



PARK BERESTEYN

VOORSCHOTEN

WONEN OP EEN HISTORISCH LANDGOED





Impressie van het Entreeplein van Park Beresteyn

Inhoudsopave

8 Een nieuw begin

10 Voorschoten

12 Wonen in een park

14 Rijke historie

16 Het plan

20 Situatietekening

22 Stallinggarage

24 Gevels

26 Verdiepingen

32 Appartementen

57 Penthouses

70 Luxe afwerking

73 Royaal entree

74 Duurzaam wonen

76 Verkoopinformatie

78 Koopproces

80 Verkoopteam

Een nieuw begin



Vertrek en aankomst, of in abstracto uitgedrukt: hoop en vervulling. Het leven zit er vol mee. Wanneer je de sleutel omdraait van je appartement of penthouse in 1 van de 3 urban villa's van Park Beresteyn beleef je die aankomst, de vervulling.

Ingesloten tussen Wassenaar, Zoetermeer en Leiden ligt het lommerrijke dorp Voorschoten (1076 beschermwaardige bomen). In de Gouden en 18e eeuw werden in de omgeving, naast bestaande kastelen, een groot aantal buitenplaatsen gesticht. In die periode is ook Park Beresteyn ontstaan. Nadat het zuidwestelijke deel van de aan de overkant van de Leidseweg gelegen buitenplaats Vredenhoef werd overgedaan aan jonkheer Hugo van Beresteyn, liet hij aan de Leidseweg een landhuis met waterpartij bouwen. Achter het buitenverblijf werd in het bestaande bosgebied een landgoed aangelegd. Dat de naamgever tot een oude en aanzienlijke

familie behoorde blijkt uit het feit dat Frans Hals, Gerard Dou en Rembrandt familieportretten hebben geschilderd. Het door Frans Hals geschilderde portret hangt nu in het Louvre. De tijd staat niet stil, zo herbergt deze voormalige buitenplaats binnenkort luxe drie- vier- en vijfkamer koopappartementen en penthouses. Verdeeld over drie kleinschalige urban villa's, gelegen tussen een overdaad aan groen. Maar een aankomst, bestemming of vervulling is zelden een plaats, eerder een andere manier van kijken; daarmee worden de dingen namelijk weer nieuw. De voortgang van de tijd vergroot naarmate we meer aan de dingen wennen. Het omgekeerde (het vertragen van de tijd) gebeurt als de dingen om ons heen weer verassend worden. Dat geldt niet alleen voor de drie kleinschalige gebouwen met luxe koopappartementen rond het entreeplein, maar zeker ook voor zijn bewoners en hun kans op een nieuw begin...



Vogelvlucht impressie Park Beresteyn

Parel van Voorschoten

LOCATIE



Voorschoten is een waarschijnlijk oud Friese samentrekking van "schate" (een beboste hoek in een zandgebied) en het begrip van plaats of tijd (voor). Temidden van al dat groen tref je een oase van rust en weelde: buitenplaats Beresteyn, onderdeel van de Landgoederenzone en niet ver van een tennisclub, golfbaan en zwembad. Binnen een half uur ben je in Rotterdam of Den Haag en in drie kwartier in Amsterdam. Voorschoten ligt in het natuurgebied De Duivenvoorde-corridor: een toekomst-bestendige groene zone tussen het Groene Hart in het oosten en de bossen en duinen langs de

kust bij Wassenaar. Voorschoten heeft diverse locaties die onderdeel zijn van de Romeinse noordgrens, sinds 2021 opgenomen in de UNESCO Werelderfgoedlijst. Door de aanleg van de Trekvlies in 1345 kwam het dorp in directe verbinding met het grachtenstelsel van Den Haag. Vooral vanaf de Gouden Eeuw kwam dit goed uit; het zeer welvarende deel van de bevolking zorgde naast een stadsverblijf voor een buitenplaats om zomers de drukte, de stank en ziekten te ontlopen. Met een trekschuit reisde men met huisraad, personeel en gasten naar het groen.



10 min.
Leiden



10 min.
Leidschendam



15 min.
Strand

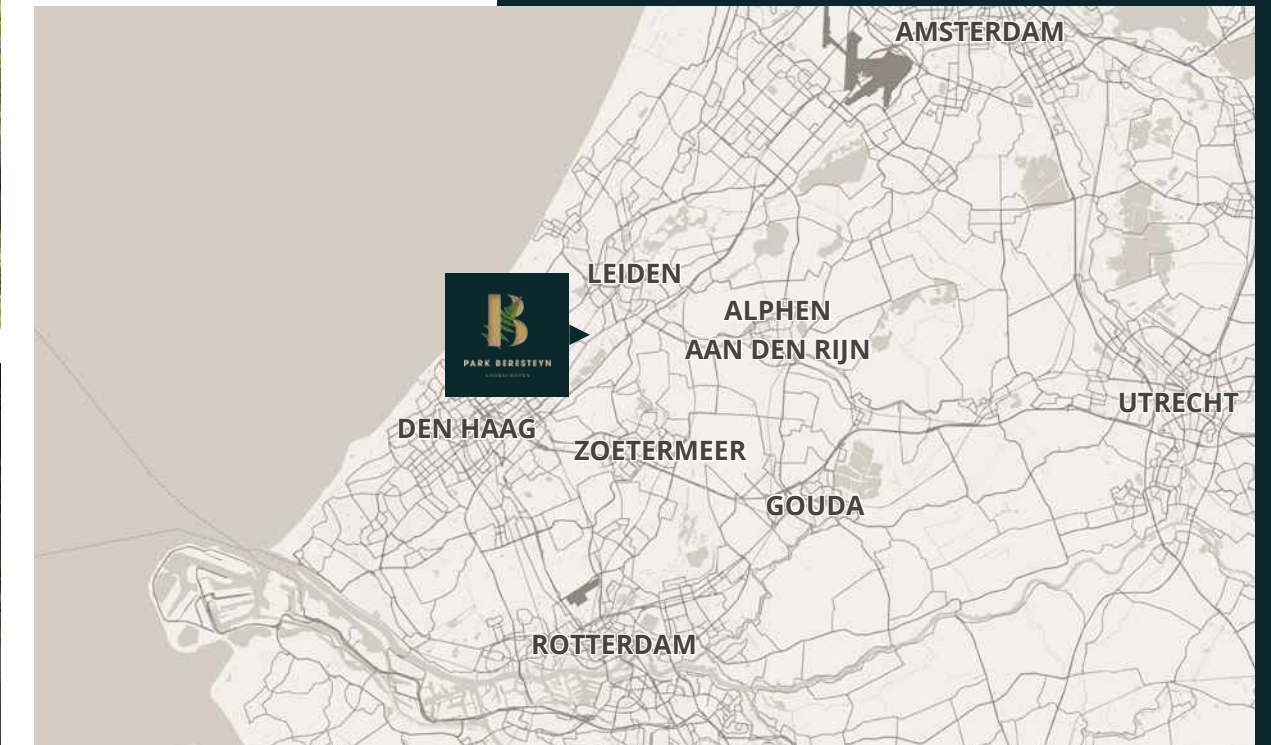
30 min.
Den Haag

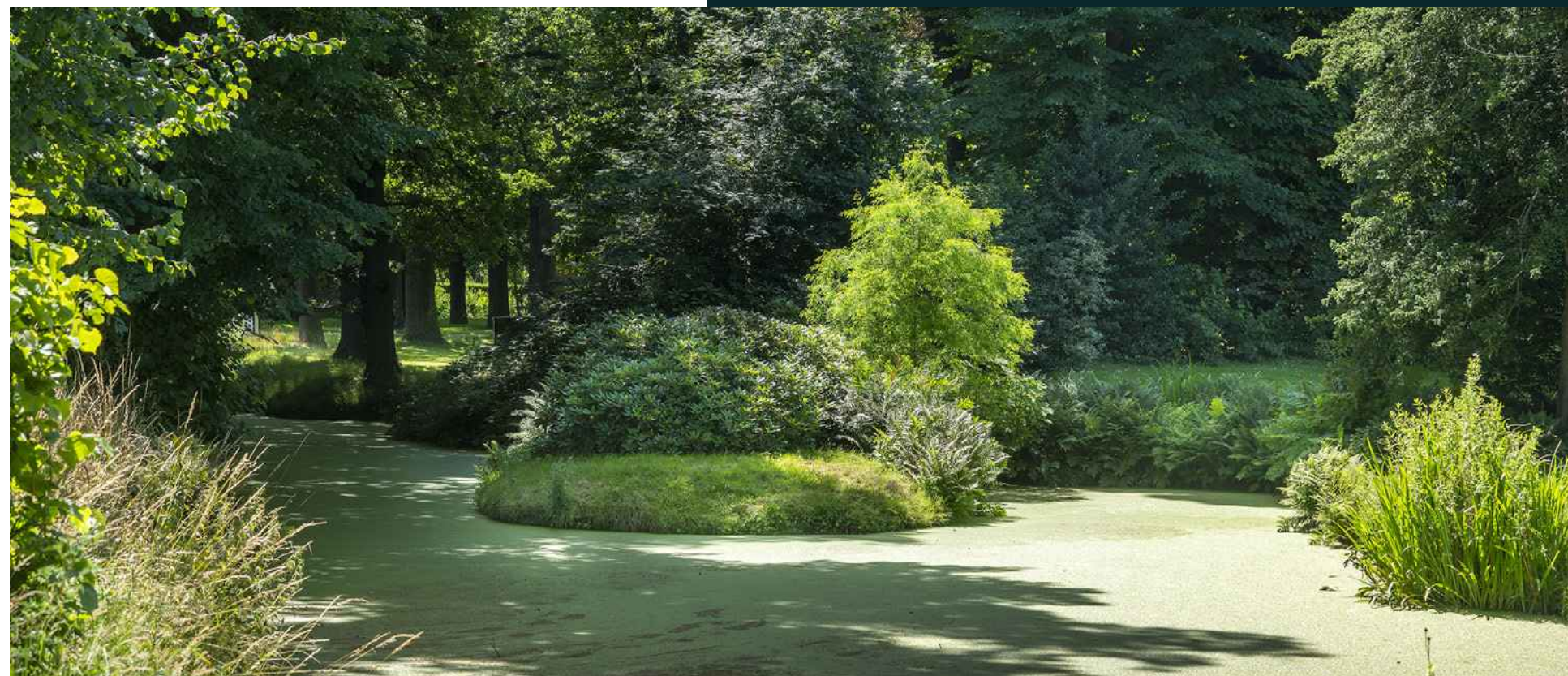


Alle ruimte om te genieten

Nederland telt nog altijd 552 buitenplaatsen waarvan vele zich in de provincies Utrecht, Gelderland, Overijssel en Zuid-Holland bevinden. Rond 1750 telde Voorschoten zo'n 25 buitenplaatsen, waar de elite van Leiden en Den Haag de zomer in de natuur doorbracht. Er bestaan er nu nog 10 van, maar groen is Voorschoten volgens de gemeente nog steeds: "Om planten en dieren meer kans te geven, onderhoudt de gemeente gazons, berm en oevers op een natuurvriendelijke manier. Dit betekent onder meer dat ze minder vaak gemaaid worden. Het resultaat is openbaar groen met meer wilde bloemen, vlinders, libellen, kikkers en vogels."

Tel daarbij op dat Voorschoten aan het 310 hectare omvattende Vlietland ligt; één van de meest uitgebreide en mooiste recreatiegebieden van ons land. Het omvat niet alleen bossen, vaar- en zwemwater maar ook jachthavens en horeca: de Riviera van de Randstad om de hoek.

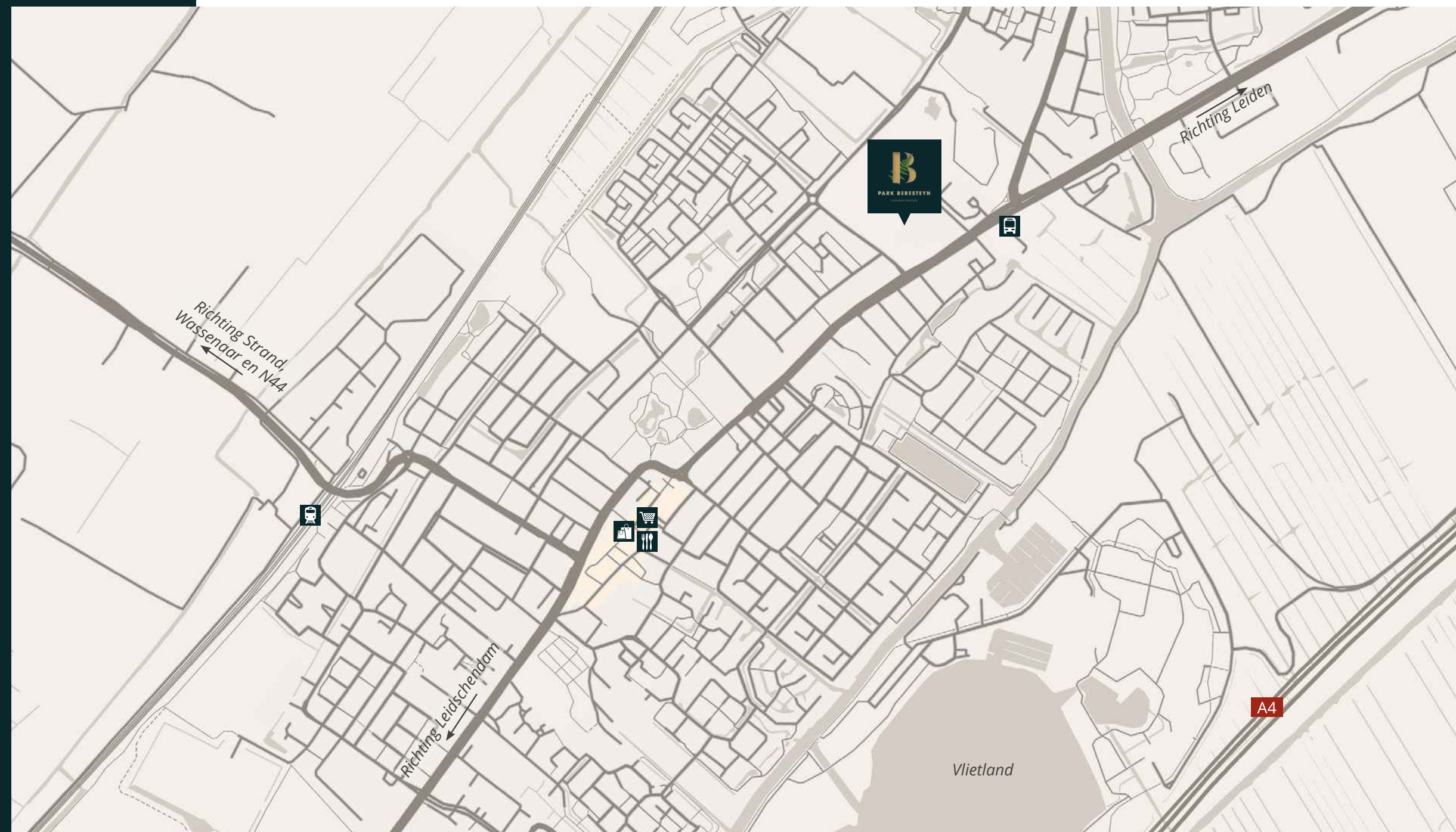




Bijzonder wonen

Groen in nabijheid van de woonomgeving heeft een magnetische werking. De hoeveelheid groen in een wijk is een van de meest belangrijke factoren voor woongenot. Nieuwbouwproject Park Beresteyn in Voorschoten biedt deze onderscheidende waarde. Hier geniet men de luxe van het wonen in een groen, groot park, dichtbij de belangrijkste voorzieningen. Ideaal voor wie op zoek is naar een nieuw, ruim appartement of penthouse op een fantastische woonlocatie. Een levendige omgeving om ontspannen en plezierig te wonen.

- Centraal in Voorschoten nabij de gezellige stad Leiden
- Dichtbij OV en uitvalswegen
- Ruimte voor ontspanning in park met rijke historie
- Veilige woonomgeving met hoge mate van privacy
- Comfortabel en luxe gelijkvloers wonen
- Hoog afwerkingsniveau; oog voor stijl en details
- Duurzaam en gasloos
- Eigen parkeerplaats in de stallinggarage



0 min.
Park Beresteyn

2 min.
Bushalte



5 min.
Winkelstraat Voorschoten

7 min.
De Vliet

Rijke historie

Graaf Floris V verleende eind 13e eeuw Voorschoten het recht om een paardenmarkt te houden. Dit wordt op 28 juli nog steeds gevierd. Van de houten huizen uit die tijd is alleen de boerderij aan de Veursweg 215 overgebleven. Rond diezelfde periode werden op de strandwal en op de hoger gelegen zandkoppen (horsten) kastelen opgetrokken. Buurgemeente Wassenaar deelt dan ook met Voorschoten een hechte historie; de familie Wassenaar woonde bijvoorbeeld zowel in kasteel Duivenvoorde als op landgoed De Horsten.

Toujours ou Jamais

Tussen 1681 en 1884 was de familie Beresteyn eigenaar van heerlijkheid en kasteel Maurick aan De Bommel in Vught; een van de mooiste kastelen van Nederland. In 1833 kreeg Jonkheer Hugo van Beresteyn bovendien een deel het tegen overliggende van Vredenhoef in bezit (voor 7.000 gulden) en liet er een buitenplaats aanleggen. De grond die vrijkwam bij het graven van de vijver voor het huis werd gebruikt voor de aanleg van de toegangslaan. Achter het huis werd een

parkbos in landschapsstijl met slingerende paden gecreëerd die onder andere leidden naar de nog aanwezige 'hermitage', een grotachtige verlevendiging van het landschap. In 1846 verkoopt Jonkheer Hugo van Beresteyn zijn Voorburgse buitenplaats met vijvers, tuin, boomgaard, bosland en verdere beplantingen voor 20.000 gulden (Toujours ou Jamais was niet voor niets de lijfspreuk van Hugo) aan Willem Frederik Christ die op zijn beurt al zijn bezittingen naliet aan Ariena Didrika Fortuyn Harreman.

Goud verdienen met zilver

De meest tot de verbeelding sprekende inwoner van Wassenaar en Voorschoten is waarschijnlijk de medeoprichter van de zilverfabriek J.M. van Kempen & Zonen (vanaf 1919 Van Kempen & Begeer). Voor de vestiging aan de Leidseweg 219 waren de ligging aan De Trekvaart en een treinstation op de route naar Den Haag van doorslaggevend belang. De conservatieve Johannes Mattheus had zeker voor zijn tijd moderne denkbeelden. Zo zette hij zich in voor de verheffing van zijn "kleine luyden", verzekerde zijn werknemers van een pensioen, doorbetaling van het salaris bij ziekte en gedegen huisvesting voor zijn personeel. Johannes van Kempen, die zelf op Berbice woonde, kocht Beresteyn voor zijn zoon Antonius Everdinus. Na het overlijden van zijn vader werd Anton eigenaar van Beresteyn en nam de leiding van de zilverfabriek over. Het bedrijf start met export en opent diverse internationale kantoren in Europese steden als Brussel en Parijs maar ook overzees in Nederlands-Indië. Onder de volgende generaties groeit het bedrijf uit tot een wereldmerk. Eind 19e eeuw werd het landgoed van de hand gedaan en werd er een internaat gevestigd: Instituut Wullings. Uit die tijd dateren de aanpassingen van de voorgevel in neorenaissance stijl. De kostschool kon al snel rekenen op een grote populariteit waardoor nieuwe gebouwen en voetbal- en tennisvelden werden toegevoegd.



Uit de Prospectus:

'Onderwijsinrichting Wullings, een villa-school'

"Na intellectuele inspanning kunnen de jongelui zich ook lichamelijk verpozen. Daarvoor vinden zij in de eerste plaats gelegenheid in het ruime park van de oude buitenplaats met zijn oppervlakte van 6 bunder, vol belommerde lanen, met oud schaduwrijk geboomte, met zijn prachtige vergezichten over landerijen naar een verren horizon, en zijn typische oude grot."

Deugd als bron voor onderwijs

Begin jaren 40 is dr. Henry Pierre Heineken, de vader van Freddy Heineken, nog even eigenaar geweest. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd het instituut gesloten waarna het in 1946 werd verhuurd aan de paters Kapucijnen (hun naam is ontleend aan de mantel met kap: cappa) die er het armoede ideaal van Franciscus van Assisi beleden. De Kapucijnen legden er een openluchttheater aan. Na hun vertrek volgden in 1955 de Congregatie van de Montfortanen. Door de ontkerkelijking slonk de aanwas van leerlingen en 15 jaar later sloot het seminarie de deuren. In 1983 werd het huis onder de naam het Montforthuis ingezegend en werd er onderdak geboden aan hen die dat nodig hadden; in 2000 is ook die bestemming opgeheven. In 2009 is Beresteyn aangekocht door Amvest.

Sfeerbeelden die het authentieke karakter van de buitenplaats weergeven. Deels uit het fotarchief van gemeente Voorschoten.

Het plan

Met oog op een woonfunctie heeft Amvest in samenwerking met Het Zuid-Hollands Landschap en met subsidie van onder andere de Provincie Zuid-Holland het terrein opgeknapt. Zo werden de paden op het terrein weer toonbaar, is de slingerivier gebaggerd en zijn de oevers vrijgemaakt. Ook is er onderzoek gedaan naar de bouwkundige staat.

