

Hof van Catharina

4 koopappartementen & 3 koopwoningen in Tiel



Welkom bij kek! Makelaars

Aangenaam kennis te maken!

Welkom bij kek! Makelaars. Wie zijn wij precies? Wij zijn een betrokken en no-nonsense NVM kantoor gevestigd in de Betuwe, opgericht in 2022 door Kim Kamstra en Mâcé Dolron. Wij zijn een makelaarskantoor in de Betuwe dat is gelanceerd voor de woningmarkt van morgen. Met ons enthousiasme ambiëren wij om een van de meest moderne en innovatiefste kantoren van de Betuwe te zijn. Wij zijn een team van nuchtere en ervaren makelaars, die met veel plezier en enthousiasme makelen. Doelgerichte makelaars die écht naar jou luisteren. Persoonlijk contact, heldere communicatie, bereikbaarheid en een maximaal resultaat staat centraal.

En wie ben jij? Graag maken wij kennis met jou, je huis en jouw woonwensen. Zodat we je zo goed mogelijk kunnen adviseren en begeleiden met het verkopen van jouw huis of het aankopen van jouw nieuwe droomhuis. Onze dagelijkse kost is het vergelijken en waarderen van woningen. Onze kennis delen wij dan ook graag om jou hierbij te helpen. Op deze manier zorgen wij dat jij een zorgeloze klantenreis hebt. Met als doel: jouw wensen om te zetten in realiteit.

“Graag maken wij kennis met jou!”



Inhoudsopgave

“Van school naar
droomhuis!”

• Hof van Catharina	4
• Welkom in Tiel	5
• Gevelaanzichten	6
• Woningen's	8
• Verdiepingoverzichten	10
• Kadastrale kaart	11
• Parkeerplaatsen	12
• De appartementen	14
• De woningen	20
• Keukeninrichting	25
• Badkamer- en toiletinrichting	26
• Algemene informatie	30
• Technische omschrijving	33



Hof van Catharina

Wonen met karakter binnen de stadsgracht van Tiel

In het historische centrum van Tiel, op een markante hoek aan de Binnenmolenstraat en de Kromme Elleboog, verrijst Hof van Catharina: de sfeervolle transformatie van de voormalige Catharinaschool tot zeven karakteristieke woningen. Een plek waar historie en eigentijds wooncomfort naadloos samenkomen.

Het plan omvat vier ruime koopappartementen en drie charmante, grondgebonden stadswoningen. Enkele woningen zijn levensloopbestendig ontworpen – ideaal voor wie toekomstgericht wil wonen op een centrale, maar rustige locatie.

Hof van Catharina ligt op steenworp afstand van het Kalverbos en pal naast de schilderachtige stadsgracht. Ook de nabijgelegen Rooms-Katholieke kerk en de gezellige binnenstad versterken het unieke karakter van deze plek. De authentieke uitstraling van het schoolgebouw blijft behouden, terwijl binnen een hoogwaardige, duurzame woonomgeving ontstaat.

“Wonen in Hof van Catharina betekent wonen met karakter, in een historische omgeving vol sfeer, rust en stedelijke nabijheid.”



Van oude school naar nieuw wonen in Tiel

De voormalige Catharinaschool in Tiel – een prachtig pand uit 1897 – krijgt een tweede leven! Van Dillen Projectontwikkeling transformeert dit karaktervolle gebouw naar 7 duurzame woningen, samen met Architectenbureau WagterKrijger

Het Bouw Bureau heeft de volledige uitwerking verzorgd: van schetsontwerp tot en met het uitvoeringsgereed ontwerp. Een mooie samenwerking waarbij historie en moderne woonkwaliteit samenkomen. Er komen comfortabele appartementen en stadswoningen, met oog voor de toekomst én respect voor het verleden.

Een mooie herbestemming op een historische plek

Tiel, gelegen aan de oevers van de Waal, is een stad waar historie en toekomst samenkomen. Omringd door uitgestrekte boomgaarden, pittoreske dorpen en het karakteristieke rivierenlandschap, biedt Tiel en haar omgeving een unieke mix van rust, ruimte en levendigheid.

Wonen in Tiel: Ruimte, groen en karakter

Of je nu op zoek bent naar een sfeervolle jaren-30 woning, een modern appartement aan het water of een nieuwbouwwoning in een kindvriendelijke wijk — Tiel heeft het allemaal. De stad is overzichtelijk, groen en veilig. Alles wat je nodig hebt is binnen handbereik: scholen, supermarkten, sportverenigingen én een ziekenhuis.

Perfect bereikbaar, centraal gelegen

Tiel ligt centraal in Nederland, met directe treinverbindingen en een uitstekende aansluiting op de A15. In slechts 30 minuten ben je in Utrecht, Den Bosch of Nijmegen. Dit maakt Tiel een perfecte woonplaats voor forenzen, ondernemers en gezinnen die rust zoeken zonder concessies te doen aan bereikbaarheid.



Werken en ondernemen

De regio biedt volop kansen voor ondernemers. Met bedrijventerreinen zoals Medel en Kellen is er ruimte voor groei en innovatie. De samenwerking tussen lokale overheid en bedrijven is sterk, en de ligging aan water en snelweg maakt logistiek aantrekkelijk.

Levendige stad met karakter

Tiel is meer dan Flipje, fruit en festiviteiten — al zijn die natuurlijk wel dé troeven van de stad. Van het jaarlijkse Fruitcorso tot zomerse markten, gezellige horeca en een breed cultureel aanbod: Tiel leeft. De historische binnenstad is charmant en gastvrij, met een mix van lokale winkels en landelijke ketens.

De omgeving: puur Betuwe

Net buiten Tiel vind je rust en natuur. Fiets over de dijken, wandel langs de Linge of ontdek charmante dorpen als Buren, Zoelen en Wadenhoijen. In elk seizoen is de Betuwe een plaatje.

Welkom in Tiel

Het kloppend hart van de Betuwe

“Tiel en haar omgeving biedt een unieke mix van rust, ruimte en levendigheid.”

Gevelaanzichten

van het project



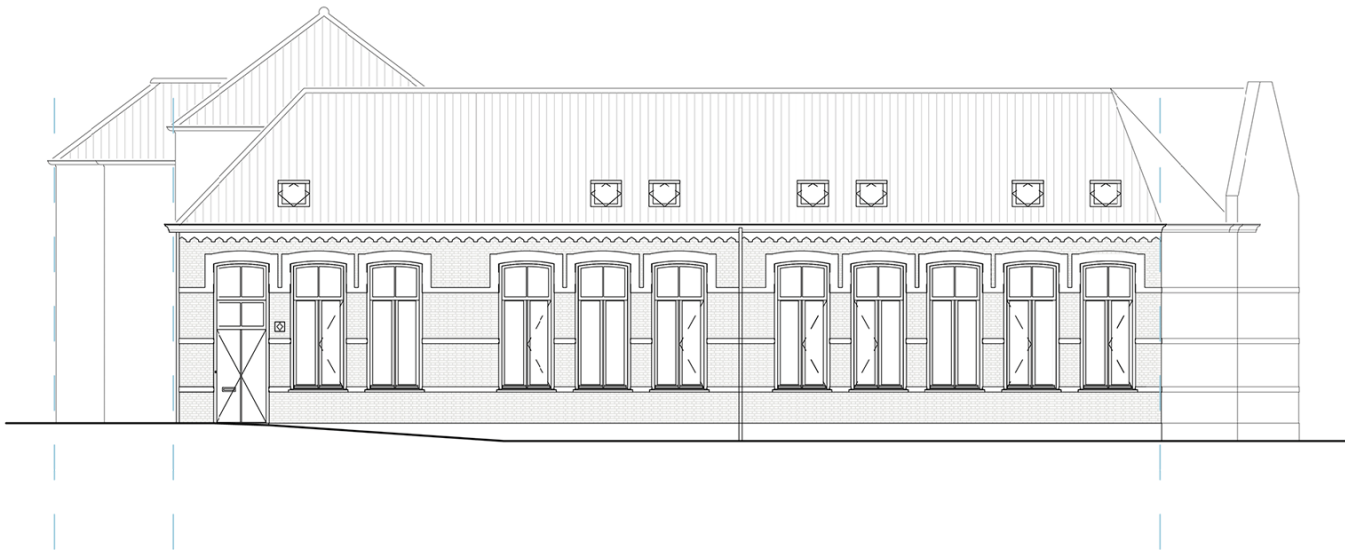
Rechter zijgevel gebouw 02

Voorgevel gebouw 01



Rechter zijgevel gebouw 01

“Historisch jasje met
moderne invulling.”



