

## Woningbeschrijving 10 villa's De Rietpoel

### Top 10 belangrijkste kenmerken

- Unieke woonlocatie in de nieuwe villawijk van 's-Gravenzande
- Nabij Plas van Alle Winden en Poelzone
- Wonen aan een privé hof
- Op fietsafstand van het centrum van 's-Gravenzande en het strand van Monster
- Aanlegplaats voor een sloep met verbinding naar doorgaand vaarwater, De Gantel / 's-Gravenzandse vaart, door het Westland en daarbuiten (Den Haag, Delft, Rotterdam, Midden-Delfland, Amsterdam)
- Mogelijkheid voor het maken van een boothuis bij een aantal villa's
- Aardgasvrij gebouwd / voorzien van een aardwarmtepomp voor verwarmen en koelen van de villa
- Onder architectuur te bouwen unieke villa
- Afwerking compleet, met uitzondering van vloerafwerking en raamdecoratie
- Intake interieurarchitect voor ook een perfect ontwerp aan binnenzijde is mogelijk
- PV-panelen (zonnepanelen) met mogelijkheid tot uitbreiding
- Wonen bij de Rietpoel is wonen op niveau
- Villa's zijn van rietenkap voorzien

### Unieke Kenmerken

Prijsklasse	Van € 998.000,-- v.o.n. tot € 1.695.000,-- v.o.n.
Soort woning	Vrijstaande villa
Woonoppervlakte BVO	van 220 m2 tot 310 m2 voor de standaard woning
Inhoud woning	Van 680 m3 tot 940 m3
Kavel oppervlak inclusief privé water	van 549 m2 tot 946 m2

### Woningbeschrijving in het kort

Zeer luxe Rietpoel villa – compleet aangeboden – door persoonlijke begeleiding volledig ontzorgd – Persoonlijk individueel meerwerk (PIM).

## Afwerking

### Sanitair

- Douchehoek voorzien van thermostaatkraan en douchegoot WTW
- Wandtegels 30 x 60 cm, wit, verdiepingshoog
- Vloertegels 60 x 60 cm, antraciet
- Mogelijkheid om sanitair op maat te bestellen via showroom Van Munster te Gouda
- De toiletten voorzien van een wancloset met inbouwreservoir en fontein
- Tegelwerk gelijk aan badkamer

### Tuinaanleg

- Entree naar woning en parkeerplaatsen worden door aannemer voorzien van een klinkerbestrating
- Gemetselde muurtjes of hagen tussen privéterrein en entree hofje
- Grindkoffers rondom de woning om dakwater van de rietenkap op te vangen
- Beschoeiing aan waterzijde
- Standaard tuinafscheiding van 180 cm hoog metalen hekwerk met Hedera (klimop)
- Standaard aanlegsteiger voor een sloep
- Trap van aanlegsteiger naar tuinniveau
- Rietpercelen aan achterzijde tuinen voor natuurlijke uitstraling en privacy
- 2 buitenkranen per woning opgenomen

### Afwerking algemeen

- Binnenmuren met een dikte van 100 mm
- Woonkamer is voorzien van vloerverwarming en koeling voor extra comfort
- Houten binnendeurkozijnen, houten stompe deuren en afgelakt
- Plafondhoogte begane grond 2700 mm en verdieping 2600 mm
- Te openen ramen zijn voorzien van draai-/kiepbeslag ten behoeve van spuiventilatie

### Verwarming en ventilatie

- Woning is voorzien van een aardwarmtepomp (aardgasvrij)
- Warmtepomp maakt gebruik van bronwater dat per woning wordt opgepompt
- Boilervat voor warmwater:
  - woningtypes A t/m C - 300 liter
  - woningtype D - 500 liter
- Alle ruimtes zijn voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, m.u.v. de vliering
- Alle verblijfruimtes beschikken over een individuele temperatuurregeling, zoneregeling in de slaapkamers (iedere slaapkamer heeft een eigen thermostaat)
- Badkamer heeft een elektrische handdoekradiator
- Het mechanisch afvoersysteem, wordt in de volgende ruimten aangelegd:
  - keuken in open verbinding met de woonkamer
  - de toiletruimtes
  - de badkamers
  - de technische ruimte met opstelplaats wasmachine, wasdroger, etc.
- Toevoer verse lucht via roosters in de gevel. Uit het zicht weggewerkt boven de gevelkozijnen in de spouw / gevel

### Elektra (zie ook verkooptekeningen)

- Wandcontactdozen standaard 30 cm boven de vloer
- Diverse loze leidingen (zie tekening)
- Dubbele wandcontactdoos in meterkast (voor Wifi, enz.)
- Wandcontactdoos in badkamers nabij wastafel(s)
- Diverse buiten lichtpunten

### Milieu

- Voldoet aan de nieuwe BENG-normen per 1 januari 2021
- Villa wordt niet aangesloten op het gasnet
- Individuele grondwarmtepomp voor
  - verwarmen in de winter
  - koelen in de zomer
  - opwarmen tapwater
- Gescheiden rioleringssysteem (schoon- / vuilwater)
- Hardhouten schuifpui(en) en kozijnen (onderhoud arm)
- Mechanische ventilatiesysteem
  - uitgevoerd als MV systeem (met natuurlijke toevoer)
- Alle beglazing in de gevels is Triple (HR+++)
- Schuine dak van de villa wordt voorzien van een rietendakbedekking

### Veiligheid

- Villa inclusief in pandige berging worden volgens de leidraad Politiekeurmerk Veilig Wonen (wort niet aangevraagd)
- Rookmelders
- CO2 melder woonkamer en 1 slaapkamer
- De buitendeuren van de villa worden voorzien van gelijksluitende cilinders

### Bijzonderheden

- Voor de privé hofjes wordt een gezamenlijk bestrating / groen onderhoudsplan opgesteld
- Villa wordt onder Woningborg garantie gebouwd
- Persoonlijk Individueel Maatwerk (PIM) mogelijk met interieurarchitect en wooncoach om uw villa volgens uw persoonlijke woonstijl te laten realiseren
- "Turn key" oplevering behoort tot de mogelijkheden

### Parkeren

- Op eigen terrein 2 of 3 parkeerplaatsen nabij entree villa (afhankelijk van type)
- Mogelijkheid om elektrische auto op te laden – maatwerk optie



WUBBEN.CHAN  
architecten



### Extra service en garantie

- Zorgvuldige selectie van de locatie
- Beoordeling van de voorzieningen in de omgeving
- Planopzet in nauwe samenwerking met de gemeente Westland
- Woning is gelegen in directe omgeving van groen en water
- Grote persoonlijke inbreng van de afwerking van de woning is mogelijk
- Persoonlijke begeleiding van koop tot en met oplevering
- Een woning die zijn waarde in de toekomst houdt door perfecte afwerking en toegepaste duurzame materialen
- Standaard Woningborggarantie voor de woning en controle van de diverse garantieafspraken
- Traditioneel gebouwd