

Meesters

VAN DEN BERG

HERPEN



6 LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN

INHOUDSOPGAVE

- 4 Wonen in Herpen
- 6 Plan Meesters van den Berg
- 7 Situatie
- 8 Architect aan het woord
- 10 Duurzaamheid
- 12 Exterieurimpressie woningen
- 14 Levensloopbestendige woning
- 18 Interieurimpressie woning
- 20 Woning naar wens
- 22 Interieurimpressie woning
- 24 Keuken: koken met plezier
- 26 Badkamer: een moment van rust
- 28 Algemeen
- 31 Technische omschrijving
- 34 Stappenplan
- 35 Muller-Wagemakers





“In Herpen vind je de rust van het buitenleven én de warmte van een hechte gemeenschap.”

CULTUUR EN NATUUR

Herpen is een karakteristiek dorp, waar rust, natuur en cultuur samenkomen. Gelegen aan de rand van natuurgebied Herperduin – onderdeel van de Maashorst – is Herpen een ideale plek voor liefhebbers van wandelen, fietsen en buitenleven. Uitgestrekte bossen, zandverstuivingen en heidevelden liggen letterlijk om de hoek.

Maar Herpen is meer dan groen alleen. Het dorp heeft een rijk cultureel leven en een warme, hechte gemeenschap. Van historische boerderijen en

kerken tot lokale evenementen zoals de Braderie, er is altijd iets te beleven. Kunst, muziek en traditie zijn diepgeworteld in het dorpsleven. Hier voel je je snel thuis.

Herpen is centraal gelegen, met uitstekende verbindingen naar Oss, Nijmegen en 's-Hertogenbosch. Via de A50 bereik je in enkele minuten de grotere steden, terwijl je thuis blijft genieten van de rust van het dorpsleven.



WONEN IN HERPEN

In het hart van het mooie Brabantse landschap vind je Herpen – een sfeervol dorp waar ruimte, rust en een gevoel van thuiskomen hand in hand gaan. Je woont hier in een charmant hofje midden in het dorp met alle belangrijke voorzieningen binnen handbereik. En waar het groen en openbaar op een prettige en doordachte manier samenkomen.

Herpen beschikt over diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, gezellige horecagelegenheden, een basisschool, kinderopvang en een actief verenigingsleven met Dorpshuis 't Slotje. Ook zijn er sportverenigingen, een modern sportpark en volop recreatiemogelijkheden in de directe omgeving.

“Herpen: klein in omvang, groots in karakter.”



PLAN MEESTERS VAN DEN BERG

Sfeervol en groen wonen in Meesters van den Berg - 6 patiowoningen in het hart van Herpen

Op een unieke locatie in het dorps hart van Herpen verrijst binnenkort een kleinschalig, groen hofje met zes sfeervolle patiowoningen. Meesters van den Berg biedt een bijzondere woonplek waar comfort, rust en dorps charme samenkomen. De woningen liggen aan het binnenterrein van Dorpshuis 't Slotje, midden in het dorp en toch heerlijk beschermd en omgeven door groen.

De patiowoningen worden gebouwd in een centraal groen hofje, wat zorgt voor een intieme en rustige setting. Dankzij grote hoekramen, eigen buitenruimtes en een doordachte indeling met het volledige woonprogramma op de begane grond, geniet je hier van licht, ruimte, privacy en optimaal wooncomfort. De architectuur sluit mooi aan bij de dorps uitstraling van Herpen, met een eigentijdse, warme stijl die past bij de omgeving.

Het hofje is bereikbaar voor bestemmingsverkeer via de Rogstraat en is tevens toegankelijk voor fietsen en voetgangers vanuit de Burchtstraat. Daarmee blijft het hofje rustig en autoluw - ideaal voor wie houdt van ontspannen en veilig wonen.

Iedere woning beschikt over een parkeerplaats op eigen terrein en verder gebeurt parkeren op openbare parkeerplaatsen die worden ingepast in het groen. Een wadi - een natuurlijke opvang voor regenwater - zorgt voor slimme waterhuishouding én draagt bij aan verkoeling, biodiversiteit en de groene uitstraling van het hofje.



- Bestaande erfafscheiding, kokoswall
- Haag, 50 cm hoog
- Gaashekwerk met hедера, 180 cm hoog
- Gaashekwerk met doek, 180 cm hoog
- Kokoswall, 200 cm hoog
- Metselwerk
- P Parkeerplaats
- ▶ Entree woning
- Bomen (indicatieve)
- Gras



SITUATIE

ARCHITECT AAN HET WOORD

Het plan voor zes patiowoningen aan het binnenterrein van Dorpshuis 't Slotje in Herpen is gebaseerd op een architectonische visie die aansluit bij de kleinschalige, dorps context van de locatie. De woningen worden georganiseerd aan een groen hof, waarmee een rustige woonomgeving ontstaat.



Wouter Princen en Tom van Schaijk

In het materiaalgebruik is gekozen voor een combinatie van robuuste baksteen met houtlook accenten. De baksteen zorgt voor een degelijke, tijdloze uitstraling. De houtlook elementen zorgen voor warmte in het gevelbeeld en dragen bij aan de vriendelijke, eigentijdse sfeer van het hof. De gekozen materialen zijn bovendien duurzaam en onderhoudsvriendelijk, wat past bij de ambities van het project op het gebied van kwaliteit en comfort.

De situering van de woningen aan een groen hof draagt in belangrijke mate bij aan de beleving van het plan. De openbare ruimte is ruim opgezet met voldoende groeninrichting en een wadi.

Elke woning heeft een oriëntatie richting het groen door een groot hoekraam. Daarnaast beschikt iedere woning over een eigen buitenruimte waarbij privacy en geborgenheid wordt geboden.

Met dit plan ontstaat een fijne woonomgeving die rustig, groen en dorps aanvoelt, met woningen die passen bij de omgeving van Herpen, maar ook eigentijds en comfortabel zijn.

