

Benzweg 32a/b te Oudeschoot

Nieuwbouw met een modern karakter – wonen aan de noordzijde van Oudeschoot



Comfortabel wonen in alle rust, met Heerenveen om de hoek

In een kleinschalige en rustige woonwijk aan de noordzijde van Oudeschoot verrijzen binnenkort twee karaktervolle nieuwbouwwoningen: Benzweg 32A en Benzweg 32B. Hier woon je in een gemoedelijk dorp, omringd door groen, met het bruisende centrum van Heerenveen en het fraaie Parkgebied Oranjewoud op korte fietsafstand.

De woningen combineren moderne, duurzame installatietechniek met een degelijke traditionele bouwstijl. Ze worden volledig gasloos uitgevoerd en zijn standaard voorzien van een lucht-water warmtepomp, volledige vloerverwarming en zonnepanelen. Dankzij grote raampartijen ontstaat een lichte en open sfeer in huis, waarbij binnen- en buitenleven mooi in elkaar overlopen.

Met een royale woonkamer, een moderne open keuken, drie ruime slaapkamers, een comfortabele badkamer en een praktische berging/waskamer bieden de woningen veel ruimte voor verschillende woonwensen. De ruime kavels, met tuin op eigen erf en parkeergelegenheid voor twee auto's, maken het geheel compleet.

Maatwerk mogelijk

In overleg met de aannemer en de architect is het mogelijk de woning verder naar eigen smaak aan te passen, bijvoorbeeld door een uitbouw op de begane grond of het realiseren van een carport. Zo ontstaat een woning die naadloos aansluit op persoonlijke woonwensen.

Algemene informatie

Aan de Benzweg 32A en 32B in Oudeschoot worden twee royale twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. De woningen liggen in een rustige, kleinschalige woonwijk aan de noordzijde van het dorp, omringd door groen en nabij het centrum van Heerenveen en het Parkgebied Oranjewoud.

De woningen worden gebouwd op ruime kavels en beschikken standaard over een eigen oprit (door koper zelf aan te leggen), een tuin op eigen erf en een separate buitenberging. Ze zijn volledig gasloos en worden uitgevoerd met een lucht-water warmtepomp, vloerverwarming en zonnepanelen. Hiermee voldoen ze aan de actuele eisen voor duurzaam en energiezuinig wonen (zie energielabel).

In overleg met de aannemer en de architect zijn verschillende maatwerkopties bespreekbaar, zoals het realiseren van een uitbouw op de begane grond of het plaatsen van een carport.

Bouwbesluit

De woningen aan de Benzweg 32A en 32B worden gerealiseerd conform de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, zoals dit geldt op het moment van de indiening van de omgevingsvergunning. Daarnaast wordt uiteraard voldaan aan de geldende eisen en richtlijnen die door Bouw- en Woningtoezicht, nutsbedrijven en overige bevoegde instanties zijn gesteld.

In het Bouwbesluit worden verschillende gebruiksfuncties en ruimten soms anders aangeduid dan gebruikelijk is in deze omschrijving. Om verwarring te voorkomen, wordt onderstaand overzicht gegeven van de formele termen en de gangbare benamingen zoals deze in deze omschrijving zijn gehanteerd:

Bouwbesluit-term	Term in deze omschrijving
Verkeersruimte	Hal, entree
Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken, slaapkamer
Bergruimte	Berging (bijkeuken/waskamer)
Toiletruimte	Toilet, wc
Badruimte	Badkamer
Technische ruimte	Meterkast
Onbenoemde ruimte	Overige kasten, nissen
Buitenruimte	Tuin, terras

Maatvoering

De op de verkooptekeningen vermelde maten zijn zogenaamde circa-maten, weergegeven in millimeters. Deze maten zijn gemeten tussen de constructieve onderdelen van de woning, zoals de ruwbouwmuren en vloeren.

Bij het opnemen van deze maatvoering is géén rekening gehouden met wandafwerkingen, plinten, aftimmeringen of andere afwerkingen die nog invloed kunnen hebben op de werkelijke maatvoering.

De opgegeven maten zijn uitsluitend bedoeld als indicatieve aanduiding. Ze zijn niet geschikt voor het exact inmeten van bijvoorbeeld keukens, vloeren, vaste inrichting of andere interieuraanpassingen door derden.

