



WONEN IN OEFFELT

IS WONEN DICHT BIJ DE NATUUR EN DE MAAS





## WELKOM OP DE HAVEN TE OEFFELT!

Op een fijne locatie, nabij het natuurgebied "De Maasheggen", worden 13 duurzame nieuwbouwwoningen gerealiseerd waarvan 6 koopwoningen en 7 (sociale) huurwoningen. Je woont hier heerlijk in een prachtige landelijke omgeving.

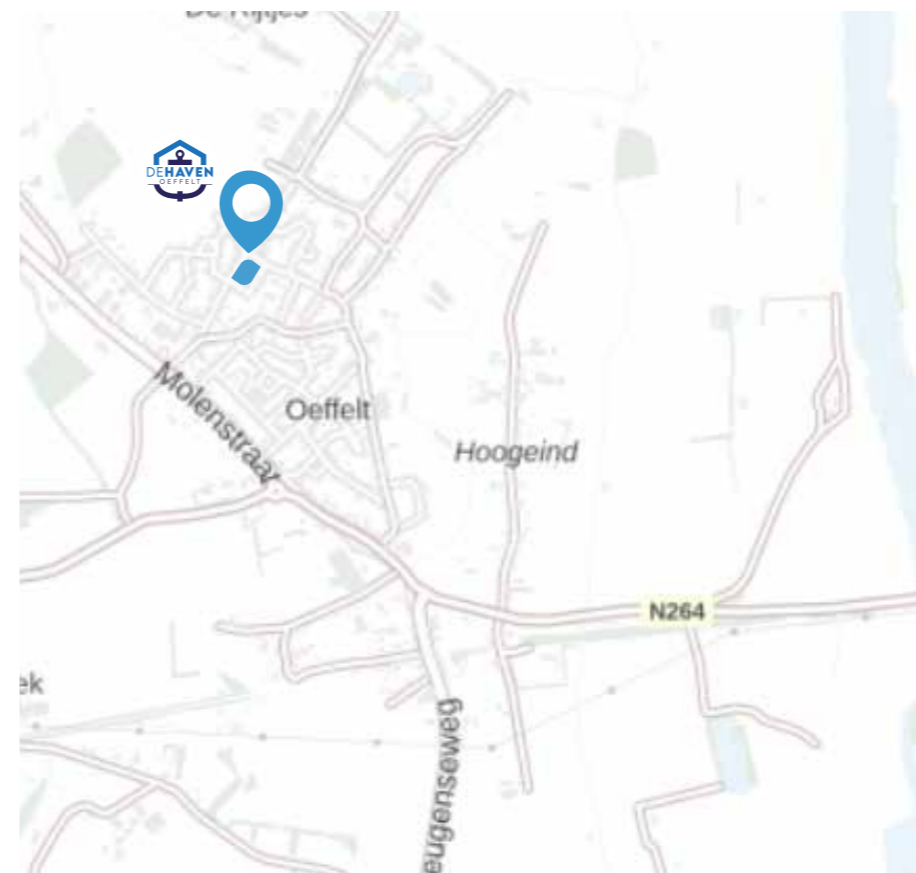
In deze brochure laten we je alvast proeven van de sfeer van het dorp Oeffelt, de omgeving en het plan. De impressies en sfeerplattegronden die we tonen in deze brochure geven een goede indruk van de woningen. Daarnaast tref je informatie aan over de afwerking en de optiemogelijkheden. Blader snel door en laat je verrassen!



