

PARK TRIANON

EXCLUSIEF WONEN IN BREDA

PARKWONINGEN

PARK TRIANON

EXCLUSIEF WONEN IN BREDA





A photograph of Park Trianon in Breda, featuring a large, light-colored building with a curved facade and a dark roof. The foreground shows a well-manicured garden with a rectangular pond, several large, rounded topiary bushes, and a path where a few people are walking. The sky is blue with scattered clouds and a flock of birds flying in the distance.

PARK TRIANON

EXCLUSIEF WONEN IN BREDA



Vol trots presenteren wij Park Trianon Breda

Met trots presenteert SoMa Vastgoed het project 'Park Trianon' aan de statige Baronielaan in Breda. Op deze unieke locatie staat de prachtige gerestaureerde 'Villa Trianon'. Deze villa is een beschermd rijksmonument en wordt omringd door een park met hoge cultuurhistorische waarde.



In dit park wordt een exclusief nieuwbouwproject gerealiseerd bestaande uit twaalf luxe appartementen met een parkeerkelder en drie ruime parkwoningen.

Het historische park wordt met zorg hersteld, gerestaureerd en semi openbaar gemaakt en vormt een prachtige omgeving voor bewoners en bezoekers. Overdag zijn de poorten naar de Okeghemlaan geopend, waardoor het park toegankelijk is voor iedereen die op zoek is naar een oase van rust midden in de stad.

‘Exclusief wonen in Breda’

Ervaar het ultieme wooncomfort in een prachtige, natuurhistorische omgeving. Dit is een zeldzame kans om te wonen op een plek waar u kunt ontsnappen aan de drukte van het dagelijks leven en kunt genieten van de schoonheid van de natuur.

In deze brochure laten we u kennismaken met de parkwoningen van Park Trianon. Ontdek de pracht van dit unieke nieuwbouwproject en laat u betoveren door de historische allure en de harmonie tussen oud en nieuw.

Wij hopen dat u na het bekijken van deze brochure net zo enthousiast bent als wij!

SoMa Vastgoed

Referenties

Een aantal referentieprojecten waar we trots op zijn.

11



12



Locatie & omgeving

Park Trianon biedt het beste van twee werelden. Wij brengen de locatie en omgeving voor u in kaart.

14



Historie

Terug in de tijd waar het allemaal begon. Ontdek de historie van Trianon.

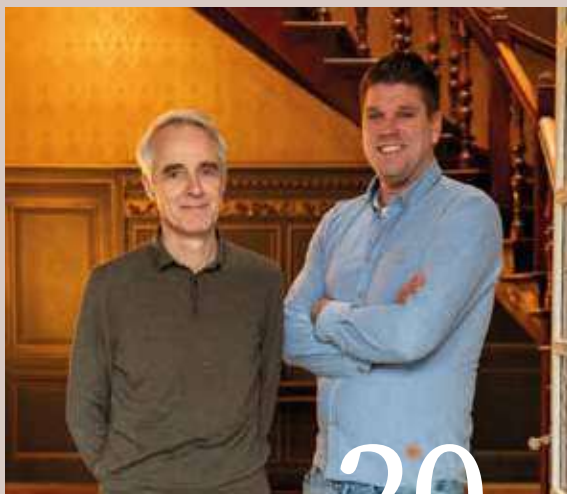
Het plan

Het is heerlijk wonen aan de Baronielaan in Breda. De parkwoningen worden omringd door een prachtig park.

16



20



De architect

In het huidige ontwerp is er een ruimtelijke balans ontstaan tussen de villa, de monumentale tuin en de nieuw te ontwikkelen gebouwen.

De ecooloog

De ecooloog is nauw betrokken bij de ontwikkeling van Park Trianon.

24



22

De landschapsarchitect

BoschSlabbers, de landschapsarchitect, heeft een ontwerp voor het park gemaakt waarmee de cultuurhistorische waarde van de tuin wordt hersteld en natuurwaarden kunnen worden behouden.



Duurzaamheid

De nieuwbouwwoningen in Park Trianon voldoen ruimschoots aan de laatste eisen op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid.

38



40

Het sanitair

De badkamer is een plek waar u tot rust komt en geniet van een moment voor uzelf.



41

De keuken

Tijd voor een splinternieuwe keuken.

42

Het verkoopteam

Het verkoopteam bestaat uit een aantal deskundige makelaars.



Aankoopinformatie

Alle informatie voor de aankoop.

44



Disclaimer Deze brochure is met zorg samengesteld, onder voorbehoud van onvolkomenheden en/of foutieve informatie. Het doel van deze brochure is geïnteresseerden te informeren over de woonmogelijkheden binnen dit project. De brochure is nadrukkelijk geen contractstuk en/of bevat geen daarmee gelijk te stellen informatie. Er kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SoMa Vastgoed B.V. is het niet toegestaan de inhoud van deze brochure geheel of gedeeltelijk over te nemen of op enige andere wijze openbaar te maken.

© Januari 2025 SoMa Vastgoed B.V.

PARK TRIANON

EXCLUSIEF WONEN IN BREDA





Maas-Jacobs en Somnium Real Estate slaan wederom de handen ineen als SoMa Vastgoed B.V. voor de ontwikkeling van het plan Park Trianon. De realisatie van nieuwbouwwoningen is bij ons in goede handen. Flexibiliteit staat bij onze projecten voorop. Met alle kennis in eigen huis blijven de lijnen kort. Gecombineerd met een nuchtere no-nonsens mentaliteit bieden wij onze klanten een goede prijs-kwaliteit verhouding.

Met ontwikkelingen in heel West-Brabant hebben wij de laatste jaren een ruime ervaring opgebouwd bij de ontwikkeling en bouw van woningen en appartementen. Wij zetten onze kennis, energie en creativiteit in om u naar wens te bedienen en u zodoende een hoogwaardige woning te garanderen.

A - Wilhelminasingel in Breda (SoMa Vastgoed)

In het centrum van Breda, op de plek van de Laminaatfabriek, ligt het plan ‘Wilhelminasingel’. Dit plan bestaat uit 14 royale woningen in diverse types en prijsklassen.

B - De Tinne in Bavel (Somnium Real Estate)

Het kleinschalige project ‘De Tinne’ is gesitueerd aan de Haarbeemd in Bavel en bestaat uit 5 levensloopbestendige woningen.

C - De Werve in Breda (Maas-Jacobs Vastgoed)

Op een prachtige locatie in het Ginneken in Breda is het markante gebouw van zorgcentrum ‘De Werve’ getransformeerd waarbij 12 ruime appartementen, 2 riant penthouses en 4 zeer royale woningen zijn gerealiseerd.



Park Trianon biedt het beste van twee werelden

LOCATIE & OMGEVING

Alles in de buurt Park Trianon is uitstekend gelegen! U woont heerlijk rustig midden in het groen aan de voor iedere Bredanaar bekende statige Baronielaan in een prachtig cultuurhistorisch park. De Baronielaan is één van de mooiste lanen van Breda en begint bij het mooie Mastbos **(A)** en leidt u richting het bruisende stadscentrum **(B)** van Breda.

Park Trianon biedt het beste van twee werelden. Binnen 5 minuten fietsen bereikt u het gezellige Van Coothplein **(C)**, terwijl de sfeervolle Ginnekenmarkt **(D)** met haar cafés en restaurants zich op steenworpafstand bevindt.

Voor wie de rust van de natuur verkiest boven de drukte van de stad, is Park Trianon eveneens de ideale woonomgeving. Loopt u de Baronielaan af dan bereikt u het Mastbos en een stukje verderop kun u genieten van het prachtige Markdal **(E)**: een idyllisch beekdallandschap omringd door groen.

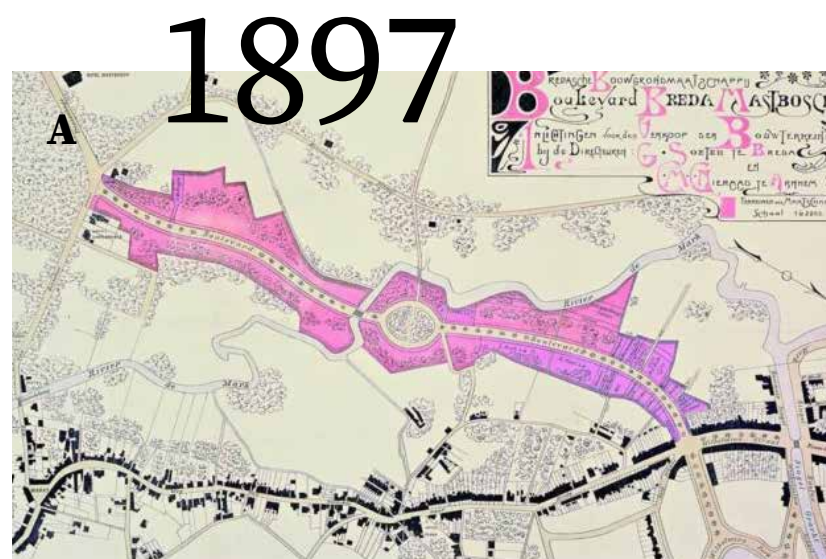
Ook de uitvalswegen zijn dichtbij. De Baronielaan sluit aan op de zuidelijke rondweg, zodat u binnen een paar minuten op de **A16** en **A27** rijdt.

Kortom: Alles bij de hand! Zo biedt Park Trianon een unieke mix van stadse voorzieningen binnen handbereik en het genieten van rust in de natuur!



Historisch wonen

(A) In 1897 werd de aanleg aanbesteed van de Boulevard Breda Mastbosch, de huidige Baronielaan. De aanleg was geïnspireerd op de Avenue de Tervueren in Brussel. De Bredanaars zagen zich in gedachten al lopen in Brussel of Parijs.



(C) Kenmerkend voor het begin van de 20e eeuw zijn architecten die, naast het huis, ook de bijbehorende tuin ontwerpen. De tuin was tot dan toe het exclusieve terrein van de tuinarchitect.



(B) De aanleg van de boulevard had als doel om nieuwe bouwgrond ten zuiden van Breda te ontsluiten. Eén van de eerste kopers was de heer W.J. Verschure. Hij kocht in 1908 een ruime kavel om hier een riant villa op te stichten. Deze villa kreeg de naam 'Mon Repos' (= mijn rust).



Voor de gemetselde tuinelementen werd vaak hetzelfde bouw materiaal gebruikt als waaruit het huis was opgetrokken, om zo een zorgvuldige eenheid tussen huis en tuin te creëren.

(D) Het perceel van villa 'Mon Repos' was in totaliteit net zo breed als een blok van 10 woningen.



(E) In 1923 liet de toenmalige eigenaar de woning verbouwen. Ook het interieur werd verfraaid, waarbij onder meer glas-in-lood-ramen werden geplaatst. Als bekroning op het werk kreeg het huis een nieuwe naam: 'Trianon'.



F



G

JosPe / GN20070040 / Collectie Stadsarchief Breda

(F) De nieuwe naam werd met kapitaal-letters in de voorgevel verwerkt, direct boven de hoofdingang. **(G)** De naam is een verwijzing naar het paleis van Marie Antoinette, in het park van Versailles. Hiermee wilde de nieuwe eigenaar zijn welvaart en aanzien tentoonspreiden met zijn nieuwe woning.



H



JosPe / GN20070037 / Collectie Stadsarchief Breda

I



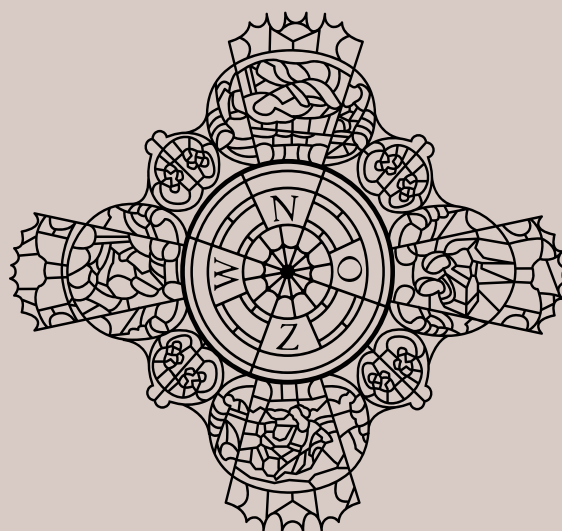
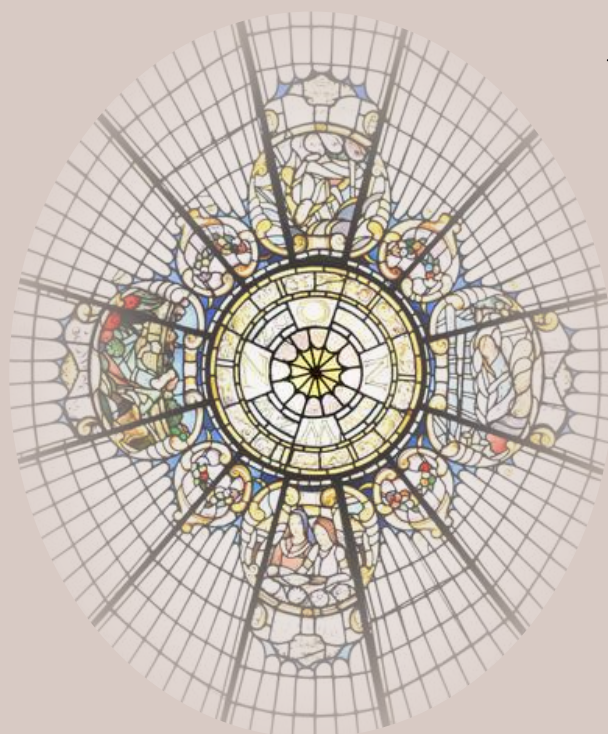
(H) De tuin dateert grotendeels uit de bouwtijd van het huis (1908) en is karakteristiek voor de tuinmode aan het begin van de 20e eeuw. Verondersteld wordt dat met de vernieuwingen aan het huis ook de tuinaanleg (gedeeltelijk) is aangepast. Omdat er geen vergelijkend beeldmateriaal van de oorspronkelijke situatie bestaat, kan dit niet met zekerheid worden gezegd.

(I) In 1958 werd de villa herbestemd als tehuis en later als kantoor. Inmiddels wordt de villa bewoond door een particuliere eigenaar die het huis heeft gerestaureerd en op een mooie manier weer zichtbaar heeft gemaakt.

Bron: Eindrapport tuinhistorische waardestelling Villa Trianon d.d. 24 oktober 2016 van SB4 Bureau voor Historische Tuinen, Parken en Landschappen.

1908

1958



De glas-in-lood koepel in Villa Trianon is de inspiratiebron voor het logo van het nieuwbouwproject Park Trianon.

Het is heerlijk wonen aan de Baronielaan in Breda

Het is heerlijk wonen aan de Baronielaan in Breda. Het is nog altijd één van de bekendste en meest gerenommeerde straten van Breda met veel variatie in bebouwing. Aan deze mooie omgeving worden twaalf appartementen en drie parkwoningen toegevoegd. De appartementen en parkwoningen worden omringd door een prachtig historisch park, dat met zorg en aandacht wordt hersteld en hebben dus een unieke ligging!

De appartementen De twaalf appartementen liggen in een kleinschalig appartementencomplex dat bestaat uit drie woonlagen. Zo zijn er appartementen op de begane grond, eerste en tweede verdieping. De verdiepingen zijn te bereiken met een lift.

De appartementen variëren in grootte, zijn ontworpen met aandacht voor detail en bieden hoogwaardige standaarden. Zo zijn ze duurzaam, energiezuinig en voorzien van alle comfort van deze tijd, zoals vloerverwarming, een hoge isolatiegraad en een (eigen) warmtepomp. Alle appartementen hebben een half inpandig balkon op het zonnige zuiden. De balkons hebben een oriëntatie op het park en hebben een glazen balustrade zodat u de heerlijke groene omgeving maximaal kunt beleven!

Als bewoner van één van de appartementen kunt u uw auto parkeren in de ondergelegen parkeergarage. Ieder appartement heeft hier minimaal één parkeerplaats. Op het achterterrein is een gebouw met bergingen gesitueerd. Ieder appartement heeft hier een eigen (privé)berging.



De parkwoningen De drie parkwoningen in het plan liggen aan de Okeghemlaan en bieden veel ruimte. Door de drie volwaardige bouwlagen is de ruimte geheel te benutten en goed naar eigen wens in te delen. Op de begane grond is ruimte voor een ruime woonkeuken met een fijne stadstuin die grenst aan het park. Het park is als het ware een verlengstuk van de tuin van de parkwoningen. De eerste verdieping is een royale open ruimte die geheel als woonkamer te gebruiken is, maar ook naar eigen wens ingedeeld kan worden. Door de situering op de eerste verdieping en het gebruik van zoveel mogelijk grote raampartijen, is ook bij de parkwoningen aandacht besteed aan een optimale beleving van het park.

De parkwoningen zijn, net als de appartementen, ontworpen met aandacht voor detail en bieden hoogwaardige standaarden. Zo zijn ze duurzaam, energiezuinig en voorzien van alle comfort van deze tijd, zoals vloerverwarming, een hoge isolatiegraad en een (eigen) warmtepomp. Natuurlijk is er ook aan parkeren gedacht! Dit kan in uw eigen (in pandige) garage, of op uw eigen oprit vóór de woning.



Het park Het park waarin de appartementen en de woningen liggen is van cultuurhistorische waarde en wordt gezamenlijk eigendom van de eigenaren van de appartementen en parkwoningen. Na de oplevering zal het park worden beheerd door de Vereniging van Eigenaars (VvE) waar alle eigenaren van de appartementen en parkwoningen lid van zijn.

Het park wordt geheel hersteld en gerestaureerd. Om dit zo goed mogelijk te realiseren is een landschapsarchitect betrokken: BoschSlabbers landschapsarchitecten. BoschSlabbers heeft een prachtig plan ontworpen waarbij de oorspronkelijke opzet van de voormalige tuin van Villa Trianon, zoals deze ooit ontworpen is, weer zichtbaar wordt. Naast aandacht voor biodiversiteit is er veel aandacht besteed aan de aanleg van mooie wandelpaden en bankjes waar u heerlijk kunt zitten.

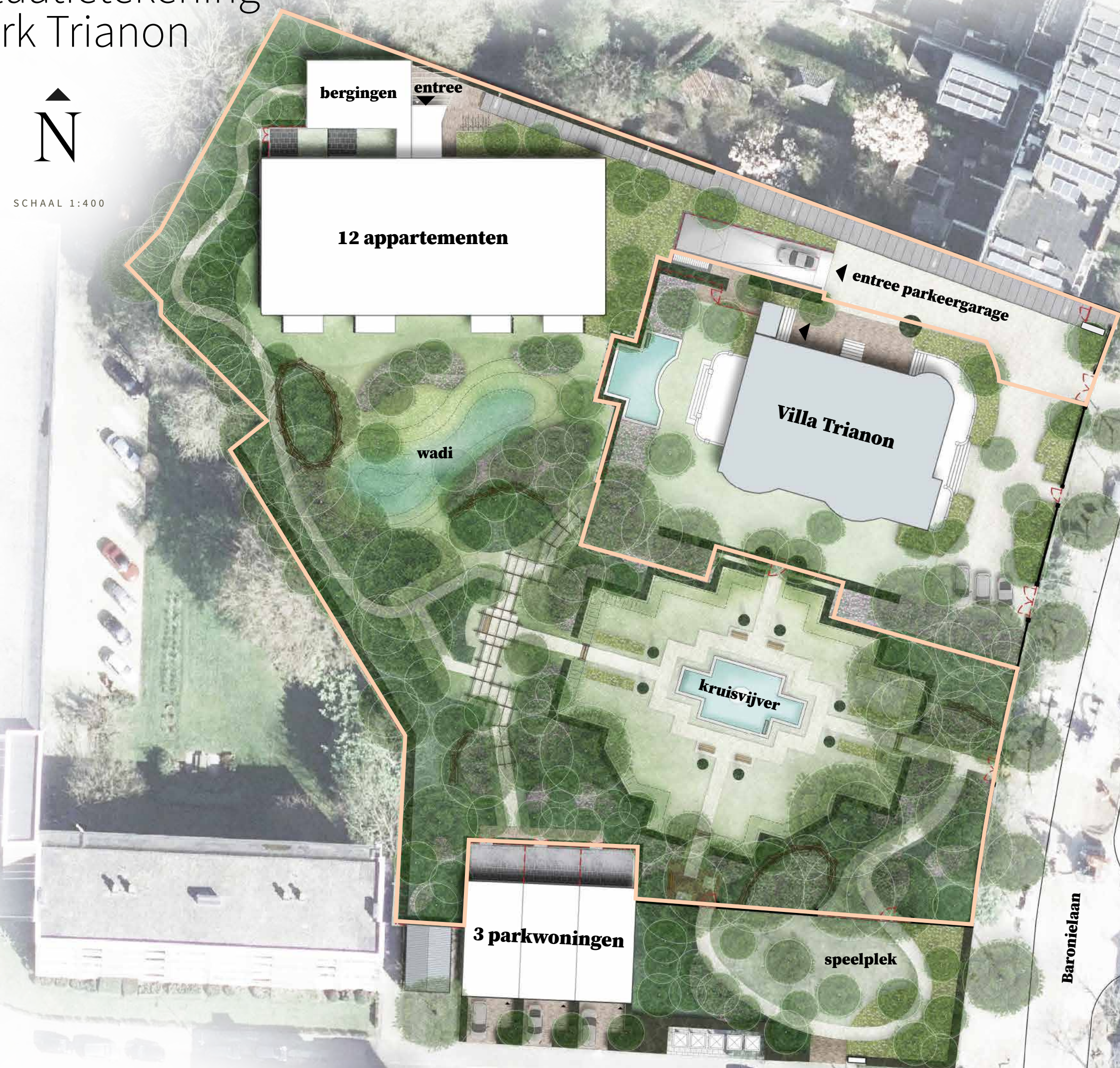
Kortom: alles om voor de bewoners een prachtige woonomgeving te creëren!



Situatietekening Park Trianon



SCHAAL 1:400



— VvE-terrein ☒ Afvalcontainer



PARK TRIANON

EXCLUSIEF WONEN IN BREDA



Bart van der Velde en Bart Machielsen |
Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten



De architect aan het woord

DE ARCHITECT

Het appartementencomplex met daaronder een parkeergarage en de drie parkwoningen doen niet alleen recht aan de historische villa en tuin, maar voegen ook iets toe aan dit mooie stukje Breda.

Als een historisch gebouw als Villa Trianon wordt gecombineerd met gebouwen die iets toevoegen aan het prachtige park eromheen, dan ontstaat er een nieuwe woonkwaliteit die het heel aantrekkelijk maakt om er te wonen. De nieuwe gebouwen versterken samen met de bestaande bebouwing op een natuurlijke manier de randen van Park Trianon. Samen met de bestaande, her in te richten speelplaats aan de Okeghemlaan die verbonden kan worden met de tuin, kan het park transformeren tot een woonpark dat overdag ook toegankelijk wordt voor andere inwoners van Breda.

Parkwoningen De drie parkwoningen kunnen worden beschouwd als een eigentijdse versie van herenhuizen zoals aan de Baronielaan. Op de begane grond bevindt zich naast de garage een royale woonkeuken met uitzicht op het park. De woonkeuken heeft een mooi hoog plafond wat voor een extra ruimtelijk gevoel zorgt. Vanuit de woonkeuken leidt een open trap naar een grote ruimte, die geheel als woonkamer ingericht kan worden. Uiteraard zijn er mogelijkheden voor een flexibele indeling, waarbij nog een extra slaapkamer gerealiseerd kan worden. Op de tweede verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer gesitueerd.



PARK TRIANON

EXCLUSIEF WONEN IN BREDA

De architectuur zorgt ervoor dat verwantschap met Villa Trianon zichtbaar blijft door onder andere verticale raampartijen die zorgen voor veel lichtinval in de woning, een accentuering van de vloerbanden en afgeronde hoeken. Tegelijk wordt er ook gewerkt met contrasten: de villa is wit en rijk geornamenteerd, de nieuwe gebouwen zijn zwart, sober en terughoudend. Zwart oogt kleiner, lost als het ware op in het groen. Ook hebben de woningen, net als de villa, een terras dat verbinding maakt met het park.

Deze plek vraagt om waardige nieuwbouw, zonder dat het een kopie hoeft te zijn van de oorspronkelijke villa. In het huidige ontwerp is er een ruimtelijke balans ontstaan tussen de villa, de monumentale tuin en de nieuw te ontwikkelen gebouwen. En het park dat vroeger verscholen en privé was, wordt nu toegankelijk en voor meer mensen bruikbaar.

Bart van der Velde
Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten

Landschapsarchitect aan het woord

Het park rondom Villa Trianon verbindt de cultuurhistorie van het gebouw met de omringende natuur. De monumentale villa geldt als historisch waardevol erfgoed, waarbij de parkachtige tuin een onderdeel is van dat erfgoed. De tuin is door de jaren heen erg verwaarloosd. Dat is jammer, want het is een bijzonder stukje tuinkunst op een prachtige plek.

BoschSlabbers heeft een ontwerp voor het park gemaakt waarmee de cultuurhistorische waarde van de tuin wordt hersteld en natuurwaarden kunnen worden behouden. De oorspronkelijke opzet van de tuin van Villa Trianon zoals deze ooit ontworpen is, wordt weer zichtbaar. Zo krijgt iedereen weer zicht op de grandeur en pracht van deze locatie.

Historie De tuin bij Villa Trianon is een typisch voorbeeld van een aanleg in Architectonische Tuinstijl. Kenmerkend voor het begin van de twintigste eeuw is dat architecten nadruk legden op een zorgvuldige eenheid tussen een woning en de omringende tuin. De toepassing van sierelementen zoals pergola's, muurtjes en randen in de tuin was gebruikelijk. De wereld ging in die tijd op ontdekking. Dat ziet u terug in de tuinontwerpen uit die jaren. Het waren bemiddelde mensen die zich een dergelijk huis konden veroorloven en zij verzamelden soms exotische planten en bomen. Tegenwoordig is alles verkrijgbaar, maar in die tijd waren bijvoorbeeld magnolia's en bepaalde conifeersoorten iets bijzonders. Dat ziet u terug in het ontwerp van Park Trianon. Rond Villa Trianon is de tuin wat strakker ontworpen, verder weg wordt de tuin meer ontspannen, wat losser. Dat is in de nieuwe context meegenomen. De verdiepte zijtuin en terrasvijver gaan als het ware een relatie aan met de villa en het park gaat vervolgens over in landschapsstijl.

Cultuurhistorische waarde Park Trianon is van cultuurhistorische waarde. Bij de renovatie van het park worden de bijzondere en waardevolle elementen die nog aanwezig zijn gerestaureerd en teruggebracht naar de oorspronkelijke

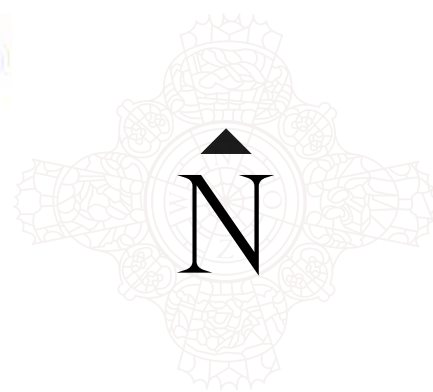
vormgeving. Zo krijgt de tuin haar allure terug. In de tijd dat de tuin ontworpen is, werd voor het eerst gewerkt met betonnen elementen ter verfraaiing van de tuin. Zo is er een betonnen pergola die gerestaureerd wordt, er zijn twee vijvers; zowel in de tuin van de villa als in het park en er is een verdiepte zijtuin met trappen. BoschSlabbers streeft ernaar om de tuin weer in ere te herstellen, zodat er een park ontstaat dat recht doet aan de originele tuinaanleg. Het is de kunst om de villa en het park in hun waarde te laten, terwijl er een appartementencomplex en drie parkwoningen in de oorspronkelijke tuin van Villa Trianon gerealiseerd worden. Daar kan de tuin een belangrijke rol in spelen. Tegenwoordig wordt er bij het ontwerpen van tuinen natuurlijk meer gelet op de natuurwaarde en biodiversiteit van een tuin. De bosdelen in de parktuin worden aangevuld met nieuwe inheemse aanplant. Dit zorgt voor verjonging en een divers boombestand. Zo ontstaat er een gevarieerde opzet met bomen, een tussenlaag, een struiklaag en een kruidlaag. En die gelaagdheid zorgt voor een hoge ecologische waarde.

Natuur Wat niet onvermeld mag blijven, is dat het openbaar groen aan de Okeghemlaan - dat nu als speelplek is ingericht - ook wordt meegenomen in de kwaliteitsverbetering van het geheel. Zowel de tuin als de aangrenzende speelplek waren in verval. Dat betekende dat de natuur hier zijn plaats weer innam. Dat wil BoschSlabbers verenigen met het oorspronkelijke ontwerp en dat is geslaagd! Park Trianon wordt een zeer fraaie en unieke woonomgeving in Breda!

Jan van Minnebruggen en Hans Ringoot
BoschSlabbers



Hans Ringoot | BoschSlabbers



Schetsmatige situatietekening

Ecoloog aan het woord

Een ecoloog is nauw betrokken bij de ecologische begeleiding en invulling van een gebied; zo ook bij de parktuin van Park Trianon. Het is dan ook de taak van de ecoloog om de mogelijkheden die er in het gebied zijn te beschrijven en te onderbouwen. Zo is er een mooi plan ontstaan waarin aandacht is voor de cultuurhistorische opbouw van het park, maar waarin ook ruimte is voor biodiversiteit.

Vroeger en nu In de tijd dat de tuin van Trianon werd ontworpen, waren uitheemse planten een trend. De tuin van Villa Trianon werd strak aangelegd, met inbreng van veel exotische planten en bomen. Tegenwoordig ziet u dat de nette, aangeharkte en betegelde tuin steeds vaker plaats maakt voor een meer natuurlijke tuin. Men kiest liever voor inheemse planten, legt takkenrillen neer en zorgt voor bloemrijk grasland, dat een grote aantrekkingskracht heeft op vlinders en bijen.



Jurriën Kooijman | ecoloog, Antea Group

Biodiversiteit Door ruimte te maken voor inheemse planten, valt er het hele jaar wat te halen voor de insecten. Die insecten trekken weer grotere dieren aan. Zo ontstaat er een nieuw voedselweb in het park van Trianon. U ziet hetzelfde bij de vijvers: macrofauna die zich daar vestigt, trekt weer andere dieren aan.

In het park zijn ook vleermuizen gesignaleerd. Dat is heel gezond voor de omgeving. Daarnaast is de Europese kamsalamander aangetroffen, maar ook de alpenwatersalamander, die u in Nederland alleen in Noord-Brabant en Limburg aantreft. De rode eekhoorn kunt u ook tegenkomen. Kortom: er is veel te zien en te horen in het park. Het is belangrijk dat dit behouden en gestimuleerd wordt, zodat de biodiversiteit nog verder toeneemt.

PARK TRIANON

EXCLUSIEF WONEN IN BREDA



Nestkasten en insectenhotel In het park worden onder andere nestkasten aangebracht zoals een uilen- en mezenkast. In de gevel van het nieuwe appartementencomplex worden vleermuizenkasten geïntegreerd. Ook wordt er een insectenhotel gemaakt dat ruimte biedt aan verschillende insecten zoals bijen en vlinders. Tenslotte biedt de vijver in het park ruimte aan diverse amfibieën en insecten.



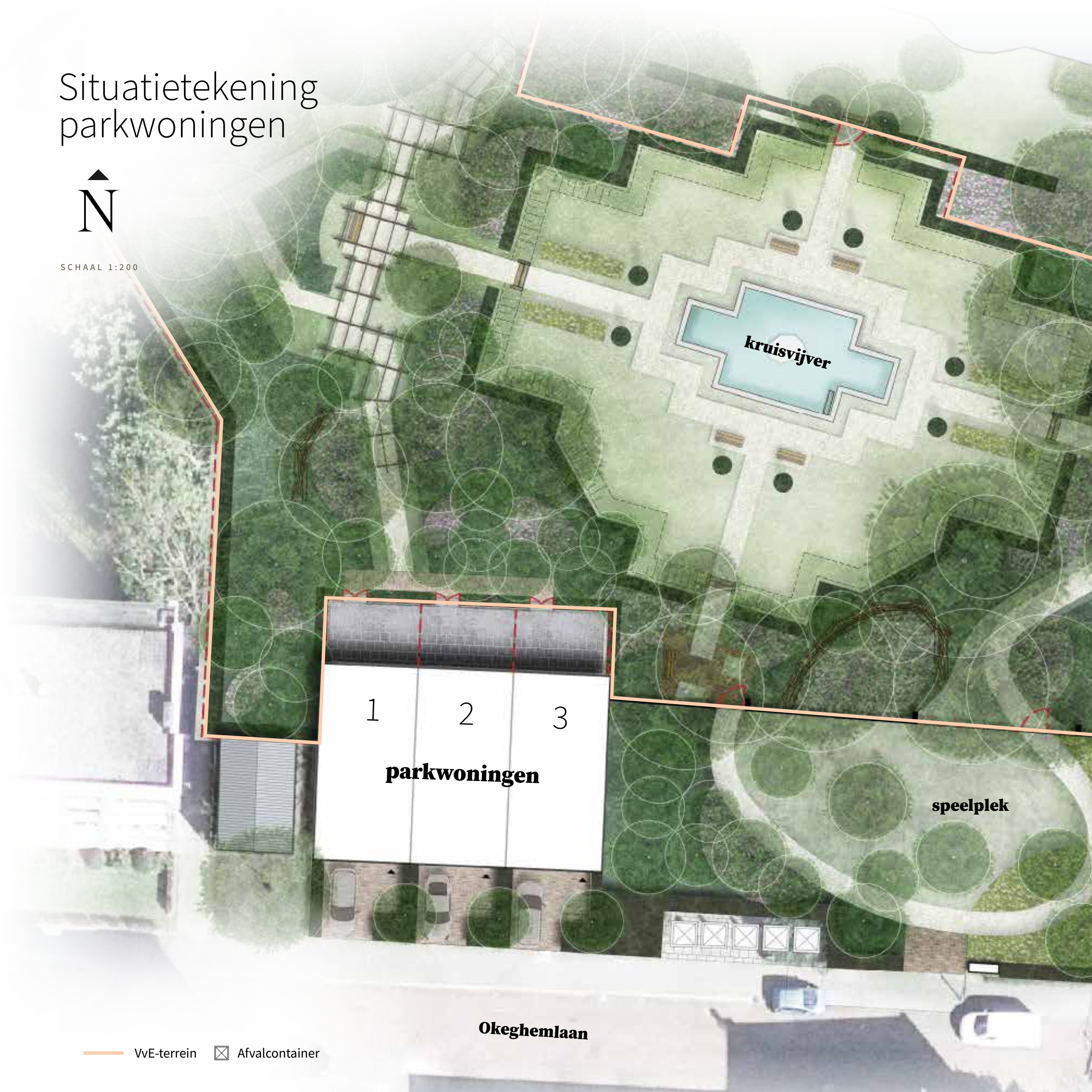
‘Het is bij Park Trianon gelukt om een heel mooi evenwicht te vinden waarin planten en dieren optimaal kunnen samenleven!’

Jurriën Kooijman
Ecoloog, Antea Group

Situatietekening parkwoningen



SCHAAL 1:200



kruisvijver

1 2 3

parkwoningen

speelplek

Okeghemlaan

— VvE-terrein ☒ Afvalcontainer



Baronielaan

PARK TRIANON

EXCLUSIEF WONEN IN BREDA

PARKWONINGEN



Bnr. 1

177 m²

Gebruiksopp.

795 m³

Inhoud

- Ruime eindwoning met drie slaapkamers op de tweede verdieping
- Fijne stadstuin die grenst aan het park
- Royale woonkeuken op de begane grond
- Inpandige garage en eigen oprit
- Grote open ruimte op de eerste verdieping met flexibele indelingsmogelijkheden
- Eigen warmtepomp
- Hoog plafond op de begane grond

Ligging

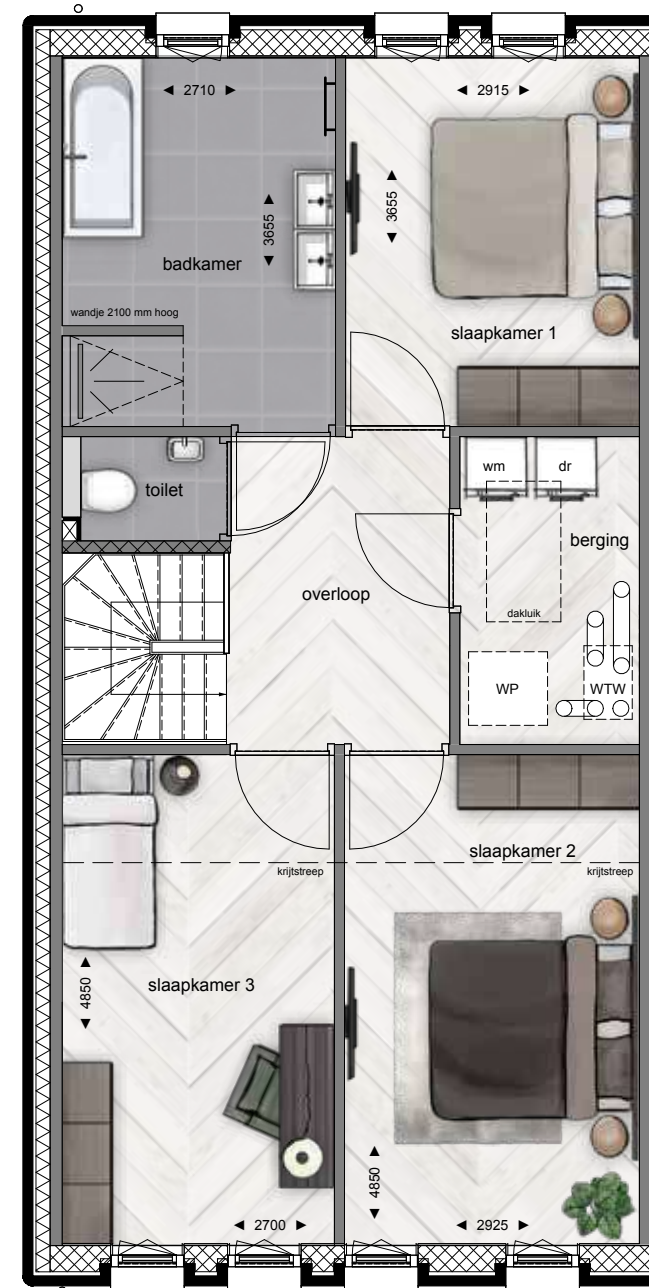
1	2	3
---	---	---



Begane grond

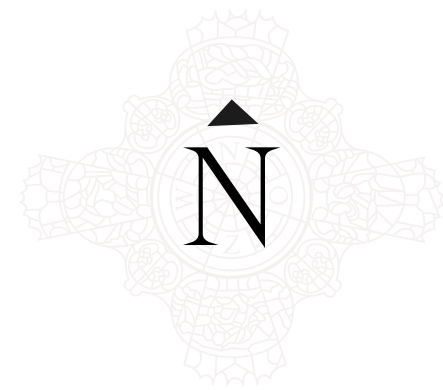


1e verdieping

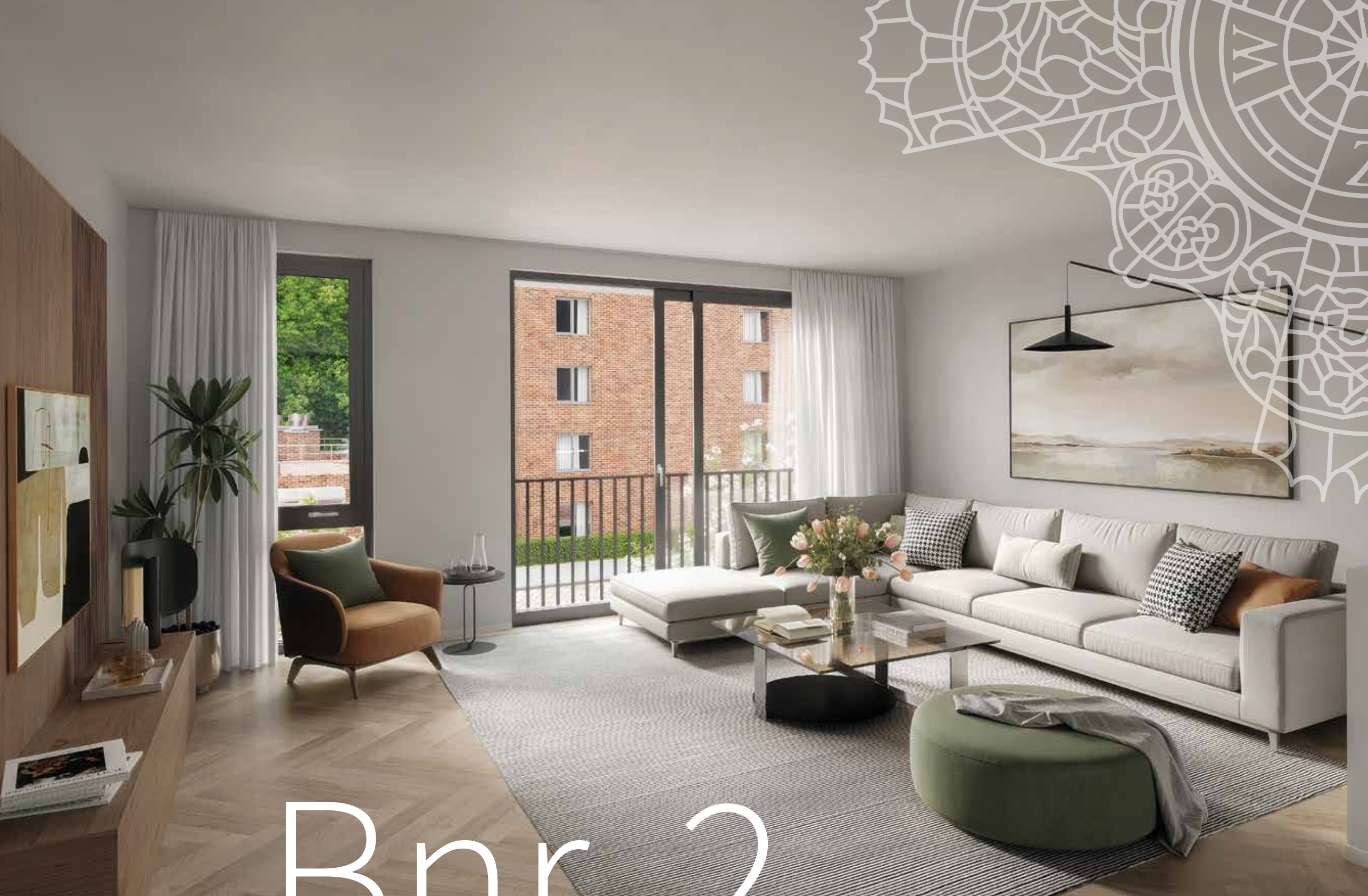


2e verdieping

Grote open ruimte op de eerste verdieping.



SCHAAL 1:75



Bnr. 2

177 m²

Gebruiksopp.

763 m³

Inhoud

- Ruime tussenwoning met drie slaapkamers op de tweede verdieping
- Fijne stadstuin die grenst aan het park
- Ruime woonkeuken op de begane grond
- Inpandige garage en eigen oprit
- Grote open ruimte op de eerste verdieping met flexibele indelingsmogelijkheden
- Eigen warmtepomp
- Hoog plafond op de begane grond

Ligging

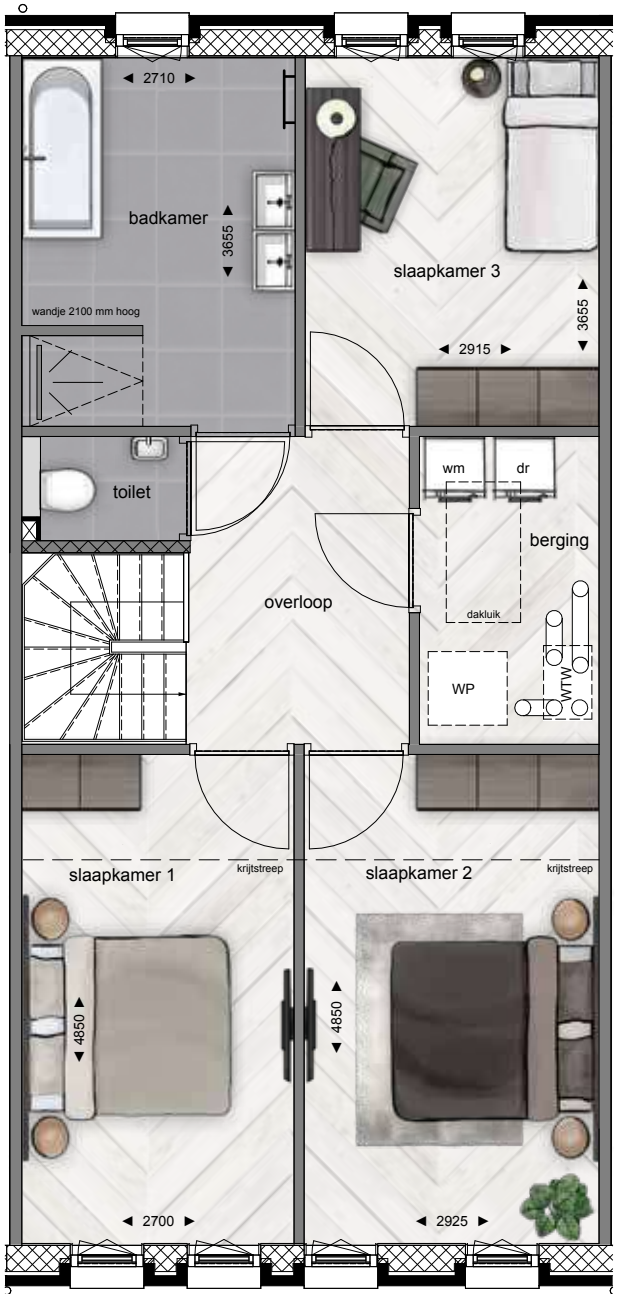
1	2	3
---	---	---



Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

Ruime tussenwoning met inpandige garage en eigen oprit.



SCHAAL 1:75



Bnr. 3

BOUWNUMMER 3

177 m²

Gebruiksopp.

795 m³

Inhoud

- Ruime eindwoning met extra lichtinval op de begane grond en de eerste verdieping door de ramen in de zijgevel
- Drie slaapkamers op de tweede verdieping
- Fijne stadstuin die grenst aan het park
- Ruime woonkeuken op de begane grond
- Inpandige garage en eigen oprit
- Grote open ruimte op de eerste verdieping met flexibele indelingsmogelijkheden
- Eigen warmtepomp
- Hoog plafond op de begane grond

Ligging

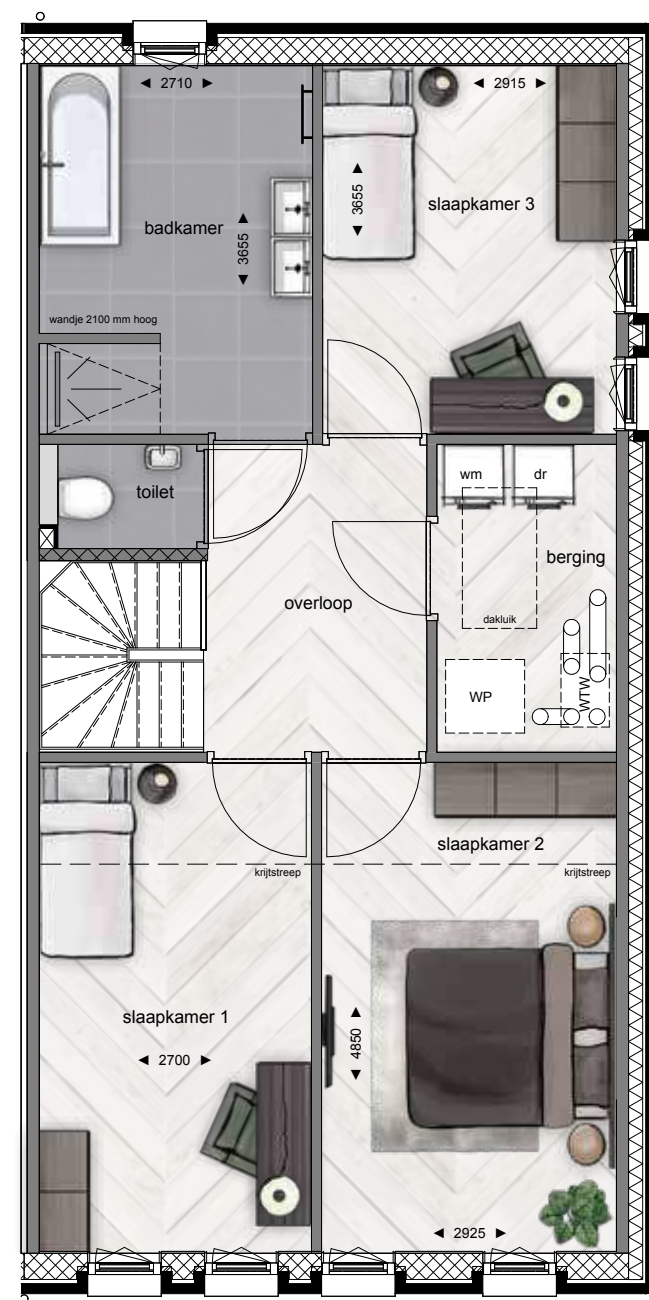
1	2	3
---	---	---



Begane grond

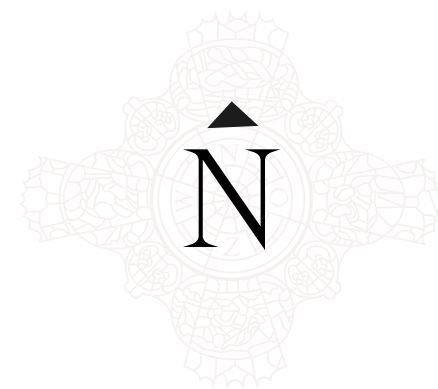


1e verdieping



2e verdieping

**Ruime eindwoning
met extra lichtinval
op de begane grond.**



SCHAAL 1:75

Gevels, doorsneden en blokoverzichten

SCHAAL 1:200

Voorgevel



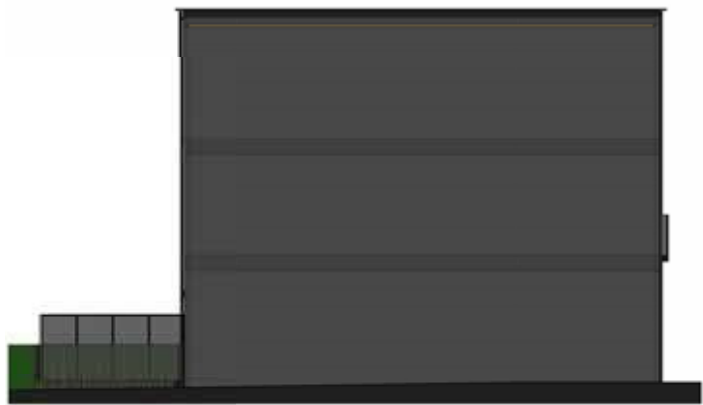
bwnr. 1 bwnr. 2 bwnr. 3

Achtergevel



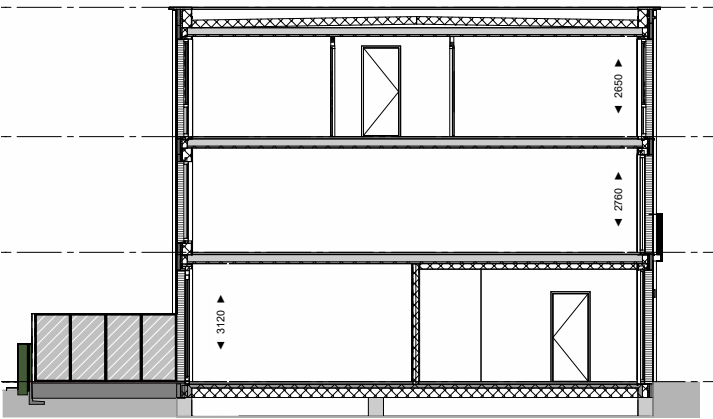
bwnr. 3 bwnr. 2 bwnr. 1

Zijgevel links



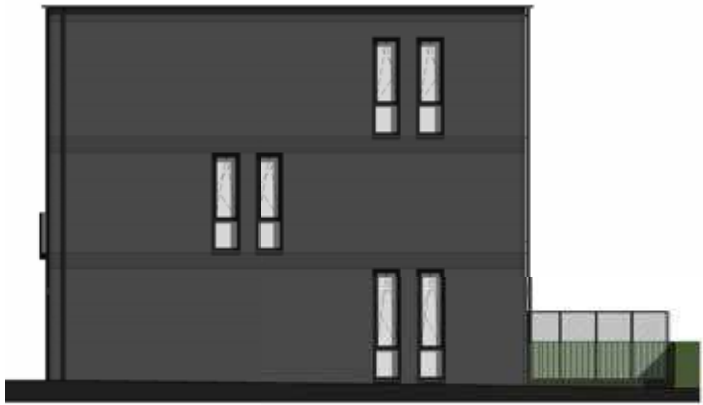
bwnr. 1

Langsdoorsnede



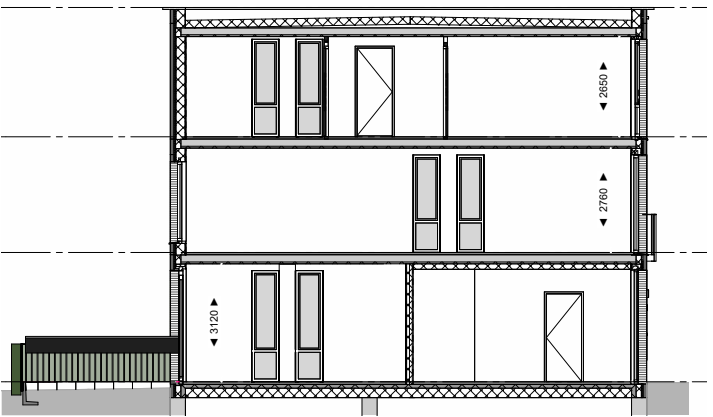
bwnr. 1

Zijgevel



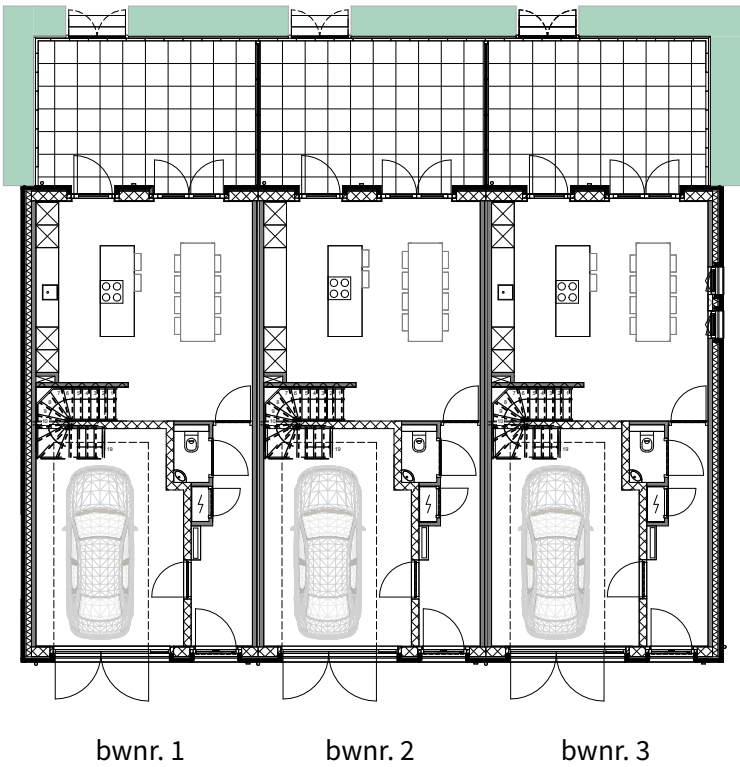
bwnr. 3

Langsdoorsnede

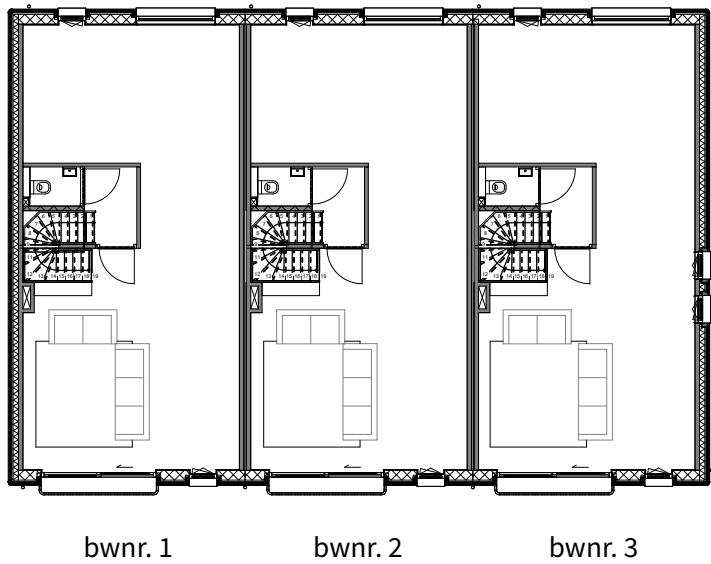


bwnr. 3

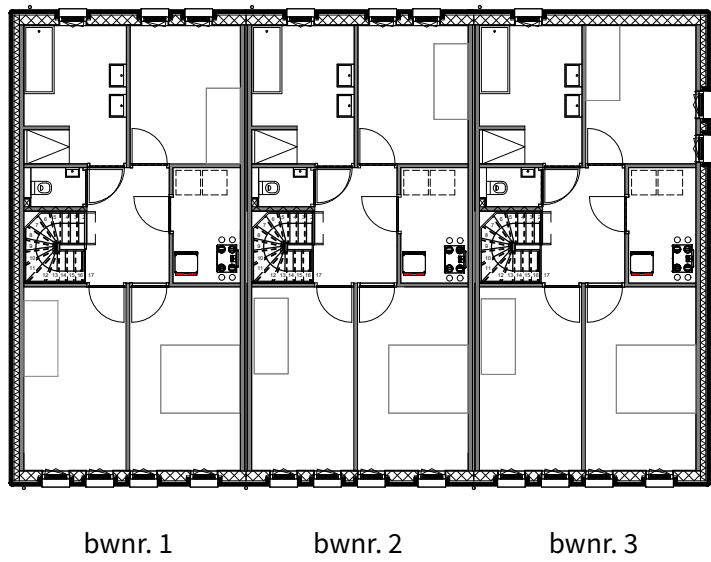
Begane grond



1^e verdieping



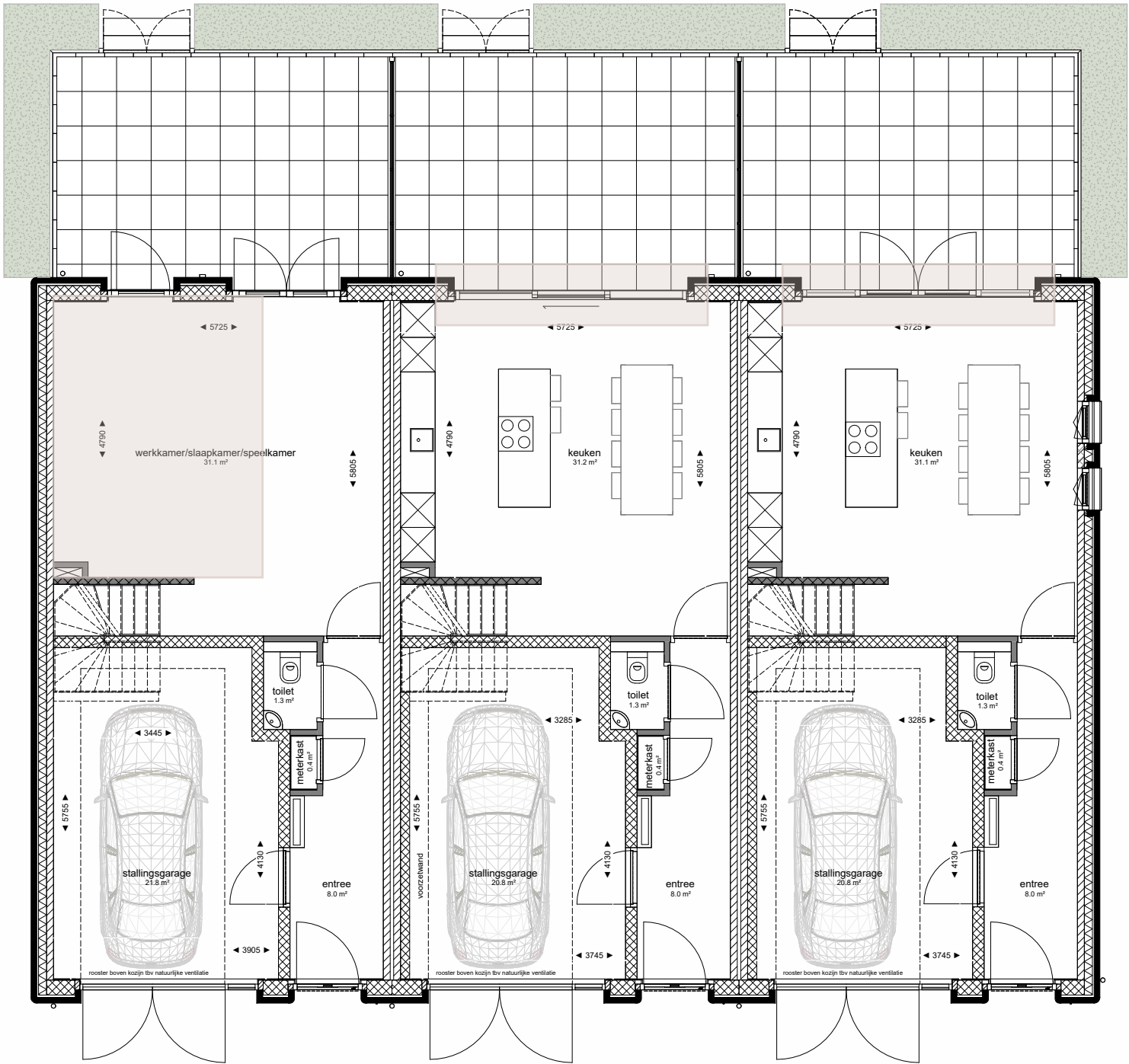
2^e verdieping



Opties

SCHAAL 1:100

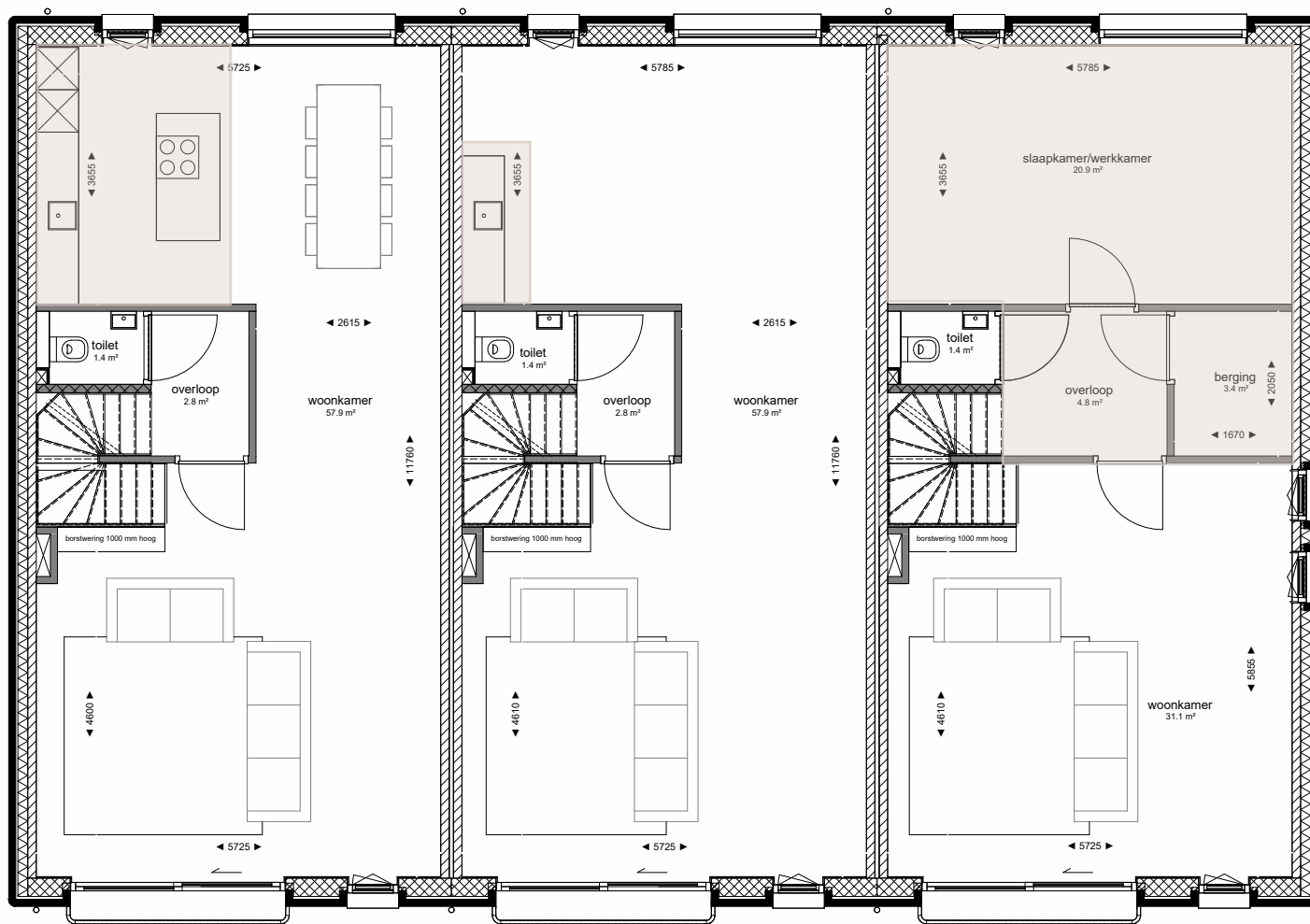
Opties gelden voor parkwoningen bouwnummer 1 t/m 3.



Begane grond
Optie 1
• verplaatsen keuken-aansluitpunten naar 1^e verdieping

Begane grond
Optie 5A:
• enkele schuifdeur met zijlichten

Begane grond
Optie 5B:
• openslaande terrasdeuren met zijlichten



1^e verdieping

Optie 1:

- verplaatsen keuken-aansluitpunten naar 1^e verdieping

1^e verdieping

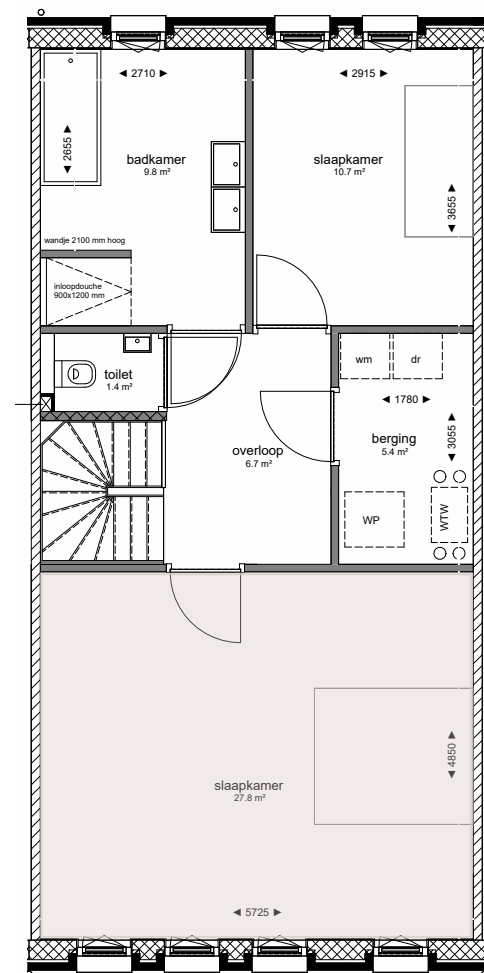
Optie 2:

- aanbrengen aansluitpunten t.b.v. pantry op 1^e verdieping

1^e verdieping

Optie 3:

- alternatieve indeling 1^e verdieping



2^e verdieping

Optie 4:

- samenvoegen slaapkamers (voorzijde 2^e verdieping)



Achtergevel

Optie 5B:

- openslaande terrasdeuren met zijlichten

Achtergevel

Optie 5A:

- enkele schuifdeuren met zijlichten

Duurzaamheid

De nieuwbouwwoningen in Park Trianon voldoen ruimschoots aan de laatste eisen op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid. Zo worden de woningen onder andere voorzien van een laagtemperatuur vloerverwarming, hoogwaardige isolatie, zonnepanelen, mechanische ventilatie met warmteterugwinning en een individuele lucht-water warmtepomp. In vergelijking met woningen uit het bestaande aanbod worden deze nieuwbouwwoningen dan ook een stuk zuiniger in energieverbruik, uiteraard afhankelijk van het gebruik van de bewoners. Hoe beter het ontwerp met betrekking tot isolatie, ventilatie en installatie, hoe minder energie benodigd is om de woning comfortabel warm te houden.

Vloerverwarming De woningen worden op de begane grond, (m.u.v. de inpandige garage) de eerste en tweede verdieping voorzien van een laagtemperatuur vloerverwarmingssysteem. Ten opzichte van radiatoren kent vloerverwarming een aantal belangrijke voordelen, te weten:

- Gelijkmatische temperatuurverdeling wat resulteert in een grotere behaaglijkheid.
- Door de gelijkmatige temperatuurverdeling kan de ruimtetemperatuur gemiddeld 1 à 2 °C lager zijn waardoor u een lagere energierekening heeft.
- Meer indelingsvrijheid in uw woning door het ontbreken van radiatoren.

Tegenover de voordelen staat de beperking dat vloerverwarmingssystemen uw woning langzamer opwarmen dan radiatoren. Wij adviseren u dan ook om geen nachtverlaging toe te passen. In principe is het met vloerverwarming mogelijk om alle soorten afwerking voor uw vloer toe te passen. Wel geldt als eis dat de maximale

warmteweerstand niet te hoog mag zijn. Steen, tegels, PVC click laminaat en bepaalde soorten tapijt zijn het meest geschikt om toe te passen, maar ook samengestelde houten vloeren zijn tegenwoordig geen probleem meer. Uw leverancier kan u hierbij adviseren.

Zonnepanelen De zon is een onuitputtelijke energiebron waar we tegenwoordig dankbaar gebruik van maken, zo ook de parkwoningen in het plan Park Trianon. Zonne-energie is puur groen en 100% duurzaam. De parkwoningen worden dan ook voorzien van zonnepanelen vanwege energetische redenen, e.e.a. volgens tekeningen en berekeningen van de desbetreffende fabrikant. Plaats, aantal en afmetingen zoals aangegeven op de verkooptekeningen zijn indicatief en kunnen wijzigen als gevolg van energetische berekeningen. Ten opzichte van het gebruik van traditionele energiebronnen levert het gebruik van zonne-energie een voordeel op voor uw energiekosten.



Warmtepomp De woningen zijn standaard voorzien van een lucht-water warmtepomp. De buitenlucht is een gratis energiebron die het hele jaar door beschikbaar is. Uit de omgevingslucht of buitenlucht wordt warmte onttrokken en overgedragen aan het koudemiddel. In het binnendeel van de warmtepomp wordt de warmte van het koudemiddel overgedragen aan het vloerverwarmingssysteem. Zelfs bij ijzige temperaturen tot -20°C werkt de lucht-water warmtepomp nog efficiënt en zuinig. De lucht-water warmtepomp gebruikt lucht als duurzame warmtebron voor de verwarming van uw woning en warm tapwater. In de zomer kunt u genieten van een comfortabele woning doordat er koud water door de vloerverwarmingsslangen stroomt en hierdoor de massa van de woning afgekoeld wordt. De warmtepomp is voorzien van een voorraadboiler waarmee de warmwater voorziening energiezuinig gewaarborgd is. De binnenunit van de lucht-water warmtepomp met voorraadboiler wordt geplaatst in de technische ruimte op de tweede verdieping.

Energielabel Bijkomend voordeel van een nieuwbouwwoning in vergelijking tot woningen uit het bestaande aanbod is de energiezuinigheid. De nieuwbouwwoningen in Park Trianon hebben in basis energielabel A+++ en zijn daarmee een stuk zuiniger dan woningen uit het bestaande aanbod. Een en ander afhankelijk van het gebruik van de bewoners.

**Kiest u voor nieuwbouw,
dan kiest u voor duurzame
energie met een optimaal
wooncomfort!**



‘Een plek waar u tot rust komt en geniet van een moment voor uzelf.’



De getoonde afbeeldingen zijn slechts indicatief.

De badkamer speelt een steeds grotere rol in ons wooncomfort. Een plek waar u tot rust komt en geniet van een moment voor uzelf! Geberit onderscheidt zich door materialen van hoogstaande kwaliteit en fraaie lijnen.

HET SANITAIR

Van ingetogen minimalisme in neutrale kleuren zoals wit en natureltinten tot een gewaagd kleurenspektakel; de huidige badkamertrends bieden voor elk wat wils! Ontdek hoe stoere elementen perfect samengaan met verfijnde details. Grote tegels worden gebruikt om een moderne en ruime uitstraling te creëren.

Ook de wand- en vloertegels in Park Trianon komen tegemoet aan deze trend. De

wandtegels worden in de basis wit uitgevoerd met een formaat van 20x50 cm. De standaard vloertegels hebben een afmeting van maar liefst 60x60 cm. waarbij u de keuze heeft uit vier kleuren. Uiteraard is het ook mogelijk om geheel uw eigen keuze te maken als het gaat om het tegelwerk van vloeren en wanden en is het mogelijk de badkamer helemaal naar eigen smaak te maken. We denken graag met u mee!



De getoonde afbeeldingen zijn slechts indicatief.



De keuken vormt een steeds belangrijker onderdeel van de woning. Wij vinden het van belang dat u de keuken naar eigen wens kunt samenstellen. Standaard is in de parkwoningen geen keukeninrichting aanwezig, alleen keukenaansluitpunten. Wij bieden u bij het plan Park Trianon wel de mogelijkheid om een keuken af te nemen bij onze projectleverancier. Binnen het project Park Trianon is gekozen voor BMN Home als keukenleverancier.

DE KEUKEN

‘Tijd voor een splinternieuwe keuken’

De medewerkers van BMN Home helpen u graag bij het vertalen van al uw persoonlijke keukenwensen, zodat u straks in uw nieuwe parkwoning kunt genieten van het gemak van een complete keuken.

Vanzelfsprekend kunnen bouwkundige voorzieningen en aanpassingen van leidingen plaatsvinden tot een bepaalde fase in het bouwproces. Wij adviseren u dan ook om uw wensen tijdig kenbaar te maken.

BMN Home nodigt u graag uit in de showroom om de mogelijkheden te bespreken. De keuken aanschaffen bij BMN biedt u als koper de volgende voordelen:

- De specifieke kennis van het project is bij BMN aanwezig.
- BMN stemt uw keukenwensen af met alle professionele partijen.
- Uw leidingwerk wordt aangepast (tegen meerkosten).

Verkoopteam

Het verkoopteam van Park Trianon bestaat uit een aantal deskundige makelaars van gerenommeerde makelaarskantoren met jarenlange ervaring op de lokale woningmarkt. Wij stellen de makelaars graag aan u voor door middel van een aantal korte vragen. Wat maakt Park Trianon volgens hen uniek? En welke hotspots in de buurt zijn hun favoriet? Ontdek het hieronder.

Kun je jezelf en jullie kantoor kort voorstellen?

Pascal: Mijn naam is Pascal de Wit, 45 jaar, van KIN Makelaars Breda. Zelf woonachtig in het bruisende centrum aan één van de mooiste singels van Breda. Nieuwbouwwoningen zijn al jarenlang écht mijn ding, maar ik ben de afgelopen 24 jaar zowel actief in de bestaande bouw als nieuwbouw. Mijn makelaarskantoor is gevestigd in Breda en met onze 5 andere kantoren sterk vertegenwoordigd in de regio. We beschikken over een enthousiast hecht team dat maatwerk, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal stelt met onze korte communicatielijnen. Loop gerust eens binnen op ons kantoor aan de Korte Ploegstraat 19.

Hans: Mijn naam is Hans van der Gijp en ik ben, met onwijs veel plezier, sinds 1987 werkzaam in de Bredase makelaardij. Vanaf 2000 ben ik partner/eigenaar van GB Makelaars, een niche kantoor wat zich met name richt op exclusief vastgoed, villa's, luxe appartementen en andere monumentale parels in Breda.

Wat lijkt u het leukste aan wonen in Park Trianon?

Pascal: Het is echt wonen in uw eigen park, hoe bijzonder is dat! Moderne architectuur i.c.m. met de historische villa, maakt deze plek zo bijzonder. Het

comfort van gasloos en energiezuinig wonen, een ondergrondse parkeergarage en alle leuke voorzieningen, zoals de gezellige winkeltjes en horeca om de hoek. Wat wilt u nog meer!?

Hans: Wat mij enorm aanspreekt bij Park Trianon is de privacy op één van de mooiste spots van Breda. Hypermodern wonen in een wel heel bijzondere historische omgeving in een exclusief en kleinschalig complex.

Wat maakt Park Trianon voor jou bijzonder?

Pascal: Het is een plek waar historie en eigentijdse architectuur samenkomen in een groene leefomgeving. Van oudsher is deze prachtige locatie voor mij altijd een beetje verstopt geweest. Maar nu herrijst er een prachtig, modern nieuwbouwplan voor vrijwel iedereen. Of u nu jonger of ouder bent, dit wordt een fantastische plek om te wonen.

Hans: Trianon is sowieso één van de meest exceptionele rijks monumentale objecten die ik ooit mocht verkopen. Ik vind het een eer die deal te hebben mogen closen tussen de toenmalige eigenaar en SoMa Vastgoed en nu ook de nieuwbouw rondom de villa te mogen begeleiden.

Wat is je favoriete hotspot in de buurt van Park Trianon?

Pascal: De hotspot is voor mij wonen nabij het “Mastbos” en het prachtige “Markdal”. Als fanatieke loper van de Nijmeegse vierdaagse maak ik daar dan ook vaak eindeloze wandelingen. Afsluitend op het terras bij Boerke Verschuren op het Ginneken marktje met een lekker drankje. Overigens voor een heerlijke lunch ben ik vaak te vinden bij ZIN eetlokaal.

Hans: Mijn favoriete hotspot blijft Villa Trianon zelf, een lust voor het oog om dagelijks langs te wandelen. Daarnaast zijn op enkele wandelminuten, zowel het Mastbos als het Ginneken en het bruisende centrum van Breda bereikbaar.

De makelaars helpen u met veel plezier bij de aankoop van uw parkwoning in dit project en zullen u zo goed mogelijk begeleiden bij het aankoopproces. Heeft u vragen of kunnen zij u ergens anders bij helpen? Neem dan gerust contact met hen op. Zij maken graag tijd voor u vrij.



Pascal de Wit (KIN Makelaars) en Hans van der Gijp (GB Makelaars)



KIN Makelaars

Korte Ploegstraat 19, Breda
06 10 55 98 98
pascal@kinmakelaars.nl



GB Makelaars

Raadhuisstraat 21 a1, Breda
076 530 05 01
info@gbmakelaars.nl

Aankoopinformatie

De aankoop

Allereerst hartelijk dank voor uw interesse in ons nieuwbouwproject! Zowel de aankoop- als de bouwperiode van een nieuwbouwwoning is een spannende tijd. Wat komt er allemaal kijken bij het kopen van een nieuwbouwwoning? Wij zetten de belangrijkste aandachtspunten hier voor u op een rij. Op deze manier wordt deze belangrijke stap in uw leven vooral een hele leuke stap!

Over de kwaliteit van de woning hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop zijn bij ons in goede handen. Al onze kennis van zaken, ruime ervaring en uitstekende organisatie worden ingeschakeld zodat u straks optimaal kunt genieten van de door u gekozen woning.

De makelaar

Tijdens de verkoop- en optieperiode is de makelaar uw contactpersoon. Hij of zij kan u alles vertellen over het project, de te bouwen woningen en hoe de verkoopprocedure verloopt. Het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst vindt tevens plaats op het makelaarskantoor. De makelaar kan uw vragen over deze overeenkomst beantwoorden en kan - indien gewenst en indien van toepassing – bemiddelen bij de verkoop van uw huidige woning. Ook kan hij of zij u informatie verstrekken over mogelijke financieringsvormen.

Koop- en aannemingsovereenkomst

De aankoop van de woning en de daarbij behorende kavel moet schriftelijk worden vastgelegd.

In de koop- en aannemingsovereenkomst staan de rechten en plichten van de koper en de verkoper. Met het ondertekenen van de overeenkomst(en) verplicht de koper zich onder meer tot het betalen van de koopprijs en de verkoper zich tot levering van de grond en de bouw van de woning.

Nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend gaat het originele exemplaar naar de notaris om de notariële akte van de eigendomsoverdracht voor te bereiden. Daarnaast ontvangt u als koper een kopie en wordt er tevens een kopie verstrekt aan Woningborg zodat zij omstreeks de start van de bouw van uw woning het Woningborg-certificaat aan u kunnen verstrekken.

Vereniging van Eigenaren

Iedere eigenaar van een parkwoning is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van het park dat in gezamenlijk eigendom is van alle eigenaren van de parkwoningen en de appartementen in Park Trianon.

Als eigenaar van een parkwoning koopt u namelijk naast uw parkwoning, ook een appartementsrecht, waardoor u een aandeel heeft als eigenaar van het

park. Het doel van de vereniging van eigenaren is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren.

Wat zijn die gemeenschappelijke belangen? Belangrijk is het onderhoud aan en de instandhouding van het park.

Als eigenaar van een appartementsrecht betaalt u een maandelijke bijdrage. Deze bijdragen worden ook wel servicekosten, ledenbijdragen of voorschotbijdragen genoemd. Alle bijdragen vormen de kas waaruit de VvE de gemeenschappelijke bijdragen betaalt.

Iedere vereniging van eigenaren is wettelijk verplicht om bepaalde verzekeringen af te sluiten; namelijk een opstalverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering.

Een belangrijk onderdeel van de maandelijke bijdrage is de zogenaamde reservering voor groot onderhoud. VvE's stellen een Meerjaren Onderhouds Plan (MJOP) op. In dit plan wordt inzichtelijk gemaakt welk groot onderhoud gepland staat voor de komende jaren en hoeveel dit gaat kosten. Het VvE-bestuur berekent hoeveel de leden moeten betalen om deze kosten te dekken en verwerkt dit in de maandelijke bijdragen. Het VvE-bestuur zorgt voor de inning en verrekening van deze bijdragen. De VvE heeft net als andere verenigingen een bestuur en een ledenvereniging. Dit zijn de zogenaamde organen van de vereniging.

De vergadering van de appartementsrechteigenaren vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging. Met de vergadering van eigenaren worden dus zowel het orgaan van de vereniging als de bijeenkomst zelf bedoeld. De vergadering moet de begroting van de kosten voor het boekjaar goedkeuren en dient haar akkoord te geven op de rekening en verantwoording van de uitgaven van het afgelopen boekjaar van de vereniging.

Tenzij uitdrukkelijk anders in het reglement is bepaald, beslist de vergadering van eigenaren over alle zaken die de eigenaren gemeenschappelijk aangaan. Dat beslissen gebeurt in de vergadering van eigenaren, tenminste eenmaal per jaar of zoveel meer dan nodig is. In deze vergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde het woord voeren en zijn stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen en wat eventueel op de vergadering verder ter tafel komt. Hoeveel stemmen een appartementsrechteigenaar in de vergadering kan uitbrengen, wordt bepaald door het reglement van splitsing. Het VvE-bestuur wordt door de eigenaar benoemd en zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud en dergelijke.

Een zeer belangrijke taak van het VvE-bestuur is het opstellen van een begroting voor het komende boekjaar van de vereniging en het klaarmaken van het exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar.

Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst staat een aantal opschortende voorwaarden. Als we aan de opschortende voorwaarden hebben voldaan laten wij dit schriftelijk aan u weten en is de koop- en aannemingsovereenkomst bindend. Wanneer de voorwaarden na 9 maanden (nog) niet vervuld zijn stellen we een nieuwe opschortingsdatum vast.

Financieel aantrekkelijk - koopsom ‘vrij op naam’ (V.O.N.)

Nieuwbouw is een slimme investering. En omdat uw woning vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, bespaart u de 2% overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het op naam stellen van uw woning.

De koopsom (V.O.N.) is inclusief:

- 21% BTW; grondkosten en kosten bodemonderzoek; alle bouw- en legeskosten en kosten omgevingsvergunning; architect- en constructeurskosten; makelaarscourtage en notariskosten voor overdracht van de woning; kosten Woningborgcertificaat (Garantie en Waarborg regeling); aansluitkosten, water, elektra en riolering.

De koopsom (V.O.N.) is exclusief:

- rente over de grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen; de kosten van financiering t.w. afsluitkosten en kosten hypotheekakte; eventueel meerwerk.

Een nieuwbouwwoning voldoet bij de oplevering aan de actuele duurzaamheidseisen. Veel hypotheekverstrekkers geven korting op de hypotheekrente als de woning een goed energielabel heeft. Zo profiteert u met een nieuwbouwwoning vaak van een lagere hypotheekrente dan bij een bestaande woning.

Daarnaast is de leenruimte mede afhankelijk van het energielabel van een woning. Hoe beter het energielabel is, hoe meer leenruimte u krijgt. Nieuwbouw heeft hier dus een flink streepje voor!

Notaris

In aanloop naar de start van de bouw dient de bij de woning behorende kavel officieel aan u te worden overgedragen. Dit gebeurt door middel van het tekenen van de akte van levering, ook wel eigendomsoverdracht genoemd.

U wordt eigenaar na de eigendomsoverdracht. Dat gebeurt bij de projectnotaris op het moment dat:

- De opschortende voorwaarden zijn vervuld.
- Uw financiering is geregeld en (indien van toepassing) de financiële stukken van de geldverstrekker bij de notaris aanwezig zijn.
- U het Woningborg certificaat heeft ontvangen.

Het moment van deze overdracht is bij de aankoop van uw woning nog onbekend. Wij adviseren u er daarom voor te zorgen dat uw hypotheekofferte lang genoeg geldig is zodat u geen eventuele extra kosten hoeft te betalen voor een verlenging van de geldigheidsduur. Het bedrag dat u voor de kavel moet betalen is vanaf een bepaalde datum (rentedatum) rentedragend. Dit houdt in dat u na deze datum rente over de grondkosten betaalt. Wij adviseren u de akte van levering zo kort mogelijk voor deze rentedatum (zoals vermeld in de koop- en aannemingsovereenkomst) bij de notaris te ondertekenen, mits aan de opschortende voorwaarden is voldaan.

Ruim voor de datum van notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten).

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De (bouw)rente tot de transportdatum over de grondkosten en eventueel vervallen maar niet betaalde termijnen;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten voor de geldverstrekker en / of tussenpersoon.

Kosten tijdens de bouw

Bij de notaris tekent u zowel de leveringsakte als de hypotheekakte (indien van toepassing). Vanaf dat moment bent u elke maand rente en aflossing verschuldigd. Uit de hypotheek worden eerst de kosten betaald die direct verschuldigd zijn, zoals de aankoop van de grond en eventueel al uitgevoerde bouwwerkzaamheden. Het resterende hypotheekbedrag wordt in een bouwdepot geplaatst, dat wordt gebruikt om de aanneemsom in termijnen te betalen. U ontvangt echter ook een rentevergoeding over het bedrag dat in uw bouwdepot staat (depotrente).

Als u nog maar weinig aan de aannemer heeft betaald, ontvangt u een relatief hoge rentevergoeding. Deze rentevergoeding kan worden verrekend met uw maandlasten, maar is vaak lager dan de rente over uw hypotheek. Het verschil tussen de totale rente die u betaalt en de rentevergoeding over het bouwdepot noemen we het renteverlies tijdens de bouw. In de praktijk betekent dit dat de dubbele lasten in de loop van de bouwtijd steeds hoger worden, totdat de woning gereed is en u kunt verhuizen. Dan stopt de huur of hypotheek van uw oude woning en betaalt u

alleen nog de hypotheek van de nieuwbouwwoning. De genoemde dubbele lasten zijn mee te financieren. Het is verstandig om u hierover in een vroeg stadium te laten adviseren door een hypotheekadviseur.

Termijnen

Als de bouw eenmaal begonnen is, moet ook worden gestart met het betalen van de aanneemsom. In welke termijnen dit gebeurt, kunt u vinden in de koop- en aannemingsovereenkomst. Steeds als de bouw weer een stadium is gepasseerd en daarmee één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Een kopie van de factuur kunt u - voorzien van uw handtekening - doorsturen naar de geldverstrekker, die dan voor de betaling (binnen 14 dagen) zorgt (indien van toepassing). Uw meer- en minderwerk wordt tijdens het bouwproces in rekening gebracht zoals omschreven staat in de koop- en aannemingsovereenkomst.

Meer- en minderwerk

Eén van de grote voordelen van een nieuwbouwwoning is dat u de mogelijkheid heeft om de woning geheel naar uw eigen wensen in te richten en af te werken! Extra elektrapunten, aansluitingen op andere posities, of een andere afwerking. Maas-Jacobs Bouwbedrijf probeert, binnen de projectmatige mogelijkheden, zoveel mogelijk met u mee te denken!

De beschikbare opties voor uw woning zijn omschreven in de keuzelijst voor meer- en minderwerk. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u uitgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- of minderprijzen.

Het is vanzelfsprekend dat de mogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van de woning, c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. Bij oplevering dient de woning te voldoen aan onder andere het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl, voorheen Bouwbesluit), de NEN-normen en eisen van NUTS-bedrijven. In verband met deze eisen en om bouwtechnische redenen kan het zijn dat niet al uw wensen realiseerbaar zijn. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van de woning is geheel voor risico van de koper en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen.



PARK TRIANON

EXCLUSIEF WONEN IN BREDA

Aankoopinformatie

Volg je woning

Volg je woning

Volgjewoning is een digitaal woningdossier en ons communicatiemiddel gedurende de gehele bouwperiode. Via Volgjewoning bent u als koper altijd op de hoogte van de laatste ontwikkelingen rondom uw nieuwe woning. Via het berichten systeem van het digitale platform komt u gemakkelijk in contact met de kopersbegeleiding. In uw persoonlijke woningdossier vindt u belangrijke documenten zoals offertes, opdrachtbevestigingen en is het zelfs mogelijk om digitaal te ondertekenen.

Stappenplan koperskeuzetraject

1. Ondertekenen koop- en aannemingsovereenkomst via de makelaar
2. Ontvangst inlogcode Volgjewoning.nl
3. Keuzemoment grote opties
4. Kopersavond (uitleg koperskeuzetraject)
5. Individuele gesprekken (bespreken kleine opties en koperswensen)
6. Bezoeken keuken-, (digitale) sanitair- en tegelshowroom
7. Start bouw en kijk- / inmeetmomenten
8. Oplevering van uw droomwoning

Sluitingsdatum

In verband met levertijden, technische aanpassingen en een soepele voortgang van het bouwproces is het van belang dat wij tijdig op de hoogte zijn van uw gewenste keuzes. Verderop in het traject ontvangt u van ons bericht met daarin de sluitingsdata. Dit zijn de uiterlijke data waarop al uw keuzes (inclusief badkamer, toilet, keuken en binnendeuren) ondertekend moeten zijn in uw woningdossier.

Belastingvoordeel

Alle kosten in verband met de financiering van uw woning zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Deze kosten kunnen betrekking hebben op hypotheekrente, afsluitkosten en notariskosten.

Tijdens de bouw

Tijdens de bouw organiseren we kijkmomenten. Op die speciale momenten bent u van harte welkom om de bouwplaats te bezoeken. U kunt dan met eigen ogen de voortgang van uw nieuwe woning bekijken en eventueel diverse zaken in- en opmeten. Om veiligheidsredenen en voor de voortgang van het werk is het betreden van de bouwplaats op andere momenten niet toegestaan. Ruim voor het kijkmoment op de bouw ontvangt u een uitnodiging via Volgjewoning.

Oplevering

De oplevering is het mooiste moment van uw aankooptraject, want u krijgt de sleutels van uw

nieuwe woning! Wij nemen daarom uitgebreid de tijd om uw nieuwe woning op te leveren.

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw woning gereed is. De aannemer moet daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat het bouwen van een woning veel werk met zich meebrengt, dat door het weer kan worden beïnvloed. Als het (hard) vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld en als er veel regen valt kan er niet worden geschilderd. U zult begrijpen dat wij daarom een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een prognose voor de oplevering.

Strikt juridisch genomen is het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Circa vier weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de vooroplevering en definitieve oplevering plaats zullen vinden.

Tijdens beide opleveringen zult u tezamen met een vertegenwoordiger van de aannemer uw nieuwe woning inspecteren. Bij de vooroplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Eventueel geconstateerde onvolkomenheden zullen zoveel mogelijk voor de definitieve oplevering door de aannemer worden verholpen.

Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, met als laatste de eindafrekening (inclusief meerwerk), ontvangt u de sleutels van uw woning bij de definitieve oplevering (juridische oplevering).

Na de oplevering kunt u eindelijk gaan genieten van uw nieuwe woning! Om het maximale uit uw woning te halen is het belangrijk dat u deze goed onderhoudt. Daarom geven wij u tijdens de oplevering graag handige tips en richtlijnen die u kunt gebruiken tijdens het klussen en de ingebruikname van uw woning.

Woningborg garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de woningborg garantie- en waarborgregeling in?

Maas-Jacobs Bouwbedrijf hanteert hoge standaardnormen. Daarom is het bouwbedrijf aangesloten bij Woningborg. Dat kan niet zomaar. Dit instituut hanteert strenge selectienormen. Ze letten op vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid en nog veel meer. Elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt gecheckt op

de technische eisen van Woningborg. Verder kijken ze of de omvang van het project passend is met de financiële en technische capaciteiten van de bouwer. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag de woning onder Woningborg garantie worden verkocht en ontvangt u na het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat. Woningborg maakt zich sterk voor uw belangen.

Wij vinden het heel prettig u op deze manier dat extra stukje zekerheid te bieden. Dankzij Woningborg heeft u de garantie dat uw woning altijd wordt afgebouwd. Verder heeft Woningborg een belangrijke taak als het gaat om de garantie op de woning. Maas-Jacobs Bouwbedrijf verstrekt deze garantie en is uw aanspreekpunt. Woningborg zorgt ervoor dat alle beloofde garanties ook daadwerkelijk nagekomen worden. U weet dus zeker dat uw woning aan de strenge Woningborg-kwaliteits-normen voldoet. In het boekje “Woningborg Garantie- en waarborgregeling” staat meer informatie. Ook over de garantietermijnen en de onderdelen die van garantie zijn uitgesloten.

Wat betekent de woningborg garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot (maximaal) 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat dient u in uw bezit te hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de woningborg garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Tot slot

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de opdrachtgever. De zogenaamde risicoregeling is dus uitgesloten.

Verzekeringen

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Bij overdracht van de woning dient de koper de verzekering zelf af te sluiten.

Onderhoudstermijnen

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u ons berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden na de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden melden, welke zijn ontstaan na de oplevering en die niet het gevolg van verkeerd gebruik of het ‘werken’ van materialen zijn.

Bij kleine onvolkomenheden dient u met één belangrijk ding rekening te houden: een huis wordt gebouwd uit levende materialen. Materialen die nog kunnen gaan ‘werken’, zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs: ze worden veroorzaakt door het uit uw huis wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet ‘wennen’ aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.







Technische omschrijving

Algemeen

Ruimtebenaming conform bouwbesluit

Woonkamer:	verblijfsruimte
Keuken:	verblijfsruimte
Entreehal, trap en overloop:	verkeersruimte
Meterkast:	meterruimte
Toilet:	toiletruimte
Slaapkamers:	verblijfsruimte
Badkamer:	badruimte
Bergruimte/technische ruimte:	technische ruimte
Garage:	stallingsruimte

Park Trianon bestaat uit 12 appartementen en 3 parkwoningen. Het park waarin de woningen liggen is van cultuurhistorische waarde en is in gezamenlijk eigendom van de eigenaren van de appartementen en parkwoningen. Alle eigenaren zijn van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars.

Deze technische omschrijving omschrijft de 3 parkwoningen in dit project, is een onlosmakelijk geheel met de bijbehorende verkooptekeningen en vormt een onderdeel van uw koop- en aannemingsovereenkomst.

De parkwoningen zijn genummerd met bouwnummer 1 t/m 3.

Peil

Het peil, waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woningen. De hoogte van het peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de dienst Openbare Werken van de gemeente.

Inpandige garage

Parkeren is mogelijk zowel op de oprit voor de woningen als in de inpandige garage op de begane grond. Daarbij is de garage gesitueerd binnen de thermische schil van de woning. De garage wordt sterk geventileerd middels natuurlijke ventilatie (roosters in gevel/boven kozijn). De garage is – ter scheiding van de rest van de woning – voorzien van isolatie.

Grondwerk, Riolering, Bestrating

Grondwerken

De nodige grondwerken worden uitgevoerd voor funderingen, leidingen en eventuele bestratingen, welke een onderdeel vormen van deze technische omschrijving.

Rioleringswerken

Algemeen

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

Buitenriolering

Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De rioleringsleidingen zijn van kunststof en hebben voldoende doorsnede. Het rioleringssysteem wordt ontlucht en voorzien van de nodige stankafsluiters, onstoppingsmogelijkheden en nodige hulpstukken.

Het hemelwater wat op de daken valt komt samen in (verzamel)leidingen welke worden aangesloten op de wadi binnen Park Trianon, waar het ter plaatse in de grond kan infiltreren.

Het vuilwater van de woningen wordt eveneens middels diverse leidingen verzameld en vervolgens aangesloten op het openbare rioleringsstelsel in de omliggende straten.

Terreininrichting voor- en achtertuin

De voordeur en de garagedeur van de woning is vanaf de Okeghemlaan bereikbaar vanuit de voortuin c.q. oprit welke wordt voorzien van gebakken klinkerbestrating. Tevens wordt de voortuin voorzien van hagen van ca. 1.00 meter hoog en een meerstammige boom met plantmaat 350-400cm (inclusief voorziening voor bewatering en beluchting).

Het terras ter plaatse van de achtertuin van de woningen wordt voorzien van betontegels van ca. 60 x 60 cm in de kleur antraciet. Ten opzichte van het maaiveld van het park worden de achtertuinen verhoogd aangebracht middels een betonnen keerelement. Tussen het park en de achtertuinen wordt een stalen hekwerk gerealiseerd welke aan de zijde van het park wordt voorzien van een haag. De achtertuinen zijn vanuit het park te bereiken via betonnen bloktreden en worden afgesloten middels dubbele openslaande poortdeuren.

Tussen bouwnummer 1-2 en 2-3 worden aluminium privacyschermen (vulling van opaalglas) gerealiseerd welke waar nodig worden voorzien van een stalen verstevigingskoker(s).

Om de beeldkwaliteit van het park te waarborgen zal voor de haag, het stalen hekwerk, de poortjes en de privacyschermen een instandhoudingsverplichting worden opgenomen. Het beheer en onderhoud van de haag valt onder de VvE.

Inrichting van de voor- en achtertuin conform de situatietekening.

Terreininrichting (VvE-terrein)

Diverse gronden, welke op de situatie en/of aanvullende tekening indicatief worden aangeduid, komen in eigendom en beheer van de leden van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Een deel van deze gronden betreft het park met cultuurhistorische waarde, wat semi openbaar toegankelijk is.

Het park wordt geheel aangelegd en gerestaureerd conform het tuinontwerp van landschapsarchitect BoschSlabbers, wat een onderdeel vormt van de verkregen omgevingsvergunning van de gemeente Breda. De werkzaamheden aan de authentieke elementen zoals de kruisvijver (bassin), pergola, de tuinmuur en het hekwerk (Rijksmonument) aan de Baronielaan vallen hier ook onder. SoMa Vastgoed B.V. maakt een voorbehoud voor afwijkingen op de inrichting van het VvE-terrein ten opzichte van hetgeen in deze verkoopbrochure is opgenomen. Daarnaast maakt SoMa Vastgoed B.V. een voorbehoud met betrekking tot de oplevering van het park. Gezien het feit dat de appartementen van Park Trianon mogelijk later worden opgeleverd dan de parkwoningen, worden delen van het park mogelijk eveneens later opgeleverd.

Voor de inrichting van Park Trianon is een instandhoudingsverplichting van toepassing. De instandhouding van het park kent verschillende niveaus welke notarieel zullen worden vastgelegd. Er wordt een beheersplan opgesteld dat opgevolgd dient te worden.

De inrichting van het perceel van Villa Trianon is in de situatietekening indicatief ingetekend. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van SoMa Vastgoed B.V.

Bestratingen

De wandelpaden onder de pergola en rondom de kruisvijver worden uitgevoerd in een halfverharding. De padenstructuur aan zuidoostzijde van het park wordt eveneens in halfverharding uitgevoerd. Dit pad sluit aan op het her in te richten openbaar gebied op de hoek van de Baronielaan en de Okeghemlaan. Ten zuiden van de kruisvijver, nabij parkwoning bouwnummer 3, zal een houten vlonder worden gerealiseerd. Waar nodig worden nabij de perceelsgrens van belendende percelen keerwanden voorzien om onderlinge hoogteverschillen tussen de percelen op te vangen. E.e.a. ter beoordeling door aannemer en/of hovenier.

Beplanting

Over het gehele VvE-terrein staan bestaande bomen welke behouden blijven. Het assortiment aan bomen wordt aangevuld met nieuw aan te planten bomen.

In het park wordt zoveel mogelijk bruikbare beplanting intact gelaten en aangevuld met nieuwe aanplant. Het park bestaat uit een hagenstructuur rondom de kruisvijver, ter afscheiding van Villa Trianon, de parkwoningen en daar waar op tekening aangegeven ter plaatse van de belendende percelen.

Diverse delen parkgazon en bloemrijk grasland wisselen de inrichting van het park af met ruigere stukken bos. Ook in het park zijn verschillende plantvakken met opgaande heesters en vaste planten aanwezig.

Tegen de westgevel en de privacyschermen ter plaatse van de balkons van het appartementencomplex zullen klimplanten worden aangebracht. Deze klimplanten worden in de volle grond (op het maaiveld) aangebracht. Voor deze klimplanten zal een instandhoudingsverplichting worden opgenomen en is in beheer en onderhoud van de VvE.

Authentieke elementen

In het park zijn diverse authentieke elementen aanwezig. Het gaat om de pergola en de kruisvijver inclusief omliggende gemetselde trapjes. Deze elementen worden gerestaureerd conform de voorschriften en eisen uit de omgevingsvergunning en/ of in afstemming met gemeente Breda.

De bepleisterde tuinmuur met stalen hekwerk (Rijksmonument) aan de Baronielaan zijn onderdeel van de oorspronkelijke aanleg en het monument. De muur en het hek zullen eveneens worden gerestaureerd.

De exacte materialisatie en kleurstelling van de authentieke elementen wordt door de aannemer nader bepaald, afhankelijk van eventueel benodigd historisch onderzoek.

Waterberging

Het hemelwater dat op de daken van de appartementen en de parkwoningen valt wordt door middel van diverse (onder andere inpandig gelegen) hemelwaterafvoeren afgevoerd naar de wadi in het park. Het overtollige water in de kruisvijver wordt middels een overstort eveneens afgevoerd naar de wadi. Daarnaast wordt er een infiltratieriool aangelegd in het park. Dit infiltratieriool transporteert het water van de vijver richting de overstortvoorziening op de omliggende straten. Daarnaast worden enkele drains aangelegd in het park.

In de wadi wordt het regenwater opgeslagen waar het vertraagd in de bodem kan wegtrekken. In de wadi wordt een overstort aangebracht zodat het water wordt afgevoerd naar het rioleringsstelsel in de omliggende straten wanneer het waterpeil boven het maximaal gewenst niveau komt. Gezien de hoge grondwaterstand in de omgeving is de wadi voor het overgrote deel van het jaar voorzien van een laag water.

Ecologische voorzieningen- en tuinbeheer

In het park worden verschillende nestkasten voor eekhoorns, vogels en vleermuizen geplaatst. De exacte positionering van de nestkasten is nader te bepalen door de ecoloog. Tevens worden takkenrillen en steenhopen aangebracht ten behoeve van diverse diersoorten. Het beheer van het park zal op ecologische wijze gebeuren, zonder gebruik van bestrijdingsmiddelen. Blad- en takafval wordt niet afgevoerd, maar verzameld in de bosdelen. De takken worden verzameld in takkenrillen die dienen als schuilplaats voor vogels, insecten en kleine zoogdieren. De bladeren zijn voeding voor de bosbodem en micro-organismen en insecten die

hiervan leven. Ook zullen er in de bosdelen een aantal steenhopen worden gerealiseerd die voor diverse dieren een schuilplaats bieden.

Water- en elektrapunten

In verband met onder andere onderhoud en eventuele bewatering van het park, zal er een elektra- en waterpunt worden aangebracht. Deze elektra- en waterpunten worden gekoppeld aan de algemene meters van het appartementencomplex.

Erfafscheidingen, poorten en postkast

Het perceel van Baronielaan 226 wordt achter het bergingsblok van de appartementen afgescheiden middels een gaashekwerk. De belendende percelen van de appartementencomplexen aan de Okeghemlaan en de Graaf Engelbertlaan worden eveneens afgescheiden middels een al dan niet nieuw te plaatsen gaashekwerk.

Het perceel van Villa Trianon wordt aan de zijde van het park voorzien van een nader te bepalen hekwerk. Dit hekwerk komt op het perceel van de villa en is daarmee in beheer en onderhoud van de eigenaar/bewoner van de villa. Het hekwerk is voorzien van een poort ter plaatse van het park.

Aan de zijde van het nieuw in te richten openbaar gebied aan de Okeghemlaan staat een bestaande gemetselde tuinmuur. Deze tuinmuur wordt gedeeltelijk afgebroken om ruimte te maken voor de parkwoningen. Daarnaast worden er diverse openingen in de tuinmuur gemaakt welke worden voorzien van hekwerken en poorten. Het semi openbare park vloeit op deze wijze over in het openbaar gebied.

Het park is overdag openbaar toegankelijk via de twee poorten in de tuinmuur aan de Okeghemlaan. Overdag zijn deze poorten geopend, ’s avonds zullen de poorten automatisch worden gesloten op een nader te bepalen tijdstip. De poort aan de Baronielaan is bedoeld om het park te betreden voor onderhoud.

Overige inrichting

In het park zijn op diverse plekken bankjes voorzien. Vanwege ecologische redenen is het niet toegestaan om verlichting aan te brengen in het park.

Inrichting openbaar gebied

Naast de parkwoningen, op de hoek van de Okeghemlaan en de Baronielaan, zal een gedeelte openbaar gebied heringericht worden. Dit openbaar gebied wordt voorzien van onder ander bestrating, beplanting en een speelplek op basis van het inrichtingsplan dat is overeengekomen met de gemeente Breda. De werkzaamheden in het openbaar gebied zullen worden uitgevoerd in opdracht van SoMa Vastgoed B.V. De her in te richten strook blijft eigendom van de gemeente en behoort niet tot de VvE.

Het inrichtingsplan van dit gedeelte openbaar gebied wordt in nauwe samenwerking met, en onder toezien­d oog van de gemeente opgesteld. Mede gezien de status van het ontwerp en de toetsing daarop maken wij een voorbehoud voor afwijkingen op de inrichting van het openbaar gebied ten opzichte van hetgeen in deze verkoopbrochure is opgenomen.

Gemeenschappelijke afvalverzameling

Huishoudelijk afval, restafval, plastic & drinkpakken, oud papier en GFT-afval dient door de koper op de door de gemeente te stellen voorwaarden te worden ingezameld en aangeboden. Afval dient te worden aangeboden bij de ondergrondse containers aan de Okeghemlaan. SoMa Vastgoed B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitgangspunten en het beleid rondom afvalinzameling. De gemeentelijke instanties verzorgen de ledigingen. Bewoners van de parkwoningen krijgen de mogelijkheid om van deze voorzieningen gebruik te maken.

Ruwbouw

Funderingen

De fundering van de woningen zal bestaan uit een gewapende beton­nen fundering, conform tekeningen en berekeningen van de constructeur en na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Indien constructief vereist worden de woningen gefundeerd op palen.

Binnen- en buitenwanden

Funderingsmetselwerk

Alle metselwerken vanaf de fundering tot onder het maaiveld worden uitgevoerd in kalkzandsteen of baksteen.

Buitengevels

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in gevelsteen conform kleur- en materiaalstaat. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

Isolatie

Voor de isolatie van de buitengevels van de woningen wordt isolatiemateriaal van voldoende dikte en met voldoende isolerend vermogen toegepast.

Binnenmuren

De binnenspouwbladen van de voor- en achtergevels worden uitgevoerd middels een geïsoleerde houtskeletbouw constructie. Deze wanden worden afgewerkt met houten beplating met daartegen gipsbeplating. Daar waar een houtskelet wordt toegepast, wordt geen steenachtig binnenblad aangebracht. Alle overige binnenspouwbladen en constructieve wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden worden

uitgevoerd als ongeïsoleerde, ankerloze spouwmuren in kalkzandsteen.

Lichte scheidingswanden

De wanden van de inpandige garage - tussen de garage en de entreehal, meterkast, toilet en keuken – worden uitgevoerd als metalstudwand. Deze wanden worden aan beide zijden voorzien van houten beplating met daartegen gips(vezel)beplating. De thermische voorzetwanden in de garage van bouwnummer 2 en 3, zoals aangegeven op tekening, worden uitgevoerd als een geïsoleerde voorzetwand afgewerkt met een gips(vezel)plaat. Alle overige lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in cellenbetonwanden.

Prefab beton

Waar constructief nodig worden betonnen lateien aangebracht.

De wand tussen de trap en de keuken op de begane grond en de wanden tussen de trap en het toilet op de verdiepingen worden uitgevoerd als prefab betonwand in verband met constructieve stabiliteit. Voor het kiezen van opties in deze prefab wand, zoals het aanbrengen van wandcontactdozen, geldt dezelfde sluitingsdatum als voor de keukenvoorzieningen. Het aanbrengen van (elektra)voorzieningen in deze prefab betonwand is onder voorbehoud van goedkeuring door de installateur.

Vloeren

Begane grondvloer

De begane grondvloeren worden uitgevoerd in een voldoende geïsoleerde betonnen systeemvloer.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden allen uitgevoerd in betonnen systeemvloeren volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant.

Dakvloer

De platte daken van de woningen worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloer en voorzien van isolatie van voldoende dikte en isolerend vermogen, e.e.a. volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant.

Dakafwerkingen

Platte daken

De platte daken worden voorzien van EPDM-dakbedekking welke mechanisch wordt bevestigd. Er wordt geen ballastlaag (in de vorm van grind) op deze platte daken aangebracht.

De dakranden van de woningen worden voorzien van aluminium zetwerk conform de kleur- en materiaalstaat.

Voor de toegang naar het dak zal een dakluik opgenomen worden in de technische ruimte op de tweede verdieping.

De daken zijn voorzien van de nodige voorzieningen t.b.v. ventilatie en verwarming.

Staalconstructies

Ter plaatse van de voorgevel op de eerste verdieping worden stalen balkons aangebracht. De vloer van de balkons wordt uitgevoerd als een stalen persrooster. E.e.a. conform de kleur- en materiaalstaat. Stalen liggers, lateien, spanten en kolommen worden waar nodig toegepast volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Afbouw

Ventilatievoorzieningen

De woningen worden van verse lucht voorzien d.m.v. een mechanisch balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). De lucht wordt ingeblazen in de woonkamers en slaapkamers en afgezogen in de badkamer, toilet, opstelplaats wasmachine en keuken. Er wordt een 3-standenregelaar in de badkamer voorzien (los geleverd).

In de garage wordt een ventilatierooster in het gevelkozijn aangebracht in dezelfde kleur als het kozijn. Zodoende wordt de garage voorzien van natuurlijke ventilatie.

De binnenunit van het WTW-systeem wordt geplaatst in de technische ruimte op de tweede verdieping.

Dak doorvoeren

De posities van de doorvoeren van de mechanische ventilatie, rioolontluchting en eventuele kanalen op het platte dak zijn indicatief weergegeven. De juiste plaats wordt bij de nadere technische uitwerking van de installaties bepaald.

Kozijnen

Gevelkozijnen

De buitenkozijnen (kozijn achterdeur, openslaande tuindeuren, voordeur en openslaande garagedeuren) op de begane grond worden uitgevoerd in aluminium. De deuren in deze kozijnen worden eveneens uitgevoerd in aluminium. Naast de voordeur zal een rvs huisnummer worden opgenomen.

De overige buitenkozijnen, ramen en schuifpui op de eerste en tweede verdieping van de woningen worden uitgevoerd in kunststof, inclusief eventueel benodigde verstevigingskokers.

De deuren en ramen worden voorzien van degelijk hang- en sluitwerk, waarbij de deurscharnieren zichtbaar gemonteerd worden (op de deur), in de kleur conform het gevelkozijn.

Alle gevelkozijnen worden voorzien van isolerende beglazing.

Technische omschrijving

Onder de gevelkozijnen worden aluminium waterslagen aangebracht m.u.v. de kozijnen welke op peil of ter plaatse van het terras beginnen; hier worden de kunststof kozijnen voorzien van kunststenen dorpels en de aluminium kozijnen van hardstenen dorpels. Op de achtergevel worden deurvangers gemonteerd ten behoeve van de achterdeur en de openslaande terrasdeuren.

Daglichtberekening

Voor de daglichtberekening in de parkwoningen is gebruik gemaakt van de zogenaamde krijstreepmethode, e.e.a. zoals aangegeven in de verkooptekeningen.

Binnenkozijnen

Alle binnenkozijnen worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen zonder bovenlichten in de kleur kristalwit. De binnendeuren worden uitgevoerd als stompe deuren en eveneens fabrieksmatig afgewerkt in de kleur kristalwit. In de binnendeur van de meterkast zijn twee ventilatioorosters (onder- én bovenin) voorzien.

Alle kozijnen conform kleur- en materiaalstaat.

Trappen en balustraden

De trap van de begane grond naar de 1e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap van vurenhout. Deze trap wordt ter plaatse van de garage voorzien van isolatie en afgewerkt met een gips(vezel)plaat. De trap van de 1e verdieping naar de 2e verdieping wordt eveneens uitgevoerd als een dichte trap van vurenhout. Alle trappen worden, waar nodig, voorzien van de nodige traphekken en balustraden. Trappen, traphekken en balustraden worden fabrieksmatig gegrond, afgewerkt.

Balkonhekken

Ter plaatse van de woonkamer op de eerste verdieping aan de voorzijde van de woning wordt het balkon voorzien van stalen gepoedercoat lamellenhekwerk (geplaatst tegen de buitengevel), kleur zoals in kleur- en materiaalstaat aangeven.

Hemelwaterafvoeren

De in het zicht gelegen hemelwaterafvoeren ter plaatse van de woningen worden uitgevoerd in zwart aluminium, bevestigd met metalen beugels.

Vloer-, wand- en plafondafwerkingen

Vloerafwerkingen

In de badkamer en het toilet worden vloertegels aangebracht van ca. 60 x 60 cm. Voor de aankoop van de vloertegels is een stelpost opgenomen van € 35,-- per m² incl. BTW.

U heeft de keuze uit drie kleuren, waar zonder meerkosten uit kan worden gekozen.

De genoemde stelpost is gebaseerd op bovengenoemd tegelformaat en plaatsing in standaardverband. Andere

tegelformaten en -verbanden, combinaties van kleuren of andere wensen kunnen een meerprijs geven.

In alle overige ruimten, m.u.v. de meterkasten zijn cementdekvloeren voorzien. De cementdekvloeren zijn niet per definitie geschikt voor elke vorm van vloerafwerking. Men dient er rekening mee te houden dat er bepaalde handelingen aan de vloer nodig kunnen zijn, alvorens de gekozen vloerafwerking aangebracht kan worden.

Laat u bij de keuze van de vloerafwerking daarom goed informeren door de leverancier en/of de aannemer, voor wat betreft eventuele bevestiging op de cementdekvloer, maar ook ten aanzien van eventuele dilataties, egalisaties, e.d. die de door u gekozen vloer toepasbaar maken.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil met de bovenzijde van de onderdorpel, conform het Bouwbesluit niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

Wandafwerkingen

In toilet en badkamer worden wandtegels aangebracht conform de afwerkstaat, van ca. 20 x 50 cm. Voor de aankoop van de wandtegels is een stelpost opgenomen van € 30,-- per m² incl. BTW.

U heeft de keuze uit twee uitvoeringen (wit mat en wit glanzend), waar zonder meerkosten uit kan worden gekozen.

De genoemde stelpost is gebaseerd op bovengenoemd tegelformaat en plaatsing in standaardverband (liggend). Andere tegelformaten en -verbanden, combinaties van kleuren of andere wensen kunnen een meerprijs geven.

De overige wanden van de woningen worden, volgens de afwerkstaat, behangklaar afgewerkt. Men moet er wel rekening mee houden dat, als men de wanden wil behangen, er nog kleine werkzaamheden nodig zijn zoals kleine gaatjes stoppen en de wanden licht opschuren om kleine oneffenheden weg te werken.

Plafondafwerking

De betonplafonds in de woningen m.u.v. de meterkasten, worden afgewerkt met spuitwerk. De V naden blijven in het zicht.

Het plafond in de garage wordt voorzien van houtwolcementplaten met isolatie.

Diversen

Onder raamkozijnen met een stenen borstwering worden aan de binnenzijde zwarte kunststeen vensterbanken toegepast. De breedte is afhankelijk van de muurdikte.

Achter de deuren van de badkamer en het toilet worden kunststeen dorpels aangebracht. De deur tussen de garage en de entreehal wordt eveneens voorzien van een (val)dorpel. Bij de overige binnendeuren zijn geen dorpels voorzien, tenzij anders vermeld.

De woningen worden opgeleverd zonder vloerplinten.

Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

In de woningen is in basis geen keuken aanwezig. De keuze van de keuken vormt echter een belangrijk onderdeel van uw woning. Daarom is een leverancier voor de keuken geselecteerd, die de keuken voor oplevering in uw woning mag plaatsen.

Standaard worden ter plaatse van de keuken de volgende voorzieningen opgenomen:

- Een aansluiting voor een koelkast.
- Een aansluiting voor elektrisch koken (2-fasen aansluiting)
- Een aansluiting voor een afzuigkap (recirculatie)
- Een aansluiting voor een combimagnetron.
- Een aansluiting voor een vaatwasser (excl. beluchterkraan)
- Een aansluiting voor een spoelbak met kraan.
- Twee dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik (boven het aanrechtblad).

Indien u uw keuken bij een andere leverancier af wenst te nemen dan BMN te Etten-Leur, wordt de keuken niet voor oplevering in uw woning gemonteerd. In dat geval worden de aansluitpunten afgedopt aangebracht conform de standaard indeling.

Aangezien de woning standaard wordt gerealiseerd zonder gasaansluiting is het koken middels een gaskookplaat niet mogelijk.

Algemeen

Door de door ons gekozen keukenleverancier worden de standaard keukentekeningen aangeleverd incl. de maatvoering van de installatiepunten, de zogenaamde 0-tekening. Uiteraard kunt u met de keukenleverancier de keuken aanpassen naar uw wensen of zelfs een geheel andere keuken kiezen. Wijzigingen van de 0-punten kunnen kosten met zich meebrengen, deze zullen door Maas-Jacobs inzichtelijk worden gemaakt.

Beglazing en schilderwerk

Beglazing

Zie: ‘Kozijnen’.

Schilderwerk

Alle, niet anders omschreven, in het zicht blijvende houten onderdelen zullen dekkend worden geschilderd met watergedragen verf. Trappen, etc. worden afgewerkt zoals onder “Trappen en balustraden”.

Behangwerken

Er wordt geen behang geleverd en/of aangebracht.

Waterinstallatie

Waterleidingen

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar.

In de woningen worden de onderstaande **koudwatertappunten** aangesloten:

- Toilet en fonteintje.
- Het aanrechtblok in de keuken (afgedopt).
- Wastafel in de badkamer.
- Douche in de badkamer.
- Ligbad in de badkamer.
- Wasmachine in de technische ruimte op de tweede verdieping conform tekening(en).

De volgende **warmwatertappunten** worden aangesloten:

- Het aanrechtblok in de keuken (afgedopt).
- Wastafel in de badkamer.
- Douche in de badkamer.
- Ligbad in de badkamer.

Warmwatertoestellen

Als warmwatervoorziening wordt gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp met warm-watervoorziening als omschreven onder het hoofdstuk “Verwarmingsinstallatie”.

Gasleidingen

Random het plan wordt géén gastracé aangelegd. De woningen worden zodoende gasloos uitgevoerd.

Sanitair

Het sanitair wordt geleverd van het merk Geberit, in de kleur wit.

Onderstaand sanitair wordt standaard geleverd:

In de toiletruimte:

- Vrijhangend toilet (Geberit Renova Plan rimfree) met inbouwreservoir, compleet met wit kunststof zitting en deksel (softclose).
- (Hoek)fontein (Geberit Renova compact) compleet met koudwaterkraan (Grohe Eurostyle Cosmopolitan).

In de badkamer:

- Dubbele wastafel (Geberit Smyle square) met waste en onderkast, kraan (Grohe Eurosmart Cosmopolitan) en spiegel.
- Douchegoot (easydrain 700), thermostaatkraan (Grotherm 1000), glijtang en slang met douchekop.
- Vrijhangend toilet (Geberit Renova Plan rimfree) met inbouwreservoir, compleet met wit kunststof zitting en deksel (softclose).
- Ligbad (Geberit Renova duobad, ca. 180 x 80 cm) met waste, mengkraan (Grohe Eurosmart Cosmopolitan) en slang met douchekop.

Overige sanitaire voorzieningen:

- Kraan t.b.v. wasmachine op de tweede verdieping.

Indien er gekozen wordt voor levering van sanitair via onze projectleverancier zal ook het tegelwerk via onze projectleverancier afgenomen moeten worden.

Elektrische installatie

Algemeen

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop- en aanneemsom inbegrepen.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de eisen gesteld in de NEN 1010.

Leidingaanleg

De elektrische installatie wordt in de woning gelegd volgens het zgn. centraaldozensysteem.

Schakelmateriaal

In de woningen wordt schakelmateriaal in de kleur wit (inbouw) aangebracht. Ook wandcontactdozen en UTP aansluitpunten voor data worden in de kleur wit (inbouw, m.u.v. de wandcontactdozen t.b.v. installaties) aangebracht.

Alle wandcontactdozen worden op ca. 30 cm boven de vloer geplaatst. De schakelaars en de wandcontactdozen gecombineerd met een schakelaar worden op ca. 105 cm boven de vloer aangebracht. Ter plaatse van het aanrechtblad worden de wandcontactdozen op ca. 120 cm boven de vloer geplaatst. Alle wandcontactdozen worden horizontaal aangebracht en gepositioneerd conform de verkooptekeningen.

Buitenlichtpunten

De woningen worden bij de voordeur en aan de achtergevel voorzien van een buitenlichtaansluitpunt op gevel inclusief armatuur. Ten behoeve van deze lichtpunten worden bedieningsschakelaars in de woning aangebracht.

Telecommunicatie

De woningen zijn voorzien van een UTP-aansluiting (Cat6) met een afgemonteerde inbouwdoos in de woonkamer (2 aansluitingen) en in twee slaapkamers (ieder 1 aansluiting), conform verkooptekeningen. De aansluitkosten voor data komen geheel voor rekening van koper. De aansluitingen dienen door koper zelf te worden aangevraagd.

Rookmelders

In de woning worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd, zoals op tekening is aangegeven en conform voorschriften van de installateur.

Zonnepanelen

Vanwege energetische redenen worden de woningen voorzien van zwarte zonnepanelen. Plaats, aantallen en afmetingen zoals aangegeven op de technische verkooptekeningen zijn indicatief en kunnen wijzigen door de snelle technologische ontwikkelingen rondom zonnepanelen. Per woning dient het totaalvermogen aan wattpiek van de zonnepanelen te allen tijde te voldoen aan het minimaal benodigde conform de betreffende energetische berekeningen.

Extra

In de woningen wordt zowel voor een wasmachine als voor een droger een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht in de technische ruimte op de tweede verdieping.

Verwarmingsinstallatie

Voor de voorziening van verwarming en warm tapwater wordt in de woning een lucht-water warmtepomp aangebracht. De binnenunit wordt geplaatst in de technische ruimte op de tweede verdieping en is uitgerust met een warmwaterboiler van ca. 180 liter. De capaciteit voldoet aan de standaard zoals Woningborg dit hanteert. De aparte buitenunit wordt op het plat dak van de woning geplaatst.

De afgifte in de woning wordt uitgevoerd met een laagtemperatuur vloerverwarmingssysteem op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping. In de garage en de douchehoek wordt er geen vloerverwarming toegepast. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer en alle slaapkamers. In de badkamer zal een elektrische radiator worden geplaatst, ter ondersteuning van de vloerverwarming. Ten behoeve van bijverwarming zal in de garage een elektrische radiator onder de trap worden geplaatst.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

Woonkamer en keuken	22 °C
Badkamer	22 °C
Slaapkamers	22 °C
Hal	18 °C
Toiletruimte	18 °C

De lucht-water warmtepomp heeft een nominaal vermogen dat voldoende is om ten minste de hiervoor genoemde waarden te kunnen garanderen. Er is bij de huidige capaciteit geen rekening gehouden met eventueel toekomstige uitbreidingen en/of aanpassingen aan uw woning.

In de entreehal op de begane grond en in de woonkamer op de eerste verdieping nabij de trap, worden vloerverdelers t.b.v. de verwarmingsinstallatie aangebracht. Deze vloerverdelers zullen worden voorzien van een omtimmering waarbij de verdeler

op eerste verdieping is voorzien in de balustrade van de trap. Tevens wordt op de tweede verdieping in de technische ruimte een vloerverdelers aangebracht, deze zal niet worden voorzien van een omtimmering.

Tegen de achtergevel van de woningen wordt een buitenvoeler t.b.v. de warmtepomp gemonteerd.

Koelfunctie

De warmtepomp is tevens voorzien van een (beperkte) koelfunctie, waarbij er water met een lagere temperatuur door het vloerverwarmingssysteem gevoerd wordt om zodoende de temperatuur in de betreffende ruimtes enigszins te verlagen.

Overige zaken

Schoonmaken en oplevering

Tijdig voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt ‘bezemschoon’ opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten. Deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Wijzigingen tijdens de bouw

- Onze documentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desalniettemin moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen en dergelijke, die voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Bedoelde wijzigingen en/of aanpassingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde en/of kwaliteit van de woning en geven ook geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.
- Tijdens de bouwvoorbereiding wordt het ontwerp steeds verder gedetailleerd en verfijnd. Tijdens dit proces kunnen architectonische, constructieve, bouwtechnische of installatietechnische wijzigingen ontstaan. Ook kunnen levertijden invloed hebben op beslissingen voor materiaalkeuzes. Indien dit noodzakelijk mocht blijken, behoudt de aannemer zich daarom het recht voor af te wijken van het in tekst en / of tekeningen gestelde, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning.
- Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is de aannemer te allen tijde gerechtigd deze te vervangen voor een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van kosten. Indien er wijzigingen zijn, dan zullen deze aan u kenbaar gemaakt worden middels nieuwsbrieven of een erratum.
- De plaats van WTW units, was- en droogmachine, opstellingen, lichtpunten, wandcontactdozen,

schakelaars, rookmelders, ventilatieroosters, ventilatieventielen, radiatoren en dergelijke zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. De precieze plaats van deze voorzieningen wordt door de installateur bepaald.

- De in de brochure opgenomen ‘artist impressions’ geven een suggestie voor het meubilair, inbouwkasten en het indelingsontwerp, deze worden niet zonder meer geleverd. Voor de standaard afwerking verwijzen wij naar de verkooptekeningen en deze technische omschrijving.
- De op de tekening aangegeven maten en ingetekende situaties en dergelijke zijn globaal, waarbij geringe maatafwijkingen worden voorbehouden, ondanks het feit dat aan maatvoering de meeste zorg zal worden besteed. Wij raden af om bijvoorbeeld op grond hiervan te zijner tijd vloerafwerking, stoffering e.d. te bestellen.
- Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder het voorbehoud van de definitieve goedkeuring op de plannen door gemeentelijke bouw- en woningtoezicht en de NUTS-bedrijven.
- U dient er rekening mee te houden dat de inrichting van de (openbare) ruimte kan wijzigen en dat dit gevolgen kan hebben voor het bouwplan. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van Soma Vastgoed B.V. Voor informatie over bestaande en toekomstige plannen voor dit gebied, adviseren wij u bij de gemeente te informeren. Tevens raden wij u aan de berichtgeving in de media te volgen.
- Wanneer uw perceel kleiner of groter wordt, bestaat geen recht op verrekening.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Technische omschrijving

Afwerking per ruimte

Hal	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Toilet	
Vloer	Vloertegels
Wanden	Wandtegels tot ca. 120 cm boven de vloer, daarboven wordt de wand behangklaar afgewerkt
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Uitrusting	Sanitair (Geberit)
Meterkast	
Vloer	Niet nader afgewerkt
Wanden	Niet nader afgewerkt
Plafond	Niet nader afgewerkt
Woonkamer	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Keuken	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Uitrusting	Standaard is er geen keuken aanwezig in de woning
Overloop	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Badkamer	
Vloer	Vloertegels
Wanden	Wandtegels tot plafond
Plafonds	Afgewerkt met spuitwerk
Uitrusting	Sanitair (Geberit)
Slaapkamers	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafonds	Afgewerkt met spuitwerk
Technische ruimte op tweede verdieping	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Garage	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Afgewerkt met houtwolcementplaat
Uitrusting	Elektrische radiator

Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Metselwerk	Baksteen	Zwart
Voegwerk gevel	Voegmortel	Grijs
Voegwerk gevelbanden	Voegmortel	Donkergrijs
Geveldragers	Staal	Zwart
Kozijnen, ramen en deuren		
Gevelkozijnen begane grond voor- én achtergevel (behoudens zijgevel begane grond bnr. 3)	Aluminium	Buitenzijde: zwart
		Binnenzijde: zwart
Gevelkozijnen overig	Kunststof	Buitenzijde: zwart (glad)
		Binnenzijde: zwart (glad)
Voordeuren	Aluminium	Buitenzijde: zwart
		Binnenzijde: zwart
Achterdeuren (begane grond)	Aluminium	Buitenzijde: zwart
		Binnenzijde: zwart
Openslaande deuren garage	Aluminium	Buitenzijde: zwart
		Binnenzijde: zwart
Waterslagen	Aluminium	Zwart
Balkons		
Balkons	Staal	Zwart
Balkonhek	Staal	Zwart
Dakrand	Aluminium	Zwart
HWA	Aluminium	Zwart
Privacyschermen achtertuin (bnr 1-2 en 2-3)	Aluminium voorzien van opaalglas	Zwart
Hekwerk en poort achtertuin	Staal	Zwart







Betrokken partijen

Ontwikkeling

SoMa Vastgoed B.V.

Realisatie

Maas-Jacobs Bouwbedrijf B.V.

www.maasjacobs.nl



Ontwerp

Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten

www.grosfeldebekkersvandervelde.nl



Landschapsarchitect

BoschSlabbers

www.boschslabbers.nl



Makelaars

GB Makelaars

Raadhuisstraat 21 a1, Breda

076 530 05 01

info@gbmakelaars.nl



KIN Makelaars

Korte Ploegstraat 19, Breda

06 10 55 98 98

pascal@kinmakelaars.nl



Promotie en vormgeving

DMARC een reclamebureau

Breda / Goes

www.dmarc.nl





PARK TRIANON

EXCLUSIEF WONEN IN BREDA

PARK TRIANON

EXCLUSIEF WONEN IN BREDA

APPARTEMENTEN

PARK TRIANON

EXCLUSIEF WONEN IN BREDA





Vol trots presenteren wij Park Trianon Breda

Met trots presenteert SoMa Vastgoed het project 'Park Trianon' aan de statige Baronielaan in Breda. Op deze unieke locatie staat de prachtige gerestaureerde 'Villa Trianon'. Deze villa is een beschermd rijksmonument en wordt omringd door een park met hoge cultuurhistorische waarde.



In dit park wordt een exclusief nieuwbouw-project gerealiseerd bestaande uit twaalf luxe appartementen met een parkeerkelder en drie ruime parkwoningen.

Het historische, semi openbare park wordt met zorg hersteld en gerestaureerd en vormt een prachtige omgeving voor bewoners en bezoekers. Overdag zijn de poorten naar de Okeghemlaan geopend, waardoor het park toegankelijk is voor iedereen die op zoek is naar een oase van rust midden in de stad.

‘Exclusief wonen in Breda’

Ervaar het ultieme wooncomfort in een prachtige, natuur-historische omgeving. Dit is een zeldzame kans om te wonen op een plek waar u kunt ontsnappen aan de drukte van het dagelijks leven en kunt genieten van de schoonheid van de natuur.

In deze brochure laten we u kennismaken met de appartementen van Park Trianon. Ontdek de pracht van dit unieke nieuwbouwproject en laat u betoveren door de historische allure en de harmonie tussen oud en nieuw. Wij hopen dat u na het bekijken van deze brochure net zo enthousiast bent als wij!

SoMa Vastgoed

Referenties

Een aantal referentieprojecten waar we trots op zijn.

9



10



Locatie & omgeving

Park Trianon biedt het beste van twee werelden. Wij brengen de locatie en omgeving voor u in kaart.

12



Historie

Terug in de tijd waar het allemaal begon. Ontdek de historie van Trianon.

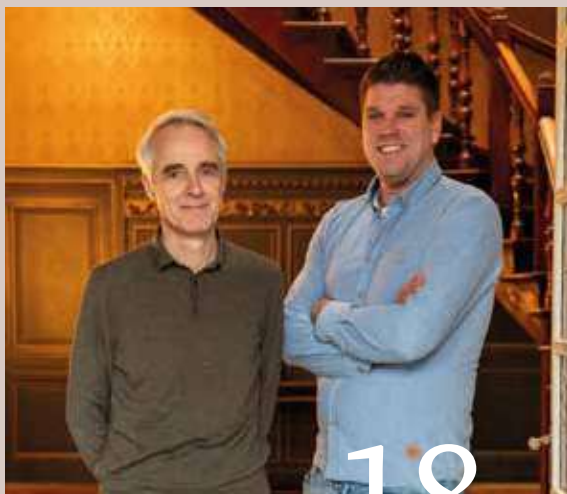
Het plan

Het is heerlijk wonen aan de Baronielaan in Breda. De parkwoningen worden omringd door een prachtig park.

14



18



De architect

In het huidige ontwerp is er een ruimtelijke balans ontstaan tussen de villa, de monumentale tuin en de nieuw te ontwikkelen gebouwen.

De ecooloog

De ecooloog is nauw betrokken bij de ontwikkeling van Park Trianon.

20



De landschapsarchitect

BoschSlabbers, de landschapsarchitect, heeft een ontwerp voor het park gemaakt waarmee de cultuurhistorische waarde van de tuin wordt hersteld en natuurwaarden kunnen worden behouden.

22



Duurzaamheid

De nieuwbouwwoningen in Park Trianon voldoen ruimschoots aan de laatste eisen op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid.

54



56



Het sanitair

De badkamer is een plek waar u tot rust komt en geniet van een moment voor uzelf.

57



De keuken

Tijd voor een splinternieuwe keuken.

58

Het verkoopteam

Het verkoopteam bestaat uit een aantal deskundige makelaars.



Aankoopinformatie

Alle informatie voor de aankoop.

62



Disclaimer Deze brochure is met zorg samengesteld, onder voorbehoud van onvolkomenheden en/of foutieve informatie. Het doel van deze brochure is geïnteresseerden te informeren over de woonmogelijkheden binnen dit project. De brochure is nadrukkelijk geen contractstuk en/of bevat geen daarmee gelijk te stellen informatie. Er kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SoMa Vastgoed B.V. is het niet toegestaan de inhoud van deze brochure geheel of gedeeltelijk over te nemen of op enige andere wijze openbaar te maken.

© Januari 2025 SoMa Vastgoed B.V.

PARK TRIANON

EXCLUSIEF WONEN IN BREDA





Maas-Jacobs en Somnium Real Estate slaan wederom de handen ineen als SoMa Vastgoed B.V. voor de ontwikkeling van het plan Park Trianon. De realisatie van nieuwbouwwoningen is bij ons in goede handen. Flexibiliteit staat bij onze projecten voorop. Met alle kennis in eigen huis blijven de lijnen kort. Gecombineerd met een nuchtere no-nonsens mentaliteit bieden wij onze klanten een goede prijs-kwaliteit verhouding.

Met ontwikkelingen in heel West-Brabant hebben wij de laatste jaren een ruime ervaring opgebouwd bij de ontwikkeling en bouw van woningen en appartementen. Wij zetten onze kennis, energie en creativiteit in om u naar wens te bedienen en u zodoende een hoogwaardige woning te garanderen.

A - Wilhelminasingel in Breda (SoMa Vastgoed)

In het centrum van Breda, op de plek van de Laminaatfabriek, ligt het plan ‘Wilhelminasingel’. Dit plan bestaat uit 14 royale woningen in diverse types en prijsklassen.

B - De Tinne in Bavel (Somnium Real Estate)

Het kleinschalige project ‘De Tinne’ is gesitueerd aan de Haarbeemd in Bavel en bestaat uit 5 levensloopbestendige woningen.

C - De Werve in Breda (Maas-Jacobs Vastgoed)

Op een prachtige locatie in het Ginneken in Breda is het markante gebouw van zorgcentrum ‘De Werve’ getransformeerd waarbij 12 ruime appartementen, 2 riante penthouses en 4 zeer royale woningen zijn gerealiseerd.



Park Trianon biedt het beste van twee werelden

LOCATIE & OMGEVING

Alles in de buurt Park Trianon is uitstekend gelegen! U woont heerlijk rustig midden in het groen aan de voor iedere Bredanaar bekende statige Baronielaan in een prachtig cultuurhistorisch park. De Baronielaan is één van de mooiste lanen van Breda en begint bij het mooie Mastbos **(A)** en leidt u richting het bruisende stadscentrum **(B)** van Breda.

Park Trianon biedt het beste van twee werelden. Binnen 5 minuten fietsen bereikt u het gezellige Van Coothplein **(C)**, terwijl de sfeervolle Ginnekenmarkt **(D)** met haar cafés en restaurants zich op steenworpafstand bevindt.

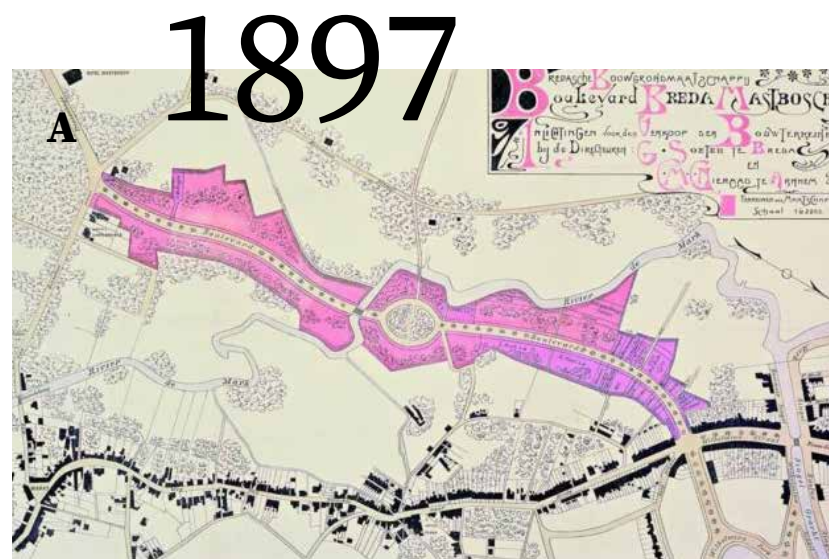
Voor wie de rust van de natuur verkiest boven de drukte van de stad, is Park Trianon eveneens de ideale woonomgeving. Loopt u de Baronielaan af dan bereikt u het Mastbos en een stukje verderop kun u genieten van het prachtige Markdal **(E)**: een idyllisch beekdallandschap omringd door groen.

Ook de uitvalswegen zijn dichtbij. De Baronielaan sluit aan op de zuidelijke rondweg, zodat u binnen een paar minuten op de **A16** en **A27** rijdt.

Kortom: Alles bij de hand! Zo biedt Park Trianon een unieke mix van stadse voorzieningen binnen handbereik en het genieten van rust in de natuur!



Historisch wonen



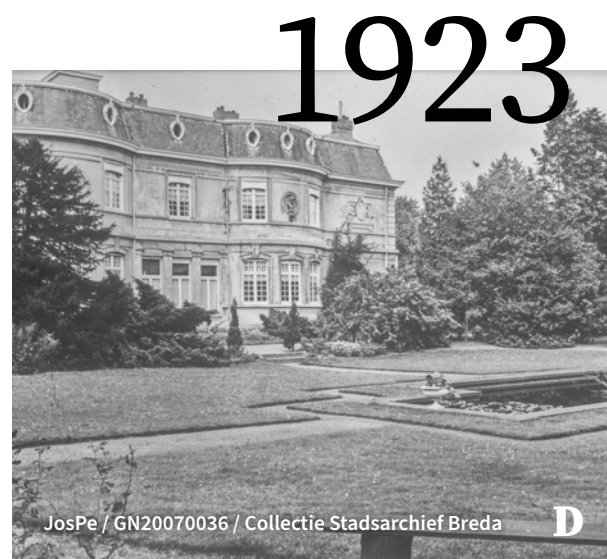
(A) In 1897 werd de aanleg aanbesteed van de Boulevard Breda Mastbosch, de huidige Baronielaan. De aanleg was geïnspireerd op de Avenue de Tervueren in Brussel. De Bredanaars zagen zich in gedachten al lopen in Brussel of Parijs.



(C) Kenmerkend voor het begin van de 20e eeuw zijn architecten die, naast het huis, ook de bijbehorende tuin ontwerpen. De tuin was tot dan toe het exclusieve terrein van de tuinarchitect.



(B) De aanleg van de boulevard had als doel om nieuwe bouwgrond ten zuiden van Breda te ontsluiten. Eén van de eerste kopers was de heer W.J. Verschure. Hij kocht in 1908 een ruime kavel om hier een riant villa op te stichten. Deze villa kreeg de naam 'Mon Repos' (= mijn rust).



Voor de gemetselde tuinelementen werd vaak hetzelfde bouw materiaal gebruikt als waaruit het huis was opgetrokken, om zo een zorgvuldige eenheid tussen huis en tuin te creëren.

(D) Het perceel van villa 'Mon Repos' was in totaliteit net zo breed als een blok van 10 woningen.



(E) In 1923 liet de toenmalige eigenaar de woning verbouwen. Ook het interieur werd verfraaid, waarbij onder meer glas-in-lood-ramen werden geplaatst. Als bekroning op het werk kreeg het huis een nieuwe naam: 'Trianon'.



F



G

JosPe / GN20070040 / Collectie Stadsarchief Breda



H



I



1908

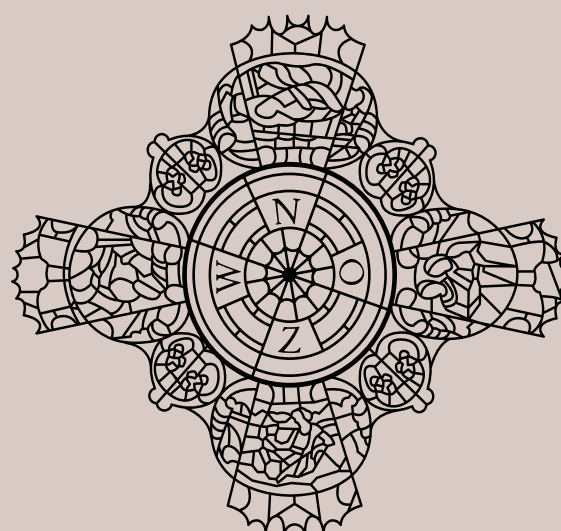
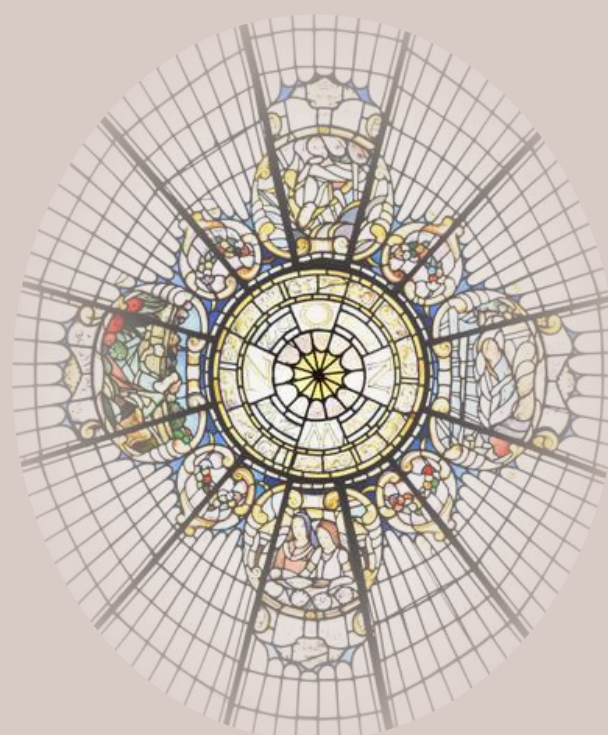
1958

(F) De nieuwe naam werd met kapitaal-letters in de voorgevel verwerkt, direct boven de hoofdingang. **(G)** De naam is een verwijzing naar het paleis van Marie Antoinette, in het park van Versailles. Hiermee wilde de nieuwe eigenaar zijn welvaart en aanzien tentoonspreiden met zijn nieuwe woning.

(H) De tuin dateert grotendeels uit de bouwtijd van het huis (1908) en is karakteristiek voor de tuinmode aan het begin van de 20e eeuw. Verondersteld wordt dat met de vernieuwingen aan het huis ook de tuinaanleg (gedeeltelijk) is aangepast. Omdat er geen vergelijkend beeldmateriaal van de oorspronkelijke situatie bestaat, kan dit niet met zekerheid worden gezegd.

(I) In 1958 werd de villa herbestemd als tehuis en later als kantoor. Inmiddels wordt de villa bewoond door een particuliere eigenaar die het huis heeft gerestaureerd en op een mooie manier weer zichtbaar heeft gemaakt.

Bron: Eindrapport tuinhistorische waardestelling Villa Trianon d.d. 24 oktober 2016 van SB4 Bureau voor Historische Tuinen, Parken en Landschappen.



De glas-in-lood koepel in Villa Trianon is de inspiratiebron voor het logo van het nieuwbouwproject Park Trianon.

Het is heerlijk wonen aan de Baronielaan in Breda

Het is heerlijk wonen aan de Baronielaan in Breda. Het is nog altijd één van de bekendste en meest gerenommeerde straten van Breda met veel variatie in bebouwing. Aan deze mooie omgeving worden twaalf appartementen en drie parkwoningen toegevoegd. De appartementen en parkwoningen worden omringd door een prachtig historisch park, dat met zorg en aandacht wordt hersteld en hebben dus een unieke ligging!

De appartementen De twaalf appartementen liggen in een kleinschalig appartementencomplex dat bestaat uit drie woonlagen. Zo zijn er appartementen op de begane grond, eerste en tweede verdieping. De verdiepingen zijn te bereiken met een lift.

De appartementen variëren in grootte, zijn ontworpen met aandacht voor detail en bieden hoogwaardige standaarden. Zo zijn ze duurzaam, energiezuinig en voorzien van alle comfort van deze tijd, zoals vloerverwarming, een hoge isolatiegraad en een (eigen) warmtepomp. Alle appartementen hebben een half inpandig balkon op het zonnige zuiden. De balkons hebben een oriëntatie op het park en hebben een glazen balustrade zodat u de heerlijke groene omgeving maximaal kunt beleven!

Als bewoner van één van de appartementen kunt u uw auto parkeren in de ondergelegen parkeergarage. Ieder appartement heeft hier minimaal één parkeerplaats. Op het achterterrein is een gebouw met bergingen gesitueerd. Ieder appartement heeft hier een eigen (privé)berging.

HET PLAN



De parkwoningen De drie parkwoningen in het plan liggen aan de Okeghemlaan en bieden veel ruimte. Door de drie volwaardige bouwlagen is de ruimte geheel te benutten en goed naar eigen wens in te delen. Op de begane grond is ruimte voor een ruime woonkeuken met een fijne stadstuin die grenst aan het park. Het park is als het ware een verlengstuk van de tuin van de parkwoningen. De eerste verdieping is een royale open ruimte die geheel als woonkamer te gebruiken is, maar ook naar eigen wens ingedeeld kan worden. Door de situering op de eerste verdieping en het gebruik van zoveel mogelijk grote raampartijen, is ook bij de parkwoningen aandacht besteed aan een optimale beleving van het park.

De parkwoningen zijn, net als de appartementen, ontworpen met aandacht voor detail en bieden hoogwaardige standaarden. Zo zijn ze duurzaam, energiezuinig en voorzien van alle comfort van deze tijd, zoals vloerverwarming, een hoge isolatiegraad en een (eigen) warmtepomp. Natuurlijk is er ook aan parkeren gedacht! Dit kan in uw eigen (in pandige) garage, of op uw eigen oprit vóór de woning.



Het park Het park waarin de appartementen en de woningen liggen is van cultuurhistorische waarde en wordt gezamenlijk eigendom van de eigenaren van de appartementen en parkwoningen. Na de oplevering zal het park worden beheerd door de Vereniging van Eigenaars (VvE) waar alle eigenaren van de appartementen en parkwoningen lid van zijn.

Het park wordt geheel hersteld en gerestaureerd. Om dit zo goed mogelijk te realiseren is een landschapsarchitect betrokken: BoschSlabbers landschapsarchitecten. BoschSlabbers heeft een prachtig plan ontworpen waarbij de oorspronkelijke opzet van de voormalige tuin van Villa Trianon, zoals deze ooit ontworpen is, weer zichtbaar wordt. Naast aandacht voor biodiversiteit is er veel aandacht besteed aan de aanleg van mooie wandelpaden en bankjes waar u heerlijk kunt zitten.

Kortom: alles om voor de bewoners een prachtige woonomgeving te creëren!



Situatietekening Park Trianon



SCHAAL 1:400

bergingen

entree

12 appartementen

entree parkeergarage

Villa Trianon

wadi

kruisvijver

3 parkwoningen

speelplek

Okeghemlaan

Baronielaan

VvE-terrein Afvalcontainer Postkast



PARK TRIANON

EXCLUSIEF WONEN IN BREDA



Bart van der Velde en Bart Machielsen |
Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten



De architect aan het woord

DE ARCHITECT

Het appartementencomplex met daaronder een parkeergarage en de drie parkwoningen doen niet alleen recht aan de historische villa en tuin, maar voegen ook iets toe aan dit mooie stukje Breda.

Als een historisch gebouw als Villa Trianon wordt gecombineerd met gebouwen die iets toevoegen aan het prachtige park eromheen, dan ontstaat er een nieuwe woonkwaliteit die het heel aantrekkelijk maakt om er te wonen. De nieuwe gebouwen versterken samen met de bestaande bebouwing op een natuurlijke manier de randen van Park Trianon. Samen met de bestaande, herin te richten speelplaats aan de Okeghemlaan die verbonden kan worden met de tuin, kan het park transformeren tot een woonpark dat overdag ook toegankelijk wordt voor andere inwoners van Breda.

Appartementen Het appartementencomplex heeft de entree aan de noordzijde. Daardoor zijn alle twaalf appartementen maximaal gericht op het park en het zuiden. Omdat het appartementen-complex ‘naast’ de villa staat, is er met het ontwerp van de gevel op gelet dat de wederzijdse inblik beperkt is. Het ontwerp voor de nieuwe woongebouwen laat verwantschap met Villa Trianon zien: verticale raampartijen die zorgen voor veel lichtinval in de woning, een accentuering van de vloerbanden en afgeronde hoeken.



Tegelijkertijd wordt er ook gewerkt met contrasten: de villa is wit en rijk geornamenteerd, de nieuwe gebouwen zijn zwart, sober en terughoudend. Zwart oogt kleiner, waardoor het gebouw als het ware oplost in het groen.

Villa Trianon is een hoogwaardig gebouw, dat past in de tijd waarin het werd opgeleverd. Die ambitie is ook in gedachten gehouden bij het ontwerpen van de nieuwe gebouwen. Zo is gekozen voor een hoogwaardige en hardgebakken zwarte baksteen die zorgt voor een strak lijnenspel. De stenen zijn door hun hardheid ook minder gevoelig voor vocht. De balkons zijn half inpandig en dus beschermt, en de glazen balustrades om de balkons verhogen de chique uitstraling van het gebouw. De parkeergarage bevindt zich onder het gebouw, zodat er geen auto's in het zicht op het maaiveld staan.

Deze plek vraagt om waardige nieuwbouw, zonder dat het een kopie hoeft te zijn van de oorspronkelijke villa. In het huidige ontwerp is er een ruimtelijke balans ontstaan tussen de villa, de monumentale tuin en de nieuw te ontwikkelen gebouwen. En het park dat vroeger verscholen en privé was, wordt nu toegankelijk en voor meer mensen bruikbaar.

Bart van der Velde
Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten

PARK TRIANON

EXCLUSIEF WONEN IN BREDA

Landschapsarchitect aan het woord

Het park rondom Villa Trianon verbindt de cultuurhistorie van het gebouw met de omringende natuur. De monumentale villa geldt als historisch waardevol erfgoed, waarbij de parkachtige tuin een onderdeel is van dat erfgoed. De tuin is door de jaren heen erg verwaarloosd. Dat is jammer, want het is een bijzonder stukje tuinkunst op een prachtige plek.

BoschSlabbers heeft een ontwerp voor het park gemaakt waarmee de cultuurhistorische waarde van de tuin wordt hersteld en natuurwaarden kunnen worden behouden. De oorspronkelijke opzet van de tuin van Villa Trianon zoals deze ooit ontworpen is, wordt weer zichtbaar. Zo krijgt iedereen weer zicht op de grandeur en pracht van deze locatie.

Historie De tuin bij Villa Trianon is een typisch voorbeeld van een aanleg in Architectonische Tuinstijl. Kenmerkend voor het begin van de twintigste eeuw is dat architecten nadruk legden op een zorgvuldige eenheid tussen een woning en de omringende tuin. De toepassing van sierelementen zoals pergola's, muurtjes en randen in de tuin was gebruikelijk. De wereld ging in die tijd op ontdekking. Dat ziet u terug in de tuinontwerpen uit die jaren. Het waren bemiddelde mensen die zich een dergelijk huis konden veroorloven en zij verzamelden soms exotische planten en bomen. Tegenwoordig is alles verkrijgbaar, maar in die tijd waren bijvoorbeeld magnolia's en bepaalde conifeersoorten iets bijzonders. Dat ziet u terug in het ontwerp van Park Trianon. Rond Villa Trianon is de tuin wat strakker ontworpen, verder weg wordt de tuin meer ontspannen, wat losser. Dat is in de nieuwe context meegenomen. De verdiepte zijtuin en terrasvijver gaan als het ware een relatie aan met de villa en het park gaat vervolgens over in landschapsstijl.

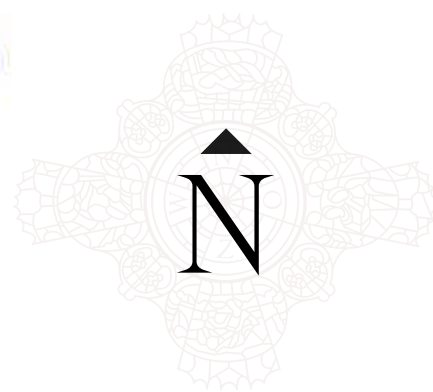
Cultuurhistorische waarde Park Trianon is van cultuurhistorische waarde. Bij de renovatie van het park worden de bijzondere en waardevolle elementen die nog aanwezig zijn gerestaureerd en teruggebracht naar de oorspronkelijke

vormgeving. Zo krijgt de tuin haar allure terug. In de tijd dat de tuin ontworpen is, werd voor het eerst gewerkt met betonnen elementen ter verfraaiing van de tuin. Zo is er een betonnen pergola die gerestaureerd wordt, er zijn twee vijvers; zowel in de tuin van de villa als in het park en er is een verdiepte zijtuin met trappen. BoschSlabbers streeft ernaar om de tuin weer in ere te herstellen, zodat er een park ontstaat dat recht doet aan de originele tuinaanleg. Het is de kunst om de villa en het park in hun waarde te laten, terwijl er een appartementencomplex en drie parkwoningen in de oorspronkelijke tuin van Villa Trianon gerealiseerd worden. Daar kan de tuin een belangrijke rol in spelen. Tegenwoordig wordt er bij het ontwerpen van tuinen natuurlijk meer gelet op de natuurwaarde en biodiversiteit van een tuin. De bosdelen in de parktuin worden aangevuld met nieuwe inheemse aanplant. Dit zorgt voor verjonging en een divers boombestand. Zo ontstaat er een gevarieerde opzet met bomen, een tussenlaag, een struiklaag en een kruidlaag. En die gelaagdheid zorgt voor een hoge ecologische waarde.

Natuur Wat niet onvermeld mag blijven, is dat het openbaar groen aan de Okeghemlaan - dat nu als speelplek is ingericht - ook wordt meegenomen in de kwaliteitsverbetering van het geheel. Zowel de tuin als de aangrenzende speelplek waren in verval. Dat betekende dat de natuur hier zijn plaats weer innam. Dat wil BoschSlabbers verenigen met het oorspronkelijke ontwerp en dat is geslaagd! Park Trianon wordt een zeer fraaie en unieke woonomgeving in Breda!

Jan van Minnebruggen
BoschSlabbers





Schetsmatige situatietekening

Ecoloog aan het woord

Een ecoloog is nauw betrokken bij de ecologische begeleiding en invulling van een gebied; zo ook bij de parktuin van Park Trianon. Het is dan ook de taak van de ecoloog om de mogelijkheden die er in het gebied zijn te beschrijven en te onderbouwen. Zo is er een mooi plan ontstaan waarin aandacht is voor de cultuurhistorische opbouw van het park, maar waarin ook ruimte is voor biodiversiteit.

Vroeger en nu In de tijd dat de tuin van Trianon werd ontworpen, waren uitheemse planten een trend. De tuin van Villa Trianon werd strak aangelegd, met inbreng van veel exotische planten en bomen. Tegenwoordig ziet u dat de nette, aangeharkte en betegelde tuin steeds vaker plaats maakt voor een meer natuurlijke tuin. Men kiest liever voor inheemse planten, legt takkenrillen neer en zorgt voor bloemrijk grasland, dat een grote aantrekkingskracht heeft op vlinders en bijen.



Jurriën Kooijman | ecoloog, Antea Group

Biodiversiteit Door ruimte te maken voor inheemse planten, valt er het hele jaar wat te halen voor de insecten. Die insecten trekken weer grotere dieren aan. Zo ontstaat er een nieuw voedselweb in het park van Trianon. U ziet hetzelfde bij de vijvers: macrofauna die zich daar vestigt, trekt weer andere dieren aan.

In het park zijn ook vleermuizen gesignaleerd. Dat is heel gezond voor de omgeving. Daarnaast is de Europese kamsalamander aangetroffen, maar ook de alpenwatersalamander, die u in Nederland alleen in Noord-Brabant en Limburg aantreft. De rode eekhoorn kunt u ook tegenkomen. Kortom: er is veel te zien en te horen in het park. Het is belangrijk dat dit behouden en gestimuleerd wordt, zodat de biodiversiteit nog verder toeneemt.

PARK TRIANON

EXCLUSIEF WONEN IN BREDA



Nestkasten en insectenhotel In het park worden onder andere nestkasten aangebracht zoals een uilen- en mezenkast. In de gevel van het nieuwe appartementencomplex worden vleermuizenkasten geïntegreerd. Ook wordt er een insectenhotel gemaakt dat ruimte biedt aan verschillende insecten zoals bijen en vlinders. Tenslotte biedt de vijver in het park ruimte aan diverse amfibieën en insecten.



‘Het is bij Park Trianon gelukt om een heel mooi evenwicht te vinden waarin planten en dieren optimaal kunnen samenleven!’

Jurriën Kooijman
Ecoloog, Antea Group

Situatietekening appartementen



SCHAAL 1:200

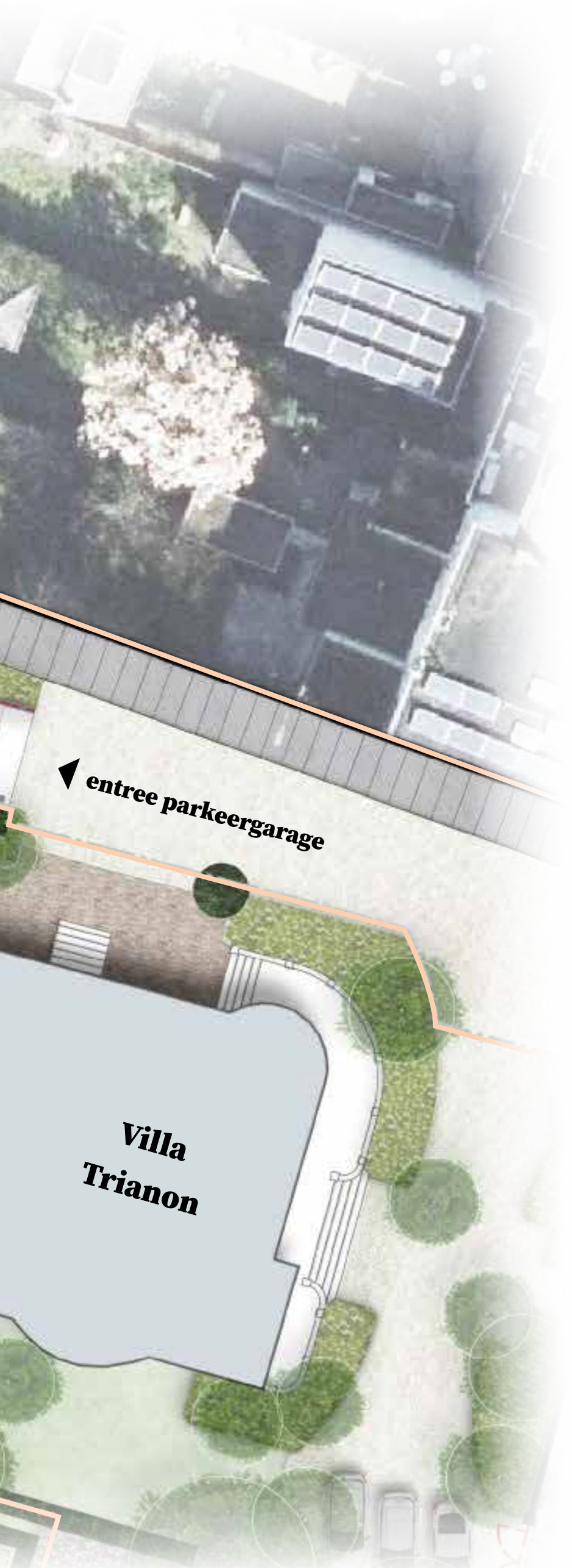
bergingen

entree

12 appartementen

wadi

VvE-terrein



PARK TRIANON

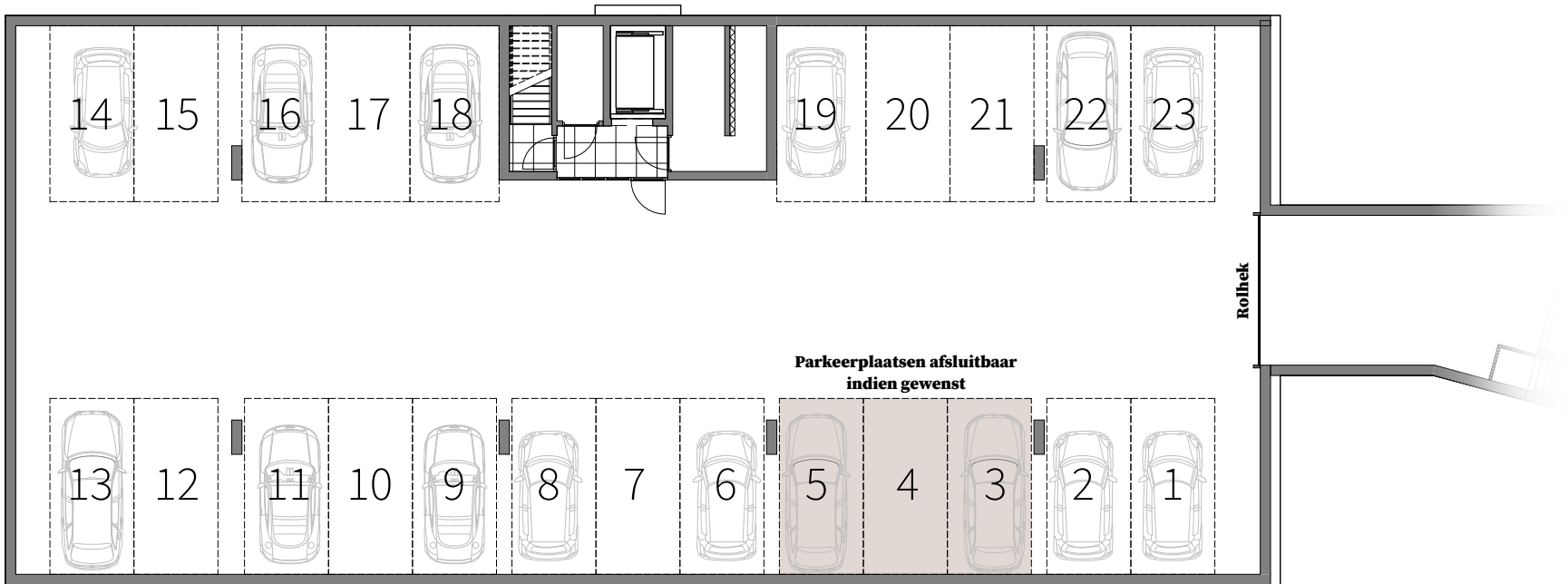
EXCLUSIEF WONEN IN BREDA

APPARTEMENTEN

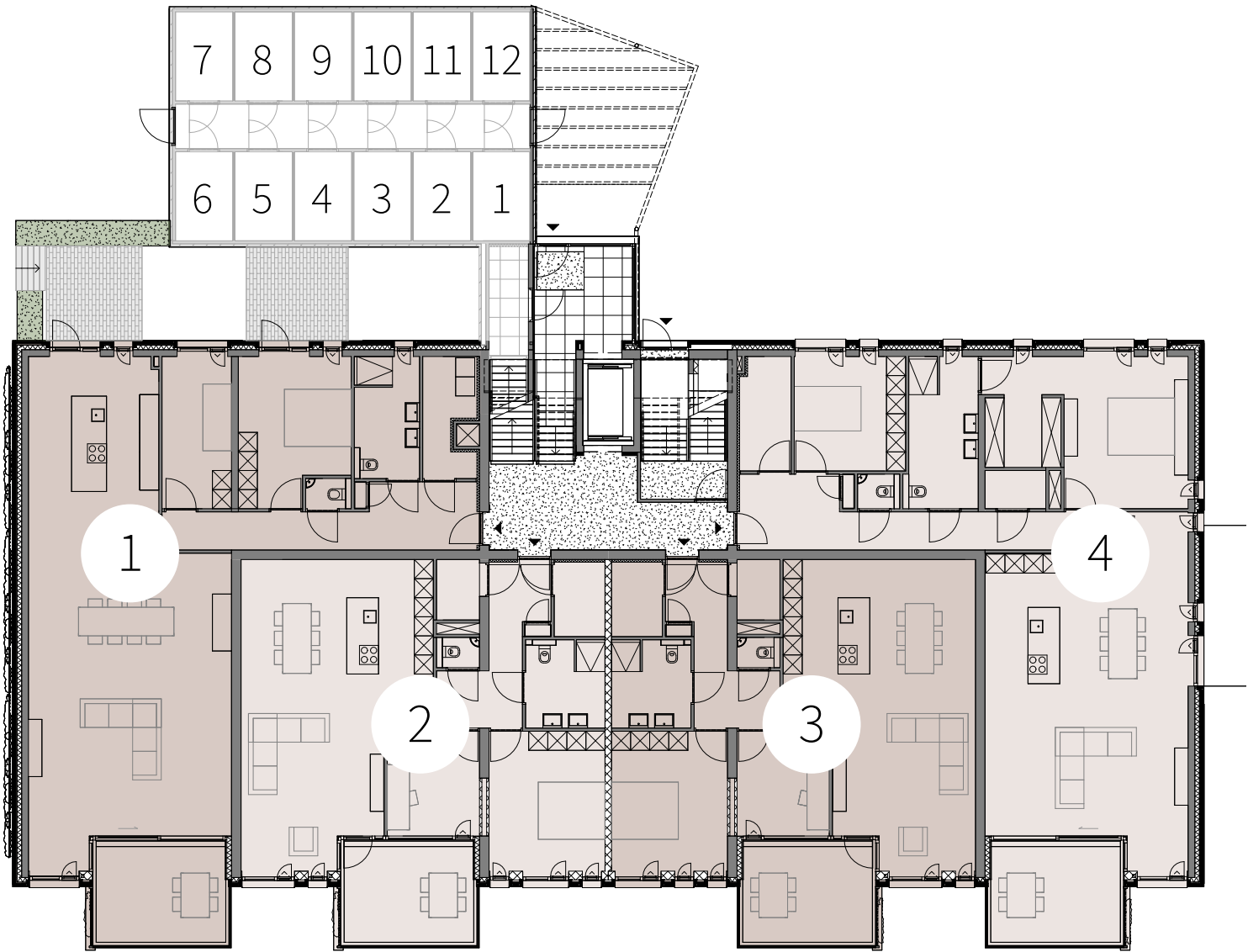
Verdiepingsoverzichten

SCHAAL 1:200

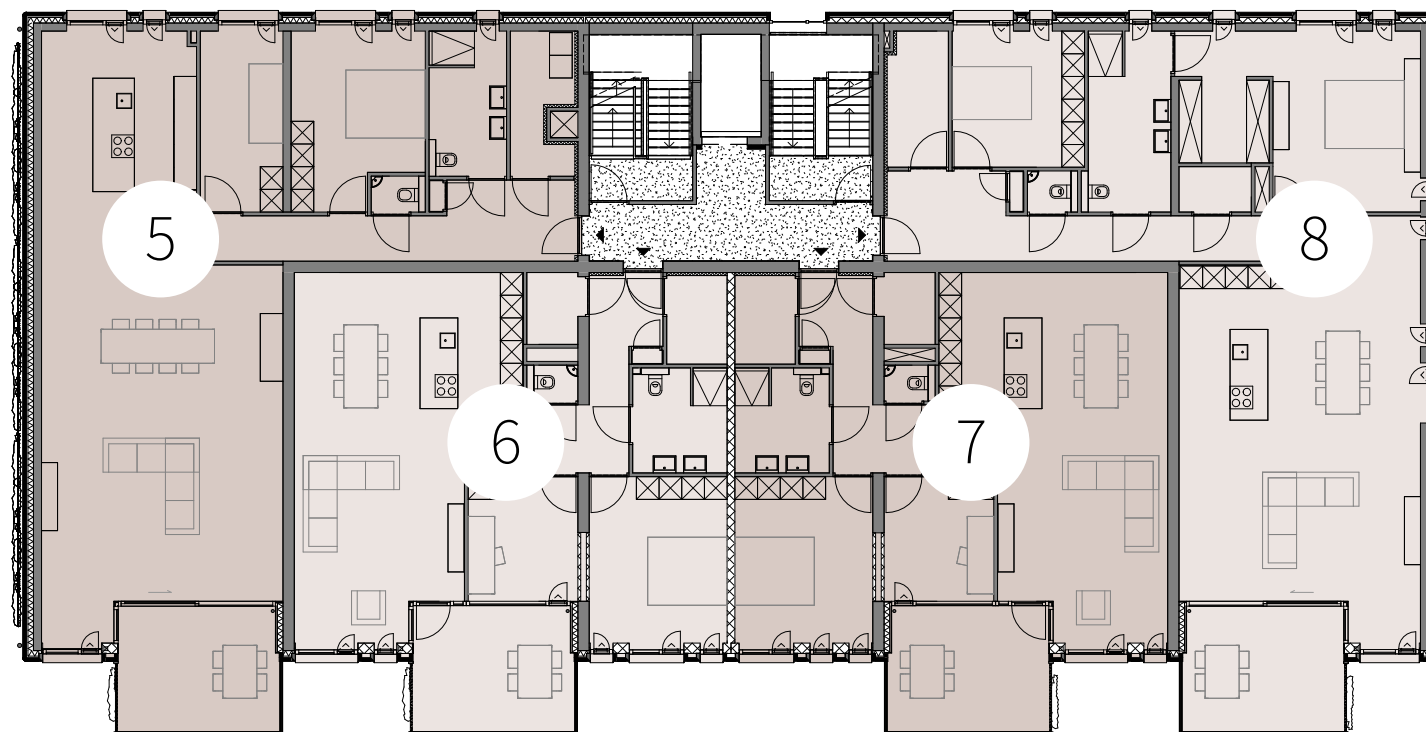
Parkeerkelder



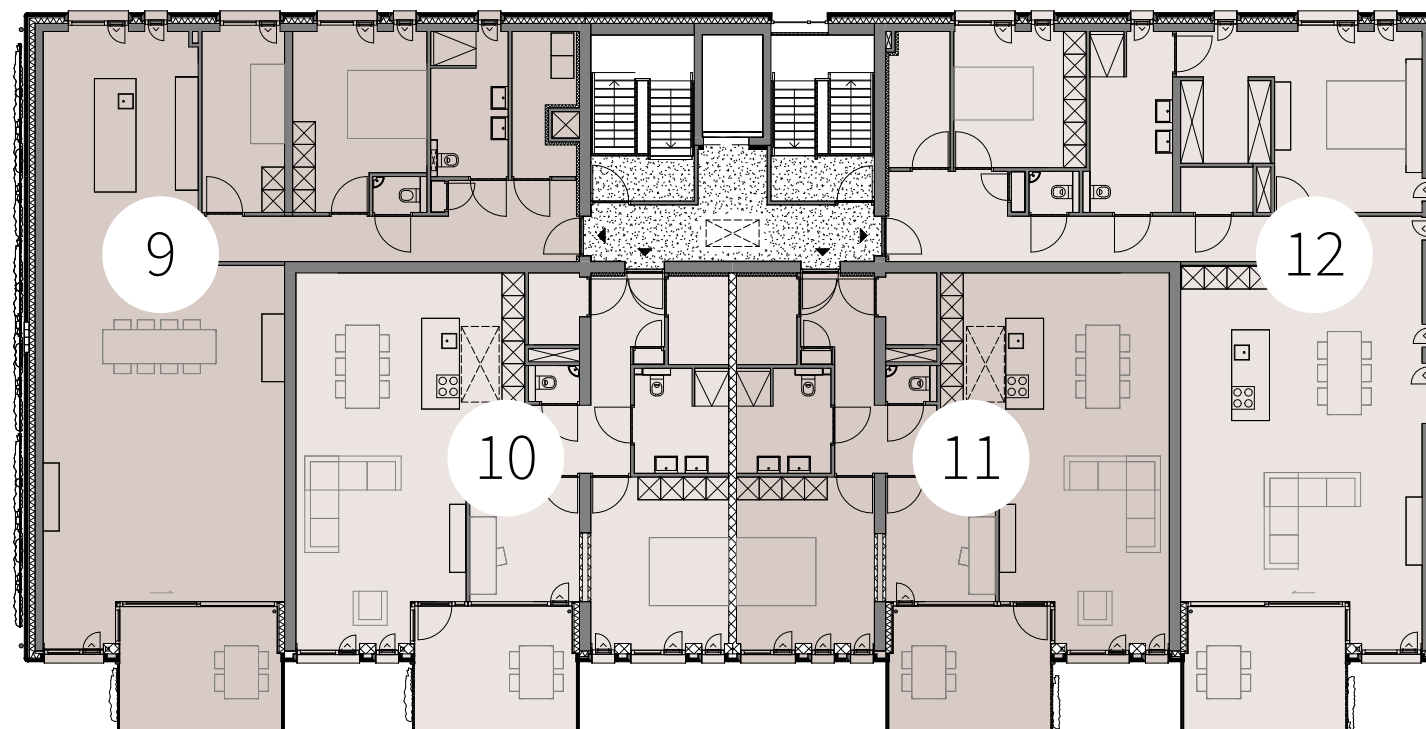
Begane grond



1^e verdieping



2^e verdieping





Bnr. 1

143 m²

Gebruiksopp.

63 m²

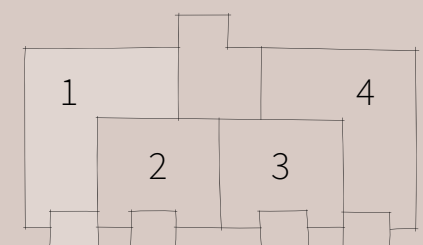
Tuin + balkon

- Royaal hoekappartement met een gebruiksoppervlakte van 143 m²
- Zowel een balkon op het zuiden van 14 m², als een tuin van 49 m² aangrenzend aan de (woon)keuken

- Schuifpui naar het balkon
- Mooie ligging aan het park
- Twee royale slaapkamers
- Eigen warmtepomp
- Privé berging en twee parkeerplaatsen

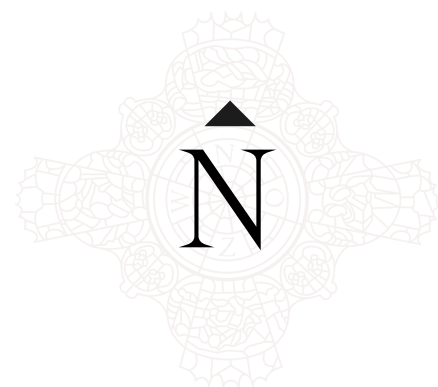
Ligging

Begane grond

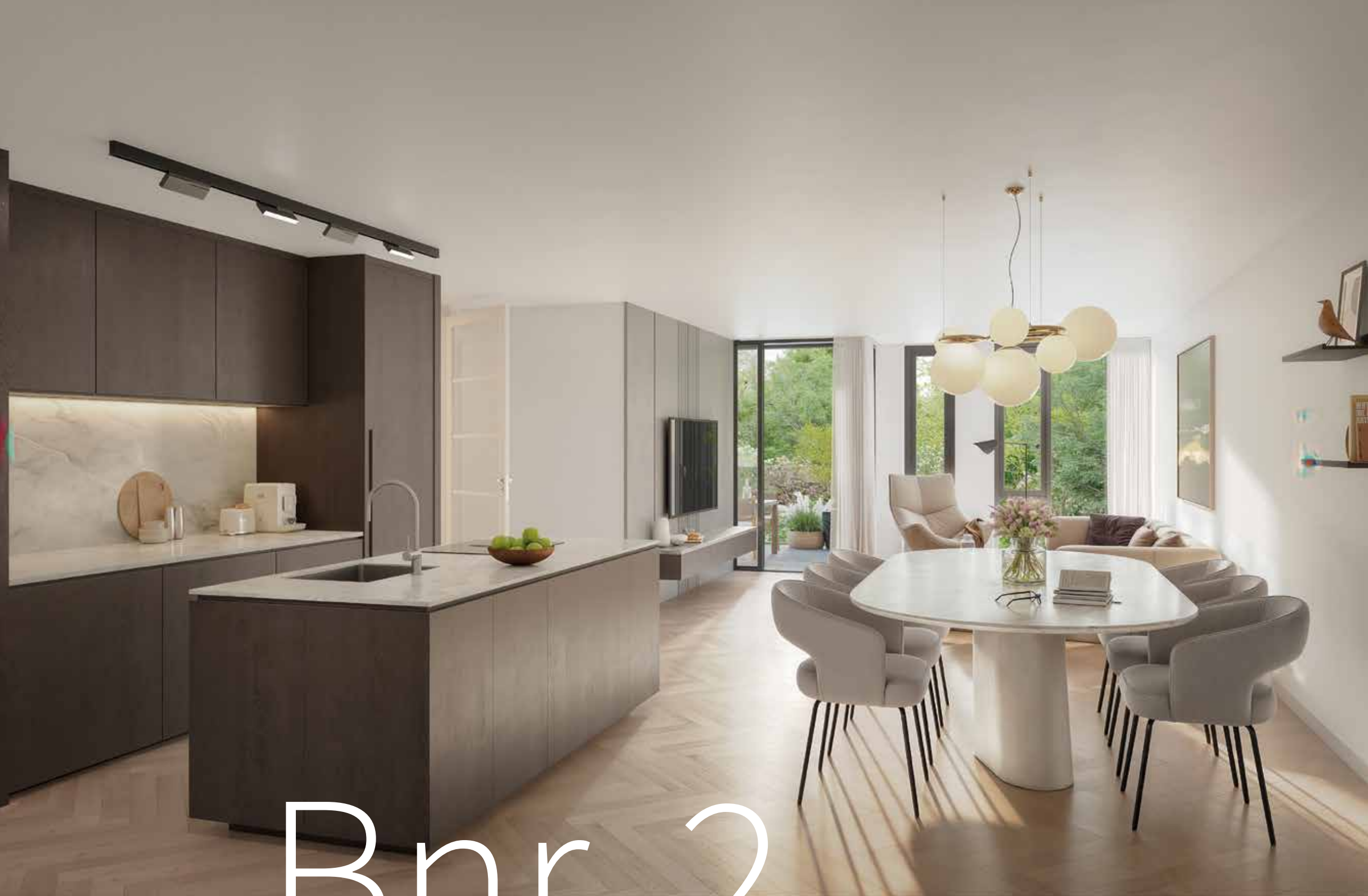




**Royaal
hoekappartement
met zowel een balkon
op het zuiden als een
tuin van 49m².**



SCHAAL 1:75



Bnr. 2

104 m²

Gebruiksopp.

- Tussenappartement met ruim balkon op het zuiden
- Mooie ligging aan het park

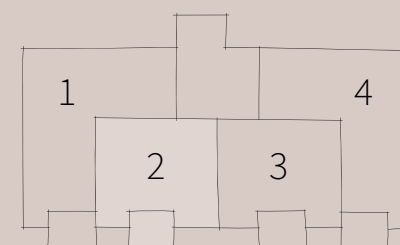
14 m²

Balkon

- Twee slaapkamers
- Eigen warmtepomp
- Privé berging en een parkeerplaats

Ligging

Begane grond



Tussenappartement
met twee slaapkamers.

SCHAAL 1:75





Bnr. 3

BOUWNUMMER 3

104 m²

Gebruiksopp.

- Tussenappartement met ruim balkon op het zuiden
- Mooie ligging aan het park

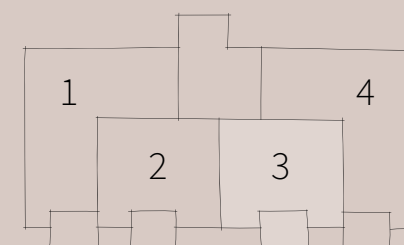
14 m²

Balkon

- Twee slaapkamers
- Eigen warmtepomp
- Privé berging en een parkeerplaats

Ligging

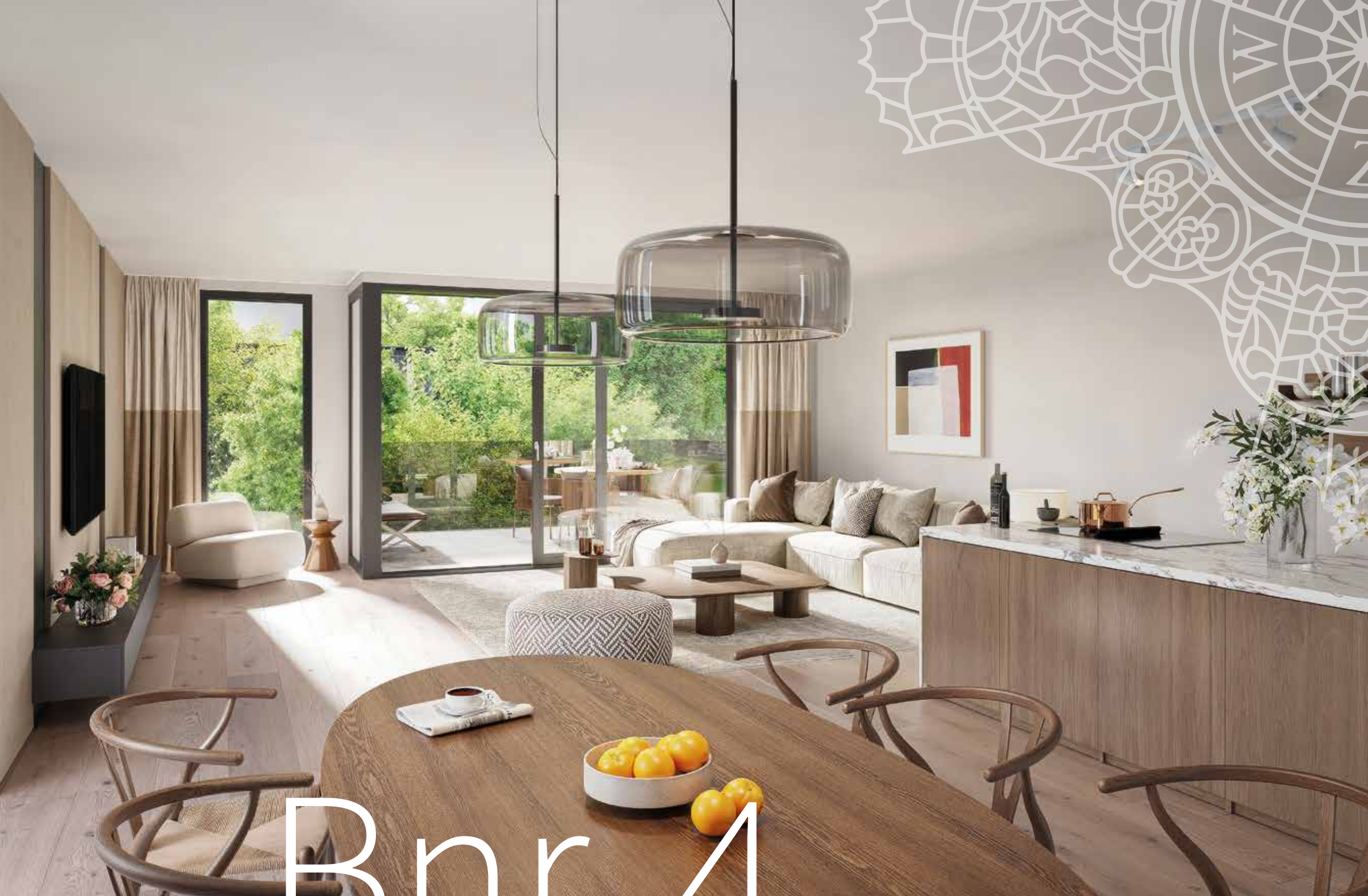
Begane grond



Tussenappartement
met ruim balkon
op het zuiden.

SCHAAL 1:75





Bnr. 4

143 m²

Gebruiksopp.

- Royaal hoekappartement met een gebruiksoppervlakte van 143 m²
- Schuifpui naar het ruime balkon op het zuiden
- Mooie ligging aan het park

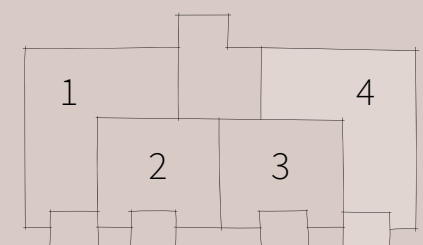
14 m²

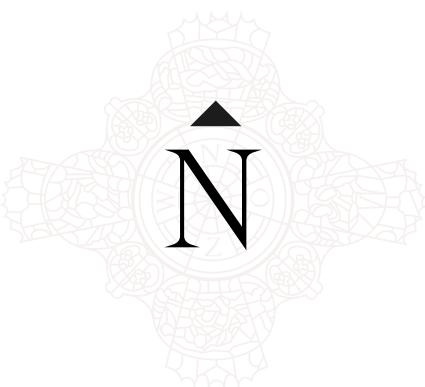
Balkon

- Twee royale slaapkamers, waarvan één met inloopkast
- Eigen warmtepomp
- Privé berging en twee parkeerplaatsen

Ligging

Begane grond





**Royaal hoekappartement
met een schuifpui naar
het ruime balkon op het
zuiden.**



SCHAAL 1:75



Bnr. 5

BOUWNUMMER 5

143 m²

Gebruiksopp.

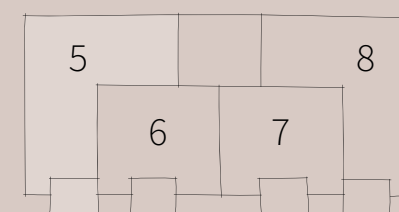
14 m²

Balkon

- Royaal hoekappartement op de eerste verdieping met een gebruiksoppervlakte van 143 m²
- Schuifpui naar het ruime balkon op het zuiden
- Mooie ligging aan het park
- Twee slaapkamers
- Eigen warmtepomp
- Privé berging en twee parkeerplaatsen

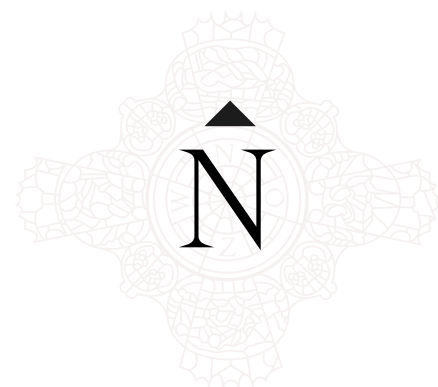
Ligging

1^e verdieping

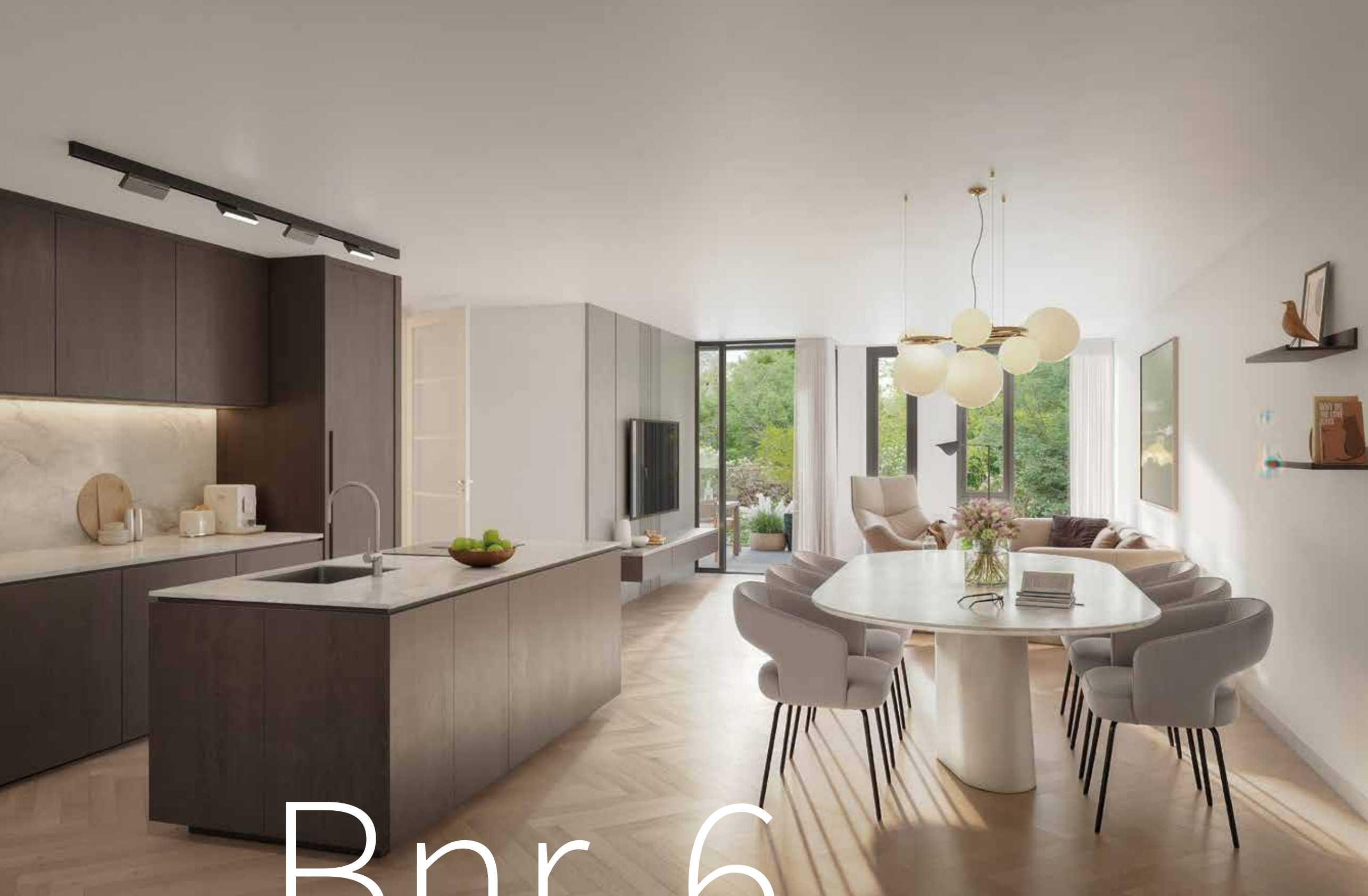




**Royaal hoekappartement
op de eerste verdieping
met twee slaapkamers.**



SCHAAL 1:75



Bnr. 6

104 m²

Gebruiksopp.

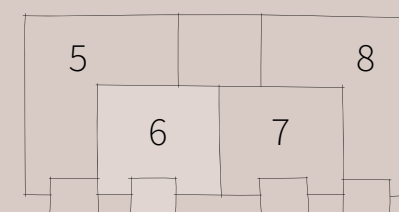
14 m²

Balkon

- Tussenappartement op de eerste verdieping met ruim balkon op het zuiden
- Mooie ligging aan het park
- Twee slaapkamers
- Eigen warmtepomp
- Privé berging en een parkeerplaats

Ligging

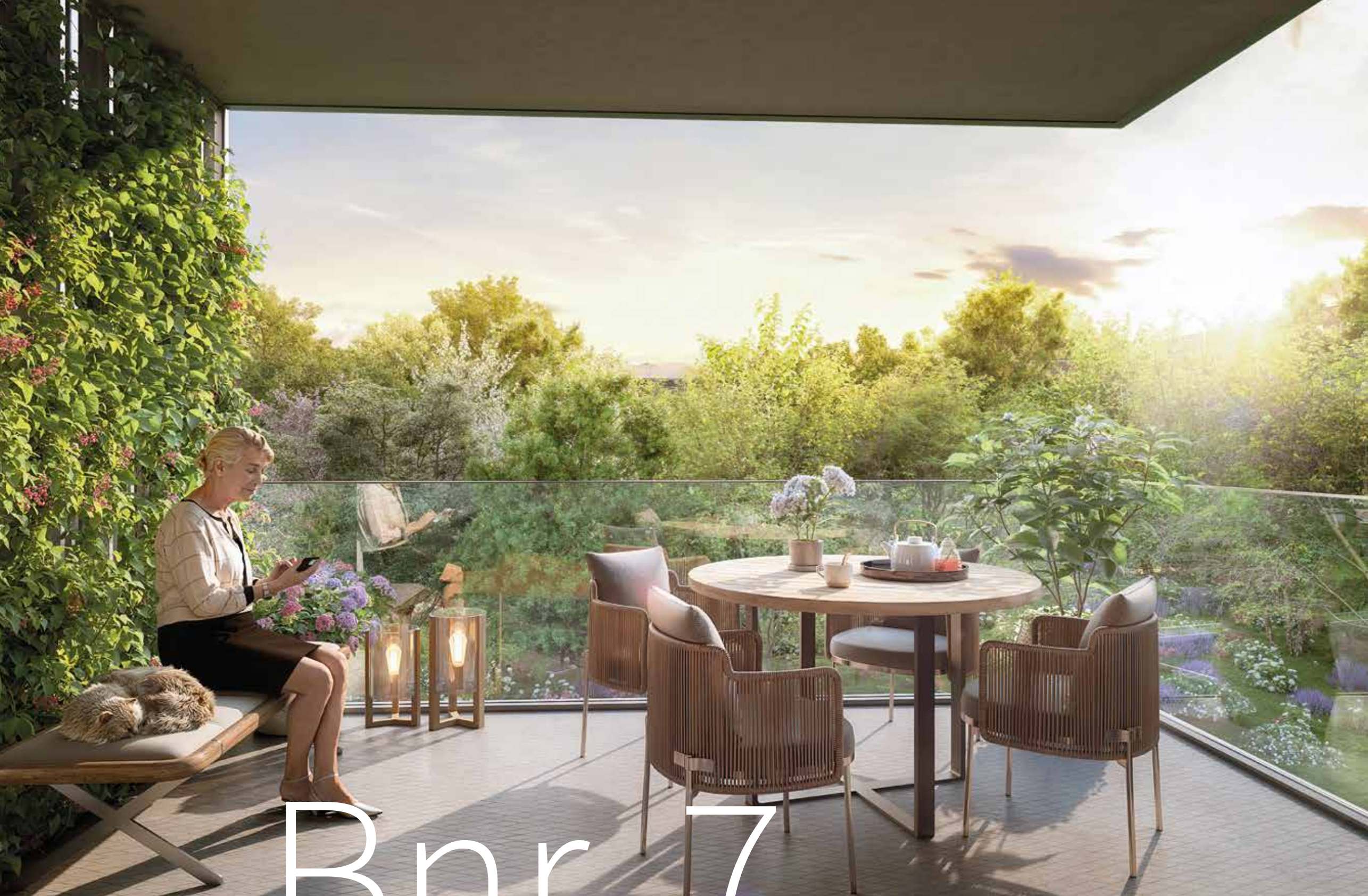
1^e verdieping



Tussenappartement op de eerste verdieping met ruim balkon op het zuiden.

SCHAAL 1:75





Bnr. 7

104 m²

Gebruiksopp.

- Tussenappartement op de eerste verdieping met ruim balkon op het zuiden
- Mooie ligging aan het park

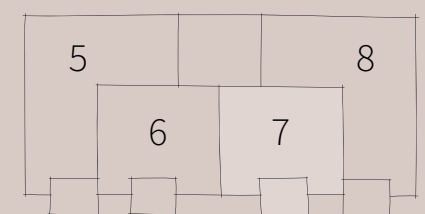
14 m²

Balkon

- Twee slaapkamers
- Eigen warmtepomp
- Privé berging en een parkeerplaats

Ligging

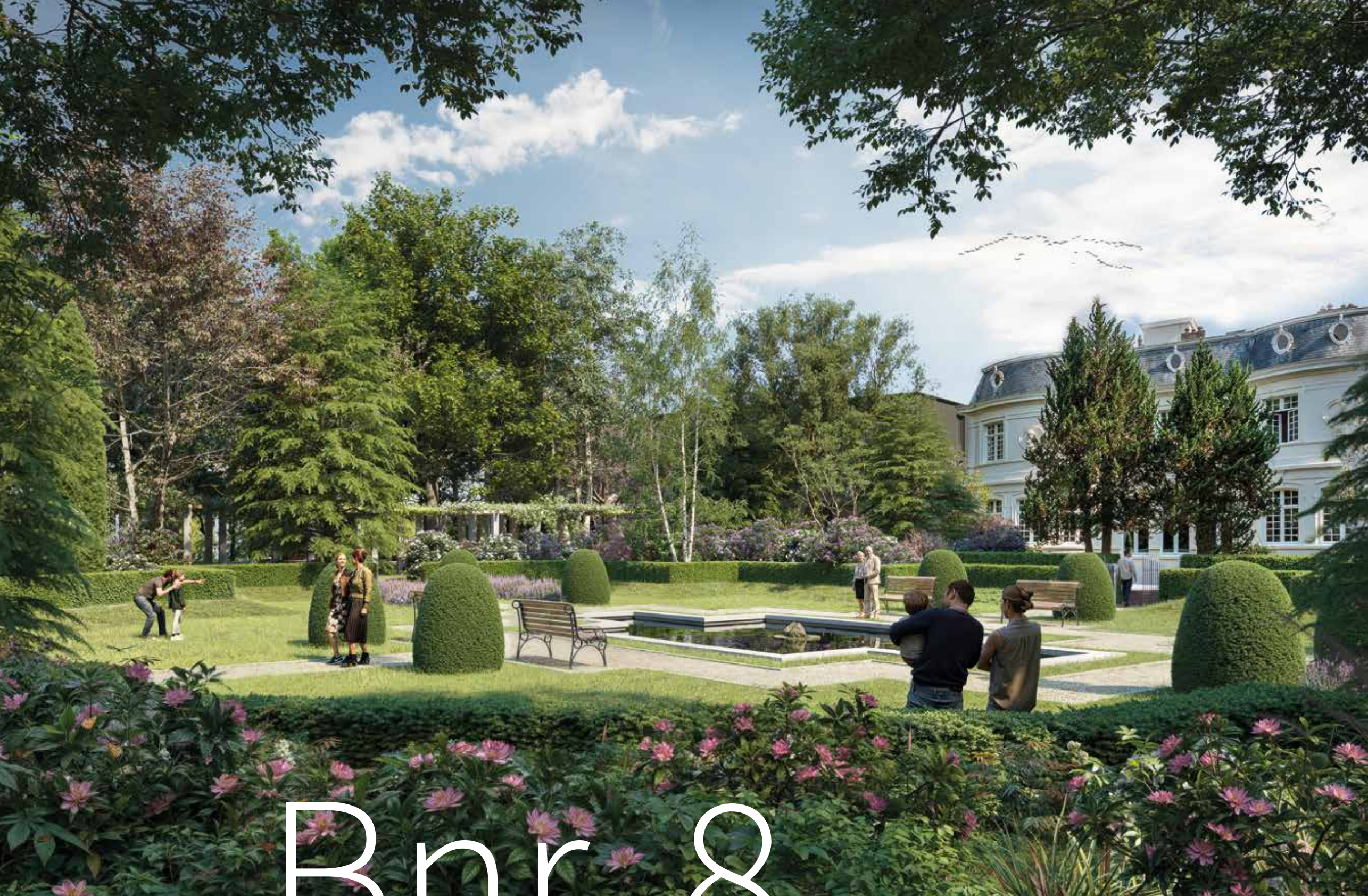
1^e verdieping



Tussenappartement
met twee slaapkamers.

SCHAAL 1:75





Bnr. 8

143 m²

Gebruiksopp.

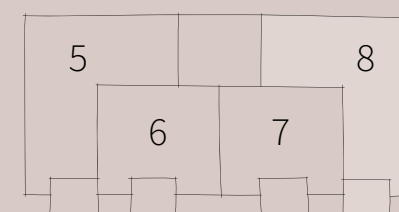
14 m²

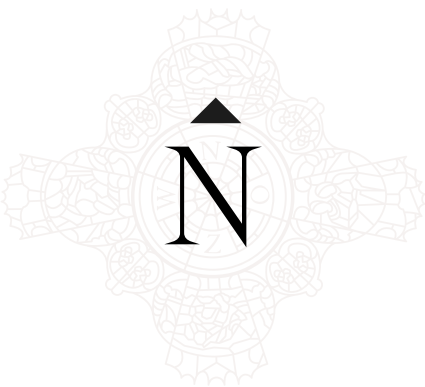
Balkon

- Royaal hoekappartement op de eerste verdieping met een gebruiksoppervlakte van 143 m²
- Veel lichtinval door de extra ramen in de zijgevel
- Schuifpui naar het ruime balkon op het zuiden
- Mooie ligging aan het park
- Twee slaapkamers, waarvan één met inloopkast
- Eigen warmtepomp
- Privé berging en twee parkeerplaatsen

Ligging

1^e verdieping





Royaal hoekappartement
met schuifpui naar
het ruime balkon.





Bnr. 9

143 m²

Gebruiksopp.

14 m²

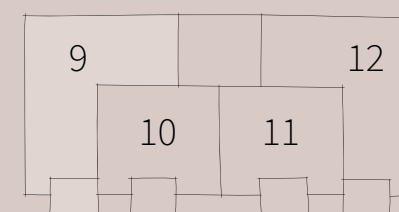
Balkon

- Royaal hoekappartement met een gebruiksoppervlakte van 143 m² op de tweede (top)verdieping
- Schuifpui naar het ruime balkon op het zuiden
- Mooie ligging aan het park

- Twee slaapkamers
- Eigen warmtepomp
- Privé berging en twee parkeerplaatsen

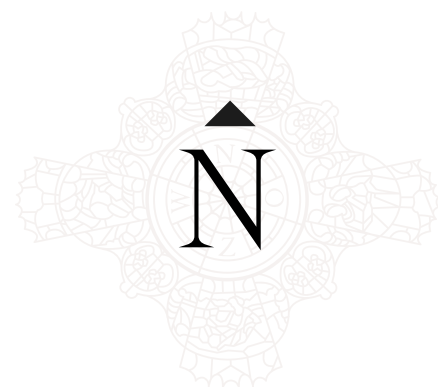
Ligging

2^e verdieping





**Royaal hoekappartement met
een gebruiksoppervlakte van
143 m² op de tweede (top)
verdieping.**



SCHAAL 1:75



Bnr. 10

BOUWNUMMER 10

104 m²

Gebruiksopp.

- Tussenappartement op de tweede (top) verdieping met ruim balkon op het zuiden
- Mooie ligging aan het park
- Twee slaapkamers

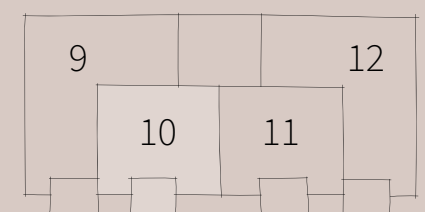
14 m²

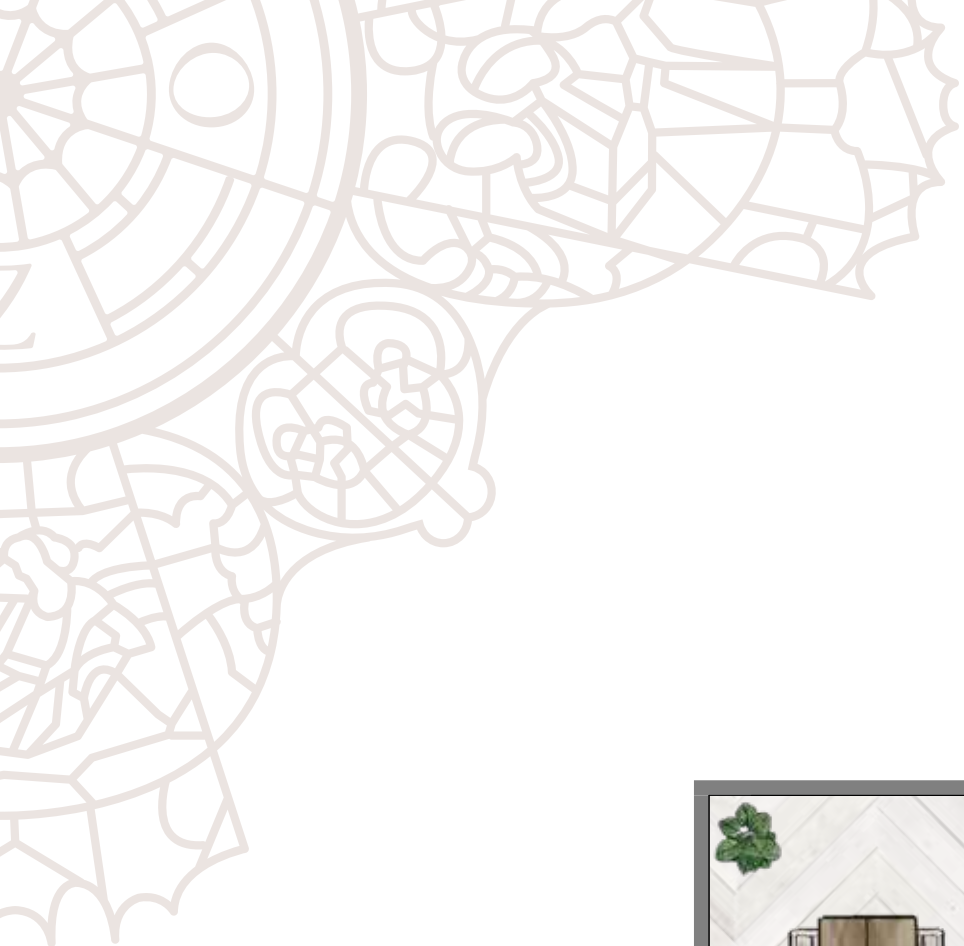
Balkon

- Extra lichtinval in de keuken door het aanwezige dakvenster
- Eigen warmtepomp
- Privé berging en een parkeerplaats

Ligging

2^e verdieping





Tussenappartement met extra lichtinval in de keuken door het aanwezige dakvenster.

SCHAAL 1:75





Bnr. 11

104 m²

Gebruiksopp.

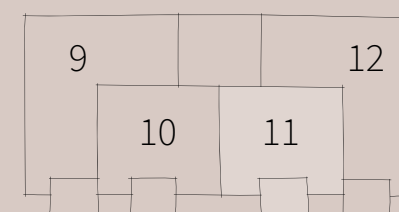
14 m²

Balkon

- Tussenappartement op de tweede (top) verdieping met ruim balkon op het zuiden
- Mooie ligging aan het park
- Twee slaapkamers
- Extra lichtinval in de keuken door het aanwezige dakvenster
- Eigen warmtepomp
- Privé berging en een parkeerplaats

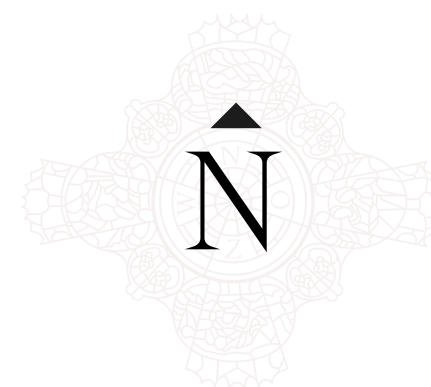
Ligging

2^e verdieping



Tussenappartement op de tweede verdieping met een ruim balkon op het zuiden.

SCHAAL 1:75





Bnr. 12

143 m²

Gebruiksopp.

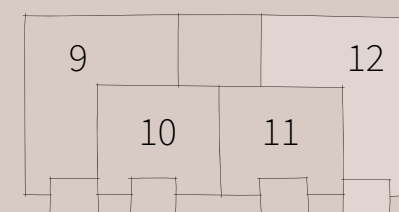
14 m²

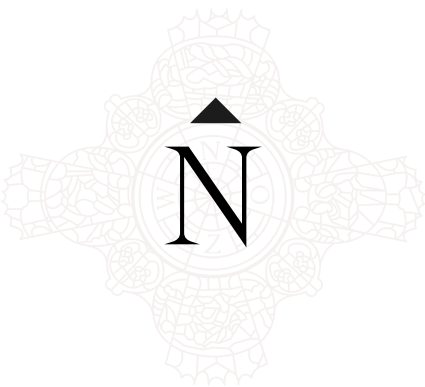
Balkon

- Royaal hoekappartement op de tweede (top) verdieping met een gebruiksoppervlakte van 143 m²
- Veel lichtinval door de extra ramen in de zijgevel
- Schuifpui naar het ruime balkon op het zuiden
- Mooie ligging aan het park
- Twee slaapkamers, waarvan één met inloopkast
- Eigen warmtepomp
- Privé berging en twee parkeerplaatsen

Ligging

2^e verdieping





Royaal hoekappartement
met twee slaapkamers,
waarvan één met
inloopkast.



SCHAAL 1:75

Gevels

SCHAAL 1:200

Noordgevel



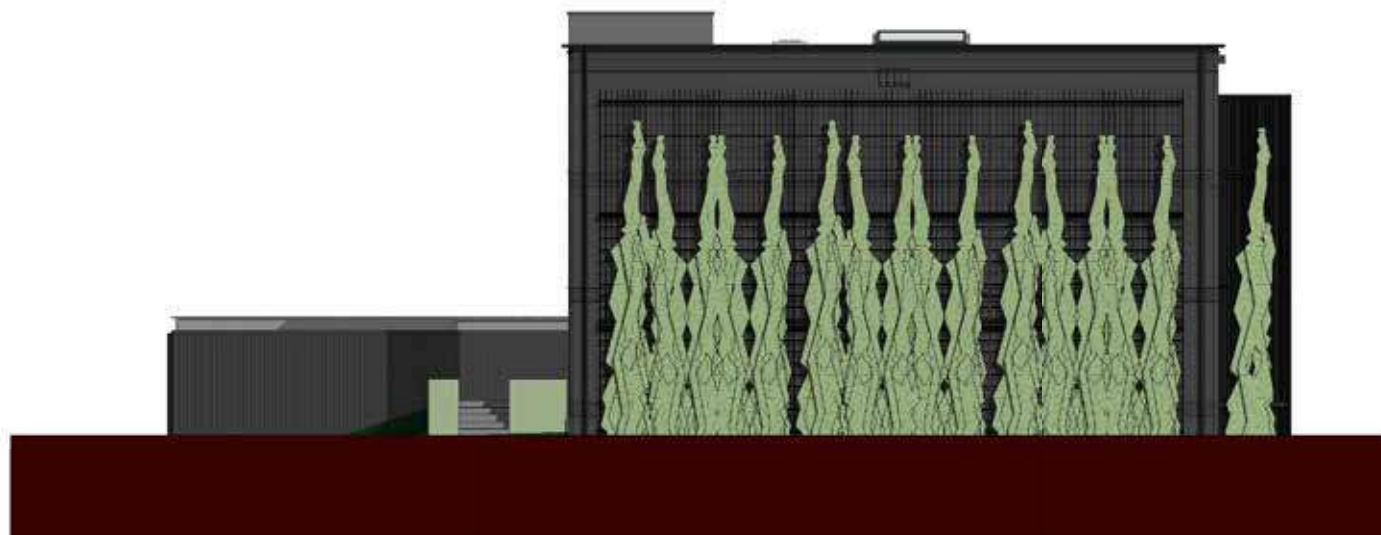
Zuidgevel



Oostgevel



Westgevel



Duurzaamheid

De nieuwbouwappartementen in Park Trianon voldoen ruimschoots aan de laatste eisen op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid. Zo worden de appartementen onder andere voorzien van een laagtemperatuur vloerverwarming, hoogwaardige isolatie, mechanische ventilatie met warmteterugwinning en een individuele lucht-water warmtepomp. In vergelijking met appartementen uit het bestaande aanbod worden deze nieuwbouwappartementen dan ook een stuk zuiniger in energieverbruik, uiteraard afhankelijk van het gebruik van de bewoners. Hoe beter het ontwerp met betrekking tot isolatie, ventilatie en installatie, hoe minder energie benodigd is om het appartement comfortabel warm te houden.

Vloerverwarming De appartementen worden voorzien van een laagtemperatuur vloerverwarmingssysteem. Ten opzichte van radiatoren kent vloerverwarming een aantal belangrijke voordelen, te weten:

- Gelijkmatische temperatuurverdeling wat resulteert in een grotere behaaglijkheid.
- Door de gelijkmatige temperatuurverdeling kan de ruimtetemperatuur gemiddeld 1 à 2 °C lager zijn waardoor u een lagere energierekening heeft.
- Meer indelingsvrijheid in uw appartement door het ontbreken van radiatoren.

Tegenover de voordelen staat de beperking dat vloerverwarmingssystemen uw appartement langzamer opwarmen dan radiatoren. Wij adviseren u dan ook om geen nachtverlaging toe te passen. In principe is het met vloerverwarming mogelijk om alle soorten afwerking voor uw vloer toe te passen. Wel geldt als eis dat de

maximale warmteweerstand niet te hoog mag zijn. Steen, tegels, PVC click laminaat en bepaalde soorten tapijt zijn het meest geschikt om toe te passen, maar ook samengestelde houten vloeren zijn tegenwoordig geen probleem meer. Uw leverancier kan u hierbij adviseren.

Warmtepomp De appartementen zijn standaard voorzien van een lucht-water warmtepomp. De buitenlucht is een gratis energiebron die het hele jaar door beschikbaar is. Uit de omgevingslucht of buitenlucht wordt warmte onttrokken en overgedragen aan het koudemiddel. In het binnendeel van de warmtepomp wordt de warmte van het koudemiddel overgedragen aan het vloerverwarmingssysteem. Zelfs bij ijzige temperaturen tot -20°C werkt de lucht-water warmtepomp nog efficiënt en zuinig. De lucht-water warmtepomp gebruikt lucht als duurzame warmtebron



voor de verwarming van uw appartement en warm tapwater. In de zomer kunt u genieten van een comfortabel appartement doordat er koud water door de vloerverwarmingsslangen stroomt en hierdoor de massa van het appartement afgekoeld wordt.

De warmtepomp is voorzien van een voorraadboiler waarmee de warmwater voorziening energiezuinig gewaarborgd is. De binnenunit van de lucht-water warmtepomp met voorraadboiler worden in de technische ruimte geplaatst. De buitenunit komt op het bovenste dakvlak.

Energielabel Bijkomend voordeel van een nieuwbouwappartement in vergelijking tot appartementen uit het bestaande aanbod is de energiezuinigheid. De nieuwbouwappartementen in

Park Trianon hebben in basis energielabel A+++ en zijn daarmee een stuk zuiniger dan appartementen uit het bestaande aanbod. Een en ander afhankelijk van het gebruik van de bewoners. Kiest u voor nieuwbouw, dan kiest u voor duurzame energie met een optimaal wooncomfort.

**Kiest u voor
nieuwbouw,
dan kiest u voor
duurzame energie
met een optimaal
wooncomfort!**



‘Een plek waar u tot rust komt en geniet van een moment voor uzelf.’



De badkamer speelt een steeds grotere rol in ons wooncomfort. Een plek waar u tot rust komt en geniet van een moment voor uzelf! Geberit onderscheidt zich door materialen van hoogstaande kwaliteit en fraaie lijnen.

HET SANITAIR

Van ingetogen minimalisme in neutrale kleuren zoals wit en natureltinten tot een gewaagd kleurenspektakel; de huidige badkamertrends bieden voor elk wat wils! Ontdek hoe stoere elementen perfect samengaan met verfijnde details. Grote tegels worden gebruikt om een moderne en ruime uitstraling te creëren.

Ook de wand- en vloertegels in Park Trianon komen tegemoet aan deze trend.

De wandtegels worden in de basis wit uitgevoerd met een formaat van 20x50 cm. De standaard vloertegels hebben een afmeting van maar liefst 60x60 cm. waarbij u de keuze heeft uit vier kleuren. Uiteraard is het ook mogelijk om geheel uw eigen keuze te maken als het gaat om het tegelwerk van vloeren en wanden en is het mogelijk de badkamer helemaal naar eigen smaak te maken. We denken graag met u mee!



De keuken vormt een steeds belangrijker onderdeel van het appartement. Wij vinden het van belang dat u de keuken naar eigen wens kunt samenstellen. Standaard is in de appartementen geen keukeninrichting aanwezig, alleen keukenaansluitpunten. Wij bieden u bij het plan Park Trianon wel de mogelijkheid om een keuken af te nemen bij onze projectleverancier. Binnen het project Park Trianon is gekozen voor BMN Home als keukenleverancier.

DE KEUKEN

‘Tijd voor een splinternieuwe keuken’

De medewerkers van BMN Home helpen u graag bij het vertalen van al uw persoonlijke keukenwensen, zodat u straks in uw nieuwe appartement kunt genieten van het gemak van een complete keuken.

Vanzelfsprekend kunnen bouwkundige voorzieningen en aanpassingen van leidingen plaatsvinden tot een bepaalde fase in het bouwproces. Wij adviseren u dan ook om uw wensen tijdig kenbaar te maken.

BMN Home nodigt u graag uit in de showroom om de mogelijkheden te bespreken. De keuken aanschaffen bij BMN biedt u als koper de volgende voordelen:

- De specifieke kennis van het project is bij BMN aanwezig.
- BMN stemt uw keukenwensen af met alle professionele partijen.
- Uw leidingwerk wordt aangepast (tegen meerkosten).

Verkoopteam

Het verkoopteam van Park Trianon bestaat uit een aantal deskundige makelaars van gerenommeerde makelaarskantoren met jarenlange ervaring op de lokale woningmarkt. Wij stellen de makelaars graag aan u voor door middel van een aantal korte vragen. Wat maakt Park Trianon volgens hen uniek? En welke hotspots in de buurt zijn hun favoriet? Ontdek het hieronder.

Kun je jezelf en jullie kantoor kort voorstellen?

Pascal: Mijn naam is Pascal de Wit, 45 jaar, van KIN Makelaars Breda. Zelf woonachtig in het bruisende centrum aan één van de mooiste singels van Breda. Nieuwbouwwoningen zijn al jarenlang écht mijn ding, maar ik ben de afgelopen 24 jaar zowel actief in de bestaande bouw als nieuwbouw. Mijn makelaarskantoor is gevestigd in Breda en met onze 5 andere kantoren sterk vertegenwoordigd in de regio. We beschikken over een enthousiast hecht team dat maatwerk, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal stelt met onze korte communicatielijnen. Loop gerust eens binnen op ons kantoor aan de Korte Ploegstraat 19.

Hans: Mijn naam is Hans van der Gijp en ik ben, met onwijs veel plezier, sinds 1987 werkzaam in de Bredase makelaardij. Vanaf 2000 ben ik partner/eigenaar van GB Makelaars, een niche kantoor wat zich met name richt op exclusief vastgoed, villa's, luxe appartementen en andere monumentale parels in Breda.

Wat lijkt je het leukste aan wonen in Park Trianon?

Pascal: Het is echt wonen in uw eigen park, hoe bijzonder is dat! Moderne architectuur in combinatie met de historische villa, maakt deze plek zo bijzonder.

Het comfort van gasloos en energiezuinig wonen, een ondergrondse parkeergarage en alle leuke voorzieningen, zoals de gezellige winkeltjes en horeca om de hoek. Wat wilt u nog meer!?

Hans: Wat mij enorm aanspreekt bij Park Trianon is de privacy op één van de mooiste spots van Breda. Hypermodern wonen in een wel heel bijzondere historische omgeving in een exclusief en kleinschalig complex.

Wat maakt Park Trianon voor jou bijzonder?

Pascal: Het is een plek waar historie en eigentijdse architectuur samenkomen in een groene leefomgeving. Van oudsher is deze prachtige locatie voor mij altijd een beetje verstopt geweest. Maar nu herrijst er een prachtig, modern nieuwbouwplan voor vrijwel iedereen. Of u nu jonger of ouder bent, dit wordt een fantastische plek om te wonen.

Hans: Trianon is sowieso één van de meest exceptionele rijks monumentale objecten die ik ooit mocht verkopen. Ik vind het een eer die deal te hebben mogen closen tussen de toenmalige eigenaar en SoMa Vastgoed en nu ook de nieuwbouw rondom de villa te mogen begeleiden.

Wat is je favoriete hotspot in de buurt van Park Trianon?

Pascal: De hotspot is voor mij wonen nabij het “Mastbos” en het prachtige “Markdal”. Als fanatieke loper van de Nijmeegse vierdaagse maak ik daar dan ook vaak eindeloze wandelingen. Afsluitend op het terras bij Boerke Verschuren op het Ginneken marktje met een lekker drankje. Overigens voor een heerlijke lunch ben ik vaak te vinden bij ZIN eetlokaal.

Hans: Mijn favoriete hotspot blijft Villa Trianon zelf, een lust voor het oog om dagelijks langs te wandelen. Daarnaast zijn op enkele wandelminuten, zowel het Mastbos als het Ginneken en het bruisende centrum van Breda bereikbaar.

De makelaars helpen u met veel plezier bij de aankoop van uw appartement in dit project en zullen u zo goed mogelijk begeleiden bij het aankoopproces. Heeft u vragen of kunnen zij u ergens anders bij helpen? Neem dan gerust contact met hen op. Zij maken graag tijd voor u vrij.



Pascal de Wit (KIN Makelaars) en Hans van der Gijp (GB Makelaars)



KIN Makelaars Breda

Korte Ploegstraat 19, Breda
06 10 55 98 98
pascal@kinmakelaars.nl



GB Makelaars

Raadhuisstraat 21 a1, Breda
076 530 05 01
info@gbmakelaars.nl





Aankoopinformatie

De aankoop

Allereerst hartelijk dank voor uw interesse in ons nieuwbouwproject! Zowel de aankoop- als de bouwperiode van een nieuwbouwappartement is een spannende tijd. Wat komt er allemaal kijken bij het kopen van een nieuwbouwappartement? Wij zetten de belangrijkste aandachtspunten hier voor u op een rij. Op deze manier wordt deze belangrijke stap in uw leven vooral een hele leuke stap!

Over de kwaliteit van het appartement hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop zijn bij ons in goede handen. Al onze kennis van zaken, ruime ervaring en uitstekende organisatie worden ingeschakeld zodat u straks optimaal kunt genieten van het door u gekozen appartement.

De makelaar

Tijdens de verkoop- en optieperiode is de makelaar uw contactpersoon. Hij of zij kan u alles vertellen over het project, de te bouwen appartementen en hoe de verkoopprocedure verloopt. Het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst vindt tevens plaats op het makelaarskantoor. De makelaar kan uw vragen over deze overeenkomst beantwoorden en kan - indien gewenst en indien van toepassing – bemiddelen bij de verkoop van uw huidige woning. Ook kan hij of zij u informatie verstrekken over mogelijke financieringsvormen.

Appartementsrecht

Het gebouw wordt bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Dit aandeel vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. Alle eigenaren van appartementsrechten zijn tezamen eigenaar van het hele appartementsgebouw.

Hieruit volgt dat een appartementsrechteigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruikt dient (met zijn huisgenoten), mag gebruiken. Het gedeelte waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé gedeelte.

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten is het reglement van splitsing opgenomen. In dit reglement is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar is gerechtigd in het gemeenschappelijk eigendom en voor welk gedeelte hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten. Ook bevat het reglement de gedragsregels voor de eigenaars/ bewoners.

Koop- en aannemingsovereenkomst

De aankoop van het appartementsrecht en de daarbij behorende kavel worden schriftelijk vastgelegd. In de

koop- en aannemingsovereenkomst staan de rechten en plichten van de koper en de verkoper. Met het ondertekenen van de overeenkomst(en) verplicht de koper zich onder meer tot het betalen van de koopprijs en de verkoper zich tot levering van de grond en de bouw van het appartement.

Nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend gaat het originele exemplaar naar de notaris om de notariële akte van de eigendomsoverdracht voor te bereiden. Daarnaast ontvangt u als koper een kopie en wordt er tevens een kopie verstrekt aan Woningborg zodat zij voor de notariële overdracht van uw appartement het Woningborg-certificaat aan u kunnen verstrekken.

Vereniging van Eigenaren

Iedere appartementsrechteigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van het gebouw en het park. Het doel van de vereniging van appartementsrechteigenaren is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren.

Wat zijn die gemeenschappelijke belangen? Belangrijk is het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en het park, de daarbij horende technische installaties en de daarbij horende openbare ruimte. Dus bijvoorbeeld het bijhouden van het binnen- en buitenschilderwerk, het repareren van het dak, het schoonhouden van de trappen, gangen, lift en het onderhoud aan het park.

Als eigenaar van een appartementsrecht betaalt u een maandelijke bijdrage. Deze bijdragen worden ook wel servicekosten, ledenbijdragen of voorschotbijdragen genoemd. Alle bijdragen vormen de kas waaruit de VvE de gemeenschappelijke bijdragen betaalt. U kunt daarbij denken aan de schoonmaak van gezamenlijke ruimten en de verzekeringen van de VvE, zoals de opstalverzekering.

Iedere vereniging van eigenaren is wettelijk verplicht om bepaalde verzekeringen af te sluiten; namelijk een opstalverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering.

Een belangrijk onderdeel van de maandelijke bijdrage is de zogenaamde reservering voor groot onderhoud. VvE's stellen een Meerjaren Onderhouds Plan (MJOP) op. In dit plan wordt inzichtelijk gemaakt welk groot onderhoud gepland staat voor de komende jaren en hoeveel dit gaat kosten.

Het VvE-bestuur berekent hoeveel de leden moeten betalen om deze kosten te dekken en verwerkt dit in de maandelijke bijdragen. Het VvE-bestuur zorgt voor de inning en verrekening van deze bijdragen. De VvE heeft net als andere verenigingen een bestuur en een ledenvereniging. Dit zijn de zogenaamde organen van de vereniging.

De vergadering van de appartementsrechteigenaren vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging. Met de vergadering van eigenaren worden dus zowel het orgaan van de vereniging als de bijeenkomst zelf bedoeld. De vergadering moet de begroting van de kosten voor het boekjaar goedkeuren en dient haar akkoord te geven op de rekening en verantwoording van de uitgaven van het afgelopen boekjaar van de vereniging.

Tenzij uitdrukkelijk anders in het reglement is bepaald, beslist de vergadering van eigenaren over alle zaken die de eigenaren gemeenschappelijk aangaan. Dat beslissen gebeurt in de vergadering van eigenaren, tenminste eenmaal per jaar of zoveel meer dan nodig is. In deze vergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde het woord voeren en zijn stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen en wat eventueel op de vergadering verder ter tafel komt. Hoeveel stemmen een appartementsrechteigenaar in de vergadering kan uitbrengen, wordt bepaald door het reglement van splitsing. Het VvE-bestuur wordt door de eigenaar benoemd en zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud en dergelijke.

Een zeer belangrijke taak van het VvE-bestuur is het opstellen van een begroting voor het komende boekjaar van de vereniging en het klaarmaken van het exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar.

Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst staat een aantal opschortende voorwaarden. Als we aan de opschortende voorwaarden hebben voldaan laten wij dit schriftelijk aan u weten en is de koop- en aannemingsovereenkomst bindend. Wanneer de voorwaarden na 9 maanden (nog) niet vervuld zijn stellen we een nieuwe opschortingsdatum vast.

Financieel aantrekkelijk - koopsom ‘vrij op naam’ (V.O.N.)

Nieuwbouw is een slimme investering. En omdat uw appartement vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, bespaart u de 2% overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het op naam stellen van uw appartement.

De koopsom (V.O.N.) is inclusief:

- 21% BTW; grondkosten en kosten bodemonderzoek; alle bouw- en legeskosten en kosten omgevingsvergunning; architect- en constructeurskosten; makelaarscourtage en notariskosten voor overdracht van het appartement; kosten Woningborgcertificaat (Garantie en Waarborg regeling); aansluitkosten, water, elektra en riolering.

De koopsom (V.O.N.) is exclusief:

- rente over de grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen; de kosten van financiering t.w. afsluitkosten en kosten hypotheekakte; eventueel meerwerk.

Een nieuwbouwappartement voldoet bij de oplevering aan de actuele duurzaamheidseisen. Veel hypotheekverstrekkers geven korting op de hypotheekrente als het appartement een goed energielabel heeft. Zo profiteert u met een nieuwbouwappartement vaak van een lagere hypotheekrente dan bij een bestaand appartement. Daarnaast is de leenruimte mede afhankelijk van het energielabel van een appartement. Hoe beter het energielabel is, hoe meer leenruimte u krijgt. Nieuwbouw heeft hier dus een flink streepje voor!

Notaris

In aanloop naar de start van de bouw dient de bij het appartement behorende kavel officieel aan u te worden overgedragen. Dit gebeurt door middel van het tekenen van de akte van levering, ook wel eigendomsoverdracht genoemd.

U wordt eigenaar na de eigendomsoverdracht. Dat gebeurt bij de projectnotaris op het moment dat:

- De opschortende voorwaarden zijn vervuld.
- Uw financiering is geregeld en (indien van toepassing) de financiële stukken van de geldverstrekker bij de notaris aanwezig zijn.
- U het Woningborg certificaat heeft ontvangen.

Het moment van deze overdracht is bij de aankoop van uw appartement nog onbekend. Wij adviseren u er daarom voor te zorgen dat uw hypotheekofferte lang genoeg geldig is zodat u geen eventuele extra kosten hoeft te betalen voor een verlenging van de geldigheidsduur. Het bedrag dat u voor de kavel moet betalen is vanaf een bepaalde datum (rentedatum) rentedragend. Dit houdt in dat u na deze datum rente over de grondkosten betaalt. Wij adviseren u de akte van levering zo kort mogelijk voor deze rentedatum (zoals vermeld in de koop- en aannemingsovereenkomst) bij de notaris te ondertekenen, mits aan de opschortende voorwaarden is voldaan.

Ruim voor de datum van notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten).

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De (bouw)rente tot de transportdatum over de grondkosten en eventueel vervallen maar niet betaalde termijnen;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten voor de geldverstrekker en / of tussenpersoon.

Kosten tijdens de bouw

Bij de notaris tekent u zowel de leveringsakte als de hypotheekakte (indien van toepassing). Vanaf dat moment bent u elke maand rente en aflossing verschuldigd. Uit de hypotheek worden eerst de kosten betaald die direct verschuldigd zijn, zoals de aankoop van de grond en eventueel al uitgevoerde bouwwerkzaamheden. Het resterende hypotheekbedrag wordt in een bouwdepot geplaatst, dat wordt gebruikt om de aanneemsom in termijnen te betalen. U ontvangt echter ook een rentevergoeding over het bedrag dat in uw bouwdepot staat (depotrente).

Als u nog maar weinig aan de aannemer heeft betaald, ontvangt u een relatief hoge rentevergoeding. Deze rentevergoeding kan worden verrekend met uw maandlasten. Het verschil tussen de totale rente die u betaalt en de rentevergoeding over het bouwdepot noemen we het renteverlies tijdens de bouw. In de praktijk betekent dit dat de dubbele lasten in de loop van de bouwtijd steeds hoger worden, totdat het appartement gereed is en u kunt verhuizen. Dan stopt de huur of hypotheek van uw oude woning en betaalt u alleen nog de hypotheek van het nieuwbouwappartement. De genoemde dubbele lasten zijn mee te financieren. Het is verstandig om u hierover in een vroeg stadium te laten adviseren door een hypotheekadviseur.

Termijnen

Als de bouw eenmaal begonnen is, moet ook worden gestart met het betalen van de aanneemsom. In welke termijnen dit gebeurt, kunt u vinden in de koop- en aannemingsovereenkomst. Steeds als de bouw weer een stadium is gepasseerd en daarmee één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Een kopie van de factuur kunt u - voorzien van uw handtekening - doorsturen naar de geldverstrekker, die dan voor de betaling (binnen 14 dagen) zorgt (indien van toepassing). Uw meer- en minderwerk wordt tijdens het bouwproces in rekening gebracht zoals omschreven staat in de koop- en aannemingsovereenkomst.

Meer- en minderwerk

Eén van de grote voordelen van een nieuwbouwappartement is dat u de mogelijkheid heeft om het appartement geheel naar uw eigen wensen in te richten en af te werken! Extra elektrapunten, aansluitingen op andere posities, of een andere afwerking. Maas-Jacobs Bouwbedrijf probeert, binnen de projectmatige mogelijkheden, zoveel mogelijk met u mee te denken!

De beschikbare opties voor uw appartement zijn omschreven in de keuzelijst voor meer- en minderwerk. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u uitgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- of minderprijzen.

PARK TRIANON

EXCLUSIEF WONEN IN BREDA

Aankoopinformatie

Het is vanzelfsprekend dat de mogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van het appartement, c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. Bij oplevering dient het appartement te voldoen aan onder andere het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl, voorheen Bouwbesluit), de NEN-normen en eisen van NUTS-bedrijven. In verband met deze eisen en om bouwtechnische redenen kan het zijn dat niet al uw wensen realiseerbaar zijn. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van het appartement is geheel voor risico van de koper (en de VvE) en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen.

Volg je woning

Volg je woning

Volgjewoning is een digitaal woningdossier en ons communicatiemiddel gedurende de gehele bouwperiode. Via Volgjewoning bent u als koper altijd op de hoogte van de laatste ontwikkelingen rondom uw nieuwe appartement. Via het berichten systeem van het digitale platform komt u gemakkelijk in contact met de kopersbegeleiding. In uw persoonlijke woningdossier vindt u belangrijke documenten zoals offertes, opdrachtbevestigingen en is het zelfs mogelijk om digitaal te ondertekenen.

Stappenplan koperskeuzetraject

1. Ondertekenen koop- en aannemingsovereenkomst via de makelaar
2. Ontvangst inlogcode Volgjewoning.nl
3. Keuzemoment grote opties
4. Kopersavond (uitleg koperskeuzetraject)
5. Individuele gesprekken (bespreken kleine opties en koperswensen
6. Bezoeken keuken-, (digitale) sanitair- en tegelshowroom
7. Start bouw en kijk- / inmeetmomenten
8. Oplevering van uw droomwoning

Sluitingsdatum

In verband met levertijden, technische aanpassingen en een soepele voortgang van het bouwproces is het van belang dat wij tijdig op de hoogte zijn van uw gewenste keuzes.

Verderop in het traject ontvangt u van ons bericht met daarin de sluitingsdata. Dit zijn de uiterlijke data waarop al uw keuzes (inclusief badkamer, toilet, keuken en binnendeuren) ondertekend moeten zijn in uw woningdossier.

Belastingvoordeel

Alle kosten in verband met de financiering van uw appartement zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Deze kosten kunnen

betrekking hebben op hypotheekrente, afsluitkosten en notariskosten.

Tijdens de bouw

Tijdens de bouw organiseren we kijkmomenten. Op die speciale momenten bent u van harte welkom om de bouwplaats te bezoeken. U kunt dan met eigen ogen de voortgang van uw nieuwe appartement bekijken en eventueel diverse zaken in- en opmeten.

Om veiligheidsredenen en voor de voortgang van het werk is het betreden van de bouwplaats op andere momenten niet toegestaan. Ruim voor het kijkmoment op de bouw ontvangt u een uitnodiging via Volgjewoning.

Oplevering

De oplevering is het mooiste moment van uw aankooptraject, want u krijgt de sleutels van uw nieuwe appartement! Wij nemen daarom uitgebreid de tijd om uw nieuwe appartement op te leveren.

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw appartement gereed is. De aannemer moet daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat het bouwen van een appartement veel werk met zich meebrengt, dat door het weer (of andere externe factoren) kan worden beïnvloed. Als het (hard) vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld en als er veel regen valt kan er niet worden geschilderd. U zult begrijpen dat wij daarom een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een prognose voor de oplevering.

Strikt juridisch genomen is het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Circa vier weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de vooroplevering en definitieve oplevering plaats zullen vinden.

Tijdens beide opleveringen zult u tezamen met een vertegenwoordiger van de aannemer uw nieuwe appartement inspecteren. Bij de vooroplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Eventueel geconstateerde onvolkomenheden zullen zoveel mogelijk voor de definitieve oplevering door de aannemer worden verholpen.

Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, met als laatste de eindafrekening (inclusief meerwerk), ontvangt u de sleutels van uw appartement bij de definitieve oplevering (juridische oplevering).

Na de oplevering kunt u eindelijk gaan genieten van uw nieuwe appartement! Om het maximale uit uw

appartement te halen is het belangrijk dat u deze goed onderhoudt. Daarom geven wij u tijdens de oplevering graag handige tips en richtlijnen die u kunt gebruiken tijdens het klussen en de ingebruikname van uw appartement.

Woningborg garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de woningborg garantie- en waarborgregeling in?

Maas-Jacobs Bouwbedrijf hanteert hoge standaardnormen. Daarom is het bouwbedrijf aangesloten bij Woningborg. Dat kan niet zomaar. Dit instituut hanteert strenge selectienormen. Ze letten op vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid en nog veel meer. Elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt gecheckt op de technische eisen van Woningborg. Verder kijken ze of de omvang van het project passend is met de financiële en technische capaciteiten van de bouwer. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag het appartement onder Woningborg garantie worden verkocht en ontvangt u na het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat. Woningborg maakt zich sterk voor uw belangen.

Wij vinden het heel prettig u op deze manier dat extra stukje zekerheid te bieden. Dankzij Woningborg heeft u de garantie dat uw appartement altijd wordt afgebouwd. Verder heeft Woningborg een belangrijke taak als het gaat om de garantie op het appartement. Maas-Jacobs Bouwbedrijf verstrekt deze garantie en is uw aanspreekpunt. Woningborg zorgt ervoor dat alle beloofde garanties ook daadwerkelijk nagekomen worden. U weet dus zeker dat uw appartement aan de strenge Woningborg-kwaliteits-normen voldoet. In het boekje “Woningborg Garantie- en waarborgregeling” staat meer informatie. Ook over de garantietermijnen en de onderdelen die van garantie zijn uitgesloten.

Wat betekent de woningborg garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot (maximaal) 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;

- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.Let op: het Woningborg-certificaat dient u in uw bezit te hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Let op: het Woningborg-certificaat dient u in uw bezit te hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de woningborg garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Tot slot

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het Btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de opdrachtgever. De zogenaamde risicoregeling is dus uitgesloten.

Verzekeringen

Tijdens de bouw is het appartement verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Bij overdracht van het appartement dient de koper de verzekering zelf af te sluiten. De opstalverzekering en aansprakelijkheidsverzekering dienen door de VvE te worden afgesloten.

Onderhoudstermijnen

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u ons berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden na de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden melden, welke zijn ontstaan na de oplevering en die niet het gevolg van verkeerd gebruik of het ‘werken’ van materialen zijn.

Bij kleine onvolkomenheden dient u met één belangrijk ding rekening te houden: een huis wordt gebouwd uit levende materialen. Materialen die nog kunnen gaan ‘werken’, zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs: ze worden veroorzaakt door het uit uw huis wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het materiaal moet ‘wennen’ aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Als alle eventuele onvolkomenheden zijn verholpen, heeft de verkoper aan zijn verplichtingen voldaan.

[illegible]

Technische omschrijving

Algemeen

Ruimtebenaming conform bouwbesluit

Algemene ruimtes

Hoofdentree:	verkeersruimte
Lift, trap:	verkeersruimte
Gang:	verkeersruimte
Technische ruimte:	technische ruimte
Werkkast VvE:	bergruimte
Berging:	bergruimte
Parkeerkelder:	stallingsruimte

Appartementen (privéruimte)

Woonkamer / eetkamer:	verblijfsruimte
Keuken:	verblijfsruimte
Hal/entree:	verkeersruimte
Meterkast:	meterruimte
Toilet:	toiletruimte
Slaapkamers:	verblijfsruimte
Badkamer:	badruimte
Bergruimte/technische ruimte:	technische ruimte
Balkon/terras:	buitenruimte
Buitenberging:	bergruimte

Park Trianon bestaat uit 12 appartementen en 3 parkwoningen. Het park waarin de woningen en appartementen liggen is van cultuurhistorische waarde en is in gezamenlijk eigendom van de eigenaren van de appartementen en parkwoningen. Alle eigenaren zijn van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars.

Deze technische omschrijving omschrijft de 12 appartementen in dit project, is een onlosmakelijk geheel met de bijbehorende verkooptekeningen en vormt een onderdeel van uw koop- en aannemingsovereenkomst. Het appartementencomplex beschikt over een parkeerkelder onder het gebouw. Ieder appartement heeft een eigen berging in het geschakelde bergingsblok. Op een separaat overzicht is aangegeven welke berging tot welk appartement behoort.

De appartementen zijn genummerd met bouwnummer 1 t/m 12.

Peil

Het peil, waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het gebouw. De hoogte van het peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de dienst Openbare Werken van de gemeente.

Parkeerkelder

Parkeren is mogelijk in de parkeerkelder. Ieder appartement in Park Trianon krijgt minimaal één privéparkeerplaats in de onderliggende parkeerkelder. Tevens behoren er drie parkeerplaatsen bij Villa Trianon. De eigenaar van Villa Trianon heeft het recht om deze parkeerplaatsen af te sluiten indien gewenst. Op een separaat overzicht is aangegeven welke parkeerplaats tot welk appartement behoort.

Indien noodzakelijk zullen er in de parkeerkelder kabels en leidingen in het zicht tegen de wand of onder het plafond worden bevestigd.

Via een hellingbaan – welke is voorzien van hellingbaanverwarming – kan de parkeerkelder met de auto bereikt worden. Het gebruik van de hellingbaan wordt door middel van een stoplicht zowel boven- als onderaan de hellingbaan geregeld. De parkeerkelder wordt afgesloten door een elektrisch bedienbaar rolhek welke op afstand te openen is.

Ter plaatse van de inrit wordt de rand van de betonwand afgewerkt met staal en voorzien van een stalen hekwerk. Aan de zijde van Villa Trianon wordt de inrit afgescheiden middels een nader te bepalen erfafscheiding. E.e.a. zoals weergegeven op de situatietekening.

Ter plaatse van de hellingbaan is een trapopgang gesitueerd welke is afgesloten middels een poort. Deze trapopgang is alleen toegankelijk voor de bewoner(s) van Villa Trianon.

Autolaadstation

Ten aanzien van de privé parkeerplaatsen wordt een (voorbereidende) loze laadinfrastructuur voorziening getroffen die het aanbrengen van een laadpunt voor een elektrisch voertuig door/via de VvE binnen de beschikbare capaciteit mogelijk maakt. Tijdens het kopers keuzetraject volgt nadere informatie over het optioneel laten plaatsen van een autolaadstation ter plaatse van de privé parkeerplaats.

Grondwerk, riolering, bestrating

Grondwerken

De nodige grondwerken worden uitgevoerd voor funderingen, leidingen en eventuele bestratingen, welke een onderdeel vormen van deze technische omschrijving.

Rioleringswerken

Algemeen

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

Buitenriolering

Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De rioleringsleidingen zijn van kunststof en hebben voldoende doorsnede.

Het hemelwater wat op de daken valt komt samen in (verzamel)leidingen welke worden aangesloten op de wadi binnen Park Trianon, waar het ter plaatse in de grond kan infiltreren.

Het vuilwater van de appartementen – onder andere van de balkons – wordt eveneens middels diverse leidingen verzameld en vervolgens aangesloten op het openbare rioleringsstelsel in de omliggende straten.

Het hemelwater wat op de daken valt komt samen in (verzamel)leidingen welke worden aangesloten op de wadi binnen Park Trianon, waar het ter plaatse in de grond kan infiltreren.

Het vuilwater van de appartementen wordt eveneens middels diverse leidingen verzameld en vervolgens aangesloten op het openbare rioleringsstelsel in de omliggende straten.

Het rioleringssysteem wordt ontlucht en voorzien van de nodige stankafsluiters, onstoppingsmogelijkheden en nodige hulpstukken.

Terreininrichting (VvE-terrein)

Diverse gronden, welke op de situatie en/of aanvullende tekening indicatief worden aangeduid, komen in eigendom en beheer van de leden van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Een deel van deze gronden betreft het park met cultuurhistorische waarde, wat semi openbaar toegankelijk is.

Het park wordt geheel aangelegd en gerestaureerd conform het tuinontwerp van landschapsarchitect BoschSlabbers, wat een onderdeel vormt van de verkregen omgevingsvergunning van de gemeente Breda. De werkzaamheden aan de authentieke elementen zoals de kruisvijver (bassin), pergola, de tuinmuur en het hekwerk (Rijksmonument) aan de Baronielaan vallen hier ook onder. SoMa Vastgoed B.V. maakt een voorbehoud voor afwijkingen op de inrichting van het VvE-terrein ten opzichte van hetgeen in deze verkoopbrochure is opgenomen.

Voor de inrichting van Park Trianon is een instandhoudingsverplichting van toepassing. De instandhouding van het park kent verschillende niveaus welke notarieel zullen worden vastgelegd. Er wordt een beheersplan opgesteld dat opgevolgd dient te worden.

De inrichting van het perceel van Villa Trianon is in de situatietekening indicatief ingetekend. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van SoMa Vastgoed B.V.

Bestratingen

De oprijlaan vanaf de Baronielaan naar de inrit van de parkeerkelder wordt voorzien van halfverharding dat geschikt is voor verkeer. De bewoner(s) van Villa Trianon maken eveneens gebruik van de rijbaan om hun perceel en de parkeerkelder te bereiken. Hier zal een recht van overpad voor worden gevestigd bij de notaris.

Om het appartementencomplex vanaf de Baronielaan te voet te bereiken wordt een looppad aangebracht door middel van beton. Ter plaatse van de hoofdentree en de entree van de fietsenberging zal bestrating in de vorm van gebakken klinkers worden aangelegd.

De wandelpaden onder de pergola en rondom de kruisvijver worden uitgevoerd in een halfverharding. De padenstructuur aan zuidoostzijde van het park wordt eveneens in halfverharding uitgevoerd. Dit pad sluit aan

op het her in te richten openbaar gebied op de hoek van de Baronielaan en de Okeghemlaan. Ten zuiden van de kruisvijver, nabij parkwoning bouwnummer 3, zal een houten vlonder worden gerealiseerd.

Waar nodig worden nabij de perceelsgrens van belendende percelen keerwanden voorzien om onderlinge hoogteverschillen tussen de percelen op te vangen. E.e.a. ter beoordeling door aannemer en/of hovenier.

Beplanting

De oprijlaan en de looproute van de Baronielaan naar de hoofdentree van het appartementencomplex worden deels voorzien van nieuwe borders met vaste planten. Daarnaast worden er op en rondom het kelderdek tussen de inrit van de parkeerkelder en het appartementencomplex opgaande heesters gepland. Tegen het belendende perceel Baronielaan 226 wordt een nieuwe haag aangeplant zoals aangegeven op de situatietekening.

Over het gehele VvE-terrein staan bestaande bomen welke behouden blijven. Het assortiment aan bomen wordt aangevuld met nieuw aan te planten bomen.

In het park wordt zoveel mogelijk bruikbare beplanting intact gelaten en aangevuld met nieuwe aanplant. Het park bestaat uit een hagenstructuur rondom de kruisvijver, ter afscheiding van Villa Trianon, de parkwoningen en daar waar op tekening aangegeven ter plaatse van de belendende percelen.

Diverse delen parkgazon en bloemrijk grasland wisselen de inrichting van het park af met ruigere stukken bos. Ook in het park zijn verschillende plantvakken met opgaande heesters en vaste planten aanwezig.

Tegen de westgevel en de privacyschermen ter plaatse van de balkons van het appartementencomplex zullen klimplanten worden aangebracht. Deze klimplanten worden in de volle grond (op het maaiveld) aangebracht en hebben bij aanplant een hoogte van ca. 1.00 meter vanaf maaiveld. Voor deze klimplanten zal een instandhoudingsverplichting worden opgenomen.

Authentieke elementen

In het park zijn diverse authentieke elementen aanwezig. Het gaat om de pergola en de kruisvijver inclusief omliggende gemetselde trapjes. Deze elementen worden gerestaureerd conform de voorschriften en eisen uit de omgevingsvergunning en/ of in afstemming met gemeente Breda.

De bepleisterde tuinmuur met stalen hekwerk (Rijksmonument) aan de Baronielaan zijn onderdeel van de oorspronkelijke aanleg en het monument. De muur en het hek zullen eveneens worden gerestaureerd. De exacte materialisatie en kleurstelling van de authentieke elementen wordt door de aannemer nader bepaald, afhankelijk van eventueel benodigd historisch onderzoek.

Waterberging

Het hemelwater dat op de daken van de appartementen en de parkwoningen valt wordt door middel van diverse (onder andere inpandig gelegen) hemelwaterafvoeren afgevoerd naar de wadi in het park. Het overtollige water in de kruisvijver wordt middels een overstort eveneens afgevoerd naar de wadi. Daarnaast wordt er een infiltratieriool aangelegd in het park. Dit infiltratieriool transporteert het water van de vijver richting de overstortvoorziening op de omliggende straten. Daarnaast worden enkele drains aangelegd in het park.

In de wadi wordt het regenwater opgeslagen waar het vertraagd in de bodem kan wegtrekken. In de wadi wordt een overstort aangebracht zodat het water wordt afgevoerd naar het rioleringsstelsel in de omliggende straten wanneer het waterpeil boven het maximaal gewenst niveau komt. Gezien de hoge grondwaterstand in de omgeving is de wadi voor het overgrote deel van het jaar voorzien van een laag water.

Ecologische voorzieningen- en tuinbeheer

In het park worden verschillende nestkasten voor eekhoorns, vogels en vleermuizen geplaatst. De exacte positionering van de nestkasten is nader te bepalen door de ecooloog. Tevens worden takkenrillen en steenhopen aangebracht ten behoeve van diverse diersoorten.

Het beheer van het park zal op ecologische wijze gebeuren, zonder gebruik van bestrijdingsmiddelen. Blad- en takafval wordt niet afgevoerd, maar verzameld in de bosdelen. De takken worden verzameld in takkenrillen die dienen als schuilplaats voor vogels, insecten en kleine zoogdieren. De bladeren zijn voeding voor de bosbodem en micro-organismen en insecten die hiervan leven.

Water- en elektrapunten

In verband met onder andere onderhoud en eventuele bewatering van het park, zal er een elektra- en waterpunt worden aangebracht. Deze elektra- en waterpunten worden gekoppeld aan de algemene meters van het appartementencomplex.

Erfafscheidingen, poorten en postkast

Daar waar het perceel van Baronielaan 226 niet wordt afgescheiden middels een (bestaande) gemetselde muur wordt een gaashekwerk (deels voorzien van een haag) geplaatst. De belendende percelen van de appartementencomplexen aan de Okeghemlaan en de Graaf Engelbertlaan worden eveneens afgescheiden middels een al dan niet nieuw te plaatsen gaashekwerk. Het perceel van Villa Trianon wordt aan de zijde van het park voorzien van een nader te bepalen hekwerk. Dit hekwerk komt op het perceel van de villa en is daarmee in beheer en onderhoud van de eigenaar/bewoner van de villa. Het hekwerk is voorzien van een poort ter plaatse van het park.

Aan de zijde van het nieuw in te richten openbaar gebied aan de Okeghemlaan staat een bestaande gemetselde tuinmuur. Deze tuinmuur wordt gedeeltelijk afgebroken om ruimte te maken voor de

parkwoningen. Daarnaast worden er diverse openingen in de tuinmuur gemaakt welke worden voorzien van hekwerken en poorten. Het semi openbare park vloeit op deze wijze over in het openbaar gebied.

Aan de Baronielaan, nabij de oprijlaan van de appartementen, wordt een postkast gerealiseerd. Deze postkast wordt nader uitgewerkt met de architect. In de postkast is een video-intercomsysteem (zie elektronische installatie) voorzien. De naastgelegen looppoort is te openen middels een tag. De poort aan de Baronielaan - om met de auto de inrit van de parkeerkelder te bereiken - is op afstand te bedienen middels een afstandsbediening. De eigenaar van Villa Trianon maakt eveneens gebruik van de poort en ontvangt eveneens een afstandsbediening.

Het park is overdag openbaar toegankelijk via de twee poorten in de tuinmuur aan de Okeghemlaan. Overdag zijn deze poorten geopend, 's avonds zullen de poorten automatisch worden gesloten op een nader te bepalen tijdstip. De poort aan de Baronielaan is bedoeld om het park te betreden voor onderhoud.

Verlichting en overige inrichting

Ter plaatse van het betonnen looppad van de Baronielaan naar de entree van het appartementencomplex zal straatverlichting worden aangebracht. Onder de entreeluifel van het appartementencomplex zijn (tegen de gevel van het bergingenblok) grondspots voorzien. Vanwege ecologische redenen is het niet toegestaan om verlichting aan te brengen in het park. Ter plaatse van de hoofdentree van het appartementencomplex zal een opstelplaats voor fietsen worden gemaakt. Bezoekers kunnen hier hun fiets parkeren. In het park zijn op diverse plekken bankjes voorzien.

