

Hét Dozijn BREDA.

12 woningen | aan de rand van Breda
Horsthuis Bouwmanagement



Inhoud.

Breda voelt als een stad waar alles klopt	04
Wonen in Heiveldhoef, aan de rand van Breda, betekent rustig wonen met de stad dichtbij.	
De Locatie	08
Fijn als je snel weer thuis wilt zijn.	
Eén in het dozijn	10
Gebouwd voor de toekomst in een autoluwe woonomgeving.	
De woningen	12
Bij Heiveldhoef voelt het meteen goed.	
Bouwnummers	16
Voor welk nummer ga jij? Kies uit een dozijn.	
Impressies	40
Hoe komt jouw toekomstige woning eruit te zien...	
Kleur- & materialenstaat	44
Afwerkstaat	45
Technische omschrijving	46

Wonen in Heiveldhoef,
aan de rand van Breda,
betekent rustig wonen
met de stad dichtbij.



Breda voelt als... ...een stad waar alles klopt

Groen is hier nooit ver weg. Sterker nog: Breda wordt niet voor niets een stad in een park genoemd. Van het Mastbos tot de parken in en rond de stad; je staat zo buiten. Even wandelen, sporten of gewoon een frisse neus halen. Tegelijkertijd is er altijd leven. Zodra de zon zich laat zien, stromen de terrassen vol. In de zomer klinkt er muziek in de binnenstad tijdens het Jazz Festival. En op een vrije dag vaar je zo een rondje over de singels, dwars door de stad.



Breda heeft iets ontspannends. Niet gehaast, niet afstandelijk. Een stad waar je alles vindt wat je nodig hebt, zonder dat het overweldigt. De levendigheid wanneer je daar zin in hebt. En de rust zodra je weer thuis bent.





De historie van Breda.

Breda heeft een lange geschiedenis die nog overal zichtbaar is in de stad. De geschiedenis van Breda loopt van de middeleeuwen tot vandaag. Als vesting- en handelsstad begon het, met sporen die je nog steeds terugziet in straten en gebouwen. De invloed van de Nassaus is daar een goed voorbeeld van. Onder andere bij de Grote Kerk in het centrum, een herkenbaar punt in de stad. Tegelijkertijd is Breda geen stad die blijft hangen in het verleden. Oude straatjes en monumenten gaan hier vanzelf over in winkels, horeca en nieuwe ontwikkelingen. Breda blijft zich ontwikkelen, zonder haar karakter te verliezen.



Natuur en groen

Groen is in Breda nooit ver weg. De natuur rondom Breda is verrassend afwisselend. In het Mastbos loop je tussen hoge bomen en lange, rechte lanen terwijl het Markdal juist open en weids is, met de Mark die door het landschap slingert. Ook in de stad zelf is natuur en groen niet ver zoeken. Valkenberg is een stadspark waar je even gaat zitten, met een boek of gewoon om je heen kijkt. Op zonnige dagen lijkt het even alsof de hele stad daar samenkomt. En misschien is dat wel het fijne aan Breda. Je loopt zo de stad in, maar net zo makkelijk naar buiten.

Wonen in Breda

Breda is een stad waar het prettig wonen is. Niet te druk, maar wel alles wat je nodig hebt. In het centrum zit je zo op een terras of struin je langs de winkels. De stad heeft verschillende winkelgebieden met elk een eigen sfeer. Zo vind je in het Veemarktkwartier vooral kleine en creatieve boetieks, terwijl je in het centrum juist grotere winkels en bekende ketens regenkamt. Alles ligt dicht bij elkaar, waardoor je veel te voet of op de fiets doet. Daarbuiten wordt het al snel rustiger en groener. Fijn als je thuis gewoon je eigen gang wilt gaan. Breda ligt tussen Rotterdam en Antwerpen, met goede verbindingen per trein en auto. Wat Breda prettig maakt, is de balans. Levendig als je dat wilt, en fijn om weer thuis te zijn.



