



's-Gravendeel

# Wonen onder de Molen

4 luxe seniorenwoningen,  
met oog voor nu én de toekomst

[www.wonenonderdemolen.nl](http://www.wonenonderdemolen.nl)





## INHOUD

- 03 Voorwoord
- 04 Locatie
- 05 Situatie
- 08 Bouwnummer 1-2 | Begane grond
- 09 Bouwnummer 1-2 | Verdieping
- 11 Bouwnummer 3-4 | Begane grond
- 12 Bouwnummer 3-4 | Verdieping
- 14 Bergingen en parkeren
- 15 Duurzaamheid en energie
- 16 Van 1e gesprek tot sleuteloverdracht
- 17 Project partners



## VOORWOORD

Welkom bij 'Wonen onder de Molen', een kleinschalig en sfeervol hofje aan de Onder de Molen te 's-Gravendeel. Speciaal ontworpen voor senioren met oog voor nu én de toekomst.

De traditioneel te bouwen woningen zijn met zorg ontworpen om aan te sluiten bij de woonwensen van vandaag én morgen. Dankzij de lichte, ruime woonkamer en de open keuken ontstaat een aangename leefruimte waar comfort en functionaliteit samenkomen. Alle essentiële voorzieningen bevinden zich op de begane grond, wat zorgt voor optimaal en toekomstbestendig wooncomfort.

Elke woning beschikt over een eigen tuin, een fijne plek om in alle rust te ontspannen en te genieten van het buitenleven. De woningen maken deel uit van een groene en rustige woonomgeving, waarin aandacht is voor natuur en leefkwaliteit. Zo ontstaat een prettige woonplek waar privacy en geborgenheid hand in hand gaan met een gevoel van verbondenheid binnen het hof.

De aantrekkelijke ligging maakt het geheel compleet. Op korte afstand (ca. 600m) vindt u de voorzieningen van 's-Gravendeel zoals winkels en horeca. Met de snelweg en de prachtige natuur van de Hoeksche Waard allebei binnen handbereik biedt 'Wonen onder de Molen' een unieke combinatie van bereikbaarheid en rust in de Hoeksche Waard.

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de weergegeven impressies, teksten en situatieschetsen geen rechten worden ontleend. De plattegronden zijn mogelijk niet geheel op schaal en kunnen optionele elementen bevatten. Afmetingen, materialen en kleuren zijn indicatief en kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoering.

Deze brochure dient uitsluitend ter informatie en maakt geen onderdeel uit van de contractuele stukken. Definitieve tekeningen en andere stukken kunnen opgevraagd worden bij de makelaar of via de website [www.wonenonderdemolen.nl](http://www.wonenonderdemolen.nl)



## 's-Gravendeel

's-Gravendeel is een dorp met karakter, waar rust en levendigheid elkaar perfect in balans houden. Hier woont u in een gemoedelijke en groene omgeving, met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Van winkels en scholen tot sportverenigingen en gezellige horecaplekken: alles is binnen handbereik en voelt vertrouwd.

De ligging is een groot pluspunt. Omringd door het prachtige landschap van de Hoeksche Waard en met het water altijd dichtbij, is dit een plek waar u volop kunt genieten van buiten zijn. Tegelijkertijd bent u dankzij de goede verbindingen zo in Dordrecht, Rotterdam of Breda. Ideaal voor wie rustig wil wonen, zonder de stad los te laten.

Wat 's-Gravendeel echt bijzonder maakt, is het sterke gemeenschapsgevoel. Het dorp is actief, betrokken en vriendelijk - een plek waar buren elkaar kennen en waar u zich snel thuis voelt. Of u nu houdt van een ontspannen wandeling, een praatje op het dorpsplein of een actief verenigingsleven: hier vindt u het allemaal.

Kortom, 's-Gravendeel biedt het beste van twee werelden: comfortabel wonen in een groene, dorpse setting met alle gemakken van nu. Een plek om te landen, te leven en te genieten.



# SITUATIE

Wonen onder de Molen is gelegen aan de voet van de Molendijk, op korte afstand van het centrum van 's-Gravendeel. Het project bestaat uit een sfeervol en groen opgezet hofje met een dubbele twee-onder-één-kapwoning, voorzien van eigen parkeervoorzieningen.