Behalve een woonfunctie beschikt het landgoed nu ook over een zorgfunctie: het Gastenhuis biedt een liefdevol thuis aan mensen met dementie en recht op 24-uurs zorg. Bijzonder is dat ieder Gastenhuis wordt geleid door een (echt)paar met een gedegen achtergrond in de zorg. Zij wonen, al dan niet met de kinderen, in de dienstwoning in het Gastenhuis. Een vast team van circa vijftientig medewerkers levert de dagelijkse zorg en begeleiding: van verpleegkundigen en verzorgers tot woonzorgbegeleiders en koks die elke dag vers koken. Het huis heeft twee huiskamers gekoppeld aan een buitentuimte (terras) en circa twintig wooneenheden.

Op de volgende pagina leest u het dubbel-interview met René Buur, architect / partner bij KOW Architecten uit Den Haag en landschapsarchitect, groen erfgoed specialist Peter Verhoeff van Stichting In Arcadië uit Amersfoort.





René Buur
Architect



Peter Verhoeff
Landschapsarchitect



Transparante compositie

René steekt van wal: "Er is een herstelrapport gemaakt en onderzocht hoe de gebouwen zo logisch mogelijk geplaatst kunnen worden. Welke hoogte van nieuwbouw is bijvoorbeeld het meest geschikt? De nieuwbouw vormgeven als ruimtelijk 'losse' gebouwen, gepositioneerd als een transparante compositie afgestemd op de waardevolle delen van tuin- en parkaanleg. De opdracht was dus om urban villa's te ontwerpen die in samenhang (be) staan met het oorspronkelijke landhuis en de oude wandelpaden aan laten sluiten op het woongebied, het nieuwe entreeplein. Bepalend was hoe het door jonkheer Hugo van Beresteyn werd achtergelaten. Dat is erg goed gelukt." Peter vult aan: "Uitgangspunt in het ontwerp is ook dat de nieuwe woongebouwen fraai passen in de herstelde historische parkaanleg van Beresteyn. De bezoeker kan straks

weer een wandeling maken over de herstelde en deels verharde paden door het natuurlijke parkbos met de verschillende bezienswaardigheden. De Kruisvijver is inmiddels hersteld en ook daar is een fraaie open plek gecreëerd. Dit zorgt ervoor dat er blauwe luchten in de vijver kunnen weerspiegelen en het licht kan reflecteren. Belangrijk is ook dat Beresteyn vrij blijft van auto's. Ze zullen niet op het maaiveld worden geparkeerd maar uit het zicht onder het nieuwe entreeplein. Deze gecombineerde half verdiepte stallinggarage speelt een grote rol en bepaalt voor een deel het woon- en leefkwaliteit van het project maar ook het voortbestaan van de erfgoedwaarde van Park Beresteyn. Beresteyn is trouwens als historisch landgoed geen Rijksmonument, maar staat wel op de gemeentelijke monumentenlijst van Voorschoten."

Gezamenlijke opdracht

René: "Rond 1900 werd niet het hele huis herbouwd. Alleen de gevel werd 'gepimped'. Op die manier was het minder kostbaar om aan een nieuwe trend te voldoen. We keken vooral naar de hoofdmassa van het gebouw, naar de geledingen en ornamenten. De voor-gevel is aan het eind van de 19e eeuw opgetrokken uit rood- bruine baksteen. De neorenaissance ornamenten zijn nog aanwezig en bestaan uit een hardstenen plint met daarboven speklagen. Die kleurstelling hebben we aangehouden, evenals het klassieke ritme. Een donkere plint, rood in het midden en witte speklagen komen dan ook subtiel in de nieuwbouw terug. De onderhuidse structuur van de oudbouw zit als het ware in de nieuwbouw." Peter: "Hoe het is achtergelaten was bepalend voor de aanpak. Het was noodzakelijk om de bospaden begaanbaar te maken en oude wandelpaden aan te laten sluiten op het nieuwe woongebied. Ook het uitzicht op het gemeenschappelijke historische park was een uitgangspunt."

René: "Inderdaad, de nieuwe bewoners laten waarschijnlijk een tuin achter, vandaar dat de grote balkons, terrassen en kamers van de nieuwe woongebouwen uitzien op de omringende parkaanleg." Na een stilte: "Het dienstplein achter het hoofdgebouw is in oorsprong de verbinding tussen de verschillende gebouwen en was ook vroeger al de toegang tot de omringende parkaanleg. Wat opmerkelijk is: vanuit de entree, een dubbel hoge ruimte met veel licht, kijk je dwars door het gebouw naar het landschap. Vanaf dit entreegebied loopt de bezoeker dus het park in met de Slingervijver. Ook de Kruisvijver zal daar in volle glorie teruggekomen."



Peter: "Er is al meer gedaan, ook is de parkweide vergroot. Hiermee komt de panoramaheuvel wat meer vrij en kan er vanaf dit bergje uitgekeken worden over de parkweide richting de nieuwbouw en de karakteristieke laan met Krimlinden. De verhoogde toegangslaan en waterpartij aan de voorzijde van het huis zijn in oorspronkelijke vorm hersteld. Hier wordt het ovale bloemperk als blikvanger met een kleurrijke beplanting opnieuw aangelegd, dan is ook het aanzicht klaar voor de bewoners." We hebben vaak minder aandacht voor de geschiedenis dan voor de toekomst, maar daarin zullen we leven. Wellicht op Beresteyn."

Situatie tekening

De tuin- en parkaanleg van Beresteyn speelt een belangrijk rol in dit plan. De aanleg zal de komende jaren worden worden hersteld en gerevitaliseerd en zal Beresteyn een bijzondere woon- en verblijfskwaliteit geven.

Park Beresteyn wordt zo ingericht dat toekomstige bewoners een hoge mate van privacy genieten in de grote gemeenschappelijke parkachtige tuin. Op deze fantastische locatie kunt u straks wonen in één van de comfortabele, luxe appartementen of penthouses. Verdeeld over drie stijlvolle, kleinschalig opgezette villa's met een gezamenlijke, half-verdiepte stallinggarage.

De gebouwen hebben ieder een eigen naam; vernoemd naar de oorspronkelijke eigenaren van het landgoed: Hugo, Ariena en Antonius. Het vierde gebouw is Het Gastenhuis dat voorziet in een aanbod van hoogwaardige zorg. Het Gastenhuis is eigendom van Amvest en is geen onderdeel van de verkoop.



Schaal 1:1000

Uit het zicht

Park Beresteyn blijft vrij van auto's. Deze zullen niet op het maaiveld worden geparkeerd, maar uit het zicht in de half verdiepte stallinggarage. Op het dak van de stallinggarage wordt een sfeervolle tuin aangelegd naar ontwerp van landschapsarchitect Peter Verhoeff van Stichting In Arcadië. Bewoners en bezoekers van de appartementsgebouwen en Het Gastenhuis kunnen hier gebruik van maken.



Entreeplein

De drie urban villa's vormen met het oorspronkelijke landhuis, Het Gastenhuis, straks een mooi geheel. De oude wandelpaden sluiten hier naadloos op aan. Het nieuwe

entreeplein wordt een feit. Een extra collectieve buitenruimte waar bewoners gebruik van kunnen maken en desgewenst medebewoners kunnen ontmoeten.

HUGO



Voorgevel (Noordoost)



Rechter zijgevel (Noordwest)



Achteregevel (Zuidwest)



Linker zijgevel (Zuidoost)

ARIENA



Voorgevel (Zuidoost)



Rechter zijgevel (Noordoost)



Achteregevel (Noordwest)



Linker zijgevel (Zuidwest)

ANTONIUS



Voorgevel (Zuidwest)



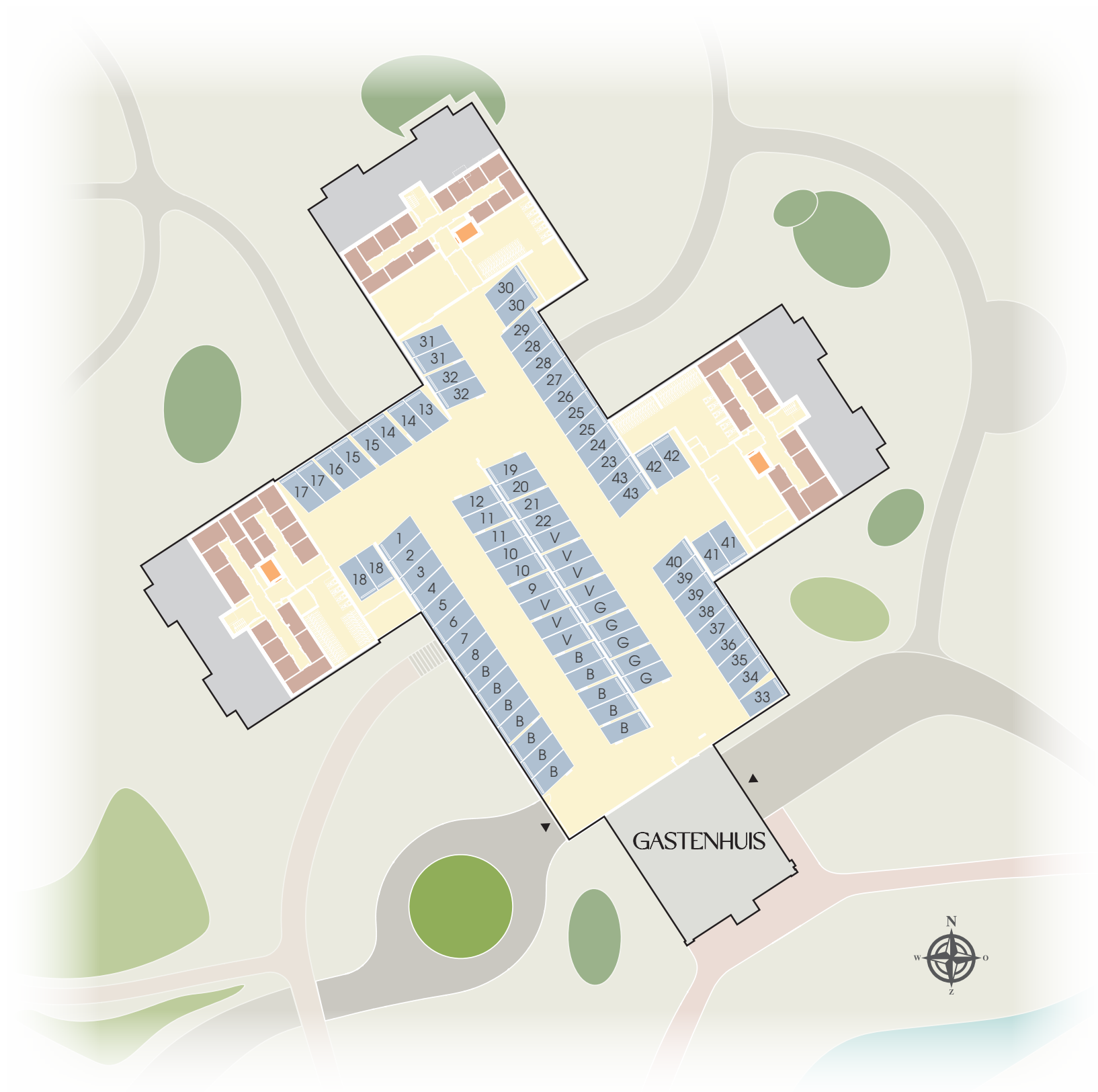
Rechter zijgevel (Zuidoost)



