



Deventer

Eigentijds en stoer wonen



8 eigentijdse
woningen
met karakter

Stads wonen in Zwolsewijk Deventer

Beleef wonen in Deventer



Rustig wonen met de stad dichtbij!

Eigentijds en stoer wonen in Deventer

Deventer is een levendige stad met een monumentale sfeer. De historische Hanzestad en prachtige omgeving worden sinds mensenheugenis in belangrijke mate bepaald door de rivier de IJssel. Boegbeeld van de stad is de karakteristieke Lebuiniskerk, die je al van verre kunt zien.

Boekenmarkt Festivals, feesten, kermissen, markten en muziek: in Deventer is er altijd wel iets te doen. De grootste publiekstrekkingen zijn de jaarlijkse boekenmarkt (langs de IJsselkade) en het Dickens Festijn. De boekenmarkt is 6,5 kilometer lang en wordt bezocht door ruim 125.000 personen.

Ieder jaar in december brengt het Dickens Festijn je terug in het 19e-eeuwse Londen. Twee dagen lang 950 personages van Scrooge tot Oliver Twist in het historisch stadscentrum.

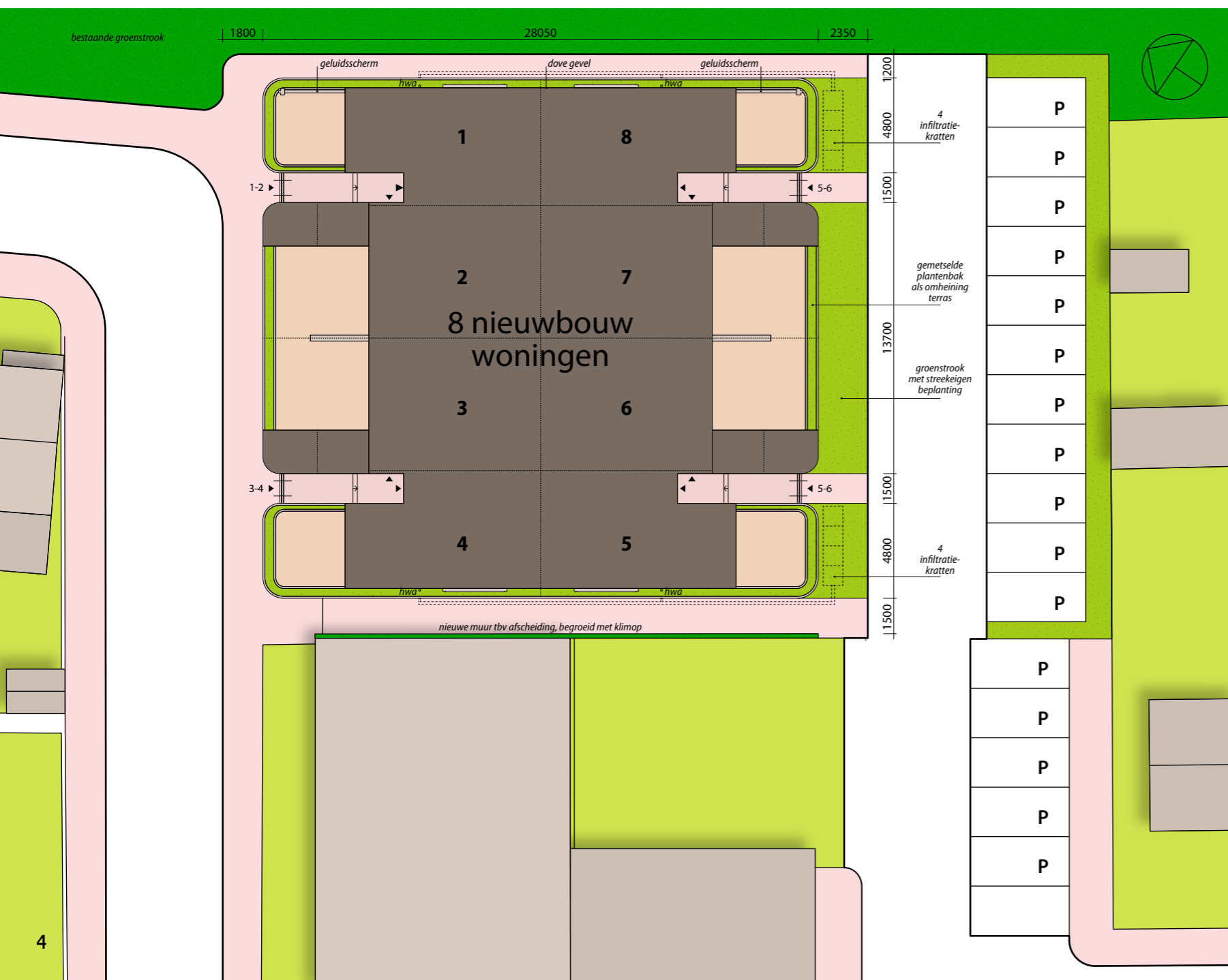
Wandel door de middeleeuwse straten en stegen en ontdek hoeveel bijzondere winkels er in Deventer zijn. Er is zelfs een wandelroute uitgestippeld langs 95 unieke winkels en galeries, inclusief de Deventer Koekwinkel. In het centrum van Deventer vind je meer dan honderd cafés en restaurants, waaronder trendy koffietenten, authentieke lunchrooms, grand cafés, restaurants, de Fooddock en een Stadsbrouwerij.



Locatie en situatie



Situatie



De Zwolseweg is een uitvalsweg richting noorden vanuit Deventer richting Zwolle. Er is een buurt naar deze straat vernoemd, namelijk 'Zwolsewijk'.

Het verloop en geschiedenis van de wijk:

De Zwolseweg snijdt als uitvalsweg dwars door de uitbreidingswijken van Deventer. De bebouwing aan het eerste gedeelte vanaf het centrum van Deventer, tussen het Noorderplein en de kruising met de Sallandstraat, is het oudst en dateert van rond 1880. Bij bombardementen in de oorlog werd een gedeelte van deze huizenrij vernield. De rooilijn verspringt vervolgens licht. Hier bevond zich een schoolgebouw uit 1883, waarvan na omvorming tot een appartementencomplex alleen de voorgevel nog deels bewaard is gebleven. Een rij van elf woonhuizen, nummers 77-97, werd in 1923 gebouwd naar ontwerp van architect Wim Knuttel. Het vervolg van de Zwolseweg wordt begrensd door grote herenhuizen uit de jaren 30. Aan de westzijde bevindt zich de wijk

Zandweerd-Zuid. De 'eerste ring' om het centrum stopt ter hoogte van de rotonde waar de Zwolseweg met de Ceintuurbaan kruist. Hierna verbreedt het straatprofiel verder naar twee losse rijbanen, vrijliggende fietspaden, groenstroken met bomenrijen en parallelwegen. Hierlangs bevindt zich naoorlogse bebouwing. De 'tweede ring' stopt bij de rotonde met de Overstichtslaan. Hierna gaat de Zwolseweg over in de N337. Aan de noordoostzijde bevindt zich hier de jaren 60-wijk Platvoet, die in het begin van de 21e eeuw uitgebreid werd met een klein buurtje aan de zuidwestzijde van de weg. Hierna gaat de Zwolseweg over in de IJsseldijk.

Zwolsewijk; Het is heerlijk wonen in de Zwolsewijk.

Lekker rustig, centraal gelegen en alles in de buurt. Je loopt zo naar de Jumbo en de Albert Heijn. Het Nieuwe Plantsoen Park met de bekende watertoren ligt om de hoek. Je wandelt of jogt zo naar de IJssel en het historische centrum van Deventer ligt op nog geen 10 minuten fietsen.



Prachtig wonen in de Zwolsewijk

Aan de Murelliusstraat in Deventer, midden in een woonwijk en naast de spoorlijn, staat een oude sportschool. Een paar jaar geleden kocht Bouwbedrijf van Pijkeren uit Dalfsen de locatie om er een woongebouw te ontwikkelen. Dat bleek een uitdaging te zijn; vanwege de centrale ligging moest het gebouw er van alle kanten mooi uit komen te zien. Sec.architecten bedacht een slimme oplossing; een ontwerp voor acht rug-aan-rug-woningen. Dit betekent dat de woningen in het midden van de kavel met hun 'ruggen' tegen elkaar staan en er een minimale geveloppervlakte is. Deze energetisch gunstige positionering zorgt voor een goede isolatie én een groene uitstraling. Rondom de woningen liggen verhoogde terrassen met vaste bloembakken. Door dit te combineren met sedumdaken, nestkasten aan de gevels en streekeigen planten bij de parkeerplaats past het geheel op een natuurlijke manier bij de omgeving.

De rug-aan-rug-woningen grenzen aan een jaren-dertig-wijk. De bouwstijl uit deze tijd komt terug in onder meer de ramen, de kleuren, het gedetailleerde metselwerk en de gelaagdheid van het woongebouw. De terugspringende bovenverdieping versterkt het groene karakter: er ontstaat ruimte voor balkons met ingebouwde plantenbakken en de bomen langs de spoorlijn blijven goed zichtbaar. Binnen wordt het licht van buiten optimaal benut. De leefruimte grenst aan een grote pui en bestaat uit een zithoek en een keuken. Boven bevinden zich in totaal vier kamers, waarvan twee met balkon. De functionele ruimtes, zoals de badkamer, het toilet en het trappenhuis, hebben minder daglicht nodig en zitten aan de 'rugkant'.



Middenwoning

Bouwnummers 2 en 6
De bouwnummers 3 en 7
zijn hieraan gespiegeld

Woonoppervlakte: 117 m²
Aantal slaapkamers: 4

Eigentijds, comfortabel, groot, dat is het goede gevoel dat deze 4 tussenwoningen je geven. De speelse indeling van de woning geeft je zelf nog meer ruimte dan de hoekwoningen.

De woonkamer is aan de voorzijde gelegen en de keuken aan de achterzijde. De keuken is groot genoeg voor het plaatsen van een eethoek. De trapkast biedt extra bergruimte. Via de tweede hal heb je toegang tot het toilet en bereik je de trap naar de verdiepingen.

Ook de eerste verdieping heeft een speelse indeling en veel ruimte. Op deze eerste verdieping vinden we twee grote slaapkamers een mooie badkamer, een berging en een groot dakterras. Veel raampartijen zorgen voor extra lichtinval in de beide slaapkamers.

Op de tweede verdieping hebben we eveneens twee ruime slaapkamers, waardoor ook deze woning geschikt is voor grotere gezinnen.

De technisch apparaten en de opstelling voor de wasmachine en de droger zijn netjes weggewerkt in een aparte ruimte. Een groot voordeel van deze woningen is dat alles extra goed is geïsoleerd. Verwarming en koeling gaan via een comfortabele warmtepomp en dat levert lage energielasten op.

Begane grond



Hoekwoning

Bouwnummers 1 en 5
De bouwnummers 4 en 8
zijn hieraan gespiegeld

Woonoppervlakte: 110 m²
Aantal slaapkamers: 4

Eigentijds, comfortabel, groot, dat is het goede gevoel dat deze 4 hoekwoningen je geven. De speelse indeling van de woning geeft je veel ruimte en licht. De woonkamer is aan de voorzijde gelegen en de keuken kan in een hoekopstelling worden geplaatst. De keuken is groot genoeg voor het plaatsen van een eethoek. Via de tweede hal heb je toegang tot het toilet en bereik je de trap naar de verdiepingen. De woningen beschikken over een fijn zonneterras aan de voorzijde.

Ook de eerste verdieping heeft een speelse indeling en biedt veel ruimte. Op deze eerste verdieping vinden we naast twee grote slaapkamers en een mooie badkamer ook een heerlijk dakterras. Veel raampartijen zorgen voor extra lichtinval.

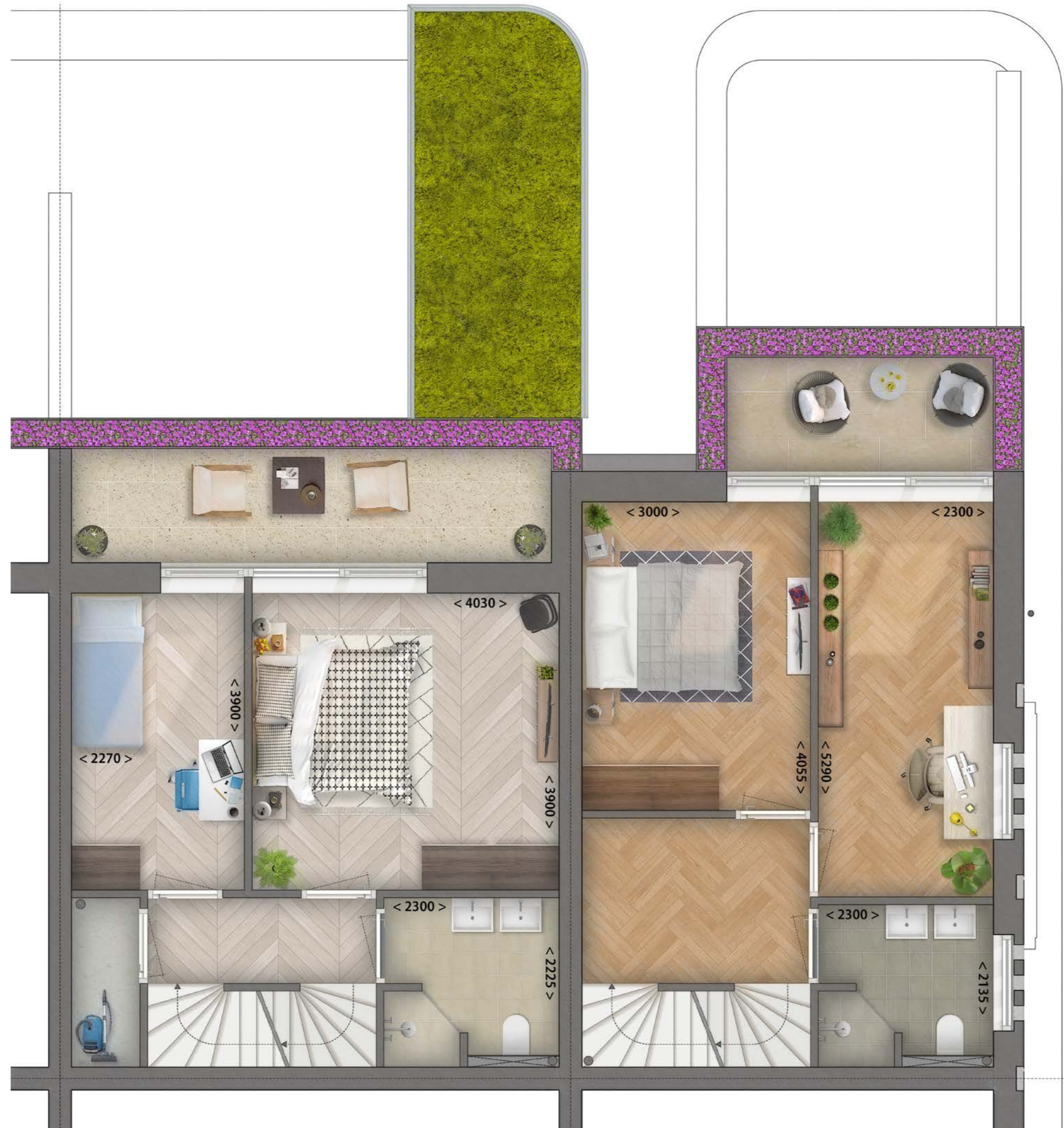
Op de tweede verdieping hebben we eveneens twee ruime slaapkamers, waardoor deze woning geschikt is voor grotere gezinnen.

De technisch apparaten en de opstelling voor de wasmachine en de droger zijn netjes weggewerkt in een aparte ruimte. Een groot voordeel van deze woningen is dat alles extra goed is geïsoleerd. Verwarming en koeling gaan via een comfortabele warmtepomp en dat levert lage energielasten op.

Begane grond

Middenwoning

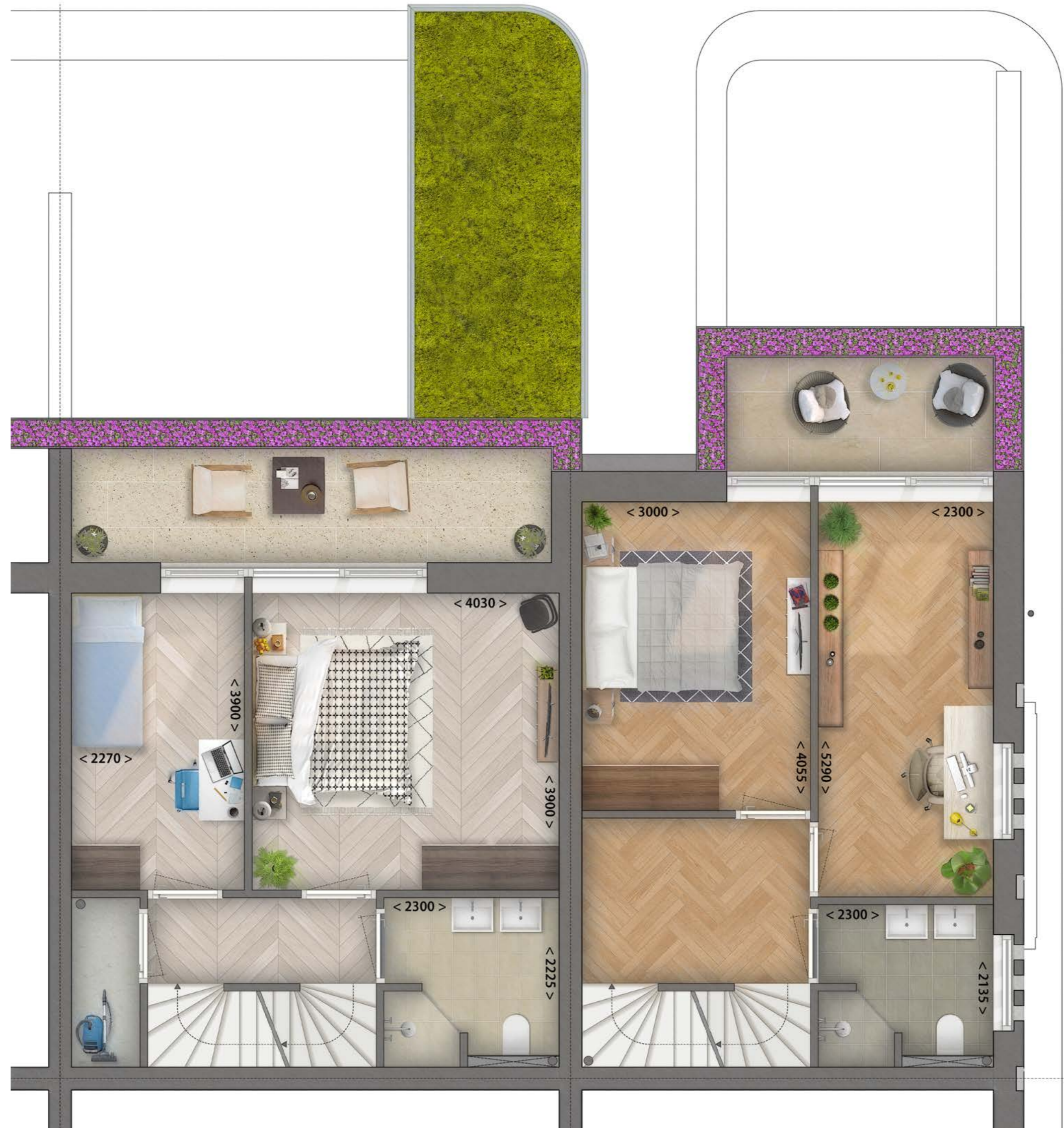
Bouwnummers 2 en 6
De bouwnummers 3 en 7
zijn hieraan gespiegeld



1e verdieping

Hoekwoning

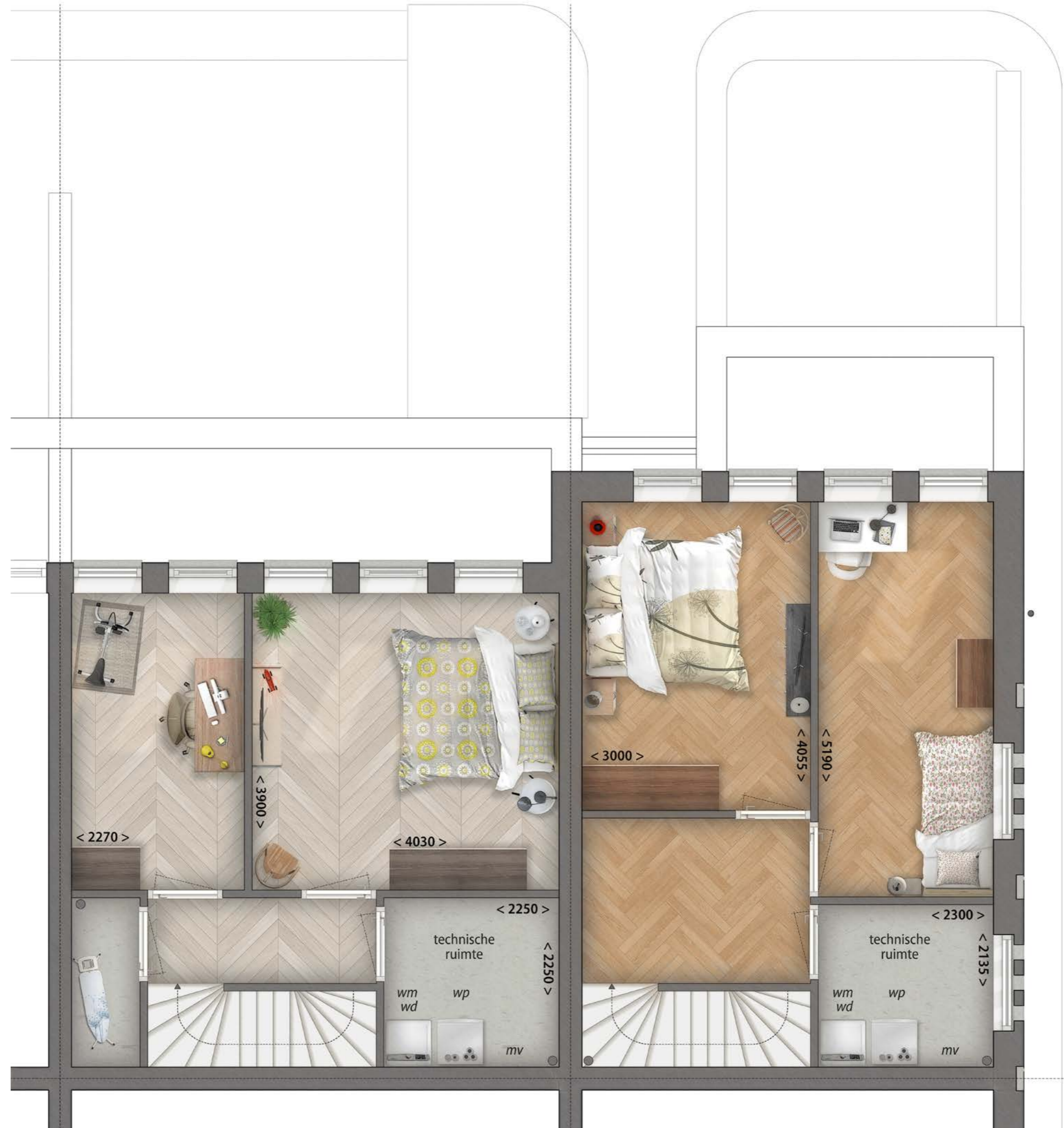
Bouwnummers 1 en 5
De bouwnummers 4 en 8
zijn hieraan gespiegeld



1e verdieping

Middenwoning

Bouwnummers 2 en 6
De bouwnummers 3 en 7
zijn hieraan gespiegeld



Hoekwoning

Bouwnummers 1 en 5
De bouwnummers 4 en 8
zijn hieraan gespiegeld



Technische omschrijving

Peil van de woningen:

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer. De exacte maat zal ter plaatse in overleg met bouw- en woningtoezicht worden vastgesteld.

Grondwerk/ tuinafwerking/ bestrating:

Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen worden verricht. Onder toegangspaden en terrassen wordt een zandpakket aangebracht. Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans, grond dat na aanvulling nog in depot ligt is eigendom van de opdrachtgever. Er wordt een tegelpad tot aan de (gezamenlijke) voordeuren aangelegd bestaande uit betontegels aangebracht op een laag vulzand. Terrassen worden voorzien van betontegels. Er is geen grondwerk ten behoeve van door koper aan te brengen bestrating opgenomen.

Riolering:

De binnen- en buitenriolering uitvoeren in pvc-buizen met benodigde hulpstukken, het geheel uitvoeren in een gescheiden systeem e.e.a. volgens voorschriften van de gemeente. Het hemelwater zal middels infiltratievoorzieningen worden geïnfiltrated in de grond.

Groenvoorzieningen en erfafscheiding:

Op de perceelsgrenzen tussen de woningen wordt een gedeeltelijke erfafscheiding aangebracht bestaande uit een gemetselde muur in gevelsteen conform woning. Op het terras van bouwnummers 1 en 8 wordt een geluidsscherm aangebracht bestaande uit een houten frame met glas.

Fundering:

De fundering wordt uitgevoerd door middel van de benodigde boorpalen met daarover een raster van gewapend betonnen funderingsbalken e.e.a. volgens berekening en tekening constructeur en de uitgevoerde sonderingen.

Begane grondvloer:

De begane grondvloer van de woningen samen te stellen uit een vrijdragende, geïsoleerde betonnen systeemvloer (ribcassette). De isolatiewaarde zal worden uitgevoerd volgens de voorschriften van het bouwbesluit. De bovenzijde van de vloer wordt afgewerkt met een cementgebonden afwerkvloer. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van vloerventilatiekokers. Voor de toegang tot de kruipruimte wordt een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een geïsoleerd kruipluik voorzien van luikoog. De exacte positie van het kruipluik wordt bepaald door de leverancier van de vloeren.

Verdiepingsvloeren:

De 1e en 2e verdiepingvloer van de woningen zijn voorgespannen kanaalplaatvloeren, dik 200 mm voorzien van gladde onderzijde met de V-naden zichtbaar.

Daken:

De dakvloer van de woningen zijn voorgespannen kanaalplaatvloeren, dik 165/200 mm voorzien van een gladde onderzijde met de V-naden zichtbaar. Op de kanaalplaatvloeren wordt een afschotlaag aangebracht. De bovendaken en de daken van de dakterrassen worden voorzien van isolatie ($R_c = 6,0 \text{ m}^2/\text{K}/\text{W}$). Over de isolatie wordt gebitumineerde dakbedekking aangebracht. De platte daken van de bergingen worden ongeïsoleerd uitgevoerd. De platte daken van de woningen bouwnummer 2, 3, 6 en 7 en de platte daken van de bergingen (excl. dakterrassen) worden deels uitgevoerd als sedumdak. Op de platte daken worden PV-panelen aangebracht. De tussenwoningen worden voorzien van 2 stuks panelen, de hoekwoningen 3 stuks panelen. Het uit laten voeren van eventuele woonwensen kan gevolgen hebben voor de installatie en zal voorgelegd moeten worden aan de installateur. Tegen meerkosten is het mogelijk om het aantal zonnepanelen uit te breiden. De dakterrassen worden afgewerkt met betontegels. De terrassen op de begane grond en de dakterrassen op de 1e verdieping worden beëindigd met een plantenbak (excl. grondwerk en beplanting). Op de daken zijn geen voorzieningen aangebracht voor valbeveiliging. Indien het dak door u of een door u ingeschakeld bedrijf betreden wordt voor inspectie of onderhoudswerkzaamheden, zullen eigen maatregelen ter voorkoming van valgevaar getroffen moeten worden.

Woningscheidende wanden:

De woningscheidende wanden uit te voeren in kalkzandsteen 120 mm dik met daartussen een ankerloze luchtpouw van ca. 60 mm. Ter plaatse van de verdiepingvloeren worden zgn. koppelstaven aangebracht t.b.v. de constructieve stabiliteit van de woningen.

Gevels:

Binnenspouwbladen van de woningen en de constructieve binnenmuren uit te voeren in 100/120 mm dikke kalkzandsteen. De gevels van de woningen te metselen in gevelsteen volgens monster. De isolatiewaarde van de gevels volgens voorschriften van het bouwbesluit. De buitengevels plat vol te voegen met een cementgebonden voeg. In het gevelmetselwerk de nodige spouwankers, lateien, geveldraggers en stalen opvangconstructies opnemen evenals de nodige open stootvoegen t.b.v. spouwisolatie en ontwatering. In het gevelmetselwerk worden nestkasten ingebouwd voor huismus en vleermuizen. Lateien en stalen opvangconstructies worden uitgevoerd in staal conform berekening constructeur.

Daar waar nodig worden loodvervangers aangebracht.

Onder alle buitenkozijnen m.u.v. de deurkozijnen en kozijnen tot peil worden aluminium lekdorpels aangebracht in kleur conform opgaaf architect. Gevelmetselwerk van de berging wordt als halfsteens gevelmetselwerk uitgevoerd in kleur conform woning. Halfsteens gevelmetselwerk is niet waterdicht. Omdat er voor het grootste deel van het jaar in de berging een vochtig binnenklimaat heerst dient deze ruimte goed geventileerd te worden. Derhalve is een dergelijke ruimte in principe niet geschikt voor de opslag van vocht-/corrosiegevoelige spullen. Een berging is niet geschikt voor het stallen van motorvoertuigen.

Gevelkozijnen, ramen en deuren:

De buitenkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in hardhout, kozijnhout 67x114 mm en raamhout 54x67 mm. Detaillering volgens standaard details E.G. 80 en volgens SKH productie certificaat. De spouwlaten en overige voorzieningen zijn van vurenhout en/of plaatmateriaal. De buitendeurkozijnen en de kozijnen doorlopend tot op het maaiveld voorzien van een composiet onderdorpel. De toegang van de buitendeurkozijnen naar terras en balkon worden uitgevoerd met een verhoogde opstand. De ramen uitvoeren als naar buiten draaiende ramen volgens tekening, de draairamen voorzien van telescopische uitzetijzers. De glasopeningen in de buitengevel van de woningen voorzien van isolatieglas HR++ of HR+++ (e.e.a. conform BENG-berekening). Daar waar nodig wordt veiligheidsglas aangebracht. Veiligheidsglas kan een afwijkende kleurstelling bevatten. Aan de binnenkant van de gevelkozijnen waar een gemetselde borstwering aanwezig is een composiet vensterbank toepassen in kleur na keuze, dikte 20 mm. Op de begane grond 300 mm breed en op de verdieping ca. 250 mm breed. De vensterbanken in de betegelde wanden worden voorzien van wandtegels.

Hang- en sluitwerk:

Het hang- & sluitwerk van de bereikbare en beweegbare delen voldoen aan inbraakwerendheidsklasse II. De toegangsdeuren naar de woning worden voorzien van een cilinderslot met meerpuntssluiting. Alle cilinders in de buitendeuren zijn per woning gelijksluitend. Het binnendeurbeslag is van aluminium, bestaande uit een deukruk met rozet. Badkamer en toilet worden voorzien van vrij-/bezetslot. De meterkast wordt voorzien van een kastslot en de overige deuren met een loopslot.

Binnenwanden:

De niet-dragende binnenwanden uit te voeren als lichte scheidingswanden met een dikte van 70 mm. De scheidingswanden tussen verblijfsruimtes worden uitgevoerd in een dikte van 100 mm.

Binnenkozijnen en deuren:

De binnendeurkozijnen zijn stalen kozijnen in opdek uitvoering met een gesloten bovenpaneel. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, kleur gebroken wit, voorzien van standaard sloten en deugdelijk hang- & sluitwerk. De kozijnen van badkamer en het toilet voorzien van een hardsteen onderdorpel. De overige kozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Trappen:

De trap van de begane grond naar de 1^e verdieping is een dichte vurenhouten trap. De trap van de 1^e naar de 2^e verdieping is een open vurenhouten trap. Beide trappen worden eenmaal fabrieksmatig behandeld met witte grondverf. Een houten trap is een natuurproduct en 'werkt'. Hierdoor kan de trap kraken en/of scheurvorming vertonen. Langs de open zijden van de trapgaten en trappen wordt een vurenhouten spijlenhek aangebracht. De trappen worden aan de muurzijde voorzien van een ronde muurleuning (gelakt) op aluminium leuningdraggers. De trapgaten worden afgetimmerd met 15 mm multiplex in de lichte grondverf.

Plafond- en wandafwerking:

Alle binnenmuren in de woningen met uitzondering van de bergingen worden geschikt gemaakt voor het aanbrengen van behang (excl. scanbehang/renovlies; gaatjes, bultjes, kleurverschillen, scheurtjes en kleine groeven worden niet weggewerkt). In de badkamer en het toilet zijn de wanden (gedeeltelijk) afgewerkt met tegelwerk. Boven het tegelwerk is spuitwerk aangebracht. In de meterkast de achterwand voorzien van plaatmateriaal voor plaatsing van benodigde schakelkasten. Plafond in meterkast voorzien van 10 mm multiplex. De betonplafonds van de begane grond, 1^e en 2^e verdieping voorzien van spack-, spuitwerk m.u.v. de berging, deze wordt niet behandeld. De V-naden in de plafonds blijven zichtbaar. Het leveren en aanbrengen van behang dient door de opdrachtgever zelf te geschieden. In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht. De wanden worden behangklaar afgewerkt tot de plintzone. Wij gaan ervan uit dat u bij de eindafwerking zelf een plint met een hoogte van minimaal 50 mm aanbrengt.

Dekvloeren:

De bovenzijde van de vloeren worden afgewerkt met een cementgebonden afwerkvloer. De badkamer wordt uitgevoerd met een verhoogde afwerkvloer in verband met het leidingwerk in de vloer. De afwerkvloer is in principe alleen geschikt voor losliggende vloerbedekking. Voor het aanbrengen van vaste vloerbedekking zoals bijvoorbeeld vloertegels, PVC-vloer, gietvloer, siergrind, etc. dient afhankelijk van het advies van de leverancier, de vloer eerst te worden geëgaliseerd en eventueel te worden voorzien van krimpwapening (voor rekening van de verkrijger).

Tegelwerken:

Wandtegels afm. 300x600 mm worden aangebracht in badkamer en toilet. In het toilet worden de wanden tot 150 cm hoogte betegeld. In de badkamer worden de wandtegels tot ca. 180 cm aangebracht en ter plaatse van de douchehoek tot 210 cm. Vloertegels worden aangebracht in badkamer en toiletten en hebben een afmeting 60x60 cm. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels op afschot naar de doucheplug gelegd. Wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht.

Ventilatie:

De woningen worden voorzien van een ventilatiesysteem met een natuurlijke toevoer van roosters in het glas van de kozijnen en een mechanische afvoer. Rooster in het glas worden zichtbaar verwerkt. De mechanische ventilatiebox is een vocht- en CO₂-gestuurde box welke zich op de 2^e verdieping bevindt. Toilet, badkamer en keuken worden mechanisch afgezogen. CO₂-melder en de handmatige bediening van de mechanische ventilatie (MV) bevindt zich in de woonkamer nabij de thermostaat. De afvoer van MV vindt plaats door middel van een dak- of geveldoorvoer. Er zijn geen voorzieningen opgenomen voor de afvoer van de afzuigkap naar buiten toe.

Schilderwerk:

De buitenkozijnen, -ramen en deuren worden 2x behandeld met grondverf. De gevelkozijnen, ramen en deuren worden aan de buitenzijde dekkend afgeschilderd in een door de architect bepaalde kleur. De definitieve kleur wordt in overleg met de gemeentelijke instanties bepaald. De binnenzijde van de woning wordt niet afgeschilderd. Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

Keuken:

Het leveren en plaatsen van de keuken is niet opgenomen. Wel zijn de basis aansluitpunten voor een keuken meegenomen e.e.a. conform afwerkstaat' Koper zal te zijner tijd een keuken kopen en kan een bijbehorende technische installatietekening van de keuken afgeven. De aannemer zorgt er in dat geval voor dat de standaard aansluitpunten op de juiste plaats worden aangelegd. Eventuele extra aansluitpunten en het verleggen van de riolering vallen onder het meerwerk.

Sanitair:

De woning wordt uitgevoerd met standaard sanitair in de kleur wit, zie verder de ruimteafwerkstaat.



Technische omschrijving

Water- en verwarmingsinstallatie:

De woning wordt voorzien van een individuele lucht/water-warmtepompinstallatie ten behoeve van verwarming en warm tapwater. De warmtepomp beschikt over een boilervat van 180 liter. De buitenunit wordt op de dakvloeren geplaatst. De begane grondvloer, de 1^e en 2^e verdieping worden voorzien van vloerverwarming (excl. berging, kast- en techniekruimte). De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een in de woonkamer aangebrachte thermostaat. Slaapkamers op de verdieping worden voorzien van naregeling (temperatuurdemping). Bij naregeling dient er rekening mee te worden gehouden dat de vloerverwarming geen warmte zal afgeven als er geen warmtevraag is door de hoofdthermostaat in de woonkamer. In de badkamer wordt een elektrische radiator geplaatst als bijverwarming. Het opstookprotocol is bij oplevering nog niet volledig doorlopen, dit houdt in dat de woning bij oplevering nog niet op temperatuur hoeft te zijn. Bij vloerverwarming kan het langer duren voor de woning volledig is opgewarmd. De nodige koud- en warmwaterleidingen worden gelegd naar de diverse aansluitpunten. De leidingen zijn uitgevoerd in kunststof.

Elektrische installatie:

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren, met uitzondering van de leidingen in de bergingen en in de meterkast. Deze worden uitgevoerd als zichtleidingen. Aantallen aansluitpunten conform ruimte-/afwerkstaat verkoopbrochure. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van aardlekschakelaars. De wasmachine is op een separate groep aangesloten. De overige verdeling van de groepen wordt bepaald door de installateur. De groepenverdeelkast wordt opgenomen in de meterkast. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in helder wit en als half-opbouw uitgezonderd ter plaatse van de eerder genoemde zichtleidingen waar opbouw wordt toegepast. De hoogte van de schakelaars/wandcontactdozen op de wanden is ca. 1000 mm m.u.v. de wandcontactdozen in de woonkamer, deze worden op ca. 300 mm geplaatst. In de hal/ entree, overloop en zolder worden rookmelders geplaatst welke op het elektriciteitsnet worden aangesloten. Tevens zijn de rookmelders voorzien van een batterij back-up. De woning wordt voorzien van een belinstallatie waarbij de deurbelknop zich nabij de voordeur bevindt.

Loze leidingen:

De woonkamer is vanaf de meterkast voorzien van twee loze leidingen t.b.v. CAI-, telefoon- of DATA-aansluiting. De montagedoos wordt aangebracht op circa 300 mm boven de vloer en afgedekt met een zogenoemde 'blindplaat'.

Opruimen en schoonmaak:

De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd

Groenstrook:

Een deel van de groenstrook rondom het gebouw is gezamenlijk eigendom van alle 8 woningen. Dit wordt middels een mandeligheid opgenomen in de overeenkomst. Eigenaren worden gezamenlijk verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Onder een deel van deze groenstrook zijn de infiltratievoorzieningen gesitueerd.

Koopsom vrij op naam:

De koopsom van de woning is 'vrij op naam', de volgende kosten zijn hierbij inbegrepen:

- Koopprijs grond
- Bouw- en ontwikkelingskosten
- Woningborg garantie
- Honorarium architect, constructeur en overige adviseurs
- Verkoop- en makelaarskosten
- Notariskosten voor akte van levering van het perceel
- Legeskosten omgevingsvergunning
- De eenmalige aansluitkosten water, elektra en riolering
- Invoerkosten voor beschikbare media-aansluiting(en)
- B.T.W. (thans 21%, eventuele wijzigingen tijdens de bouw worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)

De grondkosten dienen bij aanvang bouw te worden voldaan. De aanneemsom wordt betaald op basis van de bouwtermijnen conform de koop-/aannemingsovereenkomst.

Niet in de vrij op naam prijs opgenomen:

- Afsluitprovisie en notariskosten voor hypotheekakte
- Eventuele rente over de grondkosten en de vervallen bouwtermijnen
- Energiekosten na aansluiting van de definitieve aansluiting water en elektra

Oplevering:

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop de woning voor bewoning gereed is. Deze prognose is globaal, omdat het bouwen nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Als het hard vriest, kan er niet worden gemetseld, als er veel regen valt kan er niet worden geschilderd etc. De bouwondernemer zal daarom de nodige reserves in acht nemen bij het bepalen van de opleveringsprognose. In een later stadium zullen deze prognoses uiteraard steeds exacter worden. De uiterste opleverdatum wordt bepaald door het aantal werkbare dagen dat in de aannemingsovereenkomst is vermeld.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de woning wordt opgeleverd. U krijgt dan ook de eindafrekening waarin de laatste te betalen termijnen staan vermeld. Vóór de oplevering van uw woning dient u aan alle betalingsverplichtingen te hebben voldaan. Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Koperswensen:

Het is mogelijk op de standaard uitvoering van de woning enkele aanpassingen toe te passen met betrekking tot de afbouw. De koper zal de gelegenheid krijgen in een persoonlijk gesprek hieruit een keuze te maken, waarbij na de start van de bouw, de stand van de bouwwerkzaamheden bepalend is voor de resterende mogelijkheden. U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garanti voorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantiplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

Onderhoud algemeen:

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen en onderhoud sedumdak, één en

ander afhankelijk van het ontwerp en locatie. Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

Woningborg Garantie op uw woning

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Wanneer u de woning koopt wilt u er zeker van zijn dat wij uw woning in perfecte staat en conform hetgeen met u is overeengekomen aan u opleveren. Om u die zekerheid te bieden is op uw woning de Garantie- en waarborgregeling 2024 van Woningborg van toepassing. Dit betekent onder andere het volgende:

- Woningborg biedt de koper van een nieuw te bouwen huis de zekerheid, dat de bouwondernemer het huis dat is gekocht, afbouwt en garandeert. Als de ondernemer om welke reden dan ook niet in staat is het huis af te bouwen, zorgt Woningborg voor begeleiding van de koper en verstrekt een schadevergoeding, waarmee de financieel nadelige gevolgen tot een minimum beperkt worden.
- Met de afgifte van het waarborgcertificaat stelt Van Pijkeren Woningbouw BV zich garant voor de technische kwaliteit van uw woning
- Wanneer er vanaf drie maanden na de oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Stichting Woningborg (als onpartijdige derde) hierin bemiddelen.

Bij de definitieve koop van uw woning ontvangt u een boekje waarin precies is omschreven wat de garantie- en waarborgregeling van Woningborg inhouden.

Algemeen:

De woning zal worden gebouwd conform de eisen van het bouwbesluit als geldig bij de aanvraag omgevingsvergunning. De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, stadsverwarming-, telefoon, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten zijn in de koop-/ aanneemsom inbegrepen. De aansluiting van stadsverwarming, water en elektra zal enkele weken voor de oplevering plaatsvinden. Voor de levering van elektra dient de koper tijdig zelf een contract met het nutsbedrijf te sluiten.

Tekeningen en omschrijvingen:

Graag maken wij een aantal opmerkingen ten aanzien van de tekeningen en technische omschrijving in deze brochure: De artist-impressies zijn een impressie van hoe de woningen er uit gaan zien. In werkelijkheid kunnen kleurstelling, vormgeving en details afwijken. Definitieve doorgang van het project is onder voorbehoud van goedkeuring van ontwerp, kleurstelling en bouwvolumes door overheidsinstanties en welstandscommissie. De maten zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Geprobeerd is de maten zo goed mogelijk aan te geven. Toch kan het voorkomen dat de maten bij de tekening uiteindelijk afwijken van de werkelijke maten. Het is verstandig om voor het kopen van bijvoorbeeld gordijnen en kasten de maten in de bouw te controleren. Houd er tevens rekening mee dat er bij de genoemde afmetingen geen rekening is gehouden met eventuele wandafwerking, spuitwerk of wandtegels. De plaats van de wandcontactdozen en alle overige installatiepunten worden apart op een installatietekening verwerkt. De aantallen per vertrek staan vermeld in de ruimte-afwerkstaat. De invulling van het openbaar gebied op de situatie-tekening (straten, paden, groen, parkeerplaatsen etc.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de ondernemer en aannemer. De woningen worden gebouwd in overeenstemming met bijgevoegde tekeningen en beschrijvingen, behoudens geringe afwijkingen en eventuele wijzigingen. De aannemer behoudt het recht voor de omschreven materialen in de prijsinformatie te vervangen door andere van dezelfde kwaliteit. In de beschrijving staat dat bepaalde wanden behangklaar worden opgeleverd, deze afwerking houdt in dat de wand geschikt is voor de meeste typen eindafwerking. Let wel, de afwerking is niet geschikt om te sausen en/of het direct aanbrengen van renovlies of scanbehang. Wanneer er verschillen zijn ontstaan tussen de technische omschrijving en de tekeningen, heeft hetgeen in de technische omschrijving staat voorrang op de tekening. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.



In de afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt en met welke inrichting en voorzieningen de diverse ruimten uitgerust worden.



