



# MAGNOLIA

DUURZAME NIEUWBOUW WONINGEN  
SCHOOLSTRAAT 3(1-5) TE NIEUWEGEIN



# Inhoudsopgave



6

Wonen in Nieuwegein

7

De locatie  
Magnolia

8

Architect aan  
het woord

10

Situatie

12

Overzicht  
bouwnummers

16

Bouwnummer 01

20

Bouwnummer 02

24

Bouwnummer 03

28

Bouwnummer 04

32

Bouwnummer 05

36

Laat je inspireren  
door Thuisinbouwen

38

Duurzaam wonen

40

Woningborg



# Wonen in Nieuwegein

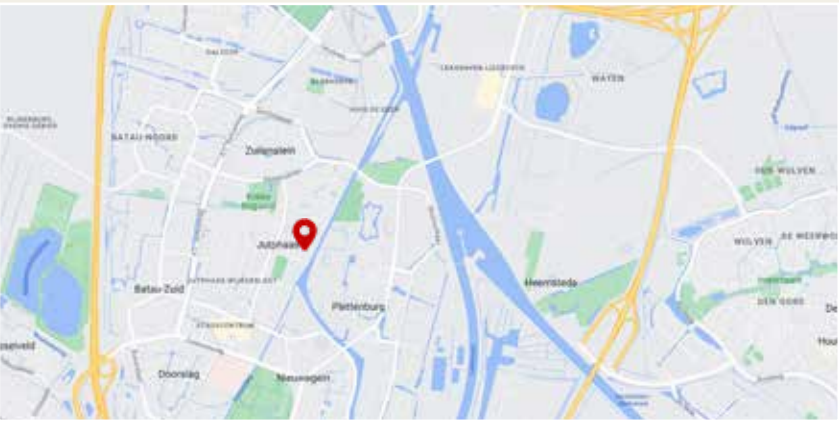
Nieuwegein is een bijzonder levendige stad met ongeveer 65.000 inwoners. De stad biedt een bruisend centrum, diverse uitgaansgelegenheden en veel gezelligheid. Cultuur en musea staan centraal, en de stad heeft diverse voetballers en actrices voortgebracht. Naast de vele recreatiemogelijkheden is er ook prachtige natuur te vinden. Neem ook eens een kijkje in het prachtige gemeentehuis. In deze stad is dit zeker iets om niet te vergeten.



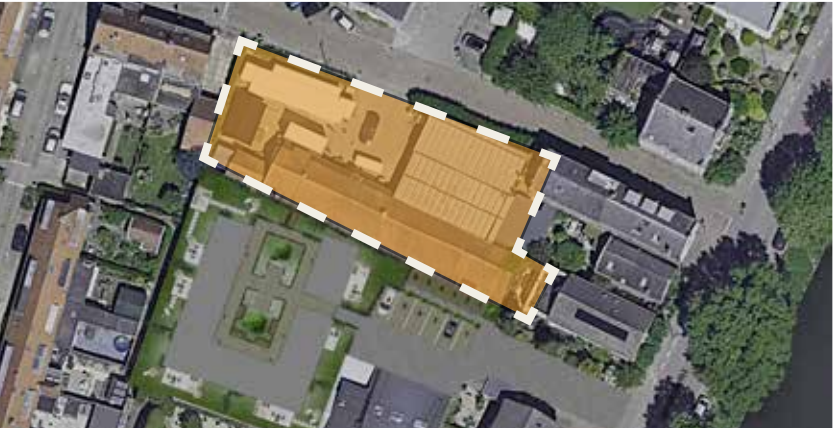
Nederland, Nieuwegein

## De locatie Magnolia

Nieuwegein blijft zich ontwikkelen en biedt een uitstekende woon en leefomgeving. Voor al je dagelijkse behoeften hoef je niet ver te gaan en deze zijn op loop of fietsafstand. Twee supermarkten op 500 meter, de lokale bakker op 350 meter en een winkelcentrum Nedereind op 650 meter. Als je met het openbaar vervoer reist is bij dit winkelcentrum een snelbusverbinding beschikbaar. Het treinstation ligt op 1,5 km waar vandaan goede verbindingen zijn. Met de auto ben je vanuit de Schoolstraat snel onderweg naar Utrecht en andere bestemmingen. En voor je bezoek is er parkeergelegenheid op eigen terrein.



Nieuwegein, Jutphaas



Jutphaas



## Architect aan het woord



De herontwikkeling van Schoolstraat 3 (1-5) in Nieuwegein bood de unieke kans om niet alleen het straatbeeld te verbeteren, maar ook de levendigheid van de buurt te herstellen. De oude schuur en het woonhuis op het terrein waren in slechte staat en droegen niet bij aan een aantrekkelijk of samenhangend straatbeeld. De uitdaging was om de leegte die hierdoor ontstond op te vullen en tegelijkertijd de visuele en ruimtelijke samenhang in de straat te versterken.

Door de bestaande schuuren het woonhuis op de kavel te verplaatsen en in lijn te brengen met de omliggende bebouwing, werd een nieuw gevelbeeld gecreëerd. Deze verplaatsing vulde de leegte op en zorgde voor een visueel coherente en geordende uitstraling van de straat. Het resultaat is een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de Schoolstraat, die nu goed aansluit bij de bestaande structuur en het karakter van de wijk.

Het project kreeg de naam “Magnolia”, geïnspireerd door de kracht van de gelijknamige boom die je kunt verplaatsen zonder zijn bloemen te verliezen. Dit symboliseert niet alleen de fysieke verplaatsing van de gebouwen, maar ook het behoud van de waarde en schoonheid van de omgeving, zelfs in tijden van verandering.

Het uiteindelijke resultaat is niet alleen een esthetisch aantrekkelijke toevoeging aan de straat, maar ook een functionele verbetering van de leefbaarheid in de buurt. Het ontwerp van de nieuwe woningen sluit aan bij de stijl van de bestaande bebouwing, wat zorgt voor een harmonieuze integratie in de wijk. Tegelijkertijd biedt het project ruimte voor vijf nieuwe grondgebonden woningen die voldoen aan de hedendaagse woonbehoeften, wat bijdraagt aan de dynamiek en de vitaliteit van de buurt.

Het project Magnolia is een krachtig symbool van verandering en behoud, waarbij het nieuwe het oude respecteert en tegelijkertijd de wijk vooruithelpt.



