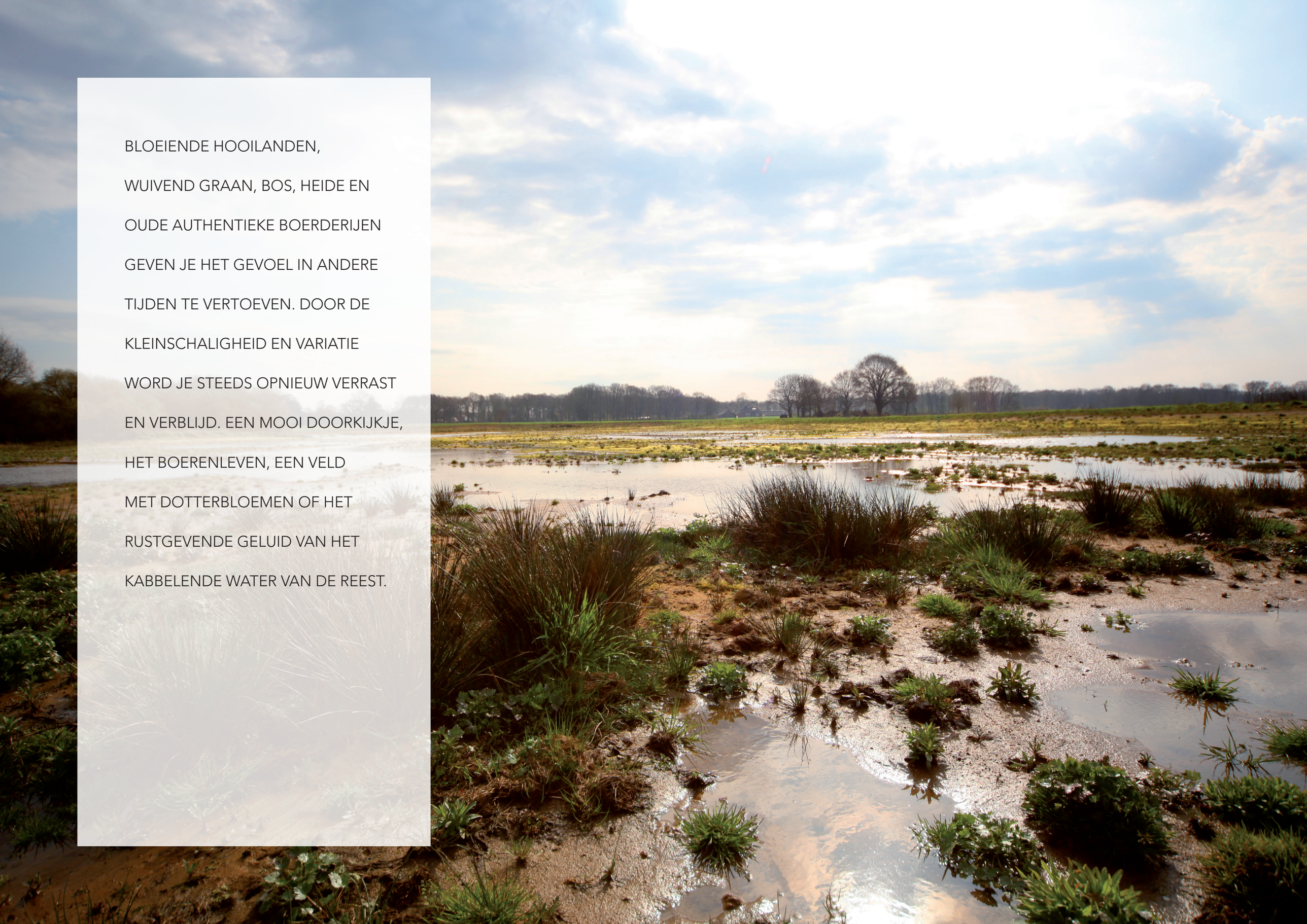
de Wheemhoeve

14 LUXE CENTRUMAPPARTEMENTEN
AAN DE HOOFDSTRAAT
ZUIDWOLDE

BRANDS
BOUWONTWIKKELING

WONEN ZOALS U WENST! IN ZUIDWOLDE IS DIT KLEINSCHALIGE PROJECT ONTWIKKELD MET EEN HOOGWAARDIGE ARCHITECTUUR, VEEL ALLURE EN UITSTRALING. DE APPARTEMENTEN ZIJN GELEGEN OP EEN RUIME KAVEL MET VEEL GROEN.

de Wheemhoeve



BLOEIENDE HOOILANDEN, WUIVEND GRAAN, BOS, HEIDE EN OUDE AUTHENTIEKE BOERDERIJEN GEVEN JE HET GEVOEL IN ANDERE TIJDEN TE VERTOEVEN. DOOR DE KLEINSCHALIGHEID EN VARIATIE WORD JE STEEDS OPNIEUW VERRAST EN VERBLIJD. EEN MOOI DOORKIJKJE, HET BOERENLEVEN, EEN VELD MET DOTTERBLOEMEN OF HET RUSTGEVENDE GELUID VAN HET KABBELENDE WATER VAN DE REEST.

HET REESTDAL TIENTALLEN KILOMETERS LANG VORMT DE REEST DE GRENS TUSSEN OVERIJSSEL EN DRENTHE. HET KRONKELIGE RIVIERTJE DE REEST IS DE LEVENSADER VAN EEN EEUWENOUD, IDYLLISCH LANDSCHAP

DE LOCATIE NET BUITEN HET CENTRUM ZORGT ERVOOR DAT U RUSTIG WOONT MAAR WEL MET DE VOORZIENINGEN OM DE HOEK. DE WINKELS AAN DE OVERZIJDE VAN DE STRAAT ZIJN HIER WEL HET GOEDE VOORBEELD VAN. PARKEREN IS GOED GEREGELD MIDDELS EEN EIGEN PARKEERPLAATS NAAST HET WHEEMHUIS. AAN DE OVERZIJDE VAN DE HOOFDSTRAAT LIGT EEN PARKEERTERREIN, DUS OOK DE BEZOEKER KAN DICHTBIJ PARKEREN.

ZUIDWOLDE STAAT BEKEND OM ZIJN UITGEBREIDE VOORZIENINGEN QUA WINKELS, SCHOLEN, UITSTEKENDE RESTAURANTS IN DE NABIJHEID, SPORT, ONTSPANNING, NATUUR EN VRIENDELIJKE BEVOLKING. DE BEREIKBAARHEID VAN DE SNELWEGEN A28 EN A37 IS UITSTEKEND. EEN IDEALE THUISBASIS!

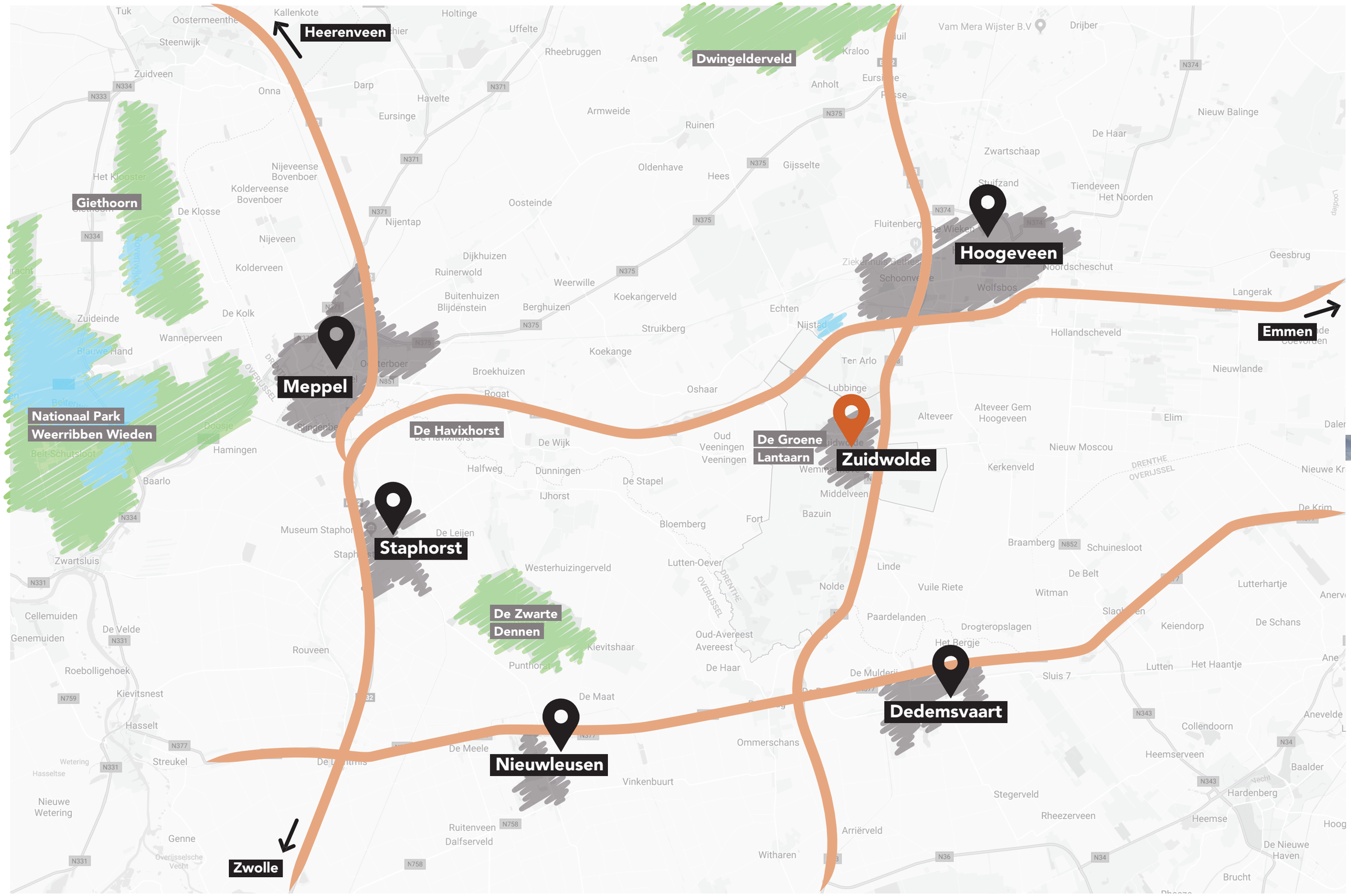
DAT HET EEN MOOI GEBOUW IS GEWORDEN MAG GEZEGD WORDEN. HET GEBOUW HEEFT EEN MODERNE UITSTRALING MET EEN KNIPOOG NAAR HET VERLEDEN. AAN DE HOOFDSTRAAT WORDT MIDDELS DE PRONKGEVEL VERWEZEN NAAR DE OUDE BOERDERIJEN. HIER ZIJN TWEE APPARTEMENTEN GEREALISEERD. DE ACHTERBOUW HERBERGT IN TOTAAL 12 APPARTEMENTEN. DE DOMINANTE KAP GEEFT HET GEBOUW ALLURE EN EEN UNIEKE UITSTRALING DIE GOED PAST IN HET MOOIE DORP ZUIDWOLDE.

DE WHEEMHOEVE DIT KLEINSCHALIGE PROJECT IS ONTWIKKELD MET EEN HOOGWAARDIGE ARCHITECTUUR, VEEL ALLURE EN UITSTRALING. DE STATIGE KAP DRAAGT HIER UITERAARD AAN BIJ.

De Wheemhoeve: een moderne uitstraling met een knipoog naar het verleden!

DESTIJDS HEEFT BRANDS BOUWONTWIKKELING B.V. HET VOORMALIGE CAFÉ RESTAURANT DE VRIES VERWORVEN. HET IS EEN MOOI GELEGEN LOCATIE OP EEN HOEK TEGEN HET OUDE CENTRUM. DOORDAT DE ACTIVITEITEN VAN CAFÉ DE VRIES WAREN GESTOPT WAS DE LOCATIE AAN HET VERPAUPEREN. TOT EEN GOEDE INVULLING TE KOMEN OP DEZE LOCATIE WAS GEEN EENVOUDIGE OPGAVE. EEN PROJECTGROEP BESTAANDE UIT DE GEMEENTE, EEN STEDEBOUWKUNDIGE, DE ARCHITECT EN BRANDS BOUWONTWIKKELING HEEFT ER EEN AANTAL JAREN OVER GEDAAN OM TOT HET NU IN VERKOOP ZIJNDE PLAN TE KOMEN. EN DAT HET EEN MOOI GEBOUW IS GEWORDEN MAG GEZEGD WORDEN!

Zuidwolde en omgeving



De ligging

De appartementen zijn ontworpen om zo optimaal gebruik te maken van de ligging op het terrein.

Door het gebouw te plaatsen aan de noordzijde van het terrein ontstaat er een plantsoenachtige vrije ruimte aan de zuidkant.

