



# Utrecht

HET ZAND, DE VEILING  
129 MODERNE GRONDGEBONDEN WONINGEN  
EN 20 RUIME APPARTEMENTEN

# woon



Van Wanrooij  
Projectontwikkeling



# — inhoud

<b>IN DE OMGEVING</b>	
Welkom in Utrecht	05
<b>HET BOUWPROJECT</b>	
Architect aan het woord	06
Aangenaam wonen in De Veiling	07
Situatie/woningen	12
Type woningen	14
<b>AFWERKING</b>	
Gasloos wonen	08
Ontdek de stijl die bij jou past	10
Jouw duurzame leven	86
<b>ALGEMEEN</b>	
Daarom een nieuwbouwwoning	87
Bekijk nu alvast je woning in 3D	92
Stappenplan voor jouw woning	93
<b>WARENHUYS</b>	
Laat je inspireren in ons Warenhuys	88
<b>BINNEN KIJKEN BIJ...</b>	
Ons thuis Nuenen	84
<b>VAN WANROOIJ</b>	
Aangenaam wonen	94



## WOON! ZOALS JIJ DAT WIL



In 2017 hebben wij de BouwKennis Marketing Jaarprijs in ontvangst mogen nemen. Volgens de jury is ons 'Aangenaam wonen concept' een prima voorbeeld van klantgericht bouwen en de klant centraal stellen. Daar zijn wij natuurlijk heel trots op. Maar belangrijker is: ons bouwconcept biedt je allerlei kansen om van je nieuwe huis je eigen huis te maken. Want daar gaat het natuurlijk om. Wij helpen je graag bij je keuzes. Want bij ons valt er iets te kiezen.

— Van Wanrooij Projectontwikkeling

## Aangenaam wonen

“Omdat wonen veel meer betekent, omdat de woning die je zoekt bij je moet passen, moet aansluiten bij jouw karakter en woonwensen. Dat maakt wonen aangenaam.”

— Van Wanrooij Projectontwikkeling







Utrecht, gezellige stad met veel water

# Welkom in Utrecht

Westelijk van Utrecht ligt Leidsche Rijn, de grootste nieuwbouwlocatie van Nederland. Het is een uniek stadscentrum waar je perfect kunt wonen, werken, ondernemen, winkelen en recreëren. Ook al staan er heel veel woningen en gebouwen, dit gebied is ook erg groen en waterrijk!

Je vindt in Leidsche Rijn eigenlijk alles wat je nodig hebt, zoals scholen, parken, een eigen ziekenhuis en uiteraard complete winkel- en leisure centra. Zo is er The Wall met zijn vele megastores. In het zuidelijk deel van de wijk ligt een groot sportpark met voetbal- en hockeyvelden, tennisbanen, een rugbyclub en een manege. Heel uitnodigend is de grote Strijkviertelplas met een zwemstrand. In Leidsche Rijn kun je in elk jaargetijde recreëren naar hartenlust.

Maar er is meer. Je fietst vanuit de wijk in 20 minuten over de nieuwe Daphne Schippersbrug naar de binnenstad van Utrecht. Of je neemt de snelle HOV-verbinding die je zo in hartje stad brengt. Daar is elke dag veel te beleven voor alle leeftijden. Utrecht is niet alleen een stad voor vrijwel alle

studies, maar ook zeer geliefd vanwege zijn fraaie oude centrum waar vele en bijzondere winkels te vinden zijn. Verder het geweldige Centraal Museum, de schouwburg en het indrukwekkende muziekcentrum Tivoli/Vredenburg. Voor velen is vooral de gezellige atmosfeer heel aantrekkelijk. Heerlijk langs de mooie grachten slenteren of fietsen, en genieten van een terrasje of een van de vele restaurants.

#### Perfect gelegen

Leidsche Rijn ligt zeer centraal in Nederland, waardoor alle grote steden heel goed bereikbaar zijn. Je zit zo op de A2 en de A12 naar Amsterdam, Den Bosch, Arnhem of Rotterdam/Den Haag! Er is een HOV-bus die je snel naar Utrecht Centraal brengt van waar je trein- en busverbindingen hebt in alle richtingen van het land.







## ARCHITECT AAN HET WOORD

“Wij waren meteen  
onder de indruk van de  
mogelijkheden”

“Voor het ontwerp van de woningen in De Veiling hebben we ons laten inspireren door de bekende Nederlandse architect Dudok. Daarbij valt allereerst de lichte, vaak gele steen op die wordt gebruikt.

Belangrijk bij Dudok is ook het spelen met horizontaliteit en verticaliteit in de gevels. Zo hebben we de lange gevelrij met zadeldaken telkens onderbroken met hogere appartementenblokken ertussen. Ook de hoekwoningen zijn hoger. Hierdoor ontstaan een mooie afwisseling in het geometrisch beeld. Het horizontale lijnenspel versterken we extra door smalle, terugliggende verticale voegen tussen de stenen, waardoor die visueel bijna tegen elkaar liggen. De ‘knip’ tussen de hoge en de lage blokken hebben we weer wat verzacht door de horizontale banen van raampartijen en geornamenteerd metselwerk over de scheidingen door te laten lopen. Zo ontstaat eenheid in verscheidenheid.”

*Zoost  
Roefs*

ARCHITECT  
DE TWEE SNOEKEN



## Aangenaam wonen in — De Veiling

Op het voormalige veilingterrein in de wijk ‘t Zand in Leidsche Rijn ontwikkelt Van Wanrooij Projectontwikkeling het project ‘De Veiling’. Ooit stond hier de oude bloemenveiling van Vleuten. Straks is het één van de mooiste nieuwbouwwijken van deelplan Het Zand.

Net als toen heeft De Veiling je veel te bieden. Het plan omvat totaal ruim 300 appartementen en rij- en hoekwoningen.

Het Zand is een wijk in het hart van Leidsche Rijn. Hier is het aangenaam wonen in een groene omgeving met oude boerderijen en huizen, bestaande uit linten, fruitboomgaarden en waterlopen. En dat op slechts 5 minuten treinafstand van de Utrechtse binnenstad.

In en bij de wijk vind je er alle voorzieningen en talloze mogelijkheden om buiten te recreëren. In de nabijheid van De Veiling ligt het groene, uitgestrekte Maximapark en wat verder de Loosdrechtse plassen. Echt bijzonder is de ‘Metaal Kathedraal’, een culturele broedplaats op het snijvlak van ecologie, kunst en samenleving.

De verschillende buurten in Het Zand hebben hun eigen sfeer en architectuur. De woningen in De Veiling worden gebouwd in de stijl van Dudok, één van Nederlands meest gerenommeerde en internationaal vermaarde architecten. Ze bieden veel vrijheid voor kopers om met diverse opties en uitbreidingsmogelijkheden aan te passen aan individuele wensen. Denk aan een aanbouw, aanpassen indeling verdieping, of een dakkapel en inrichting van de zolder. Een twintigtal woningen heeft 3 volledige bouwlagen en 4 slaapkamers.

Verder worden alle woningen ‘gasloos’ (met stadsverwarming) ontwikkeld en hebben ze een eigen parkeerplaats.





08

## Leuke adressen in — Utrecht

Een beetje rondhangen in koffietentjes is in iedere stad fijn, in Utrecht kun je kiezen en niet alleen in het centrum. Krantje lezen, mensen kijken, taartje smikkelen.

### Koffie Leute

Een speciaal ingerichte filterkoffiebar, schuif aan en speel een spelletje, oefen Mario Kart, draai een plaatje of lees de krant. De koffie wordt geleverd door een eigen importeur, die zelf de beste koffiebonen roostert. Maandelijks wisselt de koffiebonen en brander voor de filterkoffies.

Westerkade 30



### Camping Ganspoort

Je kunt er niet kamperen, wel ontbijten, lunchen, dineren en (flex)werken. Dit is de nieuwste hotspot op Rotsoord dichtbij Station Utrecht Vaartsche Rijn. Start je dag met een heerlijk ontbijtje, geniet van een likkebaardend lekkere lunch op het zonnige terras aan het water, nodig je hele familie uit voor een uitgebreid diner of pak gewoon een biertje aan de bar.

Telingstraat 11



### Zenwich café

Een laid-back gevoel, de menukaart is geïnspireerd op smaken uit het verre oosten gecombineerd met hedendaagse bestsellers. Bij de lunch vormt de Zenwich de basis, een zachte warme pita. Sinds kort aan de Utrechtse Voorstraat met een mooi terras. Je waant je even op vakantie en dan moet je nog met eten beginnen!

Voorstraat 34

### Bigoli

Eten bij Bigoli is een feestje, want hier maken ze de allerlekkerste broodjes van Utrecht. Je hebt keus uit verschillende soorten brood die belegd worden met luxe, Italiaanse ingrediënten. De geur van porchetta die langzaam staat te garen in de oven

en het water loopt je in de mond. Op zoek naar Burrata, verse truffel, prosciutto San Daniele, Toscaanse olijfolie vers van 't vat of een 21 jarige Balsamico? Italiaanse specialiteiten vind je bij Bigoli.

Schoutenstraat 7



Eten & drinken in

## — Utrecht

Veel historische locaties zijn omgebouwd tot horecagelegenheid. Voor een culinaire snack heb je keus uit vele burgerbars en hippe pizzeria's, maar ook voor een avondvullend culinair programma kun je overal in de stad terecht.

### Luc

Koffie drinken met een lekker stuk taart erbij, lunchen, cocktails drinken of uitgebreid dineren. Een overweldigend blauwgroen interieur en vele planten geeft Luc je een huiselijk gevoel. Op de lunchkaart vind je gerechten als Eggs Benedict en Ceasar Salad, maar je kunt hier ook terecht voor een home made Burger. Het diner kan je een snelle hap zijn, maar ook meer uitgebreid.

Voor Clarenburg 8



### Firma Pickles

Burgerrestaurant en wijnbar in één. Lekker een hamburger eten, mét een goed glas wijn. De beste ingrediënten voor gastroburgers die je zelf kunt samenstellen met een uitgebreide selectie van toppings. Daarnaast zijn er meer dan dertig verschillende soorten wijnen. Je kunt de foodtruck van Firma Pickles ook tegenkomen op diverse festivals, een bijzondere Mercedes-Benz uit 1976 met twee verdiepingen en een grill op het dak.

Drieharingstraat 1-3, Biltstraat 1



### WT Kitchen

Wat een locatie en wat een uitzicht vanaf de voormalige watertoren Utrecht. Dit unieke industrieel erfgoed is omgetoverd tot een prachtig restaurant. Verdeeld over 4 niveaus kun je lekker borrelen, dineren en vergaderen. Bij mooi weer kun je op het terras van de 10e verdieping eten.

Heuveloord 25A



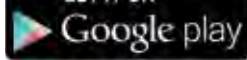
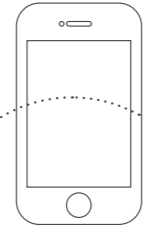
### Het Ketelhuis

In het oude Ketelhuys (anno 1969) waar vroeger stoom werd opgewekt voor de Pastoefabriek, is nu restaurant het Ketelhuys Utrecht gevestigd. De ruimte is zo origineel mogelijk gelaten, leidingen, takels en stoomketel zijn nog zichtbaar. Door de ruim 7 meter hoge glazen voorgevel is er zicht op de schitterende Vaartsche Rijn. En met mooi weer kun je lekker zitten op het terras aan het water. Er is een vast, seizoensgebonden menu met keuze voor 4-, 5- of 6-gangen.

