



Heerlijk Halsteren

ZORGELOOS WONEN

8 levensloopbestendige woningen in Halsteren

Welkom in Heerlijk Halsteren

Aangenaam wij zijn Maas Jacobs, een organisatie met een sterk familiegevoel. We hebben een warme band met elkaar, met onze bouwpartners, opdrachtgevers én onze regio. Daarom zijn we ook blij dat we dit mooie project mogen ontwikkelen. Wij realiseren projecten op het gebied van woning- en utiliteitsbouw, bouwservice, projectontwikkeling, vastgoedbeheer en de fabricage en montage van kunststof kozijnen. Met al deze expertises in eigen huis blijven de lijnen kort. Wij zetten onze kennis, energie en creativiteit in om u naar wens te bedienen en u zodoende een hoogwaardige woning te garanderen.

Vanuit onze thuisbasis Zundert bouwen we niet alleen aan de mooiste en meest complexe

projecten, wij bouwen ook aan langdurige relaties. Zo komen we tot de beste resultaten en meest succesvolle samenwerkingen. Wij willen het elke dag, vanuit ons hart, een beetje beter doen. Beter voor onze regio en beter voor toekomstige bewoners, voor wie we nu aan de Jankenberg in Halsteren een prachtig nieuwbouwplan hebben ontwikkeld in samenwerking met Marquart Architecten.

Deze verkoopbrochure biedt een mooi overzicht van Heerlijk Halsteren. Ons verkoopteam informeert u graag over de woningen in het plan. Voor nu wensen we u veel lees- en kijkplezier en voor straks veel succes met uw keuze. Wordt u de trotse eigenaar van een mooie woning in dit prachtige plan?



Referenties

Dalwachers Bergen op Zoom

Maas Jacobs Vastgoed

In de nieuwbouwwijk De Markiezen in Bergen op Zoom, worden moderne en duurzame appartementen gerealiseerd.



Mastland Breda

SoMa Vastgoed

Het project Mastland is gesitueerd in Breda en bestaat uit 14 levensloopbestendige woningen. Mastland is een ontwikkeling van SoMa Vastgoed, dit is een samenwerking tussen Maas Jacobs Vastgoed en Somnium Real Estate.



Op steenworp afstand van de haven en het centrum van Steenberg ligt het project Mauritz Kwartier met diverse typen woningen, waaronder ook levensloopbestendige woningen. Ook dit project is in samenwerking met Somnium Real Estate tot stand gekomen.

Mauritz Kwartier Steenberg

SoMa Vastgoed



Inhoudsopgave

Locatie	08
Omgeving	10
Het plan	16
Levensloopbestendige woningen	20
Plattegronden	22
Gevels en doorsnedes	26
Bergingen	27
Optieplattegronden	28
Duurzaamheid	38
Sanitair	42
Keuken	43
Verkoopteam	44
Aankoopinformatie	46
Technische omschrijving	52
Betrokken partijen	63

20





Centraal gelegen

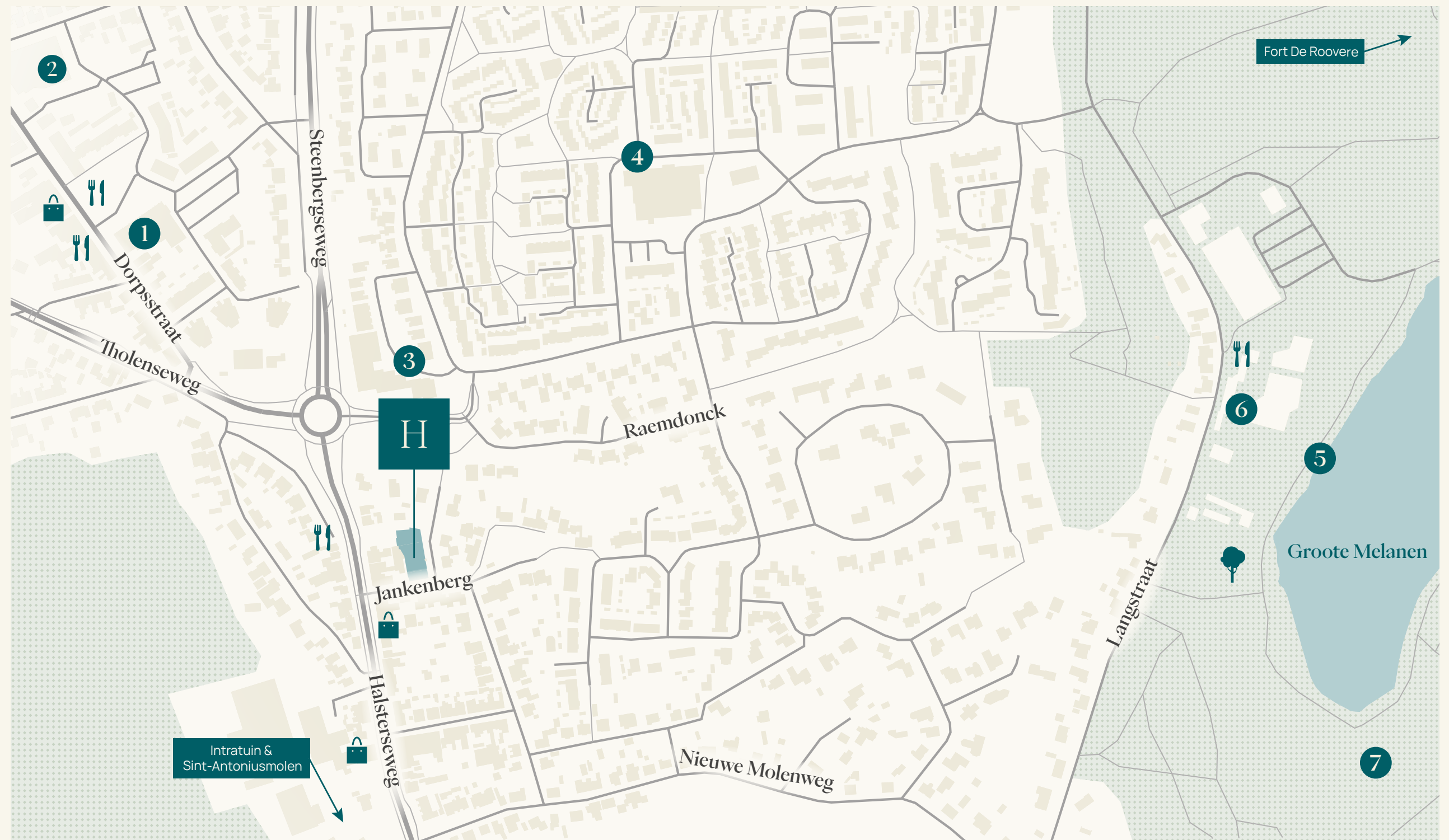


Heerlijk centraal gelegen, op steenworp afstand van Bergen op Zoom. Binnen 15 fietsminuten of 10 autominuten staat u in het centrum van deze historische vestingstad met monumentale bouwwerken, pittoreske steegjes, gezellige terrassen en bijzondere winkeltjes. Ook met het openbaar vervoer is vanaf Heerlijk Halsteren het centrum van Bergen op Zoom goed te bereiken (binnen 20 minuten).

Kortom: In Heerlijk Halsteren woont u op een heerlijk rustige locatie met alles bij de hand! U heeft hier een unieke mix van alle (stadse) voorzieningen binnen handbereik en het genieten van rust in de natuur!

Reistijden met de auto	
Bergen op Zoom	10 min
Roosendaal	20 min
Breda	35 min
Antwerpen	40 min
Middelburg	45 min
Rotterdam	60 min

- 1 Albert Heijn
- 2 PLUS
- 3 Huisartspraktijk "de Rode Schouw"
- 4 De Kannebuis
- 5 De Melanen
- 6 Zwembad de Melanen
- 7 Volkstuinvereniging Melaven Halsteren



Halsteren is prachtig

Halsteren is een dorp met geschiedenis. Oorspronkelijk was het een zelfstandige gemeente, maar bij de gemeentelijke herindeling op 1 januari 1997 werd de gemeente Halsteren opgeheven en toegevoegd aan de gemeente Bergen op Zoom.

Wonen in Halsteren betekent wonen in de rust van een dorp, maar met alle voorzieningen bij

de hand: van kledingzaak tot supermarkt en van delicatessenzaak tot gezellige horeca; u treft het hier allemaal!

Halsteren is prachtig. De twee kerken en het voormalige raadhuis aan de Dorpsstraat zijn echte blikvangers, maar ook het Heemhuis, Villa de Beek en de Sint-Antoniusmolen zijn een bezoekje zeker waard.

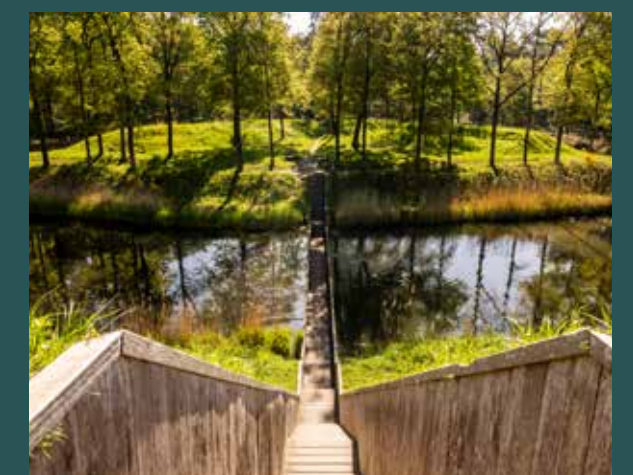
Ontdek de omgeving



Heerlijk wandelen en fietsen in het groen? Ook dan kunt u uw hart ophalen! Weilanden, het bos en natuurgebieden liggen in de directe omgeving.

Maak bijvoorbeeld een wandeling door De Melanen; een natuurgebied met veel afwisseling met onder andere natte graslanden, bosjes en plassen.

Of maak een fietstocht over De Brabantse Wal. Dit is een zandplateau dat zich in het uiterste westen van de provincie Noord-Brabant uitstrekt van de Belgische grens in het zuiden tot aan Steenbergen in het noorden en tot de Wouwse Plantage in het oosten. In het midden van het gebied ligt Halsteren.



Ook is het heerlijk wandelen in de omgeving van Fort de Roovere. Dit fort maakt deel uit van de Zuid Waterlinie en over deze gehele linie is een wandelpad uitgezet. U treft hier onder andere de 25 meter hoge Pompejustoren. Op een mooie heldere dag kunt u o.a. Bergen op Zoom en Kalmthout in België zien liggen. Deze architectonische parel is niet alleen een uitkijktoren, maar wordt ook gebruikt als openluchttheater.



Het is hier
prachtig wonen

Alles over het plan

In het mooie dorp Halsteren worden, aan de omgeving van de Jankenbergh, acht levensloopbestendige woningen toegevoegd die zijn ontworpen door Marquart Architecten.

De acht levensloopbestendige woningen hebben twee woonlagen en hebben naast de woonkamer en keuken, ook een slaapkamer op de begane grond waardoor gelijkvloers wonen mogelijk is.

De eerste verdieping kan geheel naar eigen wens en inzicht ingedeeld worden. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om hier één of meerdere (slaap)kamers te realiseren.

Kiest u voor een tussenwoning of voor één van de hoekwoningen? De woning op de linkerhoek heeft een sfeervolle erker aan de zijkant voor extra ruimte en licht. Of maakt u de keuze voor een aanbouw met daardoor meer ruimte op de begane grond? Een tussenwoning met een gedraaide kap heeft juist weer meer ruimte op de eerste verdieping. Zo is er voor ieder wat wils.

Alle woningen in Heerlijk Halsteren hebben een fijne voor- en achtertuin. De achtertuin ligt op het westen waardoor u tot zonsondergang van de zon kunt genieten!

De woningen bieden hoogwaardige standaarden. Zo worden deze onder andere voorzien van een eigen warmtepomp. De aanwezige vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste verdieping zorgt voor veel comfort op koude dagen. Daarnaast zorgt de (beperkte) koelfunctie in de warmtepomp voor een aangename klimaat op de warme dagen. Het is dus heerlijk wonen in Heerlijk Halsteren!





Gelijkvloers wonen

Kom binnen! Op de begane grond geniet u van een heerlijke lichte woonkamer, keuken, ruime slaapkamer en complete badkamer. Ook comfortabel is de standaard vloerverwarming. Dat scheelt een hoop ruimte voor radiatoren en u heeft altijd warme voeten in de winter.

