

# Wielstraat | Veen

Nieuwbouw van 4 twee-onder-één-kap woningen



Wielstraat



## Veel ruimte en groen in de Wielstraat

Welkom in de Wielstraat in Veen, gesitueerd tussen de Tuinstraat en de Maasdijk. De Wielstraat is een mooi aangelegde straat met lintbebouwing en ligt even buiten de kom van het dorp. Vandaar het landelijk karakter wat de Wielstraat typeert, lekker ruim van opzet met veel groen. Op een ruim perceel akkerland, aan zuidzijde van de weg, worden 4 twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd en één vrijstaand landhuis. De bouwpercelen kenmerken zich door hun bovengemiddeld grote oppervlakte en heerlijk vrij uitzicht.

*Lekker ruim van opzet  
met veel groen eromheen*



## Wonen in Veen

Veen (ruim 2900 inwoners) ligt in de gemeente Altena en is onderdeel van provincie Noord-Brabant. Het dorp kent een goed niveau voorzieningen op het gebied van winkels, met onder meer een grote supermarkt met ambachtelijke bakker en lunchroom, een keurslager, een juwelierswinkel, een boekhandel en een gezellig café met cafetaria. Ook op recreatief- en sportief gebied valt er het een en ander te beleven. Voetbalvereniging Achilles beschikt over een heus stadion met buitenvelden, waar ook scholen vanuit de omgeving gebruik van maken. Veen heeft een eigen basisschool en voor voortgezet onderwijs gaan veel kinderen naar het Willem van Oranjecollege in het naburige dorp Wijk en Aalburg. Er zijn uitstekende mogelijkheden voor watersportliefhebbers aan de Afgedamde Maas zoals een jachthaven. U heeft vrij toegang tot een prachtig openbaar natuurstrand langs de oever van de rivier met goed zwem- en viswater. Verder kunt u hier heerlijk fietsen over de dijken en door de polders. Met de veerpont bent u in een mum van tijd in de Bommelerwaard, waar u op de fiets kunt starten met de befaamde pontjesroute. Daarnaast zijn er in de omgeving uitgestrekte natuurgebieden, zoals de Loonse en Drunense Duinen en het Nationaal park de Biesbosch. Sfeervolle steden zoals Den Bosch en Breda zijn niet ver weg. De twee vestingstadjes Heusden en Woudrichem zijn ook zeer aantrekkelijk en vanuit Veen gemakkelijk per fiets te bereiken. Het dorp is centraal gelegen op korte reisafstand van de autosnelweg A27 Breda-Utrecht en de A59 Waalwijk-Den Bosch (ca. 15 autominuten).



Woning A en B



Woning C en D



## Plattegrond



### Begane grond

woningen A en C  
(woningen B en D gespiegeld)



### Verdieping

woningen A en C  
(woningen B en D gespiegeld)

*Gaslaas  
wonen*



## Algemene verkoopinformatie

### Koopsom

Informatie over de koop- /aanneemsom van deze woningen is verkrijgbaar bij de makelaar.

### Vrij op naam (v.o.n.)

De koop- /aanneemssommen van de woningen zijn vrij op naam. Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, welke met het verwerven van de woning gemoeid zijn, in de prijzen zijn begrepen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Architecten- en constructeurhonorarium;
- Makelaarscourtage (verkoopkosten);
- Notariskosten en kadastrale rechten;
- Leges omgevingsvergunning;
- Aansluitkosten ten behoeve van water, elektra en riolering (geen gas, KPN en antenne);
- Leges ten behoeve van de inrit;
- Btw.

### Bijkomende kosten voor de koper

De volgende posten zijn voor rekening van de koper:

- Aanleg-, aansluit- en abonnementskosten telefoon en/of antenne;
- Bestrating/ verhardingen, fundatie onder verhardingen;
- Tuinaanleg, beplanting en erfafscheidingen;
- Kosten van een keukenopstelling;
- Kosten van sanitair en tegelopstelling;

- Aansluiting huishoudelijke apparaten en armaturen;
- Kosten voor droogstoken van de woning na oplevering;
- Kosten voor verzekeren van de woning na oplevering.

### Prijsstijgingen

De vermelde koopsommen in de koop- en aannemingsovereenkomst staan vast, met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief. Stijgingen in loon- en materiaal- kosten tijdens de bouw worden niet doorberekend, zodat de zogenaamde Risicoregeling Woningbouw is uitgesloten.

### Betalingen

De betaling vindt plaats in termijnen, zoals vermeld in de koop- en aannemingsovereenkomst.

### Financiering

De kosten, welke verband houden met de financiering van de woning, zijn niet in de koopsom en/of aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- De kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening;
- Rente over de grondprijs en/of bouwtermijnen;
- Notariskosten voor de hypotheekakte.

### Notaris

Om een woning in uw eigendom te verkrijgen, dient een notaris te worden ingeschakeld om de desbetreffende

akte(n) op te maken en te verlijden (passeren). Dit kan onder andere zijn: de akte van levering, waarmee u het perceel grond waarop de woning wordt gebouwd in eigendom verkrijgt of de hypotheekakte, als u een hypothecaire lening nodig heeft. De notaris informeert u eventueel vrijblijvend over een testament en/of samenlevingscontract.

### Wijzigingsmogelijkheden

Het kopen van een nieuwbouwwoning gaat vaak gepaard met omkaderde wijzigingsmogelijkheden en een beperkte vrijheid in variatie. Toch zal de makelaar of verkoper in overleg met u de mogelijkheden willen bespreken, mits de wijzigingen nog in het bouwproces in te passen zijn. U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan bijvoorbeeld de minimale eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit, of vanwege organisatorische of architectonische redenen.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer geregeld te worden. Voor sommige meerwerkopdrachten geldt dat daar niet zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten installeren van een tweede badkamer houdt niet zondermeer in dat beide badkamers gelijktijdig gebruikt kunnen worden; als u dit wenst dient u vooraf overleg te voeren met de garantie plichtige ondernemer.

U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte. Ook kunnen sommige verzoeken met betrekking tot meer- of minderwerk geweigerd worden, bijvoorbeeld als deze een direct gevolg kunnen hebben op de garantierechten van de kopers van bijvoorbeeld de naastgelegen woning.

De prijsconsequenties van wijzigingen worden direct aan u kenbaar gemaakt en bij instemming tekent u direct voor akkoord. Het vooraf doorgeven van elektrawijzigingen heeft alleen zin voor de inbouwleidingen in schoonmet-selwerk en in de vloeren.

### Oplevering

Enkele weken voor de oplevering wordt u op de hoogte gebracht van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren. Ongeveer 1 week voor de oplevering zullen u en de aannemer een voorinspectie doen, waarbij onvolkomenheden aan de woning worden genoteerd. De aannemer zal mogelijk onvolkomenheden voor de oplevering verhelpen.

De woning wordt bij oplevering bezemschoon aange-

boden en de glasruiten worden schoon opgeleverd. Tijdens de oplevering zal de gehele woning samen met u worden geïnspecteerd en wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt, waarin wordt aangegeven welke tekortkomingen er zijn geconstateerd (beschadigingen welke niet op het proces-verbaal van oplevering zijn genoteerd, worden beschouwd als na de oplevering ontstaan).

Hierna ontvangt u de sleutel, mits u aan al uw financiële verplichtingen, ook die van het eventuele meerwerk, heeft voldaan. Daarmee is de oplevering een feit.

De aannemer zal na oplevering nog enige tijd nodig hebben om de geconstateerde opleverpunten te verhelpen. De door de ondernemer voor de bouw afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum, voor eigen rekening, minimaal te verzekeren tegen brand- en stormschade.

### Werkzaamheden na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woningen (bouwvocht). Om de woning goed te laten drogen is het noodzakelijk matig te verwarmen en sterk te ventileren. Hiermee wordt het verschijnsel van krimpscheurtjes en de meer dan normale verkleuring van bijvoorbeeld stuc-en/of spuitwerk door uittredend bouwvocht mogelijk beperkt.

Krimpscheuren zijn veel voorkomend in nieuwbouwwoningen en kunnen als vervelend worden ervaren. Helaas is dit een proces dat nauwelijks te voorkomen is. Het aanbrengen van diverse harde vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kan tot schades van de aangebrachte afwerkingen leiden. Schade kan ontstaan door opgesloten bouwvocht, door het optreden van kruip en krimp in constructie-onderdelen en de gevolgen van droging en verharding. Een en ander vindt plaats in een geruime periode na oplevering.

### Garantie

Er is geen algemeen geldende garantie- en waarborgregeling bij een zelfstandig schadeverzekeringsbedrijf van kracht op het project. Wel worden de garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke gehanteerd welke Woningborg hanteert, geldend op het moment van de gesloten overeenkomst.

De garantie bedraagt in zijn algemeenheid 6 jaar, vanaf de onderhoudstermijn (eerste 3 maanden). Wanneer zich ernstige gebreken voordoen, zoals bijvoorbeeld constructief gevaarlijke situaties, bedraagt de garantietermijn 10 jaar.

Voor een aantal onderdelen bestaat een kortere garantietermijn zoals: 1 jaar garantie op hang- en sluitwerk, 1 jaar garantie op kromtrekken van bewegende delen

zoals ramen en deuren, 2 jaar garantie op installaties (mits onderhoud gepleegd), 2 jaar op kitwerk (zonder waterkerende functie), 2 jaar garantie op de garagepoort.

Enkele aandachtspunten met betrekking tot het verzoek tot herstel bij garantiewerken:

- a. De klacht moet direct na constatering schriftelijk worden gemeld;
- b. U dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen het garantiegebrek te herstellen;
- c. Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de aannemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk is.

Onderdelen die niet door of via de aannemer worden uitgevoerd en wijzigingen die door de koper worden aangebracht vallen buiten de garantie.

### **Verkoopdocumentatie**

Deze brochure is zo nauwkeurig mogelijk en met de meeste zorg samengesteld. Desondanks dient er een voorbehoud te worden gemaakt ten aanzien van de wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van overheden en/of nutsbedrijven.

De ingeschreven maten op de tekeningen zijn globale maten. Wanneer deze maten tussen wanden of bouwonderdelen zijn aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerkingen.

Mede doordat bij drukwerk het optreden van enige vervorming niet geheel is uit te sluiten, kunnen de op tekening aangegeven maataanduidingen afwijken van uw eigen meetwerk op de tekeningen. Ook bij de bouwuitvoering kunnen (relatief) geringe maatafwijkingen ontstaan. De op de tekeningen aangegeven plaatsen van schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen en overige installaties en voorzieningen zijn indicatief. De exacte afmetingen, inclusief het aantal en de op tekening aangegeven plaats van de radiatoren, worden nader bepaald aan de hand van de op een later tijdstip uit te voeren berekeningen door de installateur.

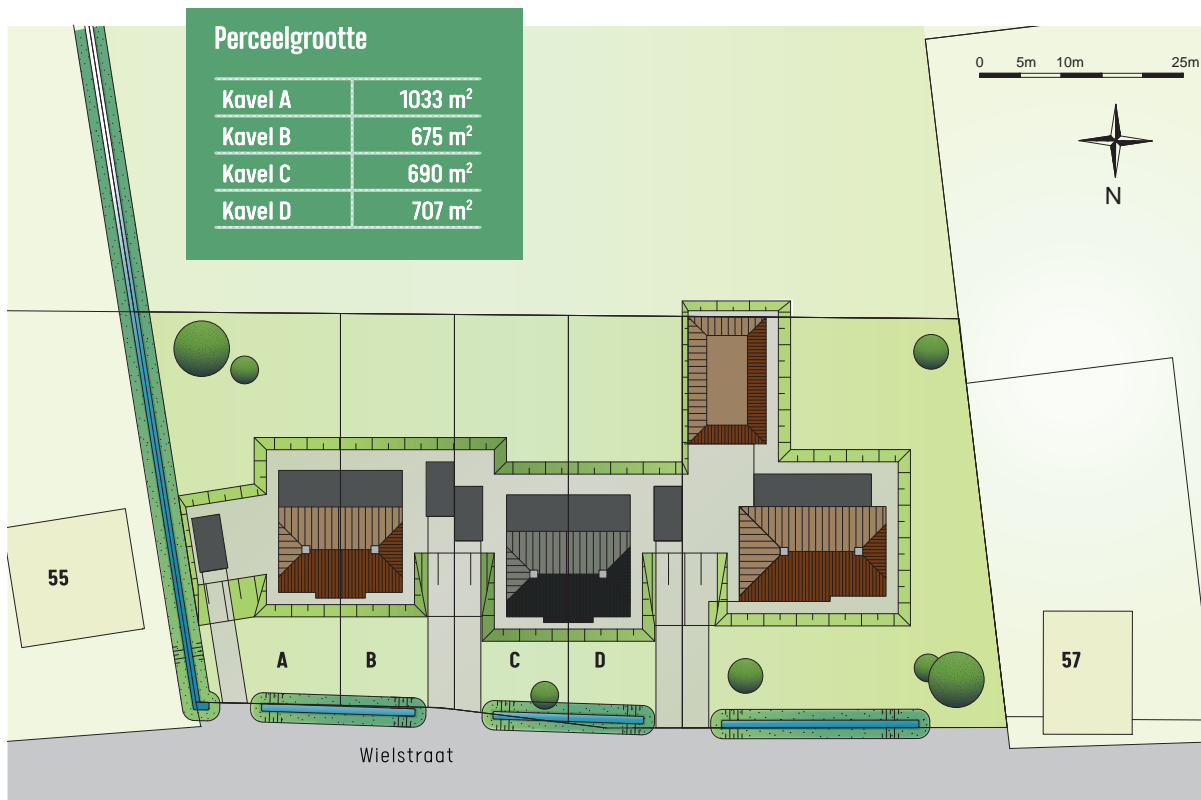
In de impressies kunnen de woningen zijn voorzien van inrichtingsattributen. Zo verkrijgt u inzicht in de ruimte en eventuele indelingsmogelijkheden van een woning. Volledigheidshalve wordt gemeld dat de opgenomen inrichtingsattributen, zoals kasten en meubilair, maar ook het sanitair en de keuken, niet behoren tot de levering. De in de brochure gebruikte kleuren, de artist impressies en de verkavelingstekening geven een indruk van de werkelijkheid. Hieraan kunnen uitdrukkelijk op geen enkele wijze rechten worden ontleend. De aannemer heeft het recht om tijdens de bouw-



*Rust en  
ruimte*







werkzaamheden zo nodig kleine aanpassingen door te voeren als dit bevorderlijk is voor een goede bouw, of indien verplicht vanuit regelgeving of nutsbedrijven. Deze aanpassingen hebben geen invloed op het kwaliteitsniveau van het gebouw. Deze aanpassingen geven geen aanleiding tot reclame of ontbinding van het contract. De aannemer zal de wijzigingen, tenzij die zeer ondergeschikt zijn, schriftelijk kenbaar maken aan de verkrijger.

### Voorschriften

Van toepassing zijn de bouwvoorschriften zoals die door de gemeente worden gehanteerd, de voorschriften van de diverse nutsbedrijven en het bouwbesluit zoals geldend 2 maanden voor de aanvraag van de bouwvergunning.

### Perceel

De situatietekening is niet definitief. Er kunnen namelijk met betrekking tot de grootte en vorm van de kavels en de situering van het gebouw nog veranderingen ten opzichte van de situatietekening plaatsvinden (onder andere van overheidswege), welke tijdens de inmeting van het terrein naar voren komen.

De ontwikkelaar zal in deze situatie genoodzaakt zijn aanpassingen ten opzichte van de verkoopdocumentatie door te voeren.

U kunt geen rechten ontlenen aan de in de koopovereenkomst genoemde perceeloppervlakte. Eerst na kadastrale inmeting is de daadwerkelijke perceeloppervlakte bekend. Bij verschil groter dan 5% ten opzichte van de

oppervlakte genoemd in de koopovereenkomst zal verrekening plaatsvinden.

Langs de Wielstraat en aan de westzijde van het plan ligt een (B-) watergang met een lokale water aan- en afvoerende functie. Deze watergangen dienen door de eigenaren van de aangrenzende gronden te worden onderhouden. De eigenaren zijn verantwoordelijk voor het gewoon en buitengewoon onderhoud. Het gewoon onderhoud houdt in dat u de sloot, de bodem en de slootkanten vrijhoudt van overtollige begroeiing, vuil en andere materialen. Onder buitengewoon onderhoud worden het op de juiste diepte en vastgestelde afmetingen houden van de sloot verstaan. Een en ander is vastgelegd door het waterschap in de 'keur', welke op te vragen is bij het waterschap.

### Inlichtingen

Als u na het doornemen van deze brochure meer informatie wenst, kunt u een afspraak maken met de makelaar die u kan informeren over de woningen en uw vragen kan beantwoorden in een persoonlijk gesprek.



# *Eindeloos buiten spelen*



## Bouwkundige beschrijving

Deze bouwkundige beschrijving omvat de informatie over materialen, afwerkingen en installaties die worden toegepast.

### 01. Vloerpeil

Het vloerpeil -P- van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entree van de woning. De juiste peilmaat wordt nader bepaald in overleg met de gemeente. Er wordt rekening gehouden met een toekomstige vloerafwerking van 10 mm dik.

### 02. Grondwerk

Voor de aanleg van de funderingen, leidingen en kabels en dergelijke, en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.

De percelen worden rondom de woning en de buitenberging aangevuld met uit het project uitkomende grond. De aanvullingen rondom de woning en de schuur zullen vanaf ongeveer 1,5 meter buiten de gevels aflopend afgewerkt worden, aansluitend op het huidige maaiveldniveau, welke ongeveer 60 cm lager ligt dan het vloerpeil. Het terrein wordt vrij van afval en puin opgeleverd.

### 03. Terreininrichting

De aanleg van eventuele fundatie onder verhardingen, de oprit, terrassen en paden op het perceel van de woning, zijn geen onderdeel van de bouw. De koper dient, volgens voorschrift van de gemeente, minimaal drie parkeerplaatsen op het eigen erf aan te leggen.

De erfgrans zal, waar mogelijk, met houten perkoenpaaltjes worden aangegeven.

### 04. Funderingen

De fundering onder de woningen bestaat uit een betonnen balkenfundering op palen. Tussen de balkenfundering is een toegankelijke kruipruimte aanwezig. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van gevelroosters.

De buitenberging wordt gefundeerd op een betonnen plaat met vorstrib. Er is geen toegankelijke kruipruimte onder de buitenberging.

### 05. Vloeren

De begane grondvloer bestaat uit een prefab geïsoleerde systeemvloer, voorzien van een geïsoleerd kruipluik. De vloer van de eerste verdieping wordt uitgevoerd als betonnen breedplaatvloer. De vloer van de zolder zal uitgevoerd worden als houten balklaag. Leidingwerk wordt zo veel als mogelijk in de vloeren opgenomen.

Waar nodig zullen stalen balken en/ of kolommen in of onder de vloeren worden opgenomen.

De vloeren in de woningen, m.u.v. de badkamer en de buitenberging, worden voorzien van een dekvloer.

De vloer van de buitenberging wordt als betonvloer opgeleverd.

### 06. Buiten- en binnenwanden

Gemetselde en/ of gelijmde buiten- en binnenwanden worden uitgevoerd met de nodige dilataties. De binnen-spouwbladen en de dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende muren worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden, opgebouwd uit een Metal stud frame en bekleed met een houten plaat, afgewerkt met een gipsplaat.

De wanden van de buitenberging worden uitgevoerd in stijl- en regelwerk van verduurzaamd hout, welke aan de binnenzijde in het zicht blijven.

### 07. Buitengevels

De gemetselde gevels van de woningen worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuur met aan de buitenzijde schoon metselwerk in wild verband. Diverse kleuren baksteen in waalformaat worden toegepast volgens de kleurenstaat op de tekening. De voegen van het schoonmetselwerk worden platvol gevoegd. De gevels van woning 1 en 2 worden boven de plint gestukadoord.

Onder de kozijnen worden natuurstenen waterslagen aangebracht. Boven de kozijnen worden betonnen of stalen lateien opgenomen, welke deels in het zicht blijven. Op de niet functionele schoorstenen wordt een natuurstenen afdekking aangebracht. In het metselwerk van de woning worden ten behoeve van de waterdichtheid afdichtingen gemaakte van vinyl, DPC en lood- (of loodvervanger) stroken.

De gevels van de aanbouwen en rondom de voordeuren worden betimmerd met houten rabatdelen boven de plint.

De gevels van de buitenberging worden betimmerd met houten rabatdelen vanaf de betonvloer.

De buitenwanden van de buitenberging zijn 'regenwerend'.

### 08. Isolatie

De woningen worden geïsoleerd uitgevoerd. Wand, vloer en dak worden geïsoleerd met een Rc-waarde welke minimaal voldoet aan de geldende eisen in het Bouwbesluit. De houten buitenberging wordt ongeïsoleerd uitgevoerd.

### 09. Gevelkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd

in kunststof en voldoen aan de eisen van het Politiekeur Veilig Wonen Nieuwbouw (er worden geen certificaten verstrekt). De kleur aan de buitenzijde is conform de kleurenlijst, de binnenzijde wordt in de kleur wit uitgevoerd. De luiken worden uitgevoerd in aluminium. De ventilatie roosters boven op de beglazing in de ramen en/of kozijnen zijn aan de buitenzijde in de kleur van het kozijn, aan de binnenzijde in de kleur wit. Onder de raamkozijnen aan de binnenzijde komt op de borstweringen een witte kunststenen vensterbank. Onder de buitendeurkozijnen worden waar nodig natuurstenen dorpels toegepast.

De kozijnen, ramen en deuren zullen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, weerstands-klasse 2 volgens het bouwbesluit. De buitendeuren zullen worden voorzien van een driepuntsluiting en hebben gelijksluitende cilinders. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een licht metalen uitvoering.

De dakvensters zijn aan de binnenzijde voorzien van een witte waterdichte coating en van metalen afdekprofielen aan de buitenzijde.

De deur van de buitenberging wordt uitgevoerd als stalen ongeïsoleerde kantelport. De port krijgt een plafonrail en handmatige bediening.

### 10. Beglazing

De buitenkozijnen en de ramen en deuren van de woning worden voorzien van helder HR++ glas.

De loopdeur van de buitenberging wordt voorzien van enkele beglazing.

### 11. Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen in de woningen worden uitgevoerd in hout, dat is behandeld met watergedragen grondverf. De binnendeurkozijnen worden niet van onderdorpels voorzien. De binnendeuren zijn stompe deuren, voorzien van aluminium kleurig hang- en sluitwerk. De toilet- en badkamerdeur worden voorzien van een vrij-/bezetslot. De meterkast wordt voorzien van een kastslot. Overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

### 12. Daken

De schuine daken van de woningen worden opgebouwd uit prefab geïsoleerde dakplaten met gordingen, spanten, hoekkepers en muurplaten. Waar nodig zullen er stalen spanten worden toegepast. De onderzijde van de dakplaten op de slaapkamers en badkamer zijn bekleed met gipsplaten. De onderzijde van de dakplaten op de zolders is fabrieksmatig afgewerkt met een witte gladde toplaag.

De schuine daken worden bedekt met keramische dakpannen volgens de kleuren- en materialenstaat op de tekening. In de dakvlakken worden de nodige dakdoorvoeren opgenomen. De platte daken worden voorzien van een kunststof dakbedekking. Het platte dak van de buitenberging is ongeïsoleerd. De dakranden van de

platte daken worden afgewerkt met een zinken dekljst. De dakgoten en hemelwaterafvoeren zijn van zink.

De betimmeringen, dakoverstekken en boeiboorden worden afgewerkt met hout.

De onderzijde van de overkapping wordt uitgevoerd als balklaag en liggers in het zicht.

### 13. Trappen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een vurenhouten dichte trap. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als vurenhouten open trap. De trappen worden aan de buitenzijde voorzien van ronde houten leuningen (blank gebeitst). De balustrade(n) worden uitgevoerd als hekwerken met ronde spijlen. De trapgaten worden ter plaatse van de vloerranden afgetimmerd met een strook mdf.

### 14. Schilderwerk

Het schilderwerk buiten en binnen van de houten buitenkozijnen en deuren, en buitenkozijnaftimmeringen worden binnen en buiten dekkend geschilderd met watergedragen verf. De binnenzijde in de kleur wit en de buitenzijde volgens de kleurenstaat op de tekening.

De binnendeuren, binnendeurkozijnen, trap, traphekken en aftimmeringen worden fabrieksmatig behandeld met watergedragen grondverf opgeleverd.

De radiatoren zijn fabrieksmatig voorzien van een verflaag in de kleur wit.

Buitenbetimmeringen, dakoverstekken en boeiboorden worden dekkend geschilderd met watergedragen verf in de kleuren zoals aangegeven in de kleurenstaat op de tekening.

De balklaag in het zicht in de buitenberging en onder de overkapping worden onbehandeld opgeleverd. De houtconstructies aan de overkapping en bij de entree worden onbehandeld opgeleverd.

### 15. Stukadoorswerk

In de woningen zijn alle betonnen plafonds niet afgewerkt (vuil werk beton). Bij de plafonds welke zijn afgewerkt met gipsplaten worden de naden en schroefgaten dichtgezet.

Alle wanden worden standaard behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de badkamer, het toilet en de meterkast. Behangklaar wil zeggen dat de wanden niet behangen zijn, maar geschikt zijn om door de verkrijger na een kleine voorbehandeling te worden behangen.

### 16. Keukenopstelling

De woningen worden standaard niet voorzien van een keukenopstelling of tegelwerk.

Ter plaatse worden wel standaard een aantal aansluit-

punten opgenomen ten behoeve van aansluiting op de riolering, waterleidingen en elektrapunten. De aansluitpunten zijn gesitueerd zoals ze zijn aangegeven in de verkooptekeningen.

### 17. Sanitair en tegelwerk

Er wordt in de woningen standaard geen sanitair of tegelwerk geplaatst.

Wel zijn in het toilet en de badkamer aansluitpunten opgenomen ten behoeve van de aansluitingen op de riolering, waterleidingen en elektrapunten. De aansluitpunten zijn gesitueerd zoals ze zijn aangegeven in de verkooptekeningen.

### 18. Opties stukadoorwerk, keuken, sanitair en tegelwerk

Wel is het mogelijk om tijdens de bouw stuc- en/ of spuitwerk, tegelwerk, een keuken, toilet of een badkamer via de aannemer te laten aanbrengen. Hierover kunt u op eigen aanvraag later geïnformeerd worden.

### 19. Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopprijs inbegrepen. De riolering wordt samengesteld uit kunststof leidingwerk. De vuilwater afvoer wordt aangesloten op het gemeenteriool. Het regenwater voert direct af op de sloot aan de voor- of zijkant van het perceel. Aansluitvoorzieningen op de riolering worden aangelegd en binnen de woning ter plaatse van de vloer afgedopt ten behoeve van:

- douche, bad, wastafel en wc in de badkamer
- fontein en de wc in het toilet
- gootsteen in de keuken
- wasmachine

De condensafvoeren van de verwarmingsinstallatie wordt rechtstreeks aangesloten op de riolering.

### 20. Ventilatievoorzieningen

Het (CO<sub>2</sub> gestuurde) ventilatiesysteem is een permanent werkend systeem. Minimaal de keuken, badruimte en het toilet worden voorzien van mechanische afvoerventilatie via een kunststof ventiel in of nabij het plafond.

De ventilatorunit wordt geplaatst op de zolder, waarbij het leidingwerk op de zolder in het zicht wordt aangebracht. De luchtafvoer van de mechanische ventilatie eindigt bovendaks met een dakdoorvoer. De bediening van de mechanische afvoerventilatie wordt gemonteerd in de woonkamer, de hoofdslaapkamer en de badkamer. De berging/ opstelplaats van de wasmachine wordt apart voorzien van een luchtafvoer door het dak.

De toevoerventilatie van de diverse ruimten vindt plaats door ventilatieroosters in de gevelkozijnen, en/ of door de spleet onder de binnendeuren.

De buitenberging is voorzien van natuurlijke dwarsventilatie door middel van openingen in de gevels.

### 21. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koopprijs inbegrepen. De woning wordt aangesloten op een drinkwatervoorziening. De waterleidingen worden waar mogelijk weggewerkt in de wanden, vloeren en leidingkokers. Ter plaatse van de meterkast en de opstelplaats van de verwarmingsinstallatie worden de leidingen uitgevoerd als opbouw. De aansluitpunten worden afgedopt opgeleverd.

Vanaf de watermeter wordt een koudwaterleiding gelegd naar:

- douche, bad, wastafel en wc in de badkamer
- fontein en de wc in het toilet
- keuken
- wasmachine
- verwarmingsinstallatie

Vanaf de verwarmingsinstallatie wordt een warmwaterleiding gelegd naar:

- keuken
- douche, bad en wastafel in de badkamer

De warmwatervoorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van alle tappunten.

### 22. Verwarmingsinstallatie

De gasloze woning wordt voorzien van een warmtepomp (lucht-water) met een boiler (200 liter) als warmwatervoorziening. De warmtepomp krijgt een binnendeel in de aangebouwde berging en het buitendeel wordt achter in de buitenberging geplaatst. Op het warmtepompsysteem wordt de vloerverwarming van de begane grond en de badkamer aangesloten. De leidingen op de begane grond worden weggewerkt in de dekvloeren. Ter plaatse van de douche, bad en keuken wordt de vloer vrijgehouden van vloerverwarming. De temperatuurregeling vindt plaats met een kamerthermostaat in de woonkamer.

De slaapkamers worden verwarmd met afzonderlijk te bedienen elektrische radiatoren aan de wanden.

Er wordt ook een elektrische radiator in de badkamer geplaatst.

Bij een buitentemperatuur en een windsnelheid die ter plaatse als randvoorwaarden gelden, moeten bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken de volgende temperaturen bereikt en onderhouden worden;

Woonkamer en keuken (verblijfsruimte)	22°C
Slaapkamers (verblijfsruimte)	22°C
Doucheruimte (badruimte)	22°C
Entree (verkeersruimte)	18°C
Berging (bergruimte)	18°C
Wc (toiletteruimte)	onverwarmd
Zolder (onbenoemde ruimte)	18°C
Buitenberging (stallingsruimte)	onverwarmd

De capaciteit van de warmtepomp, en de plaats en afmetingen van de radiatoren zullen na het maken van de warmteverliesberekening definitief worden vastgesteld.

### 23. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koopprijs inbegrepen.

De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen, en bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozensysteem. In de woningen worden buisleidingen, wandcontactdozen en schakelaars weggewerkt in de wanden en de vloeren (inbouw).

Op de zolder bij de opstelplaats van installaties en in de buitenberging worden de leidingen, wandcontactdozen en schakelaars uitgevoerd als opbouw.

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden uitgevoerd in wit kunststof. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staan indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

De schakelaars worden in het algemeen aangebracht op een hoogte van ca. 105 cm boven de vloer, de wandcontactdozen, telefoon- en antenne-aansluiting (optioneel) op ca. 30 cm, tenzij in de keuken, of in

combinatie uitgevoerd met een lichtsakelaar, of op de plattegronden anders is aangegeven. De thermostaat en de ventilatiebediening worden op ca. 150 cm, en wandlichtpunten op ongeveer 210 cm boven de vloer geplaatst. Er wordt een deurbel aangebracht nabij de voordeur van de woning.

In de woning worden volgens bouwbesluit rookmelders aangebracht tegen het plafond.

Ten behoeve van aansluiting van telefoon en antenne worden per woning vanaf de meterkast tot in de woonkamer en hoofdslaapkamer onbedrade buisleidingen gelegd. De aanleg en aansluitingen op het telefoon- en glasvezel- netwerk zullen door de koper zelf moeten worden aangevraagd. De kosten voor de aanleg- en aansluiting van telefoon- en antenne-installatie zijn niet in de aanneemsom inbegrepen.

Op zowel de platte als hellende daken zullen pv-panelen (zonnepanelen) worden geplaatst om stroom op te wekken. De omvormers, welke de gelijkstroom omzetten naar wisselstroom, worden in de woning geplaatst.



**Staat van afwerking per ruimte**

Hierin is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken afgewerkt worden.

Ruimte	vloer	wanden	plafond/schuine dak
Entree	bouwkundige afwerkvloer	behangklaar	bouwkundig onafgewerkt
Meterkast	bouwkundige afwerkvloer	hout	bouwkundig onafgewerkt
Trapkast	bouwkundige afwerkvloer	behangklaar	bouwkundig onafgewerkt
Toilet	bouwkundige afwerkvloer	onafgewerkt	bouwkundig onafgewerkt
Woonkamer	bouwkundige afwerkvloer	behangklaar	bouwkundig onafgewerkt
Keuken	bouwkundige afwerkvloer	behangklaar	bouwkundig onafgewerkt
Berging	bouwkundige afwerkvloer	behangklaar	gipsplaat
Overloop	bouwkundige afwerkvloer	behangklaar	gipsplaat
Slaapkamers	bouwkundige afwerkvloer	behangklaar	gipsplaat (vlakke en schuine deel)
Badkamer	zonder afwerkvloer	onafgewerkt	gipsplaat (vlakke en schuine deel)
Zolder	hout	behangklaar	dakplaat in het zicht, wit
Buitenberging	betonvloer	houten stijlen	balklaag in het zicht

**Materialen en kleuren exterieur**

De vormgeving, materialen, afwerking en de kleurkeuzen zijn bepaald in overleg tussen de ontwerper en de ontwikkelaar.

Gevels	metselwerk gestukadoord	wit (woning A en B)
	metselwerk baksteen	rood/bruin genuanceerd (woning C en D)
Plint	metselwerk baksteen	donkerbruin/mangaan
Voegwerk	cementspecie	grijs
Houtconstructies	Douglas	blank
Gevelbekleding	houten (rabat-) delen	zwart
Daken	keramische dakpannen	vlakke dakpan, herfstkleur (woning A en B)
		gegolfd, donkergrijs (woning C en D)
Platte daken	kunststof	lichtgrijs
Dakrand-/betimmeringen	hout	wit
Goten en afvoeren	zink	natuurlijk/blank
Kozijnen, ramen, deuren	kunststof	donkergrijs (woning A en B)
		wit (woning C en D)
Luiken	aluminium	donkergrijs
Kantelpoort buitenberging	thermisch verzinkt staal	donkergrijs
Beglazing	HR isolatieglas	helder
Waterslagen	natuursteen	donkergrijs



## Verkoop en informatie:

Hofstede Makelaardij o.g.

Tuinstraat 18

4264 AX Veen

Tel. 0416-693800

[veen@hofstedemakelaardij.nl](mailto:veen@hofstedemakelaardij.nl)

[www.hofstedemakelaardij.nl](http://www.hofstedemakelaardij.nl)

## Verkoper / ontwikkelaar:

Bouw- en afbouwbedrijf H.G. Pompe

Wielstraat 57

4264 AT Veen

Tel. 06 - 5116 3583

[hgpompe@hotmail.com](mailto:hgpompe@hotmail.com)

## Ontwerp:

BouwAdviesPaul

Rietdekkersstraat 3

5331 VT Kerkdriel

[www.bouwadviespaul.nl](http://www.bouwadviespaul.nl)

Wijzigingen voorbehouden. Alle wijzigingen in teksten, tekeningen en prijzen zijn voorbehouden aan Bouw- en afbouwbedrijf H.G. Pompe. De opgenomen perspectieftekeningen zijn zogenaamde artist impressions en geven een impressie weer. Daarom kunnen aan voornoemde informatie geen rechten worden ontleend.

Versie 1.112020

