

# Aeolus weg

DE BILT



*Thuiskomen  
in De Bilt*









**Aeolus**  
**weg**







De openbare ruimte is eigendom van de gemeente en bij benadering weergegeven. Aan de weergave van de openbare ruimte kunnen geen rechten worden ontleend. Inrichting van de privé tuinen zijn ter indicatie weergegeven en behoren niet tot de standaard levering.

# Inhoud

## Project

- 4 Het verhaal
- 8 Ligging
- 10 Genieten in De Bilt
- 12 In de buurt
- 18 Wonen bij de Utrechtse Heuvelrug

## Woningen

- 20 Duurzaam
- 22 Situatie
- 24 Type Helios
- 32 Type Apollo
- 40 Type Selene

## Informatie

- 48 Genieten van gloednieuw
- 52 Colofon





# het verhaal

## *De sfeer van toen*

*Eeuwenlang was De Bilt een geliefde omgeving waar landgoederen en buitenplaatsen zich over het weelderige landschap uitstrekten. Inmiddels is De Bilt een levendige en veelzijdige gemeente met cultuur en natuur binnen handbereik. Hier, in de dorpse gezelligheid van De Bilt, worden een vijftal luxe woonhuizen gerealiseerd aan de Aeolusweg nummer 14.*

De Bilt is een dorp en gemeente in de provincie Utrecht, gelegen in de streek de Utrechtse Heuvelrug. Hoewel opgravingen laten zien dat dit gebied mogelijk al vóór 2000 voor Christus bewoond werd, was De Bilt lange tijd niet meer dan een moerassig en ontoegankelijk gebied. Met de indamming van de Kromme Rijn in het jaar 1122 kwam daar een einde aan. In datzelfde jaar, op 14 maart, schonk de vrouw van Keizer Hendrik, Mathilde, het gehele grondgebied aan klooster Oostbroek. Deze dag, tegenwoordig Mathildedag genoemd, luidde het begin in van de rijke geschiedenis van De Bilt. Vandaag de dag bestaat de gemeente De Bilt uit maar liefst zes dorpskernen: De Bilt, Bilthoven, Maartensdijk, Westbroek, Hollandse Rading en Groenekan. Een gemeente omzoomd door natuur, water én de stad Utrecht.

Midden in het dorp De Bilt, vlak achter de Waterweg, ligt de Aeolusweg. Aan deze straat, op de voormalige locatie van het kinderdagverblijf op nummer 14, verrijzen straks vijf unieke woonhuizen. Bij het ontwerp van de woningen hebben de architecten zich laten inspireren door de prachtige jaren '30. Tot in de kleinste details proeft u de sfeer van toen en herkent u ook meteen het gemak en comfort van nu. De woonhuizen hebben diepe achtertuinen en zullen energiezuinig en gasloos worden opgeleverd.

*Heerlijk wonen in een historische en groene omgeving*







## *Thuiskomen in De Bilt*

NB: Vanwege eisen voor duurzaam regenwatermanagement geldt voor de (privé) tuinen dat ten minste 40% van het totale kaveloppervlakte geen verharding en/of bestrating mag worden aangebracht, zodat het regenwater (hemelwater) op eigen terrein kan infiltreren.

