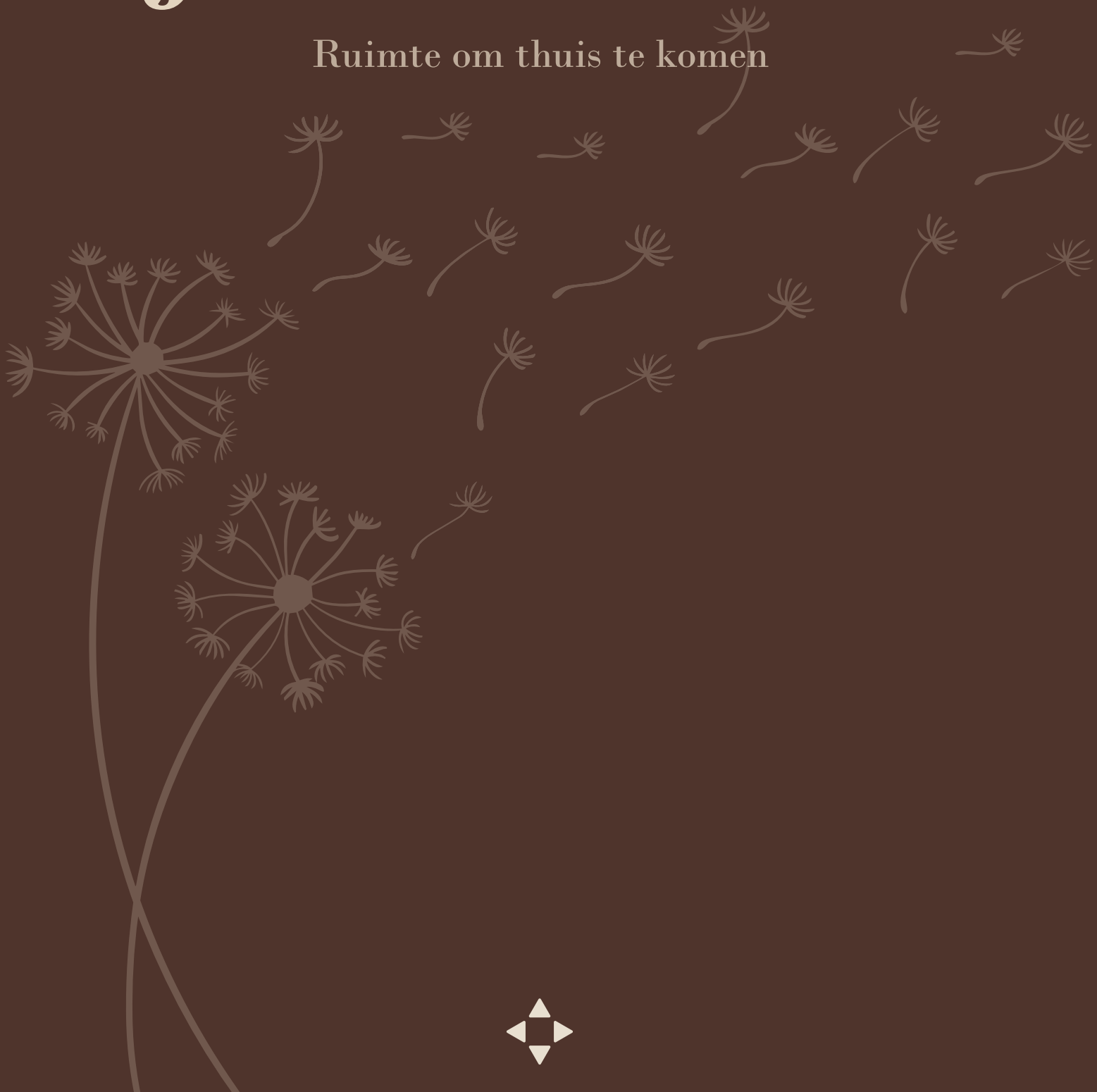
JULIANAHOF

Ruimte om thuis te komen





WONEN IN MARRUM

Marrum is een dorp met ruimte en karakter. Je woont hier tussen de weilanden, dichtbij de Waddenzee en met winkels, school, sport en horeca om de hoek. Het open Friese landschap nodigt uit om eropuit te gaan. Dorps wonen, met alle ruimte om je eigen plek te maken.

Marrum: dorps wonen met alle ruimte om je eigen plek te maken.