Uitgaan en cultuur

In Breda is altijd wel iets te doen. In het centrum vind je terrassen, cafés en restaurants, vooral rond de Grote Markt. Zodra de zon zich laat zien, zit het daar snel vol. Ook op het gebied van cultuur heeft de stad genoeg te bieden. Je loopt zo het Stedelijk Museum binnen of gaat een avond naar het theater.

Verspreid over het jaar zijn er festivals en evenementen die de stad steeds een andere sfeer geven, zoals het jaarlijkse Jazz Festival dat de binnenstad vult met muziek. 's Avonds verandert de stad vanzelf. Van een rustige borrel tot een avond in de stad. Er is genoeg keuze!





De locatie

In Breda, een stad met een rijke historie en een bijna dorps karakter, ligt Heiveldhoef. Hier ontstaat een gevarieerde wijk met verschillende soorten woningen. Van twee-onder-een-kap en rijwoningen tot appartementen en vrijstaande huizen. Het Dozijn maakt daar onderdeel van uit.

Een tweede natuur

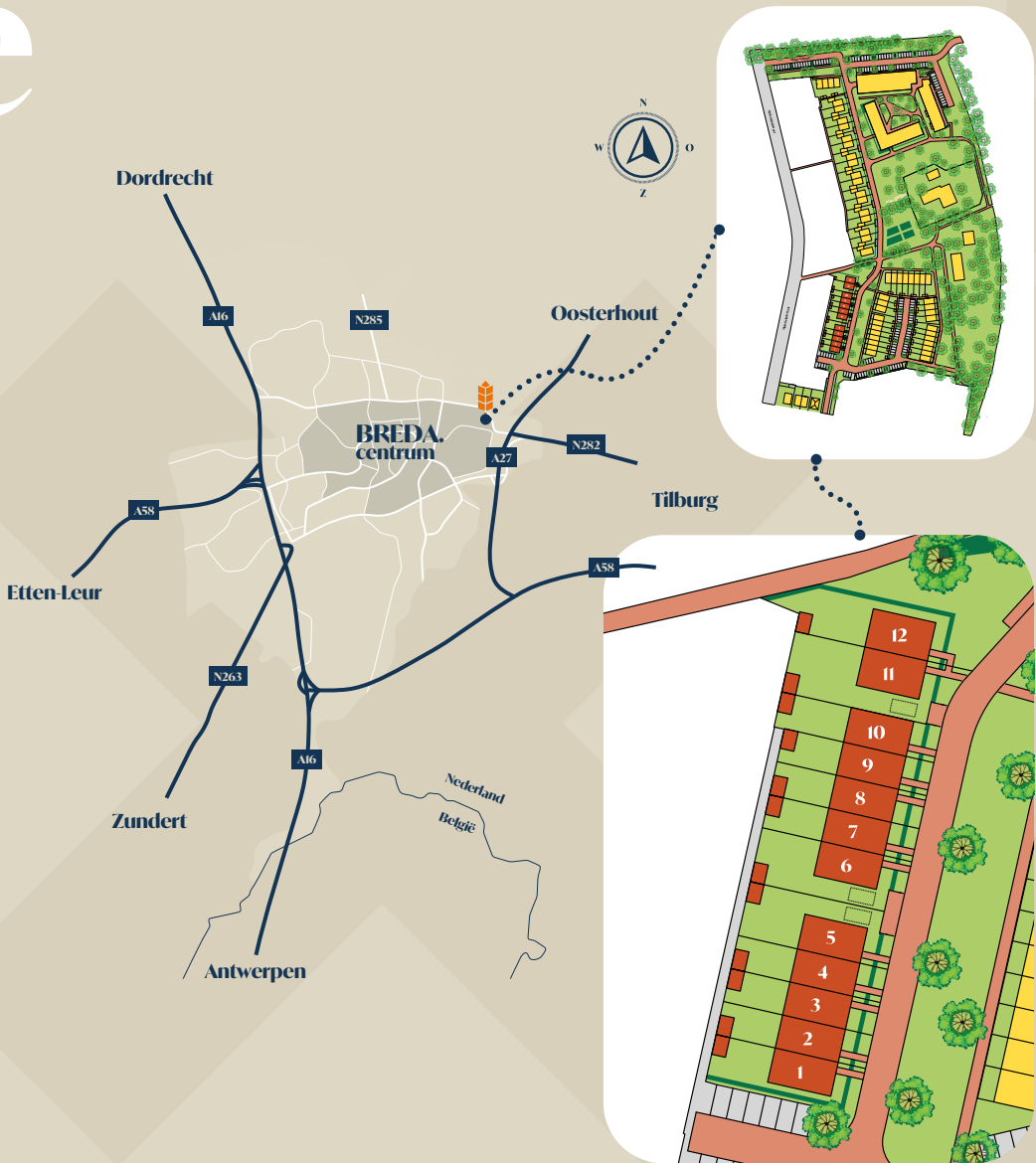
's Ochtends schuif je de gordijnen open en kijk je uit op groen. Het pad van Driesprong-Moleneind ligt dichtbij wat fijn is voor een rondje hardlopen of een wandeling. Op zonnige dagen zit je in de tuin of ga je eropuit met de kinderen. En vanaf verschillende plekken in de wijk kijk je uit op de karakteristieke boerderij.

