



Koopsom V.O.N.
vanaf € 335.000

1

Heutinck Makelaardij B.V.

Frank Daamenstraat 45

7071AV ULFT

0315 270500

info@heutinckmakelaardij.nl

www.heutinckmakelaardij.nl

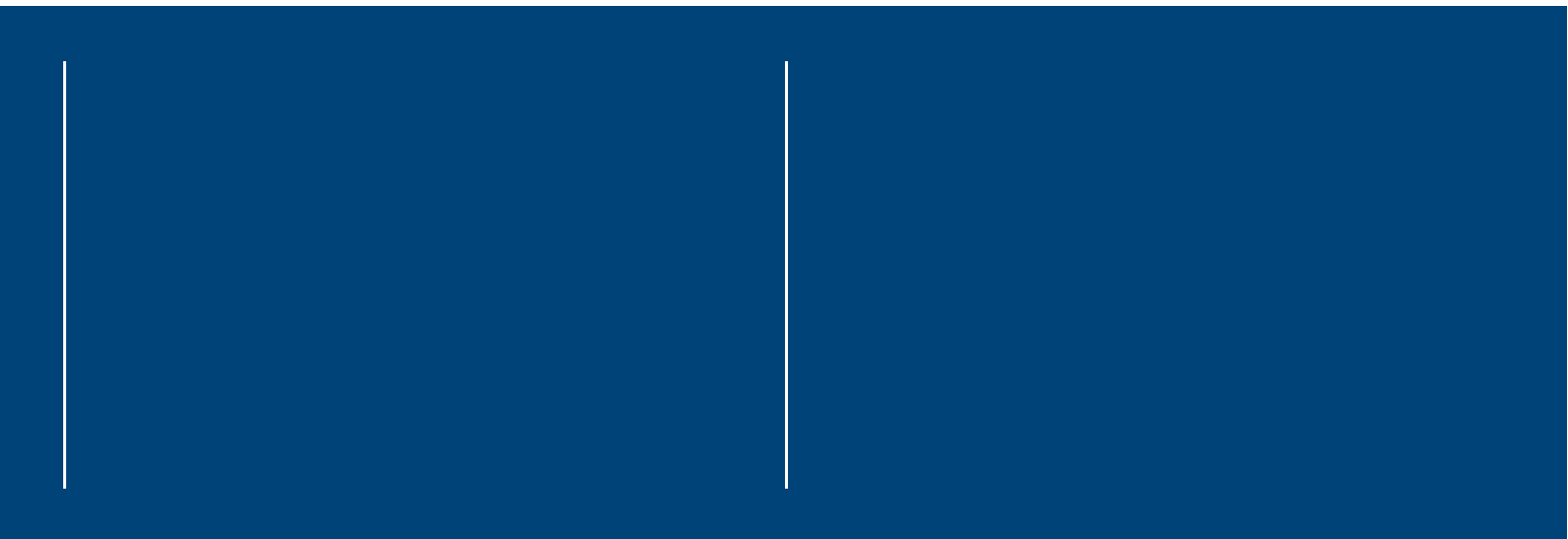
EMMERIKSEWEG

NETTERDEN

KENMERKEN

**SOORT APPARTEMENTEN DIE
NOG BESCHIKBAAR ZIJN:**

- 2 LUXE APPARTEMENTEN OP
BEGANE GROND**
- 1 LUXE APPARTEMENT OP
TWEDE VERDIEPING**



OMSCHRIJVING

Dit volledige nieuwbouwproject is zichtbaar via:
<https://www.funda.nl/nieuwbouw/netterden/project-42140766-nieuwbouw-emmerikseweg-te-netterden/>

Wij zijn eind 2023 gestart met de verkoop van plan "De Meijer" te Netterden. De vier woningen zijn reeds verkocht en in aanbouw. Van de zes appartementen zijn er reeds drie verkocht.

Er wordt een kleinschalig appartementencomplex gerealiseerd met zes appartementen van 50 tot 88 m² met koopsommen tot € 349.500,00 V.O.N. Het complex wordt voorzien van een liftinstallatie en alle appartementen zijn voorzien van een eigen berging en buitenruimte (tuin, balkon of loggia). Appartementen 3, 4 en 5 zijn reeds verkocht.

Het bestaande horecapand is reeds gesloopt en er is gestart met fundering van het appartementencomplex. De verwachte oplevering van de appartementen is najaar 2025 (op basis van werkbare dagen kan dit later worden).

Op dit moment zijn alleen appartement 1, 2 en 6 nog beschikbaar met koopsommen van € 335.000,00 tot € 349.500,00 VON

Heb je belangstelling, meld je dan snel.



OMSCHRIJVING

Welkom bij dit statige nieuwbouwproject "De Meijer", gelegen in het pittoreske Netterden. Dit prachtige project biedt jou de kans om je droomhuis te verwezenlijken in een charmante en gastvrije gemeenschap. Met zes moderne appartementen, slechts twee betaalbare starterswoningen en een levensloopbestendige woning is er voor elk wat wils in plan "De Meijer".

De zes appartementen van plan "De Meijer" zijn ontworpen met comfort en stijl in gedachten in verschillende prijssegmenten. Elk appartement biedt een eigentijdse leefruimte, perfect voor jonge professionals of seniorstellen die op zoek zijn naar een modern en onderhoudsarm huis. Met open plattegronden, grote ramen en hoogwaardige afwerkingen, bieden deze appartementen een luxueuze levensstijl tegen een betaalbare prijs. Plan "De Meijer" is meer dan alleen een plek om te wonen. Netterden is een charmant dorp met een rijk cultureel erfgoed en een hechte gemeenschapssfeer. Hier kun je genieten van het landelijke leven, omringd door prachtige natuur, terwijl je toch alle gemakken binnen handbereik hebt. Met goede verbindingen naar nabijgelegen steden en voorzieningen, is Plan Meijer de perfecte balans tussen rust en bereikbaarheid.

Bij plan "De Meijer" staat duurzaamheid hoog in het vaandel. De woningen zijn energiezuinig en voorzien van moderne technologieën die zorgen voor lagere energiekosten en een verminderde ecologische voetafdruk. Hier kun je wonen met een gerust hart, wetende dat je bijdraagt aan een groenere toekomst. Kortom, plan "De Meijer" biedt jou de kans om een thuis te creëren in een bloeiende gemeenschap. Met zijn moderne appartementen, betaalbare starterswoningen en levensloopbestendige opties, is dit nieuwbouwproject een waardevolle investering in jouw toekomst. Aarzel niet langer en maak deel uit van deze unieke kans in Netterden.

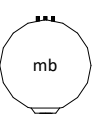
Locatie

Netterden is een lieflijk dorp met internationale allure, door de gunstige ligging aan Duitsland aan een eigen oprit van de A3 (nabij A12 Arnhem-Oberhausen) op circa 20 autominuten van knooppunt Velperbroek. Het dorpje heeft als decor gediend voor de opname van de KRO tv-serie "Tijd van leven". U vindt in het dorpje een basisschool, café en een kerk. Dit op loopafstand. In de omgeving zijn er diverse (subtropische) zwembaden. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er ruime winkelmogelijkheden in de omliggende plaatsen ('s-Heerenberg, Ulft, Gendringen en Emmerich).





