



DE DIJK
GRAAF

—
OUDERKERK
AAN DEN IJSSEL

ONTDEK HET GOEDE
LEVEN IN DE DIJKGRAAF

Alles in huis voor een mooie toekomst

32 STIJLVOLLE APPARTEMENTEN

AAN DE OEVER VAN

DE HOLLANDSCHE IJSSEL





DE DIJK
GRAAF

—
OUDERKERK
AAN DEN IJSSEL

ONTDEK HET GOEDE LEVEN IN DE DIJKGRAAF

Alles in huis voor een mooie toekomst

32 STIJLVOLLE APPARTEMENTEN
AAN DE OEVER VAN
DE HOLLANDSCHE IJSSEL





DE DIJK
GRAAF

OUDEKERK
AAN DEN IJSSEL

STOER WONEN OP EEN MARKANTE PLEK

Modern wonen met een industrieel tintje

*Heerlijk
wooncomfort
aan het water*

Aan de oever van de Hollandsche IJssel in Ouderkerk aan den IJssel verrijst binnenkort
**De Dijkgraaf: een stoer ogend appartementencomplex met 32 woningen op een markante
plek. Modern, vol van karakter en geïnspireerd door het industriële verleden.**

Hier ga je heerlijk genieten van het uitzicht op
de Hollandsche IJssel of het fraaie groen van
de parkachtige inrichting waarmee De Dijkgraaf

omgeven is. Of je nu start, gaat samenwonen of
gelijkvloers wilt wonen: hier vind jij je plek.

DE PLEK IS VAN ZICHZELF AL PRACHTIG

Architect aan het woord

In 2021 heeft de ontwikkelaar ons gevraagd om als architectenbureau mee te denken over de locatie. Er stond eerst een boerderij met een winkel. Samen met de gemeente en de stedenbouwkundige hebben we onderzocht wat passend is én - niet onbelangrijk - zoveel mogelijk in samenspraak met omwonenden.

Eigentijs en karaktervol wonen aan het water

PRACHTIGE LOCATIE AAN DE HOLLANDSCHE IJSSEL

De plek zelf is prachtig. Er is een mooi uitzicht over de Hollandsche IJssel en het dorp ligt om de hoek. Daarnaast heeft Ouderkerk aan den IJssel dezelfde uitdaging als zoveel andere dorpen en plaatsen in Nederland: een tekort aan woningen. Uiteindelijk zijn we uitgekomen op een woongebouw met 32 appartementen.

COMFORTABELE EN MODERNE APPARTEMENTEN

De appartementen zijn allemaal standaard luxe uitgevoerd met - op één type na - 2 slaapkamers en een buitenruimte. Alles wat je mag verwachten van een modern, hoogwaardig appartement. De hoger gelegen appartementen hebben uitzicht over de rivier, de rest over het groen en de plas aan de achterzijde.

ARCHITECTUUR MET KARAKTER

Wie via de IJsseldijk-West komt aanrijden ziet binnenkort een robuust en markant gebouw met verschillende baksteensorteringen en geïnspireerd door de oude industriële gebouwen die vroeger veel langs de Hollandsche IJssel lagen. Het gebouw staat middenin het te ontwikkelen gebied en heeft daardoor geen echte voor- of achterkant,

maar een 'alzijdige' uitstraling. Door de gevels te laten verspringen in hoogte en diepte oogt het gebouw kleiner, dat weer netjes past bij de schaal van het dorp.

Hans Roest
Roest Architectuur, Rotterdam

DE DIJK
GRAAF

OUDERKERK
AAN DEN IJSSEL



DE DIJKGRAAF

In vogelvlucht

*Eén met de
natuur!*





DE DIJK
GRAAF

OUDERKERK
AAN DEN IJSSEL

*Welkom in
Ouderkerk aan
den IJssel*

OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

*Dorps wonen met de charme
van het buitenleven*

In Ouderkerk aan den IJssel vind je alle voordelen van wonen in een dorp. De rust en ruimte van de polder in het achterland en het serene van de Hollandsche IJssel voor de deur. Het dorp maakt deel uit van de gemeente Krimpenerwaard. Een groene oase aan de Zuidelijke rand van de Randstad. Een fietstocht door de polder brengt je onder andere naar de Lek en historische dorpen zoals Schoonhoven en Bergambacht.



