

An architectural rendering of a modern residential complex. The building is constructed from dark red bricks and features a steep, gabled roof with several dormer windows. A man is walking a dog on a paved path in the foreground, and a motorcycle is parked near a bike rack on the right. The scene is set during sunset, with a warm orange glow and long shadows. The sky is filled with soft clouds, and tree branches are visible in the upper left corner.

Oude

ARNHEMSEWEG

— ZEIST —

36 BENEDEN-BOVENWONINGEN

Thuis in Zeist

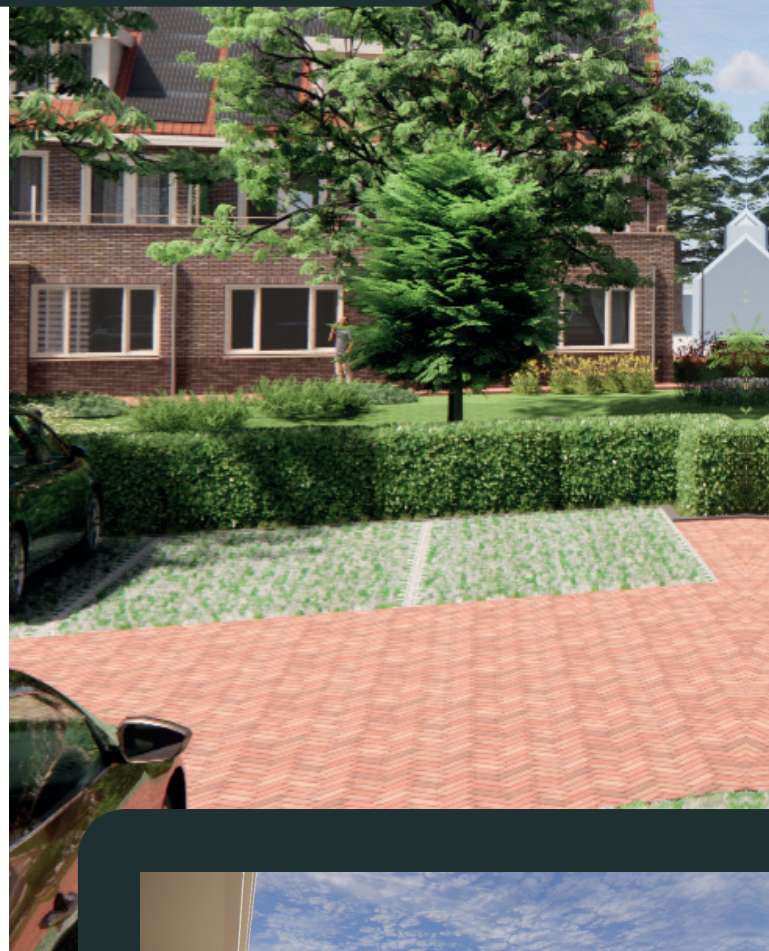
Een woning die bij jouw wensen past

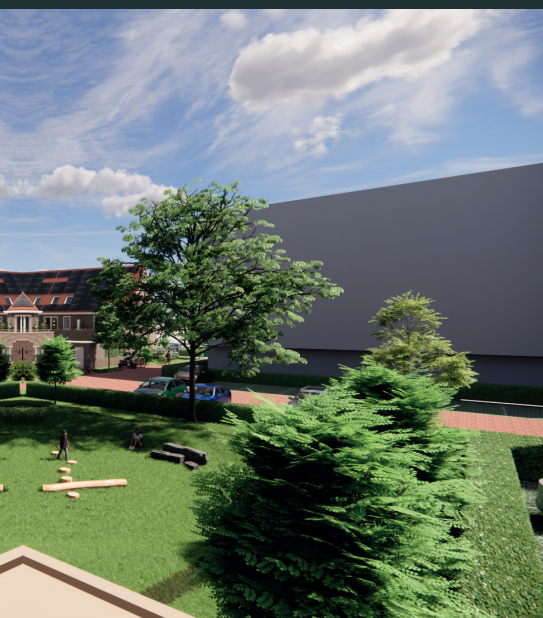
Wonen in Zeist betekent kiezen voor rust, ruimte en de charme van een historische stad met een groene uitstraling. De karaktervolle Oude Arnhemseweg is een plek waar comfort, stijl en gemak samenkomen. Een plek waar je direct voelt: dit is mijn thuis.

In dit project worden 36 hoogwaardige en duurzame woningen gerealiseerd: 18 gelijkvloerse benedenwoningen met een eigen tuin én 18 bovenwoningen met twee woonlagen, een zolder en een ruim terras. In de directe omgeving is voldoende parkeergelegenheid én een park om te ontspannen.

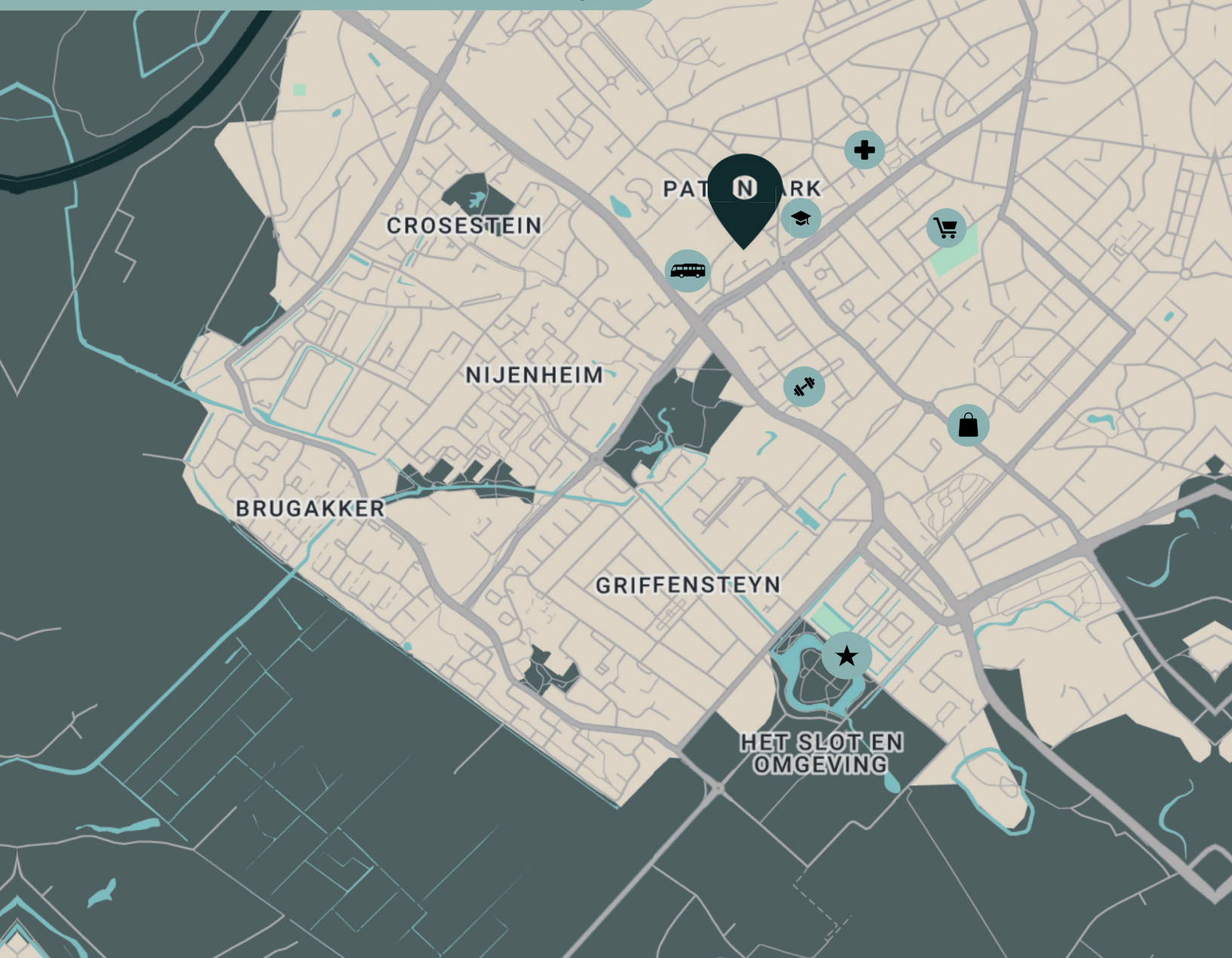
De ligging is ideaal. Een groene en rustige omgeving waar je woont, met het levendige centrum van Zeist op loopafstand. Of je nu een boodschap moet doen, een gezellig restaurant opzoekt of gewoon wilt genieten van een wandeling door één van de vele parken: alles ligt binnen handbereik.

Met uitstekende verbindingen naar de A12 en het openbaar vervoer woon je hier centraal. De woningen bieden een unieke kans om te wonen in een rustige, groene buurt. Aan de Oude Arnhemseweg vind je een thuis dat meegroeit met jouw leven, nu én later.





 Sportschool	11 minuten lopen
 Huisarts	6 minuten lopen
 Supermarkt	11 minuten lopen
 Bushalte	5 minuten lopen
 Basisschool	2 minuten lopen
 Centrum Zeist	5 minuten fietsen
 Zeisterbos	10 minuten fietsen
 Snelweg A12	10 minuten rijden
 Slot Zeist	5 minuten rijden
 Utrecht Science Park	10 minuten rijden



Ideaal gelegen

Alles wat je nodig hebt binnen handbereik

De woningen aan de Oude Arnhemseweg liggen in de wijk Patijnpark in Zeist. Niet alleen woon je hier rustig, maar je hebt ook dagelijks gemak binnen handbereik. Sport, zorg, boodschappen of een fijne wandeling: alles ligt op korte afstand.

Dankzij de centrale ligging beweeg je moeiteloos door de omgeving. Binnen enkele minuten sta je in het stadscentrum of in één van de vele parken die Zeist rijk is. Voor de liefhebbers liggen het Zeisterbos en het landgoed Slot Zeist binnen handbereik.

Ook op gebied van bereikbaarheid zit je hier goed. Met een directe treinverbinding vanaf station Driebergen-Zeist en snelle toegang tot de A12 ben je uitstekend verbonden met Utrecht en de rest van de regio. De bushalte op vijf minuten lopen maakt reizen zonder auto net zo eenvoudig.

