

Ook levensloopbestendig ✓

Woningpresentatie De Wilgenlaar

I KAVEL 11 & 12





COLOFON

Deze woningpresentatie is een uitgave van
Opmaat Wonen B.V.
Foto's en illustraties: in eigendom van Opmaat
Wonen
Druk: 1.0
Drukwerk: uitsluitend op milieuvriendelijk papier.

© Opmaat Wonen BV, oktober 2025.
Niets uit deze uitgave mag worden verveel-
voudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd
gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige
vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, me-
chanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige
andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke
toestemming van de uitgever. Afbeeldingen kun-
nen afwijken. Onder voorbehoud van eventuele
toekomstige wijzigingen. Aan deze presentatie
kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoud

pag. 6	Het project
pag. 10	De situatie
pag. 20	De buitenkant van de woning
pag. 26	Het interieur van de woning
pag. 36	Optioneel
pag. 40	Realisatie
pag. 46	Contact



Introductie

De Wilgenlaar is een karaktervolle twee-onder-één-kap schuurwoning. In dit project gelegen op kavel 11 (738 m²) en 12 (923 m²). Aan de voorzijde grenst de woning aan de fruitboomgaard, wat bijdraagt aan het authentieke gevoel van ruimte en verbondenheid met het buitenleven. Aan de achterzijde vind je een ruime tuin met uitzicht op de weilanden. Perfect om de hele dag door te genieten van wat het buitenleven te bieden heeft.

Comfortabel leven

Binnen biedt deze woning een lichte woonkamer en open keuken, waar ruimte en functionaliteit samenkomen. Extra voorzieningen zoals een bijkeuken, berging en twee parkeerplaatsen maken het wonen volledig compleet. Via de

openslaande deuren vloeien binnen en buiten moeiteloos in elkaar over, terwijl het weidse uitzicht de ruimte een extra gevoel van vrijheid geeft. Op de verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers en een royale badkamer. Bij de woning hoort een berging in een gedeelde kapschuur met carport.

Alle informatie

In deze brochure nemen wij jou mee in alle ins en outs van deze woning. Je leest over situatie van de kavel in het project, het ontwerp van de woning, de plattegronden, de toekomstbestendige opties en meer over de realisatie.

Veel leesplezier!



HET PROJECT

Wonen Tussen de Dijken

Je hebt deze kans ontdekt en bent erg nieuwsgierig naar de mogelijkheden.

Begrijpen wij heel goed! Niet alleen omdat je hier landelijk en vrij kunt wonen, midden in het groene buitengebied van Nijbroek, maar ook omdat je toch goede verbindingen hebt met de omliggende dorpen en steden. Wonen Tussen de Dijken betekent landelijk wonen, dicht bij Deventer en op 5 minuten van de A50 richting Apeldoorn, Arnhem en Zwolle. Je vindt er de rust van het platteland, met ruimte om ultiem te genieten van het buitenleven.

Rust & ruimte

De natuurliefhebbers en rustzoekers zitten in Nijbroek helemaal op hun plek. De omgeving is uitermate geschikt voor fijne fietstochten en lekkere wandelingen.

Een buurt met karakter

Wonen Tussen de Dijken is ontwikkeld vanuit de visie van Onze Buurt, onze aanpak voor natuurinclusieve projectontwikkeling. Het draait hier niet alleen om woningen, maar om een leefomgeving die gezondheid, natuur en verbondenheid centraal stelt.

Voorzieningen

De dorpen Twello, Vaassen en Epe bieden alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen, winkels en restaurants. Heb je zin om een stad in te gaan, dan kun je kiezen uit meerdere steden in de buurt zoals Deventer, Apeldoorn en Zwolle. Ze bieden de bourgondische genietters lekker eten, gezellige terrassen en je kunt desgewenst dansend de nacht in.

Deventer

Over de Terwoldse Bandijk fiets je in 20 minuten richting Deventer. Deze dijk loopt langs de IJssel, waar ook het bruisende en historische Deventer op aansluit.

Afstanden (auto)

A50 richting Zwolle - Arnhem	: 6 min.
A1 richting Amsterdam - Hengelo	: 6 min.
Twello	: 12 min.
Deventer	: 12 min.
Apeldoorn	: 12 min.
Zwolle	: 22 min.





