

DAT
WOONT
ZEKER WEL
LEKKER

KEPPELOORD DOETINCHEM

24 BETAALBARE EN DUURZAME
STARTERSWONINGEN

WWW.HOUSE2START.NL

Februari 2023



Fijn dat je belangstelling hebt voor een BASIS woning in het plan Stadspark Keppeloord in Doetinchem!

In deze brochure vind je alle informatie over de woning en de omgeving. Mocht je toch nog vragen hebben, neem dan contact op met de makelaars van Nieuw Wonen Achterhoek. Zij gaan graag met je in gesprek om je vragen te beantwoorden.

De PLUS woningen die te zien zijn in deze brochure worden op een later moment in de sociale verhuur aangeboden. Op dit moment is er nog geen verdere informatie bekend.

Met vriendelijke groet,
House2Start



WELKOM BIJ HOUSE2START KEPPELOORD DOETINCHEM

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!

Doetinchem groeit en bloeit. Ouderwets gezellig, maar tegelijkertijd ook vol leven. De leukste stad van de Achterhoek heeft veel te bieden!

Aan de Maria Montessoristraat, tegenover het Graafschap College, worden 24 betaalbare en duurzame woningen voor starters gerealiseerd. 12 woningen van het BASIS model en 12 woningen van het PLUS model.

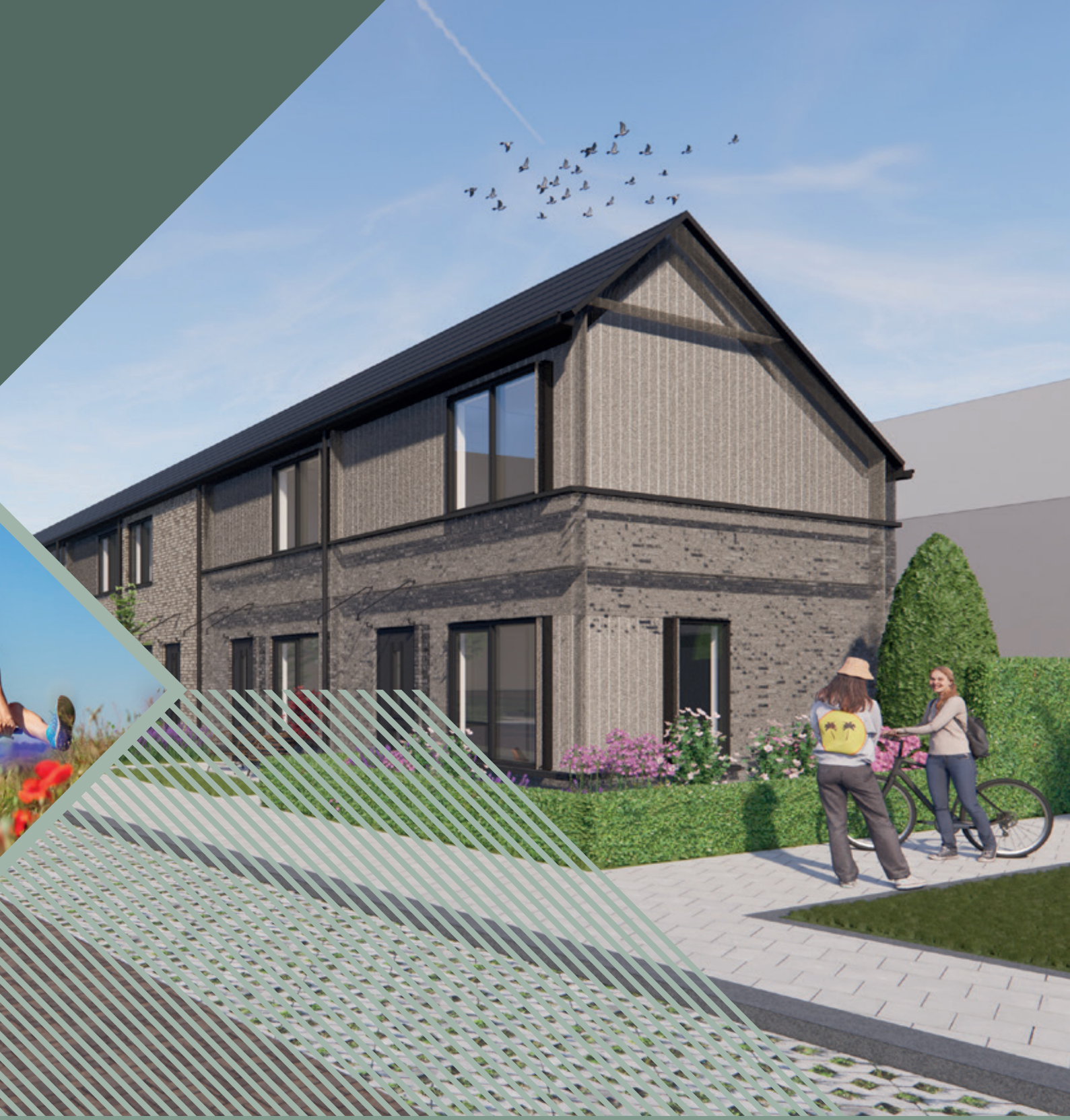
Het BASIS model heeft een woonoppervlak van circa 50 m² met 1 slaapkamer en is geschikt voor een éénpersoons- of tweepersoonshuishoudens. Het PLUS model heeft ruim 74 m² woonoppervlak inclusief bergzolder met 2 slaapkamers en is daarmee geschikt voor een éénpersoons- en tweepersoonshuishoudens of een klein gezin.