Alle woningen beschikken over een royale achtertuin met een vrijstaande buitenberging. Bouwnummers 1 en 2 hebben hun entree aan de zijkant van de woning en beschikken aan de dijkzijde over een extra terras. Bouwnummers 3 en 4 zijn voorzien van een entree in de voorgevel en beschikken daarbij over een strook eigen grond aan de voorzijde.

Het hofje wordt ontsloten via Onder de Molen. De zes parkeerplaatsen, uitgevoerd in grasbetonkeien, zijn gesitueerd direct achter de woningen. Aan iedere woning wordt één vaste parkeerplaats toegewezen; daarnaast bestaat de mogelijkheid een tweede parkeerplaats bij te kopen.

De gemeenschappelijke gronden rondom de woningen worden eigendom van de bewoners en beheerd door een Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder groenvoorzieningen, paden en overige gezamenlijke elementen.







## BOUWNUMMER 1-2 | BEGANE GROND

Alle woningen beschikken over een royale achtertuin met een praktische buitenberging, waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. De tuin biedt volop privacy en ruimte voor groen, zitplekken en ontspanning, zonder intensief onderhoud. Bouwnummers 1 en 2 hebben hun entree aan de zijkant van de woning en beschikken aan de dijkzijde over een extra terras, een prettige plek om beschut te zitten en te genieten van de omgeving.

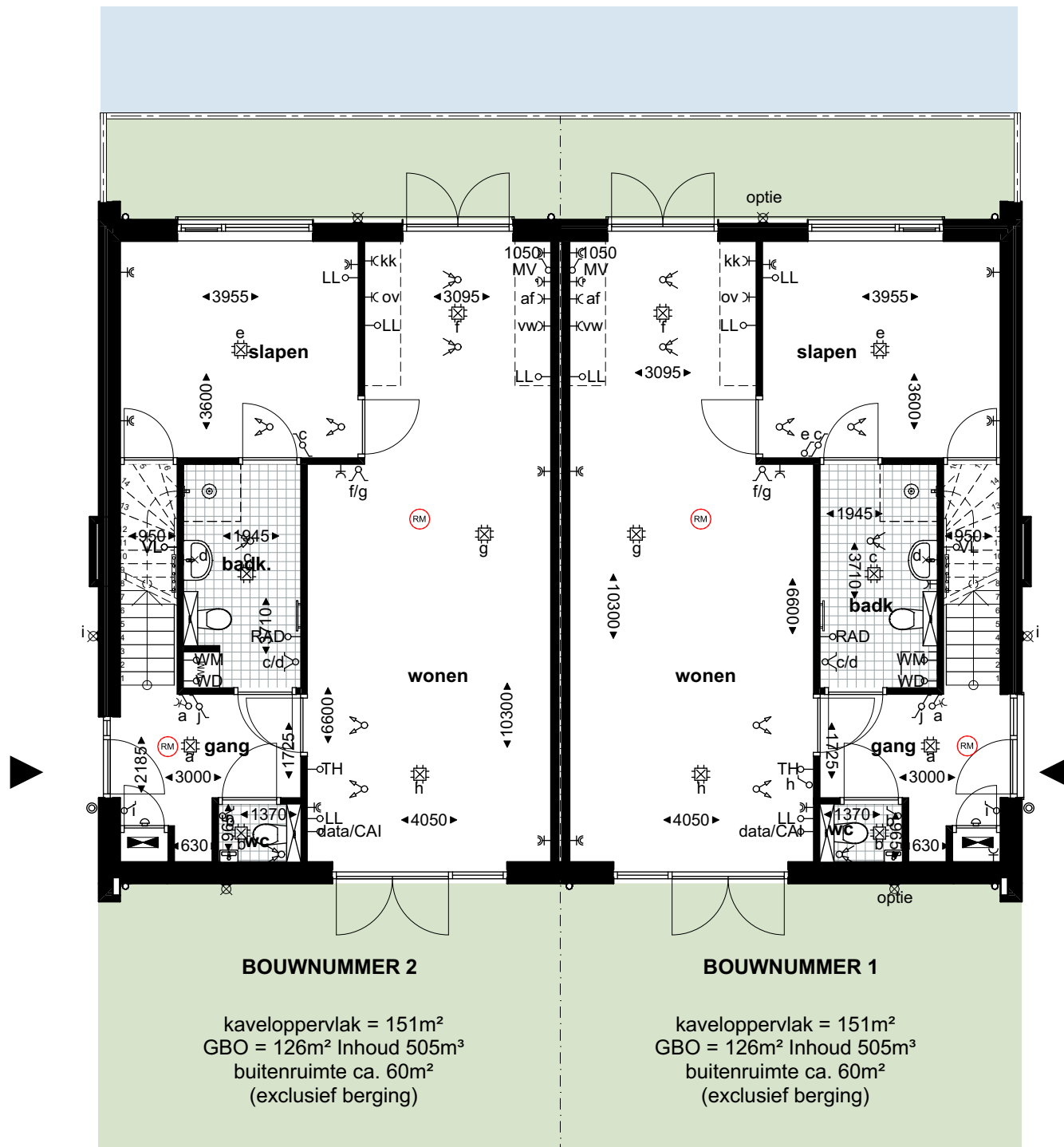
De woonkamer is gelegen aan de tuinzijde en wordt gekenmerkt door een aangename lichtinval en een directe verbinding met buiten. De keuken is georiënteerd richting de dijk en biedt een overzichtelijke en comfortabele plek om te koken. De indeling is ruim en praktisch, met korte looplijnen en een prettige woonbeleving.

