

LUYKENHOF

JOUW PLEK, JOUW THUIS



WONEN IN EEN DORP, MET ALLE GEMAKKEN VAN DE STAD DICHTBIJ

INHOUD

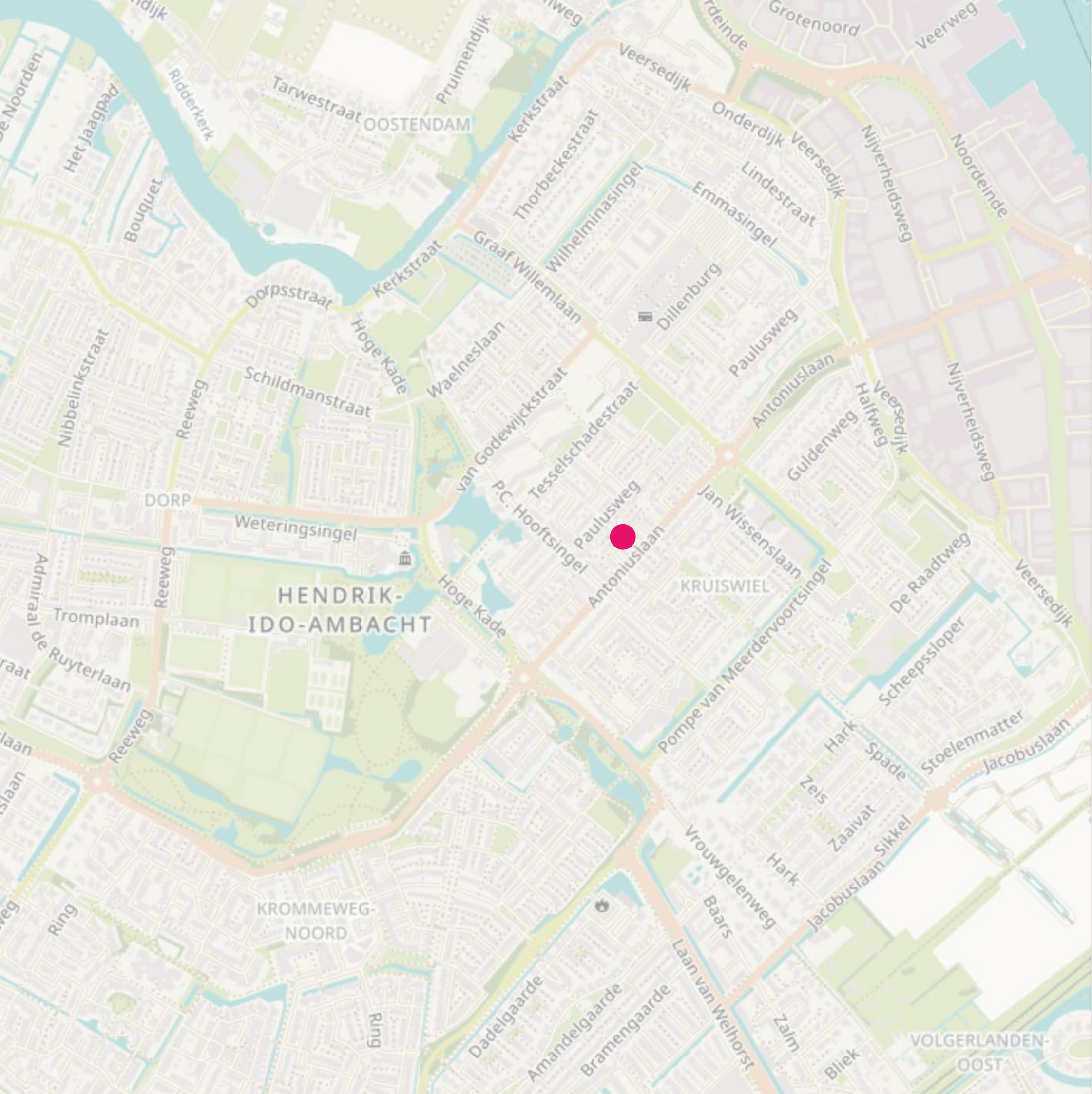
- 01 LOCATIE
- 02 DUURZAAMHEID
- 03 PLATTEGRONDEN
- 04 BUITENRUIMTE
- 05 RUWBOUW OPTIES
- 06 VOORBEHOUDEN

HENDRIK-IDO AMBACHT

Hendrik-Ido-Ambacht combineert de charme van een dorp met de voorzieningen van een stad. Gelegen in de directe omgeving van Rotterdam en Dordrecht, biedt deze rustige gemeente een fijne woonomgeving met veel groen, water en recreatiemogelijkheden. Het dorp heeft een sterke gemeenschapszin en een breed aanbod aan winkels, scholen en sportverenigingen. Winkelcentrum De Schoof, op slechts 500 meter van Luykenhof, voorziet in alle dagelijkse benodigdheden. Voor ontspanning kunt

u terecht in het Sandelingenpark, waar u heerlijk kunt wandelen en genieten van de natuur.. Dankzij de centrale ligging en de uitstekende verbindingen naar de A16 en A15, bent u binnen no-time in Rotterdam of Breda. Openbaar vervoer is goed geregeld, waardoor u altijd snel en comfortabel op uw bestemming bent. Hendrik-Ido-Ambacht is een plek waar u rustig en ruim kunt wonen, terwijl u toch profiteert van alle voorzieningen binnen handbereik!

