



HOF VAN  
**VLIERLANDEN**

---

12 starterswoningen in Ommen

# **WONEN IN HARMONIE**





Ommen staat bekend om de prachtige omgeving. De stad ligt in een schilderachtig landschap met uitgestrekte bossen, groene weiden en de kabbelende Vecht. Het is een geweldige plek om te wonen. Hier beleef je het buitenleven zowel in de natuur als rondom je eigen huis. Een droom die uitkomt!

Het buitenleven beleef je in

# OMMEN

Ommen ligt aan de oever van de Vecht en is één van de oudste Hanzesteden van Overijssel. De binnenstad heeft een rijke geschiedenis. Het buitengebied staat bekend om de prachtige natuur en via de provinciale wegen zijn plaatsen in de omgeving goed bereikbaar.

## BEREIKBAARHEID

Met de auto naar je werk, familie of vrienden? Hof van Vlierlanden ligt centraal, waardoor je snel op je plaats van bestemming bent.

**17 min.** | DALFSEN

**18 min.** | HELLEDOORN

**20 min.** | HARDENBERG

**23 min.** | RAALE

**26 min.** | ZWOLLE



HOF VAN  
VLIERLANDEN







Trek je laarzen maar aan

# TIJD OM NAAR BUITEN TE GAAN!

Van het buitengebied van Ommen krijg je nooit genoeg. Woon je in Hof van Vlierlanden, dan is de kans groot dat je laarzen bij de achterdeur staan. Je gaat er elke dag wel even op uit!

## LANDGOED EERDE

Het historische landgoed Eerde bestaat uit een kasteel en meer dan vijfhonderd hectare bos. Hier kun je heerlijk wandelen en fietsen. Van de oorspronkelijke toegangsbuig tot de oude grachtmuren, onderweg kom je allerlei sporen uit het verleden tegen.



## DE SAHARA OMMEN

Wanneer je de omgeving van Ommen verkent, kun je zomaar in de woestijn belanden. Tussen de naaldbossen en heidevelden ligt een grote zandverstuiving. Dit is een mooie plek om te wandelen of met kinderen te spelen.



## BOOTJE VAREN

De Vecht ligt midden in het centrum en hier zijn hier zijn voldoende mogelijkheden voor het huren van sloepen, bootjes en kano's. Maximaal genieten van het water in het prachtige Vechtdal.



## WELLNESS IN OMMEN

Doordat Ommen bekend staat als de toeristische hoofdstad van het Vechtdal zijn er tal van mogelijkheden voor ontspanning en wellness. Denk aan de meerdere hotels in Ommen en daarnaast de vijf sterren campings die Ommen rijk is.





# HET PLAN

vanuit de lucht

Wil je weten waar welke woning komt te staan? Bekijk het plan vanuit de lucht. De 12 woningen liggen tegenover het park waar de hofwoningen in liggen. Met een grote achtertuin op het zuid-westen met achterom heb je een mooie plek om te starten met wonen. Parkeren kan in de parkeerhof tussen de blokken. De hoekwoningen kunnen op het eigen erf parkeren.

**C1**

**2 HOEKWONINGEN**

met grote leefkeuken en dakopbouw aan de voorzijde.

pagina

**10**

**C2**

**6 TUSSENWONINGEN**

met een veranda aan de voorzijde

pagina

**12**

**C3**

**2 EINDWONINGEN EN  
2 TUSSENWONINGEN**

met een dakopbouw aan de voorzijde.

pagina

**14**



▲ ENTREE WONING







C1

C2

C2

C2

C3

C3



C1

# HOEKWONING

met grote leefkeuken aan de voorkant,

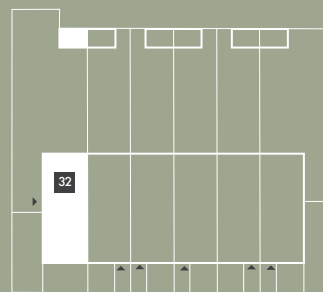
Hoekwoning met een leefkeuken aan de voorkant en separate woonkamer.

