

Plan De Zon Varsselder



**Hoofdstraat 1B en 3
Varsselder / Veldhuntingen**



Woonoppervlakte ca.

123 - 128 m²

Kavelgrootte ca.

316 - 334 m²

Inhoud ca.

365 - 378 m³

Bouwjaar

2026

Koopsommen

- nr. 1, kavel 315 m², bieden vanaf € 475.000,- von
- nr. 4, kavel 334 m², bieden vanaf € 475.000,- von

Omschrijving

Levensloopbestendige hoekwoningen – Hoofdstraat 1B en 3 Varsselder. Comfortabel en toekomst-bestendig wonen Plan De Zon te Varsselder. Op de locatie van het voormalige zalencentrum De Zon in Varsselder wordt een kleinschalig nieuwbouwplan gerealiseerd: Plan De Zon. Binnen dit plan worden twee levensloopbestendige hoekwoningen gebouwd.

Deze woningen zijn speciaal ontworpen voor comfortabel wonen, nu én in de toekomst. Dankzij een slaapkamer en badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen mogelijk.

Prettig wonen, nu en later.

De begane grond beschikt over een entree, toiletruimte, lichte woonkamer met open keuken en directe verbinding met de achtertuin. Bijkeuken, slaapkamer en badkamer. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een prettige leefruimte.

Uniek aan deze woningen is de slaapkamer en badkamer op de begane grond, waardoor de woning levensloopbestendig is en geschikt blijft voor verschillende levensfasen.

Op de verdieping bevinden zich 2 extra slaapkamers en daarnaast een extra ruimte zonder daglichttoetreding. Deze ruimte kan bijvoorbeeld worden gebruikt als royale berging, inloopkast of eventueel als tweede badkamer.

Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar voor extra bergruimte.

Duurzaam en energiezuinig.

Deze woningen worden volledig nieuw gebouwd en voldoen aan de moderne eisen van duurzaam wonen.

De woningen worden onder andere voorzien van:

- lucht/water warmtepomp
- 6 zonnepanelen
- hoogwaardige isolatie
- energiezuinige installaties

Hierdoor woont u comfortabel en energiezuinig.

Architectuur.

De architectuur sluit mooi aan bij de omgeving. Warme rood genuanceerde baksteen wordt gecombineerd met donkere keramische dakpannen,

kunststof kozijnen en subtiele wit- en antracietkleurige accenten. Dit zorgt voor een rustige en tijdloze uitstraling die past binnen het straatbeeld van Varsselder.

Woninggegevens:

Bouwnummer 1

Kavel: ca. 315 m²

Woonoppervlak: ca. 124 m²

Inhoud: ca. 365 m³

Bieden vanaf € 475.000,- v.o.n.

Bouwnummer 4

Kavel: ca. 334 m²

Woonoppervlak: ca. 128 m²

Inhoud: ca. 378 m³

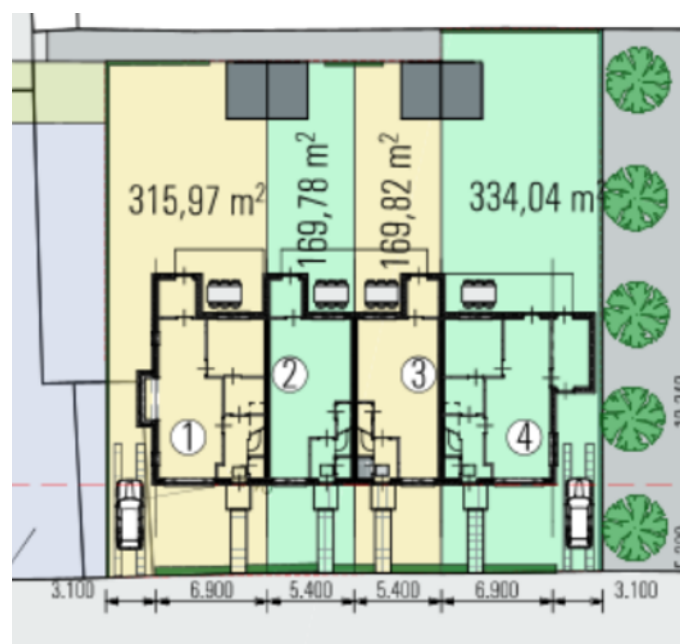
Bieden vanaf € 475.000,- v.o.n.

De genoemde koopsommen zijn vrij op naam en exclusief keuken en sanitair.

Wonen in Varsselder.

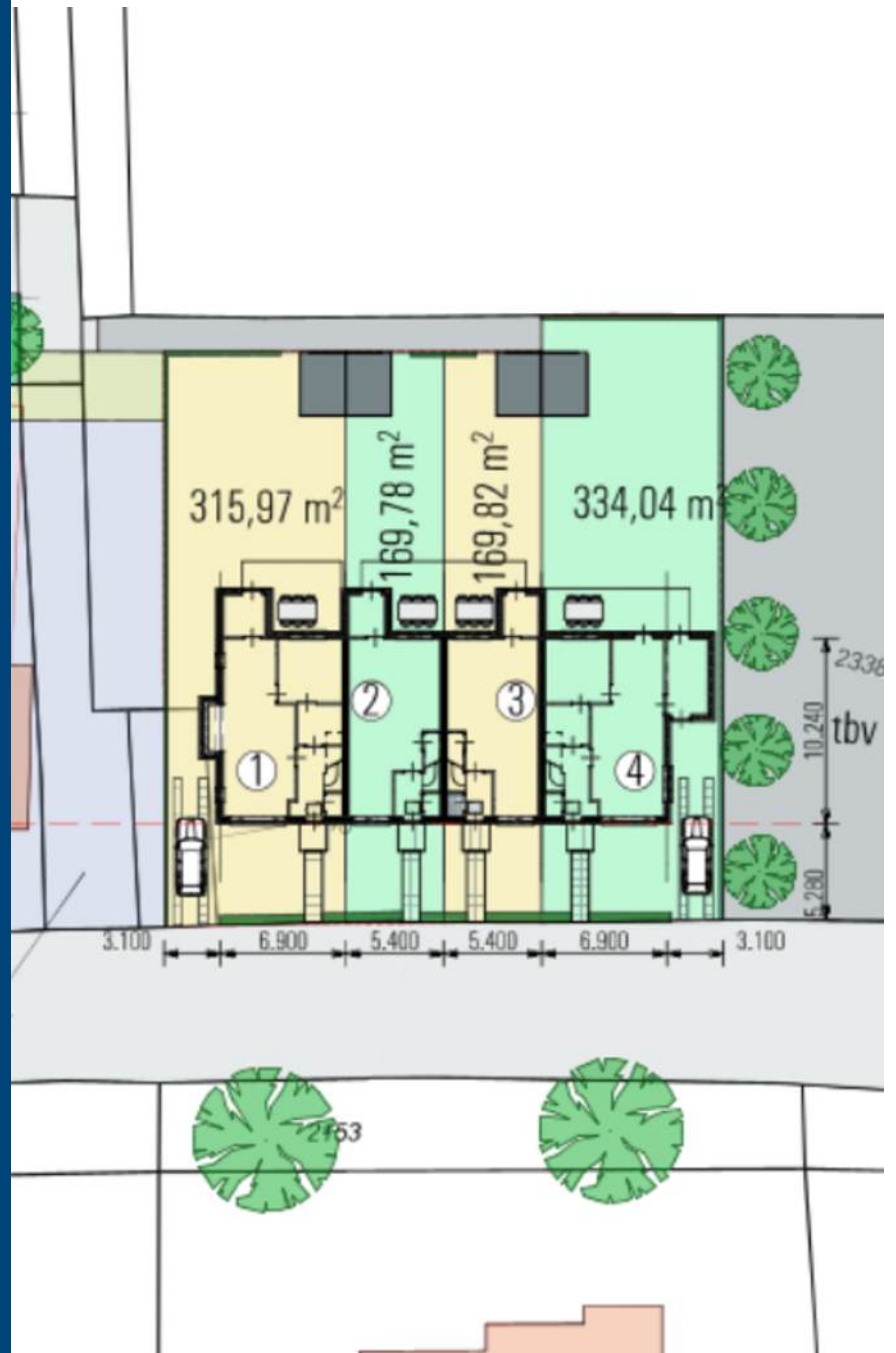
Varsselder biedt rust, ruimte en een sterke dorpsgemeenschap. De groene omgeving en het buitengebied liggen vlakbij, terwijl Ulft, Terborg en Doetinchem goed bereikbaar zijn.

Een ideale plek voor wie comfortabel wil wonen met het gemak van nieuwbouw.



Algemene info

- bouwtekeningen
- optie bouwtekeningen
- situatie tekening
- inrichtingsplan



1-4

Levensloopbestendige woning

- technische omschrijving
- optielijst



4 woningen Varsselder kavel 1 en 4

Technische omschrijving

Algemeen:

De technische omschrijving is met zorg en nauwkeurigheid samengesteld. Bij het samenstellen is gebruik gemaakt van de gegevens en tekeningen van de architect, gemeente, constructeur, nutsbedrijven en adviseurs van het plan. Het voorbehoud blijft van kracht ten aanzien van het maken van kleine aanpassingen t.b.v. architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen. Tevens behouden wij ons het recht voor om wijzigingen aan te brengen in de keuze van materialen en afwerkingen, zonder dat deze afbreuk doet aan de kwaliteit.

Alle maatvoering op tekening is aangegeven in millimeters. De weergegeven maten zijn circa maten. Indien de maatvoering aan de binnenzijde is aangegeven tussen de wanden is hierbij geen rekening gehouden met wandafwerkingen (tegelwerk, stucwerk e.d.). Het is tijdens de bouw niet toegestaan werkzaamheden door derden uit te laten voeren i.v.m. aansprakelijkheid en garanties.

De woningen worden gebouwd volgens de voorschriften zoals deze van toepassing zijn op het moment dat de verkoop is gestart en de brochure is gemaakt t.w. bouwbesluit en omgevingsvergunning.

Peil:

Het peil -p- komt overeenkomt met de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond. Bij de bouw van de woning wordt uitgegaan van een vloerafwerking (PVC) met een dikte van ca 5mm. Het gevolg van een dikkere vloerafwerking kan zijn dat u de deuren in moet korten na oplevering.

Grondwerk:

Het grondwerk bestaat uit het graven en aanvullen van de fundering en dienstleidingen t.b.v. de woning. De fundering en dienstleidingen worden aangevuld met uitkomende grond. De niet te bebouwen terreingedeelten en tuinen worden aangevuld, afgewerkt en geëgaliseerd met uitkomende grond. Het niveau van de tuin zal bij oplevering liggen tussen de 10 á 15 cm beneden peil. Mits voldoende grond aanwezig.

Binnen- en buiten riolering:

De riolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen. Er wordt een gescheiden rioolsysteem toegepast, één voor vuilwater, aangesloten op het gemeenteriool en één voor het schone water (hemelwater) dat in de vorm van neerslag op het dak en het perceel belandt. Het schone hemelwater wordt op het perceel opgevangen in ondergrondse infiltratiekragen of op het infiltratieriool aangesloten, van waar het hemelwater in de bodem kan infiltreren. Bij de tuinrichting dient u er rekening mee te houden dat er geen diep wortelende struiken of bomen geplant kunnen worden in de nabijheid van de ondergrondse infiltratiekragen. Wortelgroei kan de werking van deze voorziening nadelig beïnvloeden.

Bestrating:

Bij de woningen wordt geen straatwerk of zandbed gelegd en/of geleverd. Hierdoor bent u vrij om na de oplevering straatwerk naar keuze aan te leggen of laten leggen.

Fundering:

De fundering wordt een fundatie op stroken, uitvoering afhankelijk van de constructieberekeningen. Er blijft een ruimte over onder de begane grondvloer voor de ventilatie. De vloer te ventileren met kunststof ventilatiekokers welke uitmonden in het metselwerk boven het straatwerk. De aanlegdiepte is berekend op ca 1.10 meter onder Peil.

Vloeren

Begane grond:

De begane grondvloer van de woning uit te voeren als een systeemvloer van beton met een Rc waarde van minimaal 3.7 m² k/w.

Verdiepingsvloer

De verdiepingsvloer van de woning uit te voeren als een kanaalplaatvloer van beton, V-naden in het zicht aan de onderzijde (plafondzijde).

Zoldervloer

De zoldervloer van de woning uit te voeren als een houten balklaag. Aan de bovenzijde bevloerd en aan de onderzijde met gipsplafond platen afgewerkt.

Daken

Hellend dak

De hellende daken uit te voeren in prefab dakplaten (scharnierkap). De platen zijn aan de onderzijde voorzien van een witte onderzijde (voorzien van kleurnagels) m.u.v. achter de knieschotten en op vliering, deze beplating is naturel. De Knieschotten worden voorzien van 2 st knieschotluiken. De elementen volgens berekening van de constructeur uit te voeren. De daken hebben een Rc waarde van minimaal 6.3 m² k/w. De daken af te werken met dakpannen Laumans variabel kleur antraciet in keramische uitvoering.

Optioneel te kiezen

De slaapkamer op de 1^e verdieping van kavel 1 voorzien van een dakkapel

Goten

De overstekken van de woning zijn afgewerkt met een Rockpanel beplating gelijmd op de ondergrond.

Prefab bergingen

Er zal een geprefabiceerde houten buitenberging worden geplaatst. Deze berging is opgebouwd van prefab houten schotten met verduurzaamde houten rabatdelen en voorzien van een platdak. De vloeren bestaan uit een prefab betonplaat op een zandbed. Het buitendeurkozijn is een hardhouten buitendeur kozijn met een hardhouten glasdeur.

Optioneel kunnen de prefab bergingen niet vervallen i.v.m. (WKB)

Gevels van de woning

De gevels worden gemetseld in baksteen (volgens kleurenstaat) en gevoegd in een bijpassende kleur. De spouwmuurisolatie uit te voeren in minerale wol. De spouwmuur heeft een Rc-waarde van minimaal 4.7 m² k/w. Gevels uit te voeren in wildverband, kleur stenen volgens monster. Rollagen boven kozijnopeningen 220 mm en plint 110 mm hoog.

Wanden en muren

De dragende binnenwanden (binnen spouwbladen) worden uitgevoerd kalkzandsteen. De indelingswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en/of gasbetonpanelen.

Kozijnen, ramen en deuren:

De buitenkozijnen, ramen en deuren uit te voeren in kunststof kozijnen aan de buitenzijde in kleur volgens afwerkstaat voorzien van houtnerf en de binnenzijde wit glad. De onderdorpels van de buitendeurkozijnen zijn van holonite/holodeen (kunststof of aluminium). Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen van de woning voorzien van tochtprofielen/rubbers. De voordeur niet te voorzien van een brievenbus, deze door de opdrachtgever zelf te leveren en op te hangen. De kozijnen aan de binnenzijde af te timmeren.

Optioneel te kiezen

De woonkamer van kavel 1 voorzien van een erker.

Binnenkozijnen en binnendeuren

Binnen in de woning worden stalen kozijnen geplaatst zonder bovenlicht. De binnendeuren uit te voeren als vlakke fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. De kleur van de binnendeuren en binnendeurkozijnen is wit. De deuren hebben een hoogte van ca. 230 cm.

Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk van solide kwaliteit aangebracht in lichtmetalen uitvoering. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen voldoet aan de normen van het politie keurmerk en volgens bouwbesluit. De cilinders van de hele woning gelijksluitend uit te voeren.

Hang en sluitwerk binnendeuren

De binnendeuren worden voorzien van rozetten en krukken en stalen paumelles.

Alle binnendeuren voorzien van loopsloten. Op het toilet en badkamer wordt een vrij en bezetslot aangebracht. De meterkast wordt voorzien van een kastslot. Beslag uit te voeren in Hoppe type Amsterdam.

Overige voorzieningen

Dorpels:

Er worden onder de binnendeuren geen dorpels toegepast. Waar nodig (badkamer en toilet) door tegelzetter aan te brengen.

Vensterbanken en raamdorpels:

Onder de kozijnen met borstwering wordt aan de binnenzijde een vensterbank aangebracht in kunststeen. De vensterbanken steken ca 50mm buiten de muur uit. De vensterbanken in kunststeen uit te voeren. De kleur van de vensterbanken is wit.

Onder de kozijnen met borstwering wordt aan de buitenzijde een hardstenen vensterbank aangebracht. Deze na het aanbrengen te voegen / kitten in een bijpassende kleur.

Stukadoorswerk:

De wanden worden behangklaar opgeleverd.

U zult na de oplevering de wanden op moeten schuren alvorens ze te behangen.

De wanden van de badkamer en toilet worden opgeleverd geschikt om te tegelen.

Bij gasbeton binnenwanden zullen de wanden onafgewerkt blijven, over deze wanden kunt u direct voorstrijken en betegelen. De kalkzandsteen wanden zullen op cementbasis gestukadoord worden, deze zijn na het voorstrijken te betegelen.

Leidingsleuven worden in de badkamer en toilet niet dichtgezet.

Wand- en vloertegels niet in de aanneemsom:

Vloerafwerking:

De niet betegelde vloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer met een dikte van ca 70mm. In de cementdekvloer worden de leidingen voor (vloer)verwarming en electra gelegd. De cementdekvloer niet aan te brengen achter de knieschotten. De cementdekvloer t.p.v. vloerverwarming voorzien van toeslagstof ter verbetering van geleiding en ter voorkoming van scheurvorming. In de badkamer zal ter plaatse van de douchehoek geen cementdekvloer aangebracht worden ter grootte van ca 1 x 1 mtr.

Plafondafwerking:

De betonnen plafonds (m.u.v. meterkast) worden afgewerkt met structuur spuitwerk in de kleur wit en met een standaard korrelgrote. De V-naden in het zicht.

De gipsplafonds op de 1e verdieping worden afgewerkt met structuur spuitwerk in de kleur wit en met een standaard korrelgrote. De naden dichtgezet.

Binnentimmerwerk en binneninrichting

Vloerplinten:

Er worden geen vloerplinten geleverd en aanbracht in de woning.

Meterbord:

In de meterkast wordt een meterbord geplaatst volgens de voorschriften.

Trappen:

De verdiepingstrap als een dichte vurenhouten trap uit te voeren. De trap treden, leuning en hekwerken worden fabrieksmatig gegrond. De trap geheel te leveren incl. leuning en hekwerken. Het trapgat afgetimmerd met multiplex beplating en gegrond aangebracht.

De zoldertrap uit te voeren als een zgn. vlizo trap.

Leidingkoven:

Op enkele plaatsen in de woning zal een koof getimmerd worden van multiplex (wand) of gipsplaten (plafond) benodigd voor het installatiewerk. De koven welke in het plafond aangebracht worden, voorzien van structuur spuitwerk. De koven welke op de wand aangebracht, worden niet afgewerkt, hierdoor heeft u de mogelijkheid de koof af te werken als de rest van uw wandafwerking.

Glas- en schilderwerk

Beglazing:

Alle glasopeningen in de buitengevels worden voorzien van HR++ beglazing

Schilderwerk:

Alle houten onderdelen zullen gegrond aangeleverd worden.

Alle schilderwerken, plamuur en schuurwerken vallen buiten de aanneemsom.

Behangwerken

Behangwerk valt buiten de aannemingsovereenkomst.

Loodgieterswerk

Waterinstallatie

De gehele water installatie vanaf de watermeter is in de aannemingsovereenkomst inbegrepen. De kosten voor het aanbrengen van de definitieve aansluitingen zijn in de aanneemsom opgenomen.

Waterleidingen:

De koudwaterleidingen te leggen naar de aansluitpunten in de keuken (keukenkraan en vaatwasser), wasmachine, badkamer (wastafel, douche en toilet), toilet (toilet en fonteintje) en t.b.v. warmtepompinstallatie.

De warmwaterleidingen te leggen naar de aansluitpunten in de keuken (keukenkraan), badkamer (douche en wastafel)

Sanitair, niet in de aanneemsom

Hemelwaterafvoer

De woning voorzien van zinken hemelwaterafvoeren incl. bladvangs e.e.a. volgens tekening.

Verwarmingsinstallatie

Verwarming met lucht-warmtepomp

De woning wordt verwarmd door een lucht-warmtepomp met een geïntegreerde boiler van 200 liter boiler, de warmtepomp wordt geplaatst in de bijkeuken

De buitenunit wordt geplaatst in de buitenberging of op het platte dak van de bijkeuken

Warmteafgifte

Door de inzet van een laagtemperatuur verwarmingssysteem, met een watertemperatuur van circa 30°C is een groot verwarmingsoppervlakte nodig. De woning is daarom uitgerust met vloerverwarming op de begane grond en 1^e verdieping. In de badkamer is naast vloerverwarming eveneens een aansluiting (stopcontact) voor elektrische radiator aanwezig. Het is wel raadzaam om de radiator aan te brengen/ laten brengen. Enerzijds om snel de temperatuur in de badkamer te verhogen (aangezien de vloerverwarming een traag werkend systeem is), daarnaast biedt dit de mogelijkheid om uw handdoeken te drogen.

De installatie volgens het volpompsysteem en is berekend bij een buitentemperatuur van -10°C. Bij onze berekening is uitgegaan van continubedrijf en geen nachtverlaging. Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken kunnen de temperaturen worden behaald zoals hieronder omschreven.

- Woonkamer /Keuken	20°C	Vloerverwarming
- Hal	15°C	Vloerverwarming
- Toilet	15°C	Vloerverwarming

- Bijkeuken	15°C	Vloerverwarming
- Trapkast		Onverwarmd
- Badkamer	22°C	Vloerverwarming + wcd voor E-radiator
- Slaapkamer(s)	20°C	Vloerverwarming
- Vliering		onverwarmd

Vloerafwerking

De vloerverwarming wordt berekend op een afwerking met een maximale R waarde van 0.013 Wm²/K.

Naregeling

De woonkamer wordt bediend door een thermostaat waar tevens het verwarmen en koelen kan worden omgeschakeld. Er is een na-regeling voor de slaapkamers in de aanneemsom opgenomen.

PV-installatie:

8 st PV-panelen opgenomen in All-Black op pannendak, inclusief omvormer. Het geheel wordt aangesloten in de meterkast op een aparte groep.

De lay-out van de PV-panelen op het dak zal nader worden bepaald aan de hand van de definitieve daktekening waarop alle onderdelen zoals ook dakramen en doorvoeren zijn weergegeven.

Electrische installatie

De kosten voor het aanbrengen van de definitieve aansluitingen zijn in de aanneemsom opgenomen. De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de geldende voorschriften. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld naar de diverse aansluitpunten, zoals deze zijn aangegeven op de verkooptekeningen/technische omschrijving. Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn in wit uitgevoerd en worden in de wand gemonteerd. Alle wandcontactdozen op ca. 30cm boven de vloer, gecombineerde wandcontactdozen met schakelaar op ca. 105cm boven de vloer. De telecom- en CAI aansluitingen ca. 30cm boven de vloer aan te brengen, deze aansluitingen zijn los en dienen door de opdrachtgever bedraad te worden en te worden voorzien van een afdekplaatje. De leidingen op de zolder worden op de wanden of het dak gemonteerd.

Aansluitpunten per vertrek.

Hal:

- 1 lichtpunt geschakeld d.m.v. een enkelpolige schakelaar
- 1 w.c.d. gecombineerd met schakelaar
- 1 complete belinstallatie bestaande uit een beldrukker, schel en trafo
- 1 aansluitpunt t.b.v. rookmelder
- 1 optische rookmelder 230V voorzien van back-up batterij

Meterkast:

- 1 verdeler

Voordeur:

- 1 lichtpunt geschakeld d.m.v. een enkelpolige schakelaar t.p.v. de hal

Achterdeur:

- 1 lichtpunt geschakeld d.m.v. een enkelpolige schakelaar t.p.v. de keuken

Bijkeukendeur: voorgevel woning 4

- 1 lichtpunt geschakeld d.m.v. een enkelpolige schakelaar t.p.v. de keuken

Toilet:

- 1 lichtpunt geschakeld d.m.v. een enkelpolige schakelaar

Woonkamer/keuken

- 3 lichtpunten geschakeld d.m.v. een serie schakelaar
- 5 dubbele w.c.d. t.b.v. algemeen gebruik
- 1 loze leiding t.b.v. telefoon naar meterkast
- 1 loze leiding t.b.v. antenne naar meterkast
- 1 loze leiding t.b.v. thermostaat
- 2 dubbele w.c.d. boven aanrechtblad
- 1 w.c.d. t.b.v. afzuigkap (boven 2 meter)

- 1 aansluitpunt magnetron aparte groep
- 1 aansluitpunt t.b.v. kooktoestel Perilex (2 x 230v)
- 1 w.c.d. t.b.v. koelkast
- 1 enkele w.c.d. op aparte groep t.b.v. vaatwasser

TrapKast

- 1 lichtpunt geschakeld d.m.v. een enkelpolige schakelaar

Badkamer:

- 2 lichtpunten geschakeld d.m.v. een serie schakelaar
- 1 centraal aardpunt
- 1 enkele w.c.d. t.b.v. algemeen gebruik

Slaapkamer: beg grond

- 1 lichtpunt geschakeld d.m.v. een enkelpolige schakelaar
- 3 dubbel w.c.d. t.b.v. algemeen gebruik
- 1 loze leiding t.b.v. CAI

Bijkeuken

- 1 lichtpunt geschakeld d.m.v. een enkelpolige schakelaar
- 1 dubbel w.c.d. t.b.v. algemeen gebruik
- 1 aansluiting wasmachine
- 1 aansluiting droger
- 1 aansluiting Warmtepomp

Overloop

- 1 lichtpunt geschakeld d.m.v. een enkelpolige schakelaar
- 1 w.c.d. gecombineerd met schakelaar
- 1 aansluitpunt t.b.v. rookmelder
- 1 optische rookmelder 230V voorzien van back-up batterij

Slaapkamer 2 : 1^e verdieping

- 1 lichtpunt geschakeld d.m.v. een enkelpolige schakelaar
- 3 dubbel w.c.d. t.b.v. algemeen gebruik
- 1 loze leiding t.b.v. CAI

Slaapkamer 3 : 1^e verdieping

- 1 lichtpunt geschakeld d.m.v. een enkelpolige schakelaar
- 3 dubbel w.c.d. t.b.v. algemeen gebruik
- 1 loze leiding t.b.v. CAI

Technische ruimte:

- 1 lichtpunt geschakeld d.m.v. enkelpolige schakelaar
- 1 enkel w.c.d. t.b.v. algemeen gebruik
- 1 perilex w.c.d. t.b.v. mechanische ventilatie

Zolder:

- 1 lichtpunt geschakeld d.m.v. 2 wissel schakelaar
- 1 enkel w.c.d. t.b.v. algemeen gebruik

Buitenberging

- 1 lichtpunt
- 1 enkele wcd

Ventilatievoorzieningen

Mechanische ventilatie type DucoCO2

In de technische ruimte wordt een mechanische ventilatie unit Duco geplaatst met een draadloze standen schakelaar voor de badkamer, een Co2 melder in de woonkamer. Vanaf deze unit zal een gegalvaniseerd buizenstelsel worden doorgetrokken naar de afzuigventielen fabrikant Stork, te weten keuken, toilet en badkamer. Voor de afzuigkap geen voorzieningen opgenomen, het is raadzaam een afzuigkap met koolstoffilters te nemen.

Natuurlijke ventilatie

De ventilatie in de woonkamer en slaapkamers geschiedt op een natuurlijke wijze door middel van ventilatieroosters en/of ramen in de kozijnen.

Telecom en CAI

De woningen worden in de woonkamer voorzien van loze leidingen met inbouwdoos voor data. In de slaapkamer(s) waar vermeld worden loze leidingen t.b.v. data aangebracht.

Kleurenschema en materiaalstaat

- Metselwerk : baksteen vlgs monster
- Metselwerk, trasraam : baksteen vlgs monster
- Voegwerk : zand / cement grijs
- Voegwerk : zand / cement antraciet voor trasraam en accent
- Buitenkozijnen : kunststof wit RAL 9010
- Ramen : kunststof wit RAL 9010
- Voordeur : kunststof antraciet RAL 7021
- Overige deuren : kunststof antraciet RAL 7021
- Goten : Rockpanel 9010 met zinken kraal
- Boeidelen : Rockpanel wit RAL 9010
- Hemelwaterafvoeren : zink naturel
- Dakbedekking : keramisch pannen antraciet/zwart
- Lekdorpsels : hardsteen naturel

Afwerkstaat

Ruimte	vloer	wand	plafond
Hal	cementdekvloer	behangklaar	sputpleister
Toilet	cementdekvloer	tegels klaar	plafondhoog sputpleister
Woonkamer	cementdekvloer	behangklaar	sputpleister
Keuken	cementdekvloer	behangklaar	sputpleister
Bijkeuken	cementdekvloer	behangklaar	sputpleister
Slaapkamer beg grond	cementdekvloer	behangklaar	sputpleister
Badkamer	cementdekvloer	tegels klaar	plafondhoog sputpleister
Overloop	cementdekvloer	behangklaar	sputpleister
Slaapkamers	cementdekvloer	behangklaar	sputpleister/ schuine gedeelte zichtzijde dakplaat wit
Vliering	multiplex	onafgewerkt	zichtzijde dakplaat naturel

Het is mogelijk om in een vroegtijdig stadium een aantal zaken te wijzigen aan uw woning. Daarnaast wordt er de mogelijkheid geboden om in nader overleg specifieke wensen te laten realiseren. Ondanks het feit dat wij zoveel mogelijk met de wensen van iedereen rekening willen houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle wensen uit te kunnen voeren. De redenen hiervoor kunnen uit een lopen (constructief niet verantwoord, seriematigheid wordt aangetast, esthetisch niet verantwoord). Wijzigingen aan de buitengevels en dakvlak voorzijde zijn niet mogelijk.

De mogelijkheid tot wijzigingen en de uitvoerbaarheid daarvan is te allen tijde ter beoordeling en ter goedkeuring van de aannemer.

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is helaas niet mogelijk. In de afwerkvloeren zijn meerdere leidingen opgenomen. Die leidingen kunnen tijdens de bouw niet onbeschermd blijven. Vaak komt het verzoek om de afwerkvloer te laten vervallen om na de oplevering vloerverwarming aan te brengen. Wij adviseren om dit door de installateur te laten doen tijdens de bouw. De warmtepomp kan direct aangepast worden aan de capaciteit van de vloerverwarming. Alle garanties blijven gehandhaafd als het tijdens de bouw uitgevoerd wordt.

Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren etc. kunnen allen met extra voorzieningen (wapening, dilataties etc.) in de afwerkvloer, worden aangebracht. Ten gevolge van droging en werking in de onderliggende vloer kunnen er krimp scheurtjes ontstaan, die doorgegeven worden aan de vloerafwerking. U dient hiermee dan ook nadrukkelijk rekening te houden.

Algemeen:

De tekst inclusief de afwerkstaat prevaleert boven de bijhorende tekeningen. Wij moeten echter een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen welke van constructieve aard, nutsbedrijven en/of overheidswege. De aannemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzaak bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en de bruikbaarheid van de woningen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven op verrekening van minder- of meerkosten.

Aan de in deze brochure weergegeven 'artist-impression' kunnen geen rechten worden ontleend.

Aannemingsovereenkomst:

Deze bestaat uit:

1. Een aannemingsovereenkomst tussen de aannemer en de koper, betreffende de bouw van de woning.

De koper verplicht zich de bouwtermijnen te betalen. Van alle documenten zullen de aannemer, koper en verkoper een kopie ontvangen. Het getekende exemplaar zal bij de notaris worden gedoneerd, zodat deze de akte kan opmaken.

Betaling tijdens de bouw:

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst krijgt u elke keer als er een termijn is vervallen een factuur.

1. U betaalt de factuur uit eigen middelen.
2. U heeft voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en zowel de hypotheekakte als de koopakte van de grond reeds gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt u die naar de geldverstrekker/hypotheekbank, met het verzoek c.q. de opdracht om voor de betaling zorg te dragen.
3. U heeft een hypotheek afgesloten, maar de aktes zijn nog niet gepasseerd. In dat geval heeft u automatisch uitstel van betaling. U betaalt de vervallen termijnen pas na het passeren van de aktes bij de notaris. U bent dan wel de in de aannemingsovereenkomst vermelde rente verschuldigd over de periode van uitstel.

Start bouw:

De start van de bouw zal zo spoedig mogelijk plaatsvinden, doch niet eerder dan dat alle benodigde vergunningen, ontheffingen e.d. zijn afgegeven en onherroepelijk zijn.

Oplevering woning:

Tijdens de oplevering welke op een nader te bepalen datum plaats vindt, inspecteert u met de aannemer de woning. Indien u lid bent van de Vereniging Eigen Huis zal hier een vertegenwoordiger van aanwezig zijn. De eventuele gebreken of onvolkomenheden welke deze partijen vaststellen worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering of opleveringsrapport. Deze wordt door alle partijen

ondertekend. Zijn alle betalingsverplichtingen voldaan, zullen de sleutels aan u verstrekt worden, waarmee de oplevering een feit is. Vanaf de oplevering zult u de woning zelf moeten verzekeren, de CAR-verzekering van de aannemer vervalt op dat moment. De punten zoals genoteerd worden binnen een termijn van maximaal 3 maanden door de aannemer, vanaf de datum van oplevering, hersteld of verbeterd.

Proef- / droogstoken:

Om de Cv-installatie te laten functioneren en te testen wordt de installatie gestookt voor de woning wordt opgeleverd. Door het proef-/ droogstoken van de cv-installatie kan de beginstand van de water en elektriciteitsmeter op de eerste afrekening niet overeenstemmen met de meterstanden die zijn genoteerd bij de oplevering van de woning. Voor het proef- /droog stoken van de woning, voorafgaand aan de oplevering is nl. ook elektriciteit verbruikt.

Wij zullen geen opstookprotocollen toepassen. De installateur kan dit wel voor u verzorgen. Dit kunt u na oplevering zelf afspreken met de installateur. Hier zal een klein bedrag voor berekend worden.

Energiekosten:

De aanleg- en aansluitkosten van water- en elektra zijn in aanneemsom inbegrepen. De meters worden op uw naam geschreven. De kosten voor het in gebruik stellen zijn voor rekening van de verkrijger/koper. De kosten van het totaal gebruik van water en elektra in uw woning, tot op de dag van de oplevering, komen tot een maximaal bedrag van € 150,- incl. b.t.w. voor uw rekening. De meerkosten zijn voor rekening van de aannemer.

Onderhoudstermijn:

Uw woning is gebouwd uit natuurlijke materialen. Deze materialen kunnen nog gaan “werken” door verandering van het vochtgehalte, verandering van temperatuur, door zetting (uitzetten en krimpen) van de fundering en vloeren e.d. Dit betekent dat u de eerste paar maanden rekening moet houden met kleine onvolkomenheden. Deze onvolkomenheden kunnen inhouden dat er in de hoeken bij stucwerk of aansluitingen op andere materialen, kleine haarscheuren kunnen ontstaan. Meestal worden deze veroorzaakt door wegtrekkend vocht en zijn op zich niet ernstig.

Verder kunnen door het wegtrekken van vocht deuren gaan klemmen, het hout moet wennen aan de wijziging van het vochtgehalte en gewijzigde temperatuur. Deze kleine dingen kunnen nooit voorkomen worden. Na de oplevering van de woning volgt een onderhoudstermijn van 6 maanden.

Schoonmaken en oplevering

Minimaal 2 weken voor de oplevering worden de kopers/verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering. De hele woning wordt bezemschoon opgeleverd, de beglazingen worden gezeemd opgeleverd.

Algemeen

Alle afspraken die worden gemaakt betreffende de bouw zijn uitsluitend geldig nadat daarvan schriftelijke bevestiging is verkregen van de aannemer. Om misverstanden te voorkomen verdient het de voorkeur zoveel mogelijk schriftelijk/email te communiceren. Aan uitspraken van bouwplaats personeel, onderaannemers en leveranciers kunnen geen rechten ontleend worden.

Tenslotte

De verstrekte informatie is met grote zorg en nauwkeurigheid samengesteld, in overleg met de architect. Een voorbehoud moet er gemaakt worden voor:

- Wijzigingen als gevolg van eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- Wijzigingen in materiaal en afwerking, die geen afbreuk doen aan de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen;
- Kleine afwijkingen in de tekeningen en impressie op de omslag ten opzichte van de werkelijke uitvoering. De op de tekening aangegeven maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend;
- Eventueel ingetekend meubilair, keuken en/of apparatuur voorzover niet omschreven in de technische omschrijving, behoren niet tot de aanneemsom.
- De technische omschrijving gaat boven de bijgevoegde tekening.



Project: 4 woningen aan de Hoofdstraat te Varsselder

Onderdeel : standaard optielijst kavel 1 en 4

1. Aanbouw erker woning 1

- De aanbouw voorzien van plat dak met geïsoleerde dakbedekking. Onderzijde spack spuitwerk
- De wanden zijn behang klaar.
- Extra buitenkozijn, vensterbanken en raamdorpels

€ 11.850,--

2. Dakkapel op de 1^e verdieping woning 1

- De kapel voorzien van de kunststof kozijn overeenkomst aan de overige kozijnen.
Kozijn verdelen in 3 vlakken, met 1 stuks draaikiepraam
- Zijwangen buitenzijde bekleed met rockpanel wit
- Zijwangen binnenzijde afwerken met gipsplaat behang klaar
- Plafond afwerken met gipsplaat en spack spuitwerk

€ 8.500,--

3. Optieprijzen Installatiewerk

- Extra dubbele w.c.d. € 240,--
- Extra enkele w.c.d. € 200,--
- Enkele w.c.d. op een aparte groep € 390,--
- Extra aparte groep I (2x 230V), incl meterkast aanpassen € 475,--
- Buitenlichtpunt op schakelaar € 300,--
- Loze leiding vanuit de meterkast naar de begane grond € 190,--
- Loze leiding vanuit de meterkast naar de 1^e verdieping € 200,--
- Dubbele wcd inbouw buiten spatwaterdicht € 310,--
- Vorstvrije buitenkraan met automatische leegloop aan de achtergevel € 750,--
- Vorstvrije buitenkraan met automatische leegloop aan de voorgevel € 625,--

Genoemde bedragen zijn inclusief 21 % Btw

Uift, 3.2..2026



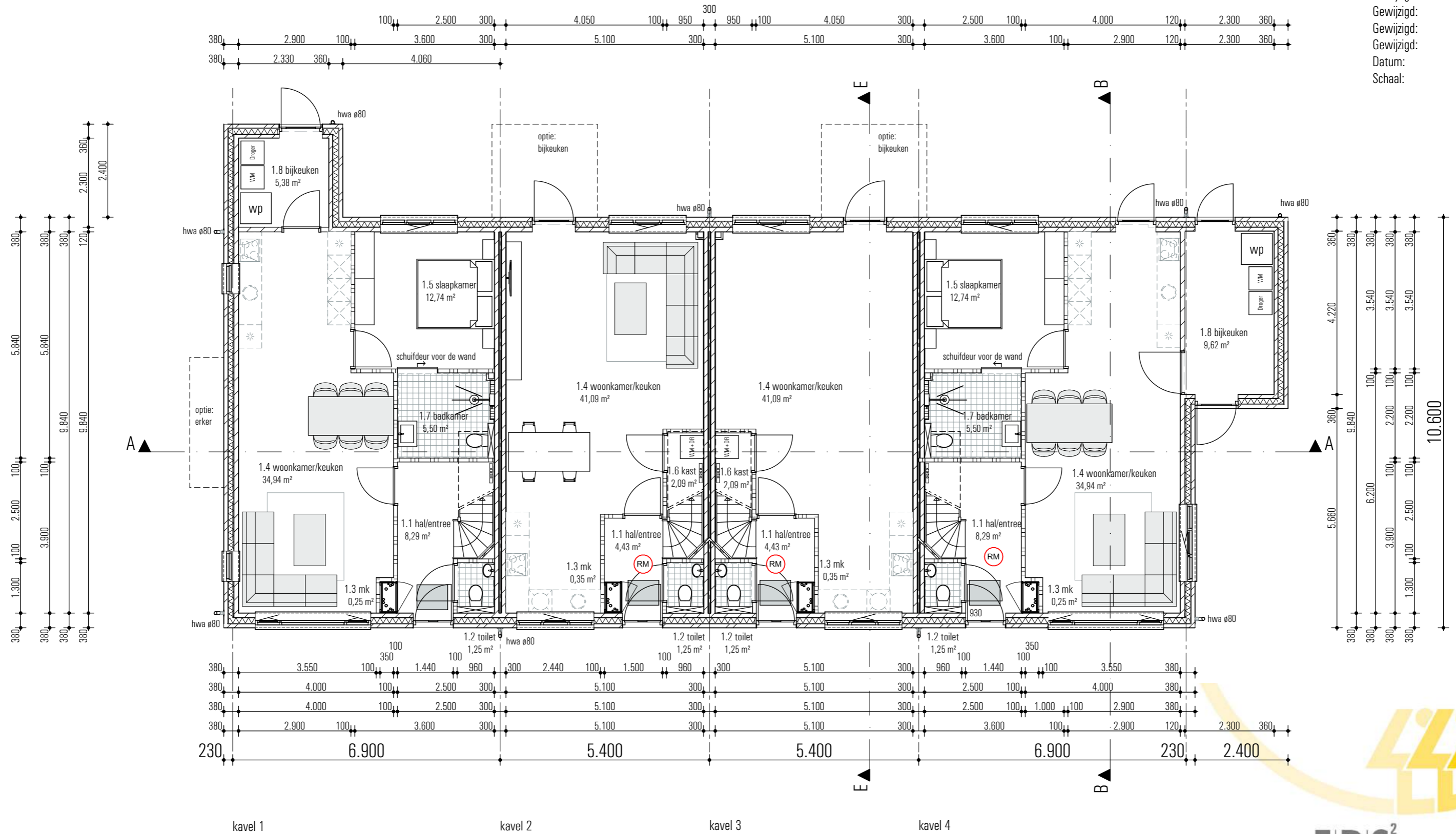
ERS² architecten bv

Stationsweg 25
7061 CT Terborg
Tel. +31 (0) 315 32 30 70
info@ers.nl www.ers.nl

4 woningen Hoofdstraat te Varsselder-Veldhunten.

Definitief ontwerp basis

Gewijzigd:
 Gewijzigd:
 Gewijzigd:
 Gewijzigd:
 Datum: 11-02-2026
 Schaal: 1:100



kavel 1

kavel 2

kavel 3

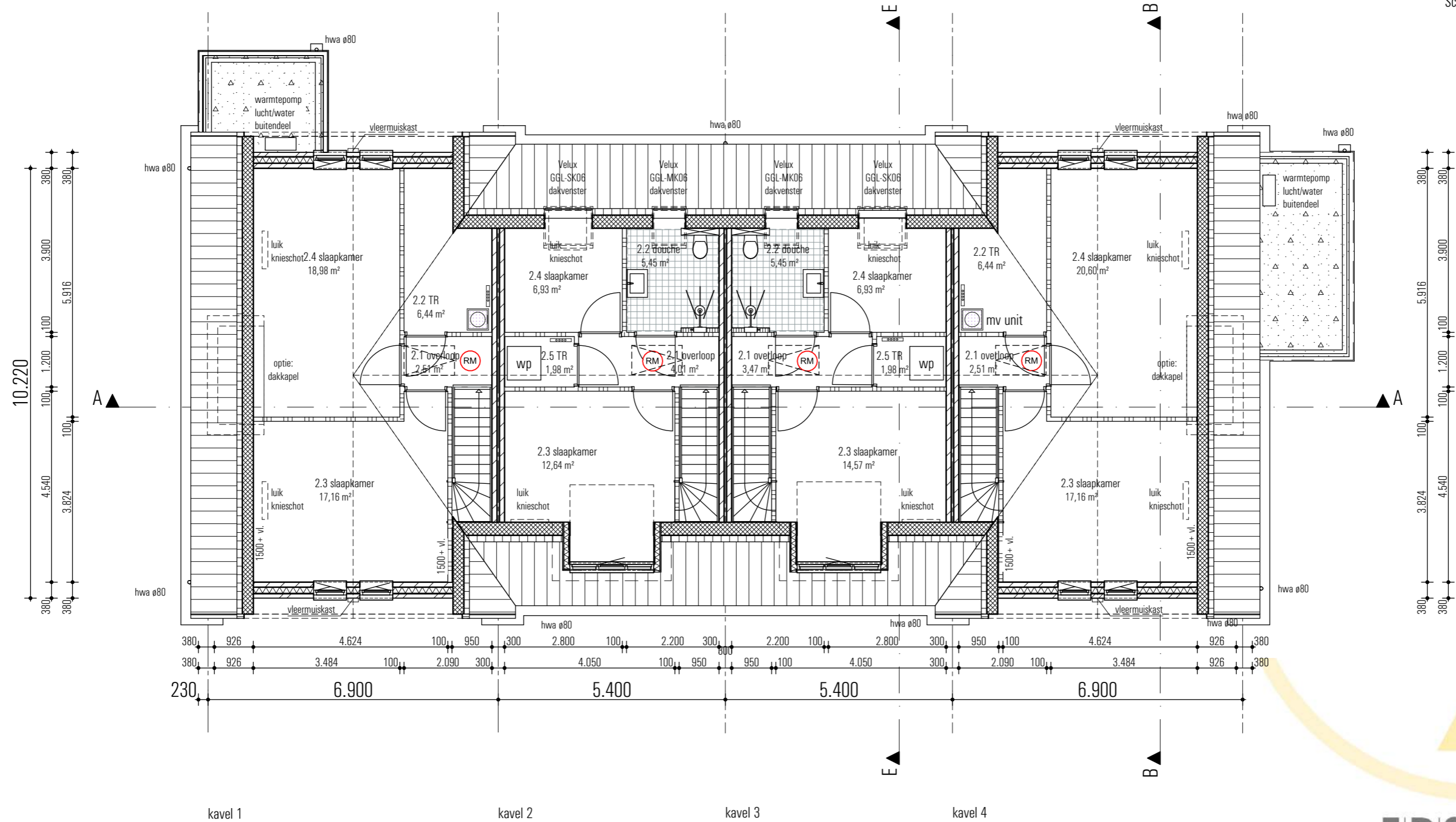
kavel 4

beganegrond



Stationsweg 25
 7061 CT Terborg
 Tel. +31 (0) 315 32 30 70
 info@ers.nl www.ers.nl

Gewijzigd:
 Gewijzigd:
 Gewijzigd:
 Datum: 11-02-2026
 Schaal: 1:100



kavel 1

kavel 2

kavel 3

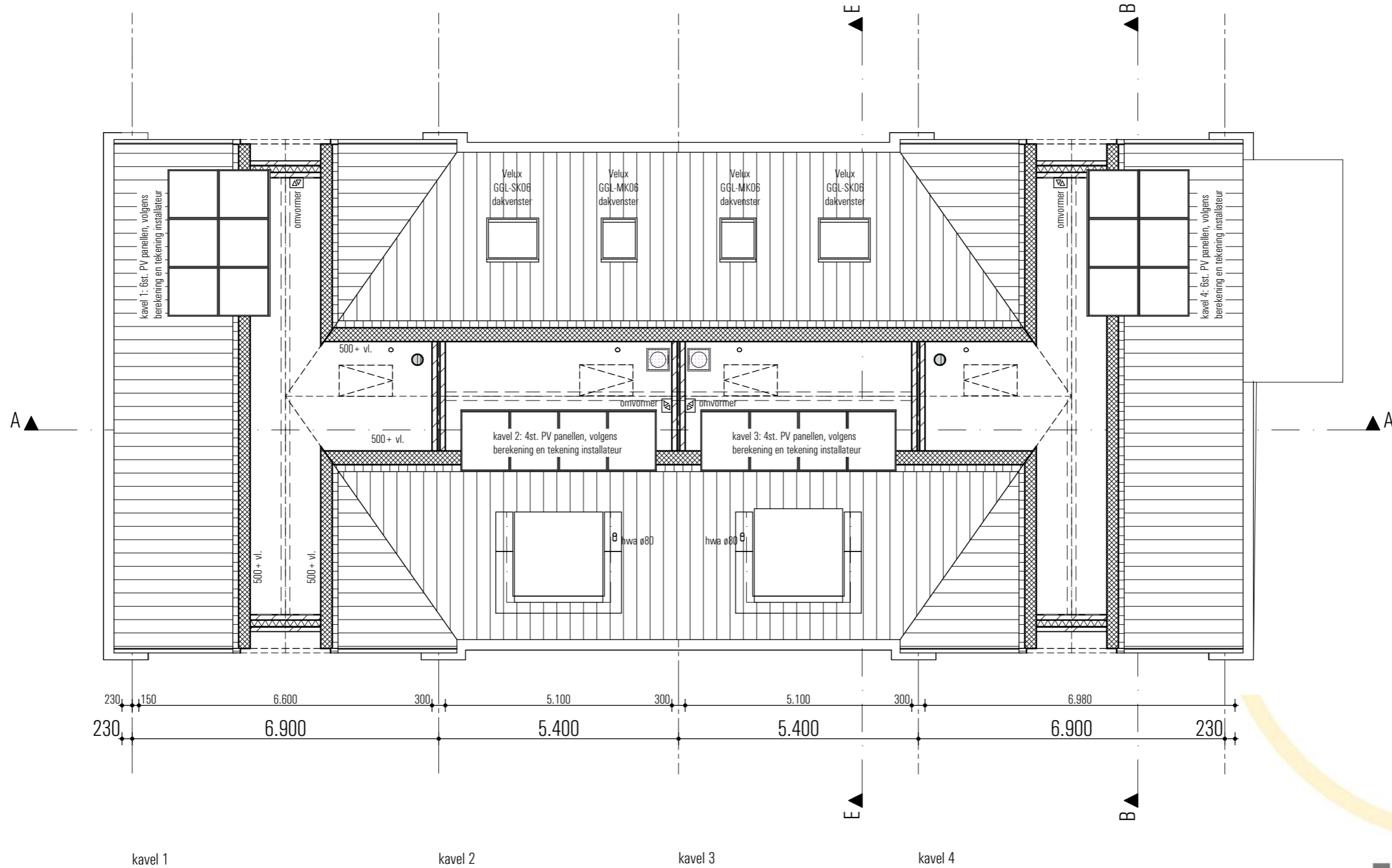
kavel 4

verdieping



Stationsweg 25
 7061 CT Terborg
 Tel. +31 (0) 315 32 30 70
 info@ers.nl www.ers.nl

Gewijzigd:
Gewijzigd:
Gewijzigd:
Datum: 11-02-2026
Schaal: 1:100



vliering/dakoverzicht

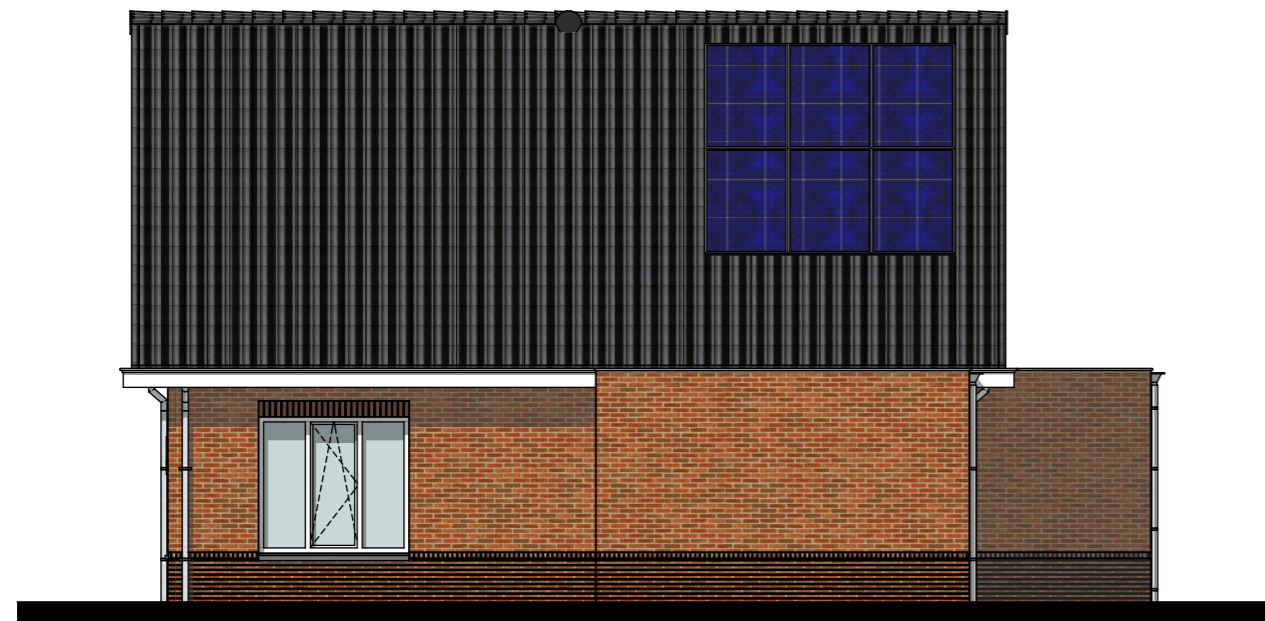


Voorgevel

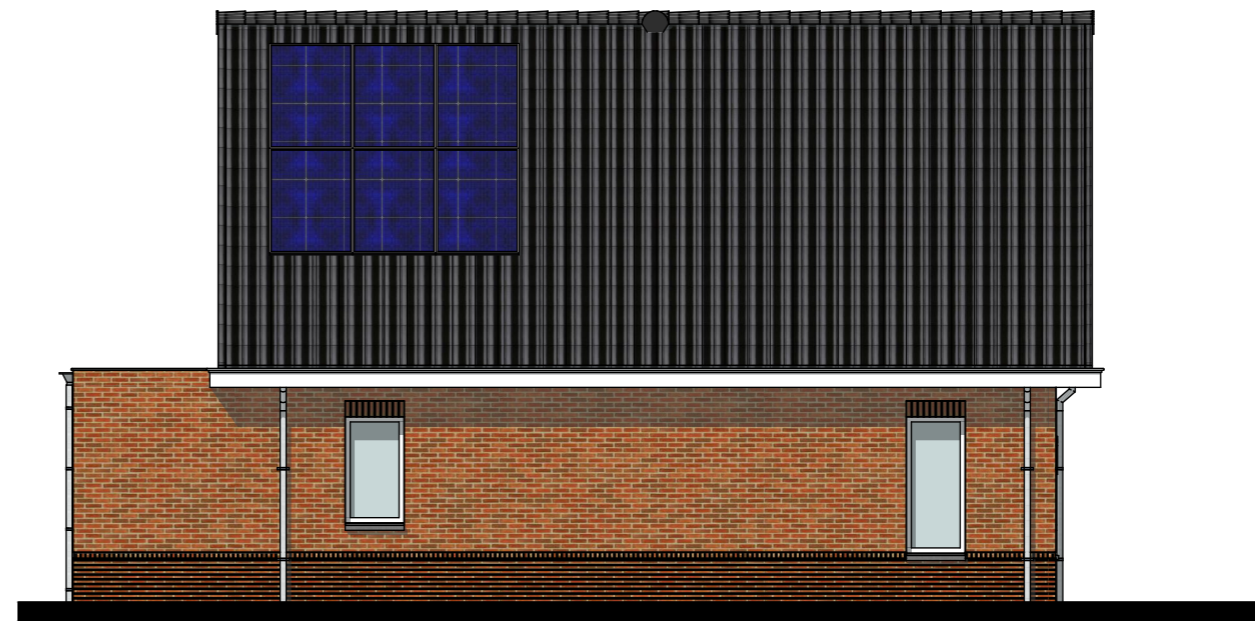


Achtergevel





Rechter zijgevel



Linker zijgevel

KLEURENSTAAT

Onderdeel

metselwerk
voegwerk metselwerk
trasraam + accent metselwerk
voegwerk metselwerk

dakbedekking, hellend
dakbedekking, plat
dakranden
goten
hemelwaterafvoeren

kozijnen
ramen
raamdorpel
deuren

Materiaal

baksteen WF
voegspecie
baksteen WF
voegspecie

keramische pannen
bitumen
rockpanel
rockpanel met zinken kraal
zink

kunststof
kunststof
hardsteen
kunststof

Kleur

rood genuanceerd
grijs
rood genuanceerd
antraciet grijs

donker
antraciet
wit, ral 9010
wit, ral 9010 - naturel
naturel

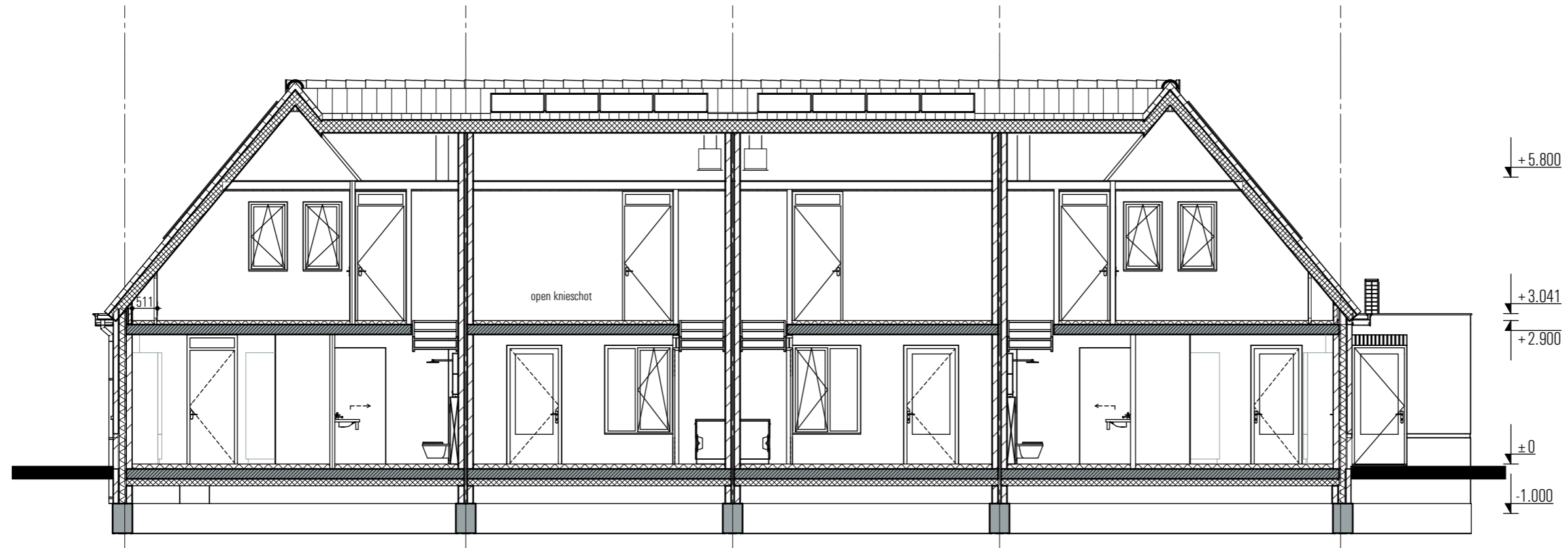
wit, ral 9010
wit, ral 9010
naturel
antraciet, ral 7021



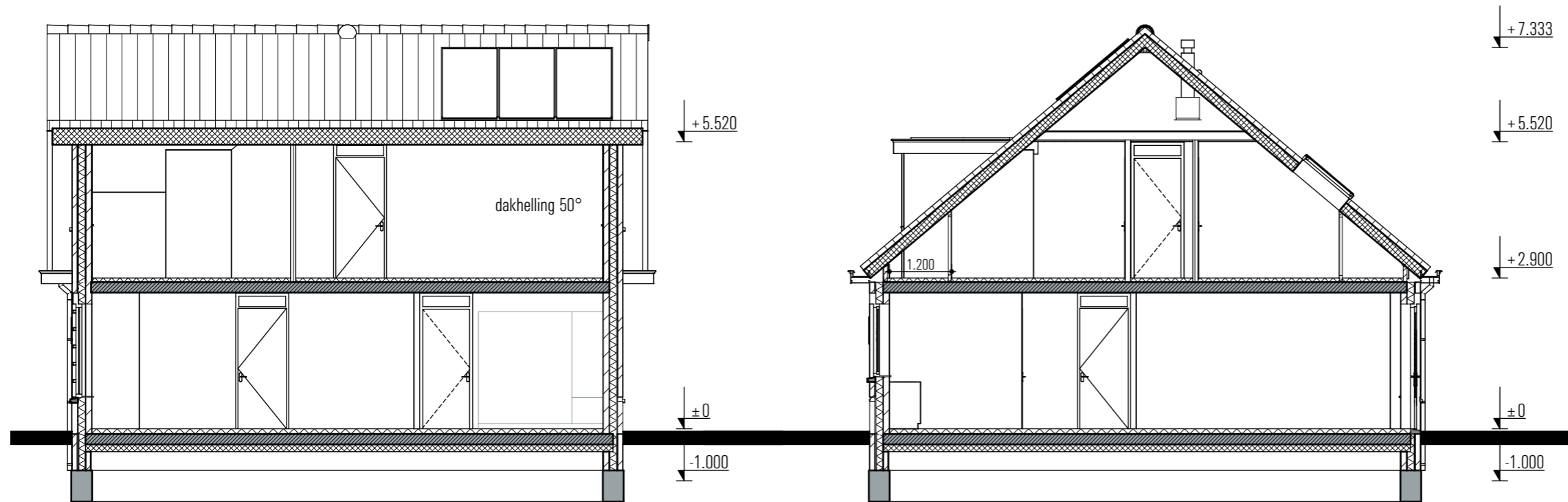
ERS²architecten bv

Stationsweg 25
7061 CT Terborg
Tel. +31 (0) 315 32 30 70
info@ers.nl www.ers.nl

Gewijzigd:
Gewijzigd:
Gewijzigd:
Gewijzigd:
Datum: 11-02-2026
Schaal: 1:100



Doorsnede A-A



Doorsnede B-B

Doorsnede E-E



ERS² architecten bv

Stationsweg 25
7061 CT Terborg
Tel. +31 (0) 315 32 30 70
info@ers.nl www.ers.nl

Gewijzigd:
 Gewijzigd:
 Gewijzigd:
 Gewijzigd:
 Datum: 11-02-2026
 Schaal: 1:500

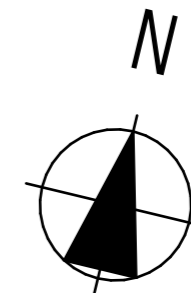


RIOLERING:

- vuilwater aansluiten op het gemeentelijk riool.
- schoonwater infiltreren via boxen in de bodem. overstort via maailveld

SITUATIE:

kadastrale gemeente: Gendringen (Oude IJsselstreek)
 sectie: L - 2338 ged.
 perceel: Hoofdstraat 3 te Varsselder Veldhunten
 schaal: 1:500



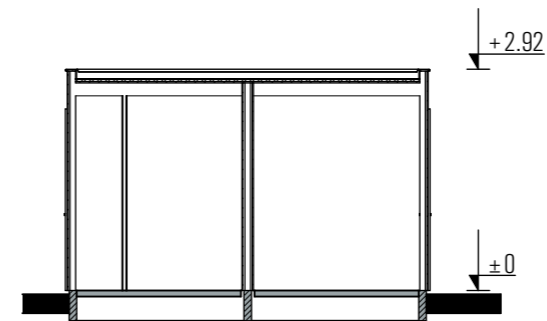
ERS² architecten bv

Stationsweg 25
 7061 CT Terborg
 Tel. +31 (0) 315 32 30 70
 info@ers.nl www.ers.nl



voorgevel

rechtergevel

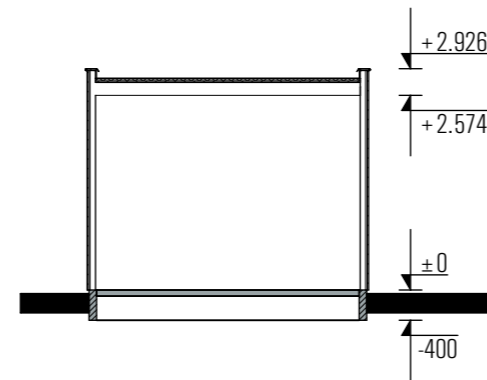


doorsnede C-C

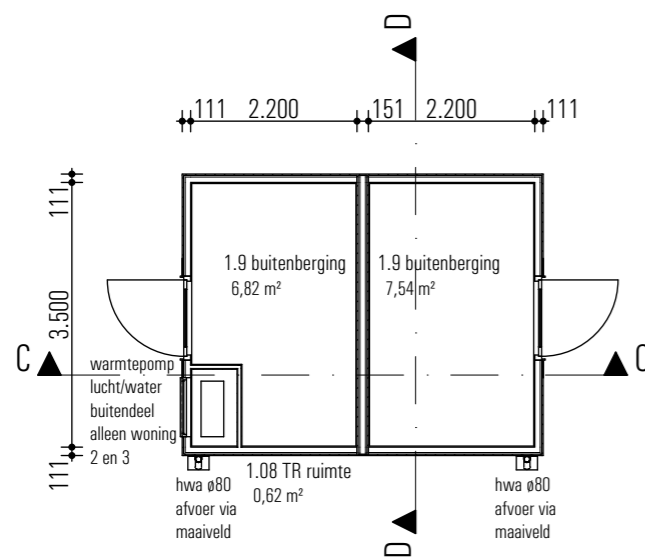


achtergevel

linkergevel



doorsnede D-D



beganeground



ERS² architecten bv

Stationsweg 25
7061 CT Terborg
Tel. +31 (0) 315 32 30 70
info@ers.nl www.ers.nl



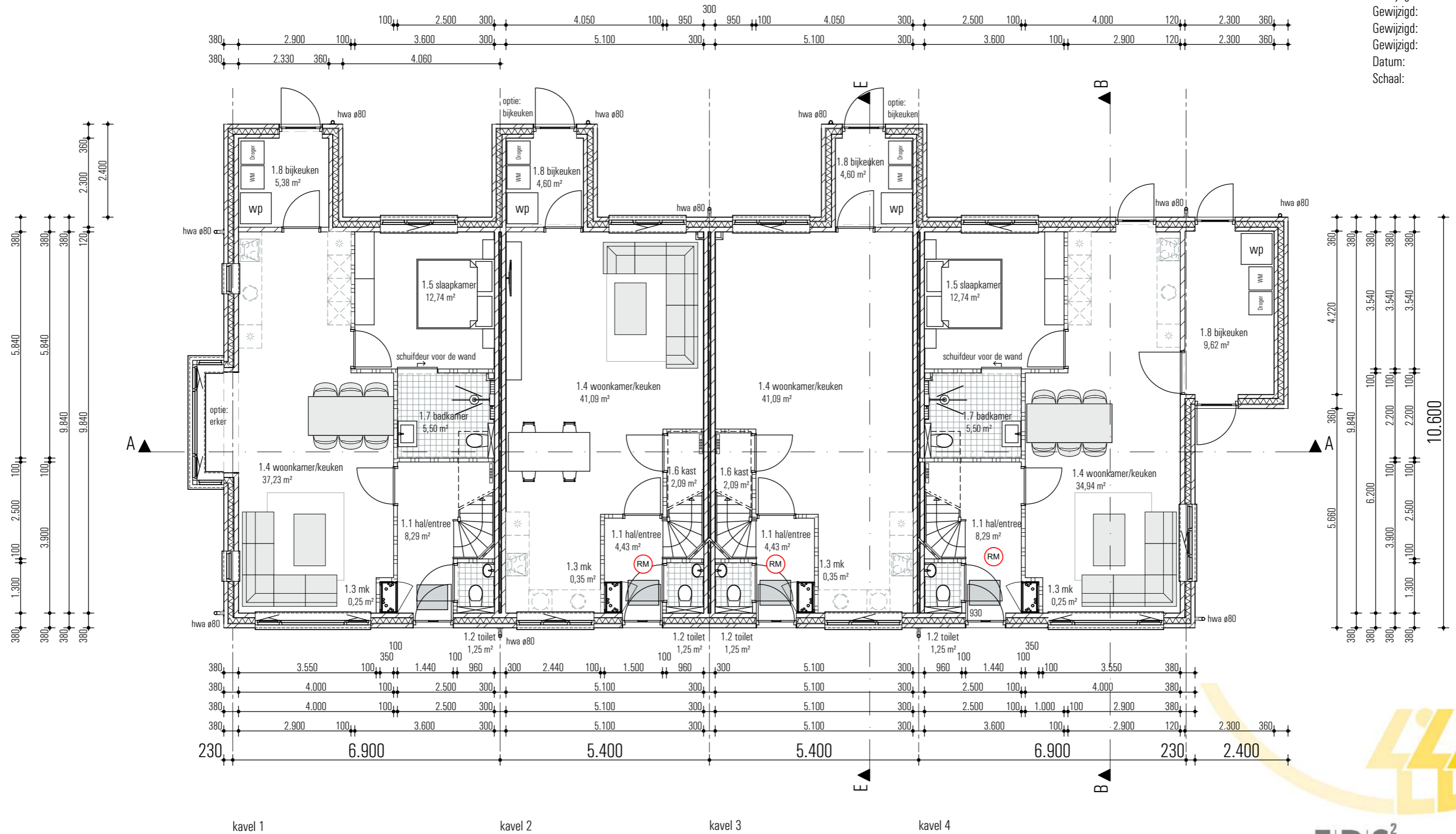
ERS² architecten bv

Stationsweg 25
7061 CT Terborg
Tel. +31 (0) 315 32 30 70
info@ers.nl www.ers.nl

4 woningen Hoofdstraat te Varselder-Veldhunten.

