

ONDERBOUWING – Plan “GJRM Dobbe BV” villawijk landgoed eelink

Na de financiële crisis is de woonbehoefte sterk veranderd. De vraag naar grote villa's op grote kavels bestaat niet meer. Woningen moeten doelmatig en energiezuinig zijn, maar wel van hoge kwaliteit. Het betreffende kavel is binnen de huidige marktcondities compleet incourant geworden, maar de vraag naar luxe woningen bestaat nog wel.

We denken met dit plan een mooie oplossing te hebben gemaakt waarmee we het perceel een gepaste invulling kunnen geven. We kunnen hiermee de incourante kavel geschikt maken voor de huidige marktcondities door opsplitsing, zonder hier de ambities met het oog op de beeldbepalende plek uit het oog te verliezen.

LIGGING

Het perceel is gelegen op de rand van Winterswijk binnen het plan “villawijk landgoed eelink”. De Villawijk moet een exclusief woongebied worden, waar landschapswaarden, respect voor het culturele erfgoed en een bijzondere woonkwaliteit de sleutelwoorden zijn.

De kavel bevindt zich op de splitsing van de Kottenseweg (N319) en de Bataafseweg. De N319 is een provinciale weg en vormt een belangrijke toegangsader van Winterswijk. Het is een beeldbepalend perceel die de aspiraties van het achtergelegen plan moet neerzetten. De plek zal in grote mate het gezicht van deze zijde van Winterswijk bepalen. Bebouwing met een zekere allure is dan ook zeker gewenst.

ARCHITECTUUR

Het geheel zal een 'high end' uitstraling krijgen. Woningen met allure. In de architectuur zoeken we naar klassiek met een eigentijdse twist. Deels omdat dit goed past binnen het gewenst beeld dat ook het beeldkwaliteitsplan voorschrijft, maar zeker omdat we denken dat dit goed aansluit bij de doelgroep waarop wordt gemikt.

DOELGROEP

woning 1/ 1b

Dit wordt het beeldbepalende volume van het ensemble en moet een krachtig ontwerp zijn die het geheel een gezicht geeft. Een relatief groot 'ogend' volume is dan ook noodzakelijk. Opdelen van dit volume in een 2 / 1 kap zou, met het oog op haalbaarheid, zo mogelijk nog beter het streefbeeld versterken. De verkoopbaarheid van dit volume wordt daardoor ook beter. De doelgroep bevindt zich onder de gezinnen waarbij de ouders in de leeftijd zijn van 40+.

woning 2 en 3 (schuurwoning)

Met deze woningen mikken we op de wat oudere doelgroep. Senioren in de pensioengerechtigde leeftijd of iets daarvoor, die veelal geen thuiswonende kinderen meer hebben. Met het oog op de toekomst willen ze vaak alle woonfuncties op de begane grond hebben. Op de verdieping wordt ruimte gereserveerd voor de 'klein' kinderen die in het weekend of vakanties op bezoek komen. Of eventueel een kind dat nog tijdelijk thuis woont. Een niet al te grote woning met weinig onderhoud, maar wel op een aantrekkelijke plek met een mooi uitzicht.

woning 4

Dit wordt het kleinste volume. Hiermee mikken we ook op de oudere bewoner, maar dan met een iets beperktere beurs. De plek sluit wat meer aan bij het achterliggende terrein waar een deel van de kavels ook al worden opgeknipt (vanuit dezelfde overwegingen).

WOONBEHOEFTE

Tom Schreurs RM RT – Thoma enning makelaars

“Landgoed Eelink is ontwikkeld voordat de financiële crisis in volle omvang voelbaar werd. De gedachte achter het landgoed was luxe wonen op grote kavels en in grote voornamen huizen; een villawijk aan de rand van Winterswijk in een groene setting. De vraag naar deze villa's is in de crisis compleet weggefallen. Maar de markt is ook structureel veranderd. Mede door de toegenomen aandacht voor de energietransitie en de aanscherping van de financieringsnormen is het denken over royaal wonen veranderd. De behoefte aan luxe wonen is wel gebleven maar het hoeft allemaal niet meer zo groot. Het besef dat groot wonen ook veel kosten met zich meebrengt is toegenomen en is een belangrijke beslissingsfactor geworden bij de verwerving van een huis. De jaarlijks terugkerende kosten als tuinonderhoud, schilderwerk, installatieonderhoud en het verbruik van energie spelen dus in belangrijke mate mee.

Het plan "Dobbe" op landgoed Eelink is een plan met allure en voorziet in de behoefte om luxe maar toch ook relatief compact te wonen. De doelgroep bestaat uit gezinnen en stellen van 40 - 70 jaar met een hoger inkomen en/of vermogen. Deze doelgroep is gericht op luxe en comfortabel wonen waarbij de wens is om lang te kunnen blijven wonen, ook als de kinderen het huis uit zijn. Het huis en de tuin moeten dan ook niet teveel onderhoud vragen en levensloopbestendig zijn met een slaap- en badkamer op de begane grond.”

Willem Mensink – Mensink Berndes makelaardij & verzekeringen

“Ik werk nu ruim 20 jaar als makelaar in de Achterhoek en merk een duidelijk verschuiving van woonbehoefte. Was het in mijn beginjaren zo dat exclusieve objecten vooral erg groot moesten zijn verschuift dit langzaam naar woningen die weliswaar niet klein zijn, maar vooral doelmatig en zonder overdaad aan ruimte. Dit komt met name voort uit een bewustere keuze voor energie besparend wonen. Wonen mag wat kosten, maar bij voorkeur zonder veel energieverbruik en dat gaat hand in hand met kleinere doelmatigere woningen dan ooit bedacht op landgoed de Eelink en dan met name op deze plek.

Ook merk ik een duidelijk behoefte aan levensloopbestendige woningen. Zowel vanuit een oudere groep mensen, maar ook mensen vanaf circa veertig jaar oud willen graag nog éénmaal bouwen en dan bij voorkeur energie bewust. Dit op een zodanige wijze dat men hier zo lang mogelijk kan blijven wonen. Dit is naar mijn idee een algemene tendens en wordt eveneens ingegeven door kabinetsuitspraken dat men langer voor zichzelf moet kunnen blijven zorgen.

Sinds wij als verkoopteam van landgoed de Eelink over zijn gegaan tot het verkopen van kleinere kavels zien we een duidelijk ontwikkeling van de vraag en het vervolmaken van het plan.”



Winterswijk • koop • woonhuis

Mensink Berndes
makelaardij verzekeringen



Winterswijk

Hoe is de markt binnen deze plaats voor woonhuizen binnen uw selectiecriteria?

 **1.773 zoekers**

Het aantal mensen dat vergelijkbare woonhuizen heeft bekeken in de laatste 4 maanden

Veel bezoekers kijken regelmatig op funda maar overwegen niet om direct een woning te kopen. Om de serieuze zoeker van deze 'funzoeker' te onderscheiden, analyseert funda het gedrag van zoekers per buurt. Er wordt onder meer gekeken naar hoe gericht iemand zoekt, hoe vaak een gebruiker terugkeert naar een bepaald object, of hij/zij het object bewaart, en of er eventueel contact wordt opgenomen via het contactformulier. De Vraagscan gebruikt op basis van dit nauwkeurig in beeld gebrachte zoekgedrag alleen serieuze zoekers bij het samenstellen van data.

 **106 te koop**

Het aantal vergelijkbare woonhuizen dat nu te koop staat

Dit is het aantal woonhuizen dat momenteel wordt aangeboden op funda, die zich bevinden in het gebied en die voldoen aan de objectkenmerken die voor deze analyse zijn gekozen. Het aantal zal afhangen van de nauwkeurigheid van de analyse. Wanneer er filters zijn toegepast zal de analyse preciezer zijn.

 **94 verkocht**

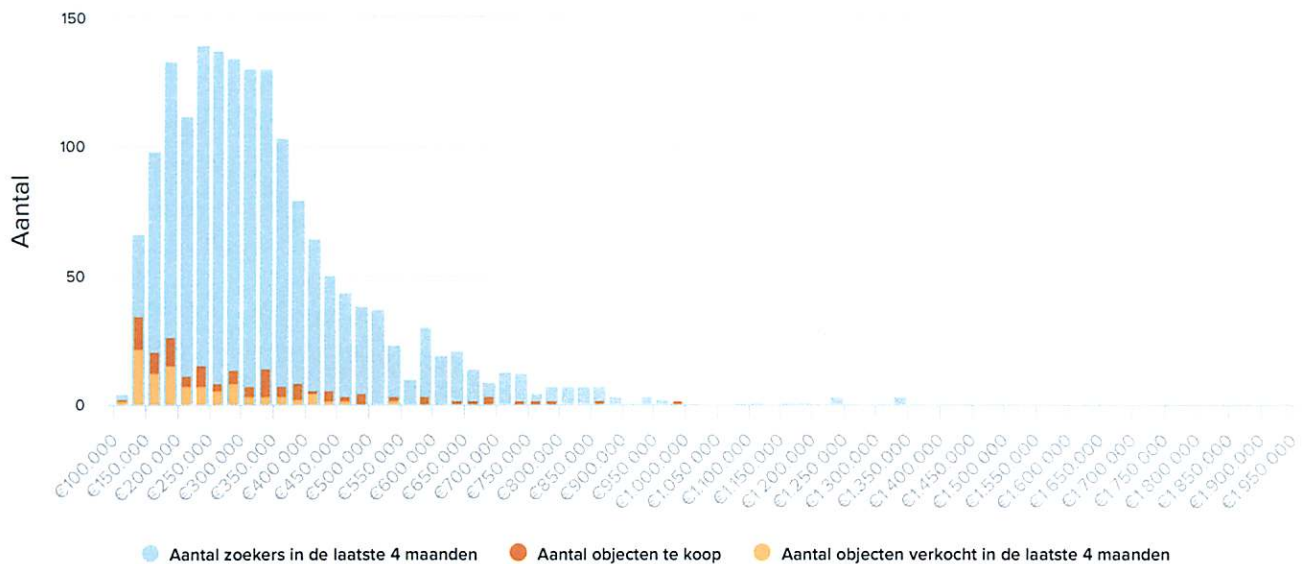
Het aantal vergelijkbare woonhuizen dat de laatste 4 maanden is verkocht

Dit is het aantal woonhuizen dat de afgelopen vier maanden is verkocht, nadat het werd aangeboden via funda. Het aantal zal afhangen van de nauwkeurigheid van de analyse. Wanneer er filters zijn toegepast zal de analyse preciezer zijn.

Verdeling van het aantal zoekers binnen deze plaats

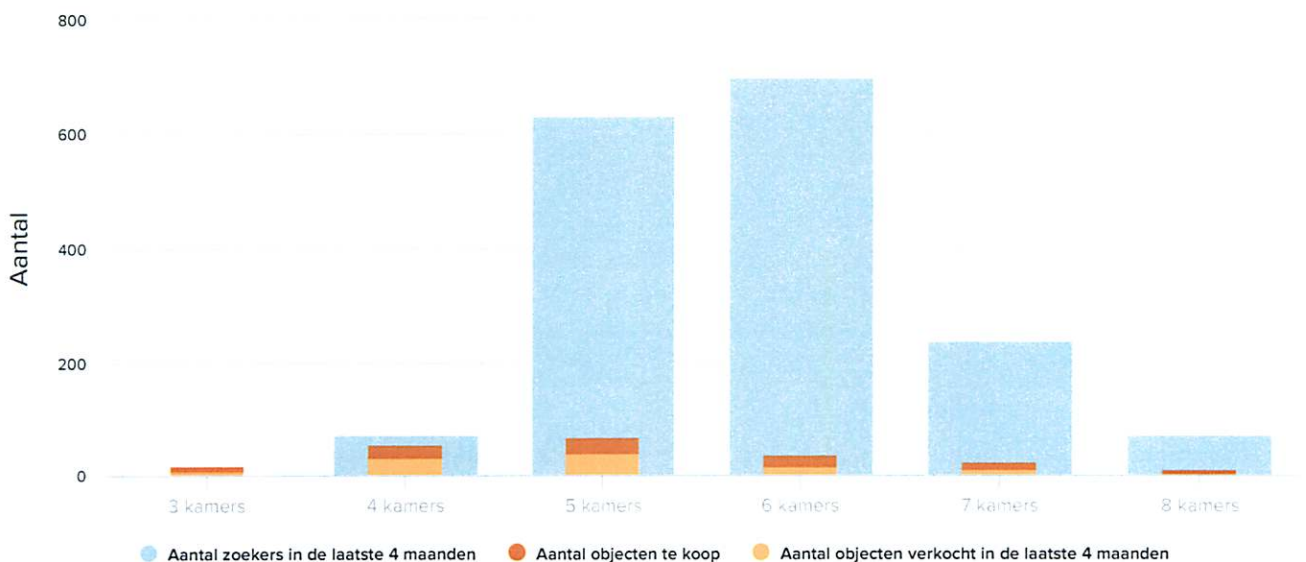
zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze zoekers?



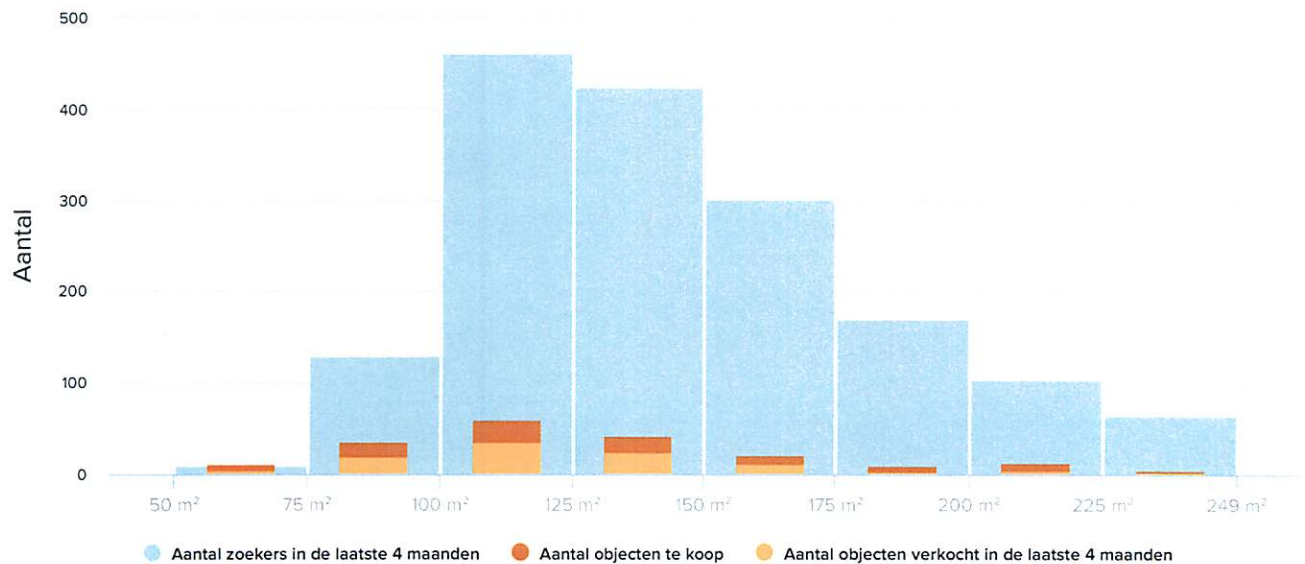
zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



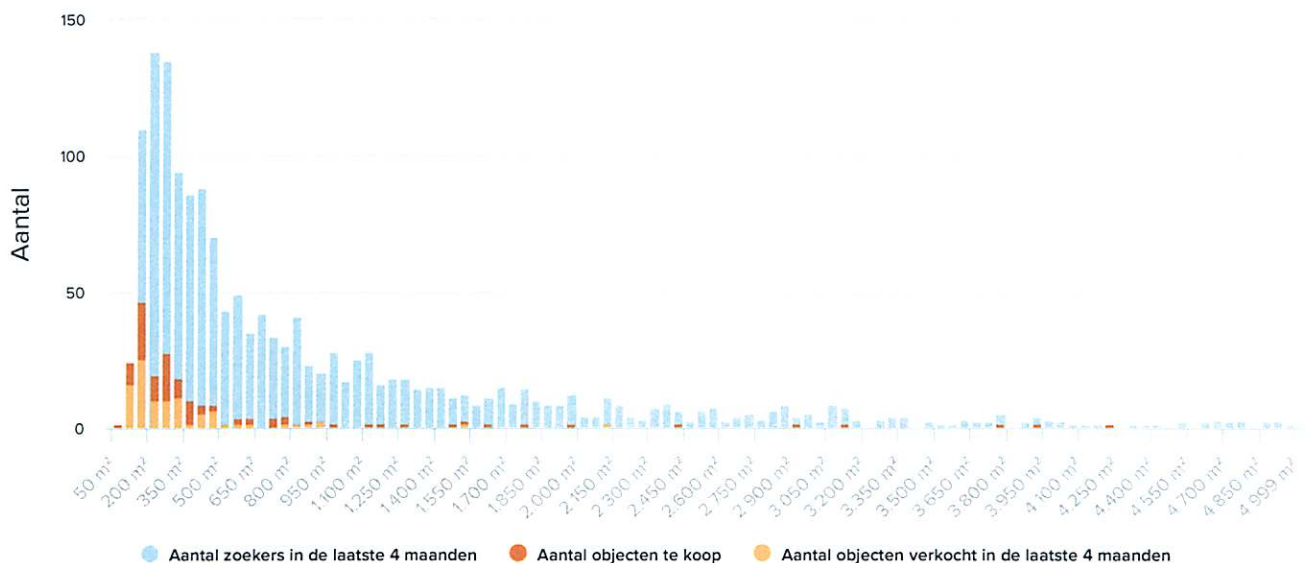
Zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



