



RUST EN RUIMTE ACHTER DE DIJK

6 twee-onder-één-kap woningen en 3 vrijstaande villa's in Sliedrecht

WONEN IN SLIEDRECHT

INHOUD

Wonen in Sliedrecht	3
Een unieke plek om te wonen	7
De 9 woningen in het kort	8
Situatie 9 woningen	9
Straatbeeld	10
Ruime tweekappers	12
Royaal vrijstaand	22
Uniek vrijstaand	30
Grote tuin	38
Opties en afwerking	40
Comfort van moderne techniek	41
Ontspannen in je eigen huis	42
Koken is populairder dan ooit	44
Nieuwbouw van jouw droomwoning	46

De Dijkgraaf, juni 2022

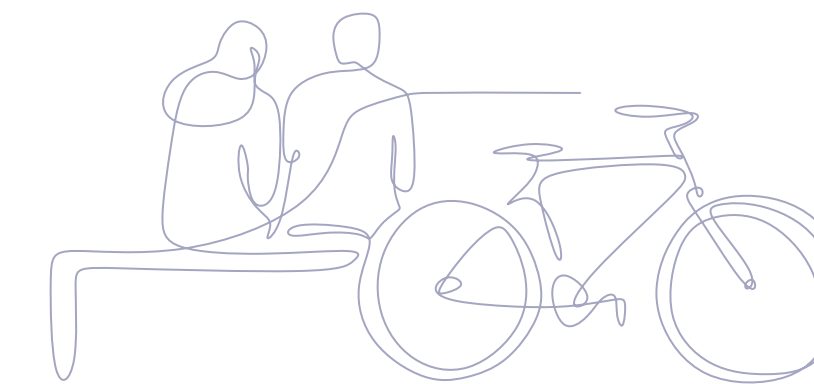


Over-Slydrecht

Sliedrecht ligt in de provincie Zuid-Holland. Het dorp aan de Beneden-Merwede telt zo'n 25.000 inwoners en behoort tot de Drechtsteden, waartoe ook Dordrecht, Papendrecht, Zwijndrecht, Alblasterdam, Hardinxveld-Giessendam en Hendrik-Ido-Ambacht behoren. Het dorp werd in het jaar 1421 Over-Slydrecht genoemd, waaruit later de naam Sliedrecht is ontstaan. In de 18e eeuw kwamen er in Sliedrecht steeds meer aannemers die zich bezig hielden met grond- en dijkbeleving. Uit deze succesvolle groep aannemers ontstond uiteindelijk de baggerindustrie. Een industrie waar Sliedrecht tot op de dag van vandaag zeer bedreven in is.

Het gemak van voorzieningen

Sliedrecht kent enerzijds een dorps karakter en anderzijds veel voorzieningen en bedrijvigheid, zoals winkels, horeca, cultuur, scholen en verschillende soorten openbaar vervoer. Ook zijn er uitstekende medische voorzieningen, zoals het Albert Schweitzer ziekenhuis. De kern van het dorp wordt gevormd in de Kerkbuurt, waar men gezellig kan winkelen en bij één van de plaatselijke cafés of restaurants kan neerstrijken voor een hapje en een drankje. Voor versproducten kun je iedere woensdag de markt bezoeken op het Burgemeester Winklerplein. Voor de inrichting van je nieuwbouwwoning kun je heerlijk woonshoppen bij de 'Woonboulevard Sliedrecht' waar meer dan 40 woonwinkels je verder helpen bij het vervullen van jouw woonwensen. Voor een middagje winkelen kun je ook naar het nabij gelegen Dordrecht of Gorinchem. Tevens ben je binnen circa 30 minuten met een directe busverbinding, trein, waterbus of auto in Rotterdam!



Genieten van sport en buiten zijn

Ook op het gebied van sport en recreatie kun je je hart ophalen in Sliedrecht, vooral volleybal is een populaire sport. In 2017 is de nieuwe sporthal De Basis geopend waar top volleybalclub Sliedrecht Sport haar thuiswedstrijden speelt. Daarnaast zijn 'Bronbad De Lockhorst' en de jachthaven populaire plekken om heerlijk te ontspannen en te recreëren. De zwemplas Merwelanden is fijn om te zijn op een warme dag maar ook de strandjes van de Beneden-Merwede bieden water- en zwemplezier.

De mooie natuur aan de Beneden-Merwede verleidt je al snel tot een heerlijke wandeling of fietstocht. Even het dorp ontvluchten en de echte natuur opzoeken? Ook dat kan in de nabijheid! Met de fiets via de Baanhoekbrug het mooie achterland ontdekken of stap op de waterbus naar de Hollandse Biesbosch waar je kunt genieten van een oase aan groen en rust.

Er is ook genoeg te zien en te beleven in het prachtige polderlandschap van de Alblasterwaard met haar mooie boerderijen. Er zijn genoeg fiets- en wandelpaden. Breng ook eens een bezoek aan Kinderdijk, heerlijk om doorheen te fietsen met haar historische molens.





Het leven
is goed

HISTORIE

Langs de Merwede vestigden zich rond 1100 de oorspronkelijke bewoners.

De rivier zorgde voor handel en voldoende werk in de scheepsbouw en rietteelt.



ER OP UIT!

Trek te voet of met de fiets de typische Hollandse polders van de Alblasterwaard in, met haar veenweiden, sloten, koeien, wilgen en molens.

Dit buitengebied is heerlijk om op te zoeken en dit alles in de nabije omgeving van Sliedrecht.



NATUUR EN WATER

Watersporters kunnen alle kanten op in Sliedrecht. De actieve watersportvereniging beschikt over verschillende soorten ligplaatsen.

De jachthaven vormt een ideale basis voor vaarwateren als de Beneden-Merwede, Boven-Merwede, de Oude Maas en de Biesbosch.



DE BIESBOSCH

Natuurbeleving op het ritme van eb en vloed. In De Biesbosch is van alles te beleven! Geniet van de prachtige natuur die het gebied rijk is.

ROTTERDAM

Je even onderdompelen in alles wat deze fijne stad te bieden heeft. Je bent er zo!



SAMEN STAD AAN HET WATER

De regio Drechtsteden is een ambitieuze, innovatieve regio. Binnen de Drechtsteden werken de zeven gemeenten, waaronder de gemeente Sliedrecht, samen onder het motto 'Samen stad aan het water'.

Deze Drechtsteden zetten met dit motto in op goed wonen, goed werken en goede bereikbaarheid.



UNIEKE PLEK OM TE WONEN



Aan de rand van nieuwbouwwijk Baanhoek-West, grenzend aan deelgebied 'Het Buurtschap', worden zes twee-onder-een-kapwoningen en drie vrijstaande villa's ontwikkeld. Baanhoek-West, in het westen van Sliedrecht gelegen, is een gezellige, jonge nieuwbouwwijk. De wijk heeft veel groen, speelplaatsen, water en is royaal opgezet.

ook buurtbewoners organiseren inmiddels gezellige buurtactiviteiten met elkaar. De nieuwe sporthal 'De Basis' is naast de thuisbasis voor de lokale volleybalvereniging, ook een plek voor gymles en zandsporten.

Ter hoogte van Baanhoek 471 bevindt zich de nieuwe locatie van De Dijkgraaf. De naam van het plan verwijst naar de locatie van het plan dat direct achter de dijk is gelegen. Het 'kasteeltje' van Baanhoek 469 geeft de naam van dit plan extra elan.

De Dijkgraaf woningen
Een woningproject realiseren en aansluiten op de bestaande omgeving, waarbij het ontwerp toonaangevend moest zijn vanuit het concept 'eenheid in verscheidenheid'. Dat was de ambitie van De Dijkgraaf volgens Jaap Brand van Brand I BBA Architecten. *"Als je als ontwikkelaar en ontwerper allebei het beste wilt bouwen, dan kun je elkaar vinden en meerwaarde bieden en een geweldig product realiseren. Zo hebben wij als architectenbureau de samenwerking met Merwestreek ervaren."*

Alles in de buurt
Baanhoek-West biedt alle voorzieningen die je nodig hebt. Deze wijk ligt gecentreerd tussen Sliedrecht en Papendrecht in. Wil je boodschappen doen voor het weekend of wat lekkers kopen voor je verjaardag? De supermarkt bevindt zich op een paar minuten fietsen op de Markt van Matena in Papendrecht. Hier kun je prima terecht voor de gezellige plantjesmarkt, de slager, fietsenmaker, slijter en apotheek. In dit gezellige winkelcentrum kun je ook een hapje eten of juist afhalen.

Jaap Brand: *"Wij hebben ons laten inspireren door de jaren '30 architectuur met oog voor detaillering licht en ruimte met hedendaags en modern comfort. De woningen hebben een moderne mansardekap. Dit type kap komt veel voor aan de dijk waardoor er een mooie eenheid ontstaat met de omgeving." De opdracht was dan ook om woningen te ontwerpen die je niet overal tegenkomt. Met een ambitie van ambachtelijkheid en nostalgie. "Zo werden deze woningen ook destijds gebouwd. Met aandacht voor geborgenheid en beschutting. De woningen worden afgewerkt met verschillende natuurlijke materialen en kleuren. Hiermee krijgen de woningen allemaal een geheel eigen karakter waardoor iedere bewoner een unieke woning krijgt."*

Eventjes de andere kant op ligt het centrum van Sliedrecht. Winkelen in de Kerkbuurt is genieten van leuke, gezellige en mooie horecabedrijven en de vele en breed gesorteerde winkels. In Baanhoek-West zelf zijn een basisschool en een kinderdagverblijf gevestigd en bij het medisch centrum kun je terecht voor allerlei vormen van zorg. De voorzieningen in de wijk breiden verder uit,

Door de variatie van woningen in deze nieuwe wijk en dankzij de sterk verbeterde kwaliteit van de dijk verrijst hier een prachtige woonomgeving, waar binnen je een fijn thuis zult vinden.



SLIEDRECHT

Sliedrecht ligt aan de Beneden-Merwede en is één van de zogenaamde Drechtsteden (Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik Ido Ambacht, Papendrecht en Zwijndrecht).

Daarnaast zijn steden als Rotterdam, Utrecht, Den Haag, Hoek van Holland, Gorinchem en Antwerpen via de A15 gemakkelijk te bereiken met de auto.