Heb je zin in de stad? Dan stap je op de fiets en ben je er zo. Daarna is het weer rustig thuiskomen.

Fijn als je snel weer thuis wilt zijn

Heiveldhoef ligt gunstig ten opzichte van de A27. Of je nu richting Breda gaat of daarbuiten, je bent snel op weg. Ook met het openbaar vervoer is de wijk goed bereikbaar.

Daarnaast fiets je hier makkelijk de omgeving in. Het fietsroutenetwerk loopt vlak langs de wijk en brengt je snel naar het buitengebied of juist richting de stad.





Eén in hét Dozijn

Een woning in deze wijk is allesbehalve standaard. De opzet en de architectuur zorgen voor een rustige, groene uitstraling, alsof je in een stadstuin woont. Het Dozijn biedt daarmee niet alleen een huis, maar een plek waar je je snel thuis voelt.

Groen rondom

Vanuit je woning kijk je uit op groen. Heiveldhoef is zo aangelegd dat iedere woning zicht heeft op de natuurlijke buitenruimte. De buurt is bovendien autoluw, waardoor er meer plek is voor groen en voor het dagelijks leven buiten. In je eigen tuin, of gewoon in de omgeving.

Jouw woning

De woning wordt afgewerkt met oog voor jouw wensen. Zodat je je na oplevering kunt richten op wat echt telt: het inrichten en eigen maken van je nieuwe plek.

Het aanbod

4 hoekwoningen

2 twee-onder-een-kapwoningen

6 tussenwoningen

Drie woningen hebben een eigen parkeerplek.

Energiezuinig wonen

Alle woningen binnen Het Dozijn zijn gasloos en voorzien van zonnepanelen, een eigen warmtepomp en energielabel A+++. Dat zorgt voor een laag energieverbruik en een woning die voldoet aan de nieuwste duurzaamheidsnormen. Dankzij goede isolatie en moderne installaties blijft het binnenklimaat het hele jaar aangenaam.

Zonnige buitenruimte

Elke woning beschikt over een tuin op het westen. Daardoor profiteer je vooral in de middag en avond van veel zon in je eigen buitenruimte. De tuinen bieden ruimte om buiten te zitten, te spelen of groen aan te leggen, als verlengstuk van de woning.

Autoluwe woonomgeving

Het Dozijn wordt ontwikkeld als een autoluwe woonomgeving, waarbij de nadruk ligt op rust, veiligheid en buitenruimte. Doordat auto's minder aanwezig zijn in het straatbeeld ontstaat meer ruimte voor groen, ontmoeting en dagelijks leven buiten.

Gebouwd voor de toekomst

De woningen zijn ontworpen met aandacht voor duurzaam en toekomstbestendig wonen. Van energiezuinige installaties tot een doordachte inrichting van de wijk en buitenruimte. Zo ontstaat een woonomgeving die aansluit op de manier waarop mensen vandaag én in de toekomst willen wonen.

Achterzijde woningen





De woningen

Bij Het Dozijn voelt het meteen goed.

