



Herontwikkeling Wilhelminahoeve

KOPERSBROCHURE WONING 10C

28 november 2025





VAN HERK BOUW BV

Industrieweg 3

2871 JE Schoonhoven

Tel. : 0182-38 26 95

www.vanherkbouw.nl



Wonen in de herontwikkelde Wilhelminahoeve Cothen

GENIETEN VAN RUST EN GROEN

Tot op latere leeftijd nog zorgeloos wonen in een rustieke omgeving vol luxe en groen? Woonproject Wilhelminahoeve' maakt dit mogelijk in het buitengebied van Cothen. In een karakteristieke boerderij en omliggende opstallen worden 9 prachtige woningen gerealiseerd, waar het bewoners aan niets ontbreekt. Dagelijks wandelen door het gemeenschappelijke privépark, even van de rust genieten in de boomgaard of eigen groenten verbouwen in een moestuin? Met een ruim privépark is voor iedereen een zee aan ruimte en vrijheid te vinden. Daarnaast beschikken alle woningen over een eigen terras. Dankzij de samenwerking met Buurtzorg Nederland is de stap naar alle gewenste zorg 24 uur per dag dichtbij. Het project biedt zo een unieke mogelijkheid om in rust en ruimte te kunnen genieten van een heerlijk en vitaal leven.

Natuurlijke omgeving

Woonproject 'herontwikkeling Wilhelminahoeve' wordt gerealiseerd aan de Groenewoudse weg 10, te Cothen. Cothen is een pittoresk dorpje gelegen in de provincie Utrecht, in het hart van Nederland. Het dorp maakt deel uit van de gemeente Wijk bij Duurstede en heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Met een bescheiden inwoneraantal biedt Cothen een knusse en gemeenschapsgerichte sfeer waarin de bewoners trots zijn op hun lokale erfgoed.

De omgeving van Cothen wordt gekenmerkt door een typisch Nederlands landschap, met uitgestrekte polders, waterwegen en boomgaarden. Het dorp ligt aan de rivier de Kromme Rijn, die een belangrijke rol heeft gespeeld in de ontwikkeling van het gebied. De rivier was vroeger een belangrijke handelsroute en heeft bijgedragen aan de welvaart van Cothen en omliggende dorpen. De rivier is ook het verbindende element van de streek; ze dient als voedingsbodembodem voor de kersen- en fruitteelt, als landschappelijk element voor de kastelen en landgoederen en is onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Eén van de historische hoogtepunten van Cothen is het Kasteel Rhijnestein. Dit kasteel dateert uit de 13e eeuw en is in de loop der eeuwen meerdere malen verbouwd en gerestaureerd.

De dorpskern van Cothen is charmant, met een aantal oude gebouwen en een dorpsplein waar regelmatig evenementen en markten worden gehouden. De lokale kerk is een centraal punt in het dorp en een voorbeeld van de religieuze geschiedenis van de regio.

Ondanks zijn kleine omvang heeft Cothen een levendige gemeenschap met verschillende verenigingen en clubs. Van sport tot cultuur, er is voor ieder wat wils.

De Wilhelminahoeve is de oorspronkelijke benaming van deze unieke boerderij. Een gebied dat gekenmerkt wordt door veeteelt en heerlijk ruikende fruitboomgaarden. In deze weelderige omgeving wordt een monumentale boerderij met schuur omgetoverd tot luxe woningen. Met veel oog voor oorspronkelijke details ontstaat zo een unieke, landelijke woonomgeving. Op een terrein van ruim twee hectare groot wordt een gemeenschappelijke tuin als park ingericht.

Parkeermogelijkheden zijn, uit het zicht, aanwezig op eigen terrein. In de naaste omgeving vindt men alle benodigde en stedelijke voorzieningen van Wijk bij Duurstede, Houten en Utrecht.