Ook met trein, bus of waterbus ben je binnen een half uur in Rotterdam! Sliedrecht heeft twee treinstations, een R-net busverbinding en met de waterbuslijn 23 is er 1x per uur een verbinding met de Biesbosch en met Dordrecht.



DE NEGEN WONINGEN IN HET KORT



Geen enkele woning in De Dijkgraaf wordt standaard

Buiten de keuze uit de negen woningen zijn er vele optiemogelijkheden en is elke woning vrij indeelbaar. Daarnaast worden de woningen gebouwd met respect voor mens en milieu. Natuurlijk is er een basisindeling getekend. Vanuit deze basis kunnen we je alvast kort laten kennis maken met de woningen. Hieronder een korte opsomming, afhankelijk van jouw woningtype.

Bijzonderheden

- Jaren dertig architectuur en detaillering
- Ruime kavels: tweekappers 300 m² - 400 m² en de vrijstaande woningen 470 m² - 725 m²
- Diepe achtertuinen
- Verhoogde ligging t.o.v. de wijk Baanhoek-West
- Ontsluiting achtertuin via de wijk Baanhoek-West
- Groene erfafscheidingen
- Parkeren op eigen terrein
- Extra openbare parkeerplaatsen nabij de woning op het woonerf
- Dubbele openslaande deuren naar het terras en de tuin
- Onderheid terras (3 meter diep) in achtertuin
- Ruime zolder bij Dijkgraaf 1 t/m 8
- Geprofileerde dakranden
- Zinken dakgoten en hemelwaterafvoeren
- Gemetselde schoorsteen met natuurstenen afdekplaat
- Fruitboom in voortuin

Kwaliteit

- Fraai metselwerk details met terugliggende rollagen en voegwerk
- Fraaie dakoverstekken
- Hardhouten kozijnen en draai-/kiepramen
- Luxe voordeur

- Ramen en buitendeuren met SKG**® hang- en sluitwerk
- Keramische dakpannen
- Geothermische brine/water-warmtepomp
- Vloerverwarming in de gehele woning
- Temperatuurregeling in woonkamer, slaapkamers en badkamer
- Toiletruimte met wandcloset en fonteincombinatie
- Complete badkamer met wandcloset, wastafel(s), douchehoek met draingoot, vloerverwarming en handdoekradiator
- Zonnepanelen

Optioneel

- Realiseren van een woonkeuken
- Uitbouwen/vergroten van de woning
- Realiseren van een dakterras (afhankelijk van jouw woningtype)
- Aanbrengen van extra zonnepanelen
- Indelen van zolder met extra slaapkamer en/of tweede badkamer (afhankelijk van jouw woningtype)
- Dakkapellen van zink
- Extra berging

SITUATIE 9 WONINGEN



Wat een plaatje. Schitterend woonerf om aan te wonen!



Dijkgraaf 1 en 2
gezellige erker
en een dakkapel

Dijkgraaf 3
moderne risaliet in
houtkleur

Dijkgraaf 4 en 5
bijzonder stoere dwarsskap
waardoor er veel extra
ruimte ontstaat op zolder

Dijkgraaf 6
Stijlvolle woning met een design
hoekkozijn in de woonkeuken

Dijkgraaf 7 en 8
Ruime woningen met veel
lichtinval door de raampartij

Dijkgraaf 9
levensloop villa in
prachtige orangerie stijl

DE DIJKGRAAF
RUIME TWEEKAPPERS



DE TWEEKAPPERS



DE DIJKGRAAF 1 EN 2

BASIS

ruimte (circa maten)	6 m ²	slaapkamer 1	16 m ²
hal	15 m ²	slaapkamer 2	8 m ²
berging bnr 1	6 m ²	slaapkamer 3	8 m ²
overige bnrs	30 m ²	zolder	32 m ²
woonkamer bnr 1/2	40 m ²	zolder 1.5 m	4 m ²
overige bnrs	20 m ²	terras bnr 1	17 m ²
keuken bnr 1/2	17 m ²	overige bnrs	26 m ²
overige bnrs	5 m ²		
badkamer			

DE DIJKGRAAF 1 EN 2 begane grond

De living heeft van de voorzijde tot de achterzijde een lengte van tien meter. Het zitgedeelte bevindt zich aan de tuinzijde. Openslaande deuren geven toegang tot het drie meter diepe onderheide terras. Wat opvalt aan de woonkamer is dat deze aangenaam licht is. Dat komt omdat zowel de achtergevel als de voorgevel veel glas bevat. Ook is er aan de zijkant bij de woonkeuken nog een kozijn die voor extra lichtinval zorgt. De woonkamer staat in een open verbinding met de riante woonkeuken.

BASIS



DE DIJKGRAAF begane grond
 In de woonkamer vind je het trappenhuis naar de twee verdiepingen. Dit trappenhuis vormt eigenlijk een natuurlijke scheiding tussen de living en de keuken (optioneel ook af te sluiten). De Dijkgraaf 1/2 hebben aan de voorzijde een gezellige keuken met een erker. Dijkgraaf 1 heeft standaard een ruimere berging, de overige woningen hebben een onderheid terras over de volle woningbreedte.



De woonkamer van Dijkgraaf 1/2 is 5,5 meter lang



Dijkgraaf 1 en 2 hebben allebei een gezellige erker aan de voorzijde van de woning waardoor er volop ruimte is voor een heerlijke keuken met kookeiland.



BASIS

DE DIJKGRAAF begane grond
 Dijkgraaf 4/5 en 7/8 zijn aan de achterzijde uitgebouwd waardoor de woonkamer nog ruimer is. De lengte van de voor- naar de achtergevel bedraagt maar liefst elf meter.

De woonkamer van Dijkgraaf 4/5 en 7/8 is maar liefst 7,5 meter lang doordat de woning aan de achterzijde is uitgebouwd.

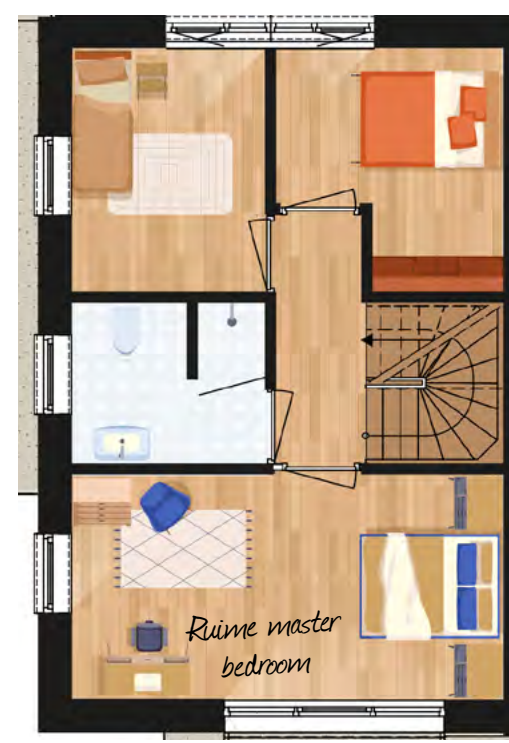




BASIS

RUIMTE OP DE VERDIEPING

DE DIJKGRAAF eerste verdieping



DE DIJKGRAAF 4 eerste verdieping



Dijkgraaf 4 heeft als enige een dwarskap op zolder met extra raamkozijnen in de voor- en achtergevel, zo zijn hier meer mogelijkheden voor de inrichting van deze ruimte

DE DIJKGRAAF tweede verdieping



DE DIJKGRAAF 4 tweede verdieping

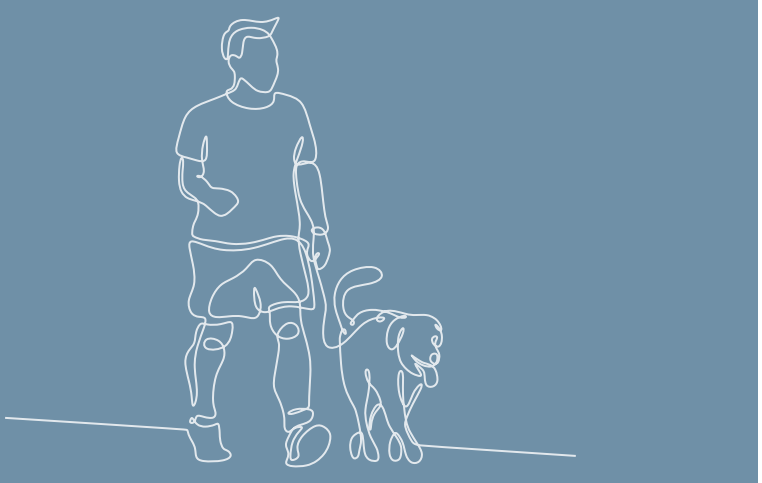


DE DIJKGRAAF eerste en tweede verdieping
De eerste verdieping telt in basis drie slaapkamers. De master bedroom vind je aan de voorzijde. Tegenover de trap is de badkamer met raamkozijn gesitueerd. De tweede verdieping bevat een ruime vijfde 'kamer'. Deze plek kun je als vierde slaapkamer inrichten maar ook gebruiken als fitness- of hobbyruimte.

De Dijkgraaf 4 heeft als enige een dwarskap op zolder met nog meer ruimte en mogelijkheden voor de inrichting van deze ruimte.