RENVOOI INSTALLATIES

	enkele wandcontactdoos
	dubbele wandcontactdoos, horizontaal
	dubbele wandcontactdoos, verticaal opbouw
	ak enkele wandcontactdoos, afzuigkap
	kk enkele wandcontactdoos, koelkast
	kt enkele wandcontactdoos, kooktoestel
	vw wandcontactdoos, vaatwasser
	data bedraad aansluitpunt, data, cai/tel
	Co2 bedraad aansluitpunt, Co2 sensor
	th bedraad aansluitpunt, thermostaat
	mv drie standen schakelaar, mechanische ventilatie
	aanluitpunt centraaldoos
	co plafondlichtpunt continu
	aanluitpunt wandlichtpunt
	enkelpolige schakelaar
	wisselschakelaar
	dubbelpolige schakelaar
	rookmelder
	beldrukker
	schel
	afvoerpunt mechanische ventilatie, positie is indicatief
	Entree entreepijl
	opstelplaats wasmaschine
	opstelplaats droger
	mb microbooster



Hoofddirectie: Rots Bouw BV
 afdeling: Plattegrond Ee

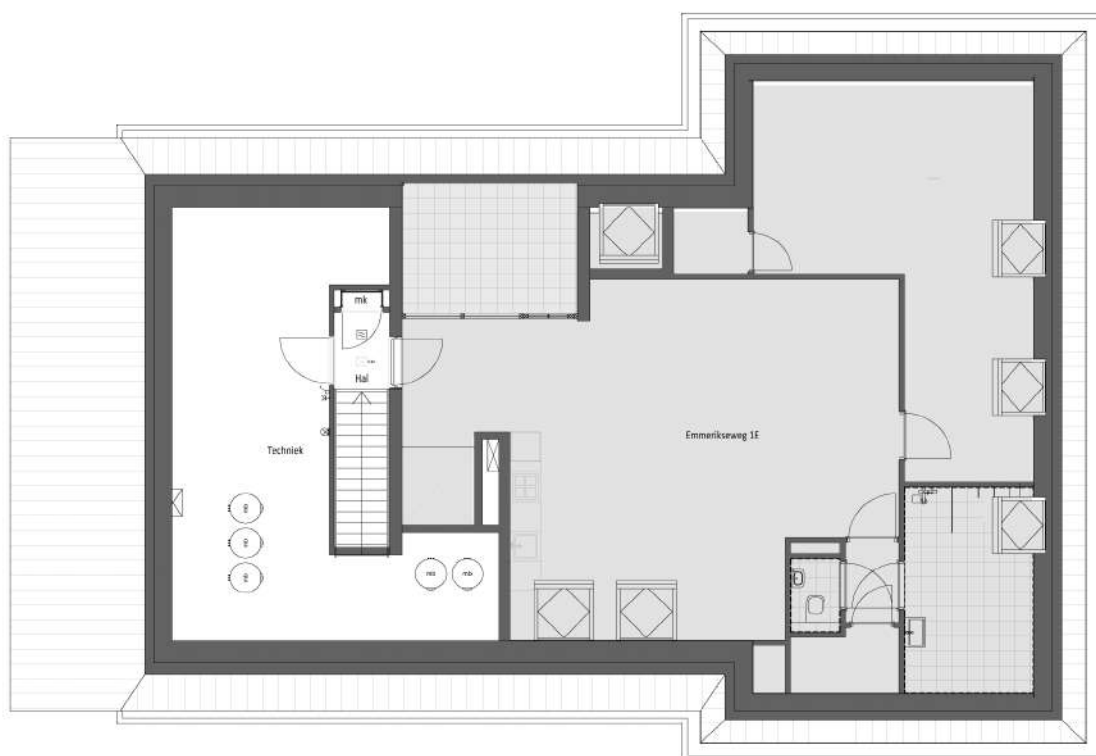
opdrachtgever: Rots Bouw BV
werk: Plattegrond Eerste verdieping