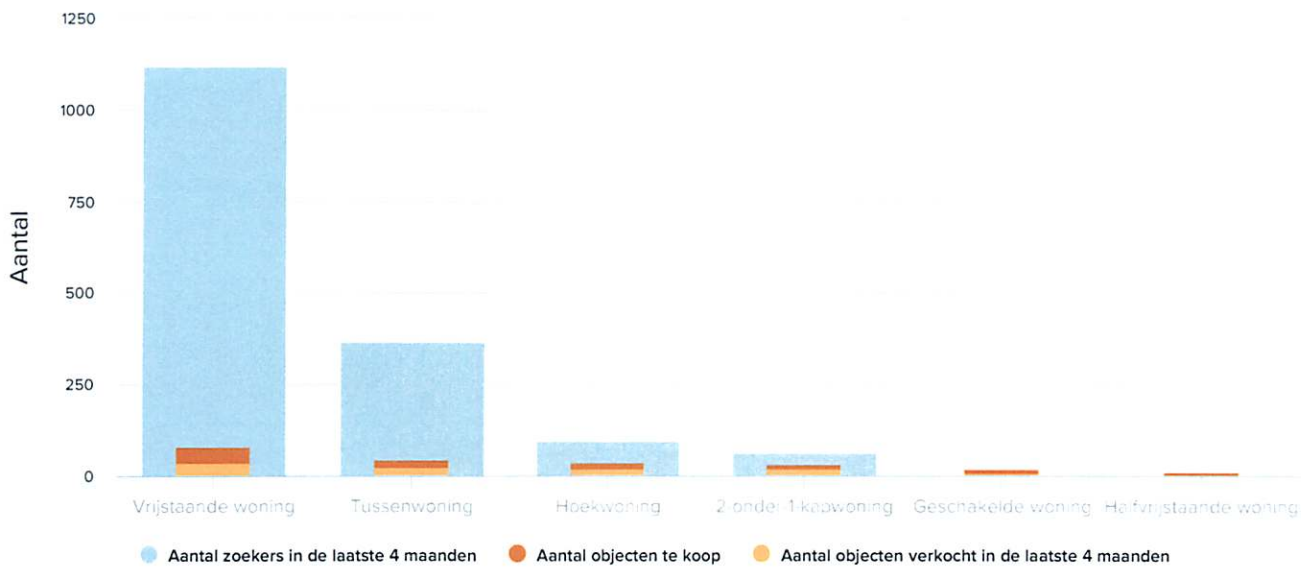
Zoekers per perceeloppervlakte

Welke perceeloppervlakte heeft de voorkeur?



zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



aantal
zoekers → 1126 371 100 69 2 1

Uw makelaar

Mensink Berndes

Gespecialiseerd in onroerende zaken in de Achterhoek.

Bezoek- en postadres

Varsseveldsestraatweg 70
7122NM Aalten

Telefoon

0543-471230

E-mail

info@mensinkberndes.nl

Website

www.mensinkberndes.nl



NVM makelaar

Indien informatie uit dit document wordt gebruikt in andere externe communicatie, dient u funda te vermelden als bron.
Aan de informatie in dit document kunt u geen rechten ontleen. Funda staat niet in voor de juistheid en volledigheid van informatie in dit document. U bent zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor het gebruik van deze informatie.