Met zorg voor elkaar

Er wordt samengewerkt met Buurtzorg Nederland. Hierdoor is er 24 uur per dag een bekend aanspreekpunt voor handen die de juiste zorg kan bieden of inschakelen voor de toekomstige bewoners. Van een eerste antwoord bij zorgvragen tot acute medische hulp. Het sociale karakter met de medebewoners zorgt voor een welkome aanvulling hierop. Of het nu gaat om een wandeling door het prachtige landschappelijke privépark of een gezellig drankje op een van de terrassen. Vereenzaming is verleden tijd. Daarnaast zijn in alle woningen de nodige faciliteiten aangebracht die het luxe woongenot tot op latere leeftijd mogelijk maken. Zorgeloos genieten noemen we dat!

Boerderijwoningen

In de voormalige karakteristieke boerderij met bijgebouwen komt nog 1 extra woning in de verkoop. Deze luxe woning heeft een inhoud van circa 670m³. Dit is nog exclusief de externe bergingen en buitenruimtes. De woning heeft alle voorzieningen op de begane grond; woonkamer, open keuken, slaapkamer en badkamer. Op de eerste verdieping is nog een slaapkamer gepositioneerd met een technische ruimte met mogelijkheid voor een tweede badkamer en ruime open overloop. Hierdoor is het ook voor kinderen en kleinkinderen gemakkelijk om te blijven logeren. Ook zij zullen zich helemaal thuis voelen hier. Alle woningen worden sleutelklaar opgeleverd en hebben een luxe afwerkingsniveau, inclusief een in overleg te bepalen keuken en badkamerinrichting.

Op het erf heeft iedere woning een eigen berging van 6,4 m². De zonnepanelen van deze woning worden op het dak van de bergingen elders op het erf gemonteerd. Deze worden gekoppeld aan de eigen meter in de woning. De woningen hebben allemaal een eigen meter. Alle woningen hebben hun eigen voorzieningen en zijn zelfstandig. De gezamenlijk ruimten die onderdeel vormen van het 'erfdeelpincipe' zoals het park, de boomgaard en de moestuin zijn gezamenlijk en worden opgenomen in de VvE.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Locatie

Groenewoudse weg 10, 3945 BC, Cothen

Woning

Woning 10C

Gezamenlijke ruimten

Gebruik oppervlak

ca. 136m²

Peil

Het peil van het gebouw is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanuit dit peil worden alle hoogtes en diepte gemeten. De plafondhoogte op de begane grond bedraagt circa 3,2/2,6 meter. Op de verdieping circa 2,6 meter.

Grondwerk en bestrating

De nodige grond- en graafwerkzaamheden worden verricht voor fundering, rioleringen en nutsvoorzieningen (water, elektra). Ter plaatse van de inpandige entree van de woningen wordt het straatwerk uitgevoerd in gebakken klinkerwerk.

Riolering

De riolering wordt uitgevoerd in dikwandig pvc. Het geheel voldoet aan de voorschriften van de gemeente. De diverse lozingstoestellen worden op het rioleringsstelsel aangesloten. De riolering wordt aangesloten op het bestaande gemeenteriool. Regenwater wordt via een separaat rioleringsstelsel afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Constructies, fundering en vloeren

Funderingen zijn bestaand en op staal gefundeerd. De begane grondvloer wordt voorzien een isolatielaag met daarop een zandcement dekvloer. De bergingsvloer is een betonvloer welke monolithisch is afgewerkt. De verdiepingsvloeren worden opgebouwd van een vuren houten balklaag met hierop aangebracht een 18mm vloerplaat. De onderzijde van de verdiepingsvloer wordt voorzien van een verlaagd gipsplafond om de installaties weg te kunnen werken. De bovenzijde van de verdiepingsvloeren is gereed om een vloerafwerking op aan te brengen.

