



Het Ambacht

Nieuwbouw 10 appartementen Nieuw Heeten

Inhoudsopgave

01	Wonen in Nieuw Heeten	blz 04
02	Een stukje geschiedenis	blz 06
03	Betrokken partijen	blz 08
04	Dit is het plan	blz 10
05	Technische omschrijving	blz 58
06	Kleur - & materiaalstaat	blz 64
07	Disclaimer	blz 66

Bestaande situatie



01. Wonen in *Nieuw Heeten*

Welkom in Nieuw Heeten

Een heerlijk dorp aan de voet van de Sallandse Heuvelrug. Nieuw Heeten is een charmant en rustig dorp dat alles biedt wat je nodig hebt voor een fijn en comfortabel leven, omringd door de schoonheid van de natuur.

Gelegen aan de voet van de Sallandse Heuvelrug, geniet je hier van een mooie landelijke omgeving met een rustige sfeer, maar met alle voorzieningen binnen handbereik.



Wonen in de natuur

Wonen in Nieuw Heeten betekent wonen in een oase van rust, maar met uitstekende verbindingen naar omliggende steden en dorpen. De natuurrijke omgeving biedt talloze mogelijkheden voor wandel- en fietstochten, met de Sallandse Heuvelrug als indrukwekkend decor. Hier kun je genieten van het buitenleven, de frisse lucht en de vredige natuur, terwijl je toch dichtbij alle voorzieningen bent die je nodig hebt.

Voorzieningen voor jong & oud

In het hart van het dorp vind je de basisschool, waar kinderen in een vertrouwde en persoonlijke sfeer kunnen groeien en leren. Het is een plek waar de gemeenschap samenkomt en waar onderwijs en zorg voor kinderen hoog in het vaandel staan. Daarnaast is er op loopafstand een mooie historische kerk, een belangrijke ontmoetingsplek voor de dorpingen. Ook heeft Nieuw Heeten een prachtige MultiFunctionele Accommodatie: MFA De Belte. Naast de uitgebreide sportvoorzieningen is hier tevens ruimte voor culturele evenementen, vergaderruimten en andere bijeenkomsten.

Diverse boodschappen zijn eenvoudig te doen dankzij de lokale bakkerij, waar je niet alleen heerlijke broodproducten kunt kopen, maar ook geniet van de geur van vers gebakken lekkernijen. In de buurt is er tevens horeca te vinden waar je kunt genieten van een kopje koffie of een gezellige lunch met vrienden en familie. De warme, uitnodigende sfeer maakt het dorp tot een plek waar je je snel thuis zult voelen.



Jouw ideale plek om te wonen

Of je nu op zoek bent naar een rustige plek om tot rust te komen, of een levendig dorp met een hechte gemeenschap, Nieuw Heeten biedt het allemaal. Het is een ideale plek voor starters, gezinnen, stellen en ouderen die willen genieten van het beste van beide werelden: de rust van het platteland én de nabijheid van de stad. Kom en ontdek zelf waarom Nieuw Heeten zo'n fijne plek is om te wonen. We heten je van harte welkom!

02. Een stukje *Geschiedenis*

Historische locatie voor ontmoeting, gezelligheid en samen zijn. De te bebouwen locatie heeft een rijke historie van ontmoeten, samen brengen van mensen en gezelligheid in het voormalige café en cafetaria Vosman.

Het gebouw bestaat oorspronkelijk uit de vorige eeuw (bouwjaar minimaal vanaf 1923), bestemd voor ontmoetingen, dienstverlening en gastvrijheid. De oorspronkelijke “herberg” werd door de buurt “De korte rok” genoemd, dit omdat de gastvrouw destijds vaak erg korte rokjes droeg, hetgeen voor die tijd toch wel erg gedurfd was. In de loop van de tijd heeft het gebouw diverse eigenaren gehad en zijn er ook diverse functies toegevoegd, zoals een feestzaal en winkel. Het was een fijne ontmoetingslocatie voor gasten, stamgasten, vakantiegangers, levensgenieters en allerlei paradijsvogels. Beetje bij beetje werd

het café en zeker de cafetaria aangepast aan de trends van de nieuwe generaties. Toch heeft dit café z'n karakter en charmes door de jaren heen behouden. Een nostalgisch dorpscafé met een typisch warm huiskamergevoel, een leuke plattelandskroeg en niemand kwam ooit iets te kort.

Met het nieuw te realiseren woongebouw wordt er nieuw leven geblazen op deze mooie unieke locatie, met een centrale ligging welke zich uitermate goed leent voor ontmoetingen, samen zijn en vooral wonen op een centrale plek in Nieuw Heeten.



Ambachtsstraat 2
Café -cafetaria Vosman



03. Betrokken *Partijen*

INITIATIEFNEMER/ OPDRACHTGEVER & UITVOERENDE PARTIJ

Bouwbedrijf Gebr. Meijer B.V.

Klipperweg 2
8102 HR Raalte
Tel: 0572 – 35 18 63
info@gebrmeijer.nl

ARCHITECT

Hoogsteder Architecten

Spitsstraat 25
8102 HW Raalte
Tel: 0548 – 85 28 13
info@hoogstederarchitecten.nl

CONSTRUCTEUR

IBZ

Kalanderstraat 29
7461 JL Rijssen
Tel: 0548 631 919
info@ibz-bv.nl

VERKOOP & INFORMATIE

ZuidZijde Makelaars

Sellekamp 14
8014 DR Zwolle
Tel: 038 – 460 52 20
info@zuidzijde.com

NOTARIS

Het Notarieel Zwolle

Eekwal 8
8011 LD Zwolle
Tel. : 038 – 427 34 10
zwolle@hetnotarieel.nl



Nieuwe situatie



04. Dit is *Het plan*

Hoogsteder architecten uit Raalte is de architect van dit fraaie plan.

Er is een woongebouw ontworpen op deze centrale plek binnen Nieuw Heeten. Daarbij is het dorpse karakter en het aansluiten met de naast liggende bebouwing nadrukkelijk het uitgangspunt geweest. Aan de Zwarteweg bouwt het volume zich af richting de naastgelegen boerderij. Het kappenlandschap van het woongebouw reageert op zijn omgeving door de positie van de accenten in de gevel.

De dwarskappen richten zich naar het openbare gebied en creëren een uitgesproken hoek op de belangrijkste kruising van het dorp. Aan de kruising van de Zwarteweg, Ambachtsstraat, Bathmenerweg en Scholtensstraat liggen de Sint Josephkerk, de school en het dorpspleintje.

Om een prettig wooncomfort te realiseren bij de appartementen is gekozen voor veel licht. Daarnaast heeft elk appartement een buitenruimte die zich richt naar het openbare gebied, hiermee blijft contact met de straat mogelijk. De appartementen hebben allemaal een ruime hoofdslaapkamer, die eventueel te koppelen is aan de woonkamer. Daarnaast beschikt elk appartement over een kleine slaapkamer, die gebruikt kan worden als logeerkamer, werkplek of opslag. Doordat het gebouw ook beschikt over een lift zijn de appartementen levensloopbestendig.

Er is gekozen voor het toepassen van verschillende kleuren metselwerk, donkere kozijnen, lichte boeien en donker grijze keramische dakpannen. Op deze manier past het nieuwe gebouw straks goed in de omgeving en blijft het in de toekomst een frisse kwalitatieve uitstraling houden.

Door de positie van de dwarskappen, de verspringende gootlijnen en het toepassen van meerdere nuances metselwerk ontstaat een optisch kleinere korrel. Hierdoor ontstaat een speels ensemble die past binnen het dorpse karakter. Het resultaat is een karakteristiek eigentijds woongebouw met klassieke elementen.



