

WONEN OP LAANWIJK

3 VRIJSTAANDE ROYALE (SCHUUR)WONINGEN

- bouw kavels van 1750 - 2750 - 4000 m²
- start bouw: zomer 2026
- oplevering: voorjaar 2027



VERKOOPBROCHURE

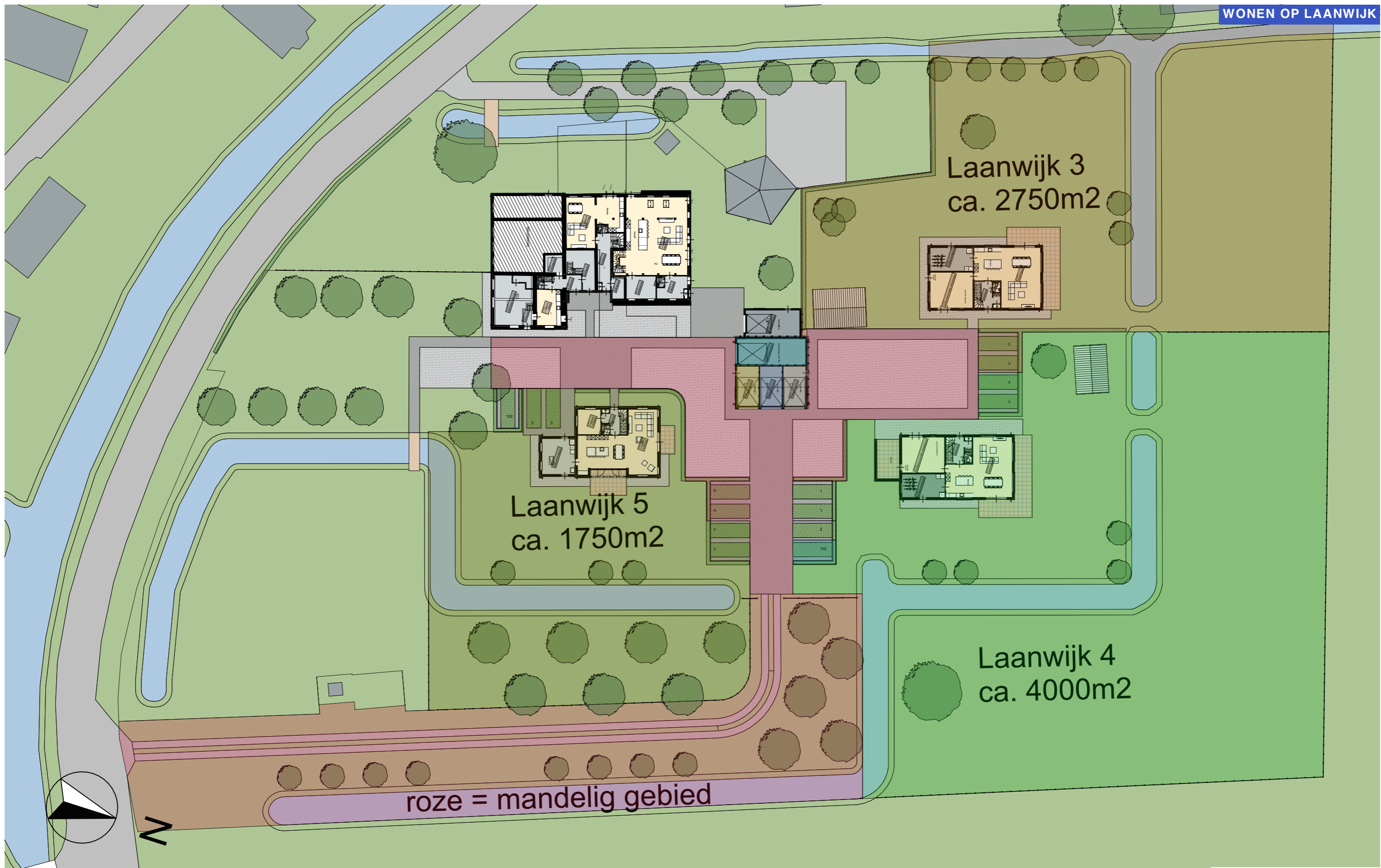
15-05-2026



WONEN OP LAANWIJK

- gelegen tussen Lopik en IJsselstein
- unieke ligging nabij de Lek
- A2 op 10 minuten afstand
- rustige weg & landelijk wonen
- recreatiegebieden op loopafstand