## SITUATIE



SCHOOLSTRAAT 3 (1-5), NIEUWEGEIN



OVERZICHT  
BOUWNUMMERS



Bouwnummer 01

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Perceel             | 121 m² |
| Tuin                | 53 m²  |
| Woonkamer en keuken | 42 m²  |
| GBO                 | 133 m² |
| BVO                 | 162 m² |
| Slaapkamers         | 3      |
| Badkamer            | 1      |
| Eigen parkeerplaats | 1      |
| Deelparkeerplaats   | 3      |



Bouwnummer 02

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Perceel             | 123 m² |
| Tuin                | 60 m²  |
| Woonkamer en keuken | 41 m²  |
| GBO                 | 131 m² |
| BVO                 | 152 m² |
| Slaapkamers         | 3      |
| Badkamer            | 1      |
| Eigen parkeerplaats | 1      |
| Deelparkeerplaats   | 3      |



Bouwnummer 03

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Perceel             | 150 m² |
| Tuin                | 79 m²  |
| Woonkamer en keuken | 45 m²  |
| GBO                 | 141 m² |
| BVO                 | 171 m² |
| Slaapkamers         | 3      |
| Badkamer            | 1      |
| Eigen parkeerplaats | 1      |
| Deelparkeerplaats   | 3      |



Bouwnummer 04

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Perceel             | 144 m² |
| Tuin                | 76 m²  |
| Woonkamer en keuken | 42 m²  |
| GBO                 | 134 m² |
| BVO                 | 162 m² |
| Slaapkamers         | 3      |
| Badkamer            | 1      |
| Eigen parkeerplaats | 1      |
| Deelparkeerplaats   | 3      |



Bouwnummer 05

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Perceel             | 171 m² |
| Tuin                | 103 m² |
| Woonkamer en keuken | 42 m²  |
| GBO                 | 134 m² |
| BVO                 | 162 m² |
| Slaapkamers         | 3      |
| Badkamer            | 1      |
| Eigen parkeerplaats | 2      |
| Deelparkeerplaats   | 3      |



# MAGNOLIA

Een duurzame woning heeft weinig of geen effect op het milieu. Duurzaam wonen begint met zeer goede isolatie, waardoor je minder energie nodig hebt voor het verwarmen van de woning. Daardoor daalt de uitstoot van schadelijke broeikasgassen die zorgen voor opwarming van de aarde. Daarnaast heb je een lage energie rekening.



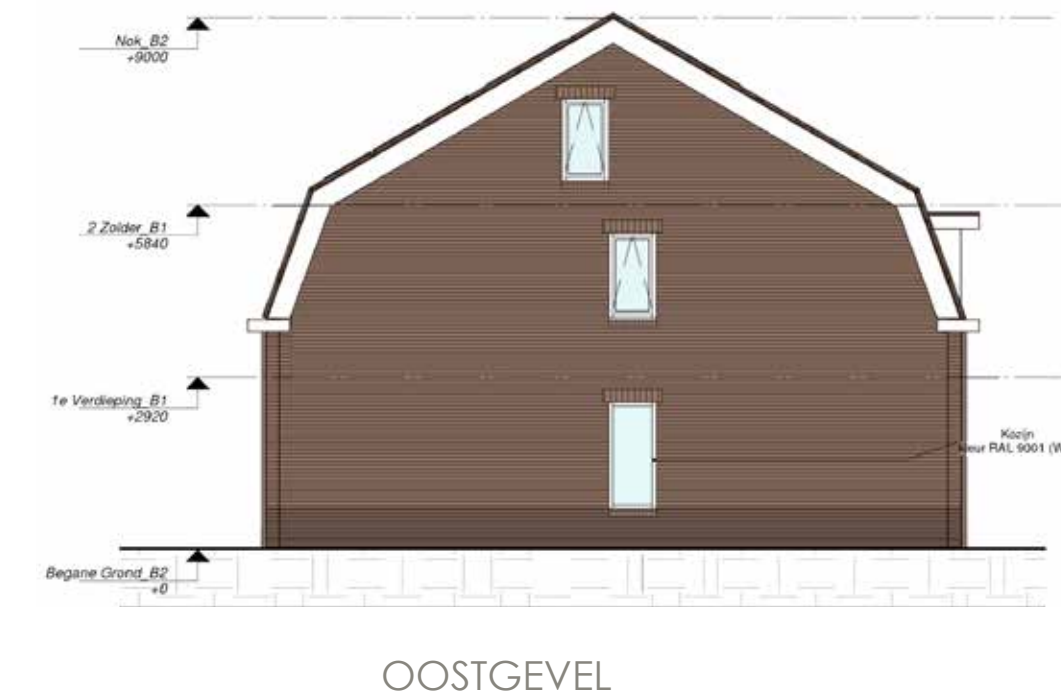


Bouwnummer 01

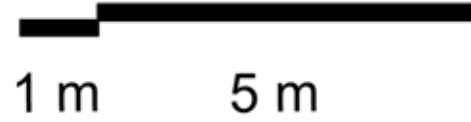
|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Perceel                      | 121 m <sup>2</sup> |
| Tuin                         | 53 m <sup>2</sup>  |
| GBO                          | 133 m <sup>2</sup> |
| BVO                          | 162 m <sup>2</sup> |
| Parkeerplaats                | 1                  |
| Berging                      | 1                  |
| Deelparkeerplaats            | 3                  |
| Energie <span>­</span> label | A+++               |