Luykenhof ●



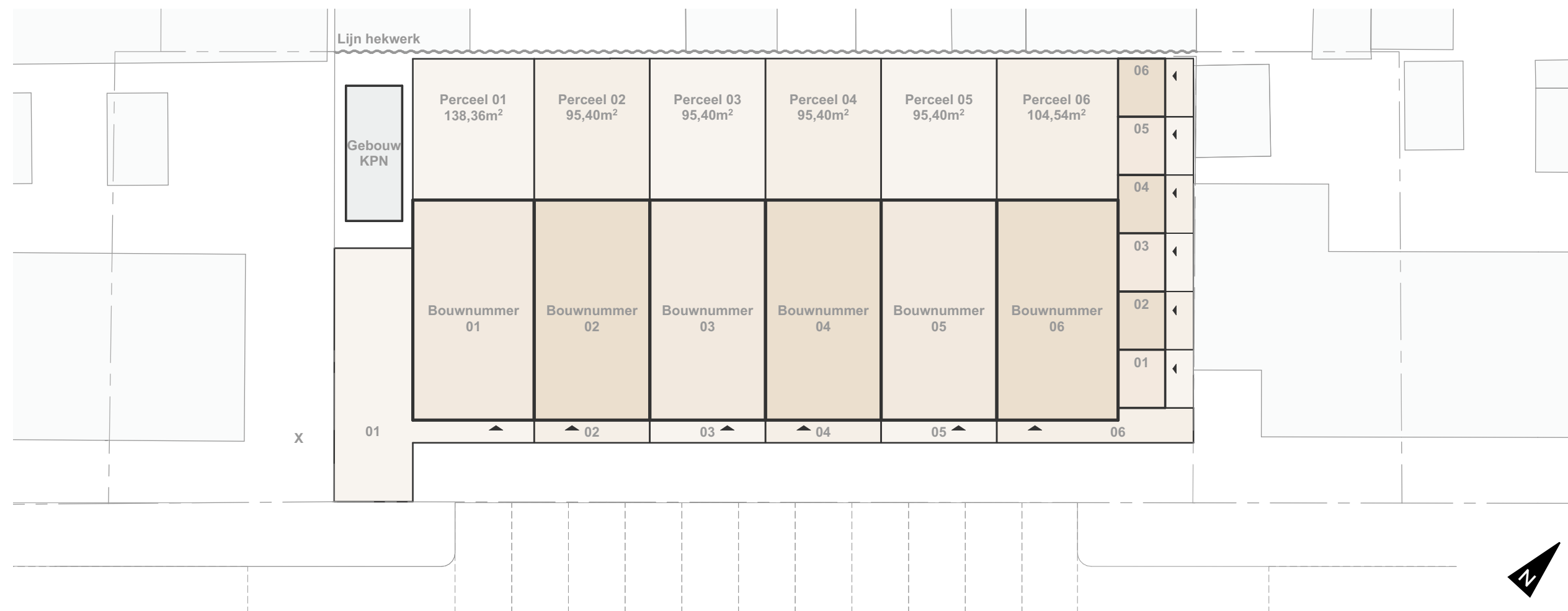
DE WIJK

De wijk is groen en kindvriendelijk opgezet, met brede straten en voldoende speelruimte. Binnen een straal van 50 meter bevinden zich twee speeltuinen, waar kinderen veilig kunnen spelen zonder dat u zich zorgen hoeft te maken over druk verkeer. Daarnaast biedt het nabijgelegen zwembad De Louwert volop zwemplezier voor jong en oud. Voor culturele en recreatieve activiteiten kunt u terecht bij cultureel centrum Cascade, waar regelmatig evenementen, voorstellingen en cursussen worden georganiseerd.



DE OMGEVING

Winkelcentrum De Schoof, op slechts 500 meter van Luykenhof, voorziet in alle dagelijkse boodschappen met diverse supermarkten, winkels en horecagelegenheden. Daarnaast vindt u in de omgeving onder andere restaurants zoals Kita en 11 Mercato Ambacht, waar u kunt genieten van een heerlijke maaltijd. Voor sport en ontspanning zijn er meerdere sportverenigingen en het groene Sandelingenpark, waar u heerlijk kunt wandelen of fietsen. Bovendien ligt het MyLife Sportcentrum op loopafstand, ideaal voor wie actief en gezond wil blijven.



EXCLUSIEF WONEN IN EEN RUSTIG HOFJE

In het sfeervolle Jan Luijkenhof in Hendrik-Ido-Ambacht worden zes nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Dit kleinschalige project biedt moderne en energiezuinige woningen in een rustige, kindvriendelijke omgeving. Elke woning beschikt over een praktische indeling, een eigen tuin en volop uitbreidingsmogelijkheden, zoals een uitbouw of dakkapel.

In Luykenhor heeft u de keuze tussen tussenwoningen en hoekwoningen, elk met hun eigen voordelen. De tussenwoningen hebben een efficiënte indeling en een kavelgrootte van ca. 95 m², ideaal voor comfortabel en praktisch wonen. De hoekwoningen bieden net wat extra ruimte met een grotere kavel van ca. 105 en 138 m².