Vertrek	Vloerafwerking	Wandafwerking	Plafondafwerking	Voorzieningen/installaties	
Begane grond					
<i>Buitentree</i>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Beldrukker	Buitenlichtpunt met schakelaar zonder armatuur
<i>Hal</i>	Cementdekvloer met vloerverwarming en kruipluik	Behangklaar	Structuurspuitwerk	1 rookmelder 230V 1 belinstallatie boven deur meterkast	1 plafondlichtpunt met schakelaar 1 enkele wcd (100 cm boven vloer)
<i>Meterkast</i>	Meterkastplaat/afwerkvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Elektra-installatie met groepenkast Watermeter Media-/telefoonaansluiting	
<i>Toilet</i>	Vloertegels	Wandtegels tot circa 150 cm boven vloer, hierboven behangklaar	Structuurspuitwerk	Vrijhangende wandclosetcombinatie Handwasbakje met kraan Afzuigventiel t.b.v. mechanische ventilatie	1 plafondlichtpunt met schakelaar
<i>Woonkamer/eetgedeelte</i>	Cementdekvloer met vloerverwarming	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Kamerthermostaat met handbediening mechanische ventilatie	2 plafondlichtpunten met schakelaar 5 dubbele wcd's 30 cm+ 2 loze aansluitpunten 30 cm+
<i>Keuken</i>	Cementdekvloer met vloerverwarming	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Aansluitpunt elektrisch koken (Perilex 7200W) Afgedopt aansluitpunt gootsteen (koud/warm water/afvoer) 2 afzuigventielen t.b.v. mechanische ventilatie	1 plafondlichtpunt met schakelaar 2 dubbele wcd's 110 cm+ 1 enkele wcd t.b.v. koelkast 1 enkele wcd t.b.v. afzuigkap
<i>Trapkast</i>	Cementdekvloer	Behangklaar	Niet van toepassing (onderzijde trap)	Verdeler vloerverwarming	1 plafondlichtpunt met schakelaar
<i>Berging</i>	Cementdekvloer	n.v.t. (geen afwerking)	n.v.t. (geen afwerking)		1 plafondlichtpunt met schakelaar 1 enkele wcd 100 cm+
Eerste verdieping					
<i>Overloop</i>	Cementdekvloer met vloerverwarming	Behangklaar	Structuurspuitwerk	1 rookmelder 230V	1 plafondlichtpunt met 2 wisselschakelaars 1 enkele wcd 100+
<i>Slaapkamers</i>	Cementdekvloer met vloerverwarming	Behangklaar	Structuurspuitwerk		1 plafondlichtpunt met schakelaar 2 dubbele wcd 100 cm+
<i>Badkamer</i>	Vloertegels	Wandtegels tot circa 180 cm hoog, t.p.v. douchehoek 210 cm hoog. Hierboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk	Elektrische radiator (met enkele wcd achter radiator) Vrijhangende wandclosetcombinatie Wastafelcombinatie met mengkraan, spiegel en planchet Douchethermostaatkraan met glijstang Douchehoekvloer aflopend naar doucheplug Afzuigventiel t.b.v. mechanische ventilatie Afgewerkte standleiding t.b.v. leidingnetwerk	1 plafondlichtpunt met schakelaar 1 wandlichtpunt met schakelaar
<i>Slaapkamers</i>	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk		1 lichtpunt met schakelaar 2 dubbele wcd's 100 cm+
<i>Kast</i>	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Verdeler vloerverwarming	1 plafondlichtpunt met schakelaar
Tweede verdieping					
<i>Overloop</i>	Cementdekvloer met vloerverwarming	Behangklaar	Structuurspuitwerk	1 rookmelder 230V	1 plafondlichtpunt met 2 wisselschakelaars 1 enkele wcd 100 cm+
<i>Slaapkamers</i>	Cementdekvloer met vloerverwarming	Behangklaar	Structuurspuitwerk		1 plafondlichtpunt met schakelaar 2 dubbele wcd's 100+
<i>Kast</i>	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk		1 plafondlichtpunt met schakelaar
<i>Techniek</i>	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Lucht/water warmtepomp-installatie Mechanische ventilatiebox Aansluitpunt wasmachine Omvormer t.b.v. zonnepanelen Afzuigventiel t.b.v. mechanische ventilatie Verdeler vloerverwarming	1 plafondlichtpunt met schakelaar

Woningborg Garantie- en waarborg regeling

HET WONINGBORG-CERTIFICAAT NIEUWBOUW VERZEKERT U ALS KOPER VAN:



WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE EN WAARBORGREGELING IN?

Het zit al in onze naam: we borgen de kwaliteit van uw woning op basis van onze garantievoorzwaarden. Dat geeft meer zekerheid op een kwalitatief goede woning. We verzekeren het risico van een aannemer die failliet gaat tijdens de bouw.

Als u een waarborgcertificaat van Woningborg heeft, zorgen wij dat uw woning wordt afgebouwd of we betalen de reeds betaalde aanneemtermijnen aan u terug.

Ook herstel van gebreken bij nieuwbouwwoningen na oplevering zijn gewaarborgd onder de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

INSOLVENTIEDEKKING

Als de ondernemer tijdens de bouw failliet gaat, zorgen wij óf voor de afbouw van uw woning óf vergoeden wij de betaalde aanneemtermijnen zoals vermeld in de garantie- en waarborgregeling die van toepassing is.

GEWAARBORGDE GARANTIE

Uw ondernemer bouwt conform het Bouwbesluit en onze garantienormen. Toch kan het gebeuren dat er een technisch mankement aan de woning ontstaat na oplevering. Dit is verzekerd als het onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling valt. De ondernemer hoort het gebrek te herstellen. Woningborg waarborgt deze garantie als de ondernemer niet kan (bijvoorbeeld bij een faillissement) of, na uitspraak van een arbiter en verstrijken van de gegeven hersteltermijn, niet wil presteren.

De meeste onderdelen van de woning kennen een garantietermijn van 6 jaar, die 3 maanden na oplevering ingaat. Bij ernstige technische gebreken is de garantietermijn 10 jaar, ingaande 3 maanden na oplevering. Kijk in uw Garantie- en waarborgregeling voor de details.



We werken steeds met hoogwaardige materialen en staan zo garant voor een kwalitatieve afwerking, zodat u zich helemaal thuis voelt.

Eigentijds en stoer wonen





Murmelliusstraat



Verkoop en informatie



REBO Woningmakelaars

Zutphenseweg 29 C-3

7418 AH Deventer

www.rebogroep.nl

Bel: 0570 626 268

makelaardijdeventer@rebogroep.nl

Ontwikkeling en realisatie

**BOUWBEDRIJF
VAN PIJKEREN**



Bouwbedrijf van Pijkeren

Hessenweg 10

7722 PK Dalfsen

www.bouwvanpijkeren.nl