opdrachtgever: Rots Bouw BV
werk: Plattegrond Eerste verdieping



tanggal:	09-10-2024
kegiatan:	BA

status:	not defined
---------	-------------





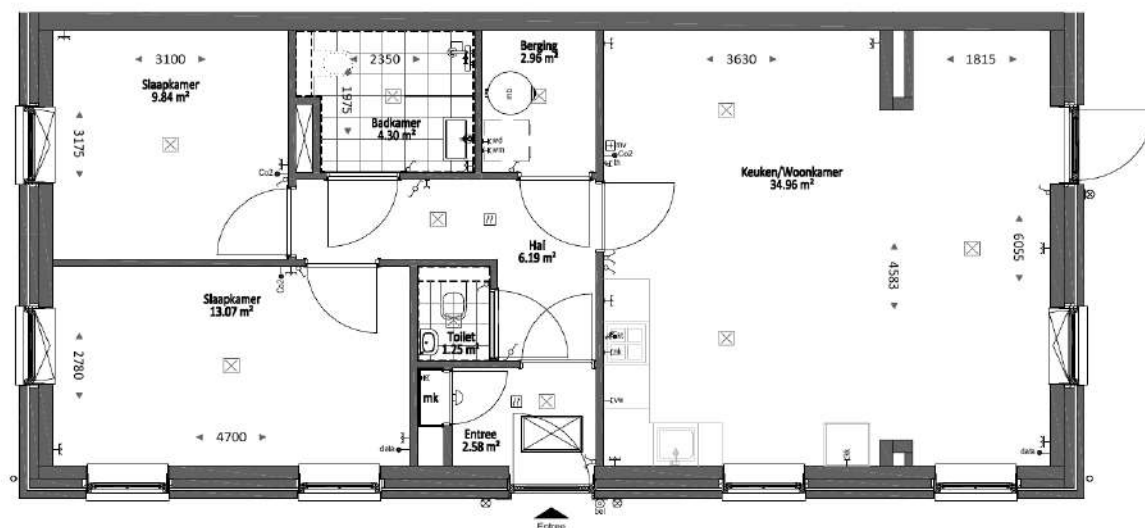


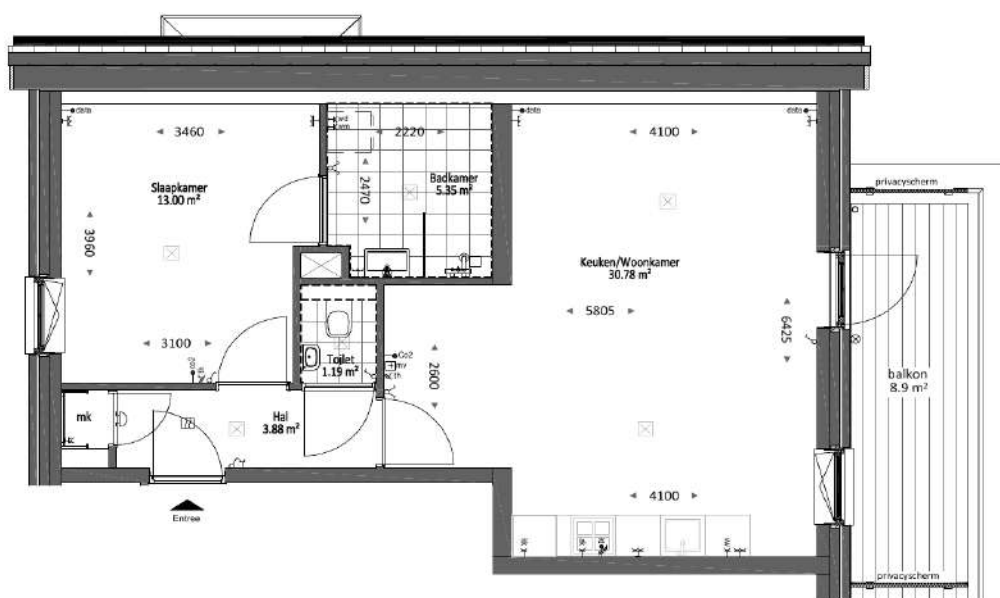
rotsbouw
duurzame huisvesters

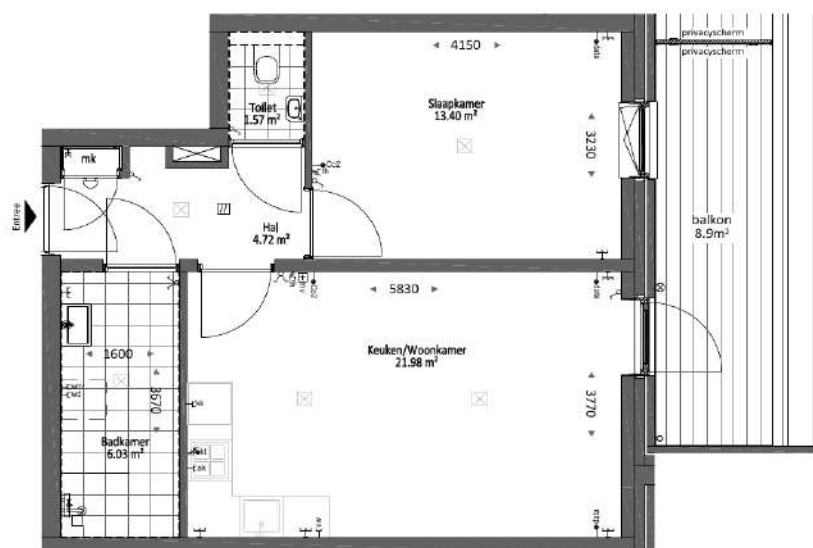
VH ENGINEERING
BIM MODELLEREN | ENGINEERING | PROJECTMANAGEMENT

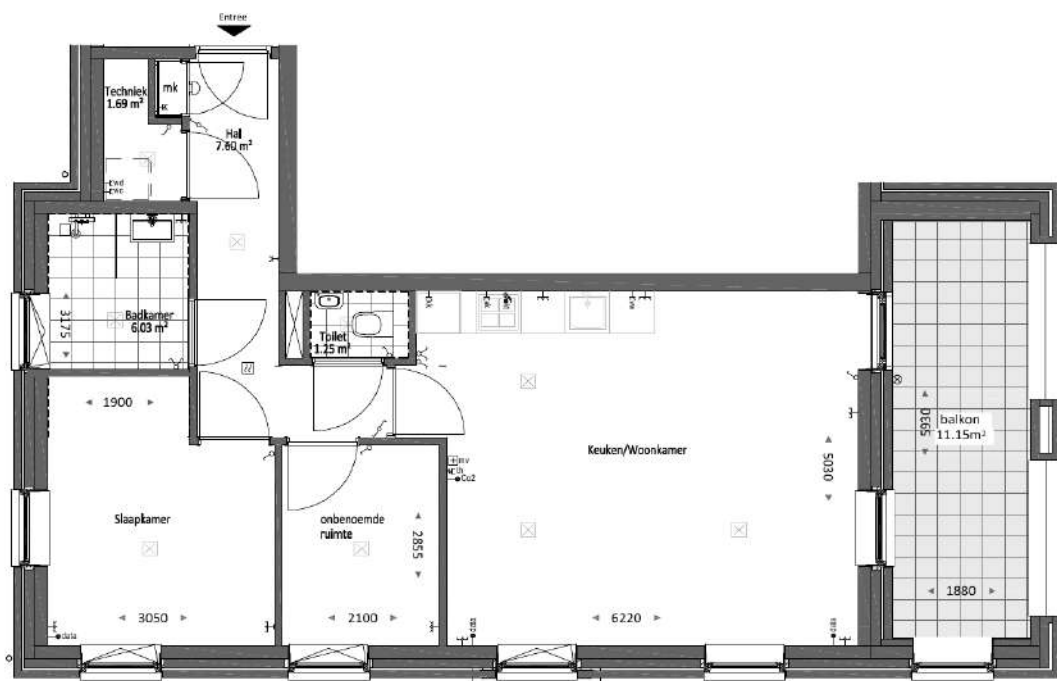
project: 10 WONINGEN, "De Meijer" NETTERDEN
opdrachtgever: Rots Bouw BV
onderwerp: Gevelaanzichten

datum: 10-10-2024
formaat: A3
schaal: nvt
status: definitief









TECHNISCHE OMSCHRIJVING

DE MEIJER



Nieuwbouw 6 appartementen

DE MEIJER

d.d. 15-05-2025

Technische omschrijving

Nieuwbouw 6 appartementen **De Meijer**

Netterden

Datum 15-05-2025

Pagina 2 van 15

DE MEIJER

Inhoudsopgave

0. Algemeen	3
1. Peil van de appartementen	5
2. Sloopwerk	5
3. Grondwerk	5
4. Rioleringswerken	5
5. Bestratingen, beplantingen en terreininventaris	5
6. Fundering	5
7. Vloeren en daken	5
8. Wandconstructies	6
8.1. Gevelafwerking	6
8.2. Binnenspouwbladen, binnenwanden	6
9. Dakconstructies	6
10. Gevelkozijnen, ramen en deuren	6
10.1. Buitenkozijnen	6
10.2. Binnendeurkozijnen en binnendeuren	7
10.3. Hang- en sluitwerk	7
11. Trappen / balkons	8
12. Goten en hemelwaterafvoer	8
13. Plafondafwerking	8
14. Wandafwerking	8
15. Vloerafwerking	8
16. Afbouwtimmerwerk	9
17. Tegelwerk	9
18. Vensterbanken	11
19. Beglazing en schilderwerk	11
20. Installatiewerk	11
21. Liftinstallatie	14
22. Schoonmaken	14
23. Afwerkstaten	15

Technische omschrijving

Nieuwbouw 6 appartementen **De Meijer**
Netterden
Datum 15-05-2025
Pagina 3 van 15



DE MEIJER

0. Algemeen

Deze technische omschrijving is van toepassing op de nieuwbouw van 6 appartementen aan de Emmerikseweg in Netterden.

In deze Technische Omschrijving en op de bijbehorende tekeningen worden andere benamingen van de vertrekken gebruikt dan in het BBL (Bouwbesluit) gehanteerd worden.

Dit is om de leesbaarheid ervan voor de particuliere consument te vergroten. Zo wordt er gesproken over woonkamer, slaapkamer, keuken of hal en bijvoorbeeld niet over verblijfs-, verkeers- en onbenoemde ruimte. De volgende benamingen worden aangehouden:

<u>Verkoopstukken:</u>	<u>Volgens Bouwbesluit:</u>
Hal	= verkeersruimte
Trappenhuis / gang	= verkeersruimte
badkamer	= badruimte
toilet	= toiletruimte
woonkamer / keuken	= verblijfsruimte
slaapkamer	= verblijfsruimte
kast/garderobe	= onbenoemde ruimte
berging / techniek	= technische ruimte en of bergruimte
dakterras / balkon	= buitenruimte

Thermische eigenschappen

Bouwkundige uitgangspunten appartementen:

- Gevels: $R_c > 4,7$ geïsoleerde spouwmuren
- Vloeren: begane grond $R_c > 3,7$ kanaalplaatvloer en verdiepingen breedplaatvloeren
- Daken: schuin dak $R_c > 6,3$ d.m.v. prefab scharnierkap
- Kozijnen appartementen: kunststof kozijnen met HR+++ isolatieglas

Voorbehoud leidingtracé nutsvoorzieningen

Het definitieve leidingtracé voor de nutsvoorzieningen door de algemene ruimten (inclusief bergingen) kan pas worden vastgesteld na goedkeuring van de nutsbedrijven. Rots Bouw behoudt zich het recht om wijzigingen door te voeren in het ontwerp van het gebouw om de benodigde goedkeuringen te verkrijgen. Mocht dit het geval zijn, dan wordt u tijdig op de hoogte gesteld via een erratum op de contractstukken.