Een huis waar je binnenstapt en denkt: ja, hier wil ik wonen. Laat je verrassen door de speelse indeling, de royale ruimte en het prachtige uitzicht – veel beter wordt het eigenlijk niet.

Via de zonnige voortuin kom je bij de voordeur en stap je de entreehal binnen. Vanuit daar loop je zo de ruime woonkamer in. Aangrenzend vind je de keuken, met meer dan genoeg plek voor een grote eettafel. Dé plek waar je urenlang tafelt met vrienden en familie, spelletjes speelt of waar de kinderen hun huiswerk maken. Het kloppende hart van het huis.

Of het nu regent of de zon schijnt: dankzij de grote glazen pui, die bijna de hele gevel beslaat, voelt buiten altijd dichtbij. Op een mooie dag zet je de tuindeur open en loopt zo de tuin in. Neem plaats, schenk een drankje in en geniet van het groen om je heen.

Op de 1e verdieping zijn er 3 slaapkamers en een badkamer met 2e toilet. De grootste en kleinste slaapkamer hebben uitzicht op de tuin. De getoonde sfeerplattegronden zijn ter inspiratie. Alle afmetingen zijn circa; bekijk de verkooptekeningen per bouwnummer voor de exacte details.

Nog meer ruimte nodig? De tweede verdieping biedt volop mogelijkheden. Richt deze in als extra slaapkamer, maar ook als kantoor of een fijne ontspanningsruimte met een gezellige zithoek en/of thuisbioscoop. Laat jij je verrassen door deze woning?

Bouwnummers 1 t/m 5





Bouwnummers 6 t/m 10



Bouwnummers 11 en 12



Nr. 1

bouwnummer

Afmetingen

Gebruiksoppervlakte: circa 112 m²*

Type: Hoekwoning

Perceel: ca. 144 m²

Beukmaat: 5,1 m

Breedte kavel: 6,5 m

Diepte kavel: 20,5 m

Slaapkamers: 3

Externe bergruimte: 6 m²

Parkeerplaats: nee

Energie-label: A+++

** Door onvoorziene omstandigheden is de grootte van het perceel aangepast.*

*Er kunnen geen rechten worden ontleend
aan renders en plattegronden.*



Begane grond

- Woonkamer en keuken (30,99 m²)
- Trapkast (1,38 m²)
- Trap naar eerste verdieping
- Toilet (1,19 m²)
- Meterkast (0,69 m²)
- Entreehal (5,68 m²)



1e verdieping

- Slaapkamer 1 (14,59 m²)
- Slaapkamer 2 (9,35 m²)
- Slaapkamer 3 (6,59 m²)
- Badkamer (4,18 m²)
- Overloop (3,10 m²)



2e verdieping

- Zolder (20,51 m²)
- Techniek ruimte (1,56 m²)



Nr. 2

bouwnummer

Afmetingen

Gebruiksoppervlakte: circa 112 m²

Type: Tussenwoning

Perceel: ca. 105 m²

Beukmaat: 5,1 m

Breedte kavel: 5,1 m

Diepte kavel: 20,5 m

Slaapkamers: 3

Externe bergruimte: 6 m²

Parkeerplaats: nee

Energie label: A+++

*Er kunnen geen rechten worden ontleend
aan renders en plattegronden.*



Begane grond

Woonkamer en keuken (30,99 m²)

Trapkast (1,38 m²)

Trap naar eerste verdieping

Toilet (1,19 m²)

Meterkast (0,69 m²)

Entreehal (5,68 m²)



1e verdieping

Slaapkamer 1 (14,59 m²)

Slaapkamer 2 (9,35 m²)

Slaapkamer 3 (6,59 m²)

Badkamer (4,18 m²)

Overloop (3,10 m²)



2e verdieping

Zolder (20,51 m²)

Techniek ruimte (1,56 m²)



Nr. 3

bouwnummer

Afmetingen

- Gebruiksoppervlakte: circa 112 m²
- Type: Tussenwoning
- Perceel: ca. 105 m²
- Beukmaat: 5,1 m
- Breedte kavel: 5,1 m
- Diepte kavel: 20,5 m
- Slaapkamers: 3
- Externe bergruimte: 6 m²
- Parkeerplaats: nee
- Energie label: A+++

Er kunnen geen rechten worden ontleend
aan renders en plattegronden.