Voorgevel gebouw 03

Voorgevel gebouw 02

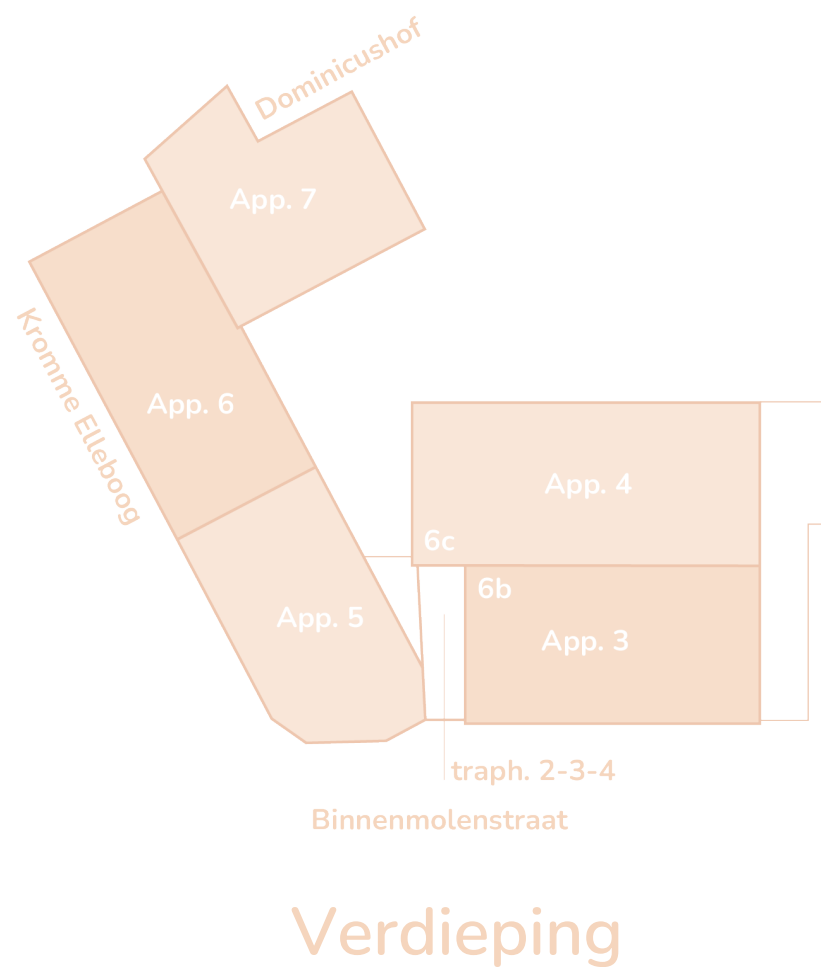
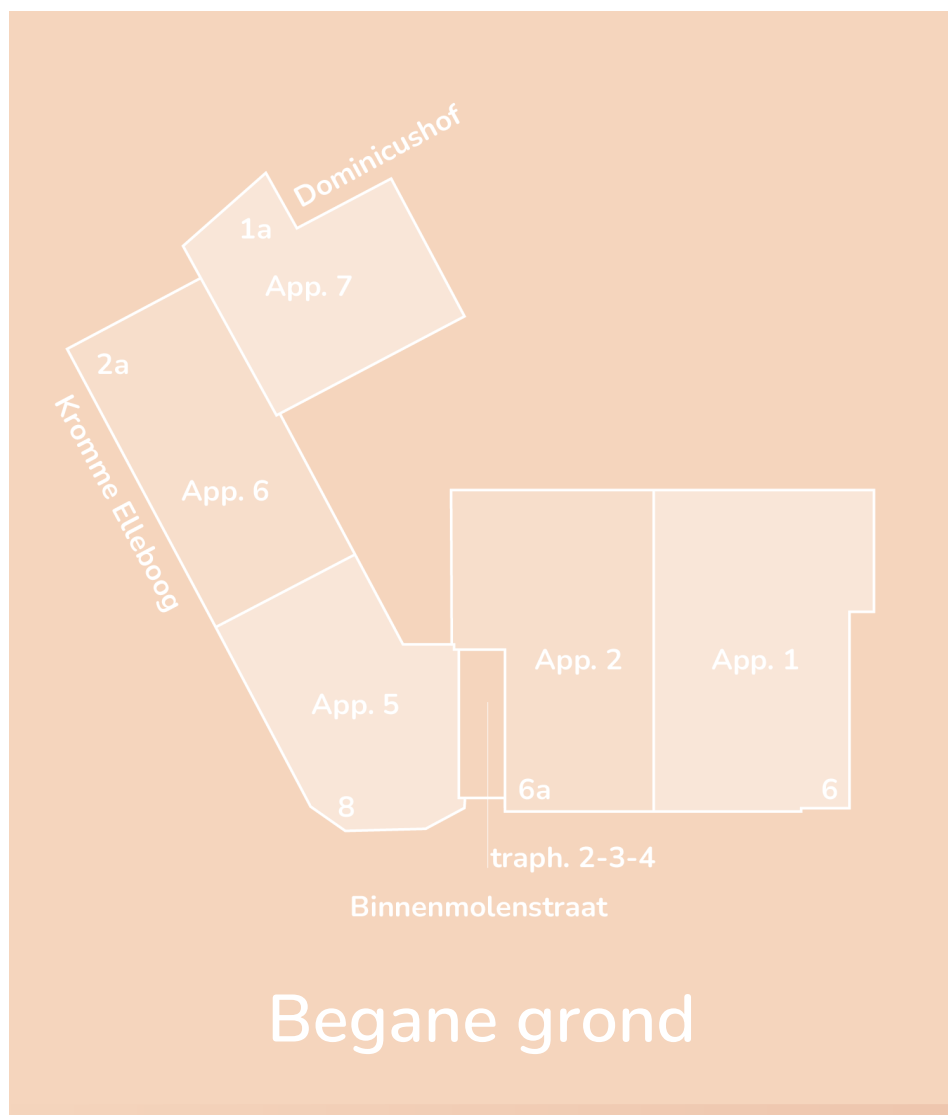


Doorsnede C en achtergevel gebouw 02

Achtergevel gebouw 03

Woningsschema

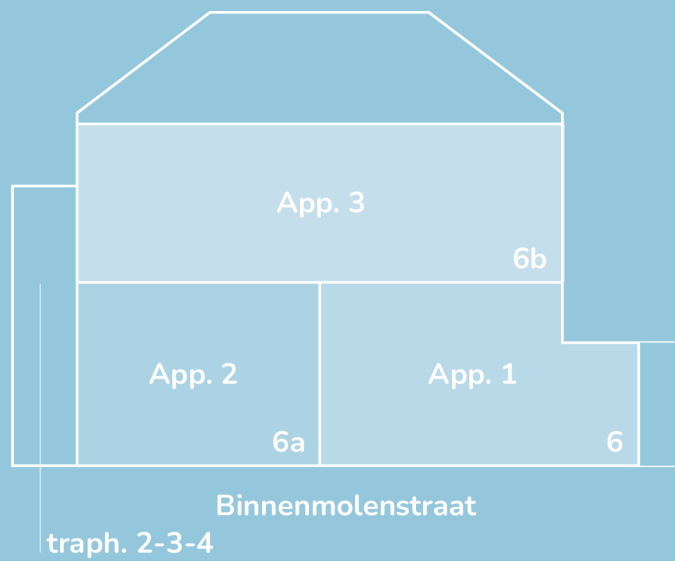
van de verdiepingen



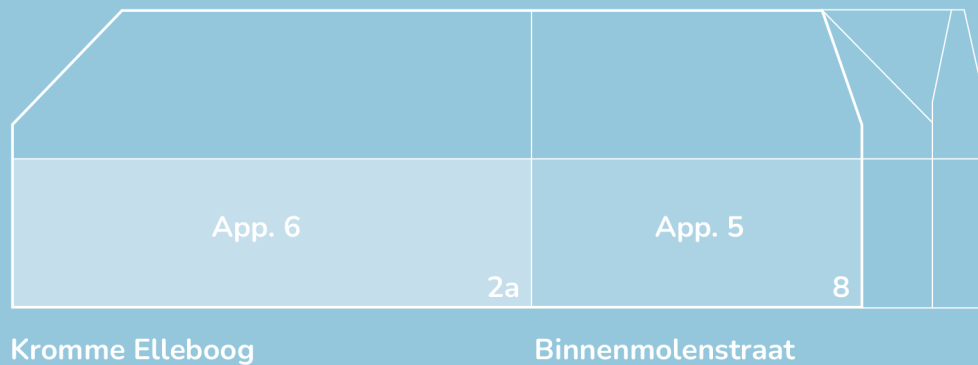
“Keuze voor levensloopbestendig wonen.”

Woningschema

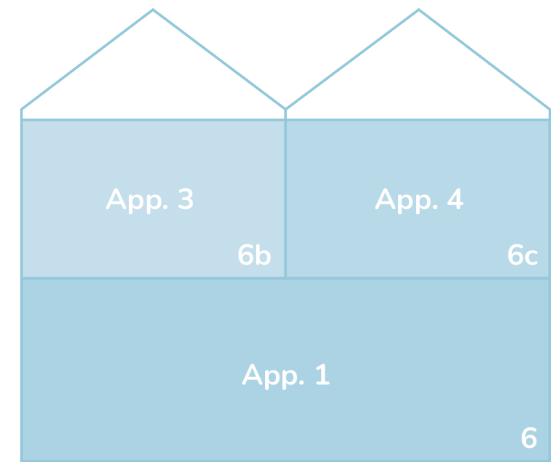
van de gevels



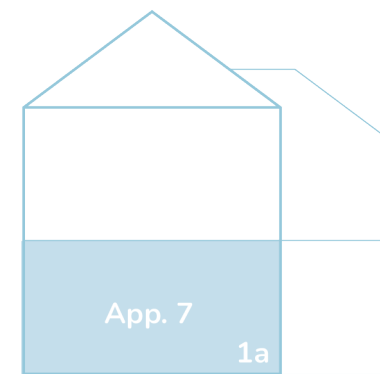
Aanzicht gebouw 1



Aanzicht gebouw 2



Zij-aanzicht gebouw 1

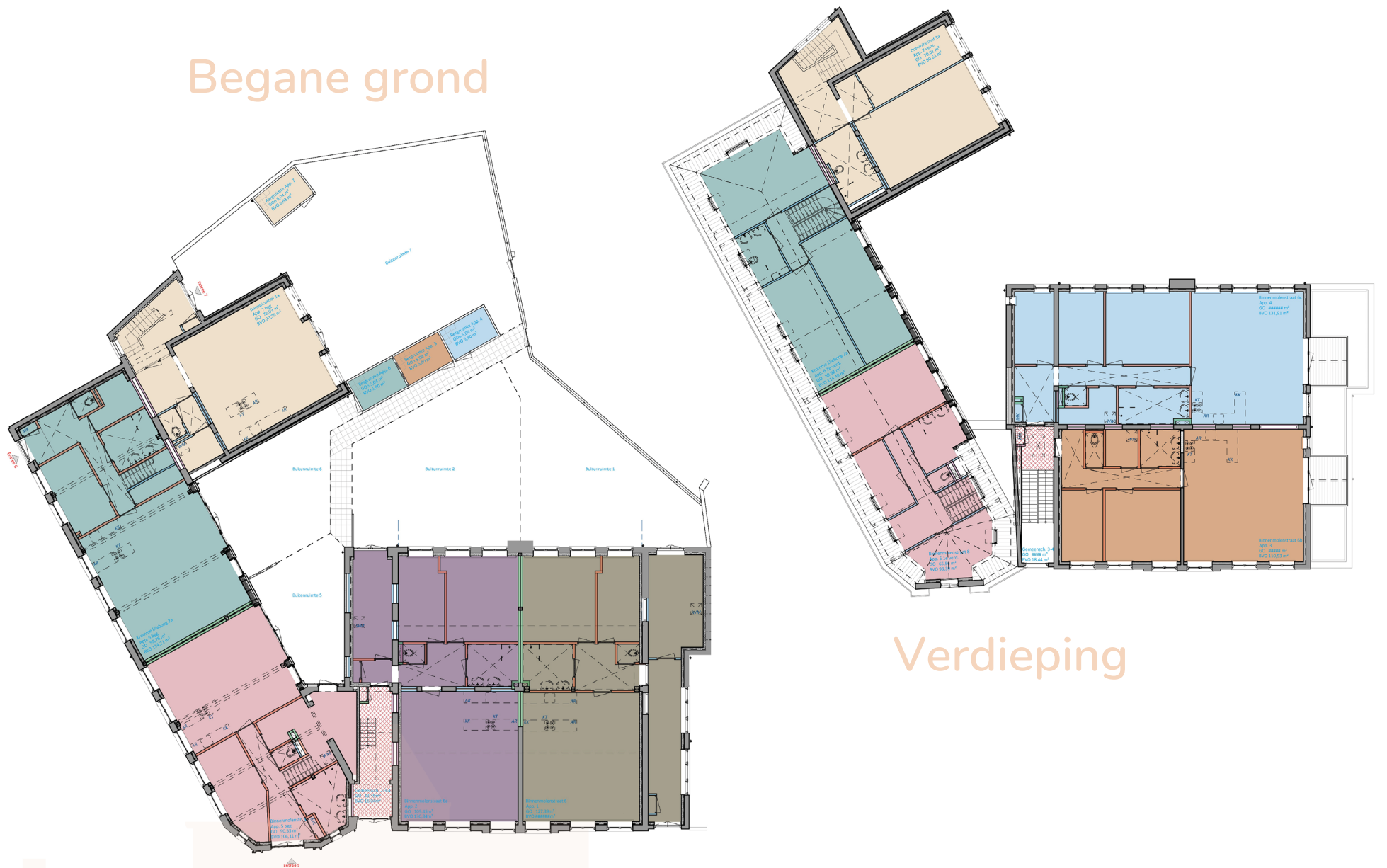


Aanzicht gebouw 3

Verdiepingsoverzichten

van het project

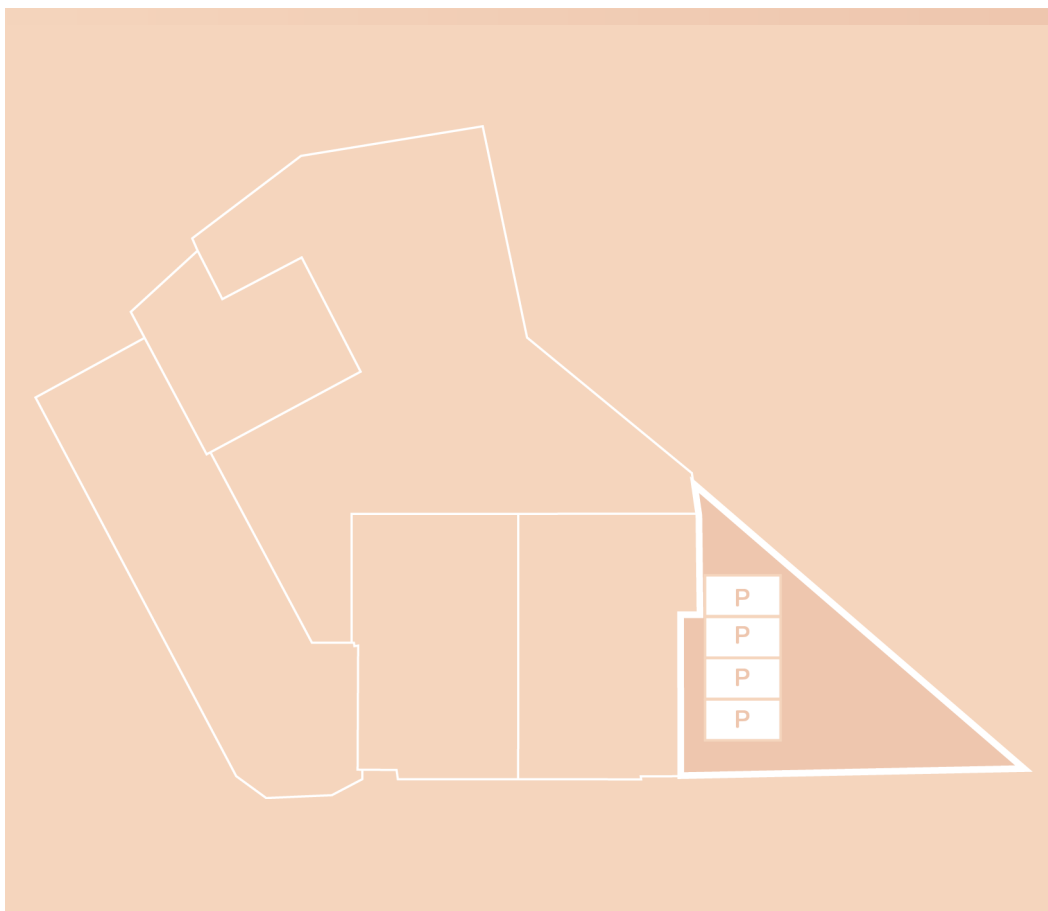
Begane grond



Verdieping

Exclusief parkeercomfort

te koop optioneel



Circa 4 parkeerplaatsen op het charmante, groene voorpleintje van de kerk zijn te koop, optioneel bij deze unieke locatie.

Daarnaast zijn er nog 2 parkeerplaatsen beschikbaar bij de Dominicushof, veilig achter een stijlvol hekwerk. Praktisch, comfortabel én een verfijnde toevoeging aan uw nieuwe adres.