Achteregevel (Noordoost)



Linker zijgevel (Noordwest)



3-Kamer appartement	Parkeerplaats koopappartement	Gemeenschappelijke ruimte
4-Kamer appartement	Parkeerplaats bezoeker	Berging
Stalinggarage	Parkeerplaats voor losse verkoop	Lift
Penthouse	Parkeerplaats Gastenhuis	



Begane grond



Eerste verdieping

- 3-Kamer appartement
- 4-Kamer appartement
- Penthouse
- Gemeenschappelijke ruimte
- Lift



Tweede verdieping



Derde verdieping

- 3-Kamer appartement
- 4-Kamer appartement
- Penthouse
- Gemeenschappelijke ruimte
- Lift



Vierde verdieping

Appartementen

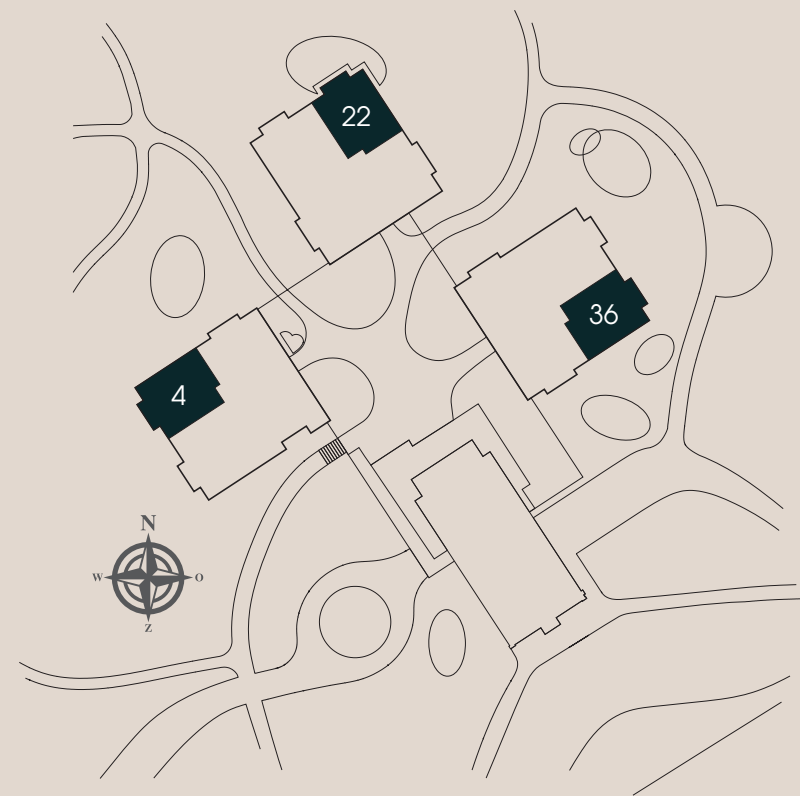
Park Beresteyn biedt de keus tussen 36 appartementen en 7 penthouses. Met minimaal twee slaap-/werk kamers en een groot balkon of terras. De opzet van de drie appartementsgebouwen is kleinschalig en persoonlijk. Uw auto parkeert u op uw eigen plek in de stallinggarage. Met de lift of trap bereikt u uw woonverdieping. Juist omdat het omringende landschap zo bijzonder is, lopen de ramen vanaf de vloer bijna helemaal door tot aan het plafond. Binnen scheidt u de voorwaarden om u thuis te voelen. Buiten verandert ieder moment het decor.

- Prachtige ligging op het landgoed Beresteyn
- Ruim balkon of terras met goede zonligging
- Grote ramen en ruimtelijke indeling
- Woonoppervlakte appartementen vanaf circa 100 m²
- Woonoppervlakte penthouses tot ruim 174 m²
- Twee tot vier slaap-/werkkamers
- Royale badkamer(s) met luxe sanitair
- Eigen parkeerplaats(en) in half verdiepte stallinggarage



Appartement Type A

In Park Berestejn komen drie van deze fantastische appartementen. Gelegen op de begane grond; direct in verbinding met de groene omgeving. Deze appartementen lijken nog groter door de plafondhoogte van ruim 4 meter in de living! De indeling is speels door het trapje dat de living van de slaapkamers en de badkamer scheidt.



BOUWNUMMER
4, 22 en 36

VERDIEPING
Begane grond

- Driekamer appartement
- Woonoppervlak circa 111 m²
- Living circa 53 m²
- Twee slaapkamers
- Badkamer en toilet voorzien van tegelwerk en sanitair
- Terras circa 14 m²

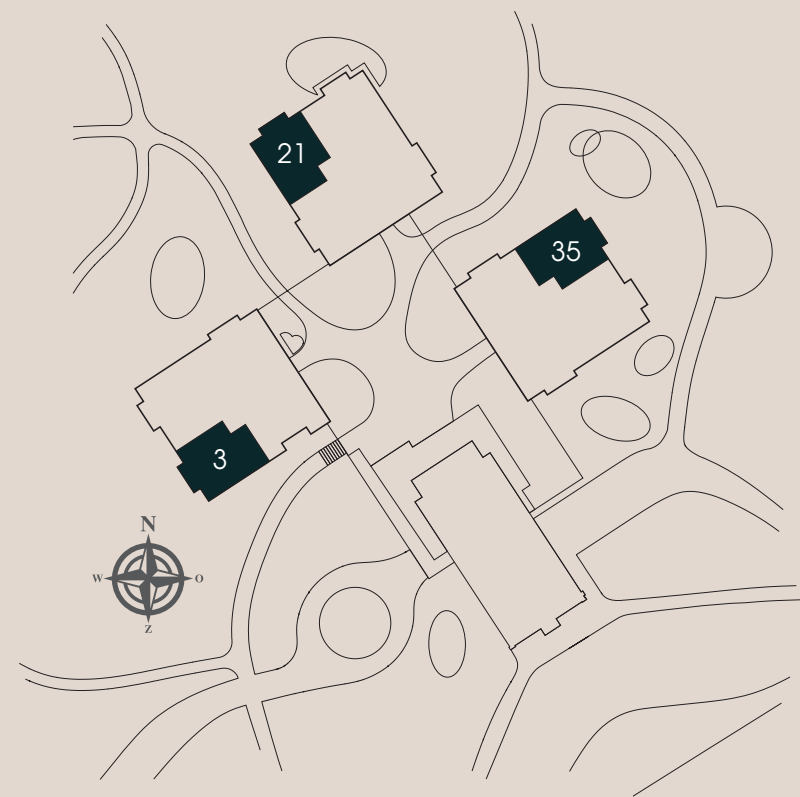


Indelingsuggestie
Niet op schaal



Appartement Type B

Dit type appartement heeft ook die prachtige ramen vanaf de vloer tot bijna aan het plafond. Wat een licht en wat een uitzicht. Ook hier is de living gescheiden van de andere vertrekken door een trapje en lijkt de ruimte nog groter door de plafondhoogte van ruim 4 meter in de living!



BOUWNUMMER
3, 21 en 35

VERDIEPING
Begane grond

- Driekamer appartement
- Woonoppervlak circa 103 m²
- Living circa 51 m²
- Twee slaapkamers
- Badkamer en toilet voorzien van tegelwerk en sanitair
- Terras circa 14 m²

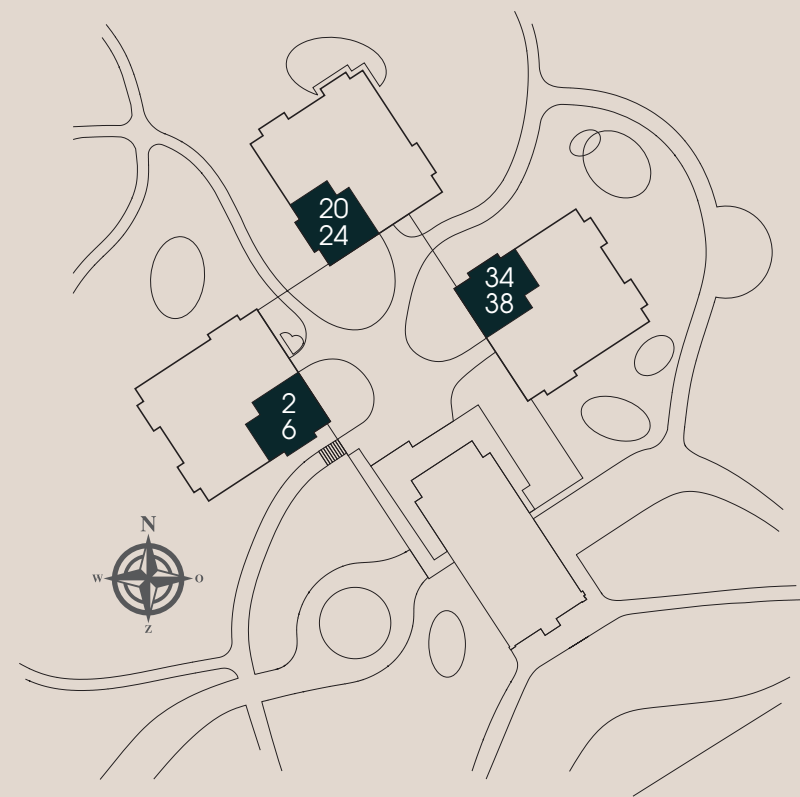
9911



Indelingsuggestie
Niet op schaal

Appartement Type C

Er zijn in totaal zes appartementen van het type C. Mooie drie-kamerappartementen waar u zowel vanuit de woonkamer als vanuit één van de (slaap)kamers naar het balkon kunt gaan. Fijn zo een extra slaap- of werkkamer met toegang tot de buitenruimte.



BOUWNUMMER

2, 6, 20, 24, 34 en 38

VERDIEPING

Begane grond: bwnr. 2, 20, 34

Eerste: bwnr. 6, 24, 38

- Driekamer appartement
- Woonoppervlak circa 102 m²
- Living circa 56 m² (mogelijkheid optioneel 3e slaapkamer)
- Twee slaapkamers
- Badkamer en toilet voorzien van tegelwerk en sanitair
- Balkon circa 13 m²



Indelingsuggestie
Niet op schaal

Appartement Type D

Deze modern ingedeelde appartementen type D1 en D2 hebben een opstelling voor een gezellige keuken die subtiel gescheiden is van het woongedeelte. Zet de deuren naar het balkon lekker open en geniet hier van een kop koffie of thee in de buitenlucht.



