

thús
in barrahûs

31 MODERNE APPARTEMENTEN

waarvan 4 penthouses

thús
in barrahús



Welkom in Thús in Barrahûs

Woord vooraf van de ontwikkelaar

Barrahûs, centraal gelegen in het hart van Middelsee, biedt jou de kans om optimaal te profiteren van alle voorzieningen die deze bruisende wijk te bieden heeft.

Met trots presenteren wij Thús in Barrahûs, een exclusief project met 31 moderne appartementen, ideaal gesitueerd in een groene en waterrijke omgeving. Hier ervaar je de perfecte balans tussen de dynamiek van de stad en de rust van de natuur.

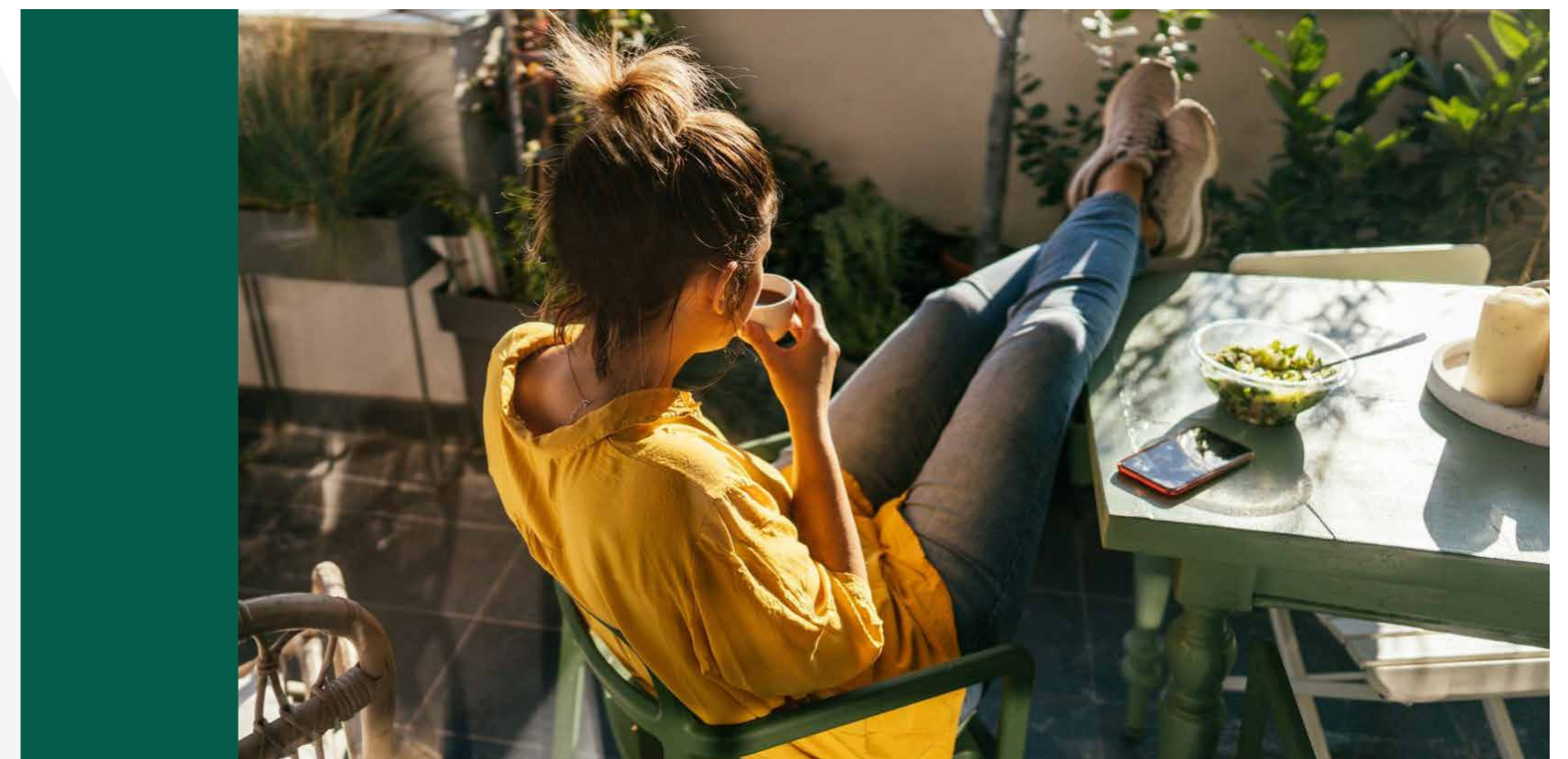
Wij nodigen je met deze brochure uit om de unieke mogelijkheden van Thús in Barrahûs te ontdekken en jouw nieuwe thuis te vinden in deze prachtige woonomgeving.

Als er nog vragen zijn neem dan gerust contact op met de enthousiaste makelaars van Hoekstra Makelaardij.