Gevels



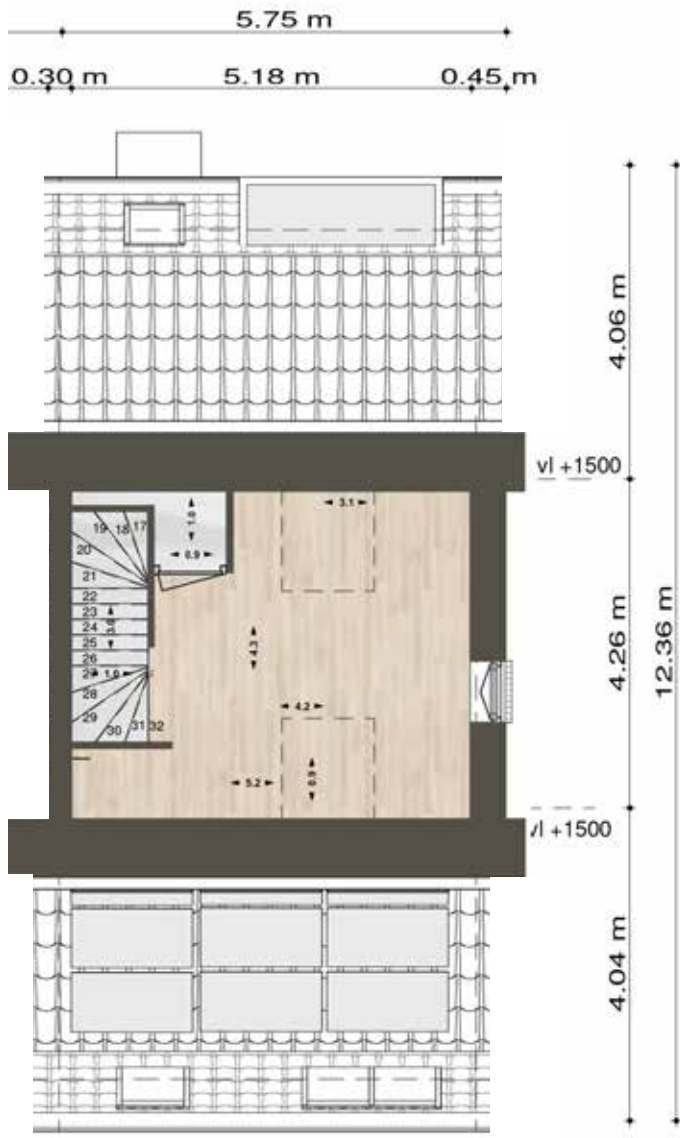
PLATTEGRONDEN



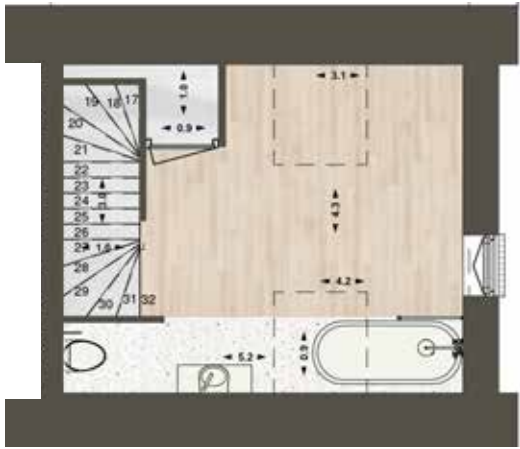
BEGANE GROND



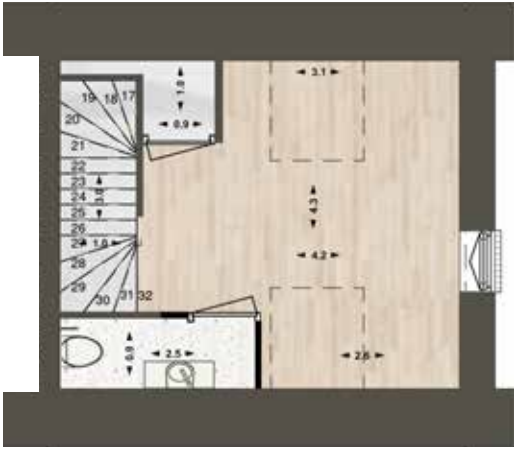
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



OPTIE 1



OPTIE 2

TWEEDE VERDIEPING - OPTIES





Bouwnummer 02

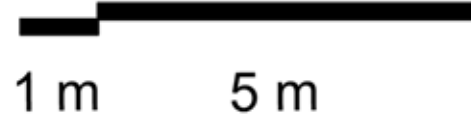
|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Perceel                      | 123 m <sup>2</sup> |
| Tuin                         | 60 m <sup>2</sup>  |
| GBO                          | 131 m <sup>2</sup> |
| BVO                          | 152 m <sup>2</sup> |
| Parkeerplaats                | 1                  |
| Berging                      | 1                  |
| Deelparkeerplaats            | 3                  |
| Energie <span>­</span> label | A+++               |



