



Timmermanstraat, 7691 DS Bergentheim

Omschrijving

Timmermanstraat, 7691 DS Bergentheim

Wonen in een naar uw wens nog in te delen NIEUWBOUW woning gelegen op een perceel van 495 m² eigen grond. Wilt u straatgericht of juist tuingericht wonen, u mag de keuze maken.

De prijs van de woning is inclusief het (hoek)perceel. U koopt, wij bouwen.

De vraagprijs is gebaseerd op de standaard indeling die er als volgt uit ziet;

Begane grond; royale entree, straatgericht L vormige woonkamer met open keuken. De woning wordt opgeleverd zonder keuken. De leidingen worden wel tot in de keuken aangebracht.

1e verd.; de overloop biedt toegang tot 3 royale slaapkamers. De badkamer wordt opgeleverd met doucheruimte, wastafel en wandcloset.

Vaste trap naar 2e verdieping waar nog ruimte is voor een 4e slaapkamer en bergruimte.

Het perceel biedt diverse mogelijkheden, bijvoorbeeld een carport, garage of schuur.

Zodra de woning opgeleverd is gaat u wonen in een landelijke omgeving waar u heerlijk kunt genieten van de rust. Zoekt u bedrijvigheid, dat kunt u vinden in het 7,5 km verderop gelegen bruisende Hardenberg.

Het dorp Bergentheim kent u goed voorzieningenniveau, er zijn meerdere sportverenigingen, 2 basisscholen, supermarkt, drogist en een actief dorpshuis. Het dorp is goed bereikbaar en gelegen aan de provinciale weg N343.

Onder voorbehoud definitieve goedkeuring gemeente Hardenberg.

Koopsom € 500.000,- v.o.n.

Kenmerken

Koopsom	: € 500.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 590 m ³
Perceel oppervlakte	: 495 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 156 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2025, start 3 of 4 kwartaal
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin 196 m ²
Garage	: Garage mogelijk, geen garage
Energie label	: A+++
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie

Locatie

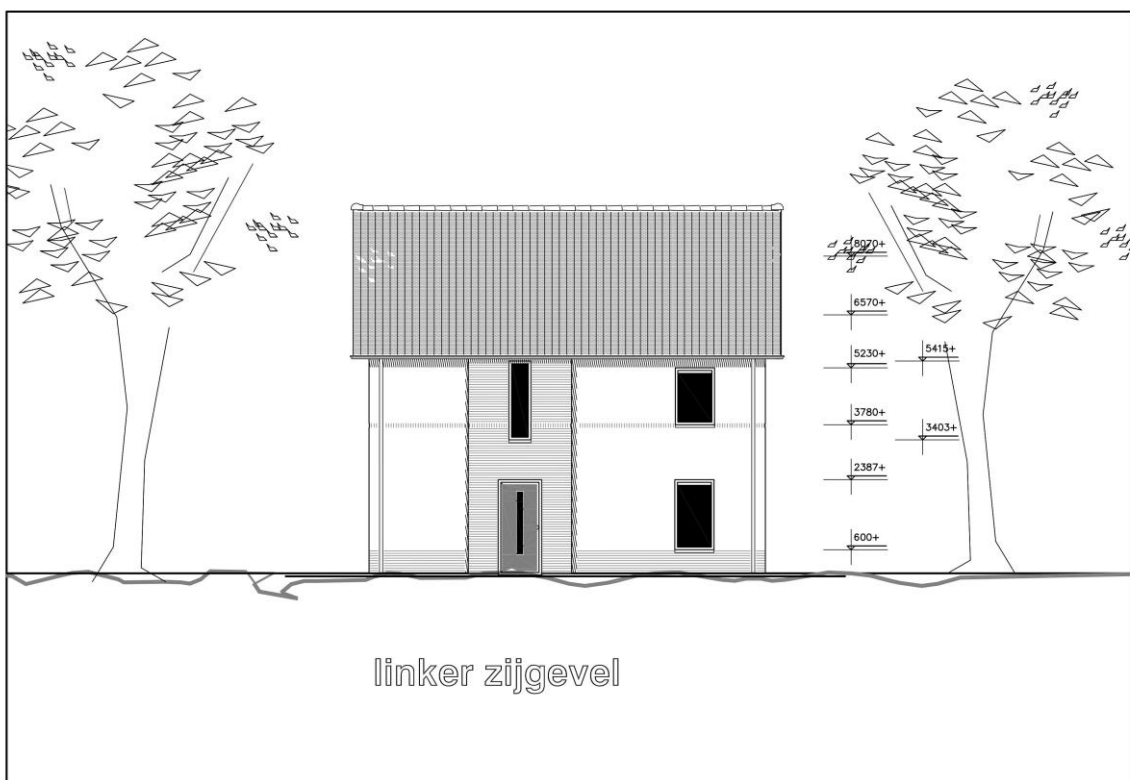
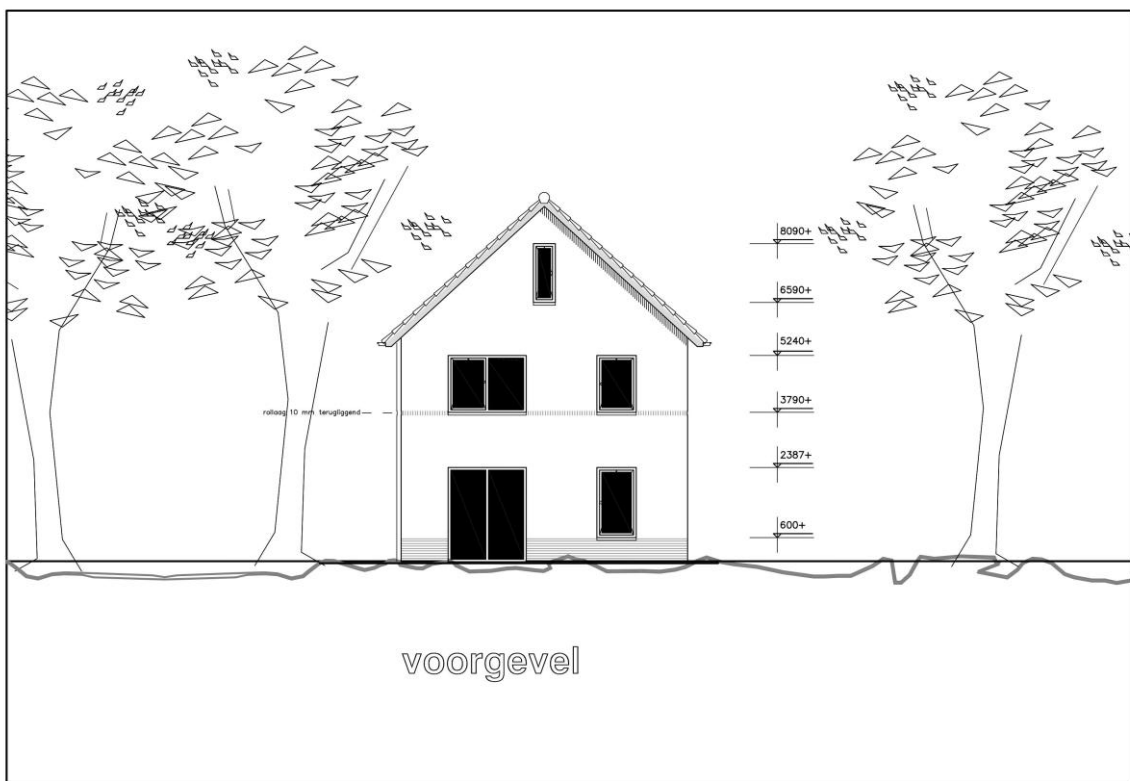
Timmermanstraat
7691 DS BERGENTHEIM

