



Heiveldhoef

Breda

31 appartementen



“
*Groen wonen
aan de rand
van Breda.*
”

Beter voor elkaar
in Heiveldhoef

Aangenaam!

Wij zijn Ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs, twee ontwikkelende aannemers die vaker de handen ineenslaan. Zo ook voor de ontwikkeling én bouw van het project Heiveldhoef in Breda. We hebben een warme band met elkaar, met onze bouwpartners én onze regio. Daarom zijn we ook blij dat we samen dit mooie project mogen ontwikkelen.

Met projecten verspreid over heel West-Brabant hebben wij de afgelopen jaren ruime ervaring opgebouwd in de ontwikkeling en realisatie van woningen en appartementen. Wij zetten onze kennis, energie en creativiteit in om je naar wens te bedienen en je zodoende een hoogwaardige woning te garanderen.

Wij bouwen niet alleen aan de mooiste en meest complexe projecten, wij bouwen ook aan langdurige relaties. Zo komen we tot de beste resultaten en meest succesvolle samenwerkingen. Want wij willen het elke dag, vanuit ons hart, een beetje beter doen. Beter voor onze regio en beter voor toekomstige bewoners, voor wie we nu aan de noordoostzijde van het centrum van Breda een prachtig nieuwbouwplan hebben ontwikkeld in samenwerking met CIER ARCHITECTEN en BB Architecten.

Deze sfeerbrochure biedt een mooi overzicht van Heiveldhoef. Ons verkoopteam informeert je graag over de **31 appartementen**. Voor nu wensen we je veel lees- en kijkplezier en voor straks veel succes met jouw keuze! Word jij de trotse eigenaar van een appartement in dit prachtige plan?





Het plan	08
Locatie & omgeving	12
Landschap & architectuur	16
De appartementen	20
Verdiepingsoverzichten	22
Gevelaanzichten	30
Sanitair & keuken	32
Energie & duurzaamheid	33
Verkoopteam	34
Aankoopinformatie	36
Betrokken partijen	42

BEKIJK HET
PROJECT OOK
ONLINE



WAAROM WONEN IN HEIVELDHOEF?

- Een compact en kleinschalig gebouw met slechts 3 bouwlagen
 - Energiezuinig met label A+++
 - Gasloos door de eigen warmtepomp
- Minimaal één privé overdekte parkeerplaats
 - Wonen midden in de natuur
 - Zorgeloos wonen dankzij minimaal onderhoud



REFERENTIES

LANEN VAN AMBACHT OUD GASTEL

(Van Agtmaal / Maas-Jacobs)

De ontwikkelingscombinatie Van Agtmaal / Maas-Jacobs heeft aan de Maximalaan in Oud Gastel een gevarieerd woningproject gerealiseerd van 35 woningen. Het project biedt een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, hoek- en rijwoningen en een bouwkaavel. De ligging in een rustige, groene omgeving nabij het dorpscentrum zorgt voor een prettige woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.



GASTHUYSPOORT BREDA

(Maas-Jacobs)

In het centrum van Breda, aan de Vlaszak, is het project Gasthuyspoort gerealiseerd. Deze nieuwe poort tot de historische binnenstad biedt naast transformatie ook unieke nieuwbouw. In totaal zijn hier 52 appartementen, 11 woningen en één van de bekendste commerciële plinten van Breda gerealiseerd met een rijke architectuur en stijlvolle uitstraling.



THES BREDA

(Van Agtmaal)

Aannemersbedrijf Van Agtmaal realiseerde een binnenstedelijk nieuwbouwproject naast station Breda, bestaande uit 118 wooneenheden in de vorm van studio's, 2- en 3 kamerappartementen en stadswoningen. Dit is gecombineerd met ruimte voor de Albert Heijn en een tweelaagse parkeergarage met een groen coulissenlandschap op het bovengrondse deel. Hiermee heeft Van Agtmaal een bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit aan de Belcrumkant, dat nu een dynamische plek vormt in Breda.

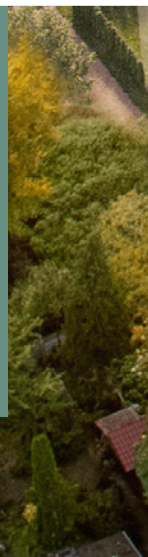
HET PLAN

Dit is: Heiveldhoef

Groen wonen,
dicht bij hartje Breda

Tegen de Hoge Schouw en de Nieuwe Kadijk, op een verborgen groene plek nabij alle voorzieningen, groeit een nieuwe wijk: Heiveldhoef. Centraal in de wijk liggen twee historische boerderijen, de hoeven, als herkenbaar middelpunt. Hier komt het karakter van Heiveldhoef samen: een groene, historische plek met ruimte en rust, op nog geen 10 minuten fietsen van het levendige centrum van Breda!

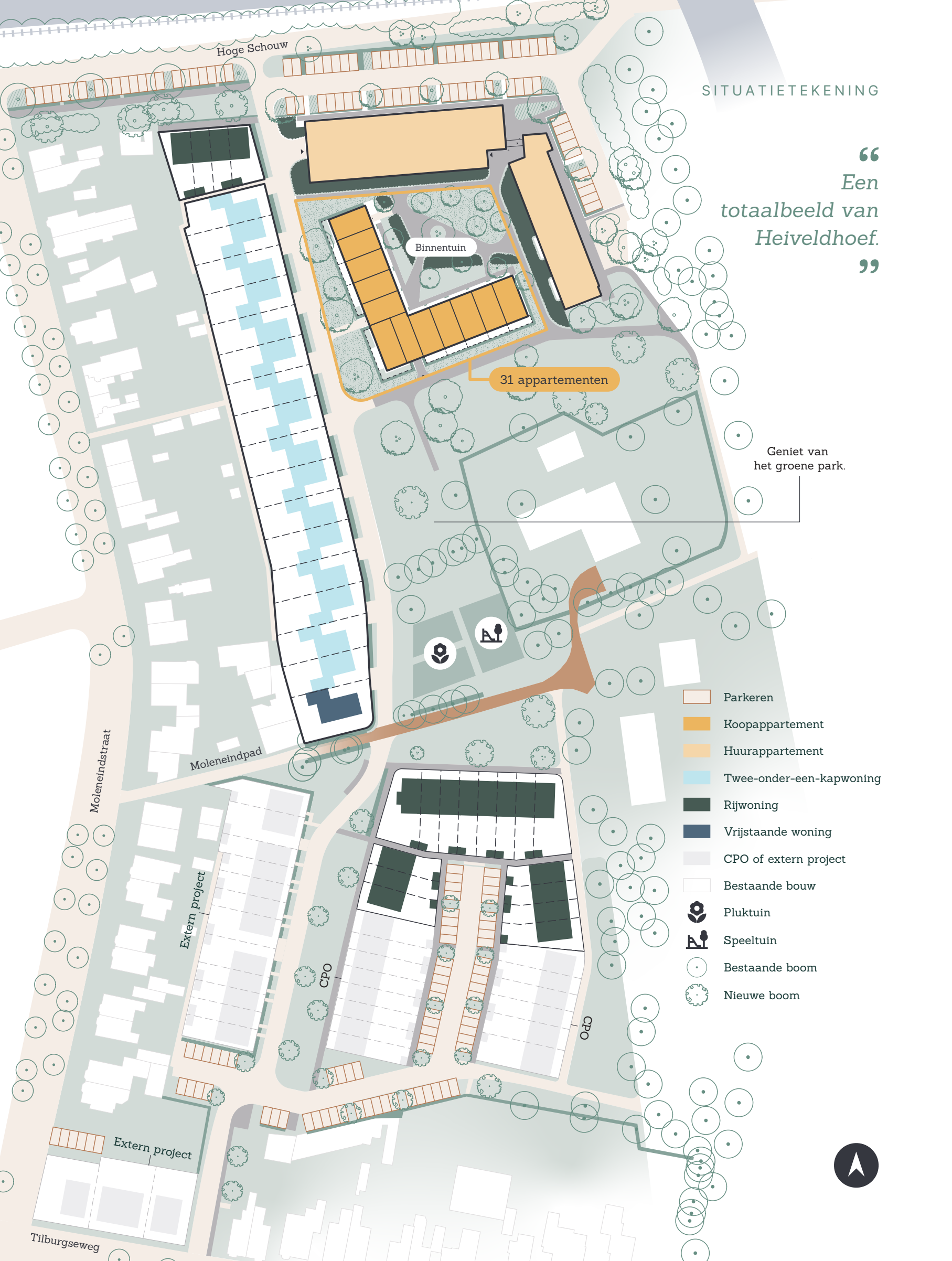
Heiveldhoef biedt een gevarieerde mix van woningen: van ruime tweekappers en charmante eengezinswoningen tot moderne appartementen en een vrijstaande woning. In het hart van de wijk ligt een parkachtig landschap, een plek waar zowel ontspanning als ontmoeting centraal staat. Doordat de woningen en appartementen rondom het park zijn gesitueerd, ontstaat er harmonie tussen rust en levendigheid; een wijk waar iedereen zich snel thuis voelt.





