



**CAPELSE**  
Hof

**WONEN IN EEN WATERRIJKE OMGEVING**

in Sprang-Capelle



# index

Omgeving & locatie

Het plan & woning

Opties

Technische omschrijving

Tekeningen



## CAPELSE

Hof

Betaalbaar wonen in een prachtig nieuw te bouwen vrijstaand huis in een waterrijke omgeving? In de Capelse Hof in Sprang-Capelle is het mogelijk! U geniet hier volop van ruimte, de natuur en het buitenleven. Alle woningen liggen aan het water en er is een zwemstrandje op steenworp afstand. Maak uw eigen waterterras en leg hier een bootje aan. Deze prachtige wijk in Sprang-Capelle is zeer gunstig gelegen in ten opzichte van Tilburg, Breda en 's-Hertogenbosch.

### De Capelse Hof

biedt vrijstaande woningen op een perceel van minimaal 349 m<sup>2</sup> aan vanaf

**€ 289.000,- V.O.N.**



# Wonen IN EEN WATERRIJKE OMGEVING



## De omgeving

### De Winterdijk

De Capelse Hof is een nieuwe wijk van 42 vrijstaande woningen in een prachtige, natuurlijke omgeving. Het plan is gelegen aan de Winterdijk en uitzonderlijk goed bereikbaar via de A59. De Winterdijk verbindt Waalwijk onder andere met Waspik. Deze 'oude' verbinding tussen de aangrenzende dorpen zorgt voor een snelle verbinding tussen de omliggende dorpen en steden zonder de snelweg te moeten gebruiken. De Winterdijk is direct bereikbaar via een eigen inrit welke speciaal voor deze wijk wordt aangelegd.

### Omgeving

Water is een belangrijk element bij de Capelse Hof. Aan de achterzijde van alle percelen is water gesitueerd waar u een natuurlijke afscheiding heeft en zelfs een klein bootje aan kunt leggen. Het water is aangesloten op de grote recreatieplas waar u naartoe kunt varen. Deze recreatieplas en het natuurgebied maken onderdeel uit van uw woonomgeving. De Efteling en Nationaal Park de Loonse en Drunense Duinen zijn binnen 15 minuten bereikbaar.

### Steden en dorpen in de omgeving

Aan de oostzijde is Waalwijk gelegen. Binnen 10 minuten staat u in hartje Waalwijk waar u alle soorten winkels, restaurants en sportclubs kunt vinden. Ten westen van Sprang-Capelle ligt Waspik, waar u nog proeven van het echte dorpse karakter met evenementen, bezigheden in het buurthuis en de sociale functies van kerk en café. De omgeving heeft u van alles te bieden, steden, dorpen en natuur binnen handbereik.

# Het plan & de woningen



## Het plan en bebouwing

De 42 woningen zijn vrijstaand en staan op een perceel van minimaal 349 m<sup>2</sup>. De woningen hebben een metselwerk gevel tot aan de goot, de topgevels zijn met houten delen afgewerkt. De kozijnen zijn van hout en de dakpannen zijn een keramisch product. De goten zijn uitgevoerd in naturel zink. Vanwege de geringe hoogte van de woning, is onderhoud een eenvoudige opgave zonder veel onmogelijke hoogten of slecht bereikbare plekken. De woningen zijn gesitueerd met de voordeur op het noorden (kopgevel oriëntatie) of op het Oosten (lang gevel oriëntatie). De naar de weg gekeerde gevel staat hier vier meter vandaan. Tussen de percelen staat een transparante, halfhoge afscheiding die u makkelijk met een groene klimplant kunt laten begroeien. De straten zijn uitgevoerd in beton kei klinkers met molgoten, u kunt hier uw bestrating op aansluiten. Vraag naar de mogelijkheden om dit door ons te laten verzorgen!

## De woningen

De woningen zijn compleet afgewerkt en uitgevoerd volgens de nieuwste regelgeving. De daken, wanden en vloeren zijn zeer goed geïsoleerd en de installatie is aangepast aan de nieuwste eisen. Zonnepanelen (PV-panelen) maken onderdeel uit van het standaard pakket! Op verzoek kunnen we dit systeem uitbreiden en breder toepassen. De woningen zijn zo afgewerkt dat u alleen hoeft te stofferen en te schilderen aan de binnenzijde. Daarna kunt u deze woning betrekken en genieten van alles wat deze woning en de locatie u te bieden heeft. Wij doen er alles aan om al uw wensen te realiseren en te zorgen voor een woonomgeving op maat.

# Uw optielijst

De opties op deze lijst zijn slechts een kleine greep uit alle mogelijkheden. In een gesprek kunt u aangeven wat uw persoonlijke wensen zijn. Wij doen er alles aan om uw wensen en dromen uit te laten komen.

## Aanbouw woonkamer:

Uitbreiding van de woonkamer, 20m<sup>2</sup> met extra buitenkozijn. Te plaatsen op diverse locaties aan de woning, minimaal 1m achter de lijn van de voorgevelgrens. Plat dak, metselwerk buitenzijde, uitvoering en afwerking zoals woonkamer.

€ 25.000,-

## Aanbouw slaap- en badkamer:

Uitbreiding aan de woonkamer zoals hierboven beschreven. Plaatsen van een wand ten behoeve van een afscheiding voor de slaapkamer en badkamer met deuren. Extra radiator, extra elektra, totaal betegelde badkamer met sanitair en kranen.

Optie: geïsoleerde lichtkoepel in het platte dak, ca. 1m x 1m.

€ 27.500,-

## Vrijstaande garage:

Vrijstaande garage/berging van 20m<sup>2</sup>. Totaal metselwerk aan de buitenzijde met een aluminium daktrim. Ruimte voorzien van een stalen kanteldeur, buitendeur en raamkozijn. Geïsoleerde uitvoering en een opgeruwde betonvloer.

€ 975,-

€ 19.000,-

## Vrijstaande garage:

Zoals hierboven beschreven inclusief een geïsoleerd dak, geïsoleerde vloer en een HSB-wand aan de binnenzijde zoals gebruikt in de woning.

Optie 1: cementdekvloer in de garage.

Optie 2: sectionaldeur in plaats van kanteldeur.

Optie 3: extra dakisolatie, +|Rc 2,5m<sup>2</sup> K/W.

€ 24.000,-

€ 405,-

€ 2.200,-

€ 300,-



# Zw optielijst

## Erker:

Erker met volledig isolatieglas. Voorzien van plat dak, te bouwen aan de voorgevel, door de gevel rooilijn. Voorzien van metselwerk met een binnenzijde van HSB.

€ 4.800,-

## Carport:

Aan één zijde bevestigd aan de woning. Plat dak, houten boeiboorden, stalen kolommen (kokerprofiel), houten balklaag in het zicht, compleet gefundeerd.

€ 9.900,-

## Beschoeiing langs de waterkant:

Het leveren en aanbrengen van beschoeiing bestaande uit kastanje palen met schotten. De schotten bestaan uit hardhouten planken en naaldhout voorzien van filterdoek. Alleen mogelijk over de volle breedte van een perceel.

€ 105,- p.m

Hardhouten trap in plaats van vuren trap

€ 2.017,-

Extra dakraam in het hellend dak

€ 868,-

Vrijstaande gashaard met wanddoorvoer, vanaf

€ 3.000,-

Extra elektrapunt in huis, schakelaar, centraaldoos, utp, etc.

€ 115,- p.s.

Texwerk wanden en plafonds, complete standaard woning

€ 3.200,-

Ander beslag op de binnendeuren, krukken en schilden, vanaf

€ 120,-

Stompe deuren in plaats van opdekdeuren, vanaf

€ 2.420,-

*Vraag naar de meer- en minderwerklijst voor het complete overzicht*



# Technische omschrijving

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING 42 WONINGEN AAN DE CAPELSE HOF TE SPRANG-CAPELLE

De technische omschrijving geeft u een goede indruk van de gebruikte materialen en gebouwonderdelen. Na de oplevering krijgt u een complete informatiemap met toegepaste materialen, onderaannemers, gebruiksaanwijzingen en garantieverklaringen.



### Maatvoering en materiaalkeuze

Wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en voorschriften, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze, die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden uitdrukkelijk voorbehouden. Aan de bijgevoegde tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde maten zijn 'circa'-maten.

### Terreininrichting

Het terrein is opgedeeld in 42 kavels. De kavels worden verkocht en zijn zodoende eigendom van de koper. Voor opties en overige inrichtingen van de kavel kunt u bij ons terecht.

### Riolering

De riolering in de woningen wordt in PVC uitgevoerd voorzien van KOMO garantiewerk. De hemelwaterriolering van de woningen wordt aangesloten op het open water.

### Buitenruimte

De ruimte buiten de bebouwing is door de koper vrij invulbaar en derhalve voor kosten van de koper. De onderlinge perceelgrenzen worden voorzien van een transparant hek waartegen begroeiing mogelijk is.

### Metselwerk/muren

Het metselwerk aan de gevel wordt uitgevoerd in baksteen, er zijn 3 kleuren baksteen waarin de huizen worden opgetrokken. De plaats van de kleur baksteen ligt per kavel vast.

De binnenwanden worden uitgevoerd in Metall-stud met 12,5mm gipskartonplaat.

### Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in Dark Red Meranti. De binnendeurkozijnen zijn van gecoat staal.

### Wand- en plafondafwerking

De plafonds van alle ruimten in de woningen worden naadloos vlak afgewerkt of afgewerkt met spuitwerk. De wanden worden naadloos vlak opgeleverd.

### Buitenschilderwerk

De te schilderen materialen worden uitgevoerd volgens voorschriften van de fabrikant, binnen het gestelde kleurenpallet.

### Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het naar behoren functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is. De te openen ramen worden uitgevoerd als draai-/ kantelramen met bijbehorend hang- en sluitwerk.

### Tegelwerk, natuursteen

Tegelvloeren in de technische ruimte, toilet en badkamer. De wanden van het toilet en de badkamer worden tot aan het plafond betegeld. Voor de aankoop van het tegelwerk is een stelpost opgenomen en kan men een keuze maken uit een ruime sortering.

### Binneninrichting

De binneninrichting is reeds voorzien van tegelwerk, kranen en sanitair. Een keuken met inbouwapparatuur is opgenomen, deze is in te ruilen, of aan te passen, bij onze dealer.

## De verkoop is gestart, informeer naar de mogelijkheden!

Er zijn woningen beschikbaar vanaf  
€ 289.000,-

Heeft u interesse in een woning in de  
Capelse Hof?  
Neem contact met ons op!

**Staal Makelaars**

Brieltjenspolder 40

4921 PJ Made

0162 57 04 71

info@staalmakelaars.nl

### Diversen

- vrij- en bezetslot op toilet / badkamerdeuren
- krukken, knoppen en schilden hoogwaardig uitgevoerd
- brievenbus in de voordeur

### Timmerwerk

Het geveltimmerwerk wordt uitgevoerd in houten delen. Boeiboarden, windveren en wangen van de dakkapellen zullen uitgevoerd worden in multiplex.

### Trap

De trap wordt uitgevoerd in vuren.  
De trap wordt gegrond afgeleverd.

### Beglazing

Alle beglazing in de buitenkozijnen worden voorzien van HR++, bij lage kozijnen deuren in gelaagde uitvoering.



## Centrale verwarming

De woning wordt voorzien van een gasgestookte verwarmingsinstallatie (hoogrendement) met een gesloten verbrandingssysteem. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een thermostaat en radiatorkranen op de verwarmingselementen.

De hieronder genoemde ontwerptemperaturen moeten per ruimte bereikt en onderhouden kunnen worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, (in de capaciteitsberekening conform is uitgegaan van 4° C nachtverlaging en een opwarmtijd van 2 uur).

Woonkamer 20° C

Slaapkamers 20° C

Interne verkeersruimten 15° C

Keuken 20° C

Badkamer/doucheruimte 22° C

Inpandige berging 15° C

De verwarmingselementen worden geplaatst in woonkamer/keuken, badkamer, hal en slaapkamers. Aantal, grootte, type, vorm en plaats kunnen ten gevolge van warmte technische berekeningen wijzigen.



## Gasinstallatie

Vanaf de gasmeter in de meterkast worden leidingen gelegd naar de plaats van gaskookplaat in de keuken, de (eventueel tegen meerprijs verkrijgbare) gashaard en de gecombineerde c.v./warmwatervoorziening.

## Waterinstallatie

De installatie is ontworpen en zal uitgevoerd worden conform het normblad 'Algemene Voorschriften voor drinkwaterinstallaties' (AVWI) en de richtlijnen voor de aanleg van drinkwaterinstallaties in woningen. Aansluit-en/of tappunten koudwaterleiding naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan in de keuken;
- de closetcombinaties;
- de badmengkraan in de badkamer of de douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- de vaatwasmachine voorbereiding;
- de wasmachinekraan;
- de inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening.

Aansluit- en/of tappunten warmwaterleiding van de gecombineerde c.v./warmwaterinstallatie naar:

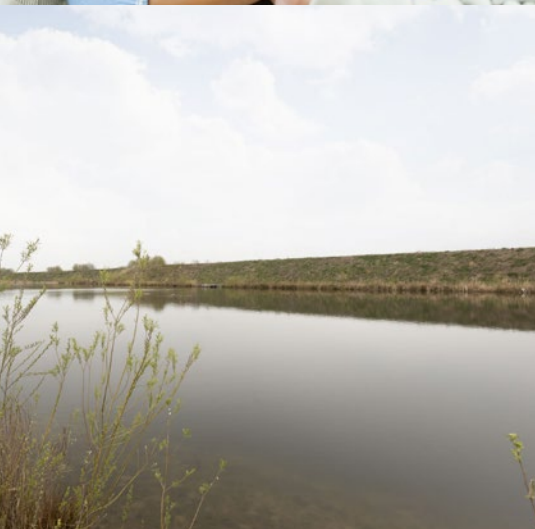
- de gootsteenmengkraan in de keuken;
- de badmengkraan in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkranen in de badkamer.

De waterleidingen in de toiletten en in de badkamer worden waar mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren.

## Sanitair en binnenriolering

De badkamer uit te voeren met doorbetegelde wanden tot aan het plafond en vloeren. De badkamer wordt voorzien van een kunststof ligbad of douche cabine, wastafel en hangend toilet. Na de koop is het mogelijk om individueel met de kopersbegeleiding overige wensen te bespreken. Bovengenoemd sanitair (en het keukenelement) wordt/worden aangesloten op de binnenriolering. In de keuken bevinden zich twee stuks rioleringsleidingen waarop de spoelbak en de vaatwasser aangesloten worden.

Wasmachine en drogeraansluitingen conform plattegrondtekeningen.



# BOUWEN NAAR Wens



## Ventilatiesysteem

De complete woning is voorzien van een ventilatiesysteem, het systeem zuigt de lucht af en roosters in de ramen zorgen voor de toevoer van lucht. Door deze continue ventilatie blijft de lucht in beweging en blijft de lucht in huis fris.

Het is mogelijk om, indien nodig, een standje bij te schakelen zodat de verversing sneller gaat.

## Elektrische installatie

De wandcontactdozen, centraaldozen en lichtschaakelaars worden met bijbehorende leidingen in wand en plafond opgenomen.

In de woningen worden de leidingen weggewerkt. Complete groepenverdeelkast, gemonteerd in de meterkast, bestaande uit:

- Aardlekschaakelaars;
- Lichtgroepen;
- Het aarden van zowel binnenwaterleiding, als binnengasleiding;
- De elektrische installatie aanleg minimaal NEN 1010.

Op het dak krijgt u 4 PV-panelen van 280 WP per paneel.

## Opruimen en schoonmaken

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

## Algemeen

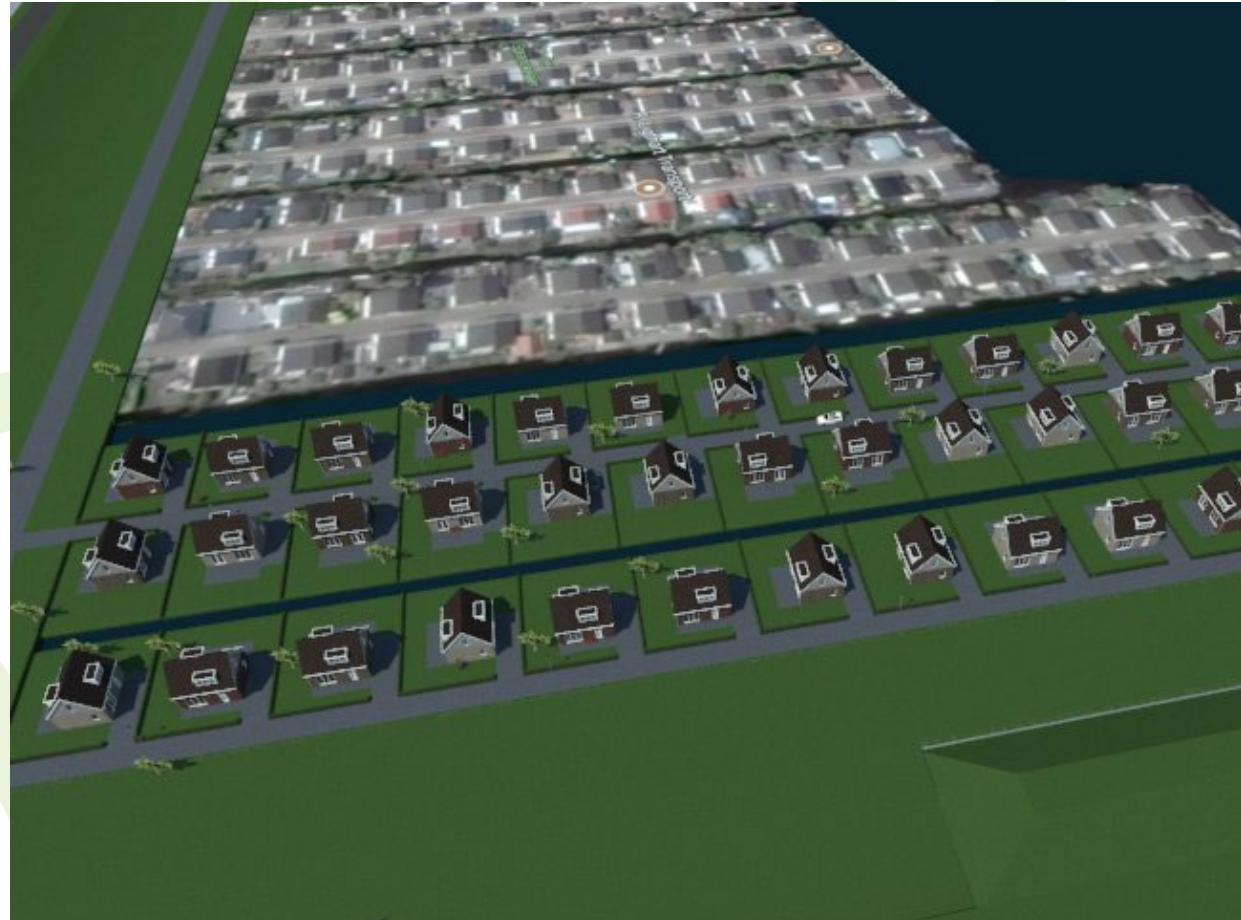
De woningen worden gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit en EPC, als geldig bij de aanvraag van de bouwvergunning.

Voor de isolatie eis wil dit zeggen:

- Rc vloer, 3,5 m<sup>2</sup> K/W;
- Rc wanden, 5,0 m<sup>2</sup> K/W;
- Rc dak, 6,0 m<sup>2</sup> K/W.

# Tekeningen & situatie

De tekeningen zijn gebaseerd op de standaard woningen met een langgevel of een kopgevel oriëntatie. Op bijgaande situatietekening ziet u de oriëntatie van de verschillende woningen en de kleuren van de gevels die verbonden zijn aan de locatie.



# Impressie begane grond - standaard woning

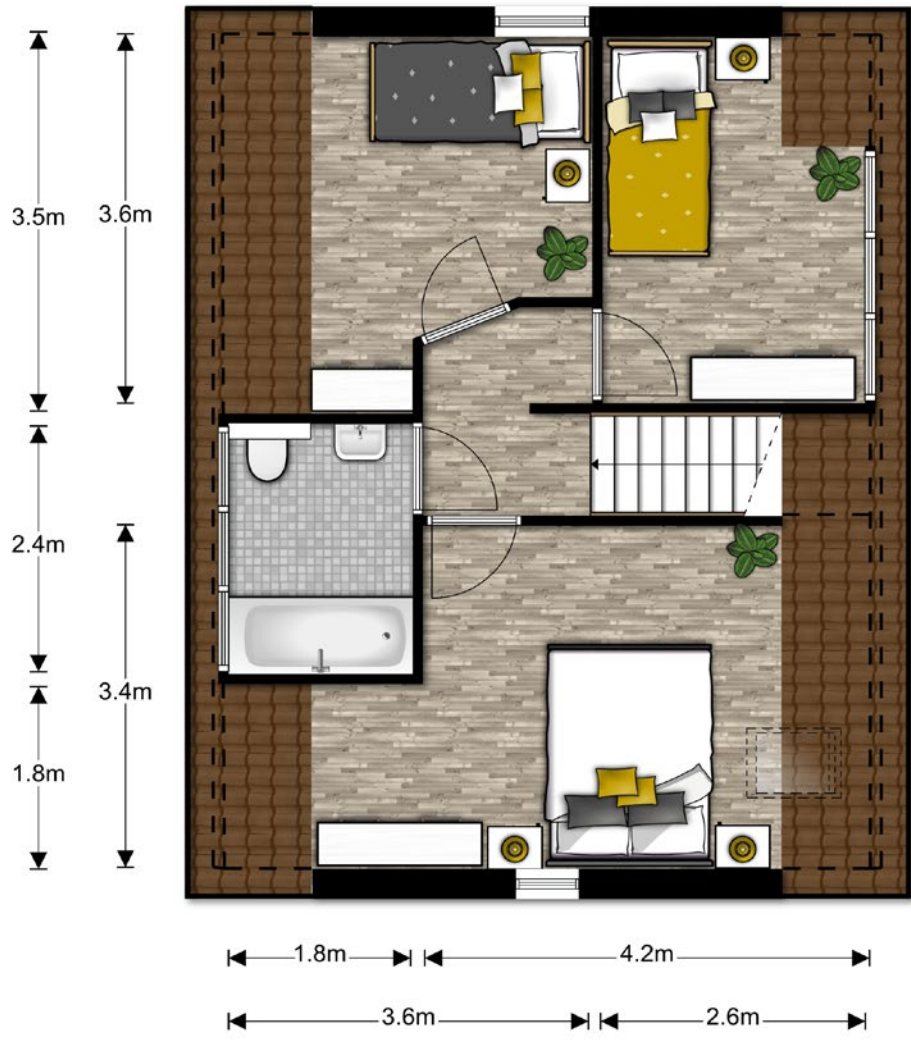
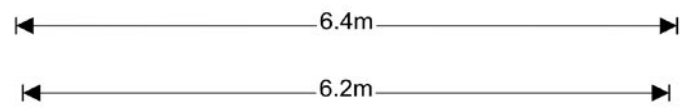


Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

# Impressie eerste verdieping - standaard woning



1e Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl







Informeer naar de vrije kavels en de mogelijkheden! Er zijn woningen vanaf € 289.000,- V.O.N. beschikbaar. Heeft u interesse in een woning in de Capelse Hof? Neem dan contact met ons op!

**Staal**Makelaars

Brieltjenspolder 40  
4921 PJ Made  
0162 57 04 71  
[info@staalmakelaars.nl](mailto:info@staalmakelaars.nl)  
[www.staalmakelaars.nl](http://www.staalmakelaars.nl)