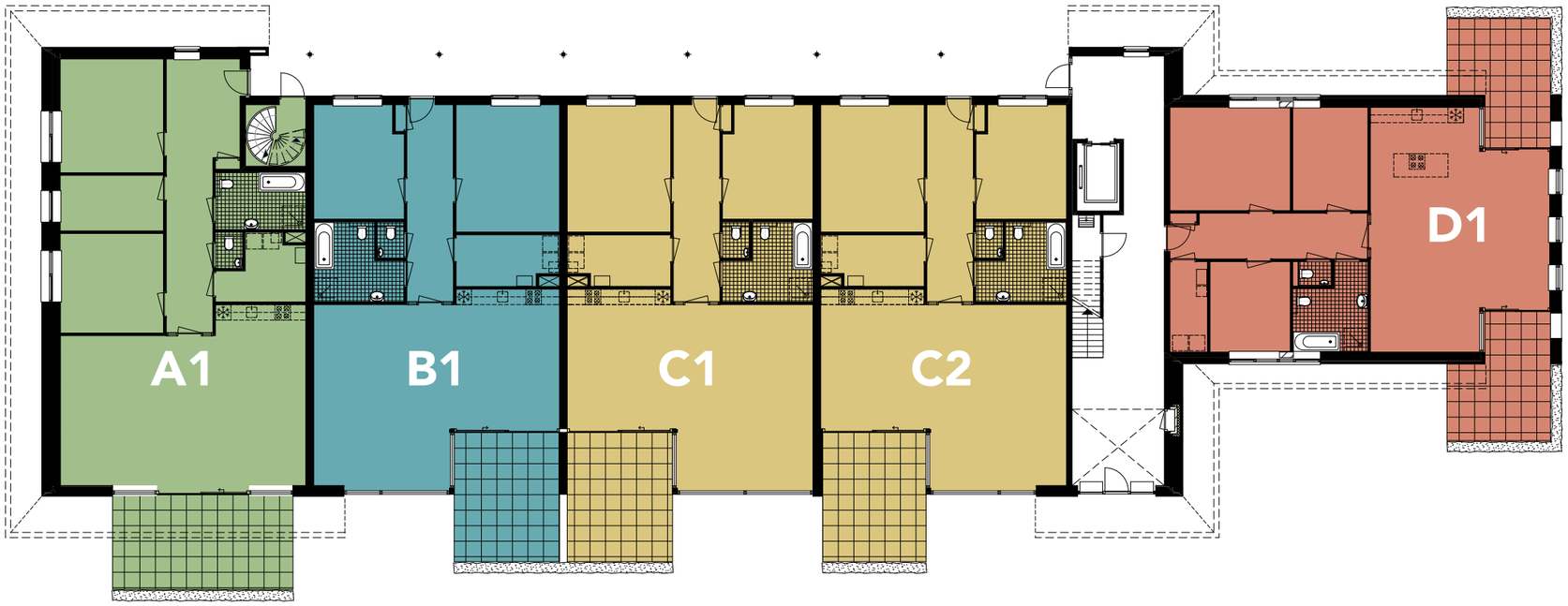
Ieder appartement heeft een eigen parkeerplaats en berging. De centrale entree is vanuit de noordzijde te bereiken indien u met fiets of auto komt. Hier zitten ook de toegangsdeuren van de 4 achterste begane grond appartementen. Het vijfde appartement heeft de entreedeur in de centrale hal. Lopend vanaf het centrum kunt u de hoofdentree gebruiken. Hier zitten ook de brievenbussen en het bellentableau met huistelefoon voor uw gasten. Openbaar parkeren voor bezoek is goed geregeld met de parkeerplaats aan de overzijde van de straat.

De appartementen zijn 9.50 meter breed zodat er veel daglicht in het appartement is. De slaapkamers zijn aan de noordzijde gesitueerd. Deze hebben daardoor geen zoninstraling en blijven koeler. De appartementen zijn voorzien van twee of drie royale slaapkamers, een riante badkamer en een ruime berging. Het balkon is ruim van afmeting.

De Wheemhoeve: mooi gelegen locatie bij het oude centrum

Situatieschets

Begane grond

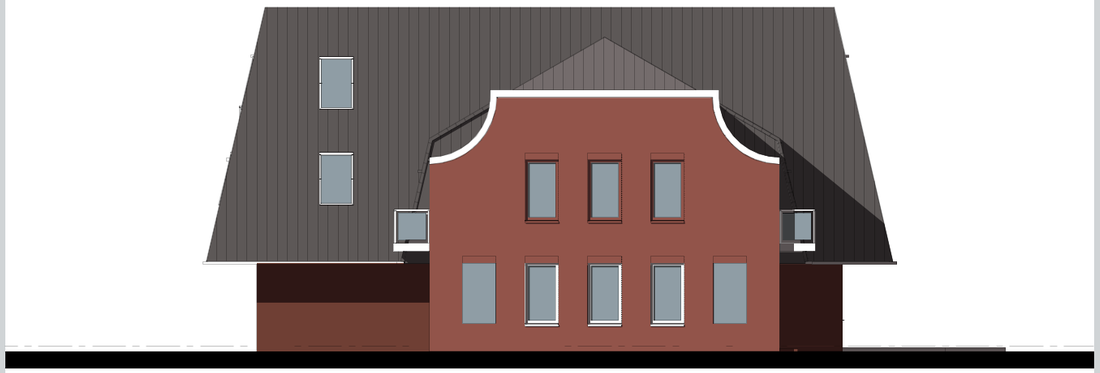


Eerste verdieping

Tweede verdieping

Plattegronden de Wheemhoeve

Westgevel



Oostgevel

De gevels

Het gebouw is opgedeeld in een voorhuis en een achterbouw. Het voorhuis is gericht op de Hoofdstraat. Middels de pronkgevel wordt aansluiting gezocht bij de kleinschaligheid van de omgeving en naastgelegen authentieke boerderijen. Het gebouw past daarom goed in het straatbeeld van Zuidwolde. Achter het voorhuis was het mogelijk een moderne invulling te geven.

De architect heeft een mooie mix gemaakt van een traditionele boerderij en een modern appartementencomplex. Het gebouw wordt gemetseld in een warme roodbruine baksteen. Het dak heeft een groot overstek en krijgt een mat geglazuurde zwarte dakpan. Bij het dak is de dakopstand verhoogd zodat de liftopbouw, afvoeren van cv en dergelijk en zonnepanelen niet zichtbaar zijn. Op de overgang tussen het voor- en achterhuis is de entree geplaatst.

Zuidgevel

Noordgevel

A1

Appartement A1

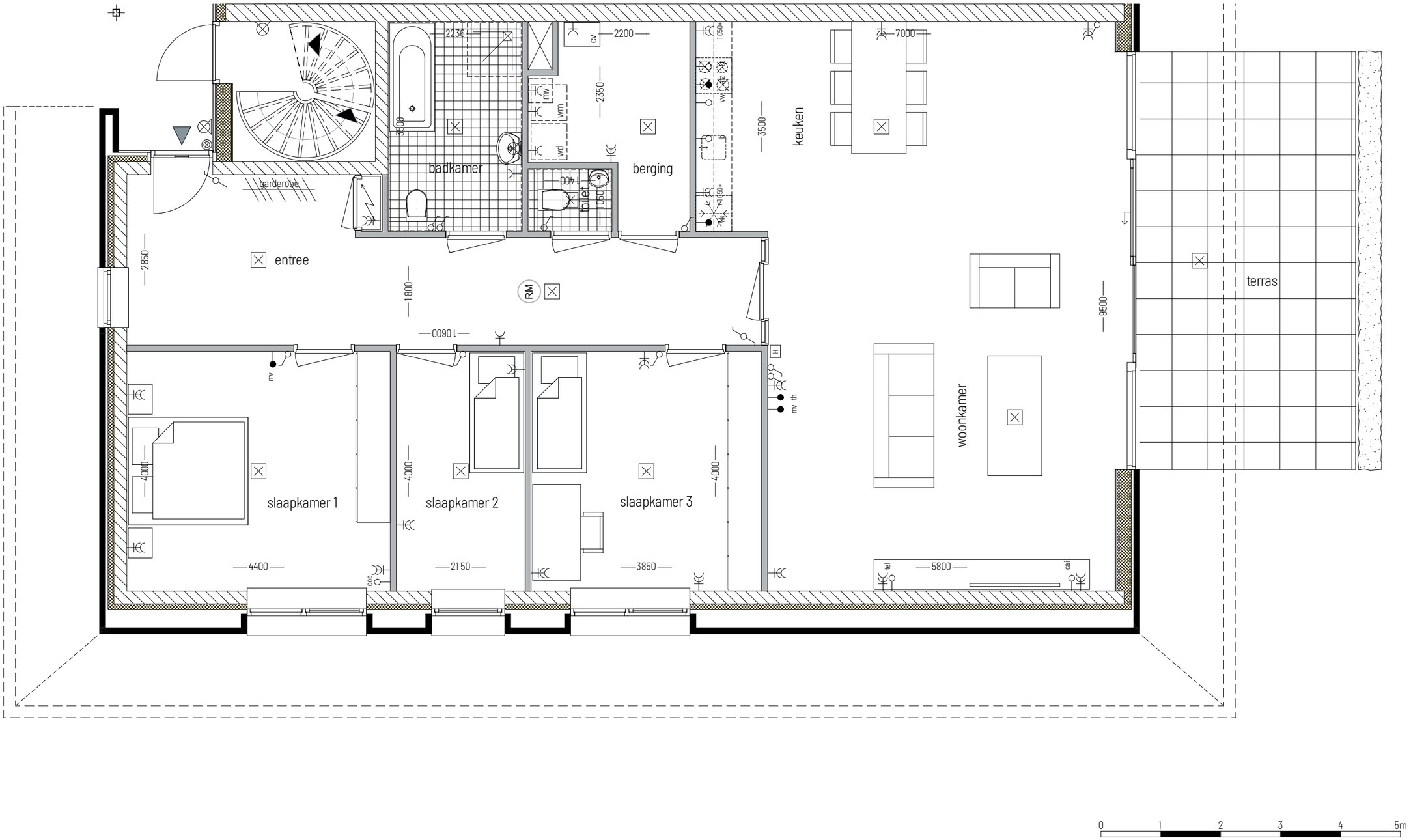
Appartement A1 is een zeer ruim appartement met drie slaapkamers. De woonkamer met open keuken is zuid georiënteerd over de volledige breedte van het appartement. Met een breedte van 9.5 meter is dit appartement net zo breed als de meeste woningen lang zijn.

Er zijn standaard drie slaapkamers, maar dit kunnen natuurlijk ook twee zeer ruime kamers worden me bijvoorbeeld een gastenbadkamer of extra bergruimte. De badkamer is zeer ruim met hangtoilet, bad, aparte douche en wastafel. De gang is 1.80 meter breed, heeft een extra raam en een ruime garderobeplaats.

Gebruiksoppervlak A1

Appartement	**145 m²**
Terras	**25 m²**
Totaal	**170 m²**

A1



badkamer
berging
keuken
garderobe
entree
terras
woonkamer
slaapkamer 1
slaapkamer 2
slaapkamer 3
toilet
RM
2236
2200
2350
3500
7000
2850
1800
10600
9500
4000
4400
2150
3850
5800
0
1
2
3
4
5m