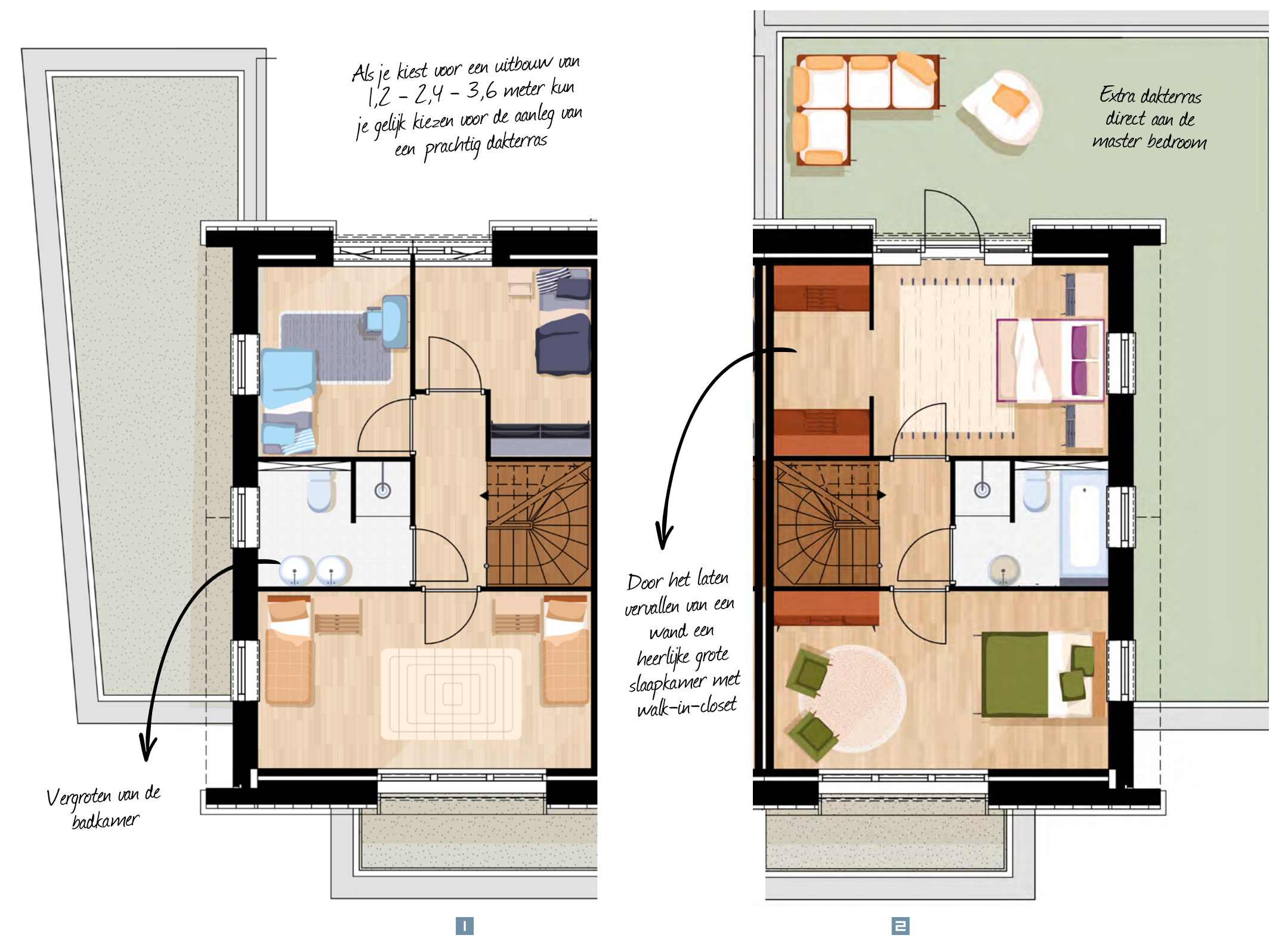
ER IS MEER MOGELIJK

OPTIES

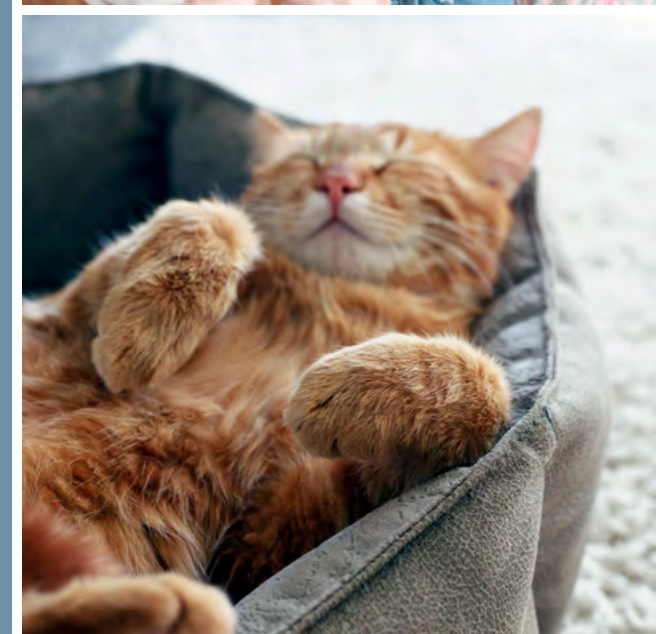


OPTIES

KEUZES OP DE EERSTE VERDIEPING

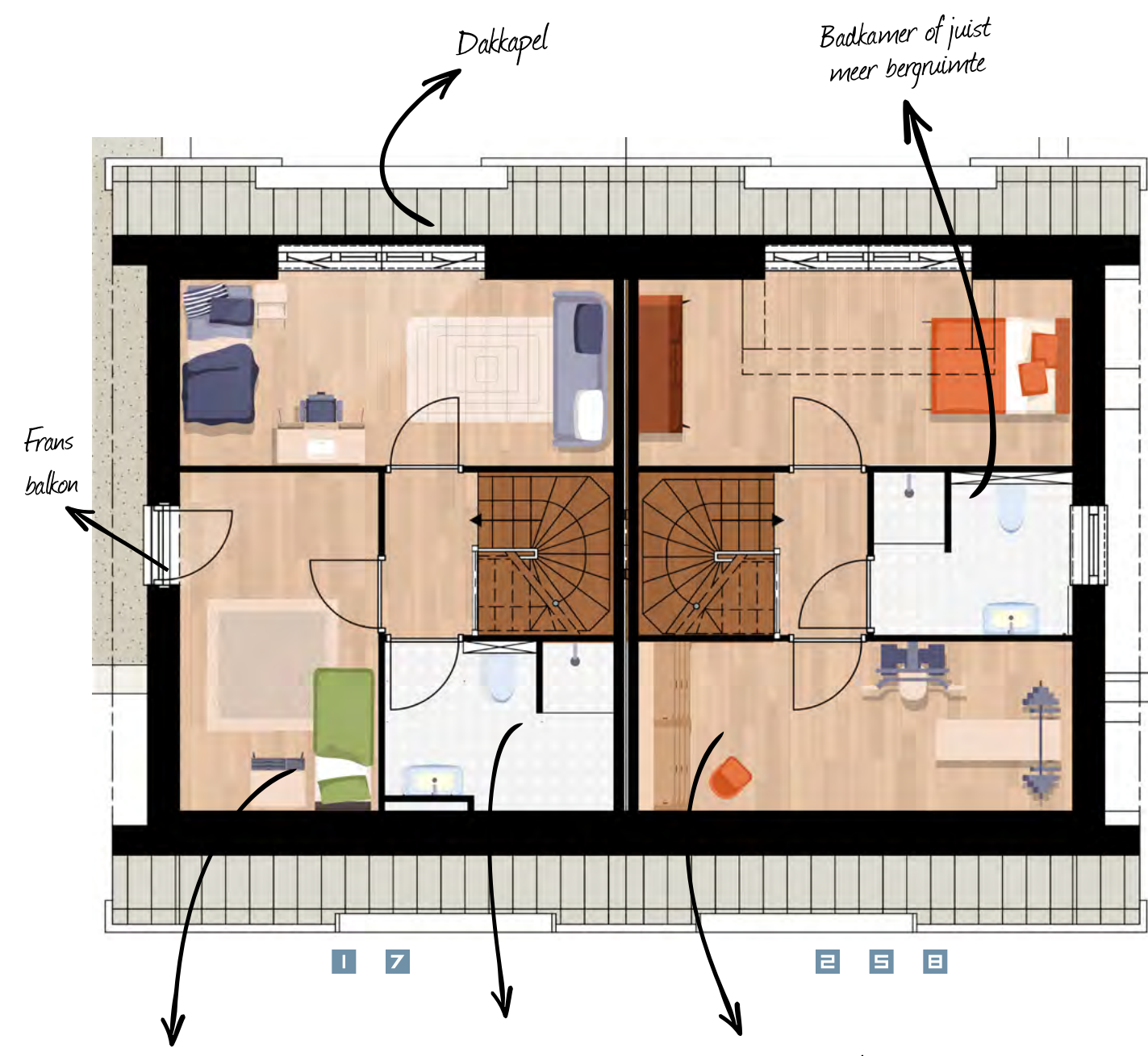


DE DIJKGRAAF OPTIES begane grond
 Bij deze woningen zijn er vele optiemogelijkheden waardoor je woning ook echt jouw droomwoning wordt. De basis indelingen van de woningen ten opzichte van elkaar verschillen hier en daar, daarentegen zijn de meeste opties voor elke woning mogelijk.



OPTIES

ROYALE MOGELIJKHEDEN



DE DIJKGRAAF OPTIES tweede verdieping
De zolderverdieping kun je omtoveren tot een heerlijke slaapverdieping compleet met walk-in-closet of juist een tweede badkamer.

Dijkgraaf 4 heeft door de dwarskap meer mogelijkheden op zolder



DE DIJKGRAAF 4 OPTIES tweede verdieping
Door de dwarskap op zolder zijn hier nog meer mogelijkheden voor de inrichting van deze ruimte, bijvoorbeeld twee slaapkamers en een badkamer.