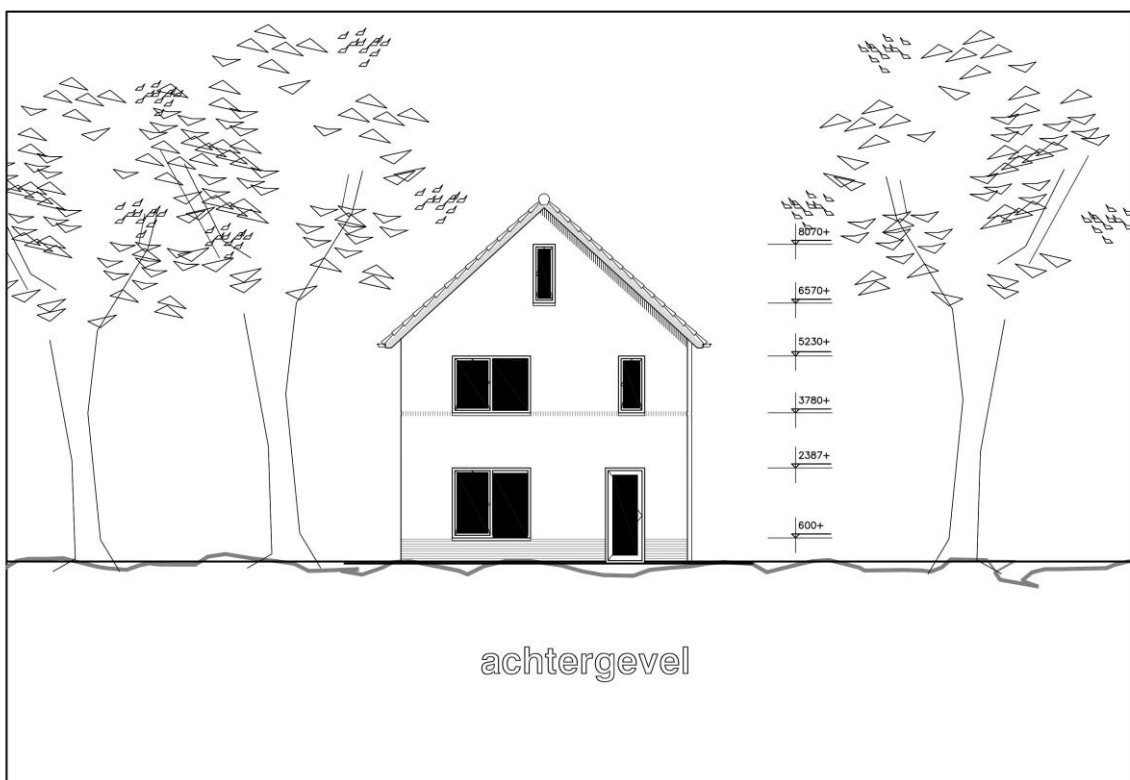
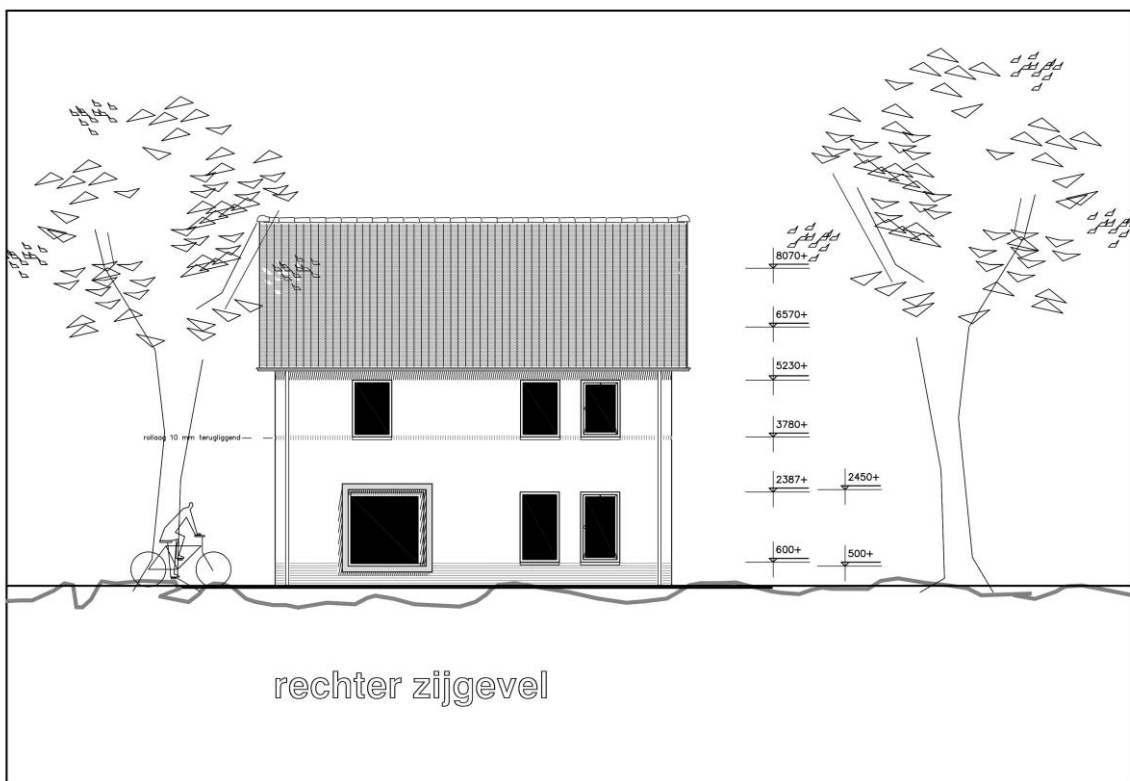


