

TE KOOP



Plan Zuidema Heelweg



Perceeloppervlakte **vanaf circa 170 m²**



Koopsommen vanaf **€ 325.000,- tot € 459.000,- v.o.n.**

Woont u binnenkort op de Heelweg?

Nieuw en comfortabel wonen op de Heelweg

In het dorp Heelweg-Oost gelegen mogen wij u aanbieden dit prachtige nieuwbouwplan op de plek van voormalige bedrijf Zuidema. Het plan bestaat uit een zevental woningen van diverse groottes en prijsklassen. Er wordt een blok van drie woningen en een blok van vier woningen gerealiseerd. Het betreffen **zes eengezinswoningen** en **één levensloopbestendige woning**. Tegenover het nieuwbouwplan is het buurtschapshuis waar diverse verenigingen onderdak hebben en er regelmatig een leuke activiteiten georganiseerd worden.

De woningen worden gebouwd conform de laatste bouweisen, dit houdt in; gasloos verwarmen door middel van een warmtepomp, voorzien van zonnepanelen en optimale isolatie. De woningen zijn speels ontworpen met veel aandacht voor details. Zoekt u een fijne woonomgeving met gemoedelijke dorpssfeer? Dan bent u bij dit project aan het juiste adres.

De perceeloppervlakten variëren van circa 170 m² tot circa 301 m².
Woonoppervlakten variëren tussen de 82 m² en 141 m².

Bijzonderheden

- ✓ *Het bouwplan wordt gebouwd door bouwgroep Heijnen uit Aalten;*
- ✓ *Voorlopig **energielabel A+++**;*
- ✓ *Bouw vindt plaats onder Bouwgarant;*
- ✓ *Er worden meerdere parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van het nieuwbouwplan;*
- ✓ *Toewijzing onder voorbehoud van gunning door verkoper.*

Voor meer informatie en tekeningen op groot formaat bent u van harte welkom op ons kantoor in Varsseveld of Dinxperlo, u kunt natuurlijk ook even bellen.

***** deze publicatie is met zorg samengesteld, desondanks kunnen aan deze publicatie geen rechten worden ontleend*****

Heelweg

Heelweg is een buurtschap ten noorden van Varsseveld met 2 kleine kernen (Oost- en West Heelweg) welk buurtschap ligt op de grens van Oude IJsselstreek en de gemeente Oost Gelre.

Heelweg heeft iets meer dan 1.000 inwoners en heeft een groot oppervlak met veel boerderijen en landerijen. De landerijen worden onderbroken door prachtige houtwallen en watergangen. Naast verharde wegen wordt het gebied ook doorkruist door fietspaden en zandpaden.

In Heelweg-West bevindt zich een grote waterplas 't Hoge Venne en in Heelweg-Oost een groot natuurgebied De Vennebulten.

De Heelwegse bevolking kenmerkt zich door gemoedelijkheid, gezelligheid en gemeenschapszin. De Radstake is één van de oudste, zo niet de oudste, herbergen van Nederland. Het is ongeveer gevestigd op een pleisterplaats die al op middeleeuwse kaarten wordt aangeduid als de radstake.

Tegenwoordig is De Radstake een restaurant, zalencentrum, dancing en hengstenstation.

Heelweg-West heeft een eigen basisschool. Diverse voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar zoals o.a. scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen A18 en de Twenteroute. Het centrum van Varsseveld is binnen 10 autominuten te bereiken.





Blok A, Molenweg

Blok B, Bosboombroekerweg





Blok B, Bosboombroekerweg, de middenwoning wordt levensloopbestendig uitgevoerd met slaap- en badkamer op de begane grond





Verkooprijzen Plan Zuidema Heelweg

Molenweg, 7055 AV Heelweg, blok A

Huisnummer 20	Kavel 7	hoekwoning - starter (excl. garage*)	perceel ca. 255 m ²	ca. 82 m ² wonen	€ 355.000,00 V.O.N.
Huisnummer 18D	Kavel 6	tussenwoning - starter	perceel ca. 170 m ²	ca. 104 m ² wonen	€ 325.000,00 V.O.N.
Huisnummer 18C	Kavel 5	tussenwoning - starter	perceel ca. 183 m ²	ca. 104 m ² wonen	€ 325.000,00 V.O.N.
Huisnummer 18B	Kavel 4	hoekwoning geschakeld	perceel ca. 289 m ²	ca. 103 m ² wonen	€ 410.000,00 V.O.N.

Bosboombroekerweg, 7055 BX Heelweg, blok B

Huisnummer 20C	Kavel 3	hoekwoning geschakeld (evt. LLB)	perceel ca. 311 m ²	ca. 141 m ² wonen	€ 457.700,00 V.O.N.
Huisnummer 20B	Kavel 2	tussenwoning - levensloopbestendig	perceel ca. 250 m ²	ca. 132 m ² wonen	€ 433.300,00 V.O.N.
Huisnummer 20A	Kavel 1	hoekwoning (incl. garage)	perceel ca. 238 m ²	ca. 133 m ² wonen	€ 459.000,00 V.O.N.

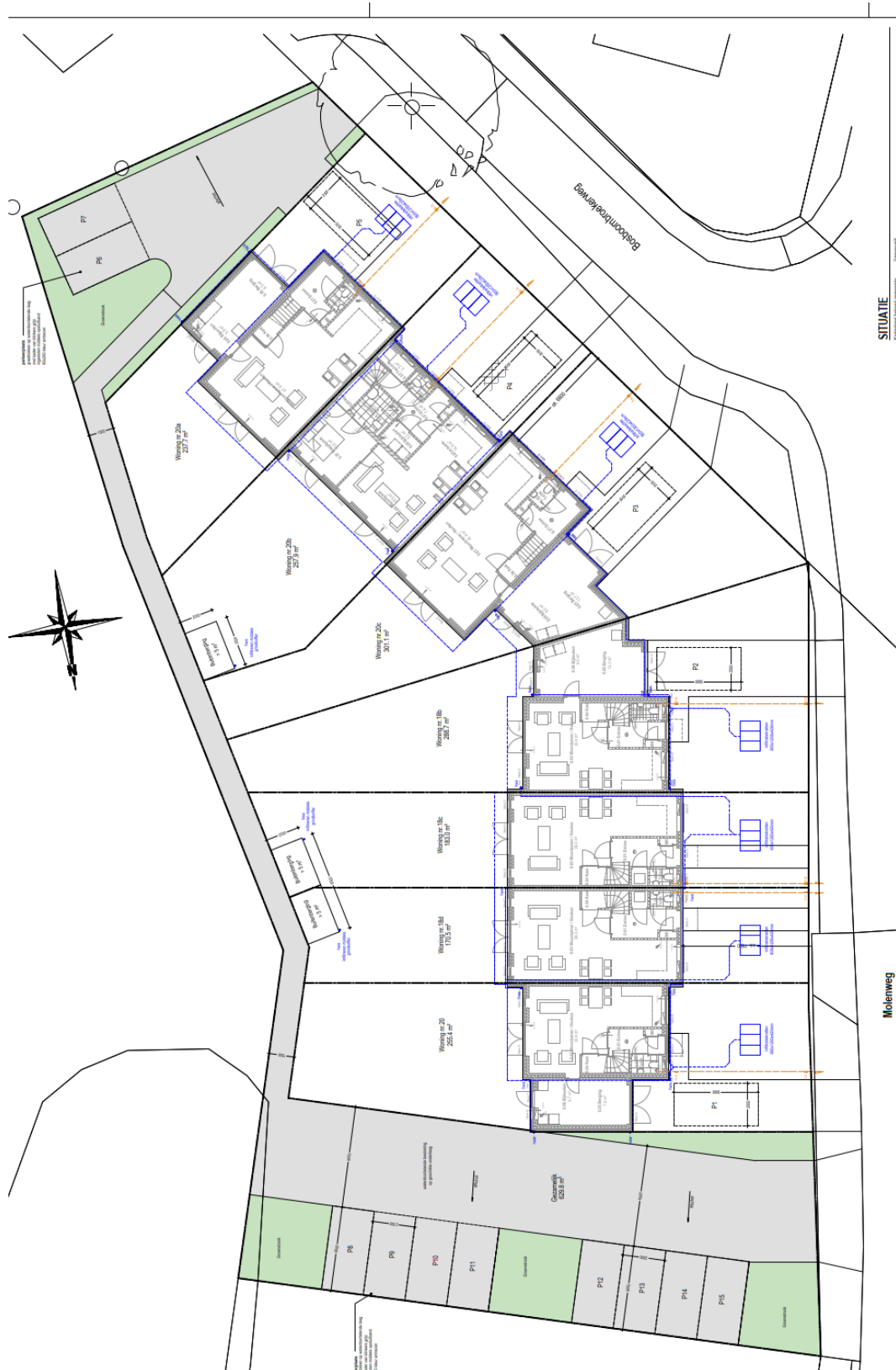
* De meerprijs voor de garage van kavel 7 = € 45.000,00 incl. btw.

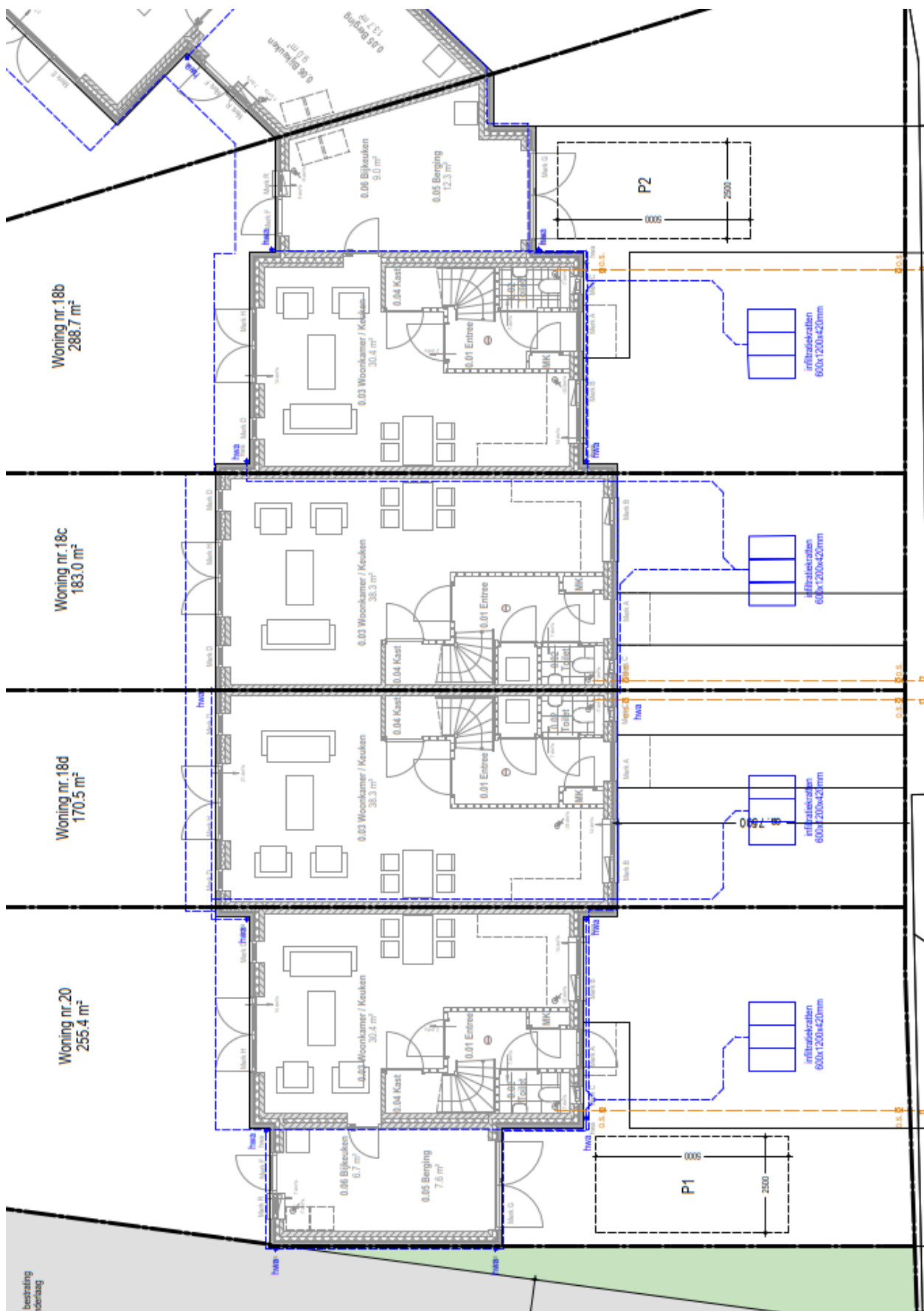
Gemelde prijzen zijn exclusief:

- Keuken
- Badkamer (nette standaard badkamer via bouwbedrijf Heijnen kost circa € 12.000,-)
- Gastentoilet
- Aansluitingen elektra en water (circa € 3.650,-)
- Bouwgarant kosten (percentage van de koop-/aannemingssom)
- Aanleg tuin/terras
- Schutting/haag
- Behangen, schilderen en stofferen aan de binnenzijde

