten zijn ook daadwerkelijk aanwezig, zodat je niet hoeft te kiezen uit een boekje. Je kunt dingen zien en voelen. Dat maakt beslissen een stuk makkelijker.” Het grote voor-

deel van een keuken van Van Wanrooij is dat je keuken onder de Woningborg garantie valt. De voorbereidingen voor de keuken worden tijdens de bouw al gedaan en na oplevering wordt de keuken geplaatst. “De plaatsingsdatum hebben we in overleg met het Warenhuys op onze eigen planning laten aansluiten. Zo hebben we eerst onze tegelvloer laten leggen en is daarna de keuken geplaatst.”

Karin & John
Getrouwd + 1 kind



kies



Inspiratie magazine

Vraag de makelaar naar ons magazine Kies! Het magazine Kies! is opgenomen in de kopersmap. Hierin geven we je volop ideeën voor het indelen en afwerken van je nieuwe appartement. Zo droom je thuis op de bank al lekker weg over je nieuwe appartement.

Kopersbegeleider



Tijdens het hele proces van aankoop tot oplevering heb je een eigen contactpersoon: de kopersbegeleider. Hij of zij houdt je op de hoogte van de voortgang van de bouw, maar belangrijker nog, de kopersbegeleider denkt met je mee over de indeling en uitvoering van jouw appartement.

De kopersbegeleider legt uit wat je gedurende het proces kunt verwachten, verwerkt je wensen altijd in een tekening en, indien nodig, in een aanbieding op maat. Geen mens is hetzelfde, dat geldt ook voor een woning.



Topkwaliteit

Jouw appartement wordt opgeleverd met hoogwaardig sanitair en tegelwerk. De wandclosets geven de badkamer en toilet een extra luxe tintje. In de badkamer is geen douchebak maar een drain opgenomen. Hierdoor loopt het vloertegelwerk mooi door in de douchehoek. De badkamer wordt tijdens de bouw gerealiseerd en valt onder de Woningborg garantie. Hiermee ben je verzekerd van een hoge kwaliteit en goede afwerking. In de showroom kun je het sanitair en de tegels bekijken die in je woning worden opgenomen. Onze adviseurs helpen je uiteraard ook om je badkamer aan te passen aan jouw wensen.



Jouw droombadkamer

Elke dag begint en eindigt in de badkamer. Rust en comfort in de badkamer is daarom wel zo belangrijk. Kies je een bad om lekker in te ontspannen? Of geniet je van handige dubbele wastafels? Er is keuze genoeg om in jouw badkamer je eigen wellness te creëren



Laat je inspireren

Laat je in onze showroom inspireren met uitleg, noviteiten en overzichtswanden. Met een QR scanner kun je op groot beeldscherm de tegel van jouw keuze in een vloer- of wandoppervlak in verschillende ruimtes in de woning zien. Combineer totdat je jouw ideale (badkamer)tegels hebt gevonden.





GROENE STROOM

Een steentje bijdragen aan duurzame energieopwekking is makkelijker dan je denkt. Kies voor groene stroom van een groen bedrijf (lieft een bedrijf dat veel investeert in groene energiebronnen) of voor groene stroom die grotendeels in Nederland is opgewekt. Groene stroom is niet of nauwelijks duurder dan grijze stroom en overstappen is eenvoudig.

tips

- Kijk voor een ranglijst van groene leveranciers eens op www.consumentenbond.nl/energie-vergelijken/groene-energieleveranciers. Hier vind je ook een handige energievergelijker.
- Alle groene stroomproducenten staan in de Groene Stroom Checker van HIER op hier.nu
- Wisenederland.nl heeft een overstapservice naar de best scorende Nederlandse groene stroomleveranciers.

Kiezen voor groene stroom is een milieuvriendelijke keuze, maar minder stroom gebruiken levert nog meer voordeel op voor het milieu. Blijf dus vooral besparen, ook al heb je groene stroom!

Jouw duurzame leven

Eén van de voordelen van een nieuwbouwappartement is dat deze aanzienlijk duurzamer is dan oudere woningen. Onze nieuwbouwappartementen zijn zeer energiezuinig. Dit is beter voor het milieu én je portemonnee. Daarnaast zijn onze nieuwbouw-

appartementen uitstekend geïsoleerd en worden duurzame technieken en materialen gebruikt tijdens de bouw. De duurzame basis van je appartement verzorgen wij. En na oplevering kun je hier naar eigen wens zelf mee aan de slag!

