



RESIDENTIE ZWANEMEER



TIEN LUXE VRIJSTAANDE WONINGEN MET EEN EXCLUSIEVE WOONBELEVING



10 Luxe vrijstaande woningen op riante kavels.
Residentie Zwanemeer te Gieten.

PARKACHTIG WONEN IN DE NATUUR

Residentie Zwanemeer: luxueus en comfortabel wonen in het prachtige Drentse Landschap.

Midden in het schitterende Hondsruggebied (UNESCO) aan de rand van het pittoreske dorpje Gieten verrijst een uniek project. Ontworpen op basis van de woonwensen van belangstellende woonconsumenten, ontwikkeld voor meerdere doelgroepen en te realiseren in een parkachtige omgeving. Stelt u zich eens voor: uw eigen gloednieuwe droomhuis, gelegen in een

prachtig aangelegde wijk, vanwaar u zó de Drentse natuur in wandelt of fietst, u een frisse duik kunt nemen in het nabijgelegen Zwembad Zwanemeer en u voor uw dagelijkse boodschappen het centrum van Gieten binnen handbereik hebt. Maakt u uw droom binnenkort ook waar in Drenthe?







INHOUDS OPGAVE

GIETEN	6
RESIDENTIE ZWANEMEER	8
INPASSINGSPLAN LANDSCHAPPELIJKE BEPLANTING	10
STAPPENPLAN	11
WONINGTYPE RZ01	12
WONINGTYPE RZ02	14
WONINGTYPE RZ02 VARIANT	16
WONINGTYPE RZ03	18
WOONGEREED	20
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	30
AFWERKSTAAT	40



GIETEN

Het gezellige brinkdorp Gieten wordt omringd door bos- en heidegebieden en het glooiende landschap van de Hondsrug. Gieten ligt aan de kruising van de N33 en N34, waarmee het over uitstekende ontsluitingswegen beschikt naar alle windrichtingen. In het centrum vindt u diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden en basisscholen. Ook is er een VMBO en zijn er kinderdagopvang faciliteiten. Assen met de grotere winkelcentra ligt op slechts 20 autominuten rijden, maar ook een stad als Emmen met onder andere het bekende Wildlands en nóg meer winkels ligt op 30 minuten afstand, net als Stad Groningen in het Noorden. Er zijn snelle busverbindingen naar deze steden.



ROLDE

ASSEN



GRONINGEN


RESIDENTIE
ZWANEMEER

N34

N33

GIETEN

N33

N34

GASSELTE

EMMEN

CENTRAAL IN HET NOORDEN



Residentie Zwanemeer is ontworpen op basis van de woonwensen van ongeveer 100 belangstellenden die zich tijdens de onderzoeksfase hebben ingeschreven. Hiermee is dit een van de eerste volledig vraaggerichte projecten in de regio. Daar mogen u, de Gemeente Aa & Hunze en wij samen trots op zijn! Uiteraard is er nog ruimte om uw eigen persoonlijke wensen door te voeren. Bijvoorbeeld als het gaat om bepaalde indelingswijzigingen, eventuele uitbreidingen aan de achterzijde of het realiseren van een vrijstaande garage of een schuur. Daarnaast is het mogelijk dat u op een aantal kavels de keuze heeft uit meerdere woningtypes, hiermee heeft u maximale keuzevrijheid!

RUIME KAVELS



WONINGTYPE RZ02

Geschikt voor kavels:

1 | 2 | 3 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9



WONINGTYPE RZ01

Geschikt voor kavels:

1 | 2 | 6 | 7 | 8 | 9

WONINGTYPE RZ02-VARIANT

Geschikt voor kavel: 4



WONINGTYPE RZ03

Geschikt voor kavel: 1 | 2 | 10



INPASSINGSPLAN LANDSCHAPPELIJKE BEPLANTING

Voor het project Residentie Zwanemeer is een inpassingsplan geschreven voor nieuw aan te brengen beplanting, met name voor de op te vullen hiaten langs de aangrenzende bestaande percelen. Er is hiervoor in overleg met de Gemeente Aa & Hunze een zorgvuldig tot stand gekomen mix aan planten en struiken geselecteerd, passend bij de bestaande beplanting. Denk hierbij aan; Sporkhout, Hazelaar, Laurierkers, Hulst, Kardinaalsmuts, Kornoelje en Sneeuwbal. Deze beplanting wordt aangelegd door Van Dijk Tuinen uit Groningen. U mag als koper deze beplanting niet verwijderen. Op de kaart ziet u de uitwerking hiervan. De planning voor de aanplant wordt nader bepaald en is afhankelijk van de opleveringstermijnen van de woningen en de infrawerkzaamheden.

U dient er rekening mee te houden dat wanneer de Gemeente Aa & Hunze in het nog te schrijven Beeldkwaliteitsplan hagen aan de voorzijde van de kavels voorschrijft, u deze in eigen beheer moet aanschaffen en planten conform de betreffende specificaties. Van Dijk Tuinen kan een aanbieding doen voor u als gezamenlijke kopers, zodat u dit desgewenst collectief kunt inkopen en de aanplant kunt uitbesteden.



* Woning op kavel 4 wordt kwartslag gedraaid

STAPPEN PLAN

START VERKOOP



1

12 maart 9.00 uur
online start verkoop

Inschrijven van
12 maart t/m 26 maart

2



INSCHRIJFTERMIJN

OPTIETERMIJN



3

U wordt uitgenodigd
voor een optiegesprek

4



OPTIEGESPREKKEN

CONTRACTVORMING



5

Gemaakte afspraken
worden in contracten
vastgelegd

6



KOPERSBEGELEIDING

START BOUW



7

Bouw van uw
droomhuis
kan beginnen

8



OPLEVERING

Oplevering van uw luxe
vrijstaande woning

UW NIEUWBOUWSPECIALISTEN VOOR RESIDENTIE ZWANEMEER



Kim Smienk
Nieuwbouwspecialist Woonwensfabriek
k.smienk@woonwensfabriek.nl



Meindert Lamberink
Nieuwbouwspecialist Woonwensfabriek
m.lamberink@woonwensfabriek.nl



Erik Lamberink
Binnendienst Woonwensfabriek
e.lamberink@woonwensfabriek.nl



Arjan Lamberink
Directeur Nieuwbouw
a.lamberink@lamberink.nl



Linda Uiterwijk
Nieuwbouwspecialist Lamberink
l.uitervijk@lamberink.nl



RZ01

De RZ01 is een ruime levensloopbestendige schuurwoning met een overdekt terras. De indeling van deze robuuste vrijstaande woning is geschikt voor 55-plussers en senioren, en kan geheel naar eigen wens worden aangepast.

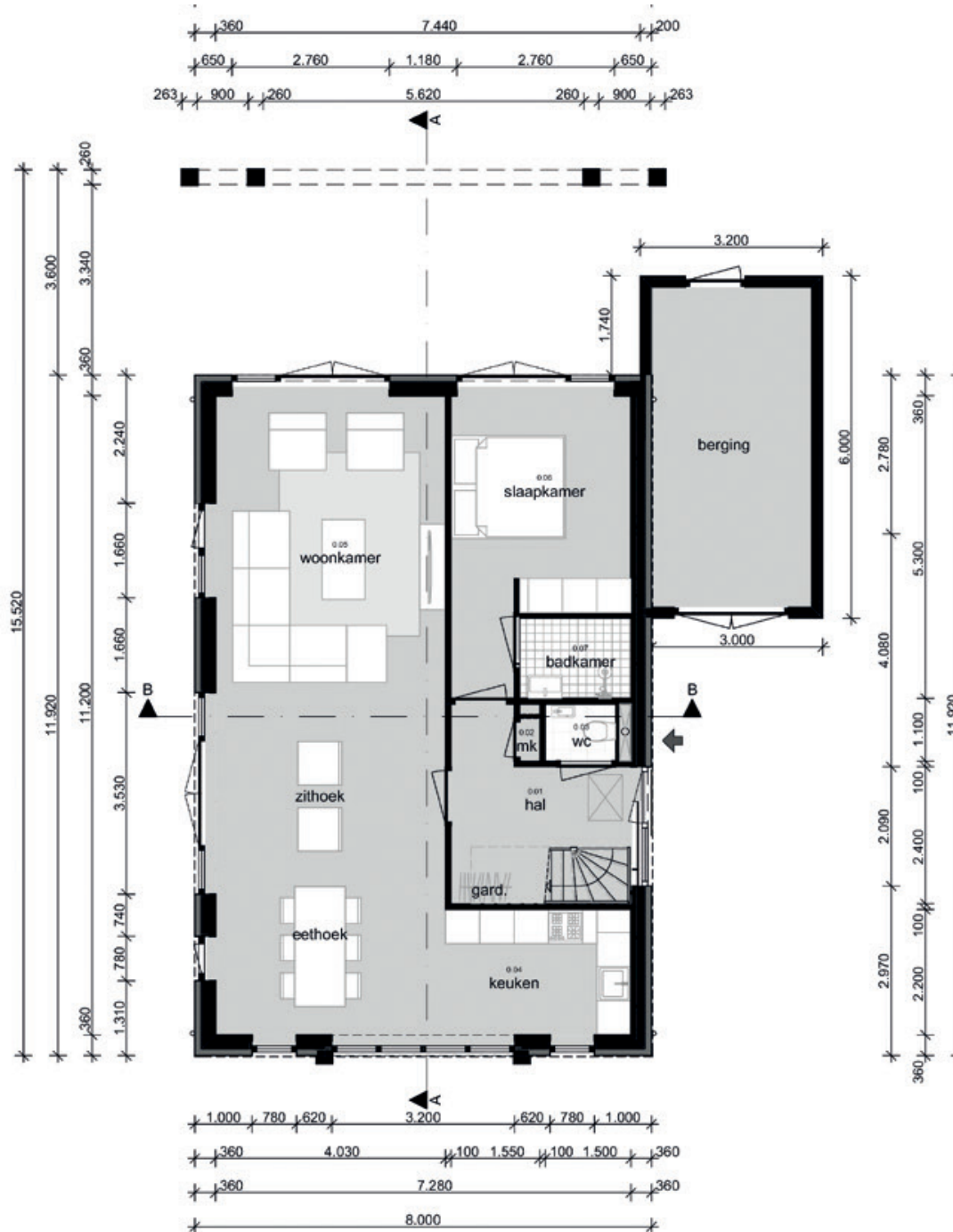
In plaats van een slaapkamer en badkamer op de begane grond kunt u ook kiezen voor bijvoorbeeld een tuingerichte woonkeuken met dubbele openslaande tuindeuren naar het overdekte terras.



