



**VANDAAG
DE SLEUTEL**
is morgen
wonen



17
MorgenWonen-
woningen

20  16
HETBALKON
MAASSLUIS



HET BALKON

MASSLUIS

HET VRIJE GEVOEL van wonen dicht aan het water



DE NIEUWE WATERWEG

Direct aan de Nieuwe Waterweg ligt Het Balkon van Maassluis. Met zijn monding in de Noordzee is dit kanaal een drukbevaren scheepvaartroute voor het havengebied van Rotterdam. En dat merk je. Steeds word je aandacht getrokken door schepen die in alle soorten en maten af en aan varen. Het water lééft. Van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat. De wereld vaart letterlijk aan je voorbij. Een naam of een vlag op een schip doet je onwillekeurig denken aan verre oorden en neemt je mee op reis... Het geeft de aangrenzende nieuwbouw van Het Balkon van

Maassluis een uniek karakter. Vanaf de straten en pleinen van deze unieke nieuwe woonwijk zal de aanwezigheid van het water altijd zichtbaar of voelbaar zijn.

MASSLUIS

Aan de grachten in het pittoreske oude centrum van Maassluis herleven de tijden van Ketelbinkie en havenbaronnen. Maar Maassluis is tegelijkertijd ook een moderne stad met een hoog voorzieningenniveau. Het vormt voor veel gezinnen een aangename uitvalsbasis voor steden als Rotterdam en Den Haag. De omgeving biedt

volop ruimte voor ontspanning en natuur. Je kunt fietsen door het groene achterland van Maasland met zijn vele molens, wandelen in de duinen of uitwaaien langs het strand. Met de veerverbinding over de Nieuwe Waterweg vaar je snel naar Rozenburg, van waaruit je het eiland Voorne-Putten kunt ontdekken.

HET BALKON EN HAAR VOORZIENINGEN

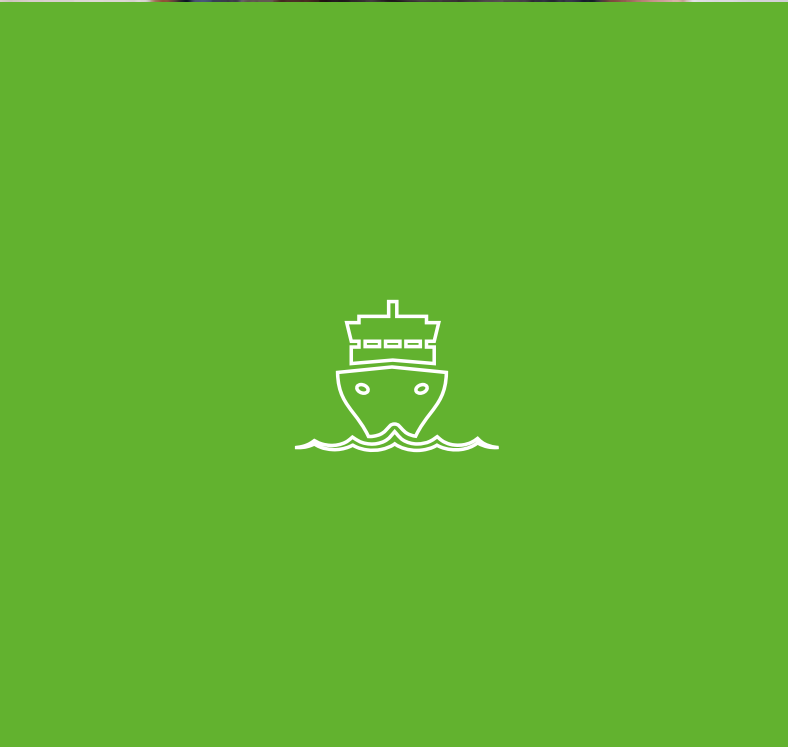
Tussen de Delflandsedijk en de Nieuwe Waterweg krijgt Het Balkon van Maassluis vorm. Op deze bijzondere plek, zó dicht bij het water



20  16

HET BALKON

MAASSLUIS



**“MAM,
gaan we nog even
buitenspelen?”**



en de natuur, ontstaat een nieuwe wijk met een heel eigen karakter. Eén van de uitgangspunten voor de wijk is het drukbevaren kanaal. De zichtlijnen en pleinen zijn naar het water gericht. De Nieuwe Waterweg is voelbaar in de directe omgeving en bepaalt de atmosfeer van de omgeving. Door te variëren in bouwhoogte en de diverse woningen in verschillende stijlen uit te voeren, ontstaat een levendig straatbeeld. De wijk ligt nabij stedelijke voorzieningen met een winkelcentrum, kinderdagverblijf en metrostation om de hoek. Het Balkon van Maassluis wordt via tenminste twee toegangswegen ontsloten.

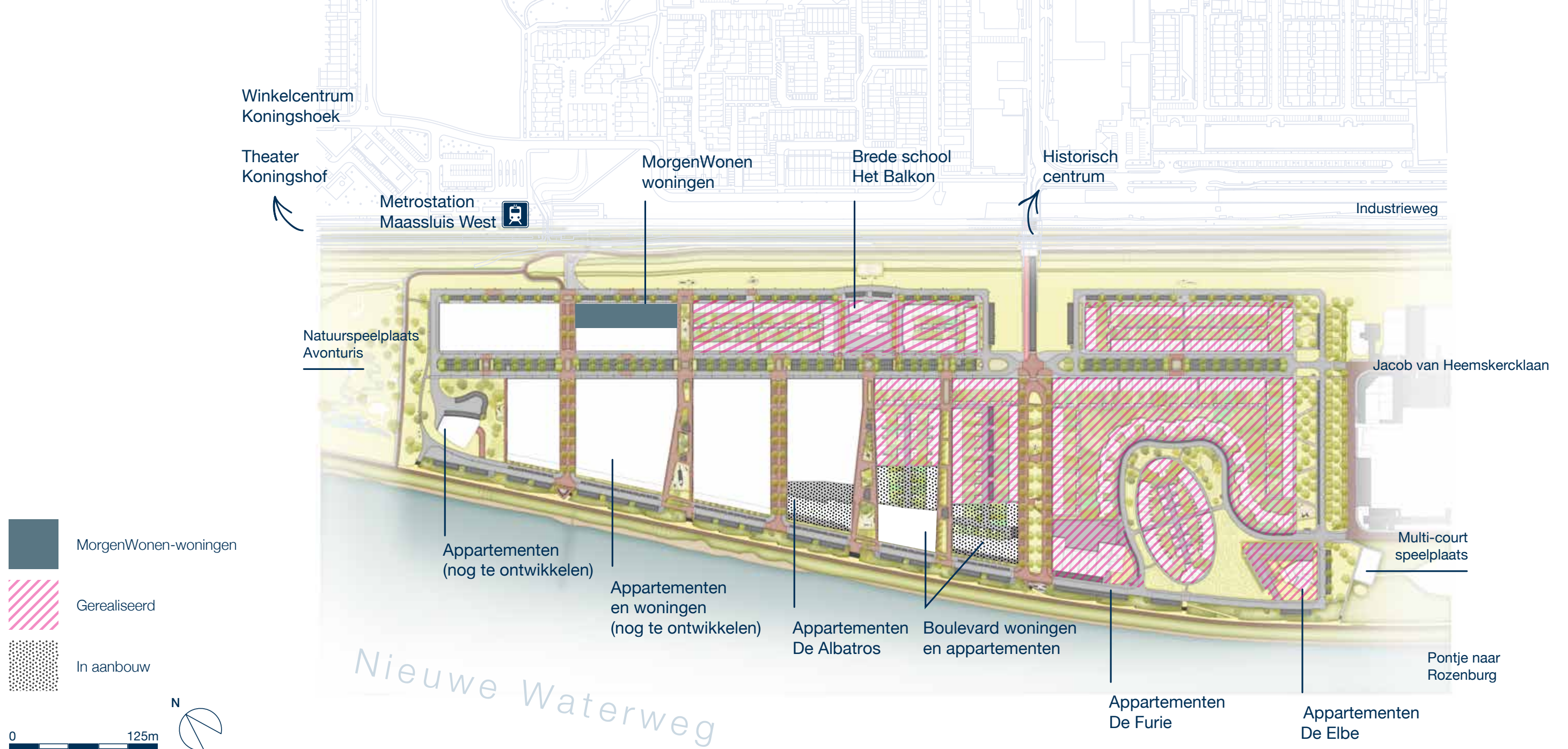
Vanaf de Maasweg over het bedrijventerrein en vanaf de Mozartlaan via de tunnel. Voetgangers en fietsers kunnen bovendien het spoor kruisen ter plaatse van het metrostation Maassluis-West. Ook bevindt het historische stadcentrum zich op korte afstand.

