

# DUORSUM WENJE YN **KEATSMORRA**



**8 twee-onder-een-kap woningen**

aan de rand van Exmorra



**Heeringa**

*onderbouwt* bouwen

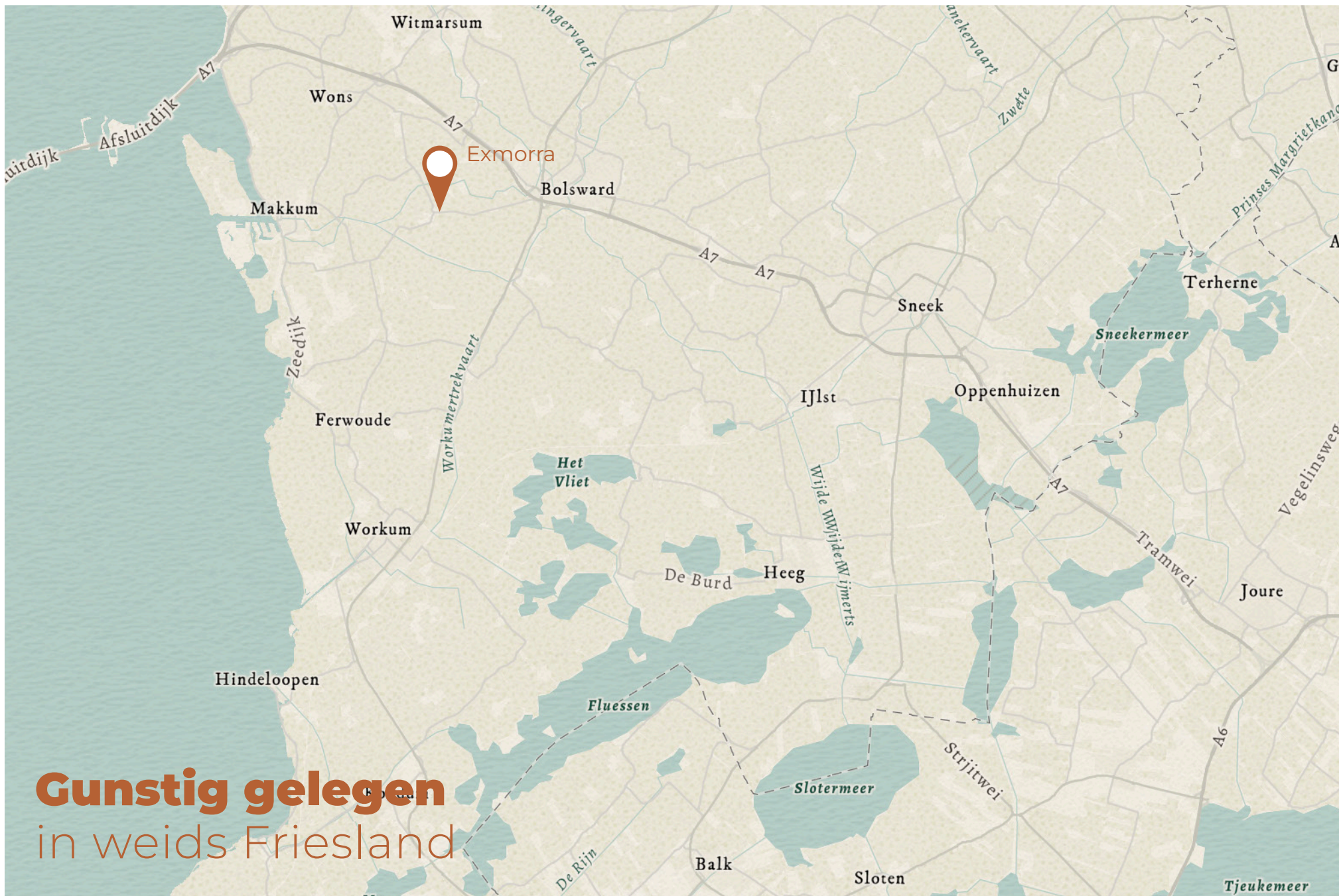


## **INHOUD**

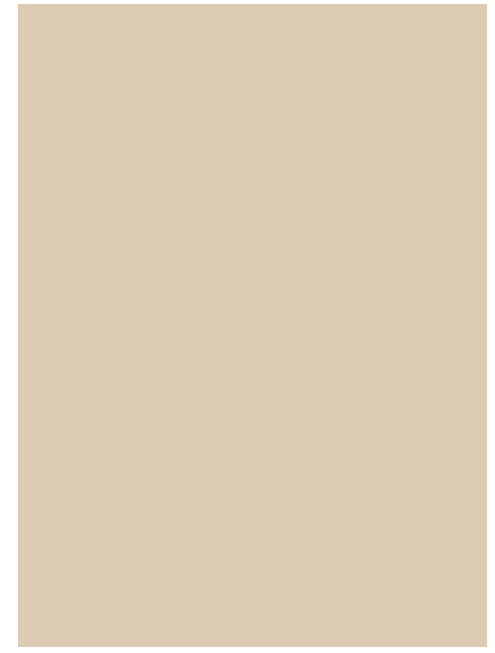
