

Nieuwbouw

De Liefkens in Rijssen

Heerlijk wonen in een energiezuinig
huis in de wijk Het Opbroek

INFORMATIEBROCHURE

Klaar voor
de toekomst



Welkom in de Liefkens

Aan de Liefkens in de Rijssense wijk Het Opbroek realiseert De Goede Woning acht nieuwe eengezinswoningen. In deze brochure vertellen we u graag meer over deze woningen en hoe u kunt reageren.

Comfortabel en energiezuinig

Alle woningen worden nul-op-de-meter-woningen. Dat betekent dat de huizen evenveel energie opwekken als gebruiken. Daardoor kunt u als toekomstige bewoner comfortabel wonen zonder dat u een hoge energierekening krijgt.

Voorjaar 2026 beschikbaar

De woningen worden gebouwd door Variahuis van aannemer Ter Harmsel uit Rijssen. De bouw start in oktober 2025. We verwachten dat de eerste huurders in het voorjaar van 2026 de sleutel van hun woning krijgen.

De woningen in het kort

Aan de Liefkens komen twee typen woningen. Type 1 heeft een breedte van 5,70 meter. Deze vier woningen staan aan de linkerkant. Type 2 is met 5,40 meter iets smaller. Deze vier woningen staan aan de rechterkant.

De woningen hebben drie woonlagen: een begane grond, eerste verdieping en een bergzolder.

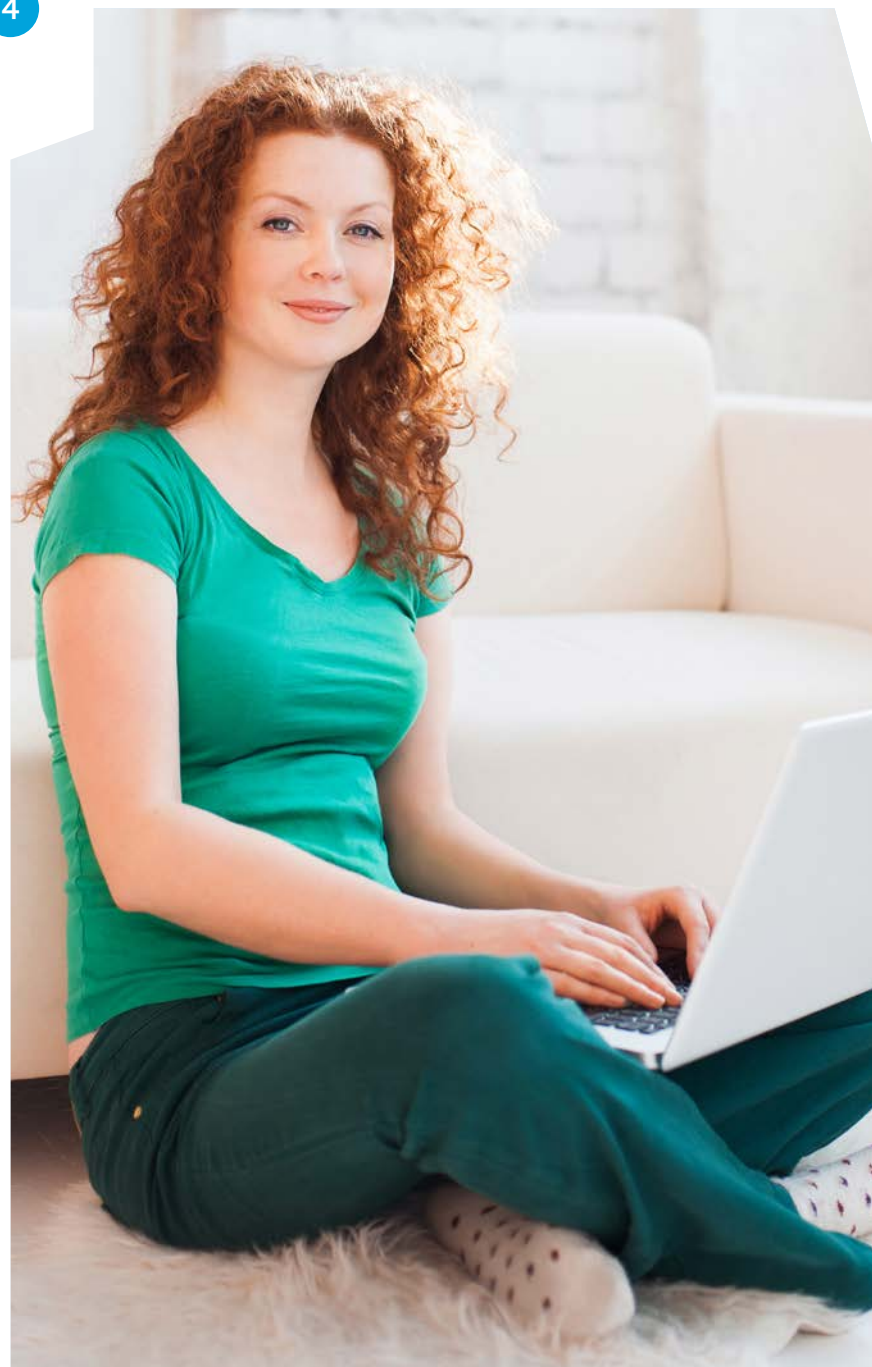
Elke woning heeft een voor- en een achtertuin en een berging. U parkeert vlakbij uw woning op een openbare parkeerplaats.