Rotsoord 7b

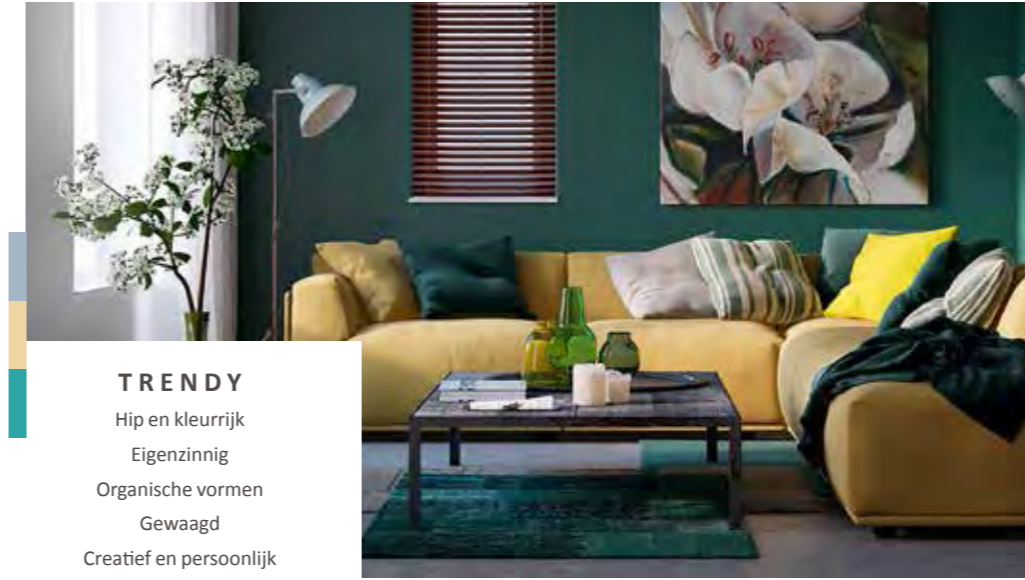


10

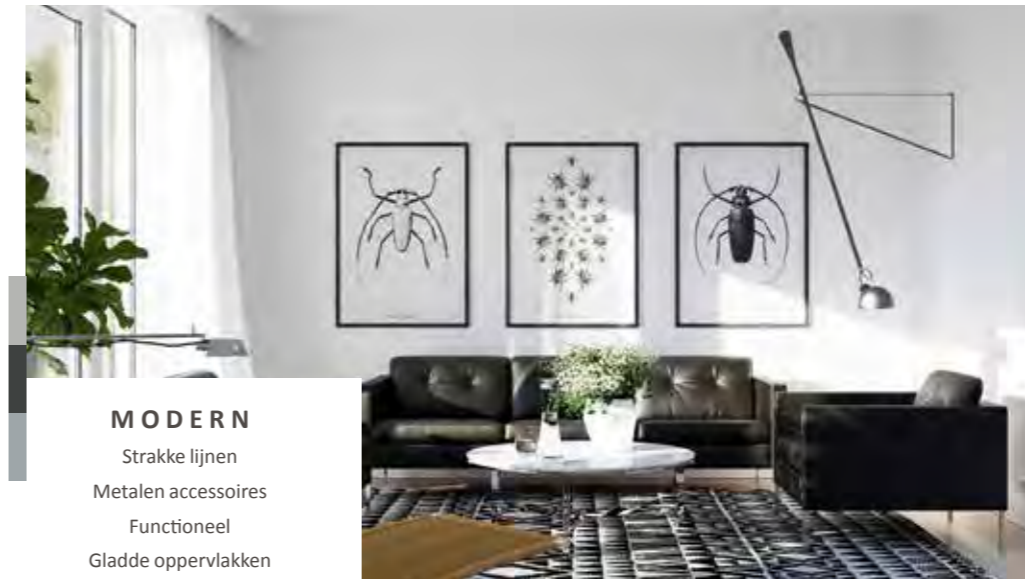


# Ontdek de stijl die bij jou past

Je nieuwe huis wordt pas jouw thuis als je het inricht in de stijl die bij je past. Om je hierin te helpen, hebben we jouw woning ingericht in vier stijlen: puur, klassiek, modern en trendy. De makelaar beschikt over een uitgebreide versie van de 3D app van jouw woning waarmee je kunt switchen tussen deze vier woonstijlen. Kies de stijl die bij jou past en bekijk het resultaat. Je zult versteld staan! Zie je jezelf hier al wonen? Maak een afspraak bij de makelaar.



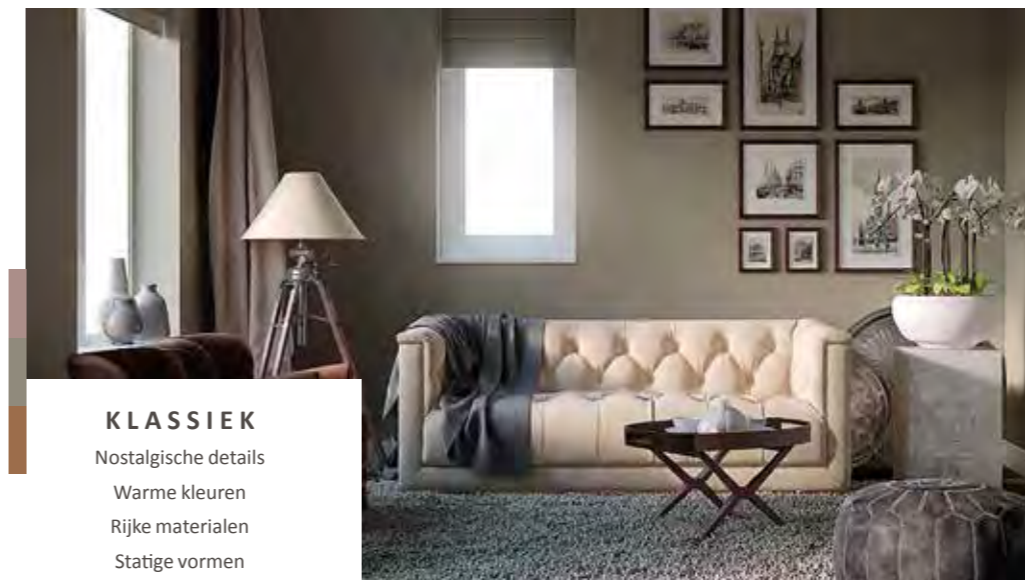
**TRENDY**  
 Hip en kleurrijk  
 Eigenzinnig  
 Organische vormen  
 Gewaagd  
 Creatief en persoonlijk



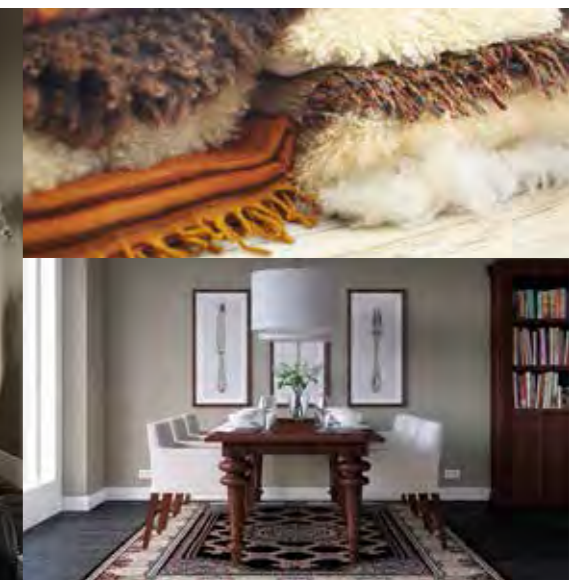
**MODERN**  
 Strakke lijnen  
 Metalen accessoires  
 Functioneel  
 Gladde oppervlakken



**PUUR**  
 Natuurlijke kleuren & materialen  
 Organische vormen  
 Robuust en rechthoekig  
 Hout en natuursteen  
 Basiskleur wit



**KLASSIEK**  
 Nostalgie details  
 Warme kleuren  
 Rijke materialen  
 Statige vormen





# 12

## Situatie



- TYPE A  
20 appartementen
- TYPE C/C1  
37 hoek- en tussenwoningen
- TYPE E/E1  
42 hoek- en tussenwoningen
- TYPE F1  
4 hoekwoningen (3 lagen plat dak)
- TYPE B/B1  
30 hoek- en tussenwoningen
- TYPE D  
5 hoekwoningen
- TYPE F  
7 tussenwoningen (3 lagen)
- TYPE G  
9 hoekwoningen (3 lagen plat dak + zijuitbouw)

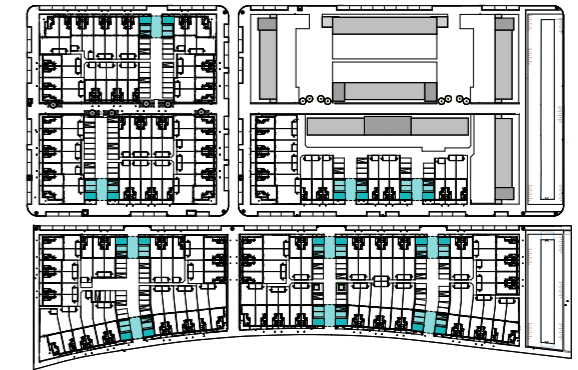


# Woningen





14



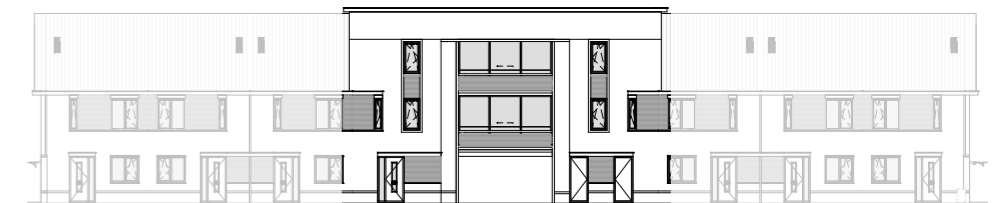
TYPE A

## 20 ruime appartementen met 2 balkons

### KENMERKEN

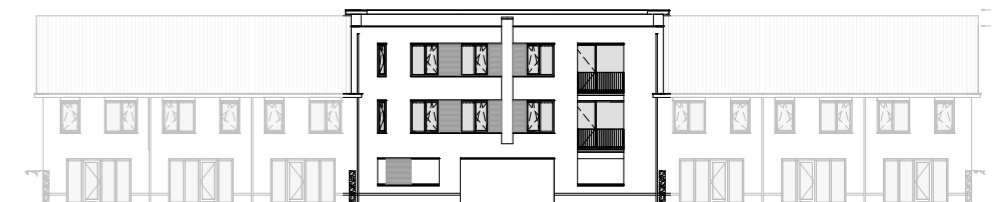
- Woonoppervlakte 120 m<sup>2</sup>
- Eigen overdekte parkeerplaats
- 2 balkons per appartement (noord & zuid georiënteerd)
- Gasloos met stadsverwarming
- Kleinschalig
- Inpandige berging
- Personenlift
- Energielabel A
- Energiezuinige woning

### VOORGEVEL



2x Type A

### ACHTERGEVEL



2x Type A





## TYPE A

Schaal 1:50



### BIJZONDERHEDEN

- Lichte woonkamer met veel ramen
- Brede leefruimte van ruim 11 meter!
- Twee balkons van circa 12 m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup>, waarvan er altijd één op het zuiden is georiënteerd
- 3-kamer appartement met 2 slaapkamers
- Complete badkamer, voorzien van wastafel, douche, ligbad en 2e toilet
- Praktische was- en bergruimte
- Appartementen op de middelste bouwlaag hebben een extra kozijn op de hoofdslaapkamer

