



HOUSE2START HERWEN

8 TWEEKAPPERS



WWW.HOUSE2START.NL

Juni 2023

WELKOM BIJ HOUSE2START, HERWEN

House2Start is in 2017 opgericht met het doel duurzame en betaalbare woonoplossingen voor starters te realiseren. Wij werken samen met verschillende producenten van woningen. Voor deze 8 twee-onder-een-kap woningen hebben we gekozen voor het woonlabel 'MorgenWonen Puur' van VolkerWessels. De bouwcomponenten worden industrieel vervaardigd in eigen fabrieken. Zij staan garant voor de hoogste kwaliteit.

Herwen is een gezellig en sociaal dorp. Dichtbij de stad Zevenaar, waar alle voorzieningen te vinden zijn! Tussen de Nijverheidstraat en Molenstraat in Herwen worden deze twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd. De nieuwe buurt krijgt een vriendelijk en eigentijds karakter. De 12 rijwoningen zijn inmiddels gerealiseerd. De Kerkemorgen is al compleet met parkeerplaatsen, lichtmasten en groenvoorzieningen ingericht.

De nieuw te bouwen twee-onder-een-kap woningen zijn ruim van opzet met 3 slaapkamers en een royale zolder met de mogelijkheid om extra slaap- of werkruimte te creëren.

INHOUDSOPGAVE

- 2 Welkom bij House2Start, Herwen
- 4 Herwen, midden in de natuur met het stadse leven om de hoek
- 5 'T Gelders Eiland
- 6 Situatie
- 7 Uw toekomstige woning staat in... Herwen!
- 8 De tweekapper
- 9 Nul op de meter (NOM)
- 10 Plattegronden
- 13 Stap voor stap op weg naar jouw thuis
- 14 Afwerking en inrichting
- 15 Contract, garanties en service
- 15 Colofon



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 ga voor een mooie fietsronde in de omgeving. Ook voor watersporten kunt u 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 - zijn de dagelijkse boodschappen te koop. Houdt u van het dorpse leven met de stad om de hoek? Dan is dit de ideale plek!

Het station in Zevenaar ligt op ruim 6 km. Met de bus bereikt u het station in een kwartier, met de fiets in ruim 20 minuten. De trein brengt u 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 te genieten van het leven. Naar verwachting kunt u begin 2024 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 bibliotheek, 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 bent u al op de snelweg en onderweg naar alle windstreken in 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 u heerlijk kunt wandelen en fietsen. Recreatieplas 'de Bijland' ligt op 't Gelders Eiland en is een goed startpunt voor veel watersportactiviteiten.

DORPS WONEN MET HET STADSE LEVEN OM DE HOEK





**FIETSEN,
WANDELEN OF EEN
TERRASJE PAKKEN?
ALLES IS BINNEN
HANDBEREIK**



UW TOEKOMSTIGE WONING STAAT IN...HERWEN!

De woningen komen 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 ligt aan de nieuw aangelegde straat - de Kerkemorgen - en is aangesloten op de Molenstraat en Nijverheidstraat.

DORPS WONEN MET EEN EIGEN IDENTITEIT

De nieuwe House2Start buurt krijgt een vriendelijk en eigentijds karakter. De woningen hebben een mooie gemêleerde steen, waardoor de woning een levendig beeld krijgt. Daarnaast zijn er enkele accenten aangebracht met een donkere steen. Dit is gedaan ter plaatse van de voordeur, wat de entree van de woning extra body geeft en een uitnodigend karakter. Verder zijn er twee horizontale banden aangebracht ter plaatse van de vloeren. Dit is een terugkerend element in Herwen. Tot slot hebben enkele woningen aan de zijkant een extra metselaccent rondom het kozijn. Ook hebben een aantal woningen een luifel boven de voordeur, voor een extra uitnodigende entree. Door deze accenten wordt iedere woning anders, maar passen toch duidelijk bij elkaar in de straat. De grijze kozijnen zorgen voor een hedendaagse uitstraling.