Heeft u nog vragen?

Neem gerust contact met ons op. Wij helpen u graag.

U kunt uw vraag mailen naar info@dgwrijssen.nl of bellen met 0548 – 378 050.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Hoe komt u in aanmerking voor een woning?

De woningen worden aangeboden via de website Woninghuren.nl.

- Reageren op een woning kan alleen als u staat ingeschreven als woningzoekende bij Woninghuren.nl;
- Degene die de langste inschrijftijd heeft in Woninghuren.nl, komt als eerste in aanmerking voor een woning.
- U reageert op de advertentie van de woningen. U kunt dan nog niet aangeven welke woning uw voorkeur heeft;
- Komt u in aanmerking voor een woning? Dan nemen wij contact met u op. Wij vertellen u dan welke woningen nog vrij zijn en u geeft dan aan welke woning uw voorkeur heeft. Voldoen uw gegevens aan de gevraagde voorwaarden, dan kunnen wij u die woning officieel aanbieden

Wat zijn de voorwaarden voor uw inkomen?

De kale huurprijs bedraagt € 731,93 per maand.

- Woont u alleen? Dan mag uw jaarinkomen niet hoger zijn dan € 49.669.
- Woont u met twee of meer personen? Dan mag uw gezamenlijke inkomen niet hoger zijn dan € 54.847.

Is uw inkomen lager?

- Alleenwonend: lager dan € 28.375
- Twee personen: lager dan € 38.500

Dan is de kale huur lager: € 682,96 per maand.

Alle bedragen gelden voor het jaar 2025.

De woningen worden medio september 2025 aangeboden op Woninghuren.nl.



Afhankelijk van uw inkomen en vermogen kunt u in aanmerking komen voor huurtoeslag

Huurprijs, service- en overige kosten

De totale huur bestaat uit drie onderdelen:

1. Kale huur: dit bedrag gebruikt u als u huurtoeslag wilt aanvragen.
2. EPV (Energie Prestatie Vergoeding): dit is een bijdrage voor de energiezuinige apparatuur in uw woning.
3. Bijdrage glasverzekering.

Woningen Liefkens 21, 23, 25 en 27

De huurprijs per maand bedraagt:

Kale huur	: € 731,93
Energie Prestatie Vergoeding	: € 94,00
Glasverzekering	: € 1,65

Afhankelijk van uw inkomen en vermogen kunt u in aanmerking komen voor huurtoeslag.

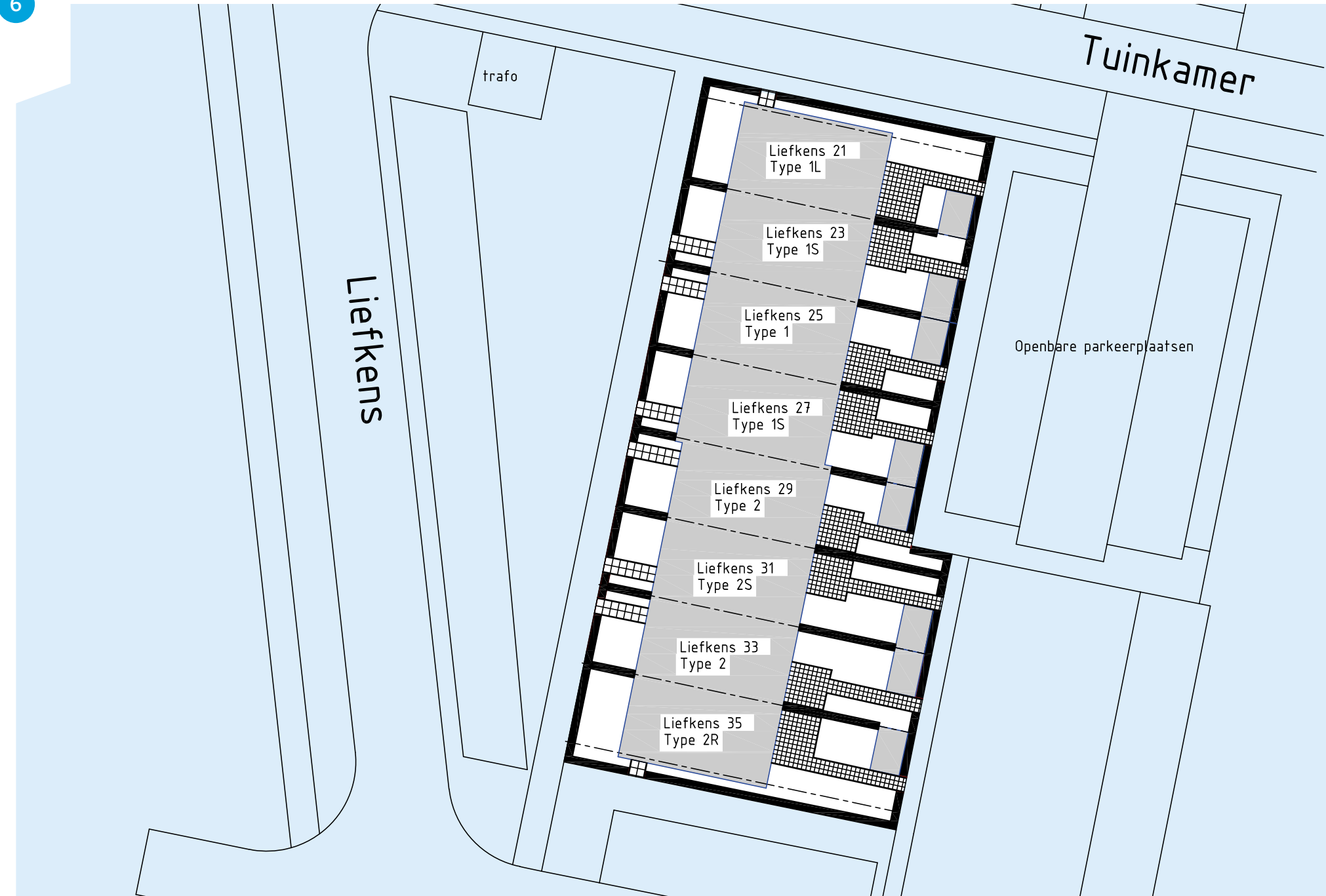
Woningen Liefkens 29, 31, 33 en 35

De huurprijs per maand bedraagt:

Kale huur	: € 731,93
Energie Prestatie Vergoeding	: € 88,50
Glasverzekering	: € 1,65

Afhankelijk van uw inkomen en vermogen kunt u in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Alle bedragen gelden voor het jaar 2025.



Hier vindt u de Liefkens

Wat worden de adressen?

De woningen hebben de volgende adressen:

Straatnaam	Nummer	Postcode	Plaats	Breedte woning
Liefkens	21, 23, 25, 27	7461 SP	Rijssen	5,70 m
Liefkens	29, 31, 33, 35	7461 SP	Rijssen	5,40 m

Terrein en tuin

Elk woning krijgt een aparte, houten berging (ongeveer 5 m²).

Er is een terras achter de woning met een voetpad naar de berging.

De bestrating in de tuin is van betontegels met een afmeting van 30x30cm.

U mag niet meer dan 30 procent van de totale tuin bestraten, omdat het regenwater goed in de tuin moet worden opgenomen.

Zowel aan de woning als aan de berging komt een regenton. Zo heeft u ook in droge perioden water voor uw planten.

Tussen de tuinen en langs het openbaar gebied staan hagen. Als huurder zorgt u zelf voor het onderhoud van de hagen. Dit betekent dat u de haag snoeit, zodat deze niet te groot wordt. De haag aan de voorkant van het huis mag niet hoger dan 1 meter worden. En de hagen in de achtertuin mogen niet hoger dan 1,80 meter worden. U mag de haag niet verwijderen of vervangen door een andere tuinafscherming. Gaat een haag dood, dan plant u zelf een nieuwe haag.

Parkeren in de omgeving

In de directe omgeving van de woningen zijn parkeerplaatsen. Deze bevinden zich in de openbare ruimte. U heeft dus geen privé-parkeerplaats.

Afval

De woningen ontvangen afvalcontainers van de gemeente.

Indeling van woningtype 1

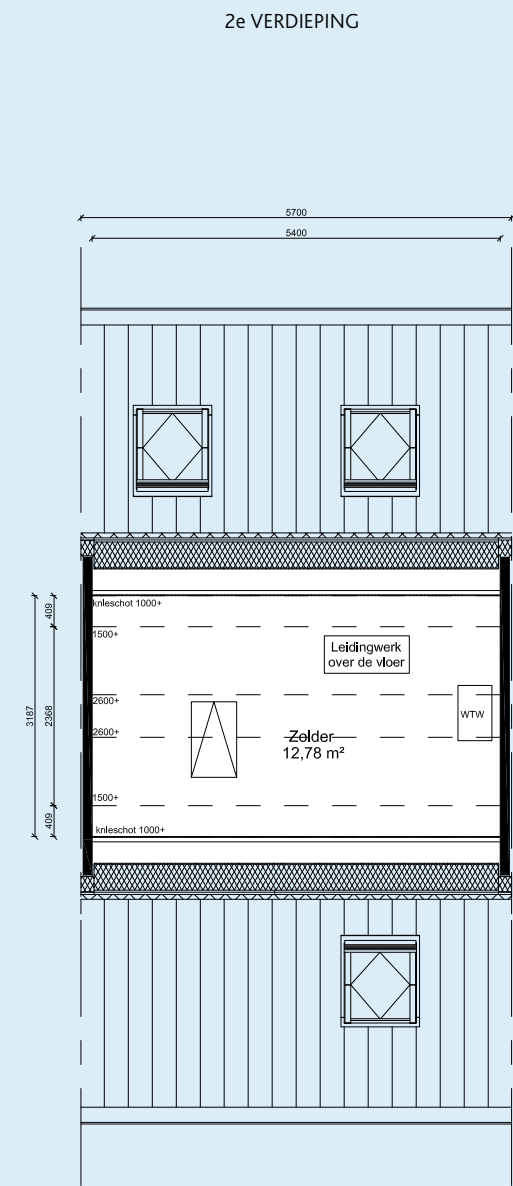
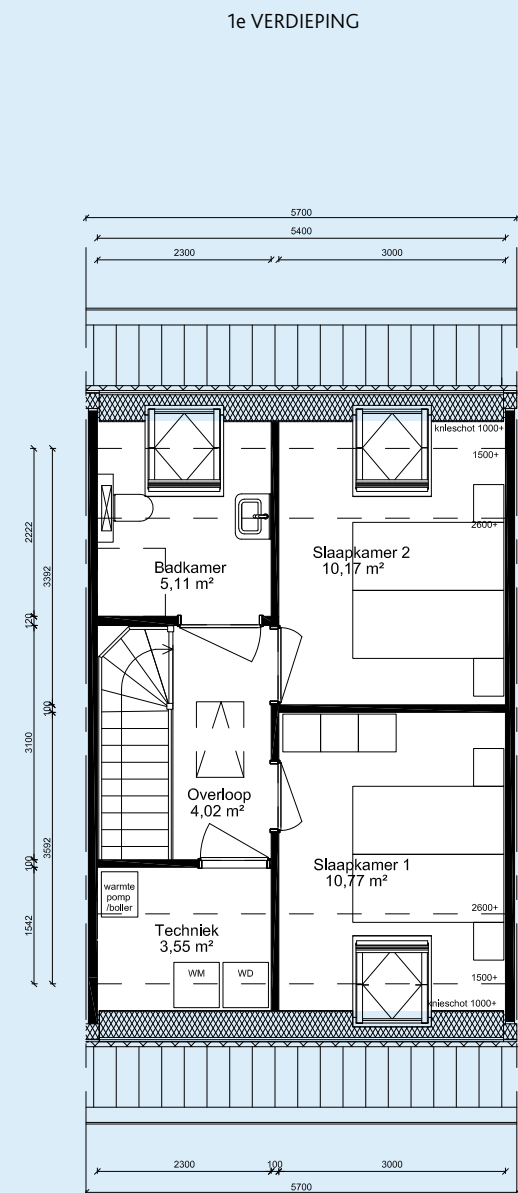
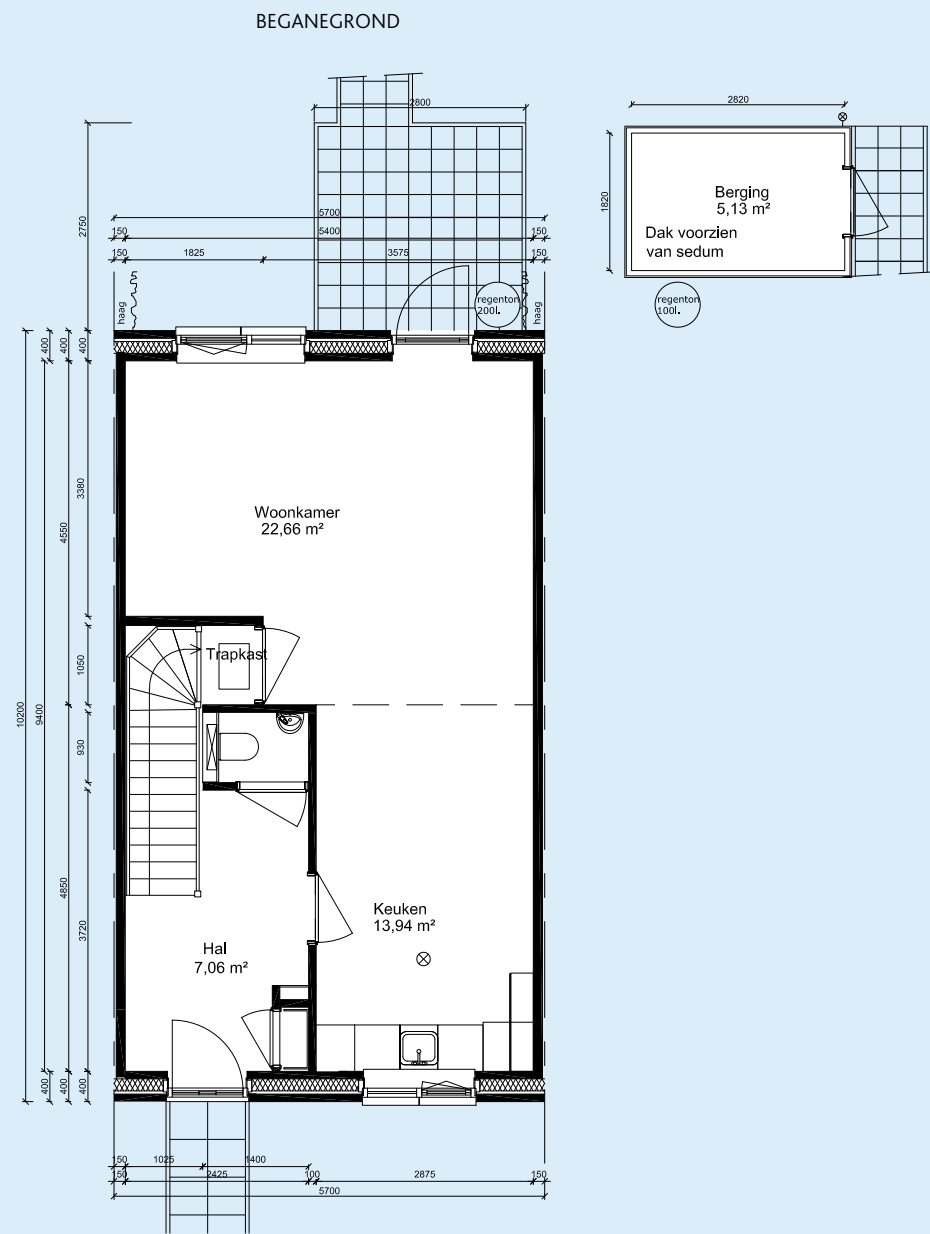
Woningtype 1 is 5,70 meter breed en heeft ongeveer 101 m² gebruiksoppervlak.

Aan de voorkant van de woning zit de keuken. Vanuit de keuken kijkt u uit over een groenstrook. De woonkamer ligt aan de tuinkant en heeft een ruime trapkast. In de hal vindt u het toilet en de trap naar boven.

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers, de badkamer en een techniekruimte. In de techniekruimte kunt u ook uw wasmachine en wasdroger neerzetten.

Via een vlizotrap op de overloop komt u op de bergzolder.

De plattegronden van de hoek- en tussenwoningen verschillen iets in raamindeling en grootte van de tuin.



Type 1 tussenwoning

Schaal 1:1000

Indeling van woningtype 2

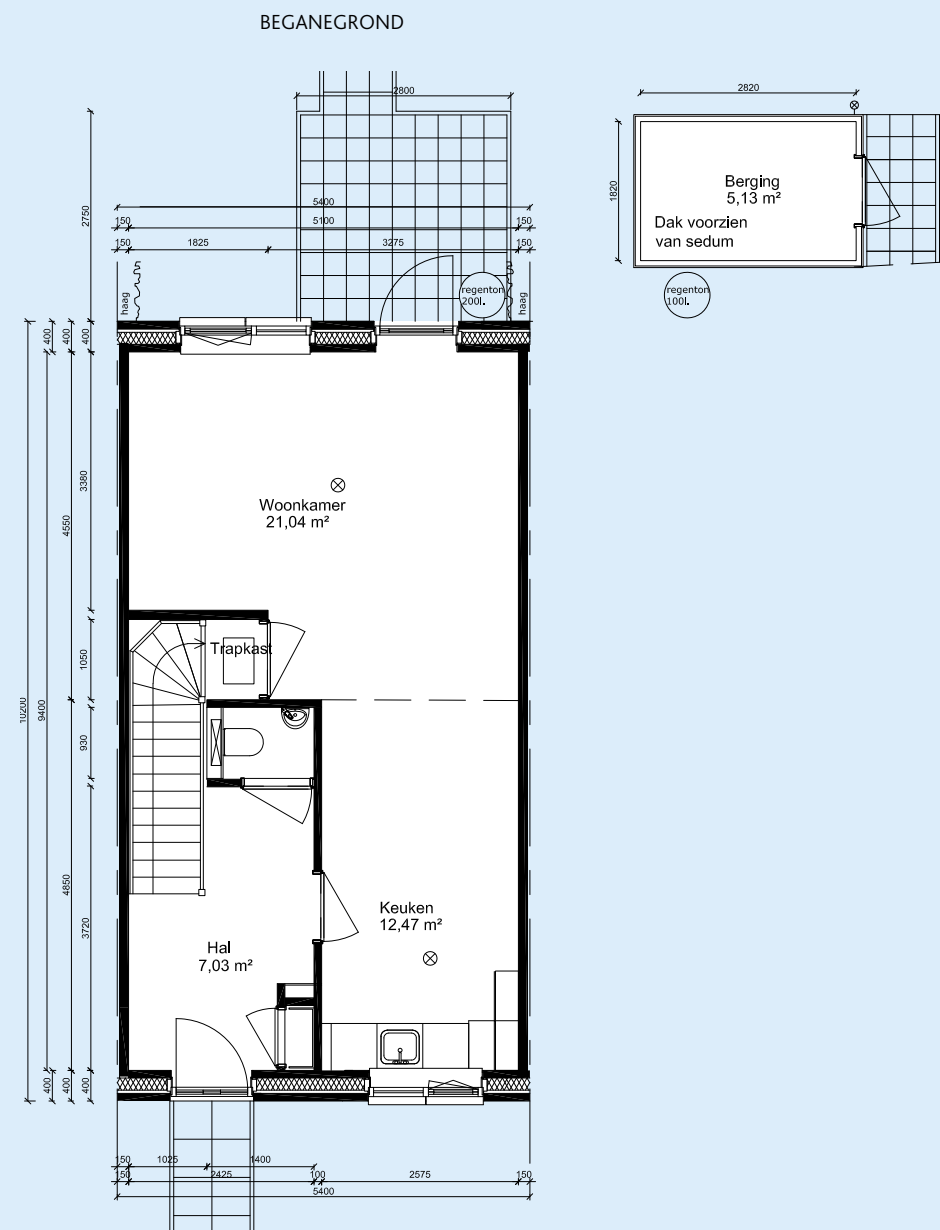
Woningtype 2 is 5,40 meter breed en heeft ongeveer 96 m² gebruiksoppervlak.

Aan de voorkant van de woning zit de keuken. Vanuit de keuken kijkt u uit over een groenstrook. De woonkamer ligt aan de tuinkant en heeft een ruime trapkast. In de hal vindt u het toilet en de trap naar boven.

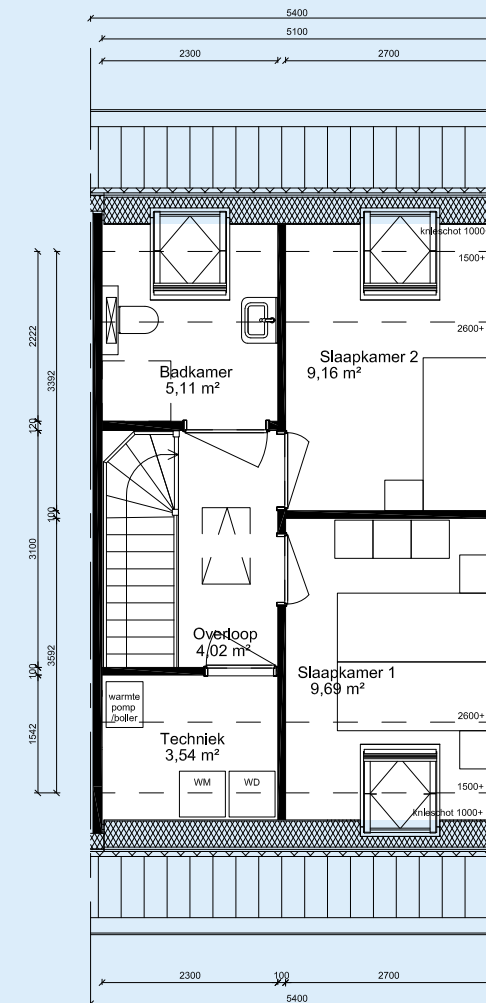
Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers, de badkamer en een techniekruimte. In de techniekruimte kunt u ook uw wasmachine en wasdroger neerzetten.

Via een vlizotrap op de overloop komt u op de bergzolder.

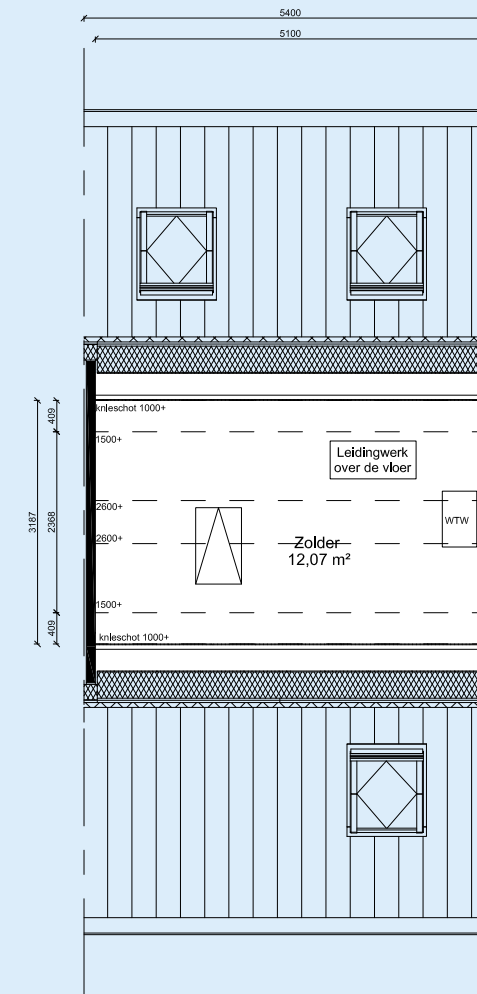
De plattegronden van de hoek- en tussenwoningen verschillen iets in raamindeling en grootte van de tuin.



1e VERDIEPING



2e VERDIEPING



Type 2 tussenwoning

Schaal 1:1000

Keuken

Hoe ziet de keuken eruit?

De huurder kan een keuze maken uit diverse keukenfronten, wandtegels en aanrechtbladen voor de keuken. Zo kunt u de keuken aanpassen aan uw eigen smaak. In de basiskeuken zit een:

- Motorloze afzuigkap
- Aansluiting voor een vaatwasser
- Aansluiting voor de koelkast
- Aansluiting voor kookplaat
- Aansluiting voor een combimagnetron/oven
- Mengkraan en een gootsteen

Uw keuken uitbreiden

Als eerste bewoner van deze nieuwe woning kunt u de keuken door ons laten uitbreiden. Hiervoor betaalt u een eigen bijdrage.

Dit zijn de opties:

- Verlengd aanrechtblad van 60 cm met sparing voor kookplaat en steunwand (€ 215)
- Verlengd aanrechtblad van 60 cm met voorraadladekast (€ 566)
- Verlengd aanrechtblad van 60 cm met combimagnetronoven (€ 1.078)
- Inductiekookplaat (alleen in combinatie met A, B of C, prijs inductiekookplaat € 528)
- U kunt zelf een vaatwasser kopen en plaatsen. Kiest u hiervoor, dan ontvangt u van De Goede Woning de standaard-onderkast en eventuele passtrook los. U bewaart deze kast en passtrook in de woning, zodat deze bij het verwijderen van de vaatwasser kunnen worden gemonteerd.

