

Ook levensloopbestendig ✓

Woningpresentatie De Vlierhoeve

I KAVEL 8





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. 18	De buitenkant van de woning
pag. 26	Het interieur van de woning
pag. 36	Optioneel
pag. 44	Realisatie
pag. 50	Contact



Introductie

De Vlierhoeve is een moderne woonboerderij met uitzicht op de boomgaard, waar rust, ruimte en verfijning samenkomen. In dit project gelegen op kavel 8, een riante kavel van 841 m2. De woning combineert landelijke charme met moderne afwerking. De gevels zijn uitgevoerd in warme, natuurlijke materialen zoals baksteen en hout, terwijl het rieten dak de woning een landelijke, luxere uitstraling geeft. Zo ontstaat een sfeervol en natuurlijk karakter dat perfect past in het landschap.

Leven met ruimte

Binnen zorgen de royale leefruimtes zoals de woonkeuken en de living met openslaande deuren naar de tuin

voor een ruimtelijk en comfortabel woonklimaat. De ligging aan het erf combineert een gevoel van verbondenheid met de vrijheid van je eigen privéruimte.

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.





De Vlierhoeve

ERF 2

ERF 1

DE SITUATIE

Situatie

De Vlierhoeve ligt op erf 2, op kavel 8, als enige vrijstaande woning op dit erf. Omringd door groen en met uitzicht op de boomgaard biedt de woning rust, privacy en een gevoel van ruimte. Op eigen terrein is ruimte voor twee parkeerplaatsen.

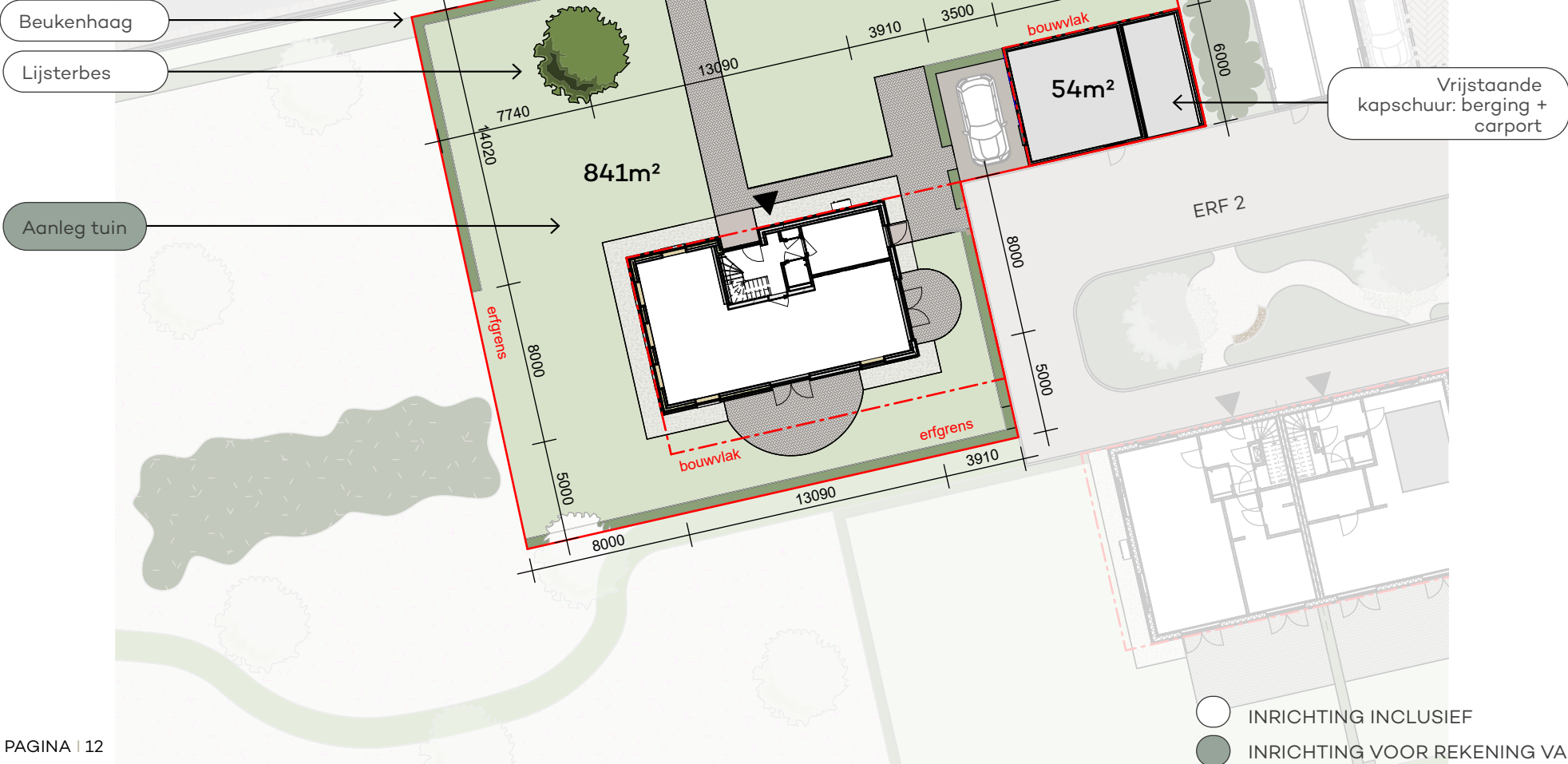
Buitenleven op je eigen kavel

De royale kavel nodigt 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 8



BRON: PLAAT 17



STAND VAN DE ZON BIJ ZONSONDERGANG

Zonstudie

I kavel 8

Zon onder



Zon op

Middagzon



GENIETEN VAN HET BUITENLEVEN.



DE BUITENKANT VAN DE WONING



 inhoud
woning
630m³

 gebruiksopp.
woning
152m²

 woonlagen
2 woonlagen en
bergzolder

 slaapkamers
3 slaapkamers

 extra ruimtes
bijkeuken en
kapschuur

 entree
karrepad
zijde



Het ontwerp

I De Vlierhoeve

Comfortabel leven

Binnen zorgen de royale leefruimtes zoals de woonkeuken en de living met openslaande deuren naar de tuin voor een ruimtelijk en comfortabel woonklimaat. De woning kent een bijkeuken en entree met toilet. Op de 1e verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers en een royale badkamer, ingericht met oog voor comfort. De zolder is bereikbaar met vlizotrap en biedt ruimte voor berging. Bij de woning hoort een vrijstaande kapschuur van 54m² met berging en carport.

De woning is ontworpen met oog voor detail. De gevels zijn uitgevoerd in warme, natuurlijke materialen zoals metselwerk en hout, terwijl het rieten kap de woning een landelijke, luxe uitstraling geeft. In het metselwerk zijn nestkastjes geïntegreerd, wat bijdraagt aan een natuurinclusief ontwerp. Bij de woning hoort een vrijstaande kapschuur met berging en carport van 54m².

Duurzaam en toekomstbestendig

Dankzij hoogwaardige isolatie, een warmtepomp en zonnepanelen op de vrijstaande kapschuur woon je energiezuinig, prettig en duurzaam. Wie gelijkvloers wil wonen, kan kiezen voor een levensloopbestendig woonprogramma met slaapkamer en badkamer op de begane grond. Zo past deze woning altijd moeiteloos bij jouw behoefte, nu én in de toekomst.





Kleur & materiaalgebruik

I De Vlierhoeve



Rieten kap

Metselwerk
bruin/grijs gemêleerd

Geïntegreerde
nestkastjes

Houten overstek
zwart

Douglas gevelbekleding -
zwart verticaal

Gevelplint
lichtgrijs

Kozijnen
donker hout



NATUURLJK
WONEN
& DUURZAME
MATERIALEN.