Een erfgoed met adellijke allure

Aan de Lopikerweg Oost 102 ligt een plek waar de tijd lijkt te hebben stilgestaan, maar waar de toekomst nu vorm krijgt. Rijksmonument Laanwijk is meer dan een boerderij; het is een voormalige 17e-eeuwse buitenplaats, in 1614 gesticht door een officier van het Staatse leger. Wie voor de monumentale voorgevel staat, ziet nog altijd de prachtig gesneden familiewapens van de Utrechtse bankiersfamilie De Milan Visconti, een stille getuige van de voorname gasten die hier de zomers doorbrachten. Later heeft de buitenplaats een agrarische functie gekregen waarbij de functie een periode belangrijker was dan de uitstraling.

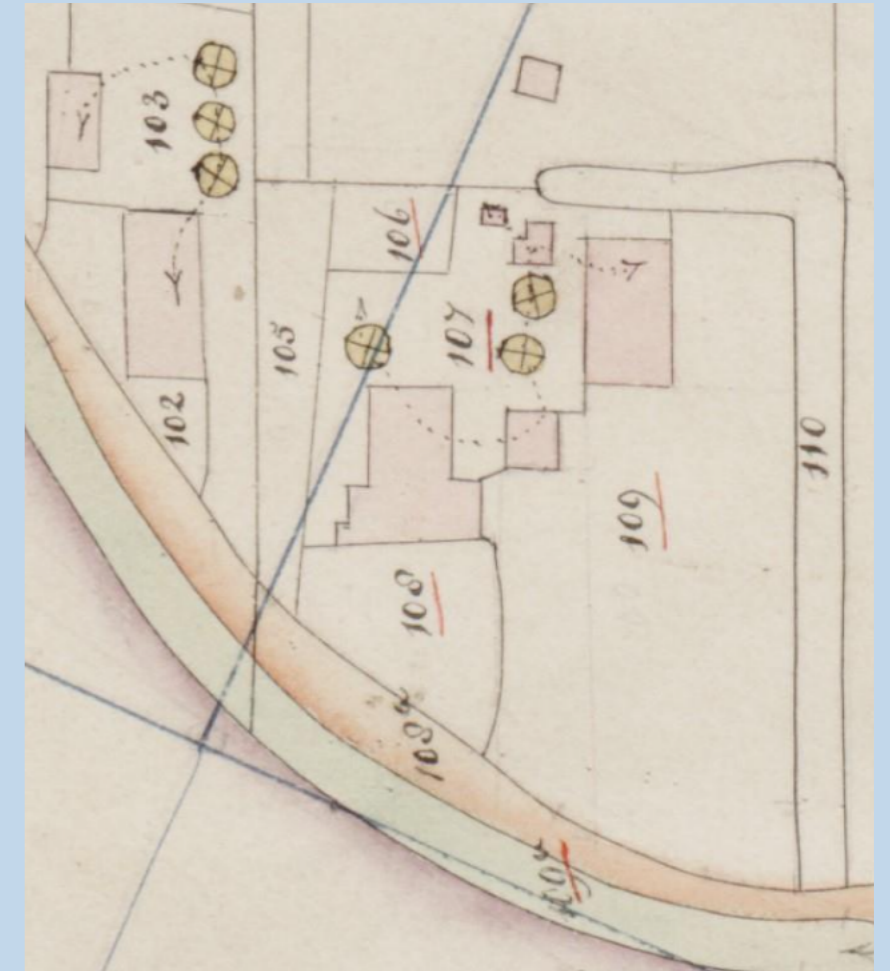
De Transformatie: Van Buitenplaats naar Exclusief Ensemble