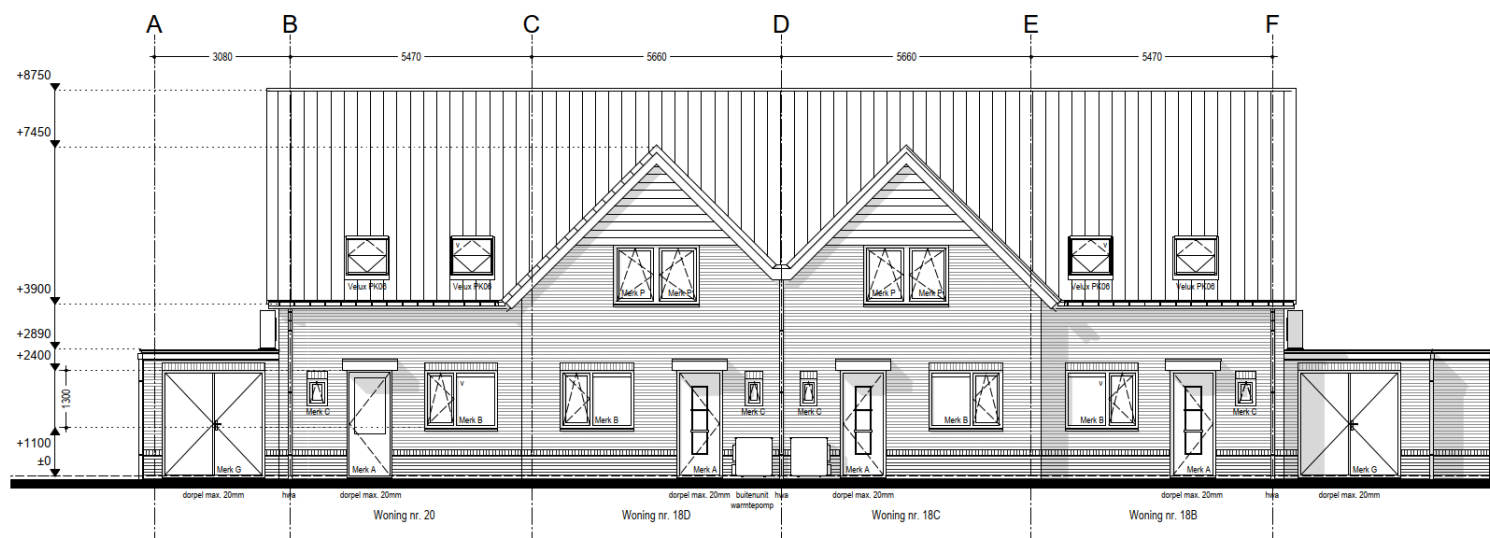


Situatieschets



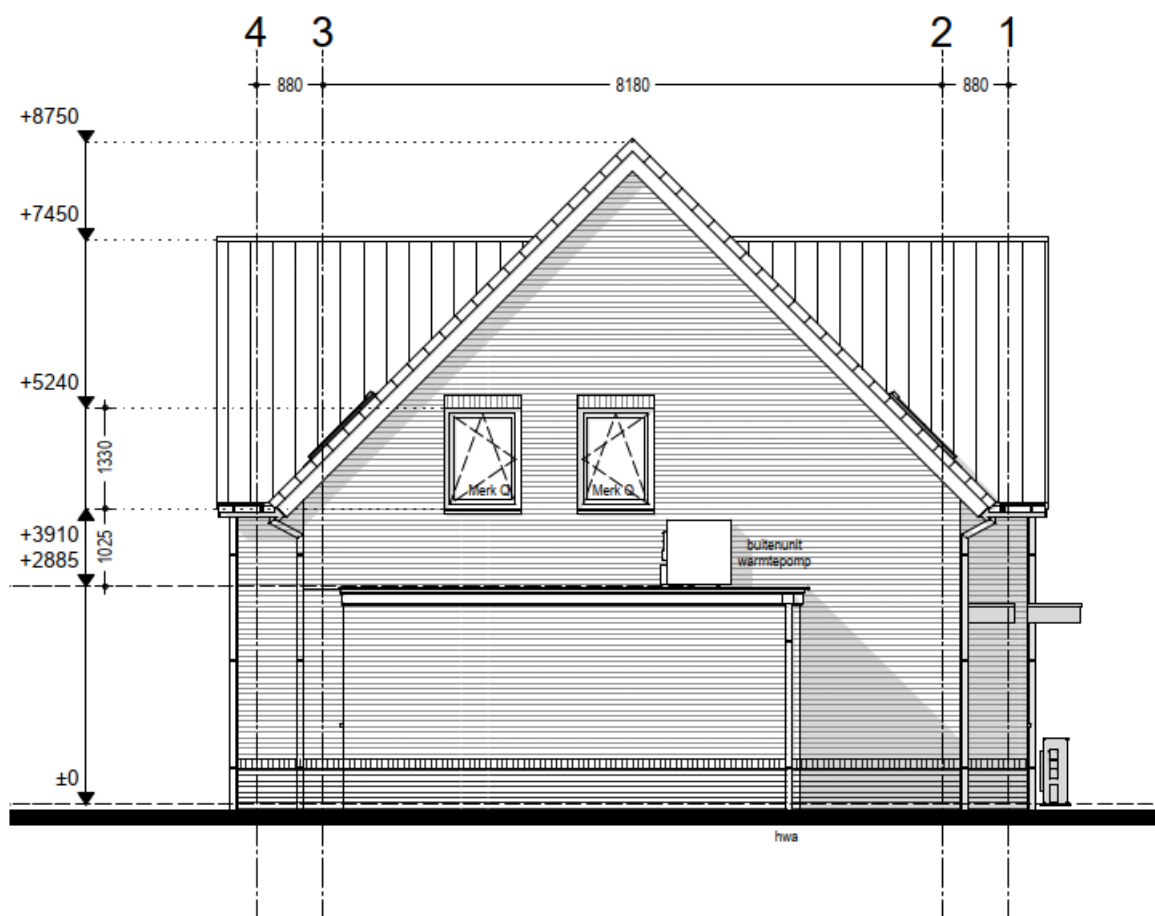


Tekeningen blok A, Molenweg

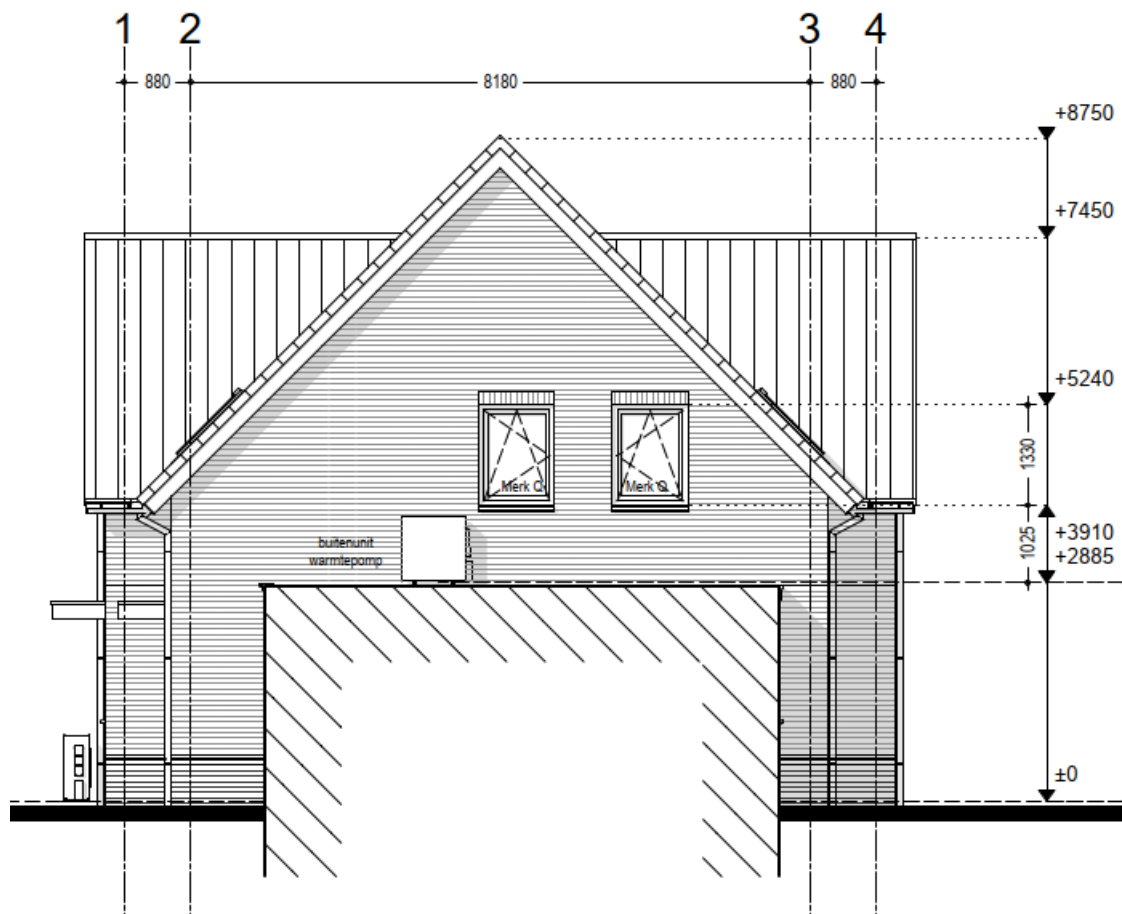


VOORGEVEL BLOK A

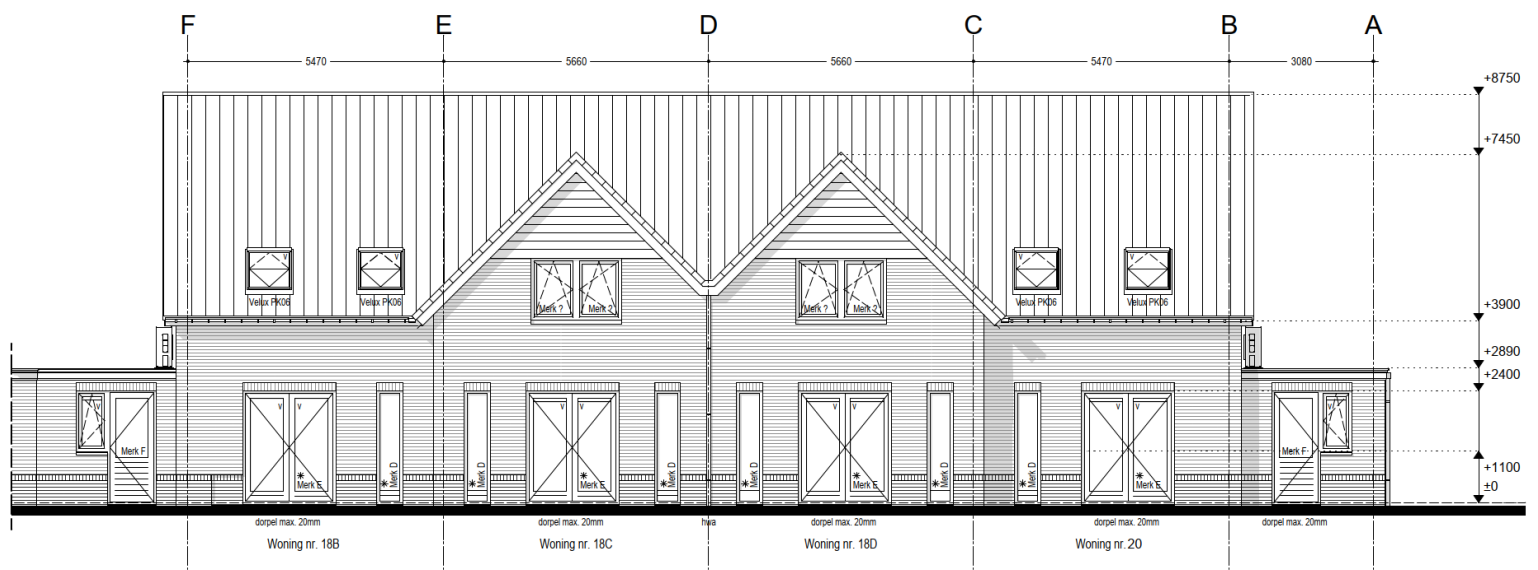
Aangebouwde berging bij Molenweg nr 20 wordt aangeboden als optie.



