

*Open, weids  
& levendig  
wonen*



**FASE 1**

**35 karakteristieke woningen in Molenschot**

[denieuweerven.nl](https://denieuweerven.nl)



# Open, weids en levendig wonen

Haagtuinen maakt deel uit van De Nieuwe Erven, een nieuwe buurt in het Noord-Brabantse Molenschot. Deze plek combineert rust met voorzieningen en roept een heerlijk dorps gevoel op. In deze eerste fase van het project verrijzen in het oostelijk deel van De Nieuwe Erven 35 woningen: starterswoningen, hoekwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, semibungalows en één vrijstaande woning. Wordt dit jouw nieuwe thuis?



## 35 GEVARIEERDE WONINGEN IN EEN GROENE WIJK MET UITZICHT OP LANDERIJEN

Dit is dé plek waar ontspanning, beleving en ontmoeting samenkomen! In Haagtuinen worden in totaal 35 eigentijdse woningen gerealiseerd in de sfeer van een tuindorp. De woningen zijn voorzien van één tot drie ruime slaapkamers en een complete badkamer met luxe sanitair en tegelwerk. Voor een mooie, uniforme uitstraling zijn de tuinen voorzien van groene hagen. Parkeerplekken zijn zo veel mogelijk verdeckt opgesteld achter het groen en voor kinderen komen verschillende speelplekken, helemaal passend in de sfeervolle stijl van Haagtuinen. Een perfecte balans tussen comfortabel wonen en groen genieten!



### Inhoud

|           |                              |           |                                        |
|-----------|------------------------------|-----------|----------------------------------------|
| <u>4</u>  | Molenschot                   | <u>38</u> | Type Laurier                           |
| <u>10</u> | Wonen met karakter           | <u>44</u> | Duurzaam wonen                         |
| <u>12</u> | Situatiekaart                | <u>48</u> | Type Esdoorn                           |
| <u>13</u> | Woningtypes                  | <u>58</u> | Type Liguster                          |
| <u>14</u> | Type Taxus                   | <u>66</u> | Type Meidoorn                          |
| <u>22</u> | Hagen                        | <u>74</u> | Voordelen van een groene tuin          |
| <u>26</u> | Voordelen nieuwbouw          | <u>78</u> | Bouwopties                             |
| <u>28</u> | Type Beuk                    | <u>80</u> | Sanitair & Keuken                      |
| <u>36</u> | De nieuwste trends & stijlen | <u>82</u> | Stap voor stap naar jouw nieuwe woning |





# MOLENSCHOT HEEFT ALLES WAT JE NODIG HEBT

Het Noord-Brabantse Molenschot is een dorp in de gemeente Gilze en Rijen. Molenschot biedt alles wat je nodig hebt: van vers brood tot een basisschool en prachtige wandelroutes naar het weidse landschap. De natuurlijke inbedding in de heide en landelijke akkers rondom, maken het dorp tot een levendige plek waar je elke dag onbezorgd geniet.



## Brabantse gezelligheid

In Molenschot ervaar je het échte Brabantse dorpsgevoel. De actieve dorpsgemeenschap zorgt voor een levendige sfeer, met het hele jaar door gezellige evenementen. De jaarlijkse Sint-Annafeesten brengen het dorp tot leven met een kermis, jaarmarkt, muziek en activiteiten voor jong en oud. Ook de Wilgenhart Winter- en Zomerfair trekt veel bezoekers, dankzij de sfeervolle marktkraampjes en livemuziek. Tijdens Carnaval laat Molenschot zich van z'n meest feestelijke kant zien met een optocht en uitbundige festiviteiten.

Bezoek ook eens het driehoekige plein, een gezellig café, restaurant, terras of theetuin in het pittoreske dorp. Ervaar de Brabantse gastvrijheid, proef de lokale heerlijkheden en geniet in het zonnetje van de fijne sfeer en de mensen om je heen.

## Ideale ligging

Voor natuurliefhebbers is er van alles te beleven rondom Molenschot. Verken via de leuke gravel- en fietsroutes de betoverende landschappen en pittoreske dorpjes in de omgeving. Nabijgelegen dorpen zijn Bavel, Dorst, Gilze en Rijen. Of trek je wandelschoenen aan en struin over prachtige wandelroutes waaronder het Boomkikkerpad met kleine poelen en fraai gekleurde akkerlanden.

Ook het stadse leven ligt om de hoek. Dankzij de diverse uitvalswegen en de ligging nabij de A58 ben je binnen no-time in Breda, Tilburg, Oosterhout, Roosendaal en Etten-leur voor een gezellig dagje shoppen of een heerlijk avondje uit. Dat is ideaal wonen, toch?



## Een dorp met basisvoorzieningen

Molenschot is een gemoedelijk dorp met verrassend veel voorzieningen. Van sport en ontspanning tot natuur en recreatie – alles is dichtbij. In de directe omgeving vind je twee landelijk bekende golfbanen, waar liefhebbers van de golfsport hun hart kunnen ophalen. Op Sportpark Hoogeind kunnen de voetballers terecht, en Herberg De Drie Linden is de thuishaven voor veel verenigingen, voor families die wat te vieren hebben of voor als je een hapje wil eten. De kinderen lekker laten uitrazen? Dat kan perfect in Kids Wonderland.



## De Veenstraat Een entree met geschiedenis en karakter



*Voel je  
welkom!*

De Veenstraat vormt een sfeervolle entree naar De Nieuwe Erven. Deze weg, die voorheen de Veenweg heette, was tot 1888 nog onverhard en alleen in droge zomers goed begaanbaar. Het werd de eerste verharde weg van Molenschot, bestraat met Belgische kasseien en omzoomd door eikenbomen. De bomen overspannen de weg met hun toppen en creëren een prachtige groene loper, die het dorp een landelijke en karakteristieke uitstraling geeft. Een entree met geschiedenis én karakter!



# Twée erven *twée stijlen*

## 50 woningen in landelijk Molenschot

Het nieuwbouwproject De Nieuwe Erven bestaat uit twee buurten: Houtgaarden en Haagtuinen. In Haagtuinen komen 35 woningen, in Houtgaarden 15. In deze brochure lees je alles over fase één: 35 woningen in Haagtuinen. Het knusse woonerf Haagtuinen ligt ten oosten van de Veenstraat. Met licht gebogen straatjes en groene hagen ademt de buurt de sfeer van een tuindorp. De woningen hebben elementen van de voor Molenschot karakteristieke langgevelboerderij.

De speelse opzet van de woningen, met onder meer mansarde daken, zorgt voor eenheid in verscheidenheid.

### Groen & duurzaam voor nu en later

Wat Haagtuinen écht bijzonder maakt? De voortdurende verbinding met groen. Wandel door de wijk en je vindt pleintjes onder schaduwrijke bomen, groene hagen die tuinen omlijsten en paden die slim regenwater opvangen. Terwijl de kinderen spelen, geniet jij van een koel briesje onder een oude eik. Met slimme oplossingen zoals waterdoorlatende bestrating en grastegels is Haagtuinen helemaal klaar voor de toekomst.

### Gemoedelijk en veilig

Een nieuwe langzaam-verkeersroute achter het plan, langs het appartementencomplex, vergroot de dorps gemoedelijkheid én veiligheid. Deze route verbindt Haagtuinen met 'Het Blokske' en het centrum van Molenschot. Zo kan iedereen veilig naar school of naar de sportvelden zonder over drukke wegen te lopen of te fietsen. Een fijne en veilige verbinding voor iedereen!

# Wonen met karakter

Wonen in Haagtuinen is wonen met karakter. Hier ervaar je veiligheid, saamhorigheid en de charme van het Brabantse platteland, maar dan in een modern jasje. Hier stap je de deur uit en sta je midden in de natuur, zonder concessies te doen aan comfort of eigentijdse architectuur.

