



Plan Spekhorst

Wonen in het hart van Rijssen



DE APPARTEMENTEN

De 20 appartementen zijn verdeeld over drie woonlagen. Waarvan 6 appartementen sociale huurappartementen zijn.

Met een zijde gelegen aan de bruisende Grotestraat alsook aan de Rozengarde claimt het woongebouw een centrale plek in het centrum van Rijssen. En met haar unieke en gecombineerde gevels, mêleert het gebouw perfect in het straatbeeld van de levendige binnenstad.

Inhoudsopgave

Brochure

- 03** Locatie
- 04** Plan Spekhorst
- 08** Appartementstypes
- 13** Impressies
- 18** Verkoopinformatie

LOCATIE



Op de hoek van de Grootestraat en de Rozengaarde komt een herkenningspunt van Rijssen opnieuw tot leven. Op deze centrale plek wordt Plan Spekhorst gerealiseerd: 20 moderne appartementen met een hoog afwerkniveau. Een project waar de vertrouwde uitstraling van de locatie samenkomt met eigentijds wooncomfort.

Het herkenbare gebouw blijft haar uitstraling behouden. Rondom het monumentale pand van Café Spekhorst komt nieuwbouw. Zorgvuldig ingepast zodat de oorspronkelijke uitstraling behouden blijft.

Met oog voor detail, kwaliteit en authenticiteit ontstaat een wooncomplex waarin structuur, uitstraling en vakmanschap samenkomen.

PLAN SPEKHORST

4 APPARTEMENT TYPES

Van starter tot senior

Er zijn in totaal 20 appartementen, verdeeld in verschillende segmenten: sociale verhuur, betaalbare startersappartementen en grotere appartementen. Voor iedereen is er plek. Zo ontstaat een mix die past bij uiteenlopende wensen, maar altijd met oog voor kwaliteit en sfeer.

HOOGWAARDIG AFWERKINGSNIVEAU

Vanwege het aantal appartementen oogt het complex intiem en exclusief. Een grote wens van geïnteresseerden in de pittoreske Twentse stad.

Materialen, afwerking, energievoorziening, comfort: alles wordt op hoog niveau uitgewerkt. Bij oplevering kunt u rekenen op doordachte, duurzame en technisch verzorgde appartementen, klaar voor de toekomst.

DUURZAAMHEID



DUURZAAM GEBOUW

Plan Spekhorst wordt een energiezuinig gebouw dat gebouwd wordt conform de meeste recente duurzaamheidseisen.

Door deze goede isolatievoorzieningen zijn de energielasten minimaal. Ideaal voor jou als toekomstig bewoner!

KORTING HYPOTHEEKRENT

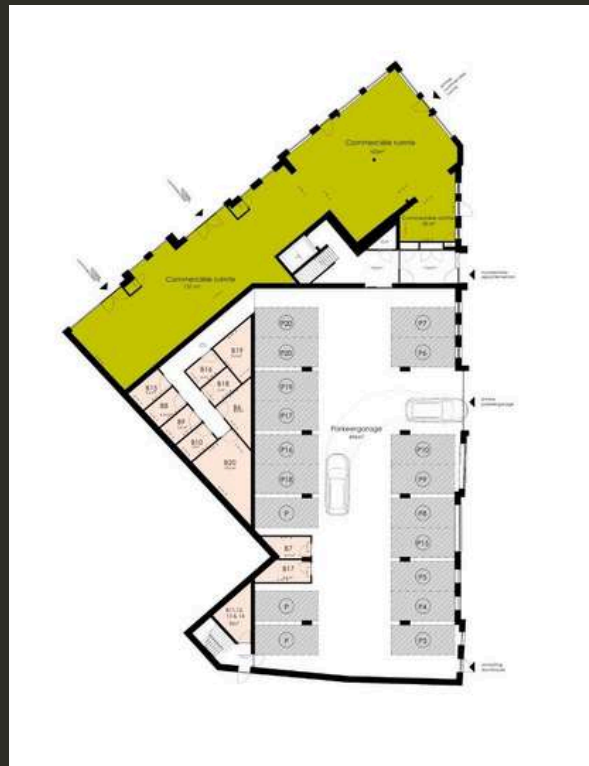
Door de duurzame bouw kun je korting krijgen op de hypotheekrente. Informeer hiernaar bij jouw financieel adviseur.