ERF 1

ERF 2

11

12

De Wilgenlaar

DE SITUATIE

Situatie

De Wilgenlaar ligt op erf 2, op kavel 11 en 12. Omringd door groen en met uitzicht op de boomgaard biedt de woning rust, privacy en een gevoel van ruimte. Beide kavels beschikken over twee privéparkeerplaatsen. Aan de achterzijde grenzen de kavels aan het aangrenzende weiland, waardoor je vanuit de tuin uitkijkt over het groene landschap.

Buitenleven op je eigen kavel

Beide kavels nodigen uit tot buitenleven: een zonnig terras, een groene tuin of een beschutte zithoek. De ligging aan het erf combineert een gevoel van verbondenheid met de vrijheid van je eigen privéruimte.



Kavelpaspoort

I kavel 11



- INRICHTING INCLUSIEF
- INRICHTING VOOR REKENING VAN KOPER



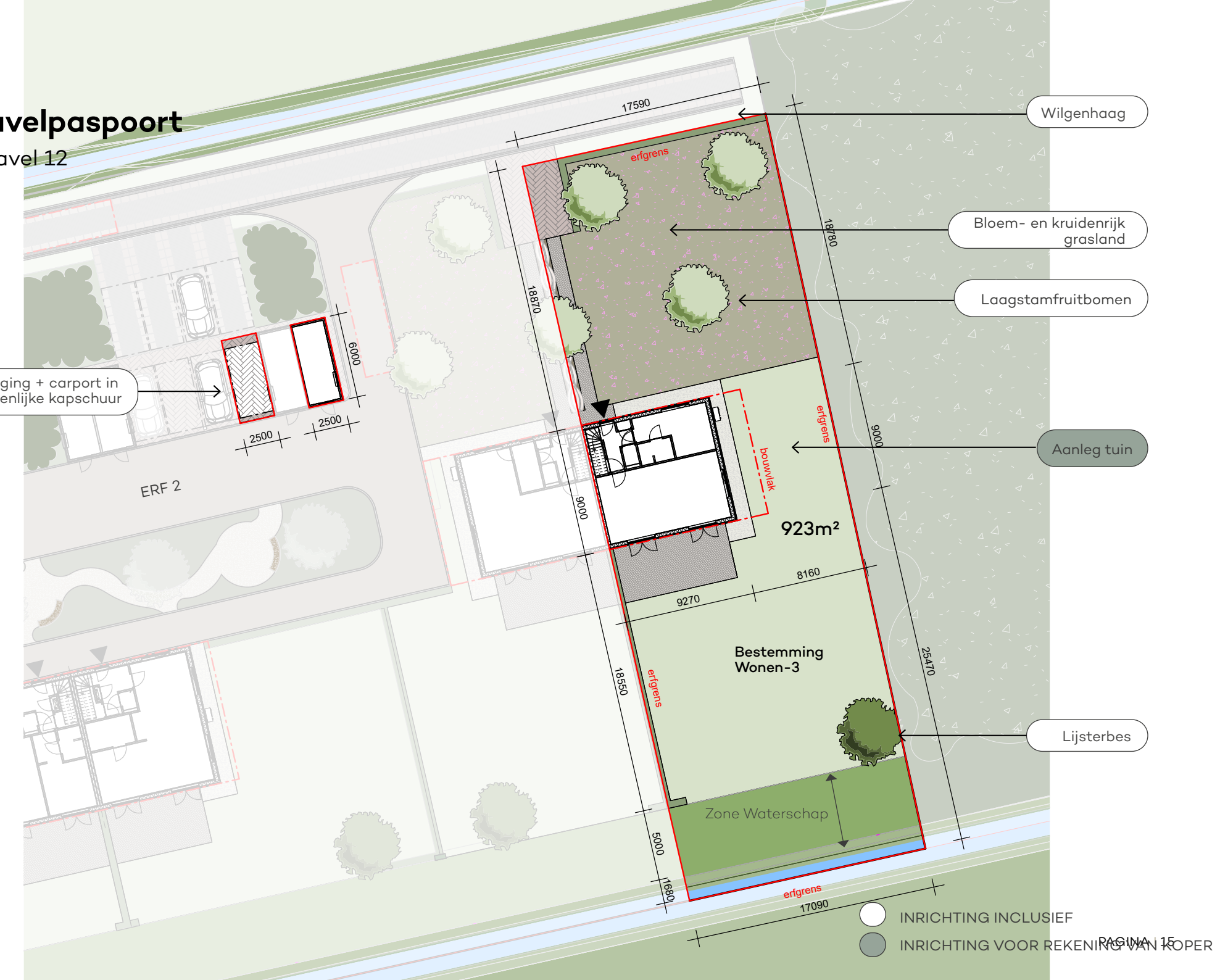
BRON: PLAAT 17



Kavelpaspoort

I kavel 12

Berging + carport in
gezamenlijke kapschuur



INRICHTING INCLUSIEF
INRICHTING VOOR REKENING VAN KOPER



STAND VAN DE ZON BIJ ZONSOPKOMST

Zonstudie

| kavel 11 & 12

Zon onder



Middagzon



Zon op



GENIETEN VAN HET BUITENLEVEN.



DE BUITENKANT VAN DE WONING



 inhoud
woning 450m³

 gebruiksopp.
woning 120m²
berging 30m²

 woonlagen
2 woonlagen

 slaapkamers
3 slaapkamers

 extra ruimtes
bijkeuken en
gezamenlijke kapschuur

 entree
karrepadzijde



Het ontwerp

I De Wilgenlaar

