

# HOUSE2START HERWEN

**8 LEVENSLOOPGESCHIKTE  
TWEKAPPERS**

[WWW.HOUSE2START.NL](http://WWW.HOUSE2START.NL)

Februari 2021

## WELKOM BIJ HOUSE2START, HERWEN

House2Start is in 2017 opgericht met het doel duurzame en betaalbare woonoplossingen voor starters te realiseren. Inmiddels hebben we - naast ons basis en PLUS model - voor Herwen een STAY model ontwikkeld. Dit model is opgebouwd uit het PLUS model met op de begane grond een extra slaap- en badkamer. Zo is de woning geschikt voor zowel kleine gezinnen als oudere stellen. STAY staat voor 'blijven' en refereert aan de levensloopgeschiktheid van de woning.

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 'levensloopgeschikte' tweekappers gerealiseerd. De nieuwe House2Start buurt krijgt een vriendelijk en eigentijds karakter. In totaal komen er op deze locatie 20 woningen. De 12 House2Start rij-woningen voor starters en één- en tweepersoonshuishoudens zijn inmiddels verkocht. De 8 levensloopgeschikte tweekappers komen aan de overkant van de rijwoningen te liggen. De woningen zijn standaard voorzien van een slaapkamer, ruime badkamer en toilet op de begane grond. Op de verdieping bevinden zich 2 slaapkamers en een berging. Totaal heeft de woning ca. 85 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak.

De woningen zijn duurzaam, energieneutraal en volledig afgewerkt.

## INHOUDSOPGAVE

- 2 Welkom bij House2Start, Herwen
- 4 Herwen, midden in de natuur met het stadse leven om de hoek
- 7 Uw toekomstige woning staat in... Herwen!
- 8 Vogelvlucht
- 10 House2Start model STAY, het ruime levensloopgeschikte model
- 12 Plattegronden
- 16 House2Start en duurzaamheid
- 17 House2Start model STAY is energieneutraal!
- 18 Afwerking en inrichting
- 19 Contract, garanties en service

**EEN COMFORTABEL,  
LEVENSLLOOPGESCHIKT  
HUIS MET LAGE ENERGIE-  
EN ONDERHOUDSLASTEN.**

**DIT IS UW 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 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. In 2022 kunt u shoppen in de Fashion Outlet Zevenaar, die dan de deuren opent met 85 tot 100 winkels.

