



ROSENHORST
— *landhuis* —



'EXCLUSIEF
WONEN IN
HET GROEN'



INHOUDSOPGAVE

Welkom in Roosenhorst	5
Wonen in Voorschoten	9
Luxe, exclusief en duurzaam	10
Landschapsontwerper Stephen Tas	16
Architect Dorte Kristensen	18
Plattegrond Roosenhorst	22
Eigentijdse landschapswoningen	24
Het Landhuis	26
Technische omschrijving	48
Colofon	52





WELKOM IN ROOSENHORST

In het waardevolle gebied “De Duivenvoordecorridor” in Voorschoten verrijst een bijzondere woonwijk: Roosenhorst. Hier woont u in een rijk, historisch landschap met een directe vaarverbinding naar de Vliet. Wonen in Roosenhorst is voor mensen die willen wonen op topniveau. Het prachtige landschap vormt het decor van een plek waar u zich thuis voelt. Een plek voor het goede leven, waar u onbezorgd kunt genieten.

De woningen in Roosenhorst onderscheiden zich door hun smaakvolle architectuur, hoogwaardige afwerking en worden duurzaam ontwikkeld. En het omringde water en groen zorgen voor een permanent vakantiegevoel, met alles wat het leven prettig maakt binnen handbereik.

'EEN DIRECTE VAARVERBINDING
NAAR DE VLIET EN ALTIJD EEN
VAKANTIEGEVOEL'







—
WONEN IN HET
GROEN MET TALLOZE
VOORZIENINGEN
OM DE HOEK
—

WONEN IN VOORSCHOTEN

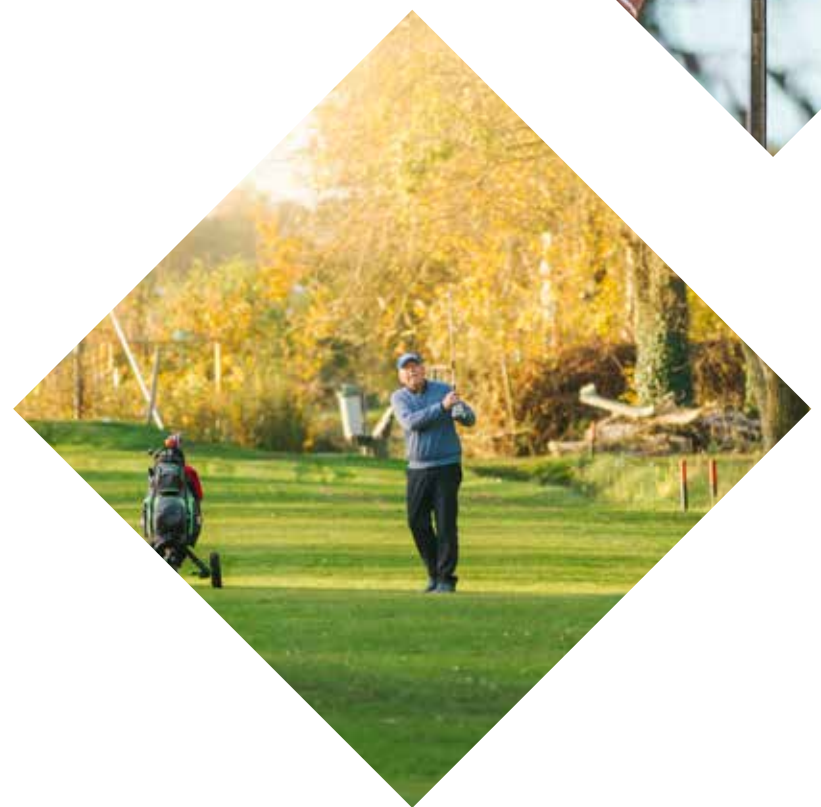
Een unieke locatie

Roosenhorst vindt u in de Groene Zone tussen Voorschoten, Leidschendam en Wassenaar. Een unieke locatie door de cultuurhistorische- en landschappelijke kwaliteiten. In de omgeving valt veel te genieten en te ontdekken. Het gebied leent zich uitstekend voor een fietstocht door de weilanden of een stevige wandeling over historische routes, het strand of de duinen. Ook Kasteel Duivenvoorde, manege Vreehorst, de Voorschotense Golf Club en recreatiegebied Vlietland zijn om de hoek. En voor een heerlijke lunch of diner kunt u terecht bij Bistro de Bollenschuur en Restaurant de Knip.

Binnen 5 minuten in het centrum van Voorschoten

Spring op de fiets en sta binnen 5 minuten in het gezellige centrum van Voorschoten. Deze plaats heeft alles wat wonen in een groot dorp fijn maakt: een rijk verenigingsleven, veel sportclubs, een golfclub om de hoek en een sfeer vol dorpscentrum uit 1850 met gezellige terrassen en winkeltjes.

Wilt u de dag achter zich laten? Niets is meer ontspannend dan het water op gaan. Varen in een sloep met een goed glas wijn, of kanoën op de Vliet; het is allemaal even heerlijk. Zoekt u liever de drukte op? Roosenhorst ligt zeer centraal en vlakbij de A4. Grotere steden als Den Haag, Leiden, Amsterdam en Schiphol zijn goed te bereiken. En binnen een kwartier rijden staat u op het strand om even heerlijk uit te waaien!



'OPTIMAAL
GENIETEN
VAN HET
BUITENLEVEN'



LUXE, EXCLUSIEF EN DUURZAAM

U woont in Roosenhorst op een exclusieve locatie tussen fruitbomen, hagen, bospercelen en vaarwater. Comfort en luxe staan hoog in het vaandel. Alle appartementen in het Landhuis zijn hoekwoningen met grote raampartijen en een ruim terras of balkon. De woningen beschikken over twee comfortabele badkamers en een luxe keuken, inclusief apparatuur. In de parkeergarage heeft u twee privé plekken voor uw auto(s) en u heeft straks een eigen ligplaats voor uw sloep aan de collectieve steiger.

Bij de ontwikkeling van Roosenhorst houden we rekening met de bestaande ecologische structuur en ondergrond. We gebruiken alleen mooie, natuurlijke materialen met verantwoorde herkomst. De woningen in Roosenhorst hebben geen gasaansluiting en worden duurzaam ontwikkeld volgens het NOM-principe (nul-op-de-meter*). Verder betekent dit dat iedere woning straks voorzien is van een ruime hoeveelheid zonnepanelen, een bodemwarmtepomp, comfortabele vloerverwarming- en koeling en een mechanisch ventilatiesysteem met warmte-terug-winning.





'GEEN GAS- AANSLUITING EN NUL-OP-DE-METER'

* Bekijk de technische omschrijving voor een toelichting over het nul-op-de-meter principe.



'EEN PATCHWORK VAN
BOERDERIJEN, KASTELEN,
LANDGOEDEREN EN DORPEN'







'OPTIMAAL
GENIETEN VAN
DE GROENE
OMGEVING'



LANDSCHAPSONTWERPER STEPHEN TAS

'Het is een waardevol gebied met een bijzondere geschiedenis. We herontdekken het pas weer als we in de grond graven of historische bronnen bestuderen.' Aan het woord is Stephen Tas, landschapontwerper bij Buro Sant en Co. Samen met zijn collega's ontwierp hij het plan voor Roosenhorst, met veel respect voor de historie en het landschap rond kasteel Duivenvoorde.

Vaak, te vaak, worden landschapontwerpers ingeschakeld als er al een stedenbouwkundig plan is. 'We mogen dan de restruimte ontwerpen', vertelt Stephen Tas. 'Maar Roosenhorst was juist heel anders. Wij zijn begonnen met een analyse van de locatie. En op basis van de geschiedenis, maar ook de bijzondere landschappen die je hier vindt, hebben we de hoofdlijnen voor Roosenhorst uitgezet. Dit plan is echt heel uniek en met veel waardering voor deze plek gemaakt. Roosenhorst komt in een unieke groene corridor tussen het Groene Hart en het duingebied. In zo'n gebied moeten huizen zich aan het landschap aanpassen.'