### BEGANE GROND







# OPTIES TYPE A

Schaal 1:50



### OPTIES

- 1 Schuifpui
- 2 Vergroten badkamer
- 3 Inloopkast slaapkamer 1





# Type A

SFEERIMPRESSIE  
WOONSTIJL: MODERN



22



**TYPE B  
+  
TYPE B1**

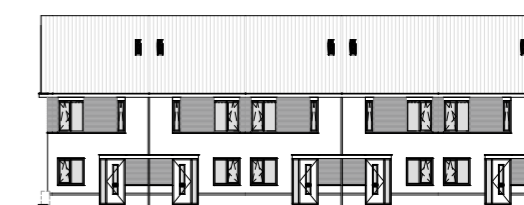
## 30 hoek- en tussenwoningen

B= tussenwoning / B1= hoekwoning

### KENMERKEN

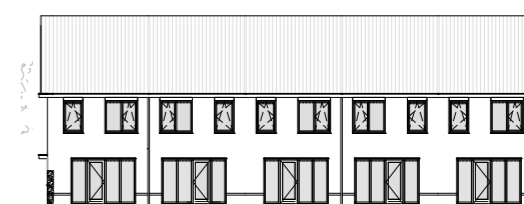
- Perceel type B: 98 - 129 m<sup>2</sup> / type B1: 102-124 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte 119 m<sup>2</sup>
- Energielabel A
- Eigen parkeerplaats
- Gasloos met stadsverwarming
- Ideale gezinswoning
- Inclusief berging in de tuin
- Mogelijkheid voor extra slaapkamer op zolder
- Energiezuinige woning
- Vele opties en uitbreidingsmogelijkheden

### VOORGEVEL



| Type B1 | Type B | Type B | Type B | Type B1 |

### ACHTERGEVEL



| Type B1 | Type B | Type B | Type B | Type B1 |



## TYPE B

BEGANE GROND  
Schaal 1:50



### BIJZONDERHEDEN

- Ruime zithoek aan tuinzijde
- Mooie keuken aan straatzijde
- Trapkast



## OPTIES TYPE B

BEGANE GROND  
Schaal 1:50



### OPTIES

- 1 Uitbouw (1.2 of 2.4 m)
- 2 Schuifpui of dubbele tuindeuren





## TYPE B

VERDIEPING  
Schaal 1:50



### BIJZONDERHEDEN

- Drie slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche en wandcloset
- Vaste trap naar zolder



## OPTIES TYPE B

VERDIEPING  
Schaal 1:50



### OPTIES

- 1 Samenvoegen slaapkamers
- 2 Vergroten badkamer





## TYPE B

ZOLDER  
Schaal 1:50



### BIJZONDERHEDEN

- Ruime, vrij indeelbare zolder
- Zolder met vaste trap bereikbaar



## OPTIES TYPE B

ZOLDER  
Schaal 1:50



### OPTIES

- 1 Extra kamer(s)
- 2 Brede dakkapel aan achterzijde
- 3 Smalle dakkapel aan voorzijde
- 4 Separate wasruimte







# Type B

SFEERIMPRESSIE  
WOONSTIJL: PUUR





32


**TYPE C  
+  
TYPE C1**

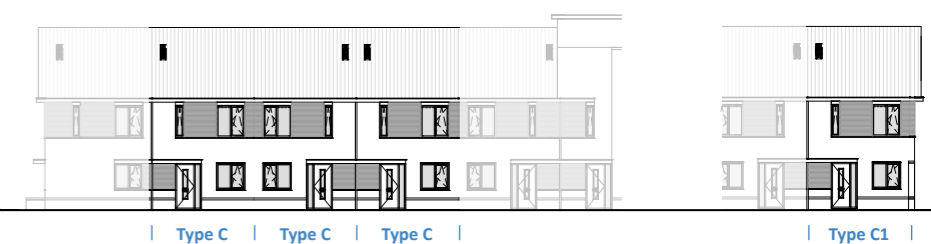
## 37 hoek- en tussenwoningen

C= tussenwoning / C1= hoekwoning

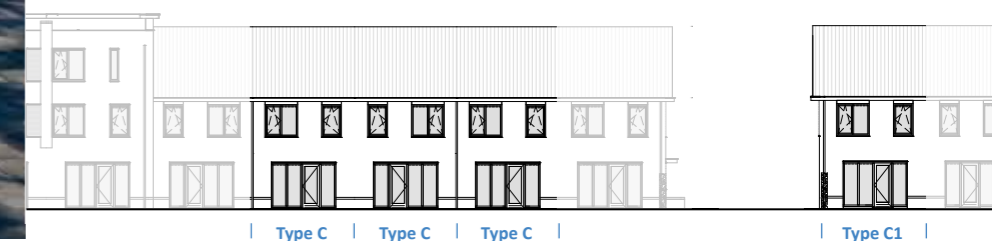
### KENMERKEN

- Perceel type C: 94 - 130 m<sup>2</sup> / type C1: 103-112 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte type C+C1: 113 m<sup>2</sup>
- Energielabel A
- Eigen parkeerplaats
- Gasloos met stadsverwarming
- Ideale gezinswoning
- Inclusief berging in de tuin
- Mogelijkheid voor extra slaapkamer op zolder
- Energiezuinige woning
- Vele opties en uitbreidingsmogelijkheden

### VOORGEVEL



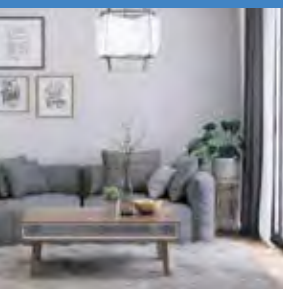
### ACHTERGEVEL





## TYPE C

BEGANE GROND  
Schaal 1:50



### BIJZONDERHEDEN

- Ruime zithoek aan tuinzijde
- Mooie keuken aan straatzijde
- Trapkast



## OPTIES TYPE C

BEGANE GROND  
Schaal 1:50



### OPTIES

- 1 Uitbouw (1.2 of 2.4 m)
- 2 Dubbele tuindeuren of schuifpui





## TYPE C

VERDIEPING  
Schaal 1:50



### BIJZONDERHEDEN

- Drie slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche en wandcloset
- Vaste trap naar zolder



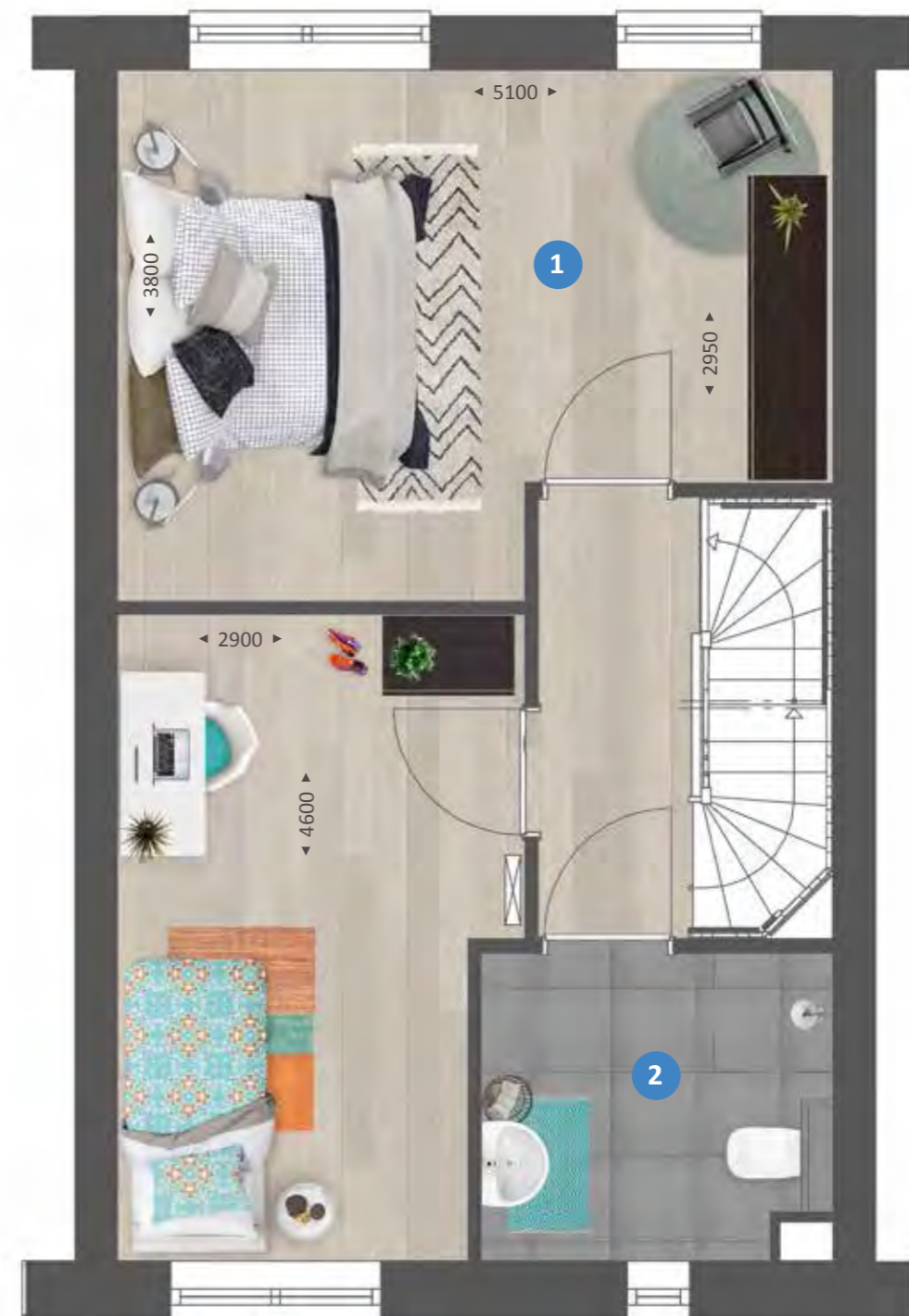
## OPTIES TYPE C

VERDIEPING  
Schaal 1:50



### OPTIES

- 1 Samenvoegen slaapkamers
- 2 Vergroten badkamer





## TYPE C

ZOLDER  
Schaal 1:50



### BIJZONDERHEDEN

- Ruime, vrij indeelbare zolder
- Zolder met vaste trap bereikbaar



## OPTIES TYPE C

ZOLDER  
Schaal 1:50



### OPTIES

- 1 Extra kamer(s)
- 2 Brede dakkapel aan achterzijde
- 3 Smalle dakkapel aan voorzijde
- 4 Separate wasruimte







# Type C

SFEERIMPRESSIE  
WOONSTIJL: MODERN



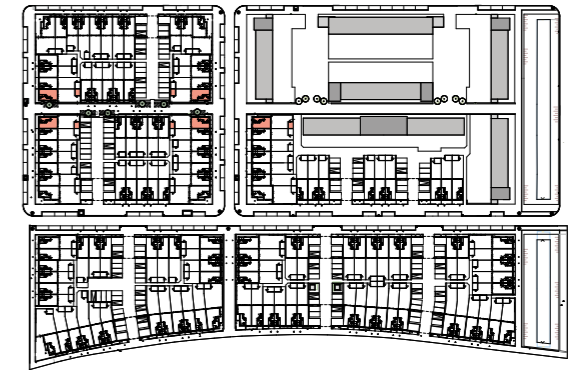




Straatbeeld Muurkasstraat



44



TYPE D

## 5 ruime hoekwoningen met zij-entree

### KENMERKEN

- Perceel: 135 - 160 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte: 113 m<sup>2</sup>
- Energielabel A
- Eigen parkeerplaats
- Gasloos met stadsverwarming
- Ideale gezinswoning
- Inclusief berging in de tuin
- Mogelijkheid voor extra slaapkamer op zolder
- Energiezuinige woning
- Vele opties en uitbreidingsmogelijkheden