## Een knipoog naar het verleden

Geïnspireerd door de klassieke langgevelboerderijen van vroeger ontstaat in Haagtuinen een levendig straatbeeld. Grote kozijnen die doorlopen tot aan de grond brengen buiten naar binnen. Franse balkons vangen het ochtendlicht. Warme baksteentinten wisselen elkaar af, subtiel omlijst door antracietkleurige plinten en speelse daklijnen. Hier geen eenheidsworst, maar een harmonieus geheel dat het dorpse karakter een frisse upgrade geeft.





## Welk type woning kies jij?

Fase één bestaat uit 35 woningen in zes verschillende types. Je hebt keuze uit 1 vrijstaande woning, 5 semibungalows, 4 hoekwoningen, 15 rijwoningen en 10 twee-onder-één-kapwoningen (van verschillende grootte).

Alle woningen hebben een fijne achtertuin en een ruime berging. De woningen zijn voorzien van diverse groene hagen en vormen met elkaar een gezellig woonerf in het groen. Wat is jouw favoriete kavel?

## Typeoverzicht

Woonoppervlaktes variërend van 76 m<sup>2</sup> tot 149 m<sup>2</sup>, een tuin op het zuiden, westen of noorden, een stoere donkere gevel of juist een frisse rode gevel? In deze zes woningtypes is voor ieder wat wils. Welke woning past het best bij jou?

### TYPE TAXUS Tweekapper

Woonopp. 133-138 m<sup>2</sup>  
Perceelopp. 228-315 m<sup>2</sup>  
Aantal slaapkamers: 3

[Lees verder op pagina 14](#)



### TYPE ESDOORN Grote tweekapper

Woonopp. 141-148 m<sup>2</sup>  
Perceelopp. 251-272 m<sup>2</sup>  
Aantal slaapkamers: 3

[Lees verder op pagina 48](#)



### TYPE BEUK Starterswoning

Woonopp. 76 m<sup>2</sup>  
Perceelopp. 87-92 m<sup>2</sup>  
Aantal slaapkamers: 2

[Lees verder op pagina 28](#)



### TYPE LIGUSTER Semibungalow

Woonopp. 117-123 m<sup>2</sup>  
Perceelopp. 165-260 m<sup>2</sup>  
Aantal slaapkamers: 1

[Lees verder op pagina 58](#)



### TYPE LAURIER Hoekwoning

Woonopp. 115 m<sup>2</sup>  
Perceelopp. 125-191 m<sup>2</sup>  
Aantal slaapkamers: 3

[Lees verder op pagina 38](#)



### TYPE MEIDOORN Vrijstaande woning

Woonopp. 149 m<sup>2</sup>  
Perceelopp. 370 m<sup>2</sup>  
Aantal slaapkamers: 3

[Lees verder op pagina 66](#)





Royaal en onbezorgd  
wonen in het groen

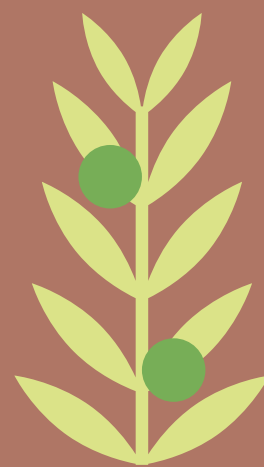


# TYPE TAXUS

- Ruime kavel op het zuidwesten
- Berging aan het huis
- Parkeren op eigen terrein
- Keuken aan de tuin
- Uitzicht op een groenstrook
- Drie ruime slaapkamers
- Mogelijkheid tot extra slaapkamer op zolder
- Bouwnummer 25 heeft een extra ruime zolder

Heerlijk halfvrijstaand wonen aan de noordzijde van het hof. De knusse opzet maakt dat je makkelijk een praatje met de buren maakt.

Op je riante kavel met eigen oprit parkeer je je auto eenvoudig op je eigen terrein. Eenmaal binnen heb je alle ruimte om te relaxen. In de ruime zithoek kun je na een drukke werkdag heerlijk terugtrekken met een goed boek, waarbij je door de grote raampartij goed zicht hebt op de kinderen die nog even buitenspelen. Wil je graag een uitbouw of extra slaapkamer? Er zijn volop opties voor aanpassingen!



Woonopp.

133 - 138 m<sup>2</sup>

Perceelopp.

