



19 unieke koopappartementen
in hartje Tilburg

An architectural rendering of a modern, multi-story residential building. The building features a mix of red brick and white horizontal bands. It has a prominent red-tiled roof with several solar panels and skylights. Large windows and balconies with wooden railings are visible. A central courtyard with a green lawn, trees, and a paved path is in the foreground. Two children are playing on the lawn, and a group of people is sitting on a bench. The sky is blue with some clouds.

**Verbonden met
elkaar en met de stad.**

Beter voor elkaar in Het Fraterhof.



Voorwoord

Aangenaam, wij zijn Maas-Jacobs, een organisatie met een sterk familiegevoel. We hebben een warme band met elkaar, met onze bouwpartners, opdrachtgevers én onze regio. Daarom zijn we ook blij dat we dit mooie project mogen ontwikkelen.

Wij realiseren projecten op het gebied van woning- en utiliteitsbouw, bouwservice, projectontwikkeling, vastgoedbeheer en de fabricage en montage van kunststof kozijnen. Met al deze expertises in eigen huis blijven de lijnen kort. Wij zetten onze kennis, energie en creativiteit in om je naar wens te bedienen en je zodoende een hoogwaardig appartement te garanderen.

Vanuit onze thuisbasis Zundert bouwen we niet alleen aan de mooiste en meest complexe nieuwbouw- en transformatieprojecten, wij bouwen ook aan langdurige relaties.

Zo komen we tot de beste resultaten en meest succesvolle samenwerkingen. Want wij willen het elke dag, vanuit ons hart, een beetje beter doen.

Beter voor onze regio én beter voor toekomstige bewoners. Voor hen hebben we nu in het voormalige Fraterhuis aan de Gasthuisring 54 in Tilburg (fase 1) een prachtig transformatieplan ontwikkeld, in samenwerking met Buro013 Architecten.

Deze verkoopbrochure biedt een mooi overzicht van de appartementen in Het Fraterhof. Ons verkoopteam informeert je graag over de diverse appartementen in het plan. Voor nu wensen we je veel lees- en kijkplezier en voor straks veel succes met jouw keuze. Word jij de trotse eigenaar van een mooi appartement in dit prachtige plan?

 **maas jacobs**

Inhoudsopgave

005	Voorwoord
007	Referenties
008	Locatie & omgeving
010	Wonen op een plek met betekenis
012	In gesprek met een Frater
014	Het plan
015	Situatie
018	Landschapsarchitect
020	Architect
022	Verdiepingsoverzicht
026	Appartementen
076	Gevels en doorsneden
078	Energie & duurzaamheid
080	Sanitair- en tegelinspiratie
082	Keukeninspiratie
084	Verkoopteam
088	Aankoopinformatie
097	Colofon



Referenties

De Werve Breda

In het Ginneken in Breda heeft Maas-Jacobs de transformatie van het voormalige zorgcentrum De Werve gerealiseerd. Dit historische gebouw is herontwikkeld tot 12 ruime appartementen, 2 riante penthouses en 4 royale woningen. Daarnaast is er een nieuw pand toegevoegd aan de Werfstraat, bestaande uit zes appartementen, één penthouse en één royaal herenhuis.

Gasthuyspoort Breda

In het centrum van Breda, aan de Vlaszak, is het project Gasthuyspoort gerealiseerd. Deze nieuwe poort tot de historische binnenstad biedt naast transformatie ook unieke nieuwbouw. In totaal zijn hier 52 appartementen, 11 woningen en één van de bekendste commerciële plinten van Breda gerealiseerd met een rijke architectuur en stijlvolle uitstraling.

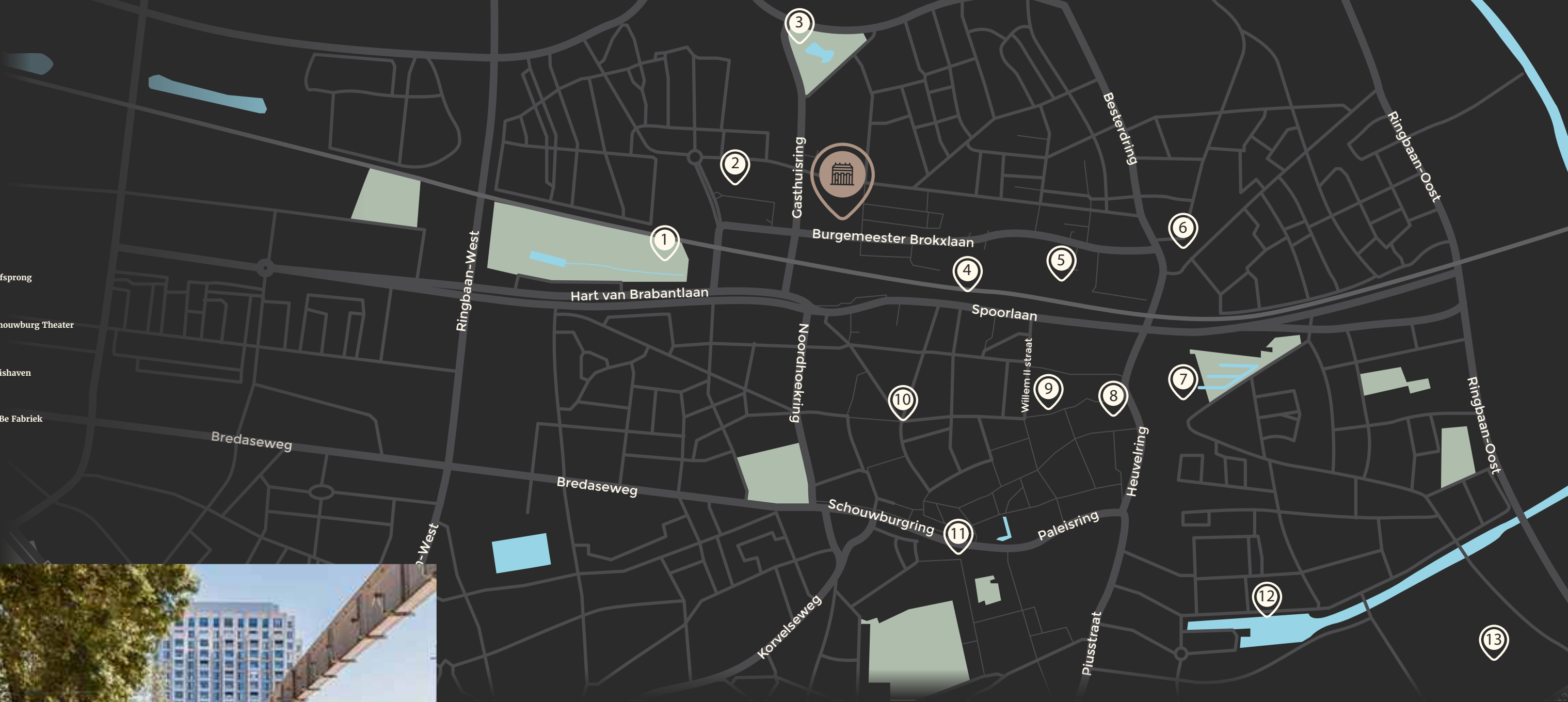


Doctor Keyzer Goirle

In het groene en rustige villawijkje aan de Dr. Keyzerlaan in Goirle heeft Maas-Jacobs, in samenwerking met Bedaux de Brouwer Architecten, de voormalige Openluchtschool getransformeerd tot zeven luxe en karakteristieke woningen. Deze transformatie combineert het behoud van historische architectuur met modern wooncomfort.

Locatie & omgeving

- Het Fraterhof
- 1 Spoorpark
- 2 Albert Heijn XL
- 3 Wilhelminapark
- 4 Centraal Station
- 5 LocHal
- 6 NS-Plein
- 7 Poppodium 013
- 8 Heuvelplein
- 9 Pieter Vreedeplein
- 10 Vijfsprong
- 11 Schouwburg Theater
- 12 Puishaven
- 13 AaBe Fabriek



Karakter en historie,
met een eigentijdse,
levendige stadsdynamiek.”

Wonen in Het Fraterhof betekent wonen op een plek waar alles samenkomt. Je woont hier letterlijk op loopafstand van het bruisende centrum van Tilburg. Of je nu houdt van koffie drinken bij een tentje om de hoek, een avondje theater, eten bij een goed restaurant of gewoon struinen door de stad: hier ligt alles op steenworp afstand.

Naast het stedelijke gemak biedt de omgeving ook volop groen. Op loop- en korte fietsafstand liggen fijne parken zoals het Spoorpark, het Wilhelminapark en het Leijpark, ideaal voor een dagelijkse wandeling of een moment van ontspanning. Voor wie graag langer buiten is, liggen ook natuurgebieden als Moerenburg en de Oude Warande verrassend dichtbij. Zo combineer je het levendige stadsleven moeiteloos met rust en ruimte in het groen.



Historie

Wonen op een plek met betekenis.

Aan de Gasthuisring in Tilburg ontstaat een woonplek die je niet elke dag tegenkomt, namelijk wonen in het voormalige generalaat van de Fraters van Tilburg. Een monumentaal gebouw met een uitzonderlijk verhaal, waar straks eigentijds wooncomfort samenkomt met de rust en waardigheid van een bijzondere plek.

Monumentaal gebouwd voor de toekomst

Het huidige gebouw werd ontworpen door architect Jos Bijnen en in 1962 voltooid. Het gebouw straalt de tijdloze kracht van de Bossche School uit: robuust, helder van opzet en zorgvuldig gedetailleerd. Sinds 2016 is het pand aangewezen als gemeentelijk monument: een erkenning van de architectonische en cultuurhistorische waarde.



Een geschiedenis die je voelt

Deze plek is al sinds 1845 verbonden met de Fraters: toen bouwden zij hier hun eerste Moederhuis. Later werd het complex het bestuurlijke hart van de internationale congregatie. Meer dan een eeuw lang stond deze locatie in het teken van gemeenschap, zorg en onderwijs. Dat voel je nog steeds terug in de sfeer van het gebouw en de beslotenheid van de binnenplaats.

De Fraters: barmhartigheid als kern

De Fraters van Tilburg (CMM) staan van oudsher voor barmhartigheid in de praktijk. Hun werk was vooral op het gebied van onderwijs, begeleiding van jongeren en pastoraat, met bijzondere aandacht voor armen en behoeftigen. Vanuit waarden als eenvoud, broederschap en barmhartigheid wilden zij bijdragen aan een menselijkere wereld van gerechtigheid en vrede.

Een nieuwe woonbestemming met respect voor het verleden

Met deze transformatie begint voor het Fraterhuis een nieuw hoofdstuk als bijzondere woonomgeving. Met respect voor het monumentale karakter ontstaat een unieke plek waar historie en hedendaags wonen elkaar versterken. Het plan richt zich op een levendige, toegankelijke woonomgeving met aandacht voor groen en ontmoeting en vormt daarmee een eigentijdse invulling die past bij de ziel van de plek.



Interview

In gesprek met een Frater



Het Fraterhof: een nieuw hoofdstuk op historische grond

Frater Broer Huitema kent het voormalige Fraterhuis aan de Gasthuisring als geen ander. Hij trad in 1976 in en droeg later, als lid van het generaal bestuur, wereldwijd verantwoordelijkheid. Bijna twee eeuwen lang was dit het thuis van de Fraters van Tilburg. In 1845 trokken de eerste drie Fraters hier in, samen met een groep weesjongens. Wat volgde was een geschiedenis van opvoeding, onderwijs en zorg. "Onderwijs was een middel," zegt hij. "Het ging altijd om de mens. Om kinderen kansen te geven, hen te helpen groeien en oog te hebben voor wie iemand werkelijk is." Dat is barmhartigheid, zoals de Fraters het noemen: zien, bewogen worden en in beweging komen.



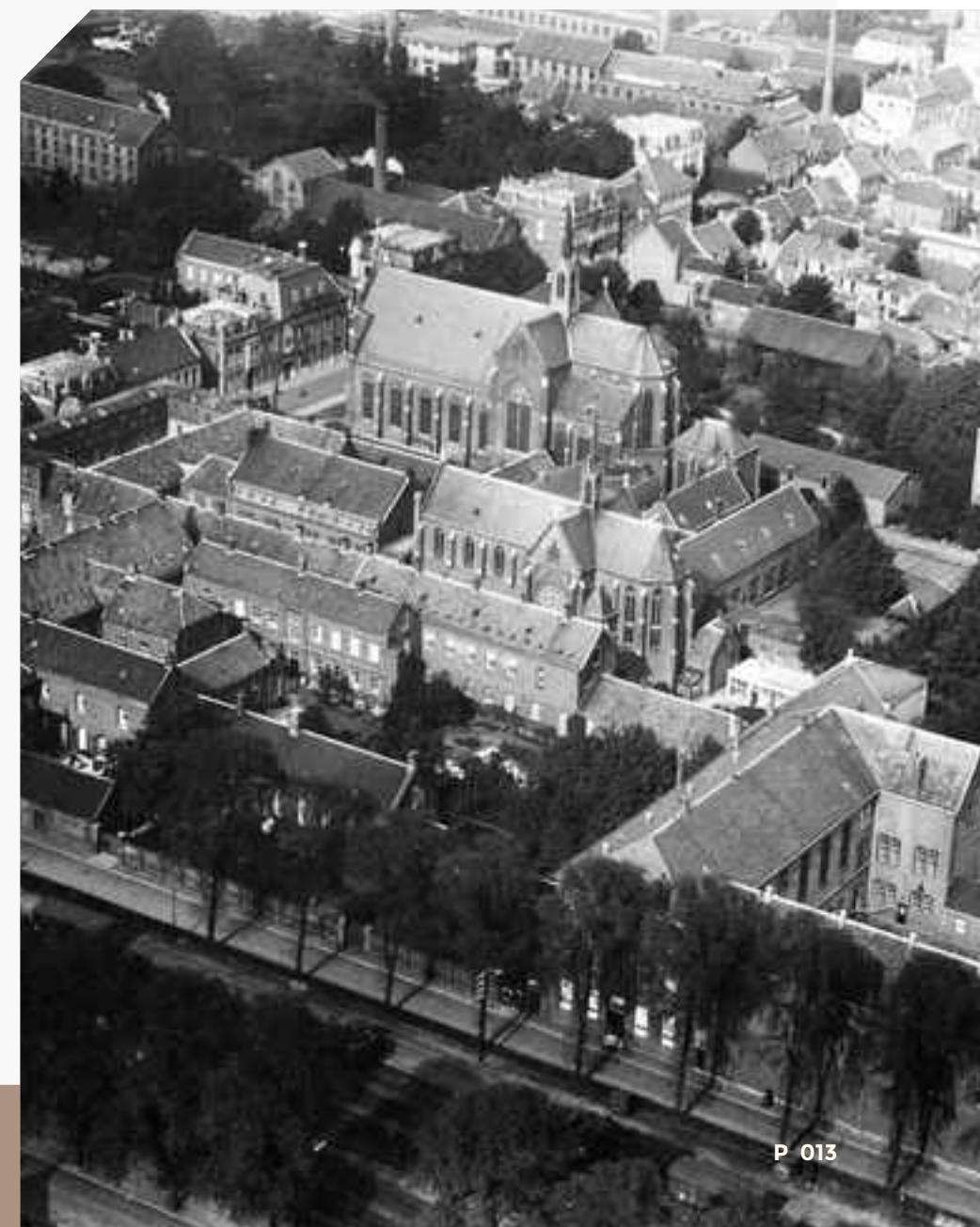
Huitema hoopt dat de nieuwe bewoners nieuwsgierig zijn naar de plek waar zij komen te wonen. "Ik hoop dat mensen hier straks bewust voor kiezen. Niet alleen omdat het mooie woningen zijn, maar ook omdat ze de geschiedenis waarderen." Want uiteindelijk, stelt hij, gaat het niet om gebouwen, maar om de manier waarop mensen met elkaar omgaan. Aandacht en verbondenheid verliezen nooit hun waarde. In Het Fraterhof ontmoeten verleden en toekomst elkaar.

“Zo’n plek vertelt een verhaal. Dat verhaal verdient het om zichtbaar te blijven.”

- Frater Broer Huitema.

Na ruim 180 jaar nemen de Fraters afscheid. "Het is een pijnlijke aangelegenheid om zo'n plek te verlaten," zegt Huitema. "Je neemt niet alleen afscheid van een gebouw. Hier is ontzettend veel gebeurd." Het pand groeide uit tot het kloppend hart van de congregatie. Zijn grootste wens is dan ook dat het herkenbaar blijft. Die wens is voor Maas-Jacobs de leidraad geweest: met Het Fraterhof krijgt het monument een nieuwe bestemming, met behoud van zijn karakter. De kapittelzaal, de kapel en de historische tuin blijven bewaard.

Foto's: Heilige Grond, Moederhuis en Generaal Fraters CMM



Het plan

Het Fraterhuis is een gemeentelijk monument uit 1962, ontworpen door architect Jos Bijnen. Op het terrein van het Fraterhuis bevinden zich meerdere bijzondere gebouwen met een rijke historie. Dit bijzondere geheel krijgt een nieuwe toekomst als prettige, eigentijdse woonomgeving. Daarbij staan respect voor de historie en het versterken van de monumentale kwaliteiten centraal.

Het voormalige Fraterhuis krijgt een nieuwe bestemming. Hier zullen in totaal 50 appartementen worden gerealiseerd, waarvan 19 koopappartementen.

Ook het voormalige atelier, het sigarenhuisje en het voormalige kantoor aan de Gasthuisring 52 krijgen een nieuwe invulling als sfeervolle woningen. Daarnaast zullen er 12 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd, waarvan 9 eengezinswoningen in de voormalige tuin en 3 herenhuizen aan de Gasthuisring.

Karakter en historie, met een eigentijdse, levendige stadsdynamiek.

Groen als fundament van het plan

Groen vormt het uitgangspunt én de verbindende factor binnen Het Fraterhof. Vanuit elke woning en elk appartement is er zicht op bestaand of nieuw groen. De opzet is collectief, met een duidelijke maar subtiele overgang tussen privé en gezamenlijk gebruik. Wintergroene hagen, heesters en lage erfafscheidingen zorgen voor privacy, zonder het gevoel van openheid te verliezen. Dit alles draagt bij aan een rustige, samenhangende sfeer die je overal ervaart.

De buitenruimte is geïnspireerd op de voormalige kloostertuin: een plek van stilte, rust en beleving midden in de stad. Historische kenmerken zijn vertaald naar het heden

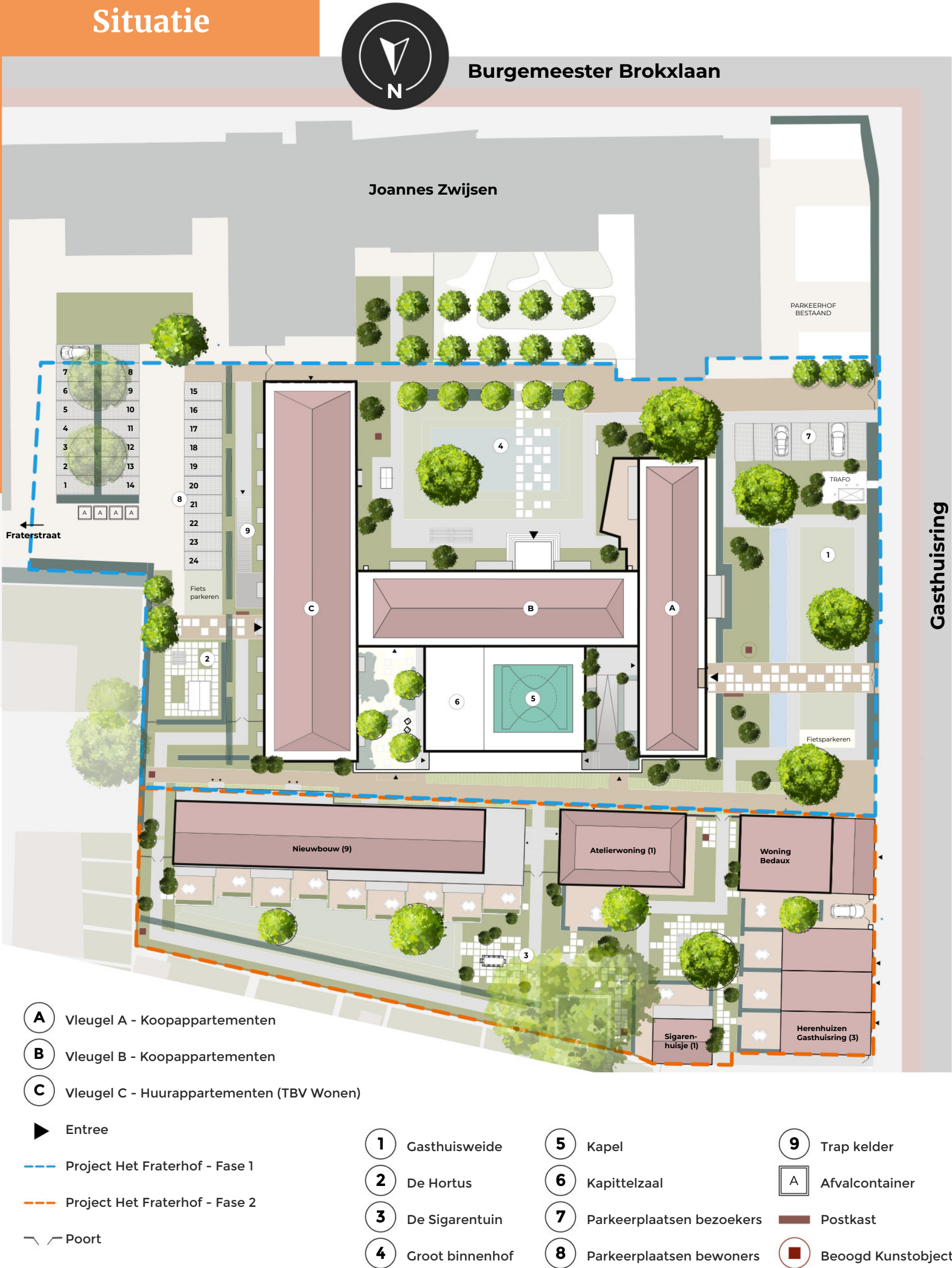
door passende beplanting, hergebruik van materialen, versterkte zichtlijnen en het behoud van monumentale bomen. De tuin krijgt een afwisselend karakter met pluk- en beleavingsgroen, zitplekken en ruimte voor ontmoeting.

De Gasthuisweide

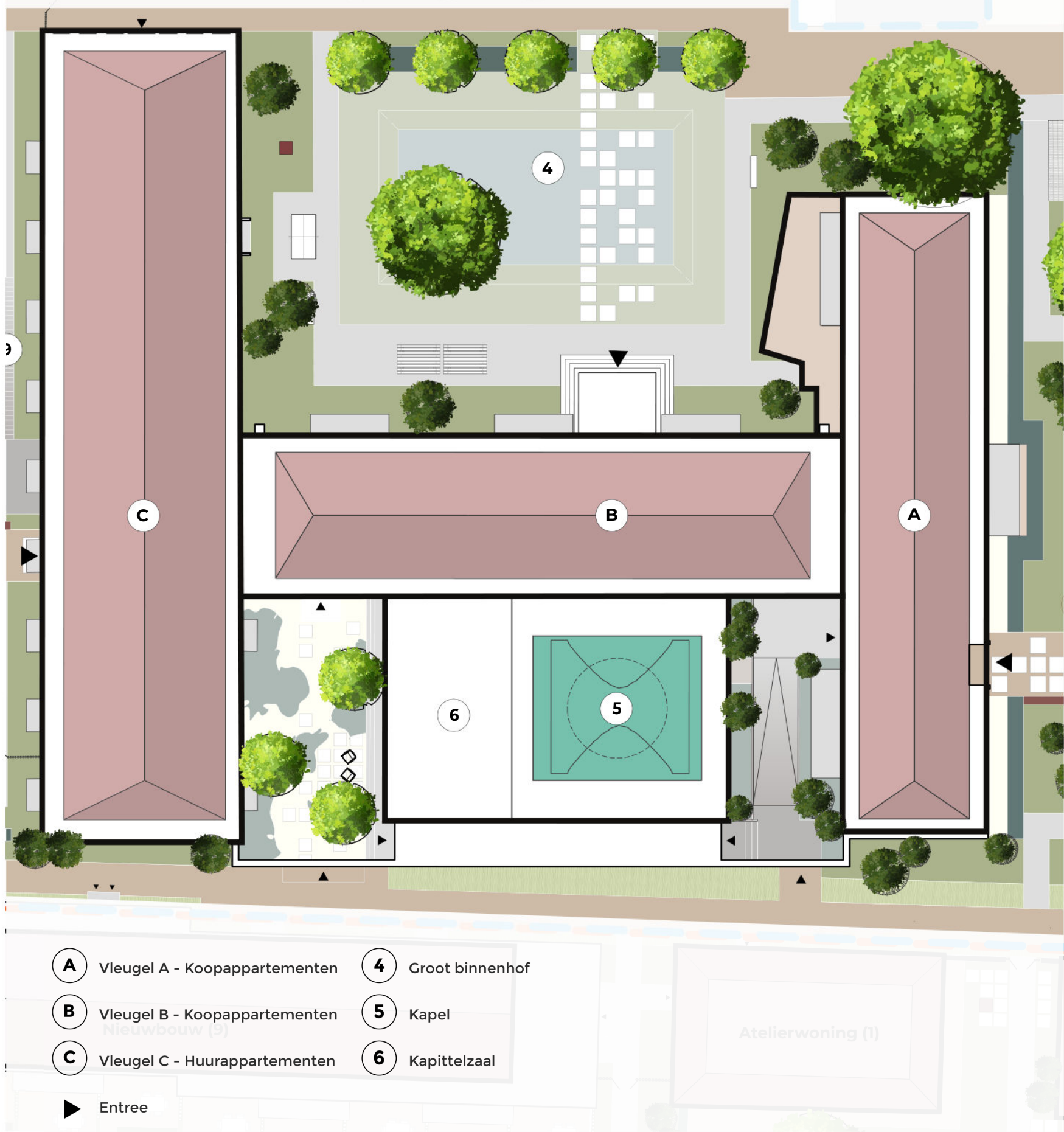
Waar nu nog auto's staan geparkeerd, ontstaat straks een royale groene weide. De Gasthuisweide vormt het nieuwe, frisse gezicht van Het Fraterhof aan de Gasthuisring en begeleidt de route van het centrum richting het museumkwartier.

Deze ruime speel- en verblijfsweide is multifunctioneel: een plek om te ontspannen, te spelen of gewoon lekker buiten te zijn. Groen, open en volop in beweging.

Situatie



Fase 1



Groot Binnenhof

Het Groot Binnenhof is het groene hart van Het Fraterhof: een royale ontmoetingsplek waar ruimte is voor ontspanning en ontmoeting.

Op het centrale gazon ontstaan vanzelf de momenten die een buurt bijzonder maken, van een ontspannen middag in de buitenlucht tot een gezellig samenzijn met buurtgenoten.

Verspreid over het gebied liggen daarnaast enkele kleinschalige verblijfsplekken die uitnodigen tot contact en ontmoeting. Als verwijzing naar de rijke geschiedenis van deze plek krijgt het hof bovendien een bijzonder kunstobject, als eerbetoon aan de Fraters die jarenlang onderdeel waren van deze locatie.

19 unieke koopappartementen

In het karakteristieke voormalige Fraterhuis worden 19 bijzondere koopappartementen gerealiseerd. Elk appartement is uniek in indeling, uitstraling en woonbeleving.

Of je nu kiest voor een compacte studio, een comfortabel gelijkvloers appartement met een fijne buitenruimte of een ruim tweelaags appartement met een speelse indeling: in Het Fraterhof vind je een appartement dat past bij jouw woonwensen. Hier woon je op een unieke plek waar karakter, comfort en modern woonplezier samenkomen.

Het monumentale gebouw ademt historie en charme. Dat zie je bijvoorbeeld terug in de hoge plafonds en grote raampartijen, die in veel appartementen zorgen voor een prachtige lichtinval en een ruimtelijk gevoel.

Alle appartementen beschikken over een eigen berging in de onderbouw voor extra gemak en praktische opbergruimte. Binnen het gevarieerde aanbod kun je kiezen voor een appartement met of zonder parkeerplaats, zodat het wooncomfort aansluit bij jouw persoonlijke situatie. Ieder appartement beschikt over stallingsruimte in de gezamenlijke fietsenstalling, zodat je je fiets altijd veilig en praktisch kunt parkeren.



De landschapsarchitect aan het woord

Een nieuwe toekomst voor het Fraterhuis.



Daan Janssen



Luc van Rossum

Luisteren naar de geschiedenis van een plek

“Bij een plek als het Fraterhuis begin je niet met ontwerpen, maar met begrijpen wat deze locatie zo bijzonder maakt.”

Hoe geef je een historische kloostertuin een nieuwe toekomst zonder haar karakter te verliezen? Dat is de centrale vraag waarmee Studio REDD als landschapsarchitect aan de slag ging bij de herontwikkeling van het Fraterhuis. Samen met Buro013, Gemeente Tilburg, Maas-Jacobs en Civil Support werken we aan een plan waarin erfgoed, landschap, wonen en klimaatadaptatie samenkomen.

Het Fraterhuis als inspiratie

“Hoewel de tuin in de loop der jaren is veranderd, zijn de sfeer en historische gelaagdheid nog altijd voelbaar. Juist die kwaliteiten wilden we behouden.”

Het Fraterhuis, de hoven en de voormalige kloostertuin vormen samen een bijzonder ensemble in de Tilburgse binnenstad. De tuin was jarenlang een besloten buitenruimte voor de Fraters. De rust, het ritme en de collectieve sfeer van deze plek vormen het uitgangspunt voor de herontwikkeling.

Samen leven als uitgangspunt

“Wat ons inspireerde, was hoe vanzelfsprekend ontmoeting onderdeel was van het dagelijks leven. Dat gevoel wilden we een eigentijdse vertaling geven.”

Om de betekenis van de plek goed te begrijpen, sprak het projectteam met de Fraters, de voormalige gebruikers van het gebied. Hun ervaringen geven inzicht in hoe de tuin, de gebouwen en de tussenliggende ruimtes werden gebruikt. De Fraters leefden samen als gemeenschap en deelden hun woonomgeving, tuin en voorzieningen. Die manier van samenleven vormt een belangrijke inspiratiebron voor het nieuwe woonmilieu, waarin ontmoeting, gezamenlijk gebruik en informeel contact tussen bewoners centraal staan.

Groene kernwaarden

“Een van de belangrijkste uitdagingen is het behoud van het karakter van de voormalige kloostertuin”

Bestaande hoven, zichtlijnen, tuilmuren, religieuze objecten en monumentale bomen vertellen het verhaal van de plek. Deze elementen worden, waar mogelijk, behouden en versterkt. Vooral de monumentale esdoorn, de taxus en de bestaande leibomen zijn beeldbepalend. De leibomen blijven onderdeel van de ruimtelijke structuur en worden waar nodig zorgvuldig herplant.

“ Een plek waar historie en toekomst samenkomen, met de rust van een kloostertuin en de levendigheid van de stad binnen handbereik ”

De tuin moet ook in de toekomst aanvoelen als een groene parel binnen de stad. Daarom maakt verharding op veel plaatsen plaats voor groen. Nieuwe bomen, hagen, heesters, vaste planten en klimplanten vergroten de biodiversiteit en dragen bij aan verkoeling. Zo ontstaat een klimaatbestendige leefomgeving waarin vanuit iedere woning zicht is op bestaand of nieuw groen.

Hoven met karakter

“Juist de collectieve buitenruimtes geven identiteit aan dit woonmilieu. Ze nodigen uit om elkaar te ontmoeten zonder dat het hoeft.”

De Gasthuisweide, de Hortus, de Sigarentuin en de binnenhoven krijgen ieder een eigen sfeer en functie. Er komen plekken voor ontmoeting, rust, spelen, samen tuinieren en gezamenlijk verblijf. De collectieve tuin vormt daarbij een waardevolle aanvulling op de privé-buitenruimtes van de woningen.

Juist de overgang tussen openbaar, collectief en privaat vraagt om zorgvuldigheid. Lage hagen, wintergroene beplanting, pergola's en eenduidig vormgegeven erfafscheidingen markeren de verschillende zones zonder het geheel op te knippen.

Klimaatadaptatie zichtbaar maken

“Naast erfgoed en groen vormt klimaatadaptatie een belangrijk onderdeel van het ontwerp”

Hemelwater wordt opgevangen in wadi's, verlaagde groenzones en een regentuin bij het monument. Zo wordt klimaatadaptatie zichtbaar onderdeel van de leefomgeving en draagt het bij aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig gebied.

Een nieuwe woonplek

“Ons doel is dat toekomstige bewoners niet alleen wonen op een bijzondere plek, maar zich ook verbonden voelen met het verhaal dat hier al generaties aanwezig is.”

Met de herontwikkeling van het Fraterhuis ontstaat een woonomgeving waarin verleden en toekomst elkaar versterken. Een plek die open en verbonden is met de stad, maar tegelijkertijd de rust, beslotenheid en collectieve sfeer van de voormalige kloostertuin weet te bewaren.



De architect aan het woord

Ontwerpen met respect voor wat er al is

Buro013 is een Tilburgs architectenbureau dat ontwerpt vanuit een kritische en maatschappelijk betrokken houding. Wij zien architectuur als een gezamenlijke opgave: door goed te luisteren, zorgvuldig te onderzoeken en verschillende belangen te verbinden, werken we aan waardevolle en toekomstbestendige leefomgevingen.

Het transformeren van monumenten neemt binnen ons bureau een bijzondere plaats in. We beschouwen erfgoed niet als iets dat moet worden bevroren, maar als een waardevolle basis voor een volgende ontwikkeling. Een nieuwe functie is vaak de beste garantie voor duurzaam behoud. Daarbij beginnen we altijd met het begrijpen van het gebouw: de geschiedenis, ruimtelijke structuur, materialen, karakteristieke details en betekenis voor de omgeving.

„Behoud door ontwikkeling: een nieuwe functie geeft monumenten een duurzaam toekomstperspectief.“

Met projecten als de Mariakerk, de Jozef Mavo en de Antonius van Paduakerk hebben we ruime ervaring opgedaan in het transformeren van monumentale gebouwen naar bijzondere woonomgevingen. Ook bij het voormalige Fraterhuis bouwen we zorgvuldig voort op de aanwezige kwaliteiten, zodat dit Tilburgse monument een nieuwe betekenis krijgt voor de toekomst.

Van een huis voor de Fraters naar een huis voor de stad

Het voormalige Generalaat aan de Gasthuisring is veel meer dan een monumentaal gebouw. Deze plek is al sinds de negentiende eeuw verbonden met de Fraters van Tilburg. Vanuit hier leverden zij een belangrijke bijdrage aan onderwijs, jeugdzorg en emancipatie. Daarmee vertelt het fraterhuis niet alleen een religieus verhaal, maar ook een bijzonder deel van de sociale geschiedenis van Tilburg.

“Een nieuwe functie is vaak de beste garantie voor duurzaam behoud.”

Het huidige gebouw werd ontworpen door architect Jos Bijnen en in 1962 gerealiseerd. Traditionele kloosterarchitectuur wordt er gecombineerd met moderne bouwprincipes. Baksteen, schilddaken en besloten binnenhoven gaan samen met betonconstructies, loggia's en grote vensterpartijen. Het zorgvuldig ontworpen samenspel van verhoudingen, materialen en licht maakt het gebouw tot een zeldzaam voorbeeld van de aan de Bossche School verwante architectuur.

„Ruim zestig jaar later vertelt het gebouw nog altijd het oorspronkelijke verhaal.“

Bijzonder is dat het complex in ruim zestig jaar nauwelijks is veranderd. De kapel met koepel, de lange zichtassen, bakstenen gangen, leistenen vloeren, hardhouten deuren, trappen, haarden en speciaal ontworpen interieuronderdelen zijn grotendeels bewaard gebleven. Het gebouw vormt hierdoor een uitzonderlijke tijdscapsule.

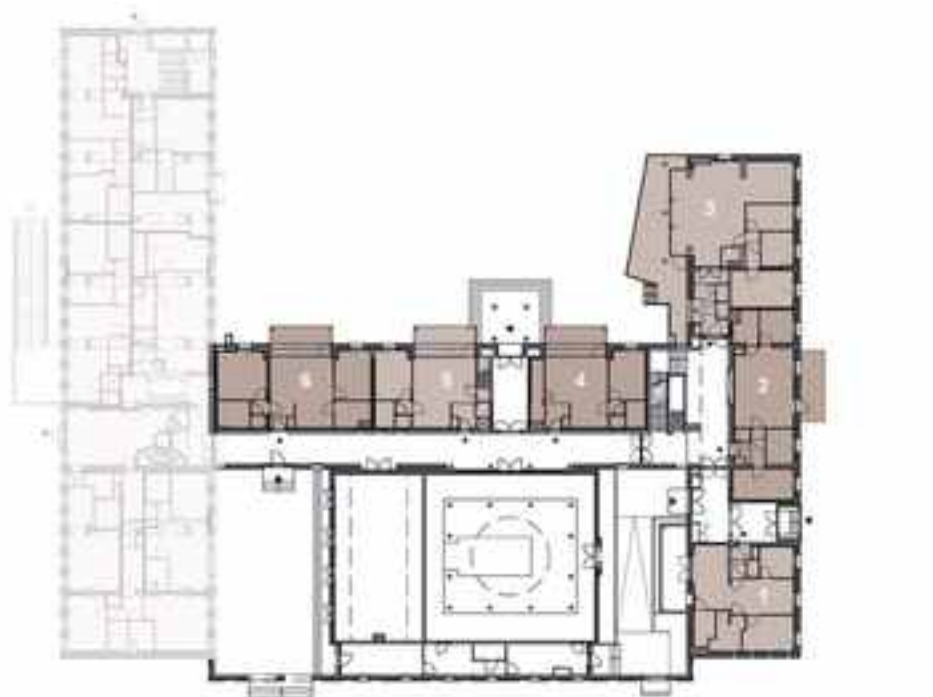
„Waar geschiedenis wordt bewaard en nieuw leven ontstaat.“

De transformatie naar woningen geeft dit erfgoed een nieuwe toekomst. Het Generalaat was altijd al een plek om te wonen, ontmoeten en samenleven. Een religieuze gemeenschap maakt nu plaats voor een nieuwe woon- en leefgemeenschap. Op deze bijzondere locatie, tussen de Gasthuisring, het Wilhelminapark, de Spoorzone en het centrum, ontstaat zo ruimte voor nieuwe woningen.

De architectonische uitdaging is om precies genoeg te veranderen: eigentijds wooncomfort toevoegen en tegelijkertijd de stilte, eigenheid en geschiedenis van het fraterhuis voelbaar houden. Zo wordt een besloten monument opnieuw een betekenisvolle plek voor de stad.

Verdiepingsoverzicht

Begane grond



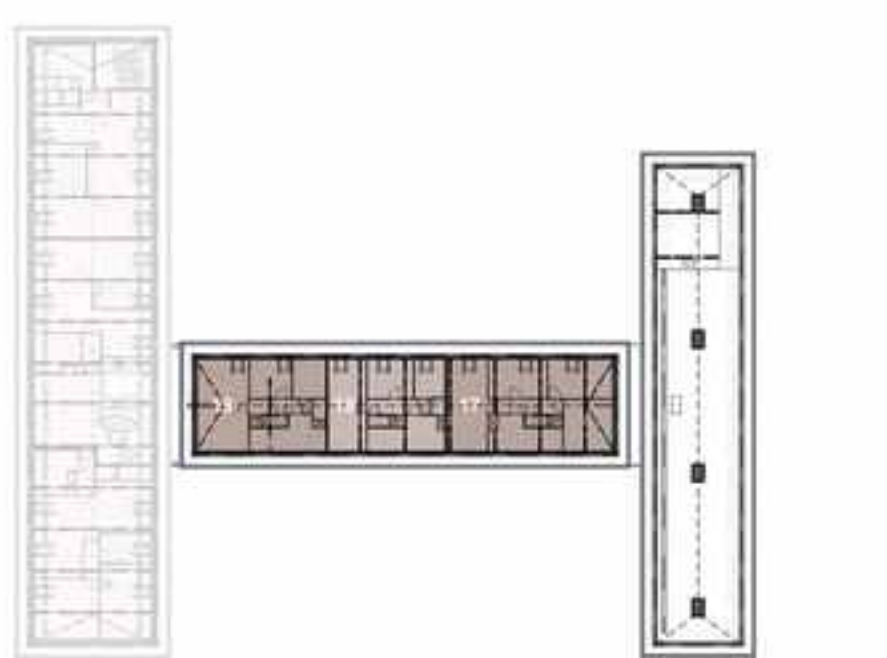
1e verdieping



2e verdieping



3e verdieping



Kelder





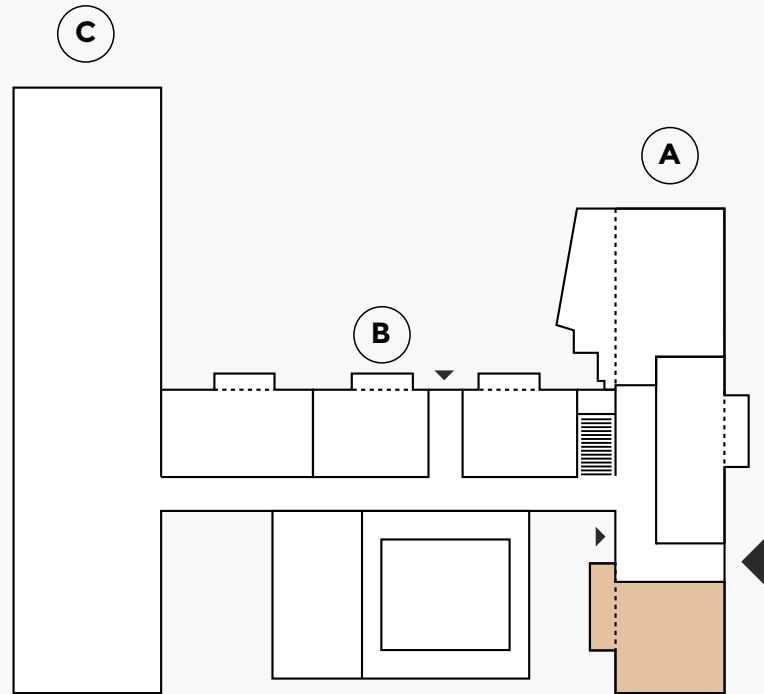
Bouwnummer

1

Begane grond

Kenmerken

- Appartement op de begane grond met 2 slaapkamers
- Ruim terras van circa 13 m² op het oosten
- Keuken naar eigen wens in te richten met openslaande deuren naar het ruime balkon
- Hoge plafonds tot ruim 3.50 meter die zorgen voor een extra ruimtelijk gevoel
- Duurzaam verwarmen via een eigen warmtepomp



i Optie tekening

Optie: Keuken ter plaatse van slaapkamer 2

Optie: Deur richting slaapkamer voor badkamer ensuite

A-A

Deze indeling is slechts een voorbeeld van de mogelijkheden. Bekijk de kopersoptielijst voor alle varianten.

Circa

65M²

Gebruiksopp.

Een plek van stilte, rust en beleving midden in de stad.





Circa
68^{M2}
Gebruiksopp.

Bouwnummer

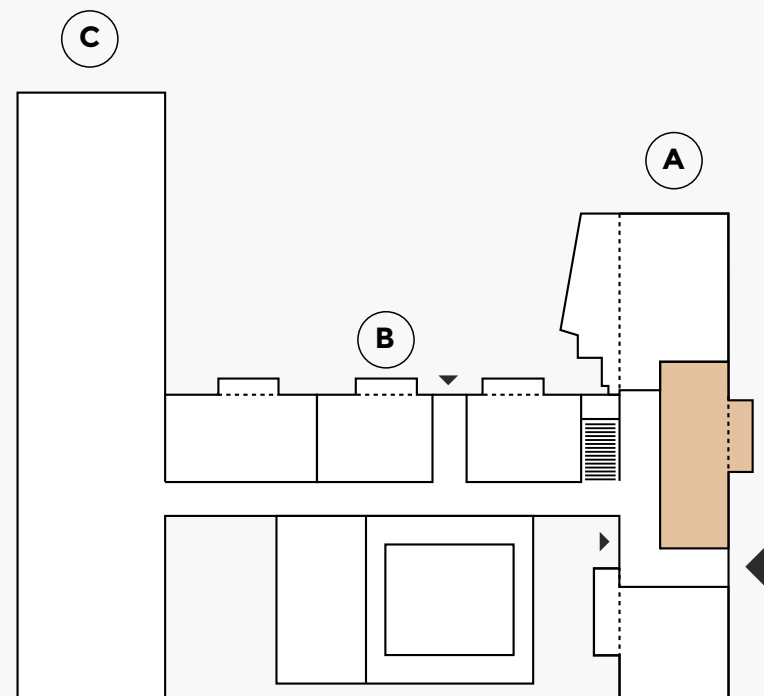
2

Begane grond



Kenmerken

- Appartement op de begane grond met 2 slaapkamers
- Fijn terras van circa 10 m² op het westen
- Keuken naar eigen wens in te richten
- Hoge plafonds tot ruim 3.50 meter die zorgen voor een extra ruimtelijk gevoel
- Duurzaam verwarmen via een eigen warmtepomp



2 ➔



Schaal 1:50





Circa
105^{M2}
Gebruiksopp.

Bouwnummer

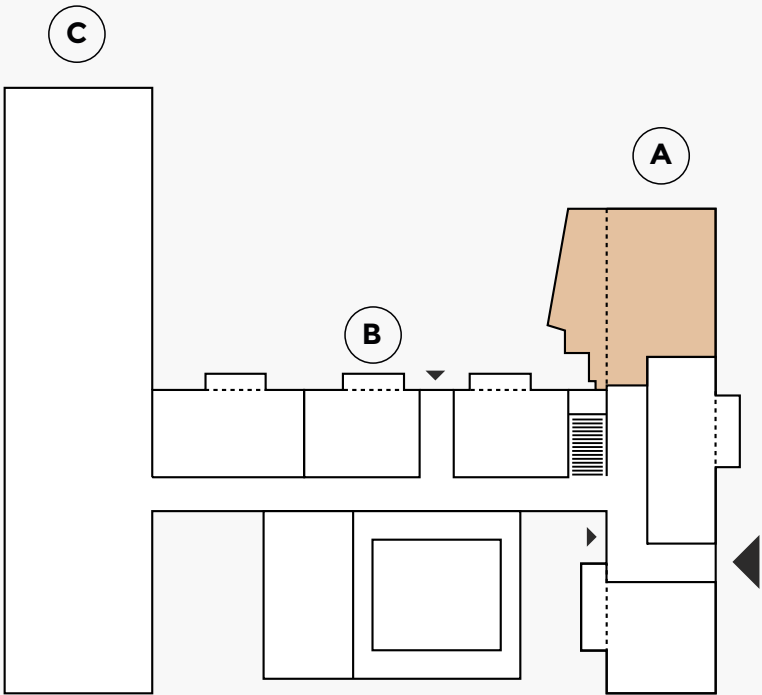
3

Begane grond



Kenmerken

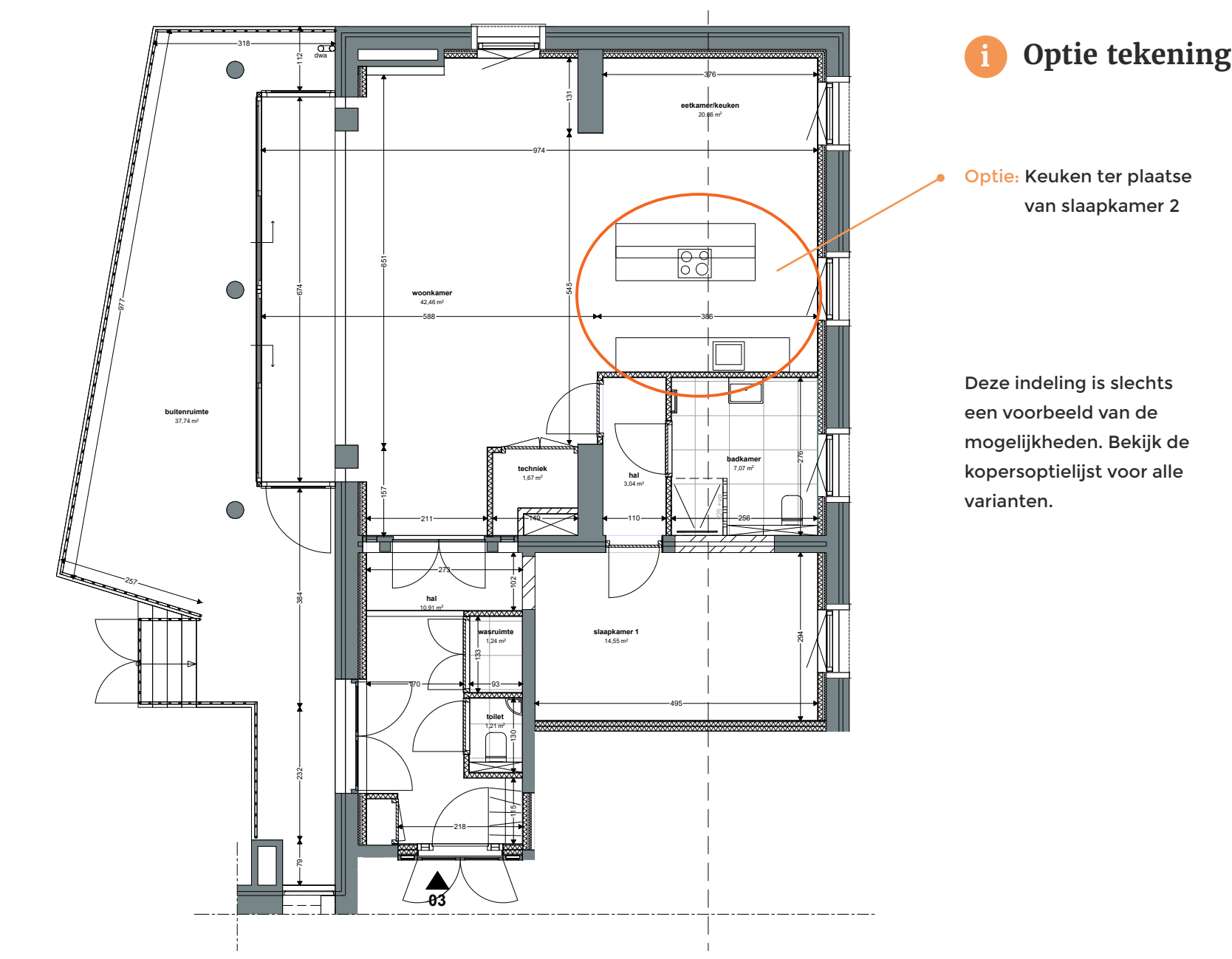
- Appartement op de begane grond met 2 slaapkamers
- Riant terras van circa 37 m² op het oosten met zicht op het grote binnenhof
- Keuken naar eigen wens in te richten
- Keuken en woonkamer met veel lichtinval
- Sfeervolle erker met schuifpui naar het ruime terras
- Hoge plafonds tot ruim 3.50 meter die zorgen voor een extra ruimtelijk gevoel
- Duurzaam verwarmen via een eigen warmtepomp
- Eigen parkeerplaats



Schaal 1:50

Uniek terras
van ruim 37 m²!





Circa
50 M²
Gebruiksopp.

Bouwnummer

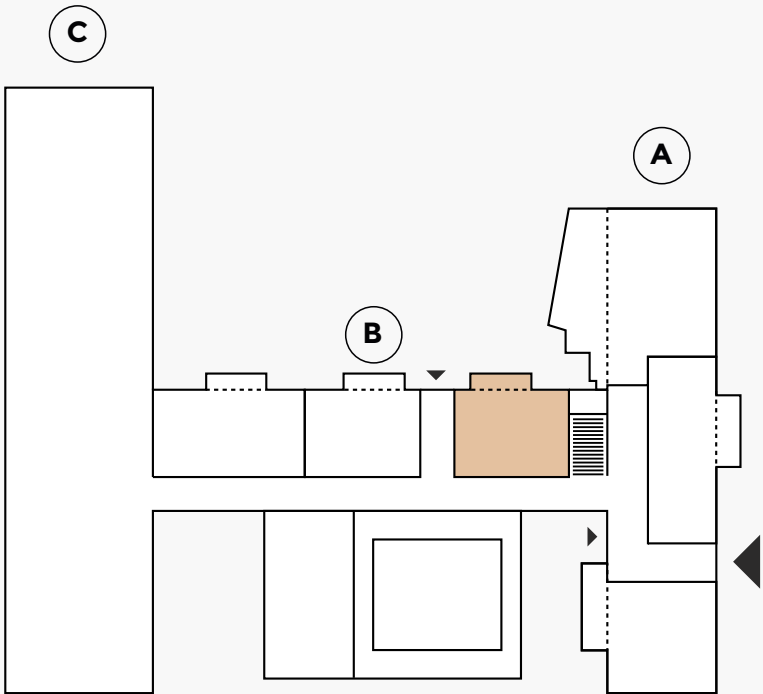
4

Begane grond



Kenmerken

- Appartement op de begane grond met 1 slaapkamer
- Ruim terras van circa 11 m² op het zuiden met zicht op het grote binnenhof
- Keuken naar eigen wens in te richten
- Hoge plafonds tot ruim 3.50 meter die zorgen voor een extra ruimtelijk gevoel
- Duurzaam verwarmen via een eigen warmtepomp



Een plek van stilte, rust en
beleving **midden in de stad.**





Circa
50^{M2}
Gebruiksopp.
(exclusief kelder)

Bouwnummer

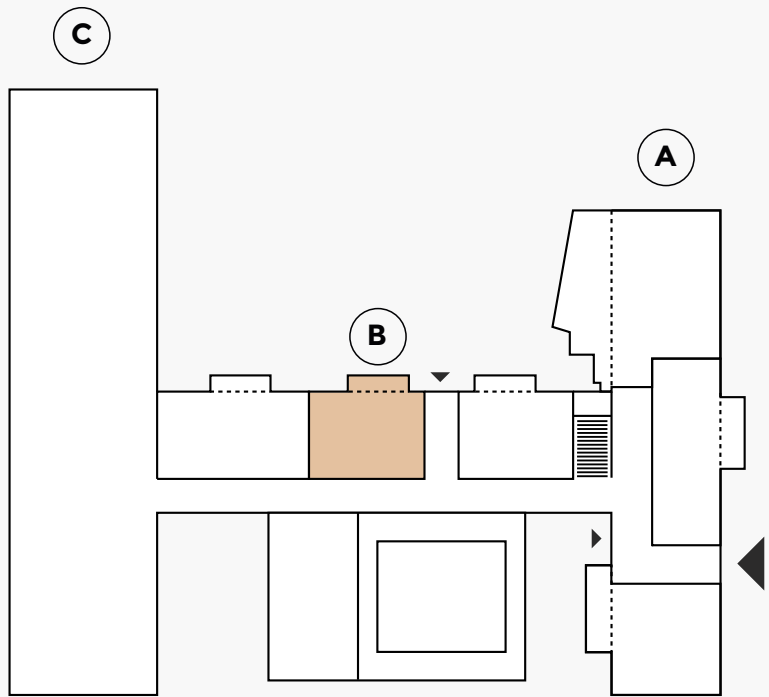
5

Begane grond



Kenmerken

- Appartement op de begane grond met 1 slaapkamer
- Ruim terras van circa 11 m² op het zuiden met zicht op het grote binnenhof
- Keuken naar eigen wens in te richten
- Hoge plafonds tot ruim 3.50 meter die zorgen voor een extra ruimtelijk gevoel
- Eigen kelder met extra bergruimte
- Duurzaam verwarmen via een eigen warmtepomp

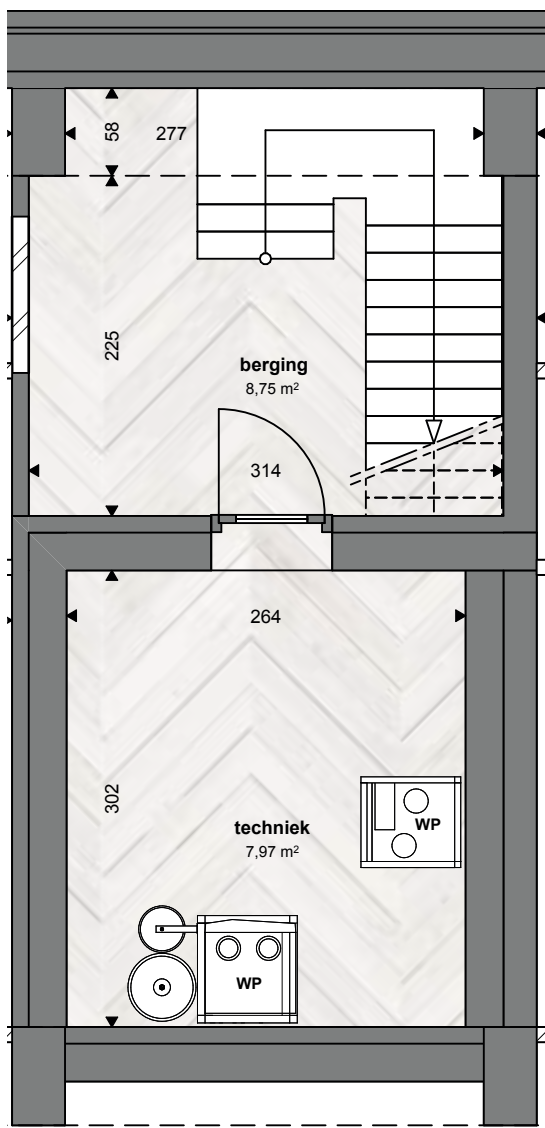


Begane grond



Schaal 1:50

Kelder



5







Circa
68 M²
Gebruiksopp.

Bouwnummer

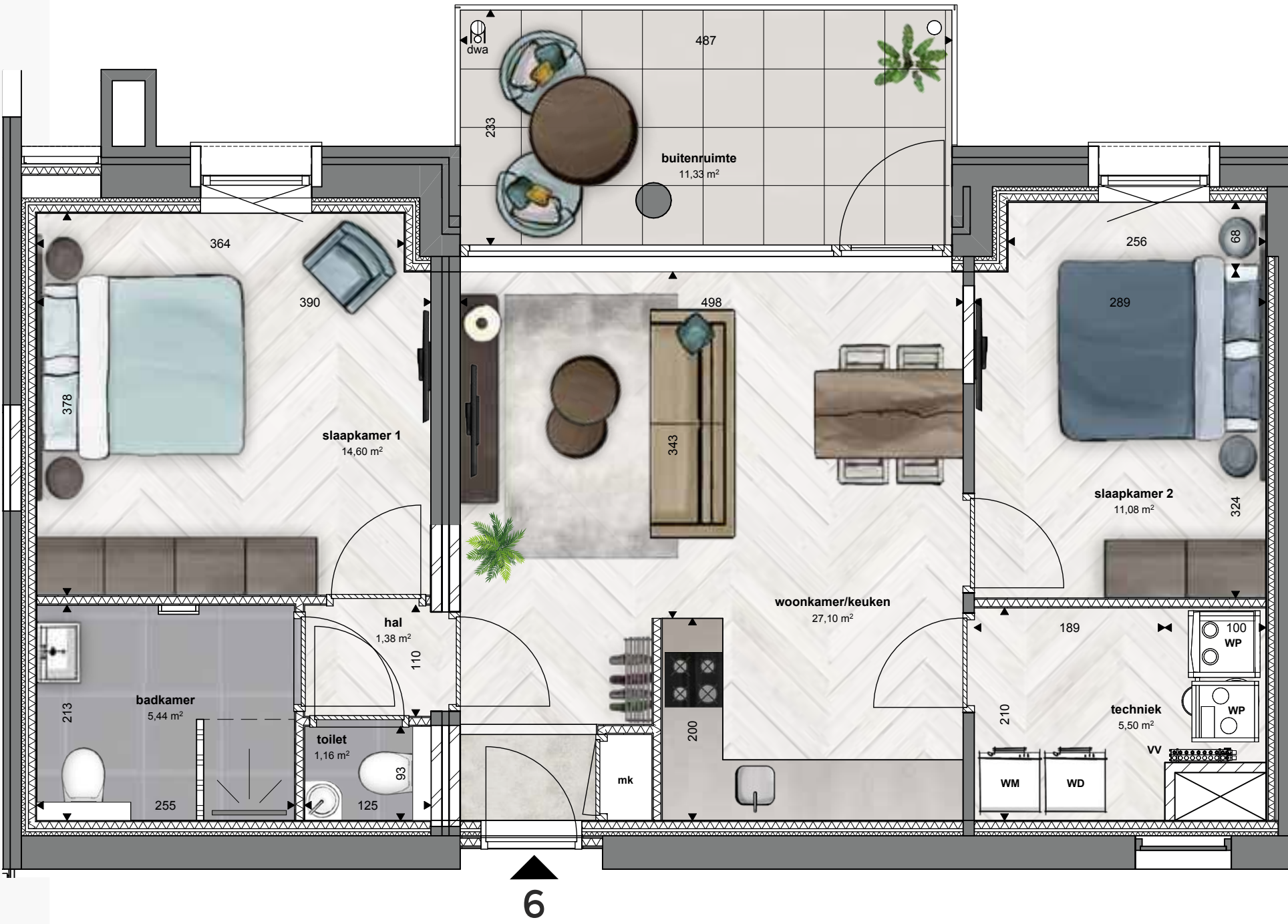
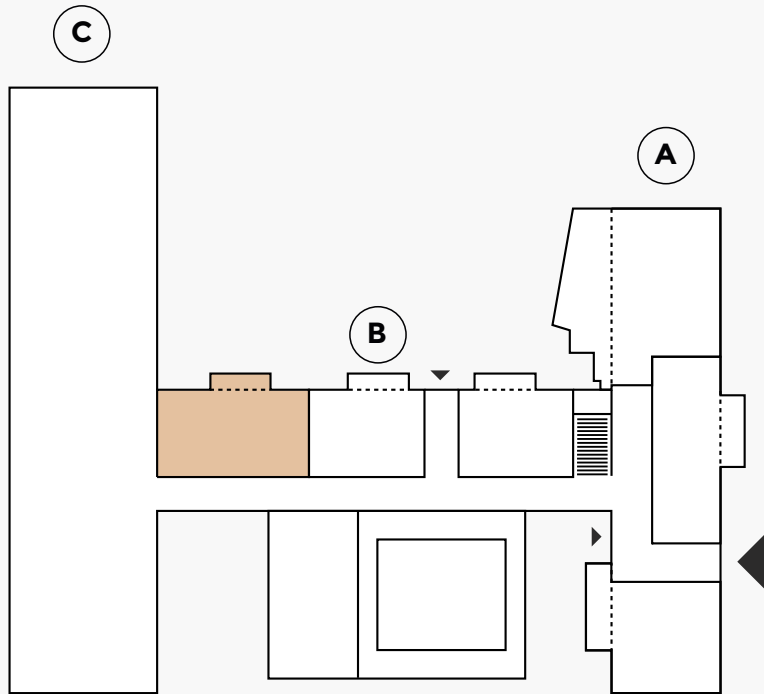
6

Begane grond



Kenmerken

- Appartement op de begane grond met 2 slaapkamers
- Ruim terras van circa 11 m² op het zuiden met zicht op het grote binnenhof
- Keuken naar eigen wens in te richten
- Hoge plafonds tot ruim 3.50 meter die zorgen voor een extra ruimtelijk gevoel
- Duurzaam verwarmen via een eigen warmtepomp



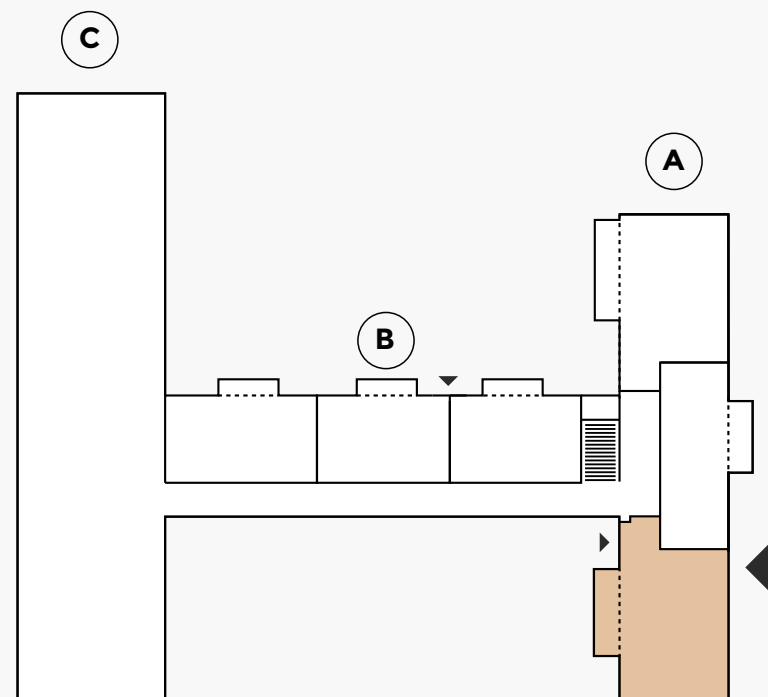
Bouwnummer

7

1e verdieping

Kenmerken

- Appartement op de 1e verdieping met 2 slaapkamers
- Riant balkon van circa 13 m² op het oosten
- Royale woonkeuken met aangrenzende eetkamer
- Keuken naar eigen wens in te richten met openslaande deuren naar het ruime balkon
- Hoge plafonds tot ruim 3.50 meter die zorgen voor een extra ruimtelijk gevoel
- Duurzaam verwarmen via een eigen warmtepomp
- Eigen parkeerplaats



i Optie tekening

Optie: Keuken ter plaatse van eetkamer

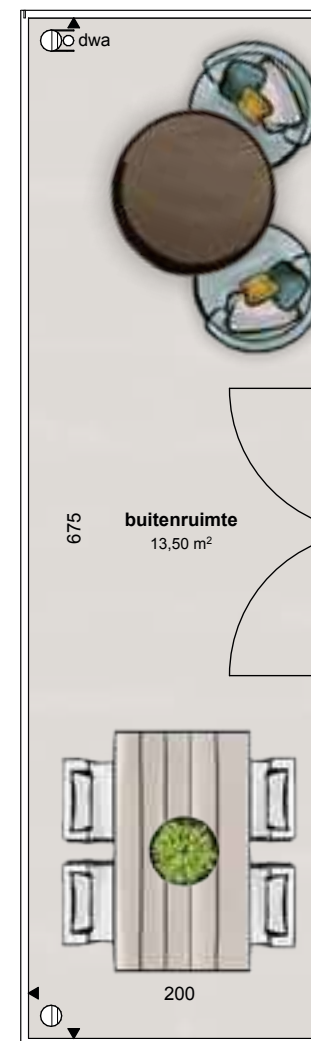
Optie: Extra doorbraak met een breedte van max. 180 cm.

Deze indeling is slechts een voorbeeld van de mogelijkheden. Bekijk de kopersoptielijst voor alle varianten.

A-A

Circa
95 M²
Gebruiksopp.

Schaal 1:50







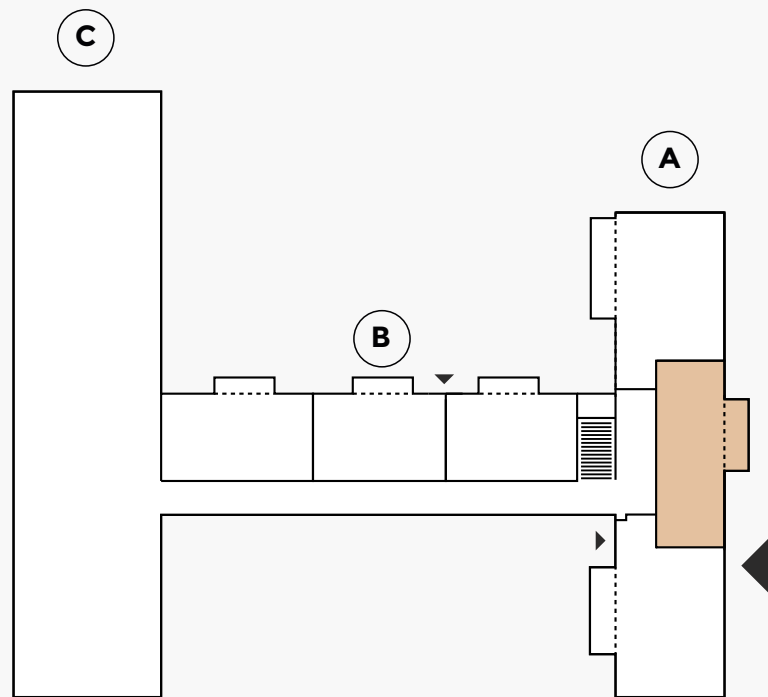
Bouwnummer

8

1e verdieping

Kenmerken

- Appartement op de 1e verdieping met 2 slaapkamers
- Riant balkon van circa 10 m² op het westen
- Royale woonkeuken met aangrenzende eetkamer
- Keuken naar eigen wens in te richten met openslaande deuren naar het ruime balkon
- Hoge plafonds tot ruim 3.50 meter die zorgen voor een extra ruimtelijk gevoel
- Duurzaam verwarmen via een eigen warmtepomp
- Eigen parkeerplaats





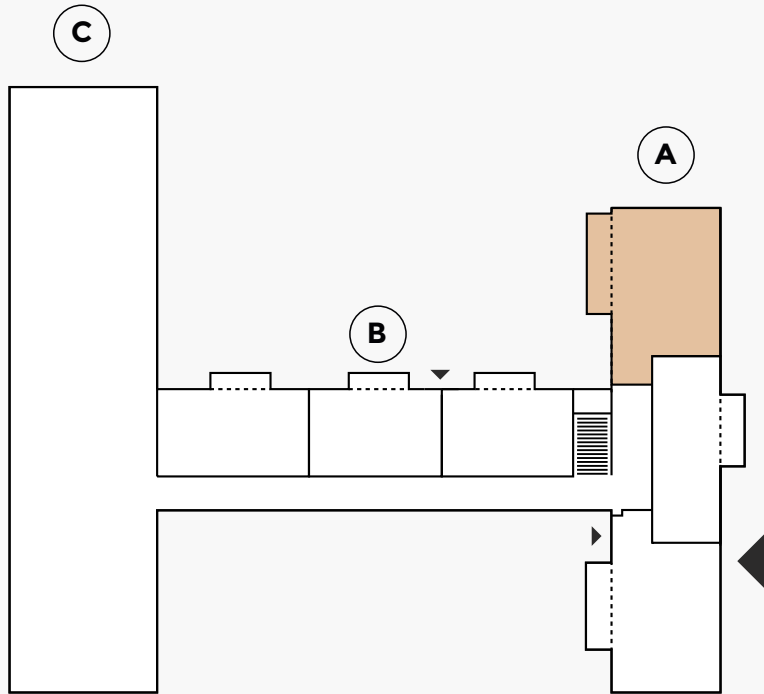
Circa
94^{M2}
Gebruiksopp.

Bouwnummer
9
1e verdieping



Kenmerken

- Appartement op de 1e verdieping met 2 slaapkamers
- Riant balkon van circa 12 m² op het oosten met zicht op het grote binnenhof
- Keuken naar eigen wens in te richten
- Hoge plafonds tot ruim 4.20 meter die zorgen voor een extra ruimtelijk gevoel
- Duurzaam verwarmen via een eigen warmtepomp
- Eigen parkeerplaats





Circa
60^{M2}
Gebruiksopp.

Bouwnummer

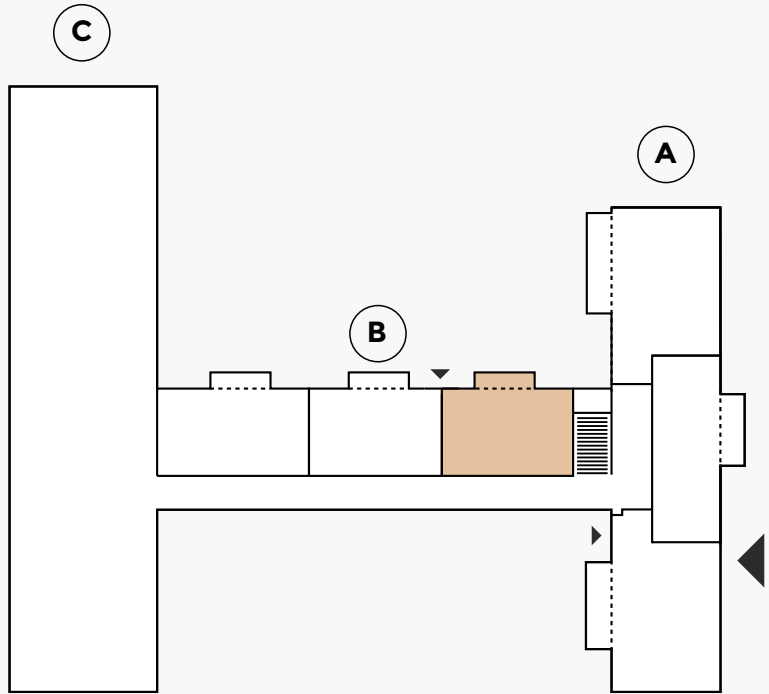
10

1e verdieping



Kenmerken

- Appartement op de 1e verdieping met 2 slaapkamers
- Mooi balkon van circa 11 m² op het zuiden met zicht op het grote binnenhof
- Keuken naar eigen wens in te richten
- Hoge plafonds tot ruim 3.50 meter die zorgen voor een extra ruimtelijk gevoel
- Duurzaam verwarmen via eigen warmtepomp



Ramen slaapkamer 2



10



Ramen slaapkamer 2



i Optie tekening

Optie: Afgesloten entree hal

Deze indeling is slechts een voorbeeld van de mogelijkheden. Bekijk de kopersoptielijst voor alle varianten.

Circa
59M²
Gebruiksopp.

Bouwnummer

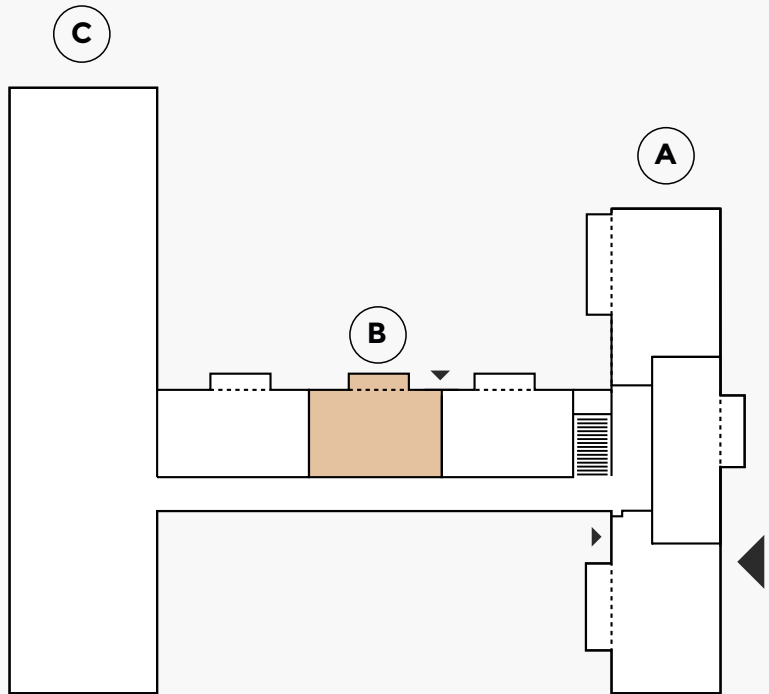
11

1e verdieping



Kenmerken

- Appartement op de 1e verdieping met 2 slaapkamers
- Mooi balkon van circa 11 m² op het zuiden met zicht op het grote binnenhof
- Keuken naar eigen wens in te richten
- Hoge plafonds tot ruim 3.50 meter die zorgen voor een extra ruimtelijk gevoel
- Duurzaam verwarmen via eigen warmtepomp



11





Circa
71M²
Gebruiksopp.

Bouwnummer

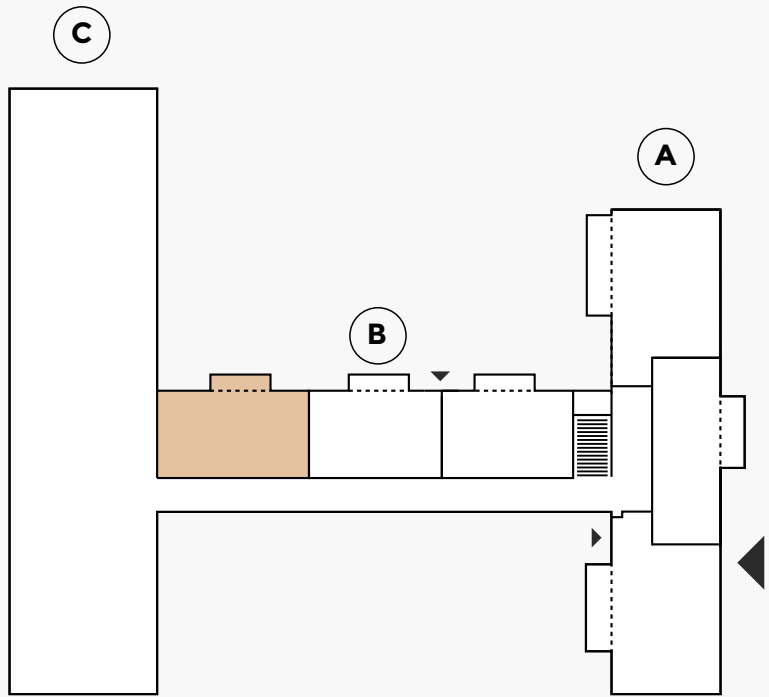
12

1e verdieping



Kenmerken

- Appartement op de 1e verdieping met 2 slaapkamers
- Mooi balkon van circa 11 m² op het zuiden met zicht op het grote binnenhof
- Keuken naar eigen wens in te richten
- Hoge plafonds tot ruim 3.50 meter die zorgen voor een extra ruimtelijk gevoel
- Duurzaam verwarmen via eigen warmtepomp
- Eigen parkeerplaats



12



Het bruisende centrum van Tilburg binnen handbereik.

HET  FRATERHOF



Circa
92M²
Gebruiksopp.

Bouwnummer

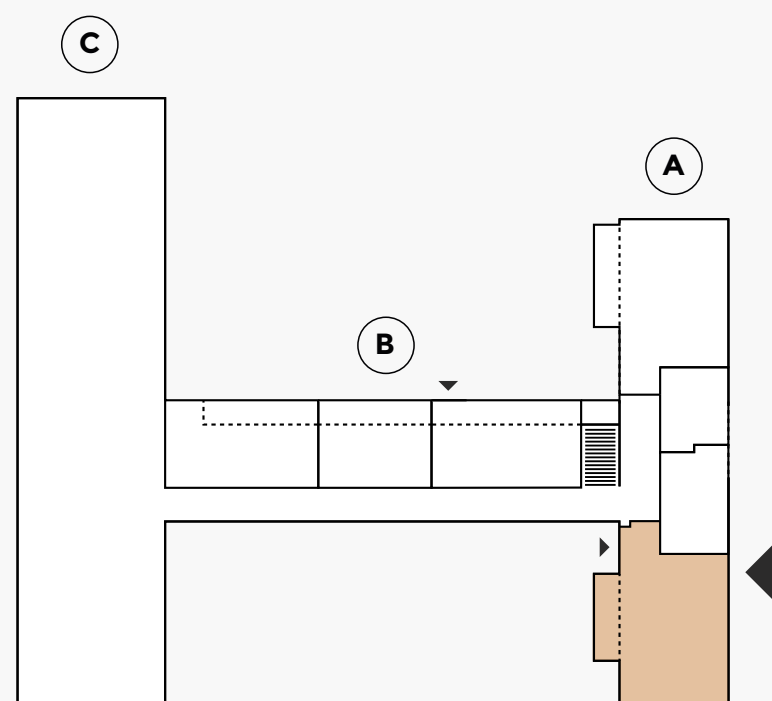
13

2e verdieping



Kenmerken

- Appartement op de 2e verdieping met 2 slaapkamers
- Mooi balkon van circa 13 m² op het oosten
- Royale woonkeuken met aangrenzende eetkamer
- Keuken naar eigen wens in te richten
- Duurzaam verwarmen via eigen warmtepomp
- Eigen parkeerplaats





Circa
39^{M2}
Gebruiksopp.

Bouwnummer

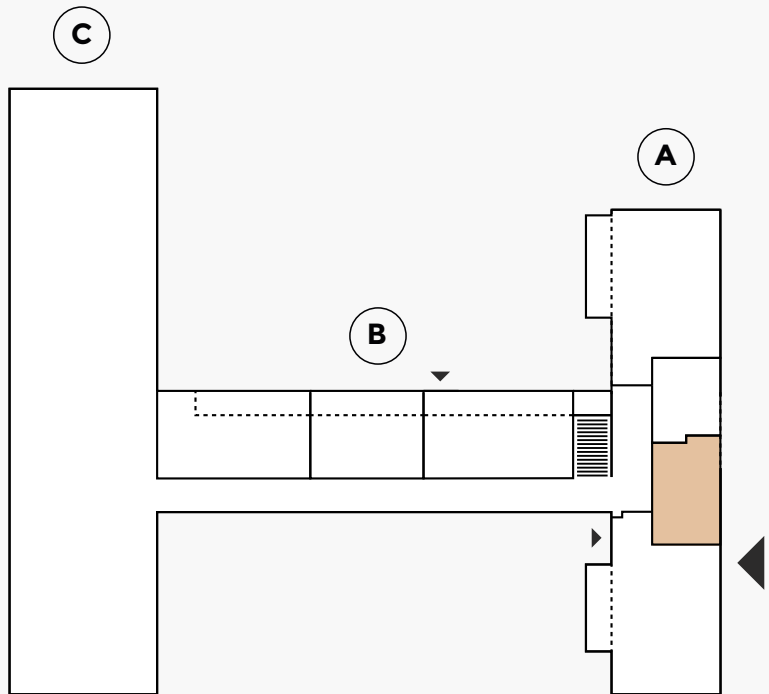
14

2e verdieping

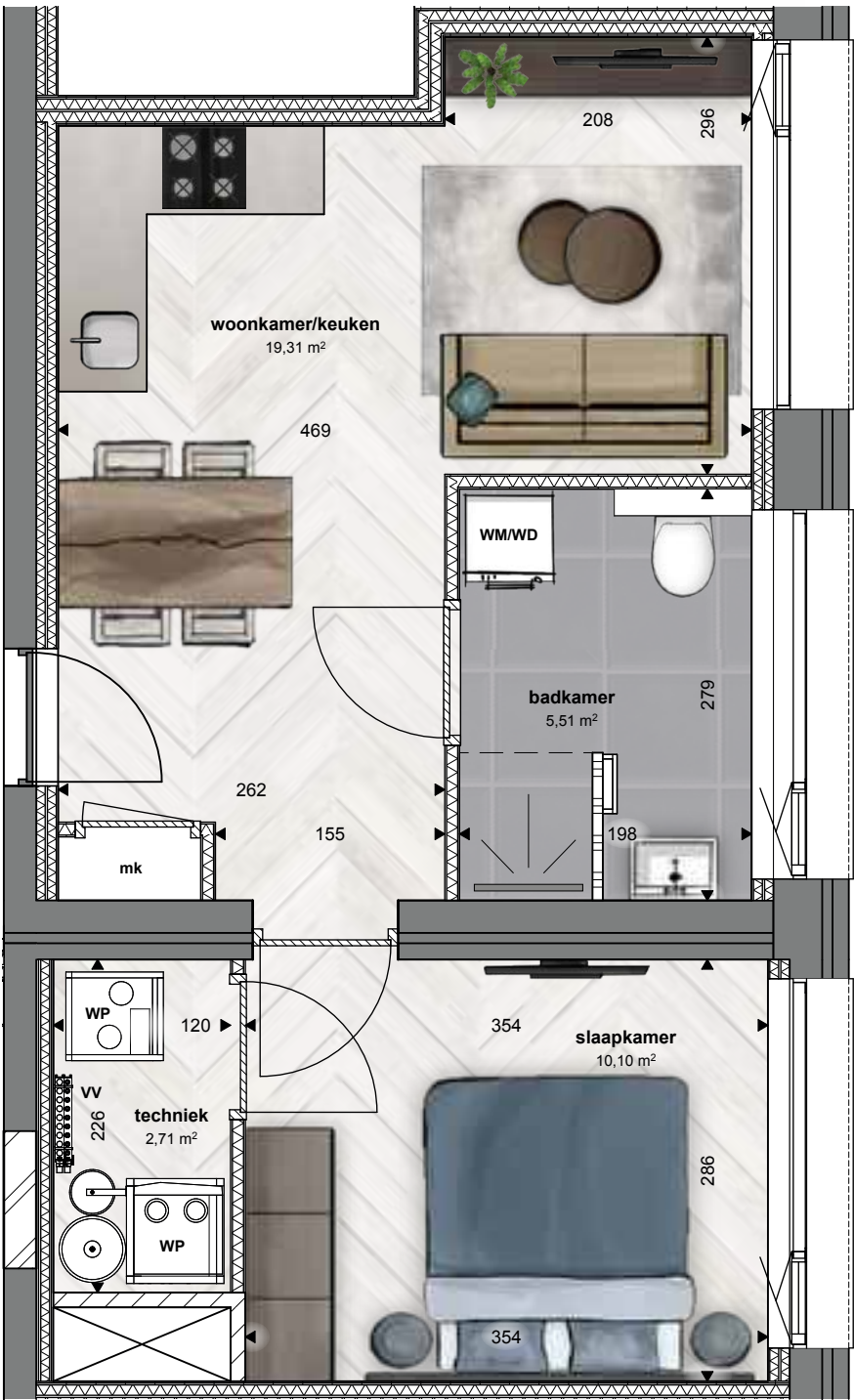


Kenmerken

- Appartement op de 2e verdieping met 1 slaapkamer
- Keuken naar eigen wens in te richten
- Duurzaam verwarmen via eigen warmtepomp
- Veel lichtinval door de grote ramen



14 ➡





Circa
29^{M2}
Gebruiksopp.
(excl. berg- / wasruimte)

Bouwnummer

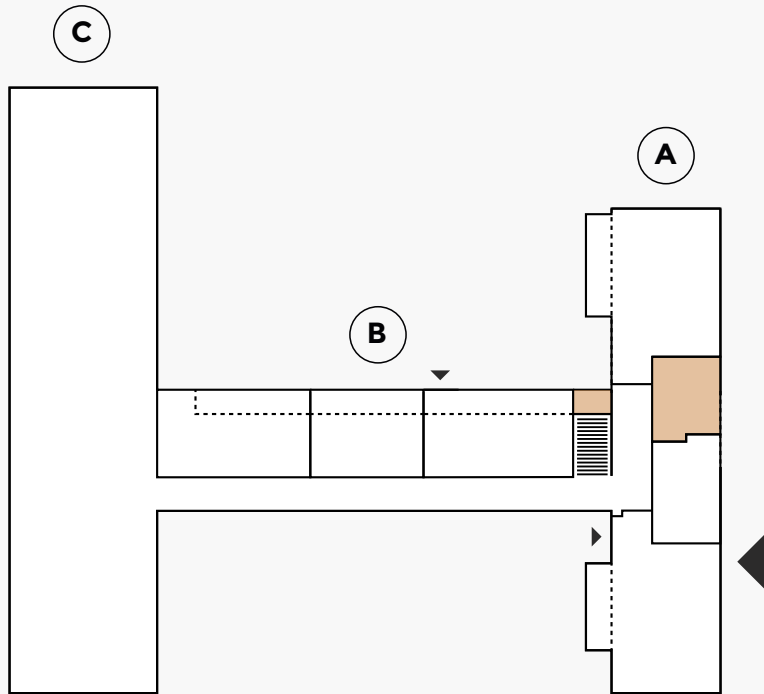
15

2e verdieping

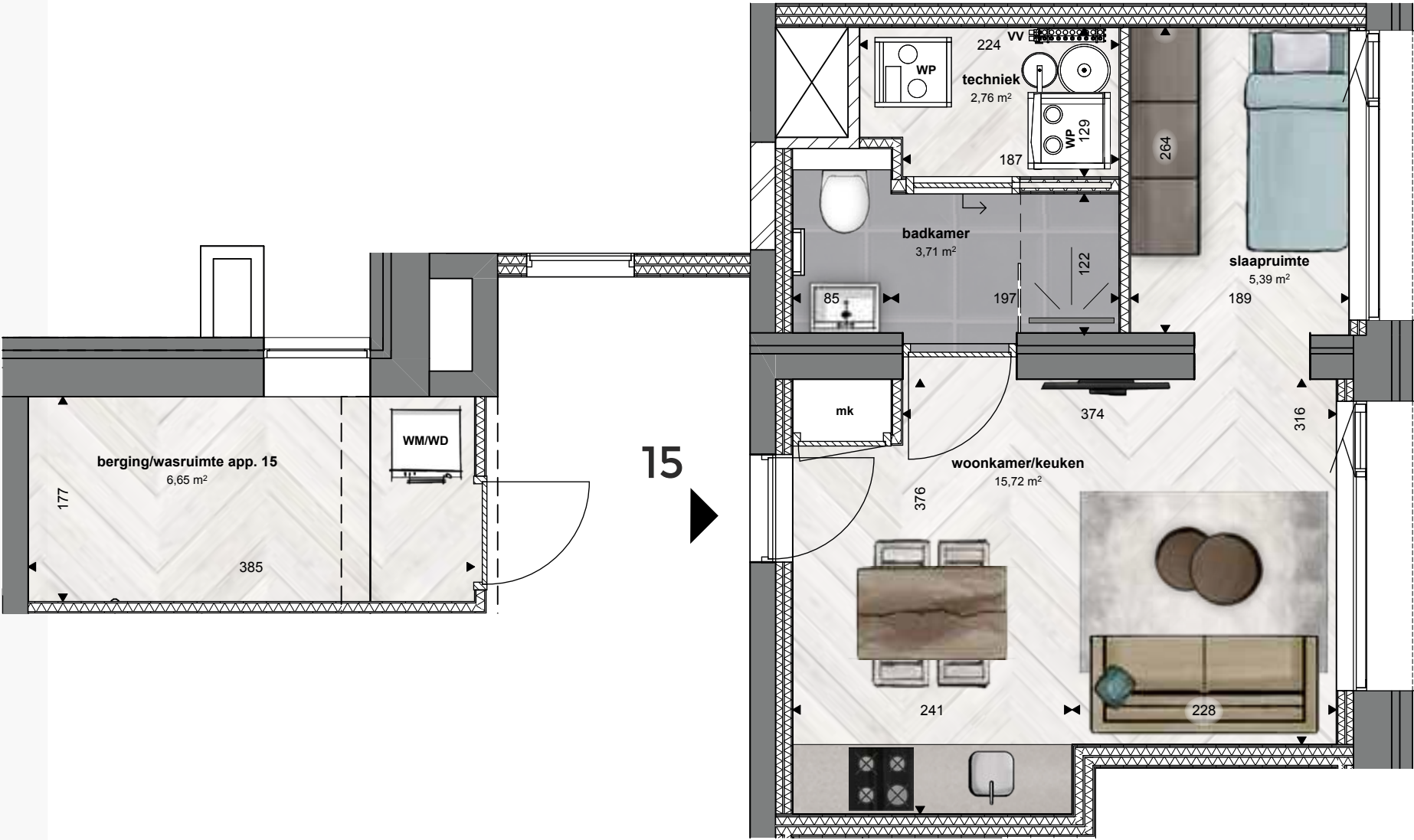


Kenmerken

- Slim ingedeelde studio op de 2e verdieping
- Keuken naar eigen wens in te richten
- Veel lichtinval door de grote ramen
- Met separate berging / wasruimte op de verdieping
- Duurzaam verwarmen via eigen warmtepomp



Compacte studio met separate
berging / wasruimte





Circa
92^{M2}
Gebruiksopp.

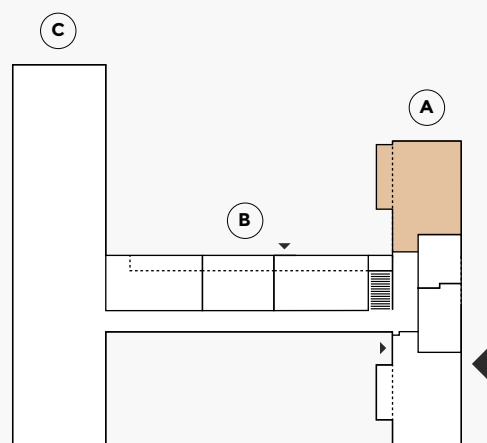
Bouwnummer

16

2e verdieping

Kenmerken

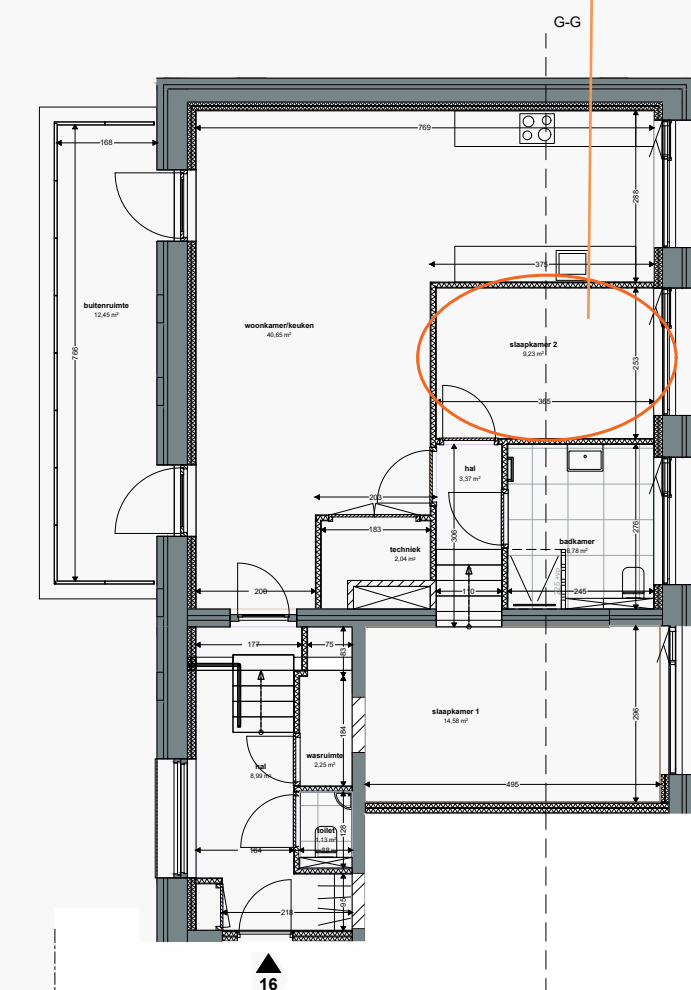
- Appartement op de 2e verdieping met 1 slaapkamer (mogelijkheid 2e slaapkamer)
- Mooi balkon van circa 12 m² op het oosten met zicht op het grote binnenhof
- Keuken naar eigen wens in te richten
- Veel lichtinval door de grote raampartijen
- Duurzaam verwarmen via eigen warmtepomp
- Eigen parkeerplaats



i Optie tekening

Optie: Extra slaapkamer

Deze indeling is slechts een voorbeeld van de mogelijkheden. Bekijk de kopersoptielijst voor alle varianten.



Schaal 1:50





Circa
135M²
Gebruiksopp.

Bouwnummer

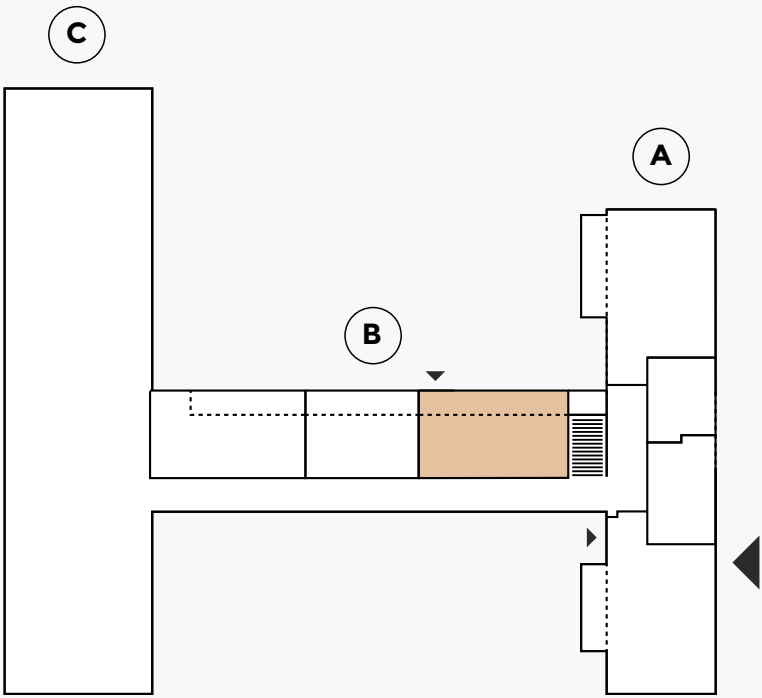
17

2e en 3e verdieping

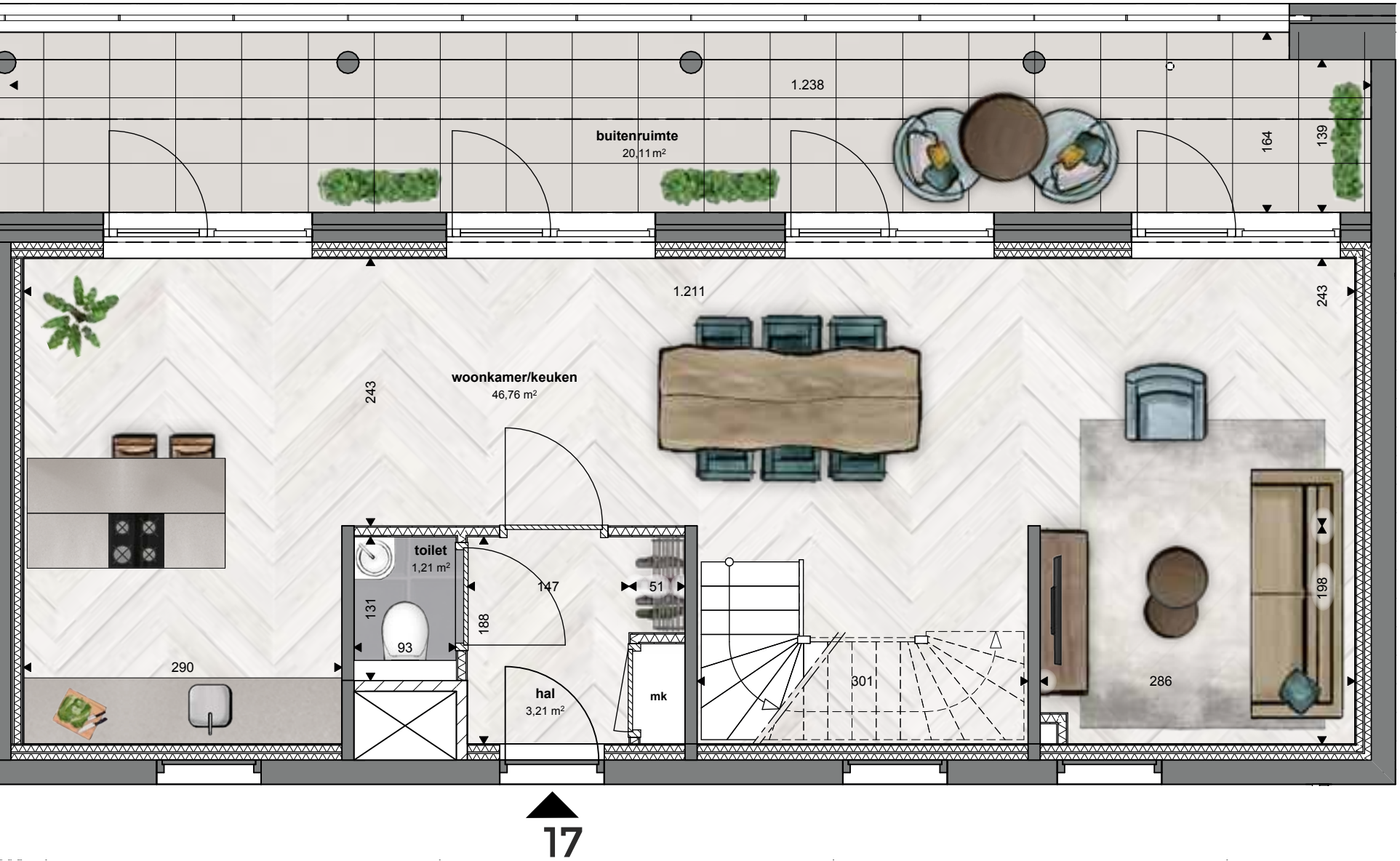


Kenmerken

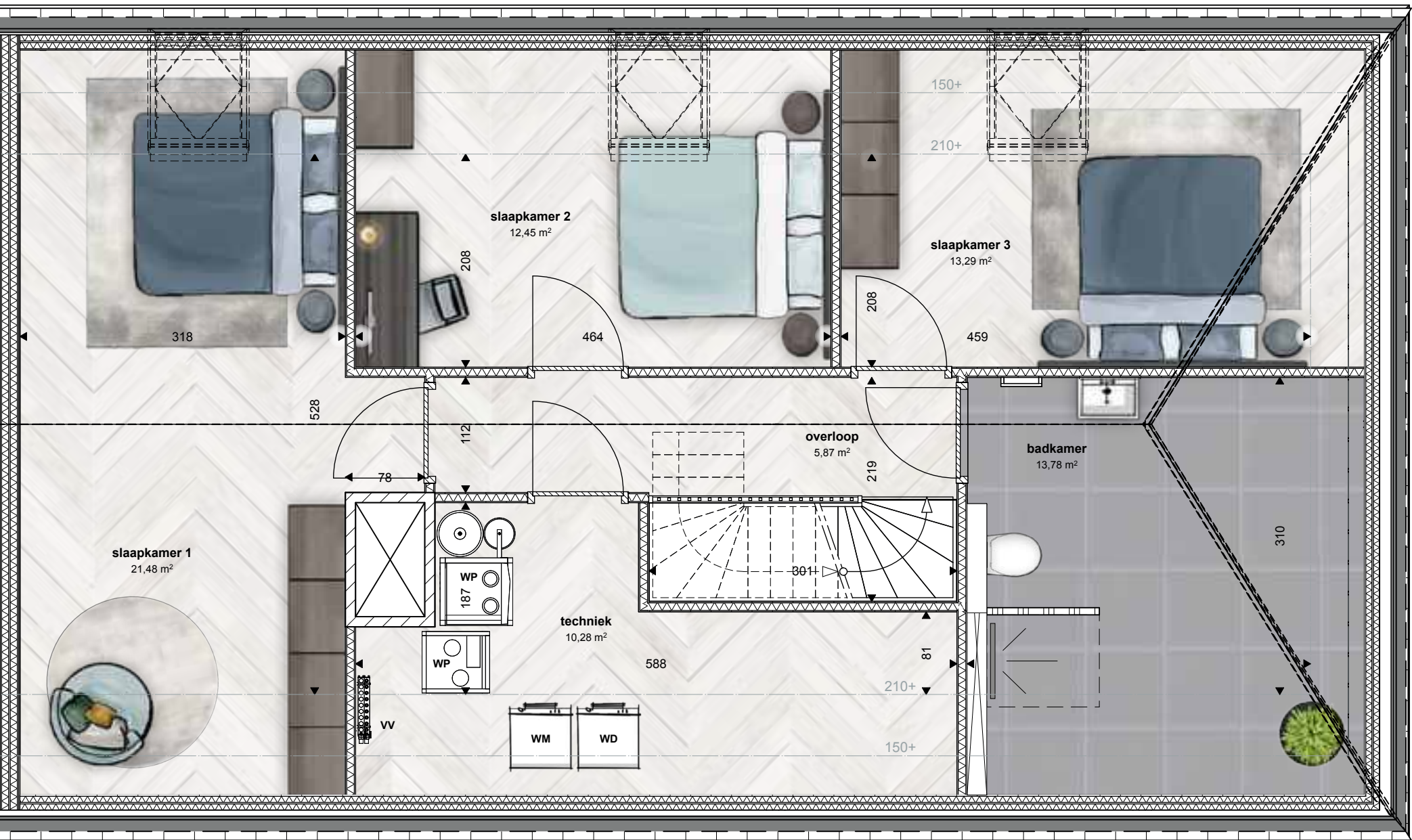
- 2-laags appartement op de 2e en 3e verdieping met 3 royale slaapkamers
- Mooi balkon van circa 20 m² op het zuiden met zicht op het grote binnenhof
- Fijne woonkeuken die naar eigen wens in is te richten
- Mooie sfeervolle houten spanten zichtbaar op de 3e verdieping
- Duurzaam verwarmen en koelen via eigen warmtepomp
- Eigen parkeerplaats



Woonlaag 1 (2e verdieping)



Woonlaag 2 (3e verdieping)



Schaal 1:50





Sla mij open
voor plattegrond bouwnummer 17



Circa
98 M²
Gebruiksopp.

Bouwnummer

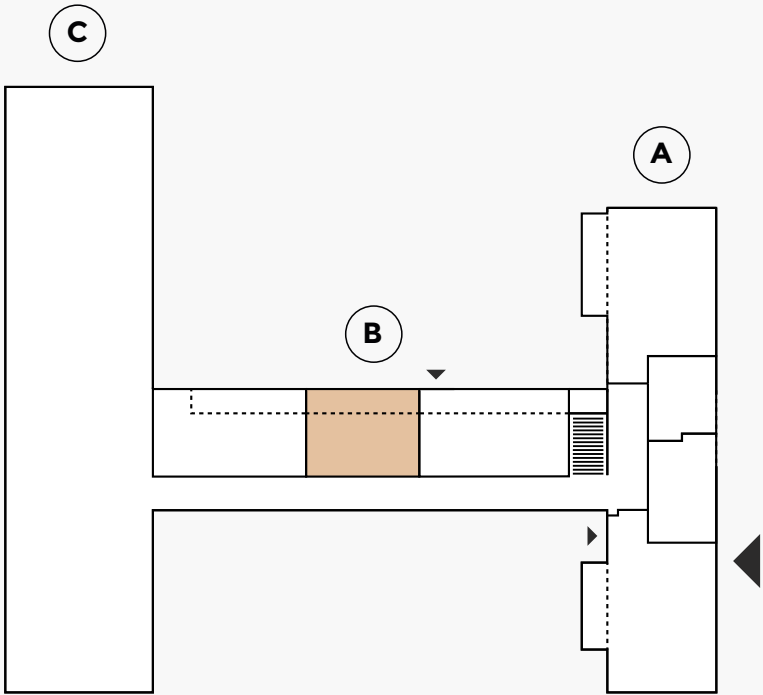
18

2e en 3e verdieping

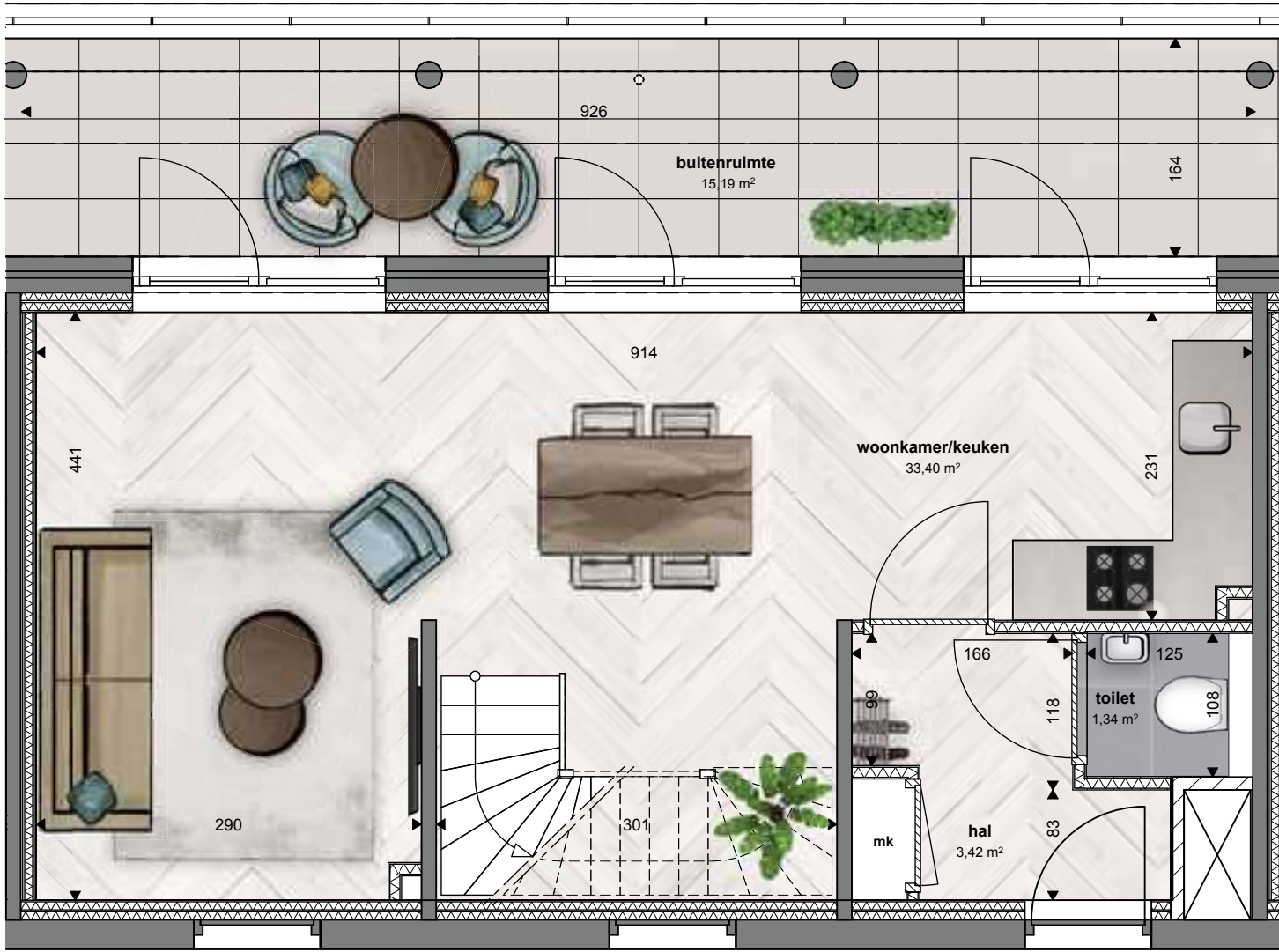


Kenmerken

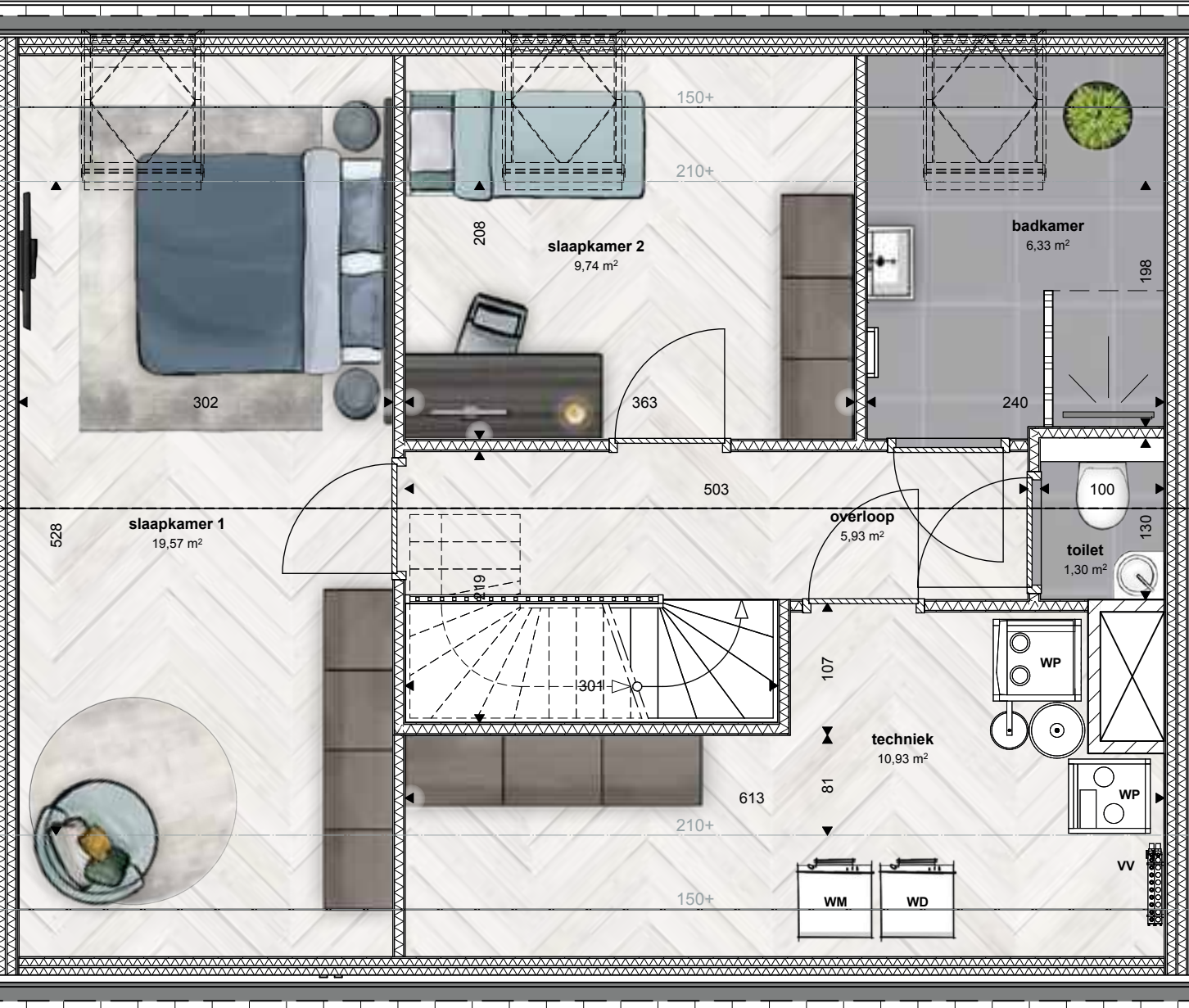
- 2-laags appartement op de 2e en 3e verdieping met 2 slaapkamers
- Mooi balkon van circa 15 m² op het zuiden met zicht op het grote binnenhof
- Keuken naar eigen wens in te richten
- Mooie sfeervolle houten spanten zichtbaar op de 3e verdieping
- Duurzaam verwarmen en koelen via eigen warmtepomp
- Eigen parkeerplaats



Woonlaag 1 (2e verdieping)



Woonlaag 2 (3e verdieping)





Circa
122^{M2}
Gebruiksopp.

Bouwnummer

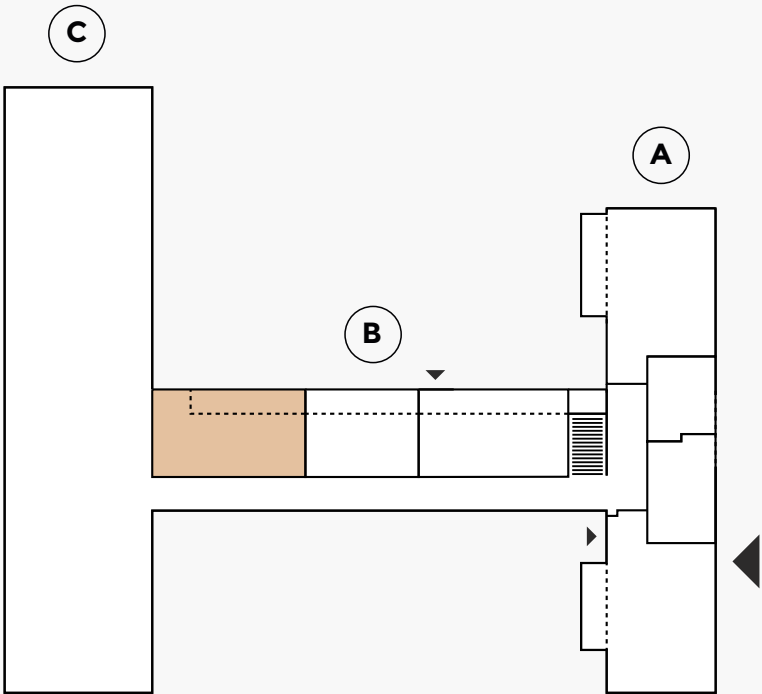
19

2e en 3e verdieping

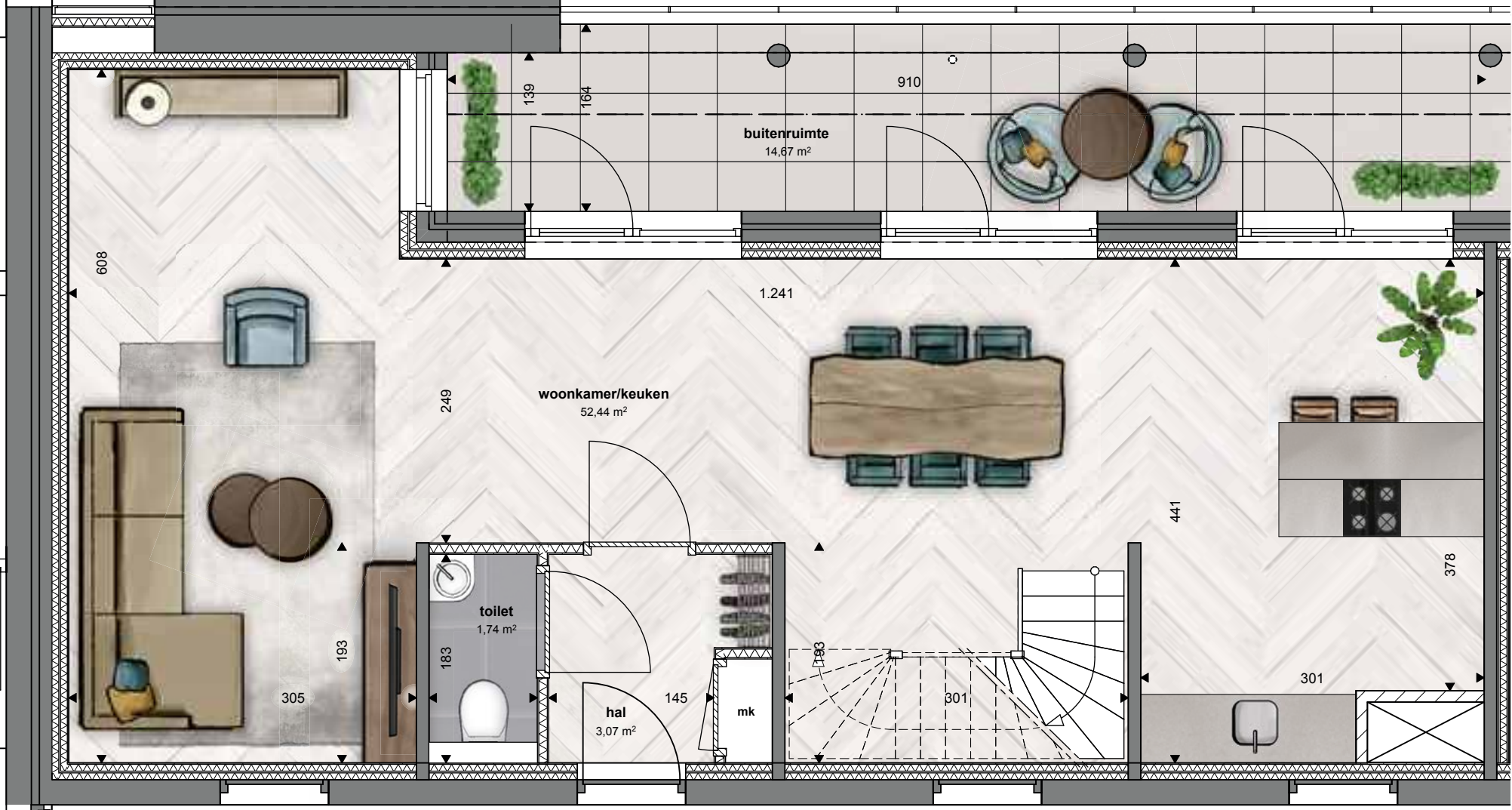


Kenmerken

- 2-laags appartement op de 2e en 3e verdieping met 2 slaapkamers
- Mooi balkon van circa 14 m² op het zuiden met zicht op het grote binnenhof
- Fijne woonkeuken die naar eigen wens in is te richten
- Keuken naar eigen wens in te richten
- Mooie sfeervolle houten spanten zichtbaar op de 3e verdieping
- Duurzaam verwarmen en koelen via eigen warmtepomp
- Eigen parkeerplaats

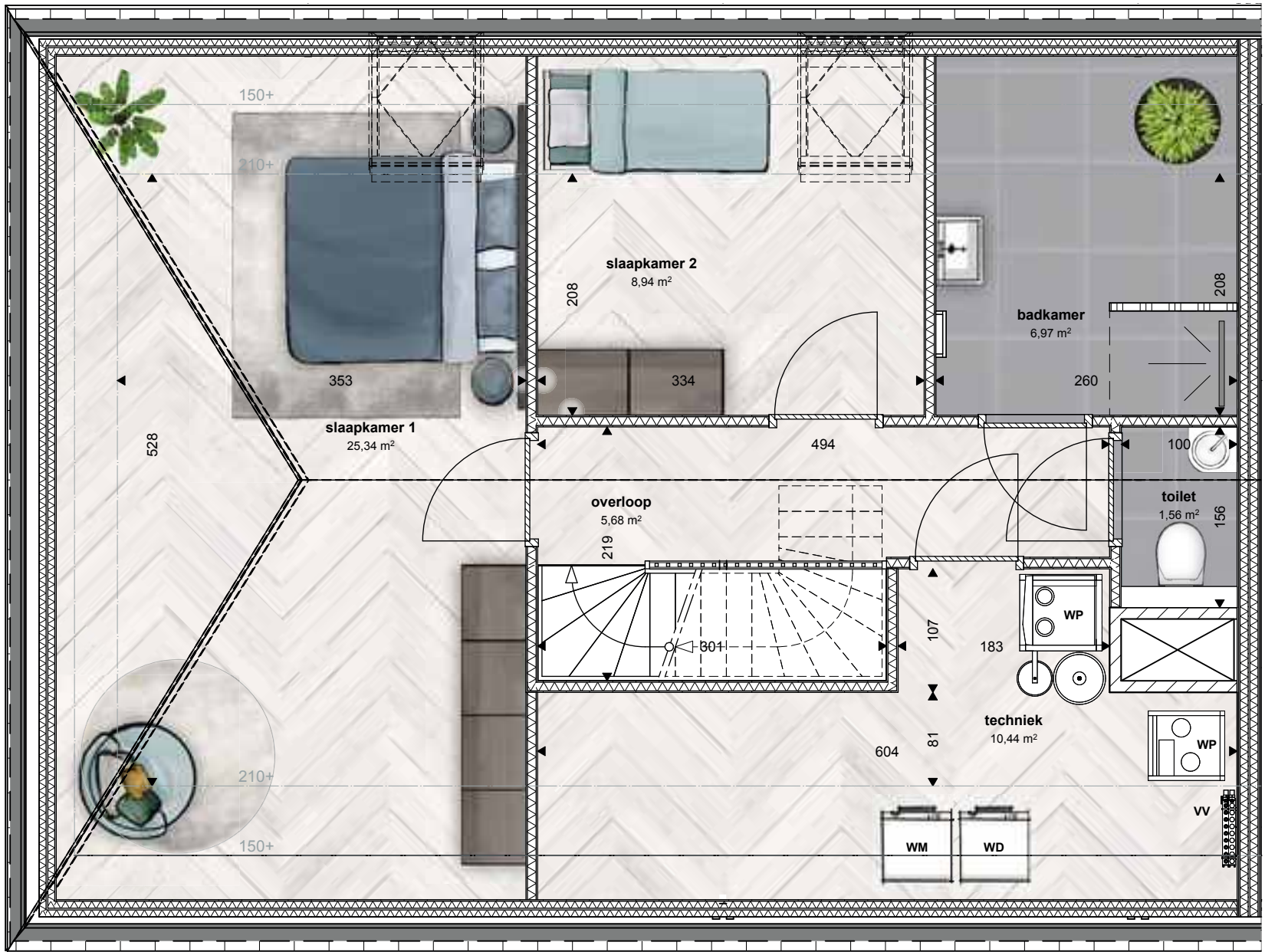


Woonlaag 1 (2e verdieping)



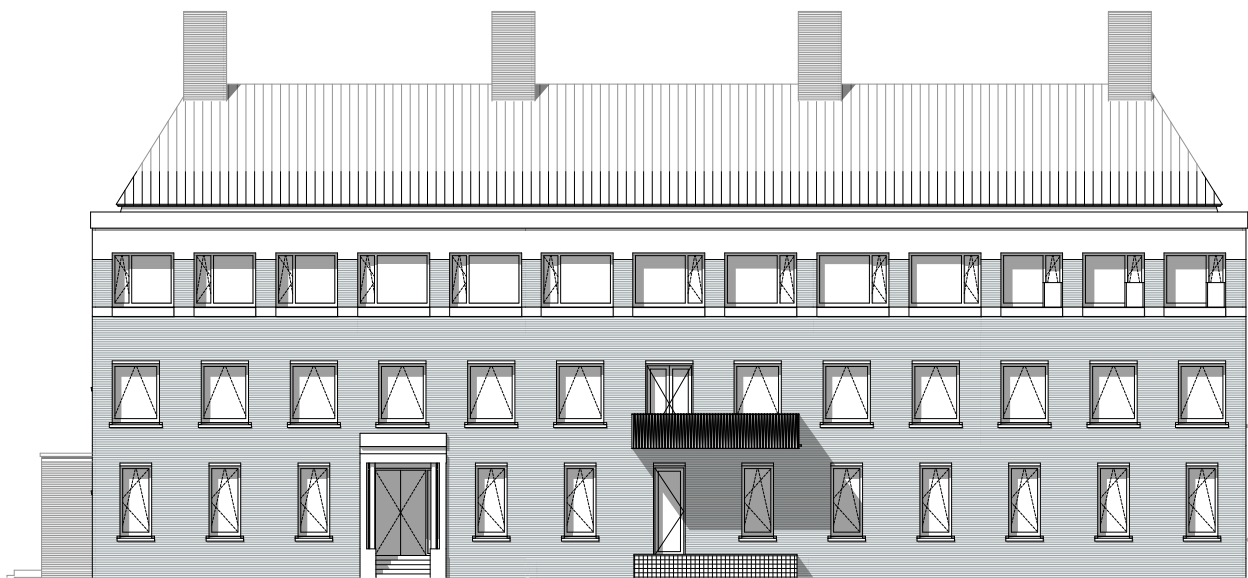
Schaal 1:50

Woonlaag 2 (3e verdieping)

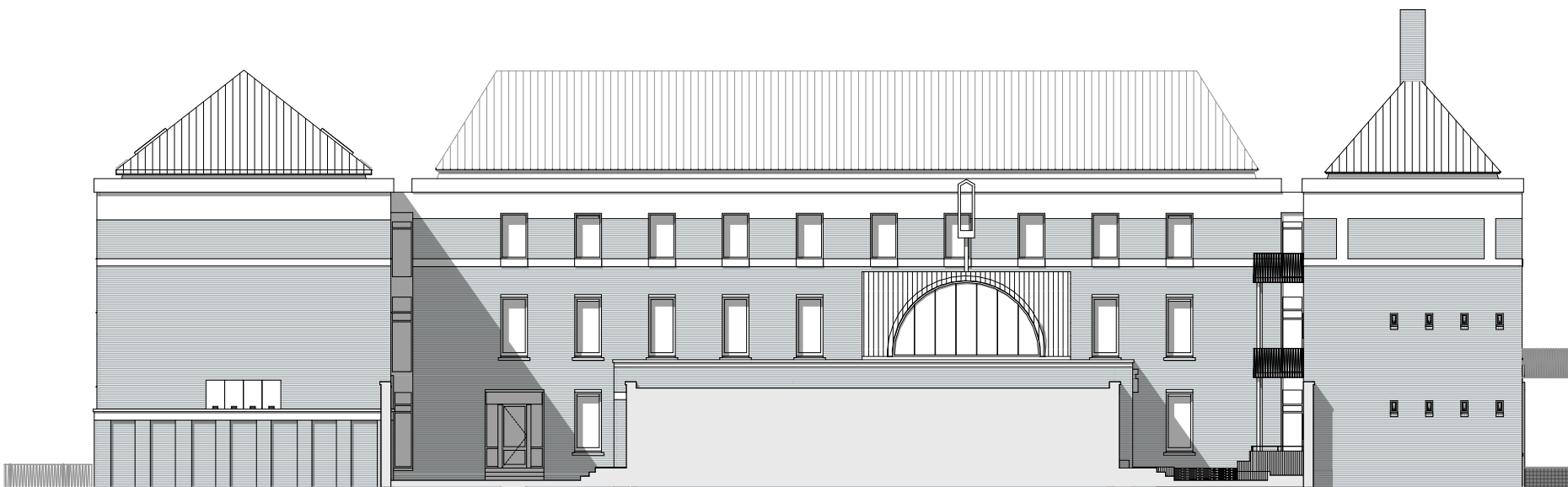




Gevels en doorsneden



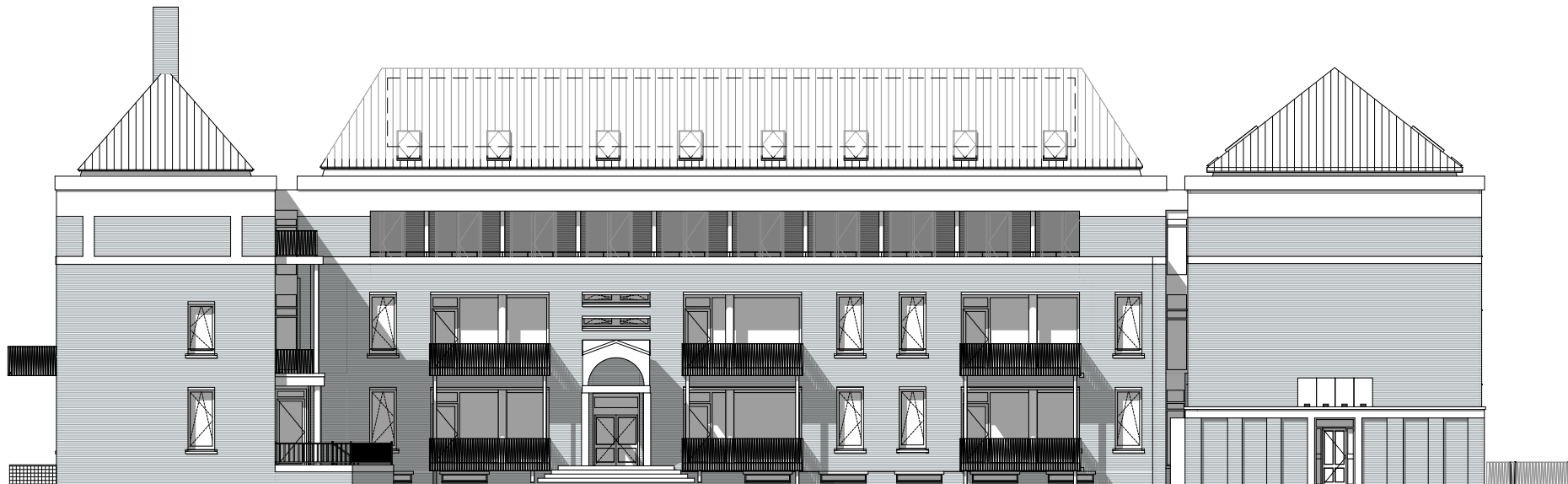
Voorgevel



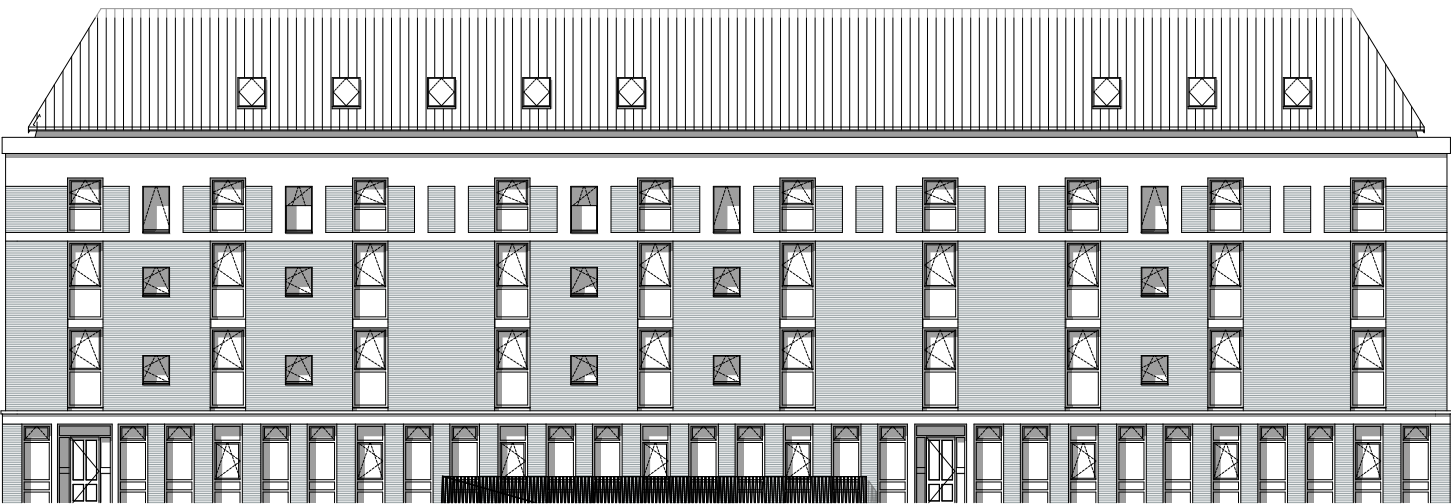
Linkerzijgevel



Achtergevel vleugel A



Rechterzijgevel



Achtergevel

 **Sla mij open**
voor plattegrond bouwnummer 19



Energie & duurzaamheid



Duurzaamheid

In Het Fraterhof woon je niet alleen comfortabel, maar ook toekomstbestendig. De appartementen zijn energiezuinig en voldoen aan de actuele duurzaamheidseisen voor transformatieprojecten.

Bovendien draagt de keuze voor een appartement in Het Fraterhof bij aan een duurzamere leefomgeving, omdat het project voortkomt uit de transformatie van een bestaand gebouw. Door bestaande materialen en constructies te behouden en opnieuw te gebruiken, wordt de milieubelasting beperkt en vindt aanzienlijke materiaalreductie plaats ten opzichte van volledige nieuwbouw. Zo combineert Het Fraterhof de charme van een karakteristiek pand met de voordelen van modern en duurzaam wonen.

De appartementen worden uitgerust met hoogwaardige installaties en energiebesparende voorzieningen, waaronder laagtemperatuur vloerverwarming, geïsoleerde voorzetwanden, mechanische ventilatie met warmteterugwinning en een individuele ventilatiewarmtepomp. Dankzij deze moderne technieken geniet je van een aangenaam binnenklimaat, een lager energieverbruik en meer wooncomfort.

Vergeleken met veel appartementen uit het bestaande aanbod zijn de woningen in Het Fraterhof aanzienlijk energiezuiniger. Een slimme combinatie van isolatie, ventilatie en installatietechniek zorgt ervoor dat er minder energie nodig is om het appartement comfortabel te verwarmen. Dat is niet alleen prettig voor het milieu, maar ook voor je energierekening!

Vloerverwarming

De appartementen worden voorzien van een modern laagtemperatuur vloerverwarmingssysteem met (beperkte) koelfunctie. Dit systeem zorgt voor een gelijkmatige warmteverdeling door het hele appartement, waardoor het wooncomfort aanzienlijk wordt verhoogd. Omdat de warmte efficiënt wordt verspreid, kan de ruimtetemperatuur vaak één tot twee graden lager worden ingesteld zonder in te leveren op comfort. Dat levert een besparing op in het energieverbruik.

Daarnaast biedt vloerverwarming meer vrijheid bij de inrichting van je appartement doordat radiatoren overbodig zijn. Zo benut je iedere vierkante meter optimaal.



Tegenover de voordelen staat de beperking dat vloerverwarming je appartement geleidelijker opwarmt dan radiatoren. Daarom adviseren wij om geen nachtverlaging toe te passen.

In principe is het met vloerverwarming mogelijk om alle soorten afwerking voor je vloer toe te passen. Wel geldt als eis dat de maximale warmteweerstand niet te hoog mag zijn. Steen, tegels, PVC click laminaat en bepaalde soorten tapijt zijn het meest geschikt om toe te passen, maar ook samengestelde houten vloeren zijn tegenwoordig geen probleem meer. Je leverancier kan je hierbij adviseren.

Warmtepomp

Een ventilatiewarmtepomp maakt slim gebruik van de warmte die al in je appartement aanwezig is. Het systeem zuigt continu warme, gebruikte lucht af uit ruimtes zoals de keuken, badkamer en het toilet. Voordat deze lucht naar buiten wordt afgevoerd, onttrekt de warmtepomp de aanwezige warmte. Deze warmte wordt vervolgens gebruikt om water voor de verwarming en het warme tapwater op temperatuur te brengen. De afgekoelde lucht wordt daarna naar buiten afgevoerd. Op deze manier gaat er minder warmte verloren en wordt energie efficiënt hergebruikt. Dit proces wordt ook wel warmteterugwinning genoemd en draagt bij aan een comfortabel en energiezuinig binnenklimaat.

In Het Fraterhof ontstaat een woonomgeving waarin het karakter van een historisch gebouw wordt gecombineerd met de duurzaamheids- en comforteisen van vandaag.



Sanitair-
en tegelinspiratie

Waar rust & comfort samenkomen

Toekomstige bewoners van Het Fraterhof hoeven zich over de inrichting van de badkamer en de toiletruimte geen zorgen te maken. Dankzij het standaard sanitair van Geberit voelt je badkamer vanaf dag één modern, slim en comfortabel.

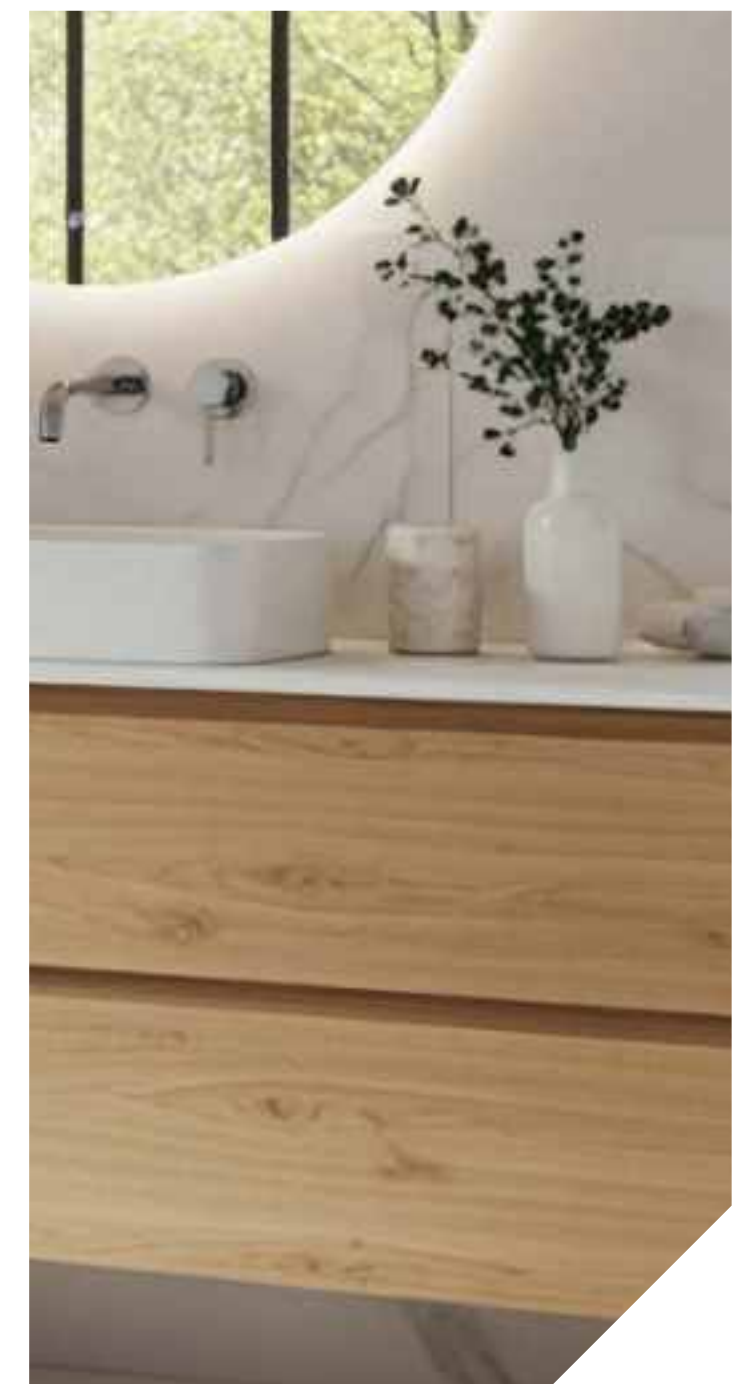
Je krijgt een badkamer die niet alleen praktisch is, maar ook echt iets toevoegt aan je woonplezier. Een plek waar je even oplaadt, opstart of juist tot rust komt.

Van ingetogen minimalisme in neutrale kleuren zoals wit en natureltinten tot een gewaagd kleurenspektakel; de huidige badkamertrends bieden voor elk wat wils! Ontdek hoe stoere elementen perfect samengaan met verfijnde details.



Ook de wand- en vloertegels in Het Fraterhof komen tegemoet aan deze trend. De wandtegels worden in de basis wit uitgevoerd met een formaat van 20x50 cm. De standaard vloertegels hebben een afmeting van 60x60 cm. waarbij je de keuze hebt uit vier kleuren. Uiteraard is het ook mogelijk om geheel je eigen keuze te maken als het gaat om het tegelwerk van vloeren en wanden, en is het mogelijk de badkamer helemaal naar eigen smaak te maken.

We denken graag met je mee!



Jouw nieuwe droomkeuken

De keuken vormt het hart van je appartement. Het is de plek waar je 's ochtends rustig opstart met een goed ontbijt en waar je 's avonds de dag afsluit met een heerlijke maaltijd.

Omdat iedereen andere wensen heeft, leveren we het appartement standaard zonder keuken. Zo heb jij de vrijheid om jouw ideale keuken samen te stellen – precies zoals jij het wilt. Of je nu kiest voor strak en modern, warm en huiselijk, of juist een uitgesproken design: jij bepaalt.

Je bent vrij om bij elke keukenshowroom jouw droomkeuken te laten ontwerpen en direct na oplevering te laten plaatsen. Daarnaast kun je ook kiezen voor de projectleverancier van Het Fraterhof: Nuva Keukens. In hun showroom staat een adviseur klaar om samen met jou alle mogelijkheden door te nemen. Je krijgt helder inzicht in wat er wel en niet kan, én wat de kosten voor de keuken en eventuele extra aansluitpunten zijn.

Zo ben je verzekerd van een keuken die perfect aansluit op jouw smaak, jouw manier van koken en jouw nieuwe appartement. Een complete keuken, helemaal op maat gemaakt voor jouw maximale woonplezier!

NUVAkeukens
Goed bedacht!



Het verkoopteam staat voor je klaar

Als verkoopteam van Het Fraterhof staan wij graag voor je klaar om je te verwelkomen als één van de toekomstige bewoners van dit prachtige plan.

Het verkoopteam bestaat uit twee deskundige, gerenommeerde makelaarskantoren met een jarenlange ervaring op de lokale woningmarkt. Wij begrijpen als geen ander dat er veel vragen kunnen ontstaan bij het aankopen van een appartement. Daarom staan we voor je klaar om je te adviseren en je zo goed mogelijk te begeleiden bij het aankoopproces. Je mag van ons verwachten dat we deskundig en betrokken, met aandacht voor jouw situatie, te werk gaan.

Wil je kennismaken met ons? Neem dan gerust telefonisch contact met ons op. Wij maken graag tijd voor je vrij.

De makelaars



KIN Makelaars
Rembrant Venmans
Bredaseweg 219-01
5038 NE, Tilburg
06 300 033 29
rembrant@kinmakelaars.nl



Van de Water Makelaars
Claudia Kranendonk-Geers
Bredaseweg 368
5037 LG, Tilburg
06 295 207 56
c.kranendonk@vandewatergroep.nl



Aankoopinformatie

De aankoop

Allereerst hartelijk dank voor je interesse in het project Het Fraterhof fase 1!

Zowel de aankoop- als de bouwperiode van een nieuw appartement is een spannende tijd. Wat komt er allemaal kijken bij het kopen van een nieuw appartement? Wij zetten de belangrijkste aandachtspunten hier voor je op een rij. Op deze manier wordt deze belangrijke stap in je leven vooral een hele leuke!

Over de kwaliteit van het appartement hoef je je geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop zijn bij ons in goede handen. Al onze kennis van zaken, ruime ervaring en uitstekende organisatie worden ingeschakeld zodat je straks optimaal kunt genieten van het door jou gekozen appartement.

Transformatie van een bestaand gebouw

Het Fraterhof fase 1 is een transformatieproject. Dit betekent dat geen volledig nieuw gebouw wordt gerealiseerd, maar dat een bestaand gebouw wordt verbouwd en aangepast tot appartementen. Hierbij blijven delen van de bestaande constructie behouden, terwijl het gebouw wordt aangepast aan de huidige eisen op het gebied van veiligheid, comfort, installaties en energieprestatie.

Omdat wordt gewerkt met een bestaand gebouw, kunnen bepaalde onderdelen afwijken van wat gebruikelijk is bij nieuwbouw. Denk bijvoorbeeld aan bestaande constructieve elementen, maatvoering of hoogtes die behouden blijven. Waar nodig worden bouwkundige en installatietechnische voorzieningen vernieuwd of aangepast zodat de appartementen voldoen aan de geldende regelgeving en de eisen die aan het project zijn gesteld.

In de technische omschrijving en overige contractstukken is vastgelegd welke werkzaamheden worden uitgevoerd en welke onderdelen van het bestaande gebouw behouden blijven. Zo ontstaat een duidelijk beeld van de wijze waarop het gebouw wordt getransformeerd en welke kwaliteit je als koper mag verwachten.

De makelaar

Tijdens de verkoop- en optieperiode is de makelaar je contactpersoon. Hij of zij kan je alles vertellen over het project, de appartementen en hoe de verkoopprocedure verloopt. Het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst vindt tevens plaats op het makelaarskantoor. De makelaar kan je vragen over deze overeenkomst beantwoorden en kan - indien gewenst en indien van toepassing - bemiddelen bij de verkoop van je huidige woning. Ook kan hij of zij je informatie verstrekken over mogelijke financieringsvormen.

Appartementsrecht

Het gebouw wordt bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Onder een appartementsrecht wordt verstaan: een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Dit aandeel vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. Alle eigenaren van appartementsrechten zijn tezamen eigenaar van het hele appartementsgebouw.

Hieruit volgt dat een appartementsrechteigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient (met zijn huisgenoten), mag gebruiken. Het gedeelte waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé gedeelte.

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten is het reglement van splitsing opgenomen. In dit reglement is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar is gerechtigd in het gemeenschappelijk eigendom en voor welk gedeelte hij of zij moet bijdragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten. Ook bevat het reglement de gedragsregels voor de eigenaars/ bewoners.

Koop-/aannemingsovereenkomst

De aankoop van het appartementsrecht en het daarbij behorende aandeel in het perceel worden schriftelijk vastgelegd. In de koop-/aannemingsovereenkomst staan de rechten en plichten van de koper en de

verkoper. Met het ondertekenen van de overeenkomst verplicht de koper zich onder meer tot het betalen van de koopprijs en de verkoper zich tot levering van de grond en de bouw van het appartement.

Nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend gaat het originele exemplaar naar de notaris om de notariële akte van de eigendomsoverdracht voor te bereiden. Daarnaast ontvang je als koper een kopie en wordt er tevens een kopie verstrekt aan Woningborg zodat zij voor de notariële overdracht van je appartement het Woningborg-certificaat aan je kunnen verstrekken.

Vereniging van eigenaren

Iedere appartementsrechteigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) van het gebouw. Het doel van de vereniging van appartements-rechteigenaren is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren.

Wat zijn die gemeenschappelijke belangen?

Belangrijk is het onderhoud en de instandhouding van het gebouw, de daarbij horende technische installaties en de daarbij horende openbare ruimte. Dus bijvoorbeeld het bijhouden van het binnen- en buitenschilderwerk, het repareren van het dak, het schoonhouden van de trappen, gangen en lift.

Als eigenaar van een appartementsrecht betaal je een maandelijkse bijdrage. Deze bijdragen worden ook wel servicekosten, ledenbijdragen of voorschotbijdragen genoemd. Alle bijdragen vormen de kas waaruit de VvE de gemeenschappelijke bijdragen betaalt.

Je kunt daarbij denken aan de schoonmaak van gezamenlijke ruimten en de verzekeringen van de VvE, zoals de opstalverzekering.

In hoofdlijnen worden de projectonderdelen van Het Fraterhof, gesplitst conform onderstaand schema. Zoals blijkt uit het structuurschema, zullen er meerdere verenigingen zijn:

- a. hoofd-hoofd vereniging (hoofd- splitsing), waarin de gezamenlijke voorzieningen/belangen (niet zijnde privé-eigendommen) zijn ondergebracht;
- b. hoofdverenigingen (ondersplitsingen), waarin een of meerdere gebouwen c.q. de privé-eigendommen zijn ondergebracht en
- c. onderverenigingen (ondersplitsingen) zoals bij hoofdvereniging Zuid (transformatie) het geval is en waarin eveneens een of meerdere gebouwen c.q. de privé-eigendommen zijn ondergebracht.

Iedere vereniging van eigenaren is wettelijk verplicht om bepaalde verzekeringen af te sluiten; namelijk een opstalverzekering en een aansprakelijkheids-verzekering.

Een belangrijk onderdeel van de maandelijkse bijdrage is de zogenaamde reservering voor groot onderhoud. VvE's stellen een Meerjaren Onderhouds Plan (MJOP) op. In dit plan wordt inzichtelijk gemaakt welk groot onderhoud gepland staat voor de komende jaren en hoeveel dit gaat kosten.

Het VvE-bestuur berekent hoeveel de leden moeten betalen om deze kosten te dekken en verwerkt dit in de maandelijkse bijdragen. Het VvE-bestuur zorgt voor de inning en verrekening van deze bijdragen.



De VvE heeft net als andere verenigingen een bestuur en een ledenvereniging. Dit zijn de zogenaamde organen van de vereniging.

De vergadering van de appartementsrechteigenaren vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging. Met de vergadering van eigenaren worden dus zowel het orgaan van de vereniging als de bijeenkomst zelf bedoeld. De vergadering moet de begroting van de kosten voor het boekjaar goedkeuren en dient haar akkoord te geven op de rekening en verantwoording van de uitgaven van het afgelopen boekjaar van de vereniging.

Tenzij uitdrukkelijk anders in het reglement is bepaald, beslist de vergadering van eigenaren over alle zaken die de eigenaren gemeenschappelijk aangaan. Dat beslissen gebeurt in de vergadering van eigenaren, tenminste eenmaal per jaar of zoveel meer dan nodig is. In deze vergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde het woord voeren en zijn stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen en wat eventueel op de vergadering verder ter tafel komt. Hoeveel stemmen een appartementsrechteigenaar in de vergadering kan uitbrengen, wordt bepaald door het reglement van splitsing. Het VvE-bestuur wordt door de eigenaar benoemd en zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud en dergelijke.

Een zeer belangrijke taak van het VvE-bestuur is het opstellen van een begroting voor het komende boekjaar van de vereniging en het klaarmaken van het exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar.

Instandhouding beeldkwaliteit

Mede voortkomend uit de afstemming en afspraken met architect en de landschapsarchitect dienen de eigenaren ervoor te zorgen dat het gebouw en bijbehorende aanhorigheden een uniforme uitstraling en hetzelfde onderhoudsniveau hebben en houden.

Dit omvat onder meer, maar niet uitsluitend, het volgende:

- vrijhouden van relingen rond balkons en balustrades;
- vrijhouden van buitengevels;
- buitenverlichtingsarmaturen;
- mogelijke instandhoudingsverplichting (nader te bepalen i.o.m. de gemeente Tilburg) met betrekking tot de tuin.

Daarom zal in de splitsingsakte, de koopovereenkomst en de daarop volgende leveringsakte een instandhoudingsverplichting (met ketting- en boetebeding) ten aanzien van het bij oplevering aangebrachte/aanwezige niveau worden opgenomen.

Instandhouding ingebouwde nestkasten

Mede voortkomend uit de afstemming en afspraken met de gemeente Tilburg en de Omgevingsdienst geldt er mogelijk ter plaatse van het plan Het Fraterhof een instandhoudingsverplichting (met ketting- en boetebeding) ten aanzien van de volgens de geldende voorschriften ingebouwde nestkasten (voor o.a. vleermuizen, vogels, etc.) die op nader te bepalen posities in de gevels van de gebouwen worden aangebracht. Daarom zal in de koopovereenkomst en de daarop volgende leveringsakte mogelijk een instandhoudingsverplichting (met ketting- en boetebeding) ten aanzien van het bij oplevering aangebrachte/aanwezige niveau worden opgenomen.

Opschortende voorwaarden

In de koop-/aannemingsovereenkomst staat een aantal opschortende voorwaarden. Als we aan de opschortende voorwaarden hebben voldaan laten wij dit schriftelijk aan je weten en is de koop-/aannemingsovereenkomst bindend. Wanneer de voorwaarden na 9 maanden (nog) niet vervuld zijn stellen we een nieuwe opschortingsdatum vast.

Financieel aantrekkelijk – koopsom ‘vrij op naam’ (v.o.n.)

Omdat je appartement vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, bespaar je de 2% overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het op naam stellen van je appartement.

De koopsom (V.O.N.) is inclusief:

■ 21% BTW; grondkosten; alle bouw- en legeskosten en kosten omgevingsvergunning; architect- en constructeurskosten; makelaarscourtage en notariskosten voor overdracht van het appartement; kosten Woningborgcertificaat (Garantie en Waarborg regeling); aansluitkosten, water, elektra en riolering.

■ Eventueel van toepassing zijnde overdrachtsbelasting.

De koopsom (V.O.N.) is exclusief:

■ rente over de grondkosten en eventueel vervallen termijnen; de kosten van financiering t.w. afsluitkosten en kosten hypotheekakte; eventueel meerwerk.

Je appartement voldoet bij de oplevering aan de actuele duurzaamheidseisen voor transformatie. Veel hypotheekverstrekkers geven korting op de hypotheekrente als het appartement een goed energielabel heeft. Zo profiteer je vaak van een lagere hypotheekrente dan bij een bestaand appartement.

Daarnaast is de leenruimte mede afhankelijk van het energielabel van een appartement. Hoe beter het energielabel is, hoe meer leenruimte je krijgt.

Notaris

In aanloop naar de start van de bouw dient de bij het appartement onverdeeld aandeel in de grond onder het complex officieel aan je te worden overgedragen. Dit gebeurt door middel van het tekenen van de akte van levering, ook wel eigendomsoverdracht genoemd.

Je wordt eigenaar na de eigendomsoverdracht. Dat gebeurt bij de projectnotaris op het moment dat:

■ De opschortende voorwaarden zijn vervuld.

■ Je financiering is geregeld en (indien van toepassing) de financiële stukken van de geldverstrekker bij de notaris aanwezig zijn.

■ Je het Woningborg certificaat hebt ontvangen.

Het moment van deze overdracht is bij de aankoop van je appartement nog onbekend. Wij adviseren je er daarom voor te zorgen dat je hypotheekofferte lang genoeg geldig is zodat je geen eventuele extra kosten hoeft te betalen voor een verlenging van de geldigheidsduur. Het bedrag dat je voor de grond moet betalen is vanaf een bepaalde datum (rentedatum) rentedragend. Dit houdt in dat je na deze datum rente over de grondkosten betaalt. Wij adviseren je de akte van levering zo kort mogelijk voor deze rentedatum (zoals vermeld in de koop- en aannemingsovereenkomst) bij de notaris te ondertekenen, mits aan de opschortende voorwaarden is voldaan.

Ruim voor de datum van notarieel transport ontvang je van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten).

Bijkomende kosten kunnen zijn:

■ De (bouw)rente tot de transportdatum over de grondkosten en eventueel vervallen maar niet betaalde termijnen;

■ De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;

■ De afsluitkosten voor de geldverstrekker en / of tussenpersoon.

Kosten tijdens de bouw

Bij de notaris teken je zowel de leveringsakte als de hypotheekakte (indien van toepassing). Vanaf dat moment ben je elke maand rente en aflossing verschuldigd. Uit de hypotheek worden eerst de kosten betaald die direct verschuldigd zijn, zoals de aankoop van het onverdeeld aandeel in de grond onder het complex en eventueel al uitgevoerde bouwwerkzaamheden. Het resterende hypotheekbedrag wordt in een bouwdepot geplaatst, dat wordt gebruikt om de aanneemsom in termijnen te betalen. Je ontvangt echter ook een rentevergoeding over het bedrag dat in je bouwdepot staat (depotrente).

Als je nog maar weinig aan de aannemer hebt betaald, ontvang je een relatief hoge rentevergoeding. Deze rentevergoeding kan worden verrekend met je maandlasten. Het verschil tussen de totale rente die je betaalt en de rentevergoeding over het bouwdepot noemen we het renteverlies tijdens de bouw. In de praktijk betekent dit dat de dubbele lasten in de loop van de bouwtijd steeds hoger worden, totdat het appartement gereed is en je kunt verhuizen. Dan stopt de huur of hypotheek van je oude woning en betaal je alleen nog de hypotheek van het appartement. De genoemde dubbele lasten zijn mee te financieren. Het is verstandig om je hierover in een vroeg stadium te laten adviseren door een hypotheekadviseur.

Termijnen

Als de bouw eenmaal begonnen is, moet ook worden gestart met het betalen van de aanneemsom. In welke termijnen dit gebeurt, kan je vinden in de koop-/aannemingsovereenkomst. Steeds als de bouw weer een stadium is gepasseerd en daarmee één van de termijnen is vervallen, ontvang je van ons een verzoek tot betaling. Een kopie van de factuur kun je - voorzien van je handtekening - doorsturen naar de geldverstrekker, die dan voor de betaling (binnen 14 dagen) zorgt (indien van toepassing). Je meer- en minderwerk wordt tijdens het bouwproces in rekening gebracht zoals omschreven staat in de koop- en aannemingsovereenkomst.

Meer- en minderwerk

Eén van de grote voordelen van een nieuw appartement is dat je de mogelijkheid hebt om het appartement geheel naar je eigen wensen in te richten en af te werken! Extra elektrapunten, aansluitingen op andere posities, of een andere afwerking. Maas-Jacobs probeert, binnen de projectmatige mogelijkheden, zoveel mogelijk met je mee te denken! De charme van een transformatieproject zit in het behoud van het karakter van het bestaande gebouw. Dit brengt wel met zich mee dat niet alle meer- en minderwerkopties mogelijk zijn en sommige keuzes beperkt zijn door de bestaande situatie.

De beschikbare opties voor je appartement zijn omschreven in de keuzelijst voor meer- en minderwerk. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan je uitgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- of minderprijzen.

Het is vanzelfsprekend dat de mogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van het appartement, c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. Bij oplevering dient het appartement te voldoen aan onder andere het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl, voorheen Bouwbesluit), de NEN-normen en eisen van NUTS-bedrijven. In verband met deze eisen en om bouwtechnische redenen kan het zijn dat niet al je wensen realiseerbaar zijn. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van het appartement is geheel voor risico van de koper (en de VvE) en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen.

Volg je woning

Volgjewoning is een digitaal woningdossier en ons communicatiemiddel gedurende de gehele bouwperiode. Via Volgjewoning ben je als koper altijd op de hoogte van de laatste ontwikkelingen rondom je nieuwe appartement. Via het berichten systeem van het digitale platform kom je gemakkelijk in contact met de kopersbegeleiding. In je persoonlijke woningdossier vind je belangrijke documenten zoals offertes, opdrachtbevestigingen en is het zelfs mogelijk om digitaal te ondertekenen.

Stappenplan koperskeuzetraject

1. Ondertekenen koop-/aannemingsovereenkomst via de makelaar
2. Ontvangst inlogcode Volgjewoning.nl
3. Keuzemoment grote opties
4. Kopersavond (uitleg koperskeuzetraject)
5. Individuele gesprekken (bespreken kleine opties en koperswensen)
6. Bezoeken keuken-, (digitale) sanitair- en tegelshowroom
7. Start bouw en kijk- / inmeetmomenten
8. Oplevering van je droomappartement

Sluitingsdatum

In verband met levertijden, technische aanpassingen en een soepele voortgang van het bouwproces is het van belang dat wij tijdig op de hoogte zijn van je gewenste keuzes. Verderop in het traject ontvang je van ons bericht met daarin de sluitingsdata. Dit zijn de uiterlijke data waarop al je keuzes (inclusief badkamer, toilet, keuken en binnendeuren) ondertekend moeten zijn in jouw woningdossier.

Belastingvoordeel

Alle kosten in verband met de financiering van je appartement zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Deze kosten kunnen betrekking hebben op hypotheekrente, afsluitkosten en notariskosten.

Tijdens de bouw

Tijdens de bouw organiseren we kijkmomenten. Op die speciale momenten ben je van harte welkom om de bouwplaats te bezoeken. Je kunt dan met eigen ogen de voortgang van je nieuwe appartement bekijken en eventueel diverse zaken in- en opmeten. Om veiligheidsredenen en voor de voortgang van

het werk is het betreden van de bouwplaats op andere momenten niet toegestaan. Ruim voor het kijkmoment op de bouw ontvang je een uitnodiging via Volgjewoning.

Oplevering

De oplevering is het mooiste moment van je aankooptraject, want je krijgt de sleutels van je nieuwe appartement! Wij nemen daarom uitgebreid de tijd om je nieuwe appartement op te leveren.

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop je appartement gereed is. De aannemer moet daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat het bouwen van een appartement veel werk met zich meebrengt, dat door diverse externe factoren kan worden beïnvloed. Je zult begrijpen dat wij daarom een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een prognose voor de oplevering.

Strikt juridisch genomen is het in de koop-/aannemings-overeenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Circa vier weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de vooroplevering en definitieve oplevering plaats zullen vinden.

Tijdens beide opleveringen zal je tezamen met een vertegenwoordiger van de aannemer je nieuwe appartement inspecteren. Bij de vooroplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Eventueel geconstateerde onvolkomenheden zullen zoveel mogelijk voor de definitieve oplevering door de aannemer worden verholpen.

Als je aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, met als laatste de eindafrekening (inclusief meerwerk), ontvang je de sleutels van je appartement bij de definitieve oplevering (juridische oplevering).

Na de oplevering kan je eindelijk gaan genieten van je nieuwe appartement! Om het maximale uit je appartement te halen is het belangrijk dat je deze goed onderhoudt. Daarom geven wij je tijdens de oplevering graag handige tips en richtlijnen die je kunt gebruiken tijdens het klussen en de ingebruikname van uw appartement.

Woningborg garantie- en waarborgregeling transformatie

Wat houdt de woningborg garantie- en waarborgregeling transformatie in?

Maas-Jacobs hanteert hoge standaardnormen. Daarom zijn wij aangesloten bij Woningborg. Dat kan niet zomaar. Dit instituut hanteert strenge selectienormen. Ze letten op vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid en nog veel meer. Elk bouwplan dat we voor garantie bij Woningborg aanmelden wordt gecheckt op de technische eisen van Woningborg. Verder kijken ze of de omvang van het project passend is met de financiële en technische capaciteiten van de bouwer. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag het appartement onder Woningborg garantie worden verkocht en ontvang je na het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat. Woningborg maakt zich sterk voor jouw belangen.

Wij vinden het heel prettig je op deze manier dat extra stukje zekerheid te bieden. Dankzij Woningborg heb je de garantie dat je appartement altijd wordt afgebouwd. Verder heeft Woningborg een belangrijke taak als het gaat om de garantie op het appartement. Wij verstrekken deze garantie en zijn je aanspreekpunt. Woningborg zorgt ervoor dat we alle beloofde garanties ook daadwerkelijk nakomen. Je weet dus zeker dat je appartement aan de strenge Woningborg-kwaliteits-normen voldoet. In het boekje “Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie” staat meer informatie. Ook over de garantietermijnen en de onderdelen die van garantie zijn uitgesloten.

Wat betekent de woningborg garantie- en waarborgregeling transformatie voor jou?

Als je een appartement met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor jou o.a. het volgende:

Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van je appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een financiële schadeloosstelling;

De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot (maximaal) 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;

Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;

Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen. **Let op: het Woningborg-certificaat dien je in je bezit te hebben voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!**

Wat valt niet onder de woningborg-garantie transformatie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in je koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Vorrang woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen,

reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Tot slot

Prijsstijgingen

De met jou in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de opdrachtgever. De zogenaamde risicoregeling is dus uitgesloten.

Verzekeringen

Tijdens de bouw is het appartement verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Bij overdracht van het appartement dient de koper de verzekering zelf af te sluiten. De opstalverzekering en aansprakelijkheidsverzekering dienen door de VvE te worden afgesloten.

Onderhoudstermijnen

Gedurende drie maanden nadat je de sleutels hebt ontvangen, kan je ons berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden na de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden melden, welke zijn ontstaan na de oplevering en die niet het gevolg van verkeerd gebruik of het ‘werken’ van materialen zijn.

Bij kleine onvolkomenheden dien je met één belangrijk ding rekening te houden: een huis wordt gebouwd uit levende materialen. Materialen die nog kunnen gaan ‘werken’, zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs: ze worden veroorzaakt door het uit je appartement wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het materiaal moet ‘wennen’ aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Als alle eventuele onvolkomenheden zijn verholpen, heeft de verkoper aan zijn verplichtingen voldaan.



**Verbonden met
elkaar en met de stad.**

Het Fraterhof wordt ontwikkeld
en gerealiseerd door

 **maas jacobson**

Achitect

**BURO
013**

Landschaparchitect

REDD

Notaris


E&L NOTARISSSEN®

Makelaars

KIN
MAKELAARS

KIN Makelaars
Rembrandt Venmans
06 300 033 29
rembrandt@kinmakelaars.nl

**VAN DE
WATER**

Van de Water Makelaars
Claudia Kranendonk-Geers
06 295 20 756
c.kranendonk@vandewatergroep.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld, onder voorbehoud van onvolkomenheden en/of foutieve informatie. Het doel van deze brochure is geïnteresseerden te informeren over de woonmogelijkheden binnen dit project.

De brochure is nadrukkelijk geen contractstuk en/of bevat geen daarmee gelijk te stellen informatie. Er kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Maas-Jacobs is het niet toegestaan de inhoud van deze brochure geheel of gedeeltelijk over te nemen of op enige andere wijze openbaar te maken.

© september 2026 Maas-Jacobs



hetfraterhof.nl

Een project van:

