
Heynkensort
–Wonen in de Dorpskern–



Op de dijk
Impressie van Heynkensort
vanaf de Dorpsstraat.

Heynkensort

Ontwikkelaar SorgHuys presenteert Heynkensort: een duurzaam nieuwbouwproject in Heinenoord met 14 moderne appartementen en 4 royale beneden- bovenwoningen. Hier woon je comfortabel, energiezuinig en toekomstbestendig met uitstekende verbindingen naar Rotterdam, Barendrecht en de rest van de Hoeksche Waard.

In de nieuwjaarsnacht 2019 werden bewoners opgeschrikt door de brand bij pizzeria Il Persio en café Il Perseo aan de Dorpstraat 60-62. Dit heeft diepe indruk gemaakt bij de direct omwonenden. Op deze plek komt Heykensort.

De 14 appartementen zijn ideaal voor starters en senioren die gelijkvloers willen wonen. De appartementen hebben een vloeroppervlak varierend van ca. 69 tot 96 m^2.
De 4 beneden- bovenwoningen zijn maisonnettes en bestaan uit 2 lagen. Het zijn zelfstandige woningen met ieder een eigen opgang vanaf de straat. De maisonnettes hebben een vloeroppervlak varierend van ca. 74 tot 84 m^2.

Heynkensort combineert stijl, comfort en energie-efficiëntie. Dankzij moderne technologieën profiteer je van een lage energierekening én draag je bij aan een beter milieu.
Elke woning heeft zijn eigen warmtepomp voor lage energiekosten. Er is vloerverwarming in alle woonvertrekken voor een gelijkmatige, behaaglijke warmte. De afwerking kan naar eigen smaak met diverse meerwerkopties. De appartementen zijn gelijkvloers, dus klaar voor de toekomst.

Alle woningen zijn vrij op naam (v.o.n.), er zijn geen bijkomende kosten koper. Bij ieder appartement wordt een eigen parkeerplaats verkocht

Inhoudsopgave

4 Het dorp Heinenoord
6 Vastgoed met het oog op morgen

Appartementen
9 Appartement 1
10 Appartement 2
12 Appartement 3
13 Appartement 4
14 Appartement 5
16 Appartement 6
17 Appartement 7
18 Appartement 8
19 Appartement 9
20 Appartement 10
21 Appartement 11
22 Appartement 12
23 Appartement 13
24 Appartement 14

Maisonnettes
25 Maisonnette 1
26 Maisonnette 2
28 Maisonnette 3
29 Maisonnette 4

31 Technische omschrijving
35 Stijl/LMA architecten





Het dorp *Heinenoord*

Wonen tussen stad en natuur

Gelegen op het mooie, groene eiland Hoeksche Waard, op nog geen half uur rijden van Rotterdam, kun je straks fantastisch wonen in de dorpskern van Heinenoord. Met een kwartier fietsen ben je in Oud-Beijerland: een pittoresk dorp met een rijke geschiedenis die teruggaat tot de Middeleeuwen en een gezellig centrum met vele winkels, restaurants en cafés.
Het eiland Hoeksche Waard heeft een typisch Hollands polderlandschap met uitgestrekte weilanden, slootjes en windmolens. Het is een ideale bestemming voor wandelaars en fietsers. Er zijn vele fiets- en wandelroutes die langs de mooiste plekjes van de Hoeksche Waard leiden, zoals het natuurgebied Oude Maas en het idyllische dorpje Goudswaard.

Vanaf Heinenoord rijd je eenvoudig via de A29 naar de A15, die toegang biedt tot de Randstad. Het centrum van Rotterdam en steden als Dordrecht, Delft en Den Haag zijn dichtbij. Vanuit de verschillende dorpen worden dienstregelingen richting Rotterdam en Dordrecht onderhouden. Er is een veerpont voor wie te voet of met de fiets op verkenning gaat. Genoeg te doen en te beleven!

Geschiedenis

De geschiedenis van Heinenoord is verweven met de ontwikkeling van de Hoeksche Waard als geheel. Ooit een agrarisch gebied met karakteristieke boerderijen, is het dorp door de jaren heen meegegroeid met de groeiende mobiliteit en de veranderende eisen van regionale verbindingen.
Een van de belangrijkste mijlpalen in de geschiedenis van Heinenoord is de aanleg van de infrastuctuur die het dorp direct verbind met Rotterdam en de rest van Zuid-Holland. Het verhaal van de Heinenoordtunnel is onlosmakelijk verbonden met dit proces: een kunstwerk van engineering



dat de rivier overstijgt en mensen sneller op hun bestemming brengt. Deze ontwikkeling heeft zowel ondernemers als inwoners nieuwe kansen geboden, en tegelijkertijd de dorpsidentiteit van Heinenoord versterkt.

Het gebied rond Heinenoord stond in de middeleeuwen bekend als het Land van Wale. Na de Sint-Elisabethsvloed van 1421 kwam het onder water te liggen en pas in 1437 kwam het weer droog. Rond die tijd werd het dorp (Heynekens orde, Heynkensort) gesticht. Samen met Goidschalxoord en de buurtschappen Blaaksedijk en Kuipersveer vormde het van 1855 tot 1984 één gemeente. Op 17 februari 1945 schoot een knokploeg de NSB-burgemeester M.A. Simonis uit Nieuw-Beijerland dood op Heinenoords grondgebied. De volgende dag werden als represaille door de Duitsers ter plaatse tien Nederlanders gefusilleerd, die gevangen zaten in het Oranjehotel in Scheveningen. Op dezelfde plaats is in 1950 het monument Moeder onthuld.

Tijdens de watersnoodramp van 1953 stroomden de Oost- en West-Zomerlandse polders, het gebied tussen de Buitendijk en de Dorpsstraat, vol water. Na de watersnoodramp werd de Buitendijk op deltahoogte gebracht en werd de Oude haven afgedamd.

Bezienswaardigheden

In het dorp staat de 15e-eeuwse hervormde kerk met zeer scheve toren (volgens de dorpelingen staat hun toren schever dan de Toren van Pisa). De scheefstand valt echter niet meteen op, doordat de later aangebrachte torenspits wél recht omhoog wijst. In deze kerk staat sinds 1974 een Lohman-orgel uit 1855, afkomstig uit de kerk van het niet meer bestaande dijkdorp Oterdum bij Delfzijl.

Ook bevindt zich in Heinenoord het Streekmuseum Hoeksche Waard dat gevestigd is in de oude herenboerderij Hof van Assendelft. Hier is een permanente tentoonstelling over het leven op de Hoeksche Waard in de 19e en vroege 20e eeuw te vinden. In het streekmuseum is ook het streekarchief van de Hoeksche Waard gevestigd.

Aan de zuidkant van de doorgaande dijk liggen de drie monumentale boerderijen Oost-Leeuwenstein (1650), Midden-Leeuwenstein (1851) en West-Leeuwenstein (1762). Aan de noordkant van deze dijk, tussen Goidschalxoord en Heinenoord, staat een watertoren uit 1910.

Oud-Beijerland	10 min	5 min	15 min
Rotterdam	15 min	25 min	60 min
Den Haag	55 min	35 min	180 min

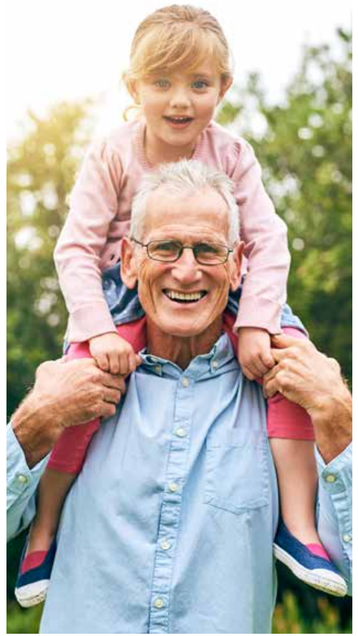








Vastgoed met het oog op *morgen*



De behoefte aan woningen en zorgwoningen neemt alleen maar toe en Nederland loopt achter in haar taak om daarin te voorzien. De oprichters van SorgHuys hebben maatschappelijk verantwoord ondernemen altijd als drijfveer gehad en besloten hun expertise op het gebied van het initiëren, ontwikkelen en beheren van vastgoed in te zetten voor het ontwikkelen van vastgoed met het oog op morgen. De komende 15 tot 20 jaar ligt er een ongelooflijk grote uitdaging in de woon- en zorgsector om te voldoen aan de toenemende vraag. Door nu in actie te komen draagt SorgHuys actief bij aan het oplossen van de schaarste, waarbij de noodzaak ook een deugd met zich meebrengt: duurzaam rendement.

Met de van oudsher aanwezige kennis en competenties is SorgHuys in staat om elk project turnkey op te leveren. De kracht van SorgHuys komt voort uit de pure intentie om te zorgen voor een betere wereld van morgen. Door de jarenlange kennis en ervaring bij de oprichting van SorgHuys in 2014 zijn ze zich bewust in gaan zetten voor het initiëren, ontwikkelen, structureren en beheren van zorgvastgoed en hebben zij naast zorgvastgoed zich al jaren op seniorenhuisvesting en vastgoedontwikkeling in de meest brede zin gericht.

Als duurzame bouwregisseur draagt SorgHuys niet alleen bij aan het welzijn van mensen en beheren van (zorg-) vastgoed, maar aan het welzijn van de mens in het algemeen. Duurzaam ondernemen betekent bij SorgHuys ook duurzaam bouwen. SorgHuys kiest geografisch voor Nederland vanwege de jarenlange expertise op de vaderlandse markt, de aanwezige en zeer specifieke vastgoedkennis en marktkennis en het zorgvuldig onderhouden netwerk binnen deze sector. Daarmee mag SorgHuys als absolute expert partner gezien worden voor iedereen die graag rendement ziet op iedere geïnvesteerde euro in de zorgvastgoedmarkt.

SorgHuys wordt niet alleen door financiële motieven gedreven, maar door een hoger doel. Investeerders waarvoor wordt gewerkt delen de intentie waarmee SorgHuys de markt benadert. Hier gaat vastgoed ontwikkelen al lang niet meer over vierkante meters, kubieke meters en panden.

SorgHuys legt zich volledig toe op hun grootste passie: de renovatie en totstandkoming van karakteristieke en stijlvolle panden, zowel particulier als commercieel. Ze creëren luxe woningen waarin mensen zich thuis voelen. Dit gebeurt met respect voor het verleden en met het oog op de toekomst. De SorgHuys aanpak kenmerkt zich door vakmanschap en een eindresultaat van hoogwaardige kwaliteit. Met Heynkensort maken zij u daar deelgenoot van.

SORGHUYS



Energiezuinig wonen

Elke woning is voorzien van eigen zonnepanelen en een warmtepomp voor lage energiekosten.

Heynkensort

1 4 8 12 2 5 9 13 3 6 10 7 11 14

De dijk af

Impressie van de appartemeneten
aan de Wilhelminastraat

Appartement 1

Appartement met terras

Oppervlakte	69 m²
Woonkamer/keuken	31 m²
Slaapkamer 1	14 m²
Slaapkamer 2	7 m²
Badkamer	4 m²
Berging	5 m²
Terras	4 m²







Appartement 2

Appartement met terras

Oppervlakte	69 m²
Woonkamer/keuken	31 m²
Slaapkamer 1	14 m²
Slaapkamer 2	7 m²
Badkamer	4 m²
Berging	5 m²
Terras	4 m²




SOUTERRAIN

BEGANE GROND


VERDIEPING 1


VERDIEPING 2

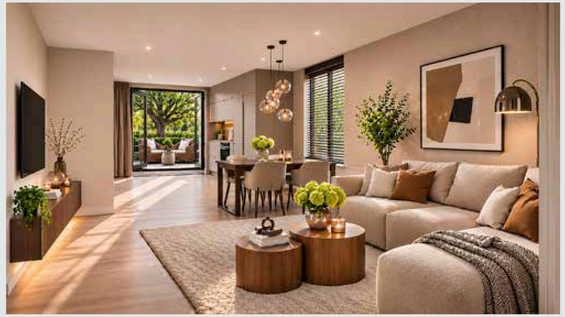






Binnenkijken

Impressie van de appartementen 1 t/m 3.



De galerij

De achterzijde van de appartementen, uitgezonderd 7, 11 en 14.

Appartement 3

Appartement met terras

Oppervlakte	69 m²
Woonkamer/keuken	31 m²
Slaapkamer 1	14 m²
Slaapkamer 2	7 m²
Badkamer	4 m²
Berging	5 m²
Terras	4 m²







Appartement 4

Appartement met galerij balkon

Oppervlakte	70 m²
Woonkamer/keuken	27 m²
Slaapkamer 1	14 m²
Slaapkamer 2	6 m²
Badkamer1	5 m²
Berging	5 m²
Balkon	4 m²







Appartement 5

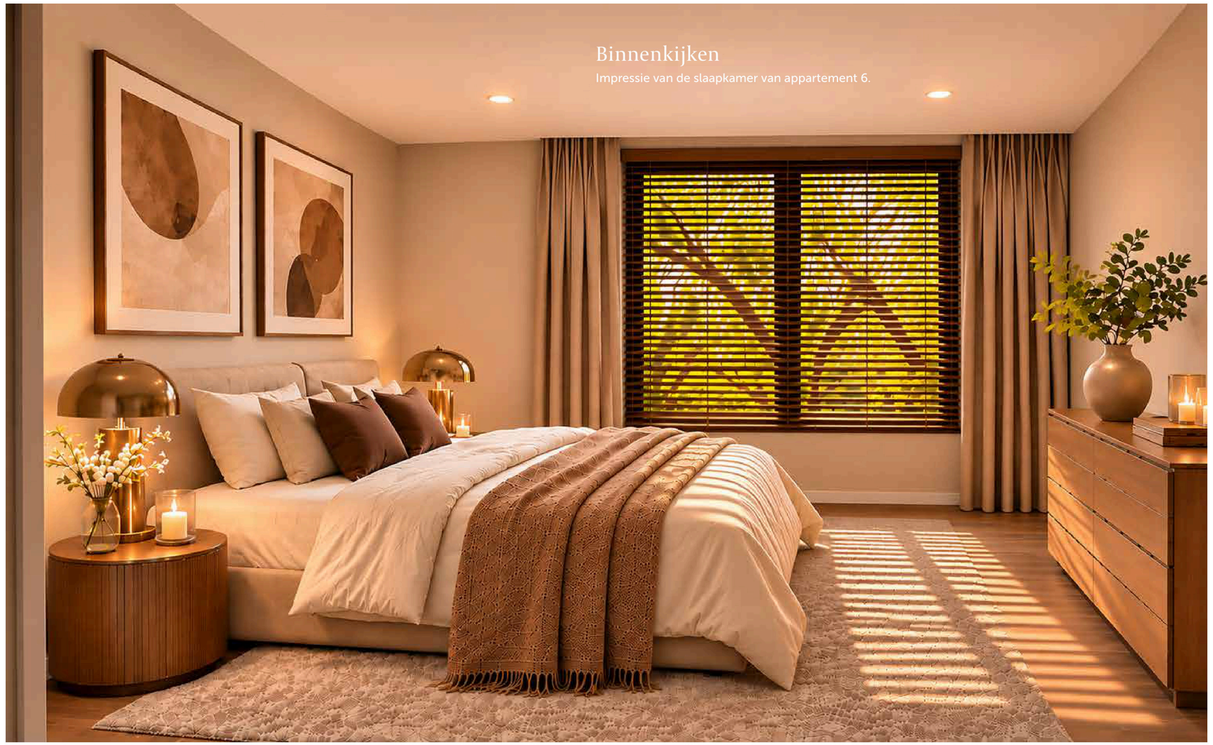
Appartement met galerij balkon

Oppervlakte	70 m²
Woonkamer/keuken	27 m²
Slaapkamer 1	14 m²
Slaapkamer 2	6 m²
Badkamer	5 m²
Berging	5 m²
Balkon	4 m²









Binnenkijken

Impressie van de slaapkamer van appartement 6.

Appartement 6

Appartement met galerij balkon

Oppervlakte	70 m²
Woonkamer/keuken	27 m²
Slaapkamer 1	14 m²
Slaapkamer 2	6 m²
Badkamer	5 m²
Berging	5 m²
Balkon	4 m²







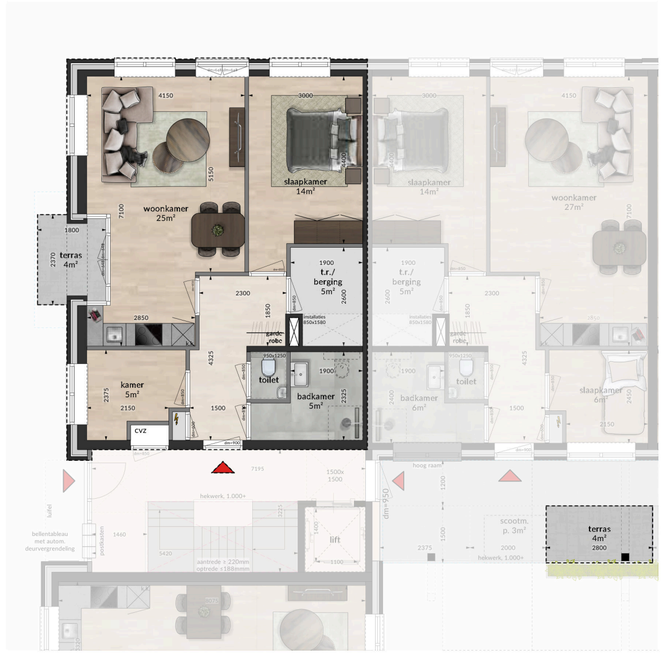
Appartement 7

Appartement met galerij balkon

Oppervlakte	69 m²
Woonkamer/keuken	25 m²
Slaapkamer	14 m²
Kamer	5 m²
Badkamer	5 m²
Berging	5 m²
Terras	4 m²
Balkon	4 m²







Appartement 8

Appartement met galerij balkon

Oppervlakte	70 m²
Woonkamer/keuken	27 m²
Slaapkamer 1	14 m²
Slaapkamer 2	6 m²
Badkamer	5 m²
Berging	5 m²
Balkon	4 m²







Appartement 9

Appartement met galerij balkon

Oppervlakte	70 m²
Woonkamer/keuken	27 m²
Slaapkamer 1	14 m²
Slaapkamer 2	6 m²
Badkamer	5 m²
Berging	5 m²
Balkon	4 m²







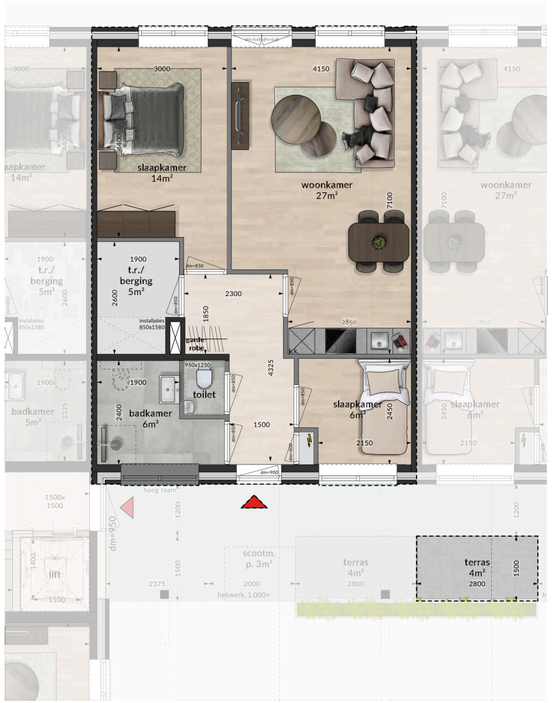
Appartement 10

Appartement met galerij balkon

Oppervlakte	70 m²
Woonkamer/keuken	27 m²
Slaapkamer 1	14 m²
Slaapkamer 2	6 m²
Badkamer	5 m²
Berging	5 m²
Balkon	4 m²







Appartement 11

Appartement met galerij balkon en balkon voorzijde

Oppervlakte	68 m²
Woonkamer/keuken	25 m²
Slaapkamer	14 m²
Kamer	5 m²
Badkamer	5 m²
Berging	5 m²
Balkon	4 m²
Balkon	4 m²







Appartement 12

Appartement met galerij balkon en dakterras

Oppervlakte	95 m²
Woonkamer/keuken	41 m²
Slaapkamer 1	18 m²
Slaapkamer 2	6 m²
Kamer	5 m²
Badkamer	5 m²
Berging	5 m²
Balkon	4 m²
Dakterras	20 m²







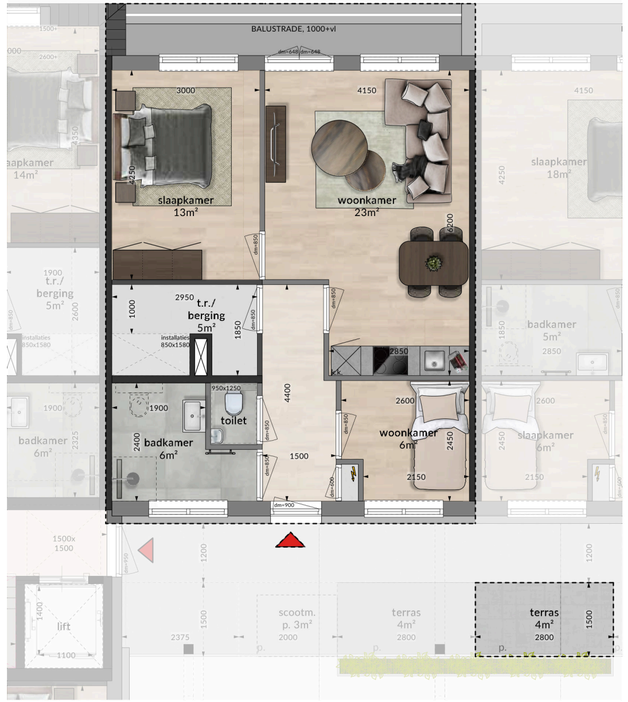
Appartement 13

Appartement met galerij balkon

Oppervlakte	63 m²
Woonkamer/keuken	23 m²
Slaapkamer 1	13 m²
Slaapkamer 2	6 m²
Badkamer	5 m²
Berging	5 m²
Balkon	4 m²







Appartement 14

Appartement met balkon

Oppervlakte	67 m²
Woonkamer/keuken	25 m²
Slaapkamer 1	14 m²
Kamer	6 m²
Badkamer	5 m²
Berging	5 m²
Balkon	4 m²
Balkon	4 m²







Maisonnette 1

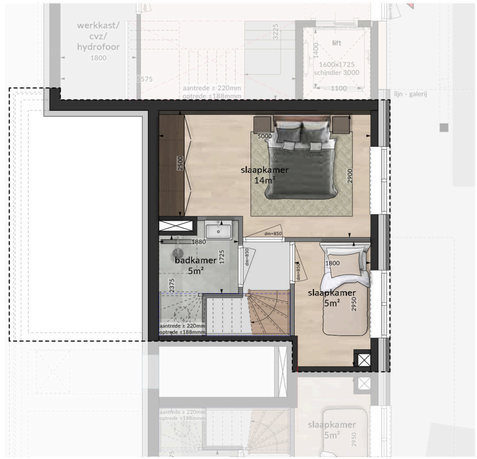
Maisonnette met balkon

Oppervlakte	71 m²
Woonkamer/keuken	30 m²
Slaapkamer 1	14 m²
Slaapkamer 2	5 m²
Badkamer	5 m²
Berging	2,7 m²
Balkon	5 m²







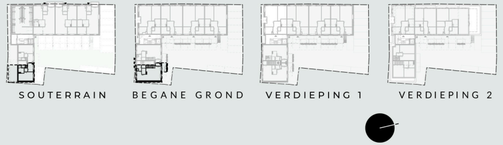


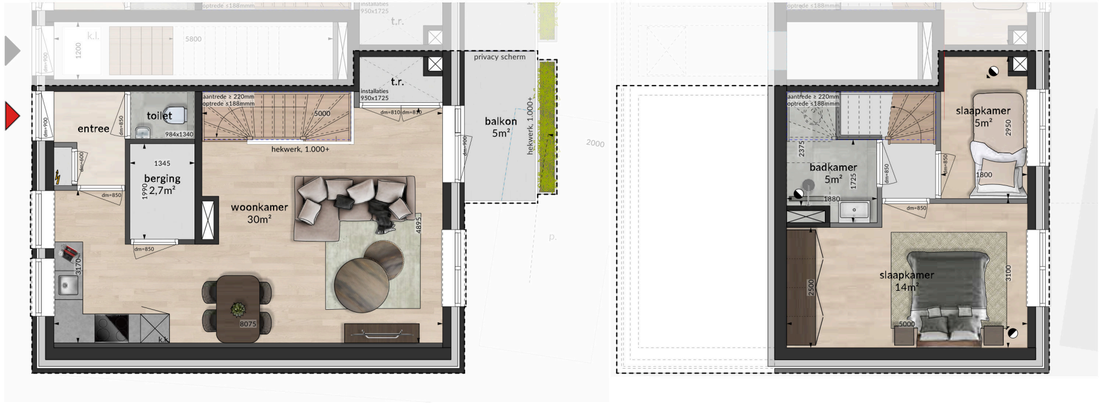
Maisonnette 2

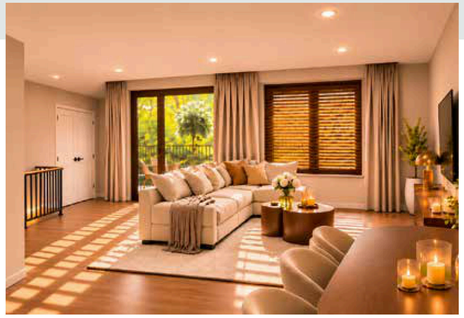
Maisonnette met balkon

Oppervlakte	72 m²
Woonkamer/keuken	30 m²
Slaapkamer 1	14 m²
Slaapkamer 2	5 m²
Badkamer	5 m²
Berging	2,7 m²
Balkon	5 m²









Binnenkijken

Impressie van de woonkamer van Maisonnette 1 en 2..

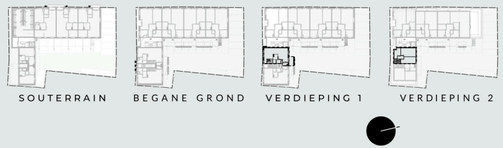


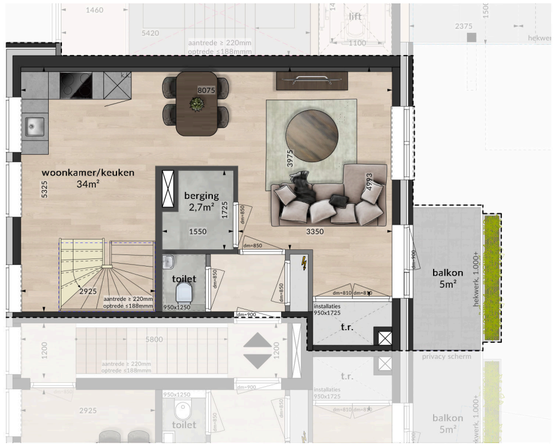
Maisonnette 3

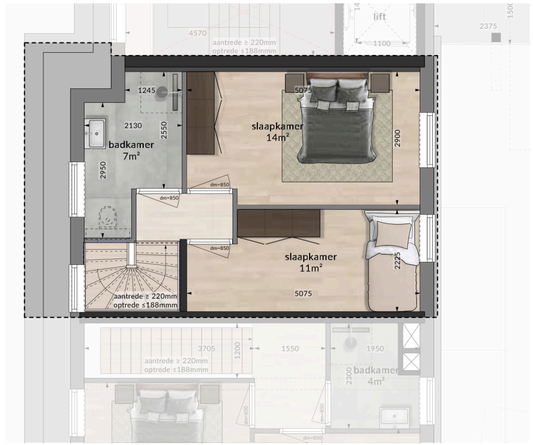
Maisonnette met balkon

Oppervlakte	81 m²
Woonkamer/keuken	34 m²
Slaapkamer 1	14 m²
Slaapkamer 2	11 m²
Badkamer	7 m²
Berging	2,7 m²
Balkon	5 m²







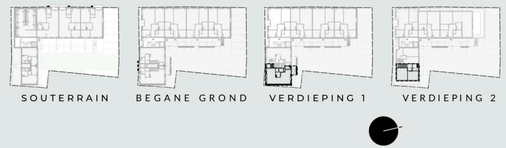


Maisonnette 4

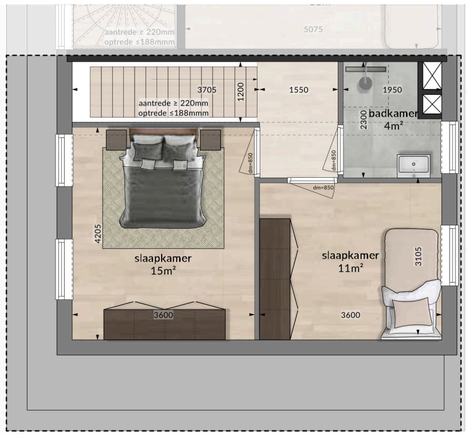
Maisonnette met balkon

Oppervlakte	86 m²
Woonkamer/keuken	35 m²
Slaapkamer 1	15 m²
Slaapkamer 2	11 m²
Badkamer	4 m²
Berging	2,7 m²
Balkon	5 m²













Heynkensort





Technische omschrijving

1. Projectomschrijving

Algemeen
Het project aan de Dorpsstraat 56-60 te Heinenoord omvat de realisatie van een eigentijds woongebouw met 14 appartementen en 4 maisonnettes.
Het plan is ontworpen met aandacht voor wooncomfort, duurzaamheid, energiezuinigheid en toekomstbestendig gebruik.
De appartementen en woningen worden gerealiseerd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning, de verkoopdocumentatie, de contractstukken en de geldende wet- en regelgeving. Bij de ontwikkeling is nadrukkelijk rekening gehouden met de eisen ten aanzien van energieprestaties, comfort, brandveiligheid en gebruikskwaliteit.
De in de verkoopdocumentatie opgenomen impressies, visualisaties en situatietekeningen geven een representatief beeld van het project. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend. De definitieve uitvoering wordt bepaald door technische uitwerking, constructieve berekeningen, voorschriften van bevoegde instanties en de contractdocumenten.

2. Administratieve bepalingen

Toepasselijke regelgeving
Het project wordt gerealiseerd overeenkomstig de ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning geldende wet- en regelgeving, waaronder Besluit Bouwwerken leefomgeving, de gemeentelijke voorschriften, de eisen van nutsbedrijven en overige van toepassing zijnde publiekrechtelijke bepalingen. Daarnaast wordt het project uitgevoerd conform de eisen van BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling zoals deze van toepassing is op het moment van vergunningverlening en uitvoering.

Contractstukken
Bij eventuele verschillen tussen verkoopdocumentatie, technische omschrijving, verkooptekeningen en wettelijke voorschriften geldt de rangorde:
1. Koop- en aannemingsovereenkomst
2. Verkooptekeningen
3. Technische omschrijving
4. Overige verkoopdocumentatie. Regelgeving, voorschriften van bevoegde instanties of voortschrijdend inzicht kunnen aanleiding geven tot wijzigingen tijdens de verdere uitwerking en uitvoering van het project.

BouwGarant
Het project wordt gerealiseerd onder toepasselijkheid van BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling. De BouwGarant-regeling biedt kopers zekerheid met betrekking tot de afbouw van het project en de nakoming van de garantieverplichtingen door de aannemer.

Uitvoering en planning
De bouwtijd wordt vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst en uitgedrukt in werkbare werkdagen. De definitieve huisnummers worden vastgesteld door de gemeente.

Maatvoering
Alle op tekeningen vermelde afmetingen zijn indicatief. Kleine afwijkingen die voortvloeien uit technische uitwerking, uitvoeringstoleranties of wettelijke voorschriften geven geen aanleiding tot verrekening of aansprakelijkheid.

3. Bouwkundige uitgangspunten

Grondwerk
Voor de realisatie van het project worden de noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd ten behoeve van funderingen, riolering, bestratingen, groenvoorzieningen en overige bouwkundige werkzaamheden.

Riolering en hemelwaterafvoer
Het gebouw wordt aangesloten op het gemeentelijke rioleringssysteem. De riolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem voor vuilwater en hemelwater.

Terreininrichting
De inrichting van het terrein wordt uitgevoerd conform het definitieve inrichtingsplan van de gemeente.

4. Constructie

Constructieve uitgangspunten
Het gebouw wordt gerealiseerd met een draagconstructie van beton, kalkzandsteen en staal, ontworpen overeenkomstig de geldende constructieve normen. De fundering wordt uitgevoerd op een paalsysteem waarvan type, afmetingen en aantallen worden bepaald op basis van geotechnisch onderzoek en constructieve berekeningen.

Fundering
De fundering wordt uitgevoerd overeenkomstig de door de constructeur vervaardigde constructieberekeningen en funderingstekeningen. Het funderingssysteem wordt vastgesteld op basis van geotechnisch onderzoek en de plaatselijke bodemgesteldheid. De aannemer behoudt zich het recht voor technische wijzigingen door te voeren indien noodzakelijk zonder afbreuk te doen aan kwaliteit en functionaliteit. In de fundering worden de benodigde sparingen t.b.v. invoeren van nutsleidingen (water, electra en internet) opgenomen.

Vloeren
De beganegrondvloer, verdiepingsvloeren en dakvloeren worden uitgevoerd in betonconstructies overeenkomstig de constructieve uitgangspunten van het project. De vloeren voldoen aan de geldende eisen op het gebied van sterkte, stabiliteit, brandwerendheid en geluidsisolatie.

Dragende constructies
De dragende binnen- en buitenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, beton of technisch gelijkwaardige materialen overeenkomstig de constructieve berekeningen.

Daken
De dakconstructies worden geïsoleerd uitgevoerd overeenkomstig de geldende BENG-eisen en energieprestatieberekeningen. Tevens worden zonnepanelen aangebracht overeenkomstig de technische uitwerking van het project.

Gevels
De gevels worden uitgevoerd overeenkomstig het architectonisch ontwerp. Gelijkwaardige materialen mogen worden toegepast indien technische noodzaak daartoe aanleiding geeft.

Balkons
De balkons worden uitgevoerd in prefab beton en voorzien van een antislipafwerking. De balkons worden voorzien van gepoedercoat metalen hekwerk met stalen ballusters en regels.

5. Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen
De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in duurzaam en onderhoudsarm materiaal overeenkomstig de architectonische uitwerking van het project.

Hang- en sluitwerk
Buitendeuren en bereikbare gevelopeningen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk in weerstandklasse 2 en cilinders met SKG** NORM.

Binnenkozijnen en binnendeuren
Binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgewerkte montagekozijnen. De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte deuren en voorzien van solide hang- en sluitwerk in RVS – look. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststenen onderdorpel.

Beglazing
De buitenkozijnen worden voorzien van isolerende HR++-beglazing of technisch gelijkwaardige beglazing conform warmte-isolerende, veiligheid en geluidwerende eisen.

6. Afbouw

Binnenwanden
Niet-dragende scheidingswanden worden uitgevoerd als massieve lichte scheidingswanden of technisch gelijkwaardige constructies.

Trappen en balustrades
Gemeenschappelijke trappenhuizen, bordessen en noodtrappen worden uitgevoerd overeenkomstig de geldende veiligheidseisen. De trappen en bordessen worden voorzien van anti-slip profile en gepoedercoat metalen hekwerken met stalen blusters en regels.
In het noodtrappenhuis worden stalen vluchttrappen geplaatst, die op begane grond niveau uitkomen op het gemeenschappelijke terrein aan de achterzijde van het gebouw. De trappen worden voorzien van gepoedercoat metalen hekwerken met stalen ballusters en regels.

Wand- en plafondafwerking
Plafonds worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk. Wanden worden behangklaar opgeleverd. Er wordt

geen bouwbehang aangebracht. Let op, op de wanden kan niet direct sauswerk, spuitwerk of spagtelputz worden aangebracht. Een voorbehandeling is dan noodzakelijk.
Het plafond en de wanden van de meterkast worden niet afgewerkt. De wanden van de bergingen blijven onbehandeld.

Vloerafwerking
Constructieve vloeren worden voorzien van een zandcementdekvloer of technisch gelijkwaardige afwerking.

Timmerwerk en schilderwerk
Aftimmeringen en schilderwerk worden uitgevoerd met duurzame materialen geschikt voor de beoogde toepassing.

Keukeninrichting
De woningen worden voorzien van een projectmatige keukenopstelling overeenkomstig de verkoopdocumentatie. Leidingwerk en de riolering worden aangebracht conform de standaard keukenopstellingen. De standaard voorzieningen zijn:
- rioolaansluiting voor gootsteen en vaatwasser.
- een warm- en koudwateraansluiting
- een afzuigventiel in plafond voor de machanische ventilatie
- gevoede enkele wandcontactdozen voor de keukeapparatuur (combimagnetron, vaatwasser, recirculatiekap en koelkast)
- twee gevoede dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik op aanrecht hoogte
- 2-fase aansluiting voor elektrische kookgroep.

Tegelwerk
Het tegelwerk in sanitaire ruimten wordt uitgevoerd overeenkomstig de projectmatige tegelcollectie. In de toiletruimte wordt het inbouw waterreservoir met achterwand van het toilet voorzien van tegels. In de badkamer wordt de wand achter de douche tot het glaspaneel voorzien van tegels. Bij de uitwendige hoeken wordt in het wandtegelwerk een aluminium hoekprofiel opgenomen. Kitnaden worden in de kleur van het voegwerk aangebracht.

De hoofdentree wordt voorzien van een brede schoonloopmat. Overige vloeren van de algemene ruimten (met uitzondering van de bergingsclusters) worden voorzien van vloertegels in een door de architect nader te bepalen afmeting en kleurstelling.

7. Waterinstallatie en Sanitair

Waterinstallatie
De woningen worden aangesloten op het openbare drinkwaternet overeenkomstig de voorschriften van het waterleidingbedrijf en de geldende wettelijke eisen. Vanuit de individuele watermeter worden koud- en warmwaterleidingen aangelegd naar de op verkooptekeningen aangegeven tappunten. De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in vloeren, wanden, installatieschachten en technische ruimten. De koudwaterinstallatie voorziet onder meer in aansluitingen voor de keuken, toiletruimte, badkamer en wasmachine-opstelling. De warmwaterinstallatie voorziet in warmwatervoorziening ten behoeve van de keuken en sanitaire ruimten.

Riolering
De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof leidingsystemen en aangesloten op het gemeentelijke rioleringsnet. Alle afvoerpunten worden voorzien van de benodigde sifons, ontluchtingen en ontstoppingsvoorzieningen.

Sanitair
In de appartementen wordt sanitair geleverd in de kleur wit. En aangesloten op de toe-en afvoerleidingen.
Het sanitair wordt complete afgemonteerd met verschroomde kranen en bevestigingsmiddelen.
Het fonteintje en de wastafel zijn voorzien van een aluminium bekersifong die in het zicht wordt geplaatst.

Uitrusting Berging/techniek
Ten behoeve van de wasmachine wordt een wasmachineaansluiting gemaakt, bestaande uit:
- Tapkraan met beluchter, terugslagklep en uitloop met slangwartel
- Afvoergarnituur bestaande uit heet waterbestendigebuissifon en vloerbuis.

8. Verwarming, Ventilatie en Elektrotechnische Installaties

Verwarmings- en warmteinstallatie
Elke woning wordt voorzien van een eigen verwarmingssysteem. De warmteafgifte vindt plaats via vloerverwarming in alle ruimten. De capaciteit van de verwarming is zodanig dat bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken de in de ruimtestaat vermelde temperature bereikt en onderhouden kan worden bij gesloten ramen en deuren.
- Woonkamer / keuken 20 °C
- Slaapkamer(s) 20 °C
- Badkamer 22 °C

De genoemde temperaturen worden berekend met een buitentemperatuur van - 10 °C en een windsnelheid van 8 m/sec. De verwarmingsinstallatie is voor oplevering van de appartementen in gebruik gesteld. De kosten van de verwarming vóór oplevering zijn voor rekening van de aannemer.

Ventilatie
De ventilatievoorziening wordt gerealiseerd door natuurlijke ventilatie via zelfregulerende ventilatieroosters in een deel van de buitenkozijnen. Via de roosters en openingen komt voldoend verse lucht de woning binnen. De gebruikte lucht wordt via een mechanische ventilatie unit afgezogen. De afzuigopeningen worden geplaatst in de daartoe door het Bouwbesluit Bouwwerken leefomgeving aangewezen ruimten (badkamer, toilet en keuken). Tevens zal in de berging/techniekruimte een afzuigopening worden aangebracht. In de badkamer wordt een driestandenschakelaar aangebracht, waarmee het systeem bediend wordt. Het systeem heeft een uit stand. De afvoeren van het ventilatiesysteem en de riool ontluchtingen komen, al dan niet gecombineerd, boven het dak uit.

Elektrotechnische installatie
De elektrische installatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de op het moment van uitvoering geldende NEN-normen en de voorschriften van de netbeheerder. Iedere woning beschikt over een eigen meterkast met de benodigde verdeelinrichting.

Elektriciteitsnet
Iedere woning wordt conform de norm NEN/ 1010 (2007) / NPR 5310 individueel aangesloten op het elektriciteitsnet, een en ander conform advies en voorwaarden van de plaatselijke netbeheerder.
De levering van apparatuur en armaturen is tenzij anders vermeld, niet bij de koopsom inbegrepen. De installatie wordt minimaal verdeeld over voldoende groepen, waaran 1 groep ten behoeve van de gecombineerde wasmachine- en drogeraansluiting is. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in de woningen zijn van kunstof in de kleur wit, inbouw. Alle wandcontactdozen zijn geaard. Het aantal lichtpunten en wandcontractdozen zijn in de verkoopbrochure aangegeven. De buisleidingen en de aansluitdozen worden weggewerkt in de wanden en plafonds.

Algemene ruimten
Het gebouwencomplex wordt voorzien van een elektrische installatie die voldoet aan de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf en aan de norm NEN 1010 (2007) NPR 5310. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de algemene materkast en verdeeld over de verscheidene groepen naar de diverse aansluitpunten.

Verlichting
De woningen worden voorzien van centraaldozen en aansluitpunten voor lichtarmaturen overeenkomstig de verkooptekeningen.

9. Communicatie, Veiligheid en Algemene Voorzieningen

Algemene installaties
Voor het gebouw worden gemeenschappelijke installaties gerealiseerd ten behoeve van de algemene ruimten, verkeersruimten, technische ruimten en buitenvoorzieningen. Iedere woning wordt voorzien van een gecombineerde schel-/deuropener- installatie met videofoon verbinding.
Vanuit de woningen wordt de centrale toegangsdeur ontgrendeld. Alle woningen worden tevens voorzien van een een zwakstroominstallatie voor een deurbeldrukker in de stijl van het voordeurkozijn. De schel wordt geplaatst in de entrée van de woning op of nabij de meterkast.

Brandveiligheid
In de woningen zullen volgens de brandweervoorschriften optische rookmelders worden geplaatst, aangesloten op het lichtnet en voorzien van een back-up batterij. De plaats van de rookmelders is aangegeven in de tekeningen van de verkoopbrochure. De definitieve positive wordt door de installateur bepaald conform de norm NEN 2555.

Aansluitingen nutsbedrijven
De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten zijn in de aanneemsom begrepen.
Ten einde de verwarminsinstallatie gedurende ca 2 weken te kunnen proefstoken, vindt de aansluiting van water en elektra enkele weken voor oplevering plaats. De energie kosten tot aan de oplevering komen voor rekening voor de aannemer.

Verlichting algemene ruimten
De algemene ruimten worden voorzien van energiezuinige verlichting die waar mogelijk automatisch wordt geschakeld.

Data- en communicatiesystemen
De woningen worden voorzien van een internet aansluiting.

Huisnummering en bewegwijzering
Het gebouw wordt voorzien van huisnummering en bewegwijzering overeenkomstig gemeentelijke voorschriften.

10. Kopersinformatie

Communicatie en begeleiding
Gedurende het verkoop- en bouwproces worden kopers begeleid door de aangewezen makelaar, kopersbegeleider en aannemer.

Meer- en minderwerk
Het is op beperkte schaal mogelijk wijzigingen te doen aanbrengen in de door u gekochte woning. Gebruikelijk is om een en ander te coördineren door middel van een meer- en minderwerklijst. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met daaraan verbonden de meer- en minderwerk prijzen. De gewenste aanpassingen mogen niet leiden tot vertraging in de bouw en geen aantasting van de constructie of het algemene karakter tot gevolg hebben. Voor al het meer en minderwerk kunt u zich wenden tot de kopersbegeleider. Wij stellen voor u een meerwerklijst samen. Na uw ondertekening van de meerwerklijst, worden de gekozen veranderingen definitief en worden deze vervolgens door de aannemer uitgevoerd. De definitieve opdrachtverstrekking en facturering geschiedt via de aannemer.

11. Koop-, Garantie- en Financiële Bepalingen

BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling
Het project wordt gerealiseerd onder toepasselijkheid van de geldende BouwGarant nieuwbouwgarantie-regeling.

Koop- en aannemingsovereenkomst.
Bij het afsluiten van de koop- en aannemingsovereenkomst gaan koper en ontwikkelaar een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot de betaling van de koopprijs en de ontwikkelaar zich verplicht tot de bouw en levering van het appartementsrecht. Voor de bouw van het appartement schakelt de ontwikkelaar een aannemer in. Deze aannemer is goedgekeurd door BouwGarant. In de overeenkomsten is vastgelegd dat de bouw pas start zodra een bepaald percentage van de woningen is verkocht. Dit percentage wordt vastgesteld door BouwGarant en ligt doorgaans rond de 70%.

Nadat u de koop- en aannemingsovereenkomst hebt getekend, ontvangt u als regel binnen enkele dagen een door ontwikkelaar getekende kopie retour. Gelijktijdig wordt een exemplar van de overeenkomst naar Bouw Garant gezonden. Bouw Garant stuurt u na planacceptatie, onherroepelijke omgevingsvergunning en voldoende verkochte woningen het garantiecertificaat toe.

Financiën en betalingstermijnen
Na ondertekening van de koop-en aannemingsovereenkomst wacht u tot u een factuur ontvangt voor de vervallen termijnen (een bepaald percentage van de aanneemsom die betaald moet worden nadat de woning weer wat verder in aanbouw gevorderd is). Als u over "eigen geld" beschikt, kunt u deze rekening betalen. Heeft u dat niet en is de hypotheekakte nog niet bij de notaris ondertekend, dan betaalt u nog niet. U krijgt dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat in de aannemingsovereenkomst is geregeld. Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt rente bij u in rekening gebracht. Deze wordt, gelijk met de vervallen termijnen, bij de notaris met u verrekend, iedere keer wanneer tijdens de bouw een termijn vervalt, ontvangt u een factuur van de aannemer. U zendt deze zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker. Deze draagt zorg voor de betaling.

Voor eventueel door u opgedragen meer- en minderwerk geldt de betalingsregeling volgens de genoemde Bouw Garant bepalingen, zoals ook in de aannemingsovereenkomst is opgenomen. Vanaf de datum dat u de hypotheekakte bij de notaris heeft ondertekend, betaalt u hypotheekrente.

Notaris en eigendomsoverdracht
De juridische loop van het appartementsrecht geschiedt door middel van een zogeheten akte van transport bij de notaris. Ruim voor de datum van notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende Kosten). Hieruit blijkt welk bedrag u tijdig aan de notaris moet betalen. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:
- De akte van transport van het appartementsrecht van ontwikkelaar

Aan u:
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u ten behoeve van de aankoop heeft gesloten.

Naast de overeengekomen kosten kunnen aanvullend de volgende kosten in rekening worden gebracht:
- De grondrente tot de transportdatum
- De (bouwrente)tot de transportdatum over de vervallen maar niet betaalde termijnen
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- De afsluitkosten voor de hypotheekverstrekker
- Eventueel een deel van het saldo van het opgedragen meer- en minderwerk.

Vereniging van Eigenaars (VvE)
Aangezien de woningen deel uitmaken van een gebouwencomplex, worden zij gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Als u koopt, wordt u eigenaar van een appartementsrecht dat u het exclusieve recht geeft op het gebruik van een bepaalde woning met toebehoren.
De omschrijving van het eigendom wordt uiterst nauwkeurig bepaald en in een notariële akte vastgelegd. U verwerft ook een onverdeeld aandeel in het eigendom van het gemeenschappelijke terrain behorende bij het gebouwencomplex. Om zowel de exploitatie als het onderhoud van het gemeenschappelijke eigendom en de onderlinge rechten en plichten goed te kunnen regelen, wordt elke eigenaar automatisch en van rechtswege lid van een VvE. Deze heeft in haar reglementen alle gemeenschappelijke belangen vastgelegd van de eigenaren onderling en ten aanzien van de gemeenschappelijke voorzieningen.

De exploitatie van de gebouwonderdelen en het terrein brengt kosten met zich mee. Deze worden over alle eigenaren van een woning door middel van een verdeelsleutel omgeslagen. Tenminste een maal per jaar komen alle leden/eigenaren in vergadering bijeen en (herbenoemen) uit hun midden een voorzitter, secretaries en penningmeester.
Er wordt dan met het bestuur overlegd over de exploitatiekosten van het afgelopen jaar en de begroting voor het komende jaar. Met het aan u toekomende stemrecht, stemt u mee bij de besluitvorming over deze zaken. Ook de opstalverzekering van het gebouwencomplex wordt door de VvE collectief afgesloten. Voor uw inboedel dient u zelf een verzekering af te sluiten.

Gezamelijke kosten en lasten en de VvE
Tot de gezamenlijke kosten en lasten worden gerekend:
- Kosten die gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex of de daartoe behorende installaties of tot het onderhoud daarvan.
- Kosten die verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen voor zover deze niet volgens de bepalingen van de akte van splitsing ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar/eigenaren.
- Kosten die verband houden met de oprichting van de VvE en met de administratie van het complex of met de aanstelling van een administrateur.
- De verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor zover de eigenaren daarin niet individueel worden aangeslagen.
- Het schoonhouden en verbruikskosten van verlichting en water van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex.
- Alle overige kosten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd zijn. Bij de oprichtingvergadering van de VvE, die gehouden wordt voordat de oplevering van de woningen plaatsvindt, wordt bepaald hoe hoog de maandelijkse bijdrage is. De bijdrage is niet van de belasting aftrekbaar en zijn lasten die u heeft naast uw hypotheeklasten. De oprichting van de VvE geschiedt op initiatief van de VvE-beheerder.

12. Oplevering, Garantie en Algemene Voorwaarden

Wijzigingen tijdens de bouw
Tijdens de bouw kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken als gevolg van regelgeving, technische ontwikkelingen of beschikbaarheid van materialen.

Oplevering
De oplevering van de woning vindt plaats binnen de termijn zoals opgenomen in de koop- en aannemingsovereenkomst. Tijdens de bouw zullen één of meerdere prognosedata van oplevering worden gemeld. De koper wordt minimaal 14 dagen voor de oplevering schriftelijk op de hoogte gesteld van de

definitieve datum en tijd, waarop de oplevering gaat plaatsvinden.

Onderhouds- en garantietermijn

Na oplevering geldt de onderhouds- en garantietermijn overeenkomstig de BouwGarant Nieuwbouwgarantieregeling. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Dat wil zeggen dat het sanitair, de tegels en het glaswerk nat gereinigd zijn en de vloeren geveegd. De aannemer draagt zorg voor de kwaliteitscontrole/vooroplevering, voordat de oplevering aan de koper plaatvindt. Bij de officiële oplevering worden de dan nog geconstateerde onvolkomenheden in het Proces Verbaal van Oplevering vastgelegd. De aannemer dient er voor te zorgen dat deze worden verholpen.
Voor de oplevering heeft u van de aannemer de eindafrekening ontvangen. Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van de woning. Dit is de feitelijke (juridische) levering van de woning. Nadat u de sleutel van uw woning heeft ontvangen gaat de onderhoudstermijn van zes maanden in. Tijdens de onderhoudstermijn krijgt u de gelegenheid schriftelijk te berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden na de oplevering zijn opgelost. Alsmede nieuwe onvolkomenheden te melden, welke zijn ontstaan na de oplevering die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Materialen kunnen gaan 'werken', zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niet ernstig, ze worden veroorzaakt door het uit de woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen makelijk gaan klemmen, omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit 'werken' van materialen kan niet worden voorkomen en vallen buiten de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Vrij Op Naam (V.O.N.)

De koop- en aanneemsom wordt aangeboden op basis van Vrij Op Naam (V.O.N.). Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, bij de koopsom zijn inbegrepen.
- Grondkosten
- Bouwkosten
- Eventuele stijging van loon- en materiaalkosten
- Architecten- en adviseurhonoraria
- Verzekering tijdens de bouw
- Notarishonorarium inzake transportkosten
- Makelaarcourtage/verkoopkosten
- Gemeentelijke legeskosten bouwvergunning
- Kadastrale uitmeting
- Kosten garantiecertificaat Bouw Garant
- Aansluitkosten water, riolering, elektra, telefoon en internet

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. Niet bij de koopsom inbegrepen zijn kosten zoals:
- Afsluitkosten hypotheek
- Eventuele taxatiekosten
- Rente tijdens de bouw
- Notariskosten voor de hypotheekakte
- Rente over de grondkosten en reeds vervallen bouwtermijnen
- Gemeentelijke heffingen
- Individuele administratiekosten bij het aanvragen van levering van energie, internet en telefoon

Sommige kosten dienen bij ondertekening van de Akte van Levering bij de notaris betaald te worden. De notaris weet welke dat zijn. Andere kosten betaalt u aan de hypotheekverstrekker op een tijdstip zoals dat tussen u en die instelling wordt geregeld, op aanslag of op het moment van aanvraag. Het is dikwijls mogelijk dat de rente tijdens de bouw en de rente over de grondkosten en vervallen bouwtermijnen meegefinancieerd worden met de hypotheek.

Verzekeringen

Tot het moment van oplevering is het gebouw verzekerd door of namens de aannemer tegen gebruikelijke bouwrisicos.

Prijswijzigingen

Na ondertekening van de overeenkomst staat de overeengekomen koop- en aanneemsom in beginsel vast.

Samenstelling Brochure

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld op basis van gegevens en tekeningen, verstrekt door architecten en adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken, bijvoorbeeld ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en tevens ten aanzien van noodzakelijke technische wijzigingen, zonder dat een en ander afdoet aan de kwaliteit.

Zo wijzen wij u erop dat de plaats en grootte van de leidingschachten, ventielen voor de mechanische ventilatie, elektriciteitspunten etc nog niet definitief zijn vastgesteld. Aan de hand van de capaciteitsberekening van de installateur is het mogelijk dat er afwijkingen komen ten opzichte van de verkooptekeningen.
De op de verkooptekeningen ingeschreven maten zijn 'circa'maten en hebben geen bewijs-kracht. Aangezien wij niet kunnen instaan voor de exacte maatvoering, adviseren wij u voor het bepalen van de juiste maatvoering van vloerbedekking, zonwering en dergelijke uitsluitend te meten in de woning die u heeft gekocht.

De perspectief tekeningen die in deze brochure voorkomen, zijn artist impressions. Deze geven slechts een impressie weer, waaraan geen rechten of verrekening van meer- of minderkosten ontleend kunnen worden.



Stijl/LMA Architecten

Stijl/LMA Architecten uit Dordrecht is een architectenbureau met een duidelijke signatuur: pragmatisch, esthetisch en realistisch. Ontstaan uit de krachtenbundeling van Stijl Architectuur en Lugten Malschaert Architecten, bieden wij totaaloplossingen voor particuliere én professionele opdrachtgevers.

Zij brengen elke opgave terug tot de essentie en vertalen die naar een helder, doordacht ontwerp. Of het nu gaat om binnenstedelijke oplossingen, herbestemming, monumentale panden of grote projecten voor bijvoorbeeld woningcorporaties of ontwikkelaars, zij vinden altijd slimme, maakbare oplossingen. De architecten van Stijl/LMA zijn echte puzzelaars die voor iedere uitdaging een passende oplossing vinden. Ze combineren architectonisch vakmanschap met bouwfysische kennis en actuele regelgeving, ook bij complexe projecten.

Hun aanpak is toegankelijk en sturend: ze begeleiden het hele traject en werken in een helder, betrokken teamproces. Ze houden rekening met duurzame en energiezuinige mogelijkheden, zonder dat het voor de opdrachtgever ingewikkeld wordt. Daarbij krijgt de opdrachtgever altijd ruimte voor eigen ideeën, zodat het ontwerp echt aansluit bij wensen en ambities.

Bij Stijl/LMA Architecten maken ze bouwen niet alleen succesvol, maar ook plezierig. Samen ontwerpen, samen bouwen en samen verder. Dát is hun stijl.

LMA architecten

Verkoop en informatie

INTRAHUIS
makelaars

078 202 10 20
0180 39 62 18
info@intrahuis.nl
www.intrahuis.nl

Ontwikkeling

SORGHUYS

info@sorghuys.nl
www.sorghuys.nl

Ontwerp

LMA architecten

info@stijlarchitectuur.nl
www.stijlarchitectuur.nl

Realisatie

DEN BESTEN BOUW

info@denbestenbouw.nl
www.denbestenbouw.nl

Projectnotaris

WAERD NOTARISSEN

info@waerdnotarissen.nl
www.waerdnotarissen.nl

Disclaimer

Alle perspectieftekeningen en afbeeldingen in deze brochure geven een impressie weer en dienen als illustratie. Ondanks alle zorgvuldigheid die we hebben nagestreefd, kunnen aan deze tekeningen en afbeeldingen geen rechten worden ontleend. De afbeeldingen komen van de hand van een illustrator en worden daarom met recht “artist impressions” genoemd. De werkelijke kleuren van de gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen hiervan afwijken. De plattegronden in deze brochure kunnen afwijken van de definitieve plattegronden. De definitieve versie ontvangt u bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst. De plattegronden in deze brochure kunnen opties bevatten, die door de aannemer aangeboden worden. Schaaltekeningen kunnen door het drukprocédé licht afwijken. Deze brochure maakt geen deel uit van de contractstukken. Tijdens een eerste gesprek bij de makelaar worden de contractstukken van de woning verstrekt