WOBO Vastgoed

Duurzame en comfortabele woningen

‘t Smidshof – Wonen in het groen

6 levensloopbestendige benedenwoningen en 2 bovenwoningen

Heerlijk wonen in een groene omgeving

Op een schitterende locatie in Lichtenvoorde bouwen we ‘t Smidshof, een luxe woonconcept met 8 royale, stijlvolle woningen. Duurzaam gebouwd met hoogwaardige materialen. Eigentijds en comfortabel.

De woningen staan in een hofje en bestaan uit 6 levensloopbestendige woningen en 2 bovenwoningen, ieder met 2 slaapkamers en een overdekt terras of balkon. De woningen zijn maximaal duurzaam en voorzien van moderne geluidsarme en energie efficiënte installaties. Alles wat een woonomgeving comfortabel en uniek maakt, hoort standaard bij deze nieuwe woning.

Uniek, stijlvol, comfortabel, groen, duurzaam en noaberschap!

Legenda:
- Het plan
- A+++ is de norm
- Wat we gaan bouwen
- Wegwijzer bij aankoop

Een project van:
WOBO Vastgoed

Het plan

Rustig gelegen locatie in het groen

‘t Smidshof ligt op een mooie locatie in Lichtenvoorde. Het is rustig gelegen, niet ver van het centrum en dichtbij belangrijke voorzieningen. Het hofje is ontsloten via de Derde Broekdijk in Lichtenvoorde, een ideaal startpunt om de mooie omgeving in te trekken op de fiets of om te wandelen. Lichtenvoorde zelf ligt zeer centraal in de Achterhoek. Met de auto ben je via de N18 in minder dan een half uur in het centrum van Doetinchem.

In het hofje worden drie paviljoens gebouwd rond een centrale plek. De eigentijdse architectuur en de ligging van de woningen in het groen zorgen voor privacy, beschaduwing en verbinden de binnen- en buitenruimte met elkaar.

‘t Smidshof | Lichtenvoorde

Het hofje met een eigen karakter

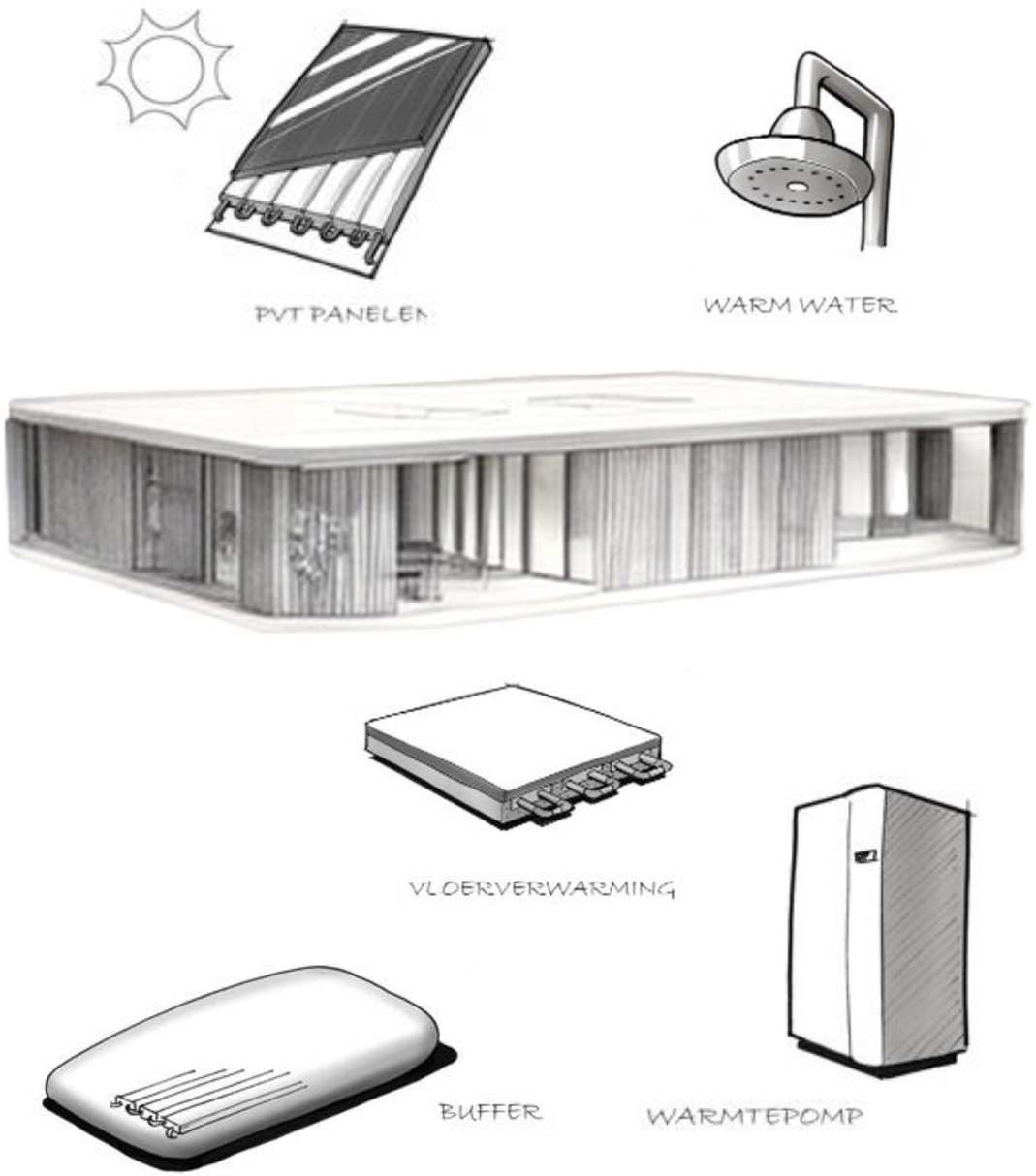
De woningen op het ‘t Smidshof hebben een eigentijdse architectuur en zijn gelegen in een parkachtige omgeving. De paviljoens staan losjes in het groen en concentreren zich rond een centrale plek, met een weelderige, kleurrijke beplanting en met mooie bestaande en nieuw geplante bomen. Groene, dichte erfafscheidingen ontnemen het zicht op de aangrenzende percelen. ‘t Smidshof wordt ontsloten via de Derde Broekdijk en is voorzien van ruime privé parkeerplaatsen, waarbij iedere woning 2 parkeervakken in eigendom heeft. De parkeerplekken zijn bij de ingang van het Smidshof gesitueerd.

Unieke woningen

Het Smidshof bestaat uit 8 luxe, duurzame woningen, verdeeld over 3 paviljoens.
Paviljoen 1 bestaat uit 4 woningen: 2 levensloopbestendige (beneden)woningen en 2 bovenwoningen. Paviljoen 2 en 3 bestaan ieder uit 2 levensloopbestendige (beneden)woningen. Het bruto woonoppervlakte (dakvlak) van de woningen varieert van ca 90 m2 tot 135 m2. Alle woningen hebben 2 slaapkamers en een overdekt terras of balkon. De benedenwoningen hebben een eigen tuin. De uitstraling, het materiaalgebruik en de details van de woningen zijn identiek waardoor er rust en eenheid ontstaat. De woningen zijn duurzaam, gasloos en voldoen aan de eisen van BENG (Bijna Energieneutraal). Iedere woning is voorzien van een berging. De entree van alle woningen ligt aan een verhard karrespoor, waardoor boodschappen gemakkelijk voor de deur uitgeladen kunnen worden.

MAXIMAAL DUURZAAM
MAXIMAAL COMFORT

A+++ is de norm voor alle woningen



Zorgeloos en toekomstvast
De woning is voorzien van allerlei energiebesparende maatregelen, waardoor de energielasten beperkt zijn. De woning wordt zonder gasaansluiting gebouwd en beschikt over een duurzame, geluidsarme en energie-efficiënte installaties voor het ventileren, het verwarmen en het koelhouden van de woning. De constructie van de woning bestaat vooral uit hout. Dit heeft een positief effect op de stikstofuitstoot maar vooral op het leefcomfort!

Hoogwaardige isolatie
De woning wordt gebouwd met hoogwaardige (geluids)-isolatiematerialen in de gevel, de (begane) grondvloer en het dak en met goed isolerende beglazing. De woningen zijn luchtdicht, waardoor warmteverliezen worden beperkt. Met deze maatregelen leggen we de basis voor een zo klein mogelijke energiebehoefte.

Ventilatie en isolatie
Bij een goed geïsoleerde en luchtdichte woning is gezonde luchtverversing heel belangrijk. En dan natuurlijk het liefst op een energiezuinige en comfort verhogende wijze. Dit wordt gerealiseerd met de houtbouw en met vocht regulerende isolatie in combinatie met slimme ventilatie. Hetgeen zorgt voor een comfortabel, milieuvriendelijk en gezond binnenklimaat in de woning.

