

Onze aandacht maakt  
wonen mooier en  
verhuizen leuker!



**Het Hooge Veld 12**  
**Zuidwolde**  
**€ 434.500,- v.o.n.**

**Hentenaar Makelaardij**

**Kantoor Zuidwolde**

[zuidwolde@hentenaarmakelaardij.nl](mailto:zuidwolde@hentenaarmakelaardij.nl)

0528-371496

# Kenmerken

Soort	bungalow
Type woning	tussenwoning
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	90 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	180 m <sup>2</sup>
Inhoud	398 m <sup>3</sup>
Tuinoppervlakte	30 m <sup>2</sup>
Tuin positie	zuid
Hoofdtuin	achtertuin
Bouwjaar	2026
Garage	parkeerplaats, geen garage
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Energie label	A+++
Verwarming	hete lucht verwarming, warmtepomp
Isolatie	volledig geïsoleerd
Berging/Schuur	vrijstaand hout
Parkeren	twee parkeerplaatsen



# Omschrijving

De bouw is gestart en er zijn nog maar 2 woningen beschikbaar!

Genieten van gelijkvloers wonen in Zuidwolde, in een groene omgeving, en dicht bij alle voorzieningen? Dat is mogelijk in Bospark Ekelenberg. Hier verrijzen 12 onder architectuur ontworpen patiowoningen. Met alle voorzieningen op de begane grond kun je hier comfortabel en zorgeloos wonen. Het duurzame en landelijke karakter van de wijk zorgt ervoor dat u zich snel thuis zult voelen op deze plek.

Dit woonblok, met zijn speels verspringende gevels, omarmt het idee van stijlvol en harmonieus wonen met zijn unieke kenmerken. Deze woningen zijn ontworpen met een enkele woonlaag, waarbij het hart van de woning wordt gevormd door een centrale patio. Hier geniet je van gelijkvloers wooncomfort, waardoor de woning uitermate geschikt is voor kleine gezinnen en senioren. Elke woning biedt de luxe van privétuinen aan de zuidzijde, die grenzen aan een weelderige groenstrook, waardoor een oase van groen en rust ontstaat. De entree van de woningen bevindt zich aan de noordzijde en is toegankelijk via een gedeelde eigen weg. Voor extra gemak zijn er bergingen met overdekte opstelplaatsen voor containers en 2 eigen parkeerplaatsen.

Bij het betreden van de woningen aan de noordzijde bevindt zich een lange gang, met voldoende ruimte voor een garderobe en kastruimte om uw spullen georganiseerd te houden. Aan de noordgevel van de woning bevindt zich een knusse, lichte slaapkamer. Naast de slaapkamer is er een handige bijkeuken met installaties en een opstelplaats voor uw wasmachine en droger. Een separaat toilet welke ingericht kan worden met hangend closet en fontein. De badkamer heeft de aansluitingen voor een wastafel en een douche. De hoofdslaapkamer grenst aan de centrale patio die middels een schuifpui te betreden is. Aan het einde van de gang betreed je de woonruimte. De lange wand voor een een keukenopstelling aan de patio (welke wordt voorzien van straatwerk) biedt niet alleen een praktische indeling, maar ook een aantrekkelijke omgeving om te koken en te genieten van het licht en de ruimte van de patio. De royale woonkamer, gelegen aan de zonnige zuidzijde, beschikt over een grote schuifpui die naadloos toegang biedt tot de tuin op het zuiden. Dit is de ideale plek om te ontspannen, te entertainen en te genieten van de zon.



# Omschrijving

Enkele voordelen op een rij:

**Energiezuinig:** Een nieuwbouwwoning is veel zuiniger dan een oudere woning. Deze woningen worden opgeleverd met energielabel A+++. Zo heeft u zeer lage maandlasten voor uw energieverbruik. Er liggen maar liefst 12 zonnepanelen op de woning.

**Duurzaam:** Een nieuwbouwwoning is duurzamer, omdat deze het milieu minder belast en minder CO2 uitstoot. Dat komt onder meer door de goede isolatie in combinatie met houtstreeklammbouw.

**Onderhoud:** Alles is fris en nieuw, dus geen last van achterstallig onderhoud. Daardoor weinig onderhoudskosten en geen verrassingen.

**Gezond binnenklimaat:** De combinatie houtstreeklammbouw en het installatiesysteem zorgen voor een zeer comfortabele woning met een gezond binnenklimaat. De multi-split aircosysteem regelt zowel de verwarming als de verkoeling.

**Inrichting:** De look & feel van de nieuwe woning helemaal zelf bepalen, leuk! Naast de wand- en vloerafwerking zijn ook de keuken, badkamer en toilet door de nieuwe eigenaar zelf te bepalen.

Bijzonderheden:

- levensloopbestendig;
- energiezuinig;
- af te werken naar eigen smaak;
- meer-/minderwerkopties zijn reeds bepaald (de technische omschrijving wijkt hierdoor af);
- prijzen zijn vast tot 01 april 2026.

Alles wat u nodig heeft, vindt u gewoon op loop- en fietsafstand van uw nieuwe woning in Bospark Ekelenberg. Op slechts 800 meter liggen al de eerste centrumvoorzieningen van het dorp Zuidwolde; winkels, de bouwmarkt, een basisschool, een huisartsenpraktijk en sportfaciliteiten.

Zuidwolde ligt in het hart van Drenthe, dus mooi centraal en dichtbij alle uitvalswegen. Zwolle ligt op een half uurtje rijden, Amsterdam en Amersfoort is slechts binnen 1,5 uur te bereiken. In een kwartier bent u met de auto al in Hogeveen, in 20 minuten in Meppel en in Ommen. In een uur rijden bent u al in Groningen.

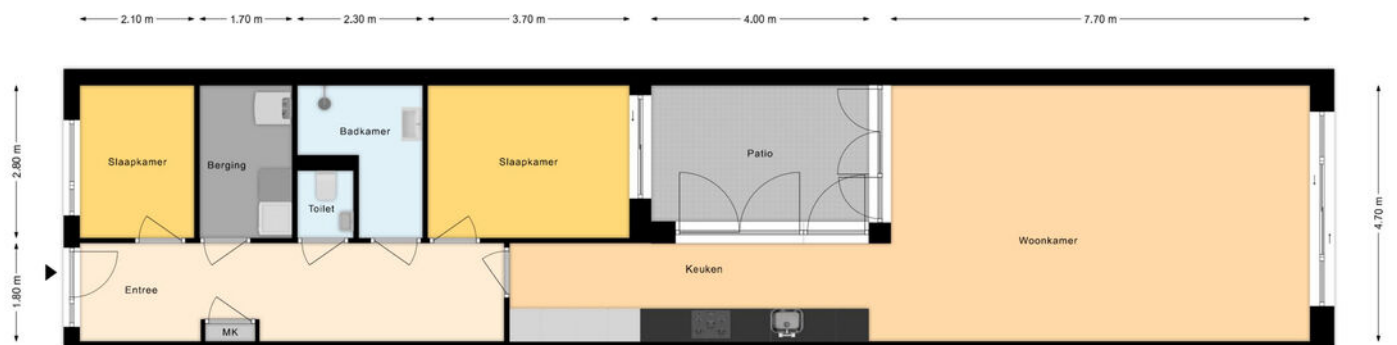
Aan de zuidkant wordt Zuidwolde begrensd door de Reest, de minst aangetaste beek van Drenthe. De Reest wordt omzoomd door prachtige bos- en heidegebieden waar verschillende fiets- en wandelroutes doorheen lopen.



