Julia's eiland

45 karakteristieke twee-onder-een-kapwoningen, herenhuizen en rijwoningen

Stijlvol wonen in een groene, waterrijke omgeving

Centraal wonen in stijl

Op loopafstand van het oude centrum van Wateringen groeit de wijk Juliahof.

Op loopafstand van het oude centrum van Wateringen groeit de nieuwe wijk Juliahof. De verschillende deelplannen in dit groene, waterrijke en kindvriendelijke gebied hebben allemaal hun eigen gezicht. Zo kun je binnenkort wonen op Julia's Eiland: een woonplan met schitterende twee-onder-een-kapwoningen, ruime herenhuizen en fraaie rijwoningen met bijzondere hoekwoningen in karakteristieke jaren dertig architectuur.

SFEERVOL EN VEELZIJDIG

Wonen in Wateringen is wonen in een sfeervol, veelzijdig dorp met talloze voorzieningen en een rijk verenigingsleven. Sporten, spelen, winkelen, uitgaan: vanuit Julia's Eiland is alles binnen handbereik. Ditzelfde geldt voor het ruime aanbod natuur en recreatie. Geniet van de fraaie omgeving met veel water en groen, bijvoorbeeld tijdens een wandel- of vaartocht door de polder. En laat je verrassen door alles wat zich nabij Wateringen bevindt, van het Westlandse strand tot de winkelstraten van Den Haag.

GEMOEDELIJK WONEN AAN HET WATER

Julia's Eiland is een ruim opgezet, door groen en water omringd woonplan met 12 schitterende twee-onder-een-kapwoningen, 7 ruime herenhuizen en 26 fraaie rijwoningen. De ruime kavels, de vrije ligging en de karakteristieke architectuur met wisselende kaprichtingen en opvallende dakoverstekken geven Julia's Eiland een stijl- en sfeervolle uitstraling. De woningen hebben standaard een compleet of luxe afgewerkt sanitair en tegelwerk. De tuinen bevinden zich aan of nabij het water. En de kinderen? Die kunnen in de speeltuin veilig spelen. Wil jij onbezorgd en vrij wonen in een gemoedelijke omgeving? Ga dan voor het ultieme eilandgevoel van dit unieke woonplan!

De ruime kavels, de vrije ligging en de karakteristieke architectuur met wisselende kaprichtingen en opvallende dakoverstekken geven Julia's Eiland een stijl- en sfeervolle uitstraling.

Welkom in Wateringen

welkom in het Westland!

Na je werk nog even naar de winkels op de Vliethof. Daarna snel naar huis om te eten, zodat je 's avonds nog een uurtje naar de sportschool kan. Of met vrienden wat drinken in het dorp. En in het weekend? Wat dacht je van een gezellig dagje naar Delft of Den Haag, of met de kinderen lekker uitwaaien op het strand!

VOOR JONG EN OUD

Of je nu van sporten of shoppen houdt, van natuur of cultuur: in Wateringen, een van de grotere kernen van het Westland, voelt jong en oud zich thuis. En heb je alles binnen handbereik!

SFEERVOL EN VEELZIJDIG

Wateringen, bekend van de Wateringse Wielerronde en Waterpop, biedt een ruime variatie aan voorzieningen: een sfeervolle dorpskern met een veelzijdig winkelaanbod, gezellige cafés, goede restaurants, medische zorg en meerdere scholen. Het sport- en verenigingsleven in Wateringen – zoals VELO met acht sportverenigingen onder één dak, een fitnessclub, dansscholen, een tafeltennisvereniging en vele andere clubs – is zeer rijk. Niet zo vreemd dus dat in het Westland gemiddeld meer mensen sporten dan in de rest van Nederland!

LANDELIJKE OMGEVING

Aan natuur en recreatie geen gebrek in en om Wateringen. De landelijke omgeving met veel groen en water, zoals de aangrenzende polders en 't Woudt, nodigt vanzelf uit tot een wandel-, vaar- of skeelertocht. En fietsend ben je ook zo in Kijkduin of op het Westlandse strand, met zijn brede kuststrook en prachtige natuurgebieden.

ALLES DICHTBIJ

Vanuit Julia's Eiland is alles dichtbij. Letterlijk om de hoek ligt de wijk Wateringse Veld, met voorzieningen als een sporthal, (middelbare) scholen en een buurtwinkelcentrum met een bibliotheek, een kinderopvang en een welzijns- en gezondheidscentrum. Wil je naar de stad? Rijswijk, Den Haag en Rotterdam zijn prima bereikbaar, met zowel de auto als het openbaar vervoer. In de Herenstraat stap je zo op de bus en ook in Wateringse Veld vind je een bus- en tramhalte vanwaar je een goede verbinding hebt met het stadscentrum.

Molen Windlust

Het Plein

Julia's Eiland fase 2

Bestaande bouw

N O Z W

A rijwoningen

Comfortabele tussen- en hoekwoningen met

20 rijwoningen type A

Wie comfortabel wil wonen én wil genieten van het buitenleven, voelt zich zeker thuis in deze karakteristieke tussen- en hoekwoningen in klassieke jaren dertig stijl. De circa vijf meter brede kavel en sfeervolle woning bieden veel leefruimte, comfort en gezelligheid. Relax in de brede tuingerichte woonkamer en geniet in de prachtige achtertuin van rust en groen. Deze ruime eengezinswoning heeft alles wat je je maar kunt wensen: drie slaapkamers, een ruime zolderkamer, een complete badkamer met douche, wastafel en tweede toilet. De hoekwoningen liggen aan het water en zijn voorzien van een vlonder. Ook heeft een aantal hoekwoningen een grotere perceeloppervlakte, oplopend tot zo'n 240 m²!

WONINGINFORMATIE

- comfortabele eengezinswoning
- tussen- of hoekwoning
- woonoppervlakte van 122 m²
- perceeloppervlakte van circa 112 tot 240 m²
- drie slaapkamers en een ruime zolder
- inclusief badkamer met douche, wasbak en toilet (pakket: Comfort)
- vloerverwarming op de begane grond
- praktische berging in de achtertuin
- zonnepanelen op dak van de woning
- parkeren op een nabije gelegen openbare parkeerplaats
- energielabel A
- bouwnummer 23 heeft standaard een sfeervolle erker op de begane grond

veel leefruimte

Nog meer leefruimte of een andere indeling? Dat kan! Bij tussen- en hoekwoningen type A heb je diverse opties.

08

hoekwoning

Julia's eiland

INDELING

begane grond:

- ruime entree met trapopgang
- woonkeuken
- 4,8 meter brede woonkamer
- toilet

eerste verdieping:

- ruime badkamer met douche, wastafel en toilet
- drie slaapkamers
- overloop

tweede verdieping:

- ruime zolderkamer
- optioneel naar eigen wens in te delen

tuin:

- vlonder aan het water in de tuin aan de zijkant van de woning

BEGANE GROND

Gevel bnr. 23

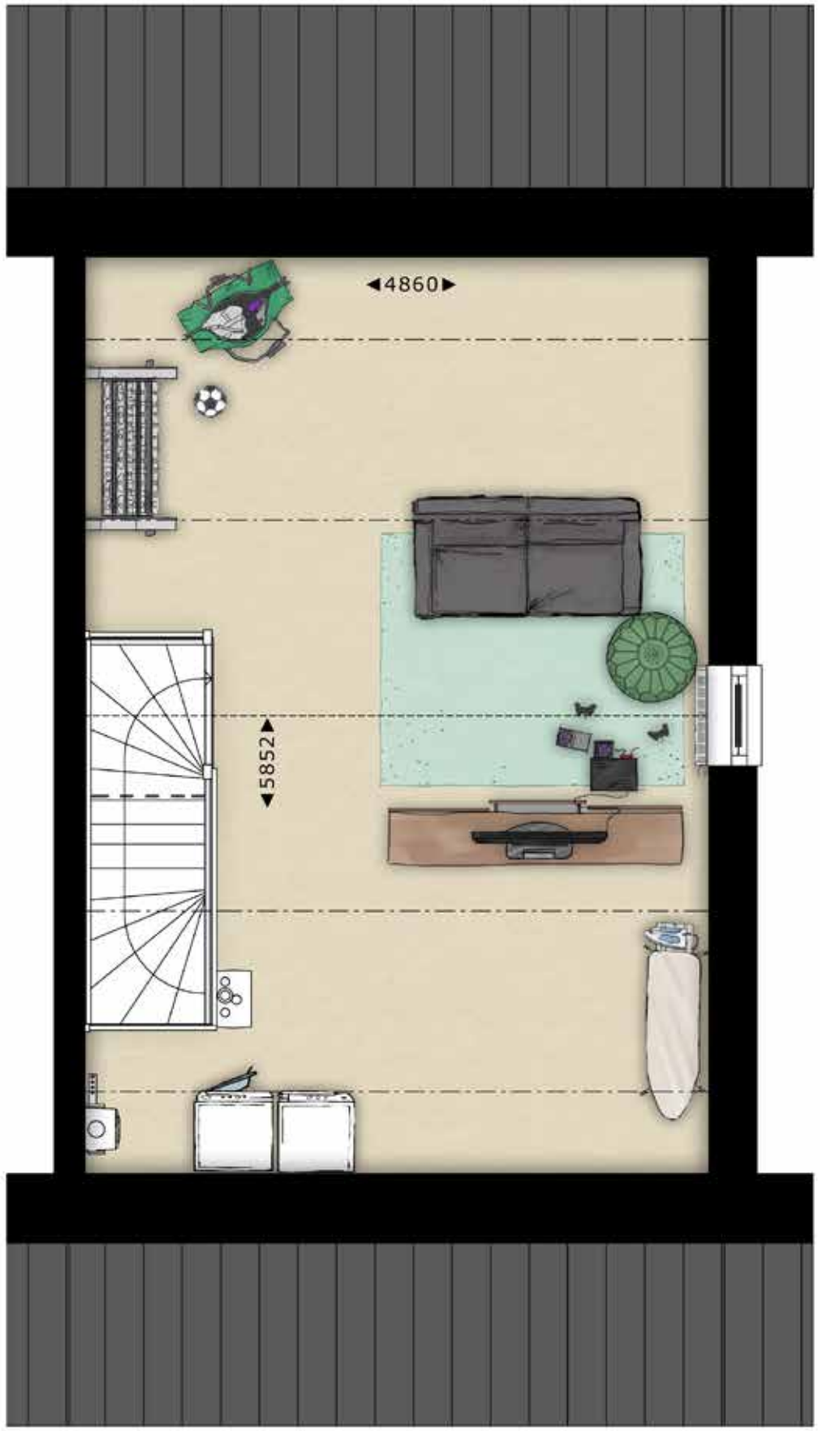
Getekend bnr: 4, 23 en 34

Gespiegeld bnr: 5, 16 en 35

EERSTE VERDIEPING

Getekend bnr: 4, 23 en 34
Gespiegeld bnr: 5, 16 en 35

TWEEDE VERDIEPING



Getekend bnr: 4, 23 en 34
Gespiegeld bnr: 5, 16 en 35

Deze tekeningen zijn niet op schaal weergegeven.

tussenwoning

Julia's eiland

lot

INDELING

begane grond:

- ruime entree met trapopgang
- woonkeuken
- 4,8 meter brede woonkamer
- toilet

eerste verdieping:

- ruime badkamer met douche, wastafel en toilet
- drie slaapkamers
- overloop

tweede verdieping:

- ruime zolderkamer
- optioneel naar eigen wens in te delen

BEGANE GROND

Getekend bnr: 2, 3, 21, 22, 31, 32 en 33

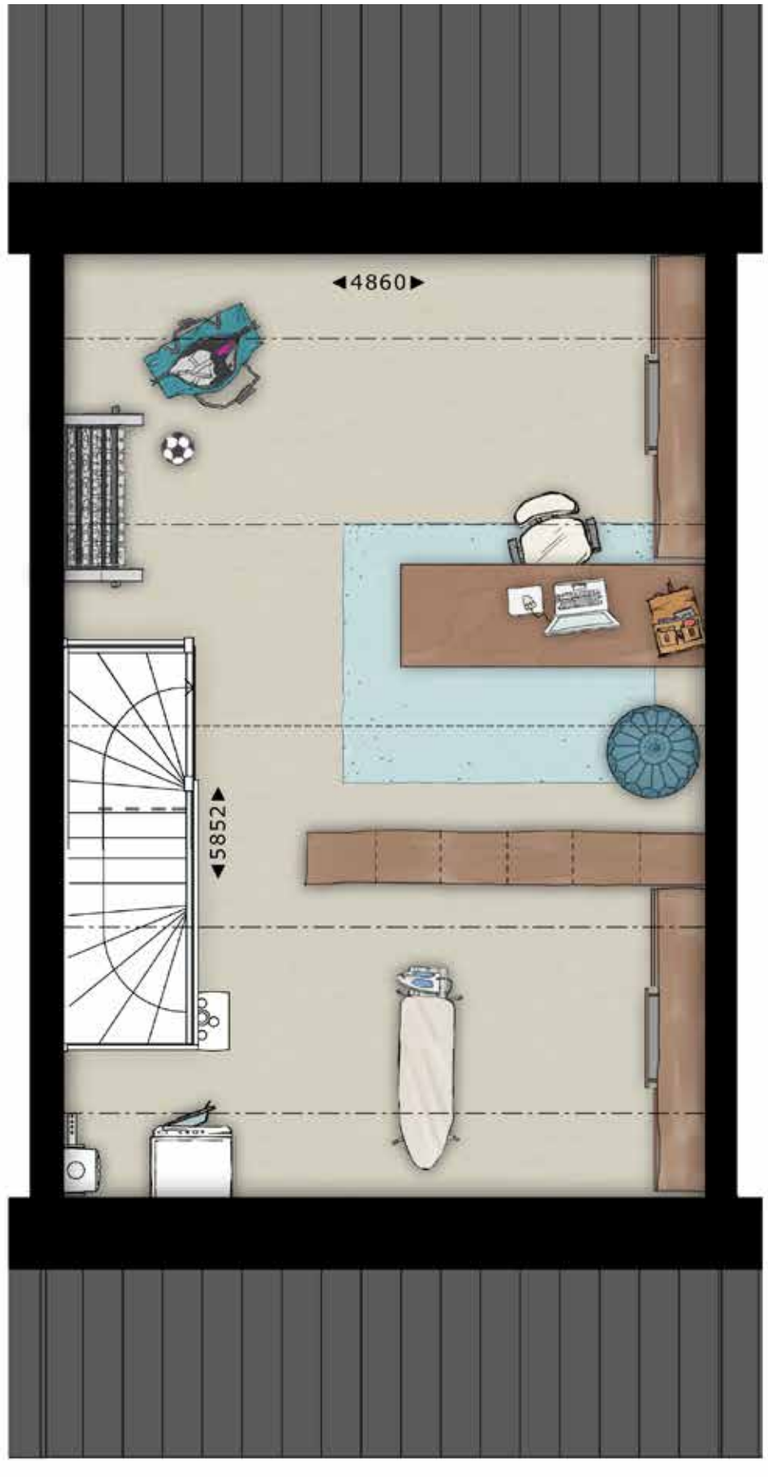
Gespiegeld bnr: 6, 7, 17, 18, 36, 37 en 38