Ontwerpers: Wouter Princen & Tom van Schaijk

De architectuur van het ensemble is zorgvuldig ontworpen als een samenhangend geheel. Door het toepassen van verspringende gevelrooilijnen ontstaat een gevarieerd en levendig straatbeeld binnen het hofje, zonder dat dit ten koste gaat van de onderlinge samenhang. De toevoeging van individuele, vrijstaande opbouwen per woning draagt bij aan de differentiatie in het gevelbeeld en versterkt de individuele herkenbaarheid van elke woning.

“Met dit plan ontstaat een fijne woonomgeving die rustig, groen en dorps aanvoelt.”



DUURZAAM WONEN

KLAAR VOOR DE TOEKOMST

In dit project bouwen we niet alleen woningen, we bouwen ook aan een duurzame toekomst. Alle huizen zijn volledig gasloos en uitgerust met zonnepanelen en een warmtepomp. We maken gebruik van hoogwaardige, duurzame materialen - zoals hout uit 100% verantwoord beheerde bossen - wat bijdraagt aan een gezond leefklimaat én een lange levensduur van de woning.

Voor de koper betekent dit: een energiezuinige, uitstekend geïsoleerde woning met een laag verbruik, meer wooncomfort en een positieve bijdrage aan het milieu.

DE WARMTEPOMP

Jouw nieuwbouwwoning wordt standaard uitgerust met volledig elektrische oplossingen: een lucht-water warmtepomp met voorraadvat, vloerverwarming, ventilatiesysteem en een elektrische radiator in de badkamer. Voor elektrisch laden wordt flexibiliteit geboden: een basisvoorbereiding of een daadwerkelijke laadpaal is optioneel en afhankelijk van de wens van de bewoner. Elke woning krijgt zijn eigen PV-installatie met omvormer, zodat opwekking en verbruik goed op elkaar aansluiten, zonder collectieve systemen. Met de koelfunctie van de warmtepomp en een goed geïsoleerde bouwschil zorgen we ervoor dat de woning minder snel opwarmt, zodat het binnenklimaat ook in warme periodes aangenaam blijft. Zonwerend glas wordt bewust vermeden om in de winter juist gratis zonnewarmte te benutten. Opslag via thuisaccu's en slimme energiesturing zijn optioneel beschikbaar, afgestemd op het gebruik en gedrag van bewoners. Zo ontstaat een robuuste basis die flexibiliteit en keuzevrijheid biedt. Het resultaat is een woning die comfortabel, betaalbaar, duurzaam en netvriendelijk is, en die voorbereid is op de energievraagstukken van de toekomst.

NATUUR-INCLUSIEF BOUWEN

In dit project bouwen we natuur-inclusief – met oog voor mens én natuur. Dat betekent dat we bewust ruimte maken voor biodiversiteit, klimaatadaptatie en een groene leefomgeving. Een van de zichtbare keuzes daarin is het gebruik van groene hagen in de voortuin in plaats van schuttingen of verharding.

Deze hagen zorgen voor een vriendelijke, open uitstraling in de straat én dragen bij aan een gezonder ecosysteem. Ze bieden schuil- en nestgelegenheid voor vogels, vlinders en kleine dieren, zorgen voor verkoeling in de zomer en helpen bij het vasthouden van regenwater. Bovendien zorgen ze voor natuurlijke privacy zonder de omgeving af te sluiten.



Lucht-water warmtepomp met een binnen- en buitenunit.



GROEN PARKEREN

In dit plan is bewust gekozen voor het zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein. Zo blijft de straat vrij van geparkeerde auto's en behouden we ruimte voor bomen en beplanting. Dit draagt niet alleen bij aan een groene en ruimtelijke uitstraling, maar ook aan de leefbaarheid en veiligheid in de wijk. Kinderen kunnen veiliger buitenspelen, en omwonenden genieten dagelijks van een natuurlijke, rustige omgeving direct voor de deur. Parkeren wordt comfortabeler én de wijk blijft mooi groen.

“Wonen in Herpen: waar duurzaamheid en comfort samenkomen.”



LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONING

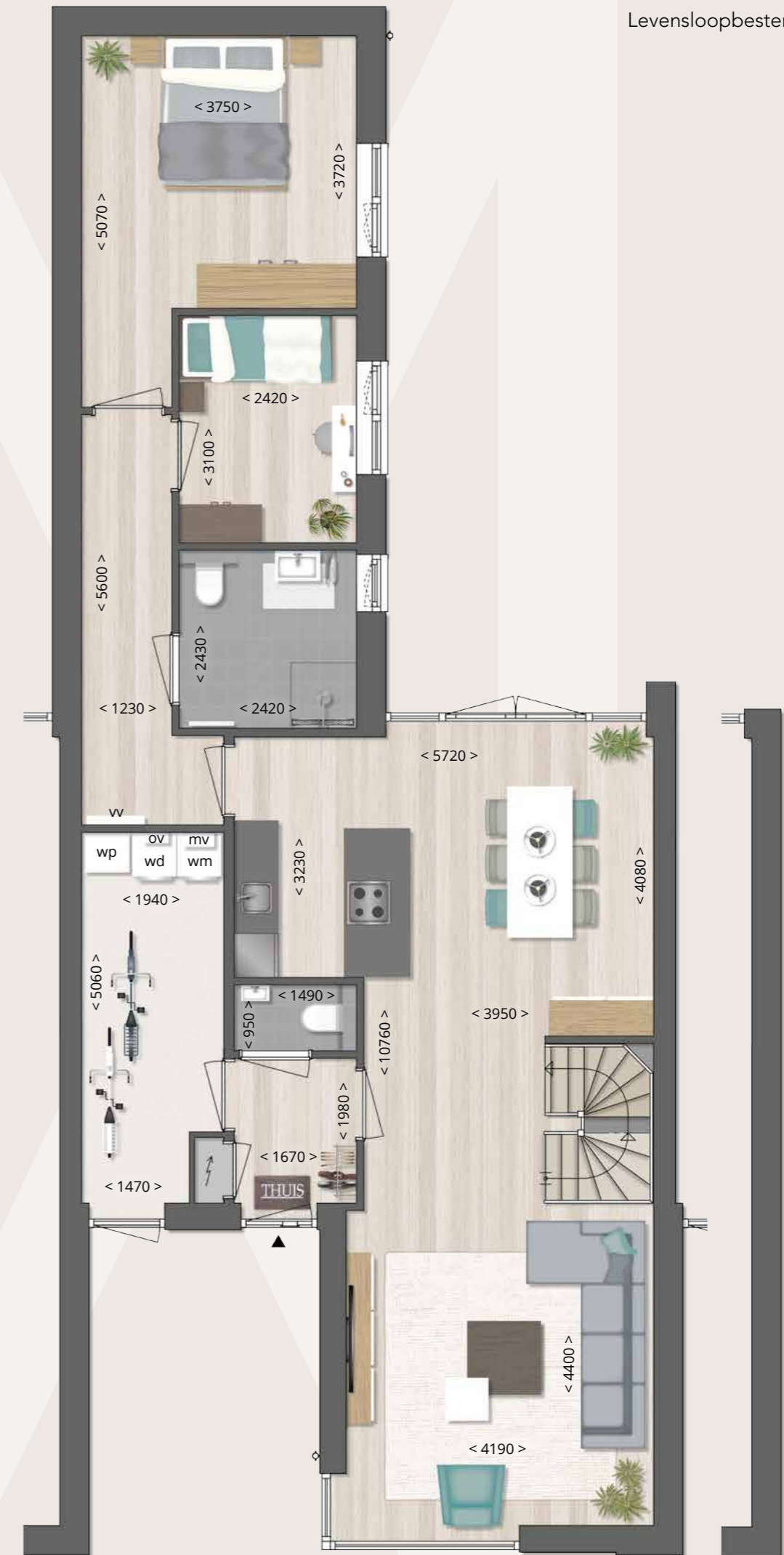
WONINGEN

Er zijn 2 types levensloopbestendige woningen:

- Bouwnummers 1 en 6 liggen op de hoek en hebben derhalve een kopgevel. Ook is de tuin bereikbaar middels een achterom.
- Bouwnummer 2 t/m 5 zijn tussenwoningen.
- Alle woningen hebben een GBO van 127 m².

KENMERKEN

- Entree met meterkast en toegang tot het toilet, berging en de woonkamer.
- Mooie lichte, aan de voorzijde gelegen, zithoek.
- Ruime, naar eigen wens in te delen, leefkeuken, gelegen aan de tuinzijde.
- Fijne patiotuin bereikbaar middels twee openslaande deuren in de achtergevel.
- Praktische berging en opstelplaats voor technische installaties en wasmachine en droger. De berging is zowel van binnenuit als van buitenaf bereikbaar.
- Via de keuken bereik je de gang, welke toegang geeft tot twee slaapkamers en een ruime complete badkamer met douche, wastafel en tweede toilet.



BEGANE GROND > SCHAAL 1:75

Kopgevel bnr 1 als getekend • bnr 6 gespiegeld

Alle genoemde maten zijn circa maten en kunnen afwijken.

Levensloopbestendige tussenwoning



Kopgevel bnr 1 als getekend • bnr 6 gespiegeld

EERSTE VERDIEPING > SCHAAL 1:75



INTERIEURIMPRESSIE



WONING NAAR WENS

Heb je in Meesters van den Berg een woning gevonden die bij je past, maar wens je bijvoorbeeld nog meer leefruimte of een extra slaapkamer met badkamer. Geen probleem, je kunt jouw woning aanpassen naar jouw eigen specifieke wensen zodat het helemaal jouw woning wordt.

Om je te inspireren hebben we alvast een aantal opties uitgewerkt, welke je als meerwerk kunt laten uitvoeren. Informeer bij de makelaar of kom aan tafel met onze kopersbegeleider en bespreek samen de mogelijkheden. We nemen graag jouw persoonlijke wensen met je door.



OPTIES

Onderstaand een opsomming van de opties behorende bij de tussenwoning en hoekwoning.

- 1 Optie uitbouw 120 cm
- 2 Optie schuifpui
- 3 Optie carport 420 cm
- 4 Optie trapkast
- 5 Optie één slaapkamer met badkamer op de verdieping
- 6 Optie twee slaapkamers met badkamer op de verdieping
- 7 Optie inrit klinkerbestrating



BEGANE GROND > SCHAAL 1:100



EERSTE VERDIEPING > SCHAAL 1:100



EERSTE VERDIEPING > SCHAAL 1:100

INTERIEURIMPRESSIE





KOKEN MET PLEZIER

De keuken is in de loop der jaren uitgegroeid tot het kloppend hart van het huis. Het is de plek waar je de dag begint met een ontbijtje, samen kookt met het gezin of gasten ontvangt tijdens een gezellig diner. In de woningen van Meesters van den Berg wordt standaard geen keuken geplaatst. Dit geeft je alle vrijheid om zelf een keuken te kiezen die past bij jouw stijl, wensen en manier van leven.

Heb je specifieke wensen of wil je inspiratie opdoen?

Je bent van harte welkom! Onze keukenspecialist staat voor je klaar om mee te denken en je te adviseren. Loop gerust eens binnen in de showroom van Altis Keukens te Oss en laat je inspireren. Zo werk je stap voor stap toe naar een keuken die perfect aansluit bij jouw woonstijl en dagelijkse gebruik.



“Laat je culinaire dromen tot leven komen in jouw keuken naar wens.”

EEN MOMENT VAN RUST

De badkamer is een belangrijke plek in huis - een rustige ruimte waar je even kunt ontspannen en tot jezelf komt. Of het nu gaat om een verfrissende douche in de ochtend of een moment van rust aan het einde van de dag, comfort en gemak staan voorop. In deze woning is de badkamer compleet ingericht met kwalitatieve, onderhoudsvriendelijke materialen en slimme oplossingen die het dagelijks gebruik net even makkelijker maken. Zo geniet je zorgeloos van luxe en rust, elke dag opnieuw.



