



2 Twee-onder-éénkapwoningen



4 Rijwoningen 3-laags



5 Rijwoningen 2-laags



3 Levensloopbestendige woningen



WONEN OP DEN HOF

14 | **Stijlvolle woningen**
in het hart van Den Nul





WONEN
**OP DEN
HOF**

*Standbeeld van een
neerslager (1988)
van Theo Schreurs op
de dijk bij Den Nul.*

Inhoud

- 04 | **Wonen op Den Nul**
Het dorp Den Nul bevindt zich in een lus van de IJssel. Daarmee is het een groene en waterrijke plek waar je mooi en fijn kunt wonen en recreëren tussen de Hanzesteden Zwolle en Deventer.
- 08 | **Op Den Hof**
Van starters tot doorstromers en senioren, dankzij de diverse woningtypes is er in nieuwbouwplan Op Den Hof plek voor iedereen.
- 10 | **Even binnenkijken**
Ben je benieuwd hoe de woningen in Op Den Hof er van binnen uitzien? Bekijk de plattegronden en kom erachter welk woningtype bij jou past.
- 34 | **Stappenplan**
We hebben een stappenplan gemaakt, zodat je van inschrijving tot oplevering weet hoe het kopen van een nieuwbouwwoning in zijn werk gaat.
- 36 | **Kleur- en materialenstaat**
Een overzicht van de kleuren en materialen die bij de woningen in nieuwbouwplan Op Den Hof worden toegepast.
- 39 | **Voordelen van Nieuwbouw**
Een nieuwbouwwoning biedt veel voordelen. Financieel, maar ook op het gebied van onderhoud, veiligheid en duurzaamheid.



Via een drijfbrug kun je naar de dijk lopen waarachter de Duursche Waarden ligt.

WONEN OP Den Nul

Het dorp Den Nul bevindt zich in een lus van de IJssel. Daarmee is het een groene en waterrijke plek waar je mooi en fijn kunt wonen en recreëren tussen de Hanzesteden Zwolle en Deventer.

Den Nul grenst aan de Duursche Waarden, een uitgestrekt gebied aan de IJssel waar hard is gewerkt om het natuurlijke rivierenlandschap terug te brengen. Het gebied wordt gekenmerkt door moerassen, rivierarmen en een bos. Ook leven er allerlei dieren, zoals Schotse Hooglanders, IJslandse paarden en diverse vogels. Bij Infocentrum Den Nul, dat aan de Lange Kolk staat, komt alles samen. Je kunt hier heerlijk wandelen, fietsen, eten, drinken, spelen en zwemmen.

Voorzieningen als winkels, horeca, scholen, kinderopvang en sportgelegenheden bevinden zich in de directe omgeving van Den Nul. De bereikbaar van deze voorzieningen is goed. Dwars door Den Nul loopt namelijk de N337, beter bekend als de Rijksstraatweg. Via deze weg rijdt je in een paar minuten naar Wijhe en Zwolle of – de andere kant op – naar Olst en Deventer. Reis je liever met het openbaar vervoer? Dan kun je bus 161 pakken die tussen Zwolle en Deventer rijdt.



In de Duursche Waarden bevindt zich de voormalige Steenfabriek Fortmond.



Het Infocentrum IJssel Den Nul ligt langs de IJssel aan de rand van natuurreservaat de Duursche Waarden.





WONEN OP DEN HOF

Gelegen in een gezellig hofje, aan de Holstweg waar voorheen Vleesbedrijf P. van Essen zat, ontwikkelen we Op Den Hof.

De woningen in het nieuwbouwplan zijn duurzaam, hebben een stijlvolle uitstraling en bieden veel comfort. Van starters tot doorstromers en senioren, dankzij de diverse woningtypes is er plek voor iedereen.





SITUATIE

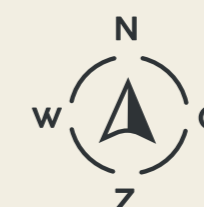


type **A** | **2 twee-onder-een-kapwoningen**
Deze woningen staan aan de rand van het plan. Je beschikt over veel woonruimte, een grote garage en een eigen oprit.
Lees meer op pagina 10.

type **B** | **4 Rijwoningen 3-laags**
Sfeervol wonen in het hofje. Je auto staat voor de deur en je geniet van een mooie tuin, drie slaapkamers en een ruime zolder.
Lees meer op pagina 16.

type **C** | **5 Rijwoningen 2-laags**
Deze rijwoningen liggen naast een parkje met speeltuin. Wanneer je de voordeur uitstapt, loop je er zo naartoe.
Lees meer op pagina 22.

type **D** | **3 levensloopbestendige woningen**
Van koken tot koffiedrinken en van douchen tot slapen, bij deze woningen kan het allemaal op de begane grond.
Lees meer op pagina 28.



