



DE BUITENTUIN VAN BAAK

HISTORISCH & GROEN WONEN

DE BUITENTUIN VAN BAAK

HISTORISCH & GROEN WONEN





Jouw nieuwe stek in Baak

Welkom in De Buitentuin van Baak, een heerlijk nieuw thuis op de voormalige tuinderij. Hier woon je straks tussen het groen, in een sfeervol en kleinschalig buurtje met 46 eigentijdse woningen. Of je nu starter, doorstromer of levensgenieter bent: in Baak vind je rust, ruimte en een warm dorpsgevoel. Alles wat je nodig hebt, ligt binnen handbereik en de natuur begint letterlijk in je achtertuin. Dit is jouw kans om fris te beginnen op een plek vol karakter.

INHOUD

DE LOCATIE BAAK

Groen wonen met geschiedenis in Baak	10
Alles dichtbij, alles dorps	11

HET PLAN

Vogelvlucht	16
De Buitentuin van Baak wordt een buurt die helemaal klopt	18
De situatie	19
De architect Egbert van Dijk aan het woord	21
Duurzaam, klimaatvriendelijk en energiezuinig wonen	22

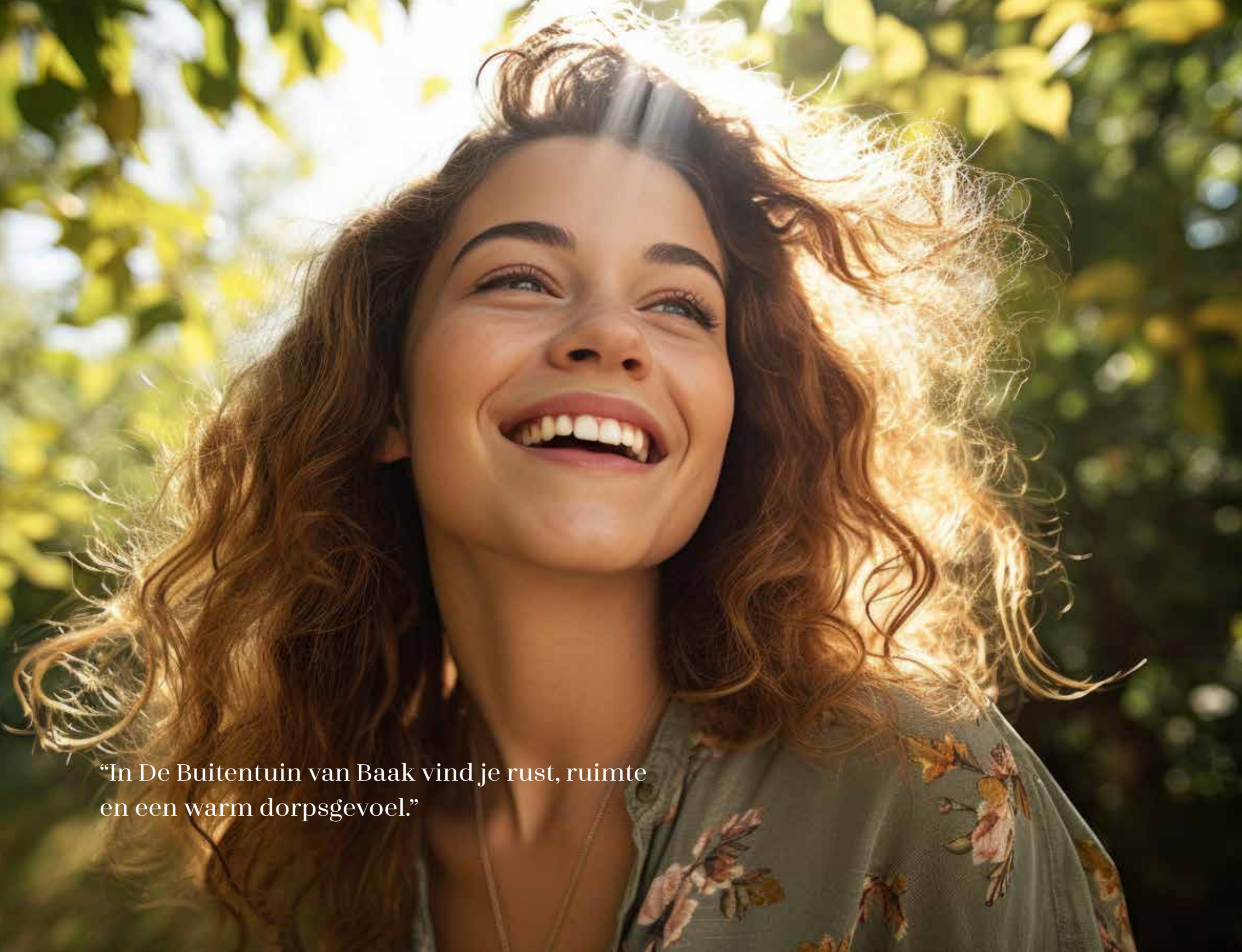
DE WONINGEN

Hoekwoning	26
Tussenwoning en tussenwoning tuitgevel	30
Twee-onder-een-kapwoning - Type A en B	38
Levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoning	42
Vrijstaande woning	46
Levensloopbestendige hoek- en tussenwoning	52

ALGEMENE INFORMATIE

Daarom kies je voor nieuwbouw	58
Sanitair & Tegelwerk	60
Colofon	62





“In De Buitentuin van Baak vind je rust, ruimte
en een warm dorpsgevoel.”

DE LOCATIE BAAK

RUST, RUIMTE EN GROEN

De Achterhoek op z'n mooist

Baak ligt in het hart van de Achterhoek, tussen de historische steden Zutphen en Doetinchem. Een charmant dorp waar het leven rustig voortkabbelt, omgeven door een landschap van coulissen, weilanden, bossen en kronkelende beken. In deze lommerrijke omgeving komt het buitenleven vanzelf op je af: wandel- en fietspaden beginnen om de hoek en voeren je langs kastelen, landgoederen en verstilte vergezichten.



Groen wonen met geschiedenis in Baak

Baak kent een rijke historie die nog steeds voelbaar is in het landschap. De voormalige tuinderij waar straks De Buitentuin van Baak verrijst, is daar een prachtig voorbeeld van. Waar ooit rijen groenten groeiden, komt nu een woonbuurt met ruimte, licht en groen. Zo ontstaat er iets nieuws, met respect voor het verleden.

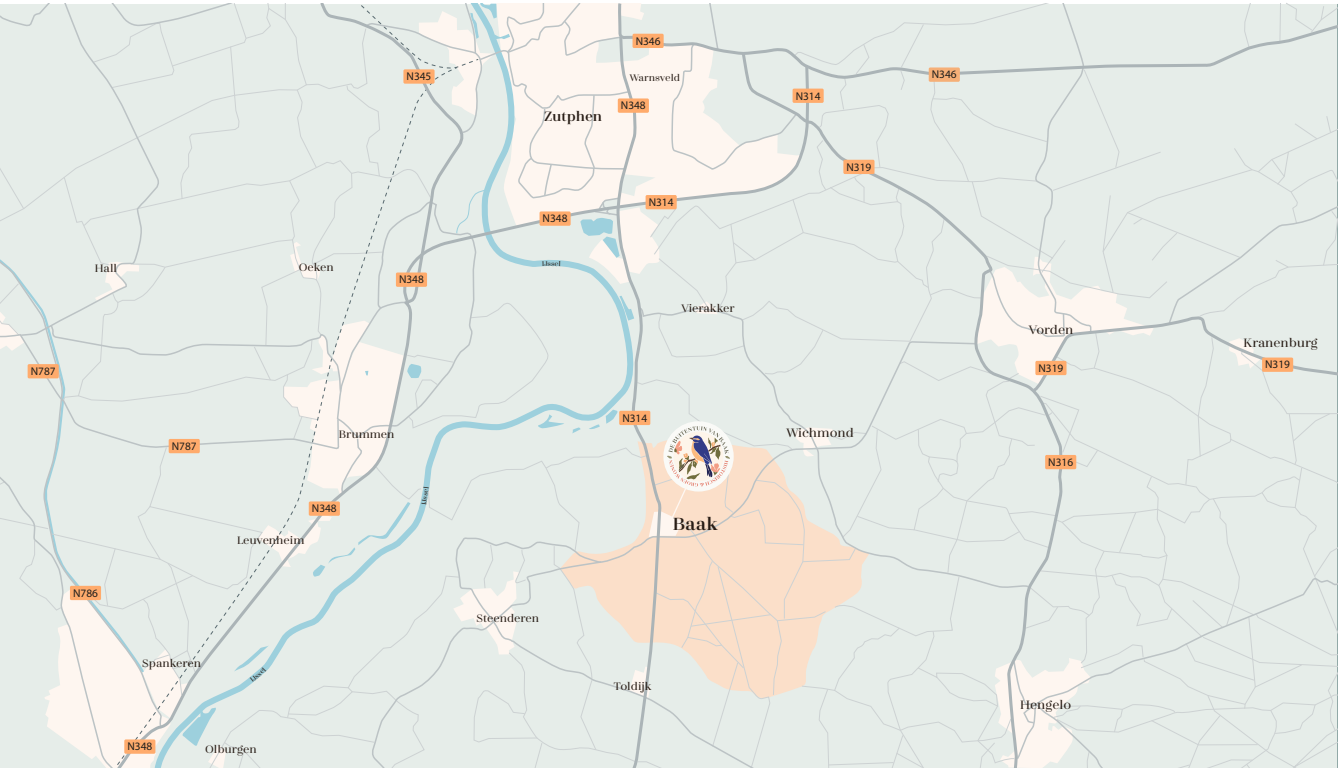
Rust én bereikbaarheid

Hoewel Baak landelijk ligt, is de bereikbaarheid uitstekend. Binnen 10 autominuten zit je op de N314 of in het centrum van Zutphen. Ook Doetinchem, Doesburg en Bronkhorst zijn snel te bereiken.