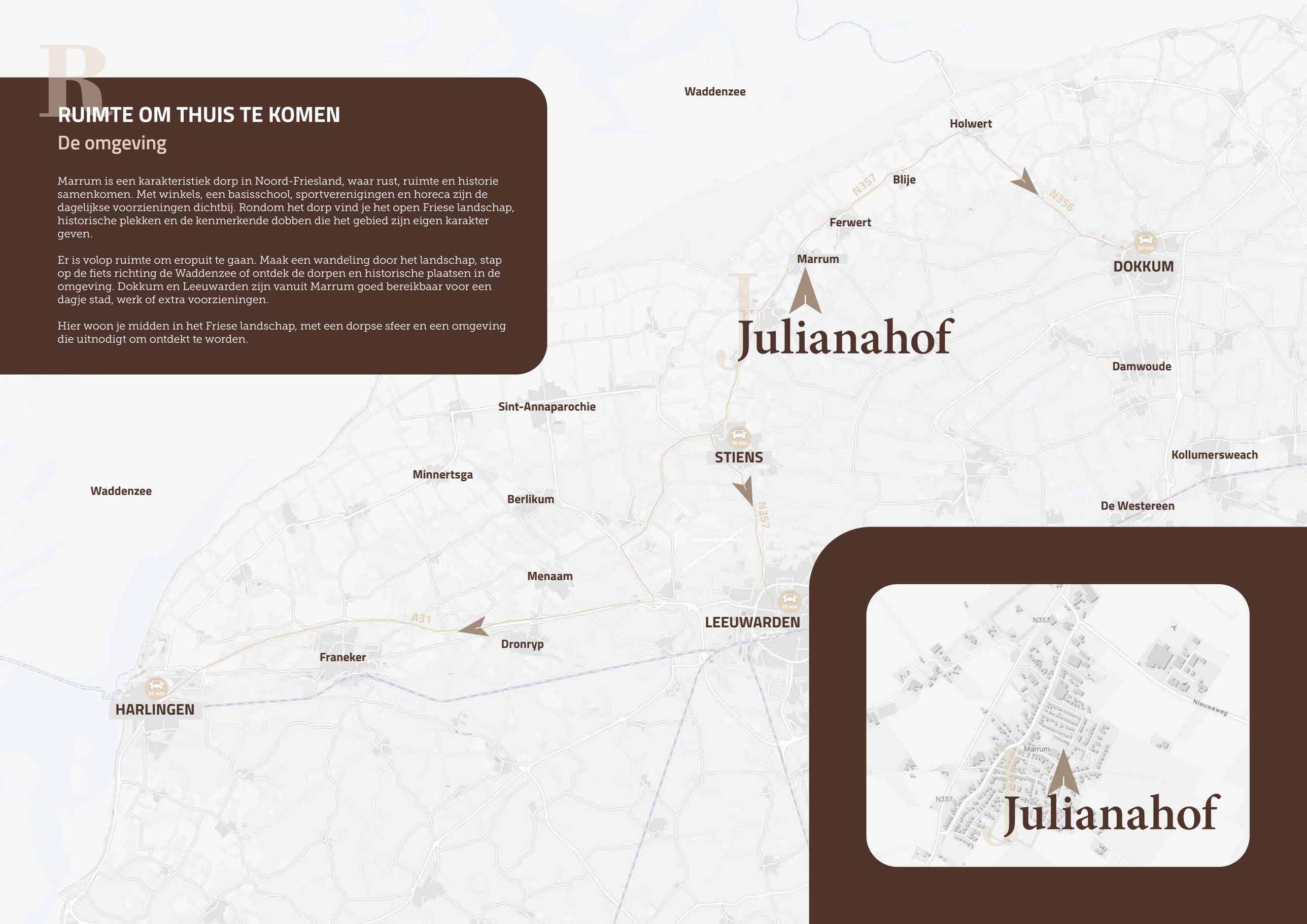
RUIMTE OM THUIS TE KOMEN

De omgeving

Marrum is een karakteristiek dorp in Noord-Friesland, waar rust, ruimte en historie samenkomen. Met winkels, een basisschool, sportverenigingen en horeca zijn de dagelijkse voorzieningen dichtbij. Rondom het dorp vind je het open Friese landschap, historische plekken en de kenmerkende dobben die het gebied zijn eigen karakter geven.