Vruchtbare grond

'We zijn vaak kort van memorie' vindt Tas. 'Veel mensen zijn alweer vergeten dat op de plek van Roosenhorst lang kassen stonden. De grond is hier vruchtbaar, droog, zeker dicht bij de Veurseweg. Als je daar je schep in de grond steekt, dan graaf je in een oude duintop. Maar ga een paar honderd meter richting De Vliet, dan loopt het landschap af en zet je je schep in de prut. Daar lag het veen, het meeste is weggegraven. Maar juist die combinatie maakte deze plek in de Gouden Eeuw tot zo'n gewilde plek om een landgoed te realiseren: vruchtbare grond en veen dat je kon gebruiken om je huis warm te stoken en te verkopen.'

Wat zijn de elementen uit het verleden die Tas terug laat komen? 'Dat begint met de keuze voor het opdelen van de locatie in vier deelgebieden, kamers in het landschap als het ware. We volgen daarvoor het historisch slotenpatroon. Die kamers zijn ontworpen met het principe van open-dicht dat je hier vroeger zag. Een bosachtig gebied ging over in een meer open landschap. Die ritmiek is heel kenmerkend voor de vroegere Veurseweg. We graven de sloten in Roosenhorst weer open, die zijn in het verleden met puin dichtgegooid. De Horstloot krijgt van ons extra aandacht. Dit is de oude historische vaarverbinding tussen het landgoed De Horsten en de Vliet. We maken die breder en veel waardevoller met een ecologische oeverkant. Daar ga je straks libellen zien, maar ook allerlei waterdieren komen terug.'

'HET LANDSCHAP IS LEIDEND IN HET ONTWERP'

Bijzondere buren

Ook bij het ontwerp van de kamers zelf liggen historische lijnen.

Tas: 'De Boomgaard speelt in op de oude boomgaarden die vroeger bij de landgoederen lagen. Maar we kijken ook naar bijvoorbeeld de lintbebouwing uit latere jaren aan de Kniplaan, die je terugziet in de oriëntatie en plek van de nieuwe woningen hier. Voor ons was het heel plezierig in de samenwerking met Atelier PRO, zij delen onze mening dat het landschap leidend moet zijn in het ontwerp.'

'Het is een voorrecht om hier straks te wonen', vindt Tas. 'Je woont met relatief weinig mensen op een unieke plek, in een soort buurschap. De kamers kun je zien als compacte woonbuurtjes met veel collectieve buitenruimte. Dus samen fruit plukken, spelen, varen en gezamenlijk een balletje trappen op het Veld.'

Nu is het gebied, met het grasveld dat na de sloop van de kassen is ontstaan vanuit het oogpunt van flora en fauna niet zo interessant. De komst van Roosenhorst is in dat opzicht een kans. De nieuwe bewoners krijgen bijzondere nieuwe buren. Straks zul je hier verschillende uilensoorten zien. Maar ook boomklevers, vlinders en andere insecten en waterdieren. Als het aan mij ligt, krijgt elk kind dat hier komt te wonen een boekje over de flora en fauna.'





ARCHITECT DORTE KRISTENSEN

Roosenhorst heeft met Dorte Kristensen een Deense hoofdarchitect. Haar Scandinavische invloeden zijn op verschillende plekken in het ontwerp van dit bijzondere landgoed zichtbaar. Het is vooral de keuze van materialen die haar het Deense gevoel geven: 'De combinatie van mooie materialen en het ontwerp geven Roosenhorst een tijdloze kwaliteit.'

Kristensen werkte na haar architectuuropleiding in Denemarken bij Atelier PRO. In 2003 volgde ze oprichter Hans van Beek als directeur van het bureau op. Roosenhorst is voor haar een soort cadeautje. 'We werken daar in een gebied waar zoveel historie ligt in combinatie met mooie natuur. En we werken in een fijne samenwerking met Buro Sant en Co. Zij hebben de grote lijnen uitgezet met hun landschappelijk onderzoek en de keuze voor vier aparte deelgebieden, die als een soort kamers op het terrein van Roosenhorst komen.'



'IN HET LANDHUIS ZIE JE VEEL HISTORISCHE LIJNEN TERUG'



Foto: Susanne Middelberg

Te gast in het landschap

Eén van de kamers op Roosenhorst is bestemd voor het Landhuis. 'We hebben heel veel vooronderzoek gedaan voor dit gebouw' vertelt Kristensen. 'We zochten nadrukkelijk de link met de vele historische buitens die hier waren voor adellijke lieden en rijke kooplieden uit Den Haag. De oprijlaan die we ontworpen hebben, vindt zijn directe inspiratie daarin. Het is een oprijlaan naar een symmetrisch gebouw, dat je asymmetrisch aanrijdt. Je ziet het majestueuze gebouw van verre, maar door de route van de oprijlaan is het zicht op de voorgevel even weg. Na een paar meter krijg je het vervolgens ineens in zijn volle schoonheid te zien. De Hollanders leerden dat effect bij de Italiaanse landhuizen van Palladio.'

Voor het gebouw zelf hanteerden de architecten van Atelier PRO historische wetmatigheden. 'Zo'n kloek Landhuis als dit heeft een deur met een hoofdletter', doceert Kristensen. 'Per verdieping zijn alle ramen even hoog gehouden, met een opvallende piano nobile, de hoofdverdieping. Op de hoeken hebben we accenten aangebracht. De voorkant en de achterkant zijn rijker gedetailleerd, terwijl de twee zijgevels weer wat ingetogener zijn.'