INHOUDSOPGAVE

- 2 Welkom bij House2Start Keppeloord Doetinchem
- 4 Wonen, leven en genieten in Doetinchem
- 6 De locatie
- 8 Natuurinclusief en klimaatadaptief
- 9 Stuatietekening
- 10 Artist impressions
- 12 Toelichting modellen
- 14 Plattegronden
- 18 Duurzaamheid
- 20 Energieneutraal
- 21 Stap voor stap op weg naar
jouw huis
- 22 Afwerking en inrichting
- 23 Contract en garanties
- 23 Noaberschap
- 23 Colofon



DE WONINGEN
ZIJN DUURZAAM
EN ENERGIE-
ZUINIG!



WONEN, LEVEN EN GENIETEN IN DOETINCHEM

Doetinchem is je thuis. Het kloppend hart van de Achterhoek! Ouderwets gezellig en tegelijkertijd vol leven. Er is het hele jaar door van alles te zien, te doen en te beleven dankzij verschillende evenementen, concerten, tentoonstellingen en festiviteiten.

Natuurlijk ken je de levendige binnenstad op je duimpje en slenter je graag door het bruisende centrum om te genieten van de mooie pleinen, toffe winkels en de gezellige (eet)cafés, restaurants en swingende clubs in de Grutstraat. Tel daar de vele andere voorzieningen bij op, zoals musea, scholen, recreatie en sport en iedereen snapt waarom je juist hier wilt wonen!

EEN EN AL NATUUR

Tussen bossen en weilanden en midden in het beroemde Achterhoekse coulisselandschap is het goed wonen en recreëren. Fiets van kasteel naar dorp, doorkruis weilanden, bossen en heidevelden. Struin over de vele wandelpaden of loop de uitdagende natuurtrail van 20 km in de Kruisbergse bossen. Er zijn ook prachtige mountainbike of gravelbike parcoursen in de Achterhoek. Rust onderweg lekker uit op een bankje of op één van de gezellige terrassen en geniet van de overweldigende natuur en de rijke historie.

LEKKER SPORTEN

De Oude IJssel met de watersportvereniging De Ank ligt op loopafstand. Je kunt hier heerlijk met vrienden suppen, zeilen of kanoën. Ook sportactiviteiten liggen om de hoek, in sportpark Zuid. Je kunt hier voetballen, korfballen, tennissen, hockeyen of één van de vele binnensporten beoefenen in de topsporthal van de Achterhoek.

HET
GEZELLIGE
CENTRUM VAN
DE ACHTER-
HOEK

GOED BEREIKBAAR

Vanuit Doetinchem kun je alle kanten op, het is centraal gelegen in Oost-Nederland. Gezellige plaatsen als Doesburg, Zevenaar en 's-Heerenberg liggen op maar enkele autokilometers en grote steden als Arnhem en Nijmegen bereik je snel via de A18. Pak je liever het OV? De stad heeft twee NS-stations en een uitgebreid busnetwerk. Je kunt alle kanten op vanuit Doetinchem en... je bent zo weer thuis!



bushalte
300 meter



supermarkt
500 meter



treinstation
1,4 km



snelweg
3,9 km

STADSPARK KEPPELOORD.