LYCEUMKWARTIER

KERCKEBOSCH



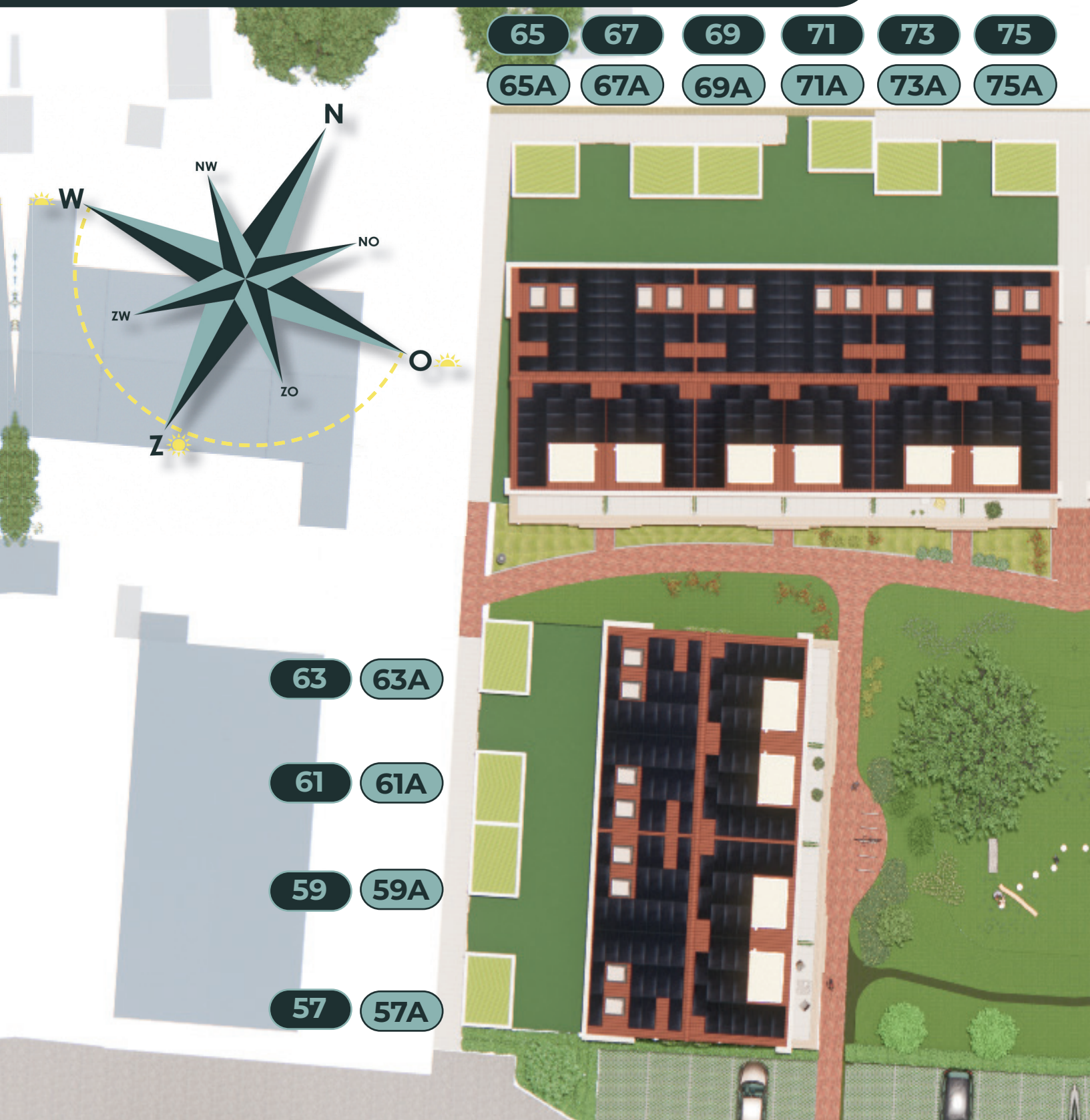
Slot Zeist



Basisschool

Overzicht

36 beneden- bovenwoningen





Bij project 'Oude Arnhemseweg' worden de huisnummers van de woningen gehanteerd; in de legenda is aangegeven welke daarvan benedenwoningen en welke bovenwoningen zijn.

Legenda

- Benedenwoning
- Bovenwoning

18

Benedenwoningen

Deze benedenwoningen bieden een woonoppervlakte tussen de 61 en 64 m² en zijn volledig gelijkvloers ingedeeld voor optimaal wooncomfort. Elke benedenwoning heeft een eigen tuin, een individuele buitenberging en ligt in een vertrouwde, hechte omgeving met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Bovendien zijn de woningen energiezuinig (A+++++) door eigen zonnepanelen op het dak en een eigen bodemwarmtepomp.





Benedenwoning

NR.
201G

Deze woning ligt op de begane grond, heeft een woonoppervlakte van ca. 61 m² en royale tuin op het zuidwesten.

- Gelijkvloers wonen
- Hoekwoning
- Veel lichtinval
- Royale slaapkamer
- Compleet afgebouwde badkamer en separaat toilet v.v. hoogwaardig sanitair
- Individuele buitenberging
- Inpandige berging voor installaties en wasmachine
- Gasloos, verwarming middels vloerverwarming door eigen bodemwarmtepomp



Voorraanzicht



Achteraanzicht





Benedenwoning

NR.
201D

NR. 201B is gespiegeld

Deze woning ligt op de begane grond, heeft een woonoppervlakte van ca. 61 m² en een privé tuin aan de achterzijde van de woning op het zuiden.

- Gelijkvloers wonen
- Tussenwoning
- Veel lichtinval
- Royale slaapkamer
- Compleet afgebouwde badkamer en separaat toilet v.v. hoogwaardig sanitair
- Individuele buitenberging
- Inpandige berging voor installaties en wasmachine
- Gasloos, verwarming middels vloerverwarming door eigen bodemwarmtepomp



Vooraanzicht



Achteraanzicht





NR. 201B is gespiegeld
De grootte van de tuin kan variëren

Benedenwoning

NR.
201

Deze woning ligt op de begane grond, heeft een woonoppervlakte van ca. 64 m² en een privé tuin aan de achterzijde van de woning op het zuiden.

- Gelijkvloers wonen
- Hoekwoning
- Veel lichtinval
- Royale slaapkamer
- Compleet afgebouwde badkamer en separaat toilet v.v. hoogwaardig sanitair
- Individuele buitenberging
- Inpandige berging voor installaties en wasmachine
- Gasloos, verwarming middels vloerverwarming door eigen bodemwarmtepomp



Vooraanzicht



Achteraanzicht





Benedenwoning

NR. NR. NR.
57 65 77

NR. 63, 75 en 83 zijn gespiegeld

Deze woningen zijn gelegen op de begane grond, hebben een woonoppervlakte van ca. 61 m² en beschikken over een privé tuin aan achterzijde van de woning.

- Gelijkvloers wonen
- Tussenwoning
- Veel lichtinval
- Royale slaapkamer
- Compleet afgebouwde badkamer en separaat toilet v.v. hoogwaardig sanitair
- Separate kast voor wasmachine/wasdroger
- Individuele buitenberging
- Gasloos, verwarming middels vloerverwarming door eigen bodemwarmtepomp



Vooraanzicht



63

Vooraanzicht



75

Vooraanzicht



83

Achteraanzicht



57

Achteraanzicht



65

Achteraanzicht



77



NR. 63, 75 en 83 zijn gespiegeld
De grootte en de ligging
van de tuin kan variëren

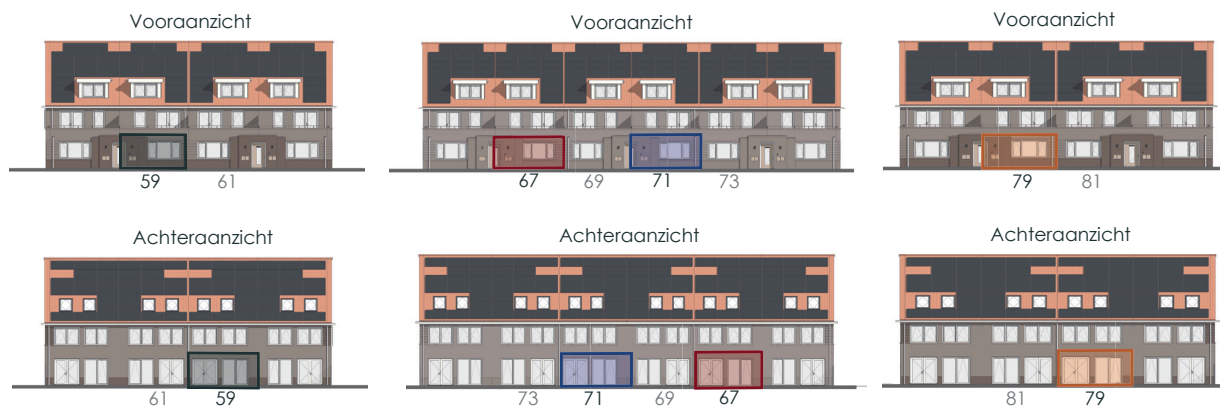
Benedenwoning

NR. NR. NR. NR.
59 67 71 79

NR. 61, 69, 73 en 81 zijn gespiegeld

Deze woningen zijn gelegen op de begane grond, hebben een woonoppervlakte van ca. 61 m² en beschikken over een privé tuin aan achterzijde van de woning.