De combinatie van rust en bereikbaarheid maakt Baak aantrekkelijk voor wie de drukte wil ontvluchten, maar toch verbonden wil blijven.

Levendige dorpen en stadjes

Op korte afstand vind je levendige dorpen en stadjes met winkels, horeca en cultuur. Bronkhorst, het kleinste stadje van Nederland, ligt letterlijk op een steenworp en biedt historie en charme in één. In Zutphen geniet je van een rijk winkelaanbod, sfeervolle terrassen en culturele evenementen. De regio leeft, zonder ooit gehaast te voelen.



Afstanden

Baak is gunstig gelegen in de Achterhoek, tussen Zutphen en Doetinchem. Binnen een straal van 15 kilometer liggen plaatsen als Zutphen (ca. 10 km), Doesburg (ca. 7 km) en Doetinchem (ca. 15 km), waardoor Baak goed bereikbaar is voor mensen uit de regio.

Zutphen	13 min
Doetinchem	21 min
Bronkhorst	15 min
Doesburg	15 min
Hengelo	12 min
Steenderen	4 min
Toldijk	3 min



Alles dichtbij, alles dorps

Baak is een dorp waar je nog 'goedemorgen' zegt op straat. Compact, gemoedelijk en voorzien van alles wat je dagelijks nodig hebt. Je woont hier niet alleen rustig, maar ook praktisch.

Onderwijs en opvang

Voor gezinnen met jonge kinderen zijn er diverse voorzieningen in de omgeving. Baak zelf heeft geen basisschool, maar in omliggende dorpen zoals Steenderen en Hengelo (Gld.) vind je meerdere scholen en kinderopvanglocaties. Alles ligt op korte afstand, goed bereikbaar met de fiets of auto. Voor een uitgebreider aanbod aan onderwijs en opvang kun je terecht in Zutphen.



Actief en betrokken

De omgeving van Baak nodigt uit tot bewegen en ontdekken. Denk aan de Helmichroutes en 't Hertepad: twee mooie wandelroutes door het Achterhoekse landschap, langs weilanden, bosranden en beekjes. Wie sportief is aangelegd, kan terecht bij verenigingen in omliggende dorpen, zoals voetbalclub SV Basteom in Steenderen. Baak zelf kent een actieve gemeenschap, met diverse verenigingen en jaarlijks terugkerende evenementen zoals de dorpskermis en gezellige buurtactiviteiten.



“Heerlijk ‘t Hertepad
wandelen en daarna een
drankje bij de Nostalgie in
Het Wapen van Baak.”





Winkels en boodschappen

Voor de dagelijkse boodschappen ben je binnen enkele minuten in Hengelo of Vorden, waar je supermarkten en speciaalzaken vindt. Baak zelf kent een aantal basisvoorzieningen, zoals een dorps huis en een horecagelegenheid, waar je ook terecht kunt voor een drankje of een praatje.

Zorg en gemak in de buurt

Een huisartsenpraktijk en apotheek vind je in Hengelo of Steenderen. Voor specialistische zorg kun je terecht in Zutphen of Doetinchem. De combinatie van landelijke rust met voorzieningen binnen handbereik maakt Baak bijzonder comfortabel.



HET PLAN

BIJZONDER MOOI WONEN

Groen wonen met een dorps karakter

Op de plek van de voormalige tuinderij in Baak ontstaat iets bijzonders: De Buitentuin van Baak. Een kleinschalig nieuwbouwplan met 46 woningen in een rustige, groene omgeving. Hier woon je straks aan een autoluwe straat met veel ruimte om je heen. Alles is ontworpen met oog voor samenhang, sfeer en de dorpse schaal van Baak.









“Wonen zoals jij dat wilt. Van compacte rijwoning voor starters tot levensloopbestendige woningen en ruime tweekappers en vrijstaande huizen voor gezinnen of doorstromers.”

De Buitentuin van Baak wordt een buurt die helemaal klopt

Het plan is met zorg ingepast in de omgeving. Geen grootschalige uitbreiding, maar een buurt die aansluit op het bestaande dorpslint en de kwaliteiten van Baak versterkt. De verkaveling is kleinschalig en afwisselend, met veel groen tussen de woningen en informele ontmoetingsplekken. Denk aan een wadi met speelveld, bomenrijen die het zicht filteren en wandelpaadjes die uitnodigen tot een ommetje. De sfeer is dorps en open, met volop ruimte voor ontmoeting én privacy.