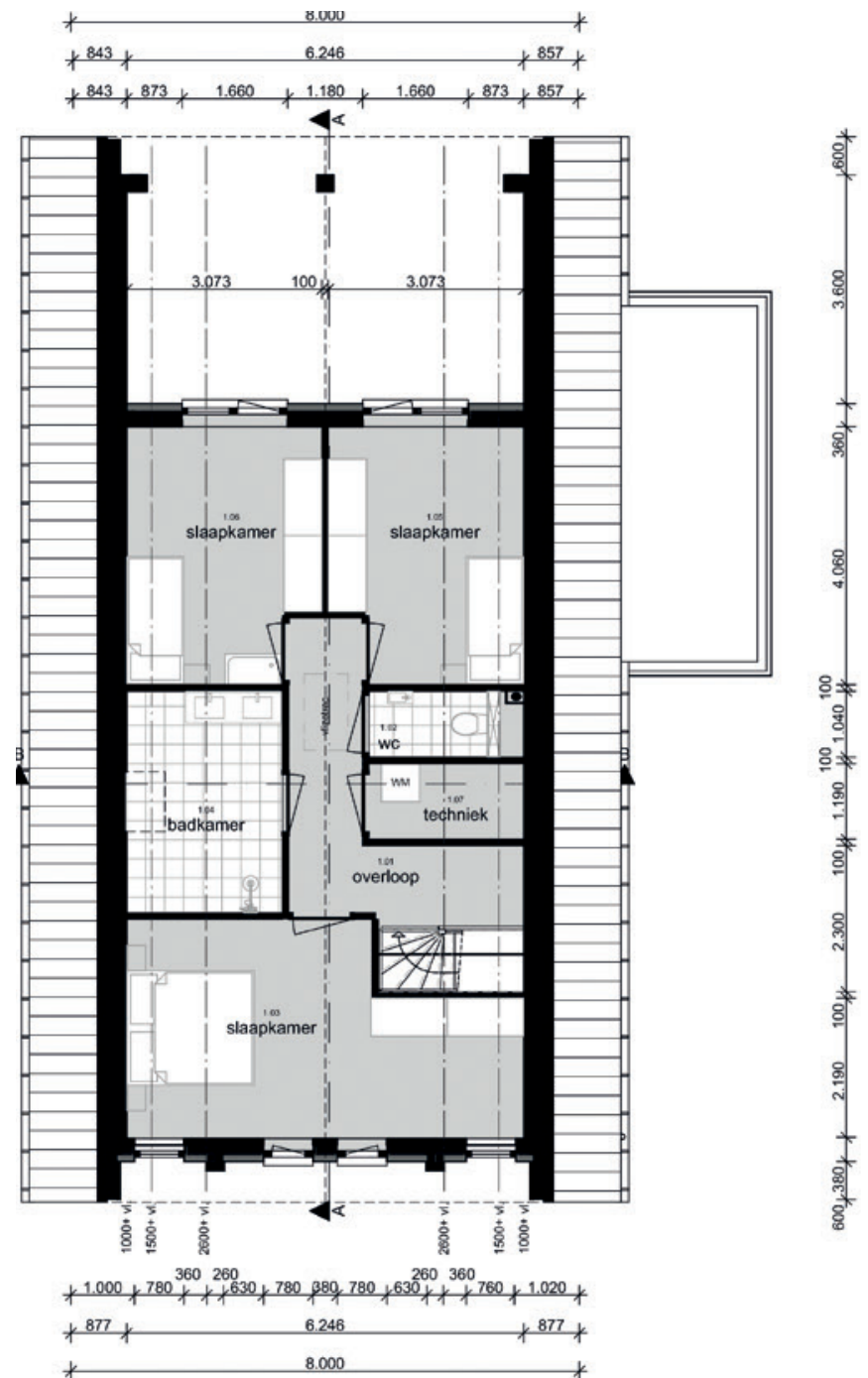
Woonoppervlak	142 m ²
Slaapkamers	4
Badkamers	2
Kavel	1, 2, 6, 7, 8, 9

* Afbeeldingen en artist impressions onder voorbehoud goedkeuring Welstand.

RZ01 Begane grond



1e Verdieping



* Maatvoeringen en uiterlijk kunnen in de praktijk licht afwijken van deze verkooptekeningen.

RZ02



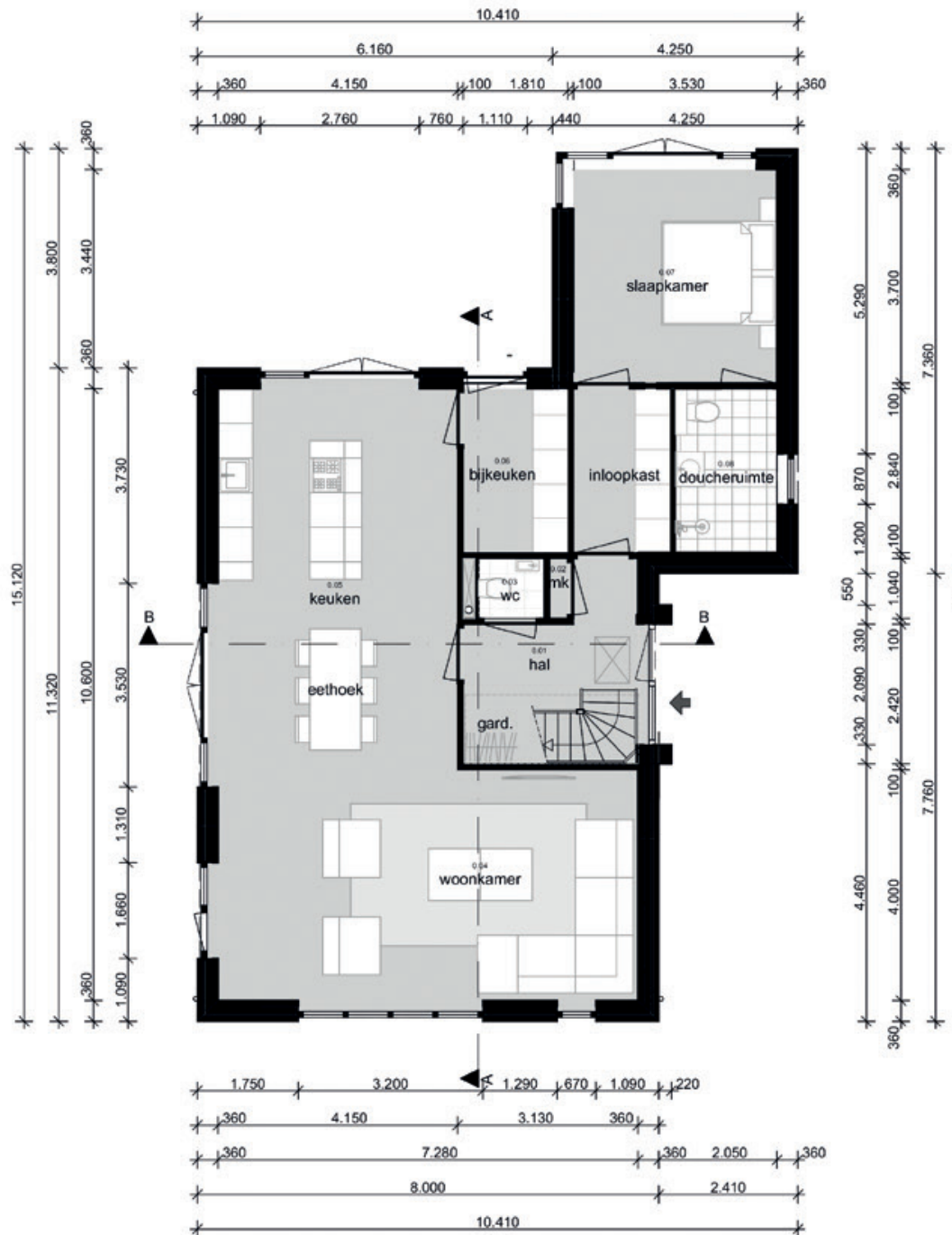
De RZ02 is een levensloopbestendige schuurwoning met uitgebouwde slaapkamer en badkamer op de begane grond. De woning is uitgevoerd met een gevelsteen in aardetinten in combinatie met houten gevelbetimmering. Dit geeft een speels ontwerp in landelijk-moderne stijl. Ook deze multifunctionele woning kunt u geheel naar eigen wensen wijzigen. Zo zijn er bijvoorbeeld drie varianten levensloop-indelingen beschikbaar.