* Plattegrond type D2 met schacht in slaapkamer 1

BOUWNUMMER

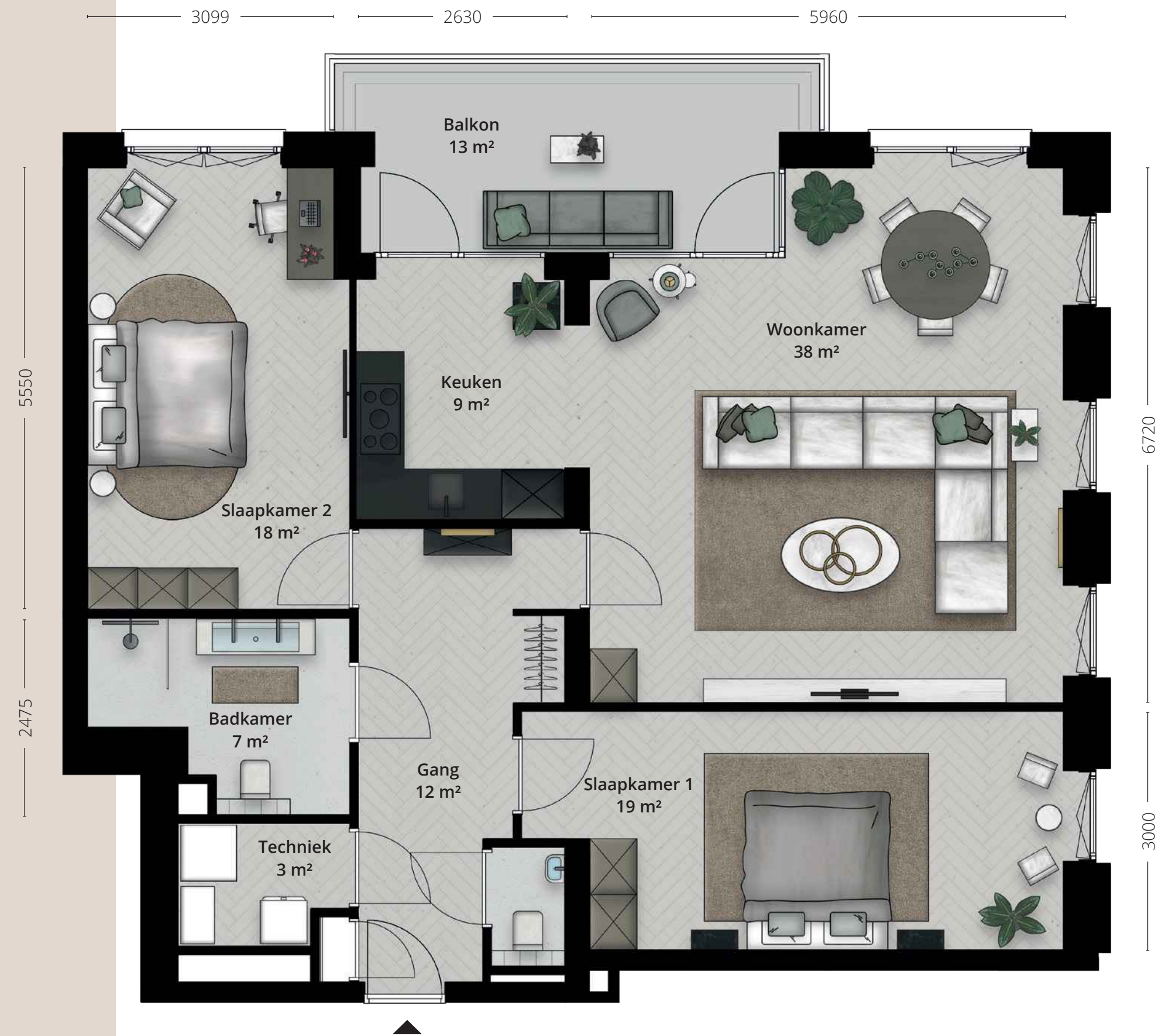
1, 5, 19*, 23*, 33 en 37

VERDIEPING

Begane grond: bwnr. 1, 19* en 33

Eerste: bwnr. 5, 23* en 37

- Driekamer appartement
- Woonoppervlak circa 110 m²
- Woonkamer circa 37 m²
- Keuken circa 9 m²
- Twee ruime slaapkamers
- Badkamer en toilet voorzien van tegelwerk en sanitair
- Balkon circa 13 m²



Indelingsuggestie type D1

Niet op schaal

Appartement Type E

Gaat uw keus uit naar dit type appartement? Dan kunt u kiezen welke verdieping uw voorkeur geniet. De appartementen hebben een ruime living met openslaande deuren naar een groot balkon.



BOUWNUMMER

8, 12, 16, 26, 30 en 40

VERDIEPING

Eerste: bwnr. 8, 26, 40

Tweede: bwnr. 12, 30

Derde: bwnr. 16

- Driekamer appartement
- Woonoppervlak circa 107 m²
- Living circa 51 m²
- Twee slaapkamers
- Badkamer en toilet voorzien van tegelwerk en sanitair
- Balkon circa 16 m²

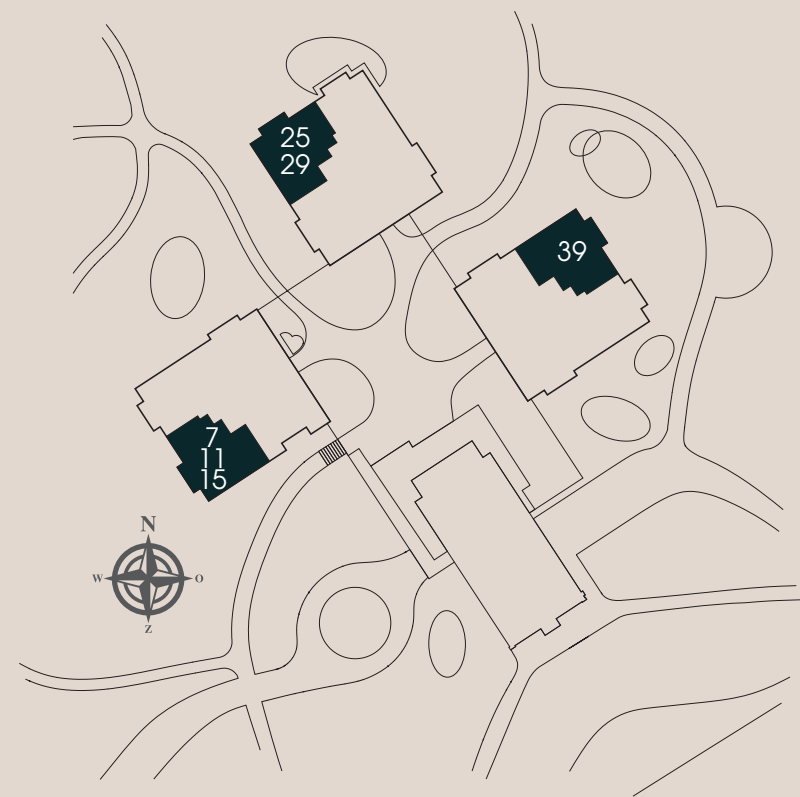
9625



Indelingsuggestie
Niet op schaal

Appartement Type F

De appartementen type F zijn met vier kamers en twee badkamers extra ruim. Door de openslaande deuren naar het balkon heeft u goed zicht op de mooie omgeving. Ook hier kunt u kiezen voor de eerste, tweede of derde verdieping.



BOUWNUMMER

7, 11, 15, 25, 29 en 39

VERDIEPING

Eerste: bwnr. 7, 25, 39

Tweede: bwnr. 11, 29

Derde: bwnr. 15

- Vierkamer appartement
- Woonoppervlak circa 127 m²
- Ruime living circa 56 m²
- Drie slaapkamers
- Badkamers en toilet voorzien van tegelwerk en sanitair
- Balkon circa 16 m²

2680

10485



Indelingsuggestie

Niet op schaal

5960

2830

3100

2300

4825

3660



Appartement Type G

Dit type appartement is er in twee varianten; type G1 en G2. Gelegen op de tweede en derde verdieping. De plattegrond laat zien dat zowel de living als de slaap/ werk kamer toegang hebben naar het balkon.



BOUWNUMMER

10, 14 en 28*

VERDIEPING

Tweede: bwnr. 10 en 28*

Derde: bwnr. 14

- Vierkamer appartement
- Woonoppervlak circa 127 - 133 m²
- Living circa 47 m²
- Drie slaapkamers
- Badkamers en toilet voorzien van tegelwerk en sanitair
- Balkon circa 13 m²



* Plattegrond type G2
slaapkamer 1 en badkamer minder breed

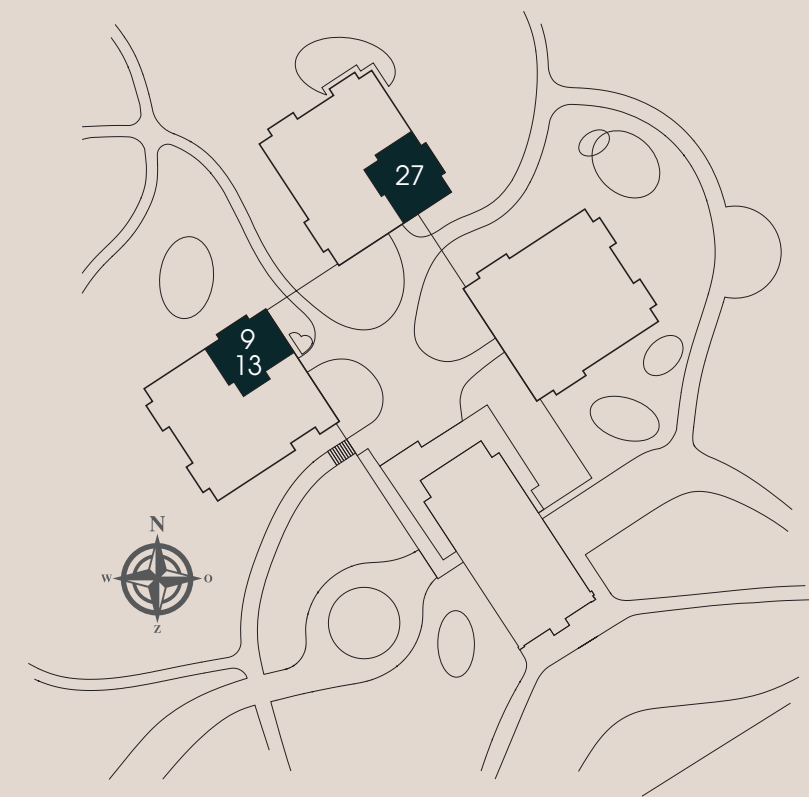
Indelingsuggestie type G1
Niet op schaal





Appartement Type H

Een fijn appartement ingedeeld met een woonkamer met opstelling voor een gezellige woonkeuken en twee mooie slaapkamers. Is dat wat u zoekt? Laat dan uw licht eens schijnen op type H1 of het nagenoeg gelijke, type H2. Op het balkon dat deels beschut ligt tussen de gevels zit u in het vroege voorjaar al heerlijk buiten.