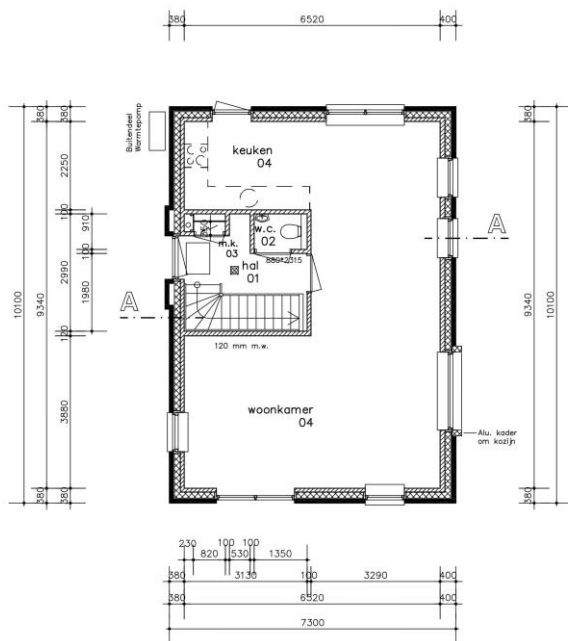




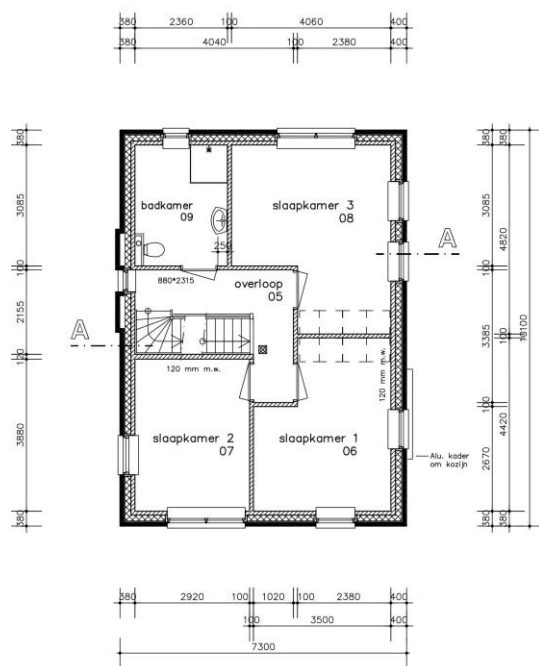




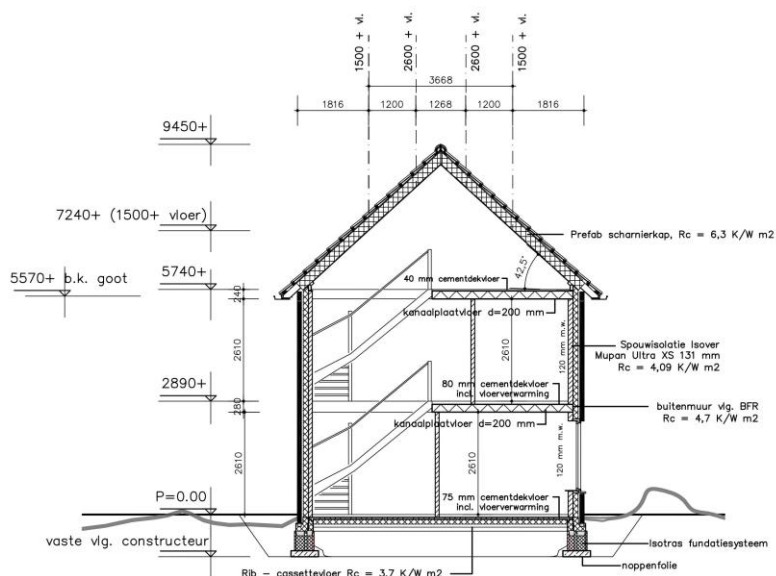
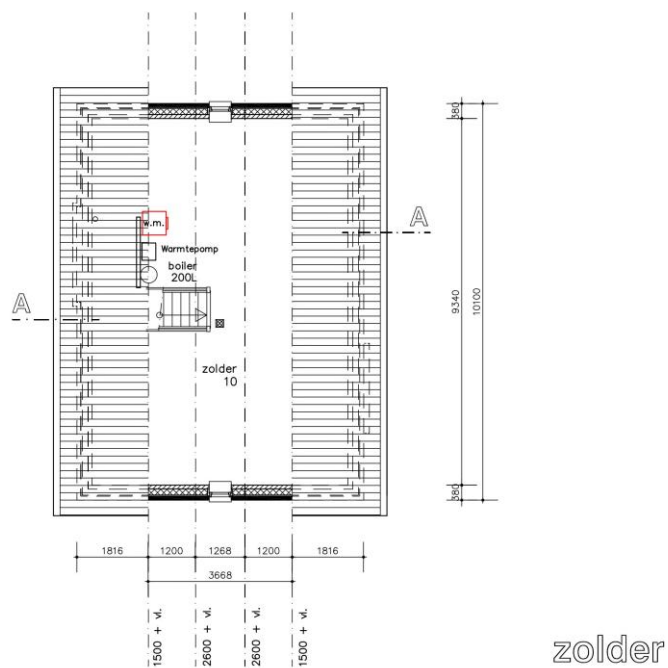


