

# Cuijk

Robijnlaan

4 tweekappers, 13 hoek- en tussenwoningen  
en 6 levensloopbestendige rijwoningen

# woon





# — inhoud

## IN DE OMGEVING

Welkom in Cuijk	05
Shoppen in Cuijk	09
Even ontspannen in Cuijk	10

## HET BOUWPROJECT

Wonen in De Valuwe	07
Architect aan het woord	11
Situatie/woningen	14
Gevels	16
Type woningen	18

## AFWERKING

Jouw buitenleven	60
Jouw duurzame leven	62

## ALGEMEEN

Gasloos wonen	12
Daarom een nieuwbouwwoning	63
Stappenplan voor jouw woning	69

## WARENHUYS

Laat je inspireren in ons Warenhuys	64
-------------------------------------	----

## BINNEN KIJKEN BIJ...

Jeroen + Kristy	27
René = Anouk	50

## VAN WANROOIJ

Aangenaam wonen	70
-----------------	----



## 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

“Omdat wonen veel meer betekent, omdat de woning die je zoekt bij je moet passen, moet aansluiten bij jouw karakter en woonwensen. Dat maakt wonen aangenaam.”

— Van Wanrooij Projectontwikkeling







Doortocht Vierdaagse met pontonburg over de Maas



(Foto: Arjan Broekmans/FotoCuijk.nl)

## Welkom in — Cuijk

Wonen in Cuijk betekent wonen aan het water. Het eeuwenoude dorp in het Land van Cuijk in Noordoost Brabant wordt naast water, omringd door een regio boordevol cultuur, natuur en historie.

Cuijk was door haar ligging aan de belangrijke heerbaan naar Nijmegen en haar ligging aan de Maas in de tijd van de Romeinen (toen 'Ceuculum' geheten) al van strategische betekenis. En ook nu is de ligging van Cuijk bijzonder gunstig. Zo rijd je via de A73 binnen een kwartiertje naar het centrum van Nijmegen. Ook met het openbaar vervoer is Cuijk, dankzij station Cuijk, uitstekend bereikbaar. Regio Cuijk kenmerkt zich door fantastisch aangelegde fietsroutes, slingerende zandpaden en landelijke autowegen. Ze leiden je langs verstilde dorpjes, uitgestrekte bossen, heidevelden met schaapskudde of het water.

Voor cultuurliefhebbers zijn er beeldentuinen, galerieën en (Romeinse) musea. Cuijk kan bogen op veel bedrijvigheid en een goede werkgelegenheid, mede door haar bruisende ondernemingsgezindheid. 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.







Wereldtuin Verdeltiet



Multifunctionele accommodatie

## Wonen in — Robijnlaan

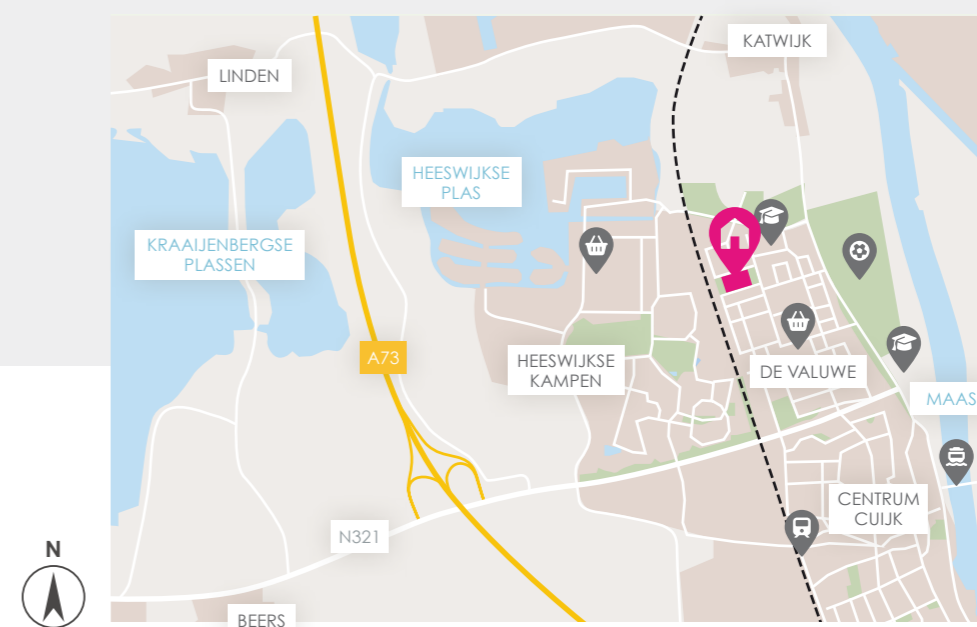
Aan de noordzijde van Cuijk wordt in de wijk De Valuwe project Robijnlaan gerealiseerd. Hier komen 23 woningen in diverse typologieën: 13 hoek- en tussenwoningen, 6 levensloopbestendige rijwoningen en 4 tweekappers. Voor ieder wat wils dus!

De Valuwe in Cuijk, gebouwd in de jaren zestig, heeft door planvernieuwing een metamorfose ondergaan. Ze voorziet in een diversiteit aan woningtypes. Het middengebied bestaat uit een slinger van parkachtige plantsoenen en de route erdoorheen zorgt voor de koppeling tussen de woningen en het winkelcentrum. Dit vernieuwde winkelcentrum, de Multifunctionele accommodatie (Mfa) en het opnieuw aangelegde Valuweplein vormen het hart van de wijk.

De wijk zelf beschikt over een supermarkt, twee basisscholen, een kinderboerderij en verschillende sportverenigingen.

Het centrum van Cuijk is vlakbij. Hier kun je leuk winkelen in winkelcentrum Maasbrug, heerlijk uit eten gaan in de diverse restaurants of gezellig naar de bioscoop of schouwburg.

Project Robijnlaan, tussen sporthal De Kristal en Wereldtuin Verdeltiet, bestaat uit 23 energieneutrale woningen. Duurzame variatie ligt ten grondslag aan de ontwerpen van de woningen en sluiten goed aan op het dorps karakter van de wijk. Diverse indelingen en de vele al uitgewerkte opties geven nog meer keuzemogelijkheden. Zo wordt jouw woning gerealiseerd met optimaal woongenot!







## Shopper in — Cuijk

Cuijk kan bogen op een gezellig winkelstadshart. Je vindt er veel bekende winkelketens, maar er zijn ook gezellige boetiekjes en boek- en mediazaken. Huis inrichten ...? Dan is er een leuke woonwinkel.



### Wonen, koken en kinderen

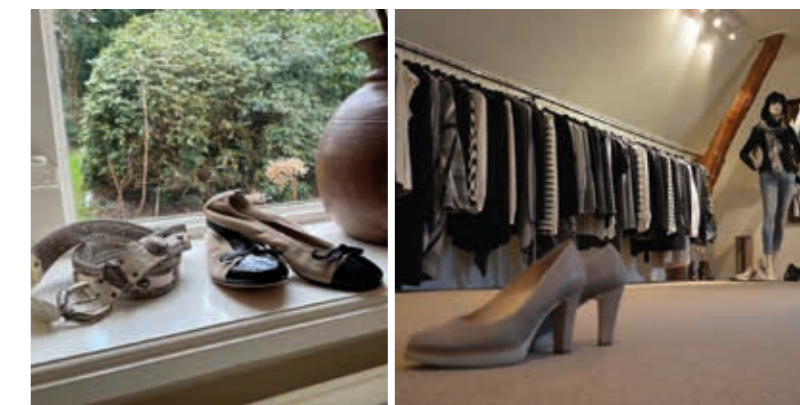
Via Cannella Cuijk is 1400 m<sup>2</sup> beleving in het hart van Cuijk. Alles op het gebied van wonen, koken en kinderen. Geselecteerd door VT Wonen en Elle Eten geniet ze inmiddels landelijke bekendheid. Een bezoek levert veel inspiratie, ook door de bevolgen service en de vele leuke ideeën. Een bezoekje 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**



### Kaasje bij Lou

Uitgebreide borrelplanken met verschillende lokale artikelen voor een goed cadeau of lekker voor bij de (vrijdagmiddag)borrel of lunch. Bij deze kaasspecialzaak ben je op de juiste plek voor de heerlijkste kaas, worst en een keur aan andere hartige delicatessen.

**Maasburg 29**



10

Even ontspannen in

# - Cuijk

Gezellig er op uit met je partner, vrienden of het hele gezin.

Er is veel mogelijk in de omgeving van Cuijk.

