

SINT JOZEF
LUTTELGEEST



UNIEK & STIJLVOL WONEN

in een voormalige kerk



5 royale herenhuizen in de voormalige RK Kerk in Luttelgeest

sintjozef-luttelgeest.nl



Stijlvol wonen

Royaal wonen in een groene, rustige omgeving? In het charmante Luttelgeest wordt een voormalige kerk getransformeerd tot een exclusief wooncomplex met 5 ruime herenhuizen. Daarnaast is er ook een sacristiewoning beschikbaar, die gekoppeld kan worden aan één van de herenhuizen.



**Een unieke combinatie van historie,
modern wooncomfort en volop ruimte
voor persoonlijke invulling.**

- ✓ **5 royale herenhuizen**
- ✓ **Casco+ opgeleverd**
- ✓ **Tot 200 m² woonruimte**
- ✓ **Zelf de woning afbouwen,
wat veel kosten bespaart**
- ✓ **Meedenken over unieke indeling**
- ✓ **Moderne transformatie met
authentiek karakter**



DE WONINGEN

De 5 royale herenhuisen bieden een unieke combinatie van ruimte, comfort en persoonlijke invulling. Kopers kunnen zelf de afwerking bepalen en meedenken over bijzondere elementen zoals de toren of sacristie. Modern wonen met een authentiek karakter, volledig afgestemd op jouw wensen. Alle woningen worden casco+ opgeleverd.



De woningtypes

Sint Jozef



Torenwoning

Bouwnummer: 01

🏠 ca. 208 m²

📏 ca. 621 m²

- Casco+ opgeleverd
- 6 verdiepingen in de toren
- Zelf afbouwen wat kosten bespaart



Herenhuizen

Bouwnummer: 02, 03 en 04

🏠 ca. 158 m²

📏 ca. 198 m²

- Casco+ opgeleverd
- 4 verdiepingen
- Ruime kavels
- Zelfbouwen wat kosten bespaart



Apsiswoning

Bouwnummer: 05

🏠 ca. 191 m²

📏 ca. 512 m²

- Casco+ opgeleverd
- 4 verdiepingen
- Ruime kavel
- Zelfbouwen wat kosten bespaart

*Optie om de sacristie woning hieraan te koppelen

*Sacristie

Bouwnummer: 06

🏠 ca. 126 m²

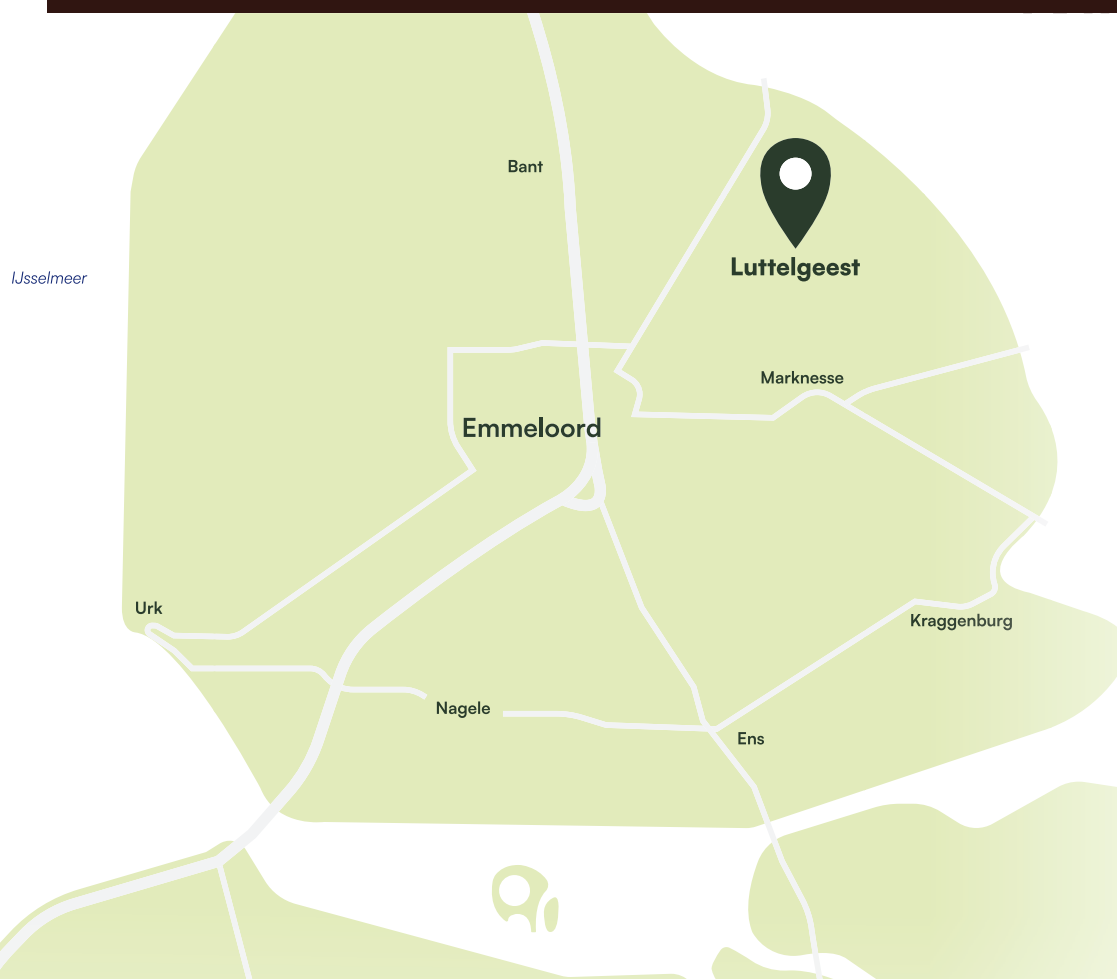
📏 ca. 195 m²

Noordoostpolder

Luttelgeest

Het dorp Luttelgeest

Het dorp Luttelgeest, gelegen in het noordoosten van de polder, ten noorden van het dorp Marknesse, is een levendige gemeenschap met ruim 2300 inwoners. Het dorp omvat naast de dorpskern een uitgestrekt polderlandschap, dat zowel als land- als tuinbouwgebied fungeert. Ten noordwesten van Luttelgeest ligt het Kuinderbos, het grootste aaneengesloten bos van de Noordoostpolder.





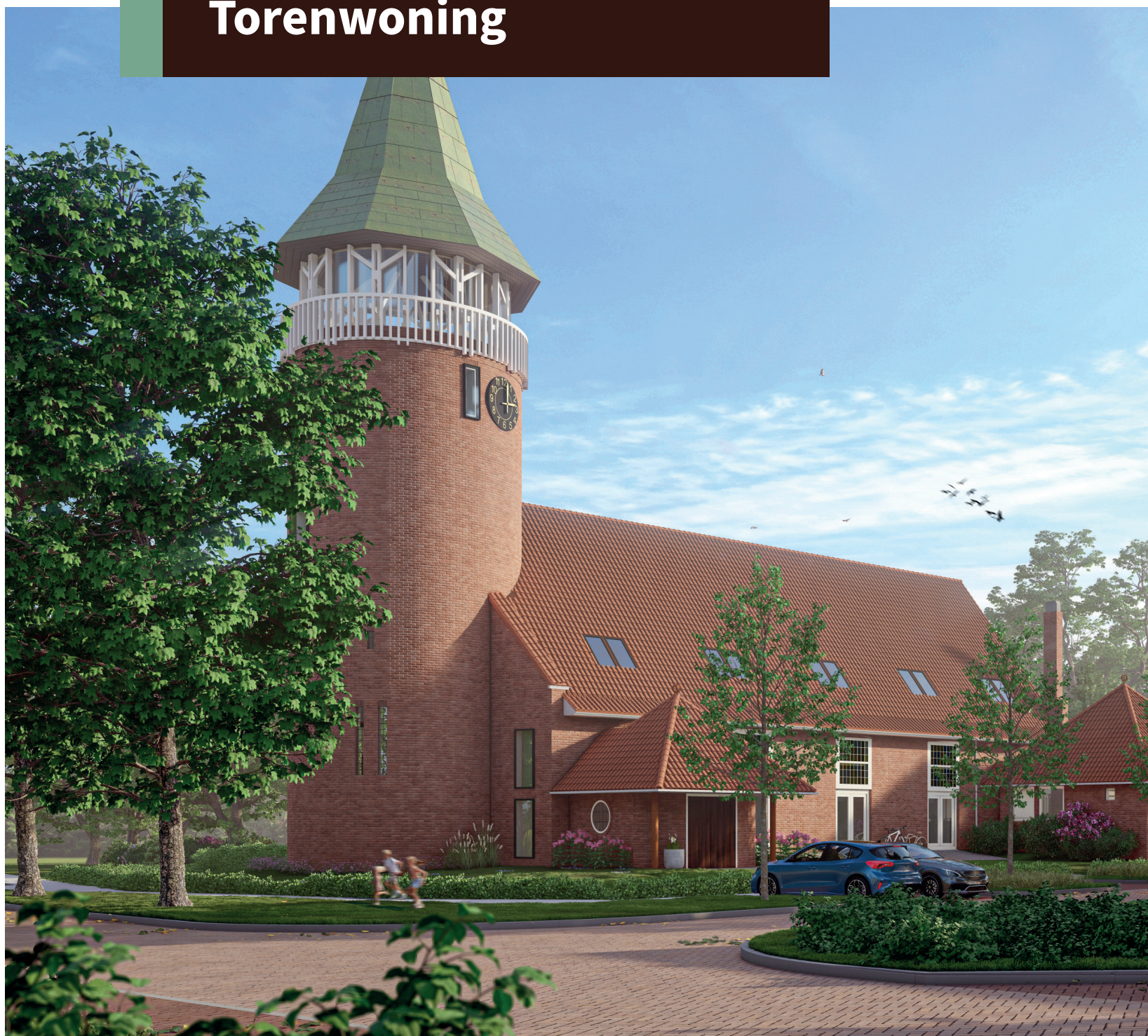
Voorzieningen nabij

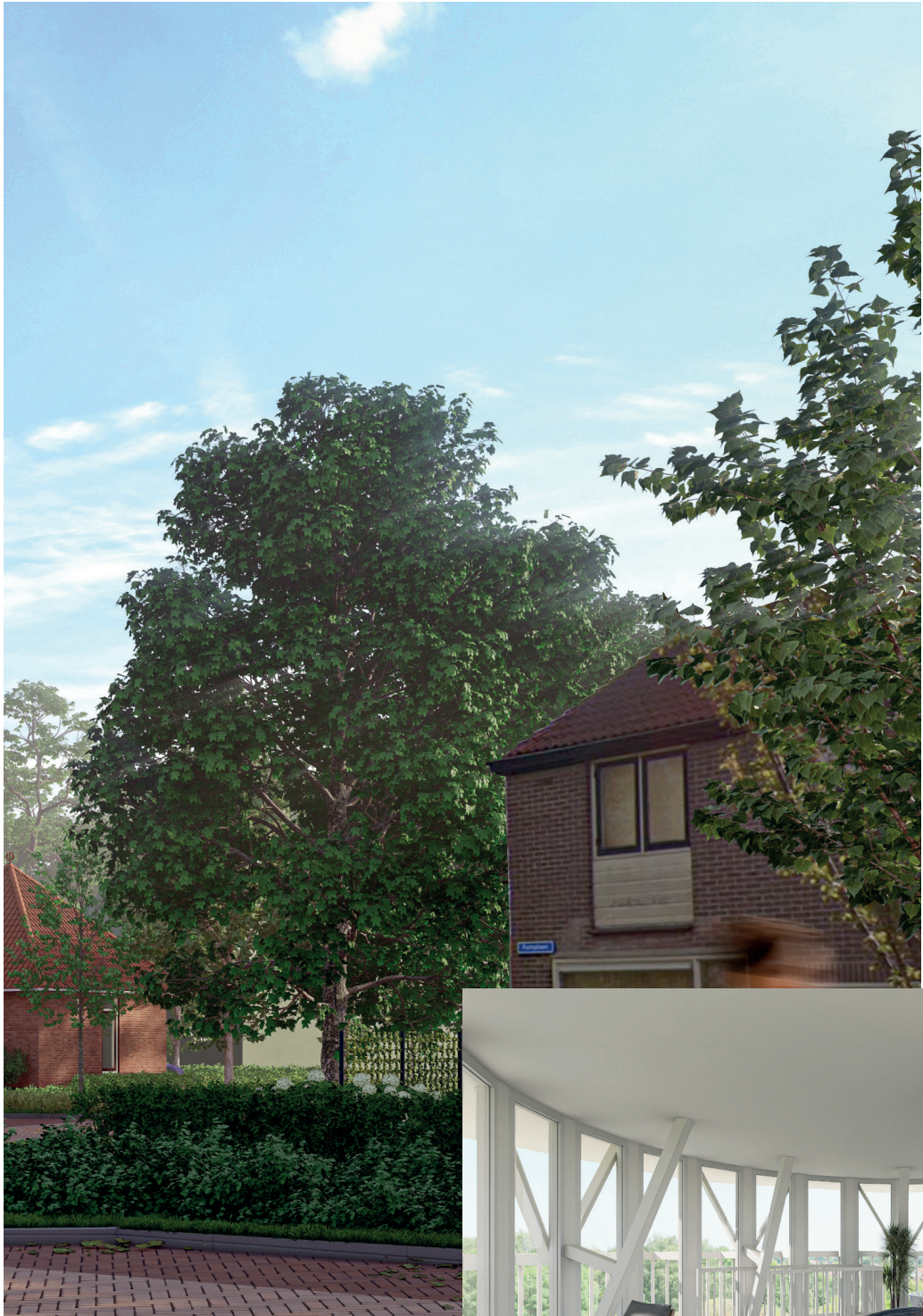
Luttelgeest biedt diverse voorzieningen, waaronder een basisschool, kapper, boerderijwinkels en kent verschillende actieve (sport) verenigingen. Voor horecagelegenheden en een grote supermarkt kunnen inwoners terecht in het 4,5 km verderop gelegen Marknesse of in de gemeentehoofdstad Emmeloord.

Maar ook het Lemmer ligt dichtbij. Lemmer is een sfeervol en levendig dorp aan het IJsselmeer, bekend om zijn gezellige centrum, strand en jachthaven. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen richting Zwolle, en nabij de A6 zijn ook steden zoals Heerenveen, Groningen, Lelystad, Almere en Amsterdam goed bereikbaar.

Plattegronden

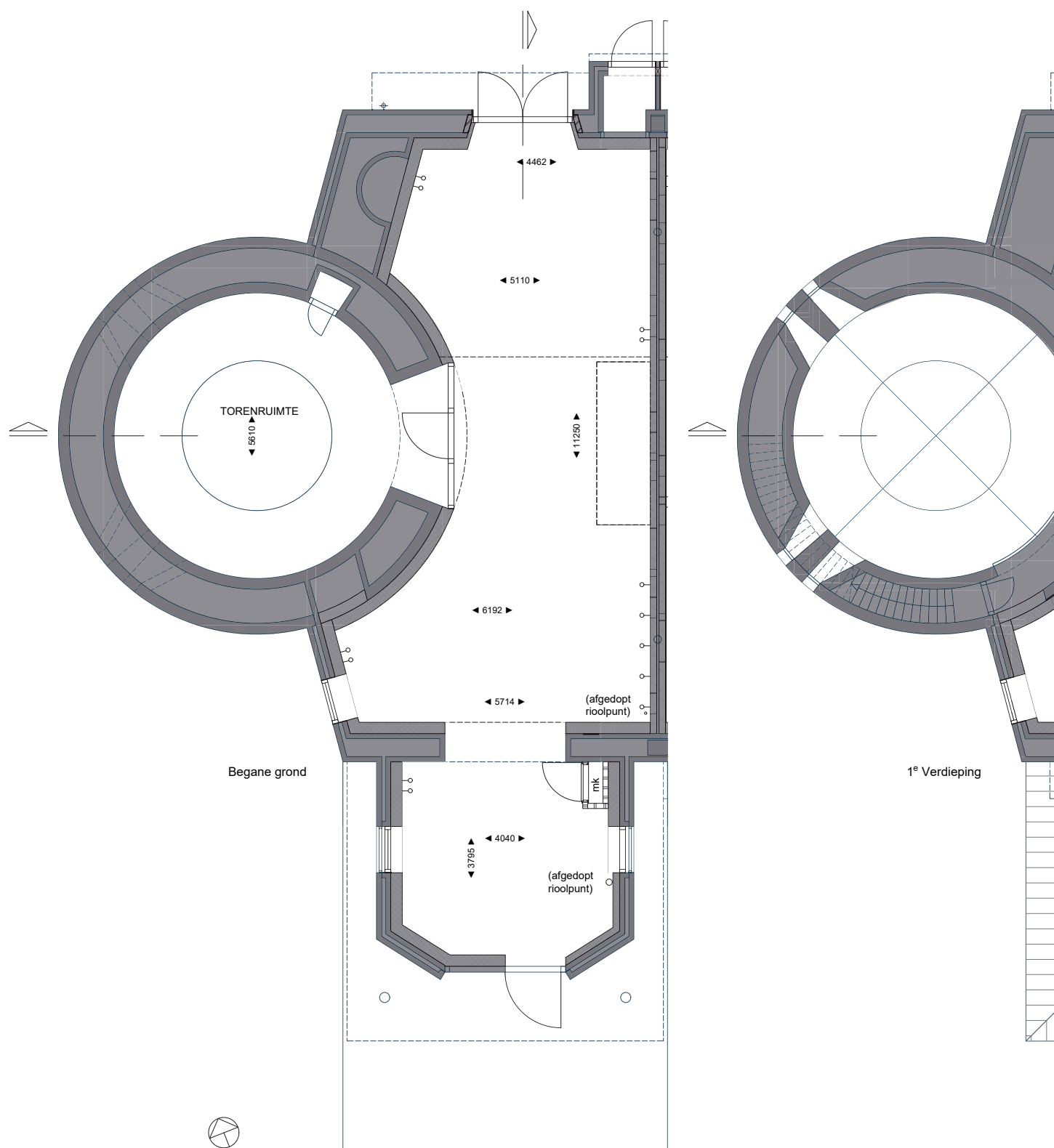
Torenwoning

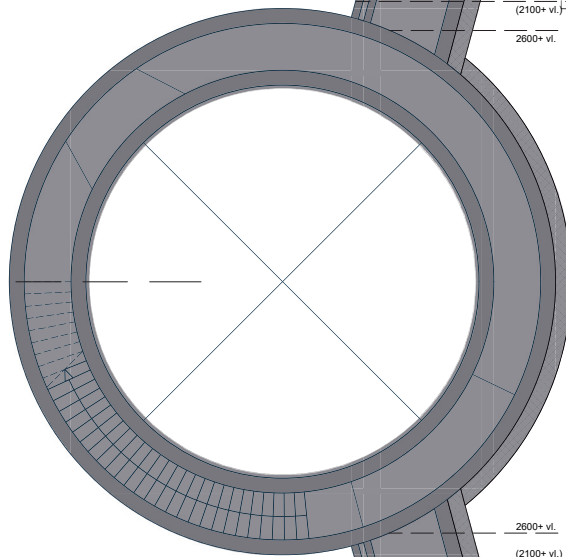
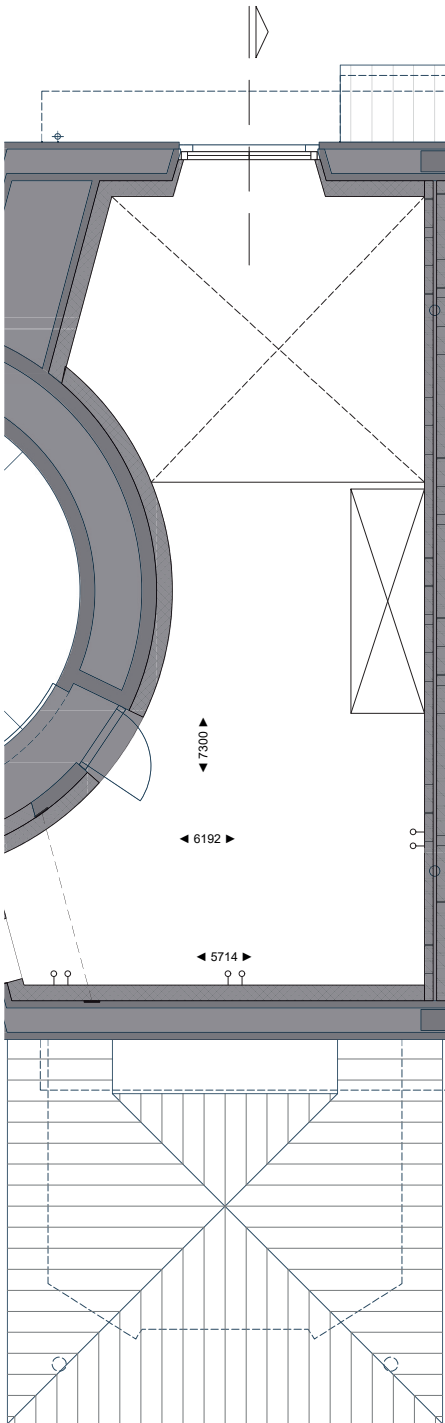
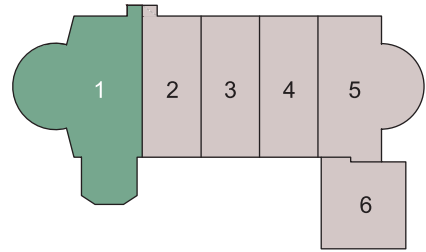




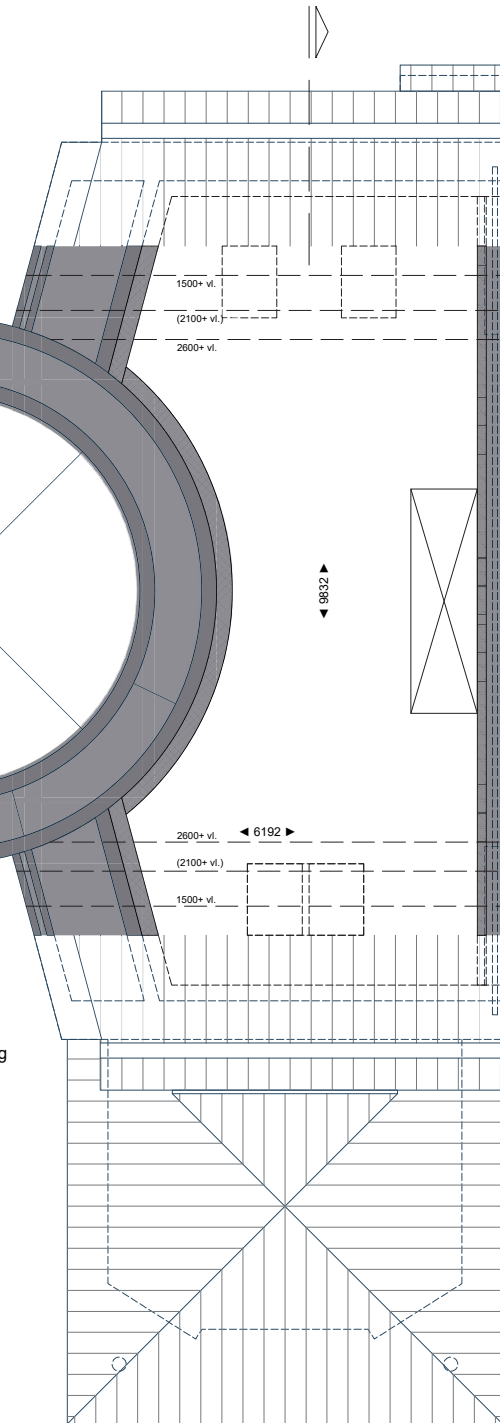
Torenwoning

Bouwnummer 1



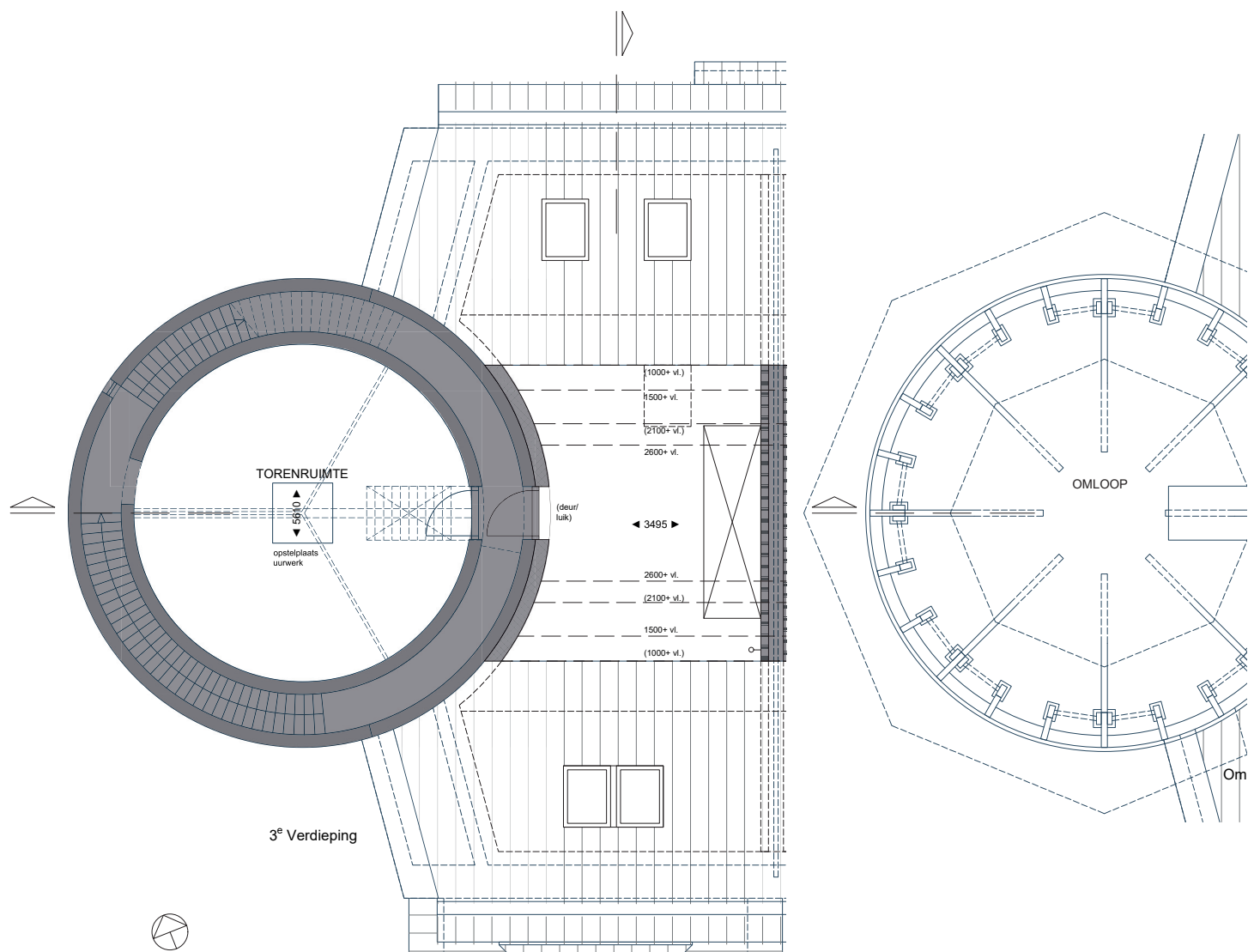


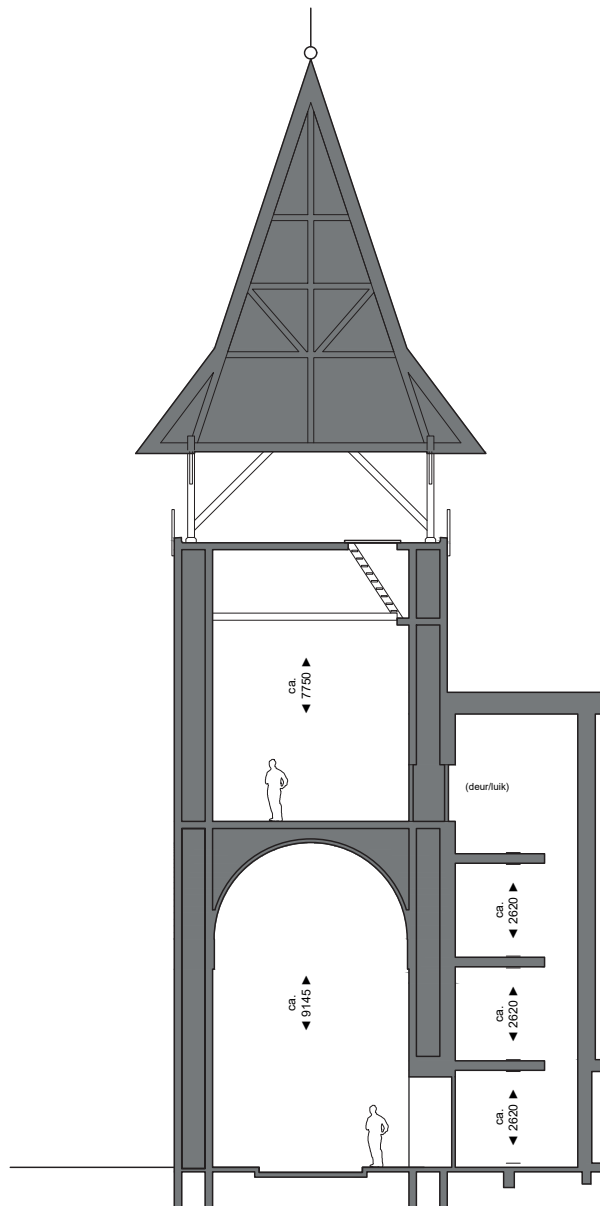
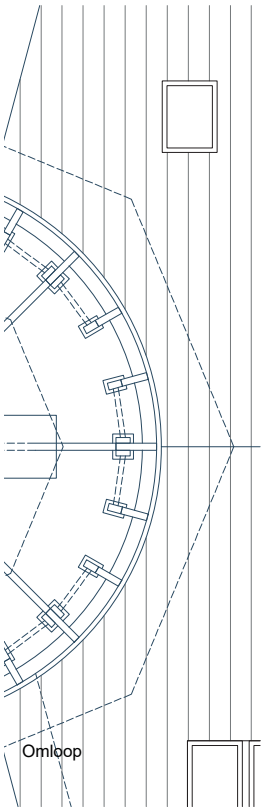
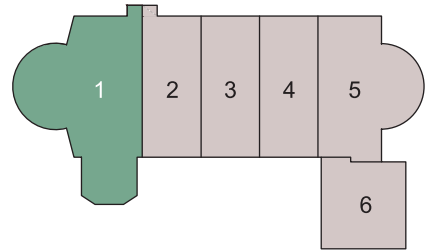
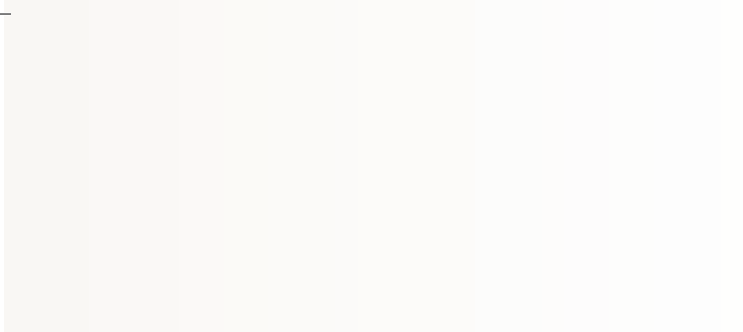
2° Verdieping



Torenwoning

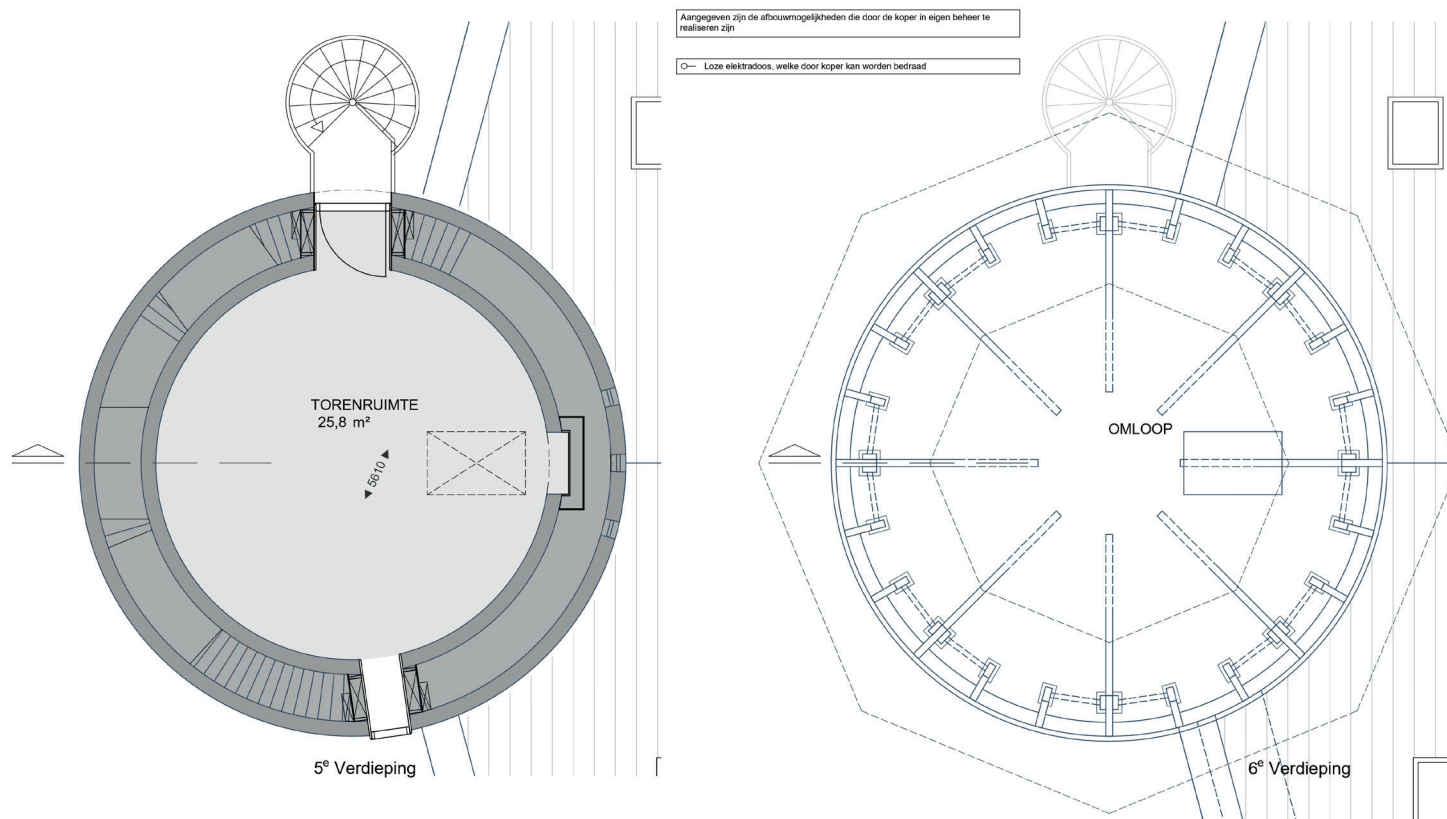
Bouwnummer 1

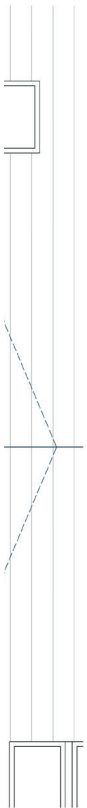
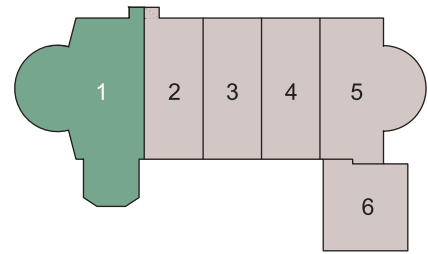




Torenwoning

Bouwnummer 1





Plattegronden

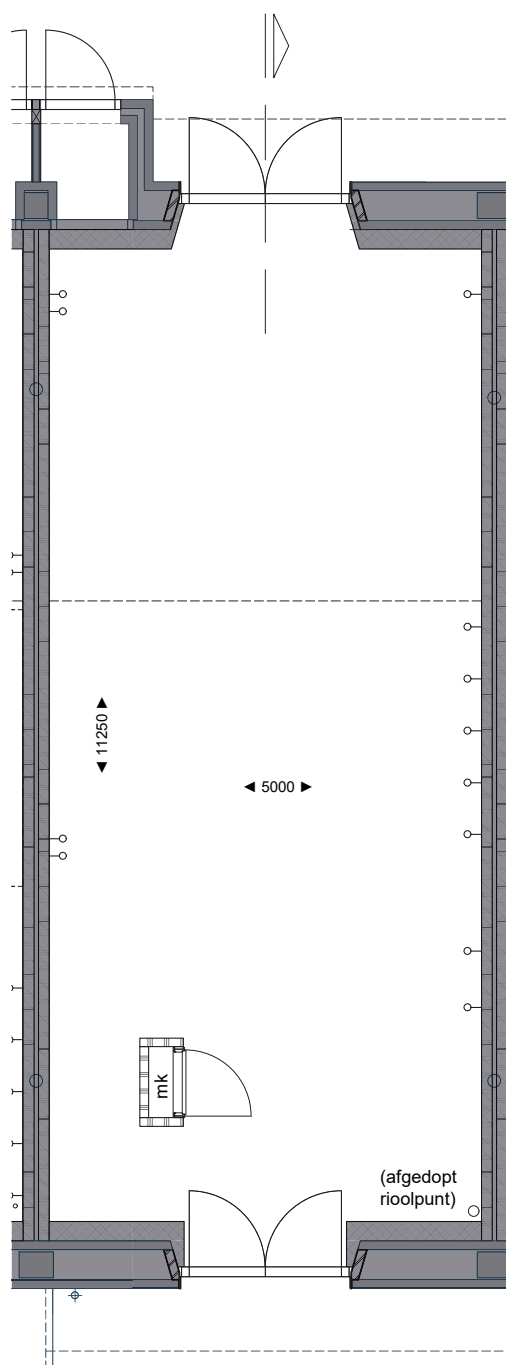
Herenhuizen



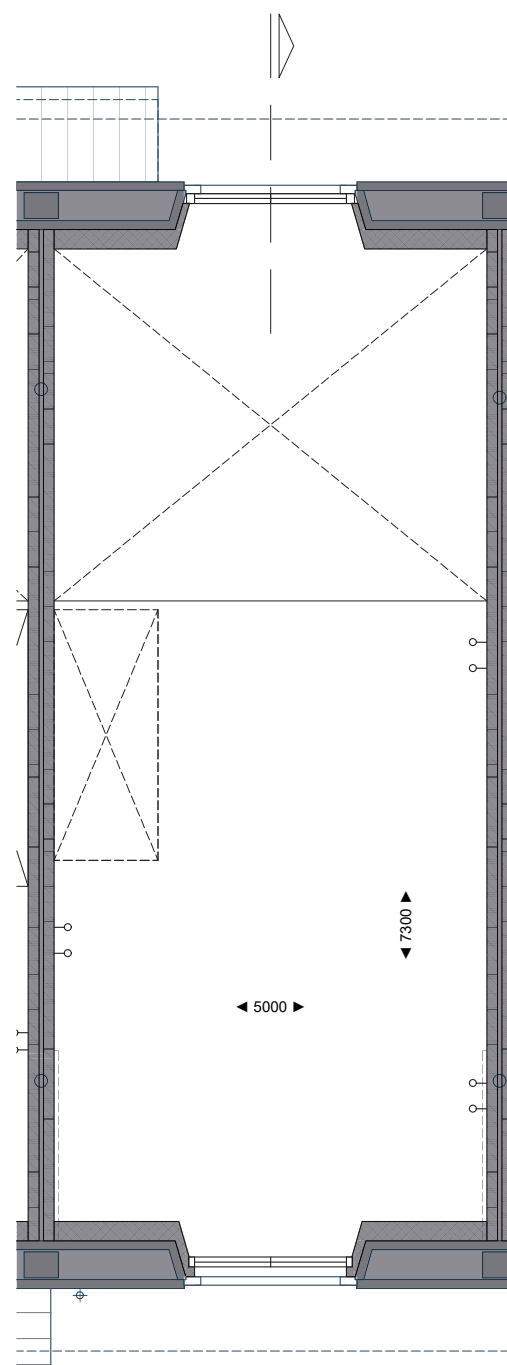


Herenhuizen

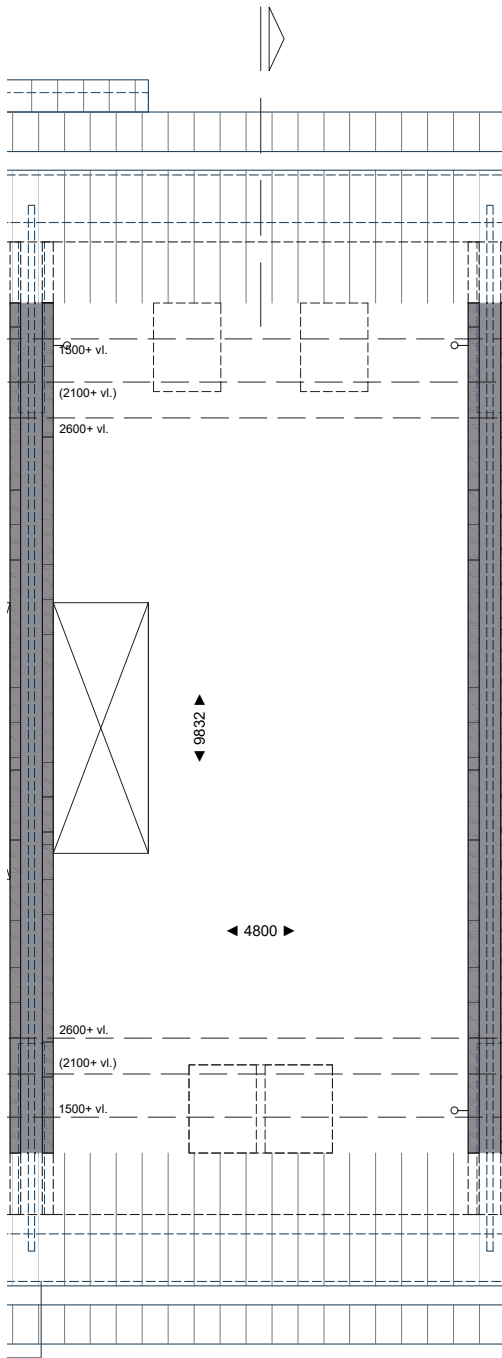
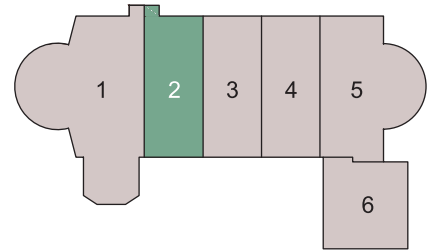
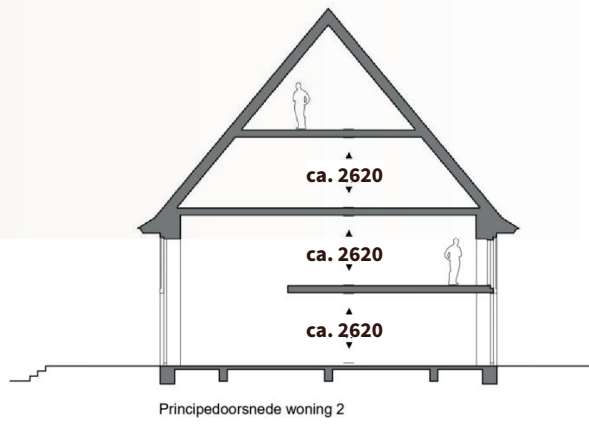
Bouwnummer 2



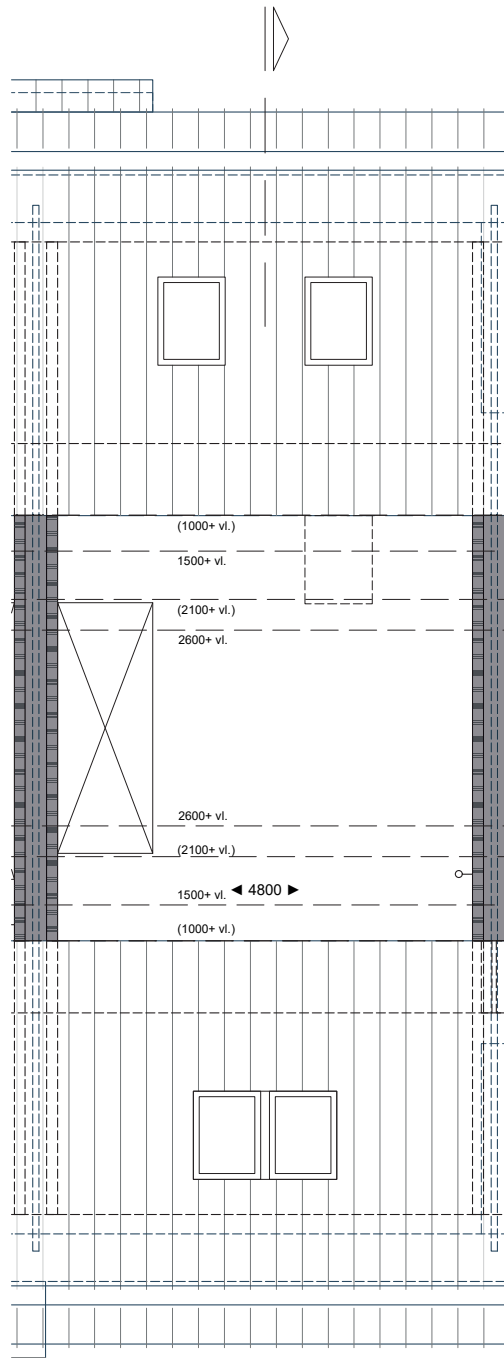
Begane grond



Eerste verdieping



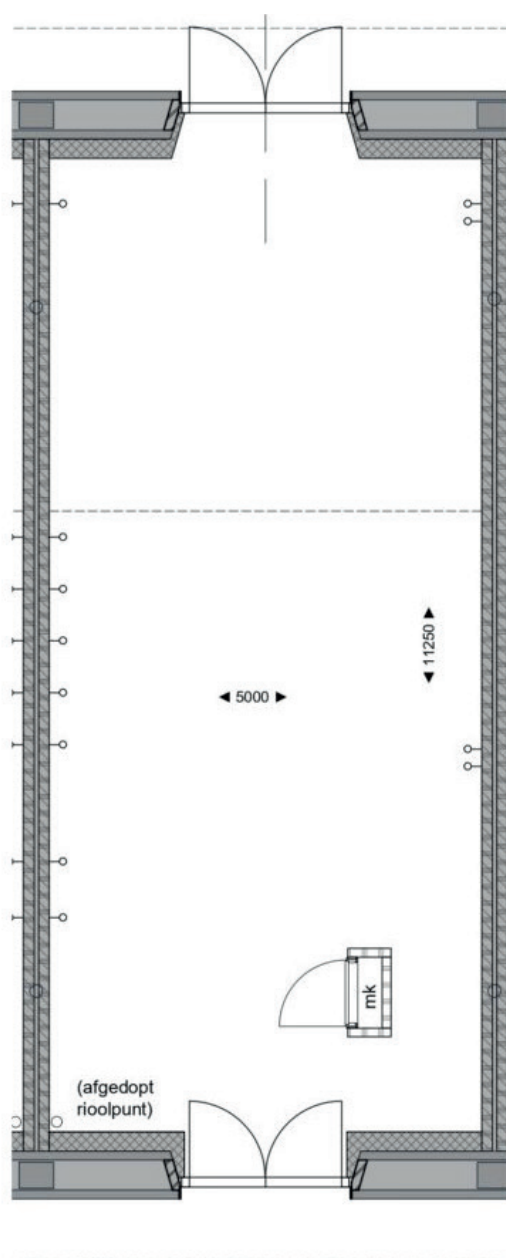
Tweede verdieping



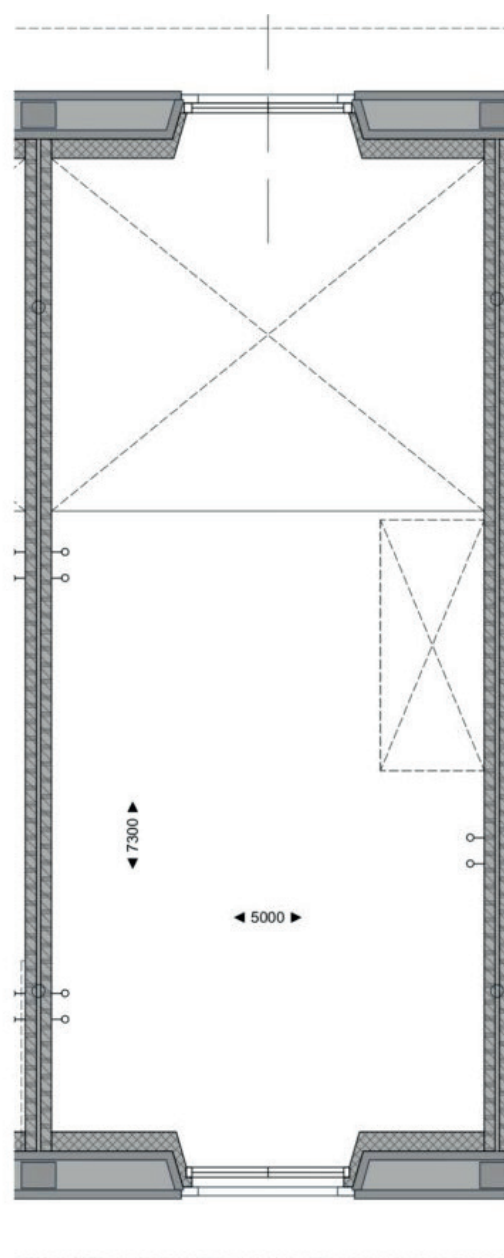
Derde verdieping

Herenhuizen

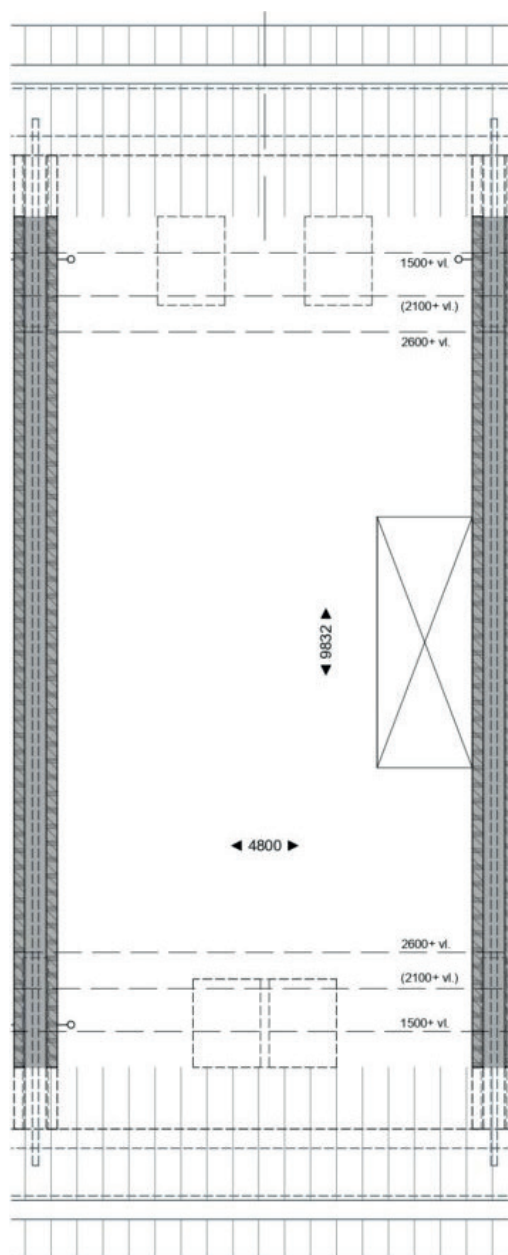
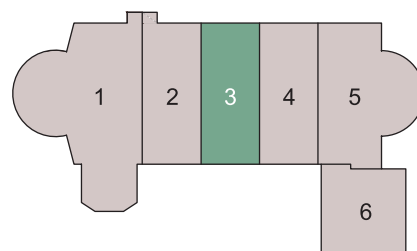
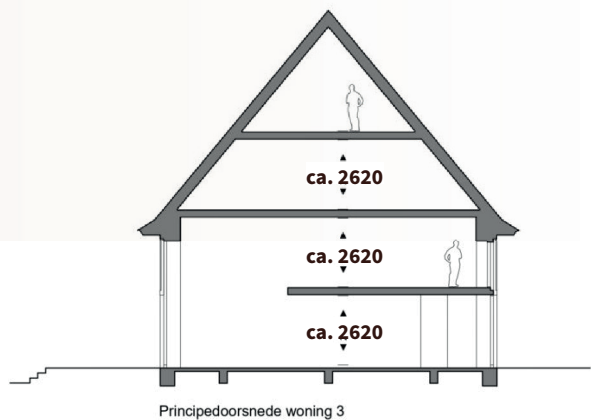
Bouwnummer 3



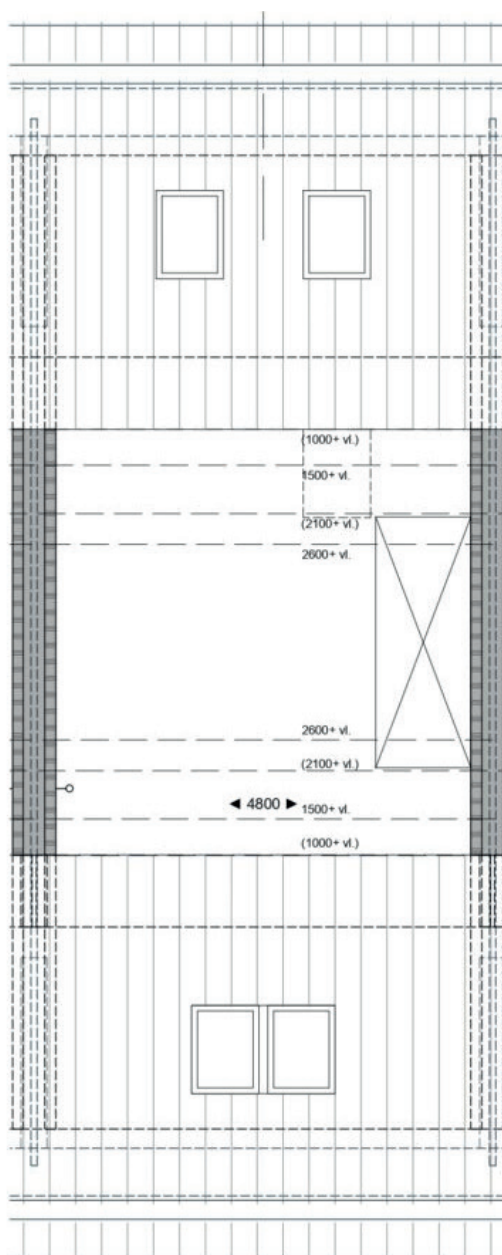
Begane grond



Eerste verdieping



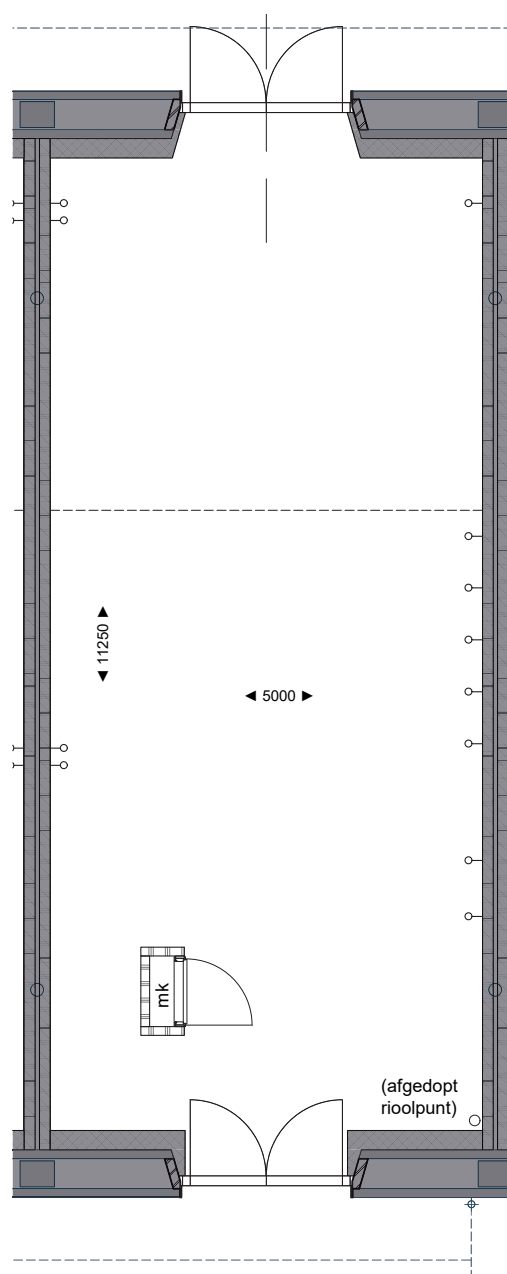
Tweede verdieping



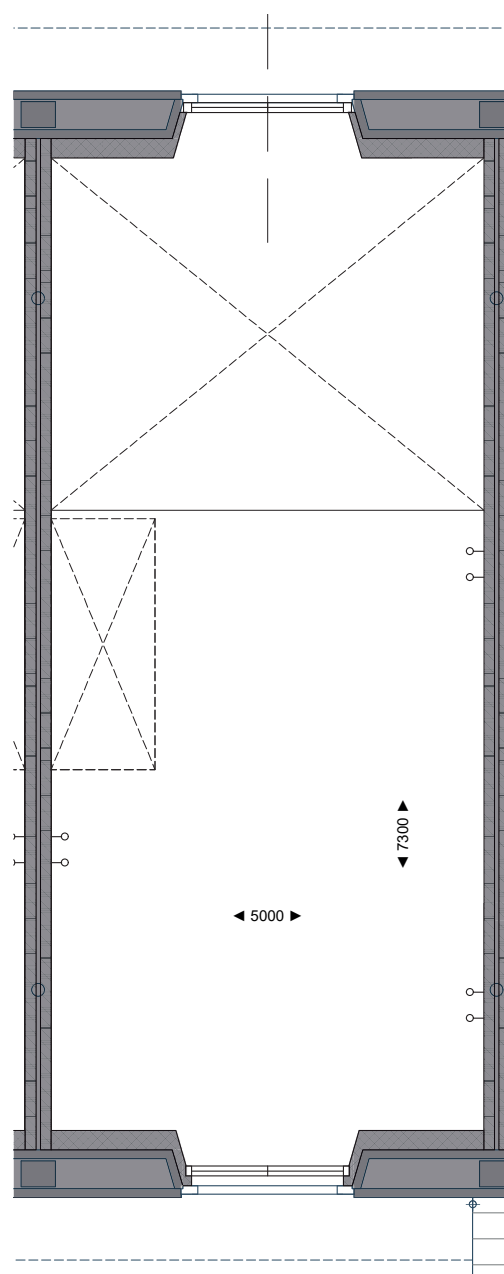
Derde verdieping

Herenhuizen

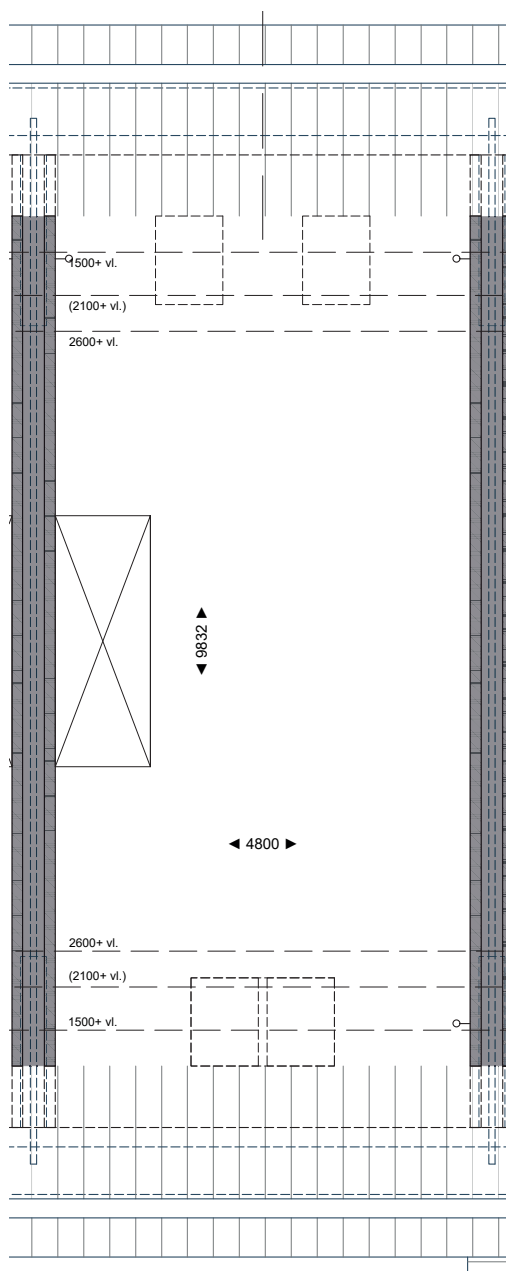
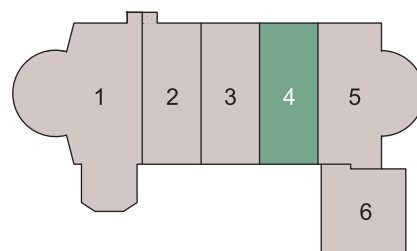
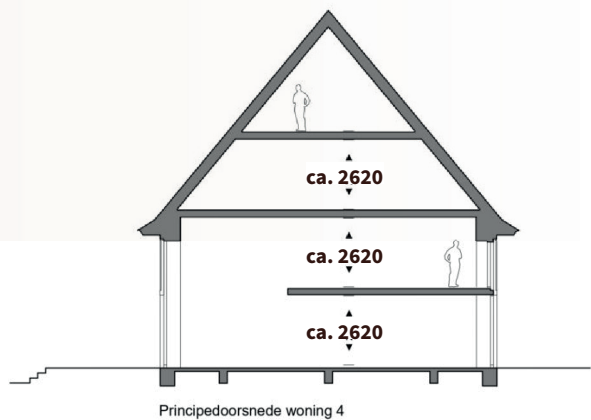
Bouwnummer 4



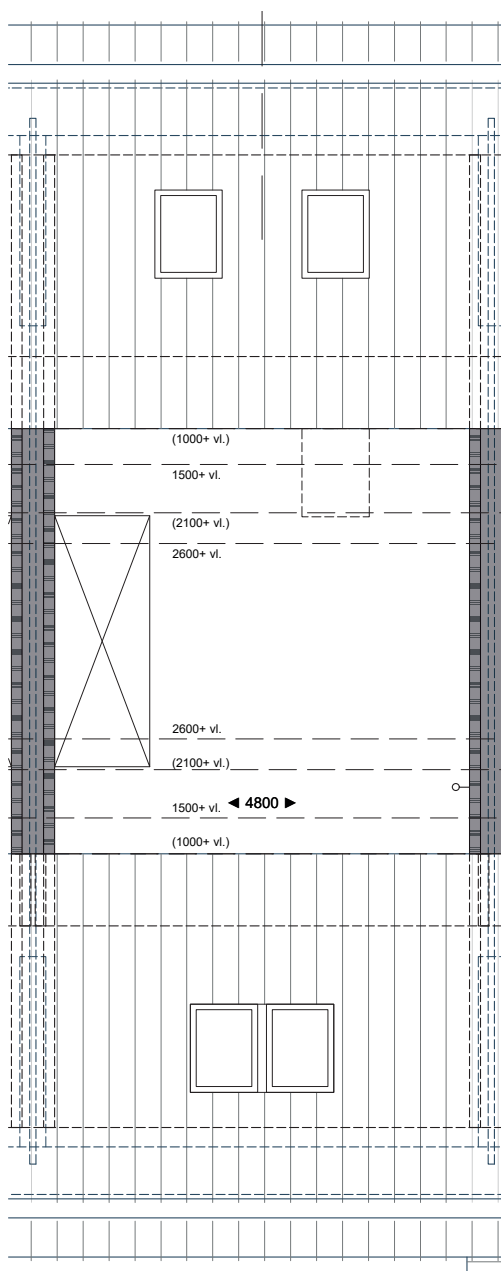
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping

Plattegronden

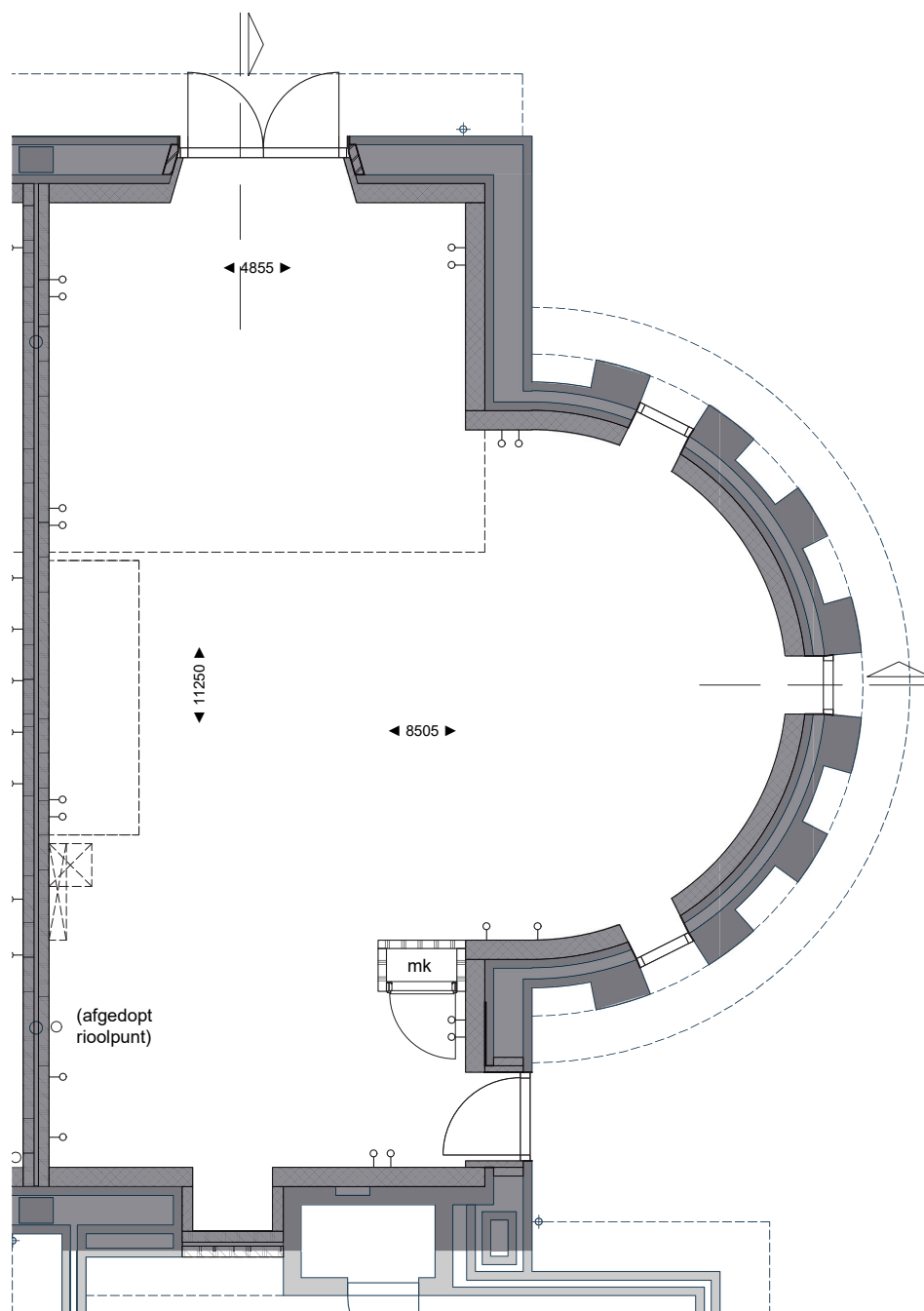
Apsiswoning



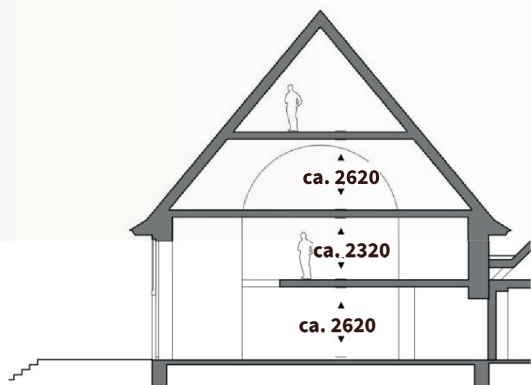


Apsiswoning

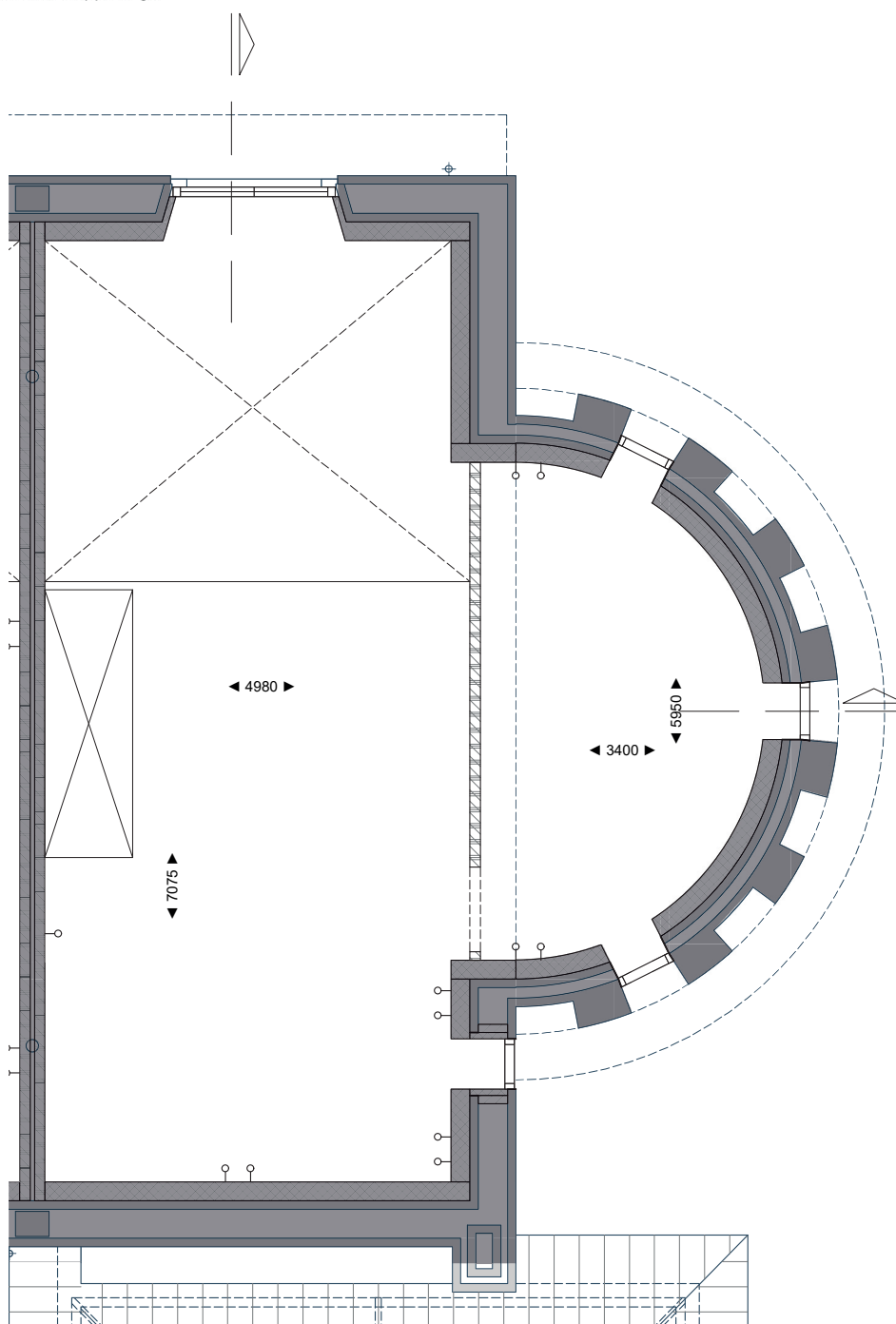
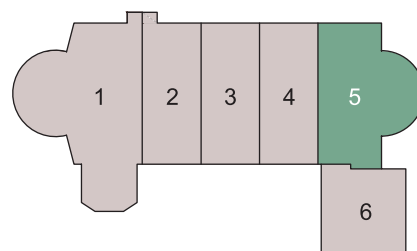
Bouwnummer 5



Begane grond



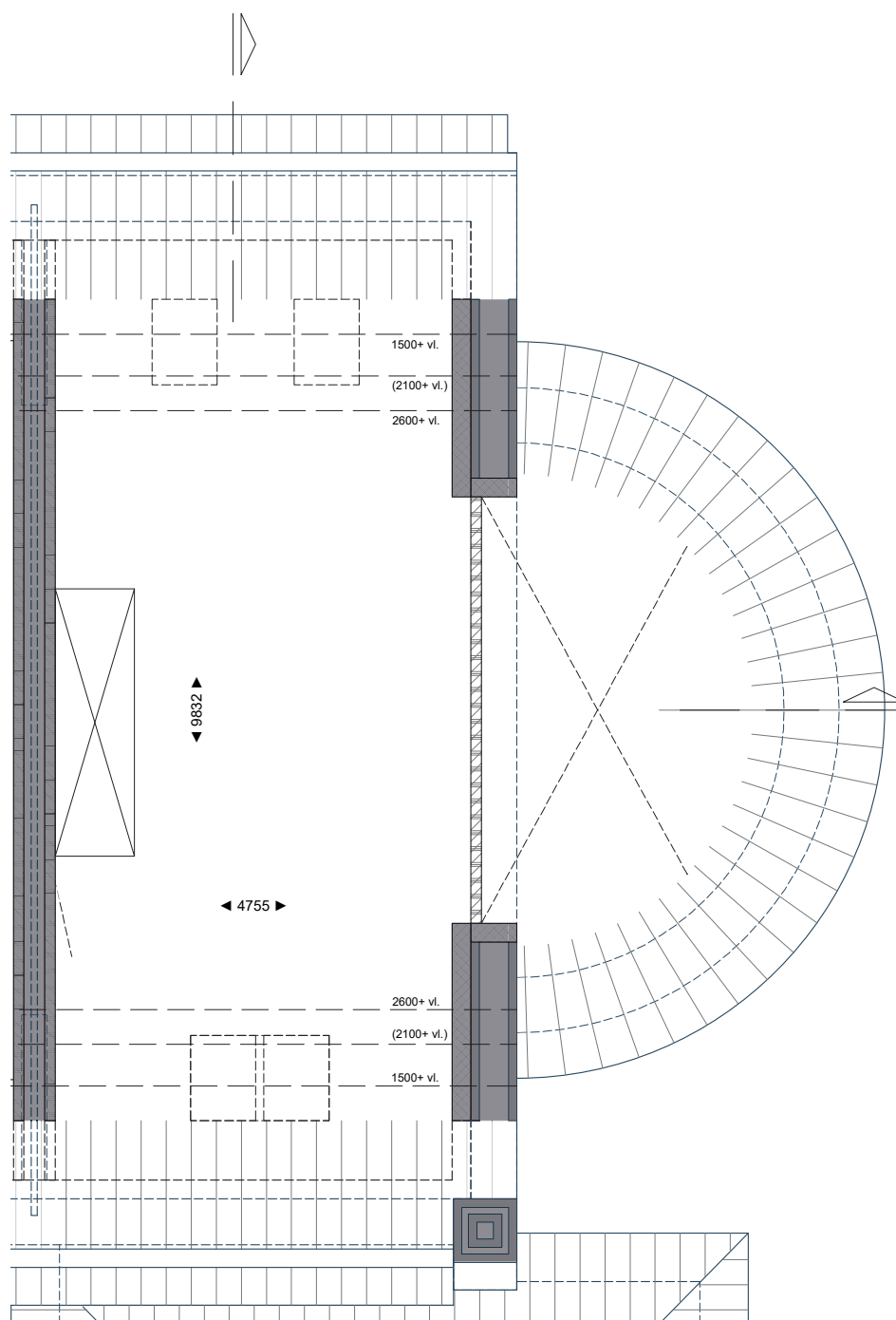
Principedoorssnede (1) woning 5



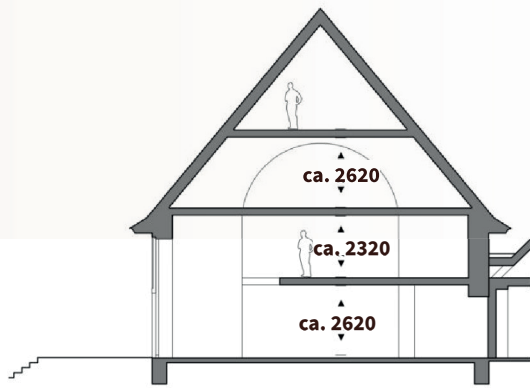
Eerste verdieping

Apsiswoning

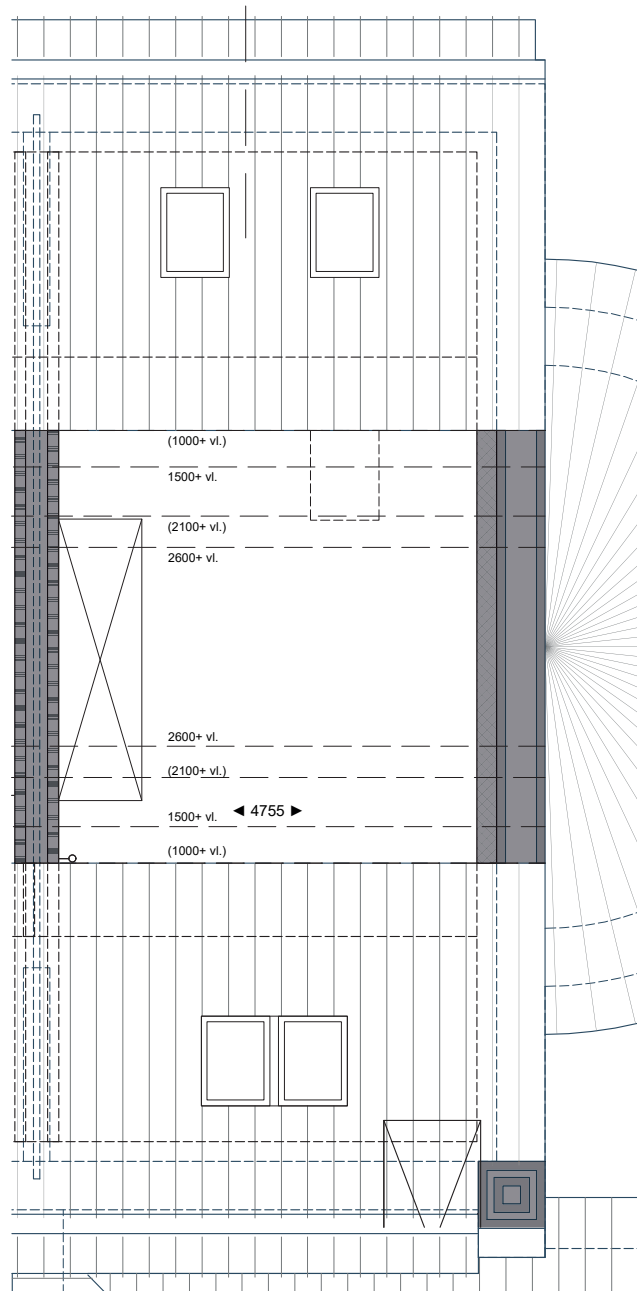
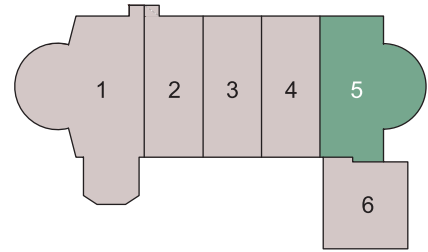
Bouwnummer 5



Tweede verdieping



Principedoorsnede (1) woning 5

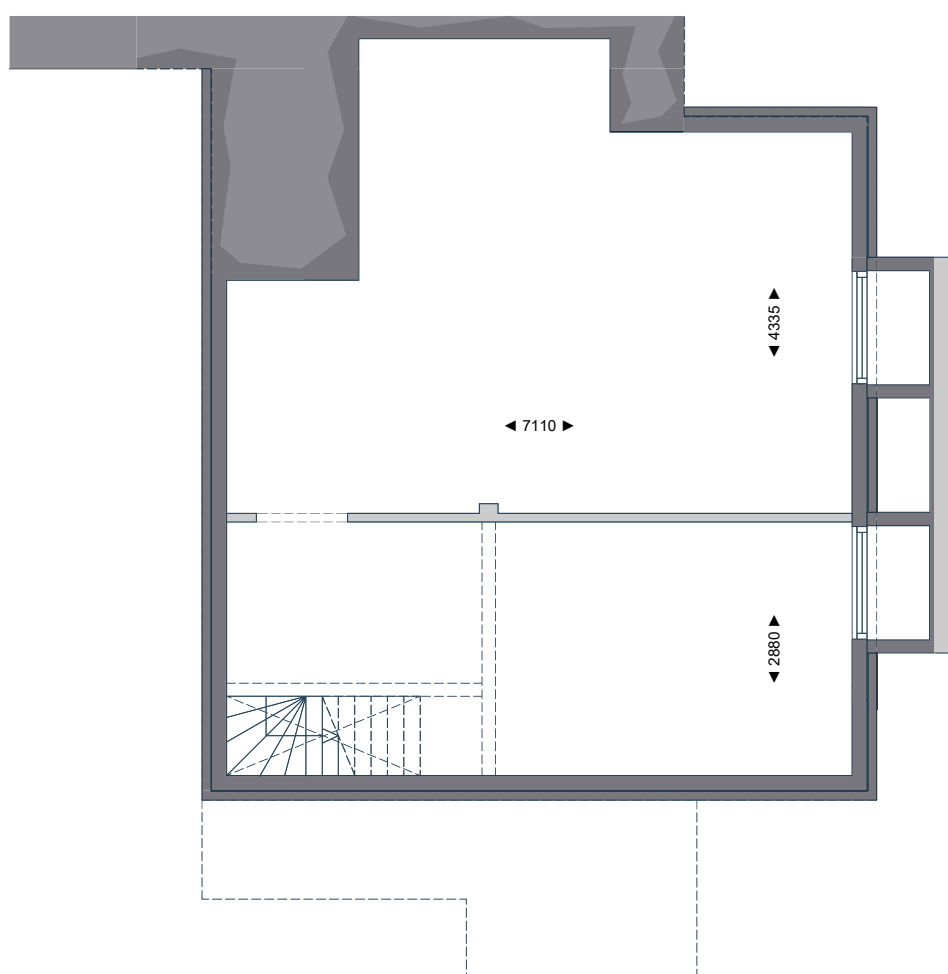


Derde verdieping

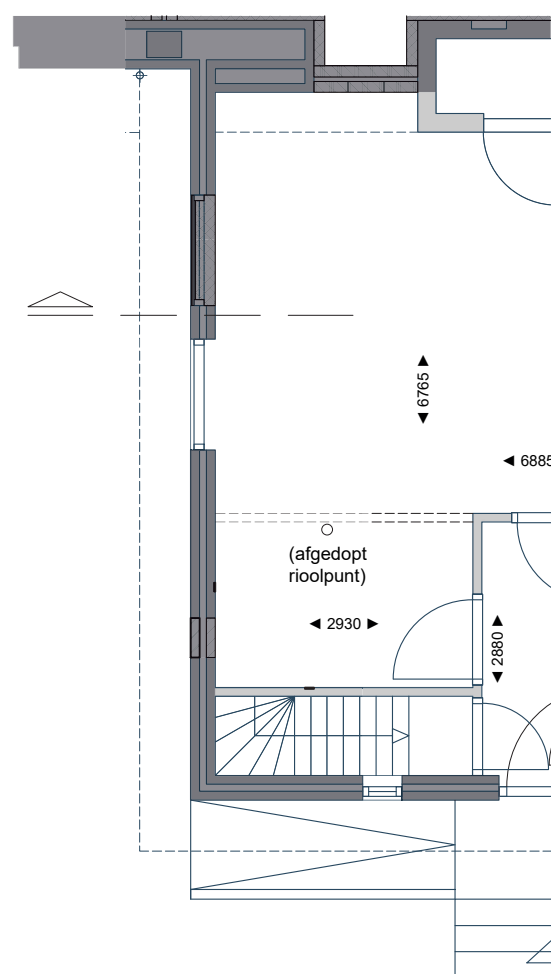
Sacristie

Bouwnummer 6

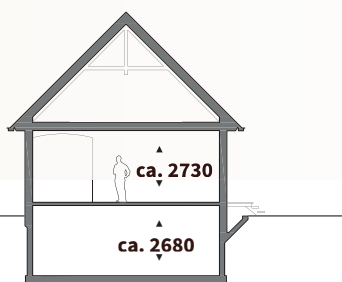
*Optie om de sacristie woning te koppelen aan de Kopwoning



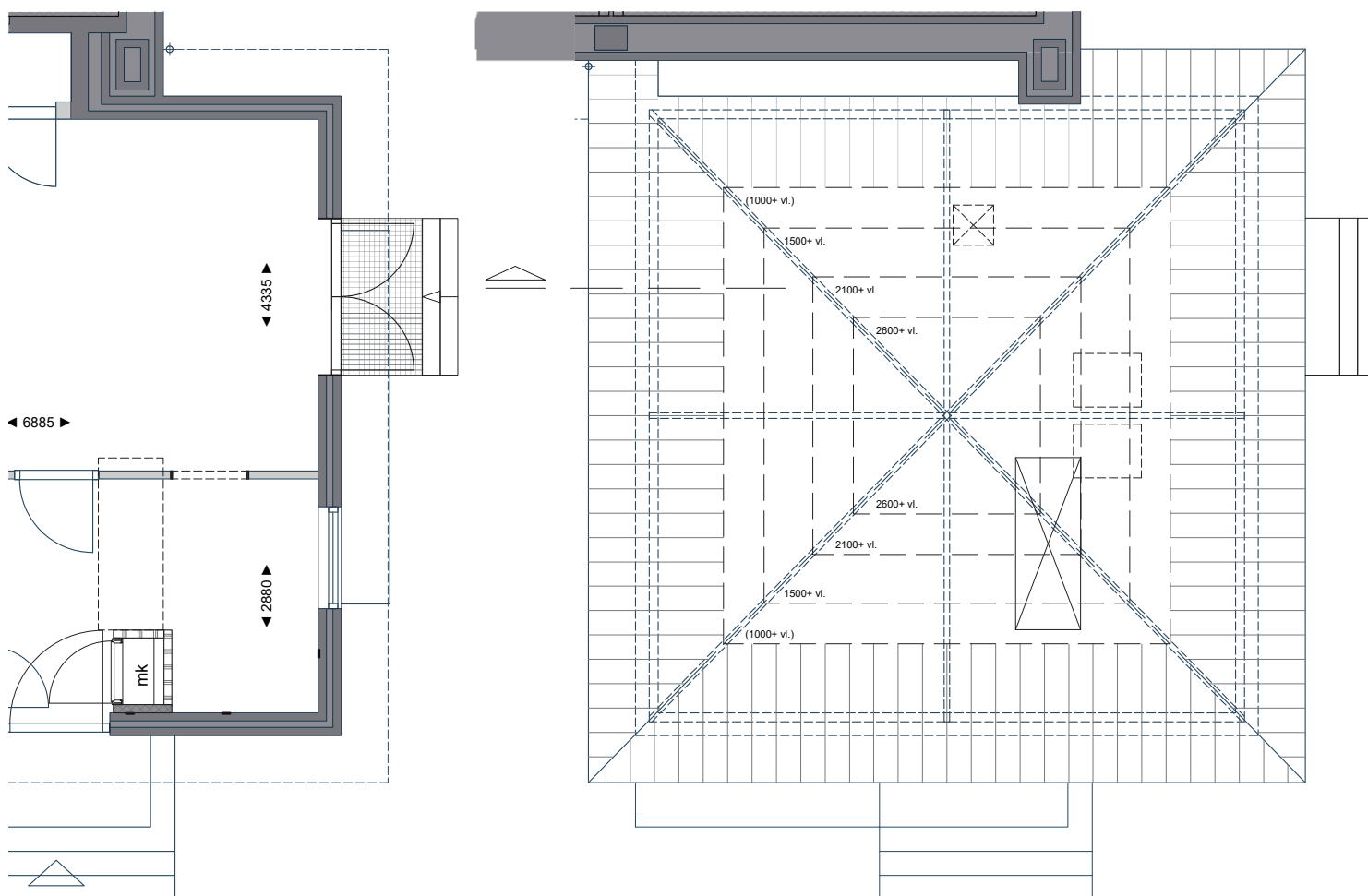
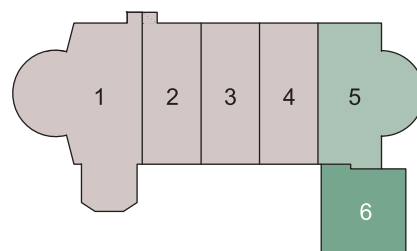
Kelder



Begane grond



Principedoorsnede woning 6



Eerste verdieping

Technische omschrijving

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen en heeft betrekking op de herbestemming van de St. Jozefkerk naar 6 woningen aan de Kerkstraat te Luttelgeest.

In deze brochure en andere officiële stukken worden de woningen aangeduid met bouwnummers. De huisnummers zijn kort voor de oplevering bekend en zullen dan ook aan de kopers bekend worden gemaakt.

De woningen worden verkocht als casco woningen. Dit houdt in dat de ruwbouwwerkzaamheden aan de daken, gevels, woningscheidende wanden en vloeren worden gerealiseerd, maar de afbouw en bijbehorende installaties door de koper in eigen beheer wordt gerealiseerd. Een en ander zoals nader omschreven in deze technische omschrijving.

Een voorbeeldweergave hoe de afbouw kan worden gerealiseerd is weergegeven in de verkooptekeningen. Van deze indeling is ook een omgevingsvergunning beschikbaar welke ter info wordt gedeeld.

De toren bij woning 1 wordt zoveel als mogelijk in de oorspronkelijke staat gehouden, waarbij er wel een aantal restauratie werkzaamheden worden uitgevoerd. Een en ander zoals omschreven in deze technische omschrijving. De bestemming van de toren is dusdanig dat het mogelijk is om hier wel activiteiten in te kunnen ontplooiën zoals bijvoorbeeld een bed en breakfast. De voorbeeldweergave hoe dit door de koper in eigen beheer kan worden gerealiseerd is weergegeven in de verkooptekeningen. Hiervan is tevens een omgevingsvergunning voorhanden, welke bij koop van deze woning met bijbehorende stukken ter info ter beschikking wordt gesteld.

1. PEIL

- Het peil -P- waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woningen.

2. SLOOPWERKEN

- Waar noodzakelijk worden in het pand sloopwerkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van de verbouw.

3. GRONDWERKEN

- Ten behoeve van de fundering, riolering, leidingen en bestrating worden de nodige graafwerkzaamheden verricht.
- Het onbebouwde gedeelte van het terrein wordt opnieuw ingericht zoals weergegeven in de situatietekening.

4. RIOLERINGSWERKEN

- De buitenriolering van de vuilwaterafvoer (VWA) en de hemelwaterafvoer (HWA) zal tot de erfgrans uitgevoerd worden in een gescheiden systeem.
- De VWA en HWA worden aangesloten op het gemeenteriool.
- De rioleringsleidingen worden uitgevoerd in gerecycled PVC/PE en zullen worden voorzien van de benodigde ontstoppingsstukken.
- Nabij het toilet op de begane grond wordt een afgedopte rioolaansluiting gemaakt. Vanaf dit punt kan door de koper de rioleringsinstallatie verder worden gerealiseerd. Bij woning 1 zal tevens een afgedopte rioolaansluiting gemaakt worden ter plaatse van de opstelplaats keuken.
- HWA van door koper te plaatsen buitenbergingen zal lozen op het maaiveld.

5. TERREINVERHARDING EN TERREININVENTARIS

- De bestaande bestrating om het pand wordt geheel opgenomen en afgevoerd.
- De looppaden, terrassen en hellingbaan worden uitgevoerd in nieuwe betegels afmeting 300x300 mm volgens tekening.
- Langs de terrassen en het plateau bij de entree worden waar noodzakelijk betonnen keerwanden geplaatst voor het opvangen van het hoogteverschil met het aangrenzende terrein.
- De trappen in het straatwerk worden uitgevoerd in betonnen bloktreden.
- De 8 parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woningen worden uitgevoerd in betonklinker. De parkeerplaatsen worden toegewezen aan woningen, woning 1 en 5 krijgen 2 parkeerplaatsen per woning en de woningen 2 t/m 4 en 6 krijgen 1 parkeerplaats per woning.
- Het plateau bij de voordeur van woning 1 en 6 blijft gehandhaafd, en wordt voorzien van nieuw voegwerk.
- Onder de dakrand van het ronde dak bij woning 5 wordt op terreinniveau een grindstrook aangebracht conform situatietekening.
- Een gedeelte van het terrein wordt collectief of openbaar pad. Een en ander conform situatietekening.
- Er is in de achtertuinen een plek gereserveerd voor een door de koper te plaatsen buitenberging. Voor bouwnummer 6 is hiervoor een stukje grond gereserveerd nabij de achtertuin van bouwnummer 5. Deze berging dient in verband met de eenheid te voldoen aan beeldeisen conform omgevingsvergunning.

6. BEPLANTING

- Nabij de kavelgrenzen, grenzend aan openbaar gebied en de terrassen, worden op meerdere posities bomen en beukenhagen aangebracht. De beukenhagen zijn circa 60cm of ca 180 cm hoog. De beplanting wordt binnen de kavelgrenzen aangebracht. Posities conform situatietekening.
- De niet bestrate delen van het terrein worden afgewerkt met aanwezige grond.

NB

De beukenhagen dienen te worden aangebracht in het voor- of najaar (pootseizoen). Afhankelijk van het moment van oplevering is het denkbaar dat deze hagen na de onderhoudstermijn (3 maanden na oplevering) zullen worden aangebracht.

Het onderhoud het bovengenoemde groen valt na oplevering volledig onder de verantwoording van de koper. Voor advies m.b.t. onderhoud van de beplanting kan de koper zich laten informeren door een hovenier en/of groenspecialist.

7. FUNDERING

- De bestaande funderingsconstructie die bestaat uit een betonnen puttenfundering met daarop funderingsbalken van gewapend beton blijft gehandhaafd.
- De fundering van de verhoogde podiumvloer in de ronding van woning 5 wordt aangepast in verband met het op het juiste peil brengen van de vloer.

8. BETONWERKEN

- De bestaande betonnen begane grondvloer/keldervloer (BN 6) blijft gehandhaafd, met uitzondering van het deel onder het voormalige podium in woning 5. Hier zal een nieuwe geïsoleerde betonnen combinatievloer gemaakt worden. De gehele begane grond van woning 5 komt hiermee op 1 niveau te liggen.
- De bestaande tussenvloeren in de toren bij woning 1 blijven gehandhaafd
- De benodigde prefab betonnen lateien worden uitgevoerd conform de detaillering van de architect.
- Alle op- en aanstortingen, voegvullingen, sparingen en dergelijke, worden aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt, dan wel volgens advies van de constructeur.

9. METSELWERKEN EN GEVELAFWERKING

- Het bestaande gevelmetselwerk blijft gehandhaafd en wordt 1x gereinigd met warm water.
- De toren wordt voorzien van nieuw voegwerk. In de overige gevels zal het voegwerk worden geïnspecteerd en waar noodzakelijk worden hersteld. Enige kleurnuance ten opzichte van bestaand zal hierbij onvermijdelijk zijn.
- Daar waar noodzakelijk worden nieuwe gevelsparingen aangebracht en voorzien van nieuwe lateien conform opgave constructeur.
- Daar waar noodzakelijk worden bestaande gevelsparingen dichtgemetseld met nieuwe gevelstenen welke qua kleur zoveel mogelijk overeenkomen met bestaand.
- Aanwezige kleurnuances en onvolkomenheden in de huidige gevelmetselwerk en gemetselde stoepen alsmede daar waar aanpassingen worden gedaan in de gevelsparingen zijn onvermijdelijk en moeten als zodanig worden geaccepteerd.
- Het gemetselde gewelf in de toren en woning 5 dienen gehandhaafd te blijven.
- De bestaande luchtsponw ter plaatse van het tonggewelf in woning 5 wordt voorzien van na-isolatie waardoor dit dakdeel een isolatiewaarde van $R_c = \text{ca } 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ krijgt.
- De spouwmuur van de toren blijft on-geïsoleerd. De scheiding tussen de toren en woning 1 worden voorzien van geïsoleerde voorzetwanden.
- De bestaande dragende binnenwanden welke bestaan uit gemetselde baksteen of kalkzandsteen worden zoveel als mogelijk gehandhaafd. Daar waar noodzakelijk worden sparingen in de wanden gemaakt voorzien van lateien van staal of beton. Een en ander conform opgave constructeur.

Technische omschrijving

10. HOUTEN DRAAGCONSTRUCTIES EN TIMMERWERKEN

- De bestaande houten dakconstructie blijft gehandhaafd.
- De nieuw te maken verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in houten balklagen voorzien van vloerbeschot conform opgave constructeur.
- De nieuw te maken dragende binnenwanden conform tekening worden uitgevoerd in dragend stijl- en regelwerk voorzien van isolatie en gipsplaatbekleding conform opgave constructeur. Waar noodzakelijk worden deze wanden brandwerend en/of geluidwerend uitgevoerd.
- De door de koper naderhand te plaatsen niet dragende binnenwanden kunnen worden uitgevoerd in stijl- en regelwerk voorzien van isolatie en gipsplaatbekleding.
- De voorzetwanden aan de binnenzijde van de bestaande buitengevels bij woning 1 t/m 5 en op de wanden die de scheiding vormen tussen de toren en woning 1, worden geïsoleerd uitgevoerd en afgewerkt met gipsplaatbekleding en hebben een isolatiewaarde van $R_c = \text{ca } 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. In de toren bij woning 1 en in woning 6 worden geen voorzetwanden gerealiseerd. Dit kan door de koper in eigen beheer worden gerealiseerd.
- De binnenzijde van de hellende daken in de woningen 1 t/m 5 met uitzondering van de torenspits en het ronde koperdak bij woning 5 (koperdak woning 5 wordt spouw geïsoleerd zie par. 9) worden voorzien van na-isolatie en afgewerkt met gipsplaatbekleding en hebben een isolatiewaarde van $R_c = \text{ca } 5,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Het dak van woning 6 dient door de koper zelf te worden nageïsoleerd aan de binnenzijde en te worden voorzien van een gipsplaatplafond.
- De bestaande dakgoot- en overstekbetimmeringen blijven gehandhaafd en worden waar nodig hersteld/ vervangen.
- De houten draagkolommen van de torenspits worden vervangen voor nieuwe houten kolommen.
- Daar waar noodzakelijk wordt de nieuwe en bestaande staalconstructie voorzien van brandwerende bekleding. Een en ander conform opgave constructeur/ brandadviseur.
- Overig benodigd timmerwerk zal zoals uit de aard van het werk blijkt conform detaillering van de architect worden uitgevoerd.

11. STAALCONSTRUCTIES EN METAALWERKEN

- Boven de nieuwe gevelkozijnen worden waar nodig stalen lateien in thermisch verzinkte uitvoering aangebracht.
- Stalen balken en kolommen worden aangebracht volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur en worden waar nodig brandwerend afgetimmerd.
- Metalen bevestigingsmiddelen worden aangebracht zoals uit de aard van het werk blijkt.
- De dagkantaferking van de nieuwe gevelkozijnen onder de voormalige kerkramen in de voor- en/of achtergevel van woning 1 t/m 5 worden uitgevoerd in stalen zetwerk.

12. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

- De nieuwe buitenkozijnen -ramen en -deuren worden met uitzondering van de kozijnen in de ronde gevel van woning 5 uitgevoerd in hardhout, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Een en ander volgens nadere detaillering van de architect.
- Daar waar de bestaande gevelkozijnen gehandhaafd blijven, worden deze voorzien van nieuw HR++ glas/ nieuwe deuren. Dit betreft het voordeurkozijn van woning 1 en 6 en enkele raamkozijnen in woning 6.
- De voormalige kerkramen in de voor- en/of achtergevel van woning 1 t/m 5 worden aan de onderzijde ingekort. Hieronder wordt een nieuw deurkozijn geplaatst. Aan de binnenzijde worden achter de bestaande glas in lood ramen een nieuw houten kozijn met naar binnen draaiende ramen geplaatst voorzien van HR++ glas.
- De ronde glas in lood raamkozijnen bij woning 1 blijven gehandhaafd. Aan de binnenzijde worden wegneembare voorzetramen geplaatst.
- De nieuwe buitenkozijnen ronde gevel van woning 5 worden uitgevoerd in aluminium en voorzien van HR++ glas.
- De dakramen in de met pannen bedekte daken zijn uitgevoerd als standaard dakraam met geïsoleerde beglazing.
- Het hang- en sluitwerk van de buitendeuren en -ramen voldoet aan het 'Politiekeurmerk Nieuwbouw' en de cilinders zijn per woning gelijk-sluitend.
- De binnen kozijnen tussen woning 1 en de toren worden uitgevoerd als hardhouten kozijnen met deuren voorzien van HR++ glas. Voorzien van grondverflaag.
- Voor de meterkasten wordt een houten binnendeurkozijn zonder bovenlicht toegepast met fabrieksmatig wit afgelakte opdekdeur voorzien van standaard deurbeslag en ventilatioeroosters conform voorschriften nutsbedrijf gerealiseerd. Overige binnen kozijnen en deuren kunnen door de koper zelf worden gerealiseerd.

13. TRAPPEN, BINNENINRICHTING EN BINNENTIMMERWERK

Trappen:

- In de verdiepingsvloeren worden ravelingen gemaakt zoals aangegeven in de verkooptekeningen ten behoeve van de door de koper zelf te plaatsen trappen, hekwerken en balustraden.
- De balustrade op de toren wordt vervangen voor een stalen hekwerk met de bestaande vorm als uitgangspunt.
- De bestaande keldertrap in woning 6 blijft gehandhaafd.
- De bestaande trappen in de toren blijven gehandhaafd.
- Voor de tuindeuren bij woning 6 wordt een stalen bordes met roostertreden gerealiseerd over de kelderkoekoek. Het geheel wordt thermisch verzinkt uitgevoerd.

Binneninrichting:

- In de woning wordt geen keukeninrichting geplaatst.
- De koper zal bij het maken van zijn keuken een recirculatie afzuigkap moeten toepassen.
- Het realiseren van de binneninrichting in de woning is niet inbegrepen.

Binnen timmerwerk:

- De meterkast wordt ingericht volgens voorschriften van de nutsbedrijven
- Langs dakramen wordt een aftimmering geplaatst van plaatmateriaal voorzien van grondverf.
- De meterkast wordt uitgevoerd in een houten regelwerkwand voorzien van houten bekleding in de meterkast.
- Overige binnenbetimmeringen zijn niet inbegrepen

14. DAKBEDEKKING

- De huidige pannendaken worden geïnspecteerd en waar nodig hersteld en gehandhaafd.
- De huidige koperdaken worden geïnspecteerd, en waar nodig hersteld en blijven gehandhaafd.
- De huidige platte daken voorzien van bitumineuze dakbedekking zullen worden voorzien van 1 nieuwe laag dakbedekking.
- De hemelwaterafvoeren worden vervangen voor nieuwe zinken hemelwaterafvoeren.
- De bestaande zinken dakgoten worden geïnspecteerd, en waar noodzakelijk vervangen voor nieuwe zinken dakgoten.

15. VLOERAFWERKING

- De begane grondvloer en/of keldervloer (BN 6) blijven onafgewerkt en dienen door de koper te worden voorzien van een na-isolatielaag, met daarover een zwevend droog dekvloersysteem.
- De nieuwe verdiepingsvloeren dienen door de koper te worden voorzien van een zwevend droog dekvloersysteem.
- De bestaande betonnen verdieping/dakvloeren in de toren blijven ongewijzigd en onafgewerkt.

16. PLAFOND- EN WANDAFWERKING

- De gipsplafonds tegen de hellende daken welke worden nageïsoleerd worden zonder stucwerk opgeleverd.
- De gipsplaten op de woningscheidende wanden en geïsoleerde voorzetwanden worden zonder stucwerk opgeleverd.
- De onderzijde van de balklagen van de tussenvloeren blijven onafgewerkt, en kunnen door de koper worden voorzien van gipsplafonds op veer regels.

17. TEGELWERK EN KUNSTSTEEN

- Er wordt geen tegelwerk uitgevoerd. De wanden en vloeren in de sanitaire ruimte dienen door de koper te worden voorzien van tegelwerk of een andere waterdichte afwerking.
- Er worden geen vensterbanken aangebracht.

Technische omschrijving

18. GLAS- EN SCHILDERWERK

Beglazing:

- De glasopeningen van de nieuwe buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning zullen worden voorzien van HR++ isolerende beglazing.
- De glas in lood ramen welke gehandhaafd blijven zullen worden geïnspecteerd en waar nodig hersteld.
- De ronde glas in lood ramen bij woning 1 blijven gehandhaafd. Aan de binnenzijde worden wegneembare voorzetramen geplaatst.
- Waar noodzakelijk wordt doorvalveilig glas toegepast.
- Standaard is er geen letselwerende beglazing opgenomen, tegen meerprijs kan hiervoor worden gekozen.
- De ronde glas in lood ramen bij woning 1 blijven gehandhaafd. Aan de binnenzijde worden wegneembare voorzetramen geplaatst.

Schilderwerk:

- De nieuwe houten buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden aan de buitenzijde 1 maal dekkend afgelakt. De binnenzijde is voorzien van grondverf in dezelfde kleur als de buitenzijde. Kleuren volgens kleur- en materiaalstaat.
- De bestaande houten buitenkozijnen, -ramen en -deuren welke gehandhaafd blijven worden aan de buitenzijde voorbehandeld en dekkend afgelakt. Kleuren volgens kleur- en materiaalstaat. De oorspronkelijke laklaag aan de binnenzijde blijft gehandhaafd en wordt niet nader afgelakt.
- In de woningen wordt geen binnen schilderwerk uitgevoerd.
- In de woningen wordt geen behang aangebracht.

NB

Afhankelijk van het moment van oplevering is het denkbaar dat er gezien de weersomstandigheden geen goede gelegenheid is om het buitenschilderwerk af te ronden voor oplevering. Mocht dit het geval zijn dan zullen deze schilderwerkzaamheden worden uitgevoerd zodra de weersomstandigheden dit toelaten. De garantie voor dit onderdeel zal dan ingaan na gereedkomen van deze werkzaamheden.

19. LOODGIETERSWERK

- Nabij het toilet op de begane grond wordt een afgedopte rioolaansluiting gemaakt. Vanaf dit punt kan door de koper de rioleringsinstallatie verder worden gerealiseerd. Bij woning 1 zal tevens een afgedopte rioolaansluiting gemaakt worden ter plaatse van de opstelplaats keuken.
- In de meterkast komt per woning een eigen wateraansluiting met meter van de waterleverancier. Vanaf dit punt kan door de koper de waterinstallatie in eigen beheer worden gerealiseerd.
- Aan de buitenzijde van de meterkast een koud water tapkraan gerealiseerd waar de koper tijdens de afbouwwerkzaamheden water kan tappen.
- De benodigde sanitaire voorzieningen kunnen door de koper in eigen beheer worden gerealiseerd.
- Vanwege de geluids- en brandwerendheidseisen is het niet toegestaan in de woningscheidende wanden installatiewerk in te bouwen, tenzij dit in opbouw, of middels voorzetwanden wordt gerealiseerd.

20. ELEKTRAWERK, TELEFOON EN CAI

- In de meterkast komt per woning een eigen elektra aansluiting met een meetinstallatie van de netbeheerder. De aansluitcapaciteit is 3x 25 AMP.
- In de meterkast wordt een groepenkast gemonteerd met daarin 1 groep en 1 aardlekautomaat afgemonteerd. De kast is geschikt voor uitbreiding met extra groepen.
- Er wordt in de meterkast 1 dubbele wandcontactdoos gerealiseerd in opbouw.
- In de woningscheidende wanden worden een aantal dubbele loze elektra inbouwdozen gemonteerd met een loze leiding tot de bovenliggende balklaag. Hier kan door de koper in eigen beheer de elektra en/of data installatie verder op worden aangesloten, en afgemonteerd.
- Vanwege de geluids- en brandwerendheidseisen is het niet toegestaan om in de woningscheidende wanden extra elektra punten te realiseren tenzij dit in opbouw, of middels een voorzetwand wordt gerealiseerd.
- De overige elektra installatie met benodigde rookmelders dient door de koper in eigen beheer te worden gerealiseerd.
- In de meterkast wordt de SOP (Signaal Overname Punt) aangelegd voor CAI (televisie) en netwerkaansluiting (UTP). Het overige leidingwerk hiervoor kan door de koper in eigen beheer worden aangelegd. De koper dient zelf signaal aan te vragen bij de leverancier.

- In de meterkast kan de telecomleverancier het ISRA-punt aanleggen. De mantelbuis wordt hiervoor in de meterkast gerealiseerd. De koper dient zelf een contract af te sluiten. Er wordt standaard geen telecommunicatieaansluiting in de meterkast aangelegd. Deze wordt pas door de KPN aangelegd zodra een telecommunicatiedienst is besteld door de koper van de woning bij een provider, die deze telecommunicatiediensten levert via het netwerk van de KPN. Het overige leidingwerk hiervoor kan door de koper in eigen beheer worden aangelegd.
- De aanwezige bliksembeveiligingsinstallatie wordt geïnspecteerd en waar noodzakelijk hersteld, zodat deze weer functioneel is. Iedere koper is vrij om zelf een energieleverancier te kiezen voor zijn/haar eigen stroomverbruik. De koper dient zelf minimaal drie weken voor oplevering een leveringscontract af te sluiten met de energieleverancier van zijn of haar keuze. Indien een leveringscontract niet of te laat wordt afgesloten, kan de netbeheerder de energieaansluiting afsluiten. De af- en aansluitkosten komen in dat geval voor rekening van de koper. Deze kosten zijn te voorkomen door het tijdig regelen van een leveringscontract.

21. CENTRALE VERWARMING

- De verwarmingsinstallatie is niet inbegrepen. De koper kan in eigen beheer een verwarmingsinstallatie realiseren. Laat u hiervoor adviseren door een installatiebedrijf naar de mogelijkheden.
- De woningen worden gasloos opgeleverd.

22. VENTILATIE

- De ventilatie installatie is niet inbegrepen. De koper kan in eigen beheer een ventilatie installatie realiseren. Laat u hiervoor adviseren door een installatiebedrijf naar de mogelijkheden. Om de eenheid in het pand te bewaren is het wenselijk dat de kopers onderling de positie van de benodigde dakdoorvoeren afstemmen en zoveel als mogelijk gelijk maken.

23. ZONNE-ENERGIE

- Er wordt geen PV installatie gerealiseerd. Vanwege de monumentale waarde van het pand is dit ook niet mogelijk. Eventueel kan door de koper in eigen beheer een PV installatie op de buitenberging worden gerealiseerd.

24. MILIEU

Omdat het project een herbestemming van een bestaand pand betreft, voldoet het werk niet aan de BENG eisen van 2021. De volgende isolatiewaarden worden gerealiseerd:

- Begane grondvloer door koper in eigen beheer te realiseren
- Buiten Gevels m.u.v. toren en woning 6 ca. Rc 4,7 m2 K/W
- Daken, m.u.v. toren en woning 6 ca. Rc 5,5 m2 K/W
- Beglazing HR++

Bij oplevering zal een voorlopig energielabel woning worden verstrekt. Nadat de koper in eigen beheer de woning heeft afgebouwd kan hij in eigen beheer dit label om laten zetten naar een definitief label. Houdt er hierbij rekening mee dat dit binnen 24 maanden na verstrekken voorlopige label gebeurt. Anders dient het voorlopige label door de koper opnieuw te worden aangevraagd.

25. ALGEMEEN

De woningen worden opgeleverd als casco woningen. Dit betekent er door de koper in eigen beheer nog aanvullende werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden alvorens de woning woongereed is. Het is de verantwoordelijkheid van de koper dat deze werkzaamheden conform de van toepassing zijn de wet- en regelgeving, (bouw)voorschriften en omgevingsvergunning worden uitgevoerd met inachtnaam van hetgeen in deze technische omschrijving is vermeld. Omdat het gebouw een gemeentelijk monument is, mogen er geen wijzigingen worden aangebracht aan het bestaand zonder door de koper aangevraagde en verkregen goedkeuring van de gemeente.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving en hetwelk contractueel met kopers is overeengekomen en bepaald, gelden onverkort de voorschriften van de gemeentelijke diensten en plaatselijke nutsbedrijven, het bouwbesluit inclusief ministeriële regelingen. Bij oplevering wordt aan de kopers een woningwijzer overhandigd. Dit is een gebruikershandleiding voor uw woning met diverse tips en aanbevelingen voor zover de woning door ons casco wordt gerealiseerd. Hierin worden tevens de revisietekeningen opgenomen van het (terrein) riool en dient als opleverdossier.

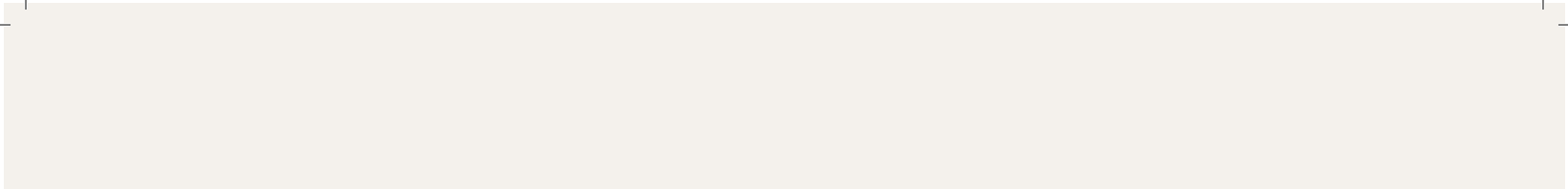
In het geval dat er verschil tussen de technische omschrijving en de tekeningen wordt geconstateerd, prevaleert de technische omschrijving boven de tekeningen.

Kleine en ondergeschikte en/of technisch noodzakelijke wijzigingen voorbehouden.

Kampen, 23 mei 2025

Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Gevelmetselwerk	Baksteen (bestaand)	Rood/bruin genuanceerd
Voegwerk	Bestaand	Grijs
Lateien	Staal	Rood
Beglazing (nieuw)	HR++ isolatieglas	Blank
Kolommen entree BN 1	Hout	Bruin
Daken		
Dakbedekking platte daken	Bitumen	Antraciet/zwart
Dakbedekking hellende pannendaken	Dakpannen (bestaand)	Oranjerood
Dakbedekking hellende koperdaken	Koperdak (bestaand)	Groen genuanceerd
Hekwerken torenomloop	Metaal gecoat	Wit
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel
Dakgoten (mastgoot)	Zink	Naturel
Overstekken en plafonds buiten	Hout	Wit
Kozijnen, ramen en buitendeuren		
Gevelkozijnen en draaiende delen	Hout (deels bestaand)	Wit
Voordeur BN 1, 5 en 6	Hout	Bruin
Buitendeur aangebouwde berging BN 1 en 2	Hout	Bruin
Kozijn westgevel BN 1 (2x)	Aluminium	Antraciet
Kozijnen ronde gevel BN 5	Aluminium	Antraciet
Deurkozijnen vanuit toren naar spiltrap (optioneel)	Aluminium	Lichtbruin
Entreekozijn toren (optioneel)	Hout	Kozijn wit, deuren bruin.
Gevelkozijnen verdiepingen toren nieuw (optioneel)	Aluminium	Antraciet
Glas in lood kozijnen	Staal (bestaand)	Antraciet/zwart
Dakramen	Aluminium	Antraciet
Buitenterrein		
Spiltrap nabij toren (optioneel)	Staal	Bomen en hekwerken lichtbruin, treden thermisch verzinkt.
Bordes met roostertreden tuindeuren BN 6	Staal	Thermisch verzinkt
Tegels terrassen en paden	Betontegels	Naturel grijs
Trappen terrassen	Beton (bloktreden)	Naturel grijs
Keerwanden	Beton	Naturel grijs
Stoeppen entree BN 1 en 6	Gemetseld plateau (bestaand)	Rood/bruin genuanceerd





Ontwikkeling



De Deel 21-04
8302 EK Emmeloord

info@ovtontwikkeling.nl
📞 0527 - 52 21 54

Verkoop



De Deel 21-04
8302 EK Emmeloord

info@miriammakelaardij.nl
📞 06 - 50 635 074

Realisatie



Kraanvogelweg 2
8263 AA Kampen

info@degilden.nl
📞 038 - 333 0111

- ✓ 5 royale herenhuizen
- ✓ Casco+ opgeleverd
- ✓ Tot 200 m2 woonruimte
- ✓ Zelf de woning afbouwen, wat veel kosten bespaart
- ✓ Meedenken over unieke indeling
- ✓ Moderne transformatie met authentiek karakter



Meer informatie is te vinden op onze website.
Scan de bovenstaande qr-code voor meer informatie op onze website.