



Waard wonen

hier
ben ik
thuis

NIEUWBOUW
22 APPARTEMENTEN
BLAUWE HOEK DOORNENBURG



INHOUD

Over het project	03
De ligging	03
De appartementen	04
Voorzieningen in de woning	05
Huurprijzen	06
Inkomenseisen & Passend toewijzen	07
Voorwaarden toewijzing	07
Installaties & tekeningen	08



OVER HET PROJECT

In Doornenburg bouwen we 22 appartementen aan de zuidkant van het dorp, dichtbij het centrum. De woningen worden gebouwd door aannemer Van Wijnen. Het gebouw bestaat uit 2 woonlagen.

Voor wie?

We verhuren 17 appartementen aan huurders met een passend inkomen, 3 appartementen aan statushouders en 2 appartementen aan jongeren. Het gebouw is volledig bezoekbaar en toegankelijk voor rolstoelgebruikers.

Oplevering

De huurders krijgen naar verwachting in het tweede kwartaal van 2025 de sleutel van de woning.

DE LIGGING

Doornenburg ligt in de gemeente Lingewaard. Het dorp ligt ten noordwesten van de Pannerdense Kop; dit is het punt waar de Boven-Rijn zich splitst in de rivier de Waal en het Pannerdensch Kanaal.

De appartementen zijn op loopafstand van de Waaldijk. Ook het centrum is makkelijk te bereiken.

Algemene informatie over het dorp

Doornenburg is een hechte gemeenschap met veel verenigingen. Het dorps huis is een belangrijk ontmoetingscentrum voor de inwoners van Doornenburg. Waardwonen heeft bijgedragen om het centrale plein bij het dorps huis aantrekkelijker te maken en daarmee ontmoeting te bevorderen. Het vernieuwde plein is april 2024 geopend.

Winkels en horeca

Doornenburg heeft weinig voorzieningen, maar wel alles wat u nodig heeft. Er is een supermarkt en een bakker. Groente en fruit koopt u rechtstreeks bij de boer. Daarnaast is er een bloemist en zijn er verschillende kapperszaken. Een pinautomaat is te vinden bij het ontmoetingscentrum in het dorp.



Het ontmoetingscentrum wordt gebruikt voor diverse doeleinden zoals theater, toneel en muziekuitvoeringen. Daarnaast zijn er 2 cafetaria's, een sushirestaurant, een bistro en zijn er bij Fort Pannerden en kasteel Doornenburg horecagelegenheden.

Sport

In Doornenburg zijn er verschillende sportgelegenheden/verenigingen zoals voetbal, tennis, yoga, hengelsport, schutterij en scouting. Vanuit het actieve ontmoetingscentrum worden er diverse sportactiviteiten georganiseerd zoals dansen, nordic walking, jeu de boules en andere bewegingssporten.

Zorg

In Doornenburg zit een huisartsenpraktijk, fysiotherapeut, tandartsenpraktijk en een logopedist.

Ligging en openbaar vervoer

Doornenburg ligt relatief afgelegen. Er zijn geen uitvalswegen in de buurt die direct op een snelweg aansluiten. Via het openbaar vervoer is Doornenburg bereikbaar per bus (lijn 300) vanuit Arnhem en (lijn 33) vanuit Nijmegen.

DE APPARTEMENTEN

Er worden in totaal 22 appartementen gebouwd.

Er zijn 2 verschillende typen:

- 20 reguliere appartementen
- 2 kleinere appartementen geschikt voor jongeren

Plattegronden

De reguliere appartementen hebben 2 slaapkamers. De kleinere appartementen hebben 1 slaapkamer. Beide hebben een open keuken en een terras óf balkon. Verderop in de brochure ziet u de plattegronden van de verschillende typen appartementen.

Energielabel

De woningen krijgen minimaal het energielabel A+++.

Parkeren en bergingen

De bergingen bevinden zich op de begane grond. Vlak naast het gebouw komt een openbaar parkeerterrein.



VOORZIENINGEN IN DE WONING

Bij oplevering zijn deze woningen voorzien van alle benodigde basisvoorzieningen. Keuken, badkamer en sanitaire voorzieningen zijn dus aanwezig.

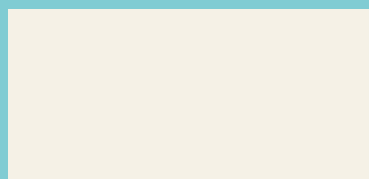
Keuken

De woningen zijn voorzien van een standaard keuken inclusief:

- Ronde rvs Spoelbak met keukenkraan (Grohe Costa S)
- Kunststof aanrechtblad (kleur beton donker) doorlopend tot aan de buitenmuur
- 3 Bribus keukenkasten onder en boven in de kleur wit essen
- Lades (soft-close systeem)
- Etna motorloze Afzuigkap met klepkast erboven
- Wandtegels Mosa (kleur wit)

In de woning kookt u elektrisch. Omdat nieuwbouwwoningen tegenwoordig geen gasaansluiting meer hebben. Heeft u een eigen inbouw kookplaat? Dan maakt Waardwonen daarvoor kosteloos een opening in het aanrechtblad.

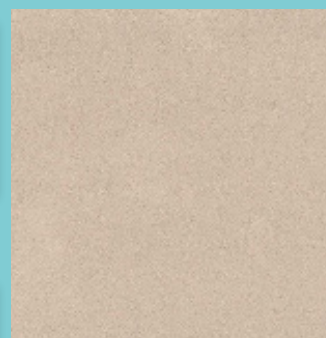
Bij oplevering is de afzuigkap het enige elektrische apparaat in de keuken. U moet dus zelf voor een kooktoestel en koelkast zorgen.



A. Wandtegels



B. Wandtegels



C. Vloertegels

Badkamer

Het sanitair in de badkamer bestaat uit:

- Douchecombinatie met glijstang en douchekraan
- Wastafelcombinatie met kraan
- Wandtegels tot aan het plafond, Mosa wit, glanzend, 15x20 cm (A)
- Accentwandtegels, Mosa beige, glanzend, 15x20 cm (B)
- Vloertegels, Mosa lichtbeige, mat, antislip, 15x15 cm (C)

Toilet

Het sanitair in het toilet bestaat uit:

- Een zwevend toilet
- Fontein met kraan
- Wandtegels tot 1,5m vanaf de vloer, Mosa wit, glanzend, 15x20 cm (A)
- Accentwandtegels, Mosa beige, glanzend 15x20 cm (B)
- Vloertegels, Mosa lichtbeige, mat, antislip, 15x15 cm (C)

6 HUURPRIJZEN

Hieronder ziet u de huurprijzen en servicekosten van de 18 beneden- en bovenwoningen. Alle woningen hebben dezelfde huurprijs (prijspeil 2025). Bovendien leggen we uit welke servicekosten van toepassing zijn en waarom.

Kale huurprijs	Servicekosten
€ 682,96 (kleine / jongerenwoning)	€ 63,85 bovenwoningen € 44,65 benedenwoningen
€ 731,93	€ 63,85 bovenwoningen € 44,65 benedenwoningen

Kale huurprijzen

De kale huurprijs van de woningen is € 682,96 of € 731,93. Dit is het prijspeil 2025. Ieder jaar (per 1 juli) mogen wij de huur verhogen. De overheid bepaalt jaarlijks hoeveel dat maximaal mag zijn. Deze huurverhoging gaat over uw kale huur.

Servicekosten

Naast de kale huur betaalt u ook servicekosten. De algemene servicekosten betaalt u met een maandelijks voorschot van maximaal € 63,85 (prijspeil 2024, jaarlijks geïndexeerd). En bestaat onder andere uit:

- € 9,00 tuinonderhoud.
- € 14,50 schoonmaak algemene ruimtes en glasbewassing.

Deze servicekosten verrekenen we na elk kalenderjaar (uiterlijk 30 juni). Betaalde u een te hoog voorschot dan krijgt u geld terug. Betaalde u een te laag voorschot? Dan betaalt u bij. Elk jaar berekenen we deze servicekosten opnieuw.



Naast de servicekosten betaalt u ook de volgende maandelijks servicekosten:

- € 1,95 voor de glasverzekering (prijspeil 2024).
- € 5,20 voor klein onderhoud (prijspeil 2024).

Deze servicekosten passen we jaarlijks per 1 juli aan. De hoogte van de glasverzekering is gebaseerd op de premie van de glasverzekering die Waardwonen voor haar woningen heeft afgesloten inclusief administratiekosten.

De kosten voor klein onderhoud betaalt u zodat Waardwonen reparaties en kleine onderhoudswerkzaamheden uit kan voeren. Een overzicht van deze onderhoudswerkzaamheden leest u in het Onderhouds-ABC op de website van Waardwonen. Elke huurder betaalt hiervoor hetzelfde bedrag.

Huurtoeslag

U kunt voor deze woningen huurtoeslag aanvragen (afhankelijk van uw inkomen). Kijk hiervoor op de website van de Belastingdienst www.toeslagen.nl. Voor het berekenen van de huurtoeslag kunt u bij deze woningen uitgaan van de kale huurprijs per maand.

INKOMENSEISEN & PASSEND TOEWIJZEN

De overheid wil dat u een woning huurt die bij uw inkomen past. Hiervoor zijn regels opgesteld. Deze regels vertellen u en de verhuurders tot welke huurprijs u maximaal mag huren. Dit wordt bepaald aan de hand van uw inkomen en huishoudgrootte. De heet 'passend toewijzen'. Hoe werkt passend toewijzen in de praktijk? Passend toewijzen betekent dat u alleen nog kunt reageren op woningen die passen bij uw situatie. In het schema hieronder ziet u op welke woningen u kunt reageren. Dit is afhankelijk van uw inkomen en huishoudgrootte.

7

PASSEND TOEWIJZEN 2025		KALE HUURPRIJS PER MAAND		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	t/m € 682,96	€ 682,97 t/m € 731,93	€ 731,94 t/m € 900,07
	≤ € 28.375	✓		
	€ 28.376 ≤ € 38.500	✓	✓	
	€ 38.501 ≤ € 49.669		✓	✓
	€ 49.670 ≤ € 57.143			✓
	≤ € 38.500	✓		
	€ 38.501 ≤ € 54.847		✓	✓
	€ 54.848 ≤ € 66.126			✓
	≤ € 38.500	✓	✓	
	€ 38.501 ≤ € 54.847		✓	✓
	€ 54.848 ≤ € 66.126			✓

✓ U kunt reageren

✓ Een deel van het aanbod in deze huurprijscategorie is beschikbaar voor woningzoekenden met een hoger inkomen zie de voorwaarden in de advertentie



VOORWAARDEN TOEWIJZING

De woningen bieden we aan via www.entree.nu. Alleen wanneer u ingeschreven staat kunt u reageren op deze woningen. We wijzen woningen allemaal toe volgens passend toewijzen.



→ terug naar de inhoud

DETAILS & TEKENINGEN

Centrale verwarmingsinstallatie en warmtapwater

De appartementen zijn gasloos en hebben een lucht/water warmtepomp. De verwarming vindt plaats via vloerverwarming. Deze warmtepomp bestaat uit twee onderdelen: een lucht/water warmtepomp en een losse boiler van 200 liter voor het tapwater. Deze plaatsen we in de berging/techniekruimte van de appartementen.

De temperatuurregeling van de verwarming gaat via thermostaten in de woonkamer en de slaapkamers. In de badkamer komt ook een elektrische radiator.

Ventilatie

Er is mechanische ventilatie in uw appartement die zorgt voor de continue aanvoer van frisse buitenlucht en de gelijktijdige afvoer van de vervuilde binnenlucht. De mechanische ventilatie-unit plaatsen we in de berging/techniekruimte.

Dit moderne ventilatiesysteem is een slim ventilatiesysteem dat werkt op basis van CO₂-meting. De toevoer van verse lucht en de afvoer van vervuilde lucht vindt plaats via afzuigpunten in de plafonds van het appartement.

Plaatsing in berging/techniekruimte

De apparatuur plaatsen we in de berging/techniekruimte. De exacte indeling is nog niet bekend. Aan de tekeningen kunt u geen rechten ontleen.

Elektrische installaties

De schakelaars en stopcontacten zijn het type inbouw (alleen daar waar nodig in opbouw), in de kleur wit. Alle stopcontacten worden op ongeveer 30 cm boven de vloer aangebracht. Dit geldt niet voor stopcontacten die gecombineerd worden met schakelaars.

In de woonkamer en slaapkamer 1 wordt een UTP-aansluiting geplaatst voor de telefoon/tv. In de woonkamer en de slaapkamers wordt ook een loze leiding aangebracht die u zelf kunt laten bedraden ten behoeve van gebruik voor bijvoorbeeld een CAI of tweede UTP aansluiting. In de keuken komt een perilex-aansluiting voor een elektrische kookplaat.

In de woonkamer vindt u ook een videofoon-toestel. Deze is gekoppeld aan de intercom met camera (met uitzondering van huisnummer 1-7 op de begane grond), beneden naast de hoofdentree van het gebouw. U kunt dus zien wie er bij u aanbelt en u kunt de voordeur op afstand vanuit het appartement openen.

Daarnaast is er ook een deurbel naast de eigen voordeur.

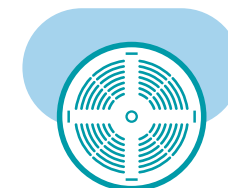
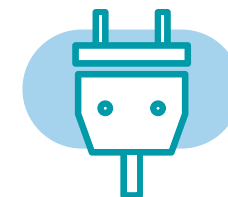
Er komt buitenverlichting naast de voordeur en de balkon/terrasdeur. In de buitenberging op de begane grond krijgt u een dubbel stopcontact en een lichtpunt met schakelaar. Deze installatie is gekoppeld aan de meter van uw eigen meterkast. Het stopcontact in deze berging kunt u ook gebruiken voor het plaatsen van een vrieskast of voor het opladen van uw elektrische fiets.

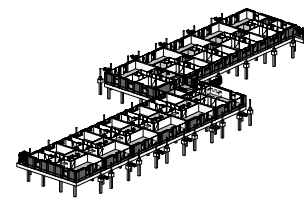
Rookmelders zijn in elk appartement aanwezig.

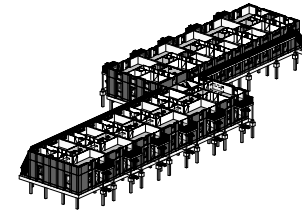
Zonnepanelen

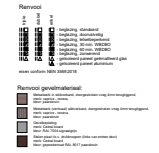
Op het dak van het complex en de buitenbergingen komen zonnepanelen. Elke woning krijgt voldoende zonnepanelen om het gemiddelde energieverbruik te dekken voor uw verwarming, het warmwater en de ventilatie. De energie die nog nodig is voor huishoudelijk gebruik moet u zelf inkopen.

U betaalt geen servicekosten voor de zonnepanelen.







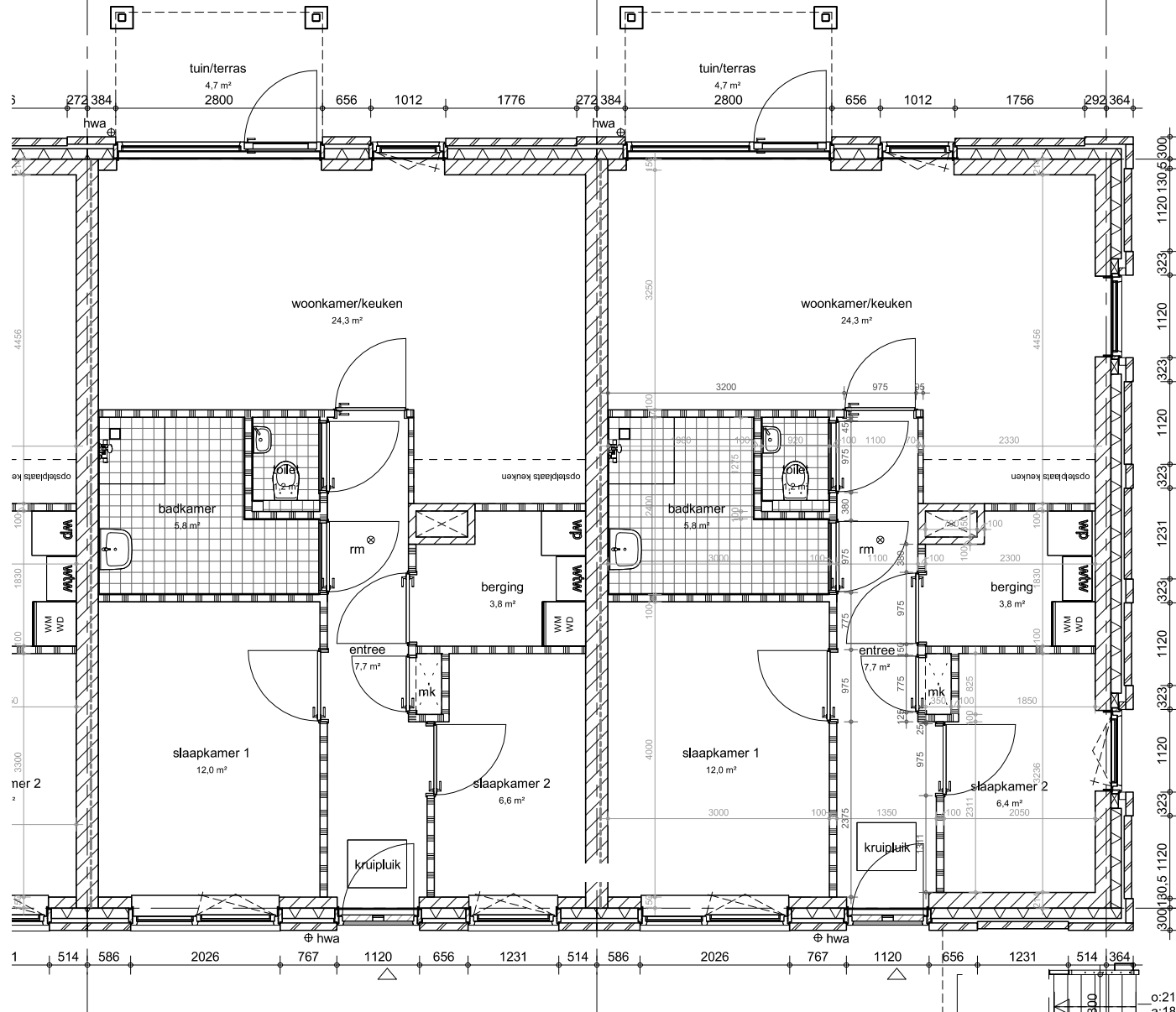


Rijshout 3

Maatvoering en indeling keuken indicatief

Rijshout 1

Maatvoering en indeling keuken indicatief

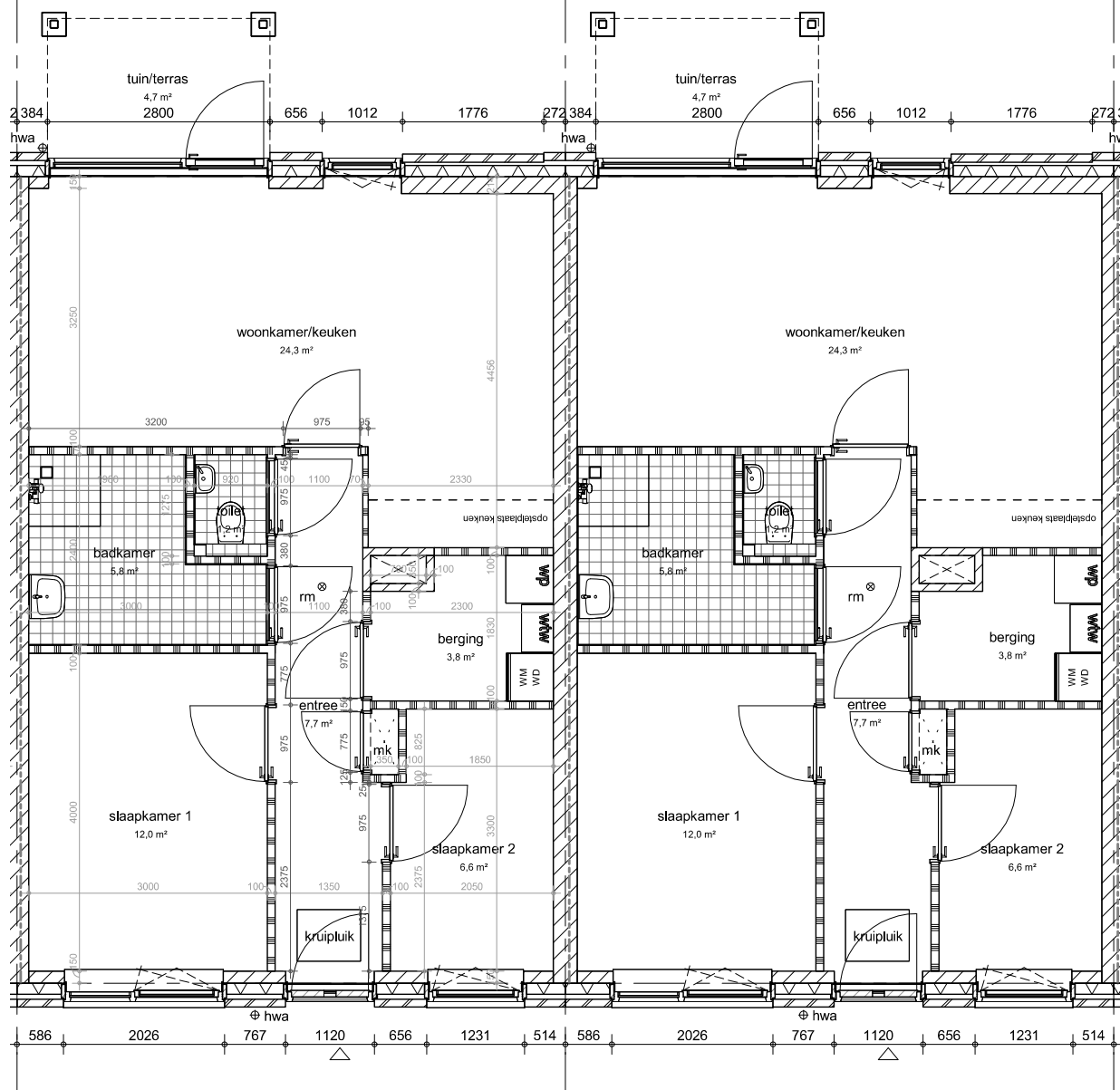


Rijshout 5

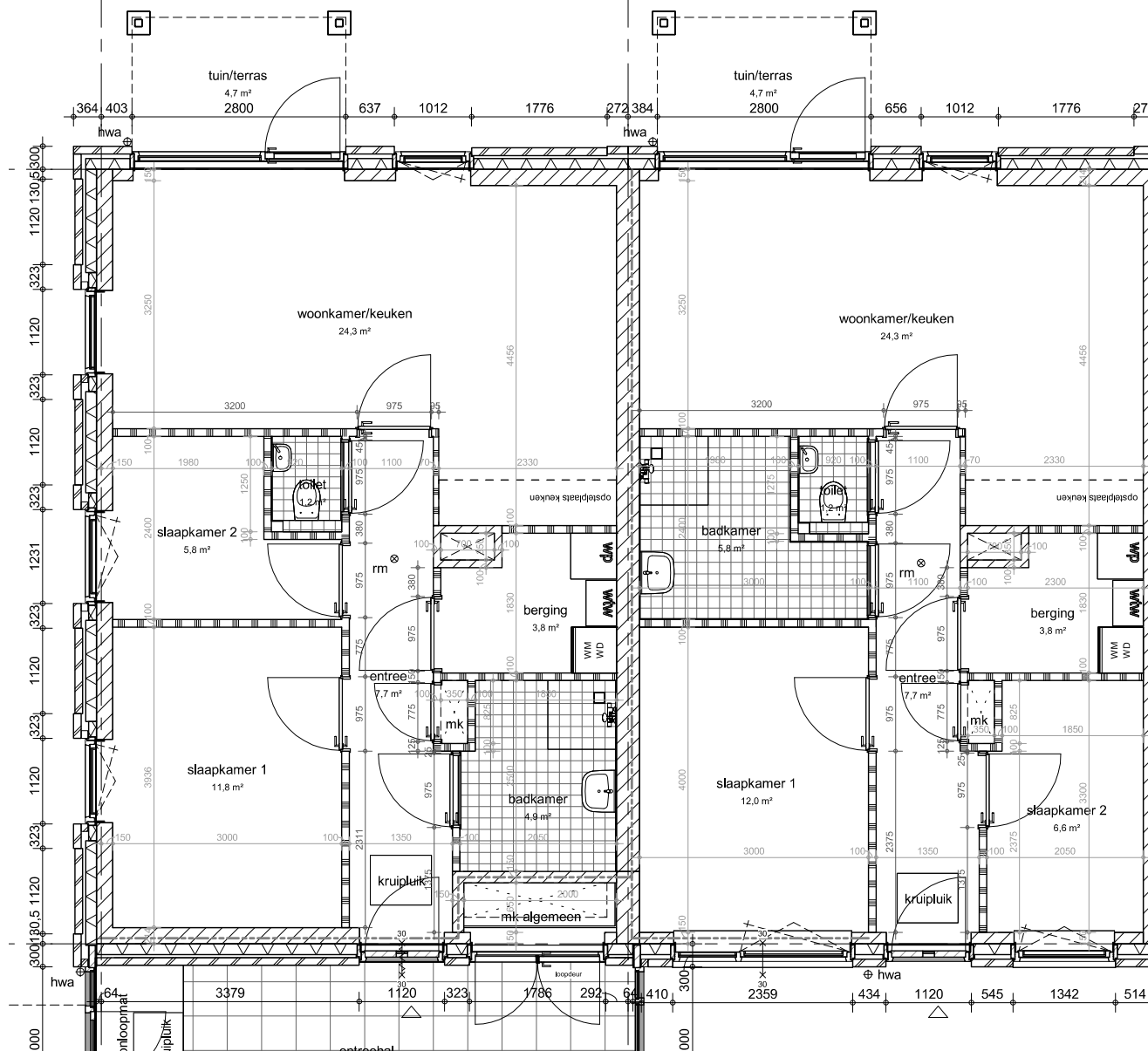
Maatvoering en indeling keuken indicatief

Rijshout 3

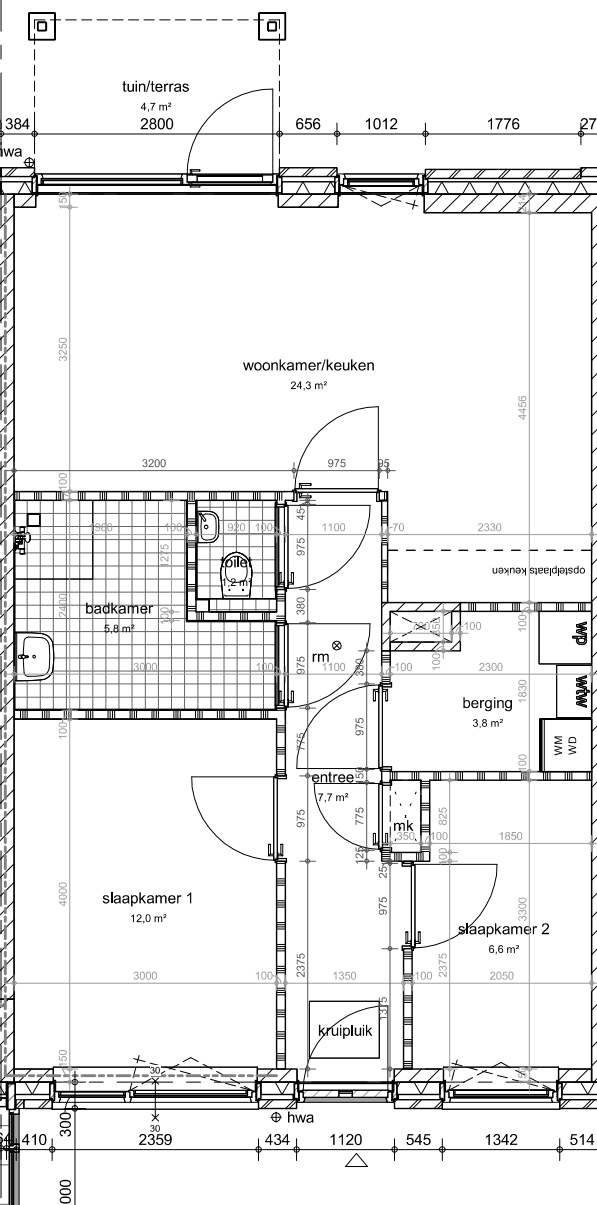
Maatvoering en indeling keuken indicatief

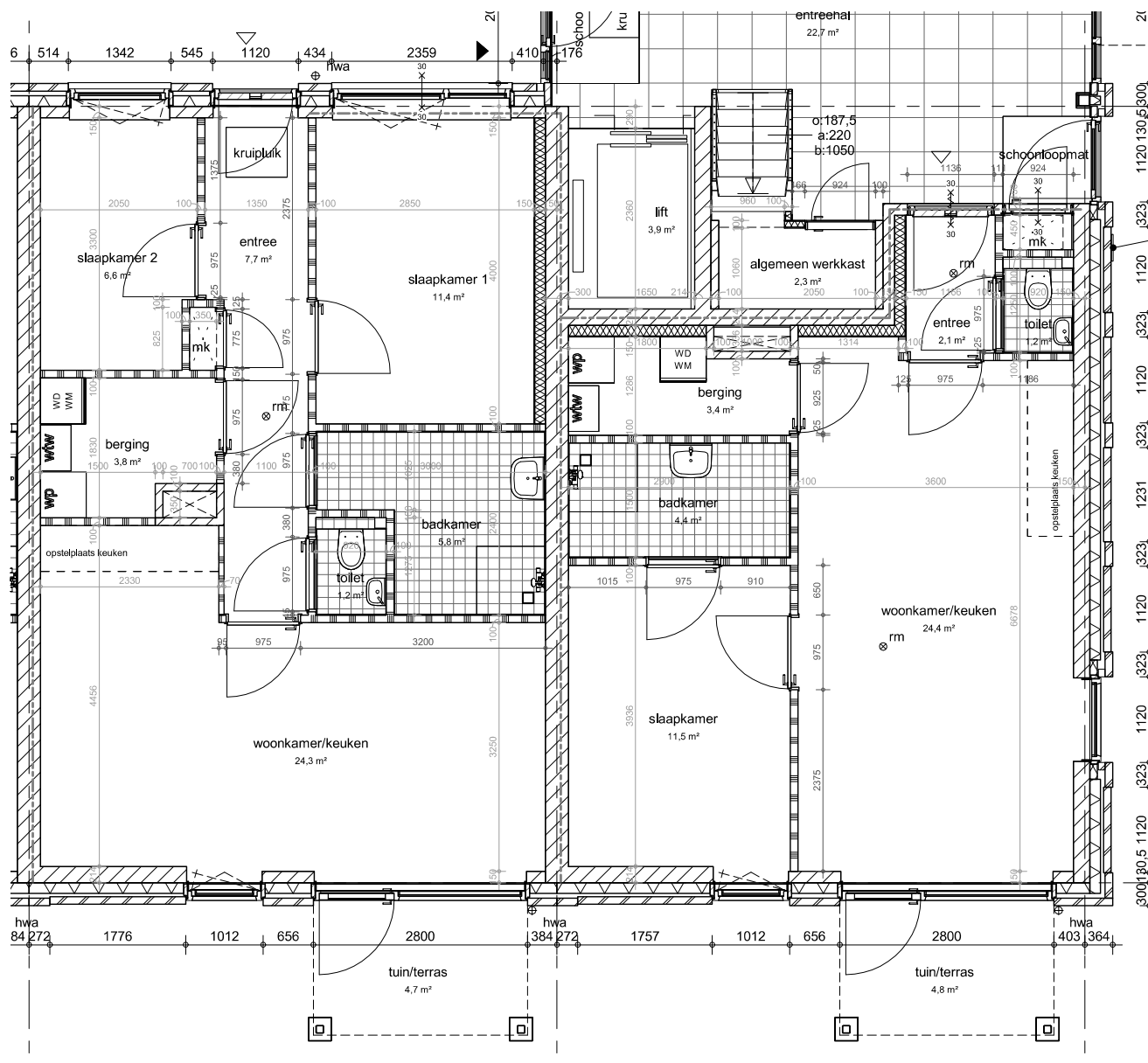


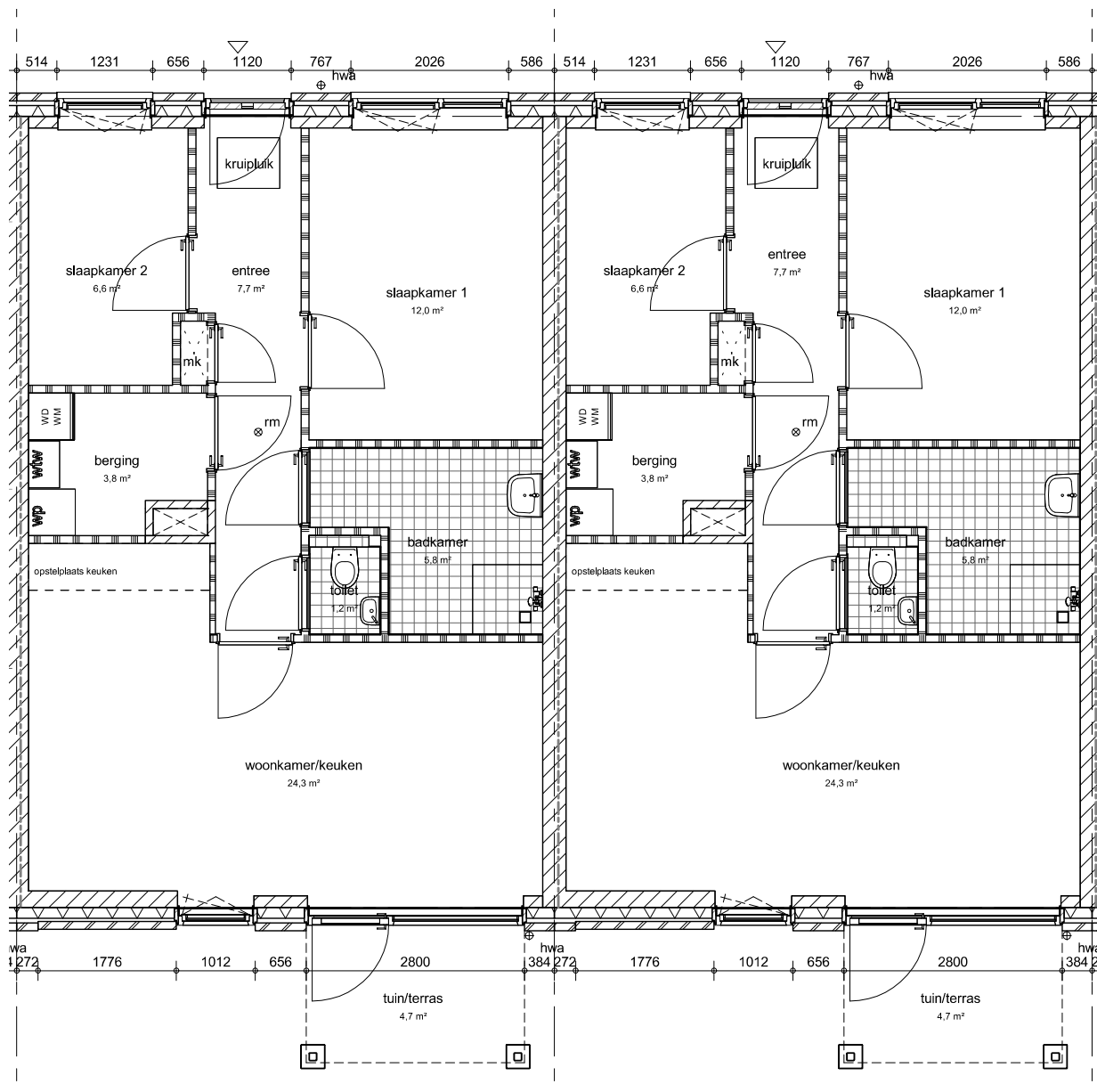
Maatvoering en indeling keuken indicatief