VAN SCHIPPERSDORP TOT LEVENDIG WOONDORP

Ouderkerk aan den IJssel is van oorsprong een schippersdorp. Mede dankzij de industrialisatie en de ligging vlakbij Rotterdam en Gouda, groeide het uit tot het forensendorp dat het nu is. Wat betreft de belangrijkste voorzieningen heeft Ouderkerk aan den IJssel alles in huis. Boodschappen doe je bij de Plus Supermarkt.

Er is een huisartsenpraktijk en je vindt er basisonderwijs. Genieten van een drankje doe je bij de lokale horeca en voor de sportieveling zijn er verschillende sportverenigingen in het dorp. En zoek je al je boodschappen handzaam op één plek, dan ligt winkelcentrum De Korf in Krimpen aan den IJssel op 5 minuutjes rijden met de auto.

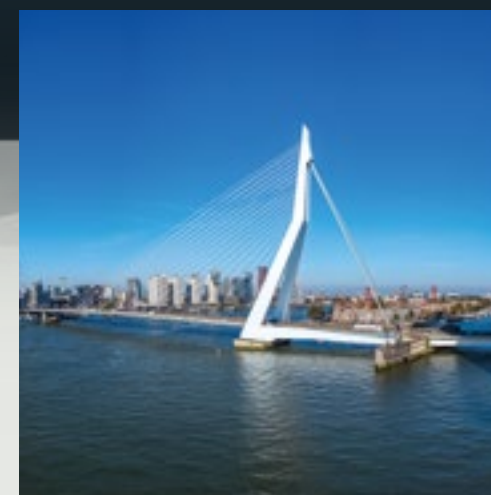
			
Plus Supermarkt	10 min	2 min	1 min
Fietspont Hollandsche IJssel	5 min	1 min	
Winkelcentrum De Korf		10 min	5 min
Woonmall Alexandrium		30 min	20 min
Krimpen aan den IJssel		15 min	5 min
Capelle aan den IJssel		25 min	15 min
Gouda centrum		40 min	23 min
Rotterdam centrum		45 min	25 min

OMGEVEN DOOR NATUUR EN STAD

*De perfecte balans tussen
rust en bereikbaarheid*

In een cirkel van circa 20 kilometer rond Ouderkerk aan den IJssel vind je een flink aanbod van steden. Het meest bekend is natuurlijk Rotterdam, met legio aantrekkelijke stadse voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan een bruisend stadshart, horeca om je vingers bij af te likken en toonaangevende musea zoals het Depot van Boijmans van Beuningen en natuurlijk de Markthal en de Koopgoot.

*Hartje Rotterdam
op nog geen
half uur rijden*



VOORZIENINGEN IN DE REGIO

Ook Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel en Gouda hebben veel te bieden. Stuk voor stuk plaatsen met een groot aanbod aan winkels en niet onbelangrijk: uitgebreide zorgvoorzieningen en OV-verbindingen met de rest van het land.

HET GROENE HART ALS ACHTERTUIN

De unieke ligging van Ouderkerk aan den IJssel heeft nog een voordeel: het Groene Hart ligt er praktisch in de achtertuin. En dat betekent heerlijk fietsen, wandelen en genieten van het buiten zijn.

DE DIJKGRAAF

Wonen met karakter aan de dijk

De Dijkgraaf staat fier als een dijkwachter aan de dijk, bij de entree van het dorp. Rondom het appartementengebouw tref je een parkachtige setting, met veel groen en zitelementen die jou als bewoner een heerlijk tuingevoel geven.

GROEN WONEN MET RUIMTE EN COMFORT

Er valt volop te kiezen: dat maakt De Dijkgraaf extra aantrekkelijk. Het gebouw telt 32 gevarieerde appartementen, verdeeld over 4 bouwlagen die bereikbaar zijn met een trap en een lift.

