



Een woningconcept van



Brochure
2025

Een nieuw thuis begint hier

Duurzaam wonen in stijl. Ontdek
onze slimme woningoplossingen.



De voordelen van NESTEL

Een comfortabel, flexibel & duurzaam thuis in no-time

Van starterswoning tot levensloopbestendig wonen.
NESTEL biedt een passende oplossing voor de
woningnood in Nederland. We staan voor:



**Volledig
aanpasbaar**



**Duurzame
materialen**



**Moderne
architectuur**



**Meerdere
woningmodellen**



Inhoud

1

NESTEL	2
NESTEL – thuis vanaf de eerste steen – made by MODUBO	2
Beschikbare woningtypes	3
Vijf eigenschappen van NESTEL	4

2

Woningen	5
 Winterkoning – Slim wonen in compact comfort	6
 Kolibrie – Compact wonen met groeiruin	8
 Zwaluw – Doordacht wonen met licht en ruimte	10
 IJsvogel – Slank van buiten, ruim van binnen	12
 Merel – Compact en compleet onder één kap	14
 Kievit – Compact wonen met nét dat beetje extra	16
 Valk – Maximaal wonen op minimale breedte	18
 Gaai – Klein van formaat, groots in comfort	20
 Reiger – Ruim van opzet, groots in comfort	22
 Uil – Slimme indeling, groot comfort	24

3

Drie bouwmethodes	26
Biobased & Prefab HSB	26
Hybride & Flexibel	27
Traditioneel & Vertrouwd	27

4

Opties en mogelijkheden	28
--------------------------------	-----------

5

Samenwerking/partnerschap	34
Doorontwikkeling concept	34
Samenwerking met stakeholders en belanghebbenden	35
Co-making met bouwpartners inclusief demarcatie verantwoordelijkheden	36

6

Over MODUBO	38
Contactgegevens (zie achterzijde brochure)	

NESTEL – thuis vanaf de eerste steen – made by MODUBO

Thuis in een veranderende wereld

NESTEL is meer dan een woningconcept. Het is een antwoord. Op de woningnood. Op de roep om duurzaamheid. En op de behoefte aan een warm thuis. Vanuit die overtuiging ontwikkelde MODUBO NESTEL: een serie prefab woningen die slim, snel en duurzaam worden gebouwd – en waarin je je direct kunt nestelen.

Elke woning is ontworpen vanuit één doel: een hoogwaardig thuis creëren voor mensen die nu het hardst behoefte hebben aan betaalbare woonruimte. Starters, kleine huishoudens, gezinnen, senioren – allemaal vinden zij bij NESTEL een plek die past bij hun leven.

Bouwen met visie én precisie

NESTEL is geen schets op papier. Het is een volledig uitgewerkt woningconcept dat tot in detail technisch is doordacht én productierijp is. De woningen worden in principe in HSB gebouwd – met biobased isolatiemateriaal en een hoogwaardige afwerking – maar ook traditionele of hybride bouwmethoden zijn mogelijk. De elementen worden grotendeels in de fabriek geassembleerd, wat zorgt voor

een snelle, efficiënte bouw op locatie met minimale overlast.

Daarmee combineren we het beste van twee werelden: een robuust systeem van gestandaardiseerde bouwstenen, én de mogelijkheid tot maatwerk in uitstraling en indeling. Denk aan uitbreidingen met dakkapellen, een aanbouw, of slimme indelingsopties per doelgroep – van levensloopbestendig wonen tot compacte starterswoningen.

Een flexibel fundament voor de toekomst

NESTEL is geen eenmalig project, maar een groeiend fundament. We bouwen vanuit vaste principes en elementen, maar blijven ontwikkelen. Wat we leren, nemen we mee. Wat beter kan, wordt verbeterd – in het hele concept.

De komende jaren breiden we ons aanbod verder uit. Meer varianten, meer keuzemogelijkheden, meer waarde. Waar de vraag zich ontwikkelt, groeit NESTEL mee. Altijd met één centrale vraag voor ogen: maken we hiermee het dagelijks leven van onze bewoners beter?

Een vertrouwd nest van MODUBO

NESTEL is bedacht, ontwikkeld en gebouwd door MODUBO. Wij zijn bouwer én bedenker, en geloven in de kracht van geïntegreerd denken. Daardoor kunnen we kwaliteit garanderen, innovatie versnellen en echte waarde creëren – voor bewoners, gemeenten en ontwikkelaars.

Wie werkt aan een NESTEL-project, begint nooit met een leeg blad. We bouwen voort op een solide fundament van ervaring, bouwstenen en beproefde oplossingen. En elke keer opnieuw met de ambitie om te versnellen, te verduurzamen en mensen een écht thuis te geven.

NESTEL - Dat is wonen met warmte, eenvoud en zekerheid.

Beschikbare woningtypes

Variant	Naam	Doelgroep	# Personen	Omschrijving
1	Winterkoning	Starter(s)	1-3	Compacte woning, 1,5-laags
2	Kolibrie	Starter(s)	1-4	Compacte woning, 2-laags
3	Zwaluw	Starter(s)	1-3	Compacte woning, 1,5-laags
4	Ijsvogel	Gezinnen	1-4	Gezinswoning, 2-laags
5	Merel	Gezinnen	1-5	Gezinswoning, 2-laags
6	Kievit	Gezinnen	1-5	Gezinswoning, 2-laags
7	Valk	Gezinnen	1-6	Ruime Gezinswoning, 2-laags
8	Gaai	Gezinnen/ Senioren	1-2	Levensloopbestendig, 1-laags
9	Reiger	Gezinnen/ Senioren	1-2	Levensloopbestendig & rolstoelvriendelijk, 1-laags
10	Uil	Gezinnen/ Senioren	1-2	Levensloopbestendig, 1-laags

Vijf eigenschappen van NESTEL



1. Comfortabel en gezond wonen

Een woning moet niet alleen goed gebouwd zijn, maar vooral goed aanvoelen. Dankzij dampopen bouw en biobased isolatie biedt elke NESTEL-woning een natuurlijk en gezond binnenklimaat. Het resultaat is een comfortabel en behaaglijk thuis, waarin het prettig leven is – elk seizoen opnieuw.



2. Slim en prefab gebouwd

De basis van NESTEL is prefab hout-skeletbouw (HSB): een slimme, efficiënte bouwmethode waarbij de onderdelen in de fabriek worden voorbereid en op locatie razendsnel tot volwaardige woningen worden geassembleerd. Dit zorgt voor een gecontroleerd proces, constante kwaliteit en minimale bouwtijd. Vanuit deze prefab gedachte bieden we ook andere constructieve varianten aan – met behoud van dezelfde doordachte opbouw, kwaliteit en duurzaamheid.



3. Duurzaam en biobased

Elke NESTEL-woning is opgebouwd met duurzame, toekomstbestendige materialen. We gebruiken FSC-gecertificeerd hout

en biobased isolatie, wat zorgt voor een aanzienlijk lagere CO₂-uitstoot dan traditionele bouwmethoden. Afhankelijk van de gekozen bouwvariant kan de mate van biobased materiaalgebruik verschillen – maar duurzaamheid blijft altijd de leidraad.



4. Snel gebouwd, minimale overlast

Dankzij onze prefab-aanpak beperken we de bouwtijd op locatie tot een minimum. Vanaf fundering tot wind- en waterdichte constructie duurt het slechts enkele werkdagen per woning. In series gaat dit nog sneller. Hierdoor beperken we de overlast op locatie en kunnen bewoners sneller hun nieuwe thuis betrekken.



5. Betaalbaar en doordacht

Betaalbaarheid zonder concessies aan kwaliteit: dat is de kracht van NESTEL. Elke woning is tot in detail uitgewerkt en kan, bij voorkeur, turn-key worden opgeleverd. De plattegronden zijn afgestemd op verschillende doelgroepen – van starters en kleine huishoudens tot gezinnen en senioren. Zo krijgt iedereen toegang tot een woning die past bij zijn of haar levensfase.

2

Woningen





BEUKMAAT

3.900 mm



GESCHIKT VOOR

1-3 personen

GO

75 m²

BVO

105 m²

Winterkoning

Slim wonen in compact comfort

Wonen op de begane grond

De lichte woonkamer met grote ramen biedt een prachtig uitzicht op de tuin en creëert een warme en uitnodigende sfeer. De open keuken zorgt voor een functionele en gezellige leefruimte.

Slapen en ontspannen op de eerste verdieping

Twee ruime slaapkamers die perfect zijn voor zowel slaap, werk als logeerruimte. De moderne badkamer is voorzien van alle gemakken.

Techniek en opslag op zolder

Via een vlizotrap bereikbare zolder met warmtepomp en extra bergruimte voor spullen die je niet dagelijks gebruikt.

“Een compacte woning die elke vierkante meter optimaal benut, zonder in te leveren op comfort.”

Voor wie is deze woning geschikt?

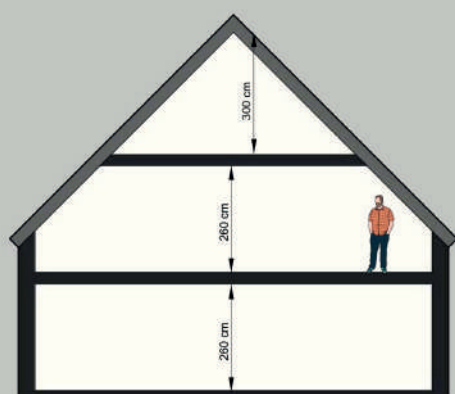
- Starters of kleine huishoudens
- Thuiswerkers die behoefte hebben aan een aparte werkplek
- Mensen die efficiënt en onderhoudsarm willen wonen



Begane grond



1e verdieping





BEUKMAAT

3.900 mm



GESCHIKT VOOR

1-4 personen

GO

88 m²

BVO

123 m²

Kolibrie

Compact wonen met groeiruin

Wonen op de begane grond

De open woonkamer met grote ramen maakt de ruimte licht en uitnodigend met een naadloze overgang naar de keuken.

Rust en ruimte op de eerste verdieping

Twee volwaardige slaapkamers en een luxe badkamer met inloopdouche.

Extra functies op zolder

Vaste trap naar zolder met ruimte voor een warmtepomp, wasmachine, droger en opslag. Ook de mogelijkheid om een derde slaapkamer te creëren met dakkapel.

“Een praktische, flexibele woning die meegroeit met jouw wensen.”

Voor wie is deze woning geschikt?

- Kleine gezinnen of stellen met toekomstplannen
- Bewoners die behoefte hebben aan uitbreidingsmogelijkheden
- Mensen die compact willen wonen zonder concessies



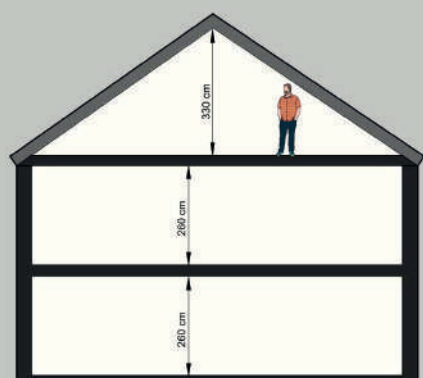
Begane grond



1e verdieping



Zolder





BEUKMAAT

5.100 mm



GESCHIKT VOOR

1-3 personen

GO

83 m²

BVO

109 m²

Zwaluw

Doordacht wonen met licht en ruimte

Ruimte en licht op de begane grond

De brede woonkamer met grote ramen biedt een open en lichte leefruimte, ideaal voor wonen, koken en eten.

Slaap- en badkamer op de halve verdieping

Twee slaapkamers en een moderne badkamer met inloofdouche. Ook ruimte voor wasmachine en droger.

Techniek en berging op zolder

Via een vlizotrap bereikbare zolder met technische installaties en extra bergruimte.

“Een royale woning met doordachte indeling die zich makkelijk aan jouw levensstijl aanpast.”

Voor wie is deze woning geschikt?

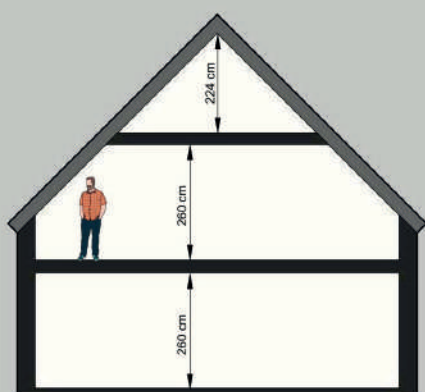
- Starters, kleine gezinnen of alleenstaanden
- Thuiswerkers die behoefte hebben aan een eigen werkplek
- Praktische levensgenieters die waarde hechten aan licht en gemak



Begane grond



1e verdieping





BEUKMAAT

5.100 mm



GESCHIKT VOOR

1-4 personen

GO

100 m²

BVO

145 m²

IJsvogel

Slank van buiten, ruim van binnen

Efficiënt en licht wonen op de begane grond

De open indeling van de woonkamer en keuken zorgt voor veel lichtinval en een ruim gevoel, ondanks de compacte buitenmaten.

Volwaardige slaapkamers en aparte wasruimte

Op de eerste verdieping vind je drie

kamers: twee slaapkamers en een aparte wasruimte. Moderne badkamer met inloopdouche.

Grote zolder met uitbreidingspotentieel

Vaste trap naar de zolder biedt veel bergruimte en ruimte voor de warmtepomp. Met dakkapellen kun je eenvoudig extra slaapkamers creëren.

*“Een complete
gezinswoning met
veel uitbreidings-
mogelijkheden.”*

Voor wie is deze woning geschikt?

- Gezinnen met kinderen
- Starters met toekomstplannen
- Woningzoekers die maximale ruimte willen binnen compacte buitenmaten



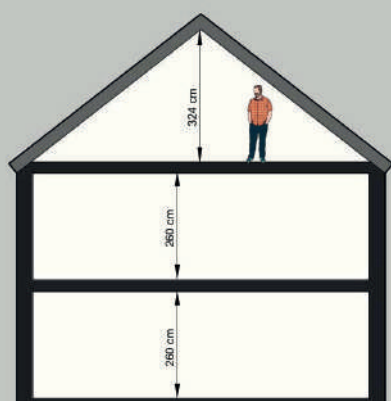
Begane grond



1e verdieping



Zolder





BEUKMAAT

4.500 mm



GESCHIKT VOOR

1-5 personen

GO

89 m²

BVO

130 m²

Merel

Compact en compleet onder één kap

Comfortabel wonen op twee woonlagen

De Merel is een smalle woning die ondanks zijn compacte afmetingen verrassend veel ruimte biedt. De begane grond heeft een lichte en open indeling met een gezellige woonkamer die naadloos overgaat in de keuken.

Drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie

volwaardige slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche. De ruimte is optimaal benut, zodat elk gezinslid voldoende privacy heeft.

Zolder met vaste trap en warmtepomp

De zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt ruimte voor de warmtepomp en extra opslag. Hier kun je meer mogelijkheden creëren, bijvoorbeeld een werkplek of hobbyruimte.

“Een complete gezinswoning met veel uitbreidingsmogelijkheden.”

Voor wie is deze woning geschikt?

- Kleine gezinnen die comfortabel willen wonen
- Starters met toekomstplannen die flexibiliteit zoeken
- Bewoners die eventueel een slaapkamer willen inrichten als kantoorruimte



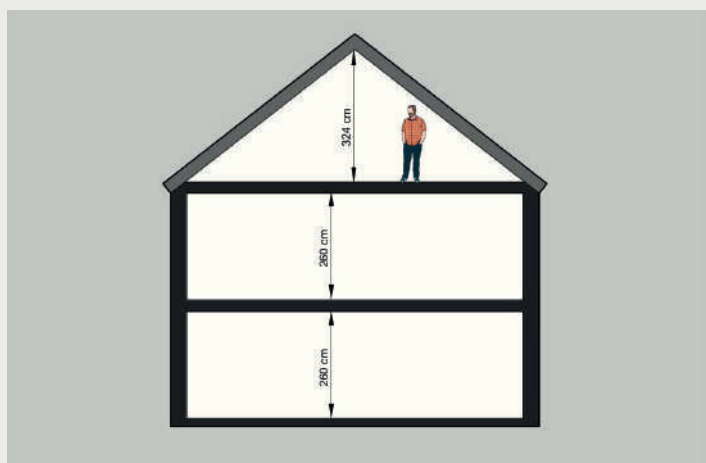
Begane grond



1e verdieping



Zolder





BEUKMAAT

5.100 mm



GESCHIKT VOOR

1-5 personen

GO

104 m²

BVO

147 m²

Kievit

Compact wonen met nét dat beetje extra

Comfortabel wonen op twee woonlagen

De Kievit is een bredere versie van de Merel, die nét wat meer ruimte biedt zonder in te boeten op de slanke uitstraling. De begane grond heeft een lichte en open indeling met een ruime woonkamer die vloeiend overgaat in de keuken.

Drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping

Net als de Merel heeft de Kievit drie

volwaardige slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche. De extra breedte maakt de kamers net iets flexibeler.

Zolder met vaste trap en warmtepomp

De zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt voldoende ruimte voor de warmtepomp en extra bergruimte. Hier kun je verschillende functies toevoegen, zoals een werkplek, hobbyruimte of extra opbergruimte.

“Een slimme en ruime woning die dankzij de extra breedte nog meer mogelijkheden biedt voor een flexibel en comfortabel leven.”

Voor wie is deze woning geschikt?

- Kleine gezinnen die iets meer ruimte willen
- Starters met toekomstplannen die flexibiliteit zoeken
- Bewoners die net dat beetje extra willen zonder concessies



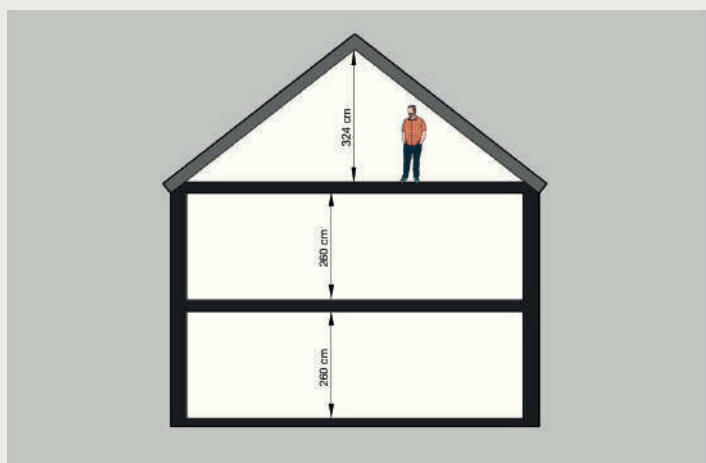
Begane grond



1e verdieping



Zolder





BEUKMAAT

6.000 mm



GESCHIKT VOOR

1-6 personen

GO

112 m²

BVO

161 m²

Valk

Maximaal wonen op minimale breedte

Royale leefruimte op de begane grond

De Valk is de grote broer van de Merel en de Kievit en biedt een royale en lichte woonkamer met open keuken. De vloeiende overgang tussen de verschillende leefruimtes zorgt voor een gevoel van openheid, ideaal voor gezinnen die van ruimte houden.

Drie ruime slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie ruime

slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche. De ruimere breedte van de woning biedt extra ruimte voor een flexibele indeling.

Zolder met uitbreidingsmogelijkheden

De zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt ruimte voor de warmtepomp en extra bergruimte. Wat de Valk bijzonder maakt, is het potentieel om twee extra slaapkamers te creëren op de zolderverdieping, bijvoorbeeld met dakkapellen.

“Een ruime woning met volop mogelijkheden die perfect aansluit op het leven van vandaag en de toekomst.”

Voor wie is deze woning geschikt?

- Gezinnen tot zes personen die behoefte hebben aan meer ruimte
- Bewoners die veel flexibiliteit zoeken, bijvoorbeeld in de indeling van de zolder
- Mensen die de mogelijkheid willen hebben om extra slaapkamers te creëren voor toekomstige behoeften



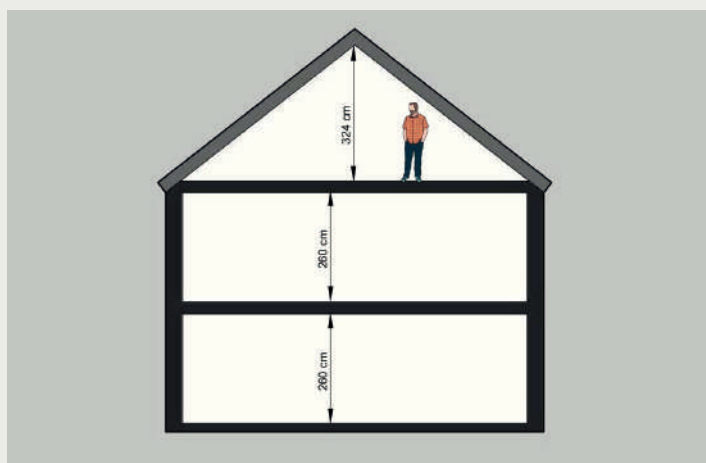
Begane grond



1e verdieping



Zolder





BEUKMAAT

6.400 mm



GESCHIKT VOOR

1-2 personen

GO

94 m²

BVO

131 m²

Gaai

Klein van formaat, groots in comfort

Volwaardig wonen op de begane grond

De Gaai biedt alles wat je nodig hebt op één verdieping. De lichte woonkamer heeft een directe verbinding met de keuken en de slaapkamer. De moderne badkamer met inloopdouche biedt alle gemakken.

Logeerruimte of extra kamer op zolder

De zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt veel mogelijkheden: van logeerkamer tot extra opslag of zelfs een badkamer. De ruimte is flexibel in te richten naar jouw wensen.

“Een compacte en comfortabele woning die is voorbereid voor de toekomst, met alles wat je nodig hebt op één verdieping.”

Voor wie is deze woning geschikt?

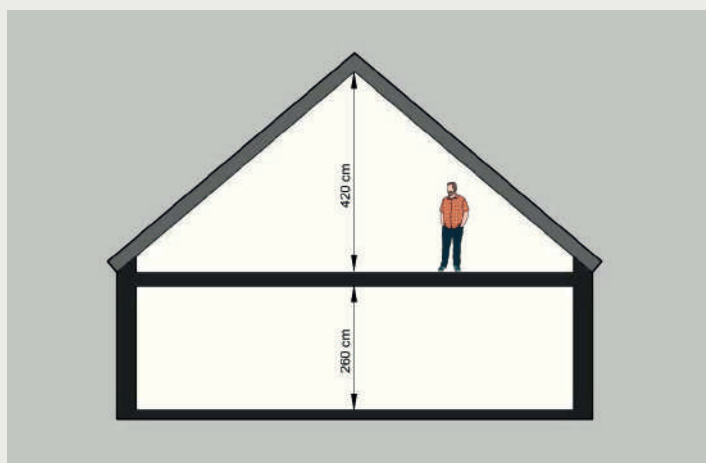
- Alleenstaanden of koppels die levensloopbestendig willen wonen
- Senioren die zelfstandig en actief willen blijven
- Bewoners die logeerruimte of extra flexibiliteit zoeken



Begane grond



Zolder





BEUKMAAT

6.400 mm



GESCHIKT VOOR

1-2 personen

GO

97 m²

BVO

131 m²

Reiger

Ruim van opzet, groots in comfort

Comfortabel gelijkvloers wonen

De Reiger biedt alles op de begane grond, met een extra focus op toegankelijkheid. De lichte woonkamer heeft een directe verbinding met de keuken en de slaapkamer, en de badkamer is volledig rolstoelvriendelijk met een ruime inloopdouche.

Veelzijdige zolderruimte

Via een vaste trap bereik je de ruime zolder, die kan dienen als logeerkamer, extra opslag of zelfs als badkamer. De ruimte is naar wens in te richten, bijvoorbeeld met extra voorzieningen voor een rolstoelvriendelijke levensstijl.

“Een royale en toegankelijke woning die volledig is afgestemd op een zorgeloze en comfortabele levensstijl, vandaag en in de toekomst.”

Voor wie is deze woning geschikt?

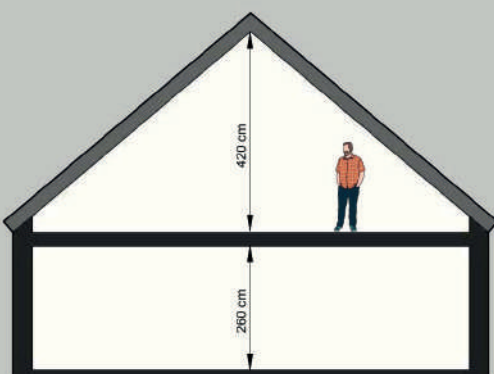
- Senioren of alleenstaanden die volledig gelijkvloers willen wonen met comfort en toegankelijkheid
- Bewoners die op zoek zijn naar een woning die zich aanpast aan hun veranderende behoeften
- Mensen die waarde hechten aan ruime, rolstoelvriendelijke indelingen



Begane grond



Zolder





BEUKMAAT

5.400 mm



GESCHIKT VOOR

1-2 personen

GO

80 m²

BVO

108 m²

Uil

Slimme indeling, groot comfort

Slim en doordacht ontwerp

De Uil heeft een smalle beukmaat, maar biedt alles wat je nodig hebt. Het ontwerp is efficiënt, waarbij elke vierkante meter optimaal wordt benut.

Slimme plattegrond

Hoewel de woning compact is, biedt de indeling verrassend veel ruimte. Perfect voor levensloopbestendig wonen of het gemakkelijk aanpassen aan veranderende behoeften.

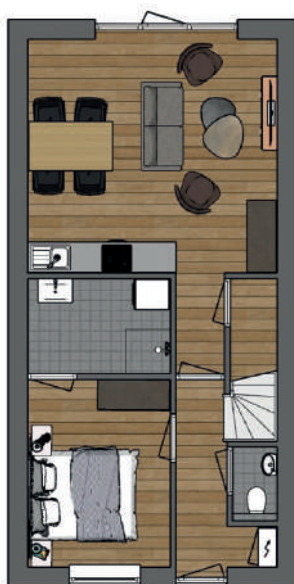
Zolder met ruimte voor meer

De zolder is iets kleiner door het platte dak, maar biedt nog steeds genoeg ruimte voor extra opslag of een extra slaapkamer, afhankelijk van jouw wensen.

“Een doordachte indeling die flexibiliteit en comfort biedt, zonder onnodige ruimte te verspillen. Perfect voor wie slim en praktisch wil wonen.”

Voor wie is deze woning geschikt?

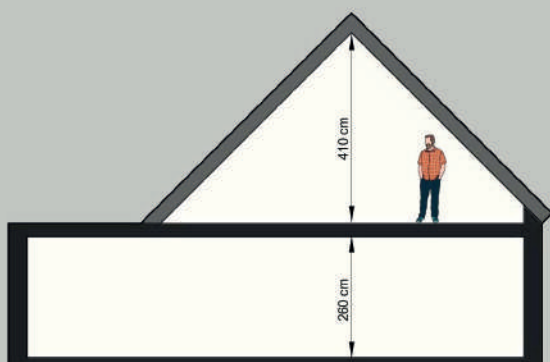
- Mensen die levensloopbestendig willen wonen
- Bewoners die flexibiliteit en comfort belangrijk vinden
- Woningzoekers die op zoek zijn naar een slimme, ruimtebesparende woning



Begane grond



Zolder



3

Drie bouwmethodes



Drie bouwmethodes – één visie: duurzaam, comfortabel en naar jouw wens. Bij NESTEL geloven we in keuzevrijheid én kwaliteit. Daarom bieden we drie uitgewerkte bouwopties aan – elk met hun eigen karakter, uitstraling en duurzaamheidsniveau. Of je nu kiest voor een biobased prefab woning, een traditionele opbouw of een slimme hybride combinatie: elke NESTEL-woning ademt comfort, kwaliteit en toekomstgericht wonen.

Biobased & Prefab HSB



"Natuurlijk onze voorkeur"

Licht, natuurlijk en razendsnel gebouwd

De kern van NESTEL: prefab houtskeletbouw. Een duurzame, biobased oplossing die garant staat voor een gezond binnenklimaat en een minimale ecologische voetafdruk. Dankzij de prefab werkwijze staat je woning in slechts enkele dagen wind- en waterdicht.

"Ideaal voor wie waarde hecht aan een natuurlijke uitstraling, een comfortabel binnenklimaat en een korte bouwtijd."

Kenmerken

Constructie

Prefab houtskeletbouw (HSB) voor wanden en dak

Isolatie

Biobased materialen zoals vlas of houtvezel

Verdiepingsvloeren

Massieve houten brettstapelvloer of houten balklaag

Fundering

Lichtgewicht, geïsoleerde plaatfundering

Gevelafwerking

Keuze uit houten gevelbekleding, stucwerk, gevelsteen of een mix

Hybride & Flexibel

Het beste van twee werelden

De hybride variant combineert de voordelen van prefab HSB met de degelijkheid van traditionele bouw. Zo ontstaat een flexibele en duurzame woning die kan worden afgestemd op uiteenlopende wensen, budgetten en locaties.

"Een uitgebalanceerde oplossing voor wie duurzaamheid, flexibiliteit en degelijkheid wil verenigen in één woning."

Kenmerken

Constructie	Kalkzandsteen woningscheidende wanden, eindgevels in baksteen, voor- en achtergevels in HSB
Isolatie	Naar keuze biobased (zoals vlas), steenwol of PIR
Verdiepingsvloeren	Beton of hout – afhankelijk van de gewenste uitstraling
Fundering	Geïsoleerde funderingsplaat
Gevelafwerking	Combinatie van gevelsteen, houten bekleding en/of stucwerk

Traditioneel & Vertrouwd

Robuust, degelijk en bewezen techniek

Voor wie liever kiest voor de vertrouwde aanpak van de traditionele bouw, biedt deze variant solide kwaliteit met bekende materialen en bouwprincipes. Degelijk, onderhoudsarm en jarenlang beproefd.

"Een betrouwbare keuze voor wie houdt van traditionele bouwkwaliteit en solide prestaties."

Kenmerken

Constructie	Kalkzandsteen dragende wanden, gasbeton scheidingswanden
Isolatie	Steenwol of PIR in de spouw
Verdiepingsvloeren	Betonvloeren
Fundering	Traditionele fundering
Gevelafwerking	Bakstenen gevel, optioneel met houten accenten

4

Opties en mogelijkheden



NESTEL biedt de gelegenheid om te kiezen uit verschillende opties en mogelijkheden. Denk hierbij aan woningtypes en plattegronden, maar ook aan variaties in afwerking of aanvullende opties.

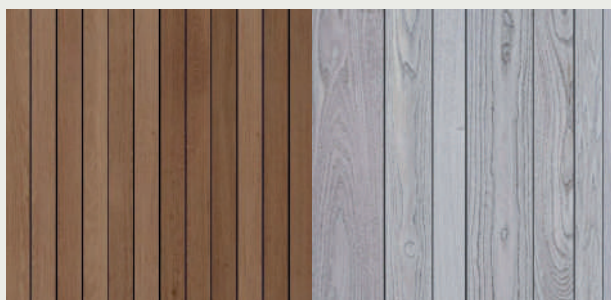
Let op: alle afbeeldingen zijn ter illustratie.

Gevelafwerking

Kies voor de gevel die bij de stijl past: robuuste baksteen, strakke gevelbetimmering of een perfecte mix van beide voor een unieke uitstraling.



Traditioneel metselwerk



Houten gevelbekleding

Onderdeel

Basis

Optioneel

Gevels v.v. baksteen*



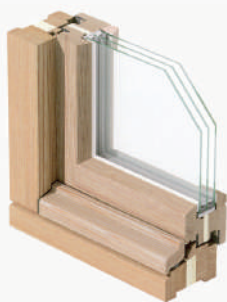
Gevels v.v. gevelbetimmering*



* Een combinatie van materialen is mogelijk, evenals variaties in kleur en vormgeving

Gevelopeningen

Diverse types kozijnen zijn mogelijk: standaard houten kozijnen, of kunststof en aluminium, passend bij verschillende woningstijlen. Standaard is HR++-glas toegepast, met de optie voor triple glas voor extra comfort en isolatie.



Houten kozijnen



Kunststof kozijnen



Aluminium kozijnen

Onderdeel

Basis

Optioneel

Houten gevelkozijnen



Kunststof gevelkozijnen



Aluminium gevelkozijnen

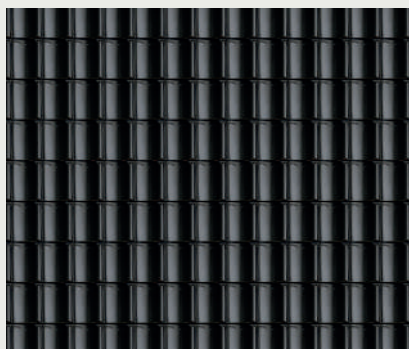


Dakafwerking

Standaard worden betonpannen toegepast, met de mogelijkheid om te kiezen voor keramische dakpannen of een sedumdak, voor een nog duurzamere afwerking.



Betonnen dakpannen



Keramische dakpannen



Sedumdak

Onderdeel

Basis

Optioneel

Betonnen dakpannen



Keramische dakpannen



Sedumdak (groendak v.v. mossedum o.g.)



Verwarming

De woning wordt verwarmd met een lucht-water warmtepomp, uitgevoerd met vloerverwarming. Optioneel is een water-water warmtepomp via aardwarmte mogelijk, eveneens compleet met vloerverwarming voor optimaal comfort.



Lucht-waterwarmtepomp



Water-waterwarmtepomp

Onderdeel

Basis

Optioneel

Lucht-waterwarmtepomp icm vloerverwarming



Water-waterwarmtepomp (aardwarmte)
icm vloerverwarming



Ventilatie

Voor een gezond binnenklimaat is de woning voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met CO₂-sturing, met de optie voor een ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) voor extra energie-efficiëntie en aangename leefomstandigheden.



Mechanische ventilatie



WTW ventilatie installatie

Onderdeel	Basis	Optioneel
Mechanische ventilatie	✓	
WTW ventilatie installatie		✓

Elektra

De woning is voorzien van een moderne elektrische installatie, uitgevoerd volgens de NEN 1010 norm, met voldoende aansluitpunten en schakelpunten voor verlichting en apparatuur.

Onderdeel	Basis	Optioneel
E-installatie uitgevoerd conform NEN1010	✓	
Extra wcd's, lichtpunten en schakelaars en/of spots		✓

Keukeninrichting

De woning is voorzien van voorbereide punten voor elektra, afvoer en de waterinstallaties ten behoeve van de keuken. Optioneel kan een volledige keuken geleverd en gemonteerd worden, geheel naar eigen wens.

Onderdeel	Basis	Optioneel
Keuken aansluitpunten voorbereid (basis)	✓	
Keukeninrichting compleet (naar keuze eindgebruiker)		✓

Natte ruimtes

Alle natte ruimtes zijn in de basis voorzien van sanitair en tegelwerk. Indien gewenst kunnen eigen keuzes in sanitair, tegelwerk of andere afwerkingen worden toegepast.



Toilet basis



Badkamer basis



Luxe badkamer

Onderdeel

Basis

Optioneel

Natte ruimtes (basis sanitair en tegelwerk)



Natte ruimtes (naar keuze eindgebruiker)

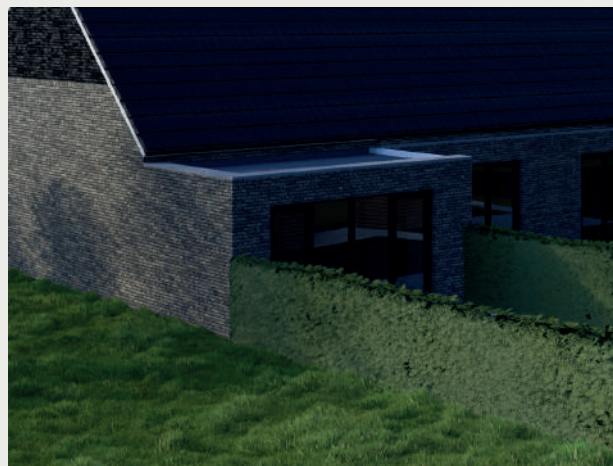


Diverse opties

Naast de basisuitvoering zijn er diverse mogelijkheden om de woning verder aan te passen: een dakkapel, uitbouw aan de achterzijde of zijkant, extra dakvensters, een vorstvrije buitenkraan, aanvullende zonnepanelen en zonwering in de vorm van rolluiken of screens. Zo kan de woning volledig afgestemd worden op persoonlijke wensen.



Dakkapel



Uitbouw



Dakraam



Vorstvrije buitenkraan



Screens en/of rolluiken



(extra) Zonnepanelen

Onderdeel	Basis	Optioneel
Dakkapel		✓
Uitbouw		✓
Dakvenster (aanvulling op basis)		✓
Vorstvrije buitenkraan		✓
Zonnepanelen (aanvulling op basis)		✓
Zonwering		✓

We kunnen hier natuurlijk niet álle mogelijkheden benoemen. Heb je specifieke wensen of ideeën die hierboven niet vermeld staan?

Info@modubo.nl
0485 - 471402

Vraag gerust
We denken graag
met je mee

Doorontwikkeling concept

Samen bouwen aan een nieuw thuis

NESTEL is het woningconcept van MODUBO dat is ontwikkeld om snel, duurzaam en toekomstbestendig wonen bereikbaar te maken voor iedereen. Maar de kracht van NESTEL zit niet alleen in de techniek of het ontwerp – die zit ook in samenwerking. Wij geloven sterk in het bundelen van kennis, ervaring en ambities. Daarom werken we intensief samen met ontwikkelaars, gemeenten, woningcorporaties, bouwers, architecten en stedenbouwkundigen. Niet als losse schakels, maar als partners in een gezamenlijke opgave: het realiseren van gezonde, betaalbare en passende woningen voor mensen die nú een thuis nodig hebben.

Doorontwikkeling: een concept dat blijft leren

Het NESTEL-concept is tot in detail uitgewerkt en klaar om toegepast te worden, maar blijft tegelijk altijd in beweging. Wat we leren van de uitvoering, nemen we mee in de verbetering van het concept. Ook ontwikkelingen in regelgeving, duurzaamheid en techniek worden nauwlettend gevolgd en verwerkt. Hoewel we niet met vaste releases of jaarkalenders werken, houden we onze partners actief



op de hoogte van relevante updates. Daarnaast staan we altijd open voor goede ideeën vanuit opdrachtgevers of samenwerkingspartners. Wanneer er vanuit een project of klantvraag behoefte is aan een nieuwe indeling, uitbreiding of variant, bespreken we samen wat er nodig is en of het past binnen het concept. Zo blijft NESTEL niet alleen actueel, maar ook relevant en toekomstgericht.



Samenwerking met stakeholders en belanghebbenden

Voor CPO's, ontwikkelaars, gemeenten en woningcorporaties

Samenwerking met opdrachtgevers is voor ons essentieel. Hoewel NESTEL uit vaste componenten en modules is opgebouwd, vraagt elk project om een eigen vertaling naar programma, beeld en plek. Daarom stemmen we in een vroeg stadium af met gemeenten en onze opdrachtgever(s) om tot een optimaal resultaat te komen. Denk aan doelgroepen, woningtypologieën, beukmaten, uitstraling, welstandseisen en inpassing in de omgeving. Onze eigen ontwerpers werken samen met jou aan concrete plannen en kunnen snel schakelen met duidelijke tekeningen, visuals en technische onderbouwingen. We geloven in korte lijnen, heldere communicatie en meedenken over haalbaarheid en betaalbaarheid, vanaf het eerste initiatief tot en met oplevering.

Voor architecten en stedenbouwkundigen

NESTEL biedt ruimte. Niet alleen in de woning zelf, maar ook in de verschijningsvorm. Binnen het concept is volop variatie mogelijk in gevelmaterialen, kleuren, dakvormen en detaillering. Daardoor zijn onze woningen eenvoudig in te passen in verschillende stedenbouwkundige plannen en architectonische visies – van dorps setting tot stedelijk blok. MODUBO stelt standaarddocumentatie en voorbeeldopties ter beschikking die helpen om snel inzicht te geven in de mogelijkheden en combinaties. Ook kunnen onze tekenaars ondersteuning bieden bij het vertalen van ruimtelijke plannen naar NESTEL-woningen. We denken graag mee in het ontwerptraject, en zien stedenbouwkundigen en architecten als creatieve en strategische partners in het tot leven brengen van een plan.



Co-making met bouwpartners inclusief demarcatie verantwoordelijkheden

Voor bouwers en uitvoerende partners

MODUBO werkt waar mogelijk samen met regionale bouwbedrijven. Met deze bouwers willen we duurzame/meerjarige/langdurige samenwerkingen ontwikkelen om zo woningbouwprojecten te realiseren met NESTEL-woningen. In de komende jaren professionaliseren we onze samenwerking met bouwpartners verder via co-maker overeenkomsten. Hiermee leggen we duurzame, gelijkwaardige

samenwerkingen vast waarin ruimte is voor kennisdeling, kwaliteitsborging en gezamenlijke procesverbetering. Zo bouwen we niet alleen woningen, maar ook aan een sterke en betrouwbare bouwketen. Om op een goede manier samen te werken met onze bouwpartners is demarcatie van verantwoordelijkheden cruciaal. In grote lijnen is het simpel: wij verzorgen alles rondom het woningconcept NESTEL en de bouwpartner is de coördinerende organisatie met kennis van de regio en de relevante stakeholders.

Verantwoordelijkheid	Bouwpartner	MODUBO
Aanspreekpunt voor bevoegd gezag		✓
Aanspreekpunt voor opdrachtgevers/verkrijgers		✓
Aanspreekpunt voor welstand, bestemmingsplan	✓	
Aanleveren input t.b.v. verkoopstukken		✓
Projectengineering woningen		✓
Verkoopbegeleiding aan verkrijgers	✓	
Overdracht percelen	✓	
Organiseren NUTS-aansluitingen		✓
Aanspreekpunt kwaliteitsborger		✓
Bouwrijp maken van het bouwterrein (in overleg eventueel coördinatie mogelijk)	✓	
Grondwerkzaamheden		✓
Fundering (eventueel met paalplan van MODUBO)		✓
Productie van de woningen (prefab HSB)		✓
Levering en montage van de woningen		✓
Plaatsen binnenkozijnen en binnendeuren		✓
Afwerking binnenzijde		✓
Buitenberging plaatsen		✓
Terreininrichting verzorgen		✓
Buitenriolering tot op aansluiting gemeenteriool		✓
Oplevering aan partner		✓

MODUBO staat voor Modulair en Duurzaam Bouwen. Ontstaan uit het samengaan van Aannemersbedrijf Laarakkers & Wijnhoven en E&B Systeembouw in 2023. Het MODUBO van nu heeft hiermee al een bestaansrecht sinds 2000.

Onze missie is om een waardevolle bijdrage te leveren aan de duurzame transformatie van de gebouwde en nog te bouwen omgeving. Maar hoe? Dat doen we 'ekkes' met z'n allen! Want samen met onze modubouwers, klanten en leveranciers maken we het verschil.

De kracht zit hem in de connectie met elkaar. Daar zijn wij van overtuigd.

We bieden een unieke combinatie van modulaire (HSB) systeembouw en traditionele bouwmethoden. Zo kunnen we met een hoog bouwtempo tóch kwalitatief en duurzaam maatwerk leveren. Het beste van beide werelden.

Projecten realiseren wij van A tot Z. Van de eerste tekening tot en met de laatste lik verf. Afhankelijk van wat er van ons gevraagd wordt. Onze diensten en oplossingen zien er als volgt uit:



Systeembouw

Prefab elementen
Prefab modules
Prefab gebouwenschil
Houtskeletbouw (HSB)



Transformatie

Bestemmingswijziging
Optoppingen
Opsplitsingen



Bouw & ontwikkeling

Nieuwbouw
Verduurzaming
Renovatie
Verbouw



Concept

Ontwerp team
Engineering
Woningconcepten





Wij regelen het en gaan voor volledige ontzorging van onze opdrachtgevers

Met NESTEL introduceert MODUBO haar eerste woningconcept. NESTEL is het voorbeeld van onze veelzijdigheid. Al onze disciplines komen hier samen. Het concept is bedacht door ons eigen ontwerpteam, technisch uitgewerkt door onze eigen engineers en kan van begin tot eind in-house gebouwd worden. Of het nou in prefab systeembouw is of met traditionele bouwmethoden en -materialen; wij regelen het en gaan voor volledige ontzorging van onze opdrachtgevers.

NESTEL laat zien waar MODUBO voor staat: bouwen met visie, vakmanschap en verbinding. Wat begon als een samenwerking tussen twee bouwbedrijven, is uitgegroeid tot een beweging die duurzame verandering mogelijk maakt. We geloven dat toekomstbestendig bouwen begint bij mensen die samen iets willen neerzetten waar ze trots op zijn. Woningen die niet alleen nú waarde hebben, maar ook voor generaties die volgen. MODUBO bouwt niet zomaar huizen. Wij bouwen aan een leefbare toekomst.



Versie 0.5

Neem contact met ons op via:

Info@modubo.nl
0485 - 471402



Lampersveldpad 5-7
5446 BS, Wanroij



www.modubo.nl