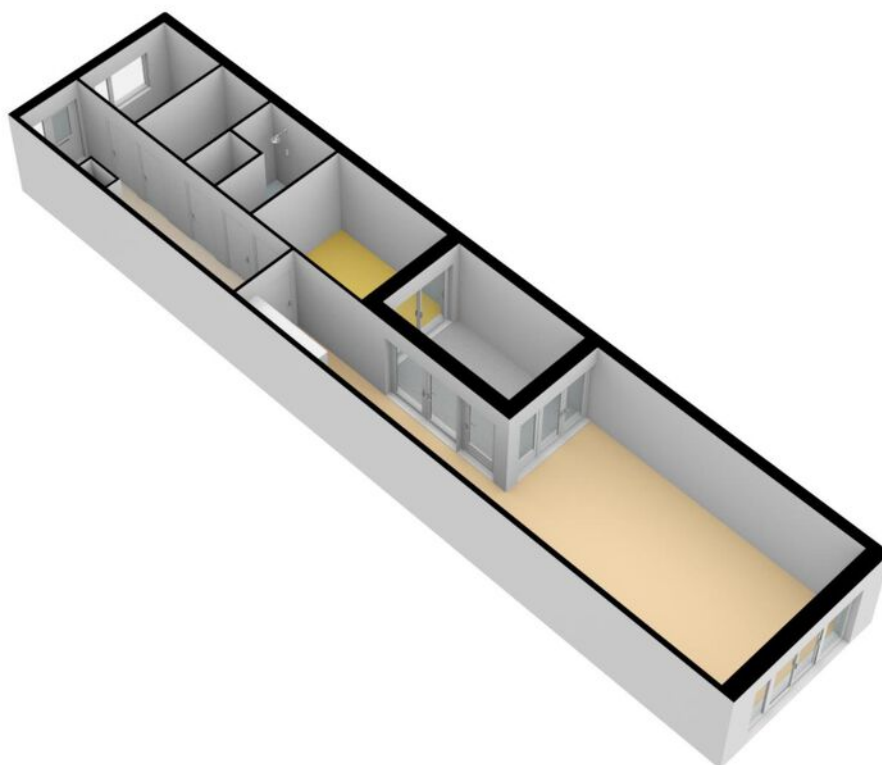
# Afbeeldingen



# Plattegrond



# Plattegrond



Prijzen zijn  
geldig tot  
1 april 2026

# PRIJSLIJST

KAVELNR.	WONINGTYPE	WOONOPP.	INHOUD	KAVELOPP.	PRIJS V.O.N.
1	Patiowoning	90 m <sup>2</sup>	398 m <sup>3</sup>	214 m <sup>2</sup>	VERKOCHT
2	Patiowoning	90 m <sup>2</sup>	398 m <sup>3</sup>	180 m <sup>2</sup>	VERKOCHT
3	Patiowoning	90 m <sup>2</sup>	398 m <sup>3</sup>	180 m <sup>2</sup>	VERKOCHT
4	Patiowoning	90 m <sup>2</sup>	398 m <sup>3</sup>	180 m <sup>2</sup>	VERKOCHT
5	Patiowoning	90 m <sup>2</sup>	398 m <sup>3</sup>	180 m <sup>2</sup>	VERKOCHT
6	Patiowoning	90 m <sup>2</sup>	398 m <sup>3</sup>	180 m <sup>2</sup>	€ 434.500
7	Patiowoning	90 m <sup>2</sup>	398 m <sup>3</sup>	180 m <sup>2</sup>	€ 434.500
8	Patiowoning	90 m <sup>2</sup>	398 m <sup>3</sup>	180 m <sup>2</sup>	VERKOCHT
9	Patiowoning	90 m <sup>2</sup>	398 m <sup>3</sup>	180 m <sup>2</sup>	VERKOCHT
10	Patiowoning	90 m <sup>2</sup>	398 m <sup>3</sup>	180 m <sup>2</sup>	VERKOCHT
11	Patiowoning	90 m <sup>2</sup>	398 m <sup>3</sup>	180 m <sup>2</sup>	VERKOCHT
12	Patiowoning	90 m <sup>2</sup>	398 m <sup>3</sup>	218 m <sup>2</sup>	VERKOCHT

## INBEGREPEN

- De totale bouwsom
- Notariskosten
- Kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen
- Ontwerp- en ontwikkelkosten
- Grondrente tot 1 april 2026
- De aansluitkosten voor: water, elektra, cai en riool
- BTW van 21%
- Grondkosten
- Legeskosten
- Makelaarskosten
- Woningborgkosten

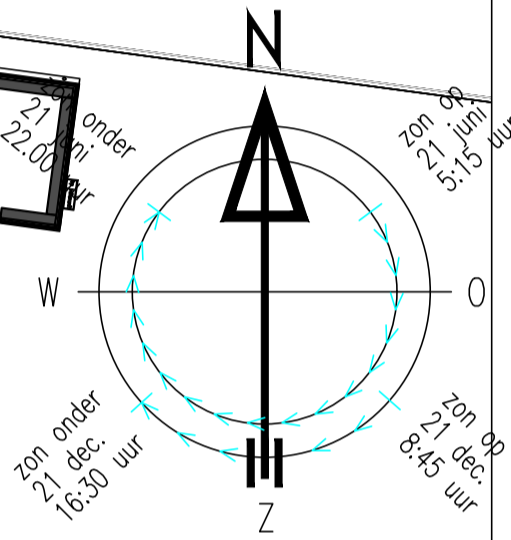
## NIET INBEGREPEN

- Hypotheekkosten: evt. afsluitprovisie, hypotheekaktekosten en hypotheekrente tijdens de bouw
- Evt. wijzigingen BTW-tarief
- Opties conform meer- en minderwerklijst d.d. 21-11-2025



X coördinaat = 225932.66 m  
Y coördinaat = 520026.79 m

X coördinaat = 225987.6740 m  
Y coördinaat = 520019.0490 m



Deze tekening is uitsluitend een schematische voorstelling en dient niet ter bepaling van enig recht  
 Kad. gem.: Zuidwolde  
 Sectie: C  
 Nummer: 8752  
 Bestemm. plan.:

Onderdeel	Situatie
Ontwerp	Gewijzigd A
	B
	C
	D
	E
	F
	G

Datum	19-12-2023
Schaal	1:200
Paginaformaat	A1
Getekend	G. Crens
Adviseur	J. Jongema
Werknummer	23548
Bladnummer	S1

Project	12 Patiowoningen type Populier
Opdrachtgever	Camping en Bungalowpark 'Ekelenberg' BV
	Droglterweg 15
	7921 RJ Zuidwolde (DR)
Bouwplaats	Zuidwolde (DR)
Gemeente	De Wolden

VDM Woningen  
 De Buoren 40a  
 9289 HH Drogenham  
 T 0512-571234  
 E info@vdmwoningen.nl  
 I www.vdmwoningen.nl

# OPTIELIJST



Optielijst versie: 21-11-2025

Projectnaam : Ekelenberg Zuidwolde  
Werknummer : 23548  
Woningtype : Patio tussenwoning  
Bouwnummer : 02  
Naam Koper : Onverkocht  
Adres :  
Postcode :  
Plaats :  
Telefoonnummer :  
E-mailadres :

Optielijst geldig tot	3-11-2025
VON prijs woning	€ 429.500,00
Grondprijs	€ 185.162,28
Anneemsom	€ 244.337,72
Totaal gekozen opties	€ -1.375,00
Totaal (VON + opties)	€ 428.125,00
Datum optielijst	21-11-2025
Meerkosten ABB	€ -

Voor akkoord verkrijger  
d.d

Voor akkoord VDM Woningen  
d.d

100 Bouwkundige opties		keuze deadline: 1-9-2025			
		Subtotaal 100: €		2.400,00	
Optie	Omschrijving	Prijs incl. BTW	Aantal	totaal incl. BTW	
101	Straatwerk in patio. Uitgevoerd met betontegels (antraciet) 500x500mm op zandbed. Ten behoeve van afwatering wordt een lijngoot onderlangs het (4-delige) grote vouwdeurkozijn geplaatst.	€ 2.400,00	1	€ 2.400,00	
200 Elektra opties binnen		keuze deadline: 3-11-2025			
		Subtotaal 200: €		695,00	
Optie	Omschrijving	Prijs incl. BTW	Aantal	totaal incl. BTW	
202	Tweevoudige wandcontactdoos	€ 130,00	1	€ 130,00	
207	Enkelpolige schakelaar wijzigen naar hotelschakeling (2 schakelaars)	€ 140,00	1	€ 140,00	
215	Extra plafond lichtpunt (centraaldoos), op bestaande schakeling	€ 75,00	1	€ 75,00	
259	Loze vaste leiding 19mm(3/4) met controle draad.	€ 350,00	1	€ 350,00	
300 Elektra opties buiten		keuze deadline: 3-11-2025			
		Subtotaal 300: €		235,00	
Optie	Omschrijving	Prijs incl. BTW	Aantal	totaal incl. BTW	
333	Dubbele wandcontactdoos zwart buitengevel (opbouw) IP55	€ 235,00	1	€ 235,00	
Optie	Omschrijving	Prijs excl. BTW	Aantal	totaal excl. BTW	
500 Loodgieterswerk		keuze deadline: 3-11-2025			
		Subtotaal 500: €		525,00	
Optie	Omschrijving	Prijs incl. BTW	Aantal	totaal incl. BTW	
510	Buitenkraan, met beluchter en keerklep, sleutelbediening	€ 525,00	1	€ 525,00	



Paraaf VDM Woningen:

Paraaf verkrijger(s):

# OPTIELIJST



Optielijst versie: 21-11-2025

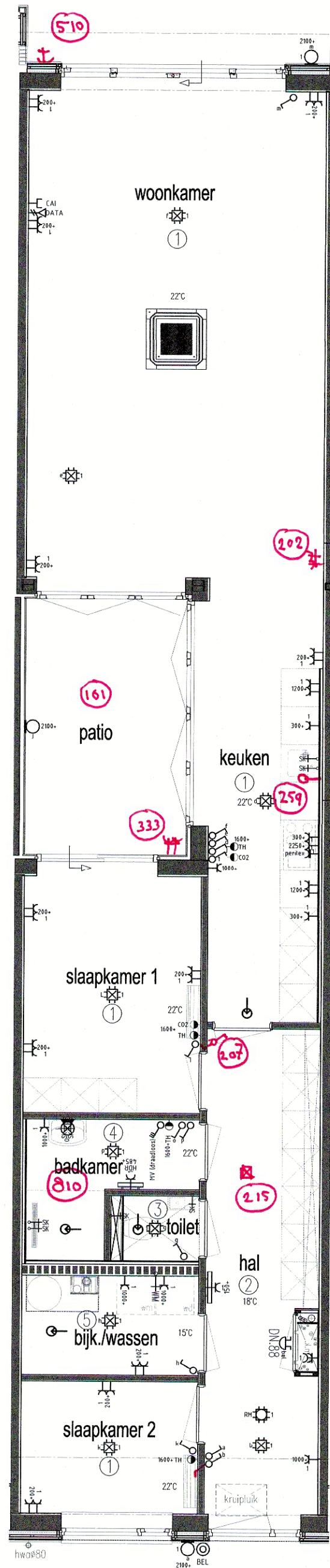
## 800 Sanitair, keuken, deuren opties

keuze deadline: 3-11-2025

Subtotaal 800: € -5.230,00

Optie	Omschrijving	Prijs incl. BTW	Aantal	totaal incl. BTW
810	Laten vervallen van basis sanitair en tegelwerk	€ -5.230,00	1	€ -5.230,00





3

**Renvooi**

Gas, elektra, waterleiding en ventilatie conform NEN 1078 - 1010 - 1006 - 1087

<ul style="list-style-type: none"> <li>— Enkele wandcontactdoos</li> <li>— Dubbele wandcontactdoos</li> <li>— Dubbele wandcontactdoos opbouw</li> <li>— Grondkabel op rol</li> <li>— Thermostaat</li> <li>— Rookmelder (NEN2555)</li> <li>— Enkele WCD elektrisch koken</li> <li>— Verdeelkast</li> <li>— Centraaldoos</li> <li>— Lichtpunt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Binnenlamp wand aansluiting</li> <li>— Buitenlamp wand aansluiting</li> <li>— Spot</li> <li>— Spot aansluitpunt</li> <li>— Loze leiding tbv .....</li> <li>— Bedrade leiding tbv .....</li> <li>— Enkele schakelaar</li> <li>— Enkele schakelaar met dimmer</li> <li>— Wisselschakelaar</li> <li>— Kruischakelaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Trekschakelaar</li> <li>— Schakelaar MV 3-polig (Op-neer) schakelaar tbv screen(s)</li> <li>— Sensor schakelaar</li> <li>— Bedrade leiding tbv CAI</li> <li>— Loze leiding tbv CAI</li> <li>— Bedrade leiding tbv telefoon</li> <li>— Loze leiding tbv telefoon</li> <li>— Bedrade leiding tbv data</li> <li>— Loze leiding tbv data</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Deurbel</li> <li>— Drukknop bel</li> <li>— Filter alarm</li> <li>— PIR detector</li> <li>— Bewegingsmelder</li> <li>— Sirene</li> <li>— Inbraakcentrale</li> <li>— Centraal bedieningspaneel</li> <li>— CO2 melders</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Uitblaasventiel vloer</li> <li>— Uitblaasventiel plafond</li> <li>— Uitblaasventiel wand</li> <li>— Afzuigpunten MV</li> <li>— Centraal bedieningspaneel Co2</li> <li>— Co2 sensor</li> <li>— Vorstbeveiliging incl. EWCD</li> <li>— WP</li> <li>— Stopkraan</li> <li>— Kraan wasmachine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Vulkraan CV-ketel</li> <li>— Tapkraan close-in boiler</li> <li>— Buitenkraan</li> <li>— Stopkraan tbv gasaansluiting</li> <li>— Afgedopte leiding tbv .....</li> <li>— UG-K</li> <li>— UG-KW</li> <li>— Radiator</li> <li>— Verdeler vloerverwarming</li> <li>— Vloerputje</li> </ul>
--	---	--	---	--	--

Onderdeel Electra begane grond kavel P02

Project 12 Patiowoningen type Populier

VDM Woningen  
De Buoren 40a  
9289 HH Drogenham

Ontwerp	Gewijzigd A	Datum	19-12-2023	Opdrachtgever	Camping en Bungalowpark "Ekelenberg" BV
	B	Schaal	1:50		Droglweg 15
	C	Paginaformaat	A1		7921 RJ Zuidwolde
	D	Getekend	G. Criens		
	E	Adviseur	J. Jongsma	Bouwplaats	Zuidwolde (DR)
	F	Werknummer	Bladnummer	Gemeente	De Wolden
	G	23548	T1-02		

T 0512-571234  
E info@vdmwoningen.nl  
I www.vdmwoningen.nl





**Algemene technische omschrijving**

**Bospark Ekelenberg Zuidwolde**

**12 levensloopgeschikte patiowoningen**

Datum: 07-01-2025

Werknummer: 23548

## INLEIDENDE BEPALINGEN

12 levensloopgeschikte patiowoningen in het plan Bosspark Ekelenberg te Zuidwolde. Uitgevoerd volgens de bijgevoegde technische tekeningen en deze omschrijving. Behoudens geringe afwijkingen en eventueel wijzigingen voortvloeiend uit gewijzigd overheidsbeleid. De technische omschrijving is met zorgvuldigheid samengesteld. Desalniettemin kunnen aan artist impressions, reclamebrochures en/of schetstekeningen geen rechten worden ontleend, ook niet qua kleurstelling e.d.

## ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Van toepassing zijn de voorschriften:

- Garantie- en Waarborgregeling 2021, Woningborg.
- Het, op de datum van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning, geldende bouwbesluit en wet- en regelgeving.
- De, op de datum van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning, geldende voorschriften van de nutsbedrijven.
- De gemeentelijke verordeningen.
- De op materialen betrekking hebbende kwaliteitsverklaringen.
- De voorwaarden vermeld in het politiekeurmerk Veilig Wonen, juli 2021.

## BENG 1, 2 EN 3

Naast de van toepassing zijnde voorschriften wordt de woning berekend op drie BENG indicatoren (BENG= Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en op de TO-juli. De BENG indicatoren zijn de toetsingscriteria om nieuwbouw gebouwen te beoordelen op het gebied van energiebehoefte, energieverbruik en hernieuwbare energie. De TO-juli is een indicator die het risico op oververhitting toetst.

BENG 1= Totale energie behoefte in kWh/m<sup>2</sup>.

BENG 2= Het primaire fossiele brandstof verbruik in kWh/m<sup>2</sup>.

BENG 3 = Het aandeel hernieuwbare energie uitgedrukt in procenten.

Bij aanpassingen aan de basiswoning, zoals opties, zal per woning een berekening worden opgesteld om te bepalen of deze wettelijke norm gehaald wordt. Hier kunnen extra kosten uit voortkomen.

## WONINGBORG - BEPALINGEN

VDM Woningen biedt u de zekerheid van de Woningborg-garantie! Het Woningborg-certificaat biedt u onder andere een afbouw garantie en dat de bouwkundige kwaliteit van uw woning tot zes jaar na oplevering gewaarborgd wordt (zie ook [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl)). Ongeacht hetgeen wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Tevens prevaleert de tekst boven de tekeningen.

De algemene Woningborg-garantietermijn bedraagt 6 jaar. In de, bij oplevering aangeleverde, garantietaart worden de afwijkende termijnen benoemd.

Zelfwerkzaamheden van de koper vallen niet onder de bovengenoemde garanties, VDM Woningen is niet aansprakelijk voor zelfwerkzaamheden en gebruik van materieel van VDM Woningen.

## **KOMO-ATTEST**

De producten van het houtskeletbouw (HSB) gedeelte worden onder KOMO attest-met-productcertificaat onder nummer 21015/20 geleverd. De buitenkozijnen met ramen, deuren en vaste panelen van hout en het isolatieglas worden geleverd onder KOMO-keur.

## **SCHADE EN GEVOLGSCHADE**

VDM kan nooit verantwoordelijk worden gehouden voor de gevolgen van schade, welke het gevolg zijn van ongelukken en/of gevolgschade in de breedste zin van het woord, ten gevolge van het betreden van de bouwplaats door opdrachtgever, koper(s), verkrijger(s), kennissen e.d. buiten VDM om, of buiten werktijd.

## **MEER-/MINDERWERK**

Tussen opdrachtgever en/of koper en VDM zal per afgesproken meer-/minderwerk het één en ander, schriftelijk, worden vastgelegd en door beide partijen voor akkoord worden ondertekend, alvorens er wordt begonnen met de omschreven werkzaamheden.

## **BOUWSYSTEEM VDM WONINGEN**

Het binnenspouwblad, (niet) constructieve binnenwanden, woningscheidende wanden, verdiepingsvloer(en), zoldervloer en dakconstructie bestaat uit het VDM Woningen houtskeletbouwsysteem en is voorzien van een KOMO attest-met-productcertificaat. Daarmee voldoet het bouwsysteem aan gecontroleerde kwaliteitseisen. Alle aansluitnaden van wanden, vloeren en daken worden voorzien van een tochtband of vilt o.g. voor kierdichting om energieverlies te voorkomen.

## **SLOOPWERKZAAMHEDEN**

Bij het project zullen geen sloopwerkzaamheden worden verricht.

## **BOUWTERREIN**

De ligging van het bouwterrein c.q. de bouw kavels zijn globaal weergegeven op de situatietekening.

De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkavelingsplan. Om die reden wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'circa'. Te zijner tijd zal het kadaster de exacte opmeting verrichten en de definitieve kavelgrootte vastleggen.

Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten. De opgegeven kavelgrootte is gebaseerd op de situatietekening, zoals opgenomen in de contractstukken.

## **UITSLUITINGEN**

Het door VDM eventueel bouw- en woonrijp maken van het terrein, aan te brengen infrastructurele- en overige groenvoorzieningen en de terreininventaris vallen niet onder de waarborg- en garantierelingen van Woningborg.

## **UITVOERINGSDUUR EN DATUM VAN AANVANG**

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een nader in de aanneemovereenkomst vermeld staande aantal werkbare werkdagen. Gerekend vanaf de datum waarop de ontgravingswerkzaamheden t.b.v. de funderingswerkzaamheden zijn aangevangen.

## DIVERSEN

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten uitgedrukt in millimeters. Deze maten zijn onder voorbehoud van 'om en nabij'. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of plinten. De maatvoering is niet geschikt voor opdrachtverlening door de verkrijger aan derden.

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Indien tekeningen en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

Tuininrichting en woninginrichting gevisualiseerd in de impressies, plattegronden, situatietekening en doorsneden zijn indicatief. Wanneer aanwezigheid van de tuininrichting en/ of woninginrichting niet expliciet in de technische omschrijving wordt beschreven zijn deze niet inbegrepen.

In het ontwerp van uw woning zal VDM Woningen géén gebruik maken van de 'krijtstreepmethode'. Dit wil zeggen dat de gehele vloeropervlakte toebehorend aan de verblijfsruimten mee wordt genomen in de bouwbesluitberekening.

## WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen, ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen, worden aangebracht, voortvloeiend uit bijvoorbeeld voorschriften, het niet meer leverbaar zijn van materialen, fysieke belemmeringen, eisen van de overheid of eisen van Woningborg en/of nutsbedrijven.

Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk en worden door VDM kenbaar gemaakt via een erratum. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

Alle wijzigingen welke in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

## OPLEVERING

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. De glasruiten, het sanitair en tegelwerk worden gereinigd opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van de door de bouw veroorzaakte bouwvuil.

## VOLGORDE BIJ DE UITVOERING

De volgorde bij de uitvoering wordt door VDM bepaald en kan gedurende het bouwproces wijzigen. De vooraf opgestelde planningsprognose kan door omstandigheden gedurende het bouwproces wijzigen. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de planningsprognose.

## LEVERING ENERGIE-/AANSLUITKOSTEN

De aansluitkosten van de installaties zijn in de koop-/aannemingsovereenkomst inbegrepen. De kosten van het gebruik zijn tot op het moment van oplevering voor rekening van VDM.

De individuele aansluiting van de telefoon moet door de verkrijger zelf worden aangevraagd en de kosten hiervoor zijn niet voor rekening van VDM.

VDM zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranet uit de regio voor oplevering de aansluiting aanvragen, zodat dit bij de oplevering van de woning beschikbaar is. U bent vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk een afleveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het energiebedrijf worden gesteld. Indien dit niet tijdig wordt geregeld, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

## CONSTRUCTIES

De aangegeven constructies worden uitgevoerd met de benodigde wapening, verankering e.d. e.e.a. conform het advies van de constructeur, met goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente en conform de geldende eisen vanuit de Wet Kwaliteitsborging.

Ter opvang van vloeren, gevels en daken, worden daar waar nodig, stalen kolommen, balken, spanten en overige (hulp)constructies toegepast, plaats en afmeting conform opgave constructeur.

Het aanbrengen van sparingen in vloerbalken en wandstijlen gebeurt alleen met goedkeuring VDM Woningen/ constructeur.

De afgewerkte verdiepingsvloeren kunnen worden belast met een waterbed. In de berekening wordt rekening gehouden met één waterbed van 600 kg, welke belasting gelijkmatig wordt verdeeld over de vloer. Een aanvullende berekening is noodzakelijk wanneer de belasting groter wordt dan de hierboven genoemde waarde.

## PEIL EN UITZETTEN

De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de woonkamer wordt aangehouden als peil. De juiste hoogte wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

## GRONDWERK

Voor de fundering worden de benodigde ontgravingen verricht. De ontgraven (gebiedseigen) grond wordt op het terrein verspreid, aflopend van de woning tot aan de erfgrans en ontdaan van bouwvuil. De grond zal geen verdere nabewerking ondergaan. Aangezien het opgebrachte grond is, dient de verkrijger er rekening mee te houden dat de grond kan inklinken. Het kan zijn dat door niveauverschil van de (door koper aangebrachte) bestrating en/of peilhoogte van de woningen het maaiveld van aangrenzende percelen onderling verschilt. De verkrijger dient voor eigen rekening in overleg met de aangrenzende percelen hiervoor voorzieningen te treffen.

Overtollig of te kort komende en grond wordt af- en/of aangevoerd. VDM Woningen is niet verantwoordelijk voor eventuele wateroverlast in de tuin en/of onder de begane grondvloer. Wij adviseren daarom om alvorens de tuin wordt ingericht deze diep om te (laten) spitten, om eventuele slecht doordringbare lagen te doorbreken en eventuele drainage aan te leggen als de grondwaterstand daar aanleiding toe geeft.

## TERREINVERHARDING / AFWERKING

Bij de woningen worden geen bestratingen, groenvoorzieningen, erfafscheidingen of andere terreininventaris aangebracht, m.u.v. de eventuele berging. Terreininrichting, zoals weergegeven op de tekeningen en/of 3D-weergave, zijn indicatief. VDM Woningen is niet verantwoordelijk voor het openbare gebied en de straatinrichting. De inrichting van het stedenbouwkundigplan is gevisualiseerd conform de laatste bij ons bekende gegevens van de gemeente.

De ontwikkelaar realiseert parkeervakken, toegangsweg en benodigde infra (rioleringen en nutsvoorzieningen) binnen het projectgebied. E.e.a. zoals aangegeven op de situatietekening.

## **BUITENRIOLERING EN DRAINAGE**

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel van hemel- en vuilwater aangebracht, welke gecombineerd wordt aangesloten op de hoofdriolering van de gemeente. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De buiten- en binnen rioleringen worden uitgevoerd in pvc-buizen met hergebruikgarantie, de toegepaste rioleringen zijn van voldoende diameter.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90 graden hitte bestand is.

Er wordt geen drainage aangebracht. VDM Woningen is niet verantwoordelijk voor eventuele wateroverlast in de tuin en/of onder de begane grondvloer.

## **BUITENBERGING**

Op de positie, zoals aangegeven op de situatietekening, zal VDM Woningen een geschakelde berging realiseren. Deze berging heeft een minimale vloeroppervlakte van 5m<sup>2</sup>.

De fundering wordt uitgevoerd met een vlakke prefab betonplaat i.c.m. randbalk

De vloer van de berging wordt uitgevoerd als een betonvloer.

De wanden zijn, van binnenuit gezien, als volgt opgebouwd:

Rekwerk | Constructieve plaat | Gevelafwerking.

Het platte dak is, van binnenuit gezien, als volgt opgebouwd:

Regelwerk (in zicht) | Balklaag (op afschot) | Constructieplaat | Waterkerende laag.

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een apart rioleringsstelsel t.b.v. het openbaar gebied aan de achterzijde.

Er wordt aan de buitenzijde een buitenlichtpunt, exclusief armatuur, toegepast. Verder wordt er een enkele wandcontactdoos en een lichtpunt, exclusief armatuur, op schakelaar (beide opbouw) aangebracht.

## **BINNENRIOLERING**

De woning wordt opgeleverd met een afgewerkte toiletruimte en badruimte. Het basis sanitair en tegelwerk wordt uitgevoerd, zoals aangegeven op het sanitairlijst en de afwerkstaat.

De woning wordt zonder keuken opgeleverd. De binnenrioleringspunten, t.b.v. riolering van de keuken, worden afgedopt opgeleverd, zoals aangegeven op tekeningen en de afwerkstaat.

Ten behoeve van de wasmachine-aansluiting wordt, op tekening aangegeven positie, een kunststof afvoer en een wasmachinekraan aangebracht.

Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de vereiste hulp-, ontstoppings-, verloop-, aansluit-/ expansiestukken, alsmede de vereiste sifons en ontluchting.

## **FUNDERING**

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt de fundering uitgevoerd met een fundering op staal i.c.m. grondverbetering. De funderingsstroken worden uitgevoerd in gewapend beton. De fundering wordt uitgevoerd conform de door de constructeur te vervaardigen tekeningen en na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

## BEGANE GRONDVLOER

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde, vrijdragende, betonvloer, welke is voorzien van wapening. De vloer heeft een isolatiewaarde van  $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$ . Onder deze begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte. Voor toegang tot de kruipruimte wordt een geïsoleerd kruipluik toegepast, opgelegd op een thermisch verzinkt stalen luikomranding, die voor de luchtdichtheid is voorzien van een rubberprofiel. De betonvloer voldoet aan vlakheidsklasse 3, De kruipruimte wordt voorzien van 100 mm schoonzand. De 100 mm schoonzand creëert een bodemafluiting.

## PLAFOND AFWERKING

Het platte dak wordt aan de onderzijde voorzien van regelwerk, 22 x 47 mm, welke wordt voorzien van gipsplaten. De plafonds van de begane grond worden in de basis voorzien van spuitwerk Brander Crystal o.g.. Eventuele afwijkingen/uitzonderingen hierop zijn aangegeven in de afwerkstaat.

## GEVELS

De buitengevel is, van binnenuit gezien, als volgt opgebouwd:

Gipsplaat, 15 mm | Constructieplaat, 15 mm | Dampdichte folie | Stijl- en regelwerk, 38 x 244 mm, gecombineerd met isolatie, 240 mm | Damp-open folie | 50 mm luchtspouw | 100 mm metselwerk of houten geveldelen incl. regelwerk.  $R_c$  minimaal  $4,7 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$ .

De buitengevels worden voorzien van metselwerk en houten geveldelen, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat. In het gevelmetselwerk wordt, boven de kozijnen, een thermisch verzinkte stalen latei aangebracht. De latei dient ter ondersteuning en spouwafdichting. Waar nodig worden waterkerende slabben aangebracht. In de gevelafwerking zullen de nodige dilatatievoegen worden aangebracht. Dilatatievoegen worden zoveel mogelijk achter de hemelwaterafvoeren gelokaliseerd. Desondanks kan een dilatatievoeg in het gevelbeeld zichtbaar zijn. VDM Woningen is niet aansprakelijk voor eventuele kalkuitslag, algaanslag en/of uitbloeiing in het metselwerk. De spouwmuren worden geventileerd door middel van open stootvoegen, welke worden afgesloten door middel van een stootvoegrooster. De houten gevelafwerking voldoen met betrekking tot brandwerendheid aan de eisen zoals deze zijn vastgelegd in de NEN 6068 en wordt standaard uitgevoerd met brandklasse D. Daar waar de NEN 6068 aanvullende eisen voorschrijft, wordt de gevelafwerking uitgevoerd als brandklasse B, met een brandwerende behandeling. E.e.a. conform SKH-Publicatie 15-04 "Brandklasse houten gevelbekleding" versie 2 d.d. 07-09-2017.

Ten behoeve van de kozijnen, ramen en deuren worden de benodigde metaalwerken geleverd en aangebracht.

Ten behoeve van de opvang van vloer- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen en lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen, één en ander volgens opgave van de constructeur.

## DAKEN

De platdak constructie is, van binnenuit gezien, als volgt opgebouwd:

Gipsplaat, 15 mm | Plafondregels 22 x 47 mm | Constructieve balklaag | Constructieve plaat, 18 mm | Dampdichte folie | Platdak(afschot)isolatie | 2 laagse bitumineuze dakbedekking.

Rc minimaal 6,3 m<sup>2</sup>K/W. De dakrand wordt afgewerkt, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat.

Op het dakvlak worden, zoals aangegeven op de technische tekening, 12 zonnepanelen gemonteerd met een opdak systeem. Hierbij worden de zonnepanelen bovenop de dakbedekking gemonteerd. De bijbehorende omvormer wordt geplaatst op de positie, zoals op tekening aangegeven. Bij de omvormer wordt een UTP leiding aangesloten voor eventueel later aan te brengen monitoring van het PV-systeem.

In de dakvlakken worden doorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatie en rioolontluchting.

## BINNENWANDEN

De constructieve binnenwanden zijn als volgt opgebouwd:

Gipsplaat, 15 mm | Constructieplaat, 15 mm | Stijl- en regelwerk, 38x120 mm, met minerale wol, 120 mm | Constructieplaat, 15 mm | Gipsplaat, 15 mm. Totale dikte 180 mm.

De niet constructieve binnenwanden zijn als volgt opgebouwd:

Gipsplaat, 15 mm | Stijl- en regelwerk 44x70 mm met minerale wol, 60 mm | Gipsplaat, 15 mm. Totale dikte 100 mm.

De voorzetwanden zijn als volgt opgebouwd:

Vuren regels | Gipsplaat, 15 mm.

## WONINGSCHIEDENDE WAND

De woningscheidende wand is als volgt opgebouwd:

Gipsplaat, 15 mm | Constructieplaat, 15 mm | Dampdichte folie | Stijl- en regelwerk, 38x120 mm, gecombineerd met minerale wol, 120 mm | Damp-open folie | Luchtspouw | Damp open folie | Stijl- en regelwerk, 38x120 mm, gecombineerd met minerale wol, 120 mm | Dampdichte folie | Constructieplaat, 15 mm | Gipsplaat, 15 mm.

## WANDAFWERKING

De wanden van de begane grond worden in de basis behangklaar uitgevlakt, niveau D. Deze afwerking is geschikt voor het toepassen van vinylbehang of een gestructureerde afwerking (zoals glasvezelvlies met grove structuur of een spuitpleister met een korrelgrootte > 3 mm). De wand is niet geschikt voor gladde, (zijde)glans bekledingen. Eventuele afwijkingen/uitzonderingen hierop zijn aangegeven in de afwerkstaat.

## KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

### ***Buitenkozijnen en -deuren***

De buitenkozijnen en -ramen van de woning worden uitgevoerd in hardhout in de kleur, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat.

De voordeur wordt uitgevoerd, zoals aangegeven op de geveltekeningen, voorzien van driepuntssluiting en van een verlaagde onderdorpel. Aan de binnenzijde dient door de bewoner een vloerafwerking te worden aangebracht met een totale dikte van minimaal 20 mm.

In de sponning, van de draaiende delen in de buitenkozijnen, zijn tocht- en aansluitprofielen aangebracht.

De draairichting van de ramen en deuren wordt uitgevoerd, zoals aangegeven op de tekeningen.

### ***Beglazing buitenkozijnen***

De buitenkozijnen, -ramen, -deuren worden voorzien van hoogwaardig isolerende beglazing met minimaal HR++. De beglazing voldoet aan de eisen van het bouwbesluit, echter niet aan de norm van de NEN 3569 "veiligheidsglas in gebouwen". Het toepassen van veiligheidsglas, volgens deze adviesnormen, is eventueel als meerwerk leverbaar.

### ***Binnenzijdekozijnen en -deuren***

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in houten inbouwkozijnen, zonder bovenlicht. De kozijnen worden fabrieksmatig wit gegrond.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in de kleur Alpine wit. De hoogte is 2315 mm en de standaardbreedte is 880 mm. Wanneer een afwijkende maatvoering wordt toegepast, zal dit uit bijgeleverde contracttekeningen blijken. De minimale ruimte is bij overige gebruiksfuncties 2115 mm.

Ter plaatse van binnendeuren (met uitzondering van de deuren van de toiletruimte en de badruimte) worden geen dorpels aangebracht.

De meterkastdeur is voorzien van een kastslot en de voorgeschreven ventilatieroosters.

## WATERSLAGEN EN DORPELS

Onder de deuren van de toiletruimte en de badruimte worden kunststenen dorpels aangebracht. De overige binnendeuren zijn dorpelvrij.

Aan de buitenzijde van de buitenkozijnen, bij gemetselde borstweringen worden aluminium waterslagen aangebracht, welke worden voorzien van kopschotten en indien nodig klanken.

## HANG- EN SLUITWERK

De bereikbare gevelkozijnen, buitendeuren en bewegende delen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakpreventie hang- en sluitwerk, conform SKG 'weerstandklasse 2' (SKG\*\*). Tevens zorgen deze meerpuntssluitingen voor een kierdichte sluiting van deuren en ramen. Alle cilinders van de buitendeuren zijn gelijksluitend, tenzij anders aangegeven.

De binnendeuren in de woningen zijn voorzien van het nodige hang - en sluitwerk van solide kwaliteit, in een licht metalen uitvoering. De badruimte- en toiletdeur zijn standaard voorzien van een vrij/bezet sluiting.

## **AFBOUW TIMMERWERK**

De buitenkozijnen worden aan de binnenkant afgewerkt met kantstukken van plaatmateriaal, welke iets doorsteekt ten opzichte van de wand. Dit plaatmateriaal wordt wit gegrond uitgevoerd met de nagels/spijkers in het zicht.

De dagkantafwerking van de buitenkozijnen wordt aan de binnenkant aan de onderzijde doorgezet.

Er worden geen vloerplinten in de woning geleverd of aangebracht. De verkrijger kan deze zelf afstemmen op de uiteindelijke vloerafwerkingskeuze.

De standleidingen worden, waar nodig, afgetimmerd en wit gegrond, behoudens in de kast- en techniekruimten.

## **HEMELWATER AFVOEREN**

De ronde hemelwaterafvoeren van de woningen worden uitgevoerd in zink, met een diameter van 80 mm.

## **BUITENSCHILDERWERK**

De diverse bouwkundige onderdelen, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat, worden fabrieksmatig aan de buitenzijde voorzien van een twee laag grondlak. De onderdelen worden, op de bouw, aan de buitenzijde voorzien van een definitieve verflaag, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat.

In het ontwerp komt een donkere RAL-Kleur voor. Dit zorgt voor een verhoging in de onderhoudsfrequentie. VDM Woningen zal bij oplevering een schilderadvies afgeven. Het schilderadvies dient nageleefd te worden. VDM Woningen is niet verantwoordelijk voor eventuele neveneffecten van het niet opvolgen van het schilderadvies.

## **BINNENSCHILDERWERK**

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat en/of afwerkstaat.

## **KEUKEN INRICHTING**

Het leveren en plaatsen van een keuken(inrichting) is niet bij de koop van de woning inbegrepen. De woning wordt dus zonder keuken opgeleverd. Na de oplevering van uw woning kan een keuken worden geplaatst.

De keukenopstelling, zoals aangegeven op de tekening, is indicatief en geeft alleen de aansluitpunten voor de installaties weer. U dient rekening te houden met de extra kosten voor het wijzigen en/of toevoegen van installatiewerk. U dient de definitieve keukentekening, voor een nader te bepalen sluitingsdata, bij VDM Woningen in te dienen. Dit zodat VDM Woningen uw gekozen keukeninrichting met bijbehorende installatiewerk kan verwerken in de prefab elementen. Mocht u na de sluitingsdata géén definitieve keukentekening bij VDM Woningen hebben aangeleverd, dan zal het basis installatiewerk afgedopt aangebracht worden. Plaatsing, van door derden te leveren keuken, dient plaatst te vinden na oplevering van de woning.

Op de tekening aangegeven posities van keukenkasten en/ of eilanden wordt géén vloerverwarming aangebracht.

In de keuken wordt een aansluitpunt ten behoeve van een recirculatie afzuigkap aangebracht.

## VENTILATIEVOORZIENINGEN

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer door middel van zelfregulerende afsluitbare ventilatieroosters in de kozijnen/ramen in de gevel en een mechanische afvoer door middel van een mechanische ventilatie (MV) box. Om een goede ventilatie te bewerkstelligen adviseren wij u de zelfregulerende roosters, welke in de buitenkozijnen zijn geplaatst, open te laten staan. De MV-box wordt op, de op technische tekening aangegeven positie, geplaatst.

De MV-box wordt gestuurd door middel van een CO2-sensor, welke is gepositioneerd in de woonkamer en hoofdslaapkamer.

Via afzuigventielen wordt lucht afgezogen in de keuken, het toilet, de badruimte en bij de opstelplaats van de wasmachine/wasdroger. Vanaf de MV-box worden kanalen inclusief hulpstukken gemonteerd (waar mogelijk in de vloeren). De afvoer rozetten worden in kunststof uitgevoerd, in de kleur wit. Bovendien worden er, zoals aangegeven op de technische tekeningen, dakdoorvoeren geplaatst (zwart). Let op: het afzuigpunt in de keuken is niet geschikt voor het aansluiten van een afzuigkap.

De toevoer van de ventilatielucht in de toiletruimte, de badruimte en overige vertrekken wordt gerealiseerd door middel van de openingen onder de binnendeuren. Om ventilatie te waarborgen dient de ruimte onder de deuren in stand te worden gehouden.

Voor het afstemmen van de ventilatie capaciteit wordt er een schakelaar toegepast. De regeling is draadloos en wordt los bijgeleverd (bij voorkeur in de badruimte door verkrijger te plaatsen).

## WATER-INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het water zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

De kosten van gebruik water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van VDM.

## WATERLEIDINGEN

De koud-tapwaterleiding wordt aangelegd vanaf de individuele watermeter, geplaatst in de meterkast. De leiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Per ruimte worden koud- en warmwatertappunten aangesloten, zoals aangegeven op de afwerkstaat en de technische tekeningen.

Indien de keuken en/ of badruimte casco wordt opgeleverd, zullen de koud- en warmwatertappunten afgedopt worden aangebracht.

Het boilervat wordt op de tekening aangegeven positie geplaatst. Het kan zijn dat het losstaande boilervat, geen warm water meer bevat. In dat geval duurt het c.a. twee uur alvorens deze weer opgewarmd is. Indien u kiest voor een uitbreiding van het sanitairpakket, kan het noodzakelijk zijn om het boilervat te vergroten. Dit wordt optioneel aangeboden.

## TEGELWERKEN

Wanden en vloeren die voorzien worden van tegelwerk, worden in de hoeken voorzien van kimbanden. De vloer en wanden t.p.v. de douchehoek worden t.b.v. een goede afdichting voorzien van een waterdicht doek. De tegels worden aangebracht op de gehele vloer van de toiletruimte en de badruimte. De wanden van de toiletruimte worden tot 1200 mm boven vloerpeil betegeld. Daarboven wordt de wand voorzien van spuitwerk Brander Crystal o.g.. Eventuele afwijkingen/uitzonderingen hierop zijn aangegeven in de afwerkstaat. De wanden van de badruimte worden tot het plafond betegeld. Alle hoeken worden voorzien van een siliconen-kitvoeg.

## SANITAIR

De woning wordt standaard voorzien van sanitair conform de sanitair lijst. De opstelling, zoals aangegeven op de tekening, is indicatief en geeft de mogelijke aansluitpunten voor de installaties weer. U dient rekening te houden met extra kosten voor het wijzigen en/of toevoegen van installatiewerk. U dient de definitieve sanitair tekening, voor een nader te bepalen sluitingsdatum bij VDM Woningen, in te dienen. Dit zodat VDM Woningen uw gekozen inrichting kan verwerken in de prefab elementen. Mocht u na sluitingsdata geen definitieve sanitair tekening bij VDM Woningen hebben aangeleverd, dan zal het basis installatiewerk afgedopt aangebracht worden op de locatie, zoals aangegeven op de de technische tekening. Plaatsing, van door derden te leveren sanitair, dient plaats te vinden na oplevering van de woning.

## ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten voor een 3x 25 ampère aansluiting en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de elektrische energie zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De woning wordt voorzien van een compleet gearde huisinstallatie en is goedgekeurd door het elektriciteitsbedrijf.

De kosten voor het gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van VDM.

De meterkast is voorzien van de benodigde elektriciteit groepen. Op de afwerkstaat is per ruimte aangegeven welke aansluitingen worden gerealiseerd. Deze groepen voldoen aan de NEN 1010.

De wandcontactdozen (allen met randaarde) en schakelaars zijn inbouw, met uitzondering van de onafgewerkte ruimten, zoals de berging. Eventuele afwijkingen zijn aangegeven op de afwerkstaat. Hier zijn de schakelaars en wandcontactdozen opbouw. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur RAL 9010. Loze leidingen zijn voorzien van trekdraad en zijn éénzijdig afgewerkt met een nette afdekplaat.

De standaard hoogte van het schakelmateriaal en wandcontactdozen t.o.v. de afgewerkte vloer is:

Schakelaars: +1000 mm

Wandcontactdozen: +200 mm ( in de verblijfsruimten)

Wandcontactdozen: +1000 mm (naast schakelaars)

Wandcontactdozen: divers ( in de keuken)

DATA en eventueel CAI: +200 mm

Wandlichtpunt: +2200 mm

Mocht het schakelmateriaal op afwijkende hoogtes geplaatst worden dan zal dit op de (T1) tekening worden aangegeven.

Er worden optische geschakelde rookmelders aangesloten op het lichtnet. Aantal en locatie volgens de voorschriften.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop, elektrische bel en transformator (in de meterkast).

## DATA VOORZIENING

De woning wordt voorzien van één bekabelde en afgemonteerde leiding voor data in de woonkamer.

De woning wordt voorzien van één bekabelde en afgemonteerde leiding voor CAI in de woonkamer.

## VERWARMINGSINSTALLATIE

De woning wordt, voor de verwarming, voorzien van een luchtverwarming. Voor de opwekking van het warm tapwater, wordt de woning voorzien van een tapwater tank met een inhoud van 150 liter.

De warmtepomp wordt in de bijkeuken geplaatst. Wijzigingen van de positie is niet mogelijk mits nadrukkelijk vermeld wordt.

De buitenunit wordt, op de op tekening aangegeven positie, op het platte dak geplaatst. Wijzigingen van de positie is niet mogelijk mits nadrukkelijk vermeld wordt. De buitenunit zal gedurende de dag maximaal 45 dB en gedurende de nacht maximaal 40 dB veroorzaken op de perceelgrens.

De woning wordt voorzien van luchtverwarming in alle verblijfsruimtes. Via plafond- en wandcassettes wordt er lucht in de verblijfsruimte geblazen. De badruimte wordt voorzien van een handdoekradiator, zoals aangegeven op de sanitairlijst. Afhankelijk van de definitieve warmteverliesberekening kunnen er extra elektrische radiatoren worden geplaatst t.b.v. bijverwarming.

De woning is in basis voorzien van koeling in de verblijfsruimtes d.m.v. ingeblazen (gekoelde/ontvochtigde) lucht van de plafond- en wandcassettes.

In de woonkamer wordt een thermostaat en centrale unit geplaatst. De overige verblijfsruimtes en badruimte kunnen per vertrek ingesteld worden, met een aparte thermostaat per ruimte.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen, welke op dit werk van toepassing zijn en hetgeen omschreven is in de Woningborg-garantie normen.

De voorziening van het warme tapwater verloopt via de warmtepomp.

Onderstaande temperaturen dienen minimaal gerealiseerd te worden bij een buitentemperatuur van -10 C, bij een windsnelheid van 5 m/s, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten:

18 C	Hal;
18 C	Toiletruimte;
22 C	Woonkamer;
22 C	Keuken;
22 C	Slaapkamers;
22 C	Badruimte(s);
15 C	Bijkeuken;
	Overige ruimten onverwarmd.

De door Woningborg gegarandeerde warm water temperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is of wordt gemonteerd.

AFWERKSTAAT					
BEGANE GROND					
Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Temperatuur	Aansluitingen/ bijzonderheden
Hal	Monolithisch afgewerkte betonvloer conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D behangklaar*	Spuitwerk Brander Crystal o.g.	18°C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 1 x enkele wandcontactdoos 1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt buiten 1 x belinstallatie 1 x rookmelder (gekoppeld)
Meterkast	Vlakke dichte meterkastplaat	Onafgewerkte constructieplaten	Onafgewerkte constructieplaten	Niet verwarmd	1 x dubbele wandcontactdoos (opbouw)
Toiletruimte begane grond	Vloertegels	Tegelwerk tot 1200+ i.c.m. spuitwerk Brander Crystal o.g.	Spuitwerk Brander Crystal o.g.	18°C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 1 x afzuigpunt mechanische ventilatie (exact aantal n.t.b.) Sanitair conform sanitair lijst
Badruimte begane grond	Vloertegels	Tegelwerk tot plafond	Spuitwerk Brander Crystal o.g.	22°C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt wand 1 x enkele wandcontactdoos 1 x afzuigpunt mechanische ventilatie (exact aantal n.t.b.) 1x 3-standenschakelaar t.b.v. mechanische ventilatie Sanitair conform sanitair lijst Elektrische design radiator conform sanitairlijst Aardingspunt
Keuken	Monolithisch afgewerkte betonvloer conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D behangklaar*	Spuitwerk Brander Crystal o.g.	22°C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 1 x enkele wandcontactdoos 2 x dubbele wandcontactdoos 1200 mm + peil boven keukenblad 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. oven 1 x perilex t.b.v. koken 2 x afzuigpunt mechanische ventilatie (exact aantal n.t.b.) 1 x afgedopte riolering t.b.v. gootsteen 1 x afgedopte wateraansluiting (warm + koud) t.b.v. gootsteen 1 x afgedopte riolering t.b.v. vaatwasser 1 x afgedopte wateraansluiting (koud) t.b.v. vaatwasser
Woonkamer	Monolithisch afgewerkte betonvloer conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D behangklaar*	Spuitwerk Brander Crystal o.g.	22°C	2 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 3 x dubbele wandcontactdoos 1 x enkele wandcontactdoos 1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt achterdeur 1 x UTP bedraad 1 x CAI bedraad 1 x thermostaat 1600 mm + peil 1 x CO2-sensor 1600 mm + peil

Slaapruiimte 0.1	Monolithisch afgewerkte betonvloer conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D behangklaar*	Spuitwerk Brander Crystal o.g.	22°C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 2 x dubbele wandcontactdoos 1 x enkele wandcontactdoos 1 x thermostaat 1600 mm + peil 1 x CO2-sensor 1600 mm + peil
Slaapruiimte 0.2	Monolithisch afgewerkte betonvloer conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D behangklaar*	Spuitwerk Brander Crystal o.g.	22°C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 2 x dubbele wandcontactdoos 1 x enkele wandcontactdoos 1 x thermostaat 1600 mm + peil
Bijkeuken	Monolithisch afgewerkte betonvloer conform vlakheidsklasse 3	Uitgevlakt niveau D behangklaar*	Spuitwerk Brander Crystal o.g.	18°C	1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt 1 x enkele wandcontactdoos 1 x afzuigpunt mechanische ventilatie (exact aantal n.t.b.) 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. mechanische ventilatie 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. droger 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine 1 x omvormer zonnepanelen 1 x afgedopte riolering t.b.v. wasmachine Uitgangspunt droger: condensdroger
<b>BUITEN/AANBOUW</b>					
<b>Ruimte</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wand</b>	<b>Plafond</b>	<b>Temperatuur</b>	<b>Aansluitingen/ bijzonderheden</b>
Buitenberging	Prefab betonvloer	Regelwerk in het zicht	Onafgewerkte constructieplaten	Niet verwarmd	1 x enkele wandcontactdoos (opbouw) 1 x lichtpunt buiten excl. armatuur 1 x enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt (opbouw)
Buiten voorzijde	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	1 x lichtpunt buiten excl. armatuur 1 x bedrukker
Buiten achterzijde	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	1 x lichtpunt buiten excl. armatuur

## KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

### GEVELS

ONDERDEEL	MATERIAAL	Type	Afwerking	Bijzonderheden
Opgaand metselwerk	Steen	Metselwerk	Grijs-genuanceerd	
Voegwerk opgaand metselwerk	Steen	Iets verdiept	Antaciet, remix 300	
Secondaire gevelbekleding	Gemodificeerd hout	Verticaal	Naturel	Channelsiding
Kaders	Steen	Metselwerk	Grijs-genuanceerd	Staand
Hemelwaterafvoer	Zink	Rond, 80 mm	Naturel	
Gevelleteien	Staal	Verzinkt	Naturel	

### KOZIJNEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	Type	Afwerking	Bijzonderheden
Entredeur (buitenzijde)	Hout	Geïsoleerde deur	Zwart-grijs, RAL 7021	Dekkend geschilderd
Entredeur (binnenzijde)	Hout	Geïsoleerde deur	Zwart-grijs, RAL 7021	Gegrond
Achterdeur (buitenzijde)	Hout	Meranti	Zwart-grijs, RAL 7021	Dekkend geschilderd
Achterdeur (binnenzijde)	Hout	Meranti	Zwart-grijs, RAL 7021	Gegrond
Buitenkozijnen (buitenzijde)	Hout	Meranti	Zwart-grijs, RAL 7021	Dekkend geschilderd
Buitenkozijnen (binnenzijde)	Hout	Meranti	Zwart-grijs, RAL 7021	Gegrond
Draaiende delen (buitenzijde)	Hout	Meranti	Zwart-grijs, RAL 7021	Dekkend geschilderd
Draaiende delen (binnenzijde)	Hout	Meranti	Zwart-grijs, RAL 7021	Gegrond
Ventilatieroosters (buitenzijde)	Aluminium	Zelfregulerend	Zwart-grijs, RAL 7021	Gemoffeld
Ventilatieroosters (binnenzijde)	Aluminium	Stapeldorpeldeur	Zwart-grijs, RAL 7021	Gemoffeld
Beglazing	Glas	HR++		
Waterslagen	Aluminium		Zwart-grijs, RAL 7021	Gemoffeld