*Groen wonen
met het gevoel
van vrijheid*

De entree bevindt zich aan de zuidzijde. Parkeren doe je op eigen terrein. Elk appartement beschikt bovendien over een inpandige berging op de begane grond.

DE DIJKGRAAF

Gezien van boven



DE DIJK
GRAAF

OUDEKERK
AAN DEN IJSSEL

IJsseldijk-West

IJsseldijk-West

Abelenlaan

*Overal uitzicht op
groen en water!*





DE APPARTEMENTEN IN DE DIJKGRAAF

Wonen met uitzicht en comfort

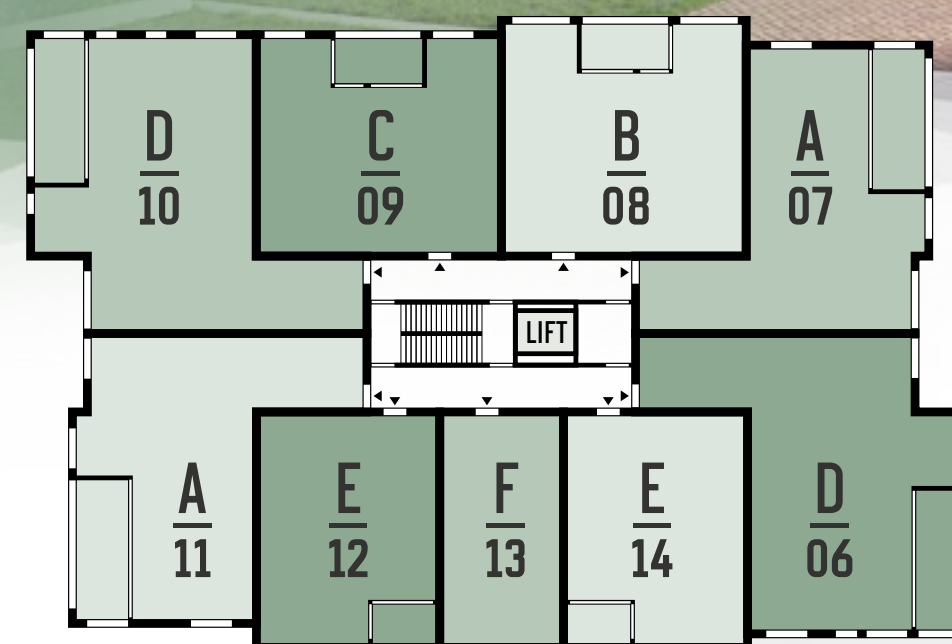
Of je nu ruim wilt wonen
of liever wat compacter,
in De Dijkgraaf vind je
altijd een woning die bij
jouw woonwensen past. De
appartementstypen variëren
in grootte van circa 50 m²
tot 114 m².