Beganegrond
Woonkamer en keuken (30,99 m²)
Trapkast (1,38 m²)
Trap naar eerste verdieping
Toilet (1,19 m²)
Meterkast (0,69 m²)
Entreehal (5,68 m²)



1e Verdieping
Slaapkamer 1 (14,59 m²)
Slaapkamer 2 (9,35 m²)
Slaapkamer 3 (6,59 m²)
Badkamer (4,18 m²)
Overloop (3,10 m²)



2e Verdieping
Zolder (20,51 m²)
Techniek ruimte (1,56 m²)



Nr. 4

bouwnummer

Afmetingen

Gebruiksoppervlakte: circa 112 m²

Type: Tussenwoning

Perceel: ca. 105 m²

Beukmaat: 5,1 m

Breedte kavel: 5,1 m

Diepte kavel: 20,5 m

Slaapkamers: 3

Externe bergruimte: 6 m²

Parkeerplaats: nee

Energie label: A+++

*Er kunnen geen rechten worden ontleend
aan renders en plattegronden.*



Begane grond

Woonkamer en keuken (30,99 m²)

Trapkast (1,38 m²)

Trap naar eerste verdieping

Toilet (1,19 m²)

Meterkast (0,69 m²)

Entreehal (5,68 m²)



1e verdieping

Slaapkamer 1 (14,59 m²)

Slaapkamer 2 (9,35 m²)

Slaapkamer 3 (6,59 m²)

Badkamer (4,18 m²)

Overloop (3,10 m²)



2e verdieping

Zolder (20,51 m²)

Techniek ruimte (1,56 m²)



Nr. 5

bouwnummer

Afmetingen

Gebruiksoppervlakte: circa 112 m²

Type: Hoekwoning

Perceel: ca. 171 m²

Beukmaat: 5,1 m

Breedte kavel: 8,31 m

Diepte kavel: 20,5 m

Slaapkamers: 3

Externe bergruimte: 6 m²

Parkeerplaats: ja (onverhard)

Energie label: A+++

*Er kunnen geen rechten worden ontleend
aan renders en plattegronden.*



Begane grond

Woonkamer en keuken (30,99 m²)

Trapkast (1,38 m²)

Trap naar eerste verdieping

Toilet (1,19 m²)

Meterkast (0,69 m²)

Entreehal (5,68 m²)



1e Verdieping

Slaapkamer 1 (14,59 m²)

Slaapkamer 2 (9,35 m²)

Slaapkamer 3 (6,59 m²)

Badkamer (4,18 m²)

Overloop (3,10 m²)



2e Verdieping

Zolder (20,51 m²)

Techniek ruimte (1,56 m²)



Nr. 6

bouwnummer

Afmetingen

Gebruiksoppervlakte: circa 112 m²

Type: Hoekwoning

Perceel: ca. 171 m²

Beukmaat: 5,1 m

Breedte kavel: 8,31 m

Diepte kavel: 20,5 m

Slaapkamers: 3

Externe bergruimte: 6 m²

Parkeerplaats: ja (onverhard)

Energie label: A++++

*Er kunnen geen rechten worden ontleend
aan renders en plattegronden.*



Begane grond

Woonkamer en keuken (30,99 m²)

Trapkast (1,38 m²)

Trap naar eerste verdieping

Toilet (1,19 m²)

Meterkast (0,69 m²)

Entreehal (5,68 m²)



1e verdieping

Slaapkamer 1 (14,59 m²)

Slaapkamer 2 (9,35 m²)

Slaapkamer 3 (6,59 m²)

Badkamer (4,18 m²)

Overloop (3,10 m²)



2e verdieping

Zolder (20,51 m²)

Techniek ruimte (1,56 m²)