EERSTE VERDIEPING

Getekend bnr: 2, 3, 21, 22, 31, 32 en 33

Gespiegeld bnr: 6, 7, 17, 18, 36, 37 en 38

TWEEDE VERDIEPING



Getekend bnr: 2, 3, 21, 22, 31, 32 en 33

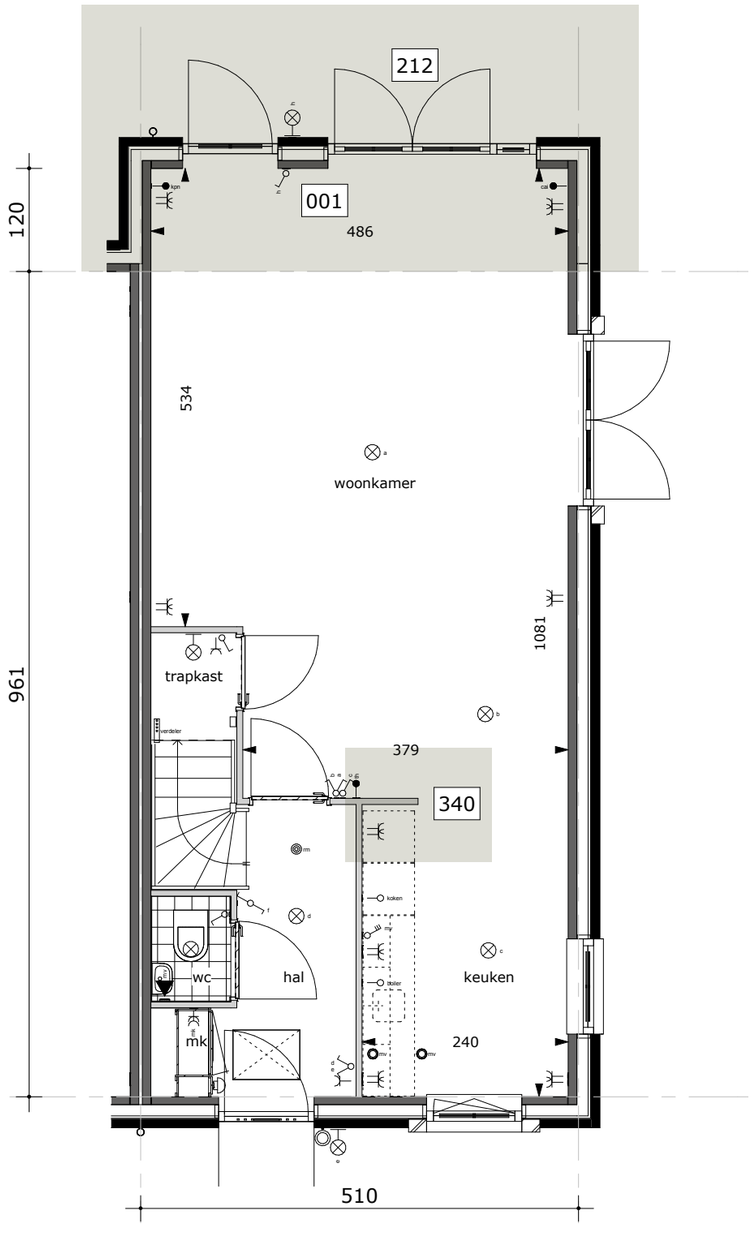
Gespiegeld bnr: 6, 7, 17, 18, 36, 37 en 38

Deze tekeningen zijn niet op schaal weergegeven.

Opties type A

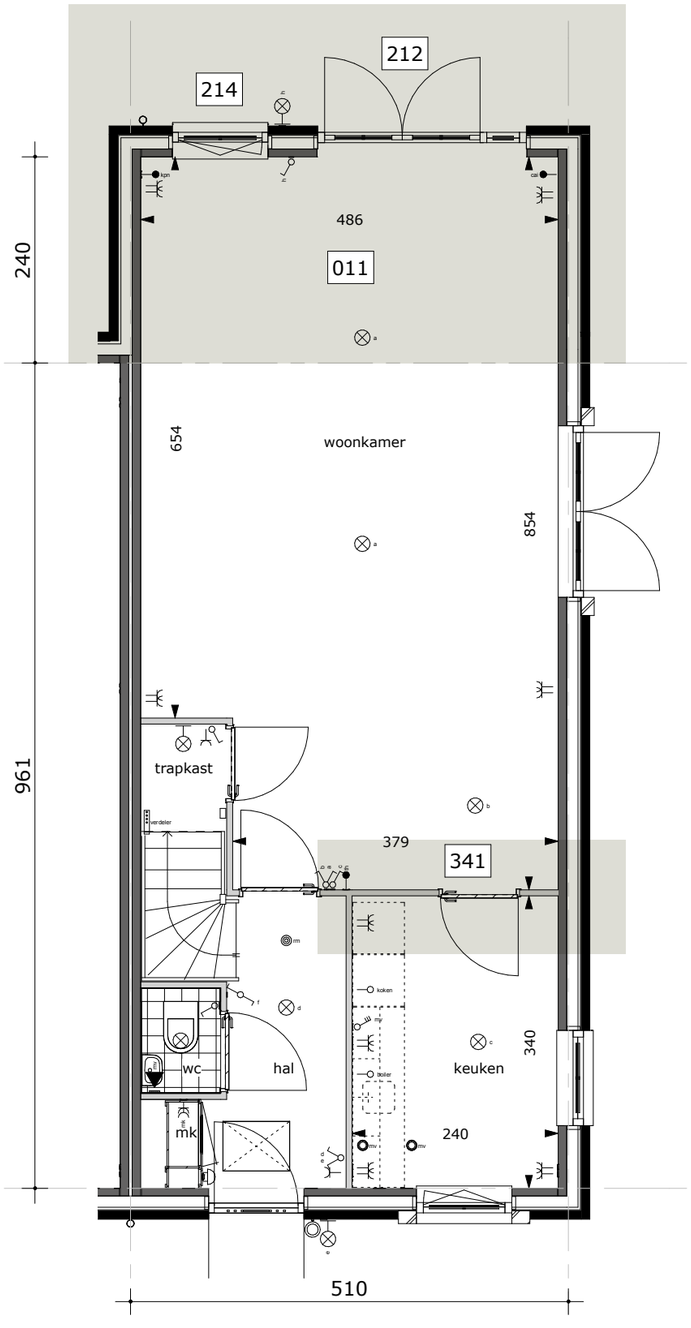
Rijwoningen

BEGANE GROND



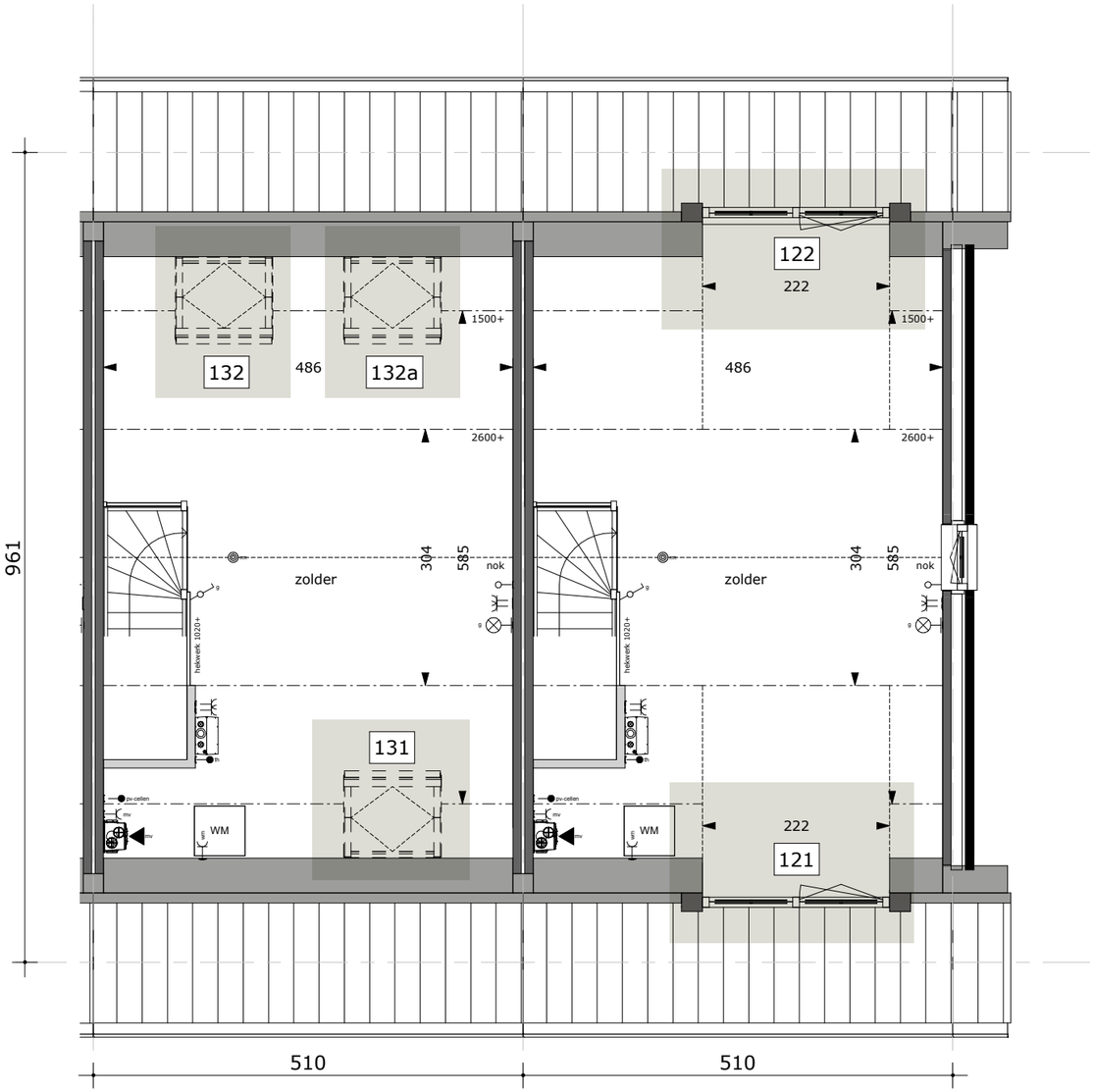
OPTIE 001 212 340

BEGANE GROND



OPTIE 011 212 214 341

TWEEDE VERDIEPING



OPTIE 121 122 131 132

001 UITBOUW 1200MM
011 UITBOUW 2400MM
121 DAKKAPEL VOORGEVEL
122 DAKKAPEL ACHTERGEVEL
131 DAKRAAM 1140X1180MM VOORGEVEL
132 DAKRAAM 1140X1180MM ACHTERGEVEL
212 OPENSLAANDE DEUREN ACHTERGEVEL
214 RAAM IN ACHTERGEVEL
340 ZIJWAND KEUKEN
341 DICHTE KEUKEN

B rijwoningen

Sfeervolle hoekwoningen met veel ruimte en licht

6 rijwoningen type B

Deze 5,4 meter brede hoekwoning heeft alles wat je in een huis zoekt: sfeer, ruimte en licht. Laat je verrassen door de prachtige dwarskap en de opvallende raampartij aan de voorzijde. Geniet van de brede tuingerichte woonkamer en beleef mooie momenten in de heerlijke leefkeuken die je in deze woning kunt creëren. Ervaar het fijne gevoel van ruimte en vrijheid met drie grote slaapkamers, een royale zolderkamer en een geweldige tuin. Pluspunt: de complete badkamer kun je naar eigen wens aanpassen.

WONINGINFORMATIE

- royale eengezinswoning
- type: hoekwoning
- woonoppervlakte van 136 m²
- perceeloppervlakte van circa 125 tot 127 m²
- drie slaapkamers en een ruime zolder
- inclusief stijlvolle badkamer (pakket: Comfort)
- vloerverwarming op de begane grond
- praktische berging in de achtertuin
- zonnepanelen op dak van de woning
- openbare parkeerplaats
- energielabel A

Nog meer leefruimte of een andere indeling?
Dat kan! Bij deze hoekwoningen type B heb je diverse opties.

hoekwoning

INDELING

begane grond:
- ruime entree met trapopgang
- gezellige woonkeuken
- ruim 5 meter brede woonkamer
- toilet

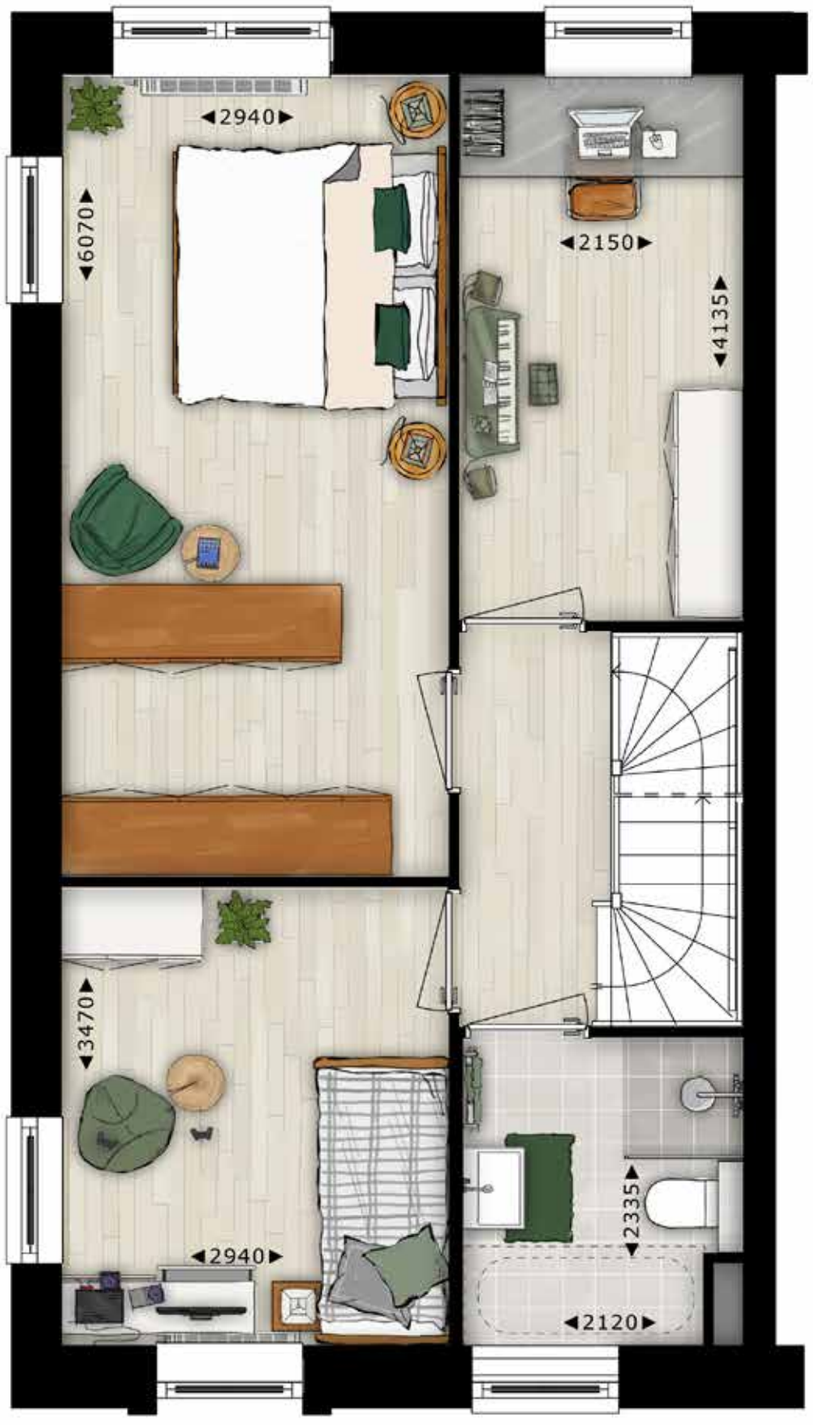
eerste verdieping:
- badkamer met douche, toilet en wastafel
- drie slaapkamers
- overloop

tweede verdieping:
- extra ruime zolder door dwarskap
- optioneel naar eigen wens in te delen