EEN PRACHTIGE NIEUWE
WIJK IN DOETINCHEM

EEN UNIEKE,
GROENE EN RUIM
OPGEZETTE BUURT



KLAAR VOOR EEN LEEFBARE EN GEZONDE TOEKOMST

Aan de noordwestkant van Doetinchem komt de nieuwe wijk Stadspark Keppeloord. Een wijk met totaal ruim 270 woningen, verdeeld over diverse woningtypen. Tussen groenblijvende hagen en sfeervolle bomenlaantjes wonen jong en oud, starters, doorstromers, gezinnen, senioren en singles straks naast en met elkaar in een unieke, groene en ruim opgezette buurt. Aan de rand van de Kruisbergse bossen, met de voorzieningen van het gezellige stadscentrum van Doetinchem en de recreatiegebieden rond de Oude IJssel op loopafstand.

Stadspark Keppeloord wordt een wijk die helemaal klaar is voor een leefbare en gezonde toekomst. Niet alleen de woonomgeving is groen, klimaatadaptief en natuurinclusief, ook de woningen zijn duurzaam en energiezuinig.



NATUURINCLUSIEF EN KLIMAATADAPTIEF

In Keppeloord is veel aandacht voor mens, dier, water en groen. Er komen oplossingen voor het opvangen van overtollig regenwater, plekken waar insecten en vogels een thuis kunnen vinden en veel planten, gras en bomen, waardoor hittestress wordt voorkomen. Nu het klimaat verandert maken wij van natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen dé norm.

WADI'S

De wadi's vormen de ruggengraat van de groene structuur en de biodiversiteit in de wijk. De wadi's worden aangelegd om regenwater dat in de wijk niet direct in de bodem kan infiltreren tijdelijk op te vangen. Dit water kan vervolgens geleidelijk in de bodem van de wadi's infiltreren. Het regenwater van de daken gaat via de hemelwaterafvoeren naar een gezamenlijke ondergrondse leiding richting de wadi's. De wadi's bieden de mogelijkheid om een grote diversiteit aan boomsoorten op de bodem en de taluds te planten.

KRUIDENRIJK GRASLAND

Alle lage vegetatie in het openbaar groen, met uitzondering van de wadi's, wordt ingericht als kruidenrijk grasland. Dit kruidenrijke grasland levert een flinke bijdrage aan de biodiversiteit in de wijk.

Daarnaast is de inrichting en het beheer zodanig dat het grasland klimaatbestendig (droogtebestendig) is en nauwelijks beheer nodig heeft.

DIVERSITEIT AAN BOMEN

De aan te planten bomen vormen op den duur de hoog opgaande natuurlijke groene achtergrond van de wijk. Het plantmateriaal is inheems en van autochtone afkomst. Wellicht wordt Keppeloord de eerste wijk in Nederland waar, door enkel plantmateriaal van autochtone afkomst te gebruiken, optimaal ingezet wordt op biodiversiteit en behoud van natuurlijk erfgoed.

HEESTERS EN VASTE PLANTEN

In smalle groenstroken worden inheemse heesters en vaste planten geplant zoals zwarte bes, rode bes en kruisbes. Locaties die volop in de zon liggen worden beplant met inheemse dwergstruiken en vaste planten zoals kattendoorn, kruipend stalkruid, wilde marjolein en wilde tijm.

AANDACHT
VOOR MENS, DIER,
WATER EN
GROEN

SITUATIETEKENING

De 24 starterswoningen komen te liggen aan de Maria Montessoristraat. Tegenover het Graafschap College.

De 24 woningen komen te staan in 2 blokken van 12 woningen. Per 4 woningen (licht) verspringend. Het ene blok bestaat uit starterswoningen van het BASIS model, het andere blok uit 12 woningen van het grotere PLUS model. Kijk voor meer informatie over de woningen verderop in deze brochure.

Het parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht, op de parkeerplaatsen achter de woningen. De parkeerplaatsen zijn gemaakt van grasbetonstenen die water doorlaten en op natuurlijke wijze begroeid raken.

