

**NIEUW  
OUD  
OOST**



# **HET THUISVAK**

52 woningen

Jouw thuiswedstrijd begint hier | Nieuw Oud Oost Leeuwarden

Jouw thuiswedstrijd begint hier

**WELKOM  
IN NIEUW  
OUD OOST**

Op de plek van het  
oude Cambuurstadion  
gebeurt iets bijzonders.  
Hier ontwikkelen we  
Nieuw Oud Oost. Een  
gezellige groene  
woonbuurt in de stad,  
waar iedereen zich thuis  
voelt. Je kent er je burens,  
maakt er gemakkelijk  
een praatje en voelt je  
verbonden met elkaar.

HET THUISVAK | 52 WONINGEN

|                   |    |
|-------------------|----|
| LOCATIE           | 06 |
| DE WIJK           | 08 |
| HISTORIE CAMBUUR  | 10 |
| HET PLAN          | 16 |
| HET THUISVAK      | 22 |
| SITUATIE          | 24 |
| TYPE PARKWONING   | 26 |
| TYPE HERENHUIS    | 38 |
| TYPE DUO          | 50 |
| TYPE SPECIAL      | 64 |
| SKILLS GARDEN     | 72 |
| DUURZAAMHEID      | 76 |
| KEUKEN & BADKAMER | 78 |
| FINANCIEEL        | 80 |

INHOUD

In Nieuw Oud Oost woon je dicht bij de stad én midden in het groen. Alles is mooi in balans. Op de fiets ben je in een paar minuten in de binnenstad. Je boodschappen haal je om de hoek. Werk, school, winkels en horeca vind je naast de deur. Thuis kom je helemaal tot rust en leef je in jouw eigen ritme.

# RITME VAN DE STAD & DE NATUUR

THUIS IN  
LEEWARDEN

## Leeuwarden leeft!

Even een terrasje pakken aan de Nieuwestad? Of door naar werk of school? Je bent overal zo! Via jouw snelle (groene) route fiets je in een paar minuten naar het centrum. In de stad is altijd wel iets te doen, met leuke evenementen en festivals het hele jaar door. Zin in een avond uit? Bezoek een voorstelling in De Harmonie of pak de nieuwste film bij Pathé. In de Prinsentuin wandel je langs het groen en de grachten, met boten die rustig voorbijvaren. Genieten dus!



LOCATIE

CENTRUM  
5 MIN.

CENTRAAL STATION  
10 MIN.

ZIEKENHUIS  
10 MIN.

HARLINGEN  
30 MIN.

GRONINGEN  
60 MIN.

ZWOLLE  
65 MIN.



## Uitstekende bereikbaarheid

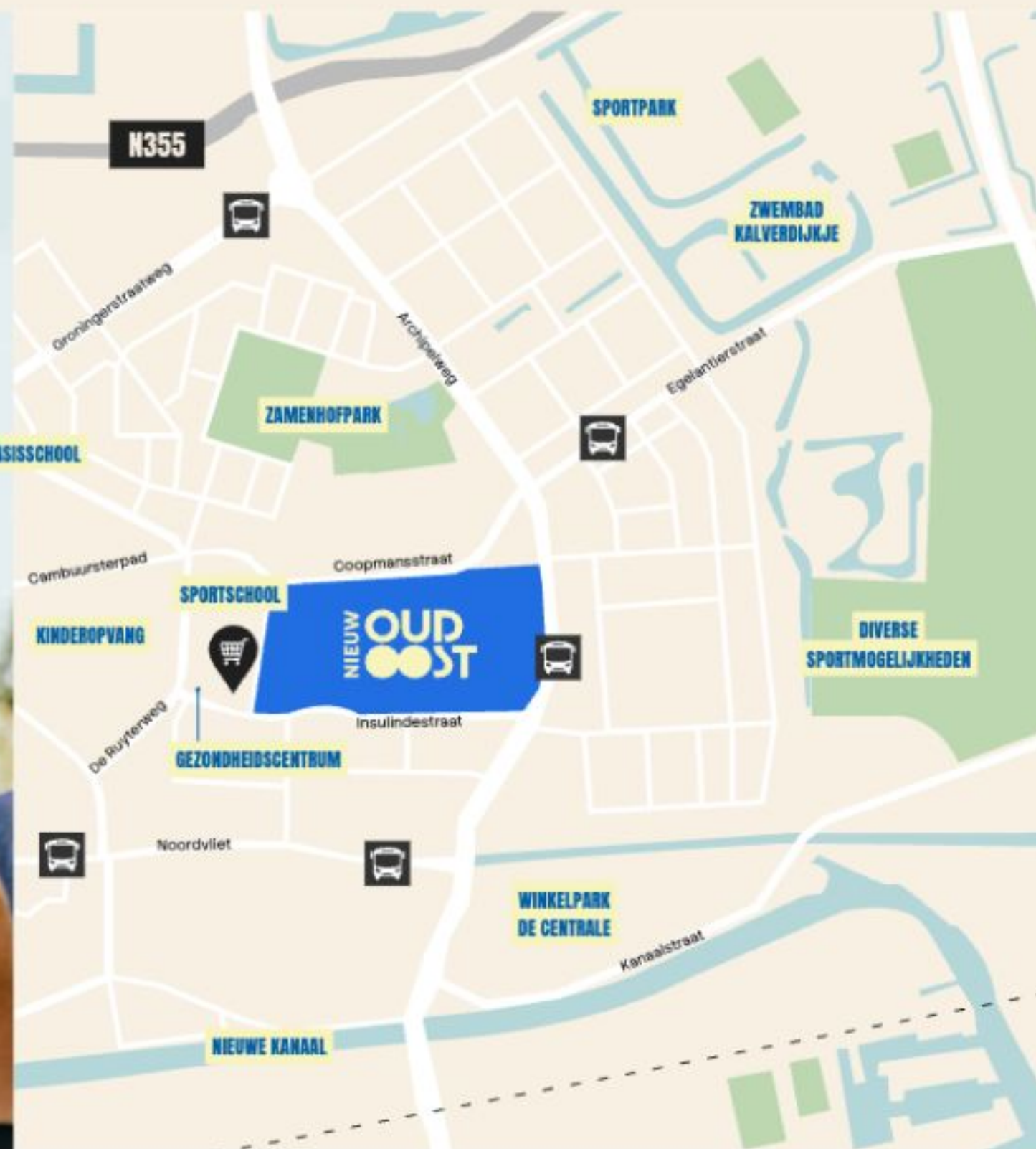
In de nieuwe wijk woon je tussen de stad en het groen. Met één been in de levendigheid van Leeuwarden en met het andere in de rust van de natuur. Zin in een dagje ontspannen aan het water? Dan zoek je de Groene Ster op ten oosten van de stad. Het centrum bereik je in een paar minuten en ook het station ligt vlakbij. Of je nu met de auto of het openbaar vervoer reist, de verbindingen zijn uitstekend. Zo ben je altijd snel onderweg, waar je ook heen gaat.

In Nieuw Oud Oost geniet je van volop van de rust en het groen. Je woont aan een mooi park, maar ook heel strategisch: alle dagelijkse voorzieningen liggen op loop- en fietsafstand. Boodschappen doe je om de hoek aan het Cambuurplein. Scholen, sportclubs en de kinderopvang vind je vlak bij huis.

## THUIS EN UIT PAK JE ALLE PUNTEN

Nieuw Oud Oost heeft de ideale uitvalsbasis om eropuit te trekken in de natuur. Een rondje hardlopen door het park of een mooie wandeling langs de Potmarge, het kan allemaal. Zoek je graag de ruimte op? De Groene Ster en de Dokkumer Ee liggen dichtbij. Zo wissel je moeiteloos van stad naar natuur, net waar jij zin in hebt.

Hier zit je ook goed als het om sport gaat, niet alleen door het nieuwe speelveld naast de deur. In de directe omgeving vind je sportvelden en verenigingen, waar volop wordt gevoetbald en gehockeyd. Ook zijn er fitnesscentra en sportscholen in de buurt. Zo is er altijd iets bij wat je leuk vindt, gewoon dicht bij huis.