BEGANE GROND

Getekend bnr: 1, 20 en 30
Gespiegeld bnr: 8, 19 en 39

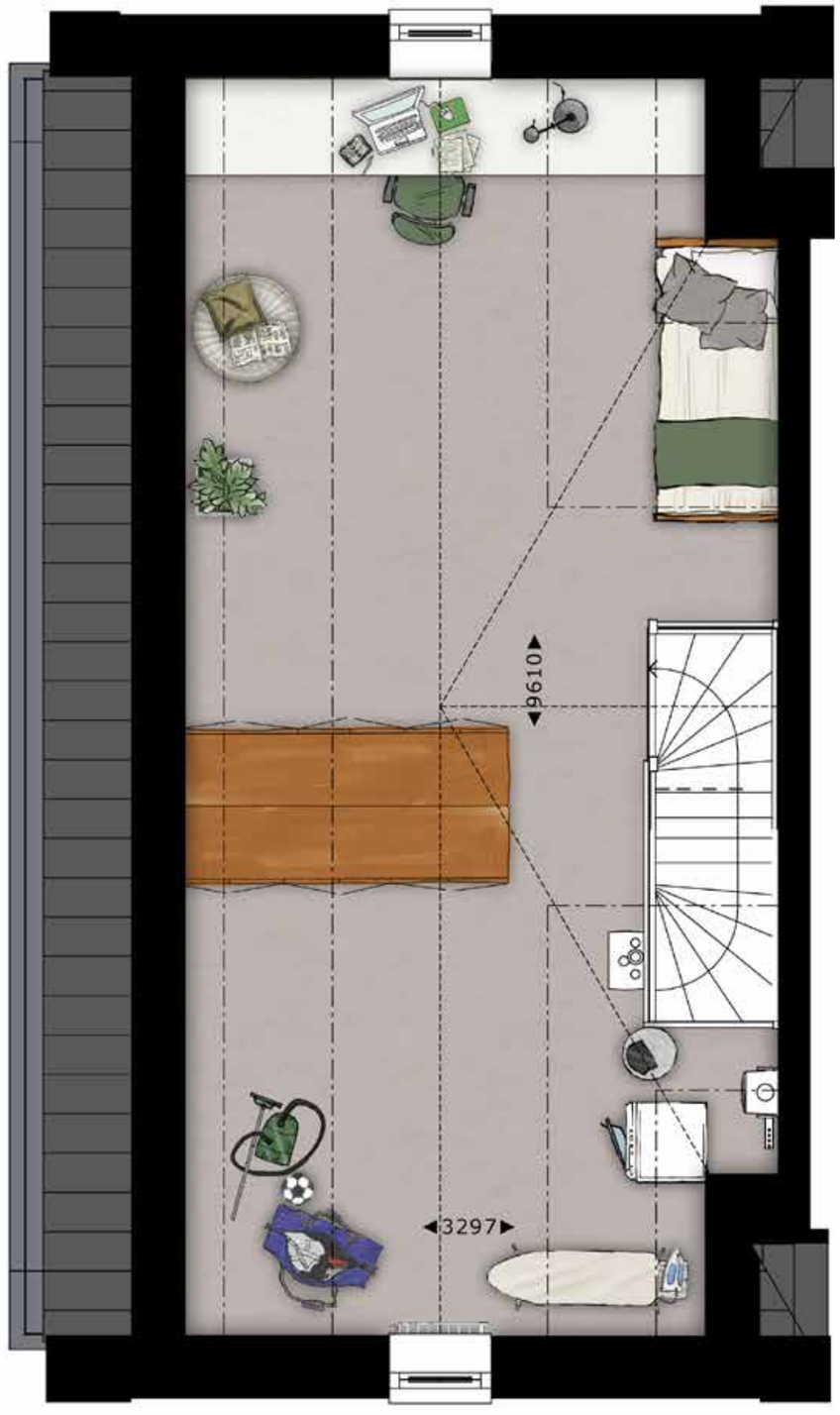
EERSTE VERDIEPING



Getekend bnr: 1, 20 en 30

Gespiegeld bnr: 8, 19 en 39

TWEEDE VERDIEPING



Getekend bnr: 1, 20 en 30

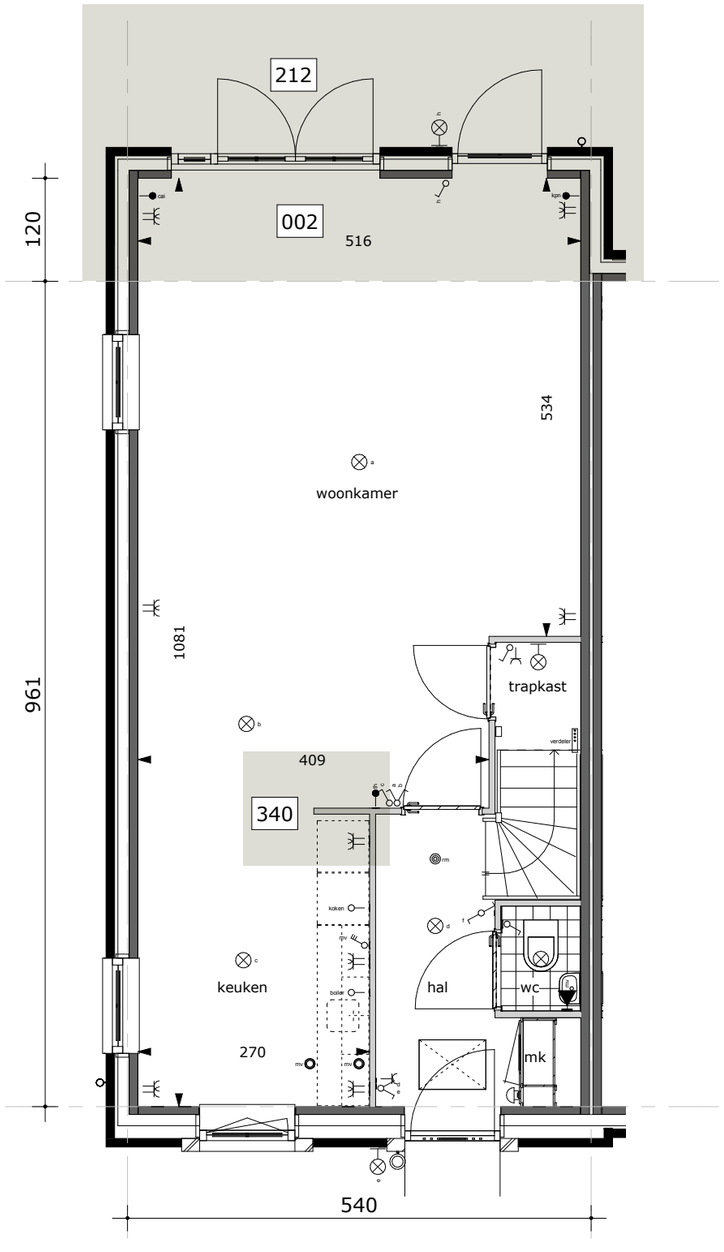
Gespiegeld bnr: 8, 19 en 39

Deze tekeningen zijn niet op schaal weergegeven.

Opties type B

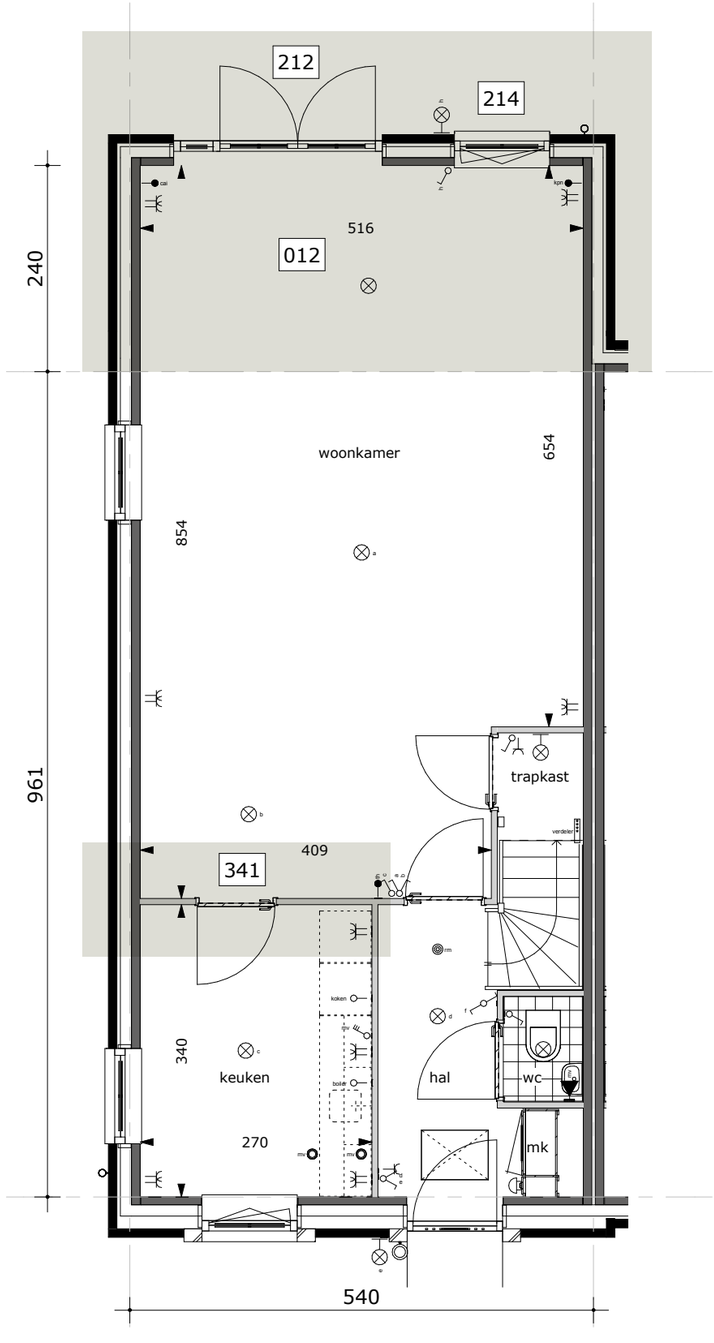
Rijwoningen

BEGANE GROND



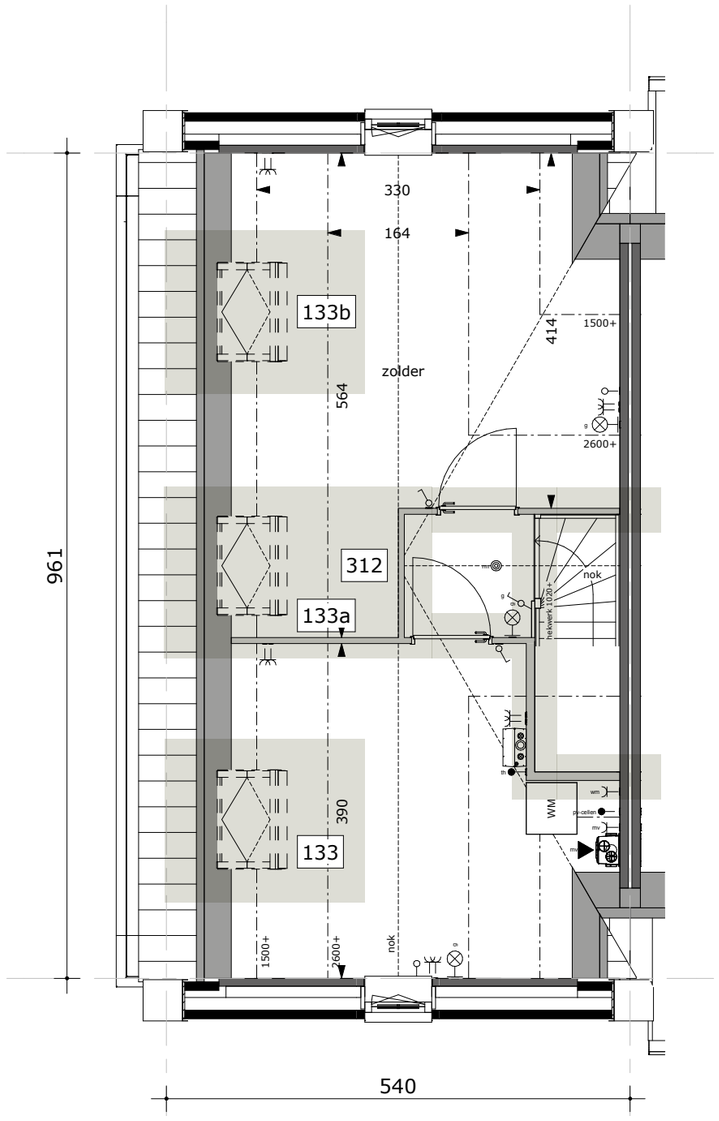
OPTIE 002 212 340

BEGANE GROND



OPTIE 012 212 214 341

TWEEDE VERDIEPING



OPTIE 133 312

- 002 UITBOUW 1200MM
- 012 UITBOUW 2400MM
- 212 OPENSLAANDE DEUREN ACHTERGEVEL
- 214 RAAM IN ACHTERGEVEL
- 133 DAKRAAM 1140X1180MM
- 312 AFGESLOTEN ZOLDER EN AFGESLOTEN BERGING
- 340 ZIJWAND KEUKEN
- 341 DICHTE KEUKEN

C herenhuizen

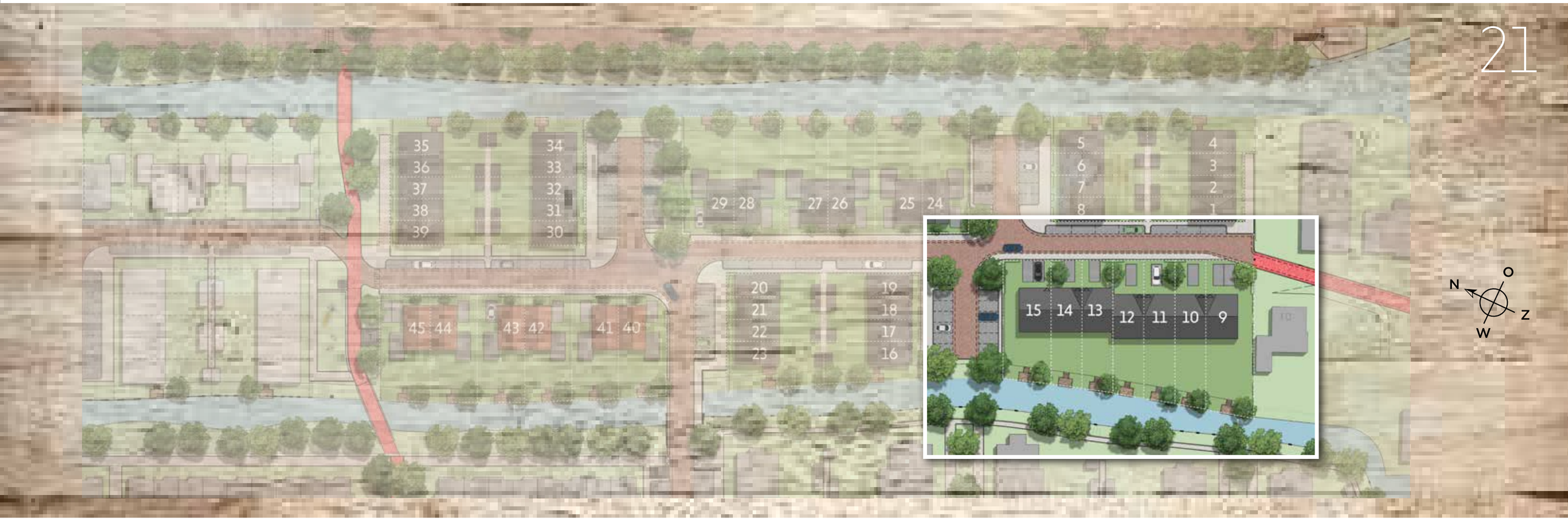
Fraaie herenhuizen met een karakteristieke uitstraling

7 herenhuizen type C

Bijzonder aan deze royale herenhuizen zijn de karakteristieke jaren dertig architectuur, de witte dakoverstekken, de ruime voortuin en de bijzonder fraaie entree. Bovendien liggen alle tuinen aan het water én ze hebben een eigen vlonder. Zie je jezelf al vissen? Of in de zomer lekker met je voeten in het water? 'Royaal' is in dit herenhuis het absolute sleutelwoord. De bijna zeven meter brede woonkamer ademt licht en ruimte, en de woonkeuken is zeer ruim van opzet. Op de eerste verdieping vind je vier riante slaapkamers en een badkamer met douche, wastafel en toilet.
De zolder is zo groot dat je hier gemakkelijk een extra (slaap)kamer kunt maken, eventueel door het bijplaatsen een dakraam of dakkapel (optioneel). Dit herenhuis biedt genoeg ruimte om al je woondromen te verwezenlijken!