228 - 315 m<sup>2</sup>

Slaapkamers

3

Parkeerplaatsen

2

TYPE TAXUS Begane grond

Getekend: bnr 20, 22, 24  
Gespiegeld: bnr 21, 23, 25



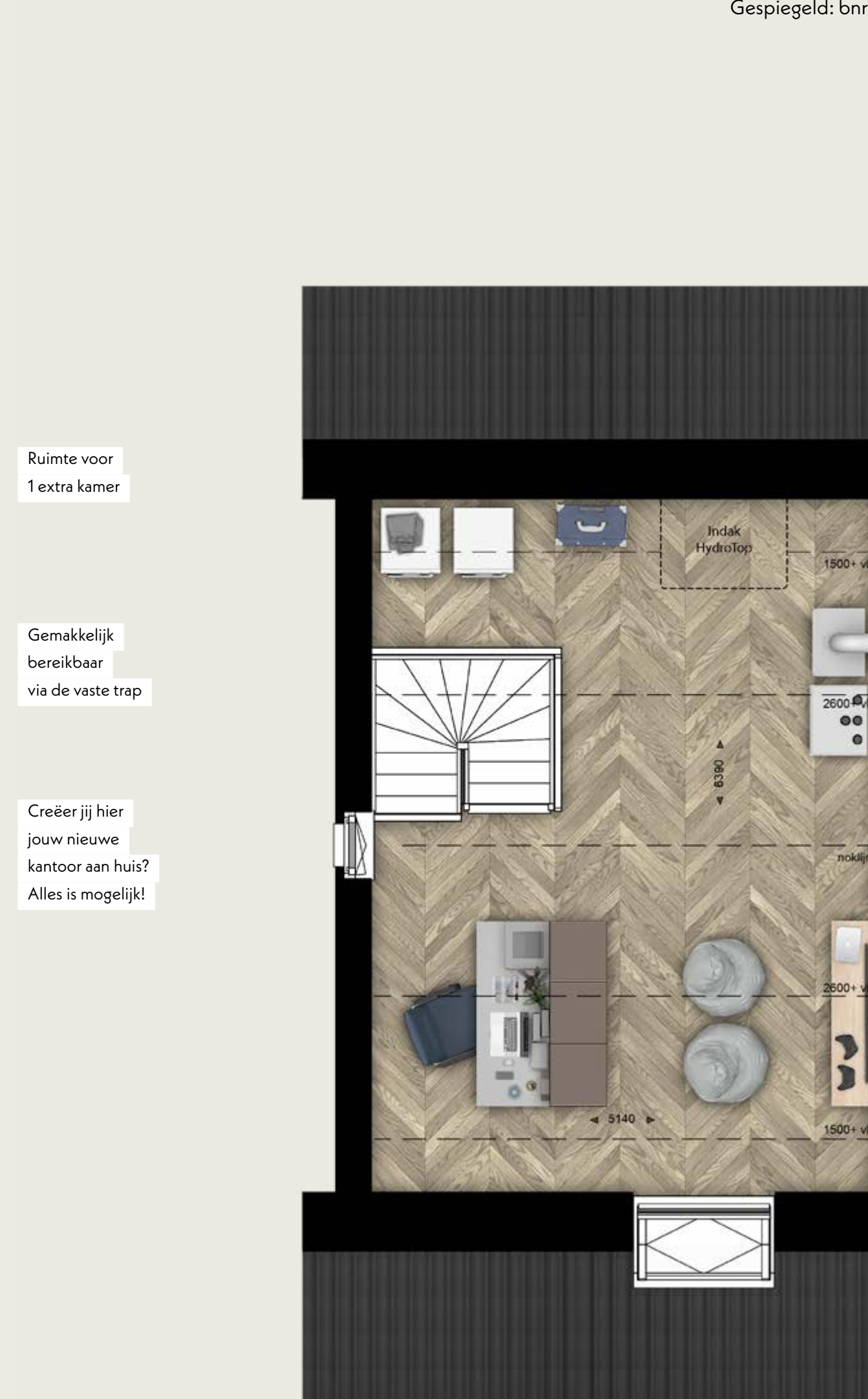
## TYPE TAXUS Eerste verdieping

Getekend: bnr 20, 22, 24  
Gespiegeld: bnr 21, 23, 25\*



## TYPE TAXUS Tweede verdieping

Getekend: bnr 20, 22, 24  
Gespiegeld: bnr 21, 23



\* Bouwnummer 25 heeft een afwijkende raamverdeling. De middelgrote slaapkamer is voorzien van een Frans balkon aan de voorzijde.

Fijne plek voor het  
wegwerken van de was

Ideaal als  
hobbyruimte,  
gamekamer of  
een mini gym

Je kantoor aan huis?  
Hier heb je alle ruimte voor!



*Samen wakker worden  
in het nieuwe huis*

# Hagen

## Groen dat leeft en meebeweegt

Een haag is veel meer dan alleen een erfafscheiding. Het is een levend element dat met de seizoenen meebeweegt en elk jaargetijde een andere uitstraling geeft.

In de lente lopen de frissgroene blaadjes uit, een belofte van nieuw leven. De zomer brengt een dicht bladerdek, waarin vogels hun nesten bouwen en vlinders hun rustplek vinden. In de herfst verkleurt het blad in warme tinten, terwijl de bessen de wintervogels voeden. Zelfs in de winter, wanneer de natuur lijkt te slapen, zorgen groenblijvende hagen voor beschutting en karakter in de straat.

Thuis komen  
begint bij  
het groen  
voor de deur



Een taxushaag laat zich perfect snoeien met een elektrische heggenschaar.

### Zo zorg je voor jouw haag

Een goed onderhouden haag draagt bij aan de sfeer van Haagtuinen. Door twee keer per jaar te snoeien – in juni en september – blijft de haag compact en vol. Voor een natuurlijke, losse haag kan eens per jaar snoeien al voldoende zijn. Passende soorten beplanting in de stijl van Haagtuinen is onder andere beukenhaag, liguster, meidoorn en veldesdoorn. Deze hagen en struiken sluiten niet alleen mooi aan op de dorps uitstraling, maar bieden ook voeding en schuilplekken voor vogels en insecten.



Haal buiten naar  
binnen en geniet!

Optie afgebeeld: openslaande tuindeuren met zijlichten.

# Voordelen nieuwbouw

Bij het kopen van een nieuwbouwwoning zijn er veel voordelen. Aangezien alles nieuw is, bespaar je bijvoorbeeld op onderhoudskosten, maar zijn er ook financiële voordelen. We hebben de belangrijkste voordelen voor je op een rij gezet.

## De praktische voordelen van nieuwbouw

1

### Energiezuinig en duurzaam

Nieuwbouwwoningen voldoen aan de nieuwste milieueisen en hebben een lage energierekening. Lees meer over duurzaamheid op pagina 44.

2

### Helemaal nieuw

Alles is nieuw, dus je hebt de eerste jaren geen grote onderhoudskosten. Geen verouderde leidingen, daken of installaties die vervangen moeten worden.

3

### Geen overdrachts- belasting

Nieuwbouw koop je vrij op naam (V.O.N.), waardoor je geen 2% overdrachtsbelasting betaalt zoals bij bestaande bouw.



4

### Goede geluids- en warmte- isolatie

Strengere bouwvoor-  
schriften zorgen voor  
minder geluidsoverlast  
van burens en omgeving.

5

### Maatwerk en aanpasbaarheid

Bij aankoop in een vroeg  
stadium kun je vaak zelf  
kiezen voor indeling,  
materialen en afwerking via  
koperskeuzeopties.

*Alle voordelen op een rij!*

### NHG-grens bij aankoop van nieuwbouwwoning

Met de Nationale Hypotheek Garantie heb je een vangnet als je door omstandigheden je hypotheek niet meer kunt betalen. Geldverstrekkers berekenen een lagere hypotheekrente voor deze extra zekerheid. De maximale koopsom van je woning mag in 2025 maximaal € 450.000,- v.o.n. bedragen. Met Energie Besparende Voorzieningen is de NHG-grens (in 2025) € 477.000,-.

### Extra leenruimte door energielabel en starterslening

Koop je een energiezuinige woning, dan kun je hiervoor extra leencapaciteit krijgen. Als eigenaar van een energiezuinige woning heb je een beduidend lagere energierekening waardoor je meer overhoudt voor je hypotheek. In De Nieuwe Erven is het mogelijk om een starterslening aan te vragen. Ben je een starter en koop je voor het eerst een woning, maar kom je net tekort omdat de bank niet het volledige bedrag kan financieren? Dan kan een starterslening een oplossing zijn. Alle informatie en voorwaarden vind je op de website van de gemeente Gilze en Rijen.



### Rentekorting op je hypotheek

Op basis van het energielabel kom je bij verschillende geldverstrekkers in aanmerking voor een duurzaamheidskorting. Hoeveel dat is, is afhankelijk van de geldverstrekker. Zo profiteer je dus direct van lagere maandlasten. Mooi meegenomen!

## Handige tips!

Naast de benoemde financiële voordelen bij nieuwbouw geven we je nog graag een paar handige tips mee:

- Met behulp van een bouwdepot kun je bijvoorbeeld je keuken financieren vanuit je hypotheek. Uiteraard afhankelijk van het te lenen bedrag.
- En wist je dat je ook je oude hypotheek mee kan nemen en de overwaarde van je huidige bestaande woning? Dit kan gunstig zijn voor je maandlasten.

Maak een afspraak met je financieel adviseur en bekijk wat voor jou van toepassing is.



TYPAE BEUK



Ga voor een  
groene start

TYPE LAURIER

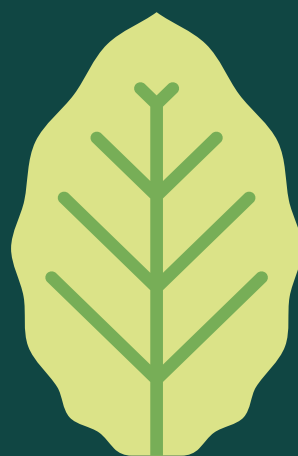


## TYPE BEUK

- Wonen aan het groen
- Gezellige woonkamer in verbinding met de achtertuin
- Twee ruime slaapkamers
- Separate toilet op de verdieping
- Veel bergruimte (berging in de tuin, trapkast en op zolder)
- Zonnige achtertuin, geniet van de ochtend- of avondzon

In een starterswoning in het woonerf Haagtuinen ben je zeker van een frisse start in een groene wijk. In de knusse straatjes komen ontspanning, beleving én ontmoeting samen.

De woningen van het type Beuk zijn verdeeld over twee rijen. Blok A, met bouwnummers 2 tot en met 8, heeft een gevel in stoere donkere steenkleuren. Blok B, met bouwnummers 11 tot en met 18, heeft een gevel in frisse roodtinten.



Woonopp.



76 m<sup>2</sup>

Perceelopp.



87 - 92 m<sup>2</sup>

Slaapkamers



2

Parkeerplaatsen



openbaar gebied

## TYPE BEUK Begane grond

Getekend: bnr 3, 5, 7, 12, 14, 16, 18  
Gespiegeld: bnr 2, 4, 6, 8, 11, 13, 15, 17

Trapkast met ruimte voor de wasmachine, handig!



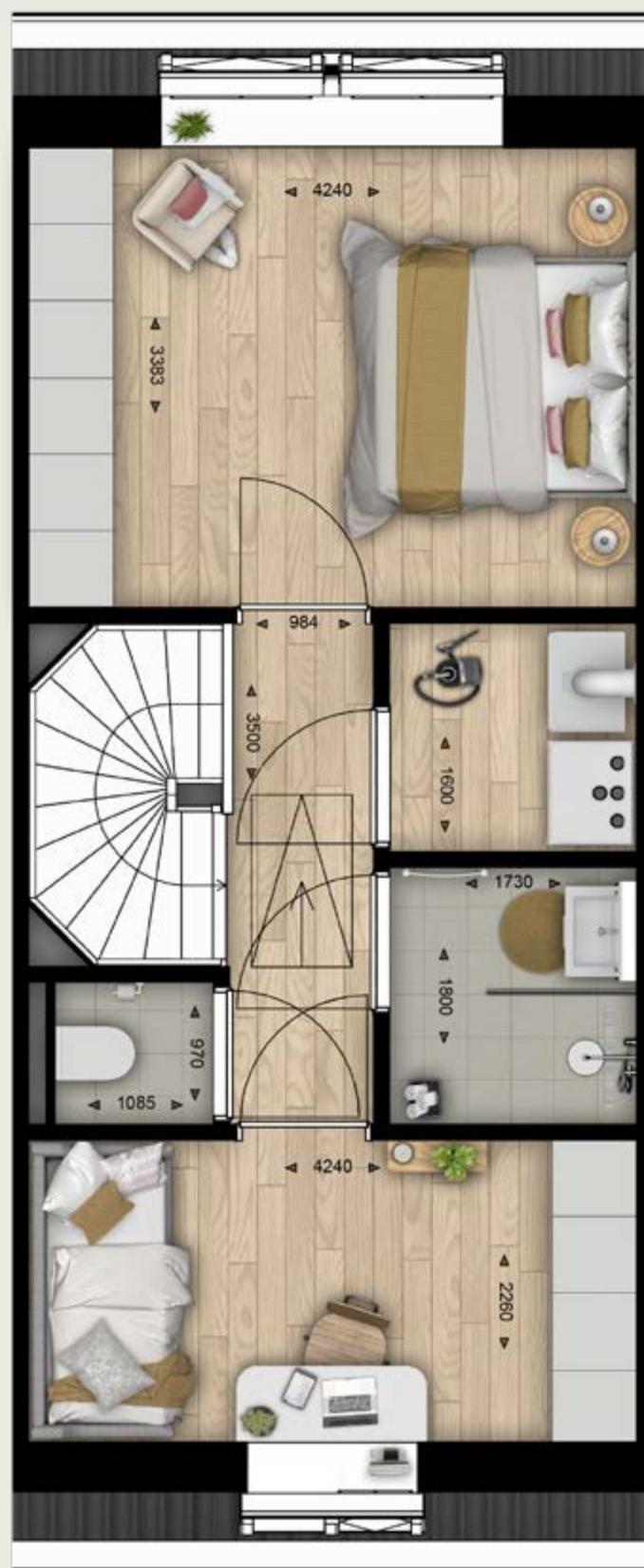
Vanuit de zithoek heb je een heerlijk uitzicht op de tuin

Koken, tafelen en relaxen gaan in deze woning goed samen

Genoeg ruimte voor een keuken in hoekopstelling met vrij uitzicht aan de voorzijde

**TYPE BEUK** Eerste verdieping

Getekend: bnr 3, 5, 7, 12, 14, 16, 18  
Gespiegeld: bnr 2, 4, 6, 8, 11, 13, 15, 17



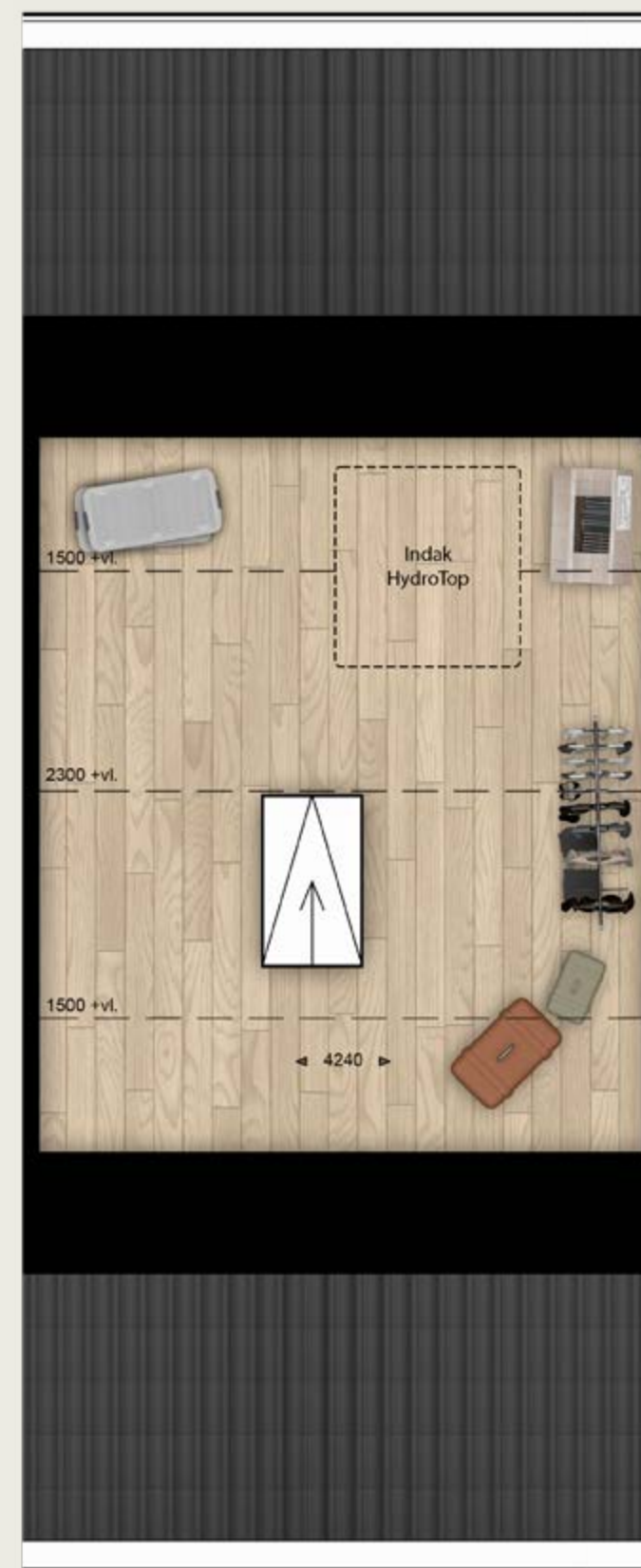
2 slaapkamers  
over de volle  
breedte

Badkamer en separaat  
toilet, standaard voorzien  
van hoogwaardig  
sanitair en tegelwerk

Ideaal voor jouw thuiswerkplek of  
vrienden die blijven slapen

**TYPE BEUK** Tweede verdieping

Getekend: bnr 3, 5, 7, 12, 14, 16, 18  
Gespiegeld: bnr 2, 4, 6, 8, 11, 13, 15, 17



Vliering met  
extra bergruimte

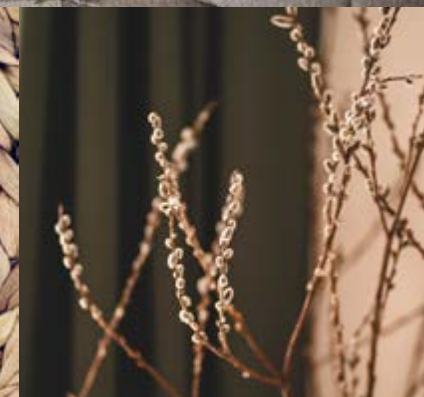
Van kerstspullen tot aan kampeerspullen,  
je kunt alles hier kwijt!