De woningen hebben een eigen identiteit gekregen die aansluit bij de bestaande bebouwing van Herwen. Door iedere woning door middel van accenten uniek te maken ontstaat een duidelijk straatbeeld waarin de eigen woning goed herkenbaar is.

De voortuinen liggen aan de straatzijde. Er is één parkeerplaats beschikbaar op eigen terrein. Voor het bezoek zijn er parkeervakken aan de overzijde van de straat of in de directe nabijheid. Het hemelwater wordt aan de voorzijde van de woning zichtbaar bovengronds afgevoerd. De weg en openbare parkeervakken zijn bestraat met klinkers om het dorpse karakter te benadrukken. Aan de voorzijde worden op de erfgrenzen hagen aangebracht. Zo brengen we de natuur terug in uw buurt!

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

DE TWEEKAPPER

Deze tweekappers worden industrieel vervaardigd.

Alle componenten komen uit de fabriek. De woningen zijn buitenwerks circa 5,4 x 9,6 meter groot en hebben een bruto vloeroppervlak van bijna 163 m². Het gebruiksoppervlak is ongeveer 119 m².

Je komt de woning binnen in een ruime hal met toilet en de trap naar de verdieping. De woning heeft een royale woonkamer aan de tuinzijde. De keuken is aan de straatzijde gesitueerd. Elke woning krijgt in de zijgevel een raam voor extra lichtinval. Op de verdieping bevinden zich een ruime badkamer en 3 slaapkamers. Er is een vaste trap naar de zolderverdieping. Daar is de techniek weggewerkt in een installatiekast. Op de zolder is veel ruimte voor een extra slaap-, werk- of hobbykamer.

In de zomer geniet u van een heerlijke barbecue in uw ruime achtertuin. Achterin de tuin hebt u de beschikking over een eigen berging van 6 m² aan een gemeenschappelijk achterpad. De auto kan geparkeerd worden op uw eigen parkeerplaats naast de woning. Er is voldoende ruimte naast uw woning om een extra parkeerplaats of bergruimte te creëren.

**EXTRA
HOGE
PLAFONDS
2.78 METER**

Nul op de Meter

Een nul-op-de-meter (NOM) woning is de benaming voor een woning die in het hele jaar evenveel energie verbruikt als opwekt. Per saldo wordt er bij een normaal leefpatroon geen energie van het energienet afgenomen. De 'gebouw-gebonden' energie wordt bij normaal gebruik volledig gedekt. De 'gebruikers-gebonden' energie voor apparaten en verlichting wordt gedekt voor maximaal 3.150 kWh.

Indien het een lening betreft van een Nul-op-de-Meter-woning en de geldnemer ten aanzien van de energieprestatie een garantie van minimaal 10 jaar kan overleggen, mag een bedrag tot € 25.000,- buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast. Deze norm is alleen van toepassing indien het toetsinkomen minimaal € 33.000,- bedraagt.

Om de energieprestatie voor 10 jaar te garanderen dient u een onderhoudscontract af te sluiten met een erkende installateur.

LET OP: als u kiest voor bepaalde optie mogelijkheden, kan dit betekenen dat er niet meer wordt voldaan aan de energieprestatie Nul op de Meter. Meer informatie hierover vindt u in de koperskeuzelijst.

Energiezuinig begint met goed isoleren en zorgvuldig detailleren en uitvoeren. Onze woningen zijn zeer goed geïsoleerd, voorzien van triple beglazing en zeer luchtdicht. De elementen waarmee de woningen worden gebouwd zijn onder geconditioneerde omstandigheden in de fabriek geproduceerd en dat leidt tot kwalitatief goede woningen.

De woning kan in bepaalde omstandigheden energie opleveren. Uiteraard is dit wel afhankelijk van uw gedrag en het klimaat. Er wordt gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp voor de verwarming en bereiding van het warme water. De installatie is weggewerkt in een installatiekast op de zolder. De buitenunit van deze warmtepomp is geïntegreerd in de schoorsteen-unit. Op de begane grond en de verdieping is vloerverwarming aanwezig. In de badkamer is een elektrische radiator voorzien. De zolder is onverwarmd.