### VOORGEVEL



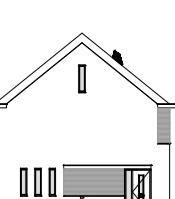
| Type D |

### ACHTERGEVEL



| Type D |

### ZIJEVEL



| Type D |



## TYPE D

BEGANE GROND  
Schaal 1:50



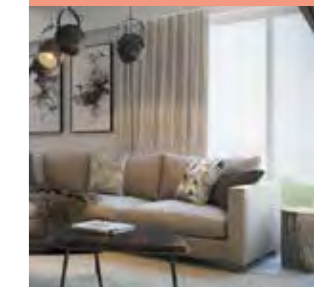
### BIJZONDERHEDEN

- Ruime zithoek aan tuinzijde
- Mooie keuken aan straatzijde
- Trapkast
- Lichte woning door vele raampartijen
- Bloembak aan zijgevel



## OPTIES TYPE D

BEGANE GROND  
Schaal 1:50



### OPTIES

- 1 Uitbouw (1.2 of 2.4 m)
- 2 Schuifpui of dubbele tuindeuren





## TYPE D

VERDIEPING  
Schaal 1:50



### BIJZONDERHEDEN

- Drie slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche en wandcloset
- Vaste trap naar zolder



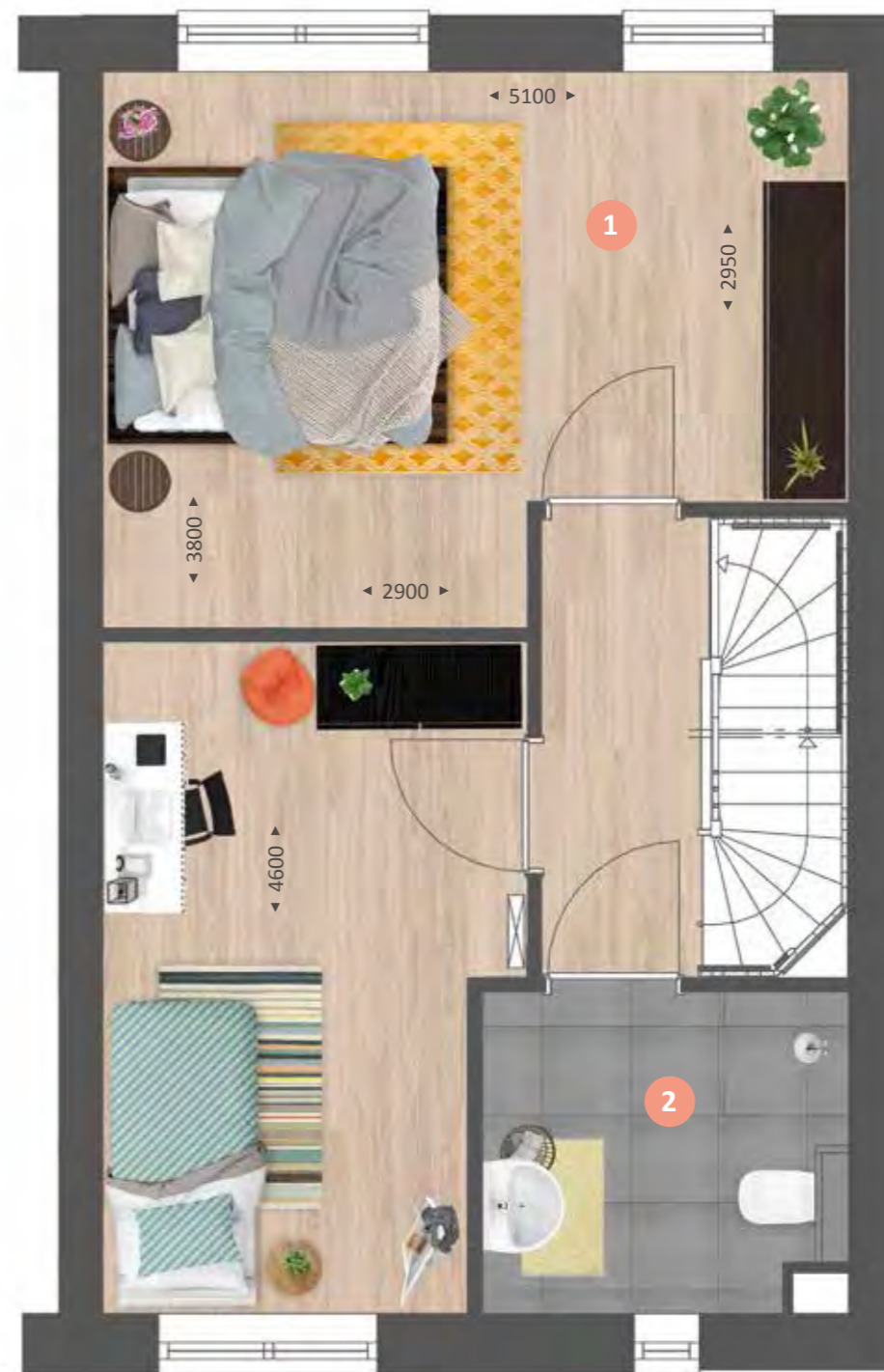
## OPTIES TYPE D

VERDIEPING  
Schaal 1:50



### OPTIES

- 1 Samenvoegen slaapkamers
- 2 Vergroten badkamer





## TYPE D

ZOLDER  
Schaal 1:50



### BIJZONDERHEDEN

- Ruime, vrij indeelbare zolder
- Zolder met vaste trap bereikbaar



## OPTIES TYPE D

ZOLDER  
Schaal 1:50



### OPTIES

- 1 Extra kamer(s)
- 2 Dakramen
- 3 Separate wasruimte







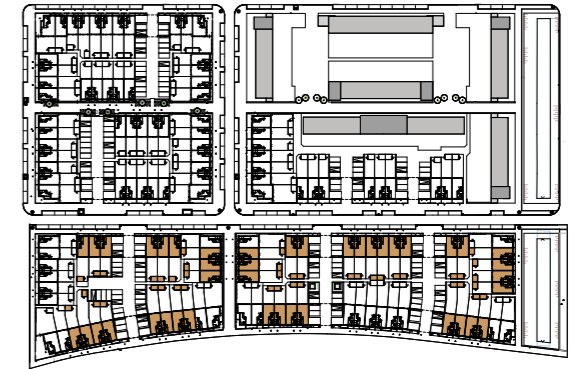
# Type D

SFEERIMPRESSIE  
WOONSTIJL: PUUR





54



TYPE E  
+  
TYPE E1

## 42 hoek- en tussenwoningen

E= tussenwoning / E1= hoekwoning

### KENMERKEN

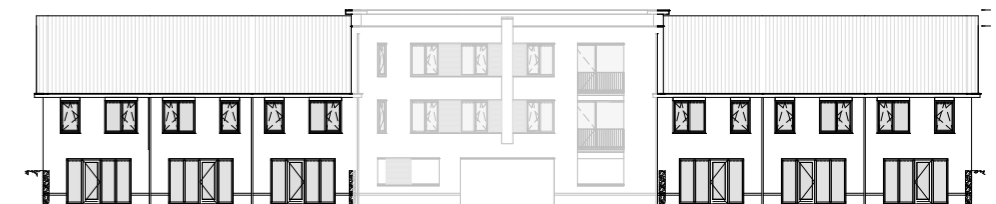
- Perceel type E: 100 - 153 m<sup>2</sup> / type E1: 105 - 139 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte type E+E1: 127 m<sup>2</sup>
- Energielabel A
- Eigen parkeerplaats
- Gasloos met stadsverwarming
- Ideale gezinswoning
- Inclusief berging in de tuin
- Mogelijkheid voor extra slaapkamer op zolder
- Energiezuinige woning
- Vele opties en uitbreidingsmogelijkheden

### VOORGEVEL



| Type E1 | Type E | Type E | | Type E | Type E | Type E1 |

### ACHTERGEVEL



| Type E1 | Type E | Type E | | Type E | Type E | Type E1 |



## TYPE E

BEGANE GROND  
Schaal 1:50



### BIJZONDERHEDEN

- Ruime zithoek aan tuinzijde
- Mooie keuken aan straatzijde
- Trapkast



## OPTIES TYPE E

BEGANE GROND  
Schaal 1:50



### OPTIES

- 1 Uitbouw (1.2 of) 2.4 m
- 2 Dubbele tuindeuren of schuifpui





## TYPE E

VERDIEPING  
Schaal 1:50



### BIJZONDERHEDEN

- Drie slaapkamers
- Badkamer met inloofdouche en wandcloset
- Vaste trap naar zolder



## OPTIES TYPE E

VERDIEPING  
Schaal 1:50



### OPTIES

- 1 Samenvoegen slaapkamers
- 2 Vergroten badkamer





## TYPE E

ZOLDER  
Schaal 1:50



### BIJZONDERHEDEN

- Ruime, vrij indeelbare zolder
- Zolder met vaste trap bereikbaar



## OPTIES TYPE E

ZOLDER  
Schaal 1:50

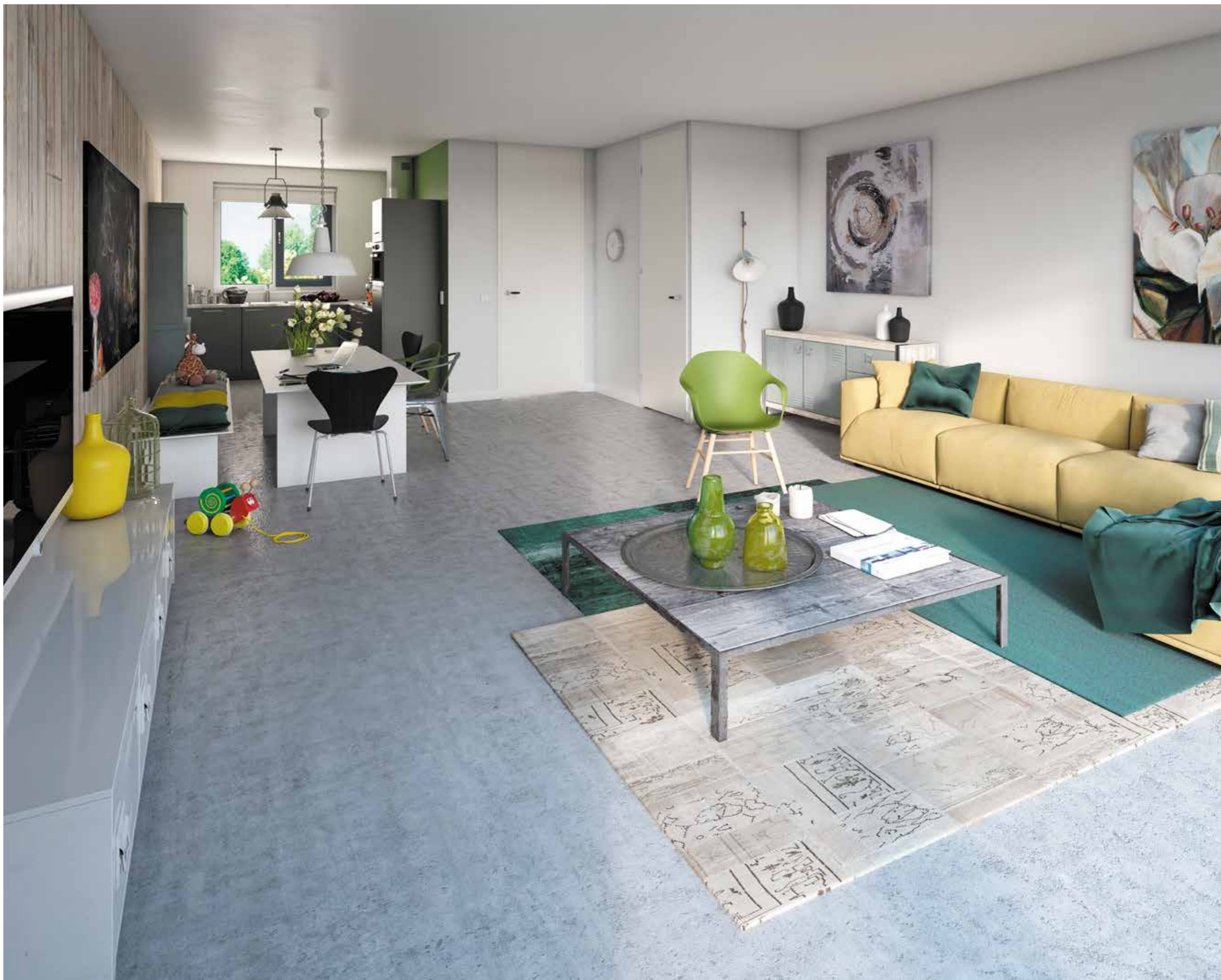


### OPTIES

- 1 Extra kamer(s)
- 2 Brede dakkapel aan achterzijde
- 3 Smalle dakkapel aan voorzijde
- 4 Separate wasruimte