Een heerlijke dag of avond uit binnen handbereik.



## Proeflocatie

Bij de Proeflocatie gaat het om samen ... samen een keuze maken uit de zeer gevarieerde menukaart vol verse en lokale ingrediënten. En dan begint het delen van de gerechtjes, proeven & genieten. Het aantal rondes bepaalt u zelf, en dat voor een vaste prijs. Top!

Korte molenstraat 9A

## Avondje vermaak

Je heerlijk nestelen in een diepe stoel om te genieten van theater of bioscoop? In Cuijk kun je het allemaal vinden, met de nieuwste films en actueel cabaret, mooie concerten, dans, toneel en nog veel meer.

Grotestraat 62 & Maasstraat 8



## Museum Ceuculum

Geïnteresseerd in de Romeinen of gewoonweg in je eigen omgeving? Stap de toren van de Sint Martinuskerk binnen en je wordt getransporteerd naar die andere, oude wereld. Het prachtige uitzicht, de beeldentuin en het oplopen van de oude trappen zijn een bonus!

Castellum 1

11



## ARCHITECT AAN HET WOORD

“Plan Robijnlaan,  
perfect passend in de bestaande wijk”

“Doordat de voormalige school aan de Robijnlaan haar functie verloor, kwam er een prachtige locatie vrij voor de bouw van een aantal woningen als toevoeging aan de reeds bestaande woonwijk. Veel aandacht ging uit naar een naadloze inpassing waardoor alle voorgevels, en dus zichtgevels, bijvoorbeeld aan de bestaande straten liggen langs de randen van het plan. De bewoners van de huidige woningen houden hierdoor immers een prettig uitzicht. Het leidt ook tot een parkeerhof tussen de woningen, dus nauwelijks meer ‘blik in beeld’. Ook is gekozen voor woningen van één of twee lagen met kap, net als de woningen grenzend aan de locatie. Een eenduidig beeld wordt verder verkregen door gebruik van dezelfde steen, keramische dakpan en houten accentvlakken. Rond het hele ‘blok’ wordt eenzelfde pergola geplaatst die is gebaseerd op de houten gevels van de naastgelegen gymzaal ‘Het Kristal’. En je vindt er natuur inclusieve maatregelen zoals nestgelegenheden voor gierzwaluwen en vleermuizen.

Om zoveel mogelijk mensen een woning te bieden, is het aanbod gevarieerd. Voor de starter zijn er verschillende rijwoningen. Voor de gearriveerde koper realiseren we tweekappers die standaard beschikken over een ruime uitbouw op de begane grond. Maar er komen ook rijwoningen die levensloopbestendig zijn ingedeeld, dus met slaap- en badkamer op de begane grond. En dat biedt de senior weer een keuze! Alle woningen zijn eigentijds een duurzaam. Let eens op de grote raampartijen, de houten accentvlakken, de kaders om de kozijnen, de franse balkons en de natuurinclusieve elementen. En waar de hoekwoningen grenzen aan openbaar gebied hebben deze een dubbele oriëntatie. De grote ramen stralen openheid uit en zorgen voor extra licht en comfort in de woning.

Wij hebben met veel plezier aan plan ‘Robijnlaan Cuijk’ gewerkt. Het zal u een prettige en comfortabele woonomgeving geven.”

Alex  
van Gorp

ARCHITECT  
QUADRANT ARCHITECTEN





12

gasloos  
wonenenergielabel  
A++++

# Energieneutraal wonen

De woningen in dit plan zijn bijzonder duurzaam, gasloos en energiezuinig met standaard A++++ energielabel! Met behulp van voldoende zonnepanelen zijn deze woningen zelfs volledig energieneutraal. Wat houdt dit in en wat betekent het voor de woningen in dit nieuwbouwproject?

## ENERGIENEUTRAAL

Bij een energieneutrale woning wordt door toepassing van standaard geplaatste zonnepanelen zelf de energie opgewekt die -bij regulier gebruik- nodig is voor de warmtepomp/vloerverwarming in de woning. Het is mogelijk het aandeel duurzame energie (voor bijvoorbeeld verlichting, elektrisch koken, wasmachine en diepvries) verder te verhogen door te kiezen voor extra zonnepanelen.

## GASLOOS

De meeste woningen in Nederland maken gebruik van een aardgasgestookte CV-ketel voor verwarming en warm water. Om het klimaat te sparen (gas zorgt voor CO<sub>2</sub> uitstoot) en vanwege het terugschroeven van de gaswinning in Groningen, heeft de overheid besloten gasloze woningen te stimuleren. Nieuwbouwwoningen waarvan de bouwaanvraag na 1 juli 2018 wordt ingediend worden gasloos gerealiseerd. In dit nieuwbouwproject worden de woningen niet meer aangesloten op het gasnet.

## ENERGIEREKENING

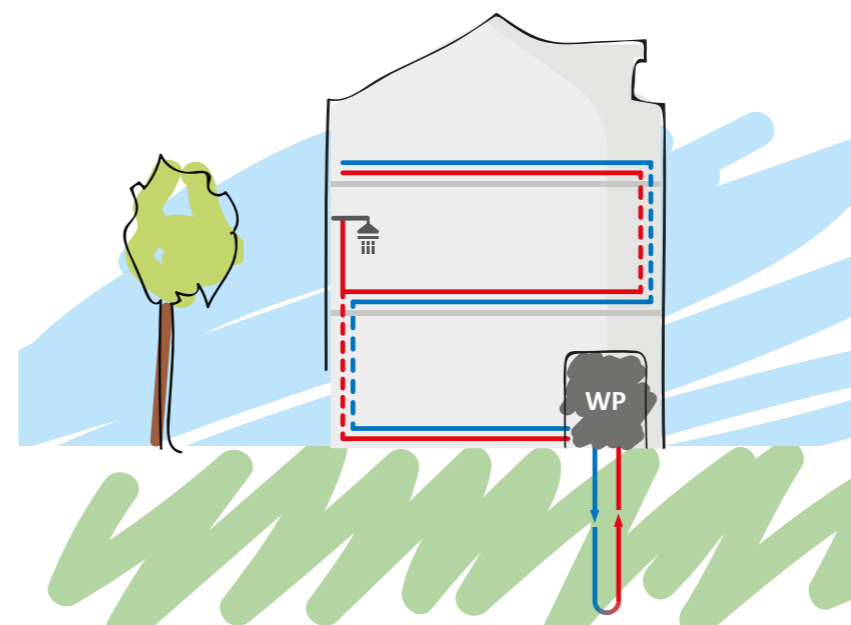
Ten opzichte van een gemiddelde hoekwoning van vóór 1992 kunnen je energiekosten met een nieuwe gasloze woning met bodemwarmte tot wel 48% dalen! Met de huidige tarieven scheelt dit honderden euro's per maand! De opbrengst van de standaard en eventueel optionele zonnepanelen gaat daar nog eens vanaf.

## WARMTEPOMP

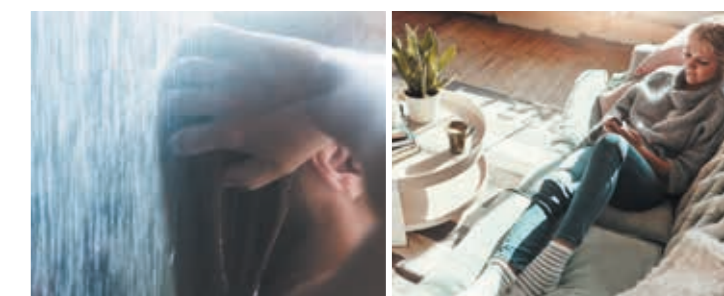
Ooit was het normaal om je huis met kolen te verwarmen. Daarna werd aardgas het nieuwe normaal, met een grote stap vooruit in comfort en veiligheid. Inmiddels is het tijd om de volgende stap te zetten: nog meer comfort, nog meer veiligheid en beter voor het milieu: de warmtepomp. Een warmtepomp wint warmte uit de bodem, het grondwater of de lucht en zet dit met een warmtewisselaar 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 wordt duurzaam opgewekt door bijvoorbeeld de toepassing van (extra) zonnepanelen, groene stroom, enzovoort.

## 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



## VLOERVERWARMING

Voor een warmtepomp is lagetemperatuurverwarming 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 is 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.

## 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 jouw eigendom.

Zo heb je wel een heel comfortabel en duurzaam huis dat helemaal op de toekomst is voorbereid!



