



Nieuwbouwplan "Tarwestraat te Halle"

TWEEKAPPER & VRIJSTAANDE WONING

Met een mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen



Inleiding

Voor u ligt de documentatie van het nieuwbouwplan aan de Tarwestraat te Halle. Een kleinschalig en gevarieerd plan op een prettige locatie, waar wonen in een gemoedelijke dorpssfeer wordt gecombineerd met het comfort van nieuwbouw.

Het oorspronkelijke plan bestaat uit **zeven woningen**, verdeeld over drie blokken tweekappers en een vrijstaande woning. Twee blokken met betaalbare woningen zijn inmiddels verkocht en de bouw daarvan is reeds gestart. In deze brochure wordt de twee-onder-één-kapwoning toegelicht met de mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen.

Ook bevat deze brochure de informatie voor het realiseren van de vrijstaande woning. Hiervoor is een **voorbeeldwoning** uitgewerkt, waarvan artist impressions in deze brochure zijn opgenomen. Deze voorbeeldwoning geeft een goede indruk van wat er op deze locatie mogelijk is. Uiteraard bestaat de mogelijkheid om samen met Bouwbedrijf Bruggink in gesprek te gaan over de verdere uitwerking van de woning, een aangepaste indeling of eventueel een ander ontwerp, mits passend binnen het geldende bestemmingsplan en de verdere planologische mogelijkheden.

De woningen worden gebouwd volgens de **nieuwste bouweisen**. Dit betekent onder andere gasloos verwarmen met een warmtepomp, zonnepanelen op het dak en optimale isolatie.

Zoekt u een fijne woonomgeving met een gemoedelijke dorpssfeer en een nieuwe woning voorzien van hedendaags comfort? Dan bent u hier aan het juiste adres. Het nieuwbouwplan aan de Tarwestraat in Halle biedt verschillende mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen.

Het project wordt gerealiseerd door Bouwbedrijf Bruggink te Heelweg. De woningen krijgen naar verwachting een voorlopig **energielabel A+++** en de toewijzing vindt plaats onder voorbehoud van gunning door de verkoper/ontwikkelaar.

Voor meer informatie, tekeningen en de mogelijkheden voor de vrijstaande woning bent u van harte welkom op ons kantoor in Varsseveld of Dinxperlo. Natuurlijk kunt u ook telefonisch contact opnemen; wij helpen u graag verder.

Het project

Kavel 5

- Vrijstaande woning
- Kavelgrootte circa 630 m²
- Bruto vloeropp. circa 200 m²
- Voorbeeld woning
- Mogelijkheid tot aanpassen van ontwerp naar eigen wens passend binnen bestemmingsplan
- Voorlopig energielabel A+++
- Richtprijs voorbeeldwoning € 719.000,- v.o.n.



Kavel 6

- Twee-onder-één-kap
- Kavelgrootte circa 259 m²
- Brutovloeropp. circa 180 m²
- Inhoud circa 453 m³
- Woning met aanbouw circa 534m³
- Voorlopig energielabel A+++
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Koopsom € 499.750,- v.o.n.



Kavel 7

- Twee-onder-één-kap
- Kavelgrootte circa 286 m²
- Brutovloeropp. circa 180 m²
- Inhoud circa 453 m³
- Woning met aanbouw circa 534 m³.
- Voorlopig energielabel A+++
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Koopsom € 510.500,- v.o.n.



Situatieschets





Kavel 5



Vrijstaand wonen

Binnen het nieuwbouwplan aan de Tarwestraat te Halle bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van een vrijstaande woning. Voor deze kavel is een voorbeeldwoning uitgewerkt, waarvan de artist impressions een eerste indruk geven van de uitstraling en mogelijkheden.

Voorbeeldontwerp met maatwerkmogelijkheden

De getoonde woning betreft een voorbeeldontwerp. Bouwbedrijf Bruggink verwacht dat een woning van dit type op deze locatie gerealiseerd kan worden.

Uiteraard is het mogelijk om in overleg met Bouwbedrijf Bruggink de woning verder naar wens uit te werken. Denk hierbij aan aanpassingen in de indeling, afmetingen, uitstraling of woonwensen.

Ook een ander ontwerp behoort mogelijk tot de opties, mits dit passend is binnen het geldende bestemmingsplan en de verdere planologische voorwaarden.

Afmetingen en levensloopbestendig wonen

De voorbeeldwoning heeft een basismaat van circa 8,00 x 10,50 meter. In deze uitvoering is de woning niet levensloopbestendig ingedeeld.

Wanneer de woning groter wordt uitgevoerd, kan er desgewenst wel worden gekeken naar een levensloopbestendige indeling, bijvoorbeeld met slapen en baden op de begane grond.