## INHOUD

05	Wonen in Oeffelt
06	Situatie "De Haven"
08	Hoekwoningen   type A/ B
14	Twee-onder-een-kapwoning   type C
20	Levensloopbestendig wonen   Type D
26	Gevelbeelden   Hoekwoning   Type A/B
27	Gevelbeelden   Twee-onder-een-kapwoning   Type C
28	Gevelbeelden   Levensloopbestendig wonen   Type D
29	10 Redenen om voor nieuwbouw te kiezen
30	Klaar voor de toekomst
31	Een greep uit de mogelijkheden





Aantal autominuten naar:		
Nijmegen		30
Venlo		35
Uden		30
Gennep		10
Boxmeer		10
Cuijk		10

## | WONEN IN OEFFELT

Op het voormalige terrein van Zorgcoöperatie De Haven te Oeffelt wordt een duurzaam nieuwbouwproject gerealiseerd. Dicht bij het UNESCO natuurgebied “De Maasheggen” met vele wandel- en fietsroutes komt u in dit project helemaal tot rust. Dat is wonen in Oeffelt!

Met de komst van nieuwbouwproject “De Haven” wordt de woonegelegenheid in Oeffelt vergroot voor zowel starters als ouderen! Region Vastgoedontwikkeling realiseert namelijk in samenwerking met Stichting Wonen Oeffelt het woonplan “De Haven” met 13 woningen. Het plan telt 2 hoekwoningen, 1 tweekapper en 1 levensloopbestendige tweekapper. Tevens zullen er 7 levensloopbestendige rijwoningen worden gerealiseerd, die worden verhuurd door Stichting Wonen Oeffelt.

Het Noord-Brabantse dorp Oeffelt ligt in de gemeente Land van Cuijk en kent een kleine 2.400 inwoners. Het dorp biedt een aantal essentiële voorzieningen zoals een supermarkt, basisschool, huisarts en tandarts. Ook is er een dorpscafé en gemeenschapshuis met jeugdhuis te vinden voor

voldoende vertier. Het sociaalcultureel verenigingsleven is sterk vertegenwoordigd. Oeffelt; pittoresk wonen dat een gezellig, landelijk en gemoedelijk gevoel geeft.

Om uitgebreid te winkelen liggen Nijmegen, Venray en Uden, op slechts een half uurtje rijden. Ook de nóg dichterbij gelegen kernen Boxmeer, Cuijk en Gennep (Limburg) bieden meer dan genoeg (winkel)vertier.

Door de centrale ligging, aan de rand van Noord-Brabant omgeven door het prachtige UNESCO natuurgebied “De Maasheggen”, is het heerlijk wonen in Oeffelt. Het gebied, dat op loopafstand ligt van het plan, kent meerdere wandel- en fietstochten waar u heerlijk kunt dwalen langs de oevers van de Maas. De verschillende seizoenen geven keer op keer een uniek en bijzonder beeld wat een ware beleving is!

**Ben jij enthousiast geworden? Wil jij één van deze prachtwoningen bemachtigen in het plan “De Haven”. Neem dan snel contact op met Makelaardij Twan Poels Cuijk.**



## TYPE A/B

- Hoekwoning
- Gelegen aan de Katsestraat
- 3 slaapkamers en mogelijkheid tot het creëren van een 4e slaapkamer op de 2<sup>e</sup> verdieping.
- Vrijstaande berging en privé parkeerplaats
- Tuin gelegen op het zuidoosten
- Gasloos, vloerverwarming en koeling, warmtepomp & zonnepanelen.

## TYPE C

- Tweekapper
- Gelegen aan de Brouwersstraat op een ruim perceel
- 3 slaapkamers en mogelijkheid tot het creëren van een 4e slaapkamer op de 2<sup>e</sup> verdieping.
- Gasloos, vloerverwarming en koeling, warmtepomp & zonnepanelen.

## TYPE D

- Levensloopbestendige tweekapper
- Gelegen aan de Scheerdersstraat op een ruim perceel
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Gasloos, vloerverwarming en koeling, warmtepomp & zonnepanelen.