# Binnen én buiten genieten



Laat je  
inspireren!



Chelsea Cherry

Organic Green

Dijon Brown

Mushroom Beige

# De nieuwste trends en stijlen

Jouw woning, jouw stijl en jouw smaak. Hou je van warm en cozy of juist van clean en strak? In 2025 zijn een aantal trends duidelijk te onderscheiden.

Laat je inspireren en creëer jouw eigen sfeer. Want is het inrichten en aankleden niet één van de leukste dingen van een nieuwe woning?

## Natuurlijke materialen

Hout, aardewerk, bamboe en veel planten; de natuur staat centraal in 2025. Kies voor aardse tinten en natuurlijke materialen voor een rustige, warme basis. Breng een opvallend detail aan door één wand te behangen in een botanische print.

## Zachte kleuren en stoffen

Simpel, tijdloos en comfortabel; ben jij ook zo'n fan van de Scandinavische woonstijl? Lichte pasteltinten, varianten op wit en lekker veel zachte kleedjes en kussentjes zorgen voor warmte en rust in huis.

## Groen in huis

Grote planten in de hoek van de kamer, hangplanten in je boekenkast en aan het plafond en vetplanten in de vensterbak; hoe meer groen, hoe beter. Planten zorgen niet alleen voor een gezellige sfeer, maar zuiveren ook de lucht. Groen moet je doen!

## Sustainable living

Jij doet niet alleen duurzaam met afval scheiden en energie besparen, ook in huis kies je voor gerecyclede materialen, meubels met een tweede leven en verantwoord geproduceerde accessoires. Op naar de kringloop om schatten te vinden!



TYPE LAURIER



Alle ruimte  
voor jouw  
woondromen



# TYPE LAURIER

- ➔ Extra lichtinval door ligging op de hoek
- ➔ Lekker veel leefruimte op de begane grond
- ➔ Drie ruime slaapkamers
- ➔ Veel bergruimte (berging in de tuin en op zolder) + trapkast
- ➔ Zonnige achtertuin, geniet van de ochtend- of avondzon



Deze hoekwoning biedt alle ruimte voor jouw woondromen. Hier geniet je van veel licht en leefruimte om je heen. Je kijkt vrij uit over de groene wijk, wat direct een gevoel van rust geeft.

Op deze mooie plek ten westen van de Veenstraat, woon je royaal en groen aan de rand van het woonerf Haagtuinen. Met drie ruime slaapkamers en veel bergruimte in je tuin én op zolder is er voor alles en iedereen plek! Even lekker ontspannen doe je natuurlijk in je zonnige achtertuin.

Woonopp.



Perceelopp.



Slaapkamers



Parkeerplaatsen



TYPE LAURIER Begane grond

Getekend: bnr 1 en 10  
Gespiegeld: bnr 9 en 19

Lichtinval vanuit drie kanten



Riante woonkamer, grenzend aan de tuin

Tijdens het koken kijk je uit op alle levendigheid buiten op straat

Luxe badkamer  
inclusief sanitair  
en tegelwerk



3 ruime slaapkamers

Master bedroom over de gehele breedte



Zolder met  
wasmachineaansluiting

Naar wens in te delen  
als logeer- hobby- of  
werkkamer

Veel extra bergruimte

# DUURZAAM wonen

## in De Nieuwe Erven

De woningen in Haagtuinen zijn op-en-top duurzaam! Ze zijn uitstekend geïsoleerd en voorzien van een moderne warmtepomp. Daarnaast hebben ze CO2 gestuurde balansventilatie met warmteterugwinning. Dankzij vloerverwarming houd je elke ruimte op temperatuur, het gehele jaar door. Tegelijkertijd draagt de groene omgeving bij aan het voorkomen van hittestress. Het is dus altijd behaaglijk in huis en je energielasten pakken extra laag uit.



### Klaar voor de toekomst

De woningen in Haagtuinen worden all electric gebouwd. Dat betekent dat er geen gasaansluitingen zijn en er dus ook geen gas wordt gebruikt. Gasloos wonen is beter voor het milieu en bespaart fossiele brandstoffen. (Optionele) zonnepanelen op het dak brengen een gedeelte van de benodigde energie voor de woning op.

### BENG

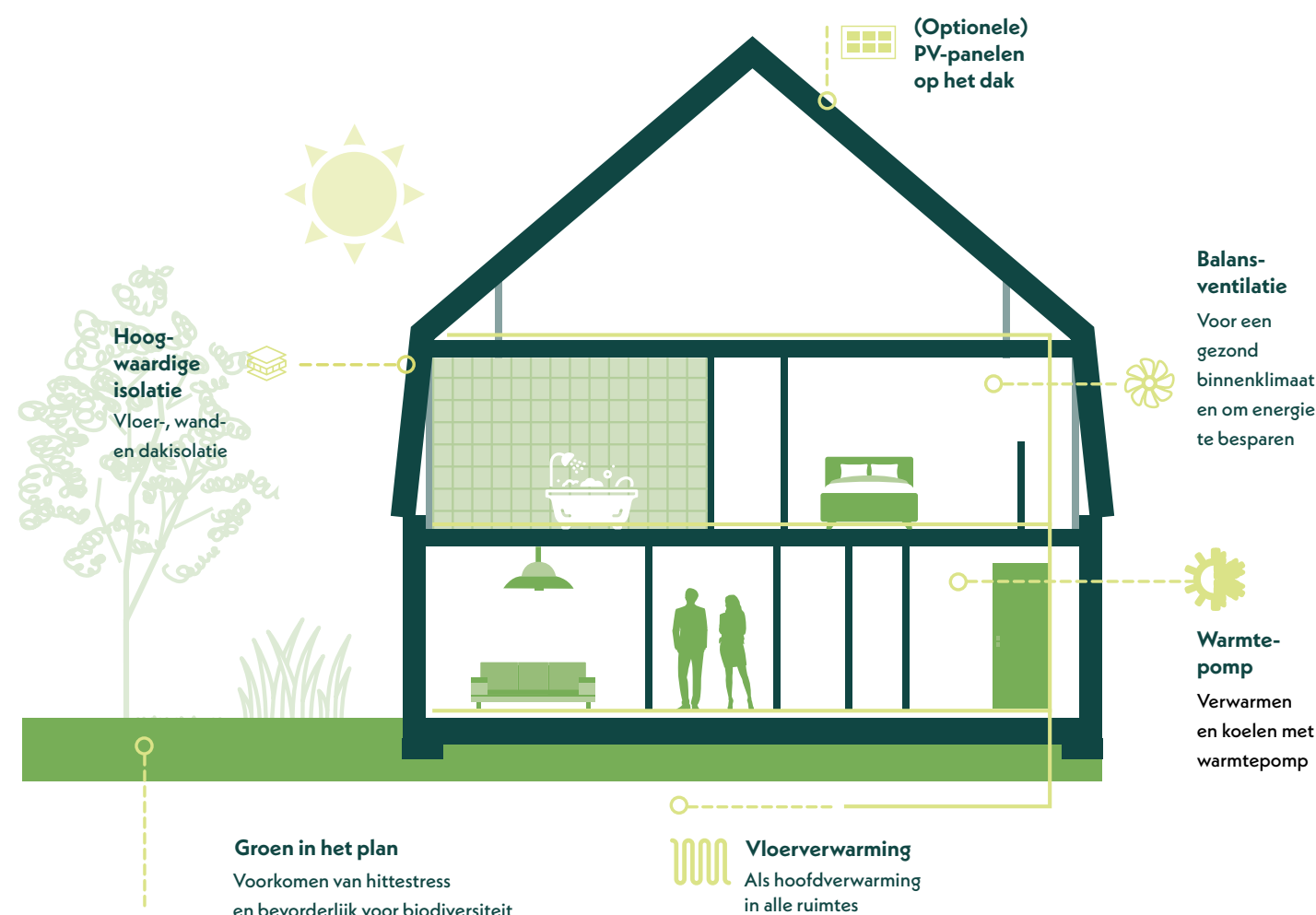
Jouw nieuwe woning voldoet aan de nieuwste duurzaamheidseisen en is gebouwd conform BENG-normen. Beng staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. Goed voor het milieu en je portemonnee!