Uiteraard adviseren onze partners Daan Makelaars en Mijn Financieel Advies je graag over de beste hypotheek. Maar hiervoor alvast een afspraak via:

Info@mijnfinancieeladvies.nl
0548-543785

20 APPARTEMENTEN

BEGANE
GROND



EERSTE
VERDIEPING



De verdiepingsoverzichten zijn ook te downloaden via de website:
planspekhurst.nl

4 APPARTEMENTSTYPES

TWEEDE VERDIEPING



DERDE VERDIEPING

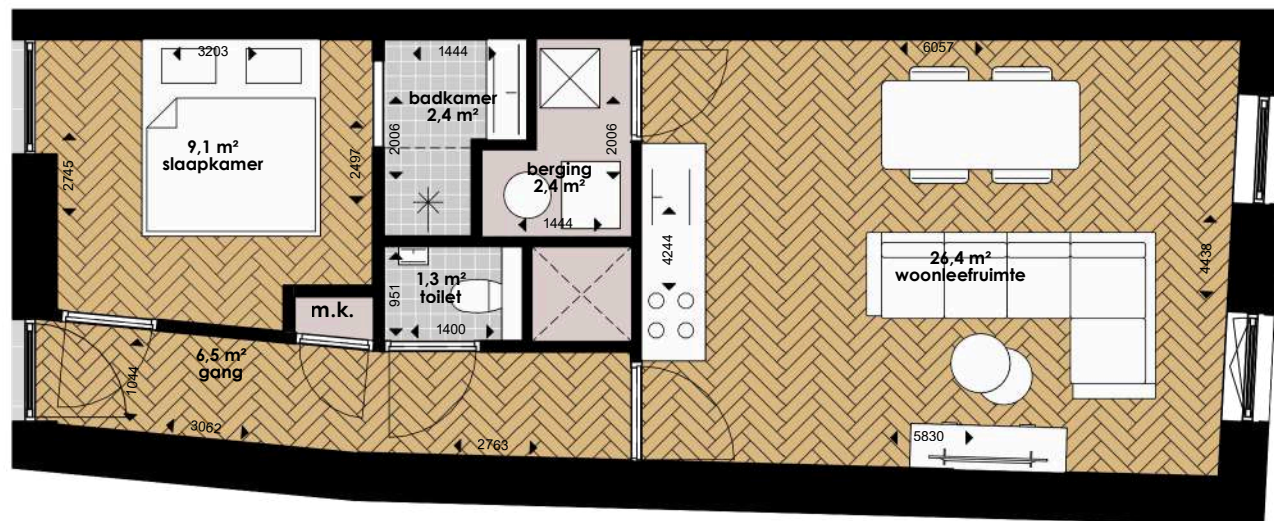


De verdiepingsoverzichten zijn ook te zien via de website:
planspekhorst.nl

APPARTEMENTS

TYPES

SOCIALE
VERHUUR

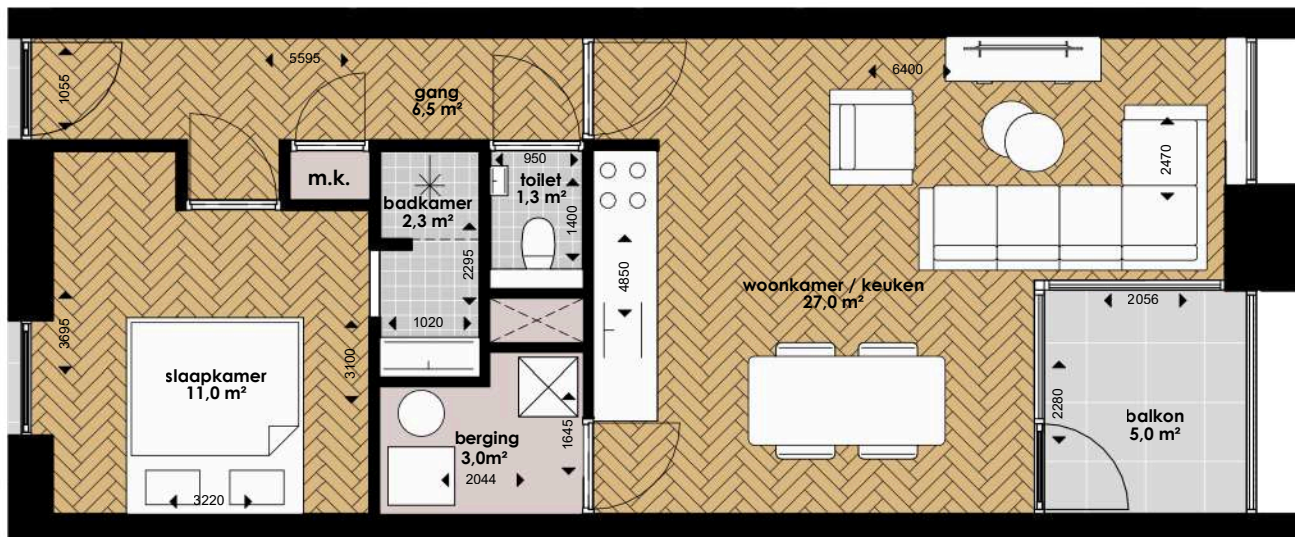


1, 2, 11, 12, 13 & 14

RIESSENSE STEEK



Scan of klik voor
meer informatie



3, 4, 5 & 15

CITROENBRANDEWIJN



Scan of klik voor
meer informatie



8, 9, 10 & 18

ORANJEBITTER



Scan of klik voor
meer informatie



6, 7, 16, 17, 19 & 20

BS JENEVER

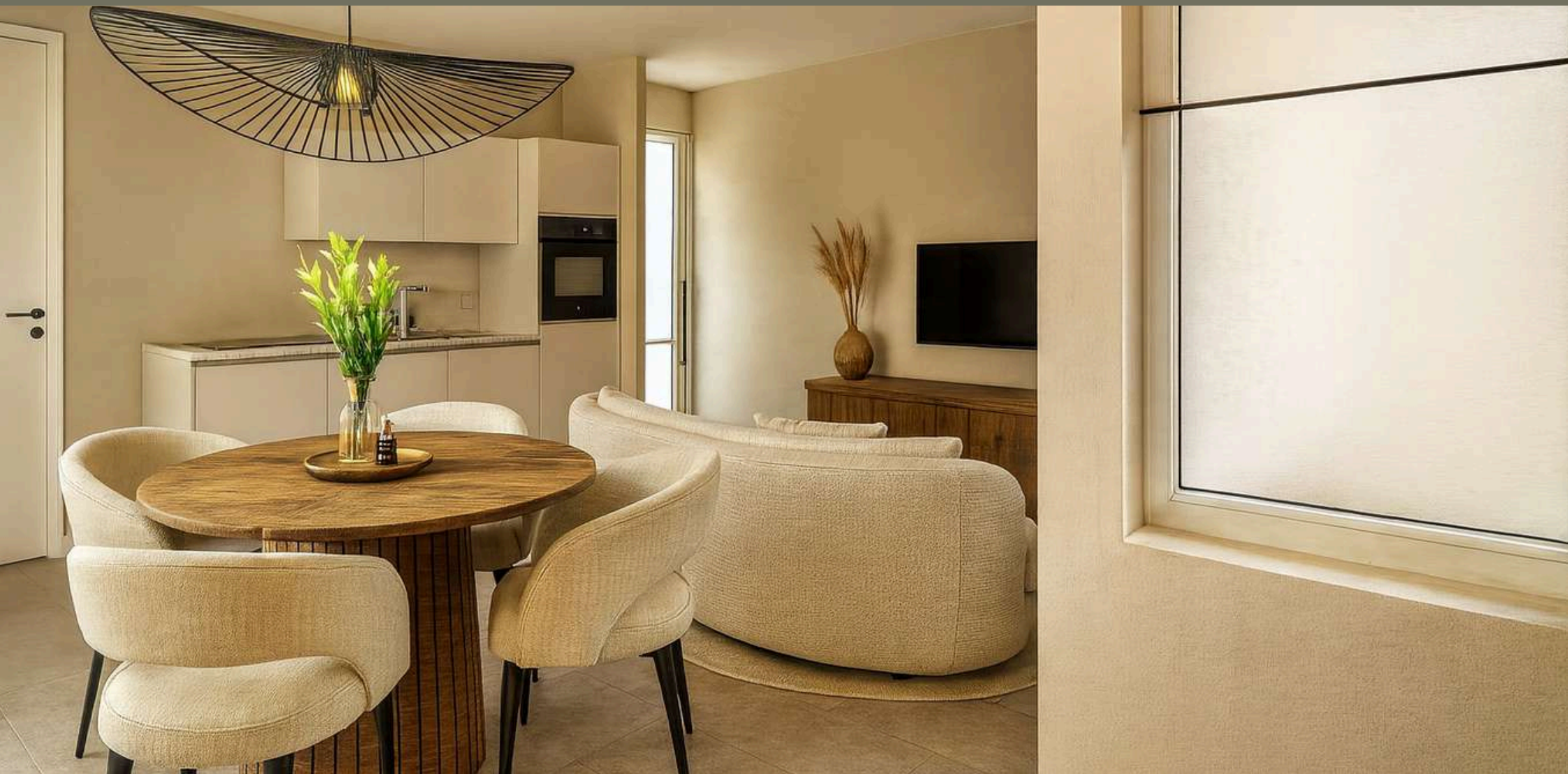


IMPRESSIES

APPARTEMENTEN

IMPRESSIE

CITROENBRANDEWIJN



IMPRESSIE

ORANJEBITTER



IMPRESSIE

BS JENEVER



IMPRESSIES

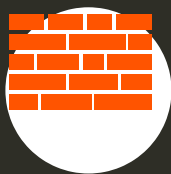
EXTERIEUR



INFORMATIE

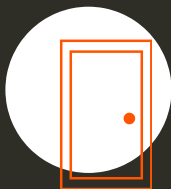
TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Als je door de makelaar een appartement krijgt toegewezen, word je uitgenodigd voor een optiegesprek. Tijdens het optiegesprek ontvang je alle verkoopdocumenten, met daarbij de verkooptekeningen, technische omschrijving en de concept koop- en aannemingsovereenkomsten.



BINNENWANDEN

De niet-dragende binnenwanden van je woning worden uitgevoerd in cellenbeton en houtskeletbouw (HSB). Deze materialen zijn zorgvuldig gekozen om een lichte, maar stevige constructie te bieden, die daarnaast veel flexibiliteit biedt bij het indelen van de ruimte. Daarnaast voldoen de wanden aan de geldende geluidsisolatie-eisen.



BINNENDEUREN & KOZIJNEN

De binnendeuren zijn opdekdeuren, fabrieksmatig wit afgelakt en geplaatst in stalen kozijnen met een dicht bovenlicht. De badkamer en het toilet zijn voorzien van een vrij- en bezetslot.



PLAFONDS, VLOEREN & WANDEN

De plafonds worden afgewerkt met spackspuitwerk

De vloeren in de appartementen worden voorzien van een cementgebonden dekvloer. Deze vormt de basis voor uw eigen vloerafwerking.

De wanden worden behangklaar (groep 2) opgeleverd. Dit betekent dat de wanden vlak genoeg zijn om te behangen, maar nog niet geschikt zijn om direct te schilderen. Voor schilderwerk is aanvullende afwerking nodig, zoals schuren, plamuren of stucen.

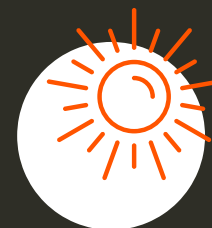
BUITENRUIMTES

De buitenruimte wordt ingericht conform de situatietekening. Denk hierbij aan bestrating, groenvoorzieningen en erfafscheidingen. Balkons en terrassen worden afgewerkt volgens de vastgestelde materiaalkeuzes.



VERWARMINGSINSTALLATIE

De appartementen worden volledig gasloos uitgevoerd. Verwarming en warm tapwater worden geleverd via een luchtwarmtepomp, in combinatie met vloerverwarming.



VENTILATIE

De appartementen zijn voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem voor een gezond binnenklimaat. De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform NEN 1010. Rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet en voldoen aan de geldende regelgeving.





SANITAIR

Alle sanitaire voorzieningen worden uitgevoerd in keramiek in de kleur wit, wat bijdraagt aan een tijdloze en onderhoudsvriendelijke afwerking van de badkamer en toiletruimten.



DAKEN EN HEMELWATERAFVOER

De platte daken worden voorzien van isolatie en afgewerkt met een duurzame bitumineuze dakbedekking. De hellende daken worden uitgevoerd met keramische dakpannen.

