STADSTUIN

Riant wonen aan de Fibula in Middelsee

STADSTUIN

Riant wonen aan de Fibula in Middelsee

STADSTUIN

STADSTUIN, vijf riante stadsvilla's aan de Fibula in Middelsee, dé nieuwbouwwijk van Leeuwarden. Middelsee kenmerkt zich door het stadse karakter gecombineerd met veel water en groen. Hier proef je de authentieke sfeer van een Fries waterstadje, maar wel met alle stadse gemakken op steenworp afstand.

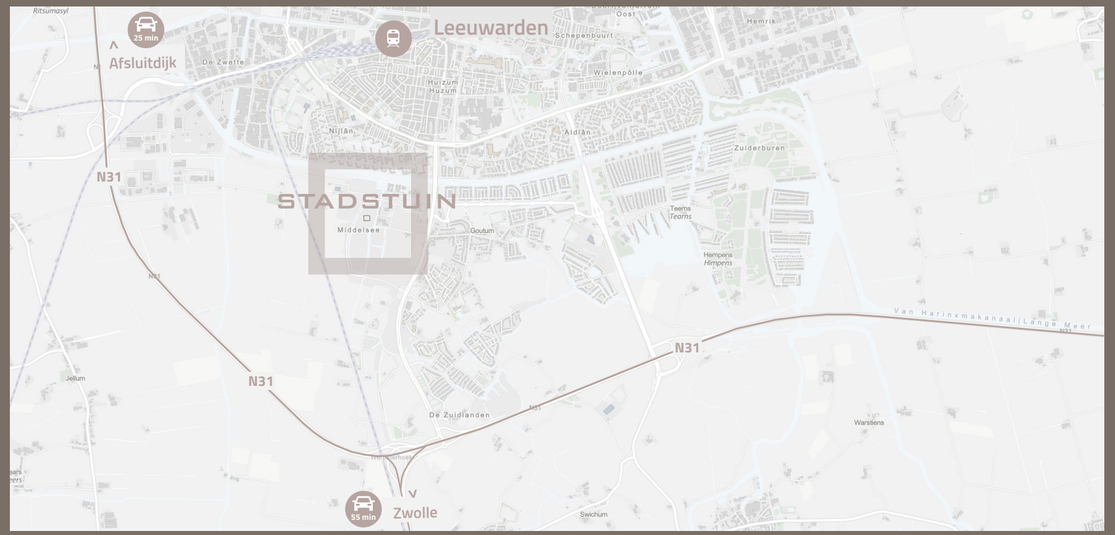
Het groene plein voor je deur voelt als een natuurlijke uitbreiding van je voortuin. Een plek waar kinderen spelen, waar je even een praatje maakt met je buren en waar je geniet van het groene uitzicht en de fluitende vogels. Geen drukke straat voor de deur, maar een omgeving waar ontmoeten en ontspannen vanzelf gaan.

Je woont hier rustig, maar toch dicht bij alles wat Leeuwarden te bieden heeft. Een nieuwe wijk met karakter, waar ruimte, groen en stads wonen samenkomen.

DÉ PLEK
WAAR JIJ
THUISKOMT!









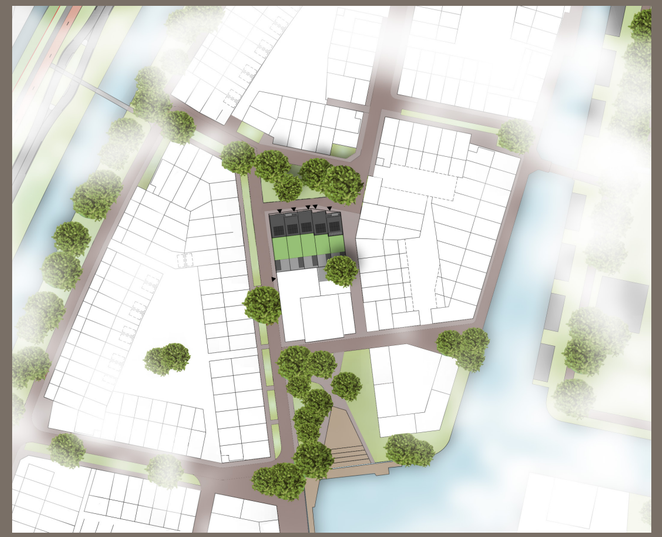


WELKOM IN LEEUWARDEN

Gezellige grachten, knusse winkelstraatjes en zonnige terrassen. Leeuwarden heeft het allemaal. Welkom in onze hoofdstad!

In 2018 liet Leeuwarden zich tot Culturele Hoofdstad van Europa kronen. Een titel die past bij de stad met haar vele historische en culturele parels. Van de authentieke skûtsjes in de grachten tot de vele markante monumentale panden langs het water. In de stad proef je nog echt de sfeer van weleer.

Tegelijkertijd heeft Leeuwarden alle moderen faciliteiten in huis, die je van een stad mag verwachten. Een sfeervolle schouwburg, uitstekend openbaar vervoer, een eigen station, meerdere hogescholen, musea, een droom van een bibliotheek en diverse restaurants voor de ware fijnproevers. Dat allemaal vind je op steenworp afstand van jouw nieuwe thuis in Middelsee.






PATHÉ






KijK KijK


STÂNFRIES X
176 TON

5 EIGENTIJDSE STADSVILLA'S

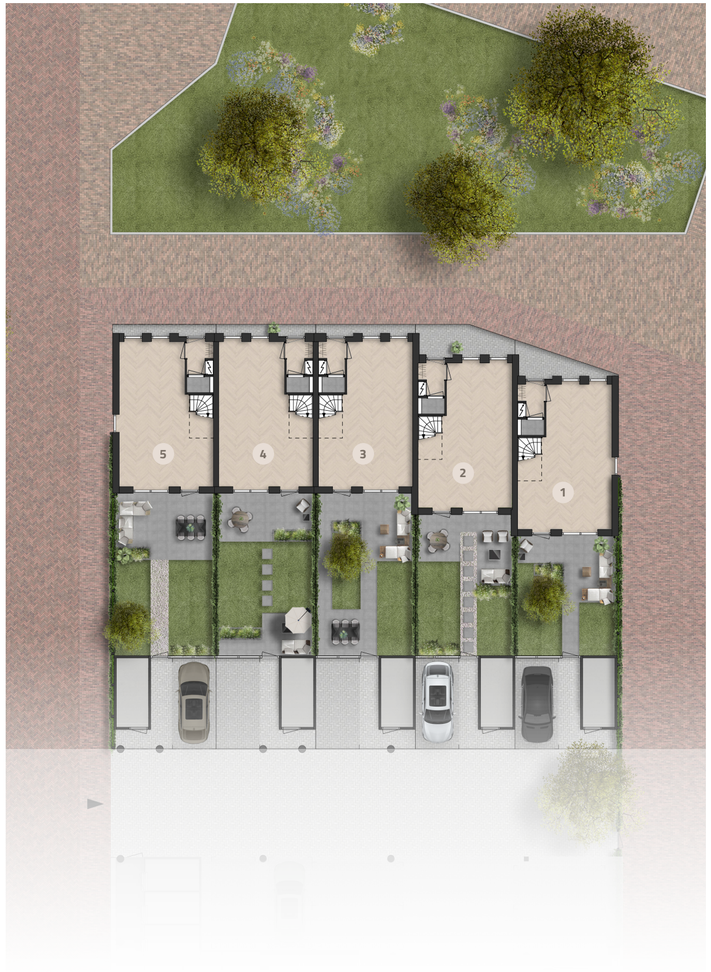
STADSTUIN bestaat uit vijf geschakelde stadsvilla's met een modern en eigentijds karakter. Hoewel de woningen samen een krachtig geheel vormen, heeft iedere woning een eigen identiteit. Variaties in kleurgebruik, de subtiele verspringing in de gevels en verschillende dakvormen zorgen voor een levendig straatbeeld.

Een kenmerkend element in het ontwerp is het aluminium kader dat iedere woning omlijst. Dit architectonische detail geeft de woningen een moderne en verfijnde uitstraling en benadrukt de krachtige lijnen van het ontwerp.

De hoekwoningen krijgen een groene erfafscheiding die doorloopt in de zijgevel. Zo ontstaat een bijzondere, natuurlijke gevel waarin groen en architectuur samenkomen.

Iedere woning beschikt over een eigen parkeerplaats en een ruime berging. De ontsluiting verloopt via de toerit die ook wordt gebruikt door de bewoners van de achtergelegen appartementen.





N

SCHAAL 1:250



STADSVILLA 1

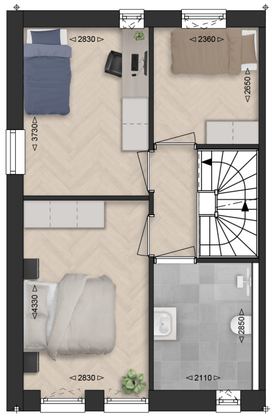
KENMERKEN

- 123 m² woonoppervlak
- 4 slaapkamers
- 7 m² eigen berging
- eigen parkeerplaats op eigen erf
- tuin op het zuiden

'Het comfort voel je zodra je binnenkomt'

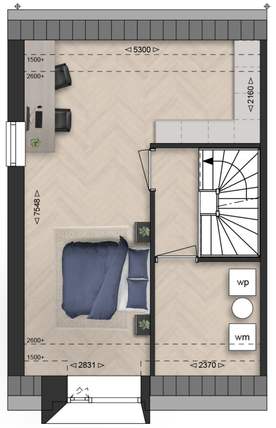


begane grond



verdieping

'Royale zolder met ruimte voor slapen, werken, hobby's etc.'



zolder

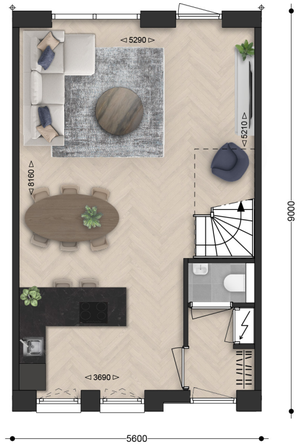


STADSVILLA 2

KENMERKEN

- 129 m² woonoppervlak
- 4 slaapkamers
- 7 m² eigen berging
- eigen parkeerplaats op eigen erf
- tuin op het zuiden



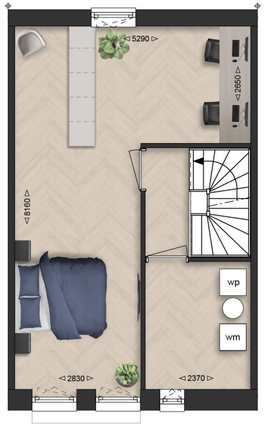


begane grond

'Een keuken die jouw kookkunsten tot leven brengt'



verdieping

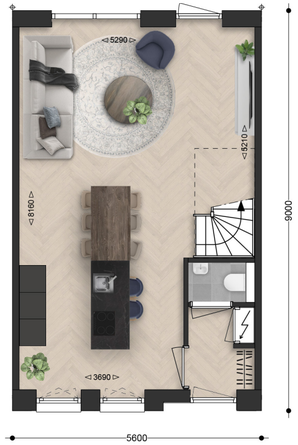


zolder

STADSVILLA 3

KENMERKEN

- 129 m² woonoppervlak
- 4 slaapkamers
- 7 m² eigen berging
- eigen parkeerplaats op eigen erf
- tuin op het zuiden

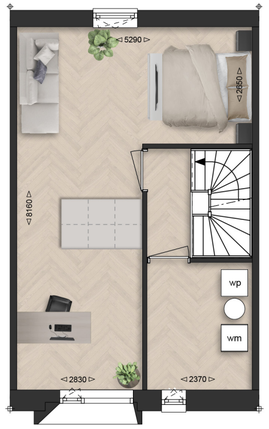


'Jouw woonkeuken, een fijne plek om te koken, te tafelen en te borrelen'

begane grond



verdieping



zolder

'Het kader met kozijn biedt riant uitzicht op het groene plein en creëert veel licht in huis'



STADSVILLA 4

KENMERKEN

- 126 m² woonoppervlak
- 4 slaapkamers
- 7 m² eigen berging
- eigen parkeerplaats op eigen erf
- tuin op het zuiden





begane grond



verdieping



zolder

'Een riante zolder om zelf invulling aan te geven'

STADSVILLA 5

KENMERKEN

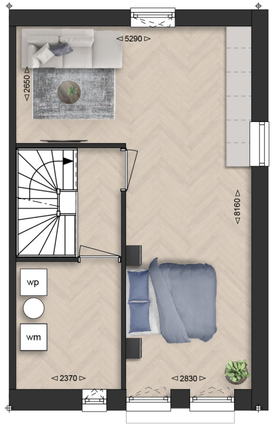
- 129 m² woonoppervlak
- 4 slaapkamers
- 7 m² eigen berging
- eigen parkeerplaats op eigen erf
- tuin op het zuiden



begane grond



verdieping



zolder

'De grote ramen tot de grond bieden ruim uitzicht op het groene plein'









MAAK JE WONING UNIEK

'Kies voor een verlenging van je woning en creëer een royale tuingerichte leefkeuken'

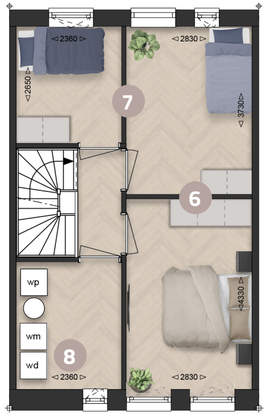


begane grond



verdieping

'Op zolder is genoeg ruimte om je woning uit te breiden tot wel 6 slaapkamers'



zolder

OPTIES

1. Verlengen woning met 1,5 meter (alleen op begane grond)
2. Kozijnen in achtergevel vervangen door openslaande deuren met zijlichten
3. Keuken verplaatsen naar achterzijde woning
4. Trapkast inclusief deur naar trap
5. Bad in badkamer (onderkant kozijn voorzien van colorbell)
6. 2 slaapkamers op zolder, inclusief extra kozijn van ca. 55cm breed met draaideel in achtergevel t.p.v. bouwnr. 2-5 of dakraam aan achterzijde t.p.v. bouwnr. 1
7. 3 slaapkamers op zolder, inclusief twee extra kozijnen met draaideel in achtergevel (niet mogelijk bij bouwnr. 1)
8. Wasdrogeraansluiting naast wasmachine op zolder



ALGEMEEN

JOUW NIEUWE THUIS

GASLOOS & ENERGIEZUINIG

Gasloos wonen is slim wonen. Je gebruikt alleen elektriciteit, en dat zie je terug op je energierekening. En minstens zo belangrijk: je belast het milieu minder.

Daarnaast zijn de woningen ontworpen met een focus op energiezuinigheid. De hoogwaardige isolatie houdt warmte vast in de winter en zorgt voor verkoeling in de zomer. Zo ontstaat een aangenaam binnenklimaat en blijven de maandelijkse woonlasten laag.

De woningen hebben energielabel

A +++

WARMTEPOMP

De woningen zijn voorzien van een elektrische warmtepomp die op efficiënte wijze zorgt voor verwarming. Hierbij wordt gebruik gemaakt van zelf opgewekte stroom via pv-panelen.

Naast verwarmen kan de warmtepomp ook bijdragen aan verkoeling tijdens warmere periodes. Zo blijft het binnenklimaat het hele jaar door aangenaam.

De warmtepomp is ontworpen voor langdurig gebruik en kent een lange levensduur. In combinatie met de lage onderhoudsbehoefte draagt dit bij aan zorgeloos wonen.

VLOERVERWARMING

De nieuwbouwwoning wordt op de begane grond en verdieping verwarmd door middel van vloer-verwarming.

De warmte wordt gelijkmatig over de vloer verdeeld, waardoor elke ruimte efficiënt en comfortabel wordt verwarmd. Dat zorgt voor comfort dat je niet ziet, maar wel ervaart.

Zonder radiatoren blijven de wanden vrij en ontstaat er meer ruimte voor licht, meubels en persoonlijke keuzes in de inrichting.

MEERWAARDE

Nieuwbouwwoningen stijgen sneller in waarde dan bestaande woningen. In verband met de snelle waarde-stijging is het vaak makkelijker om een financiering te krijgen. Er gelden ook vaak gunstigere voorwaarden.

MEER KWALITEIT

Om comfortabel en kwalitatief wonen mogelijk te maken, is gekozen voor energiebesparende installaties, onderhoudsarme materialen en beproefde bouwmethodes. Alles met aandacht voor detail en kwalitatieve uitstraling.

MEER GEMAK

Je begint in een huis dat helemaal nieuw is. Geen achterstallig onderhoud, geen ingrijpende werkzaamheden, maar jarenlang zorgeloos wonen en overzichtelijke onderhoudskosten.

MEER FINANCIEEL VOORDEEL

Een nieuwbouwwoning koop je vrij op naam. Dat betekent dat je geen kosten voor de over-dracht van de woning betaald.

MEER KEUZE

Een nieuwbouwwoning vormt de basis, jij bepaalt de sfeer. Met het optiepakket stem je de indeling en afwerking verder af op jouw woonwensen.

MEER WOONCOMFORT

De woningen voldoen aan de actuele eisen op het gebied van luchtkwaliteit en energieprestaties. Dat merk je in het dagelijkse comfort.

MEER VEILIGHEID

Ook op het gebied van veiligheid zijn de woningen ontworpen volgens de nieuwste normen. Ze voldoen aan de richtlijnen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen, wat bijdraagt aan een veilige en vertrouwde woonomgeving.



ALGEMENE BEPALINGEN

AANKOOP
Wanneer u besloten heeft om een woning uit dit plan te kopen, wordt dit in een koop- en aannemingsovereenkomst vastgelegd. Na ondertekening van de overeenkomst wordt deze naar de notaris gezonden, die dan zorg draagt voor de notariële akte van eigendomsoverdracht.

FINANCIERING
De koopsom van de woning is "vrij op naam", hetgeen inhoud dat de prijs inclusief BTW en notariskosten van de overdrachtsakte is. Indien u voor de betaling van de woning een hypotheek afsluit zijn de volgende kosten niet in de prijs van de woning begrepen.

1. Renteverlies tijdens de bouw:
Dit betreft rente welke verschuldigd is over de uit een hypotheek betaalde termijnen aan de aannemer. Deze kosten zijn, voor zover zij betrekking hebben op de periode na het passeren van de notariale aktes, aftrekbaar van de inkomstenbelasting.

2. Financieringskosten:
Dit zijn de kosten die verbonden zijn aan het afsluiten van een hypotheek en de notariskosten voor de hypotheekakte.

KEUZELIJST MEER- EN MINDERWERK
Tijdens het voorbereidingstraject is er de mogelijkheid om, aan de hand van een optielijst, de woning aan uw persoonlijke wensen aan te passen. Deze individuele woonwensen moeten in een vroegtijdig stadium en passend in het bouwproces meegenomen worden. Wijzigingen en/of meer- en minderwerk worden alleen uitgevoerd als deze door de aannemer schriftelijk zijn bevestigd en door de koper voor akkoord zijn getekend.

BETALINGEN
In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn de betalingstermijnen vastgelegd. Deze hebben betrekking op de woning en de overeengekomen wijzigingen en/of aanvullingen aan de woning. Zodra de werkzaamheden behorende bij een termijn zijn uitgevoerd ontvangt u een factuur van de aannemer.

EIGENDOMSOVERDRACHT
Na het vervult verklaren van de opschortende voorwaarden zal de notaris u uitnodigen voor het notarieel transport. Bij notarieel transport worden de transportakte en eventueel de hypotheekakte getekend. Voorafgaande aan het transport krijgt u hiervan een concept toegestuurd en een afrekening. Bij het notarieel transport moeten ook eventueel vervallen bouwtermijnen conform de koop-/aannemingsovereenkomst worden betaald. De notaris zal niet eerder transporteren dan wanneer de verschuldigde bedragen op zijn rekening zijn bijgeschreven. Tevens zal de notaris alle verschuldigde rente tot op de dag van notarieel transport verrekenen.

VERZEKERING
Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen zorg te dragen.

VAN TOEPASSING ZIJNDE BOUWVOORSCHRIFTEN
De woning wordt gebouwd onder de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). De door de aannemer aan te stellen onafhankelijke kwaliteitsborger toetst en controleert of een gebouw voldoet aan de wettelijke technische eisen. Dit doen zij tijdens de technische uitwerking en op de bouwplaats. De aannemer moet de klant laten weten of en hoe hij zich heeft verzekerd tegen faillissement en risico's op schade en gebreken.

De woningen worden in overeenstemming met de eisen van de voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven voor water, elektriciteit, riolering en het centrale antennesysteem gebouwd. Voor de verschillende bouwonderdelen zijn de in Nederland geldende voorschriften en normbladen van toepassing.

OPLEVERING
Wanneer uw woning gereed is voor oplevering ontvangt u een uitnodiging van de aannemer. Bij de oplevering zullen beide partijen aanwezig zijn en worden eventuele klachten, tekortkomingen en of gebreken in een opleveringsrapport vastgelegd. De aannemer zal deze zo spoedig mogelijk verhelpen. De onderhoudstermijn, de termijn waar binnen klachten verholpen dienen te worden, is conform regelement garantie instituut.

GARANTIES
Het kopen van een eigen huis is geen alledaagse bezigheid. Zelfs als het voor u niet de eerste keer is dat u een huis koopt, vinden wij het raadzaam nog enige aspecten onder uw aandacht te brengen.

De in deze brochure beschreven woningen worden gebouwd onder een afbouwgarantie. Afbouwgarantie garandeert de kwaliteit en afbouw van de woning aan de koper, met uitzondering van onderdelen welke niet door de aannemer worden uitgevoerd. Na ontvangst van de ondertekende koop- en aannemingsovereenkomst, wordt het bijbehorende certificaat door het garantie instituut afgegeven. Bij woningen geleverd met een waarborgcertificaat gelden tevens onverkort, ongeacht hetgeen in deze technische informatie is bepaald, de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden gehanteerd en voorgeschreven door de afbouwgarantie. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de afbouwgarantie. Daarenboven gelden op de desbetreffende onderdelen garanties dan wel keurmerken van o.a. KOMO en van de fabrikant overeenkomstig genoemde keurmerken.

SITUATIE, BOUW- EN HUISNUMMERS
De situering van de woningen is op de situatietekening aangegeven conform de ons ter hand gestelde gegeven. Aan de op de situatie aangegeven groen- en algemene voorzieningen kunnen geen rechten worden ontleend. Eventueel aangegeven kaveloppervlakten moeten als indicatief worden beschouwd. Pas na inmeten van het kadaster, na afloop van de bouw, wordt de oppervlakte definitief bepaald. Aan afwijkende maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. Tijdens de bouw en bij verkoop wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt.
De juiste gegevens met betrekking tot de huisnummers zullen tijdig voor de oplevering door de gemeente worden vastgesteld.

ARTIST IMPRESSIONS
In de verkoopbrochure zijn artist impressions en tekeningen van plattegronden en gevelaanzichten opgenomen. Deze zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstellingen en hieraan kunnen qua uitvoering, kleurstelling, detaillering, e.d. geen rechten worden ontleend. De gevelaanzichten en artist impressions zijn niet op schaal getekend.

WIJZIGINGEN
Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door o.a. gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit bijvoorbeeld eisen van de overheid en / of nutsbedrijven etc. Toeck behoudt zich tevens het recht voor tijdens de bouwfase wijzigingen aan te brengen, indien dit technisch of architectonisch noodzakelijk mocht blijken, echter zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit en prijs.



MÍDDELSEE

Makelaardij
Friesland
makelaardijfriesland.nl

TOECK
ONTWIKKELAARS
Op alle gebieden slimmer.

STADSTUIN

Riant wonen aan de Fibula in Middelsee

www.toeck.nl

versie 1, april 2026