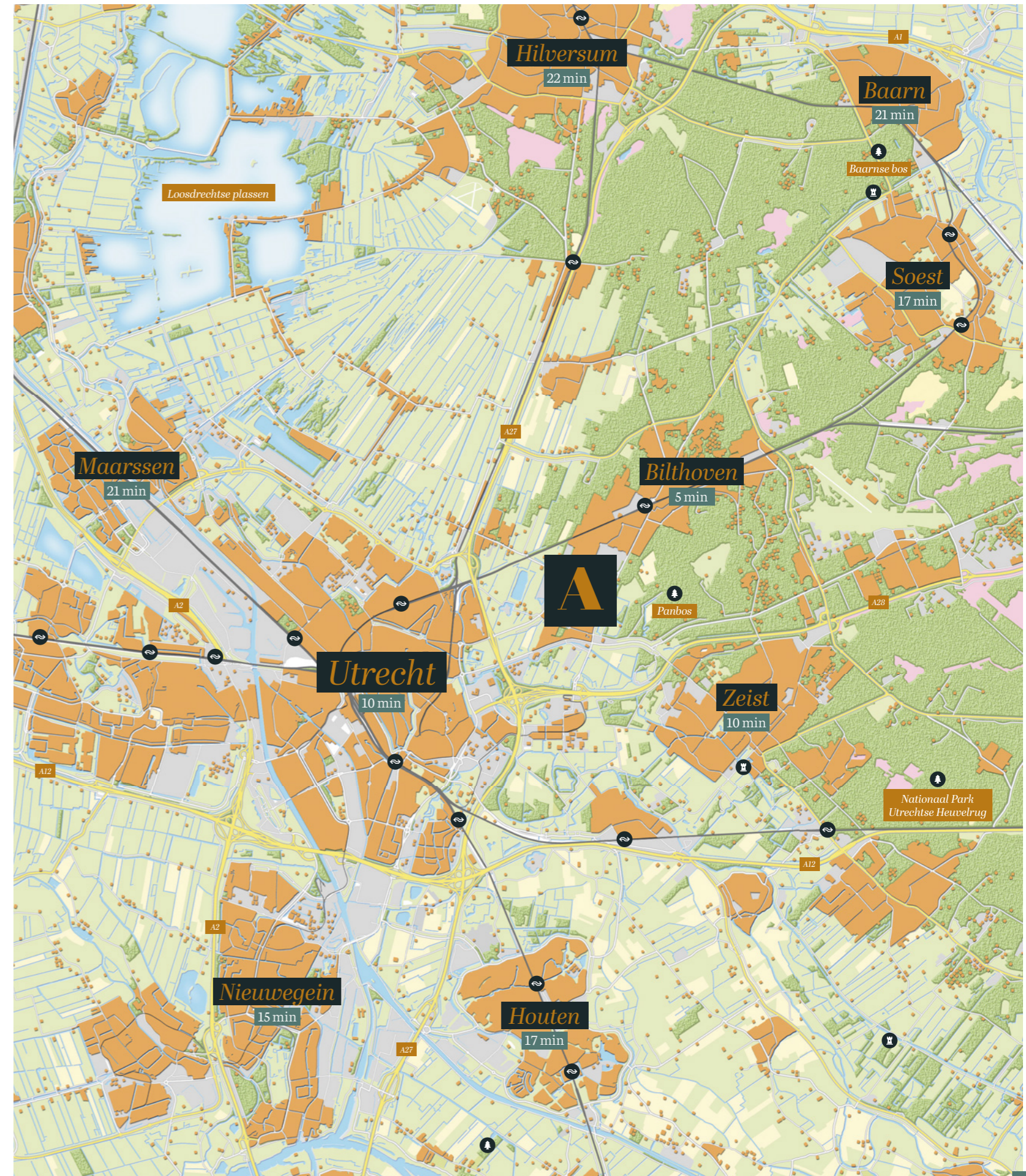


# Stedelijk buitenleven

Onder de rook van Utrecht maar met de voeten in de Utrechtse Heuvelrug; De Bilt heeft een perfecte ligging voor wie van stad en natuur houdt. Zowel op de fiets als met auto of ov zit u in mum van tijd in het groen of juist in de gezellige drukte.



Gemeente De Bilt kent inmiddels 43,5 duizend inwoners. Ondanks de samenvoeging met andere gemeenten en dorpen heeft De Bilt zijn dorpse karakter behouden. Er hangt een gemoedelijke, rustige sfeer, terwijl alle stadse faciliteiten binnen handbereik liggen.





Genieten van de  
karakteristieke omgeving en  
veelzijdigheid van De Bilt

# Genieten

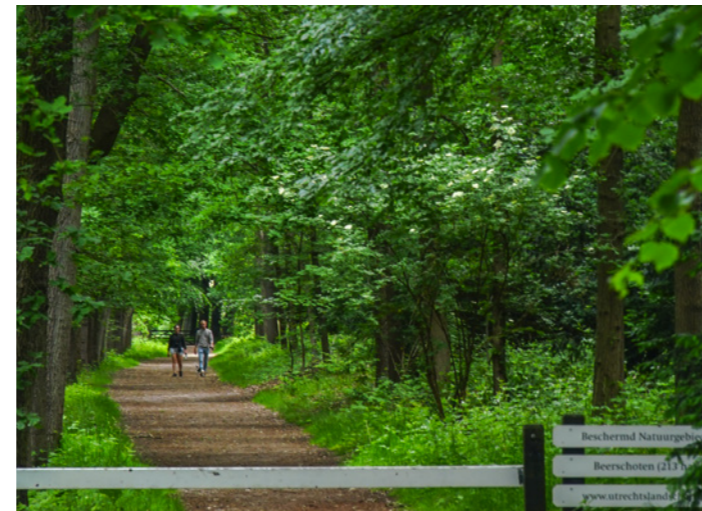
Toen De Bilt in de 17<sup>e</sup> eeuw in handen kwam van de Staten Utrecht, verkochten deze de grond beetje bij beetje aan welvarende lieden uit grote steden, die hier vervolgens hun buitenplaatsen vestigden. Het is dankzij deze buitenplaatsen en kastelen dat de omgeving van de Bilt zo rijk en groen aan doet. Veel van deze landgoederen zijn openbaar en nodigen uit tot een bezoek of een wandeling in de omliggende bossen en parken.

Landgoed Oostbroek en Sandwijck, Landhuizen Vollenhove en Beerschoten, Buitenplaats Houtringe en het gemeentehuis Jagtlust: zomaar een paar belangrijke rijksmonumenten die je op je route door De Bilt tegenkomt. De gemeente kent maar liefst 160 rijksmonumenten, waarvan 66 in het dorp De Bilt zelf. Wie rondloopt of fietst in De Bilt zal de historie altijd dichtbij voelen.

Toch is De Bilt geen ingeslapen museum. Het is een moderne gemeente die in korte tijd hard gegroeid is. Nieuwbouwwijken omringen de oudere dorpskernen. Maar ook in de dorpskern zelf heeft de tijd niet stil gestaan. De Bilt is een vitale gemeente waar veel ruimte is voor cultuur, recreatie en sport.

Woont u straks in De Bilt? Dan zult u volop genieten van de veelzijdigheid. Vorstelijke historie, weidse natuur en een bedrijvig dorpsleven; dit is stedelijk buitenleven op z'n best.

*De streek rondom De Bilt staat bekend  
om zijn kastelen, forten en landgoederen*



*Monumentale panden  
verheffen zich te midden van  
weelderige natuur*







# In de buurt

Alles om de hoek,  
binnen enkele minuten  
op school, het sportveld  
of in het theater

Het nieuwe ensemble van vijf woningen zal zijn plek vinden aan de Aeolusweg ter hoogte van nummer 14. Hier stond voorheen een kinderdagverblijf, recht tegenover de Zephyrusweg, een zijstraatje dat de Aeolusweg verbindt met de prachtige en gewilde Waterweg.

Fijn wonen in deze wijk is niet moeilijk. Het is een groenrijke buurt die een landelijke sfeer ademt. Toch zijn alle faciliteiten dichtbij. Zo vindt u op loopafstand het gezellige centrum met een groot scala aan winkels en supermarkten. Ook voor sport en recreatie hoeft u niet ver. Binnen enkele minuten bent u op het sportveld of in de yogaschool, of drinkt u een lekkere latte op een zonnig terras. De Bilt heeft bovendien een aantal leuke theaters en cultuurcentra, alle binnen fietsafstand van de Aeolusweg. Met cultuur, natuur en recreatie zo dichtbij zal iedereen gemakkelijk zijn draai kunnen vinden.