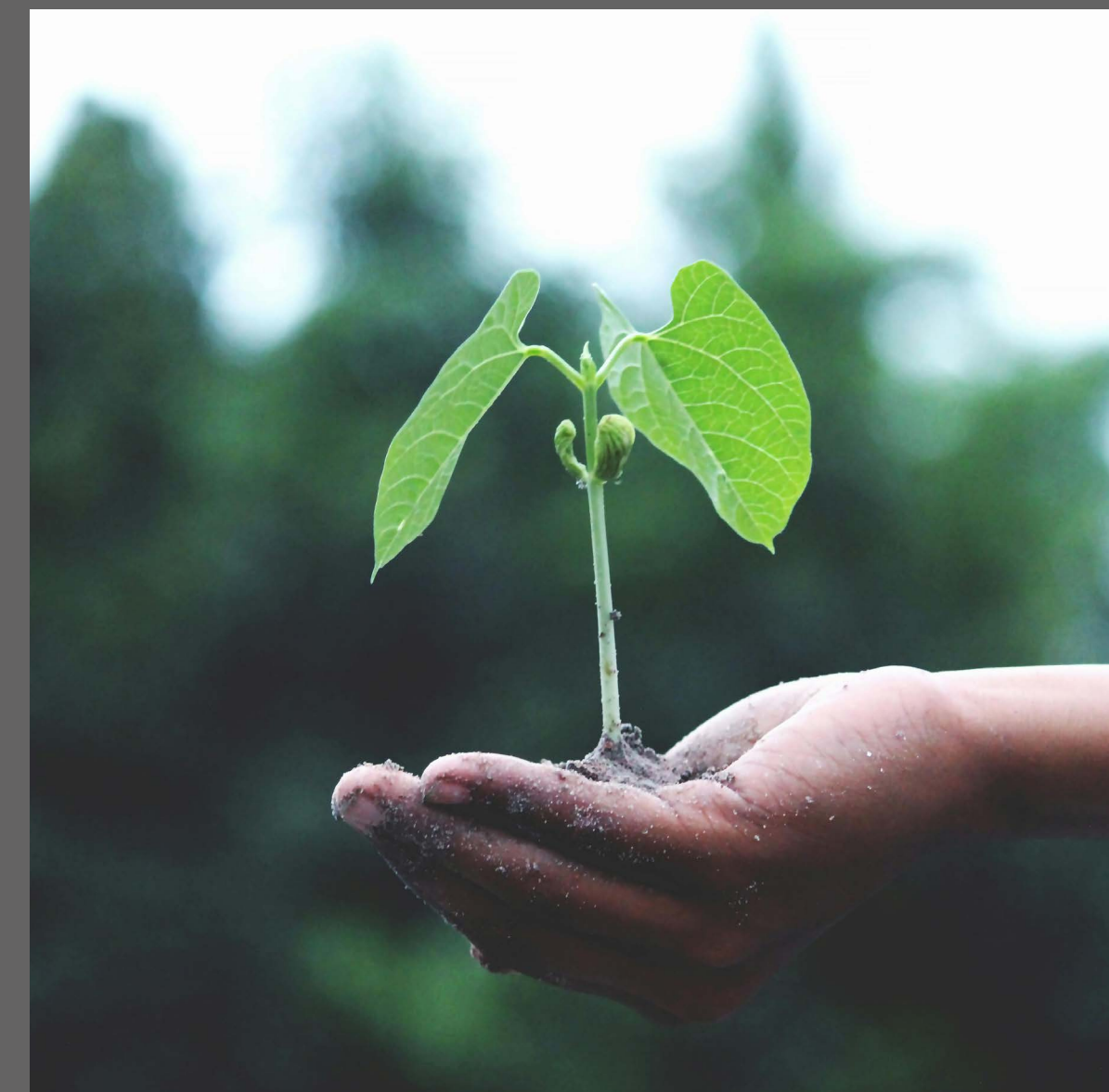
Elke woning beschikt daarnaast over een eigen berging van 5 m², perfect voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en extra spullen.

DUURZAAMHEID

het Luykenhof is ontworpen met oog voor duurzaamheid en energiezuinig wonen. De woningen hebben energielabel A+++ en zijn voorzien van hoogwaardige isolatie glas waardoor warmte goed wordt vastgehouden en energieverbruik laag blijft.

Het innovatieve warmtepompsysteem zorgt voor efficiënte verwarming, wat bijdraagt aan een comfortabel binnenklimaat en lagere energiekosten. Daarnaast is er de mogelijkheid om extra zonnepanelen te plaatsen, zodat u uw woning nog energiezuiniger kunt maken.

Met deze duurzame oplossingen bent u
voorbereid op de toekomst en draagt u bij
aan een milieuvriendelijke leefomgeving.



Elke woning in Luykenhof is uitgerust met een geavanceerde aardwarmtepomp, die op een energiezuinige en milieuvriendelijke manier zorgt voor verwarming en warm water. Door warmte uit de bodem te benutten en slim te reguleren, biedt deze installatie een comfortabel binnenklimaat, lagere energiekosten en een toekomstbestendige oplossing voor duurzaam wonen. Dankzij de efficiënte werking van de warmtepomp voldoet uw woning aan de hoogste energienormen.

PLATTEGRONDEN

BETAALBARE RUIMTE

De woningen in Luykenhof zijn ontworpen met oog voor ruimte en functionaliteit. De slimme indeling zorgt voor een efficiënte benutting van elke vierkante meter. De badkamer is centraal geplaatst, waardoor de slaapkamers optimaal ingedeeld kunnen worden. Dit zorgt niet alleen voor een praktische woonervaring, maar ook voor extra rust en privacy in de woning. Dankzij de grote raampartijen en de standaard openslaande deuren naar de tuin wordt de woning voorzien van veel natuurlijk licht, wat bijdraagt aan een ruimtelijk en aangenaam gevoel.

De open verbinding tussen binnen en buiten maakt het mogelijk om op warme dagen de tuin als verlengstuk van de woonkamer te gebruiken. Daarnaast zijn er diverse uitbreidingsmogelijkheden, zoals een uitbouw of dakkapel, waarmee u de woning volledig kunt aanpassen aan uw woonwensen. Hierdoor groeit uw huis mee met uw behoeften, of u nu meer leefruimte wilt of een extra kamer nodig heeft.