## BOUWNUMMERS

getekend **26** **32**

## KENMERKEN

- grote pui in de achtergevel
- praktische trapkast
- grote leefkeuken
- zijentree
- veel lichtinval aan de voorzijde van de woning



**TUINGERICHT WONEN.**  
De woonkamer geeft je verbinding met de tuin. Optioneel kun je hem groter maken.

**TRAPKAST.**  
Een praktische trapkast voor je stofzuiger, strijkplank en keukenvoorraad.

**WOONKEUKEN.**  
Een heerlijke woonkeuken met een mooi hoekkozijn en zicht op de hofwoningen.

BEGANE GROND



Mooie praktische slaapkamer

EERSTE VERDIEPING



Een vaste trap naar zolder.

Op de tweede verdieping staan de technische apparaten opgesteld. De ruimte die overblijft kun je naar eigen inzicht gebruiken.

TWEDE VERDIEPING



# C2

## TUSSENWONING

met een veranda aan de voorzijde

Tussenwoningen met een veranda aan de voorzijde. Een heerlijke doorzonwoning. Ruim genoeg om te starten!

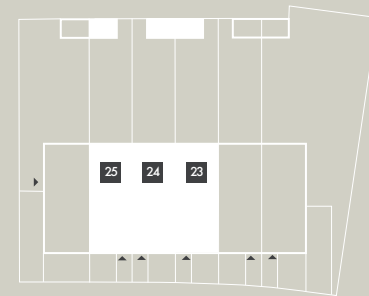
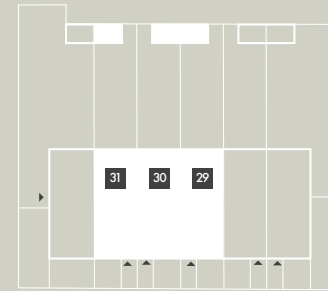
### BOUWNUMMERS

getekend **23 24 29 30**

gespiegeld **25 31**

### KENMERKEN

- grote pui aan de achtergevel
- veel lichtinval in de keuken als in de woonkamer
- 2 slaapkamers op de verdieping.
- ruime tuin met achterom.



**TUINGERICHT WONEN.**  
Mooie woonkamer met veel lichtinval.

**VLOERVERWARMING.**  
Nooit meer koude voeten.

Optioneel is een trapkast mogelijk.

**KEUKEN IN DE MIDDEN OF VOOR?**  
Bespreek met met de kopersbegeleiding.

BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping staan de technische apparaten opgesteld. De ruimte die overblijft kun je naar eigen inzicht gebruiken.



# C3

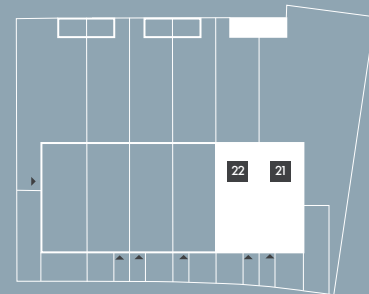
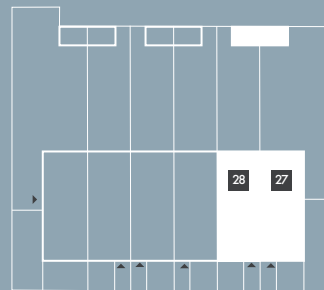
## EIND- EN TUSSENWONING

met dakopbouw aan de voorkant

Mooie starterswoning met extra ruimte door middel van een dakopbouw aan de voorzijde.

### BOUWNUMMERS

getekend **21** **27**  
 gespiegeld **22** **28**



### KENMERKEN

- grote pui aan de achtergevel
- veel lichtinval in de keuken als in de woonkamer
- 2 slaapkamers op de verdieping.
- ruime tuinen met achterom.



TUINGERICHT WONEN.  
 Mooie woonkamer met veel lichtinval.