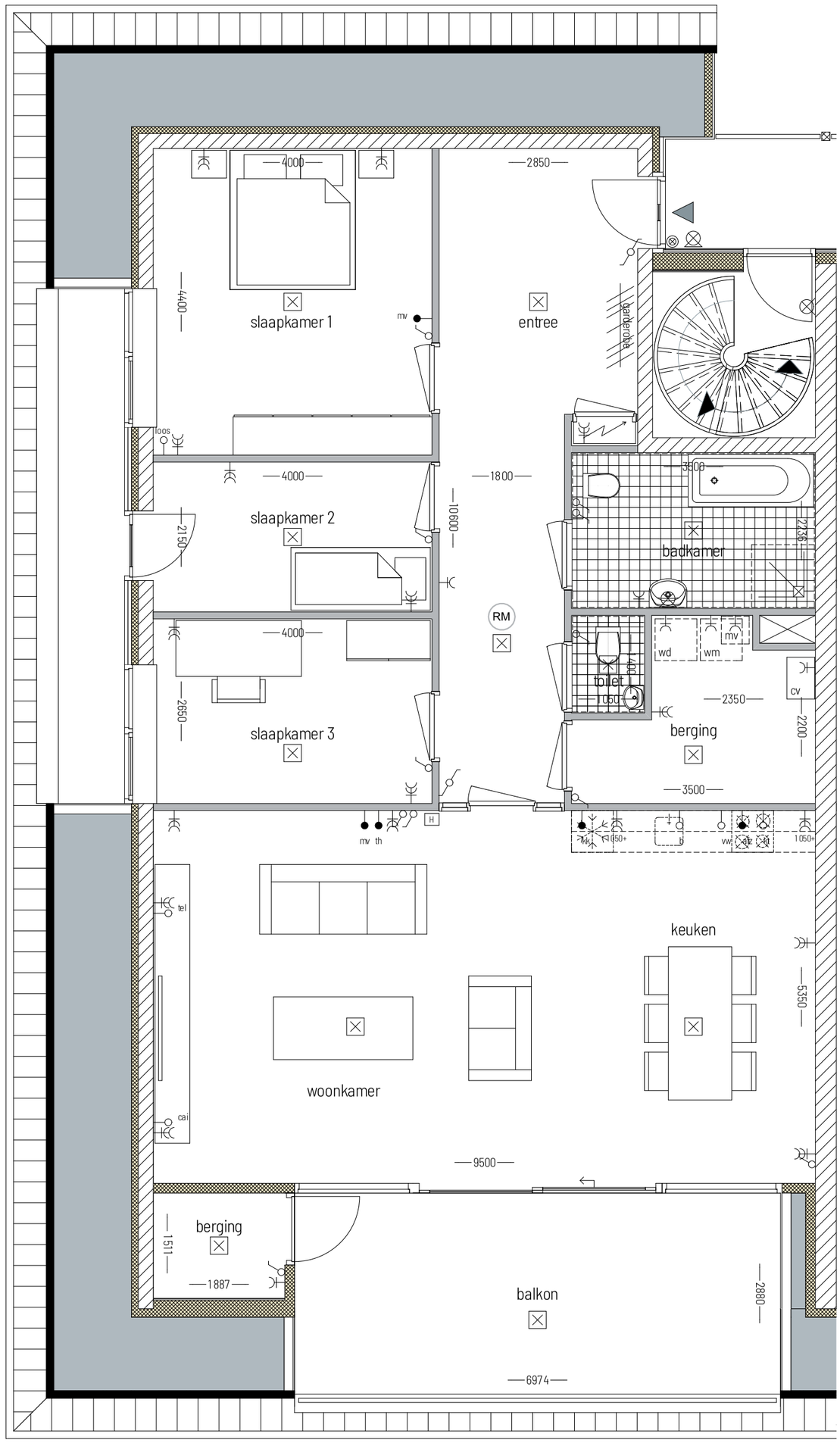
A2

Appartement A2

Appartementen A2 en A3 hebben een indeling die veel heeft van appartement A1.
Appartement A2 is voorzien van een ruim balkon met hierop een balkonberging.
De drie slaapkamers hebben op het westen een smal balkon dat bereikbaar is vanuit de middelste slaapkamer.

Gebruiksoppervlak A2

Appartement	**132 m²**
Balkon	**19 m²**
Totaal	**151 m²**


slaapkamer 1
4000
4400
mv
entree
2850
garderobe
slaapkamer 2
4000
2150
loos
1800
10600
badkamer
3500
2236
RM
slaapkamer 3
4000
2650
toilet
1400
1050
wd
wm
mv
berging
2350
cv
2200
3500
mv th
H
keuken
5350
woonkamer
tel
cai
9500
berging
1511
1887
balkon
2880
6974

0 1 2 3 4 5m

A2

A3

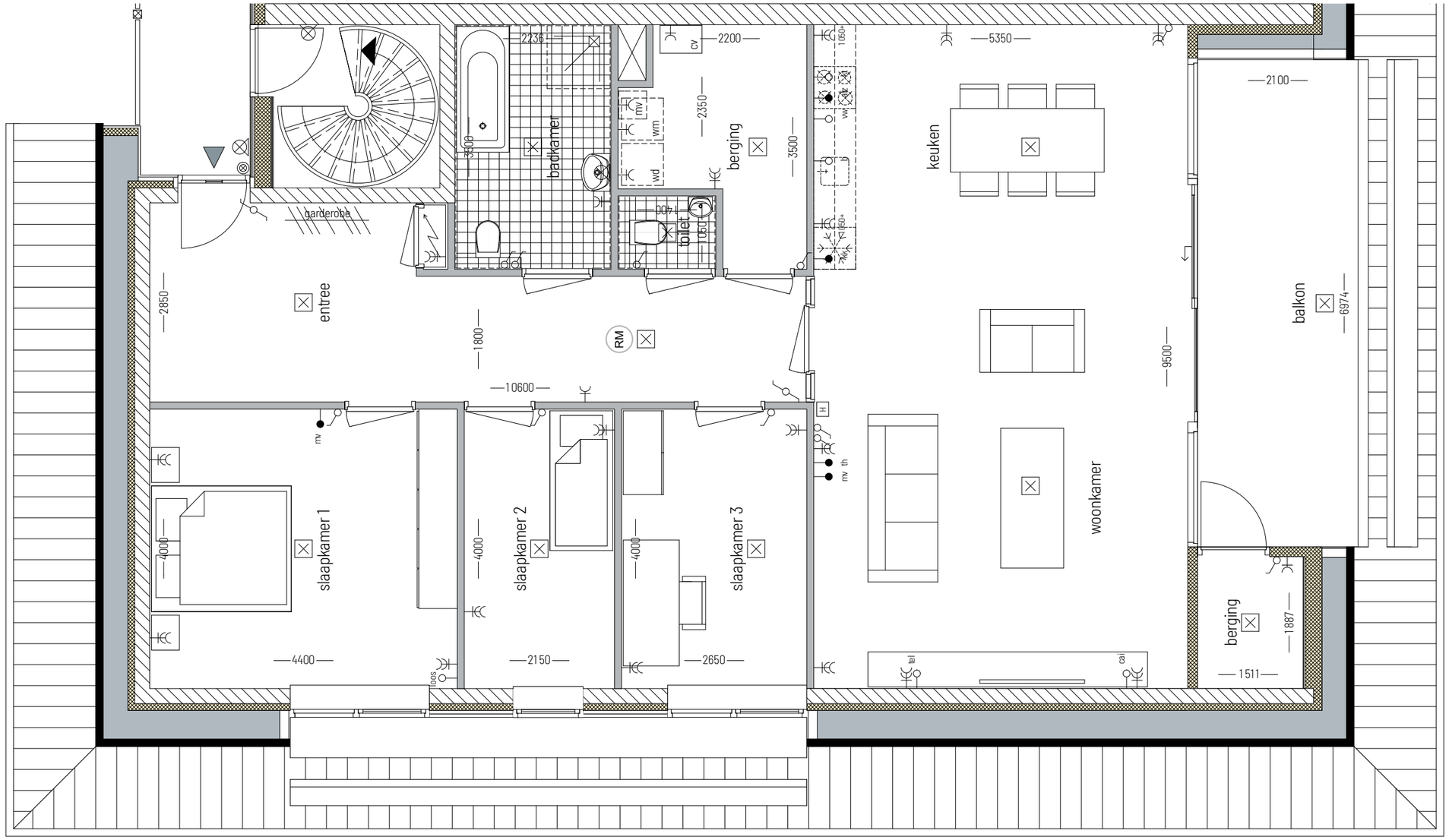
Appartement A3

Appartementen A2 en A3 hebben een indeling die veel heeft van appartement A1. Appartement A3 heeft een balkon dat iets smaller is, maar is met een breedte van 2.10 echter nog steeds goed bruikbaar. Het balkon op het westen ontbreekt.

Gebruiksoppervlak A3

Appartement	**132 m²**
Terras	**14 m²**
Totaal	**146 m²**

A3



garderobe
entree
badkamer
berging
toilet
keuken
balkon
woonkamer
slaapkamer 1
slaapkamer 2
slaapkamer 3
berging
2236
2200
5350
2100
2350
3500
3500
1400
1050
2850
1800
10600
9500
6974
4000
4000
4000
4400
2150
2650
1887
1511
RM
mv
wm
wd
cv
tel
cai

0 1 2 3 4 5m

B1

Appartement B1

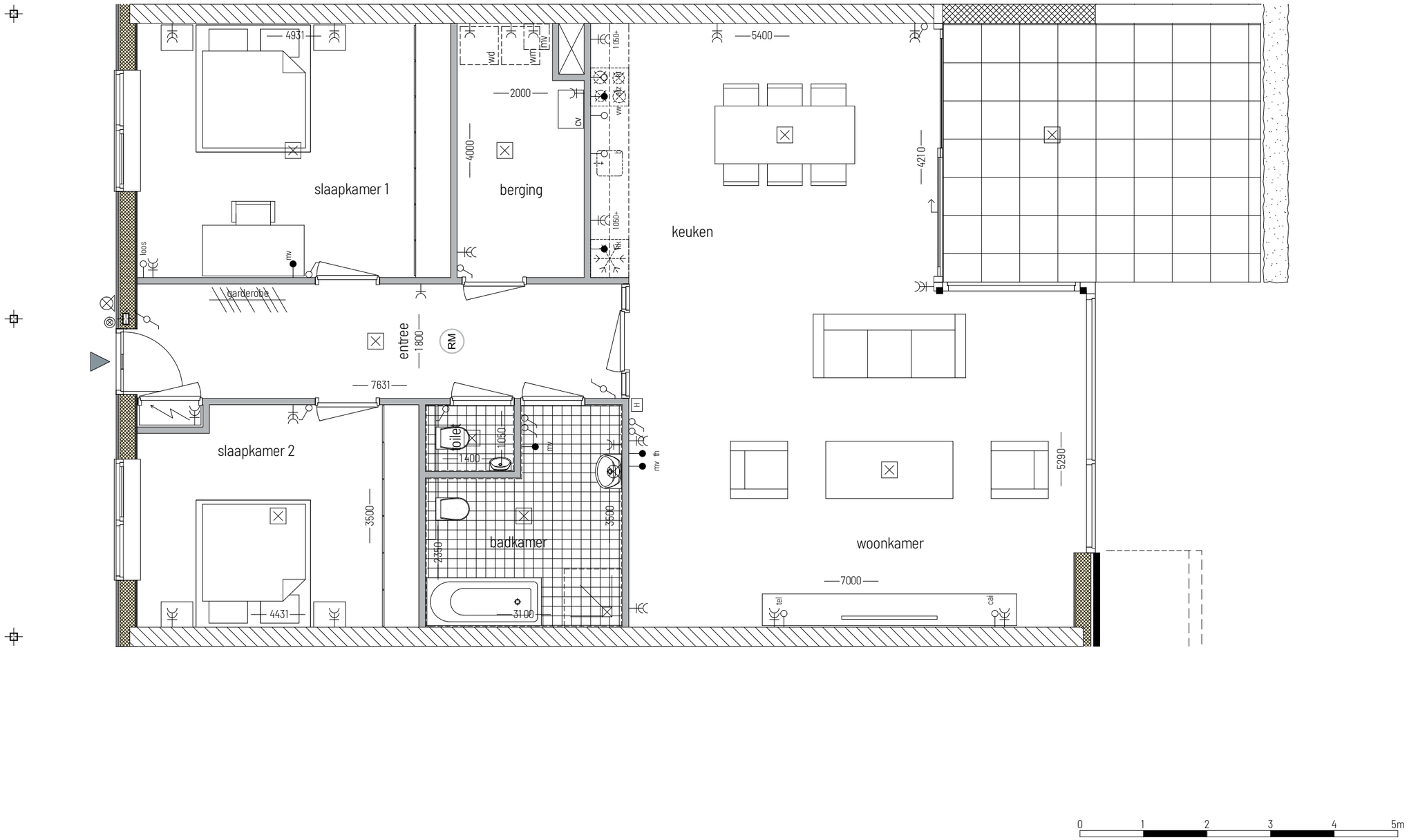
Appartement B1 is een zeer ruim appartement met twee slaapkamers gelegen op de begane grond. De woonkamer met open keuken is zuid georiënteerd over de volledige breedte van het appartement. Er zijn standaard twee slaapkamers van 19 en 15 m².

De berging is ruim en de badkamer riant met bad, douche, hangtoilet en twee wastafels. De slaapkamers zijn op het noorden gesitueerd en dus ook in de winter heerlijk fris. De gang is breed waardoor er ruim plek is voor een garderobe.

