



D O R P S H A R T

H O E V E N

22 COMFORTABELE APPARTEMENTEN &
8 LEVENSLLOOPBESTENDIGE PATIOWONINGEN
IN HET HART VAN HOEVEN

[DORPSHART-HOEVEN.NL](https://dorpshart-hoeven.nl)



INHOUD

08 INLEIDING

Eigentijds wonen in het hart van het dorp, omringd door groen, rust en verbondenheid

12 ARCHITECTUUR

geWOON Architecten — eigentijdse architectuur in een dorpse context

20 APPARTEMENTEN

20 Verdiepingsoverzicht
22 Plattegronden
38 Gevelaanzichten

54 ENERGIE & DUURZAAMHEID

Toekomstgericht, energiezuinig en onderhoudsvriendelijke oplossingen

58 VERKOOPTeam

Begeleiding, deskundig advies en een vast aanspreekpunt gedurende het aankoopproces

66 TECHNISCHE INFORMATIE

Alle technische details nauwkeurig vastgelegd voor maximale kwaliteit, comfort en duidelijkheid

10 HET PLAN

Een doordachte toevoeging aan de bestaande omgeving

14 LOCATIE & OMGEVING

Omringd door groen, historie en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik

42 PATIOWONINGEN

42 Verdiepingsoverzicht
44 Plattegronden
52 Gevelaanzichten

56 KEUKENS & SANITAIR

Stel zelf jouw keuken en sanitair samen, met ruime keuze en persoonlijke begeleiding

60 AANKOOPINFORMATIE

Alles helder over het aankoop proces in duidelijke stappen

72 BETROKKEN PARTIJEN

Een zorgvuldig samengesteld team van specialisten dat samenwerkt aan een duurzaam en toekomstgericht woonproject



10



14



20



42



56



In het kloppende hart van Hoeven, tussen het groen en de charme van het dorpse leven, ontstaat een nieuw hoofdstuk. Geen grootschalig project, maar een doordachte toevoeging aan de bestaande omgeving.

Welkom in Dorpshart Hoeven – een unieke woonplek aan de voet van de monumentale St. Jan de Doperkerk, waar wonen, ontmoeten en ontspannen op een natuurlijke manier samenkomen. Hier leef je in het vertrouwde ritme van een hechte dorpsgemeenschap, met het wooncomfort en de duurzaamheid van vandaag.

Het plan bestaat uit 22 eigentijdse appartementen en 8 levensloopbestendige patio-woningen, ontworpen voor mensen die bewust kiezen voor kwaliteit, eenvoud en verbinding. De architectuur sluit naadloos aan bij het karakter van de omgeving en biedt tegelijkertijd modern woonplezier: ruim, licht, groen en toekomstbestendig.

Geen anoniem woonblok, maar een buurt op zichzelf. Een plek waar je buren kent, waar je elkaar tegenkomt in de gezamenlijke buitenruimte, en waar kinderen veilig kunnen spelen. Een plek waar je ouder kunt worden zonder concessies te doen aan comfort of stijl. Of je nu start aan een nieuwe levensfase of gewoonweg toe bent aan iets nieuws – Dorpshart Hoeven biedt een thuis voor nu én later. Waar luxe en comfort moeiteloos samensmelten met warmte en gemeenschapsgevoel.

Hier woon je met oog op de toekomst, maar met je voeten stevig geworteld in de rijke bodem van het Brabantse dorpsleven. Tussen oude bomen, kronkelende straatjes en levendige dorpsverhalen. Hier begint een nieuw hoofdstuk – misschien wel dat van jou. In deze brochure nemen we je mee door het plan, de woningen, de omgeving en alles wat Dorpshart Hoeven tot zo'n bijzondere plek maakt.



Bekijk alle woningtypes
ook online

HET VERTROUWDE RITME VAN HET DORPSLEVEN MET HET WOONCOMFORT VAN NU



Dorpshart Hoeven maakt deel uit van een breder plan voor het centrum van Hoeven, waarin de komende jaren verschillende initiatieven elkaar versterken. Het project richt zich op het creëren van een eigentijdse woonomgeving, met 8 levensloopbestendige patio-woningen en 22 appartementen, die perfect aansluiten bij het dorpskarakter en de omringende natuur. Gelegen naast de St. Jan de Doperkerk, biedt Dorpshart Hoeven een plek waar de rustige dorpsfeer samenkomt met het comfort van modern wonen.

Binnen het bredere Raamwerk Centrum-Oost Hoeven worden diverse andere initiatieven, zoals de herbestemming van de St. Jan de Doperkerk tot dorps huis en de ontwikkeling van een nieuw dorpsplein, verder uitgewerkt. Deze projecten dragen bij aan de versterking van de identiteit van het dorp en creëren een levendig en uitnodigend centrum.

Met de herontwikkeling en integratie van de voormalige pastorie biedt Dorpshart Hoeven een duurzame en toekomstgerichte oplossing voor wonen, werken en ontmoeting. Het plan legt de nadruk op het behoud van het groene karakter van de omgeving, terwijl het tegelijkertijd ruimte biedt voor nieuwe functies die de gemeenschap versterken.

Dorpshart Hoeven is daarmee niet alleen een plek om te wonen, maar een belangrijke schakel in de toekomst van het dorp, waar de geschiedenis van Hoeven met respect wordt bewaard en het dorp verder kan groeien met oog voor duurzaamheid en gemeenschapsgevoel.





ARCHITECTUUR

Op een unieke locatie, direct naast de karakteristieke Sint-Jan de Doperkerk, wordt nieuwbouwplan het Dorpshart gerealiseerd. Een plek met een bijzondere historische en ruimtelijke waarde, die vraagt om een zorgvuldige en respectvolle benadering. Voor ons als ontwerpers vormde deze locatie dan ook een inspirerende uitdaging: het creëren van een prettige woonomgeving die recht doet aan haar omgeving én tegelijkertijd een meerwaarde biedt voor het dorp.