### OM DE HOEK

Supermarkten en divers winkelaanbod |  
Sportschool | Gezondheidscentrum |  
Bushalte | Basisschool en kinderdagopvang

### OP DE FIETS

Centrum Leeuwarden | Station |  
Voetbalvereniging | Zwembad | Hockeyclub |  
Winkelpark de Centrale | Padelbaan



Wat zo handig is aan jouw nieuwe woonplek? Bij de entree tot de wijk, aan het Cambuurplein, vind je een overzichtelijk winkelcentrum. Ideaal, want je loopt zo even naar de Jumbo, de Primera of de Trekpleister voor een boodschap. Of naar het oafetaria voor een lekkere snack.

# EEN PLEK MET EEN VERHAAL

Veel Leeuwarders denken bij Cambuur meteen aan de voetbalclub, maar het draait niet alleen om voetbal. Het gaat ook om de buurt eromheen, waar je samen opgroeit, elkaar kent en het dagelijkse leven deelt. Een plek vol herinneringen. In al die jaren is er veel veranderd, maar ook veel hetzelfde gebleven. En dat saamhorige Cambuur-gevoel? Dat blijft!

SC Cambuur is onlosmakelijk verbonden met Leeuwarden en de locatie van Nieuw Oud Oost. Generaties supporters groeiden op met de club en beleefden onvergetelijke wedstrijden in het oude stadion aan het Cambuurplein.



Bekende namen als Jaap Stam en Michael Mols droegen hier het geel-blauw. Inmiddels speelt Cambuur in een nieuw stadion, maar het gevoel van verbondenheid blijft bestaan.

#### Van stadion naar buurt

In de nieuwe wijk, is de ziel van het stadion nog altijd voelbaar. De lijnen van de oude tribunes komen terug in het plan en op de plek van het veld ligt straks een groen park. Zelfs de middenstip blijft herkenbaar. Niet om weer officieel af te trappen, wel als verzamelpunt waar je elkaar treft in de buurt.

Hier trap je straks gewoon weer een balletje en maakt er een praatje langs de lijn. Hier ontmoet je je buurtgenoten en worden nieuwe herinneringen gemaakt.



**VAN  
CLUBGEVOEL  
NAAR  
LEVENDIGE  
WIJK**

# GROEN EN STADS WONEN



Nieuw Oud oost is een saamhorige buurt waar je stads en groen leeft. Vertrouwd voor jou, verbonden met elkaar. Dankzij de mix van woningtypes, vind je er mensen van alle leeftijden. En groen legt de link. Waar eerst het speelveld lag, komt een prachtig park, rijk aan bomen, water en groen. Een gezonde woonomgeving, waar je helemaal van opleeft!

# WELKOM IN NIEUW OUD OOST

## Voor starters, gezinnen en senioren

Het nieuwe woonaanbod is bijzonder uitgebreid. In totaal komen er in de loop van de jaren circa 550 woningen, waarvan het merendeel betaalbare koop. Of je nu starter bent op de woningmarkt of behoefte hebt aan groei ruimte. Het aanbod leent zich voor iedereen. Zowel voor alleenstaanden als voor stellen en gezinnen. Ook ouderen die gelijkvloers willen wonen en zij die binnen de wijk door willen stromen vinden hier de ideale woning.



## JOUW THUISWEDSTRIJD BEGINT HIER

### Het park als kloppend hart

Vanuit huis kijk je uit op het groen en wandel je overal heen. Woningen, wandelroutes en pleinen zijn mooi om het park heen ontworpen. En dat merk je meteen: alles voelt logisch en dichtbij. De woonblokken bevinden zich midden in een parkachtig gebied. Met paden die het aantrekkelijk maken om een rondje te lopen, skeeleren of fietsen. De hele buurt is autoluw, waardoor er meer ruimte is voor groen, water en plekken om elkaar te ontmoeten. Hier speelt het leven zich buiten af.



### Gezonde balans

De nieuwe wijk nodigt je uit om in beweging te komen en te ontspannen. Het park van Nieuw Oud Oost is volledig autovrij, zo blijft er meer ruimte over om van te genieten. Parkeren gebeurt uit zicht in parkeerhoven (grondgebonden woningen) en in een parkeergarage (appartementen). Als bewoner kun je je fiets stallen in de gezamenlijke fietsenberging.

**RELAX,  
ONTMOET,  
BEWEEG.**



**Een heerlijke  
groene omgeving  
vlak bij de stad**

De hele buurt is groen aangelegd met mooie looproutes, pleinen en een park. Overal is ruimte om te bewegen, te sporten, te spelen en mensen te ontmoeten. Zo is het elke dag een feest om buiten te zijn. Een fijne buurt dus, waar je echt met elkaar leeft en geniet van alles om je heen.



Het park vormt een heerlijke groene omgeving, rijk aan bomen en sierbeplanting. Alles is autoluw ingericht, waardoor kinderen veilig buitenspelen met vriendjes uit de buurt. Er zijn mooie natuurlijke speelplekken met veel hout, gras en water. Hier kunnen zij ongestoord op ontdekkingsreis gaan en zich helemaal uitleven in het groen. Ze chillen er in de nestschommel en spelen tikkertje op de stapstenen. Ondertussen verken jij de wandelpaden door de buurt. Onderweg pauzeer je op een van de zit-elementen langs de route en maak je een praatje met iemand die je toevallig tegenkomt.

**HET PARK  
VERBINDT  
DE BUURT**

Water verlevendigt de wijk. De ene keer staat het wat hoger, op een ander moment trekt het zich weer terug – de natuur beweegt mee met de seizoenen, net zoals jij hier jouw eigen ritme volgt.

# Architect Elisa Krul-Moosdorff van 4D Architecten geeft een toelichting op het ontwerp voor Het Thuisvak: een woonblok met samenhang dat de verbondenheid van Cambuur ademt. Duurzaam van opzet en midden in het groen.

## INTERVIEW ARCHITECT HET THUISVAK

Elisa Krul-Moosdorff  
Architect bij 4D Architecten



## WONEN IN ALLE RUST

### Eén blok, één gevoel

Het plan voor Het Thuisvak ontstond vanuit het MorgenWonen-concept van bouwer VolkerWessels. Een systeem waarbij woningonderdelen als legoblokjes in de fabriek worden geproduceerd en vervolgens op locatie gemonteerd. Na de tenderfase waarin de ontwerpbasis werd gelegd, werkte 4D Architecten het plan verder uit als uitvoerend architect van het MorgenWonen-concept. "Het is één bouwblok geworden", vertelt Krul-Moosdorff.

"Met de eenduidige stijl sluiten we direct aan bij het saamhorige Cambuur-gevoel. De dakgoothoogte is overal gelijk, de woningen zijn aan elkaar geschakeld en aan de binnenzijde vind je een gezamenlijk hof waar bewoners elkaar tegenkomen." Alleen de woningen aan de Koopmansstraat hebben een voordeur aan de straatzijde en een Delftse stoep. Het merendeel van de woningen is gericht op het binnengebied. "De manier waarop alles ontworpen is, draagt bij aan het gevoel van onderlinge verbinding."

### Metselwerk met karakter

De gevels bestaan uit twee gevelstenen in lichte kleuren die dicht bij elkaar liggen. Een net iets andere voegkleur brengt hierin subtiele variatie aan. Elke zoveel woningen wisselt het patroon, wat ritme geeft in het straatbeeld. "Het onderscheid zit in kleine details", legt Krul-Moosdorff uit. "De ene woning heeft bijvoorbeeld een peilkozijn op de verdieping, de andere niet. Omdat het conceptwoningen zijn, lijken ze verder veel op elkaar. Dat is ook wat eenheid geeft."

Het MorgenWonen-concept maakt duurzame materiaalkeuzes mogelijk. Zo zijn de gevelstenen doorgezaagd tot een halve dikte, zodat één steen twee keer benut wordt. Daardoor zijn minder stenen nodig, zonder dat dit de uitstraling beïnvloedt. Ook zijn nestgelegenheden voor vleermuizen verwerkt, als natuur-inclusieve maatregel.

### De hoeken: een bijzondere opgave

De hoeken van het blok waren een puzzel. "Restructureren die ontstaan bij dit soort ontwerpen vragen om een slimme invulling", aldus Krul-Moosdorff. De beneden-bovenwoningen markeren de hoeken als uitstekende kubussen, met grote kijkvensters. "Dit zijn juist de woningen die het blok karakter geven, terwijl ze ook mooi passen in het grotere geheel."