HET INTERIEUR VAN DE WONING



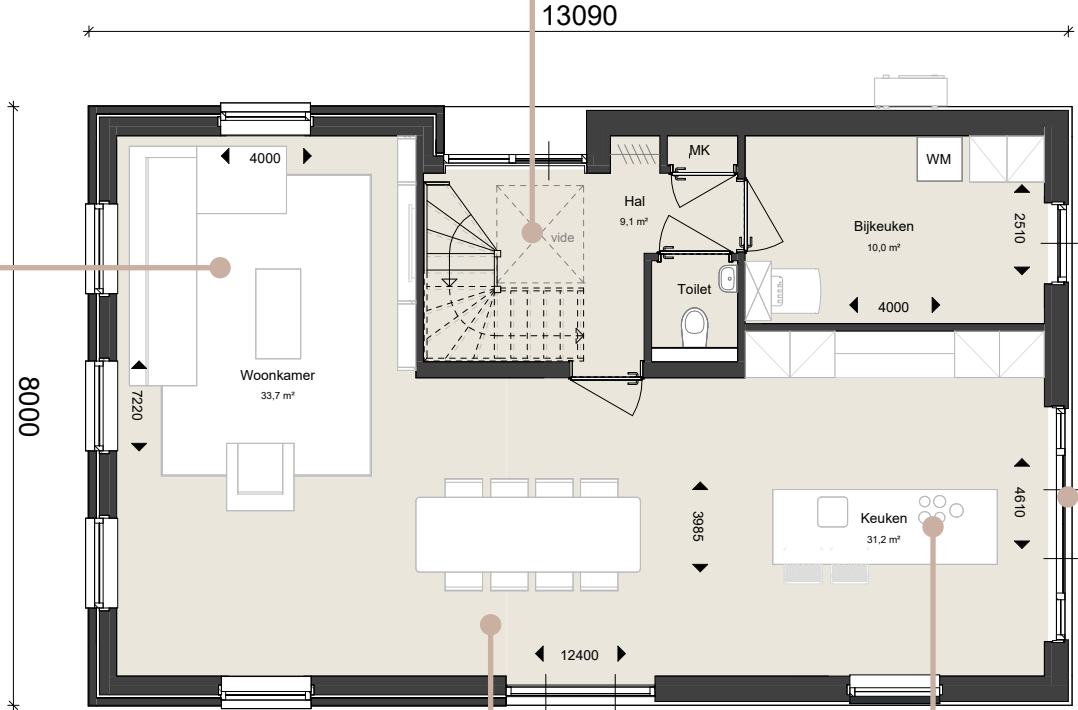
3D-IMPRESSIE INTERIEUR



Plattegronden

Riante living
Voor iedereen een plekje en met diverse indelingsmogelijkheden

Vide
Voor een ruimtelijk en luxe gevoel en open verbinding met de verdieping



Openslaande deuren
Verbinding binnen met buiten en zorgen voor een ruimtelijk gevoel