WONING KENMERKEN

- Tussenwoning of hoekwoning
- Energie zuinige woningen A+++
- Breedtemaat 4,8 meter
- Woonoppervlakte ca. 110m²
- Kaveloppervlakte tussenwoning ca. 96 m²
- Kaveloppervlakte hoekwoning ca. 106-140 m²
- Woonkeuken op de begane grond
- Standaard openslaande deuren naar de tuin
- Tuin met avondzon
- Drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping
- Mogelijkheid voor twee extra slaapkamers op zolder
- Voortuin op het zuidoosten
- Berging van circa 5 m²
- Luxe uitstraling
- Diverse opties om uw droomwoning te realiseren





TUSSENWONING

BEGANE GROND

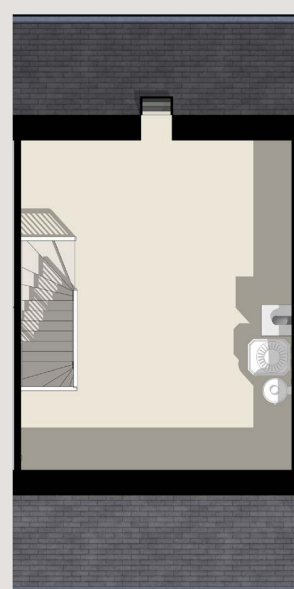
De begane grond biedt een open en verbonden leefruimte, waar de keuken en woonkamer naadloos in elkaar overlopen. De living is gericht op de tuin, waardoor u via de standaard openslaande deuren direct contact heeft met het buitenleven. Grote raampartijen zorgen voor een lichte en ruimtelijke sfeer, terwijl de praktische indeling voldoende plaats biedt voor een gezellige zithoek en een ruime eethoek.