### Voorkant en achterkant

Er is een duidelijk verschil tussen de voor- en achterzijde van de woningen. De meeste woningen hebben aan de voorzijde een privézone die uitkomt op de binnentuin. Aan de andere zijde liggen ze direct aan het park. "Vanuit de woonkamer kijk je vrij uit op het groen", vertelt Krul-Moosdorff. Bij de beneden-bovenwoningen op de hoeken bevindt het gehele leefgedeelte zich aan de parkzijde, een bijzondere indeling die een unieke woonbeleving geeft. Dankzij grote raampartijen, sta je hier nog meer in contact met de natuurlijke omgeving.

### Wonen in alle rust

Krul-Moosdorff hoopt vooral dat toekomstige bewoners rust gaan ervaren in Het Thuisvak. "Het is gewoon een heel groen en systematisch opgezet plan. Er is veel aandacht besteed aan overgangen van privé zones naar gezamenlijk gebied en je woont hier midden in het groen. Dat voelt evenwichtig – het is een heerlijk rustgevende omgeving voor je brein."

# EEN PRACHTIG WOONHOF

In Het Thuisvak woon je in een rustig, groen hof midden in de nieuwe wijk. De woningen grenzen met hun privétuin aan een gezamenlijk binnenterrein, waar alle ruimte is om te spelen en elkaar te ontmoeten. Hierdoor ontstaat een prettige, besloten sfeer. In totaal vind je hier 52 woningen in verschillende types: rijwoningen, hoekwoningen en beneden- en bovenwoningen.



HET THUISVAK

# HET THUISVAK

Hieronder zie je waar de verschillende woningtypes zich bevinden binnen Het Thuisvak. Van ruime parkwoningen en herenhuisen tot praktische beneden- en bovenwoningen: elk type heeft een eigen plek in het groene hof. Op de volgende pagina's vind je alle plattegronden en kun alle details bekijken.

KORTE  
BOUWTIJD DOOR  
PREFAB BOUW



- Parkwoning
- Parkwoning Royaal
- Herenhuis
- Herenhuis Royaal
- Beneden-bovenwoningen Special
- Beneden-bovenwoningen Duo

Meer informatie over de situatie van de beneden-  
bovenwoningen zie de plattegrondpagina's.

## Parkeren

Bewoners van Het Thuisvak parkeren in het binnengebied dat groen en overzichtelijk is ingericht. De parkeerplekken liggen langs de randen van de binnenhof, waardoor er extra veel ruimte overblijft om van te genieten. Hier ontmoet je je burens en spelen kinderen veilig buiten dicht bij huis. Ook zijn er twee fietsenstallingen, die uitsluitend bedoeld zijn voor bewoners van de beneden- en bovenwoningen.

## 46 woningen

Op zoek naar een ruime gezinswoning in het groen? Vergelijk alle types hoek- en tussenwoningen met elkaar en ontdek waar jij het liefste wilt wonen. Je hebt overal een fijne tuin met een ligging naar keuze en alle eengezinswoningen zijn voorzien van energielabel A+++.



### TYPE PARKWONING

**Parkwoning**  
Bouwnummers  
33 en 34

- Beukmaat 5,1 m
- Woonopp. ca. 130 m²
- 3 woonlagen
- 5 slaapkamers

**Parkwoning Royaal**  
Bouwnummers  
06 t/m 14, 17 t/m 28, 30  
t/m 32, 35 t/m 47

- Beukmaat 5,4 m
- Woonopp. ca. 138 m²
- 3 woonlagen
- 5 slaapkamers



### TYPE HERENHUIS

**Herenhuis**  
Bouwnummers  
01, 03, 04, 48 en 49

- Beukmaat 5,1 m
- Woonopp. ca. 130 m²
- 3 woonlagen
- 5 slaapkamers

**Herenhuis Royaal**  
Bouwnummers 02,  
38 t/m 47

- Beukmaat 5,4 m
- Woonopp. ca. 138 m²
- 3 woonlagen
- 5 slaapkamers

## 6 Beneden- en Bovenwoningen

Een praktische woning met leefruimte op maat? Deze beneden- en bovenwoningen bieden al het wooncomfort dat je wenst, een slimme indeling en een eigen terras, gericht op het zuiden, zuidoosten of zuidwesten. Deze woningen hebben minimaal energielabel A++.



### TYPE SPECIAL

**Benedenwoning Special**  
Bouwnummer  
29A

- Woonopp. ca. 56 m²
- 1 slaapkamer
- Gelijkvloers wonen
- Eigen terras

**Bovenwoning Special**  
Bouwnummer  
29B

- Woonopp. ca. 112 m²
- 4 slaapkamers
- 2 woonlagen
- Dakterras



### TYPE DUO

**Benedenwoning Duo**  
Bouwnummers 15A, 16A

- 15A woonopp. ca. 68 m²
- 16A woonopp. ca. 60 m²
- Gelijkvloers wonen
- 1 slaapkamer
- Eigen terras

**Bovenwoning Duo**  
Bouwnummers 15B, 16B

- 15B woonopp. ca. 109 m²
- 16B woonopp. ca. 110 m²
- 2 woonlagen
- 2 slaapkamers
- Dakterras



# TYPE PARKWONING

3-LAAGSE EENGEZINSWONINGEN AAN HET PARK

Hier woon je heerlijk ruim en comfortabel aan het park. Alle parkwoningen beschikken over een tuin aan het woonhof en een terras aan het park. Dankzij de royale indeling en grote raampartijen geniet je van een zee aan licht en een weelderig groen uitzicht.

## Parkwoning, met riante leefruimte.

Bouwnummers  
33 en 34

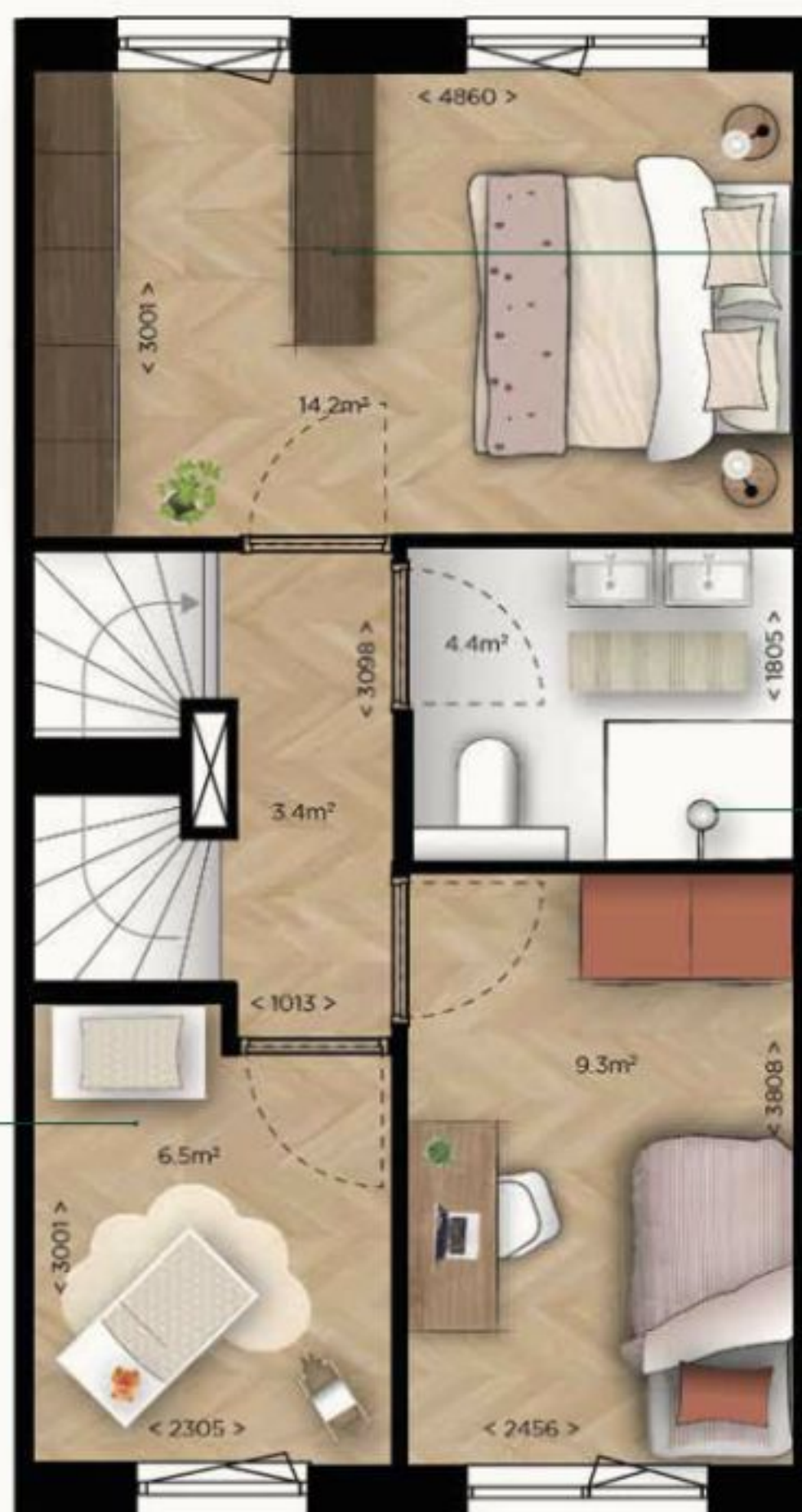
Wonen aan het park met volop leefruimte, binnen én buiten. Deze drielaagse eengezinswoning van circa 130 m<sup>2</sup> heeft een privé tuin aan het woonhof en een terras aan het park. Dankzij de ligging op het oosten en westen woon je heerlijk licht en heb je een geweldig uitzicht.