SITUATIE TEKENING

“ Een
totaalbeeld van
Heiveldhoef.
”



31 appartementen

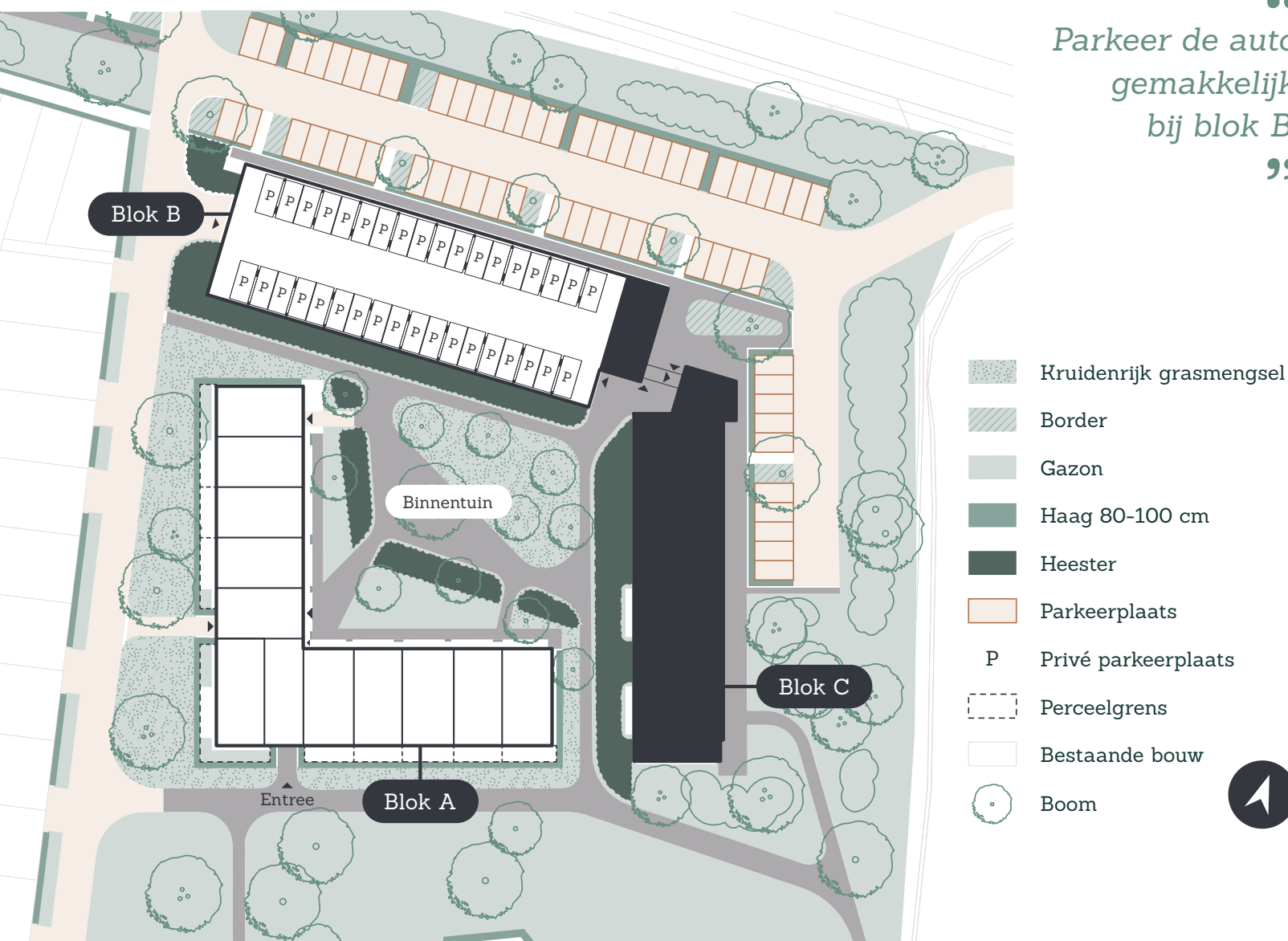
Het plan wordt op natuurlijke wijze verdeeld in een noord- en zuidzijde door een cultuurhistorisch pad, het Moleneindpad, dat leidt naar de oorspronkelijke hoeven in het gebied. Aan de noordzijde van dit pad bevinden zich de pluktuin, een vrijstaande woning, twee-onder-een-kapwoningen, eengezinswoningen en appartementen.

Aan deze noordzijde liggen de appartementen van Heiveldhoef: een **kleinschalig gebouw ('blok A')** met 31 koopappartementen verdeeld over slechts drie bouwlagen, omringd door het groen van de pluktuin tegenover het gebouw. Daarnaast bevinden zich hier 'blok B' en 'blok C', beide bestaande uit huurappartementen. Het groene hart van het

plan wordt gevormd door de groene binnentuin. Deze tuin is eigendom van de Vereniging van Eigenaars van blok A, B en C en biedt bewoners een prettige, groene omgeving om elkaar te ontmoeten. Onder het meest noordelijk gelegen appartementengebouw, blok B, wordt een overdekte parkeerlaag gerealiseerd. Hierdoor verdwijnen auto's uit het straatbeeld en behoudt de woonomgeving haar groene en ruimtelijke karakter. Bovendien beschikt ieder koopappartement van blok A over minimaal één eigen parkeerplaats.

Benieuwd naar jouw toekomstige thuis in dit groene plan? In deze brochure ontdek je alles over de 31 appartementen van Heiveldhoef!

“
Parkeer de auto
gemakkelijk
bij blok B.
”



Alles in de buurt bij Heiveldhoef

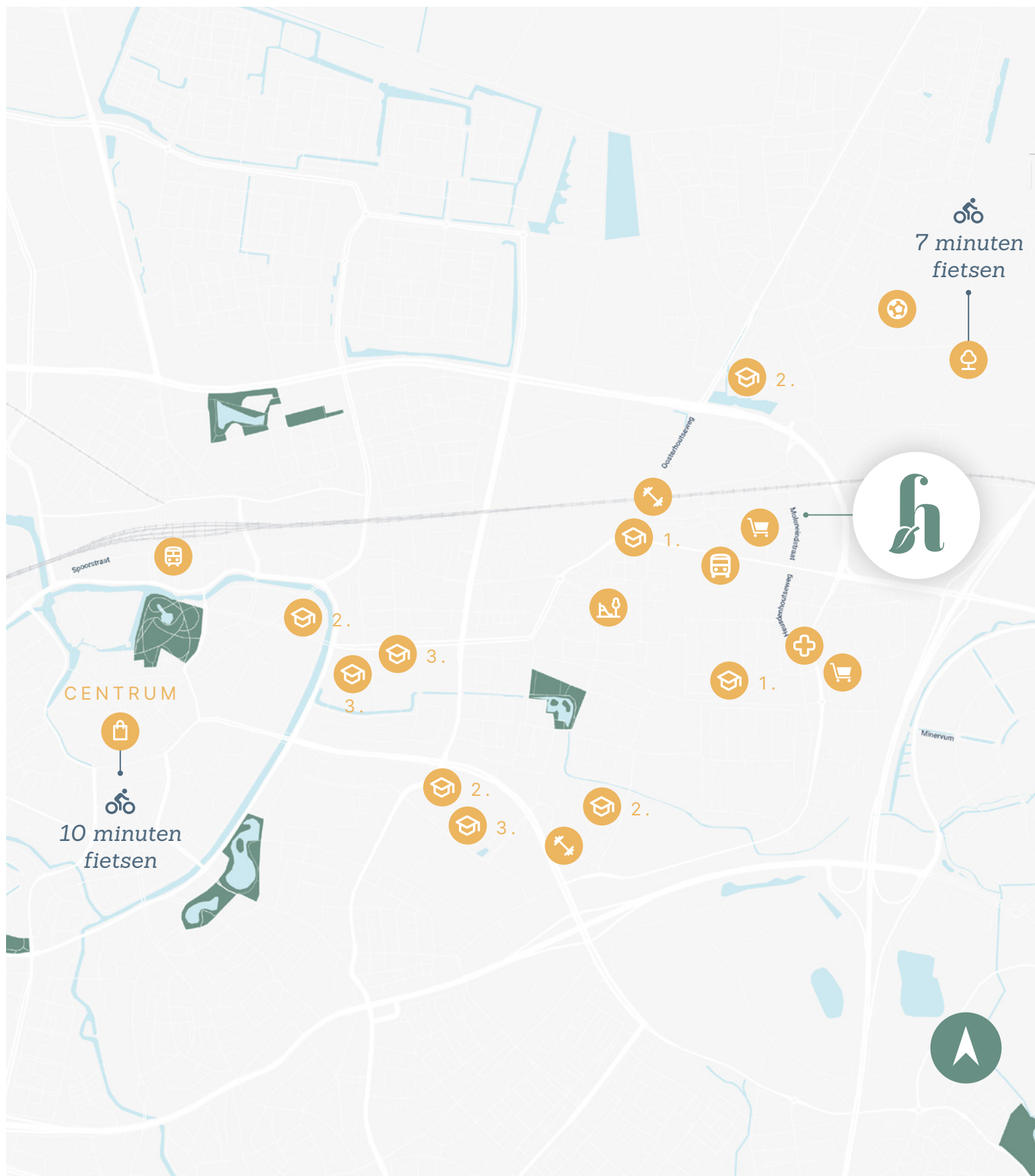
Heiveldhoef combineert het beste van twee werelden: rustig wonen in een groene, parkachtige omgeving én alles wat je nodig hebt binnen handbereik. De wijk is gunstig gelegen aan de oostzijde van Breda, nabij de Hoge Schouw en de Nieuwe Kadijk. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en het bruisende centrum van Breda zijn gemakkelijk bereikbaar per fiets. Zoek je liever de natuur op? Dan kun je heerlijk wandelen in het Teteringse Bos. Of ga eropuit en verken de diverse fietsroutes op slechts 7 minuten fietsen.



Heiveldhoef is uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als met de fiets. Binnen 10 minuten fietsen sta je op station Breda Centraal. Ook diverse buslijnen zorgen voor goede verbindingen binnen en buiten de regio. Met de auto rijd je via de A16 en A27 eenvoudig naar verschillende bestemmingen.

Er is bovendien volop aandacht voor voldoende (gratis!) parkeergelegenheid in parkeerkoffers. Fijn voor het bezoek. Jouw eigen auto kun je parkeren op jouw eigen overdekte parkeerplaats onder blok B. Tegelijkertijd blijft de auto te gast in het plangebied, zodat rust en leefkwaliteit centraal staan. En de fiets? Die parkeer je in de fietsenstalling op de begane grond.

Kortom: in Heiveldhoef geniet je van rust, ruimte en natuur, zonder in te leveren op het gemak van de stad én met goede verbindingen naar de rest van de regio.



-  Breda Centrum
-  Station
-  Bushalte
-  Supermarkt

-  Speeltuin
-  Sportcentrum Teteringen
-  Sportschool
-  Gezondheidscentrum

-  1 Basisschool
-  2 Middelbare school
-  3 Vak- of hogeschool
-  Teteringse bos





LANDSCHAP EN ARCHITECTUUR ALS ÉÉN SAMENHANGEND ONTWERP

Bij het ontwerp van deze nieuwe wijk hebben verschillende specialisten samengewerkt om het gebied te ontwikkelen tot een karakteristieke en kwalitatieve woonomgeving, waarbij het groene en historische landschap als vertrekpunt diende. Na het vormgeven van het landschap zijn de appartementen zorgvuldig ingetekend. Dit zorgt voor een samenhangend geheel, waaruit het unieke karakter van Heiveldhoef is ontstaan.

RESPECT VOOR HET BESTAANDE KARAKTER

Het groene en historische karakter van het gebied vormt een belangrijke basis voor de ontwikkeling. Het uitgangspunt was dan ook om het karakter van deze bijzondere plek te respecteren en zelfs te verrijken.

De bestaande bomen en groenstructuren worden zoveel mogelijk behouden. De materialen en groensoorten die worden toegevoegd zijn gebiedseigen en zelfs parkeren gebeurt in een groene context op grasbetontegels. Regenwater wordt opgevangen in wadi's. Dit zijn groene verlagingen in het landschap waar water tijdelijk blijft staan en kan infiltreren in de bodem. Zo blijft de bodem gehydrateerd, zorgen we voor voldoende water voor het groen én dragen we bij aan de waterbergingsopgave binnen het gebied. Op deze manier wordt het natuurlijke karakter van het gebied behouden en ontstaat een gezonde leefomgeving voor mens en natuur.

De historische boerderijen, die centraal in het gebied liggen, blijven behouden en vormen een herkenbaar en waardevol onderdeel van de nieuwe woonomgeving. Zij dragen sterk bij aan de identiteit van de plek en zorgen ervoor dat de geschiedenis van het gebied voelbaar blijft in het dagelijks leven.

“Het bijzondere is dat, wanneer je door je oogharen kijkt, de oorspronkelijke landschappelijke structuur nog altijd herkenbaar is.” - LUC VAN ROSSUM, STUDIO REDD

Zo groeit hier een nieuwe woonomgeving die voortbouwt op het bestaande karakter en de kwaliteit van de plek versterkt.

HET GROENE HART

De kracht van de wijk ligt in het groene hart: in het midden van het plangebied ligt een parkachtig landschap met een pluktuin, dat de woonomgeving samenbrengt. Door de centrale ligging wordt het een vanzelfsprekende ontmoetingsplek.

Zet één stap buiten de deur en je staat direct in een groene omgeving waar je heerlijk kunt wandelen en genieten van alle rust en ruimte. Kinderen spelen er vrij en veilig in de natuur, buren ontmoeten elkaar spontaan en in de pluktuin plukken bewoners hun eigen bloemen. Deze groene kern verbindt bewoners met elkaar en vormt de basis voor een fijne en betrokken woonomgeving.





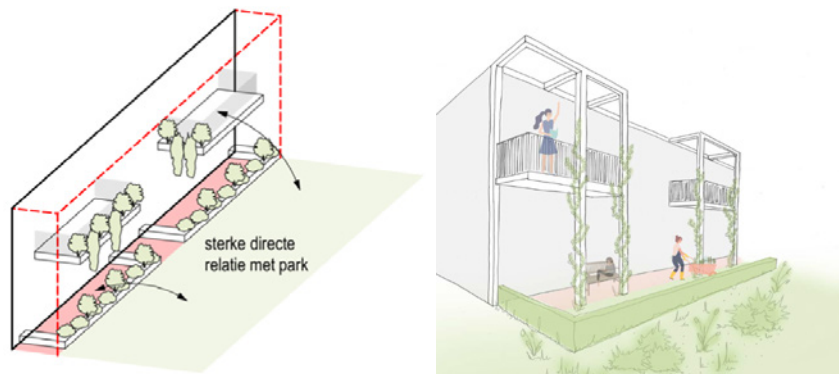
“
Wonen in
een parkachtig
landschap.
”

TIJDLOZE ARCHITECTUUR MET KARAKTER

Bij Heiveldhoef staat niet alleen het wonen centraal, maar ook de beleving van het groen. BB Architecten heeft het appartementengebouw ontworpen met een tijdloze architectuur, waarbij het gebouw een vanzelfsprekend onderdeel vormt van het parkachtige landschap dat het omringt. In plaats van een directe scheiding tussen bebouwing en buitenruimte, ontstaat hier een natuurlijke overgang waarin architectuur en natuur naadloos in elkaar overvloeien.

BINNEN EN BUITEN ALS ÉÉN LEEFRUIMTE

Een belangrijke rol hierin is weggelegd voor de 'foyerzones'. Deze uitnodigende zones vormen meer dan alleen de overgang van het gebouw naar het groen. Het zijn plekken waar bewoners elkaar ontmoeten en waar het omliggende groen letterlijk dichtbij komt. Door de open en transparante opzet ontstaat een sterke relatie tussen binnen en buiten, waardoor het landschap een verlengstuk wordt van de woonomgeving.



De foyerzone van schets tot aan impressie (pagina 18).

Ook de met klimplanten begroeide pergola draagt bij aan deze bijzondere woonkwaliteit. Dit herkenbare architectonische element is een terugkerend groen element binnen de wijk, dat het gebouw verankert in het landschap en de overgang tussen bebouwing en buitenruimte op een natuurlijke manier vormgeeft.

Het resultaat is een appartementengebouw dat volledig opgaat in zijn groene omgeving. Een plek waar groen, ontmoeting en architectuur samenkomen en waar bewoners iedere dag kunnen genieten van wonen in een parkachtige setting.



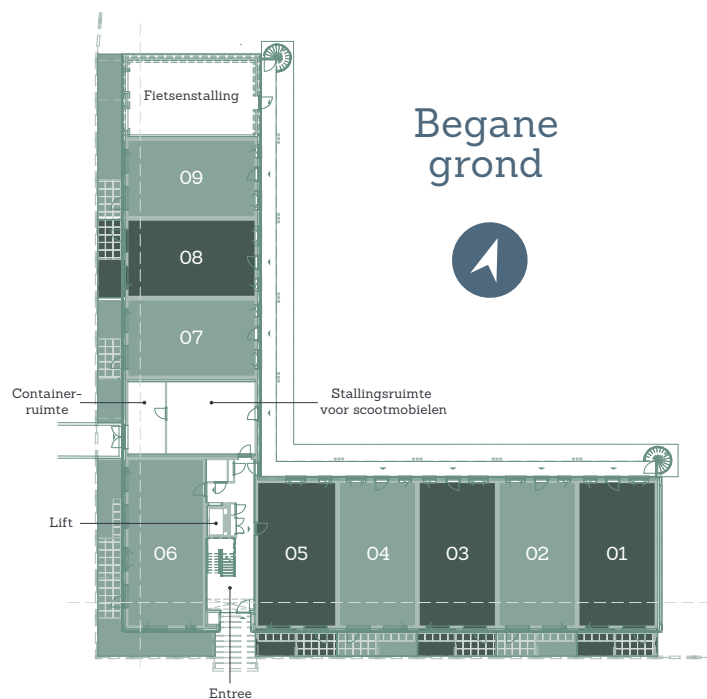
De appartementen



Een appartementengebouw van **slechts drie woonlagen**: in Heiveldhoef woon je in een **kleinschalig gebouw**, waardoor je kunt genieten van de **rust**. Op de begane grond bevinden zich enkele appartementen met ieder een **royale tuin** en diverse gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder een scootmobielstalling, fietsenstalling en containerruimte. De centrale entree ligt aan de zuidzijde van het gebouw. Vanuit deze entree zijn zowel het trappenhuis als de lift bereikbaar, waarmee de appartementen op de eerste en tweede verdieping eenvoudig te bereiken zijn.

De 31 appartementen zijn slim ingedeeld met aandacht voor licht en comfort. Ze beschikken over 2 of 3 slaapkamers. Ieder appartement beschikt over een lichte woonkamer met open keuken: dé plek om te koken, te ontspannen en samen te zijn. Alle appartementen op de begane grond beschikken over een **eigen tuin** en de appartementen op de verdiepingen beschikken over een **eigen balkon**. Eén van de appartementen beschikt zelfs over een royale privétuin van meer dan 40 m²! Zo is er altijd een type appartement dat aansluit bij jouw woonwensen.