Warmtepomp en PV Panelen
De warmtepomp gebruikt de PV panelen en het water in de bufferzak of een buitenunit om op een efficiënte en geluidsarme wijze de woning te verwarmen via vloerverwarming en zorgt ervoor dat er voldoende warm tapwater beschikbaar is. De PV panelen op het dak voorzien de woning van stroom en kan de warmte die niet direct nodig is opslaan in de waterzak. De bufferzak is onderhoudsvrij en wordt geplaatst in de kruipruimte.

Smart Home
In de woning kun je tal van functies in het smart home systeem integreren. Standaard is de verlichting schakelen en screens bedienen aan het systeem gekoppeld. Dit kan naar wens uitgebreid worden door bijvoorbeeld een alarm te integreren of door de mogelijkheid om scènes te creëren, zoals een filmavond met passende verlichting en gesloten gordijnen. En dat alles is in een Smart Home met slechts één druk op de knop te realiseren.

Zonwering
Door de ruime overstekken zorgt het gebouw zelf voor de nodige zonwering. Daarnaast bieden screens, geplaatst bij de ramen, bescherming tegen oververhitting van de woning.

Wat we gaan bouwen

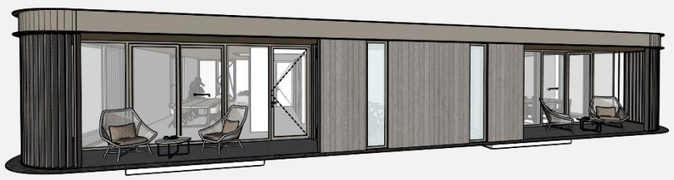
Duurzaam, efficiënt en esthetisch

Paviljoen 1:

- 2 bovenwoningen
- 2 benedenwoningen
- Bruto vloeroppervlakte 90 m^2 per woning

Paviljoen 2:

- 2 geschakelde woningen
- Bruto vloeroppervlakte 135 m^2 per woning



Paviljoen 3:

- 2 geschakelde woningen
- Bruto vloeroppervlakte 135 m^2 per woning

Interieur impressie

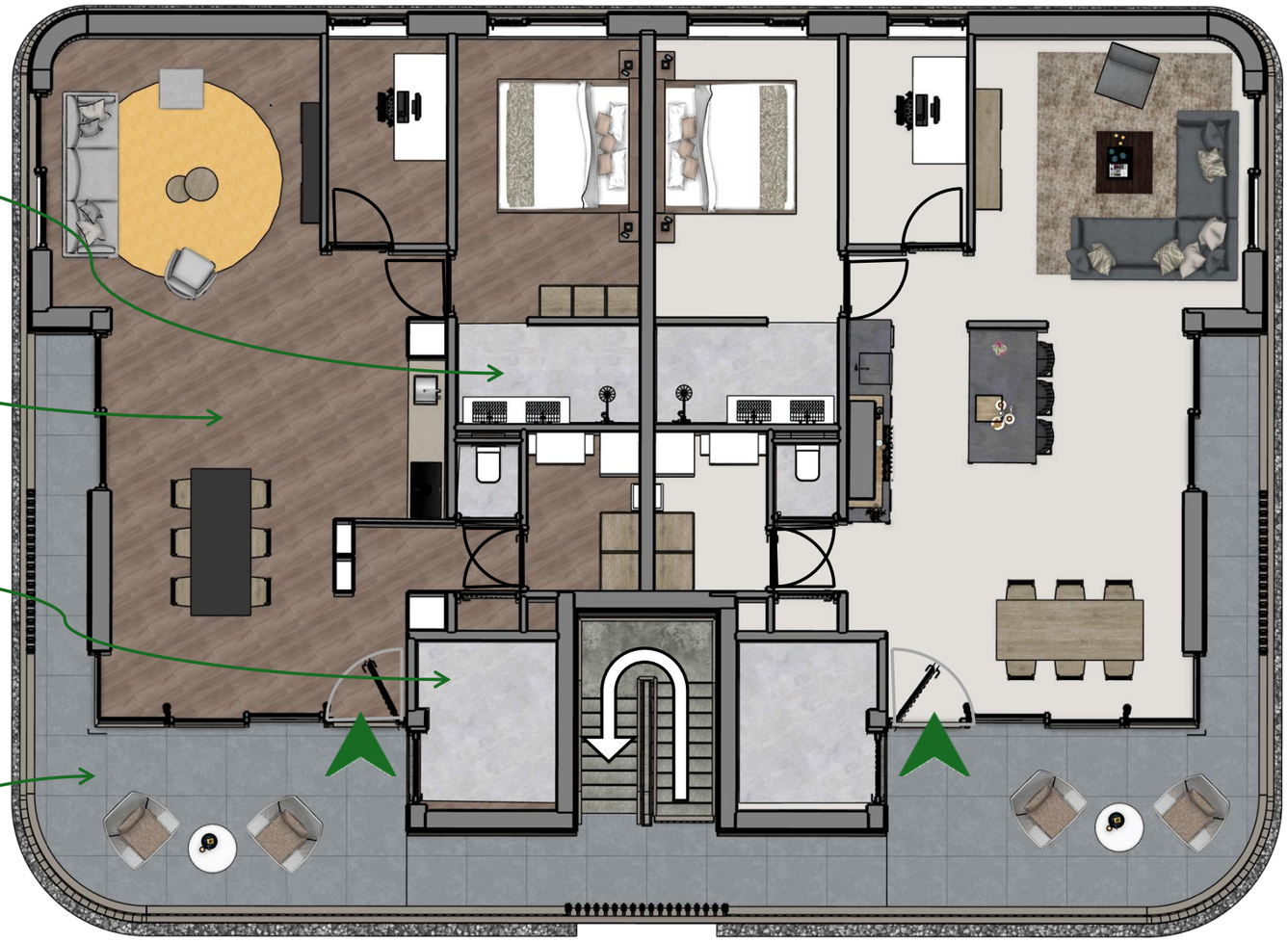
Paviljoen 1 bovenwoning 1.1

Paviljoen 1
Bovenwoning 1.1 en 1.2

Ruime bovenwoning voorzien van overdekt terras aan de voorzijde en een schuifpui aan de voorzijde van de woning. Voorzien van een ruime slaap en logeerkamer. Netto woonoppervlakte ca 82 m2 inclusief berging. Extra berging van 2,4 m2 op de begaande grond voor o.a. stallen van fietsen.

Iedere woning beschikt over 2 parkeerplaatsen.

Het leveren en aanbrengen van de keuken en het sanitair is optioneel. De opstelplaats van de keuken wordt standaard voorzien aansluitpunten.