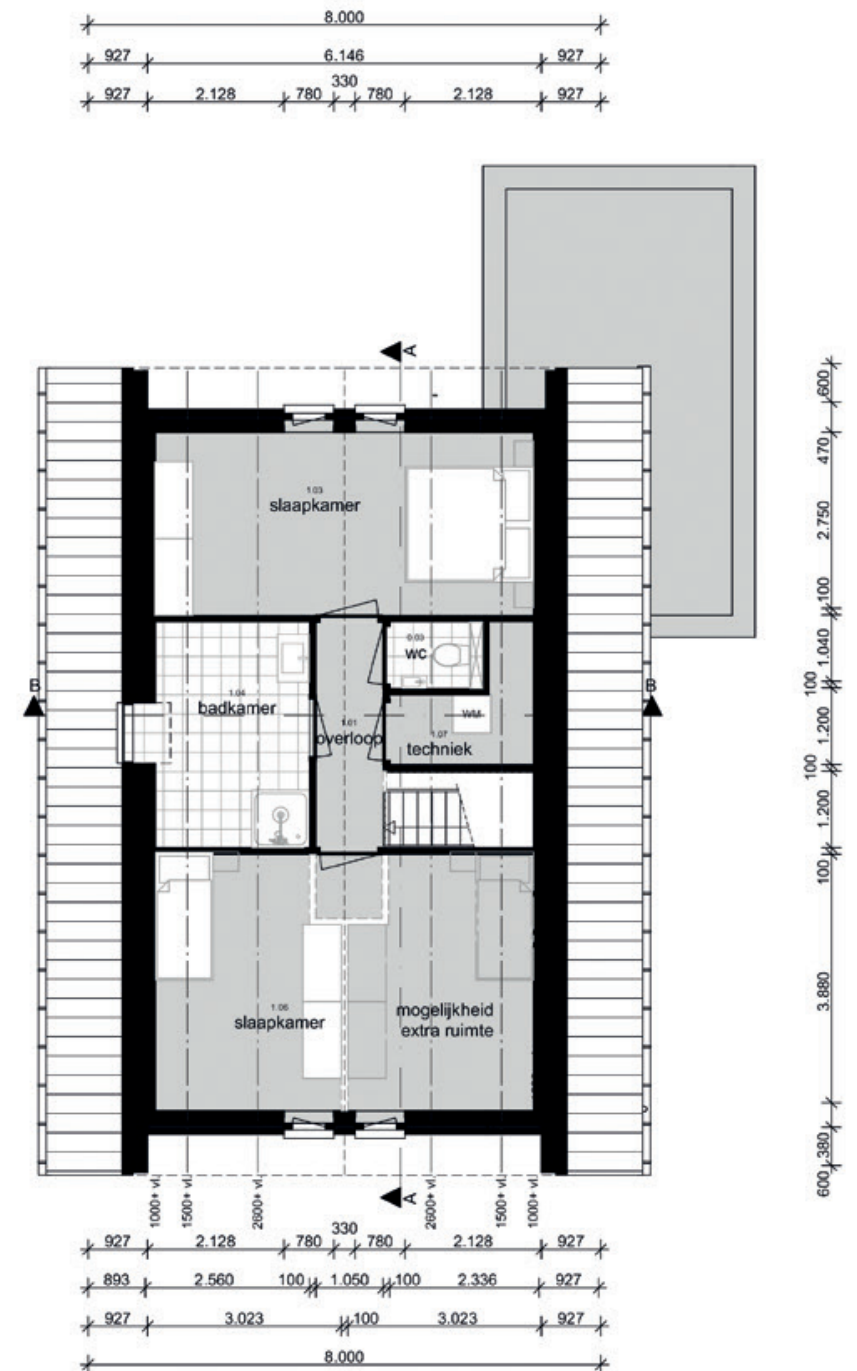
Woonoppervlak	135 m ²
Slaapkamers	3
Badkamers	2
Kavel	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9

* Afbeeldingen en artist impressions onder voorbehoud goedkeuring Welstand.

RZ02 Begane grond



1e Verdieping



* Maatvoeringen en uiterlijk kunnen in de praktijk licht afwijken van deze verkooptekeningen.



RZ02

VARIANT

De RZ02 VARIANT is een levensloopbestendige schuurwoning met uitgebouwde slaapkamer en badkamer op de begane grond. De woning is uitgevoerd met een gevelsteen in aardetinten in combinatie met houten gevelbetimmering. Dit geeft een speels ontwerp in landelijk-moderne stijl. Ook deze multifunctionele woning kunt u geheel naar eigen wensen wijzigen.



Woonoppervlak	138 m ²
Slaapkamers	3
Badkamers	2
Kavel	4

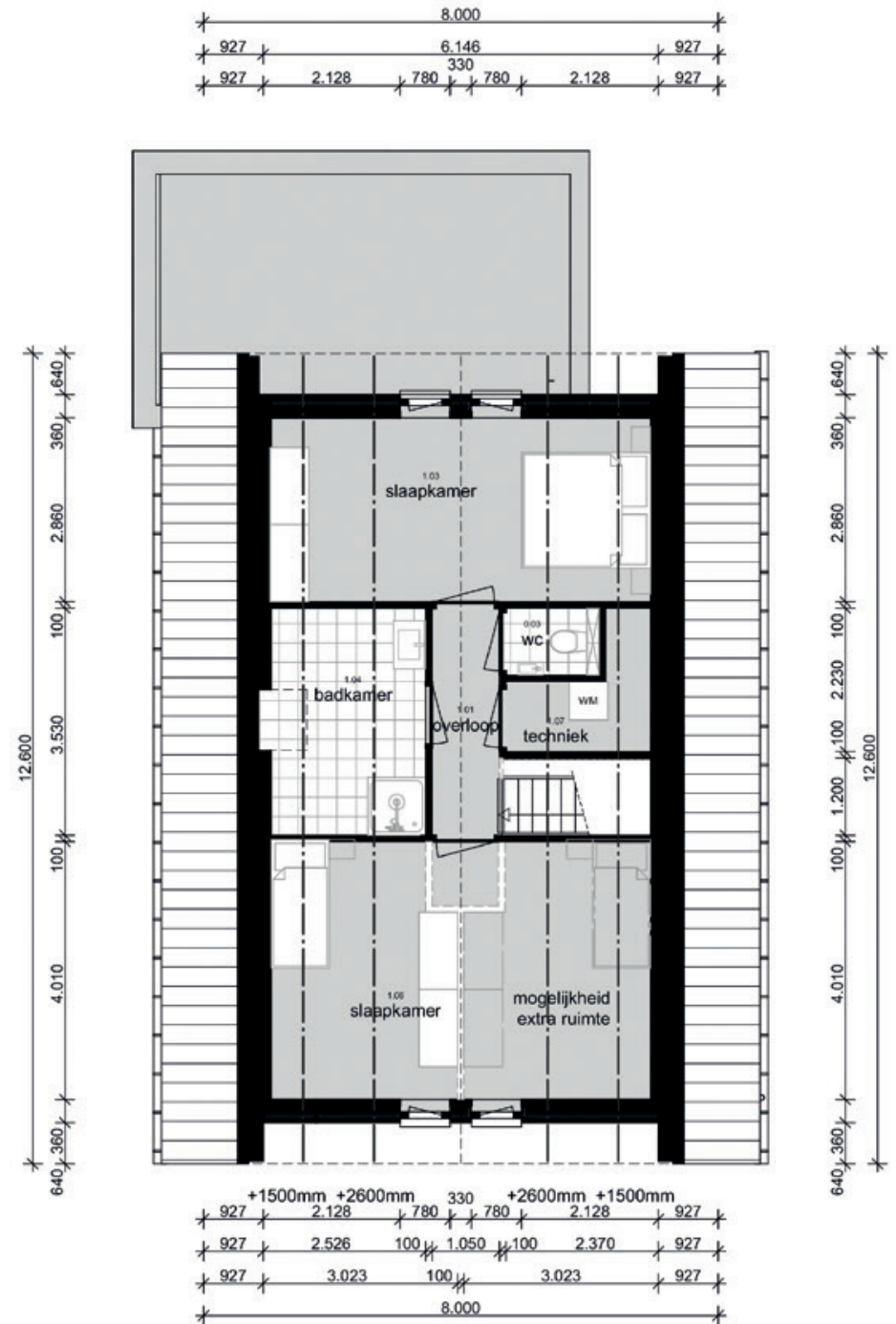
* Afbeeldingen en artist impressions onder voorbehoud goedkeuring Welstand.

RZ02-VARIANT

Begane grond



1e Verdieping



* Maatvoeringen en uiterlijk kunnen in de praktijk licht afwijken van deze verkooptekeningen.



RZ03

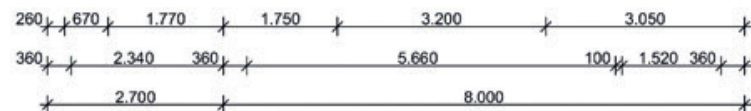
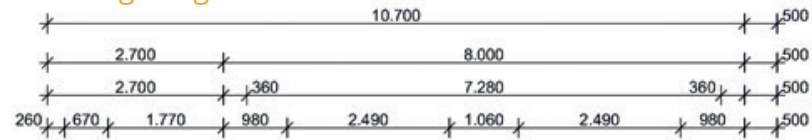
De RZ03 is een riante vrijstaande schuurwoning met een ruime uitgebouwde woonkamer en overdekt terras. Het gebruik van natuurlijke materialen wordt gecombineerd met moderne detailleringen, dit geeft een fraai en ingetogen geheel. Het huis biedt zowel voor gezinnen als voor ondernemers een perfecte indeling, maar ook hierop hebben wij diverse varianten voor u beschikbaar.