- Gelijkvloers wonen
- Tussenwoning
- Veel lichtinval
- Royale slaapkamer
- Compleet afgebouwde badkamer en separaat toilet v.v. hoogwaardig sanitair
- Separate kast voor wasmachine/wasdroger
- Individuele buitenberging
- Gasloos, verwarming middels vloerverwarming door eigen bodemwarmtepomp





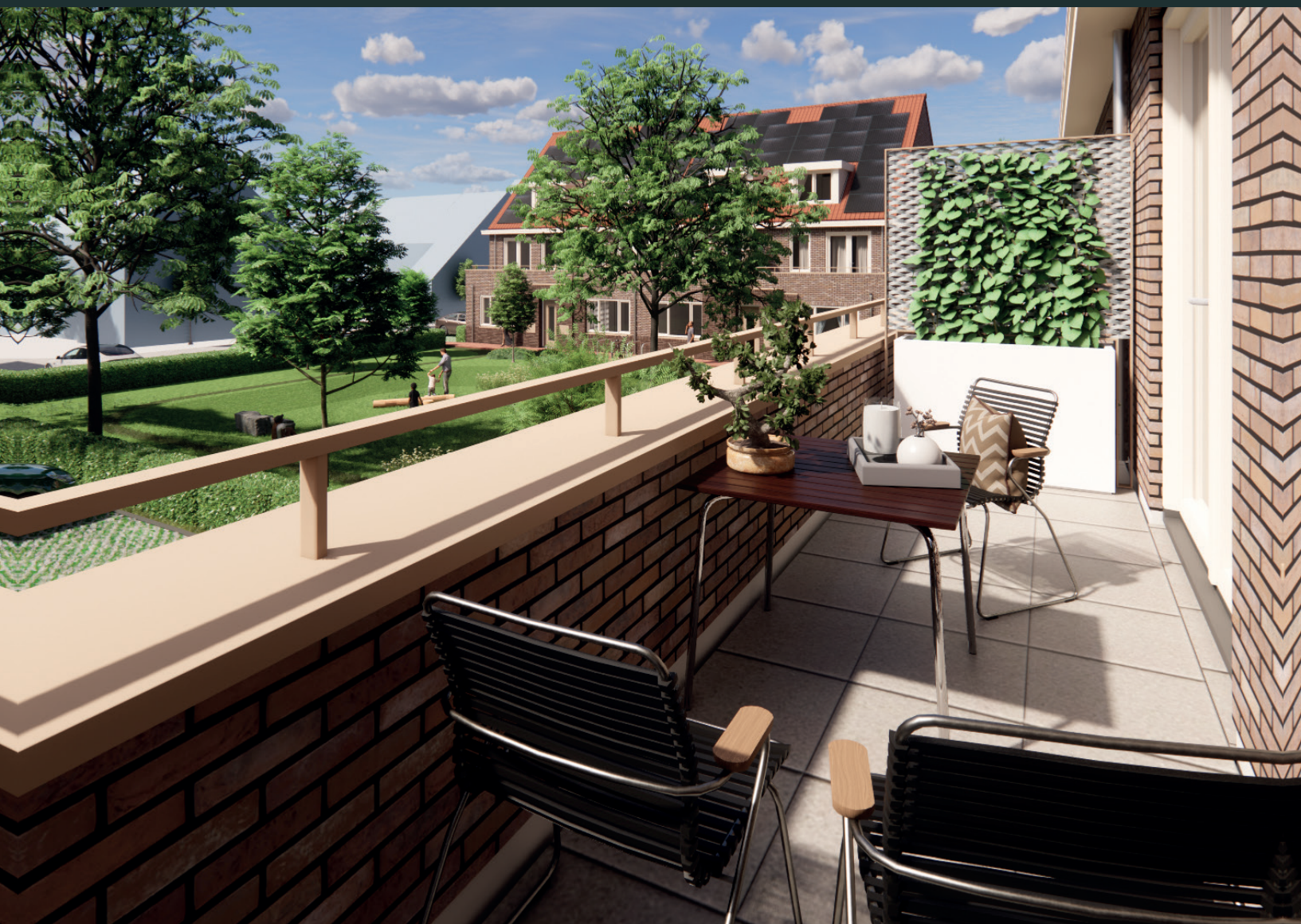
NR. 61, 69, 73 en 81 zijn gespiegeld
De grootte en de ligging
van de tuin kan variëren

18

Bovenwoningen

De bovenwoningen bieden volop leefruimte, verdeeld over twee woonlagen en een royale zolder. Met een woonoppervlakte vanaf ca. 95 m² zijn ze ideaal voor wie wat extra ruimte wenst, of dat nu is voor een werkplek, hobbykamer of gewoon voor meer comfort in het dagelijks leven. Elke woning beschikt over een ruim terras en een individuele buitenberging op de begane grond. Bovendien zijn de woningen energiezuinig (A++++) door eigen zonnepanelen op het dak.





Bovenwoning

NR.
201A

NR. 201H is gespiegeld

Deze woningen hebben de woonkamer op de 1e verdieping, de slaapkamers op de 2e verdieping en beschikken over een grote bergzolder/technische ruimte op de 3e verdieping. Deze woningen hebben een woonoppervlakte van ca. 95 m² en een royaal privé terras op de 1e verdieping op het zuiden.

- Hoekwoning
- Veel lichtinval
- Royale hoofdslaapkamer en 2e slaap-/werkkamer v.v. dakkapel/dakramen
- Compleet afgebouwde badkamer met 2e toilet, en separaat toilet op de 1e verdieping v.v. hoogwaardig sanitair
- Individuele buitenberging
- Technische installaties en ruime bergzolder bereikbaar via vlizo-trap
- Gasloos, verwarming middels vloerverwarming door eigen bodemwarmtepomp



Vooraanzicht



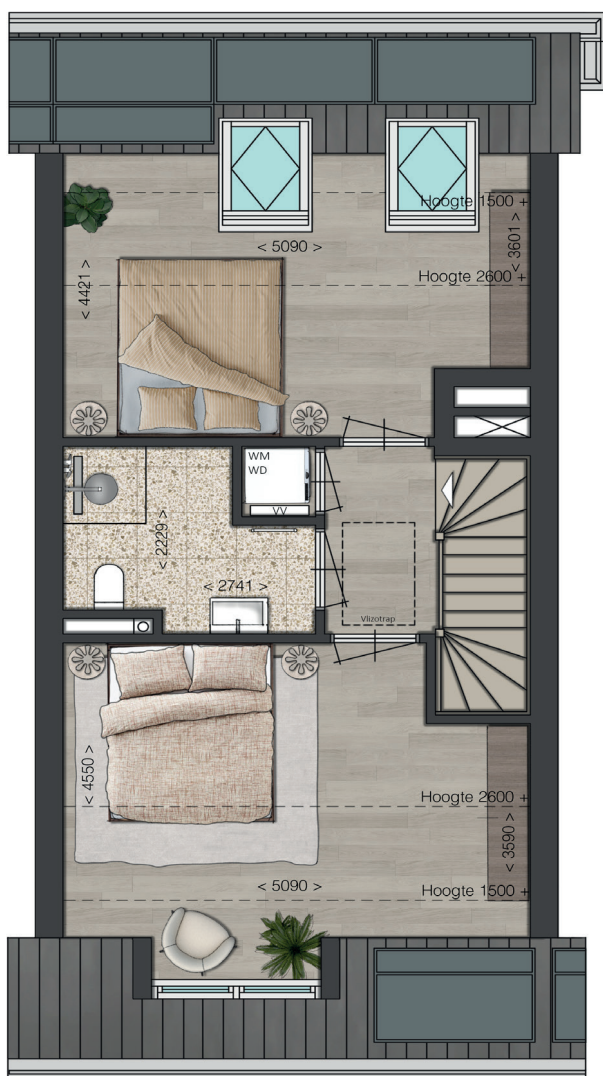
Achteraanzicht



1e verdieping



2e verdieping



Zolder



NR. 201H is gespiegeld

Bovenwoning

NR.
201C

NR. 201E is gespiegeld

Deze woningen hebben de woonkamer op de 1e verdieping, de slaapkamers op de 2e verdieping en beschikken over een grote bergzolder/technische ruimte op de 3e verdieping. Deze woningen hebben een woonoppervlakte van ca. 95 m² en royaal privé terras op de 1e verdieping op het zuiden.

- Tussenwoning
- Veel lichtinval
- Royale hoofdslaapkamer en 2e slaap-/werkkamer v.v. dakkapel/dakramen
- Technische installaties en ruime bergzolder bereikbaar via vlizo-trap
- Compleet afgebouwde badkamer met 2e toilet, en separaat toilet op de 1e verdieping v.v. hoogwaardig sanitair
- Separate kast voor wasmachine/wasdroger
- Individuele buitenberging
- Gasloos, verwarming middels vloerverwarming door eigen bodemwarmtepomp