In de woning zal een balans ventilatiesysteem aangebracht worden met warmte terugwinning op basis van CO₂-sturing.





Begane grond



Verdieping



Bouwnummers 14, 16, 18 en 20 getekend
Bouwnummers 13, 15, 17 en 19 spiegelbeeld

Bouwnummers 13, 14, 17 en 18
een enkel raam zijgevel keuken en zolder

Bouwnummers 15, 16, 19 en 20
een dubbel raam zijgevel keuken



Zolder



**LAGE ENERGIE- EN
ONDERHOUDSLASTEN,
DAT SCHEELT!**

STAP VOOR STAP OP WEG NAAR JOUW THUIS

STAP 1 – DE VERKOOP

U kunt nu inschrijven voor een woning. Alle contractuele documenten staan op de website.

STAP 2 – DE TOEWIJZING

Het is belangrijk dat u het inschrijfformulier compleet hebt ingevuld en ondertekend. U kunt uw voorkeur voor een bouwnummer aangeven. Gelijktijdig moet u de financiële check hebben gedaan en meesturen. Met een financiële check maakt u meer kans bij de toewijzing.

STAP 3 – EEN OPTIE

U krijgt door de makelaar een optie toegewezen. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met ieders persoonlijke voorkeur. De makelaar nodigt u uit voor een eerste verkoopgesprek.

STAP 4 – OVEREENKOMSTEN TEKENEN

Op het moment dat u besluit om over te gaan tot de aankoop van uw droomwoning dan sluit u een koopovereenkomst met House2Start en een aannemingsovereenkomst met MorgenWonen. U hebt een week bedenktijd na het ondertekenen van de koopovereenkomst en aannemings-overeenkomst!

STAP 5 – KOPERS BEGELEIDING

Na de ondertekening van de overeenkomsten wordt u door MorgenWonen uitgenodigd voor een gesprek om de opties door te nemen. U krijgt dan ook de keuze uit sanitair voorgelegd. De aannemer maakt gebruik van een digitaal verkoopplatform. U krijgt een eigen account. U krijgt daarmee inzicht in uw gekozen opties maar ook in de voortgang van het werk.

STAP 6 – NAAR DE NOTARIS

Heeft SWK het plan geaccepteerd, is de omgevingsvergunning onherroepelijk en is meer dan 75% van de woningen verkocht? Dan worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst door ons naar de notaris gestuurd en wordt u uitgenodigd voor een afspraak voor de grondoverdracht. Zorg er samen met uw hypotheekadviseur voor dat uw stukken voor de hypotheekakte en de financiering tijdig bij de notaris zijn, zodat er geen vertraging ontstaat.

STAP 7 – DE BOUW

De aannemer gaat de materialen bestellen. De start van de bouw is afhankelijk van de levering van de materialen. De aannemer meldt wanneer er gestart wordt met de bouw. De voortgang van het werk is op uw eigen account te volgen.

STAP 8 – DE OPLEVERING

U krijgt van MorgenWonen te horen wanneer de woning wordt opgeleverd. Op het moment dat u aan alle financiële voorwaarden hebt voldaan krijgt u de sleutel. Uiteraard maken we er een feestje van! MorgenWonen zal de eventuele opleverpunten zo snel mogelijk verhelpen.

STAP 9 – ZELF AAN DE SLAG

Sommige zaken moet u zelf regelen, zoals de keuken, vloer- en wandafwerking. Doet u dat samen met handige vrienden en familie? Of laat u het doen? Dan wordt het tijd om te verhuizen. We hopen dat u met veel plezier in dit unieke buurtje woont!