Stijlvolle entree

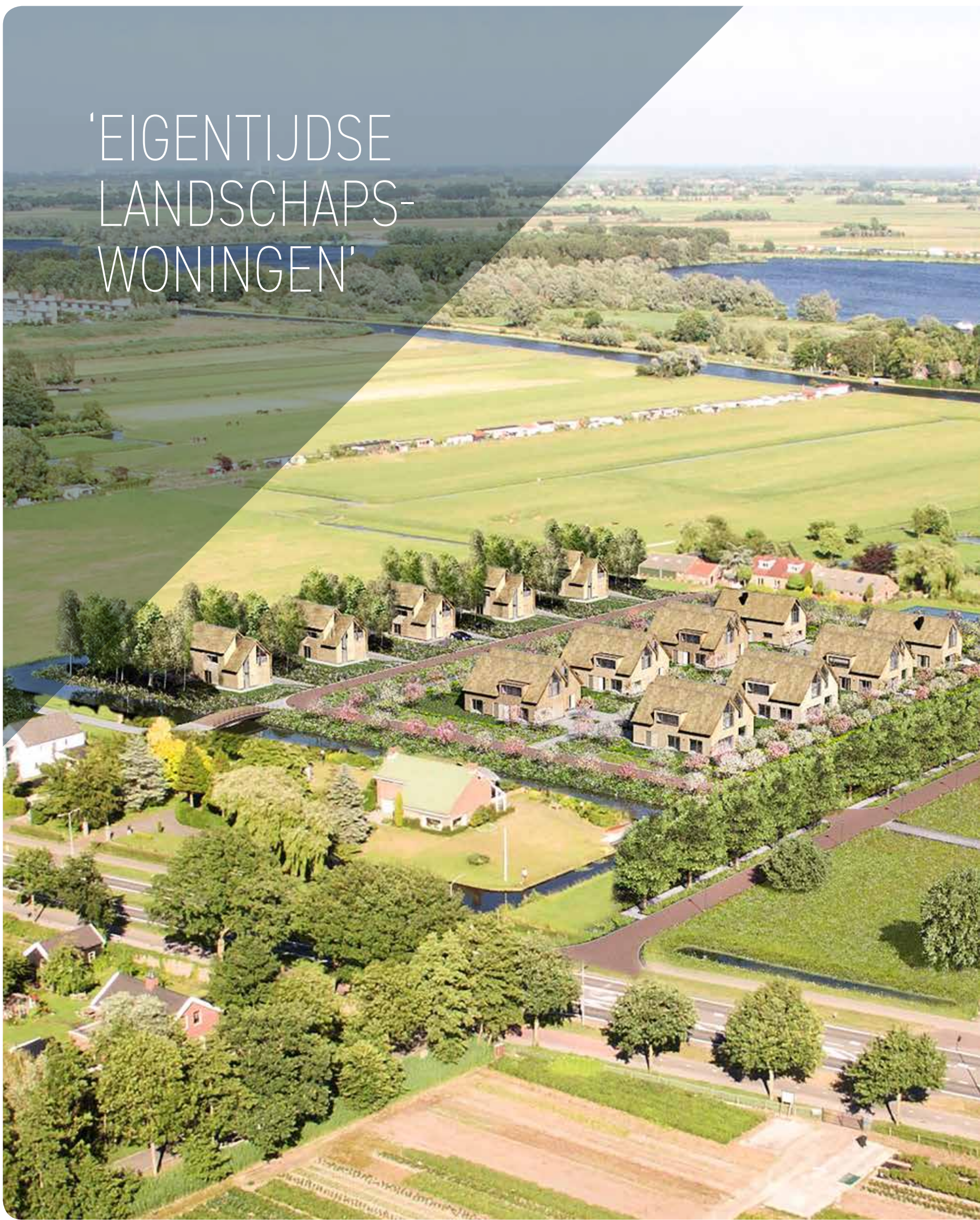
De deur waar Kristensen over sprak is, inclusief de raampartij erboven, maar liefst 6 meter hoog. 'Het wordt een heel stijlvolle entree naar de prachtige hal die over drie verdiepingen loopt, met een uitgesproken lamp die daar als een lichter hangt. Vloeren en de monumentale trap zijn afgewerkt met kops eikenhout. Je voelt daar de kwaliteit die in gebouw en interieur zit.' Onder het gebouw ligt de garage en met de lift kun je vanuit de garage direct naar je eigen verdieping.

Elke woning van het Landhuis is een hoekwoning, een grote charme vindt Kristensen: 'Dat maakt elke woning licht en zorgt voor een prachtig uitzicht. Daar geniet je ook van de extra grote buitenterrassen waar je met een grote groep mensen samen kunt eten.' Kopers hebben invloed op hoe de toekomstige appartementen er uit gaan zien. 'De toekomstige bewoners mogen bijvoorbeeld meedenken over de indeling. Dat kan als één groot loft, maar ook een klassieke indeling is mogelijk', vertelt Kristensen. 'Ik denk dat de mensen die hier gaan wonen, zelf graag een stempel willen drukken op de indeling van hun woning.' De toekomstige bewoners mogen daarom op basis van enkele randvoorwaarden meedenken over de indeling van hun woning. De één wil bijvoorbeeld graag een hele grote woonruimte en de ander liever een aparte studie/werkkamer.

Grandeur

De zorgvuldigheid waar het Landhuis mee ontworpen is, zie je straks ook terug bij de woningen in de andere drie kamers. Elke kamer heeft zijn eigen karakter, zo vertelt Kristensen: 'Met als algemeen uitgangspunt dat we de woningen te gast laten zijn in hun omgeving. De woningen die in het Lint komen hebben een wat moderne Engelse uitstraling, daar zie ik straks mensen mooie stokrozen planten. In de Boomgaard staan sfeervolle woningen. Dat heeft de sfeer van een Zweeds boerendorp, waar de bewoners samen aan een lange tafel Midzomernachtfeest vieren. En de Boswoningen zijn kenmerkend, omdat ze gesloten aan de straatkant zijn, maar juist weer heel open naar de weilanden erachter. Dat ensemble van maar een bescheiden aantal woningen en de grandeur van het Landhuis, maakt Roosenhorst zo'n bijzonder project in dit deel van het land.'

'EIGENTIJDSE LANDSCHAPS- WONINGEN'





DE BOOMGAARD

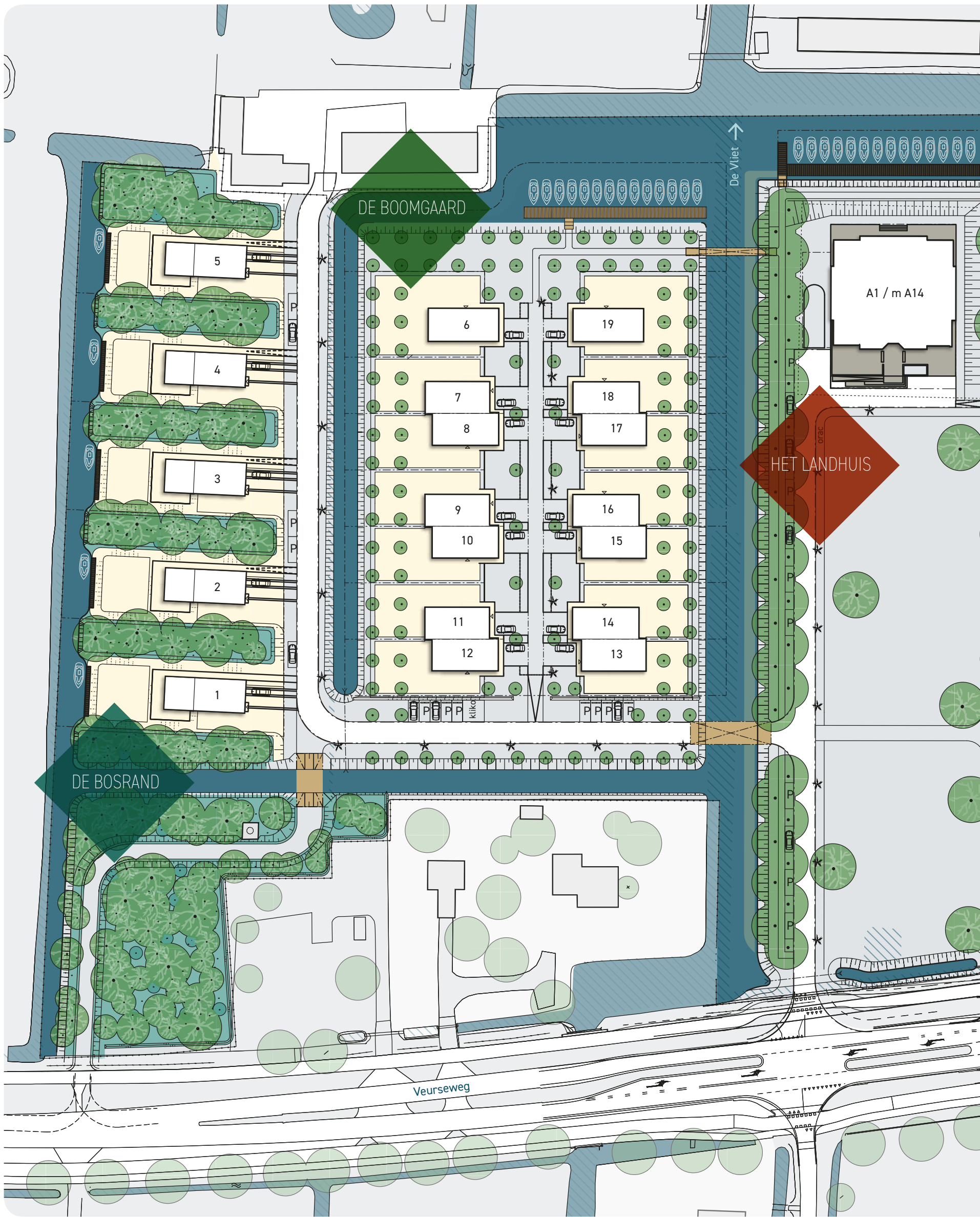
HET LANDHUIS

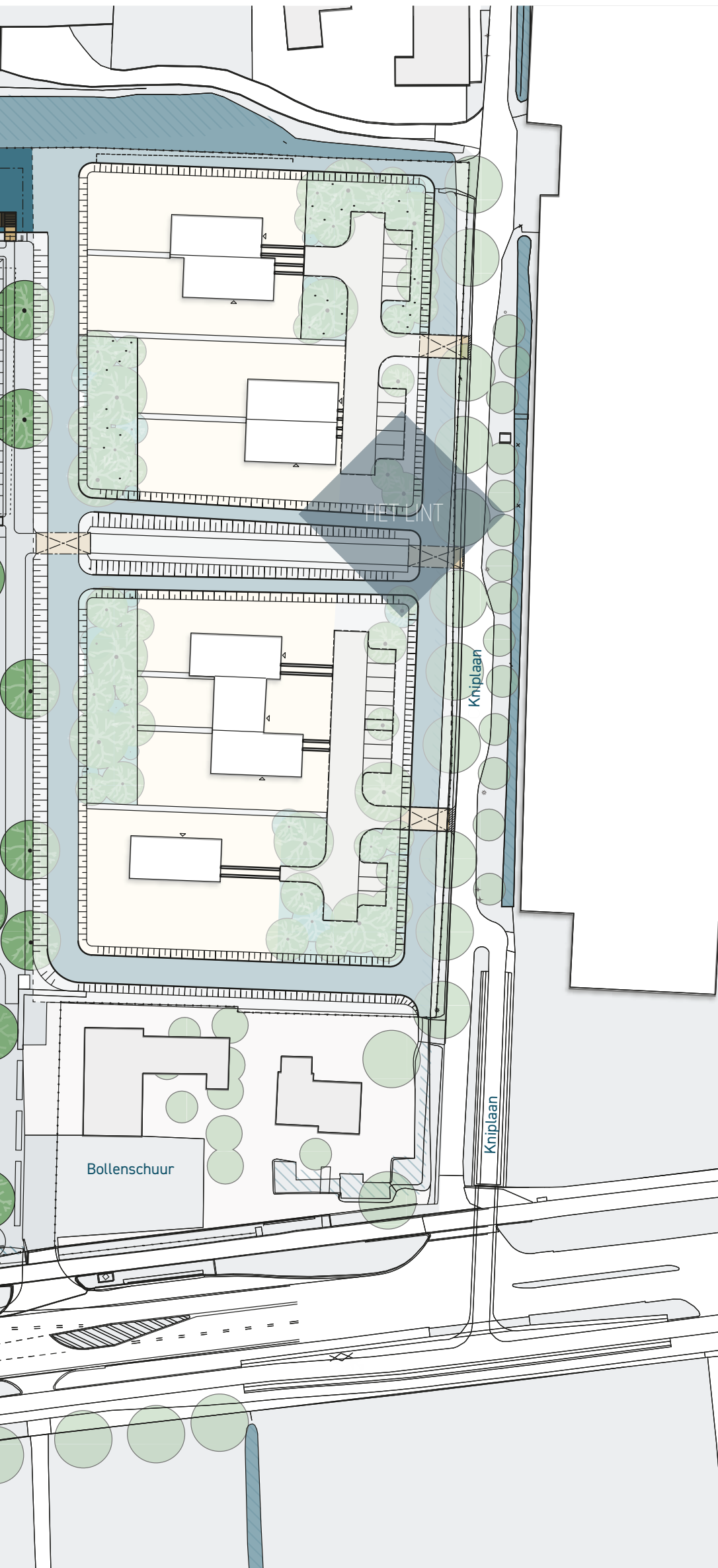
DE BOSRAND

A1 / m A14

Veurseweg


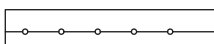
De Vliet





PLATTEGROND ROOSENHORST

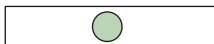
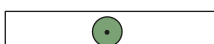

LEGENDA

-  Bestaande situatie
-  Plangebied


GRAS EN BLOEMEN MENGSELS

-  Veld, boomgaard bijen en vlinders zaadmengsel (inheems in Nederland)
-  Gras voor parkeerplaats: Barenburg Bar Power (inheems in Nederland)
-  Bosrand bos zaadmengsel (inheems in Nederland)
-  Eikenlaan: Heem Eikenprocessierups kruidenmengsel
-  Ecologische oever beplanting
-  Oevermengsel voor talud (inheemse soorten)





BOMEN




-  Bestaande bomen
-  Nieuwe bomen (Veld en Boomgaard)
-  Bosgebied in Bosrand

HEESTERS

-  Haag van gemixte heesters 0.9 x 1.2 meter

VERHARDING

-  Baksteen: Terra Nova (Bylandt) df
-  Halfverharding: Nobre Cal graugelb
-  Landhuis terras
-  Steiger

-  Bestaand water
-  Water
-  Straatverlichting



VIER LANDSCHAPSKAMERS

EIGENTIJDSE LANDSCHAPSWONINGEN

In Roosenhorst komen 41 eigentijdse landschapswoningen, verspreid over vier 'kamers' met ieder een eigen karakter. U woont hier straks in de Bosrand, de Boomgaard, het Landhuis of het Lint. Elk ruim en groen opgezet, met prachtige woningen die zorgvuldig worden ingepast in een nieuw aan te leggen cultuurlandschap. De woningen onderscheiden zich door hun smaakvolle architectuur, hoogwaardige afwerking en worden duurzaam ontwikkeld. In deze brochure vindt u meer informatie over het Landhuis. Bent u geïnteresseerd in de Bosrand of de Boomgaard? Vraag dan naar de aparte verkoopbrochure van deze woningen.



DE BOSRAND

◆ 5 RIANTE VILLA'S



DE BOOMGAARD

◆ 2 VRIJSTAANDE WONINGEN EN
12 2[^]1 KAPWONINGEN



HET LANDHUIS

- ◆ 2 PENTHOUSES
- ◆ 12 APPARTEMENTEN
- ◆ 121-223 M² WOONOPPERVLAK
- ◆ LIGPLAATS AAN COLLECTIEVE STEIGER
- ◆ 2 EIGEN PARKEERPLAATSEN IN PARKEERGARAGE



HET LINT

- ◆ 8 LINTWONINGEN
- ◆ VERWACHTE START VERKOOP ZOMER 2019

'VEEL LICHT SCHIJNT
DOOR DE GROTE
RAAMPARTIJEN'