Nr. 7

bouwnummer

Afmetingen

Gebruiksoppervlakte: circa 112 m²

Type: Tussenwoning

Perceel: ca. 105 m²

Beukmaat: 5,1 m

Breedte kavel: 5,1 m

Diepte kavel: 20,5 m

Slaapkamers: 3

Externe bergruimte: 6 m²

Parkeerplaats: nee

Energie label: A+++

*Er kunnen geen rechten worden ontleend
aan renders en plattegronden.*



Begane grond

Woonkamer en keuken (30,99 m²)

Trapkast (1,38 m²)

Trap naar eerste verdieping

Toilet (1,19 m²)

Meterkast (0,69 m²)

Entreehal (5,68 m²)



1e verdieping

Slaapkamer 1 (14,59 m²)

Slaapkamer 2 (9,35 m²)

Slaapkamer 3 (6,59 m²)

Badkamer (4,18 m²)

Overloop (3,10 m²)



2e verdieping

Zolder (20,51 m²)

Techniek ruimte (1,56 m²)

Nr. 8

bouwnummer

Afmetingen

Gebruiksoppervlakte: circa 112 m²

Type: Tussenwoning

Perceel: ca. 105 m²

Beukmaat: 5,1 m

Breedte kavel: 5,1 m

Diepte kavel: 20,5 m

Slaapkamers: 3

Externe bergruimte: 6 m²

Parkeerplaats: nee

Energie label: A+++

*Er kunnen geen rechten worden ontleend
aan renders en plattegronden.*



Begane grond

Woonkamer en keuken (30,99 m²)

Trapkast (1,38 m²)

Trap naar eerste verdieping

Toilet (1,19 m²)

Meterkast (0,69 m²)

Entreehal (5,68 m²)



1e verdieping

Slaapkamer 1 (14,59 m²)

Slaapkamer 2 (9,35 m²)

Slaapkamer 3 (6,59 m²)

Badkamer (4,18 m²)

Overloop (3,10 m²)



2e verdieping

Zolder (20,51 m²)

Techniek ruimte (1,56 m²)



Nr. 9

bouwnummer

Afmetingen

Gebruiksoppervlakte: circa 112 m²

Type: Tussenwoning

Perceel: ca. 105 m²

Beukmaat: 5,1 m

Breedte kavel: 5,1 m

Diepte kavel: 20,5 m

Slaapkamers: 3

Externe bergruimte: 6 m²

Parkeerplaats: nee

Energie-label: A+++

*Er kunnen geen rechten worden ontleend
aan renders en plattegronden.*



Begane grond

Woonkamer en keuken (30,99 m²)

Trapkast (1,38 m²)

Trap naar eerste verdieping

Toilet (1,19 m²)

Meterkast (0,69 m²)

Entreehal (5,68 m²)



1e verdieping

Slaapkamer 1 (14,59 m²)

Slaapkamer 2 (9,35 m²)

Slaapkamer 3 (6,59 m²)

Badkamer (4,18 m²)

Overloop (3,10 m²)



2e verdieping

Zolder (20,51 m²)

Techniek ruimte (1,56 m²)

Nr. 10

bouwnummer

Afmetingen

- Gebruiksoppervlakte: circa 112 m²
- Type: Hoekwoning
- Perceel: ca. 116 m²
- Beukmaat: 5,1 m
- Breedte kavel: 5,31 m
- Diepte kavel: 21,78 m
- Slaapkamers: 3
- Externe bergruimte: 6 m²
- Parkeerplaats: nee
- Energie label: A+++

Er kunnen geen rechten worden ontleend
aan renders en plattegronden.



Begane grond
Woonkamer en keuken (30,99 m²)
Trapkast (1,38 m²)
Trap naar eerste verdieping
Toilet (1,19 m²)
Meterkast (0,69 m²)
Entreehal (5,68 m²)



1e verdieping
Slaapkamer 1 (14,59 m²)
Slaapkamer 2 (9,35 m²)
Slaapkamer 3 (6,59 m²)
Badkamer (4,18 m²)
Overloop (3,10 m²)



2e verdieping
Zolder (20,51 m²)
Techniek ruimte (1,56 m²)



Nr. 11

bouwnummer

Afmetingen

- Gebruiksoppervlakte: circa 126 m²
- Type: 2-1 kap
- Perceel: ca. 204 m²
- Beukmaat: 5,7 m
- Breedte kavel: 9,32 m
- Diepte kavel: 21,78 m
- Slaapkamers: 3
- Externe bergruimte: 6 m²
- Parkeerplaats: ja (onverhard)
- Energie label: A+++

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan renders en plattegronden.