EEN DYNAMISCHE PLEK

Het Balkon van Maassluis ligt op een bijzondere locatie: aan de noordzijde van De Nieuwe Waterweg, ook wel Rechter Maasoever genoemd. Een uniek gebied om te wonen, te werken en te recreëren. Met uitzicht op de drukbevaren Nieuwe

Waterweg en daarachter, op de Linker Maasoever, de skyline van Europoort met 's avonds een zee van lichtjes. Een dynamische omgeving die, zoals elke inwoner van Maassluis weet, wel eens gepaard gaat met meer licht, geluid, stof of geur.

Uiteraard is er veel aandacht besteed om een geschikt woonmilieu te creëren en Het Balkon van Maassluis tot een zeer prettige en comfortabele woonomgeving te maken. Meer informatie over de milieu kwaliteiten vind je op de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. (www.zuid-holland.nl/onderwerpen/veiligheid/risicokaart/)



**GRENZELOOS
DROMEN**
gewoon
omdat het kan





HETBALKON

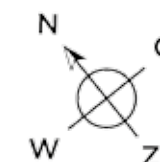
MAASSLUIS

VOORBEHOUD

Deze situatietekening is met zorg samengesteld, maar heeft geen juridische waarde. De inrichting van het openbaar gebied en de binnenhoven zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor eventuele wijzigingen dragen BPD en Maasdelta geen verantwoordelijkheid. De nummers op de situatietekening zijn bouwnummers en hebben geen betrekking op huisnummers. De bouwnummers worden tijdens de bouw gehanteerd en ook in alle officiële stukken en correspondentie. De bouwnummers hebben ook geen betrekking op de opleveringsvolgorde.

IN ONTWIKKELING

MorgenWonen-woningen hebben hun voordeur aan "Het Lage Licht" met de tuin op het zuidwesten. De achterburen liggen aan de Jacob van Heemskercklaan. Hier wordt gewerkt aan een kleinschalig appartementengebouw van circa 29 appartementen met aan weerszijden zes benedenbovenwoningen. Qua bouwhoogte komen ook hier drie lagen, dus word je aan zonlicht niets ontnomen. De appartementen op de 1e en 2e verdieping zullen worden ontsloten met een galerij aan de achterzijde. De beneden- en bovenwoningen hebben hun voordeur aan de laan en een achtertuin op het noorden. De doelgroep voor deze woningen is de bereikbare sector.



**EEN DAG
NADAT WE DE
SLEUTEL KREGEN,**
verhuisden
we al!



Draag jij de aarde ook een warm hart toe en vind je duurzaamheid belangrijk? Wil je graag ruim, energiezuinig, onderhoudsarm en bovendien betaalbaar wonen? Dan zal de visie op de ontwikkeling van MorgenWonen je zeker aanspreken.

DE SNELLE BOUWTIJD VAN EEN MORGENWONEN-WONING

Een MorgenWonen-woning lijkt op het eerste oog een normaal huis. Het tegendeel is waar. Achter de gevels gaat een innovatief bouwsysteem schuil. Het bouwen van een MorgenWonen-

woning wordt in de fabriek gedaan. Op de bouwplaats zetten de bouwvakkers de woningen in elkaar. Dat gaat net anders dan bij de traditionele bouw. De kwaliteit is echter niet anders.

DAT SCHEELT!

Sparen voor als je huis wordt opgeleverd, is niet meer nodig. Als je een MorgenWonen-woning koopt, hoef je zelf bijna geen kosten meer te maken. Zoals we zeiden, dit huis is af. Daarbij heb je door de snelle bouwtijd bijna geen dubbele woonlasten.

EN OOK NOG EENS HEEL ERG DUURZAAM

In een MorgenWonen-woning woon je duurzaam, milieubewust en comfortabel. Door de hoogwaardige isolatie, zonnepanelen en een individuele warmtepomp is je energierekening laag. Bij bewust energieverbruik heb je zelfs helemaal geen energielasten! Daarbij heeft een MorgenWonen-woning een comfortabel en gezond binnenklimaat: tochtvrij, met aangename vloerverwarming en altijd frisse lucht.





ZO COMPLEET IS EEN MORGENWONEN-WONING!

- vloerverwarming op de begane grond en de 1e verdieping
- droogloopmat bij entree
- begane grond en 1e verdieping voorzien van pvc-vloer met houtlook (kleur naar keuze)
- schilderen of behangen is niet meer nodig, de wanden zijn al (wit) geveerd
- moderne keuken (kleur naar keuze) met luxe inbouwapparatuur (A-label)
- trappen bekleed met tapijt, kleur naar keuze
- vloer 2e verdieping voorzien van antraciet ribtapijt
- compleet afgewerkte badkamer met luxe Villeroy & Boch sanitair, fraai badmeubel (kleur naar keuze), designradiator, glazen douchewand en hoogwaardige vloertegels
- aansluiting voor de wasmachine en -droger
- op de woningen met tuitgevel na hebben alle woningen een dakraam
- aangelegde tuin (terras, ingezaaid gras, een tegelpad en houten berging)
- buitenverlichting bij de voordeur aanwezig



**ALS JE DE
SLEUTEL KRIJGT,
KUN JE GELIJK
VERHUIZEN.**

Je hoeft alleen de
meubels nog maar
neer te zetten.



20  16

HETBALKON
MAASSLUIS

20  16

HETBALKON

MAASSLUIS

GEEF DE KEUKEN JOUW SMAAK MEE

De kleur van het werkblad is optioneel.

Standaard is de moderne keuken volledig uitgerust met A-label apparatuur, zoals een vaatwasser, koelkast met vriesgedeelte, elektrische kookplaat, recirculatiekap en combimagnetron. De basisopstelling heeft een antracietgrijs werkblad, RVS-kleurige kastgreepjes en een wit front.

De keuken is tegenwoordig het levendige hart van het huis. Logisch dus dat je hier echt wat moois van wilt maken. Die ruimte krijg je van ons. Om je keuken helemaal eigen te maken, heb je de keuze uit verschillende kleuren werkblad en front en andere type greepjes! Ook het toepassen van bovenkastjes is mogelijk. Lees hierover meer op pagina 26 en 27.

WAT EEN MOOIE KEUKEN!

De kleuren konden we afstemmen op onze smaak.





BADEN IN LUXE elke dag een goede morgen


Villeroy & Boch
1748

Begin je dag goed in je gloednieuwe badkamer die van alle gemakken is voorzien. De badkamer wordt zo opgeleverd dat je er niets meer aan hoeft te doen. Ook als je er woont staat gemak voorop. De wanden en het plafond zien er heel strak uit. Makkelijk schoon te houden en ook nog eens duurzaam en onderhoudsarm!

De glazen douchecabine is prachtig en het hangend toilet is van Villeroy & Boch. Wat een luxe! Je hebt de keuze uit drie verschillende kleuren voor het badmeubel met wastafel. Om het geheel echt af te maken heeft jouw mooie badkamer een designradiator, roestvrijstalen accessoires, zoals de toilethouder, lamp boven de spiegel en mooie kranen van Hansgrohe. Verhuizen en genieten maar!

hansgrohe



20  16

HETBALKON

MAASSLUIS



**GENIET VANAF
DAG ÉÉN**
van ieder zonnig
moment!



Als je na het lezen van de informatie over de buurt en het MorgenWonen-concept al enthousiast bent, doen we daar graag nog een schepje bovenop. Heb je al gezien hoe gunstig de tuinen liggen?