Gebruiksoppervlak B1

Appartement	**129 m²**
Terras	**20 m²**
Totaal	**149 m²**

B1



slaapkamer 1
berging
keuken
garderobe
entree
RM
slaapkamer 2
toilet
badkamer
woonkamer
4931
2000
4000
5400
4210
7631
1800
1050
1400
3500
2350
3100
4431
5290
7000
0
1
2
3
4
5m

B2
B3

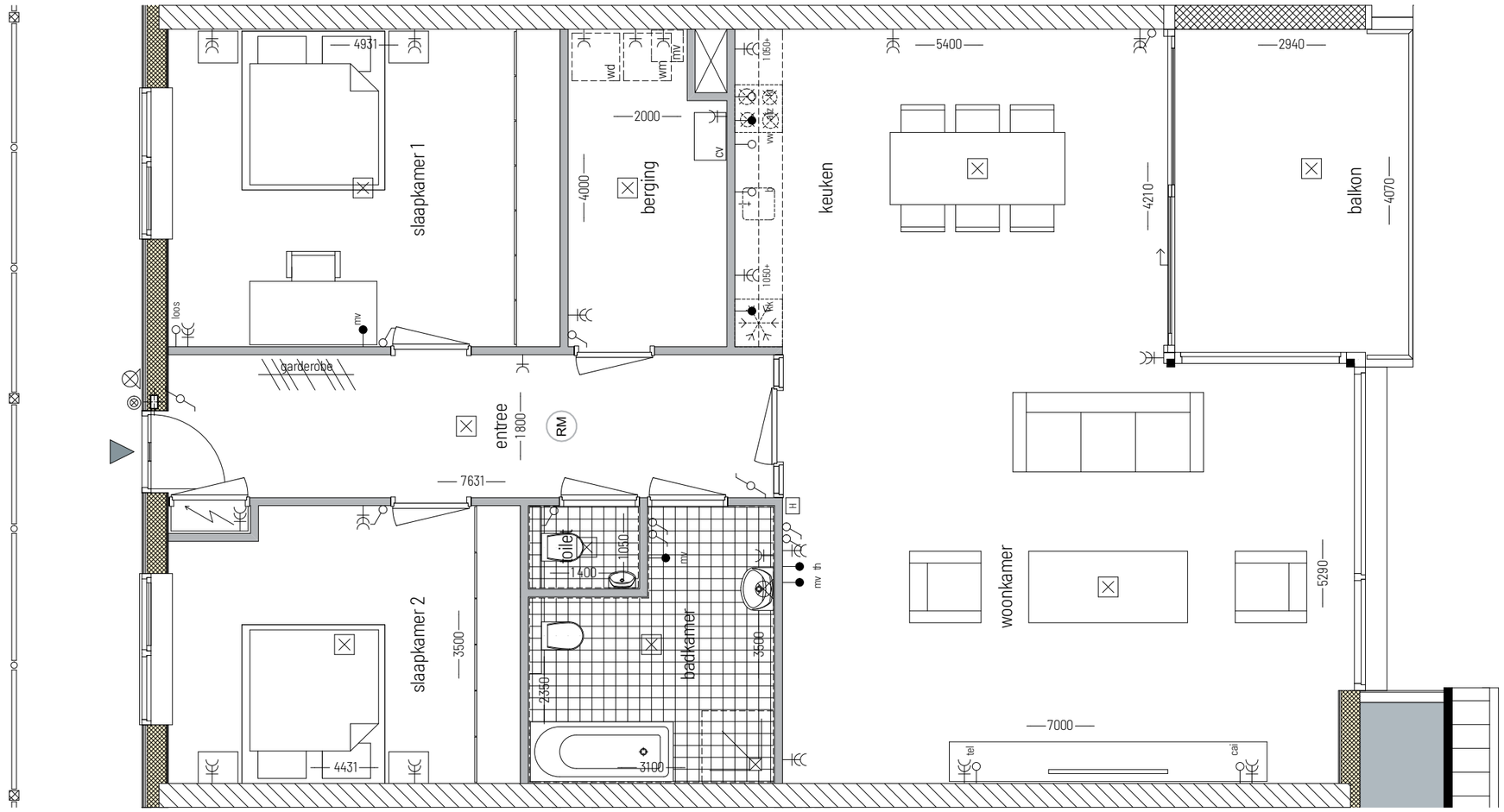
Appartement B2 en B3

Appartement B2 en B3 zijn ook zeer ruime appartementen met twee slaapkamers van 19 en 15 m². De indeling is gelijk aan B1 maar gelegen op de eerste en tweede verdieping. Beide appartementen hebben een ruim balkon van 11 m².

Gebruiksoppervlak B2-B3

Appartement	**129 m²**
Balkon	**11 m²**
Totaal	**140 m²**

B2-B3



0 1 2 3 4 5m

C1
C2

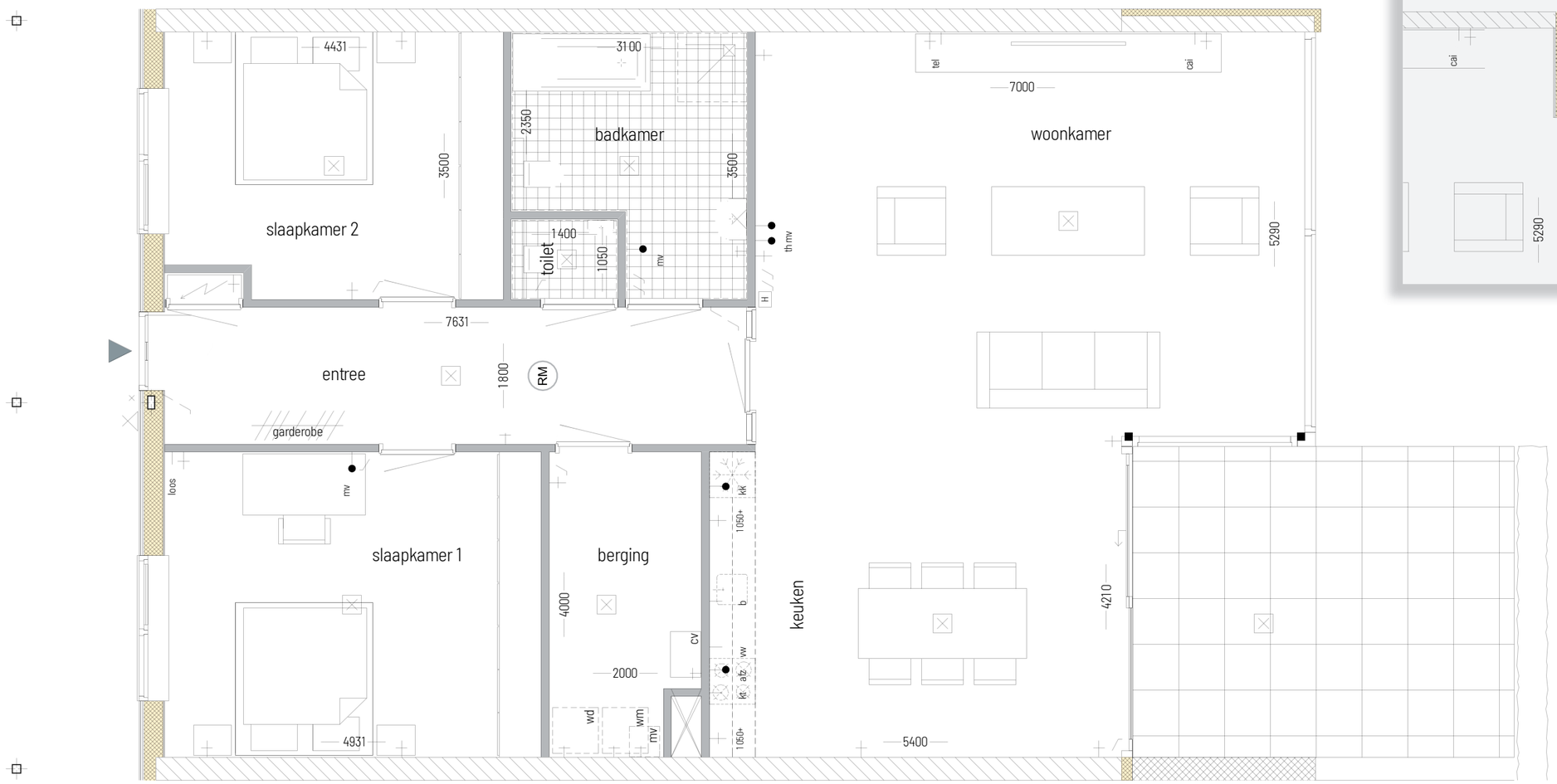
Appartementen C1 en C2

Appartementen C1 en C2 zijn zeer ruime appartementen gelegen op de begane grond met twee slaapkamers. De woonkamer met open keuken is zuid georiënteerd over de volledige breedte van het appartement. De keuken is nog iets dieper dan bij type A1. Er zijn standaard twee slaapkamers van 19 en 15 m². De berging is ruim en de badkamer riant met bad, douche, hangtoilet en twee wastafels.

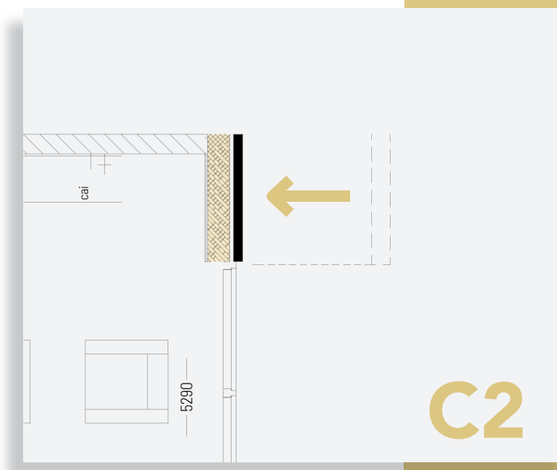
Gebruiksoppervlak C1-C2

Appartement	**129 m²**
Terras	**20 m²**
Totaal	**149 m²**

C1



C2



0 1 2 3 4 5m

C3 C4 C5 C6

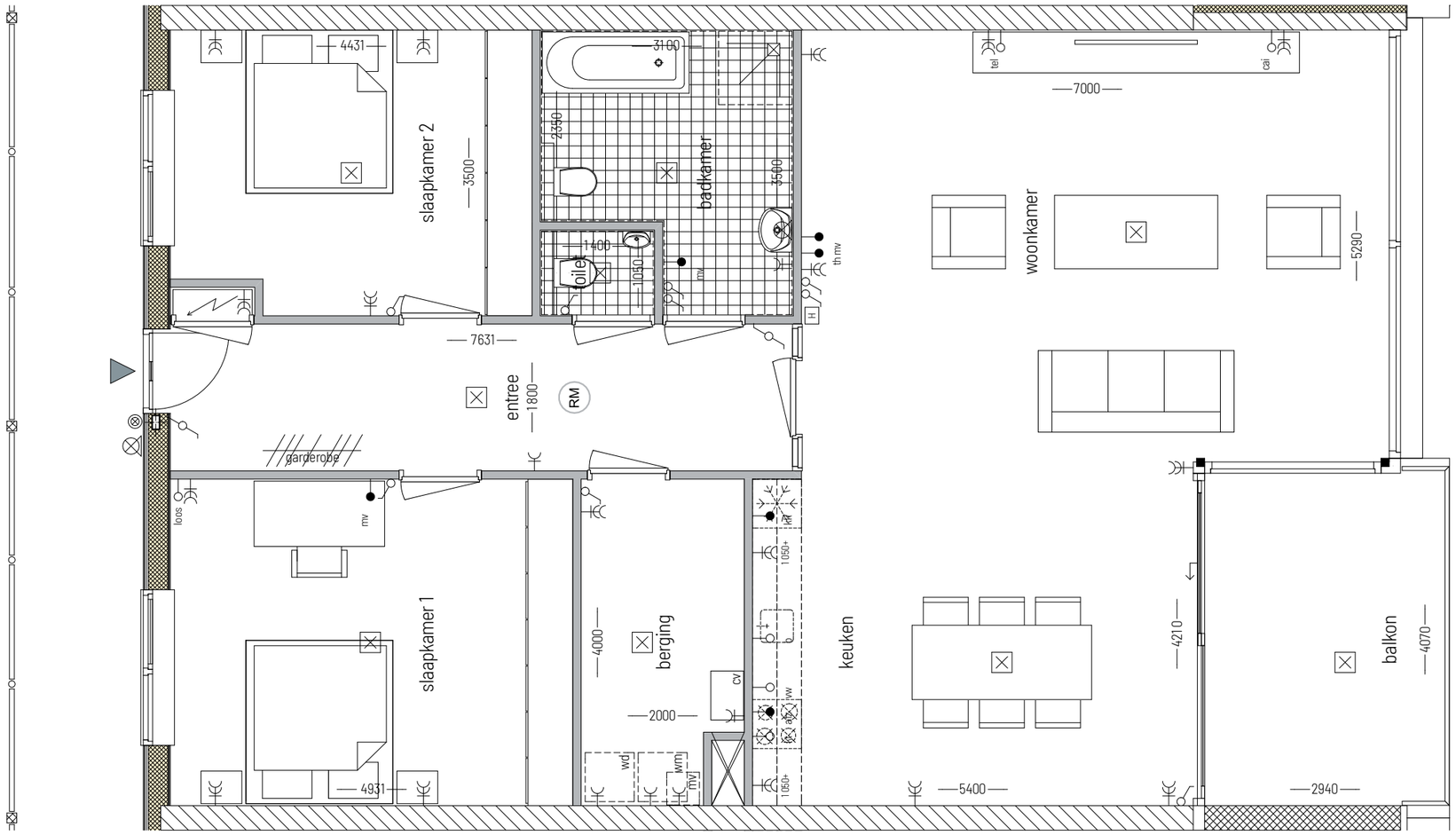
Appartementen C3, C4, C5 en C6

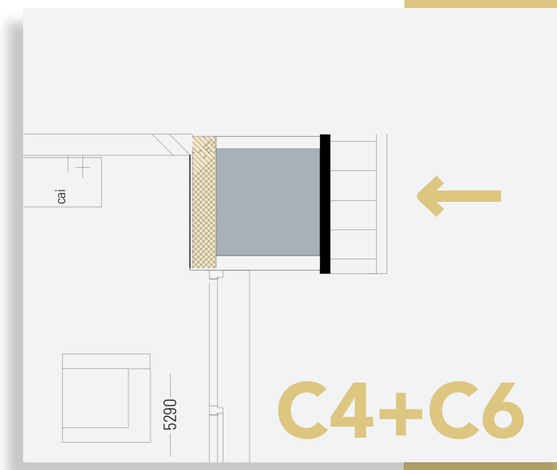
Appartementen Appartementen C3 en C4 zijn gelegen op de eerste verdieping.
Appartementen C5 en C6 zijn gelegen op de tweede verdieping.