Woonoppervlak	152 m ²
Slaapkamers	5
Badkamers	2
Kavel	1, 2, 10

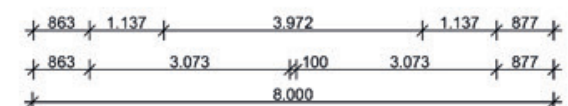
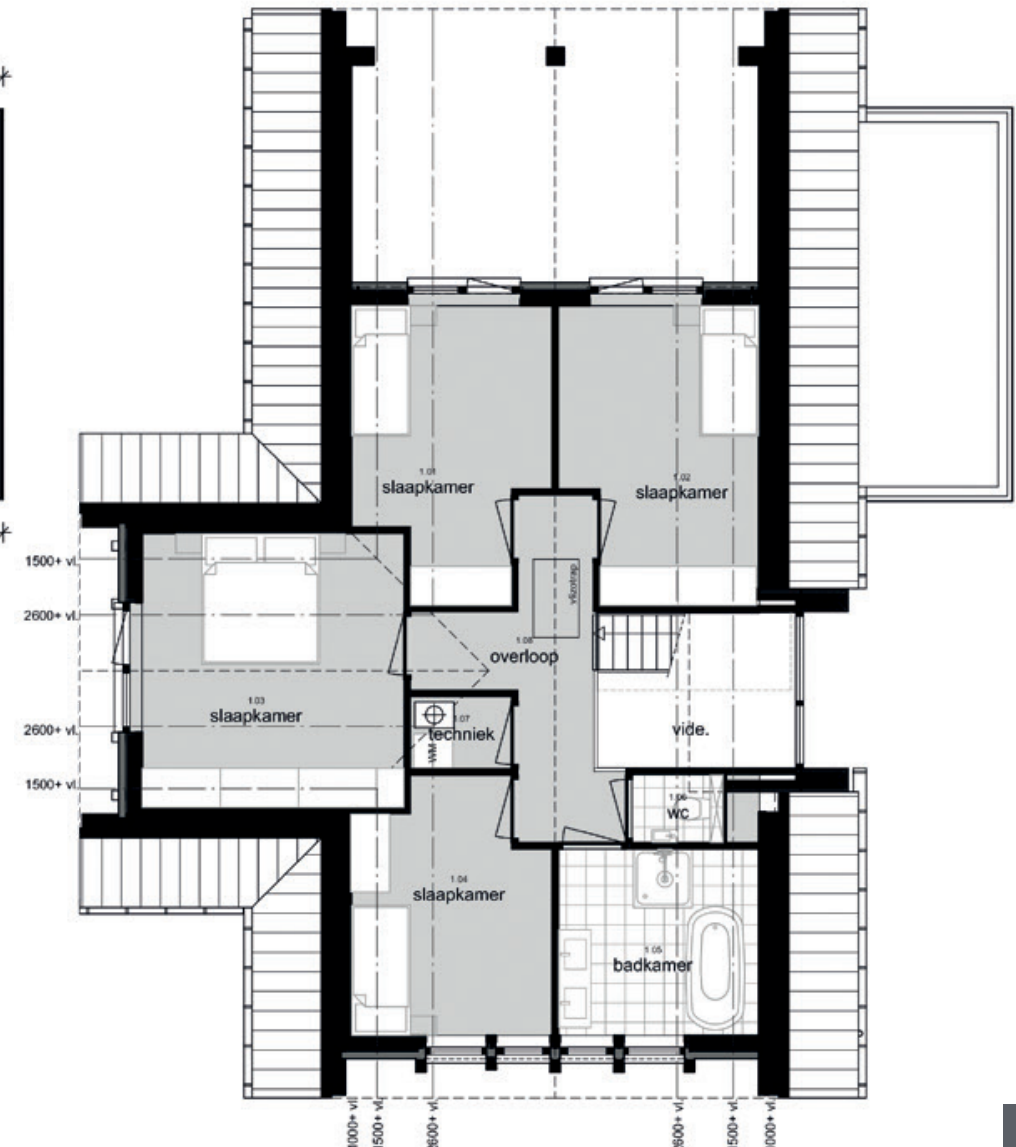
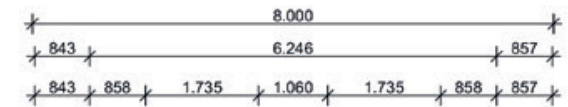


Op kavel 2 heeft u de optie om de berging langs de woning te laten plaatsen.

RZ03 Begane grond



1e Verdieping



* Maatvoeringen en uiterlijk kunnen in de praktijk licht afwijken van deze verkooptekeningen.

MAAK JE HUIS COMPLEET MET WOONGEREED

Met WoonGereed bieden wij verhuisklare woonoplossingen in samenwerking met de beste vakspecialisten in de regio. Zo maken wij van uw droomhuis een echt Thuis!

Het begint met het uitzoeken van zaken als een keuken, badkamer, stoffering en inrichting. Maar ook de tuin vergt aandacht. Misschien gaat u deze wel in een later stadium aanleggen, maar het is belangrijk om er nu al over na te denken. Zo kunt u wellicht samen met uw nieuwe burens het graafwerk alvast laten uitvoeren. Ook zou u de erfafscheidingen al samen kunnen inkopen, dat scheelt tijd en geld. Maar hoe gaat u dit



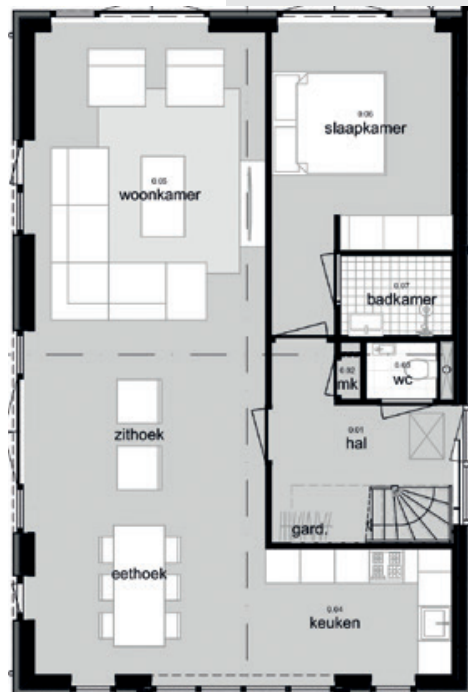
allemaal plannen? WoonGereed biedt u een oplossing, door samen met u, eventueel met uw nieuwe burens en met de beste merken en specialisten uit de regio de handen ineen te slaan.

Woongereed, onderdeel van Woonwensfabriek, is een trotse partner van Keller Keukens, Villeroy & Boch, Forbo Flooring, Vinke Beilen en Van Dijk Tuinen. Bij ons vindt u alles op het gebied van smarthome, interieuradvies, keukens, badkamers, stoffering, inrichting, tuinontwerp- en aanleg. Laat u vrijblijvend informeren door onze specialisten in het Woonwensfabriek Inspiratiecentrum



OPLEVERINGSNIVEAU

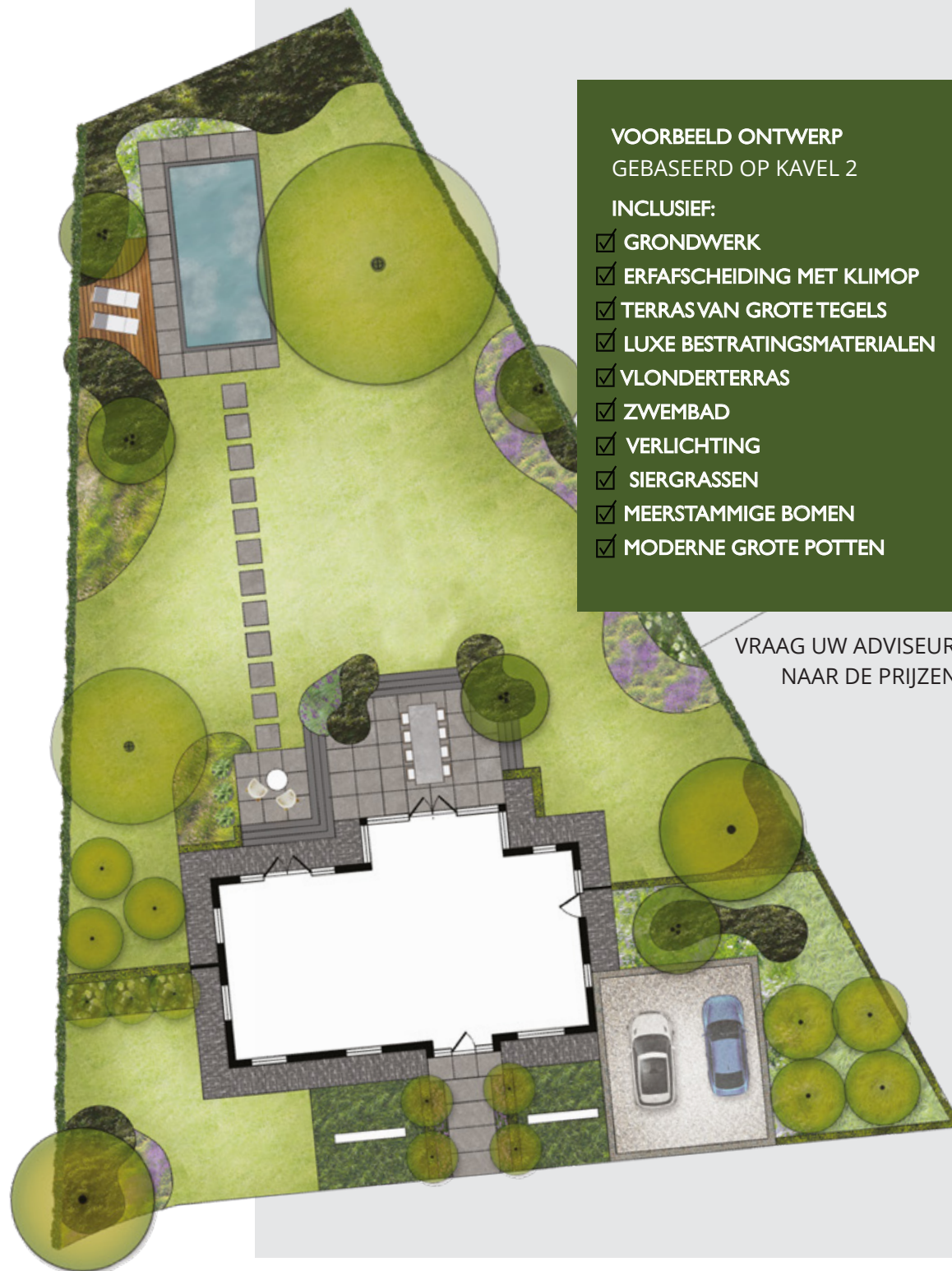
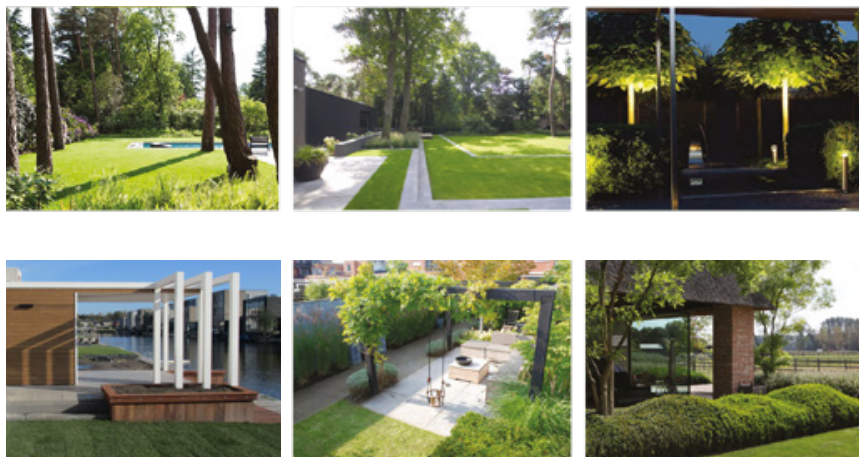
De woningen worden sleutelklaar opgeleverd inclusief Villeroy & Boch sanitair en tegelwerk, een keuken en een stylingsadvies t.w.v. € 750,-.