Bovenwoning 1.1

Bovenwoning 1.2

Interieur impressie

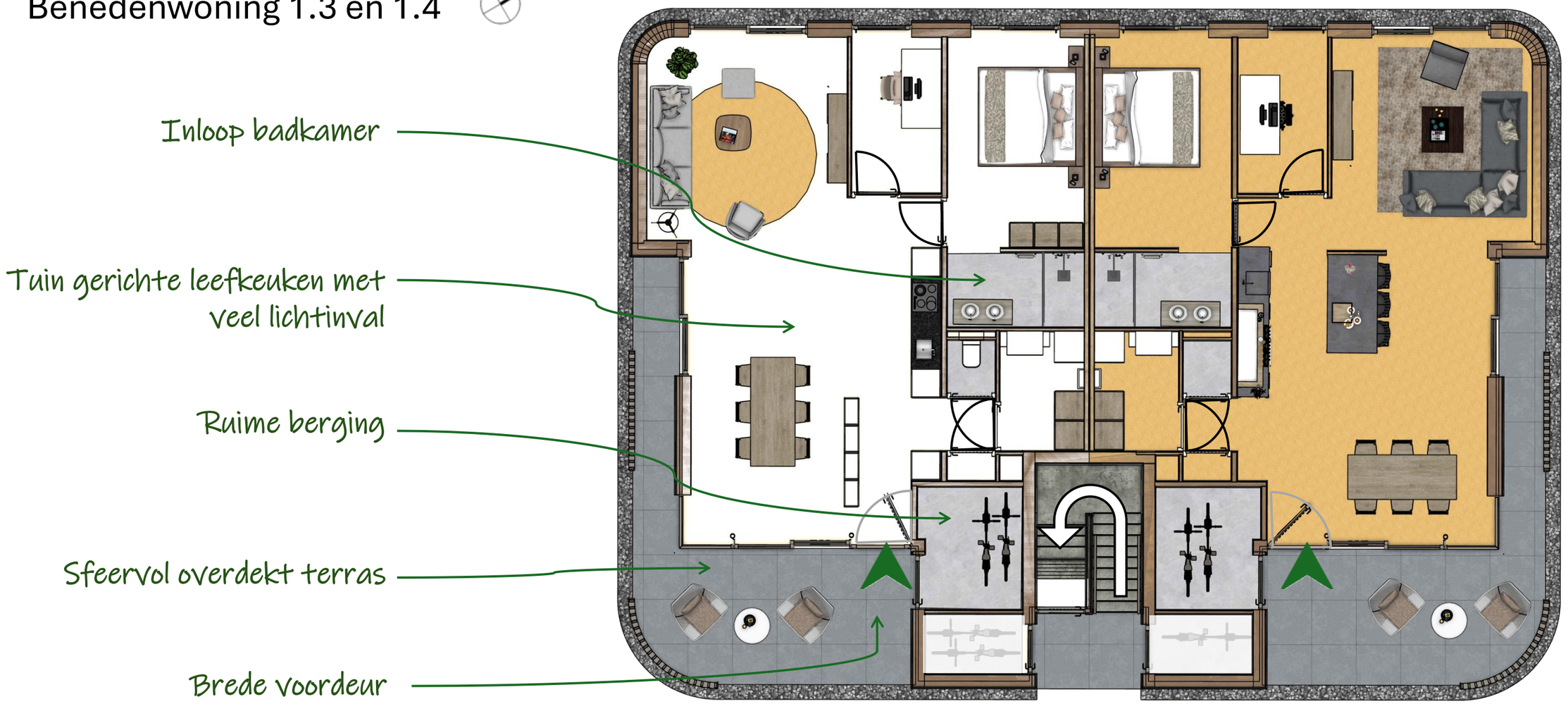
Paviljoen 1 benedenwoning 1.3

Paviljoen 1
Benedenwoning 1.3 en 1.4

Ruime levensloopbestendige benedenwoning voorzien van overdekt terras aan de voorzijde en een schuifpui zowel aan de voor- en achterzijde als aan de zijkant van de woning. Voorzien van een ruime slaap en logeerkamer. De woonkeuken heeft een directe toegang tot de tuin. Netto woonoppervlakte ca 82 m^2 inclusief berging.

Iedere woning beschikt over 2 parkeerplaatsen.

Het leveren en aanbrengen van de keuken en het sanitair is optioneel. De opstelplaats van de keuken wordt standaard voorzien aansluitpunten.



Benedenwoning 1.3 Benedenwoning 1.4

Interieur impressie

Paviljoen 3.1

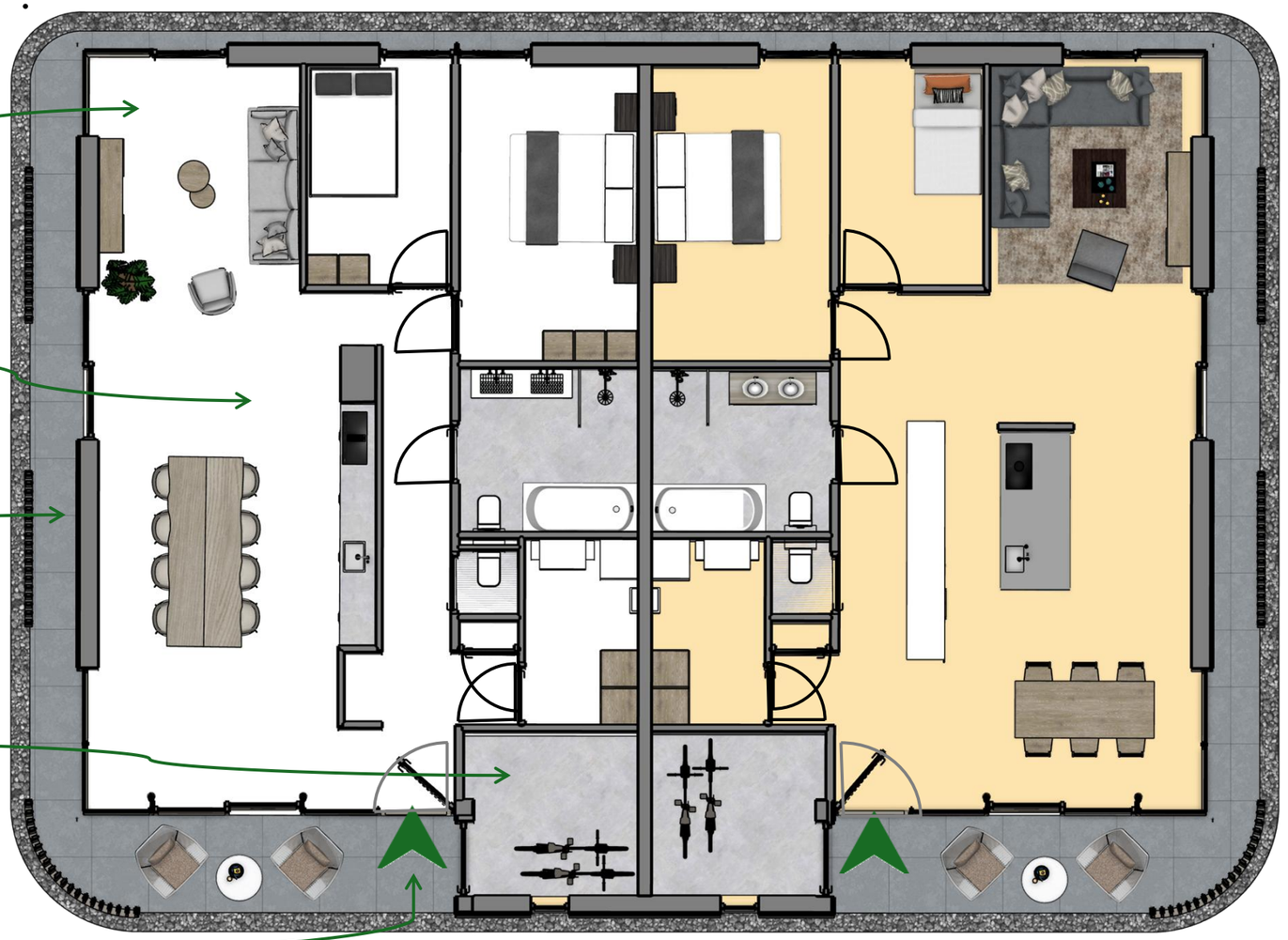
Paviljoen 2 en 3
Woning 2.1 en 2.2
Woning 3.1 en 3.2

Ruime levensloopbestendige woning voorzien van overdekt terras aan de voorzijde en een schuifpui zowel aan de voorzijde, als aan de zijkant van de woning. Er zijn 2 slaapkamers met een separate badkamer. De leefkeuken en woonkamer hebben directe toegang tot de tuin. Netto woonoppervlakte ca 100 m^2 inclusief berging.

Iedere woning beschikt over 2 parkeerplaatsen.

Het leveren en aanbrengen van de keuken en het sanitair is optioneel. De opstelplaats van de keuken wordt standaard voorzien aansluitpunten.

.



Woning 3.1 Woning 3.2

Kavelverdeling

Kavel	Woning	Oppervlakte
A	Benedenwoning 1.3	317 m²
B	Benedenwoning 1.4	278 m²
C	Woning 2.1	396 m²
D	Woning 2.2	414 m²
E	Woning 3.1	407 m²
F	Woning 3.2	530 m²

Totaal oppervlakte 3439 m²

Maten zoals aangegeven in de tekening en in de tabel zijn indicatief. Definitieve maten volgen na inmeten van de percelen.