### Geen zorgen

Jouw toekomstige woning is voorzien van hoogwaardige vloer-, gevel- en dakisolatie en kwalitatieve materialen. Zo heb je de eerste jaren in je nieuwbouwwoning geen onderhoud. Dat is pas makkelijk!

### Natuur en biodiversiteit in Molenschot

Het Brabantse landschap en de ecologische zone waar Molenschot in ligt, vormen het uitgangspunt voor een plan met veel aandacht voor biodiversiteit. Dit doen we onder andere door natuurinclusief bouwen met nestkasten voor vleermuizen en vogels, het gebruik van natuurlijke materialen en een doordachte inrichting van de openbare ruimte. Een natuurinclusieve woonomgeving is daarnaast bevorderlijk voor het voorkomen van hittestress. Zo ontstaat een plek waar mens en natuur harmonieus samenkomen. Bomen, struiken en bloemen trekken bijen, vlinders en vogels aan, waardoor de omgeving levendig en groen blijft.



### Warmtepomp en vloerverwarming en -koeling

De woningen in Haagtuinen worden mechanisch geventileerd door een warmte-terug-win-unit en verwarmd door middel van een warmtepomp. Deze installatie haalt warmte uit de lucht en verwarmt daarmee water voor onder andere de vloerverwarming in de woning. Doordat de woning de gehele dag geventileerd wordt, is je woning heerlijk fris zonder onbehaaglijk te worden. Daarnaast profiteer je in de zomermaanden via de vloerverwarming van koeling waardoor het heerlijk koel blijft in huis.





# Het buitenleven begint bij jouw achterdeur!



Optie afgebeeld: uitbouw 1,20 meter + openslaande tuindeuren met zijlichten.



TYPE ESDOORN



Ruimtelijk  
wonen en leven

Optie afgebeeld: type Meidoorn dakkapel 2,5 m<sup>1</sup>

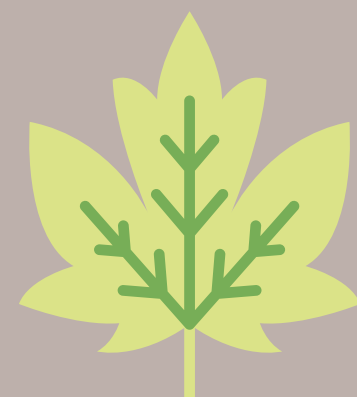


# TYPE ESDOORN

- ➔ Ruime kavel met tuin op het zuidwesten
- ➔ Berging aan het huis
- ➔ Parkeren op eigen terrein
- ➔ Keuken aan de achtertuin
- ➔ Gevelsteen in frisse roodtinten
- ➔ Drie ruime slaapkamers
- ➔ Mogelijkheid tot extra slaapkamers op zolder of op de begane grond

In deze 4 extra grote tweekappers is het heerlijk ruim en rustig wonen. Groen, speelplekken en extra parkeer ruimte: in jouw straat heb je alles.

Aan deze straat ten oosten van de Veenstraat vind je deze 4 riante twee-onder-één-kapwoningen in verschillende types. De daklijnen zijn speels van opzet met mansarde daken. Dit geheel leidt tot een mooi straatbeeld. Staat ruimte voor jou voorop, dan word je heel blij in deze woning. Alle woningen zijn namelijk maar liefst 5,7 meter breed!



Woonopp.

141 - 148 m<sup>2</sup>

Perceelopp.

251 - 272 m<sup>2</sup>

Slaapkamers

3

Parkeerplaatsen

2

TYPE ESDOORN Begane grond

Getekend: bnr 27 en 34  
Gespiegeld: bnr 28 en 35





Alle ruimte om jouw hobby's uit te oefenen  
zonder dat iemand er last van heeft!

Werk je graag thuis?  
Ook daarvoor is  
plek op zolder.



*Een groene tuin vol verhalen*



Voor alles en iedereen  
is plek in jouw royale  
nieuwe thuis

Optie afgebeeld: uitbouw 2,40 meter + openslaande tuindeuren met zijlichten.



TYPE LIGUSTER

Hier geniet jong én oud  
van de sfeervolle omgeving





# TYPE **LIGUSTER**

- Ruime kavel met tuin op het zuidwesten
- Vrijstaande berging in de achtertuin
- Ruime slaapkamer en badkamer op begane grond
- Parkeren op eigen terrein (bnr. 29 en 33)
- Parkeren op ruime parkeerplekken aan begin van de straat (bnr. 30, 31 en 32)
- Keuken aan de tuin
- Mogelijkheid tot logeer-, sport- of werkruimte op zolder

**Modern en plezierig wonen?**  
Dat kan in deze semibungalows met een heerlijk ruime slaap- en badkamer beneden!

De sfeervolle semibungalows zijn levensbestendig gebouwd en hebben een fijne achtertuin met een ruime berging. Vanuit je keuken loop je zo het terras op voor een kop koffie of fris drankje in de zon. Zoek je iets unieks? Kies dan voor bouwnummer 32 met een dwarskap, waar een glazen deur met Frans balkon voor veel lichtinval zorgt. Bij de bungalows op de hoek parkeer je op eigen terrein.



Woonopp.

117 - 123 m²

Perceelopp.

165 - 260 m²

Slaapkamers

1

Parkeerplaatsen

1 eigen terrein of openbaar gebied

**TYPE LIGUSTER** Begane grond

Getekend: bnr 29, 31, 32  
Gespiegeld: bnr 30 en 33

Compleet woonprogramma op de begane grond



Ruime woonkamer met zicht op groene hagen

Extra toilet, los van de badkamer, voor al het gemak en privacy.

De eerste verdieping is volledig naar wens in te vullen



Gebruik jij de ruimte om te sporten aan huis  
of juist als hobbyruimte? Alles is mogelijk!



Extra lichtinval door glazen deur met Frans balkon



Kom tot rust,  
ontspan en geniet



Op deze plek  
kijk je heerlijk  
vrij weg



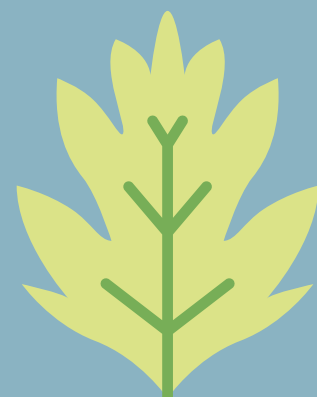


# TYPE MEIDOORN

- ➔ Exclusieve vrijstaande woning in het plan
- ➔ Ruime kavel met tuin op het zuidwesten
- ➔ Unieke erker en vrij uitzicht aan de zijgevel
- ➔ Berging aan huis
- ➔ Parkeren op eigen terrein
- ➔ Drie ruime slaapkamers
- ➔ Mogelijkheid tot extra slaapkamers op zolder

Heerlijk vrij wonen doe je in deze unieke vrijstaande woning aan de rand van het plan. Alle ruimte voor een ontspannen en rustig leven.