# Type E

SFEERIMPRESSIE  
WOONSTIJL: TRENDY





64


**TYPE F**  
 +  
**TYPE F1**

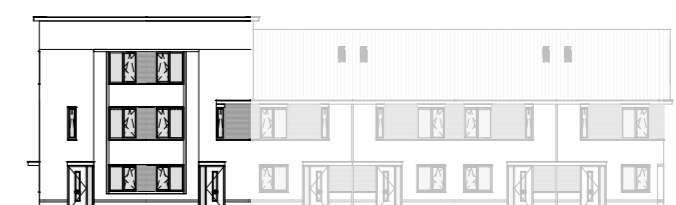
## 11 hoek- en tussenwoningen met 3 bouwlagen

F= tussenwoning / F1= hoekwoning

### KENMERKEN

- Perceel type F: 102 - 134 m<sup>2</sup> / type F1: 106 - 159 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte type F+F1: 144 m<sup>2</sup>
- Energielabel A
- Eigen parkeerplaats
- 3 volledige bouwlagen met standaard 4e slaapkamer op zolder
- Gasloos met stadsverwarming
- Mogelijkheid voor tweede badkamer op zolder
- Ideale gezinswoning
- Inclusief berging in de tuin
- Mogelijkheid voor extra slaapkamer op zolder
- Energiezuinige woning
- Vele opties en uitbreidingsmogelijkheden

### VOORGEVEL



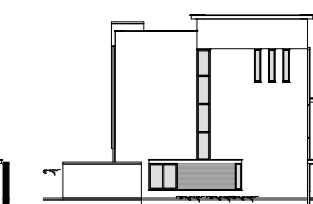
| Type F1 | Type F |

### ACHTERGEVEL



| Type F | Type F1 |

### ZIJGEVEL



| Type F1 |



## TYPE F

BEGANE GROND  
Schaal 1:50



### BIJZONDERHEDEN

- Ruime zithoek aan tuinzijde
- Mooie keuken aan straatzijde
- Trapkast
- Type F1 heeft extra ramen in de zijgevel (hoekwoning)

ZIJGEVEL TYPE F1



## OPTIES TYPE F

BEGANE GROND  
Schaal 1:50



### OPTIES

- 1 Uitbouw (1.2 of 2.4 m)
- 2 Schuifpui of dubbele tuindeuren





## TYPE F

VERDIEPING  
Schaal 1:50



### BIJZONDERHEDEN

- Drie slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche en wandcloset
- Vaste trap naar zolder

ZIJSIJDE TYPE F1



## OPTIES TYPE F

VERDIEPING  
Schaal 1:50



### OPTIES

- 1 Samenvoegen slaapkamers
- 2 Vergroten badkamer





## TYPE F

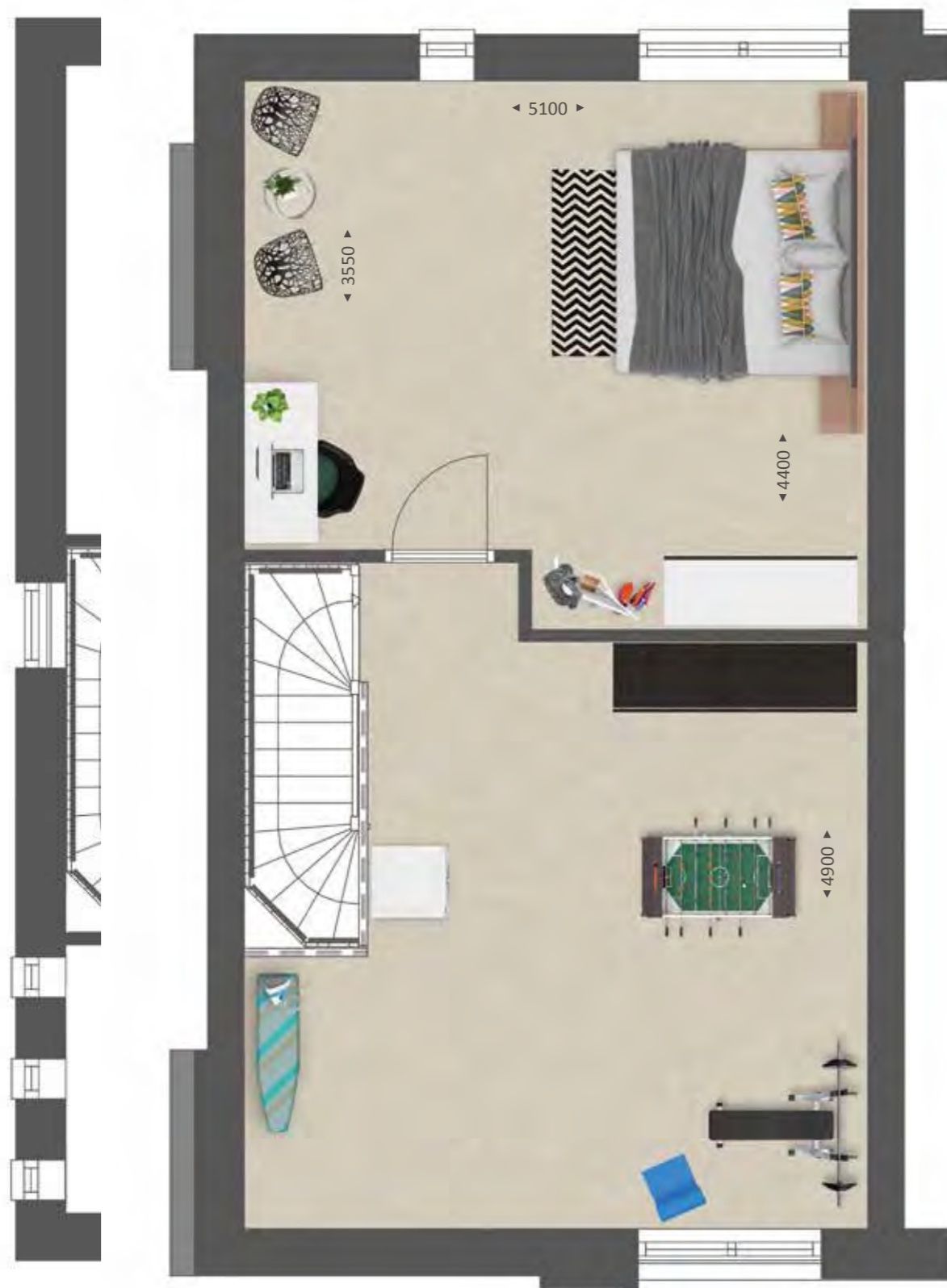
ZOLDER  
Schaal 1:50



### BIJZONDERHEDEN

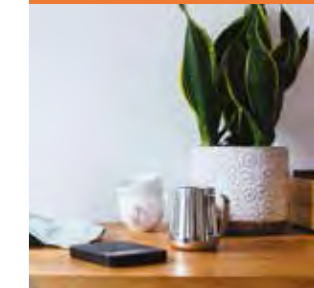
- Ruime, vrij indeelbare zolder
- Extra slaapkamer
- Veel ruimte door plat dak
- Zolder met vaste trap bereikbaar

ZIJGEVEL TYPE F1



## OPTIES TYPE F

ZOLDER  
Schaal 1:50



### OPTIES

- 1 Extra kamer(s)
- 2 Separate wasruimte

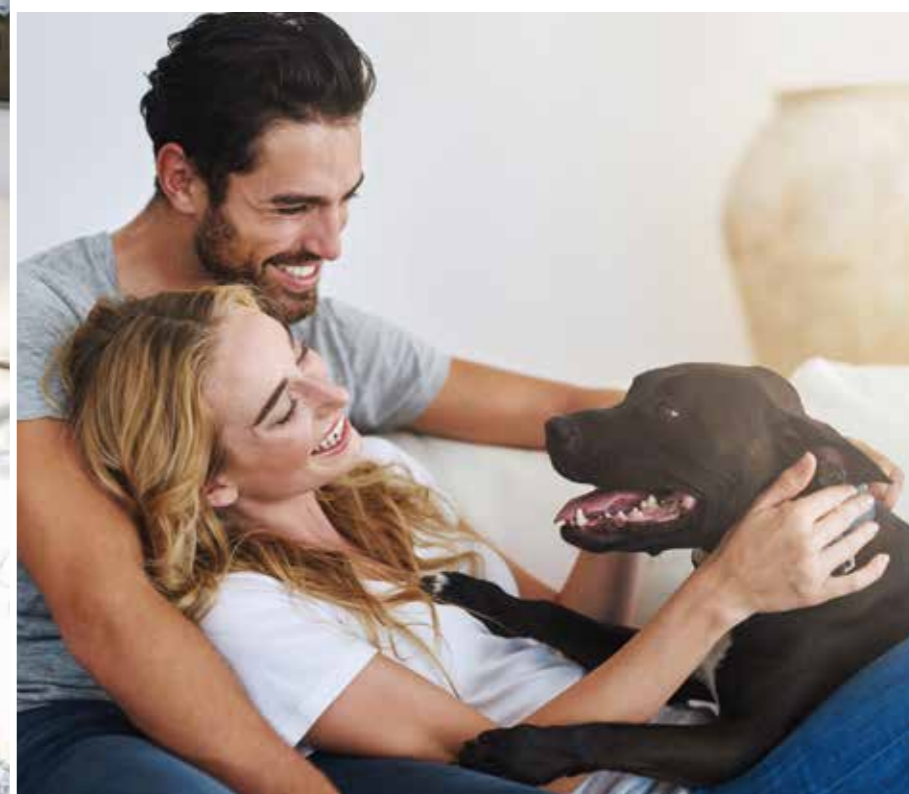






# Type FIFI

SFEERIMPRESSIE  
WOONSTIJL: PUUR





74



TYPE G

## 9 royale hoekwoningen met zij-entree

### KENMERKEN

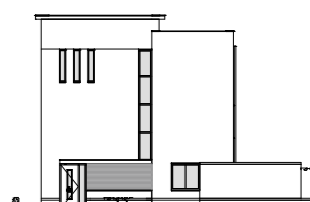
- Perceel: 154 - 244 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte: 157 m<sup>2</sup>
- Energielabel A
- Eigen parkeerplaats
- 3 volledige bouwlagen met standaard een 4e slaapkamer
- Gasloos met stadsverwarming
- Mogelijkheid voor tweede badkamer op zolder
- Ideale gezinswoning
- Inclusief berging in de tuin
- Mogelijkheid voor extra slaapkamer(s) op zolder
- Energiezuinige woning
- Vele opties en uitbreidingsmogelijkheden