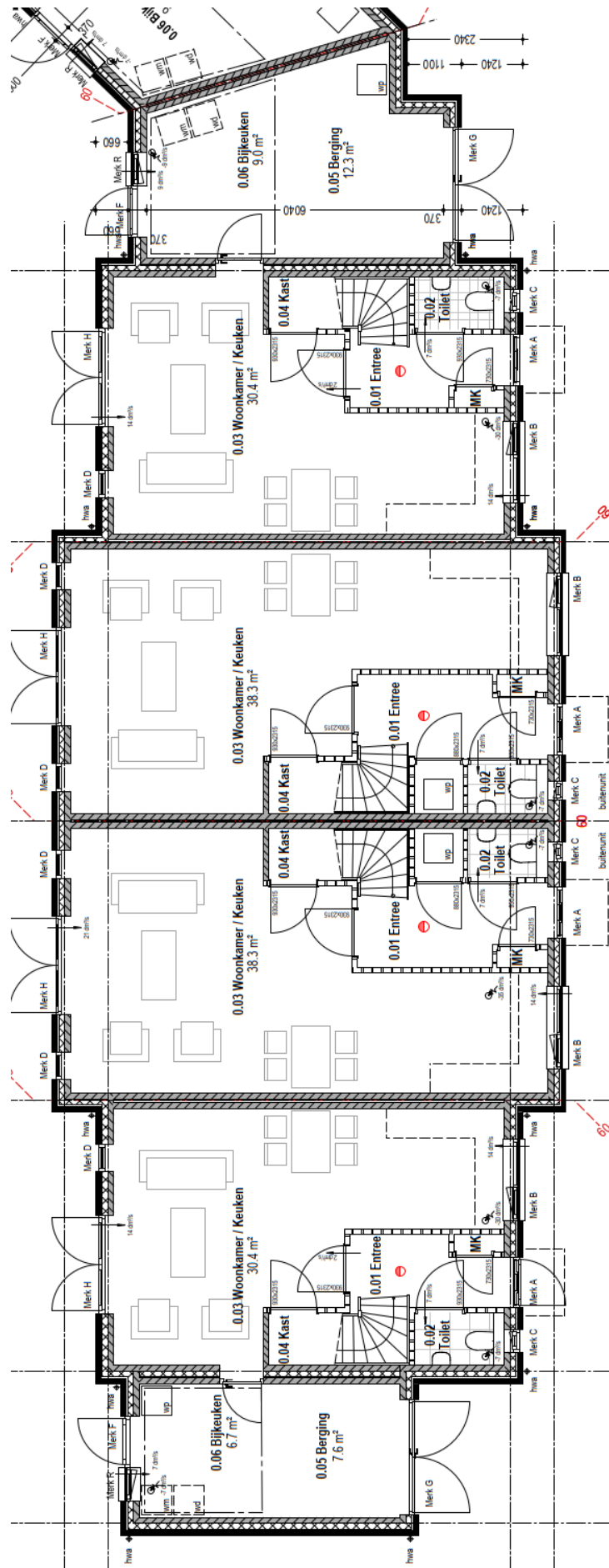
LINKER ZIJGEVEL BLOK A

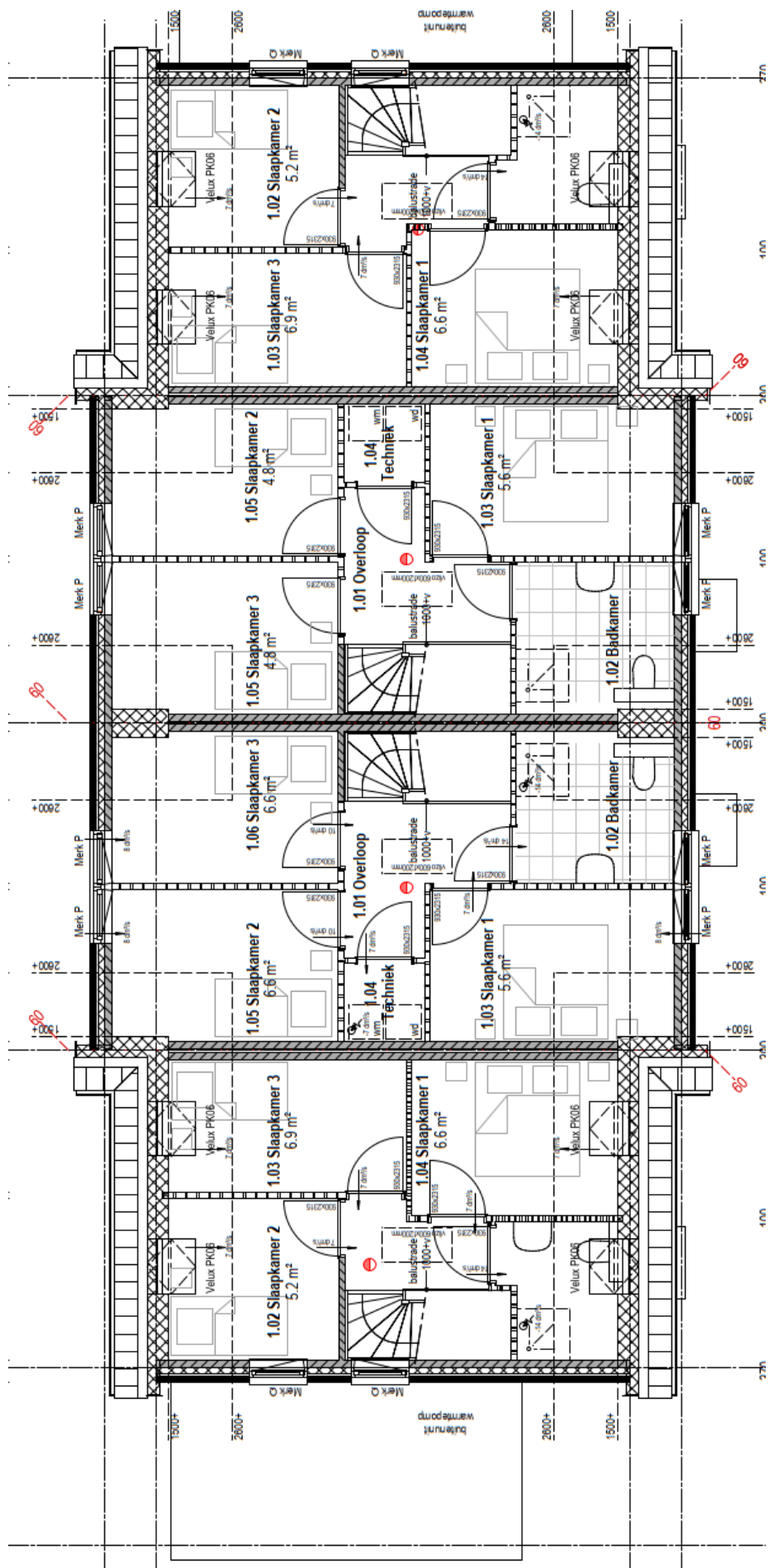


RECHTER ZIJGEVEL BLOK A

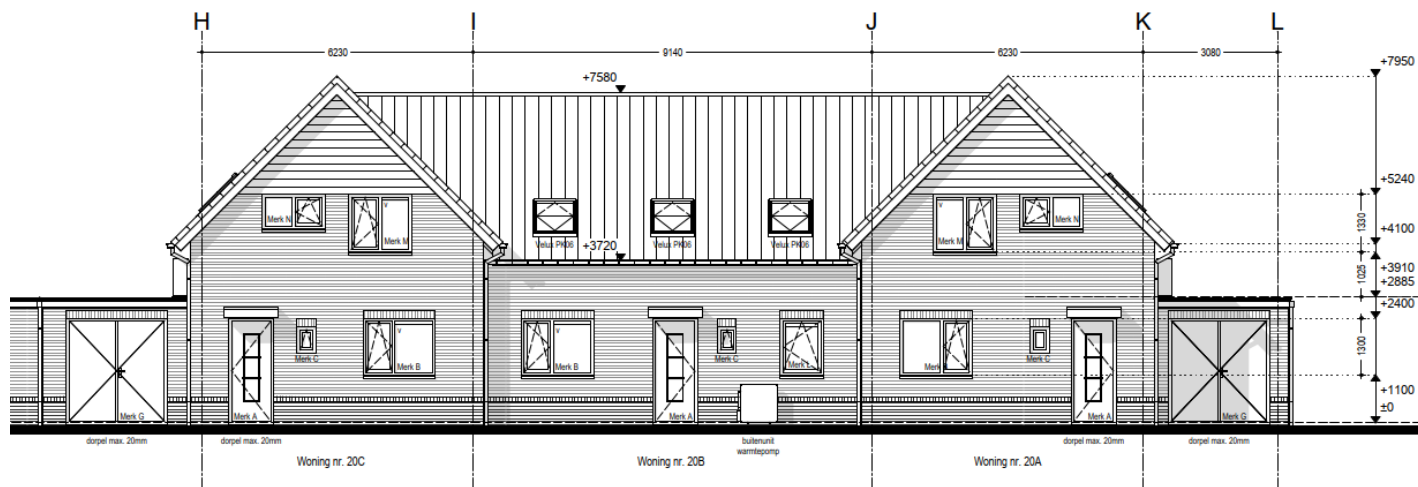


ACHTERGEVEL BLOK A

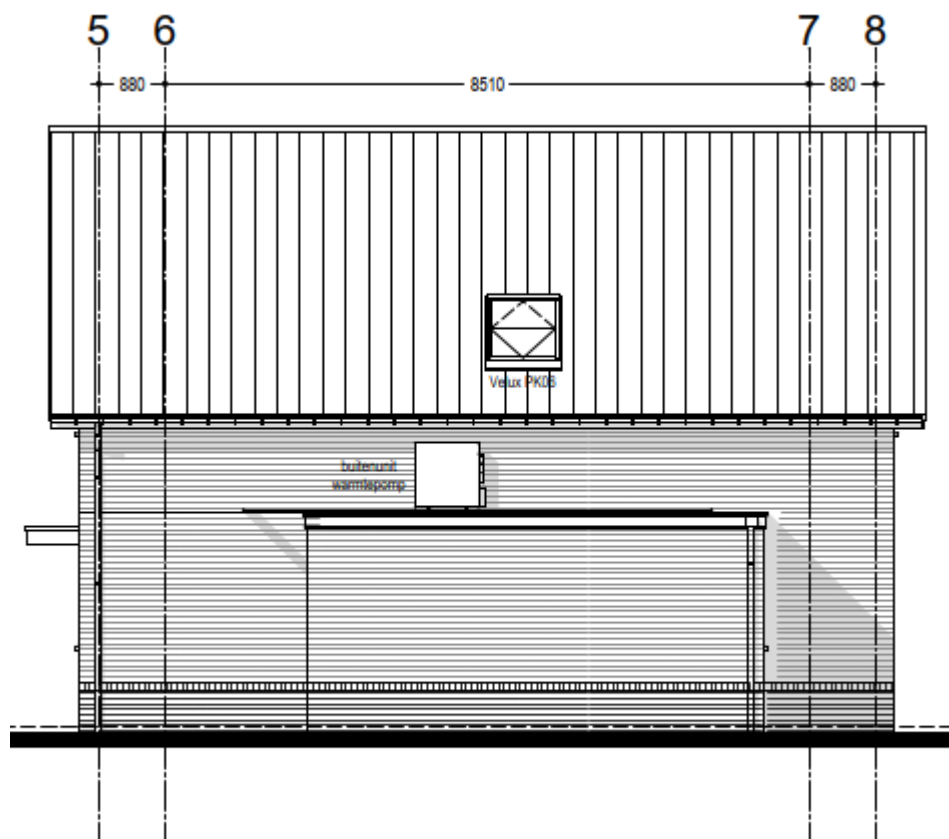




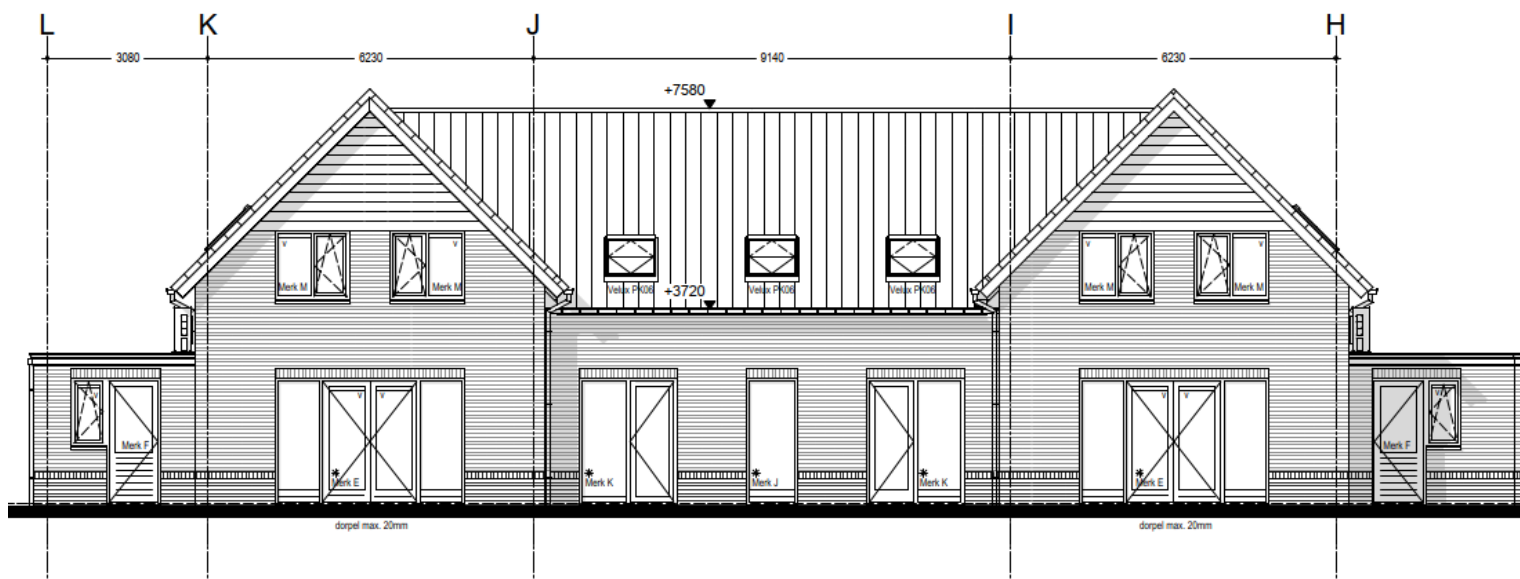
Tekeningen blok B, Bosboombroekerweg



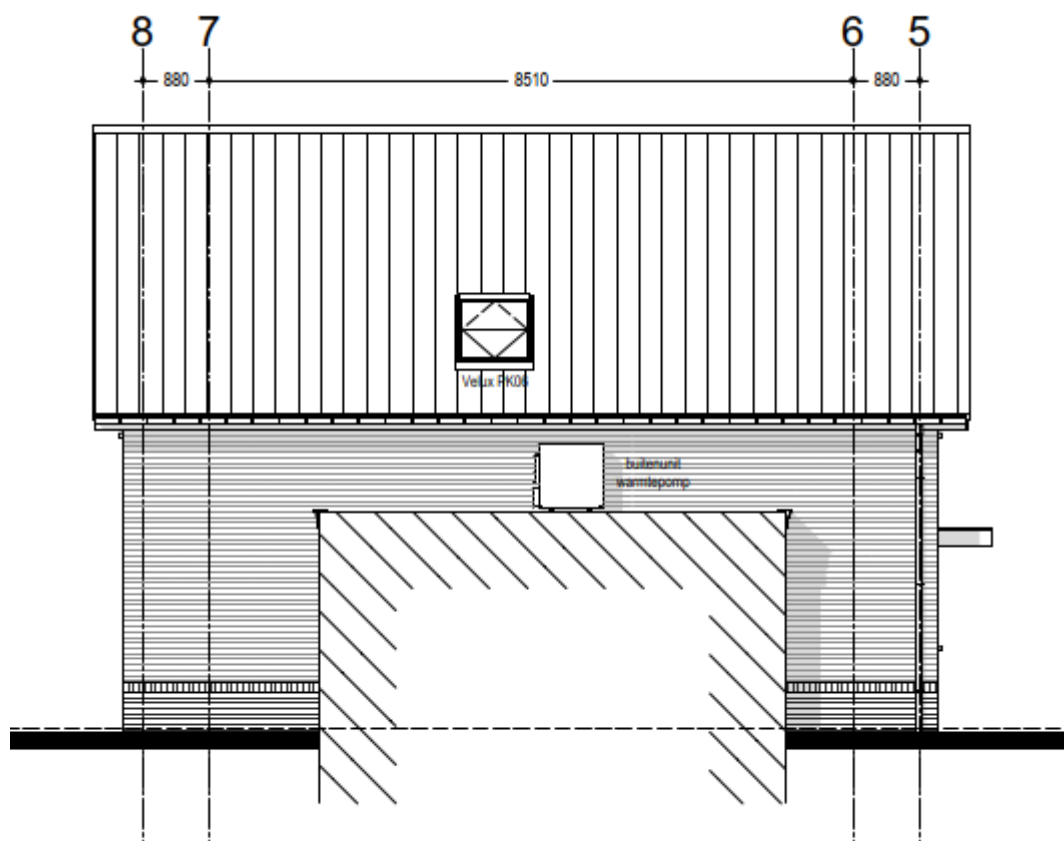
VOORGEVEL BLOK B



RECHTER ZIJGEVEL BLOK B

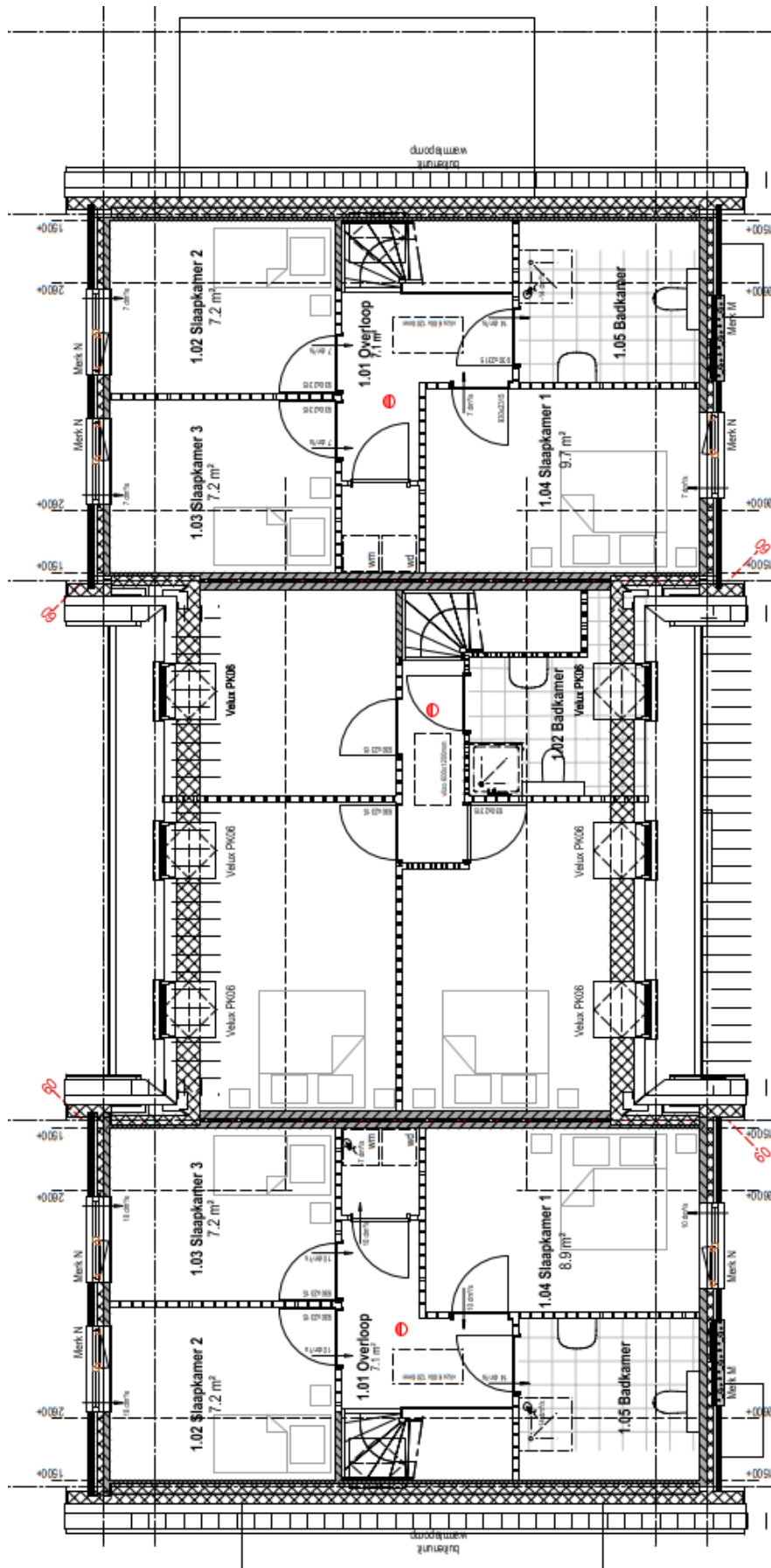