DE DIJKGRAAF
ROYAAL VRIJSTAAND



VRIJSTAAND

Uitbouw met warme hout of werking



DE DIJKGRAAF 6 (optie dicht trappenhuis)



Dijkgraaf 3 heeft een modern risaliet in hartkleur met glas tot op de vloer

Dijkgraaf 6 heeft een design hoekkozijn

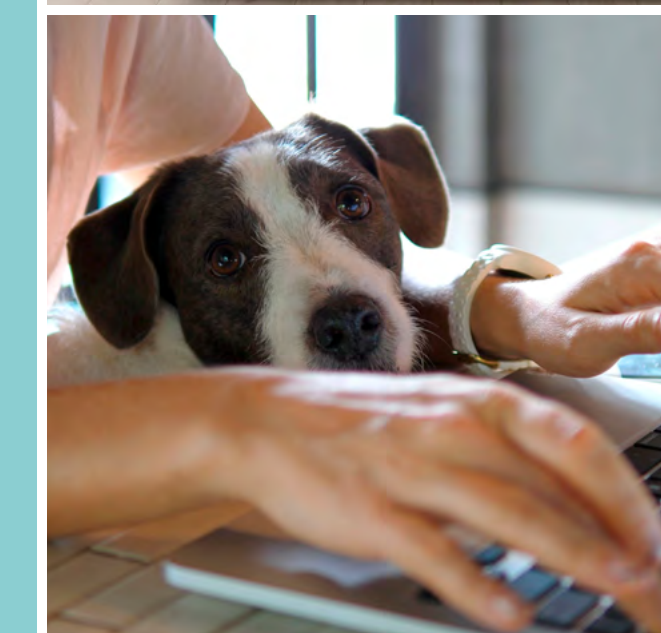
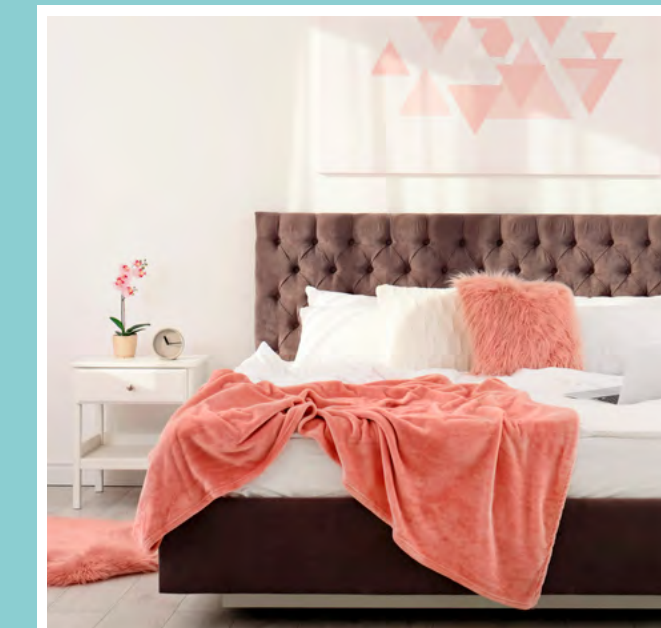
BASIS

ruimte (circa maten)			
hal	7 m ²	slaapkamer 1	24 m ²
berging	7 m ²	slaapkamer 2	12 m ²
woonkamer	56 m ²	slaapkamer 3	9 m ²
keuken	24 m ²	zolder	50 m ²
overloop/hobby	8 m ²	zolder 1.5 m	42 m ²
badkamer	7 m ²		

DE DIJKGRAAF 3 EN 6 **begane grond (getekend 3)**
Deze vrijstaande Dijkgraaf met drie woonlagen is een echte graaf onder de woningen. Deze woning heeft alles in zich om een perfect gezinshuis te zijn. En dat heeft in de eerste plaats te maken met de ontworpen plattegronden. De basis variant heeft een entree met links een garderobe een deur naar het toilet en de inpandige berging. Deze berging is overigens ook van de buitenzijde bereikbaar. Gaan we rechtsaf dan komen we in het midden van de woonkamer met een open trap als scheiding.



RUIMTE OP DE VERDIEPING



BASIS



DE DIJKGRAAF 3 EN 6 eerste verdieping (getekend 3)

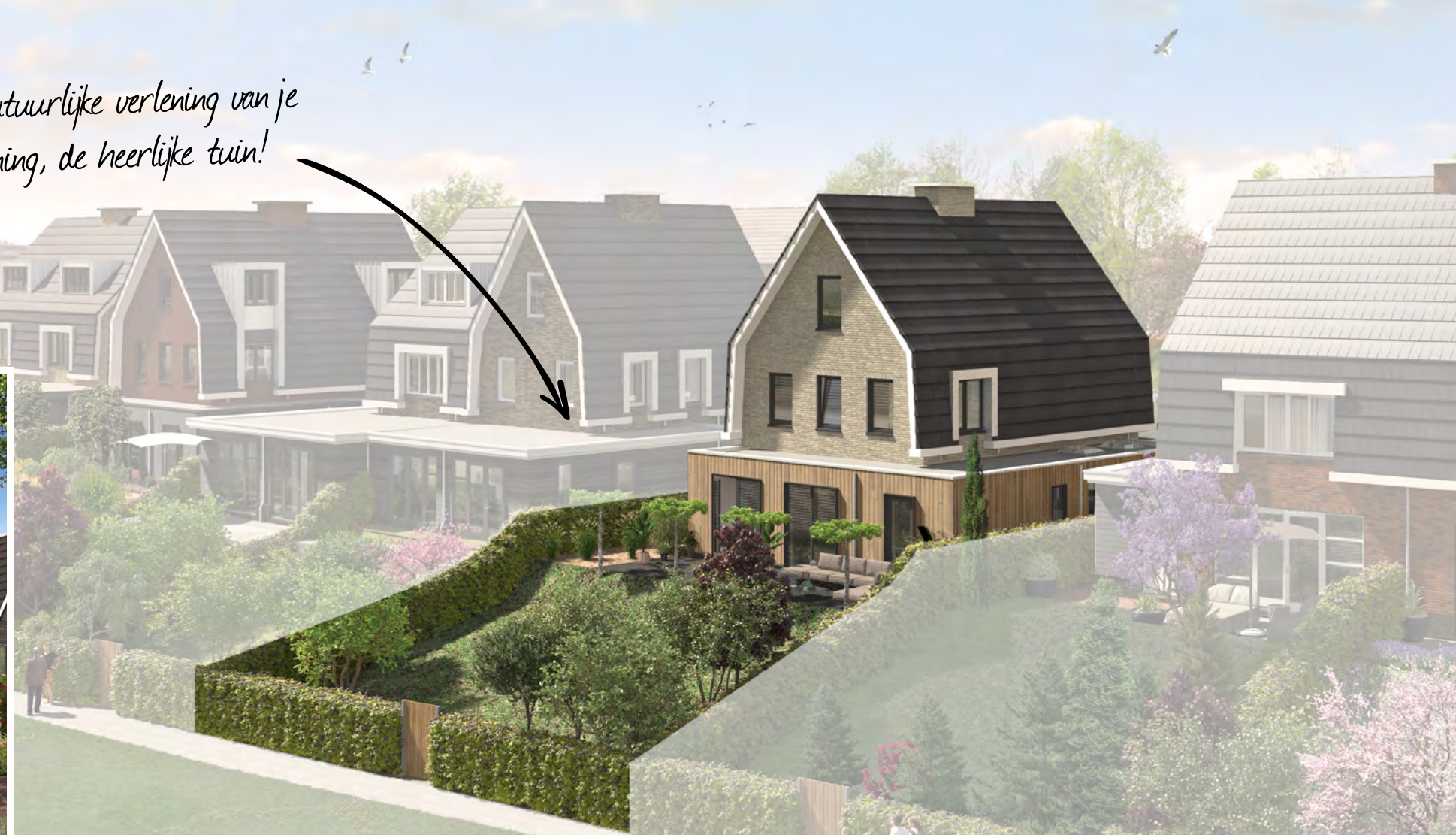
De royale overloop op de eerste verdieping kan als extra werkruimte worden ingericht. Hier bevinden zich in basis drie slaapkamers en een badkamer met een toilet en badkamermeubel. De badkamer met veel lichtinval is ruim genoeg voor een inlopdouche met glazen deur en eventueel een ligbad. De eerste verdieping telt in basis drie slaapkamers.

DE DIJKGRAAF 3 EN 6 tweede verdieping (getekend 3)

De tweede verdieping heeft een ruime vijfde kamer. Deze biedt tal van mogelijkheden. Je kunt hier bijvoorbeeld de master bedroom maken. Maar de ruimte is natuurlijk ook ideaal als hobbyruimte of een aangename thuiswerkplek.

Dijkgraaf 3
Geen creme, wit maar liever creme, lichtbruin geavanceerd metselwerk? Dat kan!

Een natuurlijke verlening van je woning, de heerlijke tuin!



Onderheid terras van ruim 30 m²



Dijkgraaf 6
Ook bij deze vrijstaande woning heeft u een keuzemogelijkheid, namelijk aubergine of bruin, gemêleerd!



ER IS MEER MOGELIJK



DE DIJKGRAAF 3 EN 6 OPTIES
begane grond (getekend 3)



DE DIJKGRAAF 3 EN 6 OPTIES
begane grond (getekend 3)



DE DIJKGRAAF 3 EN 6 OPTIES
begane grond (getekend 6)

Tal van optie mogelijkheden

Een verdiepte berging om bijvoorbeeld te sleutelen aan je motorfiets. De open trap kan ook bij de vergrote entreehal getrokken worden met een extra trapkast. Een luifel en/of carport voor je auto is ook mogelijk. De woonkamer vergroten met een uitbouw van 1.20 m tot 3,60 meter of de living verbreden een ideale plek voor een tv- of relaxhoek. De extra ruimte zorgt voor nog meer echte villa-allure en biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid voor het creëren van meerdere ziteilanden waarbij de een meer gericht is op tv kijken en de andere hoek op het ontvangen van gasten, of op je gemak een boek lezen.

Verleng je woning

Met de optie verlengde woning zie je de extra ruimte die beneden wordt toegevoegd ook op de eerste verdieping terug. Door het laten vervallen van een slaapkamer ontstaat er een luxe slaapverdieping met een master bedroom met toegang tot een dakterras en een zee van ruimte voor de kledingliefhebber. Een extra raam- of deurkozijn en een separaat toilet is zelfs op deze ruime overloop ook nog mogelijk.

Vanuit de keuken heb je, via de living een prachtig zicht op je tuin. Deze openheid maakt de woning niet alleen groot maar zorgt ook voor een ruimtelijk en uniek gevoel.

Voor de keukens zijn afspraken gemaakt met Ukelstam Keukens en Middelkoop Keukens. Speciaal voor de Dijkgraaf hebben zij fraaie ontwerpen gemaakt met tal van keuzemogelijkheden om deze ruimte helemaal eigen te maken.