### 2 TUSSENWONINGEN

- Kaveloppervlakte van ca. 89 m<sup>2</sup>
  - Beukmaat: 5,1 m
- Woonoppervlakte van ca. 130 m<sup>2</sup>
- Privé tuin op het westen: ca. 34 m<sup>2</sup>
- Terras op het oosten: ca. 6 m<sup>2</sup>
  - 5 slaapkamers
  - Externe berging in privé tuin



**BEGANE GROND**



Creëer je eigen inloopkast

Een fijne badkamer in jouw stijl

Ook praktisch als werkkamer

1<sup>E</sup> VERDIEPING



Praktische extra ruimte om naar wens te gebruiken

Nog meer slaapkamers op de tweede verdieping

2<sup>E</sup> VERDIEPING

# HELEMAAL VAN NU

Ingericht in jouw stijl



De interieurimpressies wijken af van de sfeerplattegronden en zijn ter visualisatie. Getoond bouwnummer 48.

# Parkwoning Royaal, extra ruim en licht.

## Bouwnummers

Hoekwoning: 05, 37  
Tussenwoningen:  
06 t/m 14, 17 t/m 28,  
30 t/m 32, 35, 36,  
38 t/m 47

Een brede en royale gezinswoning direct aan het park.  
De circa 138 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte beslaat drie  
woonlagen. Elk comfortabel ingedeeld. Je hebt een  
eigen tuin aan het woonhof en een terras aan het park.  
De zonligging verschilt per bouwnummer. Jouw voorkeur  
bepaal je zelf, hier kun je alle kanten op.

## 38 HOEK- EN TUSSENWONINGEN

- Kaveloppervlakte van ca. 91-108 m<sup>2</sup>
- Beukmaat: 5,4 m
- Woonoppervlakte van ca. 138 m<sup>2</sup>
- Privé tuin: ca. 28-49 m<sup>2</sup>
- Terras van ca. 7 m<sup>2</sup>
- 5 slaapkamers
- Berging in privé tuin

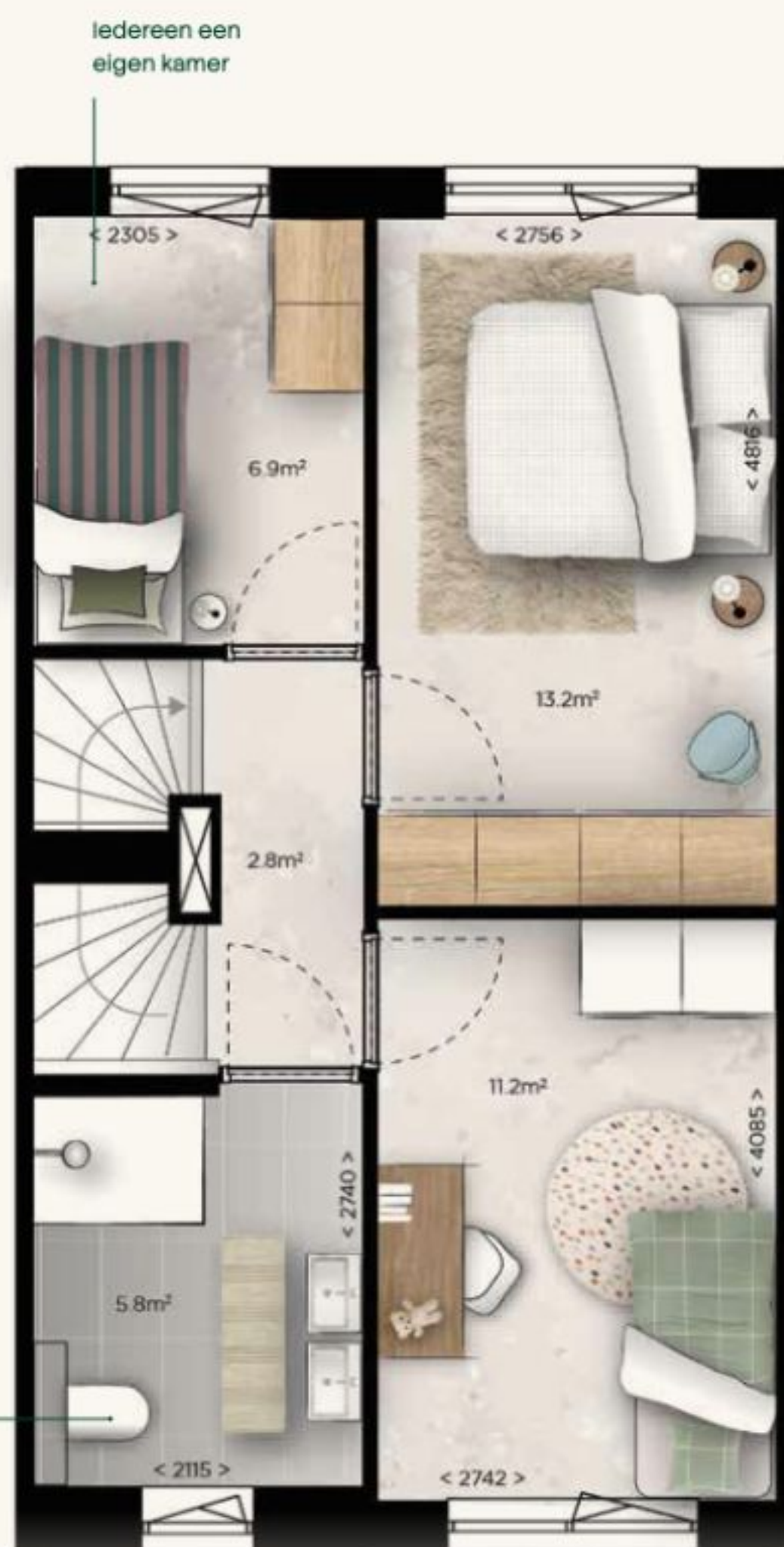
Parkwoning Royaal: Getekend 05, 07, 09, 11, 13, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 30, 32, 36

Gespiegeld 06, 08, 10, 12, 14, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 31, 35, 37



**BEGANE GROND**

Parkwoning Royaal: Getekend 05, 07, 09, 11, 13, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 30, 32, 36  
Gespiegeld 06, 08, 10, 12, 14, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 31, 35, 37



1<sup>E</sup> VERDIEPING

Parkwoning Royaal: Getekend 05, 07, 09, 11, 13, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 30, 32, 36  
Gespiegeld 06, 08, 10, 12, 14, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 31, 35, 37



2<sup>E</sup> VERDIEPING



# TYPE HERENHUIS

COMFORTABELE 3-LAAGSE HOEK- EN TUSSENWONINGEN

Deze woningen combineren een stedelijke uitstraling met een fijne, rustige woonomgeving. Aan de voorzijde geeft de gevel aan de Delftse stoep een karakteristieke indruk. Dankzij de drie woonlagen, de brede opzet en de zonnige tuin ervaar je volop leefruimte en wooncomfort.