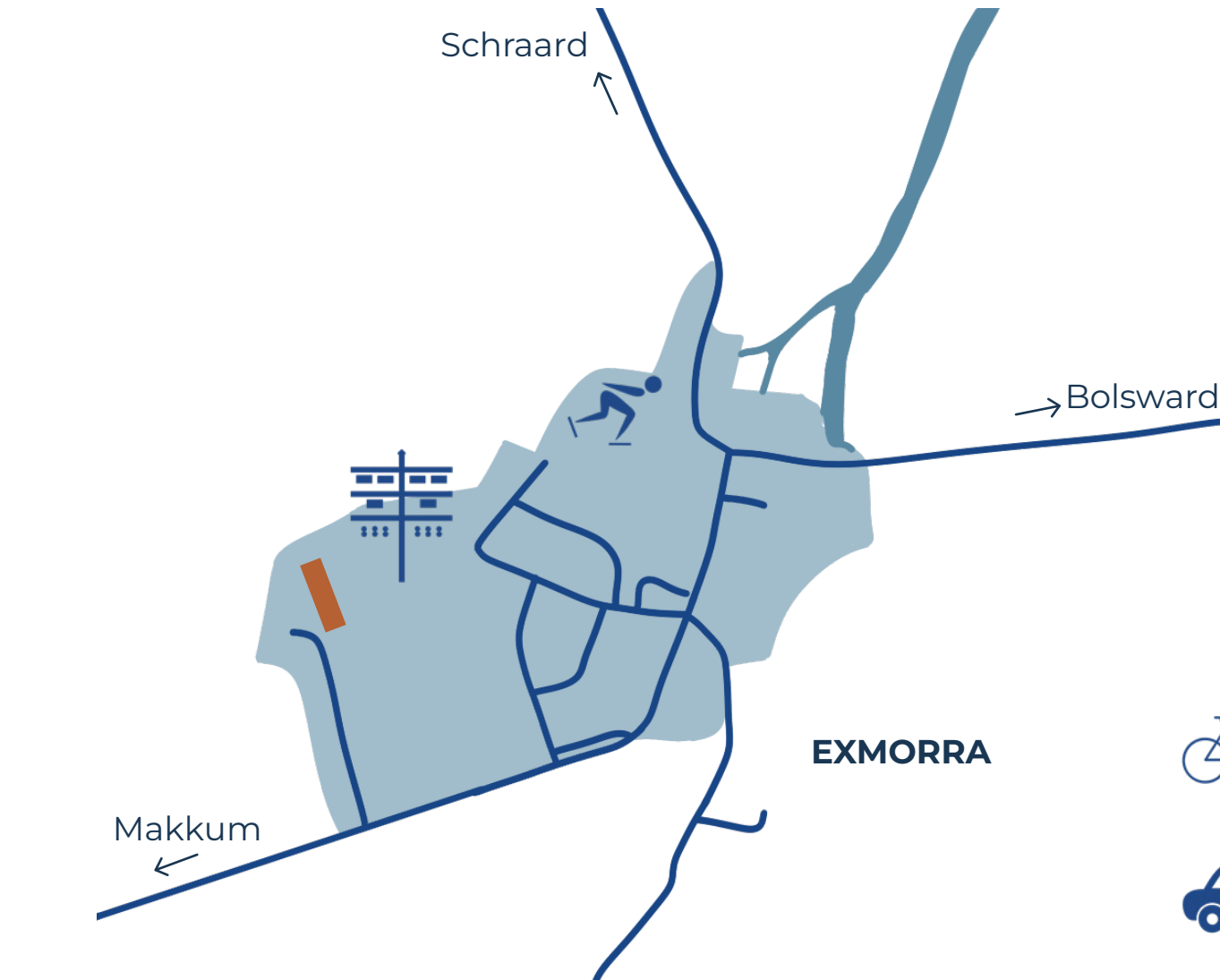
- 5 HET DORP
- 8 LOCATIE
- 10 ALGEMENE INFORMATIE
- 11 DE WONINGEN
- 17 TECHNISCHE INFORMATIE
- 21 GEVELBEELDEN
- 23 DUURZAAMHEID
- 25 OPTIES & MOGELIJKHEDEN