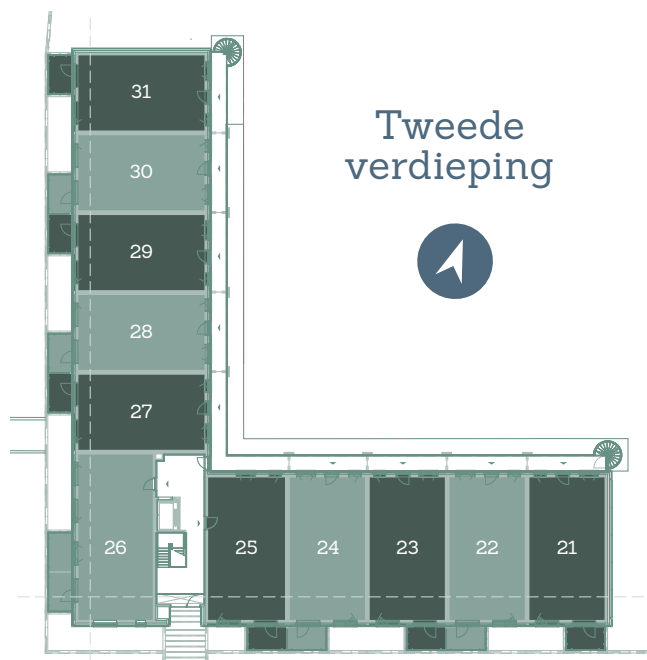
VERDIEPINGSOVERZICHTEN



Begane
grond



Eerste
verdieping

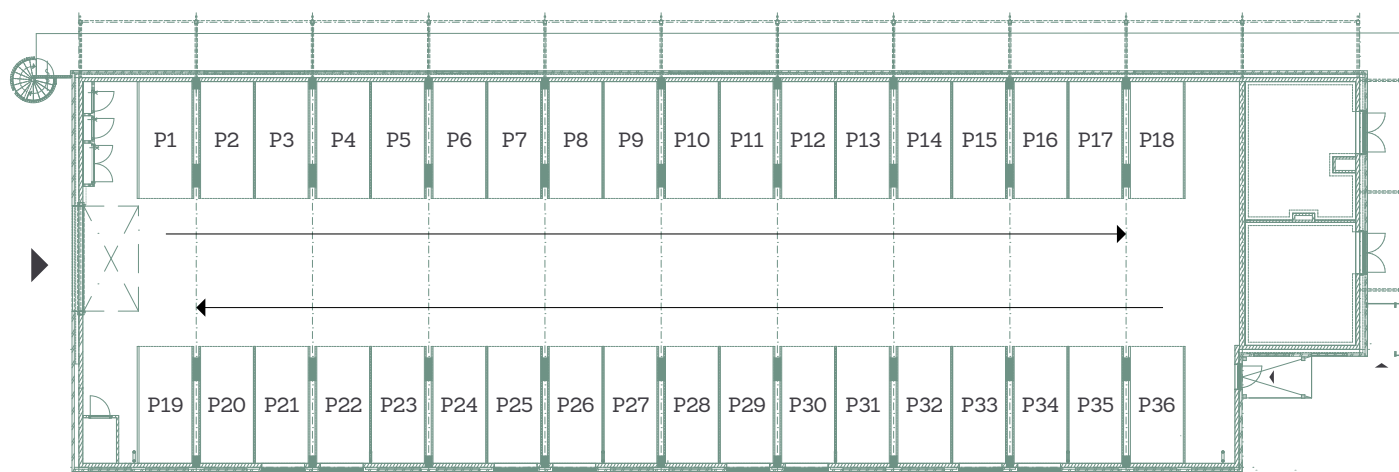


Tweede
verdieping



“
Geniet van een eigen
tuin op de begane grond
of van groen uitzicht op
de verdieping.
”

Stallingsgarage onder blok B



Ieder appartement van blok A beschikt over minimaal één eigen overdekte parkeerplaats,
gesitueerd onder blok B.

Type 1

Bouwnummers

- 1, 3, 10, 12, 21 en 23
- 2, 4, 11, 13, 22 en 24 (gespiegeld)

Kenmerken

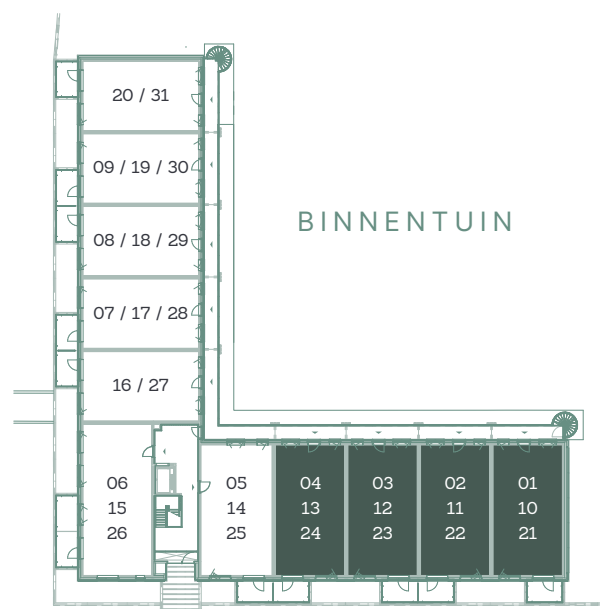
- Woonkamer met open keuken met veel lichtinval
- 2 slaapkamers
- Eigen warmtepomp met vloerkoeling
- Een prettige tuin of fijn balkon op het zuiden
- Minimaal één privé parkeerplaats in een overdekte stallinggarage

CIRCA

70 m²

GEBRUIKSOPP.

Ligging in het gebouw



Inspiratieplattegronden



Begane grond
(weergave bouwnummer 1)



Eerste en tweede verdieping
(weergave bouwnummer 10 en 21)

Type 2

Bouwnummers

- 5, 14 en 25

Kenmerken

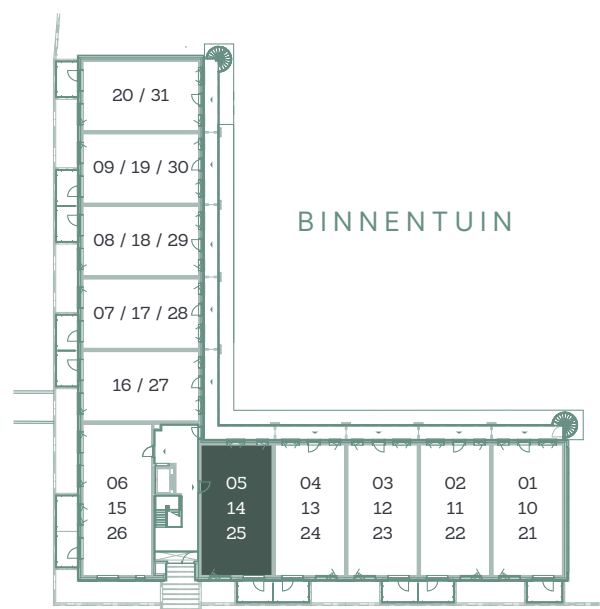
- Woonkamer met open keuken met veel lichtinval
- 2 slaapkamers
- Overdekte entree via lifthal
- Eigen warmtepomp met vloerkoeling
- Een prettige tuin of fijn balkon op het zuiden
- Minimaal één privé parkeerplaats in een overdekte stallingsgarage

CIRCA

72 m²

GEBRUIKSOPP.