Onis Vastgoed BV
Thomas Perik

Inhoud

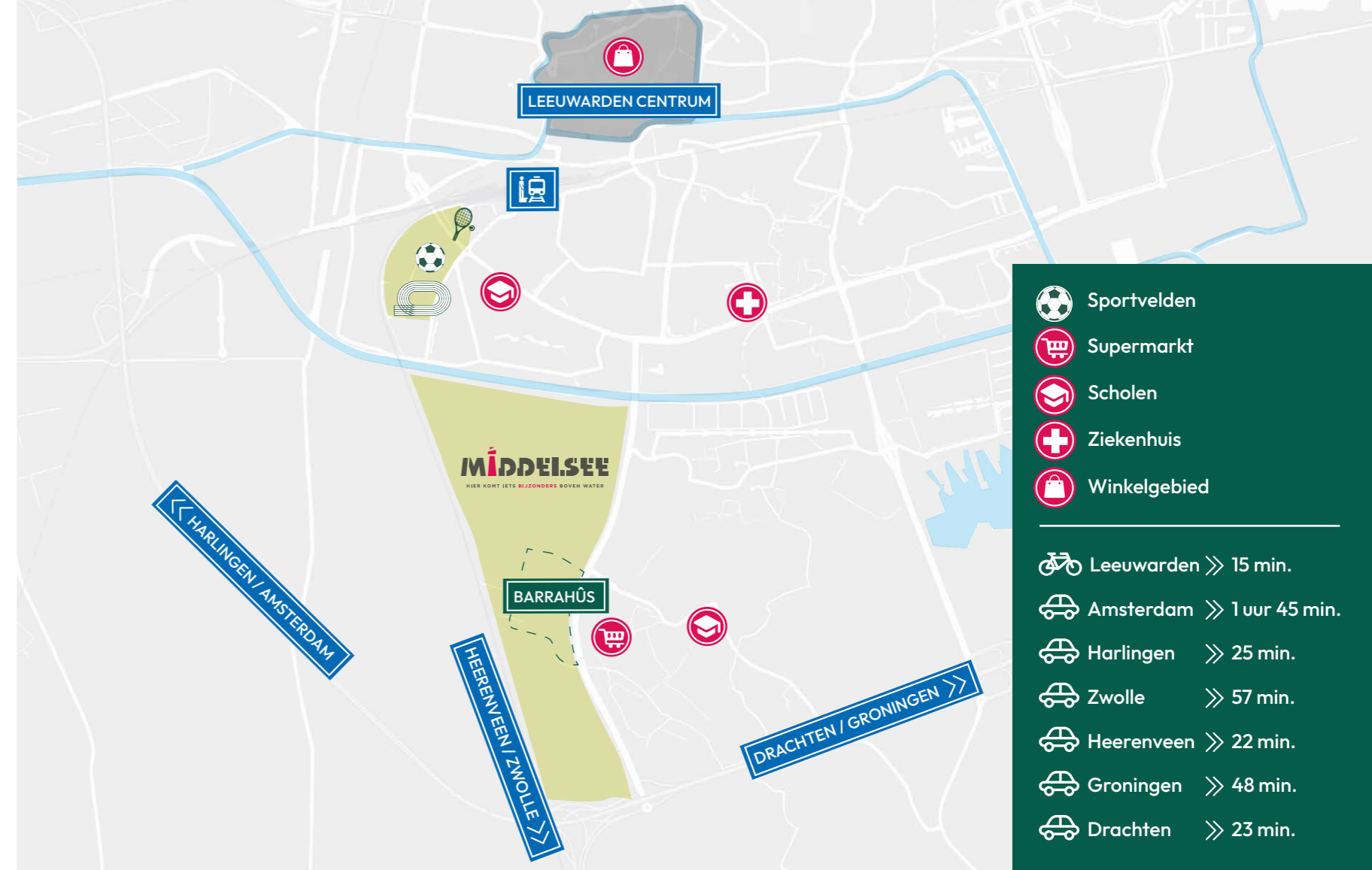
| | |
|---|----|
| Welkom in Thús in Barrahûs | 5 |
| Heerlijk wonen in Middelsee | 6 |
| Alle wegen leiden naar Thús in Barrahûs | 8 |
| Appartementen | 10 |
| Plattegronden | 14 |
| Sanitair | 28 |
| Keuken | 30 |
| Duurzaam | 32 |
| Geveltekeningen | 33 |
| Kleur- en materiaalstaat | 34 |
| Het verkoopproces | 36 |
| Betrokken partijen | 38 |



Heerlijk wonen in Middelsee

Ontdek de nieuwste uitbreiding van Leeuwarden: Middelsee, prachtig gelegen direct onder het Van Harinxmakanaal.

Dit unieke stadsdeel biedt ongeveer 3200 woningen met de sfeer van een gezellig, Fries waterstadje. Thús in Barrahûs ligt in het hart van Middelsee en combineert stadsgemak met een natuurlijke omgeving. Met een focus op duurzaam wonen en een rijkdom aan groen, biedt dit gebied het beste van twee werelden: dicht bij de dynamiek van de Leeuwarder binnenstad én de serene rust van een nieuwbouwwijk.



Welkom in Leeuwarden

Leeuwarden heeft alles: gezellige grachten, knusse winkelstraatjes en zonnige terrassen.

De stad is rijk aan historische en culturele schatten. Van de authentieke skutsjes in de grachten tot de vele markante monumentale panden langs het water. In de stad proef je nog steeds de sfeer van vroeger.

Tegelijkertijd biedt Leeuwarden alle moderne voorzieningen die je van een stad mag verwachten. Denk aan een sfeervolle schouwburg, uitstekend openbaar vervoer, een eigen station, meerdere hogescholen, musea en nog veel meer.

Groen, waterrijk en bruisend leven

Middelsee, op slechts enkele minuten van het bruisende centrum van Leeuwarden, is een groene, waterrijke omgeving waar elke buurt zijn eigen karakter heeft. Autoluwe zones en de groene omgeving dragen bij aan een veilige, kindvriendelijke omgeving waar ook fietsers en voetgangers vrij baan krijgen.