Ook mogelijkheden op de verdieping

Ondanks dat u op de begane grond uiterst comfortabel woont, heeft u in de woning ook nog een eerste verdieping, die u naar hartenlust kunt gebruiken. Zo maakt u hier een fijne werkplek, gebruikt u de ruimte voor een extra slaapkamer of als extra opslag.

Nog een groot voordeel van deze comfortabele woning is natuurlijk de fijne tuin. Hier zit u op lange zomeravonden met vrienden te borrelen, leest u op een mooie dag een boek, of geniet u ervan om heerlijk te tuinieren! In de tuin heeft u een eigen berging voor bijvoorbeeld de (elektrische) fiets.

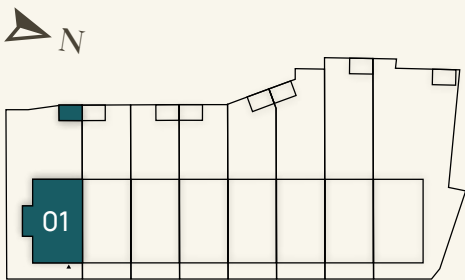


Levensloopbestendige woningen

-  Woonoppervlakten 99 - 104 m²
-  Kaveloppervlakten 144 - 271 m²
-  Tuinligging op het westen
-  Badkamer en slaapkamer op de begane grond
-  Bouwnummer 01 t/m 08

- Bouwnummer 01
- Woonoppervlakte 104 m²

- Kenmerken**
- + Hoekwoning met extra grote tuin op het westen
 - + Sfeervolle erker op de begane grond met veel lichtinval
 - + Slaap- en badkamer op de begane grond
 - + Eerste verdieping naar wens in te delen
 - + Eigen warmtepomp



Begane grond
Bouwnummer 01



1° verdieping
Bouwnummer 01



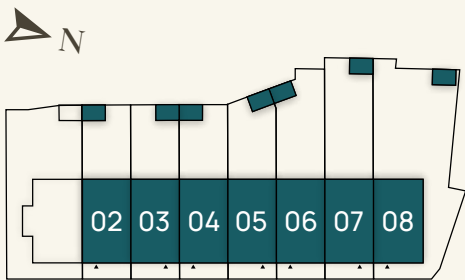
Schaal 1:75



Schaal 1:75

- Bouwnummer 02 t/m 08
- Woonoppervlakte 99 m²

- Kenmerken**
- + Slaap- en badkamer op de begane grond
 - + Fijne tuin op het westen
 - + Eerste verdieping naar wens in te delen
 - + Eigen warmtepomp
 - + Bouwnummer 08 is een hoekwoning met een extra grote tuin
 - + Gedraaide kap mogelijk bij bouwnummer 03 en 06



Begane grond



Schaal 1:75

Bouwnummer 02 t/m 08 (03, 05 en 07 zijn gespiegeld)



1° verdieping



Bouwnummer 02 t/m 08 (03, 05 en 07 zijn gespiegeld)

Schaal 1:75

Gevels en doorsnedes



Voorgevel
Bouwnummer 01 t/m 08 (v.l.n.r.)



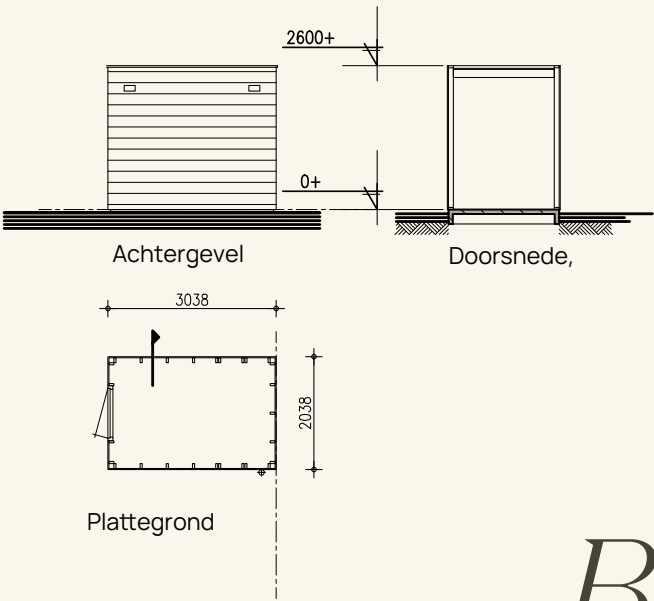
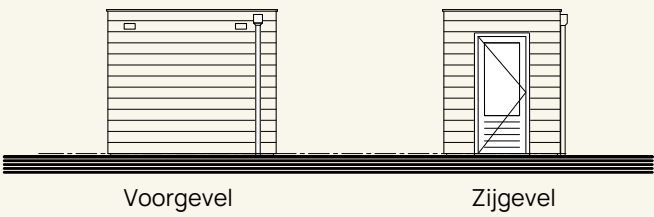
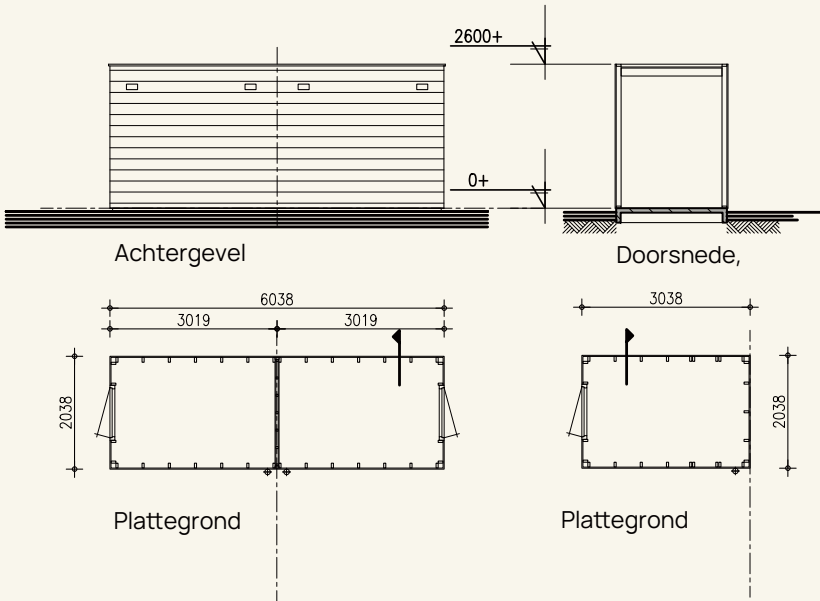
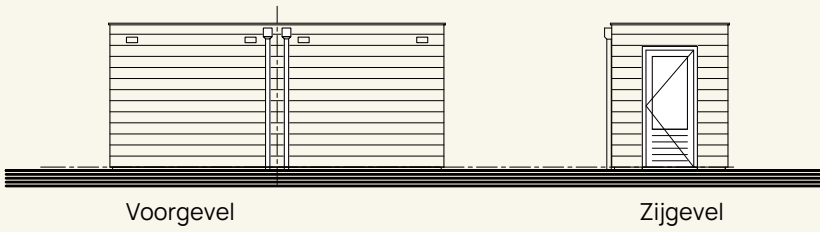
Achtergevel
Bouwnummer 01 t/m 08 (v.r.n.l.)



