Wij geven u de ruimte aan het Oegstgeesterkanaal...

DE PAKHUYZEN

24 RIANTE WOON- / WERKWONINGEN • RIJNSBURG

Ruime woningen aan het Oegstgeesterkanaal
Wonen en werken op één locatie
Riante tuin op het zuidwesten
Dichtbij het dorpscentrum van Rijnsburg en Oegstgeest
Hoog afwerkingsniveau

24 woon-/werkwoningen...

Pag. 4 Rijnsburg... rust en gezelligheid in de Randstad

Pag. 7 Wonen met vrij uitzicht op het Oegstgeesterkanaal

Pag. 8 Stijlvolle woningen met optimaal wooncomfort

Pag. 10 Situatie en de verschillende geveltypes

Pag. 12 De verschillende gevels van de 24 riante woon-/werkwoningen

Pag. 14 Basiswoning (type A afgebeeld)

Pag. 17 Extra ruimte, luxe en comfort

Pag. 18 Optiepakket 1 (type A afgebeeld)

Pag. 20 Optiepakket 2 (type B afgebeeld)

Pag. 22 Optiepakket 3 (type C afgebeeld)

Pag. 24 Woningen met een hoog afwerkingsniveau

Pag. 25 Kwaliteit en comfort

Pag. 26 Kleuren- en materiaalstaat

Pag. 27 Kopersinformatie

... aan het Oegstgeesterkanaal

Rijnsburg...

Wonen midden in de Randstad, met alle voorzieningen dichtbij, maar toch in een rustige omgeving? Ruimte om thuis te werken zonder in te leveren op uw woon-comfort? Wij bieden u de perfecte mogelijkheid!

In het gezellige Rijnsburg, op slechts enkele minuten afstand van het dorpscentrum, worden langs de Bankijkerweg 'De Pakhuyzen' gerealiseerd, 24 woon-/werkwoningen. Naast het eigen centrum, is ook het dorpscentrum van Oegstgeest per fiets binnen vijf minuten te bereiken. Vanaf de locatie bevindt u zich per auto binnen enkele minuten op de N206 en A44. In de omgeving is voldoende te beleven. Het stadsleven van Leiden is dichtbij, maar ook de rust en prachtige wandelroutes in natuurgebied De Meijendel en de Bollenstreek. Ook is het strand van Katwijk dichtbij, waar het heerlijk is om uit te waaien of in de zomer te genieten van de zon en de zee.

... rust en gezelligheid in De Randstad

VOORHOUT
SASSENHEIM
N208
N444
Noordwijkscche Vaart
N206
N449
A44
DE PAKHUYZEN
De Hoek
RIJNSBURG
Oude Rijn
Haaswijk
Oegstgeesterkanaal
Flora Holland
OEGSTGEEST
WARMOND
Het Joppe
VALKENBURG
LEIDEN
Rijn
A4

KATWIJK
Zeeweg
Noordwijkscche Vaart
Noordwijkerweg
Rijnsburgse Boys
Bankijkerweg
Oegstgeesterkanaal
DE PAKHUYZEN
N206
Brouwerstraat
Oude Rijn
Sandtlaan
RIJNSBURG
Oegstgeesterweg
A44
OEGSTGEEST
Flora Holland
VALKENBURG

De Pakhuyzen...

De drie blokken van acht woningen van De Pakhuyzen zijn gelegen aan de Bankijkerweg, aan de noordoost-zijde van Rijnsburg langs het Oegstgeesterkanaal. Parallel aan de Bankijkerweg wordt een ventweg met parkeerplaatsen aangelegd. Deze wordt ingericht als een ruime woonstraat met veel groen. Alle woningen krijgen tevens een parkeerplaats op eigen terrein.

Aan de achterzijde hebben de woningen een tuin die doorloopt tot het fietspad langs het Oegstgeesterkanaal. Deze diepe tuinen zijn gelegen op het zuidwesten waardoor u de hele dag kan genieten van de zon! In de tuin is een berging aanwezig voor het stallen van fietsen en het opbergen van al uw tuinmeubelen en -gereedschappen.

... wonen met vrij uitzicht op het Oegstgeesterkanaal

De Pakhuyzen aan de Bankijkerweg zijn riante woon-/werkwoningen. Deze woningen bieden ruimte om thuis te werken zonder in te leveren op wooncomfort.

Via de voorzijde betreedt u de woning, waarna u in de ruime hal met toiletruimte en meterkast komt. Vanuit de hal komt u in de woon-/eetkamer met trapkast en keuken aan de voorzijde. De openslaande deuren in de woonkamer geven toegang tot de ruime, op het zuidwesten gelegen tuin met berging. De begane grond wordt standaard voorzien van vloerverwarming en heeft een verdiepingshoogte van 2,75 meter!

Aangezien de inrichting en de vormgeving van de keuken zeer afhankelijk zijn van uw eigen voorkeuren, wordt de woning standaard zonder keuken geleverd. Hierdoor kunt u zelf een leverancier en keuken kiezen die geheel voldoen aan uw eisen en wensen. De woning wordt wel voorzien van standaard keukenaansluitingen.

De eerste verdieping van de woning heeft twee ruime slaap- en/of werkkamers, een separaat zwevend toilet en een ingerichte badkamer met bad, inloopdouche en dubbele wastafel. De badkamer is voorzien van luxe tegelwerk tot aan het plafond.

Op de tweede verdieping zijn twee slaap- en/of werkkamers en een technische ruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Optioneel kan de kamer aan de voorzijde in tweeën gesplitst worden.
De eerste en tweede verdieping hebben een hoogte van 2,70 meter.

Het standaard afwerkingsniveau van de woningen is hoog:

- Bouwsysteem bestaande uit betonnen bouwmuren met spouw voor goede isolatie en ter voorkoming van geluidsoverdracht
- Houten buitenkozijnen en -deuren
- Stompe binnendeuren in houten kozijnen
- Vloerverwarming op de begane grond
- Begane grond heeft een extra hoog plafond van circa 2,75 meter, de eerste en tweede verdieping hebben een hoogte van circa 2,70 meter
- Standaard luxe sanitair en tegelwerk
- De badkamer wordt tot aan het plafond betegeld
- Zonnepanelen op het dak.

Stijlvolle woningen met optimaal wooncomfort

[Woning met uitbouw. Keuken en interieur worden niet meegeleverd.]

De inrichting van de aangrenzende gebieden en van de openbare ruimte is indicatief.

DE PAKHUYZEN

Verschillende geveltypes
Om geheel te kunnen voldoen aan uw wensen, zijn er vier verschillende geveltypes. Hierbij bestaat de keuze uit verschillende kleuren bakstenen, gevel- en raamindelingen of zelfs Franse balkons voorzien van luiken.

De optiepakketten die in deze brochure worden beschreven, kunnen bij alle geveltypes worden toegepast.

Type A1

Type A2

Type B

Type C

De verschillende gevels van de 24 riante woon-/werkwoningen...

bnr 924	bnr 923	bnr 922	bnr 921	bnr 920	bnr 919	bnr 918	bnr 917
type C	**type A2**	**type B**	**type A1**	**type B**	**type A1**	**type C**	**type A2**

bnr 916	bnr 915	bnr 914	bnr 913
type A1	**type C**	**type A2**	**type A1**

bnr 901	bnr 902	bnr 903	bnr 904	bnr 905	bnr 906	bnr 907	bnr 908
type C	**type A2**	**type A1**	**type C**	**type A2**	**type B**	**type A1**	**type B**

bnr 909	bnr 910	bnr 911	bnr 912
type B	**type C**	**type A2**	**type B**

bnr 912 **type B** | bnr 911 **type A2** | bnr 910 **type C** | bnr 909 **type B**

bnr 908 **type B** | bnr 907 **type A1** | bnr 906 **type B** | bnr 905 **type A2** | bnr 904 **type C** | bnr 903 **type A1** | bnr 902 **type A2** | bnr 901 **type C**