Een harmonieus geheel van wonen en omgeving

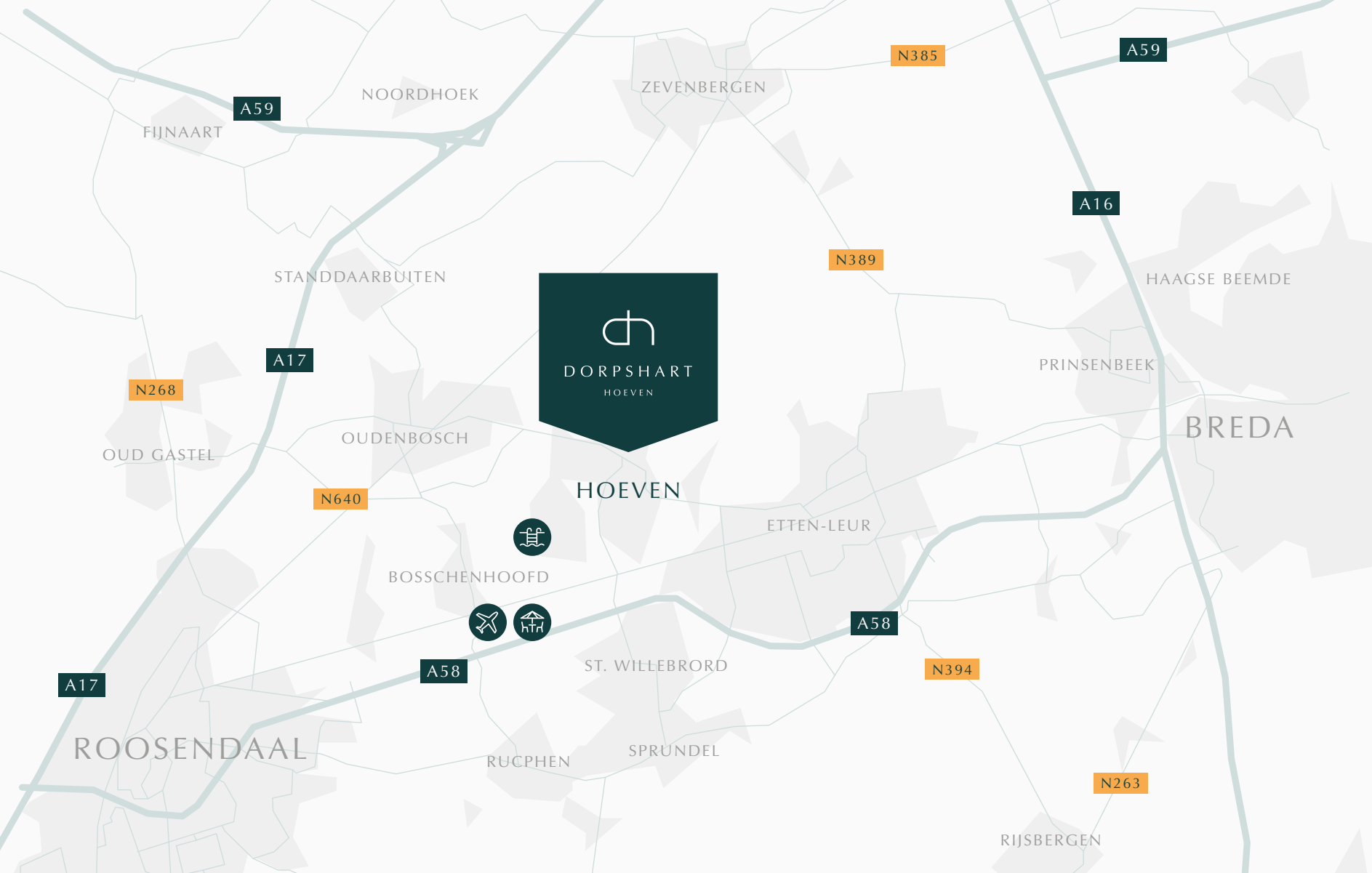
Dorpshart Hoeven bestaat uit acht levensloopbestendige woningen en tweeëntwintig moderne appartementen, ontworpen als één samenhangend geheel. Architectuur, openbare ruimte en groen zijn in balans gebracht, met oog voor bestaande bebouwing en de menselijke maat. Het resultaat is een open, luchtige en groene buurt die perfect aansluit bij het dorpse karakter van Hoeven. De levensloopbestendige woningen grenzen aan de westzijde aan een woonhofje met bestaande woningen van één bouwlaag en een kap. Alle essentiële woonfuncties bevinden zich op de begane grond, terwijl de verdieping ruimte biedt voor een hobbykamer of extra slaapkamer. Begroeide pergola's en groene voortuinen versterken het intieme, kleinschalige karakter. Aan de achterzijde beschikt iedere woning over een privé tuin, terwijl aan de voorzijde een openbare groenzone zorgt voor een natuurlijke overgang naar het appartementengebouw.

Eigentijdse architectuur in een dorpse context

Het appartementengebouw is met dezelfde zorgvuldigheid ontworpen. Verspringende volumes, ruime uitpandige balkons en een slimme oriëntatie zorgen voor optimale lichtinval en zicht op het omliggende groen, terwijl privacy en rust worden gewaarborgd. De bovenste verdieping is iets teruggelegd, waardoor het gebouw optisch minder massief oogt. De donkere plint laat het geheel als het ware zweven in het landschap, zonder afbreuk te doen aan de massiviteit van de naastgelegen kerk. De onderste balkons liggen op 1,50 meter hoogte voor optimale privacy – zowel voor bewoners als voor bezoekers van de aangrenzende begraafplaats. De zichtlijn richting de begraafplaats blijft overigens behouden, net als het bestaande pad, waarmee respect voor de historie zichtbaar blijft in het plan.

— geWOON architecten





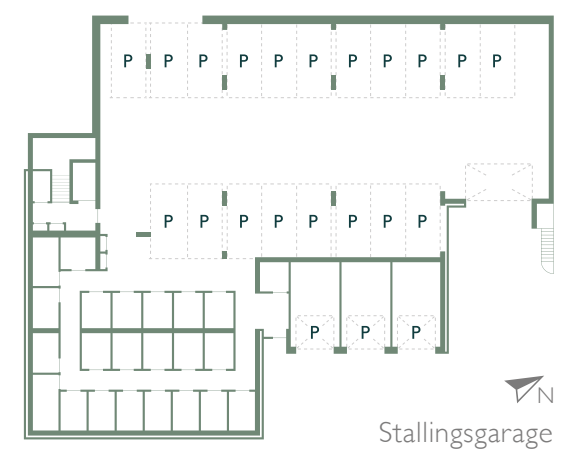
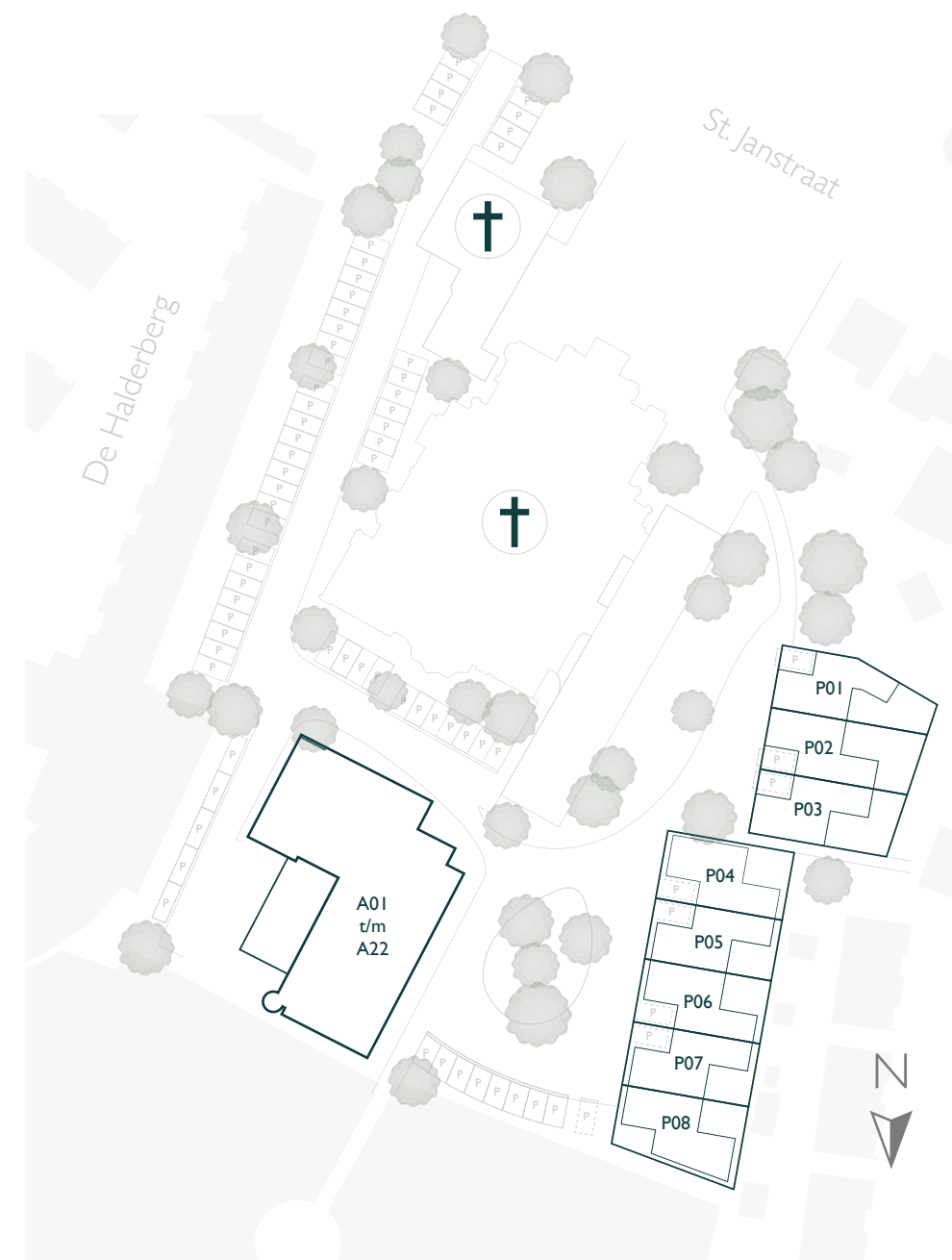
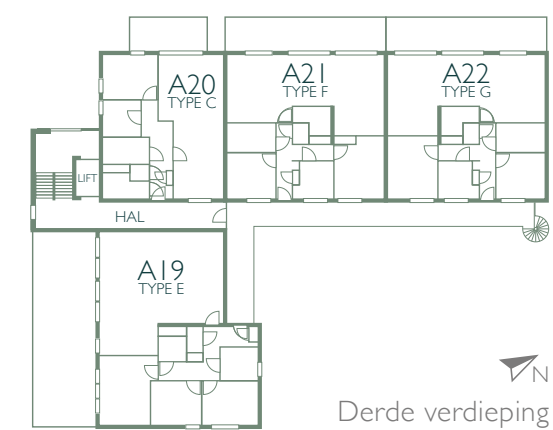