Comfortabel leven

De woning is ruim en doordacht ingedeeld, met een lichte woonkamer en open keuken die zorgen voor een gevoel van ruimte en verbinding. De openslaande deuren laten binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen, waardoor je optimaal geniet van het uitzicht en de omgeving. Handige extra's zoals een bijkeuken, berging en twee parkeerplaatsen maken het wooncomfort compleet. Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een royale badkamer. Daarnaast beschikt de woning over een eigen berging in een gedeelde kapschuur met carport.

Houtskeletbouw, duurzaam en toekomstbestendig

De woning is gebouwd met oog voor de toekomst. Dankzij uitstekende isolatie, een warmtepomp en zonnepanelen woon je comfortabel én energiezuinig. Wie gelijkvloers wil wonen, kan kiezen voor een levensloopbestendige indeling met slaapkamer en badkamer op de begane grond. Zo blijft de woning passend in elke levensfase.

Het ontwerp is geïnspireerd op traditionele boerderijschuren en combineert ambachtelijke eenvoud met een moderne uitstraling. De duurzame, natuurlijke materialen geven de woning karakter.



Kleur & materiaalgebruik

I De Wilgenlaar

Keramische dakpan zwart



Thermisch gemodificeerde houten
gevelbekleding - zwart verticaal

Houten kozijnen
zwart

TIJDLOZE
EENVOUD, WARME
MATERIALEN.