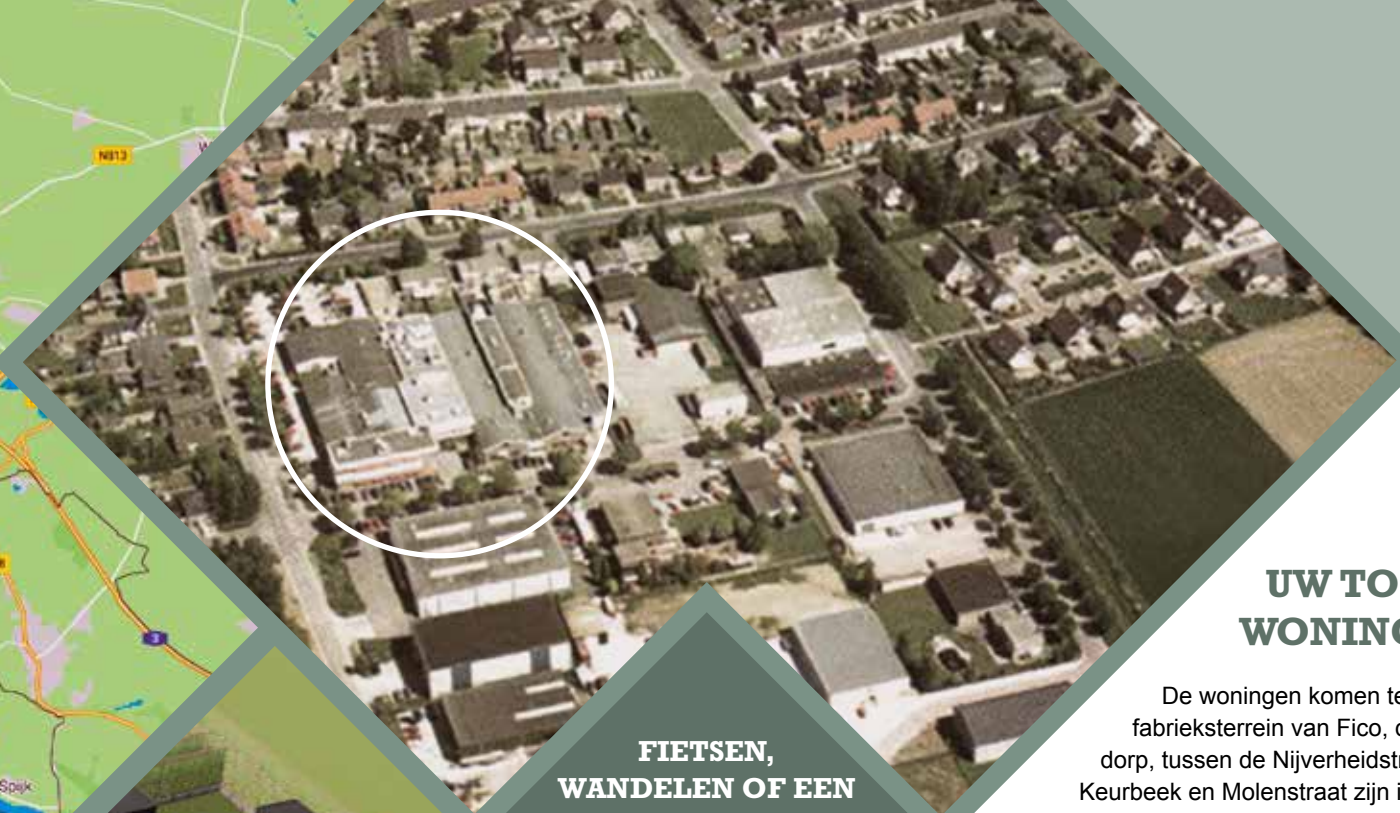
Op cultureel vlak is er ook voldoende te beleven: het Musiater met een breed programma, een bibliotheek, filmhuis en een bioscoop. En dat allemaal om de hoek van het gezellige dorp Herwen!

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 Aerdt, 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



## 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 Keurbek en Molenstraat zijn in de loop van de jaren grotendeels gebouwd. Het buurtje komt te liggen aan een nieuw aan te leggen straat - die Kerkemorgen gaat heten - en wordt aangesloten op de Molenstraat en Nijverheidstraat.

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

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

## DORPS WONEN MET EEN EIGEN IDENTITEIT

De nieuwe House2Start buurt krijgt een vriendelijk en 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 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. Het hemelwater wordt aan de voorzijde van de woning zichtbaar bovengronds afgevoerd. De weg en parkeervakken worden bestraat met klinkers om het dorps karakter te benadrukken. Naast de kopgevels worden groene erfafscheidingen aangebracht. Zo brengen we de natuur terug in uw buurt!





VAN ALLE  
GEMAKKEN  
VOORZIEN

## HOUSE2START MODEL STAY:

### HET RUIME, LEVENSLLOOPGESCHIKTE MODEL

Het House2Start model STAY is opgebouwd uit 7 modules, die in de fabriek worden geproduceerd en ingericht. Deze methode van bouwen ziet u terug in bepaalde details van de woning. De uitstraling is dan ook industrieel en modern. De woningen zijn ca. 5 x 7 meter groot met een extra slaap-/badkamer module van 3,3 x 8,3 meter. Het gebruiksoppervlak is ca. 85 m<sup>2</sup>. Het bruto vloeroppervlak is veel groter - bijna 130 m<sup>2</sup> - door de bergzolder die via een vlizotrap bereikbaar is.

De woning heeft een aangename woonkamer met een compleet uitgeruste inbouwkeuken, een slaapkamer, een badkamer en een ruim toilet op de begane grond en twee slaapkamers en een berging op de verdieping. De berging kan - indien gewenst - worden vervangen door een extra badkamer. Ideaal voor oudere, inwonende kinderen of logés. De slaapkamer beneden kan uiteraard ook worden gebruikt als werk-/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 5 m<sup>2</sup> aan een gemeenschappelijk achterpad. De auto kan geparkeerd worden op uw eigen parkeerplaats.