Er is volop ruimte om eropuit te gaan. Maak een wandeling door het landschap, stap op de fiets richting de Waddenzee of ontdek de dorpen en historische plaatsen in de omgeving. Dokkum en Leeuwarden zijn vanuit Marrum goed bereikbaar voor een dagje stad, werk of extra voorzieningen.

Hier woon je midden in het Friese landschap, met een dorpse sfeer en een omgeving die uitnodigt om ontdekt te worden.



MARRUM VAN DICHTBIJ

Het dorp

Aan de Julianastraat in Marrum realiseren wij een kleinschalig nieuwbouwproject bestaande uit zes woningen: twee halfvrijstaande woningen en vier rijwoningen. Een fijne plek om te wonen, midden in het Friese landschap en met de voorzieningen van het dorp dichtbij.

Marrum staat bekend om zijn karakteristieke dorpssfeer, open landschap en rijke historie. Rondom het dorp vind je historische plekken en de kenmerkende dobben die het landschap een eigen karakter geven. Tegelijkertijd biedt de omgeving volop ruimte om te wandelen, fietsen en eropuit te gaan.

Met dit kleinschalige project ontstaat een nieuwe woonplek die past bij Marrum: dorps, ruim en eigentijds, met aandacht voor een prettige woonomgeving.

De kenmerken op een rij

2 halfrijstaande woningen:

- Woonoppervlak circa 108 m²
- Kavels variërend tussen 190 m² en 191 m²
- Losstaande berging
- Ruime parkeermogelijkheid op eigen erf

4 rijwoningen:

- Woonoppervlak circa 108 m²
- Kavels variërend tussen 115 m² en 196 m²
- Losstaande berging
- Hoekwoningen kunnen op eigen erf parkeren
- Tussenwoningen parkeren voor hun huis aan de straat



MODERN EN FIJN WONEN

4 rijwoningen

De rijwoningen kenmerken zich door een krachtige, eigentijdse architectuur met een warme uitstraling. De combinatie van twee kleuren bakstenen geeft de gevels een stoer en karaktervol uiterlijk. Witte kozijnen, donkere dakpannen en verfijnde witte dakranden zorgen voor een fris contrast en geven de woningen een moderne, herkenbare uitstraling. Samen vormen de woningen een mooi geheel, waarbij iedere woning zijn eigen plek heeft.

Ook binnen bieden de rijwoningen volop ruimte om prettig te wonen. Een lichte woonkamer, een praktische keuken en drie slaapkamers op de verdieping maken deze woningen tot een fijne plek voor starters, jonge gezinnen en doorstromers. De ruime zolder biedt bovendien extra mogelijkheden voor de toekomst. Zo geniet je van een eigentijdse woning met alle ruimte om je thuis te voelen.



'Thuiskomen begint met de juiste woning'

JULIANAHOF

4 rijwoningen

De rijwoningen bieden een lichte woonkamer met open keuken op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De zolder is bereikbaar via een vlizotrap, met de mogelijkheid om optioneel een vaste trap en een extra kamer te realiseren. Een praktische en comfortabele woning met volop mogelijkheden voor de toekomst.

De kenmerken op een rij

4 rijwoningen:

- 108 m² woonoppervlak
- 4 kamers
- 1 badkamer en 1 apart toilet
- 5m² eigen berging
- Hoekwoningen kunnen op eigen erf parkeren
- Tussenwoningen parkeren voor hun huis aan de straat

'Geniet iedere dag van een warme woonkamer'