WONINGINFORMATIE

- royale tussenwoning met een woonoppervlakte van 174 m²
- perceeloppervlakte van circa 207 tot 386 m²
- vier grote slaapkamers op de eerste verdieping
- inclusief stijlvolle badkamer (pakket: Comfort)
- vloerverwarming op de begane grond
- zonnepanelen op dak van de woning
- inpandige berging voor fietsen
- parkeerplaats op eigen terrein
- bouwnummers 9 en 15 hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- grote voortuin van circa 6,5 tot 8 meter diep
- vlonder aan het water in de achtertuin
- energielabel A



Nog meer leefruimte of een andere indeling?
Dat kan! Bij deze herenhuizen type C heb je diverse opties.

hoekwoning

INDELING

begane grond:
- ruime entree met trapopgang
- gezellige woonkeuken
- 7 meter brede tuingerichte woonkamer
- toilet
- berging voor fietsen

eerste verdieping:
- riante badkamer met douche, tweede toilet en een wastafel
- vier royale slaapkamers
- ruime overloop

tweede verdieping:
- ruime zolder
- optioneel naar wens in te delen

tuin:
- ruime voortuin met één of twee parkeerplaatsen (bnrs. 9 en 15)
- achtertuin met vlonder aan het water

BEGANE GROND

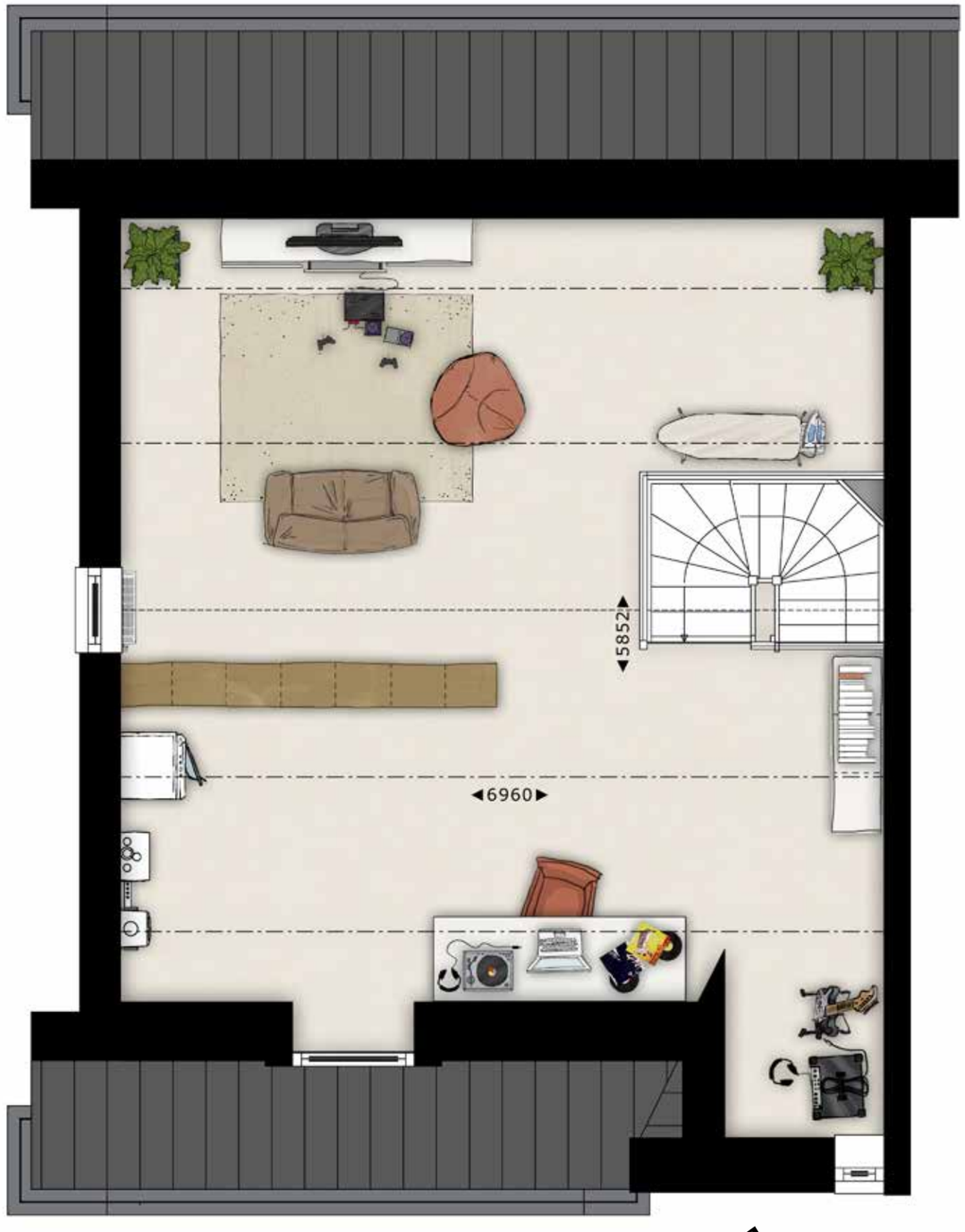
Getekend bnr: 9
Gespiegeld bnr: 15

EERSTE VERDIEPING

Getekend bnr: 9

Gespiegeld bnr: 15

TWEEDE VERDIEPING



Getekend bnr: 9

Gespiegeld bnr: 15 zonder tuitgevel

Deze tekeningen zijn niet op schaal weergegeven.

tussenwoning

INDELING

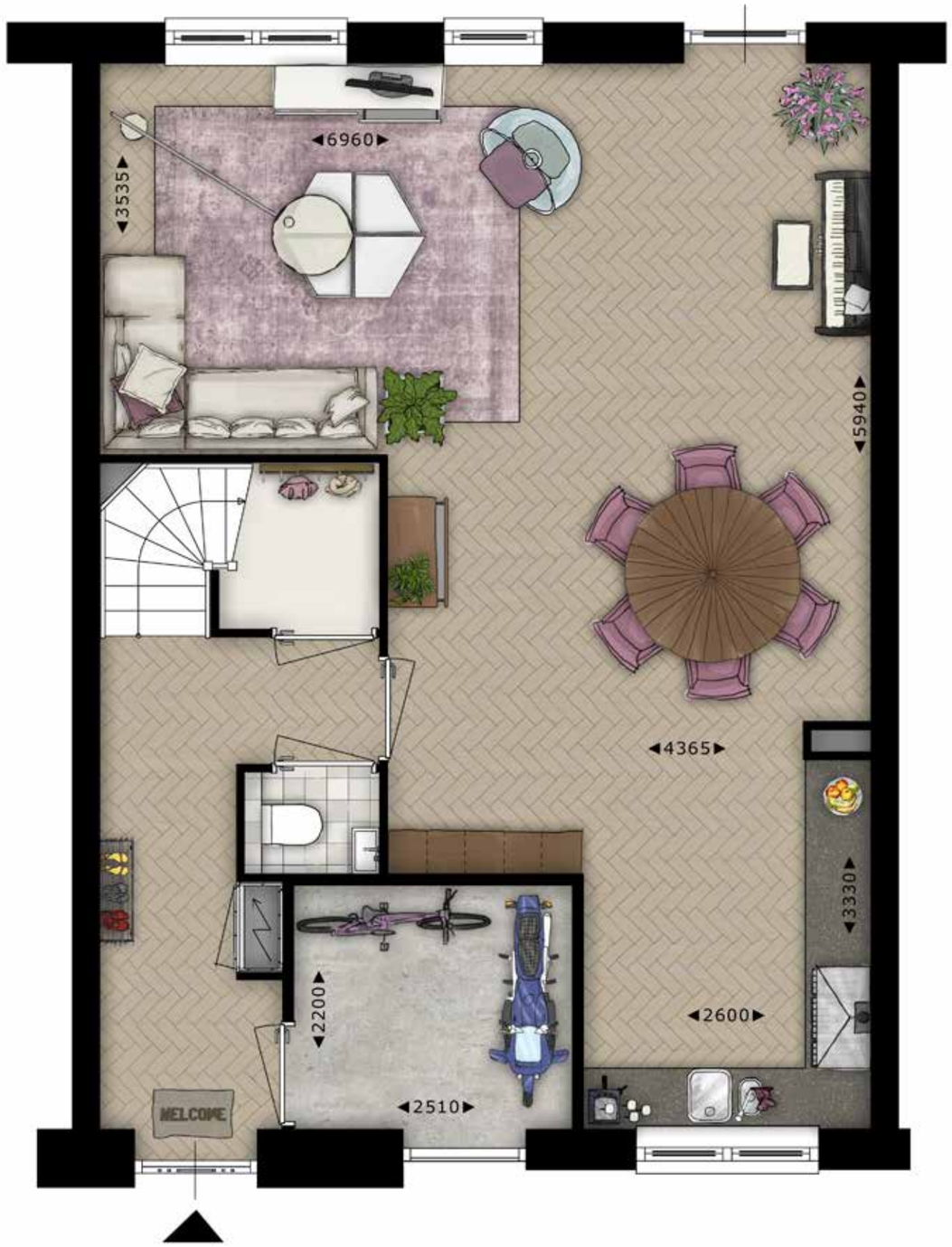
begane grond:
- ruime entree met trapopgang
- gezellige woonkeuken
- 7 meter brede tuingerichte woonkamer
- toilet
- berging voor fietsen

eerste verdieping:
- riante badkamer met douche, tweede toilet en een wastafel
- vier royale slaapkamers
- ruime overloop

tweede verdieping:
- ruime zolder
- optioneel naar wens in te delen

tuin:
- ruime voortuin met één of twee parkeerplaatsen (bnrs. 9 en 15)
- vlonder aan het water in de achtertuin