# HOEKWONING

Type A/B  
Bouwnummer 1 & 9



# HOEKWONING

Interieurimpressie bouwnummer 1



# BEGANE GROND

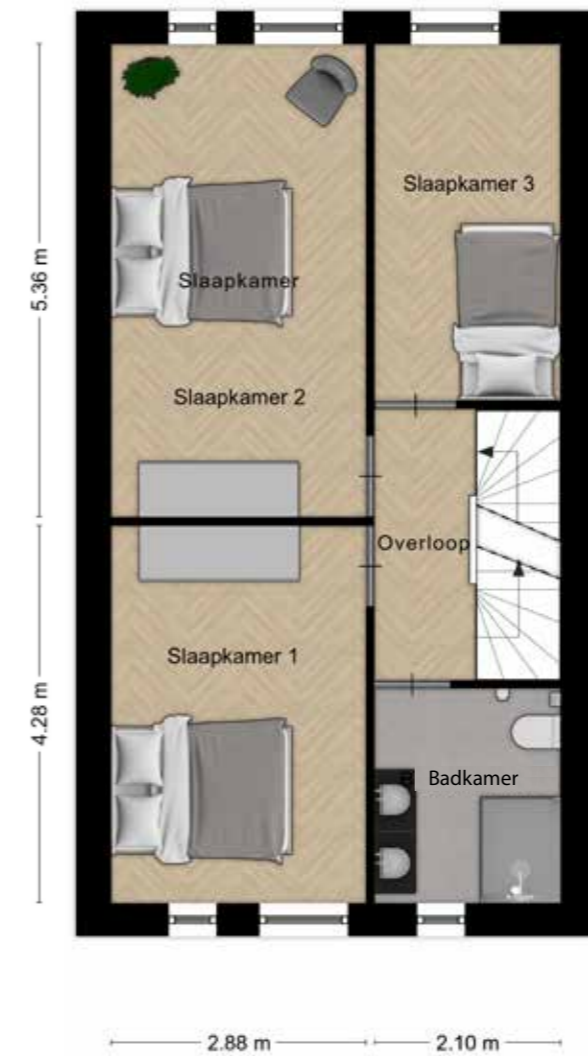
# EERSTE VERDIEPING

# TWEEDE VERDIEPING



## Indeling begane grond

- Ruime hoekwoning met entree aan de voorzijde
- Diepe woningen van ca. 9,74m
- Royale woonkamer met handige trapkast
- Open keuken met volop lichtinval
- Vanuit de woonkamer directe toegang tot de achtertuin
- Tuin met houten berging en een achterom
- Parkeerplaats op eigen terrein.



## Indeling eerste verdieping

- Overloop met directe toegang tot alle vertrekken
- 3 ruime slaapkamers
- Badkamer met douche, wastafel en tweede toilet



## Indeling tweede verdieping

- Middels vaste trap bereikbare zolderverdieping
- Technische ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine
- Nader in te delen als o.a. hobbyruimte of 4e slaapkamer

# | TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING

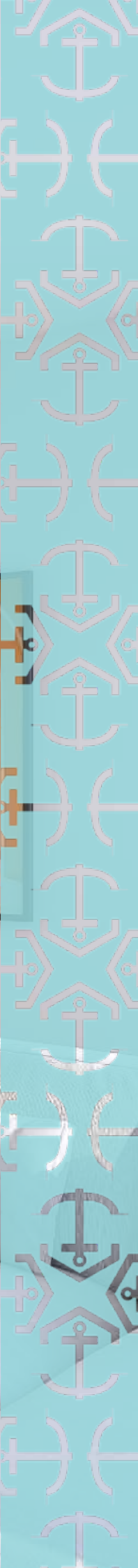
Type C  
Bouwnummers 10 & 11





# TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING

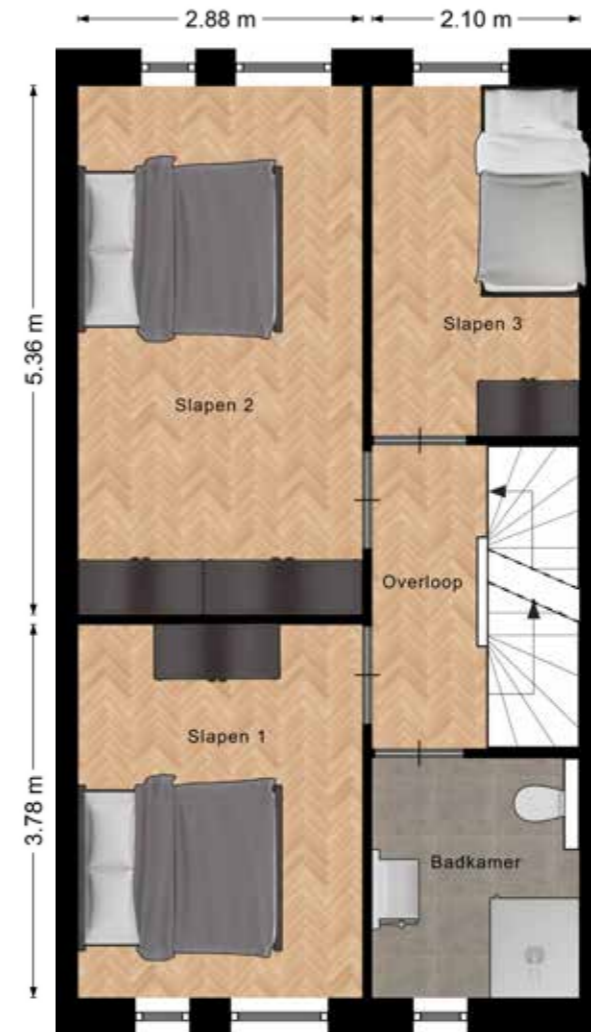
Interieurimpressie bouwnummer 10





**Indeling begane grond**

- Ruime twee-onder-een-kapwoning met entree aan de voorzijde
- Diepe woningen van ca. 11,64m
- Royale woonkamer met handige trapkast
- Open keuken met volop lichtinval
- Vanuit de woonkamer directe toegang tot de achtertuin
- Berging
- Parkeerplaats op eigen terrein.



**Indeling eerste verdieping**

- Overloop met directe toegang tot alle vertrekken
- 3 ruime slaapkamers
- Badkamer met douche, wastafel en tweede toilet



**Indeling tweede verdieping**

- Middels vaste trap bereikbare zolderverdieping
- Technische ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine
- 4<sup>e</sup> slaapkamer