ACHTERGEVEL BLOK B



LINKER ZIJGEVEL BLOK B





Plattegronden Molenweg 18B

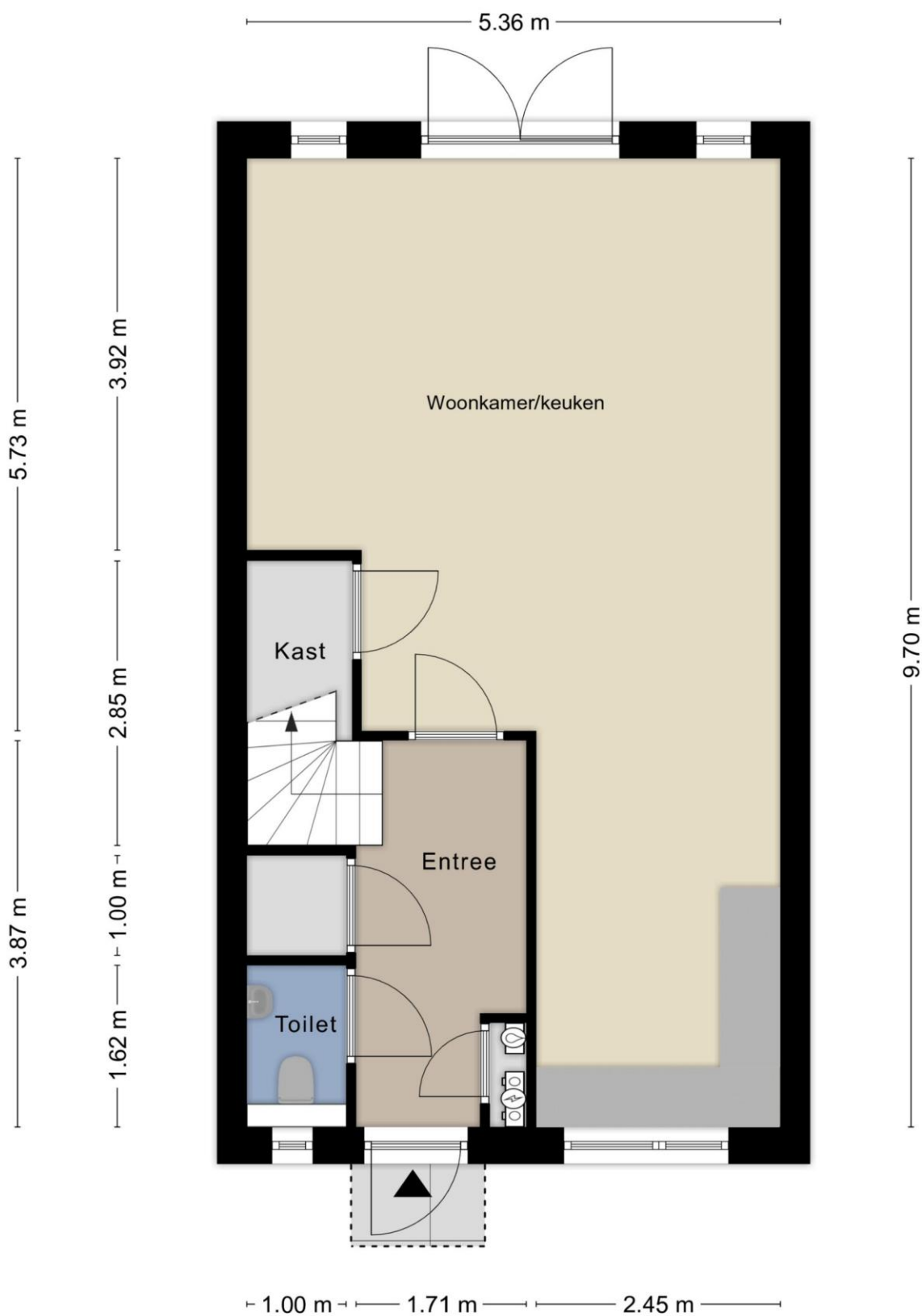


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

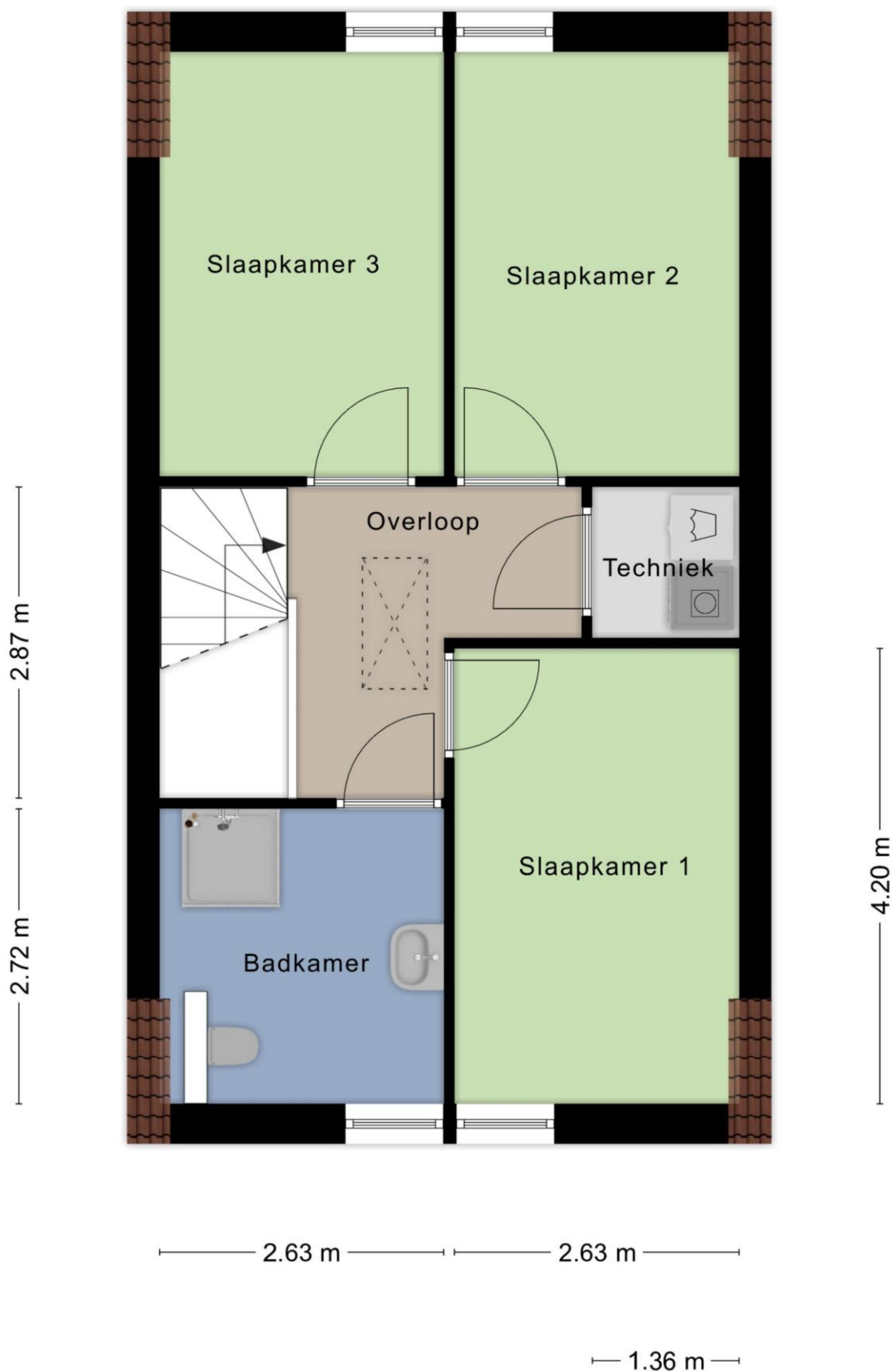


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegronden Molenweg 18C

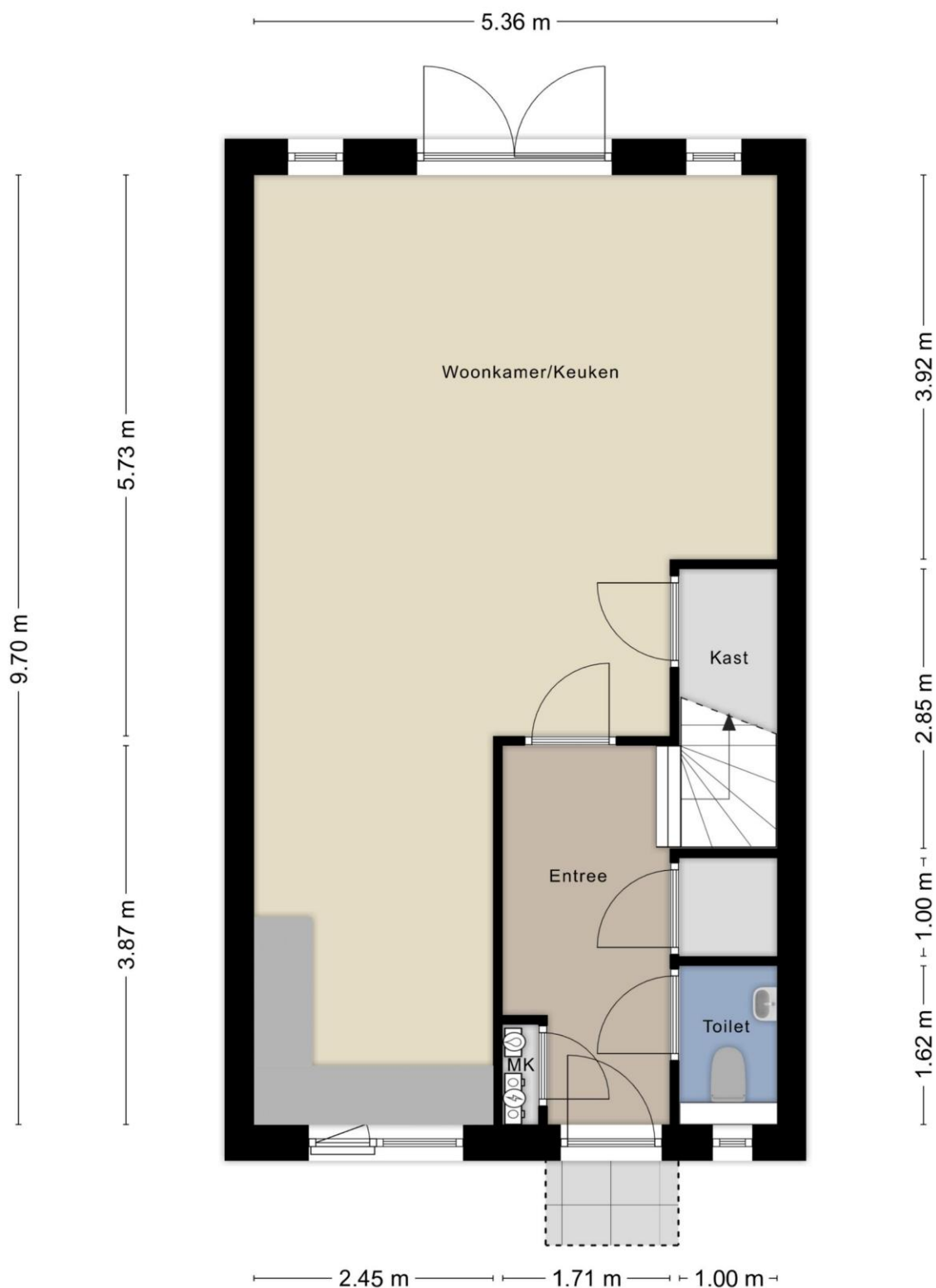


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

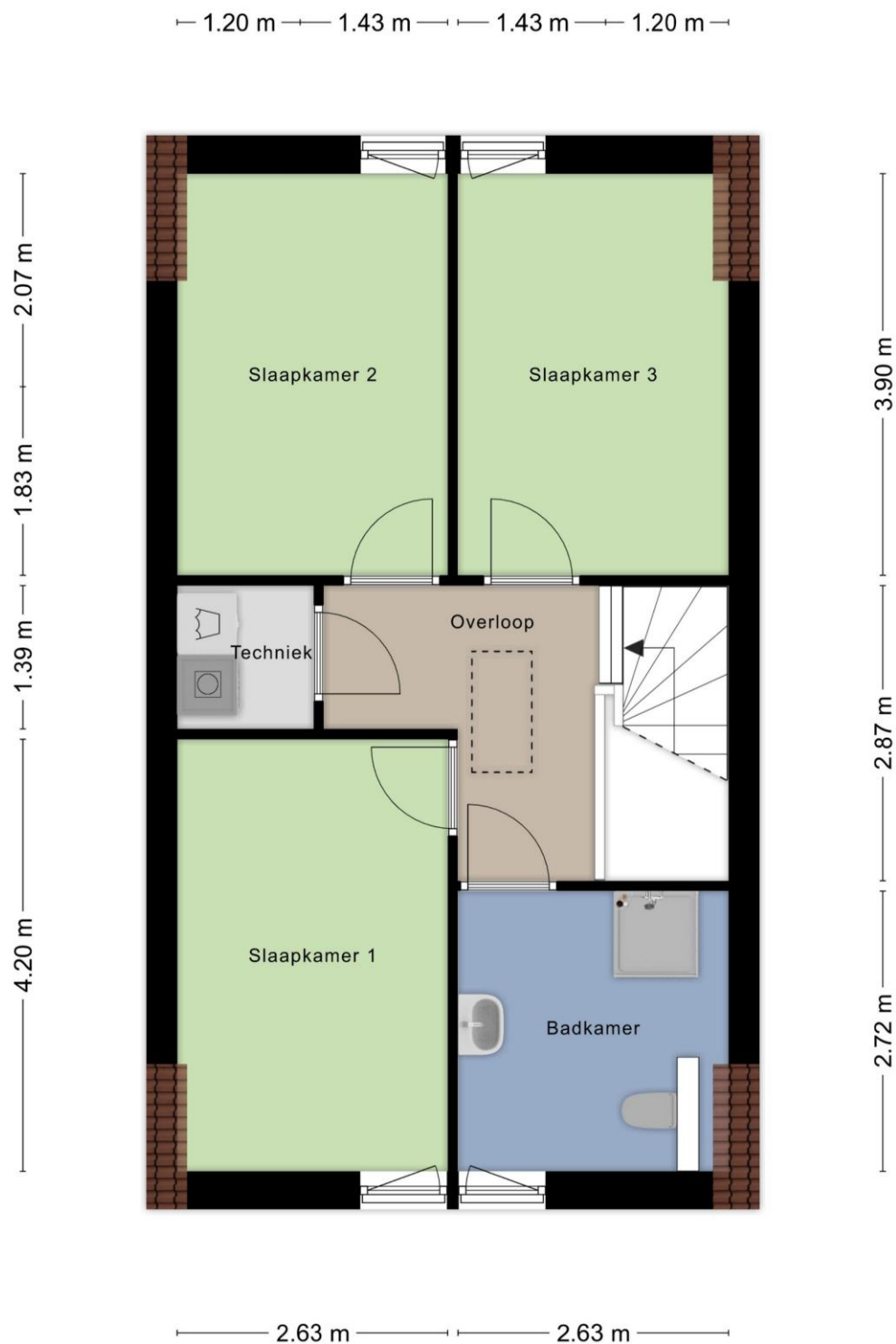