Het regenwater wordt via hemelwaterafvoeren van PVC en zink afgevoerd naar het rioleringssysteem.



BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen van het nieuwbouwgedeelte worden uitgevoerd in onderhoudsarm kunststof. In het bestaande pand Spekhorst en bij de buitendeuren wordt hout toegepast, passend bij het karakter van het gebouw.

De appartementen worden voorzien van hoogwaardige beglazing. In de nieuwbouw wordt triple glas toegepast voor optimale isolatie en comfort. In het bestaande pand wordt speciaal monumentenglas toegepast.

Alle ramen en deuren zijn voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk en voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

KEUKEN

De appartementen worden standaard opgeleverd zonder keuken. U heeft hierdoor volledige vrijheid om een keuken te kiezen die past bij uw persoonlijke wensen. De benodigde aansluitpunten voor water, afvoer en elektra worden conform installatietekening aangebracht.



Uitzondering hierop vormen de zes sociale huurappartementen; deze worden voorzien van een keuken.

TEGELWERK

Badkamer en toilet worden voorzien van standaard sanitair. De wanden en vloeren worden afgewerkt met keramische tegels.

De badkamer wordt volledig betegeld. Het toilet wordt tot circa 1,20 meter hoogte betegeld; het gedeelte daarboven wordt afgewerkt met spackspuitwerk.



De exacte stelposten en afwerking kunnen per appartement verschillen en zijn vastgelegd in de verkoopdocumentatie.



DUURZAAMHEID, ISOLATIE EN ENERGIE

Het gebouw voldoet aan de BENG-eisen en is ontworpen met aandacht voor energiezuinig en comfortabel wonen. De isolatiewaarden van gevels, daken en vloeren voldoen aan de wettelijke eisen.

Indien van toepassing worden zonnepanelen geplaatst conform de energieprestatieberekeningen.

Bij gelijktijdig gebruik van de verwarmingsinstallatie worden minimaal de volgende temperaturen bereikt:

- woonkamer en keuken: circa 22°C
- badkamer: circa 22°C
- hal en toilet: circa 18°C

De begane grondvloeren worden uitgevoerd als geïsoleerde betonvloeren met isolatiewaarden die voldoen aan de BENG-eisen. De verdiepingsvloeren bestaan uit breedplaatvloeren. De vloeren voldoen aan de wettelijke eisen voor geluidisolatie tussen de appartementen, wat bijdraagt aan een prettig wooncomfort.

De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk en deels voorzien van gevelbekleding. De gevels bestaan uit spouwmuren die zijn geïsoleerd. Voor een goede ventilatie van de spouw worden open stootvoegen toegepast, voorzien van muisroosters.



PARKEERGARAGE

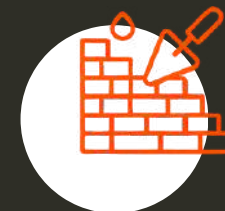
Bij de woning hoort een exclusief toegewezen parkeerplaats. De parkeerplaats behorend bij jouw appartement staat aangegeven op de verkooptekeningen.

CONSTRUCTIE

De hoofddraagconstructie van het gebouw is opgebouwd uit robuuste en duurzame materialen, waardoor de stabiliteit en veiligheid van de woning gewaarborgd is. De dragende wanden en vloeren zijn uitgevoerd in beton en kalkzandsteen, materialen die bekend staan om hun sterkte en langdurige betrouwbaarheid.

Waar de constructie het vereist, worden stalen liggers en kolommen ingezet om extra draagkracht te bieden en de nodige stabiliteit te waarborgen. Deze stalen elementen worden alleen toegepast daar waar dit constructief noodzakelijk is.

Daarnaast kunnen er dilatatievoegen (of dilatatieleden) zichtbaar zijn in de constructie. Dit zijn kleine scheidingen in de wanden of vloeren die ervoor zorgen dat het gebouw kan 'werken' zonder spanningen of schade. Deze voegen maken deel uit van het constructieve ontwerp en zijn dus een beoogd onderdeel van de bouw, wat betekent dat ze geen invloed hebben op de functionaliteit of veiligheid van het gebouw.



BERGING

Naast de berging / techniekruimte in jouw appartement bevindt er zich een separate berging op de begane grond of eerste verdieping. De berging behorend bij jouw appartement staat aangegeven op de verkooptekeningen.