In verband met de huidige capaciteitsproblemen bij de netbeheerders kan er momenteel geen garantie worden gegeven op het tijdig verkrijgen van de benodigde nutsaansluitingen. Rots Bouw regelt tijdig alle benodigde aanvragen, maar de daadwerkelijke levering is afhankelijk van de capaciteit van het netwerk en de mogelijkheden van de netbeheerders. De oplevering van de appartementen kan niet plaatsvinden zonder deze aansluitingen. Hiermee is de oplevering dan ook direct gekoppeld aan de levering van de nutsaansluitingen. Alle mogelijke verwachtingen met betrekking tot de oplevering zijn dan ook onder voorbehoud hiervan.

Rots Bouw is niet aansprakelijk voor de eventuele latere levering van de nutsaansluiting en de daarmee samenhangende oplevering van de appartementen en bijbehorende boetebeding. Ook voor alle eventuele gevolggkosten voor u als koper kan Rots Bouw niet aansprakelijk worden gesteld.

Maten en maatvoering

De maten op de verkooptekeningen zijn 'circa' maten, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen twee wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Woningborg

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Technische omschrijving

Nieuwbouw 6 appartementen **De Meijer**
Netterden
Datum 15-05-2025
Pagina 4 van 15



Verkoop documentatie en contractstukken

Bij de aankoop van uw woning krijgt u te maken met diverse documenten welke allemaal een andere “waarde” vertegenwoordigen;

- *Artist impression*: de perspectief beelden geven een impressie weer van de bebouwing en de omgeving. De reële situatie en kleuren van gevelstenen, schilderwerk, dakbedekking e.d. kunnen afwijken van de werkelijkheid. Aan deze impressies kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

- *Contractstukken*: waaronder de verkoopcontracttekeningen en deze Technische Omschrijving. Deze zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. De contractstukken horen bij de overeenkomst voor het bouwen van uw woning. Volgens deze gegevens wordt uw woning gebouwd.

Er kunnen uitsluitend rechten worden ontleend aan definitieve contractstukken welke genoemd staan in uw aannemingsovereenkomst. Documenten en gegevens welke zijn verstrekt in voorbereidende fases komen te vervallen.

Producten, materialen en kleurnuances

Bij de in deze Technische Omschrijving en op tekening omschreven producten wordt uitgegaan van een standaardproduct, waarbij geringe afwijkingen in kleur en uitvoering kunnen optreden. Ook is het mogelijk dat de omschreven producten tijdens de uitvoering niet meer leverbaar zijn. Wij als aannemer zijn dan gerechtigd deze te vervangen door een product van gelijke of hogere kwaliteit of waarde.

Daar waar in de Technische Omschrijving en op tekeningen “merknamen en/of houtsoorten” zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben. Wij maken u er op attent dat wij niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten (kunststof, keramiek, plaatstaal etc.) met dezelfde eindkleur. Ook moet u er rekening mee houden dat de kleuren van door ons getoonde elementen en tegels voor een groot deel bepaald worden door de opstelplaats en de verlichting. In een andere omgeving of met ander licht (bijvoorbeeld buiten) kunnen deze er duidelijk anders uit zien.

Rots Bouw bouwt traditionele appartementen. Deze appartementen worden door mensen op de bouwplaats gebouwd. Dit is mensenwerk waarbij de “hand van de bouwvakker” zichtbaar kan zijn. Daarnaast hebben we te maken met zeer wisselende weersomstandigheden en werken we met (natuur)producten zoals baksteen, specie, hout, en beton, die in basis al in kleur en textuur kunnen en mogen verschillen en ook nog wisselend reageren op de weersomstandigheden. Al deze invloeden hebben hun signatuur in het eindproduct waarbij het werk aan de geldende normen en aan goed en deugdelijk werk zal voldoen.

De term “mooi” is persoonlijk en is hierin geen criterium. “ik vind dat niet mooi” zal derhalve niet als gebrek worden aangemerkt.

Technische omschrijving

Nieuwbouw 6 appartementen **De Meijer**

Netterden

Datum 15-05-2025

Pagina 5 van 15



1. Peil van de appartementen

Als peil (niveau 0) wordt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aangehouden, dit is bovenzijde cementdekvloer. Het 'nul-peil' wordt vlak achter de toegangsdeur genomen. De NAP-hoogte wordt in overleg met afdeling Bouw- en Woningtoezicht bepaald.

2. Sloopwerk

Het aanwezige bestaande pand wordt in zijn geheel gesloopt door een bevoegd sloopbedrijf.

3. Grondwerk

Voor de bouw en voor de terreininrichting worden alle noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen verricht. Overtollige grond wordt afgevoerd.

4. Rioleringswerken

De vuilwater buitenriolering in het terrein wordt uitgevoerd in kunststof buizen met de nodige hulpstukken. Het vuilwater wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente Oude IJsselstreek.

In de appartementen worden afvoerleidingen aangelegd naar de lozingstoestellen in de keuken, de badkamer en de opstelplaatsen voor wasmachine. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstopingsmogelijkheden.

5. Bestratingen, beplantingen en terreininventaris

Rots Bouw legt bestrating aan rondom het appartementengebouw.

6. Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek is door de constructeur het funderingssysteem vastgesteld. Het uitgangspunt is een fundering middels boorpalen.

7. Vloeren en daken

De begane grondvloer wordt uitgevoerd middels een geïsoleerde kanaalplaatvloer.

De verdiepingsvloeren van de appartementen worden uitgevoerd als breedplaatvloer. In de betonvloeren worden onder andere de elektra- en rioleringsleidingen aangebracht. De eventueel aanwezige V-naden van de betonnen verdiepingsvloeren blijven bij de onderliggende ruimtes in het zicht.

Op de vloeren wordt een cementdekvloer aangebracht.

Technische omschrijving

Nieuwbouw 6 appartementen **De Meijer**
Netterden
Datum 15-05-2025
Pagina 6 van 15



8. Wandconstructies

8.1. Gevelafwerking

Het overgrote deel van de buitenspouwbladen van het gebouw worden uitgevoerd in baksteen metselwerk in halfsteens verband.

Boven de gevelopeningen worden waar nodig lateien aangebracht.

In het gevelmetselwerk is het mogelijk dat ten gevolge van de aard van de steen, het voegwerk en/of weersinvloeden witte uitslag of tintverschillen in het voegwerk ontstaan. Deze zijn inherent aan metselwerk.

Het gevelmetselwerk wordt voorzien van een donker plint door middel van een donkere voeg.

Ter plaatse van de loggia wordt de gevel afgewerkt met een onderhoudsarm plaatmateriaal.

8.2. Binnenspouwbladen, binnenwanden

De binnenspouwbladen, bouwmuren (woningscheidende wanden) en enkele dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, een en ander conform de tekeningen.

De niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden. De naad tussen de binnenwanden en plafond werkt, dunne haarscheuren zijn niet te voorkomen.

De niet dragende binnenwanden van de bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen of betonnen vellingblokken.

9. Dakconstructies

De daken worden voorzien van keramische dakpannen ABC TG10-antraciet o.g.

De platte daken worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking.

De dakranden worden afgewerkt met een gezette dakkap.

10. Gevelkozijnen, ramen en deuren

10.1. Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof. In de gevelkozijnen zijn de benodigde deuren en ramen opgenomen. De twee voordeuren van de appartementen worden van hout gemaakt, inclusief een houten kozijn.

Onder de raamkozijnen worden waterslagen/raamdorpels aangebracht.

De buitenkozijnen/-ramen worden voorzien van blank geïsoleerd HR+++ triple glas. Kozijnen wit RAL 9010. Ramen en deuren RAL 7021.

Technische omschrijving

Nieuwbouw 6 appartementen **De Meijer**
Netterden
Datum 15-05-2025
Pagina 7 van 15



Het dakraam in appartement 4 is van Velux, type GGU Integra SK08 1140x1400mm. Overige dakramen: standaard Velux o.g.