3 en 6* ——— 4 ——— 5

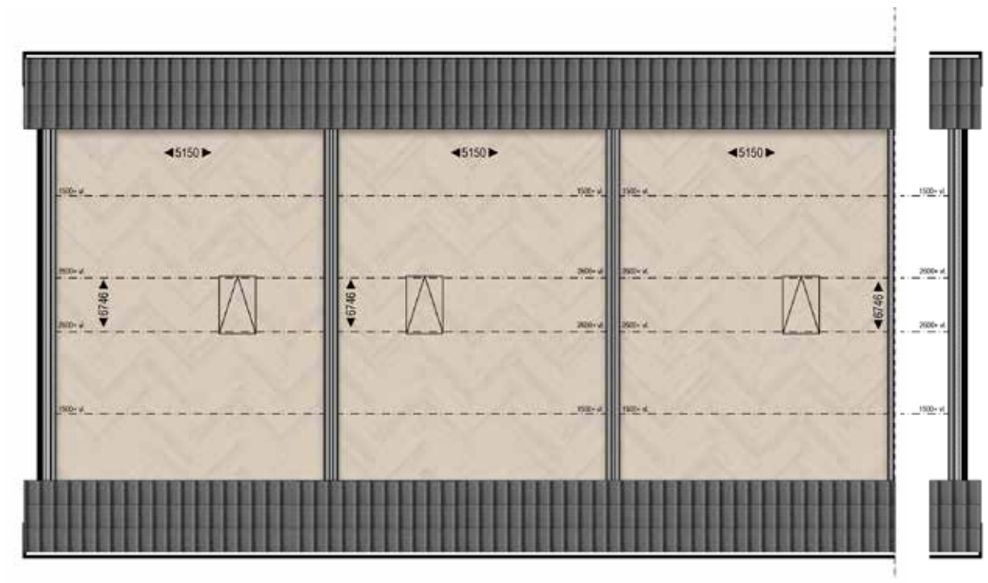
begane grond

* betreft een gespiegelde woning ten opzichte van de getekende weergave



3 en 6* ——— 4 ——— 5

verdieping



3 en 6* ——— 4 ——— 5

zolder

* betreft een gespiegelde woning ten opzichte van de getekende weergave





BOUWKUNDIGE OPTIES

1. Aangebouwde halfsteens garage met kanteldeur, circa 3 x 6 meter, tuinberging vervalt (alleen mogelijk bij hoekwoning)
2. Garage voorzien van loopdeur in achtergevel (alleen i.c.m. optie 1)
3. Garage voorzien van sectionaaldeur (alleen i.c.m. optie 1)
4. Verlengen woning met 1,2 meter (alleen op begane grond)
5. Dubbele tuindeuren met zijlicht (deze optie is standaard bij optie 4)
6. Kozijn in zijgevel begane grond en/of verdieping (alleen mogelijk bij hoekwoning)
7. Vaste trap naar zolder incl. elektrische radiator op zolder
8. Toilet in badkamer
9. Bad in badkamer (alleen i.c.m. optie 7 en 11)
10. Kamer op zolder (alleen i.c.m. optie 7)
11. Wasmachine aansluiting op zolder (i.p.v. badkamer) (alleen i.c.m. optie 7)
12. Wasdroger aansluiting op zolder naast wasmachine (alleen i.c.m. optie 7)
13. Dakraam op zolder van 78x140cm
14. Houten berging laten vervallen (grondkabel komt niet te vervallen)



opties ——— basis

begane grond



opties ——— basis

verdieping



opties ——— basis

zolder

ROYAAL EN STIJLVOL WONEN

2 halfvrijstaande woningen

De architectuur van deze woningen is robuust en hedendaags. De combinatie van twee kleuren bakstenen zorgen ervoor dat de woningen aansluiten bij de omgeving maar tegelijk ook een heel eigen karakter krijgen. De witte kozijnen, zwarte pannen en witte dakranden geven de woningen een strakke moderne uitstraling.

Met drie slaapkamers, een royale badkamer en een ruime bergzolder is deze woning in de basis een complete gezinswoning. Met een scala aan uitbreidingsopties is de woning uit te breiden tot een meer dan royaal woonhuis met vier slaapkamers, een vaste trap naar zolder en aangebouwde garage. Met deze woningen bieden we je alle ruimte om te wonen zoals jij dat wilt.



'Alle ruimte om te wonen zoals jij dat wilt'

JULIANAHOF

2 half vrijstaande woningen

De halfvrijstaande woningen combineren comfortabel wonen met een praktische indeling. Op de begane grond vind je een fijne woonkamer met open keuken. De eerste verdieping biedt ruimte aan drie comfortabele slaapkamers. Via een vlizotrap bereik je de zolder, waar je optioneel een vaste trap en een extra kamer kunt realiseren. Zo creëer je een woning die helemaal aansluit bij jouw woonwensen, nu én in de toekomst.