Maatvoering en indeling keuken indicatief





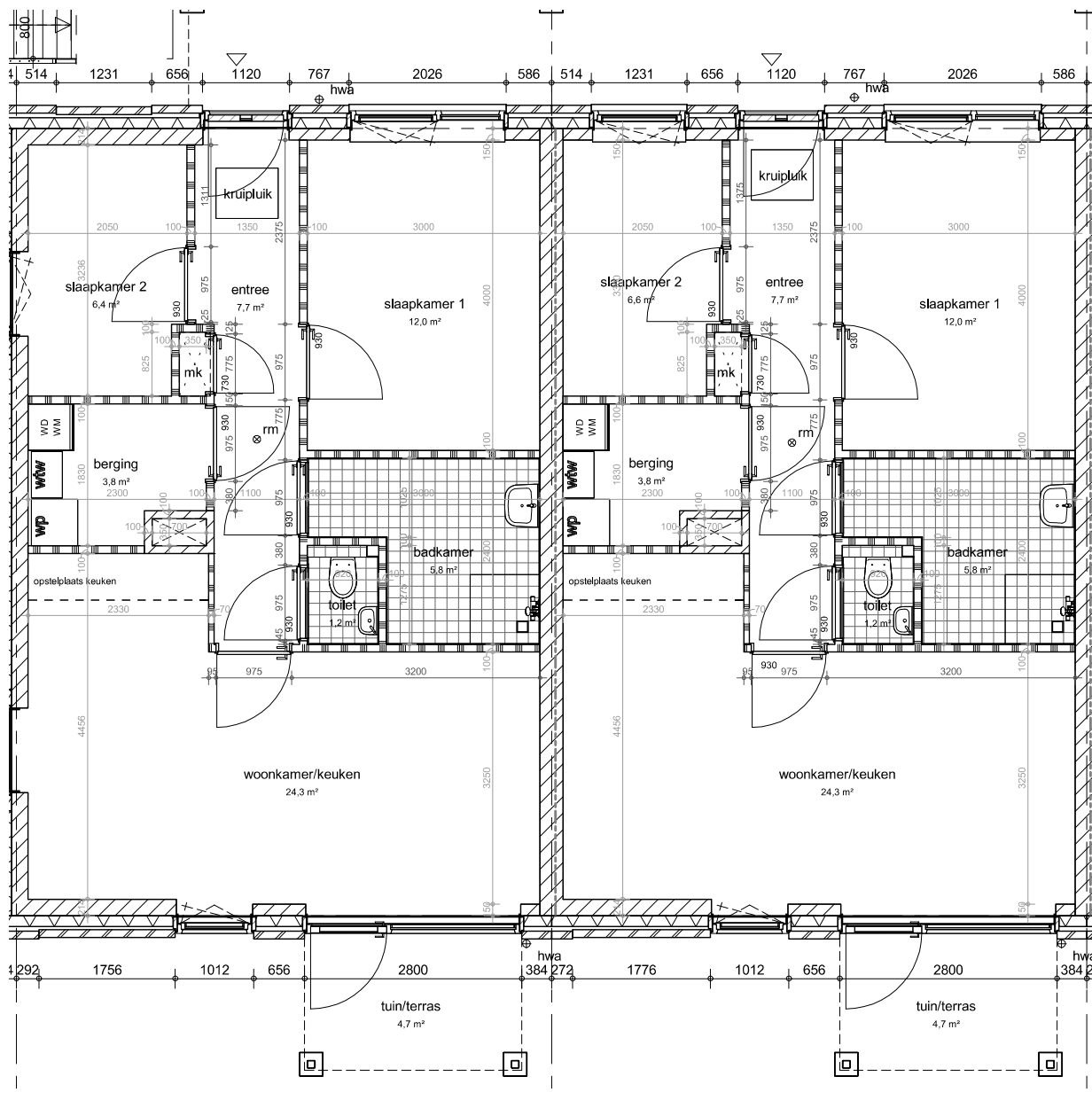


Rijshout 17

Maatvoering en indeling keuken indicatief

Rijshout 15

Maatvoering en indeling keuken indicatief



Rijshout 21

Maatvoering en indeling keuken indicatief

Rijshout 19

Maatvoering en indeling keuken indicatief

7

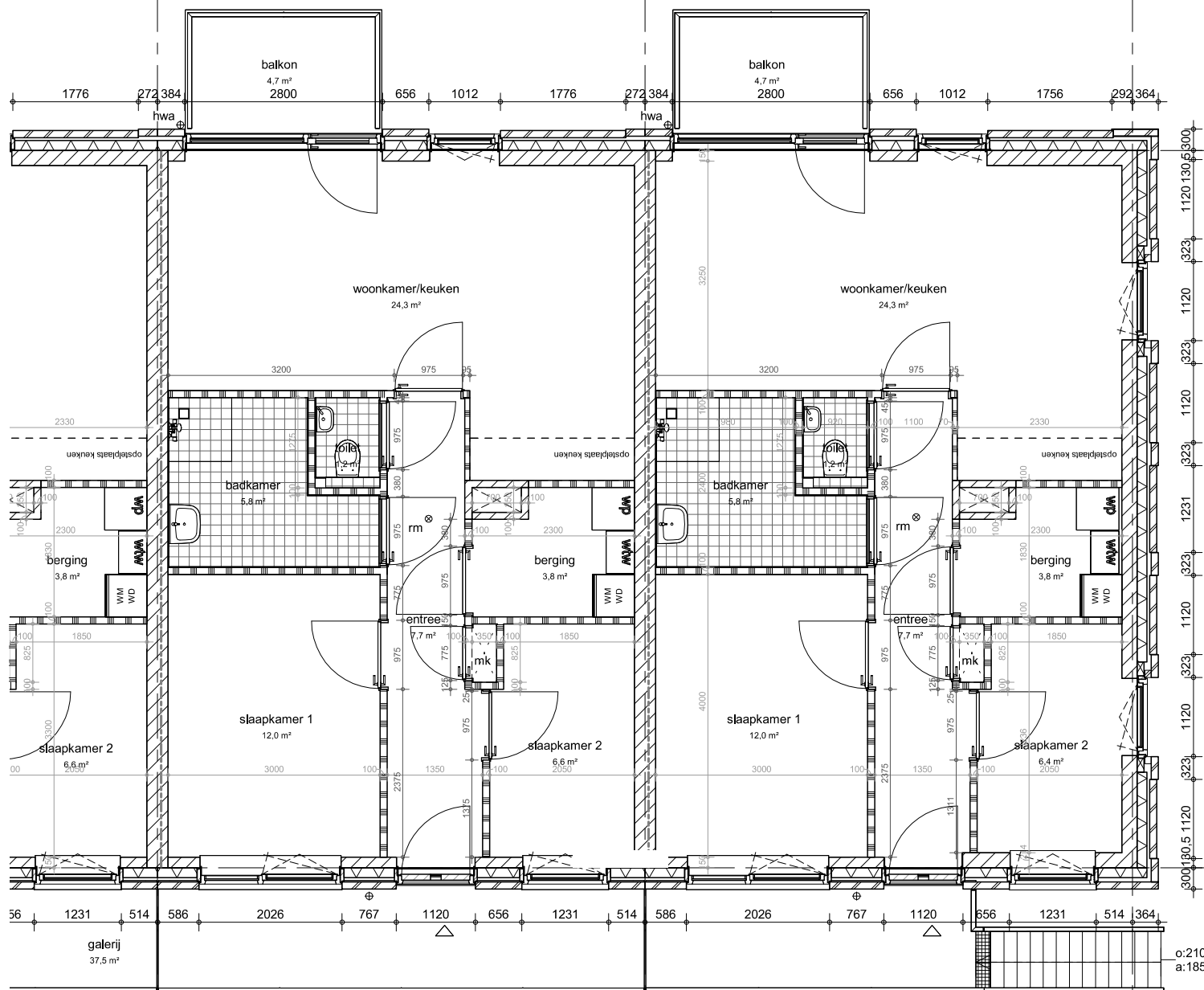
catief

Rijshout 25

Maatvoering en indeling keuken indicatief

Rijshout 23

Maatvoering en indeling keuken indicatief



