



OUDENBOSCH

8 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN



VOORWOORD

De makelaars van Markhaven Oudenbosch staan te wachten om u te verwelkomen als nieuwe bewoner van één van onze prachtige woningen.

Ons deskundig verkoopteam bestaat uit twee ervaren makelaarskantoren die de lokale woningmarkt door en door kennen. Zij voorzien u van alle benodigde informatie over het project en begeleiden u zorgvuldig door elke stap van het aankoopproces. Van het eerste contact tot de uiteindelijke sleuteloverdracht staan zij voor u klaar om u te ondersteunen en te adviseren.

Wilt u meer weten? Aarzel dan niet om contact op te nemen via telefoon of e-mail. Uiteraard bent u ook van harte welkom om langs te komen op een van de kantoren.

Wij kijken ernaar uit om u te helpen bij het vinden van uw droomwoning in Markhaven Oudenbosch!



Heijblom Makelaardij B.V.
Sint Janstraat 69
4741 AM Hoeven

0165 319 319
hoeven@heijblommakelaardij.nl
www.heijblommakelaardij.nl



Wijk-Regio Makelaardij B.V.
Jezuïetenplein 8 -10
4731 HW Oudenbosch

0165 522 044
info@wijk-regio.nl
www.wijk-regio.nl



HET DORP OUDENBOSCH

De Gemeente Halderberge, waar Oudenbosch deel van uitmaakt, is gelegen in de provincie Noord-Brabant. Het is omringd door een schilderachtig landschap. Het centrum van Oudenbosch staat bekend om zijn historische charme en architecturale pracht en rijke culturele erfgoed, met als opvallende blikvanger de imposante basiliek die bezoekers en inwoners aantrekken. De gemeente heeft een diverse economische structuur, variërend van lokale ambachtelijke ondernemingen tot moderne winkels.

LOCATIE PROJECT MARKHAVEN

Een unieke locatie in een groen en waterrijk woongebied op loopafstand van het centrum van Oudenbosch!

Het havengebied ligt op korte afstand van winkels en voorzieningen, waaronder het station. Dit maakt deze locatie ideaal om te wonen, werken en uit te gaan. Vanuit je nieuwe thuis ben je binnen no-time op de A17 en A58, waardoor je alle richtingen op kunt. Zo bereik je Roosendaal of Breda in ongeveer 15 minuten. Hier woon je perfect!

GESCHIEDENIS

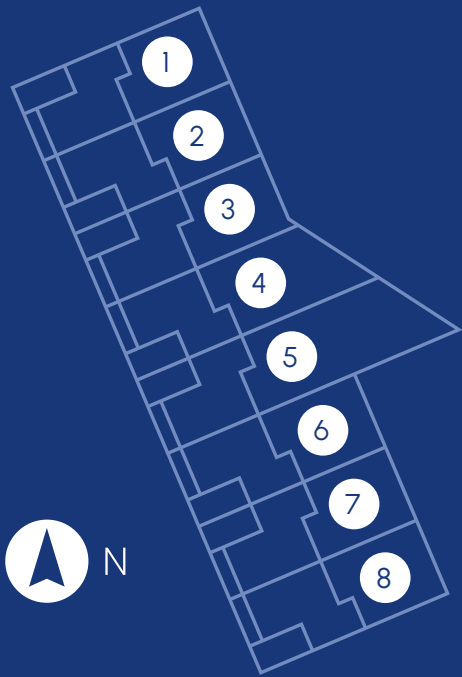
Oudenbosch kent een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Het dorp ontstond rond een klooster en groeide uit tot een belangrijk religieus en cultureel centrum. Door de eeuwen heen heeft Oudenbosch zich ontwikkeld tot een eigentijds dorp met respect voor haar historische wortels. Het stedelijk weefsel combineert authentieke elementen met moderne voorzieningen. Dit resulteert in een aantrekkelijke leefomgeving. Het gemeenschapsleven in Oudenbosch wordt gekenmerkt door betrokkenheid en saamhorigheid. Lokale evenementen, verenigingen en initiatieven dragen bij aan de levendigheid van de gemeente. Het dorp Oudenbosch, met haar unieke combinatie van historie en moderniteit, biedt een warm welkom aan zowel inwoners als bezoekers die op zoek zijn naar een bijzondere plek om te wonen en te genieten van al het moois dat dit dorp te bieden heeft.



TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN

KENMERKEN

- Ca. 130 m² woonoppervlakte
- Riantte woonkamer met open keuken
- 4 slaapkamers
- Badkamer voorzien van inloopdouche en toilet



BEGANE GROND



1^E VERDIEPING



2^E VERDIEPING





1. Indeling van de woning

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden ruimten anders benoemd dan in de projectdocumentatie is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bbl niet gehanteerd. In het Bbl wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bbl met de hiernavolgende benamingen:

- Het verblijfsgebied van de woning bestaat uit:
- Woonkamer en ruimte ten behoeve van keuken
 - Slaapkamer 1
 - Slaapkamer 2
 - Slaapkamer 3
 - Slaapkamer 4

- Overige ruimten:
- Entree/overloop verkeersruimte
 - Meterkast: meterruimte
 - Toilet: toiletruimte
 - Badkamer: badruimte
 - Technische ruimte: techniekruimte
 - Berging: bergruimte

Deze benamingen zijn zoveel als mogelijk op tekening aangegeven. In de verkoopdocumentatie en tijdens de realisatie hanteert iedereen bouwnummers (regelmatig afgekort als bnr) voor een specifieke woning. Let op: dit zijn geen huisnummers.

2. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer achter de voordeur van de woning. De hoogte van het peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de Gemeente Halderberge.

3. Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, riolering, bestrating, kabels en leidingen die onderdeel uitmaken van deze technische omschrijving, worden de benodigde ontgravingen, eventuele leveringen van zand en aanvullingen verricht. De als tuin bestemde terreingedeelten worden aangevuld met uitkomende grond tot circa 100mm onder het peil van de woning.

4. Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De riolering wordt uitgevoerd in recyclebare PVC in de kleur grijs. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen (zoals bijvoorbeeld toilet, wastafel en douche) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast zodat hemelwater en vuilwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van onstopningsmogelijkheden. De riolering van de gebouwen wordt aangesloten op de openbare riolering, een en ander conform opgave Gemeente Halderberge.

5. Terreininventaris

Het toekomstige openbaar gebied rondom de gebouwen wordt aangelegd door Ondernemer en vervolgens overgedragen aan de gemeente Halderberge. De op tekening en in impressies aangegeven groenvoorzieningen en inrichtingen van het openbaar gebied zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Op de perceelsgrens aan de voorgevelzijde, wordt een beukenhaag toegepast. Deze haag wordt eigendom van de koper en dient onderhouden en behouden te worden wat middels kwalitatieve verplichting in de akte van levering zal worden opgenomen.

6. Fundering

De fundering van de woningen bestaat uit gewapend beton, conform tekeningen en berekeningen van de constructeur en na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Halderberge. De woning wordt gefundeerd op palen.

7. Gevels

Voor de diverse constructieonderdelen worden de navolgende materialen toegepast:

Uitwendige scheidingsconstructies

De buitengevels worden uitgevoerd in baksteen conform de kleur- en materiaalstaat. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. De positie en het aantal dilatatievoegen in het gevelmetselwerk worden bepaald door de constructeur en de leverancier van de gevelstenen. Het voegwerk van de buitengevels wordt iets verdiept uitgevoerd in een nader door de architect te bepalen kleur grijs. Onder de raamkozijnen in het metselwerk worden aluminium waterslagen aangebracht voorzien van antireunfolie.

Isolatie

Voor de thermische isolatie van de buitengevels (uitwendige scheidingsconstructie $R_c > 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) wordt isolatiemateriaal van voldoende dikte en met voldoende isolerend vermogen toegepast. De aangebouwde bergingen worden halfsteens en ongeïsoleerd uitgevoerd.

Inwendige scheidingsconstructies

Alle binnenspouwbladen en constructieve wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ongeïsoleerde, ankerloze spouwmuren in kalkzandsteen. Op de begane grond en de eerste verdieping wordt de stabiliteitswand naast de trap uitgevoerd in prefab beton. De lichte scheidingswanden op de begane grond en de eerste verdieping worden uitgevoerd in gipsbeton wanden. De lichte scheidingswanden op de tweede verdieping worden uitgevoerd in metal stud wanden. Waar constructief nodig worden betonnen lateien aangebracht. Stalen liggers, lateien, spanten en kolommen worden waar nodig toegepast volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur.

8. Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als rib-cassettenvloer, voorzien van isolatie (uitwendige scheidingsconstructie $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) en afgewerkt met een dekvloer. De eerste en tweede verdiepingsvloer worden uitgevoerd als prefab betonnen breedplaatvloer voorzien van een dekvloer.

9. Daken

De dakconstructie van de woning (uitwendige scheidingsconstructie $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is als volgt samengesteld:

- Hellende daken:
- Geprefabriceerde kap;
 - Dak elementen bestaande uit plaatmateriaal aan de onderzijde (groene/bruine spaanplaat niet nader afgewerkt), die op de tweede verdieping zichtbaar zijn voorzien van sporen waartussen voldoende isolatie is aangebracht conform BENG-berekening;
 - Dakbedekking middels keramische pannen in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

- Platte daken uitbouw woning:
- Betonnen systeemvloer;
 - Isolatieplaten;
 - Bitumineuze dakbedekking;
 - Dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

- Platte daken aangebouwde bergingen (ongeïsoleerd):
- Houten balklaag;
 - Gewapende houtwolcementplaat
 - Bitumineuze dakbedekking;
 - Dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

10 Ventilatievoorzieningen

- De woningen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem bestaande uit toe- en afvoer via een mechanisch ventilatie-unit met warmte-terug-winning die wordt geplaatst in de technische ruimte op de tweede verdieping en waarop zijn aangesloten t.b.v. afzuiging:
- Keuken;
 - Toiletruimte;
 - Badruimte;
 - Ruimte met opstelplaats wasautomaat.

- Lucht wordt ingeblazen op de volgende punten:
- Woonkamer/keuken;
 - Slaapkamers.

De op tekening aanwezige ventilatiepunten zijn indicatief en kunnen in aantal en/of positie om installatietechnische redenen wijzigen. De luchttoevoer in badruimte, toiletruimte, technische ruimte en meterruimte vindt plaats via de onderzijde van de deur (bij de meterruimte tevens via de bovenzijde van de deur). De aangebouwde berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd, via de kanteldeur, open stootvoegen en/of via het dak.

Uw keuken dient te worden voorzien van een recirculatie afzuigkap hiervoor is geen aansluitpunt voorzien op het centrale ventilatiesysteem. Bediening van het ventilatiesysteem vindt in woonkamer/keuken en badkamer plaats via een 3-standen schakelaar volgens opgave installateur. De luchtafvoer van de mechanische ventilatie en de ontluchting van standleidingen eindigen bovendaks op een door de installateur te bepalen positie. De spouwmuren worden geventileerd d.m.v. open stootvoegen.

11. Materiaalomschrijving

- Kozijnen, ramen en deuren**
- De buitenkozijnen en -ramen van de woningen worden uitgevoerd in kunststof met een verdiept profiel. De kleur aan de binnenzijde is wit en de kleur aan de buitenzijde is conform kleur- en materiaalstaat.
- Buitenkozijnen worden ter plaatse van de draaiende delen (deuren en ramen) voorzien van tochtweringsrubbers. Het kozijn van de voordeur en van de achterdeur wordt uitgevoerd als hardhouten kozijn. De voordeur wordt uitgevoerd als vlakke houten deur voorzien van glasopening. De achterdeuren van de woning en de berging worden uitgevoerd als hardhouten deur met glasopening.

De binnendeurkozijnen van de woningen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen met bovenlicht, fabrieksmatig afgewerkt in de kleur wit. De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatige afgewerkte opdek deuren in de kleur wit. Op de tweede verdieping worden de stalen montagekozijnen uitgevoerd zonder bovenlicht. De aangebouwde bergingen worden voorzien van een stalen kanteldeur, verticaal geprofileerd in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

- Hang- en sluitwerk**
- Het hang- en sluitwerk wordt zodanig uitgevoerd dat de woningen voldoen aan een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid van tenminste 2 conform Bbl. De cilindersloten van de woningen en aangebouwde bergingen worden gelijksluitend uitgevoerd.

- Trappen**
- De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte vurenhouten trap met stootborden van plaatmateriaal. De trap naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als open vurenhouten trap. Langs de buitenzijde van de trap wordt een hardhouten muurleuning bevestigd. De traphekken worden uitgevoerd in vurenhout met bovenregel. De trappen worden ten behoeve van verslepen leidingwerk voorzien van een lepe hoek afgewerkt met plaatmateriaal.

- Aftimmerwerk**
- De trappen, balustraden en leuningen worden niet geschilderd, maar fabrieksmatig gegrond afgewerkt waarbij schroef- en nietgaatjes niet zijn gestopt. Het hout gebruikt voor trappen is FSC gecertificeerd. Er worden geen dorpels bij de binnendeurkozijnen toegepast met uitzondering van de toilet- en badruimten, daar worden kunststeen dorpels toegepast. De meterkasten worden voorzien van de benodigde betimmeringen. De knieschotten van de dak elementen op de tweede verdieping worden voorzien van een afschroefbaar luik, zoals aangegeven op tekening.

- Goten en hemelwaterafvoeren**
- De dakgoten van de hellende daken bestaan uit zinken mastgoten. De aansluiting van de hemelwaterafvoeren op platte daken geschiedt met

behulp van een stadsuitloop. De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd in zink.

12. Vloer-, wand en plafondwerkingen

- Plafondafwerking**
- De betonnen plafonds van de begane grond en de eerste verdieping, met uitzondering van de meterkast, worden afgewerkt met spackspuitwerk, waarbij de V-naden in het zicht blijven. Het plafond van de slaapkamer op de tweede verdieping wordt afgewerkt met gipsplaat. Het plafond van de overige ruimtes op de tweede verdieping (onderkant dakplaat) en het plafond van de aangebouwde berging worden niet nader afgewerkt.

- Wandafwerking**
- De wanden in de woningen, met uitzondering van de meterkast, toilet en badkamer, worden voor zover niet anders omschreven, behangklaar afgewerkt. Onder behangklaar wordt verstaan dat de muur glad wordt opgeleverd met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk, dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte vanaf 2,5 mm.

De wand boven het tegelwerk in het toilet wordt voorzien van spackspuitwerk. De wanden van de aangebouwde bergingen worden opgeleverd als schoonmetselwerk, platvol geborsteld gevoegd. De kalkzandsteenwanden van de aangebouwde berging worden vlak afgewerkt.

- Vloerafwerking**
- De vloeren van de woningen en de aangebouwde berging worden afgewerkt met een dekvloer, uitgezonderd ter plaatse waar vloertegels (in natte ruimten) worden aangebracht. Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht. De dekvloeren zijn niet per definitie geschikt voor elke vorm van vloerafwerking. U dient er rekening mee te houden dat er bepaalde handelingen aan de vloer nodig kunnen zijn, alvorens de gekozen vloerafwerking aangebracht kan worden zoals bijvoorbeeld egaliseren of voorlijmen. In de woningen worden geen plinten toegepast.

- Tegelwerken**
- In de badkamer en toiletruimte van de woningen worden vloertegels (formaat 30 x 30 cm) en wandtegels (formaat 20 x 25 cm) aangebracht conform bemonstering. De toiletruimte wordt voorzien van wandtegels tot circa 1,25 m gemeten vanaf bovenkant vloer. De badkamer wordt afgewerkt met wandtegels tot aan het plafond.

- Overige voorzieningen**
- Onder de raamkozijnen daar waar gemetselde borstweringen zijn, worden vensterbanken van "Bianco C" composiet aangebracht. Onder de raamkozijnen aan de buitenzijde die doorlopen tot maaiveld, worden kunststeen dorpels toegepast. De onderdorpels van de buitendeurkozijnen op de begane grond worden voor zover niet anders omschreven uitgevoerd in kunststeen.

13. Keuken

Op de (verkoop)tekening is in de keuken een opstelplaats ten behoeve van een mogelijke keukeninrichting aangegeven.

In de woning is in basis geen keuken aanwezig. De keuze van de keuken vormt echter een belangrijk onderdeel van uw woning. Daarom is Image Keukens als projectleverancier voor een keuken geselecteerd. Het basis leidingwerk wordt aangebracht volgens 0-tekening van Image Keukens. U kunt hier in de showroom een keuken geheel naar wens samenstellen en laten offreren, of dit voorts in eigen beheer doen. De keuken wordt altijd ná oplevering in uw woning geplaatst.

14. Beglazing en schilderwerk

- Beglazing**
- De ramen en deuren worden voorzien van isolerende HR++ buitenbeglazing. Het bovenlicht van het binnendeurkozijn van de meterkast in de woningen wordt voorzien van een dicht paneel. De overige bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van blank enkelglas.

- Schilderwerk**
- Het binnen- en buitenschilderwerk wordt mits anders omschreven uitgevoerd middels een dekkend (watergedragen) verfsysteem, e.e.a. conform schilderadvies verfleverancier en in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

15. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie inclusief de watermeter en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

- Waterleidingen | Koudwatertoestellen**
- De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast en is afsluit-/aftapbaar.
- De volgende koudwatertappunten worden aangesloten:
- | | |
|-------------------------|------------------------------------|
| Keuken: | aansluitpunt spoelbak (afgedopt) |
| | aansluitpunt vaatwasser (afgedopt) |
| Toiletruimte: | closetpot |
| | fontein |
| Badkamer: | wastafel |
| | douche |
| | closetpot |
| Technische ruimte: | warmtepomp |
| Overloop 2e verdieping: | wasautomaat |
| Achtergevel: | buitenkraan |

- Waterleidingen | Warmwatertoestellen**
- De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de plaats van de lucht-water warmtepomp danwel boiler in de technische ruimte van de woningen.
- De volgende warmwatertappunten in de woningen worden aangesloten:
- | | |
|-----------|-----------------------------------|
| Keuken: | aansluitpunt warmwater (afgedopt) |
| Badkamer: | wastafel |
| | douche |
- Voor de opwekking van warmte en warm water wordt gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp met warm-watervoorziening als omschreven in hoofdstuk 19 "Verwarming". De opstelplaats voor de warmtepomp bevindt zich in de technische ruimte van de woningen conform tekening.

16. Sanitair

Het te leveren sanitair, Villeroy & Boch O'Novo in witte uitvoering, wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Kranen zijn van het fabricaat Grohe.

Onderstaand sanitair en kranen worden standaard geleverd:	
Toiletruimte:	wandcloset inclusief zitting en deksel fontein met fonteinkraan
Badruimte:	wastafel met wastafelmengkraan

17. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie inclusief meter en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten.

Wandcontactdozen en schakelmateriaal

Alle schakelaars, wandcontactdozen en aansluitpunten worden uitgevoerd in standaardmateriaal vlak inbouw (kleur wit). Met uitzondering van de meterkast en aangebouwde berging, daar worden de schakelaars, wandcontactdozen en aansluitpunten uitgevoerd als opbouw. Het schakelmateriaal wordt horizontaal aangebracht.

De wandcontactdozen worden in de woonkamer en slaapkamers geplaatst op circa 300 mm boven de vloer, tenzij anders aangegeven. De wandcontactdozen in de overige ruimten worden geplaatst circa 1.050 mm boven de vloer, tenzij anders aangegeven. De schakelaars worden op circa 1.050 mm boven de vloer geplaatst. Het wandlichtpunt ter plaatse van de wastafel wordt op circa 2.100 mm boven de vloer geplaatst.

In de woningen wordt voor de aansluitpunten voor de wasmachine, wasdroger, vaatwasmachine, combimagnetron en elektrisch kooktoestel een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht. De woningen worden bij de entree en aan de achtergevel voorzien van een buitenlichtpunt op de gevel. Ten behoeve van deze lichtpunten worden bedieningsschakelaars in de woningen aangebracht.

Zwakstroominstallatie

- De woningen zijn voorzien van:
- Beldrukker ter plaatse van de voordeur;
 - Bel in entree;
 - Beltransformator in meterruimte.

Rookmelders

In de woningen worden conform de geldende voorschriften rookmelders toegepast. Deze rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

PV panelen op het dak

De woningen worden voorzien van PV panelen conform BENG-berekening e.e.a. volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant. Het op de tekening aanwezige aantal en positie van de panelen is indicatief, conform BENG-berekening dient te worden voorzien in een bepaalde hoeveelheid Wattpiek. Deze zal minimaal worden geleverd. Op de tweede verdieping wordt in de technische ruimte een omvormer geplaatst.

18. Telecommunicatievoorzieningen

De aansluitkosten van de CAI, data en telefoon zijn niet in de aanneemsom begrepen en komen derhalve geheel voor rekening van de koper(s). De aansluitingen dienen door de koper(s) zelf te worden aangevraagd. De aanleg van de loze leiding ten behoeve van CAI, data of telefoon naar uw woning wordt wel aangelegd door de aannemer. Deze loze leidingen worden toegepast in de woonkamer en de hoofdslaapkamer op 300mm boven de vloer.

19. Verwarming

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van ISSO – publicatie 51 die op dit werk van toepassing zijn en de garantienormen. De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming op de begane grond, eerste en tweede verdieping inclusief warmwatervoorziening. De verdeelunit voor de begane grond wordt onder de trap gesitueerd. De verdeelunit voor de eerste en tweede verdieping wordt in de technische ruimte van de woningen geplaatst.

De toe te passen lucht-water warmtepomp wordt geplaatst in de technische ruimte van de woningen en heeft een geïntegreerde boilervat. De luchtwaterwarmtepomp is geschikt om te verwarmen en beperkt te koelen. Het buitendeel wordt geplaatst als “in-dak” systeem, bereikbaar vanaf de tweede verdieping.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in iedere verblijfsruimte. De temperatuurregeling geschiedt middels een master-slave regeling. In de woonkamer bevindt zich de hoofdthermostaat (master), waarmee je de gewenste temperatuur kan instellen. Middels de thermostaten in de slaapkamers (slave) is naregeling van de vloerverwarming van de slaapkamers mogelijk, indien hier geen warmtevraag is.

Dit is vergelijkbaar met een kraan op de radiator, bij warmtevraag van de hoofdthermostaat in de woonkamer is de warmtevraag naar de slaapkamers indien benodigd te knijpen en daarmee te reduceren. Aangezien deze enkel de warmtelevering kan knijpen, is deze niet in staat om warmte te laten leveren als deze niet wordt gevraagd door de hoofdthermostaat in de woonkamer (master), dit zoals aangegeven vergelijkbaar met de radiatorkraan. Hiermee kan een beperkt temperatuurverschil van een paar graden worden voorzien voor de slaapkamers, waarbij deze door te knijpen koeler kan zijn dan de temperatuur in de woonkamer gedurende het stookseizoen. In de badkamer wordt een elektrische handdoek radiator geplaatst. Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

Verblijfsruimten:	woonkamer/keuken	22° C
	slaapkamers	22° C
Verkeersruimten:	entree	18° C
	overloop	18° C
Badruimte:	badkamer	22° C

20. Schoonmaken en opleveren

De gehele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

21. 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 koop-/aannemingsovereenkomst.

22. Afwerkstaat

Entree/Woonkamer/Keuken/ Overloop en Slaapkamers 1 ^o verdieping	
Wanden	Behangklaar
Vloer	Dekvloer
Plafond	Spackspuitwerk

Toiletruimte	
Wanden	Tegelwerk tot hoogte van ca. 1.250 mm. Boven het tegelwerk worden de wanden tot het plafond voorzien van spuitwerk.
Vloer	Vloertegels
Plafond	Spackspuitwerk

Trapkast	
Wanden	Niet nader afgewerkt
Vloer	Dekvloer
Plafond	Onderzijde trap (niet nader afgewerkt)

Badkamer	
Wanden	Tegelwerk tot aan het plafond
Vloer	Vloertegels
Plafond	Spackspuitwerk

Overloop 2 ^o verdieping	
Wanden	Knieschotten worden niet nader afgewerkt, overige wanden behangklaar
Vloer	Dekvloer (niet achter knieschotten)
Plafond	Onderzijde dakplaat wordt niet nader afgewerkt

Technische ruimte	
Wanden	Behangklaar
Vloer	Dekvloer
Plafond	Spackspuitwerk
Overig	Aansluitpunten installaties (WTW-unit, warmtepomp, omvormer)

Slaapkamer 2e verdieping	
Wanden	Knieschotten worden niet nader afgewerkt, overige wanden behangklaar
Vloer	Dekvloer (niet achter knieschotten)
Plafond	Spackspuitwerk

Berging begane grond	
Wanden	Schoonmetselwerk/Kalkzandsteen vlak afgewerkt
Vloer	Dekvloer
Plafond	Onafgewerkt (houten balklaag en gewapende houtwolcementplaat).

23. Kleur- en materiaalstaat exterieur

Gevelmetselwerk	Baksteen, meerdere kleuren: rood, oranje-rood en bruin genuanceerd
Voegwerk	lets terugliggend, grijs
gevelmetselwerk	
Buitenkozijnen	Kunststof, buitenzijde zwartgrijs, binnenzijde wit
Voordeurkozijn	Hout, zwartgrijs
Voordeur	Geïsoleerde houten voordeur, zwartgrijs
Achterdeur	Hout, zwartgrijs
Waterslagen onder raamkozijnen	Aluminium, zwartgrijs

1. Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg.

2. Inleiding en algemene informatie

De aankoop

U staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een woning. Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen genomen wordt. Over de kwaliteit van de woning hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is in goede handen. Want, tegelijk met uw woning koopt u de ingebouwde garantie- en waarborgregeling van Woningborg die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden.

Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg onder de naam waarborgcertificaat. De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ook wordt de concept koop-/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg waarborgcertificaat koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, dus als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn

- verplicht om een model koop- /aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast wordt in uw koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Koopsommen vrij op naam (v.o.n.)

- De koopsom van de woning is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen, te weten :
- grond- en bouwkosten;
 - honorarium architect en notaris (leveringsakte);
 - kadastrale inmeting;
 - makelaarscourtage/verkoopkosten;
 - gemeentelijke leges;
 - kosten van aansluiting van water-, riool-, en elektraleidingen;
 - kosten Woningborg;
 - de B.T.W.

- Niet in de koopsom begrepen zijn hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de financiering van uw woning. Dit zijn onder andere:
- notariskosten voor het beschrijven van de hypotheekakte;
 - eventueel renteverlies over de grond vanaf een in uw overeenkomst genoemde datum;
 - rente over eventueel reeds vervallen termijnen;
 - kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
 - gemeentelijke heffingen;
 - kosten aansluiting van telefoon en centraal antennesysteem.

De met u in de koop- /aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het B.T.W. -tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van Ondernemer.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Middels het sluiten van deze overeenkomst worden de verplichtingen tussen u en Ondernemer vastgelegd. Nadat u deze overeenkomsten heeft getekend ontvangt u op korte termijn bericht dat de overeenkomst ook door Ondernemer is mede ondertekend. De originele overeenkomst wordt naar de notaris gezonden, die dan de levering kan voorbereiden.

Notaris

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop

- het totale op die datum verschuldigd bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). 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 is aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:
- de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van de woning van verkoper aan koper;
 - de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw

De aanneemsom is in termijnen onderverdeeld. De termijnen van de aanneemsom vervallen al naar gelang de bouw vordert. Mochten er voor de datum van notariële levering reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent Ondernemer uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële levering met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u wel te wachten op de desbetreffende nota's.

Meer- en minderwerk

Het is mogelijk wijzigingen te doen aanbrengen in de door u gekochte woning. Eén en ander wordt gecoördineerd door middel van 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 keuzemogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van de woning c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. Werkzaamheden door derden in de door u gekochte woning zijn voor de oplevering niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van de woning is geheel voor risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en/of goedkeuring door de Vereniging van Eigenaars. Dergelijke wijzigingen na oplevering vallen niet onder de van toepassing zijnde garantiebepalingen.

Terreinbezoek

Nadrukkelijk wijzen wij u erop dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats te betreden. Uiteraard wordt er wel een kopersdag op de bouwplaats georganiseerd waarvoor Ondernemer u tijdig uitnodigt.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw woning voor bewoning mogelijkerwijs gereed is. Ondernemer moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat door het weer kan worden beïnvloed. Strikt juridisch genomen is het in de koop-/ aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Wanneer de woning gereed is, krijgt u van Ondernemer een uitnodiging om tezamen met een vertegenwoordiger van de directie uw nieuwe woning te inspecteren. Bij deze oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering.

Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De verzekering eindigt op het moment dat de woning aan u wordt opgeleverd. Vanaf die datum moet u de woning uiteraard zelf verzekeren.

Onderhoudstermijn

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u Van Agtmaal berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden melden, die ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Bij kleine onvolkomenheden moet u er rekening mee houden dat een woning gebouwd wordt uit materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw 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. Na drie maanden en nadat eventuele onvolkomenheden zijn verholpen, wordt Van Agtmaal geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Wijzigingen

- De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met de grootst mogelijke zorg samengesteld aan de hand van de beschikbare gegevens van tekeningen, verstrekt door de architect(en) en de adviseurs van dit plan. Toch is het soms nodig wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Wijzigingen kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of noodzakelijk blijken bij uitvoering. Mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning hebben Ondernemer en u geen recht op verrekening van mindere of meerdere kosten. Wijzigingen worden vastgelegd in de vorm van een erratum. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat u de woning koopt is het erratum onderdeel van de verkoopdocumentatie.
- De op tekening aanwezige maatvoering zijn "circa" maten. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden, ondanks het feit dat aan maatvoering veel zorg zal worden besteed. Wij raden af om bv. op grond hiervan te zijner tijd vloerbedekking, stoffering e.d. te bestellen.
 - De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen in het aanwezige openbare gebied vallen buiten de invloedssfeer van Ondernemer.
 - Aan naamgeving van ruimten of gebieden, anders dan in het Bbl wordt aangegeven, kunnen geen rechten worden ontleend.
 - De eventuele perspectieftekening met omgevingsschets en indelingsvoorstellen/interieurplattegronden geven slechts een algemene indruk. Het zijn met recht 'artist impressions', waarin de illustrator zich artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van de bouwmaterialen kunnen bijvoorbeeld afwijken. Ook kunnen er kopers opties zoals bijvoorbeeld ligbaden zijn afgebeeld. Aan deze impressies kunnen, ondanks de zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.
 - De op de tekening aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, ventielen mechanische ventilatie e.d. zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen nog aan wijzigingen onderhevig zijn.

- Hetgeen op tekening is aangegeven is alleen van toepassing indien omschreven in de technische omschrijving.
- Ondanks dat de verkoopdocumentatie, waaronder deze technische omschrijving, nauwkeurig en met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen bij afwijkingen aan deze omschrijving en/of bijbehorende tekeningen en documenten, geen rechten worden ontleend.
- Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De plaats kan in werkelijkheid afwijken.
- De op tekeningen aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld een wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koop-/aannemingsovereenkomst.
- Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening.

Uw eerste contact is een gesprek met de makelaar die in opdracht van Annemersbedrijf Van Agtmaal bv de woningen van het project verkoopt. U ontvangt op dat moment de verkoopinformatie van het project die bestaat uit de verkoopbrochure met eventueel bijbehorende verkooptekeningen en technische omschrijving. Op dit moment wordt ook de Keuzelijst Ruwbouwopties aan u verstrekt. Op deze lijst staan de opties aangegeven die meegenomen worden in de ruwbouw en zodende in een vroegtijdig stadium bekend moeten zijn, dus meteen bij aankoop van de woning. In deze lijst zijn ook een aantal inrichtingsmogelijkheden van de badkamer opgenomen waaruit een keuze gemaakt moet worden.

Wanneer u daadwerkelijk in aanmerking komt voor één van de woningen in het project, kan worden overgegaan tot het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst. Gelijktijdig met het ondertekenen hiervan wordt door u de Keuzelijst Ruwbouwopties ingevuld en door u ondertekend zodat deze opties meegenomen kunnen worden in de voorbereiding van de bouw. Deze keuzes zijn definitief, er kunnen later geen opties uit deze lijst meer gekozen danwel gewijzigd worden.

De volgende stap bij de aankoop van uw woning is een gesprek met één van onze kopers begeleiders. Daarnaast ontvangt u vanuit de showroom(s) een uitnodiging om uw keuken, sanitair en tegelwerk te kiezen. De plaats van het sanitair is al bepaald door het invullen van de Keuzelijst Ruwbouwopties. In het persoonlijk gesprek met onze kopers begeleider wordt uitleg gegeven over ons kopers portaal 'Hoomctrl', wat wordt uitgesproken als Home Control. U krijgt inloggegevens voor een persoonlijk account. Met deze gegevens kunt u inloggen en bent u automatisch gekoppeld aan uw woning. Verderop vindt u informatie over dit portaal.

Tijdens het gesprek worden de opties van de Keuzelijst Afbouwopties met u besproken. Per optie wordt aangegeven wanneer er een keuze moet worden gemaakt; de zogenaamde sluitsdatum. U kunt uw

keuzes doorgeven via Hoomctrl, maar natuurlijk ook in een persoonlijk gesprek met de kopers begeleider. Meer-/ minderwerk keuzes buiten de lijst zijn niet mogelijk.

Als de opschortende voorwaarden, die genoemd zijn in de koop-/aannemingsovereenkomst, zijn vervuld krijgt u hiervan vanuit Van Agtmaal bericht, de zogenaamde "Hoera-brief". Het notariële transport kan plaatsvinden als ook uw financiering is geregeld. Onder het notariële transport wordt ook wel het passeren van de akte van levering verstaan. De leveringsakte is een officieel document dat door de notaris wordt opgemaakt waarmee het eigendom van een woning wordt overgedragen aan u, als nieuwe eigenaar. Deze akte wordt door de notaris ingeschreven bij het kadaster. In het geval van een nieuwbouwwoning gaat het veelal om de overdracht van het bouwperceel. De bouw gaat u in termijnen rechtstreeks aan Van Agtmaal betalen.

De volgende stap is de start van de bouw, een speciaal moment, zeker voor u als koper, uw droomwoning wordt namelijk nu echt gerealiseerd. Uiteraard houden wij u door middel van Hoomctrl en nieuwsbrieven op de hoogte.

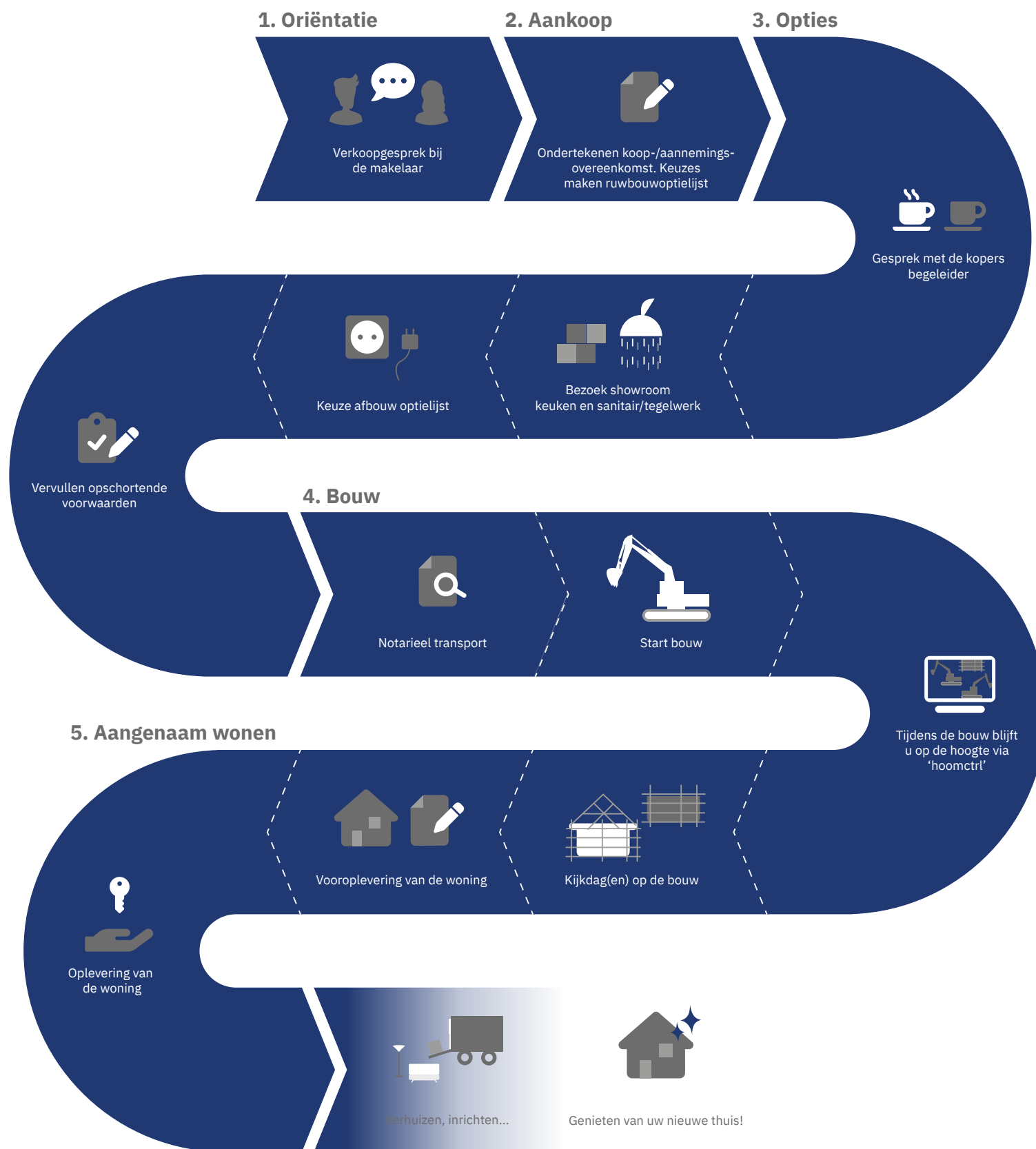
U kunt te allen tijde inloggen op uw persoonlijke pagina van Hoomctrl. Hier staat uw complete bouwdoos voor u klaar. Het bouwdoos bestaat uit onder andere de verkoopbrochure, de verkooptekeningen en de door u gekozen opties. Ook vindt u hier nieuwsberichten rondom de voortgang en de status van het project. U kunt vanuit Hoomctrl direct berichten sturen aan de kopers begeleider, hierdoor is de lijn kort en heeft u snel het juiste antwoord.

Gedurende de bouwperiode worden er één of meerdere kijkmomenten georganiseerd. Tijdens deze kijkmomenten op de bouw ziet u de vorderingen van uw woning en kunt u kennis maken met uw nieuwe buren.

Wanneer de bouw bijna klaar is en uw woning bijna opgeleverd kan worden, vindt eerst de vooroplevering plaats. Tijdens de vooroplevering draait het er om dat u mede controleert of aan al uw wensen is voldaan door onze vakmensen. Mochten er toch onvolkomenheden zijn dan kunt u deze aangeven en zorgen wij ervoor dat deze voor de definitieve oplevering van de woning verholpen zijn.

De definitieve oplevering van uw woning vindt zo'n twee tot drie weken na de vooroplevering plaats. Wij dragen in deze fase de woning over aan u, vanaf dit moment is uw woning opgeleverd en dus helemaal uw eigendom. U ontvangt op dit moment de sleutels en kunt beginnen aan het helemaal eigen maken van uw woning. Ruim voor die tijd informeren wij u nog over welke zaken u dan geregeld moet hebben, zoals bijvoorbeeld de verzekeringen.

3. Stappenplan voor de aankoop van uw woning





Heijblom Makelaardij B.V.
Sint Janstraat 69
4741 AM Hoeven

0165 319 319
hoeven@heijblommakelaardij.nl
www.heijblommakelaardij.nl



Wijk-Regio Makelaardij B.V.
Jezuïtenplein 8 -10
4731 HW Oudenbosch

0165 522 044
info@wijk-regio.nl
www.wijk-regio.nl



DISCLAIMER Deze brochure is met zorg samengesteld, onder voorbehoud van onvolkomenheden en/of foutieve informatie. Het doel van deze brochure is geïnteresseerden te informeren over de woonmogelijkheden in Markhaven.

De brochure is nadrukkelijk geen contractstuk en/of bevat geen daarmee gelijk te stellen informatie. Er kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.

Niets uit deze uitgave mag zonder toestemming van Aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V. worden overgenomen of gekopieerd.

© 2025 Aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V.

Grafisch ontwerp en redactie
studio CEL | studiocel.nl