**karaktervol en duurzaam**





**Gunstig gelegen**  
in weids Friesland



- 14 min naar centrum Bolsward
- 20 min tot het strand van Makkum
- 5 min tot snelweg A7
- 25 min tot Leeuwarden
- 1 uur tot Amsterdam
- 7 min tot het dorps huis
- 1 min tot het kaatsveld
- 6 min tot de schaatsbaan
- elk uur richting Bolsward en Makkum

HET DORP

## Exmorra

Temidden tussen de plaatsen Makkum en Bolsward, ligt het plattelandsdorp Exmorra. Het dorp telt ongeveer 500 inwoners. Het is een levendig dorp met een fijne woonomgeving, voldoende rust, ruimte en volop natuur. Er is een sportief verenigingsleven, zoals kaatsen, jeu de boules, biljart, yoga en jaarlijks worden er verschillende reisjes en activiteiten gepland. Zoals een groot tuinfeest en het dorpsfeest. Er is volop leven in Exmorra!

Exmorra is ooit ontstaan als vissersdorp. Vroeger lag het dorp dichtbij de Zuiderzee. Dit is nog altijd goed terug te zien aan de oude huisjes in de hoofdstraat. De binnenvisserij was, dankzij het Kerkmeer en Makkumermeer, een goede verdienste. Het terpdorpje is daardoor al meer als 1000 jaar bewoond. Het dorp dankt zijn naam aan het laaggelegen land (morra) aan de oever (igge). Doorde tijd heen veranderde het Ichs-moarre in Eksmoarre tot in het nederlands in Exmorra.



WAAR WIL JIJ WONEN?

## Locatie



bouwnummer 1 - 7  
kavelgrootte 332 m<sup>2</sup>

bouwnummer 8  
kavelgrootte 423 m<sup>2</sup>

**Wat een ruimte...**



WAT MOET U WETEN?

## Algemene informatie

Wonen in Keatsmorra betekent leven in een omgeving waar je tot rust komt. Autoluw, op een ruime kavel en ideaal bereikbaar. Alle voordelen van de grote stad dichtbij, terwijl jij heerlijk rustig woont in het gezellige dorp Exmorra. Zie jij jezelf hier al wonen?

In de eerste fase worden 4 van de 8 twee-onder-een-kap woningen verkocht. De woningen zijn verdeeld over twee verschillende grootte's.

In deze koopsom is meegenomen:

- De grondkosten voor het perceel
- De kosten voor de diverse adviseurs en gemeentelijke bouwleges
- Aansluitkosten voor riolering, water en elektra
- Kosten projectW notaris, overdracht en kadaster
- BTW op basis van het huidige tarief van 21%

Niet in de koopsom meegenomen:

- Bouwrente
- Keukeninrichting
- Aanleg tuin en bestrating
- Kosten hypotheek akte, afsluiten provisie, hypotheek rente
- Wijzigingen in BTW tarief
- Kosten bouwgarant

Voor dit project is gekozen om te werken met een vaste notaris, de zogenoemde projectnotaris. Het is niet mogelijk om de stukken via een andere notaris te laten passeren.



# plattegrond

BEGANE GROND

## kenmerken

Gebruiksoppervlak 42 m<sup>2</sup>

entree 2,8 m<sup>2</sup>

toilet 1,2 m<sup>2</sup>

trap -

woonkamer 16,2 m<sup>2</sup>

leefkeuken 18,9 m<sup>2</sup>

waskamer 2,9 m<sup>2</sup>

Plattegrond bouwnummers

2, 4, 6 & 8

Plattegrond bouwnummers

1, 3, 5 & 7 gespiegeld



**open en licht**



# plattegrond

## VERDIEPING

### kenmerken

Gebruiksoppervlak 30 m<sup>2</sup>

overloop 2,5 m<sup>2</sup>

badkamer 4,7 m<sup>2</sup>

slaapkamer 1 9,2 m<sup>2</sup>

slaapkamer 2 8,4 m<sup>2</sup>

werkkamer 5,2 m<sup>2</sup>

Plattegrond bouwnummers

2, 4 & 6

Plattegrond bouwnummers

1, 3, 5 & 7 gespiegeld



sfeerbeeld



## **ONTWAKEN**

door het getjilp  
van de vogels



# plattegrond

ZOLDER

## kenmerken

Gebruiksoppervlak 9 m<sup>2</sup>

zolder 9 m<sup>2</sup>

Plattegrond bouwnummers

2, 4, 6 & 8

Plattegrond bouwnummers

1, 3, 5 & 7 gespiegeld



# de hoek als accent



## Technische informatie

### Peil van het woonhuis

De bovenkant van de bouwkundige begane grondvloer wordt in de bouwwereld het peil genoemd, en is een denkbeeldig nul punt. Vanuit dit punt worden de verschillende hoogte maten gemeten. Het exacte nulpunt is in overleg met bouw- en woningtoezicht van de gemeente bepaalt.

### Grondwerk

Het nodige grondwerk voor de fundering en riolering zal worden verricht. Daarna zullen de tuinen worden aangevuld met uitkomende grond en zand. De aanleg van de tuin organiseert u als koper zelf.

### Riolering

De binnen- en buitenriolering wordt uitgevoerd conform de regelgeving. De binnenriolering zal worden aangesloten op het gemeentelijk riool. De buitenriolering zal worden aangesloten op het oppervlakte water.

### Fundering

De woonhuizen zullen worden gebouwd op een fundering bestaand uit betonnen heipalen en betonnen ringbalk. De afmetingen en aantallen hiervan zal worden bepaald door de constructeur. Het voordeel van de ringbalk is het ontstaan van een kruipruimte onder de vloer.

### Vloeren

De begane grondvloer is een vrijdragende geïsoleerde betonvloer. Deze is voorzien van een geïsoleerd vloerluik om de kruipruimte te kunnen betreden. De vloer zal vervolgens worden voorzien van

een cementgebonden afwerkvloer. In deze afwerkvloer zal de vloerverwarming worden opgenomen.

De eerste verdiepingvloer en de zoldervloer zullen worden uitgevoerd in hout. De vloeren zullen thermisch en/of akoestisch worden geïsoleerd. De zoldervloer zal worden voorzien van een vlizotrap. De vloeren aan de onderzijde zullen worden afgewerkt met gipsplafond.

### Constructie

De woonhuizen zullen worden opgebouwd doormiddel van houtskeletbouw. Houtskeletbouw kenmerkt zich door een hoog wooncomfort, flexibiliteit richting de toekomst, een snelle bouwtijd, is een duurzame optie en biedt een hoge isolatiewaarde. Het hout dat voor de constructie zal worden gebruikt is allemaal FSC gecertificeerd. De houten constructie zal geheel worden geïsoleerd met een hoogwaardig duurzaam isolatiemateriaal.

### Gevels

De gevels van het woonhuis wordt deels opgemetseld en deels voorzien van een hoogwaardige houten beplanking. Voor de baksteen is gekozen voor een donker bruine kleisteen. Met behulp van verschillende details, zoals rollagen en verspringend metselwerk zal hier extra expressie in worden aangebracht. De houten gevelbekleding is vervaardigd uit thermisch gemodificeerd hout. Dit hout is op zo'n wijze behandeld dat de levensduur en kleurvastheid sterk is verlengt.



## Technische informatie

### Daken

Het schuine dak wordt samengesteld doormiddel van een systeemkap. Deze is aan de binnenzijde afgewerkt met een wit plaatmateriaal. De schuine daken zullen aan de buitenzijde worden voorzien van een keramische dakpan in een bruin/rode kleur. Bovenop de dakpan zullen vervolgens de PVT panelen worden gemonteerd.

In het dakoppervlak zullen verschillende dakramen worden geplaatst. Alle dakramen zullen worden uitgevoerd in kantelramen voorzien van een ventilatiestand.

De goten zullen worden uitgevoerd als zinken mastgoten tezamen met zinken hemelwaterafvoeren.

### (Gevel)kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en -ramen zullen worden vervaardigd van hard hout. Alle draaiende delen zullen worden uitgevoerd als draai - kiepramen. De kozijnen zullen aan zowel de buiten- als binnenzijde worden geschilderd. De voordeur bestaat uit een hardhouten deur voorzien van een glasstrook. De pui in de achtergevel wordt uitgevoerd als schuifpui.

