

NIEUWBOUW 5 APPARTEMENTEN HOGE BLIK AALTEN

Verkoopbrochure en technische omschrijving

Datum: 21 mei 2026



 **rotsbouw**
duurzame huisvesters

Inleiding

Op de voormalige locatie van De Postiljon heeft Jan Hogenkamp Beheer B.V. een nieuw plan ontwikkeld met vijf koopappartementen en ruimte voor een winkel. Een unieke plek in het hart van Aalten, op loopafstand van de markt, supermarkt, weekmarkt, winkels en horeca. De realisatie van het project wordt uitgevoerd door Het Rots Team, onderdeel van Rots Bouw B.V.

We raden u aan de brochure goed en rustig door te nemen, zodat u een compleet beeld krijgt van de woning en de mogelijkheden. De documenten in deze set geven u zowel uitgebreide verkoopinformatie als een technische omschrijving van het project, aangevuld met praktische informatie over het verkoopproces. Wie weet zet dit de eerste stap naar uw nieuwe woning.

Verkoop

Heeft u vragen over de verkoop, wilt u specifieke informatie over de appartementen? Neem dan contact op met **Blekkink Makelaardij** B.V. via 0543-476781 of info@blekkinkmakelaardij.nl.

Veel plezier met lezen en wie weet is dit straks uw nieuwe thuis!

Projectinformatie:

Ontwikkelaar:	Jan Hogenkamp Beheer B.V. Vierde Broekdijk 55 7122 JD AALTEN
Architect:	3dbN Industriestraat 4 7122 AP Aalten
Aannemer:	Rots Team/ Rots Bouw B.V. Broekstraat 24 7122 LC Aalten
Makelaar:	Blekkink Makelaardij B.V. Haartsestraat 28 7121 CX AALTEN 0543 - 476 781
Projectnotaris:	Rensen Siemerink Netwerk Notarissen Hofstraat 13 7121 DA Aalten 0543-474468



Waar kom ik te wonen

Aalten, een karakteristiek dorp in de Achterhoek

Ligging en grootte

Aalten is een sfeervol en levendig dorp in de Achterhoek, gelegen in het oosten van de provincie Gelderland, vlak bij de Duitse grens. Het dorp telt ruim **17.000 inwoners** en vormt samen met o.a. Bredevoort en Dinxperlo de gemeente Aalten. Het gebied staat bekend om zijn vriendelijke dorpskern, rijke historie en prachtige coulisselandschap, dat zo kenmerkend is voor deze streek.

Geschiedenis

Aalten kent een geschiedenis die teruggaat tot de vroege middeleeuwen. Het dorp ontstond als agrarische nederzetting op de hoger gelegen esgronden, nabij het beekdal van de Slinge. De historische kern met de Markt, smalle straatjes en hoogteverschillen is nog altijd goed zichtbaar en vormt een beschermd dorpsgezicht. Tijdens de Tweede Wereldoorlog speelde Aalten een belangrijke rol in het verzet en bood het dorp onderdak aan een bijzonder groot aantal onderduikers. Dit verhaal wordt verteld in het Nationaal Onderduikmuseum, dichtbij het nieuwe appartementengebouw.

Wonen

De gemeente Aalten bestaat uit diverse dorpen en buurtschappen en biedt een mix van natuur, landbouw, historie en rust. Het buitengebied is ideaal voor wandelen, fietsen en recreatie, dankzij het karakteristieke coulisselandschap en vele routes. Het dorp zelf beschikt over een compleet aanbod aan winkels, horeca, scholen en voorzieningen, waardoor het aantrekkelijk is voor zowel starters als doorstromers. Aalten ligt bovendien gunstig ten opzichte van omliggende grotere plaatsen zoals Winterswijk, Doetinchem en Bocholt (Duitsland).

Bedrijven

Aalten heeft een gevarieerd en gezond ondernemersklimaat. In en rond het dorp zijn meerdere bedrijventerreinen te vinden met een mix van mkb-bedrijven, familiebedrijven, technische en bouw gerelateerde ondernemingen, logistieke dienstverleners en specialistische productiebedrijven. De gemeente kent van oudsher een ondernemende cultuur; die geschiedenis van vakmanschap en maakindustrie zie je nog altijd terug in de lokale economie. Daarnaast biedt de ligging vlak bij Duitsland kansen voor grensoverschrijdende handel en samenwerking.

Onderwijs

Aalten biedt volop mogelijkheden voor jonge gezinnen. In het dorp zijn meerdere scholen die werken als Integraal Kind Centrum (IKC), waar onderwijs en opvang soepel op elkaar aansluiten. Daarnaast zijn er diverse losse kinderopvanglocaties en peuteropvang, zodat ouders altijd een vorm kunnen kiezen die past bij hun gezinssituatie. Aalten heeft ook een eigen middelbare school: Schaersvoorde. Deze brede scholengemeenschap biedt de leerwegen vmbo, havo en vwo, verdeeld over de locaties aan de Slingelaan en het Stationsplein. De school staat bekend om haar toegankelijke sfeer, persoonlijke begeleiding en sterke verbinding met de regio. Voor vervolgopleidingen kunnen leerlingen eenvoudig terecht in omliggende plaatsen zoals Winterswijk en Doetinchem, waar een breed aanbod aan mbo-opleidingen beschikbaar is.