# LEVENSLOOPBESTENDIG

Type D  
Bouwnummers 12 & 13



# LEVENSLOOPEBESTENDIG

Interieurimpressie bouwnummer 12



## | BEGANE GROND

## | EERSTE VERDIEPING

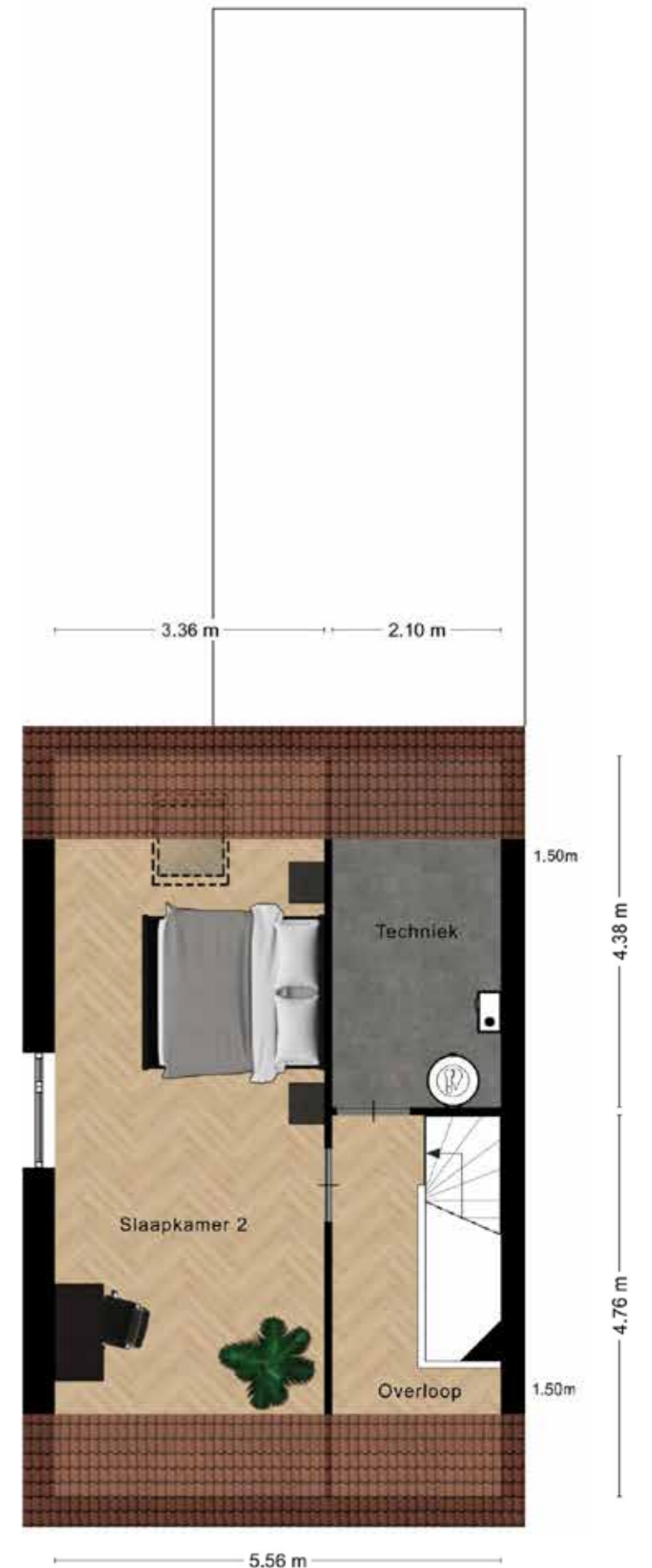
### Indeling begane grond

- Ruime levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoning
- Diepe woningen van ca. 9,24m
- Royale woonkamer met handige trapkast
- Open keuken met volop lichtinval
- Vanuit de woonkamer directe toegang tot de achtertuin middels openslaande tuindeuren
- Praktische bijkeuken met toiletruimte en witgoedansluitingen
- Slaapkamer op de begane grond met een badkamer en suite
- Tuin met houten berging en een achterom
- Parkeerplaats op eigen terrein.



### Indeling eerste verdieping

- 1 ruime slaapkamer met dakraam voor extra daglicht toetreding.
- Kan o.a. ingericht worden als hobbyruimte
- Technische ruimte