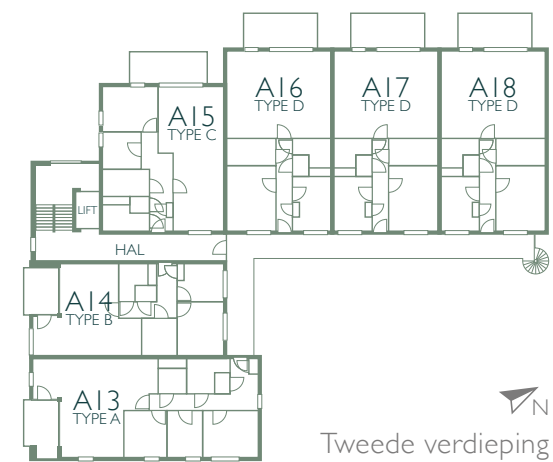
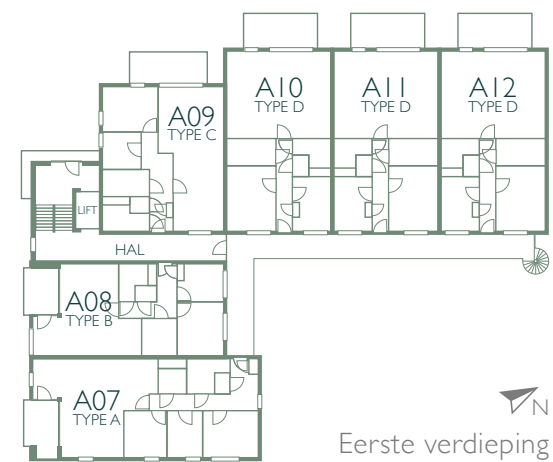
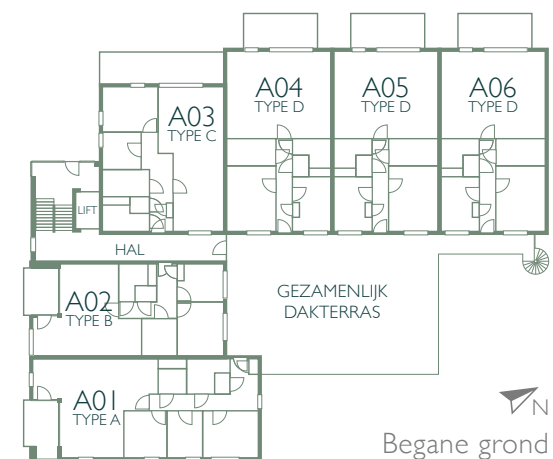
LOCATIE & OMGEVING