Ligging in het gebouw



Inspiratieplattegronden



Begane grond
(weergave bouwnummer 5)



Eerste en tweede verdieping
(weergave bouwnummer 14 en 25)

Type 3

Bouwnummers

- 6, 15 en 26

Kenmerken

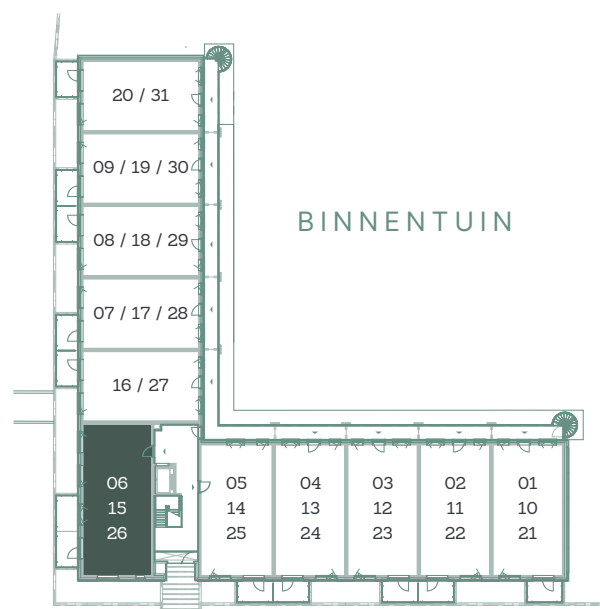
- Woonkamer met open keuken met veel lichtinval
- Een **royale privétuin** van meer dan 40 m², gelegen op het zuidwesten (bouwnummer 6) of een **fijn balkon** op het westen
- 3 slaapkamers
- Eigen warmtepomp met **vloerkoeling**
- Minimaal één privé parkeerplaats in een overdekte stallingsgarage

CIRCA

83 m²

GEBRUIKSOPP.

Ligging in het gebouw



Inspiratieplattegronden



Begane grond
(weergave bouwnummer 6)



Eerste en tweede verdieping
(weergave bouwnummer 15 en 26)

Type 4

Bouwnummers

- 7, 9, 17, 19, 28 en 30
- 8, 18, 20, 29 en 31 (gespiegeld)

Kenmerken

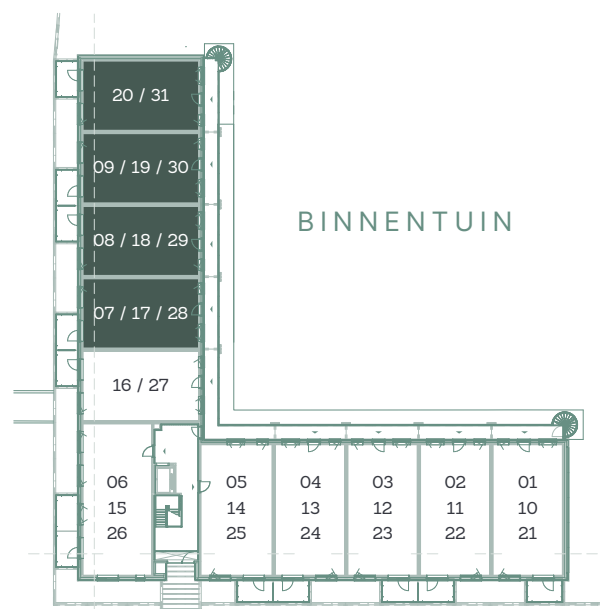
- Woonkamer met open keuken met veel lichtinval
- 2 slaapkamers
- Eigen warmtepomp met **vloerkoeling**
- Een prettige tuin of fijn balkon op het **westen**
- Minimaal één privé parkeerplaats in een overdekte stallingsgarage

CIRCA

62 m²

GEbruiksopp.

Ligging in het gebouw



Inspiratieplattegronden



Begane grond (weergave bouwnummer 7 en 9)



Eerste en tweede verdieping (weergave bouwnummer 17, 19, 28 en 30)

Type 5

Bouwnummers

- 16 en 27

Kenmerken

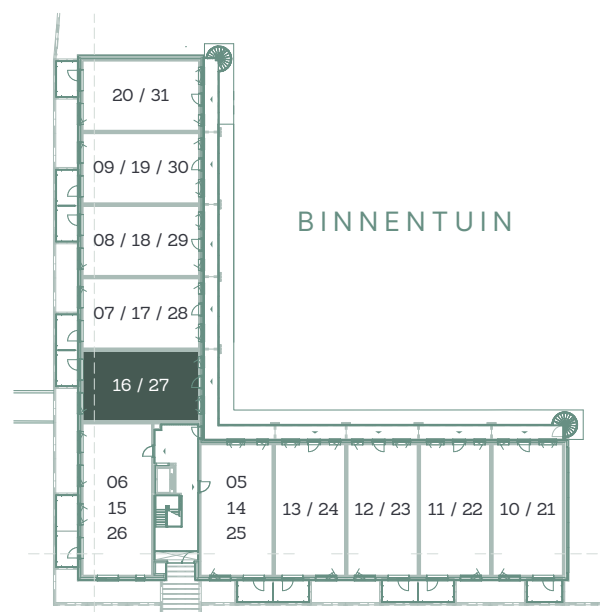
- Woonkamer met open keuken met veel lichtinval
- 2 slaapkamers
- Eigen warmtepomp met **vloerkoeling**
- Een prettige tuin of fijn balkon op het **westen**
- Minimaal één privé parkeerplaats in een overdekte stallingsgarage

CIRCA

62 m²

GEbruiksopp.

Ligging in het gebouw



Inspiratieplattegrond



Eerste en tweede verdieping (weergave bouwnummer 16 en 27)





GEVELAANZICHTEN



Zuidgevel (Parkzijde)



Noordgevel (Binnentuinzijde)



Westgevel (Parkzijde)



Oostgevel (Binnentuinzijde)

*Gevel voorzien van
groene beplanting.*



Sanitair- en keukeninspiratie

Momenten van rust vind je in een fijne badruimte. Passend sanitair en tegelwerk zijn hiervoor een perfecte aanvulling. Het appartement wordt uitgerust met een badkamer en een (of meerdere) toiletruimte(s). De badkamer wordt voorzien van vloer- en wandtegels, een wastafel en een inloopdouche, zoals weergegeven op de verkooptekening. Het toilet wordt in de badkamer gesitueerd of eventueel apart, in een separate ruimte. De technische specificatie is te vinden in de technische omschrijving.

De keuken vormt het hart van het huis: een plek om samen te eten, verhalen te delen, de dag te beginnen of juist rustig af te sluiten. De keukenopstelling op de sfeerplattegronden en impressies is in deze brochure indicatief, om een voorbeeld te geven van de mogelijkheden. In de basis worden er geen keukens geleverd bij het appartement van Heiveldhoef. Op de 0-tekening wordt een keukenopstelling weergegeven, waarop de aansluitpunten (zoals water en elektra) van de standaard opstelling worden uitgevoerd.

A woman with short brown hair, wearing a white sweatshirt and a black headband, is smiling and looking to her right. She is standing in a kitchen, stirring a glass cup of coffee with a spoon. In the background, there is a wooden shelf with jars, a black coffee machine, and a stainless steel kettle on a wooden countertop.