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden Molenweg 18D

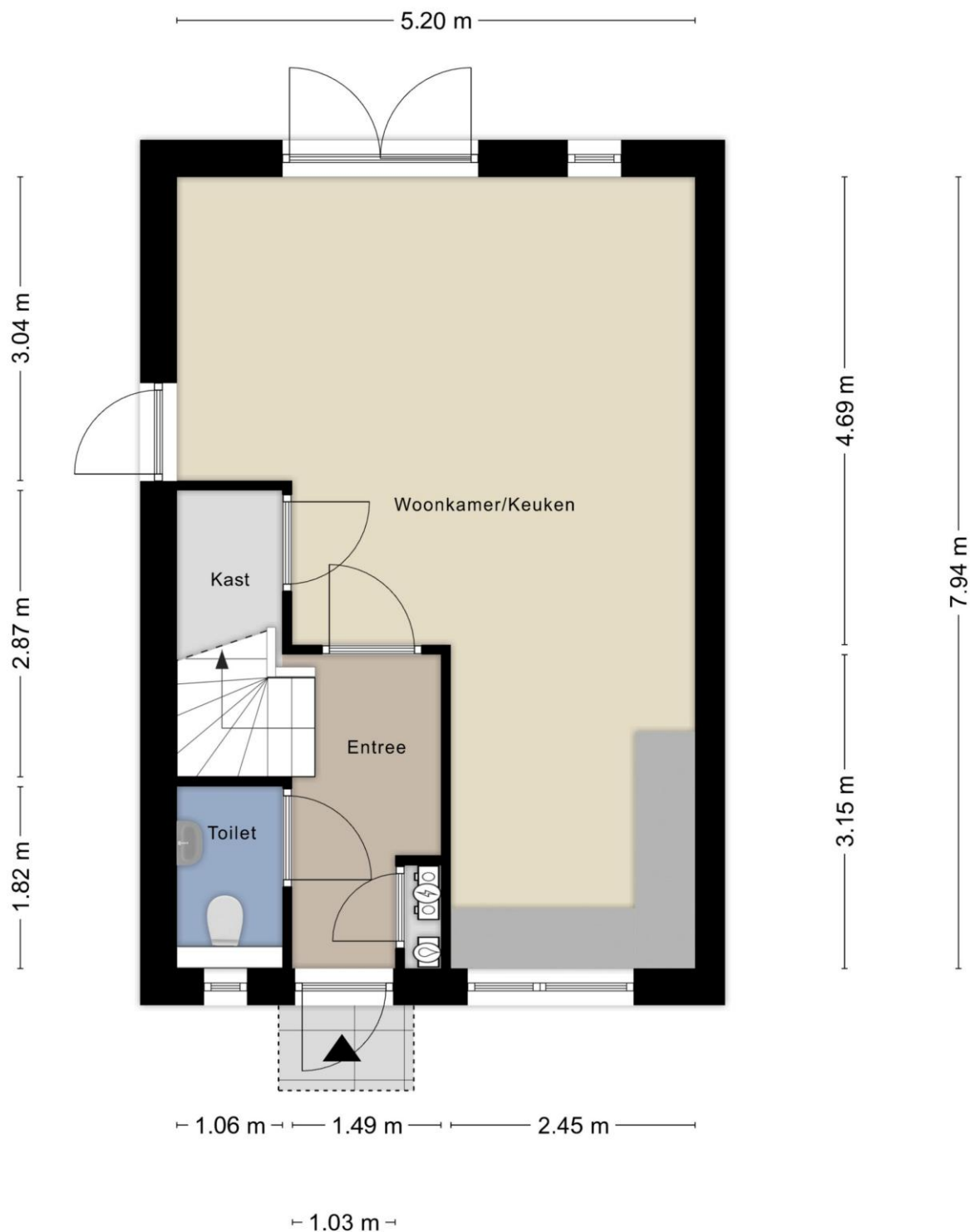


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden Molenweg 20



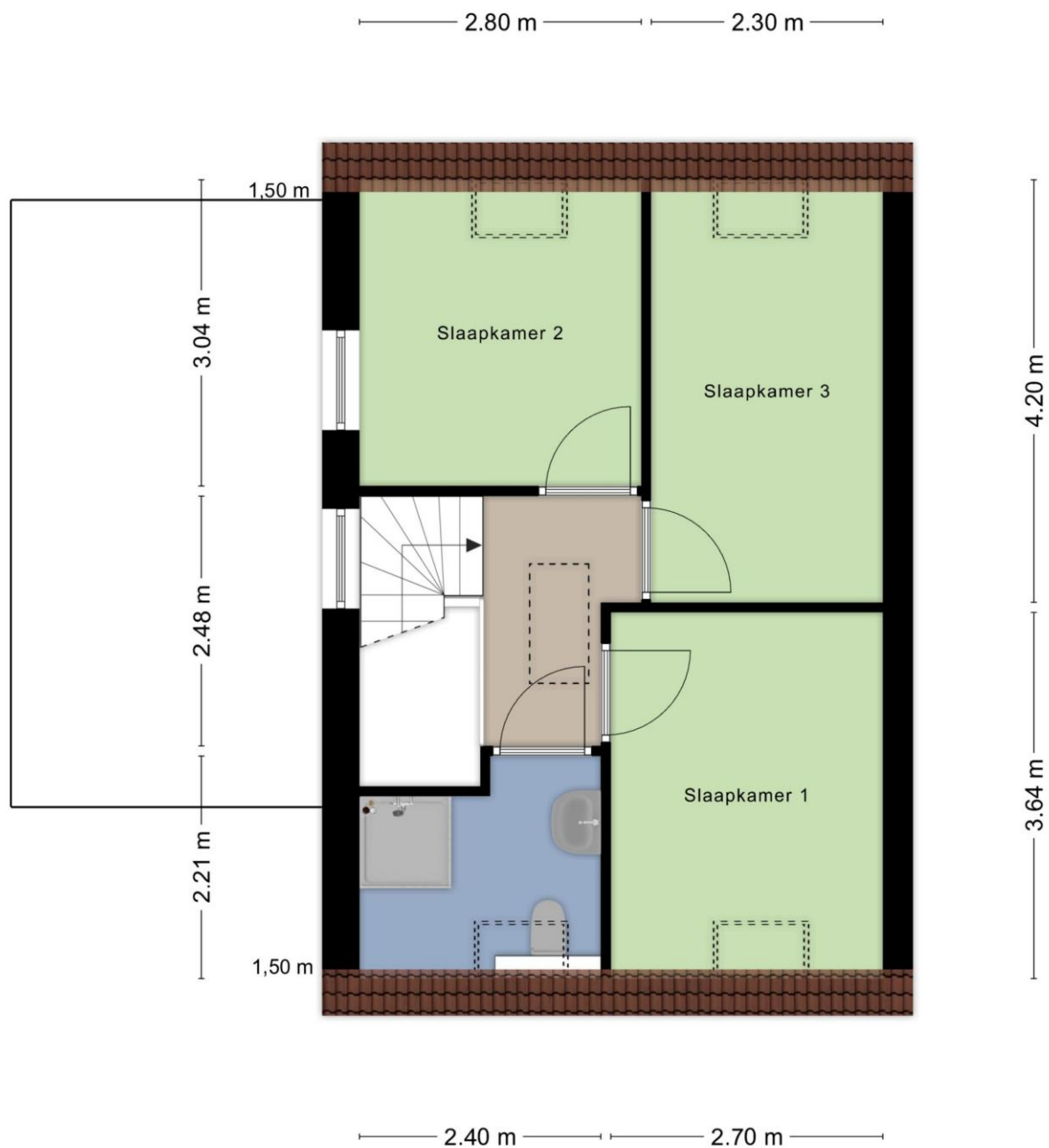
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zonder aangebouwde berging/garage (optie)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Mét aangebouwde berging/garage (optie)