### 5 HOEK- EN TUSSENWONINGEN

- Kaveloppervlakte van ca. 87 m<sup>2</sup>
- Beukmaat: 5,1 m
- Woonoppervlakte van ca. 130 m<sup>2</sup>
- Achtertuin: ca. 32 m<sup>2</sup>
- Delftse stoep van o.a. 5 m<sup>2</sup>
- 5 slaapkamers
- Berging in achtertuin

# Herenhuis, stedelijk en stoer wonen.

#### Bouwnummers

Hoekwoningen

01, 04, 49

Tussenwoningen:

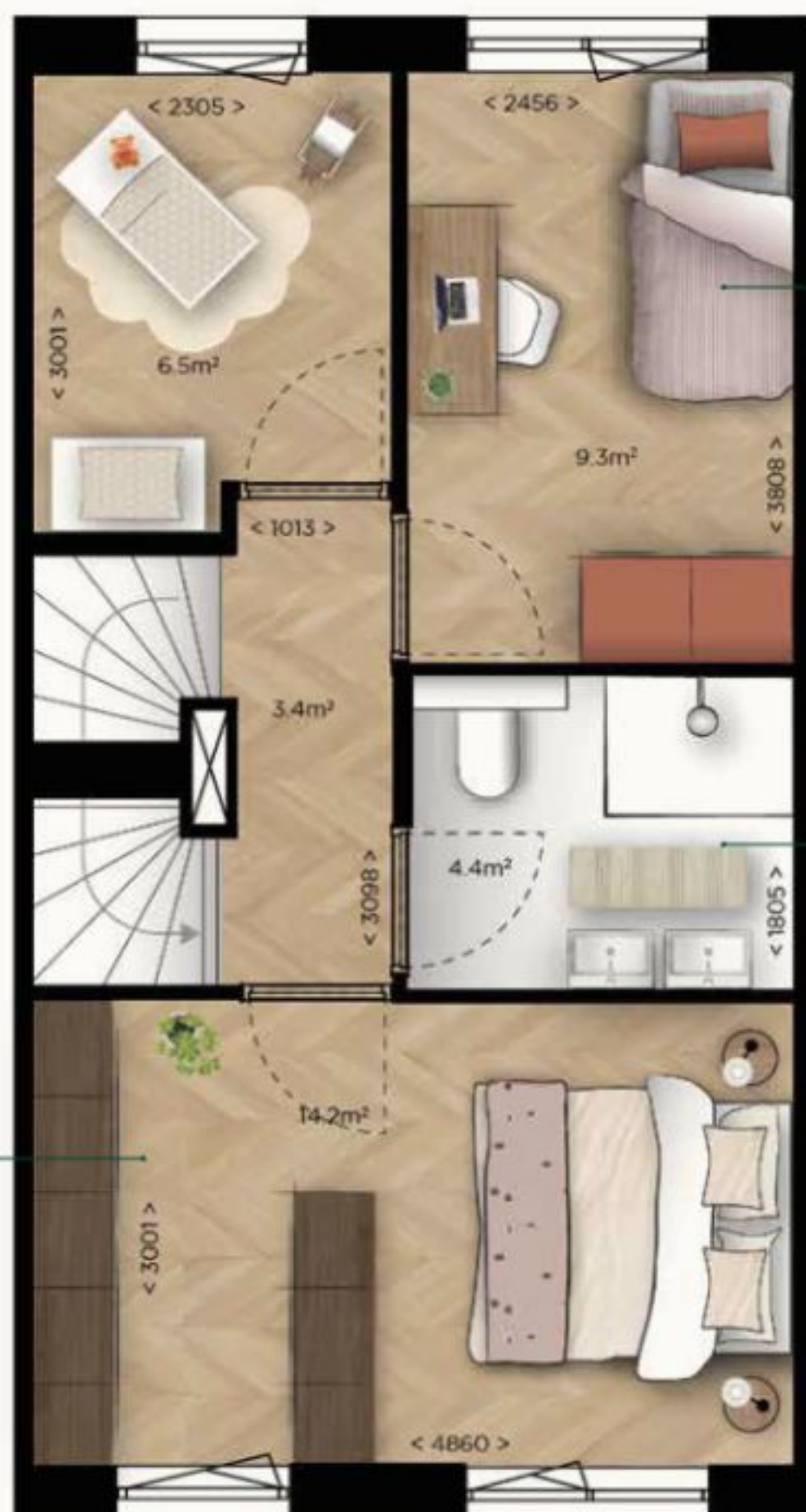
03 en 48

Comfortabele tussenwoning van drie woonlagen, met de entreezijde aan een Delftse stoep. Deze woning combineert circa 130 m<sup>2</sup> woonoppervlakte met een zonnige tuin op het zuiden en een praktisch woonplezier voor het hele gezin. De voorzijde van het herenhuis heeft een herkenbare en stedelijke uitstraling.

Herenhuis: Getekend 01, 03, 48 | Gespiegeld 04, 49



**BEGANE GROND**



Vloerverwarming,  
dus nooit meer  
koude voeten  
in huis

Creëer je eigen  
wellness-gevoel

Riante master  
bedroom

1<sup>E</sup> VERDIEPING



De luxe van een  
volledige tweede  
verdieping

Alle ruimte voor  
het opbergen  
van spullen

2<sup>E</sup> VERDIEPING

# Herenhuis Royaal, plek voor iedereen.

**Bouwnummers**  
Hoekwoning: 38  
Tussenwoningen:  
02, 39 t/m 47

Brede drielaagse tussenwoning met veel leefruimte en een praktische opzet. Met circa 138 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte, een tuin aan de achterzijde en een ligging op het zuiden is dit een ruime en lichte gezinswoning waar je veel vrijheid ervaart.

## 10 HOEK- EN TUSSENWONINGEN

- Kaveloppervlakte van ca. 94,5 m<sup>2</sup>
- Beukmaat: 5,4 m
- Woonoppervlakte van ca. 138 m<sup>2</sup>
- Achtertuin: ca. 34 m<sup>2</sup>
- Delftse stoep van o.a. 5 m<sup>2</sup>
- 5 slaapkamers
- Berging in achtertuin

Herenhuis Royaal: Getekend 38, 40, 42, 44, 46 | Gespiegeld 02, 39, 41, 43, 45, 47





1<sup>E</sup> VERDIEPING



2<sup>E</sup> VERDIEPING

# GROTE RAMEN

Ultieme beleving van de tuin



De interieurimpressies wijken af van de sfeerplattegronden en zijn ter visualisatie. Getoond bouwnummer 47.



# BENEDEN-BOVEN WONINGEN TYPE DUO

BOUWNUMMERS 15A, 15B, 16A EN 16B

Stads wonen in deze beneden- of bovenwoning type Duo; beide met een zonnige ligging en een eigen buitenruimte. De combinatie van slimme indelingen, lichtinval en een eigentijdse uitstraling zorgt voor een comfortabele woonomgeving.

# Beneden- en bovenwoningen Duo.

## Bouwnummers

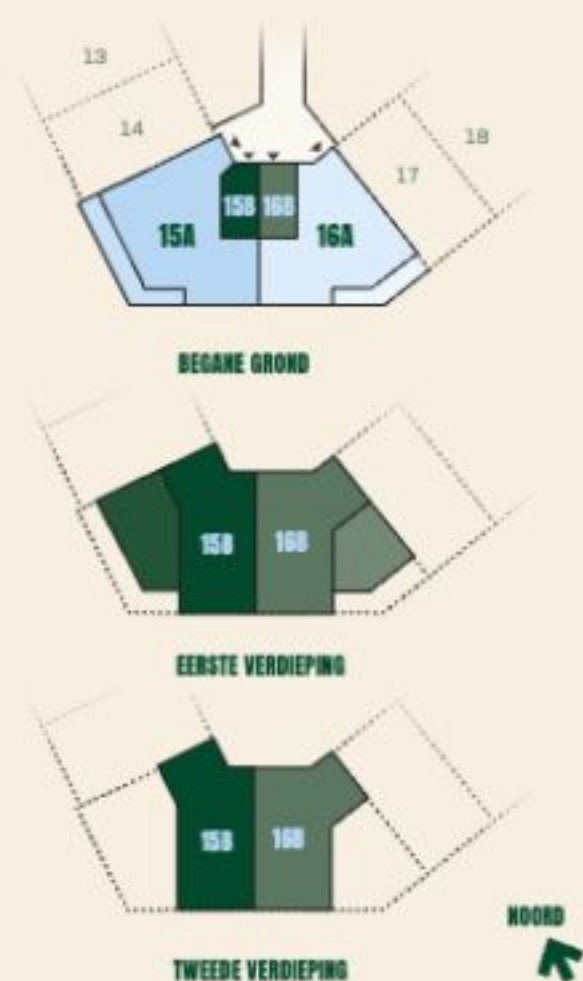
**Benedenwoning:**

15A en 16A

**Bovenwoning:**

15B en 16B

De benedenwoning biedt compact en gelijkvloers wooncomfort met een eigen terras. Liever meer leefruimte? Dan is de royale bovenwoning met twee woonlagen en een groot privé dakterras een ideale keuze. Beide woningen profiteren van een ligging op het zuiden of zuidwesten en beschikken daarnaast over toegang tot de gezamenlijke fietsenstalling in het woonhof.