### VOORGEVEL



Type G

### ZIJGEVEL



Type G

### ACHTERGEVEL



Type G



## TYPE G

BEGANE GROND  
Schaal 1:50



### BIJZONDERHEDEN

- Ruime zithoek aan tuinzijde
- Mooie keuken aan straatzijde
- Trapkast
- Lichte woning door vele raampartijen
- Extra brede woning
- Zij-uitbouw van bno. 144 wijkt iets af door de schuine perceelgrens



## OPTIES TYPE G

BEGANE GROND  
Schaal 1:50



### OPTIES

- 1 Uitbouw 1.2 m (of 2.4 m)
- 2 Dubbele tuindeuren of schuifpui





## TYPE G

VERDIEPING  
Schaal 1:50



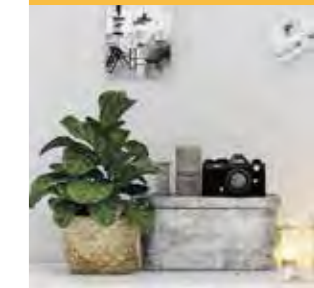
### BIJZONDERHEDEN

- Drie ruime slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche en wandcloset
- Vaste trap naar zolder



## OPTIES TYPE G

VERDIEPING  
Schaal 1:50



### OPTIES

- 1 Samenvoegen slaapkamers
- 2 Vergroten badkamer
- 3 Inloopkast





## TYPE G

ZOLDER  
Schaal 1:50



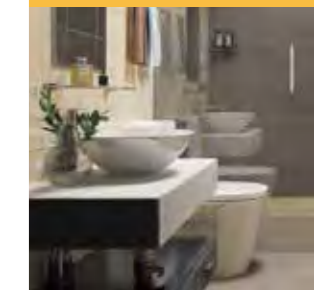
### BIJZONDERHEDEN

- Ruime, vrij indeelbare voorzolder
- Extra slaapkamer
- Veel ruimte door plat dak
- Zolder met vaste trap bereikbaar



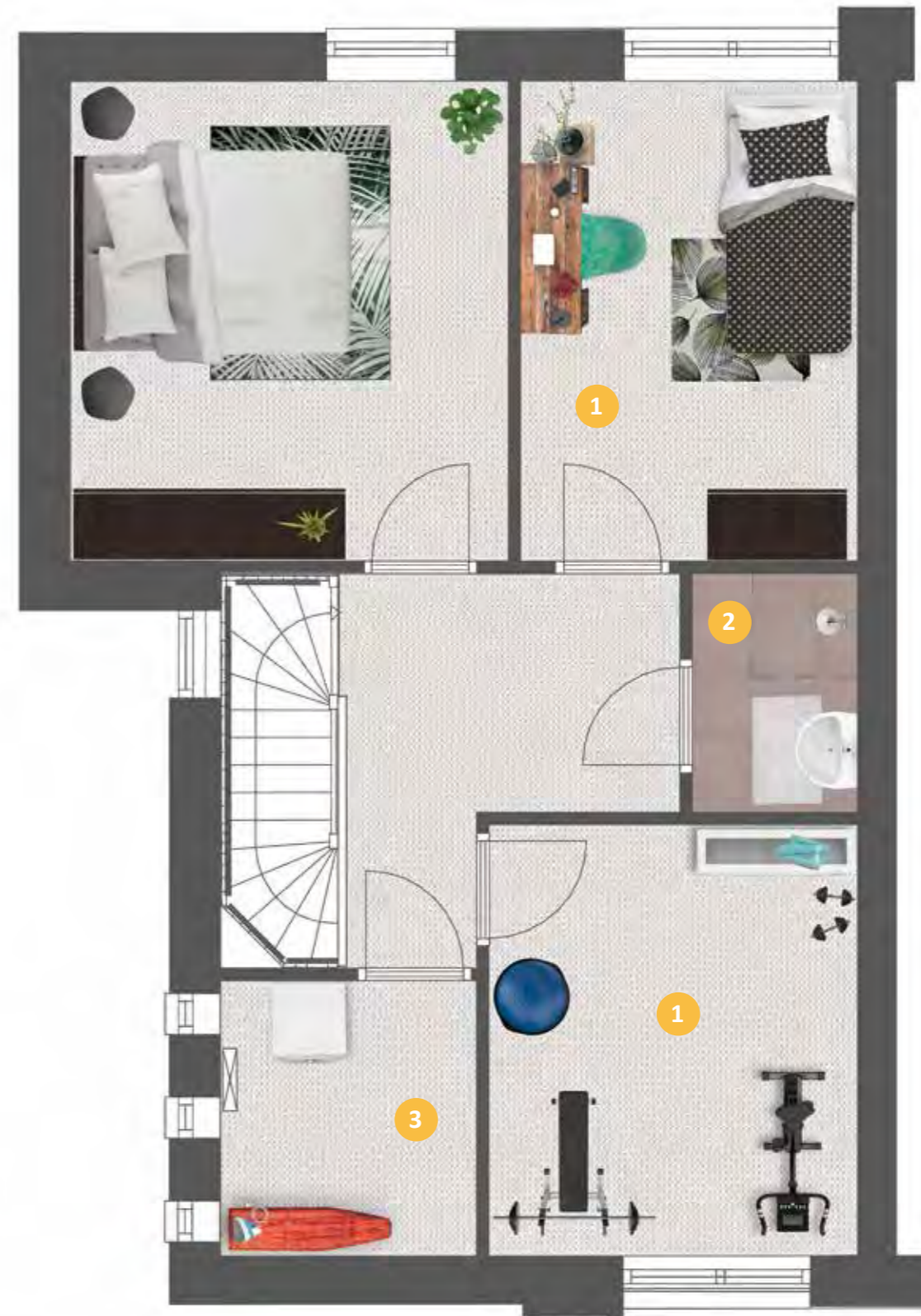
## OPTIES TYPE G

ZOLDER  
Schaal 1:50



### OPTIES

- 1 Extra kamer(s)
- 2 Tweede badkamer
- 3 Separate wasruimte







# Type G

SFEERIMPRESSIE  
WOONSTIJL: PUUR





84

BINNEN  
KIJKEN  
BIJ...*Bionda +  
Sytze*

Zij gingen jou voor bij de aankoop van een woning van Van Wanrooij. Lees hier hun verhaal en doe alvast ideeën op! In het magazine Kies! vind je meer inspirerende binnenkijk verhalen.

**Bionda en Sytze** hebben een woning gekocht in Nuenen. In de woonkamer hebben ze veel kleuraccenten toegepast. De vloer van eiken bielzen geeft daaraan een warm en natuurlijk tegenwicht. "Het is geen steriele, spiegelgladde vloer, maar echt afgeborsteld hout met knoesten, vlammen en scheuren. Een vloer met karakter." De elf meter lange muur kreeg achter de eettafel een opvallend geel vlak dat net zo breed is als de tafel zelf.

De kleur van de lampen sluit weer aan bij de natuurlijke tint van de vloer.



Het gele kleuraccent komt regelmatig terug in het interieur. Sytze en Bionda hebben de woning helemaal naar eigen idee ingericht: "Daar is geen interieur-specialist aan te pas gekomen."

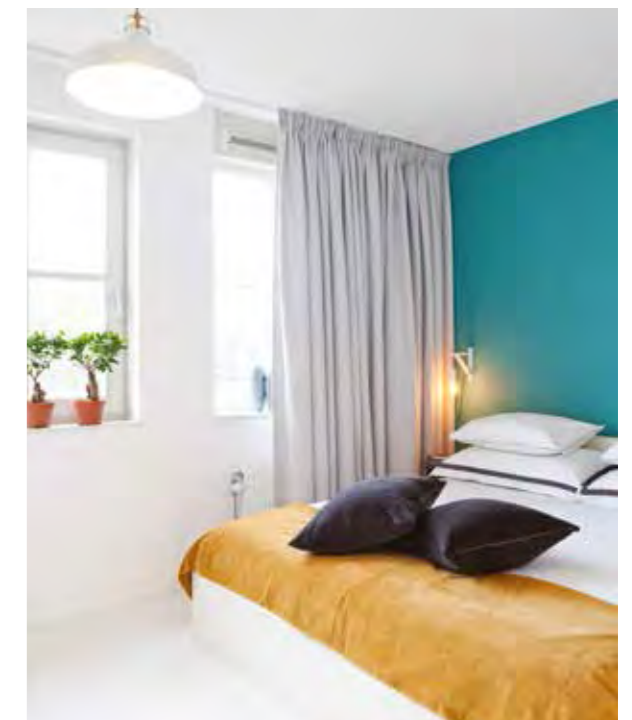


"We wonen nu ruim een jaar in onze nieuwe woning in Park Luistruik, een heerlijke woonomgeving in Nuenen. Het is een prachtige, ruime woning die we helemaal onze eigen stijl hebben kunnen geven."

Sytze en Bionda vielen vooral voor de ruimtelijke indruk die de woning biedt: moderne uitstraling, hoge plafonds en veel lichtinval. "Een ruime en lichte woning in een prettige groene wijk. Nuenen is een prima dorp om te wonen en Eindhoven is heel dichtbij." Ze kozen op de begane grond voor extra ruimte in de vorm van een uitbouw aan de achterzijde. De uitbouw is 2,4 meter diep en voorzien van een schuifpui waardoor de tuin makkelijk bereikbaar is. Binnen en buiten zijn hier heel dicht bij elkaar. "Ook op zolder hebben we dankzij dakramen aan beide zijden volop licht. Dat biedt zeker mogelijkheden voor de toekomst. Zo met zijn tweeën zitten we in ons huis nu lekker ruim in 'de jas'."



Op vrijwel de volledige muur in de woonkamer is een grijze lambrisering geschilderd, alleen bij de eethoek moest deze wijken voor het gele vlak. Achter de gemakkelijke zithoek met veel kussens is boven deze lambrisering een donker turquoise kleurvlak aangebracht. Hier is bovendien plaats gecreëerd voor wat foto's en sfeerlichtjes voor 's avonds. Al met al een heerlijke plek om te ontspannen aan de tuinzijde van de woning.





# Jouw duurzame leven

Bronvermelding (afbeelding): Milieu Centraal

Eén van de voordelen van een nieuwbouwwoning is dat deze aanzienlijk duurzamer is dan oudere woningen. Onze nieuwbouwwoningen zijn zeer energiezuinig en worden aangesloten op stadsverwarming. Dit is beter voor het milieu én je portemonnee.

Daarnaast zijn onze nieuwbouwwoningen uitstekend geïsoleerd en worden duurzame technieken en materialen gebruikt tijdens de bouw. De duurzame basis van je woning verzorgen wij. En na oplevering kun je hier naar eigen wens zelf mee aan de slag!

## ONZE DUURZAME MAATREGELEN

Wij bouwen LEAN. Dit betekent dat we het bouwproces optimaliseren en materiaalverspilling tot een minimum beperken. Daarnaast bieden wij een grote verscheidenheid aan opties zodat iedereen zijn woning naar eigen wens kan laten bouwen en de woning direct bruikbaar is. Onze woningen zijn standaard voorzien van een ventilatiesysteem en hardhouten kozijnen. Al onze woningen voldoen tenminste aan de Energieprestatie-coëfficiënt (EPC) van 0,4 en hebben dus energielabel A.