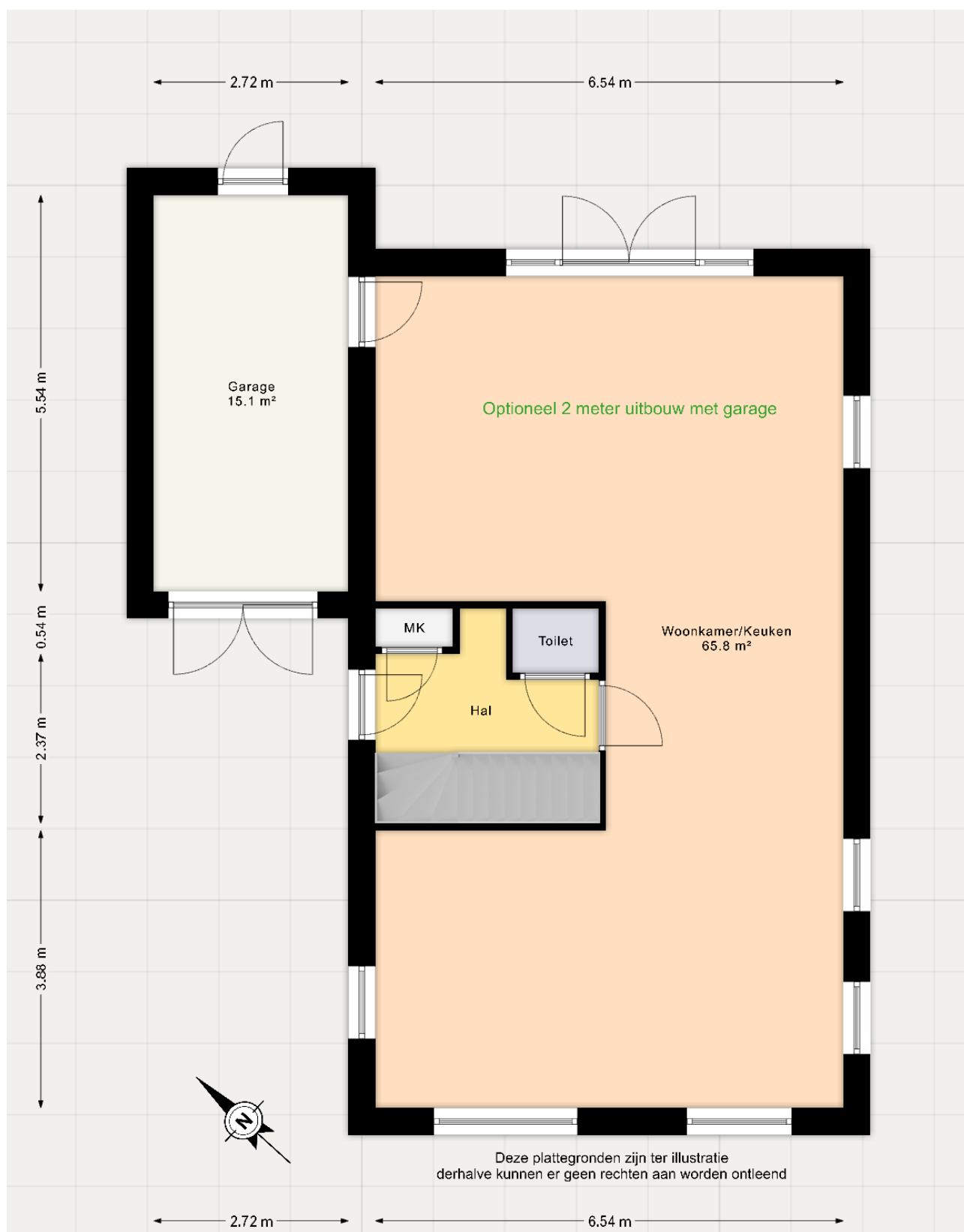


beganegrand



verdieping





Optielijst Möllinckvaart Bergentheim

Omschrijving	Afmetingen (circa)	Prijs
Gehele woning verlengen naar 10600mm ¹ (buitenwerks)		€ 10.080,00
Gehele woning verlengen naar 11000mm ¹ (buitenwerks)		€ 17.950,00
Gehele woning verlengen naar 12000mm ¹ (buitenwerks)		€ 36.380,00
Gehele woning verbreden naar 7800mm (buitenwerks)		€ 15.120,00
Gehele woning verbreden naar 8300mm (buitenwerks)		€ 33.280,00
Begane grond 1m verlengen incl. kozijn van 3500mm met openslaande tuindeuren	(korte zijde)	€ 16.060,00
Woning begane grond 2m verlengen incl. kozijn van 3500mm met openslaande tuindeuren	(korte zijde)	€ 20.790,00
Woning begane grond 3m verlengen met inpandige bijkeuken en kozijn van 3500mm met openslaande deuren	(korte zijde)	€ 35.490,00
Kozijnen volgens impressie		Op aanvraag
Betonnen raamdorpels volgens impressie	18,5 m ¹	€ 1.040,00
Hardstenen raamdorpels volgens impressie	18,5 m ¹	€ 2.970,00
Keramische dakpannen (Tiefa XL) i.p.v. betonnen dakpannen		€ 3.720,00
i.p.v. betonnen dakpannen		
Basiswoning gevelstenen en voegen impregneren		€ 2.960,00

Optielijst ruwbouw algemeen (1/2)

Omschrijving	Afmetingen (circa)	Prijs
Wand op zolder in het verlengde van de trap met 2x dubbele WCD en lichtpunt met schakelaar		€ 3.520,00
Geïsoleerde gemetselde bijkeuken	3020 x 2630mm	€ 18.480,00
Geïsoleerde bijkeuken en niet geïsoleerde garage		€ 36.010,00
Geïsoleerde bijkeuken en geïsoleerde garage met kunststof openslaande deuren	3020 x 2630mm 3100 x 6300mm	€ 45.670,00
Niet geïsoleerde garage met kunststof openslaande deuren	3100 x 6300mm	€ 24.990,00
Vrijdragende geïsoleerde garagevloer incl. cementdekvloer	3100 x 6300mm	€ 3.750,00
Niet geïsoleerde garage impregneren (aanbevolen i.v.m. vocht)	45m2 gerekend	€ 850,00
Geïsoleerde garage met kunststof openslaande deuren	3100 x 6300mm	€ 36.010,00
Sectionaal garagedeur(en) i.p.v. standaard garagedeuren		€ 0,00
Luifel boven (voordeur) in het verlengde van de garage	1200 x 3100mm	€ 3.520,00
Lood t.b.v. carport (5m1)	€ 90,- per m1	€ 540,00
Carport groot (vrijstaand of in het verlengde van de garage)	3100 x 6300mm	€ 10.710,00
Carport middel (vrijstaand of in het verlengde van de garage)	3100 x 4500mm	€ 7.620,00
Extra kozijn met buitendeur (bijvoorbeeld in een garage)		€ 2.640,00
Enkele schuifpui i.p.v. standaard kozijn	2000 x 2310mm	€ 3.200,00
Enkele schuifpui breed (niet dragend) i.p.v. standaard kozijn	3500 x 2310mm	€ 4.700,00
Dubbele schuifpui (niet dragend) i.p.v. standaard kozijn	4000 x 2310mm	€ 6.400,00
Tuindeuren i.p.v. standaard kozijn	2000 x 2310mm	€ 2.940,00
Tuindeuren zijlichten i.p.v. standaard kozijn	3500 x 2310mm	€ 3.990,00
Voordeur met zijlicht	500mm breed	€ 720,00
Velux dakraam gemonteerd en afgetimmerd	1180 x 1140mm	€ 1.640,00