Op deze hoek aan de zuidzijde van het hof is ontspanning gegarandeerd. Je auto parkeer je eenvoudig op de eigen oprit van je riante kavel. Deze vrijstaande woning met ruime achtertuin op het zuidwesten is voorzien van een Frans balkon, erker en mansarde kap. Eenmaal binnen heb je een zee aan ruimte die je helemaal naar jouw wens kan inrichten. Ervaar de luxe van veel leefruimte binnen én buiten.



Woonopp.



Perceelopp.



Slaapkamers



Parkeerplaatsen



TYPE MEIDOORN Begane grond

Getekend: bnr 26

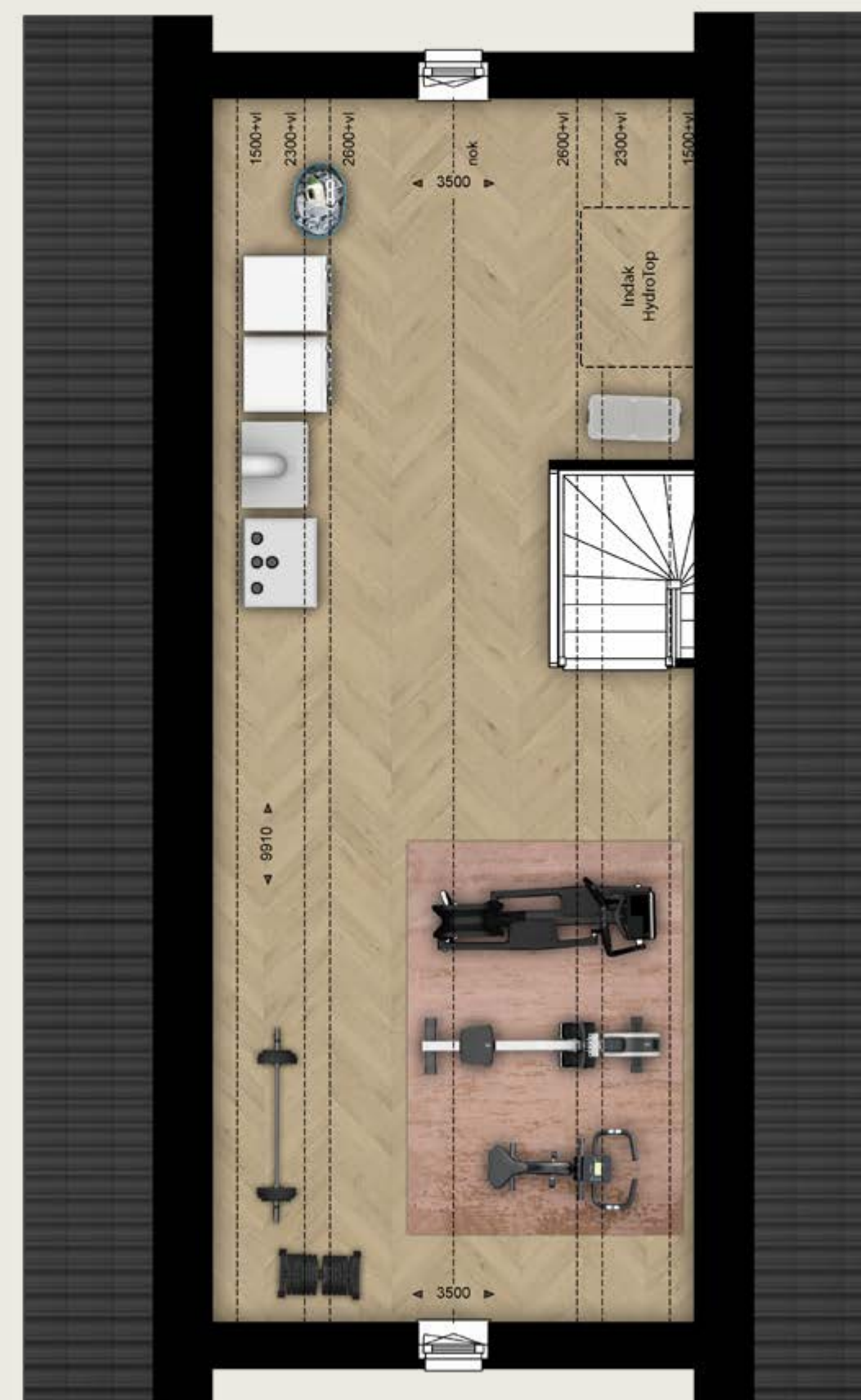


3 (slaap)kamers en een luxe  
badkamer op de eerste verdieping



Gooi die deuren  
van het Franse  
balkon maar open!

De tweede verdieping vul  
je naar eigen wens in





Wonen gaat hier  
hand in hand met  
buitenleven



# GROEN GENIETEN

Wil je een tuin die past bij de natuurlijke omgeving van De Nieuwe Erven? Met deze praktische tuintips creëer je eenvoudig een groene, onderhoudsvriendelijke én duurzame tuin!

## Voordelen van een groene tuin:

- **Meer verkoeling in de zomer.** Groen helpt de temperatuur te reguleren.
- **Minder wateroverlast.** Dankzij groenblijvende planten en waterdoorlatende tegels.
- **Meer biodiversiteit.** Vogels, bijen en vlinders voelen zich thuis in een groene tuin, wat bijdraagt aan een natuurlijke balans in je tuin.
- **Een gezondere leefomgeving.** Een hogere luchtkwaliteit, en bewezen stressvermindering door het groen bevordert jouw welzijn!

## GEEN GROENE VINGERS?

Zo krijg je zonder veel moeite toch een groene tuin.

### Kies voor vaste, inheemse planten.

Deze komen elk jaar terug en hebben weinig verzorging nodig. Planten uit de streek zijn goed aangepast aan het lokale klimaat, waardoor ze minder verzorging nodig hebben en langer meegaan. Het scheelt tijd en geld!

### Een eigen moestuin hoeft niet veel moeite te kosten!

Een moestuinbak of kruidenhoekje met basilicum, munt en rozemarijn is niet alleen leuk, maar ook praktisch én lekker!

### In plaats van een schutting kun je kiezen voor een haag of klimplanten.

Dit zorgt voor een natuurlijke uitstraling en extra beschutting, zonder hier extra moeite te voor hoeven doen.

### Gebruik bodembedekkers.

Planten zoals sedum bedekken de bodem en voorkomen onkruidgroei.



# Creeër jouw ideale tuin in 7 stappen

Het inrichten van een nieuwe tuin begint met bedenken wat je wilt. Heb je behoefte aan een plek om te relaxen, aan speelruimte voor de kinderen of droom je van een compleet groene oase? Zo maak je de tuin helemaal naar jouw zin!



## 1 Denk na over een tuin die bij jou past.

Ga voor een tuinontwerp dat qua onderhoud niet meer tijd vergt dan je eraan wilt besteden.



**2 Begin met de bodem.** Een gezonde tuin begint bij de bodem. Controleer de grondsoort en verbeter deze met compost of tuinaarde. Zo groeien je planten in de toekomst goed.