Daken

De bestaande houten spanten en gordingen worden plaatselijk verbeterd. De bestaande dakconstructie wordt voorzien van dakisolatie. De onderzijde van de dakconstructie wordt ook afgewerkt met gipsplaten op rachelwerk. De buitenzijde zal weer worden voorzien van de oorspronkelijke Mulderpannen.

Het platte dak van de dakkapellen/kaders wordt voorzien van een bitumeuze dakbedekking afgewerkt met aluminium daktrim.

Gevels

De bestaande metselwerk gevels worden gereinigd en waar nodig opgeknapt. De binnenzijden van de bestaande gevels worden in de woning voorzien van geïsoleerde voorzetwanden.

Binnenmuren

Alle binnenwanden en woningscheidende wanden worden uitgevoerd in houtskeletbouw van variabele diktes. De wand in de entree van de woningen wordt voorzien van houten potdekselwerk in de kleur zwart.

De bergingen zijn geheel opgebouwd van een houten stijl en regelwerk, met daarop verticaal houten potdekselwerk in de kleur zwart. De binnenzijde van de bergingen worden afgewerkt met een interieurplaat triplex onbehandeld.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hout. De buitenkozijnen worden uitgevoerd in de kleur antraciet. De kozijnen en/of in de bestaande gevels worden waar nodig vervangen door nieuwe kozijnen. Draairichting van de ramen en deuren zoals aangegeven op de tekeningen. Alle toe te passen hang- en sluitwerken en sloten hebben een inbraakwerende uitvoering (SKG**).

Beglazing

Alle buitenkozijnen worden voorzien van HR++ isolatieglas. Waar nodig zullen beglazingen worden toegepast in letselwerende uitvoering.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen in de woningen zijn van hout en worden voorzien van stompe binnendeuren.

Trappen en balustrades

De trappen in de woning worden uitgevoerd als zogeheten dichte onder- en boven kwart vurenhouttrappen, dekkend gegrond. De balustrades langs de trap en vloerrand op de eerste verdieping wordt uitgevoerd in een houten spijlen hekwerk. Voor toegang tot de 2e verdieping word een opklapbare vliveringtrap gemonteerd.

Wand- en plafondafwerking

Alle wanden en plafonds in de woning worden, voor zover niet afgewerkt met tegelwerk of andere bekleding, voorzien van sauswerk.

Tegelwerk

Het volgende tegelwerk wordt aangebracht:

Wandtegelwerk:

- Wandtegels van ca. 30 x 30 cm
- Wanden in toiletruimten begane grond tot ca. 1200 mm boven vloer
- Wanden in badkamer begane grond tot ca. 2200 mm boven vloer

Vloertegelwerk:

- Vloertegels van ca. 30 x 30 cm
- Gehele vloer in hal, toilet- en doucheruimten

Voor de aankoop van de wandtegels is een stelpost van € 36,- /m² incl. BTW opgenomen, voor vloertegels is een stelpost van € 48,-/m² incl. BTW opgenomen. Aanbrengen van de tegels is inbegrepen in de aanneemsom.

Ventilatie

Het principe van ventilatie is gebaseerd op natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. Natuurlijke toevoer geschiedt door de aan te brengen ventilatieroosters boven enkele gevelkozijnen in de woonkamers, slaapkamers en dergelijke. Mechanische afvoer wordt voorzien in keuken, toilet en doucheruimte. Type en capaciteit volgens bouwfysische berekeningen.

Water en sanitair

De waterleiding wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Koudwaterleidingen worden aangelegd en aangesloten op alle sanitaire toestellen, de wasmachineaan-

sluiting en de vulkraan voor de verwarmingsinstallatie. Koud- en warmwaterleidingen worden aangelegd en aangesloten op mengkranen van wastafel en douche/ bad combinatie. De aansluitingen voor de keuken zullen nader afgestemd worden.

Ten behoeve van de aankoop en montage van de benodigde sanitaire apparaten, douchecombinatie, wastafel en mengkranen is er een stelpost opgenomen van € 8.000,- incl. BTW per woning.