# 14 Situatie

# Woningen



**TYPE A**  
5 hoekwoningen  
bnr. 1, 4, 5, 8 en 17

**TYPE B**  
7 tussenwoningen  
bnr. 2, 3, 6, 7, 14, 15 en 16

**TYPE C**  
4 tweekappers  
bnr. 9, 10, 11 en 12

**TYPE D**  
1 hoekwoning  
bnr. 13

**TYPE E**  
2 levensloopbestendige hoekwoningen  
bnr. 18 en 23

**TYPE F**  
4 levensloopbestendige tussenwoningen  
bnr. 19, 20, 21 en 22





# 16 Gevels





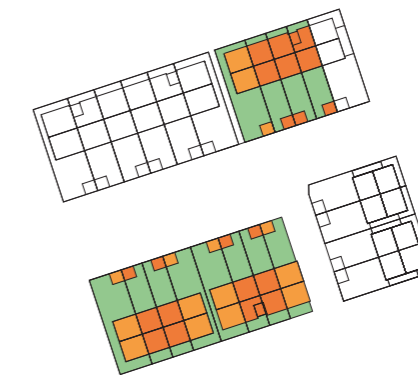
18

TYPE A/B

## Fraaie hoek- en tussenwoning

### KENMERKEN

- Perceel ca. 129 m<sup>2</sup> tot 203 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte ca. 118 m<sup>2</sup> tot 120 m<sup>2</sup>
- Eigentijdse architectuur met dorps uitstraling
- Fraaie accenten in afwerking en metselwerk
- Energieneutrale woning met energielabel A+++
- Vloerverwarming in gehele woning
- Tuingerichte woonkamer met veel lichtinval door brede glaspuir
- Ruime eerste verdieping met 3 slaapkamers en badkamer
- Achtertuin met berging en achterom
- Voldoende parkeergelegenheid in openbaar gebied
- Diverse indelings- en uitbreidingsmogelijkheden

TYPE A  
bnr. 4TYPE A  
bnr. 5TYPE B  
bnr. 6TYPE B  
bnr. 7TYPE A  
bnr. 8



## TYPE A/B

BEGANE GROND  
Schaal 1:60



### BIJZONDERHEDEN

- Lichte woning door brede glaspui
- Ruime zithoek aan tuinzijde
- Praktische, ruime keuken
- Royale entree
- Trapkast
- Getekend type B (tussenwoning). Type A (hoekwoning) heeft dezelfde indeling. Voor afwijkende voor- en zijgevels, zie de gevels op pag. 16

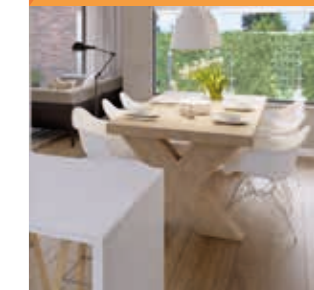


Zijgevel type A  
bnr. 1, 8 en 17

Type B

## OPTIES TYPE A/B

BEGANE GROND  
Schaal 1:60



### OPTIES

- 1 Uitbouw 2400 mm (of 1200 mm)
- 2 Schuifpui of dubbele tuindeuren
- 3 Vervallen trapkast



Zijgevel type A  
bnr. 1, 8 en 17

Type B



## TYPE A/B

VERDIEPING  
Schaal 1:60



## BIJZONDERHEDEN

- 3 slaapkamers
- Badkamer met inloofdouche, wastafel en toilet
- Vaste trap naar zolder

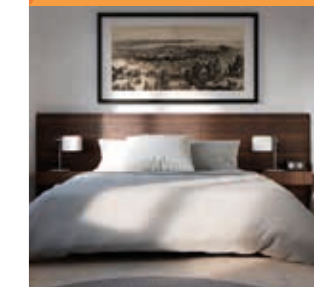


Type B

Zijgevel type A  
bnr. 1, 8 en 17

OPTIES  
TYPE A/B

VERDIEPING  
Schaal 1:60



## OPTIES

- 1 Samenvoegen slaapkamers
- 2 Vergroten badkamer



Type B



## TYPE A/B

ZOLDER  
Schaal 1:60



### BIJZONDERHEDEN

- Ruime vrij indeelbare zolder
- Separate technische ruimte
- Witgoedaansluiting



Zijgevel type A  
bnr. 1, 8 en 17

Type B

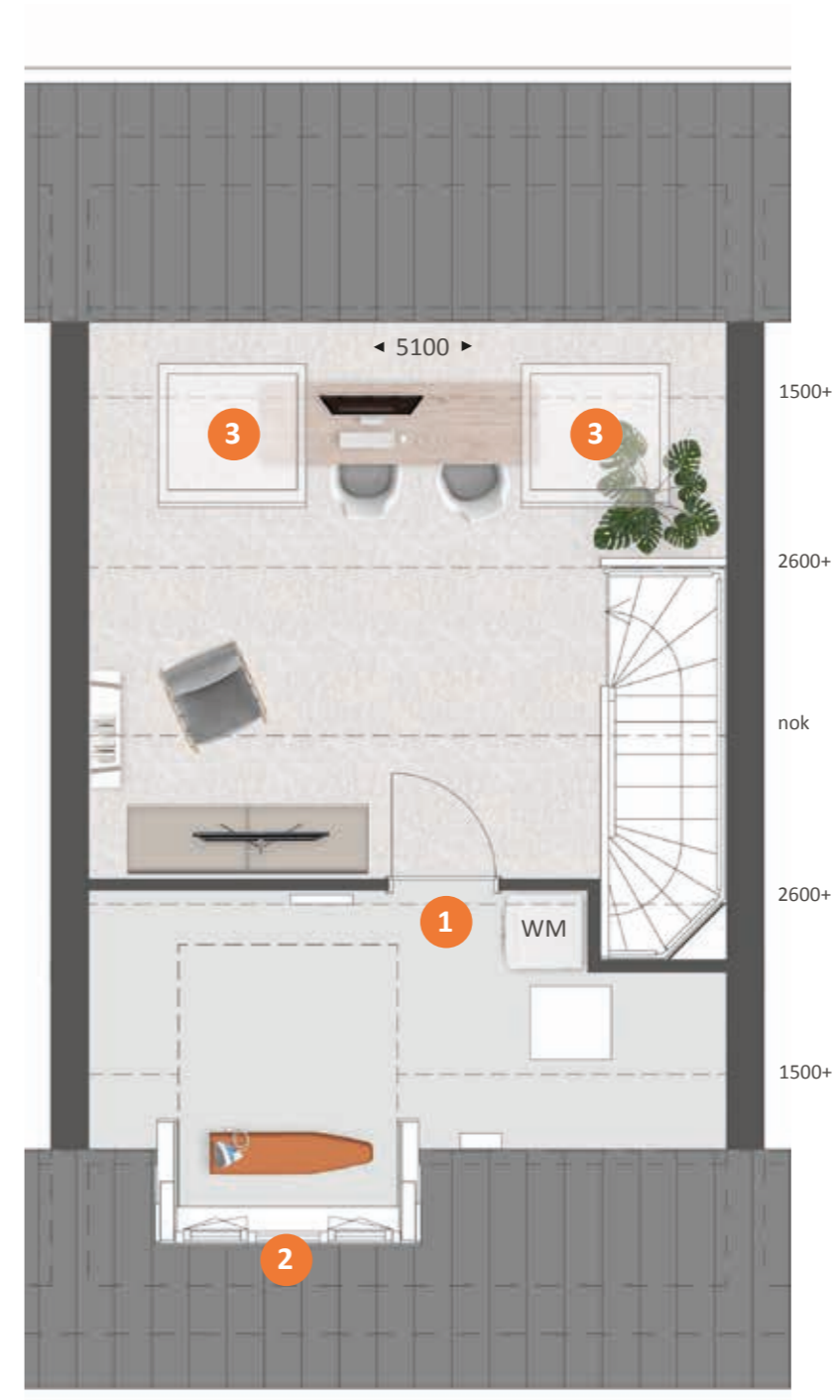
## OPTIES TYPE A/B

ZOLDER  
Schaal 1:60



### OPTIES

- 1 Ruime technische ruimte met witgoedaansluiting
  - 2 Dakkapel aan voorzijde 1200 mm
  - 3 Dakramen
- Voor meer opties zie type C en D