Vooraanzicht



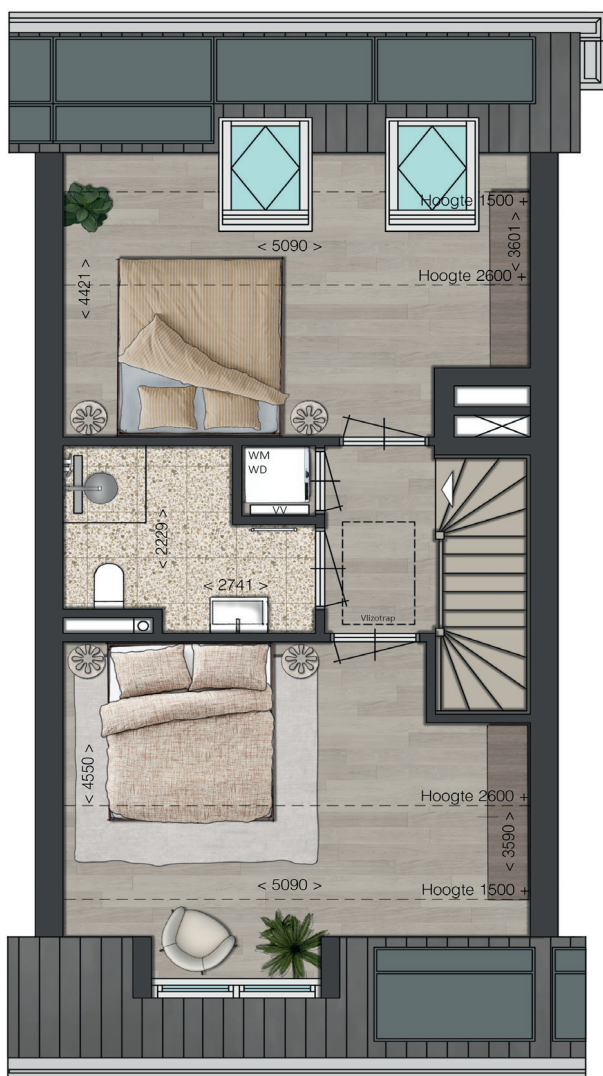
Achteraanzicht



1e verdieping



2e verdieping



Zolder



NR. 201E is gespiegeld

Bovenwoning

NR. 57A NR. 65A NR. 77A

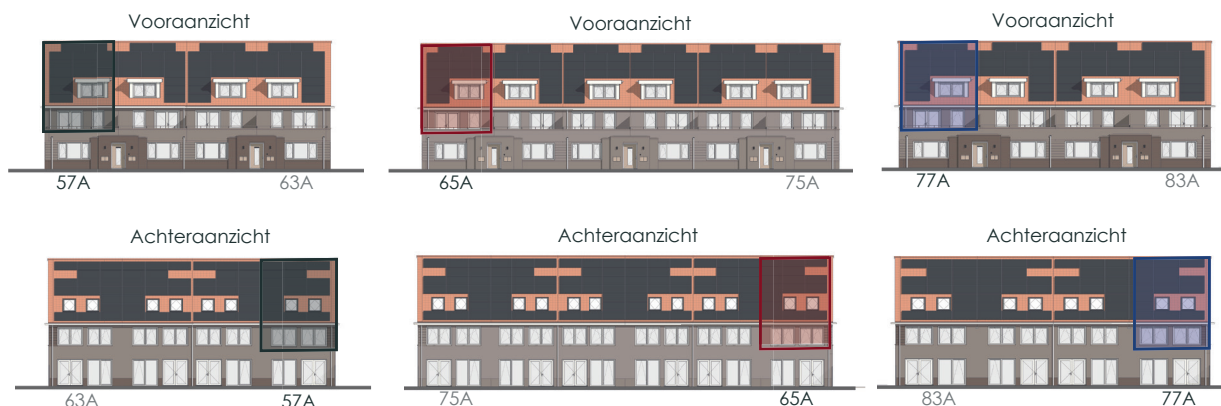
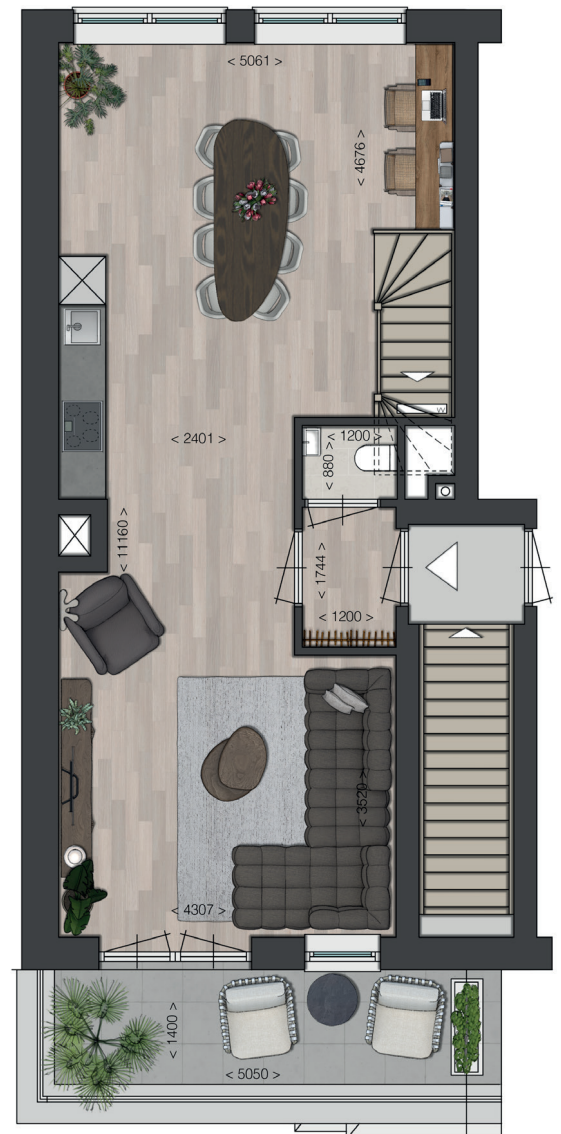
NR. 63A, 75A en 83A zijn
gespiegeld

Deze woningen hebben de woonkamer op de 1e verdieping, de slaapkamers op de 2e verdieping en beschikken over een grote bergzolder/technische ruimte op de 3e verdieping. Deze woningen hebben een woonoppervlakte van ca. 96 m² en royaal privé terras aan de voorzijde van de woning.

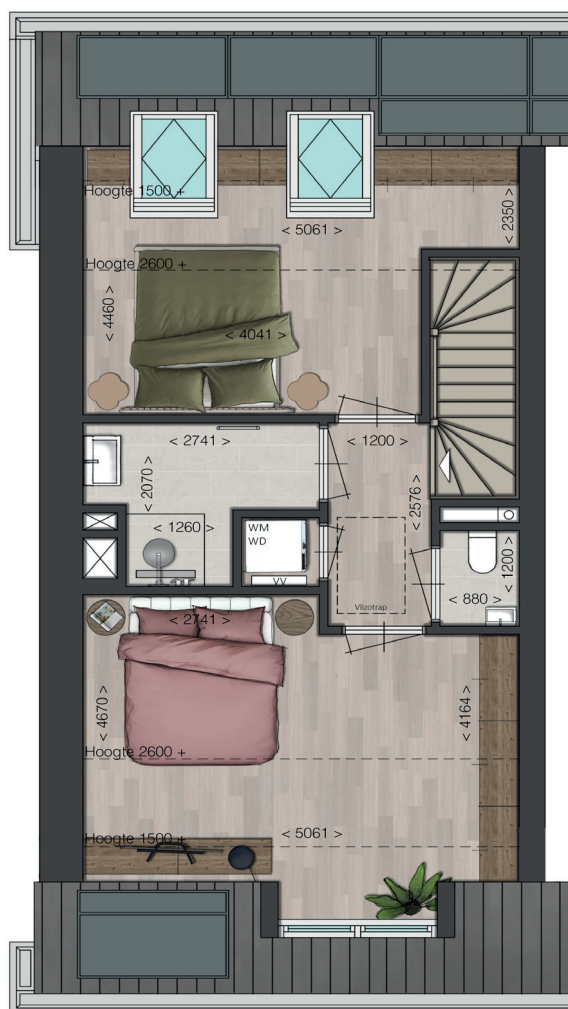
- Hoekwoning
- Veel lichtinval
- Royale hoofdslaapkamer en 2e slaap-/werkkamer v.v. dakkapel/dakramen
- Technische installaties en ruime bergzolder bereikbaar via vlizo-trap
- Compleet afgebouwde badkamer met 2e toilet, en separaat toilet op de 1e verdieping v.v. hoogwaardig sanitair
- Separate kast voor wasmachine/wasdroger
- Individuele buitenberging
- Gasloos, verwarming middels vloerverwarming door eigen bodemwarmtepomp



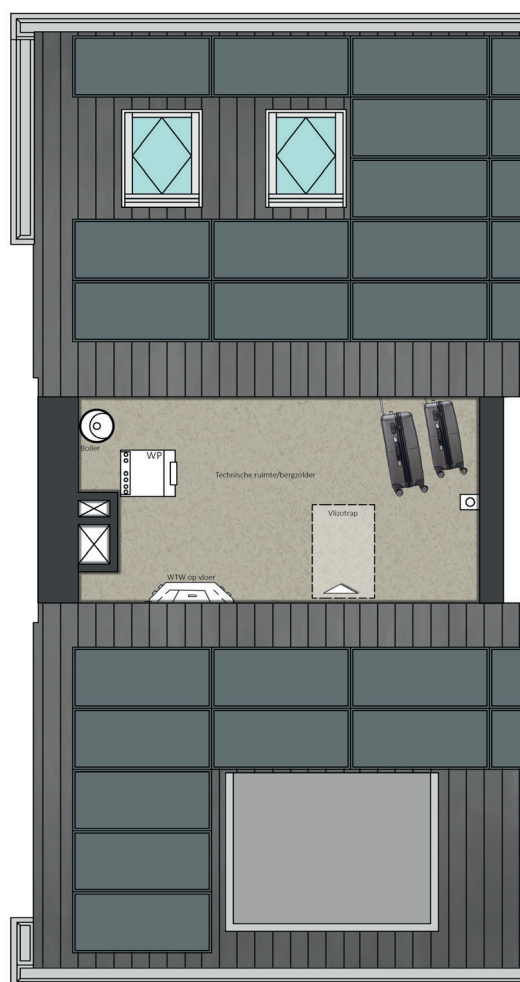
1e verdieping



2e verdieping



Zolder



NR. 63A, 75A en 83A
zijn gespiegeld

Bovenwoning

NR. NR. NR. NR.
59A 67A 71A 79A

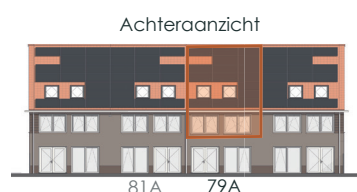
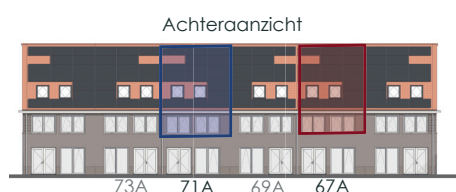
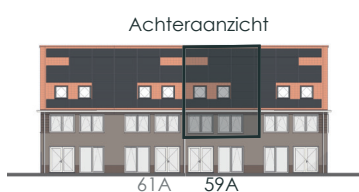
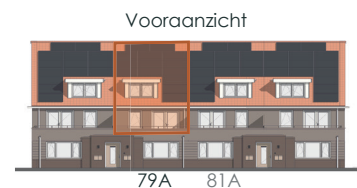
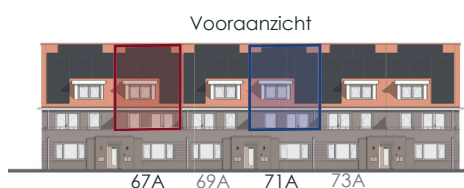
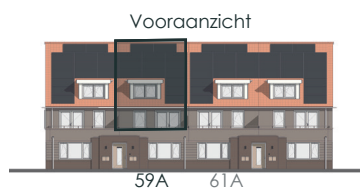
NR.61A, 69A, 73A
en 81A zijn gespiegeld

Deze woningen hebben de woonkamer op de 1e verdieping, de slaapkamers op de 2e verdieping en beschikken over een grote bergzolder/technische ruimte op de 3e verdieping. Deze woningen hebben een woonoppervlakte van ca. 97 m² en royaal privé terras aan de voorzijde van het de woning.

