

TOLVÉZUM  
LEEWARDEN

WONINGEN

## 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 STATIGE STADSVILLA'S EN IMPOSANTE GRACHTENVILLA'S
- 18 WONINGEN  
ALLES BEHALVE DERTIEN IN EEN DOZIJN
- 22 ENERGIEZUINIG  
DUURZAAM WONEN



### INLEIDING

## HEDENDAAGS HISTORISCH WONEN

**D**room 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 CO<sup>2</sup> uit omdat je gasloos woont en je eigen energie opwekt middels zonnepanelen. Daarmee verklein je je CO<sup>2</sup>-voetprint aanzienlijk.

### GEEN ONDERHOUD

3 Ruim de ladder en de verfkwasten 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 houdt 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 CO<sup>2</sup>-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



## STATIGE STADSVILLA'S EN IMPOSANTE GRACHTENVILLA'S

Aan de westzijde van het bouwblok, gelegen aan de hoofdstraat naar het centrum van Wetterstêd, vind je de statige stadsvilla's. Het markante friswitte hoekpand kom je als eerste tegen, uitgevoerd met een stijlvolle trapgevel en een garage in de achtertuin. De overige stadsvilla's verschillen zowel in hoogte als in stijl. Een aantal woningen heeft een sierlijke halsgevel, topgevel of trapgevel. Samen vormt het tiental een kleurrijk straatbeeld, met stuk voor stuk karaktervolle individuele panden om gelijk verliefd op te worden. Groot pluspunt: de villa's tellen vier slaapkamers.

Aan de zuidzijde van het bouwblok, tussen de kade en de hoofdstraat van Wetterstêd, vind je drie aaneengesloten zogenoemde 'middenstandswoningen'. Deze bijzondere woningen doen denken aan de huizen van weleer, waar iedere stad er nog altijd vele van kent. Ook in Tolvesum mogen deze smaakmakers niet ontbreken. Naast deze woningen liggen de tuinen van de hoekwoningen, die zijn begrensd door gemetselde tuinmuren. Ook deze markante woningen tellen drie of vier slaapvertrekken.





HEDENDAAGS HISTORISCH  
WONEN ZOALS JIJ DAT WILT

SFEERIMPRESSIE INTERIEUR



## WONINGEN

### ALLESBEHALVE DERTIEN IN EEN DOZIJK

Een statige trapgevel, een strak vormgegeven punt- dak of een sierlijke klokgevel. De 8 prachtige grachtenvilla's in Tolvesum zijn allesbehalve dertien in een dozijn. Iedere woning is uniek in zowel uitstraling als woonbeleving.

De stadsvilla's en grachtenvilla's kennen maar liefst 8 verschillende woonvarianten met een woonoppervlakte tussen de 128 en 290 m<sup>2</sup>. Naar keuze met drie, vier of vijf slaapkamers. Naast verschil in grootte is er ook variatie in architectuur en gevelkleuren. En wil je uitzicht over het water of juist over het groen en de stad? Je kiest hoe dan ook voor comfortabel wonen met lage energiekosten dankzij de duurzame installaties en slimme innovaties in huis. Kies voor de woning die jou past als een jas.

### STATIGE 3-LAAGS WONINGEN



GENIET VAN VOLOP  
ZONLICHT IN HUIS

SFEERIMPRESSIE INTERIEUR



## ENERGIEZUINIG

### DUURZAAM WONEN

**E**lke woning in Tolvesum ademt de sfeer van wel-  
leer, 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

**V**oor alle nieuwbouwwoningen in Nederland geldt dat  
ze gasloos zijn. Ook jouw woning in Tolvesum is niet  
aangesloten op het gas. Dat betekent dat alle appara-  
tuur 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

**J**ouw woning voldoet aan de eisen voor een Bijna  
Energie neutraal 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 hoog-  
waardige isolatie, zeer goede kierdichting, mechanische  
ventilatie en een warmtepomp.