0 2.5 5.0 7.5 10m
schaal 1:250

4 Twee-onder-éénkapwoningen



type

A





begane
grond
type

A



bouwnummer 1 getekend
bouwnummer 2 gespiegeld

eerste
verdieping
type

A

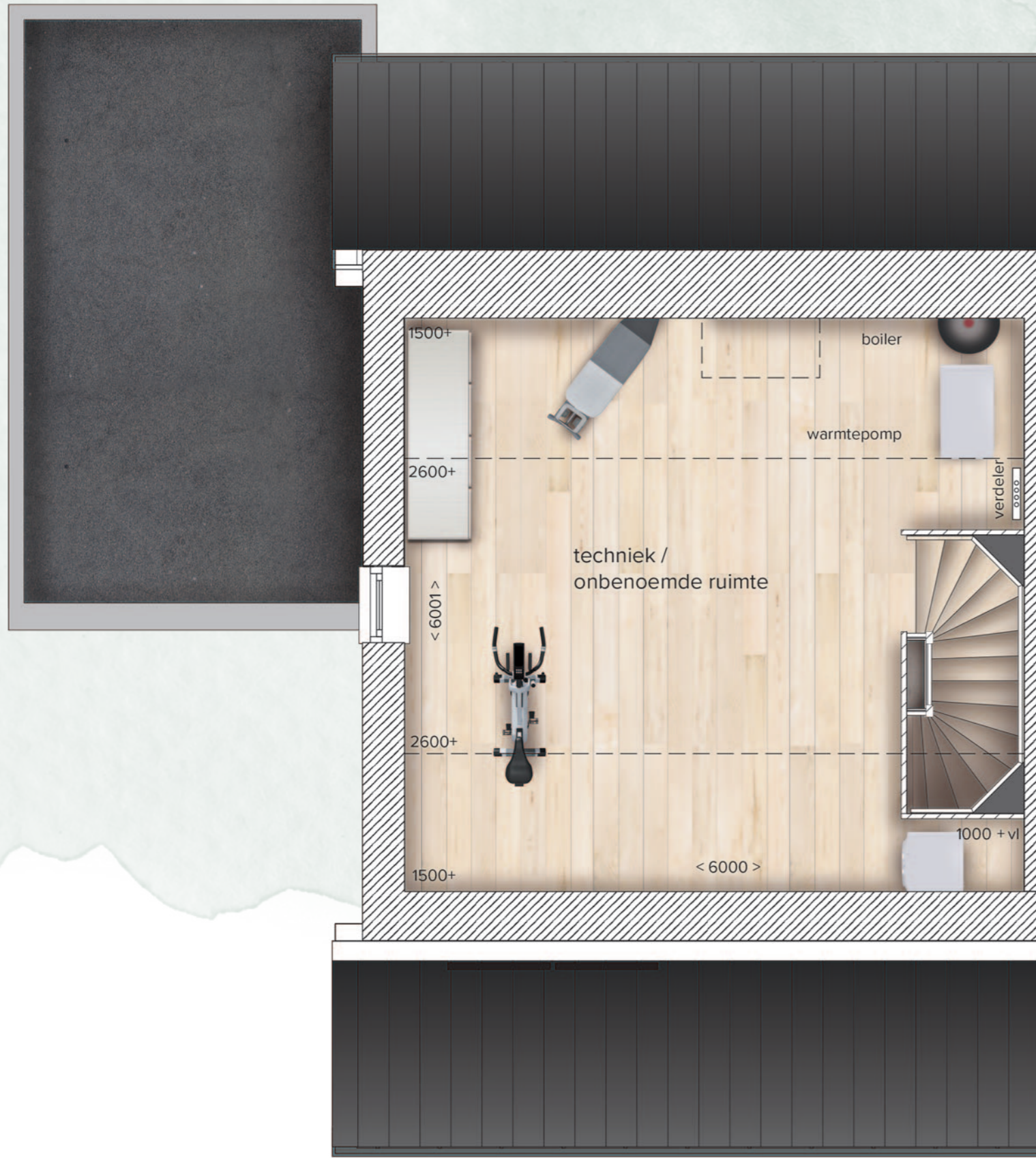


bouwnummer 1 getekend
bouwnummer 2 gespiegeld



tweede
verdieping
type

A



bouwnummer 1 getekend
bouwnummer 2 gespiegeld

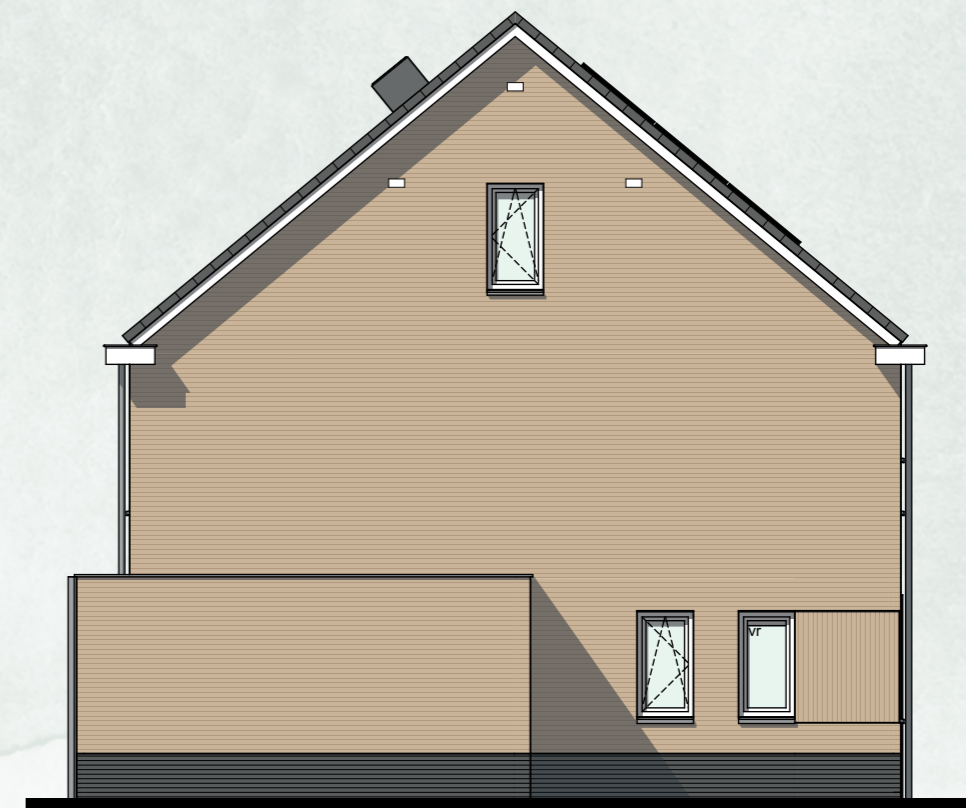
gevels
type

A



voorgevel
bouwnummer 1 getekend
bouwnummer 2 gespiegeld

achtergevel
bouwnummer 1 getekend
bouwnummer 2 gespiegeld



zijgevel
bouwnummer 1 getekend
bouwnummer 2 gespiegeld



type **B**



**begane
grond**
type

B



Optie garage: alleen mogelijk bij bouwnummer 3.

Zijraam alleen bij bouwnummer 3 en 6.

bouwnummers 3 en 4 getekend
bouwnummers 5 en 6 gespiegeld

**eerste
verdieping**
type

B



Optie garage: alleen mogelijk bij bouwnummer 3.

bouwnummers 3 en 4 getekend
bouwnummers 5 en 6 gespiegeld



tweede
verdieping
type

B



Optie garage: alleen mogelijk bij bouwnummer 3.