Rechter zijgevel
Bouwnummer 08



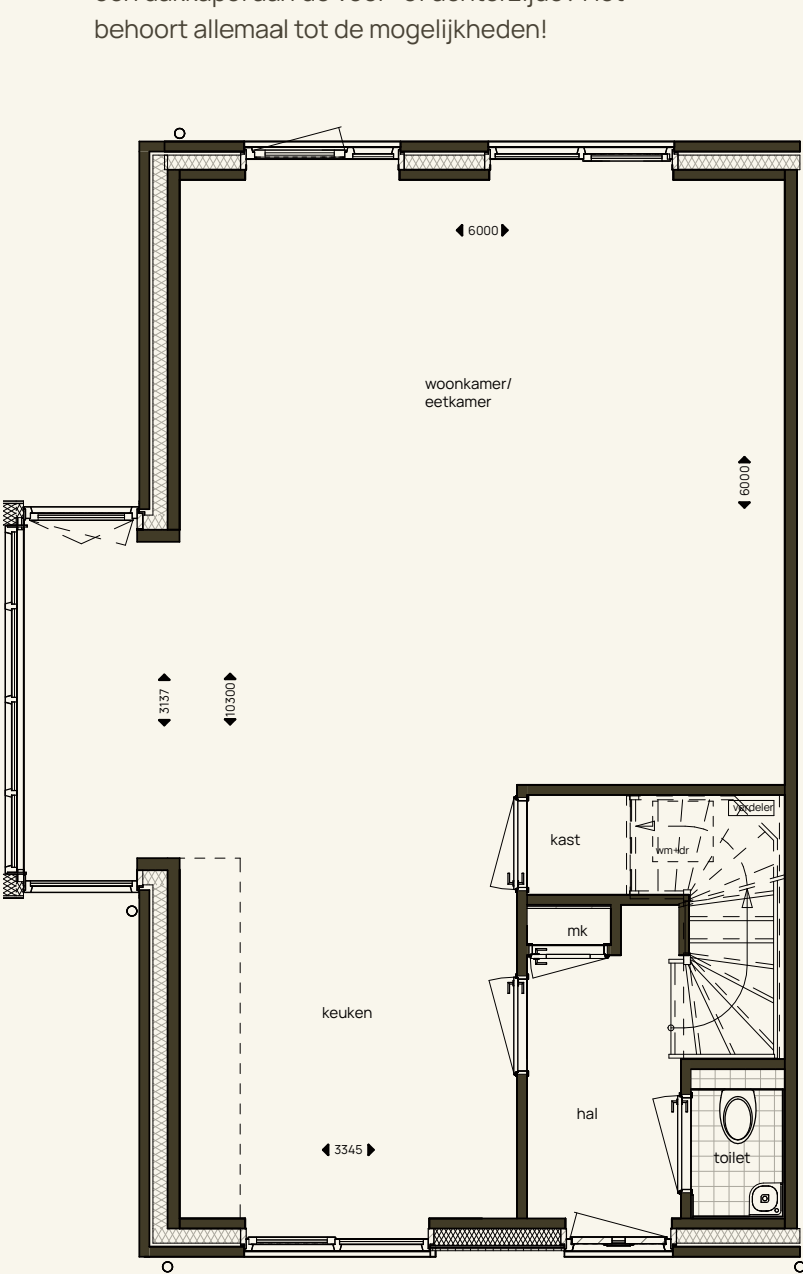
Linker zijgevel
Bouwnummer 01



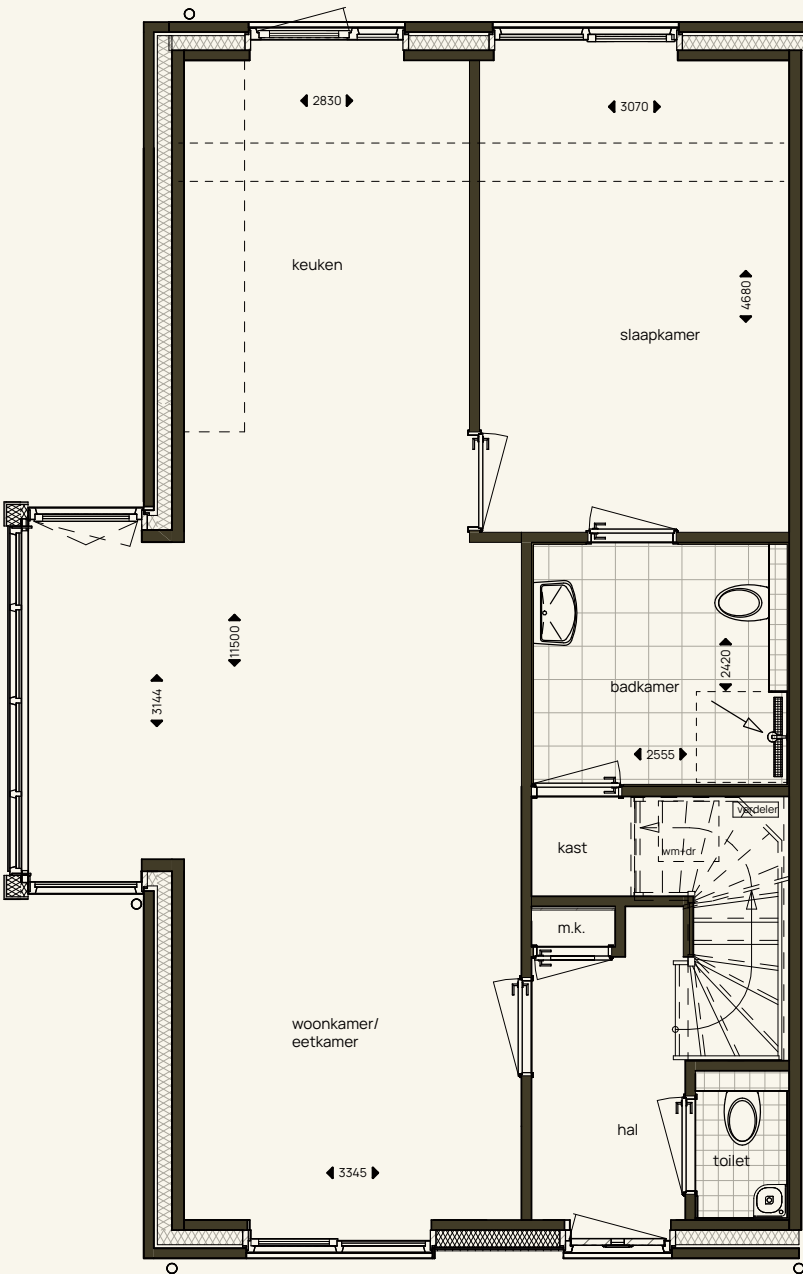
Bergingen

Optieplattegronden

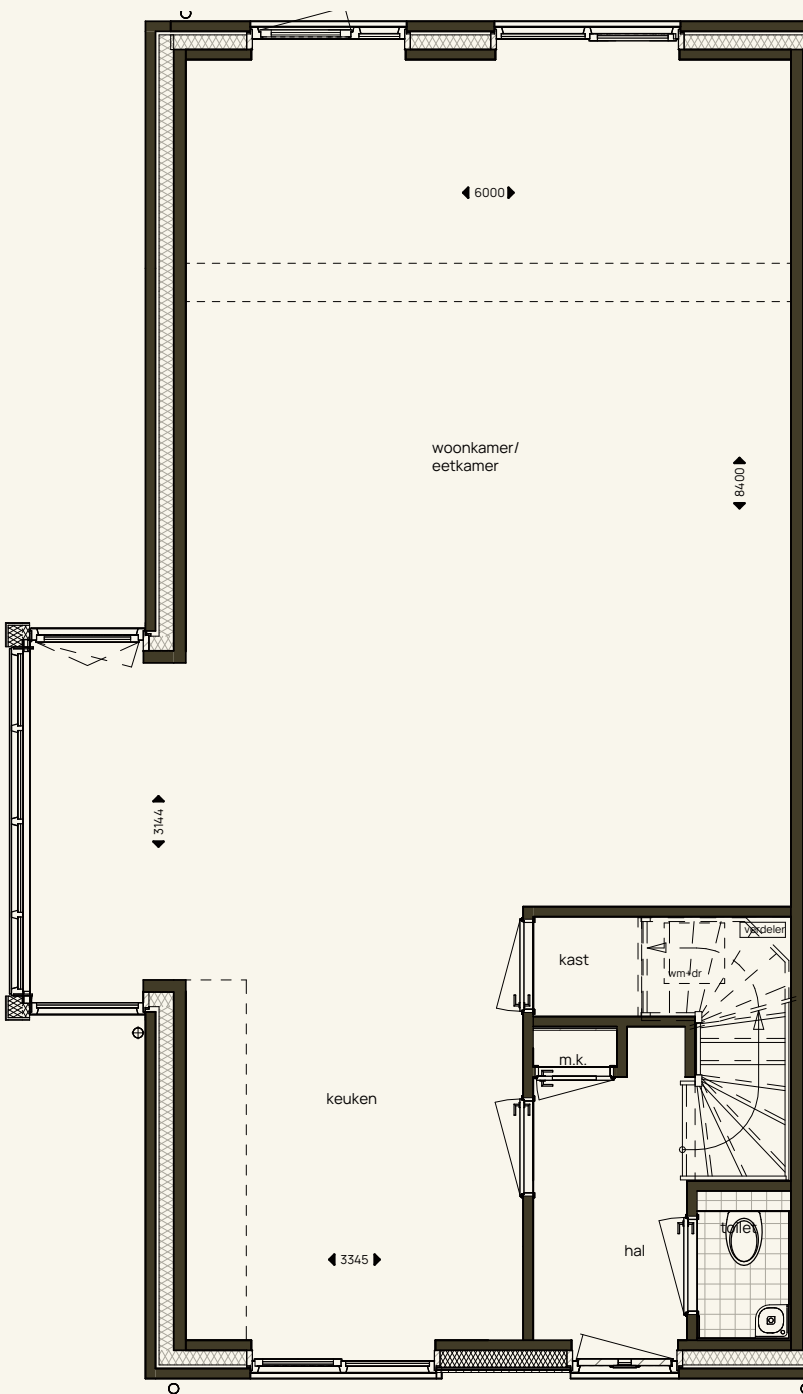
Kiest u voor gelijkvloers wonen of juist niet? Wilt u de begane grond vergroten door het plaatsen van een aanbouw? Wilt u graag openslaande deuren die toegang geven tot uw tuin of liever een schuifpui? Juist de bovenverdieping indelen met een slaapkamer en badkamer? Of de bovenverdieping vergroten door het plaatsen van een dakkapel aan de voor- of achterzijde? Het behoort allemaal tot de mogelijkheden!



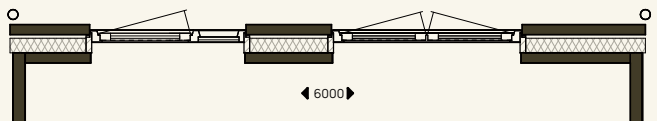
Begane grond - bouwnummer 01
Optie L4: Vervallen slaapkamer en badkamer
(alleen i.c.m. optie L8)



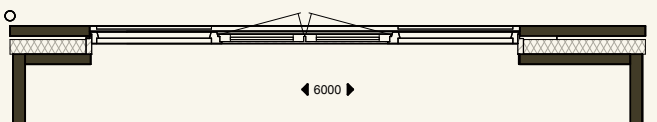
Begane grond - bouwnummer 01
Optie L1: Aanbouw 1200mm



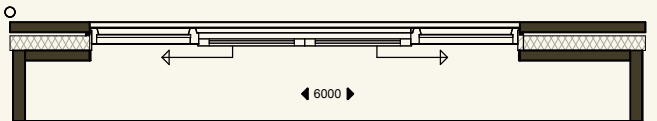
Begane grond - bouwnummer 01
Optie L2: Aanbouw 2400mm
(alleen i.c.m. optie L4 en L8)



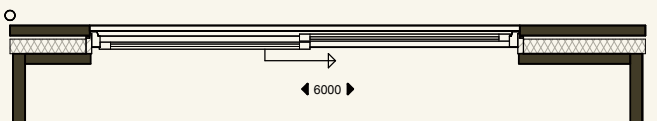
Begane grond - bouwnummer 01
Optie L3A: Openslaande tuindeuren slaapkamer



Begane grond - bouwnummer 01
Optie L3C: Openslaande tuindeuren met zijlichten
(alleen i.c.m. optie L4)



Begane grond - bouwnummer 01
Optie L3D: Dubbele schuifdeuren met zijlichten
(alleen i.c.m. optie L4)

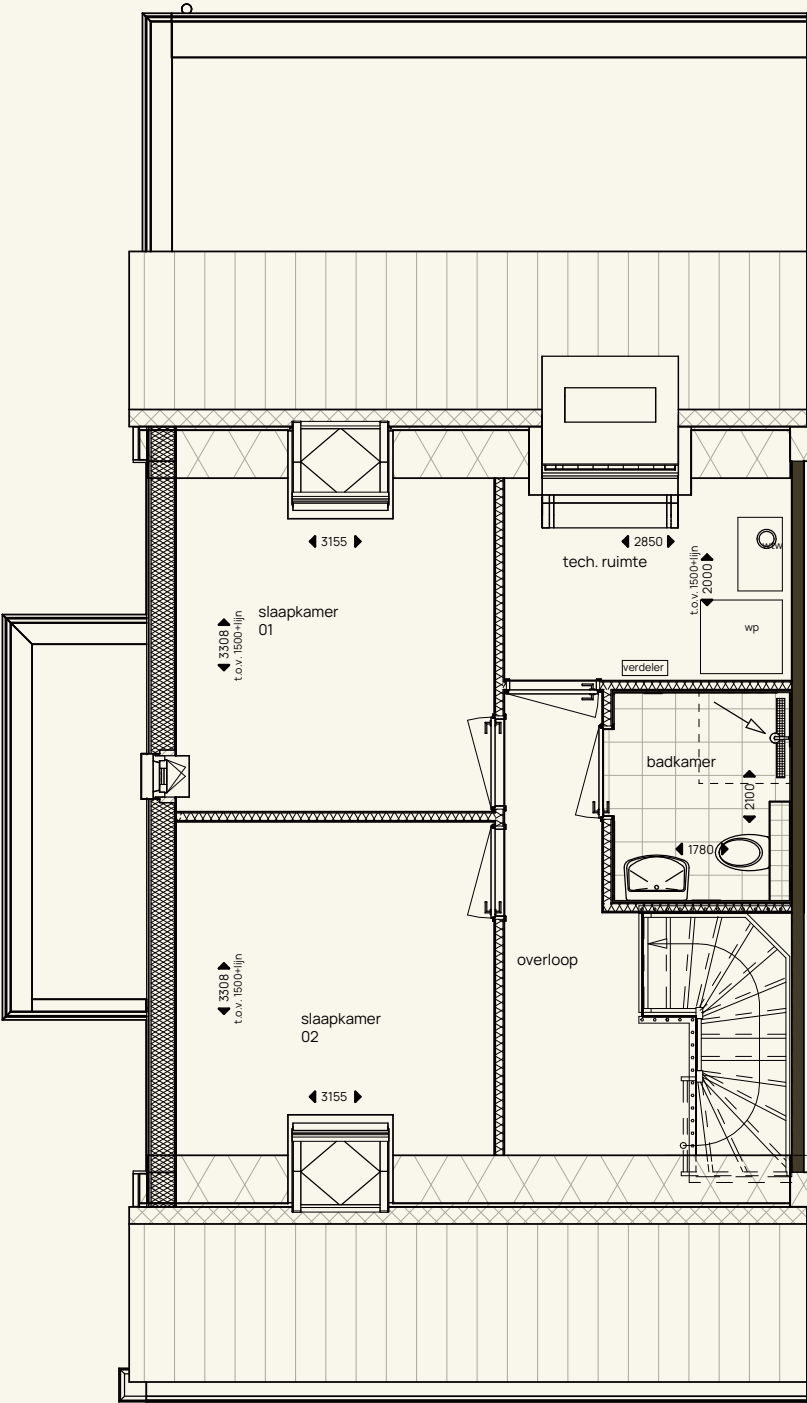


Begane grond - bouwnummer 01
Optie L3E: 2-delige schuifpui
(alleen i.c.m. optie L4)