ONZE DUURZAME MAATREGELEN

Wij streven ernaar om zoveel als mogelijk LEAN te (laten) bouwen. Daarnaast bieden wij een grote verscheidenheid aan opties zodat iedereen zijn appartement naar eigen wens kan laten indelen en/of afwerken en het appartement na oplevering direct bruikbaar is. Onze appartementen zijn standaard voorzien van een ventilatiesysteem en hardhouten kozijnen. Al onze appartementen voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Het appartement is zo ontworpen, dat in de eerste plaats de energiebehoefte maximaal wordt beperkt. De energie die nodig is, bestaat zoveel mogelijk uit zogeheten 'hernieuwbare energie'. Denk hierbij aan het opwekken van energie door de toepassing van zonnepanelen en de bodemwarmtepomp.



- ✓ ENERGIEBEHOEFTE
- ✓ PRIMAIR FOSSIEL ENERGIEGEBRUIK
- ✓ AANDEEL HERNIEUWBARE ENERGIE

al onze appartementen voldoen aan de BENG-eisen

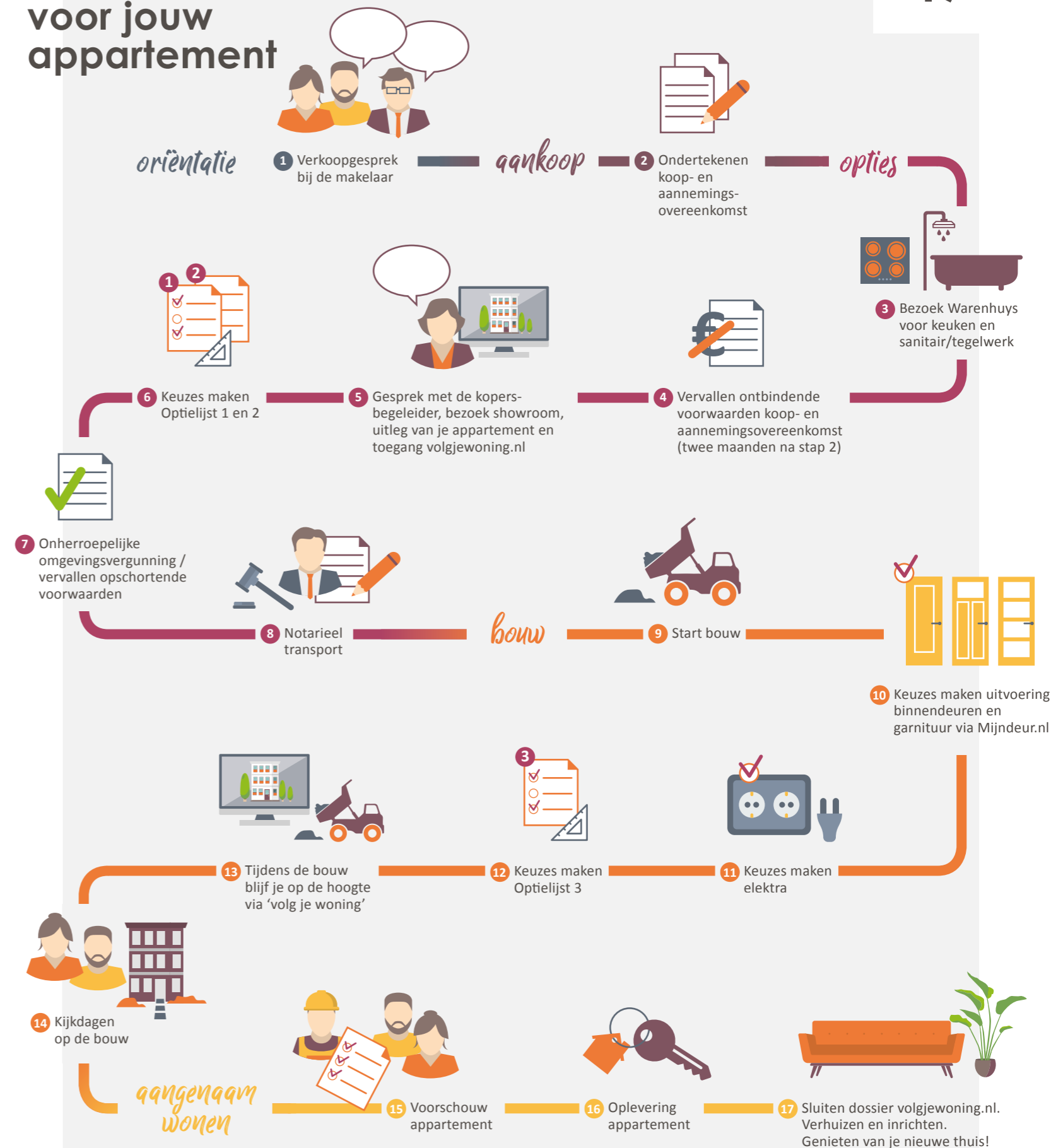
VERWARMING

Ga slim om met de verwarming in je woning. Dat is goed voor het milieu en voor je energierekening. In een goed geïsoleerde woning kun je het meeste besparen door je thermostaat altijd een graadje lager te zetten.

WATERVERBRUIK

Elke dag gebruiken we in Nederland gemiddeld 120 liter water per persoon voor o.a. wassen, schoonmaken en het toilet. De belangrijkste reden om te besparen op water is de besparing op energie die voor de zuivering van water nodig is.

Stappenplan voor jouw appartement



50



www.vanwanrooij.nl

Aangenaam wonen

Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling in Geffen is een familiebedrijf dat al meer dan 50 jaar succesvol woningbouwprojecten en bedrijfsmatig onroerend goed realiseert.

Een nieuwe woning kopen is een belangrijke gebeurtenis in je leven die veel tijd en energie vraagt. We vragen je velerlei beslissingen te nemen en veel vragen te beantwoorden. Koop je een woning via Van Wanrooij, dan zorgen wij dat je straks aangenaam kunt wonen en dat ook de weg ernaartoe aangenaam verloopt. In de meer dan 50 jaar dat we bestaan hebben we al vele nieuwbouwwoningen in Noord-Brabant, Gelderland en Utrecht mogen realiseren, tot grote tevredenheid van onze