BASISKEUKEN

Type 1

Woningtype 1 heeft een iets bredere keuken en daardoor een extra keukenkastje.



BASISKEUKEN

Type 2



De keuken bij een verhuizing

Gaat u verhuizen, dan moet u de keuken in verhuurbare staat achterlaten.

Dat betekent:

- De kraan en afzuigkap horen bij de woning en moeten blijven zitten.
- Een uitbreiding die een geheel vormt met de basiskeuken, zoals een extra kast, kunt u bij een verhuizing niet meenemen. Gaat u verhuizen? Dan krijgt u hiervoor geen vergoeding. Ook de volgende huurder mag u niet om een vergoeding hiervoor vragen.

Badkamer

Hoe zien de badkamer en het toilet eruit?

Als huurder kunt u zelf kiezen uit verschillende wand- en vloertegels voor de badkamer en het toilet.

Toilet

- Hangend toilet en fonteintje

Badkamer

- Toilet
- Wastafel met spiegel, plankje en mengkraan met een hendel.
- Thermostatische douchemengkraan met glijstang en handdouche.



Duurzaamheid in de Liefkens

Bodem-warmtepomp De woning heeft een bodem-warmtepomp. Deze haalt warmte uit de bodem via een buizensysteem in de grond. In de installatie (in de technische ruimte) wordt deze warmte verhoogd tot ongeveer 40 graden. Het warme water wordt opgeslagen in een voorraadvat en gebruikt voor de verwarming en het warme kraanwater.

De woning heeft vloerverwarming. Het warme water van de warmtepomp stroomt door leidingen in de vloer. De vloer geeft de warmte vervolgens af aan de kamers. Het afgekoelde water stroomt terug in de warmtepomp en wordt weer opgewarmd. Met een kamerthermostaat in de woonkamer, slaapkamers en badkamer regelt u de temperatuur.

Zonnepanelen Alle woningen krijgen zonnepanelen. De omvormer voor de zonnepanelen hangt op zolder.

Warmte-terug-win-unit De woning heeft een mechanisch afzuigsysteem met warmte-terug-winning (WTW-unit). Dit systeem zuigt lucht af uit de keuken, badkamer en het toilet via afzuigventielen. Hoeveel lucht wordt afgezogen wordt geregeld met de CO₂-sensor in de woonkamer. Hoe meer CO₂ deze meet, hoe meer wordt geventileerd.

Tegelijk wordt frisse buitenlucht ingeblazen in de slaapkamers en woonkamer. Deze buitenlucht wordt eerst voorverwarmd in de ventilatie-unit. Daar stroomt de koude buitenlucht langs de warme afgevoerde lucht. Zo neemt de buitenlucht de warmte over, zonder dat de lucht wordt gemengd.

NOM-woning Alle woningen worden nul-op-de-meter-woningen (NOM-woning). Dat betekent dat de huizen evenveel energie opwekken als gebruiken. Wat is er anders dan bij een gewone woning?

De woning is volledig gasloos U kookt daarom op een inductie-, keramische, halogeen- of elektrische kookplaat. Let op: niet alle pannen zijn hiervoor geschikt.

De huurder betaalt een Energie Prestatie Vergoeding In deze woningen wordt energie bespaard door extra isolatie en energiezuinige installaties en de zonnepanelen leveren energie op. Bewoners betalen aan De Goede Woning hiervoor per maand een vergoeding: de Energie Prestatie Vergoeding. Hiervoor krijgt u de garantie dat uw woning evenveel energie opwekt als de woning verbruikt. Voor het verbruik telt de hoeveelheid energie om de woning te verwarmen en ventileren en het huishoudelijk verbruik. Voor het huishoudelijk verbruik heeft u op jaarbasis 2100 kWh. Dit is een soort 'energie-bundel'. Alleen als u meer verbruikt dan de 'energie-bundel', betaalt u dit verbruik aan een energiebedrijf. De kosten voor het energiebedrijf bestaan in de basis uit de vaste aansluitkosten en de netbeheerkosten, eventueel met de extra verbruikskosten erbij.

Teruglevering van opgewekte energie De zonnepanelen wekken energie op. Wanneer u heel weinig energie verbruikt, kunt u energie overhouden van de geleverde gegarandeerde 'energie-bundel'. Deze energie kunt u terugleveren aan de energieleverancier. Over het terugleveren van energie maakt u zelf afspraken met uw energieleverancier.

Geen grote temperatuur-schommelingen in de woning Door het verwarmingssysteem en de isolatie warmt de woning niet snel op, maar koelt ook niet snel af. Een aantal ramen krijgt screens om de warmte van de zon buiten te houden. De temperatuur in de woning blijft redelijk constant. Het is het meest energiezuinig om de kamerthermostaten op dezelfde temperatuur te laten staan, bijvoorbeeld 20 graden.

Geen Zelf-Aangebrachte-Voorzieningen Het is niet toegestaan om de woning aan te passen door bijvoorbeeld het plaatsen van een groter dakraam, dakkapel, overkapping aan de woning, kattenluik in de achterdeur etc.

