# ORANJEHOF
LEERSUM

Energielabel A+++



GESCHAKELDE WONINGEN



HALFVRIJSTAANDE WONINGEN

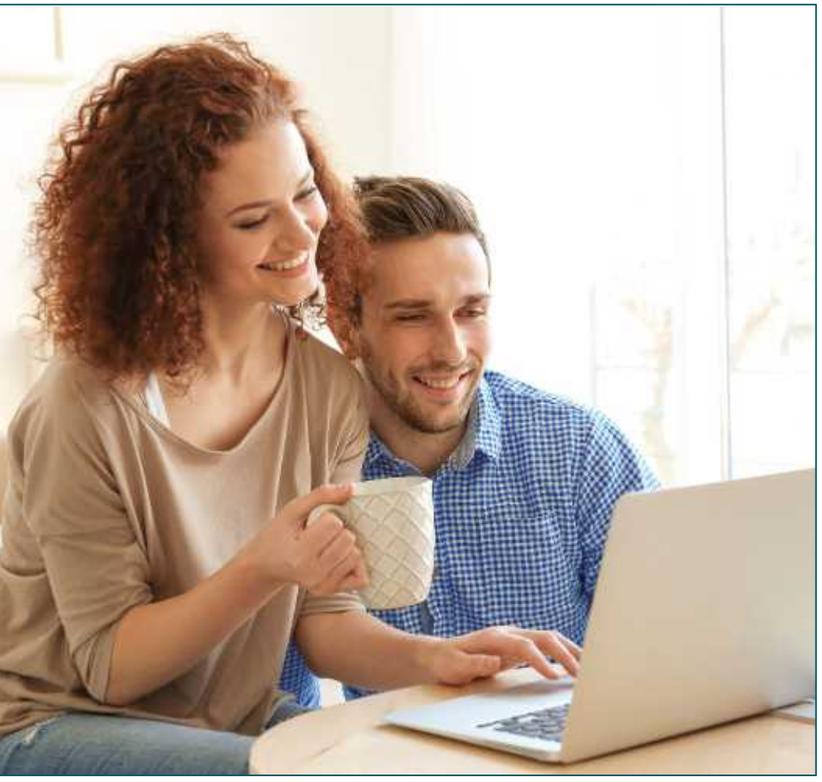
## 6 GESCHAKELDE WONINGEN
## 2 HALFVRIJSTAANDE COMFORTWONINGEN

THUISKOMEN TUSSEN DORP EN NATUUR

# IN LEERSUM WOONT U MIDDEN IN HET GROEN MET ALLE VOORZIENINGEN NABIJ

# THUISKOMEN IN LEERSUM

Tussen de Middelweg en de Prins Mauritslaan in Leersum ligt het nieuwbouwproject Oranjehof. Op korte afstand van de natuur én het centrum van Leersum worden hier 6 geschakelde woningen en 2 halfvrijstaande comfortwoningen gerealiseerd. Door de gunstige ligging en sfeervolle woningen is dit een plek waar u zich snel thuis zult voelen.







EEN VEELZIJDIG DORP

# Wonen in Leersum

Leersum is een sfeervol dorp op de Utrechtse Heuvelrug, waar rust, natuur en dagelijkse voorzieningen op een prettige manier samenkomen. De centrale ligging in Nederland zorgt ervoor dat steden als Utrecht, Amersfoort, Veenendaal en Arnhem uitstekend bereikbaar zijn, terwijl u thuis geniet van de ruimte en het groene karakter van het dorp.

De natuur ligt in Leersum letterlijk om de hoek. Het dorp grenst aan Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en wordt omringd door uitgestrekte bossen, heidevelden, landgoederen en wandel- en fietsroutes. Of u nu graag wandelt, fietst of simpelweg geniet van de rust en het landschap, de omgeving biedt het hele jaar door volop mogelijkheden om buiten te zijn.