Wonen in De Bilt biedt nog een groot pluspunt: kinderen mogen hier zorgeloos groot worden. U heeft namelijk alle opvang en scholing dichtbij. Van kinderdagverblijf tot peuterspeelzaal, basisschool en middelbare school; uw kinderen hoeven nooit ver weg. En na de middelbare school? Ook dan is mbo, hbo en universiteit nog steeds snel bereikbaar met fiets of ov. Wel zo makkelijk, in deze tijden van grote woningnood.

Als we nog één voordeel van De Bilt mogen noemen, dan is dat wel de riante ligging. Nergens in Nederland woont u zo centraal als hier. De grote wegen die naar alle hoeken van ons land leiden vindt u binnen enkele minuten rijden vanaf de Aeolusweg. Zo staat u binnen een kwartiertje in hartje Utrecht, binnen 20 minuten in Amersfoort en bent u met een half uurtje al in Amsterdam.



### Winkels

- 01 Albert Heijn
- 02 Dirk van den Broek
- 03 Diverse lokale winkels

### Horeca

- 04 Café La Rue
- 05 De Nieuwe Griffel
- 06 Eetcafé Joos

### Sport

- 07 Sporthal H.F. Witte
- 08 FC De Bilt
- 09 Tennis Meijenhagen
- 10 Honk- en Softbal Vereniging

### Scholen/KDV

- 11 Basisschool De Regenboog
- 12 Basisschool De Rietakker
- 13 Vrijeschool De Bilt
- 14 BLOS kinderopvang

### Kerken

- 15 Protestantse Dorpskerk
- 16 Rooms-Katholieke kerk
- 17 Immanuelkerk De Bilt

### Overige

- 18 Huisartsen De Bilt
- 19 Tandartsenpraktijk Tandinzicht
- 20 Van Boetzelaerpark

■ Centrum







# De eerste stapjes in het onderwijs

Samen spelen en ontdekken bij Kinderopvang De Bilt

0-4 jaar | 1,6 kilometer | 10 minuten met de fiets

1



# Blijven groeien in jouw eigen dorp

Ontdek wie je bent en wie je wilt zijn op de middelbare school in De Bilt

12-18 jaar | 4,2 kilometer | 15 minuten met de fiets

3



# Van klein naar groot

De Regenboog is één van de basisscholen op loopafstand

4-12 jaar | 200 meter | 2 minuten lopen

2



# Op kamers of toch thuis

In slechts twintig minuten op de hogeschool of Universiteit van Utrecht

17+ jaar | 7,5 kilometer | Vanaf 30 minuten met de fiets en goed bereikbaar met openbaar vervoer

4



# Wonen bij de Utrechtse Heuvelrug

Een oase van rust en dat op slechts tien minuten van uw woonhuis. Wie wil dat nu niet? De Utrechtse Heuvelrug is met recht een natuurgebied om u tegen te zeggen. Hier strijden uitgestrekte bossen en kleurrijke heidevelden om de eerste prijs voor het mooiste landschap.

De Utrechtse Heuvelrug is een van de grootste natuurgebieden van Nederland. Als bosgebied is het zelfs het grootste, na de immense Veluwe. De Veluwe ligt overigens niet ver. Men hoopt dan ook in de nabije toekomst een natuurlijke verbinding tussen Veluwe en Heuvelrug te maken.

De natuur is hier nergens eentonig. De diversiteit aan landschappen maakt elke wandeling of fietstocht interessant. Dit is onder andere te danken aan het hoogteverschil. Nergens in Nederland, op Limburg na, vind je een natuurlijke verheffing zoals hier. Dat levert mooie vergezichten op. Bovendien is er veel variatie in vegetatie. Heide, bos, uiterwaarden, zandverstuivingen; noem maar op, u vindt het hier.

Maar de Utrechtse Heuvelrug is meer dan alleen natuur. Tussen al dat groen liggen prachtige landgoederen, kastelen en forten. Levendige dorpjes en stadjes maken van de Utrechtse Heuvelrug een aantrekkelijke recreatiebestemming. Al dat moois kunt u vooral heel goed met de fiets verkennen. De Utrechtse Heuvelrug wordt dan ook wel het mooiste fietsgebied van Nederland genoemd.



*Golvende heuvels, intens groene bossen, paarse heidevelden en stuivende zandpartijen.*

*Dit is misschien wel de mooiste natuur van Nederland*





Bij de bouw van de vijf  
koopwoningen aan de Aeolusweg  
staat duurzaamheid voorop.  
Elk woonhuis wordt straks zonder  
gas en energiezuinig opgeleverd.

# Duurzaam

*Een gasloze woning die  
wordt verwarmd door een  
warmtepomp met bodembron.  
Klaar voor de toekomst.*



De woningen voldoen aan de  
eisen van Woningborg met  
betrekking tot de BENG-norm  
(BENG = bijna-energie neutraal  
gebouw). Een aantal kenmerken:

Woningen worden energiezuinig opgeleverd. Gevels, wanden, vloeren, dak, kozijnen en buitendeuren zijn geïsoleerd volgens de BENG-norm.

Elke woning wordt gasloos opgeleverd.

Voor verwarming en warm tapwater beschikt elke woning over een individuele warmtepomp met bodembron. De warmtepomp haalt warmte diep uit de grond. Hierdoor is de woning geheel onafhankelijk van de gasprijzen.

Alle verdiepingen worden voorzien van vloerverwarming die is aangesloten op de warmtepomp. Hierdoor is de woning altijd voorzien van een constante en comfortabele temperatuur.