BEGANE GROND

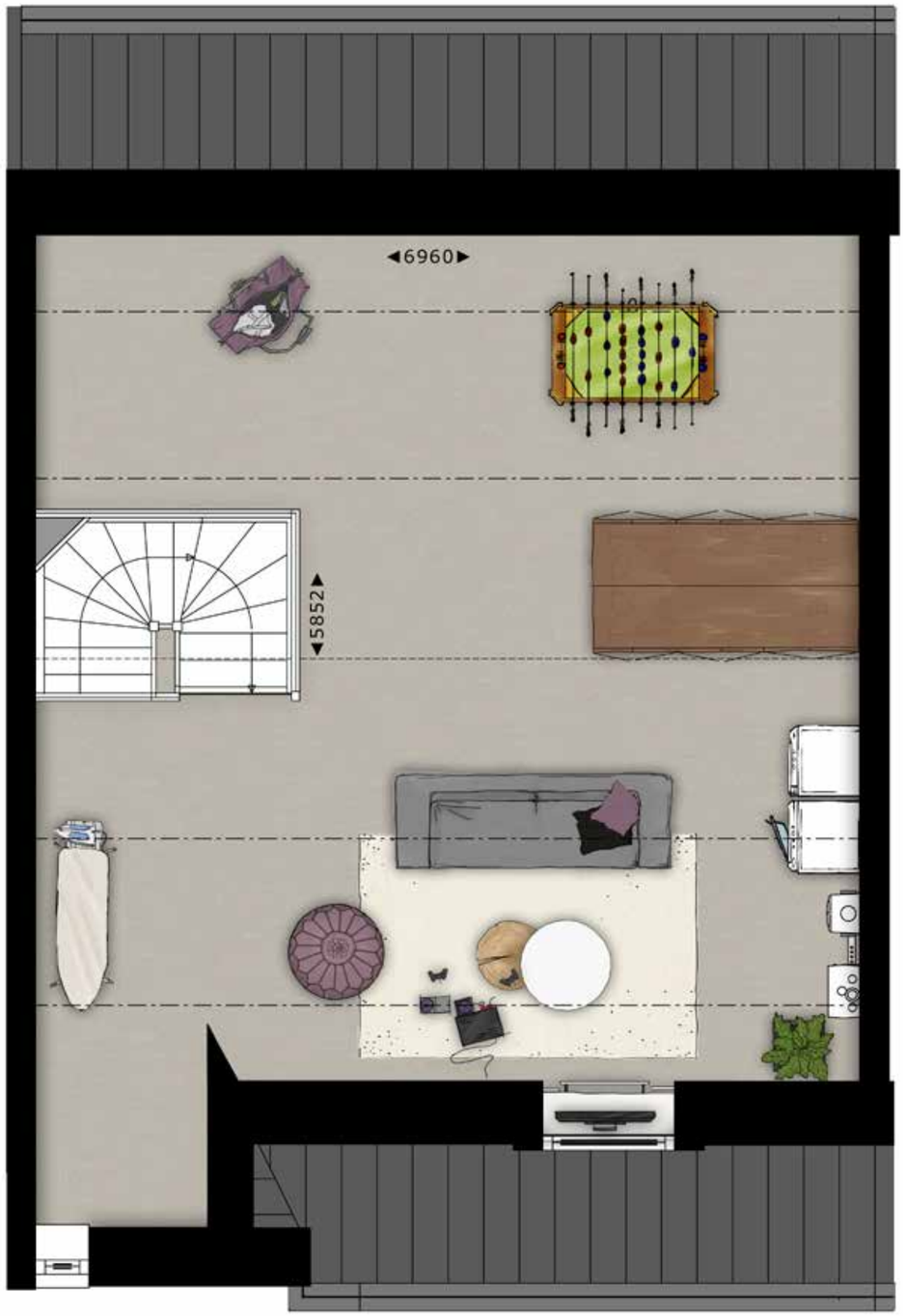


Getekend bnr: 10, 12 en 14
Gespiegeld bnr: 11 en 13

EERSTE VERDIEPING

Getekend bnr: 10, 12 en 14
Gespiegeld bnr: 11 en 13

TWEEDE VERDIEPING



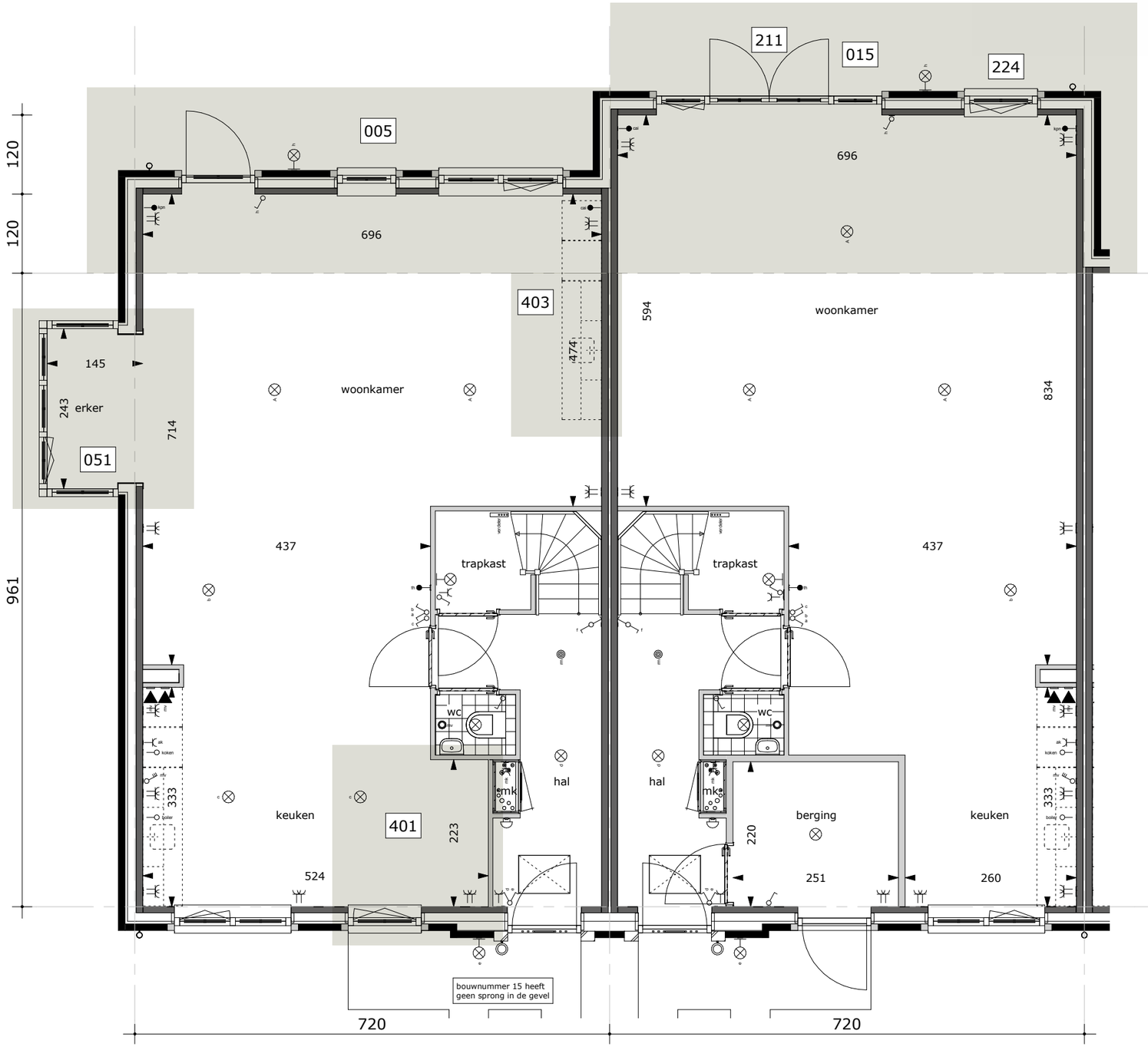
Getekend bnr: 10, 12 en 14
Gespiegeld bnr: 11 en 13

Deze tekeningen zijn niet op schaal weergegeven.

Opties type C

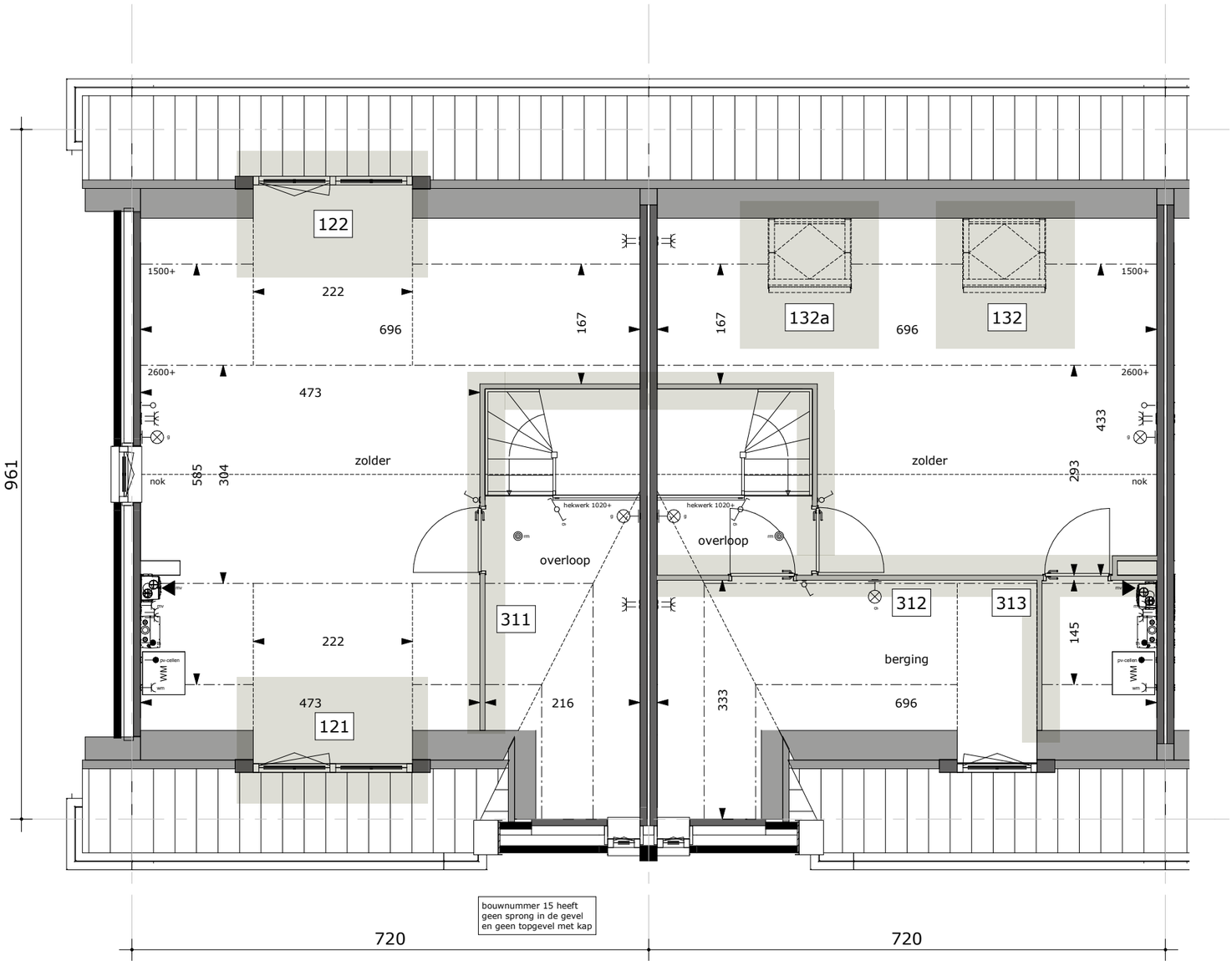
Herenhuizen

BEGANE GROND



OPTIE 005 015 051 211 224 401 403

TWEEDE VERDIEPING



OPTIE 121 122 132 311 312 313

- 005 UITBOUW 1200MM
- 015 UITBOUW 2400MM
- 051 ERKER ZIJGEVEL
- 121 VERGROTE DAKKAPEL VOORGEVEL
- 122 DAKKAPEL ACHTERGEVEL
- 132 DAKRAAM 1140X1180MM ACHTERGEVEL
- 211 OPENSLAANDE DEUREN ACHTERGEVEL
- 224 RAAM IN ACHTERGEVEL
- 311 AFGESLOTEN ZOLDER
- 312 AFGESLOTEN ZOLDER EN AFGESLOTEN BERGING (ALLEEN ICM OPTIE 122 OF 132)
- 313 AFGESLOTEN INSTALLATIERUIMTE
- 401 BERGING VERVALLEN (ALLEEN BNR. 09 EN 15) (ALTIJD ICM BUITEN BERGING)
- 403 VERPLAATSEN KEUKENINSTALLATIES

D

twee-onder-een-kapwoningen

Comfortabele tweekappers met fraaie dwarskap

2 twee-onder-een-kapwoningen type D

Deze royale tweekappers hebben een zeer aantrekkelijk voorkomen met fraaie details, waaronder de overstekende dakranden, fraaie dwarskappen, crèmewit gekeimde gevelstenen die prachtig afsteken tegen de antracietkleurige dakpannen en een ruime oprit naar de garage. Dit woningtype is van buiten schitterend om te zien en van binnen royaal bemeten. Creëer mooie herinneringen in de sfeervolle woonkeuken, relax in de brede tuingerichte woonkamer of geniet van het zonnetje in de prachtige achtertuin. Ook boven is het huis heerlijk ruim, met drie grote slaapkamers, een comfortabele badkamer en een tweede verdieping die optioneel naar wens is in te delen.

WONINGINFORMATIE

- royale twee-onder-een-kapwoning
- woonoppervlakte van 167 m²
- perceeloppervlakte circa 296 m²
- dwarskap voor extra veel ruimte
- Frans balkon
- drie slaapkamers en een riante zolder
- inclusief stijlvolle badkamer (pakket: Luxe)
- vloerverwarming op de begane grond
- zonnepanelen op dak van de woning
- parkeerplaats op eigen terrein
- vlonder aan het water in de achtertuin
- energielabel A

Nog meer leefruimte of een andere indeling?
Dat kan! Bij deze twee-onder-een-kapwoningen type D heb je diverse opties.

30

tweekappers

Julia's eiland

INDELING

begane grond:

- ruime zijentree met trapopgang
- gezellige woonkeuken
- 5,7 meter brede woonkamer
- toilet

eerste verdieping:

- riante badkamer met douche, toilet en wastafel
- drie slaapkamers
- ruime overloop

tweede verdieping:

- ruime zolderkamer
- optioneel naar wens in te delen

tuin:

- voortuin met leilinde en oprit voor één auto
- vlonder aan het water in de achtertuin

parkeren:

- garage en ruime oprit met plaats voor één auto

BEGANE GROND

Getekend bnr: 24

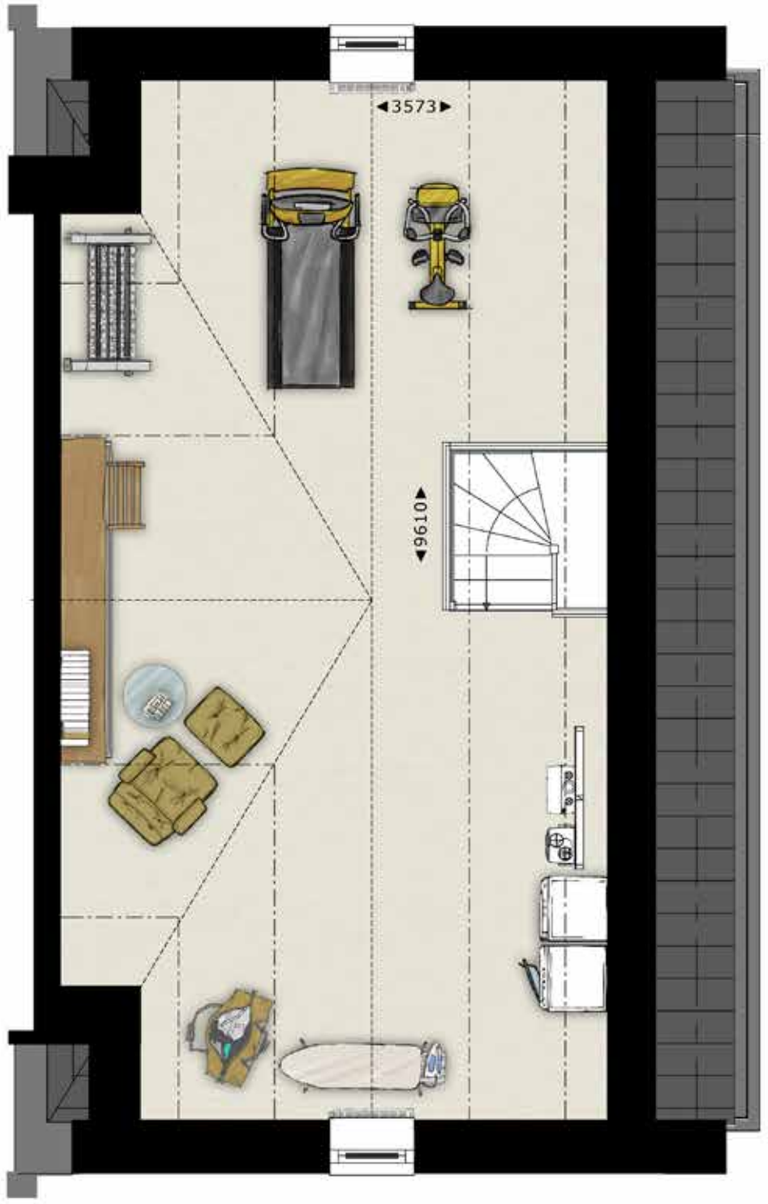
Gespiegeld bnr: 28

EERSTE VERDIEPING

Getekend bnr: 24

Gespiegeld bnr: 28

TWEEDE VERDIEPING



Getekend bnr: 24

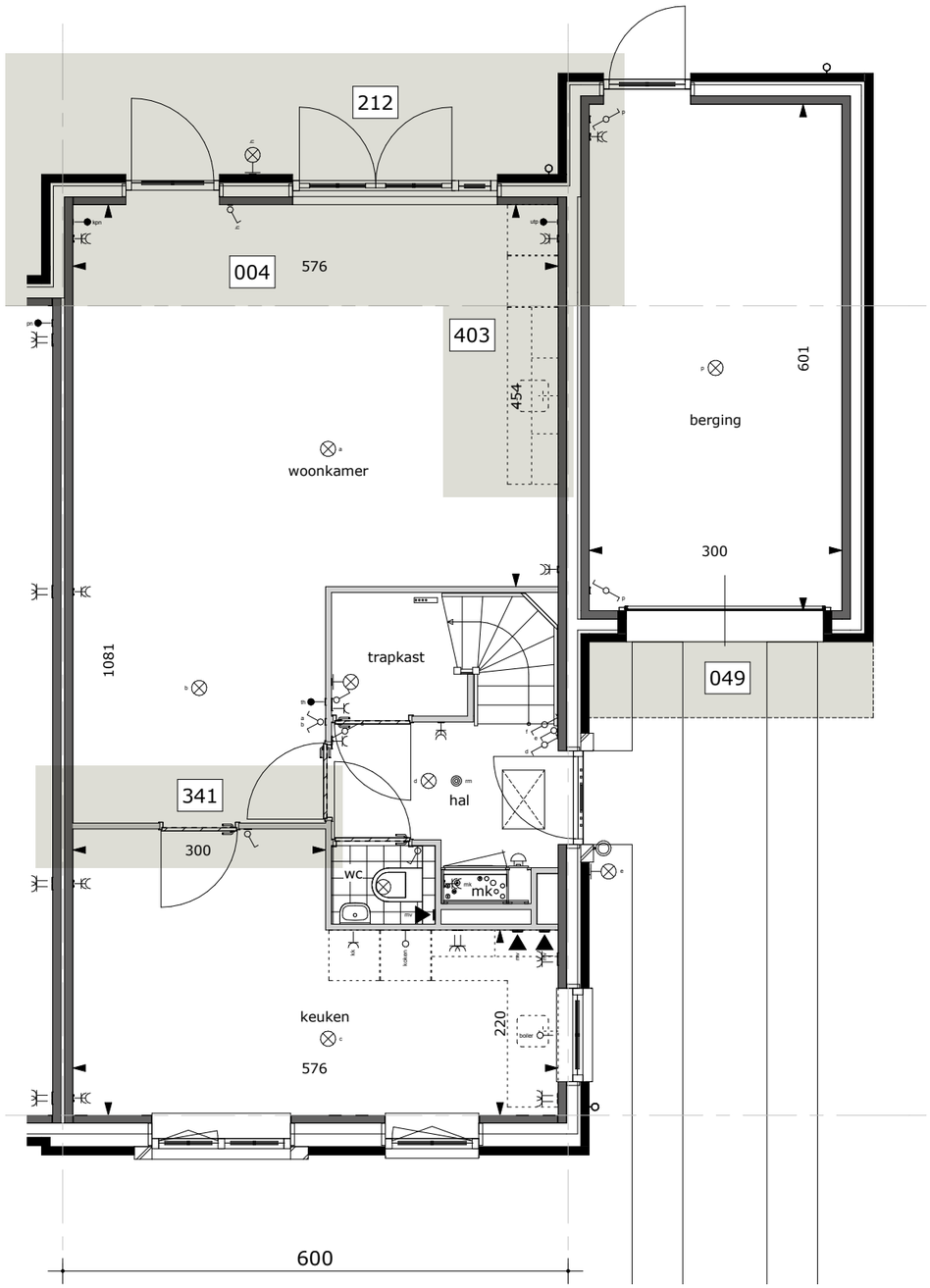
Gespiegeld bnr: 28

Deze tekeningen zijn niet op schaal weergegeven.