## WATERVERBRUIK

Elke dag gebruiken we in Nederland gemiddeld 120 liter water per persoon voor o.a. wassen, schoonmaken en het toilet. De belangrijkste reden om te besparen op water is de besparing op energie die voor de zuivering van water nodig is.

## VERLICHTING & APPARATEN

Bijna 40% van je energierekening gaat naar stroomverbruik. Hier valt dus nog veel op te besparen door energiezuinig om te gaan met verlichting en apparaten.

## VERWARMING

De woningen worden aangesloten op het Utrechtse warmtenet, de zogeheten stadsverwarming. De woningen hebben geen cv-ketel, want de stadsverwarming zorgt voor de verwarming en warm water. Het warme water van de stadsverwarming wordt onder andere geleverd door restwarmte van de elektriciteitscentrales.



*Al onze woningen hebben energielabel A*



## GROENE STROOM

Een steentje bijdragen aan duurzame energieopwekking is makkelijker dan je denkt. Kies voor groene stroom van een groen bedrijf (lieft een bedrijf dat veel investeert in groene energiebronnen) of voor groene stroom die grotendeels in Nederland is opgewekt. Groene stroom is niet of nauwelijks duurder dan grijze stroom en overstappen is eenvoudig.

## tips

- Kijk voor een ranglijst van groene leveranciers eens op [www.consumentenbond.nl/energie-vergelijken/groene-energieleveranciers](http://www.consumentenbond.nl/energie-vergelijken/groene-energieleveranciers). Hier vind je ook een handige energievergelijker.
- Alle groene stroomproducenten staan in de Groene Stroom Checker van HIER op [hier.nu](http://hier.nu)
- [Wisenerland.nl](http://Wisenerland.nl) heeft een overstapservice naar de best scorende Nederlandse groene stroomleveranciers.

Kiezen voor groene stroom is een milieuvriendelijke keuze, maar minder stroom gebruiken levert nog meer voordeel op voor het milieu. Blijf dus vooral besparen, ook al heb je groene stroom!

# Daarom een nieuwbouwwoning

## Meerwaarde

Nieuwbouwwoningen stijgen sneller in waarde dan bestaande woningen. Dat is niet verwonderlijk. Je steekt geen geld in overdrachtsbelasting of kostbare vervanging van een keuken of badkamer. De waarde van jouw woning is daardoor al snel hoger dan je hypotheek.

## Meer kwaliteit

De materialen die wij voor de bouw van jouw woning toepassen zijn geselecteerd op kwaliteit en duurzaamheid. Er wordt gewerkt met traditionele materialen, hardhouten kozijnen, inbraakwerend hang- en sluitwerk en er wordt een hoog rendementsketel toegepast. We leveren je woning te allen tijde op inclusief afwerkvloeren, wand- en vloertegels en sanitair.

## Meer gemak

Heerlijk, je stapt in een splinternieuwe woning. Oftewel, geen zorgen over repareren of vervangen. De komende jaren heb je nauwelijks onderhoud aan je nieuwe huis. Heel aangenaam.

## Meer energiebesparing

Energiekosten vormen een belangrijk deel van je maandelijkse woonlasten. Bij onze nieuwbouwwoningen zijn die aanmerkelijk lager. We bouwen onze woningen namelijk opvallend energiezuinig.

## Meer zekerheid

Het project is aangemeld bij Woningborg. Je krijgt bij aankoop het zogenaamde garantiecertificaat van Woningborg. Een bewijs dat je kiest voor een goed project en een betrouwbare bouwer. Gaat er iets mis tijdens de bouw, dan wordt het voor je opgelost. Je krijgt niet voor niets jarenlange garantie.

## Meer financieel voordeel

Een nieuwbouwwoning koop je vrij op naam. Je betaalt dus geen overdrachtsbelasting.

## Meer keuze

Je kunt jouw woning meteen naar je smaak (laten) inrichten. Je hoeft het dus niet te doen met de keuken of de badkamer die vorige bewoners mooi vonden. Je kunt uit tal van opties kiezen of zelfs voor maatwerk. Dat levert je veel extra woonplezier en een gezonde trots op!

## Meer sfeer

Je zult zien hoe snel er een nieuwe buurt ontstaat. De bewoners van een nieuwbouwwijk willen elkaar graag leren kennen. Het is opvallend hoe snel er een vriendelijke sfeer en een buurtgevoel groeit.



88

W  
showroom

## Laat je inspireren in ons Warenhuys

Een interactief Warenhuys waar ruim 3.000 m<sup>2</sup> aan keukens, badkamers, tegels, woonstijlen en bouwkundige opties samenkomen. In de vier stijlgebieden en compleet aangeklede stijlhuizen vind je volop inspiratie.



Beleef je nieuwe keuken en badkamer



In onze showroom loop je virtueel door je nieuwe keuken en badkamer. Een unieke beleving! Zo ervaar je of de ruimte helemaal naar wens is. Heb je wel voldoende loopruimte?

Bevinden alle apparaten zich wel binnen handbereik? Is de werkhoogte wel goed? Kom het zelf testen in het Warenhuys in Waardenburg.



## keukencheque

Je ontvangt als koper van een van onze woningen een keukencheque. Deze kan binnen de aangegeven termijn ingewisseld worden bij Van Wanrooij keuken, badkamer & tegel warenhuys in Waardenburg. De waarde van de keukencheque zal in mindering worden gebracht op de aankoop van een complete keukeninrichting. Onder een complete keukeninrichting wordt tenminste verstaan: een keukenblok (bestaande uit meerdere onder- en eventuele bovenkasten), inclusief werkblad(en), spoelbak, mengkraan, afzuigkap en overige apparatuur (zoals bijv. een koelkast, oven, magnetron, vaatwasser).

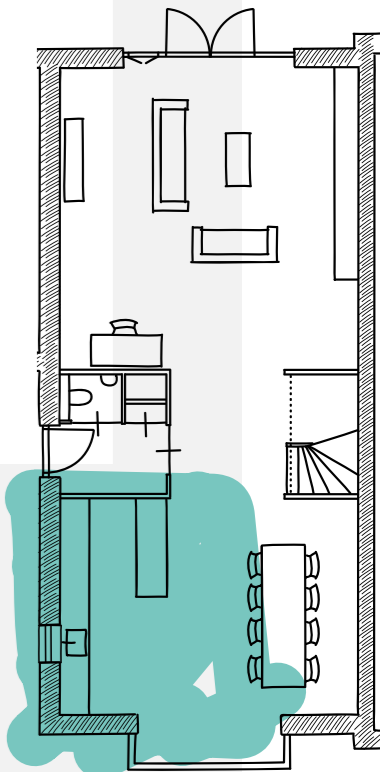
De keukencheque is geregistreerd op naam van de koper, is niet overdraagbaar aan derden en kan niet voor contanten worden ingewisseld.

## “Een keuken helemaal naar mijn wens ingericht”

“In het weekend kook ik graag en neem ik hier ook echt de tijd voor. Een goede en mooie keuken vind ik dan ook erg belangrijk. In de showroom in Waardenburg heb ik mijn ogen uitgekeken. Alle elementen in alle varianten zijn ook daadwerkelijk aanwezig, zodat je niet hoeft te kiezen uit een boekje. Je kunt dingen zien en voelen. Dat maakt beslissen een stuk makkelijker.” Het grote voor-

deel van een keuken van Van Wanrooij is dat je keuken onder de Woningborg garantie valt. De voorbereidingen voor de keuken worden tijdens de bouw al gedaan en na oplevering wordt de keuken geplaatst. “De plaatsingsdatum hebben we in overleg met het Warenhuys op onze eigen planning laten aansluiten. Zo hebben we eerst onze tegelvloer laten leggen en is daarna de keuken geplaatst.”

Karin & John  
Getrouwd + 3 kinderen



## Inspiratie magazine

Vraag de makelaar naar ons magazine Kies! Het magazine Kies! is opgenomen in de kopersmap. Hierin geven we je volop ideeën voor het uitbreiden, indelen en afwerken van je nieuwe woning. Zo droom je thuis op de bank al lekker weg over je nieuwe woonplek.





## Kopersbegeleider



Tijdens het hele proces van aankoop tot oplevering heb je een eigen contactpersoon: de kopersbegeleider. Hij of zij houdt je op de hoogte van de voortgang van de bouw, maar belangrijker nog, de kopersbegeleider denkt met je mee over de indeling en uitvoering van je woning.

De kopersbegeleider legt uit wat je gedurende het proces kunt verwachten, verwerkt je wensen altijd in een tekening en, indien nodig, in een aanbieding op maat. Geen mens is hetzelfde, dat geldt ook voor een woning.

## Ervaar jouw ruimte

Beleef zelf de extra ruimte van een uitbouw. In de showroom kun je met een druk op de knop live zien hoe de achterpui met **1,2 meter** of **2,4 meter** naar achteren schuift. Zo kun je de extra ruimte in jouw woning perfect ervaren.



BASIS



1,2M UITBOUW



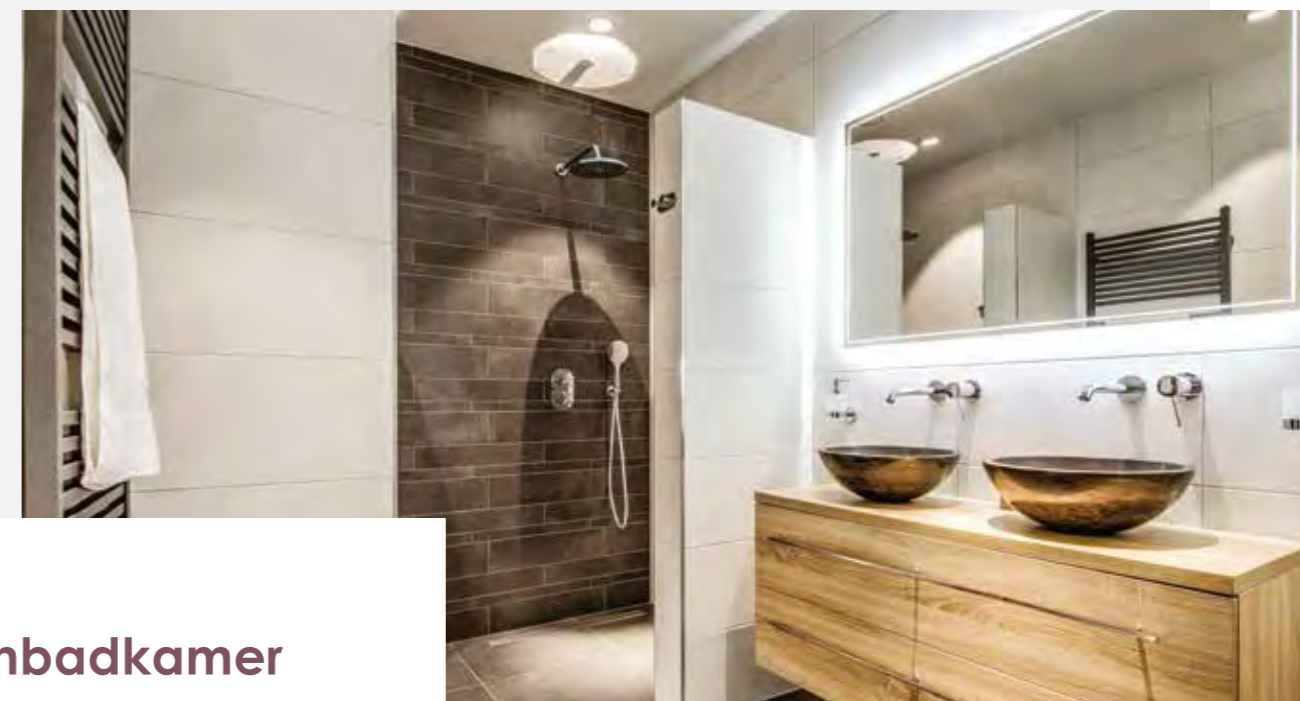
2,4M UITBOUW

## Topkwaliteit

Jouw woning wordt opgeleverd met hoogwaardig sanitair en tegelwerk. De wandclosets geven de badkamer en toilet een extra luxe tintje. In de badkamer is geen douchebak maar een drain opgenomen. Hierdoor loopt het vloertegelwerk mooi door in de douchehoek. De badkamer wordt tijdens de bouw gerealiseerd en valt onder de Woningborg garantie. Hiermee ben je verzekerd van een hoge kwaliteit en goede afwerking. In de showroom kun je het sanitair en de tegels bekijken die in je woning worden opgenomen. Onze adviseurs helpen je uiteraard ook om je badkamer aan te passen aan jouw wensen.