Ontspanning en recreatie

Aalten biedt volop mogelijkheden om te ontspannen en te genieten. Je wandelt er door het karakteristieke coulisselandschap, fietst eindeloos door de regio en ontdekt in Aalten de bekende gangeskesroute. Het dorp heeft een sfeervol centrum met authentieke panden en gezellige horeca, waarbij de historische Helenakerk al eeuwenlang het middelpunt vormt. Ook beschikt Aalten over uitstekende sport- en recreatiefaciliteiten: sporthallen, tennisbanen, voetbalvelden en een openbaar sportpark met pumptrackbaan en 's winters een ijsbaan. Dankzij het actieve verenigingsleven is er voor iedereen wel iets te doen, ondersteund door evenementen als de Gerard te Brokeloop en het Sjoksfestival. Aan de Markt vind je leuke restaurants en het Nationaal Onderduikmuseum, een bijzondere culturele trekpleister.

Ook op het gebied van zwemmen en ontspanning is er volop keuze: in Aalten zelf ligt zwembad 't Walfort en net over de grens vind je Bahia in Bocholt, een groot subtropisch zwem- en saunaparadijs. De omliggende kernen hebben ieder hun eigen charme. Bredevoort leeft van historie en boeken en staat bekend als Boekenstad, terwijl Dinxperlo een unieke grenssfeer heeft door de directe verbondenheid met het Duitse Suderwick.

Bereikbaarheid

Via openbaar vervoer en met de auto is vanuit Aalten de hele regio gemakkelijk te bereiken. Aalten beschikt over een treinstation met verbindingen naar Arnhem en Winterswijk/ Zutphen en een busverbinding naar Bocholt. Via de N318, N18, A18 en A12 ben je snel in Arnhem, terwijl via de N313, N18 Enschede goed te bereiken is.

Bocholt (Duitsland) beschikt over talloze voorzieningen met een mooi watersport- en uitgaansgebied. Ook het Duitse achterland is uitstekend bereikbaar: Bocholt, 15 autominuten; Münster en Düsseldorf (luchthaven) minder dan 90 autominuten.

Kortom: een omgeving waar natuur, cultuur, sport en ontspanning vanzelf samenkomen — en waar het heerlijk wonen en leven is.



Appartementen Hoge Blik

Het bouwplan

Het totale bouwplan bestaat uit 5 koopappartementen en een winkel.

Bij het ontwerp van de Hoge Blik stond het behoud van het kleinschalige karakter van het centrum van Aalten centraal. Dat zie je duidelijk terug in de gevel aan de Kerkstraat: twee afzonderlijke gevelfragmenten, variërend in hoogte en ligging, vormen samen één harmonieus geheel dat mooi aansluit op het bestaande hoekpand.

De parkeervoorzieningen

De parkeerplaats biedt ruimte aan 8 parkeerplaatsen en 6 buitenbergingen, alsmede één parkeerplaats bij appartement 2-B. De toegang bevindt zich aan het Hoge Blik, waar een op afstand bedienbare schuifpoort zorgt voor veilig in- en uitrijden.

Elk appartement krijgt één toegewezen parkeerplaats, met uitzondering van de appartementen 2-C en 2-F, die twee eigen parkeerplaatsen krijgen. Ook beschikt ieder appartement over een eigen buitenberging, die via dezelfde toegangspoort bereikbaar is. Op het terrein is tevens een opstelplaats voor containers aanwezig.

De winkel

Op straatniveau (begane grond) wordt één winkelruimte gerealiseerd grenzend aan het bestaande winkelpand op de hoek.

Entree, trappenhuis en lift

De appartementen zijn vanaf de openbare weg toegankelijk via de entree aan de Hoge Blik (straatniveau). In het centrale trappenhuis kan men met de trap of lift naar de gewenste verdieping. Elk appartement heeft een hoofdmeterkast op de begane grond bij de entree. In de technische ruimte in het appartement bevindt zich een onderverdeeldkast.

Daarnaast is er in de entree een aparte meterkast voor de algemene voorzieningen, waaronder de liftinstallatie en de algemene verlichting. Er is geen watertappunt voor algemeen gebruik.

De trappen en bordessen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefabbeton en waar nodig voorzien van metalen leuningen en hekwerken. Naast de toegangsdeur van het trappenhuis komt een bellentableau met intercominstallatie. Vanuit het appartement kan men communiceren met de bezoeker en de deur op afstand openen.

De appartementen

De voordeuren van de appartementen bevinden zich op de van toepassing zijnde verdieping. Elk appartement beschikt over een entree, woon-/eetkamer, badkamer, separaat toilet, twee of drie slaapkamers, een interne technische ruimte/berging én een eigen buitenberging op het parkeerterrein. Sommige appartementen zijn daarnaast voorzien van een loggia of balkon. Voor de exacte indeling verwijzen wij u naar de plattegronden. Het gebruikte materiaal en de afwerkingspecificaties leest u verderop in deze brochure.

Financiering aankoop

Voor de aankoop van een woning is in veel gevallen een hypotheek nodig. Neem hiervoor contact op



Nieuwbouw 5 appartementen Hoge Blick Aalten

met een financieel adviseur. In een vrijblijvend gesprek kan deze met u meedenken over de mogelijkheden en uw financiële situatie, zowel voor de aankoop als voor uw bredere toekomstplannen. Voor advies of het maken van een afspraak neemt u zelf contact op met een financieel adviseur of hypotheekverstrekker naar keuze.

In sommige situaties is echter géén hypotheek nodig, bijvoorbeeld wanneer u de woning volledig met eigen middelen kunt betalen en dus in staat bent zonder voorbehoud van financiering te kopen.



Technische omschrijving

Peilhoogte en maatvoering

Het peil (P) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de hoofdentree. De definitieve maat wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente; deze geeft tevens de exacte plaats van de rooilijnen aan.

Grondwerk/bestratingen

Voor aanleg van de funderingen, nutsleidingen, riolering en voor het eventueel ophogen van het terrein ten behoeve van de bestrating werkzaamheden, wordt het nodige grondwerk uitgevoerd. Onder de bestrating wordt een laag puinverharding aangebracht. Het gehele terrein wordt verhard opgeleverd. De bestrating aan de voorzijde (winkels) wordt in dezelfde staat teruggebracht waarin deze zich voor aanvang van de werkzaamheden bevond. De toegang tot het trappenhuis van de appartementen en de parkeerplaatsen aan de achterzijde worden bestraat met betonklinkers. De parkeervakken worden gemarkeerd door witte klinkers.

Buitenriolering

De aanleg van de riolering vindt plaats in overleg met de gemeente. Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in kunststofbuis in een gescheiden systeem en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Via een zogenaamde molgoot langs een zijde van het parkeerterrein en de nodige straatkolken wordt het hemelwater dat op de bestratingen en het dak van de appartementen komt afgevoerd naar een infiltratievoorziening die onder de bestrating van de parkeerplaats is aangebracht.

Elk parkeervak krijgt een loze leiding vanaf de woningmeterkast in de centrale entree om eventueel in de toekomst een laadpunt voor een elektrisch voertuig te kunnen plaatsen. Deze wordt aangelegd tot aan de betreffende parkeerplek behorende bij het appartement.

Fundering

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het grondmechanische advies wordt een fundatie toegepast, geheel volgens de opgave van de constructeur. In dit geval zijn dit betonstroken en betonnen poeren, waarop het nodige fundatiemetselwerk wordt aangebracht. De ruimten tussen dit metselwerk worden aangevuld met een verdicht zandpakket.

Vloeren

De begane grondvloer van het gehele complex bestaat uit een in het werk op zand gestorte gewapende betonvloer. De overige verdiepingsvloeren en de dakhoeftvloer worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloer. De bovenzijde van de betonvloer van de begane grond wordt voorzien van isolatieplaten met een isolatiewaarde van $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. Daar bovenop komt de afwerkvloer.

Gevels en wanden

Voor de diverse constructie onderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- | | |
|---|---------------------------|
| - buitengevels voor-, achter- en zijgevels: | baksteen in waalformaat |
| - binnen spouwblad: | kalkzandsteen |
| - dragende binnenwanden: | kalkzandsteen |
| - liftschacht: | kalkzandsteen |
| - woning scheidende wanden: | kalkzandsteen |
| - lichte scheidingswanden: | cellenbeton wandelementen |
| - wanden buitenberging: | prefab houten berging |



Al het metselwerk van de buitengevel, met een Rc-waarde $\geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$, wordt uitgevoerd als schoon metselwerk in halfsteensverband. Het voegwerk van deze buitengevels wordt uitgevoerd als een geborstelde voeg, in een kleur die nader door de architect wordt bepaald. Ter voorkoming van scheuren door krimp of zettingverschillen worden dilatatievoegen aangebracht volgens opgave constructeur en voorschrift van de fabrikant van de gevelsteen.

Daken / Dakterras

De platdakconstructie van de appartementen Rc-waarde $\geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ wordt uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer, voorzien van een afschotlaag met een bitumineuze dakbedekking. De hellende dakconstructies van de appartementen Rc-waarde $\geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ en dakkapellen worden uitgevoerd als een houtconstructie met een geïsoleerde dakplaat. De hellende daken worden gedekt met keramische dakpannen. De dakkapellen worden bekleed met rockpanel. De terrasoverkapping van appartement 2B, het balkon van appartement 2C wordt uitgevoerd in beton gesteund door stalen kolommen omkleed met hout. Het balkon van appartement 2D wordt uitgevoerd in een hout gesteund door een stalen kolom. De dakterrassen worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking, met daarop dakterrasbetontegels geplaatst op tegeldragers. In 2 appartementen (app. 2D en 2F) is de toegang/ opstap naar dakterras hoger dan 20mm.

Goten, dakranden en hemelwaterafvoeren

De dakgoten en dakranden worden uitgevoerd in onderhoudsarm kunststof. Waar nodig voorzien van een zinken kraal. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in naturel zink.

Timmerwerken

De plafonds van de luifels worden afgewerkt met houten plaatmateriaal.

Metaalconstructiewerk en metaalwerken

Daar waar noodzakelijk worden verzinkt stalen lateien in de gevel opgenomen. Ten behoeve van de opvang van de vloer- en dakconstructies worden de benodigde stalen spanten, kolommen, lateien en stabiliteitsverbanden toegepast. Al het staalconstructiewerk wordt uitgevoerd volgens de opgave van de constructeur en/of leverancier. Op de bovenste verdiepingen bevinden de dragende kolommen zich binnen de buitenmuur; deze worden afgetimmerd. De leuning en hekwerken op de dakterrassen worden uitgevoerd in staal, verzinkt en gepoedercoat.

Isolatie

De isolatiewaarden van de buitengevels, daken en vloeren, evenals de energieprestatie van de woningen als geheel, voldoen aan de eisen van het vigerende Bouwbesluit. Alle spouwmuren worden geventileerd door middel van open stootvoegen voorzien van insecten werende roosters.

Kozijnen, ramen en deuren algemene ruimten

Buitenkozijnen:	Kunststof, blokmodel met houtnerfstructuur.
Buitendeur hoofdentre:	Kunststof deur met houtnerfstructuur, zelfsluitend met glasopening.
Vluchtdoor trappenhuis:	Kunststof deur met houtnerfstructuur, zelfsluitend.
Schuifpoort:	Op afstand bedienbare elektrische rolpoort.
Binnenkozijnen:	Meterkast houten samengesteld binnendeurkozijn.
Binnendeuren:	Stompe deuren in een door architect te bepalen kleur.
Hang- en sluitwerk:	Op de buitendeuren en ramen wordt veiligheidsbeslag toegepast



volgens het Politiekeurmerk. Op binnendeuren wordt standaard bouwbeslag aangebracht, merk Hoppe o.g.

Kozijnen, ramen en deuren appartementen

Buitenkozijnen:	Kunststof, blokmodel met houtnerfstructuur.
Entredeur:	Vlakke deur met in door architect te bepalen kleur
Buitendeuren:	Kunststof met houtnerfstructuur en glasopening
Bergingsdeur:	Hardhout met glasopening met matglas.
Binnenkozijnen:	standaard wit afgelakte plaatstalen nastel kozijnen met bovenlicht.
Binnendeuren:	standaard wit afgewerkte opdekdeuren
Dakvensters:	in het hellende dakvlak van de appartementen op de 2 ^e en 3 ^e verdieping worden aan de achterzijde Velux dakramen geplaatst.
Hang- en sluitwerk:	Buitenkozijnen voorzien van Politiekeurmerk veiligheidsbeslag. Binnendeuren voorzien van standaard bouwbeslag, merk Hoppe o.g.

Liftinstallatie

Er wordt een rolstoel toegankelijke liftinstallatie geplaatst, Aesy lift type A-5000 Cabine schuifdeur Pure BK, met toegang vanaf begane grond tot en met de 2e verdieping en wordt voorzien van een telefoon aansluit voorbereiding.

Trappen

De trappen en bordessen in het trappenhuis worden uitgevoerd in beton. Het loopvlak voorzien van antislip bewerking. De trappen worden niet nader afgewerkt. De aansluiting aan de gevel wordt afgekit. De verdiepingstrap in appartement 5 wordt een vuren, wit gegronde dichte trap met een spijlenhek aan de open zijde.

Natuur- en kunststeen

Onder de deuren naar de sanitaire ruimten worden kunststenen dorpels toegepast. Vensterbanken worden geplaatst onder ramen met een borstwering en uitgevoerd in kunststeen.

Wandafwerking

De wanden in de appartementen worden behangklaar, niet behangen, opgeleverd. De schuine zijden van de appartementen in de kap zijn fabrieksmatig wit afgewerkt en worden niet nader afgewerkt. De naden zijn voorzien van een bijpassende kunststof strip. De wanden van de buitenbergingen worden niet afgewerkt.

Plafondafwerking

De plafonds van de appartementen worden afgewerkt met spack- spuitwerk in een fijne structuur in de kleur wit. In zowel de appartementen als de algemene ruimten blijven de vellingkanten van de systeemvloeren zichtbaar. De onderzijde van de betontrappen en bordessen in het trappenhuis zijn fabrieksmatig afgewerkt en hebben de betonkleur.

Tegelwerk

Vloertegels

In de toilet- en badruimte worden vloertegels aangebracht in een standaardafmeting van 30×30 cm (zie optielijst). Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels verdiept aangebracht. De vloertegels worden recht gelegd en grijs ingewassen.



Wandtegels

In de toilet- en badruimte worden wandtegels aangebracht in een standaardafmeting van 20x25 cm (zie optielijst). In het toilet worden de wandtegels tot 120 cm boven de vloer aangebracht. In de badruimte worden de wanden volledig tot aan het plafond betegeld. De wandtegels worden standaard wit ingewassen en alle uitwendige hoeken worden afgewerkt met een hoekprofiel.

De schuine zijden in de badkamers bij de appartementen in de kap worden niet betegeld.

Boven het aanrecht in de keuken worden standaard geen wandtegels aangebracht.

Dekvloeren

De dekvloeren worden uitgevoerd als zogenaamde zwevende dekvloer in zandcement. Onder de vloeren een isolatielaag. Achter het knieschot (allen voor de appartementen *in de kap*) wordt geen afwerkvloer aangebracht.

Afbouwtimmerwerk algemene ruimten

Alle in het zicht komende stand- en horizontale leidingen en de houten kozijnen, met uitzondering van die in de bergingen, worden afgetimmerd. De meterkasten in de entree worden voorzien van een montagebord tegen de achterwand, conform de voorschriften van het nutsbedrijf.

Afbouwtimmerwerk appartementen

Indien aanwezig wordt de kopzijde van de scheidingswand ter plaatse van de keuken afgewerkt met een hardhouten koplát. Vloerplinten worden op verzoek los geleverd voor de betreffende ruimte in het appartement.

De buitenkozijnen worden afgewerkt met een fabrieksmatig wit afgelakte betimmering.

Glas-, schilder- en behangwerk

Beglazing

In alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen wordt hoog rendement isolerende HR++-beglazing geplaatst, waar nodig uitgevoerd als veiligheid-, letsel- en/of brandwerend glas.

De beglazing in het trappenhuis wordt eveneens uitgevoerd in HR++-beglazing en waar voorgeschreven in letsel- en/of brandwerend glas. Ter hoogte van het trappenhuis in matglas.

Schilderwerk algemene ruimte

Het schilderwerk van de binnen kozijnen wordt dekkend uitgevoerd. In de berging/technische ruimte en meterkast wordt geen schilderwerk verricht, met uitzondering van de houten kozijnen.

Schilderwerk appartementen

De buitenkozijnen zijn vervaardigd van kunststof en worden niet geschilderd. Het voordeurkozijn is uitgevoerd in hout en wordt aan de binnenzijde geschilderd in dezelfde kleur als de buitenzijde. De voordeur is een vlakke deur voorzien van een deurspion en zowel aan binnen- als buitenzijde afgewerkt met een harde toplaag is een nader door de architect te bepalen kleur. De stalen binnen kozijnen zijn fabrieksmatig gelakt.

Behangwerk

De wanden van de appartementen worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat de wanden geschikt zijn om te behangen, maar dat er nog géén behang op zit.

De wanden in het trappenhuis worden voorzien van glasweefselbehang en wit afgewerkt.

Keukeninrichting

Voor de levering en montage van de keuken is een verrekenpost opgenomen (zie optielijst). U kunt ervoor kiezen om de keuken zoals voorgesteld door de projectleverancier te laten plaatsen, of deze keuken bij dezelfde leverancier te wijzigen en/of uit te breiden, waarbij de meer- of minderkosten worden verrekend. Omdat bij veel projecten blijkt dat men graag de vrijheid heeft om een keuken bij een leverancier naar eigen keuze te betrekken, is dit eveneens mogelijk. In dat geval geldt een verrekenn prijs; de aansluitpunten worden dan afgedopt aangebracht op de positie van de standaard keukenopstelling, waarna de keuken na oplevering van het appartement kan worden geplaatst. In optielijst vindt u aanvullende informatie over het plaatsen van een keuken.

Vloerafwerking algemeen

De vloeren in het trappenhuis worden betegeld met keramische tegels, volgens het door de architect nader te bepalen type vloertegel. Bij de hoofdentree wordt een loop-schoonmat aangebracht. De bordessen van de betontrappen worden niet betegeld.

Installatiewerken algemene ruimten

Algemeen

De aanleg- en aansluitkosten, evenals eventuele kosten voor ingebruikstelling van elektra, water en riolering, zijn inbegrepen in de koop-/aanneemsom. De gebruikskosten van elektriciteit, en water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Ventilatievoorzieningen

De ventilatie van het trappenhuis wordt gewaarborgd door ventilatieroosters in voor- en achtergevel.

Elektrische installatie

Vanuit de algemene meterkast wordt de elektrische installatie over meerdere groepen verdeeld naar de diverse aansluitpunten. Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staat aangegeven op de tekeningen. De verlichting wordt geschakeld door middel van een schemerschakelaar. Conform de geldende bouwvoorschriften worden rookmelders en vluchtwegaanduidingen aangebracht. Deze zijn aangesloten op de elektrische installatie van de algemene voorzieningen.

Verwarmingsinstallatie

De algemene ruimten worden niet verwarmd.

Installatiewerken appartementen

Ventilatievoorzieningen

Om voldoende verse lucht in het appartement te waarborgen, wordt een mechanische ventilatie-unit met warmteterugwinning geplaatst. Hierbij wordt via plafondroosters in de kleur wit voorverwarmde, verse lucht ingeblazen en "vervulde" lucht afgezogen. Regeling geheel automatisch.

Er worden geen ventilatieopeningen of roosters in de kozijnen of ramen aangebracht.

De ventilatiekanalen worden weggewerkt in vloer of wand.

De spui ventilatie van de woon- en slaapkamers vindt plaats door middel van te openen ramen en/of deuren.

Sanitair

Het sanitair is van het fabricaat Geberit/Grohe o.g. en wordt geleverd in een witte uitvoering. De kranen voor de wastafels en het fonteintje worden uitgevoerd in chroom. Voor de douche wordt een thermostatische mengkraan geleverd. De appartementen worden uitgerust met het volgende sanitair:

Toiletruimte:

- een vrij hangend wandcloset, met inbouwreservoir en spoelonderbreking
- een closetzitting met deksel, kleur wit
- een fonteincombinatie met fonteinkraan
- bovenzijde toiletbril circa 44 cm boven de tegelvloer

Badruimte:

- een wastafel met mengkraan
- een spiegel, 40 x 60 cm, niet gemonteerd
- een wit kunststof planchet, niet gemonteerd
- een thermostatische douchemengkraan inclusief douchekop en glijstang
- rvs douchegoot
- elektrische handdoekradiator in de kleur wit

Technische ruimte:

- een wasmachinekraan met keerklep en beluchter
- een aansluiting wasdroger

Elektrische installatie

Vanuit de meterkast in de hoofdentree, behorend bij de woning, worden de diverse leidingen naar de onderverdeeldkast in de technische ruimte in de woning gevoerd. In deze onderverdeeldkast worden de aansluitingen verdeeld over meerdere groepen. In totaal zijn er acht groepen opgenomen: drie voor de algemene elektrische installatie, en groepen voor wasmachine, droger, kookgroep, vaatwasser en magnetron

Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staat aangegeven op tekeningen en zijn van het merk Jung o.g. in de kleur wit.

De schakelaars en wandcontactdozen worden standaard op circa 105 cm boven de vloer aangebracht. De wandcontactdozen in de woon- en slaapkamers worden op circa 30 cm boven de vloer geplaatst en in de keuken op circa 120 cm boven de vloer. De wandcontactdozen in de appartementen worden uitgevoerd als inbouwdozen. In de buitenbergingen worden opbouwdozen toegepast, aangesloten op de huisinstallatie.

Waar noodzakelijk worden conform de geldende voorschriften rookmelders gemonteerd. Deze worden aangesloten op de elektrische installatie van de appartementen. In de woonkamer nabij de deur naar de hal van het appartement wordt een video-intercom geïnstalleerd. Deze staat in verbinding met de toegangsdeur van het appartementencomplex, waarmee deze deur kan worden ontgrendeld.

Naast de voordeur van de appartementen wordt een voordeur belinstallatie geplaatst.

De schuifpoort naar het afgesloten parkeerterrein is vanuit de auto te bedienen met behulp van een handzender. Per parkeerplek wordt een handzender verstrekt.



Nieuwbouw 5 appartementen Hoge Blik Aalten

Zolang bij de verkoop van het appartement de bouw nog niet in het stadium is waarin de installaties worden ingebouwd, kan de koper nog wijzigingen doorgeven. De verrekening hiervan vindt plaats volgens de optielijst. Zodra dit bouwstadium is gepasseerd, zijn aanpassingen pas weer mogelijk na oplevering. Het aanbrengen van extra wandcontactdozen en/of wandlichtpunten is tegen meerkosten mogelijk, mits de bouwfase dit nog toelaat. Aanpassingen aan voorzieningen die zijn opgenomen in de betonvloeren is niet mogelijk.

Telecommunicatievoorzieningen

Vanuit de meterkast van het appartement in de hoofdentree wordt een bekabelde aansluiting, CAT 5, gelegd tot in de technische ruimte van waaruit een wifi spot kan worden aangelegd. Een provider dient u zelf te contracteren.

Waterinstallatie

Vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast, wordt de koudewaterleiding aangelegd. Deze is afsluiten en aftapbaar. De volgende tappunten worden daarop aangesloten:

- de keukenmengkraan (afgedopt)
- de vaatwasser
- de spoelinrichting van het toilet
- de fonteinkraan
- de wastafelmengkraan
- de douchemengkraan
- de wasmachinekraan
- de warmwatervoorzieningsunit van het c.v./-warmwatertoestel

De warmwaterleiding wordt aangesloten op:

- de keukenmengkraan
- de douchemengkraan
- de wastafelmengkraan

Verwarming- en waterinstallatie

De verwarming en de warmwatervoorziening van de appartementen vindt plaats via een individuele warmtepompinstallatie, merk Alfea extensa, die door middel van een warmwaterbuffervat is aangesloten op de vloerverwarming. Voor de capaciteitsbepaling worden de geldende berekeningsgrondslagen en voorwaarden gevolgd. De temperatuurregeling geschiedt via een kamerthermostaat in de woonkamer en in de slaapkamer(s) wordt een draadloze na-regeling geplaatst. De warmtepomp beschikt over een koelfunctie waarbij er water van minimaal 18 graden door het systeem gevoerd wordt voor enige koeling in warmere perioden. Let op; dit is geen airco! In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator in de kleur wit aangebracht.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle binnen de appartementen gelegen vertrekken:

<i>woonkamer/keuken:</i>	20 °c
<i>keuken:</i>	20 °c
<i>slaapkamers:</i>	20 °c
<i>hal/gang:</i>	15 °c
<i>badkamer:</i>	22 °c
<i>toiletruimte/meterkast:</i>	15 °c



Nieuwbouw 5 appartementen Hoge Blik Aalten

bergruimte: 15 °c
overige ruimten: onverwarmd

Schoonmaken en oplevering

Het gehele appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk, de hekwerken en de glasruiten worden nat afgenomen voor de oplevering. Dit om tijdens de oplevering de eventuele tekortkomingen te kunnen zien.

Krassen in het glas, beschadigingen in sanitair en tegels moeten tijdens de oplevering gemeld worden. Na de oplevering geconstateerde bovenstaande tekortkomingen worden niet meer in behandeling genomen.

Het bij het gebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Wijzigingen

Deze technische omschrijving is zo nauwkeurig mogelijk opgesteld. Desondanks geldt een voorbehoud voor eventuele wijzigingen die kunnen voortvloeien uit aanvullende of gewijzigde eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Daarnaast blijft het recht voorbehouden om af te wijken van de omschreven constructies en materialen, indien en voor zover dit technisch of esthetisch noodzakelijk is, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van het werk. Aan de artist impressie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kleur- en materiaalschema

<u>MATERIAAL</u>	<u>KLEUR</u>
Gevelmetselwerk app 2 B, C en E	Baksteen, grijs wit gesinterd
Gevelmetselwerk app 2 D en F	Baksteen, grijs zwart gesinterd
Gevelmetselwerk plint woning 2B	Baksteen, zwart mangaan gesinterd
Gevelplint winkel	Natuursteen, grijs naturel.
Gevelmetselwerk trappenhuis/entree	Baksteen, zwart mangaan gesinterd
Buitenkozijnen	Kunststof, wit
Buitendeuren- en ramen	Kunststof, grijs
Boeien en dakranden	Kunststof wit
Dakrand dakkapellen	Kunststof wit of rockpanel in zinkkleur
Dakramen:	Antraciet grijs
Doorvalbeveiliging:	Metaal, grijs, RAL 7012
Balustrades balkons:	Metaal, grijs, RAL 7012
Stalen trapleuningen en balusters	Metaal, grijs, RAL 7012
Schuifpoort parkeerterrein:	Metaal, grijs, RAL 7012
Postkasten:	Metaal, grijs, RAL 7012
Dakpannen hellend dak:	Keramische dakpannen, antraciet
Diverse prefab-beton:	Beton grijs (naturel)

Alternatieven en bijzondere wensen

Persoonlijke woonwensen zijn bespreekbaar. Binnen de beschikbare keuzemogelijkheden en binnen de gestelde termijnen kunnen veel wensen worden gerealiseerd. U ontvangt te zijner tijd een uitnodiging voor een kopersgesprek, waarin uw persoonlijke voorkeuren aan de hand van de verkooptekeningen worden doorgenomen.

Voor het tegelwerk, sanitair en de keuken is er een projectleverancier. Bij deze leverancier kunt u het standaard opgenomen tegelwerk en sanitair bekijken, en, indien gewenst en binnen de mogelijkheden,



Nieuwbouw 5 appartementen Hoge Blik Aalten

een andere keuze maken. Voor de keuken gelden verrekenprijzen; hiervoor verwijzen wij u graag naar de bijlage *Wijzigingen/Opties*.

Het laten vervallen van afwerkvloeren, (delen van) de verwarmingsinstallatie of de complete installatie is niet mogelijk.

Voor de goede orde melden wij dat de door de projectleverancier opgegeven prijzen voor aanpassingen aan het installatiewerk en bouwkundig slechts een indicatie zijn van de totale kosten voor het betreffende meerwerk. De definitieve bevestiging en prijsopgave van het door u gewenste meer- en/of minderwerk worden altijd door de aannemer verstrekt.

Vloerafwerking

De cementdekvloeren in de appartementen op de verdiepingen zijn zoals eerder aangegeven zwevend uitgevoerd en worden, behoudens bij tegelwerk, niet nader afgewerkt. Zwevend wil zeggen dat er geen contactgeluiden van de bovenliggende vloer naar beneden kan plaats vinden. Dit werkt echter alleen optimaal wanneer de vloerafwerking, laminaat, tegels of parket, vrij gehouden wordt van binnenwanden. Laat u hierover informeren door uw leverancier.

Lift

De lift wordt uitgevoerd met een 4G GSM module. U als toekomstige bewoner(s), de Vereniging van Eigenaren, dienen zelf voor een SIM-kaart / 06-nr / abonnement te zorgen welke bij installatie van de lift operationeel is zodat de lift in werking kan worden gesteld. Deze dient te voldoen aan volgende eisen:

- De pincode op de SIM-kaart dient "uit" te staan.
- De SIM-kaart dient een micro SIM-kaart te zijn.
- De SIM-kaart dient geschikt te zijn voor 4G VoLTE (bellen via 4G).
- Een SIM Only abonnement volstaat.



Het aankoopproces – de wegwijzer

De koop- en aannemingsovereenkomst

Bij de aankoop van deze woning tekent u een **gescheiden koop-/aannemingsovereenkomst**. Dit betekent dat u twee overeenkomsten ondertekent:

- een **koopovereenkomst (KO)** voor de aankoop van de grond. Deze overeenkomst wordt gesloten met Jan Hogenkamp Beheer B.V.
- een **aannemingsovereenkomst (AO)** voor de bouw van het appartement. Deze overeenkomst wordt gesloten met Rots bouw B.V.

In de koopovereenkomst verplicht u zich tot betaling van de koopsom voor de grond, terwijl de verkoper de eigendom van de grond levert. In de aannemingsovereenkomst betaalt u de aanneemsom en verplicht de aannemer zich tot het realiseren van de woning. In beide overeenkomsten staat precies welke verkoopstukken deel uitmaken van de contractstukken. Nadat zowel koper als verkoper de overeenkomsten hebben getekend, ontvangt u een kopie deze documenten. Het origineel wordt naar de notaris gestuurd, die vervolgens de notariële akte van eigendomsoverdracht voorbereidt.

Zodra alle opschortende voorwaarden uit de AO zijn vervuld, kan de bouw starten. U ontvangt hierover bericht. De notaris nodigt u daarna uit om de akte van levering te tekenen, zodra alle benodigde documenten — zoals eventuele hypotheekstukken — compleet zijn.

De totale koopsom bestaat uit grondkosten en bouwkosten. De grondkosten worden afgerekend bij het passeren van de koopakte bij de notaris. De bouwkosten worden in termijnen gefactureerd, afhankelijk van de voortgang van de bouwwerkzaamheden. Deze termijnen zijn verder uitgewerkt in uw koop-/aannemingsovereenkomst.

Alle contractstukken worden gedeponereerd bij de notaris en maken formeel deel uit van de overeenkomst.

Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van het appartement is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van het eigen appartement gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen, te denken aan:

- de grondkosten
- de totale aanneemsom
- de notariskosten voor transportakte van de grond
- de kosten van architect, constructeur, directie en toezicht
- de aansluitkosten van gas, water, elektra en riolering
- de kosten van de makelaar
- de kosten van verzekering voor brand en storm tijdens de bouw
- de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke regelingen doorberekend)
- gemeentelijke leges
- kadastrale uitmeting
- de aanleg van loze leidingen en inbouwdozen voor het centraal antenne systeem en een telefoonaansluiting (met uitzondering van de eenmalig verhuis- en abonnementskosten)

Bijkomende kosten

Bijkomende kosten, de naam zegt het al, zijn kosten die er voor u bijkomen en zitten dus niet in de koopsom. Dit kunnen onder andere zijn:

- de rente over de grondkosten vanaf 1 augustus 2026.
- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen vanaf 1 april 2026, 5%.
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- de afsluitkosten van de hypotheek
- kosten voor het aanvragen van nationale hypotheek garantie
- entreekosten van het centraal antenne systeem en glasvezel
- eventuele de met u schriftelijk overeengekomen opties

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats via een zogenoemde *akte van levering* bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst staat de uiterste datum voor deze levering vermeld. Na het passeren van de akte bij projectnotaris Rensen Siemerink Netwerk Notarissen ontvangt u van ons de nota's voor de vervallen termijnen.

Vereniging van Eigenaren

Voor het appartementengebouw wordt door de ontwikkelaar een splitsingsakte opgesteld door een notaris. Met deze akte worden de appartementsrechten juridisch vastgelegd. Door de aankoop van een appartement wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De rechten en plichten die hierbij horen zijn opgenomen in de splitsingsakte; hiervan ontvangt iedere eigenaar een exemplaar bij het notariële transport. De notaris stelt tevens een huishoudelijk reglement op.

De Vereniging van Eigenaren is verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van het gehele complex. Alle kosten die hiermee samenhangen worden betaald uit de gemeenschappelijke gelden. Deze kosten hebben onder meer betrekking op de opstalverzekering, de WA-verzekering voor huiseigenaren, de rechtsbijstandverzekering, administratiekosten, het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten, het gemeenschappelijke elektriciteits- en waterverbruik en eventuele reserveringen voor groot onderhoud. De leden dragen hier maandelijks aan bij via de servicekosten.

Het beheer van het complex en de administratie van de VvE wordt te zijner tijd verzorgd door een administrateur, die hierover verantwoording aflegt aan de algemene ledenvergadering van de vereniging.

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Oplevering

Bij de start van de verkoop wordt een globale prognose afgegeven voor de oplevering. Hierbij wordt een ruime marge gehanteerd in verband met weersafhankelijke werkzaamheden.

Uiterlijk twee weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk geïnformeerd over de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

Gelijktijdig met deze uitnodiging ontvangt u de eindafrekeningen van zowel de bouwtermijnen als de door u opgegeven kopersopties. Deze bedragen dienen vóór de oplevering aan ons te zijn voldaan.



Onderhoudsperiode

De eventuele onvolkomenheden die tijdens de oplevering worden geconstateerd, worden binnen twee weken verholpen. Gedurende drie maanden, gerekend vanaf de datum van sleutelontvangst, kunt u ons schriftelijk melden of er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan. Ook deze zullen wij binnen twee weken herstellen.

Nadat alle onvolkomenheden waarover schriftelijk melding is gemaakt zijn verholpen, wordt aangenomen dat wij aan onze verplichtingen hebben voldaan.

Garantie

Na afloop van de onderhoudstermijn, drie maanden na oplevering, geldt er een garantieregeling op de woning. De duur van deze garantie varieert per bouwdeel van zes maanden tot zes jaar. Voor fundamentele gebreken geldt een garantietermijn van tien jaar. Op deze garantie zijn enkele uitzonderingen van toepassing, zoals schade die het gevolg is van onvoldoende onderhoud. In het opleverdossier worden de garantietermijnen per onderdeel nader gespecificeerd.

Wanneer zich binnen de garantietermijn gebreken aan de woning voordoen, is de bouwondernemer verplicht deze te herstellen. Ook gedurende deze gehele periode blijft de bouwondernemer uw eerste aanspreekpunt.

Verzekeringen

Tijdens de bouw is het gehele gebouw door ons verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade, tot aan de dag van oplevering. Vanaf de oplevering dient de Vereniging van Eigenaars een opstalverzekering af te sluiten. Voor uw eigen appartement bent u vanaf dat moment zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een inboedelverzekering.

Wijzigingen

Deze brochure is met zorg en nauwkeurigheid samengesteld op basis van gegevens en tekeningen die zijn verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de adviseurs van het plan. Wij behouden ons het recht voor om naar ons oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan de appartementen aan te brengen, mits deze geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien of de bruikbaarheid van de appartementen. Genoemde merken of fabrikanten kunnen worden vervangen door gelijkwaardige producten.

De kavelgrootte en de positie van het gebouw kunnen bij daadwerkelijke inmeting in het veld afwijken. Dit geeft geen recht op verrekening.

Tijdens de bouw kunnen zich wijzigingen voordoen die kunnen leiden tot maatverschillen. Wij adviseren u daarom de vermelde maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels, keukens en dergelijke. De op de tekeningen weergegeven apparatuur, het meubilair en de groenvoorzieningen zijn uitsluitend bedoeld ter oriëntatie en zijn, voor zover niet uitdrukkelijk in de omschrijving vermeld, niet inbegrepen in de koopsom.

De op de tekeningen weergegeven installaties, leidingkokers en vergelijkbare elementen zijn indicatief. De uiteindelijke maatvoering kan in de praktijk licht afwijken door onder meer kruisende leidingen, bereikbaarheid, vloerplaatbreedte en andere bouwtechnische omstandigheden. Ter indicatie in onderstaande tabel de gebruiksoppervlakten per appartement.



Nieuwbouw 5 appartementen Hoge Blik Aalten

Appartement	Gebruiksoppervlakte in m ²
2B	106
2C	115
2D	96
2E	85
2F	162

Toevoeging Woningborg

Ongeacht het overige bepaalde in deze Technische Omschrijving zijn onverkort van toepassing de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Indien enige bepaling in deze Technische Omschrijving hiermee onverenigbaar is of voor de verkrijger nadeliger uitwerkt, prevaleren te allen tijde de betreffende bepalingen van Woningborg.

Tot slot

Wanneer u besluit een appartement te kopen, mag u erop vertrouwen dat wij ons volledig inzetten om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Met toewijding en zorg werken wij aan een zo hoogwaardig mogelijk eindresultaat, zodat u er met plezier kunt wonen.

Tot slot wensen wij u alvast heel veel woonplezier in uw nieuwe woning.