## Gemoedelijke dorpssfeer

Daarnaast beschikt Leersum over alle dagelijkse voorzieningen die het wonen comfortabel maken. In het gezellige dorpscentrum vindt u onder meer een supermarkt, winkels, horeca, scholen, sportvoorzieningen en zorgvoorzieningen. Alles wat u nodig heeft is dichtbij en gemakkelijk bereikbaar. Wat Leersum bijzonder maakt, is de gemoedelijke dorpssfeer. Het is een plek waar mensen elkaar kennen, waar kinderen veilig kunnen opgroeien en waar betrokkenheid en gemeenschapsgevoel nog vanzelfsprekend zijn. Hier woont u in een groene, rustige omgeving, met alle voordelen van het dorpsleven én de nabijheid van de stad.

**Tombe van Nellesteijn**

De Tombe van Nellesteijn is één van de bijzondere plekken die Leersum haar unieke karakter geeft. Omringd door groen en historie laat deze plek zien hoe natuur, rust en landschap hier al generaties lang samenkomen. Een omgeving waar wandelen, ontspannen en genieten van de Utrechtse Heuvelrug vanzelfsprekend onderdeel zijn van het dagelijks leven.

# RUSTIG WONEN AAN HET GROEN




Het plan is gesitueerd tussen de Middelweg aan de zuidzijde en de Prins Mauritslaan aan de noord- en oostzijde. De opzet kenmerkt zich door een kleinschalige en ruimtelijke inrichting, waarbij wonen, groen en ontmoeten op een natuurlijke wijze samenkomen.

### Comfortabel wonen

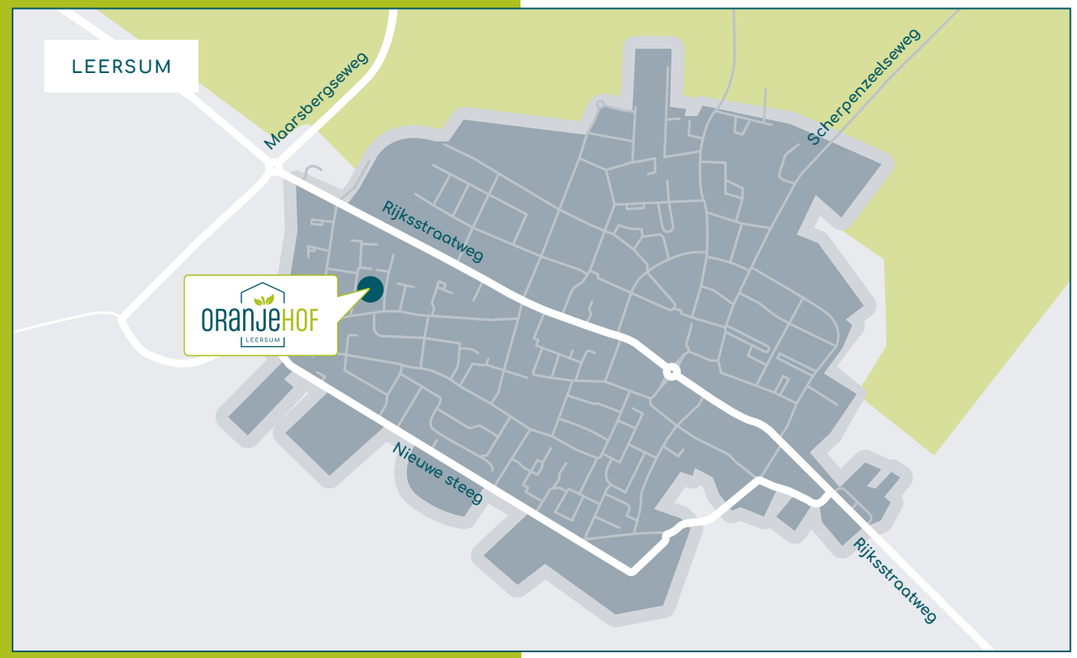
Aan de zuidzijde van het plan worden twee comfortabele halfvrijstaande woningen gerealiseerd. Deze levensloopbestendige woningen beschikken over een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een zonnige achtertuin op het zuiden en een parkeerplaats op eigen terrein.

