



# NOG 5 APPARTEMENTEN TE KOOP!

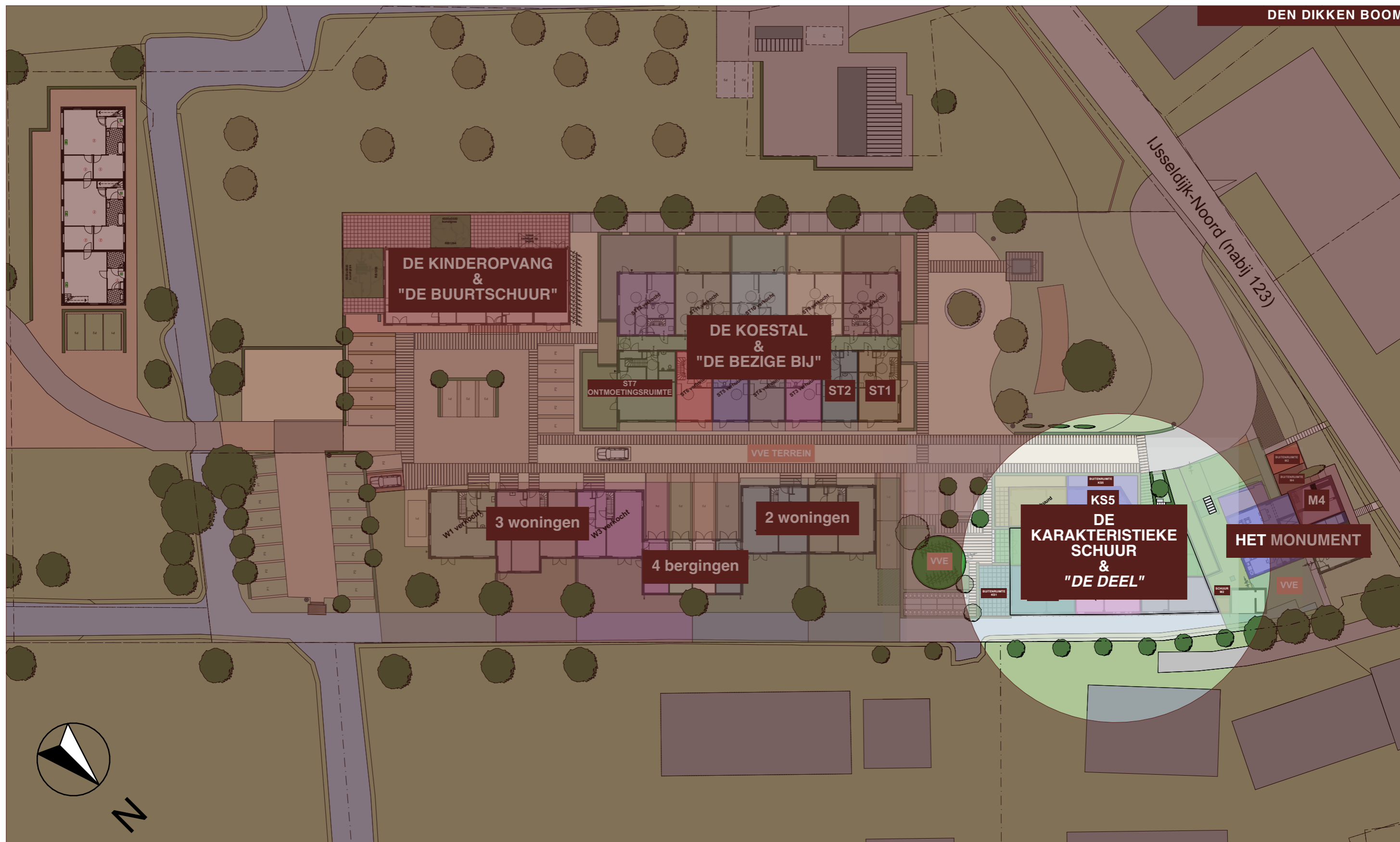
10 huur/koop appartementen  
inclusief ontmoetingsruimte  
*"DE DEEL"*

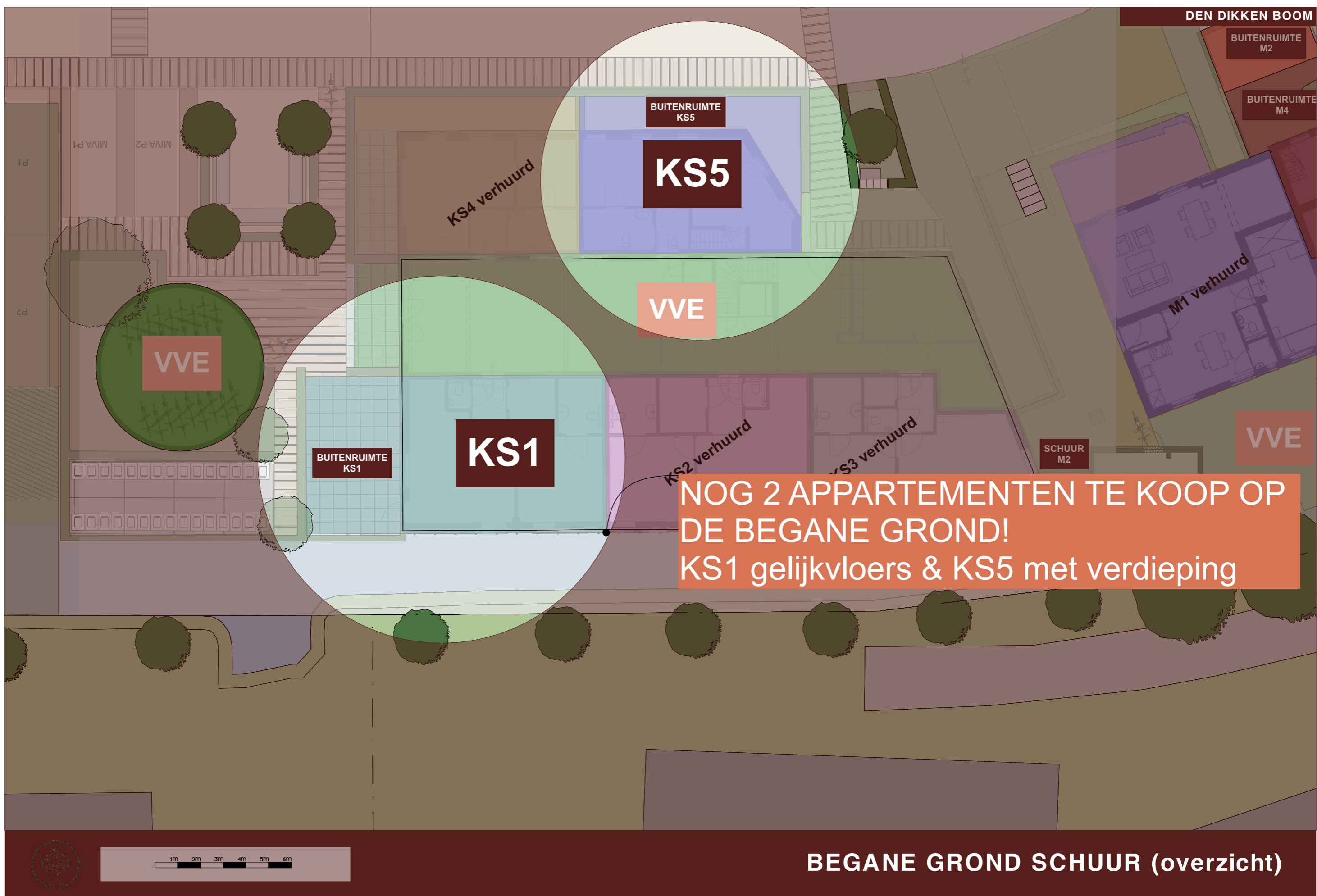
10-02-2026



**DEN DIKKEN BOOM**

**DE KARAKTERISTIEKE SCHUUR**





KS4 verhuurd

BUITENRUIMTE  
KS5

**KS5**

VVE

BUITENRUIMTE  
KS1

**KS1**

KS2 verhuurd

KS3 verhuurd

SCHUUR  
M2

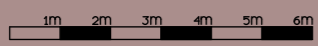
M1 verhuurd

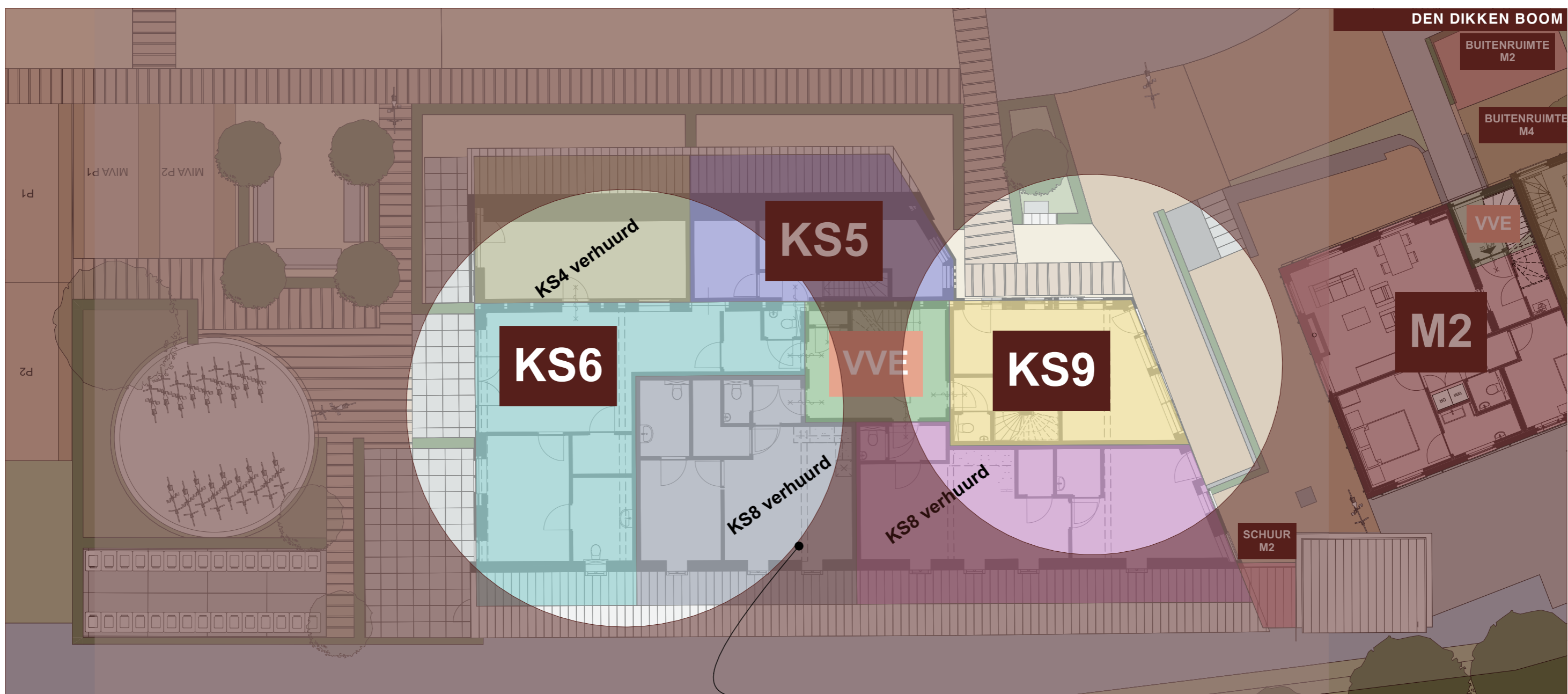
VVE

BUITENRUIMTE  
M2

BUITENRUIMTE  
M4

**NOG 2 APPARTEMENTEN TE KOOP OP  
DE BEGANE GROND!  
KS1 gelijkvloers & KS5 met verdieping**





**NOG 2 APPARTEMENTEN TE KOOP OP DE 1e VERDIEPING!  
KS6 gelijkvloers & KS9 met verdieping**



NOG 1 APPARTEMENT TE KOOP OP DE  
2e VERDIEPING!  
KS10 gelijkvloers

## Wonen bij Den Dikken Boom

Aan de IJsseldijk Noord 123 te Ouderkerk aan den IJssel wordt een woonleefgemeenschap gerealiseerd waar 31 zelfstandige woonruimten, in verschillende soorten en maten, het toneel vormen van de herbestemming van dit voormalig boerenerf. Bestaande gebouwen worden gerestaureerd, gerenoveerd en getransformeerd naar koop- en huurappartementen, ontmoetingsruimten etc. Een grote bestaande wagenloods met minder ruimtelijke kwaliteit wordt gedemonteerd en maakt plaats voor 5 nieuwe woningen en een kinderopvang.

Met de uitwerking en realisatie van dit unieke project, wordt een Krimpenerwaards boerderij-ensemble behouden en versterkt teruggebracht in oude luister.

Den Dikken Boom is al jaren een klinkende naam en heeft een rijke cultuurhistorie. Ooit was het een oude steenfabriek, later een agrarisch bedrijf, straks een woonleefomgeving waar mensen (jong en oud) met elkaar gaan optrekken. Er wordt zelfstandig gewoond, maar wel met de overtuiging en het commitment dat je op deze wereld niet alleen bent! Waar mogelijk worden zaken gedeeld, mensen helpen elkaar en onderlinge ontmoeting wordt gestimuleerd.

Dit alles volgens het concept van Stichting Wonen met Meer, een zorg minder. Deze stichting stimuleert het 'langer thuisblijven wonen' voor ouderen, maar ook voor mensen met een lichte beperking. Meer over het woonleefconcept is te vinden op de website van Wonen met Meer en Den Dikken Boom.

Met recht kan gesproken worden van een uniek bouwplan waarbij vastgoed en maatschappelijk welzijn hand in hand gaan. Daarom in het kort een opsomming van het eindbeeld:

### Het monument

Voor op het boerenerf staat een bestaand Rijksmonument dat jarenlang dienst heeft gedaan als bedrijfswoning. Eerst als dienstwoning bij de steenfabriek en de laatste jaren als agrarische bedrijfswoning. Vanwege de ruime omvang van dit gebouw waren het al 2 woningen. Den Dikken Boom realiseert hier 5 appartementen om het gebouw nog beter te benutten en gezamenlijk te kunnen onderhouden.

Het monument kent twee koop- en drie huurwoningen. Voor het stallen van fietsen is er ruimte in de gezamenlijke berging in het onderhuis of in het voormalig boenhok.

### De karakteristieke schuur

Dit gebouw direct achter het monument heeft al heel wat functies gehad. De oude vakwerkgevel herinnert aan de periode van de steenfabriek; de reeds verwijderde groene damwandplaten typeerden de periode van agrarische bedrijfsvoering. Voordat de ligboxenstal zijn entree maakte was deze bijzondere schuur een veestal met een enorme grote en hoge hooizolder. De laatste decennia was deze schuur meer een machineberging en werkplaats.

Nu worden er niet alleen 10 appartementen in dit gebouw gerealiseerd, maar zal er op de begane grond midden in het gebouw, een laagdrempelige ontmoetingsruimte worden gecreëerd. Deze ontmoetingsruimte krijgt de naam 'de Deel' een prachtige plek waar spontaan een gesprek of ontmoeting tot stand kan komen. Een gezamenlijk koffiemoment of juist een gezamenlijke maaltijd met aansluitend een spelletje met mede-erfbewoners. Mensen die met hun voorkeur direct grenzen aan 'de Deel' kunnen ook via een andere deur hun appartement verlaten of binnenkomen als er even geen behoefte is aan contact. Van de 10 appartementen zullen 5 woningen worden verkocht en de rest worden verhuurd.

Voor het stallen van fietsen of een scootmobiel zijn er twee gezamenlijke bergingen; één inpandig en één grotere ruimte in de oude voersilo achter het pand. In deze voormalig silo is er ook ruimte voor de opslag van tuingereedschap. Voor het onderhouden van het erf, maar ook een voorziening voor zand en/of zout voor gladheidbestrijding.

### De koestal (voormalige ligboxenstal)

Dit bouwvolume wordt niet in stand gehouden vanwege de historische uitstraling, maar meer om de ontwikkelingen (bouw van modernere stallen) op het boerenerf te laten zien en daarmee ook de variatie van gebouwen op het boerenerf.

In de nieuwe 'koestal' zullen 11 woningen (appartementen) worden gerealiseerd die deels verkocht en deels verhuurd zullen gaan worden. De levensloopgeschikte koopwoningen aan de westzijde hebben een eigen buitenruimte.

De overige woningen hebben een strookje erf tot hun beschikking waar een eigen bankje en wat potplanten het boerenerfleven kunnen versterken. Van deze 6 woningen zullen er 2 worden verkocht en de overige woningen zijn huurwoningen. Alle woningen in dit complex hebben een eigen (fietsen)berging grenzend aan de centrale hal en vanuit de woning bereikbaar. Op de verdiepingen van de woningen zijn extra ruimten beschikbaar met opties om meer woon- of hobbyruimte te creëren. Daarom zijn er in de basis van het plan al vaste trappen opgenomen.

Ontmoetingsruimte/ dagbestedingsruimte 'de Bezige Bij'. Naast de woningen is er ook in dit gebouw een ontmoetingsruimte, het centrale punt in deze woonleefgemeenschap. Deze ruimte met de naam "de Bezige Bij" zal op de doordeweekse dagen mogelijk gebruikt gaan worden voor georganiseerde dagbesteding, voortbordurend op hetgeen de vorige eigenaar jarenlang vol passie heeft gedaan. Afhankelijk van de behoefte zal deze ruimte ook voor andere, wat meer besloten activiteiten gebruikt kunnen worden.

Als instructieruimte, verjaardagslocatie, maar ook voor spel of gesprek. We hopen dat deze ruimte ook een meerwaarde zal zijn voor het geheel. Mocht na 5 jaar blijken dat de ruimte overbodig is of niet voldoet aan hetgeen beoogd is, kan er heel eenvoudig een levensloopgeschikt appartement van worden gemaakt. Vooralsnog is dat niet het doel!

### Grondgebonden woningen en bergingen

Daar waar vroeger varkensstallen stonden zijn nu 5 royale grondgebonden, levensloopgeschikte woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn speciaal bedoeld voor mensen die een meerwaarde geven aan het woonconcept en/of ook ondersteunend werk kunnen leveren voor alle bewoners. Naast de extra slaapkamer en badkamer op de begane grond zijn deze woningen ook geschikt voor het opvangen van iemand in huis in het kader van mantelzorg of begeleiding.



Twee hoekwoningen hebben een extra grote aangebouwde berging en daarvoor een eigen parkeerplek. De andere hoekwoningen hebben een eigen parkeerplek en een grotere tuin. De extra ruime tussenwoning heeft een grote inpandige berging waardoor de achtertuin via eigen doorgang bereikbaar is.

#### **Kinderopvang en buurtschuur.**

Op verzoek van de Waardse Kids Kinderopvang is er op deze locatie een kinderopvang in het plan opgenomen; een voorziening waar veel behoefte aan is na het wegvallen van peuteropvang Bambini verderop aan de IJsseldijk Noord. De kinderopvang zal bijdragen aan een stukje reuring op het boerenerf; de aanwezigheid van (spelende) kinderen zal bijdragen aan een prettige en ontwapenende sfeer. Onder hetzelfde dak van de kinderopvang is een buurtschuur bedacht. Ook deze ruimte kan min of meer als ontmoetingsruimte worden gezien waar hobbymatig geknutseld kan worden, waarbij er wellicht ook lichte onderhoudswerkzaamheden aan fiets, scooter of erfmeubilair kunnen plaatsvinden.

#### **Het gezamenlijke erf**

Naast de privétuintjes voor een aantal bewoners is er een boerenerf waar gezamenlijk gebruik van gemaakt kan worden voor het parkeren, maar ook voor het 'buiten-ontmoeten', hobby'en en spelen. Er kan een moes-, kruiden- of bloementuin worden aangelegd. Ook kunnen er na afstemming met de VVE door bewoners plekken worden gemaakt waar de (klein)kinderen kunnen spelen. Denk aan een zandbak, een wipkip, schommel of knikkerpotjes.

Nabij de parkeerplaats achter op het terrein zal de ontwikkelaar een vissteiger aanbrengen waar niet alleen gevist kan worden, wellicht ook een bootje of zitje bij het water kan de bewoners dichterbij de natuur brengen.

De VVE wordt betaald door al de eigenaren en waarborgt ook onderhoud en herstel aan het gezamenlijk buitenterrein, het erf met toegangspaden, groene hagen etc.

Bij de gezamenlijke parkeerplaatsen zijn een aantal loze leidingen aangebracht om te kunnen voorzien in elektrisch laden in de toekomst.

De ontwikkelaar legt in de basis de centrale buitenruimte aan volgens het inrichtingsplan dat met de gemeente is afgestemd; Een groot deel van het terrein zal bestaan uit een grinderf waar bij de rijbanen het grind opgesloten wordt in kunststof matten zodat er geen sporen worden gereden. Tussen het grind komen er klinkerpaden om makkelijk met rollator of rolstoel over het erf te kunnen bewegen. Een groot deel van de 39 parkeerplaatsen wordt aangelegd als halfverharding met waterdoorlatende erfverharding. Tussen de parkeerplaatsen komen er waar mogelijk wel loopstroken van klinkers of tegels. Alle groene hagen, bomen en struiken worden ook bij aanvang aangelegd door de ontwikkelaar en zullen als zodanig ook in stand moeten worden gehouden.

#### **Duurzaamheid**

Bij het maken van het ontwerp heeft ook het thema 'duurzaamheid' een belangrijke rol gespeeld, met als uitgangspunt de zogenoemde drie P's (People, Planet, Profit). Zo is er bewust gekozen om zoveel mogelijk van de bestaande bebouwing te handhaven en te renoveren. Dit heeft veel minder impact op de directe omgeving en het milieu (People, Planet) dan wanneer alles nieuw gebouwd wordt.

Naast de gebruikelijke en verplichte toepassingen van duurzame producten voor isolatie en installaties zijn straks 26 woningen gasloos. Bij deze woningen zal een warmtepomp de woning verwarmen. Zonnepanelen wekken een deel van uw elektra op. Dit zal resulteren in een forse besparing op uw energiekosten (Profit), terwijl u daardoor ook nog eens uw steentje bijdraagt aan een beter milieu (Planet). Op deze wijze bent u verzekerd van een goede duurzame en toekomstgerichte woning en draagt u bij aan de opgestarte energietransitie.

Voor jong & oud, voor ieder budget, voor 'sterken en minder sterken'.

Omdat er veel variatie is in de omvang en de prijzen van de appartementen kan een goede mix ontstaan tussen jong en oud. Mensen met extra energie (dragers) die zich inzetten voor anderen die het lastig vinden om altijd alles alleen en zelfstandig te moeten doen (vragers).

Net als vroeger in de boerenbuurt zijn burens hier tot een hand en voet voor elkaar.

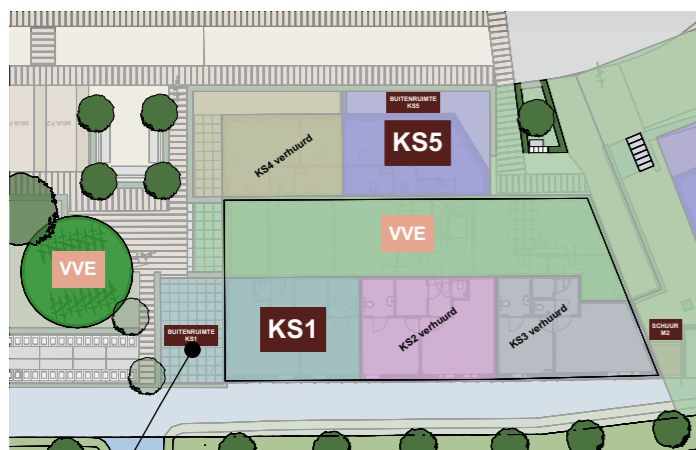
De meeste woningen en appartementen zijn zonder treden bereikbaar.











situatie 1:500



**INCLUSIEF BUITENRUIMTE VAN CA. 24m<sup>2</sup>**

## ZIE PRIJSLIJST VOOR V.O.N. PRIJS

Dit appartement heeft de volgende eigenschappen:

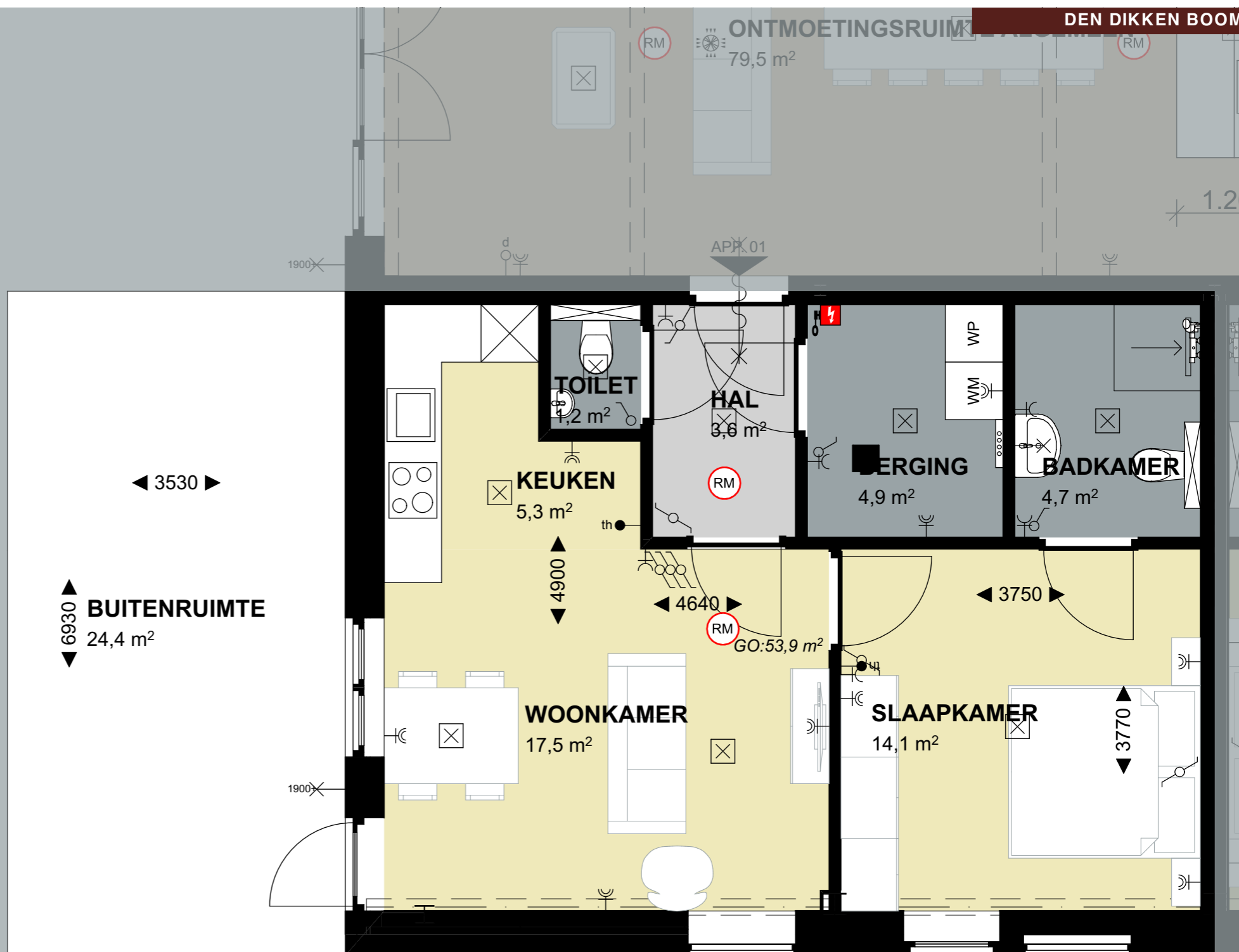
- wanden gesausd
- plafonds fijnstructuur spuitwerk
- binnendeuren & kozijnen geschilderd in RAL9010
- RVS-look hang & sluitwerk
- duurzame warmtepomp werkend op ventilatielucht
- plinten zijn aangebracht

De genoemde prijs is inclusief:

- de bouwkosten en installaties
- aansluitkosten van water en elektra
- "standaard plus" pakket Verstoep Ontwikkeling
- tegelwerk + sanitair compleet

De genoemde prijs is exclusief:

- keuken en overige inrichting



ONTMOETINGSRUIM

DEN DIKKEN BOOM

79,5 m<sup>2</sup>

1.20

3530

6930  
**BUITENRUIMTE**  
24,4 m<sup>2</sup>

KEUKEN

5,3 m<sup>2</sup>

4900

TOILET

4,2 m<sup>2</sup>

HAL

3,6 m<sup>2</sup>

BERGING

4,9 m<sup>2</sup>

BADKAMER

4,7 m<sup>2</sup>

4640

GO: 53,9 m<sup>2</sup>

3750

WOONKAMER

17,5 m<sup>2</sup>

SLAAPKAMER

14,1 m<sup>2</sup>

3770

1m

2m

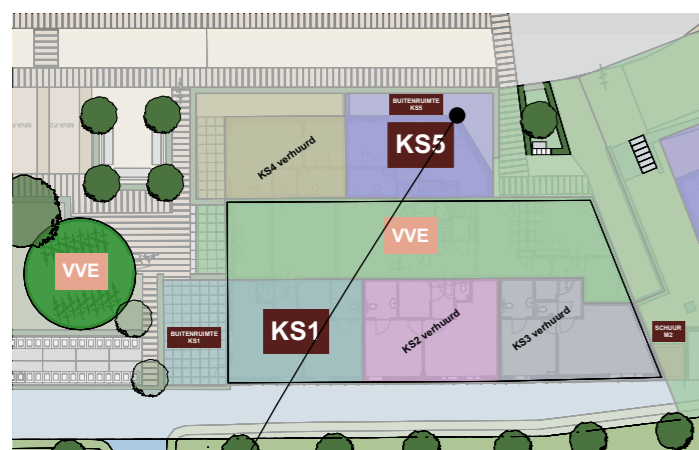
3m

4m

5m

6m

**BOUWNUMMER KS1**



situatie 1:500

INCLUSIEF BUITENRUIMTE VAN CA. 20m<sup>2</sup>

### ZIE PRIJSLIJST VOOR V.O.N. PRIJS

Dit appartement heeft de volgende eigenschappen:

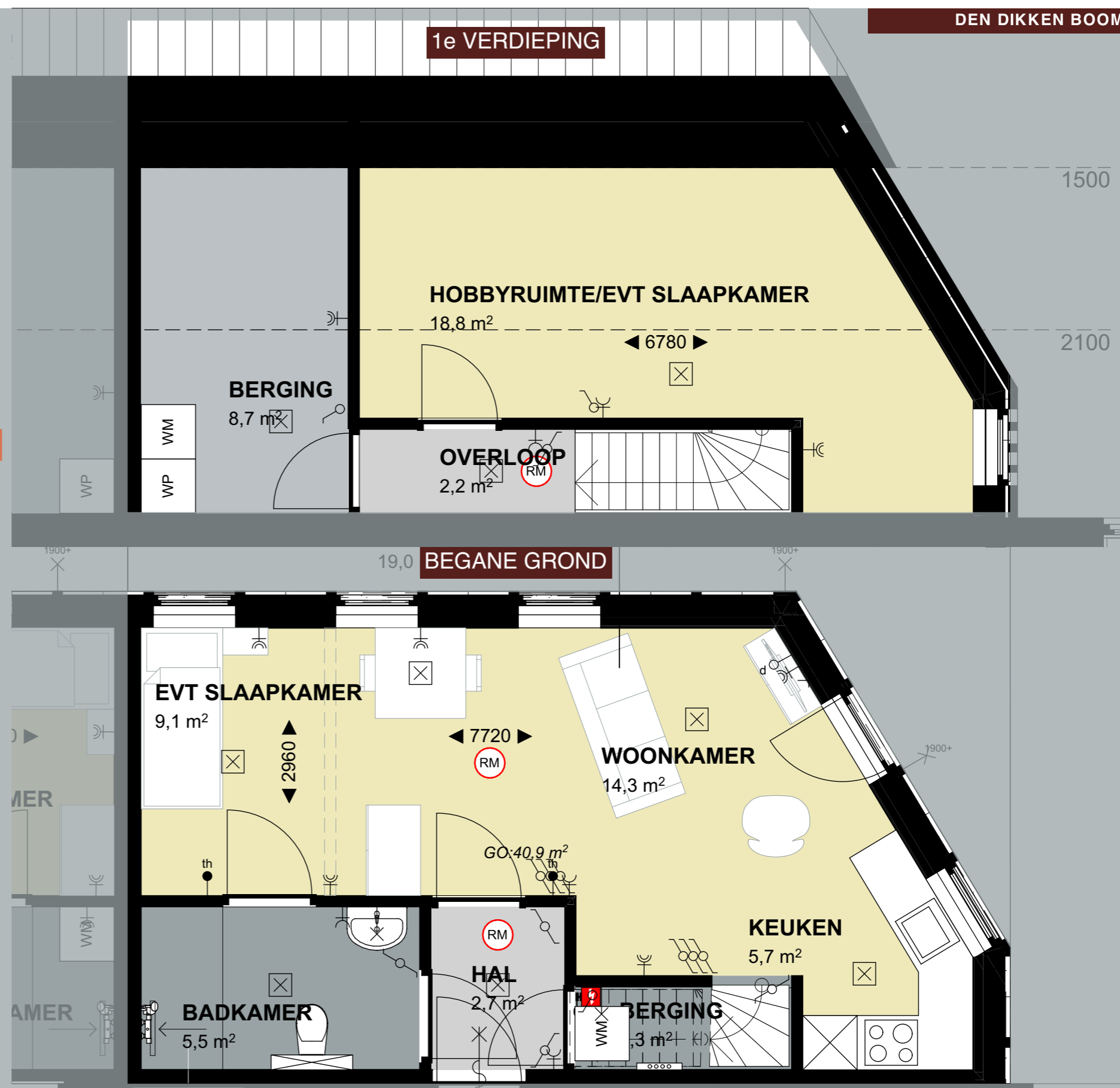
- wanden gesausd
- plafonds fijnstructuur spuitwerk
- binnendeuren & kozijnen geschilderd in RAL9010
- RVS-look hang & sluitwerk
- duurzame warmtepomp werkend op ventilatielucht
- plinten zijn aangebracht

De genoemde prijs is inclusief:

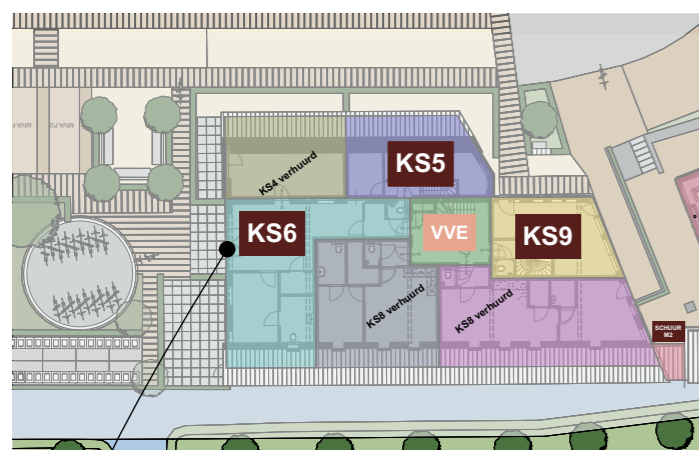
- de bouwkosten en installaties
- aansluitkosten van water en elektra
- "standaard plus" pakket Verstoep Ontwikkeling
- tegelwerk + sanitair compleet

De genoemde prijs is exclusief:

- keuken en overige inrichting



**BOUWNUMMER KS5 begane grond & 1e verdieping**



situatie 1:500



APPARTEMENT MET UITZICHT OVER  
HET GEHELE ERF DOOR DE GROTE  
RAMEN IN DE WOONKAMER

### ZIE PRIJSLIJST VOOR V.O.N. PRIJS

Dit appartement heeft de volgende eigenschappen:

- wanden gesausd
- plafonds fijnstructuur spuitwerk
- binnendeuren & kozijnen geschilderd in RAL9010
- RVS-look hang & sluitwerk
- duurzame warmtepomp werkend op ventilatielucht
- plinten zijn aangebracht

De genoemde prijs is inclusief:

- de bouwkosten en installaties
- aansluitkosten van water en elektra
- "standaard plus" pakket Verstoep Ontwikkeling
- tegelwerk + sanitair compleet

De genoemde prijs is exclusief:

- keuken en overige inrichting

2400

1500



1m

2m

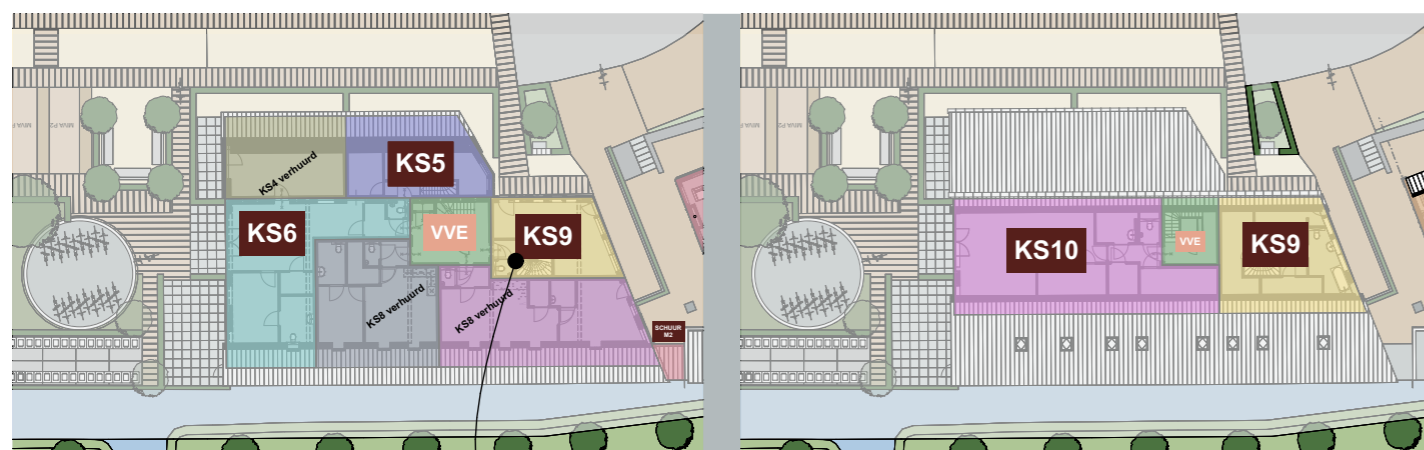
3m

4m

5m

6m

BOUWNUMMER KS6



situatie 1:500



## APPARTEMENT MET 2 VERDIEPINGEN

## ZIE PRIJSLIJST VOOR V.O.N. PRIJS

Dit appartement heeft de volgende eigenschappen:

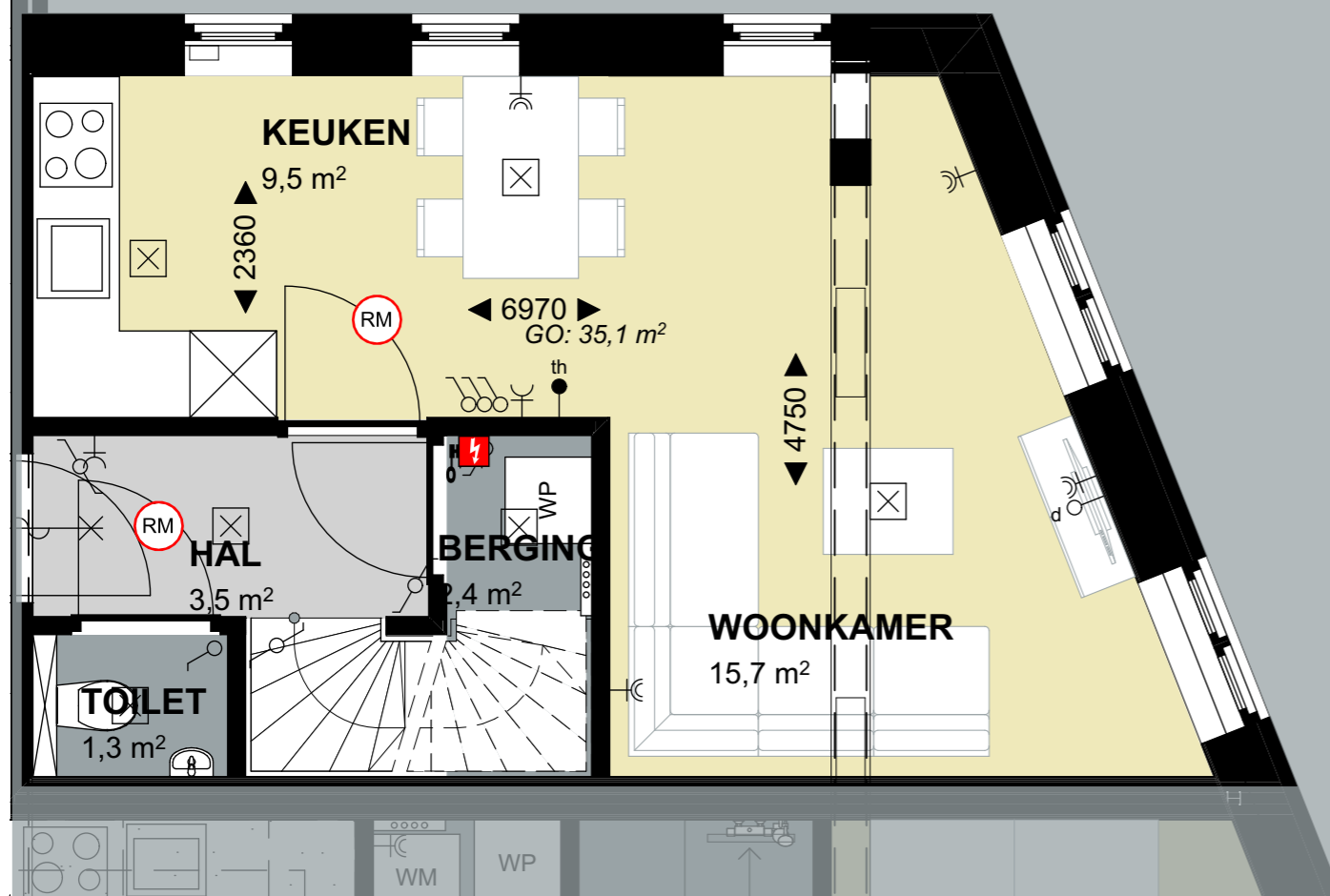
- wanden gesausd
- plafonds fijnstructuur spuitwerk
- binnendeuren & kozijnen geschilderd in RAL9010
- RVS-look hang & sluitwerk
- duurzame warmtepomp werkend op ventilatielucht
- plinten zijn aangebracht

De genoemde prijs is inclusief:

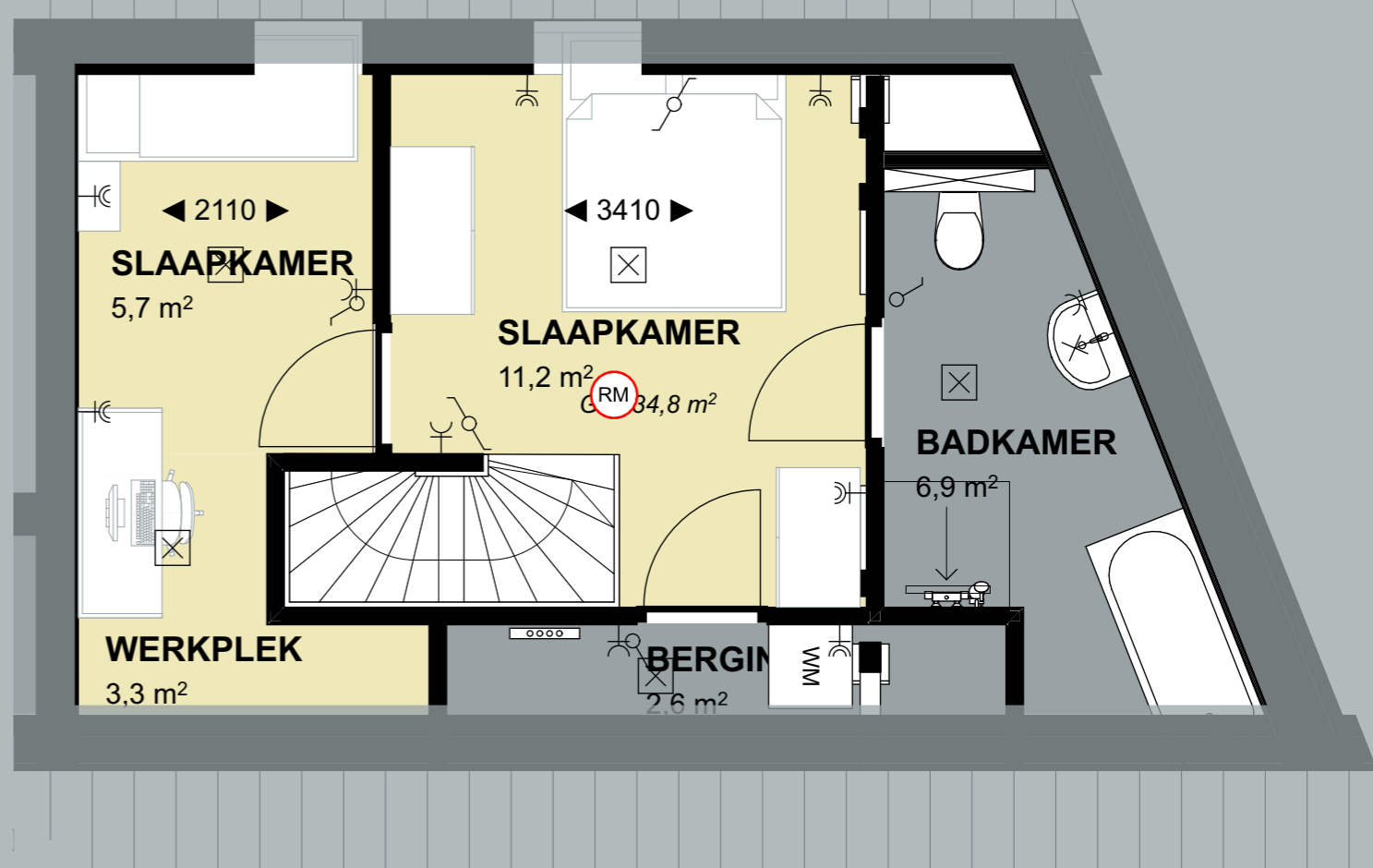
- de bouwkosten en installaties
- aansluitkosten van water en elektra
- "standaard plus" pakket Verstoep Ontwikkeling
- tegelwerk + sanitair compleet

De genoemde prijs is exclusief:

- keuken en overige inrichting



1e VERDIEPING



2e VERDIEPING



BOUWNUMMER KS9 1e &amp; 2e verdieping

ZIE PRIJSLIJST VOOR V.O.N. PRIJS

Dit appartement heeft de volgende eigenschappen:

- wanden gesausd
- plafonds fijnstructuur spuitwerk
- binnendeuren & kozijnen geschilderd in RAL9010
- RVS-look hang & sluitwerk
- duurzame warmtepomp werkend op ventilatielucht
- plinten zijn aangebracht

De genoemde prijs is inclusief:

- de bouwkosten en installaties
- aansluitkosten van water en elektra
- "standaard plus" pakket Verstoep Ontwikkeling
- tegelwerk + sanitair compleet

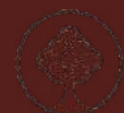
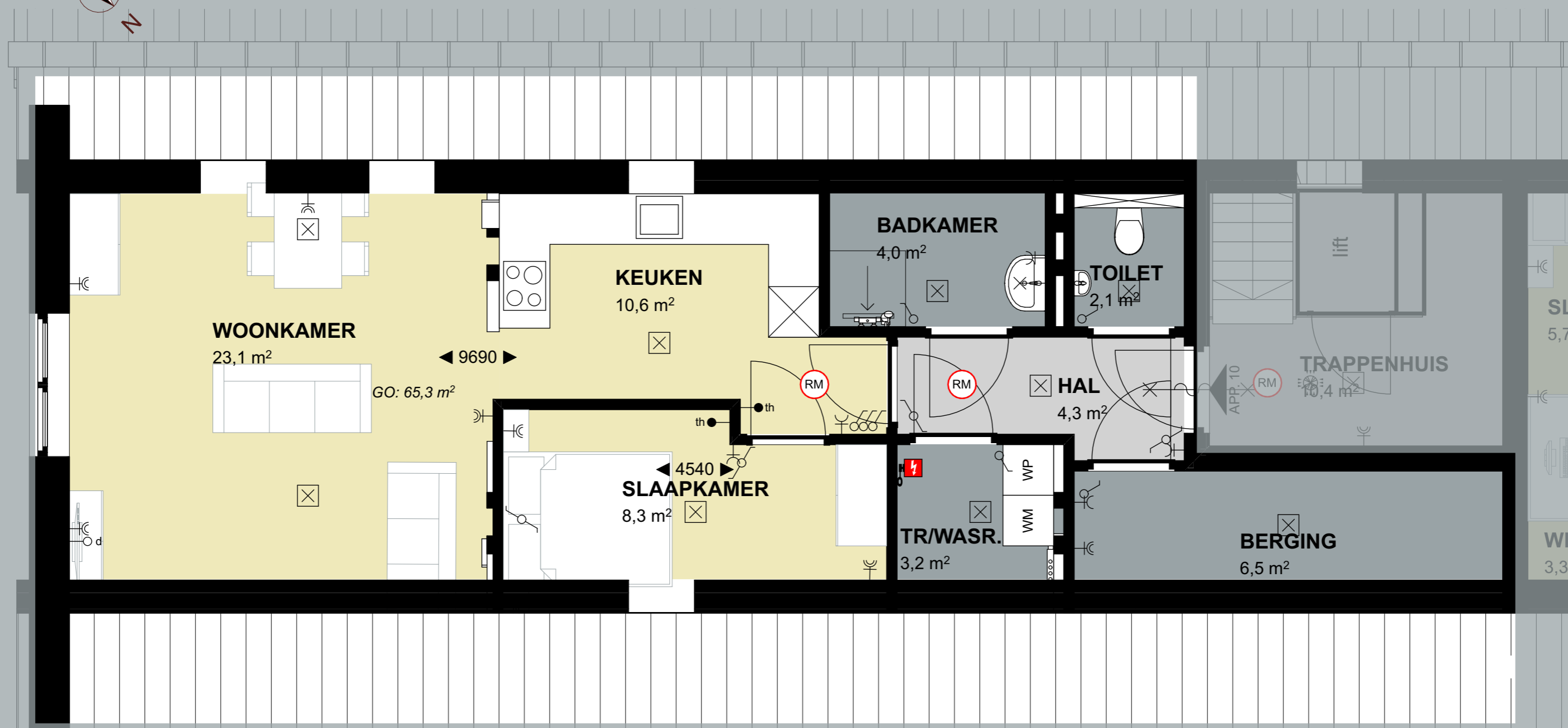
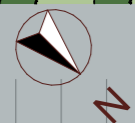
De genoemde prijs is exclusief:

- keuken en overige inrichting

APPARTEMENT MET  
UITZICHT OP DE  
POLDER



situatie 1:500



BOUWNUMMER KS10

## Technische informatie en afwerking

In bestaande en/ of te transformeren gebouwen zijn veel zaken niet standaard en gelden er andere bouwtechnische voorwaarden dan bij nieuwbouw. Voor de nieuwbouw van de 5 grondgebonden woningen is er een specifieke technische omschrijving gemaakt. Voor de nieuwbouw van de kinderopvang is het bouwplan in overleg met de huurder (de Waardse Kids) aan de hand van een Programma van Eisen verder uitgewerkt.

Voor de 3 bestaande bouwvolumes van het monument, de karakteristieke schuur en de koestal gelden dus andere uitgangspunten. Toch streven we ernaar dat de woningen duurzaam worden opgeleverd met een zo comfortabel mogelijk woonklimaat. Deze omschrijving voor deze 3 gebouwen gaat met name in op de afwerking en maakt duidelijk wat u als koper mag en kunt verwachten.

In de appartementen is meer te zien en zijn de mooie ruimten te beleven.

### Peil en hoogteniveaus.

De meeste appartementen zijn gelijkvloers, tussen de ruimten onderling zijn er geen of nauwelijks hoogteverschillen den dorpels. De toegang naar 4 van de appartementen in het monument bestaat uit traptreden, dat is onvermijdelijk; het appartement in het onderhuis is zonder treden bereikbaar, met afschot in de straat. In de karakteristieke schuur komt een platformlift vanaf begane grond naar de 1e en 2e verdieping. Deze lift is rolstoelgeschikt waardoor alle appartementen bereikbaar zijn met een rolstoel. De platformlift heeft een plateau van ca. 1100x1400mm.

### Constructies, fundering en vloeren

Bestaande casco's van het monument en de karakteristieke schuur zijn gehandhaafd. De bovenbouw van de koestal is geheel opnieuw opgebouwd met houtskeletbouw. Plaatselijk zijn verdiepingsvloeren aangepast, vernieuwd of nieuw aangebracht met houten balken en beschoot. In de karakteristieke schuur zijn extra voorzieningen in staal aangebracht om meer verband te krijgen en een betere drukverdeling van nieuwe belastingen op onderliggende vloeren.

Op deze bestaande betonnen vloeren is isolatie aangebracht; daarna zijn er nieuwe zwevende dekvloeren aangebracht van zandcement waarin ook vloerverwarming is opgenomen. Houten vloeren die woning-scheidend zijn, zijn eveneens verzaard en voorzien van zwevende dekvloeren van zandcement (dit i.v.m. geluidwerking en vloerverwarming).

### Daken

De bestaande daken worden voorzien van extra isolatie of compleet nieuwe dakbedekking met daarin goede isolatie.

Het dak van het monument blijft nagenoeg ongewijzigd (pannedak op geïsoleerde dakplaten); aan binnenzijde wordt de kap extra geïsoleerd en afgewerkt met gipsplaten.

Ook in de karakteristieke schuur en de koestal zullen onderzijde van dakplaten worden voorzien van gipsplafonds die afgewerkt zijn (voorzien van fijn wit spackspuitwerk).

### Binnenmuren

Dragende binnenwanden bestaan uit HSB (houtskeletbouw); houten regels en staanders bekleed met achterhout en gips en/ of dubbele gipsplaten

Alle niet dragende binnenmuren worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden stijl en regelwerk van hout of staal, afgewerkt met gips-kartonplaten. Bestaande dragende wanden van baksteen metselwerk blijven gehandhaafd en worden waar nodig versterkt, vervangen of voorzien van voorzetwanden.

### Kozijnen, ramen en deuren

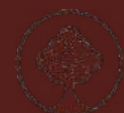
Alle bestaande buitenkozijnen worden hersteld of vervangen door nieuwe kozijnen met HR++ beglazingen (waar toegestaan). Bestaande authentieke kozijnen, ramen en deuren in het Monument worden gerestaureerd en/of gedeeltelijk vervangen. Waar nodig en mogelijk voorzien van nieuwe ramen met dubbel glas.

De binnendeurkozijnen en deuren in het monument zullen wij zoveel mogelijk handhaven en herstellen waar nodig.

In overige gebouwen zijn nieuwe houten binnendeurkozijnen voorzien met nieuwe overschilderbare binnendeuren. Type en uitvoering volgens opgave architect.

### Afwerkingen

Het buitenschilderwerk indien van toepassing en het binnen schilderwerk wordt compleet uitgevoerd in alle verblijfsruimten. Zolders, kruipruimten en minder goed bereikbare ruimten worden niet afgewerkt en voorzien van schilderwerk. Binnenwanden en binnenzijde van buitengevels voor zover niet afgewerkt met tegelwerk, worden glad, strak en behangklaar afgewerkt. Een deel van de woningen zijn reeds verder afgewerkt waarbij wanden al gesausd zijn en vloeren egaliseerd. Binnen plafonds worden voorzien van wit fijn wit spuitwerk. De vensterbanken worden gemaakt van hout (geschilderd opgeleverd) of kunststeen.



**Sanitair en tegelwerk**

In de badkamer en het toilet is of wordt het nodige tegelwerk aangebracht op wanden en vloeren. De wanden van de badkamers worden geheel betegeld en in het toilet tot 1,2m hoog (evt. tot plafond).

In een heel aantal appartementen is het tegelwerk reeds uitgevoerd in 2 kleurvarianten (wit en beige-grijs); formaat tegels is 30x60 zoals in het werk te bezien.

In de appartementen waar nog niet is getegeld kan er eventueel nog voor een ander tegel gekozen worden. De volgende stelposten worden hierbij gehanteerd:

- aankoop wandtegels: € 30,- per m<sup>2</sup> incl. BTW
- aankoop vloertegels: € 40,- per m<sup>2</sup> incl. BTW

In een aantal appartementen is inmiddels ook het sanitair aangebracht inclusief douchewanden etc. Daar waar nog geen sanitair is aangebracht heeft de koper nog de keuze, mits dat snel uitgezocht en geleverd kan worden. Wordt er alsnog gekozen voor het 'standaard plus-pakket' dan kan dat zonder verrekening. Wordt er afwijkend sanitair uitgezocht dan is er voor de aankoop van het sanitair een stelpost opgenomen van € 3.500,- incl. BTW. per appartement.

Authentieke details en behoud bestaande elementen

Diverse oude elementen zullen behouden blijven en zo mogelijk worden hergebruikt en opgenomen worden in de appartementen. Alle onderdelen zullen waar nodig hersteld worden en ook voldoen aan gestelde eisen zoals brandwerendheid en constructieve veiligheid.

**Installaties**

Alle voorzieningen en installaties t.b.v. ventilatie, riool, water, sanitair, elektra en verwarming worden geheel volgens de geldende eisen en voorschriften compleet nieuw aangebracht en goed functionerend opgeleverd.

Voor de verwarming en warm water zal in elk appartement in het Monument een hoog rendement cv-ketel worden aangebracht. Deze zijn nog gasgestookt.

Alle overige woningen worden voorzien van een elektrisch gevoede warmtepompen.

Dit betekent dat u 'gasloos' of anders gezegd 'full electric' uw huis gaat verwarmen.

Alle ruimten worden verwarmd middels laagtemperatuur vloerverwarming.

De elektra installatie zal worden aangebracht volgens NEN 1010. Bij het Monument worden de meterkasten met de verbruiksmeter opgesteld in het souterrain. Bij de Karakteristieke Schuur zijn de meters geplaatst in de meterkasten op de begane grond. Uw aansluiting zal 3x 25 Amp zijn. In uw appartement is de verdere onderverdeling aangebracht (groepenkast met automaten). Bij de koestal worden de meterkasten aangebracht in uw wooneenheid. Alle aansluitpunten worden gemaakt zoals aangegeven op de tekening.

Voor het kooktoestel moet u gebruik maken van een elektrisch kooktoestel (keramisch/ inductie). Een Perilex aansluiting hiervoor wordt in de keuken gemaakt.

De appartementen in de Koestal zijn voorzien van 6 stuks zonnepanelen per woning.

De appartementen in de Karakteristieke Schuur zijn voorzien van 4 stuks zonnepanelen per woning.

De appartementen in het Monument hebben geen zonnepanelen.

In alle slaapkamers zijn ventilatieroosters aanwezig voor de aanvoer van verse lucht. In het monument is dit middels draai-kiep ramen.

De badkamer, toilet en de ruimte waar de wasmachine staat opgesteld zullen mechanisch worden afgezogen. Een aanwezigheidsdetectie in deze unit voorkomt onnodig energieverbruik en warmteverlies.

**Keuken**

De keuken kan door uzelf aangekocht worden.

Voor de aankoop, de montage, het tegelwerk of andere achterwand en het aansluiten van apparatuur op installaties is geen stelpost opgenomen.

Voor de afzuiging in de keuken is het uitgangspunt dat u gebruikt maakt van een recirculatiekap (voor behoud van warmte-energie is dit ook beter).

**Algemene ruimten**

De algehele sfeer in de algemene ruimten zal min of meer nostalgisch-functioneel en vriendelijk zijn.

De trappen in de algemene ruimten worden uitgevoerd in hout (met massieve treden).

Vloeren in ontmoetingsruimten worden afgewerkt met PVC of Marmoleum.

De wanden zullen worden afgewerkt met scanbehang en sauswerk. De verlichting in de algemene ruimten (verkeersruimten) zal geschakeld worden door een combinatie van bewegingsmelders en daglichtsensoren.

**Buitenruimten**

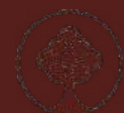
Deze zal worden afgewerkt met klinkerbestrating in combinatie met graskeien of ander type halfverharding en een grinderf. Nabij alle toegangsdeuren zal algemene verlichting worden aangebracht.

Erfafscheidingen worden aangebracht door de ontwikkelaar en zullen een groene/ natuurlijke uitstraling krijgen en door de VVE / beheersvereniging in stand gehouden worden.












Voor de terrassen en tuinrichting van de privé-buitenruimten wordt het basis grondwerk gedaan door de ontwikkelaar. Deels zand voor terras, deels tuinaarde.

De afwerking en nadere inrichting is voor de kopers.



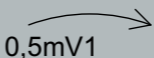






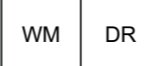
Desgewenst kan in goed overleg een plannetje worden gemaakt die wel door betreffende infra-aannemer kan worden meegenomen (als meerprijs).



## LEGENDA ELEKTRA

	schakelaar
	wisselschakelaar
	wandcontactdoos met randaarde
	dubbele wandcontactdoos (horizontaal)
	drie-dubbele wandcontactdoos (horizontaal)
	loze buisleiding met trekdraad tbv kabel en of data
	aansluitpunt wandlichtpunt (doos)
	aansluitpunt wandlichtpunt (pijp)
	aansluiting plafondlichtpunt (centraaldoos)
	video-phone verbinding met de voordeur
	deurbel

## LEGENDA DIVERSE

	opstelplaats warmtepomp met geïntegreerde boiler
	mechanische ventilatie afzuigpunt (l/s)
	ventilatioerooster in het kozijn
	rookmelder NEN 2555
	60 minuten brandwerend
	30 minuten brandwerend
	30 minuten brandwerend en zelfsluitende deur
	zelfsluitende deur
	onderverdeekast elektra
	opstelplaats wasmachine / droger

## VASTE AANSLUITINGEN

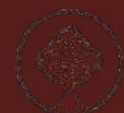
Alle kleine bergkasten en installatiekasten zijn voorzien van aansluitingen voor de installaties en voor de wasmachine en de droger. Lichtpunt boven de deur geschakeld via een kastdeurschakelaar.

Bij een wasmachine-opstelling in de badkamer wordt daar een aansluiting voor wasmachine en droger gemaakt.

Alle keukens worden voorzien van de volgende aansluitpunten:

- 1x/2x dubbele wcd boven het aanrecht voor algemeen gebruik
- aansluiting koelkast
- aansluiting combi magnetron-oven
- aansluiting afzuigkap
- Perilex aansluiting voor een kookplaat
- aansluiting voor een vaatwasser

De (fietsen)bergingen worden voorzien van een lichtpunt onder plafond en een wandcontactdoos bij de schakelaar.



**Algemene financieringsinformatie**

De totale koopsom die in de koop-/aannemingsovereenkomst is 'vrij op naam'.

De volgende kosten zijn hierin opgenomen:

- koopsom grond/ object (ondergrond/ appartementsrecht).
- notariskosten voor de levering van uw ondergrond.
- bouwkosten
- kosten architect, leges bouwvergunning etc.
- de aansluitkosten van elektra, water, riolering.
- overdrachtsbelasting of de omzetbelasting (BTW).

Het risico van prijsstijgingen is in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

De kosten voor het aanvragen en aangaan van een hypotheek zijn voor rekening van de koper.

Uw geldverstrekker kan u hierover informeren. U moet in dit geval rekenen op de afsluitprovisie en de notariskosten voor de hypotheekakte.

**Meer- en minderwerk**

Naast hetgeen is omschreven (standaard- en extra afwerkingen etc.) bestaat de mogelijkheid om aan individuele wensen tegemoet te komen voor zover de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd. Een deel van extra afwerkingen, installaties en sanitair of optimalisaties in ruimtegebruik zijn al meegenomen tijdens de bouw. Deze meerkosten zijn in de totale koop-/aanneemsom meegenomen.

Wij bieden u de mogelijkheid om in een persoonlijk gesprek met de bouwer uw (nadere) wensen te bespreken. Na het persoonlijk gesprek worden uw individuele wensen door de aannemer uitgewerkt en ontvangt u een offerte in tweevoud.

Indien u akkoord gaat met deze meer- en minderwerk lijst kunt u akkoord geven op de lijst of als bevestiging terugkoppelen via de mail.

De definitieve onderdelen uit de individuele aanbieding, meer- en minderwerklijst, keukenofferte, sanitair-offerte en de tegelofferte worden verwerkt in een totaaloverzicht met meer- en minderwerk welke ter controle naar u wordt gestuurd.

**Nuts-Aansluitingen**

De woning wordt aangesloten op het gemeentelijk leidingnet voor riolering, water en elektriciteit. Voor riolering hoeft u geen contract af te sluiten.

Houdt u als koper rekening met navolgende procedures:

- Aanvraag aansluiting water. U krijgt tijdens de bouw een formulier opgestuurd met het verzoek dit in te vullen in verband met de levering van water. U dient dit zelf aan te vragen vanwege verplichtingen die u als gebruiker aangaat met het waterleidingbedrijf.
- Aanvraag levering energie. Tot aan de oplevering van uw woning zorgt de aannemer voor bouwstroom en bouwwater. Voor de levering en het gebruik van energie tijdens bewoning dient u zelf een contract af te sluiten. In verband met de wet op de vrije keuze voor de levering van energie bent u vrij om zelf een energiebedrijf te kiezen.
- Voor telefoon, internet en tv dient u zelf een aanbieder te zoeken en de benodigde aansluiting zelf aanvragen.

**Opleveringsprocedure**

Twee weken voor de officiële oplevering vindt er een voor-oplevering plaats waarbij een rondgang wordt gemaakt en u de nodige opmerkingen kunt maken en vragen kunt stellen over de afwerking etc. Tevens ontvangt u dan de eindafrekening, de laatste termijn. Wanneer u alle te vorderen bedragen heeft betaald, wordt op de afgesproken datum de woning aan u opgeleverd en worden de sleutels aan u overhandigd.

Bij oplevering zijn aanwezig:

- u, als eigenaar
- een vertegenwoordiger van Verstoep bouwadvies & architectuur (bouwadvies/begeleiding)
- de aannemer/ uitvoerder

**De koop- en aannemingsovereenkomst**

Met het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom aan de verkoper en/of ontwikkelaar voor de overige bijkomende kosten en de begeleiding van de bouw. Eén en ander onder voorbehoud van contractuele ontbindende- en opschortende voorwaarden.

Nadat de verschillende overeenkomsten door alle partijen zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Tevens wordt een exemplaar naar de notaris gezonden voor het opmaken van de notariële akte van de levering.

De leveringsakten zullen worden opgemaakt door Notaris Vonk te Schoonhoven.



**Wat en wanneer moet u gaan betalen**

De koopsom van de grond of het appartementsrecht bent u als koper verschuldigd bij ondertekening van de koopovereenkomst en dient te worden betaald bij de levering bij de notaris.

De aanneemsom voor de (ver)bouw van de woning wordt u gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld.

Mochten er in de periode tussen ondertekening en levering bouwtermijnen verstrijken, ontvangt u hiervoor wel de termijnnota's. Op de datum van levering moet u deze bouwtermijnen in een keer voldoen.

Deze nota's moet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening voldoen.

De overige (bijkomende kosten) zoals sloopwerk, aanleg nutsvoorzieningen, leges, honorarium etc. moeten voldaan worden in relatie tot het geleverde product en stadia.

Het merendeel van deze kosten zal bij aanvang van de bouw gedeclareerd worden.

Tot de datum van levering van de grond betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling (met uitzondering van de waarborgsom) zoals dat ook in de koop-/aannemings-overeenkomst staat vermeld. Van de notaris ontvangt u een afrekening, waarop ten tijde van de levering het te betalen bedrag staat vermeld.

Na de levering, wanneer de bouw (weer) zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk - volgens de richtlijnen van uw geldverstrekker - naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorgt. Vanaf de datum van levering betaalt u rente over het geleende bedrag aan uw geldverstrekker.

**Eigendomsoverdracht**

De eigendomsoverdracht, oftewel het transport geschiedt door middel van een 'akte van levering' bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van levering vermeld.

U dient hier rekening te houden met de geldigheidsduur van een hypotheekofferte.

Vóór de datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten)..

Het hypotheekbedrag wat in depot blijft, moet tenminste gelijk zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventuele ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. In dat verband zal bij de notaris zekerheid moeten worden geboden voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen.

Indien u voor de financiering gebruik maakt van een hypothecaire geldlening worden er op de datum van levering twee akten gepasseerd; namelijk de akte van levering en de hypotheekakte.

De bijkomende kosten voor een geldlening kunnen zijn:

- de rente over de vervallen, maar nog niet betaalde termijnen tot de leveringsdatum
- het renteverlies tijdens de bouw over de vervallen bouwtermijnen

Indien een hypothecaire geldlening nodig is, kunnen de bijkomende kosten zijn:

- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- de afsluitprovisie voor de hypotheek
- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering

**Vereniging Van Eigenaren**

Zodra u een woning koopt heeft u te maken met de mede-eigenaren van het gebouw en het gezamenlijke terrein.

Samen met de overige eigenaren vormt u als koper een vereniging van eigenaars (VVE).

Binnen de VVE is iedereen in de eerste plaats verantwoordelijk voor zijn eigen onderdelen (appartementsrechten). Gezamenlijk is er de verantwoordelijkheid voor de algemene ruimten zoals de gangen, de ontmoetingsruimten en de buitenruimten die als toegangen gelden voor de woningen. Daarnaast is de VVE ook van belang voor een aantal andere zaken. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld het gezamenlijke onderhoud van daken en kozijnen van de algemene ruimten, de gezamenlijk verzekering, de toegangsdeuren tot het complex, de gezamenlijke trappen en liften, de buitenruimte etc.

Voorafgaand aan de levering van de verschillende onderdelen (in vaktermen "appartementsrechten" genoemd) wordt er een splitsingsakte opgesteld door de notaris.

Daarin wordt de indeling in appartementsrechten vastgelegd en daarin worden ook de meest wezenlijke afspraken vermeld als richtlijn voor een goed functionerende VVE.

De kosten die de VVE maakt en de reserveringen die worden gedaan voor onderhoud op kortere en langere termijn bepalen de bijdrage die maandelijks worden geïnd. Deze kosten worden per appartementsrecht bepaald.

Het gaat hierbij om de volgende kosten:

- algemene kosten (verzekering van de opstallen, inspecties, riolering, daken etc.)
- onderhoudscontracten voor de liften (voor allen die hoger wonen dan begane grond)
- schilderwerk, verlichting en aankleding van de algemene ruimten
- overige huisvestingskosten, zoals schoonhouden verkeersruimten en buitenruimten.

De hoogte van de maandelijkse bijdrage (servicekosten) wordt bepaald vanuit een begroting die in de eerste vergadering van de VVE goedgekeurd dient te worden. De hoogte van de servicekosten voor elke afzonderlijke eigenaar wordt bepaald door een in de splitsingsakte op te nemen breukdeel per appartement, berekend naar de verhouding tot de optelling van de verschillende appartementsrechten.

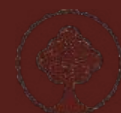
Een vereniging van eigenaars roept soms vragen op, maar in de praktijk zitten er echter veel voordelen aan een goed functionerende VVE. Het bespaart kosten en technische problemen worden veelal zonder dat het de individuele eigenaar zorgen baart en geld kost opgelost. Omdat er collectief gespaard wordt is er "altijd" geld aanwezig om het noodzakelijke onderhoud te verrichten en incidentele problemen gelijk adequaat op te lossen.

De ontwikkelaar zal de eerste bijeenkomst van de VVE organiseren. Voorafgaand zullen veel zaken worden voorbereid en in concept aan de VVE worden aangereikt.

Tijdens de eerste officiële vergadering kan bepaald worden of het beheer van de VVE door het nieuw te vormen bestuur ter hand wordt genomen, of dat het uitbesteed gaat worden aan een externe beheerder.

De VVE bijdrage hangt af van de waarde en omvang van het appartement vastgelegd in de koopakte.

**Voor de verkoop van de woningen wordt samengewerkt met Arnoud de Jong Makelaardij. Gegevens van dit bureau vindt u op de volgende pagina's.**





## KOFFIE?

Het bezichtigen van een woning geeft veel indrukken om te laten bezinken. We kunnen ons voorstellen dat er later nieuwe vragen opkomen. We horen u graag; telefonisch of met een kop koffie op ons kantoor.

Wij staan u graag te woord!



**Arnoud de Jong**  
NVM Makelaar /  
taxateur RMT

Eigenaar Arnoud is sinds 1999 werkzaam in de makelaardij. Als makelaar en taxateur kent hij de Krimpener- en Lopikerwaard op z'n duimpje. Hij vindt het een voorrecht om iemand bij te mogen staan bij een van de grootse aan- of verkopen in het leven!



**Occo Postma**  
NVM Makelaar /  
taxateur RMT

Mede venoot van Arnoud de Jong Makelaardij en sinds 1993 werkzaam in de makelaardij. Met al meer dan 25 jaar ervaring kent hij de regio als geen ander. Mens gericht en vol passie voor het makelaarsvak begeleidt hij verkopers en kopers graag bij het aan- of verkopen!



**Erik Timmermans**  
ARMT/KRMT i.o

Zeer actief en gedreven om alles goed te laten verlopen. Net als in de sporten die hij beoefent gaat hij altijd voor het maximale resultaat. Met zijn frisse blik en positieve instelling is hij een aanwinst binnen ons kantoor!



**Bianca Verstoep**  
Commerciële  
binnendienst

Zorgt ervoor dat onze binnendienst op rolletjes loopt. Van het maken van de eerste afspraak tot het aanmelden van de woning en het doorgeven van bezichtigingen, alles wordt met enthousiasme en kennis van zaken behandeld.



**Francien de Jong -  
Lammerts**  
Administratief  
medewerker

Francien vervult de administratieve rol binnen het kantoor. Niet alleen het opmaken van de facturen, maar de hele inrichting van de financiële administratie neemt ze op zich. Daarnaast houdt zij zich bezig met bedrijfsmatig vastgoed.



