

HOUSE2START HERWEN



WWW.HOUSE2START.NL

November 2020

WELKOM BIJ HOUSE2START, HERWEN

House2Start is in 2017 opgericht met het doel duurzame en betaalbare woonoplossingen voor starters te realiseren. Starters komen steeds meer in de knel, omdat er nauwelijks betaalbare woonruimte te koop is. House2Start biedt een oplossing!

Aan de Nijverheidstraat in Herwen worden betaalbare en duurzame woningen voor starters gerealiseerd, in een gezellig en sociaal Dorp. Dichtbij de stad Zevenaar, waar alle voorzieningen te vinden zijn! De nieuwe House2Start buurt krijgt een eigentijds karakter.

In totaal komen er op deze locatie 20 woningen. Er wordt gestart met 12 House2Start rijwoningen. De volgende fase bevat 8 levensloopbestendige twee-onder-een-kap woningen. De 12 rijwoningen worden verdeeld over 2 blokken. Er zijn 4 hoekwoningen en 8 tussenwoningen beschikbaar. De woning heeft ca. 60 m² gebruiksoppervlak, 2 slaapkamers en is daarmee geschikt voor starters, zowel éénpersoons- als tweepersoonshuishoudens. Maar met een kind kun je er natuurlijk ook prima wonen.

De woningen zijn heel duurzaam, energieleverend en volledig afgewerkt.

INHOUDSOPGAVE

- 2 Welkom bij House2Start, Herwen
- 4 Herwen, midden in de natuur met het stadse leven om de hoek
- 7 Jouw toekomstige woning staat in.. Herwen!
- 8 Vogelvlucht
- 10 House2Start PLUS, onze ruime startersmodel
- 12 Plattegronden
- 16 Duurzaamheid: het is jouw toekomst
- 17 House2Start PLUS levert energie op!
- 18 Afwerking en inrichting
- 19 Contract, garanties en service

**BEN JIJ EEN
STARTER UIT HERWEN
OF ÉÉN VAN DE
OMRINGENDE DORPEN,
DAN IS DIT
JE KANS!**



HERWEN, MIDDEN IN DE NATUUR MET HET STADSE LEVEN OM DE HOEK

Herwen ligt aan de rand van het natuurgebied De Rijnstrangen. De Rijnstrangen ligt in de Gelderse Poort, waar de Rijn in de Waal en het Pannerdens Kanaal splitst. Een prachtige landelijke omgeving. Voor buitenactiviteiten de ideale plek. Maak een lange wandeling door de prachtige natuur of pak je mountainbike voor een goede fietsronde. Ook voor surfen, zeilen en waterskiën kun je in de buurt goed terecht!

Herwen is een levendig dorp met een gezellig verenigingsleven, zowel sportief als cultureel. In de buurtwinkel Herac - die wordt gerund door vrijwilligers - koop je je dagelijkse boodschappen. Houd jij van het dorpse leven met de stad om de hoek? Dan zit je hier goed.

Het station in Zevenaar ligt op ruim 6 km. Met de bus bereik je het station in een kwartier, met de fiets in ruim 20 minuten. Je bent met de trein zo in Arnhem, de Randstad of Duitsland.

In Zevenaar is een ruim winkelaanbod, een weekmarkt die ook 's avonds open is, een gevarieerd horeca aanbod van gezellige eetcafés, hippe grandcafés en bijzondere restaurants. Genoeg om met je vrienden samen te zijn en te genieten van het leven. In 2022 kun je naar verwachting shoppen in de Fashion Outlet Zevenaar, die dan de deuren opent met 85 tot 100 winkels.

Op cultureel vlak is er ook voldoende te beleven: het Musiater met een breed programma, een filmhuis en een bioscoop. En dat allemaal om de hoek van het gezellige dorp Herwen!

De ontsluiting met de auto is ook prima, maar wordt nog beter. Er is een begin gemaakt met het doortrekken van de A15 richting de A12. De aansluiting komt tussen Duiven en Zevenaar. Binnen 5 minuten ben je al op de snelweg en onderweg naar alle windstreken van Nederland of Duitsland.