GARANTIE-WONINGBORG

Het project wordt gerealiseerd met een erkende garantie- en waarborgregeling. Ballast en Slagman BV werkt samen met Woningborg.

Wat houdt dit voor u in?

- Bescherming bij faillissement

Mocht de bouwonderneming tijdens de bouw failliet gaan, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw niet mogelijk, dan ontvangt u een financiële vergoeding.

- Garantie op bouwkwaliteit

De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van uw woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Voor bepaalde ernstige gebreken geldt zelfs een garantie tot 10 jaar en 3 maanden.

Kan of wil de bouwonderneming gebreken niet herstellen, dan neemt Woningborg deze verplichting over.

- Eerlijke contractvoorwaarden

De koop- en aannemingsovereenkomst is gebaseerd op een door Woningborg goedgekeurd modelcontract. Hierin zijn de rechten en plichten van koper en aannemer evenwichtig vastgelegd.

- Bemiddeling bij geschillen
- Ontstaan er na oplevering geschillen over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen,

Wat valt niet onder de garantie?

Werkzaamheden die niet door of via de bouwonderneming zijn uitgevoerd (zoals minderwerk of eigen aanpassingen) vallen niet onder de Woningborg-garantie. Daarnaast zijn enkele onderdelen expliciet uitgesloten, zoals omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst en de Woningborg-regeling.

Bouwtijd en oplevering

De contractuele bouwtijd is vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst en wordt uitgedrukt in werkbare werkdagen. Prognoses over de opleverdatum zijn indicatief en kunnen wijzigen door onvoorziene omstandigheden.

Wij adviseren om bij de verkoop van uw huidige woning of het opzeggen van een huurcontract voorzichtigheid te betrachten en definitieve afspraken pas te maken na ontvangst van de officiële opleveringsbrief.

OPLEVERING EN GEBRUIK

Uw appartement wordt bezemschoon opgeleverd. het sanitair, tegelwerk en de glasruiten worden nat afgenomen. Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het appartement (bouwvocht) het is noodzakelijk veelvuldig te ventileren en verwarming niet te hoog instellen. Dit komt de verkleuring van het spackspuitwerk ten goede. Ook het aanbrengen van vloeren wand afwerking direct na oplevering kunnen leiden tot schades doordat het bouwvocht opgesloten wordt. U kunt Ballast en Slagman B.V. niet verantwoordelijk stellen voor eventuele schade.

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het appartement worden dicht gezet hiervoor zijn verschillende flexibele materialen in de handel te verkrijgen. Eventuele opleverpunten worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering. Deze opleverpunten worden voor sleuteloverdacht opgelost.

De door Ballast en Slagman B.V afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Daarnaast gaat het risico naar u als koper over, de opstalverzekering zal binnen de VVE van het complex worden georganiseerd

MEER- EN MINDERWERK

Alle meer- en minderwerk wordt uitsluitend schriftelijk overeengekomen. Wijzigingen in de overeengekomen bouwspecificaties kunnen alleen worden doorgevoerd binnen de door de aannemer vastgestelde termijnen en dienen vooraf schriftelijk te worden bevestigd door beide partijen



VERKOOPPROCEDURE

De verkoop van de appartementen vindt plaats in verschillende fases. Van een inschrijffase tot een definitieve verkoop. Zo houden we je vanaf het begin op de hoogte van alle ontwikkelingen.

INSCHRIJFFASE

Je kunt je als omwonende of geïnteresseerde inschrijven om op de hoogte te blijven van de laatste ontwikkelingen.

INTERESSEFASE

In deze fase kan je als belangstellende jouw favorieten doorgeven. Tijdens deze fase komt het project online. De plattegronden, bandbreedte van de prijzen, de projectvisuals en de technische informatie. Het is belangrijk dat je in deze fase de vragenlijsten volledig hebt ingevuld

DEFINITIEVE KEUZE-FASE

Als je jouw favoriete appartementen doorgeeft in de interessefase, dan heb je een streepje voor bij de definitieve keuze-fase. Tijdens deze fase zijn de definitieve prijzen bekend en geef jij definitief jouw keuzes door. Ook moet je dan alle vragenlijsten ingevuld hebben.