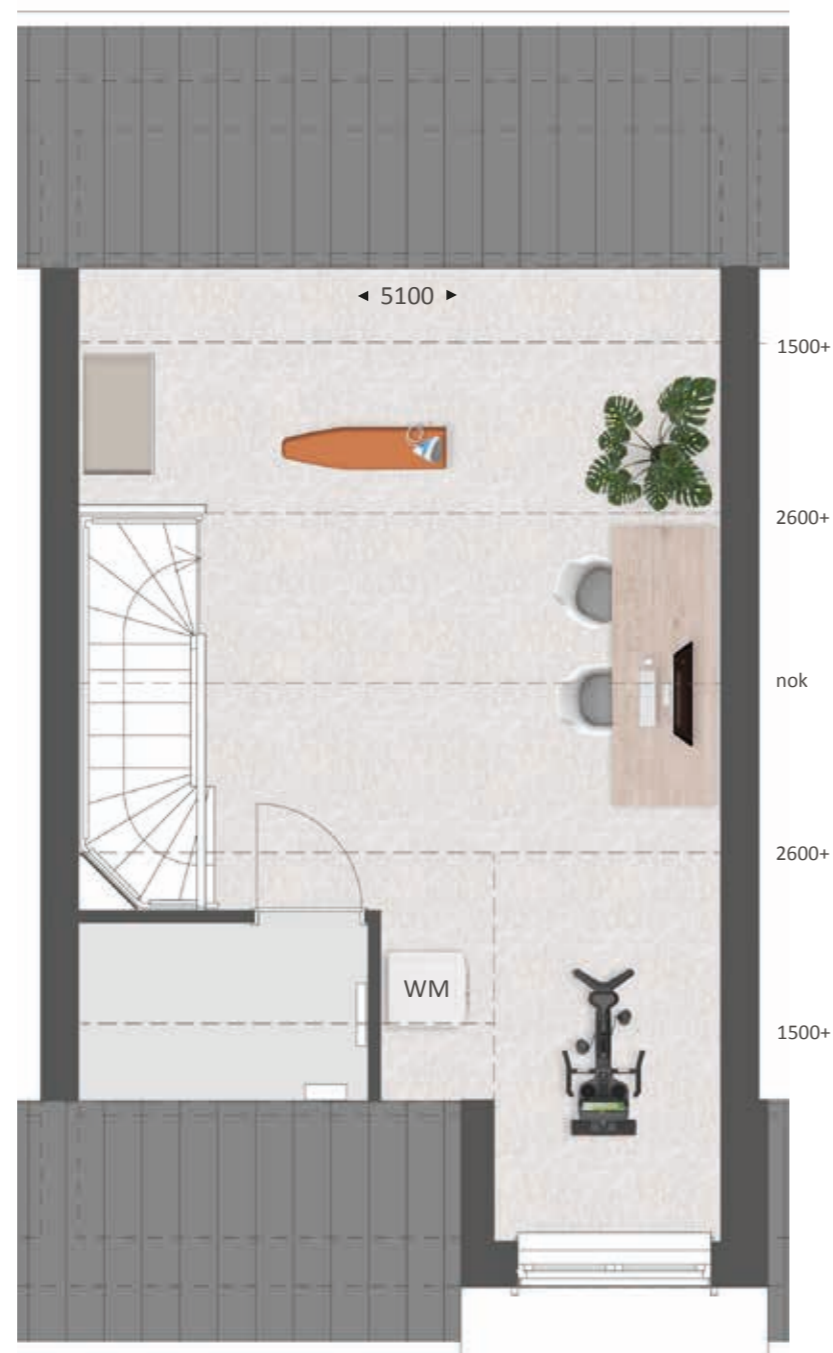
## TYPE B

ZOLDER  
Schaal 1:60



### BIJZONDERHEDEN

- Bnr. 6 en 14 (type B) hebben meer staruimte door de standaard doorgetrokken dakopbouw
- Ruime vrij indeelbare zolder
- Separate technische ruimte
- Witgoedaansluiting



## Binnenkijken bij

# Jeroen + Kristy

Jeroen en Kristy wisten een eigen stempel op hun nieuwbouwwoning in 's-Hertogenbosch te drukken.

“We wilden in ieder geval in Den Bosch wonen, maar ik had zelf voorkeur voor een wat oudere woning. Iedere keer was er dan wel iets wat ons niet zinde. En daarom hebben we toch ingeschreven op dit nieuwbouwproject. Het is niet echt een doorsnee nieuwbouwwijk en het ligt in een wat oudere wijk, lekker dicht bij het centrum. We zijn achteraf erg blij met onze keuze.”

Jeroen en Kristy kozen voor een ruime keuken met wijnklimaatkast. Op de eerste verdieping lieten Jeroen en Kristy de badkamer iets vergroten voor een wat ruimere inloop-regendouche, een toilet en een houten badkamermeubel met dubbele wasbak. Verder zijn er op de eerste etage drie slaapkamers en de zolderruimte is ingericht als privé “sportschool”.







# Type A/B

SFEERIMPRESSIE





30


 TYPE C  
 bnr. 9

 TYPE C  
 bnr. 10

 TYPE C  
 bnr. 11

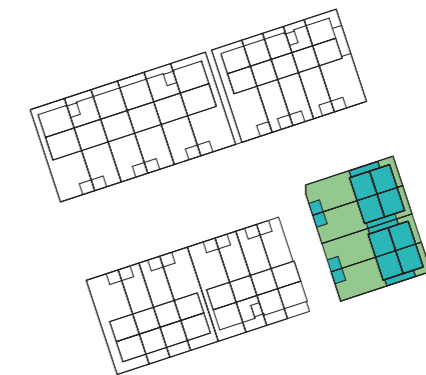
 TYPE C  
 bnr. 12

## Royale uitgebouwde tweekapper

TYPE C

### KENMERKEN

- Perceel ca. 172 m<sup>2</sup> tot 179 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte ca. 130 m<sup>2</sup>
- Eigentijdse architectuur met dorpse uitstraling
- Fraaie accenten in afwerking en metselwerk
- Energieneutrale woning met energielabel A++++
- Vloerverwarming in gehele woning
- Extra brede woning door zij-aanbouw
- Tuingerichte woonkamer met veel lichtinval door brede glaspui
- Ruime eerste verdieping met 3 slaapkamers en badkamer
- Achtertuin met berging en achterom
- Voldoende parkeergelegenheid in openbaar gebied
- Diverse indelings- en uitbreidingsmogelijkheden









## TYPE C

VERDIEPING  
Schaal 1:60



### BIJZONDERHEDEN

- 3 slaapkamers
- Badkamer met inloofdouche, wastafel en toilet
- Vaste trap naar zolder