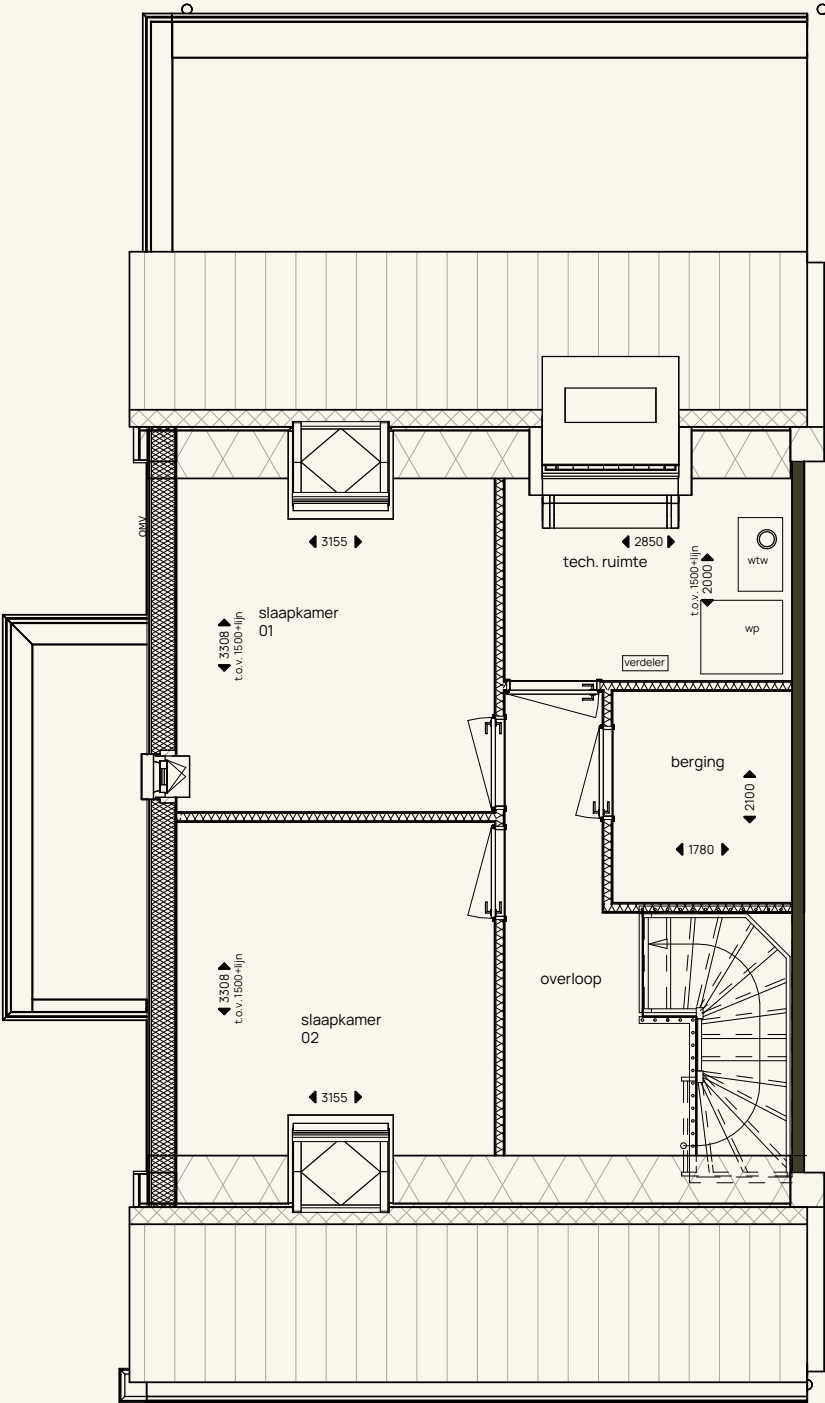
Optieplattegronden

➤ N
Schaal 1:75

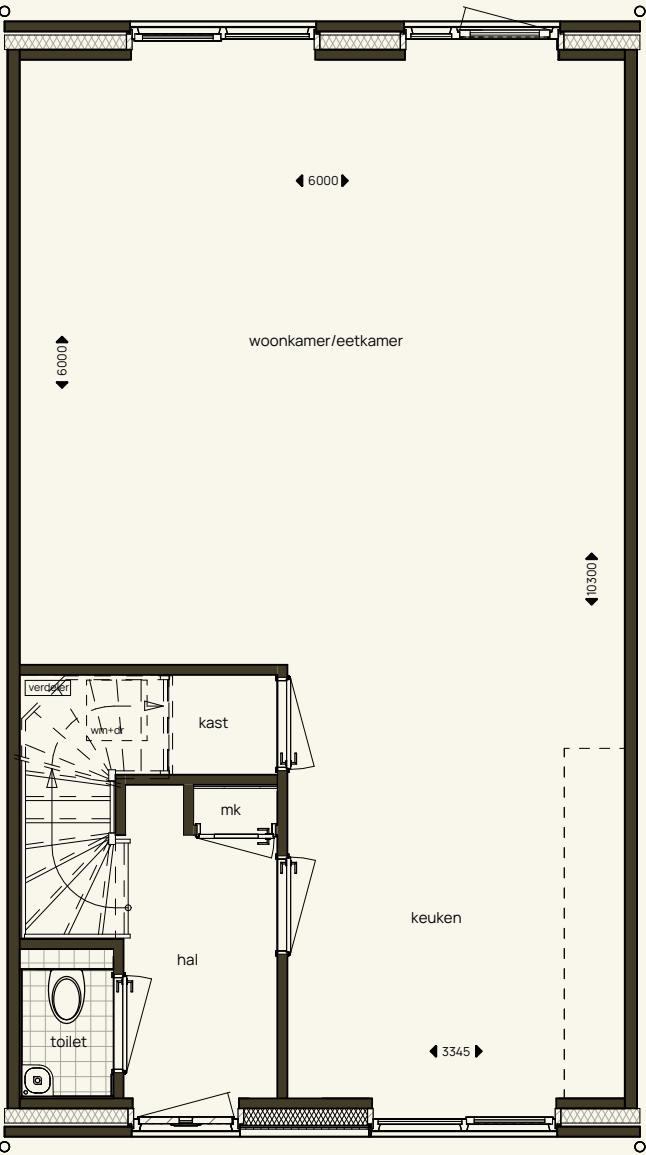
➤ N
Schaal 1:75



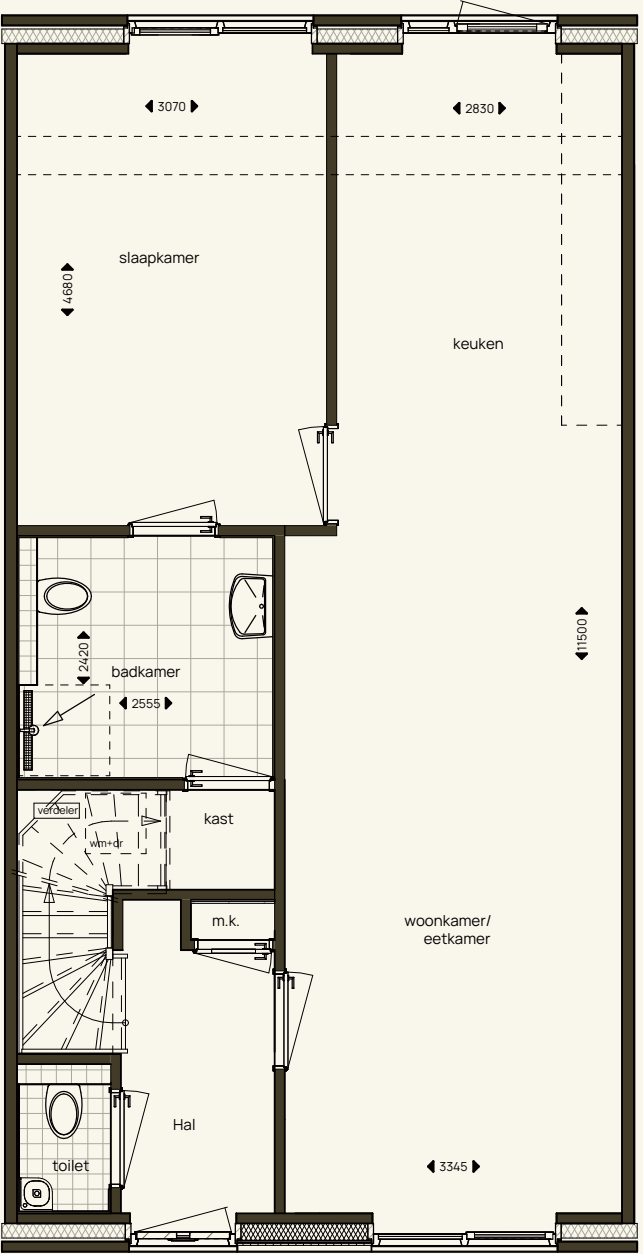
1° verdieping - bouwnummer 01
Optie L8: Indeling verdieping met slaapkamers en badkamer
(alleen i.c.m. optie L5)



1° verdieping - bouwnummer 01
Optie L9: Indeling verdieping met slaapkamers en berging
(alleen i.c.m. optie L5)



Begane grond - bouwnummer 02 t/m 08
Optie L4: Vervallen slaapkamer en badkamer
(alleen i.c.m. optie L8)



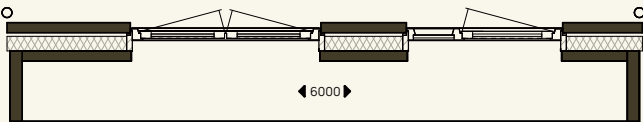
Begane grond - bouwnummer 02 t/m 08
Optie L1: Aanbouw 1200mm

Optieplattegronden

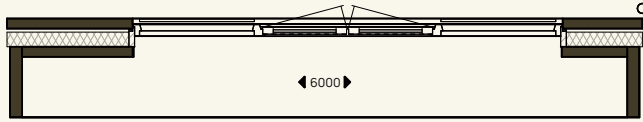
N
Schaal 1:75



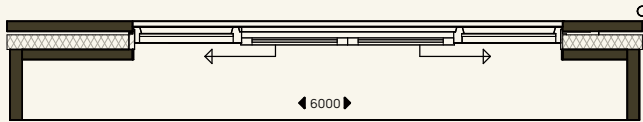
Begane grond - bouwnummer 02 t/m 08
Optie L2: Aanbouw 2400mm
(alleen i.c.m. optie L4 en L8)



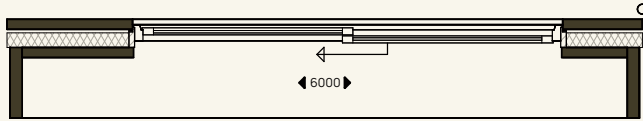
Begane grond - bouwnummer 02 t/m 08
Optie L3A: Openslaande tuindeuren slaapkamer



Begane grond - bouwnummer 02 t/m 08
Optie L3C: Openslaande tuindeuren met zijlichten
(alleen i.c.m. optie L4)

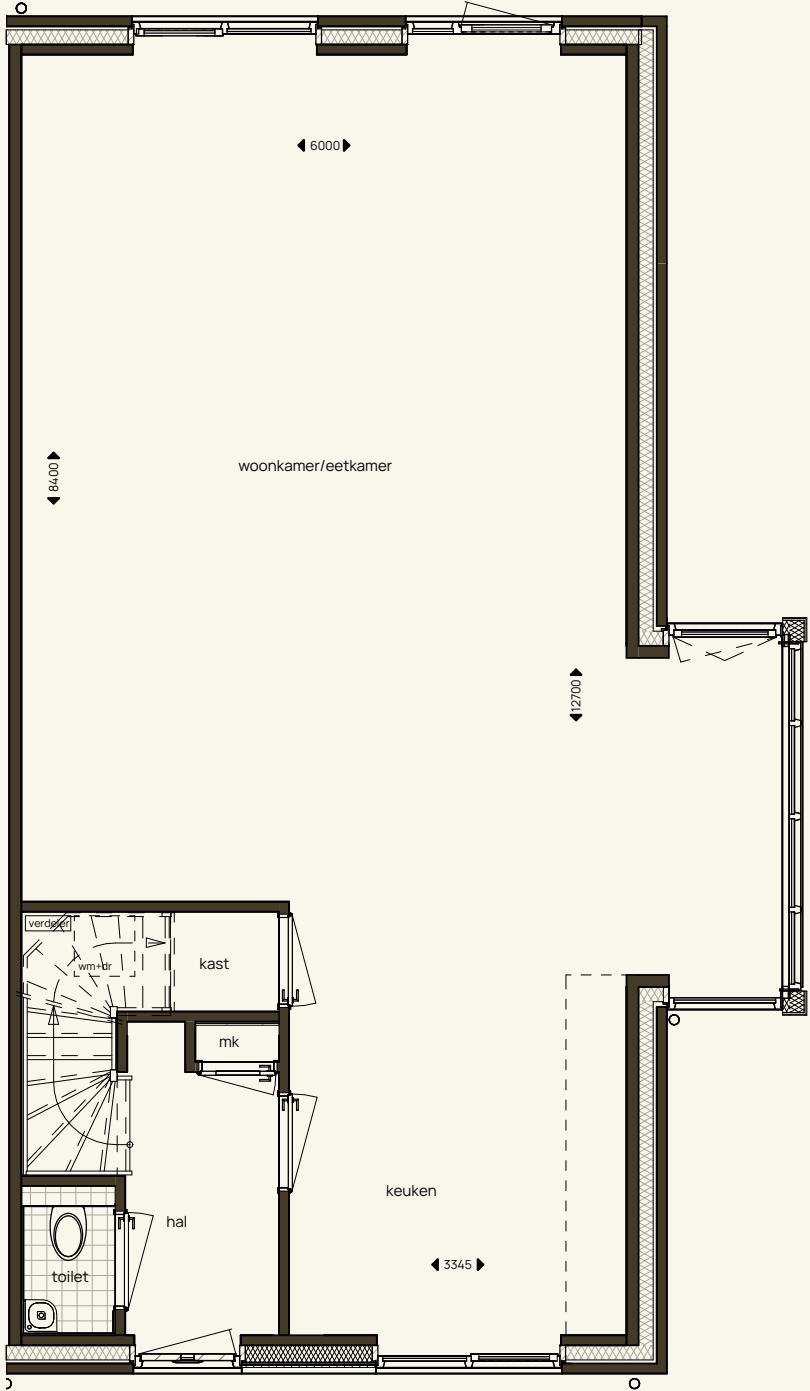


Begane grond - bouwnummer 02 t/m 08
Optie L3D: Dubbele schuifdeuren met zijlichten
(alleen i.c.m. optie L4)