Balansventilatie met een WTW-unit 'Warmte terug winning'. Zo wordt warmteverlies door ventilatie zo veel mogelijk beperkt.

Inclusief basispakket PV-panelen voor het opwekken van elektriciteit.

Hemelwater wordt opgevangen door middel van waterbuffering via infiltratiekragen.

In achtertuinten worden prefab houten bergingen gerealiseerd, voorzien van een groen sedumdak.

Tijdens de bouw wordt rekening gehouden met het lokale ecosysteem. Zo worden permanente verblijfplaatsen voor vleermuizen gemaakt.





# Situatie

de ligging van het plan



- Legenda**
- |           |                               |
|-----------|-------------------------------|
| ■ Helios  | ■ Bestaande bebouwing         |
| ■ Apollo  | □ Openbare parkeerplaats      |
| ■ Selene  | ▣ Parkeerplaats eigen terrein |
| ■ Berging | ■ Haag                        |
|           | ■ Houten schutting            |





Helios, een xxl woning met 209 m<sup>2</sup> woonoppervlakte



**Type Helios**

De openbare ruimte is eigendom van de gemeente en bij benadering weergegeven. Aan de weergave van de openbare ruimte kunnen geen rechten worden ontleend. Inrichting van de privé tuinen zijn ter indicatie weergegeven en behoren niet tot de standaard levering.

**Aeolus  
weg**



*Genieten van  
luxe, ruimte  
en licht*







## Helios

Woonoppervlakte 209 m<sup>2</sup>

### Kenmerken:

- + XXL woning op royaal kavel
- + Zeer brede hoekwoning (beukmaat 6,30 meter) met een topgevel
- + **Twee privé parkeerplaatsen op eigen grond**
- + **Standaard uitgevoerd met uitbouw van 2,4 meter**
- + Standaard uitgevoerd met trapkast
- + Tuingerichte leefkeuken met bijkeuken
- + Brede zij-erker
- + Master bedroom met inloopkast
- + Separaat toilet op de 1<sup>e</sup> verdieping

### Kenmerken duurzaam wonen:

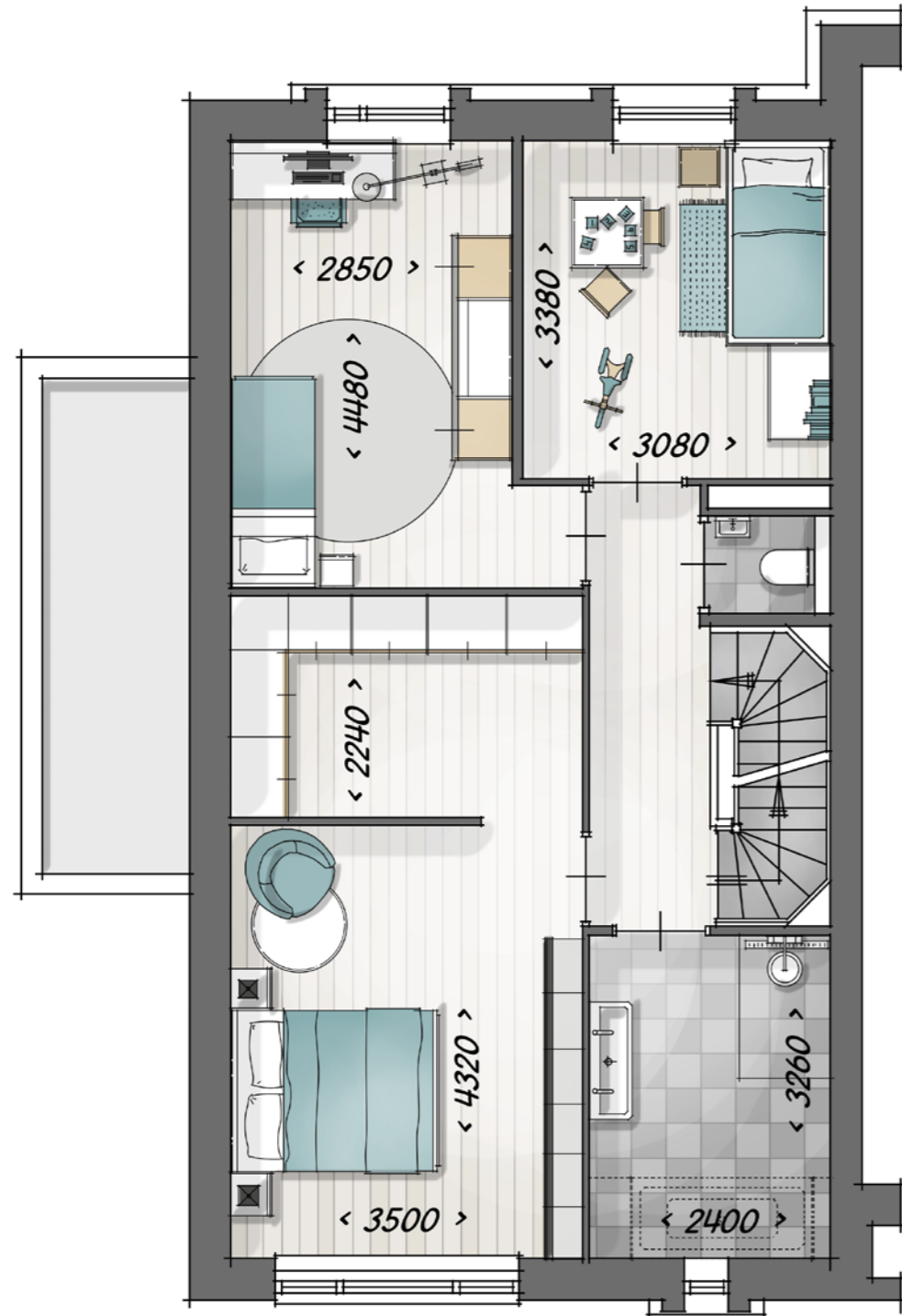
- + Warmtepomp met bodembron
- + Inclusief basispakket PV-panelen
- + Gehele woning voorzien vloerverwarming
- + Warmte-terugwin ventilatiesysteem
- + Berging met groendak