Optielijst installatiewerk

Omschrijving	Afmetingen (circa)	Prijs
Stelpost: Basis woning energieneutraal (excl. B.T.W.) (3200 WP extra)		€ 4.990,00
Stelpost: Woning energieneutraal + eigen gebruik (excl. B.T.W.) (5600 WP extra)		€ 7.630,00
Stelpost: Woning Nul-op-de-Meter – Gasvrij (excl. B.T.W.)		€ 12.800,00
Vloerverwarming op zolder of in een andere ruimte	Per m2	€ 52,00
Buitenlichtpunt met schakelaar		€ 160,00
Extra lichtpunt met schakelaar		€ 152,00
Buiten stopcontact waterdicht enkel		€ 233,00
CAI-leiding bedraad		€ 134,00
UTP data rj45 aansluiting (voor internet of telefoon)		€ 134,00
Schakelaar met 10 meter buitenkabel		€ 225,00
Buiten kabel 10 meter vanuit meterkast		€ 201,00
Loze leiding vanuit meterkast naar ruimte		€ 97,00
Buitenkraan vorstvrij		€ 288,00
Extra vloerput in bijkeuken		€ 152,00
Standaard dimmer		€ 115,00
Extra krachtstroomgroep		€ 522,00
Extra dubbele WCD		€ 99,00
Extra enkele WCD		€ 94,00
Extra schakelaar		€ 99,00
Extra groep t.b.v. wasdroger/condensdroger		€ 332,00
Extra rookmelder 220v		€ 131,00
Aanpassen leidingwerk keuken		Op aanvraag
Aanpassen leidingwerk keuken van derden		Op aanvraag
Aanpassen badkamer		Op aanvraag
Dakdoorvoer + muurdoorvoer afzuigkap		€ 278,00
Muurdoorvoer t.b.v. wasdroger of afzuigkap		€ 168,00
Centraaldoos verplaatsen incl. boren	Per stuk	€ 158,00
Extra groep meterkast		€ 163,00
Zinken Hemelwaterafvoer i.p.v. kunststof HWA	Per afvoer	€ 194,00
Zinken m37 mastgoot i.p.v. standaard kunststof goot	Per meter	€ 71,00
Inbouw spot LED kanaalplaat (beton)		€ 155,00
Inbouw spot LED		€ 115,00
Zone naregeling, 4 thermostaten (hoofdthermostaat blijft bepalend)		€ 1.417,00
Uitstortgootsteen met koud- en warmwater		€ 898,00
Schroput buiten of in de garage		€ 248,00
Waterontharder		€ 2.520,00
Laadpaal t.b.v. Elektrische auto 11 KW		€ 1.525,00
Buitenunit warmtepomp verplaatsen		Op aanvraag

Onderdeel	Omschrijving	RUWBOUW 1/2
Grondwerk:	Er is gerekend met een maaiveldhoogte die voor aanvang van de werkzaamheden, die ongeveer gelijk is aan de hoogte van het straatpeil. Ontgraven bouwput tot 100 cm - peil (is ± 25 cm boven straatpeil). Ontgraven sleuf t.b.v. aansluiten riolering op hoofdriool. Aanvullen fundering en rioleringsseuf met uitgekomen grond. Geen schoonzandpakket bestrating en eventuele garage. Egaliseren rondom woning door opdrachtgever. Er is niet gerekend op aan- en afvoer van uitgekomen grond. Schone grond verklaring (indien nodig voor rekening van de opdrachtgever). De kavel moet toegankelijk zijn voor vrachtverkeer en eventuele bomen, struiken en andere obstakels te verwijderen door opdrachtgever.	
Fundering:	Geïsoleerde betonnen fundering op betonstroken; Geen sonderingen gerekend indien nodig zijn deze v.r.v. de opdrachtgever.	
Riolering:	Gescheiden afvoersysteem van PVC Komo Keur klasse 41/34 grijs. Alle sanitaire toestellen incl. keukens en HWA's worden aangesloten. De buitenriolering wordt op hoofdriool van de gemeente aangesloten (tot max. 10m). Garantie op schade van hoge waterstanden is n.v.t) De aanvraagkosten van de gemeente zijn v.r.v. de opdrachtgever.	
Voorzieningen nutsbedrijven:	Prefab mantelbuizen t.b.v. de invoerleidingen van water, telefoon, elektra en cai. De aansluitkosten van de hier bovengenoemde voorzieningen zijn voor rekening van de opdrachtgever.	
Begane grondvloer:	Geïsoleerde betonnen vloer RC 3,7 m2 K/W (volgens BENG-rapport).	
Binnenspouwbladen- en wanden:	Gebakken metselblokken of gelijkwaardig.	
Verdiepingsvloeren:	Betonnen kanaalplaatvloer.	
Buitenkozijnen, ramen en deuren:	Kunststof. Inbraakwerendheid voldoet aan klasse 2, hang- en sluitwerk min. skg**R en een weerstand tegen cilindertrekken van 15kN. DPC-folie langs stijlen en onderdorpels. HR ++ beglazing volgens bouwbesluit (extra gelaagd glas tegen meerprijs). Daar waar nodig volgens het bouwbesluit gelaagd glas. Ventilatioosters volgens BENG-rapport. Voordeur afhankelijk van woning type.	

Onderdeel	Omschrijving	RUWBOUW 2/2
Dakconstructie:	Prefab dakconstructie, RC 6.3 m2 K/W (volgens BENG-rapport). Constructie volgens statische berekening en tekening. Binnenplaat 13 mm. bio span, geschuurd, kleur: groen, schilder gereed.	
Dakbedekking:	Betonnen dakpannen, zwart van kleur.	
Metselwerk:	Gevelstenen gebakken handvorm volgens monster; Halfsteens metselwerk; Spouwisolatie RC 4,7 m2 K/W (volgens BENG-rapport); Vochtkeringen boven kozijnen; Lood en DPC-folie; Stalen verzinkte batlateien boven de buitenkozijnen; Vloerventilatiekokers t.b.v. ventilatie kruipruimte; Raamdorpelstenen 160 mm zwart verglaasd; Geen rollagen gerekend.	
Voegwerk:	Buitengevel metselwerk borstelvoeg, grijs.	
Goten- en dakoverstekken:	Goten- en dakoverstekken van kunststof. PVC dunwandige HWA's rond 80 mm., kleur wit RAL 9001 of RAL 9016	
HWA:	80 mm PVC, kleur wit Ral 9001 of RAL 9016	
Bestrating:	Geen bestrating rond woning en in eventuele garage gerekend.	

Begane grond	Onderdeel	Afwerking	AFBOUW 1/2
Entree: Temp.: 15 °C	Vloer: Wanden: Plafond: Toebehoren: Trap:	Cementdekvloer Behangklaar Spacspuitwerk standaard wit Geïsoleerd kruipluik Grenenhouten open trap, dekkend witgeschilderd (RAL 9010). Treden fabrieksmatig gegrond, oneffenheden toelaatbaar.	
Toiletruimte: Temp.: 15 °C	Vloer: Wanden: Plafond: Toebehoren:	Tegels 200x200 mm in verschillende kleuren, voeg grijs. Tegels 200x400 mm in verschillende kleuren tot 1200 mm +, voeg wit. Spackspuitwerk standaard wit vanaf 1200 mm +. Spackspuitwerk standaard wit. Geen.	
Meterkast:	Vloer: Wanden: Plafond: Toebehoren:	Prefab PVC meterkastvloer. Onbehandeld. Achterwand Underlayment of gelijkwaardig. Onbehandeld. Geen.	
Woonkamer: Temp.: 20 °C	Vloer: Wanden: Plafond: Toebehoren:	Cementdekvloer. Behangklaar. Spackspuitwerk standaard wit. Werzalith vensterbanken 250 mm breed, wit.	
Keuken: Temp.: 20 °C	Vloer: Wanden: Plafond: Toebehoren:	Cementdekvloer. Behangklaar. Spackspuitwerk standaard wit. Werzalith vensterbanken 250 mm breed, wit.	

Verdieping	Onderdeel	Afwerking	AFBOUW 2/2
Overloop: Temp.: 15 °C	Vloer: Wanden: Plafond: Toebehoren: Trap:	Cementdekvloer Behangklaar Spacspuitwerk standaard wit Geen. Grenenhouten open trap, dekkend witgeschilderd (RAL 9010). Treden fabrieksmatig gegrond, oneffenheden toelaatbaar.	
Slaapkamers: Temp.: 20 °C	Vloer: Wanden: Plafond: Toebehoren:	Cementdekvloer. Behangklaar. Spacspuitwerk standaard wit. Werzalith vensterbanken 250 mm breed, wit, m.u.v. eventuele dakkapellen	
Badkamers: Temp.: 22 °C	Vloer: Wanden: Plafond:	Tegels 200x200 mm in verschillende kleuren, voeg grijs. Vlakke douchevloer, verlaging ca. 900x900 mm. t.b.v. douche- hoek onder afschot naar vloer-syphon. Tegels 200x400 mm wit mat/glans tot plafond behalve schuine plafonds, voeg wit. Spacspuitwerk standaard wit.	
Zolder	Onderdeel	Afwerking	
Eén ruimte: Temp.: 15 °C	Vloer: Wanden/plafond: Toebehoren:	Cementdekvloer Dakplaten prefab kap sausklaar (groen). Vuren traphek rond trapgat. Werzalith vensterbanken 250 mm breed, wit. Niet afgeschilderd.	
Algemeen	Onderdeel	Afwerking	
Binnen-kozijnen en deuren	Kozijnen: Deuren: Hang- en sluitwerk:	Stalen inmetselekozijnen (opdek) dekkend wit RAL 9010 Opdekdeuren fabrieksmatig wit afgelakt, RAL 9010 (begane grond). Standaard volgens monster.	
Stucwerk:	Kozijnkantelaven: Buitenhoeken:	Verzinkte hoekbeschermers vlak weggewerkt. Verzinkte hoekbeschermers vlak weggewerkt.	