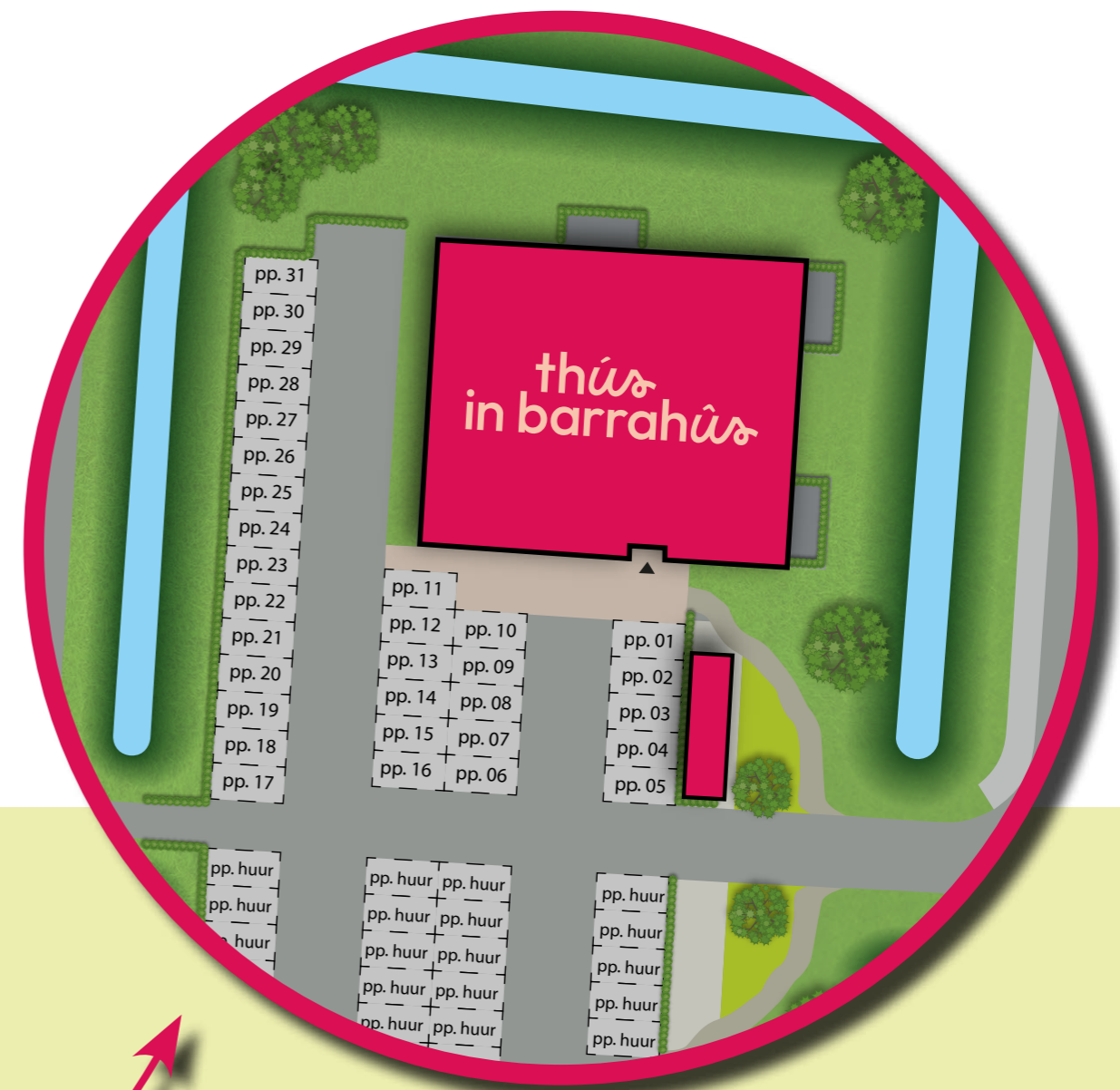
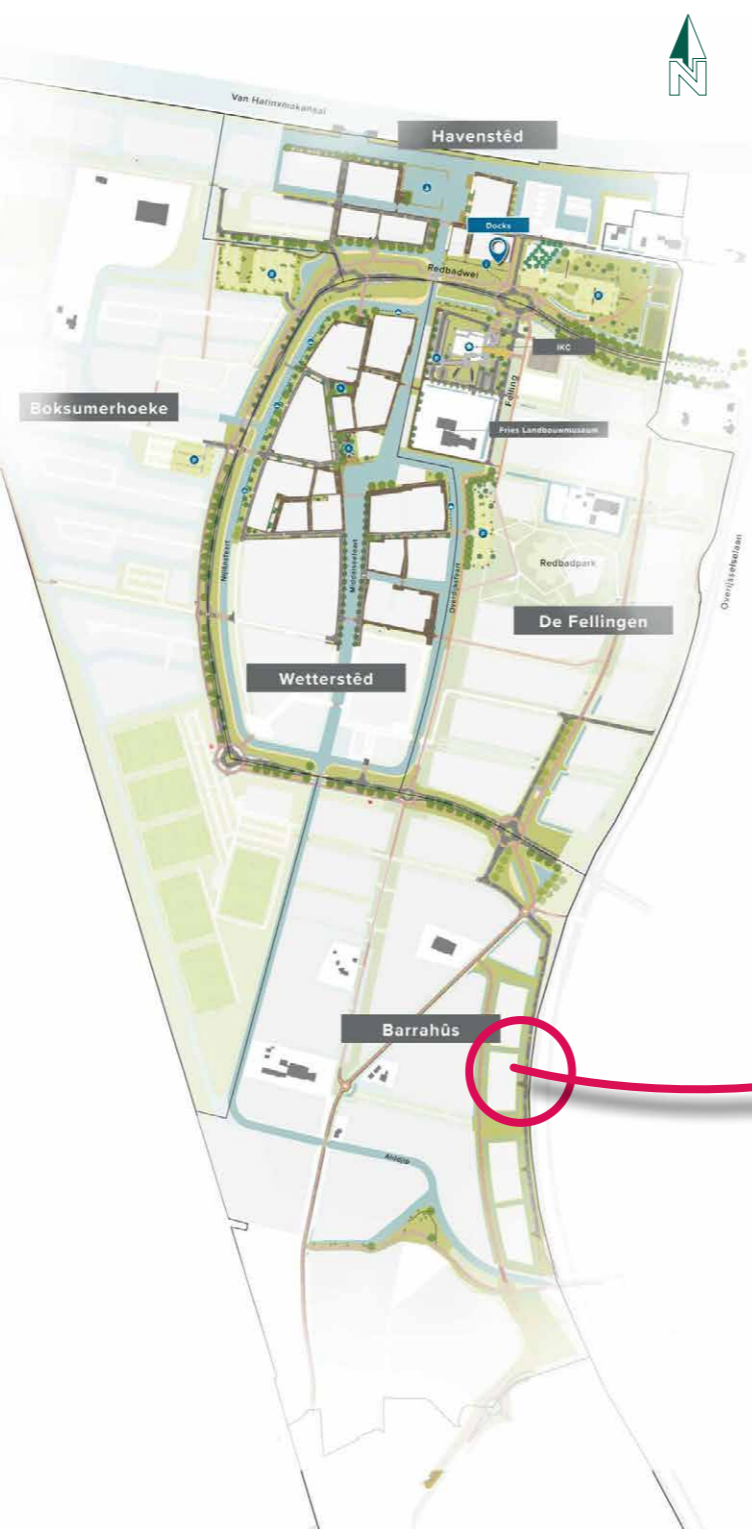
Voorzieningen zoals een manege, voetbalvelden, sporthallen en het toekomstige Redbadpark liggen allemaal binnen handbereik. Initiatieven rond duurzame mobiliteit en lokale energieopwekking benadrukken het toekomstbestendige karakter van Middelsee.