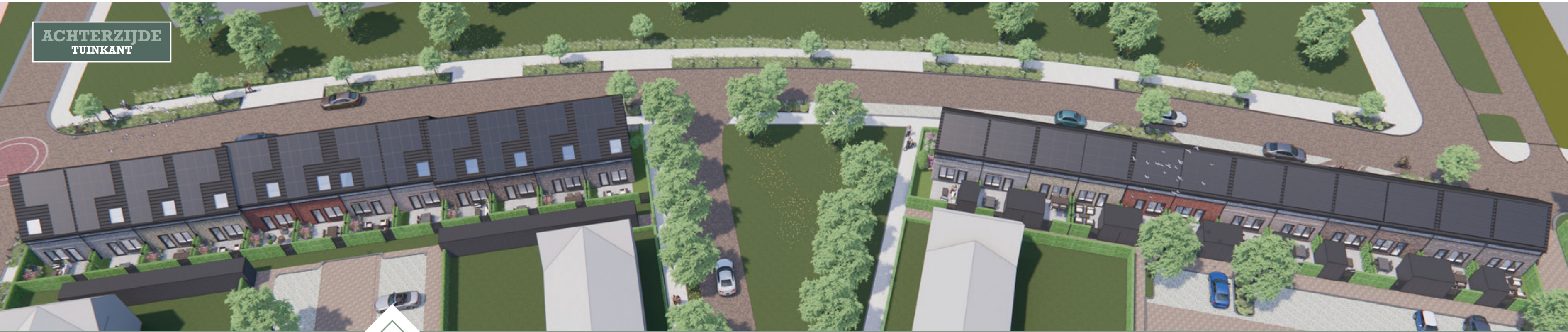
Op de grens van openbare ruimte en de particuliere tuinen worden hagen aangeplant. Zo ontstaat er een prachtige, groene omgeving.

De daken met de PV-panelen en de tuinen met terrassen liggen op het zuiden/zuidoosten. Een gunstige ligging voor de energieopbrengst. In de zomer is het 's avonds wat koeler op het terras, wel zo fijn met de steeds warmer wordende zomers.





VOORZIJD
STRAATKANT



ACHTERZIJDE
TUINKANT

TOELICHTING MODELLEN

HET BASIS MODEL

Het BASIS model is een kleine woning die alles biedt wat je nodig hebt. Ruim 50 m² woonoppervlak. De entreezijde ligt aan de Maria Montessoristraat. De woonkamer en keuken zijn op de begane grond. De slaapkamer met de badkamer inclusief toilet op de verdieping. De slaapkamer is groot genoeg om een werkplek te creëren, die uitkijkt op de nieuwe wijk.

In de achtertuin met terras bevindt zich een ruime berging voor je fiets en tuingereedschap. Het parkeren gebeurt op de parkeerplaatsen achter de woningen.

Dit is een prachtige woning om alleen of samen mee te starten!

HET PLUS MODEL

Het PLUS model is een slag groter. Ruim 74 m² gebruiksoppervlak en veel bergruimte op zolder. De entreezijde ligt ook aan de Maria Montessoristraat, waar je binnenkomt in een halletje met toilet. De woonkamer en keuken zijn ruimer, zodat je er prima een werkplek kunt creëren. Op de verdieping zijn 2 slaapkamers en een badkamer. De ruime bergzolder is bereikbaar met een vlizotrap.

Je hebt een achtertuin met terras. De berging voor je fietsen en tuinspullen bevindt zich grenzend aan het achterpad achter je tuin.

Deze woning is een volwaardige tweepersoons woning - van alle gemakken voorzien - maar je kunt er natuurlijk ook wonen met een klein gezinnetje.