Exterieur impressie

Terras zijkant

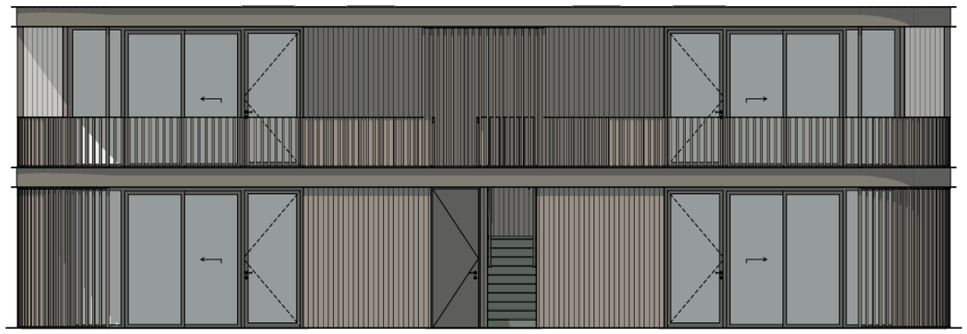
Exterieur impressie

Binnentuin

Exterieur impressie

Ruime parkeergelegenheid

Aanzichten Paviljoen 1



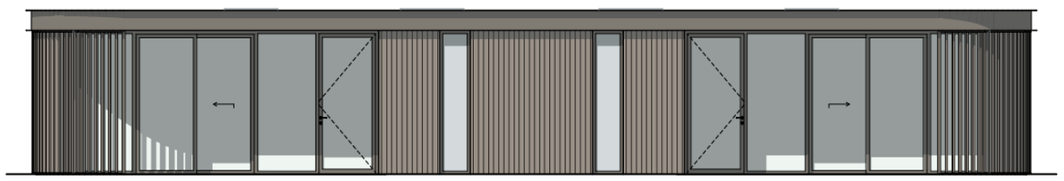
Voorgevel, zuidoostzijde

Linkergevel, zuidwestzijde

Achtergevel, noordwestzijde

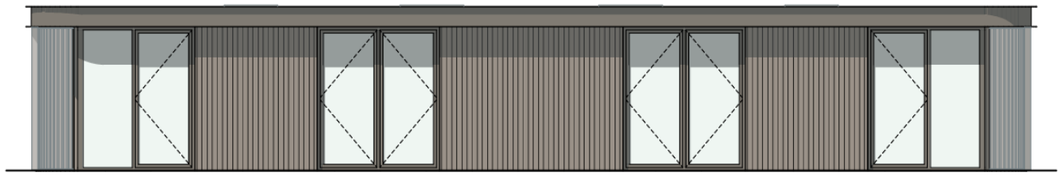
Rechtergevel, noordoostzijde

Aanzichten Paviljoen (2 en) 3

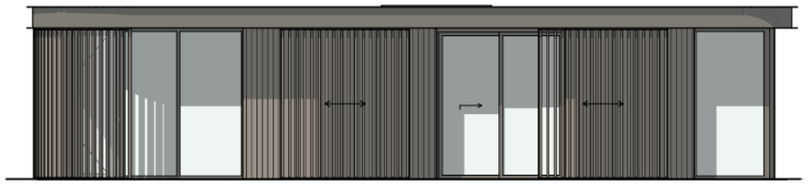


Voorgevel, noordwest zijde

Linkergevel, noordoost zijde



Achtergevel, zuidoost zijde



Rechtergevel, zuidwest zijde

Wegwijzer
bij aankoop

SAMENWERKEN AAN COMFORTABEL WONEN

Bij het kopen van een nieuwe woning komt best veel kijken. U zult allerlei keuzes moeten maken die u niet elke dag maakt. Wij weten dat een goede voorbereiding ervoor zorgt dat wij uw woning precies zo bouwen dat u zich er straks helemaal thuis voelt. Een goede voorbereiding voorkomt ook onnodige stagnaties en misverstanden. Daarom helpen wij u van A tot Z bij alle thema’s die aan de orde kunnen komen. In onze Wegwijzer bij aankoop vindt u alle stappen waarmee u te maken krijgt. Heeft u hier vragen over? Laat het ons weten. Onze adviseurs helpen u graag naar uw nieuwe woning. Stap voor stap.

Start verkoop

Zodra de verkoopbrochure en prijslijst beschikbaar zijn, kunnen belangstellenden zich inschrijven voor het kopen van een woning via het inschrijfformulier. Dit formulier[1] kan via de mail verzonden worden naar makelaardij Steentjes en Scharenborg

Inschrijfperiode

Sluitingsdatum inschrijvingen wordt bekend gemaakt op de website.

Beoordeling inschrijvingen

Toewijzing woningen bij meerdere inschrijvingen voor dezelfde woning maakt het verkoopteam een keuze over de toewijzing van de woning op basis van de criteria zoals benoemd in de toewijzingsprocedure

Toewijzing

Wel toewijzing: Vanaf hier loopt de route wanneer u een woning krijgt toegewezen.

Geen toewijzing: U heeft geen optie of u heeft zich ingeschreven na de inschrijfperiode. Het verkoopteam bewaart uw gegevens en neemt u op in een reservelijst van gegadigden. Indien een gegadigde geen gebruik maakt van zijn optie, kan het verkoopteam u benaderen om u alsnog een optie aan te bieden voor uw voorkeurswoning.

Uitnodiging verkoopgesprek

Eerste verkoopgesprek met de makelaar. Overhandiging en toelichting van de complete verkoopdocumentatie door de makelaar.

Beslistermijn en Koopovereenkomst

U koopt een woning. U ondertekent de koopovereenkomst.

Hypotheek regelen

Hypotheek / financiering
Gedurende 2 maanden na de ondertekening van de koopovereenkomst kunt u zich beroepen op de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van de benodigde financiering voor de aankoop van de woning.

Opschortende voorwaarden koopovereenkomst vervallen
U ontvangt een brief van de ontwikkelaar op het moment dat de ontwikkelaar geen beroep meer doet op de opschortende voorwaarden.

Levering appartementsrecht door notaris Roerdink Grijsen Notarissen uit Groenlo nodigt u uit voor het tekenen van de leveringsakte. Voorafgaand vraagt de notaris t.b.v. het opmaken van de hypotheekakte de hypotheekstukken op bij de financiële instelling waar u een hypotheek heeft afgesloten.

Personaliseren woning

U ontvangt een uitnodiging door de klantbegeleider voor een gesprek over uw woonwensen, bijvoorbeeld op het gebied van elektra en binnendeuren.
Opgave woonwensen: U geeft de aannemer opdracht voor het laten uitvoeren van de door u gewenste opties. Uw contactpersoon in deze fase is de klantbegeleider.

Keuken, badkamer, sanitair en tuin

Keuken, badkamer, sanitair en tegelwerk: U kunt naar wens uw inrichting uitzoeken bij onze leverancier of van uw keuze. U ontvangt een checklist waarin wordt aangegeven welke info wij voor de keuken en badkamer nodig hebben en wanneer.

Tuin: Een optie is dat de tuinarchitect naar uw wensen een tuinontwerp maakt die door onze hovenier wordt aangelegd of van uw keuze na oplevering woning.

Voorbereiding bouw

Met de door u aangeleverde informatie maken wij de bouwtekeningen en de bouwplanning definitief.

Start van de bouw

1: Formulier verzenden naar makelaardij@steentjesscharenborg.nl

Projectontwikkelaar:
WOBO Vastgoed
Lichtenvoorde
info@hetsmidshof.nl

Architect:
Architectenbureau Zowel
www.architectenbureauzowel.nl

Advies:
Huistotaal Lichtenvoorde

Aannemer en installateur:
Oolthuis bouwt
Lichtenvoorde
www.oolthuis.nl

Porskamp installatietechniek
Lichtenvoorde
www.porskamp.com

Hovenier:
De Hofmeesters / GREEN M^2
www.greenm2.nl

Makelaar:
Steentjes & Scharenborg
Lichtenvoorde
tel. 0544 - 372 220
makelaardij@steentjesscharenborg.nl

Disclaimer: aan de impressies in deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend

Bijlagen

A. Plattegrond woningen

B. Lichtplannen

C. Modeltuinen

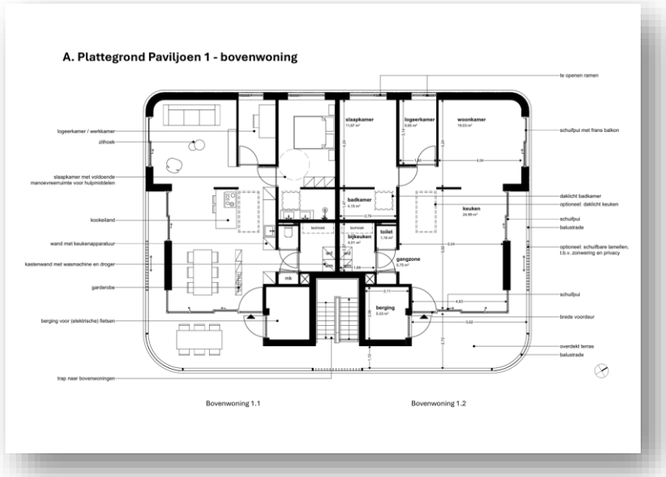
Advies van specialisten:

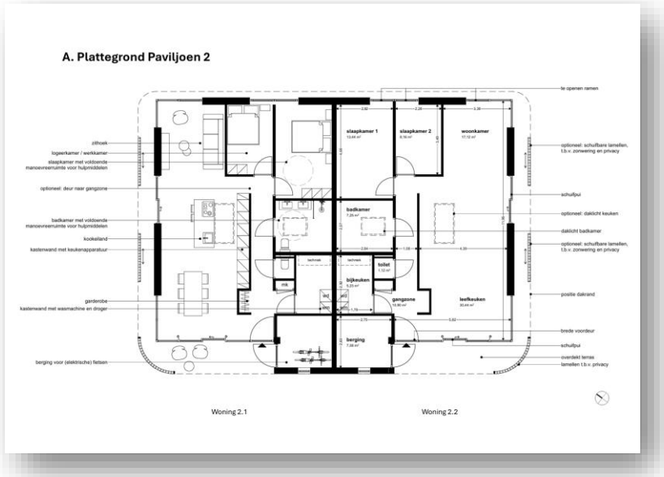
Oolthuis bouwt bv

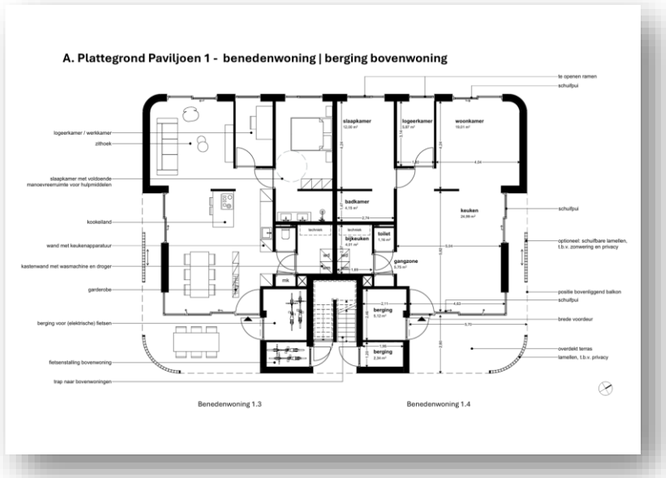
RICHT IN
binnenhuisarchitectuur
& interieuradvies
Francis Leenreize
mob. 06 - 30 64 66 95
info@richtin.nl
www.richtin.nl