Vrijstaand wonen

Afwerking

De voorbeeldwoning met richtprijs wordt aangeboden met installatiewerk, waaronder een warmtepomp en zonnepanelen. Daarnaast zijn een geselecteerde badkamer en toilet inbegrepen.

De keuken is niet inbegrepen, zodat de koper deze geheel naar eigen smaak en wens kan uitzoeken. Houdt bij de richtprijs dus rekening met extra kosten voor onder andere keuken, schilderwerk, afwerking, tuinaanleg, evt. financiering en bouwgarant.

Richtprijs vrijstaande voorbeeldwoning

De richtprijs voor de vrijstaande voorbeeldwoning bedraagt € 719.000,- vrij op naam. Deze prijs is inclusief de kavel en gebaseerd op de getoonde voorbeeldwoning.

Met welke extra kosten dient u rekening te houden bij het kopen van een nieuwbouwwoning?

- tuinaanleg/erfverharding;
- keuken;
- afwerking en inrichting van de woning (behang/schilderen/vloeren etc.);
- aansluitingskosten voor communicatie (data, telefoon en tv);
- kosten voor eventuele financiering;
- kosten voor eventueel BouwGarant.

Wonen naar eigen wens in Halle

Kortom: een mooie kans om op een fijne plek in Halle een vrijstaande nieuwbouwwoning te realiseren, met ruimte voor eigen woonwensen en persoonlijke afstemming.



Kavel 6 & 7



Indeling

Begane grond

Via de entree/hal betreedt u de woning. Hier bevinden zich de aansluiting voor het gastentoilet (exclusief sanitair en tegelwerk) en de meterkast. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer gelegen aan de voorzijde van de woning.

Aan achterzijde van de woning is de opstelling voor de keuken gesitueerd. De woning wordt opgeleverd zonder keuken, waardoor u volledige vrijheid heeft om deze naar eigen wens en smaak in te richten. De ruimte is voorzien van openslaande tuindeuren, wat zorgt voor een prettige verbinding met de tuin en een aangename hoeveelheid daglicht. Vanuit hier is er toegang tot de hal met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de praktische bijkeuken.

De gehele begane grond is uitgevoerd met vloerverwarming en is radiatorloos. De wanden worden behangklaar opgeleverd.

Eerste etage

Vanaf de overloop heeft u toegang tot de twee ruime slaapkamers. Aan de achterzijde zijn twee dakramen aanwezig en aan de voorzijde zorgt een dakkapel voor extra ruimte en lichtinval.

Op de eerste verdieping vindt u tevens de badkamer. Ook deze wordt opgeleverd inclusief aansluitingen en exclusief sanitair en tegelwerk.

Ook op de eerste verdieping is de gehele vloer voorzien van vloerverwarming en worden de wanden behangklaar opgeleverd.

Tweede etage/vliering

De woning beschikt over een praktische vliering, bereikbaar via een vlizotrap, ideaal voor extra bergruimte. Uiteraard is er de optie om een vaste trap naar de tweede etage te realiseren om er een extra kamer te creëren.

Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen

Er is de mogelijkheid om de woning levensloopbestendig uit te voeren, met een slaap- en badkamer op de begane grond. Dit maakt de woning bij uitstek geschikt voor senioren of toekomstgericht wonen.

Middels een vergunningsvrije uitbouw kan deze indeling eenvoudig worden gerealiseerd. Deze optie is opgenomen in de meer- en minderwerklijst. De optielijst en technische omschrijving zijn op aanvraag beschikbaar op ons kantoor.

Afwerking

De woning is duurzaam en energiezuinig uitgevoerd en voorzien van een lucht-water warmtepomp en zes zonnepanelen.

Alle kozijnen worden uitgevoerd in kunststof en zijn voorzien van HR+++-beglazing (triple). De goten zijn uitgevoerd in zink.

De woning wordt opgeleverd zonder sanitair en tegelwerk in het toilet en de twee badkamers, maar inclusief alle benodigde aansluitingen. Dit geeft u de vrijheid om deze ruimtes volledig naar eigen smaak en voorkeur af te werken.

Begane grond en eerste verdieping wordt verwarmd middels vloerverwarming, de tweede verdieping/vliering wordt niet verwarmd.

De betonplafonds op de begane grond en eerste verdieping worden voorzien van wit spackspuitwerk, schuine plafonds zijn in een natuurlijke kleur (bruin/groen). Het schuine dak wordt gedekt met keramische pannen in leikleur.

Uiteraard zijn er meerdere opties mogelijk, denk hierbij aan **uitbouw met slaap- en badkamer op de begane grond**, keuken aan de voorzijde, afgesloten keuken, carport, dakkapel aan achterzijde, vaste trap naar de tweede etage, extra zonnepanelen et cetera. Hiervoor verwijzen wij u naar de technische omschrijving met daarin opgenomen de opties met de bijbehorende prijzen.

Met welke extra kosten dient u rekening te houden bij het kopen van een nieuwbouwwoning?