“Even heerlijk genieten van een fijn moment van ontspanning”

TEGELS VOOR DE BADKAMER EN TOILETRUIMTE
Wandtegels worden geleverd in de afmeting 25 x 40 cm in de kleur wit glanzend of mat. De vloertegels worden geleverd in de afmeting 45 x 45 cm. Je kunt kiezen uit 4 kleuren. De tegels zijn bij de makelaar aanwezig.



Bovenstaande voorbeelden betreffen een vrije impressie van de showroom. Aan deze kleurstelling kunnen geen rechten worden ontleend.

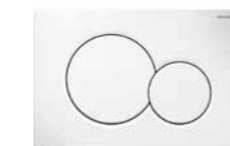
Voor het sanitair in de badkamers van de Meesters van den Berg zijn hoogwaardige kwaliteitsmaterialen gebruikt met onder andere kranen van Grohe en sanitair van Villeroy en Boch. De badkamers zijn standaard voorzien van een douche, wastafel en een tweede, vrijhangend toilet.

BADKAMER EN TOILETRUIMTE



Diepspoelcloset

- Villeroy & Boch | O.novo
- Kleur: Wit



Bedieningsplaat

- Gerberit | Stigma 01
- Kleur: Wit

BADKAMER



Handdoucheset met glijstang

- Grohe | New Tempesta 100
- Kleur: Chroom



Douchemengkraan

- Grohe | Type 1000
- Kleur: Chroom



Douchegoot

- Kleur: RVS rooster



Spiegel inclusief ophangset

- 60 x 80 cm

TOILETRUIMTE



Toiletkraan fontein

- Grohe | Eurostyle
- Kleur: Chroom



Fontein

- Villeroy & Boch | O.novo
- Kleur: Wit



Wastafelmengkraan

- Grohe | Eurosmart
- Kleur: Chroom



Wastafel

- Villeroy & Boch | O.novo
- Kleur: Wit



Elektrische radiator

- Kleur: Wit



Heb je een voorkeur voor andere materialen of een andere indeling? De badkamer is uiteraard naar jouw eigen wensen aan te passen. Laat je informeren door de badkamerspecialist of neem eens een kijkje in de (nog door de aannemer aan te wijzen) showroom.

ALGEMEEN

Een woning koop je niet dagelijks. Wij vinden het dan ook van groot belang om helder te zijn over de procedures en voorwaarden die bij de koop van een nieuwbouwwoning aan de orde komen. Hieronder geven wij kort aan wat het inhoudt als je een woning bij Combinatie Muller-Wagemakers VOF koopt.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Voor deze aankoop sluit je een koop- en aannemingsovereenkomst met Combinatie Muller-Wagemakers VOF. Je verplicht jezelf hiermee tot het betalen van de totale koopsom, terwijl Combinatie Muller-Wagemakers VOF zich verplicht tot het leveren van de grond en de bouw van de woning. Aan door de makelaar verstrekte informatie en/of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend. Slechts schriftelijke (contract)stukken en/of schriftelijke toezeggingen van Combinatie Muller-Wagemakers VOF zijn bindend.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORG-REGELING

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Bovendien is aan het certificaat het keurmerk van de Stichting Garantie Woningborg versterkt, mocht je voor de woning Nationale Hypotheek Garantie (NHG) willen aanvragen.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische bekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en de technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Woningborg zendt je het certificaat toe, zodra zij voor het bouwplan de zogenaamde "Plan acceptatie" heeft afgegeven.

Als je een huis met Woningborg garantie koopt, betekent dit onder andere:

- Gaat jouw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor de afbouw van je woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een schadeloosstelling. Een en ander conform de door Woningborg vastgestelde regels.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning 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 bouwonderneming, dat wil zeggen: voldoet de woning niet aan de kwaliteitsnormen en de bouwonderneming wil

of kan niet herstellen, dan wordt op grond van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor herstel zorggedragen.

- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn aangesloten, zijn verplicht om een model koop- en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als koper en de bouwonderneming.
- Wanneer er vanaf drie maanden na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.



JOUW HYPOTHEEK

Het is belangrijk om te weten wat je, indien nodig, maximaal kunt lenen. Laat jezelf goed informeren over het regelen van de financiering. De makelaar kan je hierbij desgewenst van dienst zijn.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De koopsom van een nieuwbouwwoning is vrij op naam. De vrij op naam prijs van de woning is opgebouwd uit de koopsom van de grond en de aanneemsom voor de bouw van de woning. De volgende kosten zijn in de aanneemsom opgenomen:

- Bouwkosten
- Honoraria architect en constructeur
- Notariskosten leveringsakte
- Kadastrale inmeting
- Makelaarscourtage/verkoopkosten
- Leges bouwvergunning
- Kosten Woningborg
- De eenmalige aansluitkosten voor elektra, water en riolering
- BTW

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

In de koop- en aannemingsovereenkomst worden een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dit is de uiterste datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Zodra aan alle voorwaarden is voldaan, is de koop- en aannemingsovereenkomst bindend en kan een afspraak worden gemaakt bij de notaris.

NOTARIS

Bij de notaris worden twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht gaat door middel van een zogenaamde "akte van levering". Vóór de leveringsdatum ontvang je via de notaris een afrekening waarop het totale verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient tijdig aan de notaris te worden overgemaakt.

BETALINGEN

Telkens wanneer de bouw zover is gevorderd dat één van de bouwtermijnen is vervallen, ontvang je van het bouwbedrijf een verzoek tot betaling. Je moet er zelf op toezien dat jouw eventuele geldverstrekker ervoor zorgt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op de bankrekening van Combinatie Muller-Wagemakers VOF staat. Je dient erop toe te zien dat deze periode niet wordt overschreden om te voorkomen dat er rente in rekening gebracht wordt.