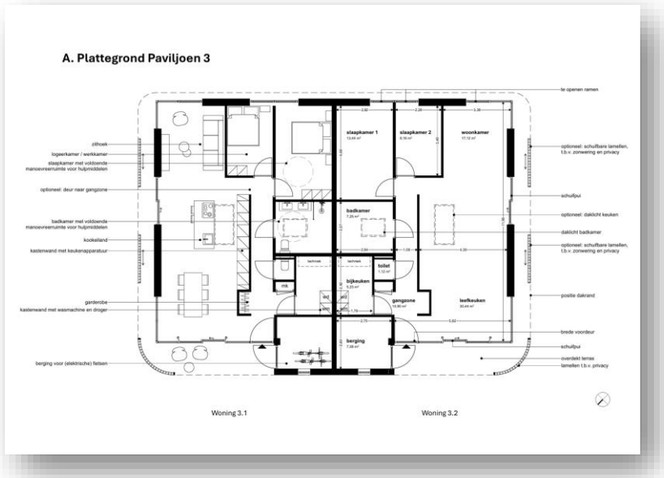
DE HOFMEESTERS
tuin en landschap

A. Plattegrond woningen









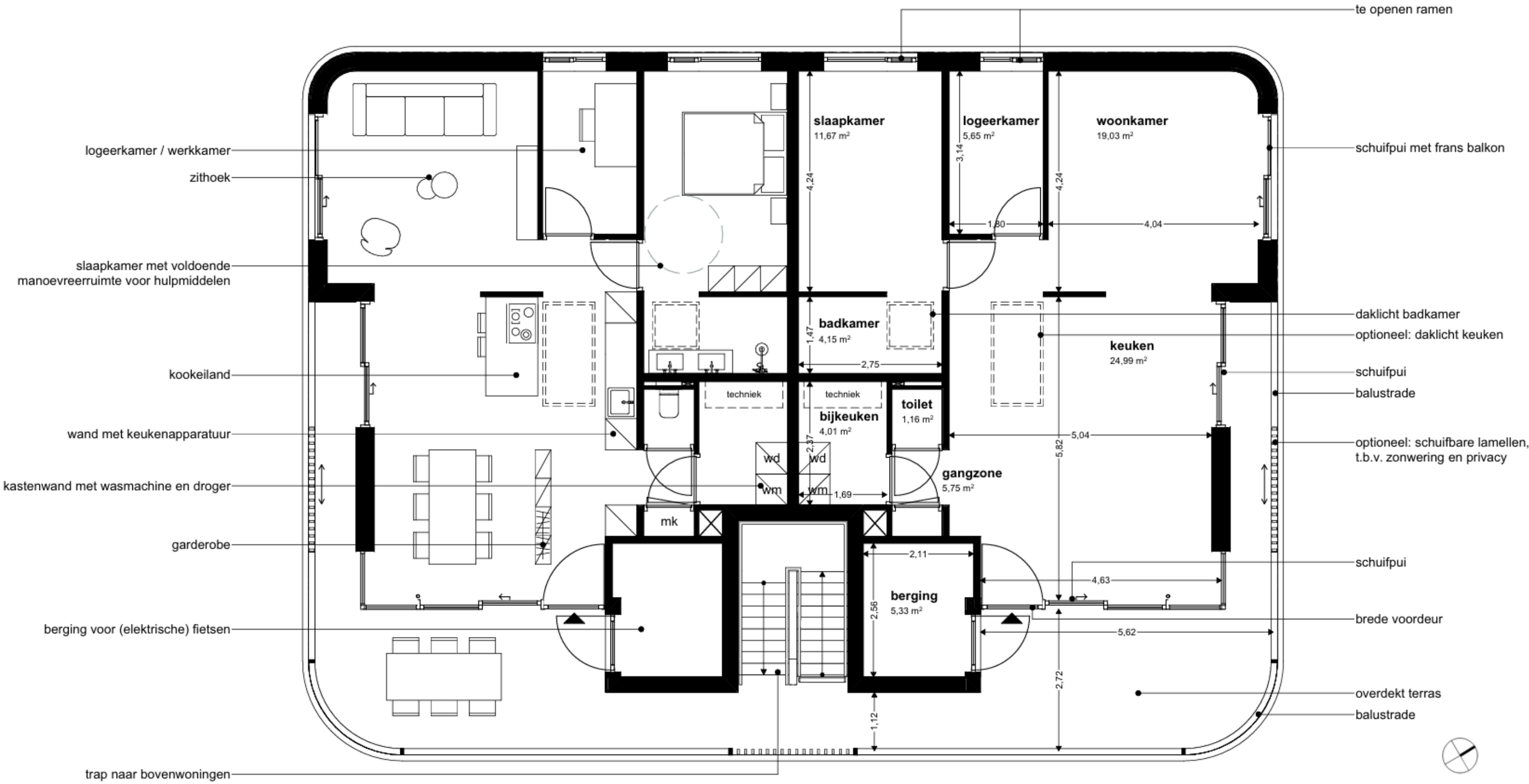
Samen met de klantbegeleider kun u uw woning naar uw wensen aanpassen door het plaatsen of juist weglaten van room dividers. Ook de kleuren van o.a. de binnendeur kunt u naar wens kiezen.

Standaard worden wanden en plafonds behang- of sausklaar opgeleverd. Uiteraard kunt u in overleg de wanden en plafonds laten stucen.

Daarnaast kunt u als u dat wenst ook het aantal en positie van wandcontactdozen aanpassen.

Keuken, sanitair en tegelwerk is door de adviseurs van HCI voorbereid op uw woning en kan naar wens ingevuld worden.

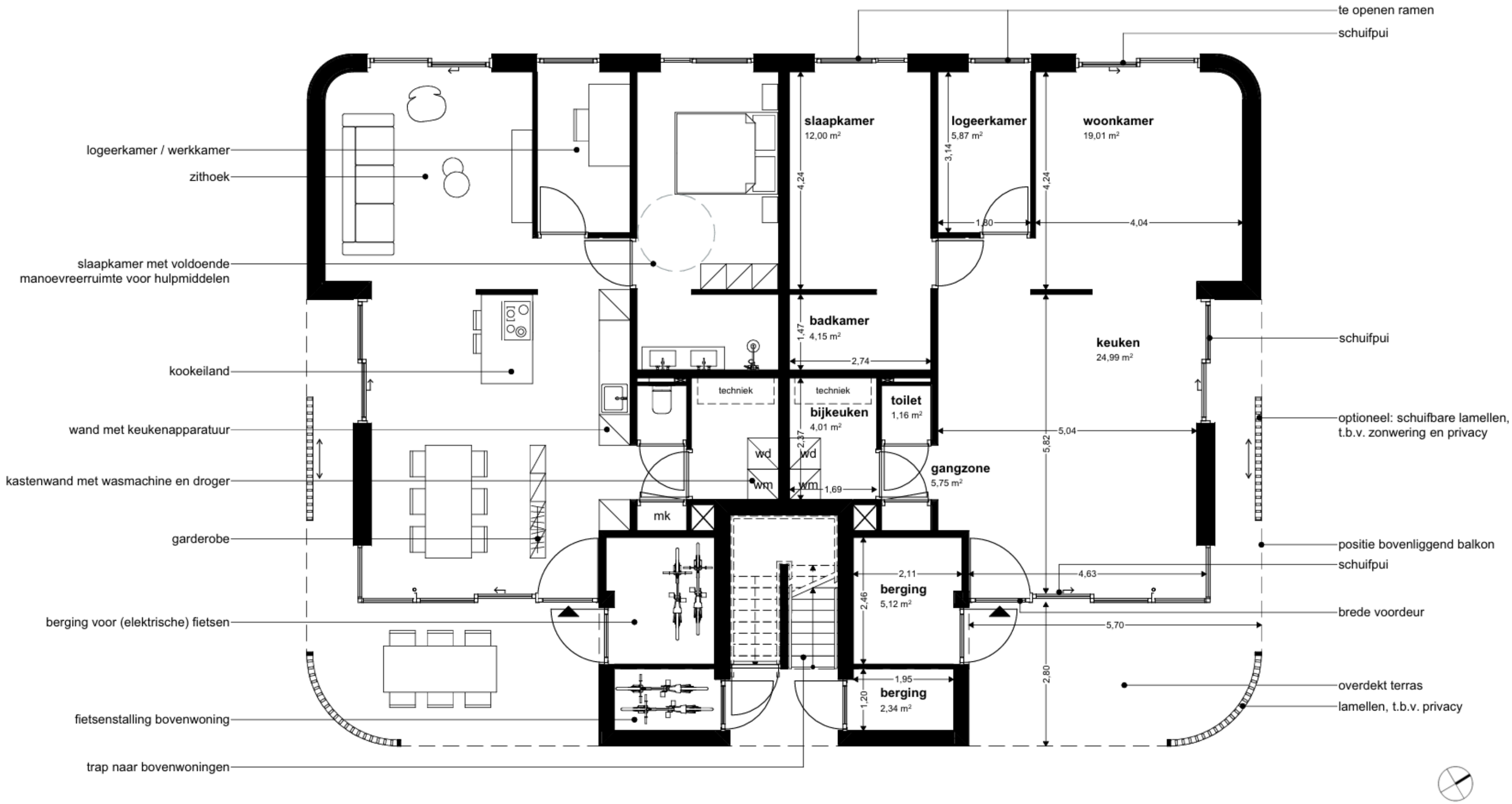
A. Plattegrond Paviljoen 1 - bovenwoning