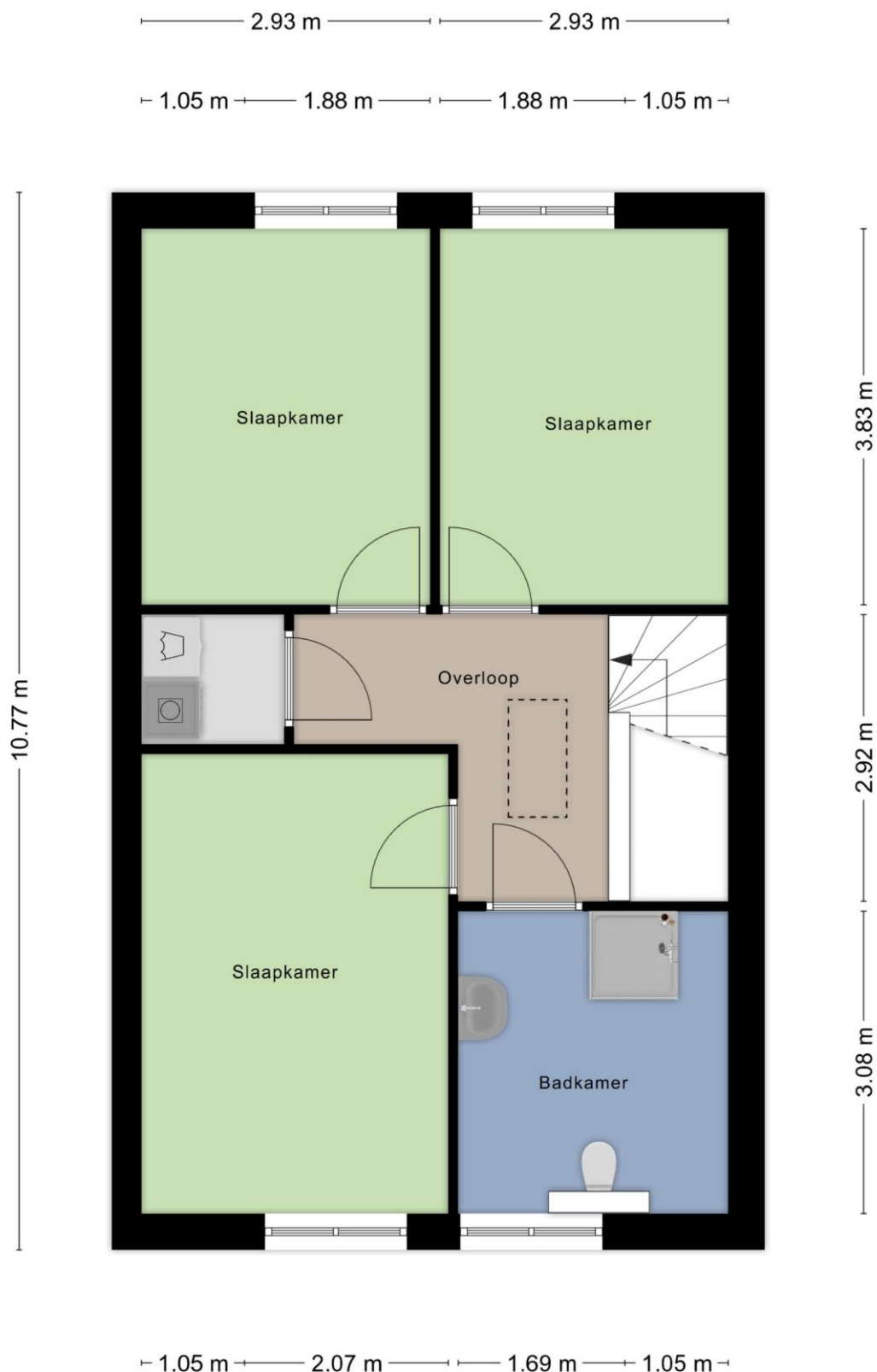


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden Bosboombroekerweg 20A



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

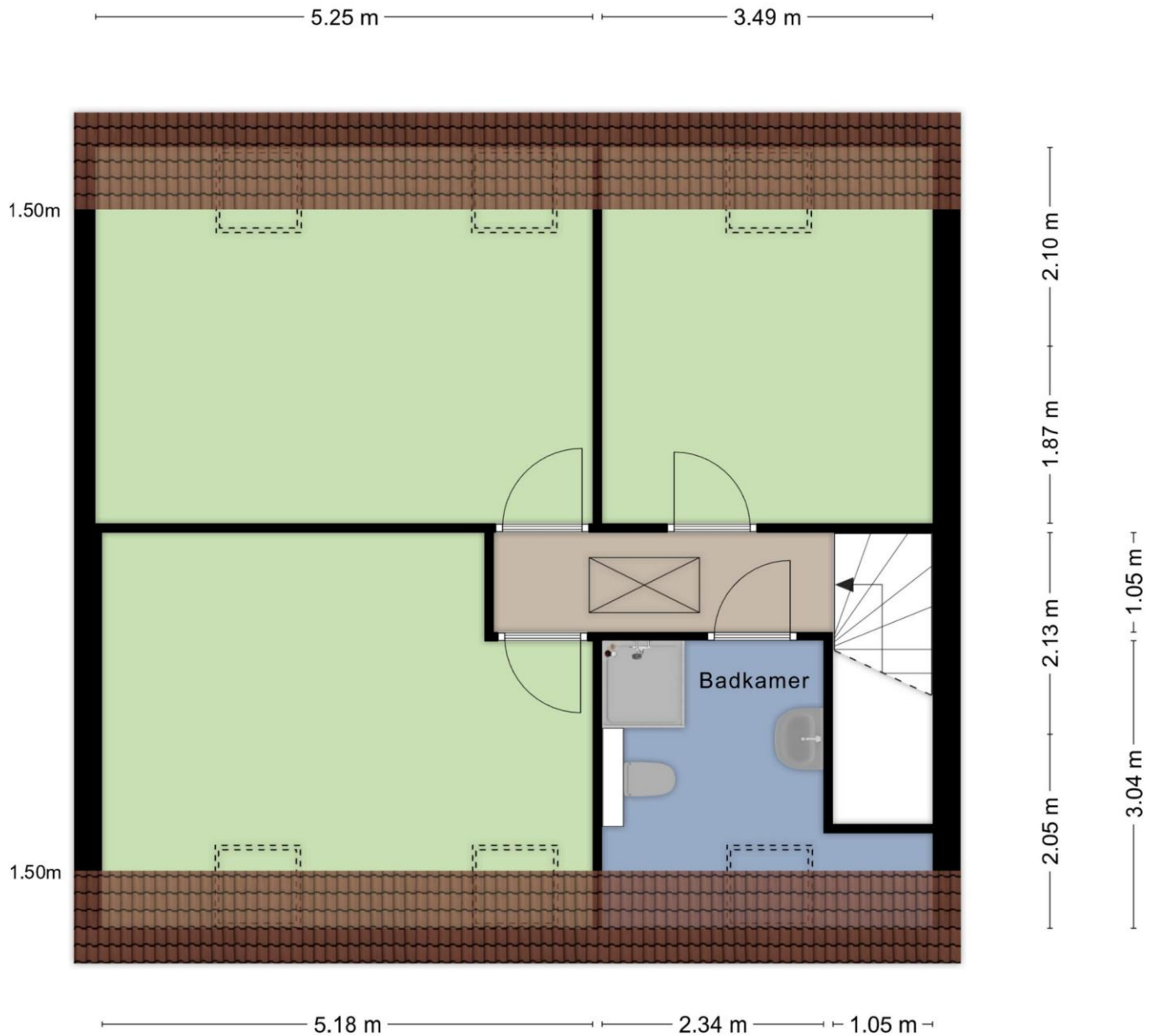


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden Bosboombroekerweg 20B

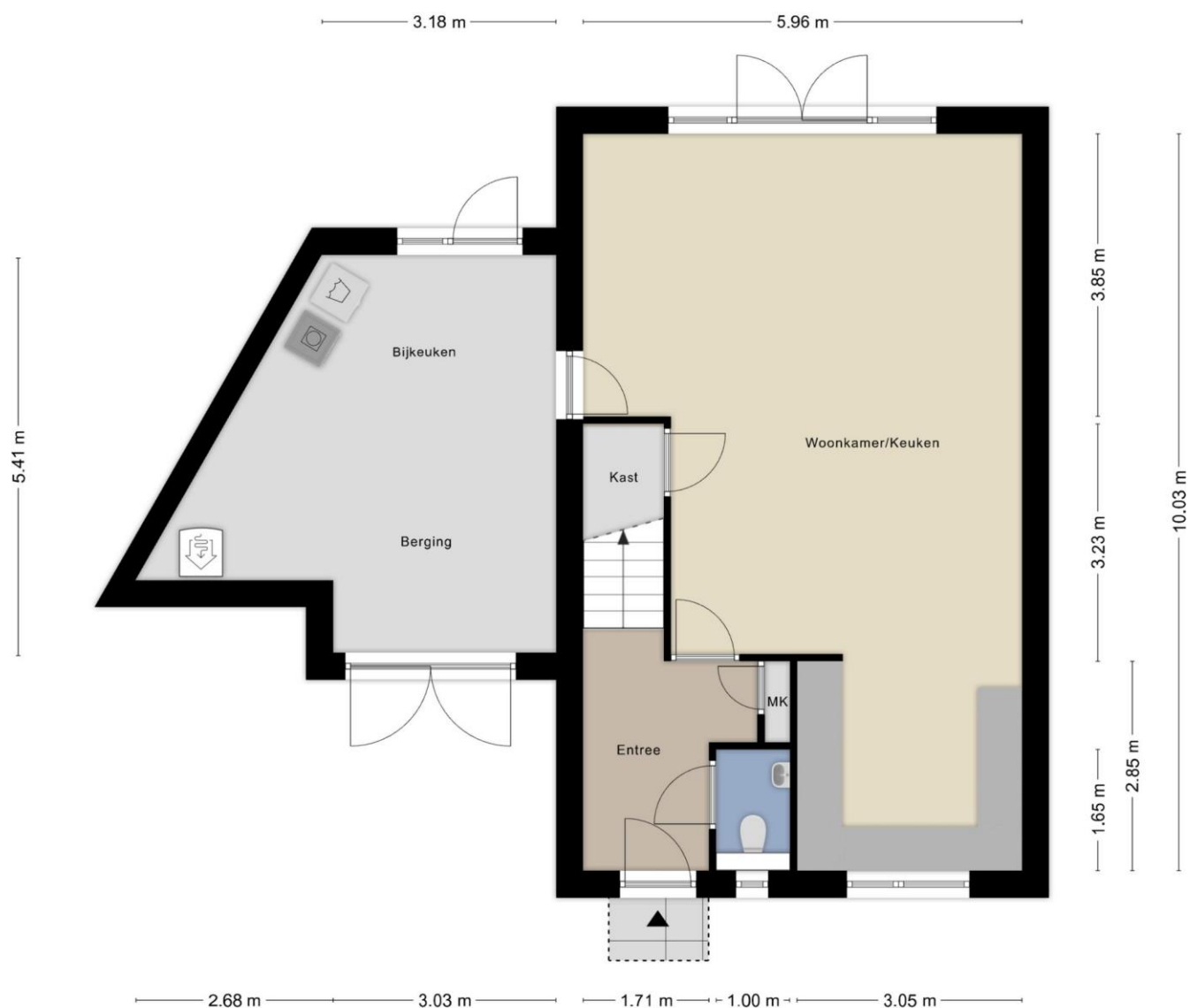


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden Bosboombroekerweg 20C



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Technische omschrijving

Nieuwbouw rijwoningen plan Zuidema Molenweg/Bosboombroekerweg Heelweg-Oost dd. 24-06-2025

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Nieuwbouw rijwoningen plan Zuidema Molenweg/Bosboombroekerweg Heelweg-Oost

Datum: 24-06-2025

VOOR HET PROJECT: Nieuwbouw rijwoningen plan Zuidema Heelweg-Oost

KAVELNUMMERS: Kavel 1; Bosboombroekerweg 20A
Kavel 2; Bosboombroekerweg 20B
Kavel 3; Bosboombroekerweg 20C
*
Kavel 4; Molenweg 18B
Kavel 5; Molenweg 18C
Kavel 6; Molenweg 18D
Kavel 7; Molenweg 20

ONTWIKKELING: R. Lentink Holding BV
Molenweg 28
7055 AV Heelweg

ARCHITECT: Jan Freriks Architect BNA
Haverdreef 35
7006 LH Doetinchem

TEKENBUREAU: 3DnB Achterhoek
Industriestraat 4
7122 AP Aalten

CONSTRUCTEUR: Wiggers Ingenieursbureau BV
Oranjestraat 11
7051 AG Varsseveld

ADVISEUR: Bouwvisie RI BV
DRU industriepark
Hutteweg 25-b

MAKELAAR Kuenen Makelaardij
Doetinchemseweg 34
7051 AC Varsseveld
0315-330816

AANNEMER: Bouwbedrijf Heijnen Aalten b.v.
Nijverheidsweg 28-c
7122 AB Aalten
0543-474243

INHOUDSOPGAVE

Onderdeel:	Pagina:
Voorblad	1
Adres gegevens	2
Inhoudsopgave	3
Voorschriften	4
Oplevering en onderhoudstermijn	4
Betalingstermijnen	4
Algemene omschrijving	4
Werken buiten het bestek (derden)	4
Springen, hak en breekwerken	4
Peil van de woning	5
Grondwerk	5
Hovenierswerk	5
Riolering/ infiltratie	5
Funderingen	5
Funderingsmetselwerk tot peil incl. begane grondvloer	5
Metselwerk tot kap incl. 1 ^o verdiepingsvloer	5
Buitenmetselwerk - isolatie en voegwerk	5
Daken	6
Mechanische Ventilatie	6
Kozijnen, ramen, deuren en trappen	6
Hang- en sluitwerk en Beslag	6
Aftimmerwerken	6
Wandafwerking	6
Vloerafwerking	7
Plafondafwerking	7
Tegelwerken	7
Keukeninrichting	7
Schilderwerk	7
Beglazing	7
Behangwerken	8
Waterleidingen	8
Sanitair	8
Elektrische installaties	8
Zonnepanelen	9
Meterkast voorzieningen	9
Verwarmingsinstallatie	9
Schoonmaken en opleveren	9
Wijzigingen tijdens de bouw	9
Stelposten	10
Omschrijving per ruimte	10-12
Materialen- en kleurenstaat	13

Voorschriften:

Algemene voorwaarden en Aanneem Overeenkomst volgens AVA-2013 (herz. dec. 2014)

De woning wordt gebouwd volgens het nu geldende bouwbesluit.