Inmiddels is de rijksmonumentale boerderij getransformeerd tot vier karaktervolle woningen. Met het aanbreken van de nieuwe fase voegen we een modern hoofdstuk toe aan dit 400 jaar oude verhaal. Er worden drie royale vrijstaande (schuur)woningen gerealiseerd die met hun robuuste architectuur een eerbetoon zijn aan het agrarische verleden, terwijl ze de luxe van de 21e eeuw bieden. Door de sanering van voormalige stallen met asbest daken, opslag van kuilvoer etc. ontstaat er ruimte voor meer kleinere volumes waardoor de hiërarchie van voorheen weer terugkomt.

Water, groen, historie in harmonie

Het unieke van dit project is het herstel van het oorspronkelijke ensemble. Met de groepering van de bestaande en nieuwe gebouwen aan het gezamenlijke erf waar de entrees van de woningen liggen openen de tuinen zich naar het buitenleven. Door het graven van nieuwe waterpartijen rondom de woningen keert de sfeer van de historische buitenplaats terug. Het water weerspiegelt niet alleen de nieuwe woningen, maar ook de rijke historie. Ook komt er weer een boomgaard terug, is er ruimte voor moestuinen etc. Het buitenleven kan weer de allure krijgen van weleer.

Met recht kan gesproken worden van een uniek bouwplan waarbij nieuwe comfortabel woningen hand in hand gaan met een stuk cultuurhistorie!



Nadere toelichting op het plan

Bij de uitwerking van het bouwplan en het verstrekken van extra huisnummers is ook besloten een nieuwe straatnaam toe te kennen: Laanwijk. Een betere en andere naam zou je niet kunnen bedenken. De nieuwe 'straat' is een al ouder karrespoor. Het is meer dan een straat! Het pad loopt tussen een laan van bomen en groen richting het boerderijensemble waar 3 nieuwe royale en exclusieve woningen gerealiseerd worden.

De 3 bouwkavels zijn met recht fors te noemen. Variërend van ca. 1750, 2750 tot 4000 m².

Iedere koper kan op eigen terrein kiezen voor een mooi groen gazon, een (fruit)boomgaardje, een moestuin of een kleine hobbymatige dierenweide. Op het erf en naast de woningen is er per woning minimaal ruimte voor 4 parkeerplaatsen voor eigen gebruik.

Daarnaast is er voldoende ruimte om gasten te ontvangen.

Het bestaande Rijksmonument "Laanwijk"

Het linkerdeel van dit gebouw wordt deels door de familie Bosch die inmiddels generaties eigenaar is, in stand gehouden met een stichting. Daarnaast is de voormalige agrarische bedrijfswoning (Lopikerweg Oost 102) en de aangebouwde koestal met prachtige oude gebinten getransformeerd naar 3 woningen. Van de 4 woningen worden 3 woningen ook ontsloten vanuit de nieuwe toegangsweg.

Het linkerdeel van het monument heeft een eigen toegang, ook via een mooie bomenlaan.



Er zijn voor de 2 extra woningen in het monument nieuwe huisnummers verstrekt, Laanwijk 1 en 3. De 3 nieuwe (schuur)woningen hebben de huisnummers Laanwijk 3,4,5 gekregen.

De nieuwe 'hooiberg'

Direct nabij het monument wordt een nieuwe, tweede 'hooiberg' gerealiseerd. Dit om met de clustering van gebouwen het ensemble van een boerderij in stand te houden, maar ook om onderdak te geven aan auto's, privéspullen of hobbymatige activiteiten. Vroeger waren er ook 2 hooibergen op het terrein, puur vanwege de functie om het hooi op te slaan. Straks fungeert de hooiberg als opslag en stallingruimte voor verschillende eigenaren en biedt het gebouw gelijk privacy aan de privétuinen. Een aantal ruimten in de hooiberg zijn optioneel te koop; primair voor de kopers van de nieuwe schuurwoningen.