HOVENIER VAN DIJK TUINEN GRONINGEN

Eén adres voor al je tuinwensen.

Van Dijk Tuinen Groningen is u graag van dienst! Wij zijn een degelijk en betrouwbaar hoveniersbedrijf met liefde en enthousiasme voor het hoveniersvak. Kennis en ervaring zijn in ruime mate aanwezig. Van daaruit willen we samen met u een plan voor uw nieuwe tuin maken. Van ontwerp tot aanleg en van bestrating en schuttingen tot tuinelementen zoals pergola's, overkappingen en vlonders: bij Van Dijk Tuinen Groningen bent u aan het juiste adres.



VOORBEELD ONTWERP
GEBASEERD OP KAVEL 2

INCLUSIEF:

- ✓ GRONDWERK
- ✓ ERFAFSCHEIDING MET KLIMOP
- ✓ TERRAS VAN GROTE TEGELS
- ✓ LUXE BESTRATINGSMATERIALEN
- ✓ VLONDERTERRAS
- ✓ ZWEMBAD
- ✓ VERLICHTING
- ✓ SIERGRASSEN
- ✓ MEERSTAMMIGE BOMEN
- ✓ MODERNE GROTE POTTEN

VRAAG UW ADVISEUR
NAAR DE PRIJZEN

* Afbeeldingen en artist impressions onder voorbehoud
goedkeuring Welstand.



WOONGEREED

VINKE BEILEN

Interieuradviseurs & inrichters

U vindt mooi wonen belangrijk. Wilt dagelijks met een glimlach uw huis betreden. En altijd uitgerust en opgeladen de achterdeur weer achter u dichttrekken. Maar hoe wordt u nou helemaal verliefd op uw interieur?

Om dat te realiseren hebben we vier woonstijlen ontwikkeld. Met uw favoriete woonstijl als vertrekpunt creëren we een interieur dat echt helemaal bij uw verhaal, voorkeuren en woonwensen past. Dus vertel eens; wat is uw favoriete woonstijl?



Woningen inclusief
interieuradvies voor
woonkamer en keuken
t.w.v. € 750,-

VOORBEELD INTERIEURADVIES WONINGTYPE RZ01



Begane grond - keuken



Begane grond - keuken / eethoek

Begane grond - eethoek



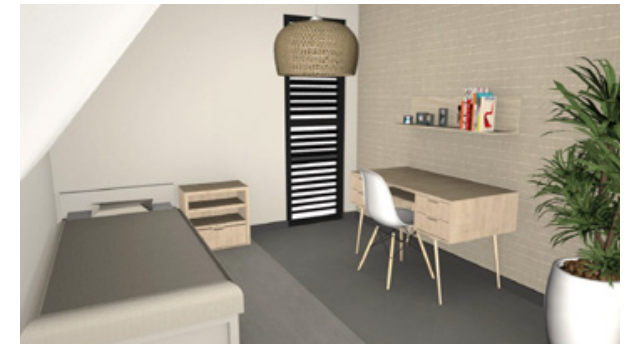
Begane grond - zithoek



1e Verdieping - grote slaapkamer



1e Verdieping - kleine slaapkamer



KELLER KEUKENS

Uw persoonlijke keuken

We voelen ons persoonlijk betrokken. Dat is onze drive. Mooi is voor iedereen anders. Daarom bieden we zoveel mogelijk keuzes in stijlen, kleuren en afwerking. Zo maken wij mooi persoonlijk. Voor uw woning in Residentie Zwanemeer hebben we alvast een ontwerp met een mooie aanbieding voor u gemaakt. Met het assortiment kleuren en materialen van Keller kunt u het ontwerp volledig aanpassen aan uw persoonlijke smaak, individuele wensen, budget en natuurlijk de laatste trends.



WOONGEREED

Keukenopstelling 2

Parallel
Woningtype RZ03-A

Optioneel / voorbeeld. Meerprijs t.o.v. basis keuken € 2.825,-

incl. montage en
aanpassen standaard
leidingwerk.



Model GL3000 i.c.m. model
Elba

Melamine greeplaat met greeplijst en
composiet werkblad. U heeft voor alle
elementen de keuze uit diverse kleuren.

Incl. Siemens apparatuur:
✓ Oven met magnetronfunctie
✓ Koelvriescombinatie
✓ Kookplaat met geïntegreerde afzuiging
✓ Vaatwasser
✓ Kookendwaterkraan



Keukenopstelling 1

Hoekopstelling
Woningtype RZ01-A

Keukenprijs
€ 8.775,-
incl. montage en
aanpassen standaard
leidingwerk.

Deze keuken is bij de v.o.n prijs inbegrepen



Model GL3000 i.c.m. model
Elba

Melamine greeplaat met greeplijst en
composiet werkblad. U heeft voor alle
elementen de keuze uit diverse kleuren.

Incl. Siemens apparatuur:
✓ Oven met magnetronfunctie
✓ Koelvriescombinatie
✓ Inductiekookplaat
✓ Schouwkap (recirculatie)
✓ Vaatwasser
✓ Kookendwaterkraan

Keukenopstelling 3

Parallel
Woningtype RZ01-C

Optioneel / voorbeeld. Meerprijs t.o.v. basis keuken € 3.990,-

incl. montage en
aanpassen standaard
leidingwerk.



Model GL3000 i.c.m. model
Elba

Melamine greeplaat met greeplijst en
composiet werkblad. U heeft voor alle
elementen de keuze uit diverse kleuren.

Incl. Siemens apparatuur:
✓ Oven met magnetronfunctie
✓ Koelkast
✓ Kookplaat met geïntegreerde afzuiging
✓ Vaatwasser
✓ Kookendwaterkraan



City Chic

Woonstijl: Modern.
Trends: Warm hout, mat zwart, cognac kleur, marmer.

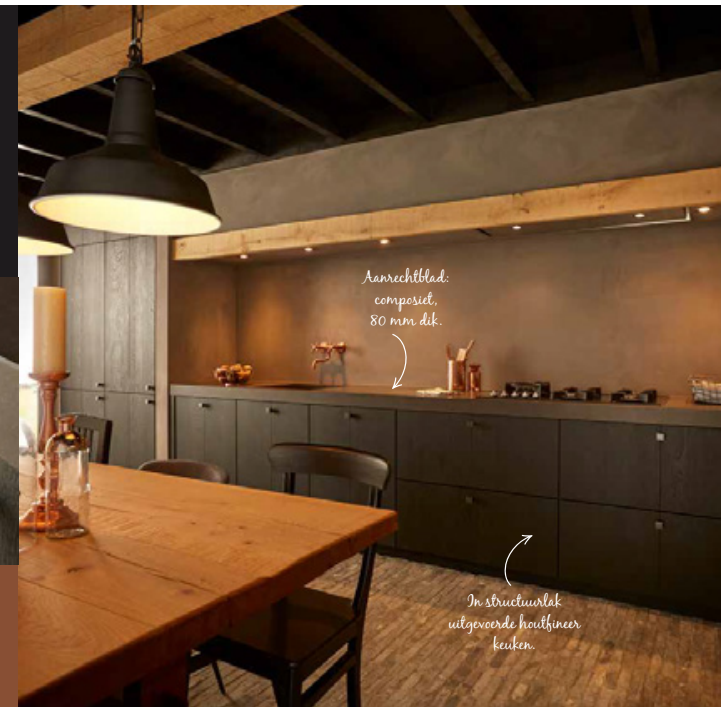


Model
GL2000
Kleur
warm eiken



Black Cottage

Woonstijl: Landelijk.
Trends: Industriële details, kleur zwart, koper.



Brooklyn Brick

Woonstijl: Industrieel.
Trends: Roest kleuren, mat, zwart, rood.

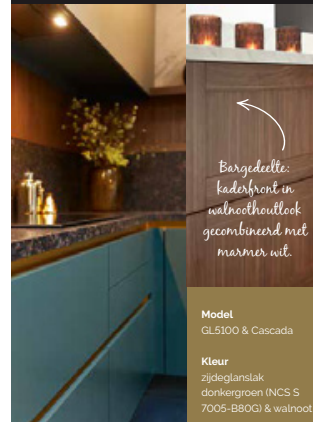


Model
Crystal
Kleur
structuurlak zwart (NCS S 9000-N)



Bliss Boutique

Woonstijl: Klassiek.
Trends: Metallic, donkere kleuren, decadent.



VILLEROY & BOCH BADKAMERS

Raab karcher

Raab Karcher heeft een ruim aanbod van stijlvolle tegels en tegelproducten, sanitair en keukens. Onze vakkundige specialisten op het gebied van badkamers, keukens en sanitair helpen u graag bij het inrichten van uw woning. Zo zorgen wij ervoor dat uw huis er van buiten en van binnen perfect uit ziet.