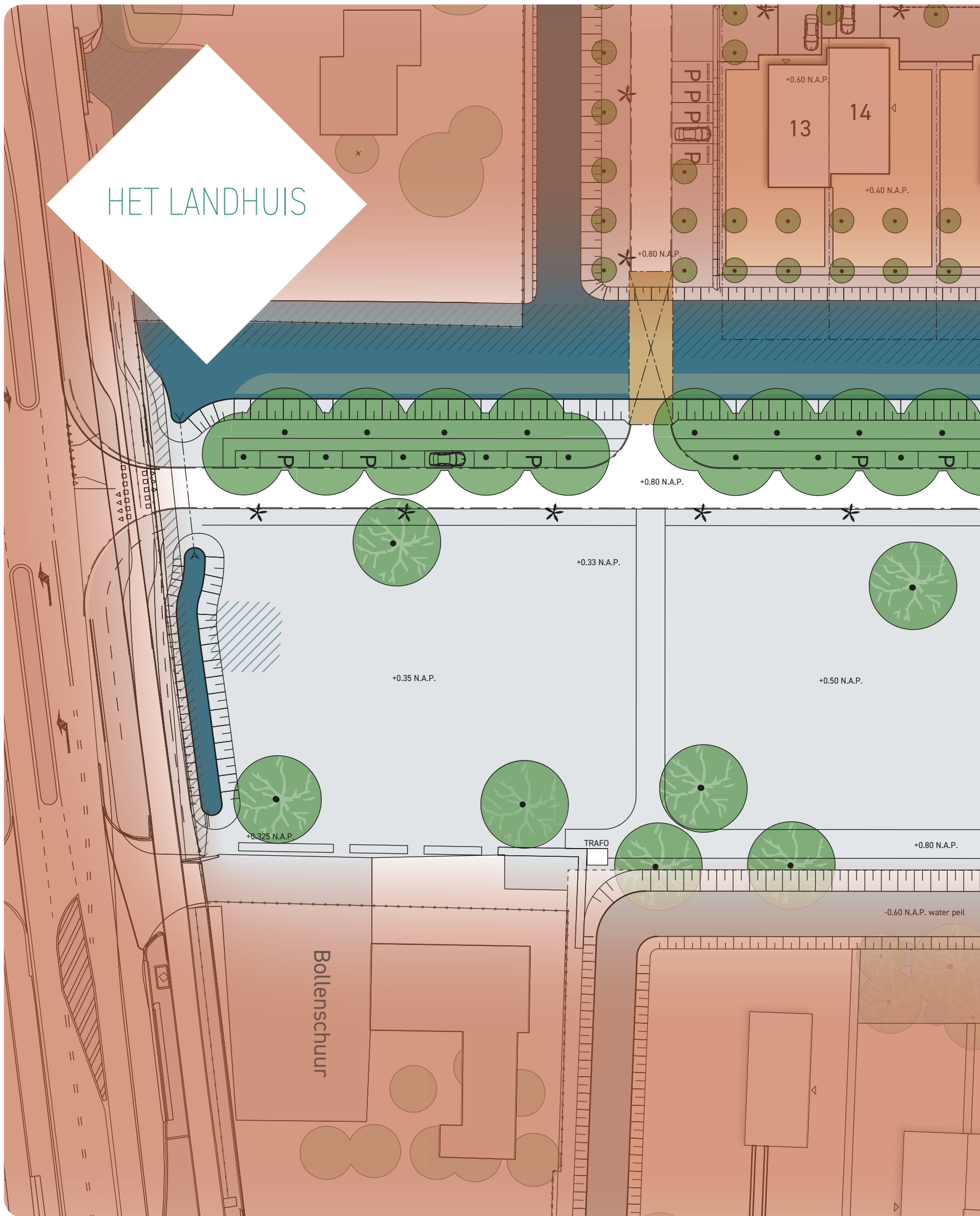
HET LANDHUIS

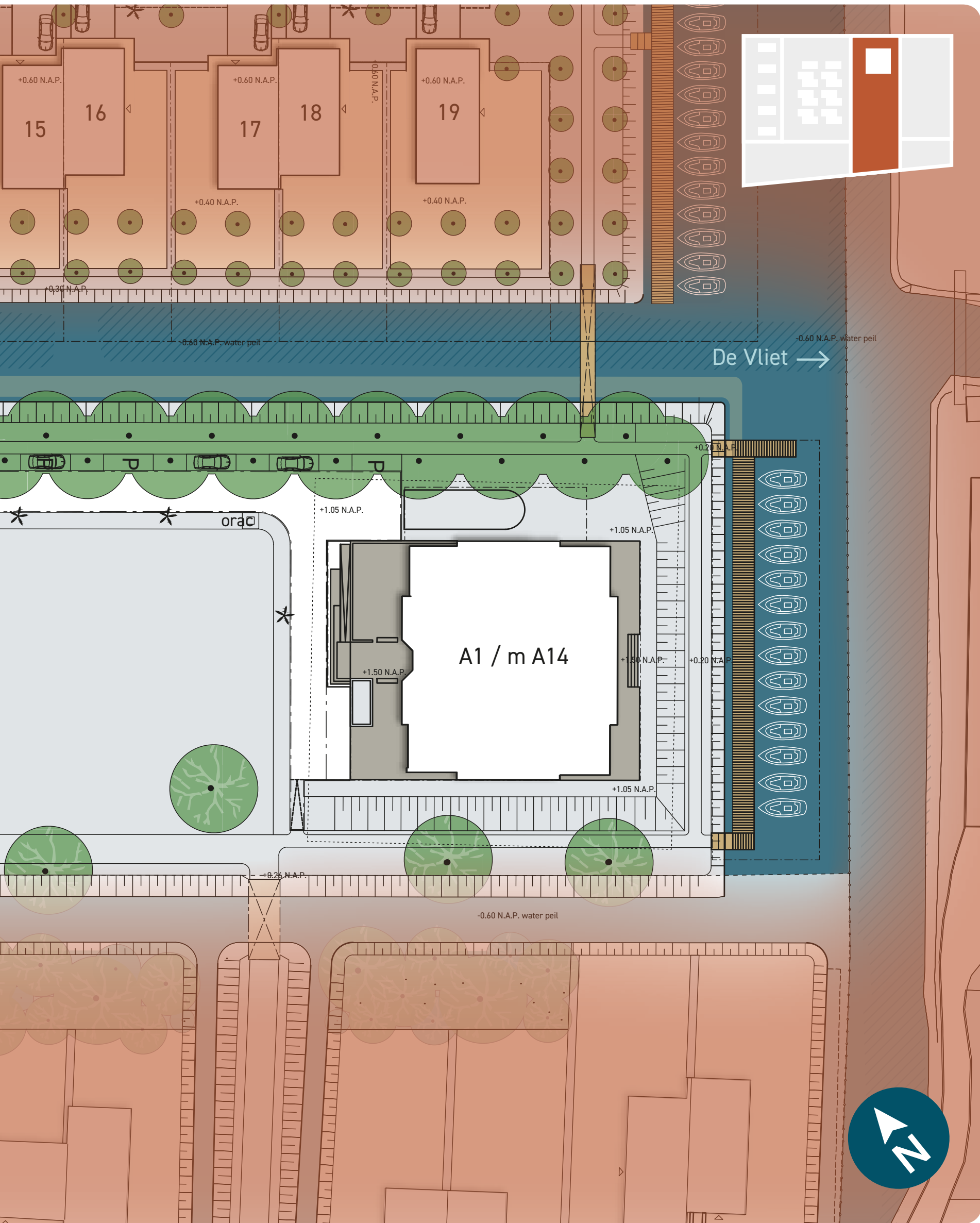


Het charmante Landhuis beschikt over 4 woonlagen en kenmerkt zich door zijn charmante uitstraling. In het Landhuis komen 12 ruime appartementen en 2 penthouses van 121 tot 223 m², met een groot en zonnig terras of balkon. Elke woning is een hoekwoning en heeft een prachtig uitzicht over het landschap. Veel licht schijnt door de grote raampartijen en de wisselingen in de jaargetijden gaan hier niet onopgemerkt aan u voorbij.