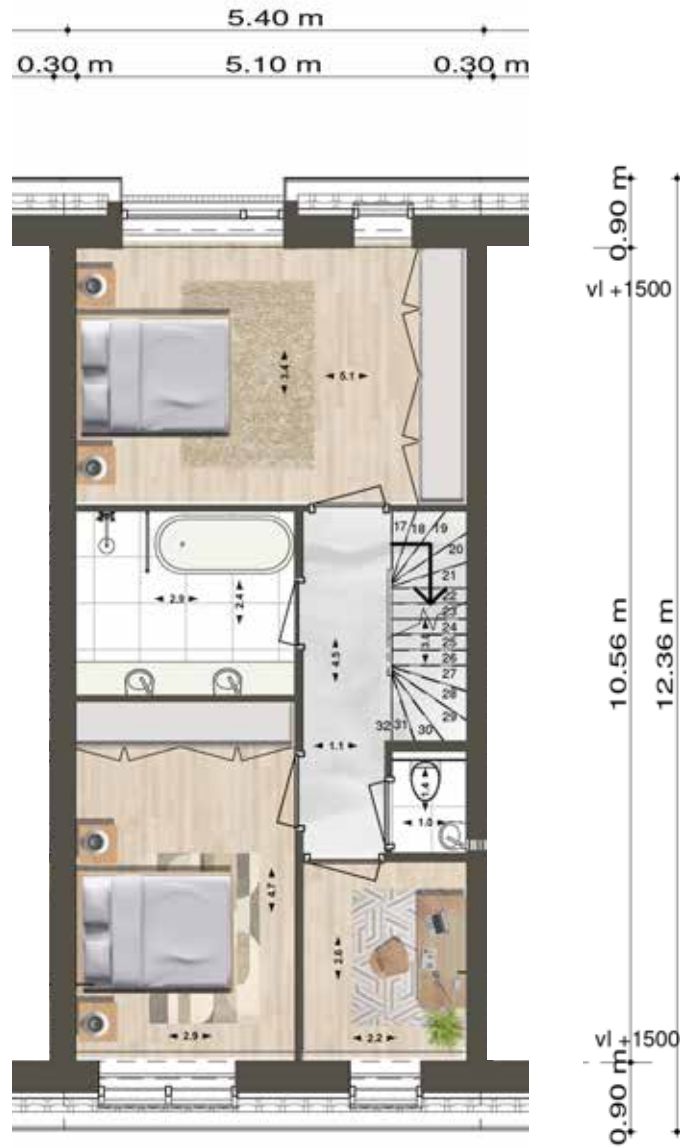
Gevels



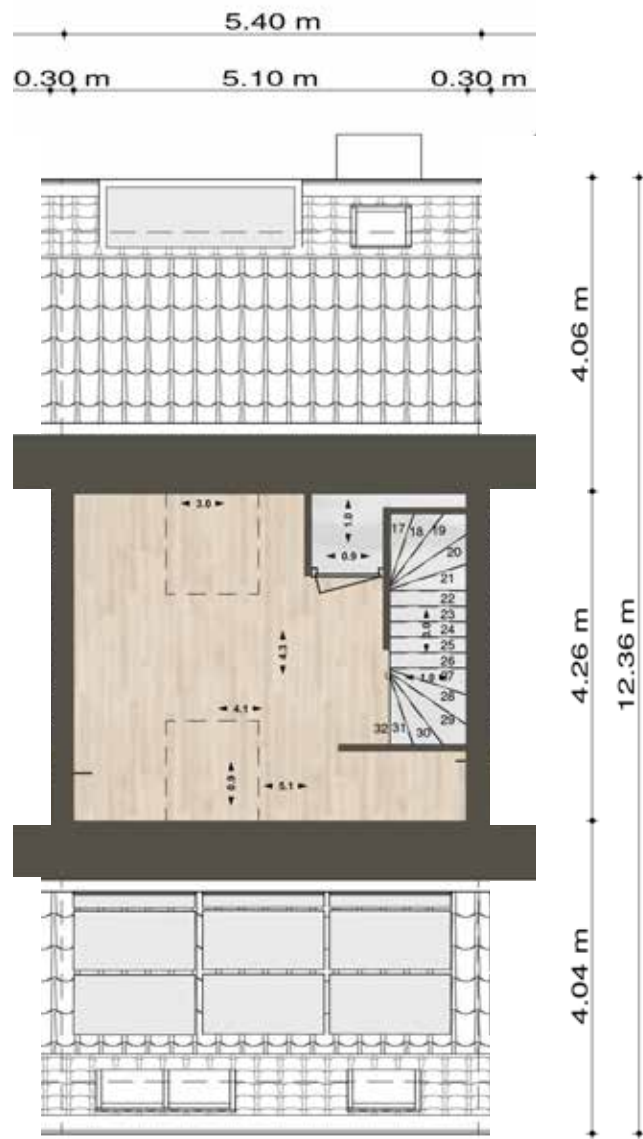
PLATTEGRONDEN



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



OPTIE 1



OPTIE 2

TWEEDE VERDIEPING - OPTIES



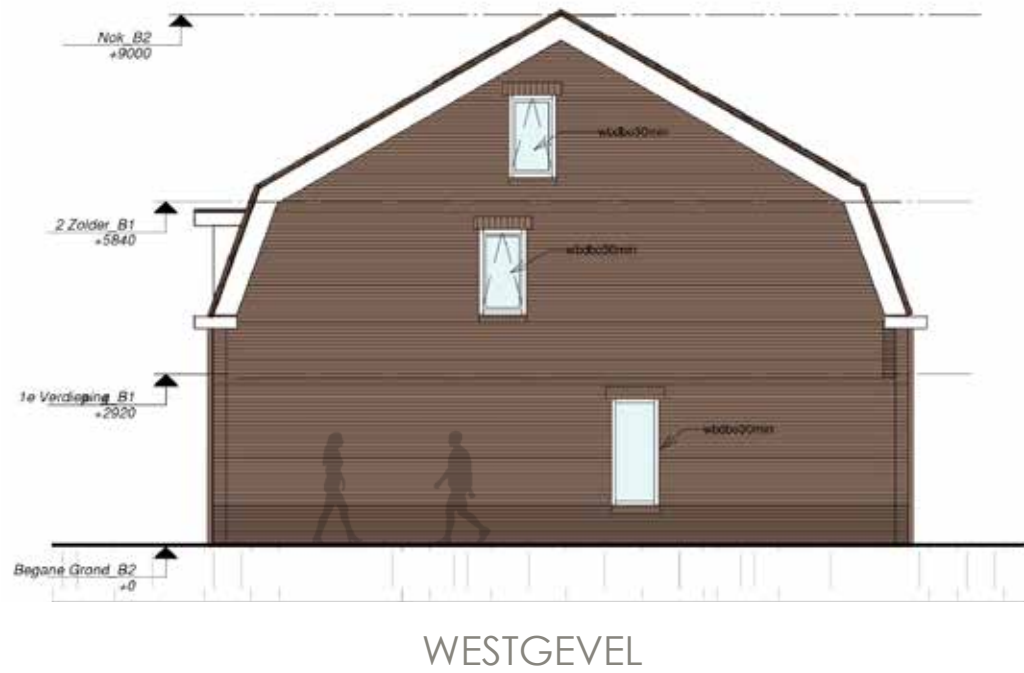


Bouwnummer 03

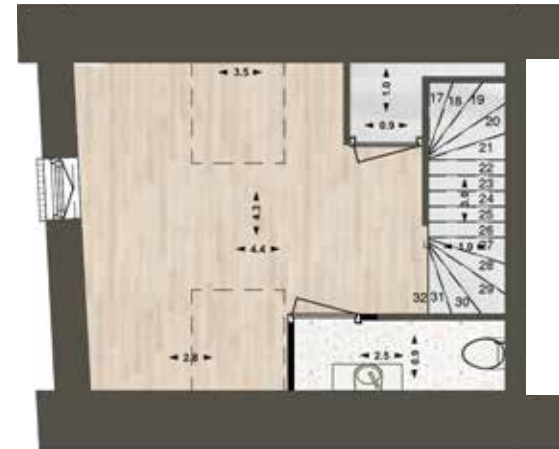
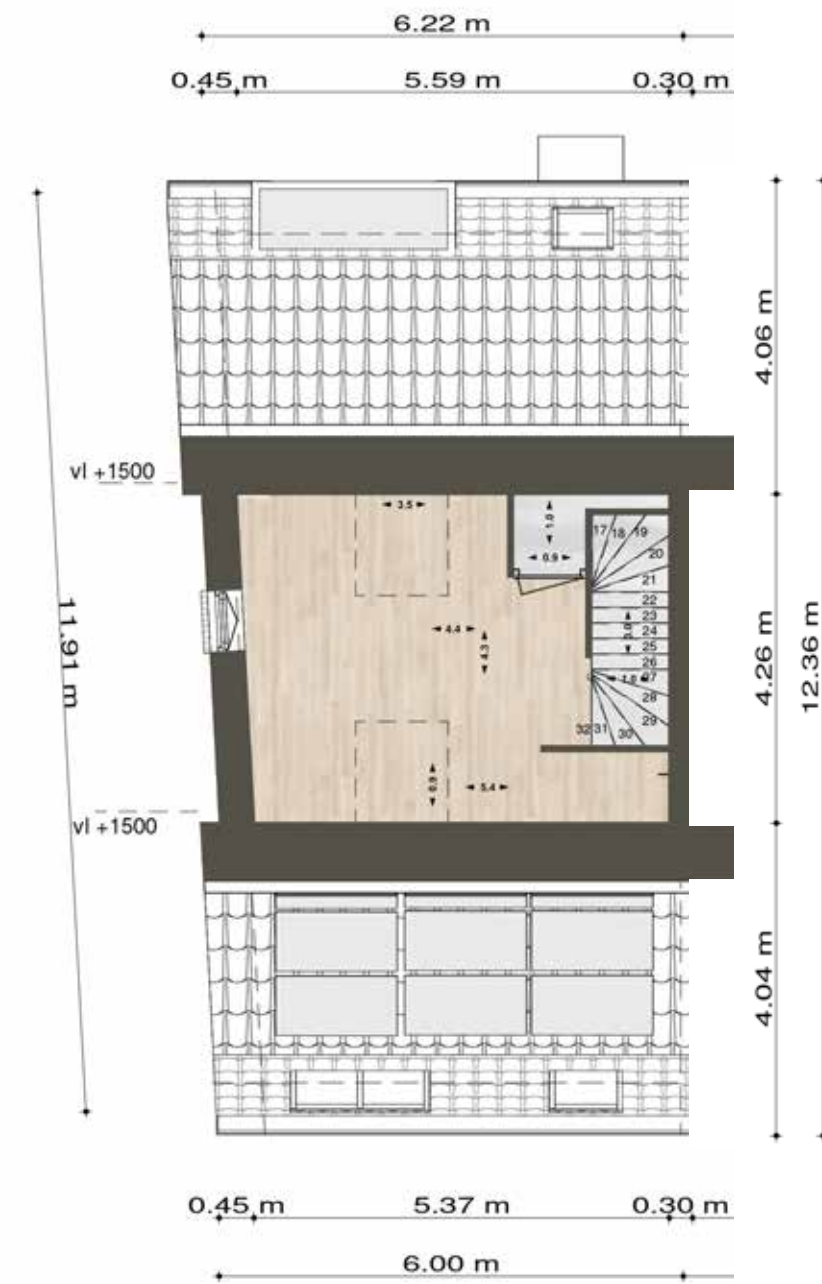
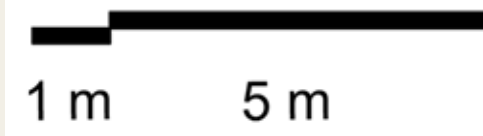
|                   |        |
|-------------------|--------|
| Perceel           | 150 m² |
| Tuin              | 79 m²  |
| GBO               | 141 m² |
| BVO               | 171 m² |
| Parkeerplaats     | 1      |
| Berging           | 1      |
| Deelparkeerplaats | 3      |
| Energie label     | A+++   |



Gevels



PLATTEGRONDEN





**Bouwnummer 04**

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Perceel                      | 144 m <sup>2</sup> |
| Tuin                         | 76 m <sup>2</sup>  |
| GBO                          | 134 m <sup>2</sup> |
| BVO                          | 162 m <sup>2</sup> |
| Parkeerplaats                | 1                  |
| Berging                      | 1                  |
| Deelparkeerplaats            | 3                  |
| Energie <span>­</span> label | A+++               |



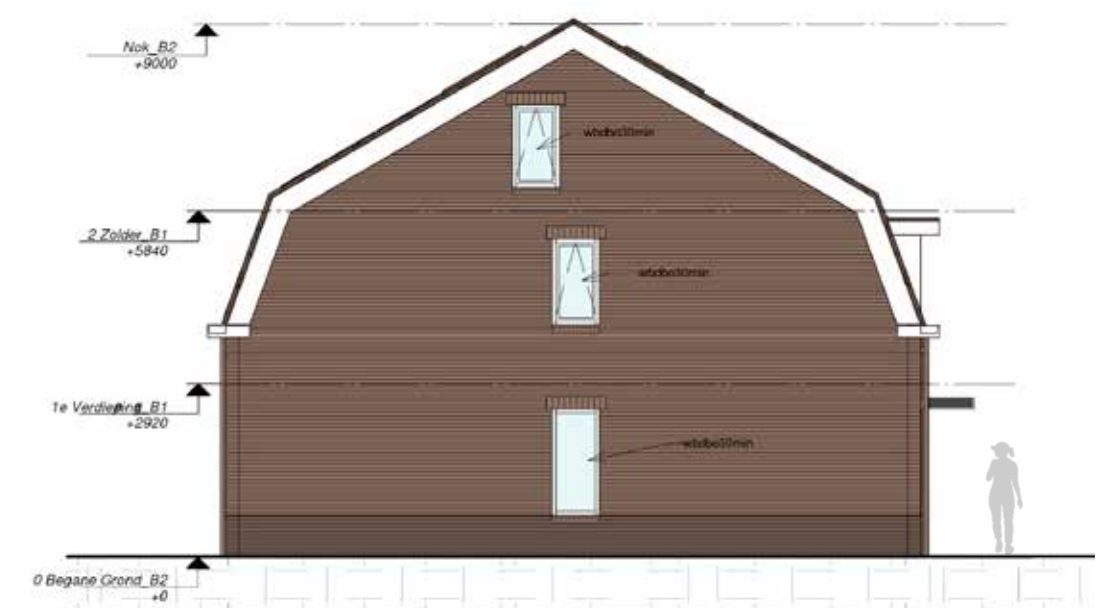
Gevels



NOORDGEVEL



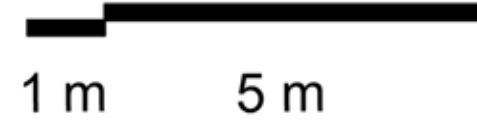
ZUIDGEVEL



OOSTGEVEL



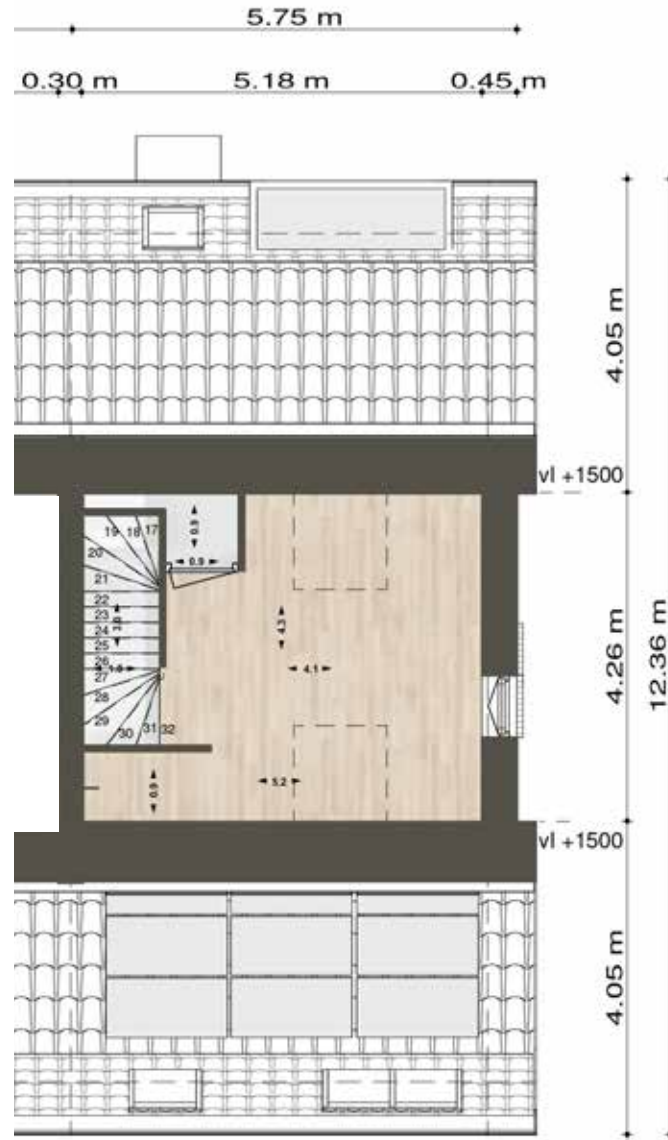
PLATTEGRONDEN



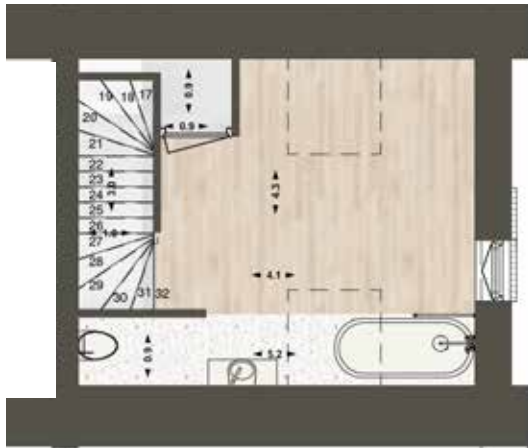
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



OPTIE 1



OPTIE 2

TWEEDE VERDIEPING - OPTIES



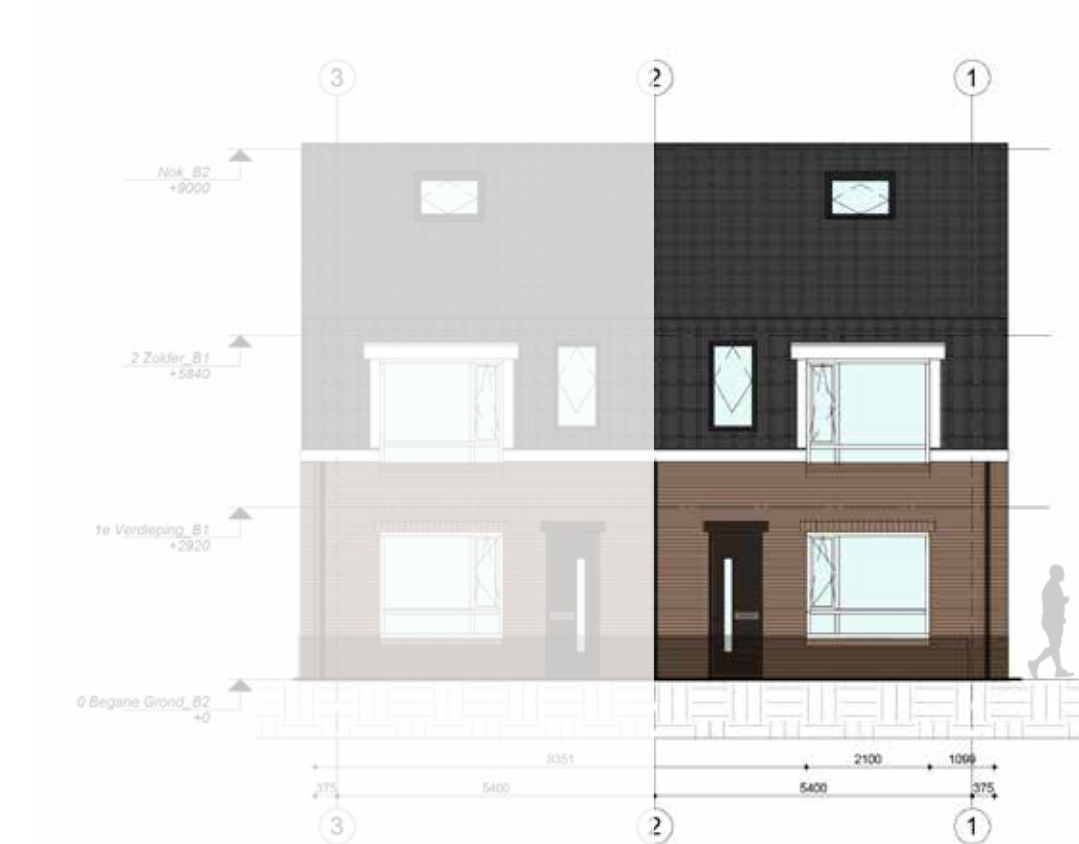


Bouwnummer 05

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Perceel                      | 171 m <sup>2</sup> |
| Tuin                         | 103 m <sup>2</sup> |
| GBO                          | 134 m <sup>2</sup> |
| BVO                          | 162 m <sup>2</sup> |
| Parkeerplaats                | 1                  |
| Berging                      | 1                  |
| Deelparkeerplaats            | 3                  |
| Energie <span>­</span> label | A+++               |