Drie nieuwe schuurwoningen

Deze woningen zijn ondanks herkenbare overeenkomsten tegelijk ook uniek qua ligging en uitstraling. Samen vormen ze een geheel dat tegelijk niet statisch is en ruimte biedt voor eigen accenten. De woningen zijn zeer ruim en bieden ook ruimte voor thuiswerken, spelen of sporten. Dat kan allemaal onder eigen dak. Of je nu samen of met (klein)kinderen gebruik wil gaan maken met de ruimten binnen en buiten. Er is ruimte genoeg! Het afwerkingsniveau en het comfort van de woningen is bovengemiddeld. De woningen kunnen ten opzichte van de verleende vergunningen nog comfortabeler worden gemaakt waarbij ook de energiekosten lager zullen worden.

Het gezamenlijke erf

Naast de privétuinen, boomgaardjes of wat dan ook maak je gezamenlijk gebruik van het boerenerf. Dit is het zogenaamde mandelig gebied waar straks meerdere eigenaren gezamenlijk gebruik van maken en dat ook gezamenlijk gaan onderhouden. Het onderhoud zal meevallen omdat het erf duurzaam wordt ingericht met gebakken straatklinkers, grind en eenvoudige groene hagen en gras. De groene hagen dienen als afscherming van de parkeerplaatsen en privétuinen. Ieder woning heeft eigen parkeerplaatsen welke worden voorzien van loze leidingen voor eventuele elektrische laadpalen. Ook is er voldoende parkeerruimte in het gezamenlijke gebied voor bezoekers.

De ontwikkelaar legt in de basis de centrale buitenruimte aan volgens het inrichtingsplan dat min of meer met de gemeente is afgestemd; Een deel van het terrein zal bestaan uit klinkerpaden en een grinderf waar bij de rijbanen het grind opgesloten wordt in kunststof matten zodat er geen sporen worden gereden. Daarnaast komen er soort pleintjes waar de gezamenlijke entrees aan liggen of waar een clustering is van parkeerplaatsen. Een deel van de parkeerplaatsen wordt aangelegd als halfverharding met waterdoorlatende erfverharding. Tussen de parkeerplaatsen komen er waar mogelijk wel loopstroken van klinkers of tegels. Alle groene hagen, bomen en struiken worden ook bij aanvang aangelegd door de ontwikkelaar en zullen als zodanig ook in stand moeten worden gehouden. De instandhoudingsplicht komt terug in de koopakten.



Technische informatie en afwerking Schuurwoningen Laanwijk 3, 4 en 5

Voor deze woningen is er een complete technische omschrijving gemaakt. Daarin worden de toe te passen materialen, producten, kwaliteiten, installaties en de afwerkingsniveau van de woningen omschreven.

Hierbij een beknopte opsomming van wat u kunt verwachten. Op detailniveau kunnen wellicht nog aanpassingen worden doorgevoerd. De hoofdpzeta staat vast.

Casco en opbouw van de woning

De woningen worden geheel nieuw gebouwd. Er worden betonnen heipalen toegepast en betonnen funderingsbalken. De betonnen begane grondvloer is goed geïsoleerd en wordt voorzien van een zandcement-dekvloer waarin leidingwerk voor vloerverwarming en koeling wordt opgenomen.

De hoofdpzeta van de woningen bestaat uit een houtskelet met dikke isolatiepakketten, houten wanden en kapconstructies die worden bekleed met gipsplaten. Dit geeft de woning een extra prettige wooncomfort. De verdiepingsvloer is ook van hout welke wordt voorzien van isolatie en een zwevende zand-cement dekvloer waarin vloerverwarming/koeling is opgenomen.

De buitengevels worden afgewerkt met een duurzame houten bekleding (nr. 3 en 4) of voorzien van metselwerk (nr. 5). De buitenkozijnen zijn van hout en/of kunststof met een houtlook. Alle kozijnen, ramen en deuren zijn voorzien van HR++ beglazing.