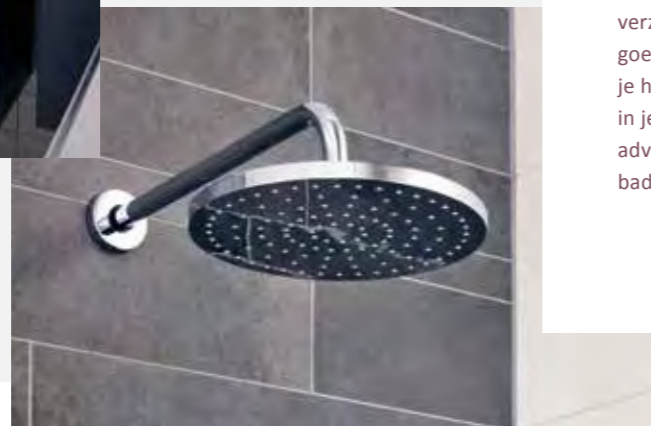
## Jouw droombadkamer

Elke dag begint en eindigt in de badkamer. Rust en comfort in de badkamer is daarom wel zo belangrijk. Ga je voor een bad om lekker in te ontspannen? Of geniet je van handige dubbele wastafels? Er is keuze genoeg om in jouw badkamer je eigen wellness te creëren.



## laat je inspireren

Laat je op de tegelcatwalk in onze showroom inspireren met uitleg, inspiratietafels, noviteiten en overzichtswanden. Op grote led-schermen kun je de tegel van jouw keuze in een groot vloer- of wandoppervlak zien. Combineer totdat je jouw ideale (badkamer)tegels hebt gevonden.







*bekijk nu alvast je woning in 3D*

Van Wanrooij biedt haar klanten veel innovatieve middelen waarmee het kopen van een woning eenvoudiger, transparanter en nóg leuker wordt. Met onze app brengen we de nieuwste techniek naar onze kopers toe. Zo beleef je nieuwbouw alsof je al in je nieuwe huis staat.



Om je een nog beter beeld van jouw toekomstige woning te geven, hebben we een app ontwikkeld met de meest voorkomende woningtypes, waarin je virtueel door je woning kunt 'wandelen'. Zo kun je nog beter beslissen. Overweeg je een uitbouw of dakkapel, dan kun je in de app zien welk ruimtelijk effect dit op je woning heeft. Na ondertekening van de koop-

en aannemingsovereenkomst krijg je een 3D bril thuisgestuurd, zodat je je woning alvast thuis op de bank kunt beleven. Volg de meegeleverde instructies, download de app van jouw woningtype en ervaar de vele mogelijkheden.

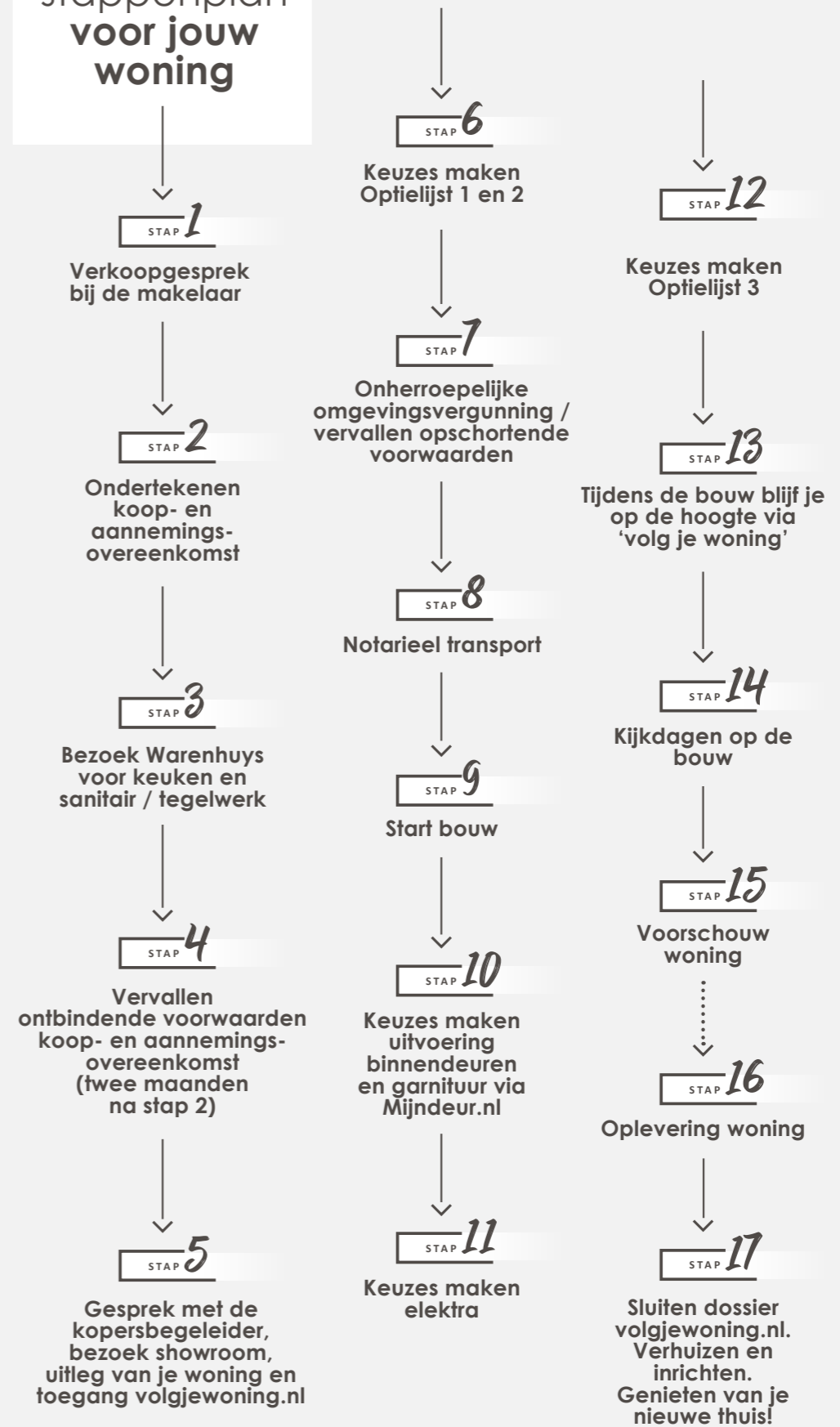
### Voorproefje in 3D

showroom

De adviseurs in onze showroom helpen je graag bij het maken van de juiste keuzes. Zij maken een 3D visualisatie van je nieuwe keuken en badkamer. Zo kun je je een goed beeld vormen van het eindresultaat. Bereid je thuis voor op het bezoek aan de showroom door met behulp van de 3D app alvast alle ruimtes van de woning te bekijken en na te denken over jouw gewenste indeling. Zo kun je in de showroom direct aan de slag!



### stappenplan voor jouw woning







# Aangenaam wonen

Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling in Geffen is een familiebedrijf dat al 50 jaar succesvol woningbouwprojecten en bedrijfsmatig onroerend goed realiseert.

Een nieuwe woning kopen is een belangrijke gebeurtenis in je leven die veel tijd en energie vraagt. We vragen je velerlei beslissingen te nemen en veel vragen te beantwoorden. Koop je een woning via Van Wanrooij, dan zorgen wij dat je straks aangenaam kunt wonen en dat ook de weg ernaartoe aangenaam verloopt. In de 50 jaar dat we bestaan hebben we al vele nieuwbouwwoningen in Noord-Brabant, Gelderland en Utrecht mogen realiseren, tot grote tevredenheid van onze klanten. We hebben ons ontwikkeld tot een financieel gezonde en stabiele speler in de nieuwbouwmarkt. Voor de ca. 300 medewerkers binnen ons familiebedrijf staat dagelijks één thema centraal: aangenaam wonen mogelijk maken voor jou. Vakmanschap staat daarbij voorop; we worden niet gedreven door techniek maar door vragen van onze klanten. Of dit nu is in ons bouwbedrijf, in de timmerfabriek, in de ontwikkeling van projecten of bij de verkoop van keukens en badkamers. In al onze disciplines willen we jou aangenaam verrassen, want ook dat draagt bij tot aangenaam wonen.

Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling  
directie

[www.vanwanrooij.nl](http://www.vanwanrooij.nl)



- Familiebedrijf
- 50 jaar succesvol
- Klant centraal
- Woningbouw specialist
- Ca. 300 medewerkers
- 1.500 koopwoningen in 2017
- Financieel gezond
- Zekerheid en kwaliteit





#### INFORMATIE EN VERKOOP



#### **Brecheisen** makelaars

Brecheisen Makelaars  
Leidsche Rijn Centrum  
Parijsboulevard 2  
3541 CX Utrecht  
T 030 - 200 36 00  
nieuwbouw@brecheisen.nl  
www.brecheisen.nl



De Keizer Makelaars  
Pastoor Ohlleen 2  
3451 CC Vleuten  
T 030 - 600 82 40  
nieuwbouw@dekeizer.nl  
www.dekeizer.nl



Beumer Garantiemakelaars  
Meerndijk 7  
3454 HM De Meern  
T 030 - 677 60 00  
nieuwbouw@beumer.nl  
www.beumer.nl



Louteslager Nieuwbouw Makelaars  
Catharijnesingel 100  
3511 GV Utrecht  
T 030 - 231 51 86  
nieuwbouw@louteslager.nl  
www.louteslager.nl

#### INITIATIEF



Van Wanrooij Projectontwikkeling bv.  
www.vanwanrooij.nl

#### WARENHUYS



Van Wanrooij keuken,  
badkamer & tegel warenhuys  
Regterweistraat 5  
4181 CE Waardenburg (A2, afslag 16)  
T 0418 55 66 66  
info@vanwanrooij-warenhuys.nl  
www.vanwanrooij-warenhuys.nl

#### ARCHITECT



De Twee Snoeken  
www.tweesnoeken.nl

**WWW.DEVEILING-UTRECHT.NL**

Dit WoonImagazine is bedoeld om de sfeer en de mogelijkheden van dit project te laten zien. De in dit WoonImagazine aangegeven keuken, huishoudelijke apparaten en inrichting c.q. aankleding geven een impressie van de mogelijkheden en behoren niet tot de standaard uitrusting van de woning. De juiste positie van radiatoren, elektra/schakelmateriaal, rookmelders, afzuigpunten t.b.v. ventilatie e.d. staan op de verkooptekeningen vermeld en zijn niet in de plattegronden opgenomen. Aan de beelden, illustraties, plattegronden en teksten in dit WoonImagazine kunnen geen rechten ontleend worden.