Opties type D

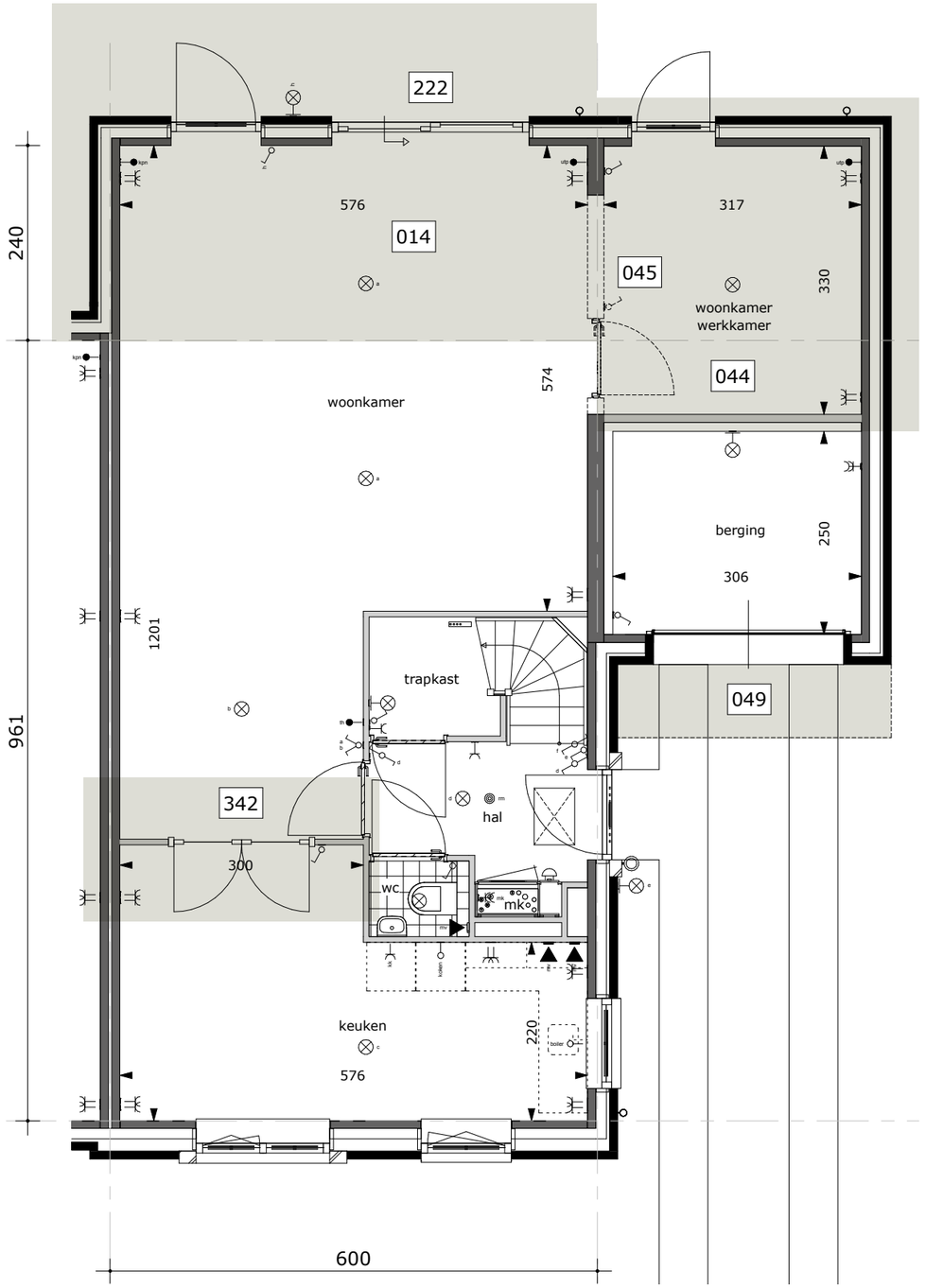
Twee-onder-een-kapwoningen

BEGANE GROND



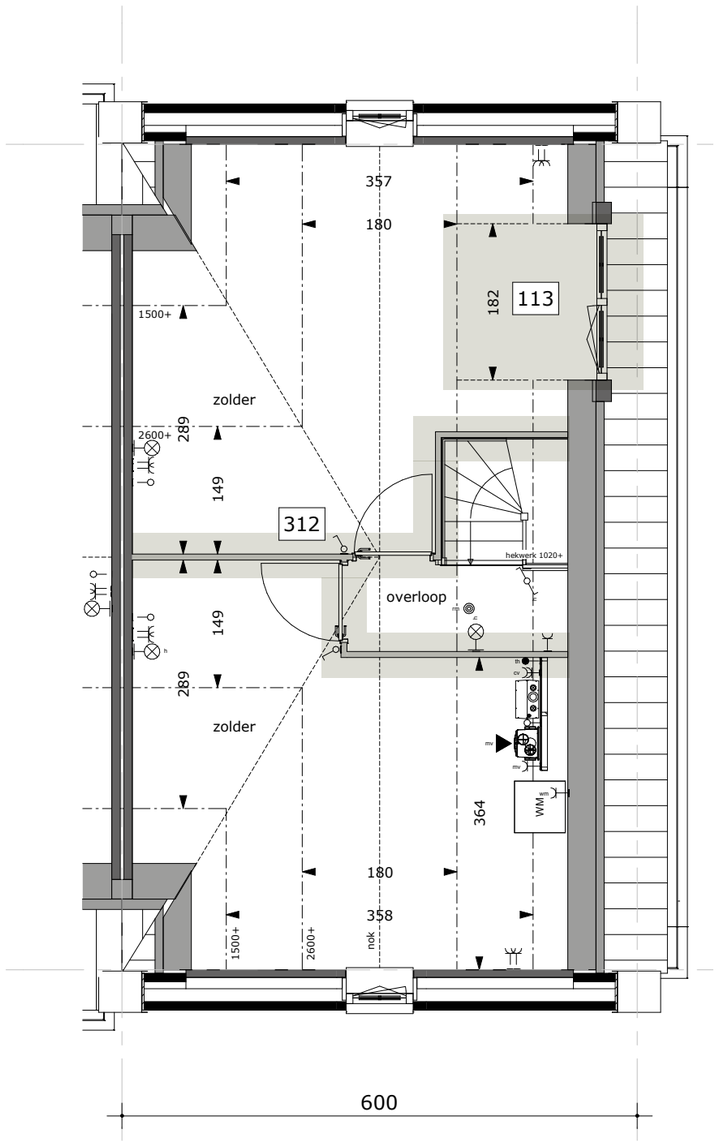
OPTIE 004 049 212 341 403

BEGANE GROND



OPTIE 014 044 045 049 222 342

TWEEDE VERDIEPING



OPTIE 113 312

004	UITBOUW 1200MM
014	UITBOUW 2400MM
044	EXTRA KAMER OPEN (ALLEEN ICM OPTIE 014)
045	EXTRA KAMER DICHT (ALLEEN ICM OPTIE 014)
049	GARAGE VERGROTEN 90CM
113	DAKKAPEL ZIJGEVEL
212	OPENSLAANDE DEUREN ACHTERGEVEL
222	SCHUIFPUI ACHTERGEVEL
312	AFGESLOTEN GEDEELTE ZOLDER
341	DICHTE KEUKEN (ENKELE DEUR)
342	DICHTE KEUKEN (DUBBELE DEUR)
403	VERPLAATSEN KEUKENINSTALLATIES

twee-onder-een-kapwoningen

Klassieke tweekappers met dakkapel

4 twee-onder-een-kapwoningen type E

Wie van veel ruimte houdt, is zeker gecharmeerd van deze luxe twee-onder-een-kapwoningen met karakteristieke details. Type E heeft een klassieke gevel met dakkapel en een riante oprit naast het huis. De witte dakoverstekken en witte raamkozijnen steken prachtig af tegen de rood genuanceerde gevelsteen en geven deze twee-onder-een-kapwoning een fraaie jaren dertig uitstraling. De eerste verdieping biedt ruimte aan drie slaapkamers. Op de tweede verdieping bevindt zich de zolder, die je als studeer-, speel- of werkkamer kunt inrichten. De ruime badkamer met douche, toilet en wastafel maakt deze woning compleet. De auto parkeer je in je eigen garage of op de riante oprit. Altijd al een lichte eethoek gewild? Bouwnummers 26 en 27 hebben standaard een stijlvolle erker aan de voorzijde.

WONINGINFORMATIE

- royale twee-onder-een-kapwoning
- woonoppervlakten van 162 en 165 m²
- perceeloppervlakte van circa 296 tot 323 m²
- klassieke gevel met dakkapel
- drie grote slaapkamers en een ruime zolder
- inclusief stijlvolle badkamer (pakket: Luxe)
- vloerverwarming op de begane grond
- zonnepanelen op dak van de woning
- parkeerplaats op eigen terrein
- vlonder aan het water in de achtertuin
- energielabel A
- bouwnummers 26 en 27 hebben een erker aan de voorzijde

Nog meer leefruimte of een andere indeling?
Dat kan! Bij deze twee-onder-een-kapwoningen type E heb je diverse opties.

Julia's eiland

tweekapper's

INDELING

begane grond:

- ruime zijentree met trapopgang
- gezellige woonkeuken
- 5,7 meter brede woonkamer
- toilet

eerste verdieping:

- riante badkamer met douche, toilet en wastafel
- drie grote slaapkamers
- ruime overloop

tweede verdieping:

- ruime zolderkamer
- optioneel naar wens in te delen

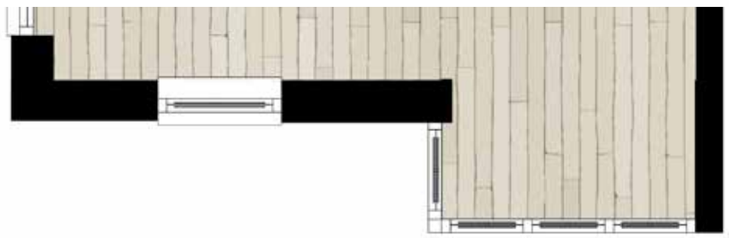
tuin:

- voortuin met leilinde en oprit voor één auto
- vlonder aan het water in de achtertuin

parkeren

- garage en ruime oprit voor één auto

BEGANE GROND



Getekend erker bnr: 27
Gespiegeld erker bnr: 26

Getekend bnr: 25, 27 en 29
Gespiegeld bnr: 26

EERSTE VERDIEPING

Getekend bnr: 25, 27 en 29
Gespiegeld bnr: 26

TWEEDE VERDIEPING

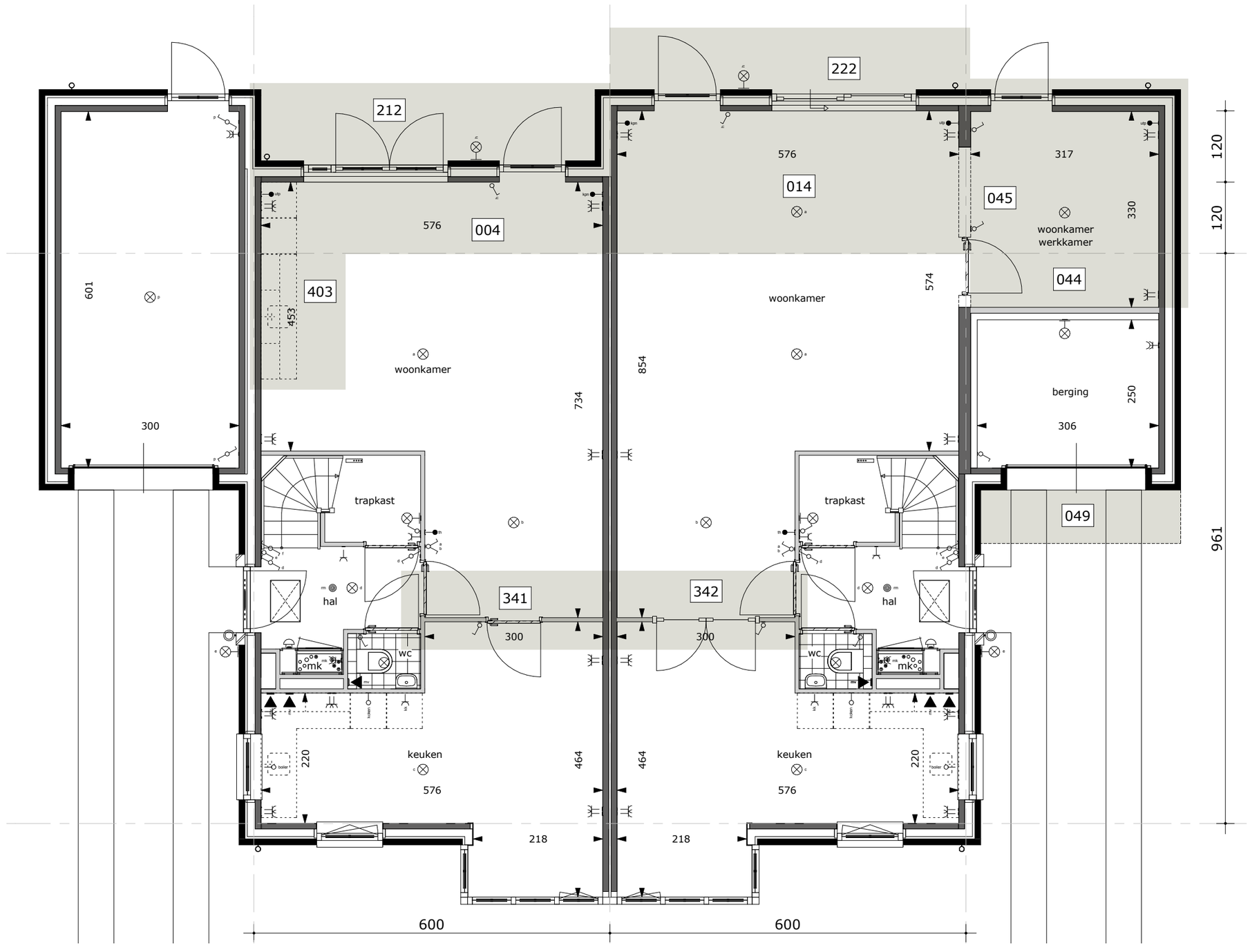
Getekend bnr: 25, 27 en 29
Gespiegeld bnr: 26

Deze tekeningen zijn niet op schaal weergegeven.