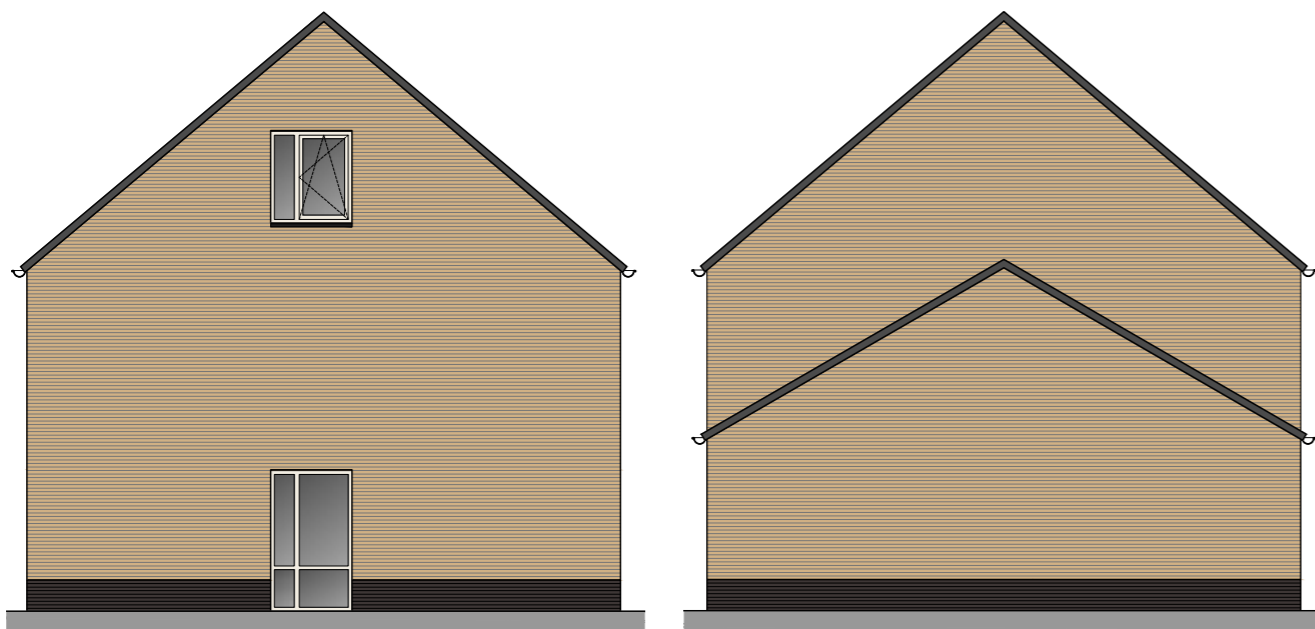
# HOEKWONING

Gevelbeelden  
bouwnummers 1 & 9



VOORGEVEL

ACHTERGEVEL



LINKER ZIJGEVEL

RECHTER ZIJGEVEL

# TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING

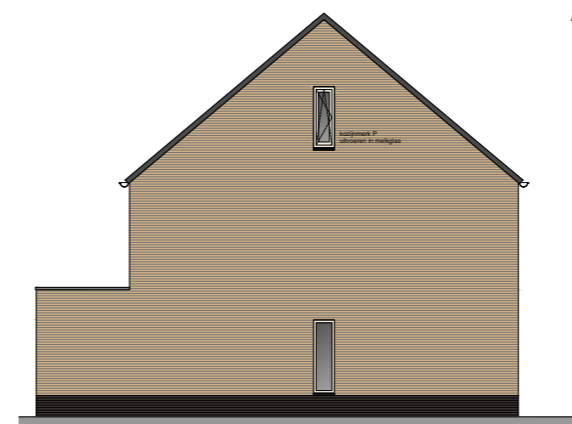
Gevelbeelden  
bouwnummer 10 & 11



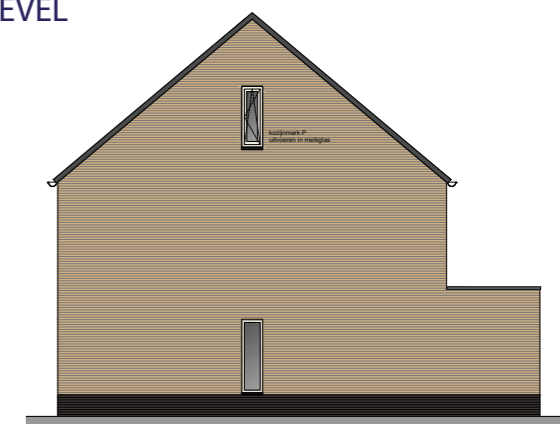
VOORGEVEL



ACHTERGEVEL



LINKER ZIJGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL

# LEVENSLLOOPBESTENDIG

Gevelbeelden  
bouwnummer 12 & 13



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL



LINKER ZIJGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL

## 10 REDENEN

OM VOOR NIEUWBOUW TE KIEZEN

Het kopen van iets nieuws is iets speciaals. Het geeft je een bijzonder gevoel. Een gevoel van vrijheid. En hoe fantastisch is het om je toekomstige huis van het begin tot het einde opgebouwd te zien worden.