HET INTERIEUR VAN DE WONING



3D-IMPRESSIE INTERIEUR



3D-IMPRESSIE INTERIEUR

Plattegronden





3D-IMPRESSIE INTERIEUR



1E VERDIEPING

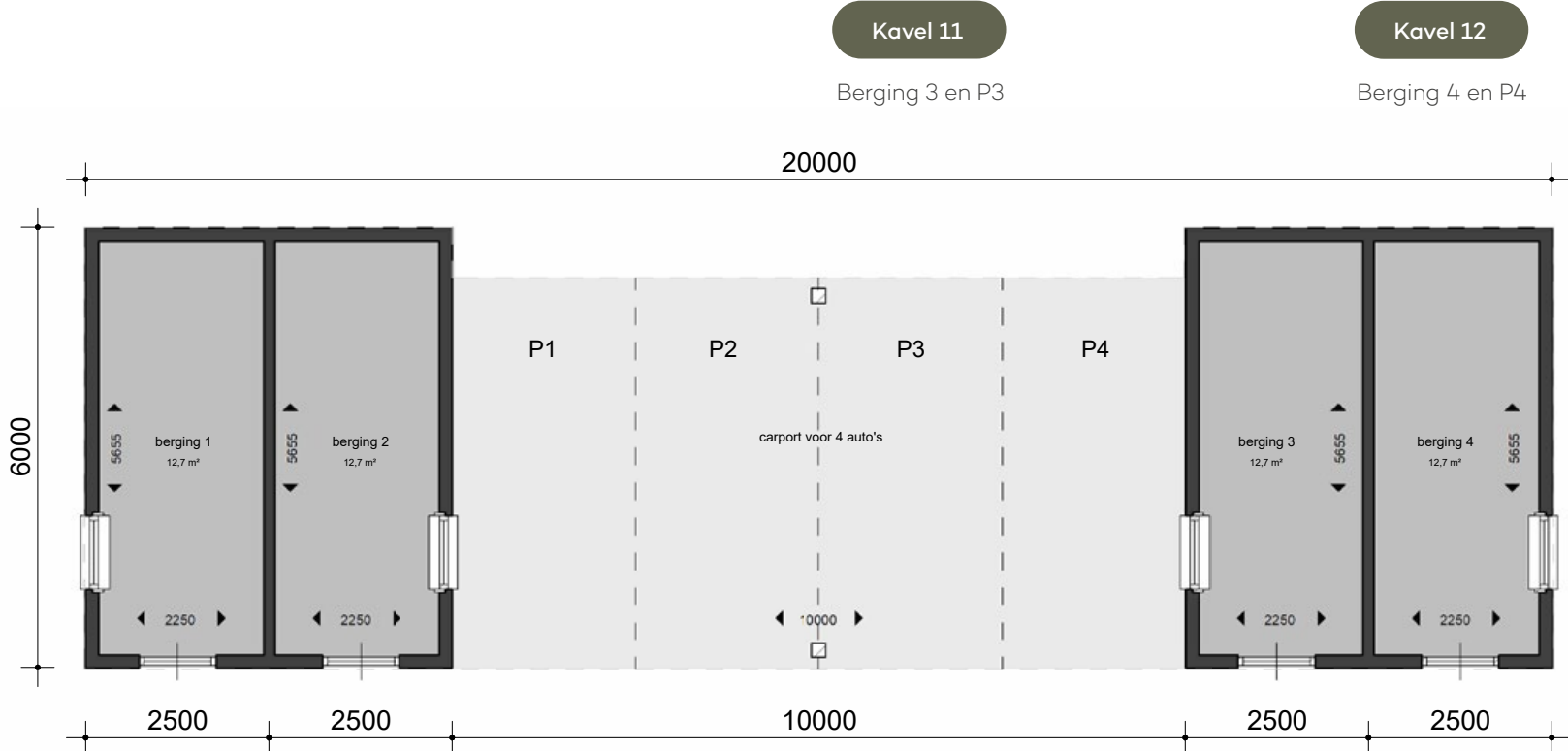


BASIS INDELING

OPTIE LEVENSLLOOPBESTENDIG

Gezamenlijke kapschuur

I eigen berging en carport



GEZAMENLIJKE KAPSCHUUR



3D-IMPRESSIE GEZAMENLIJKE KAPSCHUUR

OPTIONEEL

EEN THUIS VOOR NU ÉN LATER.