**Benedenwoning Duo: Getekend 15A**

**BENEDENWONING DUO 15A**

- Woonoppervlakte van ca. 68 m<sup>2</sup>
- Terras op het zuid-westen
  - 1 slaapkamer
- Gezamenlijke fietsenstalling
  - Inpandige berging



Vanuit de keuken  
toegang tot je  
fijne terras

Leefruimte  
met een speelse  
indeling



## BEGANE GROND - 15A

Benedenwoning Duo: Getekend 16A



### BENEDENWONING DUO 16A

- Woonoppervlakte van ca. 60 m<sup>2</sup>
- Terras op het zuiden
- 1 slaapkamer
- Gezamenlijke fietsenstalling
- Inpandige berging



BEGANE GROND - 16A



Jouw thuiswedstrijd begint hier

**WAAR JULLIE  
SAMEN NIEUWE  
HERRINERINGS  
MAKEN**

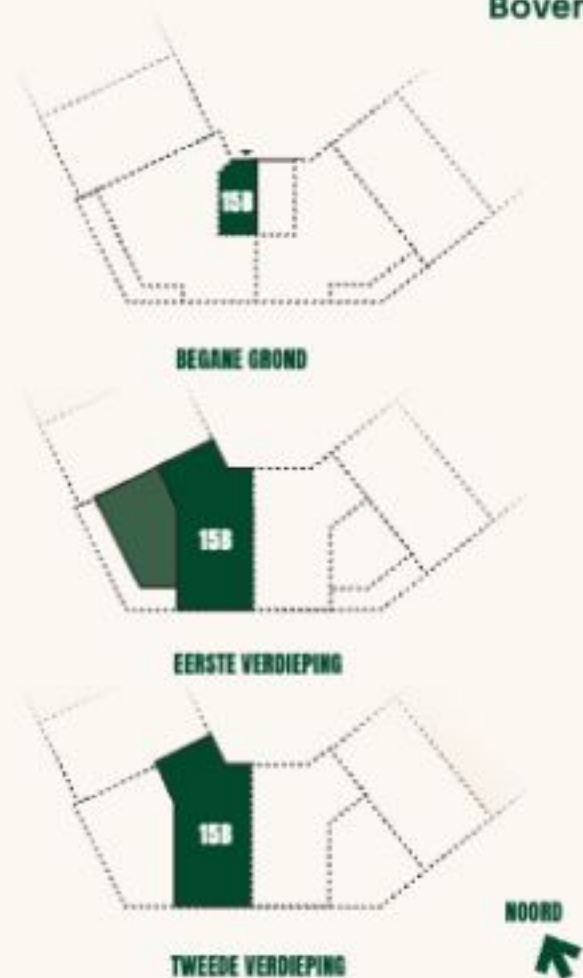
# SFEERVOL WONEN

Origineel ingedeeld



De interieurimpressies wijken af van de sfeerplattegronden en zijn ter visualisatie. Getoond bouwnummer 16A.

Bovenwoning Duo: Getekend 15B



Entree en  
berging op  
begane grond

BEGANE GROND - 15B

Bovenwoning Duo: Getekend 15B

"Slimme indeling,  
veel lichtinval en  
een eigentijdse  
uitstraling.  
Dat is fijn wonen!"

## BOVENWONING DUO

- Woonoppervlakte van ca. 109 m<sup>2</sup>
- Groot terras op het zuid-westen
- 2 slaapkamers
- Gezamenlijke fietsenstalling in de binnentuin
- Inpandige berging

1<sup>E</sup> VERDIEPING - 15B2<sup>E</sup> VERDIEPING - 15B

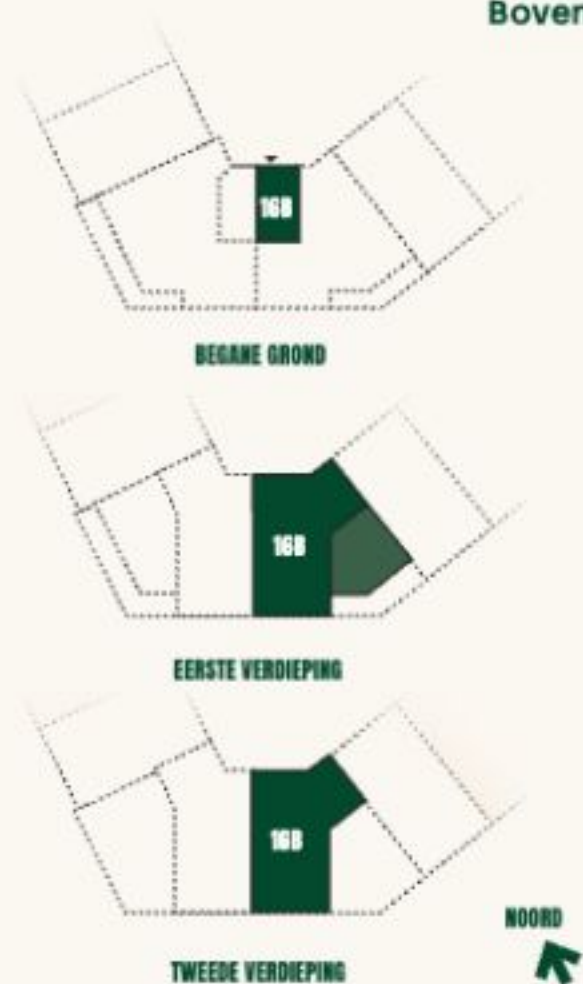
# VOLOP GENIETEN

Thuiskomen en ontspannen



De interieurimpressies wijken af van de sfeerplattegronden en zijn ter visualisatie. Getoond bouwnummer 15B.

Bovenwoning Duo: Getekend 16B



Entree en  
berging op  
begane grond

BEGANE GROND - 16B



1<sup>E</sup> VERDIEPING - 16B

Bovenwoning Duo: Getekend 16B



2<sup>E</sup> VERDIEPING - 16B

BOVENWONING DUO

- Woonoppervlakte van ca. 110 m<sup>2</sup>
- Groot terras op het zuiden
- 2 slaapkamers
- Gezamenlijke fietsenstalling in binnentuin
- Inpandige berging

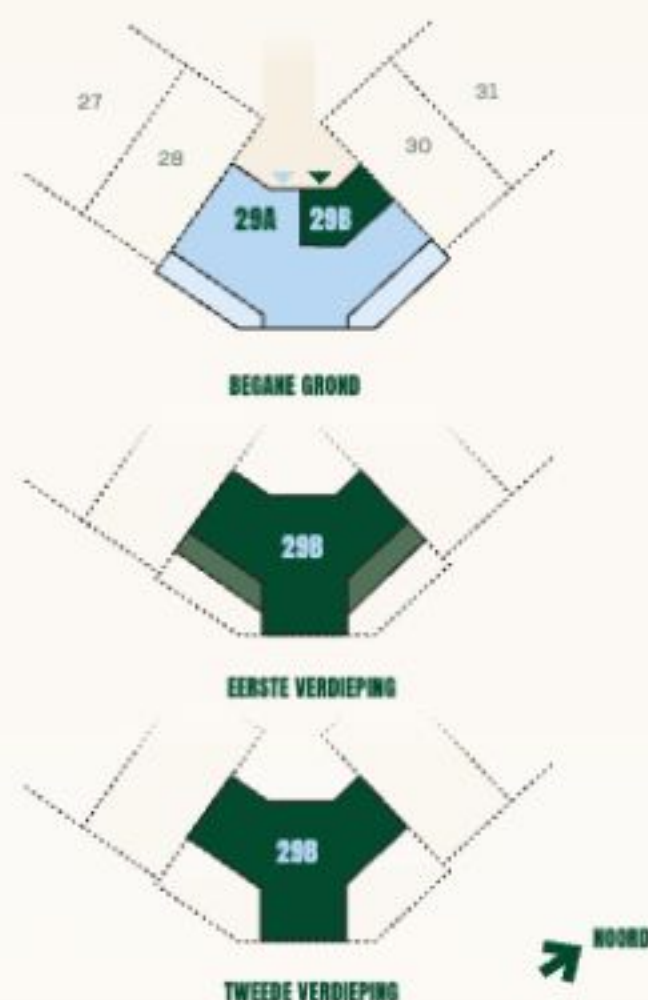




# BENEDEN-BOVEN WONINGEN TYPE SPECIAL

BOUWNUMMERS 29A EN 29B

Comfortabel wonen in een beneden- of bovenwoning. Dankzij de gunstige ligging op het zuidoosten geniet je iedere dag van prettig ochtend- en daglicht. Een fijne woonplek die perfect aansluit op jouw woonwensen!