Definitief ontwerp opties

Gewijzigd:
 Gewijzigd:
 Gewijzigd:
 Gewijzigd:
 Datum: 11-02-2026
 Schaal: 1:100



kavel 1

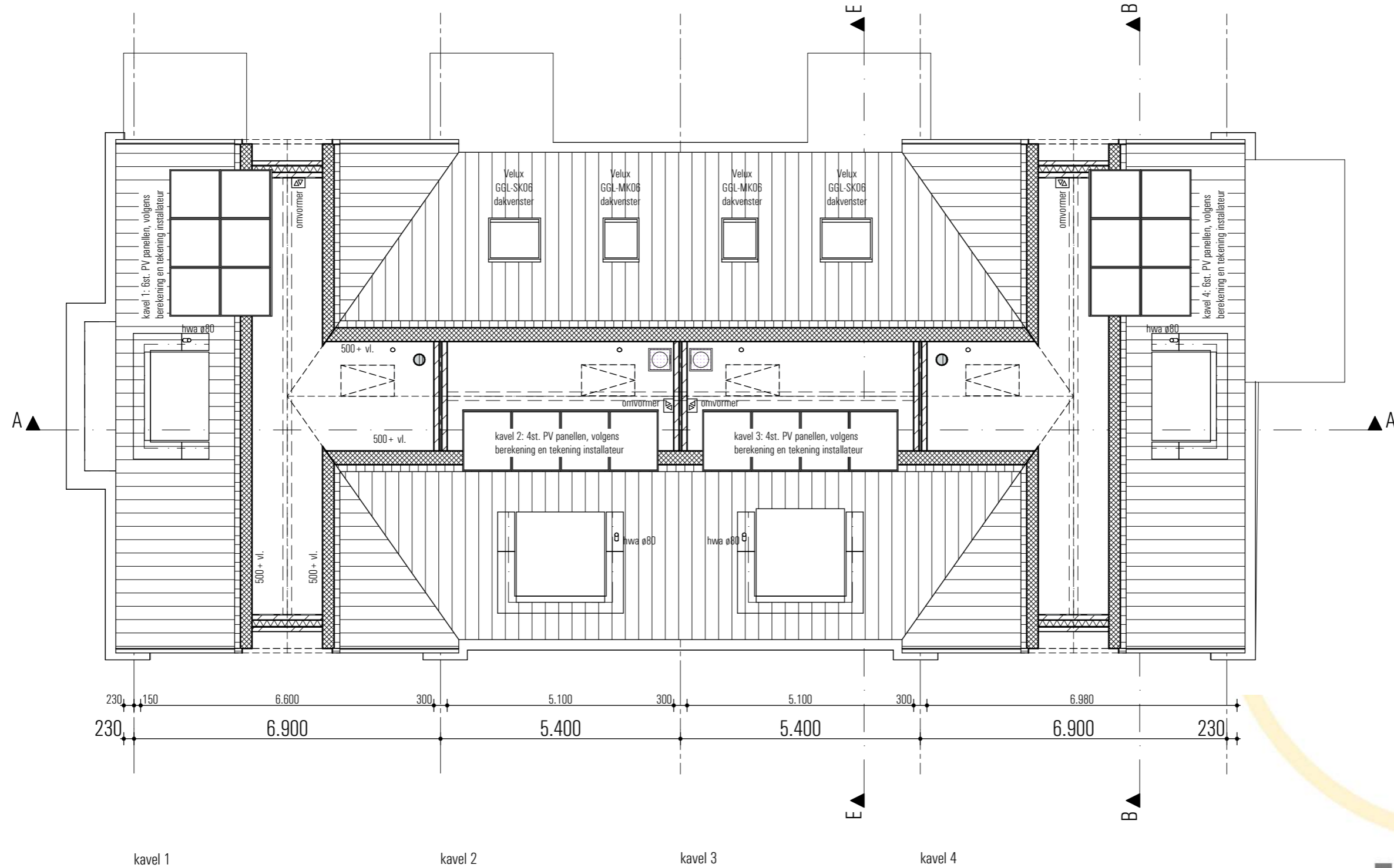
kavel 2

kavel 3

kavel 4

beganegrond

Gewijzigd:
Gewijzigd:
Gewijzigd:
Datum: 11-02-2026
Schaal: 1:100



vliering/dakoverzicht



Voorgevel



Achtergevel





Rechter zijgevel



Linker zijgevel

KLEURENSTAAT

Onderdeel

metselwerk
voegwerk metselwerk
trasraam + accent metselwerk
voegwerk metselwerk

dakbedekking, hellend
dakbedekking, plat
dakranden
goten
hemelwaterafvoeren

kozijnen
ramen
raamdorpel
deuren

Materiaal

baksteen WF
voegspecie
baksteen WF
voegspecie

keramische pannen
bitumen
rockpanel
rockpanel met zinken kraal
zink

kunststof
kunststof
hardsteen
kunststof

Kleur

rood genuanceerd
grijs
rood genuanceerd
antraciet grijs

donker
antraciet
wit, ral 9010
wit, ral 9010 - naturel
naturel

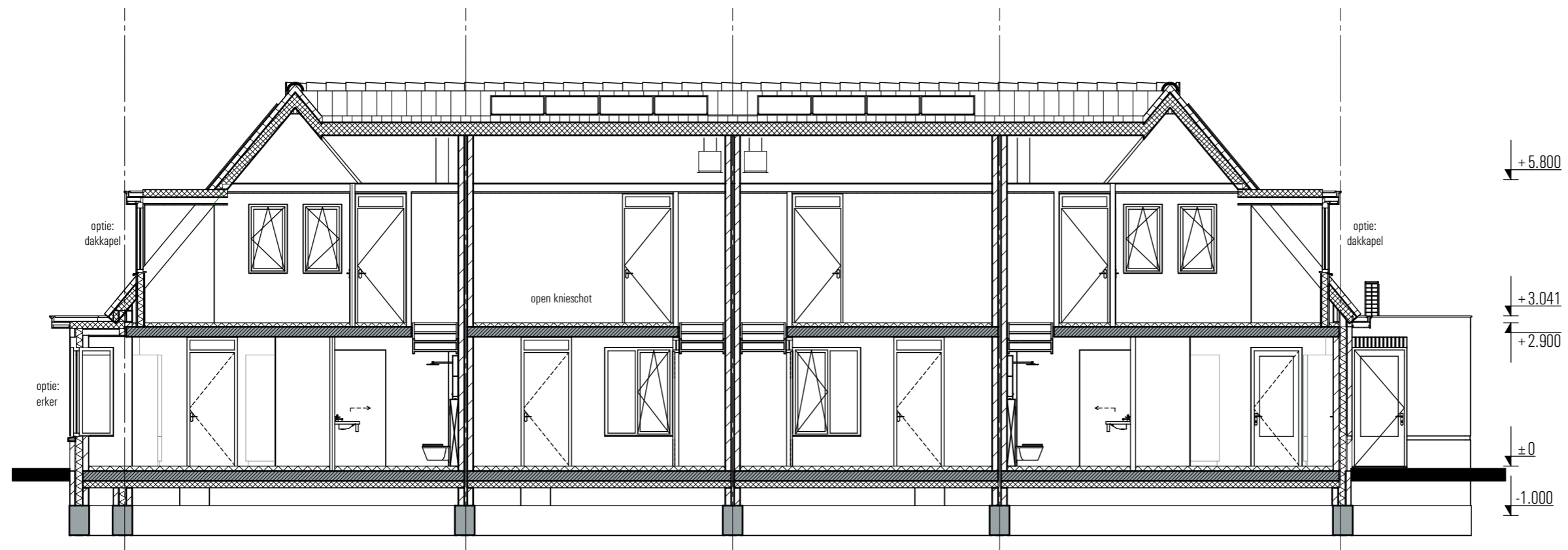
wit, ral 9010
wit, ral 9010
naturel
antraciet, ral 7021



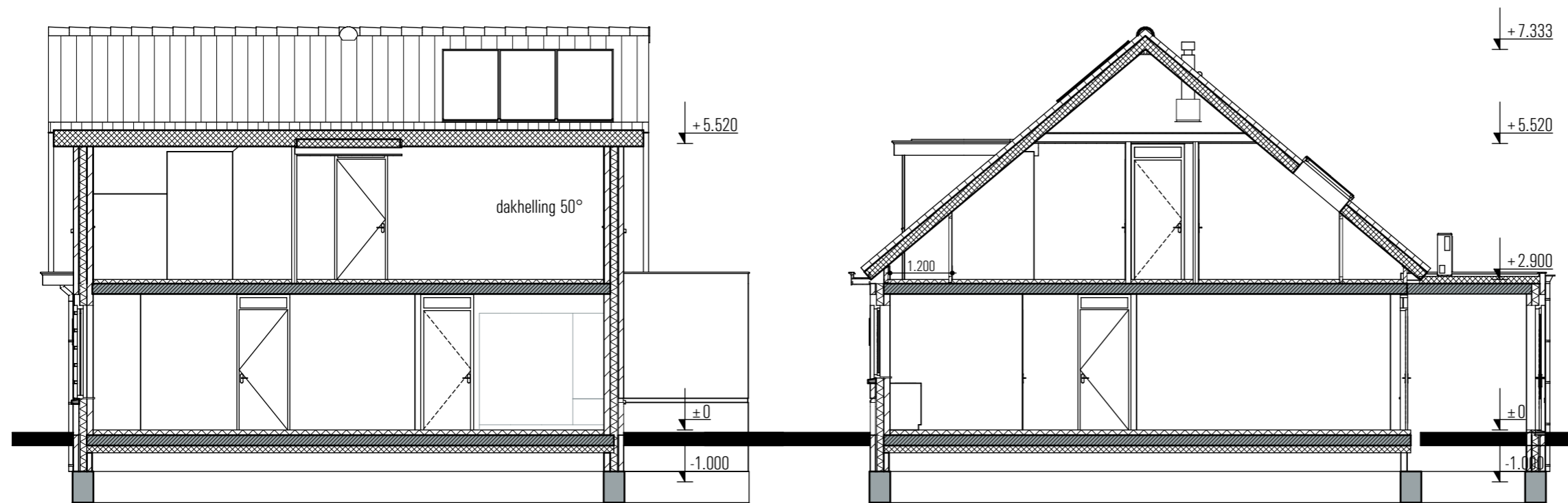
ERS² architecten bv

Stationsweg 25
7061 CT Terborg
Tel. +31 (0) 315 32 30 70
info@ers.nl www.ers.nl

Gewijzigd:
Gewijzigd:
Gewijzigd:
Gewijzigd:
Datum: 11-02-2026
Schaal: 1:100



Doorsnede A-A



Doorsnede B-B

Doorsnede E-E



ERS² architecten bv

Stationsweg 25
7061 CT Terborg
Tel. +31 (0) 315 32 30 70
info@ers.nl www.ers.nl

Gewijzigd:
 Gewijzigd:
 Gewijzigd:
 Gewijzigd:
 Datum: 11-02-2026
 Schaal: 1:500

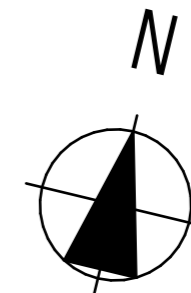


RIOLERING:

- vuilwater aansluiten op het gemeentelijk riool.
- schoonwater infiltreren via boxen in de bodem. overstort via maailveld

SITUATIE:

kadastrale gemeente: Gendringen (Oude IJsselstreek)
 sectie: L - 2338 ged.
 perceel: Hoofdstraat 3 te Varsselder Veldhunten
 schaal: 1:500