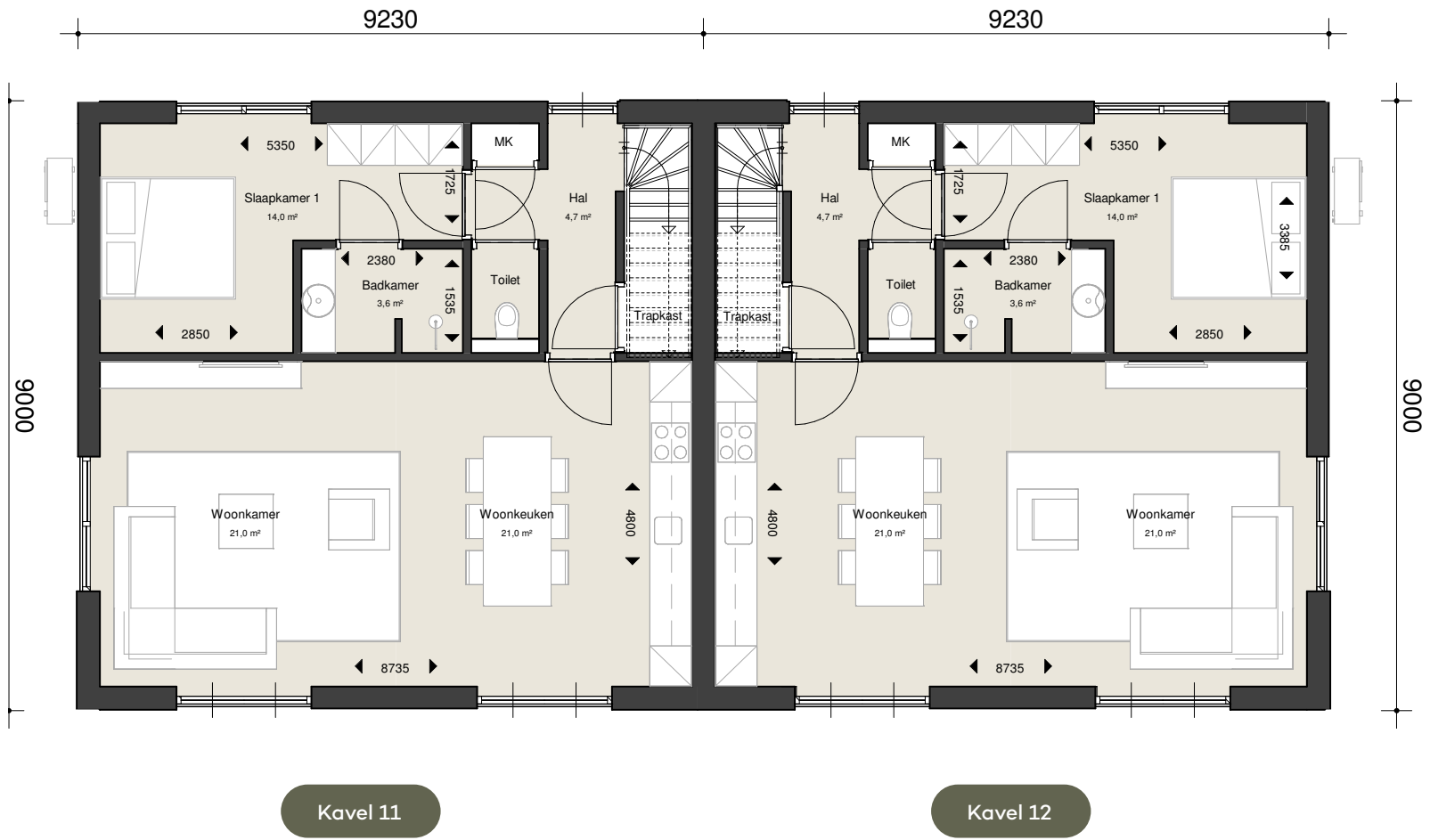




3D-IMPRESSIE SLAAPKAMER LEVENSLOOPBESTENDIG PROGRAMMA

Levensloopbestendige indeling

Op de begane grond vormt de master bedroom met ensuite badkamer een rustige privézone. Grote ramen geven zicht op de boomgaard en brengen het buitenleven tot in de slaapkamer.



BEGANE GROND LEVENSLOOPBESTENDIG

DE REALISATIE



De ontwerper en de aannemer schudden elkaar de hand voor een duurzame samenwerking in project Tussen de Dijken.





Aannemer

Geldersche Woningbouw

De bouw van De Wilgenlaar wordt verzorgd door Geldersche Woningbouw. Deze gespecialiseerde aannemer is expert in houten schuurwoningen en staat bekend om de duurzame kwaliteit van hun bouwwerken.

Met hun ervaring in houtbouw realiseert Geldersche Woningbouw de woningen van De Wilgenlaar op ambachtelijke wijze, met oog voor detail en respect voor de landelijke omgeving. Van ontwerp tot oplevering begeleiden zij het bouwproces zorgvuldig, zodat iedere woning met aandacht en vakmanschap wordt gebouwd.

Na de aankoop van de woning word je uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek bij Geldersche Woningbouw. Tijdens dit gesprek kun je jouw persoonlijke wensen en voorkeuren bespreken, zodat jouw woning perfect aansluit bij jouw woonwensen en leefstijl.

De garantie van Bouwgarant

Alle woningen in Tussen de Dijken worden gebouwd onder de Bouwgarant-garantie. Dit biedt jou als koper extra zekerheid en bescherming tijdens én na de bouw.

Met het Bouwgarant-certificaat ben je verzekerd dat jouw woning altijd wordt afgebouwd. Ook als de aannemer onverhoopt failliet zou gaan. Daarnaast zijn de woningen tijdens de bouw verzekerd tegen brand, storm en diefstal, en blijven ook na oplevering de garantieverplichtingen van de aannemer gewaarborgd.

Zo weet je zeker dat jouw nieuwe woning met zorg én zekerheid wordt gebouwd.



Duurzaam wonen

I De Wilgenlaar



Houtskeletbouw

De schuurwoning is opgebouwd uit een houtskelet met houten gevelbekleding. Hout is een hernieuwbaar materiaal met een lage CO₂-footprint en uitstekende isolerende eigenschappen. De constructie is licht, sterk en zorgt voor een aangenaam binnenklimaat door natuurlijke vochtregulatie.