#### LUCHT-WATER-WARMTEPOMP

**V**erwarmen 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

**D**e 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

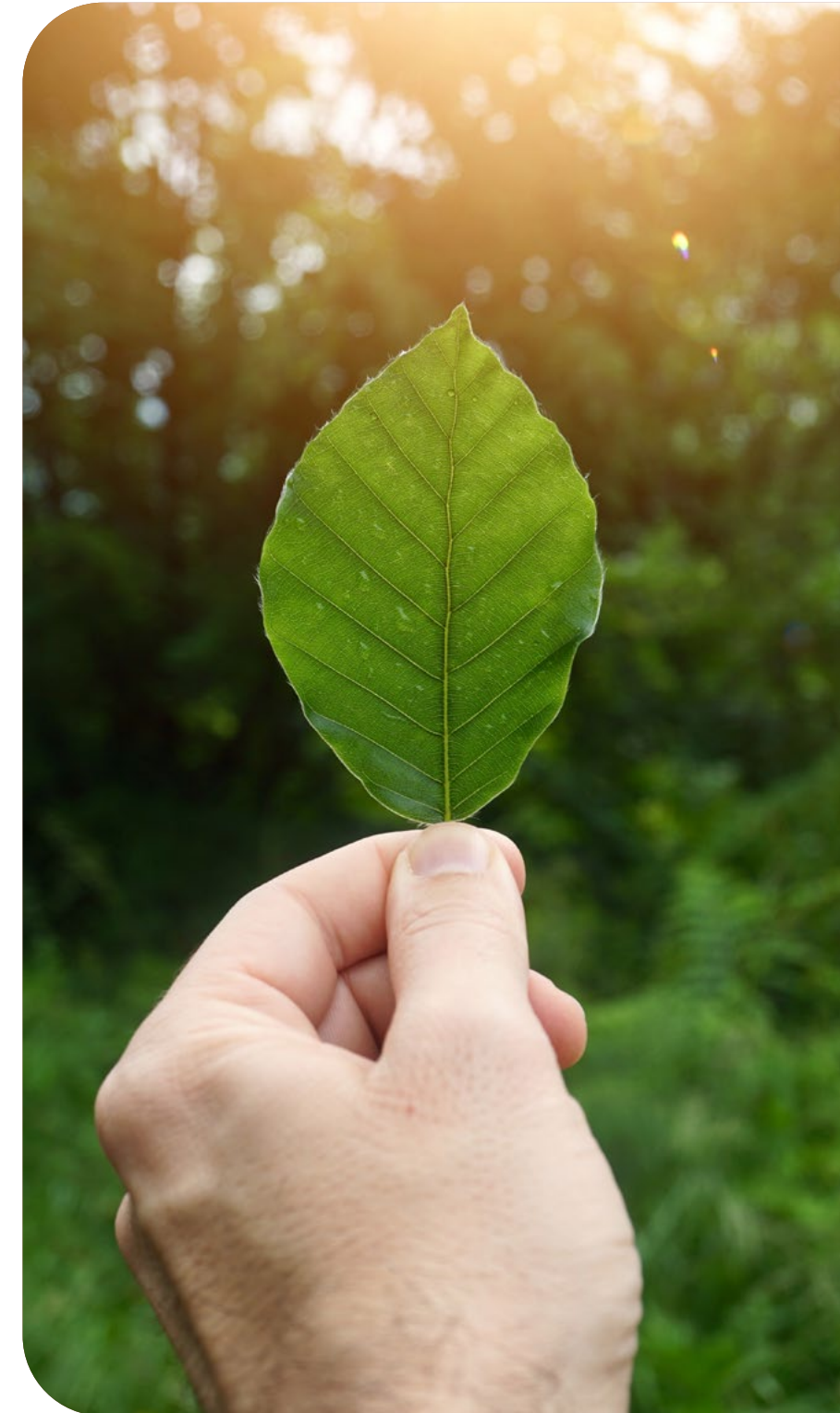
**Z**oals gezegd werkt alle apparatuur in jouw woning op  
elektriciteit. Dat betekent ook dat je voortaan  
elektrisch gaat koken. Het voordeel van elektrisch  
koken is dat je een kookplaat kunt kiezen die perfect  
in jouw keukeninterieur past. De moderne keramische  
of inductiekookplaten zien er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

#### TRIPLE GLAS

**D**e vele ramen in jouw woning zorgen voor de  
authentieke sfeer. Bovendien trakteren ze je iedere  
dag op een wonderschoon uitzicht. Om te voorkomen  
dat je warmte kwijtraakt zijn alle ramen voorzien van  
hoogwaardig isolerend glas.

#### VENTILATIE

**D**oordat 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 CO<sup>2</sup>-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](mailto:info@middelsee.nl)

Harlingerstraat 72  
8701 WS, Bolsward  
0515-578200

[info@jorritsmabouw.nl](mailto:info@jorritsmabouw.nl)

Willemskade 9  
8911 AW, Leeuwarden  
058-2337382

[nieuwbouw@makelaardijhoekstra.nl](mailto: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.