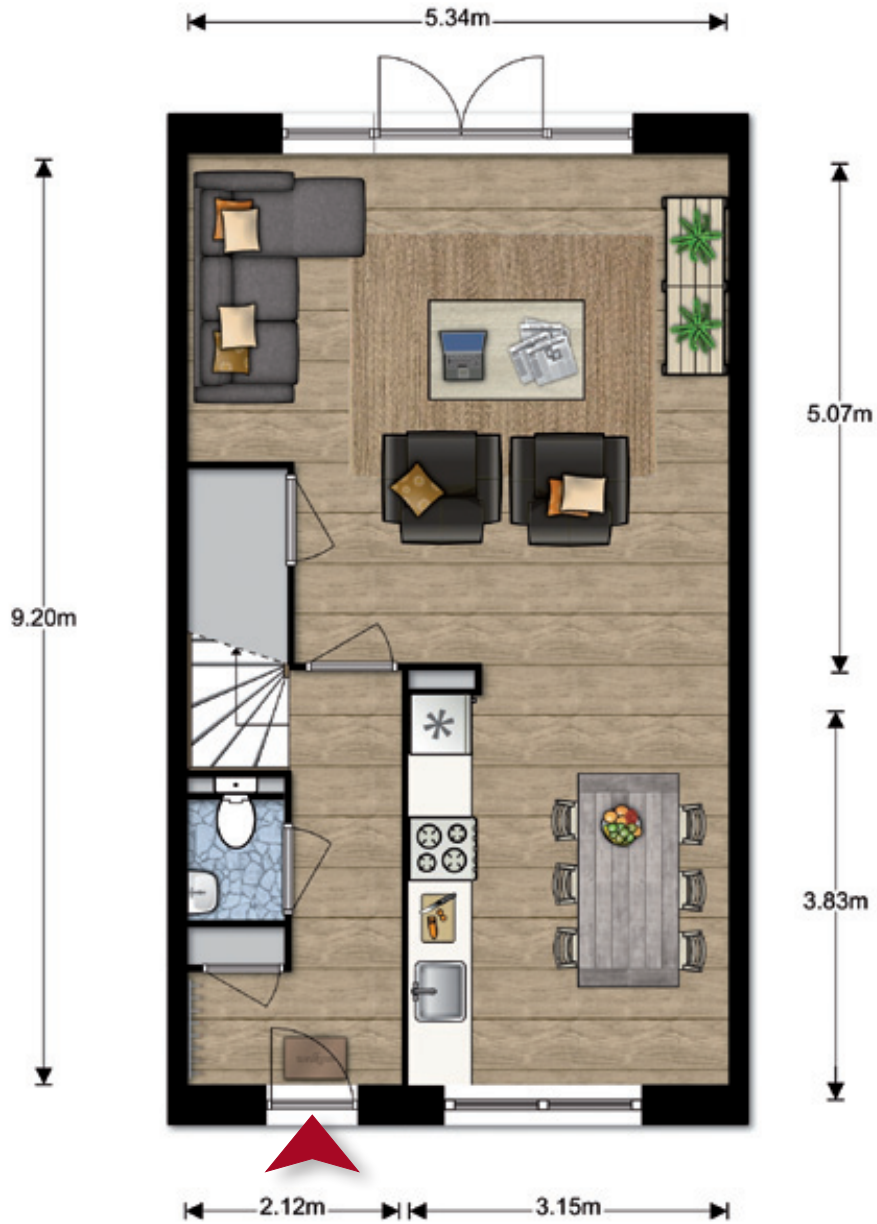
bnr 913 **type A1** | bnr 914 **type A2** | bnr 915 **type C** | bnr 916 **type A1**

bnr 917 **type A2** | bnr 918 **type C** | bnr 919 **type A1** | bnr 920 **type B** | bnr 921 **type A1** | bnr 922 **type B** | bnr 923 **type A2** | bnr 924 **type C**

Basiswoning

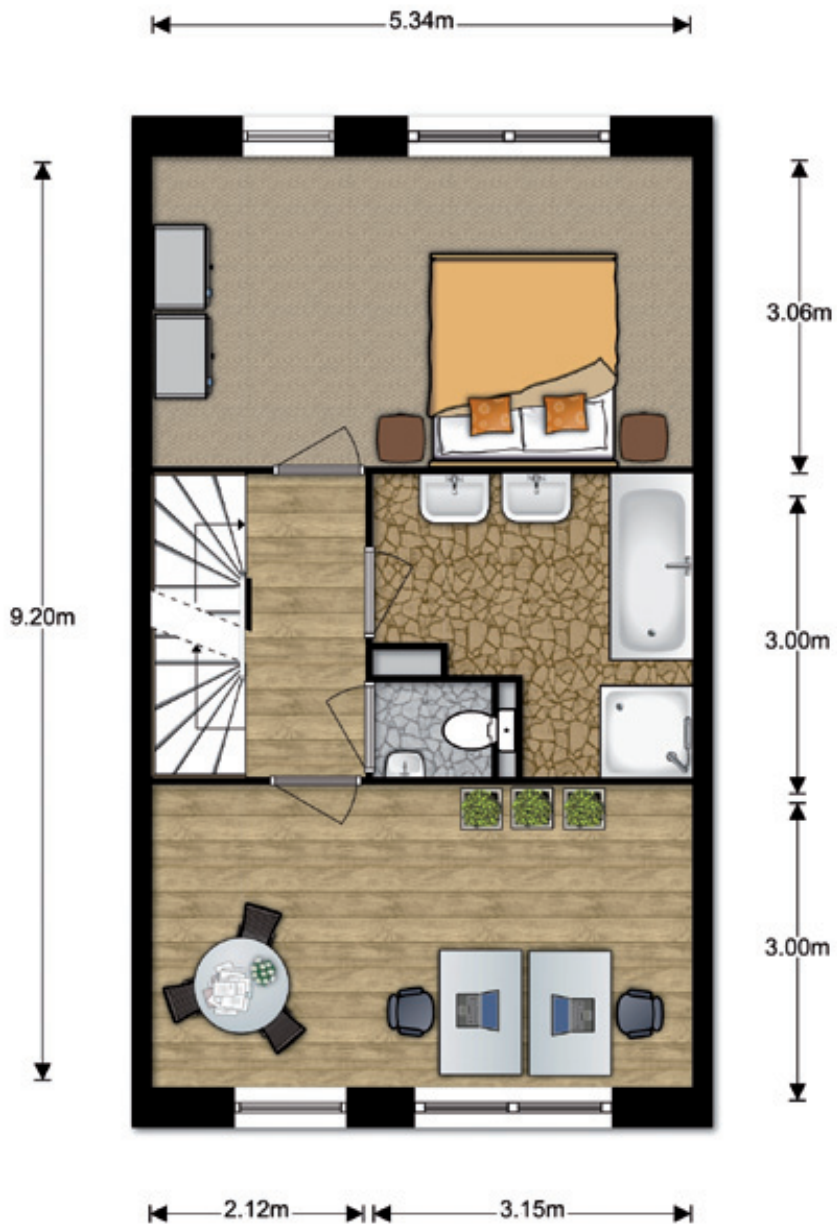
- Drie verdiepingen
- Bruto vloeroppervlakte circa 171 m²
- Netto vloeroppervlakte circa 148 m²
- Woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin
- Vloerverwarming op de begane grond
- Vier werk- en/of slaapkamers (met optie voor vijf kamers) op de eerste en de tweede verdieping
- Badkamer voorzien van bad, inloopdouche en dubbele wastafel
- Badkamer tot aan het plafond betegeld
- Separaat, zwevend toilet op eerste verdieping
- Ruime tuin op het zuidwesten met berging en achterom.

Doorsnede - Basiswoning



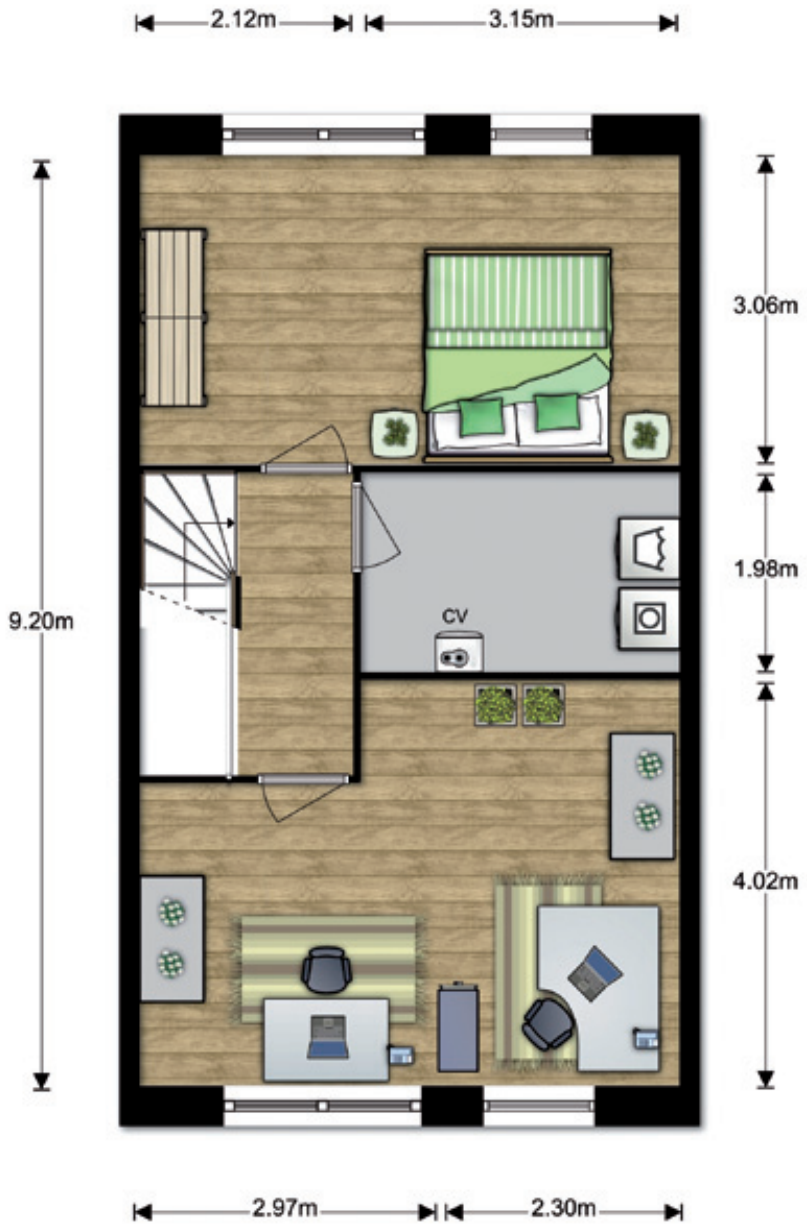
begane grond

plattegrond op basis van geveltype A



1e verdieping

plattegrond op basis van geveltype A



2e verdieping

plattegrond op basis van geveltype A

[Impressie woningen met uitbouw.]

Extra ruimte, luxe en comfort

De standaard woningen zijn van hoogwaardige kwaliteit met veel wooncomfort. Om de woning nog meer te laten aansluiten op uw persoonlijke voorkeuren zijn er diverse mogelijkheden:

OPTIEPAKKET 1: het verlengen van de begane grond met twee meter aan de achterzijde
(zie pagina 18 en 19)

OPTIEPAKKET 2: het verlengen van de begane grond en de eerste verdieping met twee meter aan de achterzijde (zie pagina 20 en 21)

OPTIEPAKKET 3: het verlengen van de gehele woning (begane grond, eerste en tweede verdieping) met twee meter aan de achterzijde
(zie pagina 22 en 23)

Onze kopersbegeleider gaat graag het gesprek met u aan om samen uw droomhuis te realiseren.

Naast deze drie optiepakketten zijn er tal van mogelijkheden om de woning helemaal naar uw persoonlijke wensen aan te passen, zoals:

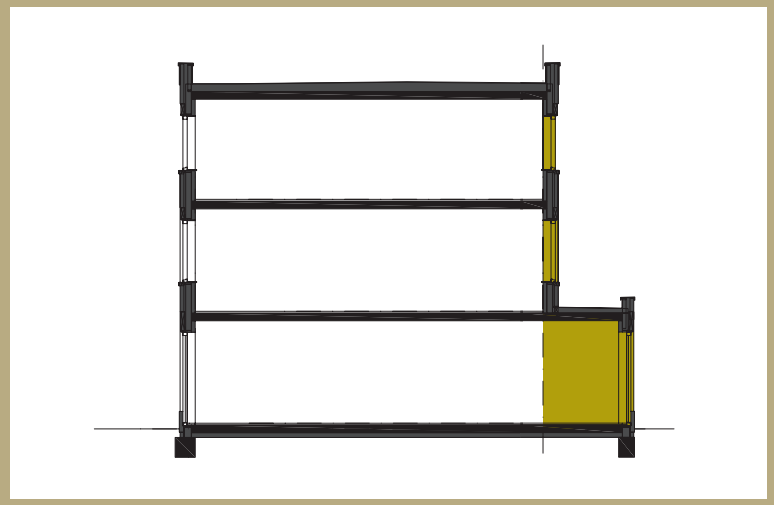
- Extra stopcontacten of andere aansluitingen
- Open trap naar de tweede verdieping vervangen door een gesloten trap
- Extra zonnepanelen op het dak
- Aanpassen sanitair en tegelwerk
  (zie pagina 25)
- Dakramen in het dak van de aanbouw van optie 1 of 2
- Vloerverwarming ook op de eerste en/of tweede verdieping
- Indeling wanden om extra of ruimere slaap- of werkkamers te creëren.

Optiepakket 1

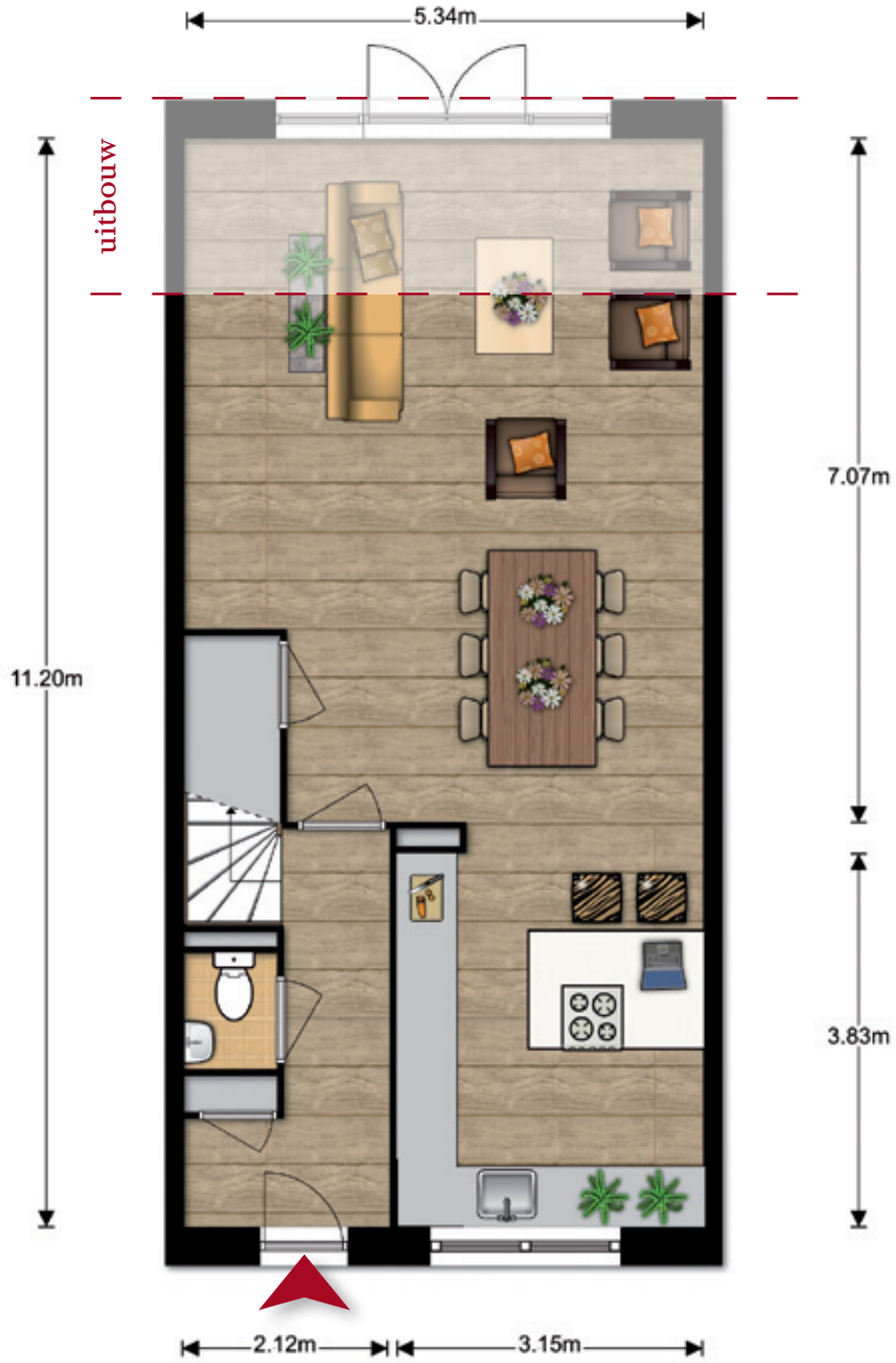
Het uitbreiden van de woning op de begane grond. De woning wordt aan de achterzijde met twee meter verlengd. De indeling van achtergevel blijft ongewijzigd.