De kenmerken op een rij

2 halfrijstaande woningen:

- 108 m² woonoppervlak
- 4 kamers
- 1 badkamer en 1 apart toilet
- 5m² eigen berging
- twee parkeerplaatsen op eigen terrein

'Geniet van de tuin als verlangstuk van je woonkamer'



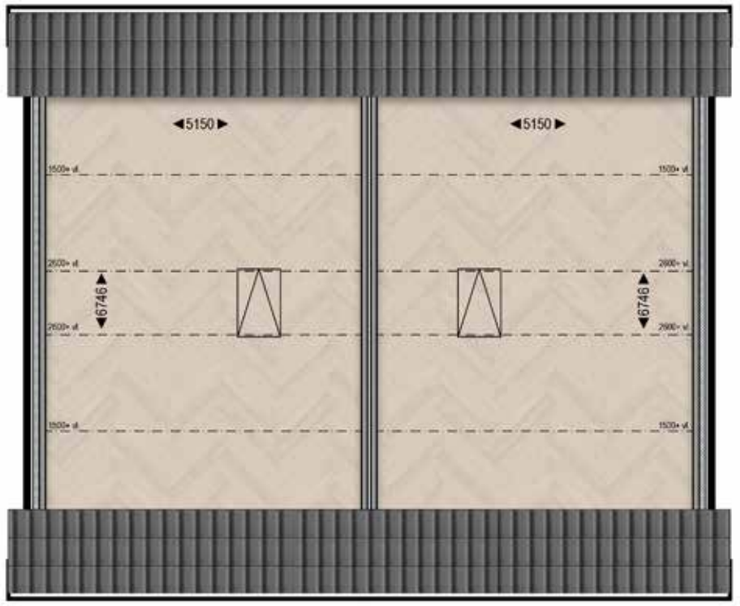
1 2

begane grond



1 2

verdieping



1 2

zolder





BOUWKUNDIGE OPTIES

1. Aangebouwde halfsteens garage met kanteldeur, circa 3 x 6 meter, tuinberging vervalt
2. Garage voorzien van loopdeur in achtergevel (alleen i.c.m. optie 1)
3. Garage voorzien van sectionaaldeur (alleen i.c.m. optie 1)
4. Verlengen woning met 1,2 meter (alleen op begane grond)
5. Dubbele tuindeuren met zijlicht (deze optie is standaard bij optie 4)
6. Kozijn in zijgevel begane grond en/of verdieping
7. Vaste trap naar zolder incl. elektrische radiator op zolder
8. Toilet in badkamer
9. Bad in badkamer (alleen i.c.m. optie 7 en 11)
10. Kamer op zolder (alleen i.c.m. optie 7)
11. Wasmachine aansluiting op zolder (i.p.v. badkamer) (alleen i.c.m. optie 7)
12. Wasdroger aansluiting op zolder naast wasmachine (alleen i.c.m. optie 7)
13. Dakraam op zolder van 78x140cm
14. Houten berging laten vervallen (grondkabel komt niet te vervallen)



opties ——— basis

begane grond



opties ——— basis

verdieping



opties ——— basis

zolder











KWALITEIT ALS UITGANGSPUNT

De woningen worden opgebouwd met betonnen vloeren, prefab betonwanden, hoogwaardige isolatie, een luchtspouw en metselwerk. In de woning komt een kwalitatieve installatie. Ook worden de woningen voorzien van hoogwaardige kunststof kozijnen en vloerverwarming op begane grond en verdieping met tevens de mogelijkheid tot koelen. Er ontstaan geen belemmeringen om het interieur van de woningen helemaal naar eigen smaak te realiseren.



JOUW NIEUWE (T)HUIS



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 betaalt.

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.

A 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 inhoudt 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 vervuld 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 gegevens. 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.



MEER INFORMATIE?

Voor meer informatie kan je contact opnemen met de makelaar.

MIEDEMA MAKELAARS

Miedema makelaars
Van Harenstraat 10a, Sint Annaparochie
T 058 203 8012
E info@miedemamakelaars.nl

TOECK ONTWIKKELAARS
Op alle gebieden slimmer.

Toeck Ontwikkelaars
www.toeck.nl

BHB BOUWBEDRIJF

Bouwbedrijf BHB
www.bouwbedrijfbhb.nl



DISCLAIMER

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Uitdrukkelijk voorbehouden worden echter eventuele wijzingen. Genoemde maten zijn bij benadering, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Dit geldt ook voor de weergegeven perspectieafbeeldingen en plattegronden. Deze zijn uitsluitend bedoeld om een globale impressie van het project te geven. 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.



JULIANAHOF

Ruimte om te wonen

www.toeck.nl

versie 1, oktober 2026