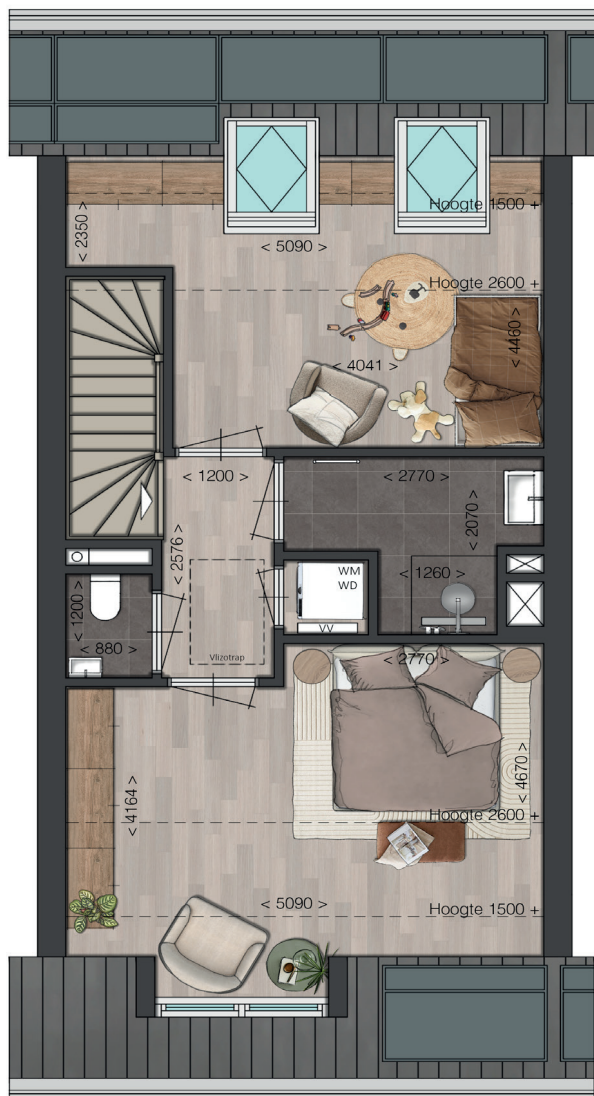
- Tussenwoning
- Veel lichtinval
- Royale hoofdslaapkamer en 2e slaap-/werkkamer v.v. dakkapel/dakramen
- Technische installaties en ruime bergzolder bereikbaar via vlizo-trap
- Compleet afgebouwde badkamer met 2e toilet, en separaat toilet op de 1e verdieping v.v. hoogwaardig sanitair
- Separate kast voor wasmachine/wasdroger
- Individuele buitenberging
- Gasloos, verwarming middels vloerverwarming door eigen bodemwarmtepomp



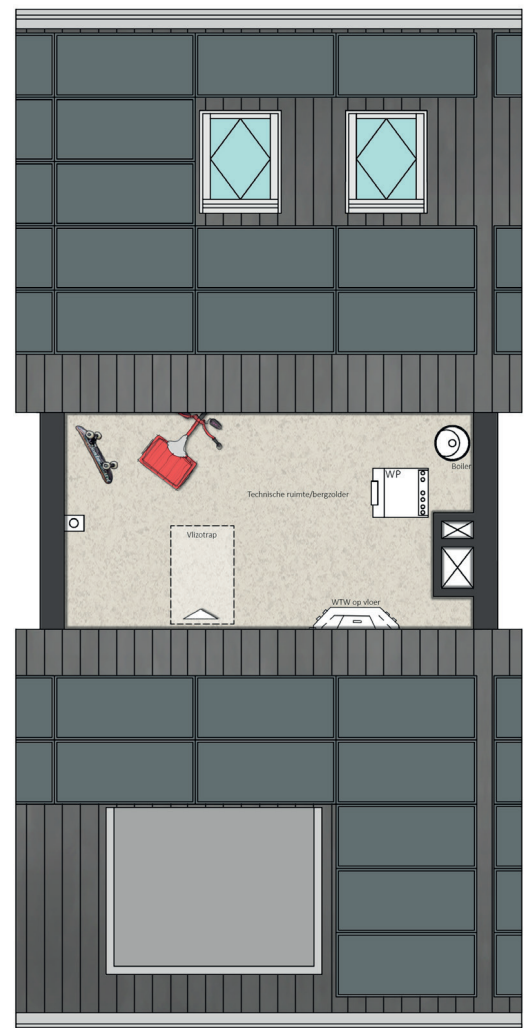
1e verdieping



2e verdieping



Zolder



NR. 61A, 69A, 73A, 81A
zijn gespiegeld

Woningborg garantie

Het kopen van uw eigen woning is geen alledaagse bezigheid. Daarom is het prettig om te weten dat de appartementen van project 'Oude Arnhemseweg' aangeboden worden met toepassing van de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg N.V. uit Gouda.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen en appartementen die in het bezit zijn van het Woningborg-certificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van de ondernemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling voor u?

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

- Gaat de ondernemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De ondernemer garandeert de kwaliteit van het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de ondernemer, anders gezegd als de ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

- De ondernemer die bij Woningborg staat ingeschreven, is verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te hanteren. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de ondernemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de ondernemer evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van het appartement eventueel geschillen tussen u en de ondernemer ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.
- Nadat uw besluit tot aankoop van een appartement is genomen, ontvangt u van de makelaar bij de aannemingsovereenkomst het door Woningborg uitgegeven boekje 'Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024'. Dit boekje maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en het verdient aanbeveling om het grondig te lezen. In dit boekje zijn onder meer de door de ondernemer verstrekte Woningborg-garanties opgenomen. Het Woningborgcertificaat wordt u door Woningborg rechtstreeks toegezonden nadat de overeenkomst is getekend en aan de gestelde voorwaarden is voldaan.

***Bouwen met Woningborg, is
kiezen voor zekerheid***



Technische omschrijving

In deze omschrijving vindt u alle van belang zijnde technische informatie over uw nieuwe appartement. Met als doel, om gecombineerd met de tekeningen, impressies, etc., u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien. Het project "Oude Arnhemseweg" te Zeist bestaat uit 36 koopappartementen variërend in ligging, bezonning, tuin, buitenruimte en prijsstelling.

Bij de documentatie zijn tekeningen opgenomen. Graag maken wij hierbij een paar opmerkingen over de tekeningen:

1. De maten zijn weergegeven in millimeters, tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven. Wij hebben de maatvoering zo nauwkeurig mogelijk aangegeven, toch kan het voorkomen dat de werkelijke maten afwijken van de maten in de tekeningen.
2. De maatvoeringen zijn tussen binnenwanden en / of gevels aangegeven. Hierbij is er nog geen rekening gehouden met eventueel stucwerk, tegelwerk, enz.
3. De gehele woninginrichting (vloeren, meubels, raambekleding, keuken, etc.) van de appartementen zoals deze op tekening te zien zijn, zijn uitsluitend ter indicatie en maken geen deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.
4. De gehele buiteninrichting (openbaar-, en eigen terrein) inclusief het 'groen', looppaden, parkeerplaatsen, etc. is indicatief.

De voornoemde opmerkingen houden kortom in dat aan de aangegeven maten en inrichting op de tekeningen en impressies, geen rechten ontleend kunnen worden. De plattegronden benaderen de werkelijkheid maar zijn niet geschikt om opdracht te verstrekken aan derden.

In de technische omschrijving worden soms merken en materiaalsoorten genoemd. Het kan zijn dat, om wat voor reden dan ook, wordt gekozen voor een andere leverancier en / of materiaalsoort. Dit alternatief is echter gelijkwaardig aan het merk of de soort die in de technische omschrijving genoemd wordt. Aan de genoemde merken en soorten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Algemene voorwaarden

Als algemene voorwaarden gelden de bepalingen zoals die gesteld worden in de koop- en aannemingsovereenkomst. De bouwsom is bepaald op basis van 21% BTW. Eventuele BTW wijzigingen worden doorberekend aan koper(s).

Van toepassing zijnde voorschriften:

- Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl)
- Voorschriften nutsbedrijven (elektra, water, en riolering)
- De op de materialen betrekking hebbende kwaliteitsverklaringen
- De gemeentelijke verordeningen
- De bepalingen uit de garantie-, en waarborgregelingen van Woningborg

Documentatie oplevering

Bij oplevering worden de volgende documenten (digitaal) aan u overhandigd:

- Woonwijken van de aannemer (gebruik en onderhoud)
- Overzicht van service en / of garantiepartijen
- Technische omschrijving
- Tekeningen met koper(s)opties
- Verkoopbrochure
- Aannemingsovereenkomst
- Koopovereenkomst
- Splitsingsakte met splitsingstekening
- Energielabel
- Handleiding installaties

Voorrang Woningborg

De appartementen en bijbehorende gezamenlijke hoofdentrees, worden onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling gerealiseerd en afgebouwd. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Diversen

Tot de technische omschrijving behoren tevens de tekeningen, die per bouwnummer zullen worden verstrekt, deze vormen samen met de koop-, en aannemingsovereenkomst één geheel. De aan de brochure toegevoegde, of in opgenomen tekeningen, zijn informatief en worden niet nader omschreven.

In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) worden de benamingen van de verschillende vertrekken in de appartementen anders genoemd dan in de verkoopbrochure en op de verkooptekeningen. Begrippen zoals woonkamer of slaapkamer worden niet gehanteerd.

Daarvoor in de plaats wordt er gesproken over:

BBL:	Verkoopdocumentatie:
Verkeersruimte	gang, hal, entree, overloop
Verblijfsruimte	woonkamer, keuken, slaapkamer 1, slaapkamer 2
Bergruimte	berging, kast, zolder/technische ruimte, buitenberging
Toiletruimte	toilet
Badruimte	badkamer
Technische ruimte	meterkast, technische ruimte, wasmachine / droger kast
Buitenruimte	tuin, dakterras

Wijzigingen tijdens de bouw

Tijdens de uitvoering kunnen door de aannemer afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekening worden aangebracht. Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

Leges- en aansluitkosten

De legeskosten voor de omgevingsvergunning alsmede de aansluitkosten op het net van de nutsbedrijven voor water, elektra, glasvezel / telecom en riolering zijn bij de koop- en aanneemsom inbegrepen. De abonnementskosten voor de nutsvoorzieningen zoals elektra, water, telecom, glasvezel, enz., zijn voor rekening van de koper(s) en dienen door de koper(s) zelf te worden aangevraagd.

Huisafval

Op 'openbaar terrein' zijn nabij het gebouw (aan de Oude Arnhemseweg) voorzieningen aangebracht voor de inzameling van huisvuil voor de appartementen op de verdiepingen (18 stuks appartementen). Het is mogelijk dat niet in alle soorten afvalinzameling wordt voorzien, die op een andere wijze aan de gemeente aangeboden dienen te worden. In het gebouw of buitenberging zijn hiervoor geen voorzieningen opgenomen.