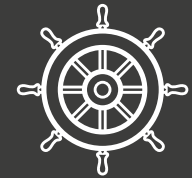
ALTIJD GENIETEN VAN HET ZONNETJE

Door de zuidwestelijke oriëntatie geniet je op een mooie dag van de ochtend tot in de avond van het zonnetje. Alle tuinen zijn lekker groot en voorzien van een houten berging. Handig voor de fietsen en de tuinspullen. Gaat jouw groene hart hier sneller van kloppen?

DIRECT GENIETEN VAN BUITEN ZIJN

Om jou een goede start te geven worden de tuinen aangelegd met een terras bij het huis en een pad naar de berging. Ook het gras zaaien we voor je in. Zet de tuinmeubels maar neer en ontspan. En wanneer jij er zin in hebt, geef je jouw eigen draai aan de tuin.

**TERWIJL DE REST
VAN DE BUURT
NOG AAN HET
KLUSSEN IS,**
geniet jij al van
de zon in je tuin.



VAN DROOM NAAR REALITEIT MET EEN TOEKOMST VOL AMBITIES

Ruim 4 jaar geleden kwam Rik Hulsman bij VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling bv werken als Manager Markt en Innovatie. De basis voor het MorgenWonen-concept lag er al. Aan hem de taak om MorgenWonen uit te rollen, zodat zoveel mogelijk mensen van een duurzaam, comfortabel en compleet huis konden genieten. We spreken Rik die enthousiast vertelt over MorgenWonen.

“Toen ik de plannen zag, was ik erg onder de indruk van de techniek en de vooruitstrevende ambities. Met name ook het feit dat het nul-op-de-meterhuizen zijn, sprak me erg aan. Dat zag je destijds heel weinig en ook nu is het nog vernieuwend.”

WEL HANDWERK, MAAR MET MINDER VAKMANSCHAP

“Dik Wessels had bij de ontwikkeling van MorgenWonen drie dromen. De eerste was

kwalitatief hoogwaardige woningen bouwen zonder daarbij afhankelijk te zijn van moeilijk verkrijgbare vakkrachten, zoals bijvoorbeeld metselaars. Door de industriële manier van bouwen - in de fabriek - kan ook minder geschoold personeel een waardevolle bijdrage leveren. Er is nog wel sprake van handwerk, maar door het systeem dat we hanteren kan het eigenlijk niet misgaan. Alles ligt vast.”



**RIK HULSMAN
AAN HET WOORD**



Rik Hulsman, VolkerWessels

GEEN ENERGIEREKENING MEER

De volgende wens die Dik Wessels had, was dat de bewoners geen energierekening meer zouden hebben, bij normaal verbruik. Dus zijn de MorgenWonen-woningen nul-op-de-meterwoningen (NOM) geworden. Doordat wij altijd volgens hetzelfde systeem bouwen, kunnen we de kosten voor het aanbrengen van de voorzieningen laag houden. Dit in tegenstelling tot andere NOM-woningen."

WOONKLAAR EN ONDERHOUDSARM

"Tot slot vond onze eigenaar dat mensen na het ontvangen van de sleutel gelijk moesten kunnen verhuizen. Zonder klussen én vooral zonder bijkomende kosten. Een MorgenWonen-woning wordt dus volledig woonklaar opgeleverd. Uniek! En wist je al dat een MorgenWonen-woning nog onderhoudsarm is dan een gemiddeld nieuwbouwhuis? Er is geen hout

aan de buitenzijde van de woning dat aan de weersinvloeden wordt blootgesteld. De kunststof kozijnen en deuren hoef je alleen maar schoon te maken."





BOUWEN AAN EEN BETERE LEVENSKWALITEIT

"Als team hebben wij nog een ambitie toegevoegd: een MorgenWonen-woning moet comfortabel en gezond zijn! De woning moet bijdragen aan een betere levenskwaliteit. Daarmee bedoelen we onder andere goed geïsoleerd, goed geventileerd en zo veel mogelijk geluidsdicht. Doordat de woningen geen bouwwanden met elkaar delen, is als vanzelf de geluidsoverdracht tussen huizen nihil."

NIEUWE DROMEN

"Het gaat goed met MorgenWonen. In de afgelopen jaren hebben we al 650 woningen succesvol gebouwd en daar zijn we heel trots op. Op dit moment wordt er een complete productielijn in bedrijf genomen, waardoor we nog meer klanten van dienst kunnen zijn. De eerste woningen in deze nieuwe productielijn zullen geproduceerd worden voor MorgenWonen in Hendrik Ido Ambacht en aansluitend voor MorgenWonen in Het Balkon van Maassluis. We hebben zeker nog toekomstdromen. Een ander type woning ontwikkelen bijvoorbeeld."

LEUK AL DIE POSITIEVE REACTIES

"De reacties van bewoners en omwonenden zijn zo leuk! Omwonenden zijn heel verrast door het feit dat ze naar het werk gaan, vervolgens thuiskomen en ineens staat daar een compleet huis. Bewoners zijn vooral heel blij met het feit dat een MorgenWoning woonklaar is en dat ze geen energierekening meer hebben. Vaak nadat ze verhuisd zijn, realiseren ze zich pas dat er echt geen bijkomende kosten zijn en dat het genieten gelijk kan beginnen."



ONZE AMBITIE:
woningen die
bijdragen aan een
betere
levenskwaliteit!

HETBALKON

MAASSLUIS





**HEERLIJK
VRIJ WONEN**
met tuin op het
zuidwesten



HEERLIJKE TUSSENWONING MET VEEL LEEFRUIMTE

TUSSENWONING

woonoppervlakte circa 118 m²

woonklaar, zie pagina's 6 t/m 11

vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping

tuingerichte woonkamer met deur naar
de achtertuin

3 slaapkamers, waarvan 1 woningbreed

grote 2e verdieping met dakraam

aangelegde achtertuin op het zuidwesten

Maak kennis met deze 13 eengezinswoningen. Ze zijn niet alleen prachtig om te zien, ze zijn ook nog eens lekker ruim, energiezuinig én bijzonder compleet afgewerkt. De kavels zijn circa 108 m².

De compleet ingerichte keuken ligt aan de voorzijde. Terwijl je kookt of koffie zet, kun je de kinderen al aan komen zien lopen. De tuingerichte woonkamer heeft een groot raam, wat zorgt voor veel lichtinval in huis. Vanuit de woonkamer loop je zo je tuin in, die op het zuidwesten ligt. Aan het einde van de tuin staat een houten berging.

Op de verdieping tref je 3 ruime slaapkamers, waarvan er 1 zelfs woningbreed is. De prachtige badkamer heeft een glazen douchewand, een wastafel en hangend toilet. De 2e verdieping is een grote open ruimte waar je je wasmachine en droger kwijt kunt. Wil je nog meer ruimte? Optioneel kun je aan de voorzijde een dakkapel laten plaatsen.

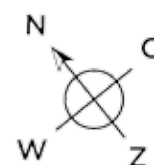
Deze tekeningen zijn niet op schaal weergegeven.