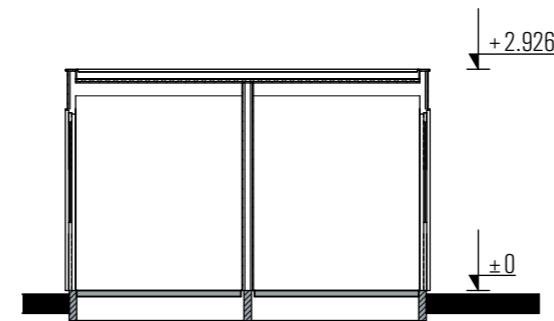
ERS² architecten bv

Stationsweg 25
 7061 CT Terborg
 Tel. +31 (0) 315 32 30 70
 info@ers.nl www.ers.nl



voorgevel

rechtergevel

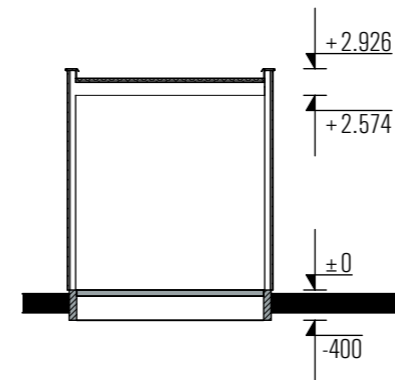


doorsnede C-C

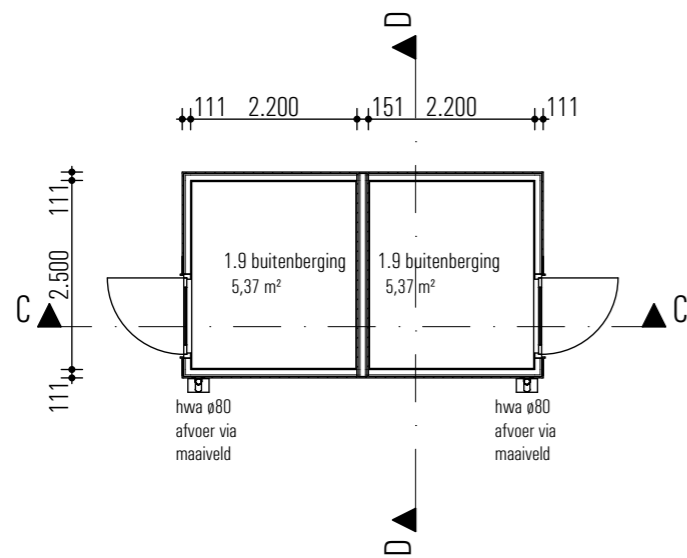


achtergevel

linkergevel



doorsnede D-D



beganeground



Om tot een goede landschappelijk inpassing te komen voor het plangebied gaan we uit van een aantal uitgangspunten die in de analyse naar voren zijn gekomen:

- Hekwerk met klimop behouden t.b.v. ecologie.
- Lage haag aan voorzijdes.
- Hoge landschappelijke haag aan de zijkant en achterkant van de percelen.
- Groene rand aan de westzijde doormiddel van bomen en struweel t.b.v. landschappelijke en groene uitstraling.
- Parkeren op eigen terrein uit het zicht achter de voorgevellijn.
- Parkeren tbv 4 rijwoningen is gesitueerd achter de bestaande woning, om het zicht op auto's te beperken en vanwege de beschikbare ruimte.
- Zichtlijnen verbeteren door bomen en planten aanbrengen.
- Enkele grote bomen aan de straatzijde om groenstructuur van het dorp door te zetten.
- Bestaande eik in struweelrand behouden.
- Bestaande landschappelijke haag aan oostzijde behouden.
- Bomen op het parkeerterrein van VPL.



uitgangspuntenkaart

Het belangrijkste uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing van de bestaande woning en vier nieuwe woningen is dat het gebied een landschappelijke, groene uitstraling krijgt, passend in de landschappelijke omgeving van Veldhunten.

Verschillende landschapselementen dragen daar aan bij:

- Bomen en struweel.
- Solitaire bomen aan de straatzijde.
- Solitaire (fruit)bomen verspreid over de kavels.
- Hagen rondom de kavels.

Het parkeren wordt achter de voorgevellijn gerealiseerd, uit het zicht. De overige parkeerplaatsen komen achter de bestaande woning in een parkeercoffer te liggen en worden uitgevoerd in grasbetonsteen om verharding te minimaliseren. Op deze manier liggen de parkeerplaatsen het meest uit het zicht en is uitbreiding van het parkeren mogelijk, mocht dit in de toekomst gewenst zijn. Om de landelijke en dorpse uitstraling te versterken worden opritten en paden naar de woning in halfverharding uitgevoerd en anders in klinkers. Het hekwerk met klimop wordt behouden. De klimop is dermate oud dat deze bloeit en hierdoor veel bijdraagt aan de biodiversiteit.



Hekwerk met klimop behouden



Parkeren op grasbetonstenen



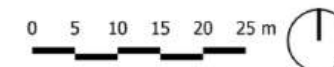
Bijgebouwen met sedumdak



Halfverharding voor oprit



Landschappelijk inpassingsplan voor Hoofdstraat 3



Erfafscheidingen

- De voortuin wordt afgeschermd met een lage haag (ongeveer 1,2 meter hoog). De lage haag wordt aan de zijkanten tot aan de voorgevellijn toegepast. De haag bestaat uit gewone beuk.
- De achtertuin wordt afgeschermd met een hoge haag (ongeveer 1,8 meter hoog). De haag bestaat uit gewone beuk.
- Aan de straatzijde komen 1e grootte bomen zodat de bomenrij in de buurtschap worden doorgezet. De soort die hier wordt toegepast is eik (4 stuks).
- Het perceel aan de oostzijde wordt ook omzoomd met hoge hagen. Deels gaat het om een bestande haag.



— Lage haag (1,2 m)

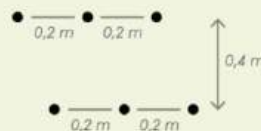
— Hoge haag (1,8 m)

Plantinstructies

Haag rondom voortuin

Beuk (*Fagus sylvatica*)

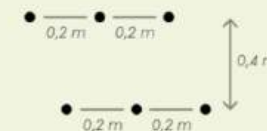
Hoogte: ca. 1,2 meter. Aanplanten in 2 rijen met een onderlinge afstand van 0,40 meter. Per strekkende meter 5 stuks aanplanten met een onderlinge afstand van 0,20 meter. Aanplanthoogte ca. 0,80 meter.



Haag rondom zij- en achterkanten

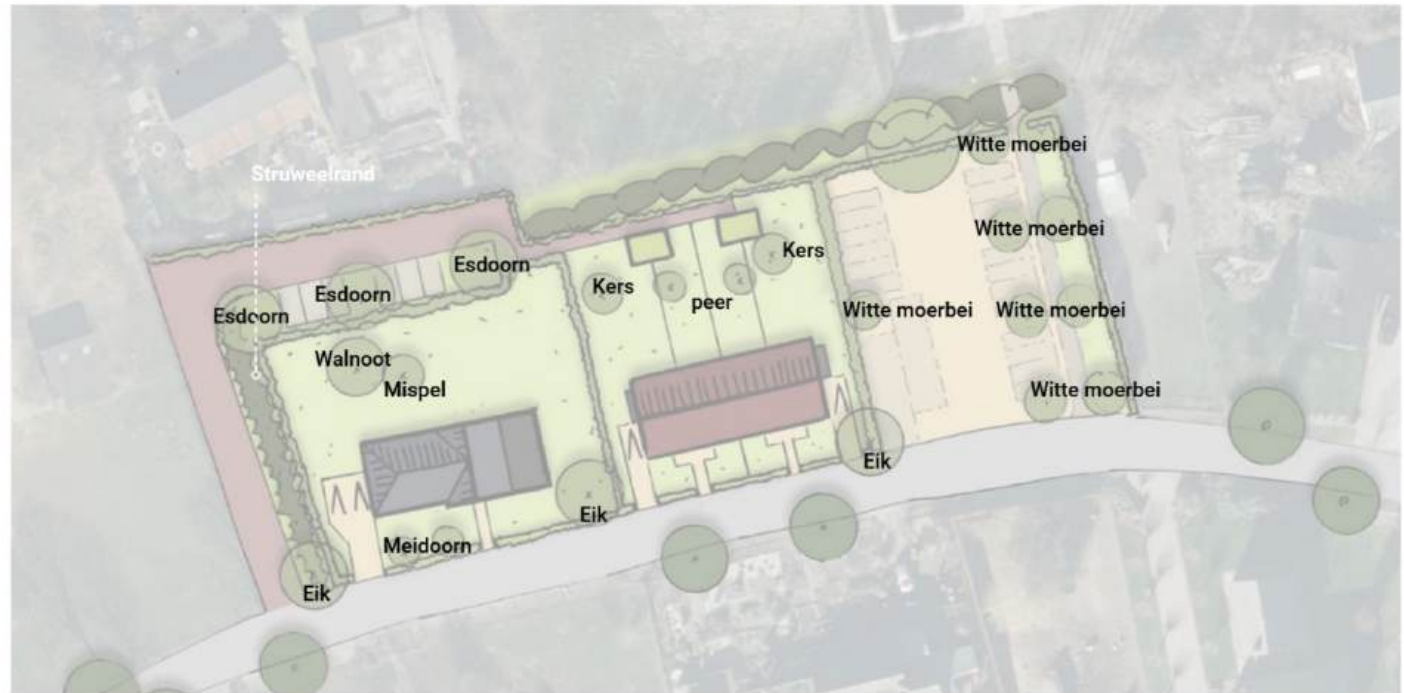
Beuk (*Fagus sylvatica*)

Hoogte: ca. 1,8 meter. Aanplanten in 2 rijen met een onderlinge afstand van 0,40 meter. Per strekkende meter 5 stuks aanplanten met een onderlinge afstand van 0,20 meter. Aanplanthoogte ca. 0,80 meter.



Bomen en struweel

- De voortuin wordt ingericht als siertuin met lage beplanting.
- De achtertuin wordt op groene wijze ingericht. Hier past hogere beplanting dan in de voortuin, zodat de kavel een zekere gelaagdheid krijgt. De inrichting van de achtertuin wordt door de toekomstige bewoners zelf gedaan. Solitaire bomen zullen al wel aangeplant worden om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen.
- Aan de straatzijde komen 1e grootte bomen zodat de bomenrij in de buurtschap worden doorgezet. De soort die hier wordt toegepast is zomereik (3 stuks).
- De buitenste rand aan de westzijde wordt ingericht met struweel. De struweelrand zal een mix zijn van: vlier, meidoorn, lijsterbes en gelderse roos.
- Het parkeerterrein aan de achterkant wordt ingericht met bomen. De soort die hier wordt toegepast is veldesdoorn (3 stuks).
- Op het parkeerterrein van Vijverplantenland aan de oostzijde worden 9 stuks witte moerbeï geplaat.



Struweelrand		
Gewone vlier	Sambucus nigra	20%
Meidoorn	Crateaeagus monogyna	25%
Wilde lijsterbes	Sorbus aucuparia	25%
Gelderse roos	Viburnum opulus	30%

Bomen		
Zomereik	Quercus robur	3 st
Perenboom	Pyrus domestica	2 st
Walnoot	Juglans regia	1 st
Eenstijlige meidoorn	Crateaeagus monogyna	2 st
Mispel	Mespilus germanica	1 st
Veldesdoorn	Acer campestre	3 st
Zoete kers	Prunus avium	2 st
Witte moerbeï	Morus alba	9 st

4 woningen Hoofdstraat te Varsselder-Veldhunten.

V0-07

Gewijzigd:
Gewijzigd:
Gewijzigd:
Datum: 21-03-2025
Schaal: 1:500

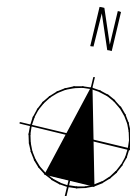


RIOLERING:

- vuilwater aansluiten op het gemeentelijk riool.
- schoonwater infiltreren via boxes in de bodem.
- overstort via maaienveld

SITUATIE:

kadastrale gemeente: Gendingen (Oude IJsselstreek)
sectie: L - 2338 ged.
perceel: Hoofdstraat 3 te Varsselder Veldhunten
schaal: 1:500



Hoofdstraat 1B - 1C - 1D en 3
te Varsselder



ERS² architecten bv

Stationsweg 25
7061 CT Terborg
Tel. +31 (0) 315 32 30 70
info@ers.nl www.ers.nl

Harbershoek 4-6
7064 AC Silvolde
T 0315 32 41 26
info@rijnlandhaven.nl

RIJNLANDHAVEN
MAKELAARDIJ BV

Harbershoek 4-6
7064 AC Silvolde

0315-324126
info@rijnlandhaven.nl
rijnlandhaven.nl