Ron Hoogsteder MArch

Hoogsteder architecten

Renvooi:



Bestrating grijze betonklinker
(binnenterrein)



Bestrating zwarte betonklinker
(parkeren binnenterrein)



Beuken haag (afscheiding
terrein cq openbaar gebied)



Gras/bodembedekker



Houten schutting met
betonnen palen (erfafscheiding
achterzijde)



Hoofdentree appartementen

Het Ambacht

Nieuwe situatie tekening



Plattegronden

Totale BVO Woningen:

Woning 2:	65,1 m ²
Woning 2a:	64,8 m ²
Woning 2b:	62,8 m ²
Woning 2c:	65,1 m ²
Woning 2d:	61,1 m ²
Woning 2e:	64,6 m ²
Woning 2f:	62,8 m ²
Woning 2g:	62,7 m ²
Woning 2h:	57,7 m ²
Woning 2i:	67,1 m ²

Bvo's zijn exclusief de sepearte berging, tuinen en of dakterras



Begane grond





Eerste verdieping



Tweede verdieping

Appartementen

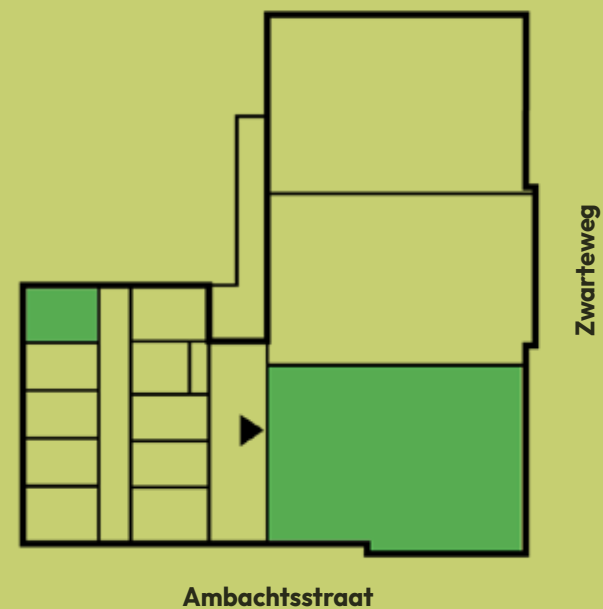
Zwarteweg





Render/ **Hoogsteder Architecten**

Huisnummer 2



Begane grond

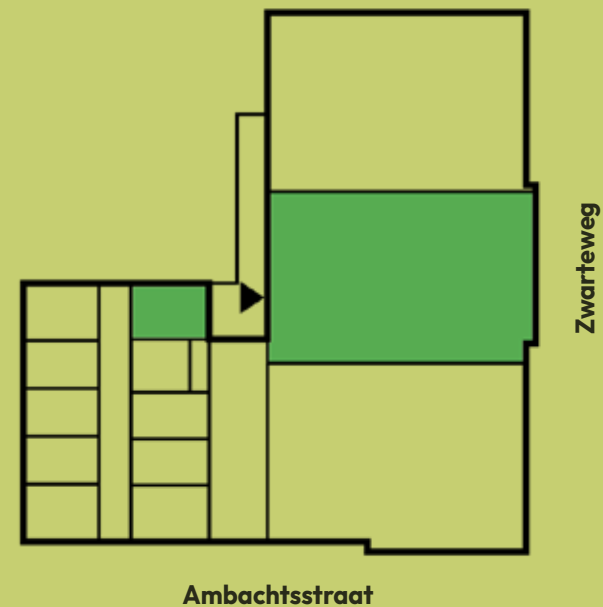




Renvooi:

	Enkelvoudige wandcontactdoos met randaarde		Enkelpolige schakelaar		Mk verdeelinrichting 3x25A		Wandlichtpunt met centraal aardpunt
	Tweevoudige wandcontactdoos met randaarde horizontaal		Serie schakelaar		Rookmelder		Wandlichtpunt
	Loze leiding		Wissel schakelaar		Deurbel		Centraaldoos
	Tweevoudige datapunt		2 Polige schakelaar		Deurbel drukker		Aardnet
	Enkelvoudig datapunt		4 Polige schakelaar		Videofoon		Zonwering
			Schakelaar op/neer		CEE-form wandcontactdoos 3 fase		ZW

Huisnummer 2a



Begane grond

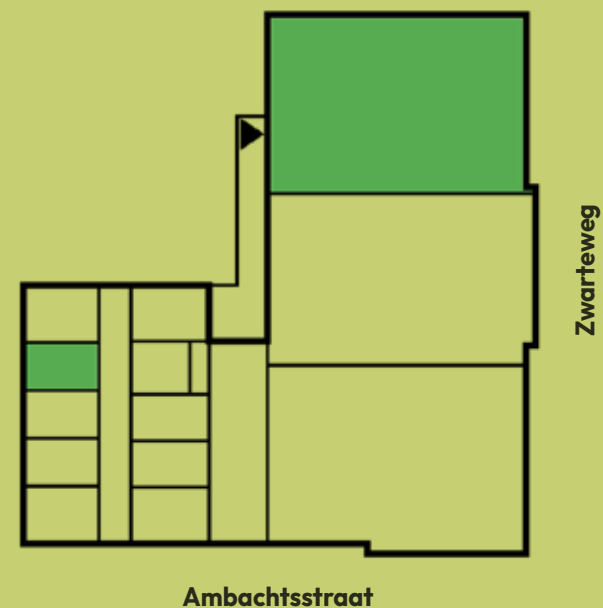




Renvooi:

	Enkelvoudige wandcontactdoos met randaarde		Enkelpolige schakelaar		Mk verdeelinrichting 3x25A		Wandlichtpunt met centraal aardpunt
	Tweevoudige wandcontactdoos met randaarde horizontaal		Serie schakelaar		Rookmelder		Wandlichtpunt
	Loze leiding		Wissel schakelaar		Deurbel		Centraaldoos
	Tweevoudige datapunt		2 Polige schakelaar		Deurbel drukker		Aardnet
	Enkelvoudig datapunt		4 Polige schakelaar		Videofoon		Zonwering
			Schakelaar op/neer		CEE-form wandcontactdoos 3 fase		ZW

Huisnummer 2b



Begane grond

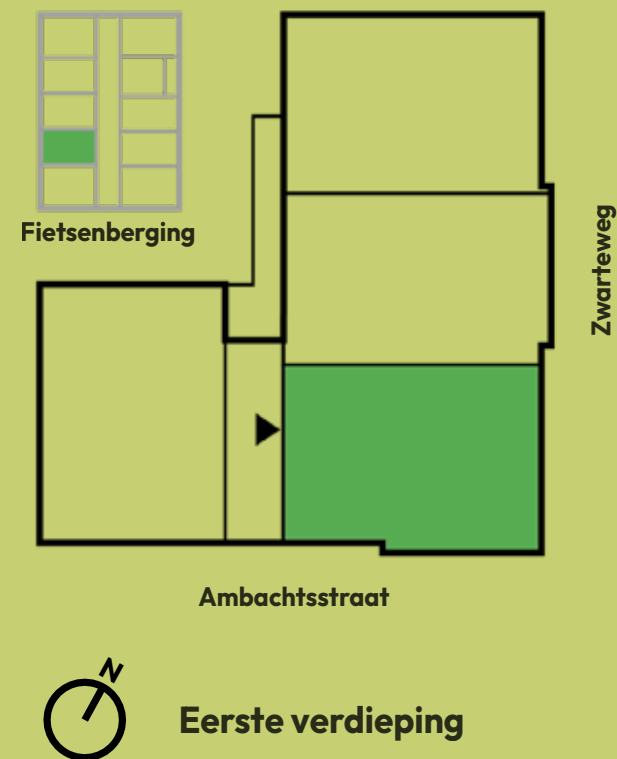




Renvooi:

	Enkelvoudige wandcontactdoos met randaarde		Enkelpolige schakelaar		Mk verdeelinrichting 3x25A		Wandlichtpunt met centraal aardpunt
	Tweevoudige wandcontactdoos met randaarde horizontaal		Serie schakelaar		Rookmelder		Wandlichtpunt
	Loze leiding		Wissel schakelaar		Deurbel		Centraaldoos
	Tweevoudige datapunt		2 Polige schakelaar		Deurbel drukker		Aardnet
	Enkelvoudig datapunt		4 Polige schakelaar		Videofoon		Zonwering
			Schakelaar op/neer		CEE-form wandcontactdoos 3 fase		ZW

Huisnummer 2c



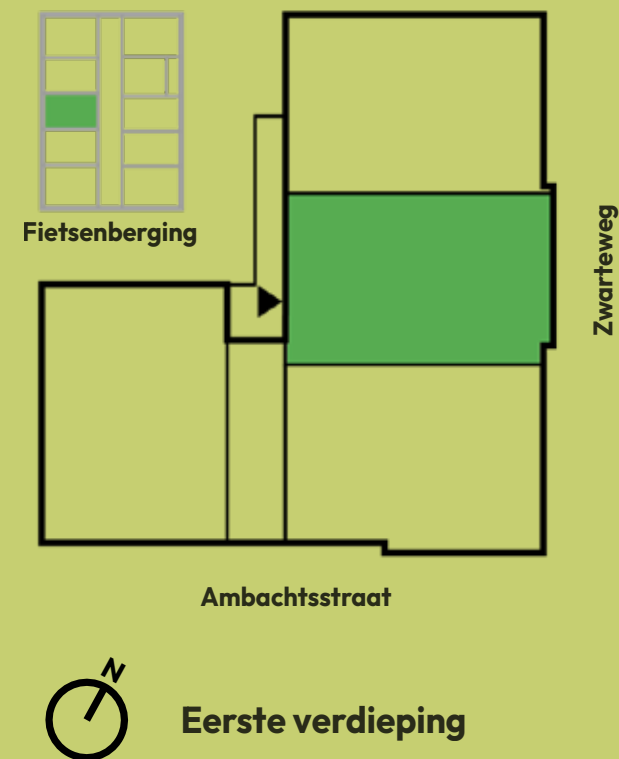




Renvooi:

	Enkelvoudige wandcontactdoos met randaarde		Enkelpolige schakelaar		Mk verdeelinrichting 3x25A		Wandlichtpunt met centraal aardpunt
	Tweevoudige wandcontactdoos met randaarde horizontaal		Serie schakelaar		Rookmelder		Wandlichtpunt
	Loze leiding		Wissel schakelaar		Deurbel		Centraaldoos
	Tweevoudige datapunt		2 Polige schakelaar		Deurbel drukker		Aardnet
	Enkelvoudig datapunt		4 Polige schakelaar		Videofoon		Zonwering
			Schakelaar op/neer		CEE-form wandcontactdoos 3 fase		ZW

Huisnummer 2e



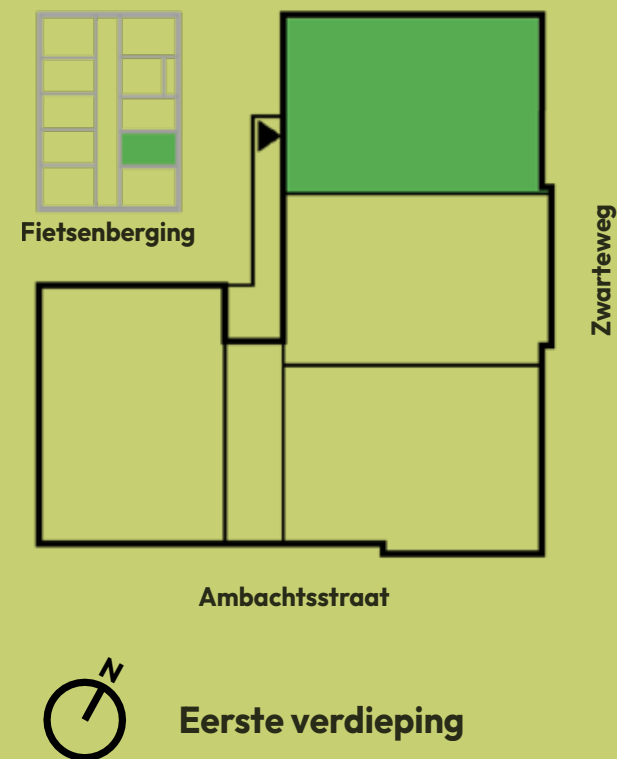




Renvooi:

	Enkelvoudige wandcontactdoos met randaarde		Enkelpolige schakelaar		Mk verdeelinrichting 3x25A		Wandlichtpunt met centraal aardpunt
	Tweevoudige wandcontactdoos met randaarde horizontaal		Serie schakelaar		Rookmelder		Wandlichtpunt
	Loze leiding		Wissel schakelaar		Deurbel		Centraaldoos
	Tweevoudige datapunt		2 Polige schakelaar		Deurbel drukker		Aardnet
	Enkelvoudig datapunt		4 Polige schakelaar		Videofoon		Zonwering
			Schakelaar op/neer		CEE-form wandcontactdoos 3 fase		ZW

Huisnummer 2f







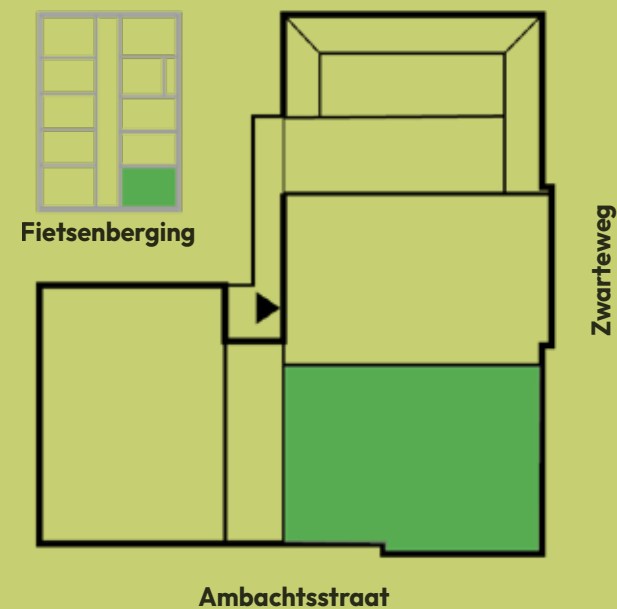
Renvooi:

	Enkelvoudige wandcontactdoos met randaarde		Enkelpolige schakelaar		Mk verdeelinrichting 3x25A		Wandlichtpunt met centraal aardpunt
	Tweevoudige wandcontactdoos met randaarde horizontaal		Serie schakelaar		Rookmelder		Wandlichtpunt
	Loze leiding		Wissel schakelaar		Deurbel		Centraaldoos
	Tweevoudige datapunt		2 Polige schakelaar		Deurbel drukker		Aardnet
	Enkelvoudig datapunt		4 Polige schakelaar		Videofoon		Zonwering
			Schakelaar op/neer		CEE-form wandcontactdoos 3 fase		ZW

Huisnummer 2g

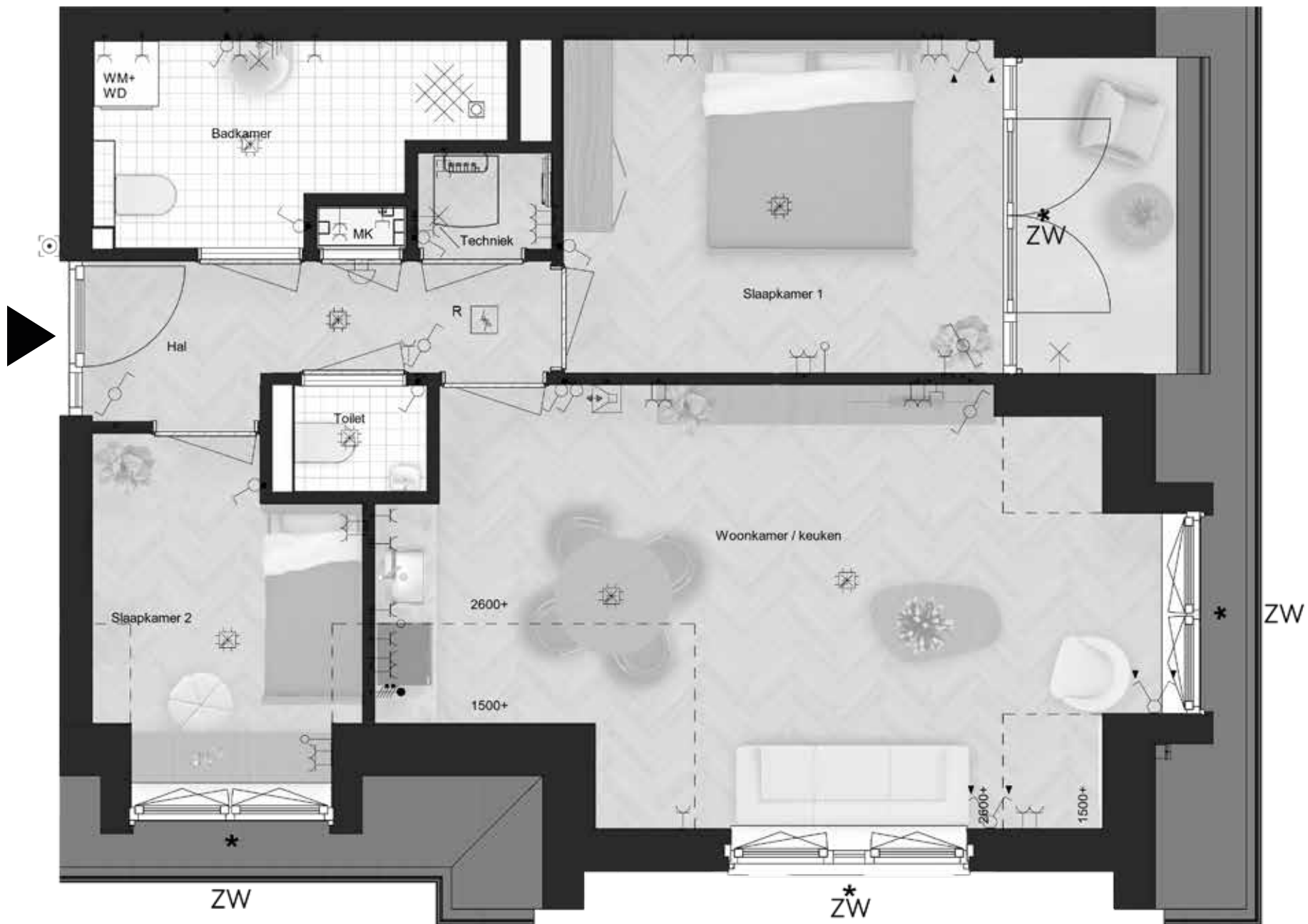


Render/ Hoogsteder Architecten



Tweede verdieping

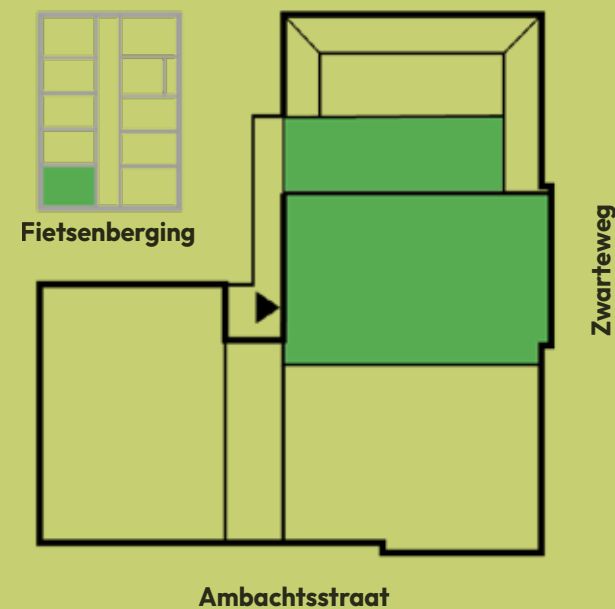




Renvooi:

	Enkelvoudige wandcontactdoos met randaarde		Enkelpolige schakelaar		Mk verdeelinrichting 3x25A		Wandlichtpunt met centraal aardpunt
	Tweevoudige wandcontactdoos met randaarde horizontaal		Serie schakelaar		Rookmelder		Wandlichtpunt
	Loze leiding		Wissel schakelaar		Deurbel		Centraaldoos
	Tweevoudige datapunt		2 Polige schakelaar		Deurbel drukker		Aardnet
	Enkelvoudig datapunt		4 Polige schakelaar		Videofoon		Zonwering
			Schakelaar op/neer		CEE-form wandcontactdoos 3 fase		ZW

Huisnummer 2i



Tweede verdieping





Renvooi:

	Enkelvoudige wandcontactdoos met randaarde		Rookmelder
	Tweevoudige wandcontactdoos met randaarde horizontaal		Deurbel
	Loze leiding		Deurbel drukker
	Tweevoudige datapunt		Videofoon
	Enkelvoudig datapunt		CEE-form wandcontactdoos 3 fase
	Enkelpolige schakelaar		Wandlichtpunt met centraal aardpunt
	Serie schakelaar		Wandlichtpunt
	Wissel schakelaar		Centraaldoos
	2 Polige schakelaar		Aardnet
	4 Polige schakelaar		Zonwering
	Schakelaar op/neer		
	Mk verdeelinrichting 3x25A		