# Beneden- en bovenwoningen Special.

**Bouwnummers**  
Benedenwoning:  
29A  
Bovenwoning:  
29B

Kies voor het gemak van gelijkvloers wonen met een privé terras op de begane grond, of ga voor extra leefruimte verdeeld over twee verdiepingen met een royaal dakterras. Beide woningtypes beschikken over een slimme indeling, veel lichtinval en een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Zo geniet je iedere dag van comfort, rust en een heerlijk ruimtelijk gevoel.

Benedenwoning Special: Getekend 29A

## BENEDENWONING SPECIAL

- Woonoppervlakte van ca. 56 m<sup>2</sup>
- Een terras op het zuiden en oosten
- 1 slaapkamer
- Gezamenlijke fietsenstalling in binnentuin
- Externe berging



Wakker worden  
en het terras  
op stappen

De unieke indeling  
zorgt voor  
een bijzondere  
woonbeleving

**BEGANE GROND - 29A**

# DUURZAAM EN MODERN

Van alle gemakken voorzien



De interieurimpressies wijken af van de sfeerplattegronden en zijn ter visualisatie. Getoond bouwnummer 29A.

Bovenwoning Special: Getekend 29B



BEGANE GROND - 29B

## BOVENWONING SPECIAL

- Woonoppervlakte van ca. 113 m<sup>2</sup>
- Dubbel balkon op het zuiden en oosten
- 4 slaapkamers
- Externe berging
- Gezamenlijke fietsenstalling in binnentuin



1e VERDIEPING - 29B

Bovenwoning Special: Getekend 29B



2e VERDIEPING - 29B



In jouw nieuwe wijk kom je vanzelf in beweging. Het park leent zich perfect voor een blokje om en voor kinderen zijn er mooie speelplekken. Waar vroeger het voetbalveld lag, vind je nu een uitgebreide Skills Garden. Hier word je uitgenodigd om samen te sporten, te spelen en (actief) buiten te zijn – een levendig verzamelpunt dus, vlak bij huis.



# SKILLS GARDEN

**SPORTEN  
& SPELEN,  
MET PLEZIER  
BEWEGEN  
IN DE WIJK**



Het uitgebreide activiteitenveld vormt een fijne buitenruimte waar bewegen en ontspannen in de buitenlucht hand in hand gaan. De multifunctionele inrichting bestaat uit verschillende sport- en spelonderdelen, bijvoorbeeld een minicourt voor snelle potjes panna en voetbal en een groter Multicourt voor meerdere sporten en activiteiten. Een parcours volgen, rennen, klimmen, een balspel of tuinieren? Hier doe je waar jij zin in hebt!

Het nieuwe veld daagt uit tot allerlei vormen van bewegen. Alleen of samen, voor jong en oud. Buiten zijn was nog nooit zo leuk! De Skills Garden past goed bij het karakter van de buurt. Houd je van een levendige sfeer? Dan voel jij je hier helemaal thuis. Het gebruik van de openbare ruimte wordt

beheerd en bewaakt door de gemeente. Ook komen er passende voorzieningen in de vorm van afscheidingen of hekwerken. Zo blijft de omgeving prettig voor iedereen. Ook een moestuin is opgenomen in het geheel. Heb jij groene vingers? Hier krijg je de kans om met je buurtgenoten groente en fruit te verbouwen. Leuk om te doen en ook nog eens supergezond. Hoe alles precies in zijn werk gaat, vullen we straks samen met de bewoners in.

Tussen alle activiteiten door is er ruimte om even een pauze in te lassen of een praatje te maken. Bij een van de gezellige zitelementen in de buurt wissel je makkelijk uit met buurtgenoten. Doordat alles omringd wordt door groen is dit bovendien een fijne plek om elkaar te ontmoeten.





# ONTMOET JE BUREN

Midden in het groen

In Nieuw Oud Oost woon je comfortabel, energiezuinig en toekomstbestendig.



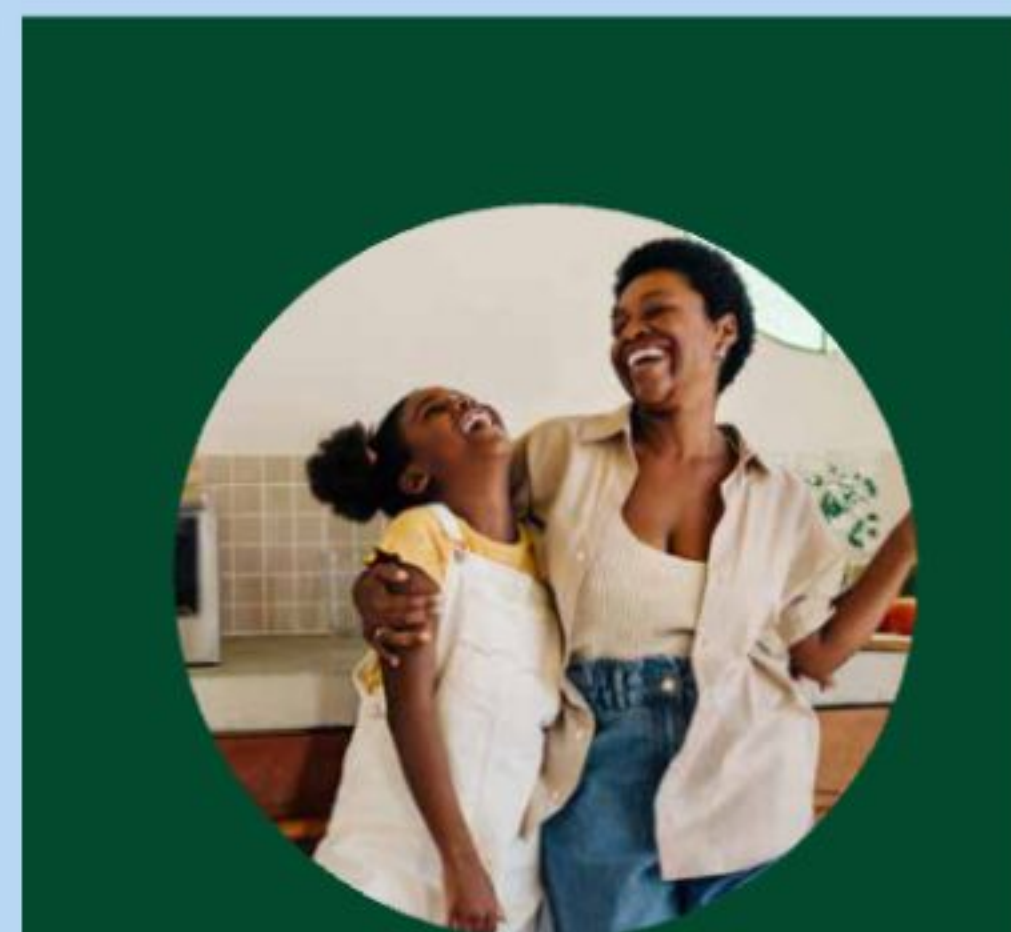
## DUURZAAM WONEN, COMFORTABEL LEVEN

In Het Thuisvak woon je comfortabel én toekomstgericht. De woningen zijn ontworpen met aandacht voor energiezuinig wonen, een gezond binnenklimaat en lage onderhoudskosten. Slimme installaties zorgen ervoor dat jouw woning prettig aanvoelt in ieder seizoen.