WONEN MET UITZICHT ÉN COMFORT

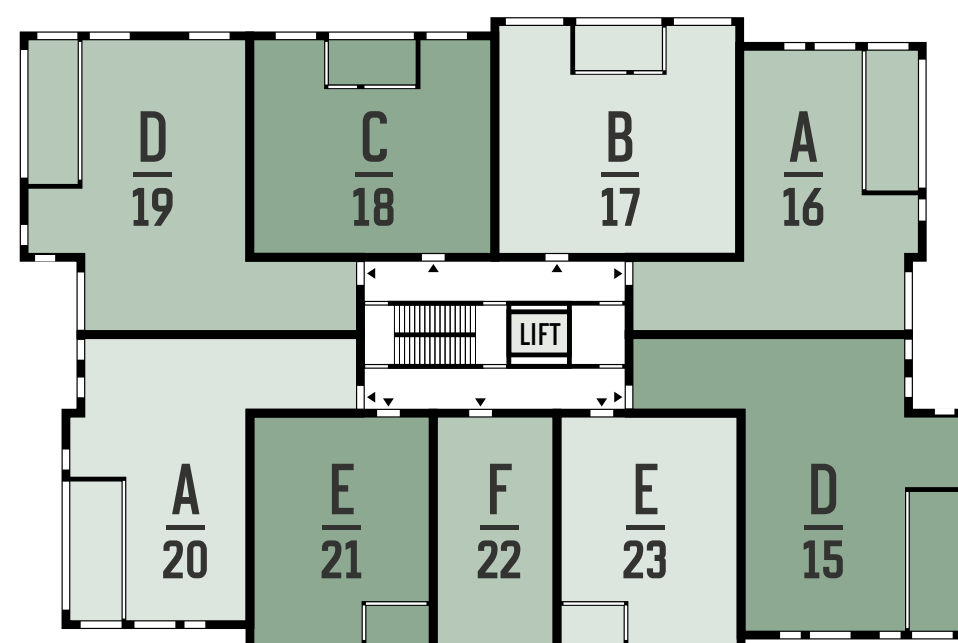
Elke woning heeft een magnifiek
uitzicht op de IJsseldijk-West, de
Hollandsche IJssel, het dorp of de
achterliggende plas. Daarnaast
beschikt elke woning over een
buitenruimte of een Frans balkon
en een inpandige berging op de
begane grond.



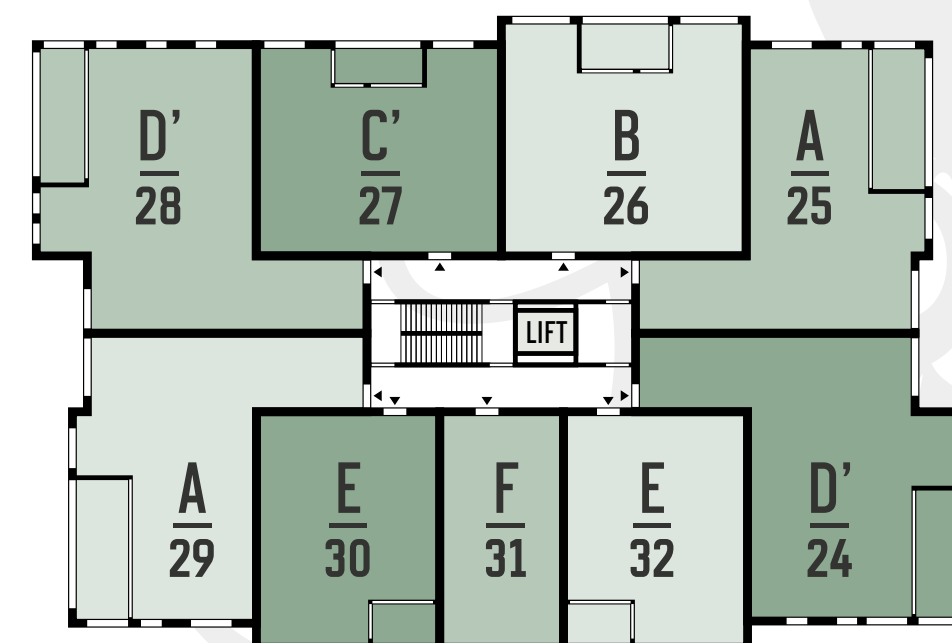
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING



DERDE VERDIEPING



*Genieten van
je riante
buitenruimte*

TYPE A

Driekamerappartement

-  Bouwnummer: 02, 07, 11, 16, 20, 25 en 29
-  Oppervlakte (GBO): 92 m²
-  Woonkamer/keuken: 42,8 m²
-  Buitenruimte: 13,5 m²
-  Slaapkamer 1: 19,0 m²
-  Slaapkamer 2: 9,5 m²
-  Badkamer: 4,9 m²
-  Berging begane grond: 5,0 m²



*Perfect in
te delen
woonkamer*



Plattegrond schaal 1:50. Weergegeven bouwnummer 16.
De gevelindeling van de overige bouwnummers kunnen afwijken.