### Een fijne woonomgeving

Aan de overzijde worden zes geschakelde woningen gerealiseerd, eveneens met een eigen tuin. Tussen beide woningrijen bevindt zich een centraal parkeerhof met elf parkeerplaatsen. Vanuit het plan is een directe verbinding gemaakt met het aangrenzende parkje aan de westzijde, waar groen, wandelmogelijkheden en speelvoorzieningen zorgen voor een prettige leefomgeving voor jong en oud.

### Wonen in het groen

Dankzij de groene omgeving, de rustige ligging en de zorgvuldige inrichting ontstaat een aantrekkelijke woonplek waar comfort, ruimte en leefkwaliteit centraal staan.



# 6 GESCHAKELDE WONINGEN

Deze zes geschakelde woningen combineren een eigentijdse architectuur met een praktische en comfortabele indeling. De woningen zijn aan de voorzijde gelegen aan een groen binnengebied. Door de combinatie van de vrije ligging aan de voorzijde en ruimte binnen is dit een heerlijke plek om thuis te komen.

**“Een heerlijke plek om thuis te komen.”**



TWEE

# Hoekwoningen

De 2 hoekwoningen beschikken over een entree aan de zijkant van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, met uitzicht op het groene binnengebied. De tuingerichte woonkamer vormt een lichte en aangename leefruimte met direct contact naar de achtertuin. Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers gesitueerd, beide over de volledige breedte van de woning. De zolderverdieping biedt volop mogelijkheden en kan geheel naar eigen wens worden ingedeeld, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkkamer of hobby-ruimte én kan optioneel worden vergroot met een dakkapel.





# Plattegrond Begane Grond

2
HOEK
WONINGEN




PLATTEGROND BOUWNUMMER: 8
PLATTEGROND BOUWNUMMER: 3 (GESPIEGELD)

# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

2
HOEK
WONINGEN




PLATTEGROND BOUWNUMMER: 8
PLATTEGROND BOUWNUMMER: 3 (GESPIEGELD)



# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING

2
HOEK
WONINGEN




PLATTEGROND BOUWNUMMER: 8
PLATTEGROND BOUWNUMMER: 3 (GESPIEGELD)



VIER

# Tussenwoningen

De entree van de vier tussenwoningen bevindt zich aan de voorzijde. Vanuit de keuken kijkt u uit over het groene binnengebied. Hier heeft u bovendien alle ruimte voor een praktische hoekopstelling. De tuingerichte woonkamer vormt een lichte, aangename leefruimte met een directe verbinding naar de achtertuin. Op de eerste verdieping vindt u twee ruime slaapkamers, beide over de volle breedte van de woning. De zolderverdieping biedt volop flexibiliteit en deelt u geheel naar eigen wens in — bijvoorbeeld als extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Optioneel kunt u deze verdieping nog verder vergroten met een dakkapel.





## Plattegrond Begane grond

4
TUSSEN WONINGEN




PLATTEGROND BOUWNUMMER: 5 EN 7
PLATTEGROND BOUWNUMMER: 4 EN 6 (GESPIEGELD)

# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

4
TUSSEN
WONINGEN




PLATTEGROND BOUWNUMMER: 5 EN 7
PLATTEGROND BOUWNUMMER: 4 EN 6 (GESPIEGELD)



# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING

4
TUSSEN
WONINGEN




PLATTEGROND BOUWNUMMER: 5 EN 7
PLATTEGROND BOUWNUMMER: 4 EN 6 (GESPIEGELD)



## 2 HALFVRIJSTAANDE COMFORTWONINGEN

De twee halfvrijstaande comfortwoningen zijn ontworpen met oog voor gemak, ruimte en toekomstbestendig wonen. Dankzij het volledige woonprogramma op de begane grond, met een ruime slaapkamer en badkamer, biedt deze woning optimaal comfort. Een fijn en duurzaam thuis om jarenlang met plezier van te genieten.