bouwnummers 3 en 4 getekend
bouwnummers 5 en 6 gespiegeld

gevels
type

B

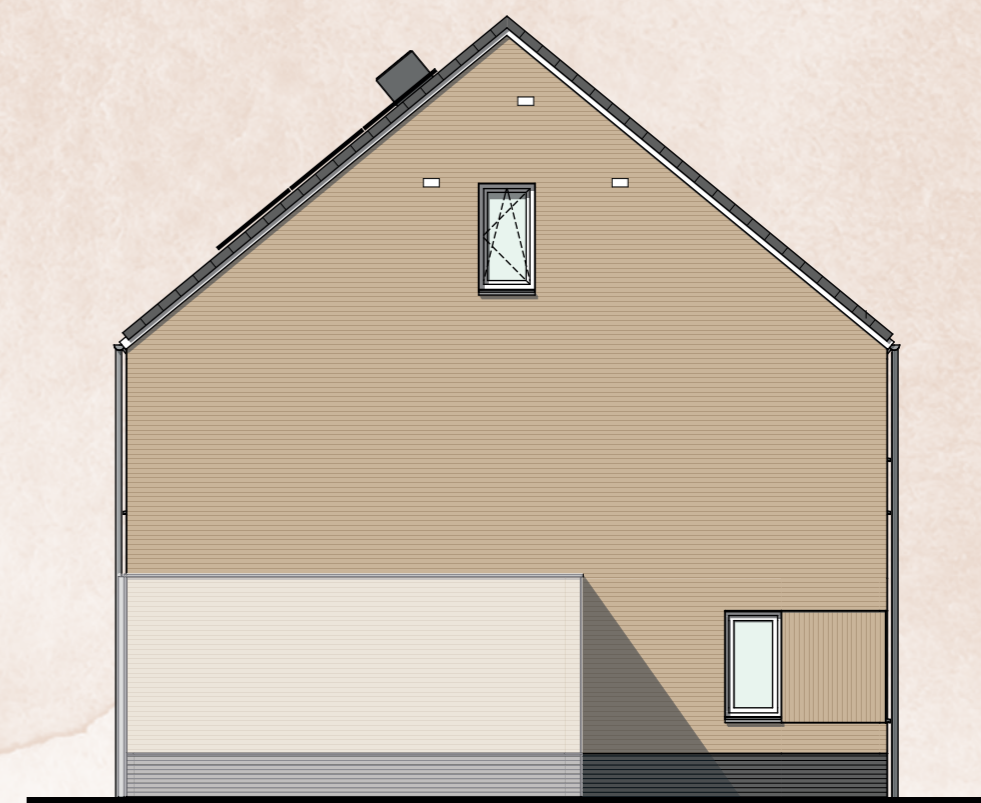


Hoekwoningen
7 pv panelen
(bouwnummers 3 en 6)

Tussenwoningen
5 pv panelen
(bouwnummers 4 en 5)

voorgevel
bouwnummers 3 en 4 getekend
bouwnummers 5 en 6 gespiegeld
garage bij bouwnummer 3 optioneel

achtergevel
bouwnummers 3 en 4 getekend
bouwnummers 5 en 6 gespiegeld
garage bij bouwnummer 3 optioneel



zijgevel
bouwnummers 3 en 4 getekend
bouwnummers 5 en 6 gespiegeld
garage bij bouwnummer 3 optioneel