Schaal 1:100

Appartementen

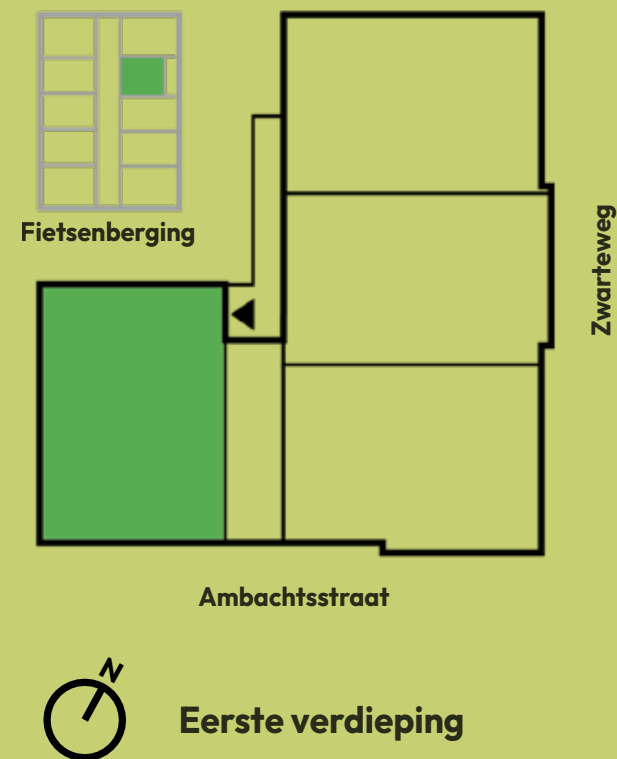
Ambachts
straat



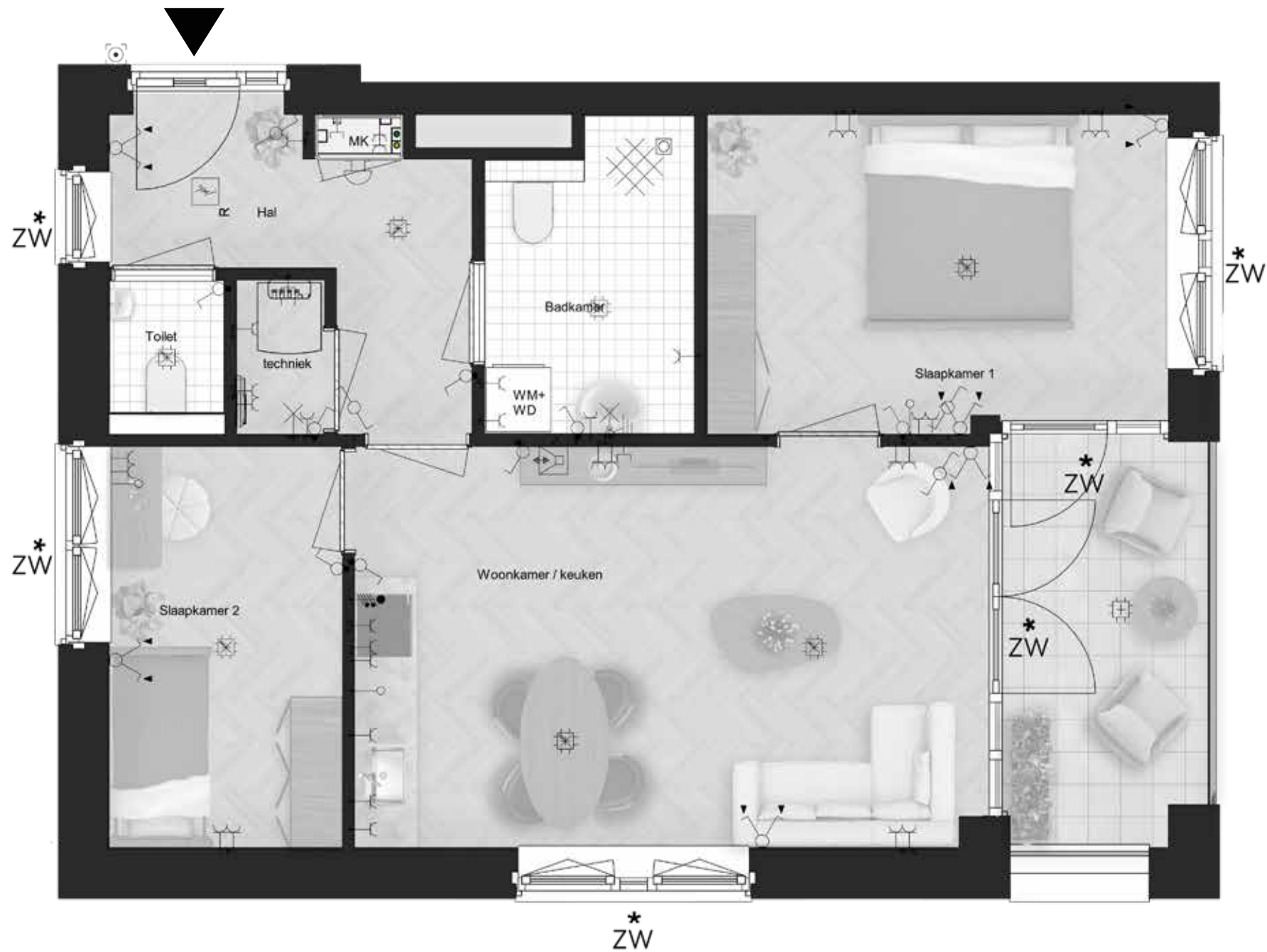


Render/ **Hoogsteder Architecten**

Huisnummer 2d



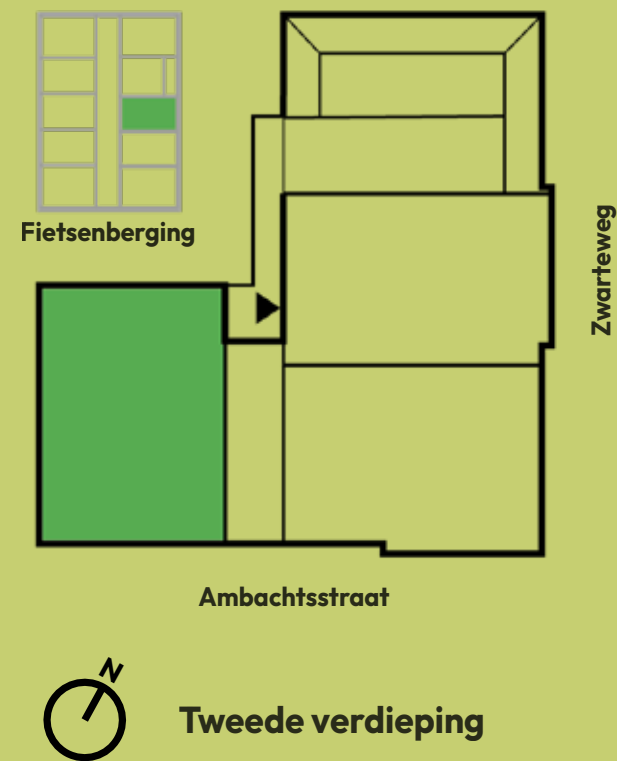




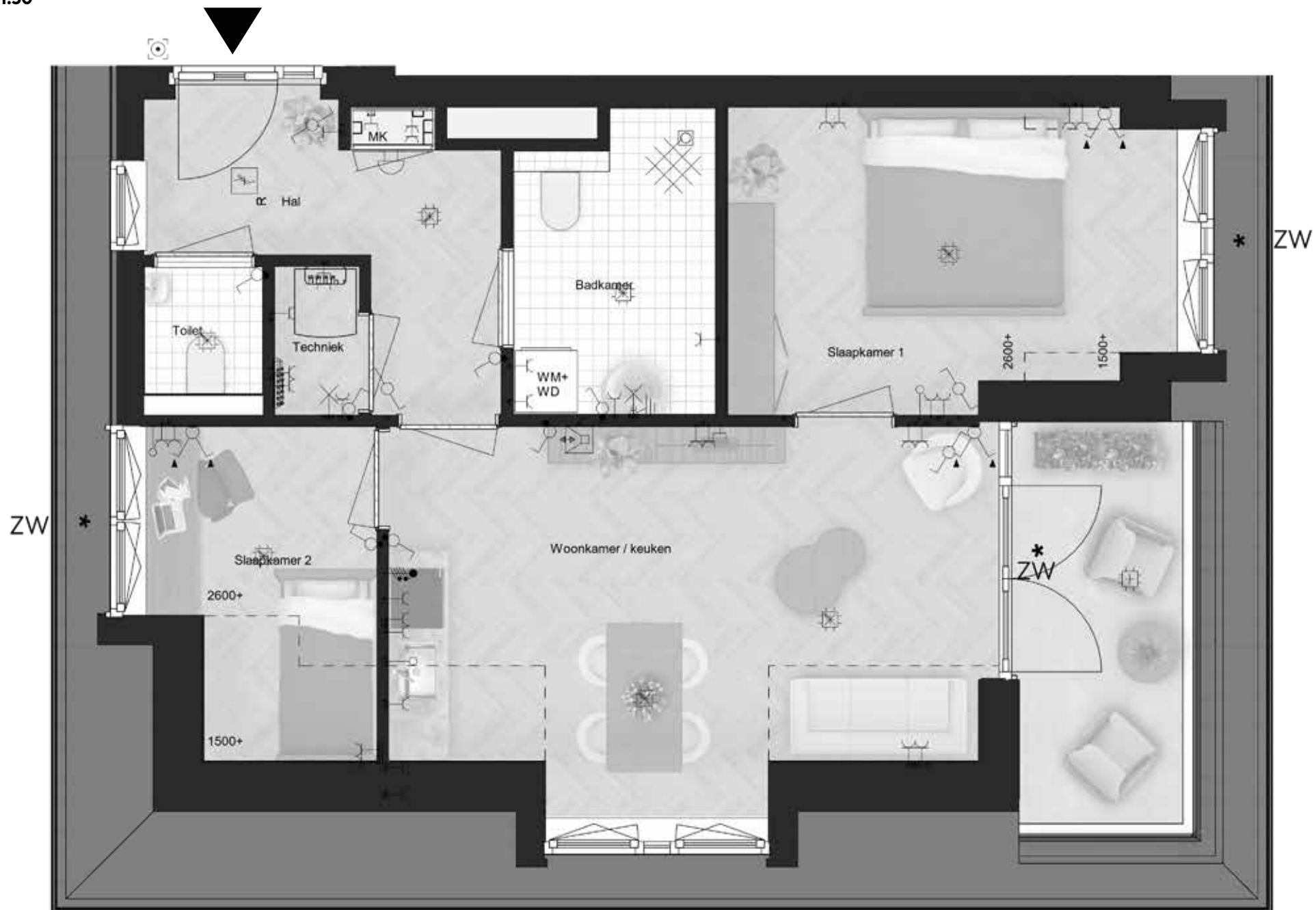
Renvooi:

	Enkelvoudige wandcontactdoos met randaarde		Enkelpolige schakelaar		Mk verdeelinrichting 3x25A		Wandlichtpunt met centraal aardpunt
	Tweevoudige wandcontactdoos met randaarde horizontaal		Serie schakelaar		Rookmelder		Wandlichtpunt
	Loze leiding		Wissel schakelaar		Deurbel		Centraaldoos
	Tweevoudige datapunt		2 Polige schakelaar		Deurbel drukker		Aardnet
	Enkelvoudig datapunt		4 Polige schakelaar		Videofoon		Zonwering
			Schakelaar op/neer		CEE-form wandcontactdoos 3 fase		ZW

Huisnummer 2h







Renvooi:

	Enkelvoudige wandcontactdoos met randaarde		Enkelpolige schakelaar		Mk verdeelinrichting 3x25A		Wandlichtpunt met centraal aardpunt
	Tweevoudige wandcontactdoos met randaarde horizontaal		Serie schakelaar		Rookmelder		Wandlichtpunt
	Loze leiding		Wissel schakelaar		Deurbel		Centraaldoos
	Tweevoudige datapunt		2 Polige schakelaar		Deurbel drukker		Aardnet
	Enkelvoudig datapunt		4 Polige schakelaar		Videofoon		Zonwering
			Schakelaar op/neer		CEE-form wandcontactdoos 3 fase		

05. Technische omschrijving

1. Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2. Grondwerken

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor de realisatie van het werk. De tuinen worden afgewerkt met de reeds aanwezige (gebiedseigen) grond en tot aan de erfgrans geëgaliseerd opgeleverd. Aangezien het opgebrachte grond is, bestaat de mogelijkheid dat de grond kan inklinken. Ook wordt het nodige grondwerk uitgevoerd t.b.v. terreinverharding.

3. Rioleringswerken

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

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel van hemelwater en vuilwater aangebracht. Het vuilwater zal aangesloten worden op de hoofdriolering van de gemeente. Het hemelwater zal worden geloosd in infiltratiekratten onder het gemeenschappelijke binnenterrein, met een overstortvoorziening op het terrein. De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof buis. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, die bovendaks uitmondt.

4. Bestrating en groenvoorzieningen

De bestrating van het gemeenschappelijke binnenterrein wordt uitgevoerd in betonklinkers welke worden opgesloten middels een opsluitband. Buitenterrassen worden uitgevoerd met betontegels welke ook worden opgesloten middels een opsluitband. Op de erfscheiding van de tuinen wordt een beukenhaag geplaatst en op het gemeenschappelijke binnenterrein wordt een houten schutting met betonnen palen geplaatst conform de situatietekening. Het is mogelijk dat de groenvoorzieningen op een later moment worden aangebracht en opgeleverd aan de Vereniging Van Eigenaren (VVE). Dit in verband met het seizoen waarin er aangeplant kan worden.

5. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt er een fundering op boorpalen toegepast.

6. Metselwerken

In de gevels zijn geen voorzieningen opgenomen voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zonneschermen, airco-units e.d. Zonder aanvullende voorzieningen kan schade aan het metselwerk optreden.

6.1 Gevelmetselwerken

De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen welke in halfsteens verband worden aangebracht. Een gedeelte van het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in staand metselwerk, zie Artist Impressie (AI). De voegen van het gevelmetselwerk worden iets terugliggend uitgevoerd. Het metselwerk wordt voorzien van dilatatievoegen. De benodigde metselwerkondersteuning en lateien in het gevelmetselwerk worden aangebracht in thermisch verzinkt stalen uitvoering.

6.2 Dragende binnenwanden

De dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De binnenspouwbladen van de begane grond en de eerste verdieping worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De binnenspouwbladen van de tweede verdieping worden gemaakt van houtskeletbouwelementen.

6.3 Binnenwanden

De lichte scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd in gibo blokken. De scheidingswanden in het bergingscomplex worden uitgevoerd in schoonwerk kalkzandsteen vellingblokken.

7. Vloeren

De beganegrondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in een betonnen breedplaatvloer, met zichtbare V-naden aan de onderzijde. De galerijvloeren worden uitgevoerd in prefab beton met wafelmotief afwerking.

8. Trappen en balustraden

In het trappenhuis worden betonnen trappen en bordessen toegepast met wafelmotief afwerking. Er is een stalen spiltrap ter plaatse van de galerij welke dient als vluchttrap. De balkons, dakterrassen en de galerijen worden voorzien van hekwerken.

9. Dakconstructie

De platte daken worden voorzien van de benodigde isolatie en bitumineuze dakbedekking. De hellende daken worden uitgevoerd als prefab geïsoleerde dakelementen en afgewerkt met keramische dakpannen. De dakelementen hebben aan de onderzijde een witte afwerking.

9.1 Hemelwaterafvoeren

Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

10. Ventilatievoorzieningen

10.1 Ventilatie appartementen

De ventilatie van de appartementen wordt uitgevoerd d.m.v. een systeem met mechanische ventilatie als afzuiging en natuurlijke toevoer van lucht d.m.v. ventilatieroosters in de buitenkozijnen.

De ventilatieunit zuigt lucht af uit de keuken, badkamer, toilet en de technische ruimte. Dit wordt aangestuurd met CO2 sensoren. In de badkamer wordt een driestandenschakelaar aangebracht (draadloos). Hiermee kan de ventilatie handmatig worden bediend.

Op het afzuigventiel in de keuken mag geen afzuigkap worden aangesloten. De afzuigkap in de keuken dient hierdoor als recirculatiekap te worden uitgevoerd.

10.2 Ventilatie trappenhuis en bergingen

De ventilatie van het trappenhuis en de bergingen wordt uitgevoerd d.m.v. een systeem met mechanische ventilatie als afzuiging en natuurlijke toevoer van lucht d.m.v. ventilatieroosters in de buitenkozijnen.

11. Kozijnen, ramen en deuren

11.1 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden vervaardigd van kunststof en zijn voorzien van alle benodigde draaiende delen conform de tekeningen. De toegangsdeuren van de appartementen zijn voorzien van een vrijloopdeurdranger.

De hoofdentree wordt voorzien van een deur met automatische deuropener.

De buitendeuren van het trappenhuis en de bergingen worden voorzien van deurdrangers.

Alle ramen en deuren worden voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk.

De cilinders van de buitendeuren van de appartementen en de bergingen worden gelijksluitend uitgevoerd.

Op de plattegronden is d.m.v. ZW aangegeven waar elektrische zonwering is opgenomen.