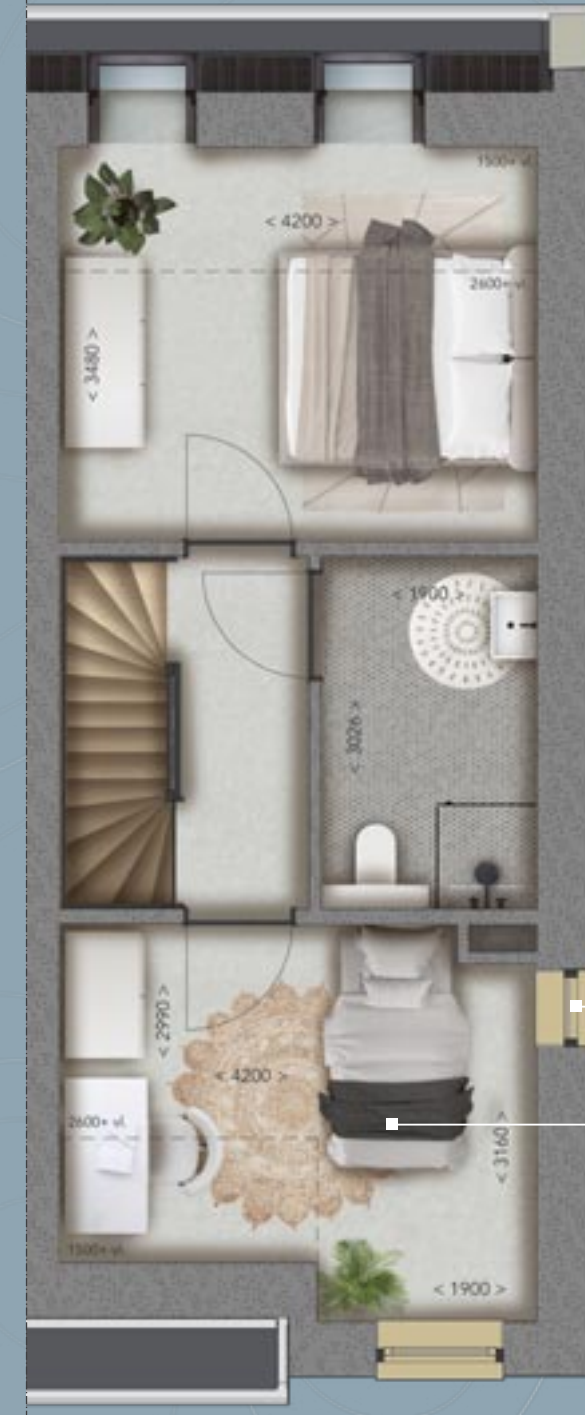
Raam alleen bij de hoekwoning.

Optioneel is een trapkast mogelijk.

VLOERVERWARMING.  
 Nooit meer koude voeten.

KEUKEN IN HET MIDDEN OF VOOR?  
 Bespreek met met de kopersbegeleiding.

BEGANE GROND



Raam alleen bij de hoekwoning.

Extra ruimte door een mooie dakopbouw.

EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING



# GEVELS

C1 C2 C2 C2 C3 C3



VOOR  
ZIJDE

C3



RECHTER  
ZIJGEVEL

C3 C3 C2 C2 C2 C1



ACHTER  
ZIJDE

C1



LINKER  
ZIJGEVEL









# DUURZAAMHEID STAAT CENTRAAL

in Hof van Vlierlanden

De woningen in Hof van Vlierlanden hebben een moderne uitstraling en zijn voorzien van de nieuwste technieken op het gebied van duurzaamheid. Deze technieken dragen bij aan een laag energieverbruik. Dat is goed voor het milieu én goed voor jou.

## LUCHTDICHT BOUWEN

Hoe luchtdichter het gebouw is hoe energiezuiniger. De woningen worden op dusdanige wijze geëngeneerd dat ze een luchtdichting hebben beneden de huidige norm van 0,4. Gestreefd wordt naar een Qv10-waarde van 0,3.

## FRISSE LUCHT

Om gezond en fijn te kunnen wonen, is het belangrijk dat er genoeg frisse lucht binnenkomt. Bij de woningen in Hof van Vlierlanden gaat dat automatisch met een WTW installatie. Dit systeem brengt de hele dag door vuile lucht naar buiten en schone lucht naar binnen. Daarnaast wordt de warmte uit de lucht hergebruikt.

## DUBBEL GLAS

De woningen in Hof van Vlierlanden zijn voorzien van HR++ glas. Dit glas houdt warmte, kou en geluid tegen. Ook heb je weinig tot geen last van condensvorming. In combinatie met de isolerende werking woon je comfortabel en energiezuinig.

## VLOER VERWARMING

Omdat de woningen in Hof van Vlierlanden goed zijn geïsoleerd, hoeft er weinig te gebeuren om ze op temperatuur te houden. Wel heb je natuurlijk verwarming nodig. Daarom beschikken alle woningen op de begane grond en op de eerste verdieping over vloerverwarming.

## GOED GEÏSOLEERD

Met een A++++ label voldoet de basiswoning aan het concept Nul op de meter Woning, niet alleen fijn voor de portemonnee maar hierdoor kunt u ook meer geld lenen voor een hypotheek!