Onder voorbehoud van de toezegging / toekenning door de gemeente Zeist krijgen de appartementen op de begane grond (18 stuks appartementen), de beschikking over meerdere mobiele afvalcontainers (klike's) voor de afvoer van afval (bijv. GFT, rest, PMD, papier), welke gestald dienen te worden in de privé buitenruimte (privé tuin). Op de leegdagen kunnen deze mobiele afvalcontainers op een n.t.b. plaats in de openbare ruimte worden aangeboden.

Sloop en sanering

Voor aanvang van de nieuwbouwwerkzaamheden, worden de bestaande opstallen gesloopt (inclusief funderingsconstructies voor zover mogelijk) en het sloopafval afgevoerd naar een erkend verwerker. Aansluitend wordt een bodemsanering uitgevoerd, zodat de grond geschikt is voor de beoogde woonbestemming. Na de sloop- en saneringswerkzaamheden zal het bouwterrein bouwrijp worden gemaakt.

Peil

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte afwerkvloer op de begane grondvloer (zonder vloerbedekking, etc.). Dit peil ligt hoger dan de kruin van de weg van de Oude Arnhemseweg en de nieuw aan te leggen openbare bestratingen op het binnenterrein,

waardoor mogelijk opstapjes, trottoirs en / of taluds noodzakelijk zijn.

Fundering

De fundering van het gebouw bestaat uit een gecombineerde betonnen strokenfundering met funderingsmetselwerk, welke op de vaste grondslag is gefundeerd (op 'staal'). Er is een kruipruimte aanwezig onder de begane grondvloer, waarin de noodzakelijke installatieleidingen worden afgemonteerd.

Riolering / waterberging / infiltratie

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC. De binnenriolering wordt uitgevoerd in PE. De hemelwaterafvoeren van de goten van de hellende daken en de dakterrassen, worden uitgevoerd in metaal en lopen over de gevel. De hemelwaterafvoeren van de platte daken van de buitenbergingen, worden uitgevoerd in PVC en lopen eveneens over de gevel. Het hemelwater van de buitenbergingen, wordt door middel van het sedumdak vertraagd afgevoerd. Het overige hemelwater van de appartementen wordt op eigen terrein geïnfiltreerd in de bodem, het overtollige hemelwater wordt middels een overstort op de Wadi geloosd, waarna het vertraagd wordt geïnfiltreerd in de bodem. In de dakranden van de platte daken, worden op diverse gevels noodoverstorten / spuwers aangebracht.

Buitenbergingen

Alle appartementen beschikken over een privé buitenberging. Voor de appartementen op de begane grond te bereiken via de privé buitenruimte (tuin). De appartementen op de verdieping hebben toegang tot de bergingen via de gezamenlijke achter- en zijpaden. De fundering bestaat uit een kunststof fundering en is op 'staal' gefundeerd. De wand- en dakconstructies worden uitgevoerd in hout, en voorzien van houten toegangskozijs / deur en een houten gevelbekleding. Het dak wordt voorzien van een beperkte dakisolatie (ter voorkoming van condens) voorzien van bitumineuze dakbedekking met sedum dak begroeiing. Het sedumdak wordt niet voorzien van een beregeningsinstallatie. In de buitenbergingen worden betontegels op zandbed als afwerking aangebracht (geen kruipruimte).

In de buitenberging is een eenvoudige elektrische installatie aangebracht (opbouw). Wandcontactdoos, schakelaar, armatuur en achterpad armatuur op schemerschakelaar. Allen aangesloten op de elektra installatie van desbetreffende appartement (eigen appartement meterkast).

Terreininventaris / grondwerk / betuining

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor de strokenfunderingen, kruipruimten, HWA en DWA rioleringsleidingen, infiltratievoorzieningen, nutsinvoeren, terreininrichtingen, etc.

Op een deel van de plangrenzen naar omliggende buurpercelen worden nieuwe erfafscheiding geplaatst, in aansluiting op de te realiseren gezamenlijke achter- en zijpaden.

Ter plaatse van de niet bebouwde erfgronden van de privé buitenruimten van de appartementen op de begane grond worden metselwerk / metalen erfafscheidingen geplaatst, voorzien van poortdeur, ca. 1800mm hoog. De erfafscheidingen tussen privé ruimten onderling worden uitgezet door middel van paalpijlen en metaaldraad.

De privé buitenruimten op de begane grond (tuinen) worden afgewerkt met gebiedseigen grond / zand. Binnen de plangrenzen worden diverse verhardingen / betuiningen aangebracht onder andere t.b.v. de gezamenlijke achter- en zijpaden, wadi, binnentuin, toegangspaden en wandelpaden, toe- en uitrit, etc.

Tevens worden verspreid over het terrein en binnentuin diverse groenvoorzieningen aangelegd, compleet met bomen, struiken, beplantingen, hagen, etc.. De aanleg van de algehele terreininrichtingen / groenvoorzieningen / rioleringen / straatverlichting / etc., van het 'openbare' terrein maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van uw aanneemovereenkomst. Ook de terreininrichtingen / groenvoorzieningen in de privé tuinen en / of op de dakterrassen is niet in uw aanneemovereenkomst begrepen.

Ten behoeve van deze ontwikkeling worden er minimaal 37 stuks parkeerplaatsen aangelegd of opnieuw ingericht / heringedeeld, e.e.a. voor het parkeren van motorvoertuigen. De parkeerplaatsen worden niet toegewezen aan de appartementen. Ook de parkeerplaatsen maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van uw aanneemovereenkomst.

De dakterrassen van de appartementen op de verdiepingen zijn voorzien van een borstwering met leuning en privacyschermen.

Na afronding / realisatie van de ontwikkeling wordt de gemeente Zeist eigenaar van het 'openbare' terrein (binnentuin) en de daarin ontworpen, wadi, wandel- en toegangspaden, parkeerplaatsen, groen, etc. De gemeente Zeist voert hieraan het nodige beheer en onderhoud uit. De zij- en achterpaden (zogenaamde brandgangen) blijven tot de appartementen behoren en zijn gezamenlijk eigendom van de VvE.

Vloeren / daken

Begane grond

Geïsoleerde systeemvloer van gewapend beton. (isolatiewaarde $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$). Alle kruipruimten waarin installatieleidingen zijn opgenomen, zijn middels een kruipluik (achter de inpanningde appartement voordeur) bereikbaar. Achter de gezamenlijke voordeur is geen kruipluik voorzien (geen installaties onder de vloer).

1e en 2e verdieping, zolder en daken

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in systeemvloer van gewapend beton voorzien van V-naden aan de onderzijde. Hellende daken van de appartementen uitgevoerd als geïsoleerde prefab dak elementen. De hellende daken worden uitgevoerd met een gemiddelde $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$. De platte daken van de dakterrassen op de 1ste verdieping worden uitgevoerd met een gemiddelde $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De platte daken worden voorzien van bitumen dakbedekking voorzien van de noodzakelijke randafwerkingen en opgaand werk. De dakterrassen worden voorzien van betonnen terrastegels. De hellende daken worden voorzien van dakpannen en zijn voorzien van dakramen en dakkapellen (ter plaatse van verblijfsruimten). In en op de hellende en platte daken zijn diverse technische installaties opgenomen.

De hellende daken worden ter plaatse van de eindgevels voorzien van kantpannen, en de dakvoet (onderzijde) voorzien van metalen goten. De dakkapellen worden voorzien van metalen gevelbekledingen met metalen boeiboorden ter plaatse van de dakranden.

Gevels

De binnenspouwbladen worden hoofdzakelijk opgebouwd uit een combinatie van dragend en niet dragend massief kalkzandsteen met spouwisolatie. De buitenspouwbladen van het gebouw worden uitgevoerd in diverse kleuren / soorten metselwerk en / of voegwerk, in diverse metselwerkverbanden, met diverse kleuren doorgestreeken voegen. Een deel van de gevels worden voorzien van accentgevelvlakken, bestaande uit verspringende metselwerklagen, terugliggende vlakken, rollagen, etc. Dit i.c.m. een andere kleur / soort gevelsteen en kleuren doorgestreeken voegen. Zowel het binnen- als het buitenspouwblad zullen t.p.v. gevelopeningen onderbroken worden en voorzien worden van lateien en / of geveldraggers.

De gevels van de hoofdentrees, met daarin aan beide zijde opgenomen postkasten en aan één zijde een gecombineerde videofooninstallatie, wordt geaccentueerd door het realiseren van extra gevelverspringingen / uitbouwen, aan de bovenzijde afgedekt met een muurafdekker.

In een aantal kopgevels worden 'bloemkozijnen' opgenomen, aan de buitenzijde te voorzien van onderhoudsarme metalen gevelbeplating, voorzien van kunststof gevelkozijnen. De totale gevel heeft een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De dakterrassen worden uitgevoerd met constructieve geïsoleerde vloeren voorzien van bitumineuze dakbedekking en betonnen terrastegels. Uitgevoerd met een gemetselde borstwering aan de binnen- en buitenzijde, voorzien van metalen muurafdekker met daarop een leuning. Ter plaatse van de erfafscheidingen tussen de dakterrassen worden metalen privacy schermen voorzien, welke voorzien zijn van geperforeerd metalen panelen. Onder het privacy schermen worden bloembakken voorzien van bemeste teelaarde, welke door de koper(s) aan beide zijde kunnen worden voorzien van beplantingen.

Ventilatievoorziening

Appartementen

De appartementen worden voorzien van een mechanische toe- en afvoer van ventilatielucht (WTW ventilatie). Dit houdt in dat er zowel ventielen in de plafonds aanwezig zijn die lucht toevoeren, alsook ventielen in het plafond die lucht afvoeren. Positie en aantal aan- en afvoer ventielen nader te bepalen conform ventilatieberekening.

Gemeenschappelijke ruimten

De gezamenlijke hoofdentrees zijn voorzien van natuurlijke toevoer (via ventilatieroosters op het glas in de gezamenlijke voordeuren) op de begane grond en een natuurlijke luchtafvoer via de verdiepingsvloer en het hellende dak, tot boven de dakpannen (ventilatie op basis van natuurlijke trek). Ten behoeve van technische ruimtes zijn de benodigde ventilatievoorzieningen opgenomen conform de hiervoor gestelde eisen.