TYPE B

Driekamerappartement

*Een royale
masterbedroom
van bijna 20 m²*

- 🔑 Bouwnummer: 03, 08, 17, en 26
- 🏠 Oppervlakte (GBO): 93 m²
- 🍳 Woonkamer/keuken: 42,8 m²
- 🌿 Buitenruimte: circa 7,9 m²
- 🛏 Slaapkamer 1: 19,5 m²
- 🛏 Slaapkamer 2: 10,0 m²
- 🚿 Badkamer: 4,5 m²
- 🚲 Berging begane grond: 5,0 m²



Plattegrond schaal 1:50. De getoonde keukenopstelling is een suggestie en geen standaardopstelling.



TYPE B

Driekamerappartement

*Een fantastisch
uitzicht over de
Hollandsche IJssel*

TYPE C

Driekamerappartement

-  Bouwnummer: 04, 09 en 18
-  Oppervlakte (GBO): 87 m²
-  Woonkamer/keuken: 39,7 m²
-  Buitenruimte: 7,7 m²
-  Slaapkamer 1: 17,2 m²
-  Slaapkamer 2: 8,6 m²
-  Badkamer: 4,5 m²
-  Berging begane grond: 5,0 m²

*Ruimte voor een
royale keuken*



Plattegrond schaal 1:50. Weergegeven bouwnummer 18.
De gevelindeling van de overige bouwnummers kunnen afwijken.

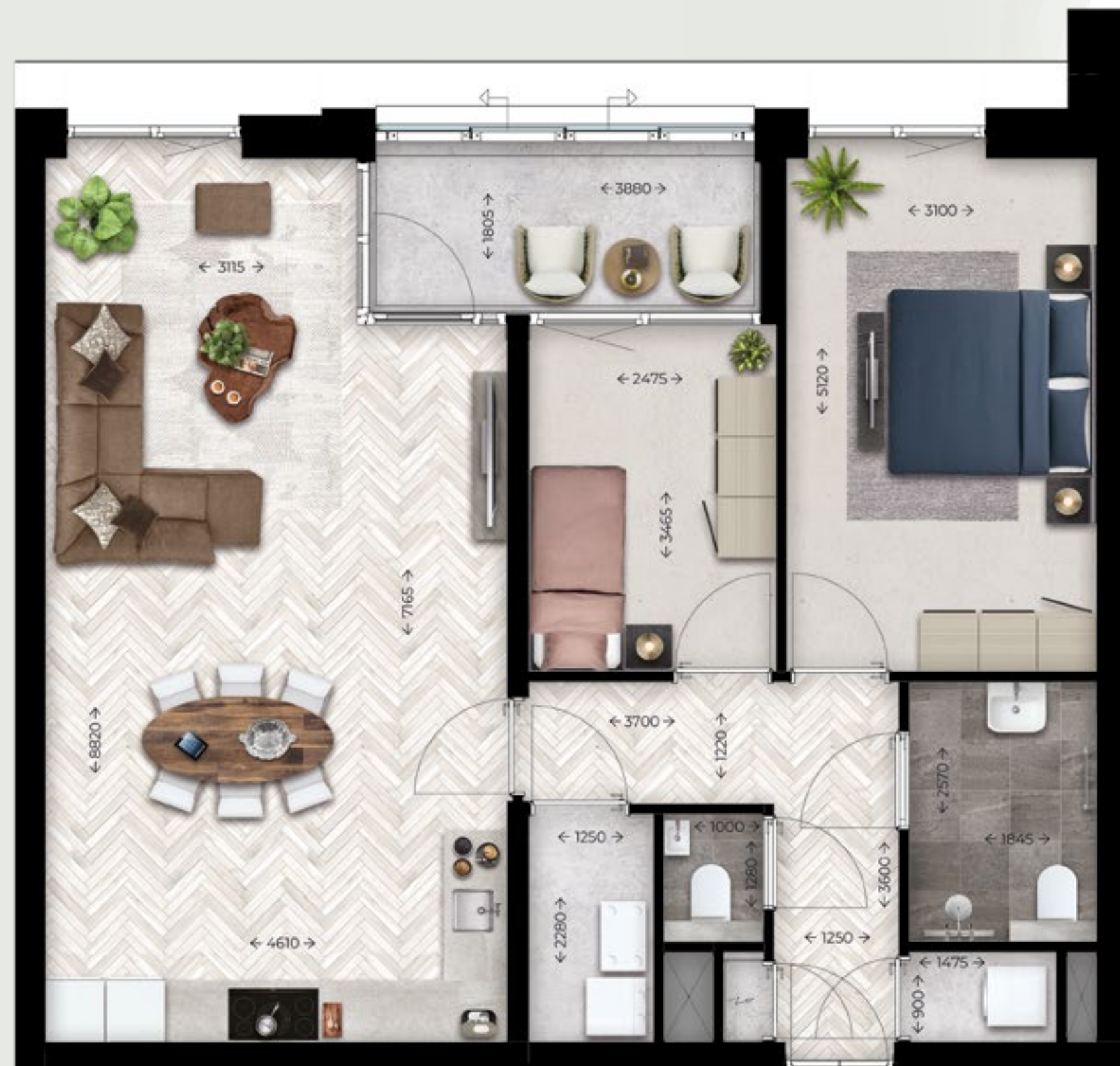
TYPE C'