Voor elke woonwens een woning

In De Buitentuin van Baak komt een gevarieerd aanbod aan woningen. Van compacte rijwoningen voor starters tot levensloopbestendige woningen en ruime tweekappers en vrijstaande huizen voor gezinnen of doorstromers. De architectuur sluit aan bij de

omgeving: met natuurlijke materialen, heldere volumes en een vriendelijke uitstraling. Alle woningen zijn comfortabel, duurzaam en klaar voor de toekomst. Of je nu jong bent of al wat langer meedraait, hier vind je jouw nieuwe stek.

Groen en water als dragers van het plan

De voormalige tuinderij vormde jarenlang een groene buffer tussen het dorp en het buitengebied. Die kwaliteit wordt gekoesterd én versterkt. Bestaande landschappelijke lijnen blijven zichtbaar en vormen de ruggengraat van de nieuwe buurt. Regenwater wordt opgevangen in wadi's, er is ruimte voor vogels en vlinders, en de inrichting nodigt uit tot spelen, wandelen en tuinieren. De Buitentuin van Baak doet zijn naam eer aan: een plek waar het buitenleven vanzelf op je afkomt.

Een nieuwe toekomst voor een vertrouwde plek

De overgang van tuinderij naar woonbuurt gebeurt met respect voor het verleden. Door te kiezen voor een inbreidingslocatie draagt dit plan bij aan duurzame groei van Baak. Het plan past binnen de woonvisie van de gemeente Bronckhorst: bouwen wat nodig is, op een manier die past bij de schaal en het karakter van het dorp. Zo krijgt deze vertrouwde plek een nieuwe bestemming waar ruimte, rust en dorpsheid centraal staan.

Legenda

- Hoekwoning
- Tussenwoning
- Tussenwoning tuitgevel
- Twee-onder-een-kapwoning - Type A
- Twee-onder-een-kapwoning - Type B
- Levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoning
- Vrijstaande woning
- Levensloopbestendige hoekwoning
- Levensloopbestendige tussenwoning



De indeling van de openbare ruimte op de tekening is indicatief en kan nog gewijzigd worden.



“Mensen realiseren zich niet altijd hoe energiezuinig en goed geïsoleerd een nieuwbouwwoning is. Dat scheelt niet alleen in je energierekening, maar ook in wooncomfort en geluidsisolatie.”



Egbert van Dijk

EvD Architecten

In harmonie met het dorp

Zo ontwierp Egbert van Dijk De Buitentuin van Baak

Wie straks rondloopt in De Buitentuin van Baak, ziet het meteen: dit is geen standaard nieuwbouwwijk. Het is een buurt die voelt alsof hij er altijd al was, met een grote diversiteit aan woningen, kleuren en details die perfect passen bij het karakter van Baak. Architect Egbert van Dijk van EvD Architecten uit Duiven vertelt met passie over de keuzes die hij maakte voor dit bijzondere project, en waarom hij zo trots is op het eindresultaat.

Couleur locale als inspiratiebron

“Bij elk nieuw plan zoek ik eerst: wat maakt deze plek uniek?” zegt Egbert. “In de Achterhoek, en zeker in een karakteristiek dorpje als Baak, vind je veel inspiratie in de omgeving. Denk aan de prachtige bomen, de landelijke sfeer, de grote kerk die het dorp domineert en de typische boerderijen met hun donkergroene luiken en roodbruine bakstenen. Dat gevoel wilde ik doorvertalen naar de nieuwbouw door te kijken naar materialen, kleuren en vormen die hier horen. Dus geen opvallende, moderne gebouwen die eruit springen, maar rustige, natuurlijke kleuren, baksteen in roodbruine tinten, witte kozijnen en pannendaken. Ook de details kloppen: grotere ramen afgewisseld met kleine raampjes, net als bij de oude boerderijen. Zo ontstaat er een verbinding tussen het nieuwe buurtje en het bestaande dorp.”

Dansende daklijnen en kleinschaligheid

Wat meteen opvalt in het plan, is de afwisseling in goothoogtes. “Veel nieuwbouwwoningen hebben tegenwoordig een hoge goot, zo’n zes meter, maar in Baak wilden we juist dat dorpse gevoel vasthouden,” legt Egbert uit. “Daarom hebben we ervoor gezorgd dat ongeveer de helft van de woningen een lage goot heeft, op drie meter hoogte. Dat geeft het straatbeeld een speels en vriendelijk karakter, alsof de huizen ‘dansen’ langs de straat.” Ook de kleinschaligheid is belangrijk. In plaats van lange rijen identieke woningen, kent De Buitentuin van Baak een grote diversiteit: rijwoningen, levensloopbestendige woningen, twee-onder-een-kapwoningen en

vrijstaande huizen wisselen elkaar af. “Het gevaar in een klein dorp is dat je te veel van hetzelfde toevoegt, waardoor het voelt alsof het er niet hoort. Maar hier is juist veel variatie, waardoor De Buitentuin van Baak echt bij Baak past.”