type C



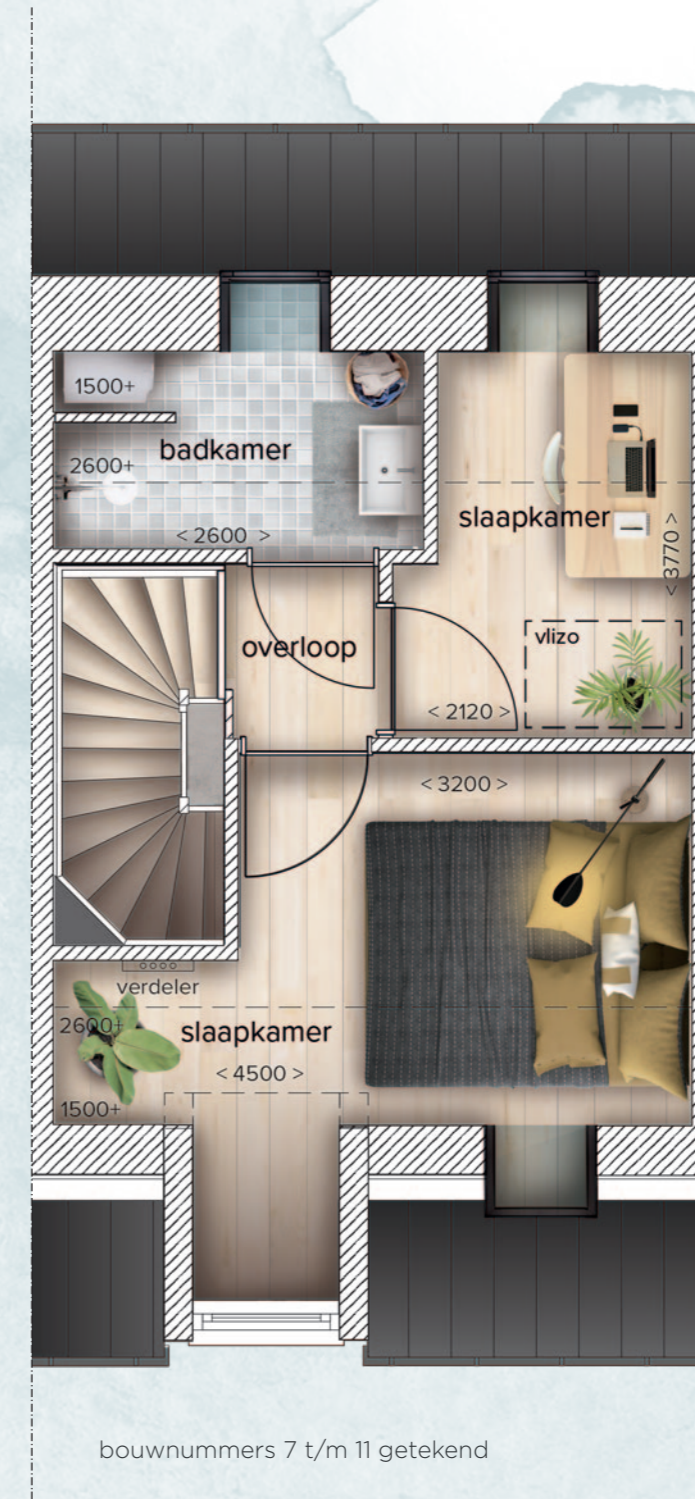
**begane
grond**
type

C



**eerste
verdieping**
type

C





gevels
type

C

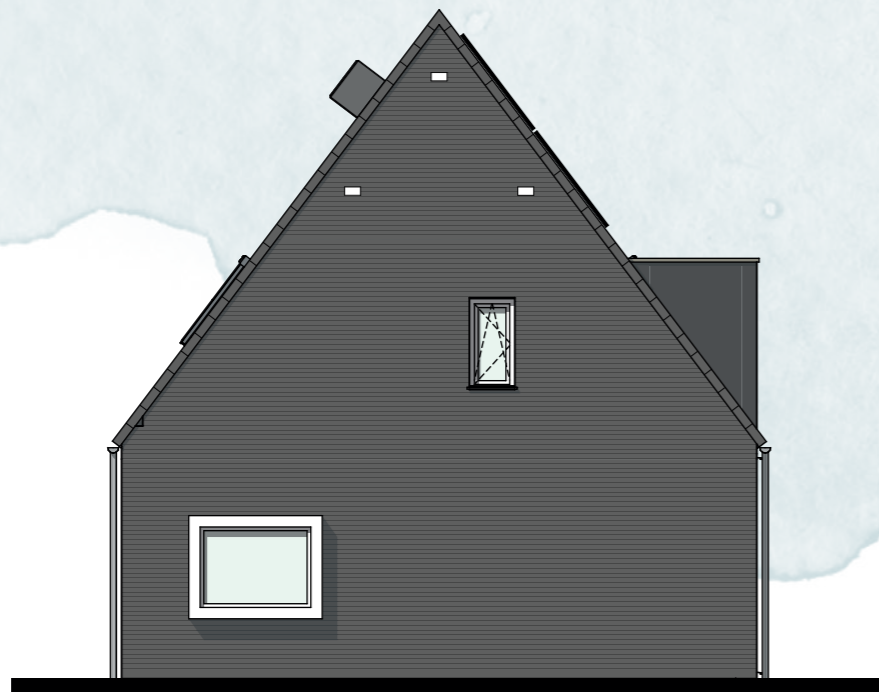


voorgevel
bouwnummers 7 t/m 11 getekend

achtergevel
bouwnummers 7 t/m 11 getekend

rechter gevel

bouwnummer 11



zijgevel
bouwnummer 7 getekend





type D





**begane
grond**
type

D



Bouwnummer 13 heeft geen garage.

bouwnummers 12 en 13 getekend
bouwnummer 14 gespiegeld

**eerste
verdieping**
type

D



Bouwnummer 13 heeft geen garage.

bouwnummers 12 en 13 getekend
bouwnummer 14 gespiegeld



tweede
verdieping
type

D



bouwnummers 12 en 13 getekend
bouwnummer 14 gespiegeld

gevels
type

D

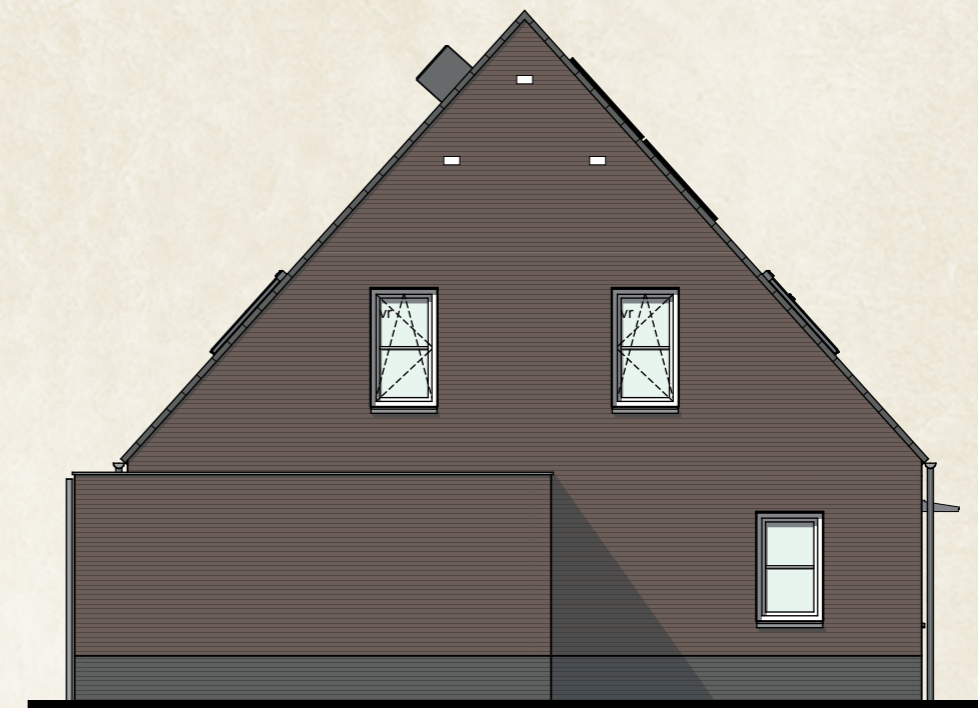


voorgevel
bouwnummer 12

achtergevel
bouwnummer 12

Hoekwoningen
7 pv panelen
(bouwnummers
12 en 14)

Tussenwoning
6 pv panelen
(bouwnummer 13)



zijgevel
bouwnummer 12



Stappenplan

Het kopen van een nieuwbouwwoning kan best spannend zijn. Daarom hebben we een stappenplan gemaakt. Zo weet je van inschrijving tot oplevering precies hoe het proces in zijn werk gaat.



- 01 | Inschrijven**

Start de verkoop van Op Den Hof, dan kun je jouw voorkeuren doorgeven. Dit doe je door het inschrijfformulier in te vullen en op tijd in te leveren bij Hannink Makelaars. Dit kan zowel per post als per e-mail (de gegevens staan achterin deze brochure).
- 02 | Toewijzen**

Na de inschrijfperiode wijzen we de woningen toe. Daarbij houden we zoveel mogelijk rekening met de doorgegeven voorkeuren.
- 03 | Optie nemen**

Krijg je een woning toegewezen, dan kun je een optie nemen. Dit betekent dat wij de woning voor je reserveren. Samen met de makelaar bekijk je de contract- en verkoopstukken, waarna je een week de tijd hebt om te besluiten of je de woning koopt. Tijdens deze optietermijn kun je je nog zonder verplichtingen terugtrekken.
- 04 | Kopen**

Besluit je de woning te kopen, dan ontvang je van de makelaar een concept-koopovereenkomst (voor de aankoop van de grond) en een concept-aanneemovereenkomst (voor de bouw en afbouw van de woning). Hierin staan de rechten en plichten van de verkoper, van de aannemer en van jou als koper. Je koopt de woning vrij op naam, wat betekent dat de verkoper de bijkomende kosten betaalt. Hieronder vallen bijvoorbeeld de notariskosten, de makelaarscourtage en het standaard sanitair. Niet bij de koopsom inbegrepen zijn financierings- of hypotheekkosten, renteverlies tijdens de bouw, keukeninrichting, kosten voor eventueel meerwerk en de leveringsaanvraag van nutsvoorzieningen, telefonie en CAI.
- 05 | Ondertekenen**

Nadat je de concept-koop- en aanneemovereenkomst hebt doorgenomen, nodigt de makelaar je uit om beide documenten te ondertekenen. Daarna heb je zeven dagen bedenktijd en kun je nog zonder verplichtingen van de koop afzien. Het is eventueel mogelijk om een financieringsvoorbehoud in de overeenkomst op te nemen, zodat de koop pas definitief wordt als de financiering rond is.
- 06 | Keuzes maken**

Het project wordt gebouwd door Knol Bouw uit Hasselt. Tijdens de bouw heb je contact met een vaste kopersbegeleider. Met hem of haar kun je al je woonwensen bespreken en keuzes maken.
- 07 | Starten met bouwen**

In de koop- en aanneemovereenkomst staan opschortende voorwaarden. We hebben bijvoorbeeld een omgevingsvergunning nodig, kunnen niet zonder een Woningborg-certificaat en moeten minimaal zeventig procent van de woningen verkopen. Wanneer we aan deze voorwaarden voldoen, kan Knol Bouw starten met bouwen. Je ontvangt een brief als het zover is.
- 08 | Grond betalen**

Wanneer Knol Bouw start met bouwen, wordt de grond op jouw naam gezet. Je tekent een akte van levering bij de notaris en betaalt vanaf dat moment voor de grond. Heb je voor deze kosten een hypotheek afgesloten, dan teken je ook een hypotheekakte.
- 09 | Woning betalen**