HET LANDHUIS

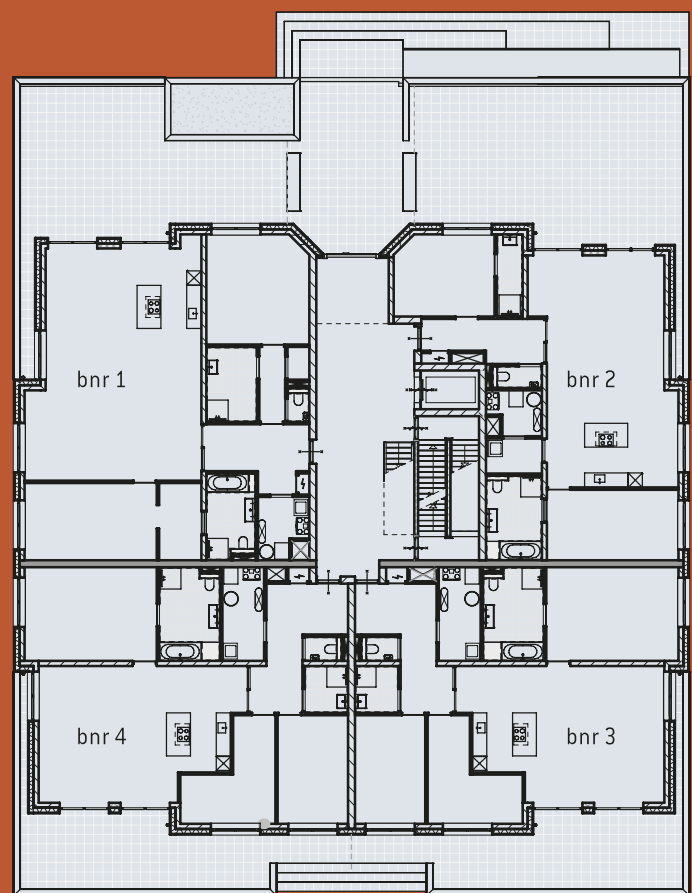




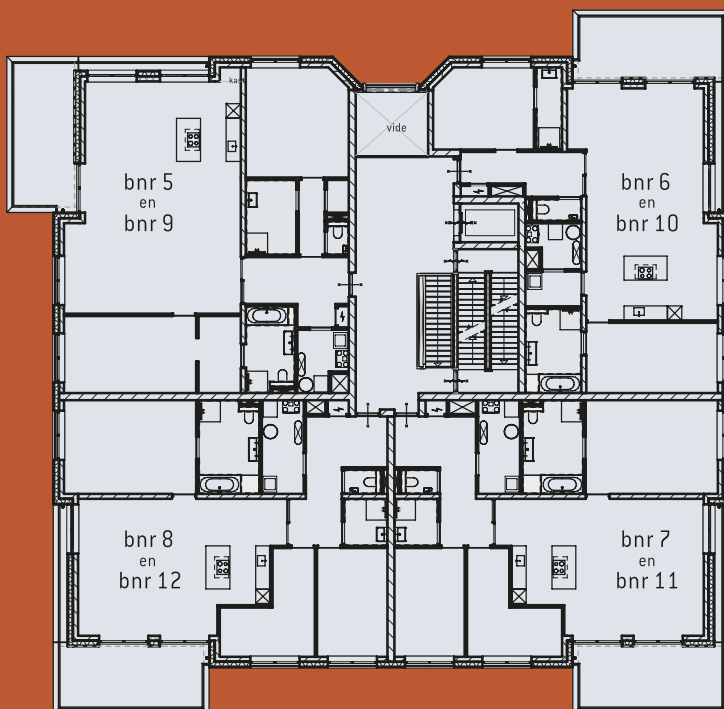
VERDIEPINGS OVERZICHTEN



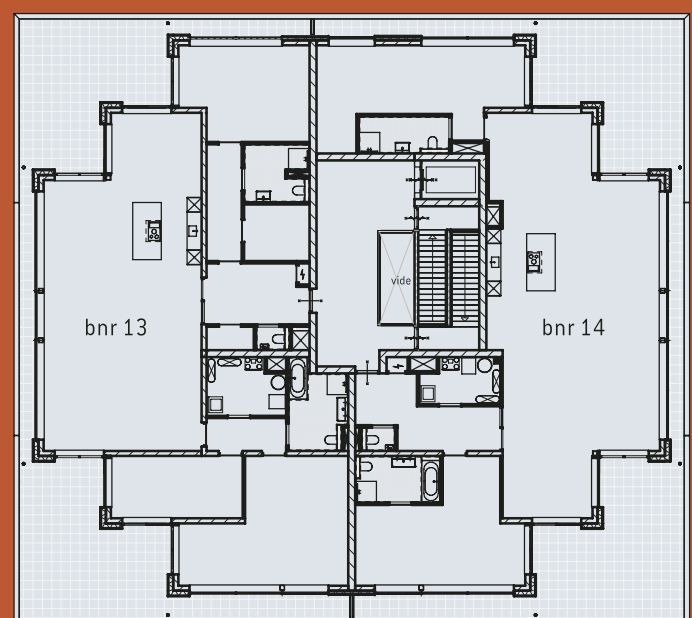
KELDER



BEGANE GROND



EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING



DERDE VERDIEPING





GEVELAANZICHTEN



NOORD-WESTGEVEL



ZUID-WESTGEVEL



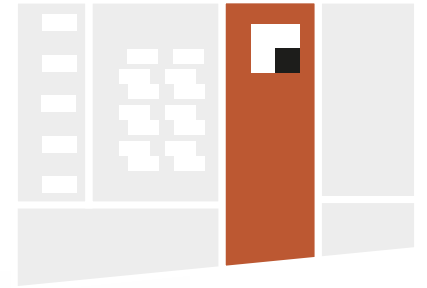
ZUID-OOSTGEVEL



NOORD-OOSTGEVEL

Het Landhuis

Hoekappartement
Bouwnummer 1
Begane grond

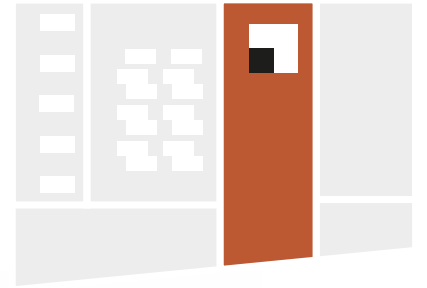


KENMERKEN

- Woonoppervlakte van 156 m²
- Groot buitenterras van 63 m² op het noordwesten
- Royale woonkamer met openstaande deuren naar het terras
- Hoofdslaapkamer met ensuite inloopkast en badkamer
- Privé berging en 2 parkeerplaatsen in de garage
- Ligplaats aan collectieve steiger

Het Landhuis

Hoekappartement
Bouwnummer 2
Begane grond



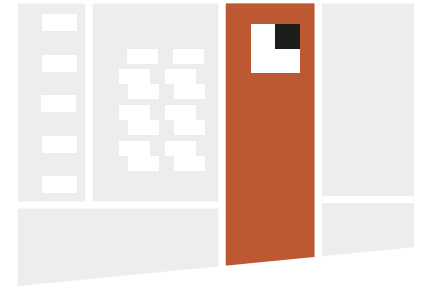
KENMERKEN

- Woonoppervlakte van 121 m²
- Groot buitenterras van 77 m² op het noordwesten
- Comfortabele luxe keuken
- 2 Slaapkamers met directe toegang tot de badkamer
- Privé berging en 2 parkeerplaatsen in de garage
- Ligplaats aan collectieve steiger



Het Landhuis

Hoekappartement
Bouwnummer 4
Begane grond



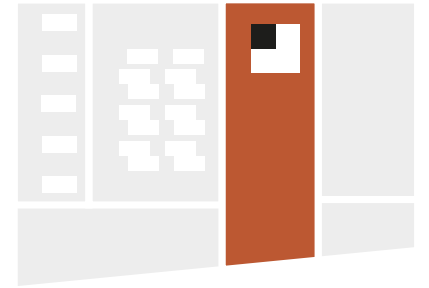
KENMERKEN

- Woonoppervlakte van 138 m²
- Mooi buitenterras van 37 m² op het zuidoosten
- Heerlijke woonkamer met openslaande deuren naar het terras
- 3 Praktisch ingerichte slaapkamers en 2 badkamers
- Privé berging en 2 parkeerplaatsen in de garage
- Ligplaats aan collectieve steiger