Daarvoor zijn twee redenen:

- het energieverbruik van de woning is exact afgestemd op de energieopwekking.
- de tuin moet voldoende regenwater kunnen afvoeren.

Om een NOM-woning te realiseren zijn extra voorzieningen nodig in de woning. De woning is extra goed geïsoleerd en voorzien van extra kierdichting om tocht te voorkomen.

Afwerking van de woningen

Hal

- Vloer : cementdekvloer
- Wanden : behangklaar
- Plafond : spac-sputwerk
- Voorzieningen : entreedeur (éénsleutelsysteem)
- Diversen : meterkast

Toiletruimte

- Vloer : vloertegels
- Wand : wandtegels tot ongeveer 1,20m hoog daarboven spac-sputwerk
- Plafond : spac-sputwerk
- Voorzieningen : vrijhangend toilet / fonteincombinatie
- Diversen : afzuigpunt van de warmte-terugwin-unit

Woonkamer / keuken:

- Vloer : cementdekvloer
- Wanden : behangklaar
- Plafond : spac-sputwerk
- Voorzieningen : kamerthermostaat / 3-standen schakelaar mechanische afzuiging
- Diversen : afzuigpunt van de warmte-terugwin-unit in de keuken inblaaspunten van de warmte-terugwin-unit

Badkamer:

- Vloer : vloertegels
- Wand : wandtegels tot plafond
- Plafond : spac-sputwerk , de dakplaat is aan de onderzijde wit afgewerkt
- Voorzieningen : vrijhangend toilet / douchecombinatie / wastafelcombinatie
- Diversen : afzuigpunt van de warmte-terugwin-unit

Slaapkamers

- Vloer : cementdekvloer
- Wanden : behangklaar
- Plafond : spac-sputwerk , de dakplaat is aan de onderzijde wit afgewerkt
- Diversen : inblaaspunt van de warmte-terugwin-unit

Techniekruimte

- Vloer : cementdekvloer
- Wanden : behangklaar
- Plafond : spac-sputwerk, de dakplaat is aan de onderzijde wit afgewerkt
- Voorzieningen : opstelplaats droger, opstelplaats wasmachine, opstelplaats warmtepomp en boiler
- Diversen : afzuigpunt van de warmte-terugwin-unit

Zolder

- Vloer : cementdekvloer
- Wanden : behangklaar
- Plafond : de dakplaat is aan de onderzijde groen van kleur
- Voorzieningen : warmte-terugwin-unit en omvormer voor de zonnepanelen
- Diversen : afzuigpunt van de warmte-terugwin-unit

Berging

- Vloer : betontegels 30x30 cm op zand
- Wanden : houten planken onder druk geïmpregneerd
- Plafond : Plat dak bestaande uit houten spaanplaat met dakbedekking en een groen dak van o.a. sedumplanten.

Tuin

- Hagen : langs de grenzen van de tuin zijn hagen geplaatst waarvan het onderhoud voor de huurder is.
- Terras en paden: Vanaf de voordeur naar de openbare weg komt een pad bestaande uit betontegels van 50 x 50 cm, totaal 1,10 meter breed. Achter de woning komt een terras van betontegels. Naar de berging komt een pad van betontegels.
- Regentonnen : aan de achtergevel van de woning en aan de berging komt een regenton. (2 stuks)
- Regenwater : het regenwater stroomt onder de woning door naar de voorkant van de woning. Aan de voorkant komt bij de stoep een overstort voor het regenwater. Op verzoek van de gemeente wordt het water eerst via de stoep afgevoerd. Daarna stroomt het verder naar de wadi tussen de voortuinen en de straat.

Binnenwanden

- De muren tussen de woningen bestaan uit kalkzandsteen.
- De tussenwanden in de woning bestaan uit gasbeton of gipsplaten.
- De wanden zijn nadat u ze voorbehandelt geschikt voor verdere afwerking. De wanden zijn niet glad genoeg om direct te schilderen.

Vensterbanken

- Onder de ramen met een borstwering worden kunststenen vensterbanken aangebracht.
- In de badkamer wordt geen vensterbank aangebracht, maar worden de wandtegels doorgezet.

Cementdekvloeren

- De vloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer.
- Achter de knieschotten op de bovenste verdieping wordt geen cementdekvloer aangebracht.
- In de vloeren van de begane grond en eerste verdieping zijn de leidingen voor de vloerverwarming gelegd. Kies daarom voor een vloerafwerking die de warmte goed kan doorgeven.
- In de dekvloeren lopen water-, vloerverwarming- en elektraleidingen. Er mag daarom niet in deze dekvloeren worden geboord, geschroefd, gespijkerd, enz..
- De vloeren zijn niet vlak genoeg om direct vinyl of pvc op te leggen. De vloer moet dan extra worden geëgaliseerd. De kosten voor deze egalisatie zijn voor rekening van de huurder.



Nieuwbouw

De Liefkens in Rijssen

Heeft u vragen, neem contact met ons op.

Woningstichting De Goede Woning

Jan ter Horststraat 5

7462 AG Rijssen

Tel. 0548-378050

E-mail: info@dgwrijssen.nl

www.dgwrijssen.nl