Gebruiksoppervlak C3-C6

Appartement	**129 m²**
Balkon	**12 m²**
Totaal	**141 m²**

C3+C6





C4+C6

0 1 2 3 4 5m

D1

Appartement D1

Appartement D1, gelegen op de begane grond, is wel een heel speciaal appartement: Samen met uw bovenburen bevindt u zich in het modern weergegeven statige voorhuis. Hierdoor heeft het appartement een zeer eigen karakter. Dit is ook zichtbaar in de indeling. De entree ligt aan het centrale trappenhuis.

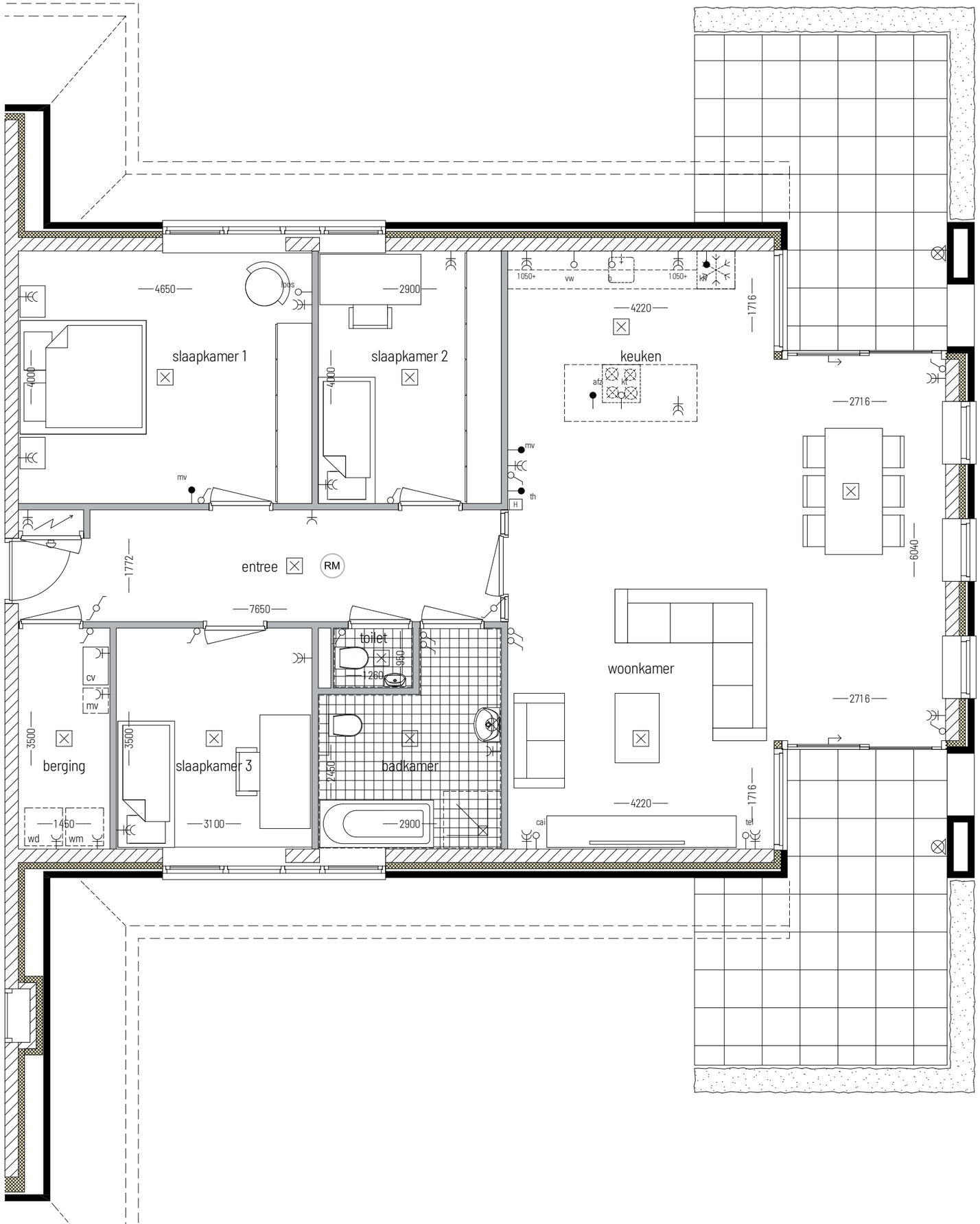
De woonkamer is zuid georiënteerd. Er zijn twee royale slaapkamers aan de zuidzijde en een derde slaapkamer aan de zuidzijde. De badkamer is zeer uitgebreid en voorzien van bad, douche, hangtoilet en een wastafel. Het toilet is ruim en standaard voorzien van een hangtoilet. De keuken zit aan de straatzijde.

Twee terrassen zorgen ervoor dat u kunt kiezen tussen de privacy van de noord- en de zon van de zuidzijde.

Gebruiksoppervlak D1

Appartement	**128 m²**
Terras noordzijde	**17 m²**
Terras zuidzijde	**17 m²**
Totaal	**162 m²**

D1



slaapkamer 1
slaapkamer 2
keuken
entree
RM
toilet
woonkamer
berging
slaapkamer 3
badkamer
4650
2900
4220
1716
2716
4000
1772
7650
6040
3500
1450
3100
2450
1260
950
mv
cv
wd
wm
cai
tel
th
afz
kk
vw
1050+

0
1
2
3
4
5m

D2

Appartement D2

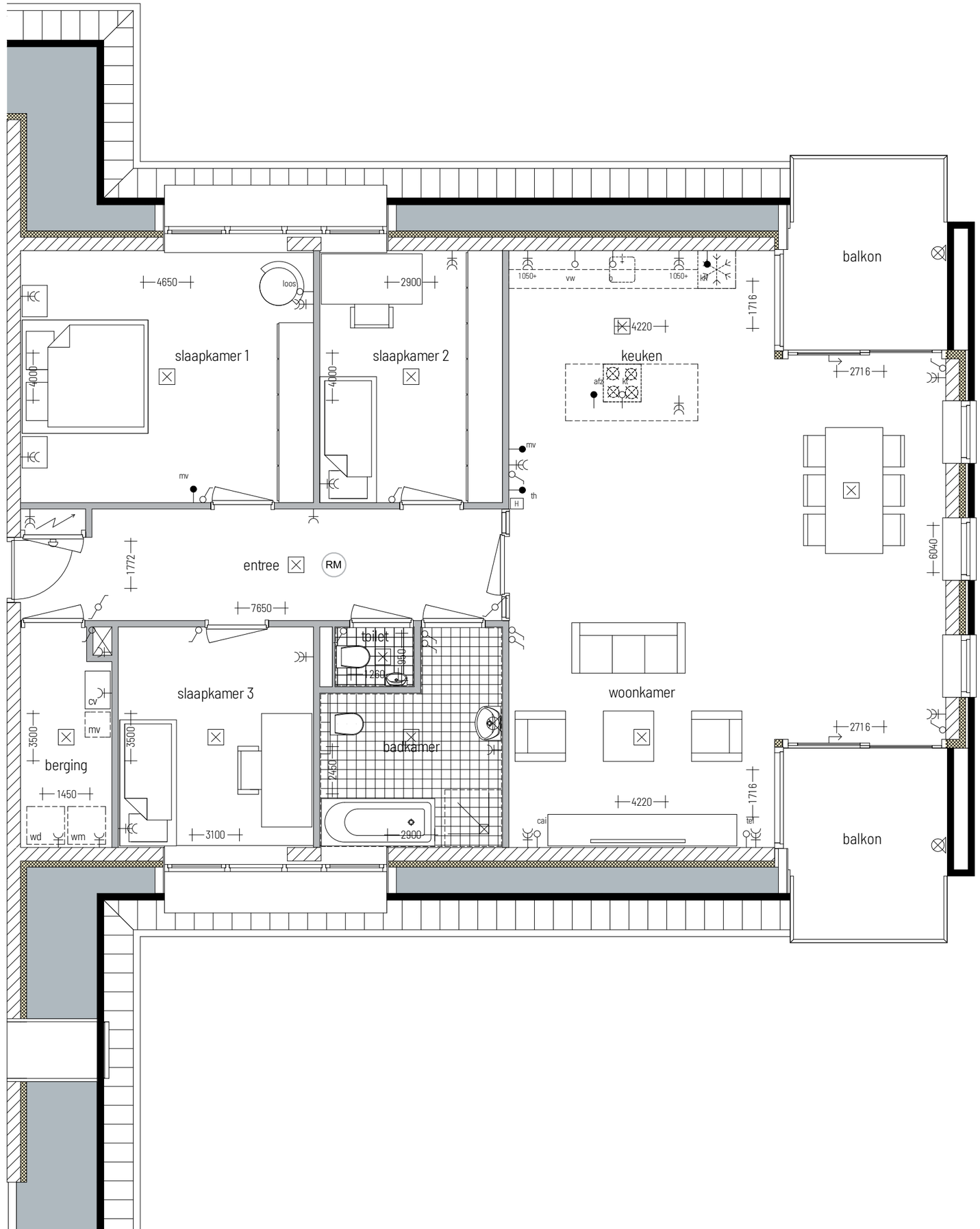
Appartement D2 is gelijk aan appartement D1 maar bevindt zich op de eerste verdieping van het statige voorhuis. Hierdoor heeft het appartement een zeer eigen karakter. Dit is ook zichtbaar in de indeling. De entree ligt aan het centrale trappenhuis.

Ook hier is de woonkamer zuid georiënteerd. Net als in appartement D1 zijn er twee royale slaapkamers aan de noordzijde en een derde slaapkamer aan de zuidzijde.
De badkamer is zeer uitgebreid en voorzien van bad, douche, hangtoilet en een wastafel. Het toilet is ruim en standaard voorzien van een hangtoilet. De keuken zit aan de straatzijde.

Twee balkons zorgen ervoor dat u kunt kiezen tussen de privacy van de noord- en de zon van de zuidzijde.

Gebruiksoppervlak D2

Appartement	**128 m²**
Balkon noordzijde	**7 m²**
Balkon zuidzijde	**7 m²**
Totaal	**142 m²**


balkon
4650
loos
2900
1050+
vw
1050+
kr
1716
4220
keuken
slaapkamer 1
slaapkamer 2
4000
4000
2716
mv
mv
th
H
6040
1772
entree
RM
7650
toilet
1260
950
slaapkamer 3
woonkamer
cv
mv
3500
3500
berging
badkamer
2450
2716
1450
wd
wm
3100
2900
4220
cai
tel
1716
balkon

0 1 2 3 4 5m

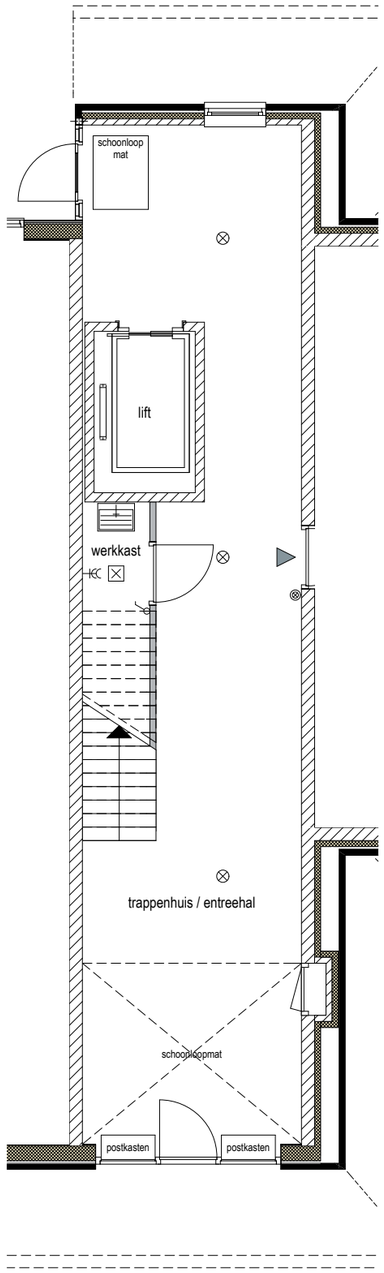
Trappenhuis & entree

Trappenhuis & entree

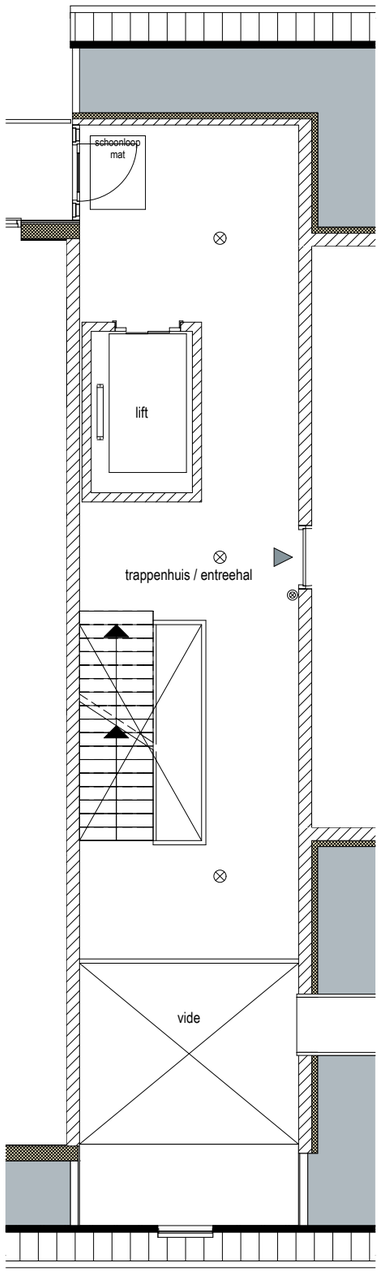
Op de overgang tussen het voorhuis en het achterhuis bevindt zich de entree van het appartementencomplex. Bezoekers kunnen zich melden bij de videointercom.
U ziet uw bezoek staan en bepaalt zelf of deze naar binnen kunnen. Hier bevinden zich ook de postkasten. Ook voor de begane grond appartementen kunnen bezoekers zich aanmelden bij de videointercom. Men kan natuurlijk ook omlopen en rechtstreeks bij de voordeur aanbellen.