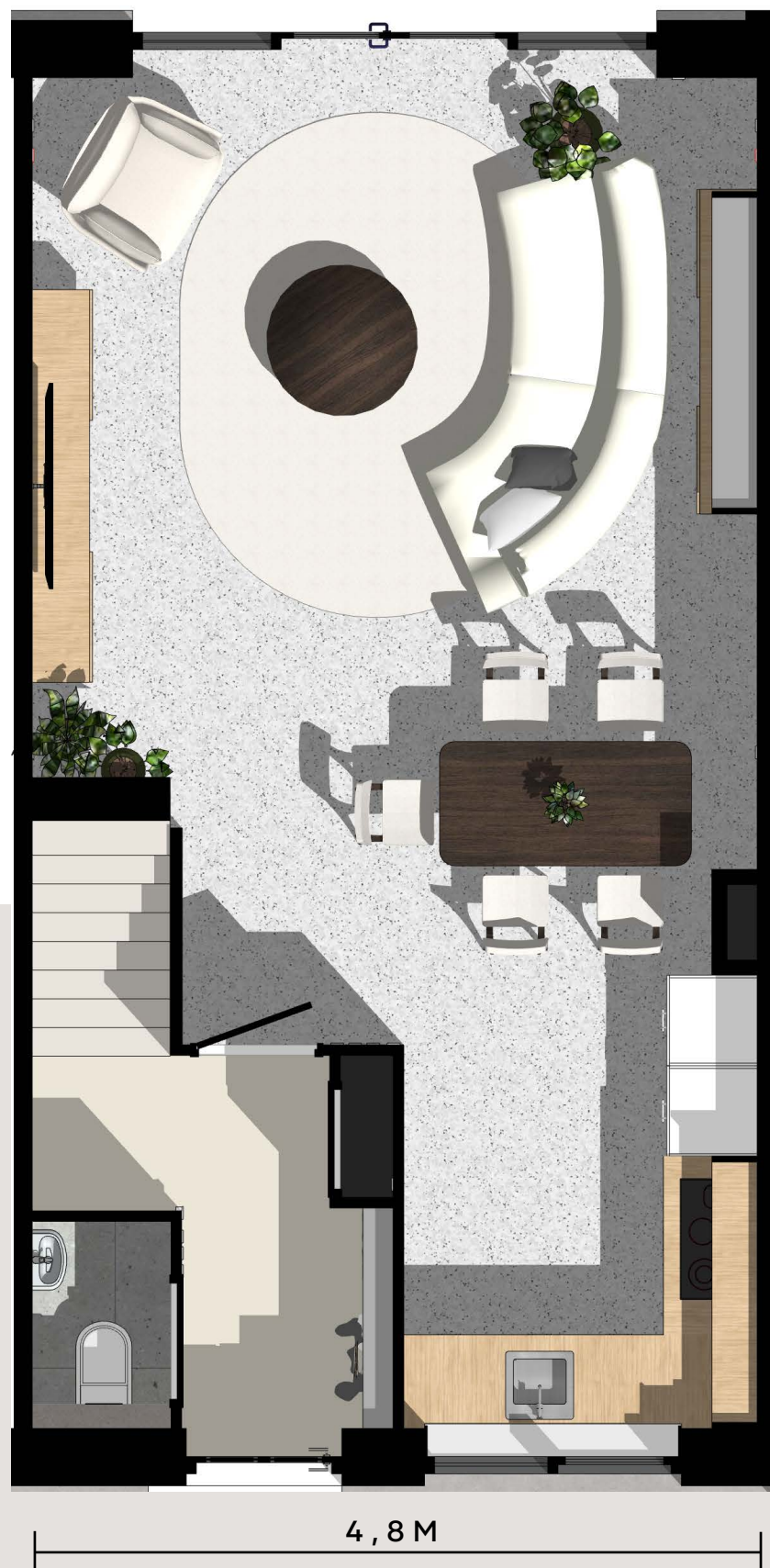
BEGANEGROND



EERSTE
VERDIEPING



ZOLDER



GO 42 M2





TUSSENWONING

EERSTE VERDIEPING

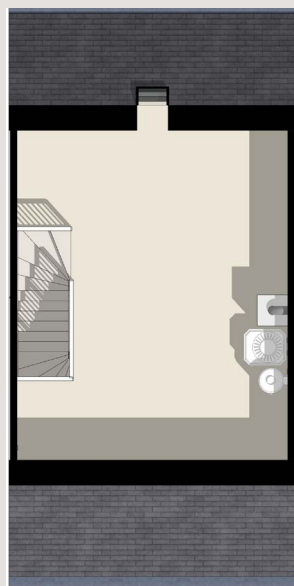
Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeeten slaapkamers en een centraal geplaatste badkamer. De slimme indeling zorgt ervoor dat alle ruimtes optimaal worden benut. De badkamer is standaard uitgerust met modern sanitair en biedt ruimte voor zowel een douche als een wastafel. De slaapkamers kunnen flexibel worden ingericht als hoofdslaapkamer, kinderkamer of thuishkantoor.



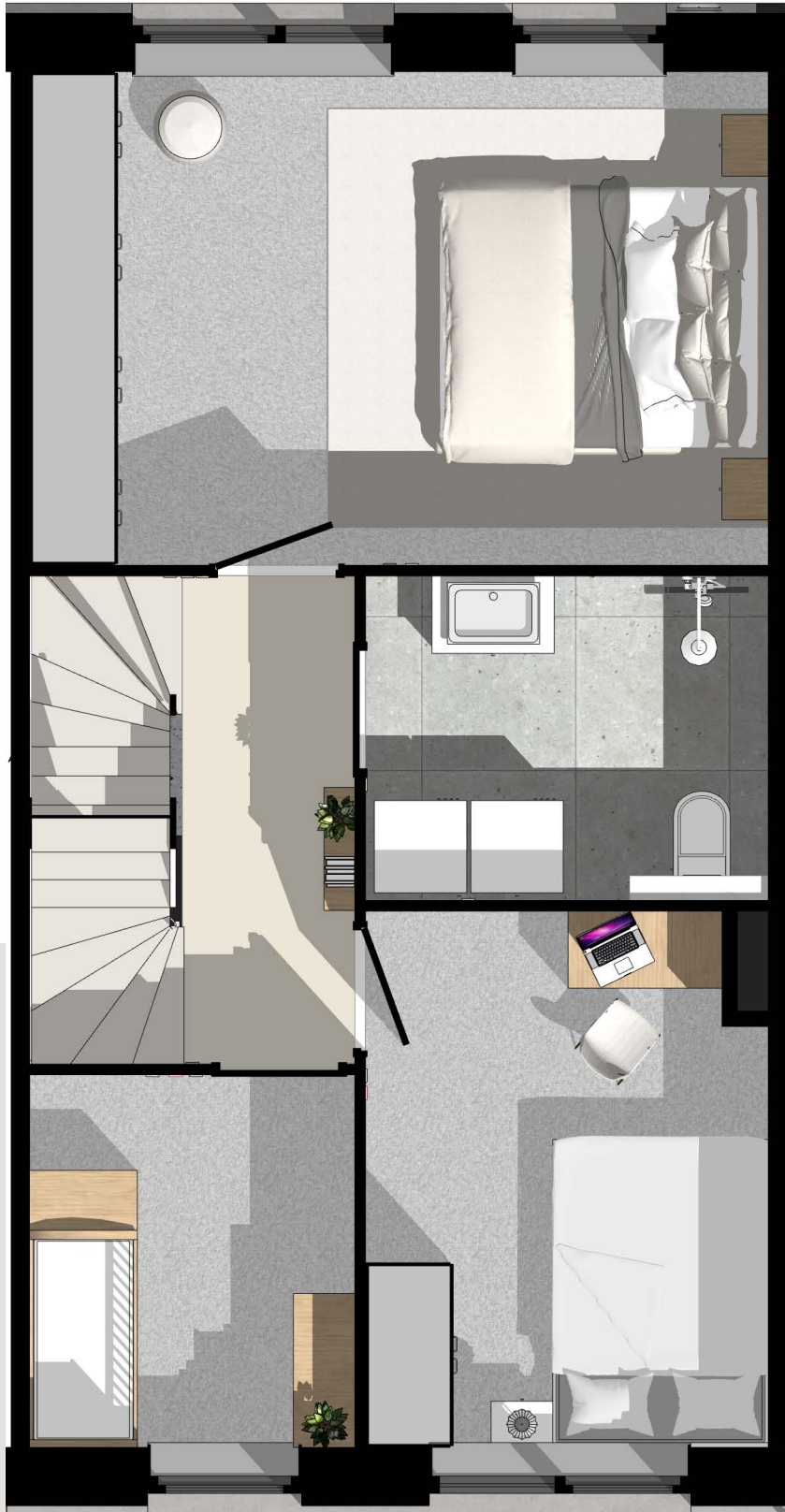
BEGANEGROND



EERSTE
VERDIEPING



ZOLDER



GO 42 M2



TUSSENWONING

ZOLDER

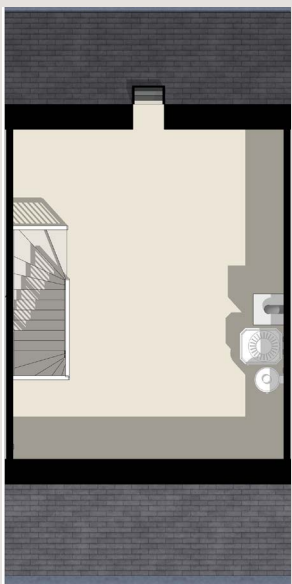
De ruime zolderverdieping biedt volop mogelijkheden om deze naar wens in te richten. Of u nu kiest voor een extra slaapkamer, een werkkamer of een hobbyruimte, de zolder kan volledig naar eigen behoefte worden ingedeeld. De technische voorzieningen van de woning, zoals de energiezuinige installaties en het warmtepompsysteem, zijn centraal op deze verdieping geplaatst. Hierdoor blijft er volop bruikbare ruimte over.



