

# Resort Landgoed Oosterhout Gld Van Boetzelaerstraat 21-29-31 Nijmegen-Noord

prijs: n.o.t.k. v.o.n.



Zuid- en westgevel aan de hof

## Omschrijving:

Dit werkelijk unieke resort 'Generatie wooncomplex Landgoed Oosterhout' wordt door drie particuliere initiatiefnemers gerealiseerd op het Landgoed Oosterhout in Nijmegen Noord. Kenmerkende steekwoorden van dit wooncomplex zijn: sociaal, milieubewust en duurzaam.



Hoofdhuis Landgoed Oosterhout

Het historische landgoed (ca 40 ha) bestaat voor het grootste deel uit een parkachtig (loof)bos, weidegronden en een arboretum. Het statige hoofdhuis met prachtige historische tuinen (Mien Ruys) en de twee historische boerderijen geven de buitenplaats ook echt de uitstraling van een landgoed. Het geheel is een beschermd rijksmonument en is onderdeel van de 'Landschapszone'

Wonen op het landgoed is genieten van ouderwetse rust, in en omringd door de natuur; de stedelijke genoegens op aangename afstand én toch binnen handbereik. Het nieuwbouwproject is gesitueerd op een omheind perceel van totaal

ca 10.000 m<sup>2</sup> in de noord oostelijke hoek van het landgoed. Het omvat zes woningen: drie royale vrijstaande woningen en drie geschakelde kleinere woningen. De initiatiefnemers willen daarmee verschillende generaties naast en met elkaar laten leven. De woningen worden in de zomer van 2013 opgeleverd.

Het landgoed grenst aan 'De Waaijer'; het recreatie- en natuurgebied tussen het stedelijke Lent en dorpse Oosterhout. Het omvat drie prachtige grote waterplassen, speelweiden, wandelparken, fietspaden, bossen en allerlei andere voorzieningen. Als 'De Waaijer' klaar is kunt u voor uw ontspanning ook daar goed terecht. Het project bestaat uit zes woningen, samen gebouwd in een carrévorm op 4.000 m<sup>2</sup> en omringd door ca 6.000 m<sup>2</sup> gemeenschappelijke tuin. Een kapschuur met daarin de centrale energieruimte, een containerruimte en ruimte voor zes auto's. Het complex beschikt tevens over een gemeenschappelijke multifunctionele



Birdview vanuit het noordoosten

ruimte van ca 60 m2 en een (geluiddichte) studio. Aan de toegankelijkheid en veiligheid zijn hoge eisen gesteld. Het terrein is afgesloten en kent één toegang voorzien van videofooninstallatie en een vanuit de woning te bedienen toegangshek. De woningen zijn volledig voorbereid op een alarminstallatie. Op het binnenterrein is een mooie, enigszins besloten tuin, voor gezamenlijk gebruik van de bewoners.

#### Lage gebruikskosten: energiezuinig en duurzaam:

De hoogste eisen zijn echter gesteld aan de matiging van het energieverbruik. Het ontwerp volgens het passiefhuisconcept laat alle facetten van bouwconstructie, installatie tot en met het gebruik op een intelligente wijze samenkomen tot een comfortabele leefruimte zonder energieverstopping en daarmee zeer lage gebruikskosten. Het toepassen van duurzame bouwmaterialen zoals damp-open houtskeletbouwgevels komt ook direct de binnenluchtkwaliteit ten goede.

De woningen zijn zo gebouwd dat er nauwelijks energie verloren gaat. De grote woningen zijn gecertificeerd door het Duitse Passivhaus Institut Darmstadt en behalen daarmee het hoogste energielabel (A+) ruimschoots. De gevels en daken kennen een Rc waarde van 10, terwijl de huidige eis (Bouwbesluit) een Rc van 3,5 is (Rc waarde geeft het warmte-isolerend vermogen van een materiaal laag aan.)

De gevelkozijnen zijn technische staaltjes van vernuft van geïsoleerd hout met driedubbel glas, verholten scharnieren en een driedubbele tochtwering waardoor warmteverlies, het indringen van water, geluid en tocht tot nagenoeg 0 is gereduceerd. De kleinere woningen worden ongeveer op dezelfde wijze gebouwd als de grotere woningen en kennen een minimale Rc waarde van 7,7, dus nog steeds ruimschoots een A+ label.



Oostgevel met terras



Noordgevel met terras

Het gehele complex wordt met een centrale houtsnipperkachel van warmte en warm water voorzien. Als brandstof wordt het (snoei)hout van het direct aangrenzende bos gebruikt. De woningen zijn elk voorzien van een luchtverversings- en luchtverwarmingssysteem met een warmte terugwin (WTW) unit met een rendement van meer dan 95%. Door het extreem isolerend vermogen van de woningen, het geavanceerde verwarmingssysteem en de nagenoeg kosteloze brandstof worden de energiekosten voor warmte en warm water per woning geraamd op € 100,- per jaar!