OPTIES

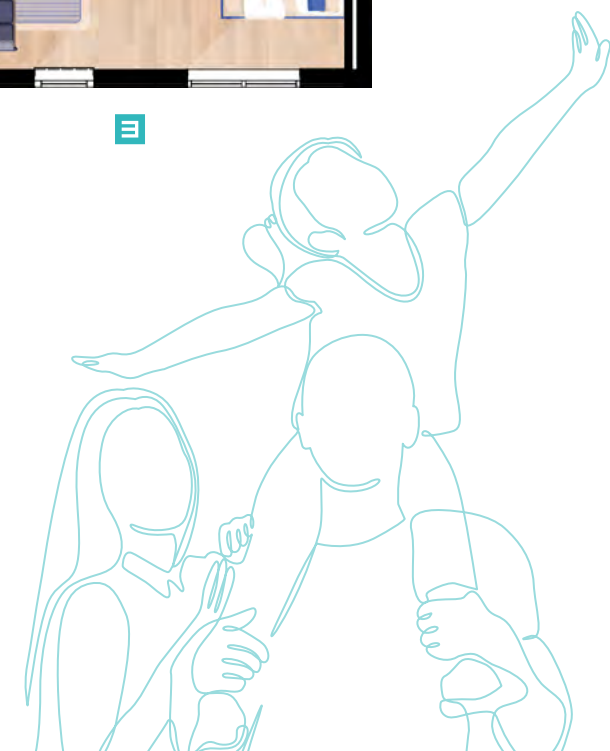
WERKEN OP DE VERDIEPING



OPTIES

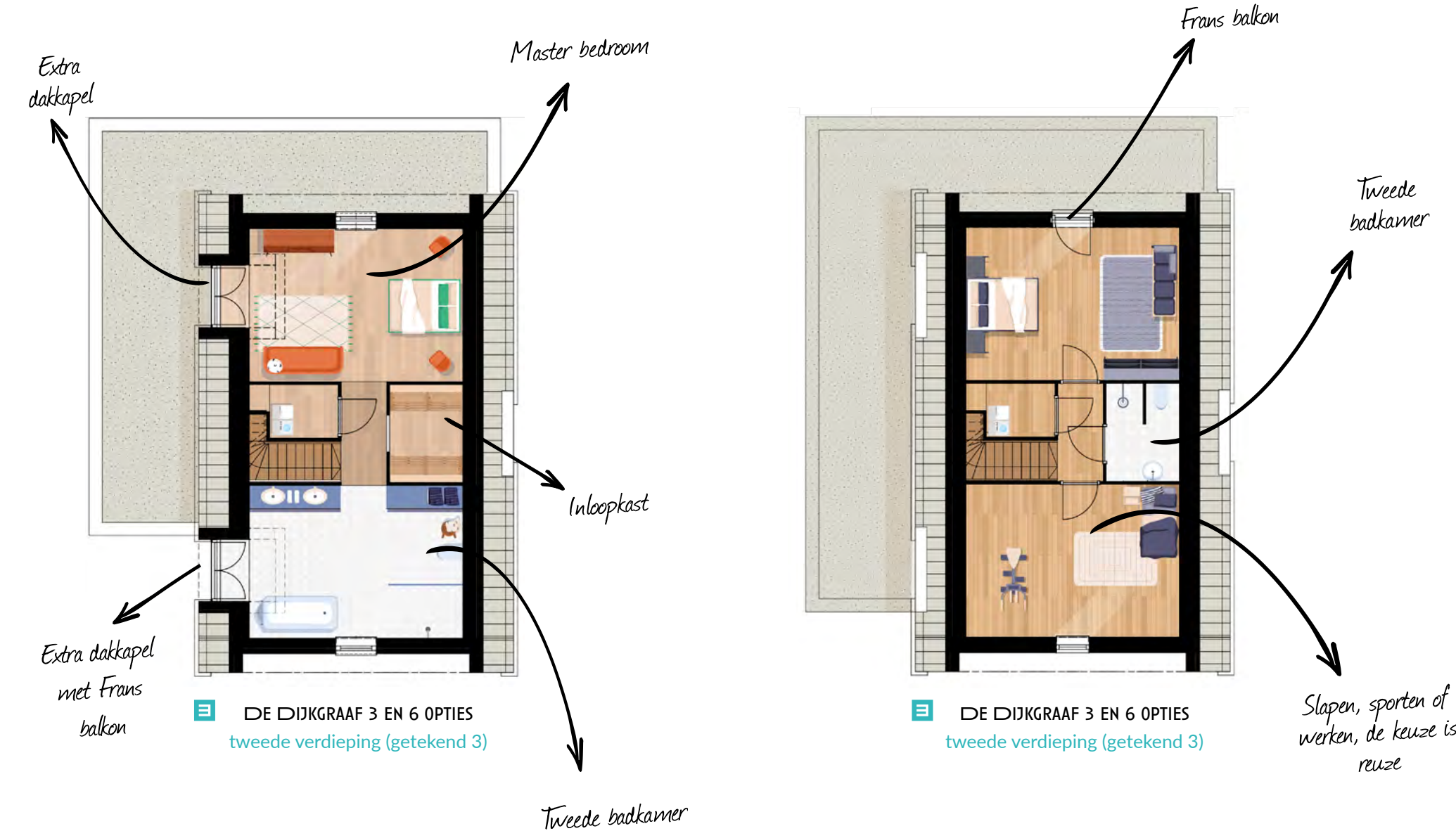
DE DIJKGRAAF 3 EN 6 OPTIES begane grond en eerste verdieping (getekend 3)
 Het vele glas zorgt voor een heerlijke verbinding met buiten en het fraaie zicht op het mogelijke terras completeert het comfort. Door de gehele woning dieper te maken vergroot je dat gevoel. De keuken (met aan drie zijden ramen) biedt veel mogelijkheden voor verschillende indelingsvarianten.

Deze ruime kamer is ook een geweldige ruimte om thuis te werken



OPTIES

SCALA AAN MOGELIJKHEDEN



Frans balkon

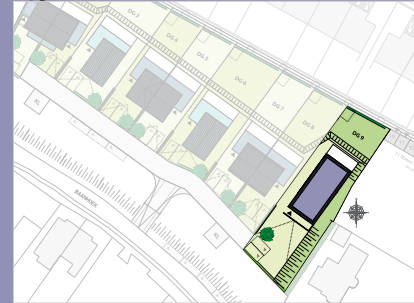
Door de optie twee dakkappen met Frans balkon ontstaat er een wel heel bijzondere slaapverdieping. Een prachtige leefruimte om als ouders te ontspannen en te slapen. In dit voorbeeld houden we de gehele ruimte (half) open en wordt het slaaggedeelte van de badkamer door een fraaie walk-in-closet gescheiden.

Tweede badkamer

Met een tweede badkamer voorzien van Frans balkon en de royale douche, mag deze en-suite badkamer met recht luxueus genoemd worden. Bij de tweede optie twee extra ruime slaapkamers met een complete doucheruimte voor de kinderen of logés.

Deze verdieping heeft een ruime vijfde kamer met tal van mogelijkheden. Je kunt hier bijvoorbeeld de master bedroom maken. Maar de ruimte is natuurlijk ook ideaal voor jouw hobby of een aangename thuiswerkplek.

Deze vrijstaande villa vormt een passende overgang van oud naar nieuw en van laag naar hoog in het dijkprofiel.



VRIJSTAANDE VILLA DG 9



BASIS

ruimte (circa maten)		
hal	16 m ²	slaapkamer 1
berging	8 m ²	slaapkamer 2
woonkamer	64 m ²	slaapkamer 3
keuken	20 m ²	slaapkamer 4
overloop	10 m ²	badkamer
hobbyruimte	10 m ²	wasruimte
		30 m ²
		9 m ²
		9 m ²
		11 m ²
		16 m ²
		8 m ²
		2 m ²

DE DIJKGRAAF 9 begane grond
 Met zijn prachtige grote ruimtes, zee van licht en verbinding met de grote voor- en achtertuin is deze villa voor liefhebbers van luxe en comfort. Toch is het niet alleen het comfort wat deze 'orangerie' villa zo uniek maakt. De villa kent een aantal opvallende buitendetails. Zo ogen de met zink beklede dakkapellen, en met veel glas voorziene entreepartij in de voor- en zijgevel niet alleen bijzonder fraai, maar zorgen ze tevens voor meer licht in het trappenhuis en op de overloop annex werk-/hobbyruimte. Uniek door de zes meterhoge vide in de entreehal is dit echt het toppunt van 'binnenkomen'. Ook de raampartijen, openslaande deuren en roeden in de gevelkozijnen zijn even mooi als statig.

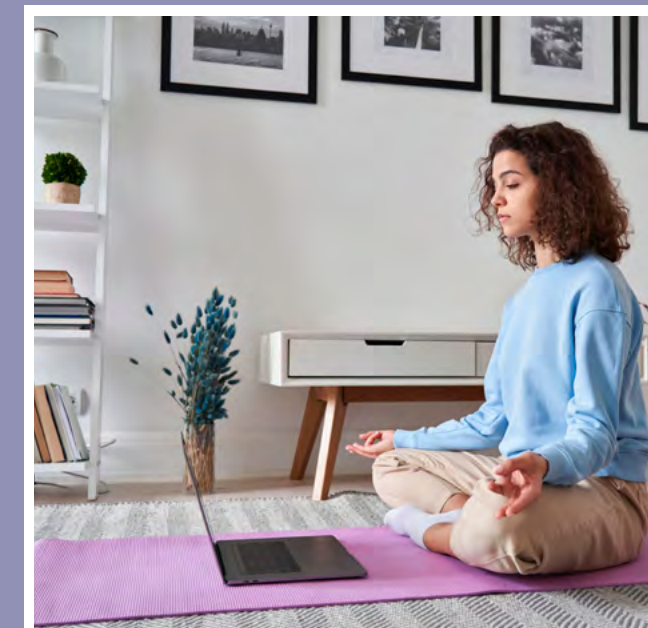
ULTIEM WOONGENOT



Het is zelfs denkbaar om de keuknopstelling centraal in deze ruimte te plaatsen en een tweede zithoek of eetkamer aan de voorzijde te situeren.

DE DIJKGRAAF begane grond

Deze grote villa heeft alles in huis om heerlijk te kunnen wonen. Zodra u de woning betreedt bent u los van de rest van de wereld. Vanuit de ruime entreehal bereikt je via de gang het woonvertrek, waar het licht je door de tien gevelkozijnen direct begroet. Van links naar rechts meten we bijna vijftien meter woonlengte. De breedte van de living is ruim 7,50 m met aan drie zijden fraai ontworpen kozijnen. Deze vrijstaande woning biedt tal van indelingsopties, bijvoorbeeld van een kantoor aan huis tot een ruime slaapkamer en badkamer op de begane grond. Hier is wonen gewoon een nieuwe manier van leven.



BASIS

DE DIJKGRAAF 9 begane grond

De diepte vanaf de voorkant tot de achterkant bedraagt bijna 15 meter. Daarnaast is de ruime entreehal, welke door de vide bijna zes meter hoog is, echt het toppunt van luxe en ruim wonen. De villa is op een fraaie en met veel groen omgeven plek gelegen. Deze vrijstaande woning biedt tal van indelingsopties.



Een droom master bedroom met een mega walk-in-closet

DE DIJKGRAAF 9 verdieping

In basis is er een grote master bedroom met luxe walk-in-closet aan de achterzijde en twee slaapkamers. De royale badkamer is van alle gemakken voorzien en de aparte wasruimte en toilet completeren de slaapverdieping. Via de trap betreedt je de riante verdieping die vloeiend overloopt in de 'open' hobby ruimte of werkruimte.

ER IS MEER MOGELIJK

Dit is wat we noemen met allure binnenkomen in een stijlvolle villa. Waar het comfort stopt gaat Dijkgraaf 9 verder!



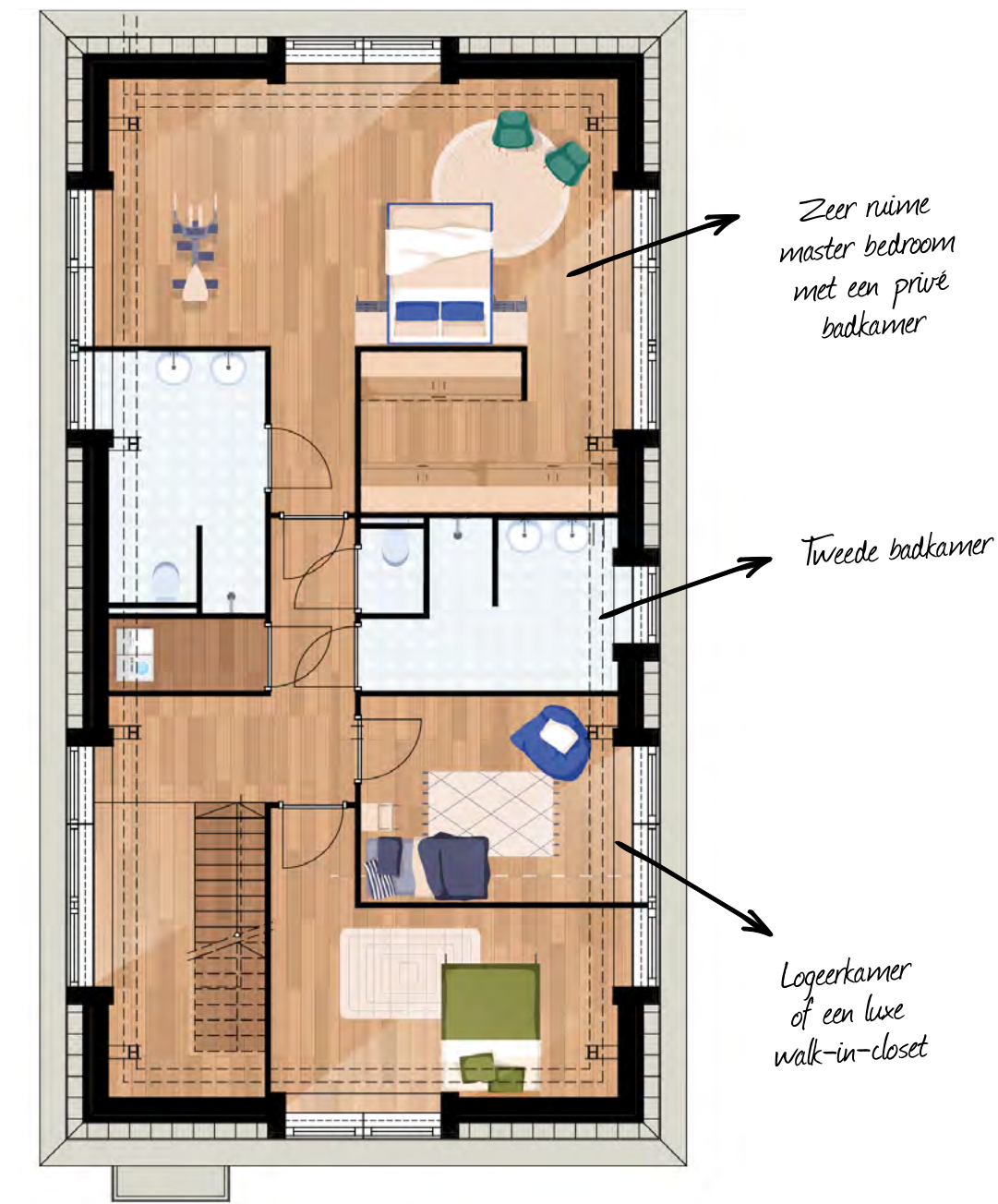
Je bereikt de verdieping via een zee van licht dat door de brede gevelkozijnen beneden en boven schijnt. In de basis is ruimte gemaakt voor drie bijzonder grote slaap- of werkkamers en een royale badkamer. Maar ook hier geldt dat u volledig vrij bent in het bedenken van uw eigen indeling. Door de grote raampartijen wordt het thuiswerken misschien wel hobbyen en het hobbyen wordt genieten van een nieuw perspectief.



OPTIES

DE DIJKGRAAF 9 OPTIES verdieping

Een alternatieve indeling is om een tweede privé-badkamer te koppelen aan de master bedroom, zo krijg je nog meer privacy. Zoals hier is voorgesteld een aparte badruimte, maar ook heel goed voorstelbaar is om de doucheruimte deels 'open' te houden. De hobbyruimte is in dit voorstel een slaapkamer geworden. Indien meer slaapkamers gewenst zijn, is dat zeker mogelijk. Dan zou je de inloopkast en de tweede badkamer als vierde en vijfde slaapkamer kunnen inrichten. Wanneer de begane grond wordt uitgebreid met een aanbouw kan er optioneel een dakterras worden gemaakt. Hier heb je letterlijk en figuurlijk de ruimte om uw droomslaapkamer te realiseren. Hoe mooi moet het zijn om hier straks te ontwakken?





*Een stijlvolle, groene
ambiance maakt deze
unieke villa compleet!*

JEANNE BELLA 22



VOOR LATER



OPTIES

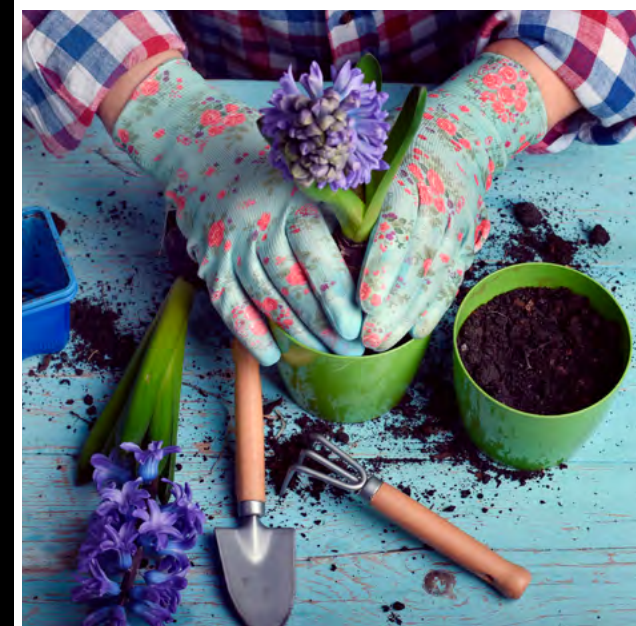
*De woning vergroten met een uitbouw van
1,20 m tot 2,40 meter in combinatie
met het slapen op de begane grond.*

DE DIJKGRAAF 9 OPTIES begane grond

Deze vrijstaande villa met één verdieping biedt tal van indelingsmogelijkheden. Bijvoorbeeld een ruime slaapkamer en badkamer op de begane grond! Dat is het toppunt van levensloopbestendig wonen. Aan de rechterzijde gaat een rechte steektrap naar de slaaperdieping. Wanneer je kiest voor de optionele indeling met een slaapkamer op de begane grond bereik je deze door de deur tegenover de voordeur te openen en je komt door de walk-in-closet met aan beide zijden plaats voor kledingkasten in de volgende ruimte. Een moderne badkamer vormt een fraaie scheiding tussen de inloopkast en de slaapkamer. Via de openslaande deur(en) bereik je het onderheide terras en de tuin. Ook hier kan je kiezen voor de verlengde woning en eventueel een separaat kantoor aan huis.



*Gemak! Een
entree tussen de
slaapkamer en
de woonkamer
en/of tussen de
walk-in-closet en
de eetkamer*



GROTE TUIN

Omdat elke woning wordt gebouwd op een royale kavel, heb je voldoende ruimte voor een aantrekkelijke tuinindeling. Aan de achterzijde eindigt de tuin aan een fraaie groenpartij. De woningen komen parallel aan elkaar te liggen zodat elke woning even veel geniet van deze fantastische groene plek. Het is echt een verlenging van de achtertuin.

Deze ruimtelijke opzet zorgt niet alleen voor de beleving van extra leefruimte, ze versterkt ook het besef letterlijk en figuurlijk te mogen wonen op de grens van binnen en buiten. Het vele glas in de gevel houdt de kou buiten, maar laat wel de zon én de omgeving binnen. Waar stenen een vaste barrière vormen, legt glas van nature een transparante connectie. De sfeer in de living kan eenvoudig visueel worden doorgetrokken in het terras. Privacy wordt gewaarborgd door de groene tuinafscheiding ter plaatste van het achterpad naar 'Het Buurtschap'. Elke woning krijgt een fruitboompje in de voortuin.

De tuin wordt andersom de stijlvolle, groene ambiance voor een persoonlijke interieur. In één beweging glijdt je blik van binnen naar buiten, dat is genieten... mooi thuis!

Heerlijk veel groen en ruimte die verder gaat dan de achtertuin!



Elke woning krijgt een fruitboompje in de voortuin.

*Wat vooral geldt,
jij bepaalt!*

Opties en afwerking

In het uitgebreide optieboek vind je een scala aan indelings- en afwerkingsopties, maar wat vooral geldt, jij bepaalt. Zo zijn er niet alleen uitgebreide mogelijkheden op het gebied van uit- en aanbouw, keukens en badkamers, maar ook op energiegebied.