Materiaal en uitvoeringsomschrijving

Trappen

De trappen in de gezamenlijke hoofdentrees worden uitgevoerd met prefab betonnen steektrappen met aan beide zijde een metalen leuning.

De appartementen op de verdieping worden voorzien van vuren houten verdiepingstrappen, aan de wandzijde voorzien van houten muurleuningen op metalen leuningdragers. Aan de vrije vloerzijde voorzien van vuren houten spijlbalustrade. De trappen, leuningen en balustraden worden gegrond opgeleverd, welke door de koper(s) na oplevering in desgewenste kleur kunnen worden afgeschilderd en / of (deels) worden bekleed.

Ten behoeve van de toegang tot de techniekruimte en bergruimte op de zolder wordt er op de overloop van de appartement op de verdieping een vliztrap aangebracht.

Vensterbanken

Ter plaatse van de buitenkozijnen met een borstwering worden kunststenen vensterbanken aangebracht. Onder de raamkozijnen zonder borstwering worden geen vensterbanken toegepast, en lopen de raamkozijnen door tot en met de afwerkvloer.

Waterslagen

Daar waar nodig worden waterslagen toegepast, uitgevoerd in metaal.

Affimmerwerk

Waar nodig zullen de noodzakelijke koven, kanalen, standleidingen, etc. worden gerealiseerd en al dan niet brandwerend worden uitgevoerd.

Buitenkozijnen, buitendeuren en ramen

De buitenkozijnen en deuren van de gezamenlijke hoofdentrees worden vervaardigd in hardhout. De houten gevelkozijnen en deuren worden dekkend geschilderd in de kleur zoals omschreven in de M.A.K.-staat (materiaal, afwerk-, en kleurenstaat). De houten gevelkozijnen worden voorzien van diverse bewegende en vaste delen, en voorzien van HR++ beglazing.

De buitenkozijnen, draaikiepramen en deuren van de appartementen (inclusief dakkapel) worden vervaardigd in kunststof. De kunststof gevelkozijnen, draaikiepramen en deuren worden voorzien van een

kleur zoals omschreven in de M.A.K.-staat (materiaal-, afwerk-, en kleurenstaat), aan te brengen door middel van een folie of laklaag. De kunststof gevelkozijnen worden voorzien van diverse bewegende en vaste delen, en voorzien van HR++ beglazing.

Conform tekening worden in een deel van de hellende daken van de appartementen op de verdiepingen, worden dakramen toegepast in de verblijfsruimten, uitgevoerd in onderhoudsarm kunststof.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen, welke gelegen zijn in de gezamenlijke hoofdentrees, worden vervaardigd in hardhout, en voorzien van binnendeuren. Deze binnendeuren worden uitgevoerd in HPL. De inpandige voordeuren worden voorzien van deurspion.

De binnen kozijnen in de appartementen bestaan uit stalen kozijnen en zijn voorzien van opdekdeuren met glazen bovenlicht. De deuren van de technische ruimte en meterkasten zijn voorzien van een 'blind' paneel. Daar waar nodig vanwege geluideisen worden binnendeuren zwaarder en / of met aanvullende maatregelen uitgevoerd. Bij de badkamer en toiletruimte worden de kozijnen voorzien van een kunststeen dorpel achter de deur.

Conform de eisen van de nutsbedrijven worden er meterkasten voorzien, welke worden afgesloten met een binnendeur. Op aanwijzing van de nutsbedrijven kunnen er ventilatieroosters in de meterkastdeur en / of bovenpaneel worden opgenomen.

Hang- en sluitwerk

Hang- en sluitwerk buitendeuren en gezamenlijke hoofdentrees:

- gezamenlijke hoofdentrees, houten voordeur welke is aangesloten op de videofooninstallatie. Middels een elektrische sluitplaat is vanuit het appartement toegang te verlenen aan bewoners. De deur is zelfsluitend door middel van een deurdranger. De deur wordt aan de buitenzijde voorzien van vaste greep / knop, aan de binnenzijde voorzien van kruk;
- de poortdeuren in de erfafscheiding van de privé buitenruimten op de begane grond (tuinen), voorzien van systeemeigen hang- en sluitwerk en voorzien van cilinder. De poortdeur aan beide zijde voorzien van krukken;
- de bergingsdeuren worden voorzien van een dag-, en nachtslot en voorzien van cilinders. De deuren aan beide zijde voorzien van krukken;
- de buitendeuren (actieve deuren) van de privé buitenruimten op de begane grond en de dakterrassen op de verdiepingen worden voorzien driepuntssluiting en voorzien van cilinders. De deuren aan beide zijde voorzien van krukken. De buitendeuren (passieve deuren) voorzien van ingebouwde kantschuiven;
- de inpandige voordeuren worden voorzien driepuntssluiting en voorzien van cilinders. De deuren aan de buitenzijde voorzien van vaste greep / knop, aan de binnenzijde voorzien van kruk;
- de meterkastdeuren welke in de gezamenlijke hoofdentrees zijn gesitueerd worden voorzien van een dag-, en nachtslot en voorzien van cilinders. De deuren voorzien van cilinderroset;
- de draaikiepramen worden voorzien van een middels sleuteltje afsluitbare handgreep.

Hang- en sluitwerk binnendeuren appartementen:

- badkamerdeur en toiletdeur worden voorzien van een "vrij- en bezet" slot.
- de meterkast in de appartementen worden voorzien van een "kast" slot.
- alle overige deuren in de privé ruimte worden voorzien van een "loop" slot.

Elke appartement eigenaar krijgt bij oplevering de sleutels ten behoeve van de privé ruimte (gelijksluitend voor wat betreft de deuren en meterkast in de gezamenlijke hoofdentrees) overhandigd (3 stuks per appartement). Tevens worden de sleutels (3 stuks per appartement) ten behoeve van de algemene deuren overhandigd (gelijksluitend, maar niet gelijksluitend aan appartementen). Ten behoeve van het algemene onderhoud van de gezamenlijke entrees, worden sleutels (hoofdsleutels) passend op alle gezamenlijke voordeuren overhandigd aan de VVE (3 stuks).

Keuken

In de appartementen wordt geen keuken aangebracht. De benodigde aansluitpunten worden opgenomen conform de verkooptekening, te weten: vuilwaterafvoer, warm- en koudwater, koel- vriescombinatie, combimagnetron, elektrische kookplaat, vaatwasmachine, 2x dubbel wcd boven aanrechtblad, recirculatie afzuigkap. U kiest uw eigen keuken en bestelt deze zelf. Eventuele wijzigingen aan het installatiewerk kunnen via de verkoopbegeleider (beperkt) worden verplaatst, mits tijdig wordt doorgegeven. De eventuele meerkosten worden aan de koper(s) doorberekend. Indien de keuken wordt aangeschaft bij de voorkeursleverancier en voor de sluitingsdatum de aansluitpunten worden doorgegeven, worden de kosten voor het verplaatsen van de basisaansluitpunten niet in rekening gebracht. De meerkosten voor extra aansluitingen worden aan de koper(s) doorberekend. Tevens ontvangt u een keukencheque ter waarde van €3.500,- exclusief BTW, welke uitsluitend is in te wisselen bij de voorkeursleverancier.

Sanitair

De sanitaire voorzieningen worden aangesloten op de waterleiding(en) en op de riolering. Het toilet en de badkamer worden voorzien van sanitair conform onderstaande specificaties. Op de verkooptekeningen zijn de posities van het sanitair aangegeven. Indelingswijzigingen zijn beperkt mogelijk, e.e.a. in overleg met de kopers begeleider. In de projectshowroom kan desgewenst ander sanitair worden uitgezocht. De eventuele meerkosten worden aan de koper(s) doorberekend. Het sanitair wordt als volgt uitgevoerd:

Toilet:

- 1 st. wandcloset met bijbehorende toiletzitting.
- 1 st. inbouwreservoir met bedieningspaneel, afgewerkt in vlakke achterwand welke doorloopt tot plafond.
- 1 st. fonteincombinatie met koudwaterkraan en sifon.

Badkamer:

- 1 st. wandcloset met bijbehorende toiletzitting (uitsluitend voor de appartementen op de verdieping).
- 1 st. inbouwreservoir met bedieningspaneel, afgewerkt in vlakke achterwand welke doorloopt tot plafond (uitsluitend voor de appartementen op de verdieping).
- 1 st. wastafelcombinatie met mengkraan, sifon en spiegel.

- 1 st. douchegarnituur met glijstang en thermostatische douchemengkraan.
- 1 st. design elektrische radiator.
- 1 st. RVS douchedrain.

Elektrische installatie Appartementen

De installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over de diverse groepen naar de diverse aansluitpunten. De elektrotechnische installatie bestaande uit wcd's, plafondlichtpunten, centraaldozen, schakelaars, wandlichtpunten, etc., e.e.a. zoals is aangegeven op de verkooptekeningen. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur wit.

Er worden 240V gevoede rookmelders gemonteerd in de hal van de appartementen. In de appartementen op de verdieping worden tevens rookmelders gemonteerd op de overloop.

De woonkamer en slaapkamer 1 zijn voorzien van een bedrade data (UTP) aansluiting tot in de meterkast voor de appartementen op de begane grond. Voor de appartementen op de verdieping zijn deze data aansluitingen tot onder de verdiepingstrap (vanwege de meterkast op de begane grond in de gezamenlijke hoofdentrees) aangebracht. Deze is aan beide zijden afgemonteerd met een UTP wandcontactdoos. In de meterkast wordt de telecom en glasvezel hoofdaansluiting afgemonteerd, voor de appartementen op de verdieping wordt een bedrade data (UTP) bekabeling aangebracht van de meterkast tot onder de verdiepingstrap.

Alle appartementen worden voorzien van meerdere eigen PV panelen (per bouwnummer verschillende aantallen), e.e.a. conform de BENG berekening. Deze PV-panelen worden op beide kanten van de hellende daken aangebracht, van de appartementen op de begane grond en van de appartementen op de verdieping door elkaar heen.

De appartementen worden voorzien van een videofooninstallatie waarmee de centrale deur kan worden ontgrendeld middels elektrische sluitplaat. Naast de inpandige appartement voordeur wordt een beldrucker voorzien.