De opgenomen plattegronden kunnen onderdelen en/of opties bevatten die geen onderdeel zijn van de standaardlevering. De verschillende inrichtingen, vloerafwerkingen en interieuronderdelen zijn enkel als inspiratiebron opgenomen om een inzicht te geven in de gebruiksmogelijkheden. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

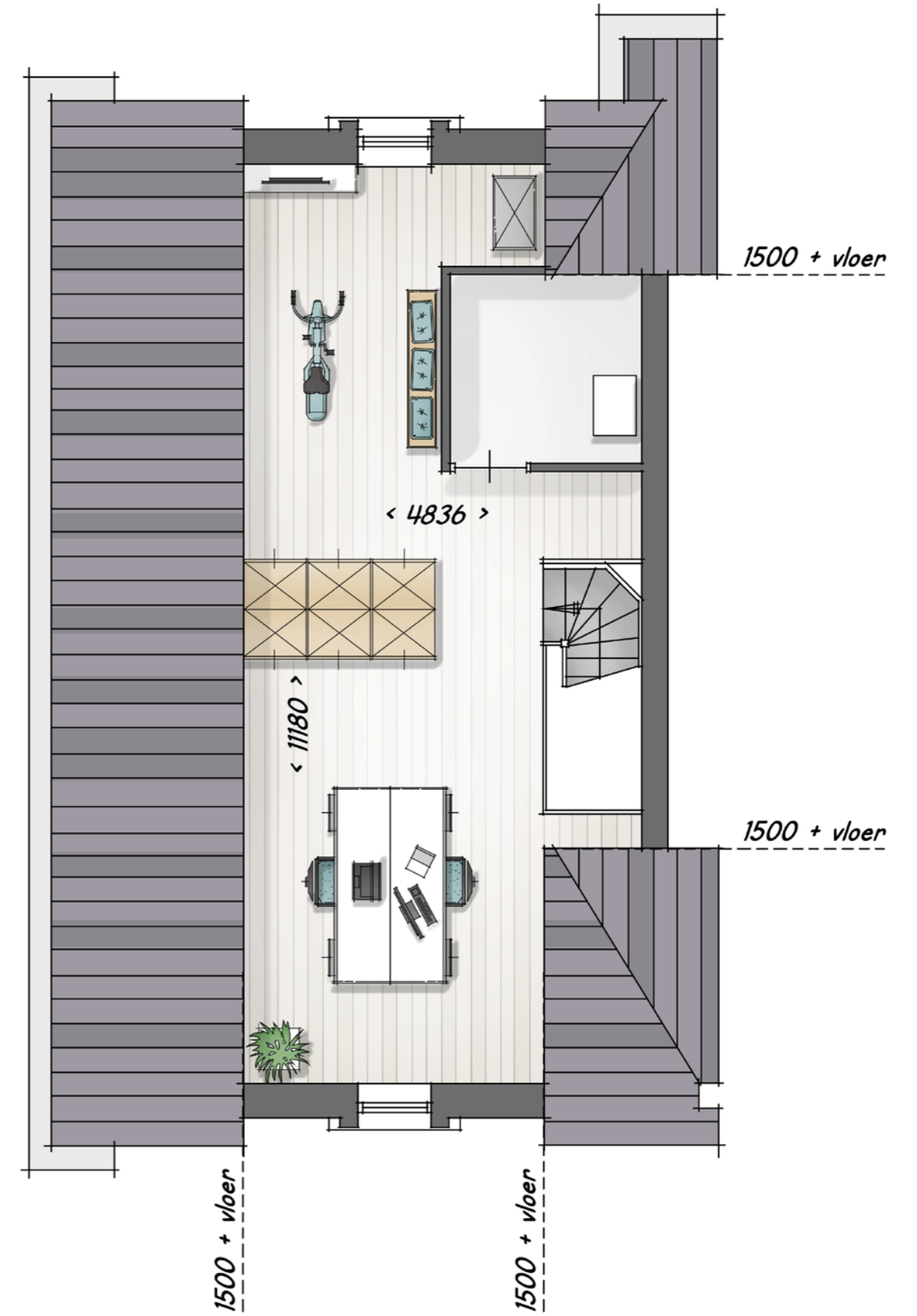


Begane grond





Eerste verdieping



Tweede verdieping



Apollo, drie xxl woningen met 193 m<sup>2</sup> woonoppervlakte



**Type Apollo**

De openbare ruimte is eigendom van de gemeente en bij benadering weergegeven. Aan de weergave van de openbare ruimte kunnen geen rechten worden ontleend. Inrichting van de privé tuinen zijn ter indicatie weergegeven en behoren niet tot de standaard levering.

**Aeolus  
weg**



*Genieten van  
ruimte en  
vrijheid*



Deze impressie bevat onderdelen  
en/of opties die geen onderdeel zijn  
van de standaardlevering.  
Er kunnen geen rechten aan worden  
ontleend.





## Apollo

Woonoppervlakte **193 m<sup>2</sup>**

### Kenmerken:

- + XXL woning op royaal kavel
- + Zeer brede tussenwoning (beukmaat 6,30 meter)
- + **Standaard uitgevoerd met uitbouw van 2,4 meter**
- + **Standaard dakkapel aan de voorkant**
- + Standaard uitgevoerd met trapkast
- + Tuingerichte leefkeuken met bijkeuken
- + Master bedroom met inloopkast.
- + Separaat toilet op de 1<sup>e</sup> verdieping.