“Gemak en zekerheid: altijd een vaste plek voor je auto.”





De appartementen

kenmerken, plattegronden en impressies

Welkom in Het Hof van Catharina – waar historie en modern comfort hand in hand gaan. Dit kleinschalige project telt slechts vier unieke appartementen, elk met zijn eigen charme en buitenruimte.

Op de begane grond liggen twee royale appartementen met een privé-tuin, ideaal voor ontspanning en groen in de stad. Op de verdieping bevinden zich twee sfeervolle appartementen met ruime balkons, perfect om te genieten van zon en uitzicht over het historische hart van Tiel.

Elk appartement beschikt over een eigen berging, en een parkeerplaats is optioneel verkrijgbaar – gemak en comfort in één. Binnen treffen bewoners lichte, open ruimtes, hoogwaardige afwerkingen, luxe keukens en slimme voorzieningen, waar klassieke allure naadloos samengaat met modern wooncomfort.

Het Hof van Catharina biedt meer dan een appartement; het is een beleving waar stijl, flair en historie samenkomen met alle gemakken van nu.

“Met stijl, flair en historie met alle moderne gemakken.”



Binnenmolenstraat 6

appartement 1



- Gelegen op de begane grond
- Woonoppervlakte circa 137 m²
- Buitenruimte circa 67 m²
- Buitenruimte bereikbaar via de berging en achterom
- 3-kamer appartement met 2 slaapkamers, gelegen aan de achterzijde
- Keuken, voorzien van inbouwapparatuur
- Badkamer, voorzien van inloopdouche en dubbele wastafel
- Toilet, voorzien van fontein
- Berging/technische ruimte met aansluiting wasmachine/droger, WTW en cv- ketel
- Separate Entree
- (optioneel hybride warmtepomp)

“Levensloopbestendig
wonen met tuin en berging.”

“Sfeer, ruimte en licht!”



Binnenmolenstraat 6a

appartement 2



- Gelegen op de begane grond
- Woonoppervlakte circa 115 m²
- Buitenruimte circa 80 m²
- Buitenruimte bereikbaar via de berging en achterom
- 3-kamer appartement met 2 slaapkamers, gelegen aan de achterzijde
- Keuken, voorzien van inbouwapparatuur
- Badkamer, voorzien van inloopdouche en dubbele wastafel
- Toilet, voorzien van fontein
- Berging/ technische ruimte met aansluiting wasmachine/droger, WTW en cv- ketel
- (optioneel hybride warmtepomp)



Binnenmolenstraat 6b

appartement 3

- Gelegen op de verdieping aan de voorzijde
- Woonoppervlakte circa 99 m²
- Buitenruimte circa 5 m²
- Grote raampartij, met tuindeur naar het balkon
- 3-kamer appartement met 2 slaapkamers
- Keuken, voorzien van inbouwapparatuur
- Badkamer, voorzien van inloopdouche en dubbele wastafel
- Toilet, voorzien van fontein
- Berging/technische ruimte met aansluiting wasmachine/droger, WTW en cv- ketel
- Buitenberging op binnenterrein
- (optioneel hybride warmtepomp)



Binnenmolenstraat 6c

appartement 4



- Gelegen op de verdieping aan de achterzijde
- Woonoppervlakte circa 119 m²
- Buitenruimte circa 5 m²
- Grote raampartij, met tuindeur naar het balkon
- 4-kamer appartement met 3 slaapkamers
- Keuken, voorzien van inbouwapparatuur
- Badkamer, voorzien van inloopdouche en dubbele wastafel
- Toilet, voorzien van fontein
- Berging/technische ruimte met aansluiting wasmachine/droger, WTW en cv- ketel
- Buitenberging op binnenterrein
- (optioneel hybride warmtepomp)



“Op de eerste verdieping en voorzien van een balkon.

De woningen

kenmerken, plattegronden en impressies

Binnen het kleinschalige en karaktervolle **Hof van Catharina** liggen drie bijzondere grondgebonden woningen, ontworpen voor modern wooncomfort met oog voor toekomstbestendigheid.

Elke woning heeft **twee bouwlagen** en **twee badkamers**, waardoor er volop ruimte is voor gezin, gasten of een thuishkantoor. Bij twee van de woningen **is levensloopbestendig wonen** mogelijk, ideaal voor wie comfortabel en zorgeloos wil blijven wonen, ook op latere leeftijd.

Alle woningen beschikken over een eigen buitenruimte en **een parkeerplaats is optioneel te koop**, zodat praktisch gemak samenvalt met een stijlvolle woonomgeving. Lichte woonruimtes, hoogwaardige afwerking en doordachte indeling maken van deze woningen een plek waar wonen écht prettig is.

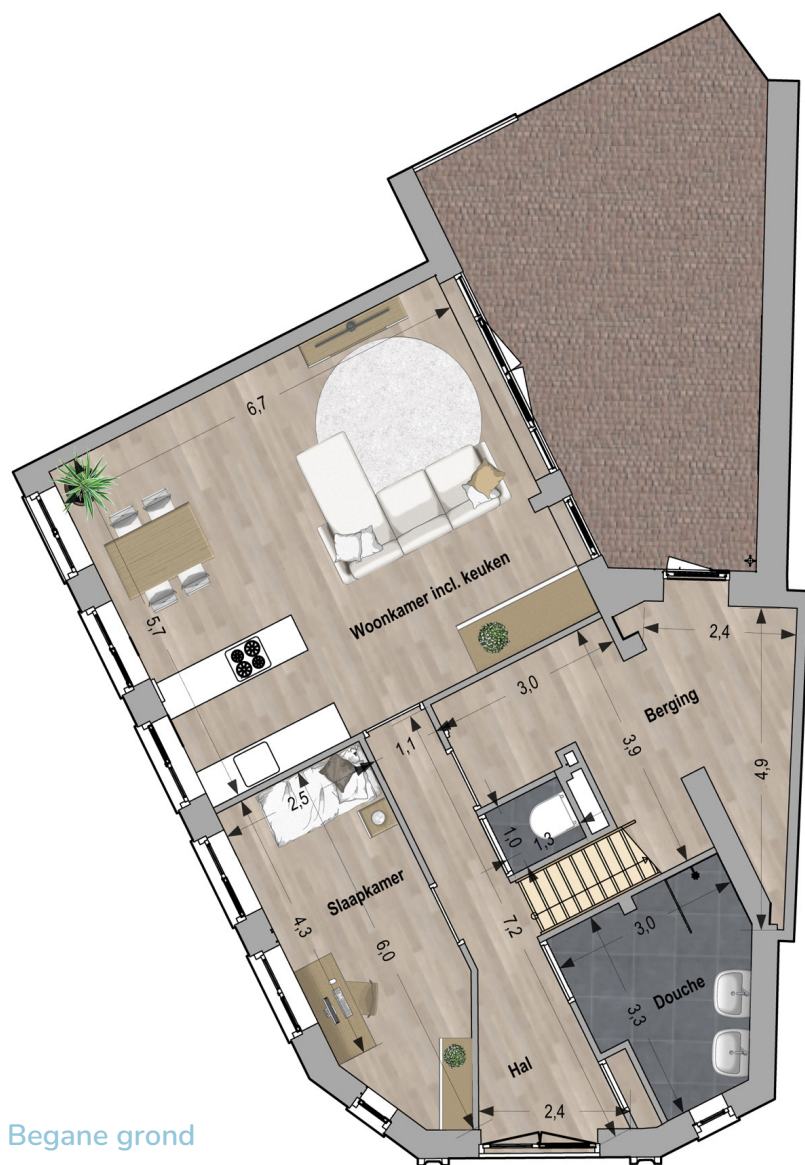
De woningen in Het Hof van Catharina bieden een unieke kans om te genieten van modern comfort in een historisch karaktervolle setting. een historisch karaktervolle setting.

“Hier wonen is een beleving.”

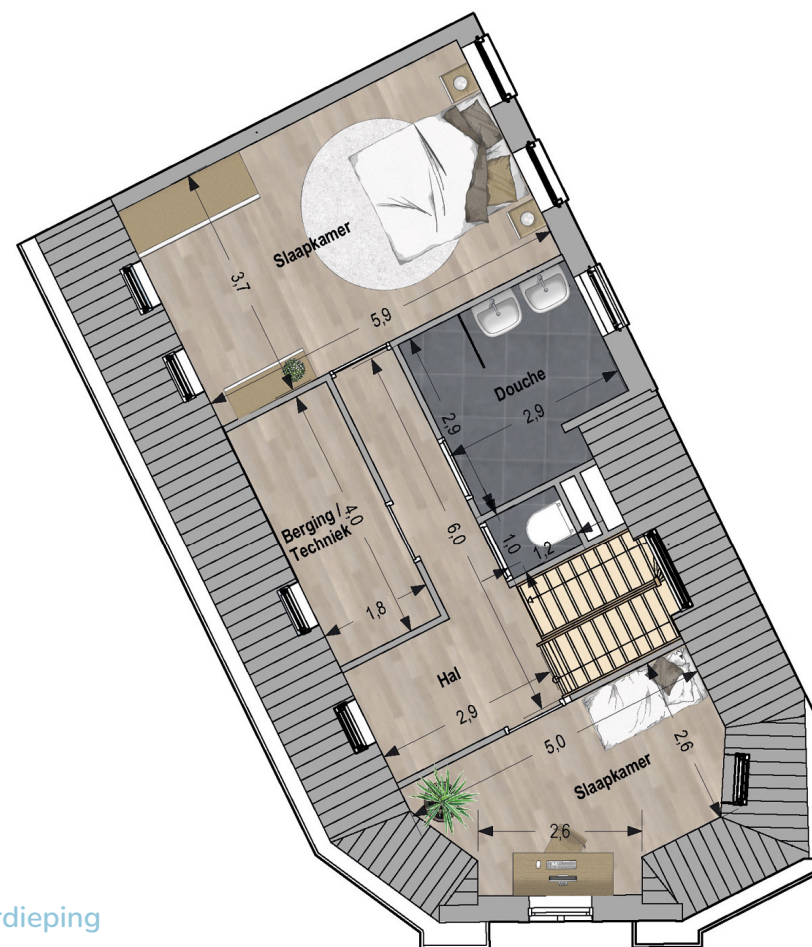


Binnenmolenstraat 8

woning 5



Begane grond



Verdieping

- Grondgebonden woning
- Woonoppervlakte circa 159 m²
- Buitenruimte circa 30 m²
- Buitenruimte bereikbaar via de tuindeuren en achterom
- Grote raampartij, met dubbele tuindeuren
- 4-kamer woning met 3 slaapkamers, waarvan 1 op de begane grond
- Keuken, voorzien van inbouwapparatuur
- Badkamer begane grond en verdieping, voorzien van inloofdouche en dubbele wastafel
- Toilet begane grond en verdieping, voorzien van fontein
- Berging/technische ruimte met aansluiting wasmachine/droger, WTW en cv- ketel
- (optioneel hybride warmtepomp)

“Grondgebonden woning met een tweetal badkamers. Geschikt voor levensloopbestendig wonen!”

Kromme Elleboog 2a

woning 6

- Grondgebonden woning
- Woonoppervlakte circa 173 m²
- Buitenruimte circa 51 m²
- Buitenruimte bereikbaar via de tuindeuren en achterom
- Grote raampartij, met dubbele tuindeuren
- 5-kamer woning met 4 slaapkamers, waarvan 1 op de begane grond
- Keuken, voorzien van inbouwapparatuur
- Badkamer begane grond, voorzien van inloopdouche en dubbele wastafel
- Toilet begane grond, voorzien van fontein
- Badkamer verdieping, voorzien van inloopdouche, dubbele wastafel en toilet
- Berging/technische ruimte met wasmachineaansluiting, opstelling WTW en cv- ketel
- Buitenberging op binnenterrein
- (optioneel hybride warmtepomp)

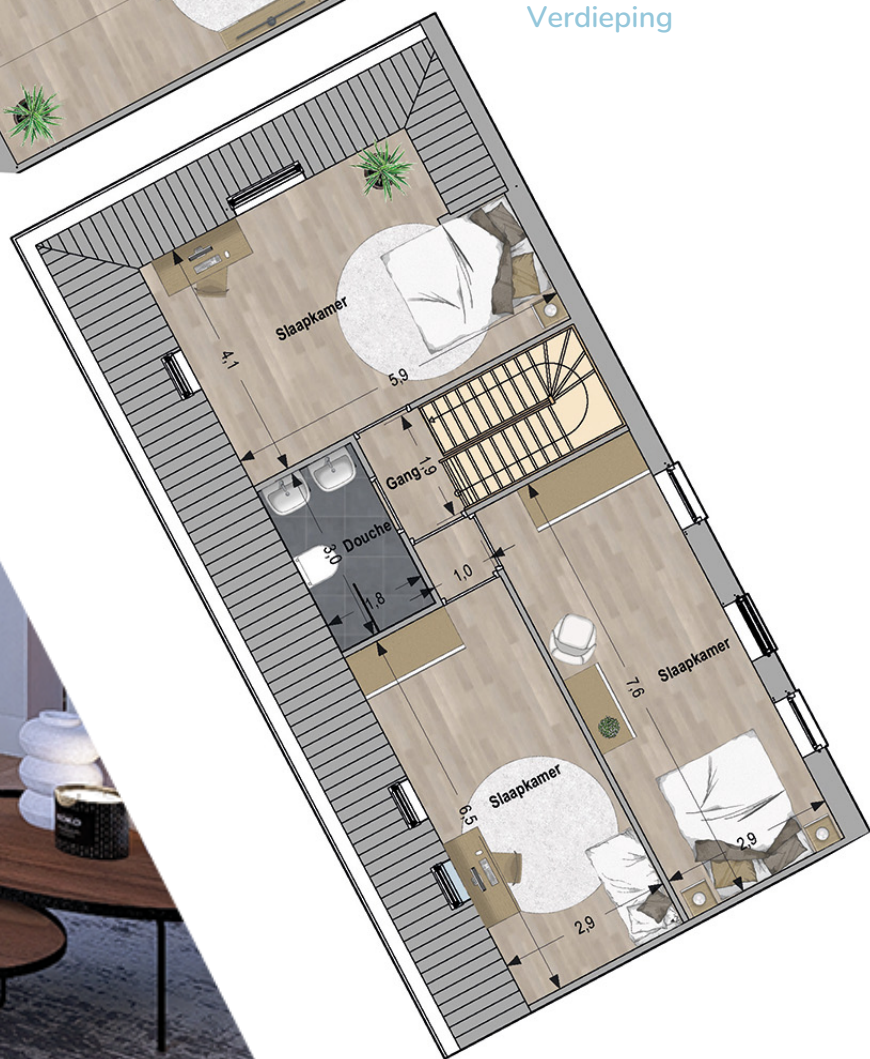




Begane grond

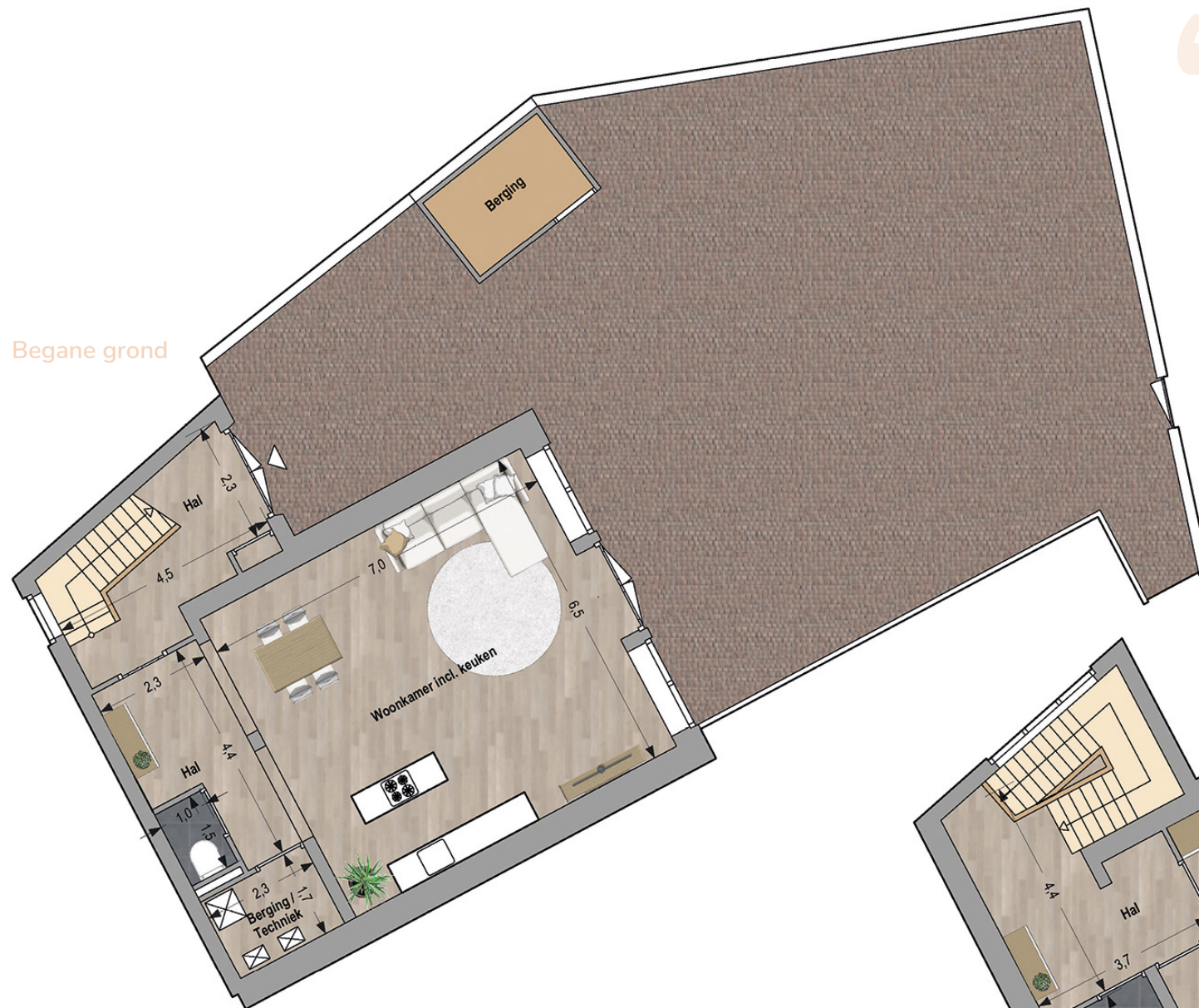


Verdieping



“De voormalige
schoolmeesterwoning!

Begane grond



Verdieping

Dominicusshof 1a

woning 7

- Grondgebonden woning
- Woonoppervlakte circa 143 m²
- Buitenruimte circa 150 m²
- Buitenruimte bereikbaar via de tuindeuren en achterom
- Grote raampartij, met dubbele tuindeuren
- 3-kamer woning met 2 slaapkamers
- Keuken, voorzien van inbouwapparatuur
- Badkamer op verdieping, voorzien van inloopdouche met dubbele wastafel en toilet
- Toilet begane grond, voorzien van fontein
- Berging/technische ruimte met aansluiting wasmachine/ droger, WTW en cv- ketel
- Buitenberging op binnenterrein
- (optioneel hybride warmtepomp)

Keukeninrichting

bij Middelkoop

Bij Middelkoop doen we dan ook alles voor de beste beleving. In onze showroom inspireren en adviseren we u graag. Om erachter te komen of een keuken of badkamer goed bij u past, is het namelijk belangrijk om deze niet alleen te zien, maar ook te voelen. Daarom krijgt u in onze showroom alle ruimte om een ontwerp of opstelling te ontdekken.

ETNA[®]
KEUKENAPPARATUUR

BORA



Oven



Vaatwasser



Koelkast



Kookplaat

Projectaanbieding

Deze keuken is passend te maken in ieder bouwnummer en kost inclusief apparatuur en montage:

€ 8.450,00

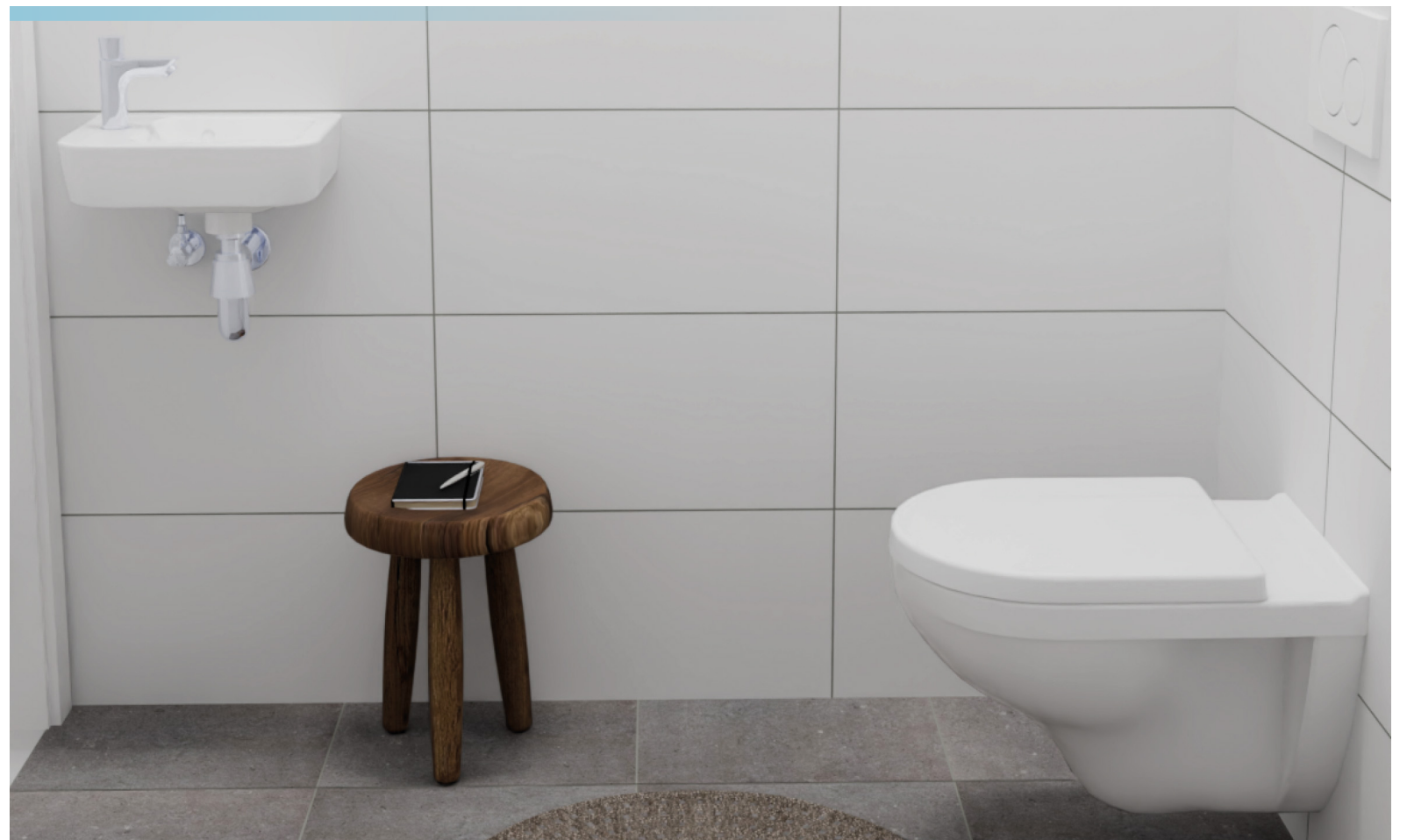
Deze keuken kunt u volledig naar eigen wens (tegen meerprijs) inrichten.

Merk: Schüller
Kleur: Schelpenwit
Apparatuur: Etna
Kookplaat: Bora
Werkblad: Kunststof
Spoelbak: RVS
Kraan: vlakbouw



Badkamer & toilet

Inrichting standaard





Toilet
Inrichting luxe



Algemene informatie

VOORWOORD

Van Dillen Projectwikkeling BV heeft het bouwplan "Hof van Catharina" ontwikkeld nabij het centrum van Tiel. Het bouwplan is gelegen op de hoek Kromme Elleboog / Binnenmolenstraat.

Het totale project bestaat uit de transformatie van een voormalig monumentaal schoolgebouw (Catharinaschool) tot 4 koopappartementen en 3 koopwoningen. Het ontwerp komt uit handen van Architectenbureau WagterKrijger uit Tiel. Het BouwBureau uit Culemborg heeft de verdere uitwerking van het technisch ontwerp en de aanvraag van de omgevingsvergunning verzorgd.

VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN

Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

VENTILATIE

Het appartement voldoet aan de ventilatie-eisen van het Bouwbesluit voor bestaande bouw.

VRIJSTELLING BOUWBESLUIT

In sommige situaties is er sprake van een strijdigheid tussen het voorliggende uitgangspunt voor planbeoordeling en de technische richtlijnen met het Bouwbesluit. In artikel 1.12 van het Bouwbesluit is bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning in het belang van het monumentenbehoud kan afwijken van een bij of krachtens het Bouwbesluit vastgesteld voorschrift. Indien er sprake is van een strijdigheid tussen deze richtlijnen en het Bouwbesluit prevaleren deze richtlijnen en wordt voor zover mogelijk vrijstelling verleend van het Bouwbesluit. Daarmee wordt voorkomen dat bij bouwwerkzaamheden aan een monument de voorschriften van het Bouwbesluit ongewenste effecten hebben op het karakter en de waarden van het monument. Er zijn echter situaties waarin geen vrijstelling van het Bouwbesluit kan worden verleend. Dat geldt met name wanneer de veiligheid in het geding is. In dat geval moet worden gezocht naar oplossingen waarbij de aantasting van het monument tot een minimum beperkt blijft.

