



**WEIDEVEEN**

WEIDS EN WATERRIJK WONEN



## WONEN IN VEENDERIJ - VEENENDAAL-OOST

4 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN, 4 VRIJSTAANDE WONINGEN, 3 XL VRIJSTAANDE WONINGEN





02

03

## INHOUD

03

Van historische veenkolonie tot duurzame woonwijk

04

Wonen in het Venetië van Veenendaal

06

Rustig en comfortabel wonen, dichtbij alle dagelijkse voorzieningen en natuur

08

Er bloeit iets moois op in Veenderij

10

Welk huis in Weideveen noem jij straks 'thuis'?

12

11 comfortabele en duurzame woningen: welk type past bij jou?

14

Vrijstaande woningen

20

XL-vrijstaande woningen

24

Twee-onder-een-kapwoningen

28

Duurzaam en energiezuinig

29

Duurzame lokale energie

30

Van Wijnen nieuwbouwwoning

32

Je nieuwe keuken en badkamer inrichten was nog nooit zo leuk

33

Kleuren- en materialenstaat

## VAN HISTORISCHE VEENKOLONIE TOT DUURZAME WOONWIJK

Weideveen verrijst aan de zuidrand van Veenderij, een gloednieuw deelplan in de gewilde jonge woonwijk Veenendaal-oost. Veenderij is het waterrijkste deel van de wijk, met een dorpse en gevarieerde opzet. Het waterrijke 'natte' karakter is van oudsher kenmerkend voor deze omgeving. Niet voor niets verwijst de naam Veenderij naar de oorsprong van Veenendaal als veenkolonie aan de Grift ofwel Valleikanaal. Waar ooit turf werd ontgonnen als brandstof in plaats van hout, is in Veenderij straks stadsverwarming het duurzame alternatief voor gas.



## WONEN IN HET VENETIË VAN VEENENDAAL

Sluit je ogen en stel je voor. Wooneilanden met elkaar verbonden door bruggetjes. Water en kanalen met kleine vaartuigen. Woninggevels die weerspiegelen in het water. Dat is in het kort Veenderij. Volgens sommigen nu al het Venetië van Veenendaal. Hier liggen alle woningen aan of bij het water.

Aan de zuidrand van Veenderij ontwikkelt en bouwt Van Wijnen deelproject Weideveen. Op een weids en langgerekt eiland komt een kleinschalig nieuwbouwproject met 4 twee-onder-een-kapwoningen en 7 vrijstaande woningen in twee verschillende typen. Royaal, comfortabel, duurzaam, energiezuinig en met volop ruimte voor jouw woonwensen. Deze brochure vertelt je er alles over.

Weideveen biedt meer dan alleen puur woongenot. Je beleeft hier dorpse rust, met veel groen, water en speelplekken voor de kinderen. Je hebt volop mogelijkheden voor ontspanning en vertier: wandelen, bootjevaren, suppen en natuurlijk – als het ouderwets wintert – schaatsen. De verschillende wooneilanden worden door prachtige wandel- en fietspaden met elkaar verbonden.

Je merkt, alles staat hier in het teken van comfort, rust en ontspanning. Voor alle dagelijkse boodschappen kun je terecht in het uitgebreide winkelcentrum in de wijk. Zie jij jezelf hier al wonen? Lees dan snel verder en ontdek welke woning van Weideveen bij jou past.



WEIDEVEEN IS EEN KLEINSCHALIG PROJECT, MAAR WEL MET VOLOP RUIMTE OM JOUW WOONWENSEN TE VERWEZENLIJKEN.





## RUSTIG EN COMFORTABEL WONEN, DICHT BIJ ALLE DAGELIJKSE VOORZIENINGEN EN NATUUR

### Veenendaal: verrassend gevarieerd winkel aanbod

Op de wooneilanden op Veenderij woon je rustig, maar niet veraf. Voorzieningen als een supermarkt en een gezondheidscentrum bevinden zich in de wijk. Naar het centrum van Veenendaal is het maar zo'n 10 minuten fietsen. Hier kun je eindeloos winkelen. Je vindt er een enorm gevarieerd aanbod van meer dan 300 winkels, waarvan ongeveer 150 in overdekte winkelcentra. Volgens sommigen kun je in het midden van het land nergens zo leuk shoppen als in Veenendaal.

Voor werk of een uitstapje naar Utrecht? Met trein of auto sta je binnen een half uur in het centrum van de Domstad. Veenderij ligt gunstig ten opzichte van uitvalswegen. Naar het NS-station is het maar een klein eindje fietsen.