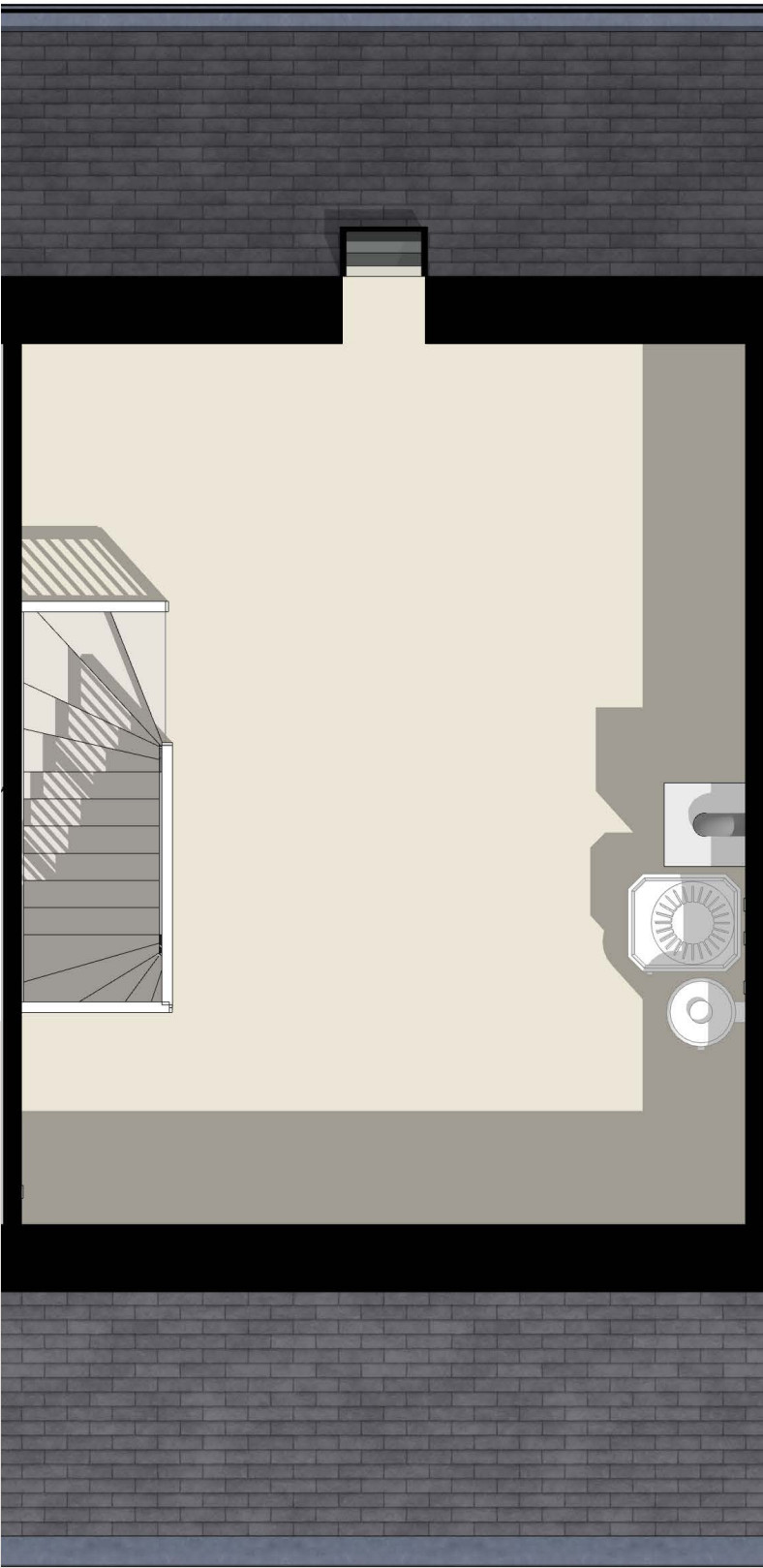
BEGANEGROND



EERSTE
VERDIEPING



ZOLDER



GO 26 M2

BUITENRUIMTE

De woningen in Luykenhof beschikken over een ruime tuin met avondzon, perfect om na een lange dag te ontspannen of om gezellig buiten te dineren met familie en vrienden. De tuin heeft een diepte van zes en een halve meter en dankzij de standaard openslaande deuren vormt de tuin een natuurlijke verlenging van de woonkamer, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Voor wie van tuinieren houdt, biedt de buitenruimte volop mogelijkheden om uw eigen stukje groen te creëren. Denk aan een sfeervolle loungehoek, een kleurrijke bloemenborder of zelfs een kleine moestuin.

Dankzij de slimme oriëntatie van de woningen geniet u niet alleen van de avondzon, maar heeft u ook de mogelijkheid om in de schaduw te zitten op warme dagen. Zo kunt u in elk seizoen optimaal gebruikmaken van uw tuin.

Of u nu kiest voor een gezellige borrel, een barbecue met vrienden of gewoon een moment van rust, de buitenruimte van Luykenhof biedt alles wat u nodig heeft voor een comfortabel en ontspannen buitenleven.