PERSOONLIJKE WENSEN (MEER- EN MINDERWERK)

Tijdens het bouwproces word je bijgestaan door een kopersbegeleider van Wagemakers Bouw & Ontwikkeling of Muller Bouw. In deze begeleiding maakt de kopersbegeleider je wegwijs in je woning en bespreekt de mogelijkheden voor meer- en minderwerk. Sommige persoonlijke wensen kunnen om organisatorische, architectonische, bouwkundige, constructieve en installatie-technische redenen niet haalbaar zijn. Ook kan het voorkomen dat wijzigingen niet meer mogelijk zijn in verband met de voortgang van het werk. In alle gevallen beoordeelt het bouwbedrijf de uitvoerbaarheid van keuzemogelijkheden. Je dient er rekening mee te houden

dat bij minderwerk waarbij onderdelen komen te vervallen, ook alle daarmee in relatie staande garanties komen te vervallen.

VOORTGANG VAN DE BOUW

Tijdens de bouw organiseert het bouwbedrijf een aantal kijkdagen. Je krijgt dan de gelegenheid om de voortgang van de woning te bekijken. Voor je eigen veiligheid is het, met uitzondering van deze kijkdagen, niet toegestaan om de bouwplaats te betreden.

INBRAAKWERENDHEID

Met betrekking tot inbraakwerendheid voldoen de woningen aan de eisen conform het Bouwbesluit en Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Er wordt geen certificaat afgegeven.

HUIDIGE WONING

Heb je een koopwoning? Dan adviseren wij je bij de verkoop hiervan in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van de feitelijke levering van je huidige woning variabel wordt gesteld. Huur je een woning? Dan raden wij je aan om de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten voor wat betreft een opzegtermijn van de huurwoning. Wacht onze opleverbrief af voordat je definitieve maatregelen neemt.

OPLEVERING

Minimaal twee weken voor oplevering word je schriftelijk op de hoogte gesteld door het bouwbedrijf over de definitieve datum en tijdstip van opleveren. Samen inspecteer je de woning. Tijdens deze inspectie worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden in een proces-verbaal van oplevering vastgelegd. Voordat de woning aan je wordt opgeleverd, ben je verplicht de volledige aanneemsom plus eventueel overeengekomen meerwerk aan Combinatie Muller-Wagemakers VOF te hebben betaald. Wanneer je aan al de financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvang je direct na oplevering de sleutels van jouw woning.

5% OPLEVERINGSREGELING

Combinatie Muller-Wagemakers VOF heeft een bankgarantie gesteld. Deze gaat in op de datum van oplevering van jouw woning. Per individuele koper is de bankgarantie gemaximaliseerd tot 5% van de individueel overeengekomen aanneemsom. De bankgarantie vervalt op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het proces-verbaal van oplevering, door de aannemer zijn hersteld. De bankgarantie vervalt standaard na drie maanden na oplevering. Mocht de aannemer binnen deze drie maanden niet aan haar verplichtingen hebben voldaan, dan dien je de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen.

VERKOOPDOCUMENTATIE

De in de verkoopdocumentatie gebruikte kleuren, de artist impressions en de verkavelingstekening zijn een zo getrouw mogelijke weergave van de werkelijkheid. Hieraan kunnen echter geen rechten ontleend worden. Het in de verkoopdocumentatie aangegeven openbare gebied rondom de woningen dient slechts ter indicatie. Op het moment van het opstellen van deze verkoopbrochure is nog niet definitief bekend hoe dit gebied wordt ingericht. In de verkoopdocumentatie wordt verwezen naar bouwnummers. Deze nummers worden tijdens de bouw door alle betrokken partijen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De straatnamen, huisnummers en postcodes worden door het bouwbedrijf zo snel mogelijk kenbaar gemaakt. De bouwnummers hebben geen betrekking op de bouw- en opleveringsvolgorde.

MAATVOERING

De maten, aangegeven in de verkoopbrochure/tekeningen, zijn circa maten. Circa maten zijn ruwe maten; dit wil zeggen dat de aangegeven maten gemeten zijn tussen de bouwkundige constructies. Eventuele wandafwerkingen zijn hierin niet verrekend.

WIJZIGINGEN

Deze verkoopbrochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, evenals eventuele afwijkingen die onder andere voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Daar waar je in tekeningen en plattegronden, tuininrichtingen en groenvoorzieningen ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor je eigen inboedel. Zij worden niet geleverd, tenzij dit expliciet vermeld wordt. De perspectieftekeningen in de brochure geven een impressie. Het is een "artist impression", waarin de "artist" zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheden die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend.

"Alles duidelijk en goed geregeld."



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

PEIL

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning, achter de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil wordt in overleg met de gemeente bepaald.

GRONDWERK, TERREIN

Voor de fundering en leidingen worden de nodige grondwerken verricht. De tuin wordt voor oplevering ca. 30 cm gespit en geëgaliseerd.

BUITENRIOLERING

Het afvalwater van de woning wordt aangesloten op het rioelstelsel van de gemeente. Het hemelwater wordt volgens gemeentelijke richtlijnen geïnfiltreerd en/of afgevoerd. Alle rioolleidingen worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van de nodige onstoppingstukken en beluchtingen.

TERREINVERHARDINGEN, BESTRATINGEN, BEPLANTINGEN EN BUITENRUIMTE

Elke woning krijgt op eigen terrein één parkeerplaats. Deze dien je in stand te houden. In het openbaar gebied komen zeven parkeerplaatsen en wordt een wadi aangelegd voor het opvangen van regenwater. Ook worden in het openbare groen nieuwe bomen geplaatst. Al het hiervoor genoemde is op de situatietekening aangegeven. Bij ieder bouwnummer wordt bij de erfgrans met de bestaande woningen een voorziening getroffen. Op het voorste deel van de kavels wordt conform situatietekening een nader te bepalen lage haag geplaatst. Tussen de kavels wordt geen erfafscheiding aangebracht. Deze dien je als koper in samenspraak met jouw nieuwe burens zelf te voorzien. De verdere tuinaanleg blijft buiten de omschrijving en is voor rekening van de koper.

FUNDERING

De woning wordt gefundeerd conform het advies van de constructeur.

BEGANE GRONDVLOER

De begane grondvloer van de woning wordt gemaakt van beton met isolatie, volgens opgave van de constructeur. Deze geïsoleerde vloer wordt afgewerkt met een dekvloer.