## ZONNEPANELEN

Op de daken van de woningen in Hof van Vlierlanden liggen zonnepanelen. Met deze zonnepanelen wek je jouw eigen stroom op. Dat is duurzaam én goed voor je portemonnee. Hoeveel geld je bespaart, hangt af van het weer.

Heerlijk ontspannen in een

# DROOM BADKAMER

De badkamer, we gebruiken hem elke dag. 's morgens om lekker fris te douchen en 's avonds om te genieten van een fijn ontspanmoment.

## EEN LEUK VOORUITZICHT...

De functie van de badkamer is in de loop der jaren duidelijk veranderd. Dat heeft invloed op de keuzes die je maakt.

Koop je een woning in het Hof van Vlierlanden, dan heb je geen omkijken naar de realisatie van de badkamer en het toilet. De ruimtes worden betegeld en ze krijgen sanitair van Geberit. Jij kiest zelf de gewenste stijl. Heb je specifieke voorkeuren, dan kan het zijn dat er een meerprijs wordt berekend.

■ **GEBERIT**







# DE KEUKEN!

het middelpunt van je huis

Het is van belang dat een nieuwe keuken beantwoordt aan al jouw wensen. Hoewel de woningen in Hof van Vlierlanden exclusief keukens worden opgeleverd, denken we graag mee. Daarom hebben we een keukenspecialist gevraagd om uit te leggen wat je moet doen om een keuken te realiseren die helemaal past bij jouw smaak en gebruiksvoorkeuren.

De woningen worden exclusief keukens opgeleverd. Een keuken is zó smaakgebonden dat wij de ruimte willen bieden om een keuken te kiezen die past bij jouw wensen. Wanneer je je gaat oriënteren op een nieuwe keuken, dan is het verstandig dat je een goed gedetailleerde verkooptekening meeneemt naar de keukenspecialist. Bij de door ons geselecteerde keukenshowroom zijn deze tekeningen al aanwezig. Hiermee kun je namelijk veel gerichter praten, voorkom je misverstanden achteraf en bied je het keukenspecialist bedrijf alle noodzakelijke informatie die van belang is voor een juiste offerte.

## KIES DE STIJL DIE BIJ JE PAST

Je hebt tegenwoordig veel keuze. Zowel qua stijl als functionaliteiten. Laat je daarom adviseren door een keukenspecialist en maak dan de keuze die je voor ogen hebt. Tegenwoordig kunnen keukenspecialisten jouw keuze in 3D uitwerken, waardoor er een goed beeld ontstaat van de toekomstige situatie.

bruynzeel  
KEUKENS

## BESPREKEN VAN DE LAATSTE DETAILS

Bij veel keukenspecialisten worden klanten een paar weken voor de oplevering opnieuw uitgenodigd in de showroom. Veel keukenspecialisten kiezen voor deze aanpak omdat dit de mogelijkheid biedt om op het laatste moment nog kleine details te veranderen. Installatietechnische aanpassingen zijn dan niet meer mogelijk.

## NA DE OPLEVERING

We adviseren je om met de keukenleverancier een opleveringsmoment af te spreken. Je kunt dan samen de geleverde keuken beoordelen en eventuele mankementen met elkaar doornemen.

## START OP TIJD

Wij adviseren je om tijdig te starten met het uitzoeken van de nieuwe keuken. De reden hiervoor is dat je dan ruim voor de uiteindelijke bouw weet wat er komt. Dan kan iedereen in het bouwproces daar vroegtijdig rekening mee houden. Dat werkt beter en voorkomt stagnatie en misverstanden. Bovendien is het ook leuk werk om een keuken uit te zoeken, toch?

## ONZE KEUKENSHOWROOM

Wij hebben Bruynzeel Keukens uitgezocht als keukenspecialist. Bruynzeel heeft een keukenvoorstel gemaakt waar een aparte brochure voor is gemaakt. Uiteraard



is dit voorstel aan te passen of is een ander ontwerp te maken. Bruynzeel zorgt ervoor dat de aannemer op tijd de juiste installatietekening krijgt. Daarnaast worden de basis installatiepunten kosteloos verplaatst binnen de keukenruimte. De keuken wordt direct na oplevering van de woning geplaatst. Je bent natuurlijk vrij in het kiezen van een eigen keukenleverancier. De installatietekeningen moeten wel op tijd bij de aannemer bekend zijn en de leidingen worden tegen een meerprijs aangepast. De kopersbegeleider vertelt je hierover meer.