De woningen van De Dijkgraaf kunnen namelijk ook worden voorzien van extra zonnepanelen om de energierekening nog verder omlaag te brengen. Samen maken we van je woning een huis dat niet alleen bij je past als een jas, maar vooral ook meer dan comfortabel zit.

De keuken- en badkamersshowrooms hebben diverse prachtige keuken- en badkamerontwerpen voor De Dijkgraaf uitgewerkt. Meer lees je hierover op pagina 43 en 45.



COMFORT VAN MODERNE TECHNIEK

Duurzaam wonen wordt terecht steeds belangrijker. Een tijd geleden leek een woning die geen energie verbruikte nog een utopie. Vandaag de dag is het geen sprookje meer maar realiteit.

Dankzij enerzijds een steeds betere isolatie en anderzijds een steeds lager energieverbruik zijn er de laatste jaren enorme stappen gemaakt. De woningen in De Dijkgraaf voldoen vanzelfsprekend aan de moderne BENG eisen. BENG staat voor 'bijna energieneutraal gebouw'. Goed voor het milieu, goed voor de portemonnee en goed voor het wooncomfort.

De Dijkgraaf leveren we standaard met een geothermische warmtepomp op. Je huis wordt dus verwarmd en gekoeld met behulp van grondwater. Met een warmtepomp en vloerverwarming als verwarmingssysteem verlagen we niet alleen aanzienlijk je energielasten, maar verzekeren we je ook nog van een flinke dosis extra wooncomfort.

Een warmtepomp verwarmt door de geringe ondergrondse warmte te concentreren middels een compressor. Door de hogere druk neemt de warmte toe. Deze warmte wordt dan overgezet naar het vloerverwarmingssysteem in het huis en wordt tevens gebruikt voor de warmwatervoorziening.

Daarnaast worden de woningen standaard met zonnepanelen opgeleverd. Minimaal de helft van de energie die nodig is om de woning comfortabel warm en koel te houden moet volgens BENG namelijk hernieuwbaar zijn.

Een behaaglijk en gezond woonklimaat

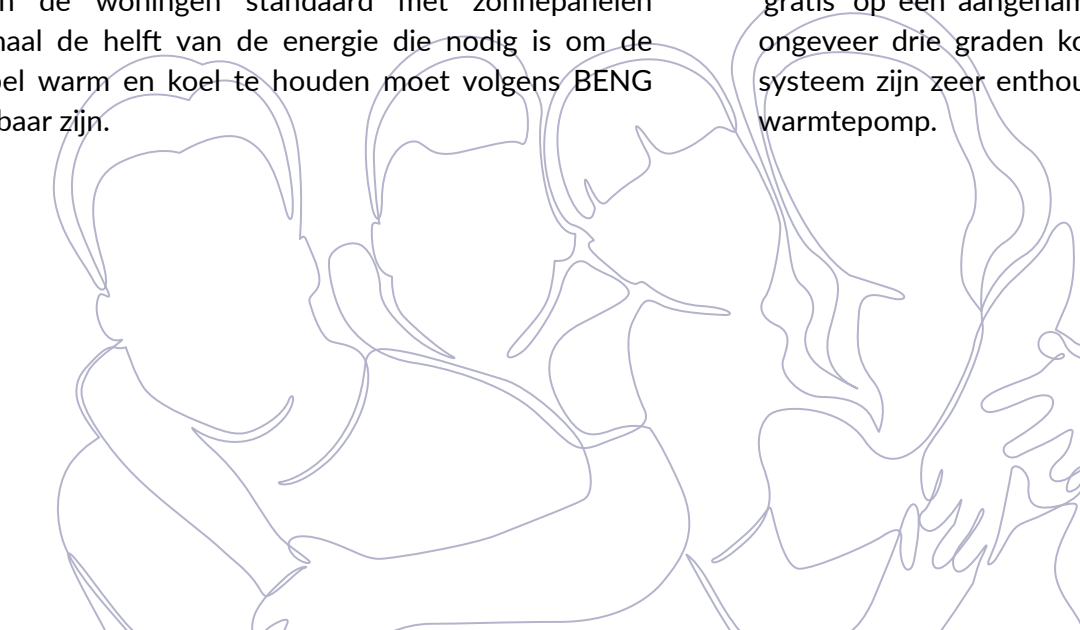
Zo genereert de vloerverwarming minder luchtbeweging in de ruimte dan een radiator en wordt er daardoor minder stof in de omgevingslucht opgenomen. Als je last hebt van bijvoorbeeld een allergie of luchtweginfectie ga je hier veel profijt van hebben.

Daarnaast worden de vertrekken in de woningen gelijkmatig verwarmd en bovendien kan er per ruimte een temperatuur worden ingesteld. De beleving van deze gelijkmatige en constante verwarming is vele malen prettiger dan ouderwetse radiatoren in de woning die het ene moment hard stoken en het andere moment weer koel zijn.

Met verkoeling in de zomer

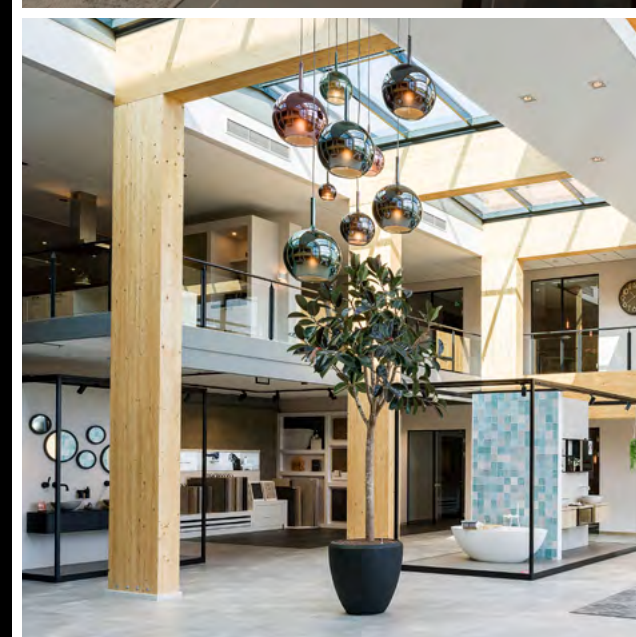
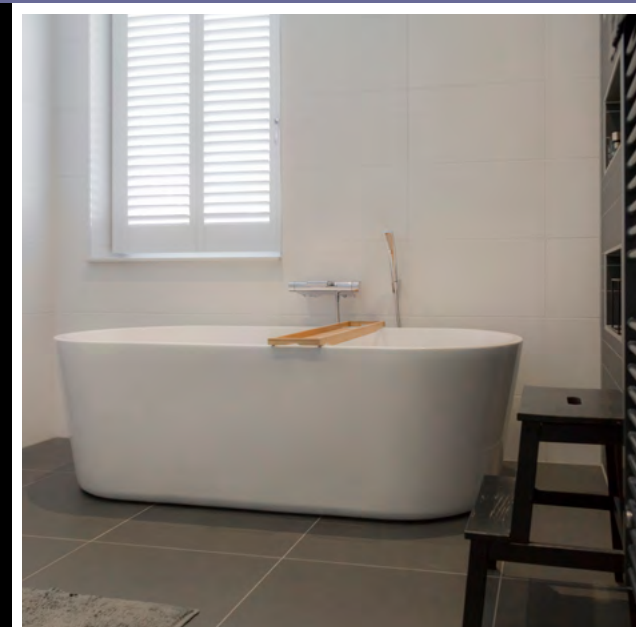
In de zomer kan de warmtepomp in de bodem aanwezige lage temperaturen inzetten voor passieve koeling van de woning. De pomp laat simpelweg koel water door het vloerverwarmingssysteem lopen en maakt De Dijkgraaf aangenaam koel. Hierdoor ontstaan geen onaangename koude luchtstromen, zoals bij een airconditioning.

Vloerkoeling is daarnaast veruit de zuinigste vorm van koeling. Het koele water dat door de woning stroomt neemt de warmte uit de woning op. Zo blijven alle ruimtes ook tijdens warme zomerdagen 'gratis' op een aangename temperatuur. Binnen is het daardoor tot ongeveer drie graden koeler. De inmiddels vele gebruikers van dit systeem zijn zeer enthousiast over dit toegevoegde comfort van de warmtepomp.





*Relax renew
revive!*



ONTSPANNEN IN JE EIGEN HUIS

Comfort en luxe ervaar je voor een belangrijk deel door de uitstraling en de klasse van degelijke en mooie materialen. Bij De Dijkgraaf is daarom heel bewust gekozen voor het niveau en de beleving van echte kwaliteit. Het sanitair uit de collecties van Villeroy & Boch, Geberit en de kranen van het bekende merk Grohe. Namen die spreken voor zich.

De badkamers zijn voorzien van alles wat je in een moderne badkamer mag verwachten. Een aangename inloofdouche en een heerlijk luxe (duo)ligbad. De merknaam Villeroy & Boch houdt hierbij direct de belofte in van tijdloos, stijlvol design gekoppeld aan de garantie van kwaliteit waar je jarenlang elke dag van zult genieten.

Voor de kranen werd gekozen voor het bekende merk Grohe. In de douchehoek werd hierbij gekozen voor een fraaie thermostatische mengkraan. Niet alleen handig, maar vooral ook veilig voor kinderhandjes.

De woningen van De Dijkgraaf worden opgeleverd met compleet ingerichte en betegelde badkamer en toiletruimtes. Dat betekent uiteraard niet dat er niet veel meer mogelijk is. Heb je zo je eigen ideeën over de inrichting van de badkamer, de tegels of het sanitair? Bij onze sanitair leverancier vind je een uitgebreide collectie om uit te kiezen. We kunnen zelfs de woning casco opleveren, zodat je met je eigen badkamer leverancier aan de slag kunt. Voor het kiezen van de badkamer raden wij je van harte Middelkoop Culemborg aan, zij beschikken over een grote showroom in Culemborg met een enorm aanbod op het gebied van sanitair. Alle gerenommeerde

merken zijn vertegenwoordigd in de showrooms en voor een groot deel hiervan ook uit voorraad leverbaar. Gekwalificeerde verkoopadviseurs ontwerpen met behulp van een 3-dimensionaal tekenprogramma de sanitaire ruimte in diverse stijlen voor uiteenlopende budgetten.