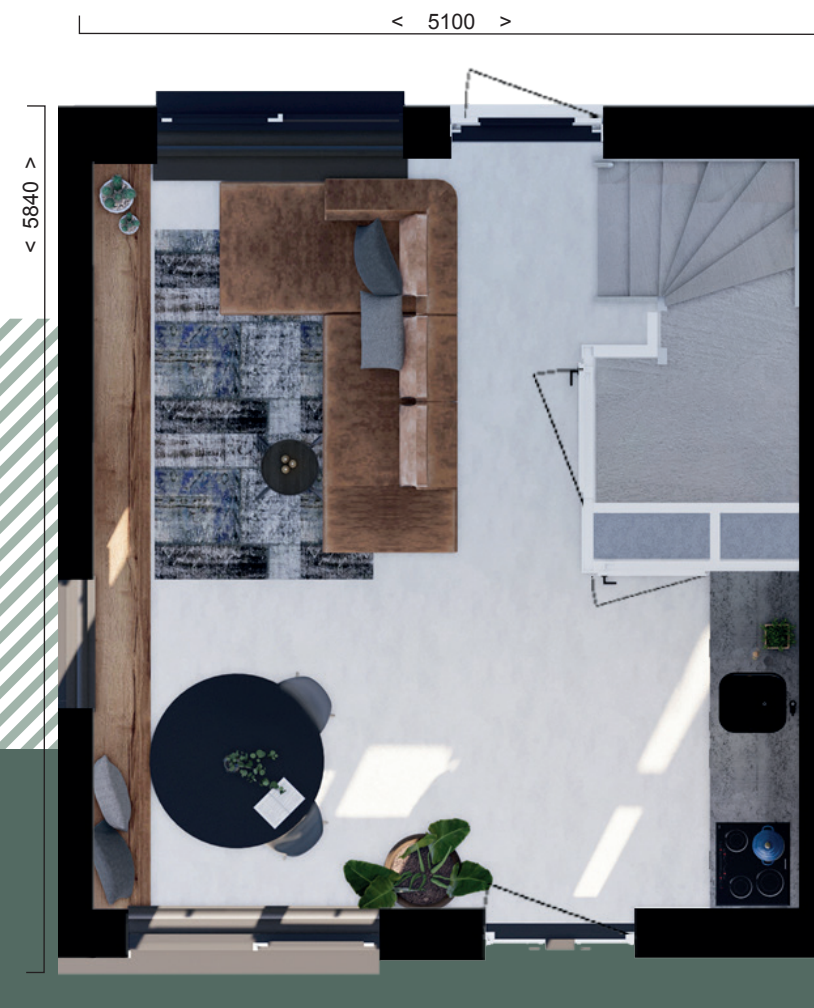
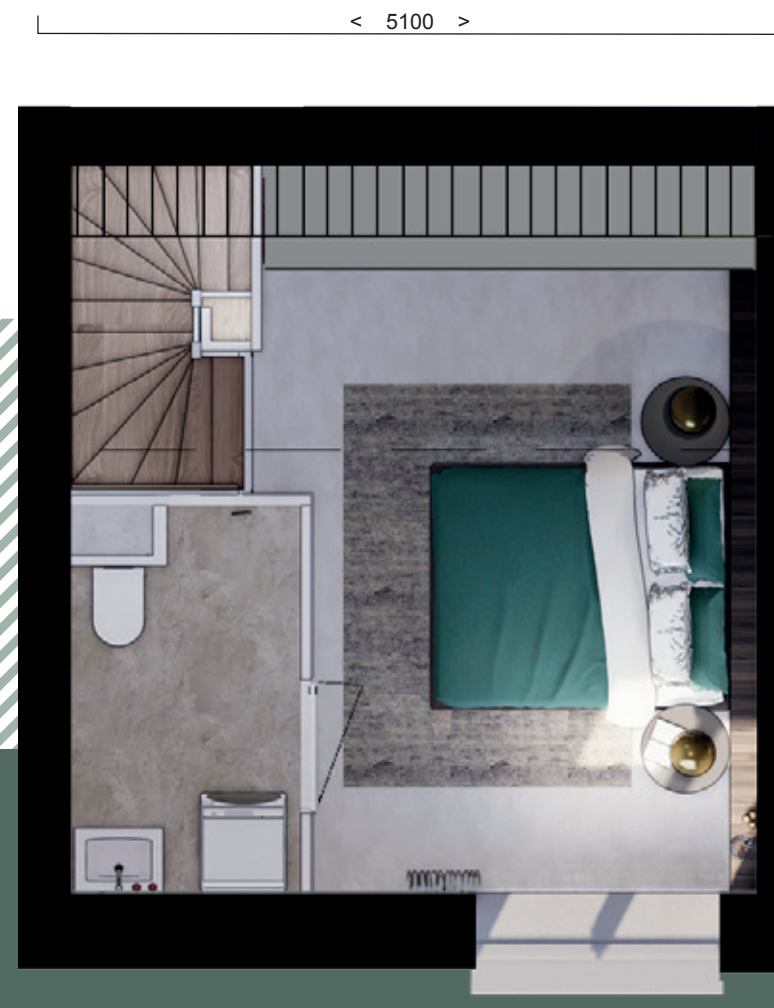


VAN ALLE
GEMAKKEN
VOORZIEN

ARCHITECTUUR

De woningen sluiten aan bij de architectuur die is toegepast op het gehele plan Heelweg. De woningen worden gebouwd in baksteen met een gedeeltelijke houten gevelbekleding van thermisch gemodificeerd hout in een zwarte kleur. Deze combinatie geeft de woningen een eigentijdse, stoere uitstraling. De hoekwoningen, deels gelegen aan de openbare ruimte, zijn tweezijdig georiënteerd door het doorlopende hout en het toevoegen van extra kozijnen. Door de variatie in metselwerk en de gevelinvulling en kleine positiewisselingen tussen de woningen heeft het plan een individualistische uitstraling. De verspringing tussen de woningen versterkt het gekromde karakter van de Maria Montessoristraat.

PLATTEGRONDEN



BASIS MODEL TUSSENWONING

(begane grond en verdieping)
Bouwnummers 2 t/m 11 (bouwnummers 3,7,9 en 11 gespiegeld)

BASIS MODEL EINDWONING

(begane grond en verdieping)
Bouwnummers 1 en 12 (bouwnummer 12 gespiegeld)

PLATTEGRONDEN

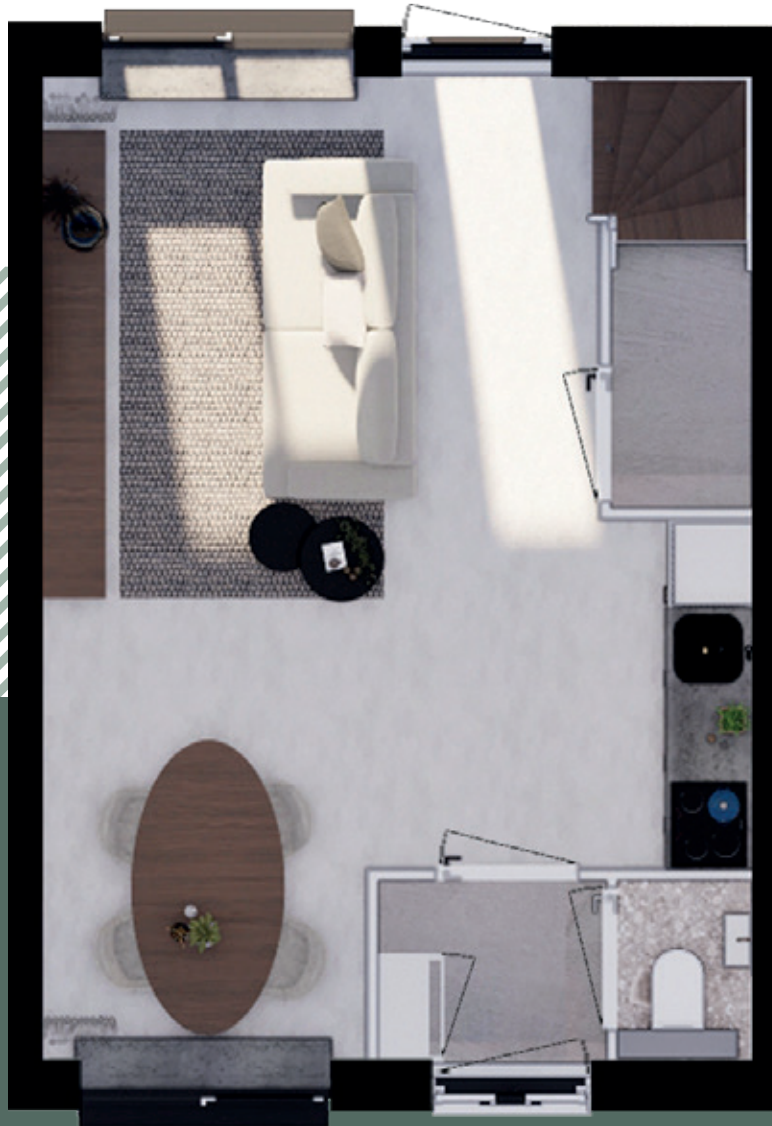
< 5100 >

< 5100 >

< 5100 >

< 5100 >

< 7.475 >



< 7.475 >



PLUS MODEL TUSENWONING

(begane grond en verdieping)
Bouwnummers 14 t/m 23 (Bouwnummer 18 gespiegeld)

PLUS MODEL EINDWONING

(begane grond en verdieping)
Bouwnummers 13 en 24 (Bouwnummer 24 gespiegeld)

DUURZAAMHEID HET IS JOUW TOEKOMST!

House2Start realiseert compacte woningen op kleine kavels om de woningen betaalbaar te houden. We werken alleen met aannemers en producenten die industrialisatie in hun DNA hebben zitten. We streven continue naar een hoge mate van efficiëntie. Sneller, Slimmer en Schoner. 'Less is more'. House2Start gebruikt minder materiaal en jij gebruikt minder energie. De gebruikte materialen hebben in de meeste gevallen 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.

Voor deze woningen gebruiken we veel traditionele Hollandse bouwmaterialen. Metselwerk, beton en betondakpannen. Dit zijn materialen met een hogere milieubelasting, maar gaan wel vele levens mee! House2Start gebruikt voor de gevels ook thermisch gemodificeerd hout. Het hout is nagenoeg onderhoudsarm. 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 lager dan bijvoorbeeld baksteen. Jouw woning draagt een steentje bij aan de vermindering van de opwarming van de aarde!

**SNELLER,
SLIMMER EN
SCHONER**

ENERGIENEUTRAAL

De woningen zijn energieneutraal. Een energie neutrale woning wekt de 'gebouw-gebonden' energie zelf op. Over het gehele jaar gerekend wordt er net zoveel energie opgewekt als dat er wordt gebruikt. De 'gebruikers-gebonden' energie voor apparaten en verlichting wordt niet gedekt.

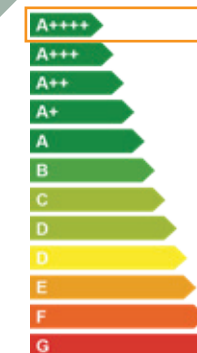
De zogenaamde energie-index is gelijk aan of lager dan nul. Dat betekent dat het primair fossiel energiegebruik gelijk of lager is dan 0 kWh/m². De woning krijgt daarmee een Energielabel A++++. Het hoogste energielabel. Er mag dan een bedrag van € 15.000 buiten beschouwing worden gelaten in de berekening van de financieringslast bij een toetsinkomen van minimaal € 33.000,- (huidige regelgeving). Veelal levert het ook nog een rentekorting op. Dat is fijn voor je portemonnee en het milieu!

Energiezuinig begint met goed isoleren en zorgvuldig detailleren en uitvoeren. Onze woningen zijn zeer goed geïsoleerd, voorzien van dubbele 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 energie die nodig is voor de verwarming is beperkt. Uiteraard is dit wel afhankelijk van jouw gedrag en het klimaat. Er wordt gebruik gemaakt van een lucht-lucht warmtepomp op de begane grond. De buitenunit van deze warmtepomp staat tegen de achtergevel en het flatpanel element hangt bij de trapkast. Je kunt er in de zomer ook mee koelen. Boven worden er op de slaapkamers elektrische panelen toegepast. Je kunt dan zelf bepalen wanneer het nodig is om ze te gebruiken. Voor de opwekking van het warme water wordt een E-boiler toegepast. Voor de ventilatie wordt gebruik gemaakt van een warmte-terug-win installatie. In de zomer kan het systeem bij dalende temperaturen in de avond, nacht of morgen ook koelen. Dan kan koelere buitenlucht zorgen voor verfrissing binnen. De warmte-terug-win installatie is echter geen airco!



LAGE
ENERGIE- EN
ONDERHOUDSLASTEN,
DAT SCHEELT!



STAP VOOR STAP OP WEG NAAR JOUW THUIS

STAP 1 DE VERKOOP

Je kunt nu inschrijven voor een woning. De toewijzingsvoorwaarden staan op de site. Evenals alle contractuele documenten.

STAP 2 DE TOEWIJZING

Het is belangrijk dat je het inschrijfformulier compleet hebt ingevuld en ondertekend. Het meesturen van een financiële check vergroot je kansen op een woning, omdat het voorrang geeft bij de toewijzing.

STAP 3 OVEREENKOMSTEN TEKENEN

Heb je een woning toegewezen gekregen dan sluit je een koopovereenkomst met House2Start en een aannemingsovereenkomst met Connexx. Je hebt een week bedenktijd na het ondertekenen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst!

STAP 4 KOPERS BEGELEIDING

Na de ondertekening van de overeenkomsten word je door Connexx uitgenodigd voor een gesprek om de opties door te nemen. Je krijgt dan ook de keuze uit tegels en sanitair voorgelegd. Je krijgt een eigen account. Je krijgt daarmee inzicht in de door jou gekozen opties maar ook in de voortgang van het werk.

STAP 5 NAAR DE NOTARIS

Heeft Woningborg het plan geaccepteerd, is de omgevingsvergunning onherroepelijk en

is meer dan 80% van de woningen verkocht? Dan worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst door ons naar de notaris gestuurd en word je uitgenodigd voor een afspraak voor de grondoverdracht. Zorg er samen met je hypotheekadviseur voor dat de stukken voor de hypotheekakte en de financiering tijdig bij de notaris zijn, zodat er geen vertraging ontstaat.

STAP 6 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 je eigen account te volgen.