### Kenmerken duurzaam wonen:

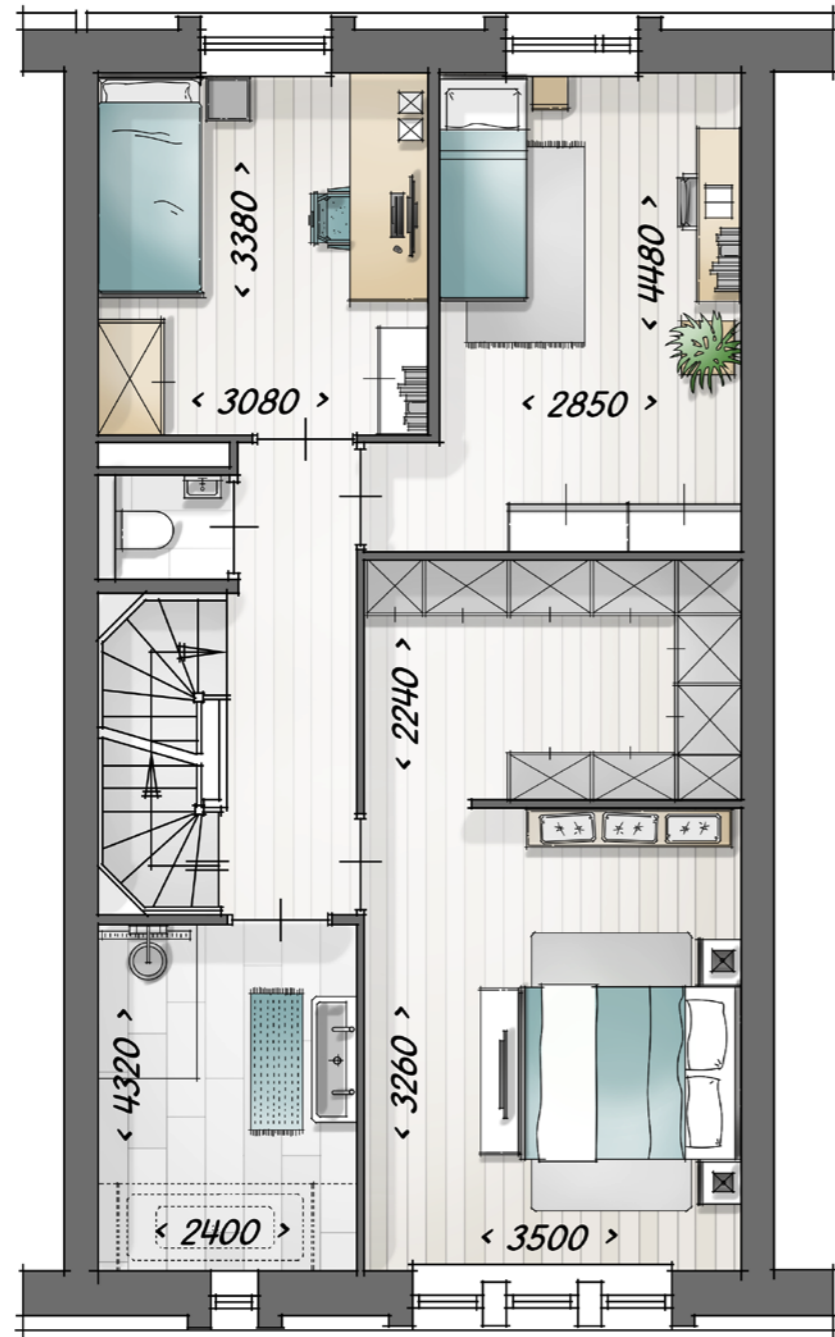
- + Warmtepomp met bodembron
- + Inclusief basispakket PV-panelen
- + Gehele woning voorzien vloerverwarming
- + Warmte-terugwin ventilatiesysteem
- + Berging met groendak

De opgenomen plattegronden kunnen onderdelen en/of opties bevatten die geen onderdeel zijn van de standaardlevering. De verschillende inrichtingen, vloerafwerkingen en interieuronderdelen zijn enkel als inspiratiebron opgenomen om een inzicht te geven in de gebruiksmogelijkheden. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Begane grond





Eerste verdieping



Tweede verdieping



Selene, een xxl woning met 189 m<sup>2</sup> woonoppervlakte



**Type Selene**

De openbare ruimte is eigendom van de gemeente en bij benadering weergegeven. Aan de weergave van de openbare ruimte kunnen geen rechten worden ontleend. Inrichting van de privé tuinen zijn ter indicatie weergegeven en behoren niet tot de standaard levering.

**Aeolus  
weg**



*Unieke  
XXL woningen,  
standaard met  
uitbouw*



Deze impressie bevat onderdelen  
en/of opties die geen onderdeel zijn  
van de standaardlevering.  
Er kunnen geen rechten aan worden  
ontleend.





## Selene

Woonoppervlakte **189 m<sup>2</sup>**

### Kenmerken:

- + XXL woning op royaal kavel
- + Zeer brede hoekwoning (beukmaat 6,30 meter)
- + **Standaard uitgevoerd met uitbouw van 2,4 meter**
- + **Brede zij-erker**
- + Standaard uitgevoerd met trapkast
- + Tuingerichte leefkeuken met bijkeuken
- + Master bedroom met inloopkast
- + Separaat toilet op de 1e verdieping