Dorpshart Hoeven ligt op een plek waar het leven z'n eigen ritme kent – in een dorp omringd door groene lanen, oude bomen en uitgestrekte boerenvelden. Hoeven maakt deel uit van de gemeente Halderberge en ligt centraal in West-Brabant. Ondanks de rustige ligging ben je zó in Roosendaal, Breda of zelfs Antwerpen.

Even een frisse neus halen? Dan stap je direct de fiets op. West-Brabant is niet voor niets dé fietsregio van Nederland. Kronkelende dijken, verborgen paden, charmante dorpskernen en weidse uitzichten maken elke rit bijzonder. Vanuit Hoeven fiets je moeiteloos naar karaktervolle plaatsen als Willemstad, Etten-Leur of de levendige binnenstad van Breda. Onderweg is er altijd wel een terras, boerderijwinkel of bakker waar je neerstrijkt voor iets lekkers.

In de zomermaanden bruist het dorp van het leven in en rond Bosbad Hoeven met het waterspeelpark Splesj – een begrip in de regio. Met zijn glijbanen, spraypark en ruime ligweides is het een geliefde plek voor gezinnen. Maar ook wie de rust zoekt, vindt die hier volop. Hoeven heeft bovendien een rijke historie. Denk aan de statige gebouwen van Bovendonk, het oude seminarie, de St. Jan de Doperkerk en de verhalen die door de straten en steegjes heen nog voelbaar zijn. Hoeven leeft, ademt, en nodigt uit. Hier woon je in een omgeving die rustgevend is én rijk aan karakter. Waar je de ruimte hebt, maar nooit alleen bent. Waar de schoonheid van het landschap hand in hand gaat met betekenis.

SITUATIE OVERZICHT



ROB & MARLOES

Zelfstandig, sociaal en in balans

De kinderen staan op eigen benen en het werk vraagt wat minder dan voorheen. Voor het eerst in lange tijd is er ruimte om bewust te kiezen voor hoe én waar we willen wonen. We zijn graag op ons zelf, maar niet alleen. Het contact met anderen, een praatje in de buurt, de levendigheid van een dorp, dat is voor ons echt belangrijk.

We hebben geen grote woning meer nodig, maar willen wél comfort, licht en een fijne plek voor bezoek. Een terras om buiten te zitten, een woning zonder gedoe, in een omgeving waar we ons veilig en thuis voelen.

De appartementen van Dorpshart Hoeven passen precies bij ons leven van nu. Ze zijn modern en energiezuinig, en hebben karakter. Alles wat we nodig hebben is dichtbij. En als we eropuit willen, zitten we zo in Breda, Roosendaal of zelfs steden als Rotterdam of Antwerpen. Wonen met gemak, vrijheid en verbondenheid, een plek die past bij ons leven van nu.



"EEN PLEK DIE PAST
BIJ ONS LEVEN
VAN NU"





TYPE A

BEGANE GROND A01 | EERSTE VERDIEPING A07 | TWEEDE VERDIEPING A13

WOONOPPERVLAK CA.
97 m²

BUITENRUIMTE CA.
10 m²

SLAAPKAMERS
3



TYPE B

BEGANE GROND A02 | EERSTE VERDIEPING A08 | TWEEDE VERDIEPING A14

WOONOPPERVLAK CA.
76 m²

BUITENRUIMTE CA.
9 m²

SLAAPKAMERS
2





TYPE C

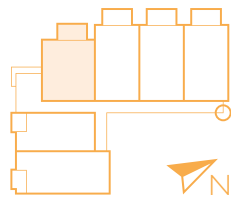
BEGANE GROND A03 | EERSTE VERDIEPING A09 | TWEEDE VERDIEPING A15 | DERDE VERDIEPING A20