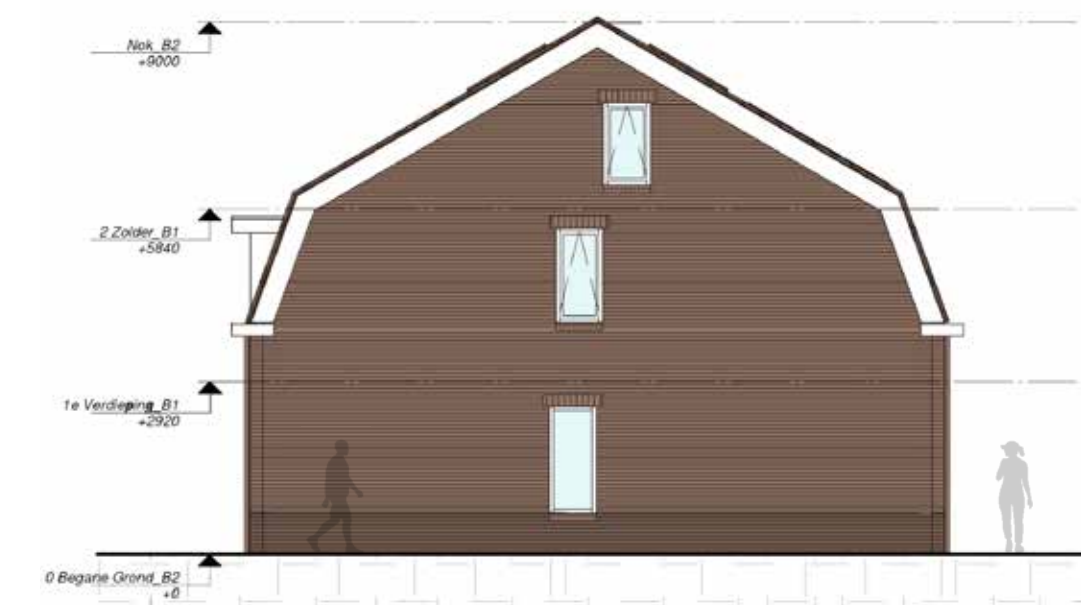
Gevels



NOORDGEVEL



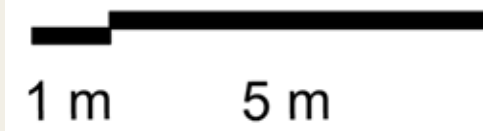
ZUIDGEVEL



WESTGEVEL



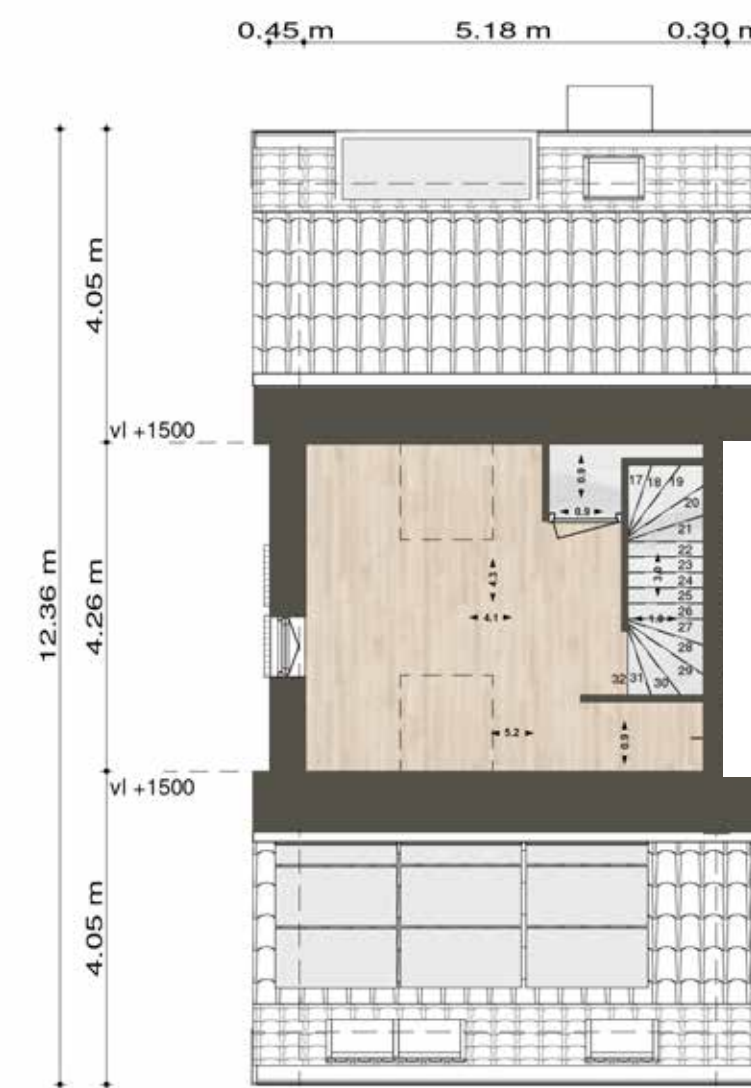
PLATTEGRONDEN



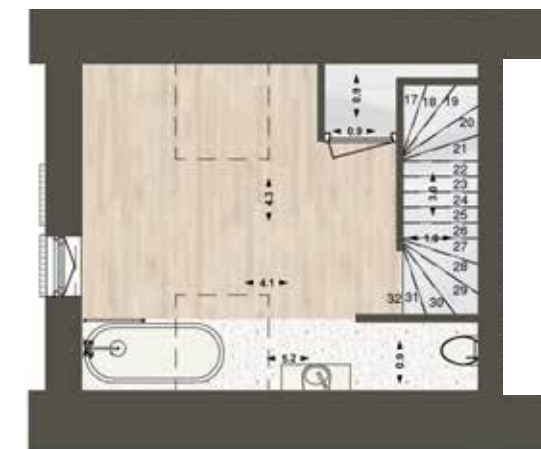
BEGANE GROND



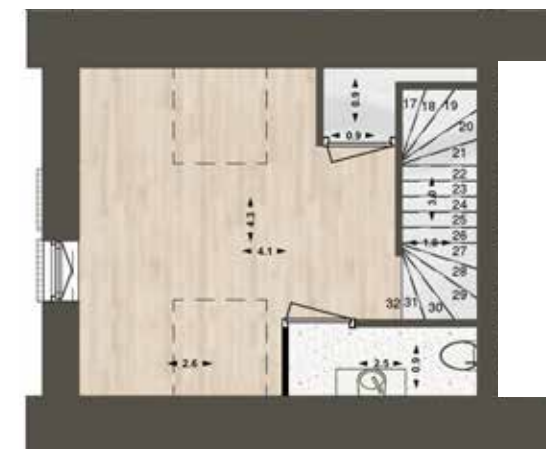
EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING



OPTIE 1



OPTIE 2

TWEDE VERDIEPING - OPTIES





## Laat Je Inspireren Door Thuisinbouwen

### Jouw woning, precies zoals jij het voor ogen hebt

Gefeliciteerd met je aankoop! Wat nu? Binnenkort ontvang je een bericht van jouw persoonlijke adviseur van ThuisinBouwen, de bouwer van het project Magnolia, die ervoor zorgt dat jouw woning helemaal naar jouw wens wordt. Of het nu gaat om stopcontacten of een droombadkamer, Jaap Spruijtenburg van ThuisinBouwen legt je uit hoe het proces verloopt.

