



13 Luxe woningen aan de Honddijk





Wonen in Culemborg centraal en verbonden! Ontdek project Hondshoven

Geniet van vrij wonen, omringd door natuur, in dit nieuwbouwproject in Culemborg. Hier ervaar je dagelijks de rust van de natuur, terwijl je toch dicht bij alles bent. De stad ligt ideaal tussen de rivieren en op korte afstand van steden als Utrecht, Tiel, 's-Hertogenbosch en zelfs Amsterdam. Culemborg heeft een historische binnenstad, gezellige terrassen, scholen, sportclubs en allerlei voorzieningen voor jong en oud. Een ideale plek voor wie op zoek is naar rust, ruimte én toch de levendigheid van de stad binnen handbereik wil hebben.



An aerial architectural rendering of a residential development. The houses are arranged in a grid-like pattern with various lot shapes. They are numbered 1 through 45. The houses have dark grey roofs and are surrounded by green spaces, trees, and walkways. A water feature is visible on the right side of the development. The overall layout is modern and organized.

13 Luxe woningen aan de Honddijk

De 13 koopwoningen aan de Honddijk maken deel uit van een groter nieuwbouwproject bestaande uit in totaal 45 woningen. Het gevarieerde woningaanbod draagt bij aan een levendige en evenwichtige wijk, waarin verschillende woonbehoeften samenkomen.

De woningen in dit deel van het project zijn met zorg ontworpen en bieden een hoogwaardige woonkwaliteit. Ze bestaan uit twee lagen met een plat dak en vallen op door hun eigentijdse architectuur en verfijnde detaillering in de gevels. Elke woning heeft een unieke en karaktervolle uitstraling. De variatie in kleur en materiaalgebruik versterkt het individuele karakter van de woningen binnen de wijk. Niet alleen de buitenzijde straalt kwaliteit uit; ook binnen is gekozen voor comfort en moderne luxe. De woningen beschikken over ruime en doordachte indelingen, eigentijdse woonvoorzieningen en zijn rolstoeltoegankelijk. Wonen aan de Honddijk betekent kiezen voor een duurzame, stijlvolle en toekomstgerichte woning in een prettige, levendige woonomgeving.

Type A Luxe Hoekwoning

Bouwnummers 33, 35 & 36, 43 t/m 45

Woonoppervlakte: Woningen hebben ca. 120m² woonoppervlakte (GBO)

De luxe hoekwoningen combineren comfort met een onderscheidende architectuur en optimale lichtinval. Dankzij hun ligging op de hoek hebben deze woningen maximaal één directe buur en profiteren ze van extra ramen in de zijgevel, wat zorgt voor een lichte en open woonbeleving. De moderne uitstraling wordt versterkt door de stijlvolle gevelafwerking en de het gebruik van een setback met pergola op het dak, die samen zorgen voor een karakteristieke en traditionele uitstraling.

Elke hoekwoning beschikt over een beschutte achtertuin met een berging en een handige achterom. Op eigen terrein is een parkeerplaats aanwezig, wat bijdraagt aan het wooncomfort en de praktische toegankelijkheid.

Bij binnenkomst op de begane grond tref je de entree met meterkast en een separaat toilet. De ruime woonkamer is aan drie zijden voorzien van grote ramen, waardoor het daglicht volop naar binnen stroomt. De open keuken aan de achterzijde sluit naadloos aan op de leefruimte, waardoor je de volledige breedte én diepte van de woning optimaal benut. De royale slaapkamer op de begane grond is voorzien van een en-suite badkamer, ideaal voor gelijkvloers wonen of voor gasten.

Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer met toilet. De grote pui aan de voorzijde biedt prachtig uitzicht over de omliggende agrarische omgeving, terwijl de hoekligging zorgt voor extra privacy én een gevoel van ruimte rondom de woning.



- Kenmerkend door setback en houten detaillering
- Energielabel A+++
- 3 gevels voorzien van grote ramen
- Alle woningen beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein
- Slaapkamer op begane grond met en-suite badkamer
- Twee ruime slaapkamers en een extra badkamer op de verdieping



Type B Luxe Tussenwoning

Bouwnummers 34, 37 t/m 42

Woonoppervlakte: Woningen hebben ca. 120m² woonoppervlakte (GBO)

Deze geschakelde woningen zijn stijlvol ontworpen met een moderne uitstraling en een gedetailleerde gevelafwerking. De slimme indeling over twee verdiepingen en de setback met pergola op het dak creëren een aantrekkelijke architectonische diepte. Elke woning heeft een eigen achtertuin met berging en een aparte achterom voor extra privacy en gemak zonder dat je last hebt van omwonenden. Daarnaast beschikt elke woning over een parkeerplaats op eigen terrein.