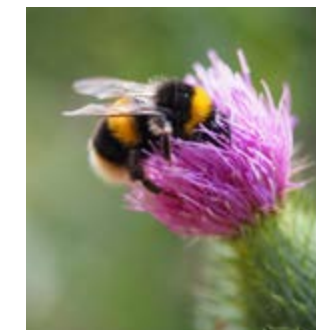
**3 Focus op groen.** Creëer een fijne omgeving voor mens en dier. Hou minstens twee derde van je tuin groen. Je bespaart geld en verbetert de afwatering.



**4 Creëer privacy en verkoeling in de zomer.** Kies voor groene hagen, bomen en planten. Win-win voor jou en de natuur!



**5 Speel met hoogteverschillen.** Breng niveauverschillen aan voor gezellige hoekjes. Denk hierbij aan een beschut plekje onder een boom of juist een verhoogd zonnig terras.

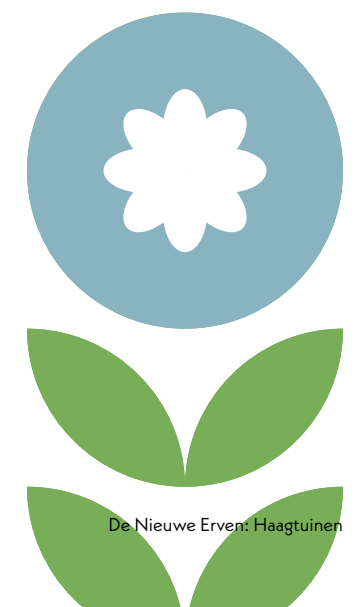


**6 Maak ruimte voor vogels en insecten.** Plaats een vogelhuisje, een insectenhotel of een kleine vijver in je tuin.



**7 Maak je tuinontwerp af met accessoires!** Denk hierbij aan verlichting en plantenpotten. Laat je creativiteit de vrije loop en geniet jarenlang van je nieuwe buitenruimte!

**Tip!** In veel gevallen kan je de kosten voor vaste planten meenemen in je bouwdepot of hypotheek. Vergeet dus niet je tuin mee te rekenen als je je budget voor de nieuwbouwwoning opstelt!





Jouw idyllische  
zomeravond,  
omringd door groen

Optie afgebeeld: uitbouw 2,40 meter + openslaande tuindeuren met zijlichten. Woningtype Taxus, tweekapper bouwnummers 25 & 24.





*Sanitair  
& keuken*

# Woonwensen komen tot leven bij Huysinc

Het fijne van nieuwbouw is dat je alles helemaal naar jouw wens kunt maken. Van de tegel in de badkamer tot een prachtige nieuwe keuken. Jij bepaalt de stijl en de sfeer waarin je straks woont. Je nieuwe keuken en badkamer mag je zelf uitzoeken in de showroom bij Huysinc in Waardenburg. Al meer dan 40 jaar dé specialist op het gebied van keukens, badkamers en tegels. Dankzij het ruime aanbod, deskundig advies en een uitstekende service vind je gegarandeerd de stijl die bij jou past. Jouw woonwensen komen tot leven bij Huysinc.



## Hoogwaardig sanitair

De badkamer wordt compleet afgeleverd en is vanzelfsprekend van hoogwaardige kwaliteit. De basisopstelling bestaat onder andere uit een wastafel en een inloofdouche. Het toilet bestaat uit een Villeroy & Boch wandcloset inclusief een fontein.

## Een badkamer zoals jij wil

Begin je de dag graag snel en efficiënt? Met geordende kasten en een verkwikkende douche? Bij Huysinc vind je verschillende merken met oneindig veel stijlen. Welke past bij jou? Om je te helpen kiezen hebben we vier stijlhuizen ingericht: puur, modern, trendy en klassiek. Kies je liever vanuit een materiaaltype, zoals marmer, beton, hout of mozaïek? Dan is onze inspiratieverdieping iets voor jou. Uiteraard staan onze enthousiaste gastvrouwen en adviseurs graag voor je klaar om al je vragen te beantwoorden.



## Keukeninspiratie

Bij een nieuwe woning hoort natuurlijk een mooie keuken. Ga jij voor een keuken langs één wand of voor een hoekopstelling? Of wat dacht je van een gezellig kookeiland om aan te kokkerellen?

De keuken is niet bij de koopsom inbegrepen.



# Jouw keuken

*in jouw stijl!*

## Tot in de puntjes!

Met behulp van de innovatieve tools in onze showroom brengen onze adviseurs jouw woonwensen pas écht tot leven. Ontwerp bijvoorbeeld virtueel jouw nieuwe keuken met de Touch Reality-tafel. Of kom met de VR-tool midden in je toekomstige badkamer te staan. In de paskamer test je je beoogde keukenopstelling op ware grootte. In onze Kookstudio zie je meteen hoe je jouw nieuwe keukenapparatuur kunt gaan gebruiken.

Genoeg te beleven en te doen!

**huysinc** sinds 1978  
Keukens, badkamers & tegels

**Huysinc**  
Regterweistraat 5, Waardenburg  
0418 556 666  
info@huysinc.nl  
www.huysinc.nl



# Stap voor stap naar jouw nieuwe woning!

## 1 Oriënteren en inschrijven

Het is tijd om aan te geven welke bouwnummers jouw voorkeur hebben.

## 2 Hoera! Je hebt een bouwnummer!

Gefeliciteerd!

## 3 Optiegesprekken

Tijdens dit gesprek neem je formeel een optie en plan je de tekenafpraak in.

## 5 Bespreken van meer- en minderwerk & bezoek showroom

Samen met jouw kopersbegeleider beslis je welke opties je nog wilt toevoegen aan jouw woning. Ook bezoek je de showroom om het sanitair en tegelwerk (en evt. een keuken) uit te kiezen.

## 4 Teken overeenkomst

## 6 Financiering afmaken bij de bank of tussenpersoon\*

## 7 Vervallen opschortende voorwaarden\*\*

## 8 Passeren van de eigendomsakte bij de notaris\*

\* Bij sommige projecten hebben deze stappen al plaatsgevonden voor het gesprek bij de kopersbegeleider.

\*\* Dit zijn voorwaarden die opgenomen zijn in de overeenkomst zoals bijvoorbeeld 70% van de woningen verkocht en een onherroepelijke omgevingsvergunning.

## 11 Officiële start bouw

De start wordt feestelijk gevierd. Tijdens de bouw worden meerdere officiële kijkmomenten georganiseerd. Ook ontvang je updates in het kopersportaal.

## 10 Uitwerking en werkvoorbereiding

## 9 Definitieve keuze van de ruwbouwopties

## 12 Oplevering van jouw woning

Het is zover! Het verhuizen kan beginnen en eindelijk kan je al jouw inrichtingsplannen voor het interieur tot leven brengen. Op naar veel woonplezier!

Hier kom je  
volledig  
tot rust



[denieuweerven.nl](http://denieuweerven.nl)

**Ontwikkeling, informatie en verkoop**

Ontwikkelcombinatie  
Winters Vrolijk Leven BV

Edisonstraat 60  
4816 AX Breda  
076 209 2000  
[contact@vrolijkleven.nl](mailto:contact@vrolijkleven.nl)



**winters**  
bouw & ontwikkeling

**Disclaimer**

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Uitdrukkelijk voorbehouden worden echter eventuele wijzigingen, druk- en typefouten. Aan de inhoud van de brochure kunnen derhalve ook geen rechten worden ontleend. Genoemde maten zijn bij benadering. De weergegeven artist impressions, perspectief afbeeldingen, situatietekeningen, plattegronden en de inrichting van de openbare ruimte zijn uitsluitend bedoeld om een globale impressie van het project te geven. Dit document maakt geen deel uit van de contractstukken.