Alle wegen leiden naar Thús in Barrahûs

Bruisend stadsleven, omringd door groen en water. Vind jouw thuis in het hart van Friese gezelligheid!

Centraal gelegen in Middelsee is Thús in Barrahûs gemakkelijk bereikbaar. Met de fiets bereik je Leeuwarden via een optimale route die door het hele gebied loopt. De Overijsselselaan biedt met de auto een snelle verbinding met belangrijke snelwegen en binnen 10 minuten ben je in het hart van Leeuwarden. Toekomstige busverbindingen en een gepland treinstation zullen de toegankelijkheid nog verder vergroten.

De uitstekende bereikbaarheid van deze wijk maakt het een aantrekkelijke optie voor iedereen die in de stad werkt of de regio wil verkennen. Alle voorzieningen van de gezellige binnenstad zijn binnen handbereik, terwijl je tegelijkertijd de vrijheid ervaart van het wonen buiten de stad, midden in het groene landschap.



Het plan

Bij Thús in Barrahûs vind je niet alleen een appartement, maar een complete woonervaring. Luxe, comfort en duurzaamheid staan hier centraal. Ontdek de ideale plek om thuis te komen in een omgeving die rust, ruimte en moderne voorzieningen perfect combineert.



Thús in Barrahûs

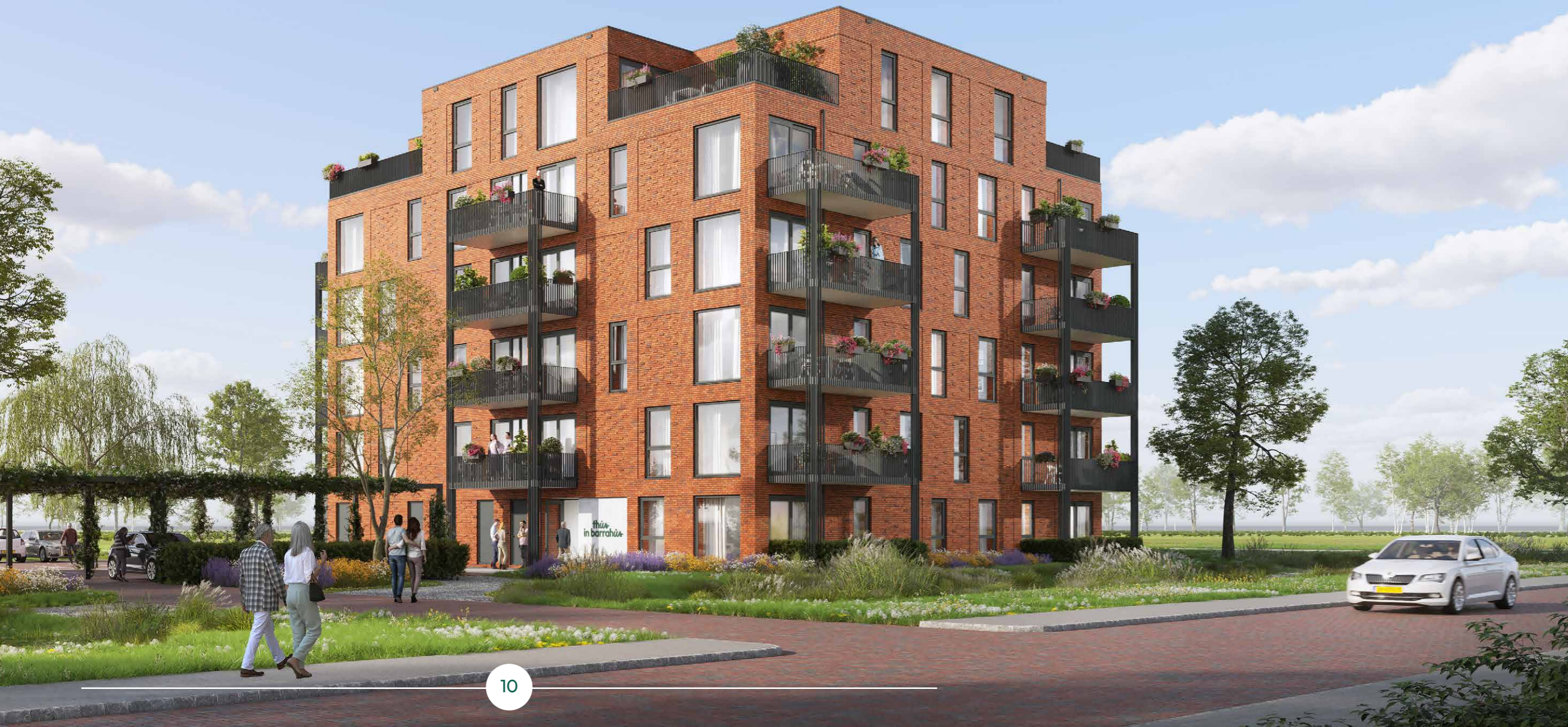
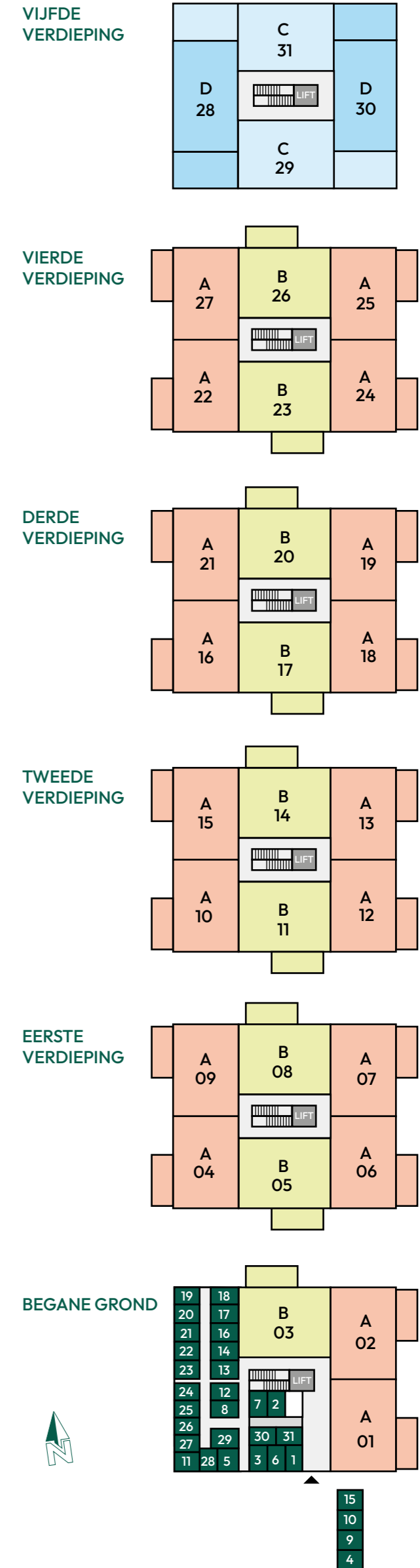
Waar modern wooncomfort en natuurlijke schoonheid samenkomen in een prachtig nieuwbouwproject.

Met 31 stijlvolle appartementen, waaronder 4 exclusieve penthouses, biedt Thús een scala aan woonopties die aansluiten bij verschillende levensstijlen en behoeften.

Onze appartementen variëren in grootte van 71 m² tot 82 m², elk met een uitnodigende buitenruimte, ideaal om te ontspannen en te genieten van de groene en waterrijke omgeving van de wijk Middelsee.

Of je nu kiest voor een ruim balkon van 10 tot 11 m² of een indrukwekkend terras van 28 m² op de bovenste verdieping, elk appartement is ontworpen met oog voor detail en comfort. Alle appartementen zijn voorzien van een eigen parkeerplaats en c.a. 5 m² aan bergruimte, en zijn gebouwd met de nieuwste energie-efficiënte technieken.

- APPARTEMENTEN TYPE A
- APPARTEMENTEN TYPE B
- APPARTEMENTEN TYPE C
- APPARTEMENTEN TYPE D
- BERGINGEN



IMPRESSIE
ENTREE



*"Thuis in Barrahûs geeft
je een warm welkom"*

i

hûs
arrahûs

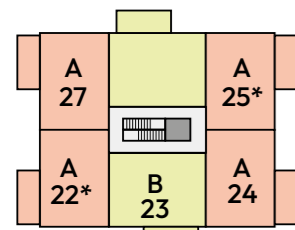


A

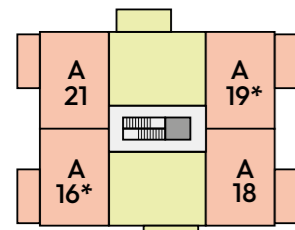
Appartement A

Schaal: 1:75

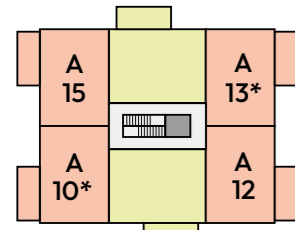
Woonoppervlak: 71 m²
 Buitenruimte: 11 m²
 Parkeergelegenheid: Eigen parkeerplaats
 Bergruimte: c.a. 5 m²



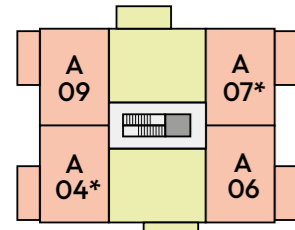
VIERDE VERDIEPING



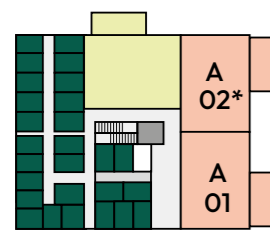
DERDE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING



EERSTE VERDIEPING



BEGANE GROND

* Gespiegeld

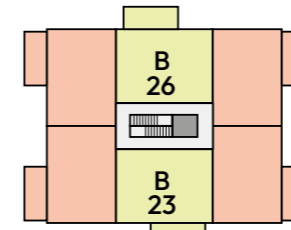


B

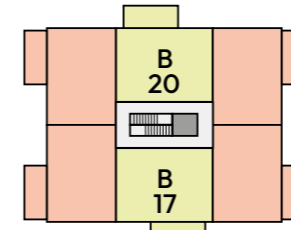
Appartement B

Schaal: 1:75

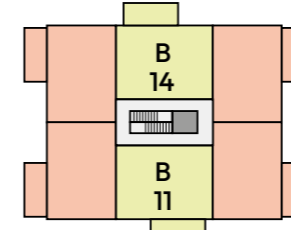
Woonoppervlak: 77 m²
 Buitenruimte: 10 m²
 Parkeergelegenheid: Eigen parkeerplaats
 Bergruimte: c.a. 5 m²



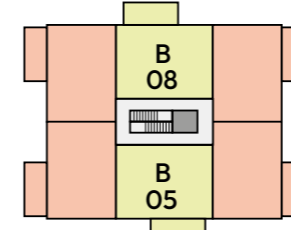
VIERDE VERDIEPING



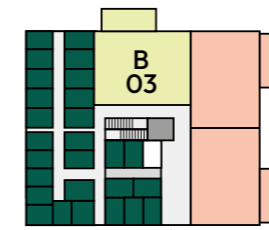
DERDE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING



EERSTE VERDIEPING



BEGANE GROND



A

INTERIEURIMPRESSIE

*"Een comfortabel
thuis voor iedereen"*

B

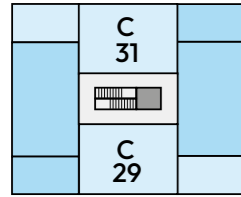
INTERIEURIMPRESSIE

*“Alle ruimte om te
wonen zoals jij dat wilt”*

Appartement C

Schaal: 1:75

Woonoppervlak: 77 m²
Buitenruimte: 28 m²
Parkeergelegenheid: Eigen parkeerplaats
Bergruimte: c.a. 5 m²



VIJFDE VERDIEPING



“Wonen op hoogte met een prachtig uitzicht”



INTERIEURIMPRESSIE

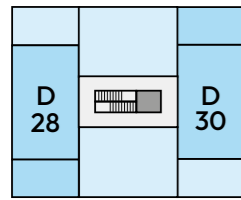
*"Geniet iedere dag van een
zonovergoten keuken en woonkamer"*

D

Appartement D

Schaal: 1:75

Woonoppervlak: 82 m²
Buitenruimte: 28 m²
Parkeergelegenheid: Eigen parkeerplaats
Bergruimte: c.a. 5 m²



VIJFDE VERDIEPING



“Wonen in stijl”



D



D

INTERIEURIMPRESSIE

*"Geniet van het
prachtige uitzicht"*

Comfort, gemak en kwaliteit

Sanitair

De appartementen worden opgeleverd met een standaard sanitairpakket. Dit pakket wordt geheel volgens de aangeleverde specificaties uitgevoerd. Mocht je echter de voorkeur geven aan een ander type sanitair, dan biedt onze showroom je de mogelijkheid om jouw keuze te verfijnen. In onze showroom kun je tegen een eventuele meerprijs het sanitair volledig naar eigen smaak aanpassen. Op die manier ben je zeker van een badkamer die perfect aansluit bij jouw persoonlijke stijl en voorkeuren.



Standaard inbegrepen in de badkamer:

- Brede wastafel met dubbele kraan
- Glazen douchescherm
- Handdoekradiator

Onze standaardvoorzieningen zorgen ervoor dat je badkamer niet alleen functioneel is, maar ook een luxe uitstraling heeft.

“Ontspannen in een comfortabele omgeving”

Kook samen de lekkerste gerechten

Keuken

Bij Thús in Barrahûs worden de appartementen opgeleverd met afgedopte keukenleidingen. Hierdoor heb je de vrijheid om zelf jouw droomkeuken te ontwerpen en installeren. Geen standaardopties, maar volledige keuzevrijheid voor een keuken die past bij jouw smaak en wensen.