Bovenwoning 1.1

Bovenwoning 1.2

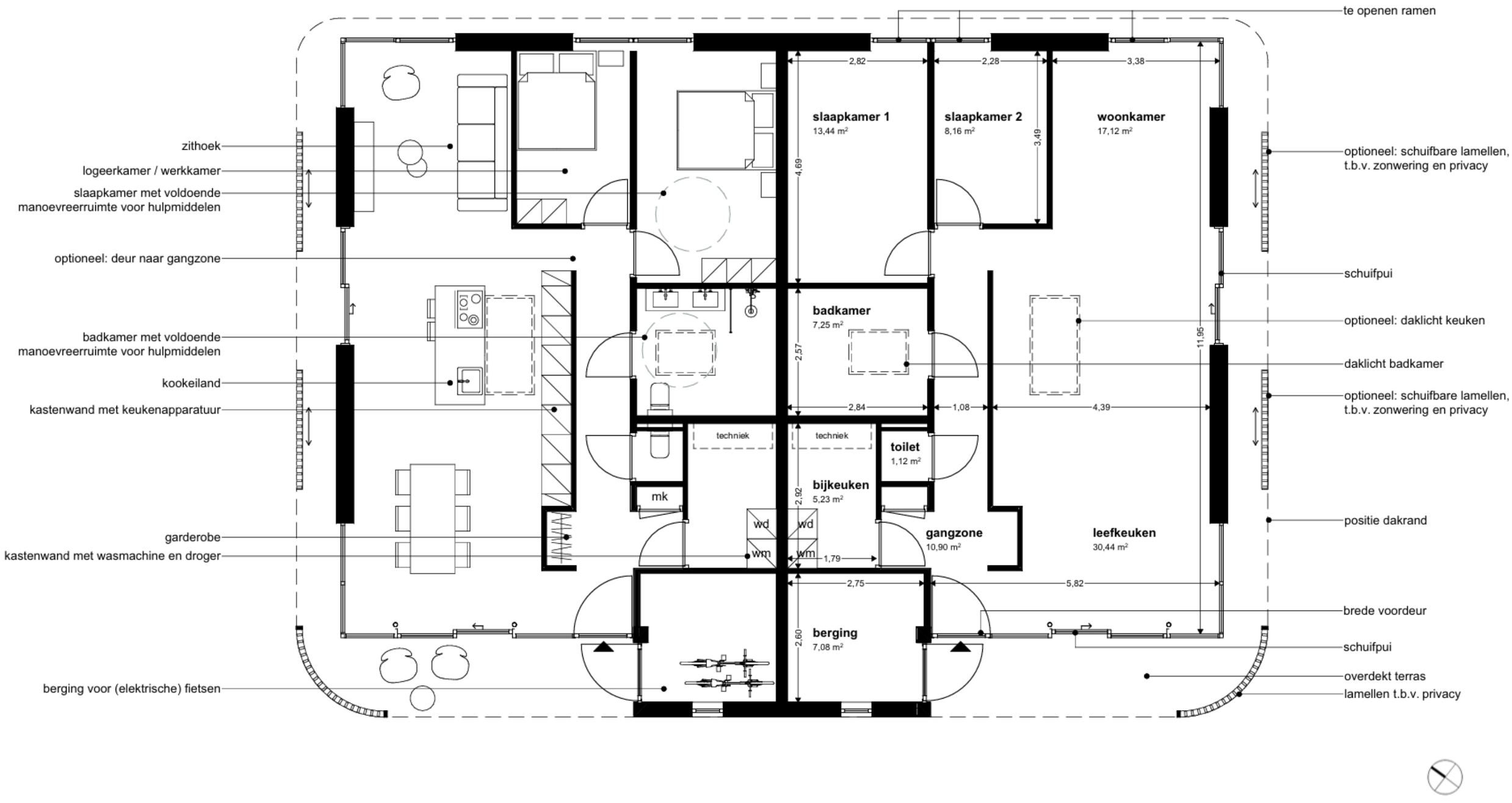
A. Plattegrond Paviljoen 1 - benedenwoning | berging bovenwoning