“
*Versterk je
wooncomfort door
een fijne badkamer
en keuken.*
”

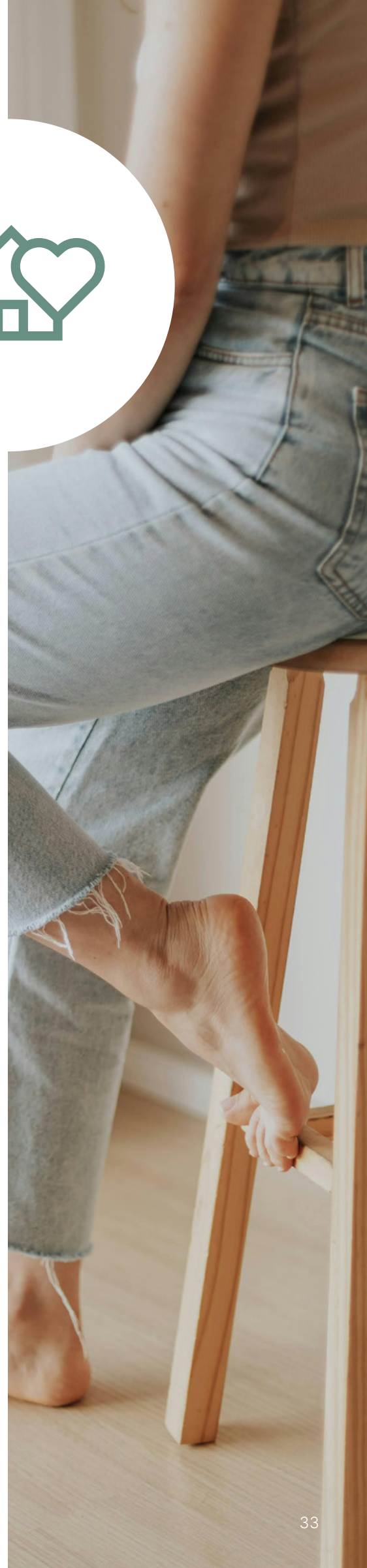
Energieprestaties & duurzaamheid

De appartementen worden voorzien van duurzame technieken op het gebied van isolatie, verwarmen, koelen en ventileren. Hoe beter er wordt geïsoleerd, geventileerd en duurzame installaties worden toegepast, des te minder energie nodig is om een comfortabel binnenklimaat te realiseren. De hoeveelheid energie die benodigd is om te verwarmen of te koelen wordt gewogen aan de hand van de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Sinds 1 januari 2021 moeten nieuwbouwobjecten voldoen aan de BENG-eisen. Deze zijn gesteld voor de maximale energiebehoefte en het beperken van het fossiele energiegebruik. De appartementen van Heiveldhoef voldoen aan deze meest recente duurzaamheidseisen. De duurzame toepassingen maken, in vergelijking tot bestaande woningen, dat je minder energie gebruikt wat een voordeel oplevert voor de energierekening.

De appartementen van Heiveldhoef worden voorzien van de volgende duurzaamheidstoepassingen:

- De appartementen hebben een gunstig energielabel A+++.
- De appartementen worden voor zowel verwarming als warm tapwater uitgerust met een lucht-waterwarmtepomp. Deze onttrekt warmte aan de buitenlucht via de buitenunit, waarna de binnenunit zorgt voor de afgifte van warmte in het appartement. Geniet daarnaast in de zomer van aangename vloerkoeling.
- Er wordt lage temperatuur vloerverwarming toegepast, wat een duurzame vorm is van verwarmen. Dit zorgt voor veel wooncomfort en indelingsvrijheid voor de toekomstige inrichting.
- De wanden, vloeren en daken zijn voorzien van hoogwaardige isolatie. Zo blijft het appartement het hele jaar door aangenaam op temperatuur.
- De kunststof kozijnen worden voorzien van isolerend hoogrendementsglas (HR++).
- Het "luchtdicht-bouwen" staat centraal en wordt toegepast in vorm van tochtweringsprofielen in de draaiende delen van de gevelkozijnen en het hang- en sluitwerk hiervan.
- Alle appartementen zijn voorzien van een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW).





Het verkoopteam

Als verkoopteam van Heiveldhoef staan wij graag voor je klaar om je te verwelkomen als één van de trotse toekomstige bewoners van dit prachtige plan!

Het verkoopteam bestaat uit 2 deskundige, gerenommeerde makelaarskantoren met een jarenlange ervaring op de lokale woningmarkt. Wij begrijpen als geen ander dat er veel vragen kunnen ontstaan bij het aankopen van een woning of appartement. Wij zijn er om je te adviseren en je zo goed mogelijk te begeleiden bij het aankoopproces. Betrokkenheid en deskundigheid met persoonlijke aandacht voor je situatie, mag je van ons verwachten.

Wil je kennismaken met ons? Neem dan gerust telefonisch contact met ons op. Wij maken graag tijd voor je vrij.



Van der Sande Makelaars
Vijverstraat 1, 4818 ST Breda

Patricia van de Wijer
06 20 95 92 90
p.vandewijer@vandersande.nl
www.vandersande.nl



KIN Makelaars Breda
Korte Ploegstraat 19, 4818 EM Breda

Pascal de Wit
06 10 55 98 98
pascal@kinmakelaars.nl
www.kinmakelaars.nl

Inleiding en algemene informatie

Deze brochure is geen contractstuk en dient uitsluitend als een indruk van de sfeer en opzet van het plan. Van de makelaar ontvang je de contractstukken die onderdeel uitmaken van de koop- en aannemingsovereenkomst.

DE AANKOOP

Je staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een woning/appartement. Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen genomen wordt. Je kunt vertrouwen op de kwaliteit van de woningen en appartementen. De bouw en controle daarop is in goede handen. Met de aankoop van jouw woning of appartement kies je voor zorgeloos woongenot, ondersteund door de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg, een waarborg die alleen betrouwbare en gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

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

WONINGBORG GEEFT MEER ZEKERHEID

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst deze instantie de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Besluit bouwwerken

leefomgeving (afgekort met "Bbl"). Ook wordt de concept koop- en 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 JOU?

Als je een woning/appartement met Woningborg waarborgcertificaat koopt, betekent dit o.a. het volgende:

- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van de woning/appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg jou een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning/appartement 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- en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen de koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de

kwaliteit van de woning of het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG GARANTIE?

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

FINANCIEEL AANTREKKELIJK – KOOPSOM ‘VRIJ OP NAAM’ (V.O.N.)

Nieuwbouw is een slimme investering. De woningen en appartementen worden vrij op naam (v.o.n.) verkocht, waardoor je geen overdrachtsbelasting en notariskosten voor het op naam stellen van jouw woning/appartement betaalt.

De koopsom (V.O.N.) is inclusief:

21% BTW; grondkosten en kosten bodemonderzoek; alle bouw- en legeskosten en kosten omgevingsvergunning; architect- en constructeurskosten; makelaarscourtage en notariskosten voor overdracht; kosten Woningborgcertificaat (Garantie- en Waarborgregeling); aansluitkosten, water, elektra en riolering.

De koopsom (V.O.N.) is exclusief:

Rente over de grondkosten en eventueel vervallen termijnen; de kosten van financiering t.w. aansluitkosten voor data, TV en telefoon en kosten hypotheekakte; eventueel meerwerk.

Een nieuwbouwwoning en -appartement voldoet bij de oplevering aan de actuele duurzaamheidseisen. Veel hypotheekverstrekkers geven korting op de hypotheekrente bij hoog energielabel. Zo profiteer je met nieuwbouw vaak van een lagere hypotheekrente dan bij een bestaande bouw.

Daarnaast is de leenruimte mede afhankelijk van het energielabel van een woning of appartement. Hoe beter het energielabel is, hoe meer leenruimte je krijgt. Nieuwbouw heeft hier dus een flink streepje voor!

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Middels het sluiten van deze overeenkomst worden de verplichtingen tussen koper en Ondernemer vastgelegd. Nadat de overeenkomst is getekend ontvang je op korte termijn bericht dat de overeenkomst ook door Ondernemer is mede ondertekend. De originele overeenkomst wordt naar de notaris (digitaal) gezonden, die dan de levering kan voorbereiden.