Opties type E

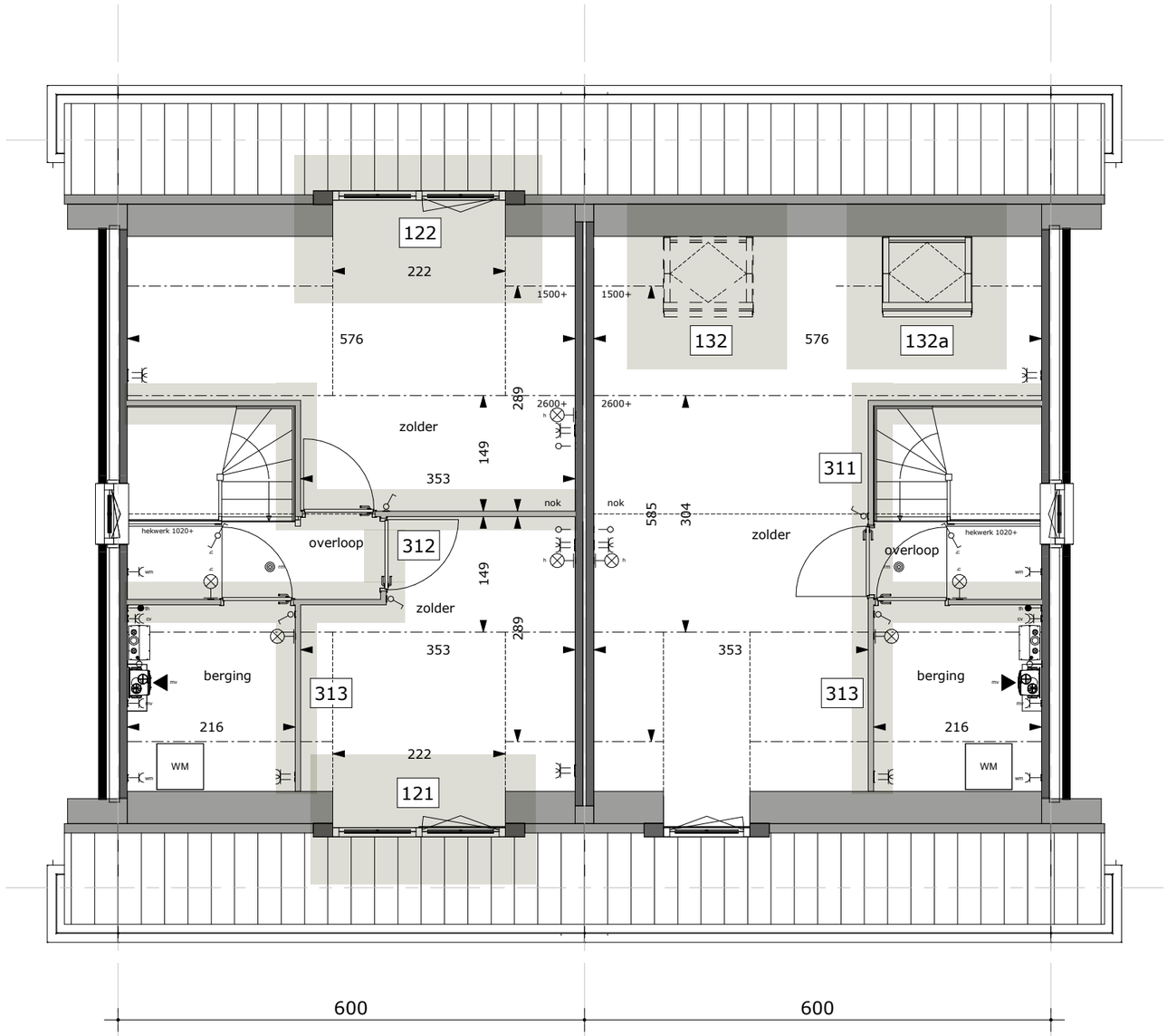
Twee-onder-een-kapwoningen

BEGANE GROND



OPTIE 004 014 044 045 049 212 222 341 342 403

TWEEDE VERDIEPING



OPTIE 121 122 132 311 312 313

004 UITBOUW 1200MM
014 UITBOUW 2400MM
044 EXTRA KAMER OPEN (ALLEEN ICM OPTIE 014)
045 EXTRA KAMER DICHT (ALLEEN ICM OPTIE 014)
049 GARAGE VERGROTEN 90CM
121 VERGROTEN DAKKAPEL VOORGEVEL
122 DAKKAPEL ACHTERGEVEL
132 DAKRAAM 1140X1180MM ACHTERGEVEL
212 OPENSLAANDE DEUREN ACHTERGEVEL
222 SCHUIFPUI ACHTERGEVEL
311 AFGESLOTEN ZOLDER
312 AFGESLOTEN GEDEELTE ZOLDER
313 AFGESLOTEN BERGING
341 DICHTE KEUKEN (ENKELE DEUR)
342 DICHTE KEUKEN (DUBBELE DEUR)
403 VERPLAATSEN KEUKENINSTALLATIES

twee-onder-een-kapwoningen

Fraaie tweekappers met luxe details

6 twee-onder-een-kapwoningen type F

Hou je van modern, luxe en veel leefruimte? Dan voel je je zeker thuis in deze karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met grote raampartijen voor veel licht en ruimte. Opvallend zijn de fraaie puntgevel, de Franse balkons aan de voorzijde en de stijlvolle zijentree. De comfortabele garage met riante oprit aan de zijkant van de woning biedt ruimte voor twee auto's. Met drie fijne slaapkamers, een grote badkamer met douche en tweede toilet én een ruime zolderkamer is deze tweekapper een heerlijke plek voor het hele gezin!

WONINGINFORMATIE

- royale twee-onder-een-kapwoning
- woonoppervlakte 163 m^2
- perceeloppervlakte van circa 255 tot 288 m^2
- stijlvolle entree
- drie grote slaapkamers en een ruime zolder
- twee Franse balkons aan de voorzijde
- inclusief stijlvolle badkamer (pakket: Luxe)
- vloerverwarming op de begane grond
- zonnepanelen op dak van de garage
- parkeerplaats op eigen terrein
- vlonder aan het water in de achtertuin
- energielabel A

Nog meer leefruimte of een andere indeling?
Dat kan! Bij deze twee-onder-een-kapwoningen type F heb je diverse opties.

tweekapper

Julia's eiland

42

INDELING

begane grond:

- ruime zijentree met trapopgang
- gezellige woonkeuken
- 5,7 meter brede woonkamer
- toilet

eerste verdieping:

- riante badkamer met douche en tweede toilet
- drie royale slaapkamers
- ruime overloop

tweede verdieping:

- ruime zolderkamer
- optioneel naar wens in te delen

tuin:

- voortuin met leilinde en oprit voor één auto
- achtertuin op het zuidwesten met vlonder aan het water

parkeren

- garage en ruime oprit voor één auto

BEGANE GROND

Getekend bnr: 41, 43 en 45

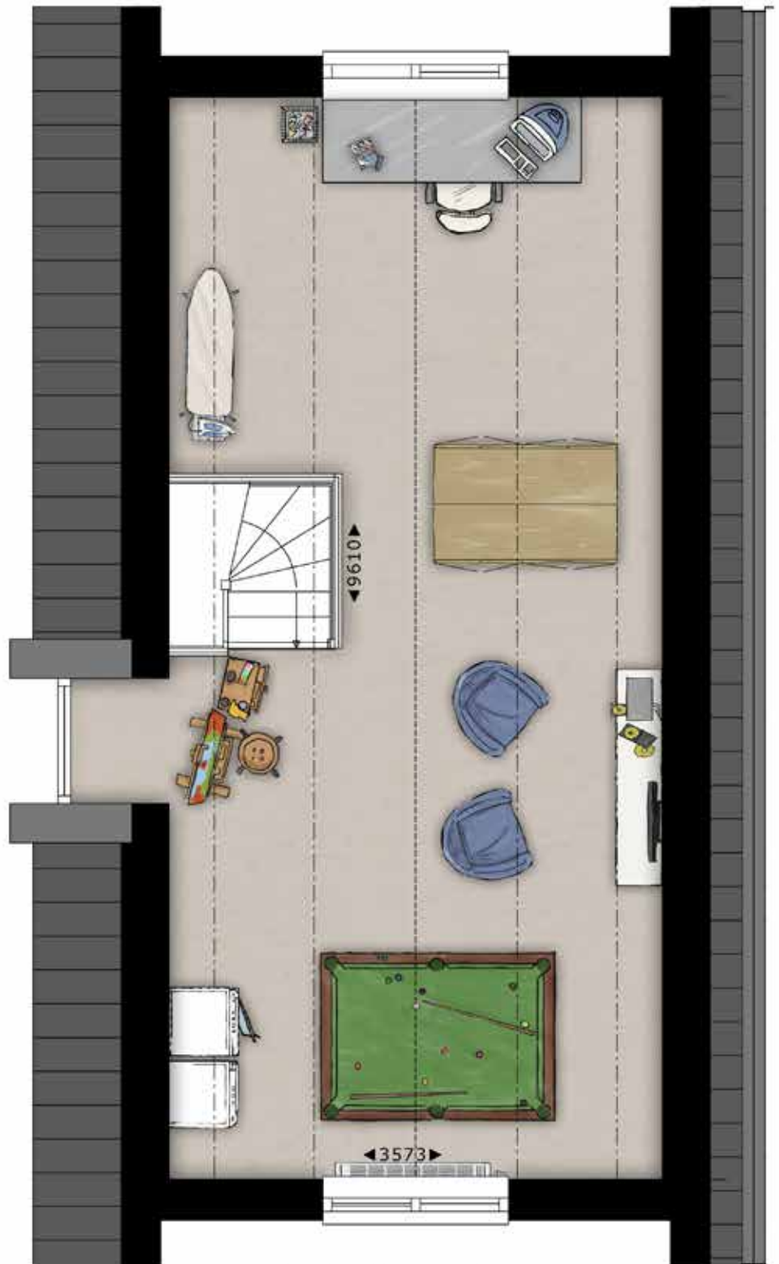
Gespiegeld bnr: 40, 42 en 45

EERSTE VERDIEPING

Getekend bnr: 41, 43 en 45

Gespiegeld bnr: 40, 42 en 45

TWEEDE VERDIEPING



Getekend bnr: 41, 43 en 45

Gespiegeld bnr: 40, 42 en 45

Deze tekeningen zijn niet op schaal weergegeven.