Inrichting privétuin appartement bouwnummer 1

Het appartement op de begane grond met bouwnummer 1 beschikt over een extra private buitenruimte (achterzijde appartement). Om het hoogteverschil naar het park te overbruggen worden betonnen keerwanden geplaatst. Tussen het park en de private buitenruimte wordt een stalen hekwerk gerealiseerd. Achter het stalen hekwerk wordt ter plaatse van het openbaar gebied een haag voorzien. Het terras is vanuit het park te bereiken via betonnen bloktreden en wordt afgesloten middels dubbele openslaande poortdeuren.

De terrassen worden voorzien van ca. 60 x 60 cm betontegels in de kleur antraciet.

Koper is zelf verantwoordelijk voor het hemelwater dat valt op dit perceel.

E.e.a. conform de situatietekening.

De buitenruimte behoort de eigenaren van het genoemde appartement toe. Er zal een erfdiensbaarheid gevestigd worden in verband met

het verlenen van toegang tot de tuin als er onderhoud (bijvoorbeeld glasbewassing) gedaan dient te worden aan de gevel van het appartementencomplex of de achterzijde van de bergingen.

Inrichting openbaar gebied

Naast de parkwoningen, op de hoek van de Okeghemlaan en de Baronielaan, zal een gedeelte openbaar gebied heringericht worden. Dit openbaar gebied wordt voorzien van onder ander bestrating, beplanting en een speelplek op basis van het inrichtingsplan dat is overeengekomen met de gemeente Breda. De werkzaamheden in het openbaar gebied zullen worden uitgevoerd in opdracht van SoMa Vastgoed B.V. De her in te richten strook blijft eigendom van de gemeente en behoort niet tot de VvE.

Het inrichtingsplan van dit gedeelte openbaar gebied wordt in nauwe samenwerking met, en onder toezien oog van de gemeente opgesteld. Mede gezien de status van het ontwerp en de toetsing daarop maken wij een voorbehoud voor afwijkingen op de inrichting van het openbaar gebied ten opzichte van hetgeen in deze verkoopbrochure is opgenomen.

Gemeenschappelijke afvalverzameling

Huishoudelijk afval, restafval, plastic & drinkpakken, oud papier en GFT-afval dient door de koper op de door de gemeente te stellen voorwaarden te worden ingezameld en aangeboden. Afval dient te worden aangeboden bij de ondergrondse containers aan de Okeghemlaan. Bewoners van het appartementengebouw krijgen de mogelijkheid om van deze voorzieningen gebruik te maken. SoMa Vastgoed B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitgangspunten en het beleid rondom afvalinzameling. De gemeentelijke instanties verzorgen de ledigingen.

Ruwbouw

Funderingen

De fundering van het appartementengebouw en het aangrenzende bergingblok zal bestaan uit een gewapende betonnen fundering, conform tekeningen en berekeningen van de constructeur en na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Indien constructief vereist wordt het gebouw gefundeerd op palen.

Binnen- en buitenwanden

Funderingsmetselwerk

Alle metselwerken vanaf de fundering tot onder het maaiveld worden uitgevoerd in kalkzandsteen of baksteen.

Constructieve wanden

Alle constructieve wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen met uitzondering van de constructieve wanden in de kelder, deze worden grotendeels uitgevoerd in beton. De constructieve wanden van de buitenbergingen worden deels uitgevoerd in

kalkzandsteen vellingblokken en deels in betonwanden. Constructieve wanden worden uitgevoerd in voldoende dikte, e.e.a. conform tekeningen en berekeningen van de constructeur en leverancier.

Buitengevels

De buitengevels van het appartementencomplex worden uitgevoerd in een gevelsteen conform kleur- en materiaalstaat. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

De buitengevels van de buitenbergingen worden afgewerkt met houten gevelbekleding die brandwerend is geïmpregneerd. De gevelbekleding wordt aan de onderzijde voorzien van een aluminium waterslag.

Ter plaatse van de balkons wordt aluminium gevelbekleding aangebracht op een geïsoleerde achterconstructie.

Gevelbekledingen conform kleur- en materiaalstaat.

Op de westgevel wordt een mat aangebracht ten behoeve van een groene gevel (klimplanten).

In de gevels worden ecologische voorzieningen aangebracht, e.e.a. ter beoordeling door architect en ecooloog. Verkoper heeft het recht om hier wijzigingen in aan te brengen of aanvullende ecologische voorzieningen te treffen als dit noodzakelijk wordt geacht.

Isolatie

Voor de isolatie van de buitengevels wordt waar nodig isolatiemateriaal van voldoende dikte en met voldoende isolerend vermogen toegepast. De wanden van de buitenbergingen worden niet voorzien van isolatie.

Binnenwanden

De tussenwanden van de buitenbergingen (inclusief gang) worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken.

De woningscheidende wanden, dragende binnenmuren en lift- en leidingschachten worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen. Daar waar op tekening aangegeven worden de (woningscheidende) binnenwanden uitgevoerd in metal-stud en voorzien van een houten- én gipsbeplating.

Lichte scheidingswanden

Alle overige lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in cellenbetonwanden en/of geïsoleerde metal-studwanden, te bepalen door de ondernemer. De thermische voorzetwanden, zoals aangegeven op tekening, worden uitgevoerd als een geïsoleerde voorzetwand afgewerkt met een gips(vezel)plaat.

Prefab beton

Trappen en bordessen

Zie hoofdstuk trappen en balustraden voor de trappen in prefab beton.

Technische omschrijving

Balkons

De balkons van de appartementen op de verdiepingen worden uitgevoerd in prefab beton.

Overige

Waar constructief nodig worden betonnen lateien aangebracht. In de parkeerkelder worden waar nodig prefab betonnen kolommen voorzien.

Vloeren

Kelder- / begane grondvloer

De begane grondvloer van het gebouw wordt uitgevoerd in een betonnen systeemvloer en waar nodig voorzien van isolatie aan de onderzijde van de vloer. Het kelderdek ter plaatse van de onderdoorgang van de inrit van de parkeerkelder wordt eveneens uitgevoerd in een (waar nodig) voldoende geïsoleerde betonnen systeemvloer. Waar constructief nodig worden verzwaarde in het werk gestorte betonnen stroken aangebracht in de begane grondvloer. De keldervloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte betonvloer.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in betonnen systeemvloeren volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant.

Dakvloer

De dakvloer van het gebouw wordt uitgevoerd in een betonnen systeemvloer en voorzien van isolatie van voldoende dikte en isolerend vermogen, e.e.a. volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant.

Het platte dak van de hoofdentree en de aangrenzende luifel worden uitgevoerd in een houten balklaag. Het platte daken van de bergingen buiten het appartementengebouw wordt uitgevoerd in een betonnen systeemvloer.

Dakafwerkingen

Platte daken

De platte daken van het appartementengebouw, de hoofdentree en aangrenzende luifel worden voorzien van bitumineuze dakbedekking, welke mechanisch wordt bevestigd. Het platte dak van de appartementen wordt voorzien van permanente valbeveiliging. Voor de toegang naar het dak zal een dakluik opgenomen worden in het trappenhuis op de bovenste verdieping.

De daken zijn voorzien van de nodige voorzieningen t.b.v. ventilatie en verwarming.

Het kelderdek van de onderdoorgang ter plaatse van de inrit van de parkeerkelder wordt afgewerkt met wortelwerende dakbedekking en voorzien van een groene inrichting.

Het dak van het gebouw met buitenbergingen wordt voorzien van een laag ballast in de vorm van grind.

Dakranden en boeiboorden

De dakranden van de platte daken van het

appartementengebouw en de buitenbergingen worden voorzien van een aluminium daktrim.

De dakrand van de hoofdentree en de luifel wordt afgewerkt met een stalen profiel en waar nodig eveneens voorzien van een aluminium daktrim.

Staalconstructies

Stalen liggers, lateien, spanten en kolommen worden waar nodig toegepast volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur en/of leverancier.

Afbouw

Ventilatievoorzieningen en rookgasafvoeren

De appartementen worden van verse lucht voorzien d.m.v. een mechanisch balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). De lucht wordt ingeblazen in de woonkamer/keuken en slaapkamers. Lucht wordt afgezogen in de badkamer, toilet, keuken en nabij de opstelplaats van de wasmachine. Er wordt een 3-standenregelaar in de badkamer voorzien (los geleverd). De binnen-unit van het WTW-systeem wordt geplaatst in de technische ruimte/berging van het appartement.

De algemene ruimtes zullen waar nodig worden voorzien van mechanische ventilatie. Het bergingsblok wordt eveneens voorzien van natuurlijke ventilatie. Iedere berging zal worden voorzien van een ventilatiedoorvoer in het dak en een opening onder en/of boven de deur. De algemene deuren in de bergingsgang (in buitengevel) zullen worden voorzien van ventilatieroosters.

Kozijnen en metaalwerken

Gevelkozijnen algemene ruimten

De hoofdentree pui (incl. deuren) en de buitenkozijnen en -deur ter plaatse van het vluchtrappenhuis worden uitgevoerd in aluminium. De buitenkozijnen en -deuren van het gebouw met buitenbergingen worden uitgevoerd in hout (in een stompe uitvoering) en voorzien van houten gevelbekleding en ventilatieroosters. De aluminium en houten deurkozijnen welke op peil beginnen worden voorzien van een hardstenen onderdorpel.

De deur van de hoofdentree wordt voorzien van een deurautomaat met elektronische toegangscontrole middels een ‘tagsysteem’.

Elk appartement is voorzien van een video-intercomsysteem (zie elektronische installatie). Dit betreft een toegangscontrolesysteem om alleen bewoners en gewenste bezoekers binnen te laten.

Gevelkozijnen appartementen

De buitenkozijnen, ramen en balkon-/terrasdeuren van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof inclusief eventueel benodigde verstevigingskokers. De

deuren en ramen worden voorzien van degelijk hang- en sluitwerk, waarbij op de kunststof terrasdeuren de deurscharnieren zichtbaar gemonteerd worden (op de deur), in de kleur conform het gevelkozijn. De appartementen met bouwnummer 1, 4, 5, 8, 9 en 12 worden voorzien van een schuifpui ter plaatse van het balkon.

Kleuren van de kozijnen in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Alle appartementen worden voorzien van isolerende beglazing. De kozijnen in de oostgevel van de appartementen met bouwnummer 4, 8 en 12 worden voorzien van ondoorzichtige beglazing (opaalglas).

Onder de gevelkozijnen worden aluminium waterslagen aangebracht. Onder de kunststof gevelkozijnen gelegen aan het terras aan de noordzijde van bouwnummer 1, worden de gevelkozijnen voorzien van kunststenen onderdorpels. Onder de kunststof (schuif)puien ter plaatse van de balkons worden eveneens kunststenen onderdorpels aangebracht. Op de achtergevel van het appartement met bouwnummer 1 worden deurvangers gemonteerd ten behoeve van de achterdeuren. De appartementen met bouwnummer 10 en 11 op de bovenste verdieping worden voorzien van een daklicht.

Daglichtberekening

Voor de daglichtberekening in de appartementen met bouwnummer 1, 4, 5, 8, 9 en 12 is gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode, e.e.a. zoals aangegeven in de verkooptekeningen.

Binnenkozijnen algemene ruimten

De algemene kozijnen van de verkeersruimten en kasten worden voorzien van houten kozijnen en stompe deuren in de kleur wit. De toegangsdeur van de parkeerkelder naar de voorhal van de lift wordt voorzien van elektronische toegangscontrole middels een ‘tagsysteem’.

Voordeuren appartementen

De voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd in hout in een houten kozijn en voorzien van een vrijloop deurdranger. In geval van brand wordt deze deurdranger geactiveerd en valt deze dicht.

Binnenkozijnen appartementen

Alle binnenkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen (verdiepingshoog) zonder bovenlichten in de kleur kristalwit. De binnendeuren worden uitgevoerd als stompe deuren en eveneens fabrieksmatig afgelakt in de kleur kristalwit. De deur (kristalwit) tussen de hal en de keuken wordt voorzien van glas. In de binnendeur van de meterkast zijn twee ventilatieroosters (onder- én bovenin) voorzien.

Binnenkozijnen (privé) buitenbergingen

De binnenkozijnen van de privé bergingen in het gebouw grenzend aan het appartementencomplex worden uitgevoerd in een houten kozijn en voorzien van een stompe deur. Onder en/of boven de deur is ruimte overgelaten t.b.v. doorstroom van ventilatie.

Alle kozijnen conform de kleur- en materiaalstaat.

Trappen en balustraden

Trappen

De trappen en bordessen in het hoofd- en vluchtrappenhuis inclusief de trap van de entree naar de hal waar de voordeuren van de appartementen op de begane grond zijn gelegen, alsmede de trap naar de parkeerkelder worden uitgevoerd in prefab beton. De trap van Villa Trianon richting de parkeerkelder wordt eveneens in prefab beton uitgevoerd.

Balustraden

De trappen worden waar nodig voorzien van de nodige traphekken, muurleuningen en balustraden.

Ter plaatse van de hellingbaan wordt, daar waar op tekening aangegeven, een stalen hekwerk gemonteerd op de betonnen wanden van de inrit. De bovenkant van het beton wordt afgewerkt met een stalen kap.

Balkonhekken

De balkons zullen conform tekening worden voorzien van ingeklemde glazen balustraden van circa 1m hoog. De balustraden worden ter plaatse van de balkonrand afgewerkt met een aluminium profiel.

Privacyschermen

Daar waar op tekening aangegeven worden de balkons voorzien van privacyschermen in de vorm van stalen frames met schuin geplaatste stalen lamellen. De privacyschermen lopen vanaf het maaiveld door tot circa 1,8m boven het balkon van de tweede verdieping en zijn zelfdragend. De privacyschermen worden voorzien van klimplanten welke op het maaiveld worden aangeplant (aanplanthoogte ca. 1.00 meter). Daar waar privacyschermen zijn voorzien, worden geen glazen balustrades aangebracht.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de daken van het complex worden uitgevoerd in aluminium in de kleur zwart, bevestigd met aluminium beugels en aangesloten op de wadi in Park Trianon. De hemelwaterafvoeren van de balkons worden eveneens uitgevoerd in zwart aluminium en bevestigd met aluminium beugels. Deze hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de vuilwaterriolering van het gebouw.

Vloer-, wand- en plafondafwerkingen

Vloerafwerkingen algemene ruimten

De vloeren van de voorhal ter plaatse van de lift in de kelder en de vloer ter plaatse van de hoofdentree worden afgewerkt met tegels van 60 x 60 cm en voorzien van een tegelplint bij de aansluitingen op wanden. Bij de entree wordt een schoonloopmat voorzien conform tekening.

De overige vloeren van de algemene ruimten worden voorzien van vloerbedekking en voorzien van een houten plint bij aansluiting op de wanden. De trappen en bordessen worden aan de bovenkant niet nader afgewerkt, het beton blijft in het zicht.

De betonvloeren van de werkkast en de techniekruimte in de kelder worden monolithisch afgewerkt.

De vloeren in de buitenbergingen en parkeerkelder worden eveneens monolithisch afgewerkt. De vloer van de parkeerkelder wordt tevens voorzien van belijningen. Ter plaatse van de parkeervakken wordt nummering op de vloer aangebracht. Onderaan de hellingbaan van de parkeerkelder wordt een lijngoot opgenomen in de vloer, welke wordt aangesloten op een pompput nabij de hellingbaan. Deze put wordt afgedekt met een vloerrooster. De hellingbaan zelf wordt voorzien van hellingbaanverwarming.

Vloerafwerkingen appartementen

In de badkamer en het toilet worden vloertegels aangebracht van ca. 60 x 60 cm. Voor de aankoop van de vloertegels is een stelpost opgenomen van € 35,-- per m² incl. BTW.

U heeft de keuze uit drie kleuren, waar zonder meerkosten uit kan worden gekozen.

De genoemde stelpost is gebaseerd op bovengenoemd tegelformaat en plaatsing in standaardverband. Andere tegelformaten en -verbanden, combinaties van kleuren of andere wensen kunnen een meerprijs geven. Het is niet toegestaan om het vloertegelwerk in de badkamer te laten vervallen i.v.m. garantiebepalingen.

In alle ruimten, m.u.v. de meterkast en badkamer zijn anhydrietvloeren voorzien. In de badkamer worden cementdekvloeren voorzien.

Deze anhydrietvloeren en cementdekvloeren zijn niet per definitie geschikt voor elke vorm van vloerafwerking. Men dient er rekening mee te houden dat er bepaalde handelingen aan de vloer nodig kunnen zijn, alvorens de gekozen vloerafwerking aangebracht kan worden.

Laat u bij de keuze van de vloerafwerking daarom goed informeren door de leverancier en/of de aannemer, voor wat betreft eventuele bevestiging op de cementdekvloer, maar ook ten aanzien van eventuele dilataties, egalisaties, e.d. die de door u gekozen vloer toepasbaar maken.

Voor een juiste werking van de vloerverwarming mag de vloerafwerking een RC-waarde van maximaal 0,10m2K/W bedragen. Tevens adviseren wij u om harde vloerafwerkingen direct op de zwevende dekvloer aan te brengen, dus zonder akoestische scheiding. Het aanbrengen van meerdere verende lagen in de vloer werkt namelijk averechts.

Ter plaatse van de voordeur van het appartement mag het hoogteverschil met de bovenzijde van de onderdorpel, conform het Bouwbesluit niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze voor de vloerafwerking van de gang / entree van het appartement.

Wandafwerkingen algemene ruimten

De wanden van de hoofdentree op de begane grond worden voorzien van verticale houten latten. Tevens is er ter plaatse van de hoofdentree een gedeelte schoon metselwerk voorzien. De overige algemene ruimtes worden voorzien stucwerk, afgewerkt met schilderwerk. Nabij de voordeuren van de appartementen worden de wanden voor een gedeelte voorzien van hout (in kleur van de buitenkant van de voordeur).

In het vluchtrappenhuis worden de wanden voorzien van glasvliesbehang en afgewerkt met schilderwerk.

De wanden van de parkeerkelder, de werkkast en techniekkast in kelder en in het blok met buitenbergingen worden niet nader afgewerkt.

Wandafwerkingen appartementen

In toilet en badkamer worden wandtegels aangebracht conform de afwerkstaat, van 20 x 50 cm. Voor de aankoop van de wandtegels is een stelpost opgenomen van € 30,-- per m² incl. BTW. U heeft de keuze uit twee uitvoeringen (wit mat en wit glanzend), waar zonder meerkosten uit kan worden gekozen.

De genoemde stelpost is gebaseerd op bovengenoemd tegelformaat en plaatsing in standaardverband. Andere tegelformaten en -verbanden, combinaties van kleuren of andere wensen kunnen een meerprijs geven. Het is niet toegestaan om het wandtegelwerk in de badkamer te laten vervallen i.v.m. garantiebepalingen.

De overige wanden van het appartement worden, volgens de afwerkstaat, behangklaar afgewerkt. Men moet er wel rekening mee houden dat, als men de wanden wil behangen, er nog kleine werkzaamheden nodig zijn zoals kleine gaatjes stoppen en de wanden licht opschuren om kleine oneffenheden weg te werken.

Plafondafwerking algemene ruimten

Het buitenplafond ter plaatse van de entreeluifel wordt voorzien van stucwerk en afgewerkt met schilderwerk. De balklaag bij deze entreeluifel (buiten) blijft in het zicht.

De plafonds in de algemene ruimten op de begane grond en op de verdiepingen worden afgewerkt met spuitwerk. De onderzijde van de betonnen trappen en bordessen in het hoofdtrappenhuis worden afgewerkt met schilderwerk. Waar nodig worden de plafonds en eventueel de onderkant van de bordessen tevens voorzien van akoestisch plaatmateriaal (al dan niet in eilandvorm). De onderzijde van de betonnen trappen en bordessen in het vluchtrappenhuis, ten oosten van de lift, worden niet nader afgewerkt.

Het plafond van de parkeergarage, de voorhal ter plaatse van de lift in de kelder en de werkkast en technische ruimte in de kelder worden voorzien van houtwolcementplaten voorzien van isolatie.

Het plafond van de bergingsgang in het aangrenzende blok met bergingen wordt voorzien spuitwerk.

Plafondafwerking appartementen

De betonplafonds in de appartementen, m.u.v. de meterkasten, worden afgewerkt met spuitwerk. De V naden blijven in het zicht.

Plafondafwerking buitenbergingen

De plafonds van de private bergingen worden niet nader afgewerkt, de betonnen systeembloer blijft in het zicht.

Diversen

Achter de deuren van de badkamer en het toilet worden kunststeen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren zijn geen dorpels voorzien. De appartementen worden opgeleverd zonder vloerplinten.

Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

In de appartementen is in basis geen keuken aanwezig. De keuze van de keuken vormt echter een belangrijk onderdeel van uw appartement. Daarom is een leverancier voor de keuken geselecteerd, die de keuken voor oplevering in uw appartement mag plaatsen.

Standaard worden ter plaatse van de keuken de volgende voorzieningen opgenomen:

- Een aansluiting voor een koelkast.
- Een aansluiting voor elektrisch koken (2-fasen aansluiting)
- Een aansluiting voor een afzuigkap (recirculatie)
- Een aansluiting voor een combimagnetron.
- Een aansluiting voor een vaatwasser (excl. beluchterkraan)
- Een aansluiting voor een spoelbak met kraan.
- Twee dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik (boven het aanrechtblad).

Indien u uw keuken bij een andere leverancier af wenst te nemen dan bij BMN te Etten-Leur wordt de keuken niet voor oplevering in uw appartement gemonteerd. In dat geval worden de aansluitpunten afgedopt aangebracht conform de standaard indeling. Aangezien het appartement standaard wordt gerealiseerd zonder gasaansluiting is het koken middels een gaskookplaat niet mogelijk.

Algemeen

Door de door ons gekozen keukenleverancier worden de standaard keukentekeningen aangeleverd incl. de maatvoering van de installatiepunten, de zogenaamde 0-tekening. Uiteraard kunt u met de keukenleverancier de keuken geheel aanpassen naar uw wensen of zelfs een geheel andere keuken kiezen. Wijzigingen van de 0-punten kunnen kosten met zich meebrengen, deze zullen door Maas-Jacobs inzichtelijk worden gemaakt.

Beglazing en schilderwerk

Beglazing

Zie: ‘Kozijnen’.

Schilderwerk

Alle, niet anders omschreven, in het zicht blijvende houten onderdelen zullen dekkend worden geschilderd met watergedragen verf.

Behangwerken

In de appartementen wordt er wordt geen behang geleverd en/of aangebracht.

Waterinstallatie

Waterleidingen

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar.

In de appartementen worden de onderstaande **koudwatertappunten** aangesloten:

- Toilet en fonteintje.
- Het aanrechtblok in de keuken.
- Wastafel in de badkamer.
- Toilet in de badkamer.
- Douche in de badkamer.
- Wasmachine in de technische ruimte / berging.

De volgende **warmwatertappunten** worden aangesloten:

- Het aanrechtblok in de keuken.
- Wastafel in de badkamer.
- Douche in de badkamer.

Warmwatertoestellen

Als warmwatervoorziening wordt gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp met warm-watervoorziening als omschreven onder het hoofdstuk “Verwarmingsinstallatie”.

Gasleidingen

Rondom het plan wordt géén gastracé aangelegd. De appartementen worden zodoende gasloos uitgevoerd.

Sanitair

Het sanitair wordt geleverd van het merk Geberit, in de kleur wit. Onderstaand sanitair wordt standaard geleverd:

In de toiletruimte:

- Vrijhangend toilet (Geberit Renova plan rimfree) met inbouwreservoir, compleet met wit kunststof zitting en deksel (softclose).
- (hoek)Fontein (Geberit Renova compact) compleet met koudwaterkraan (Grohe Eurostyle Cosmopolitan).

In de badkamer:

- Dubbele wastafel (Geberit Smyle square) met waste en onderkast, kraan (Grohe Eurosmart Cosmopolitan) en spiegel.
- Inloopdouche: RVS-douchegoot, thermostaatkraan (Grotherm 1000), glijstang en slang met douchekop.
- Vrijhangend toilet (Geberit Renova plan rimfree) met inbouwreservoir, compleet met wit kunststof zitting en deksel (softclose).
- Er zal géén glazen douchewand worden aangebracht.

Technische omschrijving

Overige sanitaire voorzieningen:

- Kraan t.b.v. wasmachine in de berging / technische ruimte in het appartement.
- Uitstortgootsteen incl. kraan en elektrische close-in boiler in algemene werkkast in de kelder.
- Hydrofoor in werkkast VvE in de kelder.

Het is niet toegestaan om de badkamer en het toilet casco op te laten leveren i.v.m. garantiebepalingen en belangen van overige appartement bewoners.

Elektrische installatie

Algemeen

Er wordt een verdeelkast voorzien in de algemene technische ruimte, waarvan uit alle appartementen separaat gevoed zullen worden. Tevens wordt er een aparte algemene meterkast voorzien met een aansluiting voor de algemene voorzieningen waaronder de aansluiting t.b.v. de (toekomstige) laadstations voor de elektrische auto's. De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop- en aanneemsom inbegrepen. De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de eisen gesteld in de NEN 1010.

De elektrische installaties van de private buitenbergingen worden aangesloten op de meterkast van het bijbehorende appartement.

Leidingaanleg

De elektrische installatie wordt in het appartement gelegd volgens het zgn. centraaldozensysteem.

Schakelmateriaal

In de appartementen wordt schakelmateriaal in de kleur wit (inbouw) aangebracht. Ook wandcontactdozen en UTP aansluitpunten voor data worden in de kleur wit (inbouw, m.u.v. de wandcontactdozen t.b.v. installaties) aangebracht. In de buitenbergingen wordt e.e.a. ook in de kleur wit aangebracht, echter niet als inbouw, maar als opbouw. Het leidingwerk wordt hier tevens als opbouw uitgevoerd (in de kleur grijs). Hetzelfde geldt voor het leidingwerk en schakelmateriaal in de voorzetwanden in de technische ruimte/bergingen in de desbetreffende appartementen, dit wordt eveneens uitgevoerd als opbouw.

Alle wandcontactdozen worden op ca. 30 cm boven de vloer geplaatst. De schakelaars en de wandcontactdozen gecombineerd met een schakelaar worden op ca. 105 cm boven de vloer aangebracht. Ter plaatse van het aanrechtblad worden de wandcontactdozen op ca. 120 cm boven de vloer geplaatst. Alle wandcontactdozen worden horizontaal aangebracht en gepositioneerd conform de technische verkooptekeningen.

(Buiten)lichtpunten appartementen

De appartementen worden t.p.v. de balkons en terrassen voorzien van een buitenlichtaansluitpunt (inclusief armatuur) gepositioneerd conform tekening. Ten behoeve van dit lichtpunt wordt een bedieningsschakelaar in het appartement aangebracht.

De buitenbergingen worden tevens voorzien van een verlichtingsarmatuur op bewegingsmelder.

Schakelmateriaal en lichtpunten algemene ruimten

In de gezamenlijke verkeersruimten worden waar nodig verlichtingsarmaturen aangebracht (e.e.a. conform tekeningen), incl. schemerschakelaars / bewegingsmelders. Per verdieping worden 2 wandcontactdozen opgenomen.

Het blok met buitenbergingen wordt nabij de toegangsdeur aan de zijde van het park voorzien verlichtingsarmatuur op schemerschakelaar.

Telecommunicatie

De appartementen zijn voorzien van een UTP-aansluiting (Cat6) met een afgemonteerde inbouwdoos in de woonkamer (1 aansluiting) en in twee slaapkamers (ieder 1 aansluiting), conform verkooptekeningen. De aansluitkosten voor data komen geheel voor rekening van koper. De aansluitingen dienen door koper zelf te worden aangevraagd.

Videofoon

In de appartementen wordt een monitor met touchscreen geplaatst. Ter plaatse van het bellentableau bij de hoofdentree en ter plaatse van de postkasten aan de Baronielaan komt een camera. Dit betekent dat u uw bezoekers via een deurtelefoniesysteem (videofoon) binnen kunt laten wanneer u dit wenst. Het bellentableau ter plaatse van de hoofdentree wordt in de houten gevelafwerking verwerkt, nabij de entree deur.

Rookmelders

In het appartement worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd, zoals op tekening is aangegeven en conform voorschriften van de installateur.

Zonwering

Voor de kopersoptie zonwering wordt in basis loos leidingwerk voorzien ter plaatse van de kozijnen aan de zuidzijde van het gebouw. Er worden geen schakelaars opgenomen, aangezien de kopersoptie zonwering met afstandsbediening wordt aangeboden.

Extra

In de appartementen wordt zowel voor een wasmachine als voor een droger een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht.

Verwarmingsinstallatie

Voor de voorziening van verwarming en warm tapwater wordt in het appartement een lucht-water warmtepomp aangebracht. De binnen-unit wordt geplaatst in de berging / technische ruimte in het appartement (conform tekening) en is uitgerust met warmwaterboiler van ca. 180liter. Deze bruto capaciteit voldoet aan de standaard zoals Woningborg dit hanteert. De aparte buitenunit wordt op het plat dak van de appartementen geplaatst.

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als

een laagtemperatuur vloerverwarming systeem in het gehele appartement, met uitzondering van de berging, de technische ruimte en de douchehoek. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer en alle slaapkamers. Daarnaast wordt de badkamer voorzien van een elektrische radiator ter ondersteuning van de vloerverwarming.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

Woonkamer en keuken	22 °C
Badkamer	22 °C
Slaapkamers	22 °C
Hal	18°C
Toiletruimte	18°C

De lucht-water warmtepomp heeft een nominaal vermogen dat voldoende is om ten minste de hiervoor genoemde waarden te kunnen garanderen. In de berging / technische ruimte van het appartement wordt een vloerverdeler t.b.v. de verwarmingsinstallatie aangebracht. Tegen de noordgevel van het appartementencomplex worden buitenvoelers t.b.v. de warmtepompen gemonteerd, de positionering van deze buitenvoelers wordt nader bepaald door de installateur en de architect.

Koelfunctie

De warmtepomp is tevens voorzien van een (beperkte) koelfunctie, waarbij er water met een lagere temperatuur door de vloerverwarmingssysteem gevoerd wordt om zodoende de temperatuur in de betreffende ruimtes enigszins te verlagen.

Liftinstallatie

In de entreehal wordt één personenliftinstallatie aangebracht volgens de eisen en normen van het Nederlandse Liftinstituut. De lift heeft stopplaatsen in de kelder, de entreehal, de begane grond en de verdiepingen.

Overige zaken

Schoonmaken en oplevering

Tijdig voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Het gehele appartement wordt ‘bezemschoon’ opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten. Deze worden schoon opgeleverd. Het bij het appartementencomplex behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Wijzigingen tijdens de bouw

- Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst.

- Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Bij de bouw van een appartementencomplex vindt echter nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig nog wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat één en ander afdoet aan de kwaliteit. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat u het appartement koopt, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie, in de vorm van een erratum. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De ondernemer is echter gerechtigd tijdens de (af) bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het appartement.
- Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van meer of minder kosten.
- Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken.
- De op tekeningen aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld een wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koop- en aannemingsovereenkomst.
- Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening.
- De op tekening aangegeven en in deze omschrijving genoemde maten zijn circa-maten.
- De indeling op de situatietekening van het terrein (paden, groen, parkeerplaatsen, e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van Soma Vastgoed B.V.
- De perspectieftekeningen (artist impressions) zijn indicatief, aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.
- Wanneer uw appartement kleiner of groter wordt, bestaat geen recht op verrekening.

Afwerking per ruimte

Algemene ruimte(s)

Entreeportaal	
Vloer	Vloertegels + schoonloopmat
Wanden	Houten latten/ schoon metselwerk/ stucwerk
Plafond	Geluidsabsorberend plafond (eilandvorm) en/of spuitwerk
Uitrusting	Lift

Verdiepingen	
Vloer	Vloerbedekking
Wanden	Stucwerk
Plafond	Geluidsabsorberend plafond (eilandvorm) en/of spuitwerk
Uitrusting	Lift
Hoofdtrappenhuis	
Vloer	Vloerbedekking
Wanden	Stucwerk
Plafond	Geluidsabsorberend plafond (eilandvorm) en/of spuitwerk
Uitrusting	Betontrappen en -bordessen anti-slip profiel)
Vluchttrappenhuis	
Vloer	Vloerbedekking
Wanden	Glasvliesbehang
Plafond	Geluidsabsorberend plafond (eilandvorm) en/of spuitwerk
Uitrusting	Betontrappen en -bordessen (anti-slip profiel)
Werkkast VvE kelder	
Vloer	Monolithisch afgewerkt
Wanden	Niet nader afgewerkt
Plafond	Thermisch isolerend plafond
Uitrusting	Uitstortgootsteen incl. elektrische boiler, lichtarmatuur op bewegingssensor en hydrofoor
Technische ruimte kelder	
Vloer	Monolithisch afgewerkt
Wanden	Niet nader afgewerkt
Plafond	Thermisch isolerend plafond
Uitrusting	Kasten t.b.v. nuts en lichtarmatuur op bewegingssensor
Trappenhuis begane grond - kelder	
Vloer	Vloertegels
Wanden	Stucwerk
Plafond	Thermisch isolerend plafond onderaan (kelder) en geluidsabsorberend plafond en/of spuitwerk (begane grond)
Uitrusting	Betontrappen (anti-slip profiel)
Parkeerkelder	
Vloer	Monolithisch afgewerkt met belijning en nummering
Wanden	Niet nader afgewerkt
Plafond	Thermisch isolerend plafond onder bebouwing, overige delen onafgewerkt
Uitrusting	Lijngoot met pompput
Verkeersruimte parkeerkelder (voorportaal lift)	
Vloer	Vloertegels
Wanden	Stucwerk
Plafond	Thermisch isolerend plafond
Uitrusting	Lift

Gang blok buitenbergingen	
Vloer	Monolithisch afgewerkt
Wanden	Niet nader afgewerkt
Plafond	Spuitwerk
Uitrusting	Lichtarmatuur op bewegingssensor
Privéruimtes	
Gang	
Vloer	Anhydriet dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Toilet	
Vloer	Vloertegels
Wanden	Wandtegels tot ca. 120 cm boven de vloer, daarboven wordt de wand behangklaar afgewerkt
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Uitrusting	Sanitair (Geberit)

Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Metselwerk	Baksteen	Zwart
Voegwerk gevel	Voegmortel	Grijs
Voegwerk gevelbanden	Voegmortel	Donkergrijs
Geveldraggers	Staal	Zwart
Gevelbekleding balkons	Aluminium	Zwart
Gevel buitenbergingen	Hout	Wit (zijde hoofdentree)/ zwart (overig)
Mat t.b.v. klimplanten	Staal	Zwart
Kozijnen, ramen en deuren		
Buitenkozijnen/-deur entreehal	Aluminium	Wit
Buitenkozijnen/-deuren vluchttrappenhuis	Aluminium	Zwart
Gevelkozijnen appartementen	Kunststof	Buitenzijde: zwart (glad) Binnenzijde: zwart (glad)
Voordeur + kozijn appartementen	Hout	Buitenzijde: donkere houtkleur Binnenzijde: wit
Terras-/balkondeur	Kunststof	Buitenzijde: zwart (glad) Binnenzijde: zwart (glad)
Buitendeurkozijn/-deur bergingblok	Hout, bekleed met houten latten	Buitenzijde: wit Binnenzijde: wit
Waterslagen	Aluminium	Zwart
Dorpels t.p.v. kozijnen op peil en balkons	Hard-/kunststeen	Antraciet
Rolhek parkeerkelder	Staal	Grijs
Balustrades en privacyschermen		
Privacy scherm	Stalen frame met schuin geplaatste kokertjes/ strips	Zwart
Balustrades balkons	In aluminium geklemde glasplaten	Aluminium: zwart
Hekwerk inrit parkeerkelder	Staal	Zwart





Betrokken partijen

Ontwikkeling

SoMa Vastgoed B.V.

Realisatie

Maas-Jacobs Bouwbedrijf B.V.

www.maasjacobs.nl



Ontwerp

Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten

www.grosfeldebekkersvandervelde.nl



Landschapsarchitect

BoschSlabbers

www.boschslabbers.nl



Makelaars

GB Makelaars

Raadhuisstraat 21 a1, Breda

076 530 05 01

info@gbmakelaars.nl



KIN Makelaars Breda

Korte Ploegstraat 19, Breda

06 10 55 98 98

pascal@kinmakelaars.nl



Promotie en vormgeving

DMARC een reclamebureau

Breda / Goes

www.dmarc.nl





PARK TRIANON

EXCLUSIEF WONEN IN BREDA

