

8 woningen

DE OPLEGGER

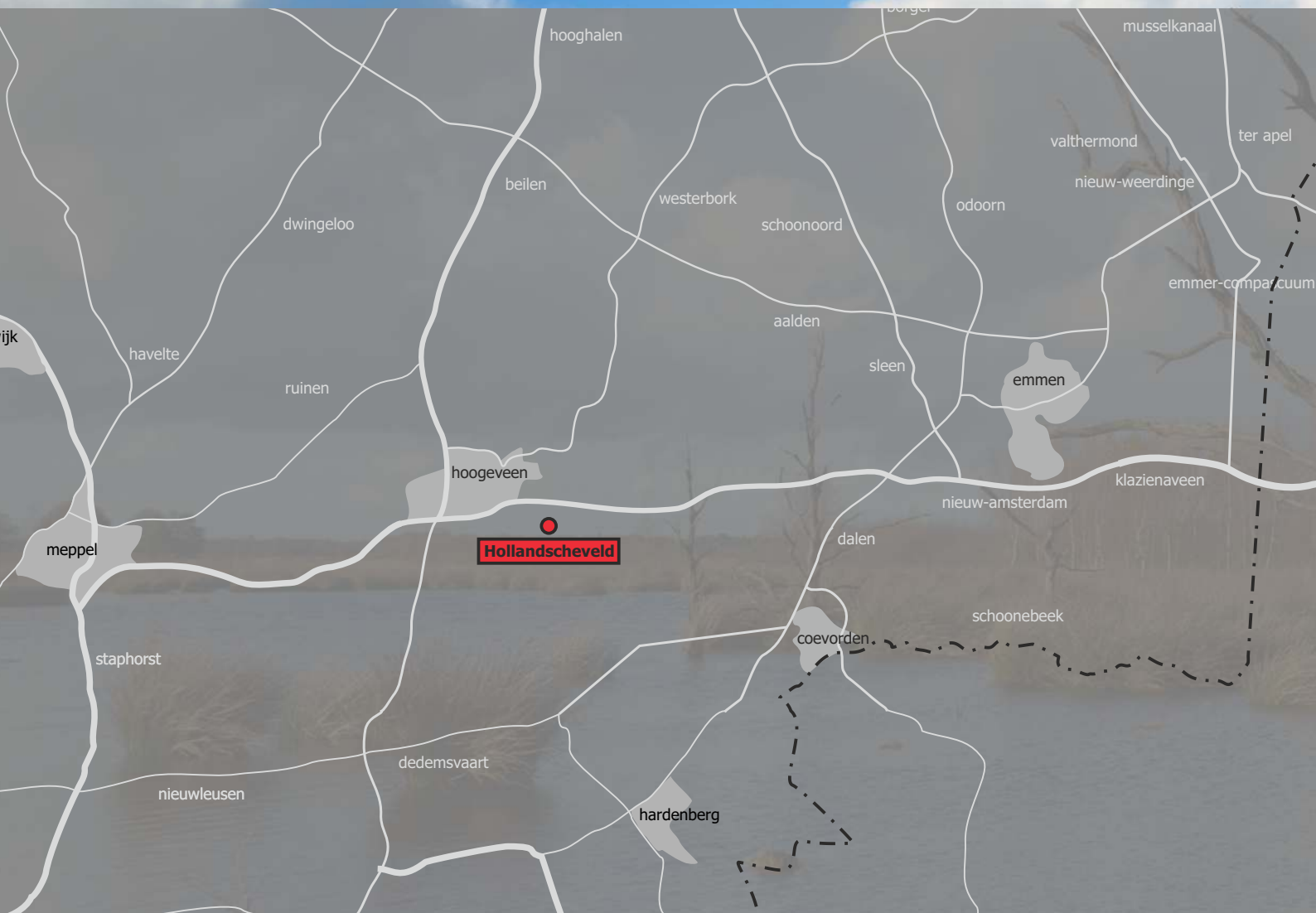
HOLLANDSCHEVELD

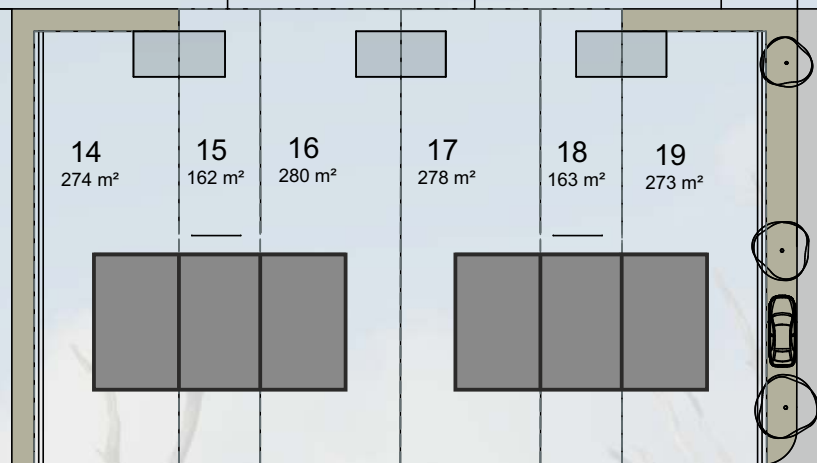


Comfortabel wonen met lage maandlasten? Dat kan aan **De Oplegger!**

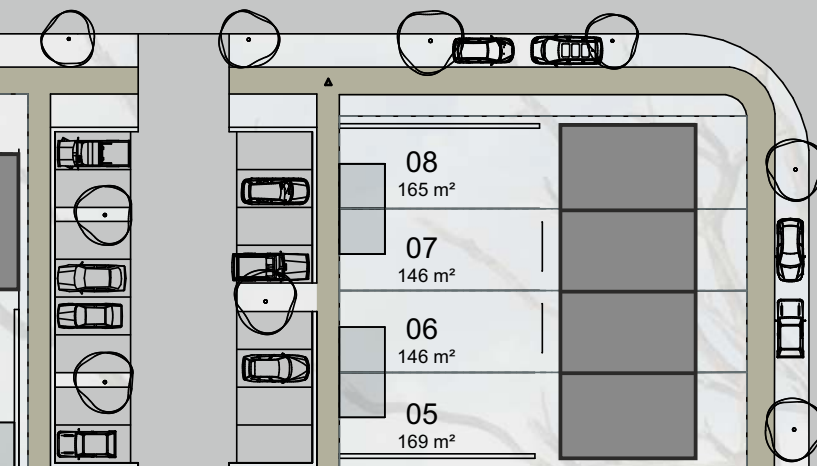
Aan de rand van het buitendorp **Hollandscheveld** bouwt Koenen Bouw **acht 2-onder-1-kapwoningen**. Vanaf **€ 217.500,- v.o.n.** koopt u een **gezinswoning** met een **oppervlakte van 123 m²** en **drie slaapkamers** op een **ruime kavel**. Naar wens is de woning uit te breiden met onder andere een **uitbouw** of **garage**. De woning is zeer **energiezuinig** met **vloerverwarming** en hoogwaardige isolatie en wordt standaard opgeleverd inclusief **houten buitenberging** en **sanitair**. Kortom een **complete en betaalbare woning!**

locatie

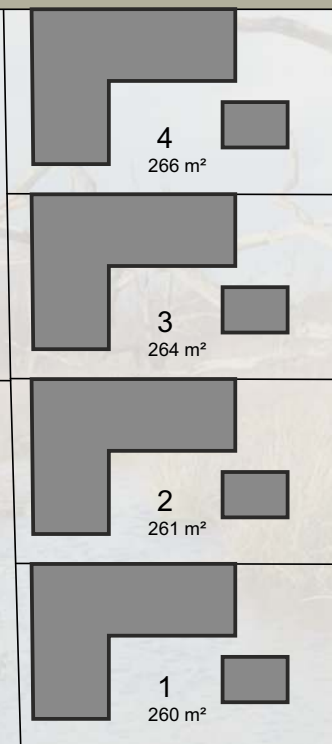




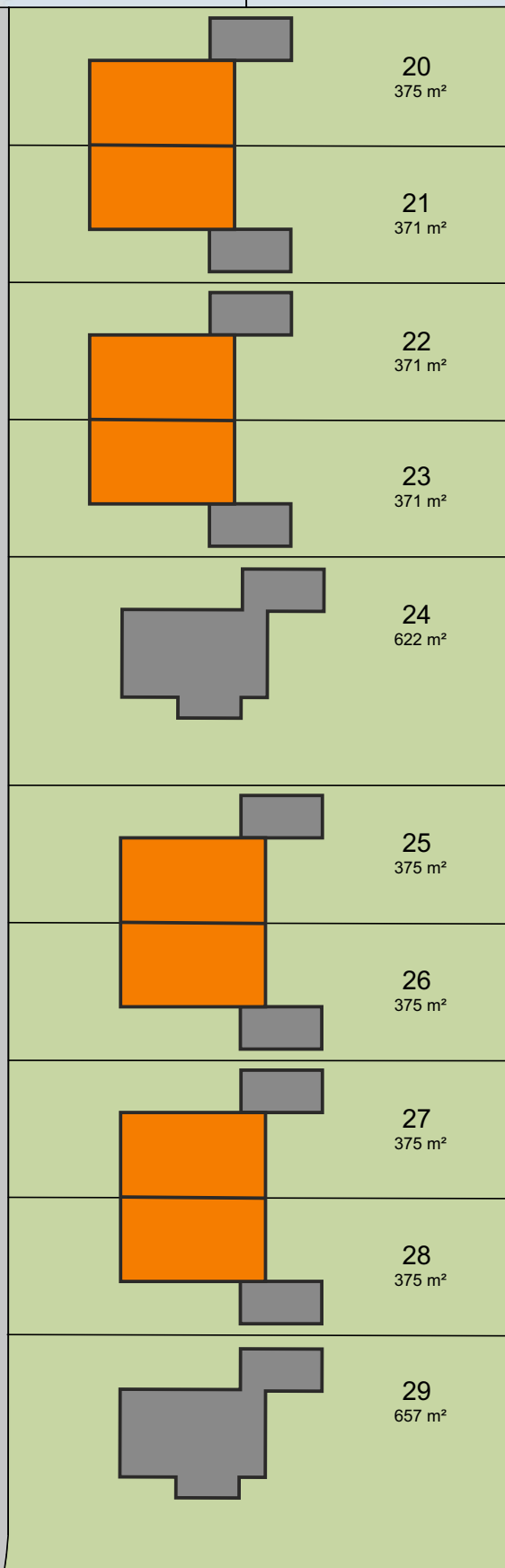
DE OPLEGGER



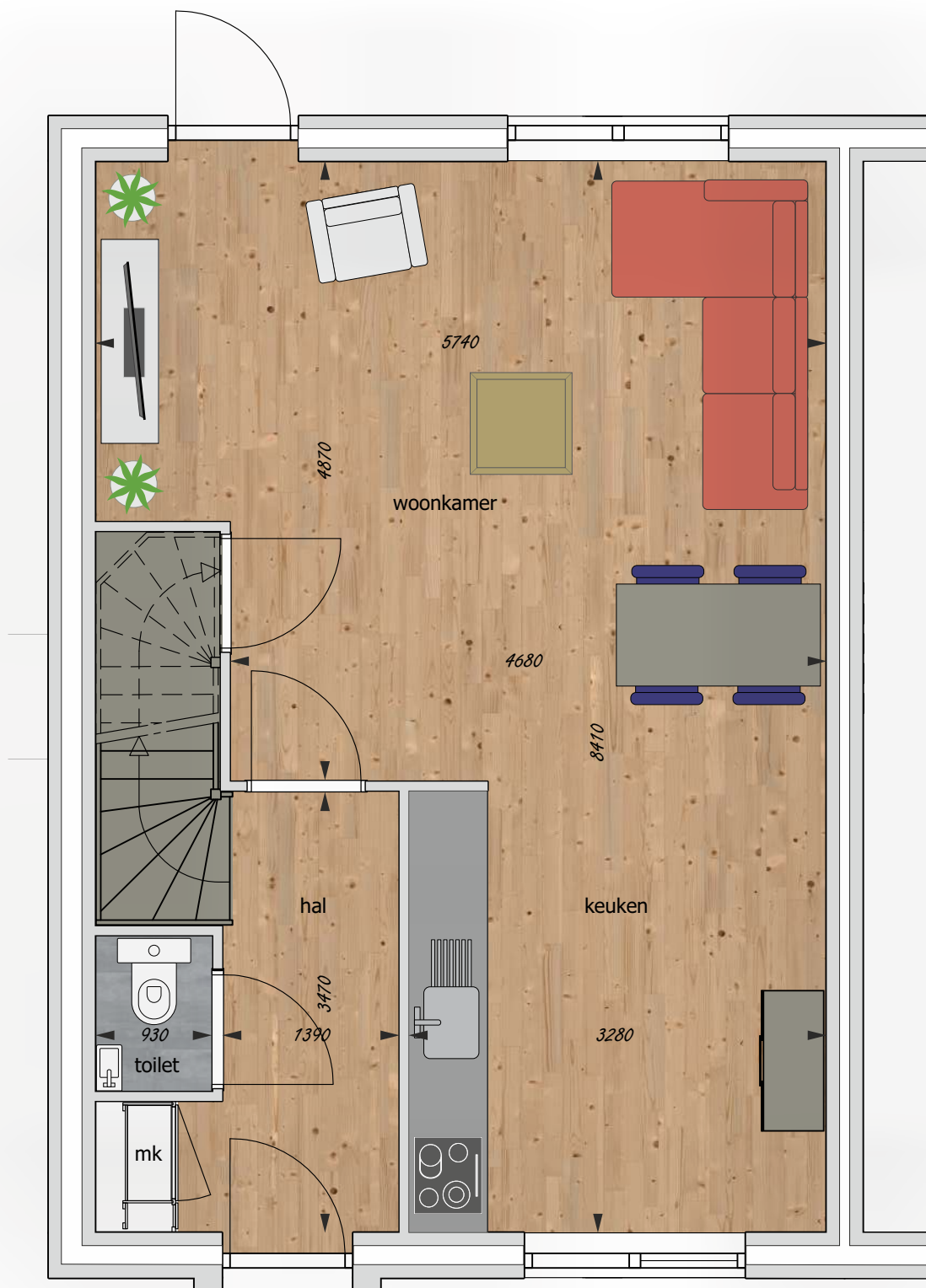
schaal 1:500



DE OPLEGGER



begane grond



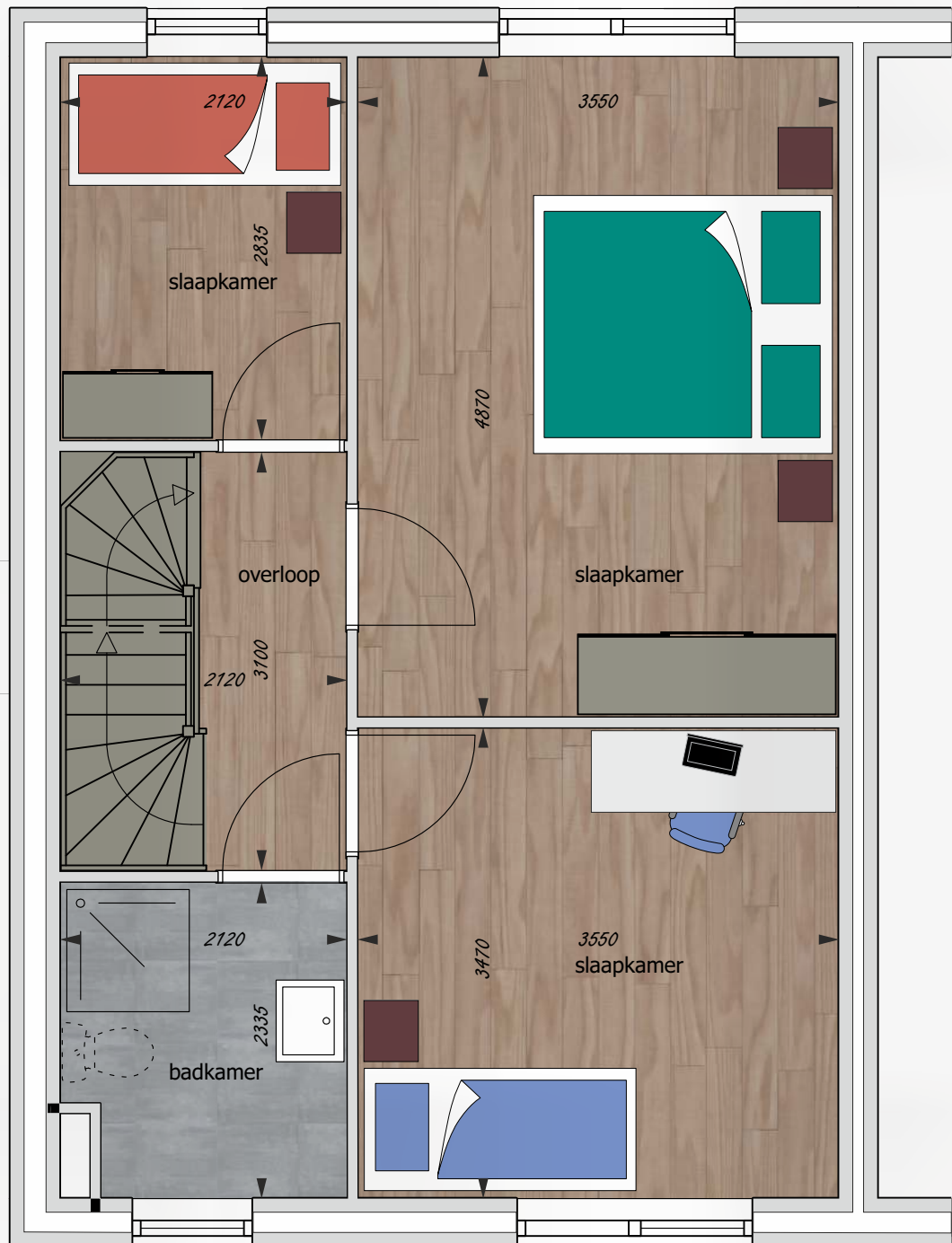
schaal 1:50

OPTIES OP DE BEGANE GROND ZIJN O.A.:

- Uitbreiding woning met 1200 mm ter plaatse van de achtergevel
- Uitbreiding woning met 2400 mm ter plaatse van de achtergevel
- Garage
- Bijkeuken
- Schuifpui

- Openslaande deuren
- Afsluitbare buitenkraan
- Diverse keuzes in tegelwerk
- Ander sanitair
- Aanpassen installaties
- Etc.

1e verdieping



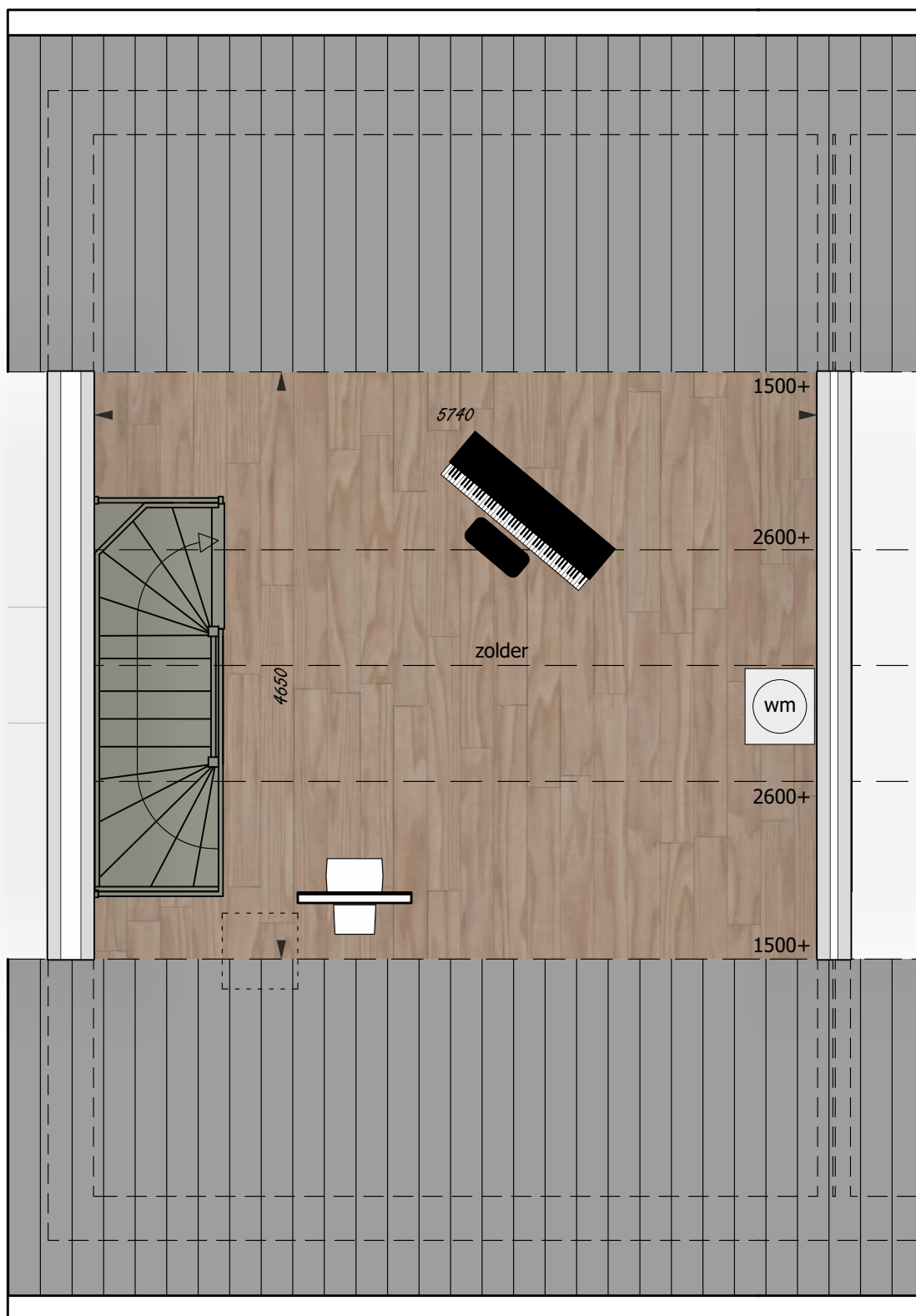
schaal 1:50

OPTIES OP DE VERDIEPING ZIJN O.A.:

- Ander sanitair
- Extra toilet
- Diverse keuzes in tegelwerk
- Aanpassen installaties
- Etc.



2e verdieping



schaal 1:50

OPTIES OP DE ZOLDER ZIJN O.A.:

- Dakraam 1140x1180 mm
- Dakkapel (ter plaatse van de achtergevel)
- Aansluiting voor wasdroger
- Aanpassen installaties
- Etc.



berging



voorgevel (woningzijde)



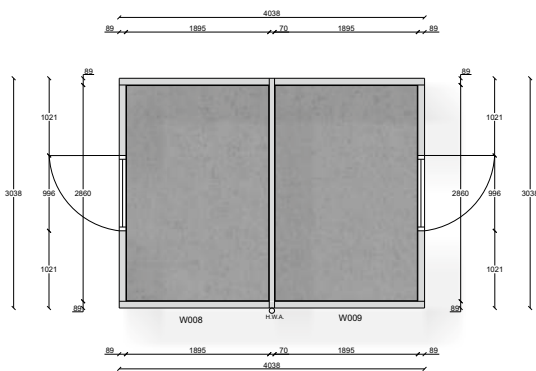
linker zijgevel



achtergevel

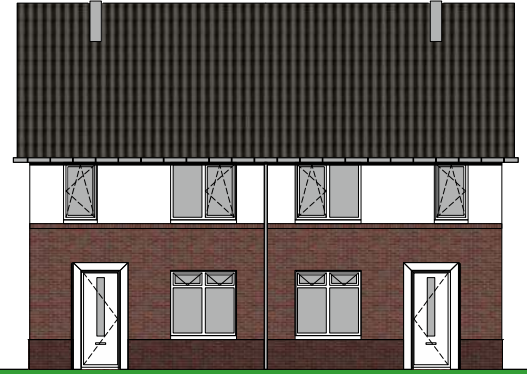


rechter zijgevel

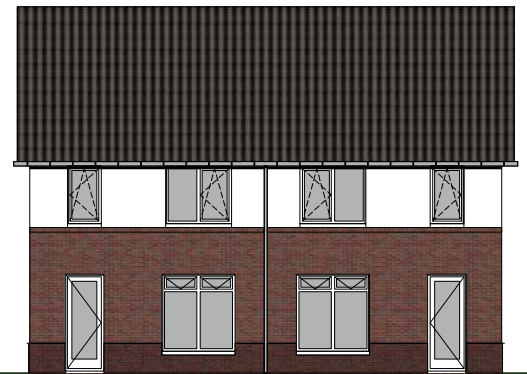
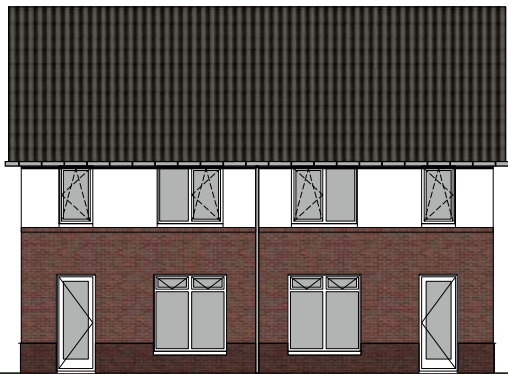


plattegrond

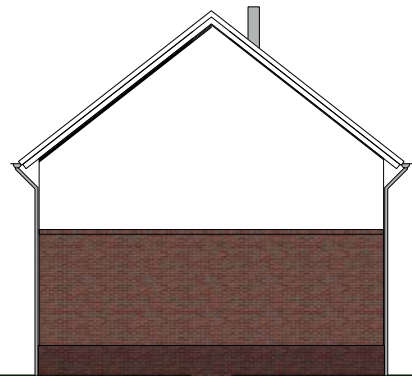
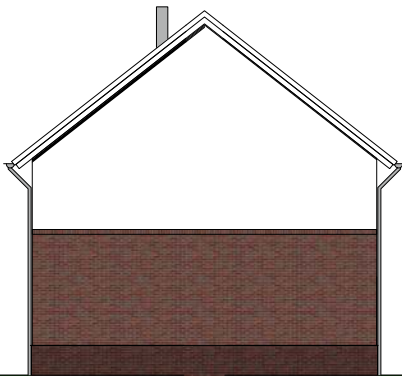




voorgevel

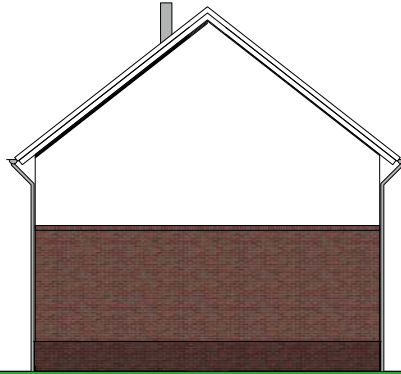


achtergevel

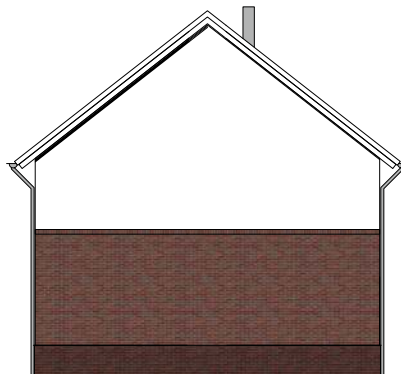


rechter tussengevel

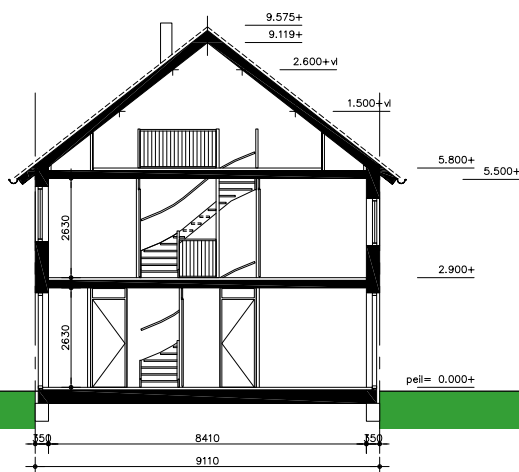
linker tussengevel



rechter zijgevel



linker zijgevel



doorsnede



omschrijving

ALGEMEEN

De woning en de installaties voldoen aan het bouwbesluit 2012 en de daarbij behorende wettelijke vereiste energieprestatienorm van 0,4. Om dit te bereiken is gebruik gemaakt van een hoog rendement cv-ketel in combinatie met een lage temperatuur verwarming, HR++ beglazing en hoge isolatiewaarden in gevel, dak en vloer. Verder draagt een juiste luchtdichtheid van de woning bij aan lage energielasten.

Daar waar in deze technische omschrijving merken en/of houtsoorten zijn genoemd dient hieraan te worden toegevoegd: 'of een daarmee vergelijkbaar' of 'gelijkwaardige' of 'uitvoering ter keuze van Koenen Bouw'.

TERREIN

01. Kavelgrootte

De grootte van de kavels is bepaald op grond van een voorlopige opgave van de gemeente. Er kunnen verschillen zijn met de werkelijkheid. Om die reden wordt in de koop- en/of koopaannemingsovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'ongeveer'. De opgegeven kavelgrootte is gebaseerd op de situatie zoals deze is aangeduid op de verkooptekeningen.

02. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen

Indien het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt, zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering vestigen. Dit geldt eveneens voor de eventueel nog nader door de gemeente op te leggen bijzondere verplichtingen, erfdienstbaarheden en kettingbedingen. Voor nadere informatie hierover verwijzen wij naar de aan de koop- en/of koopaannemingsovereenkomst gehechte lijst met bijzondere bepalingen en/of het concept van de akte van levering van de notaris.

03. Peil van de woning

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (cementdekvloer) van de woning ter plaatse van de hal. De juiste hoogte wordt in samenwerking met de gemeente bepaald.

04. Grondwerk

Het nodige grondwerk zal worden verricht voor funderingen, nutsleidingen en bestratingen. De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond. Er wordt geen extra grond aangevoerd voor de tuinen en overtollige grond wordt niet afgevoerd (gesloten grondbalans). Onder bestrating wordt een laag zand aangebracht.

05. Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de vuilwaterriolering op het gemeenteriool is in de koop-/aanneemsom begrepen. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van de nodige ontstoppingstukken en beluchtingen. Het regenwater wordt afgevoerd volgens voorschriften van de gemeente.

06. Bestrating

Vanaf de erfgrans tot aan voordeur wordt een pad aangelegd, bestaande uit één rij grijze betontegels afmeting 60 x 40 cm. De vloeren van de buitenbergingen worden bestraat met grijze betontegels afmeting 30 x 30 cm. Bestratingen vallen niet onder de garantievoorzwaarden van Woningborg.

Parkeren is mogelijk op de eigen terrein (zie situatie). In de bestrating voor een eventuele parkeerplaats op eigen terrein is niet voorzien.

07. Terreininrichting

De hoeken van het perceel worden, daar waar Koenen Bouw dat nodig acht, aangegeven met een houten paaltje. Op enkele plaatsen kunnen CAI-kastjes opgenomen worden in de erfscheiding. Er worden geen terrasschermen tussen de woningen aangebracht.

08. Berging

De berging wordt gefundeerd middels kunststof fundatieblokken. De wanden worden uitgevoerd met houten stijl- en regelwerk welke bekleedt is met bezaagde geïmpregneerde vuren rabatdelen. Het dak bestaat uit een houten balklaag met dakbeschot en een EPDM dakbedekking voorzien van spuwer en stadsuitloop. De hemelwaterafvoer is van grijs pvc. In de gevel is een hardhouten kozijn opgenomen met een hardhouten deur v.v. beglazing en het nodige hang- en sluitwerk. Kozijn en deur worden dekkend afgelakt aan de binnen en de buitenzijde. Bergingen kunnen per 2 worden gekoppeld afhankelijk van de situatie.

Optie:

Er is een mogelijkheid voor een aangebouwde garage. Deze is optioneel en niet standaard inbegrepen bij de prijs.

RUWBOUW

09. Fundering

Aan de hand van het sonderingsonderzoek en de berekeningen van de constructeur wordt in overleg met de gemeente bepaald hoe er wordt gefundeerd. De ruimte onder de begane grondvloer wordt licht geventileerd door middel van muisdichte roosters.

10. Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer met een Rc waarde van 3,5 m²/Kw. De verdiepingvloeren zijn eveneens betonnen systeemvloeren maar in een ongeïsoleerde uitvoering.

11. Gevels en binnenwanden

De dragende wanden, binnenspouwbladen en de ankerloze woningscheidende wanden worden uitgevoerd in beton of kalkzandsteen. De buitengevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen in halfsteens verband welke traditioneel wordt gevoegd. De bovenbouw en de uitgemetselde rand om de voordeur wordt wit gekeimd. Keim is een uiterst duurzame muurverf. In het metselwerk zijn rondom enkele rollagen opgenomen. De warmteweerstand (Rc) van de gevels is minimaal 4,5 m²/Kw.

De binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd als lichte steenachtige scheidingswanden de wanddiktes bedragen 70 mm en 100 mm.

12. Daken

De hellende daken van de woningen worden voorzien van geïsoleerde dakplaten en gedekt met gebakken pannen in een donkere kleur. De warmteweerstand (Rc) van de daken is minimaal 6,0 m²/Kw. De dakplaten worden aan de binnenzijde niet nader afgewerkt. Daar waar dit op de tekening is aangegeven worden knieschotten aangebracht. De ruimte achter de knieschotten is niet toegankelijk.

13. Dakgoten en hemelwaterafvoeren

Aan de dakvoet wordt een zinken mastgoot gemonteerd. Ten behoeve van de hemelwaterafvoeren worden van de goot tot het maaiveld zinken pijpen aangebracht zoals op de tekeningen is aangegeven.

14. Ventilatie

De ventilatie van de woon- en slaapkamers vindt plaats door middel van ramen en zelfregelende roosters die in de kozijnen op het glas zijn geplaatst. In de badkamer is een raam opgenomen. De roosters zijn uitgevoerd in blank aluminium.

15. Gevelkozijnen en ramen en deuren

De buitenkozijnen inclusief de draai- en/of uitzetramen en de deuren worden uitgevoerd in hardhout met KOMO certificaat. De kozijnen worden voorzien van het nodige hang- en sluitwerk, slijtstrippen, en tochtstrippen. Het hang- en sluitwerk van de draaiende delen voldoen aan de eisen van Politie Keurmerk Veilig Wonen. Onder de kozijnen is een raamdorpel opgenomen. De gevelkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met een neggelat. Onder de deurkozijnen wordt een kantplank aangebracht. Onder de kozijnen met een borstwering wordt aan de buitenzijde een betonnen dorpel aangebracht. Aan de binnenzijde wordt een kunststenen vensterbank aangebracht.

16. Beglazing

In alle buitenkozijnen,- ramen en –deuren van de woning wordt hoog rendement isolatie glas toegepast (HR++). In de deur van de berging wordt een enkel glas toegepast.

AFBOUW

17. Binnendeuren en kozijnen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als stalen kozijnen voorzien van bovenlichten. De bovenlichten zijn voorzien van enkel blank glas. Boven het kozijn in de trapkast is een gelakt paneel opgenomen. De kozijnen zijn voorzien van een witte coating.

De binnendeuren hebben een hoogte van 2315 mm en worden uitgevoerd als opdekdeur. De deuren worden fabrieksmatig gebroken wit afgelakt.

18. Hang- en sluitwerk

De binnendeuren en kozijnen worden voorzien van paumelles. De binnendeuren zijn voorzien van loopsloten, deurkrukken en schilden. De deuren in het toilet en de badkamer zijn tevens voorzien van een vrij-bezetslot. De deur in de meterkast heeft een kastslot.

19. Vloerafwerking

Alle betonvloeren worden voorzien van een cementdekvloer. Achter de knieschotten op de zolder wordt geen dekvloer aangebracht. De vloeren in de badkamer en het toilet zijn voorzien van vloertegels met een maat van 200x200 mm. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels verdiept aangelegd. Alle inwendige hoeken worden gekit.

Onder de deuren van de badkamer en het toilet wordt een zwart kunststenen dorpeltje aangebracht.

omschrijving

20. Wandafwerking

Alle wanden (behoudens die van de berging) de te betegelen wanden en de wanden boven het tegelwerk in het toilet worden behang klaar opgeleverd. De wanden van het toilet worden betegeld met tegels van maximaal 150x200 mm tot een hoogte van maximaal 1200 mm. In de badkamer worden wandtegels aangebracht tot het plafond. De wandtegels worden gevoegd met een grijze voegmortel.

Boven het tegelwerk in het toilet worden de wanden voorzien van wit spackwerk.

21. Plafonds

De betonplafonds in de woningen, met uitzondering van de meterkast, worden voorzien van wit spackwerk.

22. Binnen timmerwerk

Indien nodig wordt op de aansluiting tussen gevelkozijnen en het binnenblad een afwerklat aangebracht. Op de zolder wordt een wand getimmerd waar de ketel en de box van de mechanische ventilatie op gemonteerd wordt.

23. Keuken

In de woning is geen keuken opgenomen. De eventuele ingetekende installaties zijn t.b.v. ruimtebepaling en worden niet standaard geleverd.

24. Trappen

De trappen in de woningen zijn vurenhouten trappen. Langs de trappen aan de muurzijde wordt aan één zijde een hardhouten leuning aangebracht en aan de andere zijde een traphek. De treden en de stootborden worden in de grondverf opgeleverd. Het overige houtwerk wordt dekkend afgelakt (met uitzondering van de onderkant van de trap). De leuning wordt blank gelakt.

De trap naar de eerste verdieping is een gesloten trap en de trap van de eerste naar de tweede verdieping is een open trap.

25. Sanitair

Het op de plattegronden aangegeven sanitair is standaard wit. De kranen zijn in een verchromde uitvoering. Het sanitair omvat de volgende onderdelen:

Toiletruimte

- Keramische toilet met wit kunststof closetzitting en deksel;
- Keramisch fonteinbakje met verchromde koud water kraan.

Badkamer

- Keramische wastafel met mengkraan en kunststof planchet;
- Spiegel van 400x570 mm boven het planchet/wastafel;
- Douchehoek met tegeldikte verdiept tegelwerk, douche mengkraan, waterbesparende handdouche op glijstang;
- Een eventueel tweede toilet is een optie.

26. Schilderwerk

Alle houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden dekkend geschilderd, tenzij fabrieksmatig reeds een volledige afwerking heeft plaats gevonden. Aan de binnenkant van de woning wordt al het hout in de gevels (gevelkozijnen, -ramen en -deuren) dekkend behandeld in dezelfde kleur als de buitenzijde. De meterkast, binnendeuren en binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakt en behoeven op de bouw geen verdere behandeling. De trapbomen, trapspillen, traphekken en de aftimmerlatten van de trappen worden dekkend geschilderd in de kleur wit. Treden en stootborden worden niet nader afgewerkt. De trapleuningen worden met een transparante lak afgewerkt.

INSTALLATIES

27. Waterinstallatie

De koudwaterinstallatie wordt aangelegd vanaf de in de meterkast geplaatste watermeter. De waterleiding is afsluitbaar in de meterkast. De volgende tappunten worden op de koudwaterleiding aangesloten:

- Reservoir van het toilet beneden;
- Fonteinje in de toiletruimte beneden;
- Keukenmengkraan in de keuken beneden (aansluiting);
- Douchemengkraan in de badkamer boven;
- Wastafelmengkraan op de wastafel boven;
- Wasmachinekraan/cv vulpunt op de zolder;
- Cv-ketel op de zolder.

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de cv-ketel en aangesloten op:

- Keukenmengkraan in de keuken beneden (aansluiting);
- Douchemengkraan in de badkamer boven;
- Wastafelmengkraan op de wastafel boven.

28. Gasinstallatie

Vanaf de gasmeter in de meterkast wordt een gasleiding aangebracht in de keuken ten behoeve van het gasfornuis en naar het aansluitpunt van de cv ketel op de zolder.

29. Verwarmingsinstallatie

In de woning wordt een gasgestookte hoog rendement combiketel geplaatst. Eén en ander conform de gemaakte EPC berekening. De verwarming geschiedt door middel van vloerverwarming zowel de begane grond als de eerste verdieping. Op de zolderverdieping wordt geen verwarming aangebracht. De verwarming wordt geregeld met een in de woonkamer geplaatste thermostaat.

De capaciteit van de installatie is dusdanig berekend dat bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken tot een buitentemperatuur van -10°C de volgende temperaturen bereikt en behouden kunnen worden:

- Woonkamer en keuken	20 °C
- Slaapkamers	20 °C
- Badkamer	22 °C
- Toilet	15 °C
- Hal en overloop	15 °C
- Zolder	onverwarmd
- Losstaande berging	onverwarmd

In de badkamer zal een elektrische decorradiator worden toegepast in verband met de hogere gegarandeerde badkamertemperatuur.

30. Elektrotechnische installatie

De elektrische installatie wordt in 4 groepen verdeeld, waarvan één voor de wasmachine, en aangelegd vanuit de meterkast naar de diverse aansluitpunten en schakelaars. De wandcontactdozen in de woonkamer worden gemonteerd op een hoogte van ca. 300 mm boven de vloer. Ter plaatse van de keuken op een hoogte van circa 1200 mm boven de vloer. De schakelaars en de overige wandcontactdozen komen op een hoogte van 1050 mm boven de vloer. De elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf en de NEN 1010. De installatie met aansluitpunten, schakelaars, lichtpunten, etc. staan op de tekeningen aangegeven in deze brochure. De plaatsaanduiding is indicatief. Er wordt gebruik gemaakt van half-inbouw dozen met uitzondering van de installatie in de berging welke als opbouw gerealiseerd wordt. Bij de voordeur van de woning wordt een bedrukker geplaatst met een schel in de gang.

31. Rookmelders

Zowel de begane grond als de eerste verdieping wordt standaard voorzien van minimaal één rookmelder welke aangesloten wordt op het lichtnet.

32. Mechanische ventilatie

De ventilatie geschiedt door middel van een regelbaar mechanisch afzuig systeem. De ventilatie box wordt op de zolder geïnstalleerd. De lucht wordt afgezogen uit het toilet, keuken en de badkamer en naar buiten afgevoerd. Het systeem wordt bediend middels een standenschakelaar in de woonkamer. De afzuigopeningen zijn voorzien van instelbare ventielen. De verse buitenlucht wordt middels zelfregelende roosters bovenin de kozijnen (op het glas) ingevoerd.

33. Centrale antenne aansluiting

Per woning worden ledige aansluitpunten aangebracht voor CAI (centrale antenne inrichting) in de woonkamer, alle slaapkamers en de zolder. Voor de telefoonaansluiting wordt 1 ledige aansluiting in de woonkamer aangebracht. De ledige buisleidingen zijn toegankelijk vanuit de meterkast.

Indien de woning in een glasvezelgebied wordt gebouwd, wordt de woning aangesloten op het glasvezelnet. Een aansluiting voor telefonie van KPN wordt alleen aangesloten in de meterkast wanneer door de koper een abonnement wordt gesloten met KPN.

omschrijving

NAAR DE NOTARIS

Enige tijd voor de datum van het passeren van de notariële akte van levering (akte van transport) van uw kavel en de daarop in aanbouw zijnde woning, ontvangt u van de notaris een afrekening van hetgeen u tot dan toe verschuldigd bent tezamen met een uitnodiging tot transport. Op deze afrekening staat ook het bedrag dat u aan hypotheek ontvangt, hoeveel daarvan als vervallen termijnen betaald dient te worden en hoeveel bij de hypotheekverstrekker in depot blijft. Als extra kosten kunnen hierop onder meer vermeld staan de rente over nog niet betaalde maar wel verschuldigde termijnen, de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte en de aan de bank verschuldigde afsluitprovisie.

KOSTEN TIJDENS DE BOUW

Volgens het schema in de koop- en aanneemovereenkomst vervallen de bouwtermijnen van uw woning. U krijgt hiervoor termijnfacturen van Koenen Bouw. Wanneer u uw woning bekostigt met een hypothecaire lening moet u deze facturen telkens voorzien van uw handtekening en opsturen naar uw hypotheekverstrekker. Voor het deel van de hypotheek dat bij de bank in depot blijft, is het mogelijk dat u een rentevergoeding krijgt welke (een deel van de) rente is welke u moet betalen. De rente die u tijdens de bouwperiode moet betalen over het opgenomen deel van de hypotheek noemen we renteverlies tijdens de bouw.

VRIJ OP NAAM

De koopsommen van de woningen zijn vrij op naam. Dat wil zeggen dat de hierna genoemde kosten bij de koopsom zijn inbegrepen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Architect- en constructeurshonorarium;
- Adviseurskosten;
- Notariskosten inzake de transportkosten;
- Kosten voor Woningborg;
- Verkoopkosten;
- Gemeentelijke leges;
- BTW (op dit moment is dit 21%, een eventuele wijziging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- Kadastrale inmeting;
- Aansluitkosten gas, elektra, water en cai;
- De kosten van elektra en gas tijdens de bouw.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aanneemsom inbegrepen. Deze kosten kunnen onder andere zijn:

- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Afsluitprovisie hypotheek;
- Kosten nationale hypotheekgarantie;
- Rente tijdens de bouw.

Onder andere de volgende kosten zijn niet in de koop- aanneemsom opgenomen:

- Abonnement en aansluitkosten op het telefoonnet;
- Abonnementkosten op de CAI;
- Eventueel meerwerk;
- Inrichting;
- Tuinaanleg;
- Eventuele bouwrente;
- Bestrating (terras en toegangspad berging) achter het huis;
- Erfafscheidingen anders als in deze brochure staat aangegeven.

GARANTIE

De woningen worden gebouwd en verkocht met de garantie conform de Woningborg. Voor informatie omtrent Woningborg certificaat verwijzen wij u naar de website van Woningborg (www.woningborg.nl) of vraag bij uw makelaar om de folder.

AANDACHTSPUNTEN

- Artist impressions, foto's en dergelijke in deze brochure zijn impressies en niet bindend voor de koop- aanneemovereenkomst;
- Indien tekeningen en de technische omschrijving onderling strijdig zijn is deze technische omschrijving bindend. Tekst gaat voor tekening;
- Deze brochure met de bijbehorende tekeningen (tekeningen en technische omschrijving) wordt onderdeel van de koop- aanneemovereenkomst;
- De aanvraag tot levering van gas, water, elektra, telefonie en CAI dient de bewoner zelf te verzorgen bij één van de (energie) aanbieders;
- Voor de bouw van iedere woning zijn 150 werkbare werkdagen uitgetrokken, gerekend vanaf het leggen van de begane grondvloer. De woningen worden opgeleverd in een nader te bepalen volgorde;
- Werkzaamheden door de bewoner zelf of door een door de bewoner aan te wijzen derde zijn voor de oplevering niet toegestaan.

info

verkoop

Hup & Fidom Garantiemakelaars

Het Haagje 147
7902 LE Hoogeveen
0528 262 191
hoogeveen@hup-fidom.nl
www.hupenfidommakelaars.nl

bouw & ontwikkeling

Koenen Bouw

Postbus 2106
7801 CC Emmen
0591 623 500
koenen@volkerwessels.com
www.koenenbouwemmen.nl



Koenen Bouw

Brochure, verkooptekeningen en technische omschrijving:

De opgenomen tekeningen geven een artist-impressie weer, waaraan nadrukkelijk geen rechten kunnen worden ontleend. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. De tekeningen van de opties c.d., alternatieven zijn informatie aan de verkooptekeningen toegevoegd en worden niet nader omschreven. Zij maken geen deel uit van de contractstukken.

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten op de verkoop-/contractstukken uitgedrukt in millimeters. De maten zijn onder voorbehoud van 'om en nabij'.