Kookeiland
Je staat te koken met uitzicht op de boomgaard

Royale leefkeuken
Voor gezellige borrels met familie en vrienden

BEGANE GROND



3D-IMPRESSIE INTERIEUR

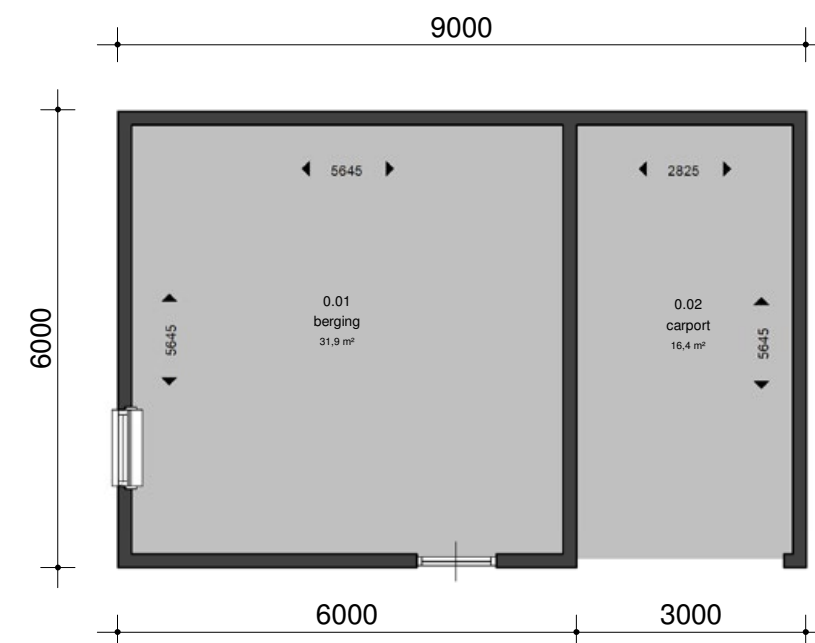


1E VERDIEPING



De Berging

I vrijstaande kapschuur



3D-IMPRESSIE VRIJSTAANDE KAPSCHUUR

OPTIONEEL

EEN THUIS VOOR
NU ÉN LATER.

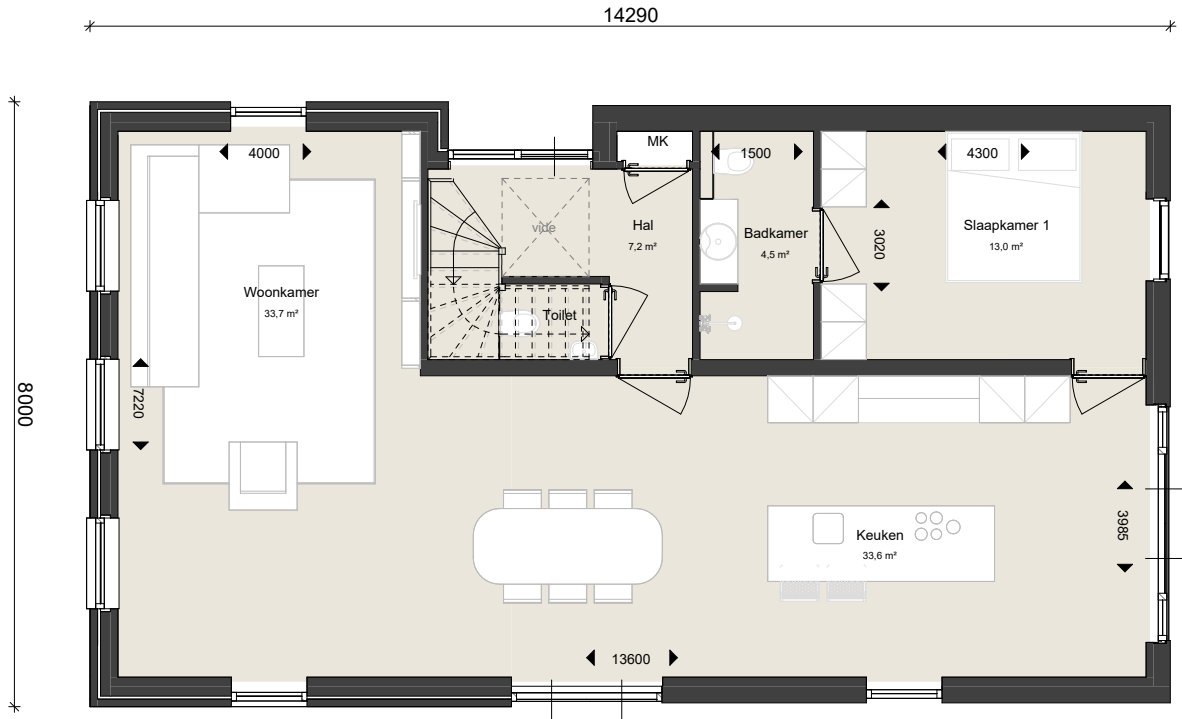




3D-IMPRESSIE SLAAPKAMER LEVENSLOOPBESTENDIG PROGRAMMA

Levensloopbestendige indeling

Op de begane grond vormt de master bedroom met inloopkast en ensuite badkamer een rustige privézone. Grote ramen brengen het buitenleven tot in de kamer.