COMFORT PAKKET

Het WoonGereed Comfort pakket is bij de vrij-op-naam prijs inbegrepen. Tegelwerk Villeroy & Boch vloertegels in het formaat 30x30 cm. Villeroy & Boch wandtegels in mat wit of glans wit in het formaat 20x40 cm. U heeft de keuze uit 7 kleursorteringen met de voegkleur grijs. Sanitair Erka Linea walk-in douche 90 x 200 cm met regendouche, een badmeubel van 80 cm breed met 2 laden, leverbaar in 3 kleuren, een spiegel met led-verlichting en een Villeroy & Boch wandcloset.



LUXE PAKKET

Voor het Luxe pakket* worden de vloertegels uitgevoerd in de afmeting 60x60 cm en de wandtegels in de afmeting 60x30 cm. Verder wordt de badkamer voorzien van een draingoot in het douchegedeelte, een badmeubel van 120 cm met 4 laden en een dubbele wastafel met 2 kranen, uiteraard ook weer leverbaar in 3 kleuren, luxe toilet, elektrische designradiator en een luxe fontein-combinatie in het toilet.

* meerprijs voor type:
RZ01, RZ02 en RZ02-variant



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

RESIDENTIE ZWANEMEER

ALGEMEEN

In deze technische omschrijving leest u hoe uw woning wordt gerealiseerd en uitgevoerd. Het team van Woonwensfabriek heeft deze met zorg en aandacht samengesteld, desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, aanvullende eisen en wensen van overheden, welstandcommissie, nutsbedrijven en de verkrijger, deze zijn verrekenbaar. Tevens wordt het recht voorbehouden voor het aanbrengen van wijzigingen in toegepaste materialen, afwerking en constructies (indien constructief vereist kunnen binnenwanden dikker worden uitgevoerd waardoor de resterende binnenmaat van de diverse ruimtes zal worden verkleind), welke geen afbreuk doen aan de kwaliteit en/of waarde van de woning, dit zal geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

De in de verkoopdocumentatie opgenomen Artist Impressions, situaties, teksten, schetsen, foto's etc. zijn ter inspiratie bedoeld, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Wanneer u op basis van een woning uit de woninglijn van Woonwensfabriek een schetsontwerp of voorlopig ontwerp laat maken, dan gelden de in de bijbehorende offerte omschreven wijzigingen als meer- / minderwerk. Eventuele schetsmatige wijzigingen die niet in de offerte zijn opgenomen, bijvoorbeeld een afwijkende dakhelling of geveldetaileringen, worden zonder aanvullende overeenstemming niet uitgevoerd.

Eventuele wijzigingen ten opzichte van deze Technische Omschrijvingen kunnen in overleg met u worden uitgevoerd. Denkt u hierbij bijvoorbeeld aan bouwmethode, ruwbouwmaterialen of installatietechniek.

UITGANGSPUNTEN

Op het werk zijn van toepassing, voor zover in deze technische omschrijving niet anders bepaald, de navolgende uitgangspunten:

- Eisen overheid conform Bouwbesluit 2012
- Keuringseisen KOMO, KIWA en KEMA
- De voor de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) benodigde tekeningen en bouwbesluitberekeningen incl. de aanvraag omgevingsvergunning (activiteit bouwen)
- De voor de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) en de bouw van de woningen benodigde constructietekeningen, -berekeningen en installatietekeningen

BOUWBESLUIT BEGRIPPEN

De overheid hanteert voor zijn regelgeving (o.a. de omgevingsvergunning (activiteit bouwen)) begrippen uit het bouwbesluit. Hierin komen ruimte omschrijvingen zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet meer voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde bouwbesluit begrippen. Op de verkoopdocumentatie en tekeningen zijn de oude ruimte omschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze te lezen als:

Ruimte omschrijving	Bouwbesluitbegrip
Woonkamer, keuken, slaapkamers	verblijfsruimte*
Berging	bergingsruimte*
Badkamer	badruimte*
Toilet	toiletruimte*
Hal, overloop	verkeersruimte*
Vliering, zolder, hobbyruimte	onbenoemde ruimte*
Meterkast	meterruimte*

* Voor zover deze ruimten voldoen aan de eisen van het bouwbesluit

STELPOSTEN

Wanneer van toepassing, zijn de in deze technische omschrijving genoemde stelposten inclusief aannemersprovisie en B.T.W.

MEER-EN MINDERWERK

Wijzigingen, meer- en minderwerk zullen alleen worden uitgevoerd indien hiervoor schriftelijk overeenstemming is bereikt. De verrekening vindt plaats voor de oplevering van de woning.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN TEKENINGEN

Bij verschil in uitleg tussen deze technische omschrijving, verkoopdocumentatie en tekeningen, prevaleert het gestelde in deze omschrijving.

AANSLUIT- EN LEGESKOSTEN

In de prijsaanbieding is rekening gehouden met aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektriciteit, water, riolering, CAI, en dergelijke. De verbruikskosten van water en elektriciteit tijdens de bouwperiode zijn voor rekening van de aannemer. De coördinatie en begeleiding van de aanvraag van de diverse aansluitingen gebeurt door de aannemer. Tijdelijke watermeterput en stroomkast worden door de aannemer op de bouw geleverd, geplaatst en voor oplevering verwijderd. In de prijsaanbieding is rekening gehouden met legeskosten voor de benodigde vergunning(en).

VERZEKERINGEN

De bouw wordt tot aan de oplevering door de aannemer verzekerd onder de dekking van een zogenaamde Construction All Risk (CAR) verzekering.

OPLEVERING

De oplevering van de woning zal plaatsvinden binnen een in de aannemingsovereenkomst genoemd aantal werkbare werkdagen. De verkrijger krijgt de standaard oplevering door de Vereniging Eigen Huis aangeboden. Na opleveringsdatum geldt een onderhoudstermijn van 3 maanden.

BETALINGEN

De betaling van de aanneemsom geschiedt in termijnen. Het aantal en moment van betaling is in de aannemingsovereenkomst opgenomen. De verkrijger heeft recht op de 5%-opleveringsregeling.

RISICOVERREKENING

Deze is niet van toepassing. De overeengekomen prijsaanbieding staat vast, met uitzondering van wijziging in het B.T.W.-tarief.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

RESIDENTIE ZWANEMEER

GARANTIES EN ONDERHOUDSTERMIJN

De standaard Woningborggarantieregeling en bijbehorende onderhoudstermijnen zijn van toepassing. Het hierbij behorende garantiecertificaat waarborgt de afbouwgarantie en herstelgarantie.



GRONDWERK

Algemeen

In de prijsaanbieding is geen rekening gehouden met aan- en afvoer van grond, zgn. gesloten grondbalans.

Grondwerk t.b.v. woning

De bouwput wordt ontgraven tot ca. 85 cm minus peil. De overgebleven grond wordt achter op de kavel opgeslagen, egaliseren van deze grond is voor rekening van de opdrachtgever.

Grondwerk t.b.v. bestrating

T.b.v. alle bestrating rondom de woning zal door verkrijger zelf het benodigde grondwerk moeten worden verzorgd.

Tuin / Kavel

Er wordt geen grond aan- of afgevoerd voor het op hoogte brengen van het niet te bebouwen terreingedeelte. De grond welke vrijkomt / resteert na de te verrichten grondwerkzaamheden zal door de aannemer niet over het de kavel worden verdeeld maar zal in depot op het terrein worden neergelegd. Het kan zijn dat door niveauverschil van straten of verschil in peilhoogten van de woningen de hoogteligging van het maaiveld van aan elkaar grenzende percelen onderling verschilt. De verkrijger dient, voor eigen rekening en in overleg met de eigenaren van aangrenzende percelen, hiervoor voorzieningen te treffen.

BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

Buitenriolering

Buitenriolering (vuilwater) wordt uitgevoerd in PVC, KOMO gekeurd, compleet met de nodige hulpstukken zoals ontstoppings-, verloop- en spruitstukken, beluchtingen en dergelijke naar de eisen van goed en deugdelijk werk. Hemelwaterafvoeren zink in kleur grijs tot ca. 80 mm boven maaiveld en conform kwaliteitseisen NEN 7016 en NEN 7017. Hemelwater afvoeren naar openbaar gebied, open water en/of wadi's door middel van molgoten welke de verkrijger zelf levert en opneemt in het bestratingsplan. De afvoerleidingen van gootsteen, wasmachine, vaatwasmachine, wastafel en douche zijn 100°C hittebestendig.

BESTRATING

Bestrating door de verkrijger uit te voeren, overleg dit tijdig met uw WoonGereed hovenier.

FUNDERING

De fundering wordt uitgevoerd als betonstroken.

METSELWERK

Algemeen

Voor de ventilatie van de spouwmuur worden de nodige stootvoegen open gehouden. Voor zover niet onder de dakoverstekken gelegen, worden boven de buitenkozijnen de nodige lood-vinylslabben aangebracht. Ter plaatse van de aansluiting van daken tegen opgaand metselwerk wordt het nodige lood (of gelijkwaardig) aangebracht. Boven alle buitengevelkozijnen wordt een rollaag aangebracht, indien er volgens tekening metselwerk is aangegeven. De spouwmuren worden voorzien van spouwankers.

Binnenwanden

De dragende binnenmuren worden uitgevoerd in snelbouwsteen en de overige niet dragende binnen wanden worden uitgevoerd in gasbeton, of in porotherm snelbouwstenen.

Gevel

Het gevelmetselwerk is van baksteen, machinale handvorm, kleur en formaat conform projectbemonstering. Al het schoonmetselwerk wordt uitgevoerd in halfsteens verband.

Voegwerk

De schoonmetselwerk muren worden platvol gevoegd (zand + cement) en glad. Kleur grijs.

HOUTEN DRAAGCONSTRUCTIES

Dakbeschot

Afmetingen houten/stalen spanten, balken, gordingen en dergelijke volgens nadere constructieberekeningen en goedkeuring bouw- en woningtoezicht. Het platte dakbeschot op het dak van de halfsteens buitenberging of eventueel luifel/carport bestaat uit geschaafde houten balken waarop dakplaten zonder isolatie (18 mm spano spaanplaten) worden aangebracht. De platte daken worden op voldoende afschot gelegd naar de hemelwaterafvoeren. De hellende daken worden uitgevoerd in een prefab kapconstructie, geïsoleerde dakelementen $R_c \geq 6.0 \text{ m}^2/\text{K/W}$ met witte zichtzijde aan de binnenkant.