Alle woningen zijn volledig levensloopbestendig uitgevoerd en voorzien van een slaap- en badkamer op de begane grond. Dit maakt gelijkvloers wonen mogelijk, met alle belangrijke voorzieningen binnen handbereik. De slaapkamer is zowel bereikbaar via de woonkamer als via de aangrenzende badkamer, die direct grenst aan de entree. Vanuit de slaapkamer is tevens toegang tot een handige trapkast, ideaal voor extra bergruimte.

Dankzij deze doordachte indeling zijn de woningen bij uitstek geschikt voor senioren die comfortabel, veilig en zelfstandig willen wonen, nu én in de toekomst, in een rustige en groene woonomgeving.

Koopsom bouwnr. 1 en 2

€ 579.900,-



## BOUWNUMMER 1-2 | VERDIEPING

De verdieping van de woning wordt standaard opgeleverd met één riante slaapkamer voorzien van een dakraam. De slaapkamer is bereikbaar via een ruime en open gang. Daarnaast is er een separate technische ruimte, waarin de installaties zoals de warmtepomp, WTW-installatie, omvormer voor de pv-panelen en de verdeler van de vloerverwarming overzichtelijk zijn ondergebracht. Tevens bestaat er de mogelijkheid om de wasmachine en wasdroger in deze ruimte te plaatsen, standaard zijn deze opgenomen in in de badkamer op de begane grond.

In de basisuitvoering is geen zoldervloer aanwezig, waardoor de ruimtes de volledige hoogte onder de kap benutten en een extra gevoel van ruimte en licht ontstaat.

Voor wie behoefte heeft aan meer indelingsmogelijkheden, zijn diverse uitbreidingsopties beschikbaar. Zo kan de verdieping worden ingericht met twee slaapkamers en een tweede badkamer, ideaal voor logees of zorg aan huis. Tevens bestaat de mogelijkheid om een zoldervloer (ca. 8m<sup>2</sup> GBO) toe te voegen, bereikbaar via een praktische vlizotrap, waardoor extra bergruimte ontstaat. Indien gewenst kan de woning verder worden verrijkt met een dakkapel aan de voor- en/of achterzijde, wat zorgt voor extra ruimte, licht en wooncomfort.

Dankzij deze flexibele opzet kan de woning eenvoudig worden aangepast aan uw persoonlijke woonwensen, nu én in de toekomst.



BOUWNUMMER 2

BOUWNUMMER 1



## BOUWNUMMER 3-4 | BEGANE GROND

Alle woningen beschikken over een royale achtertuin met een praktische buitenberging, waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. De tuin biedt volop privacy en ruimte voor groen, zitplekken en ontspanning, zonder intensief onderhoud. Bouwnummers 3 en 4 hebben hun entree aan voorzijde van de woning en beschikken aan deze zijde over een extra strookje grond om de privacy te waarborgen.