Bij binnenkomst op de begane grond vind je de entree met een apart toilet en de meterkast. De ruime woonkamer is verbonden met de grote open keuken aan de achterzijde, waardoor de volledige diepte van de woning goed tot zijn recht komt. De grote ramen in zowel de achter- als de voorgevel zorgen voor veel natuurlijk licht. Daarnaast is er een ruime slaapkamer met een en-suite badkamer, wat de woning ook geschikt maakt voor mensen met een verminderde mobiliteit.

De eerste verdieping beschikt over nog twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer met toilet. De grote pui in de voorgevel biedt niet alleen veel daglicht, maar ook een prachtig uitzicht over de omliggende agrarische landschappen.



- Strakke tussenwoning met verfijnde houten accenten en een rustige gevelritmiek
- Energielabel A+++
- Riante raampartijen aan voor- en achterzijde zorgen voor veel lichtinval
- Privéparkeerplaats op eigen terrein en een praktische achterom naar de tuin
- Slaapkamer op de begane grond met en-suite badkamer: geschikt voor gelijkvloers wonen
- Op de verdieping bevinden zich twee volwaardige slaapkamers en een extra badkamer – ideaal voor gezinnen of logés

Woningplattegronden A & B 1

Bouwnummers 33, 35, 36, 38, 39, 41, 43, 44



Begane grond



1^e verdieping

Woningplattegronden A & B 2

Bouwnummers 34, 37, 40, 42, 45



Begane grond



1e verdieping



De woningen zijn duurzaam en zeer energiezuinig!

Onze woningen zijn All Electric en daarmee volledig voorbereid op een toekomst zonder aardgas. Ze zijn uitgerust met zonnepanelen en een warmtepomp, waardoor het energieverbruik optimaal wordt beheerd. De uitstekend geïsoleerde, duurzame schil zorgt voor een constant aangenaam binnenklimaat.

Voor de bouw is gekozen voor **onderhoudsarme, duurzame materialen**, wat niet alleen de levensduur verlengt, maar ook het onderhoud beperkt. Dankzij deze aanpak voldoen de woningen aan de nieuwste **BENG-eisen** (*Bijna Energie Neutraal Gebouw*). Dit betekent dat ze voldoen aan de strengste normen voor energieprestatie en duurzaamheid, resulterend in een zeer **lage Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)**.

Deze lage EPC vertaalt zich in lagere maandelijkse energielasten én de mogelijkheid tot gunstige financiering, waaronder **rentekortingen voor energiezuinige woningen**. Zo wordt uw investering niet alleen duurzaam, maar ook financieel aantrekkelijk.

Met deze keuzes investeert u in een **comfortabel, energiezuinig en toekomstbestendig huis** dat voldoet aan de hoogste standaarden op het gebied van duurzaamheid en energie-efficiëntie.



PV panelen op het dak



Hoogwaardige isolatie, dak, gevel en vloer



Onderhoudsarme materiaalkeuze



Recyclebare materialen



Duurzame en bewezen (all-electric) installaties

Hondshoven wordt een duurzame en energiezuinige buurt!



Advies en begeleiding

De keuze van uw woning

Bij dit project krijg je de mogelijkheid om je wensen vooraf duidelijk door te geven, zodat je achteraf niet voor onverwachte kosten komt te staan. Voordat je de aankoop van je woning definitief maakt, ontvang je een volledig kostenoverzicht. Zo heb je direct inzicht in de totale kosten om je woning precies naar wens in te richten.

Eventuele opties en prijzen bespreek je eenvoudig met de makelaar en de kopersbegeleider van de aannemer. Omdat er geen standaard optielijst is, zijn alle opties maatwerk. Daarnaast kun je keuzes voor tegelwerk, sanitair en keukenopstellingen direct na het tekenen van de overeenkomst vastleggen. Uiteraard is er ruimte om ook woningspecifieke wensen te bespreken.