Onderdeel	Ruimte	Afwerking	INSTALLATIES 1/2
CV-installatie:	Algemeen:	Vloerverwarming op begane grond en 1e verdieping (Model Stern alleen op begane grond) te regelen met een thermostaat in de woonkamer volgens BENG-rapport. Verwarmingsinstallatie met luchtwarmtepomp i.c.m. een boiler voor de warmwatervoorziening. Zowel voor verwarming als koeling. Bij koeling is maximaal 4 graden verlaging mogelijk.	
Mechanische ventilatie en extra benodigde voorzieningen		Volgens BENG-rapport.	
Zonnestroom:		Zonnepanelen met omvormer volgens BENG-rapport	
Warm- en koudwaterleiding:	Toilet:	1 fontein aansluiting. 1 toilet aansluiting.	
	Badkamer begane grond:	1 douche aansluiting voor mengkraan. 1 wastafel aansluiting warm- en koudwater. 1 toilet aansluiting.	
	Keuken:	1 aansluiting voor mengkraan.	
	Zolder:	1 lucht-water warmtepomp aansluiting warm en koud water.	
Electra installatie:	Entree:	1 wcd dubbel, 1050 mm. hoog. 1 schakelaar voor lichtpunt buiten bij voordeur. 1 lichtpunt met schakelaar. 1 schakelaar, wissel voor lichtpunt overloop. 1 brandmelder 230 V.	
	Toilet:	1 lichtpunt met schakelaar.	
	Meterkast:	6 groeps meterkast met aardlekschakelaar. 1 belinstallatie. 1 aardpen met toebehoren.	
	Woonkamer:	4 wcd dubbel, 300 mm hoog. 2 lichtpunten met 2 schakelaars. 1 cai aansluiting, 300 mm hoog. 1 telefoonaansluiting, 300 mm hoog. 1 thermostaatleiding.	

Onderdeel	Ruimte	Afwerking	INSTALLATIES 2/2
Vervolg Electra installatie	Keuken:	1 wcd dubbel. 2 wcd dubbel boven aanrechtblad. 1 kookleiding ledig. 1 boilerleiding ledig. 1 lichtpunt met schakelaar.	
	Overloop:	2 schakelaars, wissel voor lichtpunten zolder en overloop. 1 brandmelder 230 V. 1 wcd enkel, 1050 mm hoog. 1 lichtpunt.	
	Slaapkamers:	2 wcd dubbel, 300 mm. Hoog. 1 lichtpunt met schakelaar.	
	Badkamer	1 wcd enkel 1 wandlichtpunt met schakelaar 1 plafondlichtpunt met schakelaar 1 aardingsset compleet 1 schakelaar t.b.v. mechanische ventilatie.	
	Zolder:	1 wcd enkel voor mechanische ventilatie. 1 lichtpunt met wissel schakelaar. 1 wcd enkel voor de lucht-water warmtepomp. 1 brandmelder 230 V., indien vaste trap naar zolder. 1 wcd dubbel 1 wasautomaataansluiting	
Sanitair	Toiletruimte:	1 wandcloset, diepspoel met deksel wit. 1 fontein 36 cm wit. 1 fonteinkraan.	
	Badkamer-Ruimte	1 wastafel 60 cm wit. 1 wastafelmengkraan. 1 spiegel ca. 570x400 mm. 1 wandcloset, diepspoel met deksel wit (n.v.t. model Stern). 1 doucheset. 1 douchemengkraan.	

Goed om te weten

Belangstelling

Als de inhoud van deze brochure voor u aanleiding is om verder te gaan met deze woning, dan kunt u hiervoor met ons een afspraak maken.

Financiering

Wij adviseren u dat u zich op de hoogte stelt van uw financiële mogelijkheden, voordat u een bod uitbrengt. Hiervoor verwijzen wij graag naar uw bank of naar onafhankelijke hypotheek- of financieel adviseur.

Bieden en koopovereenkomst

Als u een bod wilt uitbrengen op de woning, dan kan dat telefonisch, schriftelijk, per e-mail of via WhatsApp. Als de verkoper en u het eens zijn over de prijs en voorwaarden, dan leggen wij dat vast in een NVM-koopovereenkomst, die zowel door u als de verkoper wordt ondertekend. Als alle verplichte handtekeningen zijn gezet, sturen wij de overeenkomst naar de notaris.

Op grond van een bepaling in het Burgerlijk Wetboek is de koop pas rechtsgeldig als u en de verkoper de koopovereenkomst hebben getekend. Mondelinge overeenstemming tussen een koper en een verkoper is niet rechtsgeldig.

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de model koopakte van de NVM. Eventueel door u te maken voorbehouden (verkrijgen financiering, Nationale Hypotheek Garantie e.d.) worden alleen opgenomen, indien deze in de onderhandelingen zijn besproken.

NEN 2580 Meetinstructie

Wij zijn verplicht om van woningen die te koop aangeboden worden, de daadwerkelijke gebruiksoppervlakte aan te melden conform de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen. De “gebruiksoppervlakte wonen” wordt gemeten volgens de norm NEN 2580. Deze gebruiksoppervlakte vindt u terug in de aan deze brochure toegevoegde plattegronden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief, omdat afgeweken kan worden van de werkelijkheid door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Contact

Mocht u na lezing van deze aanvullende informatie nog vragen hebben dan kunt u ons bereiken:

- Op maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 21.00 uur en
- Op zaterdag van 09.00 tot 13.00 uur.

- Ons kantoor is van maandag t/m vrijdag geopend van 14.00 tot 17.00 uur.

Disclaimer

Ondanks dat deze brochure met de grootste zorg is samengesteld, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend. De informatie in de brochure is afkomstig van de verkoper en daarom aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige informatie en/of de gevolgen ervan.



De Woonmaat Makelaardij
Brink 21 - A
7963 AB, RUINEN
Tel: 0522-473217
E-mail: woonmaat@dewoonmaat.nl
www.dewoonmaat.nl