VERKOOP EN TOEWIJZING

Heb je jouw definitieve keuze doorgegeven? Dan beoordelen we jouw aanvraag en op basis van de interesse wijst de makelaar samen met de ontwikkelaar de appartementen toe. Tijdens deze fase is er een inloopavond, waarin je alle vragen kunt stellen en het bouwteam de bouw informatie deelt. Let op! In deze fase kun je jouw keuze niet meer wijzigen.

Gunning voorbehouden aan verkoper. Bij veel interesse voor een specifiek appartement, is verkoper vrij om de verkoopprocedure te wijzigen.

ALGEMEEN

Als je besluit een appartement te kopen is het belangrijk om goed geïnformeerd te zijn over de voorwaarden en procedures bij de koop van een appartement. Hieronder tref je meer informatie.

DE AANKOOP

Wanneer je jouw droomappartement hebt gekozen en besluit tot aankoop over te gaan, wordt dit vastgelegd in een koop- en een aannemingsovereenkomst. In de aannemingsovereenkomst verplicht de aannemer zich het appartement te bouwen en te leveren. Je bent onder andere verplicht de koopsom en de aanneemsom te betalen volgens de standaard termijnregeling van Woningborg. Nadat deze overeenkomst door koper en aannemer is getekend, wordt deze naar Het Notarieel verstuurd voor verdere afhandeling.

KOOPSOM V.O.N. (VRIJ OP NAAM)

De koop- en aanneemsom van het door jou gekochte appartement staat vermeld in de ondertekende koop- en aannemingsovereenkomst. Deze som betreft een vaste prijs. Eventuele stijgingen in bijvoorbeeld loon- en materiaalkosten worden derhalve niet aan je doorberekend. In de koopsom V.O.N. zijn voorts begrepen onder meer de kosten verbonden aan de werkzaamheden van de architect, de constructeur, de planontwikkelaar, de makelaar, de notaris en de aansluitkosten op het water en elektra.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Voor het gebouw wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht. Als eigenaar van een appartement wordt u automatisch lid van deze VvE. Samen met de overige eigenaren bent u verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en de verzekering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De rechten en plichten van de VvE en de appartementseigenaren zijn vastgelegd in de splitsingsakte en het bijbehorende splitsingsreglement.

ALGEMEEN

APPARTEMENTSRECHTEN

Appartementencomplexen moeten wettelijk door middel van een akte van (onder)splitsing door de notaris worden verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten waar ook dit appartement deel van uitmaakt. Hiervoor worden door de notaris een splitsingsakte en splitsingstekeningen opgesteld, waarin het reglement van splitsing is opgenomen. In dit reglement is onder meer aangegeven voor welk gedeelte de eigenaar gerechtigd is in het gemeenschappelijk eigendom en voor welk aandeel hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke kosten. De eigenaar van een appartementsrecht verkrijgt het exclusieve gebruiksrecht van een privé gedeelte van het complex (jouw appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste moet je denken aan de entree, het (vlucht) trappenhuis, de lift en de gezamenlijke installaties.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Als bewoner maak je gebruik van de gezamenlijke ruimten, om het woongenot te waarborgen zal door de VvE een huishoudelijk reglement opgesteld worden. Dit reglement geldt voor alle eigenaren en bewoners van Plan Spekhorst.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De eigendomsoverdracht vindt plaats door een zogenaamde transportakte bij de notaris. Vóór de datum van notarieel transport zend de notaris je een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van de geldgever en welk bedrag je tijdig aan de notaris dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, dient gelijk te zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dit niet het geval is, moet je het eventuele ontbrekende bedrag aanvullen c.q. een aanvullende zekerheidsstelling moeten geven. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte m.b.t. de lening die je ten behoeve van de financiering van jouw woning hebt afgesloten.

PROJECTTEAM

INFORMATIE EN VERKOOP



REALISATIE



Disclaimer

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld, aan de hand van de gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze brochure bekend waren.

Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van eventuele wijzigingen die onder andere voortkomen uit de eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de contractstukken behorende verkooptekeningen en technische omschrijving. Deze ontvang je van de makelaar.

CAFE SPEKHORST

Reclame



Wil jij hier wonen?

Neem contact op met Daan Makelaars

Grotestraat 10, Rijssen

0548-722044

info@daanmakelaars.nl