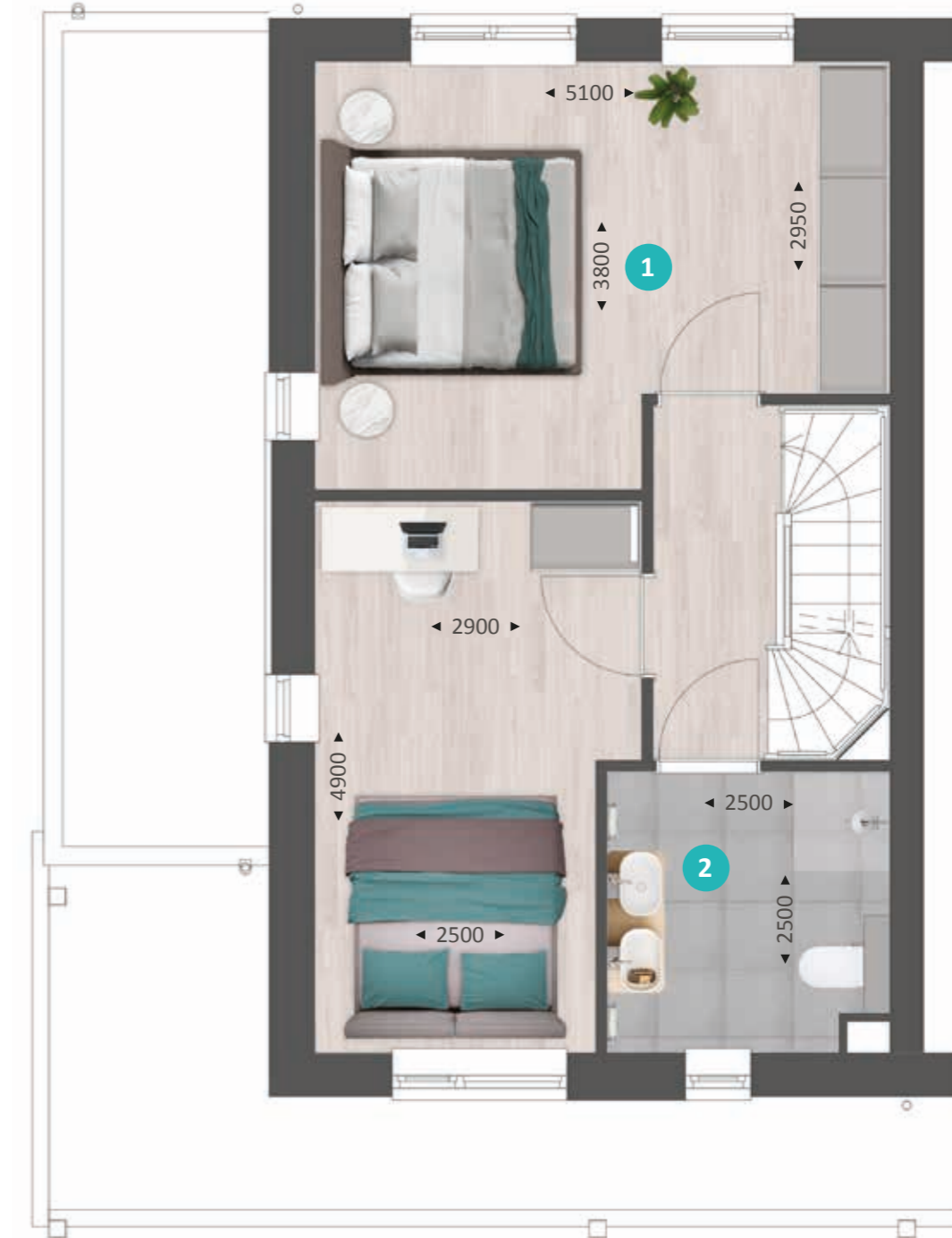
## OPTIES TYPE C

VERDIEPING  
Schaal 1:60



### OPTIES

- 1 Samenvoegen slaapkamers
- 2 Vergroten badkamer





## TYPE C

ZOLDER  
Schaal 1:60



### BIJZONDERHEDEN

- Ruime vrij indeelbare zolder
- Separate technische ruimte
- Witgoedaansluiting



## OPTIES TYPE C

ZOLDER  
Schaal 1:60



### OPTIES

- 1 Extra (slaap)kamer
  - 2 Ruime technische ruimte met witgoedaansluiting
  - 3 Dakkapel aan tuinzijde 3400 mm
  - 4 Dakraam
- Voor meer opties zie type A/B en D







# Type C

SFEERIMPRESSIE





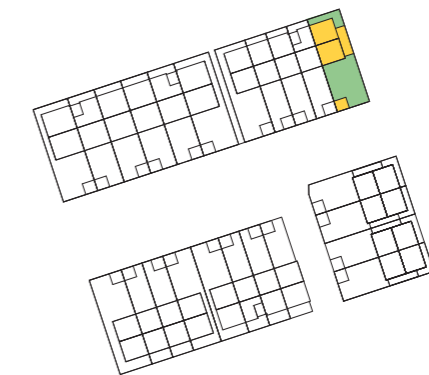
40

## Extra brede hoekwoning

TYPE D

### KENMERKEN

- Perceel ca. 201 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte ca. 135 m<sup>2</sup>
- Eigentijdse architectuur met dorps uitstraling
- Fraaie accenten in afwerking en metselwerk
- Energieneutrale woning met energielabel A+++
- Vloerverwarming in gehele woning
- Extra brede woning door zij-aanbouw
- Tuingerichte woonkamer met veel lichtinval door brede glaspui
- Ruime eerste verdieping met 3 slaapkamers en badkamer
- Achtertuin met berging en achterom
- Voldoende parkeergelegenheid in openbaar gebied
- Diverse indelings- en uitbreidingsmogelijkheden

TYPE D  
bnr. 13TYPE B  
bnr. 14TYPE B  
bnr. 15TYPE B  
bnr. 16TYPE A  
bnr. 17



## TYPE D

BEGANE GROND  
Schaal 1:60



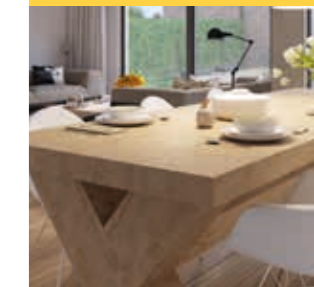
### BIJZONDERHEDEN

- Extra brede woning door zij-aanbouw
- Ruime, lichte woning door brede glaspui
- Ruime zithoek aan tuinzijde
- Praktische, ruime keuken
- Royale entree
- Trapkast



## OPTIES TYPE D

BEGANE GROND  
Schaal 1:60



### OPTIES

- 1 Uitbouw 2400 mm (of 1200 mm)
- 2 Dubbele tuindeuren of schuifpui





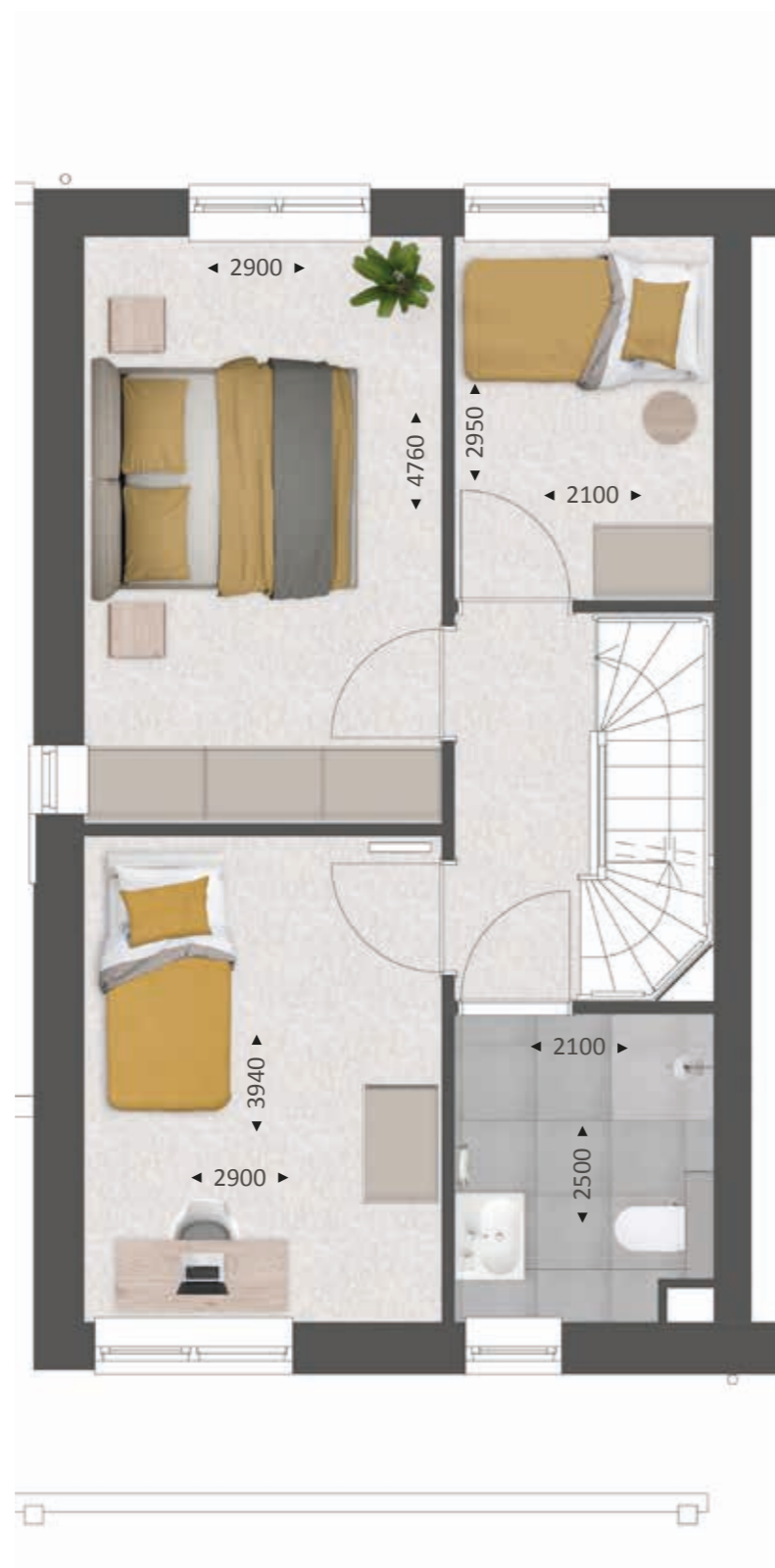
## TYPE D

VERDIEPING  
Schaal 1:60



### BIJZONDERHEDEN

- 3 slaapkamers
- Badkamer met inloofdouche, wastafel en toilet
- Vaste trap naar zolder