Het Landhuis

Hoekappartement
Bouwnummer 3

Begane grond



KENMERKEN

- Woonoppervlakte van 138 m²
- Ruim buitenterras van 37 m² op het zuidoosten
- Lichte gezellige woonkamer met open keuken
- Ruime hoofslaapkamer met ensuite badkamer
- Privé berging en 2 parkeerplaatsen in de garage
- Ligplaats aan collectieve steiger





'DE OUDE PALLADIO'S VORMDEN DE INSPIRATIE VOOR HET LANDHUIS'

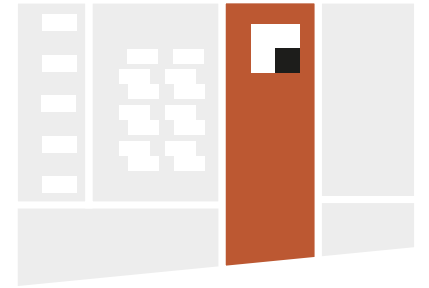


IMPRESSIE BOUWNUMMER 5

Het Landhuis

Hoekappartement
Bouwnummer 5 en 9

Eerste en tweede
verdieping



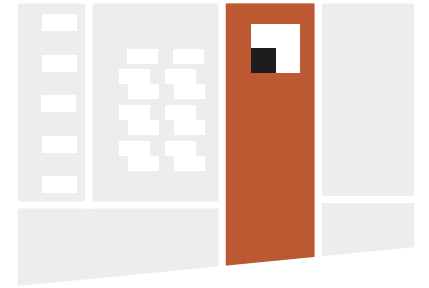
KENMERKEN

- Woonoppervlakte van 156 m²
- Balkon van 17 m² op het zuidwesten
- Royale woonkamer met weids uitzicht over het veld
- 2 Slaapkamers met kastruimte en comfortabele badkamers
- Privé berging en 2 parkeerplaatsen in de garage
- Ligplaats aan collectieve steiger

Het Landhuis

Hoekappartement
Bouwnummer 6 en 10

Eerste en tweede
verdieping



KENMERKEN

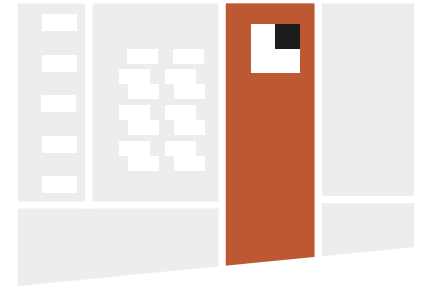
- Woonoppervlakte van 121 m²
- Balkon van 17 m² op het noordwesten
- Prachtig uitzicht over het veld vanuit de woonkamer
- 2 Slaapkamers met comfortabele badkamers
- Privé berging en 2 parkeerplaatsen in de garage
- Ligplaats aan de collectieve steiger



Het Landhuis

Hoekappartement
Bouwnummer 8 en 12

Eerste en tweede
verdieping



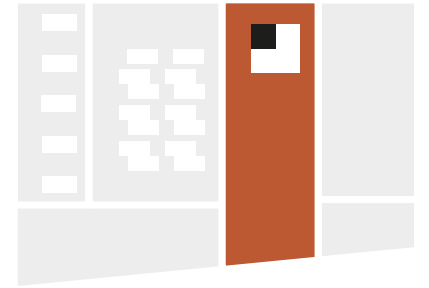
KENMERKEN

- Woonoppervlakte van 138 m²
- Balkon van 17 m² op het zuidoosten
- Prachtig uitzicht op de weilanden en de Vliet
- Ook andere slaapkamerindeling mogelijk
- Privé berging en 2 parkeerplaatsen in de garage
- Ligplaats aan collectieve steiger

Het Landhuis

Hoekappartement
Bouwnummer 7 en 11

Eerste en tweede
verdieping



KENMERKEN

- Woonoppervlakte van 138 m²
- Balkon van 17 m² op het zuidoosten
- Lichte woonkamer met uitzicht op de waterrijke omgeving
- Indeling met 2 of 3 slaapkamers mogelijk
- Privé berging en 2 parkeerplaatsen in de garage
- Ligplaats aan de collectieve steiger

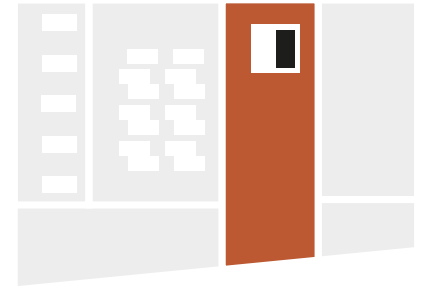






Het Landhuis

Penthouse
Bouwnummer 13
Derde verdieping

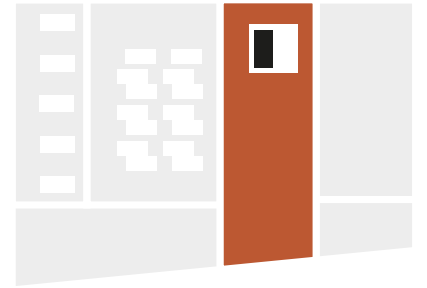


KENMERKEN

- Woonoppervlakte van 223 m²
- Dakterras van maar liefst 86 m² op het zuidwesten
- Royale woonkamer met luxe open keuken
- Slaapkamer met uitzicht op de Vliet en ensuite badkamer
- Privé berging en 2 parkeerplaatsen in de garage
- Ligplaats aan de collectieve steiger

Het Landhuis

Penthouse
Bouwnummer 14
Derde verdieping



KENMERKEN

- Woonoppervlakte van 207 m²
- 2 ruime dakterrassen van in totaal 88 m²
- Ruime woonkamer met uitzicht op de waterrijke omgeving
- 2 Royale slaapkamers met directe toegang tot de badkamers
- Privé berging en 2 parkeerplaatsen in de garage
- Ligplaats aan de collectieve steiger





'ELKE WONING IS EEN
HOEKWONING MET EEN
FANTASTISCH UITZICHT'





TECHNISCHE OMSCHRIJVING HET LANDHUIS

Terreininrichting

Het terrein rondom het Landhuis wordt ingericht naar het ontwerp van landschapsarchitectenbureau, Buro Sant en Co. Zij hebben het landschap met zorg vormgegeven en veel aandacht besteed aan de overgang van openbaar- naar privé gebied, voor inheemse beplanting en het toepassen van zo min mogelijk verharding. De historische waterstructuur wordt in ere hersteld en met de extra beplanting wordt er ruimte gecreëerd voor flora en fauna.

Langs de asymmetrische toegangsweg naar het Landhuis wordt een monumentale rij van eikenbomen geplant. In het veld komen beuken, okkernoten en tamme kastanjabomen. Ook wordt het veld ingezaaid met een bloemrijk mengsel.

Het Landhuis ligt met haar parterre 45 centimeter hoger dan het aangesloten maaiveld, zodat er een duidelijk onderscheid is tussen de privé terrassen en het openbaar gebied. Verder beschikt het Landhuis over een collectieve steiger waaraan iedere woning een ligplaats van 3,0 bij 7,5 meter krijgt.



HET LANDHUIS

Parkeergarage

Onder het Landhuis is een half verdiepte parkeergarage die bereikbaar is via een hellingbaan. De hellingbaan is afgesloten door een automatische garagedeur met loopdeur en is te openen via een afstandsbediening. Met een sleutel kan men vanuit de parkeergarage de personenlift naar de betreffende verdiepingen nemen.

Elk appartement krijgt 2 parkeerplaatsen en een privé berging. De berging is voorzien van een lichtpunt en wandcontactdoos, zodat hier ook de elektrische fiets opgeladen kan worden. Indien gewenst, kan tegen betaling worden gekozen voor een elektrische laadpaal voor de auto in de garage.

Hoofdentree en lifthallen

Naast de grote houten deur bij de hoofdentree, bevindt zich het beltableau van de woningen in het Landhuis. De deur wordt bediend vanuit de woningen met een videofooninstallatie. Voor de ingang op de parterre van het Landhuis zijn postkasten geplaatst.