## OMSCHRIJVING

## DE WONING

gevelmetselwerk woning  
voegen  
houten bekleding  
waterslagen  
hellend dak  
plat dak bergingen  
kozijnen  
draaiende delen in kozijnen  
onderdorpel bij kozijnen begane grond tot vloer  
voordeuren  
hemelwaterafvoeren  
veranda voorzijde

## MATERIAAL

baksteen, waalformaat  
terugliggend  
hout  
aluminium  
keramische dakpan  
dakbedekking mossedum  
hardhout  
hardhout  
kunststof (onderhoudsarm)  
hout  
aluminium  
iroko

## KLEUR

lichtbruin genuanceerd  
ntb door architect  
cementgrijs  
cementgrijs  
antraciet  
groendak  
cementgrijs  
cementgrijs  
antraciet  
cementgrijs / naturel  
grijs  
naturel

## OMSCHRIJVING

## BUITEN DE WONING

berging  
bergingsdeur  
hagen

## MATERIAAL

hout  
hout  
haag

## KLEUR

zwart  
platinagrijs

# KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

# AFWERKSTAAT

## RUIMTEN

hal  
toilet

woonkamer  
keuken  
slaapkamer(s)

badkamer

overloop  
zolder  
meterkast

AFWERKING  
VLOER

beton  
vloertegels

beton  
beton  
dekvloer

vloertegels

dekvloer  
onafgewerkt  
onafgewerkt

AFWERKING  
WANDEN

behangklaar niveau D  
wandtegels tot ca. 1,40 m + vloer,  
daarboven spuitwerk  
behangklaar niveau D  
behangklaar niveau D  
behangklaar niveau D. schuin  
dakvlak voorzien van spuitwerk  
wandtegels tot plafond. schuin  
dakvlak voorzien van spuitwerk  
behangklaar niveau D  
constructieplaat onafgewerkt  
onafgewerkt

AFWERKING  
PLAFOND

wit spuitwerk  
wit spuitwerk

wit spuitwerk  
wit spuitwerk  
wit spuitwerk

wit spuitwerk

wit spuitwerk  
constructieplaat onafgewerkt  
onafgewerkt







# WEGWIJZER

## bij aankoop van je woning

**Het kopen van een woning is een grote stap in je leven. Het is dan ook zaak dat je duidelijkheid hebt over wat er allemaal bij die stap komt kijken. Daarom hebben wij een aantal belangrijke aandachtspunten voor je op een rij gezet. Heb je na het lezen nog vragen? Ons verkoopteam helpt je graag verder.**

Hof van Vlierlanden is een ontwikkeling van IJsselland Ontwikkeling B.V. (ontwikkelaar) en wordt gerealiseerd door VDM Woningen. IJsselland heeft ruime ervaring op het gebied van ontwikkeling van woningbouw, waarbij het kwaliteitsdenken centraal staat. Het constante streven naar kwaliteit is bij VDM Woningen onder andere terug te zien in de zorgvuldige afwerking, de duurzame materialen en de persoonlijke begeleiding gedurende het bouwproces.

### KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Als je een woning koopt, sluit je een koopovereenkomst af met IJsselland Ontwikkeling B.V. en een aannemingsovereenkomst met VDM Woningen. Deze overeenkomsten brengen verplichtingen met zich mee. Als koper ben je verplicht de koopprijs en de aanneemsom te betalen. IJsselland Ontwikkeling B.V. neemt de verplichting op zich om de grond te leveren en VDM Woningen is verplicht de woning te bouwen. Deze verplichtingen kunnen alleen vervallen wanneer er eventuele opschortende voorwaarden uit

de koop- en / of aannemingsovereenkomst worden ingeroepen. Nadat de overeenkomsten zijn ondertekend, ontvang je een getekend exemplaar retour. Een tweede exemplaar gaat naar de projectnotaris die de notariële akte van levering opstelt. Verder wordt na het tekenen van de overeenkomst het waarborg-certificaat van Woningborg aangevraagd.

### BEDENKTIJD

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst is er één kalenderweek bedenktijd. Eén dag nadat je het exemplaar van de compleet ondertekende overeenkomsten hebt ontvangen, gaat de bedenktijd in. Gedurende de bedenktijd kun je de overeenkomst ontbinden zonder opgave van redenen en zonder verdere consequenties.

### OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

In de koop- en aannemingsovereenkomst worden eventuele opschortende voorwaarden opgenomen, gekoppeld aan de datum waarop de bouw naar verwachting kan starten. Voor het verstrijken van deze opschortingsdatum ontvang je (indien nodig) van de ontwikkelaar bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zo ja, dan zijn de koop- en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn de voorwaarden (nog) niet vervuld, dan krijg je een nieuwe opschortingsdatum voorgesteld.

### EIGENDOMSOVERDRACHT

De eigendomsoverdracht bij de projectnotaris vindt plaats nadat:

- eventuele opschortende voorwaarden niet meer kunnen worden ingeroepen;
- je (indien nodig) overeenstemming hebt bereikt met je hypotheekverstrekker.

Zodra aan deze twee voorwaarden is voldaan, worden de grond en eventuele opstallen notarieel aan je geleverd in de vorm van de zogenoemde 'akte van levering'.

Voor de datum van de levering ontvang je van de notaris de (concept-) nota van afrekening. Op deze nota zie je welk bedrag je op de datum van levering moet hebben betaald. Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (de kosten hiervan zijn voor rekening van de ontwikkelaar) en de (eventuele) hypotheekakte (de kosten hiervan zijn voor eigen rekening).

### SERVICE EN WONINGBORG-GARANTIE

Om extra zekerheid te kunnen geven heeft VDM Woningen zich aangesloten bij Woningborg. Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een bouwondernemer kan worden ingeschreven. Denk daarbij aan: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders en kredietwaardigheid. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag de woning onder Woningborg-garantie worden verkocht en ontvangt de koper na

het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat.

VDM Woningen is aanspreekpunt voor service en garantie. VDM Woningen hanteert voor haar projecten zeer hoge standaardnormen. Daarnaast worden eveneens de normen en eisen van Woningborg in acht genomen. Deze stichting maakt zich sterk voor jouw belangen als koper.

Zo heb je dankzij Woningborg bijvoorbeeld onder alle omstandigheden de absolute garantie dat de woning wordt afgebouwd. Verder heeft Woningborg een belangrijke taak als het gaat om de garantie op jouw woning. Deze garantie wordt verstrekt door VDM Woningen terwijl Woningborg ervoor borg staat dat alle verplichtingen die in de garantie zijn opgenomen, ook daadwerkelijk worden nagekomen. Als koper heb je dus altijd de volledige zekerheid dat je woning aan de strenge Woningborg kwaliteitsnormen voldoet. Meer hierover lees je in het boekje Woningborg Garantie- en waarborg-regeling 2020. In dit boekje vind je tevens alle informatie over de garantietermijnen en over de onderdelen die van garantie zijn uitgesloten.

### WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE VOOR JOU?

Als je een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en de afgifte van het Woningborg-waarborgcertificaat verplicht VDM Woningen zich tot de garantie op de kwaliteit van de woning. Deze garantie is zes jaar van kracht. Op sommige onderdelen is dit korter (bijvoorbeeld één jaar op schilderwerk).
- De tekst van de koop- en aannemingsovereen-

komst is overeenkomstig het model van Woningborg. Je hebt dus altijd een veilig contract.

- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg.
- Bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomsten ontvang je het door Woningborg uitgegeven boekje 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020', waarin je nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie en Woningborg kunt vinden.
- Je blijft nooit met een half afgebouwde woning zitten wanneer er iets tijdens de bouw mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt je woning door een ander afgebouwd en wordt de eventuele schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan over de kwaliteit van je woning, kan Woningborg een uitspraak doen die bindend is voor koper én bouwer. De verkooptekeningen en technische omschrijvingen zijn los verkrijgbaar bij ons verkoopteam.

Wij wensen je als toekomstige bewoners van het Hof van Vlierlanden veel woongenot in je nieuwe (t)huis en nieuwe woonomgeving.





WWW.HOFVANVLIERLANDEN.NL

---

ONTWIKKELING



---

REALISATIE



De Buorren 40a,  
9289 HH, Drogeham  
info@vdmwoningen.nl  
0512 571 234



---

INFORMATIE EN VERKOOP



Hammerweg 59c,  
7731 AJ, Ommen  
ommen@sallandsgoed.nl  
0529 455 055