Diversiteit binnen eenheid

Egbert noemt het zelf ‘diversiteit binnen eenheid’. “We werken met verschillende baksteenkleuren, voegkleuren en zelfs verschillende tinten groen op de voordeuren. Daardoor krijg je subtiele variaties, net als in het oude dorp, waar huizen in verschillende periodes gebouwd zijn. Daarnaast hebben we een paar witte gevels toegevoegd, als knipoog naar het witte landhuis Landgoed Baak en restaurant Nostalgie in Het Wapen van Baak. Dat soort accenten geven net wat extra karakter, zonder dat het schreeuwerig wordt.” Ook het groen in de wijk speelt een grote rol. “Er komt veel beplanting, bomen en hagen, waardoor het plan straks ecologisch rijker is dan het weiland dat er nu ligt,” vertelt Egbert. “Er is zelfs een wadi in het midden van het plan, waar regenwater wordt opgevangen en dat een mooie, groene zone vormt. Dat is echt een verrijking voor de biodiversiteit.”

Een duurzame keuze voor nu en later

Tot slot benadrukt Egbert de voordelen van nieuwbouw: “Mensen realiseren zich niet altijd hoe energiezuinig en goed geïsoleerd een nieuwbouwwoning is. Dat scheelt niet alleen in je energierekening, maar ook in wooncomfort en geluidsisolatie. Natuurlijk is een oude woning soms charmant door de volgroeide tuin, maar qua onderhoud en energieverbruik biedt nieuwbouw echt voordelen.” Als je hem vraagt waar hij het meest trots op is, hoeft hij niet lang na te denken. “Dat het gelukt is om zoveel variatie aan te brengen, en toch een buurt te maken die één geheel vormt. Het is niet zomaar een standaardwijk; het voelt kleinschalig, dorps en warm. En dat past precies bij Baak!”

Duurzaam, klimaatvriendelijk en energiezuinig wonen

Wonen in De Buitentuin van Baak is niet alleen comfortabel, maar ook goed voor het milieu én je portemonnee. De woningen worden gebouwd met oog voor de toekomst: energiezuinig, slim ingedeeld en met duurzame keuzes als vanzelfsprekend onderdeel van het ontwerp. Zo woon je straks zorgeloos in een woning die nu al klaar is voor morgen.

Slim gebouwd met oog voor mens en milieu

In De Buitentuin van Baak is vanaf het allereerste ontwerp rekening gehouden met duurzaamheid. Alle woningen zijn uitstekend geïsoleerd, uitgerust met een warmtepomp en voorzien van zonnepanelen. Dat betekent: geen gasaansluiting, een aangenaam binnenklimaat in elk seizoen en een lagere energierekening. Ook het watergebruik is doordacht, met wadi's die regenwater opvangen en zo bijdragen aan een groen, gezond klimaat in de wijk.

Groen wonen in een klimaatvriendelijke buurt

De buurt is ontworpen met veel aandacht voor biodiversiteit, schaduw en verkoeling. Hagen, bomen en bloeiende struiken zorgen voor een natuurlijke overgang tussen privé en openbaar, en bieden plek aan vogels, vlinders en kleine dieren. In plaats van zoveel mogelijk steen is juist gekozen voor lucht, licht en ruimte. Dat maakt de wijk niet alleen mooier, maar ook beter bestand tegen extreme hitte en hevige regenval.





“Comfortabel wonen in
een energiezuinig huis,
in een buurt die groen,
klimaatvriendelijk en
toekomstbestendig is.”

DE WONINGEN

46 WONINGEN IN HET GROEN

De woningen

De Buitentuin van Baak is een gevarieerd nieuwbouwplan met 46 woningen. Het project krijgt een mix van rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen, zowel koop als huur. Pluspunt van de koopwoningen is dat een groot aantal kan worden uitgevoerd met een volledig woonprogramma op de begane grond. Dat betekent dat er naast de woonkamer en keuken ook een slaapkamer en badkamer op deze woonlaag gemaakt kan worden.

De energiezuinige en goed geïsoleerde woningen komen aan een nieuwe weg, in het verlengde van de Van der Heijdenstraat, parallel aan de Vordenseweg. De nieuwe weg sluit in het noorden aan op de Wichmondseweg. De toekomstige huizen vormen als het ware de nieuwe rand van Baak. De Buitentuin van Baak wordt een buurt voor iedereen en dat betekent dat er ook ruimte is voor de bouw van 8 sociale huurwoningen en 4 midden huurwoningen. Stel je voor, lekker betaalbaar, alles nieuw, veel ruimte, genoeg slaapkamers en een fijne tuin.





Hoekwoning

De hoekwoning van dit type biedt wel heel veel leefruimte en woonplezier. Hij is net wat breder dan de tussenwoningen en heeft een grotere tuin dankzij de hoekligging.

De bovenverdieping bestaat uit drie slaapkamers, een badkamer met toilet, douche en wastafel. Ga je de trap op naar zolder, dan kom je in een grote, open ruimte terecht. Jij bepaalt wat je daarmee gaat doen. Wordt het een hobbyruimte, je eigen gym of een werk-kamer? Je deelt in zoals jij wilt.