- tuinaanleg/erfverharding;
- keuken;
- sanitair en tegelwerk voor het toilet en de de badkamer(s);
- afwerking en inrichting van de woning (behang/schilderen/vloeren etc.);
- aansluitingskosten voor communicatie (data, telefoon en tv);
- kosten voor eventuele financiering.

Plattegronden

Begane grond



Optioneel met aanbouw (excl. badkamer)

Links ziet u de standaard uitvoering van de woning.
Rechts ziet u de woning uitgevoerd met meerwerkopties.

Plattegronden

Begane grond



Optioneel met aanbouw (incl. badkamer)

Links ziet u de standaard uitvoering van de woning.
Rechts ziet u de woning uitgevoerd met meerwerkopties.

Plattegronden

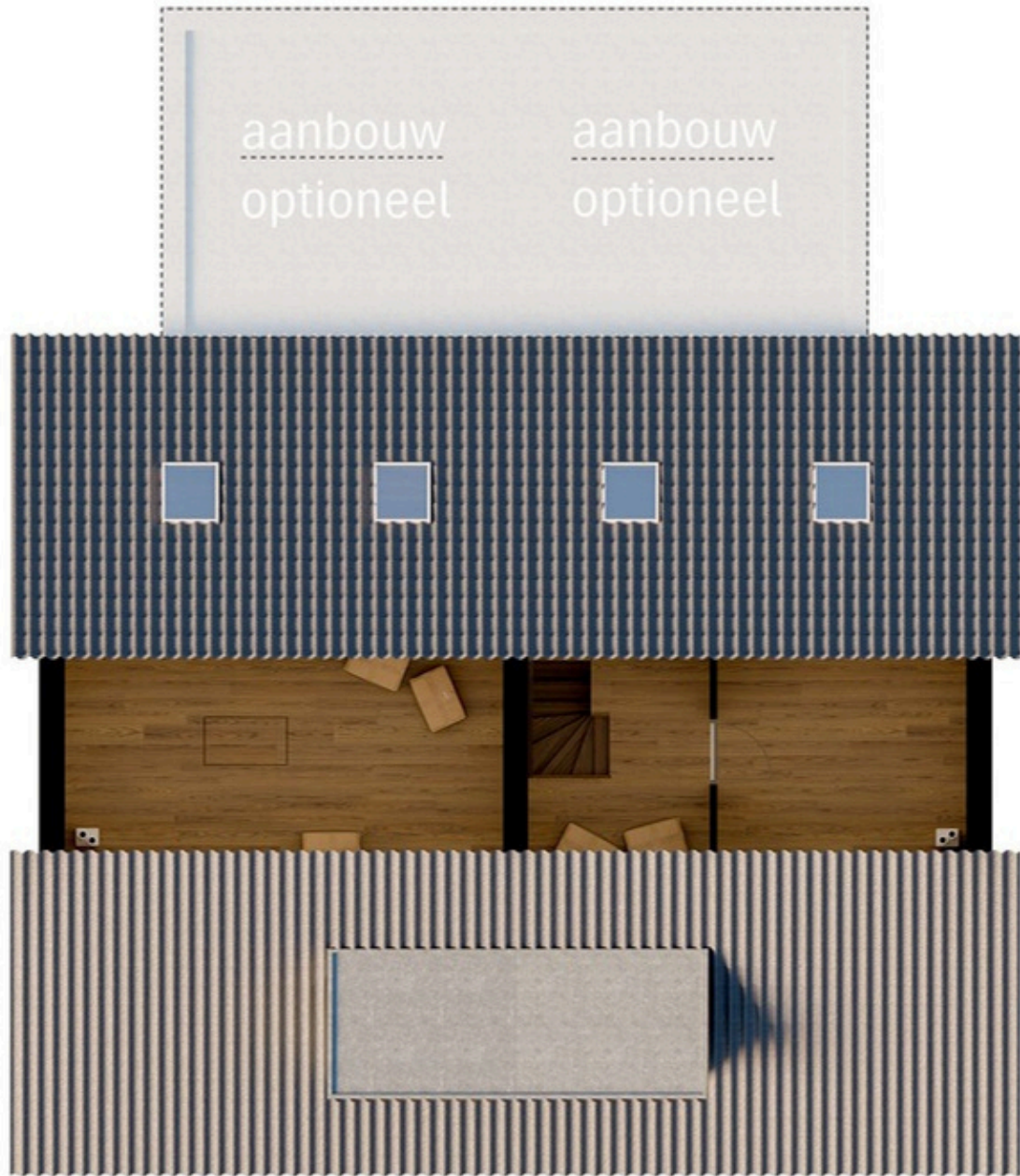
Eerste etage



Links ziet u de standaard uitvoering van de woning.
Rechts ziet u de woning uitgevoerd met meerwerkopties.