### UW WONING IS COMPLEET AFGEWERKT

De woningen worden afgewerkt met een compleet inrichtingspakket. Wij vinden dat u 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

De woning is al vrij compleet maar wij bieden daarnaast een aantrekkelijk optiepakket aan zodat u volledig wordt ontzorgd!



< 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter >

> < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter > < 1 meter >



**Begane grond**  
• Oneven nummers  
13, 15, 17 en 19

**Begane grond**  
• Even nummers  
14, 16, 18 en 20



**Verdieping**  
• Oneven nummers  
13, 15, 17 en 19



**Verdieping**  
• Even nummers  
14, 16, 18 en 20



## HOUSE2START EN DUURZAAMHEID

We hopen dat u 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 u gebruikt minder energie. De gebruikte materialen in de woning 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 de kosten!

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. Uw woning draagt een steentje bij aan de vermindering van de opwarming van de aarde!

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

## HOUSE2START MODEL STAY EEN ENERGIE NEUTRALE WONING!

De 28 zonnepanelen leveren ruim voldoende energie op voor de verwarming, het warme water, de ventilatie, apparatuur en verlichting. Uiteraard is het energieverbruik altijd afhankelijk van uw gedrag en de klimaatomstandigheden, maar de simulaties laten een duidelijk overschot zien. U hebt dus 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 180 liter boiler. 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. 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 de woning aanwezig. Op sommige momenten is het nodig om bij te verwarmen. Op de begane grond wordt daarvoor een water gevoede vloerverwarming toegepast. Op de verdieping komt een aansluitpunt voor het eventueel plaatsen van een infraroodpaneel. Infrarood is een stralingswarmte, die objecten in de ruimte verwarmt en niet de lucht. Infrarood staat bekend als een zeer comfortabele verwarming.

### ENERGIEMANAGEMENT

Alle woningen krijgen een energiemanagementsysteem. U krijgt direct inzicht in het energieverbruik en de energieopbrengst via een app op uw telefoon. In de toekomst wordt het - door het versoberen en uiteindelijk afschaffen van de salderingsregel - steeds belangrijker om de energie te gebruiken op het moment dat het opgewekt is.



## AFWERKING EN INRICHTING

### ALGEMENE KENMERKEN MODEL STAY

- ◆ Bruto vloeroppervlak per woning 130 m<sup>2</sup>
- ◆ Gebruiksoppervlak per woning 85 m<sup>2</sup>
- ◆ Inhoud 344 m<sup>3</sup>
- ◆ 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 180 liter boiler met warmtapwater
- ◆ GreenComfort ventilatiemodule met inblaasroosters voorverwarmde lucht
- ◆ Water gevoede vloerverwarming begane grond
- ◆ Infrarood panelen op de verdieping (indien noodzakelijk)
- ◆ Groepenkast met energimanagement module
- ◆ Individuele nutsaansluiting op 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 fineerplaat

### 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 m<sup>2</sup> met lichtpunt en dubbele wandcontactdoos
- ◆ Terras met grijze betontegels 50x50 cm (ca. 15 m<sup>2</sup>)
- ◆ Toegangspad voorzijde met grijze betontegels 50x50 cm (b=100 cm)
- ◆ Opstelplaats auto met grijze betontegels 50x50 cm (b=50 cm)
- ◆ Erfafscheiding achterzijde 3 m<sup>1</sup>
- ◆ Erfafscheidingen eindwoningen over de volledige lengte

## CONTRACT, GARANTIES EN SERVICE

Als koper sluit u 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 u 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

U krijgt op alle keukenapparatuur 5 jaar garantie van Siemens.

### SERVICECONTRACT

U kunt na de oplevering van de woning een servicecontract sluiten voor het onderhoud van de installaties en het energimanagement systeem. Zo krijgt u altijd hulp bij problemen. Ook na de oplevering van uw woning blijft House2Start dicht bij u 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@nieuwwonenachterhoek.nl](mailto:bjorn@nieuwwonenachterhoek.nl)  
Telefoon: 06 51 76 94 63

**Ontwerp**  
Fokko-ontwerp

**Februari 2021**  
Een uitgave van House2Start

**Disclaimer**  
De getoonde impressies en schetsen zijn bedoeld om u 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.



[WWW.HOUSE2START.NL](http://WWW.HOUSE2START.NL)