Wat een lekker royale gezinshuizen zijn dit. Een prima investering voor de toekomst.

Bouwnummers:

15, 18, 25 en 30

Specificaties:

- Woonoppervlakte: ca. 112 m²
- Kaveloppervlakte: vanaf 144 m²
- Slaapkamers: 3



Begane grond



Afgebeeld zijn bouwnummers 18 en 25. Bouwnummers 15 en 30 zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.

Eerste verdieping

Drie slaapkamers
op de eerste
verdieping



*Afgebeeld zijn bouwnummers 18 en 25. Bouwnummers 15 en 30 zijn
gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.*



Tweede verdieping



Afgebeeld zijn bouwnummers 18 en 25. Bouwnummers 15 en 30 zijn
gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.



Tussenwoning & Tussenwoning tuitgevel

Wat een fijne tussenwoningen zijn dit. Met volop ruimte voor startende gezinnen met kinderen (op komst). Hier kunnen ze nog heerlijk veilig buitenspelen in een gezellige buurt. De woningen hebben standaard twee slaapkamers en een fijne zolder die je naar eigen wens kunt indelen. Hier kom je echt thuis.

De zolder van bouwnummers 16 en 27 is extra bijzonder: dankzij de karakteristieke tuitgevel biedt deze verdieping net wat meer ruimte én extra daglicht.

Bouwnummers:

Tussenwoning: 17, 26, 28 en 29

Tussenwoning tuitgevel: 16 en 27

Specificaties:

- Woonoppervlakte: ca. 98-102 m²
- Kaveloppervlakte: vanaf 94 m²
- Slaapkamers: 2



Begane grond



Afgebeeld zijn bouwnummers 17, 28 en 26. Bouwnummers 16, 27 en 29 zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.

Eerste verdieping

Twee slaapkamers
op de eerste
verdieping



Afgebeeld zijn bouwnummers 17, 28 en 26. Bouwnummers 16, 27 en 29
zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.

Tweede verdieping



Afgebeeld zijn bouwnummers 17, 28 en 26. Bouwnummer 29 is gespiegeld tov. de getoonde plattegrond.

Tweede verdieping - Tuitgevel



Afgebeeld zijn bouwnummers 16 en 27.



Afgebeeld is een interieurimpressie van een tussenwoning.









Twee-onder-een-kapwoning

Type A en B

Ruimte, licht en een speelse indeling: deze twee-onder-een-kapwoningen met langs- en dwarskap hebben het allemaal. Dankzij de zijentree is de begane grond verrassend ingedeeld, met een royale leefkeuken aan de tuinzijde en een gezellige woonkamer aan de straatkant. Ideaal voor wie houdt van openheid én sfeer.

De gevel van een aantal woningen is deels bekleed met witte kunststof gevelbekleding, wat het huis een frisse, moderne uitstraling geeft. Type B geeft net wat extra hoogte op zolder dankzij de kapvorm.

Bouwnummers type A:

6, 7, 32, 34, 35, 36 en 45

Bouwnummers type B:

31, 37 en 46

Specificaties:

- Woonoppervlakte type A: ca. 152 m²
- Woonoppervlakte type B: ca. 160 m²
- Kaveloppervlakte: vanaf 244 m²
- Slaapkamers: 3



Begane grond

Afgebeeld zijn bouwnummers 6, 31, 35, 37 en 46. Bouwnummers 7, 32, 34, 36 en 45 zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.



De berging van bouwnummer 6 en 46 bevindt zich achter in de tuin.

Eerste verdieping



De berging van bouwnummer 6 en 46
bevindt zich achter in de tuin.

Afgebeeld zijn bouwnummers 6, 31, 35, 37 en 46. Bouwnummers 7,
32, 34, 36 en 45 zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.

Tweede verdieping - Type A

Afgebeeld zijn bouwnummers 6 en 35. Bouwnummers 7, 32, 34, 36 en 45 zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.



Tweede verdieping - Type B

Afgebeeld zijn bouwnummers 31, 37 en 46.





Levensloopbestendige Twee-onder-een-kapwoning

Hier woon je royaal, comfortabel en helemaal klaar voor de toekomst. Deze levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen bieden het gemak van gelijkvloers wonen met de ruimte van twee woonlagen. De opzet is doordacht en stijlvol, met veel licht, een grote tuin en volop leefruimte. De levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen hebben een woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer op de begane grond. Slaap je liever boven? Dan is het ook mogelijk om een badkamer en slaapkamer op de eerste verdieping te realiseren. De diepe tuin biedt volop plek om buiten te zijn. Rust, ruimte en comfort komen hier samen in een woning waarin je je meteen thuis zult voelen.

Bouwnummers:

9 en 10

Specificaties:

- Woonoppervlakte: ca. 124 m²
- Kaveloppervlakte: ca. 365 en 370 m²
- Slaapkamers: 2



Begane grond

Afgebeeld is bouwnummer 9. Bouwnummer 10 is gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.