Voor de keuze van de bouwmaterialen zijn, naast de bovengenoemde energetische waarde, duurzaamheid en onderhoudskosten doorslaggevend geweest. Vooral door de toepassing van houtskeletbouw zijn de toegepaste materialen in hoge mate recyclebaar en liggen de onderhoudskosten op een zeer laag niveau.

**Indeling kleinere woningen:**

De achterliggende gedachte bij het ontwerp van deze woningen is dat deze ook door senioren bewoond moeten kunnen worden. Daar is rekening mee gehouden door de begane grond rolstoelvriendelijk uit te voeren, douchegelegenheid op de begane grond en een 'luie' trap. De indeling van de begane grond is zo gekozen dat er, indien (eventueel later) gewenst, een extra slaapkamer te maken is.

**Begane grond:** entree, hal met meterkast, toilet met fonteintje, badkamer met ruimte voor douche en wastafel. Inpandige berging met een aansluiting voor wasmachine en droger. Royale woonkamer met openslaande deuren naar de tuin. (Open) keuken en een eigen berging. Aan de zijde van de binnentuin is er bij elke woning een terras gesitueerd en aan de zijde van de buitentuin een tuin voor privégebruik van ca 100 m<sup>2</sup>

**1e verdieping:** overloop, twee (slaap)kamers, ruimte met de WTW installatie, toilet met fonteintje.

Voor elke woning is er één eigen parkeerplaats in de kapschuur. Op het voorterrein is ruimte voldoende voor auto's van bezoekers.

De indeling van de woningen is nog aan te passen aan uw persoonlijke wensen, mits deze aanpassingen niet in conflict komen met de heersende (wettelijke) regelgeving en vergunningen. Er is bewust voor gekozen om de wanden en plafonds 'behangrijp' op te leveren. Zo kunt u zelf bepalen waar u welke wand- en plafondbewerking wilt toepassen. Dat geldt ook voor de keuken en de toilet- badkamer- en douchevoorzieningen.

**Nadere informatie:**

Als u nog meer wilt weten over deze woningen of dit project dan kunt u naar onze website [www.gwlo.nl](http://www.gwlo.nl) Ook kunt u contact opnemen met één van de initiatiefnemers:

Charles Verhoeff, 06 53 87 91 28 [charles@gwlo.nl](mailto:charles@gwlo.nl)

Guido van Houdt, 06 53 54 25 85 [guido@gwlo.nl](mailto:guido@gwlo.nl)

Ron van Eeuwijk, 06 51 61 62 12 [ron@gwlo.nl](mailto:ron@gwlo.nl)

Deelnemende bedrijven:

Directie:		Nijmegen
Ontwerp:		Buren
Advies:	 	Ede
Grondwerk en terreininrichting:		Lent
Fundering, metselwerk:		Zelhem
Houtskeletbouw:		Drogeham (Friesland)
Installaties W		Bocholt (Dld)
Ontwerp installaties E		Oosterhout
Installaties E		Gendt



**Kenmerken:**

Aantal woningen	3
Aangeboden sinds	1 februari 2013
Vraagprijs	n.o.t.k. v.o.n.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	Zomer 2013
Eigendomssituatie	Recht van Opstal; Vereniging van Eigenaren
Retributie	€ 463,- per maand (aftrekbaar zoals een hypotheek)
Soort bouw	Nieuwbouw; houtskeletbouw
Servicekosten per maand	n.o.t.k. ca € 100,- onderhoud en opstalverzekering
Kosten energie warmte en warm water per jaar	Ca € 100,-
Gas	Geen
Koken	Elektrisch, inductie e.d.
Soort dak	Hellend en vertikaal pannendak
Soort gevels	Deels metselwerk en deels stucwerk
Soort kozijnen	Passiefkozijnen: hout, buitenzijde gecoat aluminium

**Oppervlakte/ inhoud (ca):**

Woonoppervlak	140 m <sup>2</sup>
Inhoud	340 m <sup>3</sup>
Berging oppervlak	7 m <sup>2</sup>
Terras oppervlak	15 m <sup>2</sup>
Tuinoppervlak	100 m <sup>2</sup>
Tuin buitenom	6.000 m <sup>2</sup> deels gemeenschappelijk
Binnentuin	900 m <sup>2</sup> deels gemeenschappelijk

**Indeling:**

Aantal kamers	3 (of 4 afhankelijk van gekozen indeling) (inclusief woonkamer)
Aantal badkamers	1 op begane grond
Aantal woonlagen	2

**Voorzieningen:**

Rookmelders	Optische rookmelders aangesloten op elektrische installatie
Alarminstallatie	Vorbereid op alarminstallatie
Verwarming	Luchtverwarming met WTW met centrale houtsnipperkachel
Antennesysteem	Schotel
Energielabel	A+
Parkeren	In kapschuur en op het voorterrein
Algemene voorzieningen	Multifunctionele gemeenschappelijke ruimte; studio, binnen- en buitentuin, stookvoorziening.

Plattegronden: Van Boetzelaerstraat 21 en 29 zijn nagenoeg gelijk aan elkaar.