Elektra

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het zogenaamde centraaldozensysteem, geheel volgens de NEN 1010. De leidingen worden zo veel mogelijk weg-gewerkt in wanden, vloeren en plafonds. De wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in de kleur wit. Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen in de woning is volgens de NEN 1010.

Hoogten wandcontactdozen, schakelaars e.d.:

- Alle schakelaars en wandcontactdozen bij schakelaars op ca. 1050 mm boven de vloer.
- Wandcontactdozen boven aanrechtblad in de keuken op een hoogte van ca. 1250 mm boven de vloer.
- Overige stopcontacten worden op een hoogte van 300 mm boven vloer aangebracht.

De elektrische installatie ten behoeve van de bergingen worden aangesloten op de meterkast in de woning middels een aparte groep.

Het berginggebouw komt een meterkast voorziening, waarop de buitenverlichting en de verlichting van de algemene ruimtes aangesloten zal worden (entree/erfverlichting). Tevens worden de elektrische laadpalen op de parkeerplaats daarop aangesloten. Deze kosten zullen met de VvE verrekend worden.

Zonnepanelen t.b.v. stroomopwekking (hellend dak)

De zonnepalen uitvoeren als opdaksysteem per woning 6 stuks Trina zonnepaneel 425WP FB met omvormer.

Communicatie-installatie

De telefooninstallatie wordt uitgevoerd met een aansluiting vanuit de meterkast naar de woonkamer.

De woning zal worden aangesloten op glasvezel.

Verwarmingsinstallatie

Per woning wordt er een luchtwarmtepomp met warmwater-voorziening geïnstalleerd. De begane grond wordt voorzien van vloerverwarming, op de slaapkamer 1e verdieping wordt een laagtemperatuurradiator geplaatst.

De leidingen van de verwarmingsinstallatie worden zoveel mogelijk weggewerkt in afwerkklagen van de vloeren. Als grondslag voor de berekening van warmteverliezen wordt uitgegaan van de ontwerpcondities zoals aangegeven in NEN-5066 en ISSO-51. Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, alsmede bij gesloten ramen en deuren moeten minimaal de volgende temperaturen bereikt en gehandhaafd kunnen worden:

Entree voor de woning is onverwarmd.

Hal, toilet: 18 °C

Woonkamer, keuken: 22 °C

Slaapkamers: 20 °C

Badkamer: 22 °C

Keuken

De keuken kan door de koper zelf worden uitgezocht bij een te kiezen keukenleverancier. Voor de aankoop, de montage, het wandtegелwerk in de keuken en het aansluiten van de apparatuur op de installaties is een stelpost opgenomen van € 10.000,- incl. BTW.

Het standaard voorbereidende leidingwerk om de keuken op aan te sluiten zit in de aanneemsom. Eventueel specifieke aanpassingen kunnen worden afgeprijsd.

WEGWIJZER BIJ AANKOOP

Het tekenen van de aannemings-overeenkomsten.

Met het tekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom aan de aannemer. Eén en ander behoudens contractuele ontbindende- en opschortende voorwaarden.

De aanneemsom wordt u gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld.

Verbouwgarantie

De Verbouwgarantie biedt extra zekerheid bij verbouw, onderhoud en renovatie. U bent verzekerd tegen de grootste financiële risico's. Met de Verbouwgarantie van Bouw Garant heeft u de zekerheid dat:

- Bij faillissement van uw aannemer de extra afbouwkosten worden vergoed.
- U garantie heeft op verborgen en constructieve gebreken (na oplevering).
- Als u de Verbouwgarantie heeft afgesloten ontvangt u een certificaat. Dit is het bewijs dat u garantie heeft.