11.2 Binnenkozijnen, ramen en deuren

De binnendeurenkozijnen in de appartementen en in de bergingen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met bovenlicht. Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, met uitzondering van de bergingsdeuren in het bergingscomplex welke als stompe deuren worden uitgevoerd.

12. Vloer- en wandafwerkingen

12.1 Vloerafwerkingen

In de appartementen worden cementdekvloeren vlak en op één niveau toegepast. De vloer wordt uitgevoerd als een zwevende dekvloer op de verdiepingen ter beperking van geluidsoverdracht. De begane grondvloer krijgt een niet zwevende dekvloer. Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer dan 20 mm zijn. De dikte van de vloerafwerking van de hal dient hierop afgestemd te worden. In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht.

12.2 Tegelwerken

Voor de aankoop van de vloertegels in toilet- en badruimte is een keramische vloertegel á €35,00 per m² incl. BTW opgenomen als stelpost in de aanneemsom.

Voor de aankoop van de wandtegels in toilet- en badruimte is een keramische tegel á €30,00 per m² incl. BTW opgenomen als stelpost in de aanneemsom. De badkamer wordt tot aan het plafond betegeld en de toiletruimte tot ca. 1200mm hoogte.

Het is vanwege woningborg eisen niet mogelijk om de woning zonder tegelwerk op te leveren.

12.3 Vensterbanken en vloerdorpels

De dorpels onder de toilet- en badkamerdeur worden uitgevoerd in kunststeen, kleur antraciet. De vensterbanken onder de kozijnen (welke niet doorlopen tot vloerniveau) worden uitgevoerd in Bianco C.

13. Keukenopstelling

Het leveren en plaatsen van een keuken(inrichting) is niet bij de aanneemsom van het appartement inbegrepen. De keukens kunnen na oplevering worden geplaatst.

Voor de plaatsing van een keuken is rekening gehouden met een aantal standaard (afgedopte) aansluitpunten voor water, riolering en elektra zie installatie tekening.

14. Waterinstallaties

14.1 Koud water

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar in de meterkast.

De volgende aansluitpunten worden gerealiseerd:

1. Reservoir en fontein in het toilet,
2. Wastafel- en douchemengkraan in de badkamer,
3. Wasmachinekraan in de badkamer,
4. Afgedopte waterleiding voor de keukenkraan,
5. Afgedopte aansluiting voor vaatwasser in keuken.

14.2 Warm water

Ten behoeve van het warme tapwater wordt er een tapwaterboiler van 190 liter geplaatst in de techniekruimte van de appartementen.

De volgende punten worden aangesloten:

1. Afgedopte waterleiding voor de keukenkraan;
2. Wastafel- en douchemengkraan in de badkamer.

14.3 Uitstortgootsteen

De hydrofoorruiimte op de begane grond in het trappenhuis wordt ten behoeve van de schoonmaak voorzien van een plaatstalen uitstortgootsteen en een 10 liter close-in boiler.

15. Sanitair

15.1 Toiletruimte sanitair

Geberit 300 Basic
wandcloset
Type 22 diepspoel wit



Geberit 300 Basic
Closetzitting



Geberit Sigma 01
bedieningspaneel



Haceka Standaard 450102
Closetrolhouder



Geberit sigma 12



15.2 Fonteincombinatie in toilet

Geberit 300 Basic
Wastafel / Fontein



Grohe Costa S Toiletkraan



Viega Afvoerprogramma
5754 P-, S-, beker sifon



15.3 Douhecombinatie in badkamer

Grohe Professional
Grohtherm 1000 34143003
Douchemengkraan (opbouw)



Grohe Tempesta
Glijstangcombinatie



15.4 Wastafel in badkamer

Geberit 300 Basic wastafel
600x470 mm



Grohe Costa S
Wastafelkraan (opbouw)



Viega Afvoerprogramma
5754 P-, S-,
beker sifon



Geberit 300 basic planchet
600mm



Swallow wandspiegel
600x400mm,



16. Elektrische installatie

16.1 Deurbel en videofoon

De appartementen zijn voorzien van een videofooninstallatie aangesloten op de beldrukkers van de toegangsdeur van de hoofdentree. De deur van de hoofdentree is voorzien van een automatische deuropener. De videofoon is bedienbaar in de woonkamer. Daarnaast is er naast de voordeur van het appartement een deurbel aanwezig.

Voor de overige elektrische installaties in de appartementen, zie de installatie plattegrond.

16.2 Telecommunicatievoorzieningen

De appartementen zijn in de woonkamer voorzien van een bedrade aansluiting voor CAI, data of telefonie. In de hoofdslaapkamer wordt een loze leiding aangelegd voor CAI, data of telefonie.

De abonnementen voor telefonie, radio/televisie en/of internet moet door de koper zelf bij de aanbieder(s) worden afgesloten.

16.3 PV zonnepanelen

Er worden standaard geen PV-panelen aangebracht. Wel worden deze in een later stadium optioneel aangeboden.

16.4 Algemene ruimtes en buitenverlichtingen

Er wordt in het trappenhuis een algemene meterkast met elektra-, water- en data-aansluiting aangebracht. De algemene ruimten, galerijen en het buitenterrein worden voorzien van de benodigde (buiten)verlichting.

16.5 Bergingcomplex

Elke berging is voorzien van een opbouw lichtschakelaar met een enkele wandcontactdoos. Tevens is elke berging voorzien van een aansluiting voor een plafondlichtpunt.

Deze elektra aansluitingen worden vanuit de meterkast van het betreffende appartement aangesloten.

16.6 Postkasten

Nabij de hoofdentree worden postkasten, de beldrukkers en een camera voor de videofooninstallatie aan de buitengevel aangebracht.

17. Installatie t.b.v. verwarming en topkoeling

Voor de opwekking van warmte en (beperkte) koeling wordt gebruikt gemaakt van een volledig elektrische lucht-water warmtepomp, bestaande uit een binneninstallatie en een buitendeel.

De buitendelen worden op het hoofddak en dakterras geplaatst en de binneninstallaties staan in de technische ruimte, zoals aangegeven op de installatietekeningen.

Voor de afgifte van warmte in de appartementen zal vloerverwarming worden toegepast. De afgifte van koeling vindt plaats door koud water door de vloerverwarming te geleiden.

De badkamer wordt aanvullend verwarmd middels een elektrische radiator. In de woonkamer en de slaapkamers hangen ruimtethermostaten waarmee de temperatuur per vertrek te regelen is.

18. Liftinstallatie

Er wordt een lift geplaatst in het trappenhuis.

06. Kleur- en materiaalstaat

Omschrijving	Materiaal	Kleur
1. Deel exterieur		
Metselwerk	Gevelsteen, halfsteens gevoegd	Rood, oranje, wit en grijskleurig
Voegwerk	Voegmortel	Grijs
Dakbedekking hellend dak	Dakpannen type vlak	Antraciet/zwart
Dakgoot	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel
Buitenkozijnen / ramen / deuren	Kunststof	Binnenzijde glad gebroken wit, buitenzijde antraciet/zwart
Waterslagen	Aluminium	Antraciet/zwart
Lateien boven de gevelkozijnen	Staal	Thermisch verzinkt
Daktrim	Aluminium	Naturel
Dakoverstek	Kunststof beplating	Gebroken wit
Zijwangen dakkappen	Kunststof beplating	Antraciet/zwart
Galerij / balkonhekken	Staal	Gepoedercoat antraciet/zwart

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond
2. Deel interieur appartementen			
Hal	Cementdekvloer	Gestucadoord (behangklaar)	Spackwerk
Meterkast	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt (betonplafond)
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 1200m boven de vloer. Boven de tegels behang klaar	Spackwerk

Woonkamer / keuken	Cementdekvloer	Gestucadoord (behangklaar)	Spackwerk
Techniek ruimte	Cementdekvloer	Gestucadoord (behangklaar)	Niet nader afgewerkt (betonplafond)
Slaapkamer 1	Cementdekvloer	Gestucadoord (behangklaar)	Spackwerk
Slaapkamer 2	Cementdekvloer	Gestucadoord (behangklaar)	Spackwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spackwerk