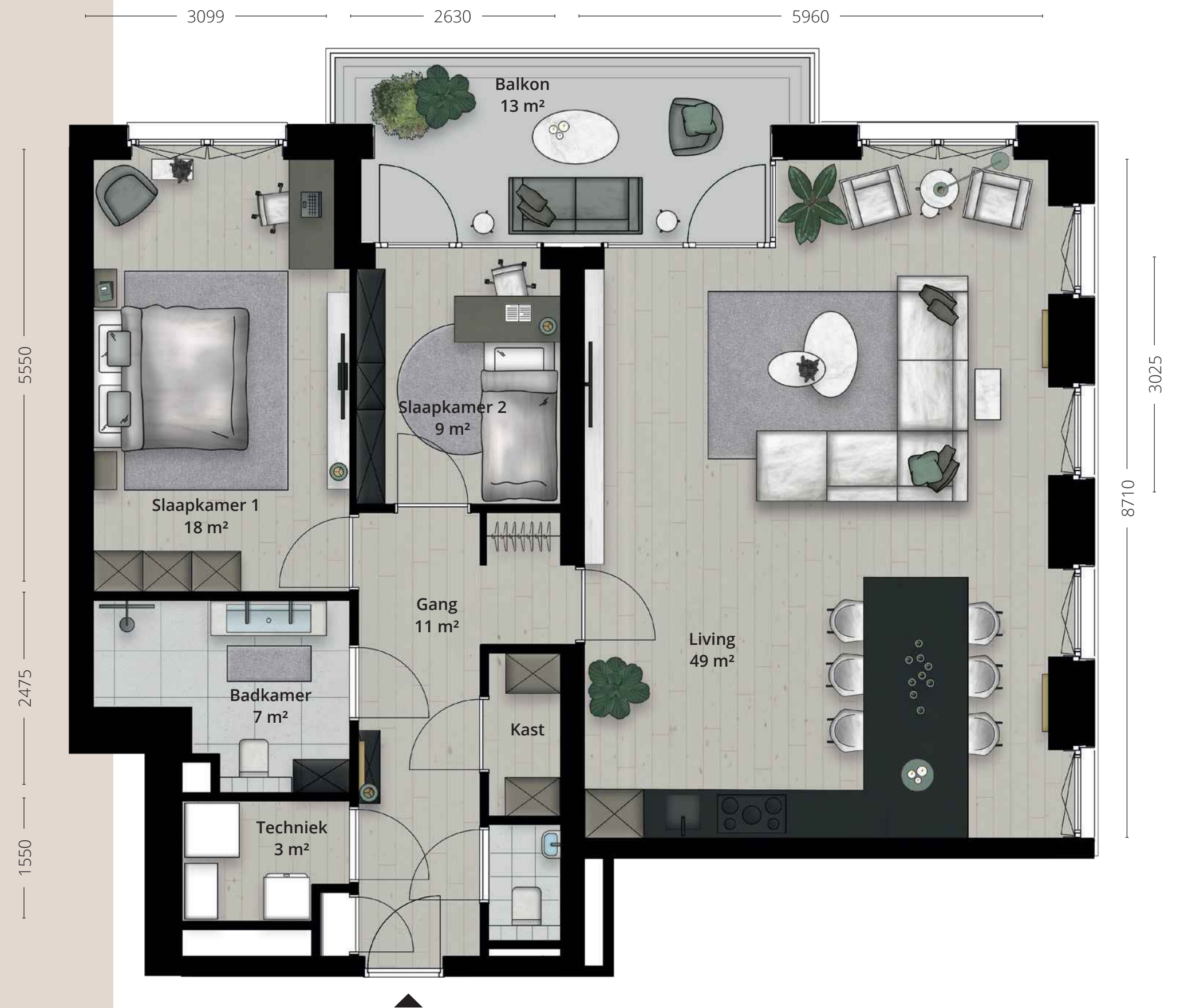


* Plattegrond type H2 met schacht in de living en living breder

BOUWNUMMER
9, 13 en 27*

VERDIEPING
Tweede: bwnr. 9 en 27*
Derde: bwnr. 13

- Driekamer appartement
- Woonoppervlak circa 103 - 106 m²
- Living circa 49 - 53 m²
- Twee slaapkamers
- Badkamer en toilet voorzien van tegelwerk en sanitair
- Balkon circa 13 m²



Indelingsuggestie type H1
Niet op schaal



Penthouses

Zeven fantastische penthouses. Met fraaie zichtlijnen, mooie kamers en veel natuurlijk lichtinval door de grote ramen. De woonoppervlaktes lopen uiteen tot ruim 174 m².

Kiezen voor één van deze prachtige penthouses betekent ook dat u een royaal terras heeft waar vandaan u ver uitkijkt over de omgeving en waar u heerlijk kunt genieten van buiten zijn.

De indeling is optioneel. Tegen meerkosten kunt u de basisindeling op een aantal punten aanpassen naar uw persoonlijke woonidealen. Misschien wilt u een slaapkamer minder en een grotere living, of maakt u van twee slaapkamers een studeerkamer. De makelaars informeren u graag.

Penthouse Type I

Voor wie echt iets bijzonders zoekt, zijn er twee schitterende penthouses type I beschikbaar. Uiteraard gelegen op de bovenste verdieping. De indeling is gericht op een luxe leven met de inrichting waar u blij van wordt.

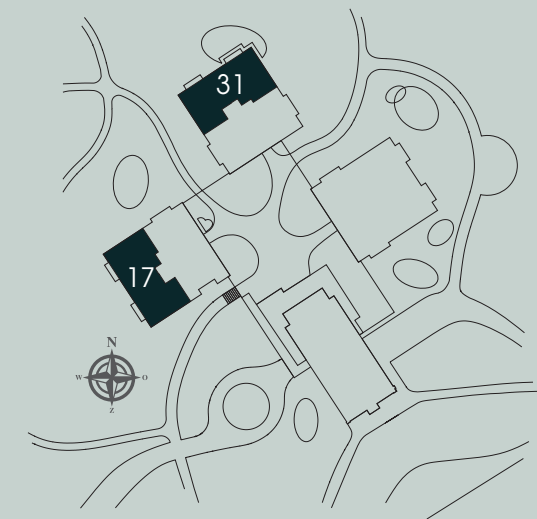
BOUWNUMMER

17 en 31

VERDIEPING

Top

- Vijfkamer penthouse
- Woonoppervlak circa 172 m²
- Riante living met woonkeuken van circa 65 m²
- Vier (slaap)kamers
- Badkamers en toiletten voorzien van tegelwerk en sanitair
- Terras circa 80 m²



Indelingsuggestie
Niet op schaal



Penthouse Type J

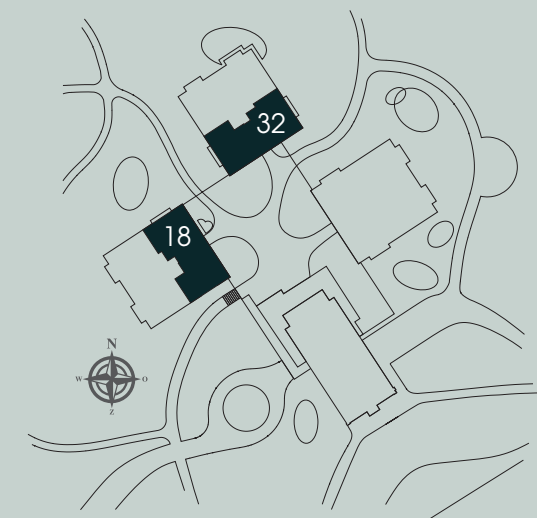
BOUWNUMMER
18 en 32*

VERDIEPING
Top

- Vijfkamer penthouse
- Woonoppervlak circa 170 - 174 m²
- Riante living met woonkeuken van circa 65 m²
- Vier (slaap)kamers
- Badkamers en toiletten voorzien van tegelwerk en sanitair
- Terras circa 80 m²



* Plattegrond type J2 met schacht in badkamer 2



Indelingsuggestie type J1
Niet op schaal

Penthouse Type K

Dit fantastische penthouse heeft aan drie zijden een mooi terras. U loopt hier zo vanuit uw living, door de stijlvolle openslaande deuren, het terras op. Vier kamers en twee mooie badkamers bieden ruimte voor u en uw gezin of gasten.

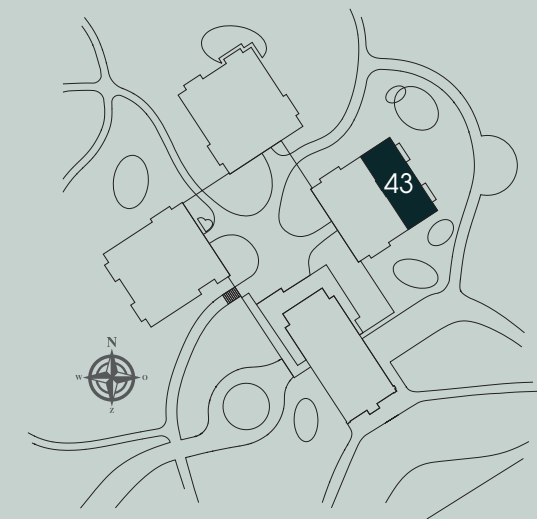
BOUWNUMMER

43

VERDIEPING

Top

- Vierkamer penthouse
- Woonoppervlak circa 135 m²
- Riante living met woonkeuken van circa 59 m²
- Drie slaapkamers
- Badkamers en toiletten voorzien van tegelwerk en sanitair
- Terras circa 71 m²



Indelingsuggestie
Niet op schaal

Penthouse Type L

Een mooi penthouse op de topetage van het gebouw Antonius. Een plek waar u heerlijk kunt genieten van het uitzicht over de prachtige woonomgeving in Park Beresteyn. En uiteraard van het geweldig luxe wooncomfort binnenshuis.