Al het glas in de kozijnen zal worden uitgevoerd als isolerend HR++ glas. Hiermee voldoen de ramen aan de gestelde isolatie eisen. De ramen tot aan de vloer zullen daarnaast worden uitgevoerd in veiligheidsglas. Om zo eventuele ongelukken te voorkomen.

De kozijnen op de voorzijde van het woonhuis zullen worden voorzien van een zonwering in de vorm van screens. Met behulp van deze screens kan de zon in de middag en avond uit het woonhuis worden vermeden. Waardoor eventueel opwarming door de zon wordt voorkomen.

De binnendeuren worden uitgevoerd als opdekdeuren in stalen kozijnen. De deur tussen de woonkamer en entree zal worden voorzien van glaspanelen.

Het hang- en sluitwerk van de binnen en buitenkozijnen zal worden uitgevoerd in RVS. Het sluitwerk in de buitenkozijnen zal bestaan uit een driepuntssluiting met de correcte inbraakwerendheid.

### Trappen

De trap richting de eerste verdieping zal worden uitgevoerd in blank gelakt vuren hout. De trap wordt geleverd in een dichte uitvoering. De trap wordt aan een zijde voorzien van een houten muurleuning gemonteerd op aluminium leuningdragers. Langs de open zijde van de trap wordt een vuren houten balustrade aangebracht.

De trap naar de zolder wordt uitgevoerd als vlizotrap.



sfeerbeeld

## Technische informatie

### Sanitair en tegelwerk

Het sanitair, evenals het tegelwerk, voor de badkamer en het toilet zitten in de koopsom meegenomen. Betreffende de tegels voor de wand en vloer heeft u verschillende keuzes. Deze zullen ter zijnde tijd te bezichtigen zijn in onze showroom. Voor de badkamer zijn wandtegels tot en met het plafond gerekend. Voor het toilet zijn wandtegels tot en met 1,2 m boven de vloer meegerekend.

### Keuken

Het woonhuis is niet standaard voorzien van een keukeninrichting. Wel worden een aantal installatie technische voorzieningen aangebracht. Zo word er krachtstroom aangelegd voor het koken op inductie. Zal een water en riolering worden aangelegd voor de keukenfontein en vaatwasmachine. Ook zullen er extra stroompunten op verschillende groepen worden geplaatst. Zo heeft u overal in de keuken stroom, zonder problemen.

### Installatie, electra en ventilatie

De gehele elektrische installatie zal worden uitgevoerd conform de geldende voorschriften. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen zal worden uitgevoerd als inbouw materiaal in de kleur wit. Deze zijn ter zijnde tijd te bezichtigen in de showroom.

Het woonhuis zal worden geventileerd op basis van een natuurlijke toevoer - mechanische afvoer. Hiervoor zullen verschillende inlaatroosters worden opgenomen in de buitenkozijnen. Met behulp van ventilatieafvoeren in de verblijfsruimten en sanitaire ruimten zal de lucht mechanisch worden afgevoerd. Meer over de electra en installatie van het woonhuis kunt u lezen op pagina 23.



sfeerbeeld

**ruimte voor groen**



# GEVELBEELD

VOOR | WEST



bouwnummer 7 - 8



bouwnummer 5 - 6



bouwnummer 3 - 4



bouwnummer 1 - 2

# MATERIALIZERING

bruin genuanceerd  
metselwerk



gemodificeerd houten  
gevelbekleding



rood genuanceerd  
keramische dakpan



MET HET OOG OP DE TOEKOMST

## Duurzaam wonen

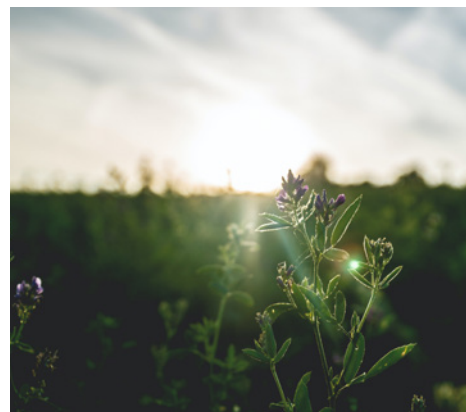
De woonhuizen zullen bijna energie neutraal worden opgeleverd. Dat betekent dat de energie die verbruikt wordt in de woonhuizen, voor dagelijks gebruik en verwarming, ongeveer gelijk is aan de hoeveelheid die de PVT panelen opwekken. Tezamen met de hoge isolatie waarde van de woonhuizen zal dit leiden tot een energierekening van nul euro.\*

U leest het goed, PVT panelen. In deze woonhuizen zal worden gewerkt met een vernieuwt energie concept. Op het dak zullen per woonhuis 12 PVT panelen worden geplaatst. Deze PVT panelen zijn een combinatie van de traditionele zonnepanelen samen met zonnecollectoren. Dit heeft als grootste voordeel dat het rendement van de panelen vele malen hoger ligt dan de traditionele zonnepanelen. Naast dat de panelen energie opwekken, wekken zij tevens warmte op.

Samen met een water/water warmtepomp wordt deze warmte omgezet in warm water; voor dagelijks gebruik en voor de verwarming van het woonhuis. De water/water warmtepomp kenmerkt zich door een hoog rendement en behoeft geen buitenunit. In tegenstelling tot de hedendaags veel gebruikte lucht warmtepomp.

Het gehele energie systeem is berekend op een bepaalde wijze van gebruik. Over de werking van het systeem zal u bij oplevering een brochure ontvangen, zodat u volop kunt genieten en het systeem optimaal werkt.

*\*Het systeem is berekend op een gezinssamenstelling van 4 personen met een normaal gebruik. Bij een afwijkend verbruik kan dit niet gegarandeerd worden.*



**GROEN DENKEN  
GROEN DOEN  
GROEN BELEVEN**



# verbinding, binnen en buiten



OP MAAT GEMAAKT

## Opties & mogelijkheden

Het woonhuis zal in een basis variant worden opgeleverd. Maar er zijn verschillende opties om het woonhuis aan te passen aan uw wensen. Zo zijn de volgende opties mogelijk.

Wilt u meer weten over de verschillende mogelijkheden, neem dan contact op met de verkoopmakelaar.



### Dakkapel

De eerste verdieping kan worden verruimd door het plaatsen van een dakkapel. Het plaatsen van een dakkapel zorgt voor extra ruimte en extra licht. Hierdoor wordt de ruimte optisch nog groter.

### Bijkeuken

Achter de leefkeuken kan het woonhuis worden vergroot door het plaatsen van een bijkeuken. Een praktische ruimte voorzien van een achterdeur.

### Uitbouw

De leefkeuken kan aan de achterzijde worden uitgebreid met behulp van een uitbouw. Door de uitbouw ontstaat er extra ruimte in de leefkeuken. Hierdoor wordt tafelen met 10 personen een makje.

### Garage

Uw auto of fietsencollectie veilig en droog in de tuin. Dit is mogelijk door het creëren van een vrijstaande garage in de tuin. Hierdoor behoudt u de mogelijkheid om rondom uw woonhuis te bereiken en geniet u van de voordelen van extra opslagruimte.

### Levensloopbestendig

Wilt u voor langere tijd van het woonhuis genieten. Dan is er de optie om het woonhuis aan de achterzijde uit te breiden met een extra slaapkamer met badkamer. Hierdoor kunt u ten alle tijden blijven genieten van de gemakken van een nieuw woonhuis.



OP MAAT GEMAAKT

# Opties & mogelijkheden



## Voorbehoud verkoopdocumentatie

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld, aan de hand van de gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van de brochure bekend waren. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van eventuele wijzigingen die voortkomen uit eisen en wensen van derden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De geïllustreerde plattegronden geven u een indruk hoe het woonhuis kan worden ingericht. De inrichting en de keukenindelingen zijn naar de vrijheid van de ontwerper ingericht. Bij de woonhuizen is geen keuken inbegrepen. Aan de illustraties kunnen geen rechten worden ontleend.

### Verkoopmakelaar



Makelaar Manfred de Wolff  
Westersingel 35  
8601 EN Sneek  
T: 0515 412 345  
M: 06 208 50 755  
[www.makelaardij-delange.nl](http://www.makelaardij-delange.nl)

### Ontwikkeling, ontwerp en bouw



Bouwbedrijf Heeringa  
de tunen 17  
8748 EG Witmarsum  
T: 0517 533 080  
[www.bouwbedrijf-heeringa.nl](http://www.bouwbedrijf-heeringa.nl)