AFWERKING EN INRICHTING

ALGEMENE KENMERKEN

- ◆ Bruto vloeroppervlak per woning 162 m²
- ◆ Gebruiksoppervlak per woning 119 m²
- ◆ Inhoud 458 m³

BOUWTECHNIEK

- ◆ Prefab fundatie betonnen stroken of boorpalen
- ◆ Prefab geïsoleerde betonnen begane grondvloer
- ◆ Prefab betonnen verdiepingsvloeren
- ◆ Prefab betonnen trappen
- ◆ Prefab betonnen woning scheidende wanden
- ◆ Prefab betonnen sandwichgevels voorzien van metselwerk
- ◆ Prefab hoogwaardige geïsoleerde houten dakconstructie

INSTALLATIETECHNIEK

- ◆ Lucht/water warmtepomp op zolder (installatiekast)
- ◆ Ventilatiesysteem met warmte-terug-winning CO² gestuurd [WTW]
- ◆ Water gevoede vloerverwarming op begane grond en verdieping
- ◆ Groepenkast
- ◆ Individuele nutsaansluiting op water en elektriciteit
- ◆ Aansluiting glasvezelkabel en CAI

EXTERIEUR

- ◆ Metselwerk met verdiepte voeg
- ◆ Kunststof raam- en deurkozijnen met triple beglazing zonwerend (uitzonderingen genoemd in TO)
- ◆ Draaikiepramen
- ◆ Keramische dakpan achterzijde
- ◆ Geïntegreerde PV-panelen voorzijde

INTERIEUR

- ◆ Beton wanden 'behangklaar'
- ◆ Binnenwanden bestaan uit panelen met kanaalspaanvulling en een wit gegrunde toplaag
- ◆ Plafonds begane grond en verdieping spuitwerk
- ◆ Plafond zolder (schuin dakvlak): spaanplaat wit gegrond

KEUKEN

- ◆ Leidingen aanwezig maar er wordt geen keuken gemonteerd

BADKAMER

- ◆ Wanden bestaan uit een aluminium beplating (wit gecoat)
- ◆ Keramische vloertegels
- ◆ Douche, wastafel [wit] met spiegel, wandcloset (wit) met toebehoren

TOILET

- ◆ Wanden bestaan uit een aluminium beplating (wit gecoat)
- ◆ Keramische vloertegels
- ◆ Wandcloset en wasbakje (wit)

BUITEN

- ◆ Geschakelde berging ca. 6 m² met lichtpunt en dubbele wandcontactdoos
- ◆ Terras met grijze betontegels 50x50 cm (ca. 15 m²)
- ◆ Woningtoegang voorzijde met grijze betontegels 50x50 cm (b=100 cm)
- ◆ Opstelplaats auto met zwarte betonstraatstenen incl. opsluitband (grijs)
- ◆ Buitenkraan achtergevel
- ◆ Lichtpunt voor- en achtergevel

CONTRACT, GARANTIES EN SERVICE

Als koper sluit u een koopovereenkomst met House2Start en een aannemings-overeenkomst met de bouwer van de woningen, de firma MorgenWonen bv, een onderdeel van het VolkerWessels concern. De woningen worden verkocht met een SWK waarborgcertificaat.

Het SWK waarborgcertificaat verzekert u als koper van:

AFBOUWDEKKING

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

GEWAARBORGDE GARANTIE

De ondernemer bouwt conform het Bouwbesluit en de garantienormen van SWK. Toch kan het gebeuren dat er een technisch mankement aan de woning ontstaat na oplevering. Dit is verzekerd als het onder de SWK Garantie- en waarborgregeling valt. De ondernemer hoort het gebrek te herstellen. SWK 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.



COLOFON

Ontwikkelaar

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

Producent/ aannemer

MorgenWonen bv
Reggesingel 4, 7461 BA Rijssen
www.morgenwonen.nl

Verkoop & informatie

Nieuw Wonen Achterhoek
Contactpersonen: Kimbre Beumer en Roy Frenken
E-mail: info@nieuwwonenachterhoek.nl
Telefoon: 085 - 0801590

Ontwerp woningen

4D Architecten

Ontwerp brochure

Fokko-Ontwerp

Juni 2023

Een uitgave van House2Start

Disclaimer

De getoonde impressies en schetsen zijn bedoeld om u een indruk te geven van het beoogde eindresultaat. De definitieve plattegronden zijn enigszins aangepast.

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.



HOUSE 2 START

WWW.HOUSE2START.NL