De bouw van uw woning

Alle informatie over het bouwproces komt digitaal beschikbaar via de projectwebsite, zodat je altijd op de hoogte bent van de voortgang. Tijdens de bouw heb je een vast aanspreekpunt binnen ons team, waar je met al je vragen terecht kunt. Je ontvangt regelmatig nieuwsbrieven en kunt op de projectwebsite altijd de meest actuele informatie vinden.

Daarnaast nodigen we je uit voor kijkdagen op de bouwplaats, zodat je de vorderingen zelf kunt zien. Ook krijg je tijdig schriftelijke informatie over de definitieve oplevering van je woning, zodat je goed voorbereid bent en hier rekening mee kunt houden.

Goed om te weten

VON prijs

De koopsom van de woningen in nieuwbouwproject **Hondshoven** is Vrij Op Naam (VON). Dit houdt in dat de volgende onderdelen in de koop zijn inbegrepen:

- De grondkosten
- De totale aanneemsom
- De notariskosten van de akte van levering van de grond
- De architect, constructeur en adviseurs
- De kosten van directievoering en toezicht
- De kosten van gemeentelijke leges en omgevingsvergunning
- De kosten van de kwaliteitsborger
- De aansluitkosten van water, elektra en riolering
- De kosten van de verkoopmakelaar
- De kosten van de verzekering voor brand en storm tijdens de bouw
- De wettelijke verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting (BTW)

Eventuele kosten waar u als koper nog rekening mee dient te houden gedurende de bouw:

- De bouwrente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de levering
- De notariskosten voor het opmaken van uw hypotheekakte
- De afsluitkosten van de hypotheeknemer
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering



Het keurmerk in de bouw, zodat u zeker weet dat de bouw van uw nieuwe woning probleemloos verloopt.

Dit project valt onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Hierdoor ben je verzekerd van de bouw van de woning door een ervaren en betrouwbare aannemer. Alleen bouwbedrijven die voldoen aan strenge kwaliteitseisen, financieel gezond zijn en beschikken over de juiste certificeringen en verzekeringen, mogen dit keurmerk voeren. Het Woningborg-certificaat biedt extra zekerheid: mocht de aannemer vóór oplevering failliet gaan, dan wordt de woning alsnog afgebouwd. Bovendien waarborgt Woningborg de garantie die de aannemer verstrekt!



Wij staan voor u klaar

De makelaar



Weeda & Jellema Makelaardij
Zuiderwal 42
4101 EK Culemborg
0345 - 516 666

info@w-j.nl
www.w-j.nl

De aannemer

Bouwbedrijf Van Grunsven



Bouwbedrijf Van Grunsven
Hoogstraat 21
5469 EL Erp

info@vangrunsvengroep.nl
www.vangrunsvengroep.nl

De architect



Wauben Architects
Geleenbeeklaan 70
6166 GR Geleen
046 - 475 08 85

info@wauben.com
www.wauben.com

Projectmanagement

Sellenra

Sellenra Vastgoed Ontwikkeling
Veemarktkade 8
5222 AE 's-Hertogenbosch

info@sellenra.com
www.sellenra.com



De ontwikkelaar



Als familiebedrijf heeft Daelmans Vastgoed een lange historie in het beleggen in- en ontwikkelen van residentieel vastgoed. Wij kopen, renoveren, verduurzamen en verhuren woningen en appartementen in heel Nederland. Wij bieden onze kopers een kwalitatieve en duurzame woonomgeving tegen een prijs die voor hen en voor ons goed voelt.

Met ons team bouwen wij zorgvuldig aan een ontwikkelportefeuille waarmee wij én onze stakeholders de toekomst met vertrouwen tegemoet kunnen zien. Steeds vaker ontwikkelen wij nieuwe woningen en appartementen op basis van duurzame en circulaire bouwmethoden. Zodat de generaties ná ons ze graag overnemen. We werken graag samen op basis van vertrouwen. We creëren iets nieuws en proberen mooie woningen en buurten te realiseren. We zien vastgoedontwikkeling als een kans om een positieve bijdrage te leveren aan een plek en zijn omgeving.

Wilt u graag wat meer weten over ons, kijk dan eens op onze website www.daelmans.nl

Disclaimer

De maatvoering en impressies zijn ter indicatie toegevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Daelmans Vastgoed

Boschstraat 83 A
6211 AV Maastricht
043 - 350 3580





**Wij zouden u graag
ontmoeten als toekomstige
bewoner op deze mooie
plek in Culemborg!**

Voor aanvullende
informatie kijk op de
projectwebsite:

www.hondshoven.nl