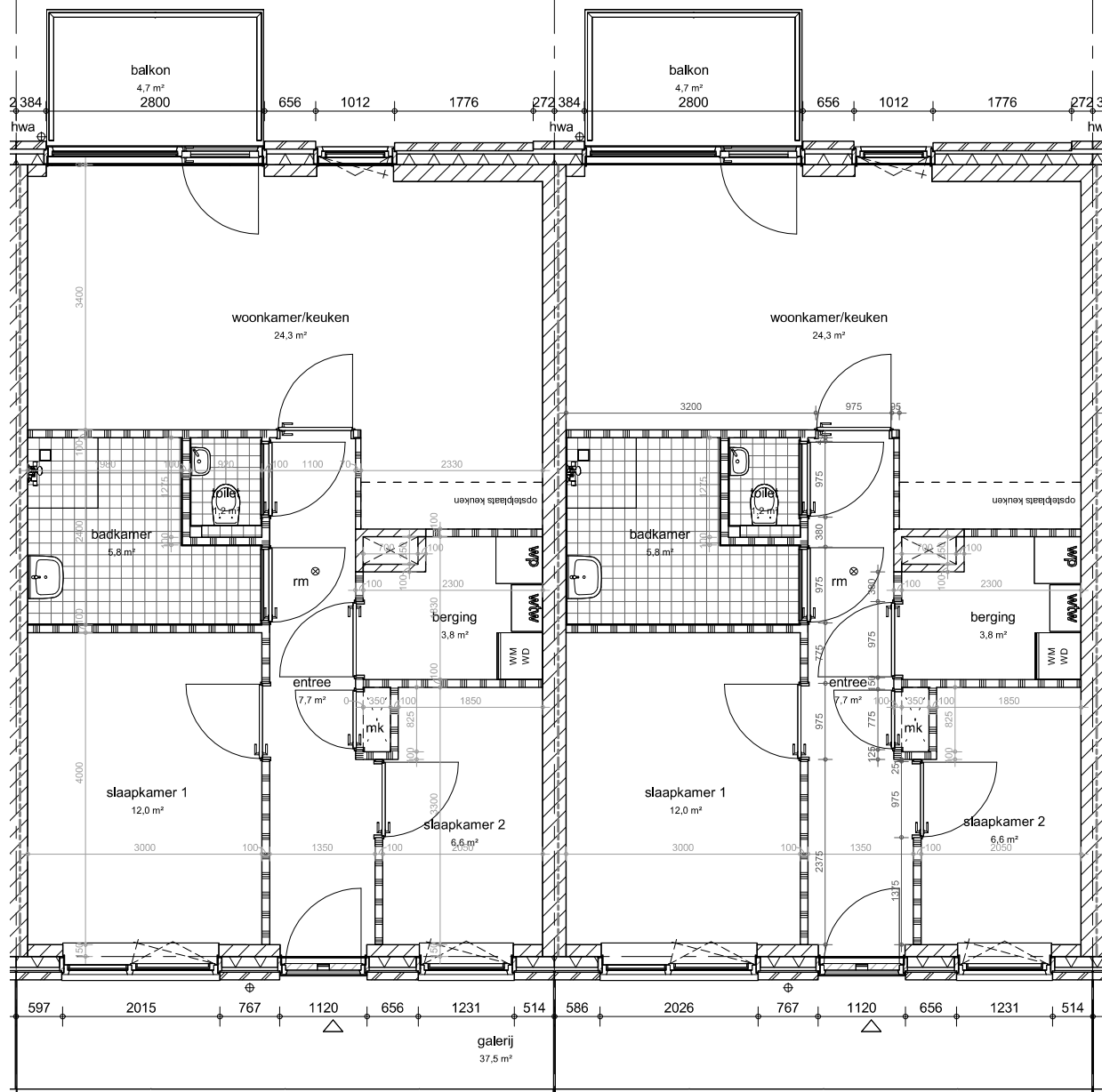
18

Rijshout 27

Maatvoering en indeling keuken indicatief

Rijshout 25

Maatvoering en indeling keuken indicatief

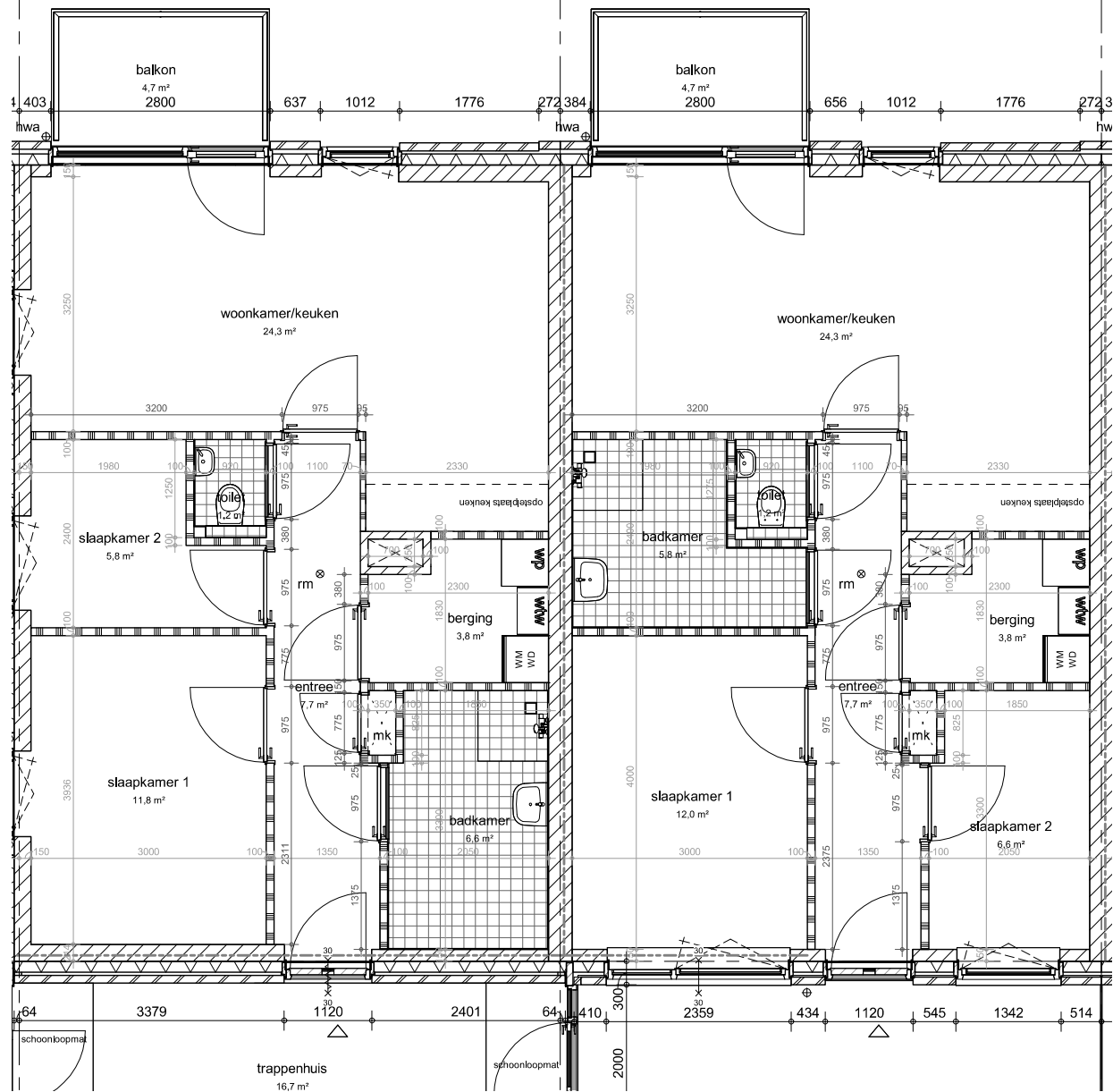


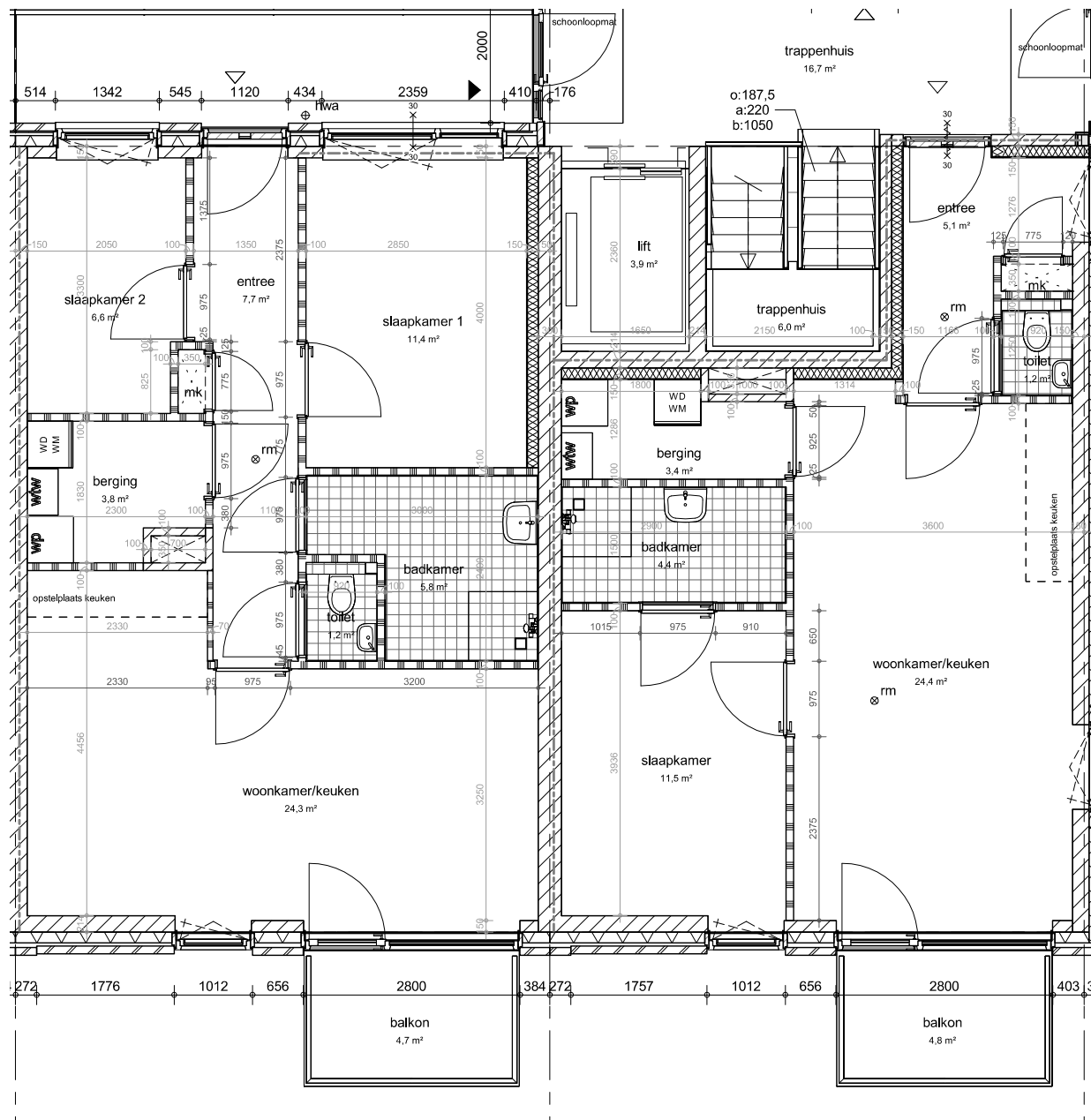
Rijshout 31

Maatvoering en indeling keuken indicatief

Rijshout 29

Maatvoering en indeling keuken indicatief



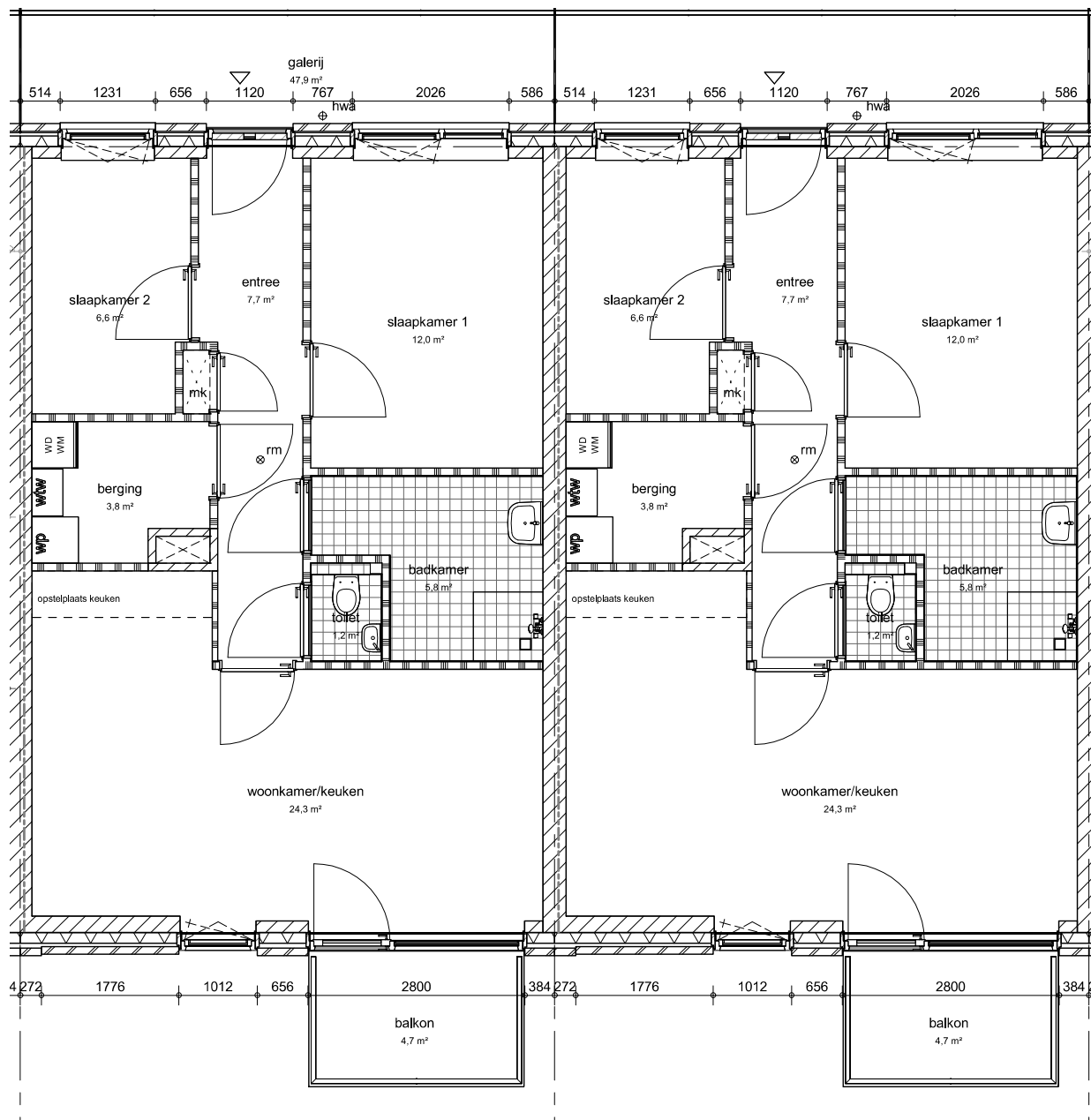


Rijshout 35

Maatvoering en indeling keuken indicatief