GELUIDWERENDHEID

Door het monumentale karakter van het bestaande gebouw is er geen mogelijkheid om in de gevel geluidwerende voorzieningen op te nemen. Hierdoor voldoen de appartementen niet aan de geluidwerendheidseisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Ondanks dat de nieuwe woningscheidende wanden op zichzelfstaand voldoen aan de geluidwerendheidseisen van nieuwbouw, kan er door de bestaande aansluiting(en) op monumentale buitenwanden, bestaande bouwmuren en vloeren geluidsoverdracht plaatsvinden. Hierdoor kan de gehele wand, inclusief aansluitingen, niet voldoen aan de geluidwerendheidseisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

BRANDWERENDHEID

Het appartement voldoet aan de brandveiligheidseisen van het Bouwbesluit 2012

VERKOOPTEKENING

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa-maten', geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de verkoopbrochure en/of project website opgenomen impressies en sfeerplattegronden van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie, om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning. In de impressies zijn mogelijk ook enkele woonwensen getoond.

Eventueel getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erf grenzen en parkeervoorzieningen, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Wanneer het perceel groter of kleiner wordt dan op tekening en/of in de koopovereenkomst staat vermeld, bestaat er geen recht op verrekening.

ZELFBEWONINGSPLICHT

Voor de woningen en appartementen die onder de NHG-grens worden verkocht, geldt een door de gemeente Tiel opgelegde zelfbewoningsplicht. In de koopovereenkomst wordt het volgende kettingbeding opgenomen.

De koper of diens rechtsopvolger is verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de koper of diens rechtsopvolger de woning niet mag verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.

De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vier jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de woning aan de koper feitelijk ter bewoning wordt opgeleverd door de ontwikkelaar/aannemer.

Ingeval koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning is koper of diens rechtsopvolger verplicht de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid 1 van dit artikel via een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting door te leggen aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 4 jaren ongeacht de hoogte van de koopsom van de woning op dat moment.

Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger niet wordt nageleefd, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan de gemeente Tiel van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro).

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tiel kan op verzoek van de koper of diens rechtsopvolger schriftelijk afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van omstandigheden van de koper of diens rechtsopvolger waardoor (volledige) instandhouding van dit artikel in redelijkheid naar het oordeel van het college niet gevegd kan wordend (hardheidsclausule).

- Een ontheffing wordt in ieder geval verleend ingeval: de woning in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de koper;
- verandering van werkkring van koper op grond waarvan verhuisd dient te worden;
- overlijden van koper of dienst echtgeno(o)t(e) of geregistreerde partner;
- ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap;
- verhuizing waartoe genoodzaakt door gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden

APPARTEMENTSRECHT (app. nr. 1 t/m 4)

Doordat het koopappartement onderdeel is van een gebouw met meerdere eigenaren wordt het eigendomsrecht op het gebouw met de daarbij behorende grond gesplitst in meerdere appartementsrechten. Dit wordt geregeld in de "akte van splitsing in appartementsrechten". Als u koopt, wordt u eigenaar van een appartementsrecht dat u het exclusieve recht geeft op het gebruik van een bepaald appartement met toebehoren.

VERENIGING VAN EIGENAREN (app. nr. 1 t/m 4)

Het appartement maakt deel uit van een woongebouw met algemene voorzieningen, zoals onder andere de entree. Maar ook bepaalde installatietechnische en bouwkundige delen van het gebouw worden door alle bewoners gebruikt en vallen onder algemene voorzieningen.

De vier appartementen vallen straks onder een nog op te richten kleine VVE, "Van Dillen Projectontwikkeling BV blijft hier zelf bestuurder van tot het moment van verkoop. De nieuwe eigenaren zijn dan vrij om de VVE zelf te beheren of onder te brengen bij een VVE beheerder. Deze vereniging is verantwoordelijk voor al het dagelijks en periodieke onderhoud van deze algemene voorzieningen, sluit hiervoor de juiste verzekeringen en contracten af en bepaalt de maandelijkse servicekosten. Wanneer het gebouw gereed is en opgeleverd kan worden levert van Dillen de individuele appartementen op aan de betreffende koper(s) en de algemene voorzieningen aan de VVE. Bij verkoop zijn de nieuwe eigenaren dan per direct verplicht een bijdrage van bijvoorbeeld € 500,- te

storten in de VVE, vanuit hier kan dan gelijk de opstalverzekering betaald worden. Dit zullen wij als voorwaarde opnemen in de verkoopovereenkomst.

Deze vereniging is verantwoordelijk voor al het dagelijks en periodieke onderhoud van deze algemene voorzieningen, sluit hiervoor de juiste verzekeringen en contracten af en bepaalt de maandelijkse servicekosten.

Wanneer het gebouw gereed is en opgeleverd kan worden levert van Dillen de individuele appartementen op aan de betreffende koper(s) en de algemene voorzieningen aan de VvE.

OPLEVERING

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Dat wil zeggen dat het sanitair, de tegels en het glaswerk nat gereinigd zijn en de vloeren geveegd.

Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden in het Proces Verbaal van Oplevering vastgelegd. De aannemer dient er voor te zorgen dat deze worden verholpen. Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van de woning.

Op het moment van verkoop wordt een opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Deze prognose kent een aantal onzekere factoren. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. Je zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum.

VERZEKERINGEN

Op de dag van oplevering van je woning dient de woning voor jouw rekening middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. De kopers van de appartementen regelen dit met de VvE. Gezien de eventuele werkzaamheden die je in jouw woning direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren c.q. te laten uitvoeren, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

NUTSVOORZIENINGEN EN DERGELIJKE

De appartementen worden aangesloten op nutsvoorzieningen zoals gas, water, elektra, evenals de aansluiting op de riolering.

De appartementen zijn tevens voorzien van extra loze leidingen, te gebruiken voor data/telefoon/tv.

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van energie en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in je nieuwe woning, neem je het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heb je dus geen keuzevrijheid). Indien je nog geen leveringscontract hebt, omdat je bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is, dien je zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving vanuit de Arbowet is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf.

Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, kunnen er individueel afspraken gemaakt worden om inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d.. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Van Dillen heeft veiligheid op de bouwplaats hoog in het vaandel staan. Van Dillen stelt de benodigde persoonlijke beschermingsmiddelen (o.a. veiligheidsschoen, helm en geel hesje) beschikbaar, die je verplicht bent te dragen bij het betreden van de bouwplaats.

WET BESCHERMING PERSOONSgegevens

Van Dillen respecteert je privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die jij ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij je ons mededeelt dat je daarop geen prijs stelt, zullen wij jouw NAW-gegevens verwerken om je te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast mag van Dillen aan alle partijen die aan het project verbonden zijn, en waarbij het noodzakelijk is voor de uitvoering van de overeenkomst waarbij de betrokkene\koper partij is, de NAW gegevens van de kopers verstrekken. Deze partijen zijn bijvoorbeeld de keuken-, sanitair- en tegelshowroom.

Alle woningen worden verkocht via de projectnotaris Aitton te Tiel.

Technische omschrijving

BESTRATING/ BALKONS

De terrassen op de begane grond worden uitgevoerd met de reeds aanwezige grijze betontegels, afm. 300x300mm.

Balkons van de appartementen worden uitgevoerd in hout met staal en afgewerkt met

houten delen voorzien van een antislip-profiel.

De beschikbare parkeerplaatsen zijn optioneel te koop.

ERFAFSCHEIDINGEN

De erfgrenzen tussen de kavels van de woningen worden niet voorzien van een erfafscheiding. De erfgrenzen van de woningen worden bij oplevering aangegeven door middel van perkoenpaaltjes op de hoeken van de kavel (indien de erfgrens niet duidelijk zichtbaar is).

Tussen de terrassen wordt een enkel houten privacy scherm aangebracht.

VLOEREN

De begane grondvloer is uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer op het zand gestort, deze wordt verder afgewerkt met een cementdekvloer.

De verdiepingsvloeren van de appartementen zijn houten vloeren en worden afgewerkt met een zwevende cementdekvloer of gelijkwaardig (bijv. een anhydriet gietvloer).

De verdiepingsvloeren van de woningen zijn houten vloeren en krijgen geen verdere afwerking.

BUITENGEVELS EN BINNENWANDEN

De buitengevels zijn bestaand en worden aan de binnenzijde voorzien van geïsoleerde voorzetwanden.

De buitenkozijnen, ramen en deuren zijn bestaand en worden aan de buitenzijde opnieuw afgelakt.

De nieuwe gevels aan de achterzijde van woning nr. 5 en 6 worden uitgevoerd als houtskeletbouw wanden met houten kozijnen, ramen, deuren en gevelmetselwerk.