### 1. Gemak

Aan een nieuwbouwwoning heb je de eerste vijf tot tien jaar nauwelijks of geen onderhoud. Dit gemak is mede te danken aan de gebruikte materialen. Extra pluspunt hiervan: je bespaart aanzienlijk op je onderhoudskosten.

### 2. Energiezuinig

Een nieuw gebouwde woning is veel zuiniger dan een oudere woning en dit geldt helemaal voor de woningen op De Haven, die energiezuinig worden uitgevoerd.

### 3. Financieel aantrekkelijk

Doordat alle woningen energielabel A hebben, kun je bij diverse hypotheekverstrekkers meer lenen ten opzichte van de aankoop van een bestaande woning. Daarbij koop je vrij op naam, dat wil zeggen zonder kosten voor overdrachtsbelasting en levering van de grond bij de notaris. De vrij op naam koopsom, inclusief de beschreven complete badkamers, je keuken en de afwerking van wanden en plafonds, kun je opnemen in je hypotheekaanvraag.

### 4. Rust

Even weg uit de drukte en hectiek van alledag. In jouw woning kom je volledig tot rust dankzij de modernste isolatie die ervoor zorgt dat geluid van buitenaf wordt geweerd.

### 5. Veiligheid

Jouw woning wordt voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk en is standaard uitgerust met rookmelders.

### 6. Duurzaam

Nieuwbouwwoningen zijn duurzamer omdat ze het milieu minder belasten en minder CO2 uitstoten. Dat is onder meer te danken aan de goede isolatie en aan het gebruik van duurzame technieken.

### 7. Comfort

Je ervaart een aangename binnentemperatuur, ongeacht de tijd van het jaar, door de perfecte balans tussen isolatie en installaties.

### 8. Levendig en groen

De Haven is gelegen aan de rand van het dorp Oeffelt in een mooie landelijke natuurlijke omgeving. Dit wordt een heerlijke plek voor jong en oud met veel aandacht voor groen, waar je niet alleen tot rust komt, maar juist ook gezellig samenkomt.

### 9. Persoonlijk

Alle vrijheid van de wereld. Je bepaalt de opties, afwerking en inrichting geheel naar je eigen smaak.

### 10. Ruimtelijk

De woningen op De Haven voldoen aan de nieuwste wettelijke eisen (Bouwbesluit). Dat betekent onder meer dat de plafonds en deuren hoger zijn. Dit geeft een fijn ruimtelijk gevoel.

# KLAAR VOOR DE TOEKOMST

Energiezuinig bouwen is in deze tijd een absolute must. Met een huis op De Haven koop je een bijzonder duurzame woning, die niet alleen energiezuinig maar ook gasloos is. Dat is een fijn vooruitzicht want als je het huis van je dromen hebt gevonden wil je er het liefst altijd blijven wonen. Hoe fijn is het dan ook om te weten dat je op De Haven kiest voor een huis waar je heerlijk kunt wonen, nu en in de toekomst!

## Levensloopbestendig

De term 'levensloopbestendige woning' omschrijft een huis waar je je hele leven kunt blijven wonen. De twee-onder-een-kapwoning type D zijn standaard voorzien van een compleet woonprogramma op de begane grond. Wonen, koken, wassen, slapen en baden komen samen op één woonlaag.

## Warmtepomp

Alle woningen op De Haven worden uitgerust met een combi warmtepomp voorzien van een bronsysteem. Dit systeem is geschikt voor zowel de warmte, koeling en warmwatervoorziening. Met deze installatie wordt de woning op een comfortabele energiezuinige en milieuvriendelijke wijze verwarmd en een aantal graden verkoeld. De benodigde bron wordt in de tuin gerealiseerd.