In de lifthallen zijn de vloeren afgewerkt met een kopshouten parket. De wanden zijn gestuct en gesaust en de plafonds bestaan uit gipsplaten met een akoestische afwerking. De trap in de lifthal is een stalen trap met houten treden, voorzien van een lamellen hekwerk. Het hoofdtrappenhuis bestaat uit prefab beton.

Draagconstructie

De fundering van het Landhuis bestaat uit prefab betonpalen. De constructieve vloeren zijn van beton en de dragende wanden zijn van beton en kalkzandsteen. In de penthouses worden ook stalen kolommen toegepast, vanwege de grote glasoppervlaktes.

Dak

Het Landhuis heeft een plat dak met isolatie en dakbedekking. Op het dak plaatsen we de benodigde installatiekanalen, aanlijnvoorzieningen en twee lichtkoepels. De overige ruimte wordt gebruikt voor zoveel mogelijk zonnepanelen.

Gevels

De gevels van het Landhuis werken we af met een gevelstuc systeem, welke bestaat uit een lichtgekleurde gemêleerde steenstrip.

Buitenkozijnen, deuren en ramen

De buitenkozijnen, deuren en ramen van het Landhuis zijn van aluminium in een parelmoer-grijze kleur en hebben triple beglazing. Dit met uitzondering van de houten hoofdentree deur van het Landhuis.

Balkons en terrassen

De balkons van het Landhuis bestaan uit prefab beton en krijgen aan de bovenzijde een antislip structuur. De onderzijde en zijkanten worden afgewerkt met steenstrips, zoals het steen aan de gevel. De terrassen van de appartementen op de begane grond en de penthouses bestaan uit in het werk gestort beton en worden afgewerkt met geïsoleerde dakbedekking en betontegels in een crèmekleur.

Balustrades

De terrassen op de begane grond krijgen een balustrade van stalen balusters, met daarop een prefab betonband in de kleur crème. Op de balkons op de eerste- en tweede verdieping komt een balustrade die bestaat uit een stalen paneel met een geperforeerd rozenpatroon in dezelfde kleur als de kozijnen. De dakterrassen worden voorzien van een dichte borstwering.

Frans balkonhekwerk

Voor de buitenkozijnen op de eerste verdieping komt een glazen hekwerk. Voor de buitenkozijnen op de tweede verdieping komt (evenals op de balkons) een stalen paneel met een geperforeerd rozen patroon als hekwerk.

Binnenwanden en wandafwerking

De binnenwanden van het Landhuis bestaan uit kalkzandsteen en gipsblokken. Alle wanden worden behangklaar opgeleverd (exclusief behangwerk). Alleen de wanden in de badkamers worden tot aan het plafond betegeld met 25*33 cm tegels. In de toiletruimtes zijn de wanden tot 1,20 meter betegeld, met daarboven spuitwerk.

Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen en vlakke stompe binnendeuren in het Landhuis zijn van hout en worden fabrieksmatig afgelakt in RAL9010. De kozijnen en deuren hebben aluminium scharnieren en aluminium hang- en sluitwerk. Verder krijgen de deurkozijnen van de toiletruimtes en badkamers een antracieten kunststeen onderdorpel.

Vloerafwerking

Op de constructieve betonnen vloeren komt een dekvloer. In de dekvloer zijn onder andere de vloerverwarmingsleidingen opgenomen. Er worden, behoudens het vloertegelwerk (30*30 cm), in de badkamers en toiletruimtes geen verdere vloerafwerking of plinten aangebracht.

Plafondafwerking

De plafonds worden afgewerkt met spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur. De V-naden van de plafonds blijven hierbij in het zicht.

Sanitair

De woningen in het Landhuis krijgen sanitair van Villeroy en Boch en kranen en douches van Grohe. In de uitgebreide technische omschrijving worden de sanitaire voorzieningen per woning nader toegelicht. De plaats van de aansluitpunten kan worden gewijzigd, in overleg met de badkamersshowroom. Hier moet rekening gehouden worden met de positionering van schachten, kruisingen in vloeren van WTW-kanalen en de riolering.

Keuken

De woningen zijn voorzien van een luxe SieMatic keuken met Siemens inbouwapparatuur. De keukenopstelling is per woning verschillend; bekijk hiervoor uw verkooptekening. De keuken kan geheel naar eigen inzicht en smaak worden aangepast door de keukenshowroom. Daarnaast kan, in overleg met de showroom, de plaats van de aansluitpunten van de keuken worden gewijzigd. Hierbij moet men rekening houden met de positionering van schachten, kruisingen in vloeren van WTW-kanalen en riolering. De stelpost voor de keuken van de appartementen is €12.000 incl. BTW en voor de penthouses €20.000 incl. BTW.

Installaties

Iedere woning krijgt een bodem warmtepomp met 300 liter boiler, lage temperatuur vloerverwarming- en koeling en een mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning. De energievraag wordt zoveel mogelijk opgevangen door het gebruik van hoogwaardige isolatie en triple glas.

NOM-principe

De woningen hebben geen gasaansluiting en worden duurzaam ontwikkeld volgens het NOM-principe. Een nul-op-de-meter woning is een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon en onder standaard klimaatcondities op jaarbasis gelijk zijn aan nul. Daarnaast heeft de woning een energieopwekkingscapaciteit van 1780 kWh voor



gebruikersgebonden energie. Het dak van het Landhuis is echter niet groot genoeg voor het benodigd aantal zonnepanelen om aan dit principe te voldoen. Daarom wordt de overige benodigde energie gecompenseerd in zonaandelen. Of een vergelijkbaar initiatief.

Disclaimer

Deze verkorte versie van de technische omschrijving geeft op hoofdlijnen de afwerking van de woningen weer. Aan deze versie kunnen geen rechten worden ontleend. De uitgebreide versie van de technische omschrijving is te downloaden op de website www.roosenhorst.nl en maakt onderdeel uit van de koop- aanneemovereenkomst.

Woningborg

Roosenhorst wordt door Vink Bouw Nieuwkoop gerealiseerd met toepassing van de Woningborg garantie. Woningborg garandeert voor de door haar goedgekeurde projecten de afbouw en de bouwkwaliteit in gevallen waarin de bouwer daarin tekortschiet. Bovendien geeft Woningborg vooraf adviezen over de bouwkundige aspecten en voert zij tijdens de bouw periodieke inspecties uit op de bouwplaats. Op die manier zijn de kopers van Roosenhorst verzekerd van een goede voorbereiding en realisatie.





COLOFON

AANKOOPPROCEDURE

Het kopen van een woning is een belangrijke beslissing die u niet dagelijks neemt. Wij staan u graag terzijde om u zo goed mogelijk te informeren. De eerste informatie omtrent de woningen vindt u in deze brochure en op de website www.roosenhorst.nl. De makelaar zal u verder helpen met het beantwoorden van vragen en nadere documentatie. In een later stadium, in geval van koop, zal de klantbegeleider van Vink Bouw u verder begeleiden.

Indien u besluit tot de aankoop van een woning, ontvangt u voorafgaand aan het verkoopgesprek met de makelaar alle contractstukken in concept, zodat u deze alvast op uw gemak kunt doornemen. Tijdens het verkoopgesprek wordt u uitgebreid geïnformeerd over de vervolgprocedure.

DISCLAIMER

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld om u inzicht te geven in het plan en de woningen. Aan de informatie in de brochure kunnen echter geen rechten worden ontleend en maakt daarom geen onderdeel uit van de contractstukken.

Roosenhorst is een ontwikkeling van Vink Bouw

VINK BOUW 

MAKELAAR

dé Woonexpert

070 280 00 00 | www.dewoonexpert.nl | info@dewoonexpert.nl



dé WOONEXPERT