Benedenwoning 1.3

Benedenwoning 1.4

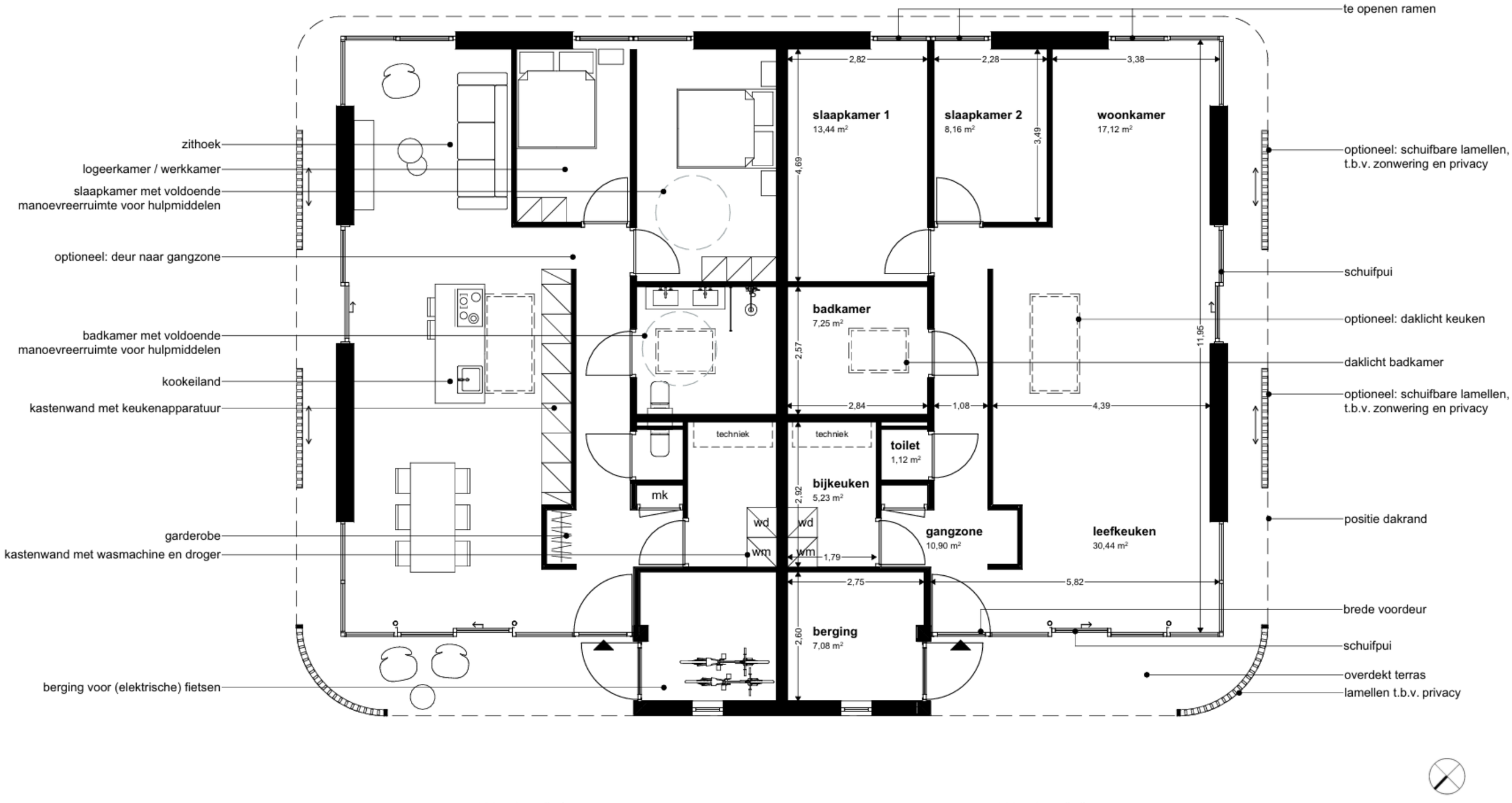
A. Plattegrond Paviljoen 2



Woning 2.1

Woning 2.2

A. Plattegrond Paviljoen 3



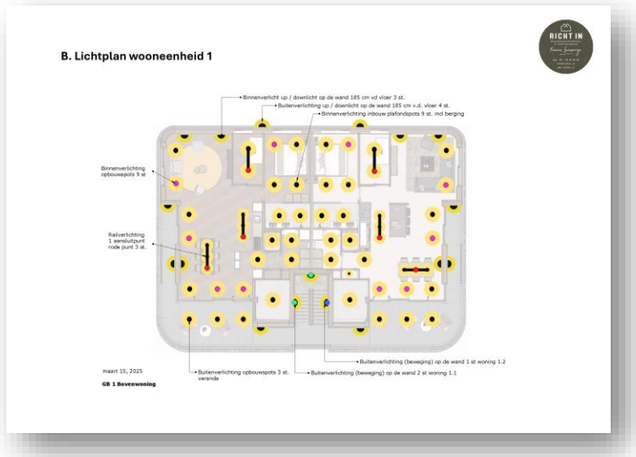
Woning 3.1

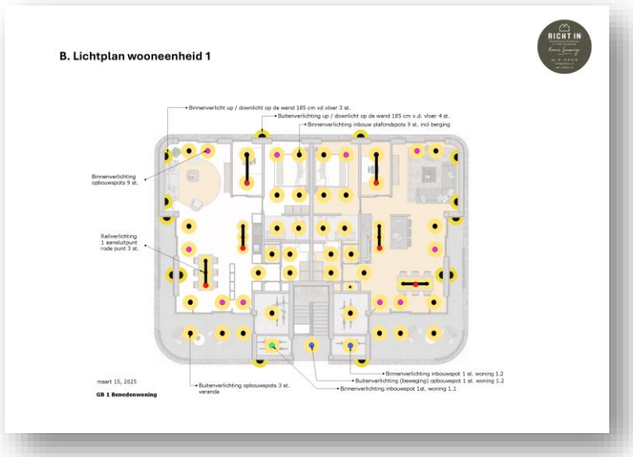
Woning 3.2

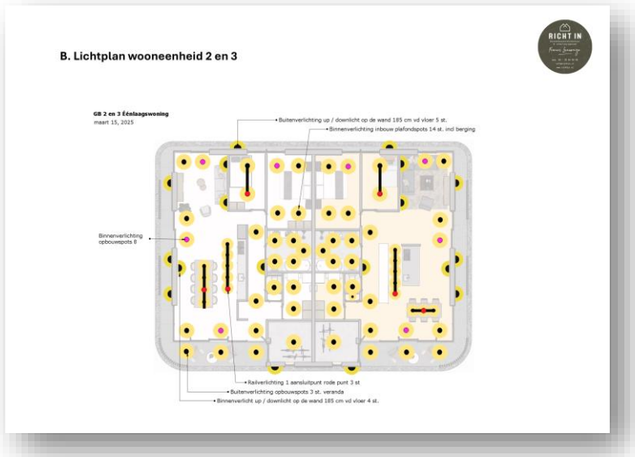
B. Lichtplannen
en interieur advies

RICHT IN
binnenhuisarchitectuur
& interieuradvies
Francis Leemreize
mob. 06 - 30 64 66 95
info@richtin.nl
www.richtin.nl

www.richtin.nl







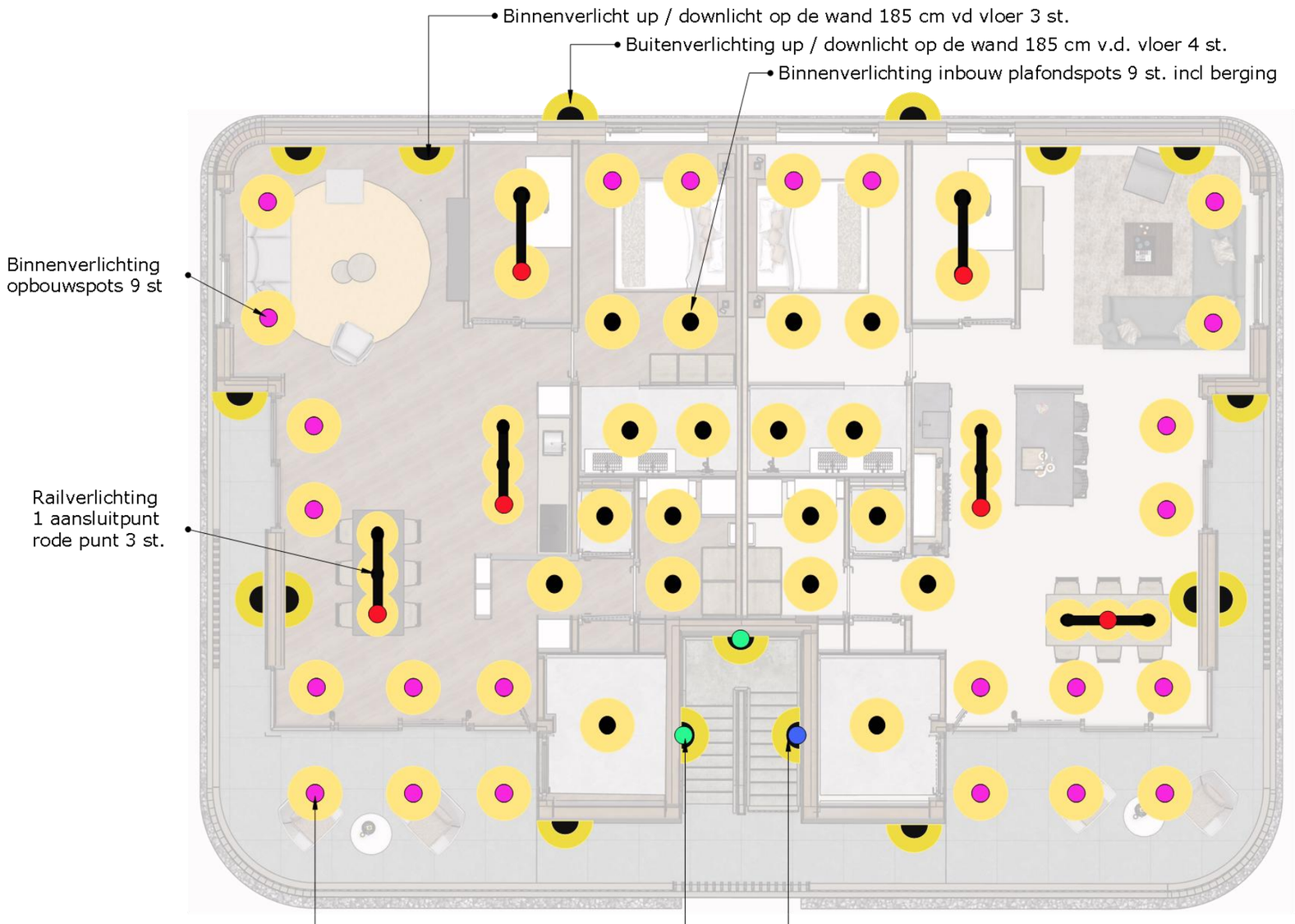
De stylist van RichtIn heeft voor alle woningen een op maat gemaakt lichtplan ontwikkeld. U kunt naar wens een keuze maken uit verschillende armaturen voor type railverlichting, wandverlichting, inbouwspots en opbouwspots. In het gesprek met de klantbegeleider kunt u een keuze maken uit de verschillende opties.

Daarnaast kunt u ervoor kiezen om een kleurenplan te laten maken of een op maat interieur advies in overleg met de stylist.