Vloerconstructies

De vliering-/zolder, welke toegankelijk is door middel van een vlizotrap, voor woningen met een lage goothoogte, wordt samengesteld uit houten balken waarop houten vloerplaten worden aangebracht.

METALEN CONSTRUCTIES

Algemeen

Waar dat volgens de constructieberekeningen nodig is worden stalen balken, spanten, kolommen en lateien, eventueel zichtbaar aangebracht.

Lateien

Ter plaatse van de muuropeningen in het metselwerk worden, boven de gevelkozijnen, stalen-(buiten verzinkt, binnen gemenied).

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

RESIDENTIE ZWANEMEER

KANALEN

Dakdoorvoer

In het dakvlak worden de benodigde dakdoorvoeren aangebracht t.b.v. onder andere beluchting riolering en de mechanische ventilatie.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Algemeen

De deur die een verbinding vormt tussen een ongeïsoleerde berging en een verkeersruimte, bijkeuken of verblijfsruimte is een geïsoleerde stompe vlakke dichte binnendeur in een houten kozijn, zonder bovenlicht (indien van toepassing). Onder dit kozijn wordt een dorpel toegepast. Onder de overige binnendeuren worden geen stofdorpels toegepast. Onder de binnendeuren een vrije ruimte laten van ca. 15 mm voor ventilatie en het vrij draaien van de deuren.

Buitenkozijnen en -ramen

De buitenkozijnen en -ramen zijn van hardhout meranti en KOMO gecertificeerd, afmeting kozijnen $\geq 67 \times 114$ mm. Alle sponningen geschikt voor isolerende beglazing. Tochtwering door middel van tochtstrippen/profielen. Buitendeurkozijnen en buitenpeilkozijnen voorzien van onderhoudsarme, kunststof-DTS onderdorpels met neuten.

Buitendeuren/schuifpui

De hoofdtoegangsdeur van de woning, de tuindeuren en de overige deuren zijn van hardhout. De hoofdtoegangsdeur wordt niet voorzien van een brievenleuf. Voordeur – achterdeur(en) – tuindeuren volgens model tekening.

Binnendeuren

De hiervoor omschreven binnendeurkozijnen worden voorzien van dichte binnendeuren, type opdek, fabrieksmatig afgelakt in de kleur (gebroken) wit.

Hang- en sluitwerk

De binnendeuren worden afgehangen aan metalen paumelles. De deurkrukken en schilden zijn van aluminium. De binnendeuren, voor zover niet anders aangegeven, worden voorzien van zogenoemde loopsloten. De deuren van toilet- en bad-/doucheruimten worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast van een kastslot.

TRAPPEN

Trappen van hout

Trappen uit te voeren volgens Bouwbesluit. De eerste verdiepingstrap uit te voeren als een open hardhouten trap (blank voorgelakt) en een vlizotrap.

DAKBEDEKKINGEN

Dakpannen

De hellende daken worden, gedekt met keramische pannen conform projectbemonstering, inclusief de benodigde hulpstukken en de vereiste verankering. Isolatie Platte daken, behoudens de daken van een halfsteens buitenberging (garage/ berging) en van luifel/carport/veranda, worden voorzien van isolatie.

Bitumineuze dakbedekking

Platte daken worden voorzien van dakbedekking, garantgum 470A APP of gelijkwaardig, fabrieksgarantie materiaal 10 jaar. De dakranden worden afgewerkt met een blank aluminium daktrim.

Dakraam van hout

Waar op tekening aangegeven worden Velux-tuimeldakramen van hout met isolerende dubbele beglazing aangebracht.

THERMISCHE ISOLATIE en BENG

Vloeren

De vloer van de begane grond is voorzien van isolatie $R_c \geq 3.7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Spouwisolatie

De spouw van het gevelmetselwerk is voorzien van isolatie $R_c \geq 4.7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Wandafwerking buiten

Achter de gevelbekleding/buitenbetimmering van geïsoleerde ruimten is isolatie aangebracht $R_c \geq 4.7 \text{ m}^2\text{K/W}$, m.u.v. de zijwangen van een dakkapel.

Dakbeschot

Het dakbeschot op de hellende daken is voorzien van isolatie $R_c \geq 6.3 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het dakbeschot op platte daken van bijkeuken, erker of aangebouwde slaapkamer en dergelijke is voorzien van isolatieplaten $R_c \geq 6.3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

BENG

De woning voldoet aan de BENG normen. Om hieraan te voldoen wordt een luchtwarmtepomp toegepast i.c.m. pv-panelen.

STUKADOORSWERK

Sputwerk plafonds

De betonplafonds en de gipsplaatplafonds (horizontale delen) worden afgewerkt met spuitpleister, kleur wit, naden in het zicht, uitgezonderd de meterkast. Spuitwerk wanden N.v.t., afwerking volgens afwerkstaat.

RAAMDORPELS EN VENSTERBANKEN

Raamdorpels

Voor de raamdorpels onder de buitenraamkozijnen (met uitzondering van de peilkozijnen) worden aluminium raamdorpels toegepast, kleur zwart.

Vensterbanken

Op de gemetselde binnenspouwbladen ter plaatse van raamkozijnen worden vensterbanken van kunststeen aangebracht. Ter plaatse van de woonkamer breed circa 30 cm. In alle overige ruimten breed circa 20 cm.

DEKVLOEREN

Dekvloeren

Uitvoeren in zandcement, dikte ca. 50-70 mm. (met voldoende dekking over diverse liggende leidingen) worden aangebracht op de vloer van:

- de begane grond $\rightarrow \pm 70 \text{ mm}$ (vloerverwarming)
- de 1ste verdieping $\rightarrow \pm 50 \text{ mm}$ (geen vloerverwarming)

Constructief noodzakelijke knieschotten, of op tekening aangegeven knieschotten, worden samengesteld van regelwerk waartegen plaatmateriaal wordt aangebracht. In de knieschotten worden inspectieluiken aangebracht, 1 per ruimte/zijde m.u.v. de badkamer. In de kruipluikomranding wordt een

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

RESIDENTIE ZWANEMEER

kruipluik aangebracht van vochtbestendige cementvezelplaat, met naad- en kierdichting, ingelaten ring en voorzien van isolatie. Ventilatiekanalen c.q. standleidingen worden afgetimmerd met multiplex, behalve op de zolder(s) of vliering.

BINNENINRICHTING

Keukeninrichting

Een keuken voor een stelpost van €8.775,- is inbegrepen, de projectbegeleider van WoonGereed begeleidt u bij het verdere proces hierin. Deze WoonGereed keukens kan vóór oplevering worden geplaatst.

BEGLAZING

Gevelbeglazing

De beglazing van buitenkozijnen, -ramen en -deuren bestaat, voor zover niet anders aangegeven, uit isolerend dubbel glas HR++.

SCHILDERWERK

Algemeen

Al het binnen- en buitenhoutwerk in het zicht of in aanraking met buitenmetselwerk wordt fabrieksmatig voorbehandeld met een dekkende beitsverf in de kleur wit (enkele onderdelen eventueel grijs). De hardhouten buitenkozijnen, -ramen, en -deuren worden aan de binnen en buitenzijde in dezelfde kleur gegrond en aan de buitenzijde afgelakt. Fabrieksmatig afgelakte

elektrische radiatoren, binnendeuren, buitendeuren, worden in het werk niet meer behandeld. Afschilderen op de bouw door de verkrijger, de buitenzijde wordt afgeschilderd door de aannemer. In het zicht blijvend kaphout, knieschotten, dakplaten, houten balklaag van de buitenberging en eventuele carport, luifel en veranda blijven onbehandeld. De in het zicht komende schuine dakplaten zijn wit.

Schilderwerk trappen (exclusief vlizotrap)

De hardhouten trappen (inclusief trapspillen, traphekken en muurleuning) worden fabrieksmatig blank voorgelakt inclusief trapspillen, traphekken en muurleuning.

BEHANGWERK

Behangwerk

De wanden worden behangklaar opgeleverd (m.u.v. de halfsteens aangebouwde buitenberging/garage). Dit wil zeggen dat gemetselde wanden worden voorzien van gipsraapwerk en zijn geschikt om te behangen. Houtskeletbouw wanden blijven onbehandeld.

DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Dakgoten

Langs de onderkanten van de hellende dakvlakken worden zinken goten aangebracht.

Hemelwaterafvoeren

De buisleidingen voor de afvoer van hemelwater zijn van zink, kleur grijs. Hemelwaterafvoeren stoppen bij het maaiveld.

BINNENRIOLERING

Binnenriolering

De binnenriolering is van kunststof, inclusief alle benodigde hulpstukken.

BADKAMER EN TOILET COMFORT PAKKET

Het WoonGereed Comfort pakket is bij de vrij-op-naam prijs inbegrepen. Tegelwerk Villeroy & Boch vloertegels in het formaat 30x30 cm. Villeroy & Boch wandtegels in mat wit of glans wit in het formaat 20x40 cm. U heeft de keuze uit 7 kleursorteringen met voegkleur grijs. Sanitair Erka Linea walk-in douche 90 x 200 cm met regendouche, een badmeubel van 80 cm breed met 2 laden, leverbaar in 3 kleuren, een spiegel met led-verlichting en een Villeroy & Boch wandcloset.

WATERINSTALLATIES

Koud- en warmwaterinstallatie

De waterleiding uit te voeren in de vereiste diameter en te installeren volgens de betreffende voorschriften van de plaatselijke waterleidingmaatschappij. Closetcombinaties en kranen worden aangesloten op de waterleidingen. De leidingen worden in de wanden weggewerkt.

Waterleiding-koud (in rood koper of kunststof meerlagen buis) volgens NEN 1060

- gootsteen (afgedopt) en vaatwasmachine in de keuken
- wandcloset en handwasbakje in toiletruimte
- wastafel, douchemengkraan, en (eventueel, zie sanitairomschrijving) het wandcloset in de badkamer
- wasmachine in de bijkeuken of zolder
- vorstvrije buitenkraan

Waterleiding-warm (in rood koper of kunststof meerlagen buis) volgens NEN 1060. Vanaf de lucht-water warmtepomp en de warmwaterleidingen in de vereiste diameter te leggen naar:

- gootsteen (afgedopt) in de keuken
- wastafel en douchemengkraan in de badkamer

SANITAIR

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

Lucht-water warmtepomp

In de berging wordt een lucht-water warmtepomp geleverd en geplaatst, met voldoende capaciteit voor het verwarmen van de woning en het bereiden van tapwater. C.V. leidingen, in het zicht, in niet verwarmde ongeïsoleerde ruimten, worden geïsoleerd.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

RESIDENTIE ZWANEMEER

Temperatuurregeling

De temperatuurregeling vindt plaats in de woonkamer door middel van een kamerthermostaat behorend bij de lucht-water warmtepomp. Optioneel kan er gekozen worden voor een temperatuursregeling per verblijfsruimte.

Vloerverwarming

De gehele begane grond (m.u.v. de berging/garage) wordt voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. De vloerverwarmingsverdeler wordt in de trapkast of berging gemonteerd.

Verwarmingselementen

De verwarmingselementen op de slaapkamers worden uitgevoerd als E-radiatoren en zijn fabrieksmatig afgelakt. De plaatsen zullen t.z.t. door de installateur van het uitvoerend bouwbedrijf definitief bepaald worden op basis van een capaciteitsberekening. De badkamer wordt verwarmd door een E-designradiator, voorzien van ronde buizen in de kleur wit met vloerverwarming.

MECHANISCHE VENTILATIE

Ventilatie-unit

De lucht wordt mechanisch afgezogen door middel van een ventilatie-unit. De mechanische luchtafzuiging vindt plaats in:

- de kookruimte
- de bad-/doucheruimte
- de toiletruimte
- bij de wasmachineopstelling

Bediening

De bediening door middel van een 3-standen schakelaar die in de kamer wordt geplaatst en een losse afstandsbediening in badkamer.

Wasemkap

Deze is voor rekening van de verkrijger, op te nemen in het keukenplan. Men dient bij het gebruik van de wasemkap rekening te houden dat dit de werking van de mechanische ventilatie kan ontregelen (doorvoer wasemkap naar buiten is niet in de prijs opgenomen). Advies om een recirculatiekap toe te passen.

Kanalen

De kanalen van de mechanische ventilatie-installatie zijn van verzinkt plaatstaal (brandwerend). De kanalen worden middels leidingkokers weggewerkt. Op de 2de verdieping (vliering-/zolder) zijn de kanalen niet weggewerkt.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Elektra-installatie (conform NEN 1010, doch minimaal conform afwerkstaat)

In de 3F meterkast bevinden zich standaard 9 groepen (3 algemene groepen, 1 groep voor de wasmachine, 1 groep voor de wasdroger, 1 groep voor de vaatwasser, 1 groep voor het kooktoestel, 1 groep voor de oven en 1 groep voor de lucht-water warmtepomp), aardlekschakelaars, een beltrafo en een hoofdschakelaar.

Elektraleidingen

Elektraleidingen worden in wanden en vloeren weggewerkt, voor zover

niet anders aangegeven. In het zicht komende elektraleidingen en opbouw montage komen voor op de vliering, in de ongeïsoleerde buitenberging en eventueel bij geïsoleerde HSB wanden (i.v.m. dampdichte laag).

Circa hoogtes inbouwmaterialen, tenzij anders op tekening aangegeven:

- wandcontactdozen in de woonkamer/eethoek: 300 mm. +vloer
- wandcontactdozen in de werk-/slaapkamers: 300 mm. +vloer
- wandcontactdozen in overige ruimten (bijv. hal): 1050 mm. +vloer
- CAI en telefoon: 300 mm. +vloer
- dozen voor schakelaars: 1050 mm. +vloer
- wandcontactdozen in keuken: 1250 mm. +vloer
- wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap : 2150 mm. +vloer
- wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser: 600 mm. +vloer
- wandcontactdoos t.b.v. wasmachine: 1250 mm. +vloer
- wandcontactdoos t.b.v. wasdroger: 1250 mm. +vloer
- aansluitingen in badkamer(s): conform eisen

De plaats van de lichtaansluitpunten, schakelaars en wandcontactdozen en dergelijke van de elektrische installatie en telecommunicatievoorzieningen te zijner tijd in overleg met uitvoerend installateur (aantallen volgens afwerkstaat). Het schakelmateriaal en wandcontactdozen en dergelijke zijn van kunststof, volledig inbouw. Uitgezonderd daar waar leidingen in het zicht zijn gemonteerd (ongeïsoleerde buitenberging en zolder), daar wordt type opbouw toegepast.

Rookmelder

Ter plaatse van de hal, overloop en zolder, welke toegankelijk met vaste

trap, worden tegen het plafond rookmelders gemonteerd. De rookmelders zijn onderling gekoppeld. Ten behoeve van de elektrische voeding worden de rookmelders aangesloten op de elektrische installatie van de woning. Telecommunicatievoorzieningen .

Ten behoeve van de aansluitmogelijkheid van de telefoon en CAI worden er loze leidingen aangebracht vanaf de meterkast naar de woonkamer, eindigend in een inbouwdoos met deksel. De telefoon en CAI aansluitingen op het net dienen tijdig door de verkrijger te worden aangevraagd.

AFWERKSTAAT

Hal	
vloer wanden plafond installatie	cement afwerkvloer behangklaar spuitwerk belinstallatie lichtpunt op schakelaar wisselschakelaar t.b.v. overloop schakelaar t.b.v. buitenlamp wandcontactdoos rookmelder
Toilet	
vloer wanden plafond installatie	vloertegels wandtegels tot circa 150 cm boven de vloer, daarboven behangklaar spuitwerk lichtpunt op schakelaar
Zit- en eethoek	
vloer wanden plafond installatie	cement afwerkvloer behangklaar spuitwerk 2 lichtpunten op schakelaar dubbele wandcontactdoos per 7 m ² (minimaal 4) loze leiding t.b.v. CAI loze leiding t.b.v. telefoon thermostaat t.b.v. lucht-water warmtepomp

Werk-/hobby-/slaapkamer	
vloer wanden plafond installatie	cement afwerkvloer behangklaar spuitwerk lichtpunt op schakelaar dubbele wandcontactdoos per 7 m ² (minimaal 2) enkele wandcontactdoos t.b.v. E-radiator (slaapkamers 1e verdieping)
Bijkeuken	
vloer wanden plafond installatie	cement afwerkvloer behangklaar spuitwerk lichtpunt op schakelaar dubbele wandcontactdoos aansluiting voor wasmachine / droger
Keuken	
vloer wanden plafond installatie	cement afwerkvloer behangklaar spuitwerk lichtpunt op schakelaar dubbele wandcontactdoos per 7 m ² (minimaal 2) wandcontactdoos voor afzuigkap aansluiting voor vaatwasmachine wandcontactdoos voor koelkast wandcontactdoos voor elektrisch koken

Berging

(deels halfsteens muren)

vloer	cement afwerkvloer
wanden	HSB, onafgewerkt
plafond	geschaafde balklaag in het zicht, onbehandeld (indien zolderruimte boven garage/ berging dan spuitwerk) installatie lichtpunt op schakelaar dubbele wandcontactdoos

Carport/veranda met plat dak

plafond	geschaafde balklaag in het zicht, onbehandeld
---------	---

Overloop

vloer	cement afwerkvloer
wanden	behangklaar
plafond	spuitwerk
installatie	lichtpunt op wisselschakelaar wisselschakelaar t.b.v. zolder (indien vaste trap naar zolder) wandcontactdoos rookmelder

Badkamer

vloer	vloertegels
wanden	wandtegels tot plafond
plafond	spuitwerk
installatie	lichtpunt op schakelaar lichtpunt op schakelaar boven wastafel wandcontactdoos bij wastafel schakelaar voor mechanische ventilatie (hoofdbadkamer)

CV-berging/inloopkast

vloer	cement afwerkvloer
wanden	behangklaar
plafond	kapconstructie in het zicht. Het horizontale deel: spuitwerk
installatie	lichtpunt op schakelaar

**Vliering / zolder
(1ste verdieping)**

vloer	cement afwerkvloer (m.u.v. de vloer van de zolder die (deels) gelegen is boven een halfsteens garage/ berging: underlayment)
wanden	behangklaar
plafond	kapconstructie in het zicht
installatie	lichtpunt op schakelaar dubbele wandcontactdoos

AFWERKSTAAT

Vliering / zolder

(2de verdieping, wanneer van toepassing)

vloer	18 mm spano (met uitzondering van de vloer van de zolder bij woningen met 2 volledige bouwlagen: cement afwerkvloer)
wanden	behangklaar
plafond	kapconstructie in het zicht
installatie	lichtpunt op schakelaar (wisselschakelaar indien vaste trap zolder) wandcontactdoos aansluiting voor wasmachine / indien geen vaste trap naar zolder dan in bijkeuken / geïsoleerde garage / berging aansluiting voor wasdroger / indien geen vaste trap naar zolder dan in bijkeuken / geïsoleerde garage/berging rookmelder (indien vaste trap naar 2de verdieping)

NB: zie voor de plaats van de aansluitingen voor de c.v.-installatie en de mechanische ventilatie-unit de tekening

De afwerking en installatie is van toepassing op de ruimten zoals deze in de verkoopdocumentatie van Woonwensfabriek worden benoemd.



RESIDENTIE ZWANEMEER

Verkoop & informatie

Bel 0592 338415 of mail naar:
nieuwbouw@lamberink.nl



Lamberink
DYNAMIS Nieuwbouwmakelaars

Ontwerp & projectbegeleiding



WOONWENSFABRIEK

Realisatie



10 LUXE
VRIJSTAANDE
WONINGEN