Isolerende werking:

Vanwege de sterk isolerende werking van het glas, warmt de buitenzijde van het glas minder snel op. Hierdoor kan 's nachts en 's ochtends aan de buitenzijde van het glas condens optreden. Wanneer dit het geval is, verdwijnt de condens echter vanzelf.

Beglazing voldoet aan NEN3569.

Er is geen buitenzonwering opgenomen.

10.2. Binnendeurkozijnen en binnendeuren

De binnendeuren van de algemene ruimtes en de voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd als HPL stompe deuren met standaard HPL afwerking.

Voor de binnendeurkozijnen in de appartementen worden fabrieksmatige gelakte stalen binnendeurkozijnen met bovenlicht (vulling: glas of dicht paneel) toegepast. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte dichte opdekdeuren. Onder de binnendeuren is ruimte voorzien ten behoeve van ventilatie, waarbij rekening is gehouden met een later aan te brengen vloerafwerking van maximaal 1,5 cm.

De meterkastdeuren worden mogelijk voorzien van de benodigde ventilatieopeningen/roosters conform voorschriften van diverse nutspartijen.

Bij het binnendeurkozijn van de badkamer en het toilet wordt een kunststenen onderdorpel aangebracht.

10.3. Hang- en sluitwerk

De voordeuren zijn voorzien van meerpuntsluitingen en veiligheidsbeslag.

In de appartementen wordt standaard beslag toegepast. Het hang- en sluitwerk bestaat onder andere uit:

- Toilet en badkamer: vrij- en bezet insteekslot, deurkrukken, vrij- en bezet schilden en paumelles;
- Meterkast: knopschild aan de buitenzijde en paumelles;
- Overige binnendeuren: loopslot, deurkrukken, schilden en paumelles.

De cilinders van de deuren zijn per appartement gelijksluitend, zodat alle deuren met dezelfde sleutel geopend kunnen worden. Alle gevelelementen (bijvoorbeeld ramen en deuren) voldoen aan weerstandsklasse 2.

Ter plaatse van de centrale entree op de begane grond wordt een postkast aangebracht voor zes appartementen. Deze wordt buiten geplaatst, links naast de voordeur.

De deur van de centrale entree van de appartementen wordt voorzien van een elektrische ontsluiting, te bedienen per appartement aangesloten op de intercom-installatie. De entreedeur is tevens met een sleutel te openen en is zelfsluitend (dranger).

De bergingsdeuren van de appartementen zijn voorzien van standaard hang- en sluitwerk voorzien van een cilinderslot welke gelijksluitend is met de cilinders van de appartementen.

Technische omschrijving

Nieuwbouw 6 appartementen **De Meijer**
Netterden
Datum 15-05-2025
Pagina 8 van 15



11. Trappen / balkons

Er wordt een houten trap met bovenkwart geplaatst in de centrale hal van het appartementengebouw. Deze trap gaat naar de eerste verdieping.

De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping is ook van hout is bedoeld voor appartement 06 én voor het periodiek onderhoud dat plaatsvindt in de technische ruimte.

De trappen worden voorzien van een muurleuning ter plaatse van de wand.

Bovenaan de trap begane grond – eerste verdieping wordt een spijlen hekwerk geplaatst.

Appartement 3 en 4 krijgen privacyschermen bij de balkons.

Op de dakkappen van de opstand bij de balkons komt een stalen handregel.

De muurafdekkers bij de inpandige balkons worden tweezijdig afwaterend, prefab betonnen afdekkers.

12. Goten en hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren en afvoeren t.b.v. balkons aan de gevel worden uitgevoerd in zink.

13. Plafondafwerking

De plafonds in de appartementen, (m.u.v. meterkasten), worden voorzien van spack spuitwerk, waarbij vellingkanten van de constructievloer zichtbaar blijven. Het plafond van de meterkast blijft onafgewerkt.

De plafonds in het trappenhuis van de appartementen worden afgewerkt met spack spuitwerk.

Het buitenplafond ter plekke van het balkon van appartement 5 wordt voorzien van een geïsoleerd plafond voorzien van een Rockpanel plafondplaat (o.g.).

14. Wandafwerking

De wanden in de appartementen worden behangklaar afgewerkt (wanden worden niet voorzien van behang) in klasse C. U dient er rekening mee te houden dat alvorens kan worden behangen, voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht, zoals schuren en het stoppen van gaatjes.

De wanden in de meterkast en wandgedeelten achter installaties worden niet nader afgewerkt.

De wanden in de centrale hal / trappenhuis van de appartementen worden gesausd in een nader te bepalen lichte kleur.

15. Vloerafwerking

Alle vloeren van de appartementen worden voorzien van een dekvloer.

Er worden geen vloerplinten toegepast in de appartementen.

In het trappenhuis en algemene ruimten van het appartementengebouw worden vloertegels aangebracht. Direct achter de hoofdentree deur komt een schoonloopmat.

In de diverse werkkasten wordt geen vloerafwerking aangebracht op de dekvloer.

Technische omschrijving

Nieuwbouw 6 appartementen **De Meijer**
Netterden
Datum 15-05-2025
Pagina 9 van 15



16. Afbouwtimmerwerk

Alle benodigde timmerwerken worden uitgevoerd in plaatmateriaal met achterhout van vurenhout.

In de meterkasten wordt tegen de achterwand een meterbord aangebracht. De gevelkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd. Er worden geen plinten langs alle wand- en vloeraansluitingen aangebracht met uitzondering van het trappenhuis.

In de appartementen worden daar waar nodig koven afgetimmerd. Ook is het mogelijk dat er noodzakelijke aftimmeringen aangebracht worden om zodoende een deugdelijke afwerking te realiseren.

17. Tegelwerk

De project tegelleverancier is Bouwcenter HCI. Opties rondom tegelwerk worden via Bouwcenter HCI afgehandeld. Uw kopersbegeleider adviseert u over de mogelijkheden.

Het standaard tegelwerk is te bezichtigen in de projectshowroom van HCI in Zevenaar. Hier kunt u eventuele wensen tot andere uitvoeringen kenbaar maken. Eventuele wijzigingen qua tegelkeuze worden in het koperskeuzetraject verrekend.

Het tegelwerk kan namelijk alleen worden afgenomen bij de door ons geselecteerde projectleverancier Bouwcenter HCI. De materiaalkosten en de montage / arbeid worden dan met u verrekend via de kopersbegeleider.

Er kunnen zich geringe kleurverschillen voordoen tussen kunststof en keramische materialen.

17.1 Vloertegels

Op de vloeren van de badkamer en het toilet worden vloertegels van het formaat 300x300 mm aangebracht. De vloertegels in de douchehoek worden op afschot aangebracht. De tegels hebben een antislip waarde van R10.

Standaard is een tegel van RAK Paleo opgenomen en zijn in 3 kleuren verkrijgbaar:

- 1) RAK Paleo 30PALEO-ANT 30x30 vt anthracite matt rect 8,5 mm
- 2) RAK Paleo 30PALEO-CLA 30x30 vt clay matt rect 8,5 mm
- 3) RAK Paleo 30PALEO-GRY1 30x30 vt grey matt rect 8,5 mm

De waarde van de aankoop van deze tegel is € 30,00 incl. BTW.

17.2 Wandtegels

De wanden van de badkamer worden voorzien van wandtegels tot het plafond. Het formaat van de standaard wandtegels is 150x150 mm. De wanden van de toiletruimte worden behangklaar afgewerkt.

Standaard is de LifeTile M15x15 tegel opgenomen en is verkrijgbaar in mat en glans:

- 1) LifeTile M 15x15 wt wit glans 000
- 2) LifeTile M 15x15 wt wit mat 001

De waarde van de aankoop van deze tegel is € 22,50 incl. BTW.