De kozijnen, ramen en deuren van hardhout gemaakt met hang- en sluitwerk volgens PKVW voorschrift, en in witte grondverf 80 mu.

De bitumineuze dakbedekking volgens voorschrift.

Voor deze bouw zijn de betreffende NEN normbladen van toepassing

Oplevering en onderhoudstermijn:

De start van de bouw staat voorsnog gepland voor medio 2025, definitieve startdatum in nader overleg.

Oplevering na ca. 220 werkbare werkdagen gerekend vanaf leggen begane grondvloer.

Na de officiële oplevering volgt de onderhoudstermijn van 3 maanden.

Betalingstermijnen:

Steeds een termijn ca. 10% voor de 1^e t/m 9^e termijn, de oplevertermijn ca. 7% en de garantietermijn ca. 3%.

1^e. termijn ca. 10% bij storten stroken of ringbalk fundering

2^e. termijn ca. 10% bij leggen begane grondvloer

3^e. termijn ca. 10% bij aanvang binnen metselwerk

4^e. termijn ca. 10% bij aanvang buiten metselwerk

5^e. termijn ca. 10% bij leggen 1^e verdiepingsvloer

6^e. termijn ca. 10% bij leggen 2^e verdiepingsvloer

7^e. termijn ca. 10% bij aanvang pannen hangen

8^e. termijn ca. 10% bij aanvang cementdek vloeren

9^e. termijn ca. 10% bij aanvang stucwerk

10^e termijn ca. 7% oplevering (+ verrekening eventueel meer/minderwerk en stelposten)

11^e termijn ca. 3% na vervallen garantietermijn (3 maand na oplevering)

Algemene omschrijving:

Het betreft de bouw van rijwoningen aan de Molenweg/Bosboomboekerweg in de Heelweg-Oost.

Het ontwerp is van Jan Freriks uit Doetinchem.

Het tekenwerk via 3DnB bouwplanbureau uit Aalten.

De constructieberekening via Wiggers uit Varsseveld.

De Beng-EPC berekening via Bouwvisie uit Ulf.

De (beschikbare) materialen worden bij Bouwinfo Heijnen bemonsterd.

Let op; de bestektekeningen voor bouwaanvraag zijn geen werktekeningen, de maatvoering kan nog worden aangepast op koppen en lagenmaat.

Werken buiten het bestek (derden):

A. Tegelwerk

B. Sanitair

C. Schilderwerk binnen

D. Behangwerk, de muren zijn behangklaar gestukadoord.

E. Stoffering en binneninrichting.

F. Keuken

G. Nuts voorzieningen definitief

H. Bouwgarant

I. Hovenierswerk en bestratingen

J. Infiltratie t.b.v. de bestrating

Sparingen, hak en breekwerk:

In de kanaalplaatvloeren, t.p.v. de kanalen, de diversen dozen en sparingen fabrieksmatig aanbrengen. (optionele spotjes nadien boren, o.b.v. meerwerk diamantzagen)

Sleuven frezen voor al de leidingen.

Gaten boren voor schakelaars en stopcontacten.

Vloer doorboringen voor o.a. nutsbedrijven en standleidingen.

Extra diamantboor, frees en zaagwerk wordt als meerwerk verrekend.

Afval in gescheiden containers afvoeren.

Peil van de woning:

Het peil - P - waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant afgewerkte begane grondvloer; dit peil ligt ongeveer 200-300 mm boven de kruin van de weg, de definitieve maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de Gemeente.

Grondwerk:

Grondwerk te ontgraven tot aanlegdiepte, de strokenfundering eventueel voorzien van grondverbetering.

Uitkomende zwarte grond op het kavel verwerken, o.b.v. gesloten grondbalans.

Hovenierswerk:

Hovenierswerk door derden, incl. spitten.

Bestratingen door derden, incl. infiltratie

Riolering/ Infiltratie:

De vuilwater-riolering wordt uitgevoerd in volgens voorschrift in pvc buis.

De hemelwater-riolering wordt uitgevoerd volgens voorschrift in pvc buis.

De hemelwaterafvoeren in zink, lozen op infiltratiekratten of in betonnen ring op de eigen kavel.

In de hemelwaterafvoeren zinken bladvangsers opnemen.

Funderingen:

Het funderingssysteem zal worden uitgevoerd conform het advies van de constructeur.

N.a.v. het sonderings rapport wordt gekozen voor een stroken fundering op vaste grond.

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van kruipruimteventilatie roosters.

Funderingsmetselwerk tot peil incl. begane grondvloer :

Metselwerk voor oplage vloeren met Bia og. betonblokken + amstel/ maas formaat in grindbeton. (t.b.v. Ubbink roosters)

De begane grondvloer is een geïsoleerde combinatievloer of een geïsoleerde kanaalplaatvloer afhankelijk van de levertijd, volgens Beng-Epc; $R_c \geq 3.7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

Binnen metselwerk tot kap incl. verdiepingsvloer:

De dragende binnenmuren van Bia og. lava betonblokken, conform constructie berekening.

De niet dragende wanden worden in 100 mm Gibo lijmblokken opgetrokken.

Voor de natte ruimten wanden in Hydro Gibo of tegen meerprijs Lava blokken 100 mm dik.

Optioneel spatwandjes in 70 mm Hydro Gibo (glazen douchewand/ cabine via stelpost sanitair)

De 1^e verdiepingsvloer wordt een kanaalplaatvloer, deze vloer wordt gelegd op vilt.

De vlieringvloer wordt een houten balklaag in stalen liggers.

Gehele uitvoering volgens berekening vloerfabrikant incl. raveel-ijzers t.p.v. trapgat.

Buiten metselwerk – isolatie en voegwerk:

De gevel en trasraam stenen wf-hv worden bemonsterd bij de Makelaar.
In de buitenmuren worden muisdichte stootvoegroosters toegepast.
Het voegwerk in platvol, iets verdiept kleur standaard grijs.
De spouwisolatie is een PIR plaat og. volgens Beng-Epc; $R_c \Rightarrow 4.7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

Daken, Ruwbouw timmerwerk:

De gehele (prefab) kapconstructie uitvoeren volgens berekening constructeur.
De muurplaten aanbrengen met muurplaatankers op de 2^e verd. vloer, vlg. CB.
Het dak van de woning wordt uitgevoerd als prefab scharnierkap, de schuine zijden op de zolder in bruin/groene spaanplaat, de isolatie in glaswol og. volgens Beng-Epc; $R_c \Rightarrow 6.3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
De dakranden t.p.v. de gootconstructie wordt uitgevoerd in meranti hout conform detaillering.

Mechanische ventilatie:

De woningen worden geventileerd d.m.v. een ventilatiesysteem o.b.v. natuurlijke aanvoer (ventilatiekasten in het kozijn) en mechanische afvoer (d.m.v. afvoerpunten en een mechanische ventilatie box, op de zolder) zoals op tekening en berekening staan aangegeven, e.e.a. volgens de ventilatie berekening.

Kozijnen, ramen, deuren en trappen:

Buitenkozijnen en ramen in meranti hout.
Optioneel tegen meerprijs te v.z.v. ingebouwde rolluikbak voorzieningen, mits tijdig besloten.
Buitendeuren in meranti/ merbau hout.
Onderdorpel kozijnen in DTS uitvoering.
Alle bewegende delen voorzien van tochtkaders.
Er is een standaard voordeur berekend volgens tekening. (o.b.v. standaard model Broekhout)
*
De (nieuwbouw) binnendeuren kozijnen zijn van gelamineerd meranti, in STOMPE uitvoering.
Let op; er worden geen koplatten of architraven toegepast, eventueel optioneel tegen meerprijs.
De binnendeuren in standaard boarddeuren STOMPE uitvoering merk Albo og.
Let op; paneeldeuren zijn optioneel tegen meerprijs
Op de bgg wordt een DICHTE standaard vuren trap gemonteerd met ronde spijlen in de balustrade.
Op de 1^e verd. een Vlizotrap naar zolder.
Let op; antislip strippen zijn optioneel

Hang- en sluitwerk en Beslag:

De buitenkozijnen en ramen en deuren worden voorzien van hang- en sluitwerk volgens PKVW, Hoppe F1 op veiligheidsschilden.
De binnendeuren hebben Nemef og. sloten met standaard deurkrukken merk Hoppe kleur F1 op rozet.

Aftimmerwerk:

Binnenzijde prefab kap (groen) wordt afgetimmerd met standaard mpf og. koplatten 12x55 mm wit.
De vensterbanken van Werzalith og. 300/ 250 mm breed, kleur wit.
De trapgataftimmering met 12 mm Interplex og. de kozijnaftimmering met mdf og. lijsten 12x90 mm.
De vloerplinten zijn optioneel, standaard mdf og. 12x55.
Tevens aftimmeren van de meterkast volgens voorschriften Liander.

Wandafwerking:

- wanden van toilet en badkamer afwerken geschikt voor aan te brengen tegelwerk
- alle dragende binnenmuren worden behangklaar gestukadoord met gips mortel.
- niet-dragende wanden in Gibo (gips blok) zijn reeds behangklaar.

Vloerafwerking:

- cementdekvloeren dik 80 mm in alle ruimten op de begane grond, dit ten behoeve van de vloerverwarming als hoofd-/basisverwarming.
- cementdekvloeren dik 60 mm in alle ruimten op de eerste verdieping, behalve achter het knieschot. (zoldervloer met underlayment platen)

Plafondafwerking:

- | | |
|-----------------------------|---|
| - plafonds begane grond: | - de betonplafonds (kanaalplaat vloeren) voorzien van spackspuitwerk |
| (woning + berging) | - Let op; V-naden blijven in het zicht |
| - plafonds op de 1e verd: | - de RK gipsplafonds af te werken |
| | - schuine zijden met RK-gisplaten afwerken |
| | - Let op; R-naden blijven in het zicht |
| - (plafonds) op de 2e verd: | - dakplaten onbehandeld (scharnierkapconstructie) uitvoeren met groene/bruine zichtzijden |

Tegelwerken:

De raamdorpelstenen buiten zijn uitgevoerd in beton.

Badkamer verdieping met minimale opstand en hardstenen dorpel.

Let op; het tegelwerk is optioneel, kan tegen meerprijs worden opgenomen in de TO.

~~Voor het standaard tegelwerk van de toilet en 1 badkamer is een stelpost opgenomen van € 7000,- excl. btw. (basis uitvoering 1 toilet en 1 badkamer verdiepingshoog, excl. spatwandje)~~

Let op; aanbrengen van geresectificeerde tegels (rett) tegen meerprijs!

Keukeninrichting:

De keuken plaatsen en aansluiten door derden.

Let op; aanbrengen wandtegels boven aanrecht via het keukenbedrijf.

Schilderwerk:

Alle hierna genoemde onderdelen (waar nodig) zijn fabrieksmatig 100 mu dekkend voor-behandeld in 2 lagen grondverf kleur RAL 9010 (kozijnen) en RAL 7039 (voor deur en garagedeuren):

- alle kozijnen, ramen en deuren.
- de gootoverstekken en dakranden.

Het buiten-schilderwerk is o.b.v. 1.5 laagdikte.

De kleuren van het schilderwerk volgens kleurenschema.

Het binnen-schilderwerk door derden.

Beglazing:

Isolerende HR++ beglazing van de woningen, volgens Beng-EPC wordt toegepast in:

- t.p.v. ramen, deuren en kozijnen in de buitengevels.
- t.p.v. de dubbele deuren en/of peilkozijnen gelaagd glas toepassen

Behangwerken:

Behangwerk door derden.

Water- en Elektrische installaties:

Waterleidingen:

- het verbruik van bouw-water tot aan de oplevering is voor rekening aannemer.
- de koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte; de waterleiding is afsluit/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Omschrijving plaats van de afgedopte tappunten voor koud water:

- keuken
- badkamers
- toiletten met wasbak
- wasmachine
- lucht-water warmte pomp
- * Optioneel vorstvrije buitenkraan tegen meerprijs

De warmwatervoorziening wordt rechtstreeks aangesloten op binnen-unit van de lucht-water warmtepomp in de garage/ berging, of (trap)kast voor verwarming en tapwater.

(binnen-unit o.b.v. WP-duo met ingebouwde 185 Ltr. boiler)

De buiten-unit van de WP wordt naast de voordeur geplaatst, of op het platte dak van de berging.

Optioneel kan tegen meerprijs de buiten-unit achter op de kavel worden geplaatst (<20 m1) echter met de uitblaas op de eigen terrein. (volgens de nieuwe regelgeving van de overheid)

Omschrijving plaats van de afgedopte tappunten voor warm water:

- mengkraan aanrecht
- wastafel mengkraan badkamer
- douche mengkraan badkamer

Gasleidingen:

Er worden geen gasleidingen gelegd.

Sanitair:

Let op; stelpost sanitair is optioneel, kan tegen meerprijs worden opgenomen in de TO.