VERDIEPINGSVLOEREN

De verdiepingsvloeren van de woning worden gemaakt van beton, volgens opgave van de constructeur. De vloeren worden aan de bovenzijde afgewerkt met een dekvloer.

BINNENWANDEN

De wanden die dienen voor de constructie en de stabiliteit van de woning, worden vervaardigd van kalkzandsteen.

Hierbij gaat het met name om de vloerdragende wanden. De niet-dragende binnenwanden worden als lichte scheidingswand uitgevoerd.

BUITENGEVEL METSELWERK

Voor het gevelmetselwerk wordt één type baksteen toegepast. In de gevel worden verticale houten accenten aangebracht. In de spouw tussen het binnenspouwblad en het gevelmetselwerk van de woning wordt isolatie aangebracht, volgens de geldende eisen van de BBL.

DAKEN

Het platte dak van de woning wordt gemaakt van beton en voorzien van isolatie met een Rc-waarde volgens het BBL met daarop bitumen en grind.

METALEN BOUWDELEN

De metalen constructieve onderdelen worden uitgevoerd volgens opgave constructeur.

GEVELKOZIJNEN

De buitenkozijnen, ramen, en deuren worden uitgevoerd in hardhout. De onderdorpels van de kozijnen tot begane grondvloer worden uitgevoerd in kunststeen. Het hang- en sluitwerk waarborgt het goed functioneren van alle beweegbare elementen in de kozijnen. Alle ramen en deuren worden voorzien van thermische beglazing HR++.

HANG- EN SLUITWERK

Al het toe te passen hang- en sluitwerk voldoet aan Stichting Kwaliteit Gevelbouw. Een juiste toepassing van het hang- en sluitwerk op de verschillende bewegende delen werkt sterk preventief tegen inbraak. Alle buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten.

BINNENKOZIJNEN EN DEUREN

De binnenkozijnen in de woning worden uitgevoerd als plaatstalen kozijnen, fabrieksmatig wit afgelakt met bovenlicht en afgeslankte bovendorpel. De binnendeuren in de woning worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig wit afgelakte opdekdeuren. De binnendeuren worden voorzien van hang- en sluitwerk met loopsloten, behalve de binnendeuren van de doucheruimte en toiletten welke worden voorzien van vrij- en bezetsloten. De woning is voorzien van een prefab witte houten meterkast, voorzien van de benodigde ventilatievoorzieningen.

TRAPPEN EN HEKWERKEN

De trap van de begane grond naar de 1^e verdieping is een open trap. De trappen zijn in hoofdzaak uitgevoerd in vuren hout en worden voorzien van een grondlaag. >>

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Bij de trappen worden houten muurleuningen aangebracht op aluminium leuninghouders. De traphekken worden uitgevoerd als houten spijlenhek voorzien van een grondlaag. De trapbomen en hekwerken worden dekkend wit geschilderd. De muurleuningen worden blank afgelakt. De traptreden worden niet nader afgewerkt, deze dient de koper na oplevering zelf af te werken.

VENSTERBANKEN, WATERSLAGEN, SPEKBANDEN EN DORPELS

De vensterbanken ter plaatse van de raamkozijnen welke niet doorlopen tot aan de vloer worden uitgevoerd in kunststeen. De binnendeurkozijnen van de doucheruimte en toilet worden voorzien van een kunststeen binnendeurdorpel. De waterslagen aan de buitenzijde onder de raamkozijnen in het metselwerk worden uitgevoerd in aluminium.

AFTIMMERWERKEN

Daar waar nodig worden de benodigde betimmeringen aangebracht. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

SCHILDERWERK

De buitenkozijnen inclusief draaiende delen en deuren worden afgewerkt (zowel buiten als binnen) met een dekkend verfysteem in de kleur zoals door de architect is aangegeven.

KEUKEN

De woning wordt standaard zonder keuken opgeleverd. Er worden in de keuken de nodige aansluitpunten geplaatst. In de keukenshowroom is het uiteraard mogelijk om een keuken te laten ontwerpen die volledig op jouw wensen aansluit. Je bent natuurlijk ook volledig vrij om zelf een keukenleverancier te benaderen en opdracht te verlenen. De keuken zul je dan na oplevering moeten laten plaatsen en aansluiten. De keuken valt dan ook niet onder de garantie van Woningborg. De aansluitpunten op de indicatieve keukenwand kunnen kosteloos verplaatst worden indien je een keuken koopt bij Altis Keukens. Eventueel benodigde extra aansluitpunten en bouwkundige voorzieningen zullen je door de aannemer middels een gespecificeerde offerte worden aangeboden. Koop je de keuken bij een door jezelf gekozen leverancier, dan dien je hiervoor tijdig een correcte installatietekening aan te leveren.

SANITAIR

Het toilet wordt voorzien van een hangend toilet met inbouwreservoir en fontein combinatie. De doucheruimte

wordt voorzien van een hangend toilet, een wastafel en een aflopend betegelde douchevloer met douchekop, glijstang en thermostaatkraan. Het gehele sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit, de wastafels worden voorzien van een chromen sifon. De kranen worden verchromd uitgevoerd. Ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine wordt een wasmachinekraan en een afvoer geplaatst.

TEGELWERKEN

De toiletruimte en badkamer worden voorzien van vloer- tegels en wandtegels. De wandtegels in het toilet worden aangebracht tot een hoogte van circa 140 cm. De wandtegels in de badkamer worden aangebracht tot plafond. In de keuken worden geen tegels aangebracht. Boven het tegelwerk worden de wanden voorzien van spuitwerk. Voor dit project is de keuze gemaakt voor de tegels zoals in deze brochure weergegeven, waarbij je uit enkele kleuren kunt kiezen. In de tegelshowroom kun je terecht voor de keuze van deze kleuren of voor andere tegels welke bij jouw wensen aansluiten. Eventueel meer- en minderwerk dat hieruit volgt, wordt rechtstreeks door de aannemer verrekend.