De woonkamer is gelegen aan de dijkzijde en wordt gekenmerkt door een aangename lichtinval en een directe verbinding met buiten. De keuken is georiënteerd richting de tuin en biedt een fijne plek om te koken welke direct verbonden is met de tuin. De indeling is ruim en praktisch, met korte looplijnen en een prettige woonbeleving.

Alle woningen zijn volledig levensloopbestendig uitgevoerd en voorzien van een slaap- en badkamer op de begane grond. Dit maakt gelijkvloers wonen mogelijk, met alle belangrijke voorzieningen binnen handbereik. De slaapkamer is zowel bereikbaar via de woonkamer als via de aangrenzende badkamer, die direct grenst aan de entree. Vanuit de entree is tevens toegang tot een handige trapkast, ideaal voor extra bergruimte.

Dankzij deze doordachte indeling zijn de woningen bij uitstek geschikt voor senioren die comfortabel, veilig en zelfstandig willen wonen, nu én in de toekomst, in een rustige en groene woonomgeving.

Koopsom bouwnr. 3 en 3

€564.900,-



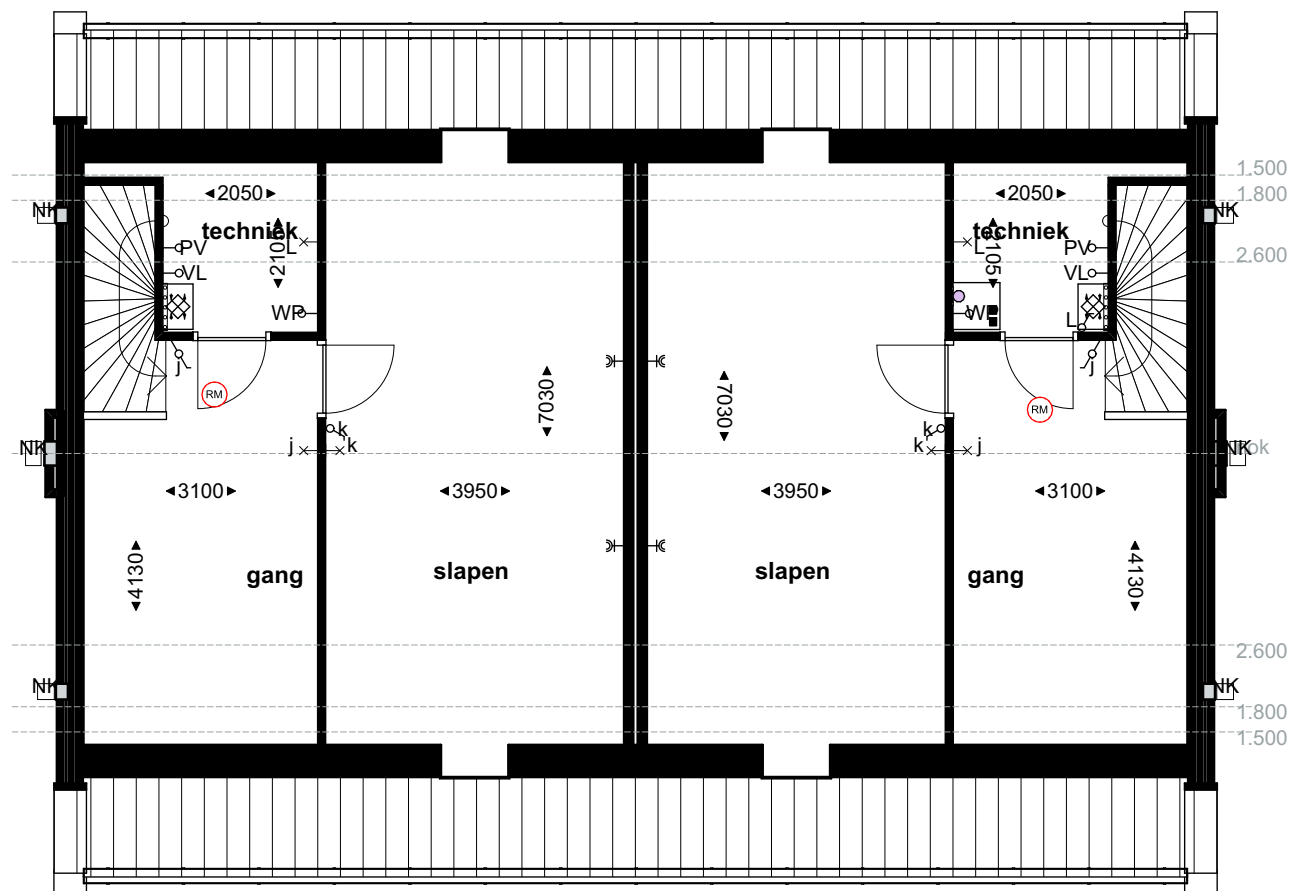
## BOUWNUMMER 3-4 | VERDIEPING

De verdieping van de woning wordt standaard opgeleverd met één riante slaapkamer voorzien van een dakraam. De slaapkamer is bereikbaar via een ruime en open gang. Daarnaast is er een separate technische ruimte, waarin de installaties zoals de warmtepomp, WTW-installatie, omvormer voor de pv-panelen en de verdeler van de vloerverwarming overzichtelijk zijn ondergebracht. Tevens bestaat er de mogelijkheid om de wasmachine en wasdroger in deze ruimte te plaatsen, standaard zijn deze opgenomen in in de badkamer op de begane grond.

In de basisuitvoering is geen zoldervloer aanwezig, waardoor de ruimtes de volledige hoogte onder de kap benutten en een extra gevoel van ruimte en licht ontstaat.

Voor wie behoefte heeft aan meer indelingsmogelijkheden, zijn diverse uitbreidingsopties beschikbaar. Zo kan de verdieping worden ingericht met twee slaapkamers en een tweede badkamer, ideaal voor logees of zorg aan huis. Tevens bestaat de mogelijkheid om een zoldervloer (ca. 8m<sup>2</sup> GBO) toe te voegen, bereikbaar via een praktische vlizotrap, waardoor extra bergruimte ontstaat. Indien gewenst kan de woning verder worden verrijkt met een dakkapel aan de voor- en/of achterzijde, wat zorgt voor extra ruimte, licht en wooncomfort.

Dankzij deze flexibele opzet kan de woning eenvoudig worden aangepast aan uw persoonlijke woonwensen, nu én in de toekomst.