klanten. We hebben ons ontwikkeld tot een financieel gezonde en stabiele speler in de nieuwbouwmarkt. Voor de ca. 350 medewerkers binnen ons familiebedrijf staat dagelijks één thema centraal: aangenaam wonen mogelijk maken voor jou. Vakmanschap staat daarbij voorop; we worden niet gedreven door techniek maar door vragen van onze klanten. Of dit nu is in ons bouwbedrijf, in de timmerfabriek, in de ontwikkeling van projecten of bij de verkoop van keukens en badkamers. In al onze disciplines willen we jou aangenaam verrassen, want ook dat draagt bij tot aangenaam wonen.

Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling
directie



- Familiebedrijf
- Meer dan 50 jaar succesvol
- Klant centraal
- Woningbouw specialist
- Ca. 350 medewerkers
- 1.650 koopwoningen in 2020
- Financieel gezond
- Zekerheid en kwaliteit



initiatief



Van Wanrooij Projectontwikkeling b.v.
www.vanwanrooij.nl

architect

Inbo Eindhoven
www.inbo.com

notaris

Rom van Drongelen
Notarissen - Adviseurs
Burg. van Erpstraat 16
5351 AW Berghem
T 0412 - 48 71 11
info@dv-vd.nl
www.dv-vd.nl

informatie en verkoop

Hans Janssen Garantiemakelaars
Sint Canisiussingel 19H, Nijmegen
T 024 - 324 42 44
ans.mol@hansjanssen.nl

Makelaardij Twan Poels
Stationsplein 86/88, Cuijk
T 0485 - 31 92 20
cuijk@twanpoels.nl

Van Wanrooij Warenhuys

vanWanrooij

Van Wanrooij keuken,
badkamer & tegel warenhuys
Regterweistraat 5
4181 CE Waardenburg (A2, afslag 16)
T 0418 - 55 66 66
info@vanwanrooij-warenhuys.nl
www.vanwanrooij-warenhuys.nl

www.cuijkselagune.nl

Dit Woon!magazine is bedoeld om de sfeer en de mogelijkheden van dit project te laten zien. De in dit Woon!magazine aangegeven keuken, huishoudelijke apparaten en inrichting c.q. aankleding geven een impressie van de mogelijkheden en behoren niet tot de standaard uitrusting van de woning. De juiste positie van elektra/schakelmateriaal, rookmelders, afzuigpunten t.b.v. ventilatie e.d. staan op de verkooptekeningen vermeld en zijn niet in de plattegronden opgenomen. Aan de beelden, illustraties, plattegronden en teksten in dit Woon!magazine kunnen geen rechten ontleend worden.

...dát maakt Van Wanrooij