Eerste verdieping

*Afgebeeld is bouwnummer 9. Bouwnummer 10 is
gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.*



A woman with long, wavy blonde hair is smiling warmly at the camera. She is wearing a white, long-sleeved button-down shirt. Her right hand is raised, with her fingers gently resting under her chin. The background is a softly blurred interior space, suggesting a comfortable home environment.

“Zo wil ik wonen.
Comfortabel, alles
gelijkvloers én nog ruimte
over zonder in te leveren op
stijl en sfeer.”



Vrijstaande woning

Vrijstaand wonen op een royaal perceel, met ruimte om het helemaal naar je hand te zetten. Deze vrijstaande woningen combineren comfort, rust en vrijheid. Je woont hier met alle gemakken binnen handbereik.

De vrijstaande woningen zijn bovendien uit te voeren met een slaapkamer en badkamer op de begane grond – perfect voor wie comfortabel en toekomstbestendig wil wonen.

Bouwnummers:

1, 8, 19, 20 en 33

Specificaties:

- Woonoppervlakte: ca. 176 m²
- Kaveloppervlakte: vanaf 433 m²
- Slaapkamers: 3



Begane grond



Alle vrijstaande
woningen kunnen
levensloopbestendig
worden opgeleverd

Deze ruimte is ook geschikt als
kantoor of salon aan huis.

Afgebeeld zijn bouwnummers 8, 20 en 33. Bouwnummers 1 en 19
zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.

Begane grond - Levensloopbestendig



Afgebeeld zijn bouwnummers 8, 20 en 33. Bouwnummers 1 en 19 zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.



Alle vrijstaande
woningen kunnen
levensloopbestendig
worden opgeleverd

Eerste verdieping - Aanbouw met dakopbouw



Afgebeeld zijn bouwnummers 8, 20 en 33. Bouwnummers 1 en 19 zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.





Afgebeeld is een interieurimpressie van een vrijstaande woning.



Levensloopbestendige hoek- en tussenwoning

Comfortabel wonen, alles gelijkvloers én nog ruimte over. Deze levensloopbestendige rijwoningen zijn perfect voor wie praktisch wil wonen zonder in te leveren op stijl en sfeer. Dankzij de slimme indeling woon je hier met alles binnen handbereik. Wat is er nu fijner dan alles wat je nodig hebt op dezelfde woonlaag? Woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer zijn allemaal gesitueerd op de begane grond.

Bouwnummers:

38 t/m 44

Specificaties:

- Woonoppervlakte: ca. 98-100 m²
- Kaveloppervlakte: vanaf 148 m²
- Slaapkamers: 2



Begane grond



Bouwnummers
39, 42 en 43 zijn
tussenwoningen en
hebben geen raam
in de zijgevel.

Afgebeeld zijn bouwnummers 39, 40, 42 en 44. Bouwnummers 38, 41
en 43 zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.

Eerste verdieping



Afgebeeld zijn bouwnummers 40 en 44. Bouwnummers 38 en 41 zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.

Eerste verdieping - Dakkapel



Afgebeeld zijn bouwnummers 39 en 42. Bouwnummer 43 is gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond. Deze bouwnummers zijn voorzien van een dakkapel.





Afgebeeld is een interieurimpressie van een levensloopbestendige hoekwoning.

ALGEMEEN

JOUW WOONWENSEN CENTRAAL

De extra's van De Buitentuin van Baak

Een nieuwbouwwoning koop je niet elke dag. Daarom vinden we het belangrijk dat jij als koper centraal staat. In De Buitentuin van Baak kies je niet alleen voor een comfortabele, duurzame woning, maar ook voor gemak, overzicht en heldere begeleiding. We vertellen je dan ook graag meer over de extra's die het project nóg aantrekkelijker maken. Denk aan de voordelen van nieuwbouw, de vrijheid in sanitair en tegelwerk en de persoonlijke begeleiding met de woonadviseur van Koopmans. Zo weet je precies waar je aan toe bent, van oriëntatie tot sleuteloverdracht. Jouw woonwensen vormen het uitgangspunt, wij zorgen dat het klopt.





Daarom kies je voor nieuwbouw

Nieuwbouw is een nieuw begin, met nieuwe burens in een frisse, moderne omgeving. Alles is nog schoon, strak en ongebruikt. Jij bent de eerste bewoner en kunt de indeling en afwerking helemaal naar jouw hand zetten. Van de keuken en het sanitair tot aan de tegels en de vloer: jij bepaalt hoe je woont.

Comfortabel en energiezuinig

Een nieuwbouwwoning is comfortabel, stil en duurzaam. Dankzij goede isolatie, slimme ventilatie en moderne installaties woon je energiezuinig en aangenaam. Dat merk je in je wooncomfort én in je maandlasten.