Jouw unieke woondroom begint hier!



"Jouw unieke woondroom begint hier"



Morgen begint vandaag

Duurzaam en gasloos

Duurzaam en gasloos wonen, wat houdt dat nu eigenlijk in?

Het verwarmen van een appartement met aardgas zorgt voor CO₂-uitstoot. Door op een duurzame manier een appartement te verwarmen draag je zelf bij aan het verminderen van de CO₂-uitstoot.

Zo'n 95% van alle woningen gebruikt aardgas voor verwarming, warm water en koken. De overheid wil dat alle huizen in 2050 van het gas af zijn.

Een paar dingen blijven hetzelfde in aardgas-vrije huizen: je houdt een warm huis, een warme douche en een kookplaat voor een lekkere maaltijd.

Het belangrijkste bij gasloos bouwen is de isolatie. Koop je een appartement van Thûs in Barrabus, dan koop je een goed geïsoleerd appartement. Goed voor het klimaat én voor het energieverbruik.

De appartementen worden voorzien van een duurzame installatie in de vorm van luchtwarmtepomp in combinatie met vloerverwarming. Het grote voordeel van vloerverwarming in combinatie met een luchtwarmtepomp is dat men ook kan koelen in warme zomers. Bij een goed geïsoleerd appartement hoort uiteraard ook een comfortabel en duurzaam ventilatiesysteem met warmte terugwinning (wtw).

Zo koop je een toekomstbestendig appartement!



Geveltekeningen



OOSTGEVEL



ZUIDGEVEL



WESTGEVEL



NOORDGEVEL

Kleur- en materiaalstaat

Afwerkstaat appartement

| Onderdeel | Materiaal | Kleur |
|---------------------------|---|---------------|
| Algemeen | | |
| Woningentreekozijn | Hardhouten kozijn | Antraciet |
| Woningentreedeur | HPL | Antraciet |
| Binnenkozijnen | Staal Kristal | Wit |
| Binnendeuren | Hout met honingraat vulling en krasvaste laklaag | Kristalwit |
| Dag kanten | Hout | Wit |
| Vensterbanken | Marmercomposiet | Bianca C |
| Schakelmateriaal e.d. | Kunststof | Wit |
| Hal | | |
| Vloer | Zandcementdekvloer | Grijs |
| Wanden | Behang | klaar |
| Plafond | Spuitwerk | Wit |
| Opmerkingen | Meterkast en WTW-kast worden aan de binnenzijde niet afgewerkt. | |
| Toilet | | |
| Vloer | Vloertegels conform monster | (Donker)grijs |
| Wanden | Wandtegels conform monster + spuitwerk | Wit |
| Plafond | Spuitwerk | Wit |
| Woonkamer / keuken | | |
| Vloer | Zandcementdekvloer | Grijs |
| Wanden | Behangklaar, behalve t.p.v. keukenblok | |
| Plafond | Spuitwerk | Wit |
| Slaapkamer(s) | | |
| Vloer | Zandcementdekvloer | Grijs |
| Wanden | Behang klaar | |
| Plafond | Spuitwerk | Wit |
| Badkamer | | |
| Vloer | Vloertegels conform monster | (Donker)grijs |
| Wanden | Wandtegels conform monster | Wit |
| Plafond | Spuitwerk | Wit |
| Berging | | |
| Vloer | Zandcementdekvloer | Grijs |
| Wanden | Behangklaar, behalve t.p.v. installaties | |
| Plafond | Spuitwerk | Wit |

Afwerkstaat gemeenschappelijke ruimten

| Onderdeel | Materiaal | Kleur |
|------------------------------------|--|-----------|
| Entree | | |
| Vloer | Zandcementdekvloer met schoonloopmat | Antraciet |
| Wanden | Spuitwerk | Wit |
| Plafond | Akoestisch plafond | Wit |
| Uitrusting | Intercominstallatie / deuropener Post kasten | |
| Centrale meterkast | | |
| Vloer | Zand cementdekvloer | Grijs |
| Wanden | Plaatmateriaal | |
| Plafond | Onafgewerkt | |
| Hal | | |
| Vloer | Zandcementdekvloer met vloertegels | Antraciet |
| Wanden | Spuitwerk | Wit |
| Plafond | Akoestisch plafond | Wit |
| Liftportaal BG | | |
| Vloer | Zandcementdekvloer met vloertegels | Antraciet |
| Wanden | Spuitwerk | Wit |
| Plafond | Akoestisch plafond | Wit |
| Liftportaal verdiepingen | | |
| Vloer | Zandcementdekvloer met PVC vloerafwerking | N.t.b. |
| Wanden | Spuitwerk | Wit |
| Plafond | Akoestisch plafond | Wit |
| Gangen | | |
| Vloer | Zandcementdekvloer met PVC vloerafwerking | N.t.b. |
| Wanden | Spuitwerk | Wit |
| Plafond | Akoestisch plafond | Wit |
| Trappenhuis | | |
| Vloer | Zandcementdekvloer met PVC vloerafwerking | N.t.b. |
| Wanden | Spuitwerk | Wit |
| Plafond | Akoestisch plafond | Wit |
| Trappen | Prefab beton | Grijs |
| Bergruimte VvE | | |
| Vloer | Zandcementdekvloer | Grijs |
| Wanden | Onafgewerkt | |
| Plafond | Onafgewerkt | |
| Individuele bergingen | | |
| Vloer | Zandcementdekvloer met vloercoating | Grijs |
| Wanden | Kalkzandsteen, deels met voorzetwand onafgewerkt | Naturel |
| Plafond | Houtwolplaten | Wit |
| Uitrusting | Lichtpunt met armatuur incl. bewegingssensor | |
| Individuele buitenbergingen | | |
| Vloer | Beton onafgewerkt | Grijs |
| Wanden | HSB onafgewerkt | Naturel |
| Plafond | HSB onafgewerkt | Naturel |
| Uitrusting | Lichtpunt met armatuur incl. bewegingssensor | |
| Bergingsgangen | | |
| Vloer | Zandcementdekvloer met vloercoating | Grijs |
| Wanden | Kalkzandsteen onafgewerkt | Naturel |
| Plafond | Houtwolplaten | Wit |

