

Stijlvol wonen in De Draai

FASE  
2  
**nieuwe  
oogst!**

Stijlvol wonen in De Draai

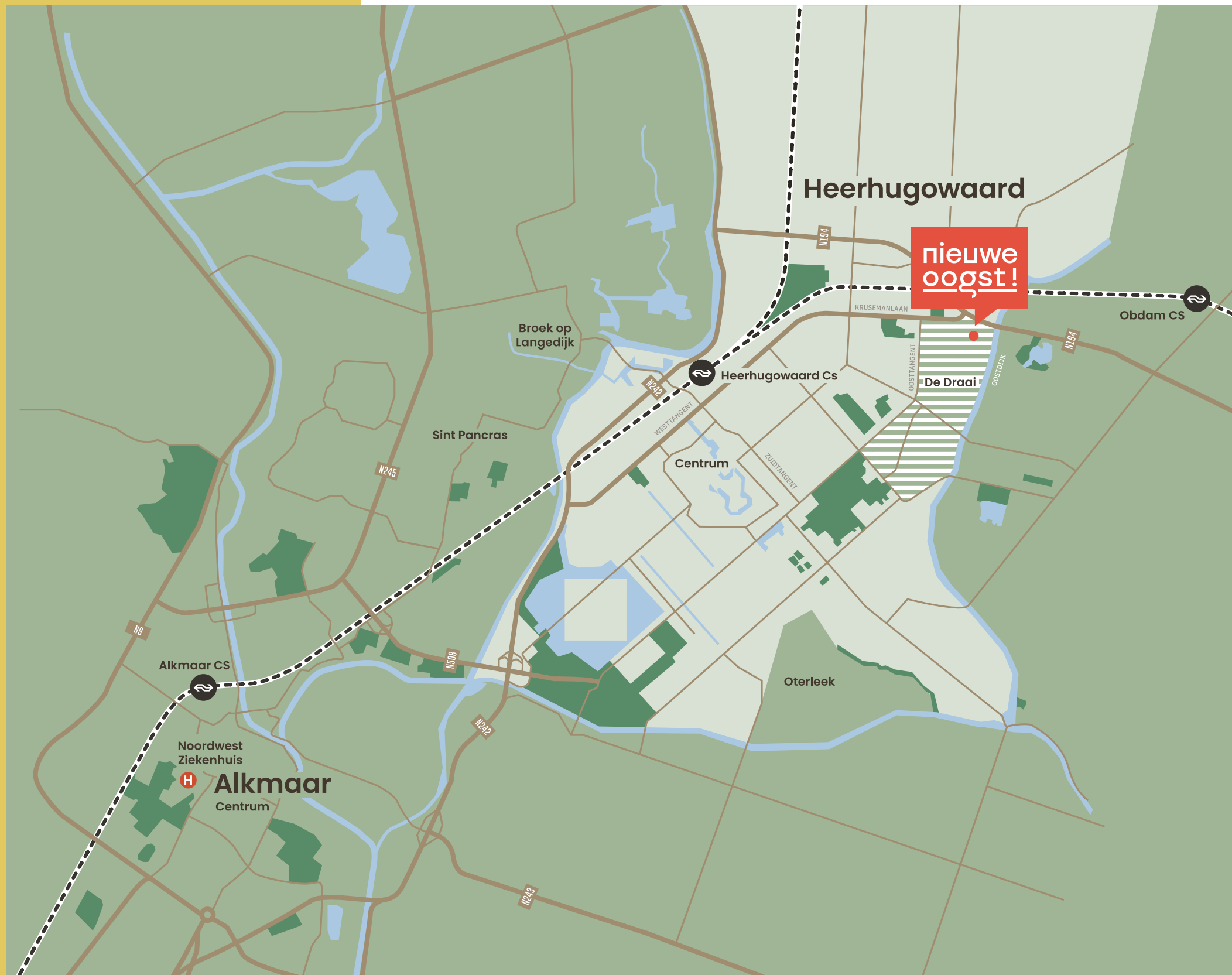
9 royale eengezinswoningen



# Inhoudsopgave

|    |                           |
|----|---------------------------|
| 2  | Inhoudsopgave             |
| 3  | Planinformatie            |
| 4  | Bouwlocatie               |
| 5  | Woningtype L3             |
| 6  | Woningtype L3 basiswoning |
| 14 | Woningtype L2 basiswoning |
| 22 | Woningtype L1 basiswoning |
| 30 | Tuinbergingen             |
| 32 | Woningtype L opties       |
| 40 | Woninggegevens            |
| 41 | Legenda                   |
| 42 | Technische omschrijving   |
| 47 | Algemene informatie       |
| 48 | Participanten             |





## Heerhugowaard

Van oorsprong is Heerhugowaard een dorp gelegen in de polder en omgeven door een ringdijk, weilanden en rietkragen. Er zijn nog meerdere molens te vinden die hun oorsprong vinden in de 17e eeuw. Dit maakt de omgeving van Heerhugowaard landschappelijk zeer divers. In de jaren tachtig is er een 61 hectare groot parkbos aangelegd, de "Waarderhout".

Genieten van de natuur? Verken de omgeving van Heerhugowaard per fiets of per voet. De vele fiets- en wandelroutes zullen je doen verbazen hoe mooi de landelijke omgeving van Heerhugowaard is. Geniet van een hapje en drankje op een van de vele terrassen in het centrum van Heerhugowaard. Hier vind je veel restaurants, maar het is ook gezellig winkelen. Voor een avondje ontspanning breng je een bezoek aan het theater of de bioscoop. Voor de sportliefhebbers zijn er tal van sportclubs waar je terecht kunt.

## De Draai

Nieuwe Oogst maakt onderdeel uit van de bekende nieuwbouwwijk De Draai, waar in totaal tot wel 2700 woningen worden gebouwd. De Draai ligt in het noordoosten van de stedelijke kern van Heerhugowaard en wordt ontsloten via de Oosttangent en de historische Van Veenweg die als middenlijn dwars door De Draai loopt.

Rust en openheid zijn kenmerkend voor deze nieuwe woonwijk evenals het vele water. De landelijke omgeving leent zich uitstekend voor ontspannende wandelingen en fietstochten. Desondanks ontbreekt het niet aan faciliteiten en voorzieningen zoals een huisarts, een supermarkt, de kapper en de basisschool, dit alles is binnen handbereik zonder de wijk te verlaten. Bovendien zijn er voldoende speelplekken voor kinderen omgeven door prachtig groen.

## Bouwlocatie

Nieuwbouw 9 ruimte starterswoningen  
Woningtype L3, bouwnummer 61 t/m 63  
Woningtype L2, bouwnummer 83 t/m 85  
Woningtype L1, bouwnummer 86 t/m 88  
Plan 'Nieuwe Oogst' in De Draai te Heerhugowaard.  
Gemeente Dijk en Waard

## Renvooi

- = Haag Ligustrum Ovalifolium, 2-rijig
- = Haag Acer Campestre, 2-rijig
- = Haag Fagus Sylvatica, 2-rijig
- = Metalen hekwerk +1800mm met Hedera
- = Metalen hekwerk +1800mm met Tosc. Jasmine
- = Metalen poort +1800mm

Hoogte hagen ±500mm t.p.v. voorerf

Hoogte hagen ±1800mm t.p.v. achtererf aan parkzijde

*De openbare inrichting van voetpaden, parkeerplaatsen en wegen die op gemeentegrond liggen, worden door of op aanwijzing van de gemeente aangelegd. De uiteindelijke liggingen, afmetingen en uitvoeringen worden pas bij het zogenaamd woonrijp maken door of in overleg met de gemeente bepaald. De definitieve maatvoering van de perceelgrenzen wordt door het kadaster bepaald. Aan deze tekening kunnen hierdoor geen rechten worden ontleend.*





## Woningtype L3

Bouwnummer:  
61 t/m 63

## Typische details

- Hoogwaardig materiaalgebruik
- Moderne architectuur
- Mooi gemêleerde bakstenen
- Diep terugliggende kozijnen
- Verdekte zinken goten
- Eigentijdse uitvoering buitenverlichting