Bij woning nummer 5 wordt de oorspronkelijke entree teruggebracht.

De appartement scheidende wanden en de lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in metal stud.

TRAPPEN

De trappen in het centrale trappenhuis en de woningen worden uitgevoerd in hout.

DAK

De bestaande hellende daken blijven gehandhaafd, de zinken goten worden gecontroleerd en waar noodzakelijk vernieuwd. De zolderruimte van het appartementengebouw nr. 1 t/m 4 blijven onbenoemd, de onderliggende vertrekken worden direct boven het plafond geïsoleerd. De zolders vallen dus buiten de zogenaamde thermische schil en zijn in de basis niet toegankelijk.

De bestaande daken van de woningen nr. 5 en 6 zijn geïsoleerd en worden aan de binnenzijde afgewerkt met gipsplaten.

De zolderruimte van woning 7 is in de basis een onbenoemde ruimte en niet toegankelijk,

optioneel is deze als bergruimte nog bij de woning te betrekken. De bitumineuze dakbedekking van de platte daken worden gecontroleerd en waar noodzakelijk vernieuwd.

DEURKOZIJNEN- DEUREN

De binnendeurkozijnen van zowel de woningen als appartementen worden uitgevoerd in houten kozijnen, voorgelakt in kleur wit.

De binnendeuren in het appartement worden uitgevoerd in voorgelakte stompe paneeldeuren.

Alle binnendeuren zijn zonder glasopening.

De appartementsvoordeuren nr. 2, 3 en 4 worden uitgevoerd in een houten kozijn met een houten deur afgewerkt in HPL, de overige voordeuren gelegen aan de straatzijde worden uitgevoerd als massief houten deuren.

De terrasdeuren en algemene deuren worden uitgevoerd in een houten kozijn met een massief houten deur voorzien van een glasopening.

De balkonkozijnen en deuren wordt uitgevoerd in aluminium.

HANG- EN SLUITWERK

De voordeurkozijnen worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk. Sloten van de buitendeuren worden voorzien van cilindersloten met seriesluiting, zodat deze bedienbaar zijn met één sleutel per woning/appartement.

In de entree van het appartementengebouw worden postkastunits o.g. opgenomen;

Sloten van de binnendeuren in het appartement worden als volgt uitgevoerd:

- toilet: vrij- en bezetslot;
- badkamer: vrij- en bezetslot;
- meterkast: kastslot;
- overige deuren: loopslot.

BEGLAZING

De nieuwe buitenkozijnen, -deuren en -ramen worden voorzien van blank HR++ Isolatieglas.

Bij de bestaande kozijnen blijft de huidige beglazing gehandhaafd.

SANITAIR, TEGELWERK EN KEUKEN

Het sanitair van het toilet bestaat uit:

- Keramisch wandcloset, kleur wit met closetzitting en closetrolhouder;
- Keramisch fontein, kleur wit en verchromde fonteinkraan.

Het sanitair van de badkamer bestaat uit:

- Easydrain douchegoot 70cm, met geborsteld rvs rooster.
- Verchromde thermostatische douchemengkraan met verchromde glijstangcombinatie met hand- en regendouche;
- Douchewand van helderglas met glasbehandeling, chroom beslag met muurprofiel en stabilisatiestang
- Badmeubelset, wastafelkast greeploos 1210mm breed, met keramische wastafel, wastafelkraan en spiegel.
- Indien er sprake is van een toilet op de badkamer, Keramisch wandcloset, kleur wit met inbouwreservoir, toiletzitting en closetrolhouder;

Het overige sanitair bestaat uit:

- Wasmachine- en drogeraansluiting in de berging.

Het tegelwerk van badkamer en toilet bestaat uit:

- Wandtegels Blanco 30 x 60 cm Uni vlak mat
- Vloertegels Black 44.7 x 44,7 cm Uni vlak mat 4703

Voor de keuken wordt u een waardecheque van € 8.450,00 (incl. BTW) aangeboden om te besteden bij keukenleverancier Middelkoop. Indien u een andere leverancier uitkiest vervalt deze waardecheque. De aansluitpunten zitten vanuit de bouw op de standaard locatie volgens tekening.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie wordt verdeeld in de benodigde groepen en één reservegroep. Voor zover niet anders omschreven worden de schakelaars aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm + vloerpeil.

De wandcontactdozen in de woonkamer/keuken en in de slaapkamers worden aangebracht op een hoogte van circa 300 mm + vloerpeil (mits niet gecombineerd met een schakelaar).

De wandcontactdozen en evt. schakelaars boven het aanrecht van de aangegeven keukenopstelling worden aangebracht op een hoogte van circa 1250mm + vloerpeil.

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als inbouwmodel, behalve, in de meterruimte en in de berging (wordt, daar waar van toepassing, uitgevoerd als opbouwmodel).

De kleur van het schakelmateriaal en wandcontactdozen (exclusief leidingwerk) is wit.

In verband met de brandveiligheid worden rookmelders aangebracht volgens vigerende voorschriften.

De appartementen nr. 2, 3, 4 worden voorzien van een intercom. Woning nr. 7 wordt voorzien van een intercom met een elektrische poortopener.

Zonnepanelen behoren niet tot de koopsom, in onderling overleg kunnen de mogelijkheden hiervoor nader worden onderzocht.

TELECOMMUNICATIE VOORZIENINGEN

De woningen en appartementen worden voorzien van loze aansluitpunten voor de telefoon en de Cai (tv). Deze worden aangebracht op een hoogte van circa 300 mm + vloerpeil. De plaats hiervan is op de tekening aangegeven.

VENTILATIE

De woningen en appartementen worden uitgerust met een balansventilatie. De installatie wordt uitgevoerd met ventilatie toevoerpunten (ter plaatse van de woonkamer/keuken en de

slaapkamers) en ventilatie afvoerpunten (ter plaatse van het toilet, de badkamer, de keuken en de berging).

VERWARMINGSINSTALLATIE

De woningen en appartementen worden uitgevoerd met een gasgestookte c.v. ketel. Een hybride warmtepomp kan optioneel worden aangeboden, in onderling overleg kunnen de mogelijkheden hiervoor nader worden onderzocht.

De appartementen en de begane grond van de woningen worden uitgevoerd met vloerverwarming. De verdieping van de woningen wordt verwarmd middels radiatoren.

De badkamers op zowel de begane grond als verdieping worden uitgevoerd met vloerverwarming en voorzien van een elektrische radiator (kleur wit).

De plaats en afmeting van de op tekening aangegeven radiatoren zijn slechts indicatief.

De hoofdleidingen vertakken zich via de vloerverwarmingsverdeler.

De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt in de dekvloer. De temperatuurregeling van het appartement geschiedt middels meerdere thermostaten.

Volgens het zogenaamde zone-regeling principe. Een zone kan bestaan uit meerdere ruimten.

AFWERKING PER VERTREK

CENTRALE ENTREE (app)

Vloer: Vloertegels
Wanden: Scanbehang met sauswerk
Plafond: Sauswerk
Trappen: Afgelakt

ENTREE / HAL (app/won)

Vloer: Dekvloer of gelijkwaardig
Wanden: Behangklaar**
Plafond: Sausklaar
Trappen: Voorgelakt

TOILET

Vloer: Vloertegels
Wanden: Wandtegels tot circa 1500 mm + vloer.
Plafond: Sausklaar

WOONKAMER

Vloer: Dekvloer of gelijkwaardig
Wanden: Behangklaar**
Plafond: Sausklaar

KEUKEN

Vloer: Dekvloer of gelijkwaardig
Wanden: Behangklaar**
Plafond: Sausklaar

BADKAMER

Vloer: Vloertegels
Wanden: Wandtegels tot aan het plafond
Plafond: Sausklaar

SLAAPKAMERS

Vloer: Dekvloer of gelijkwaardig
Verdiepingsvloer woningen nr. 5 en 6 bestaande houten vloerafwerking
Wanden: Behangklaar**
Plafond: Sausklaar

BERGING

Vloer: Dekvloer of gelijkwaardig
Wanden: Behangklaar**
Plafond: Sausklaar

** Indien in de lijst van 'afwerking per vertrek' als wandafwerking "Behangklaar" staat omschreven, betekent dit nog wel dat deze wanden een nadere behandeling nodig hebben alvorens ze kunnen worden voorzien sauswerk en dergelijke

Colofon

Onderstaande partijen participeren in het project "Hof van Catharina"



architectenbureau
WAGTERKRIJGER



Het Bouw Bureau
tekenen • rekenen • maken



kek!

MAKELAARS

“ Het beste van twee totaál
verschillende werelden

Burgemeester Meslaan 69
4003 CA Tiel

0344 700 257
info@kek-makelaars.nl