Groen wonen met toekomstwaarde

En dan is er nog dat goede gevoel. Want bouwen met duurzame materialen, aandacht voor de omgeving en een groene woonwijk geeft niet alleen rust, maar ook toekomstwaarde. Nieuwbouw is kiezen voor slim, fris en zorgeloos wonen.

Voordelig en zorgeloos

Ook financieel biedt nieuwbouw voordelen. Je betaalt geen overdrachtsbelasting en veel bijkomende kosten zijn al inbegrepen. Denk aan notaris, leges, aansluitingen en advies. Bovendien is het onderhoud minimaal en is de kans op onverwachte kosten in de eerste jaren klein.

Nieuw is onbeschreven

Nieuw is een gevoel van fris, puur, mooi. Nieuw is écht helemaal van jezelf. Onbeschreven en onaangetaast. Een nieuwbouwhuis heeft geen geschiedenis. Het doet niet denken aan de vorige bewoners.

Nieuw is persoonlijker

Wie een nieuwbouwhuis koopt, heeft alle vrijheid van de wereld. Je kiest jouw eigen badkamer, eigen keuken en als je een andere indeling wenst, kan dat vaak meegenomen worden tijdens de bouw.

Een oud huis wordt nooit helemaal van jezelf. Of in elk geval, duurt het jaren voor je dat bereikt. Je blijft breken en verbouwen om het precies op maat en smaak te krijgen.

Nieuw is aangener

‘Oude huizen zijn sfeervolle huizen’ hoor je weleens. Maar oude huizen kunnen ook koude huizen zijn. Nieuwbouwhuizen daarentegen kenmerken zich door een aangename temperatuur, ongeacht de tijd van het jaar.



Sanitair & Tegelwerk

Een nieuw huis voelt pas écht als jouw thuis wanneer je het kunt inrichten naar je eigen smaak. In De Buitentuin van Baak heb je als koper volop ruimte om je sanitair en tegelwerk naar wens samen te stellen. Van strak en modern tot warm en landelijk. Jij bepaalt hoe jouw badkamer eruitziet, welke sfeer je wilt neerzetten en welke tegels daarbij passen. Alles is voorbereid, maar jij maakt het helemaal van jou!

Sanitair met stijl

Elke woning wordt standaard geleverd met een compleet sanitairpakket. Via een handige digitale tool van UHUW kun je je sanitair samenstellen zoals jij dat wilt. Liever live inspiratie opdoen? Dan ben je welkom in de showroom van Gévier in Bunnik. Zo stel je stap voor stap je ideale badkamer en toilet samen, met oog voor comfort, stijl en budget.

Tegelwerk op maat

Ook voor het tegelwerk heb je veel keuzevrijheid. Wand- en vloertegels kun je volledig afstemmen op jouw smaak en woonstijl. Of je nu gaat voor een moderne, minimalistische look of een warme, natuurlijke uitstraling; er is voor ieder wat wils. Voor het bekijken van het tegelassortiment ben je welkom in de showroom van Betting Rensing in Groenlo. Daar krijg je deskundig advies en kun je materialen en kleuren in het echt zien en combineren, zodat jouw badkamer en toilet helemaal jouw sfeer uitstralen.

Showrooms

Sanitair

Gévier Bunnik
Schoudermantel 39
3981 AG Bunnik

Tegels

Betting Rensing Groenlo
Redoute 16
7141 JW Groenlo





COLOFON

Ontwikkeling



Walvoort Ontwikkelaars

026 - 351 52 99

info@walvoortontwikkelaars.nl

Ontwikkeling & Realisatie



Koopmans

053 - 460 06 00

info@koopmans.nl

Makelaars



Nieuw Wonen Achterhoek

085 - 808 15 90

info@nieuwwonenachterhoek.nl

ten Hag Makelaarsgroep Doetinchem

Plantsoenstraat 75

Doetinchem

Van Zeeburg Luimes & Lebbink

Dorpsstraat 19

Vorden

ten Hag Makelaarsgroep Zutphen

Spitaalstraat 93

Zutphen

Concept en realisatie



Disclaimer

De inhoud van de brochure is zorgvuldig samengesteld naar de gegevens en tekeningen van de architect en adviseurs voor dit plan. Het is niet uitgesloten dat bepaalde informatie na verloop van tijd verouderd of niet meer correct is. Wij moeten een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen in ontwerp en uitvoering, evenals afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen, wensen en goedkeuringen van overheden en/of nutsbedrijven. In de brochure en andere media opgenomen perspectieven zijn 'artist impressions' en geven een indruk van de woningen. Aan deze perspectieven en informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De op tekening ingeschreven en in teksten genoemde maten zijn circa-maten. Verschillen veroorzaakt door materiaalkeuze, afwijkende terreinmaten e.d. zijn mogelijk. De brochure is nadrukkelijk geen contractstuk en bevat geen daarmee gelijk te stellen informatie. Walvoort Ontwikkelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige informatie, noch voor schade die direct of indirect het gevolg is van het gebruik van deze brochure.





WWW.DEBUITENTUINVANBAAK.NL