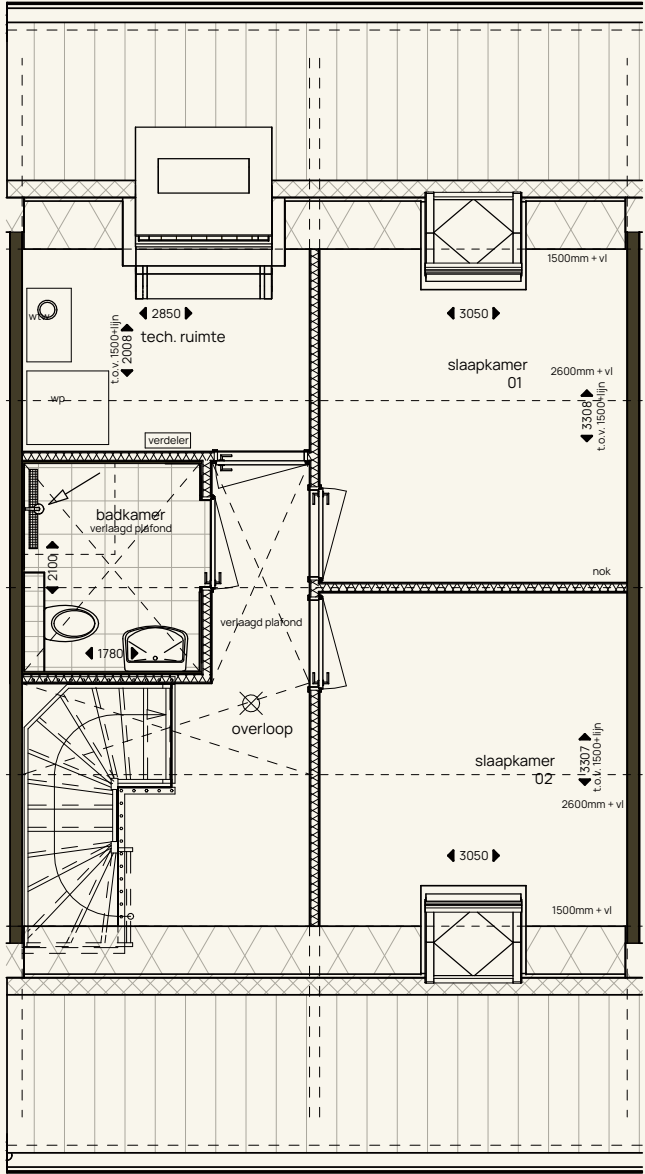


Begane grond - bouwnummer 02 t/m 08
Optie L3E: 2-delige schuifpui
(alleen i.c.m. optie L4)

N
Schaal 1:75



Begane grond - bouwnummer 08
Optie L2: Aanbouw 2400mm (alleen i.c.m. optie L4 en L8)
Optie L10: Erker zijgevel en aanbouw 2400mm

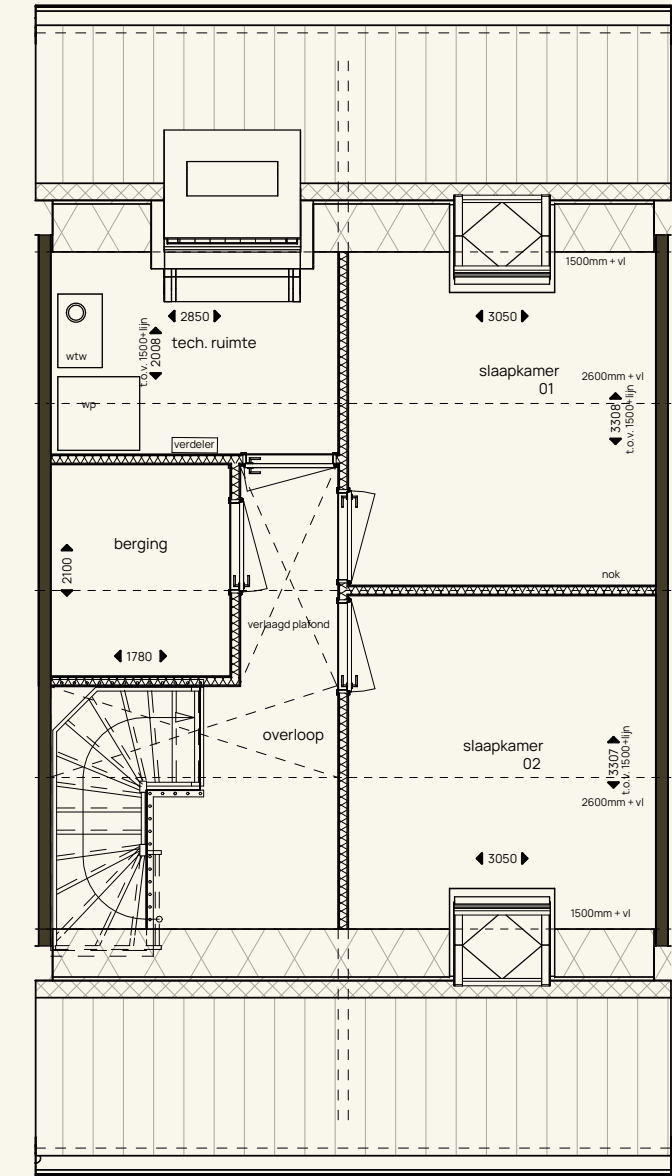


1e verdieping - bouwnummer 02 t/m 08
Optie L8: Indeling verdieping met slaapkamers en badkamer
(alleen i.c.m. optie L5)

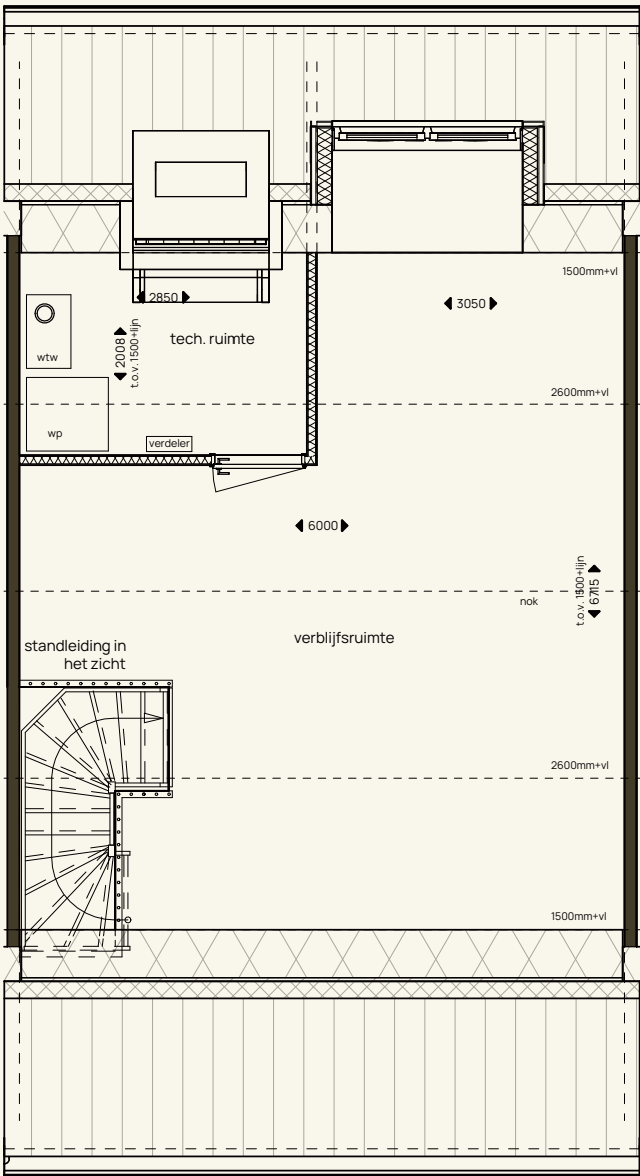
Optieplattegronden

N
Schaal 1:75

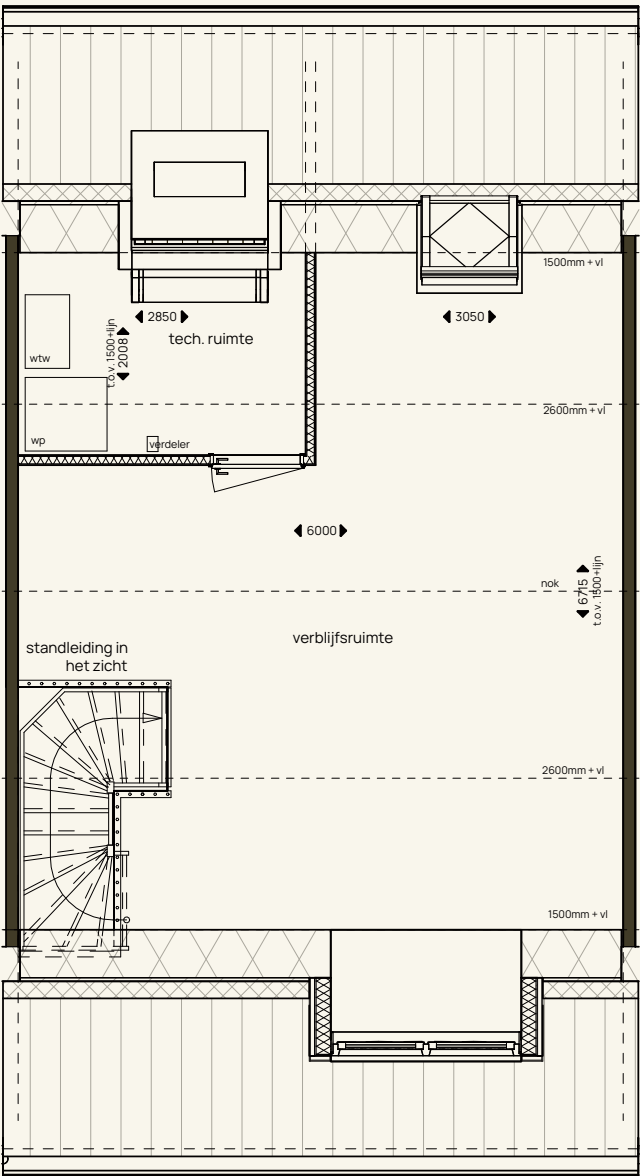
N
Schaal 1:75



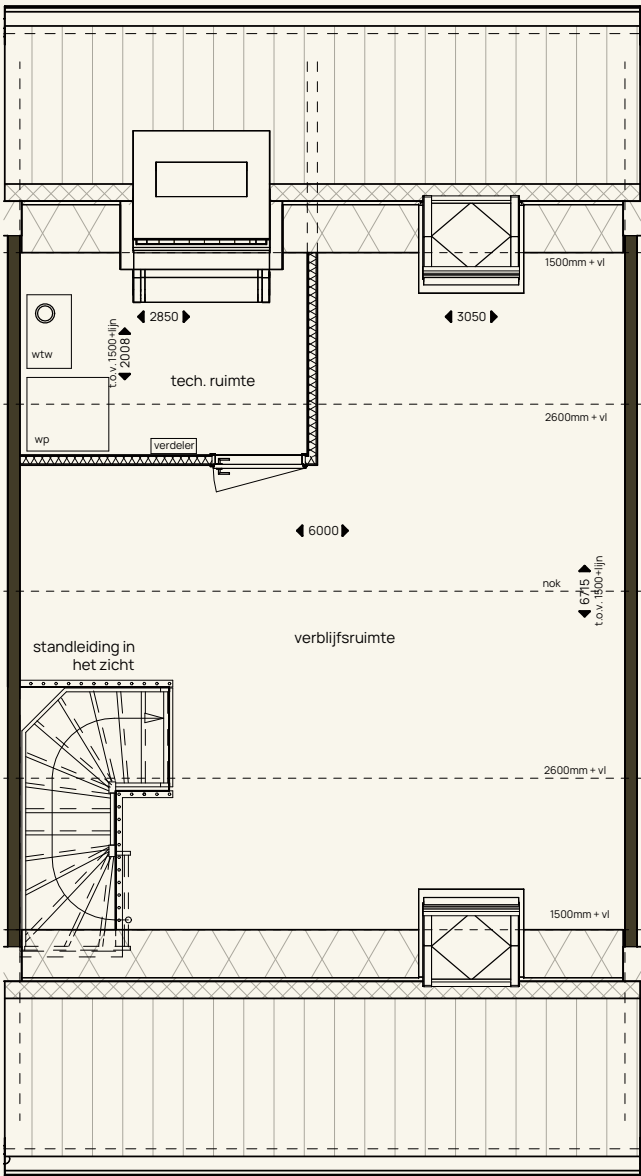
1° verdieping - bouwnummer 02 t/m 08
Optie L9: Indeling verdieping met slaapkamers en berging
(alleen i.c.m. optie L5) Bij L5: 2 slaapkamers