**“Comfortabel wonen,**
**nu én in de toekomst.”**



# PLATTEGROND BEGANE GROND

2
HALF
VRIJSTAANDE
COMFORT
WONINGEN




PLATTEGROND BOUWNUMMER: 1
PLATTEGROND BOUWNUMMER: 2 (GESPIEGELD)

TWEE

## HALFVRIJSTAANDE COMFORTWONINGEN

Deze riante halfvrijstaande comfortwoning combineert het gemak van gelijkvloers wonen met alle ruimte voor de toekomst. De lichte leefruimte op de begane grond heeft een royale, tuingerichte zithoek en een sfeervolle open keuken aan de voorzijde. Ook bevindt zich op de begane grond een complete hoofdslaapkamer met ensuite badkamer, waardoor u geniet van optimaal comfort en privacy op één niveau. Daarnaast biedt de begane grond een praktische inpandige berging. Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee volwaardige, ruime slaapkamers en een technische ruimte met een duurzame warmtepomp. Via een vlizotrap bereikt u bovendien een royale bergzolder voor extra opberggemak. Een duurzame, flexibele en complete woning waarin comfortabel wonen centraal staat.



# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

2
HALF
VRIJSTAANDE
COMFORT
WONINGEN




PLATTEGROND BOUWNUMMER: 1
PLATTEGROND BOUWNUMMER: 2 (GESPIEGELD)



# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING

2
HALF
VRIJSTAANDE
COMFORT
WONINGEN




PLATTEGROND BOUWNUMMER: 1
PLATTEGROND BOUWNUMMER: 2 (GESPIEGELD)



# Duurzaam en energiezuinig wonen

### Heerlijk thuiskomen

Uw woning moet voelen als een thuis; een plek waar het comfortabel en prettig verblijven is. In Oranjehof wordt aangenaam en sfeervol wonen gecombineerd met duurzaam wonen. Voor een prettig woonklimaat, een beter milieu én voor lagere energielasten!

Met een woning in Oranjehof bent u voorbereid op de toekomst. De woningen zijn gasloos en voorzien van hoge isolatiewaarden. Dit zorgt er voor dat uw woning weinig energie verbruikt wat ook nog eens prettig is voor uw portemonnee. Daarnaast biedt een aantal geldverstrekkers een rentekorting op de financiering en is het mogelijk een hoger bedrag te lenen bij een duurzame woning.

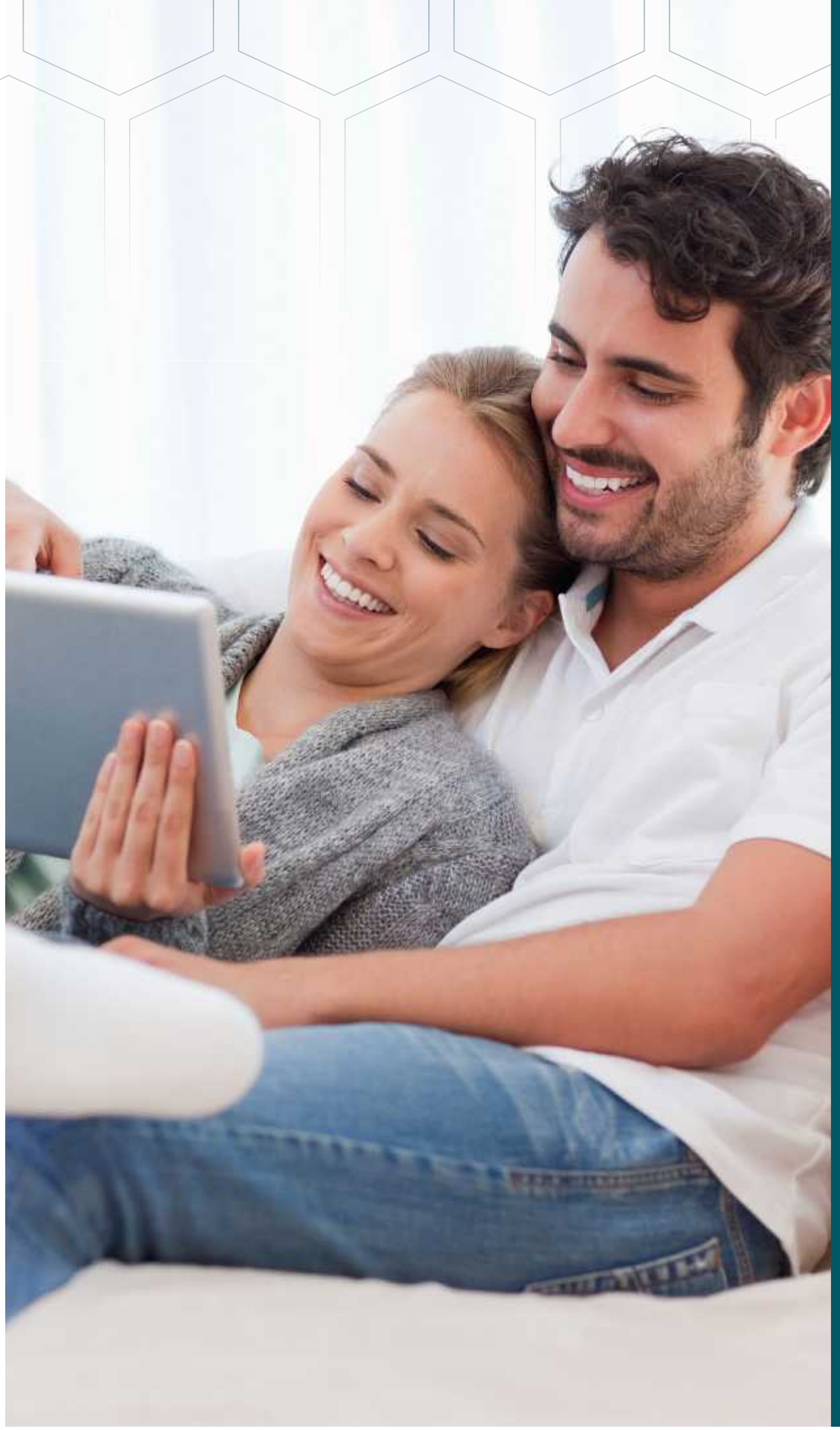
> “Voor een prettig woonklimaat, een beter milieu én voor lagere energiekosten.”

