



NIEUWBOUWPLAN 'DE SMID'

WONEN IN WAGENBERG

TE KOOP VANAF € 169.500 (V.O.N.)



UW WOONWENSEN KUNNEN WERKELIJKHEID WORDEN IN DE SMID. VOOR MEER INFORMATIE ZIE WWW.DESMID.NL OF BEL 0162 - 57 04 71.



StaalMakelaars 

STROOM
ARCHITECTEN

Van Alphen & Roest 

WELMERSBURG STEDENBOUW |



WOORD VOORAF

Voor u ligt de brochure van het fraaie en eigentijds nieuwbouwplan 'De Smid' dat midden in het landelijk gelegen plaatsje Wagenberg gerealiseerd zal worden. Een zorgvuldig doordacht nieuwbouwplan met grondgebonden woningen en appartementen voor een ieder die graag in een kleinere gemeenschap woont en niet de drukte van een stad wenst. In totaal worden er 11 woningen met ruim voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. Wie kiest voor de 'De Smid' in Wagenberg kiest voor modern woongenot in een prachtige landelijke omgeving.

HISTORIE

'De Smid' is fraai gelegen aan de Dorpsstraat in Wagenberg. Een locatie met 130 jaar historie. Het project 'De Smid' dankt zijn naam aan de smederij die 130 jaar geleden hier gevestigd was. Vele andere ambachten volgden, totdat de familie Roest deze bedrijfslocatie van 'van Alphen en Roest Installatie' overnam. Na ruim 130 jaar krijgt de historische werkplaats 'De Smid' een duurzame herbestemming: modern wonen in het lommerrijk gelegen Wagenberg.

Enkele jaren geleden is het bedrijf verhuisd naar de rand van Wagenberg en heeft de voormalig eigenaar van het bedrijf het op zich genomen om de oude locatie kwalitatief en duurzaam te herontwikkelen. Na ruim 130 jaar is het de bedoeling dat de Smid voorgoed een fijne en goede duurzame invulling krijgt.



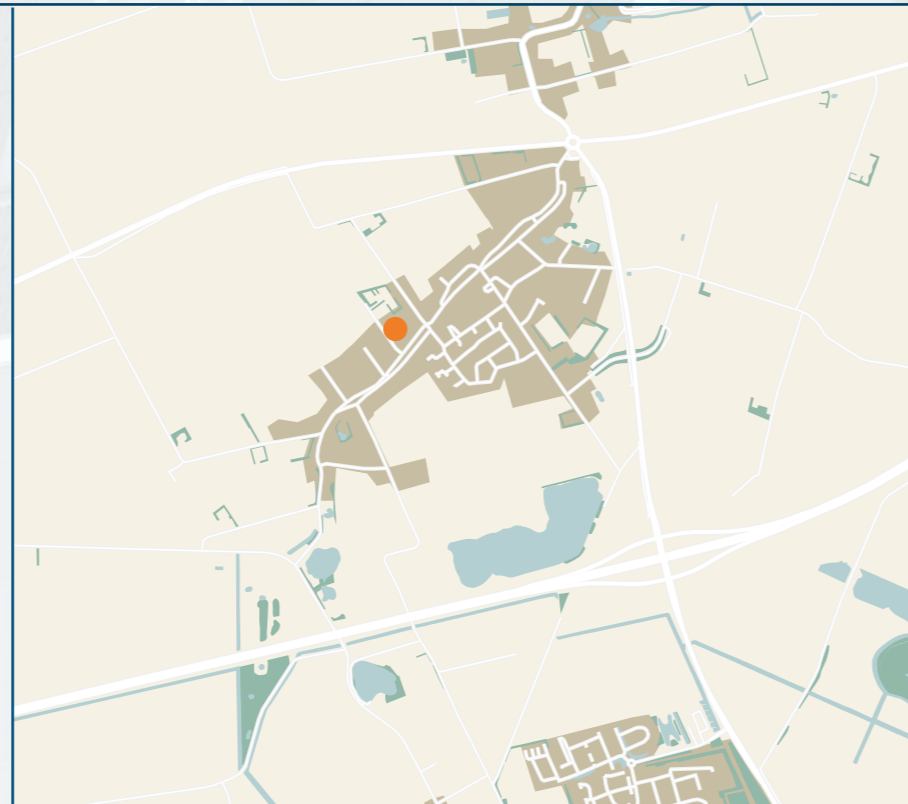
WONEN IN WAGENBERG, IN DE VOORTUIN VAN DE BIESBOSCH

Met het prachtige natuurgebied De Biesbosch in de voortuin is het goed toeven in het pittoreske Wagenberg, dat deel uitmaakt van de gemeente Drimmelen. Wagenberg telt in totaal ca. 2.200 inwoners en heeft diverse kleinschalige voorzieningen, waaronder een supermarkt en een warme bakker. Deze voorzieningen zijn centraal gelegen en op loopafstand van 'De Smid'. De faciliteiten van Made en Breda zijn in vijf respectievelijk tien minuten bereikbaar. Wagenberg heeft uitstekende (per auto én openbaar vervoer) verbindingen met andere steden in de omgeving, zoals Den Bosch, Antwerpen en Rotterdam. Vanuit "de Smid" is de A59 in nog geen 5 auto-minuten te bereiken. Het station in Breda is per auto in circa vijftien minuten te bereiken. Kortom landelijk sfeervol wonen in een strategische omgeving.



PLANGEBIED 'DE SMID'

De Smid is centraal gelegen en in de buurt van verschillende voorzieningen. Van oudsher heeft er zich een smedrij bevonden, vandaar de naam van het plan. In de loop der jaren zijn er heel wat ambachten uitgevoerd door de familie Roest zoals het onderhoud van voertuigen tot en met het adviseren en het aansluiten van complete duurzame verwarmingsinstallaties. Enkele jaren geleden is het bedrijf verhuist naar de rand van Wageningen en heeft de voormalig eigenaar van het bedrijf, het op zich genomen om de oude locatie kwalitatief en duurzaam te herontwikkelen naar een woningbouw plan. Na ruim 130 jaar is het de bedoeling dat de Smid voorgoed een fijne woonlocatie wordt waar men kan genieten van alles wat Wageningen verder nog te bieden heeft.

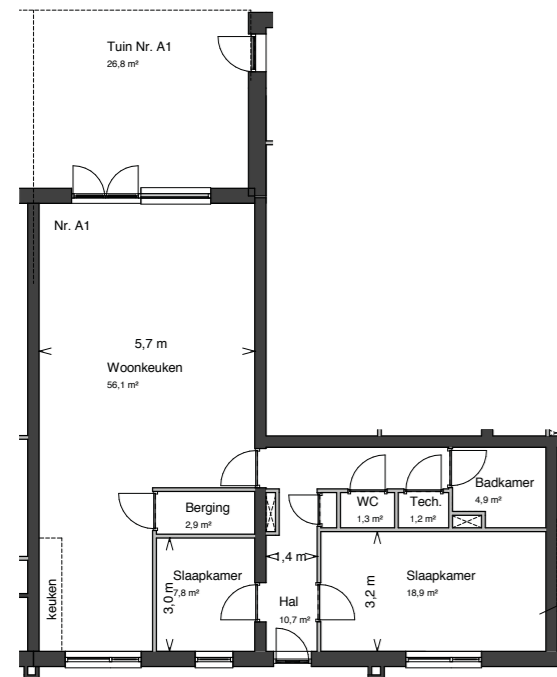


NIEUWBOWPLAN 'DE SMID'

Het nieuwbouwplan 'De Smid' is flexibel en wordt ontwikkeld voor meerdere doelgroepen, waaronder starters, doorstromers en senioren. Het plan bestaat uit 8 appartementen van 3 bouwlagen, 1 aan het appartementenblok gebouwde woning en 1 'twee-onder-één-kapwoningen'. De hoofdentree van het appartementencomplex is gelegen aan de Dorpsstraat en biedt toegang tot de centrale ontvangthal. Op de begane grond bevinden zich 8 ruime bergingen, een technische ruimte en een containerruimte. In de centrale hal bevindt zich een intercomsysteem, brievenbussen, bellentableau, trappenhuis en een lift. De appartementen variëren van 61 m² tot 108 m² en hebben ieder één eigen parkeerplaats. Het is mogelijk een extra parkeerplaats te kopen. Het parkeerterrein is gelegen aan de achterzijde van het complex en is 's avonds verlicht.

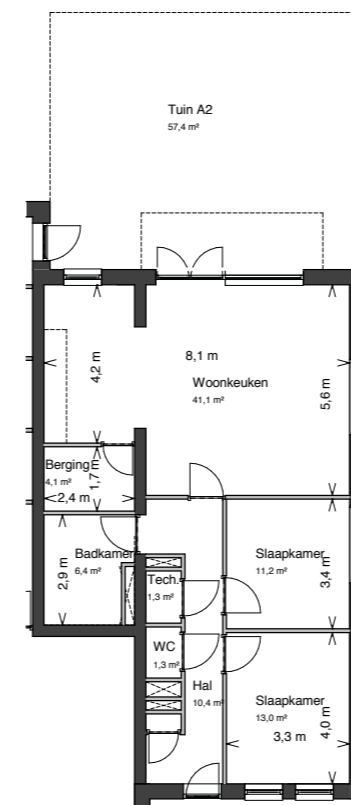


- Woonoppervlakte van ca. 108 m²
- Zonnige woonkamer met ruime open keuken
- 2 Slaapkamers, waarvan 1 zeer ruime
- Inpandige berging
- Luxe badkamer met inloopdouche
- Zonnige tuin op het westen
- Aansluitende berging vanuit de tuin



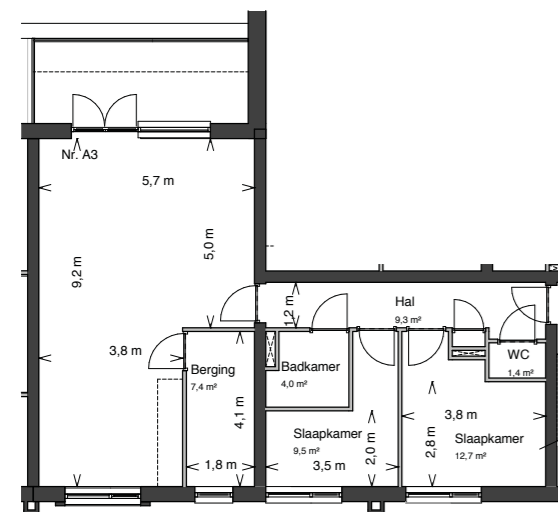
6

- Woonoppervlakte van ca. 94 m²
- Zonnige woonkamer met ruime open keuken
- 2 Slaapkamers, waarvan 1 zeer ruime
- Inpandige berging
- Luxe badkamer met inloopdouche
- Zonnige tuin op het westen
- Aansluitende berging vanuit de tuin



7

- Woonoppervlakte van ca. 93 m²
- Zonnige woonkamer met ruime open keuken
- 2 Slaapkamers, waarvan 1 zeer ruime
- Inpandige berging in appartement en op de begane grond
- Luxe badkamer met inloopdouche
- Zonnig ruim balkon op het westen

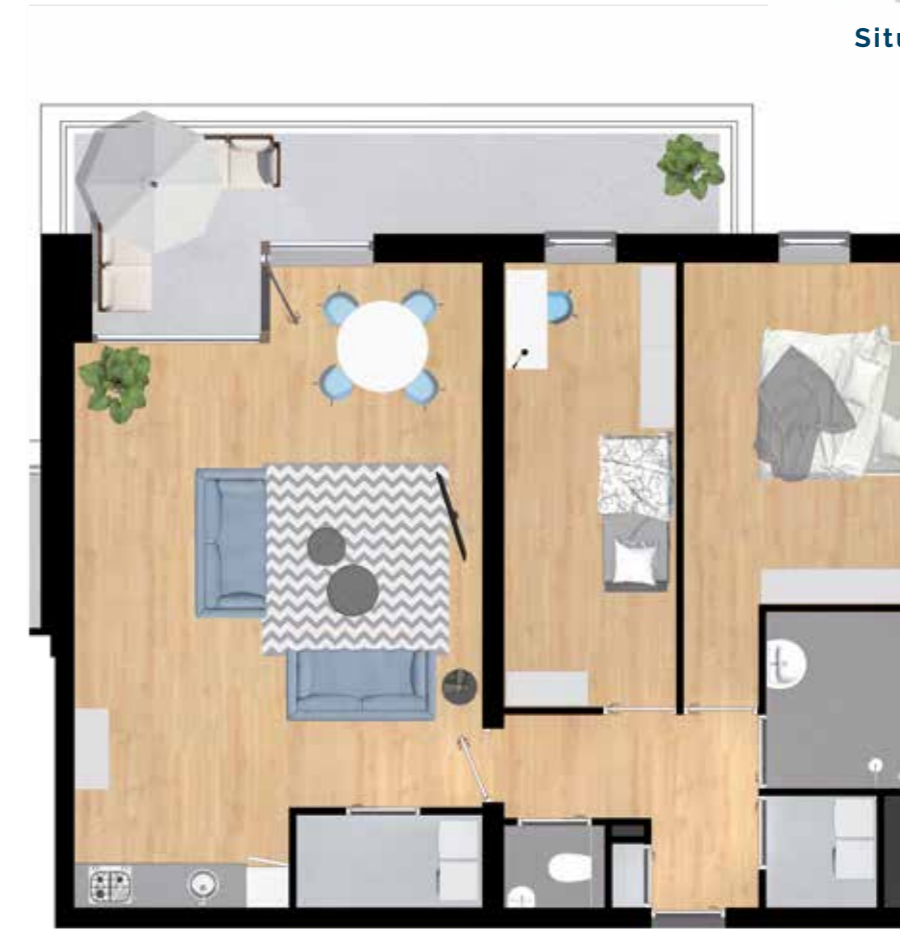
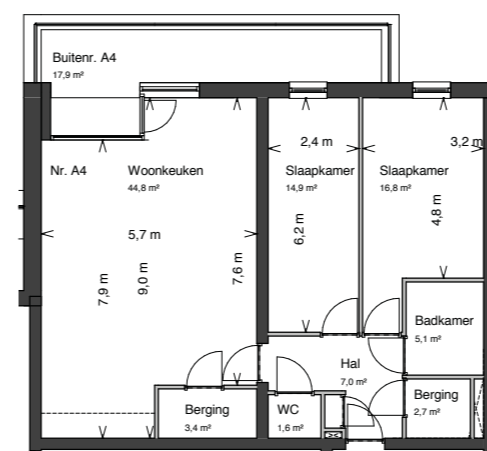


8



Situering appartement 3

- Woonoppervlakte van ca. 100 m²
- Zonnige woonkamer met ruime open keuken
- 2 Slaapkamers, waarvan 1 zeer ruime
- Inpandige berging in appartement en op de begane grond
- Luxe badkamer met inloopdouche
- Zonnig ruim balkon op het westen



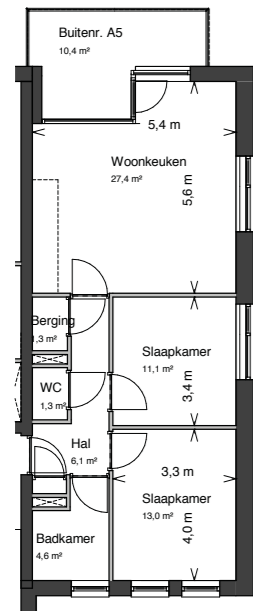
9



Situering appartement 4

APPARTEMENT 5. EERSTE VERDIEPING.

- Woonoppervlakte van ca. 69 m²
- Zonnige woonkamer met ruime open keuken
- 2 Slaapkamers, waarvan 1 zeer ruime
- Inpandige berging in appartement en op de begane grond
- Luxe badkamer met inloopdouche
- Zonnig ruim balkon op het westen



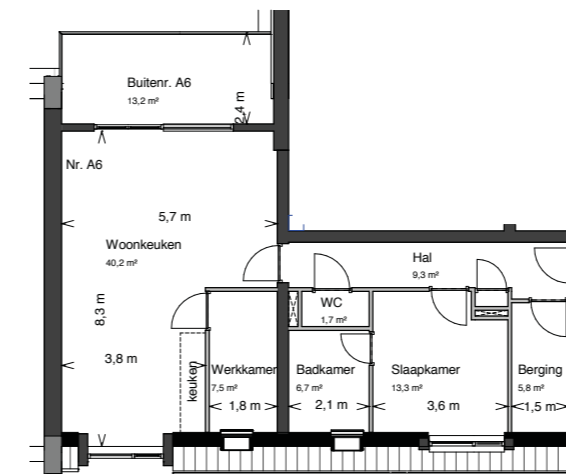
10



Situering appartement 5

APPARTEMENT 6. TWEDE VERDIEPING.

- Woonoppervlakte van ca. 82 m²
- Zonnige woonkamer met ruime open keuken
- 2 Slaapkamers, waarvan 1 zeer ruime
- Inpandige berging in appartement en op de begane grond
- Luxe badkamer met inloopdouche
- Zonnig ruim balkon op het westen



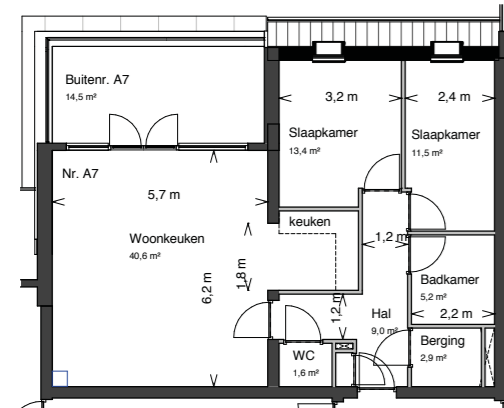
11



Situering appartement 6

APPARTEMENT 7. TWEEDE VERDIEPING.

- Woonoppervlakte van ca. 84 m²
- Zonnige woonkamer met ruime open keuken
- 2 Slaapkamers, waarvan 1 zeer ruime
- Inpandige berging in appartement en op de begane grond
- Luxe badkamer met inloopdouche
- Zonnig ruim balkon op het westen



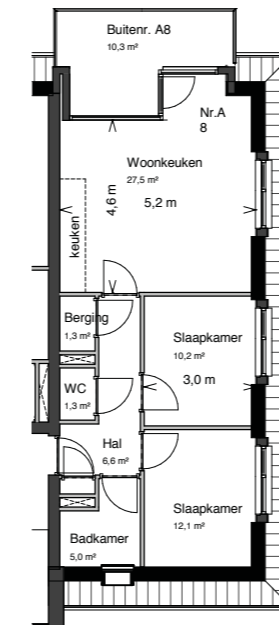
12



Situering appartement 7

APPARTEMENT 8. TWEEDE VERDIEPING.

- Woonoppervlakte van ca. 61 m²
- Zonnige woonkamer met ruime open keuken
- 2 Slaapkamers, waarvan 1 zeer ruime
- Inpandige berging in appartement en op de begane grond
- Luxe badkamer met inloopdouche
- Zonnig ruim balkon op het westen

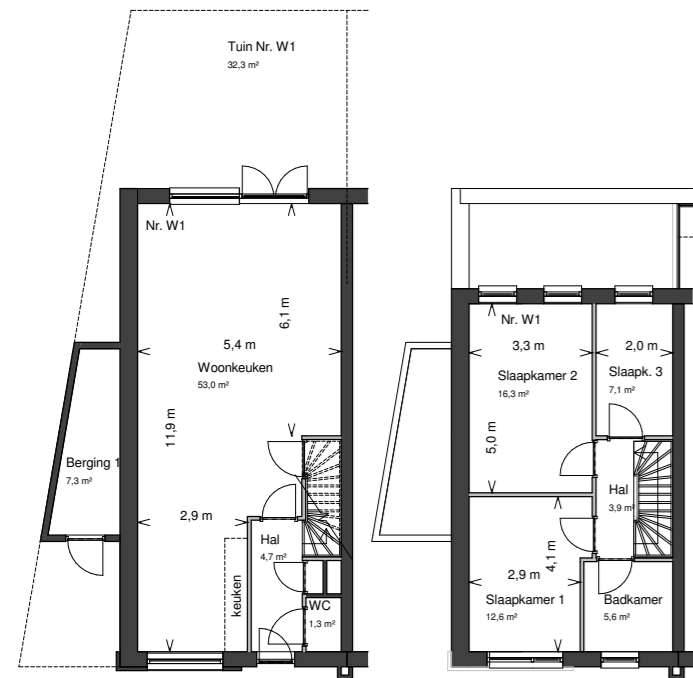


13



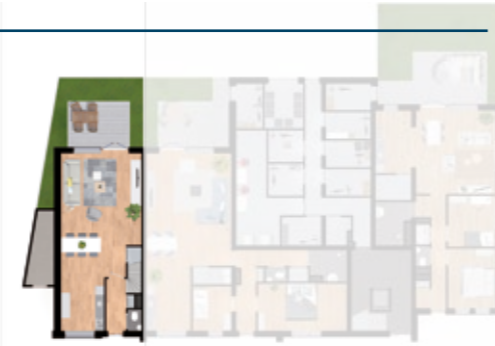
Situering appartement 8

- Woonoppervlakte van ca. 115 m²
- Zonnige woonkamer met ruime open keuken
- 3 Slaapkamers, waarvan 1 zeer ruime
- Ruime berging
- Luxe badkamer met inloopdouche
- Zonnige tuin op het westen



14

Begane grond

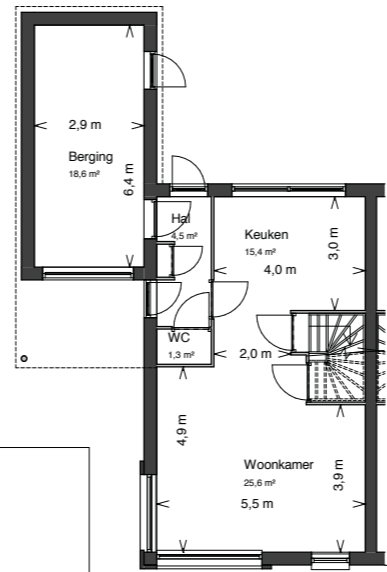


Situering woning 1



Eerste verdieping

- Woonoppervlakte van ca. 125 m²
- Ruime woonkamer met een zonnige open keuken
- 3 Slaapkamers, waarvan 1 zeer ruime met de mogelijkheid voor een inloopkast
- Grote vrij indeelbare zolderruimte
- Luxe badkamer met de nodige voorzieningen
- Optioneel: mogelijkheid voor een garage / berging / dakkapel
- Zonnige tuin op het westen
- Royaal perceel



Begane grond



15

Eerste verdieping



Zolder



- Woonoppervlakte van ca. 125 m²
- Ruime woonkamer met een zonnige open keuken
- 3 Slaapkamers, waarvan 1 zeer ruime met de mogelijkheid voor een inloopkast

- Grote vrij indeelbare zolderruimte
- Luxe badkamer met de nodige voorzieningen
- Optioneel: mogelijkheid voor een garage / berging / dakkapel
- Zonnige tuin op het westen
- Royaal perceel



DAT IS WONEN BIJ 'DE SMID' IN WAGENBERG

Het kopen van een woning in het project 'De Smid' brengt het grote voordeel met zich mee dat u uw woning naar eigen wens kunt samenstellen. Zo kiest u een praktische standaard plattegrond en mag zelf nog een naar eigen smaak wenselijke indeling bedenken, welke de kopers begeleiding met u zal bespreken naar haalbaarheid en kosten. Daarnaast hebben wij een aantal keuzeopties voor u. Voor ieder wat wils!

Uw woonwensen kunnen werkelijkheid worden:

"De Smid is een nieuwbouw plan waar men haar wensen kan loslaten op indeling en inrichting. Er is de mogelijkheid om wanden te verplaatsen of te laten vervallen. Het plan is op variatie gericht voor kopers die zoeken naar een betaalbare unieke woning. De appartementen zijn goed doordacht maar men kan natuurlijk specifieke ideeën bespreken om tot een eigen ideale indeling te komen.

Ieder individu is uniek:

Voor de grond gebonden woningen kan men dromen werkelijkheid laten worden. Bedenk zelf uw ideale indeling en eventuele opties zoals garage, schuur, dakkapellen en/of aanbouw. De Smid biedt u een basis aan waarbij de flexibiliteit van het ontwerp doorslaggevend dient te zijn. Zo maakt u uw woning uniek! Vraag tijdens het verkoopgesprek naar de mogelijkheden.





Afwerkingsniveau

De 8 appartementen en 3 woningen zijn hoogwaardig afgewerkt en bieden optimaal wooncomfort. Hieronder nemen wij u mee in het kort door de hoogtepunten van de belangrijkste specificaties van de woningen. Alle details vindt u terug in de technische omschrijving, welke is opgenomen op hoofdlijnen in deze brochure.

Sanitair en tegelwerk

Uw huis is in de badkamer en het toilet voorzien van tegelwerk en sanitair. Omdat smaken verschillen, zal voor het sanitair en tegelwerk een gerenommeerde partij voor u geselecteerd worden. Men zal een breed assortiment hebben waarmee u de badkamer en het toilet geheel naar eigen wens kunt inrichten. Zij zullen te zijner tijd contact met u opnemen voor een afspraak, zodat er alle tijd is om uw wensen te bespreken. Kiest u



toch liever voor een andere leverancier? Dat is geen probleem. Wij zorgen graag voor de benodigde aansluitpunten bij de oplevering.

Keuken

Voor de keuze van uw keuken zal een gerenommeerde leverancier voor u geselecteerd worden. Men zal een uitgebreid aanbod keukens hebben in diverse prijsklassen en geeft u tevens projectkorting op uw keuken. Zij nodigen u te zijner tijd uit voor een afspraak in de showroom waar men alle tijd zal hebben om uw wensen te bespreken. Neem uw kopersmap mee, dan heeft u alle gegevens bij de hand. Wanneer u liever een andere leverancier benadert, bent u daar geheel vrij in. Ook dan zorgen wij graag voor de benodigde aansluitpunten bij de oplevering van uw huis.

DE VOORDELEN VAN NIEUWBOUW OP EEN RIJ

Het kopen van een nieuwbouwwoning heeft veel voordelen ten opzichte van het kopen van een bestaande woning.

Hieronder hebben we een aantal voordelen voor u op rij gezet:

- U betaalt geen overdrachts-, makelaars- en taxatiekosten, u koopt de woning immers vrij op naam.
- De onderhoudskosten zijn zeker de eerste 10 jaar een stuk lager.
- U heeft gemiddeld lagere energiekosten. De woning voldoet namelijk aan het hoogste energielabel.
- Er zit een SWK/Woningborg garantie op de woning. Dit zorgt ervoor dat u de komende jaren zeker kunt zijn van uw woongenot.
- Maximaal wooncomfort doordat de woning nieuw is.



Kopersbegeleiding

De aannemer die zorg draagt voor de realisatie van de woningen in dit plan is nog niet geselecteerd. Het betekent wel dat u straks een koopovereenkomst sluit met Roest O.G. en een aannemingsovereenkomst met de aannemer. Na het tekenen van een voorlopige koopovereenkomst met de verkopend makelaar nodigt de kopersbegeleiding van de aannemer u uit een voor een gesprek. Zij nemen u aan de hand mee in het proces van het definitief samenstellen van uw woning op maat. Zo neemt zij uw wensen op en zorgt zij ervoor dat u terecht kunt bij de showrooms voor uw tegelwerk en sanitair, keuken en elektra.

Belangrijke termen die van toepassing zijn bij de aankoop van een nieuwbouwwoning:

Koopsom is 'Vrij op Naam' (V.O.N.)

De koopsom van de appartementen en woningen zijn vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de kosten die met het verwerven van een nieuwbouwwoning gemoeid zijn in de koopsom zijn begrepen. Niet in de koopsom begrepen zijn de met de financiering van het appartement of woning verband houdende kosten. Dit kunnen onder meer kosten zijn als:

- de kosten verbonden aan het sluiten van een eventuele hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten etc.);
- rentekosten tijdens de bouw;
- notariskosten.

In de koopsom zijn evenmin begrepen:

- Gemeentelijke heffingen;
- Aansluiting telefoon;
- Aansluiting C.A.I.;
- Op naam zetten van de verbruiksmeters NUTS-aansluitingen.

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 appartementseigenaren zijn tezamen eigenaar van het hele appartementsgebouw. Hieruit volgt dat een appartementseigenaar 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 gerechtigd is in het gemeenschappelijk eigendom en voor welk gedeelte hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten. Voorts bevat het reglement de gedragsregels voor de eigenaars/bewoners. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van het gebouw. Het doel van de VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. Wat zijn die gemeenschappelijke belangen? In de eerste plaats het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties. Dus bijvoorbeeld het bijhouden van het binnen- en buitenschilderwerk, het repareren van het dak, het schoonhouden van de trappen, gangen en lift.

Koop-/aannemingsovereenkomst

Met medewerking van de notaris dienen koper en verkoper een overeenkomst aan te gaan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs en de verkoper zich verplicht tot de bouw van het appartement of woning. Nadat u deze koop-/aannemingsovereenkomst heeft getekend, ontvangt u als regel binnen enkele dagen bericht dat de akte door verkoper is medeondertekend. De originele akte (dus het door beide partijen ondertekende exemplaar) wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden. De eigendomsoverdracht van het te bouwen appartement of woning geschiedt door middel van een zogenaamde 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 (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 geldgever

Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag, dat u zelf moet betalen, gaat men er meestal van uit, dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldig-

de bouwtermijnen. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- De akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van de woning / het appartement van verkoper aan koper.
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening, die u van de geldgever ontvangt.

Kosten tijdens de bouw, zodra uw hypotheek is gepasseerd, moet u aan de bank in principe al tijdens de bouw het volledige bedrag aan rente over het door u geleende bedrag gaan betalen. Echter, hier kan door de bank van worden afgetrokken een rentebedrag, dat de bank u betaalt, omdat een deel van het hypotheekbedrag bij de bank in depot blijft staan. In de meeste gevallen betaalt u dan uitsluitend rente over het opgenomen geld.

Meer- en minderwerk

Eén van de voordelen van een nieuwbouwapartementen en woningen is de mogelijkheid het geheel naar uw eigen wensen en behoeften te vormen. Extra elektrapunten, aansluitingen op andere posities, andere verdeling van de ruimtes. Mits technisch uitvoerbaar zijn de mogelijkheden eindeloos! Uw persoonlijke wensen geeft u aan op een keuzelijst voor meer- en minderwerk. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd 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 een appartementen of woning, c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. Bij oplevering dient het appartement of woning te voldoen aan onder andere het bouwbesluit, de NEN-normen en eisen van NUTS-bedrijven. In verband met deze eisen en om bouwtechnische redenen zijn niet al uw wensen realiseerbaar. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van het appartement of woning is geheel voor risico van de koper en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen. Als koper van een van de appartementen of woningen ontvangt u van de aannemer een standaard meer- en minderwerklijst. Uit deze lijst kunt u diverse wijzigingen kiezen. Belastingvoordeel: alle kosten in verband met de financiering van uw appartement of woning zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar, waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Deze kosten kunnen betrekking hebben op hypotheekrente, afsluit- en notariskosten.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw appartement of woning gereed is. De aannemer moet

daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een appartement of woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat door het weer kan worden beïnvloed. Als het (hard) vriest, kan er niet worden gemetseld; als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een prognose voor de oplevering. Strikt juridisch genomen is het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop dat gaat gebeuren. Wanneer het appartement of woning gereed is, krijgt u van de aannemer een uitnodiging om tezamen met een vertegenwoordiger van de aannemer uw nieuwe appartement of woning te inspecteren. Bij deze externe oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, met als laatste de eindafrekening (inclusief meerwerk), ontvangt u tevens de sleutels van uw appartement of woning (juridische oplevering). Nadien zullen de geconstateerde onvolkomenheden door de aannemer worden verholpen.

Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn de appartementen en woningen verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Bij overdracht van het appartement of woning dient de koper de verzekering zelf af te sluiten. Onderhoudstermijn Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u 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 moet u met één belangrijk ding rekening houden: een woning wordt gebouwd uit levende materialen. Materialen die nog kunnen gaan 'werken', zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent ernstigs: ze worden veroorzaakt door het uit uw appartement of woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Woning Garantie- en waarborgregeling

Bij de koop-aannemingsovereenkomst zal een uitgebreide toelichting opgenomen zijn van de gelden garantie en waarborgregeling. Deze zal u ter hand gesteld worden door de verkopend makelaar, nadat de aannemer bekend is.

ALGEMENE TECHNISCHE OMSCHRIJVING (OP HOOFDLIJNEN)

Appartement(en) / woning(en)

Woonkamer en keuken, entree, meterkast, toilet, slaapkamer(s), badkamer, bergruimte, balkon, berging en parkeerplaats (1 stuks) volgens impressie plattegronden brochure en technische bouwkundige tekeningen.

Peil

Het peil, van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Deze maat wordt bepaald in overleg met de dienst Openbare Werken van de Gemeente.

Grondwerken

De nodige grondwerken zullen worden uitgevoerd voor de funderingen, leidingen en bestratingen van de appartementen en woningen.

Algemeen

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aaneemsom begrepen.

Rioleringen

De riolering wordt uitgevoerd in Pvc-buizen in een gescheiden systeem en zal worden aangesloten op de diverse lozingsstellen.

Tegelbestrating

De buitenruimte van de appartementen en woningen op de begane grond zal worden voorzien van een pad van betegels met een afmeting van 30 x 30 cm (2 tegels naast elkaar breed).

Beplantingen

De buitenruimtes op de begane grond worden afgeschermd middels een gaashekwerk (ca. 1,20 meter hoog), deze dient nog

voorzien te worden van bijvoorbeeld een hedera, e.e.a. conform tekeningen.

Terreinrichting

Het binnenterrein wordt bestraat met betonklinkers in een nader door de gemeente te bepalen kleur. Op het binnenterrein (zie: tekening) is voor elk appartement tevens 1 parkeerplaats voorzien. Een extra parkeerplaats kan gekocht worden.

Funderingen

De fundering van de appartementen en woningen zal bestaan uit een gewapende betonnen fundering, conform tekeningen en berekeningen van de constructeur en na de goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Indien constructief vereist wordt het gebouw gefundeerd op palen.

Metselwerken

Funderingsmetselwerk: Alle metselwerken vanaf de fundering tot onder het maaiveld worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Buitengevels

De buitengevels van de appartementen en woningen, e.e.a. volgens tekeningen, worden uitgevoerd in gevelsteen in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaal.

Isolatie

Voor de isolatie van de buitengevels van de appartementen en woningen wordt isolatiemateriaal van voldoende dikte en met voldoende isolerend vermogen toegepast volgens de wettelijke normen en voorwaarden. Alle binnenspouwbladen, appartementen- en woningenscheidende wanden en dragende binnenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen en waar constructief nodig in betonnen wanden.

Lichte scheidingswanden

Alle overige lichte scheidingswanden in de appartementen en woningen zullen worden uitgevoerd in een lichte opbouw zoals Metal Stud of een lichte cellenbeton.

Diversen

Waar constructief nodig worden betonnen lateien aangebracht, e.e.a. volgens tekeningen.

Trappen en bordessen

Er worden prefab betonnen trappen en bordessen aangebracht in de entree van het gebouw.

Vloeren en daken

Begane grond: De begane grondvloer (appartementen en woningen) wordt uitgevoerd in een geïsoleerde systeemvloer. Verdiepingsvloeren: De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloer, volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant.

Platte daken

De platdakvloeren van het appartementengebouw worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloer en voorzien van isolatie van voldoende dikte en isolerend vermogen, e.e.a. volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant.

Dakafwerking

Het platte dak van het appartementengebouw wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking.

Dakranden en/of boeiboorden

De stuiknaden van de eventueel in plaatmateriaal uitgevoerde boeiboorden en/of overstekken sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen. Staalconstructie waar nodig worden stalen spanten, liggers, kolommen en lateien aangebracht.

Ventilatie

De appartementen en woningen worden van verse lucht voorzien d.m.v. ventilatioosters in de kozijnen. Er vindt mechanische afvoer van vuile lucht plaats d.m.v. afzuigventielen in de keuken, het toilet en de badkamer.

Kozijnen incl. beglazing en metaalwerken

Gevelkozijnen: De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen en woningen worden uitgevoerd in kunststof kozijnen en voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De appartementen worden aan de buitengevel voorzien van isolerende beglazing. Het kozijn en entreedeur van de appartementen en woningen worden uitgevoerd in hout. De kozijnen van de bergingen worden uitgevoerd in hout en voorzien van

houten deuren. De kleur van de kozijnen volgens kleur- en materiaalstaal. Aan de buitenzijde worden, onder alle kozijnen met een metselwerk borstwering, aluminium waterslagen aangebracht.

Postkasten

Bij de hoofdentree worden postkasten gemonteerd.

Binnen kozijnen

Alle binnenkozijnen in de appartementen en woningen worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen met bovenlichten in de kleur (rein)wit. De binnendeuren worden uitgevoerd als opdekdeuren en eveneens fabrieksmatig afgelakt in de kleur (rein)wit.

Trappen en balustraden

In de algemene entree/hal worden prefab betonnen trappen (en bordessen) aangebracht zoals omschreven in het hoofdstuk prefabbeton. De trap wordt waar nodig voorzien van de nodige traphekken en balustraden.

Balkonhekken

De balkons worden voorzien van hardglazen balkonschermen, e.e.a. conform tekeningen.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium op kleur.

Vloerafwerkingen

In de badkamer en toiletruimte worden vloertegels aangebracht van 330 x 330 mm. Voor de aankoop van de vloertegels is een stelpost opgenomen (incl. BTW). U heeft de keuze uit vier kleuren, waar zonder meerkosten uit kan worden gekozen. De genoemde stelpost is gebaseerd op bovengenoemd tegel formaat en plaatsing in standaardverband. Andere tegel formaten en -verbanden, combinaties van kleuren of andere wensen kunnen een meerprijs geven. In alle overige ruimten, m.u.v. de meterkasten, zijn cementdekvloeren voorzien. De cementdekvloeren zijn niet per definitie geschikt voor elke vorm van vloerafwerking. Men dient er rekening mee te houden dat er bepaalde handelingen aan de vloer nodig kunnen zijn, alvorens de gekozen vloerafwerking aangebracht kan worden. Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil met de bovenzijde

van de onderdorpel, conform het Bouwbesluit niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal/entree.

Wandafwerkingen

In toilet en badkamer worden wandtegels aangebracht conform de afwerkstaat, van 200 x 500 mm. Voor de aankoop van de wandtegels is een stelpost opgenomen (incl. BTW). U heeft de keuze uit twee uitvoeringen (wit mat en wit glanzend), waar zonder meerkosten uit kan worden gekozen. De genoemde stelpost is gebaseerd op bovengenoemd tegel formaat en plaatsing in standaardverband (liggend). Andere tegel formaten en -verbanden, combinaties van kleuren of andere wensen kunnen een meerprijs geven. De overige wanden van de appartementen en woningen worden, volgens de afwerkstaat, behangklaar afgewerkt. Men moet er wel rekening mee houden dat, als men de wanden wil behangen, er nog kleine werkzaamheden nodig zijn zoals kleine gaatjes stoppen en de wanden licht opschuren om kleine oneffenheden weg te werken.

Plafondafwerking

De betonplafonds in de appartementen en woningen, m.u.v. de meterkasten, worden afgewerkt met spuitwerk.

Vensterbanken

Onder raamkozijnen met een stenen borstwering worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken toegepast. De breedte is afhankelijk van de muurdikte. Onder de deuren van de badkamer, toiletruimte en de meterkast worden kunststeen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren zijn geen dorpels voorzien. De appartementen en woningen worden opgeleverd zonder vloerplinten.

Aanrecht en opstelplaats keuken

De keukeninrichting van de appartementen en woningen wordt uitgevoerd, conform de verkoopplattegronden in deze brochure. De keukens zijn standaard voorzien van onderkasten, evt. bovenkasten, een werkblad met spoelbak en kraan, inductiekookplaat, afzuigkap en koelkast. Tevens is een vaatwasser en combi-oven opgenomen in de keuken. Voor de aankoop, levering en montage van de keuken van de overige appartementen en woningen is een stelpost opgenomen (incl. BTW), levering en montage.

Schilderwerk

Alle, niet anders omschreven, in het zicht blijvende houten onderdelen zullen dekkend worden geschilderd met watergedragen verf. Dit betreft onder meer de getimmerde dakgoten. Behangwerken, er wordt geen behang geleverd en aangebracht.

Waterleiding en gasinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterleiding en gasinstallatie en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aaneemsom inbegrepen. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar.

In de appartementen en woningen worden de onderstaande koudwatertappunten aangesloten:

- Toilet en fonteintje
- Het aanrechtblok in de keuken
- Wastafel in de badkamer
- Douche in de badkamer
- Wasmachine

Optioneel:

- Toilet in de badkamer
- Bad in de badkamer

De volgende warmwatertappunten worden aangesloten:

- Het aanrechtblok in de keuken
- Wastafel in de badkamer
- Douche in de badkamer

Optioneel:

- Bad in de badkamer

Warmwatertoestellen

Als warmwatervoorziening wordt gebruik gemaakt van een CV-combiketel met warm-watervoorziening als omschreven onder het hoofdstuk 'Verwarmingsinstallatie'.

Gasleidingen

Vanuit de meterkast wordt een leiding aangelegd naar het kooktoestel in de keuken en naar de CV-ketel.

Sanitair

Het sanitair wordt geleverd van de Sphinx 300 serie o.g., in de kleur wit. Standaard wordt geleverd:

In de toiletruimte:

- Vrij hangend toilet met inbouwreservoir, compleet met kunststof zitting en deksel;
- Fontein compleet met koudwaterkraan (Grohe o.g.).

In de badkamer:

- Complete wastafel met kraan (Grohe o.g.) en spiegel, inloopdouche (geen hard glazen scherm/deuren), thermostaatkraan (Grohe o.g.), glijstang en slang met douchekop (Grohe o.g.).

Optioneel in de badkamer:

- Vrij hangend toilet met inbouwreservoir, compleet met kunststof zitting en deksel.
- Ligbad met mengkraan (Grohe) en slang met douchekop.

Overige sanitaire voorzieningen:

- Kraan voor aansluiting wasmachine.

Elektrische installatie

Algemeen: De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop- en aaneensom inbegrepen. De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de eisen gesteld in de NEN 1010.

Leidingaanleg

De elektrische installatie wordt in de woning of appartement gelegd volgens het zgn. centraaldozensysteem zonder armaturen en volgens NEN 1010.

Schakelmateriaal

In de appartementen en woningen wordt schakelmateriaal in de kleur wit (inbouw) aangebracht. Ook wandcontactdozen en (loze) aansluitpunten voor CAI en KPN worden in de kleur wit (inbouw) aangebracht. In de berging wordt e.e.a. ook in de kleur wit aangebracht, echter geen inbouw, maar als opbouw. Het leidingwerk wordt hier als opbouw uitgevoerd. De wandcontactdozen in woon- en slaapkamer(s) worden op ca. 30 cm boven de vloer geplaatst.

De schakelaars en overige wandcontactdozen worden op ca. 105 cm boven de vloer geplaatst. Met uitzondering van de wandcontactdozen t.b.v. het aanrechtblad, deze worden op ca. 120 cm boven de vloer aangebracht, volgens opgave van de keuken leverancier.

Buitenlichtpunten

De appartementen en woningen worden t.p.v. de balkons, terrassen en (achter)tuin voorzien van één buitenlichtpunt op de gevel. Ten behoeve van deze lichtpunten worden bedienings-schakelaars in het appartement of woning aangebracht.

Telecommunicatie

De appartementen en woningen zijn voorzien van onbedrade buizen met een inbouwdoos voor telefoon of (internet) LAN en centraal antennesysteem in de woonkamer en in de (hoofd) slaapkamer, e.e.a. conform tekening. De aansluitkosten voor CAI en telefoon komen geheel voor rekening van de koper(s). De aansluitingen dienen door de koper(s) zelf te worden aangevraagd. De kopersbegeleiding zal de nodige informatie verstrekken over de aanvraag en het proces.

Beveiliging

In de appartementen wordt een monitor met telefoon geplaatst en in de centrale hal op de begane grond een camera. Dit betekent dat u uw bezoekers via een deurtelefoniesysteem (videofoon) binnen kunt laten wanneer u dit wenst.

Rookmelders

In de appartementen en woningen worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd, zoals op tekening is aangegeven en conform voorschriften van de installateur.

Extra

In de appartementen en woningen wordt zowel een wandcontactdoos op aparte groep voor een wasmachine als voor een droger aangebracht.

Verwarmingsinstallatie

De centrale verwarmingsinstallatie van de appartementen en woningen wordt volledig uitgevoerd als vloerverwarming incl. warmwatervoorziening. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat. De gasgestookte

centrale verwarmings-combiketel heeft een nominaal vermogen dat voldoende is om ten minste de hiervoor genoemde waarden te kunnen garanderen. In de CV-ruimte wordt een vloerverdelers t.b.v. de verwarmingsinstallatie geplaatst.

Bergingen

Op de begane grond van het complex is voor elk appartement een berging beschikbaar. De bergingen zijn uitgevoerd in beton en bereikbaar middels de hoofdentree.

Liftinstallatie

In de entreehal wordt een personenliftinstallatie aangebracht volgens de eisen en normen van het Nederlandse Liftinstituut. Deze lift heeft stopplaatsen op alle verdiepingen.

Schoonmaken en oplevering

Tijdig voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Alle appartement en woningen worden 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten. Deze worden schoon opgeleverd. Het bij het appartementencomplex behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst. Zowel uit hoofde van toetsing van de ingediende bouw aanvraag als tijdens de bouw kan het om praktische of esthetische redenen, dan wel wegens andere eisen van overheidswege noodzakelijk blijken om een wijziging in constructie en/of materiaal aan te brengen. De verkoper behoudt zich het recht voor om hiertoe over te gaan voor zover sprake is van gelijkwaardige kwaliteit en zonder hiervoor aansprakelijk te kunnen worden gesteld. Voor merknamen te lezen: of gelijkwaardig.

© De Smid, Wagenberg, september 2017.

Aan de beelden en informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.



In opdracht van:

ROEST O.G.

Projectontwikkeling:



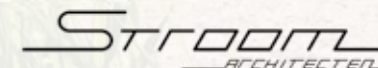
Verkoop:



Stedenbouwkundige:

WELMERS BURG STEDENBOUW |

Architectuur:



W en E
installatie-adviseur:

