

TOLVÉZUM
LEEWARDEN

APPARTEMENTEN

INHOUDSOPGAVE

- 3 INLEIDING
HEDENDAAGS HISTORISCH WONEN
- 4 TIEN REDENEN OM TE KIEZEN VOOR NIEUWBOUW
- 7 LOCATIE EN OMGEVING
KOM THUIS IN LEEUWARDEN
- 10 HET PLAN
WELKOM IN MIDDELSEE
- 11 SITUATIE
ALLES BIJ DE HAND IN WETTERSTED
- 14 APPARTEMENTEN
- 16 APPARTEMENTEN
APPARTEMENTEN VOOR DE ECHTE FIJNPROEVER
- 18 VERDIEPINGSOVERZICHTEN
- 22 ENERGIEZUINIG
DUURZAAM WONEN



INLEIDING

HEDENDAAGS HISTORISCH WONEN

Droom jij van een imposant grachtenpand aan het water? Een statige stadsvilla aan een lommerrijke singel? Of een karakteristiek appartement met een wonderschoon uitzicht? Maar dan zonder al het onderhoud dat bij een historisch pand komt kijken? Dan kom jij thuis in Tolvesum. Jouw buitenkans op een sfeervolle nieuwbouwwoning, waar je hedendaags historisch woont.

TIEN REDENEN OM TE KIEZEN VOOR NIEUWBOUW

Twijfel jij nog tussen een nieuwbouwwoning en een historisch pareltje? We geven je tien redenen om te kiezen voor Tolvesum.

ENERGIEZUINIG

1 Jouw woning in Tolvesum heeft energielabel A+++ en is daarmee vele malen zuiniger dan een oudere woning. Zeker met de huidige energieprijzen betaalt nieuwbouw zich iedere dag dubbel en dwars terug.

DUURZAAM

2 Jouw woning is naast energiezuinig ook een stuk duurzamer. Als bewoner stoot je minder CO² uit omdat je gasloos woont en je eigen energie opwekt middels zonnepanelen. Daarmee verklein je je CO²-voetprint aanzienlijk.

GEEN ONDERHOUD

3 Ruim de ladder en de verkwasten maar op. Aan een nieuwbouwwoning heb je de eerste vijf tot tien jaar nauwelijks of geen onderhoud. Daarmee bespaar je aanzienlijk op je onderhoudskosten en houd je bovendien vrije tijd over.

FINANCIEEL AANTREKKELIJK

4 Doordat jouw woning energielabel A+++ heeft, kun je in veel gevallen rekenen op een hogere lening bij je hypotheekverstrekker. Speciale woonwensen kun je met de huidige lage rente gelijk opnemen in je hypotheekaanvraag.

COMFORT

5 Geen tocht of koude voeten meer. In een nieuwbouwwoning heb je dankzij de vloerverwarming iedere dag een aangename binnentemperatuur, ongeacht de tijd van het jaar.

RUST

6 Geluidsoverlast van de burens is verleden tijd. Dankzij de modernste geluidsisolatie geniet je van totale rust in huis. Dat is nog eens fijn thuiskomen na een drukke dag.

RUIMTELIJK

7 Jouw woning voldoet aan de nieuwste eisen uit het bouwbesluit. Dat merk je onder andere aan de hogere plafonds en deuren en de minder steile trappen. Zo maak je optimaal gebruik van de ruimtelijkheid van jouw woning.

GEZOND BINNENKLIMAAT

8 We zijn ons steeds meer bewust van het belang van een gezond binnenklimaat. Jouw woning is voorzien van een CO²-gestuurde mechanische ventilatie, die zelf meet of de lucht in huis ververst moet worden.

LEVENDIG

9 Tolvesum is onderdeel van Middelsee, het nieuwste stukje Leeuwarden. Hier worden de eerste woningen en wenselijke faciliteiten inmiddels gerealiseerd. In Middelsee is volop aandacht voor groen, water en spelen. Dit alles zorgt voor een levendige wijk en een fijne plek om te wonen en op te groeien.

VRIJHEID

10 Jouw woning heeft nog geen geschiedenis. Zie het als een onbeschreven blad, waarop jij je eigen toekomst schrijft. Dat geeft je alle vrijheid om de indeling, afwerking en inrichting van je woning geheel naar eigen smaak uit te voeren.