WERKZAAMHEDEN STUKADOOR

De betonnen plafonds worden voorzien van spuitwerk, de V-naden blijven zichtbaar. Alle wanden van de gehele woning worden behangklaar afgewerkt en onbehandeld opgeleverd, behoudens de wanden die voorzien worden van tegelwerk of spuitwerk en de wanden van de meterkast. Behangklaar wil niet zeggen dat de wanden worden voorzien van behang, maar dat deze vlak genoeg worden gemaakt om ze te kunnen behangen (afhankelijk van het soort behang). Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz, vlak behang of iets dergelijks worden aangebracht. Een voorbehandeling door de koper is dan noodzakelijk.

GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De goten en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

VERWARMINGS-/WARMWATERINSTALLATIE

In de woning zit een warmtepompinstallatie die voorziet in warm tapwater en verwarming van de woning. De vloerverwarming wordt op de begane grond en 1^e verdieping als laagtemperatuur hoofdverwarming in de afwerkvloer opgenomen. De installatie wordt geregeld door een in de woonkamer/keuken geplaatste kamerthermostaat. Elke andere verblijfsruimte krijgt een ruimtethermostaat, zodat de temperatuur per vertrek nageregeld kan worden. Op de badkamer wordt een elektrische radiator opgenomen als bijverwarming. De berging is onverwarmd. De verdelers van

de vloerverwarming worden geplaatst in de gang en in de ruimte op de 1^e verdieping. Om de verdelers wordt een omkasting aangebracht.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie wordt gemaakt volgens het zogenaamde centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd in een witte kleur, model inbouw (met uitzondering van de berging, meterkast en 1^e verdieping, hier wordt opbouw toegepast). Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen per ruimte wordt uitgevoerd conform de informatie als aangegeven op de verkooptekening. In het algemeen worden de schakelaars en de combinatie schakelaar (met wandcontactdoos) aangebracht op een hoogte van circa 105 cm, en de wandcontactdozen en loze leidingen op een hoogte van circa 30 cm. De woningen worden voorzien van de vereiste rookmelders. Tevens is bij de voordeur een belinstallatie geplaatst.

De aanvraag voor eventueel data-, TV- en telefoonaansluiting dient door jezelf te worden verzorgd. De hieraan verbonden entreegelden en aansluitkosten zijn niet bij de koop- en aannemingsom inbegrepen. Het tot in de meterkast brengen voor de CAI en/of glasvezelkabel wordt wel voorbereid. Jij of de door jou gekozen provider dient de aansluiting af te monteren.

ZONNEPANELEN

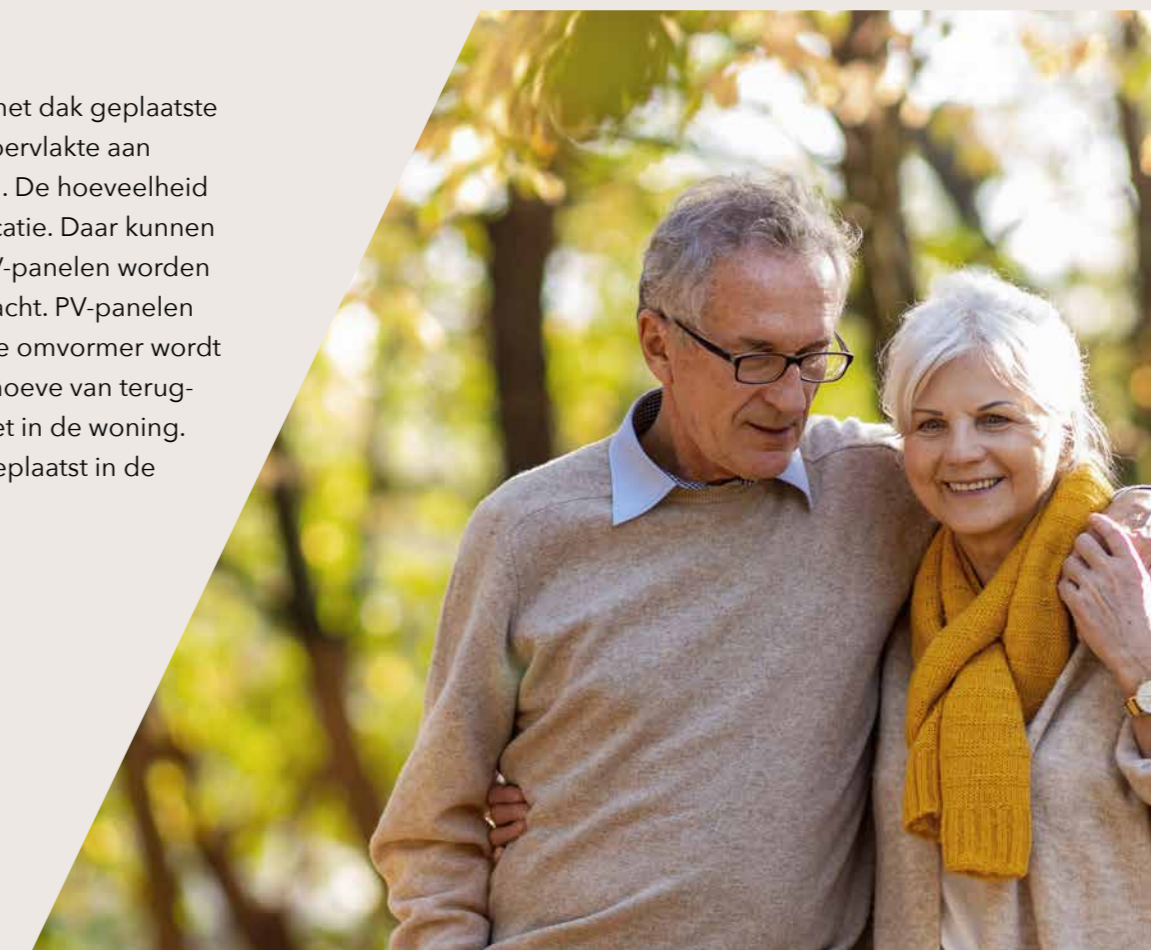
De woning wordt voorzien van enkele op het dak geplaatste zonnepanelen (PV-panelen). De totale oppervlakte aan zonnepanelen is conform het energielabel. De hoeveelheid PV-panelen op de tekeningen zijn ter indicatie. Daar kunnen geen rechten aan ontleend worden. De PV-panelen worden op het dak van de 1^e verdieping aangebracht. PV-panelen zetten zonne-energie om in elektriciteit. De omvormer wordt via een aparte groep aangesloten, ten behoeve van teruglevering van energie op het elektriciteitsnet in de woning. De omvormer van de PV-panelen wordt geplaatst in de berging.