Bouw Garant

Kiezen voor een Bouw Garant-aannemer, dat is kiezen voor optimale zekerheid bij uw bouw-, verbouw- of renovatieproject. Dit zijn de zekerheden van Bouw Garant:

- Iedereen kan zich aannemer noemen, maar Bouw Garant-aannemer word je alleen als je over de juiste diploma's en verzekeringen beschikt. Als u een Bouw Garant-aannemer inschakelt, bent u er zeker van dat u werkt met een ervaren vakman die zijn zaken op orde heeft.
- Om het Bouw Garant-keurmerk te mogen dragen, moet een bouwbedrijf aan een reeks van kwaliteitseisen voldoen. Die eisen hebben onder meer te maken met de wijze van offren, hoe hij meer- en minderwerk berekent en zijn werkwijze bij oplevering. Ook zaken als de kredietwaardigheid worden gecontroleerd. Als de aannemer het Bouw Garant-keurmerk eenmaal heeft, wordt hij regelmatig getoetst door een onafhankelijke instantie.
- Een Bouw Garant-aannemer moet aantonen dat hij ervaring heeft in de bouw. Hij moet minimaal twee jaar actief zijn als aannemingsbedrijf en onder de activiteit 'hoofdaannemingsbedrijf in de bouwnijverheid' ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel. Zo weet u zeker dat de aannemer u goed kan adviseren en het werk naar behoren uitvoert.

Een Bouw Garant-aannemer maakt duidelijke afspraken en zet die voor u op papier. Die afspraken gelden niet alleen voor de offerte, maar voor het hele traject tot en met de oplevering. U komt dus nooit voor onaangename verrassingen te staan.

Mocht er toch iets misgaan tijdens de bouw en u komt zelf met uw aannemer niet tot een oplossing, dan biedt de klachtenregeling van Bouw Garant uitkomst. We doen er alles aan om samen met u en uw aannemer tot een oplossing te komen.

Bouw Garant-garantie voor extra zekerheid

Als u een Bouw Garant-garantie afsluit, kunt u rekenen op extra zekerheid, bijvoorbeeld bij faillissement van uw aannemer. Het bouwproject wordt dan toch voltooid.

Bouw Garant-aannemers zijn aangesloten bij de Geschillencommissie Verbouwingen en Nieuwbouw. Dit is een onafhankelijke instantie die u kunt inschakelen als u een probleem heeft met uw aannemer, waar u samen of na tussenkomst van Bouw Garant niet uitkomt. De Geschillencommissie is opgericht door de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en Bouw Garant.

Algemene financieringsinformatie

In de totale aannemingssom die in de aannemingsovereenkomst vermeld staat zijn de volgende kosten in opgenomen:

- Bouwkosten (exclusief meerwerk)
- De eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering
- De omzetbelasting (BTW)

Het risico van prijsstijgingen is in de aanneemsom inbegrepen. Alleen een eventuele wijziging van het Btw-tarief door de rijksoverheid zal ingevolge de wettelijke voorschriften worden doorberekend.

Meer- en minderwerk

Naast de in deze technische omschrijving omschreven standaardafwerkingen bestaat de mogelijkheid om aan individuele wensen tegemoet te komen.

Wij bieden u de mogelijkheid om in een persoonlijk gesprek uw wensen te bespreken. Na het persoonlijk gesprek worden uw individuele wensen uitgewerkt in een offerte. Deze offerte ontvangt u in tweevoud. Indien u akkoord gaat met deze offerte kunt u één exemplaar voor akkoord getekend retour zenden, rekening houdend met de sluitingsdata.

De definitieve onderdelen uit de individuele aanbieding, meer- en minderwerklijst, invulling stelposten worden verwerkt in een totaaloverzicht meer- en minderwerk, welke ter controle naar u wordt gestuurd. Bij akkoord word dit doorgegeven aan de uitvoerende op de werkplaats.

Wijzigingen na de start van de bouw zijn slechts mogelijk tot een bepaalde datum. Deze datum wordt gedurende de bouw bekend gemaakt. Na deze datum laatste datum kunnen wijzigingen niet meer worden aanvaard.