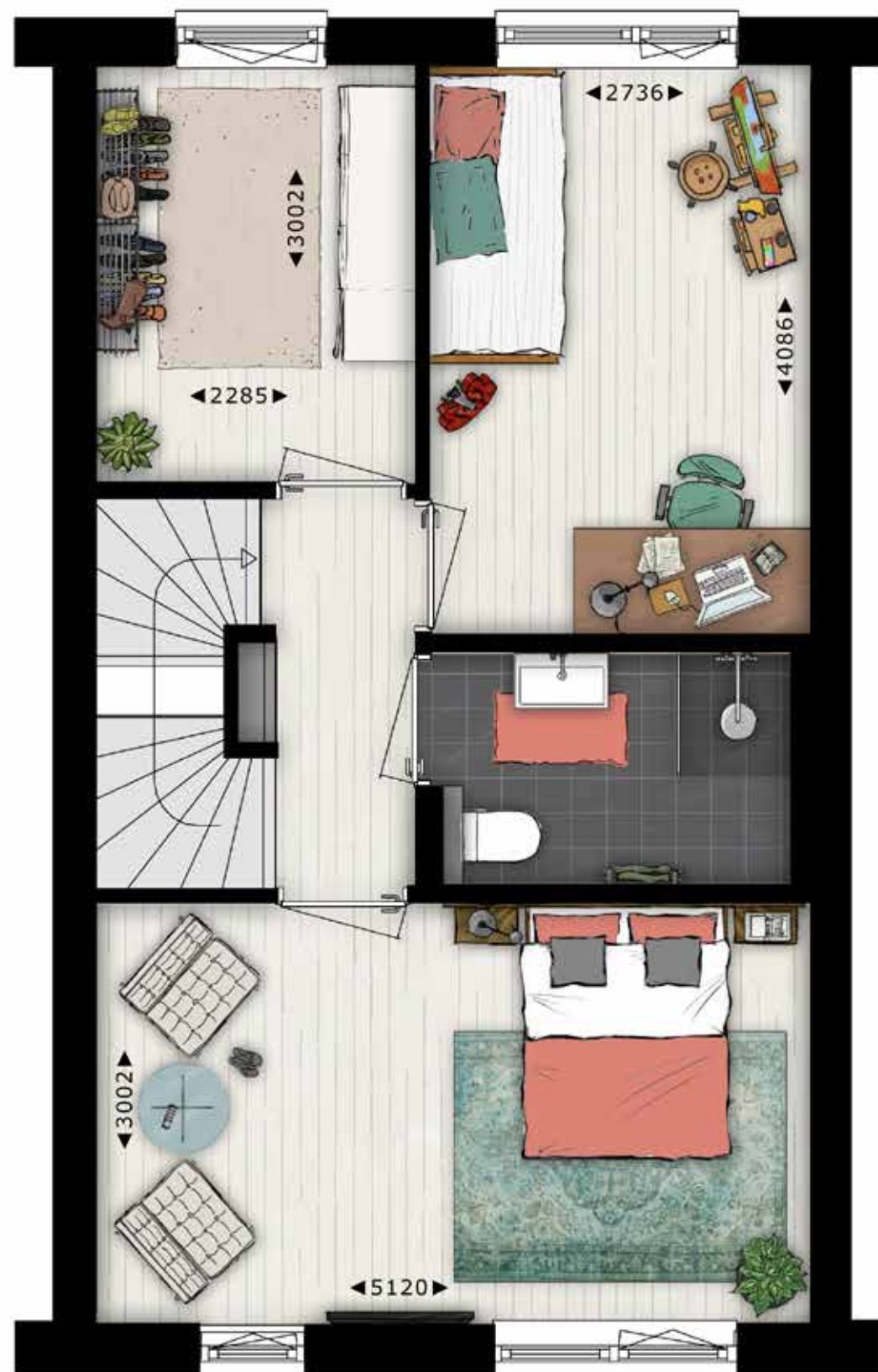


BEGANE GROND

BNRS. 2, 3, 5, 7, 9, 10, 14 EN 16 ALS GETEKEND

BNRS. 4, 8, 11, 13 EN 15 ALS GESPIEGELD





1E VERDIEPING

BNRS. 2, 3, 5, 7, 9, 10, 14 EN 16 ALS GETEKEND
BNRS. 4, 8, 11, 13 EN 15 ALS GESPIEGELD



2E VERDIEPING

BNRS. 2, 3, 5, 7, 9, 10, 14 EN 16 ALS GETEKEND
BNRS. 4, 8, 11, 13 EN 15 ALS GESPIEGELD

RUIME TUSSENWONING MET CHARMANTE TUITGEVEL

TUSSENWONING MET TUITGEVEL

woonoppervlakte circa 124 m²

woonklaar, zie pagina's 6 t/m 11

vloerverwarming op de begane grond en 1e verdieping

tuingerichte woonkamer met deur naar de tuin

3 slaapkamers, waarvan 1 woningbreed

extra grote 2e verdieping met raam in de voorgevel

aangelegde achtertuin op het zuidwesten

In het rijtje komt er een aantal keer een huis voor met een tuitgevel. In combinatie met de wisselende kleur gevelsteen geven deze MorgenWonen-woningen het rijtje een speels en aantrekkelijk voorkomen. De tuitgevel is prachtig geaccentueerd met een nokelement.

De 5,40 meter brede tussenwoning heeft een keuken aan de voorzijde. Zie jij hier je kinderen buiten spelen terwijl jij het avondeten bereidt? De tuingerichte woonkamer is lekker ruim en biedt alle ruimte voor een grote loungebank en een gezellige eettafel.

Op de verdieping tref je 3 ruime slaapkamers, waarvan er 1 zelfs woningbreed is. De prachtige badkamer heeft een glazen douchewand, een wastafel en hangend toilet. De 2e verdieping is een grote open ruimte waar je je wasmachine en droger kwijt kunt. Je hebt hier extra ruimte door de tuitgevel. Al een idee wat je met deze ruimte gaat doen?

Deze tekeningen zijn niet op schaal weergegeven.



BEGANE GROND

BNR. 12 ALS GETEKEND

BNR. 06 ALS GESPIEGELD



1E VERDIEPING
 BNR. 12 ALS GETEKEND
 BNR. 06 ALS GESPIEGELD



2E VERDIEPING
 BNR. 12 ALS GETEKEND
 BNR. 06 ALS GESPIEGELD





KIES VOOR DE VRIJHEID VAN EEN HOEKHUIS

HOEKWONING

woonoppervlakte hoekwoning circa 124 m² (bnrs. 1 en 17)

woonklaar, zie pagina's 6 t/m 11

vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping

tuingerichte woonkamer met deur naar de tuin

3 slaapkamers, waarvan 1 woningbreed

aangelegde achtertuin op het zuidwesten

extra daglicht in de keuken door zijraam

Woon je graag op een hoek, omdat je dan een iets grotere tuin hebt en net iets vrijer woont? Dan is één van de 2 hoekwoningen wellicht iets voor jou.

De begane grond van de hoekwoningen is gelijk aan de andere MorgenWonen-woningen, maar bieden extra lichtinval door de zijramen. Ook hier geniet je van een ruime woonkamer met open keuken en een tuin op het zuidwesten.

Op de 1e verdieping heb je 3 ruime slaapkamers, waarvan er 1 zelfs woningbreed is. De badkamer is mooi en luxe afgewerkt. De 2e verdieping is een grote open ruimte waar je je wasmachine en droger kwijt kunt. Je hebt hier een extra ruimte door de tuitgevel. Al een idee wat je met deze ruimte gaat doen?

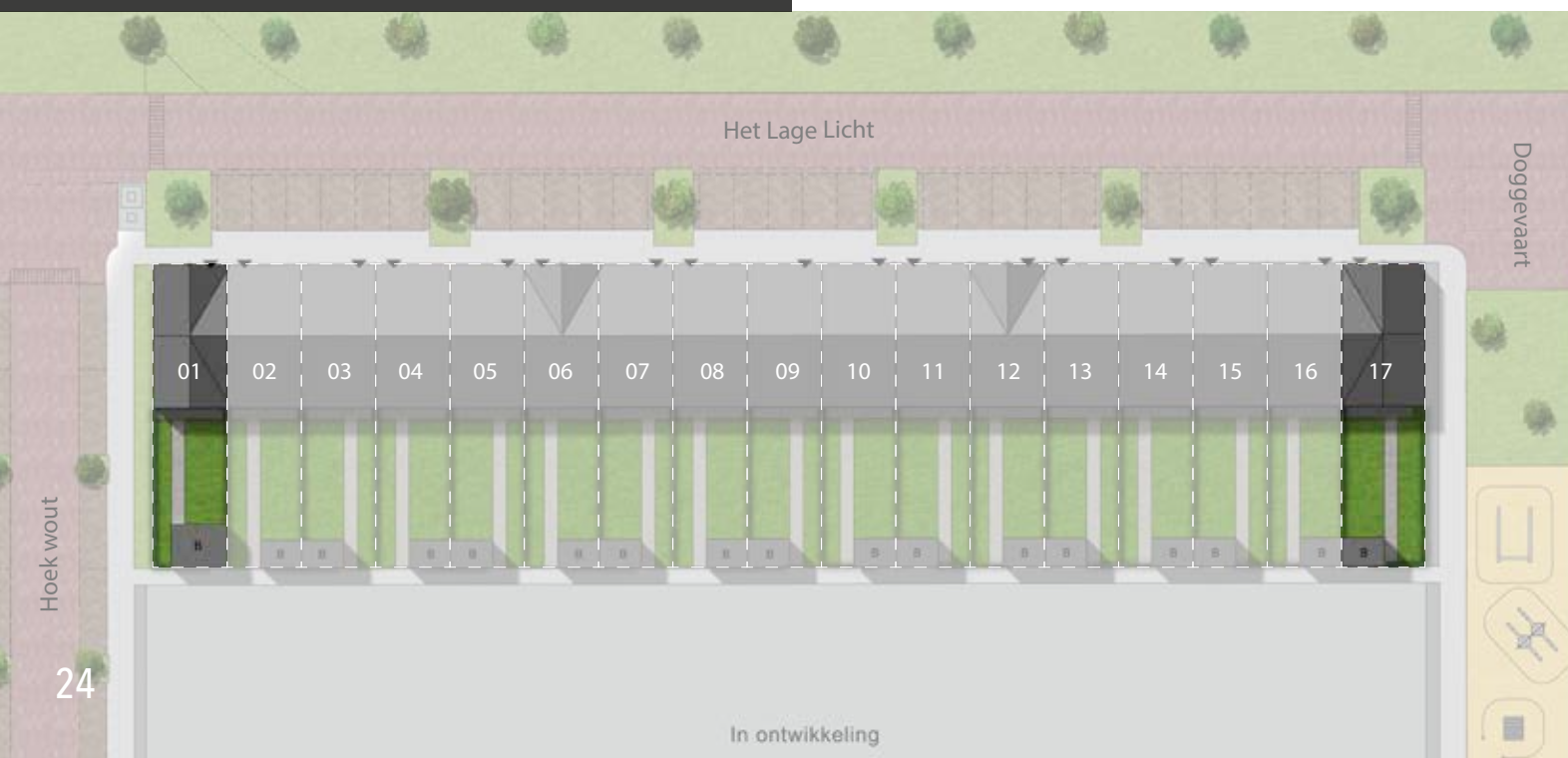
Deze tekeningen zijn niet op schaal weergegeven.

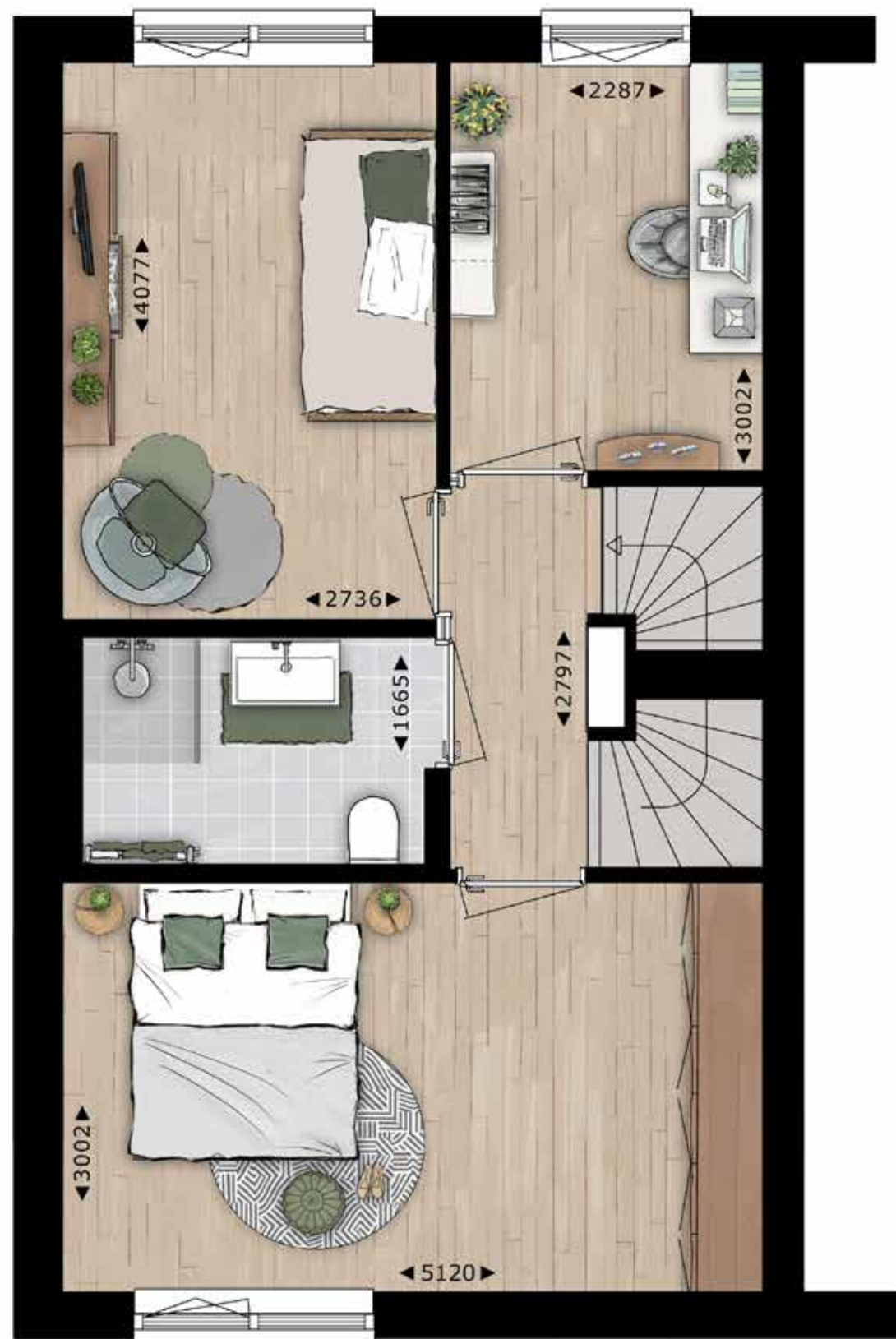


BEGANE GROND

BNR. 17 ALS GETEKEND

BNR. 01 ALS GESPIEGELD

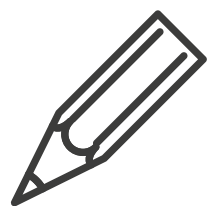




1E VERDIEPING
 BNR. 17 ALS GETEKEND
 BNR. 01 ALS GESPIEGELD



2E VERDIEPING
 BNR. 17 ALS GETEKEND
 BNR. 01 ALS GESPIEGELD



UIT DEZE VLOEREN KUN JE KIEZEN

20  16

HETBALKON
MAASSLUIS

Je hoeft echt niets meer te doen als je de sleutel krijgt. De vloeren zijn al gelegd en zelfs de trappen zijn bekleed. Je kunt dus direct starten met inrichten. Het enige wat je nog even moet doen, is kijken of je de standaard vloer in de kleur 'Country Oak Blond' mooi vindt of dat je liever een andere kleur wilt.

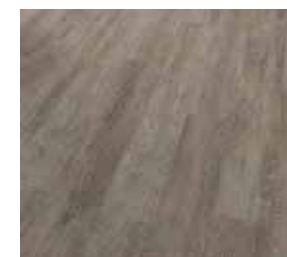
Op de begane grond en de eerste verdieping ligt een pvc-vloer. Op de 2^e verdieping komt antracietkleurig ribtapijt en de trappen worden bekleed met antracietkleurige vloerbedekking. Benieuwd naar de kleurkeuzes die je kunt maken? We tonen ze op deze pagina.