Het voorhuis heeft de entreedeur in de centrale hal. Middels twee lichtkoepels en vier dakvensters komt er licht in de entree en de vide aan de voorzijde. Middels rechte betontrappen kunnen de verdiepingen bereikt worden. Dit kan natuurllijk ook via de lift.

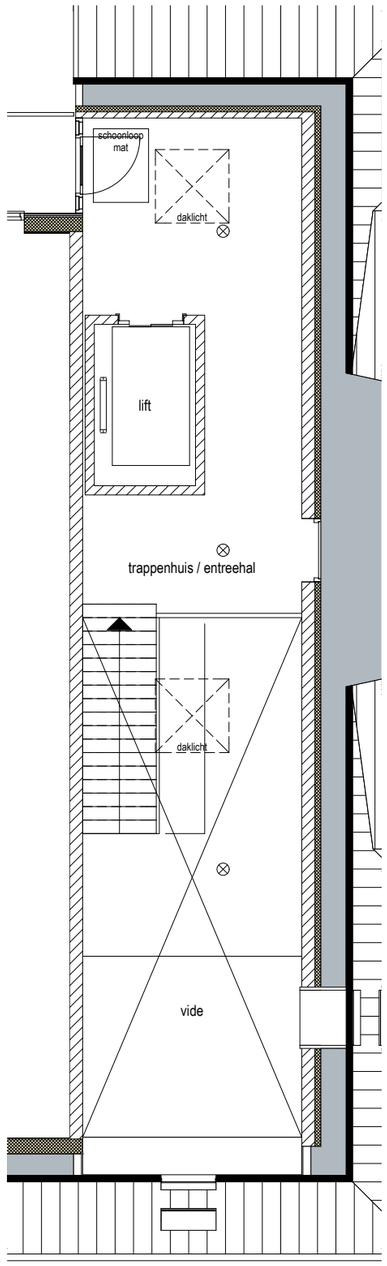
Voor de schoonmaak van de entreehal is er een werkkast geplaatst onder de trap.



BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING

Technische omschrijving

01 | Voorrang woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

02 | Hoogteligging van de appartementen

Het peil -P- waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer; dit peil ligt ongeveer 20 cm boven de kruin van de weg. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

03 | Fundering/konstruktie

Als fundering voor de appartementen wordt een betonstrokenfundering toegepast. Een en ander conform de opgave van de constructeur.
De kruipruimte wordt niet geventileerd.
De bergingen worden gefundeerd door kunststof funderingsblokken.

04 | Grondwerk/ terreininventaris

Bestrating/grondwerk:

- Alle bestrating en terrassen worden uitgevoerd in gebakken steen, dikformaat op voldoende zandbed. De bestrating wordt aangesloten op de naastgelegen bestaande parkeerplaatsen. Om het hoogteverschil tussen de bestrating en het groen worden daar waar nodig betonnen keerwanden toegepast.
- Voor de afvoer van het hemelwater worden daar waar nodig straatkolken geplaatst aangesloten op een infiltratieriool.
- Het infiltratieriool heeft een overstort op het grasveld met tevens een aansluiting op het gemeenteriool.

Beplanting:

- Het voorterrein wordt ingezaaid met graszaad.
- Daar waar aangegeven op de situatietekening wordt een beukenhaag aangeplant.
- De bestaande bomen in de groenstrook aan de noordzijde van het terrein blijven gehandhaafd.

Terreininventaris:

- Er wordt een straatlantaarn geplaatst op de parkeerplaats aangesloten op de installatie van het appartementencomplex.
- Buitenbergingen: Ieder appartement krijgt een houten berging met een lichtpunt en wandcontactdoos aangesloten op het eigen appartement Bergingvloer bestraat met betontegels, gevelbekleding van geïmpregneerd verticaal vuren rabat, plat dak. Houten kozijn met dichte deur.

05 | Betonvloeren

De vloeren zijn als volgt samengesteld:

- Begane grond: geïsoleerde kanaalplaatvloer met een Rc = 4.5 m² K/W; voor de toegang van de kruipruimte van de woning wordt per appartement een sparing in de vloer gemaakt voorzien van een geïsoleerd kruipluik
- Verdiepingsvloeren woning scheidend: kanaalplaatvloeren dik 320 mm
- Dakvloeren: kanaalplaatvloeren dik 260 mm ter plaatse van de woningen en dik 200 mm ter plaatse van de galerij

06 | Gevels

Materiaalomschrijving van de gevels:

- Buitenmetselwerk: Rood paarse baksteen, gesinterd, waalformaat
- Voegwerk: kleurvoeg donkergrijs glad, terugliggend gevoegd
- binnenspouwbladen: kalkzandsteenelementen 214 mm voorzien van isolatie Rc = 4.8 m² K/W
- binnenspouwbladen ter plaatse van de galerij: HSB elementen bestaande uit gipsplaten 12.5 mm, underlayment 18 mm, dampremmer, SLS 38x 240 mm, steenwol 240 mm, damp-open folie. Rc = 4.8 m² K/W
- gevelbetimmering ter plaatse van de galerij en naast kozijnen op stramien 1 : verticale gespoten verduurzaamde houten beplanking.
- gevelisolatiesysteem ter plaatse van de balkons appartementen C2, C4 en C6 : isolatie dik 150 mm voorzien van een pleisterafwerking in betonlook.

07 | Daken

Principeomschrijving van het hellende dak:

- Houten sporen voorzien van een dampopen folie,tengels, panlatten en dakpannen: zwarte gebakken pan.

Principeomschrijving van het hellende dak boven de centrale entree:

- Geïsoleerde sporenkap met aan de binnenzijde een onderhoudsarme bekleding Rc = 4.8 m²K/W
- Dakpannen: zwarte gebakken pan

Materiaalomschrijving van het balkon ter plaatse van de slaapkamers van appartement A2:
- Houten balklaag met beplating, bitumineuze dakbedekking en betontegels

Materiaalomschrijving van het platte betondak
- Kanaalplaatvloeren
- Afschotisolatieplaten EPS (Rc = 7.0 m² K/W)
- Bitumineuze dakbedekking
- Grind

Materiaalomschrijving van in het dak op te nemen voorzieningen:
- Lichtkoepel 1.20 x 1.20 m¹ tbv bereikbaarheid dak
- Lichtkoepel 1.20x1.20 m¹ met 3- wandige polycarbonaat lichtkoepel met geïsoleerde dakopstand in het trappenhuis
- Velux dakvensters: 4 stuks boven de entree met binnen aftimmering.

08 | Wanden en muren

Materiaalomschrijving van de binnenwanden:
- Woningscheidende wanden: kalkzandsteen dik 300 mm
- Wand centrale entree/appartementen: kalkzandsteen dik 214 mm
- Lichte scheidingswanden algemeen: gasbeton dik 100 mm

09 | Ventilatievoorzieningen

De spuiventilatie vindt plaats met draairamen.

10 | Diverse materialen

10.1 | Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

Materiaalomschrijving van de houten kozijnen:
- houtsoort: hardhout in de afmetingen 67 x 114 en 90 x 139
- deuren entree's appartementen : triplex garantdeur met verstijvingskoker
- overige buitendeuren: hardhout
- onderdorpel ter plaatse van de entreedeuren: kunststeen
- ramen: hardhout
- ventilatieroosters opgenomen in het kozijn in kleur gemoffeld
- algemene toegangsdeuren: hardstenen onderdorpels.

Materiaalomschrijving diversen:
- Brievenbus met bellentableau geplaatst in het entreekozijn

10.2 | Binnenkozijnen en -deuren

Materiaalomschrijving van:
- Binnenkozijnen (appartement): behandeld plaatstaal met bovenlichten in lichte scheidingswanden
- binnenkozijn tussen hal en woonkamer (appartement): behandeld plaatstaal met twee zijlichten
- binnenkozijnen: hardhout in de centrale hal
- binnendeuren (appartementen): fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren
- binnendeuren (overige ruimten): fabrieksmatig afgelakte stompe boarddeuren

10.3 | Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen voldoet aan inbraakklasse 2 .
De krukken en schilden zijn blank geanodiseerd. Schilden met afgeronde hoeken.

Materiaalomschrijving:
- Cilinders met sleutelsysteem met certificaat zodat bewoners met 1 sleutel het appartement en berging kunnen betreden.
- Alle buitendeuren van de algemene ruimten worden voorzien van een dranger

10.4 | Trappen

Materiaalomschrijving van:
- Dakluik tbv daktoetreding: inklusief schaarladder, binnenluik en hekwerk op het dak
- Voor betontrappen zie 11.13
- Vluchttrap: in het noodtrappenhuis een stalen spiltrap over 2 verdiepingen inclusief leuningwerk. Thermisch verzinkt

10.5 | Aftimmerwerk

Materiaalomschrijving aftimmerwerk:
- Dakoverstekken tpv de balkons en galerij 2e verdieping: te voorzien van een plafond van Houtwolcementplaten(geluidwerend)
- Dakoverstekken overigen: te voorzien van een plafond van onderhoudsarm plaatmateriaal

10.6 | Vensterbanken

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde natuurcomposite vensterbanken toegepast.

10.8 | Kunststeen

Onder de deur van de badkamer wordt een kunststeen dorpel.

10.9 | Metaalwerk

Materiaalomschrijving:
- Stalen noodtrap: zie 11.4
- Kopgevel te voorzien van een zinken afdekker (gedeeltelijk gebogen):
- Balkonhekken 1e en 2e verd.: glashek gecoat
- Borstweringsleuning balkon: buisleuning gecoat
- Galerijhekken: Spijlenhek gecoat
- Vide en traphekken: Spijlenhek gecoat
- Langs de buitenzijde van de trap een ronde gecoate metalen leuning
- Muurafdekker pronkgevel: zinken afdekken

10.10 | Keuken

Er wordt standaard geen keuken geleverd.
Aansluitpunten standaard opstelling behoren tot de levering.
Standaard wordt er een aansluitpunt (instortkoker in vloer met vertikale spiralobuis Ø 125 mm) meegenomen voor aansluiting van de motorwasemkap.

10.12 | Goten en hemelwaterafvoeren

Materiaalomschrijving van:
- goten: Zinken goot
- hemelwaterafvoeren: pvc

10.13 | Prefab beton

Materiaalomschrijving van prefab beton:
- verdiepingstrappen voorzien van bomen, bovenzijde trede voorzien van antislip
- Balkons: bovenzijde voorzien van antislip
- Galerijplaten: bovenzijde voorzien van antislip

10.14 | Meterkast

Elektra water en gas krijgen per appartement een individuele meter geplaatst in de meterkast van het appartement.
Ten behoeve van de algemene voorzieningen is er een meterkast geplaatst in de entree.

11 | Sanitair

Het sanitair wordt geleverd in een witte uitvoering.

Omschrijving toe te passen materialen in toiletruimte:
- Wandcloset met zitting en deksel.
- Fonteinbak met kraan (afvoer in de wand weggewerkt).

Omschrijving toe te passen materialen in badkamer:
- Wastafelcombinatie met mengkraan, syfonkap, keramisch planchet en ronde geslepen spiegel (afvoer in de wand weggewerkt).
- Wastafelcombinatie met mengkraan, keramisch planchet en ronde spiegel.
- Badcombinatie met kunststoffen ligbad, zijkant betegeld, voorzien van badmengkraan en handdouche op opzetpen.
- Douchemengkraan en handdouche op glijstang ter plaatse van de betegelde douchehoek.
- Thermostatische douchemengkraan en handdouche op glijstang ter plaatse van de betegelde douchehoek.
- Wandcloset met zitting en deksel.