### Zin om lekker de natuur in te gaan?

Weideveen en de andere wooneilanden van Veenderij liggen pal naast De Groene Grens. Dit is de natuurrijke zone die Veenendaal scheidt van Ede en die al begint op loopafstand van Weideveen. Hier kun je naar hartenlust fietsen, skeeleren of hardlopen. Of geniet van wandelingen in de prachtige natuur, met bloemrijke graslanden, poelen, houtsingels en luister naar het geroep en getsjilp van de vele vogelsoorten die dit gebied rijk is.



## BEREIKBAARHEID WEIDEVEEN:

-  Winkelstad Veenendaal - 8 min.
-  NS-station Veenendaal - 10 min.
-  Centrum Utrecht of Arnhem - 30 min.
-  Gezondheidscentrum Veenendaal - 8 min.
-  Entree De Groene Grens en Hondenloopgebied - 4 min.
-  Tennisvereniging Spitsbergen - 6 min.
-  Hockeyvereniging VMHC - 5 min.
-  Utrechtse Heuvelrug - 20 min.



## NAAR HARTENLUST SHOPPEN, WANDELEN OF FIETSEN





3 XL-VRIJSTAANDE WONINGEN

4 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN

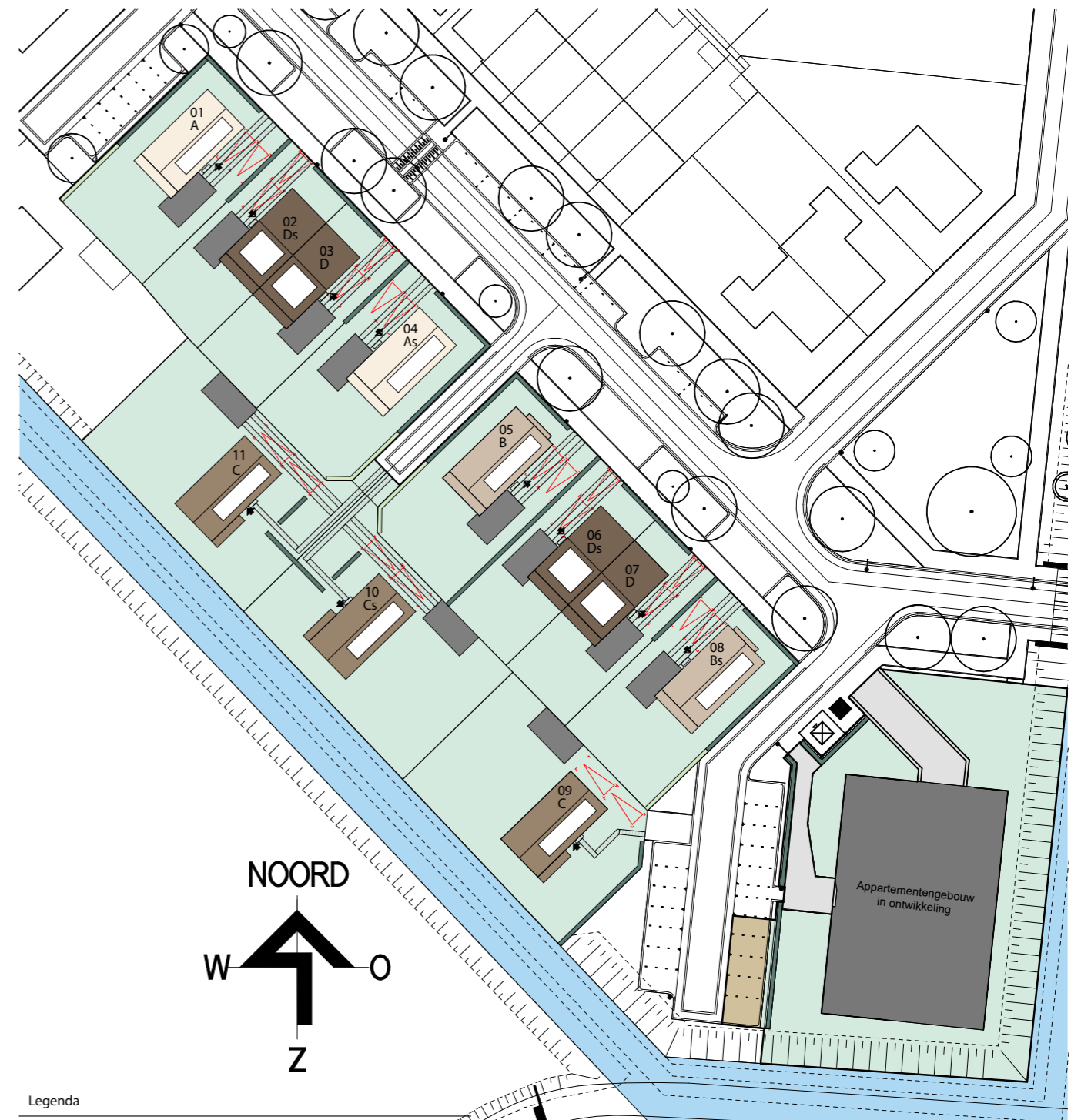
4 VRIJSTAANDE WONINGEN

## ER BLOEIT IETS MOOIS OP IN VEENDERIJ









Veenderij is volop in ontwikkeling en de eerste wooneilanden zijn inmiddels bewoond en volledig ingericht met wegen, groen en speelplekken voor de kinderen. Ga er vooral kijken en ontdek zelf hoe mooi het wordt.



## WELK HUIS IN WEIDEVEEN NOEM JIJ STRAKS 'THUIS'?



Legenda

- |   |                |   |                    |   |               |   |        |
|---|----------------|---|--------------------|---|---------------|---|--------|
|  | Type A         |  | Type C             |  | Type B        |  | Type D |
|  | stenen berging |  | positie pv panelen |  | parkeerplaats |  | entree |

PROJECT WEIDEVEEN  
VERRIJST AAN DE  
VEENRADEN, EEN  
GEVARIEERDE STRAAT  
MET COMFORTABELE  
EN STIJLVOLLE  
WONINGEN OP ROYALE  
KAVELS.



## VRIJSTAANDE EN HALF- VRIJSTAANDE WONINGEN

Alle woningen hebben op de begane grond een royale living met open keuken en een aangebouwde of losstaande stenen berging. Een aantal woningen is standaard al voorzien van een erker en/of uitbouw.