BOUWNUMMER 4

BOUWNUMMER 3

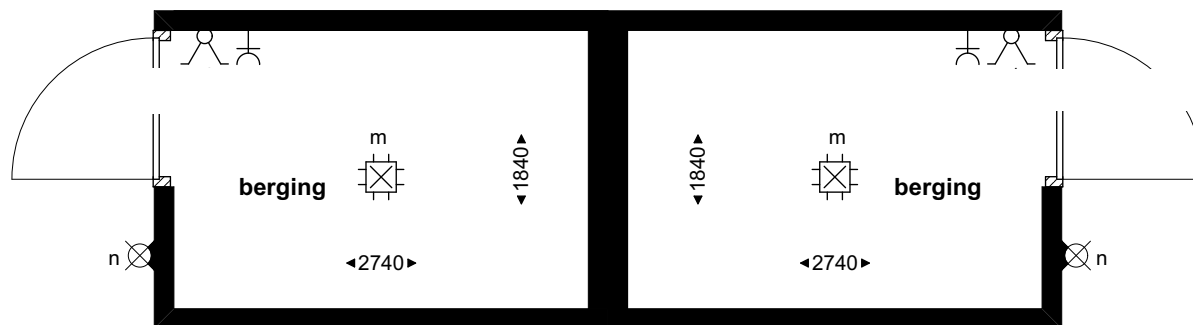


## BERGINGEN EN PARKEERPLAATSEN

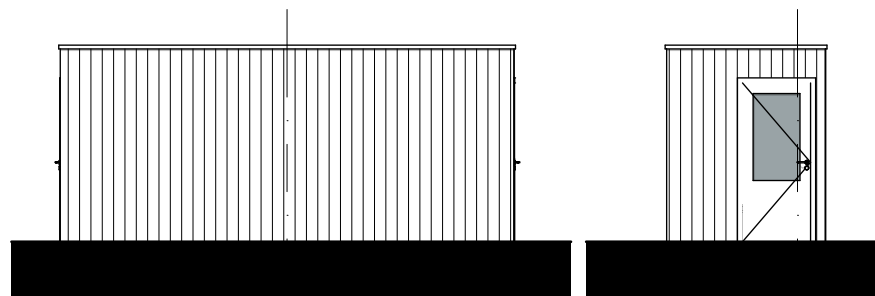
Alle woningen beschikken over een royale achtertuin met een eigen houten buitenberging. Deze bergingen zijn voorzien van elektra en een aansluiting voor een lichtpunt, wat ze uitermate geschikt maakt voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuinmeubilair of het uitvoeren van hobby's. De achtertuinen bieden volop ruimte om in alle rust te genieten van het buitenleven, met voldoende privacy.

Het hofje wordt ontsloten via de Onder de Molen en is kleinschalig en overzichtelijk opgezet. Direct achter de woningen bevinden zich zes parkeerplaatsen, uitgevoerd in grasbetonkeien, passend bij het groene karakter van het plan. Aan iedere woning wordt één vaste parkeerplaats toegewezen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een tweede parkeerplaats bij te kopen, zodat parkeren altijd comfortabel en dichtbij is. De kosten voor een extra parkeerplaats bedragen € 9.000,-.

Deze opzet draagt bij aan een rustige, groene woonomgeving waarin gemak, overzicht en wooncomfort centraal staan.

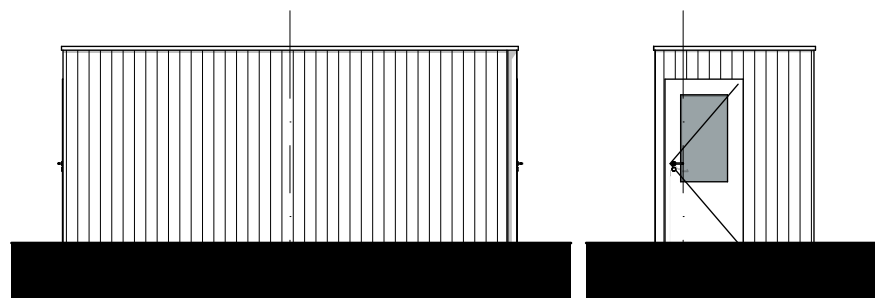


**PLATTEGROND BERGINGEN**



**VOORGEVEL**

**ZIJGEVEL**



**ACHTERGEVEL**

**ZIJGEVEL**

## DUURZAAMHEID EN ENERGIE

Duurzaam wonen met maximaal comfort.

De seniorenwoningen zijn ontworpen met oog voor de toekomst. De woningen worden volledig gasloos gebouwd en voldoen aan de nieuwste eisen op het gebied van energiezuinig en duurzaam wonen. Dit vertaalt zich in een comfortabel binnenklimaat, lage energielasten en een woning die klaar is voor de komende generaties. Het (voorlopige) energielabel van de woningen is A+++

Energiezuinige installaties.

Iedere woning is voorzien van een moderne warmtepomp die zowel de verwarming als het warme tapwater verzorgt. Dit systeem werkt efficiënt en stil. De binnenunit is netjes geplaatst in de technische ruimte, zodat technische installaties zoveel mogelijk uit het zicht blijven. De ventilatie wordt geregeld middels een warmte-terugwin installatie

Vloerverwarming en -koeling in de hele woning.

Standaard beschikken de woningen over vloerverwarming in alle vertrekken, inclusief de verdieping. De warmte wordt gelijkmatig via de vloer verspreid, wat zorgt voor een aangenaam en comfortabel gevoel in huis. Doordat radiatoren niet nodig zijn, heeft u meer vrijheid bij het inrichten van uw woning.

De vloerverwarming werkt met lage temperaturen en is daardoor bijzonder energiezuinig. In de zomer kan hetzelfde systeem worden ingezet voor lichte vloerkoeling, wat bijdraagt aan een prettig binnenklimaat tijdens warme dagen.



Uitstekende isolatie voor optimaal wooncomfort.