Voor het maatvoeren van maatwerkvoorzieningen, zoals een keuken, kastenwand of vloerafwerking, dient altijd gebruikgemaakt te worden van de definitieve bouwsituatie na oplevering.

Meer- en minderwerk

Voor dit project wordt geen standaard optielijst verstrekt. Geïnteresseerde kopers kunnen hun specifieke woonwensen bespreken met de aannemer. Op basis van deze wensen kunnen maatwerkoplossingen worden aangeboden in de vorm van een vrijblijvende offerte.

Tot de mogelijkheden behoren onder meer het realiseren van een uitbouw op de begane grond, het aanbrengen van een carport, of het aanpassen van de indeling en installaties binnen de woning.

Belangrijk om te vermelden is dat wijzigingen aan de gevels of in de hoofdstructuur van de woning slechts in beperkte mate mogelijk zijn, mede afhankelijk van de verleende vergunning en de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw wordt vastgelegd in werkbare werkdagen in de koop-/aannemingsovereenkomst. Tijdens de bouw wordt de voortgang actief bewaakt en gecommuniceerd via de aannemer.

De adressen van de woningen zijn inmiddels definitief vastgesteld: Benzweg 32A en Benzweg 32B te Oudeschoot.

Wijzigingen tijdens de bouw

Tijdens de uitvoering kunnen technische of esthetische wijzigingen noodzakelijk blijken, bijvoorbeeld door nieuwe inzichten, beschikbaarheid van materialen of wijzigingen in regelgeving. Indien dergelijke wijzigingen zich voordoen na aankoop van de woning, worden kopers hiervan tijdig en schriftelijk op de hoogte gebracht door middel van een erratum.

Verzekering

Gedurende de bouwperiode zijn de woningen verzekerd door de aannemer tegen de gebruikelijke risico's, zoals schade als gevolg van brand, storm of andere bouwgerelateerde calamiteiten. Vanaf het moment van oplevering zijn kopers zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een opstalverzekering en een inboedelverzekering.

Prijsstijgingen

De totale koopsom, zoals vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst, is vast en bindend. Alleen wijzigingen in wettelijke heffingen of belastingtarieven, zoals een wijziging van het btw-tarief, kunnen aanleiding geven tot aanpassing van de koopsom.

Eventuele stijgingen van loon- en materiaalkosten gedurende de bouw zijn voor rekening en risico van de aannemer.

Werking van materialen (Krimp)

Een nieuwbouwwoning kent in de eerste periode na oplevering een relatief hoge vochtigheidsgraad. Daarom wordt geadviseerd om tijdens deze fase regelmatig te ventileren en de woning niet te hard te stoken, om een zo gelijkmatig mogelijk droogproces te bevorderen.

Ondanks de genomen bouwkundige maatregelen kan het optreden van krimpscheurtjes niet volledig worden uitgesloten. Deze ontstaan met name bij aansluitnaden tussen verschillende bouwmaterialen en zijn het gevolg van natuurlijke droging en het werken van materialen. Krimpscheuren kunnen eenvoudig tijdens het reguliere onderhoud worden bijgewerkt met speciaal daarvoor ontwikkelde flexibele materialen.

Indien kopers ervoor kiezen om wanden en plafonds als meerwerk te laten afwerken met stucwerk, dient rekening gehouden te worden met het feit dat er, met name in hoeken, haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dit is een normaal verschijnsel bij nieuwbouw.

Ook deuren en ramen kunnen zich in de eerste periode nog licht zetten of klemmen, als gevolg van de wisselende vochtigheidsgraad en temperatuur. Hoewel bij de bouw diverse preventieve maatregelen worden genomen om dergelijke effecten te minimaliseren, kunnen deze natuurlijke verschijnselen niet volledig worden voorkomen.



Technische omschrijving

Peil

Het peil, waaruit alle hoogten binnen de woning worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de voordeur. Hierbij is rekening gehouden met een gemiddelde vloerafwerking van circa 20 mm. De exacte peilmaten zijn vastgesteld in overleg met de gemeente en Bouw- en Woningtoezicht.

Fundering

Op basis van het uitgevoerde sonderingsonderzoek worden de woningen gefundeerd op een traditionele strokenfundering, uitgevoerd in beton. Deze fundering is ontworpen en berekend conform de uitgangspunten van de constructeur.

Grondwerk

Voor de aanleg van de fundering en rioleringen wordt het benodigde grondwerk uitgevoerd. Opritten en tuinen dienen de kopers zelf aan te leggen c.q. te regelen met de gemeente.

Bestratingen

De aanleg van bestrating, zoals de oprit of tuinpaden, maakt geen onderdeel uit van het werk. Koper dient zelf te voorzien in de aanleg van verharding voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein.

Buitenriolering

Er wordt een gescheiden rioleringssysteem aangelegd. Het vuilwater wordt aangesloten op het gemeentelijke hoofdriool. Hemelwater wordt tevens volgens voorschrift van de gemeente aangesloten (dit kan op een watergang of op een riool zijn). Alle leidingen zijn uitgevoerd in kunststof.

Gevels

De buitengevels van de woningen worden traditioneel gemetseld in schoon metselwerk, gecombineerd met houten gevelbekleding uitgevoerd in thermisch gemodificeerd hout. Het voegwerk wordt licht verdiept aangebracht.

De bergingen worden gerealiseerd in houtskeletbouw met een afwerking in houten rabatdelen. De buitenbergingen zijn niet geïsoleerd.

Wanden

De dragende binnenwanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken. De woningscheidende wanden bestaan uit een dubbele kalkzandsteenconstructie met daartussen een luchtspouw. Niet-dragende scheidingswanden binnen de woning kunnen worden uitgevoerd als lichte systeemwanden, bijvoorbeeld in gasbeton, houtskeletbouw of metalstud.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als geïsoleerde systeemvloer, afgewerkt met een cementdekvloer. De Rc-waarde bedraagt circa 3,7 m²K/W.

De verdiepingsvloeren bestaan uit kanaalplaatvloeren met een cementdekvloerafwerking.

Daken

Het platte dak van de woning wordt uitgevoerd in een kanaalplaatvloer o.g. en geïsoleerd met een Rc-waarde van circa 6,7 m²K/W en voorzien van een bitumineuze of kunststof dakbedekking.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning worden uitgevoerd in hardhout, voorzien van HR++ isolerende beglazing (m.u.v. de buitenberging) en degelijk inbraakwerend beslag (klasse 2). Draai-kiepramen worden standaard toegepast.

Binnendeurkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen, voorzien van stompe binnendeuren.

Beglazing

Alle buitenkozijnen, ramen en deuren worden standaard voorzien van HR++ isolatieglas. Waar noodzakelijk wordt veiligheidsglas toegepast, bijvoorbeeld bij lage borstweringen.

Schilderwerk

Het schilderwerk betreft uitsluitend de houten onderdelen, met uitzondering van de houten rabatdelen. Deze onderdelen worden fabrieksmatig voorzien van een grondlaag. Definitieve afwerking wordt aan de koper overgelaten.

Trappen

De trappen binnen de woningen worden uitgevoerd in vurenhout (fabrieksmatig voorzien van een grondlaag). Definitieve afwerking wordt aan de koper overgelaten.

Plafondafwerking

Alle plafonds worden standaard voorzien van spackspuitwerk.

Wandafwerking

De binnenwanden worden behangklaar opgeleverd.

Vloerafwerking

De vloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer, geschikt voor vrijwel alle typen vloerbedekking die in combinatie met vloerverwarming kunnen worden toegepast.



Overige afwerking

Indien het nodig om een koof te maken t.b.v. installaties kan de aannemer deze aanbrengen. Dit wordt afgewerkt met een plaatmateriaal of gips.

Keukeninrichting

De woningen worden zonder keukenopstelling geleverd. De aansluitpunten voor de keuken worden voorbereid conform de installatietekeningen.

Sanitair, badkamer en tegelwerk

De woningen worden standaard uitgevoerd met een basispakket voor sanitair, badkamer en tegelwerk.

Op de begane grond wordt een toiletruimte gerealiseerd, voorzien van een wandcloset met inbouwreservoir en een fonteincombinatie. Het tegelwerk in de toiletruimte wordt uitgevoerd tot een hoogte van circa 1,20 meter op de wanden, en volledig op de vloer.

De badkamer op de verdieping wordt uitgerust met een opbouwdouche, een keramische wastafel en een tweede wandcloset met inbouwreservoir. In de badkamer wordt het tegelwerk op de wanden aangebracht tot een hoogte van circa 2,10 meter, en volledig op de vloer.

Desgewenst bestaat de mogelijkheid om het sanitair, het badkamerpakket en het tegelwerk geheel te laten vervallen. In dat geval worden de betreffende ruimten casco opgeleverd, waarbij de leidingen en aansluitpunten op zichtbare wijze worden afgedopt. De koper heeft dan de vrijheid om de afwerking en inrichting van deze ruimten naar eigen inzicht en in eigen beheer te realiseren.

Waterinstallatie

De koud- en warmwaterinstallatie wordt aangelegd vanaf de watermeter naar alle benodigde tappunten in de woning. Warmtapwater wordt geleverd door de warmtepomp c.q. boiler. Een buitenkraan kan als meerwerk optie worden gekozen.

Verwarmingsinstallatie

De woningen worden verwarmd door middel van een lucht-water warmtepomp met een vermogen van circa 4-6 kW, voorzien van een geïntegreerde boiler van circa 170 liter.

De gehele woning wordt verwarmd via vloerverwarming. Voor de ruimten gelden de volgende ontwerp-temperaturen:

- Woonkamer/keuken:	20 °C
- Slaapkamers:	20 °C
- Badkamer:	22 °C
- Toilet en verkeersruimten:	18 °C

Ventilatie

Voor de ventilatie wordt een systeem C toegepast, met natuurlijke luchttoevoer (roosters in het glas) en mechanische afvoer, aangestuurd via een CO2-sensor.

Elektrotechnische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de richtlijnen van NEN 1010. De woningen worden voorzien van standaard schakelmateriaal in witte uitvoering. Aansluitpunten voor internet en televisie worden voorbereid via loze leidingen in de woonkamer en de meterkast.

Zonnepanelen

Op elke woning worden standaard vier zonnepanelen geplaatst, met een gezamenlijk vermogen van circa 1.640 Wp per woning, aangesloten op de eigen meterkast.

Overige voorzieningen

De woningen zijn volledig gasloos uitgevoerd en voldoen aan de geldende BENG-eisen.



Buitenberging

Elke woning beschikt over een separate, ongeïsoleerde buitenberging, gelegen in de achtertuin. De berging wordt uitgevoerd in houtskeletbouw met houten rabatdelen, voorzien van een hardhouten buitendeur en een licht hellend dak met vezelcement golfplaat als dakbedekking. De fundering bestaat uit een hardhouten regel en schroefpalen. De vloer van de berging wordt uitgevoerd als zandbed geschikt voor bestrating. In de buitenberging wordt een aansluitpunt stroomvoorziening gerealiseerd in de vorm van een stopcontact en centraaldoos t.b.v. verlichting.

De mogelijkheid bestaat tot het laten vervallen van de buitenberging (let op hiermee voldoet de woning bij oplevering niet meer aan het Bouwbesluit).

Tot slot

Indien u besluit een woning aan de Benzweg 32A of 32B aan te kopen, kunt u ervan verzekerd zijn dat wij alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons schenkt waar te maken. Wij hechten grote waarde aan kwaliteit, duidelijke communicatie en een goede samenwerking gedurende het gehele bouwproces.

Samen met onze partners streven wij naar een woning die niet alleen voldoet aan de actuele eisen en wensen, maar vooral jarenlang woonplezier biedt. Ook maatwerkopties zijn bespreekbaar, waarbij wij graag met u meedenken om uw nieuwe woning geheel naar persoonlijke wens vorm te geven. Wij kijken ernaar uit om samen met u van dit project een succes te maken.



Disclaimer

Deze omschrijving is met grote zorgvuldigheid samengesteld op basis van tekeningen en gegevens die door de architect zijn aangeleverd.

Er wordt echter een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen die kunnen voortvloeien uit onder andere eisen van overheidsinstanties, nutsbedrijven of andere bevoegde partijen. De in deze omschrijving opgenomen tekeningen, maatvoeringen en artist-impressions zijn bedoeld om een indruk te geven van het project en kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoering. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tevens behouden wij ons het recht voor om, indien noodzakelijk, in geringe mate af te wijken van de in deze omschrijving weergegeven gegevens.

Verkoop



Aannemer



Architect