Afwijkend ten opzichte van de basiswoning:

- Bruto vloeroppervlakte circa 182 m² (basis: 171 m²)
- Netto vloeroppervlakte circa 158 m² (basis: 148 m²)

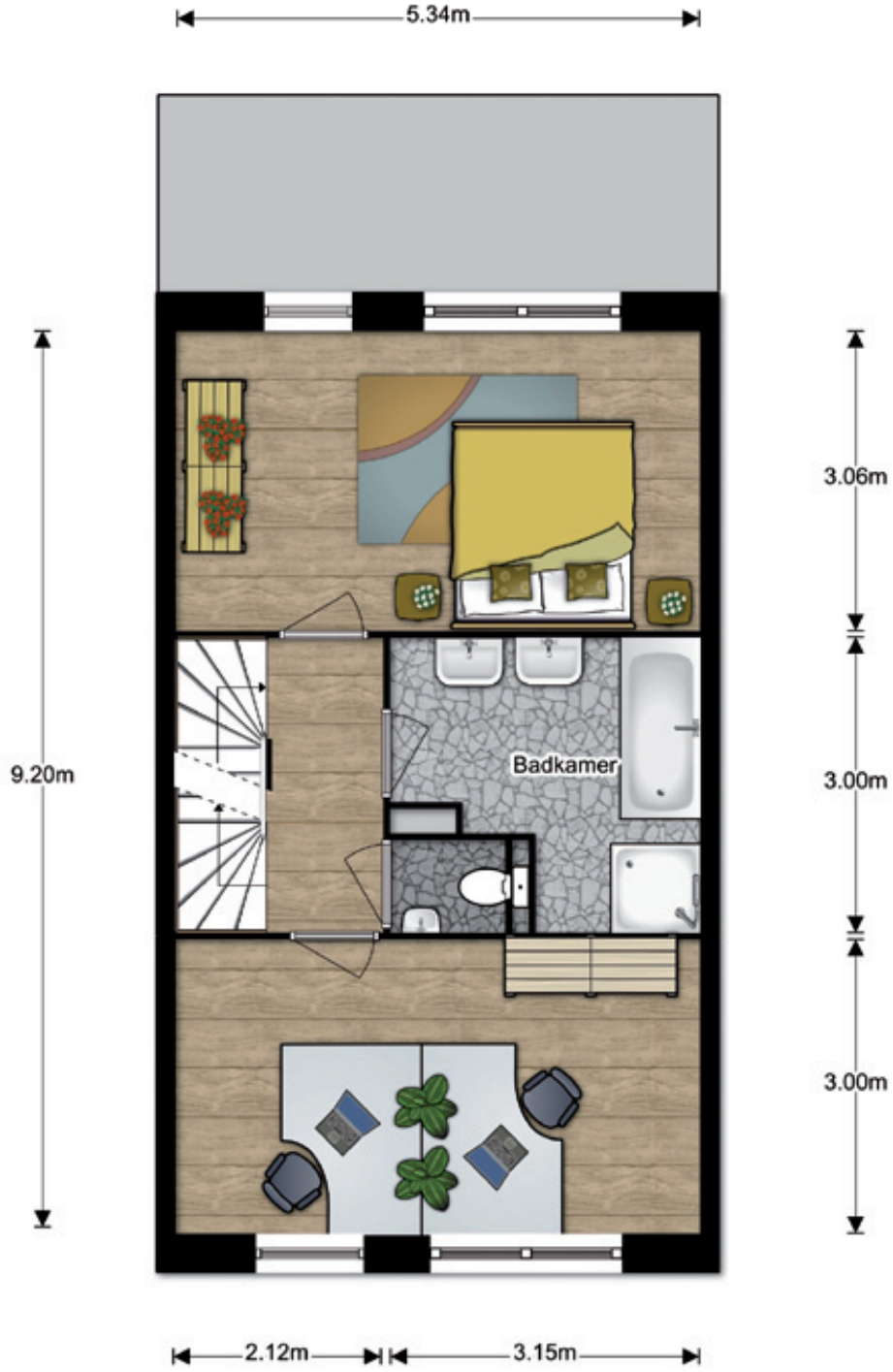


Doorsnede - Optiepakket 1



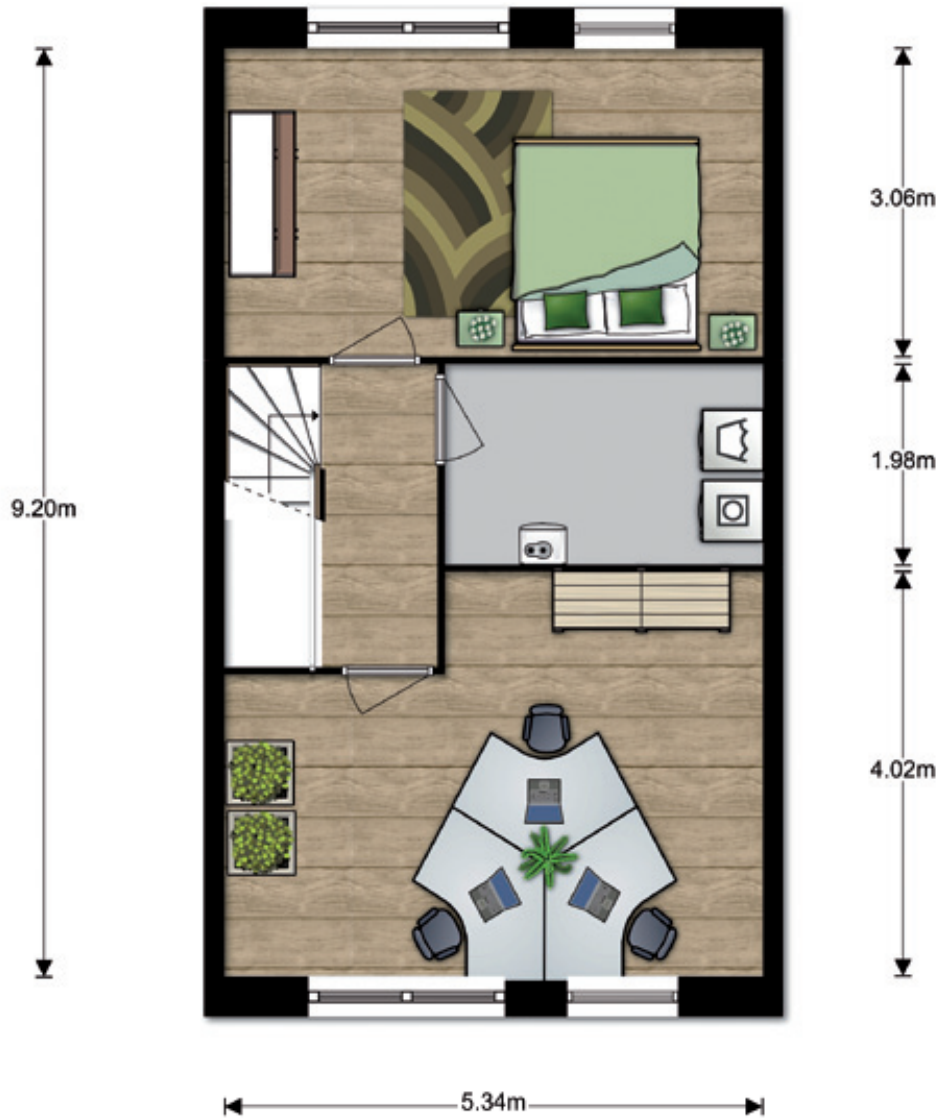
begane grond

plattegrond op basis van geveltype A



1e verdieping

plattegrond op basis van geveltype A



2e verdieping

plattegrond op basis van geveltype A

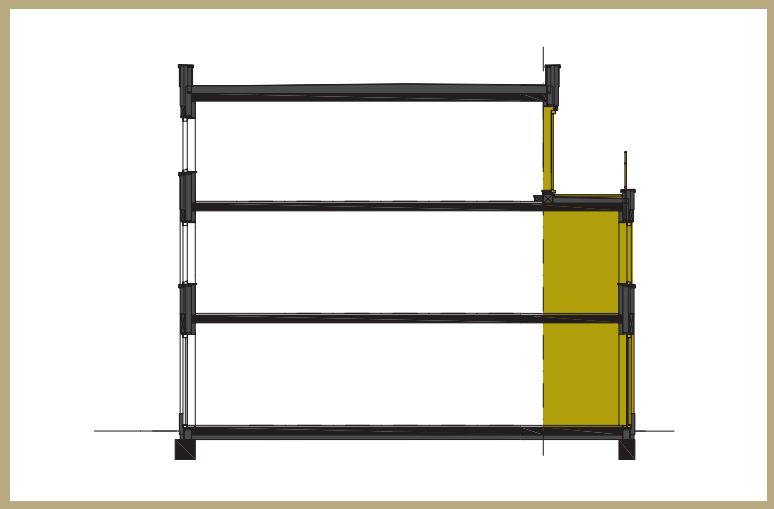
Optiepakket 2

Het uitbreiden van de woning op de begane grond en eerste verdieping. De woning wordt aan de achterzijde, over twee verdiepingen, met twee meter verlengd. De indeling van de achtergevel blijft gelijk.