### DAK

ONDERDEEL	MATERIAAL	Type	Afwerking	Bijzonderheden
Dakbedekking plat	Bitumineus			Licht gekleurd (wit)
Dakrandafwerking plat	Aluminium		Zwart-grijs, RAL 7021	Gemoffeld

### BERGING

ONDERDEEL	MATERIAAL	Type	Afwerking	Bijzonderheden
Hemelwaterafvoer	Kunststof	Rond, 80 mm		
Deur (buitenzijde)	Hout	conform tekening		
Deur (binnenzijde)	Hout	conform tekening		
Dakbedekking	Bitumineus			enkel laags
Dakrandafwerking	Aluminium			

### BINNEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	Type	Afwerking	Bijzonderheden
Binnendeuren	Svedex	Opdek	Alpine wit	Afgelakt
Binnenkozijnen	Hout	Montagekozijn	Wit, RAL 9010	Gegrond
Dagkantaafwerking buitenkozijnen	DHF plaatmateriaal	Plaatmateriaal	Wit, RAL 9010	Gegrond
Vensterbank	DHF plaatmateriaal	Plaatmateriaal	Wit, RAL 9010	Gegrond
Aftimmeringen binnenkozijnen	Hout	Plaatmateriaal	Wit, RAL 9010	Gegrond
Overige aftimmeringen	Hout	Plaatmateriaal	Wit, RAL 9010	Gegrond



# Over Hentenaar Makelaardij



## **Onze aandacht maakt wonen mooier en verhuizen leuker!**

Makelaar zijn in Hoogeveen, Zuidwolde, de Wijk en de omliggende omgeving is voor ons al meer dan 40 jaar een feestje. Verhuizen is een bijzondere stap in je leven, en wij doen er alles aan om je daar zo goed mogelijk bij te helpen.

## **Samen op zoek naar jouw toekomstige woning**

Een woning vinden die écht bij je past is vaak een uitdaging. Een nieuw thuis vinden dat écht bij je past – dat is niet zomaar iets. En voordat je verhuisd bent, komt er heel wat op je af. Laat dat nou precies zijn waar wij energie van krijgen! Van het eerste bezichtigingsmoment tot het laatste verhuisdoosje. Niet zo gek, want makelaar zijn zit in onze genen: van vader op dochter, en van hen naar de rest van ons team.

## **Jouw woonplezier staat voor ons centraal**

Als registermakelaar en lid van de NVM zijn we deskundig en blijven we actueel geschoold. Natuurlijk bieden we service, maar wat ons écht onderscheidt? We luisteren. Denken mee. En gaan tot het uiterste om het huis te vinden waar jij je thuis voelt – of om jouw woning perfect in de markt te zetten. Want daar draait het bij ons om: jouw woonplezier. En dat merk je aan alles.

## **Meer over ons weten?**

Neem een kijkje op [www.hentenaarmakelaardij.nl](http://www.hentenaarmakelaardij.nl) of volg ons op social media voor tips, nieuw aanbod en een kijkje achter de schermen!



# Algemene informatie bij aankoop

Een woning kopen en verhuizen is een intensief traject. Er komt veel op je af! Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dat betekent dat je goed moet nagaan wat je koopt. Je kunt je hierbij laten begeleiden door een aankopend makelaar, en/of kiezen voor een bouwtechnische keuring.

Ook is het belangrijk dat je de lijst van zaken en vragenlijst die in de brochure is opgenomen, goed bekijkt. Zo weet je precies wat wel en niet bij de woning hoort en voorkom je verrassingen achteraf.

## Overeenstemming: wanneer is er sprake van een koop?

En dan is het zover: de verkoper heeft je bod mondeling geaccepteerd: reden voor een feestje! Maar let op: een mondelinge toezegging is nog geen rechtsgeldige koop. Pas wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, is de koop definitief. Tot dat moment kunnen er nog wijzigingen optreden. Op de volgende pagina van deze brochure lees je hier meer over. Het goed afronden van de aankoop is natuurlijk superbelangrijk. Je wilt zonder zorgen de toekomst in, met een woning die bij je past én zonder verborgen gebreken of financiële verrassingen.

## Bankgarantie of waarborgsom

Bij de aankoop van een woning wordt door de verkoper een bankgarantie of waarborgsom verlangd. Dit bedraagt doorgaans 10% van de koopsom, en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Deze zekerheid wordt doorgaans geregeld via jouw bank of hypotheekadviseur.

## Bestemmingsplan en vergunning

In onze regio is geen woonvergunning nodig. Je mag je dus vrij vestigen. Voor meer informatie over de bestemming van deze woning raden we je aan te kijken op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>. Hier vind je een volledig overzicht inclusief voorschriften.

Sinds 1 januari 2024 werkt elke gemeente met een omgevingsplan, dat nog in ontwikkeling is. Via de genoemde website zijn alle actuele plannen in te zien welke betrekking hebben op het aangeboden object. Naast de omgevingsplannen blijven de bestemmingsplannen en/of beheersverordeningen, welke onherroepelijk in werking zijn, van kracht.

## Betreffende het bestemmingsplan wordt de volgende clause opgenomen in de koopovereenkomst:

### "Raadpleging bestemmingsplan

De koper verklaart uitdrukkelijk dat hij vóór het ondertekenen van deze koopovereenkomst zelf het vigerende bestemmingsplan van het betreffende perceel heeft geraadpleegd. De koper heeft kennisgenomen van de bestemming en de daarin vastgelegde gebruiks- en bouw mogelijkheden." werking zijn, van kracht. Bij vragen helpen wij graag!

### Aankoopbegeleiding

Hoewel we je helaas niet kunnen bijstaan als aankoopmakelaar voor een woning die we zelf in verkoop hebben, begeleiden we je uiteraard graag bij de aankoop van een woning die wordt aangeboden door een collega-makelaar. Onze ervaring en kennis van de markt kunnen je helpen om de juiste keuze te maken en te zorgen voor een zorgeloos aankoopproces. Neem gerust contact met ons op voor meer informatie of als je hulp wilt bij je zoektocht naar een woning!

### Informatie in deze brochure

De brochure van deze woning is door ons kantoor met zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Wij kunnen daarom geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Kijk voor meer informatie op [www.hentenaarmakelaardij.nl](http://www.hentenaarmakelaardij.nl).

# De koopovereenkomst en aanvullende clausules

Na acceptatie van je bod wordt een koopovereenkomst opgesteld waarin alle afspraken schriftelijk zijn vastgelegd. Hieraan kunnen aanvullende clausules worden toegevoegd om bepaalde situaties of risico's extra toe te lichten of af te dekken. Hieronder lichten we een aantal veelvoorkomende clausules toe:

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Notariskeuze en bijkomende kosten**

De koper kiest de notaris. De keuze van de notaris dient uiterlijk 10 kalenderdagen na het ondertekenen van deze koopovereenkomst bij de makelaar bekend te zijn. Als de koper dit niet binnen deze termijn doet, behoudt de verkoper zich het recht voor om zelf een notaris aan te wijzen. Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 25 kilometer van het verkochte, betaalt koper de kosten die gemoeid gaan bij het opmaken van een notariële volmacht van verkoper.

## **Doorzetten relevante stukken**

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten naar de taxateur die in opdracht van koper, ten uitvoering van het gestelde in artikel 15 of 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven aan marktpartijen als de NVM, het NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

## **Toelichting energielabel**

Aan deze koopovereenkomst is toegevoegd het energielabel van de woning. Vanuit overheidswege is de levering van het energielabel door verkoper aan koper verplicht. Verkoper heeft daarom een energielabel op laten stellen door een externe partij. Verkoper staat niet in voor onjuistheden of aannames die in het energielabel zijn opgenomen.

## **Indien van toepassing:**

### **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onderhavige opstal omstreeks [bouwjaar] is gebouwd. Koper verklaart hierbij voldoende bekend te zijn met de dienovereenkomstige staat van het pand. De gerealiseerde koopsom is het resultaat van de onderhandelingen tussen partijen waarbij met bovenstaande rekening is gehouden. Koper aanvaardt nadrukkelijk alle in verband daarmee zijnde voorzieningen of de te verwachten tekortkomingen van het object. Bij akte van levering zal koper zich niet herroepen op een mindere onderhoudstoestand.

### **Niet-bewoningsclausule**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Zie voor de clausule inzake het bestemmingsplan de vorige pagina.





# Word jij blij van deze woning?

Neem dan contact met ons op!

## Hentenaar Makelaardij

Kantoor Zuidwolde  
Hoofdstraat 93 B  
7921 AE Zuidwolde

0528-371496  
zuidwolde@hentenaarmakelaardij.nl  
[www.hentenaarmakelaardij.nl](http://www.hentenaarmakelaardij.nl)