MECHANISCHE VENTILATIE

De woning is voorzien van een ventilatiesysteem met natuurlijke toevoer via roosters in de gevelopeningen en mechanische afvoer. Het mechanisch ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatorunit, geplaatst in de berging zoals indicatief op de verkooptekening aangegeven. De ventilatie-kanalen worden zoveel als mogelijk in de vloer gestort. Het ventilatiesysteem wordt automatisch gestuurd. Het ventilatiesysteem is tevens te bedienen door middel van een schakelaar in de keuken. Het ventilatiesysteem is niet geschikt om een afzuigkap op aan te sluiten. Jouw keuken wordt uitgevoerd met een recirculatiekap.

OPRUIMEN, SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering word je op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd, behalve sanitair, de tegelwerken en de beglazing; deze worden schoon opgeleverd.



STAPPENPLAN NIEUWBOUWWONING KOPEN

Met het kopen van een nieuwbouwwoning komt er veel op je af. Door middel van dit stappenplan hopen we je een goed beeld te geven van de verschillende stappen die je zult doorlopen als je een nieuwbouwwoning koopt.

STAP 1

START VERKOOP

Als je interesse hebt in een van de woningen kun je het voorkeursformulier invullen.

STAP 2

INSCHRIJVING EN TOEWIJZING

Indien je niet meteen in aanmerking komt voor de woning van je keuze, kom je op de reservelijst te staan. Kom je wel in aanmerking voor een woning, dan nodigt de makelaar je uit voor een verkoopgesprek.

STAP 4

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Als je nog steeds enthousiast bent, wordt vervolgens de koop- en aannemingsovereenkomst getekend. De koop is nu officieel.

STAP 3

VERKOOPDOCUMENTEN

Tijdens het verkoopgesprek word je geïnformeerd over de woning, het nieuwbouwplan en de procedures. Daarnaast worden alle verkoopdocumenten overhandigd, waarna een optie wordt verstrekt om je definitieve keuze te maken.

STAP 5

KOPERSBIJEENKOMST

De kopersbegeleider van het bouwbedrijf organiseert een informatieavond voor alle kopers waarbij je een presentatie krijgt over het bouwproces. Dit is ook het moment waarop je kennis kunt maken met je toekomstige burens.

STAP 6

MEER- EN MINDERWERK EN PERSOONLIJKE WENSEN

De kopersbegeleider helpt je bij het maken van persoonlijke keuzes en de meer- en minderwerkopties en informeert je over de projectshowrooms.

STAP 8

START BOUW EN KIJKDAGEN

De bouw gaat van start! Als koper word je via het kopersportaal op de hoogte gehouden. Er zullen ook een aantal kijkdagen plaatsvinden.

STAP 7

NAAR DE PROJECTNOTARIS

Wanneer de financiering rond is en alle ontbindende en opschortende voorwaarden voldaan zijn, kan er bij de projectnotaris getekend worden.

STAP 9

VOOROPLEVERING

Bij de vooroplevering krijg je de mogelijkheid om te checken of de werkzaamheden volgens afspraak zijn uitgevoerd. Eventuele gebreken worden voor de officiële oplevering verholpen.

STAP 10

OPLEVERING EN SLEUTELOVERDRACHT

De bouw is afgerond. Er wordt samen met het bouwbedrijf een ronde gelopen door de woning voor een inspectie. Hierna worden de sleutels overhandigd en kan het klussen en inrichten beginnen. We wensen je veel woonplezier toe in je nieuwe woning!

mullerbouw.nl



MULLER-WAGEMAKERS

Combinatie Muller-Wagemakers V.O.F. is een krachtige samenwerking tussen twee familiebedrijven binnen de Nederlandse bouwsector: Muller Bouw en Wagemakers Bouw en Ontwikkeling. Door onze krachten te bundelen bouwen we woningen van hoge kwaliteit die slim, duurzaam en klaar voor de toekomst zijn. We delen de passie voor bouwen én ontwikkelen. Ieder project wordt van A tot Z aangepakt; van het eerste idee en ontwerp tot aan de realisatie en oplevering. Altijd met aandacht, zorg en vakmanschap.

Wat ons zo bijzonder maakt? We houden van duidelijke afspraken, transparante communicatie en efficiënt werken. Samen gaan we voor het beste eindresultaat zodat jij straks met plezier kunt wonen, werken en leven in jouw nieuwe huis.

Samen bouwen we aan de toekomst - letterlijk én figuurlijk.



wagemakersbouwenontwikkeling.nl

VERKOOP & INFORMATIE



Van der krabben
Kruisstraat 21 • 5341 HA Oss
T (0412) 63 29 28
krabben.nl
nieuwbouw@krabben.nl



Bato Makelaars en Woningadviseurs
Kruisstraat 25 • 5341 HA Oss
T (0412) 62 48 66
batomakelaars.nl
oss@batomakelaars.nl

ONTWIKKELING & REALISATIE

Combinatie Muller-Wagemakers V.O.F.



MULLER
BOUW

Muller Bouw
Gotenweg 17 • 5342 PP Oss
mullerbouw.nl



Wagemakers
Bouw &
Ontwikkeling

Wagemakers Bouw & Ontwikkeling
Galliërsweg 21 • 5349 AT Oss
wagemakersbouwenontwikkeling.nl

ONTWERP



Kantoor Princen
De Hammen 40 • 5371 MK Ravenstein
info@kantoorprincen.nl

Meesters
VAN DEN BERG

meestersvandenbergnl