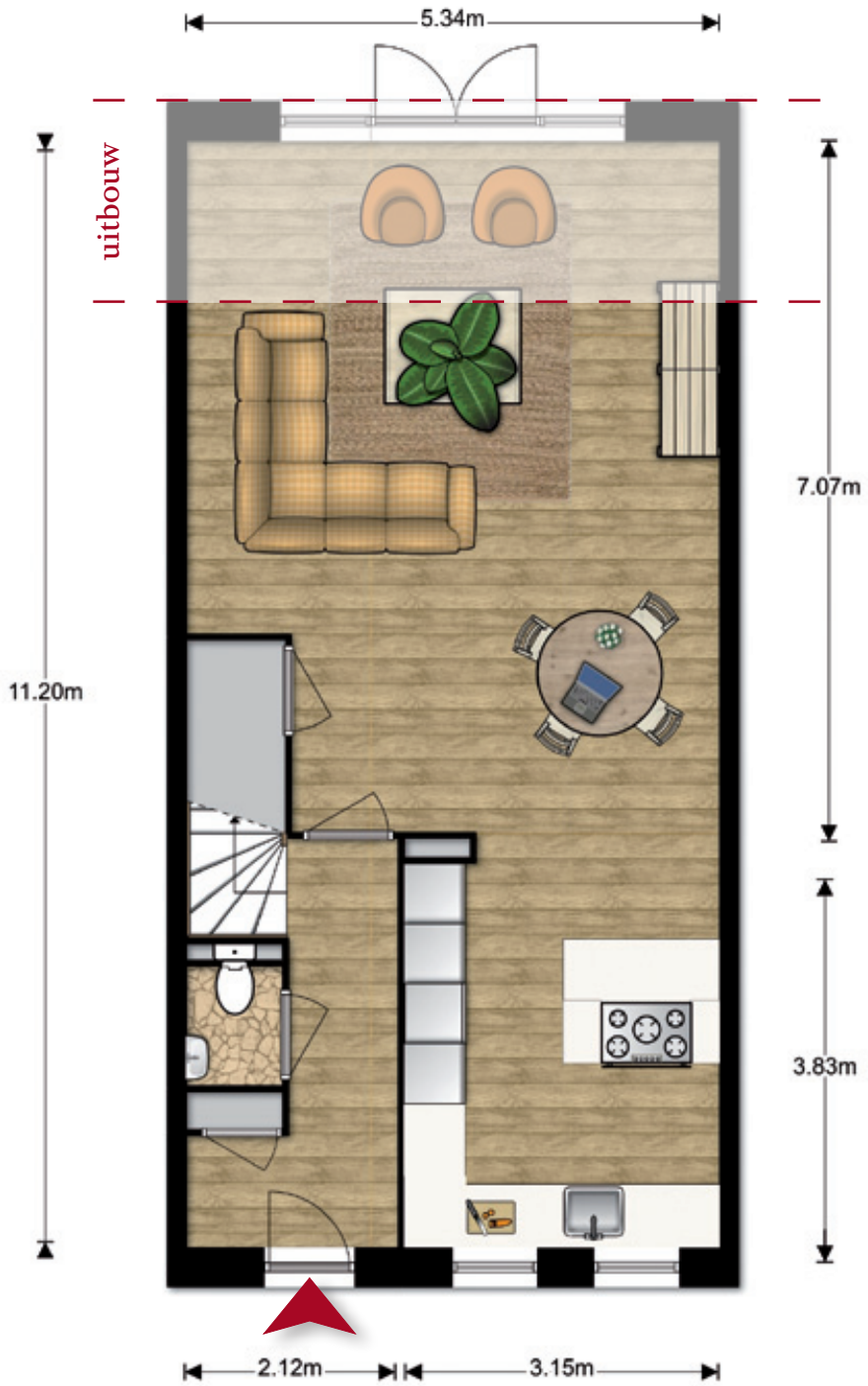
Een extra optie hierbij is het creëren van een dakterras op het platte dak van de uitbouw (optiepakket 2A).

Afwijkend ten opzichte van de basiswoning:

- Bruto vloeroppervlakte circa 193 m² (basis: 171 m²)
- Netto vloeroppervlakte circa 169 m² (basis: 148 m²)
- Extra optie voor een dakterras op de uitbouw van de eerste verdieping (alleen mogelijk bij geveltypen B en C).