LEVEN IN DE TUIN



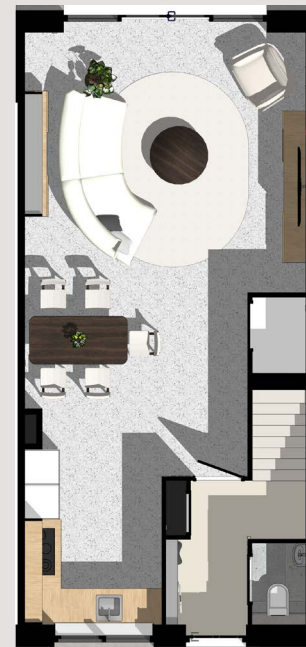


RUWBOUW OPTIE

- UITBOUW

Wilt u nog meer ruimte in uw woning? aan de hand van verschillende opties in de ruwbouw fase kunt u uw woning uitbreiden tot wel 126m2 met vijf slaapkamers.

Kies bijvoorbeeld voor de uitbouw aan de achterzijde, waarmee u de woonkamer met 5,8 m² vergroot. Dit creëert extra plek voor een royale eethoek, een ruime zithoek of een speelhoek voor de kinderen. Dankzij de standaard openslaande deuren naar de tuin blijft de verbinding met buiten optimaal behouden en profiteert u van een lichte, open leefruimte.



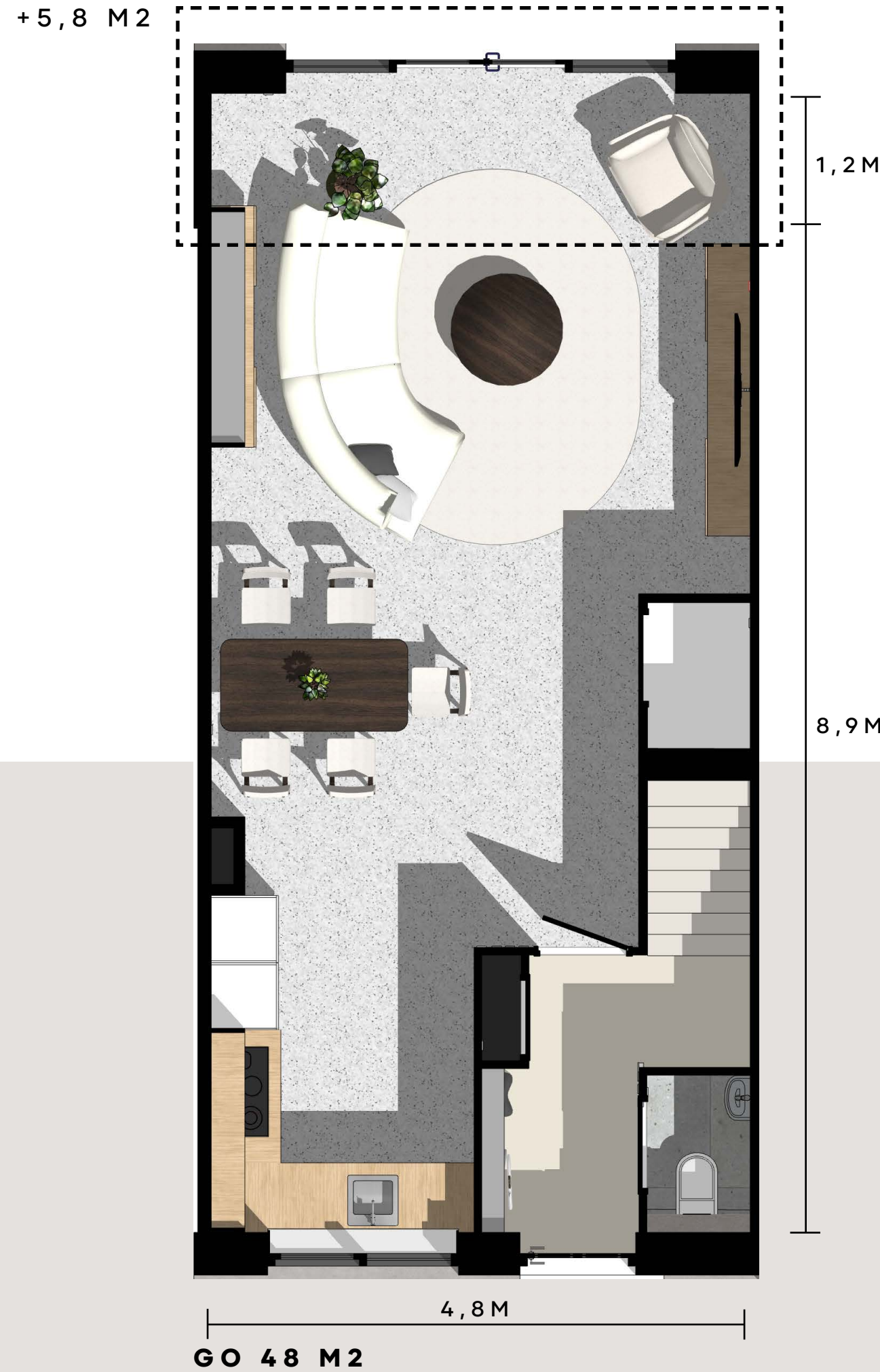
BEGANEGROND



EERSTE
VERDIEPING



ZOLDER
+ DAKKAPEL



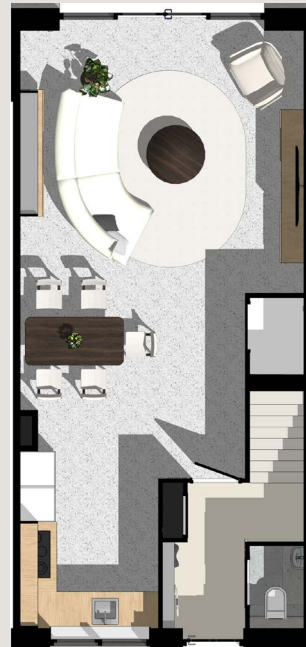
RUWBOUW OPTIE

- ZOLDER INDELING

- DAKKAPEL VOORZIJDE

- DAKKAPEL ACHTERZIJDE

Met een dakkapel aan de voorzijde en/of achterzijde vergroot u de zolderruimte en zorgt u voor extra lichtinval. Dit maakt de verdieping nog beter geschikt als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. De dakkapellen worden uitgevoerd in hoogwaardige materialen en sluit perfect aan bij de stijl van de woning.