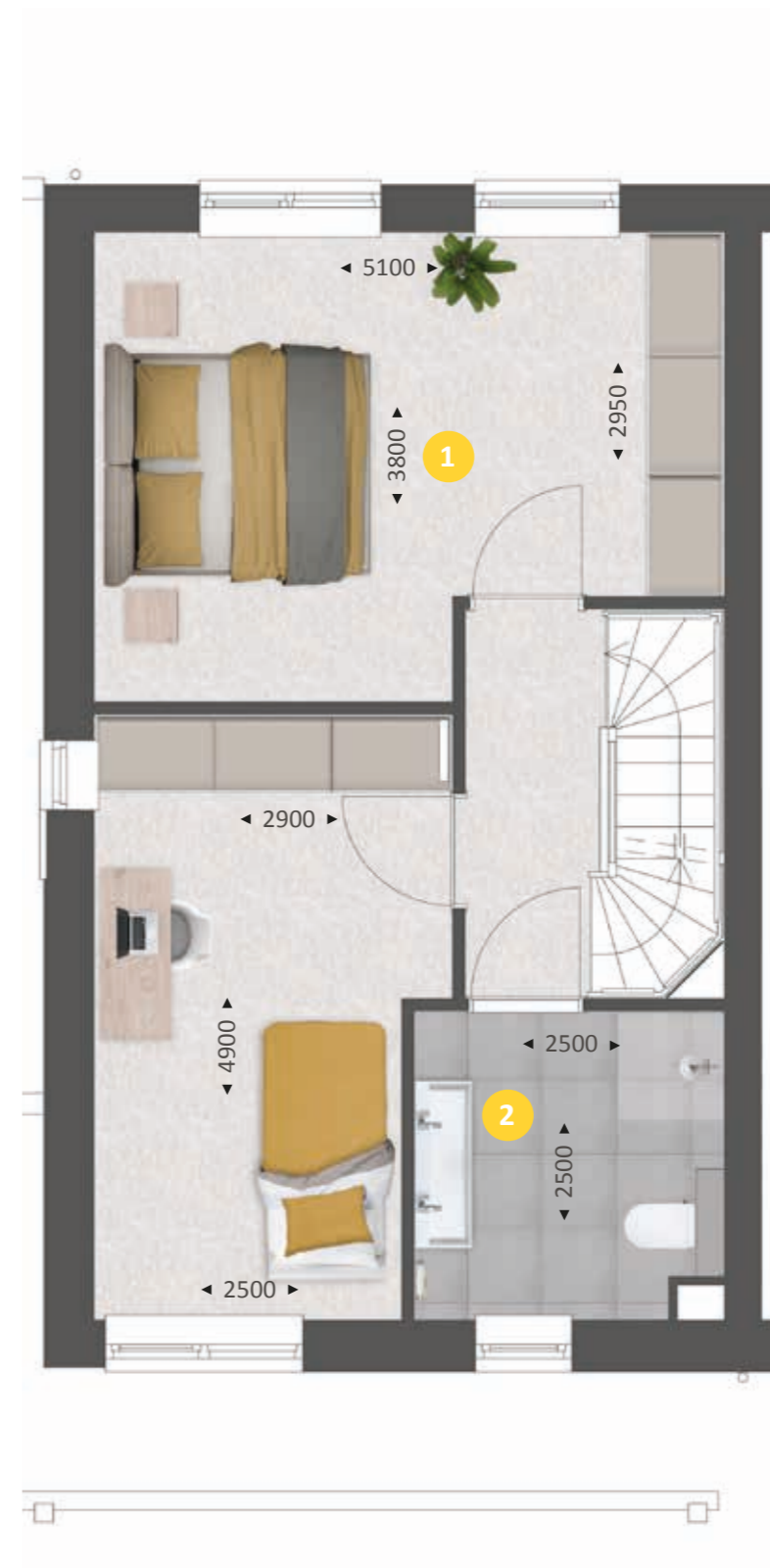
## OPTIES TYPE D

VERDIEPING  
Schaal 1:60



### OPTIES

- 1 Samenvoegen slaapkamers
- 2 Vergroten badkamer





## TYPE D

ZOLDER  
Schaal 1:60



## BIJZONDERHEDEN

- Ruime vrij indeelbare zolder
- Separate technische ruimte
- Witgoedaansluiting

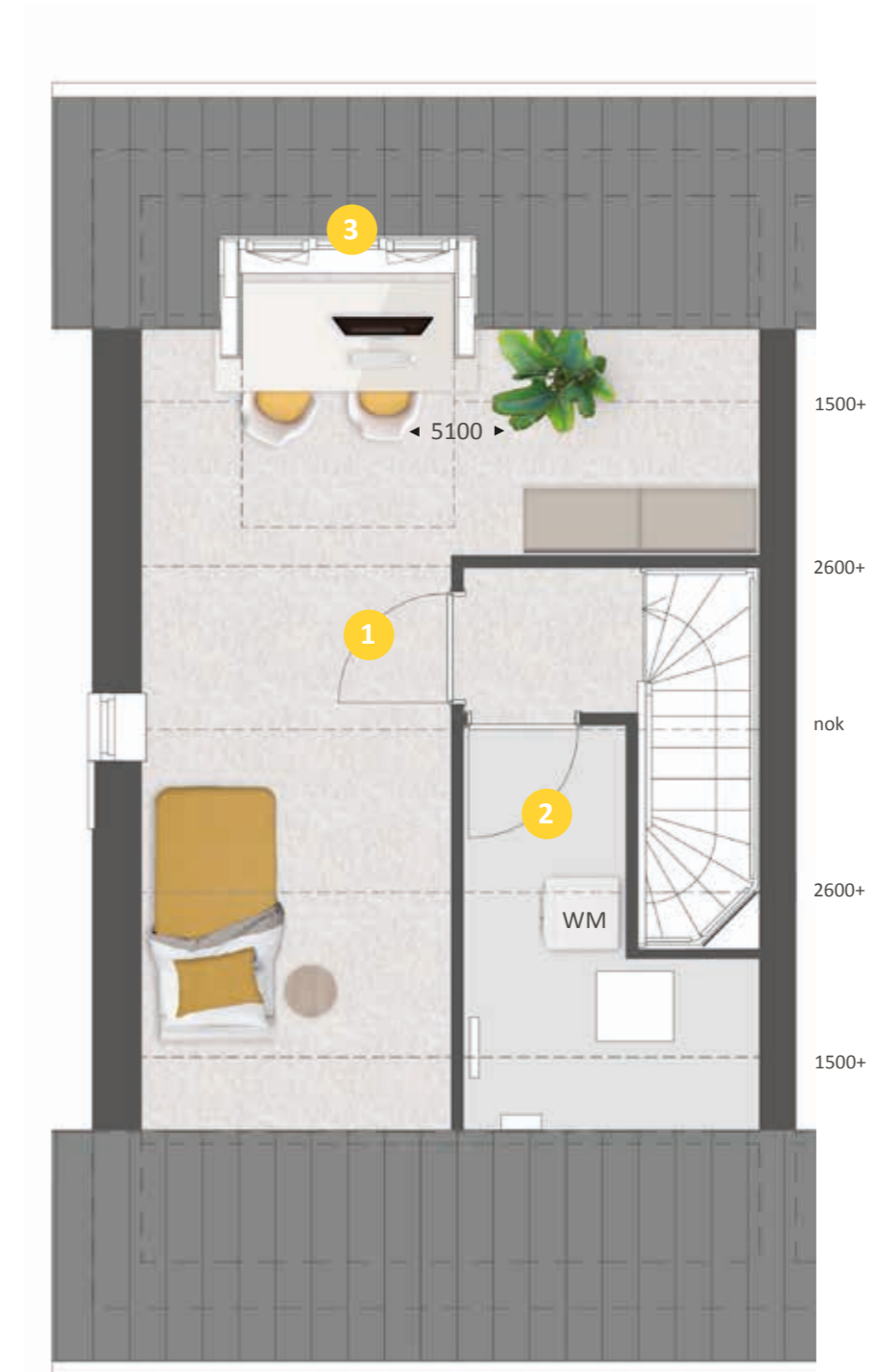
OPTIES  
TYPE D

ZOLDER  
Schaal 1:60



## OPTIES

- 1 Extra (slaap)kamer
- 2 Vergroten technische ruimte met witgoedaansluiting
- 3 Dakkapel aan tuinzijde 1200 mm
- Voor meer opties zie type A/B en C







# Type D

SFEERIMPRESSIE





50

Binnenkijken  
bij

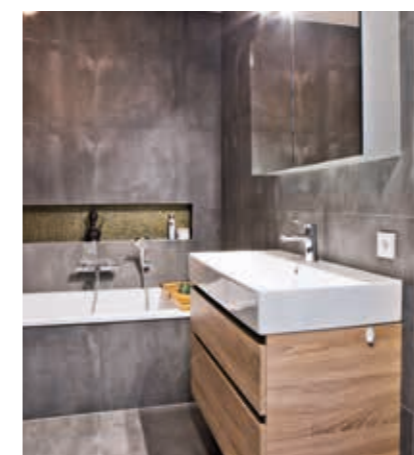
*René  
+ Anouk*

René en Anouk genieten met zoon Coos (1) en hond Aagje al anderhalf jaar van hun ruime rijwoning.

“Voor ons is dit de perfecte plek om te wonen”, zeggen René en Anouk. “We hebben hier nu een fijne en ruime woning en we wandelen of fietsen in 5 à 10 minuten naar de binnenstad en het station. Wij woonden al in deze stad, maar dan in een kleine etagewoning zonder balkon. Dus we zijn er enorm op vooruitgegaan. De architectuur van de woningen spreekt ons aan, een beetje industriële sfeer.” René en Anouk kozen voor een uitbouw van 2,40 meter over de volle breedte van de woning. “Eigenlijk heeft iedereen in de straat daar wel voor gekozen. Dat geeft een hoop extra ruimte en het biedt meer mogelijkheden om de woonkamer en de keuken naar eigen wens in te delen.”



*een fijn huis  
op perfecte  
plek*



Op de eerste etage is de badkamer iets vergroot, omdat Anouk en René zowel een bad als inloop-regendouche wilden. De eerste verdieping bevat verder drie slaapkamers en op de zolder is een vierde kamer gerealiseerd. “Dat is een hele fijne lichte kamer geworden, omdat we 4 dakvensters hebben laten aanbrengen.”



“Hier zitten we eigenlijk het meest en we hebben dankzij die erker een leuk zicht op de straat.”



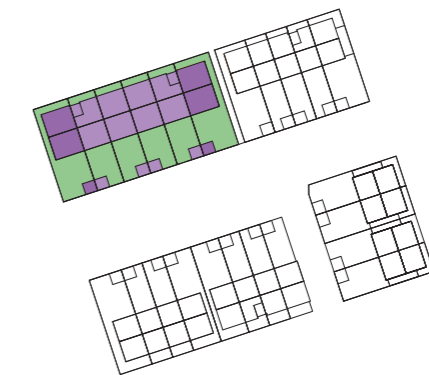
52

TYPE E/F

## Levensloopbestendige rijwoning

### KENMERKEN

- Perceel ca. 166 m<sup>2</sup> tot 217 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte ca. 118 m<sup>2</sup> tot 120 m<sup>2</sup>
- Eigentijdse architectuur met dorps uitstraling
- Fraaie accenten in afwerking en metselwerk
- Energieneutrale woning met energielabel A+++
- Vloerverwarming in gehele woning
- Slaap- en badkamer op de begane grond
- Straatgerichte woonkamer met veel lichtinval
- Achtertuin met berging en achterom
- Voldoende parkeergelegenheid in openbaar gebied
- Diverse indelings- en uitbreidingsmogelijkheden

TYPE E  
bnr. 18TYPE F  
bnr. 19TYPE F  
bnr. 20TYPE F  
bnr. 21TYPE F  
bnr. 22TYPE E  
bnr. 23



## TYPE E/F

BEGANE GROND  
Schaal 1:60



### BIJZONDERHEDEN

- Lichte zithoek aan voorzijde
- Slaap- en badkamer op begane grond
- Badkamer met inloopdouche, wastafel, toilet en witgoed aansluiting
- Ruime entree met trapopgang
- Getekend type F (tussenwoning). Type E (hoekwoning) heeft dezelfde indeling. Voor afwijkende voor- en zijgevels, zie de gevels op pag. 16



Zijgevel type E  
bnr. 23

Type F

## OPTIES TYPE E/F

BEGANE GROND  
Schaal 1:60



### OPTIES

- 1 Vervallen slaapkamer
- 2 Keuken verplaatsen naar voorzijde
- 3 Berging



Zijgevel type E  
bnr. 23

Type F



## TYPE E/F

VERDIEPING  
Schaal 1:60

## BIJZONDERHEDEN

- 2 ruime slaapkamers
- Separate technische ruimte
- Dakramen

Zijgevel type E  
bnr. 23

Type F

OPTIES  
TYPE E/FVERDIEPING  
Schaal 1:60

## OPTIES

- 1 Badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet
- 2 Dakkapel aan voorzijde 1200 mm
- 3 Dakkapel aan tuinzijde 1200 mm





## TYPE F

ZOLDER  
Schaal 1:60



### BIJZONDERHEDEN

- Bnr. 19 en 22 (type F) hebben meer staruimte door de standaard doorgetrokken dakopbouw
- 2 ruime slaapkamers
- Separate technische ruimte
- Dakramen



# Type E/F

SFEERIMPRESSIE





60

# Jouw buitenleven

Een plek om onder het genot van een glaasje wijn de werkdag af te sluiten, samen te eten of de kinderen beschut in de frisse buitenlucht te laten spelen. Lange zomeravonden, aangename temperaturen en sfeervol samenzijn. De tuin is zoveel meer dan een extra ruimte aan het huis.



haal  
buiten naar  
binnen

## MAAK EEN PLAN

Je tuin omtoveren tot een relaxplek, wat versta jij daaronder? Wil je ontspannen kunnen zitten in de schaduw, of zoek je liever een lekker plekje in de zon? Of is ontspannen voor jou juist werken in de tuin? En wil je dan graag een bloemenperk of denk je meer aan een eetbare moestuin?

Bedenk wat voor jou ultiem relaxen is en noteer de dingen die je daarvoor nodig hebt. Er zijn enkele praktische zaken om rekening mee te houden zoals de ruimte en de plaatsen waar schaduw is, waar het vaak waait en de plaatsen waar de zon vol op staat.





# Jouw duurzame leven

Eén van de voordelen van een nieuwbouwwoning is dat deze aanzienlijk duurzamer is dan oudere woningen. Onze nieuwbouwwoningen zijn zeer energiezuinig. Dit is beter voor het milieu én je portemonnee. Daarnaast zijn onze nieuwbouwwoningen uitstekend geïsoleerd en worden duurzame technieken en materialen gebruikt tijdens de bouw. De duurzame basis van je woning verzorgen wij. En na oplevering kun je hier naar eigen wens zelf mee aan de slag!

## ONZE DUURZAME MAATREGELEN

Wij streven ernaar om de woningen zoveel als mogelijk LEAN te (laten) bouwen. Dit betekent dat ondermeer het bouwproces wordt geoptimaliseerd en materiaalverspilling tot een minimum wordt beperkt. Daarnaast bieden wij een grote verscheidenheid aan opties zodat iedereen zijn woning naar eigen wens kan laten bouwen en de woning na oplevering direct bruikbaar is. Onze woningen zijn standaard voorzien van een warmtepomp, een balansventilatiesysteem, vloerverwarming op alle verdiepingen en hardhouten kozijnen. Al onze woningen voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De woning 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.

## 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.

## 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](http://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](http://hier.nu)
- [Wisenederland.nl](http://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!



al onze woningen voldoen aan de BENG-eisen

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



De mogelijkheid tot het terug leveren van (duurzaam) opgewekte energie aan het (elektriciteits)net is afhankelijk van onder andere, maar niet beperkt tot, de medewerking van de netwerkbeheerder en/of de beschikbare capaciteit van het (elektriciteits)net. Het wel of niet kunnen terug leveren van (duurzaam) opgewekte energie aan het (elektriciteits)net bevindt zich volledig buiten de macht en/of invloedssfeer van de aannemer. De aannemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de (on)mogelijkheid van het terug leveren van (duurzaam) opgewekte energie aan het (elektriciteits)net en/of de (financiële) gevolgen daarvan.