De oningen zijn voorzien van hoge isolatiewaardes. Dak, gevels en vloeren worden uitstekend geïsoleerd, waardoor warmte in de winter binnen blijft en de woning in de zomer juist koel blijft. Dit verhoogt niet alleen het wooncomfort, maar zorgt ook voor een aanzienlijke besparing op energiekosten.

Daarnaast zijn de woningen uitgerust met kunststof kozijnen met hoogwaardig isolatieglas, wat bijdraagt aan een goede geluidsisolatie en een constant en comfortabel binnenklimaat.

Zonnepanelen: duurzame energieopwekking.

Op het dak van iedere woning worden zonnepanelen geplaatst. Deze wekken duurzame elektriciteit op voor het dagelijkse gebruik in huis. Hierdoor wordt uw afhankelijkheid van het elektriciteitsnet verminderd en dalen de maandelijkse energielasten. Zonnepanelen dragen bovendien bij aan een lagere milieubelasting en een gunstige energieprestatie van de woning.

Waarom kiezen voor Wonen onder Molen?

Een nieuwbouwwoning in Wonen onder de Molen biedt u zekerheid en comfort. U woont in een traditioneel gebouwde woning die voldoet aan de meest recente bouw- en duurzaamheidseisen, met minimale onderhoudskosten en maximale energie-efficiëntie. Dankzij de combinatie van goede isolatie, zonnepanelen, vloerverwarming en een warmtepomp geniet u van een comfortabel, toekomstbestendig en duurzaam thuis.



# VAN EERSTE GESPREK TOT SLEUTELOVERDRACHT

Het aankoopgesprek met de makelaar.

De aankoop van een nieuwe woning begint met een persoonlijk gesprek met de makelaar. Tijdens dit gesprek ontvangt u uitgebreide informatie over de woning, het project en de beschikbare woningtypes. De makelaar neemt samen met u de plattegronden, prijzen en mogelijke opties door en beantwoordt al uw vragen. Zo krijgt u een helder beeld van de woning en kunt u bepalen of deze past bij uw woonwensen en toekomstplannen.

De koopovereenkomst.

Wanneer u besluit tot aankoop over te gaan, wordt de koopovereenkomst opgesteld. U ontvangt eerst een concept, zodat u deze rustig kunt doornemen. In dit document worden alle afspraken vastgelegd, zoals de koopsom, de woningomschrijving, de ontbindende voorwaarden en de planning. Heeft u vragen of wilt u iets nader toegelicht hebben, dan kunt u dit bespreken met de makelaar of uw eigen adviseur. Na ondertekening is de aankoop officieel en kunt u toewerken naar uw nieuwe woning.

Afspraak met de kopersbegeleider.

Na het tekenen van de koopovereenkomst wordt u uitgenodigd voor een gesprek met de kopersbegeleider. Deze begeleidt u tijdens het verdere traject en is uw vaste aanspreekpunt. Samen bespreekt u de mogelijkheden voor meer- en minderwerk en andere keuzes die van invloed zijn op uw woning. De kopersbegeleider zorgt ervoor dat alle beslissingen duidelijk worden vastgelegd en houdt u op de hoogte van belangrijke momenten in het proces.

De overdracht bij de notaris.

De overdracht van uw nieuwbouwwoning vindt plaats bij de notaris. Tijdens deze afspraak tekent u de leveringsakte voor de grond en, indien van toepassing, de hypotheekakte. Vanaf dit moment bent u officieel eigenaar en start de bouw van uw woning, of wordt deze voortgezet.

De daadwerkelijke oplevering van de woning vindt op een later moment plaats, zodra de bouw is afgerond. U wordt hierover tijdig geïnformeerd en begeleid richting dit bijzondere moment. Zo weet u precies waar u aan toe bent en kunt u met vertrouwen uitkijken naar de oplevering van uw nieuwe thuis.

Kijkmomenten op de bouw.

Tijdens de bouw van uw woning krijgt u de mogelijkheid om het bouwproces van dichtbij te volgen. Er worden in totaal drie kijkmomenten georganiseerd. Deze momenten zijn zorgvuldig gepland op belangrijke fases in de bouw, zodat u een goed beeld krijgt van de voortgang en de totstandkoming van uw woning.