### Kenmerken duurzaam wonen:

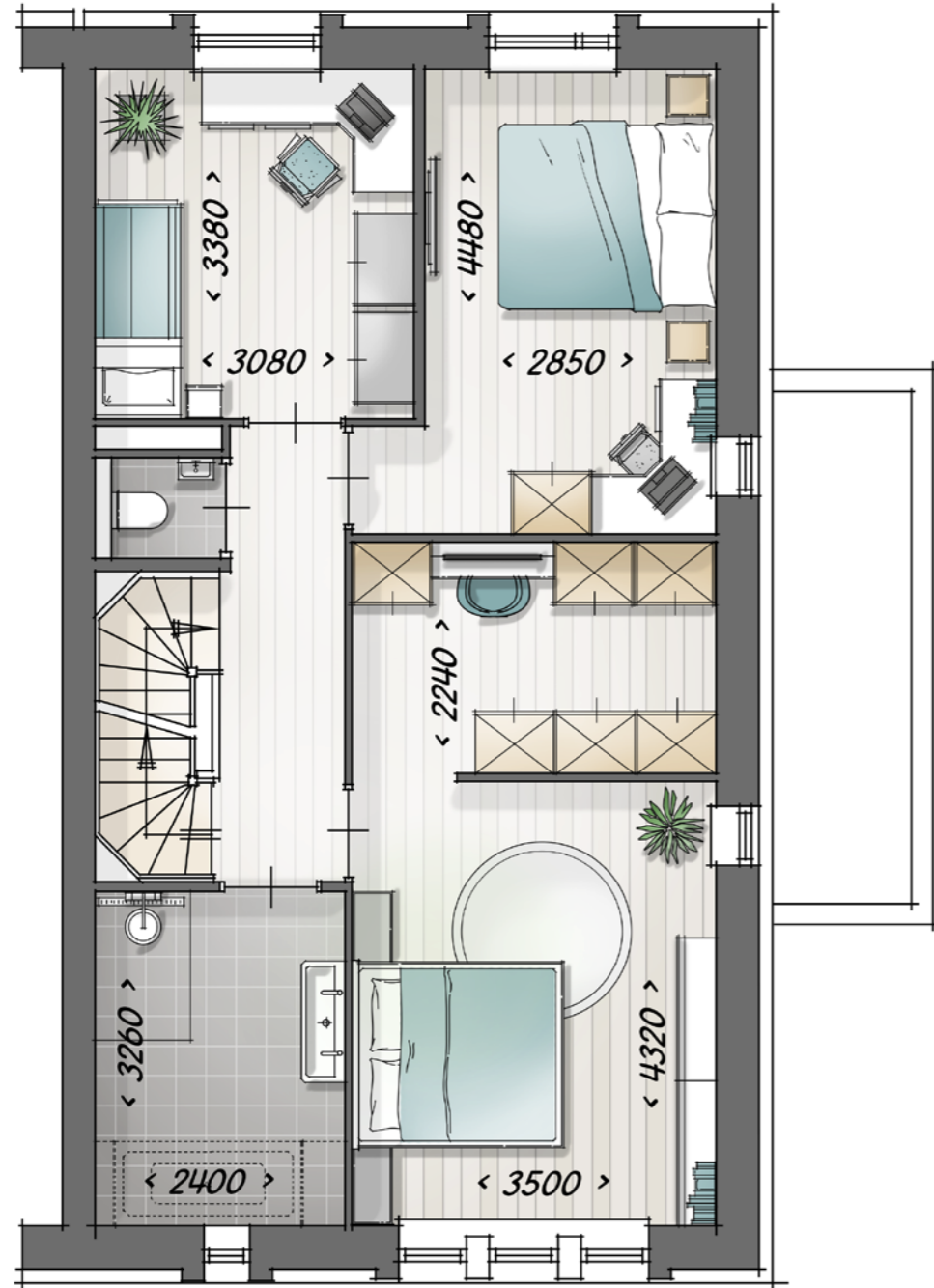
- + Warmtepomp met bodembron
- + Inclusief basispakket PV-panelen
- + Gehele woning voorzien vloerverwarming
- + Warmte-terugwin ventilatiesysteem
- + Berging met groendak

De opgenomen plattegronden kunnen onderdelen en/of opties bevatten die geen onderdeel zijn van de standaardlevering. De verschillende inrichtingen, vloerafwerkingen en interieuronderdelen zijn enkel als inspiratiebron opgenomen om een inzicht te geven in de gebruiksmogelijkheden. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