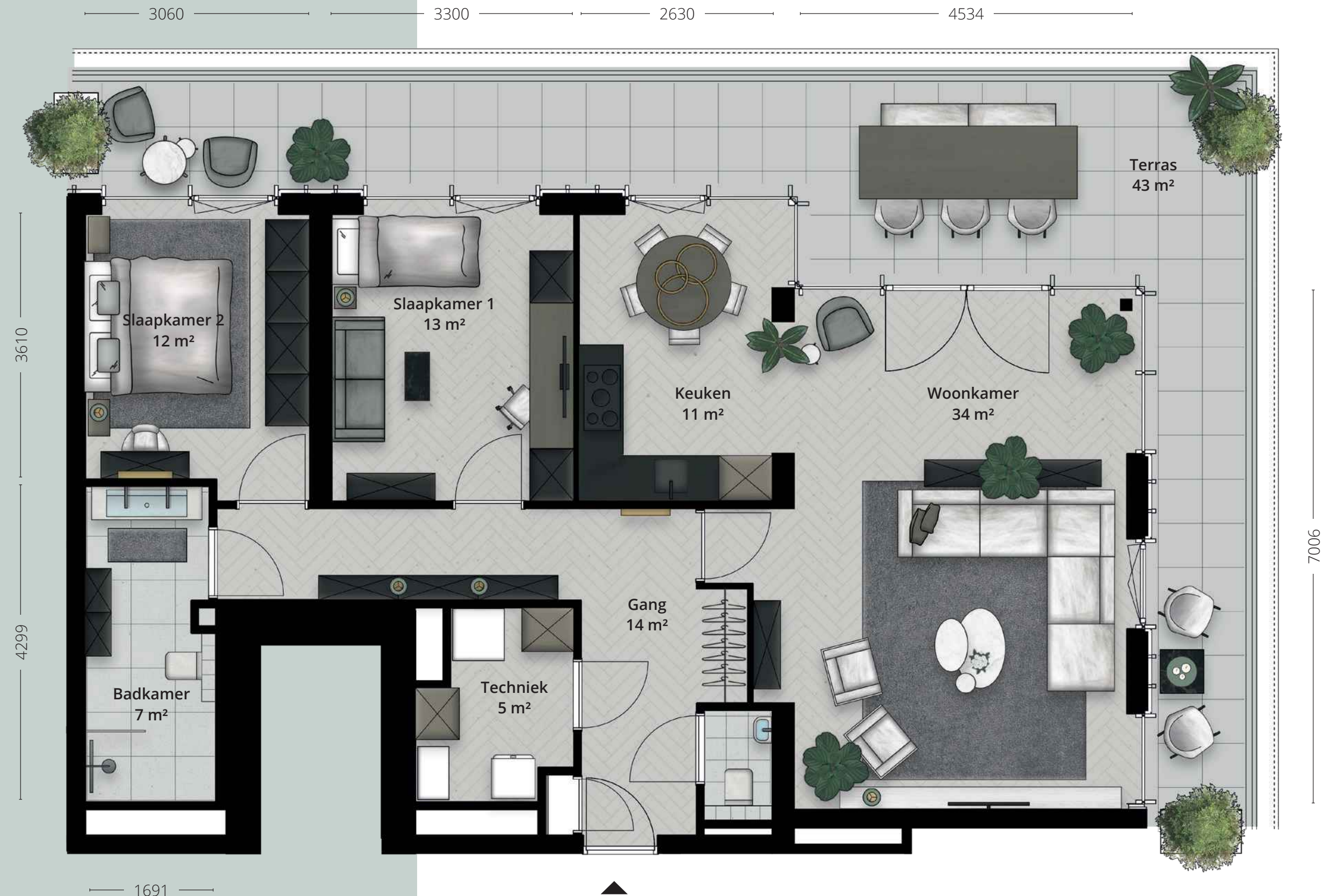
BOUWNUMMER

41

VERDIEPING

Top

- Driekamer penthouse
- Woonoppervlak circa 101 m²
- Living circa 45 m²
- Twee ruime slaapkamers
- Badkamer en toilet voorzien van tegelwerk en sanitair
- Terras circa 43 m²



Indelingsuggestie
Niet op schaal

Penthouse Type M

Vindt u het fijn om de topetage van het gebouw te bewonen? Dan kunt u kiezen voor één van de zeven penthouses. Allemaal bijzonder door het extra grote terras en fantastische uitzicht. Dit penthouse is uitermate geschikt voor levensgenieters. Hier ontbreekt het u aan niets.

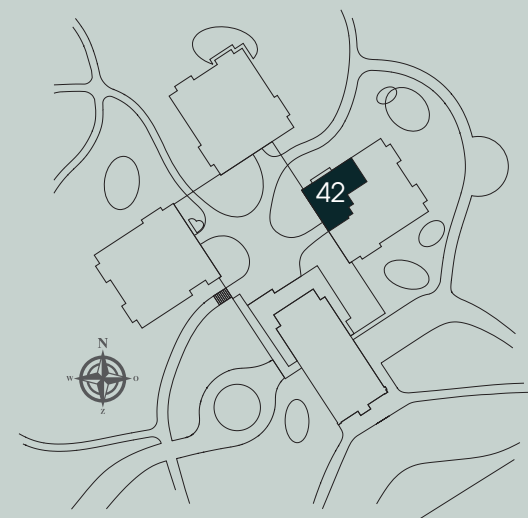
BOUWNUMMER

42

VERDIEPING

Top

- Driekamer penthouse
- Woonoppervlak circa 110 m²
- Living circa 48 m²
- Twee ruime slaapkamers
- Badkamer en toilet voorzien van tegelwerk en sanitair
- Terras circa 48 m²



Indelingsuggestie

Niet op schaal



Luxe

De appartementen en penthouses worden opgeleverd inclusief sanitair en luxe tegelwerk. Hier geniet u van tijdloze elegantie, innovatief design en buitengewone kwaliteit. De badkamers worden voorzien van luxe tegels en ingericht met sanitair van het merk Villeroy & Boch. De indeling is in basis ruim met een elektrische handdoekenradiator, moderne keramische wastafel met Grohe kranen, inloopdouche met roestvrijstalen draingoot en voorzien van thermostatische mengkranen. Er zijn tal van opties. Ervaren verkoopadviseurs adviseren na aankoop bij het maken van uw eigen keuzes.



Afwerking

Aan de materialisering is veel aandacht besteed. Alles klopt tot in de kleinste details. De luxe afwerking van wanden en vloeren, uitstekende isolatie, comfortabele vloerverwarming en vloerkoeling in alle vertrekken, de duurzame bouw waarbij gekozen is voor de warmtepomp, solide hang- en sluitwerk en fijne basisindeling zijn hier slechts enkele voorbeelden van. De nieuwbouwontwikkeling voldoet aan de wensen en eisen van deze tijd. Hier genieten bewoners straks van een appartement of penthouse waar in principe niets meer aan gedaan hoeft te worden. Heerlijk ontspannen!





Impressie van de entree met digitale conciërge

Royaal entree met digitale conciërge

Direct bij binnenkomst ervaart u het luxe wonen in Park Beresteyn. Alle drie de gebouwen hebben een eigen entree met lift en trappenhuis. De stijlvolle toegangsdeuren met stalen profielen en veel glas, de prachtige natuurstenen vloer, strakke afwerking van de wanden en warme verlichting geven de bewoners en hun bezoekers een comfortabel, goed gevoel. Dezelfde sfeer zet zich door naar de verdiepingen.

In de centrale hallen komen zogenaamde 'pakket boxen'. De pakket box neemt leveringen aan, tekent af voor ontvangst en brengt de bewoner op de hoogte. Een eigen digitale conciërge in de vorm van luxe uitgevoerde kasten met, voor elk appartement en penthouse, een persoonlijke brievenbus met extra pakketvakken voor als er geen plaats is in de privé-brievenbus. De lift wordt ook automatisch geroepen als u de

deur opent, zodat u na het pakken van de post de lift al klaar staat. Bij de box hoort een app die alles voor de bewoners regelt. Van communicatie over bezoekers en openen van de deur tot, ook als u niet thuis bent, eenvoudig ontvangen van pakjes.

Toegang park

Het park is eigen terrein en van zonsopgang tot zonsondergang geopend voor publiek. Bij de ingang staat een bord met de huisregels voor bezoekers van het park.

Bewoners krijgen een persoonlijke tag waarmee ze het toegangshek te allen tijde kunnen openen. Bezoekers kunnen zich buiten de openingstijden van het park aanmelden via de intercom.

Bewust ontwikkeld

Duurzaam ontwikkelen en bouwen staat hoog in het vaandel. We voelen ons met elkaar verantwoordelijk voor het realiseren van een duurzame, energiezuinige en comfortabele woonomgeving. In het ontwerp en bouwproces voor Park Beresteyn is daarom continu aandacht voor de duurzaamheidsaspecten. De appartementen en penthouses worden bijzonder goed geïsoleerd en geventileerd, wat een heel comfortabel binnenklimaat oplevert. Uiteraard komt er geen gasaansluiting en wordt de warmtepompinstallatie toegepast.



Park Beresteyn wordt gebouwd volgens de duurzaamheidsnormen gebruikelijk bij nieuwbouw. De appartementen en penthouses zijn van hoge kwaliteit en worden uitstekend geïsoleerd. Alle appartementsgebouwen zijn voorzien van warmte-isolatie in de gevels, begane grondvloer en daken conform de meest actuele eisen en normen. Met de dubbel isolerende beglazing in de onderhoudsarme aluminium-kozijnen, gaat er weinig warmte verloren en wordt alle energie maximaal benut. Alle appartementsvloeren en die van de penthouses worden standaard voorzien van vloerverwarming. Dit zorgt voor extra comfort en samen met de energiezuinige hoog rendement installaties voor minder energieverbruik en lagere energielasten. Dit systeem kan op heel warme dagen ook enkele graden koelen. Extra comfortabel is het feit dat de temperatuur voor iedere verblijfsruimte individueel regelbaar is.

Het ventilatiesysteem zorgt voor een uitstekende luchtkwaliteit in uw appartement of penthouse. De controle van luchtkwaliteit gebeurt in de woonkamer op basis van meting van het CO₂ niveau. De meting in de badkamer gebeurt op basis van luchtvochtigheid. Op basis van deze metingen wordt bepaald hoeveel lucht wordt afgezogen. De luchttoevoer gebeurt via de zelfregulerende roosters boven de kozijnen. Op het dak van de gebouwen worden zonnepanelen geplaatst. De panelen wekken een groot deel van de energie op die benodigd is voor het verbruik in de algemene ruimten. De panelen zorgen voor lagere lasten voor de Vereniging Van Eigenaren. In de stallinggarage kunt u, optioneel, een oplaadpunt voor uw elektrische auto laten aanbrengen. Voor uw elektrische fiets is er een stopcontact opgenomen in de individuele berging.

Voordelen nieuwbouw

De aanschaf van een nieuwbouwwoning heeft vele voordelen en prettige bijkomstigheden. Wij zetten er een aantal voor u op een rij.

Onderhoudsarm

Dankzij het gebruik van moderne, duurzame materialen heeft u de eerste jaren nauwelijks onderhoud aan uw nieuwbouwappartement of penthouse.

Energiebesparend

Nieuwbouw is duurzamer. Als voorbeeld de lagere energierekening door een laag energieverbruik conform energielabel nieuwbouw. Naast kostenbesparing draagt u ook nog uw steentje bij aan het milieu.

Rustig en comfortabel

Dankzij het gebruik van moderne isolatietechnieken is uw appartement of penthouse goed geïsoleerd tegen geluid en tevens tegen kou en warmte. Het binnenklimaat kan naar eigen wensen worden aangepast.

Vrij op naam

Voor een nieuwbouwwoning hoeft u geen overdrachtsbelasting te betalen.

Naar uw eigen idee en stijl in te richten

U bent de allereerste bewoner. U heeft hierdoor extra mogelijkheden. Heeft u al een idee welke stijl van inrichten u straks kiest?

Algemene verkoopinformatie

Deze verkoopbrochure heeft tot doel geïnteresseerden een goede indruk te geven van het project en de appartementen en penthouses. Naar aanleiding hiervan kunt u zich inschrijven voor een bouwnummer in het project.