Rijshout 33

Maatvoering en indeling keuken indicatief

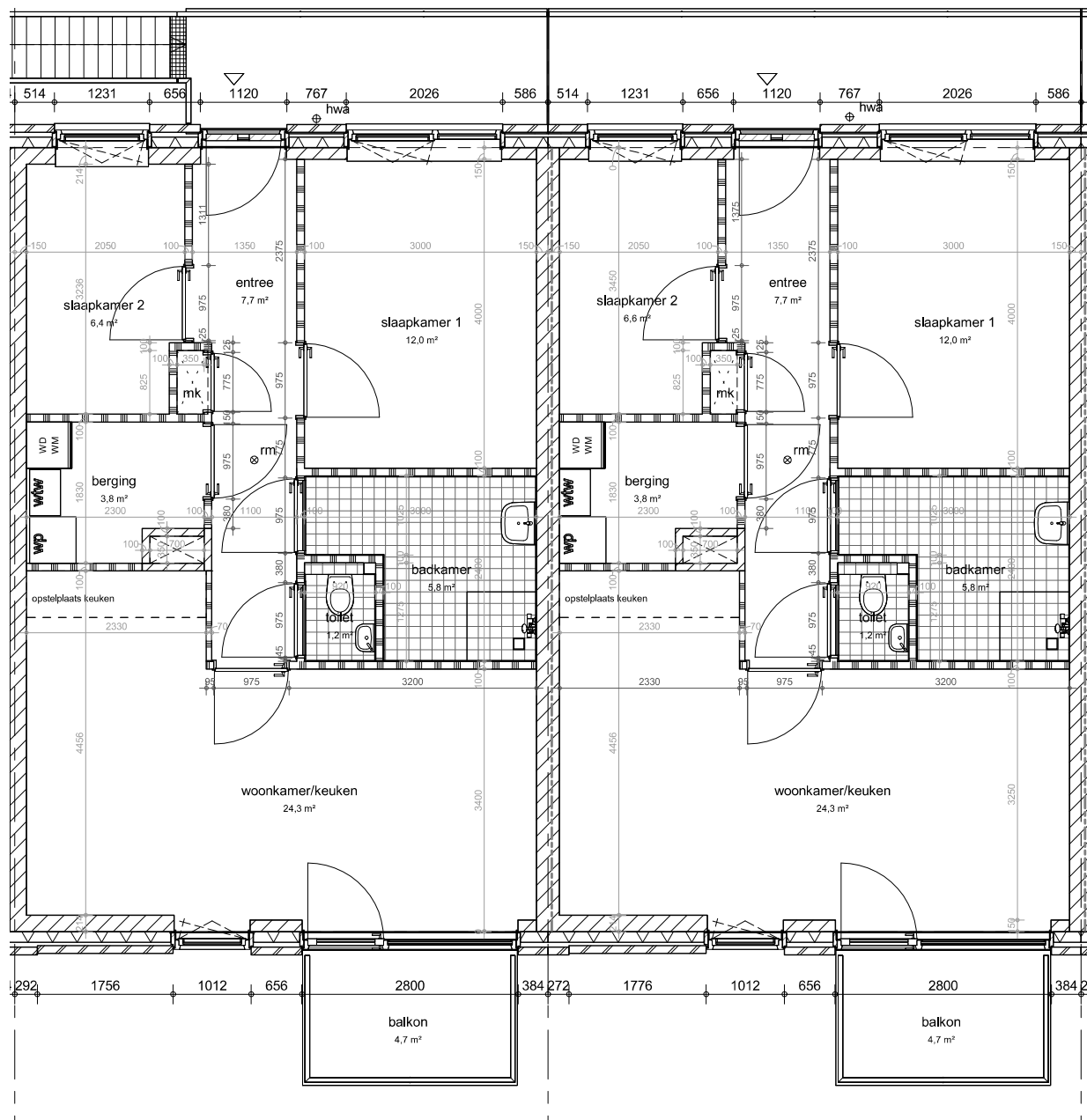


Rijshout 39

Maatvoering en indeling keuken indicatief

Rijshout 37

Maatvoering en indeling keuken indicatief



Rijshout 43

Maatvoering en indeling keuken indicatief

Rijshout 41

Maatvoering en indeling keuken indicatief

Waard wonen

Nijverheidsstraat 35, Huissen
Postbus 43 6850 AA Huissen

(026) 326 30 50

www.waardwonen.nl
info@waardwonen.nl