Het verkoopproces

Informatie bij jouw aankoop

Het kopen van een nieuwbouwappartement is vaak een grote en spannende stap in je leven. Het is dan ook zaak dat je duidelijkheid hebt over wat er allemaal bij die stap komt kijken. Daarom hebben wij een aantal belangrijke aandachtspunten voor je op een rij gezet. Heb je na het lezen nog vragen? Makelaardij Hoekstra helpt je graag verder.



Een appartement op maat

In dit project bieden wij jou volop keuzevrijheid. Voorafgaand aan het bouwproces kunnen jouw woonwensen besproken worden met de kopersbegeleider van de aannemer. Hij of zij begeleidt je tijdens het bouwproces en spreekt de individuele wensen met je door. Dit proces is tevens geheel digitaal te volgen via een kopersportaal. Alles wordt vervolgens vertaald in duidelijke tekeningen en specificaties.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Als je een appartement koopt, sluit je een koopovereenkomst af met de ontwikkelaar en een aannemingsovereenkomst met de aannemer. Deze overeenkomsten brengen verplichtingen met zich mee. Zo verplicht je je als koper de koop- en aanneemsom te betalen. De ontwikkelaar neemt de verplichting op zich om het appartementsrecht te leveren. De aannemer neemt de verplichting op zich om je nieuwe appartement te bouwen. Deze verplichtingen kunnen alleen vervallen wanneer er eventuele opschortende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst worden ingeroepen. Nadat de overeenkomsten zijn ondertekend, ontvang

je een exemplaar. Een tweede exemplaar gaat naar de notaris die de notariële akte van levering opstelt. Verder wordt na het tekenen van de overeenkomst het Woningborg certificaat aangevraagd.

Bedenktijd

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst heb je één kalenderweek bedenktijd. Deze bedenktijd gaat in één dag nadat je je exemplaar van de compleet ondertekende overeenkomst in handen hebt gekregen. Gedurende de bedenktijd kan je de overeenkomst ontbinden zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties of kosten.

Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst worden enkele opschortende voorwaarden opgenomen, gekoppeld aan de datum waarop de bouw van het project naar verwachting kan starten. Voor het verstrijken van deze opschortingsdatum ontvang je bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zo ja, dan zijn de koop- en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn de voorwaarden (nog) niet vervuld, dan wordt een nieuwe opschortingsdatum voorgesteld.



Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris nadat:

- Eventuele opschortende voorwaarden niet meer kunnen worden ingeroepen;
- Je (indien nodig) overeenstemming hebt bereikt met je hypotheekverstrekker.

Zodra aan de voorwaarden is voldaan, wordt het appartementsrecht via de notaris aan je geleverd in de vorm van de zogenoemde 'akte van levering'. Voor de datum van de levering ontvang je van de notaris de (concept) nota van afrekening. Op deze nota zie je welk bedrag je op de datum van levering moet hebben betaald. De Vrij-Op-Naamprijs bestaat uit een koopsom en een aanneemsom, bij de levering wordt de koopsom afgerekend. Deze koopsom staat vermeld in de koopovereenkomst. De aanneemsom wordt verdeeld over verschillende termijnen

gedurende de bouw. Deze termijnen staan beschreven in de aanneemovereenkomst.

Op de leveringsdatum worden twee akten getekend; die van de akte van levering (deze kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar) en de (eventuele) hypotheekakte (deze kosten zijn voor je eigen rekening).

Woningborg

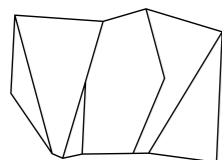
De appartementen worden verkocht met een, door de Woningborg afgegeven, Woningborg-certificaat. Het certificaat waarborgt dat je appartement wordt afgebouwd en dat de kwaliteitsgarantie wordt nagekomen. Bij aankoop van het appartement ontvang je nadere informatie betreffende de garantievoorzaken, garantietermijn en garantiuitsluitingen. Tevens worden alle contractstukken door Woningborg gecontroleerd middels een juridische en technische controle.

Betrokken partijen

ONTWIKKELAAR



ARCHITECT



VDZ architecten bv

BOUWER



MAKELAAR



E: nieuwbouw@makelaardijhoekstra.nl

T: 058 233 73 82

Disclaimer

Deze verkoopinformatie maakt geen onderdeel uit van de contractstukken maar is bedoeld om geïnteresseerden een indruk van de aangeboden appartementen te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend. De in deze verkoopinformatie opgenomen plattegronden en 3D-beelden zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen, de maatvoering en volumes kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en kunnen afwijken van het standaard afwerkingsniveau. Juli 2024 / vs 2

Ontwerp en realisatie
Invite Vastgoedcommunicatie

thús
in barrahûs



THUSINBARRAHUS.NL