Daarnaast ga je betalen voor de woning. De bouw verloopt in termijnen en na elke termijn ontvang je een factuur.
- 10 | Kijken**

We begrijpen dat je nieuwsgierig bent naar je nieuwe woning. Daarom organiseren we kijkmomenten en ontvang je regelmatig een nieuwsbrief met informatie over de voortgang van de bouw.
- 11 | Opleveren**

Aan het eind van het traject wordt de woning opgeleverd. Dit begint met een voorschouw, waarbij je de nieuwe woning controleert op onvolkomenheden. Twee weken daarna volgt de definitieve oplevering. Dit is juridisch gezien een belangrijk moment. Indien gewenst kun je een bouwkundig specialist meenemen die de woning namens jou inspecteert. Is alles in orde? Dan ontvang je de sleutels.

INTERIEUR

| ONDERDEEL | MATERIAAL | AFWERKING/FABRICAAT | KLEUR |
|------------------------------------|-----------------------------------|--|--------------------------|
| binnenkozijn | staal | fabrieksmatig afgelakt | wit |
| paneel bovenlicht open | glas | | blank |
| paneel bovenlicht dicht | hout | fabrieksmatig afgelakt | wit |
| binnendeur | hout | fabrieksmatig afgelakt | wit |
| deurbeslag | aluminium | geanodiseerd | natuur |
| kozijnen en ramen | kunststof | | wit |
| vensterbank | composiet | | wit |
| trapbomen, spullen | vuren | | wit gegrond |
| trap treden | vuren | | wit gegrond |
| stootborden | mdf | indien een dichte trap | wit gegrond |
| traphek | vuren | ronde spijlen hekwerk | wit gegrond |
| trapleuning | grenen | | blanke grondlak |
| trapleuningdragers | aluminium | | geanodiseerd |
| trapgataftrimming | multiplex | | gegrond |
| vlizo trap | Novoferm 1300 of gelijkwaardig | | |
| trapgataftrimming | multiplex | | gegrond |
| binnenzijde hellend dak type A & B | spaanplaat | | groen |
| binnenzijde hellend dak type C & D | spaanplaat | | wit |
| knieschot badkamer type C | gipsbeplating | | wandtegels hoogglans wit |
| dakraam | kunststof | | wit |
| aftimmeringen | hout | | gegrond |
| bekleding dakkapel | gipsbeplating | | behangklaar |
| vloertegels toilet en badkamer | keramisch | 300x300 gelegd in blokverband | grijs |
| voeg | cement | | grijs |
| wandtegel toilet | keramisch | 1.200mm+, 200x250mm in blokverband Liggend verwerkt | hoogglans wit |
| wandtegel badkamer | keramisch | tot plafond+, 200x250mm in blokverband Liggend verwerkt | hoogglans wit |
| strippen | kunststof | | wit |
| dorpels | hardsteen/kunststeen | | zwart |
| kitwerk | | | wit/lichtgrijs |
| stuckwerk | wandafwerking | gipsgebonden | behangklaar klasse 3 |
| strippen | staal | | |
| boven tegelwerk toilet/badkamer | | spackspuitwerk | wit |
| plafondafwerkingen | | spackspuitwerk | wit |
| schakelmateriaal | kunststof | | wit |
| ventielen | kunststof | | wit |