Het dak wordt gevormd door prefab dakelementen welke goed zijn geïsoleerd. Op de daken komen keramische dakpannen. Woning nr. 5 krijgt bestaande rood-bruine dakpannen die zullen harmoniëren met het monument. De woningen 3 en 4 krijgen nieuwe grijs-zwarte pannen. De veluxramen zijn netjes afgetimmerd en geven veel licht.

Als extra worden alle schuine dakvlakken voorzien van gisplafonds en fijn wit spack-spuitswerk of in een strakkere afwerking met sauswerk. Alle binnenwanden zijn ook voorzien van degelijke houten wanden, voorzien van isolatie en gipsplaten met optionele strakke uitvoering en compleet sauswerk.

Afwerkingen

Alle binnenwanden en binnenzijden van buitengevels zijn voorzien van strak en glad stucwerk. De wanden zijn in de basis behang klaar maar kunnen allen strakker worden afgewerkt en voorzien worden door sauswerk (extra luxe afbouwpakket). De binnendeurkozijnen zijn van hout, voorzien van rubberen aanslagprofielen en stompe binnendeuren. Zowel het buitenschilderwerk en het binnen schilderwerk van de houten delen wordt compleet uitgevoerd in alle verblijfsruimten; eventueel behangwerk en/of sauswerk wanden is een meerprijs.

Zolders, kruipruimten en minder goed bereikbare ruimten worden niet afgewerkt en niet voorzien van schilderwerk. Alle plafonds worden in de basis voorzien van wit fijnstructuur spuitwerk. Tegen een meerprijs kunnen deze ook strakker en vlakker en gesausd worden opgeleverd.

Sanitair en tegelwerk

In de badkamer en het toilet wordt het nodige tegelwerk aangebracht op wanden en vloeren. De wanden van de badkamers worden geheel betegeld en in het toilet tot 1,2m hoog (evt. tot plafond). Koper kan zelf tegelwerk uitzoeken. De volgende stelposten worden hierbij gehanteerd:

- aankoop wandtegels: € 30,- per m² incl. BTW
- aankoop vloertegels: € 50,- per m² incl. BTW

Het sanitair kan en zal compleet worden aangebracht tenzij daar andere afspraken over worden gemaakt. Inbouwreservoirs voor toiletten worden al wel meegenomen. Binnen de totaalprijs van de woning kunnen we compleet sanitair leveren van goede kwaliteit (A-merken). Een zogenaamd 'standaard pluspakket'. Koper kan ook zelf sanitair uitzoeken. Daarvoor is een stelpost opgenomen. Wordt er gekozen voor het 'standaard plus-pakket' dan kan dat zonder verrekening.

Installaties

Alle voorzieningen en installaties t.b.v. ventilatie, riool, water, sanitair, elektra en verwarming worden geheel volgens de geldende bouwvergunning, eisen en voorschriften compleet nieuw aangebracht en goed functionerend opgeleverd. De woning is voorzien van een elektrisch gevoede warmtepomp. Dit betekent dat u 'gasloos' of anders gezegd 'full electric' uw huis gaat verwarmen.

Alle ruimten worden verwarmd middels laagtemperatuur vloerverwarming. Daarnaast is er ook een koelfunctie waardoor de temperatuur ca. 2-3 graden lager kan worden in de woning. In de badkamer komt er naast vloerverwarming ook een handdoekradiator.

Voor het ventilatiesysteem kan gekozen voor een extra WTW uitvoering waarbij geen gevelroosters nodig zijn met risico van koudeval en tocht. Dit systeem bespaart ook op energiekosten en zorgt voor een constante prettige luchtverversing met behoud van warmte(energie).

De elektra installatie zal worden aangebracht volgens NEN 1010 met diverse extra voorzieningen. Uw aansluiting zal 3x35 Ampere zijn. Dit biedt extra mogelijkheden voor eventueel elektrisch laden en teruglevering van zonne-energie.

Alle aansluitpunten worden gemaakt zoals aangegeven op de tekening; aanpassingen en/of aanvullende voorzieningen zijn mogelijk mits tijdig bekend. Voor het kooktoestel moet u gebruik maken van een elektrisch kooktoestel (keramisch/ inductie). Een Perilex aansluiting hiervoor wordt in de keuken gemaakt. Voor de afzuiging in de keuken is het uitgangspunt dat u gebruikt maakt van een recirculatiekap (voor behoud van warmte-energie is dit ook beter). De woningen zijn voorzien van zonnepanelen conform de BENG-eisen

Keuken

De keuken kan door uzelf aangekocht worden. Voor de aankoop, de montage, het tegelwerk of andere afwerkingen en het aansluiten van apparatuur op installaties is geen stelpost opgenomen. De elektra-aansluitpunten en extra groepen voor apparatuur worden al wel aangebracht op de door keukenleverancier aan te geven plekken.

Buitenruimten

Het voorerf van de woning wordt door de ontwikkelaar aangelegd; een straatje van gebakken klinkers naar de voordeur en verder grind in matjes dat verder terugkomt op het gehele erf. De omliggende gronden van de woningen zijn min of mee al op de juiste hoogte aangebracht.



Rondom de woning wordt voor de bouwfase een zandpad aangebracht van ca. 2 m1 breedte die in principe blijft liggen na de bouw en als basis gebruikt kan worden voor straatwerk en/of tuinaanleg.

Extra voorbereidingen of bestratingen voor de tuinrichting kan als meerprijs worden aangeboden.

Nabij alle toegangsdeuren zal algemene verlichting worden aangebracht.

Erfafscheidingen worden aangebracht door de ontwikkelaar en zullen een groene/ natuurlijke uitstraling krijgen. Deze dienen ook als zodanig in stand gehouden worden.

Algemene financieringsinformatie

De totale koopsom die in de koop-/aannemingsovereenkomst is 'vrij op naam'.

De volgende kosten zijn hierin opgenomen:

- koopsom grond (bouwperceel)
- notariskosten voor de levering van uw ondergrond.
- alle bouwkosten, installaties etc. zoals omschreven
- kosten architect, leges bouwvergunning etc.
- de aansluitkosten van elektra, water, riolering.
- omzetbelasting (BTW).

Het risico van prijsstijgingen is in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

De kosten voor het aanvragen en aangaan van een hypotheek zijn voor rekening van de koper.

Uw geldverstrekker kan u hierover informeren. U moet in dit geval rekenen op de afsluitprovisie en de notariskosten voor de hypotheekakte.

Meer- en minderwerk

Naast hetgeen is omschreven (standaard- en extra afwerkingen etc.) bestaat de mogelijkheid om aan individuele wensen tegemoet te komen voor zover de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd.

Een deel van extra afwerkingen, installaties en sanitair of optimalisaties in ruimtegebruik zijn al meegenomen tijdens de bouw. Deze meerkosten zijn in de totale koop-/aanneemsom meegenomen.

Wij bieden u de mogelijkheid om in een persoonlijk gesprek met de bouwer uw (nadere) wensen te bespreken. Na het persoonlijk gesprek worden uw individuele wensen door de aannemer uitgewerkt, wordt bekeken of het nog een haalbare optie is en ontvangt u een offerte in tweevoud.

Indien u akkoord gaat met deze meer- en minderwerk lijst kunt u akkoord geven op de lijst of als bevestiging terugkoppelen via de mail.

De definitieve onderdelen uit de individuele aanbieding, meer- en minderwerklijst, keukenofferte, sanitair-offerte en de tegelofferte worden verwerkt in een totaaloverzicht met meer- en minderwerk welke ter controle naar u wordt gestuurd.

Nuts-Aansluitingen

De woning wordt aangesloten op het gemeentelijk leidingnet voor riolering, water en elektriciteit.

Houdt u als koper rekening met navolgende procedures:

- Aanvraag aansluiting water. U krijgt een formulier opgestuurd met het verzoek dit in te vullen in verband met de levering van water. U dient dit zelf aan te vragen vanwege verplichtingen die u als gebruiker aangaat met het waterleidingbedrijf.