Brandveilig en duurzaam hout

Door toepassing van brandvertragende plaatmaterialen, meerlaagse opbouw en zorgvuldige detaillering blijft de constructie lang stabiel bij verhitting. Daarmee is houtbouw aantoonbaar veilig én duurzaam.



Verwarming

De woning wordt volledig gasloos verwarmd met een lucht-water warmtepomp en lage-temperatuur vloerverwarming. Dit zorgt voor een gelijkmatige warmteverdeling en een laag energieverbruik, passend binnen de BENG-eisen.



Zonne-energie en energielabel

Op het dakvlak van De Wilgenlaar liggen 4 zonnepanelen die een groot deel van de elektriciteitsbehoefte dekken. In combinatie met de hoogwaardige isolatie en installaties resulteert dit in een woning met een energielabel A+ ++ en een zeer lage energierekening.



Compacte installatie en korte leidinglengtes

De keuken en badkamer liggen dicht bij elkaar gepositioneerd, wat leidt tot korte leidinglengtes en minimale warmteverliezen. Alle technische onderdelen zijn samengebracht in een afgesloten installatieruimte voor efficiënt onderhoud en geluidsreductie.



Natuurinclusief

De woning sluit aan bij het landschap met natuurlijke materialen en groen erf. Nestkasten en egelpassages bevorderen de biodiversiteit, terwijl infiltratie van regenwater bijdraagt aan een klimaatbestendige leefomgeving.

“WAT DIT PROJECT ZO BIJZONDER
MAAKT IS DE AANDACHT VOOR
NATUUR EN DUURZAAMHEID.”

Contact

Je hebt interesse in een nieuwbouwhuis in Project Tussen de Dijken in Nijbroek. Dat begrijpen wij heel goed. Want wie wil er nu niet wonen in een groene omgeving omringd door weilanden, dichtbij de historische binnenstad van Deventer én dichtbij snelwegen die leiden naar Apeldoorn, Zwolle, Arnhem en Enschede.

Van den Belt Makelaars

De verkoop van de kavels en woningen wordt verzorgd door Van den Belt Makelaars uit Twello. De NVM makelaars Jessica Mölder en Guido Leerkes adviseren jou graag over het proces. Zij zijn dus het eerste aanspreekpunt voor de gehele inschrijfprocedure en verzorgen de koopovereenkomsten van de kavels en woningen.

Het verkoopproces en De leidraad, de weg naar jouw nieuwe (t)huis.

Je wilt dolgraag een woning in Tussen de Dijken, maar dat geeft waarschijnlijk ook veel vragen. Daarom hebben wij 2 documenten op de website geplaatst. Het verkoopproces en ‘De leidraad, de weg naar jouw nieuwe (t)huis’. Hiermee proberen wij jou vooral te helpen door antwoorden te geven op veel vragen rondom dit proces en de planning. In de leidraad vind je alle fasen en stappen met een tijdsplan.

Inschrijven

Inschrijven voor een woning kan uitsluitend via het inschrijfformulier van Van den Belt Makelaars op de webpagina wontentussendedijken.nl

Toewijzing

Per email krijg je bericht of je bent toegewezen aan een woning in

project Tussen de Dijken. In de inschrijfvoorwaarden lees je meer over de wijze waarop zij toewijzen.

Adviesgesprek

De woning-optanten zijn welkom voor een afspraak op het kantoor van Van den Belt Makelaars in Twello met een verkoopadviseur. De adviseur legt alle documenten uit en de optanten gaan naar huis met de aanvullende documenten.

Tekenen koopovereenkomst

Na een optietermijn kan de koopovereenkomst worden getekend. Dit betekent dat je (bijna) eigenaar bent van een prachtige woning in project Tussen de Dijken.

Vragen?

Bel of mail voor meer informatie via (0571) 27 33 77 of info@vdbeltmakelaars.nl

opmaat[®]
wonen

Aan het samenstellen van deze brochure is de hoogste zorg besteed. Desondanks kan het voorkomen dat zich kleine onvolkomenheden voordoen. Aan de inhoud van het gepubliceerde kunnen op generlei wijze rechten worden ontleend. De getoonde informatie kan niet worden aangemerkt als een aanbod en is niet bedoeld ter vervanging van deskundig persoonlijk advies.

UITGAVE OPMAAT WONEN B.V.