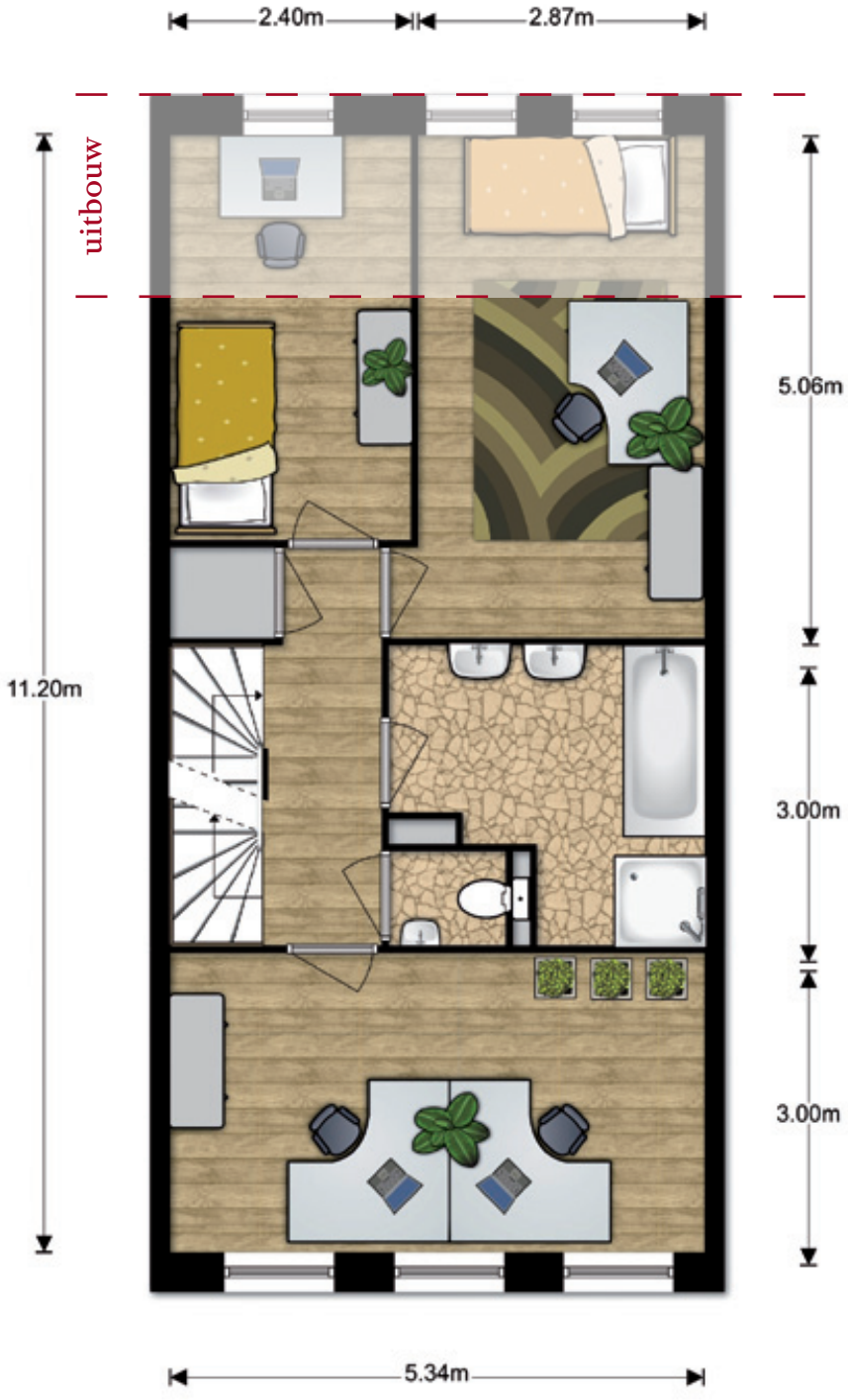


Doorsnede - Optiepakket 2



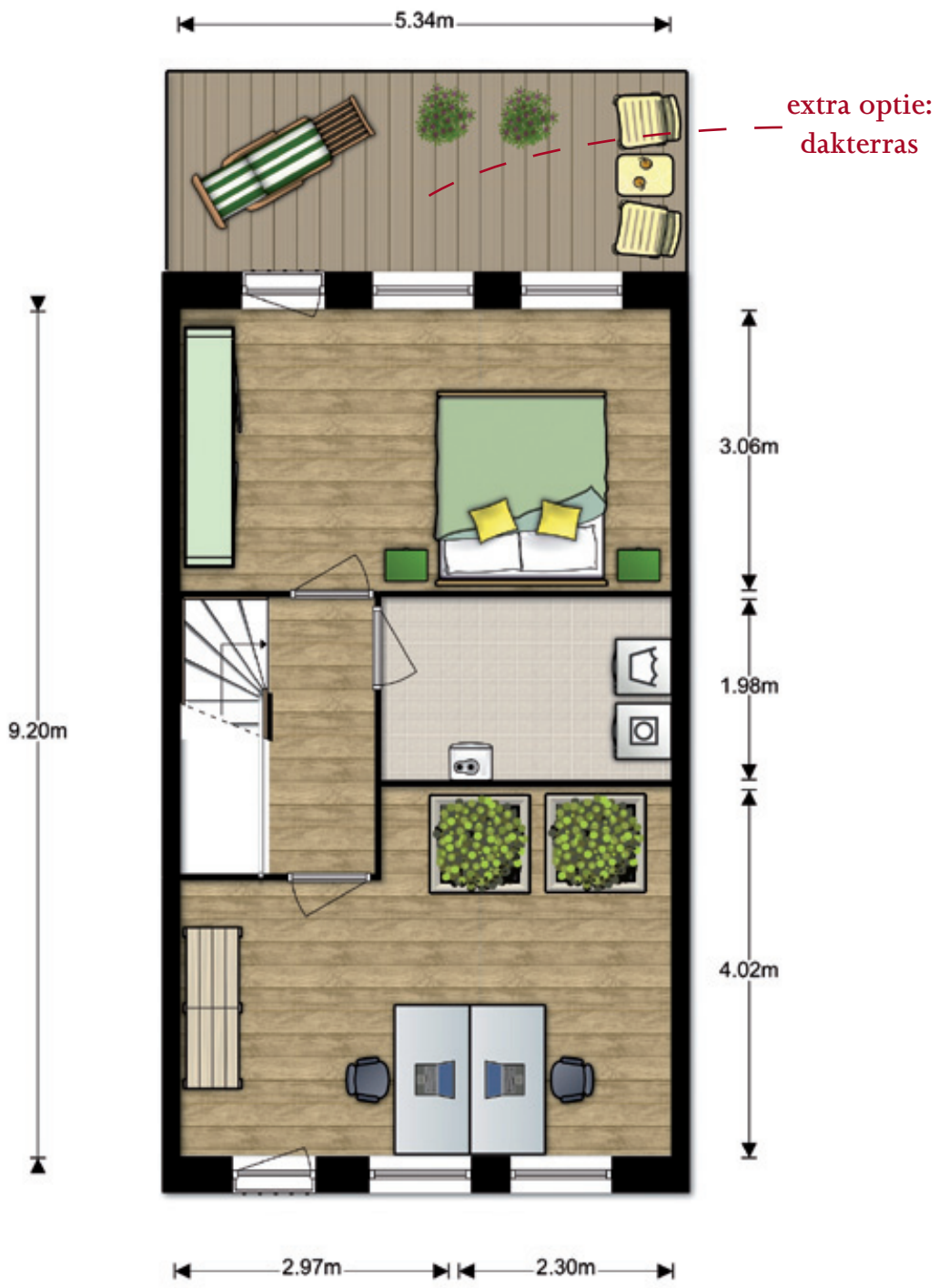
begane grond

plattegrond op basis van geveltype B



1e verdieping

plattegrond op basis van geveltype B



2e verdieping

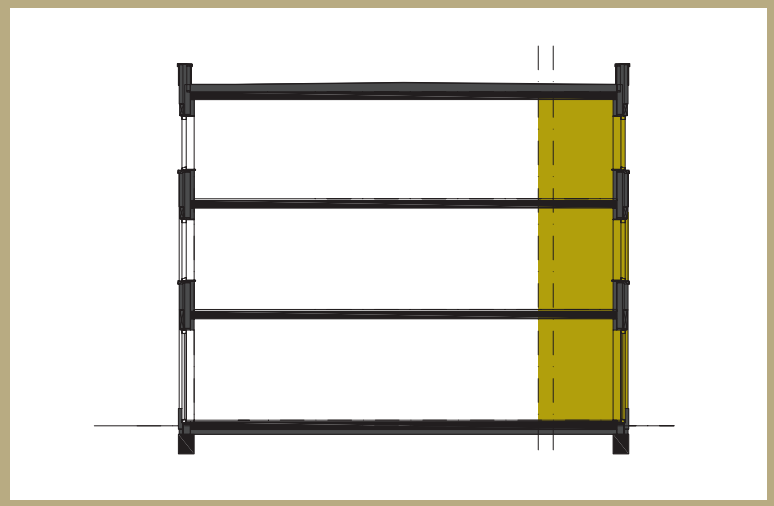
plattegrond op basis van geveltype B

Optiepakket 3

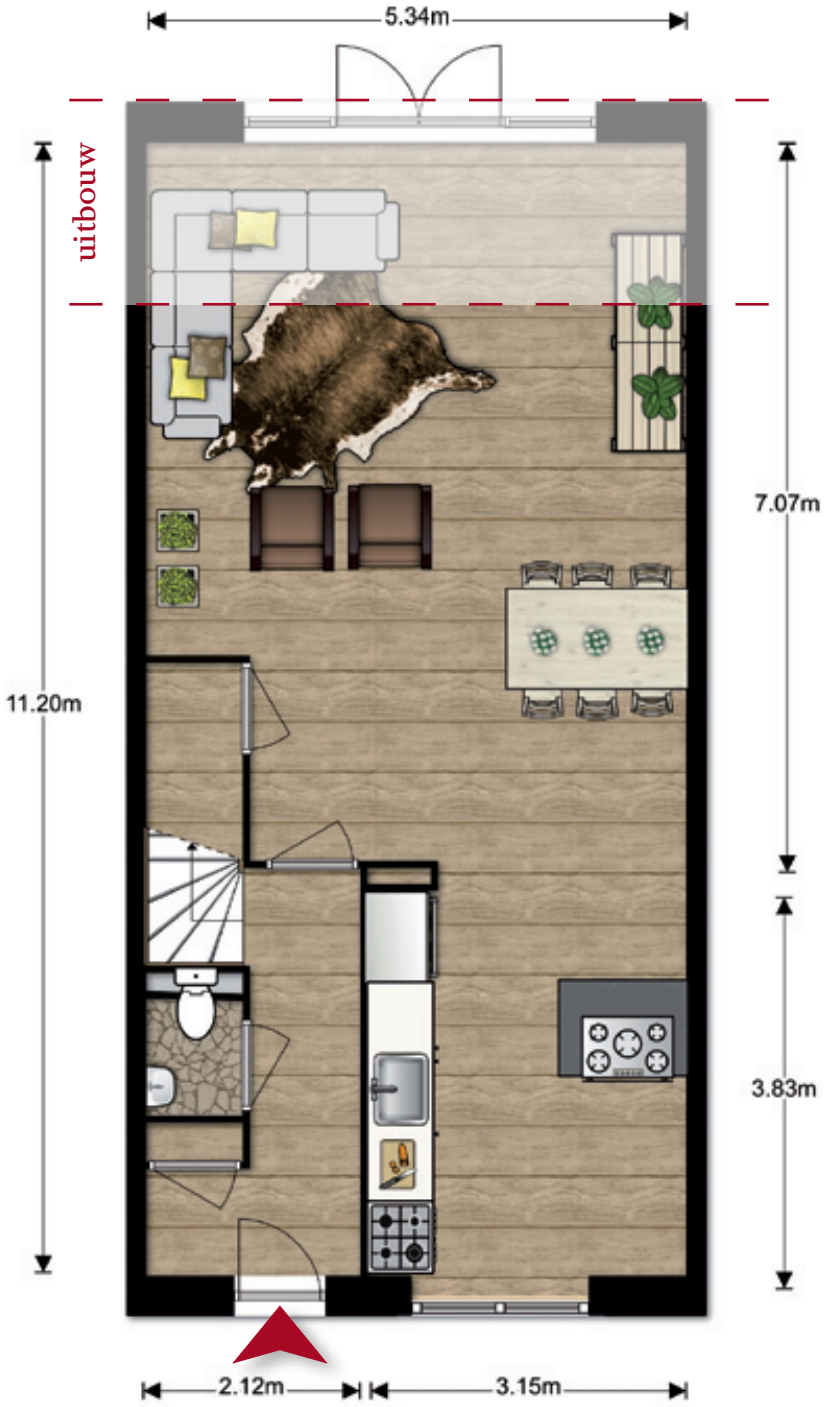
Het uitbreiden van de woning op de begane grond, eerste en tweede verdieping. De woning wordt aan de achterzijde, over 3 verdiepingen met twee meter verlengd. De indeling van de achtergevel blijft gelijk.