Driekamerappartement

-  Bouwnummer: 27
-  Oppervlakte (GBO): 85 m²
-  Woonkamer/keuken: 39,0 m²
-  Buitenruimte: 6,7 m²
-  Slaapkamer 1: 15,9 m²
-  Slaapkamer 2: 8,6 m²
-  Badkamer: 4,5 m²
-  Berging begane grond: 5,0 m²



Comfortabel
ingedeeld
appartement



Plattegrond schaal 1:50. De getoonde keukenopstelling is een suggestie en geen standaardopstelling.



Lekker veel
licht door alle
raampartijen

TYPE D

Driekamerappartement

- Bouwnummer: 01, 05, 06, 10, 15 en 19
- Oppervlakte (GBO): 114 m²
- Woonkamer/keuken: 61,7 m²
- Buitenruimte: 13,4 m²
- Slaapkamer 1: 19,0 m²
- Slaapkamer 2: 12,7 m²
- Badkamer: 4,9 m²
- Berging begane grond: 5,0 m²



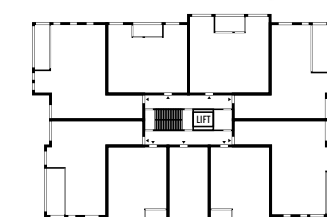
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING



DERDE VERDIEPING

Plattegrond schaal 1:50. Weergegeven bouwnummer 19.
De gevelindeling van de overige bouwnummers kunnen afwijken.





TYPE D

Driekamerappartement

*Een zeer ruime
woonkamer van
meer dan 61 m²*



*Royaal en licht
hoekappartement*

TYPE D'

Driekamerappartement

- Bouwnummer: 24 en 28
- Oppervlakte (GBO): 109 m²
- Woonkamer/keuken: 57,9 m²
- Buitenruimte: 9,6 m²
- Slaapkamer 1: 18,4 m²
- Slaapkamer 2: 10,7 m²
- Badkamer: 4,9 m²
- Berging begane grond: 5,0 m²



Plattegrond schaal 1:50. Weergegeven bouwnummer 28. De gevelindeling van de overige bouwnummers kunnen afwijken. De getoonde keukenopstelling is een suggestie en geen standaardopstelling.

TYPE E

Driekamerappartement

-  Bouwnummer: 12, 14, 21, 23, 30 en 32
-  Oppervlakte (GBO): 72 m²
-  Woonkamer/keuken: 32,7 m²
-  Buitenruimte: 4,3 m²
-  Slaapkamer 1: 12,0 m²
-  Slaapkamer 2: 8,1 m²
-  Badkamer: 4,4 m²
-  Berging begane grond: 5,0 m²



Balkon op
het zuiden



Plattegrond schaal 1:50. Weergegeven bouwnummer 21.