1° verdieping - bouwnummer 02 t/m 08
Optie L6: Enkele dakkapel achtergevel circa 1,80m
binnenwerks (dakraam vervalt)



1° verdieping - bouwnummer 02 t/m 08
Optie L7: Enkele dakkapel circa 1,80m binnenwerks voorgevel

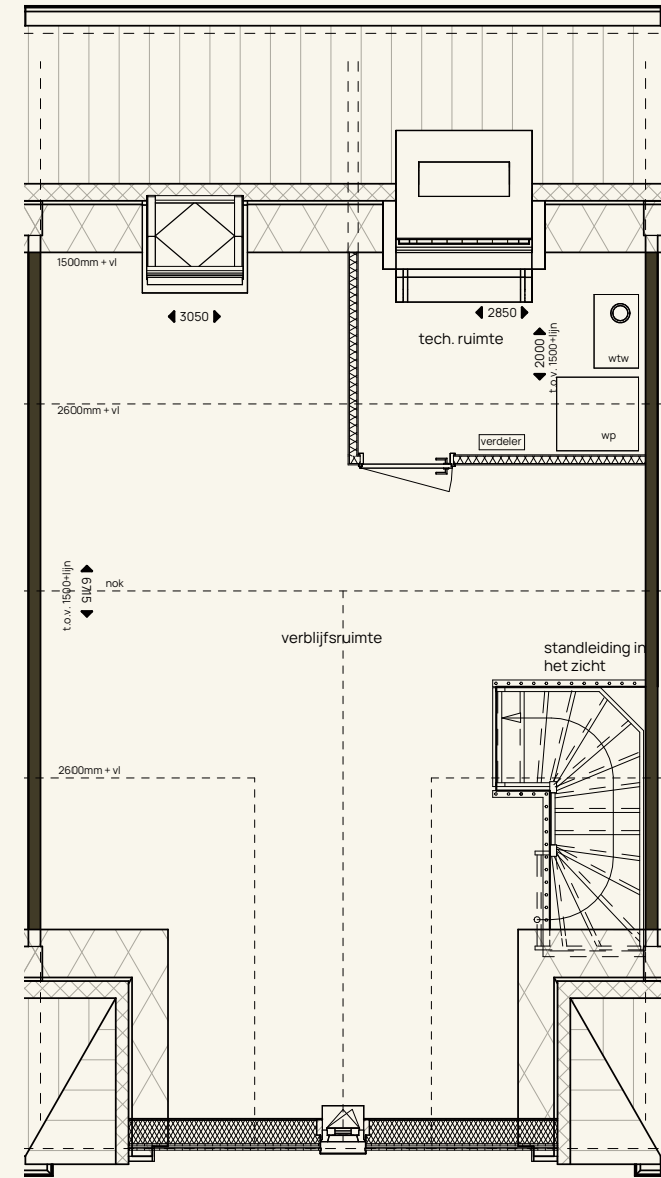


1° verdieping - bouwnummer 02 t/m 08
Optie L5: Extra dakraam voorzijde

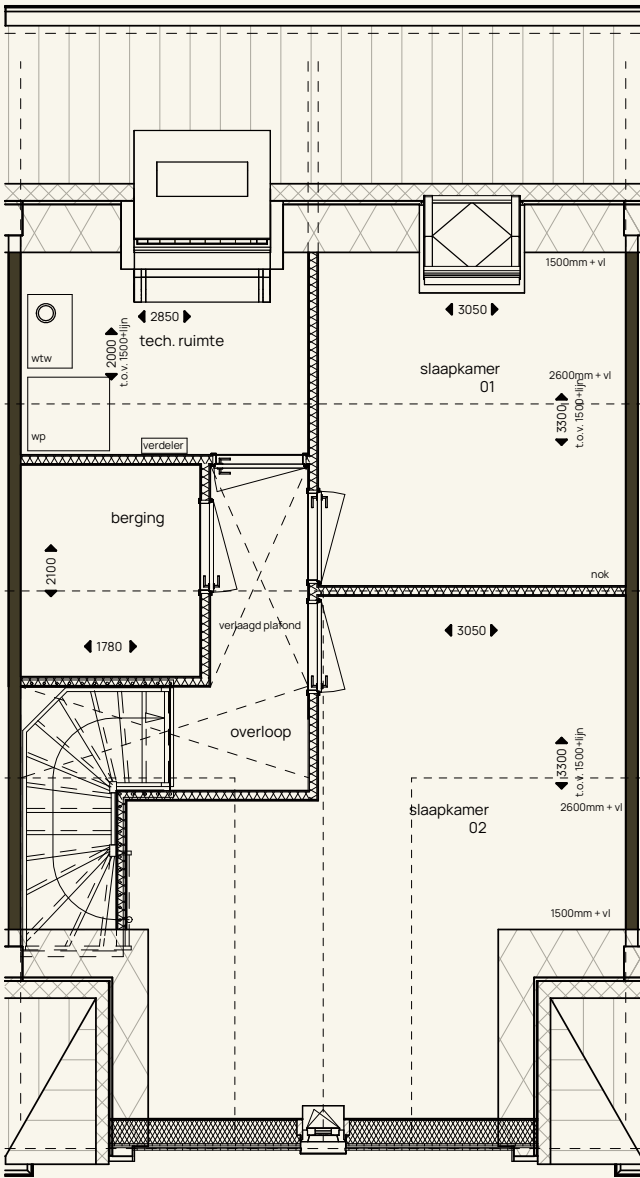
Optieplattegronden

➤ N
Schaal 1:75

➤ N
Schaal 1:75



1° verdieping - bouwnummer 03 en 06
Optie L11A: Gedraaide kap zonder indeling



1° verdieping - bouwnummer 03 en 06
Optie L11C: Gedraaide kap voorgevel met indeling



1° verdieping - bouwnummer 03 en 06
Optie L11B: Gedraaide kap voorgevel met indeling

Duurzaam wonen

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

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

Vloerverwarming

De woningen worden op de begane grond en op de eerste verdieping voorzien van een laagtemperatuur vloerverwarmingssysteem. Ten opzichte van radiatoren kent vloerverwarming een aantal belangrijke voordelen, te weten:

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

Tegenover de voordelen staat de beperking dat vloerverwarmingssystemen uw woning langzamer opwarmen dan radiatoren. Wij adviseren u dan ook om geen nachtverlaging toe te passen. In principe is het met vloerverwarming mogelijk om alle soorten afwerking voor uw vloer toe te passen. Wel geldt als eis dat de maximale warmteweerstand niet te hoog mag zijn. Steen, tegels, PVC click laminaat en bepaalde soorten tapijt zijn het meest geschikt om toe te passen, maar ook samengestelde houten vloeren zijn tegenwoordig geen probleem meer. Uw leverancier kan u hierbij adviseren.

Warmtepomp

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

De warmtepomp is voorzien van een voorraadboiler waarmee de warmwater voorziening energiezuinig gewaarborgd is. De binnenunit van de lucht-water warmtepomp en voorraadboiler worden conform de technische omschrijving gepositioneerd. Het indaksysteem is in een afgesloten technische ruimte gesitueerd. De woningen in dit plan worden zodoende niet meer voorzien van een gasaansluiting.

Energielabel

Bijkomend voordeel van een nieuwbouwwoning in vergelijking tot woningen uit het bestaande aanbod is de energiezuinigheid. De nieuwbouwwoningen in Heerlijk Halsteren hebben in basis energielabel A+++ en zijn daarmee een stuk zuiniger dan woningen uit het bestaande aanbod. Een en ander afhankelijk van het gebruik van de bewoners. Kiest u voor nieuwbouw, dan kiest u voor duurzame energie met een optimaal wooncomfort.



Dorpsstraat

H

Jankenberg



Kom heerlijk tot rust

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

Van ingetogen minimalisme in neutrale kleuren zoals wit en natureltinten tot een gewaagd kleurenspektakel; de huidige badkamertrends bieden voor elk wat wils! Ontdek hoe stoere elementen perfect samengaan met verfijnde details. Ook de wand- en vloertegels in Heerlijk Halsteren komen tegemoet aan deze trend. De wandtegels worden in de basis wit uitgevoerd met een formaat van 20x50 cm. De standaard vloertegels hebben een afmeting van 33x33 cm, waarbij u de keuze heeft uit vier kleuren.

Uiteraard is het ook mogelijk om geheel uw eigen keuze te maken als het gaat om het tegelwerk van vloeren en wanden en is het optioneel mogelijk de badkamer helemaal naar eigen smaak te maken.

We denken graag met u mee!



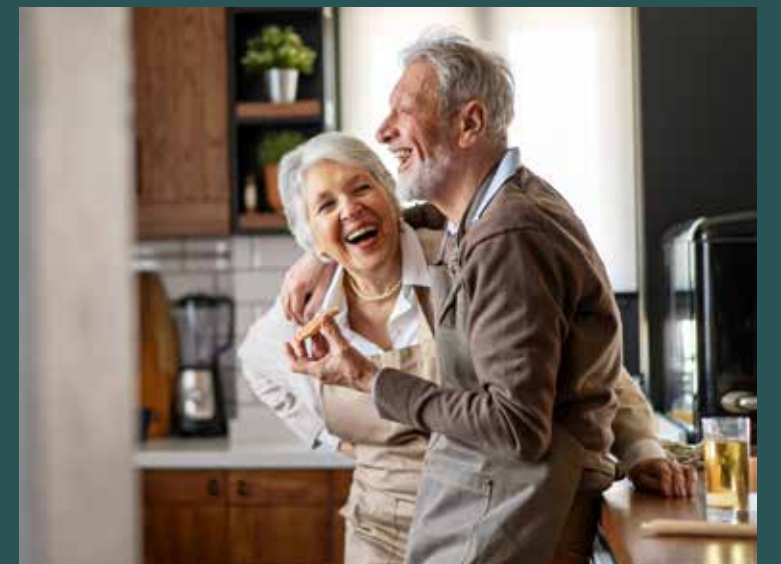
De keuken vormt een steeds belangrijker onderdeel van de woning. Wij vinden het van belang dat u de keuken naar eigen wens kunt samenstellen.

Standaard is in de woning geen keuken aanwezig, maar wij bieden u bij het plan Heerlijk Halsteren wel de mogelijkheid om een keuken af te nemen bij onze projectleverancier. Binnen het project Heerlijk Halsteren is gekozen voor Bruynzeel Keukens als keukenleverancier. De medewerkers van Bruynzeel helpen u graag bij het vertalen van al uw persoonlijke keukenwensen, zodat u straks in uw nieuwe woning kunt genieten van het gemak van een complete keuken.

Vanzelfsprekend kunnen bouwkundige voorzieningen en aanpassingen van leidingen plaatsvinden tot een bepaalde fase in het bouwproces. Wij adviseren u dan ook om uw wensen tijdig kenbaar te maken. Bruynzeel nodigt u graag uit in de showroom om de mogelijkheden te bespreken.

De keuken aanschaffen bij Bruynzeel Keukens biedt u als koper de volgende voordelen:

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



Uw nieuwe droomkeuken

Maak kennis met het team

Als verkoopteam van Heerlijk Halsteren staan wij van Helmig Makelaardij graag voor u klaar om u te verwelkomen als één van de trotse toekomstige bewoners van dit prachtige plan.



Helmig Makelaardij en Taxatieburo o/z
Dorpsstraat 107
4661 HN Halsteren

Helmig Makelaardij Nieuwbouwstore
Van der Rijtsstraat 1
4611 PN Bergen op Zoom

0164 - 685 925
helmigmakelaardij.nl

Wij zijn een gerenommeerd makelaarskantoor met een jarenlange ervaring op de lokale woningmarkt. Wij begrijpen als geen ander dat er veel vragen kunnen ontstaan bij het aankopen van een woning. Wij zijn er om u te adviseren en u zo goed mogelijk te begeleiden bij het aankoopproces.