### Duurzaam en energiezuinig wonen

Bij de ontwikkeling van de woningen is veel aandacht besteed aan duurzaam bouwen door het toepassen van duurzame materialen en het treffen van energie- en waterbesparende maatregelen. Zo beschikt uw woning over een eigen warmtepomp voor verwarming en tapwater. Daarnaast zijn de vloer, wanden en het dak zeer goed geïsoleerd. Dit alles in combinatie met 3-laags isolatieglas en vloerverwarming zorgt voor een heerlijk comfortabele woning waarmee u jaren vooruit kunt.

De PV-panelen op het dak van wekken stroom op door de natuurlijke kracht van de zon. Het ventilatiesysteem zorgt ervoor dat u de hele dag verse lucht in huis hebt. Door deze maatregelen is het heerlijk comfortabel wonen én draagt u bij aan een beter milieu. Het resultaat is een woning die klaar is voor de toekomst, met energielabel A+++!





STANDAARD VOORZIEN VAN

# Duurzame toepassingen

- Gasloos
- Vloerverwarming
- Triple beglazing
- Energielabel A+++
- Eigen ventilatie warmtepomp
- Voorzien van PV-panelen
- Vloer, gevels en dak goed geïsoleerd

### Wonen zoals u dat wilt

Het voordeel van een nieuwbouwwoning is dat u de eerste bewonerbent en de woning kunt aanpassen en inrichten naar uw eigen smaak en wensen. U kunt, voordat de bouw van uw nieuwe woning start, kiezen voor aantrekkelijke opties om uw persoonlijke woonwensen te verwezenlijken. Wilt u graag een uitbouw of een dakkapel of juist een andere indeling? In overleg met de aannemer is veel mogelijk!

# Een keuken die past bij u!

Keuken

Het is belangrijk dat u zich thuis voelt in uw nieuwe woning. De keuken neemt hierbij een belangrijke plaats in. Alle woningen in plan Oranjehof zijn standaard voorzien van een keuken. Een complete keuken inclusief vaatwasser, koelkast, kookplaat en combi magnetron. Bij de projectleverancier heeft u de mogelijkheid om de keuken aan te passen naar uw persoonlijke wensen. Wilt u andere kleur kastjes, een andere kleur blad of een andere indeling van uw keuken? De projectleverancier helpt u graag verder om uw droomkeuken te realiseren.