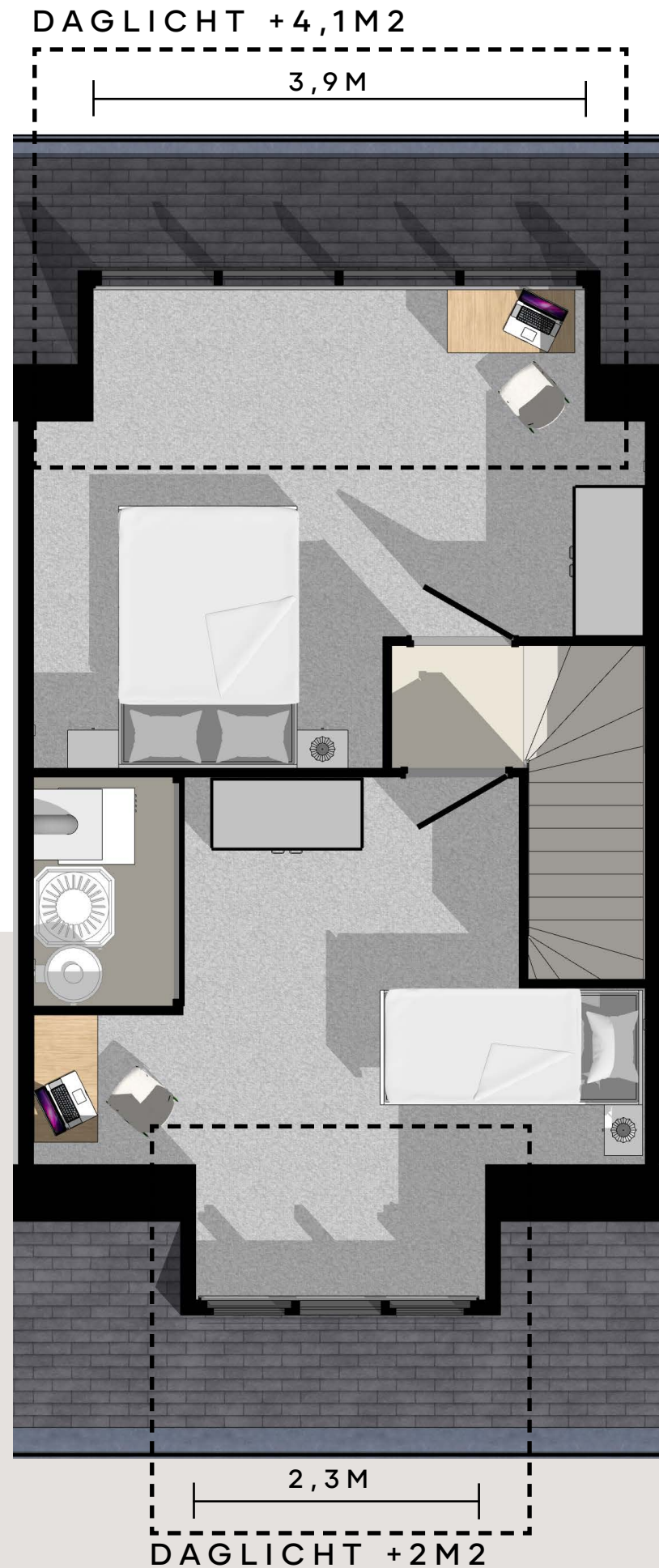
BEGANEGROND
+ UITBOUW



EERSTE
VERDIEPING



ZOLDER



VOORBEHOUDEN

1. De verkoopcontractstukken (de tekeningen, de technische omschrijving en omschrijving koopproces) zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. We moeten echter een voorbehoud maken ten aanzien van eisen/wijzigingen van de overheden of nutsbedrijven, ten aanzien van maatafwijkingen en kunnen wij niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele druk- en zetfouten. De genoemde maten en oppervlakten zijn dan ook circa maten. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening. Bij tegenstrijdigheden in de tekeningen is de geschreven technische omschrijving bindend. Bij tegenstrijdigheden tussen erratum en de overige inhoud van de contractstukken is het erratum bindend.
2. Indien de woning gekocht wordt, terwijl deze al in aanbouw of gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning.
3. Het meubilair als interieursuggestie en elektrische apparatuur in de tekeningen en impressies worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de omschrijving.
4. Bij tegenstrijdigheden van de perspectieven en de overige inhoud van de tekeningen, de technische omschrijving en de omschrijving koopproces, zijn de laatst genoemde bindend.
5. Bij tegenstrijdigheden van de tekeningen en de technische omschrijving, is de technische omschrijving bindend.
6. De artist impressions zijn indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
7. Afwijkingen ten opzichte van de omgevingsvergunning geven geen recht op uitvoering van deze afwijkingen. De omgevingsvergunning is bindend.



FIJN WONEN IN HET LUYKENHOF



Van Spronsen Makelaars
De Schoof 8, 3341 EB
Hendrik-Ido-Ambacht
Nieuwbouw@vanspronsenmakelaars.nl
078-6812566