#### Inspiratiecentrum

"Je nieuwe woning in het project Magnolia is van zichzelf al zeer compleet. Toch begrijpen we dat je misschien specifieke wensen hebt voor je keuken, badkamer, wand- en vloerafwerking, en meer. Daarom nodigen wij je graag uit in ons inspiratiecentrum, waar je een uitgebreide selectie woonideeën en bouwproducten vindt. Hier vind je alles wat je nodig hebt om je woning volledig naar jouw wensen in te richten."



#### Van eerste kennismaking tot oplevering

"Tijdens het bouwproces onderscheiden we twee fases: de inbouwfase en de afbouwfase. In de inbouwfase werk je samen met je adviseur om keuzes te maken over de indeling, het lichtplan, het leidingwerk, de keuken en het sanitair. In de afbouwfase richten we ons op de afwerking van je woning, zoals vensterbanken, deuren, kozijnen, hang- en sluitwerk, en vloer- en wandafwerking. Voor alles wat we niet in ons inspiratiecentrum kunnen tonen, werken we samen met betrouwbare partners voor keukens, zonwering, alarminstallaties, interieuradvies en inbouwkasten. ThuisinBouwen zorgt ervoor dat je volledig ontzorgd wordt, van de eerste kennismaking tot de oplevering van je woning."

#### Persoonlijk contact met je adviseur

"Onze aanpak heeft als voordeel dat we alle werkzaamheden in één keer kunnen inplannen. Dat betekent dat je woning vrijwel verhuis klaar is na de oplevering. We zorgen ervoor dat het proces overzichtelijk en gestructureerd verloopt. Je kunt altijd terecht bij je persoonlijke adviseur, die je niet als nummer ziet, maar je goed kent en begrijpt wat je voor ogen hebt. Dit persoonlijke contact is wat ons onderscheidt in de markt."

#### Een schat aan inspiratie

"Hoewel ik uren kan praten over wat ThuisinBouwen zo bijzonder maakt, nodigen we je uit om zelf een kijkje te komen nemen in ons inspiratiecentrum in Meerkerk. Hier kun je echte producten en materialen zien en voelen, zoals stalen deurkozijnen en luxe badkamers. Zodra je hebt getekend voor een woning, ontvang je een uitnodiging om langs te komen en kennis te maken met je adviseur. We kijken ernaar uit je te verwelkomen!"



# DUURZAAM WONEN

## MEER COMFORT

Nederland maakt flinke stappen in de verduurzaming, en dat is goed nieuws. Denk alleen al aan het aantal zonnepanelen op daken. Inmiddels heeft een op de vijf woningen in Nederland ze. Ook nieuwbouwprojecten spelen een belangrijke rol in deze ontwikkeling. Met enkele slimme aanpassingen kunnen we grote vooruitgangen boeken op het gebied van duurzaam wonen. Dit is niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor jouw wooncomfort! Het project Magnolia is een prachtig voorbeeld van deze duurzame aanpak.



Het project Magnolia wordt gebouwd met duurzaamheid als prioriteit. Dit is een van de vele voordelen van nieuwbouw. De woningen worden als volgt gerealiseerd: alle gevels, vloeren en daken worden volledig geïsoleerd, de ramen zijn van HR++-glas en alles wordt uiteraard uitgevoerd volgens de laatste stand van techniek en de geldende omgevingsvergunning.



Elke woning krijgt een eigen warmtepompinstallatie en ontvangt een energie-efficiëntie label A+++. De woningen voldoen aan de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw)-eisen: de laatste eisen met betrekking tot duurzaamheid en energiezuinigheid. Dit zorgt ervoor dat de woningen zeer energiezuinig zijn, waardoor je kunt genieten van zowel een milieuvriendelijke als comfortabele woonomgeving. Daarnaast zijn de gebruikte bouwmaterialen vervaardigd met een zo klein mogelijke impact op het milieu.

## GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Wat houdt de Woningborg garantie- en waarborgregeling in? De Woningborg garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

### Woningborg geeft je meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

### Wat betekent de Woningborg garantie- en waarborgregeling voor jou?

Als je een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor jou o.a. het volgende:

- Gaat jouw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van de woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een financiële schadeloosstelling.

- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.

- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.



### Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd, vallen niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in de aannemingsovereenkomst en in de Woningborg garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.



### Voorrang Woningborgbepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.





#### Disclaimer

Deze verkoopbrochure is met de grootste zorg samengesteld en biedt informatie over de woningen en het project Magnolia. Hoewel we streven naar nauwkeurigheid, kunnen er geen rechten worden ontleend aan de verstrekte gegevens. Wijzigingen in ontwerp, specificaties, afmetingen, prijzen en beschikbaarheid zijn voorbehouden en kunnen zonder voorafgaande kennisgeving worden doorgevoerd. De afbeeldingen en tekeningen in deze brochure dienen uitsluitend ter illustratie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Voor de meest actuele informatie en om eventuele vragen te bespreken, adviseren wij u contact op te nemen met Aspekt Makelaars.

## Verkoop

Aspekt Makelaars  
Beverweide 2  
3437 TJ Nieuwegein  
T: 030 - 600 39 40  
E: [info@aspektmakelaars.nl](mailto:info@aspektmakelaars.nl)  
W: [www.aspektmakelaars.nl](http://www.aspektmakelaars.nl)



## Architect

Actually Design  
Architectenbureau  
Delftweg 104B  
3043 NA Rotterdam



## Ontwikkeling

Bouw05 Vastgoed B.V.  
Delftweg 104B  
3043 NA Rotterdam



## Realisatie

ThuisinBouwen  
Energieweg 17  
4231 DJ Meerkerk  
Tel: 0183 - 35 13 34  
E-mail: [info@thuisinbouwen.nl](mailto:info@thuisinbouwen.nl)  
Web: [www.thuisinbouwen.nl](http://www.thuisinbouwen.nl)