# Daarom een nieuwbouwwoning

## Meerwaarde

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

## Meer kwaliteit

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

## Meer gemak

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

## Meer energiebesparing

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

## Meer zekerheid

Het project is aangemeld bij Woningborg. Je ontvangt na aankoop het zogenaamde garantiecertificaat 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 financieel voordeel

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

## Meer keuze

Je kunt jouw woning 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 sfeer

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



64

W  
showroom

## Laat je inspireren in ons Warenhuys

Een interactief Warenhuys waar ruim 3.500 m<sup>2</sup> 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).

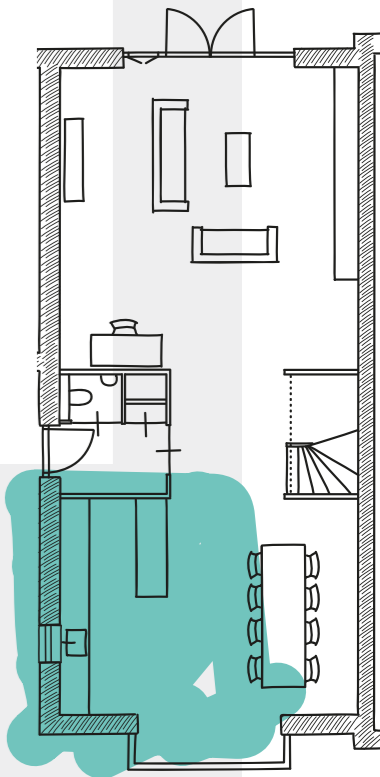
De keukencheque is geregistreerd op naam van de koper, is niet overdraagbaar aan derden en kan niet voor contanten worden ingewisseld.

## “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 + 3 kinderen



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 uitbreiden, indelen en afwerken van je nieuwe woning. Zo droom je thuis op de bank al lekker weg over je nieuwe woonplek.



## 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 je woning.

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.

## Ervaar jouw ruimte

Beleef zelf de extra ruimte van een uitbouw. In de showroom kun je met een druk op de knop live zien hoe de achterpui met **1,2 meter** of **2,4 meter** naar achteren schuift. Zo kun je de extra ruimte in jouw woning perfect ervaren.



BASIS



1,2M UITBOUW



2,4M UITBOUW

## Topkwaliteit

Jouw woning wordt opgeleverd met hoogwaardig sanitair en tegelwerk. De wandclosets geven de badkamer en toilet een extra luxe tintje. In de badkamer is een inloopdouche voorzien. 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. Ga je voor 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

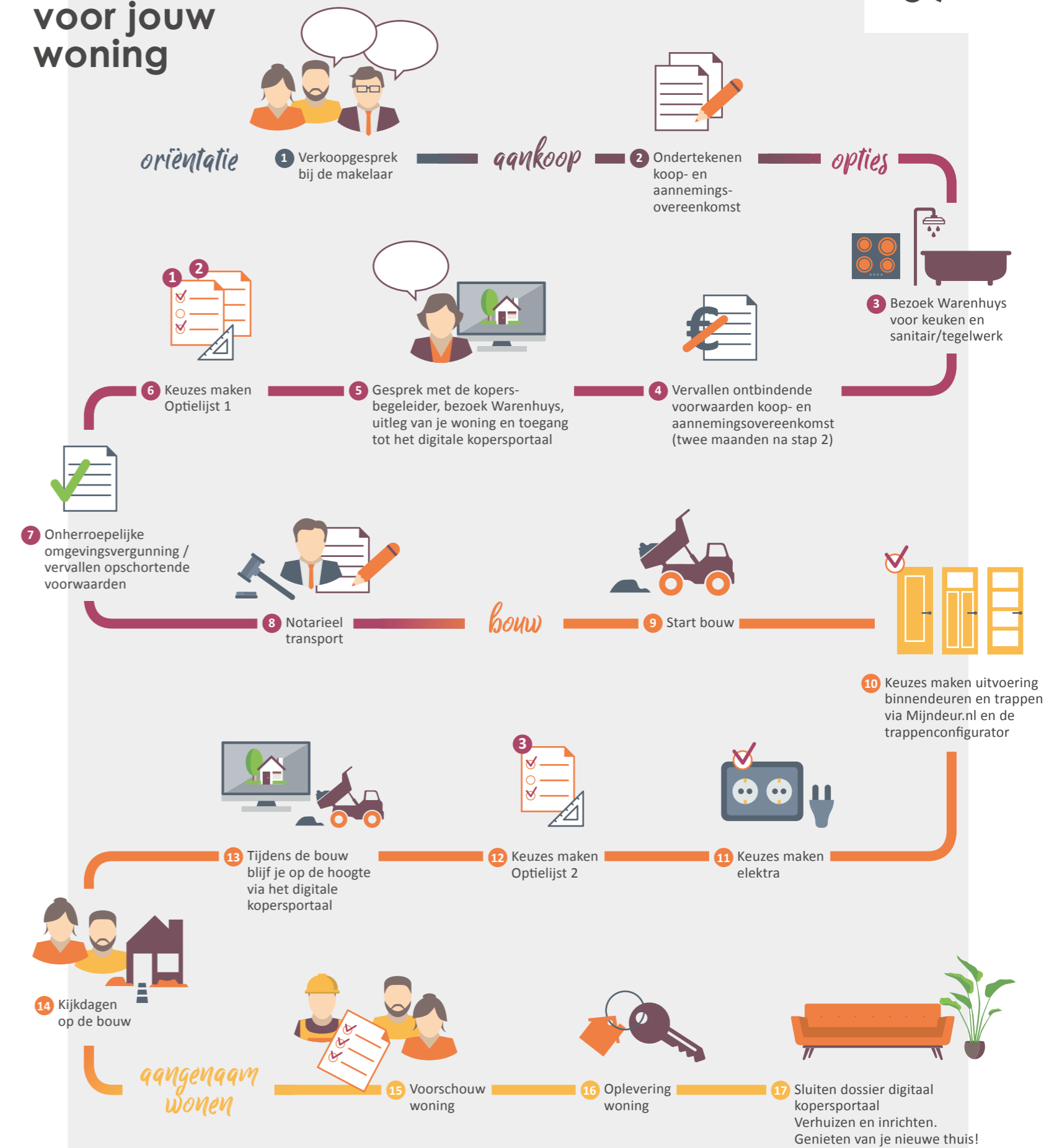
Laat je in onze showroom inspireren met uitleg, noviteiten en overzichtswanden. Met een QR scanner kun je op groot beeldscherm de tegel van jouw keuze in een vloer- of wandoppervlak in verschillende ruimtes in de woning zien. Combineer totdat je jouw ideale (badkamer)tegels hebt gevonden.







# Stappenplan voor jouw woning





70



# Aangenaam wonen

Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling in Den Bosch 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 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

[www.vanwanrooij.nl](http://www.vanwanrooij.nl)



- Familiebedrijf
- Meer dan 50 jaar succesvol
- Klant centraal
- Woningbouw specialist
- Ca. 275 medewerkers
- 1.400 koopwoningen in 2021
- Financieel gezond
- Zekerheid en kwaliteit





#### initiatief



Van Wanrooij Projectontwikkeling b.v.  
[www.vanwanrooij.nl](http://www.vanwanrooij.nl)

#### aannemer

Van Wanrooij Bouwbedrijf  
Magistratenlaan 24  
5223 MD Den Bosch  
T 073 - 534 04 00  
[info@vanwanrooij.nl](mailto:info@vanwanrooij.nl)  
[www.vanwanrooij.nl](http://www.vanwanrooij.nl)

#### architect

Quadrant  
[www.qarch.nl](http://www.qarch.nl)

#### notaris

PPH Notarissen  
Schoonstraat 1  
5384 AK Heesch  
T 0412 - 45 49 38  
[heesch@pphnotarissen.nl](mailto:heesch@pphnotarissen.nl)  
[www.pphnotarissen.nl](http://www.pphnotarissen.nl)

#### informatie en verkoop

Makelaardij Twan Poels  
Stationsplein 86/88, Cuijk  
T 0485 - 31 92 20  
[nieuwbouw@twanpoels.nl](mailto:nieuwbouw@twanpoels.nl)  
[www.twanpoels.nl](http://www.twanpoels.nl)

Hans Janssen Garantiemakelaars  
Sint Canisiussingel 19H, Nijmegen  
T 024 - 679 09 21  
[nieuwbouw@hansjanssen.nl](mailto:nieuwbouw@hansjanssen.nl)  
[www.hansjanssen.nl](http://www.hansjanssen.nl)

#### Van Wanrooij Warenhuys



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

#### [www.robijnlaan-cuijk.nl](http://www.robijnlaan-cuijk.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.