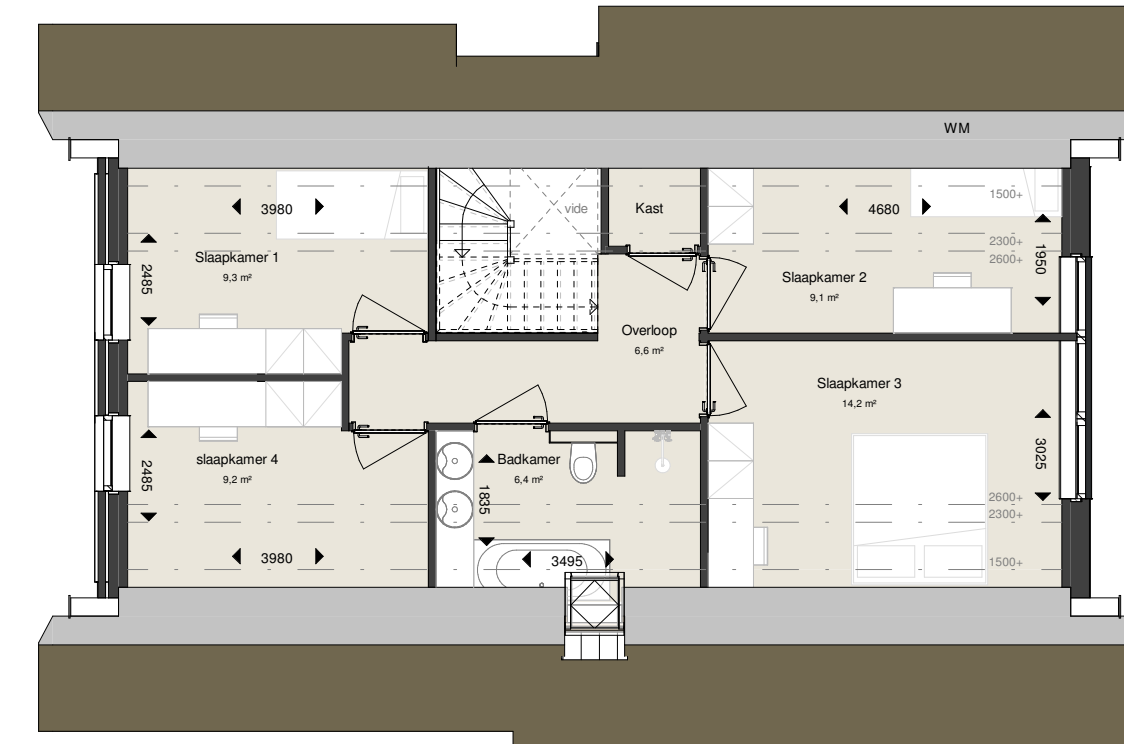


BEGANE GROND LEVENSLOOPBESTENDIG

FLEXIBEL AAN TE PASSEN AAN ELKE WOONWENS

4 slaapkamers op de verdieping

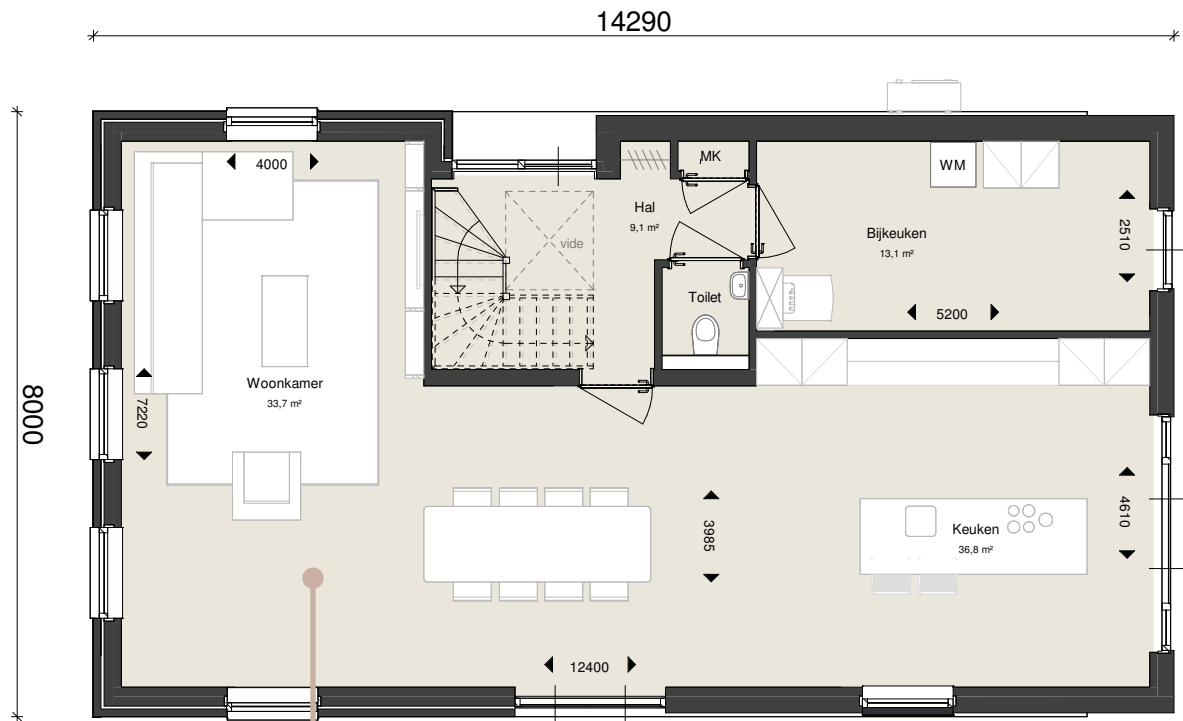
Op de eerste verdieping is eenvoudig ruimte te creëren voor maar liefst vier slaapkamers. Ideaal voor een groter gezin of wie graag een extra werkkamer of logeerkamer wil. De indeling laat zich flexibel aanpassen aan elke woonwens.