Er wordt een kitvoeg aangebracht bij de aansluiting van de wand- op de vloertegels, inwendige hoeken en kozijnstijlen. De wandtegels stroken niet met de vloertegels. Uitwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van hoekstrips. De vloer- en wandtegels worden grijs afgevoegd. Indien zich er een kozijn in dit tegelwerk bevindt, wordt het tegelwerk in de dagkant tegen het kozijn aangebracht.

Technische omschrijving

Nieuwbouw 6 appartementen **De Meijer**

Netterden

Datum 15-05-2025

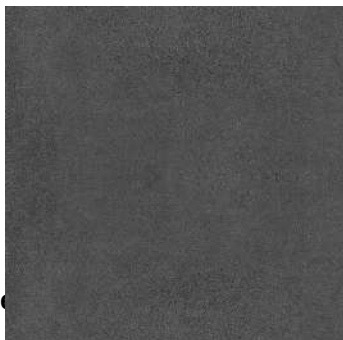
Pagina **10** van **15**

DE MEIJER

Op deze pagina ziet u een overzicht van de standaard tegels. In de showroom van HCl in Zevenaar kunt u de tegels in het echt bekijken.



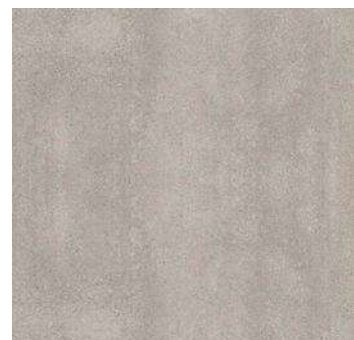
anthracite



clay



grey



Ko

Technische omschrijving

Nieuwbouw 6 appartementen **De Meijer**
Netterden
Datum 15-05-2025
Pagina **11** van **15**



De appartementen worden zonder keuken opgeleverd zodat u naar eigen smaak en wens een keuken kunt uitzoeken. Leidingwerk wordt volgens de basistekening aangebracht. Wijzigingen hierop zijn mogelijk, let op de sluittermijn hiervoor!

Let op:

De keukeninrichting van de appartementen kan alleen worden uitgevoerd met een recirculatie afzuigkap. Een recirculatie afzuigkap zuigt de lucht op, filtert het, en blaast het terug de keuken in. Ventilatie voorzieningen voor rechtstreekse afvoer van kooklucht naar buiten is niet mogelijk.

18. Vensterbanken

De buitenkozijnen met een gemetselde borstwering worden aan de binnenzijde voorzien van een vensterbank, in een lichte kleur. Zowel in woonkamer/keuken als slaapkamers hebben de vensterbanken een overstek van ongeveer 30 mm.

19. Beglazing en schilderwerk

De glasopeningen van de buitenkozijnen, buitendeuren en ramen bij de appartementen worden voorzien van blanke isolerende beglazing HR+++ (triple glas). De glasopeningen van de deuren van het trappenhuis worden voorzien van blank dubbel glas.

20. Installatiewerk

PVT systeem

Het Triple Solar PVT-systeem – bestaande uit een PVT-warmtepomp, PVT-panelen en een warmwateropslag – voorziet de appartementen van energiezuinige verwarming, warm water en koeling.

PV(T) systeem:

PVT-panelen: duurzame energieopwekking

De voorkant van het PVT-paneel bevat zonnecellen (PV) die zonlicht omzetten in elektriciteit. De achterkant functioneert als een thermische wisselaar (T) en onttrekt warmte uit de buitenlucht, zonlicht en daglicht – 24 uur per dag, in alle seizoenen, zelfs bij bewolking of vorst. De opgewekte warmte wordt via leidingen naar de PVT-warmtepomp in de woning geleid.

Warmteopwekking:

PVT-warmtepomp: slim en efficiënt

De Triple Solar PVT-warmtepomp is een innovatieve propaanwarmtepomp voor binnen, uitgerust met een geavanceerd besturingssysteem. Deze warmtepomp maakt optimaal gebruik van de PVT-panelen als energiebron en biedt dankzij de frequentiegestuurde compressor een flexibel en efficiënt verwarmingssysteem.

Warmwater:

Thermische batterij: compact en energiezuinig

De Triple Solar Thermische Batterij is een ruimtebesparend alternatief voor de traditionele warmwaterboiler. Deze batterij buffert de warmte voor warm water op een snelle en energiezuinige manier. In combinatie met de PVT-warmtepomp vormt het een uiterst compacte binnenhuisopstelling. Vergeleken met een traditionele warmwaterboiler is de Thermische Batterij tot vier keer kleiner, waardoor hij in vrijwel elke woning past.

Technische omschrijving

Nieuwbouw 6 appartementen **De Meijer**
Netterden
Datum 15-05-2025
Pagina **12** van **15**



DE MEIJER

Verwarming:

Afgifte door middel van vloerverwarming. Slaapkamer(s) en badkamer wordt voorzien van een na-regeling.

Ventilatie:

De appartementen worden voorzien van een ventilatiesysteem, dit is een combinatie van mechanische afvoer van vervuilde, vochtige lucht en een natuurlijke toevoer van schone lucht.

De mechanische afvoer wordt door middel van een CO2 gestuurd woonhuisventilator tot stand gebracht.

n.b. de vloerverwarming wordt toegepast in het gehele appartement met uitzondering van de technische ruimtes en onder het keukenblok.

20.1 Sanitair

De appartementen worden voorzien van standaard sanitair.

De volgende sanitaire toestellen zijn opgenomen:

Badkamer:

- Wastafelcombinatie;
- Douchecombinatie (met een douchemengkraan);

Toilet:

- Closetcombinatie

Merken en typen volgens opgave installateur.

20.2 Waterinstallatie

De appartementen worden voorzien van een koud- en warmwateraansluiting. In de koud wateraansluiting wordt een hoofdafsluiter met aftapkraan aangebracht nabij de watermeter.

Koudwateraansluitingen worden gelegd naar:

- Closetcombinatie;
- Douche- en wastafelkraan;
- Keukenkraan (hoekstopkraan);
- Tappunt voor de wasmachine (op badkamer);
- Tappunt voor warmtepomp.

Warmwateraansluitingen worden gelegd naar:

- Keukenkraan (hoekstopkraan);
- Douche- en wastafelmengkraan.

Dringend advies:

Wij raden u aan om, in verband met vloerverwarming, te kiezen voor een vloerafwerking waarbij de maximale warmteweerstand (R_c) van de afwerking $0,05 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ is om een optimale warmteoverdracht te garanderen.

In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst om de ruimtetemperatuur te kunnen garanderen.

De volgende ruimtetemperaturen worden gegarandeerd:

Hal/overloop/inpandige berging	15°C
Woonkamer/keuken	20°C
Slaapkamers	20°C
Badkamer	22°C

20.3 Gasinstallatie

Er wordt geen gasaansluiting in de appartementen aangelegd.

Technische omschrijving

Nieuwbouw 6 appartementen **De Meijer**
Netterden
Datum 15-05-2025
Pagina **13** van **15**



20.4 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen waaronder 1 voor de wasmachine, 1 voor de droger, 1 voor de vaatwasser en 1 voor het elektrisch koken.

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden zoveel mogelijk uitgevoerd als inbouw, in de standaard kleur wit. In de meterkast wordt gebruik gemaakt van opbouw materiaal.

De wandcontactdozen zijn voorzien van randaarde. De plaats van de diverse aansluitpunten, wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke kan afwijken van wat op tekening staat aangegeven.

Het elektra wordt (gemeten t.o.v. de afgewerkte vloer) op de onderstaande hoogtes aangebracht:

- schakelaars op ca. 1050 mm;
- wandcontactdozen, aansluitpunten voor cai, telefoon en loze leidingen op ca. 300 mm;
- wandcontactdozen en schakelaars boven het aanrecht op ca. 1200 mm;
- wandcontactdozen en loze leidingen onder het aanrecht op ca. 600 mm;
- wandcontactdozen in combinatie met schakelaars op ca. 1050 mm;
- dubbele wandcontactdoos in de meterkast op ca. 2200 mm;
- aansluitpunten voor de ruimtethermostaat op ca. 1500 mm;
- wand lichtpunten op ca. 2200 mm;
- beldrukker op ca. 1200 mm;
- aansluitpunt CO2 sensor op ca. 1500 mm;

Op de begane grond en de verdiepingen wordt een wandcontactdoos opgenomen, t.b.v. schoonmaakwerkzaamheden.

20.5 Intercominstallatie

In de woonkamer van het appartement wordt een intercominstallatie aangebracht met verbinding naar de centrale toegangsdeur.

20.6 Zwakstroominstallatie

De appartementen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit: een drukknop naast de voordeur, een schel in de entree en een transformator in de meterkast.

20.7 Rookmelders

De appartementen worden standaard voorzien van een rookmelder, aangesloten op het lichtnet.

20.8 Armaturen

De verlichting (inclusief armaturen) in de algemene ruimten en ter plaatse van de bergingen worden zoveel mogelijk conform Politie Keurmerk Veilig Wonen aangebracht. De exacte posities en lichtsterkten worden in de engineeringfase door de installateur bepaald. Deze worden gekoppeld op de algemene installatie.

Ter plaatse van de voor- en achtergevels van de woningen worden aansluitpunten voor verlichting (zonder armaturen) gemaakt. Deze worden gekoppeld aan de woninginstallatie.

Bergingen zijn per appartement op de eigen meter aangesloten.

In de centrale hal en in het trappenhuis worden plafondarmaturen aangebracht.

20.9 Nutsaansluitingen

De aansluitingen voor TV, internet en Telecom worden tot in de meterkast aangebracht. We brengen hiervoor een UTP kabel aan. U dient zelf te zorgen voor de daadwerkelijke aansluiting op de verschillende netwerken. In de woonkamer wordt 1 aansluiting gemaakt (1x standaard UTP).

Technische omschrijving

Nieuwbouw 6 appartementen **De Meijer**

Netterden

Datum 15-05-2025

Pagina **14** van **15**



21. Liftinstallatie

In de centrale entree van het appartementengebouw wordt een liftinstallatie aangebracht, welke de bewoners toegang geeft tot de appartementen. De liftinstallatie is voorzien van een leuning aan de liftwand en een spiegel. De liftcabine heeft een standaard afwerking. De schachtdeuren, -en kozijnen en muuromkledingen worden vervaardigd uit een metalen beplating en in een nader te bepalen kleur.

Eventueel geluid en trillingen door gebruik van de lift zijn niet te voorkomen.

22. Schoonmaken

Het gehele appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk, de hekwerken en de glasruiten worden nat afgenomen voor de oplevering. Dit om tijdens de oplevering de eventuele tekortkomingen te kunnen zien.

Krassen in het glas, beschadigingen in sanitair en tegels moeten tijdens de oplevering gemeld worden. Na de oplevering geconstateerde bovenstaande tekortkomingen worden niet meer in behandeling genomen.

Technische omschrijving

Nieuwbouw 6 appartementen **De Meijer**
Netterden
Datum 15-05-2025
Pagina **15** van **15**



DE MEIJER

23. Afwerkstaten

RUIMTE AFWERKSTAAT CENTRALE RUIMTES APPARTEMENTEN

Trappenhuis/centrale hal:

Vloer: vloertegels en schoonloopmat (bij bergingen)
Wanden: sauswerk
Plafond: spackspuitwerk

Bergingen:

Vloer: dekvloer
Wanden: betonwanden en kalkzandsteen wanden geen afwerking. Overige binnenwanden
kalkzandsteen vellingblokken schoonwerk
Plafond: afwerking met isolerende plaat, geen spack.
n.b. buitenberging van nr. 01 is een ongeïsoleerde houten berging, op straatwerk.

RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN

Entreehal:

Vloer: dekvloer
Wanden: behangklaar
Plafond: spack spuitwerk

Meterkast:

Vloer: dekvloer
Wanden: kalkzandsteen / cellenbeton onafgewerkt v.v. houten plaat conf. voorschriften nuts.
Plafond: beton onafgewerkt

Woonkamer/keuken:

Vloer: dekvloer
Wanden: behangklaar
Plafond: spack spuitwerk

Slaapkamers:

Vloer: dekvloer
Wanden: behangklaar
Plafond: spack spuitwerk

Techniekrimte in appartement:

Vloer: dekvloer
Wanden: behangklaar
Plafond: spack spuitwerk

Toiletruimte:

Vloer: vloertegels
Wanden: behangklaar
Plafond: spack spuitwerk

Badkamer/doucheruimte:

Vloer: vloertegels
Wanden: wandtegels tot aan het plafond
Plafond: spack spuitwerk

AANVULLENDE INFORMATIE

Bij eventuele verwijdering of bewerking hiervan dienen op grond van de wettelijke voorschriften speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien. De makelaar zal in bovenstaande gevallen onderstaande clausule opnemen: In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van asbest voor rekening en risico van koper.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Voor meer informatie kunt u uiteraard contact met ons opnemen. Deze informatie is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een verkoopinformatie als deze volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze teksten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Gratis zoekopdracht / brochures downloaden

Via onze site kunt u informatie opvragen of brochures aanvragen. Actieve zoekers kunnen zich via de site inschrijven en blijven zo ook op de hoogte van het woningaanbod. Ga naar www.heutinckmakelaardij.nl en klik rechtsboven in het menu op "zoekopdracht". Als u hier uw woonwensen invult, krijgt u het nieuwe aanbod gemaild dat aan uw zoekcriteria voldoet.

AANVULLENDE INFORMATIE

Wanneer komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand wanneer zowel de koper als de verkoper beiden de koopakte hebben ondertekend. De verkopende makelaar legt de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden) vast. In de koopakte komt te staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken en er worden nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd conform het NVM model van de koopovereenkomst, zoals bijvoorbeeld een boete-clausule. De aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit onder voorbehoud financiering' is.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik de eerste ben die de woning bezichtigt, heb ik dan de meeste rechten om in onderhandeling te gaan?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dit kan veel misverstanden en teleurstellingen voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Wat betekent 'kosten koper'?

Voor rekening van koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (zie tevens hoofdstuk Belastingplan 2021 verderop in deze brochure) en de kosten van de notaris voor het inschrijven van de koopovereenkomst in het register van het Kadaster en voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst, de zgn. makelaarscourtage. de makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van zijn opdrachtgever.

Ouderdomsclausule

De makelaar kan bij oudere woning de ouderdomsclausule opnemen in de koopakte. Het is koper bekend dat het verkochte dateert grotendeels uit circa De ouderdom en de slechte staat van onderhoud van het verkochte brengen mee dat koper niet mag verwachten dat het verkochte aan de huidige maatstaven voldoet. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meerdere eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van de koper.

Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te krijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wilt laten uitvoeren, dient u dit uitdrukkelijk vóór of tijdens de onderhandelingen aan te geven. Uw verzoek wordt dan door ons besproken met verkoper.

Niet-bewonersclausule

De makelaar zal bij verkoop van leegstaande woning die niet door de eigenaar zijn bewoond onderstaande clausule opnemen in de koopakte: Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee uitdrukkelijk rekening is gehouden.

Asbest

Ten tijde van de (ver)bouw van woningen vanaf circa 1950 tot circa 1990 was het de normale praktijk asbest c.q. asbesthoudende materialen toe te passen. De aanwezigheid van asbesthoudende materialen kan derhalve bij dergelijke objecten niet worden uitgesloten.

AANVULLENDE INFORMATIE

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Juridisch is bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u dus een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op een door u gedaan bod (tegenbod). U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen bent u dus nog niet in onderhandeling.

Mag er worden doorgegaan met bezichtigingen als er een onderhandeling loopt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Bezichtigingen gaan dan ook door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij met een andere partij in onderhandeling is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen omdat dit het overbieden teweeg zou kunnen brengen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een object tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er in principe sprake van een koop (pas na ondertekening van de NVM koopakte door beide partijen ontstaat juridisch gezien een bindende overeenkomst). Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat

de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Kunnen er tijdens de onderhandelingen door verkoper of verkopend makelaar wijzigingen in het systeem van verkoop worden doorgevoerd?

Ja, dat kan. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koop-overeenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen, de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

AANVULLENDE INFORMATIE

Middels deze objectdocumentatie willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van dit object. Indien u aanvullende informatie wenst of het object wilt bezichtigen, kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen. Ten aanzien van de verkoop van uw eigen woning, kunt u gebruik maken van onze dienstverlening. U dient zich wel te realiseren dat wij enkel het belang van de verkopende partij behartigen. Indien u begeleiding wenst bij de aankoop van het aangeboden object adviseren wij u een aankoopmakelaar in te schakelen.

In een vrijblijvend gesprek kunnen wij u informeren over de mogelijkheden van onze dienstverlening. Inzake uw financiële mogelijkheden kunnen wij u niet adviseren. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woningen en laten hypotheekadvies dan ook graag over aan specialisten. Voordat u in onderhandeling gaat, zijn er nog een aantal zaken van belang om te weten, en wel de volgende:

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld. Bij het verzamelen van alle gegevens is ons kantoor afhankelijk van de kennis van verkoper en eventuele aanwezige bescheiden. Wij hebben getracht u zo volledig en juist mogelijk in te lichten, maar u kunt geen rechten aan de genoemde informatie ontlenen. Indien bijzonder aspecten aan de onroerende zaak voor u zeer van belang zijn, raden wij u aan uzelf bij ons nader te informeren. Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden daarvoor enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering, detaillering en/of indeling afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

De onderhandeling en koop

Onderwerpen die wij in de dagelijkse praktijk tegenkomen en die vaak discussie oproepen zoals: Word ik koper als ik de vraagprijs bied? Wanneer komt de koop tot stand? Ben ik de eerste? Kan ik een optie krijgen? etc. Op de meest gestelde vragen willen wij hierbij antwoord geven. Leest u daarom de informatie door ter voorkoming van misverstanden en teleurstellingen. Hoe wordt de vraagprijs bepaald? De verkoper bepaalt, in overleg met zijn makelaar, waarvoor hij zijn woning te koop aanbiedt.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectdocumentatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is gekregen van de eigenaar/verkoper of uit eigen waarneming ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken. Het verdient dan ook een aanbeveling om een terzake deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Koopakte en bankgarantie / waarborgsom

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de NVM koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Wettelijke bedenktijd

Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten met ingang van 1 september 2003 schriftelijk worden aangegaan alvorens de koop rechtskracht krijgt. Koper krijgt nadat hij een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen 3 dagen na ontvangst, van de getekende koopovereenkomst, te ontbinden.

BELASTINGEN 2025 / NHG

Overdrachtsbelasting

De algemene overdrachtsbelasting is 10,4%. Het verlaagde tarief van 2% voor de verkrijging van woningen die voldoen aan het

hoofdverblijfcriterium blijft ongewijzigd. Dit geldt eveneens voor het tarief van 0% bij de startersvrijstelling.

Verkrijgt men een woning welke niet als hoofdverblijf dient, dan wordt deze verkrijging belast

tegen 10,4 %. Dit tarief geldt ook voor overig vastgoed, tenzij er sprake is van een met BTW belaste levering.

Indexatie maximale woningwaarde bij de startersvrijstelling

Uit het Belastingplan 2025 volgt dat de woningwaardegrens bij de startersvrijstelling op 1 januari 2025

wordt verhoogd naar € 525.000. Huizenkopers tussen 18 en 35 jaar betalen tot deze grens onder

voorwaarden geen overdrachtsbelasting voor een woning.

NHG-grens

Vanaf 1 januari 2025 is de NHG-kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen gestegen

van € 435.000,- naar € 450.000,-. Voor woningen waarbij energiebesparende voorzieningen worden getroffen is

de kostengrens 6% hoger, namelijk € 477.000,-. De NHG-premie (ook wel de borgtochtprovisie) daalt in 2025

naar 0,4% over de hoogte van de hypotheek.

AANTEKENINGEN

[illegible]



DE MAKELAARS VAN HEUTINCK



Leander Heutinck | Directeur

Register makelaar-taxateur (RMT, RT, RM)

06 12 99 40 81 | leander@heutinckmakelaardij.nl

Leander is geboren en woonachtig in Gendringen en is opgegroeid in Ulft. Hij kent de markt als geen ander, een must voor een goede registermakelaar. Naast zijn baan en gezinsleven mag Leander graag muziek maken.



Dennis Beeren

Kandidaat makelaar (KRMT)

06 83 82 72 43 | dennis@heutinckmakelaardij.nl

Dennis is een zeer ervaren kandidaat makelaar die al vele jaren actief is in ons werkgebied. Dennis is een jonge vader en enthousiaste kerel die altijd voor je klaarstaat.



Lars Liebrand

Kandidaat Makelaar (KRMT)

06 20 06 20 55 | lars@heutinckmakelaardij.nl

Lars is een geboren en getogen Ulftenaar. Met zijn vriendin, dochter en zoon woont hij in Ulft en heeft hij familie verspreid over de gemeente Oude IJsselstreek. Hij is dan ook zeer bekend met deze regio.

VERKOOPPLANNEN?

Wij pakken iedere opdracht **actief en persoonlijk** op! Vakkundig, accuraat en enthousiast gaan wij voor je aan de slag. Wij luisteren niet alleen naar je verhaal en je wensen, maar bovenal verplaatsen wij ons in de gehele situatie. Om precies te achterhalen wat je wilt en wat de mogelijkheden zijn. Service is geen begrip maar een vanzelfsprekendheid bij Heutinck Makelaardij BV.

Wij zijn **Geworteld in de Oude IJsselstreek** en wij richten ons puur op deze regio. Alle collega's hebben een sterke binding met ons werkgebied, een must voor een goede makelaar. Je profiteert van het door ons duurzaam opgebouwde netwerk. Wij hebben aantoonbaar het grootste verkoopnetwerk van de gemeente en wij zetten ons groeiende netwerk binnen sociale media in om je woning maximaal onder de aandacht te brengen.

Jouw woning zal **perfect worden gepresenteerd** op funda, onze website en Facebook met hoogwaardige foto's, een wervende tekst en virtuele bezichtiging met video en 3D fotografie. Wij zullen je gedurende het volledige verkoopproces van bezichtiging tot overdracht intensief en professioneel bijstaan. Hiermee onderscheiden we ons nadrukkelijk van de internetmakelaars waarbij je zélf verantwoordelijk bent voor de totale presentatie en het (juridische) verkoopproces.

Je kunt ons als **lid van NVM** afrekenen op onze kwaliteit. Als plaatselijke makelaar zullen wij er alles aan doen om eerlijk en open zaken te doen, het NVM-label is een extra bevestiging van onze kwaliteit en integriteit.

Wij werken voor **100% onafhankelijk** van hypotheekadviseurs en zijn alleen geïnteresseerd in het zo goed mogelijk verkopen van jouw woning. Wij zijn transparant over kosten en maken voor jou een duidelijke en heldere offerte inclusief btw. Je weet dus van tevoren exact wat wij berekenen en wanneer. Geen verrassingen dus.