- Aanvraag levering energie. Tot aan de oplevering van uw woning zorgt de aannemer voor bouwstroom en bouwwater. Voor de levering en het gebruik van energie tijdens bewoning dient u zelf een contract af te sluiten. In verband met de wet op de vrije keuze voor de levering van energie bent u vrij om zelf een energiebedrijf te kiezen.

- Voor telefoon, internet en tv dient u zelf een aanbieder te zoeken en de benodigde aansluiting zelf aanvragen. Voor riolering hoeft u geen contract af te sluiten.

Opleveringsprocedure

Twee weken voor de officiële oplevering vindt er een vooroplevering plaats waarbij een rondgang wordt gemaakt en u de nodige opmerkingen kunt maken en vragen kunt stellen over de afwerking etc. Tevens ontvangt u dan de eindafrekening, de laatste termijn. Wanneer u alle te vorderen bedragen heeft betaald, wordt op de afgesproken datum de woning aan u opgeleverd en worden de sleutels aan u overhandigd.

Bij oplevering zijn aanwezig:

- u, als eigenaar
- een vertegenwoordiger van Verstoep bouwadvies & architectuur (bouwadvies/begeleiding)
- de aannemer/ uitvoerder

De koop- en aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van de koop-en aannemingsovereenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom aan de verkoper en/of ontwikkelaar voor de overige bijkomende kosten en de begeleiding van de bouw. Eén en ander onder voorbehoud van contractuele ontbindende- en opschortende voorwaarden.

Nadat de verschillende overeenkomsten door alle partijen zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Tevens wordt een exemplaar naar de notaris gezonden voor het opmaken van de notariële akte van de levering.

De leveringsakten zullen worden opgemaakt door Notaris Vonk te Schoonhoven.



Wat en wanneer moet u gaan betalen

De koopsom van de ondergrond en de verstreken bouwertermijnen bent u als koper verschuldigd te betalen bij de levering bij de notaris.

De aanneemsom voor de (ver)bouw van de woning wordt gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld.

Op de datum van levering moeten alle verstreken bouwtermijnen in een keer voldaan worden.
De overige (bijkomende kosten/ meerwerk) moet voldaan worden in relatie tot het geleverde product en stadia.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht, oftewel het transport geschiedt door middel van een 'akte van levering' bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van levering vermeld. U dient hier rekening te houden met de geldigheidsduur van een hypotheekofferte.

Vóór de datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Het hypotheekbedrag wat in depot blijft, moet tenminste gelijk zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventuele ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. In dat verband zal bij de notaris zekerheid moeten worden geboden voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen.

Indien u voor de financiering gebruik maakt van een hypothecaire geldlening worden er op de datum van levering twee akten gepasseerd; namelijk de akte van levering en de hypotheekakte.

De bijkomende kosten voor een geldlening kunnen zijn:

- de rente over de vervallen, maar nog niet betaalde termijnen tot de leveringsdatum
- het renteverlies tijdens de bouw over de vervallen bouwtermijnen

Indien een hypothecaire geldlening nodig is, kunnen de bijkomende kosten zijn:

- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- de afsluitprovisie voor de hypotheek
- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering

Beheer-vereniging gezamenlijk terrein

Zodra u een woning koopt heeft u te maken met de mede-eigenaren van het gezamenlijke terrein.

Samen met de overige eigenaren vormt u als koper een soort beheer-vereniging die verantwoordelijk is voor de gezamenlijke buitenruimten die als toegangen gelden voor de woningen.

Voorafgaand aan de levering van de verschillende percelen zal door de notaris een akte van mandeligheid worden opgesteld. Daarin worden ook de meest wezenlijke afspraken vermeld. Overige afspraken zullen in goed overleg tussen de verschillende eigenaren tot stand komen.

Voor de kosten van onderhoud en beheer van gezamenlijke buitenruimte wordt een begroting gemaakt zodat helder is hoeveel dat voor iedere eigenaar is.

