**JE WOONT
HIER IN EEN
OOGWENK**
en wilt hier nooit
meer weg

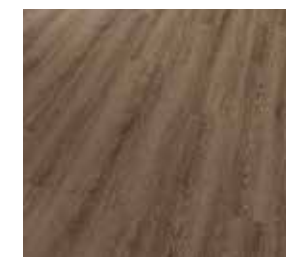
PVC VLOER



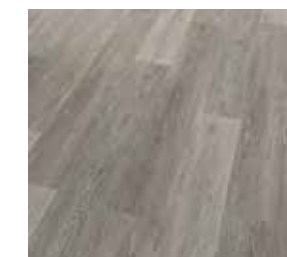
Cavalio 7010
(0,3 PU) (basis)



Cavalio 7011
(0,3 PU)



Cavalio 7012
(0,3 PU)



Cavalio 7014
(0,3 PU)



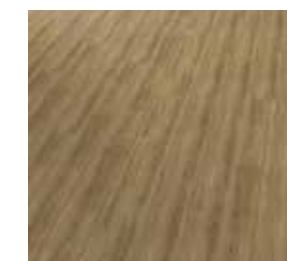
Cavalio 7016
(0,3 PU)



Cavalio 7018
(0,3 PU)



Cavalio 7020
(0,3 PU)



Living+ 8028
(0,3 PU)

TRAFFIC VLOERBEDEKKING TRAPPEN



Traffic Bisquit



Traffic Steppe



Traffic Greige



Traffic Curry



Traffic Vulkaan



Traffic Karmijn



Traffic Bramen



Traffic Pastelblauw



Traffic Indigo



Traffic Zilver



Traffic Antraciet



Traffic Carbon

GEEF JE EIGEN DRAAI AAN DE KEUKEN



KEUKENKASTGREEPJES

Standaard wordt jouw woning opgeleverd met een RVS-kleurig keukenkastgreepje, zie nummer 495 in onderstaande weergave. Je kunt kiezen voor de toepassing van een ander type. De volgende greep types zijn beschikbaar voor jouw keuken:



WERKBLAD

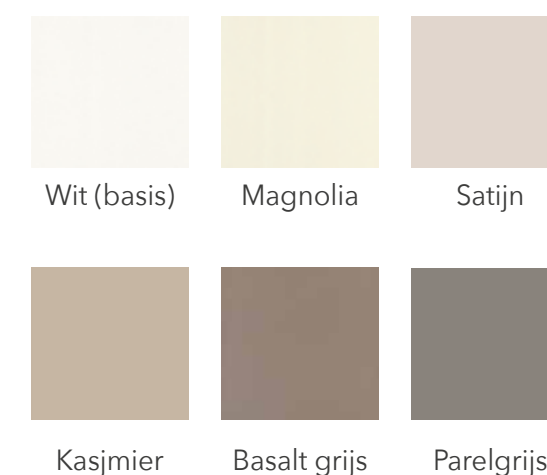
Het werkblad is van multiplex en heeft standaard de kleur antracietgrijs (kleurcode F275ST15). Je kunt kiezen voor een afwijkende kleur. De volgende kleuren zijn voor het werkblad beschikbaar:



KEUKENFRONT

Jouw keuken wordt standaard opgeleverd met een wit front. Je kunt kiezen voor een andere kleur. De frontkleur betreft de zichtzijde van de keukenkastjes, voor- en zijkant en de plint. De binnenzijde van de kastjes blijven altijd wit.

De volgende kleuren zijn voor het front van jouw keuken beschikbaar:



De keuken in een MorgenWonen-woning is modern en wordt met luxe A-label inbouwapparatuur opgeleverd. Op pagina 8 van deze brochure heb je al kunnen lezen wat de standaard kleuren en grepen zijn. Maar die hoeft je niet te nemen. Je kunt er nog je eigen draai aangeven. Maak je huis 'op smaak' door jouw favoriete kleur te kiezen uit het pallet.

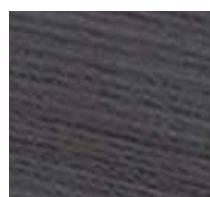


JOUW MOOIE, NIEUWE BADKAMER

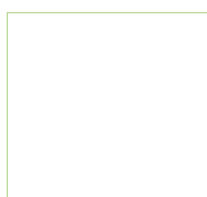


De badkamer in een MorgenWonen-woning is af. Je hoeft alleen nog maar het badmeubel in te ruimen en de handdoeken op te hangen. Standaard heeft het badmeubel de kleur 'grijs eiken'. Heb je liever een zwart of wit meubel? Aan jou de keuze!

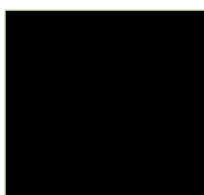
BADMEUBEL



Grijs/eiken
(basis)



Wit



Zwart

**MOOI
AFGEWERKT**
tot in de
kleinste details



HETBALKON

MAASSLUIS

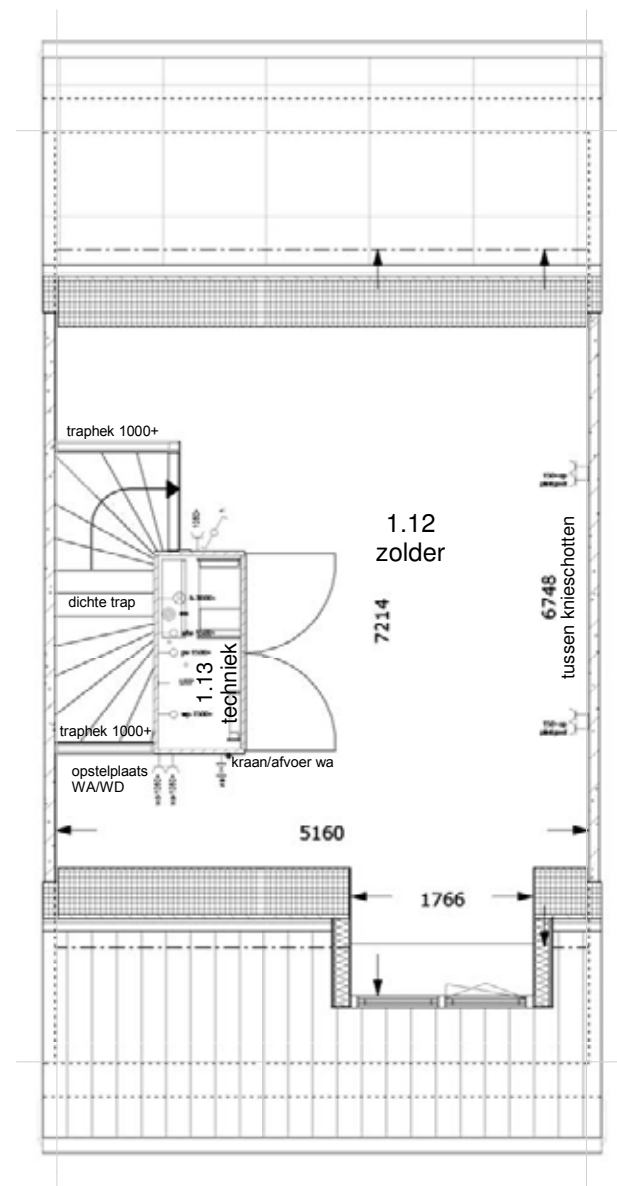


HANGEN BIJ JOU DE GORDIJNEN al als je de sleutel krijgt?

Raamdecoratie is er in allerlei soorten en kleuren. Het is best lastig kiezen en vaak is het nog kostbaar ook. Maar zonder raambekleding is een huis niet af. Dus, maak het jezelf gemakkelijk en kies ervoor om je huis op te laten leveren met mooie raambekleding. Het kan bij een MorgenWonen-woning! We hebben een aantal prachtige opties waar je uit kunt kiezen. Kies je voor deze mogelijkheid, dan is het echt sleutel ontvangen, verhuizen en genieten maar.

VERGROOT JE 2^E VERDIEPING MET EEN DAKKAPEL

Er zijn MorgenWonen-woningen met een tuitgevel (bnrs. 1, 6, 12 en 17) en met een dakraam. Heeft jouw woning een dakraam en wil je meer ruimtebeleving op de 2e verdieping, dan kun je optioneel kiezen voor een dakkapel van ongeveer 2 meter breed (buitenwerkse maat)! De dakkapel wordt geplaatst aan de voorzijde van de woning en vervangt het dakraam. Een dakkapel is niet alleen heel sfeervol, hij geeft ook een zee aan ruimte. Creeër jij hier een mooie speelzolder voor je kinderen?



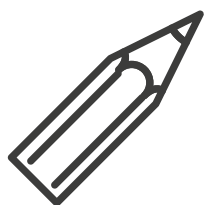
Raambekleding slaapkamer

Voor de ramen in de woonkamer en/of in de slaapkamers kun je gordijnen en/of vitrage, plissébekleding of horizontale jaloezieën op laten hangen. Ook is het mogelijk om de voordeur door ons te laten beplakken met melkglas raamfolie. Het dakraam op zolder kunnen we bijvoorbeeld ook voorzien van een dakraamrolgordijn. Aan jou de keus!



Raambekleding woonkamer

STAAT VAN AFWERKING EN ALGEMENE INFORMATIE



Ruimte	Vloerafwerking	Wandafwerking	Plafondafwerking	Voorzieningen
Hal/entree	Geëgaliseerde betonvloer met PVC	Airless verfspuiten, wit	Glad beton, airless verfspuiten: wit	Vloerverwarming (gedeeltelijk), elektra volgens tekening, rookmelder
Toilet	Keramische tegels (30 x 30 cm), ivoorzwart	Aluminium beplating, wit gecoat	Aluminium beplating, wit gecoat	Elektra volgens tekening, sanitair en RVS accessoires
Woonkamer	Geëgaliseerde betonvloer met PVC	Airless verfspuiten, wit	Glad beton, airless verfspuiten: wit	Vloerverwarming, elektra volgens tekening, UTP en CAI aansluiting
Keuken	Geëgaliseerde betonvloer met PVC	Airless verfspuiten, wit	Glad beton, airless verfspuiten: wit	Keukenblok, A-label apparatuur, elektra volgens tekening
Overloop	Geëgaliseerde betonvloer met PVC	Airless verfspuiten, wit	Glad beton, airless verfspuiten: wit	Elektra volgens tekening, rookmelder
Slaapkamer 1 (15,4 m²)	Geëgaliseerde betonvloer met PVC	Airless verfspuiten, wit	Glad beton, airless verfspuiten: wit	Vloerverwarming, UTP en onafgemonteerde CAI aansluiting, elektra volgens tekening
Slaapkamer 2 (11,2 m²)	Geëgaliseerde betonvloer met PVC	Airless verfspuiten, wit	Glad beton, airless verfspuiten: wit	Vloerverwarming, elektra volgens tekening
Slaapkamer 3 (6,9 m²)	Geëgaliseerde betonvloer met PVC	Airless verfspuiten, wit	Glad beton, airless verfspuiten: wit	Vloerverwarming, elektra volgens tekening
Badkamer	Keramische tegels (30 x 30 cm), ivoorzwart	Aluminium beplating, wit gecoat	Aluminium beplating, wit gecoat	Vloerverwarming, elektra volgens tekening, e-radiator, sanitair en RVS accessoires
Zolderruimte	Betonvloer afgewerkt met ribtapijt	Airless verfspuiten, wit	Spaanplaat, wit geground	Wasmachine-aansluiting, onafgemonteerde UTP aansluiting, installatiekast, elektra volgens tekening, rookmelder
Berging	Betonvloer op staal of palen	Geïmpregneerd vuren	Onafgewerkt	Elektrazuil (lamp, schakelaar en 2 wandcontactdozen)

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Deze brochure heeft tot doel potentiële gegadigden een goede indruk te geven van het project en de woningen daarin. Op de website van het project tref je meer (detail-)informatie aan. Na inschrijving voor een woning volgt een reservering (toewijzing) voor een bepaald bouwnummer. Gegadigde ontvangt daarbij een complete kopers-/contractmap met o.a. contractstukken, waarin alle informatie is opgenomen. Informatie zoals tekeningen, technische omschrijving, koperkeuzelijst, procedure koperskeuzen en concept leveringsakte van de grond. Deze contractstukken, ook wel de KAO-stukken genoemd, zijn bij de totstandkoming van de koop- en aannemingsovereenkomst de formele bijlagen bij die overeenkomsten. Deze brochure is daar geen onderdeel van. Deze stukken worden met je besproken in het verkoopgesprek. De woningen in dit project zijn ontwikkeld door Ontwikkelingscombinatie Balkon Maassluis C.V. (een samenwerking van BPD Ontwikkeling B.V. en Maasdelta Groep). De woningen worden gebouwd door Kroon & De Koning (een VolkerWessels-onderneming). Bij aankoop van een woning sluit je een koopovereenkomst met Ontwikkelingscombinatie Balkon van Maassluis C.V. ("verkoper") voor de levering van de grond en sluit je een aannemingsovereenkomst met

Kroon & De Koning BV ("ondernemer") voor de bouw van jouw woning. De ondernemer zal tevens garantieverstrekker zijn en jouw aanspreekpunt tijdens en na de bouw van jouw woning.

KOPERSKEUZEN

Iedere woning kan naar eigen wens worden afgewerkt. Hiervoor krijg je een keuzelijst voor de keuken, badkamer en de stoffering, waaruit je keuzen kunt maken. In de KAO-stukken tref je daar uitvoerige informatie over aan. Bij de verkoopadviseur zijn stalen en monsters beschikbaar.

START BOUW

Zodra aan bepaalde voorwaarden zijn voldaan die omschreven zijn in de aannemingsovereenkomst, binnen de in die overeenkomst genoemde termijn, maakt de ondernemer een aanvang met de (voorbereidingen) voor de bouw. Je kunt daarbij denken aan een bruikbare omgevingsvergunning en voldoende verkochte woningen in het plan. Uiteraard worden alle kopers daar tijdig over geïnformeerd.

BETALINGEN

De termijnen en de wijze van betaling worden vermeld in de koop- en de aannemingsovereenkomst. De koopsom voor de levering van de grond wordt voldaan aan Ontwikkelingscombinatie Balkon Maassluis C.V. De termijn uit de aannemingsovereenkomst wordt voldaan aan Kroon & De Koning BV.

VERZEKERINGEN

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tot aan de oplevering. Vanaf de dag van de oplevering van de woning heb je een opstalverzekering nodig. Je bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig afsluiten van deze verzekering.

WIJZIGINGEN VOORBEHOUDEN

De perspectieftekeningen en eventuele foto's in deze brochure geven slechts impressies. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

MATEN

De op de tekeningen aangegeven maatvoering zijn "circa"-maten. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

SITUATIESCHETS

De nummers op de situatieschets zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle betrokkenen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op jouw nieuwe adres. Dat wordt pas bekend gemaakt als de straatnamen en de huisnummers definitief vastgesteld zijn. Deze tekening is enkel bedoeld om je een indruk te geven van de ligging en situatie, het gebouw of de woningen, in het bouwplan. De tekening vormt geen onderdeel van jouw contractstukken en er kunnen geen rechten aan ontleend worden. De juiste maten van de kavel worden na oplevering door het Kadaster vastgelegd/zijn bepaald door kadastrale perceelvorming. Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen en/of parkeerplekken) is slechts een impressie, ontleend aan de gegevens van de gemeente Maassluis. Je dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende, bestaande en/of nieuw te bouwen bebouwing, verwijzen wij je naar de gemeente Maassluis. Daarnaast kun je ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige)

wijzigingen kan Ontwikkelingscombinatie Balkon Maassluis C.V. geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Wij adviseren je bij de gemeente te informeren naar de actuele stand van zaken betreffende de inrichting van de openbare ruimten en de eventueel naastliggende (toekomstige) bebouwing. Tevens raden wij je aan de berichtgeving in de plaatselijke media te volgen.

BOUWBESLUIT

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals dat geldend was ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunning.

WONINGBORG-GARANTIE

De woning wordt geleverd met een officieel erkend garantiecertificaat van Woningborg. Om deze garantie te kunnen aanbieden heeft de aannemer zich aangesloten bij Woningborg. Deze waarborgmaatschappij hanteert strenge normen voordat een ondernemer ingeschreven kan worden. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg is aangemeld, is nauwkeurig bekeken of het voldoet aan de technische eisen die door Woningborg worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de ondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen is voldaan mag het huis onder Woningborg-garantie worden verkocht en ontvangt de koper na het ondertekenen van de overeenkomst het garantiecertificaat. De bouwkundige voorzieningen buiten de woning, welke niet één geheel vormen met de woning, en groenvoorzieningen zijn uitgesloten van de Woningborg-garantie.

WAT HOUDT DE WONINGBORG-GARANTIE IN:

Als de koper een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het Woningborg-garantiecertificaat verplicht de ondernemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning;
- de tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg;
- de koper heeft altijd een contract met zekerheid;
- de verkoopdocumentatie wordt samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- mocht de bouwondernemer gedurende de bouw failliet gaan, dan zorgt Woningborg voor de volledige afbouw van jouw woning. Is de afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een schadeloosstelling. Een en ander conform de door Woningborg vastgestelde regels.

ENERGIEPRESTATIE/MILIEU

“MorgenWonen-woningen” worden uitgevoerd als nul-op-de-meter. Bij het ontwerp van de woningen, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, wordt rekening gehouden met diverse milieuaspecten. Niet alleen wordt het bouwafval gescheiden ingezameld en afgevoerd, tevens wordt afval tijdens de uitvoering beperkt en voorkomen door zoveel mogelijk met geprefabriceerde onderdelen te werken. Bovendien wordt enkel gebruik gemaakt van hout met een FSC-keurmerk.

GEDRAGSBEÏNVLOEDING

Woningen worden steeds beter geïsoleerd en gebouwd met betere kierdichtheid. Dit verhoogt de energetische prestatie van de woning. Daardoor neemt de invloed van het gedrag van de bewoner op de energieprestatie van de woningen toe. Inzicht in en perspectief tot handelen van bewoners is essentieel om maximaal voordeel te behalen van een energiezuinige woning. Om dit te faciliteren bieden wij de bewoners de handvaten aan deze zijn te vinden in de gebruikershandleiding op de website.

DE VOORDELEN VAN NUL-OP-DE-METER OP EEN RIJ:

1. De hoogwaardige isolatie van de schil van het huis (vloer, wanden, gevels, dak) zorgt voor een zeer lage warmtevraag voor verwarming en veel leefcomfort;
2. lagere warmtevraag betekent lagere maandelijkse energielasten (stookkosten), meer comfort en meer woonruimte (geen radiatoren);
3. een energiezuinige woning is goed voor het milieu. De lage energievraag beperkt de CO₂-uitstoot sterk tot bijna nul;
4. toepassing van de nieuwste beschikbare (en bewezen) technologie voor isolatie, ventilatie en verwarming, waarmee nu al bijna wordt voldaan aan de eisen voor de toekomst;
5. de zonzijde van het dak is volledig bekleed met kwalitatief hoogwaardige en duurzame PV-panelen. Hiermee genereert elke woning zelfstandig energie. De panelen zijn volgens een zogenoemd indaksysteem gemonteerd. Zo zijn ze op een unieke manier geïntegreerd in het dak en vervangen ze de dakpannen aan de zonzijde.







Levende omgevingen nodigen
ook uit om naar buiten te gaan

BPD creating living environments

Onze onderneming houdt zich bezig met één van onze belangrijkste levensbehoeften: wonen. Met woningen, woonwijken en alle woonwensen die er leven in de landen waarin wij actief zijn: Nederland, Frankrijk en Duitsland. Naar die woonwensen doen we uitgebreid onderzoek waarvan de resultaten de basis vormen voor wat we ontwikkelen. De meeste van 'onze' bewoners zullen het niet weten, maar wij hebben aan de wieg gestaan van hun huizen en buurten. Sinds onze oprichting in 1946 hebben wij de bouw van meer dan 300.000 woningen mogelijk gemaakt en vandaag wonen ruim een miljoen Europeanen in woonwijken waarin onze hand herkenbaar is. Daarmee zijn we letterlijk één van de grootste 'huismerken' van ons continent.

Levende woonomgevingen

Woonplezier is één van de belangrijkste ingrediënten van ons levensgeluk. Maar dat plezier vraagt om meer dan een woning alleen. Het vereist ook een woonomgeving waarin mensen zich even fijn en veilig voelen als in hun eigen huis. Daarom maken we ons bij BPD, voorheen bekend als Bouwfonds Ontwikkeling, sterk voor het verwezenlijken van 'living environments', woon- en leefomgevingen die ook zelf leven. Waar de bebouwde omgeving en de natuur elkaar op

een harmonieuze manier ontmoeten. Die rust, ruimte en geborgenheid bieden en als ontmoetingsplek ook activiteiten op straat aanmoedigen. Waar iedereen, van jong tot oud, met veel plezier kan wonen en samenkomen.

Bouwen is voortbouwen

Duurzaamheid staat in ons werk centraal en daarbij denken we niet alleen aan het verminderen van CO₂-uitstoot en lagere energierekeningen voor 'onze' bewoners. Een geslaagde woonwijk moet zelf ook duurzaam zijn, letterlijk toekomstwaarde hebben en decennia na oplevering nog steeds aantrekkelijk zijn voor nieuwe generaties. Vrijwel elke leefomgeving overleeft zijn eerste bewoners. Aan ons de taak om verder te denken dan een leven lang is. En dus kijken we in ons werk niet alleen naar de toekomst, maar koesteren we ook wat al bestond: de voormalige koekjesfabriek, de karakteristieke boerderij, de slingerende beek of oude beuk. Bouwen is voortbouwen, vinden we. In een levende omgeving proef je alle tijden.

Meer weten over BPD of nieuwbouwprojecten?
Kijk op www.bpd.nl



'GOED WONEN BETAALBAAR HOUDEN'

Maasdelta Groep beheert zo'n 16.000 woningen en bedrijfsruimten in Maassluis, Hellevoetsluis en Spijkenisse. We bieden onze klanten een gevarieerd aanbod aan huur- en koopwoningen, duurzaam en betaalbaar! Daarbij hebben we aandacht voor een 'schoon, heel en veilige' woonomgeving.

Een goed woon- en leefklimaat realiseren voor bestaande klanten en een breed scala van nieuwe klanten, dat is waar Maasdelta zich voor inzet. Primair zorgen we voor voldoende sociale huurwoningen. Daarnaast hebben we ook dure huurwoningen op diverse mooie locaties. Men kan bij ons een woning vinden die past bij het inkomen.



Duurzaamheid en kwaliteit

Goed wonen betekent dat de woningen duurzaam en van goede kwaliteit zijn en dat de klant voldoende keuze heeft.

Naast het verbeteren en beheren van onze bestaande woningen vernieuwen we ons woningbestand continu. Dit doen we door de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten, zoals ook Het Balkon van Maassluis.



Nieuwe woningen bouwen we zo energiezuinig mogelijk. En met ons energiebeleid verbeteren we het gemiddelde energielabel van onze bestaande woningen.

Prettige woonomgeving

Onze teams van wijk- en huismeesters en woonconsulenten zorgen voor een prettige woonomgeving. Zij onderhouden hierover nauwe contacten met de gemeente en maatschappelijke organisaties. Bezoek voor meer informatie over Maasdelta Groep onze website: www.maasdelta.nl.



20  16

HETBALKON

MAASSLUIS



EEN SAMENWERKING VAN



INFORMATIE EN VERKOOP



Poortweg 2, 2612 PA Delft
Telefoon 088 - 71 22 820



P.C. Hooftlaan 388, 3141 AK Maassluis
Telefoon 010 - 59 39 494

REALISATIE



Kroon & De Koning B.V.
Ohmstraat 6, 3335 LT Zwijndrecht
Telefoon 078 - 612 15 11

Voorbehoud verkoopdocumentatie

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld, aan de hand van gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze brochure bekend waren. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van eventuele wijzigingen die onder andere voortkomen uit eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Het ontwikkelen van een nieuwbouwlocatie is een dynamisch proces dat voortdurend aan verandering en verfijning onderhevig is. De omgevingsschetsen zijn dan ook niet meer dan een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van omliggende bebouwing, groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

De inrichtingen van de plattegronden zijn een vrije impressie van de illustrator en wijken mogelijk af van het standaard afwerkingsniveau. Aan de impressies, maatvoeringen en sfeerplattegronden kunnen zodoende geen rechten aan worden ontleend (ook niet qua kleurstelling). Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en technische omschrijving.

September 2017