## All-electric

Door gebruik te maken van een warmtepomp kunnen de woningen gasloos worden gebouwd. Hiermee voldoen de woningen op De Haven aan de nieuwste wettelijke eisen en profiteer je van een duurzame én toekomstbestendige woning!

## Duurzame energie

De daken van de woningen worden deels voorzien van PV panelen, die zorgen voor een duurzame vorm van energie. Er is bij het bepalen van de indeling en het positioneren van de ramen en buitenruimtes ook rekening gehouden met de zonligging, om zo optimaal gebruik te maken van zowel zon als schaduw voor een aangenaam binnenklimaat.

## Keuken

Alle woningen worden zonder een keuken opgeleverd. Hiervoor worden standaard aansluitpunten meegenomen, conform de technische tekening

## Sanitair

Alle woningen zijn standaard voorzien van een complete badkamer met een fijne douche, een wastafel en een tweede toilet. Het sanitair wordt standaard uitgevoerd in het merk Villeroy & Boch. De kranen zijn van HansGrohe. Stuk voor stuk degelijke en betrouwbare merken die je woongenot optimaliseren.

## Aanpassingen of uitbreidingen doorvoeren of liever zelf aan de slag?

De keuzes om van een huis een droomhuis te maken, verschillen natuurlijk per persoon. Je kunt via de kopersbegeleiding een keuze maken in de verschillende aangeboden opties. Dit kan tot de sluitingsdatum zodat de keuzes tijdens de bouw goed verwerkt kunnen worden. Kies je ervoor om na oplevering zelf aan de slag te gaan? Dat kan natuurlijk ook. Ook die keuzes worden door de kopersbegeleiding voor de sluitingsdatum vastgelegd. Deze datum wordt ruim op tijd gecommuniceerd zodat je alle tijd hebt om je wensen in te passen.

## Een hoge standaard

Je woning voorzien van de standaard van het volledige pakket, bestaande uit een keuken, sanitair en tegelwerk. Wat betreft de tegels kun je kiezen uit diverse varianten. In een later stadium krijg je een vaste persoonlijke begeleider toegewezen. Hij of zij neemt samen met jou alle mogelijkheden door en zet daarna de uitwerking van je wensen op papier. Wil je verder gaan dan de opties op de woonwensenlijst? Er is altijd ruimte voor maatwerk. Ook deze wensen geef je aan bij je persoonlijke begeleider.



## EEN GREEP UIT DE MOGELIJKHEDEN

### Type A/B (bnr 1 & 9)

Aanbouw 240 cm

### Type C (bnr 12 & 13)

Aanbouw 240 cm

Garage isoleren

Garage betrekken bij woonruimte



## VERKOOP



Stationsweg 86/ 88  
5431 CE Cuijk

T 0485 - 319 220  
E [nieuwbouw@twanpoels.nl](mailto:nieuwbouw@twanpoels.nl)  
[www.twanpoels.nl](http://www.twanpoels.nl)

## ONTWIKKELING



De Schans 55  
5443 PT Haps

E [info@regionvastgoedontwikkeling.nl](mailto:info@regionvastgoedontwikkeling.nl)  
[www.regionvastgoedontwikkeling.nl](http://www.regionvastgoedontwikkeling.nl)

## REALISATIE



Kleine Broekstraat 7  
5831 AP Boxmeer

E [algemeen@oijen-bouw.nl](mailto:algemeen@oijen-bouw.nl)  
[www.oijen-bouw.nl](http://www.oijen-bouw.nl)

## ONTWERP



Lietingsestraat 15  
5441 AR Oeffelt

T 0413 - 291 218  
E [marco@roseendebie.nl](mailto:marco@roseendebie.nl)  
[www.roseendebie.com](http://www.roseendebie.com)

De woningen worden gebouwd onder Bouwgarant.