# Type L3 basis

## Voorgevel

Bouwnummer 61 t/m 63



bouwnummer 63

bouwnummer 62

bouwnummer 61

# Type L3 basis

## Zijgevels

Bouwnummer 61 t/m 63



bouwnummer 61

bouwnummer 63

# Type L3 basis

## Achtergevel

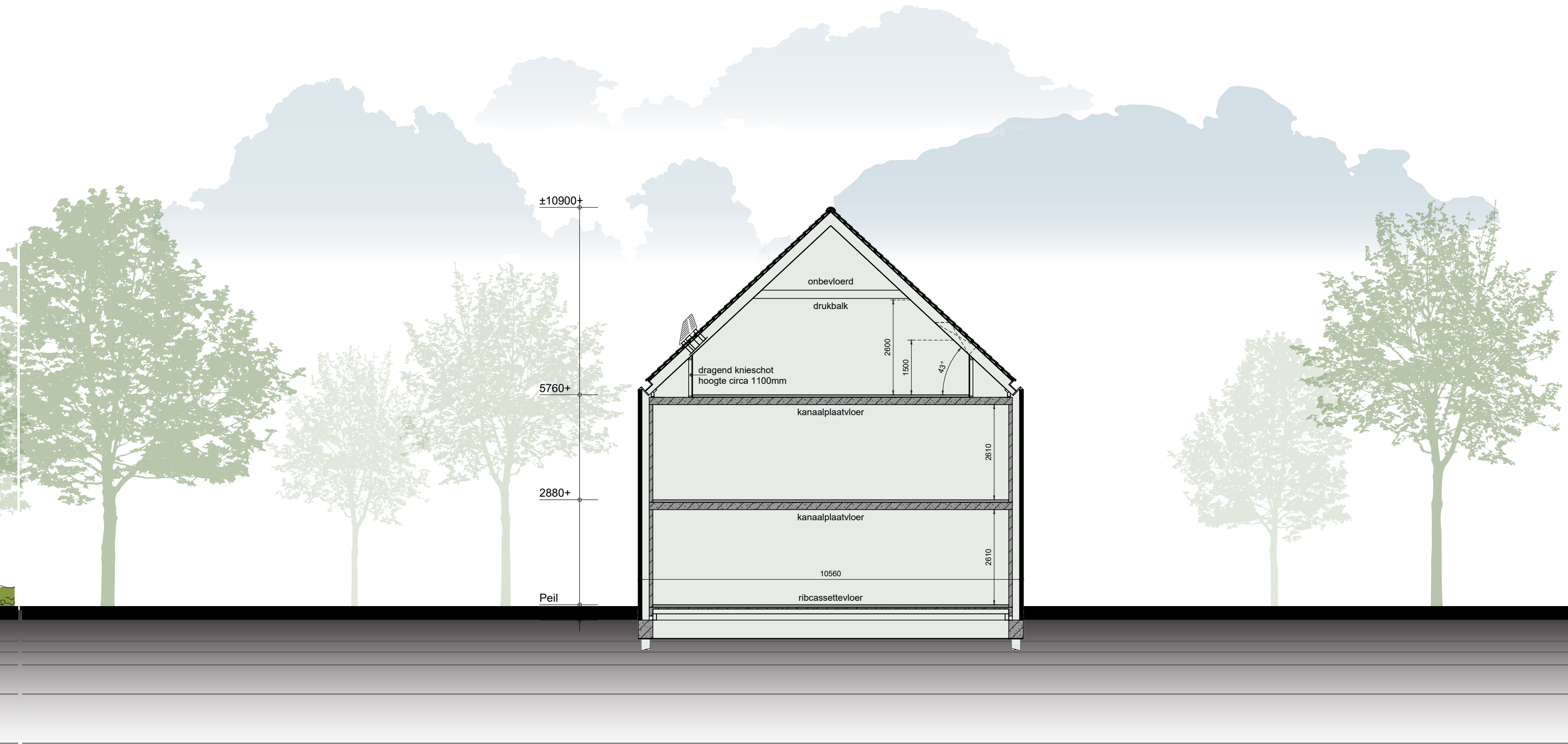
Bouwnummer 61 t/m 63



# Type L3 basis

## Doorsnede

Bouwnummer 61 t/m 63



# Type L3 basis

## Begane grond

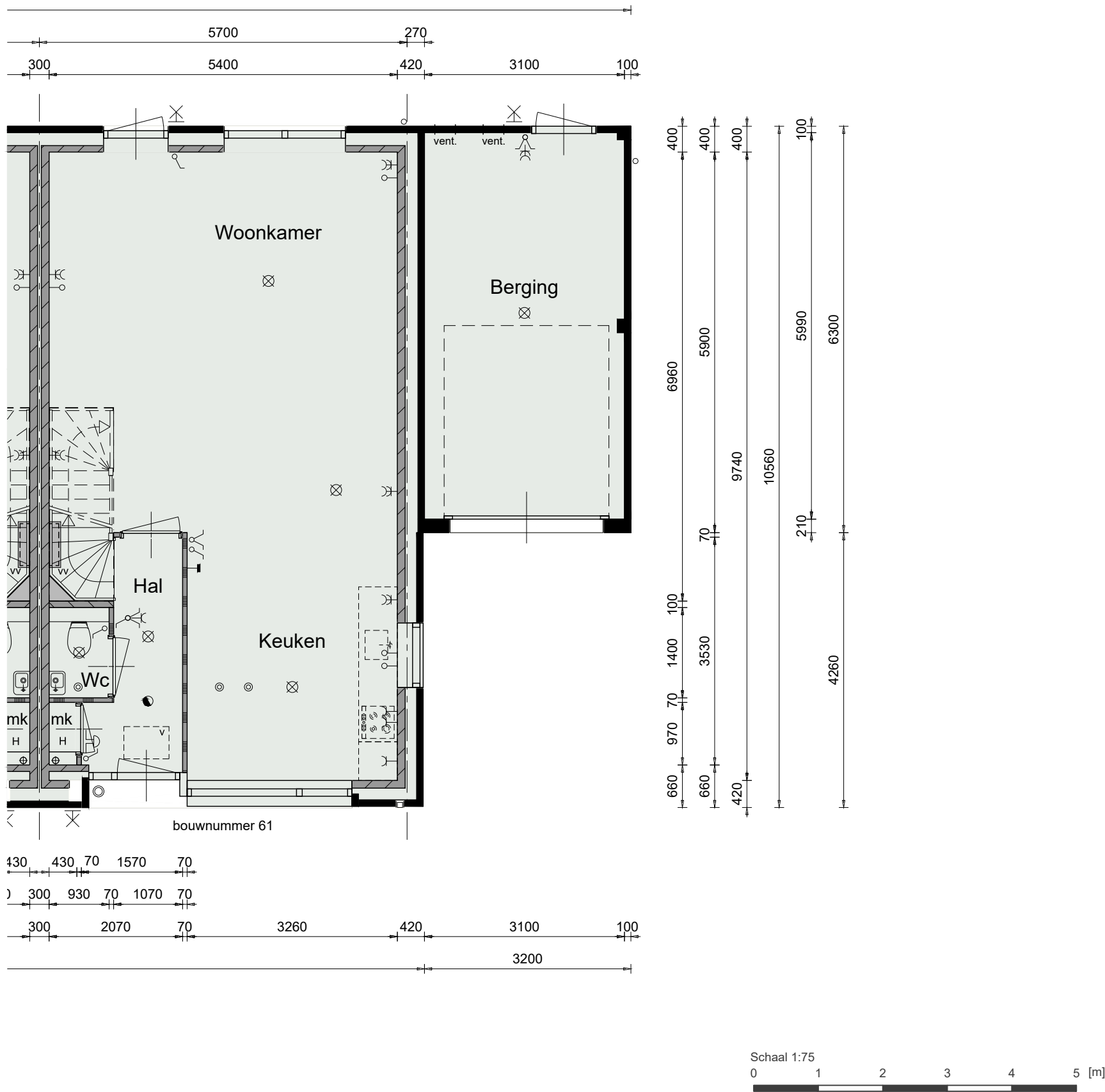
Bouwnummer 61 t/m 63



# Type L3 basis

## Begane grond

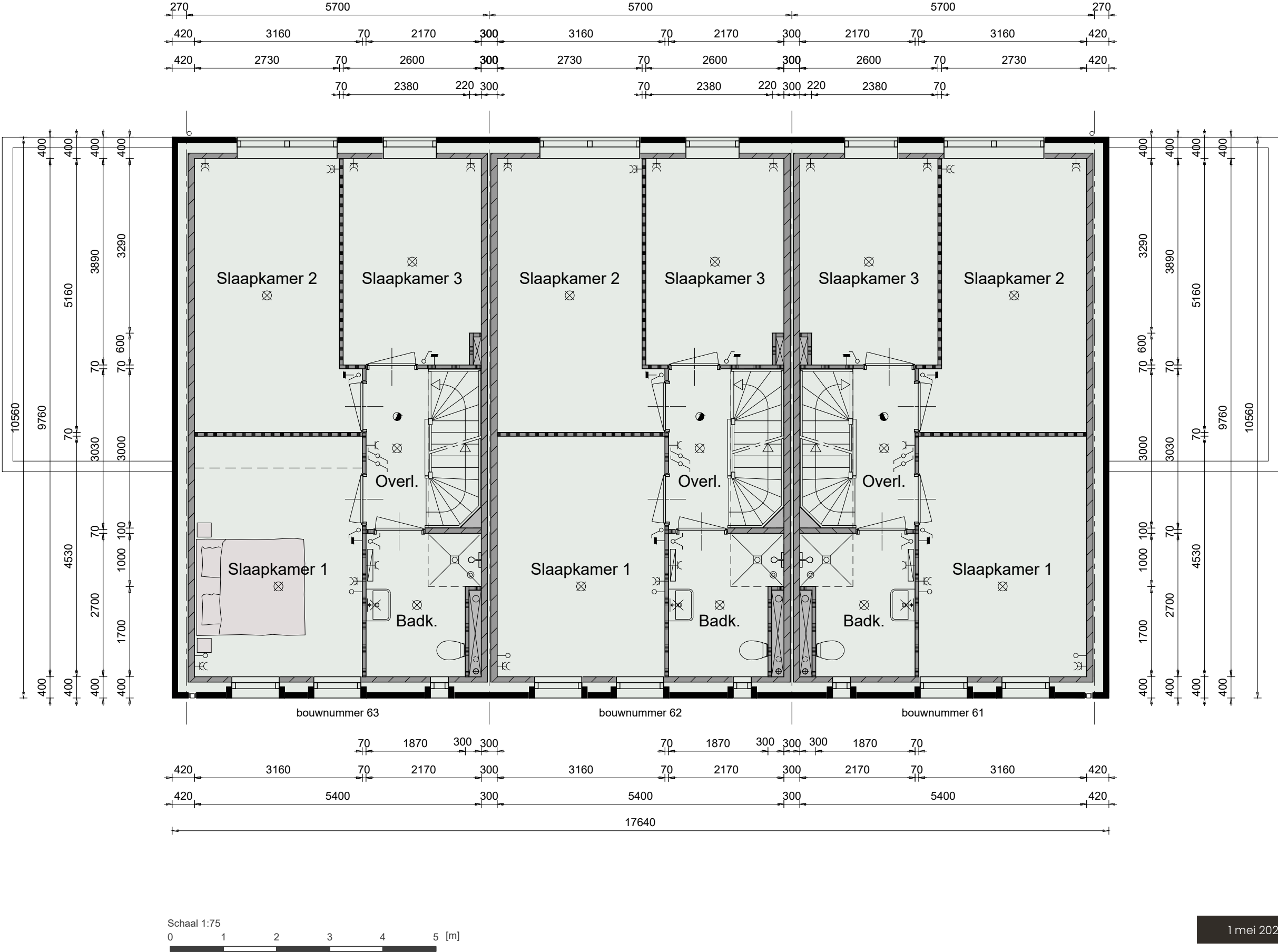
Bouwnummer 61 t/m 63



# Type L3 basis

## 1ste verdieping

Bouwnummer 61 t/m 63



## 2de verdieping

The image is a detailed architectural floor plan of a three-story building, labeled 'Zolder' (Attic). The plan is divided into three vertical sections, each corresponding to a building number: 'bouwnummer 63' on the left, 'bouwnummer 62' in the center, and 'bouwnummer 61' on the right. Each section contains a staircase and various structural elements like walls, doors, and windows. The plan is surrounded by a thick brown border representing the roof or floor structure. Dimensions are provided in millimeters (mm) and meters (m). The overall width is 17640 mm, and the overall height is 10560 mm. The plan includes numerous technical details such as door swings, window symbols, and structural markers.

**Dimensions:**

- Overall Width:** 17640 mm (17.64 m)
- Overall Height:** 10560 mm (10.56 m)
- Section Widths:** 5400 mm (5.4 m) for each of the three units.
- Section Spacing:** 300 mm (0.3 m) between the units.
- Unit Spacing:** 420 mm (0.42 m) between the outer walls.
- Internal Dimensions:** 5700 mm (5.7 m) for the main living areas, 270 mm (0.27 m) for the side walls, and 1490 mm (1.49 m) for the side walls.
- Height Levels:**
  - hoogte ±2600mm (Level 2)
  - hoogte ±1500mm (Level 1)
  - hoogte ±1100mm (Level 0)

**Structural Details:**

- Staircases:** Each unit has a staircase with a curved wall and a door.
- Walls:** Thick brown lines represent structural walls or roof/floor slabs.
- Doors:** Indicated by arcs showing the swing direction.
- Windows:** Represented by dashed lines and symbols.
- Structural Markers:** Various symbols like circles with crosses, circles with dots, and circles with plus signs are used to indicate specific structural points or features.



# Type L2 basis

## Voorgevel

Bouwnummer 83 t/m 85



# Type L2 basis

## Zijgevels

Bouwnummer 83 t/m 85



bouwnummer 85

bouwnummer 83

# Type L2 basis

## Achtergevel

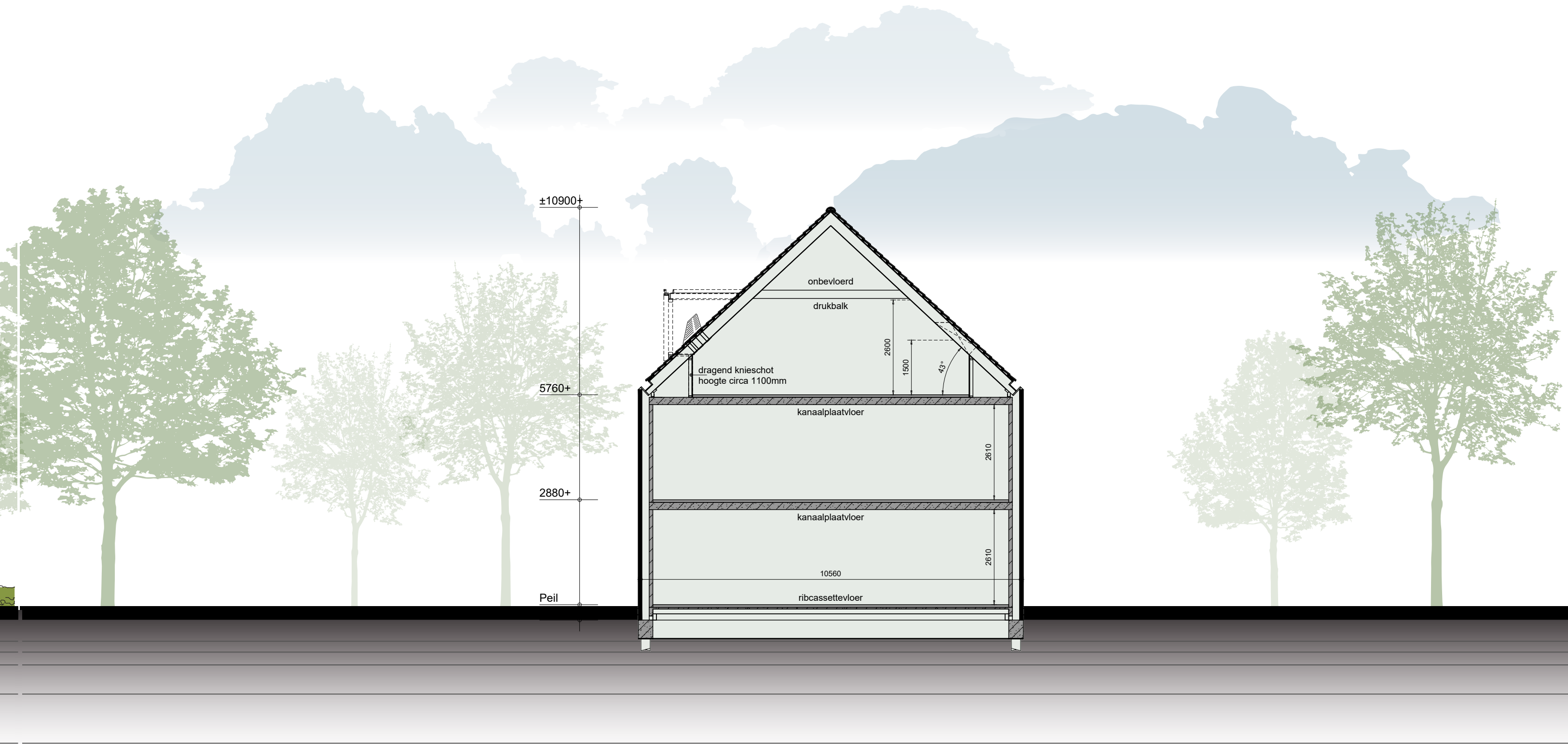
Bouwnummer 83 t/m 85



# Type L2 basis

## Doorsnede

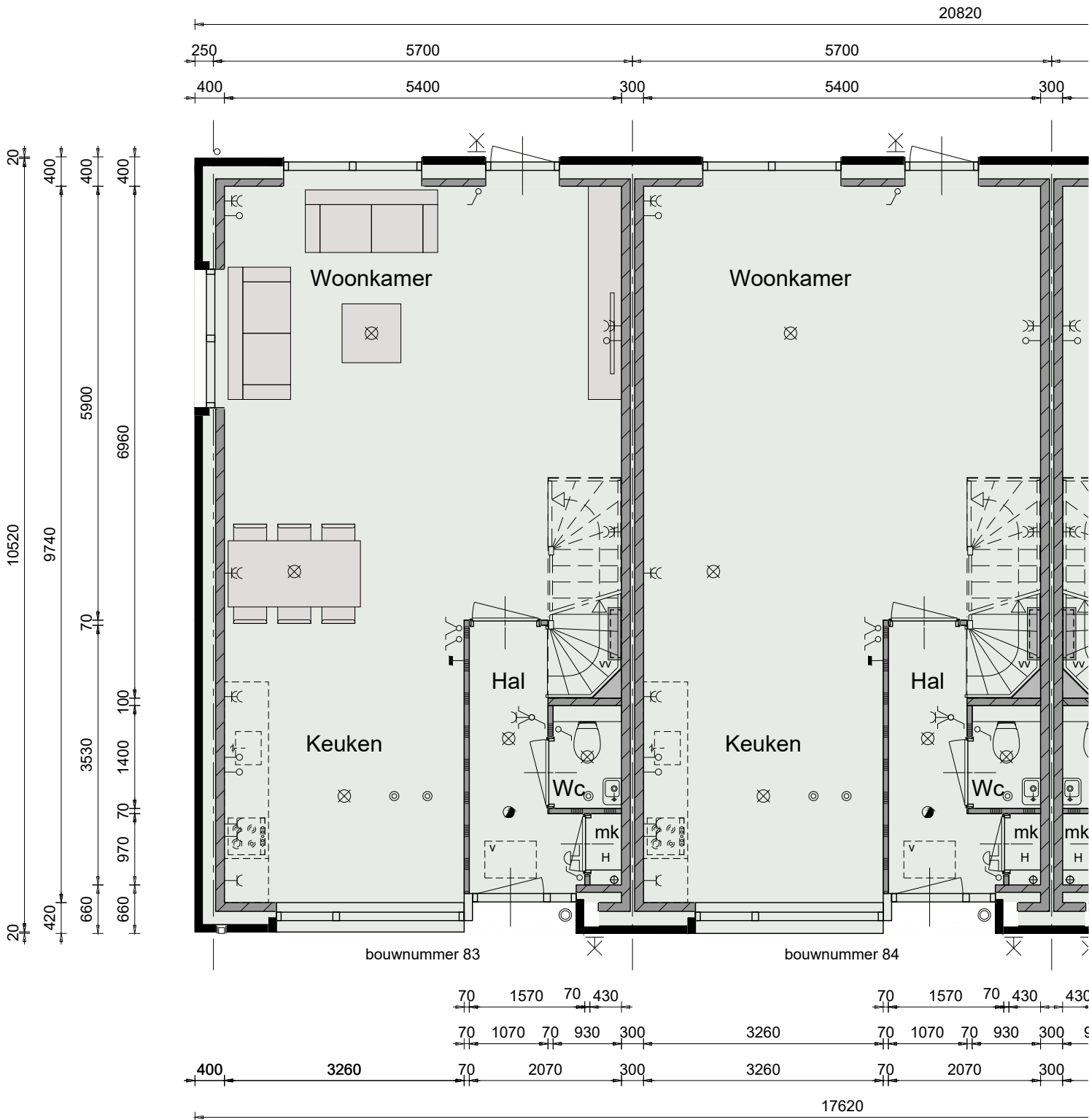
Bouwnummer 83 t/m 85



# Type L2 basis

## Begane grond

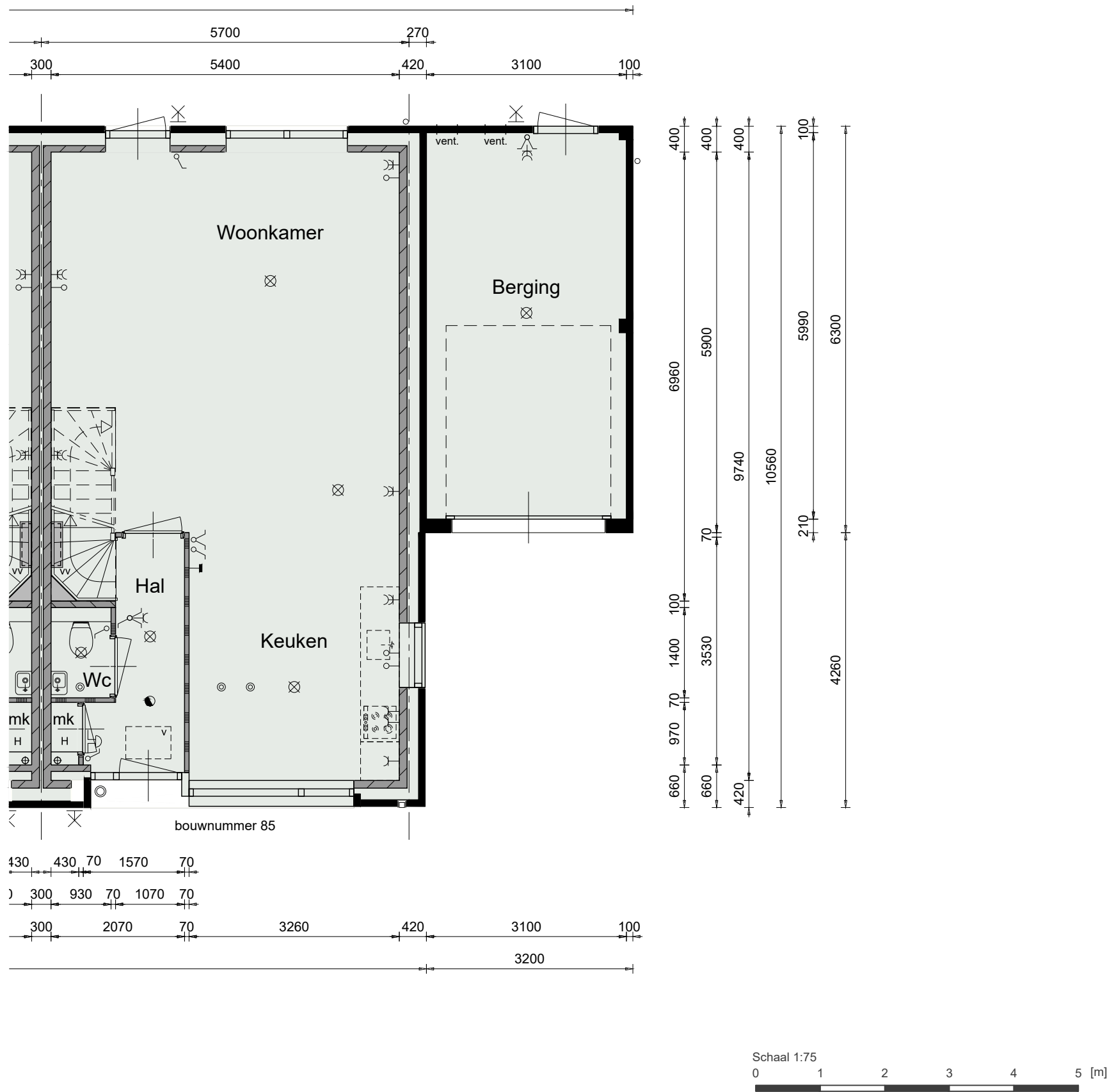
Bouwnummer 83 t/m 85



# Type L2 basis

## Begane grond

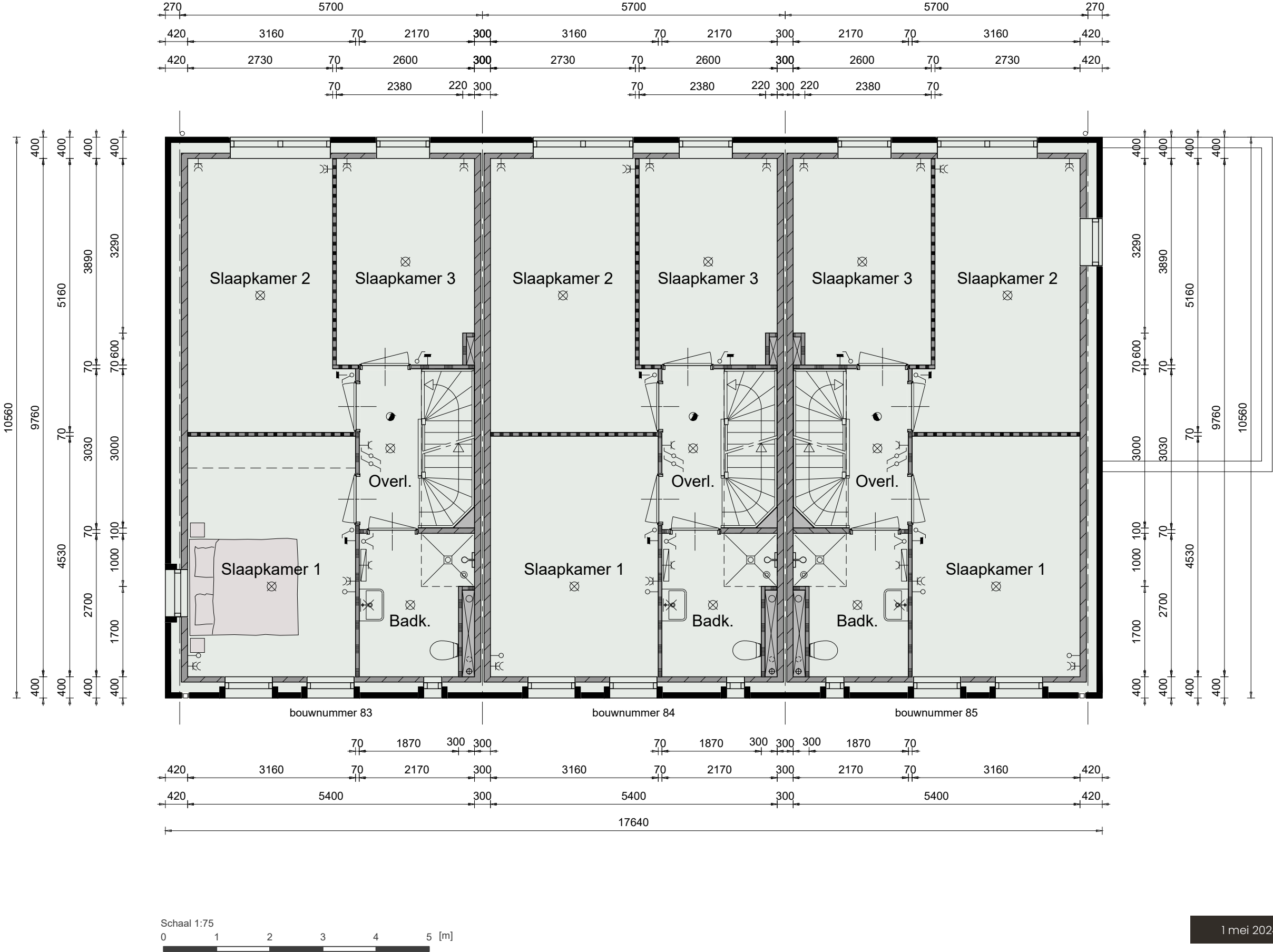
Bouwnummer 83 t/m 85



# Type L2 basis

## 1ste verdieping

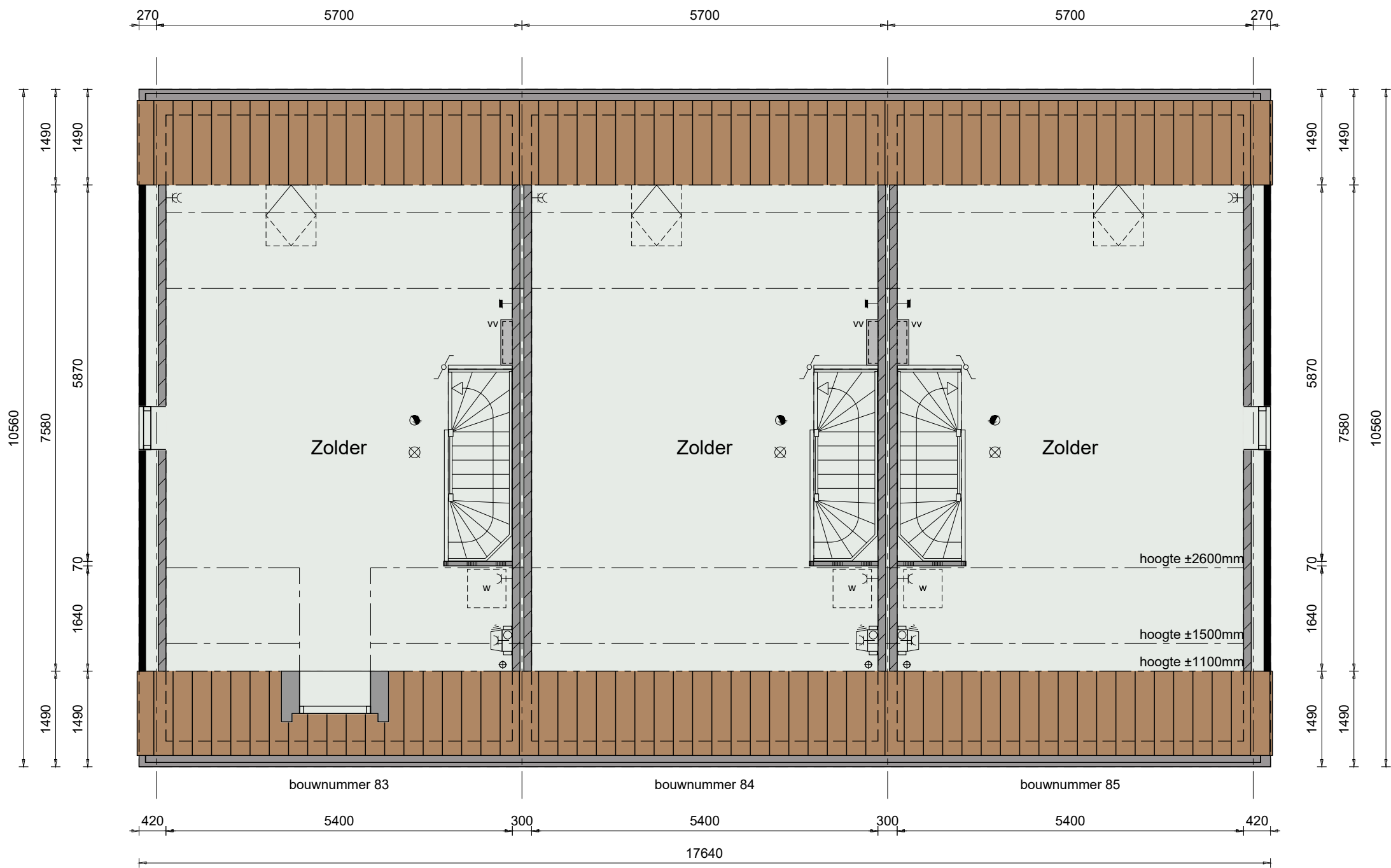
Bouwnummer 83 t/m 85



# Type L2 basis

## 2de verdieping

Bouwnummer 83 t/m 85



# Type L1 basis

## Voorgevel

Bouwnummer 86 t/m 88



bouwnummer 86

bouwnummer 87

bouwnummer 88

# Type L1 basis

## Zijgevels

Bouwnummer 86 t/m 88



bouwnummer 88

bouwnummer 86

# Type L1 basis

## Achtergevel

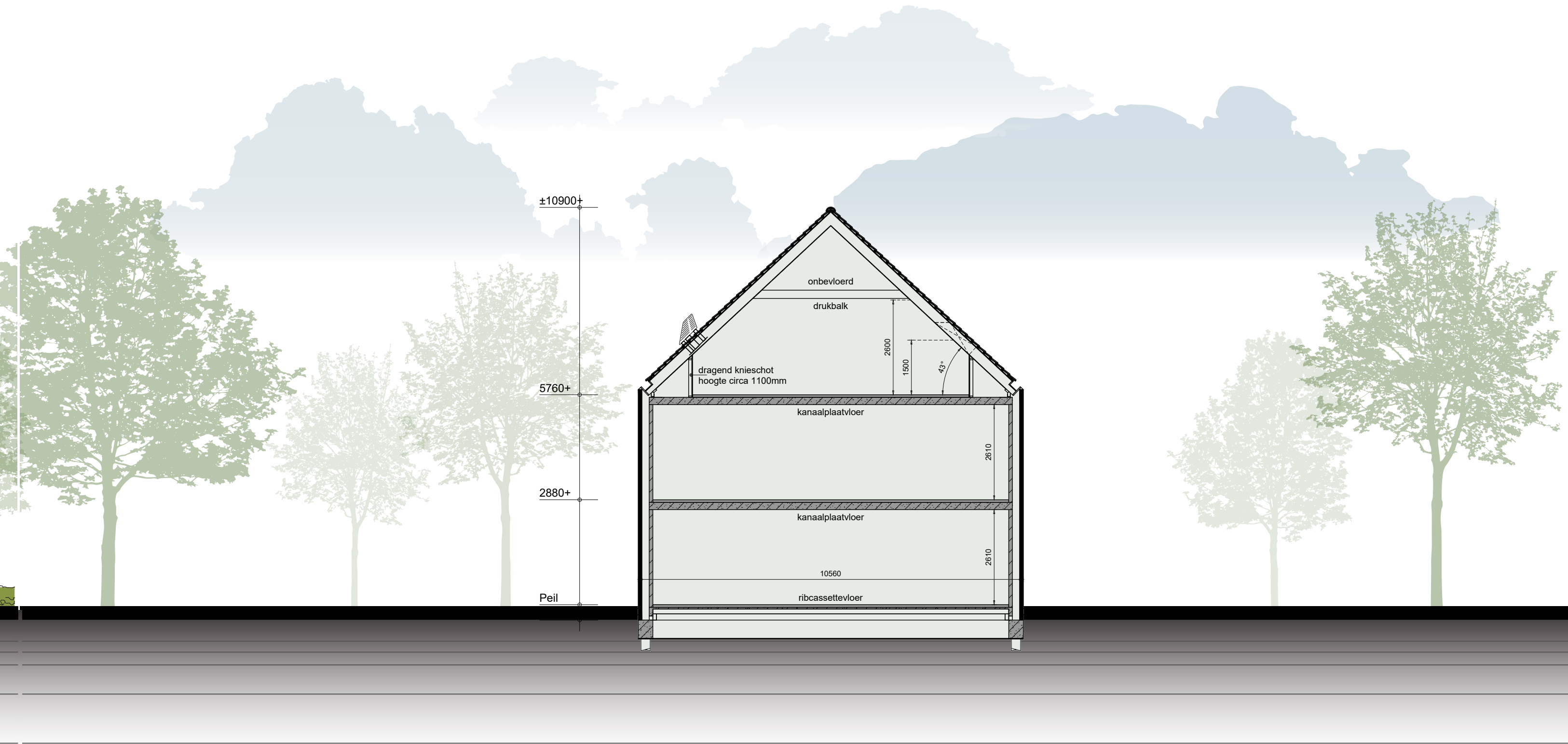
Bouwnummer 86 t/m 88



# Type L1 basis

## Doorsnede

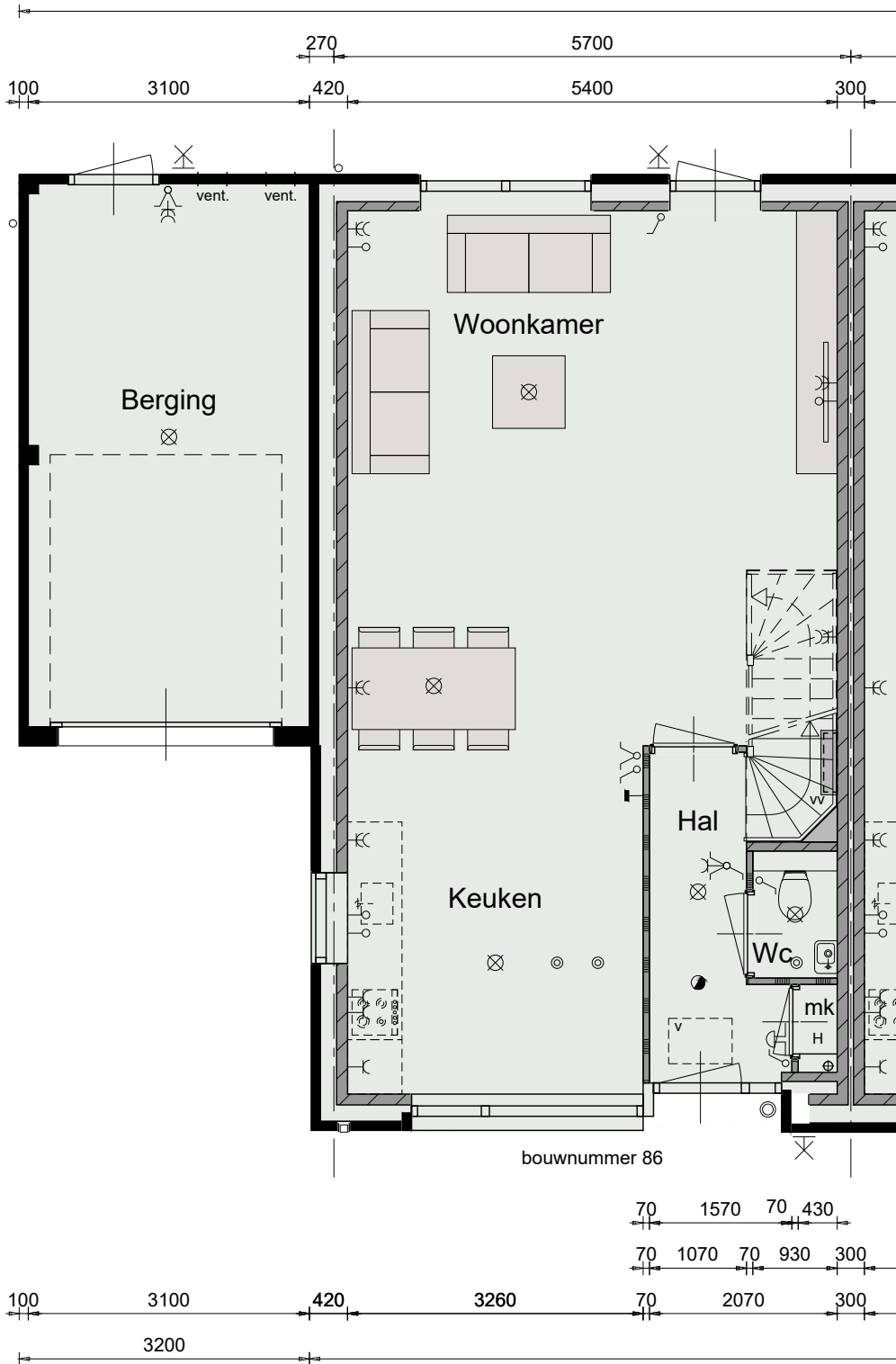
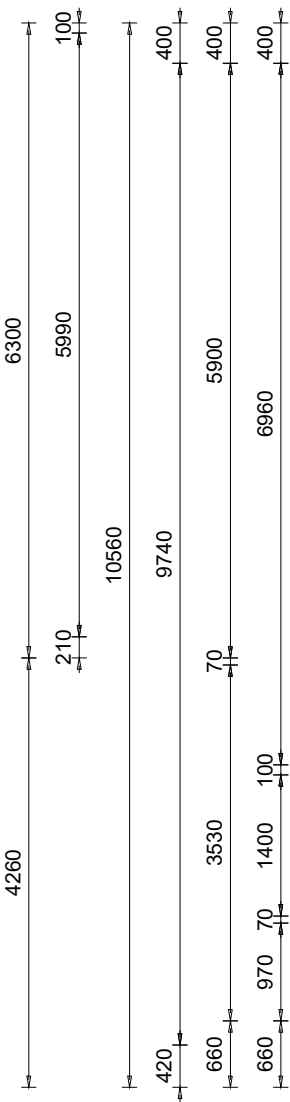
Bouwnummer 86 t/m 88



# Type L1 basis

## Begane grond

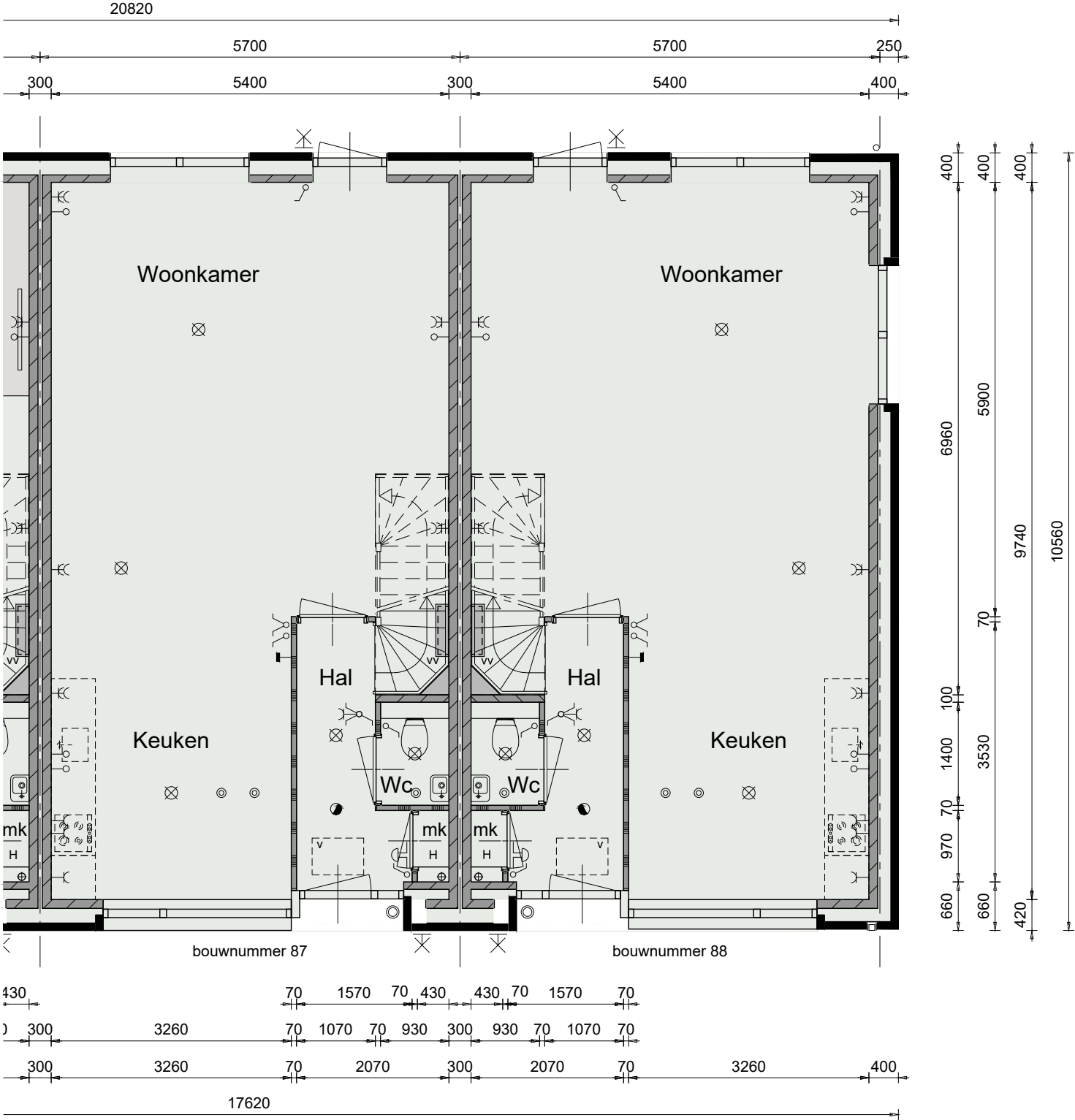
Bouwnummer 86 t/m 88



# Type L1 basis

## Begane grond

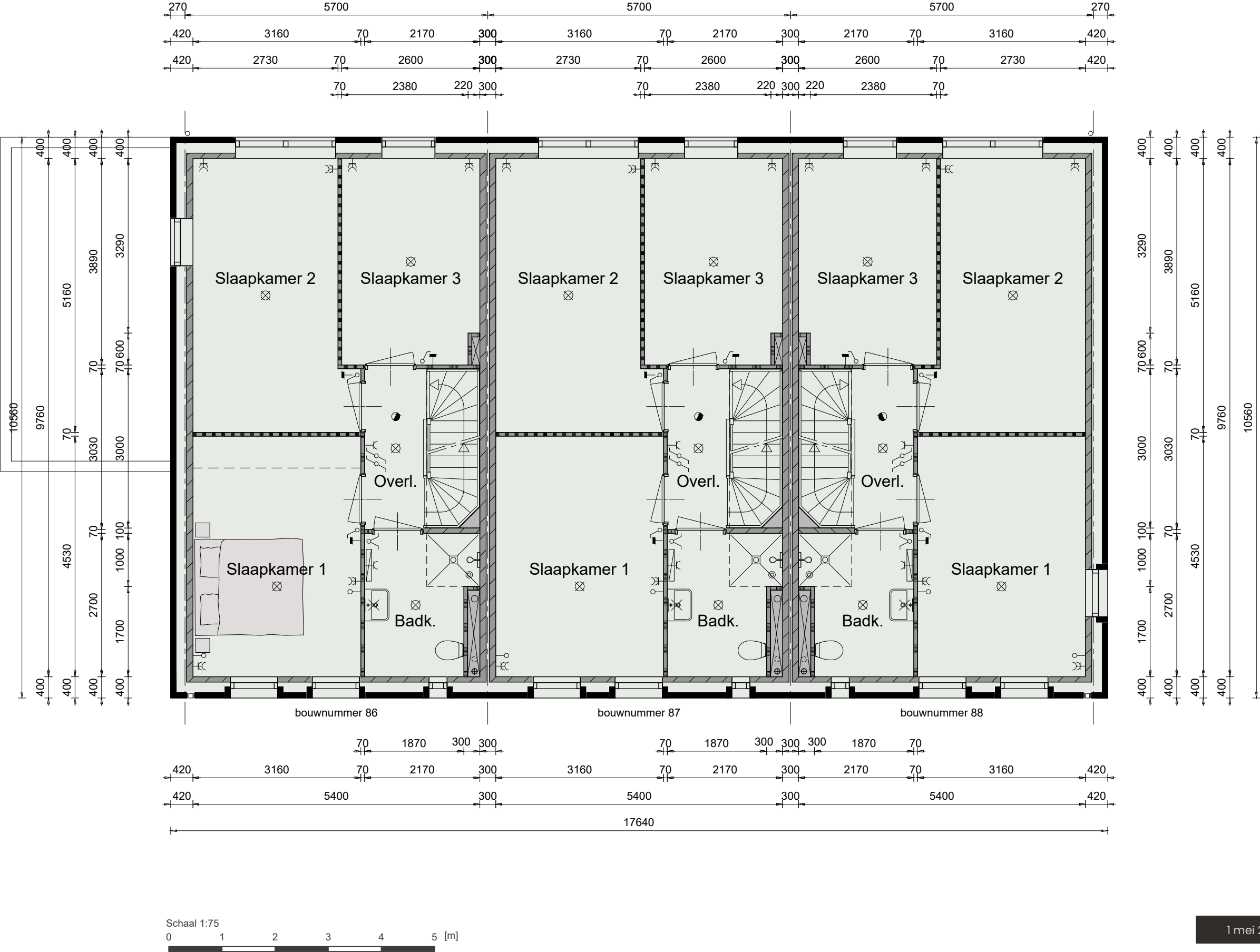
Bouwnummer 86 t/m 88



# Type L1 basis

## 1ste verdieping

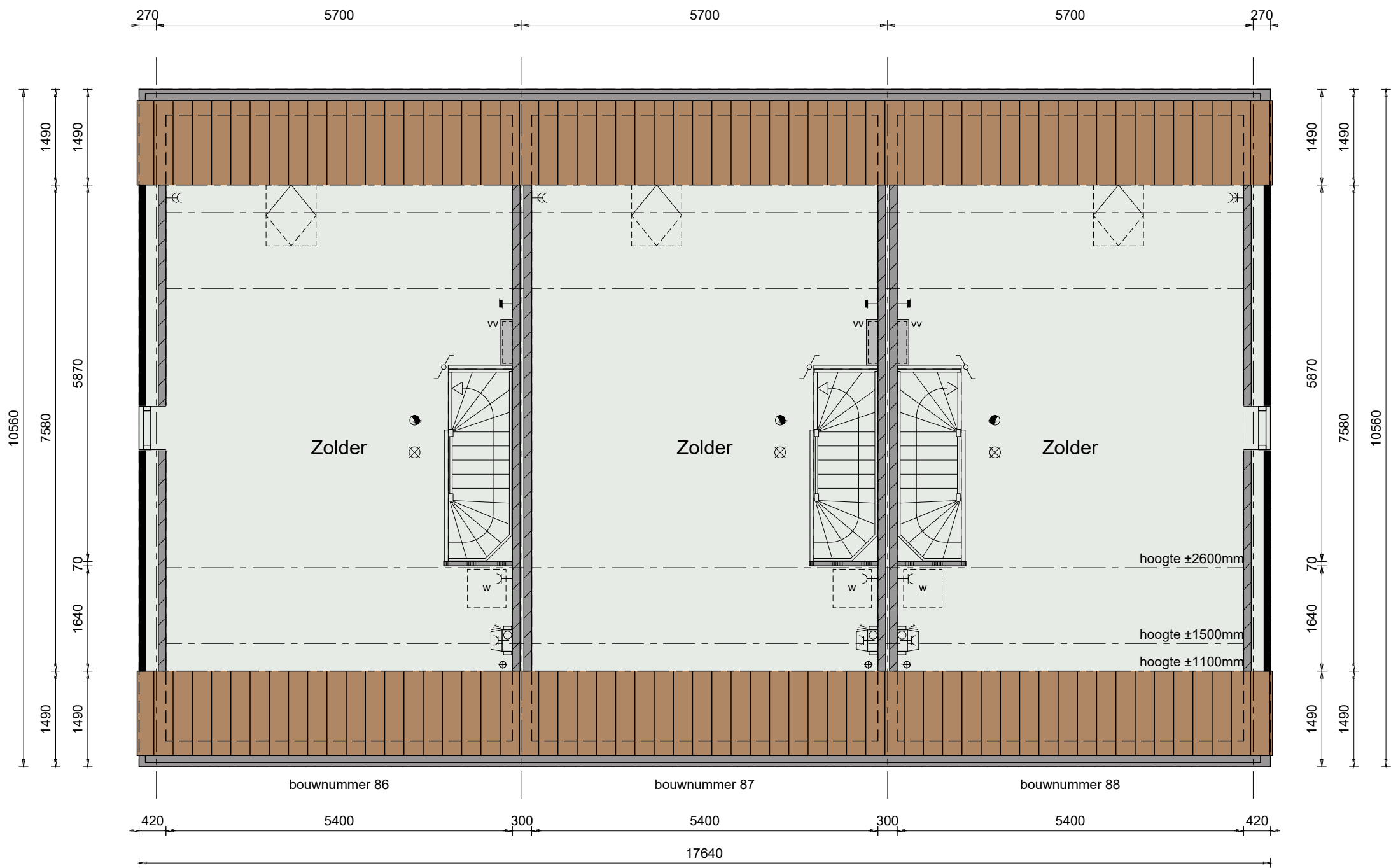
Bouwnummer 86 t/m 88



# Type L1 basis

## 2de verdieping

Bouwnummer 86 t/m 88



# Type L basis

## Tuinberging

Bouwnummer 83, 84, 87 en 88





# Type L opties

## Voorgevel

Bouwnummer 61 t/m 63, 83 t/m 85 en 86 t/m 88  
Bouwnummer 61 t/m 63 is afgebeeld



# Type L opties

## Zijgevels

Bouwnummer 61 t/m 63, 83 t/m 85 en 86 t/m 88  
Bouwnummer 61 t/m 63 is afgebeeld



# Type L opties

## Achtergevel

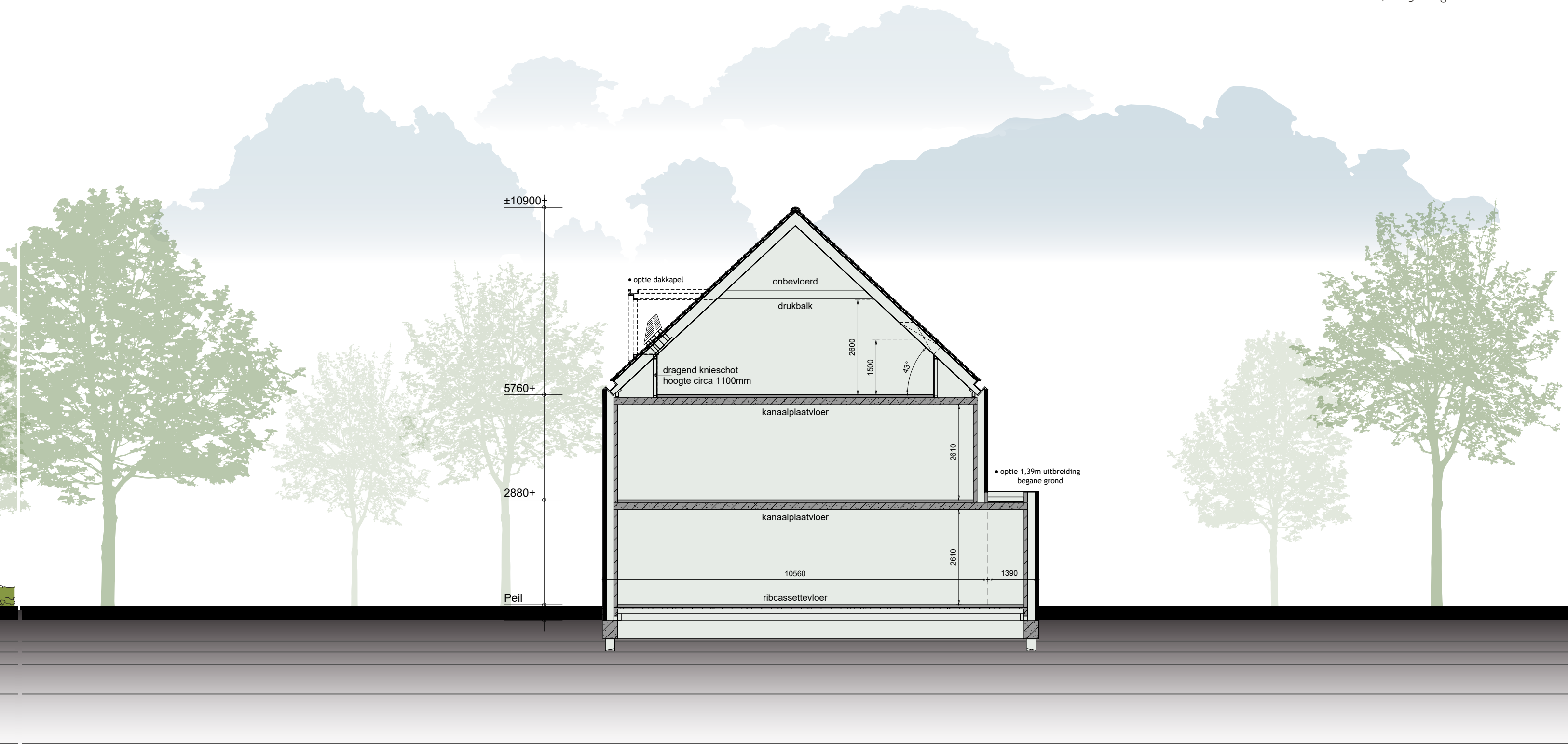
Bouwnummer 61 t/m 63, 83 t/m 85 en 86 t/m 88  
Bouwnummer 61 t/m 63 is afgebeeld



# Type L opties

## Doorsnede

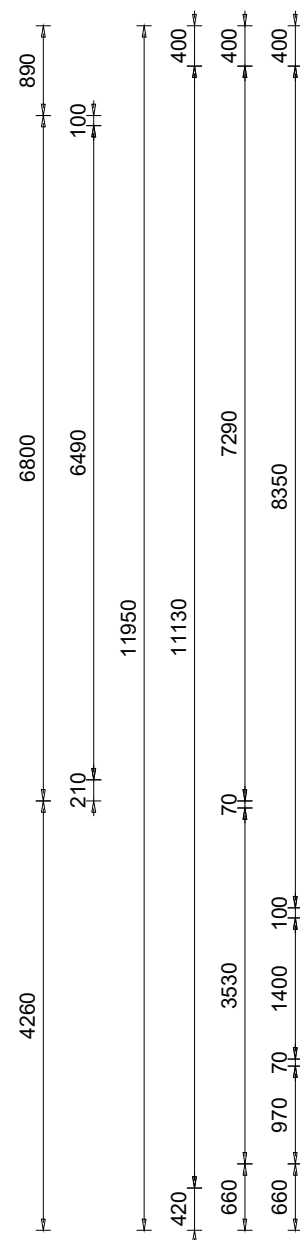
Bouwnummer 61 t/m 63, 83 t/m 85 en 86 t/m 88  
Bouwnummer 61 t/m 63 is afgebeeld



# Begane grond

Bouwnummer 61 t/m 63, 83 t/m 85 en 86 t/m 88  
Bouwnummer 61 t/m 63 is afgebeeld

- 1,39m uitbreiding begane grond
- openslaande deuren met zijlichten
- schuifpui
- trapkast
- 1m uitbreiding berging
- buitenkraan t.p.v. achtergevel
- buitenkraan t.p.v. zijgevel

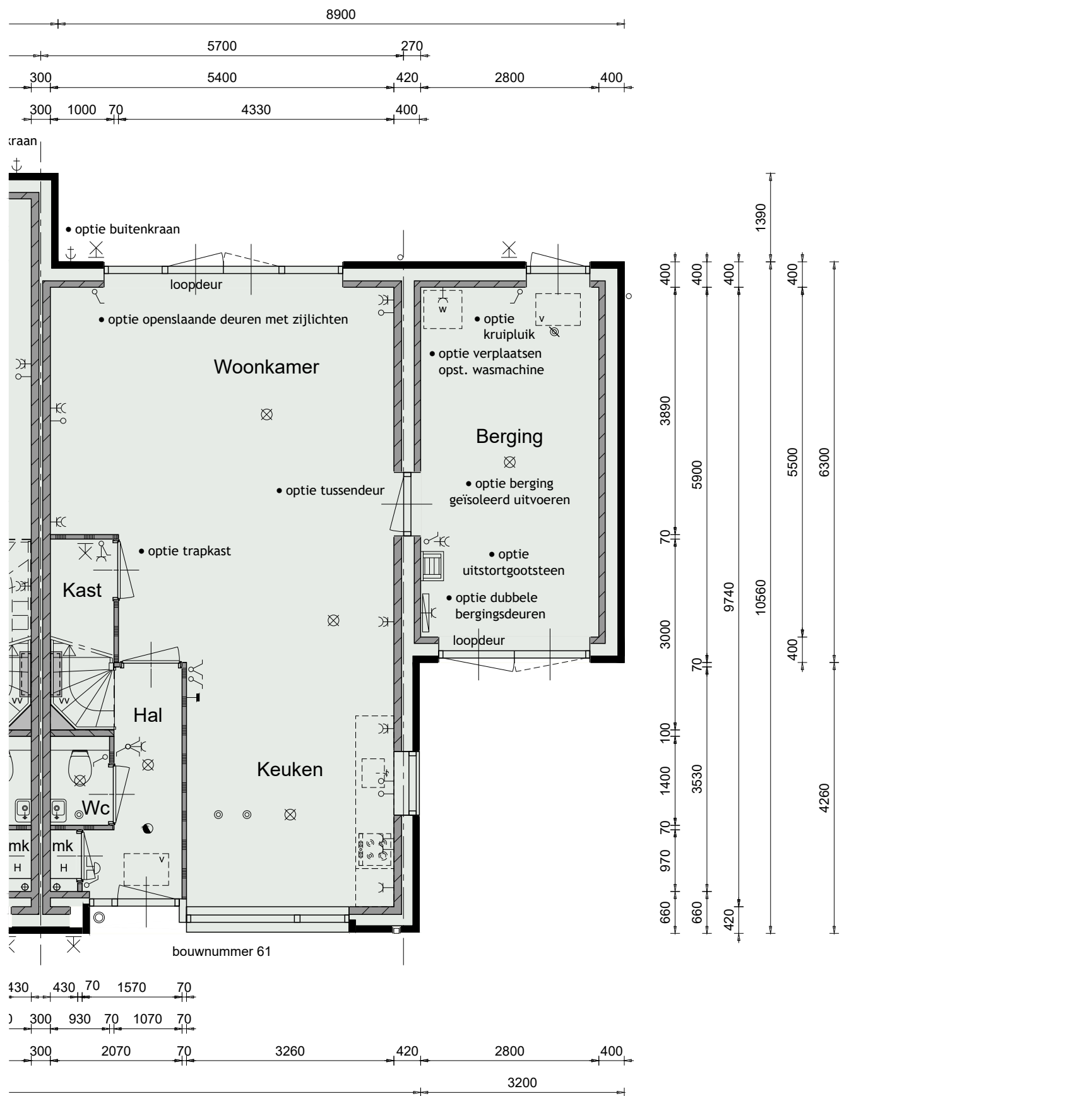


0 1 2 3 4 5 [m]

# Type L opties

## Begane grond

Bouwnummer 61 t/m 63, 83 t/m 85 en 86 t/m 88  
Bouwnummer 61 t/m 63 is afgebeeld



- Optiemogelijkheden:
- openslaande deuren met zijlichten
  - schuifpui
  - trapkast
  - tussendeur tussen woning en berging
  - berging geïsoleerd uitvoeren
  - dubbele bergingsdeuren
  - uitstortgootsteen t.b.v. berging
  - kruipluik t.p.v. berging
  - verplaatsen opstelling wasmachine
  - buitenkraan t.p.v. achtergevel

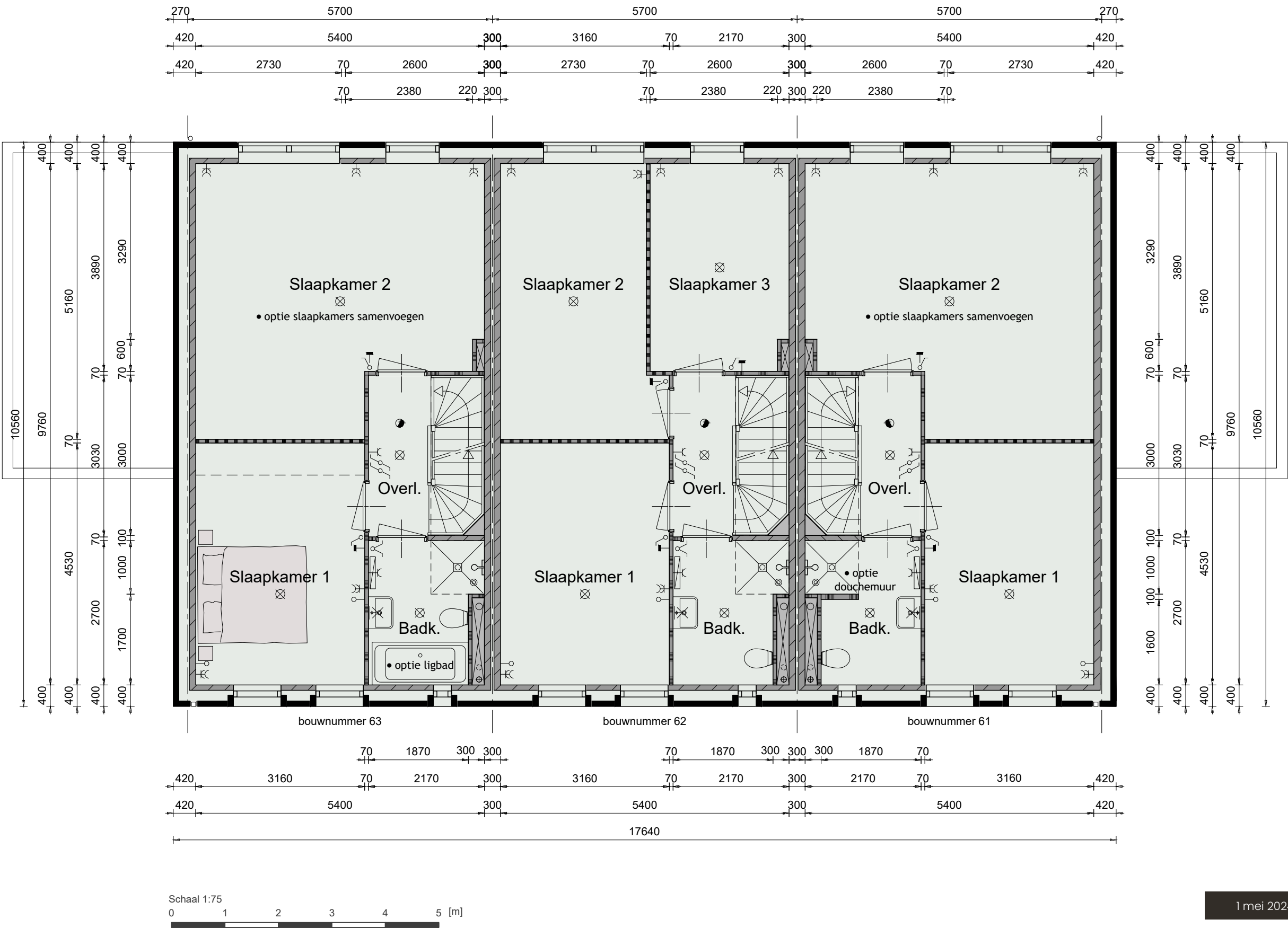
# Type L opties

## 1ste verdieping

Bouwnummer 61 t/m 63, 83 t/m 85 en 86 t/m 88  
Bouwnummer 61 t/m 63 is afgebeeld

Optiemogelijkheden:

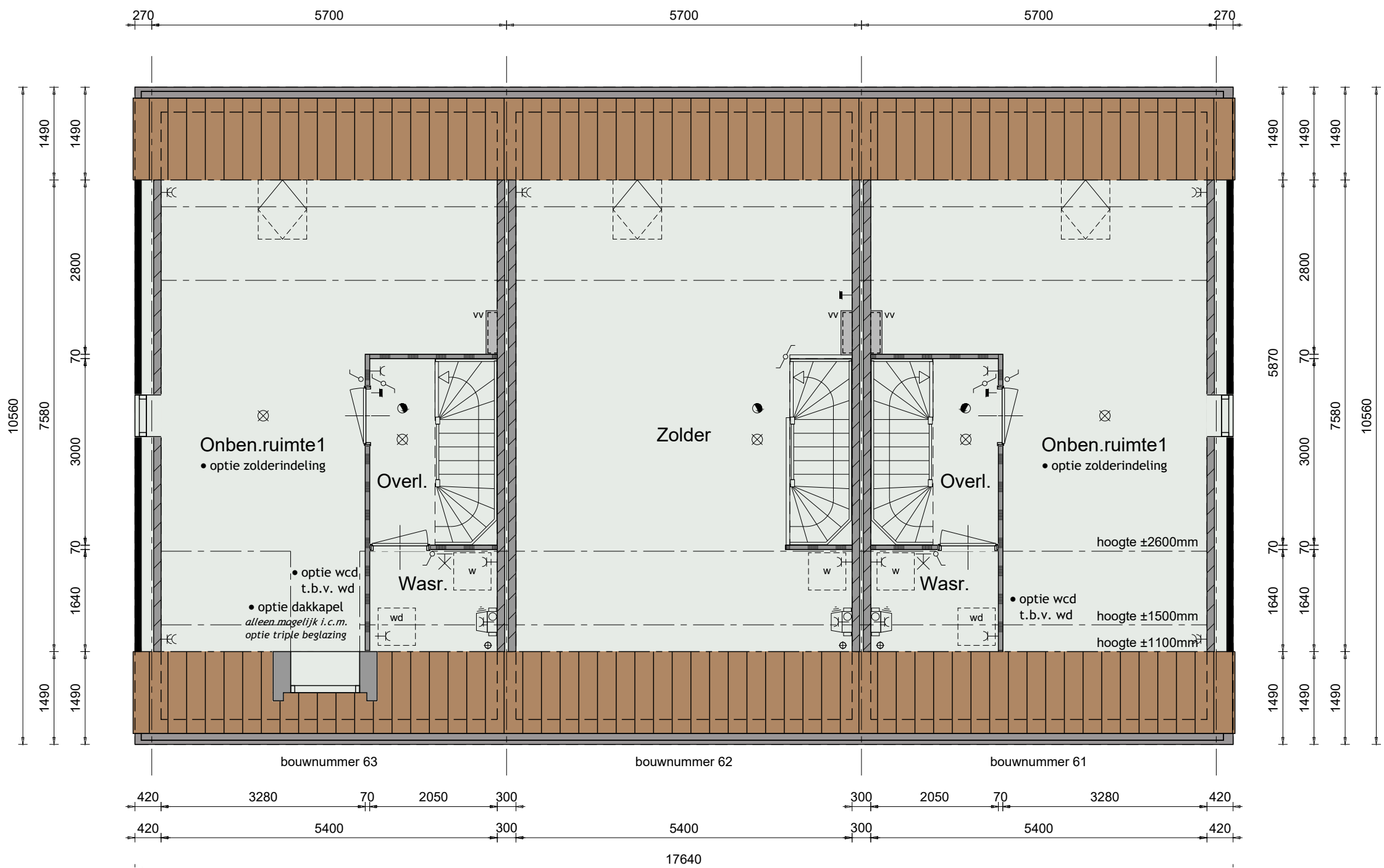
- slaapkamers samenvoegen
- ligbad t.p.v. badkamer
- douchemuur t.p.v. badkamer



# Type L opties

## 2de verdieping

Bouwnummer 61 t/m 63, 83 t/m 85 en 86 t/m 88  
Bouwnummer 61 t/m 63 is afgebeeld



### Optiemogelijkheden:

- slaapkamers samenvoegen
- ligbad t.p.v. badkamer
- douchemuur t.p.v. badkamer

*De onbenoemde ruimte(n) zijn niet aangewezen voor het verblijven van personen en voldoen daarin bestaansbaar niet aan de gestelde eisen, o.a. op basis van oppervlakte, daglicht, ventilatie, geluid en vrije hoogte boven de trap.*

# Type L

## Woninggegevens

Bouwnummer 66 t/m 71 en 76 t/m 81  
Bouwnummer 66 t/m 71 is gespiegeld

Rusting Wonen  
in een  
duurzame woning  
omringd door groen  
en met  
vele voorzieningen  
dichtbij

### Kleurenschema

| Onderdelen                           | Materialen                    | Kleur                  |
|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Gevels                               | Baksteen                      | Geel genuanceerd       |
| Gevelaccent tegelverband             | Baksteen, verticaal, verdiept | Geel genuanceerd       |
| Dak                                  | Bitumen                       | Antraciet              |
| Raamdorpels gemetseld                | Baksteen                      | Geel genuanceerd       |
| Raamdorpels                          | Aluminium                     | Terrabruin             |
| Kozijnen                             | Hardhout                      | Terrabruin             |
| Draaiende delen                      | Hardhout                      | Terrabruin             |
| Buitendeuren                         | Samengesteld                  | Terrabruin             |
| Balustrade frans balkon              | Gehard glas                   | Transparant            |
| Hemelwaterafvoer achter- en zijgevel | Zink, rond, opbouw            | Naturel                |
| Ventilatieroosters                   | Aluminium                     | Terrabruin             |
| Tuinberging                          | Geïmpregneerd naaldhout       | Lichtbruin / vergrijsd |
| Deur en kozijn tuinberging           | Samengesteld                  | Zwartgrijs             |
| Dakrandafwerking tuinberging         | Aluminium trim                | Zwartgrijs             |

### Inhoud en oppervlakten

- Gebruiksoppervlakte woning circa 141 m²
- Gebruiksoppervlakte woning bouwnummer 83 circa 142 m²
- Gebruiksoppervlakte tuinberging circa 5 m²
- Gebruiksoppervlakte berging circa 18 m²
- Bruto inhoud hoekwoningen circa 548 m³
- Bruto inhoud hoekwoningen bouwnummer 83 circa 557 m³
- Bruto inhoud tussenwoningen circa 527 m³
- Bruto inhoud tuinberging circa 15 m³
- Bruto inhoud berging circa 65 m³



# Renvooi

- ⊗ plafondlichtaansluitpunt
- ⌘ wandlichtaansluitpunt
- ⌚ enkele schakelaar
- ⌚ dubbele schakelaar
- ⌚ wissel schakelaar
- ⌚ enkele wandcontactdoos geaard
- ⌚ dubbele wandcontactdoos geaard
- onbedrade leiding
- bedrade leiding
- ⌚ thermostaat
- ⌚ buitenkraan
- rookmelder
- w opstelplaats voor wasautomaat
- wd opstelplaats voor wasdroger
- ▮ elektrische radiator (plaats en afmeting indicatief)
- bedrukker
- ⌚ bel
- ⌚ mechanische ventilatie-unit
- vr ventilatierooster
- vr-b ventilatierooster brandvertragend
- vr-sl ventilatierooster schuifpui
- ⌚ wand afzuigventiel mechanische ventilatie
- ⊙ plafond afzuigventiel mechanische ventilatie
- ⌚ plafond afzuigventiel pijpventilator
- ⌚ dakdoorvoer t.b.v. ventilatie
- H warmte-unit t.b.v. stadsverwarming
- H handbediende buitenzonwering
- vv verdeelunit t.b.v. vloerverwarming
- c v.z.v. geëmailleerde beglazing
- m v.z.v. matte/ondoorzichtige beglazing
- PV pv-panelen (afmeting, aantal en ligging indicatief)
- l luik
- v geïsoleerde vloerluik
- ▮ schoon metselwerk
- ▮ kalkzandsteen vuilwerk
- ▮ gipsblokken (standaard blok)
- ▮ gipsblokken (zwaar blok)
- ▮ houtskeletbouw
- ▮ doorsnede aanduiding
- N-V6 inbouwkast t.b.v. vleermuis
- N-V7 inbouwkast t.b.v. vleermuis
- N-G inbouwkast t.b.v. gierwaluw
- N-R inbouwkast t.b.v. vogels



# Technische omschrijving

## Energieprestatie

De isolatiewaarden en de energieprestatie van de woning zullen worden uitgevoerd conform de eisen uit de omgevingsvergunning. De woning wordt uitgevoerd met een energieprestatie gelijk of beter dan de norm 'Bijna Energie Neutrale Gebouwen' (BENG) waardoor de woning zeer duurzaam is.

## Bouwwater en bouwstroom

Standaard is de verzorging van een bouwwatertappunt en een bouwstroomkast op de locatie, alsmede verbruik en de aanvraag hiervoor bij de nutsbedrijven, opgenomen.

## Uitzetten

Het peil (bovenzijde begane grondvloer) wordt aan de aannemer opgegeven door de gemeente. Dit geldt eveneens voor afstanden tot de openbare weg van rooilijnen en de afstanden tot erfgronden.

## Verzekering

Het bouwwerk is tijdens de bouwperiode verzekerd tegen brand- en stormschade voor risico van de aannemer. De aannemer heeft op de bouw een CAR-polis afgesloten. Eventuele schade aan eigendommen van derden zijn voor risico van de aannemer.

## Riolering

De buitenriolering wordt standaard uitgevoerd in een gescheiden stelsel en wordt aangelegd tot buiten de gevel waarna de vuilwaterafvoer worden aangesloten op het gemeenteriool en de hemelwater wordt aangesloten op het gemeente riool ofwel aangevoerd op open water wanneer de kavel grenst aan open water.

## Fundering en heiwerk

De fundering bestaat uit een gewapende balkenfundering die wordt aangebracht op prefab betonpalen, van voldoende lengte en ter goedkeuring van de gemeente, afdeling bouw- en woningtoezicht.

## Graaf- en aanvulwerkzaamheden

Ontgravingen worden verricht t.b.v. de funderingsbalken en riolering, alles tot de vereiste diepte. Na het aanbrengen van de funderingsbalken en de riolering worden de ontgravingen weer aangevuld. Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Een bed van 10cm schoonzand wordt aangebracht onder de vloer van de woning ter plaatse van de leidingzone. Een drainageleiding onder de woning is standaard in de prijs opgenomen. Het niet bestrate deel van de tuinen wordt binnen de eigendomsgrenzen vrij van grof afval en bouwmaterialen opgeleverd. De tuinen worden met uitgekomen grond geëgaliseerd. Wij kunnen bij oplevering niet garanderen dat er geen zaden, sporen en/of (restanten) van beplanting en/of wortels in de bouwgrond aanwezig zijn.

## Begane grond- en verdiepingsvloeren

De begane grondvloeren van de woning en aangebouwde berging worden uitgevoerd als systeemvloer. De systeemvloer bestaat uit een geïsoleerde ribcassettevloer met isolatie van voldoende dikte conform de omgevingsvergunning. De verdiepingsvloer(en) worden uitgevoerd als een betonnen kanaalplaatvloer. Tekeningen en berekeningen van deze vloeren worden ter goedkeuring overlegd aan de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

## Gevelmetselwerk (volgens monster en kleurenschema)

De buitengevels van de woning worden uitgevoerd in schoonmetselwerk ofwel uitgevoerd in onderhoudsarme gevelbekleding voorzien van een geïsoleerde achter constructie. De aangebouwde berging is van half steens metselwerk waarbij de buitenzijde wordt aangemerkt als schoonmetselwerkzijde. Half steens muren laten vocht door, hier dient u als koper rekening mee te houden. Het schoonmetselwerk is volgens monster en het kleurenschema en wordt achteraf platvol gevoegd tot voldoende onder maaiveld. De onderhoudsarme gevelbekleding is volgens monster en het kleurenschema. De gemetselde waterslagen kunnen bij oplevering vlekkelig en vochtig zijn.

## Tuinberging bouwnummer 62, 83, 84, 87 en 88

De tuinberging bestaat uit een niet onderheide betonnen vloer. De wanden van de tuinberging zijn gemaakt van stijl- en regelwerk met daartegen verduurzaamd houten gevelbekleding. De daken worden gemaakt van een houten balklaag met underlayment en kunststof dakbedekking. De tuinberging heeft een buitenklimaat en wordt natuurlijk geventileerd via openingen in de gevel.

## Binnenspouwbladen en binnenwanden

De binnenspouwbladen en stabiliserende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken. In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast van voldoende dikte conform de omgevingsvergunning. De binnenwanden op de begane grond en verdieping worden uitgevoerd in gipsblokken en behangklaar afgewerkt. In de badkamers worden gips hydroblokken toegepast. De woningscheidende ankerloze spouwmuur wordt uitgevoerd in kalkzandsteenblokken.

## Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen zijn metalen kozijnen met bovenlicht, uitgevoerd in de kleur wit. De bovenlichten worden voorzien van helder glas behoudens t.p.v. de meterkast welke zijn voorzien van een houten paneel met ventilatiesleuf. De binnendeuren zijn vlakke afgelakte opdek deuren in de kleur wit. De binnendeuren worden afgehangen en voorzien van een loop-, kast- of vrij- en bezet slot.

### **Buitenkozijnen, ramen en deuren**

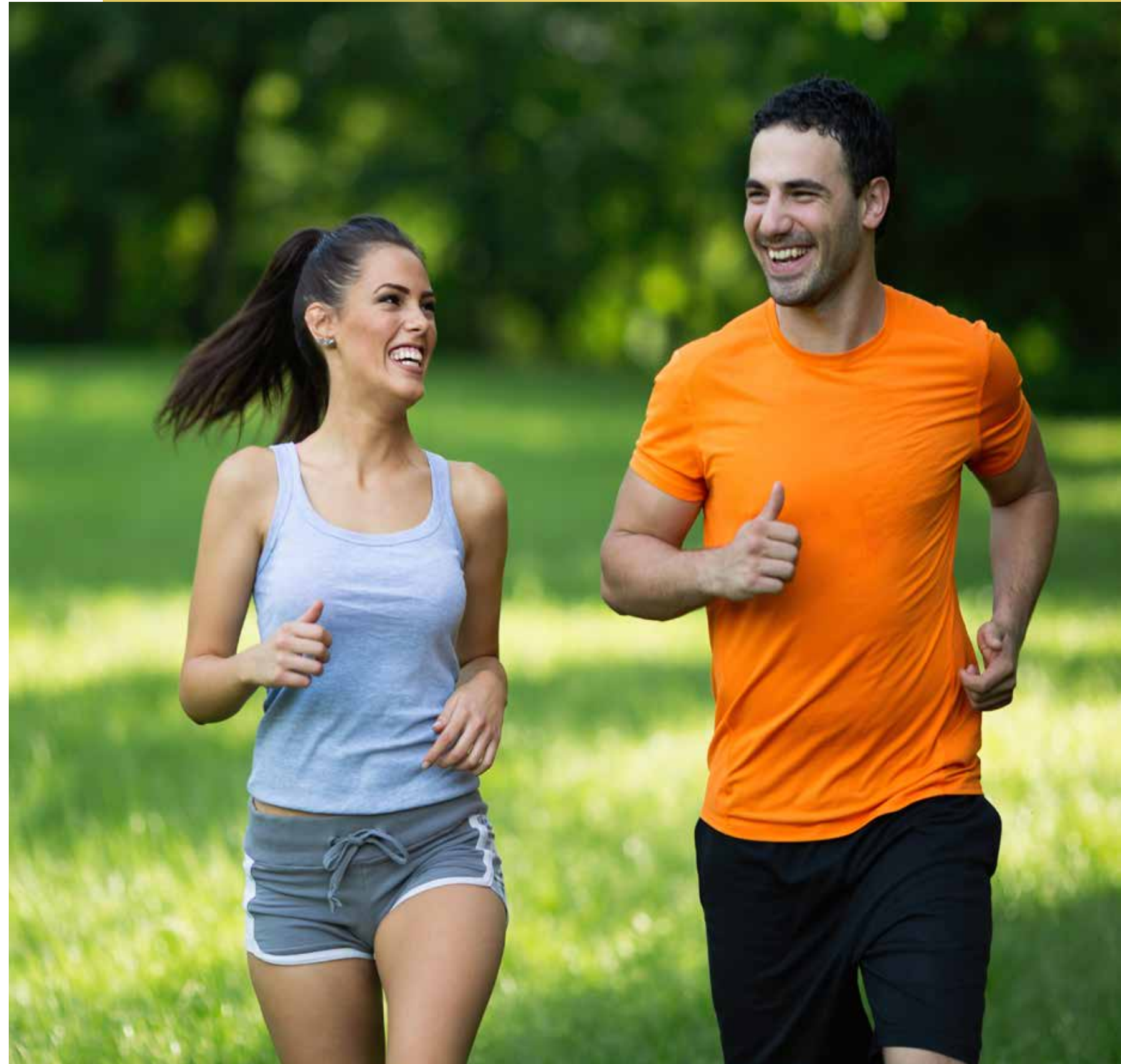
De hardhouten buitenkozijnen worden geproduceerd onder KOMO-SKH garantie. Aan de voorzijde van de berging bij bouwnummer 61, 63, 85 en 86 wordt een stalen kanteldeur geplaatst. De betonnen afwerking aan de onderzijde van de stalen kanteldeur bevindt zich lager dan de onderzijde van de peilkozijnen, hier dient met het straatwerk (afschot) rekening gehouden te worden. De elementen worden standaard voorzien van isolerende beglazing en afgemonteerd met deugdelijk hang- en sluitwerk conform eisen politiekeurmerk veilig wonen. In de kozijnen en/of puiken is standaard geen veiligheidsbeglazing opgenomen uitgezonderd waar het bouwbesluit dit vereist, tegen een meerprijs is het mogelijk om veiligheidsbeglazing toe te passen. De benodigde ventilatieroosters met koudebrug onderbreking worden gemonteerd tussen het glas in de kozijnen, e.e.a. zoals op de tekening staat aangegeven. Aan de binnenzijde van de buitenkozijnen met een borstwering wordt een marmercomposiet vensterbank geplaatst behoudens ter plaatse van wandtegels. In de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin is het mogelijk tegen een verrekenprijs een afwijkend type vensterbank te kiezen.

### **Zonwerende maatregelen**

In de woning wordt volgens tekening handbediende buitenzonwering (Screens) geplaatst. Afhankelijk van de definitieve keuze van het meer- en minderwerk wordt er mogelijk extra buitenzonwering of zonwerende beglazing geplaatst indien de BENG berekening dit vereist, e.e.a. wordt nader uitgewerkt conform de eisen gesteld in de omgevingsvergunning. Zonwerende beglazing kan een afwijkende kleurtint hebben van de standaard beglazing.

### **Dakconstructie**

De schuine dakconstructie bestaat uit een geïsoleerde prefab sporenkap, de binnenzijde is afgewerkt met Spano V313. De dakconstructie wordt voorzien van isolatie van voldoende dikte conform omgevingsvergunning. Over de dakelementen worden panlatten aangebracht met dakpannen volgens monster, compleet met alle hulpstukken zoals ondervorsten, vorsten, kantpannen etc. De dragende knieschotten hebben een constructieve functie en daar mogen geen wijzigingen in worden aangebracht. De ruimte achter de knieschotten is niet geschikt als bergruimte. Bij het uitwerken van de definitieve kapconstructie kunnen eventueel extra constructieve voorzieningen benodigd zijn, aan deze voorzieningen mogen geen wijzigingen worden aangebracht. De eventueel benodigde constructieve voorzieningen worden aangebracht zonder verdere vloer- of plafondafwerking. Volgens tekening zijn er standaard dakramen opgenomen. De exacte locaties van het dakramen worden nader bepaald op basis van de definitieve kapconstructie. Mogelijk kan deze hierdoor ook boven de advieshoogte uitkomen. Het platte dak van de aangebouwde berging wordt opgebouwd uit een balklaag en underlayment en is voorzien van een bitumineuze dakbedekking met standaard dakgrind als ballast.





**Goten**

De goten zijn bekleed met zink.

**Tegelwerk**

Er is standaard basis wand- en vloertegelwerk opgenomen conform paneel 1 t/m 8. Het tegelwerk is tentoongesteld in de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin. De ruimtes die worden voorzien van tegelwerk zijn als volgt:

- Vloertegels:

In de badkamer en de toiletruimte.  
Vloertegels worden aangebracht door middel van lijm.
- Wandtegels:

In de toiletruimte tegelwerk tot een hoogte van circa 1500mm+.  
In de badkamer tegelwerk tot het plafond.  
Wandtegels worden aangebracht door middel van lijm.

Wandtegels worden niet geplaatst op schuine vlakken of kozijnbetimmeringen (indien van toepassing).  
De voegen zijn ± 3mm breed en ingewassen met een waterwerende voegmassa.

In de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin is er keuze uit een ruim standaard tegelassortiment met diverse kleuren en afmetingen. Tegen een verrekenprijs is het mogelijk afwijkend tegelwerk te kiezen.

**Cementdekvloer**

Alle vertrekken op de begane grond en verdieping(en), uitgezonderd achter de dragende knieschotten en waar tegelvloeren zijn omschreven, worden voorzien van een cementdekvloer met een dikte van ± 70mm. T.p.v. de badkamer bevindt zich een verhoging afgewerkt met een antracieten dorpel.

Conform de eisen in het bouwbesluit bedraagt de maximale opstaphoogte 20 mm ter plaatse van de woningingangen. Deze 20 mm geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de door de koper aan te brengen vloerafwerking. Voor de vloerafwerking is een hoogte van ca. 23 mm opgenomen in de detailleringen.

**Vloerafwerking (door kopers)**

Bij het kiezen van de vloerafwerking dient rekening te worden gehouden met de werking van een cementdekvloer en dat deze geschikt is voor de toepassing i.c.m. vloerverwarming. Voor de minimaal te behalen (kamer) temperaturen is voor de vloerafwerking (inclusief eventuele ondervloer) rekening gehouden met een totale warmteweerstand van 0,1 m2 k/w, bij het kiezen van de vloerafwerking dient rekening te worden gehouden met deze waarde. Indien de vloerafwerking (inclusief eventuele ondervloer) een hogere warmteweerstand bezit werkt dit mogelijk energiekosten verhogend.

**Trap**

De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap, de trap naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. De trappen worden compleet geplaatst met traphekken en houten leuning. Indien zich t.p.v. een traphek een leuning bevindt wordt het traphek daar waar vereist i.v.m. veiligheid uitgevoerd met een dichte houten plaat.

**Binnentimmerwerk**

Eventuele leidingkokers die in het zicht komen worden omtimmerd met plaatmateriaal op het nodige regelwerk met uitzondering van de zolder en technische ruimte. De trapgaten worden rondom afgetimmerd met multiplex. Er worden in de woning geen vloerplinten aangebracht. De meterkast wordt ingericht volgens de geldende eisen van de nutsbedrijven.

**Stukadoorswerk**

Alle zichtbare steenachtige wanden worden behangklaar afgewerkt, behoudens de meterkast en berging. Plafonds van de woning op de begane grond en verdieping alsmede de wanden boven het tegelwerk worden behandeld met spuitwerk in een fijne structuur. De kap van de woning, het plafond in de meterkast en de berging hebben geen afwerking.

**Sanitair**

De onderstaande sanitaire toestellen worden geleverd, gemonteerd en op de aan- en afvoerleidingen aangesloten

- Toiletruimte(n):

Basis vrijhangend wandcloset inclusief inbouwreservoir en zitting.  
Basis fontein met vloersifon en koudwaterkraan.
- Badkamer:

Basis vrijhangend wandcloset inclusief inbouwreservoir en zitting.  
Basis wastafel met vloersifon, mengkraan, spiegel en planchet.  
Basis douchemengkraan met slang, glijstang, handdouche en doucheput.

Fabrikant sanitaire toestellen Villeroy & Boch (o.g.) uitgevoerd in de kleur wit met kranen van het merk Grohe. (o.g.). Tegen een verrekenprijs is het mogelijk om afwijkend sanitair te kiezen, e.e.a. is in te zien in de Showroom van Aannemingsbedrijf Kuin.

**Keuken**

De woning wordt standaard opgeleverd zonder keuken. Leidingen worden op de standaard plaatsen afgedopt.

**Warm- en koudwaterleidingen**

Een complete bedrijfsklare warm- en koudwaterinstallatie aan te leggen naar de diverse op tekening aangegeven tappunten, één en ander volgens voorschriften van het Bouwbesluit. De warmwatervoorziening geschiedt vanaf de warmte-unit in de meterkast naar de aansluitpunten in de keuken en de badkamer.

Elektrische installatie (zie tekening)

In de woning wordt een complete elektrische installatie aangebracht volgens de voorschriften van het plaatselijk elektriciteitsbedrijf conform weergegeven in de verkoopdocumentatie. De meterkast is opgebouwd met installatie automaten, passend op de elektrische installatie van de woning met een hoofdzekering aansluiting van 3x25A. Wandcontactdozen zullen op een hoogte van 300mm worden geplaatst (tenzij gecombineerd met schakelaars) behoudens t.p.v. keuken opstelplaats welke op een hoogte van circa 1250mm worden geplaatst (exclusief enkele wandcontactdozen t.b.v. inbouwapparatuur). Schakelaars worden op een hoogte van circa 1050mm geplaatst. De wandcontactdozen, schakelaars en (loze) leidingen zijn indicatief in de verkoopbrochure aangegeven en wordt nader uitgewerkt en uitgevoerd volgens opgave installateur. Schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof, inbouwmodel met uitzondering van de zolder en de berging die opbouwmodel zijn. PV-panelen worden op het dak gemonteerd. Plaats en afmetingen van de PV-panelen zijn indicatief op tekening aangegeven en worden nader uitgewerkt conform de eisen gesteld in de omgevingsvergunning.

Centrale verwarming

De woning maakt gebruik van stadsverwarming. Standaard wordt de stadsverwarming als CW-klasse 5 uitgevoerd, tegen een meerwerkprijs is het mogelijk een alternatieve CW-klasse toe te passen. In de meterkast wordt een warmte-unit geplaatst welke de warm tapwater bereiding en de verwarming van de woning verzorgt d.m.v. vloerverwarming op de begane grond (exclusief tuinberging) en verdieping(en). De verdeelunits van de vloerverwarming zijn qua plaats en afmeting indicatief op tekening weergegeven, indien geplaatst in een verblijfsruimte wordt deze voorzien van een houten omkasting. In de badkamer wordt tevens een elektrische radiator geplaatst. De temperatuurregeling van de vloerverwarming geschiedt d.m.v. naregeling per ruimte. De begane grondvloer en de tweede verdieping hebben een kamerthermostaat, de slaapkamers worden elk voorzien van een aparte thermostaat. De cv-leidingen worden uitgevoerd in diffuus dichte kunststof en zoveel mogelijk in de cementdekvloer gelegd.

Uitgangspunt voor de (kamer)temperaturen bij een buitentemperatuur van –10° Celsius en bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken is:

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| - Woonkamer + keuken:                | 22°C |
| - Slaapkamers:                       | 22°C |
| - Badkamer:                          | 22°C |
| - Toiletruimte:                      | 18°C |
| - Interne verkeersruimte:            | 18°C |
| - Zolder (indien in open verbinding) | 18°C |

Ventilatie

De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. De ruimtes die worden afgezogen betreffen de keuken, het toilet, de badkamer en de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine. De hoeveelheid af te zuigen lucht volgens bouwbesluit. De toevoer van verse lucht geschied door middel van ventilatieroosters opgenomen op het glas in de kozijnen, deze zorgen tevens voor de ventilatie van de overige ruimtes. Ventilatieroosters thermisch gescheiden uitvoeren in aluminium op kleur. De aangebouwde berging heeft een buitenklimaat en natuurlijk geventileerd via openingen in de gevel en langs de stalen kanteldeur aan de voorzijde.

Buitenschilderwerk

Houten betimmeringen zijn voor het aanbrengen 2x behandeld. De buitenkozijnen komen 2x behandeld uit de fabriek. De met metselwerk in aanraking komende balkkoppen e.d. zijn 2x gemenied. Na het gereedkomen van de woning worden de houten betimmeringen en de buitenzijde van kozijnen, ramen en deuren nog 1x behandeld (volgens het kleurenschema).

Binnenschilderwerk

Er is geen binnenschilderwerk en plamuurwerk opgenomen. De binnenzijde van de buitenkozijnen is voorzien van een grondlaag. De trappen zijn fabrieksmatig voorzien van een grondlaag.

Terreininventaris

De erfafscheiding worden daar waar nodig op de hoekpunten gemarkeerd of aangegeven met een paaltje.

Straatwerk en tuininrichting

Er wordt bij de woning conform situatietekening een pad naar de voordeur alsmede een oprit gemaakt van betontegels 40x60cm. De betontegels voor de oprit worden in een dubbele rechte strook aangelegd en dient als tijdelijke oprit, de koper dient na oplevering zelf zorg te dragen voor verharding met ruimte voor één auto opstelplaats. Conform de situatietekening wordt er een erfafscheiding aangebracht en ter plaatse van bouwnummer 61, 62, 63, 83, 86





### Oplevering

Er moet ten aanzien van de oplevering altijd wat reserve in acht worden genomen, omdat de bouw door slechte weersomstandigheden kan worden vertraagd. Tijdens de oplevering zal de aannemer samen met u de woning opnemen en er een opleveringsstaat van maken, welke door u dient te worden ondertekend.

De op deze staat vermelde opmerkingen dienen binnen 1 maand door de aannemer te worden uitgevoerd. Nadat de woning is opgeleverd en u aan uw betalingsverplichting heeft voldaan, zullen de sleutels aan u worden overgedragen.

### Beknopt weergegeven wordt de oplevering als volgt uitgevoerd

Enige tijd voor uw woning gereed is krijgt u een uitnodiging voor de voorschouw en de definitieve oplevering. Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering.

### De oplevering en inspectie vinden als volgt plaats:

Gezamenlijk met een afgevaardigde van de aannemer inspecteert u, eventueel samen met een door u ingeschakelde deskundige (bijv. Vereniging Eigen Huis) uw woning;

Eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een "proces-verbaal van oplevering", welke door beide partijen wordt ondertekend;

De hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van uw woning.

### Individuele wensen

Uiteraard trachten wij bij de ontwikkeling van de woning zoveel mogelijk rekening te houden met uw individuele wensen. Dit is ook de reden dat u de mogelijkheid heeft om de woning te laten afwerken op uw persoonlijke woonwensen. Uiteraard zijn ook het aanbrengen van extra wandcontactdozen, TEL-aansluitingen, CAI-aansluitingen en loze leidingen geen probleem mits deze voor aanvang van de bouwvoorbereiding zijn opgedragen. Naast bovenstaande wensen zijn binnen de mogelijkheden ook andere zaken bespreekbaar.

### Opdrachten aan derden door koper

De in de verkoopdocumentatie of op offertetekeningen t.b.v. sanitair, elektrische- en cv installatie weergegeven maatvoering zijn 'circa' en niet geschikt voor opdrachten door de koper aan derden (bijvoorbeeld t.b.v. de keukeninrichting, de badkamerinrichting of te plaatsen zonwering). Geadviseerd wordt om na oplevering ter plaatse de betreffende onderdelen fysiek in te meten.

### Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

#### Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. 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 Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

#### Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat de 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 na oplevering voor de termijnen zoals door Woningborg wordt aangegeven. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd 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 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.

**Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!**

#### **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 worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

#### **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 bovengenoemde bepalingen van Woningborg, hetgeen ook het geval is ten aanzien van eisen van overheidswege (als Bouwbesluit).



#### **Algemene informatie nieuwbouw woning**

De koop- en aanneemsom van de woning is vrij op naam. Inbegrepen bij de koop- en aanneemsom zijn:

- koopsom kavel en notariskosten m.b.t. akte van eigendomstransport en kadastraal recht (VON) (De juridische overdracht van de kavel vindt plaats op de datum dat de akte door de notaris wordt verleden);
- ontwikkelingskosten;
- kosten voor het ontwerp en de constructeur;
- bouwkosten;
- verkoopkosten;
- legeskosten ten behoeve van de omgevingsvergunning;
- aansluitkosten met betrekking tot stadsverwarming, water en elektra;
- aansluitkosten van de riolering;
- 21% BTW.

Niet inbegrepen bij de koop- en aanneemsom zijn:

- de kosten m.b.t. de hypotheekakte;
- de kosten zoals hypotheekadvieskosten en rente tijdens de bouw;
- de eventuele kosten N.H.G.;
- de kosten voor een abonnement / entree- telefoonaansluiting en kosten voor de aansluiting- abonnement van een centrale antenne inrichting c.q. kabelnet;
- tuingrond, tuinaanleg, behangwerk, meubilering, hekwerken en beplanting (behoudens hetgeen omschreven in paragraaf straatwerk en tuininrichting).

*Deze brochure omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van de wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en / of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, zonder dat één en ander afdoet aan de kwaliteit. De opgenomen perspectieftekeningen geven een "artist-impression" weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering (bijvoorbeeld de kleuren), derhalve kunnen aan de "artist-impression" geen rechten worden ontleend. De in de brochure weergegeven maten betreffen circa maten en kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoering. De technische tekeningen en omschrijvingen zijn maatgevend voor hetgeen u geleverd krijgt. Aan de eventueel in de brochure genoemde perceeloppervlakte kunnen geen rechten worden ontleend. Na de kadastrale inmeting is de daadwerkelijke perceeloppervlakte bekend, bij verschillen t.o.v. genoemde oppervlakte zal geen verrekening plaatsvinden.*

*Inlichtingen en verkoop:*



Geesterweg 1M  
1815 CR Alkmaar  
(072) 50 960 70  
info@magneetmakelaars.nl  
www.magneetmakelaars.nl

*Inlichtingen en verkoop:*



Beukenlaan 2M  
1701 DA Heerhugowaard  
(072) 30 304 06  
nieuwbouw@broekmanmakelaars.nl  
www.broekmanmakelaars.nl

*Realisatie:*



www.kuinbv.nl  
(0228) 51 13 13

*Ontwikkeling & Architectuur:*



www.pro6.nl

*Brochure:*



www.studiodwp.nl

*Notaris:*



(072) 512 74 88  
notaris@ebwnotarissen.nl