1E VERDIEPING 4 SLAAPKAMERS

Uitbreiden

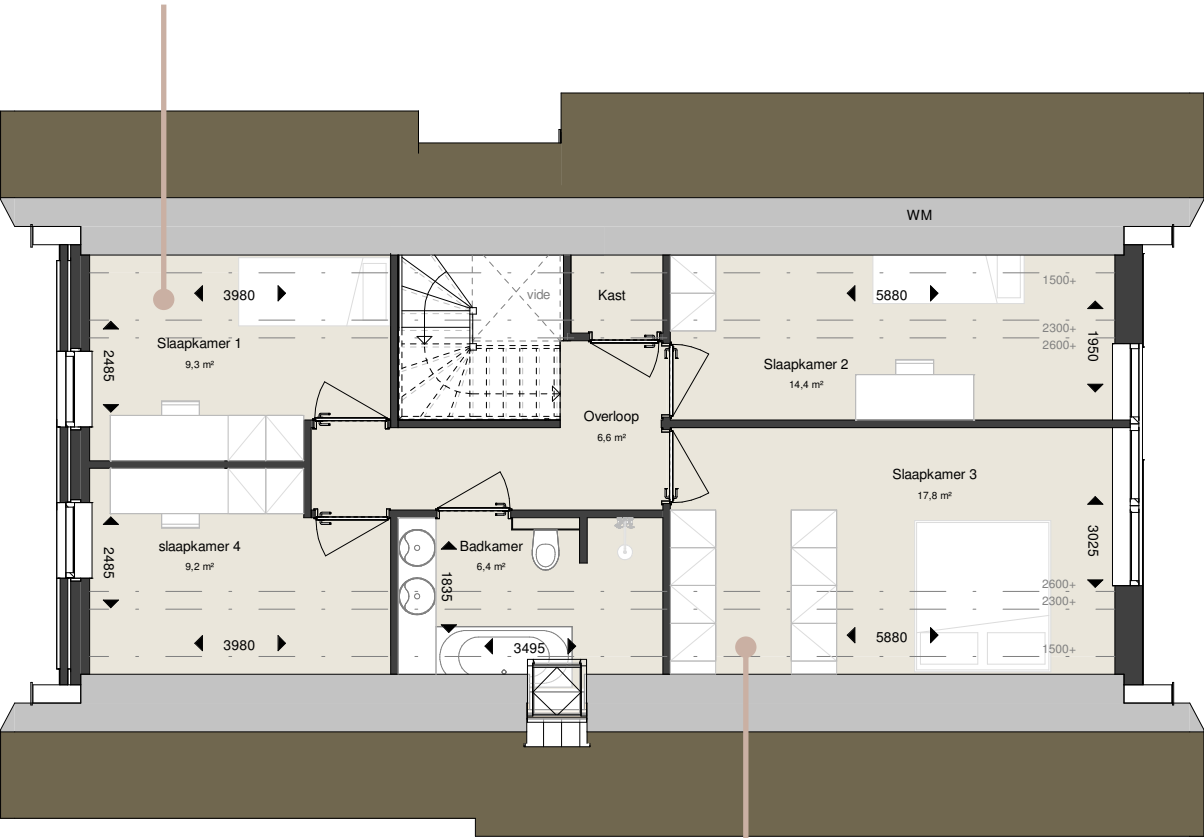
Wie behoefte heeft aan extra leefruimte kan de woning uitbreiden met 1,2 of 1,8 meter over alle verdiepingen, goed voor circa **20 tot 30 m² extra woonoppervlak**. Zo ontstaat er volop ruimte voor een royale woonkeuken, extra slaapkamer of een nog ruimere living.



Woonkamer
Liever een grotere woonkamer dan keuken? Informeer naar de mogelijkheden

BEGANE GROND UITBREIDING

4 slaapkamers
of combineer opties



Master bedroom
Met inloopkast

1E VERDIEPING UITBREIDING

DE REALISATIE



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





Aannemer

Lichtenberg Bouwgroep

De bouw van De Vlierhoeve wordt verzorgd door Lichtenberg Bouwgroep uit Rijssen. Deze ervaren aannemer staat bekend om zijn vakmanschap en specialisatie in karakteristieke rietgedekte woningen. Lichtenberg begeleidt het bouwproces van begin tot eind en zorgt ervoor dat De Vlierhoeve met zorg, aandacht en gebruik van traditionele bouwtechnieken wordt gerealiseerd. Zo kun je erop vertrouwen dat jouw woning met kwaliteit, duurzaamheid en oog voor detail wordt gebouwd. Na de aankoop van de woning word je uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek bij Lichtenberg Bouwgroep. Tijdens dit gesprek kun je jouw persoonlijke wensen en voorkeuren bespreken, zodat jouw woning nog beter aansluit bij jouw 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 Vlierhoeve



Energiezuinig bouwsysteem

De woning combineert traditioneel geïsoleerde spouwmuren met houten geveldelen en een goed geïsoleerde rieten kap. Door deze materialen te combineren ontstaat een natuurlijke balans tussen comfort, uitstraling en energieprestatie.



Luchtdicht en comfortabel

Alle aansluitingen tussen gevel, dak en kozijnen zijn zorgvuldig uitgevoerd met dubbele kierdichting. Dit zorgt voor een hoge luchtdichtheid, minder warmteverlies en een gelijkmatig binnenklimaat zonder tocht.



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 vrijstaande kapschuur liggen 6 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 draagt bij aan biodiversiteit met nestkasten voor vogels en vleermuizen, egeldoorgangen en een groene erfafscheiding. Het rieten dak en houten geveldelen sluiten aan bij het landschap en dragen bij aan een gezonde, toekomstbestendige woonomgeving.

“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.