Gemeenschappelijke ruimten

In gezamenlijke hoofdentrees worden LED-verlichtingsarmaturen aangebracht, automatisch geschakeld. Tevens wordt er per hoofdentree één wandcontactdoos voorzien ten behoeve van schoonmaakwerkzaamheden. Naast alle algemene buitendeuren zijn verlichtingsarmaturen voorzien en automatisch geschakeld. De elektrotechnische installatie van de gezamenlijke hoofdentrees wordt middels een tussenmeter en extra groep aangesloten op de appartement meterkasten van de linker boven appartementen, gesitueerd in de gezamenlijke hoofdentrees op de begane grond. Het verbruik kan worden uitgelezen en worden verrekend via de VVE. De dakterrassen van de appartementen op de verdieping worden voorzien van schakelbaar buitenlichtpunt, voorzien van verlichtingsarmaturen.

Plafond-, wand- en vloerafwerking Appartementen

Er worden 'zwevende' geïsoleerde zand-cement / anhydriet afwerkvloeren toegepast. Het eventueel extra benodigd egaliseren hiervan dient door de koper(s) zelf geïnitieerd te worden bij een derde partij (leverancier van de vloerafwerking). In verband met de gevelkozijnen welke tot op vloerpeil doorlopen evenals de maximale dorpelhoogte bij de inpandige voordeuren, dient rekening te worden gehouden met de totale dikte van de vloerafwerking. In verband met mogelijk geluidsoverlast dient u rekening te houden met geluidseisen bij de keuze voor de vloerafwerking. De zolders van de appartementen op de verdieping worden niet voorzien van afwerkvloeren. De constructieve vloeren worden als eindafwerking opgeleverd.

In de appartementen zullen wanden toegepast worden van zowel massief kalkzandsteen, cellenbeton en metalstud bekleed met gips.

De wanden in de privé gedeelten worden behangklaar opgeleverd, behoudens de meterkasten en de betegelde wanden. De kalkzandsteen wanden zijn eveneens behangklaar afgewerkt.

Er zijn geen vloerplinten voorzien in de appartementen. De uitvoering van het 'basis standaard' tegelwerk is gebaseerd op toepassing van keramische tegels in de afmetingen 200x400mm voor het wandtegelwerk en 330x330mm voor het vloertegelwerk. Tevens is het mogelijk, met bijbetaling, geheel naar eigen wens afwijkend vloer- en wandtegelwerk toe te passen, e.e.a. conform de showroomafspraken. In basis is voor het aanbrengen uitgegaan van een standaard recht, niet strokend, horizontaal blokverband.

In de basis worden zowel in de badkamer als in het toilet, de tegels tot het plafond aangebracht. Het is in verband met de garantie op het totale project niet mogelijk om het toilet en de badkamer casco af te laten werken.

De plafonds in de appartementen worden voorzien van structuurspuitwerk met zichtbare V-naden, behoudens de meterkasten en de technische ruimte. De hellende daken van de appartementen zijn voorzien van een beplating in een niet nader genoemde kleur, met tussen de platen onderling kunststof profielen.

De wanden van de technische ruimte worden behangklaar opgeleverd voor het aanbrengen van de technische installaties worden de behangklare wanden en het betonplafond voorzien van standaard 'wit' sauswerk. De wanden en de hellende daken van de zolder worden niet nader afgewerkt.

Gemeenschappelijke ruimten

De vloeren van de gezamenlijke entrees, op de begane grond en verdieping worden voorzien van een schoonloopmat. Deze ruimten worden tevens voorzien van vloerplinten. De betonnen trappen blijven 'onbehandeld'.

De wanden van de gezamenlijke hoofdentrees op de begane grond en verdieping, worden afgewerkt met scanbehang en dekkend gesausd. De ruimten onder de trap naar de boven appartementen is niet toegankelijk. De plafonds van de gezamenlijke hoofdentrees, op de begane grond en verdieping, worden voorzien van structuurspuitwerk met zichtbare V-naden.

Schilderwerk Appartementen

Alle houtwerken in de appartementen, indien van toepassing, worden niet afgeschilderd maar uitsluitend geground opgeleverd.

Gemeenschappelijke ruimten

Het schilderwerk wordt, daar waar geen fabrieksmatig afgewerkte materialen worden toegepast, uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. De in het zicht zijnde leidingen worden niet geschilderd.

Centrale verwarming

De appartementen worden voorzien van een duurzaam verwarmings-, en warmtapwatersysteem (bodemwarmtepomp met boiler voorraadvat), voor de levering van warmte t.b.v. de verwarmingsinstallatie als het warme tapwater. De appartementen worden voorzien van vloerverwarming. Hiervoor zullen de benodigde installaties worden opgenomen. In het toilet, gang / hal, kasten, overloop, zolder en interne berging / technische ruimte wordt geen vloerverwarming aangelegd. De temperatuurregeling vindt plaats d.m.v. de thermostaat in de woonkamer en hoofdslaapkamer met een ondergeschikte regeling voor slaapkamer 2. De vloerverwarming in de badkamer wordt op een 'basis' temperatuur ingesteld (technisch wel regelbaar). De gewenste eindtemperatuur in de badkamer is te regelen door middel van een elektrische designradiator.

E.e.a. conform de eisen van Woningborg te weten:

- Verblijfsruimten 22°C
- Badruimte 22°C
- Inpandige berging 15°C
- Verkeerruimte en toilet 18°C

Waterinstallatie Appartementen

In de appartementen wordt vanaf de watermeter in de meterkast een compleet koudwaterleidingnet naar de tappunten aangelegd. Het leidingwerk wordt zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden dan wel de vloeren.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

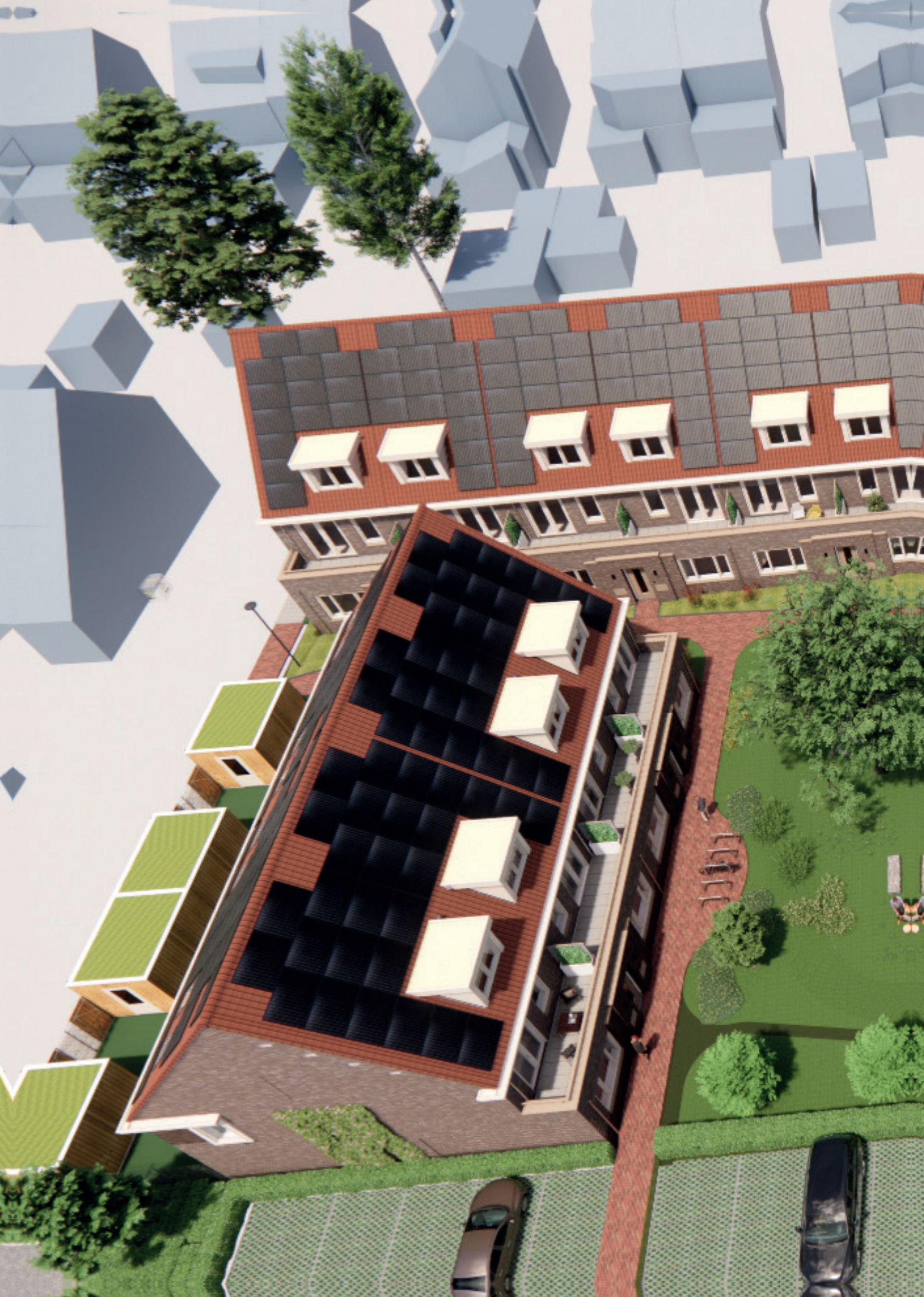
- Toiletreservoir (voor de appartementen op de verdieping 2x)
- Fonteinkraan toilet
- Wastafelmengkraan badkamer
- Douchemengkraan
- Keukenmengkraan (afgedopt)
- Vulpunt vloerverwarmingsverdeler
- Wasmachine aansluitkraan
- Vaatwasser (afgedopt)

Voor de warmwatertapvoorziening wordt in de technische ruimte een voorraadvat / boiler geïnstalleerd.

Middels een leidingnet worden de volgende tappunten aangesloten op de warmwatervoorziening:

- Douchemengkraan badkamer
- Wastafelmengkraan badkamer
- Keukenmengkraan (afgedopt)

Tevens zijn bovenstaande waterpunten voorzien van een waterafvoer, m.u.v. het vulpunt van de vloerverwarmingsverdeler.





Project Oude Arnhemseweg is een ontwikkeling van KUDO Projectontwikkeling.
Neem voor meer informatie contact op met Van Pas Makelaars.



Jagerlaan 1B
3701 XG Zeist
vanpasmakelaars.nl
nieuwbouw@vanpasmakelaars.nl
030 6921 707

Ontwikkelaar:



Notaris:

olenz notarissen