‘T GELDERS EILAND

Op 't Gelders Eiland liggen de zes dorpen Aerd, Herwen, Lobith, Pannerden, Spijk en Tolkamer. Samen vormden deze dorpen sinds 1985 de gemeente Rijnwaarden. Deze gemeente is nu onderdeel van de gemeente Zevenaar. Omdat Rijnwaarden aan alle kanten omsloten wordt door water, noemt men het in de volksmond ook wel 't Gelders Eiland. Een heel bijzonder stukje Nederland, met bovendien een prachtige natuur waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen. Recreatieplas 'de Bijland' ligt op 't Gelders Eiland en hier kan je fantastisch zwemmen, surfen, zeilen en waterskiën.

DORPS WONEN MET HET STADSE LEVEN OM DE HOEK



JOUW TOEKOMSTIGE WONING STAAT IN...HERWEN!

Jouw woning komt te staan op een deel van het voormalige fabrieksterrein van Fico, de chipfabrikant. Dit terrein ligt midden in het dorp, tussen de Nijverheidstraat en de Molenstraat. De woningen langs de Keurbeek en Molenstraat zijn in de loop van de jaren grotendeels gebouwd. Het buurtje komt te liggen aan een nieuw aan te leggen straat, die wordt aangesloten op de Molenstraat en Nijverheidstraat.

			
bushalte 100 meter	supermarkt 350 meter	treinstation 6,4 km	snelweg 5 km

**MOUNTAINBIKEN?
TERRASJE PAKKEN?
ALLES IS BINNEN
HANDBEREIK**



DORPS WONEN MET EEN EIGEN IDENTITEIT

De nieuwe House2Start buurt krijgt een eigentijds karakter. De woningen hebben een eigen identiteit en zijn door het vele groen, de houten gevels, energiedaken en een mooie architectonische samenhang een lust voor het oog. De gevels van de woningen zijn afgewerkt met hout. Het prachtige NobelWood verkleurt in een half jaar tijd van brons naar egaal grijs en heeft een mooi, duurzaam uiterlijk. Onderhoud is niet nodig! In de architectuur zijn verschillende accenten aangebracht. De 3 meter diepe voortuinen liggen aan een stoep. Het hemelwater wordt aan de voorzijde zichtbaar bovengronds afgevoerd. De parkeerplaatsen aan de straatzijde worden aangelegd door gebruik te maken van grasstenen. Dit laat het hemelwater beter door en het geeft een mooie groene uitstraling. De weg wordt bestraat met klinkers om het dorpse karakter te benadrukken. Naast de kopgevels worden groene erfafscheidingen aangebracht en aan de kopgevels worden nestkastjes voor de vogels gehangen. Zo brengen we de natuur terug in jouw buurt!





YES!
MIJN EIGEN
HUIS

HOUSE2START PLUS, HET RUIME STARTERSMODEL

De House2Start woning is opgebouwd uit 5 modules, die in de fabriek worden geproduceerd en ingericht. Je ziet deze methode van bouwen terug in bepaalde details van de woning. De uitstraling is dan ook industrieel en modern. De woningen zijn ca. 5 x 7 meter groot. Het gebruiksoppervlak is ca. 60 m². Het bruto vloeroppervlak is veel groter - bijna 100 m² - door de bergzolder die via een vlizotrap bereikbaar is.

De woning heeft 2 slaapkamers, een aangename woonkamer met een compleet uitgeruste inbouwkeuken, uiteraard een badkamer en toilet en een aparte berging. Daarnaast geniet jij in de zomer van een heerlijk drankje in jouw eigen achtertuin. Heb je een auto? Die kan je parkeren op de parkeerplaatsen aan de straatkant voor het huis.

JOUW WONING IS COMPLEET AFGEWERKT

De woningen worden afgewerkt met een compleet inrichtingspakket. Wij vinden dat je zonder zorgen - direct na de oplevering - in de woning moet kunnen trekken. Geen gedoe!