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond
3. Deel interieur openbare ruimtes			
Algemene entree/trappenhuis	Vloertegels	Scan- en sauswerk	Spackwerk, onderzijde trappen en bordessen voorzien van spackwerk
Algemene meterkast	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt
Bergingcomplex met algemene gang	Cementdekvloer	Kalkzandsteen vellingblokken schoon werk, binnenspouwbladen behangklaar afgewerkt.	Niet nader afgewerkt (betonplafond)
Hydrofoorroimte	Cementdekvloer	Gestucadoord (behangklaar)	Niet nader afgewerkt
Galerij	Prefab beton wafelmotief	N.v.t.	Niet nader afgewerkt (prefab beton)
Trappenhuis verdieping	Vloertegels	Scan- en sauswerk	Spackwerk

Omschrijving	Materiaal	Kleur
4. Deel terrein		
Erfafscheiding aan straat	Beuken haag	Naturel
Erfafscheiding aan prive terrein	Houten schermen met betonpalen	Bruin (hout) / grijs (beton)
Terras	Betontegels	Grijs
Overige verharding	Betonklinkers	Grijs en parkeervakken antraciet/zwart
Overige onverhard	Uitgekomen grond	Beplanting door VVE te verzorgen

07. Disclaimer

1. Overeenkomsten

Bij het kopen van een nieuwbouw woning moeten overeenkomsten ondertekend worden: een koopovereenkomst voor de grond en de aannemingsovereenkomst. Met ondertekenen van deze laatste geeft u opdracht om uw woning te bouwen. Beide overeenkomsten worden gesloten met Gebr. Meijer Bouwbedrijf B.V., hierna te noemen 'de ondernemer'.

Door het ondertekenen van deze overeenkomst gaan partijen een verplichting met elkaar aan. U verplicht zich tot het betalen van de koopprijs en bouwtermijnen, Gebr. Meijer Bouwbedrijf B.V. verplicht zich tot het realiseren van uw woning. In de koop- c.q. aannemingsovereenkomst zijn afspraken opgenomen die onder andere betrekking hebben op:

- Ontbindende en opschortende voorwaarden;
- Wijze van betaling;
- Moment van oplevering.

Een onderdeel van de overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van Woningborg, deze ontvangt u gelijk met de overeenkomst. In deze voorwaarden worden onderwerpen genoemd, welke voor elke nieuwbouwwoning en nieuwbouwappartement van toepassing zijn. Enkele voorbeelden daarvan zijn:

- Gevolgen van wijzingen in de bouw;
- Controle op uitvoering;
- Herstel tekortkoming;
- Woningborg Garantie- en Waarborg Regeling.

Bij de overeenkomst hoort altijd een bijhorende toelichting. Deze ontvangt u ook bij de overeenkomst. Mocht u na het lezen van de toelichting nog vragen hebben, dan kan de makelaar deze vragen het best beantwoorden.

1.1 Vrij Op Naam prijs

De koopsom van uw woning is vrij-op-naam (V.O.N.). Dit betekent dat de kosten voor de grond en de bouwkosten voor uw woning zijn meegenomen (exclusief inrichtingskosten). Een voorbeeld van deze opgenomen kosten zijn:

- Grondkosten (zie koopovereenkomst);
- Bouwkosten (zie aannemingsovereenkomst);
- Bijkomende kosten zoals:
 - Honoraria van architect, constructeur en overige adviseurs;
 - Kosten voor bodemonderzoek(en) t.b.v. de omgevingsvergunning;
 - Verkoopkosten;
 - Gemeentelijk leges t.b.v. de omgevingsvergunning; Standaard CAR-verzekering tijdens de bouwperiode;
 - Eenmalig NUTS-aansluitingen (elektra, water, glasvezel en riool);
 - Garantieregeling Woningborg;
 - Notariskosten voor de leveringsakte;
 - Kadastraal recht en metingen;
 - Geldende BTW percentage (indien van overheidswege het per centage wordt gewijzigd zal volgens de wettelijk regels tussen de partijen verrekening plaatsvinden).

De kosten die buiten de V.O.N.-prijs vallen zijn o.a.:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop -en aannemingsovereenkomst zijn vervallen;
- Keukeninrichting;
- Tuininrichting anders dan omschreven;
- Inrichting zoals meubilair, wand -en vloerafwerking in de woning;
- Verlichting in de woning;
- Opleveringskeuring;
- Aansluitkosten Centrale Antenne Inrichting (CAI) en/of glasvezel;
- Aanleg- en aansluitkosten telefoon- en/of

- internetinstallatie;
- Kosten voor kopersopties.

1.2 Woningborg

Op uw woning is de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Meer informatie zie de tekst na deze disclaimer.

1.3 Krimp- en zetscheuren

Zoals u mogelijk weet, worden voor de ruwbouw van uw woning onder andere kalkzandstenen/ gasbeton/ gipswanden verwerkt in diverse afmetingen, deze materialen zijn onderhevig aan krimp. Het gevolg is een verschijnsel, waarbij in de eerste levensjaren van uw woning kleine zogenaamde, krimp- en zetscheurtjes kunnen gaan optreden. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde scheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit.

1.4 Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Het is dan ook verstandig om direct na oplevering te zorgen voor voldoende ventilatie in de woning en de woning niet wekenlang af te sluiten. Wij raden u aan om voorafgaande aan de door uw leverancier aan te brengen vloerafwerking, de vochtigheidsgraad van de betreffende vloer te laten meten.

1.5 Onderhoud algemeen

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de VVE (bij een appartementengebouw) te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat hiervoor voor eigen rekening / rekening VVE (bij een appartementengebouw) vakmensen worden ingeschakeld.

Van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden zijn o.a.:

1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024;
2. Algemene Voorwaarden d.d. 1 januari 2024 Woningborg;
3. De geldende eisen en voorschriften van de overheid;
4. De geldende eisen en voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
5. De geldende normbladen (NEN normen);
6. Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).

1.6 Krijtstreepmethode en onbenoemde ruimte

Bij een aantal woningen in dit project is op een aantal plaatsen gebruik gemaakt van de krijtstreepmethode. De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten is de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte, zoals op tekening aangegeven. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

1.7 Beglazing

Daar waar in buitenkozijnen en buitendeuren van de woning beglazing voorkomt, wordt triple isolerende beglazing aangebracht.

Ter informatie, daar waar beglazing doorloopt tot aan het maaiveld dan wel de vloer, wordt geen veiligheidsbeglazing overeenkomstig de NEN 3569 toegepast. Indien u wel veiligheidsbeglazing wenst, verwijzen wij u graag naar de koperskeuzelijst en kunt u dit kenbaar maken bij uw kopersbegeleider.

Vanuit de BENG-berekening worden de kozijnen bij diverse woningen deels voorzien van elektrisch bediende screens.

1.8 Artist Impression

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de Artist Impressions zoals weergegeven in deze brochure. De kleuren in de artist-impressions zijn mogelijk ook niet geheel representatief voor de werkelijk toe te passen kleuren in of van de woning.

1.9 Overig

1.9.1 Kleine maatafwijkingen

Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

1.9.2 Regel- en wetgeving

Eventuele aanpassingen vanuit de Rijksoverheid met betrekking tot wettelijke voorschriften worden doorberekend.

1.9.3 Tijdsoverschrijding

Meerkosten als gevolg van onvoorziene omstandigheden in de bouw, een vertraagde start of stagnatie die leidt tot een latere oplevering, worden doorberekend.

Toelichting Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woning- borg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

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 uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woning borg u een financiële schadeloosstelling.

de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 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 bouw onderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)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 moet u in uw bezit 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 min- derwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/)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.

.

.

Het
Ambacht