- Begane grond**
- Woonkamer en keuken (36,47 m²)
 - Trapkast (1,38 m²)
 - Trap naar eerste verdieping
 - Toilet (1,19 m²)
 - Meterkast (0,69 m²)
 - Entreehal (5,68 m²)



- 1e verdieping**
- Slaapkamer 1 (14,72 m²)
 - Slaapkamer 2 (12,44 m²)
 - Slaapkamer 3 (6,92 m²)
 - Badkamer (5,88 m²)
 - Overloop (2,86 m²)



- 2e verdieping**
- Zolder (23,64 m²)
 - Techniek ruimte (1,56 m²)



Nr. 12

bouwnummer

Afmetingen

Gebruiksoppervlakte: circa 131 m²

Type: 2-1 kap

Perceel: ca. 163 m²

Beukmaat: 5,7 m

Breedte kavel: 7,10 m

Diepte kavel: 21,78 m

Slaapkamers: 3

Externe bergruimte: 6 m²

Parkeerplaats: nee

Energie-label: A+++

*Er kunnen geen rechten worden ontleend
aan renders en plattegronden.*



Begane grond

Woonkamer en keuken (36,47 m²)

Trapkast (1,38 m²)

Trap naar eerste verdieping

Toilet (1,19 m²)

Meterkast (0,69 m²)

Entreehal (5,68 m²)



1e Verdieping

Slaapkamer 1 (14,72 m²)

Slaapkamer 2 (12,44 m²)

Slaapkamer 3 (6,92 m²)

Badkamer (5,88 m²)

Overloop (2,86 m²)



2e Verdieping

Zolder (28,99 m²)

Techniek ruimte (1,56 m²)





Impressies

Hét Dozijn

Kom jij hier wonen? Dan laten wij je al zien hoe je woonkamer kan worden. De ruimtes bieden een enorme creatieve vrijheid om je helemaal thuis te laten voelen.

Met veel glas aan de tuinzijde is het een kleine moeite om het groen naar binnen te halen.



Impressies

Hét Dozijn

Hoe lekker is slapen als je weet dat je wakker wordt met het uitzicht op het groen van je tuin!

Maar vergeet de ze verdieping niet. Deze is natuurlijk in te richten als extra slaapkamer maar kan ook je extra kantoorruimte worden of voor de kinderen een gameroom.





Projectontwikkelaar

Bert en Krijn Horsthuis hebben een gezamenlijke passie voor bouw en projectontwikkeling. Binnen hun bureau Horsthuis Bouwmanagement in Etten-Leur hebben zij door de jaren heen ruime ervaring opgedaan op het gebied van ontwikkeling, bedrijfsorganisatie, bouwadvies en projectmanagement.
<https://horsthuis-bm.nl>



Makelaar

Eerlijk en betrouwbaar advies. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar KIN voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: KIN Makelaars hééft een reputatie hoog te houden. De makelaar met meer dan 1.000 transacties per jaar in Noord-Brabant.

076 – 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

<https://kinmakelaars.nl>



Makelaar

Van der Sande Makelaars is een ervaren makelaarskantoor in Breda dat gespecialiseerd is in aankoop, verkoop, verhuur, taxaties en hypotheekadvies. Het kantoor bestaat al meer dan 30 jaar en staat bekend om zijn persoonlijke aanpak, uitgebreide kennis van de Bredase woningmarkt en begeleiding bij zowel bestaande bouw als nieuwbouwprojecten.

076 – 5 232 555
nieuwbouw@vandersande.nl

<https://vandersande.nl>

Hét Dozijn BREDAS



hetdozijn.nl