## COMFORTABEL EN GEZOND BINNENKLIMAAT



- Energielabel A++ tot A+++
- Lucht-waterwarmtepomp met Warmteterugwininstallatie (WTW)
- Vloerverwarming én vloerkoeling
- Comfortabel binnenklimaat in ieder seizoen
- Energiezuinig en toekomstgericht wonen



### Warmtepomp voor warmte én verkoeling

Alle woningen zijn voorzien van een moderne warmtepomp. Deze installatie zorgt voor verwarming in de winter en verkoeling tijdens warme dagen. Zo geniet je het hele jaar door van een aangename temperatuur in huis, zonder aardgas. De warmtepomp wordt geleased via EnergieMarke. Zij verzorgen het beheer, onderhoud en de service van de installatie. Voor deze dienstverlening betaal je een vast maandelijks leasebedrag. Afskoop van de installatie is bij een deel van de woningen mogelijk tegen een meerprijs. Informeer hiervoor bij de makelaar.

### Frisse lucht met WTW-ventilatie

Iedere woning beschikt daarnaast over een WTW-installatie (WarmteTerugWin). Dit ventilatiesysteem voert gebruikte lucht af en brengt tegelijkertijd frisse lucht naar binnen. De warmte uit de woning wordt daarbij slim hergebruikt. Dat zorgt voor een gezond en comfortabel binnenklimaat én helpt energie besparen.



Naast de warmtepomp wordt ook de WTW-unit beheerd door EnergieMarke. Bij onderhoud of een storing kun je rechtstreeks bij hen terecht. Zo woon je comfortabel, is alles technisch goed geregeld en is de service uitstekend.

**Energie  
Marke**

De keuken is de plek waar je samen eet, kookt en gezellig nazit. Daarom is het fijn als deze helemaal past bij jouw smaak en jouw leefritme. Bij de parkwoningen en herenhuizen van Het Thuisvak stel je een keuken samen die voldoet aan al je wensen.

# JOUW DROOM KEUKEN

**STEL JOUW IDEALE KEUKEN SAMEN BIJ MORGENWONEN!**

## Helemaal naar jouw smaak

Bij MorgenWonen kies je een keuken uit die perfect aansluit bij jouw interieur. Jij bepaalt de opstelling, de kleuren, welk werkblad je kiest en welke apparatuur. Zo weet je zeker dat alles helemaal naar jouw smaak is en praktisch in het dagelijks gebruik.

Wat betreft comfort, gebruiksgemak en uitstraling is elke keuken uitstekend in balans. Met moderne details, slimme opbergruimte en duurzame materialen wordt elke wens vervuld. Alles is even goed doordacht en bevat in een stijlvol ontwerp.

Dankzij het Woonklaar-concept wordt jouw keuken bovendien direct tijdens de bouw al geïnstalleerd. Zo kun je nog sneller verhuizen en voel je je meteen thuis.



De badkamer en het toilet van alle parkwoningen en herenhuizen zijn bij oplevering stijlvol afgewerkt en ontworpen met oog voor comfort en gebruiksgemak.

# STIJLVOL SANITAIR

De rustige kleuren, hoogwaardige materialen en luxe uitstraling zorgen voor dagelijks woonplezier. Voor de badkamer is gekozen voor modern sanitair van onder andere Grohe, Hansgrohe en Ideal Standard, met comfortabele kranen, een fijne douche en strak tegelwerk.

Je kunt kiezen uit verschillende stijlen, kleuren en aanvullende opties, zodat badkamer en toilet aansluiten bij jouw smaak en manier van leven. Doordat de woningen in de fabriek worden geproduceerd, is de bouwtijd bovendien kort: circa 10 maanden. Hierdoor kun je als koper sneller verhuizen en blijven de financiële lasten beperkt.

Voor de keuken en badkamer van de beneden- en bovenwoningen geldt een andere procedure dan bij de eengezinswoningen. Zie hiervoor de verkoopstukken van deze woningen.



**JOUW BADKAMER HELEMAAL IN JOUW SMAAK**



Binnen het MorgenWonen-concept heb je een aantal keuzes als het gaat om kleuren en materialen. Zo stem je de badkamer en het toilet optimaal af op jouw smaak. Zie hiervoor ook de sanitair- en tegelwerkbrochure van MorgenWonen op [nieuwoudoost.nl](http://nieuwoudoost.nl).

**MW**  
MorgenWonen

Het verkoopteam van Nieuw Oud Oost helpt je graag bij de aankoop van een woning en begeleidt je stap voor stap door het verkoopproces.

Voor de woningen kun je terecht bij Hoekstra Makelaars en Popma Makelaars. Heb je vragen of wil je meer weten? Neem gerust contact op met de makelaar.



Hoekstra Makelaardij  
T 058-2337382  
nieuwbouw@makelaardijhoekstra.nl



ELZA  
SEINSTR

Popma Makelaars  
T 0582 121480  
elza@popma.nl



TJITSKE  
FOKKEMA

POPMA  
MAKELAARS

Popma Makelaars  
T 0582 121480  
tjitske@popma.nl

## Regel jouw financiën! bij onze adviseurs

De financiering is een belangrijk onderdeel bij de koop van een nieuwe woning. Heb je interesse in een woning in Nieuw Oud Oost? Dan is het verstandig om vooraf inzicht te hebben in jouw financiële mogelijkheden. Ga jij je definitief inschrijven? Dan laat je met een financiële check bovendien zien dat je goed voorbereid bent. Dat kan in je voordeel werken bij de toewijzing en vergroot je kans op een woning.

### Waarom een financiële check?

Bij de toewijzing kijken we niet alleen naar je voorkeuren, maar ook naar hoe goed je voorbereid bent. Zijn er meerdere kandidaten voor hetzelfde bouwnummer? Dan kan een financiële check het verschil maken.

### Met een financiële check:

- heb je inzicht in wat je kunt lenen
  - weet je welke maandlasten bij je passen
  - toon je aan dat je de aankoop kunt realiseren
- Na het gesprek met een adviseur ontvang je een bevestiging. Deze kun je uploaden bij je inschrijving.

### Goed om te weten

Een financiële check is vrijblijvend. Je zit nergens aan vast en kiest zelf of en met wie je verdergaat. Met een check sta je sterker bij de toewijzing van een woning.

# WIJ HELPEN JE OP WEG

Je kunt de financiële check laten uitvoeren door een adviseur naar keuze. Voor Nieuw Oud Oost werken we samen met Rabobank en De Hypotheker. Beide partijen hebben ruime ervaring met nieuwbouw en helpen je graag op weg.

### Rabobank

De adviseurs van Rabobank zijn goed bekend met Nieuw Oud Oost en de woningen in dit plan. Ze denken met je mee over jouw financiële mogelijkheden en geven gericht advies, zodat je precies weet waar je aan toe bent.

### De Hypotheker

De Hypotheker is een onafhankelijke adviseur en vergelijkt een groot aantal aanbieders. Zo krijg je een helder overzicht en een hypotheek die past bij jouw situatie en wensen.

## NEEM CONTACT OP MET ÉÉN VAN DE ADVISEURS

Neem contact op met één van de adviseurs, stuur een e-mail of vraag jouw financiële check digitaal aan.



ERWIN  
KRIKKE

### Rabobank

T (06) 10 08 59 46  
erwin.krikke@rabobank.nl



NIELS  
BRAAKSMA

### Rabobank

T (06) 53 18 62 84  
niels.braaksma@rabobank.nl



NIELS  
POT

### De Hypotheker

T 058-2127122  
niels.pot@hypotheker.nl



WILBERT  
SCHIPPERS

### De Hypotheker

T 058-2127122  
wilbert.schippers@hypotheker.nl

DE AD-  
VISEURS  
VAN DE  
OOST  
TRIBUNE



Ontwikkeling

# Leyten

Realisatie



Verkoop en informatie

**POPMA  
MAKELAARS**



#### Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Alle voor deze brochure gebruikte impressies en tekeningen geven een beeld van de mogelijke indeling, uitstraling en inrichting van de verschillende appartementen. Aan deze impressies en tekeningen en eventuele onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





[nieuwoudoost.nl](http://nieuwoudoost.nl)