Meer- en minderwerk wordt niet eerder uitgevoerd dan nadat dit door de aannemer aan de opdrachtgever is bevestigd.

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 dient dit zelf aan te vragen vanwege verplichtingen die u als gebruiker aangaat met het waterleidingbedrijf.
- Aanvraag levering energie. Tot de oplevering van uw woning zorgt de bouwer 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.

Aanvraag telefoonaansluiting of verhuizing van uw huidige telefoonaansluiting. Aanvraag door u zelf tijdig indienen bij uw telefoonbedrijf.

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, dat wil zeggen de laatste termijn(en). 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
- De aannemer/uitvoerder

AFWERKSTAAT WONING

	Begane grond									1 ^{ste} verdieping				2 ^{de}
	Entree	Hal	Slaapkamer 01	Woonkamer	Keuken	Trapkast	Meterkast	Badkamer	Toilet	Slaapkamer 02	Overloop	Berging/techniek	Vides	Bergzolder
Vloerafwerking														
Zandcement dekvloer 80 mm		x	x	x	x	x	x	x	x					
Vloertegelwerk		x						x	x					
18 mm vloerplaat										x	x	x		x
Straatwerk klinkerwerk op zandpakket	x													
Wandafwerking														
Pleisterwerk		x	x	x	x			x	x	x	x	x	x	
Sauswerk		x	x	x	x					x		x	x	
Wandtegelwerk								x*	x*					
Onafgewerkt						x	x							x
Houten bekleding potdeksel zwart	x													
Plafondafwerking														
Gipsplaat		x	x	x	x			x	x	x	x	x	x	
Sauswerk		x	x	x	x			x	x	x	x	x	x	
Bestaande nieuwe en oude houtconstructie en balkenlagen (onbehandeld)	x													

x* - Tegelwerk in toilet is tot circa 1200 mm vanaf afgewerkte vloer. In de badkamer is het tegelwerk tot circa 2200 mm vanaf afgewerkte vloer

VOORGEVEL



RECHTERZIJGEVEL



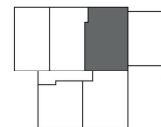
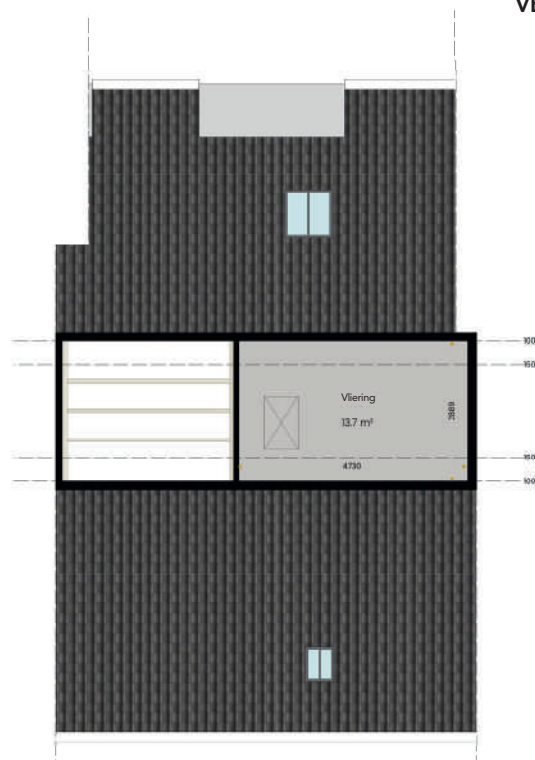
LINKERZIJGEVEL



ACHTERGEVEL



Aan de plattegronden/tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

WONING 10C**BEGANE GROND****VERDIEPING****VLIERING**

Aan de plattegronden/tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.



VAN HERK BOUW BV

Industrieweg 3
2871 JE Schoonhoven
Tel. : 0182-38 26 95
www.vanherkbouw.nl