Betrokkenheid en deskundigheid met persoonlijke aandacht voor uw situatie mag u van ons verwachten.

Wilt u kennismaken met ons? Neem dan gerust telefonisch contact met ons op. Wij maken graag tijd voor u vrij.



Aankoop- informatie

AANKOOPINFORMATIE

DE AANKOOP

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

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

DE MAKELAAR

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

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

De aankoop van de woning en de daarbij behorende kavel worden schriftelijk vastgelegd. In de koop- en aannemingsovereenkomst staan de rechten en plichten van de koper en de verkoper. Met het ondertekenen van de overeenkomst(en) verplicht de koper zich onder meer tot het betalen van de koopprijs en de verkoper zich tot levering van de grond en de bouw van de woning. Nadat de overeenkomst door

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

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

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

FINANCIEEL AANTREKKELIJK - KOOPSOM 'VRIJ OP NAAM'

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

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

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

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

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

Een nieuwbouwwoning voldoet bij de oplevering aan de actuele duurzaamheidseisen. Veel hypotheekverstrekkers

geven korting op de hypotheekrente als de woning een goed energielabel heeft. Zo profiteert u met een nieuwbouwwoning vaak van een lagere hypotheekrente dan bij een bestaande woning. Daarnaast is de leenruimte mede afhankelijk van het energielabel van een woning. Hoe beter het energielabel is, hoe meer leenruimte u krijgt. Nieuwbouw heeft hier dus een flink streepje voor!

NOTARIS

In aanloop naar de start van de bouw dient de bij de woning behorende kavel officieel aan u te worden overgedragen. Dit gebeurt door middel van het tekenen van de akte van levering, ook wel eigendomsoverdracht genoemd. U wordt eigenaar na de eigendomsoverdracht. Dat gebeurt bij de projectnotaris op het moment dat:

- De opschortende voorwaarden zijn vervuld.
- Uw financiering is geregeld en (indien van toepassing) de financiële stukken van de geldverstrekker bij de notaris aanwezig zijn.
- U het Woningborg certificaat heeft ontvangen.
- Het moment van deze overdracht is bij de aankoop van uw woning nog onbekend. Wij adviseren u er daarom voor te zorgen dat uw hypotheekofferte lang genoeg geldig is zodat u geen eventuele extra kosten hoeft te betalen voor een verlenging van de geldigheidsduur. Het bedrag dat u voor de kavel moet betalen is vanaf een bepaalde datum (rentedatum) rentedragend. Dit houdt in dat u na deze datum rente over de grondkosten betaalt. Wij adviseren u de akte van levering zo kort mogelijk voor deze rentedatum (zoals vermeld in de koop- en aannemingsovereenkomst) bij de notaris te ondertekenen, mits aan de opschortende voorwaarden is voldaan.
- Ruim voor de datum van notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten).

Bijkomende kosten kunnen zijn:

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

KOSTEN TIJDENS DE BOUW

Bij de notaris tekent u zowel de leveringsakte als de hypotheekakte (indien van toepassing). Vanaf dat moment bent u elke maand rente en aflossing verschuldigd. Uit de hypotheek worden eerst de kosten betaald die direct verschuldigd zijn, zoals de aankoop van de grond en eventueel al uitgevoerde bouwwerkzaamheden. Het resterende hypotheekbedrag

wordt in een bouwdepot geplaatst, dat wordt gebruikt om de aanneemsom in termijnen te betalen. U ontvangt echter ook een rentevergoeding over het bedrag dat in uw bouwdepot staat (depotrente).

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

TERMIJNEN

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

MEER- EN MINDERWERK

Eén van de grote voordelen van een nieuwbouwwoning is dat u de mogelijkheid heeft om de woning geheel naar uw eigen wensen in te richten en af te werken! Extra elektrapunten, aansluitingen op andere posities, of een andere afwerking. Maas Jacobs probeert, binnen de projectmatige mogelijkheden, zoveel mogelijk met u mee te denken! De beschikbare opties voor uw woning zijn omschreven in de keuzelijst voor meer- en minderwerk. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u uitgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- of minderprijzen. Het is vanzelfsprekend dat de mogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van de woning, c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. Bij oplevering dient de woning te voldoen aan onder andere het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl, voorheen Bouwbesluit), de NEN-normen en eisen van NUTS-bedrijven. In verband met deze eisen en om bouwtechnische redenen kan het zijn dat niet al uw wensen realiseerbaar zijn. Het aanbrengen

van bouwkundige wijzigingen na oplevering van de woning is geheel voor risico van de koper en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen.

VOLG JE WONING

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

STAPPENPLAN KOPERSKEUZETRAJECT

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

SLUITINGSDATUM

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

BELASTINGVOORDEEL

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

TIJDENS DE BOUW

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

OPLEVERING

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

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

Strikt juridisch genomen is het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Circa vier weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de vooroplevering en definitieve oplevering plaats zullen vinden. Tijdens beide opleveringen zult u tezamen met een vertegenwoordiger van de aannemer uw nieuwe woning inspecteren. Bij de vooroplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Eventueel geconstateerde onvolkomenheden zullen zoveel mogelijk voor de definitieve oplevering door de aannemer worden verholpen.

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

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

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE- EN

WAARBORGREGELING IN?

Maas Jacobs hanteert hoge standaardnormen. Daarom zijn wij aangesloten bij Woningborg. Dat kan niet zomaar. Dit instituut hanteert strenge selectienormen. Ze letten op vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid en nog veel meer. Elk bouwplan dat we voor garantie bij Woningborg aanmelden wordt gecheckt op de technische eisen van Woningborg. Verder kijken ze of de omvang van het project passend is met de financiële en technische

capaciteiten van de bouwer. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag de woning onder Woningborg garantie worden verkocht en ontvangt u na het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat. Woningborg maakt zich sterk voor uw belangen.

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

WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE- EN

WAARBORGREGELING VOOR U?

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

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

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

WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG-GARANTIE?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de

Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN

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

TOT SLOT, PRIJSSTIJGINGEN

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

VERZEKERINGEN

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

ONDERHOUDSTERMIJNEN

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

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



Ontdek het *mooiste* van Halsteren

Technische omschrijving

000 **ALGEMEEN**

000.01 **RUIMTEBENAMING CONFORM BOUWBESLUIT**

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| • Woonkamer | verblijfsruimte |
| • Keuken | verblijfsruimte |
| • Hal, trap en overloop | verkeersruimte |
| • Trapkast | bergruimte/technische ruimte |
| • Meterkast | meterruimte |
| • Toilet | toiletruimte |
| • Slaapkamer(s) | verblijfsruimte |
| • Badkamer | badruimte |
| • Technische ruimte | technische ruimte |
| • Zolder | functieruimte |
| • Buitenberging | bergruimte |

000.02 **PEIL**

Het peil, waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woningen. De hoogte van het peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de dienst Openbare Werken van de gemeente. Het voorlopige bouwpeil ligt op +13.25m NAP.

001 **GRONDWERK, RIOLERING, BESTRATING**

001.01 **GRONDWERKEN**

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

001.02 **RIOLERINGSWERKEN**

Algemeen

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

Buitenriolering

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

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

Kopers zijn zelf verantwoordelijk voor het hemelwater dat valt op eigen perceel.

001.03 **BESTRATINGEN**

Er worden twee rijen betontegels (breedte ca. 1,20 m¹) naar de voordeur van de woningen gelegd.

Er zullen geen terrassen worden aangelegd. De hierboven beschreven bestrating wordt uitgevoerd met grijze betontegels van ca. 60 x 40 cm en conform de verkooptekeningen.

001.04 **TERREININRICHTING**

In de achtertuin wordt een houten ongeïsoleerde berging geplaatst, op een lichtgewicht gewapende betonvloer. Op de bergingen wordt boven de toegangsdeur een lichtpunt inclusief armatuur op schemer schakelaar gemonteerd, die tevens de brandgang / openbare ruimte enigszins verlicht. Er worden geen erfafscheidingen geplaatst. Tussen de brandgang en de naastgelegen percelen worden de huidige erfafscheidingen behouden of indien nodig vervangen voor gaashekwerk met hедера. Bij bouwnummer 8 worden de bestaande erfafscheidingen met de aangrenzende percelen intact gehouden. Dit betreft een hekwerk met struikgewas.

002 **RUWBOUW**

002.01 **FUNDERINGEN**

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

002.02 **METSELWERKEN**

Funderingsmetselwerk

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

Buitengevels

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

Tussen de buitenkozijnen in de achtergevel, wordt een houten gevelbekleding toegepast conform kleur- en materiaalstaat. Op de kopgevels wordt op de 1e verdieping houten gevelbekleding toegepast conform kleur en materiaalstaat.

Isolatie

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

Binnenmuren

Alle binnenspouwbladen en constructieve wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ongeïsoleerde, ankerloze spouwmuren in kalkzandsteen.

Separatiewanden

Alle overige lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in cellenbetonwanden m.u.v. de technische kast op de 1e verdieping. Deze wanden worden uitgevoerd in HSB.

002.03 **PREFAB BETON**

Waar constructief nodig worden prefab betonnen lateien aangebracht.

002.04 **VLOEREN EN DAKEN**

Begane grondvloer

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

Verdiepingsvloeren

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

Platte daken

Het platte dak van de buitenbergingen wordt uitgevoerd in een houten balklaag. Het platte dak van de erker (bouwnummer 01) en eventuele uitbouwopties worden uitgevoerd in een betonnen systeem vloer.

Hellende daken:

De hellende daken van de woningen worden uitgevoerd met geïsoleerde dakelementen van voldoende dikte en isolerend vermogen, e.e.a. volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant, inclusief dragende, constructieve knieschotten. De knieschotten zijn constructief én onderdeel van de kapconstructie. De plaats van deze knieschotten is daarom bij benadering. De exacte plaats wordt nog bepaald door de fabrikant van de kap en kan afwijken van wat er op de plattegrond staat aangegeven.

Deze kappen zijn nadrukkelijk onderdeel van de draagconstructie van de woning. Eventuele toekomstige aanpassingen (o.a. dakkapel en dakraam) zijn hierbij niet meer mogelijk.

In het hellend dak van alle woningen wordt in basis een indaksysteem voor de lucht-waterwarmtepomp aangebracht.

002.05 **DAKAFWERKINGEN**

Hellende daken:

Alle hellende daken worden afgewerkt met betonpannen in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De hellende daken aan de achterzijde worden voorzien van een dakraam.

Platte daken:

De platte daken van de buitenbergingen, erkers en eventuele uitbouwopties worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking, welke mechanisch wordt bevestigd. Er wordt dus geen ballastlaag (in de vorm van grind) op deze platte daken aangebracht.

Goten, dakranden en boeiboorden:

De goot van de woning wordt uitgevoerd in kunststof in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De dakrand van de erker worden voorzien van een aluminium daktrim conform de kleur- en materiaalstaat.

De dakranden van de buitenbergingen worden afgewerkt met een verzinkt stalen afdekkap.

002.06 **STAALCONSTRUCTIES**

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

003 AFBOUW

003.01 VENTILATIEVOORZIENINGEN

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

De binnenunit van het WTW-systeem wordt geplaatst in de technische ruimte op de 1e verdieping.

Dak doorvoeren (hellend dak)

De posities van de doorvoeren van de mechanische ventilatie en rioolontluchting in het hellend dak zijn op voorhand niet aan te geven. Deze zijn van te veel factoren afhankelijk. De definitieve posities van de doorvoeren worden in het werk bepaald als de installaties zijn geplaatst.

Standleiding riolering

De standleiding (ontluchtingsleiding) van de riolering, gesitueerd in de hoek van de trap wordt in de zolder niet nader afgewerkt of omtimmerd. De PVC buisleiding blijft dus in het zicht.

003.02 KOZIJNEN

Gevelkozijnen

Buitenkozijnen, ramen en deuren van de woningen worden uitgevoerd in kunststof. De deuren en ramen worden voorzien van degelijk hang- en sluitwerk, waarbij de deurscharnieren zichtbaar gemonteerd worden (op de deur), in de kleur conform het gevelkozijn. Alle gevelkozijnen worden voorzien van isolerende beglazing.

Het hellende dak wordt voorzien van een dakvenster, welke aan de binnenzijde wordt voorzien van wit afgelakt grenenhout (GGL).