Keuken: De woning wordt opgeleverd inclusief een moderne keuken, die is voorzien van een bakoven met magnetron, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat en een recirculatie wasemkap van Siemens.

Badkamer en toilet: De badkamer en het toilet zijn ook industrieel vervaardigd. Er wordt geen gebruik gemaakt van wandtegels, maar van een gladde, witte aluminium wandplaat. Volledig onderhoudsarm! De vloer wordt wel afgewerkt met tegels.

Wanden en plafonds: De wanden worden voorzien van scanbehang en wit gesausd. Het houten plafond op de begane grond wordt blank afgelakt zodat de houtstructuur mooi zichtbaar blijft. Op de verdieping is het schuine dakvlak afgewerkt met een witte fineerplaat.

VOLLEDIG ONTZORGD

Optiepakket

Je kunt kiezen voor een compleet en zeer aantrekkelijk optiepakket, waarbij wij zelfs het laminaat al voor jou laten leggen. In de badkamer komt een prachtige print naar keuze op de aluminium wandplaten een zonwering op de begane grond aan de zuidzijde om de opwarming tegen te gaan. Zo wordt je volledig ontzorgd!



Hoekwoning begane grond

- Bouwnummer 12
- Bouwnummer 1 gespiegeld



Hoekwoning verdieping

- Bouwnummer 12



Tussenwoning begane grond

- Tussenwoning bouwnummers 3, 5, 9 en 11
- Tussenwoning bouwnummers 2, 4, 8 en 10 gespiegeld
- Hoekwoning bouwnummer 7
- Hoekwoning bouwnummer 6 gespiegeld



Tussenwoning verdieping

- Tussenwoning bouwnummers 3, 5, 9 en 11
- Tussenwoning bouwnummers 2, 4, 8 en 10 gespiegeld
- Hoekwoning bouwnummer 1 en 7
- Hoekwoning bouwnummer 6 gespiegeld



DUURZAAMHEID: HET IS JOUW TOEKOMST!

We hopen dat jij duurzaamheid ook hoog in het vaandel hebt staan. Samen de ecologische voetafdruk verlagen door minder en slimmer te consumeren. 'Less is more'. House2Start gebruikt minder materiaal en jij gebruikt minder energie. De gebruikte materialen hebben een lage milieubelasting. Als het toch nodig is om materialen met een hoge milieubelasting te gebruiken, dan proberen we de levensduur van dat materiaal te verlengen. Het onderhoud aan de woningen is hierdoor minimaal en dat scheelt in je portemonnee.

House2Start gebruikt veel hout. Een prachtig duurzaam product dat CO₂ heeft opgeslagen. Het hout gaat langer mee dan de groeicyclus van een gemiddelde boom. De totale CO₂-uitstoot is veel lager dan bij een traditioneel gebouwde woning. Jouw woning draagt een steentje bij aan de vermindering van de opwarming van de aarde!

LAGE ENERGIE- EN ONDERHOUDSLASTEN, DAT SCHEELT!

HOUSE2START PLUS LEVERT ENERGIE OP!

Hoe mooi wil je het hebben? De 28 zonnepanelen leveren meer energie op dan je nodig hebt voor de verwarming, het warme water, de ventilatie, apparatuur en verlichting. Uiteraard is het energieverbruik altijd afhankelijk van jouw gedrag en de klimaatomstandigheden, maar de simulaties geven een duidelijk overschot te zien. Naast een zeer betaalbare woning heb je dus ook geen of lage energielasten!

ENERGIE ASPECTEN

De woningen zijn heel goed geïsoleerd en hebben triple beglazing. Elke woning is voorzien van een zeer compacte ventilatiewarmtepomp met een 100 liter boilervat. De lucht uit de woning wordt gebruikt om het koude water op te warmen. De ventilatielucht wordt naar buiten afgevoerd. Er wordt een zogenaamde GreenComfort module gekoppeld aan de warmtepomp. Deze module zuigt verse buitenlucht aan en verwarmt deze lucht direct met het verwarmde water van de warmtepomp om deze vervolgens de woning in te blazen. Op het moment dat het buiten koeler is dan binnen - bijvoorbeeld 's avonds of 's nachts - dan kan het systeem ook koelen. Een zogenaamde voorwaardelijke nachtkoeling! De ventilatie in de badkamer wordt aangestuurd met een luchtvochtigheidssensor. Is het te vochtig dan wordt er extra geventileerd. In de woonkamer en de slaapkamers worden CO₂-sensoren geplaatst. Is de CO₂-concentratie te hoog dan wordt er extra geventileerd. Op die manier is er altijd verse en schone lucht in je woning. Op sommige momenten is het nodig om bij te verwarmen. Op de begane grond wordt daarvoor infrarood vloerverwarming toegepast. Infrarood is een stralingswarmte, waardoor objecten in de ruimte worden verwarmt en niet de lucht. Infraroodverwarming staat bekend als een heel prettige warmte. Zo heb je geen radiatoren nodig en dat bespaart ruimte en geeft vrijheid om je woning in te delen.

ENERGIEMANAGEMENT

Alle woningen krijgen een energiemanagementsysteem. Je krijgt direct inzicht in het energieverbruik en de energieopbrengst op een beeldscherm in de keuken of een app op je telefoon. In de toekomst wordt het - door het afschaffen van de salderingsregel - steeds belangrijker om de energie te gebruiken op het moment dat het opgewekt is.

AFWERKING EN INRICHTING

ALGEMENE KENMERKEN PLUS

◆ Bruto vloeroppervlak per woning	99,6 m ²
◆ Gebruiksoppervlak per woning	59,1 m ²
◆ Inhoud	248 m ³
◆ Energie Prestatie Coëfficiënt	ca. -0,5
◆ Zonnepanelen 300 Wp (zwart)	28 stuks

BOUWTECHNIEK

- ◆ Fundatie op betonnen poeren
- ◆ Geïsoleerde betonnen begane grondvloer
- ◆ Constructief isolerende houten wand- en dakconstructie
- ◆ Cross Laminated Timber (kruislaaghout) verdiepingsvloer

INSTALLATIETECHNIEK

- ◆ Ventilatiewarmtepomp met afzuigroosters en 100 liter boiler met warmtapwater
- ◆ GreenComfort ventilatiemodule met inblaasroosters voor-verwarmde lucht
- ◆ Infrarood vloerverwarming begane grond (bijverwarming)
- ◆ Groepenkast met energiemanagement module
- ◆ Collectieve buitenaansluiting (water en elektriciteit)
- ◆ Aansluiting glasvezelkabel

EXTERIEUR

- ◆ Gemodificeerde houten gevelbekleding (NobelWood)
- ◆ Afgelakte grenen raam- en deurkozijnen met triple beglazing
- ◆ Draaikiepramen

INTERIEUR

- ◆ Wandafwerking met scanbehang en wit gesausd
- ◆ Plafond begane grond houtstructuur blank afgelakt
- ◆ Plafond verdieping (schuin dakvlak) wit afwasbare fineerlaag

KEUKEN

- ◆ Keukenblok met onder- en bovenkasten volgens tekening
- ◆ Siemens recirculatie afzuigkap, inductie kookplaat, koel-/vries combinatie, vaatwasser en bakoven met magnetron

BADKAMER

- ◆ Wanden en plafond wit afwasbare aluminium plaat
- ◆ Keramische vloertegels Mosa (zwart)
- ◆ Douche met douchescherm, wastafelmeubel met spiegel

TOILET

- ◆ Wanden en plafond wit afwasbare aluminium plaat
- ◆ Keramische vloertegels Mosa (zwart)
- ◆ Wandcloset en wasbakje (wit)

BUITEN

- ◆ Geschakelde berging ca. 5 m² met lichtpunt en dubbele wandcontactdoos
- ◆ Terras met grijze betontegels 50x50 cm (ca. 15 m²)
- ◆ Toegangspad voorzijde met grijze betontegels 50x50 cm (b=1m')
- ◆ Erfafscheiding achterzijde 3 m'
- ◆ Erfafscheidingen eindwoningen over de volledige lengte

CONTRACT, GARANTIES EN SERVICE

Als koper sluit jij een koopovereenkomst met House2Start en een aannemings-overeenkomst met de bouwer van de woningen, de firma De Mors in Rijssen, een onderdeel van het VolkerWessels concern. De woningen worden verkocht met een Woningborg-certificaat Nieuwbouw.

Het Woningborg-certificaat Nieuwbouw verzekert je als koper van:

AFBOUWDEKKING

Als de ondernemer tijdens de bouw failliet gaat, zorgt Woningborg normaal gesproken voor afbouw van de woning of vergoeden zij de betaalde aanneem-termijnen zoals vermeld in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling die van toepassing is.

GEWAARBORGDE GARANTIE

De ondernemer bouwt conform het Bouwbesluit en de garantienormen van Woningborg. Toch kan het gebeuren dat er een technisch mankement aan de woning ontstaat na oplevering. Dit is verzekerd als het onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling valt. De ondernemer hoort het gebrek te herstellen. Woningborg waarborgt deze garantie als de ondernemer niet kan (bijvoorbeeld bij een faillissement) of, na uitspraak van een arbiter en verstrijken van de gegeven hersteltermijn, niet wil presteren.

SIEMENS GARANTIE

Je krijgt op alle keukenapparatuur 5 jaar garantie van Siemens.

SERVICECONTRACT

Jij kunt na de oplevering van de woning een servicecontract sluiten voor het onderhoud van de installaties en het energiemanagement systeem. Zo krijg je altijd hulp bij problemen. De vereniging kunnen we ondersteunen met de energie in- en verkoop en de onderlinge verrekening. Ook na de oplevering van je woning blijft House2Start dicht bij je in de buurt.



COLOFON

Ontwikkelaar
House2Start
Klaterstraat 11
8167 ND Oene
www.house2start.nl

Producent
De Mors-Rijssen
Nijverheidsstraat 41
7461 AD Rijssen
www.demors.nl

Verkoop & informatie
Nieuw Wonen Achterhoek
Contactpersoon: Bjorn Zijlstra
E-mail: bjorn@nieuwwononachterhoek.nl
Telefoon: 06 51 76 94 63

Ontwerp
Fokko-Ontwerp

November 2020
Een uitgave van House2Start

Disclaimer
De getoonde impressies en schetsen zijn bedoeld om je een indruk te geven van het beoogde eindresultaat. Bij sfeerimpressies kunnen t.b.v. de presentatie van de woningen mogelijk bomen zijn weggelaten. De beplanting rond de woning en in de omgeving kan afwijken van de door ons gepresenteerde beelden. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

VERENIGING VAN GEBRUIKERS OF EIGENAREN

Duurzaamheid gaat niet alleen over materialen en energie. Het gaat ook over mensen. Samen voor elkaar en je omgeving zorgen. Gelijktijdig met de koop van de woningen wordt je als toekomstige bewoner lid van de vereniging. De juridische vorm wordt besproken met de nutsbedrijven. De vereniging gaat zich onder meer bezig houden met de volgende zaken:

- **De inkoop en verkoop van energie**
De woningen worden collectief aangesloten op de nutsvoorzieningen (water en elektriciteit). Via de energiemanagement module is het individuele verbruik, maar ook de individuele opbrengst van de PV-panelen inzichtelijk. De vereniging sluit een contract met de energieleverancier en zorgt voor de onderlinge verrekening.

- **Schoonhouden zonnepanelen**
De energieopbrengst van de zonnepanelen is afhankelijk van het weer en de ligging van de woningen op de zon. Daar is natuurlijk niets aan te veranderen. Maar de opbrengst is ook afhankelijk van de vervuiling op de panelen. Daarom is het goed om samen met je burens een bedrijf in te schakelen dat jaarlijks de panelen schoonmaakt.

- **Onderhoud en beheer**
Samen met je burens zorgen voor het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke achterpaden en mogelijke erfafscheidingen.



WWW.HOUSE2START.NL