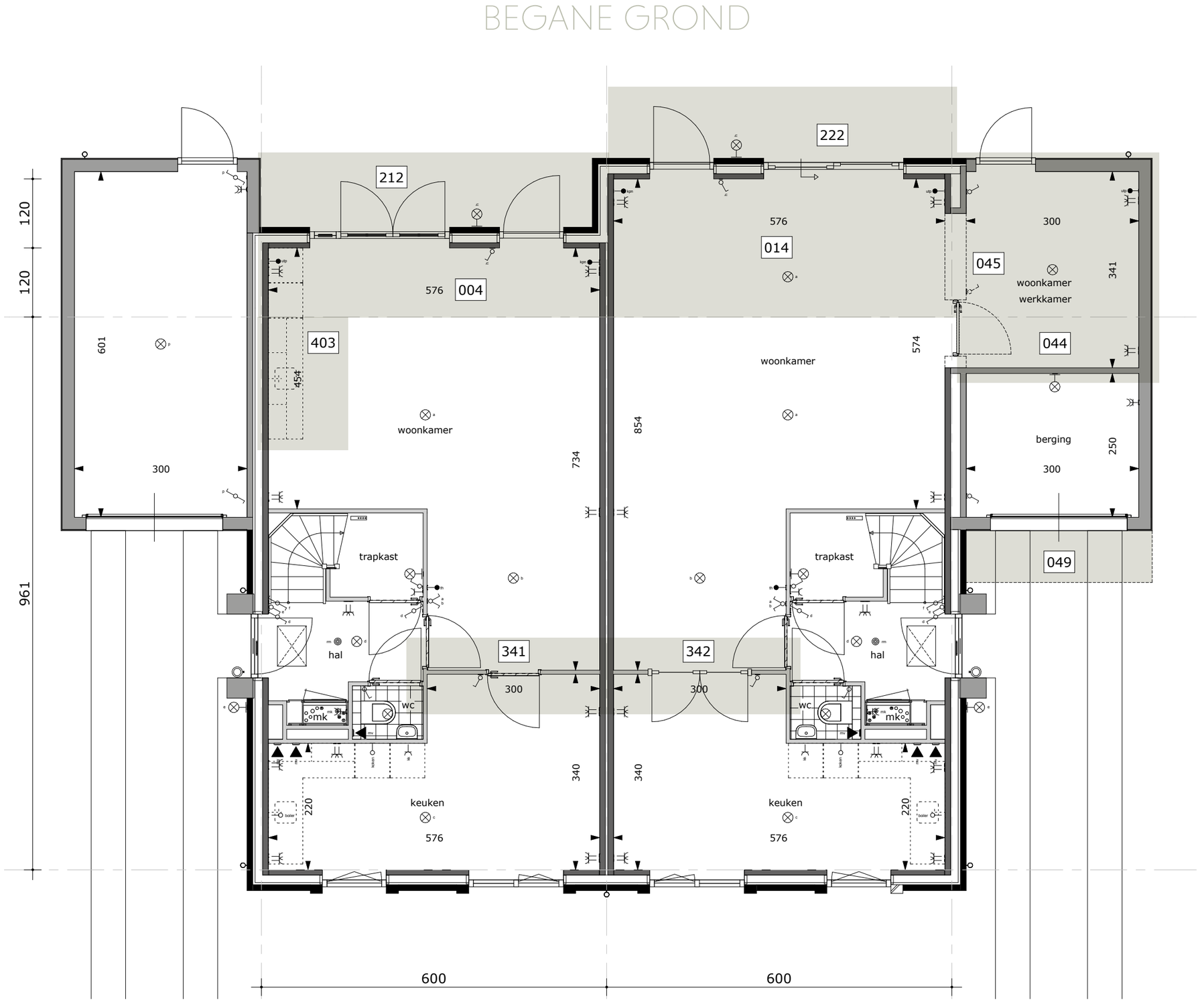
Julia's eiland

44

Opties type F

Twee-onder-een-kapwoningen

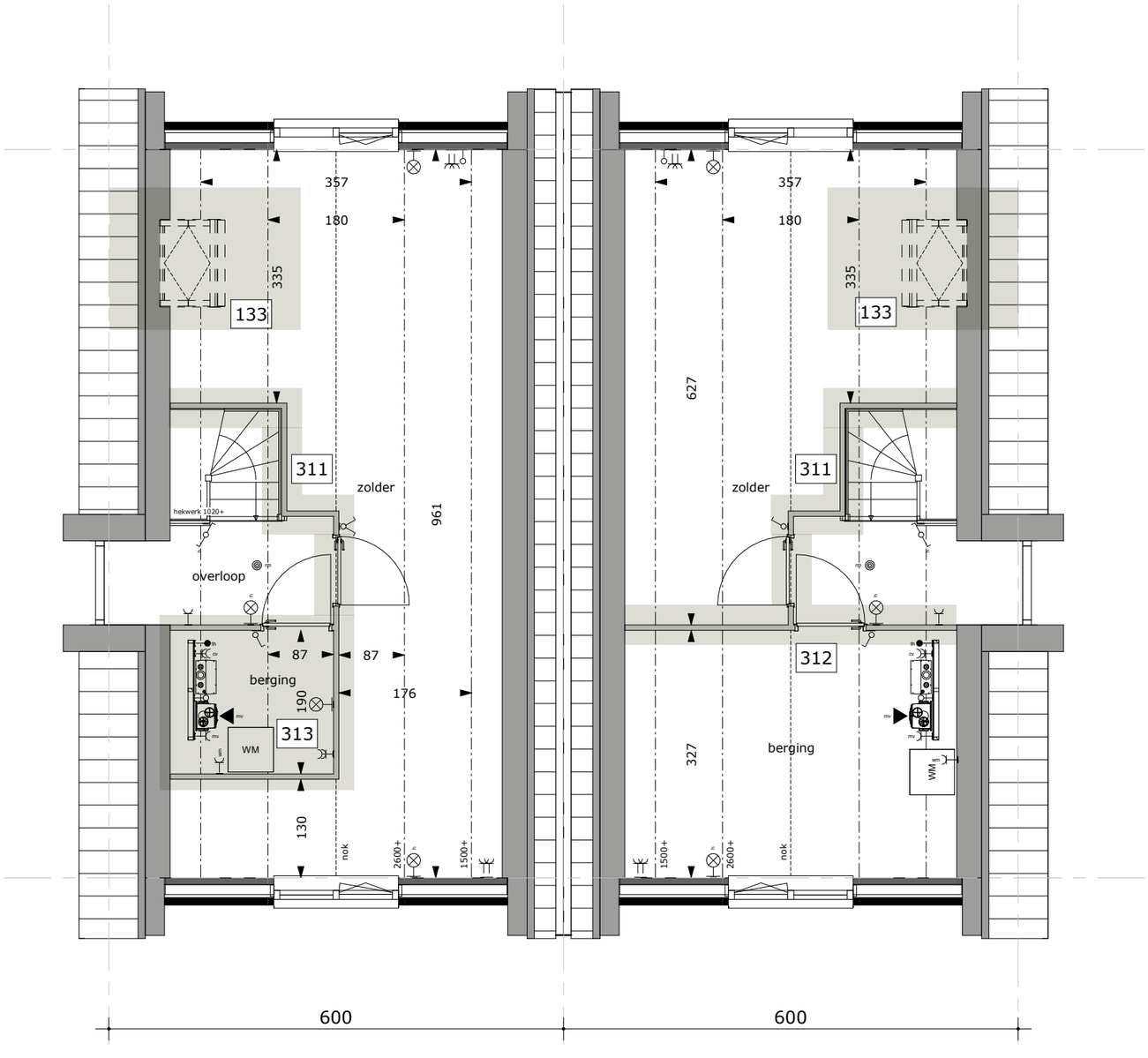
BEGANE GROND



OPTIE 004 212 341 403

OPTIE 014 044 045 049 222 342

TWEEDE VERDIEPING



OPTIE 133 311 313

OPTIE 133 311 312

- 004 UITBOUW 1200MM
- 014 UITBOUW 2400MM
- 044 EXTRA KAMER OPEN (ALLEEN ICM OPTIE 014)
- 045 EXTRA KAMER DICHT (ALLEEN ICM OPTIE 014)
- 049 GARAGE VERGROTEN 90CM
- 133 DAKRAAM 114X118CM ZIJGEVEL
- 212 OPENSLAANDE DEUREN ACHTERGEVEL
- 222 SCHUIFPUI ACHTERGEVEL
- 311 AFGESLOTEN ZOLDER
- 312 AFGESLOTEN GEDEELTE ZOLDER
- 313 AFGESLOTEN BERGING
- 341 DICHTE KEUKEN
- 342 DICHTE KEUKEN (DUBBELE DEUR)
- 403 VERPLAATSEN KEUKENINSTALLATIES

Een badkamer

om bij weg te dromen

Is wonen op een eiland jouw droom? Dan hoort daar een droom van een badkamer bij! Eentje die niet alleen praktisch en comfortabel is, maar ook volop ruimte biedt en een stijlvol design heeft.

Met een heerlijke douche of bad, hoogwaardig sanitair en een ruime keuze in mooie wand- en vloertegels. De inspirerende badkamers van Julia's Eiland maken jouw woondroom compleet!

TEGELWERK VOOR ELKE STIJL

Het tegelwerk van Wooniversum is afkomstig uit de Essentials Line van Procasa. Een mooie collectie met prachtige kleuren die zich heel goed voegen in elke stijl. Met uiteraard de praktische eigenschappen die je mag verwachten in een badkamer en toilet. Het tegelwerk wordt in alle woningtypen standaard uitgevoerd conform het Comfort pakket, bestaande uit witte wandtegels (25 x 33 cm) en vloertegels (30 x 30 cm) in zes stijlvolle kleuren: antraciet, basalt, hell grau, beige, braun en schlamm.

STANDAARD TOPKWALITEIT EN LUXE

Het Woonuniversum sanitair wordt aangeboden in drie pakketten: Comfort, Luxe en Excellent. Met welk pakket jouw badkamer en toilet standaard uitgevoerd worden? Dat hangt af van jouw type woning. Woon je straks in een rijwoning (type A), hoekwoning (type B) of herenhuis (type C)? Dan wordt jouw sanitair standaard voorzien van het Comfort pakket. Koop je een van de twee-onder-een-kapwoningen (type D, E, F) in Julia's Eiland? Dan krijg je standaard het Luxe pakket in je badkamer en toilet. Welk pakket het ook wordt, je bent altijd verzekerd van topkwaliteit en luxe. Zo worden de kranen geleverd door Hansgrohe; strak wit keramiek is van Villeroy & Boch.

DE ULTIEME BADKAMERBELEVING

Wil je nét dat beetje meer voor je badkamer? Dan kun je kiezen voor extra opties, zoals een bad of een extra wastafel. Ook heb je de mogelijkheid om je pakket te upgraden. Bijvoorbeeld van Comfort naar Luxe of Excellent. Of van Luxe naar Excellent. Kies het pakket dat bij je past en ga voor de ultieme badkamerbeleving!

Comfort, Luxe of Excellent?

Of je nu voor het standaard pakket of een upgrade gaat: je wilt natuurlijk wél eerst weten wat er in elk pakket zit. We zetten de belangrijkste onderdelen graag voor je op een rijtje:

Comfort pakket

Het Comfort pakket bestaat uit wit sanitair keramiek van Villeroy & Boch uit de O.Novo lijn en luxe Hansgrohe kranen uit de Logis lijn:

- Wandhangend wit toilet met diepspoelcloset
- Witte kunststof drukplaat
- Moderne fontein
- Wastafel met witte kunststof sifon
- Koudwater toiletkraan
- Eéngreeps wastafelmengkraan
- Verstelbare thermostaat douchekraan
- Langwerpige spiegel

Luxe pakket

Het Luxe pakket bestaat uit wit sanitair keramiek van Villeroy & Boch uit de Architectura lijn en luxe Hansgrohe kranen uit de Logis lijn:

- Wandhangend wit toilet
- Softclose en Quickrelease zitting
- Drukplaat in mat of glans chroom
- Moderne fontein
- Wastafel met sifon in chroom
- Koudwater toiletkraan
- Eéngreeps wastafelmengkraan
- Verstelbare thermostaat douchekraan
- Ronde spiegel met eventueel facet geslepen rand

Excellent pakket

Het Excellent pakket bestaat uit wit sanitair keramiek van Villeroy & Boch uit de Avento lijn en luxe Hansgrohe kranen uit de Logis en Metris lijn:

- Wandhangend wit toilet
- Softclose en QuickRelease zitting
- Drukplaat in mat of glans chroom
- Moderne fontein
- Wastafel met sifon in chroom
- Koudwater toiletkraan
- Eéngreeps wastafelmengkraan
- Verstelbare thermostaat douchekraan
- Ronde spiegel met eventueel facet geslepen rand

Afwerking- en inrichtingstaat

INRICHTING KAVEL	
Erfafscheiding openbaargebied voortuin	Beukhaag laag met leilinde in voortuin (bnr. 24-29, 40-45) Overige bnrs. beukhaag laag
Erfafscheiding openbaargebied zij-achtertuin	Hedra hekwerk (bnr. 1,8,9,15,19,20,24,29,30,39,40,45)
Woningtype A en B	Voorzijde tegelpad van betontegels
Woningtype C	Voorzijde tegelpad van betontegels en 2e rij naar de berging
Woningtype D, E en F	Voorzijde tegelpad van betontegels en 2e dubbele rij naar de berging (tbv parkeren)
Toegang tot entree	Pad van betontegels
Parkeren eigen terrein	Rijstrook van betontegels (type D, E en F)
Berging	Prefab berging (type A en B)
Vlonders	Houten vlonder (bnr. 4, 5, 16, 23, 34, 35 en type C, D, E en F)
Garage	Aangebouwd (type D, E en F)

AFWERKSTAAT GEVEL	
Woningtype type A	Oranje genuanceerd, wilverband, deels staand en voorzien van gekeimde rollagen boven kozijnen
Woningtype type B	Keimwerk, wildverband, voorzien van gekeimde rollagen boven kozijnen
Woningtype type C	Deels keimwerk en deels oranje genuanceerd, wilverband, deels staand en voorzien van gekeimde rollagen boven kozijnen
Woningtype type D	Keimwerk, wildverband, voorzien van gekeimde rollagen boven kozijnen
Woningtype type E	Rood genuanceerd, wilverband, deels staand en voorzien van gekeimde rollagen boven kozijnen
Woningtype type F	Wit keimwerk, wildverband, voorzien van gekeimde rollagen boven kozijnen
Metselwerk plint en garage	Zwartbruin
Buitenkozijnen	Kunststof - crèmewit
Buitenramen	Kunststof - crèmewit
Voordeur	Kunststof - deur met brievenbussleuf
Tuin- en bergingsdeuren	Kunststof - crèmewit
Garagedeur	Stalen kantel deur - kleur als voordeur
Raamdorpel	Schoonbeton
Hemelwaterafvoer	Kunststof - grijs
Goot	Kunsstof - wit
Dakpan	Keramische - antraciet en oranje bij type F

BOUWSYSTEEM - CONSTRUCTIE	
Fundering	Beton met prefab betonnen heipalen of in het werk gestort
Begane grond vloer	Geïsoleerde betonnen vloer met kruipruimte
Verdiepingsvloeren	Prefab betonnen vloer
Ankerloze spouwmuren	Prefab betonnen wand
Dak	Geïsoleerde houtendakelementen

BINNENINRICHTING	
Binnenwanden	Woningscheidend: geprefabriceerd beton Ruimtescheidend: gips- of gasbetonwanden
Binnenkozijnen en - deuren begane grond	Stalen kozijn met opdek deur
Binnenkozijnen en - deuren verdieping	Stalen kozijn met opdek deur
Trappen	Vuren hout
Keukeninrichting	Woning wordt zonder keuken opgeleverd. Mogelijkheid om een keuken te plaatsen (zie flyer projectkeuken)

SANITAIR	
Woningtype A, B en C	Pakket Comfort (zie omschrijving)
Woningtype D, E, en F	Pakket Luxe (zie omschrijving)
Wandtegels	Pakket Comfort (zie omschrijving)
Vloertegels	Pakket Comfort (zie omschrijving)

INSTALLATIES	
Elektra en media	Conform verkoopstukken
Verwarming HR CV ketel met radiatoren	HRE combiketel met vloerverwarming en radiatoren
Mechanische ventilatie	Natuurlijke toevoer en mechanische afvoer

Kijk op www.nieuwbouw-juliahof.nl voor de uitgebreide technische omschrijving van de woningen in Julia's Eiland fase 1.

Algemene informatie

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, keuzelijst meer- en minderwerk, 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 Juliahof VOF een samenwerking van BPD Ontwikkeling BV en Volker Wessels Vastgoed. De woningen worden gebouwd door Boele & van Eesteren. Bij aankoop van een woning sluit je een koopovereenkomst met Ontwikkelingscombinatie Juliahof VOF ("verkoper") voor de levering van de grond en sluit je een aannemingsovereenkomst met Boele & van Eesteren ("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, tegen meerprijs, met extra's worden afgewerkt. Hiervoor krijg je keuzelijst meer- en minderwerk, waaruit je keuzen kunt maken. De eventueel op de tekeningen in deze brochure aangegeven keuzemogelijkheden behoren niet tot de standaard levering. In de hiervoor genoemde keuzelijst zijn de kosten hiervan opgenomen. Behalve keuzes uit de keuzelijst kun je tevens individuele wensen kenbaar maken. In de KAO-stukken tref je daar uitvoerige informatie over aan.

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 VOF Juliahof. De termijnen uit de aannemingsovereenkomst worden voldaan aan Boele & van Eesteren.

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
Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voorbehouden aan Boele & van Eesteren. Eveneens moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. 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 uw 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 Westland. 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. Daarnaast kun je ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan VOF Juliahof 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. E.e.a. conform de door Woningborg vastgestelde regels.

ENERGIE PRESTATIE COËFFICIËNT (EPC)
Het Bouwbesluit schrijft voor dat een woning aan een bepaalde Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) moet voldoen. Deze EPC geeft de energiezuinigheid van een woning weer. Met name de oriëntatie en het (gevel) ontwerp, de isolatiewaarden van de gevel, het dak, de begane grondvloer, de buitenbeglazing en de energiezuinigheid van de installaties zijn van invloed op de EPC. De eisen gesteld in het bouwbesluit ten tijde van de aanvraag bouwvergunning gaan uit van een EPC van 0,4.

Advertentie Rabobank

Is wonen op Julia's Eiland betaalbaar?

Binnen een week weet je het!

Hypotheek binnen een week: snel weten waar je aan toe bent.
Een huis kopen is best spannend. Soms wil je snel kunnen beslissen.
En wil je snel zekerheid of je een hypotheek kunt krijgen. Daarom kun je
bij de Rabobank binnen een week een hypotheek afsluiten.
Meer informatie vind je op www.rabobank.nl/hypotheek

Een aandeel in elkaar

Rabobank

Julia's eiland is een samenwerking van VolkerWessels Vastgoed en BPD

VolkerWessels Vastgoed levert een bijdrage aan een leefbare samenleving

Als zelfstandige, onafhankelijke en nationale werkmaatschappij binnen de VolkerWessels groep voelen wij ons optimaal thuis in de wereld van creatie, ontwikkeling en realisatie van kwalitatief hoogwaardige leef-, woon- en werkomgevingen. De combinatie van handelen in vrijheid, beschikken over de expertise van een hecht netwerk aan ervaren specialisten binnen de groep en – zeker niet in de laatste plaats – gebruik maken van de gedegen marktpositie van onze moederorganisatie, maakt VolkerWessels Vastgoed een interessante en betrouwbare partner.

Opdrachtgevers en andere partners ontdekken bij ons een brede expertise als het gaat om architectuur, bouwkunde, duurzaamheid, economie, infrastructuur, marketing, productontwikkeling en stedelijke vernieuwing. Ons team van ruim 30 specialisten werkt op nationale schaal vanuit Nieuwegein.

VolkerWessels VASTGOED

"VolkerWessels Vastgoed wil met haar ontwikkelingen een bijdrage leveren aan een leefbare samenleving, waarbij de gebouwde omgeving bijdraagt aan een duurzame planeet en aan gezonde en gelukkige bewoners".

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 CO_2-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

bpd creating living environments

NIEUWBOUW-JULIAHOF.NL

EEN SAMENWERKING VAN

bpd

VolkerWessels VASTGOED

AANNEMER/GARANTIEGEVER

Boele & van Eesteren

Boele & van Eesteren

Laan van Vredenoord 14

2289 DJ Rijswijk

T 070-4144200

E info@boel.nl

VERKOOPINFORMATIE

OLSTHOORN makelaars

Olsthoorn Makelaars

Santiagosingel 1, 2548 HN Den Haag

T 070 - 308 46 56

E info@olsthoornmakelaars.nl

SANTEN & GASILLE MAKELAARS

Santen & Gasille Makelaars

Plein 2, 2291 CC Wateringen

T 0174 - 29 77 41

E cvdv@santen-gasille.nl

bpd

BPD

Poortweg 2, 2612 PA Delft

T 088 - 712 28 47

E verkoop.zuidwest@bpd.nl

JULIAHOF

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.

Maart 2017