Afwijkend ten opzichte van de basiswoning:

- Bruto vloeroppervlakte circa 205 m² (basis: 171 m²)
- Netto vloeroppervlakte circa 180 m² (basis: 148 m²)
- Vier werk- en/of slaapkamers
  (met optie voor vijf of zes kamers)
  op de eerste en de tweede verdieping

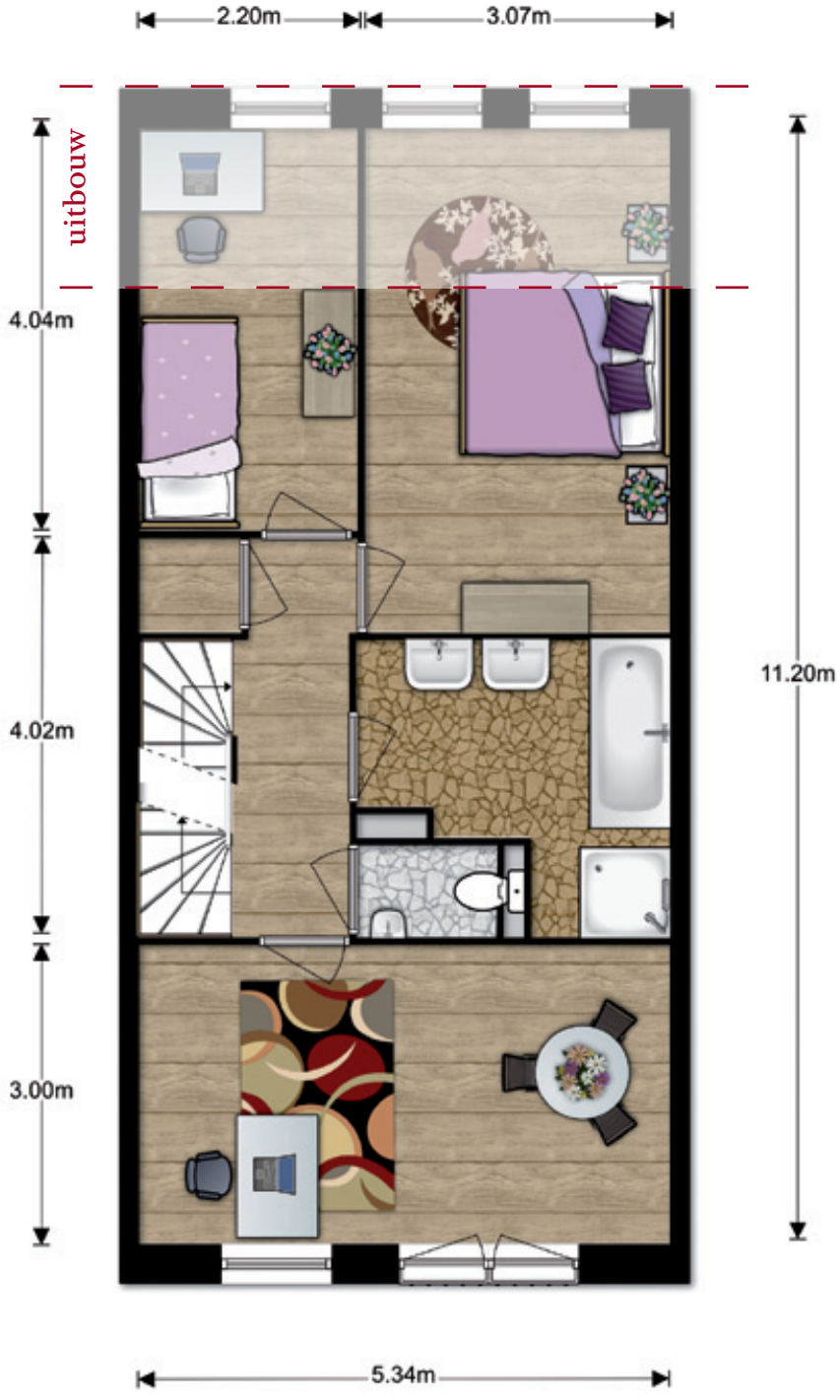


Doorsnede - Optiepakket 3



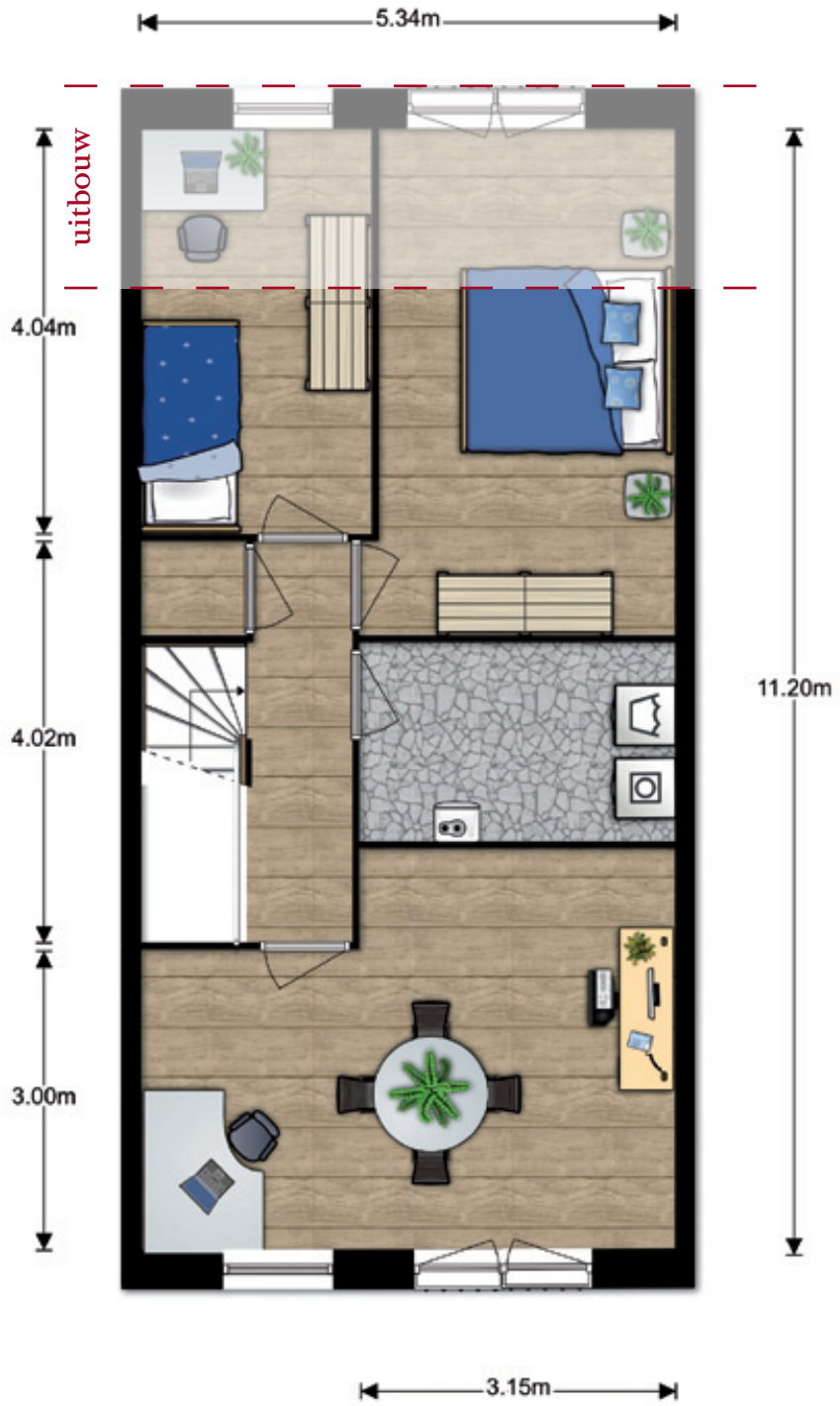
begane grond

plattegrond op basis van geveltype C



1e verdieping

plattegrond op basis van geveltype C



2e verdieping

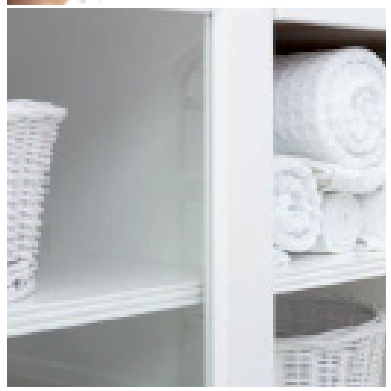
plattegrond op basis van geveltype C

Hoog afwerkingsniveau...