LOCATIE EN OMGEVING

KOM THUIS IN LEEUWARDEN

De ochtend beginnen met een uurtje hardlopen langs het water. 's Middags een welverdiend drankje op het plein met vrienden, terwijl de bootjes door de gracht varen. En 's avonds heerlijk dineren in een goed restaurant, om daarna de dag af te sluiten in het theater of de bioscoop. Het klinkt wellicht als een dagje Amsterdam, Utrecht of Leiden. Maar niets is minder waar. Leeuwarden heeft alles in huis voor een heerlijk dagje uit.

Onze Friese hoofdstad mocht in 2018 met recht de titel Culturele Hoofdstad van Europa dragen. In de stad vind je volop verrassende pareltjes. Van diverse musea tot voormalige gevangenis De Blokhuispoort, die tegenwoordig een bruisende broedplaats is van creatieve ondernemers. De historische binnenstad telt vele uitstekende restaurants, gezellige cafés, een eigen stadsschouwburg, twee hogescholen en een universitaire campus.





HET PLAN

WELKOM IN MIDDELSEE

Middelsee is het nieuwste stukje stad van Leeuwarden, direct onder het Van Harinxmakanaal. Middelsee is een stadsdeel met circa 3.200 woningen. Dus niet zomaar een brave nieuwbouwwijk! Compact van opzet, maar met veel water en veel groen. Met een robuuste haven en de sfeer van een typisch Friese waterstad.

Middelsee wordt een authentiek stadsdeel dat je samen maakt en beleeft. Met nieuwe woonvormen, ook voor kleine huishoudens, hippe horeca en ruimte voor creativiteit, kunst & cultuur. Een duurzame wijk waar de auto niet de baas is. Waar jij je eigen koers kunt varen en waar ruimte is voor interessante ontmoetingen. Met mensen die nieuwsgierig zijn en vooruit willen.

ALLES BIJ DE HAND IN WETTERSTED

Tolvesum is onderdeel van Wetterstêd. De ontwerpers van Wetterstêd lieten zich inspireren door de Friese steden. Wandel door Tolvesum en waan je in de eeuwenoude binnenstad van Dokkum, Franeker of Bolsward. Hier geniet je van de statige allure van een historische Friese binnenstad met veel water en groen. Een plek voor rust en ontmoeting bovendien.

Met een supermarkt om de hoek, jouw sportclub in de buurt en een basisschool op loopafstand vind je in Tolvesum alles wat stads wonen zo fijn maakt. Ondanks dat de wijk in aanbouw is, is alles al aanwezig. Dat zorgt ervoor dat je je gelijk thuisvoelt in Tolvesum.



WONEN AAN HET WATER,
MIDDEN IN DE STAD



APPARTEMENTEN

Op de noordoostelijke hoek van het bouwblok aan het water bevindt zich Het Arsenaal, een stoer bouwwerk opgetrokken uit een donkere baksteen met een stevige plint. De raamopeningen met roedeverdeling worden hier en daar onderbroken door een verticale verzameling van getoogde ramen met traditionele luiken. De kapverdieping is voorzien van stoere witte dakkapellen, die het geheel samen met de witte goot met gootklossen een frisse noot geven.

In het midden van de noordgevel van het bouwblok vind je deze twee bijzondere panden. Het witte pand kent een sterk symmetrische uitstraling en is voorzien van twee gemetselde dakkapellen aan weerszijden met een kroonlijst. Visueel ontstaan hierdoor torentjes, waarin ook de balkons zijn opgenomen. Het rode pand heeft familietrekken van het witte pand, maar kent een iets meer ingetogen stijl zonder de gemetselde dakkapellen.



APPARTEMENTEN

APPARTEMENTEN VOOR DE ECHTE FIJNPROEVER

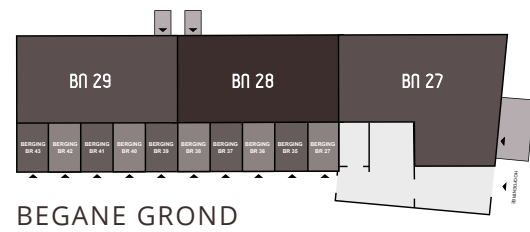
Aan de noordzijde van het plan vind je de 12 moderne appartementen in appartementencomplex Het Arsenaal. Deze naam is niet voor niets gekozen. Dit imposante gebouw bestaat uit meerdere bouwblokken, die qua stijl en uitstraling naadloos opgaan in hun omgeving. Alle appartementen beschikken over 1 of 2 slaapkamers. We stellen de smaakmakers graag aan je voor.