Onder de gevelkozijnen worden betonnen raamdorpels aangebracht, m.u.v. de kozijnen welke op peil beginnen; hier worden kunststeen dorpels voorzien. Op de achtergevel wordt een deurvanger gemonteerd ten behoeve van de achterdeur.

De kozijnen en deuren in de buitenbergingen worden uitgevoerd in hout met een grote glassparing in de deur voorzien van gelaagd glas.

Kleur van de kozijnen volgens kleur- en materiaalstaat.

Binnenkozijnen

De binnen kozijnen op de begane grond worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen met bovenlichten in de kleur kristalwit. Met uitzondering van de binnendeuren tussen de keuken en slaapkamer, de deur tussen de hal en woonkamer en de deur van de technische ruimte. Deze worden voorzien van een binnendeur kozijn zonder bovenlicht. Ter plaatse van de meterkast en de trapkast worden de binnenkozijnen voorzien van een bovenlicht met een dicht paneel. De binnendeuren worden uitgevoerd als opdekdeuren en eveneens fabrieksmatig afgewerkt in de kleur wit. In de binnendeur van de meterkast zijn twee ventilatieroosters (onder- én bovenin) voorzien.

003.03 TRAPPEN EN BALUSTRADEN

De trap van de begane grond naar de 1e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap van vurenhout. De trap wordt voorzien van traphekken en balustraden. Trappen, traphekken en balustraden worden fabrieksmatig gegrond, afgewerkt. Het traphek op de verdieping wordt voorzien van een dichte plaat.

003.04 HEMELWATERAFVOEREN

De hemelwaterafvoeren ter plaatse van de voorgevel van de woningen zijn uitgevoerd in zink inclusief zinken beugels. De HWAs aan de overige gevels worden uitgevoerd in kunststof (PVC) in de kleur grijs bevestigd met kunststof beugels.

De hemelwaterafvoeren ter plaatse van de buitenberging worden uitgevoerd in kunststof (PVC) in de kleur grijs bevestigd met kunststof beugels.

003.05 VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKINGEN

Vloerafwerkingen

In de badkamer en het toilet worden vloertegels aangebracht van ca. 33 x 33 cm. Voor de aankoop van de vloertegels is een stelpost opgenomen van € 25,- per m² incl. BTW.

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

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

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

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

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

Wandafwerkingen

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

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

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

De overige wanden van de woningen worden, volgens de afwerkstaat, behangklaar afgewerkt. Men moet er wel rekening mee houden dat, als men de wanden wil behangen, er nog kleine werkzaamheden nodig zijn zoals kleine gaatjes stoppen en de wanden licht opschuren om kleine oneffenheden weg te werken. De HSB wanden van de technische ruimte worden aan de binnenzijde voorzien van houten beplating waarover gips wordt gemonteerd.

Plafondafwerking

De betonplafonds en gipsplafonds in de woningen, m.u.v. de meterkasten worden afgewerkt met spuitwerk. De hellende daken op de 1e verdieping worden niet nader afgewerkt; de onderzijde van de bruin- of groenkleurige dakplaten blijft in het zicht.

Diversen

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

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

003.06 KEUKEN

In de woningen is in basis **geen** keuken aanwezig. De keuze van de keuken vormt echter een belangrijk onderdeel van de woning. Daarom is er een projectleverancier voor de keuken geselecteerd, Bruynzeel Keukens, die de begeleiding van de aankoop van de keuken kan verzorgen. Zij hebben de standaard keukentekening opgesteld incl. de maatvoering van de installatiepunten, de zogenaamde 0-tekening. Standaard worden ter plaatse van de keuken de volgende voorzieningen opgenomen:

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

Aangezien de woningen standaard worden gerealiseerd zonder gasaansluiting is het koken middels een gaskookplaat niet mogelijk.

Samen met de geselecteerde projectleverancier kan de keuken geheel naar eigen wens aangepast worden. Wijzigingen van de 0-punten kunnen kosten met zich meebrengen, deze zullen door Maas Jacobs inzichtelijk worden gemaakt.

Indien de keuken bij een andere keukenleverancier afgenomen wordt, dient ook uiterlijk op de sluitingsdatum van de keuken een professioneel keukenleidingschema aangeleverd te worden.

De keuken wordt altijd na oplevering in de woning geplaatst.

003.07 BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing

Zie: 'Kozijnen'.

Schilderwerk:

De betimmering tussen de kozijnen in de achtergevel, inclusief de topgevels in de kopgevels wordt natureel afgewerkt met een polymeren coating t.b.v. brandklasse.

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

003.08 BEHANGWERKEN

Er wordt geen behang geleverd en/of aangebracht.

003.09 WATERINSTALLATIE

Waterleidingen

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

In de woningen worden de onderstaande koudwatertappunten aangesloten:

- Toilet en fonteintje op de begane grond.
- Het aanrechtblok in de keuken (afgedopt).
- Wastafel in de badkamer.
- Toilet in de badkamer.
- Douche in de badkamer.
- Wasmachine in de trapkast conform tekening(en).

De volgende warmwatertappunten worden aangesloten:

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

Warmwatertoestellen

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

Gasleidingen

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

003.10 SANITAIR

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

In de toiletruimte

- Vrij hangend toilet (Geberit Renova plan rimfree) met inbouwreservoir, compleet met wit kunststof zitting en deksel.
- Hoekfontein (Geberit Renova compact) compleet met koudwaterkraan (Grohe Eurostyle Cosmopolitan).

In de badkamer

- Complete wastafel (Geberit Smyle square) met waste (zonder onderkast), kraan (Grohe Eurosmart Cosmopolitan) en spiegel.
- Inloopdouche: tegelwerk op afschot met RVS douchegoot, thermostaatkraan (Grohtherm 1000), glijstang en slang met douchekop.
- Vrij hangend toilet (Geberit Renova plan rimfree) met inbouwreservoir, compleet met wit kunststof zitting en deksel.

Overige sanitaire voorzieningen

- Kraan t.b.v. wasmachine in de trapkast.

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

003.11 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Algemeen

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop- en aanneemsom inbegrepen. De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de eisen gesteld in de NEN 1010.

Leidingaanleg

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

Schakelmateriaal

In de woningen wordt schakelmateriaal in de kleur wit (inbouw) aangebracht. Ook wandcontactdozen en UTP aansluitpunten voor data worden in de kleur wit (inbouw, m.u.v. de wandcontactdozen t.b.v. installaties) aangebracht. In de buitenberging wordt e.e.a. (conform verkooptekening) in de kleur wit aangebracht, echter niet als inbouw, maar als opbouw.

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

Buitenlichtpunten

De woningen worden bij de voordeur en aan de achtergevel voorzien van een buitenlichtaansluitpunt op de gevel, exclusief armatuur. Ten behoeve van deze lichtpunten worden bedieningsschakelaars in de woningen aangebracht. Op de bergingen wordt eveneens een lichtpunt inclusief armatuur op schemerschakelaar aangebracht.

Telecommunicatie

De woningen zijn voorzien van een UTP-aansluiting (Cat6) met een afgemonteerde inbouwdoos in de woonkamer (1 aansluiting) en in de slaapkamer (1 aansluiting), conform verkooptekeningen.

De aansluitkosten voor data komen geheel voor rekening van koper. De aansluitingen dienen door koper zelf te worden aangevraagd.

Rookmelders

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

Zonnepanelen

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

Indien voor opties gekozen wordt kan het aantal zonnepanelen vermeerderen.

Extra

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

003.12 VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor de voorziening van verwarming en warm tapwater wordt in de woning een lucht-water warmtepomp aangebracht. De binnenunit wordt geplaatst in de technische ruimte op de eerste verdieping en is uitgerust met warmwaterboiler van ca. 200 liter. De capaciteit voldoet aan de standaard zoals Woningborg dit hanteert. De warmtepomp wordt toegepast middels het zogenaamde indaksysteem welke in eveneens in de technische ruimte is gepositioneerd conform de verkooptekeningen.

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

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

- | | |
|-----------------------|-------|
| • Woonkamer en keuken | 22 °C |
| • Badkamer | 22 °C |
| • Slaapkamers | 22 °C |
| • Hal | 18 °C |
| • Toiletruimte | 18 °C |

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

Op de begane grond wordt een vloerverdeler t.b.v. de verwarmingsinstallatie aangebracht in de trapkast. Tevens wordt op de eerste verdieping, in de technische ruimte, een vloerverdeler geplaatst.

Koelfunctie

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

004 OVERIGE ZAKEN

004.01 SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

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

004.02 WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

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

005 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR/CODE
Metselwerk (wildverband)	Gevelsteen	Cap Gris Nez
Voegwerk	Voegmortel op kleur	Licht grijs, volgens monster
Verticale gevelbekleding	Frake Noir Channel Siding	Voorvergrijsd
Prefab stalen latei	Verzinkt staal	Kwartsgrijs
Raamdorpels	Aluminium	Kwartsgrijs
Waterslag onder gevelbekleding	Aluminium	Olijfgrijs, RAL 7002
Binnenkozijnen	Kunststof	Wit (glad)
Buitenkozijnen	Kunststof	Kwartsgrijs
Draaiende delen	Kunststof	Kwartsgrijs
Voordeur	Kunststof	Ombergrijs, RAL 7022
Dakvenster	Hout	Buitenzijde: antraciet/binnenzijde: wit
Hellend dak	Betonnen dakpannen	Leisteen zwart
Onderdorpel (t.p.v. kozijnen tot peil)	Composiet	
Goot	Kunststof	Creme wit, RAL 9001
Erker	Rockpanel	Creme wit, RAL 9001
Hemelwaterafvoer voorzijde	Zink	Grijs naturel
Hemelwaterafvoer overig	PVC	Grijs

BERGINGEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR/CODE
Gevelbekleding,	Hout, geïmpregneerd	Naturel
Plint	Prefab beton	Grijs naturel
Kozijnen	Hout	Creme wit, RAL 9001
Deuren	Hout	Creme wit, RAL 9001
Dakbedekking	Epdm	
Daktrim	Sendzimir verzinkte staal	Naturel
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs naturel

006 AFWERKING PER RUIMTE

ONDERDEEL	MATERIAAL
Hal	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Toilet	
Vloer	Vloertegels
Wanden	Wandtegels tot ca. 120 cm boven de vloer, daarboven wordt de wand behangklaar afgewerkt
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Uitrusting	Sanitair (Geberit)
Woonkamer	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Keuken	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Uitrusting	Standaard is er geen keuken aanwezig in de woning. Keuken als beschreven onder 003.06
Buitenberging	
Vloer	Niet nader afgewerkt
Wanden	Niet nader afgewerkt; de houten balklaag blijft in het zicht
Plafond	Niet nader afgewerkt; de houten balklaag blijft in het zicht

ONDERDEEL	MATERIAAL
Badkamer	
Vloer	Vloertegels
Wanden	Wandtegels tot plafond
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Uitrusting	Sanitair (Geberit)
Slaapkamer(-s)	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Verdieping	
Vloer	Zandcement dekvloer (m.u.v. achter de knieschotten)
Wanden	Behangklaar, knieschotten niet nader afgewerkt
Plafond	Niet nader afgewerkt; de bruin- of groenkleurige onderzijde van de dakplaten blijft in het zicht
Technische ruimte	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Buitenzijde behangklaar Binnenzijde behangklaar
Plafond	Niet nader afgewerkt; de bruin- of groenkleurige onderzijde van de dakplaten blijft in het zicht



Ziet u zichzelf
hier al *wonen*?

Architect:



Marquart Architecten
Keizersdijk 55B
4940 AD Raamsdonksveer

Ontwikkeling en realisatie:



Maas Jacobs Vastgoed
De Ambachten 31
4881 XZ Zundert

076 - 597 52 00
maasjacobs.nl

Makelaar:



Helmig Makelaardij en Taxatieburo o/z
Dorpsstraat 107
4661 HN Halsteren

Helmig Makelaardij Nieuwbouwstore
Van der Rijtsstraat 1
4611 PN Bergen op Zoom

0164 - 685 925
helmigmakelaardij.nl

Verkoopdocumentatie:



Disclaimer:

Deze brochure is met zorg samengesteld, onder voorbehoud van onvolkomenheden en/of foutieve informatie. Het doel van deze brochure is geïnteresseerden te informeren over de woonmogelijkheden binnen dit project.

De brochure is nadrukkelijk geen contractstuk en/of bevat geen daarmee gelijk te stellen informatie. Er kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Maas Jacobs is het niet toegestaan de inhoud van deze brochure geheel of gedeeltelijk over te nemen of op enige andere wijze openbaar te maken.