EXTERIEUR

| ONDERDEEL | MATERIAAL | AFWERKING/FABRICAAT | KLEUR |
|----------------------------------|---------------|--|--------------------|
| metselwerk type A | baksteen | handvorm, waalformaat, half-steens verband | bruin |
| voegwerk type A | cement | | |
| metselwerk trasraam type A | baksteen | handvorm, waalformaat, half-steens verband | donkerbruin |
| voegwerk trasraam type A | cement | | |
| metselwerk type B | baksteen | handvorm, waalformaat, half-steens verband | bruin |
| voegwerk type B | cement | | |
| metselwerk trasraam type B | baksteen | handvorm, waalformaat, half-steens verband | donkerbruin |
| voegwerk trasraam type B | cement | | |
| metselwerk type C | baksteen | handvorm, waalformaat, half-steens verband | donkerbruin |
| voegwerk type C | cement | | |
| metselwerk type D | baksteen | handvorm, waalformaat, half-steens verband | bruin/grijs |
| voegwerk type D | cement | | |
| metselwerk trasraam type D | baksteen | handvorm, waalformaat, half-steens verband | donkerbruin |
| voegwerk trasraam type D | cement | | |
| raamdorpels | beton | | natuur (grijs) |
| gevellateien | staal | gepoedercoat | zwart |
| nestkast gevel | beton | | natuur (grijs) |
| bekleding bloemkozijn | Rockpanel | verlijmd | wit |
| bekleding dakkapel | Rockpanel | verlijmd | antraciet |
| kader entree type A | kunststeen | verlijmd | wit/grijs |
| luifel entree type D | kunststof | | wit |
| kozijnen, ramen en deuren | kunststof | | wit |
| draaiende delen | kunststof | | wit |
| voordeur type A | hout | binnenzijde wit | oranjebruin |
| voordeur type B | hout | binnenzijde wit | oranjebruin |
| voordeur type C | hout | binnenzijde wit | zandgeel |
| voordeur type D | hout | binnenzijde wit | oxyderood |
| brievenbus | aluminium | in de voordeur | geanodiseerd |
| beglazing | HR++ | | |
| kozijn en deur berging | hout | | wit gegrond |
| kanteldeur garage | staal | | antraciet |
| hemelwaterafvoer | PVC | | grijs |
| goot | zink | | natuur |
| dakpannen | keramisch | Golf pan | matzwart/antraciet |
| dakdoorvoeren | kunststof | | zwart |
| verholen goten | kunststof | | zwart |
| dakramen | aluminium | | zwart/grijs |
| zonnepanelen | | | zwart |
| goot & overstek bekleding type A | Rockpanel | verlijmd aangebracht | wit/grijs |
| dakbedekking | bitumen | | zwart |
| dakrandafwerking | aluminium | daktrim | natuur |
| bekleding berging | geïmpregneerd | horizontaal bevestigd met blanke rvs nagels | geïmpregneerd |
| dakrandafwerking | vuren | | |
| | staal | | wit |

Kleur- en materialenstaat

Een overzicht van de kleuren en materialen die bij de woningen in nieuwbouwplan Op Den Hof worden toegepast.



Voordelen van

Nieuwbouw

Een nieuwbouwwoning biedt veel voordelen. Financieel, maar ook op het gebied van onderhoud, veiligheid en duurzaamheid.

Nauwelijks onderhoud

Met een nieuwbouwwoning heb je in de eerste jaren nauwelijks omkijken naar onderhoud. Alles is nieuw. Je bent de eerste persoon die de keuken gebruikt, het bad laat vollopen of het toilet doorspoelt.

Minder kosten

Aan een nieuwbouwwoning zijn minder bijkomende kosten verbonden. Je koopt de woning namelijk vrij op naam. Omdat de koopsom vaststaat, weet je bovendien waar je aan toe bent.

Veilig wonen

Een nieuwbouwwoning wordt gebouwd volgens de modernste veiligheidseisen. In de woning hangen rookmelders en de ramen en deuren zijn standaard voorzien van kwalitatief hoogwaardig hang- en sluitwerk.

Duurzaam en comfortabel

Een nieuwbouwwoning is gasloos en wordt onder meer voorzien van een warmtepomp en vloerverwarming. In combinatie met de goede isolatie ligt het energieverbruik laag én geniet je van een hoog wooncomfort.

Woonwensen

Stap je vroegtijdig in bij een nieuwbouwproject, dan kun je bij een kopersbegeleider je woonwensen kenbaar maken. Je stelt bijvoorbeeld zelf de keuken en badkamer samen, waardoor de nieuwbouwwoning er vanaf de eerste dag uitziet zoals jij dat wil.



Woningborg Garantie- en waarborgregeling

De woningen in Op Den Hof worden gebouwd onder een garantiecertificaat van Woningborg. Dit certificaat biedt rust. Je weet zeker dat je de kwaliteit krijgt die je verwacht en dat de woning wordt afgebouwd. Ook na de oplevering is alles goed geregeld. Zo beschik je over garantie op materialen en kun je bemiddeling aanvragen als je met de aannemer ergens niet uitkomt.

Disclaimer

We hebben deze brochure met zorg samengesteld. Toch bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie niet of niet meer juist is. De getoonde illustraties, situatietekeningen, foto's en plattegronden geven een impressie van het project weer. De woningen worden zonder keuken opgeleverd.

Aan de informatie in deze brochure kun je geen rechten ontleen. Wij aanvaarden dan ook geen enkele aansprakelijkheid voor de gevolgen van activiteiten die door derden op basis van de informatie uit deze brochure worden ondernomen. November 2022.



ONTWIKKELING



Junco B.V.
www.junco.nl

REALISATIE



Knol Bouw

Knol Bouw
Gildenweg 8, Hasselt
www.knolbouw.nl

INFORMATIE
EN VERKOOP



Hannink Makelaars
Herenstraat 1, Raalte
0572 - 351 291
info@hannink.nl
www.hannink.nl



WONEN
**OP DEN
HOF**

www.opdenhof.nl