PORSKAMP
INSTALLATIETECHNIEK

RICHT IN
binnenhuisarchitectuur
& interieuradvies
Francis Leenreize
mob. 06 - 30 64 66 95
info@richtin.nl
www.richtin.nl

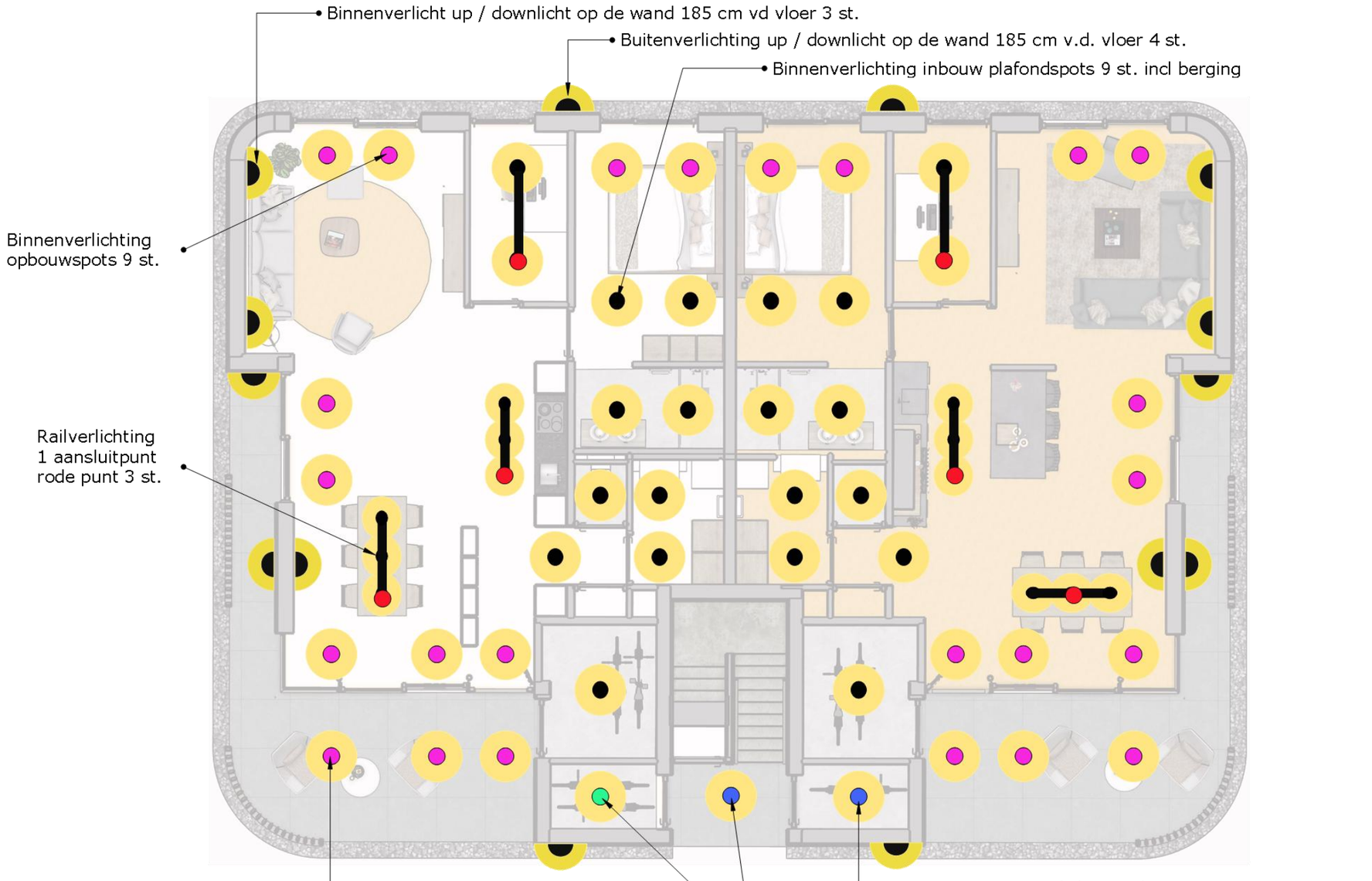
B. Lichtplan Paviljoen 1



maart 26, 2025

GB 1 Bovenwoning

B. Lichtplan Paviljoen 1



maart 26, 2025

GB 1 Benedenwoning

B. Lichtplan Paviljoen 2 en 3

GB 2 en 3 Éénlaagswoning
maart 26, 2025

C. Modeltuinen

De adviseurs van de Hofmeesters kan een op maat tuinplan ontwikkelen en laten uitvoeren door Green M^2. Een tweetal opties zijn voorbereid. Beide passen perfect in de landschappelijke inpassing van het hofje. U kunt naar wens een keuze maken uit verschillende materialen, beplanting en type erfafscheiding zodat u direct kunt genieten van uw tuin!

C. Exterieur impressie

Modeltuin 1 Benedenwoning 1.4

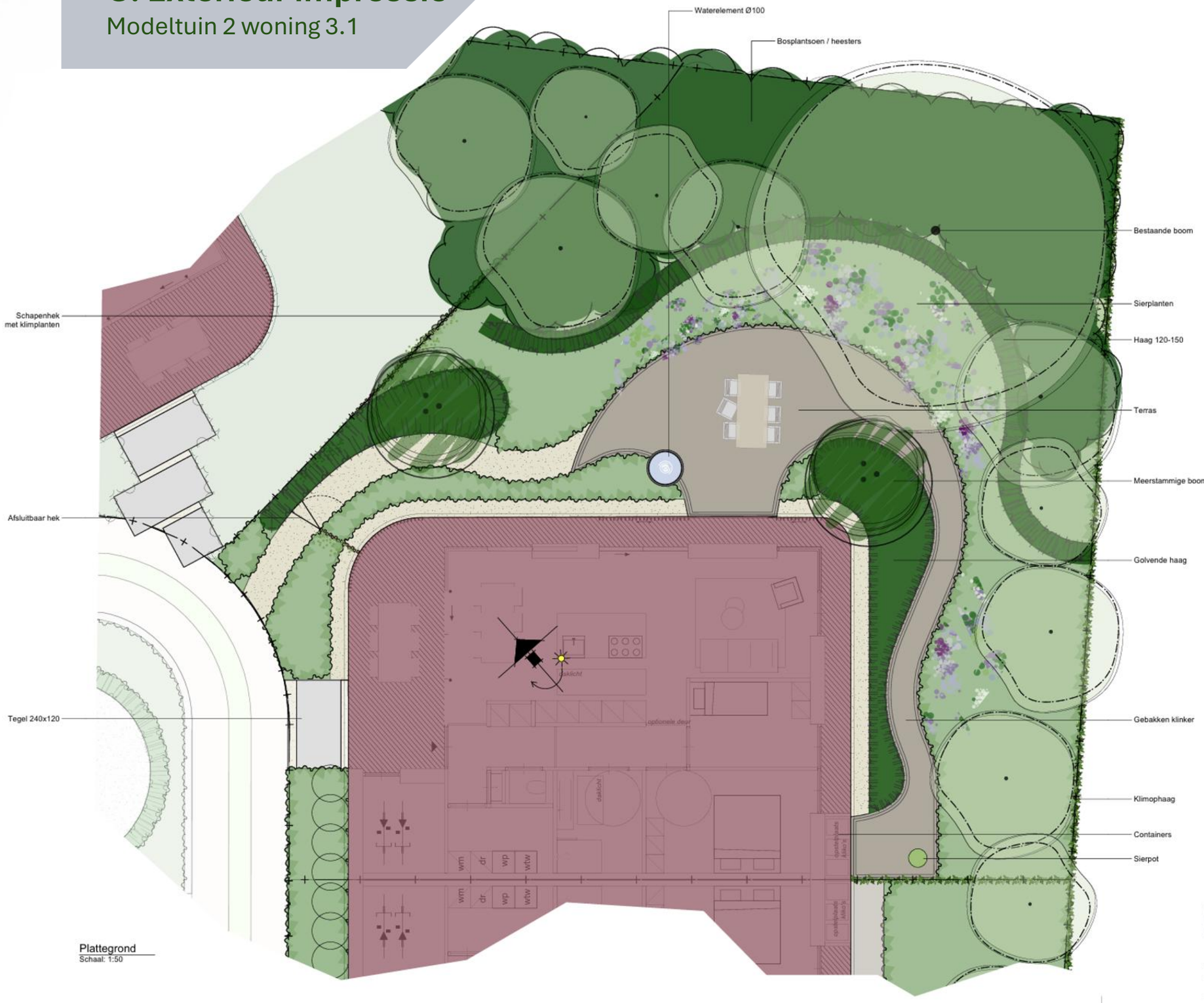
Plattegrond
Schaal: 1:50

Project 't Smidshof
Varsseveldseweg 63
7131 JA Lichtenvoorde

formaat A1, datum 09-05-2024, Get. DW / JJB

C. Exterieur impressie

Modeltuin 2 woning 3.1



Plattegrond
Schaal: 1:50

DE HOFMEESTERS

Project 't Smidshof
Varsseveldseweg 63
7131 JA Lichtenvoorde

formaat A1, datum 09-05-2024, Get. DW / JJB