Om ieders veiligheid te waarborgen, is het bouwterrein uitsluitend toegankelijk tijdens deze georganiseerde kijkmomenten. De bouwplaats is een werkomgeving waar strikte veiligheidsregels gelden. Tijdens de kijkmomenten is het dragen van stevige, gesloten schoenen verplicht. Eventuele aanvullende veiligheidsinstructies ontvangt u voorafgaand aan het kijkmoment.

De voorschouw: tussentijdse controle.

Voorafgaand aan de oplevering wordt er een voorschouw ingepland. Tijdens deze afspraak loopt u samen met een medewerker van het aannemingsbedrijf door uw traditioneel gebouwde woning.

De voorschouw geeft u de gelegenheid om aandachtspunten te signaleren voordat de officiële oplevering plaatsvindt. Eventuele opmerkingen worden genoteerd en waar mogelijk al voorafgaand aan de oplevering opgelost. Zo verloopt de uiteindelijke oplevering zo soepel mogelijk.

De oplevering van uw woning.

De officiële oplevering van uw woning vindt plaats samen met aannemingsbedrijf Roos. Tijdens dit moment wordt de woning zorgvuldig geïnspecteerd. Samen met een vertegenwoordiger van de aannemer controleert u of de woning is uitgevoerd volgens de gemaakte afspraken en de geldende kwaliteitsnormen.

Eventuele opleverpunten worden tijdens deze inspectie vastgelegd in een opleverrapport. Deze punten worden binnen een vooraf afgesproken termijn door aannemingsbedrijf Roos verholpen. Pas wanneer de woning voldoet aan de gestelde eisen, wordt het traject afgerond en kunt u toewerken naar het moment waarop u uw nieuwe woning daadwerkelijk in gebruik kunt nemen.

Met deze gestructureerde aanpak, heldere controlepunten en professionele begeleiding bent u verzekerd van een zorgvuldig bouw- en opleverproces, met oog voor kwaliteit, veiligheid en duidelijkheid.

## PROJECT PARTNERS

Ontwikkelaar - DIV projectontwikkeling

Wonen onder de Molen is een project van DIV projectontwikkeling, de werkmaatschappij van DIV architecten die in eigen beheer projecten ontwerp en ontwikkelt. Een jong en gedreven ontwikkelteam dat veel oog heeft voor ruimtelijke kwaliteit en passende oplossingen zoekt voor iedere locatie.

Makelaar - Ver-huis Makelaars

Persoonlijke aandacht, transparantie en resultaatgerichtheid zijn onze kernwaarden. Met enthousiasme en expertise begeleiden we u stap voor stap in het proces.

Ver-Huis Makelaars is uw persoonlijke makelaar in de Hoeksche Waard. We hebben oog voor uw wensen en verwachtingen en zetten graag iedere dag een stapje extra om die waar te maken. Dat doen we op een manier waarbij we onze jarenlange ervaring op de woningmarkt combineren met persoonlijk contact. We nemen u mee in onze kennis en kunde, vertellen u duidelijk welke keuzes u heeft en zijn transparant over onze tarieven. Ons team bestaat uit enthousiaste en betrokken specialisten. Persoonlijke aandacht, transparantie en resultaatgerichtheid zijn onze kernwaarden. Met enthousiasme en expertise begeleiden we u stap voor stap in het proces.

Aannemer - Aannemingsbedrijf Roos B.V.

Aannemingsbedrijf Roos is een bouwbedrijf dat uitsluitend vakwerk levert. Wij nemen alleen genoegen met perfectie. Wij hebben verstand van zaken en hebben traditionele opvattingen over degelijkheid. Aannemingsbedrijf Roos heeft al sinds 1922 een gedegen kennis en kunde opgebouwd en is uitgegroeid tot een gerenommeerde naam in de Hoekse Waard en omstreken.

Notaris - van der Straaten notarissen

Al sinds 1909 is Van der Straaten Notarissen een solide en betrouwbare partner, bekend om de laagdrempelige en proactieve aanpak. Door het persoonlijke en directe contact kijken wij samen met u naar de beste oplossing voor uw situatie. Met een integrale blik bekijken wij uw persoonlijke situatie vanuit meerdere invalshoeken.

## DIVPROJECTONTWIKKELING