Plattegronden

Tweede etage/vliering



Links ziet u de standaard uitvoering van de woning.
Rechts ziet u de woning uitgevoerd met meerwerkopties.

Locatie & omgeving

Halle

Halle, een vredig dorp in de Achterhoek, voorziet in enkele basisvoorzieningen voor haar inwoners. Het centrum biedt enkele lokale winkels, hoewel er geen supermarkt aanwezig is. Voor dagelijkse boodschappen kunnen bewoners uitwijken naar nabijgelegen plaatsen.

Wat betreft openbaar vervoer is Halle beperkt verbonden, maar het dorp is goed bereikbaar met de auto. De ligging nabij de N330 vergemakkelijkt het autoverkeer en biedt toegang tot omliggende gemeenschappen.

Halle deelt haar omgeving met naburige dorpen zoals Zelhem en Varsseveld. Deze nabijheid draagt bij aan de lokale gemeenschapssfeer. De omgeving van Halle wordt gekenmerkt door landelijke schoonheid en biedt mogelijkheden voor rustige wandelingen en fietstochten, waardoor het dorp een aangename leefomgeving is voor liefhebbers van een landelijke sfeer.



Deze aanbieding is vrijblijvend en gedaan aan meerdere gegadigden. Indien het gebodene aansluit op uw wensen, nodigen wij u uit voor een bezichtiging.

Openingstijden

Varsseveld

maandag – vrijdag | 09.00 – 17.30 uur
zaterdag op afspraak.

Dinxperlo

maandag – vrijdag | 09.00 – 17.30 uur
tussen 12.30 – 13.00 uur is het kantoor gesloten.

Maak kennis met ons makelaarskantoor

Met een **enthousiast team** gaat Kuenen Makelaardij graag voor u aan de slag. Onze kantoren bevinden zich in Varsseveld en Dinxperlo.

Met **twintig jaar** ervaring bieden wij deskundig advies en begeleiding bij **elke vorm van vastgoedtransactie**. Door de bouwkundige achtergrond van al onze makelaars kunnen wij ook zeer goed uit de voeten met **(woon-)boerderijen** in het buitengebied, **rood-voor-rood plannen**, projectontwikkeling en advieswerk bij bijvoorbeeld woningsplitsingen. Met onze actieve houding, **no-nonsense mentaliteit** en jarenlange ervaring zijn wij uw betrouwbare adviseur bij aan- of verkoop.

Neem contact op met Kuenen Makelaardij voor advies, of een **vrijblijvend verkoopgesprek**. Onze bemiddeling bij de **verkoop of aankoop** verdient zich zeker terug.



Adresgegevens:

Doetinchemseweg 34
7051 AC Varsseveld
Hogestraat 47
7091 CC Dinxperlo

Contactgegevens:

Tel. 0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl



Bas Arents



John Kuenen



Hanneke Tiemessen



Rosa Raben



Sandra Kuenen



Dinxperlo



Varsseveld



Anja ter Maat

Onze makelaars



Onze taxateurs



Uw eigen woning waarderen?

Bij Kuenen Makelaardij begrijpen we dat het nemen van de **juiste beslissing begint met de juiste informatie**. Daarom bieden we gratis én geheel vrijblijvend een realistische waardebepaling van uw woning aan.

Tijdens deze afspraak zal de makelaar een ronde maken door uw huis en aan de hand van een marktanalyse **de waarde bepalen**. Door onze lokale marktkennis kunnen onze makelaars een **realistische indicatie** geven van de marktwaarde van uw huis. Indien voor u van toepassing bespreekt onze makelaar direct met u de **verkoopkansen** van uw woning en geeft advies voor een eventuele verkoop.

Niet gevonden wat u zoekt?

Geen zorgen! U kunt zich **gratis en vrijblijvend** inschrijven op onze zoekopdracht voor ons nieuwste aanbod. Zo bent u als eerste op de hoogte van nieuwe woningen die voldoen aan uw wensen!

Schrijf u in via onze website:

<https://www.kuenenmakelaardij.nl/zoekopdracht>

Hulp nodig bij een andere woning?

Heeft u een woning gezien bij een andere makelaar? Wij staan voor u klaar om u te helpen met de **aankoop of voor een NWWI-taxatie** die nodig is voor de financiering van uw droomhuis.

Onze diensten:

- ✓ Begeleiding bij verkoop en verhuur van woningen en bedrijfspanden;
- ✓ Aankoopbegeleiding;
- ✓ NWWI gevalideerde taxaties of waarde indicaties;
- ✓ Verkoop van rood-voor-roodplannen;
- ✓ Verkoop bij nieuwbouwprojecten;
- ✓ Advieswerk bij woningsplitsingen.

Contactgegevens:

☎ **0315-330816**

✉ **info@kuenenmakelaardij.nl**