Om uw woning aan alle eisen te laten voldoen en tevens zo comfortabel mogelijk te maken, wordt er veel aandacht besteed aan de bouwwijze. De Pakhuyzen worden gebouwd met massieve bouwmuren van twee keer 150 mm met daartussen een luchtspouw van 60 mm. Hierdoor zijn de woningen goed geïsoleerd. Door tussen de wanden en de fundering rubber te plaatsen, wordt geluidsoverdracht via de massieve delen voorkomen. Door het gebruik van massieve materialen zijn de woningen goed geïsoleerd en kunt u comfortabel wonen.

Naast de kwaliteit van de woning is er ook veel aandacht besteed aan de vormgeving en uitstraling. De gevels worden gemaakt van hoogwaardige kwaliteit bakstenen met daartussen houten kozijnen, ramen en deuren. De binnendeuren zijn stompe deuren die tevens geplaatst worden in houten kozijnen.

De woningen worden gebouwd conform de huidige EPC-norm van ten hoogste 0,4 en zullen een energielabel hebben van ten minste A+. De woningen zijn zeer goed geïsoleerd en voorzien van een ventilatiesysteem op basis van warmte-terugwinning en zonnepanelen. Dit zal u als bewoner terugzien op uw energierekening! Als optie is het mogelijk extra zonnepanelen te plaatsen om uw energierekening nog meer te verlagen.



Kwaliteit en comfort...

Was de badkamer vroeger een puur functionele ruimte, tegenwoordig mag het er ook luxe en gezellig zijn, een plek om langer te vertoeven. Juist omdat mensen steeds meer tijd doorbrengen in de badkamer, doet u er goed aan wat extra tijd te besteden aan uw persoonlijk wensen.
De Pakhuyzen worden voorzien van luxe standaard sanitair geleverd door Plieger. De sanitaire ruimten worden voorzien van zwevende toiletten, een bad, inloopdouche en dubbele wastafel. Het standaard sanitair is te bezichtigen in de showroom van de leverancier. De kopersbegeleider kan u hier meer informatie over verschaffen. U kunt uiteraard ook zelf ander sanitair uitkiezen tegen een meerprijs. In de showroom is keuze genoeg!

Voor het tegelwerk in de sanitaire ruimtes kunt u kiezen uit een ruim assortiment luxe tegels. Deze tegels variëren in grootte en kleur. De kopersbegeleider kan u monsters laten zien van de tegels.

De keuken van uw woning wordt niet geleverd. Het kiezen van een keuken is zo persoonlijk dat wij dit liever aan u overlaten. Hierdoor kunt u zelf kiezen welke indeling en apparaten u wilt en welke stijl het best bij uw interieur past. De Pakhuyzen worden wel voorzien van standaard aansluitpunten voor de keuken.

Kleuren- en materiaalstaat

ONDERDEEL	KLEUR	OMSCHRIJVING
BUITENGEVEL		
Voegwerk	Grijs, donkergrijs en antraciet	Terugliggend voegwerk
Metselwerk Elk type gevel een eigen sortering:	Conform bemonstering	Genuanceerd waalformaat, verband nader te bepalen
Plint als trasraam Omkadering voordeur **type A1 + A2** Omkadering Frans balkon **type B**	Conform bemonstering antraciet gevoegd	Staand metselwerk halfsteens verband, waalformaat, uitstaand gemetseld
Penanten met HWA	Conform bemonstering, grijs gevoegd	Waalformaat, halfsteens verband
HWA	Zink	Koker 80x80 tussen metselwerk
Terugliggende vlakken metselwerk / rollagen boven kozijnen	Conform bemonstering, in sortering gevel, waalformaat	Staand metselwerk halfsteens verband, waalformaat terugliggend gemetseld
Uitstaande vlakken metselwerk als kroonlijst	Conform bemonstering, in sortering gevel, waalformaat	Staand metselwerk halfsteens verband, waalformaat uitstaand gemetseld
Kroonlijst **type A1**	Wit	Paintpanel in kleur
Muur afdekkers	Grijs	Zink of gelijkwaardig
Dakbedekking		2 laags bitumineus geballast
Kozijnen	Helderwit RAL 9010	Hardhout
Draaiende delen buitengevel	Licht ivoor RAL 1015	Hardhout
Geveldragers	Zwartgrijs RAL 7021	Gegalvaniseerd stalen latei gemoffeld in kleur.
Voordeur	Pijnboomgroen RAL 6028	Geïsoleerde paneelvulling
Luiken **type C**	Pijnboomgroen RAL 6028	Aluminium of gelijkwaardig
Hekwerk/balustrade	Zwartgroen RAL 6012	Metalen hekwerk
Beglazing		HR++ glas
Waterslagen/lekdorpel t.p.v. verdieping	Grijs	Hardsteen
Onderdorpels t.p.v. begane grond	Grijs	Hardsteen
Berging		Hout
BINNENZIJDE		
Binnenkozijnen	Gebroken wit	Houten kozijnen zonder bovenlicht
Draaiende delen binnenzijde	Gebroken wit	Stompe deuren
Sanitair	Conform monsters	
Tegels	Conform monsters	Diverse mogelijkheden
Keuken	-	Wordt niet geleverd

Kopersinformatie

Woningborggarantie

De woningen worden gebouwd onder kwaliteitsgarantie van Woningborg. Dit betekent dat de ontwikkelaar/aannemer zich verplicht tot garantie op de kwaliteit van de woning. U ontvangt dan ook na de koop een Woningborg-waarborgcertificaat. Voor de voltooiing van de woning zijn ook regelingen opgenomen. Daarnaast wordt via de Woningborg aannemingsovereenkomst de contractuele relatie met de ontwikkelaar/aannemer geheel beheerst door de bepalingen van Woningborg. Meer informatie is te vinden op www.woningborg.nl.

Aankoopprocedure

Het kopen van een woning is voor velen een belangrijke beslissing. Kennemerland Beheer staat u hierbij graag terzijde en zal u zo goed mogelijk informeren, zodat uw uiteindelijke keuze de juiste is. De eerste kennismaking met de door ons te realiseren woningen laten wij graag door middel van deze documentatie plaatsvinden. Wenst u een nadere kennismaking dan kan dit uiteraard telefonisch, maar een persoonlijk gesprek met onze verkoopcoördinator is natuurlijk ook mogelijk. Indien u besluit tot de aankoop van een woning dan ontvangt u voorafgaand aan het verkoopgesprek alle contractstukken in concept, zodat u deze alvast op uw gemak kunt doornemen.

Op het moment dat u kiest voor de koop van een woning, sluit u met Kennemerland Beheer een koopovereenkomst voor de grond waarop de woning gelegen is. U sluit ook een aannemingsovereenkomst voor de realisatie van de woning. Deze twee overeenkomsten zijn onverbrekelijk met elkaar verbonden. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koop- en de aanneemsom, terwijl Kennemerland Beheer zich als verkoper verplicht tot levering van de grond en de bouw van de woning.

Tijdens het verkoopgesprek wordt u uitgebreid geïnformeerd over de vervolgprocedure. Gedurende de bouwperiode wordt u onder meer via de mail en kijkmiddagen op de hoogte gehouden.

De Pakhuyzen aan het Oegstgeesterkanaal...

ONTWIKKELING, INLICHTINGEN EN VERKOOP

Kennemerland Beheer

Zenegroenkade 4, 2015 KV Haarlem

Tel. (023) 537 40 53

info@kbwonen.nl • www.kbwonen.nl

www.pakhuyzenrijnsburg.nl

Deze sfeerbrochure is samengesteld aan de hand van de laatste gegevens en afbeeldingen. Samen met de artist's impressions geven zij een indruk van de toekomstige situatie.
Zij pretenderen niet een exacte weergave te zijn van het uiteindelijke product. Rechten kunnen dan ook niet aan deze brochure worden ontleend.
Uitdrukkelijk wordt vermeld dat deze brochure geen contractstuk is. Hiertoe worden separate contractstukken opgesteld. Deze kunnen afwijken van de brochure waarbij de contractstukken bepalend zijn.

Ontwerp en realisatie: Mur-Beheer BV, Aalsmeer