~~Voor het sanitair toilet en 1 badkamer is een stelpost opgenomen á € 3.000,- excl. btw~~

Voor er met de E+W installatie wordt begonnen komt er een bespreking met de installateur, aanschaf sanitair via showroom leverancier installateur i.v.m. garantie. (Hogeweg Goor)

Elektrische installaties:

- het verbruik van bouw-stroom tot aan de oplevering is voor rekening aannemer.
- de lichtpunten worden voorafgaand aan de uitvoering, op werktekening aangegeven
- de elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten op tekening aangegeven, e.e.a. volgens NEN 1010.
- Tevens worden de gang, de overloop en de zolder voorzien van rookmelders.
- De schakelaars op een hoogte van ca. 1050 mm boven de afgewerkte vloer plaatsen.
- De wandcontactdozen op ca. 300 mm boven afgewerkte vloer.
- Aansluiting wasmachine + wasdroger n.t.b
- Er is een Perilex voorziening opgenomen t.b.v. koken op inductie

Zwakstroominstallatie:

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een draadloos systeem welke hangt in de meterkast.

Zonnepanelen;

- Er worden All-Black zonnepanelen toegepast, aantal volgens de Beng-Epc berekening. (2 st)
(optioneel uit te breiden tegen meerprijs)

Meterkastvoorzieningen

De definitieve aansluiting voor de nutsbedrijven wordt op naam van de opdrachtgever aangevraagd, de aansluit en levering kosten voor de NUTS-definitief zijn voor rekening van de opdrachtgever.

De aansluit en levering kosten voor Glasvezel en/of Cai zijn tevens voor rekening van de opdrachtgever.

De definitieve aansluiting van de NUTS voorzieningen is lastig in te plannen, dit kan effect hebben op de opleverdatum.

- | | | |
|---|---------------|---------------------------------------|
| - | Water | Vitens N.V. |
| - | Elektriciteit | Liander N.V. |
| - | Gas | N.v.t. |
| * | | |
| - | Telecom | KPN N.V. (geen Nuts voorziening meer) |
| - | Glasvezel | KPN (indien glasvezel beschikbaar) |
| - | CAI | Ziggo (indien coax beschikbaar) |

Verwarmingsinstallaties:

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO 51 welke op dit werk van toepassing is en conform de garantienormen.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als een:

- hoofd/basisverwarming middels vloerverwarming op de begane grond
- eco-radiatoren op de 1^e verdieping
- zolder wordt niet verwarmd
- de verdeler voor de vloerverwarming met voldoende groepen zal onder de trap in de kast worden geïnstalleerd
- de temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- | | | |
|---|----------------|--|
| - | Woonkamer | 20°C VLV |
| - | Entree, toilet | 20°C VLV |
| - | Keuken | 20°C VLV |
| - | Slaapkamers | 18°C Rad |
| - | Badkamer | 22°C VLV + <u>optionele</u> decor radiator |
| - | Overloop | n.v.t. |
| - | Zolder | n.v.t. |

De lucht-water warmtepomp voor centrale verwarming en tapwatervoorziening zijnde een WP-duo met ingebouwde 185 Ltr. boiler in de trapkast of berging, e.e.a. volgens Beng-EPC-berekening.

De buitenunit t.p.v. de voordeur, of op het platte dak van de berging, optioneel tegen meerprijs in de achtertuin. (<20 m1)

Schoonmaken en oplevering:

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd en de glasruiten worden aan de buitenzijde gewassen.

Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Indien het sanitair en de tegelwerken door de aannemer worden uitgevoerd, dan worden deze ruimtes ook schoon opgeleverd. (indien casco of beperkt casco door derden schoon te maken)

Wijzigingen tijdens de bouw:

Meer- en minderwerk kunnen worden uitgevoerd na mondelinge opdracht, deze worden nadien schriftelijk bevestigd.

Stelposten:

Voor alle stelposten geldt dat deze kunnen worden besteed bij een door de aannemer aan te geven leverancier. (stelposten zijn excl. btw)

Omschrijving per ruimte:

Begane grond:

Woonkamer:

vloer	:	grijze cement afwerkvloer 80 mm
plafond	:	spackspuitwerk op beton-plafond (naden in het zicht)
wanden	:	wanden stucwerk behangklaar
elektra	:	5 wandcontactdozen
	:	2 lichtpunten
	:	1 schakelaar
	:	1 loze buisleiding t.b.v. thermostaat
	:	1 loze buisleiding t.b.v. CAI
cv	:	vloerverwarming temperatuur 20 °C
ventilatie:	:	natuurlijke aanvoer (d.m.v. ventilatieroosters)

Keuken:

vloer	:	grijze cement afwerkvloer 80 mm
plafond	:	spackspuitwerk op beton-plafond (naden in het zicht)
wanden	:	wanden stucwerk behangklaar
elektra	:	6 wandcontactdozen incl. wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap
	:	1 lichtpunt
	:	1 schakelaar
	:	1 aansluiting oven
	:	1 aansluiting vaatwasser
	:	1 aansluiting fornuis (Perilex)
cv	:	vloerverwarming temperatuur 20 °C
ventilatie	:	natuurlijke aanvoer (d.m.v. ventilatieroosters) & mechanische afvoer middels afvoerpunt in plafond volgens berekening.

*
Let op; de afvoer van de wasemkap apart aan te leggen door buitenmuur via keuken fabrikant (werk derden)

Hal/ Entree:

vloer	:	grijze cement afwerkvloer 80 mm
plafond	:	spackspuitwerk op beton-plafond (naden in het zicht)
wanden	:	wanden stucwerk behangklaar
elektra	:	1 wandcontactdoos
	:	1 lichtpunten
	:	1 schakelaar

	:	1 buitenlichtpunt op schakelaar in hal
	:	1 belinstallatie draadloos
	:	1 rookmelder
cv	:	vloerverwarming temperatuur 18 °C
diversen	:	matomranding en toegangsluik kruipruimte

Meterkast:

vloer	:	grijze cement afwerkvloer 80 mm
plafond	:	onderkant systeembloer beton
wanden	:	houten meterborden (achterwand)
elektra	:	2 aardlekschakelaars vlg's NEN 1010
	:	1 hoofdschakelaar met aardlekautomaten
	:	1 wandcontactdoos voor KPN of Ziggo
	:	1 aparte groep voor de zonnepanelen
ventilatie	:	natuurlijke aanvoer (onder de deur, zie tekening en ventilatieberekening)

Toilet:

vloer	:	afwerkvloer geschikt voor aanbrengen tegelwerk
plafond	:	spacksputwerk op beton-plafond (naden in het zicht)
wanden	:	behangklaar, geschikt voor aanbrengen tegelwerk
inrichting	:	stelpost sanitair is optioneel
elektra	:	1 lichtpunt
	:	1 schakelaar
cv	:	vloerverwarming temperatuur 18 °C
ventilatie	:	mechanische afvoer middels afvoerpunt in plafond volgens berekening

Berging:

vloer	:	grijze cement afwerkvloer 80 mm
plafond	:	spacksputwerk op beton-plafond (naden in het zicht)
wanden	:	wanden stucwerk behangklaar
elektra	:	2 wandcontactdozen
	:	2 lichtpunten
	:	2 schakelaars (wissel)
cv	:	vloerverwarming temperatuur 18 °C

Slaapkamer 1: (bgg senioren woning kv-2)

vloer	:	grijze cement afwerkvloer 80 mm
plafond	:	spacksputwerk op beton-plafond (naden in het zicht)
wanden	:	wanden stucwerk behangklaar
elektra	:	2 wandcontactdozen
	:	1 lichtpunt
	:	1 schakelaar
	:	1 loze leiding
cv	:	vloerverwarming temperatuur 18 °C
ventilatie	:	natuurlijke aan- en afvoer (d.m.v. ventilatieroosters)

Badkamer: (bgg senioren woning kv-2)

vloer	:	cement afwerkvloer geschikt voor aanbrengen tegelwerk
plafond	:	spacksputwerk op beton-plafond (naden in het zicht)
wanden	:	cement raapwerk, geschikt voor aanbrengen tegelwerk
inrichting	:	stelpost sanitair is optioneel
elektra	:	1 lichtpunt
	:	1 schakelaar
	:	1 wandcontactdoos

: 1 centraal aardpunt
 cv : vloerverwarming temperatuur 22 °C (optioneel elektrische decor-radiator)
 ventilatie : mechanische afvoer middels afvoerpunt in plafond volgens berekening

Slaapkamer 2:

vloer : grijze cement afwerkvloer 60 mm
 plafond : RK-gips plafond (naden in het zicht)
 schuine zijden : RK-gips plafond (naden in het zicht)
 wanden : wanden stucwerk behangklaar
 elektra : 2 wandcontactdozen
 : 1 lichtpunt
 : 1 schakelaar
 cv : eco-radiator temperatuur 18 °C
 ventilatie : natuurlijke aanvoer (d.m.v. ventilatieroosters)

Slaapkamer 3:

vloer : grijze cement afwerkvloer 60 mm
 plafond : RK-gips plafond (naden in het zicht)
 schuine zijden : RK-gips plafond (naden in het zicht)
 wanden : wanden stucwerk behangklaar
 elektra : 2 wandcontactdozen
 : 1 lichtpunt
 : 1 schakelaar
 cv : eco-radiator temperatuur 18 °C
 ventilatie : natuurlijke aanvoer (d.m.v. ventilatieroosters)

Hobbykamer: (1^e verd. seniorenwoning kv-2)

vloer : grijze cement afwerkvloer 60 mm
 plafond : RK-gips plafond (naden in het zicht)
 schuine zijden : RK-gips plafond (naden in het zicht)
 wanden : wanden stucwerk behangklaar
 elektra : 2 wandcontactdozen
 : 1 lichtpunt
 : 1 schakelaar
 cv : eco-radiator temperatuur 18 °C
 ventilatie : natuurlijke aanvoer (d.m.v. ventilatieroosters)

Overloop:

vloer : grijze cement afwerkvloer 60 mm
 plafond : RK-gips plafond (naden in zicht)
 wanden : wanden stucwerk behangklaar
 elektra : 1 wandcontactdoos
 : 1 lichtpunt
 : 1 wisselschakelaar
 : 1 rookmelder
 cv : geen verwarming

Badkamer: (1^e verd)

vloer : cement afwerkvloer geschikt voor aanbrengen tegelwerk
 plafond : RK-gips plafond (naden in het zicht)
 schuine zijden : RK-gips plafond (naden in het zicht)
 wanden : cement raapwerk, geschikt voor aanbrengen tegelwerk
 inrichting : stelpost sanitair is optioneel
 elektra : 1 lichtpunt

	:	1 schakelaar
	:	1 wandcontactdoos
	:	1 centraal aardpunt
cv	:	vlv + temperatuur 22 °C (optioneel elektrische decor radiator)
ventilatie	:	mechanische afvoer middels afvoerpunt in plafond volgens berekening

Vliering:

vloer	:	underlayment platen vloer op houten balklaag
schuine zijden	:	scharnierkap og. met groen/bruine dakplaten in het zicht
wanden	:	wanden stucwerk behangklaar
elektra	:	1 wandcontactdoos
	:	1 lichtpunt
	:	1 wandcontactdoos t.b.v. mechanische ventilatie
	:	1 rookmelder
cv	:	geen verwarming
ventilatie	:	MV box op zolder

MATERIALEN- EN KLEURENSTAAT :

omschrijving	materiaal	kleur
metselwerk	baksteen wf-hv	oranje-genuanceerd
trasraam	baksteen wf-hv	antraciet-zwart
voegwerk	platvol	standaard grijs
raamdorpels	beton	beton grijs
dakpannen	betonnen S-pannen glanzend	zwart-antraciet (nr. 452)
kozijnen	meranti	wit RAL 9010
voordeur (stelpost)	wbp aluplex meranti	grijs RAL 7016
garagedeuren	wbp aluplex meranti	grijs RAL 7016
ramen	meranti	wit RAL 9010
topgevels	meranti rabat og.	grijs RAL 7016
dakranden	meranti boeiboord	wit RAL 9010
overstekken	meranti wbp	wit RAL 9010
luifels	polyester	wit RAL 9010



John Kuenen



Sandra Kuenen



Bas Arents



Hanneke Tiemessen



Rosa Raben



Anja ter Maat

Deze aanbieding is vrijblijvend en gedaan aan meerdere gegadigden. Indien het gebodene aansluit op uw wensen, nodigen wij u uit voor een afspraak op ons kantoor. Dit kan tijdens kantooruren of eventueel 's avonds! Bent u benieuwd naar de waarde van uw huidige woning? Ook daarvoor maken we graag vrijblijvend een afspraak.

Openingstijden Varsseveld

maandag – vrijdag 09.00 – 17.30 uur
zaterdag op afspraak.

Dinxperlo

maandag – vrijdag 09.00 – 17.30 uur
tussen 12.30 – 13.00 uur is het kantoor gesloten.

Maak kennis met ons makelaarskantoor

Met een enthousiast team gaat Kuenen Makelaardij graag voor u aan de slag. Onze kantoren bevinden zich in Varsseveld en Dinxperlo.

Voor begeleiding bij de verkoop en verhuur van woningen en bedrijfsonroerend goed kunt u onze hulp inschakelen. Bent u van plan het huis of bedrijfspand van uw dromen te bemachtigen en heeft u hierbij gedegen hulp nodig? We begeleiden u graag bij de aankoop hiervan. Door de bouwkundig achtergrond van al onze makelaars kunnen wij zeer goed uit de voeten met (woonboerderijen in het buitengebied, rood-voor-rood plannen, projectontwikkeling en advieswerk bij bijvoorbeeld woningsplitsingen.

Neem vrijblijvend contact op met Kuenen Makelaardij voor advies, of een vrijblijvende waardebepaling. Onze bemiddeling bij de verkoop of aankoop verdient zich zeker terug.

Voor inlichtingen of een afspraak kunt u zich wenden tot:

Kuenen Makelaardij

Adresgegevens:

Doetinchemseweg 34
7051 AC Varsseveld
Hogestraat 47
7091 CC Dinxperlo

Contactgegevens:

Tel. 0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl



Varsseveld



Dinxperlo

Deze brochure is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de tekst en indelingsschetsen geen rechten worden ontleend.