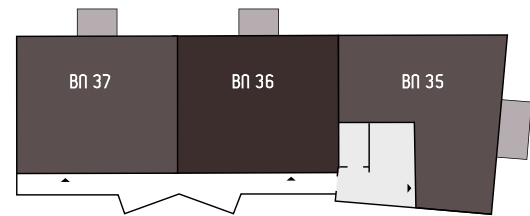
STIJLVOL WONEN
OP NIVEAU



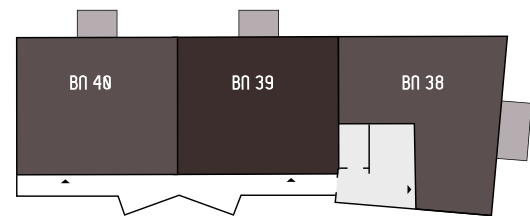
VERDIEPINGSOVERZICHTEN



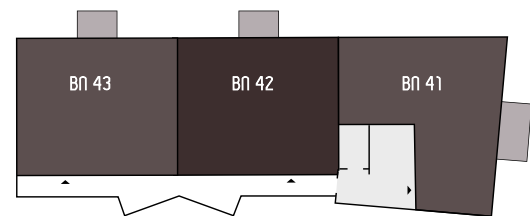
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



DERDE VERDIEPING



SFEERIMPRESSIE INTERIEUR

ENERGIEZUINIG

DUURZAAM WONEN

Elke woning in Tolvesum ademt de sfeer van weleer, maar is voorzien van hedendaagse gemakken. Comfortabel wonen met lage energiekosten dankzij de duurzame installaties en slimme innovaties in huis. We zetten ze voor je op een rijtje.

GASLOOS

Voor alle nieuwbouwwoningen in Nederland geldt dat ze gasloos zijn. Ook jouw woning in Tolvesum is niet aangesloten op het gas. Dat betekent dat alle apparatuur in huis werkt op elektriciteit. Deze groene energie wordt deels opgewekt door de zonnepanelen op je dak. Zo woon je duurzaam én ben je goed voorbereid op de toekomst.

BENG-NORMEN

Jouw woning voldoet aan de eisen voor een Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG). Dit betekent dat jouw woning voor een groot deel voorziet in de eigen energiebehoefte. Daarvoor passen we allerlei slimme energiemaatregelen toe. Denk onder andere aan hoogwaardige isolatie, zeer goede kierdichting, mechanische ventilatie en een warmtepomp.

LUCHT-WATER-WARMTEPOMP

Verwarmen doe je niet langer met de welbekende CV-ketel, maar met een lucht-water-warmtepomp. Zo geniet jij van een constant aangename temperatuur in huis. Zowel in de winter als in de zomer. Met de vloerverwarming kun je de woning in de zomer namelijk ook koelen.