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. Een vaste trap leidt naar de vrij indeelbare tweede verdieping, waar

ruimte is voor de wasmachine en droger. In combinatie met een dakraam of dakkapel kun je hier een extra slaapkamer of een ruime werkkamer realiseren.

Wil je nog meer leefruimte, kies dan voor een uitbouw op de begane grond. Met extra zonnepanelen maak je jouw woning nog energiezuiniger.

## 11 COMFORTABELE EN DUURZAME WONINGEN: WELK TYPE PAST BIJ JOU?

Zoek je een lekker royale eengezinswoning? Weideveen biedt de keuze uit twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Van dat laatste type komen er drie beschikbaar in een XL-uitvoering op extra grote kavels aan het water. Welke woning je ook kiest: allemaal onderscheiden ze zich door een architectonisch hoogstaand ontwerp en de toepassing van duurzame bouwmaterialen.

### Volop leefruimte

Met een leefoppervlakte van ongeveer 160 vierkante meter bij een twee-onder-een-kapwoning en circa 166 vierkante meter bij een vrijstaande woning kun je in Weideveen alle kanten op. Een XL-vrijstaande woning meet zelfs circa 174 vierkante meter. Kortom, volop ruimte voor bijvoorbeeld een heerlijke werkplek thuis. Wil je nóg ruimer wonen? Kies dan voor een uitbouw op de begane grond.

### Royale kavels

De kavels variëren in grootte van ongeveer 266 tot circa 545 vierkante meter. Parkeren kan op de eigen oprit. Bij of aan de woning komt een grote stenen berging van zestien vierkante meter met kanteldeur. De vrijstaande woningen aan het water bieden de mogelijkheid tot het (zelf) realiseren van een steiger.

### Diverse extra mogelijkheden

De woningen van Weideveen onderscheiden zich door een complete oplevering. Kwaliteit in afwerking is het uitgangspunt. Denk daarbij aan sanitair van Villeroy & Boch en Hansgrohe en tegels van Villeroy & Boch. Hoe hoogwaardig en stijlvol wil je het hebben?

Daarnaast kun je kiezen uit bijvoorbeeld de volgende uitbreidingsmogelijkheden:

- Extra uitbreiding op begane grond met 1,20 meter
- Dakkapel
- Dakraam
- Extra pv-panelen

Hoe ziet jouw ideale woning eruit?





'HIER WOON JE  
HEERLIJK RUSTIG MET  
VOLOP RUIMTE VOOR  
HET HELE GEZIN'

## 4 VRIJSTAANDE WONINGEN

- Bouwnummers: Type A 1 en 4  
Type B 5 en 8
- Woonoppervlakte: Type A 166 m<sup>2</sup>  
Type B 168 m<sup>2</sup> (inclusief erker)
- Perceeloppervlakte: ca. 369-378 m<sup>2</sup>
- Beukmaat: 6,0 meter
- Stenen berging: aangebouwd



## VRIJSTAANDE WONING

Type A  
Begane grond







## VRIJSTAANDE WONING

Type B  
Begane grond



## VRIJSTAANDE WONING

Type A en B  
Eerste verdieping





## VRIJSTAANDE WONING

Type A en B  
Tweede verdieping





'VANUIT JE TUIN OF VANAF JE EIGEN STEIGER GENIETEN VAN HET KABBELENDE WATER'

### 3 XL-VRIJSTAANDE WONINGEN

- Bouwnummers: 9,10 en 11
- Woonoppervlakte: ca. 174 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: ca. 524-545 m<sup>2</sup>
- Ligging: aan het water, met ruimte voor een steiger
- Beukmaat: 6,0 meter
- Stenen berging: vrijstaand



## XL-VRIJSTAANDE WONINGEN

Type C  
Begane grond





## XL-VRIJSTAANDE WONINGEN

Type C  
Eerste verdieping



22



## XL-VRIJSTAANDE WONINGEN

Type C  
Tweede verdieping



23



'IN DEZE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING BELEEF JE COMFORT EN STIJL'



## TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING

Type D  
Begane grond



### 4 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN

- Bouwnummers: 2,3,6 en 7
- Woonoppervlakte: ca. 160 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: ca. 266-269 m<sup>2</sup>
- Beukmaat: 5,70 meter
- Stenen berging: aangebouwd



## TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING

Type D  
Eerste verdieping



## TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING

Type D  
Tweede verdieping





## DUURZAME LOKALE ENERGIE

In Veenderij wordt net als in de andere wijken in Veenendaal-oost bewust gekozen voor duurzame, lokale energie. De levering van warmte en koeling voor woningen en gebouwen gebeurt door het Energiehuis van energiebedrijf DEVO. De productie vindt plaats met behulp van een collectief systeem van warmte/koudeopslag in de bodem in combinatie met een warmtepomp en een warmtekrachtcentrale.

Deze duurzame energievoorziening zorgt voor een vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot met 60 procent. Daarmee wordt behalve aan het wooncomfort van bewoners een bijdrage geleverd aan het milieu. De warmte of koeling stroomt in Veenderij rechtstreeks je huis in. Met comfortabele vloerverwarming en -koeling zijn radiatoren die ruimte in beslag nemen niet meer nodig. Ook een onderhoudsgevoelige cv-ketel is overbodig.

De begane grond en eerste verdieping van de woning worden verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming. Verder krijgen de woningen een koelmodule voor de vloerverwarming in de verblijfsruimtes. Dit heeft als voordeel dat je in de woonkamer en de slaapkamers de binnentemperatuur naar wens met enkele graden kunt verlagen.



## DUURZAAM EN ENERGIEZUINIG

Vanzelfsprekend zijn alle woningen van Weideveen gasloos en voorbereid op de energieneutrale toekomst. De woningen worden op het stadsverwarmingsnet aangesloten via een collectief duurzaam energiesysteem. Daarnaast worden de woningen voorzien van zonnepanelen en vloerverwarming en -koeling.

Wil je je huis nog energiezuiniger maken? Kies dan voor extra pv-panelen op het dak. Jouw nieuwe woning voldoet standaard aan de nieuwe BENG-normen. BENG staat voor Bijna Energieneutrale Gebouwen. Goed om te weten: alle woningen zijn voorzien van onderhoudsarme moderne kunststof kozijnen.



## VAN WIJNEN NIEUWBOUWWONING

Wie een nieuwbouwwoning koopt, profiteert van veel voordelen. Niet alleen financieel, maar ook in andere opzichten.



### Nauwelijks onderhoud

Het mooie van een nieuwbouwwoning is dat je je als koper voorlopig niet druk hoeft te maken over onderhoud. Omdat alles nog nieuw is, heb je de eerste jaren geen of nauwelijks onderhoud. Dit scheelt geld, overlast en tijd.



### Veilig

Nieuwbouwwoningen zijn gebouwd volgens de modernste veiligheidseisen. Je toekomstige woning is uitgerust met kwalitatief uitstekend hang- en sluitwerk en standaard voorzien van rookmelders. Dit zorgt bovendien voor een veilig gevoel.



### Eigen inrichting

Je kunt je woning volledig inrichten naar eigen smaak. Vloeren, keuken, badkamer en toilet precies zoals jij graag wilt.



### Minder kosten

Je bespaart vele euro's als je voor nieuwbouw kiest. Nieuwbouw wordt vrij op naam geleverd. Daarnaast spaar je eventuele makelaars- en taxatiekosten uit. Let op: bij vrij op naam moet je als koper de notariskosten voor de hypotheekakte en de afsluitkosten van de hypotheek wel zelf betalen. Voordeel van nieuwbouw is verder dat je niet voor onaangename verrassingen komt te staan zoals oud leidingwerk of houtrot.



### Energiezuinig

Nieuwbouw is voorzien van energielabel A. Jouw spiksplinternieuwe woning is goed geïsoleerd en daarmee energiezuinig. Dat scheelt elke maand weer onnodige stookkosten. En het geeft een hoop wooncomfort.



## JE NIEUWE KEUKEN EN BADKAMER INRICHTEN WAS NOG NOOIT ZO LEUK

Een nieuwbouwwoning heeft aantrekkelijke voordelen. Zo mag je bijvoorbeeld je eigen keuken en badkamer uitzoeken. Bij Van Wijnen wordt het je extra makkelijk gemaakt. Je persoonlijke woonconsulent van Van Wijnen helpt je bij het verwezenlijken van al je wensen.

De badkamer is al bij de prijs van je nieuwe woning inbegrepen. Standaard kun je rekenen

op een volledig afgewerkte badkamer met luxe sanitair van Villeroy & Boch en stijlvolle kranen van Hansgrohe. Ook worden de wanden en vloer afgewerkt met mooie tegels. Laat je in de projectshowroom van Van Wijnen in Lelystad inspireren en adviseren door jouw woonconsulent over de vele mogelijkheden.

Smaken verschillen. Daarom kun je als koper zelf bepalen welke keuken er in je woning komt. Samen met onze preferred partner Total Home Concept in Lelystad hebben we een projectvoorstel uitgewerkt. In de showroom kun je kiezen uit een uitgebreid en luxe assortiment. Dankzij de samenwerking heb je tegen een scherpe prijs de keuze uit een heel scala aan keukens, merken en materialen.



## KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk	Baksteen	Geel-bruin genvanceerd: Bouwnummer 1, 4, 6, 7 & 10 Roze-bruin genvanceerd: Bouwnummer 2, 3, 5, 8, 9 & 11
Voegwerk	Zandcement	Antraciet
Metselwerkondersteuning	Staal	Ombergrijs
Kozijnen	Kunststof	Kwartsgrijs
Draaiende delen	Kunststof	Kwartsgrijs
Ventilatieroosters	Aluminium	grijs
Voordeur	Kunststof	Kwartsgrijs
Waterslag	Aluminium	Kwartsgrijs
Spekbanden	Beton	Antraciet
Dakpannen	Keramisch	Leigrijs
Hemelwaterafvoeren en goten	Aluminium	Grijs
Berging		
Metselwerk	Baksteen	Oker-beige genvanceerd
Kozijn en deur	Hout	Kwartsgrijs
Kanteldeur	Staal	Kwartsgrijs
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
Dakkap	Staal	Naturel
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Grijs

## STAAT VAN AFWERKING

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond
Entree	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterkast	Invoerplaat	Hout	Hout
Toilet	Tegelwerk	Tegelwerk tot ca. 150 cm Spuitwerk vanaf ca. 150 cm	Spuitwerk
Woonkamer/Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Tegelwerk	Tegelwerk plafond hoog	Spuitwerk
Onbenoemde ruimte (zolder)	Cementdekvloer	Behangklaar	Dakplaten onafgewerkt



34

35

**Disclaimer**

Deze brochure is met zorg samengesteld. De op tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten. De artist-impressions, vogelvluchtbeelden en plattegronden zijn een voorbeeld van hoe de woningen er straks uit kunnen zien. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



**Peter van den Top**  
makelaardij

**Verkoop en informatie**

Peter van den Top Makelaardij  
0318-516155  
info@petervandentop-makelaardij.nl

**Colofon**

Ontwikkelaar: Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V.  
Vormgeving: Arne Hemelrijk & Sanne Dijkstra  
Tekst: Xpect Kemps



**WEIDEVEEN**

WEIDS EN WATERRIJK WONEN

WEIDEVEEN.NL