STAP 7 DE OPLEVERING

Je krijgt van Connexx te horen wanneer de woning wordt opgeleverd. Op het moment dat je aan alle financiële voorwaarden hebt voldaan krijg je de sleutel. Uiteraard maken we er een feestje van! Connexx zal de eventuele opleverpunten zo snel mogelijk verhelpen. Is alles naar wens dan betaal je de laatste termijn van 5%.

STAP 8 ZELF AAN DE SLAG

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



AFWERKING EN INRICHTING

ALGEMENE KENMERKEN

◆ Model	Basis	PLUS
- Bruto vloeroppervlak per woning	55 m ²	107 m ²
- Gebruiksoppervlak per woning	50 m ²	74 m ²
- Inhoud	165 m ³	290 m ³

BOUWTECHNIEK

- ◆ Fundatie op betonnen palen
- ◆ Geïsoleerde betonnen begane grondvloer
- ◆ Betonnen verdiepingsvloeren (behalve zoldervloer BASIS model)
- ◆ Constructief isolerende houten dakconstructie
- ◆ Betonnen gevel met aan de buitenzijde isolatieplaten

INSTALLATIETECHNIEK

- ◆ Lucht-lucht warmtepomp begane grond en elektrische panelen verdieping
- ◆ E-boiler voor het warme tapwater
- ◆ Warmte-terug-win unit voor de ventilatie
- ◆ Groepenkast met individuele huisaansluitingen (water, elektriciteit, CAI en glasvezel)
- ◆ PV-panelen op het dak met omvormer op zolder (PLUS model) of trapkast (BASIS model)

EXTERIEUR

- ◆ Baksteen en gemodificeerde houten gevelbekleding
- ◆ Betondakpannen
- ◆ Afgelakte houten raam- en deurkozijnen met dubbele beglazing
- ◆ Draaikiepramen

INTERIEUR

- ◆ Wanden 'behangklaar'
- ◆ Beton plafonds begane grond en verdieping (PLUS model) afgewerkt met spuitwerk (wit)
- ◆ Plafond verdieping (schuin dakvlak) wit afwasbare fineerplaat

KEUKEN

- ◆ De woning wordt geleverd zonder keuken

BADKAMER

- ◆ Keramische wandtegels (kleurkeuze optioneel)
- ◆ Keramische vloertegels (kleurkeuze optioneel)
- ◆ Douche, wastafel met spiegel
- ◆ Wandcloset (BASIS model)
- ◆ Aansluiting voor wasmachine

TOILET (PLUS MODEL)

- ◆ Keramische wandtegels (kleurkeuze optioneel)
- ◆ Keramische vloertegels (kleurkeuze optioneel)
- ◆ Wandcloset en wasbakje (wit)

BUITEN

- ◆ Geschakelde berging ca. 5 m² met lichtpunt en dubbele wandcontactdoos (positie volgens tekening)
- ◆ Terras met grijze betontegels 50 x 50 cm (ca. 15 m²)
- ◆ Toegangspad voorzijde met grijze betontegels 50 x 50 cm (b=1m')
- ◆ Erfafscheidingen volgens tekening

CONTRACT EN GARANTIES

Als koper sluit jij een koopovereenkomst met House2Start en een aannemingsovereenkomst met Connex, de bouwer van de woningen. De woningen worden verkocht met een Woningborg-certificaat Nieuwbouw. De bouwer zorgt voor de optielijst en de afhandeling van jouw keuzes.

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 aanneemtermijnen 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.

NOABERSCHAP

Duurzaamheid gaat niet alleen over materialen en energie. Het gaat ook over mensen. Samen voor elkaar en je omgeving zorgen. In de Achterhoek staat dat hoog in het vaandel.

Gelijktijdig met de koop van de woning word je als toekomstige bewoner samen met de andere bewoners eigenaar van de achterpaden (PLUS model). Samen verzorg je het beheer en het onderhoud. Misschien kun je samen met je burens ook de prachtige, aangeplante hagen verzorgen.

Het is handig om ook samen de zonnepanelen schoon te houden. De energie-opbrengst is namelijk mede afhankelijk van de vervuiling op de panelen. Jaarlijks een schoonmaakbedrijf in schakelen om de panelen schoon te maken is wel zo efficiënt.



COLOFON

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

Aannemer
Connex
Munsterstraat 2D, 7418 EV Deventer
www.connexbv.nl

Verkoop & informatie
Nieuw Wonen Achterhoek
E-mail: info@nieuwwonenachterhoek.nl
Telefoon: 085 - 0801590

Ontwerp
Fokko-Ontwerp

Februari 2023
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.

De Welstand kan nog nadere eisen stellen.



WWW.HOUSE2START.NL