WARM TAPWATER

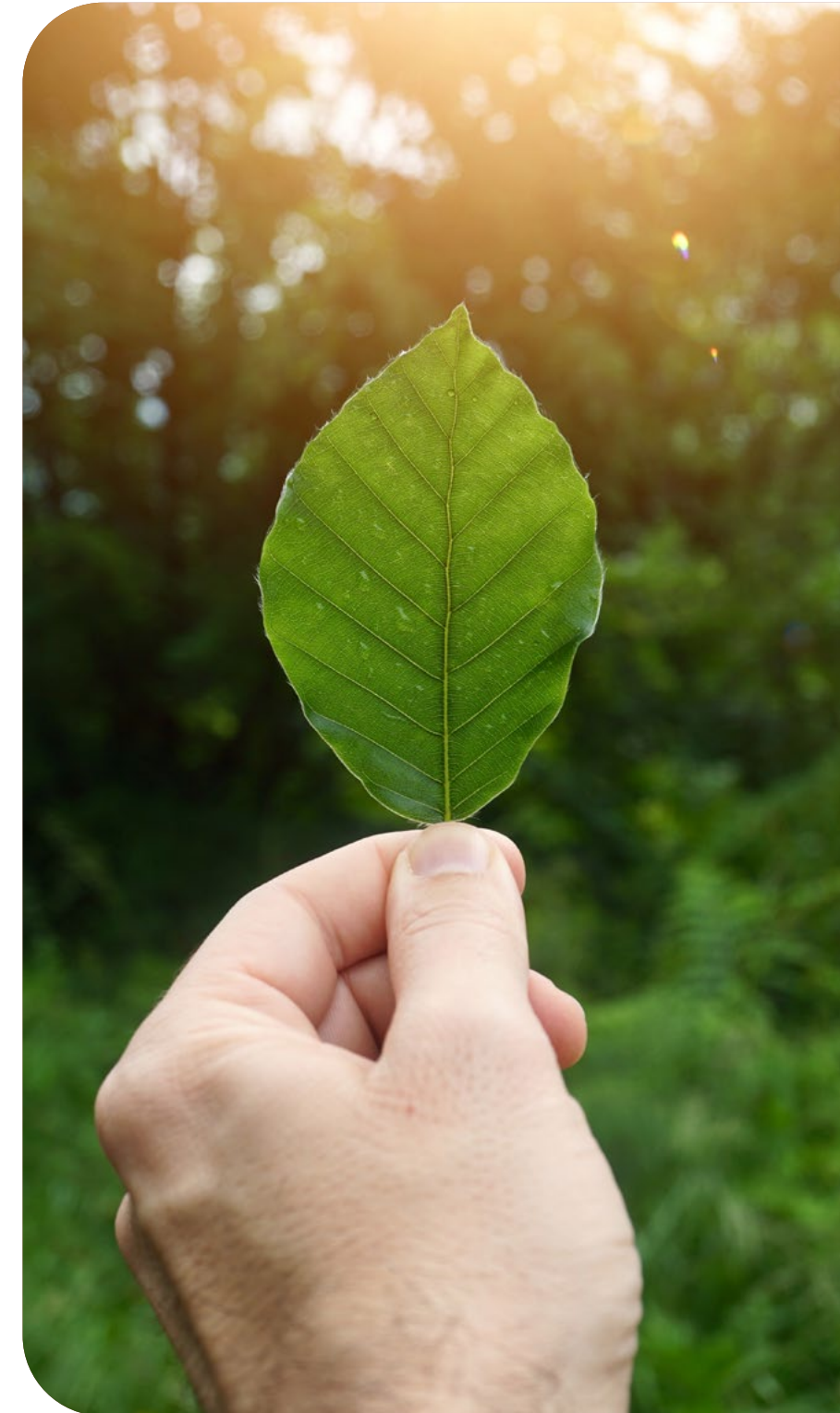
De warmtepomp zorgt er ook voor dat het water om te douchen de juiste temperatuur heeft. Dit noemen we warmtapwater, dat wordt opgeslagen in een boiler in huis. Droom jij van een bad? Dan kun je gebruik maken van de optie om de capaciteit van deze boiler te vergroten. Zo kun je piekmomenten 's ochtends of 's avonds beter opvangen.

ELEKTRISCH KOKEN

Zoals gezegd werkt alle apparatuur in jouw woning op elektriciteit. Dat betekent ook dat je voortaan elektrisch gaat koken. Het voordeel van elektrisch koken is dat je een kookplaat kunt kiezen die perfect in jouw keukeninterieur past. De moderne keramische of inductiekookplaten zien er strak uit en zijn perfect schoon te maken.

VENTILATIE

Doordat jouw woning optimaal is geïsoleerd verlies je geen warmte. Wel is het nodig om de woning te ventileren voor een gezond binnenklimaat. Jouw woning is daarom voorzien van een CO²-gestuurde mechanische ventilatie, die zelf meet of de lucht ververst moet worden. De warmteterugwininstallatie verwarmt de verse lucht met de warme lucht uit de woning.



MIDDELSEE

J.J.
Jorritsma

**HOEKSTRA**
makelaardij

info@middelsee.nl

Harlingerstraat 72
8701 WS, Bolsward
0515-578200

info@jorritsmabouw.nl

Willemskade 9
8911 AW, Leeuwarden
058-2337382

nieuwbouw@makelaardijhoekstra.nl

Disclaimer:

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Uitdrukkelijk voorbehouden worden echter eventuele wijzigingen. Genoemde maten zijn bij benadering. De weergegeven perspectiefafbeeldingen en plattegronden zijn uitsluitend bedoeld om een globale impressie van het project te geven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de situatietekeningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze brochure is niet bedoeld als contractstuk. Bij aankoop van een woning ontvangt u van de makelaar alle contractstukken behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomsten.