



NIETAP

ALGEMENE INFORMATIEBROCHURE



Puur wonen
in de natuur!

WONEN IN NIETAP

NIETAP

Nietap is een prachtig historisch dorp in Drenthe in de gemeente Noorderveen. In de 16e tot 18e eeuw bestond Nietap nog niet, dit dorp had toen de naam Thedema, vernoemd naar het landgoed Thedemaborg. Op deze oude borglocatie komen duurzame woningen omringt door groen. Het nieuwbouwproject heet dan ook Thedemaborg. Hier komen nieuwbouwwoningen voor jong en oud. In het project staan duurzaamheid en de natuurlijke omgeving centraal. Puur wonen in de natuur!

VOORZIENINGEN

In Nietap is een cafetaria, een pizzeria en een dorpscafé te vinden. Vanuit je huis loop je zo naar de winkelstraat van Leek. Gezellige terrasjes, winkels of een vers brood van de bakker? Je vindt het op steenworp afstand! Leek is een geliefd dorp met een combinatie van een landelijke omgeving en een uitstekend en veelzijdig winkelcentrum. Elke donderdagmiddag is er een gezellige markt. Naast de diverse winkels en gezellige restaurants zijn er ook verschillende supermarkten voor jouw dagelijkse boodschappen.



Vanuit je huis loop je zo naar de winkelstraat van Leek. Gezellige terrasjes, winkels of een vers brood van de bakker? Je vindt het op steenworp afstand!

SCHOLEN

— Ook op het gebied van onderwijs zit je goed in de buurt van Thedemaborg. Nietap heeft een basisschool en in Leek zijn verschillende basisscholen te vinden die met de fiets bereikbaar zijn. Ook voor de oudere kinderen zijn er diverse middelbare scholen te vinden. Is jouw zoon of dochter toe aan het mbo, hbo of de universiteit? Groningen is goed bereikbaar.

SPORT

— Voor de sportieveling zijn er diverse sportclubs in de buurt, zoals een volleybalvereniging, een voetbalclub en je kan er zelfs bootcampen! In het multifunctioneel sportcentrum in Leek komen alle sporten samen. Er is een fitnesscentrum en diverse sporthallen geschikt voor zaalvoetbal, volleybal, korfbal, turnen, tennis en basketbal. Ga je liever zwemmen? Dat kan bij Zwemkasteel Nienoord in een buiten- en binnenzwembad. Wil je Aqua jogging, Aquarobics of aquacombi?



Toch liever therapiezwemmen of trimzwemmen? De keuze is aan jou!

CENTRAAL GELEGEN

— Nietap ligt centraal: het centrum van Leek met winkels en voorzieningen is op loopafstand en binnen 10 minuten ben je in Roden. Via de snelweg rij je in 20 minuten naar Groningen en Drachten. Nietap is omringd door leuke dorpen als Leek, Roden en Tolbert waar ook verschillende voorzieningen zijn te vinden.

OPENBAAR VERVOER

— Wil je liever met het openbaar vervoer? In het centrum van Leek is een busstation, vanaf hier ben je zo in Roden, Groningen, Assen, Oosterwolde, Marum, Grootegast en Drachten.



LEEK ► 0,2 KM
CENTRUM RODEN ► 3,8 KM
CENTRUM GRONINGEN ► 19,7 KM

Thedemaborg ligt volop in het groen,
ingeklemd tussen Leek en Roden.
Rondom is het land groen en wijds.

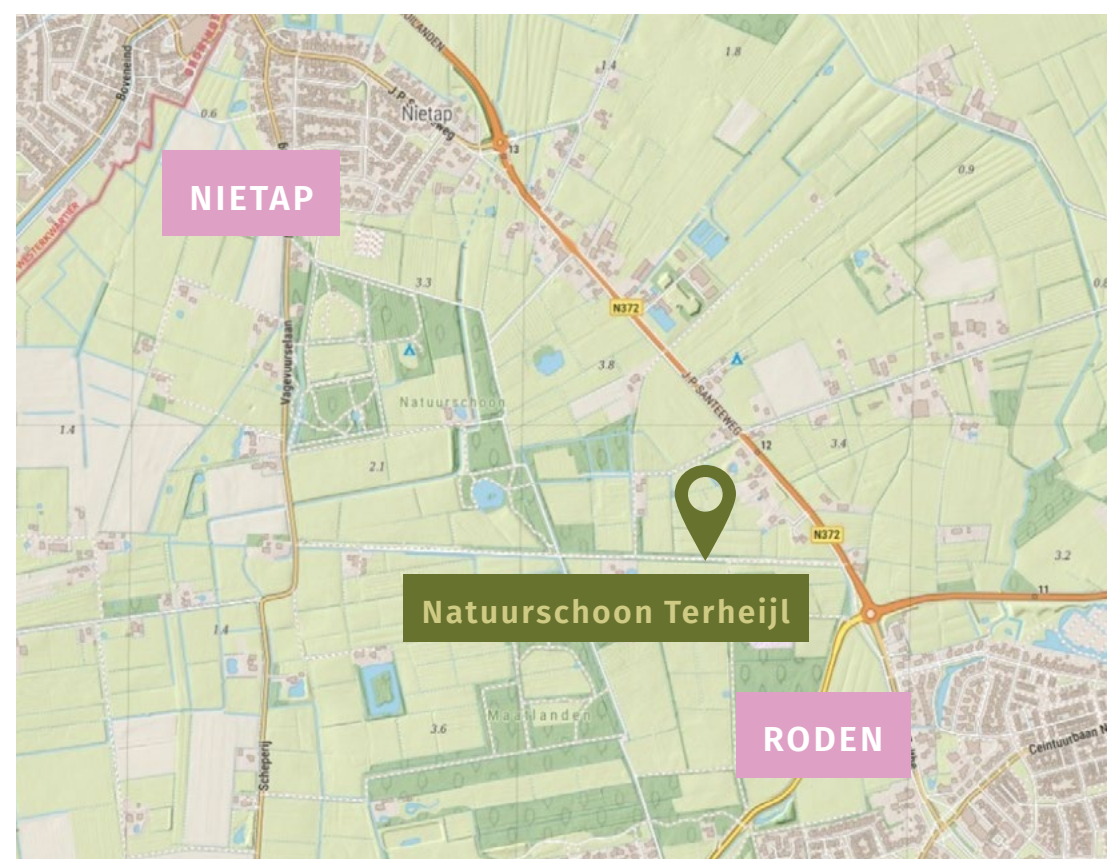
RUIMTE VOOR IEDEREEN

VERTIER

— In de omgeving van Nietap is genoeg te doen voor iedereen. Het biedt ruimte aan bewoners met verschillende leeftijden en leefstijlen. Tussen Nietap en Roden ligt het Natuurschoon Terheijl. Een historisch bos dat door vele omwonenden wordt gekoesterd en beschermd. Geniet van een wandeling of fietstocht door dit unieke natuurgebied. Hou je van hardlopen? Vanuit je huis loop je er zo naartoe. Misschien spot je wel een ree, ijsvogel of specht?!

— Hou je van vertier? Op Landgoed Nienoord vind je naast Zwemkasteel Nienoord onder ander een familiepark met 30.000 m² aan speelplezier in een overzichtelijk park en dit park kan je zelfs bekijken vanuit een miniatuurtrein die door het park heen rijdt. Verder kun je genieten van een midgetgolfbaan, het rijtuigenmuseum, een hertenkamp of drink een drankje bij Grand Café Borg Nienoord. Beleef verder de prachtige natuur van de Onlanden of geniet van een boottochtje op het Leekstermeer.

— Nienoord hoort bij de Landgoederenzone van Mensinge (Roden) en Terheijl (Nietap). Een prachtige groene omgeving waarin je kunt wandelen, fietsen of gezellig samen kunt komen.



LANDGOED NIENoord

Foto: Hilda Weges



HET PROJECT

CENTRAAL ÉN IN HET GROEN

Ben jij op zoek naar een duurzaam huis midden in de natuur? Maar wel op steenworp afstand van winkels en levendigheid? Dan is het nieuwbouwproject Thedemaborg in Nietap iets voor jou! Thedemaborg ligt aan de westkant van Nietap en ligt op steenworp afstand van Leek. Het bestaande groen in de borg en de gracht blijven. Stel je eens voor dat je 's ochtends geen wekker meer hoeft te zetten, maar wakker wordt gemaakt van de fluitende vogels die rondom jouw huis in de bomen verblijven.

Hier bouwen wij rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en twee-onder-een-kapwoningen met slaap- en badkamer op de begane grond. Voor elke doelgroep is er een woning.

Waarom Thedemaborg zo bijzonder is? Het ligt aan de rand van Nietap met uitzicht op de groene en waterrijke borg. In de buurt vind je verschillende voorzieningen voor jong en oud. Kortom: je woont hier heerlijk buiten, maar toch dichtbij.

GEZONDE LEEFOMGEVING

Thedemaborg is een prachtige locatie in Nietap. De oude borg is begroeid met diverse oude bomen en heesters. Een prachtige leefomgeving voor vogels, insecten en diverse dieren. Samen met ecologen zorgen wij ervoor dat de natuur op de locatie Thedemaborg in Nietap blijft behouden. De overige openbare ruimte is op een natuurlijke wijze ingericht met aandacht voor biodiversiteit en klimaatbestendigheid. Iedere woning krijgt prachtig uitzicht op de borg of op het Drentse natuurlandschap. De groene borglocatie wordt voor zowel jong als oud toegankelijk gemaakt. De borg vormt in het project een centraal punt waar je kunt wandelen, de kinderen kunnen spelen en elkaar kunt ontmoeten. Kortom: een fijne leefomgeving voor iedereen!

Je woont hier heerlijk buiten, maar toch dichtbij.



In Thedemaborg in Nietap woon je straks echt uniek. Groen, gezond en energiezuinig. Hier zijn natuur en wonen met elkaar verbonden.

NATUURINCLUSIEVE LEEFOMGEVING

Een natuurinclusieve leefomgeving begint bij duurzame gebiedsontwikkeling. Van ontwerp en realisatie tot aan oplevering en beheer: in elke fase moet de waarde van de natuur leidend zijn. Daarom werken wij samen met NL Greenlabel. In dit project gaan wij voor de hoogste score namelijk label A. Aan de hand van de thema's klimaat, biodiversiteit en gezondheid is een integrale aanpak voor ontwerp, realisatie en beheer gerealiseerd. Wonen in een gezonde leefomgeving heeft een positieve invloed op je gezondheid en je gevoel van geluk.

NATUURLIJK BOUWEN

Biobased bouwen is een manier van bouwen die op de natuur gebaseerd is. In Thedemaborg bouwen we huizen van met name natuurlijke materialen, zoals met hout en vezelhennep. Op deze manier belasten wij het milieu zo min mogelijk. Deze natuurlijke materialen hebben een goede isolerende, vochtregulerende en warmte regulerende werking. Natuurlijk materiaal kan optimaal worden gerecycled door het een tweede leven te geven. Hierdoor maken deze woningen zo min mogelijk impact op de aarde. Natuurlijke materialen zijn vooral ook heel gezond voor jou als gebruiker.

COMFORT EN GEZONDHEID

Deze woningen worden geïsoleerd met Hempwool. Hempwool bestaat uit hennepvezels en is volledig van natuurlijk materiaal gemaakt. Natuurlijk isolatiemateriaal beschikt over een hogere thermische capaciteit. Dit betekent dat het materiaal warmte effectiever kan vasthouden. Het bijzondere van natuurlijke materialen is dat het ook in de zomer de warmte buiten houdt. Dit draagt bij aan een stabiel en fijn binnenklimaat. In de zomer blijven woningen langer koel en in de winter blijven de woningen langer warm. Wist je dat de grondstoffen van Hemwool in Nederland worden geteeld? Op eigen grondposities van Heijmans wordt de vezelhennep geteeld. Dit gebeurt samen met boeren op een natuurinclusieve wijze.

ONDERHOUD

Onderhoud? Heb je de eerste jaren niet of nauwelijks! Dat voelt lekker in je portemonnee. Dit komt onder andere door de gebruikte materialen en moderne technieken. Sowieso heb je aan een nieuw huis minder onderhoudskosten.



CO₂ NEUTRAAL

We hebben de ambitie om de woningen zo uit te werken dat ze CO₂ neutraal zijn. Er is geen fossiele brandstof nodig voor het verwarmen van deze woningen en er worden genoeg zonnepanelen geplaatst om aan de gebouw gebonden energievraag te kunnen voldoen. Zo zorgen we ervoor dat zowel de woningen als het openbaar gebied in harmonie met de natuur functioneren.

Wist je dat...
latexverf eigenlijk een
mini laagje plastic is?

DUURZAAM & ENERGIEZUINIG



- ▶ De woningen in Thedemaborg worden voorzien van een warmtepomp die verwarmt én koelt
- ▶ Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen waardoor het binnenklimaat heel aangenaam is
- ▶ De daken worden aan de meest gunstige zonzijde bedekt met zonnepanelen
- ▶ De gevels zijn voorzien van nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen
- ▶ De gevels zijn voorzien van enkele beebricks (afgeschermd nestplaats voor bijen)
- ▶ De bergingen zijn voorzien van mos-sedumdaken
- ▶ Door de uitstekende isolatie heb je een laag energieverbruik
- ▶ Graskeien ter plaatse van private en openbare parkeerplaatsen; materiaalreductie en meer ruimte voor groen en daardoor beter waterdoorlatend.
- ▶ Groene erfafscheidingen conform situatietekening



DEUREN VAN SVEDEX

Binnendeuren zijn, misschien ongemerkt, heel bepalend voor de sfeer in huis. Daarom is voor de woningen gekozen voor mooie deurpakketten van Svedex. Met de uitgebreide collectie van Svedex vind je altijd de binnendeur die past binnen jouw interieur.

KIES DE DEUR DIE BIJ JE PAST

Om je ook hierin keuzevrijheid te geven, bieden we verschillende pakketten aan met kwalitatieve lijndeuren tegen een aantrekkelijke meerprijs. Ga je voor Casual, Style of Elegance Plus? Je kunt binnen elk pakket kiezen uit drie modellen deuren. Naast de drie modellen lijndeuren is het binnen elk pakket mogelijk een glasdeur in de woonkamer te nemen. Je kunt hierbij ook nog kiezen uit helder of satijnglas.

DEURKRUKKEN

Deurkrukken zetten de puntjes op de i als het om styling van jouw binnendeuren gaat. Dus als je eenmaal de keuze voor het type deur hebt gemaakt, maak je het geheel af door de mooiste deurkruk te kiezen. Binnendeuren zijn, misschien ongemerkt, heel bepalend voor de sfeer in huis. Let op: De woningen worden standaard uitgevoerd met een set Svedex binnendeuren conform de technische omschrijving. Wil je andere binnendeuren, kozijnen en krukken dan geldt er een meerprijs. Voor meer informatie verwijzen we je graag naar jouw kopersbegeleider.



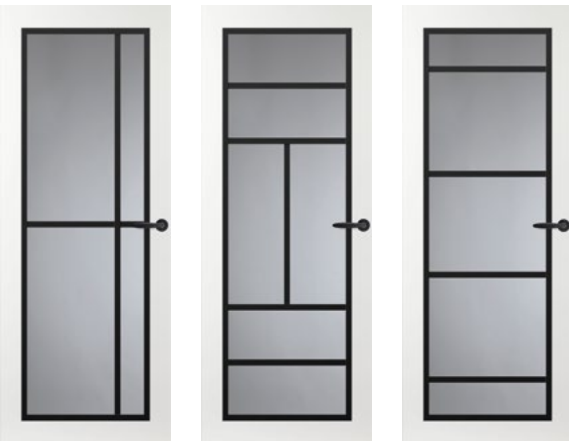
OPTIONELE PAKKETTEN



diverse types



bijpassende deurklinken



keuze uit helder of satijnglas

DE BADKAMER

HOE BADDER JIJ?

— Ben jij iemand die snel even onder de douche springt? Of geniet je ervan heerlijk te ontspannen in bad? Of misschien heb je kinderen waarvoor een bad erg handig is? Hoe je de badkamer ook gebruikt, hij moet bij jouw persoonlijke situatie en smaak aansluiten. In samenwerking met Villeroy & Boch en Grohe heeft Heijmans een speciaal sanitair-, kraan- en tegelpakket samengesteld. Binnen dit pakket kun jij verder personaliseren.



De een ligt het liefst lekker in bad. Een ander geeft de voorkeur aan een verfrissende douche. Wat wil jij? 



PERSOONLIJK BADKAMERADVIES

— Maar help! Welke stijl vind je mooi? Er is zoveel keuze! Ga jij voor het luxe spa-gevoel? Houd je van strak en modern? Of wil je vooral een functionele badkamer maar dan wél met sfeer? Wij helpen je. Heijmans heeft een bewuste keuze gemaakt voor topkwaliteit van Villeroy & Boch en Grohe. Het sanitair, het tegelwerk én de kranen stralen kwaliteit uit. Koop je een woning in Thedemaborg dan krijg je het Premium-pakket. In de showroom helpen de adviseurs je met het uitzoeken van de tegels, kranen en het sanitair.

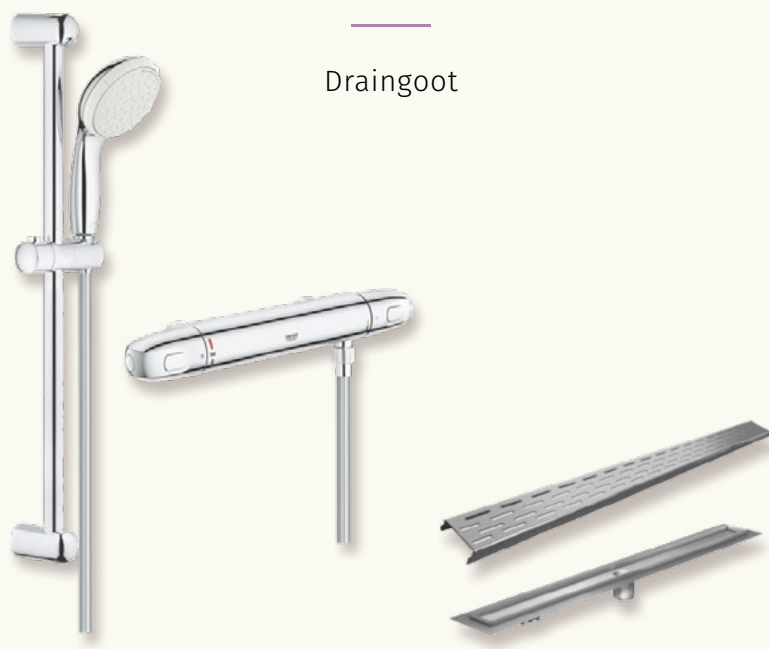
PREMIUM SANITAIR- EN TEGELPAKKET

DOUCHECOMBINATIE

Grohe thermostatische douchemengkraan

—

Draingoot



RADIATOR

Elektrische radiator



WASTAFELCOMBINATIE

Villeroy & Boch Wastafel

—

Grohe Wastafelmengkraan

—

Spiegel



WANDCLOSETCOMBINATIE

Villeroy & Boch Wandcloset

—

Geberit Sigma glanzend/wit



FONTEINCOMBINATIE

Villeroy & Boch fontein wit

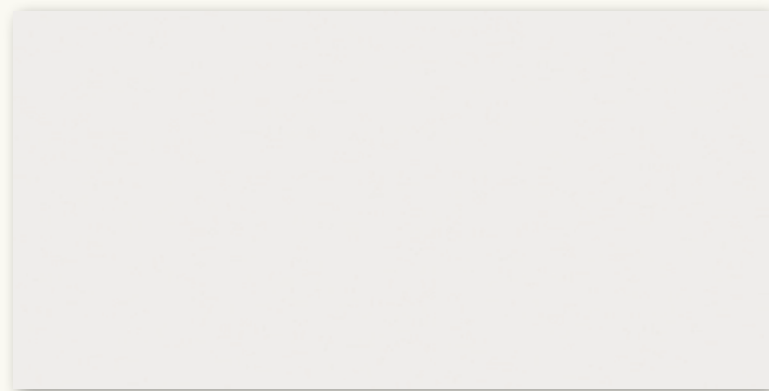
—

Grohe fonteinkraan



WANDTEGELS 25 X 50 CM

MAT WIT



—

GLANS WIT

VLOERTEGELS 30 X 30 CM

LICHTGRIJS	MIDDELGRIJS	DONKERGRIJS
		
CREME	GREIGE	DONKERBRUIN
		

In het toilet en de badkamer kun je een keuze maken voor het type wand- en vloertegel.

De uitgangspunten voor het tegelwerk zijn:

- 1) Per ruimte is er de mogelijkheid om 1 type wand- en 1 type vloertegel te kiezen.
- 2) De vloertegels worden in recht verband gelegd, dus niet diagonaal.
- 3) De wandtegels worden liggend in blokverband betegeld (lange zijde van de tegel horizontaal).
- 4) De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt.
- 5) Uitwendige hoeken worden voorzien van een witte kunststof strip.
- 6) Kleur voegwerk:
 - Vloertegelwerk: grijs
 - Wandtegels: wit

Wil je iets afwijkends? Onze projectleverancier voor sanitair en tegelwerk adviseert jou graag. Tegen een meerprijs zijn er diverse mogelijkheden.





DE TUIN

— Dol op groen en wild? Of liever net en strak? Wat jouw tuinvoorkeur ook heeft, in Thedemaborg kan het. De tuinen in Thedemaborg kun je namelijk helemaal naar wens inrichten. De hagen zorgen voor een natuurlijke afscheiding en dragen bij aan het groene karakter van de woonomgeving.

Weet je dat je met het inrichten van je tuin veel impact kan maken op jouw omgeving? Groene tuinen worden steeds belangrijker. Door klimaatverandering krijgen we te maken met natte winters en droge zomers. Je denkt misschien “wat maakt dat ene tuintje van mij nu uit?” maar een tuin staat nooit op zichzelf. Alle tuinen samen vormen één groot natuurgebied! Zo moet al het regenwater in de winter ergens heen, terwijl we in de zomer te kort hebben. Een groene tuin is beter bestand tegen deze veranderingen. Het water kan er goed in de bodem zakken én worden vastgehouden. Van een groene en jaarrond

bloeiende tuin geniet je niet alleen zelf maar levert daarmee ook een belangrijke bijdrage aan biodiversiteit.

Natuurlijk is het jouw tuin, en dus is het belangrijk dat jij er van kunt genieten. Eet jij het liefst elke dag verse groenten, kruiden en fruit uit eigen tuin? Dan past een eetbare pluktuin goed bij jou! Niet iedereen heeft tuinieren als hobby, maar dat betekent niet dat je je tuin dan maar vol moet tegelen! We bieden genoeg onderhoudsvriendelijke opties. Zoals de groene en onderhoudsvriendelijke kindertuin. De harmonieuze watertuin is heerlijk verfrissend tijdens hete zomers en de natuurvriendelijke leeftuin is er voor mensen die het liefst de hele dag buiten zijn. Welke tuin ook bij je past, we hopen je met deze vijf thematuinen op weg te helpen en te inspireren om er wat moois van te maken.

Download hier
de gratis
tuin-inspiratie
brochure!



Groente en fruit uit eigen tuin
is verrukkelijk... en gezond!



WONINGTYPES

Klik op een foto om de folder te downloaden



Borgwoning

- Bouwnummers 1, 2, 7 en 8 en 13 t/m 18
- Slaap- en badkamer op de begane grond
- Uitzicht op de groene borg
- Parkeren op eigen terrein
- Sanitair van Villeroy & Boch
- Twee slaapkamers op de verdieping
- Bergzolder bereikbaar via vlizotrap
- Mogelijkheid tot extra badkamer op de verdieping
- Diverse woonwensen mogelijk
- Berging met mos-sedumdak
- Voorzien van warmtepomp en zonnepanelen
- Triple glas



Poortwoning

- Bouwnummers 3 t/m 6
- Historiserende architectuur met mooi detailleringen
- Bouwnummers 5 en 6 hebben een gemetselde tuinmuur
- Bouwnummers 3 en 6 hebben 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Uitzicht op de groene borg
- 3 slaapkamers
- Sanitair van Villeroy & Boch
- Royale zolder met diverse indelingsmogelijkheden
- Diverse woonwensen mogelijk
- Berging met mos-sedumdak
- Delftse stoep aan de voorzijde van de woning
- Voorzien van warmtepomp en zonnepanelen
- Triple glas



Koetswoning

- Bouwnummers 9 t/m 12
- Prachtige architectuur
- Uitzicht op de groene borg
- Drie slaapkamers
- Sanitair van Villeroy & Boch
- Zolder met diverse indelingsmogelijkheden
- Diverse woonwensen mogelijk
- Berging met mos-sedumdak
- Rustige straat met bestemmingsverkeer
- Hoekwoningen hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Voorzien van warmtepomp en zonnepanelen
- Triple glas



Schuurwoning

- Bouwnummers 19 t/m 26
- Houten pergola aan de achterzijde
- Rode luiken bij ramen en deuren
- Wonen aan een rustig hofje
- Tuin op zuiden of zuidwesten gelegen
- 3 slaapkamers
- Sanitair van Villeroy & Boch
- Royale zolder met diverse indelingsmogelijkheden
- Diverse woonwensen mogelijk
- Extra luxe deur tussen hal en woonkamer
- Berging met mos-sedumdak
- Voorzien van warmtepomp en zonnepanelen
- Triple glas



Boerderijwoning

- Bouwnummers 27 en 28
- Royale kavels
- Vrij uitzicht op Drents landschap
- Wonen aan een rustig hofje
- Prachtige architectuur
- 3 slaapkamers
- Sanitair van Villeroy & Boch
- Ruime zolder met diverse indelingsmogelijkheden
- Diverse woonwensen mogelijk
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Berging met mos-sedumdak
- Voorzien van warmtepomp en zonnepanelen
- Triple glas



NIETAP

Ontwikkelaar:

Heijmans Woningbouw regio Noord

Realisatie:

Heijmans Woningbouw regio Noord

heijmans

Contact

Voor verkoopinformatie van Thedemaborg
kun je contact opnemen met onze makelaar:

Smit & Douma Makelaars uit Roden

E info@smitendouma.nl

T +31 (0)50 - 501 83 41



Smit & Douma
Makelaars

Disclaimer

Niets van deze uitgave mag worden verveelvoudigd en /of overgenomen zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Uitdrukkelijk voorbehouden worden echter eventuele wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en -voorschriften, alsmede eventuele wijzigingen in de maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de voorbereiding en/of uitvoering van het werk noodzakelijk blijken. De weergegeven perspectiefafbeeldingen zijn uitsluitend bedoeld om een impressie van het project te geven. De bemeubelde plattegronden zijn illustratief. Maten en kleuren zijn indicatief. Hetzelfde geldt voor de situatietekening en de inrichting van de openbare ruimte. Ook hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Deze brochure is geen contractstuk. Bij aankoop van jouw woning in Thedemaborg ontvang je alle contractstukken behorende bij de koop-/ aannemingsovereenkomst.

© Heijmans Woningbouw regio Noord, april 2024

Opmaak brochure: Studio Design Heijmans