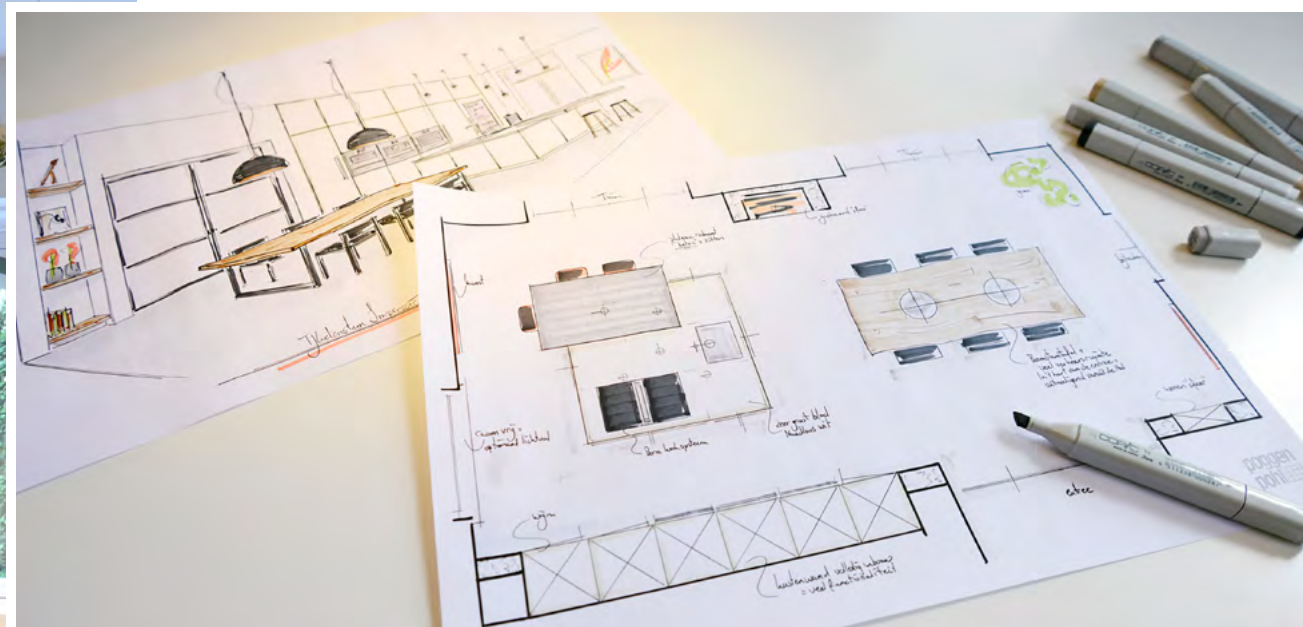
Ook voor de wand- en vloertegels kun je terecht bij Middelkoop Culemborg. In de showroom vind je een ruime sortering van natuursteen en keramische tegels en/of glas mozaïek.



Middelkoop Culemborg
Beesdseweg 2
4104 AW Culemborg
0345 - 512020
info@middelkoopculemborg.nl
www.middelkoopculemborg.nl



Ook bij de keuken
staan jouw wensen voorop!



KOKEN IS POPULAIRDER DAN OOIT

In een origineel huis hoort een originele keuken

Ofwel: de enige beperking is je eigen smaak. Wil je het landelijke accent van de omgeving doorzetten in je interieur, of ga je voor strak minimal design? Laat je inspireren door de exclusieve keukenconcepten bij IJkelstam Keukens in Gorinchem of Middelkoop in Culemborg. Koop je daar een keuken dan kunnen wij de keuken tijdig opnemen in onze bouwplanning en is de nieuwe keuken compleet geïnstalleerd bij de oplevering van de woning.

Social cooking

Het is de eerste van twee bijzondere trends als het gaat om de rol die we onze keukens toebedelen. We stoppen de keukens niet meer weg, maar snijden, hakken, koken en bakken met onze vrienden en familie om ons heen. Dit verklaart de enorme populariteit van het kookeiland al dan niet met een royale eettafel of gezellige bar met krukken er omheen. Bij De Dijkgraaf heb je diverse mogelijkheden om een kookeiland te plaatsen.

De tweede bijzondere trend is het doorzetten van de stijl en het materiaal van de keukenkastjes of zelfs het werkblad in de rest van de living. In de keukens is het altijd een uitdaging om de balans te vinden tussen stijl en functionaliteit. Door de kasten niet te verstoppen maar terug te laten komen in tafels, side tables of het dressoir ontstaat een verrassende harmonie die de persoonlijkheid van de woning en haar bewoners op een prachtige manier laat spreken. Genieten van je keukens begint hoe dan ook met een doordachte indeling en plaatsing in de woning. Wanneer ben je in de keukens en hoe belangrijk is voor

jou de lichtinval? In het oorspronkelijk ingetekende woonprogramma is de keukens aan de voorzijde aan het terras geplaatst waar je in de keukens maximaal profiteert van zonlicht. Kies je liever voor een grote woonkeukens aan de achterzijde en een zithoek aan het brede terras? Voor beide varianten hebben de keukensshowrooms fantasievolle schetsen uitgewerkt. Laat je inspireren!

IJkelstam Keukens

Arkelstraat 77
4201 KB Gorinchem
0183-767071

Middelkoop Keukens

Beesdseweg 2
4104 AW Culemborg
T0345 - 512020





NIEUWBOUW VAN JOUW DROOMWONING

Op financieel vlak kan nieuwbouw worden ervaren als een stevige investering, want veel mensen maken een woning direct zoveel mogelijk naar wens voor jaren woonplezier. Tegelijkertijd is dit ook een groot voordeel, want wie wil er nu niet in een huis wonen die volledig voldoet aan eigen wensen? Daarnaast zijn er de financiële voordelen zoals een lage energierekening door toepassing van de nieuwste technieken en goede isolatie. Ook betaal je bij nieuwbouw geen overdrachtsbelasting.

Tevens ken je als eerste bewoner de woning het beste en zijn er dus geen verborgen gebreken. Nieuwbouw kent zeker de eerste jaren geen onderhoud en mocht er wel een probleem ontstaan, dan is de kans groot dat reparatie hiervan valt onder de Woningborg garantie!

Een nieuwbouw woning is fris en bied je het nodige comfort zodat je aangenaam kunt wonen, geheel naar eigen wens.

Opties en afwerking

Bij Merwestreek draait het om één aspect: je bepaalt zelf de indeling van jouw woning en wij verfijnen op maat. Natuurlijk inspireren wij je graag met ideeën en tekeningen voor de indeling van het woonprogramma op de begane grond en de kamers op de eerste en tweede verdieping.

Maar dat wil niet zeggen dat je geen andere keuzes hebt dan deze tekeningen. Standaard opties passen wat ons betreft niet bij De Dijkgraaf. We denken graag met je mee over de afwerkingsdetails

en de verfijning van de woning. Een uitbouw op de achterzijde? Een veranda? Waarom niet allebei? De keuken kun je bijvoorbeeld zowel aan de achterzijde als aan de voorzijde van de woning plaatsen. Nog een paar dubbele deuren? Badkamer aanpassen of vergroten? Maar voordat je hier een beslissing in hoeft te nemen, kun je rekenen op het betrokken advies van zowel de bouwer als de projectontwikkelaar.

Zelfs de architect denkt al in een vroeg stadium graag met je mee om jouw wensen en ideeën te vertalen naar een ontwerp waarin je binnen De Dijkgraaf jouw individuele en persoonlijke woondroom tot in detail kunt realiseren.

Duurzaam wonen

In het uitgebreide optieboek vind je een scala aan indelings- en afwerkingsopties, maar wat vooral geldt, jij bepaalt. Zo zijn er niet alleen uitgebreide mogelijkheden op het gebied van uit- en aanbouw, keukens en badkamers, maar ook op energiegebied kunnen de woningen worden voorzien van extra zonnepanelen om de energierekening nog verder omlaag te brengen.

Samen maken we van jouw woning een huis dat niet alleen past als een jas, maar voelt als een thuis.



Dg
DE DIJKGRAAF
SLIEDRECHT * MMXXII



Disclaimer:

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van de tekeningen verstrekt door de gemeente, architect en adviseurs van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen op deze brochure. Voortvloeiende uit de eisen van overheid en/of nutsbedrijven. Waar in de brochure merken, fabrikanten en/of materiaalsoorten zijn genoemd, dient hieraan toegevoegd te worden: 'of een daarmee vergelijkbare gelijkwaardige uitvoering ter keuze van de ondernemer'. Eveneens behouden wij ons recht voor wijzigingen in het plan aan te brengen tijdens de (af)bouw, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. De op tekening ingeschreven maten zijn 'circa'-maten. Maatverschillen tussen

tekeningen en realiteit zijn mogelijk. In verband met de nadere uitwerking van details en maten van materialen kunnen kleine afwijkingen ontstaan in de ruimte maatvoering. Tevens zijn de tekeningen niet exact op schaal en kunnen hierdoor ook discrepanties ontstaan. Deze afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening. Bij maatvoering die tussen de wanden is aangegeven is nog geen rekening gehouden met enige afwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoort. Alle maten zijn, tenzij anders vermeld, in millimeters aangegeven.

De indeling op de situatietekening van de openbare en aangrenzende terreinen (paden, groen, bestrating, parkeerplaatsen, tuinmuren, speeltoestellen, opstelplaat vuilcontainers, e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens van de gemeente. Je dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende, bestaande en/of nieuw te bouwen bebouwing, verwijzen wij je naar de gemeente. Daarnaast kun je ter plaatse van de bouwlocatie de

bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan Merwestreek geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Wij adviseren je bij de gemeente te informeren naar de actuele stand van zaken betreffende de inrichting van de openbare ruimten en de eventueel naastliggende (toekomstige) bebouwing. Tevens raden wij je aan de berichtgeving in de plaatselijke media te volgen.

Voor de gevels en maatvoeringen verwijzen wij je naar de tekening in de technische brochure. Indien de woning gekocht wordt terwijl deze in uitvoering en/of gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische brochure en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning. De artist-impressions zijn uitsluitend bedoeld om inzicht te geven in het plan en de woningen. Deze brochure met artist-impressions en ingekleurde plattegronden behoort niet bij de koop- en aannemingsovereenkomst en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.