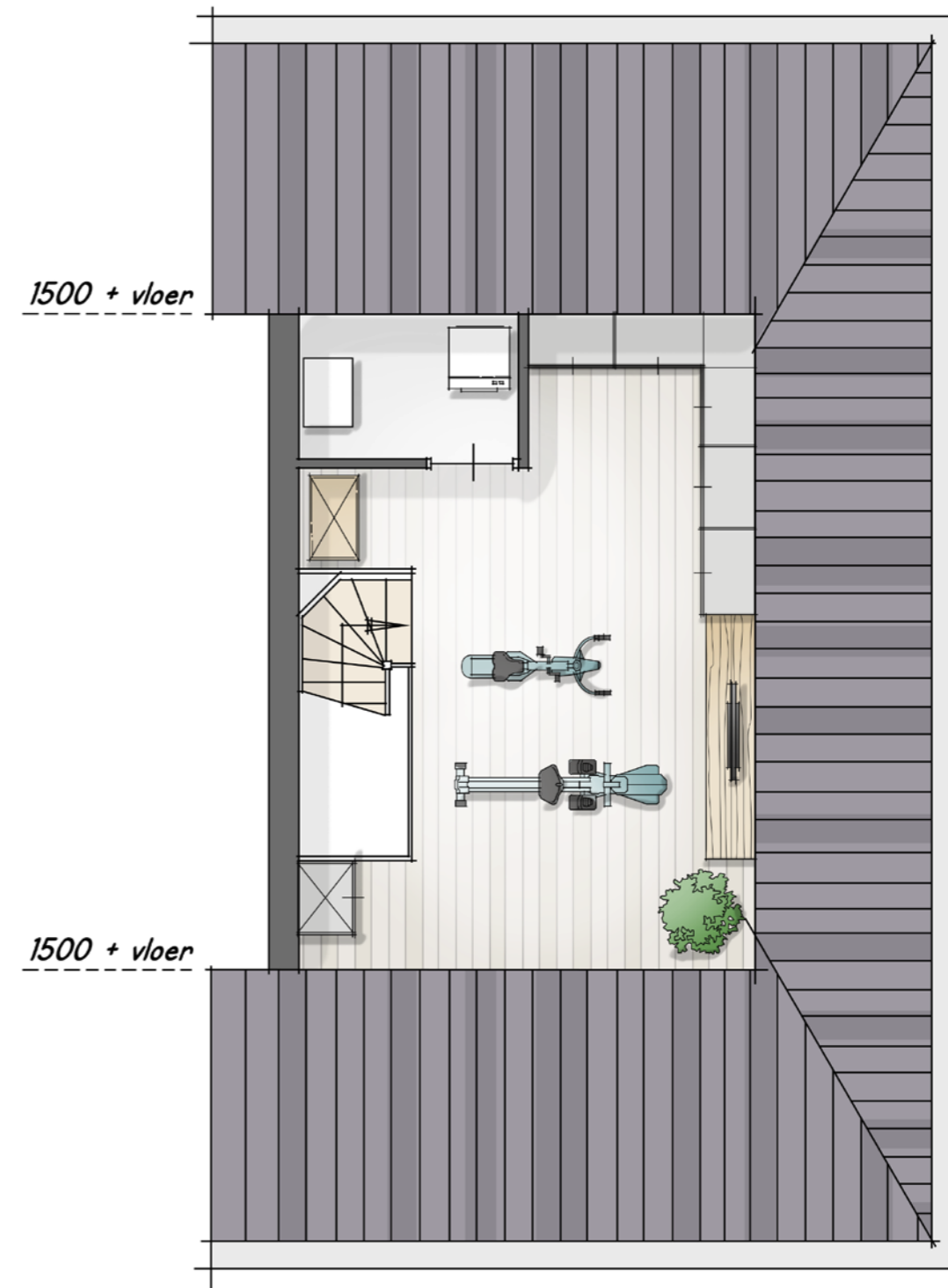


Begane grond





Eerste verdieping



Tweede verdieping





# Genieten • van Gloednieuw

U kiest voor de aankoop van een woning die bij u past. Als ontwikkelaar van nieuwbouwprojecten - huizen, appartementen of een complete woonwijk - zijn wij volledig op de hoogte van:

## De pluspunten van nieuwbouw

- + Bij nieuwbouw betaalt u geen overdrachtsbelasting.
- + Nieuwbouw is energiezuinig.
- + Nieuwbouw is goed geïsoleerd en dus stiller.
- + Nieuwbouw is beter beveiligd met het nieuwste hang- en sluitwerk.
- + Bij nieuwbouw worden de nieuwste en slimste bouwmaterialen gebruikt.
- + Een nieuwbouwwoning is een verstandige keuze.
- + Een nieuwbouwwoning koopt u met uw hart, met uw hoofd én met uw portemonnee.
- + Een nieuwbouwwoning is echt een frisse start. U bent de eerste bewoner. De indeling en inrichting kunt u aanpassen aan uw wensen. Mooi hè?
- + In nieuwbouw is alles nog nieuw en onbeschadigd, u kiest voor uw eigen sfeer en stijl. Van tegels tot behang, van keuken tot sanitair.
- + Een nieuwbouwwoning vraagt minder onderhoud. De kans op grote investeringen in reparaties of onderhoud is, zeker in de eerste jaren, klein.
- + Nieuwbouw is meer wooncomfort. Meer en betere luchtverversing, isolatie, etc.
- + Nieuwbouw is een nieuw begin, met nieuwe burens in een nieuwe omgeving.
- + Bij nieuwbouw wordt extra aandacht besteed aan de inrichting van de woonomgeving. Extra fraai, groen én van deze tijd.
- + Bij nieuwbouw wordt vaak gekozen voor duurzame oplossingen. Dat geeft een groen en goed gevoel.







# Colofon

## **Ontwikkeling**

### **HSB**

Slobbeland 10  
1131 AB Volendam

**T** 0299-39 89 00  
**I** [www.hsb-volendam.nl](http://www.hsb-volendam.nl)  
**E** [info@hsb-volendam.nl](mailto:info@hsb-volendam.nl)

## **Realisatie**

### **Bouwbedrijf vd Tol**

Schoudermantel 45  
3981 AG Bunnik

**T** 030-656 1400  
**I** [www.bouwbedrijfvdto.nl](http://www.bouwbedrijfvdto.nl)  
**E** [info@bouwbedrijfvdto.nl](mailto:info@bouwbedrijfvdto.nl)

## **Verkoop en inlichtingen**

### **Molenbeek Makelaars**

Antonlaan 600  
3707 KD Zeist

**T** 030-692 0204  
**I** [www.molenbeek.nl](http://www.molenbeek.nl)  
**E** [zeist@molenbeek.nl](mailto:zeist@molenbeek.nl)

### **Disclaimer**

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld, aan de hand van gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze brochure bekend waren. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van eventuele wijzigingen die onder andere voortkomen uit eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De inrichtingen van de plattegronden/interieurimpressies zijn een vrije impressie van de illustrator en wijken mogelijk af van het standaard afwerkingsniveau. De plattegronden alsmede de afmetingen van sanitair en tegels van alle in deze brochure opgenomen woningen zijn indicatief. Hier is dus geen leveringsplicht aan verbonden. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en technische omschrijving.

De opgenomen perspectieftekeningen (gevels en interieurs) geven artist impressies weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering. Derhalve kunnen er aan de artist impressies geen rechten worden ontleend.

### **Copyright**

Het copyright van de inhoud van deze brochure berust bij HSB. Niets uit deze brochure mag gekopieerd, verspreid, in enig tekststelsysteem ingevoegd of anderszins vermenigvuldigd of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van HSB.









*Aeolusweg.nl*