DE DIJK
GRAAF

OUDEKERK
AAN DEN IJSSEL

TYPE E

Driekamerappartement

*Speels ingedeeld
appartement met
2 volwaardige
slaapkamers*

TYPE F

Tweekamerappartement

Compact en
betaalbaar
wonen

- 🔑 Bouwnummer: 13, 22 en 31
- 🏠 Oppervlakte (GBO): 50 m²
- 🍳 Woonkamer/keuken: 25,6 m²
- 🌿 Frans balkon
- 🛏 Slaapkamer: 9,1 m²
- 🚿 Badkamer: 4,2 m²
- 🚲 Berging begane grond: 5,0 m²



Plattegrond schaal 1:50.



GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Woningborg



Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in? De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

WONINGBORG: GEEFT JE MEER ZEKERHEID

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/) aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR JOU?

Als je een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor jou o.a. het volgende:

Gaat jouw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van jouw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een financiële schadeloosstelling.

Kiezen voor Zekerheid

De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.

Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet je in je bezit hebben voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG-GARANTIE?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast worden in jouw (koop-/) aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.



Compleet
afgewerkt

COMFORTABELE SANITAIRE RUIMTES

Afgewerkt tot in de puntjes

De afwerking van de badkamer en de toiletruimte is inbegrepen in de prijs en wordt uitgevoerd met kwaliteitsmerken als Villeroy en Boch, Geberit, Grohe en Novellini.

Er is gekozen voor comfort en stijl met wit sanitair van Villeroy en Boch en hoogwaardige kranen van Grohe, bekend om hun elegante design en duurzaamheid. Wand- en vloertegels zijn zorgvuldig geselecteerd in een neutrale, tijdloze stijl van topkwaliteit, perfect om elke badkamer een verfijnde uitstraling te geven.

Voor meer details verwijzen we je graag naar de sanitair- en naar de

tegels brochure. Uiteraard is het mogelijk om af te wijken van de standaardopties. Via onze projectleveranciers kun je kiezen voor ander sanitair en andere wand- of vloertegels. Als je hiervoor kiest, zal de projectshowroom een offerte op maat voor je opstellen.

We staan altijd klaar om je te begeleiden in het maken van een keuze die bij jouw wensen past!



DE PERFECTE KEUKEN

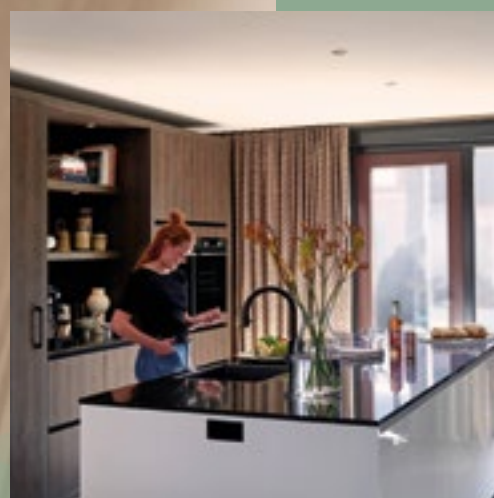
Maakt jouw woning compleet

Belangrijk om te weten is dat de appartementen (behalve type F) zonder keuken worden opgeleverd. Dat betekent dat je als koper jouw ideale keuken kunt samenstellen bij onze projectleverancier Eigenhuis Keukens in Capelle aan den IJssel.

Bij Eigenhuis Keukens draait alles om vakmanschap, kwaliteit en persoonlijk advies. Hun ervaren keukenadviseurs helpen je om een keuken te ontwerpen die perfect past bij jouw woning én jouw woonstijl. Van de indeling en kleurstelling tot de keuze voor materialen en apparatuur – jij bepaalt het allemaal zelf. De keukenzones in de appartementen zijn standaard voorzien van de benodigde aansluitpunten.

*Lekker koken
voor vrienden
en familie*

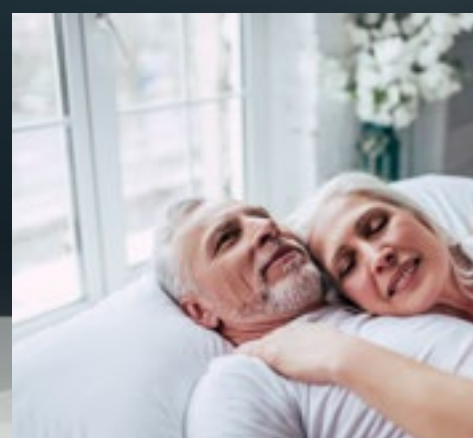
Kies je voor een keuken van Eigenhuis Keukens, dan kunnen we het leidingwerk tijdens de bouwfase alvast op jouw persoonlijke ontwerp afstemmen. Zo wordt jouw keuken niet alleen prachtig om te zien, maar ook praktisch in gebruik. Voordat je het weet, serveer je een heerlijke maaltijd aan vrienden en familie in jouw nieuwe keuken van Eigenhuis Keukens!



DUURZAAM WONEN

Een belangrijk onderdeel van jouw woongenot

Nederland is goed op weg in de energietransitie. Ook nieuwbouwprojecten leveren een belangrijke bijdrage. Een mooi voorbeeld daarvan is De Dijkgraaf. Elk appartement is voorzien van een warmtepomp, goede isolatie volgens de laatste normen en balansventilatie met warmteterugwinning. Belangrijk voor de toekomst en extra interessant voor jou als potentiële koper.



DE DIJK
GRAAF

—
OUDERKERK
AAN DEN IJSSEL

Energielabel
A+++

KIES OOK VOOR GASLOOS

Belangrijk onderdeel van de energietransitie is gasloos wonen. In De Dijkgraaf kan het. Alle appartementen worden gasloos verwarmd (warmtepomp). Om te zorgen dat de kou buiten blijft en de warmte binnen, zijn de appartementen bovendien voorzien van balansventilatie met warmteterugwinning. En dankzij de vloerverwarming en vloerkoeling blijven de woonruimtes (én de voeten) lekker warm in de winter en behaaglijk koel in de zomer.

IN HET KORT

- De appartementen beschikken over energielabel A+++
- De appartementen worden gasloos verwarmd dankzij de warmtepomp
- De appartementen zijn uitgerust met een balansventilatie met warmteterugwinning
- De appartementen zijn uitgerust met vloerverwarming en vloerkoeling



DE DIJK
GRAAF

OUDEKERK
AAN DEN IJSSEL

Interesse?
Maak nu een
afspraken

MEER INFORMATIE

De Dijkgraaf – Ouderkerk aan den IJssel

VERKOOPINFORMATIE

Van Herk Nieuwbouwmakelaars

Koningin Wilhelminaplein 5

2921 AB Krimpen aan den IJssel

0180 – 53 00 00

nieuwbouw@vanherk.nl

www.vanherk.nl



PROJECTONTWIKKELING

U-build

www.u-build.nl



REALISATIE

BM van Houwelingen

www.bmvanhouwelingen.nl



DISCLAIMER

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch bestaat de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in voorkomen. Alle verstrekte informatie is slechts bedoeld als vrijblijvende aanbieding. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Alle perspectieftekeningen en afbeeldingen in deze brochure geven een impressie weer en dienen als illustratie. Ondanks alle zorgvuldigheid die we hebben nagestreefd, kunnen aan deze tekeningen en afbeeldingen geen rechten worden ontleend.

De afbeeldingen komen van de hand van een illustrator en worden daarom met recht "artist impressions" genoemd. Ook de plattegronden in deze brochures kunnen opties bevatten, welke door de aannemer aangeboden worden. De maatvoering in de plattegronden en de vermelde oppervlaktes betreffen circa-maten.

Deze brochure maakt geen deel uit van de contractstukken. De technische verkooptekeningen en technische omschrijving zijn leidend en gelden als contractstuk. Tijdens een eerste gesprek bij de makelaar worden de contractstukken van de woning verstrekt.



WWW.WONENINDEDIJKGRAAF.NL

Voor meer informatie