NOTARIS

De eigendomsoverdracht van de grond of het appartementsrecht geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvang je 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 jouw geldgever en welk bedrag je (tijdig) aan de notaris moet overmaken.

Bij de berekening van het bedrag dat je zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn 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/het appartement van verkoper aan koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die je van de geldgever ontvangt.

HET APPARTEMENTSRECHT

Als je een appartement (en daarmee automatisch een appartementsrecht) koopt, wordt je mede-eigenaar van het appartementencomplex. Je krijgt het exclusieve gebruiksrecht van het appartement met eventueel bijbehorende berging (privé-gedeelten) én je wordt mede-eigenaar van het gehele gebouw (gemeenschappelijke gedeeltes en zaken). Het appartementencomplex inclusief het bijbehorende terrein wordt in juridische zin gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Je koopt dus niet (zoals bij een eengezinswoning) het eigendomsrecht op een huis, maar een appartementsrecht in een gebouw. Samen met de andere eigenaren draag je dan ook de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de buitenzijde van het gebouw, het eventuele gemeenschappelijke terrein, de fundering, het casco van het gebouw, het trappenhuis, de lift(en), dak, de schoonmaak en overige algemene installaties en algemene ruimten.

DE AKTE VAN SPLITSING

De appartementsrechten ontstaan op basis van een akte van splitsing. In die akte worden de onderlinge belangen van de eigenaars geregeld, voor zover dat nodig is. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing en op de splitsingstekeningen aangeduid met het complexnummer van het hele gebouw plus het cijfer van het betreffende appartementsrecht.

Vereniging van eigenaren (VvE)

WAT IS EEN VvE?

Bij de aankoop van een appartement word je eigenaar van een appartementsrecht. Het appartementencomplex wordt gevormd door meerdere appartementsrechten, met dus meerdere eigenaren. Die eigenaren gezamenlijk vormen van rechtswege de Vereniging van Eigenaars. Dit betekent dat men door de koop van het appartement automatisch lid wordt en dus niet het lidmaatschap kan weigeren of kan opzeggen. Het VvE-lidmaatschap

eindigt wanneer men ophoudt appartementseigenaar te zijn. Dit is een belangrijk onderscheid met gewone verenigingen, waar lidmaatschap vrijwillig is. Het doel van de VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van de appartementsrechten. Hieronder valt met name het onderhoud van de gemeenschappelijke zaken, bijvoorbeeld het bijhouden van het schilderwerk, het repareren van het dak, het schoonhouden van de trappen. Welke zaken gemeenschappelijk zijn, staat beschreven in de splitsingsakte.

KOSTEN VvE

De eigenaar van een appartement betaalt periodiek (meestal per maand) aan de vereniging van eigenaars zogenaamde 'servicekosten'. Iedere eigenaar betaalt hieraan zijn deel, meestal afhankelijk van de grootte van z'n appartement. Uit de servicekosten kunnen zaken betaald worden als: kleine reparaties, schoonmaakkosten, onderhoud lift en verlichting van de gemeenschappelijke ruimten, algemene verzekeringen en de kosten van de bestuurder. Daarnaast dient de VvE te reserveren voor toekomstig (groot) onderhoud en onvoorziene uitgaven. Een VvE moet geregistreerd staan in het handelsregister. Dit brengt jaarlijkse kosten met zich mee. De makelaar kan een nadere toelichting geven hierover. Zo'n VvE is dus eigenlijk heel handig: het onderhoud van het gebouw en de buitenruimte hoeft je allemaal niet meer zelf te doen én geen onverwachte grote uitgaven door het spaarpotje via de servicekosten!

Informatie na start bouw

RENTEVERLIES TIJDENS DE BOUW

De koopsom 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 verrekend. Bij het betalen van de overige termijnen (die dus nog niet vervallen zijn) worden de nota's gedeeld op het moment dat de werkzaamheden gereed zijn.

MEER- EN MINDERWERK

Het is mogelijk wijzigingen te doen aanbrengen. Eén en ander wordt gecoördineerd door middel van een keuzelijst voor meer- en minderwerk. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan jou voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- of minderprijzen. Op deze manier kun je de woning of het appartement naar wens maken! 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 een woning/appartement c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen.

Werkzaamheden door derden (die niet door de Ondernemer worden toegepast) zijn voor de oplevering niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering 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 je erop dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats te betreden. Uiteraard wordt er wel een kopersdag op de bouwplaats georganiseerd waarvoor je tijdig een uitnodiging ontvangt.

OPLEVERING

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop jouw woning/appartement voor bewoning mogelijkerwijs gereed is. Ondernemer moet daarbij de nodige reserve in acht nemen,

omdat het bouwen nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat door het weer kan worden beïnvloed. Strikt juridisch genomen is het in de koop- en aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip.

Wanneer de woning of het appartement gereed is, krijg je van Ondernemer een uitnodiging om tezamen met een vertegenwoordiger van de Ondernemer de nieuwe woning/appartement te inspecteren. Bij deze oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering.

WIJZIGINGEN

Deze brochure 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 afdoet 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 een woning of appartement hebben ondernemer en jij geen recht op verrekening van mindere of meerdere kosten. Wijzigingen worden vastgelegd in de vorm van een erratum. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat de woning of het appartement is aangekocht, is het erratum onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst.

- De maatvoering op tekening zijn "circa" maten. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden, ondanks het feit dat aan maatvoering veel zorg zal worden besteed. Wij raden af om bijvoorbeeld 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.

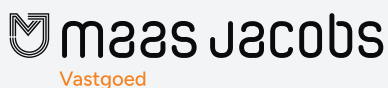
- Aan naamgeving van ruimten of gebieden, anders dan in het Bbl wordt aangegeven, kunnen geen rechten worden ontleend.
- De eventuele perspectieftekening met omgevingsschets en indelingsvoorstellen/interieurplattegronden geven slechts een algemene indruk. Het zijn met recht 'artist impressions', waarin de illustrator zich artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van de bouwmaterialen kunnen bijvoorbeeld afwijken. Ook kunnen er kopersopties 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 die bij de overeenkomst zit.
- Ondanks dat de brochure 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 exacte 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- en 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.





h

Heiveldhoef is een ontwikkeling van:



Realisatie
Van Agtmaal



Architect
BB Architecten



Landschapsarchitect
StudioREDD & CB5



Notaris
E&L Notarissen

Het verkoopteam



Van der Sande Makelaars
Vijverstraat 1, 4818 ST Breda

Patricia van de Wijer
06 20 95 92 90
p.vandewijer@vandersande.nl
www.vandersande.nl



KIN Makelaars Breda
Korte Ploegstraat 19, 4818 EM Breda

Pascal de Wit
06 10 55 98 98
pascal@kinmakelaars.nl
www.kinmakelaars.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 binnen dit project.

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.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de ontwikkelingscombinatie Maas-Jacobs / Van Agtmaal is het niet toegestaan de inhoud van deze brochure geheel of gedeeltelijk over te nemen of op enige andere wijze openbaar te maken.

© 2026 Heiveldhoef

Ontwerp en redactie

studio CEL | studiocel.nl

Fotografie en credits

studio CEL | iStock



heiveldhoef.nl