# Uw ideale badkamer!

Badkamer

Uw nieuwe woning in Oranjehof wordt standaard voorzien van modern sanitair. De badkamer wordt opgeleverd met vloer- en wandtegels, kranen van Grohe en sanitair van Sphinx. Ook hier heeft u de mogelijkheid om de badkamer aan uw eigen wensen en smaak aan te passen!

# Onbezorgd bouwen en wonen

**Onbezorgd bouwen en wonen met de Woningborg-garantie**
De aankoop van een nieuwbouwwoning is een prachtige stap. Om ervoor te zorgen dat u dit traject met een gerust hart doorloopt en ook na oplevering zorgeloos kunt genieten van uw nieuwe thuis, wordt dit project gebouwd met de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

**Het Woningborg-certificaat biedt u als koper twee cruciale zekerheden:**

- **Afbouwgarantie (Insolventiewaarborg):** Mocht de onderneming tijdens de bouw onverhoopt in financiële problemen raken of failliet gaan, dan zorgt Woningborg ervoor dat uw woning voor u wordt afgebouwd.
- **Herstelgarantie (Herstelwaarborg):** Ook ná de oplevering staat u er niet alleen voor. Woningborg garandeert de kwaliteit van uw woning. Ontstaan er binnen de garantietermijn tekortkomingen of verborgen gebreken die de bouwer niet herstelt? Dan draagt Woningborg zorg voor het herstel.

**De belangrijkste voordelen op een rij:**

- **Financiële bescherming:** Bescherming tegen faillisement van de bouwondernemer.
- **Kwaliteitsborging:** De plannen en standaardcontracten zijn vooraf getoetst op technische en juridische kwaliteit.
- **Geaccepteerd door geldverstrekkers:** Hypotheekverstrekkers stellen een Woningborg-certificaat (of een gelijkwaardige afbouwgarantie) vaak als voorwaarde voor het verstrekken van een nieuwbouwhypotheek.
- **Waardevastheid:** Het Woningborg-certificaat is overdraagbaar. Mocht u de woning binnen de garantieperiode verkopen, dan gaan de garanties mee over naar de volgende eigenaar.

**“Met de zekerheid van Woningborg kiest u niet alleen voor een duurzame en moderne woning, maar ook voor maximale bescherming en gemoedsrust.”**



# Voordelen nieuwbouw

## 1. Onderhoudsvrij
Alles aan uw nieuwbouwwoning is nieuw en fris. Daardoor heeft uw woning de eerste vijf jaar nauwelijks of geen onderhoud nodig. Dit gemak is mede te danken aan de duurzame materiaalkeuze bij de bouw.

## 2. Op maat
Op vele manieren kunt u van een nieuwbouwwoning echt uw huis maken. Door mee te praten over het ontwerp, een andere indeling te kiezen en opties te laten uitvoeren. En door zelf uw keuken, badkamer en sanitair uit te zoeken. Daarnaast kunt u in overleg met de aannemer ook nog eens andere, persoonlijke woonwensen laten uitvoeren.

## 3. Comfortabel
Uw nieuwe woning is goed geïsoleerd tegen kou en hitte en voldoet aan de strengste wettelijke eisen voor geluidsisolatie. Hetzelfde geldt voor de luchtkwaliteit; het ventilatiesysteem zorgt voor schone lucht in uw woning. Bouwkundig voldoet uw woning eveneens aan de nieuwste wettelijke eisen (Bouwbesluit). Dat betekent onder meer dat de plafonds en deuren hoger zijn en de trappen minder steil.

## 4. Garantie
Uw aankoop doet u met het certificaat Garantie- en Waarborgfonds van Woningborg. Dit certificaat beschermt u tegen een faillissement van de aannemer en zorgt er voor dat u conform de voorwaarden garantie krijgt op uw woning, ook na oplevering. Daarnaast toetst Woningborg bouwprojecten technisch, financieel en juridisch voordat zij het certificaat afgeeft. Hierdoor worden zoveel mogelijk risico’s voorkomen voor kopers van een nieuwbouwwoning.

## 5. Gasloos en energiezuinig
Uw nieuwbouwwoning is zeer energiezuinig en gasloos. Daarmee bent u voorbereid op de toekomst! Met standaard een energieverbruik dat overeenkomt met energielabel A+++. Dat betekent een lagere energierekening. Bovendien draagt u hiermee bij aan een beter klimaat én een beter milieu.

## 6. Veilig
Uw woning is gebouwd volgens de modernste veiligheidseisen. Dit betekent dat het standaard is voorzien van rookmelders. Verder zijn alle wandcontactdozen voorzien van randaarde. Het hang- en sluitwerk van ramen en deuren is inbraakwerend uitgevoerd. Is dat geen veilig idee?

## 7. Duurzaam
Een nieuwbouwwoning belast het milieu minder en zorgt voor een geringere uitstoot van CO2. Dat is onder meer te danken aan het gebruik van duurzame bouwmaterialen en duurzame technieken om uw huis van warmte en stroom te voorzien.

## 8. Financieel
De aankoop is vrij op naam. U betaalt dan geen overdrachtsbelasting. Daarnaast heeft uw woning lagere onderhouds- en energiekosten dan een bestaande woning. Interessant om te weten: een aantal hypotheekverstrekkers biedt een rentekorting voor een energiezuinige woning, laat u daarover informeren.



Meer informatie of
op de hoogte blijven?

**ORANJEHOF-LEERSUM.NL**




## WIJ ONTWIKKELEN GEEN WONING MAAR EEN THUIS

NCB Projectrealisatie uit Harderwijk is als familiebedrijf al ruim vijftig jaar actief in projectmatige woningbouw. Wij zijn een onafhankelijke projectontwikkelaar die, naast maatwerk voor de omgeving, ook maatwerk voor de consument hoog in het vaandel heeft staan. Daarmee richten wij ons vooral op kleinschalige ontwikkelings-locaties, waarbij we streven naar een optimale mix van enerzijds landschap, stedenbouw en architectuur, en anderzijds woonbeleving, comfort, duurzaamheid en veiligheid.

## ALS U MET PLEZIER WILT BOUWEN

Zowel voor particulieren als projectontwikkelaars verzorgen wij unieke maatwerk bouwprojecten. Daarbij staat kwaliteit altijd voorop. Natuurlijk gaan we mee met de tijd. We weten alles van de nieuwste technieken en materialen en bouwen volgens de geldende richtlijnen. Maar in een paar dingen blijven we ook graag gewoon onszelf. We houden van nuchtere communicatie. Recht door zee, zeggen waar het op staat, zonder loze beloftes te doen. Als iets echt niet kan, dan zeggen we dat ook. Bij ons is een afspraak ook echt een afspraak. We doen ons werk ‘gewoon goed’. En dat maakt werken met Bouwbedrijf Jansen eigenlijk wel zo prettig.



### VERKOOP

Entree makelaars
Rijksstraatweg 90
3956 CS Leersum

0343 – 45 42 00
leersum@entreemakelaars.nl
www.entreemakelaars.nl

### ONTWIKKELING

NCB Projectrealisatie
www.ncb-projectrealisatie.nl

### REALISATIE

Bouwbedrijf Jansen
www.jansenbouw.nl

### GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

WONINGBORG Bouwzekerheid

### Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld, maar geeft slechts een impressie van het project Oranjehof. Deze brochure maakt geen fysiek onderdeel uit van de technische omschrijving, verkooptekeningen of de contractstukken. Alle genoemde maten en oppervlakten zijn indicitatief. Het openbaar gebied (paden, groen, parkeerplaatsen ed.) evenals de omliggende verkaveling zoals op de situatietekening aangegeven is indicatief. De inrichting van het openbaar gebied wordt door de gemeente bepaald. Aan de inhoud van deze brochure kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

ORANJEHOF
LEERSUM

ORANJEHOF-LEERSUM.NL