Het sanitair wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

Opmerking:
Geringe kleurverschillen tussen de diverse sanitaire onderdelen kunnen niet uitgesloten worden.

Materiaalomschrijving algemene ruimten:
- In de entree wordt in de werkkast een uitstortgootsteen geleverd met warm- en koudwater.

12 | Installaties

12.1 | Riolering

Materiaalomschrijving riolering:
- buitenriolering: pvc-buis en een infiltratieriool (zie tevens 05.)
- binnenriolering: pvc
- Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast

12.2 | Gas

Er wordt een gasleiding gelegd vanuit de meterkast naar de volgende aansluitpunten:
- het kooktoestel in de keuken
- Cv-ketel

12.3 | Water

Materiaalomschrijving:
De appartementen en algemene ruimte worden elk voorzien van een toegeleverde watermeter geplaatst in de meterkasten.

De volgende tappunten worden aangesloten:
- Toiletcombinatie in toilet en badkamer
- Het fonteintje in het toilet
- De keukenmengkraan (stopkraan)
- De badmengkraan in de badkamer
- De douchemengkraan in de badkamer.
- De wastafelcombinaties in de badkamer
- De wasmachine-aansluiting in de berging.

De warmwaterleiding wordt aangesloten op:
- De keukenmengkraan (stopkraan)
- De badmengkraan in de badkamer
- De douchemengkraan in de badkamer.
- De wastafelcombinaties in de badkamer.

12.4 | Elektra

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens: NEN 1010
Materiaalomschrijving appartement:
- Voor een opgave van de te leveren hoeveelheden zie afwerkstaat.
- Video-intercom-installatie: Het beeldscherm bevindt zich in de woonkamer van het appartement. De camera is geïntegreerd in het bellentableau bij de entree. Ook de appartementen op de bg zijn aangesloten.
- Belinstallatie: t.b.v. de entreedeur van het appartement.
- Rookmelders geplaatst in het appartement (zie tekening)
- Hoogte schakelmateriaal 1050+
- Hoogte wcd's: woonkamer 300+, keukenblok 1050+, wasemkap 2250+, overige ruimten 1050 +
- Elektra tbv buitenbergingen is aangesloten op de appartementen

Materiaalomschrijving algemene ruimten:
- LED verlichtingsarmaturen worden geleverd in alle algemene ruimten.

12.5 | Verwarmingsinstallatie/warmwatervoorziening

De cv wordt uitgevoerd als een:
- Cv-ketel: combiketel geplaatst in de berging
- Vloerverwarming
- De temperatuurregeling vindt plaats door middel van de thermostaat in de woonkamer.

Onderstaande ontwerptemperaturen kunnen ten minste worden gehaald bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:
- Entree : 15 °C
- Woonkamer : 20 °C
- Slaapkamers : 20 °C
- Badkamer : 22 °C

12.6 | Ventilatie voorzieningen

Het appartement wordt voorzien van een mechanisch afzuigsysteem waarvan de box in de berging hangt. Ventilatieluchttoevoer middels de ventilatieroosters in de (slaap)kamers. Het afzuigsysteem wordt geregeld door CO^2 meters geplaatst in de woonkamer en hoofdslaapkamer.
Materiaalomschrijving:
- Horizontaal kunststofslang opgenomen in de leidingsleuven van de kanaalplaatvloeren.
- Vertikaal spiralobuis uitmondend in op het dak geplaatste metalen prefab schoorstenen

12.7 | Telecommunicatie

De woningen zijn voorzien van bedrade aansluitmogelijkheden in de volgende vertrekken:
- Woonkamer: telefoon en TV

De woningen zijn voorzien van onbedrade aansluitmogelijkheden in de volgende vertrekken (ledige buisleidingen vanuit de meterkast):
- Slaapkamer 1: één aansluitpunt voor telefoon of TV.

12.8 | Liftinstallatie

Materiaalomschrijving :
- 1000 kg brancard-lift
- Hefsnelheid 1.0 m/sec.
- Machinekamerloos

12.10 | PV-panelen

Materiaalomschrijving:
- Er worden 30 PV-panelen geplaatst op het dak. Deze zijn aangesloten op de algemene voorzieningen.

13 | Vloer-, wand- en plafondafwerking

13.1 | Vloerafwerking

Omschrijving vloerafwerking appartementen:
- Anhydrietvloeren op de betonvloeren van de woningen dik 80 mm (inclusief zwevende vloerverwarming)
- Badkamer: vloertegels uit het standaard pakket van Brands
- Toilet : vloertegels uit het standaard pakket van Brands gelijmd op een cementdekvloer.

Omschrijving vloerafwerking algemene ruimten:
- Entreehal bg: Vloertegels
- Entreehal: entree voorzien van schoonloopmat
- Entreehal: bg, 1e en 2e verd: een schoonloopmat achter elke galerijdeur
- Entreehal: 1e en 2e verd: projecttapijt

13.2 | Wandafwerking

Materiaalomschrijving appartementen:
- Toilet: tot 1,50 m hoog met wandtegels uit het standaard pakket van Brands
- Badkamer: tot plafond met wandtegels uit het standaard pakket van Brands
- Spuitwerk boven de betegelde wanden in het toilet
- De overige wanden zijn behangklaar (dit is een vlakheidseis. Een voorbewerking voor het behangen dient nog wel te gebeuren)

Opmerkingen:
- De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van een hoekprofiel.

Materiaalomschrijving algemene ruimten:
- Entreehal bg, 1e en 2e verd: betonwanden spuitwerk in kleur
- Vluchttrappenhuis: voorzien van isolerend spuitwerk

13.3 | Plafondafwerking

Materiaalomschrijving appartementen:
- Plafonds: spuitwerk op betonplafonds

Materiaalomschrijving algemene ruimten:
- Plafonds: spuitwerk op beton en gipsplaten
- Vluchttrappenhuis: voorzien van isolerend spuitwerk

14 | Beglazing en schilderwerk

Beglazing van de appartementen.
- Drielaagsglas (triple) houten buitenkozijnen
- De bovenlichten van de binnendeuren bestaan uit blank floatglas

Korte omschrijving binnenschilderwerk appartementen:
- Houten kozijnen inclusief beleggen en dagkantstukken bijwerken, voor- en aflakken
- Stalen kolommen bijwerken, voor- en aflakken

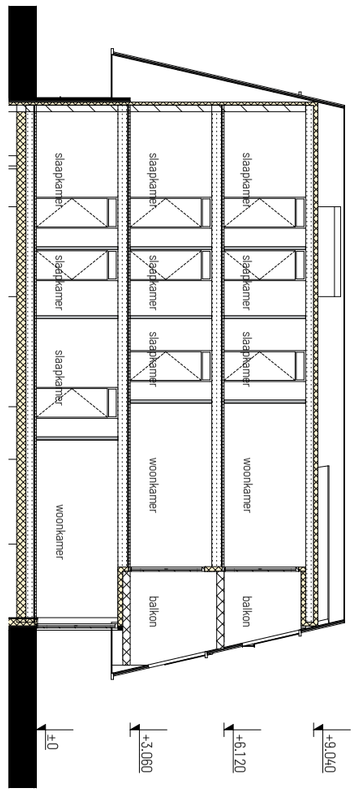
Korte omschrijving binnenschilderwerk algemene ruimten:
- Houten kozijnen en deuren bijwerken, voor- en aflakken
- Liftschachtdeuren en omrandingen bijwerken, voor- en aflakken
- Dagkantaftimmering trapgaten en dakramen bijwerken, voor- en aflakken

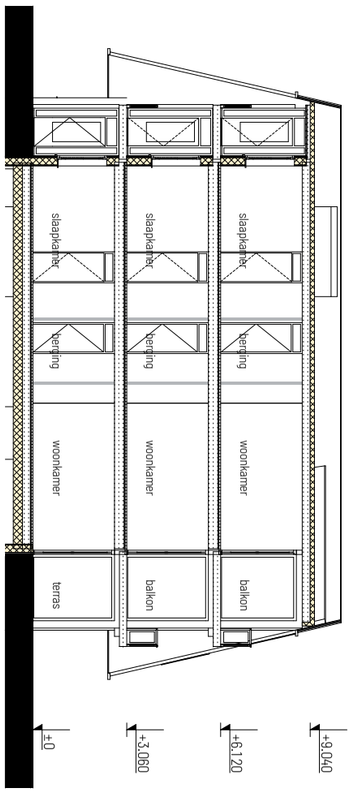
Korte omschrijving buitenschilderwerk:
- Houten kozijnen, ramen en deuren bijwerken, voor- en aflakken
- Alle aftimmeringen bijwerken, voor- en aflakken

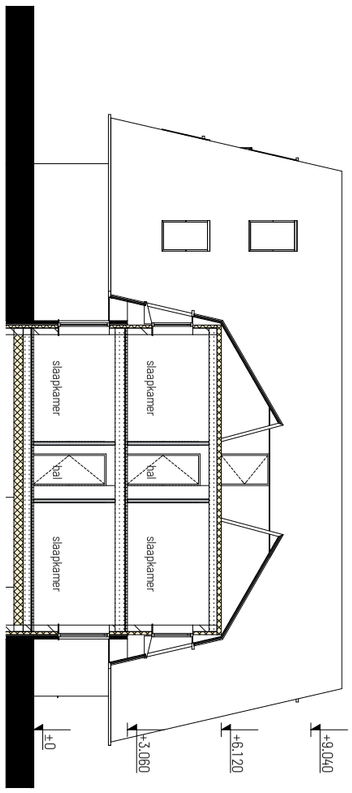
Kleurenstaat

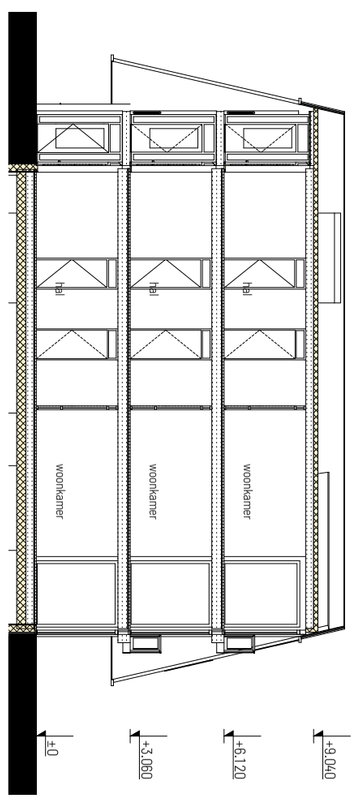
Omschrijving	Materiaal	Kleur	Nummer
Gevels			
Metselwerk	baksteen	roodpaars	
Voegwerk	zandcement	donkergrijs	
Balkons en galerijen	beton	grijs onbehandeld	
Balkon/prefab betonwand	beton	grijs onbehandeld	
Betonwand stramien 4	ISPO + betonlook	betongrijs	
Betimmeringen	hout	antraciet grijs	Ral 7016
Kozijnhout	meranti	zijdegrijs	Ral 7044
Deuren/ramen	meranti	zijdegrijs	Ral 7044
Entreedeur	multiplex stabieldeur	gebroken wit	Ral 9010
Balkonhekken	staal verzinkt gecoat	antracietgrijs	Ral 7016
Stalen kolommen	staal verzinkt geschilderd	antraciet grijs	Ral 7016
Dakpannen	gebakken pan	zwart edel engobe	
Aluminium waterslagen	aluminium	antracietgrijs	Ral 7016
Raamdorpels	gebakken, verglaasd	antraciet	Ral 7016
Bestrating			
Toegangsweg/entreepad	gebakken steen df	paars/rood	
Parkeervakken/trottoir/terras	gebakken steen df	paars/bruin	

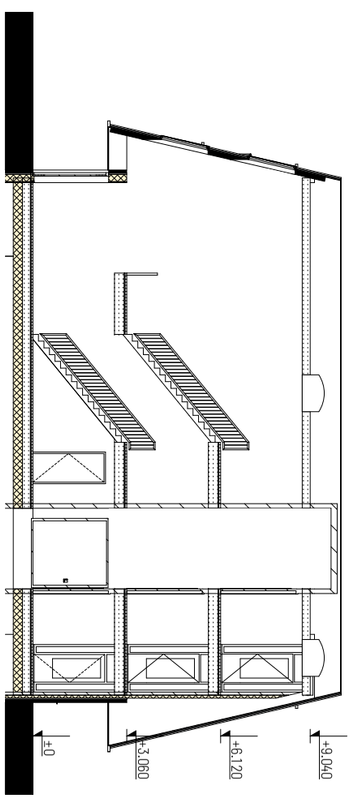
Doorsneden

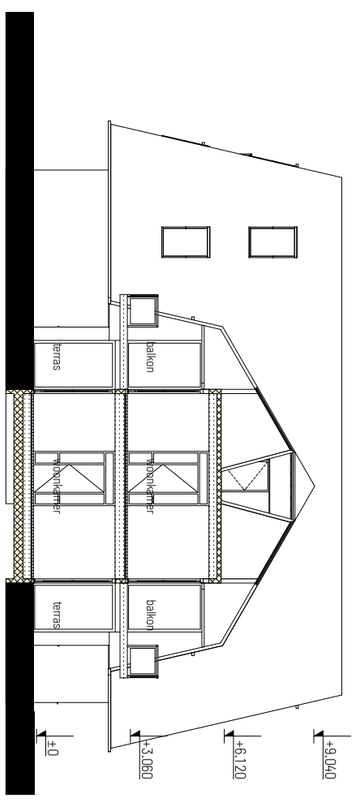

slaapkamer
slaapkamer
slaapkamer
slaapkamer
slaapkamer
slaapkamer
slaapkamer
slaapkamer
woonkamer
woonkamer
woonkamer
balkon
balkon
±0
+3.060
+6.120
+9.040


slaapkamer
slaapkamer
slaapkamer
berging
berging
berging
woonkamer
woonkamer
woonkamer
terras
balkon
balkon
±0
+3.060
+6.120
+9.040


slaapkamer
slaapkamer
slaapkamer
hal
hal
slaapkamer
±0
+3.060
+6.120
+9.040


hal
hal
hal
woonkamer
woonkamer
woonkamer
±0
+3.060
+6.120
+9.040


±0
+3.060
+6.120
+9.040


terras
balkon
woonkamer
woonkamer
terras
balkon
±0
+3.060
+6.120
+9.040

Renvooi

	wandcontactdoos, dubbel
	wandcontactdoos, enkel
	schakelaar, enkelpolig
	wisselschakelaar
	plafondlichtpunt (centraal doos)
	wandlichtpunt
loos	loze leiding, vanuit meterkast
tel	loze leiding voor telefoon
cai	loze leiding voor centrale antenne inrichting
th	thermostaat

cai	loze leiding voor centrale antenne inrichting
th	thermostaat
mv	mechanische ventilatie, bediening
kt	loze leiding, voor kooktoestel
afz	wandcontactdoos, enkel, geaard, voor afzuigkap
vw	loze leiding, voor vaatwasser
b	loze leiding, voor boiler
kk	wandcontactdoos, enkel, geaard, voor koelkast
	beldrukker
	schel

Definitie gebruiksoppervlak: Gebruiksoppervlak is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies. Hierbij is de buitenberging niet meegeteld.

Algemene informatie

De vereniging van eigenaars (V.V.E.)

De gebouwen met bijbehorende gronden zullen bij notariële aktes, conform de bepalingen van de artikelen 875b B.W. e.v. worden gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. U koopt en wordt eigenaar van een appartementsrecht, dat u het recht geeft op het uitsluitend gebruik van één bepaald appartement met toebehoren. De omschrijving van uw eigendom wordt juridisch uiterst nauwkeurig bepaald en omschreven. U verwerft een tevens nauwgezet bepaald aandeel in het totale gebouw. U wordt wettelijk lid van de Vereniging van Eigenaars die in haar reglementen alle verantwoordelijkheden regelt tussen de eigenaren onderling en ten aanzien van het appartementengebouw.

De vereniging is belast met het beheer en onderhoud van het gehele complex. Alle kosten die hiermee samenhangen worden uit de algemenen gelden bestreden. Deze kosten zijn onder andere kosten van opstalverzekering, WA verzekering, huismeester, rechtsbijstandsverzekering, administratie, onderhoudscontracten, schoonmaken gemeenschappelijke ruimten en ramen, gemeenschappelijk elektra en waterverbruik, tuinonderhoud, klein onderhoud en reservering voor groot onderhoud.

Ten minste 1x per jaar vergadert u met uw medebewoners/ -eigenaren over de zaken van de begroting van het dan komende jaar en de exploitatie van het afgelopen jaar. Met het toekomende stemrecht stemt u mee over de kosten die gemoeid zijn met de exploitatie.

Even zo goed als bij een woning brengt exploitatie van een appartementengebouw kosten met zich mee. Die kosten vindt u terug in uw maandelijkse bijdrage aan de vereniging.

Koop-/aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop-/aanneemsom, terwijl Brands Bouwontwikkeling BV zich verplicht tot de bouw van de woning en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de koop-/aannemingsovereenkomst door koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt onder berusting van de notaris gesteld, die dan de notariële akte van transport kan opmaken.

Koopsom vrij op naam

De koop-/aanneemsom van de woning is vrij op naam, dat wil zeggen, dat de volgende kosten hierin zijn
opgenomen:

- koopsom grond
- bouwkosten
- kosten garantieregeling woningborg
- honoraria architect en overige adviseurs
- verkoopkosten en overdrachtskosten
- leges bouwvergunning
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, gas, water en riolering
- B.T.W. (thans 21%, eventuele wijzigingen conform de wettelijke voorschriften verrekend).

De kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen.
Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening
- notariskosten van de hypotheekakte
- renteverlies tijdens de bouw
- kosten voor het aanvragen van nationale hypotheek garantie.

Eventueel mogelijke subsidies zijn in de koop-/aanneemsom verrekend.

Prijswijzigingen

De met u in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop-/aanneemsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

De 5%-regeling

Deze regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning/appartement snel verholpen te krijgen.
De regeling werkt globaal als volgt.
Bij oplevering dienen alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) te zijn overgemaakt.
Voor de laatste 5% van de aanneemsom geeft de bouwondernemer aan de notaris een zogenaamde bankgarantie. Dat geeft u de garantie dat de bouwondernemer de geconstateerde gebreken zal verhelpen. Pas dan wordt de bankgarantie opgeheven.

Financiering woonlasten

Wellicht zal voor het bekostigen van een eigen appartement het opnemen van een hypothecaire geldlening benodigd zijn. De financiële adviseurs van de makelaar zijn graag bereid u hierin een duidelijk advies te geven. Zij berekenen u altijd de mogelijkheden aan de hand van uw persoonlijke gegevens en kunnen ook uw aanvraag voor een hypotheek dan wel andere vormen van financiering verzorgen.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van het appartement geschiedt door middel van een zogenaamde akte van transport bij de notaris. In de koop/aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld, terwijl tevens rekening gehouden moet worden met de geldingsduur van de hypotheekaanbieding.
Voor de datum van notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Ook blijkt uit deze afrekening, welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag, dat u zelf moet betalen, gaat men er vanuit, dat in geval van hypothecaire financiering het nog zogenaamde depot, gelijk moet zijn aan de vanaf transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.
Op de transportdatum wordt veelal ook de eventuele hypotheekakte met betrekking tot de lening, die u van de geldgever ontvangt, gepasseerd.

Wat en wanneer te betalen

De koop-/aanneemsom wordt u gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. Deze overeenkomst geeft aan, dat u tot de datum van notarieel transport uitstel van betaling heeft. Maar voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u inmiddels wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport moet u deze bouwtermijnen en de daarover verschuldigde bouwrente voldoen. Na notarieel transport ontvangt u telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd een volgende termijnnota. Deze nota's moet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening voldoen.

Schoonmaken en oplevering

Het hele appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop dat gaat gebeuren.

Voor de overdracht van het appartement zal een vertegenwoordiger van de aannemer met u het appartement inspecteren. De eventueel geconstateerde onvolkomenheden worden in een proces-verbaal van oplevering genoteerd, dat door beide partijen wordt ondertekend, waarna het appartement is opgeleverd. De desbetreffende punten worden hersteld.

Meer- en minderwerk

Naast een keuze uit meer- en minderwerken kan bij de indeling en de afwerking van uw appartement rekening worden gehouden met individuele wensen, als deze tenminste tijdig bekend zijn. De begeleiding en coördinatie hiervan zal door de bouwondernemer worden verzorgd.

Woningborg garantie- en waarborgregeling 2016

De ondernemer, Brands Bouwontwikkeling BV. is aangesloten bij Woningborg NV.

De woningen worden gebouwd en verkocht met het garantiecertificaat van deze stichting. Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt door ondernemingen, welke zijn ingeschreven. Nadat uw besluit tot aankoop van een appartement van Brands Bouwontwikkeling BV genomen is, ontvangt u van de verkoper de door Woningborg uitgegeven brochure: "Woningborg Garantie- en waarborgregeling". Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals garantienormen, reglement van inschrijving, standaard koop-/aannemingsovereenkomst etcetera. Het garantiecertificaat wordt u door Woningborg rechtstreeks toegezonden, nadat de koop-/aannemingsovereenkomst is ondertekend.

Algemeen

Het appartement is opgebouwd uit verschillende materialen. Deze materialen zullen zich na het aanbrengen aanpassen aan het klimaat.
In het stukadoor- en spuitwerk kunnen kleine scheurtjes zichtbaar worden. Deuren kunnen gaan klemmen omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheid. Door bouwvocht kunnen geringe kleurverschillen ontstaan. Deze kleine onvolkomenheden kunnen nooit worden voorkomen. De aannemer wordt geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan als alle punten van het opleveringsrapport verholpen zijn.

Wijzigingen voorbehouden

Deze verkoopbrochure is met zorg en zo nauwkeurig mogelijk samengesteld. De bouw geschiedt overeenkomstig de in deze brochure opgenomen tekeningen en beschrijvingen, behoudens geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve afwijkingen en eventueel van overheidswege verlangde wijzigingen. Eveneens behouden wij ons recht voor om wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit. De op de tekeningen en in de beschrijving vermelde afmetingen zijn "plusminus-maten". De op de tekeningen aangegeven apparatuur, meubilering en inrichting dienen alleen ter oriëntatie en zijn niet in de koopsom begrepen. De perspectieftekeningen zijn artist-impressions; er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Voor de inrichting van het openbaar gebied wordt verwezen naar het inrichtingsplan van de gemeente De Wolden.

Emmen, januari 2018

Pluspunten op een rij

- op loopafstand van het centrum
- in parkachtige rustige omgeving gelegen
- alleen appartementen in het complex, dus geen winkelruimte met bevoorradingslawaai
- royale appartementen met een oppervlak van 128 -145 m^2
- stijlvolle vormgeving van het gebouw
- beveiligde entree middels video-intercominstallatie
- een eigen parkeerplaats op de begane grond
- ruime overdekte balkons met ideale zuid-oriëntatie
- deurhoogte 230 cm
- plafondhoogte 260 cm
- schuifpui naar het overdekte balkon op het zuiden
- complete ruime badkamer met tegels tot aan het plafond
- standaard luxe sanitair met in de wand weggewerkte afvoeren
- vrijhangende toiletten
- natuurlijke ventilatie in de slaapkamers middels ventilatieroosters
- geen WTW-installatie
- rechtstreeks afvoerkanaal voor een motorwasemkap
- vloerverwarming
- met een energielabel A en een EPC van 0,4 heeft u een energiezuinige woning hetgeen zich vertaalt in lage stookkosten
- zonnepanelen op het dak geplaatst ten behoeve van lage stroomkosten van de algemene voorzieningen
- 6 jaar Woningborg-garantie

Opdrachtgever

Brands Bouwontwikkeling B.V.
Nautilusstraat 7, 7821 AG Emmen
Postbus 18, 7800 AA Emmen
tel. 0591-657900
info@brandsbouw.nl
www.brandsbouw.nl

Bouwer

Brands Bouw B.V.
Nautilusstraat 7, 7821 AG Emmen
Postbus 18, 7800 AA Emmen
tel. 0591-657900
info@brandsbouw.nl
www.brandsbouw.nl

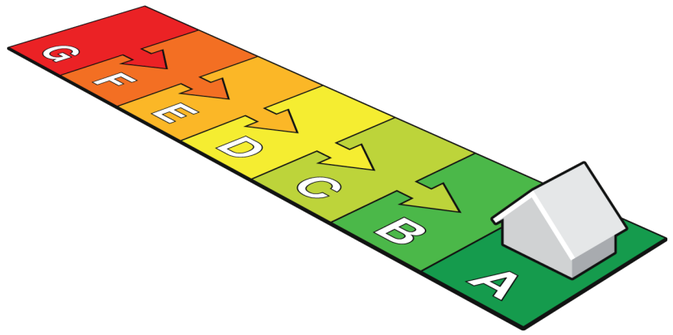
Verkoop en inlichtingen

Hentenaar Makelaardij Zuidwolde o.z.
Hoofdstraat 66, 7921 AN Zuidwolde
tel. 0528-371496
zuidwolde@hentenaarmakelaardij.nl
www.hentenaarmakelaardij.nl

Notaris

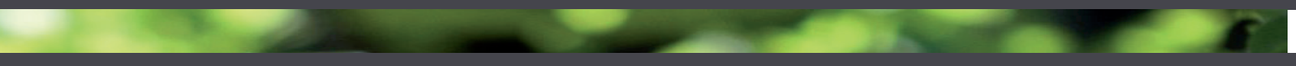
Lexis notarissen
Postbus 14, 7920 AA Zuidwolde
tel. 0528-371228
info@dewolden.lexisnotarissen.nl
www.lexisnotarisen.nl

Energielabel



Garantie

WONINGBORG



www.dewheemhoeve.nl

BRANDS
BOUWONTWIKKELING