Na inschrijving kunt u tijdens de toewijzingsprocedure als kandidaat voor een bouwnummer geselecteerd worden. U ontvangt hiervan bericht. Eveneens ontvangt u een complete set stukken waarin veel meer gedetailleerde informatie is opgenomen, zoals tekeningen, technische omschrijving, procedure meer- en minderwerk, meer- en minderwerk lijsten, een concept koopovereenkomst voor de verwerving van de grond en een concept aannemings-overeenkomst voor de bouw van het appartement of penthouse. Deze stukken vormen de basis van de uiteindelijke koop- en aannemingsovereenkomst. Deze verkoopbrochure maakt daar geen onderdeel van uit.

Vereniging van Eigenaren, het appartementsrecht en gezamenlijk eigendom

U koopt en wordt eigenaar van een appartementsrecht, dat u recht geeft op één bepaald appartement of penthouse met toebehoren (berging in de stallinggarage en één of meerdere parkeerplaatsen). U wordt van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (V.V.E.), die in haar reglement alle gemeenschappelijke verantwoordelijkheden regelt tussen de eigenaren onderling en ten aanzien van het eigendom, beheer en onderhoud van het gebouw waarin u woont en in relatie tot de andere (woon)gebouwen die onderdeel zijn van het plan en alsmede het parkbos.

De exploitatie van een appartementengebouw met parkeervoorziening brengt kosten met zich mee. Die kosten vindt u terug in uw maandelijkse bijdrage aan de V.V.E. Tot het gezamenlijk eigendom behoren in het gebouw de algemene ruimten, zoals de hoofdentree, de gangen en trappen, de centrale hal, alsmede de ruimten en voorzieningen ten behoeve van het goed functioneren van het gebouw zoals de lift. Tevens bent u, als eigenaar van een appartementsrecht, mede-eigenaar van het gehele terrein wat onderdeel is van het plan. Hieronder vallen o.a. de parkeer / stallinggarage, het entreeplein, alle bestrating, beplantingen en het gehele park.

Meer- en minderwerk

Tegen meerprijs kan uw appartement of penthouse worden afgewerkt/aangepast naar uw persoonlijke wensen binnen een in de contractstukken aangegeven kader. De eventueel op de tekeningen in deze brochure aangegeven keuzemogelijkheden zijn slechts een inrichtingssuggestie en behoren niet tot de standaard levering. U kunt de mogelijkheden en kosten hiervoor terugvinden in de meer- en minderwerkprocedure van Bouwbedrijf Niersman. In de contractstukken treft u ook richtlijnen aan voor het kenbaar maken van uw individuele wensen. Het uitvoeren van werkzaamheden door andere partijen dan Bouwbedrijf Niersman is tijdens de bouw niet toegestaan.

Betalingen

De termijnen en de wijze van betaling worden vermeld in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst. De termijnen aangegeven in de aannemingsovereenkomst zijn geheel volgens Woningborg-richtlijn

Verzekering

Alle appartementen zijn tijdens de bouw verzekerd. Vanaf de dag waarop uw appartement of penthouse wordt opgeleverd, dient u zelf een inboedelverzekering te verzorgen en zal de V.V.E. voor de benodigde opstalverzekering dienen te zorgen. De werkzaamheden en kosten voor het opstarten van de V.V.E. via een administrateur/beheerder zijn in de koopsom voorzien.

Wijzigingen

Bouwen is nog steeds een ambachtelijke zaak. Detail-wijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking zijn voorbehouden aan Bouwbedrijf Niersman. Ook ten aanzien van wijzigingen die voortkomen uit wet- en regelgeving van de overheid en/of nutsbedrijven moeten wij een voorbehoud maken. De perspectiefftekeningen en eventuele foto's in deze brochure geven slechts impressies. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Maatvoering

De op de tekeningen in deze brochure aangegeven maten zijn 'circa' maten in millimeters. Bij de maat tussen wanden is geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Bouwnummering

In de verkoopstukken treft u het bouwnummer aan van de appartementen en penthouses. Tijdens het verkoopproces, de realisatie en tot en met de oplevering van uw appartement of penthouse worden deze nummers door alle betrokkenen gehanteerd in officiële stukken en correspondentie als referentie aan het betreffende appartementsrecht. Deze nummers hebben echter niets van doen met uw toekomstige adres. In de loop van het bouwproces worden de door de gemeente vastgestelde straatnaam en huisnummers door ons met u gecommuniceerd.

Situatietekening

De situatietekening in deze brochure is bedoeld om u een indruk te geven van de ligging van de appartementen en penthouses in het bouwplan met het entreeplein en het omringende park en de relatie van het plan tot de omliggende openbare woonomgeving in de directe nabijheid. Deze tekening vormt geen onderdeel van de contractstukken.

De inrichting van de openbare ruimten (wegen, groen-voorzieningen, bestaande bebouwing, etc.) is slechts een impressie ontleend aan de gegevens van de gemeente Voorschoten. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen in het openbare aangrenzende gebied kunnen de betrokken partijen geen verantwoordelijkheid nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

Bouwbesluit

De appartementen en penthouses voldoen aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten. In de lijst hiernaast treft u een aantal voorbeelden aan van naamgeving die op uw appartement of penthouse van toepassing kan zijn.

Benaming Bouwbesluit	Benaming in deze brochure
Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken/eetkamer, slaapkamer
Verkeersruimte	Entree, hal, overloop
Bergruimte	Berging
Technische ruimte	Opstelruimte voor warmtepomp/afleverzet en m.v.
Badruimte	Badkamer
Buitenruimte	Terras, balkon
Onbenoemde ruimte	Bergkast, kast

Woningborg garantie

De woningen worden verkocht en gebouwd met het Woningborg garantie- en waarborgcertificaat. Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt aan ondernemingen die zijn ingeschreven bij Woningborg. Zij voldoen aan de stringente technische eisen, die worden gesteld, als mede wordt getoetst of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de ondernemers niet te boven gaan. Bouwbedrijf Niersman is aangesloten bij Woningborg met lidmaatschapsnummer 03336. Voor eengezinswoningen en appartementen zijn door Woningborg verschillende richtlijnen opgesteld. Bij dit project sluit u de koopovereenkomst van de grond af met Amvest of een nader te bepalen meester en de aannemingsovereenkomst voor de bouw van het woongebouw met Bouwbedrijf Niersman.

Bij de aankoop van uw appartement ontvangt u de nodige verkoopstukken. Hierin is tevens de brochure Woningborg Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 opgenomen. In deze brochure treft u informatie aan over de garantie-regeling, de garantienormen, het reglement van inschrijving en de standaard koop-/aannemingsovereenkomst, etc.

Extra zekerheid (opschortingsrecht)

Conform de wettelijke bepalingen inzake de koop van onroerende zaken en aanneming bieden wij u als koper extra zekerheid met betrekking tot de afhandeling van de bij oplevering genoteerde opleveringspunten. Dit zogenoemde opschortingsrecht staat omschreven in de algemene voorwaarden van de te tekenen aannemingsovereenkomst met Bouwbedrijf Niersman. Ten behoeve van deze regeling zal via de notaris een bankgarantie van 5% van de aanneemsom worden afgegeven door Bouwbedrijf Niersman.

Koop proces Park Beresteyn



STAP 1 De reis begint...
De project website
voorziet in uitgebreide
informatie.

STAP 2 Kies uw favorieten. Via de
woningzoeker kunt u al uw
favoriete bouwnummers bekijken.
De perfecte voorbereiding t.b.v.
uw inschrijving.



STAP 3 Na de start van de
verkoop kunt u (online)
inschrijven voor 1 of meer
appartementen of penthouses
die uw voorkeur genieten.

STAP 4 Na inschrijving kunt u
geselecteerd worden
als kandidaat voor een bouw-
nummer. Als u een bouwnummer
krijgt toegewezen, wordt u door
de makelaar uitgenodigd voor
een Optiegesprek. Diegenen
die helaas geen bouwnummer
toegewezen hebben gekregen,
worden per e-mail geïnformeerd
en automatisch op de reservelijst
geplaatst.



STAP 5 Na het Optiegesprek met de
makelaar heeft u officieel een optie
op het appartement of penthouse tot
aan het moment van de tekenafpraak.
In de optieperiode kunt u uw financiële
mogelijkheden in orde maken en uw
persoonlijke woonwensen in kaart brengen.

STAP 7 Na het tekenen van uw koop-en
aaneemovereenkomst wordt u
verder begeleid door de kopersadviseur
van Bouwbedrijf Niersman. Hij/zij is uw
aanspreekpunt durende het verdere
bouwproces tot en met de oplevering. De
communicatie vindt hoofdzakelijk plaats via
een digitaal klantenportaal (HomeDNA).

STAP 6 De volgende afspraak bij de
makelaar betreft de tekenafpraak.
Hierbij wordt de toewijzing definitief
vastgelegd door middel van het
ondertekenen van de koop-en
aannemingsovereenkomst.

STAP 8 Zodra het merendeel van
de appartementen is
verkocht, wordt u uitgenodigd voor
een Kopersbijeenkomst. U wordt
hierbij onder meer geïnformeerd
over het bouwproces en de de
mogelijkheden qua meer- en
minderwerk.

STAP 9 Middels digitale
nieuwsbrieven wordt
u op de hoogte gehouden
van de voortgang van het
(bouw)proces en de kijk- en
inmeetmomenten. Stap voor
stap komt de oplevering van
uw nieuwe appartement of
penthouse dichterbij!

STAP 10 U koopt uw
appartement
of penthouse onder
Woningbouwgarantie.
Niersman realiseert graag
een woonomgeving
waar u met plezier woont.
Enkele weken voor de
oplevering vindt de voor-
schouw plaats. Dit is een
informeel moment waar u
de gelegenheid krijgt uw
appartement / penthouse
te inspecteren op
onvolkomenheden. Deze
proberen wij voor u op
te lossen vóór oplevering
Hierna vindt de formele
oplevering plaats en doen
we samen u een inspectie-
ronde. Vanaf het moment
dat u kunt verhuizen is onze
service coördinator Nazorg
het aanspreekpunt voor u.



Verkoop team

Frisia makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
070 - 342 0101
nieuwbouw@frisiamakelaars.nl



Robert Kuiper



Rudi van Wechem



Albert de Boer



Wilco Schipper

Fides makelaars

Lammenschansweg 76
2313 DP Leiden
071 - 516 8088
nieuwbouw@fidesmakelaarsleiden.nl





ONTWIKKELING

AMVEST

VERKOOP, UITONTWIKKELING & REALISATIE

WDevelop
vastgoed ontwikkeling

N NIERSMAN
BOUW | ONTWIKKELING | VASTGOED

WAARBORGCERTIFICAAT

WONINGBORG

Alle informatie in deze brochure is onder voorbehoud. Houdt u er rekening mee dat de informatie, de prijzen, de tekeningen en de maataanduidingen kunnen afwijken. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie die in deze brochure wordt verstrekt.



PARKBERESTEYN.NL