WOONOPPERVLAK CA.
83 m²

BUITENRUIMTE CA.
13 m²

SLAAPKAMERS
2

LIGGING



TYPE D

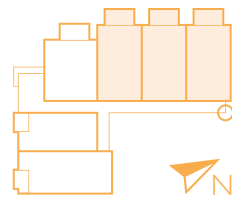
BEGANE GROND A04 - A05 - A06 | EERSTE VERDIEPING A10 - A11 - A12 | TWEEDE VERDIEPING A16 - A17 - A18

WOONOPPERVLAK CA.
89 m²

BUITENRUIMTE CA.
13 m²

SLAAPKAMERS
2

LIGGING







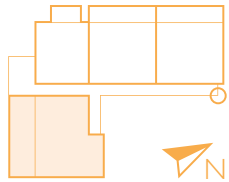
TYPE E

DERDE VERDIEPING A19

WOONOPPERVLAK CA.
129 m²

BUITENRUIMTE CA.
56 m²

SLAAPKAMERS
3



LIGGING



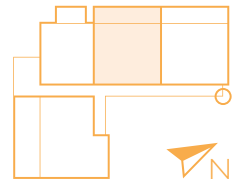
TYPE F

DERDE VERDIEPING A21

WOONOPPERVLAK CA.
106 m²

BUITENRUIMTE CA.
25 m²

SLAAPKAMERS
3



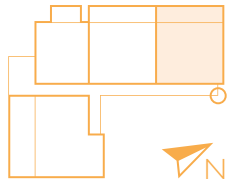
TYPE G

DERDE VERDIEPING A22

WOONOPPERVLAK CA.
107 m²

BUITENRUIMTE CA.
25 m²

SLAAPKAMERS
3





GEVEL AANZICHTEN

APPARTEMENTEN



VOORGEVEL



LINKER ZIJGEVEL



ACHTERGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL



"HIER KUNNEN
WE ÉCHT BLIJVEN
GENIETEN"



MARIANNE & ERIK

Vrij om te leven, ruimte om te genieten

Erik en ik zijn echte Hoevenaren, dit dorp zit in ons hart. We kennen het op ons duimpje en voelen ons sterk verbonden met deze omgeving. Nu de kinderen uit huis zijn, hebben we alle ruimte van onze gezinswoning niet meer nodig. De behoefte aan een nieuwe plek groeit: een woning die beter past bij onze levensstijl, en ook met het oog op de toekomst: gelijkvloers, comfortabel, en met genoeg ruimte om familie en vrienden te ontvangen.

We zijn nog altijd actief, sociaal en volop in beweging. Of het nu gaat om wandelen in het groen, lange fietstochten maken of ons inzetten voor lokale verenigingen en buurtactiviteiten, we willen graag onderdeel blijven van een levendige gemeenschap.

De patiowoningen van Dorpshart passen perfect bij onze wensen: toekomstbestendig wonen in een vertrouwde, groene omgeving, waar rust, gemak en betrokkenheid samenkomen.





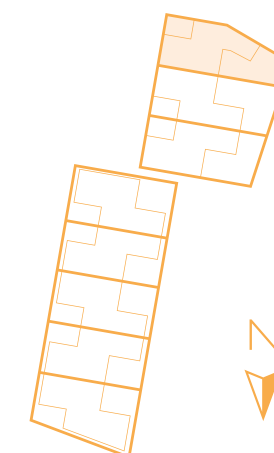
TYPE 1

BOUWNUMMER P01

WOONOPPERVLAK CA.
127 m²

KAVELGROOTE CA.
223 m²

SLAAPKAMERS
2



LIGGING



TYPE 2

BOUWNUMMERS P02 T/M P07

WOONOPPERVLAK CA.	KAVELGROOTE CA.	SLAAPKAMERS
120 m ²	165 m ² - 214 m ²	2





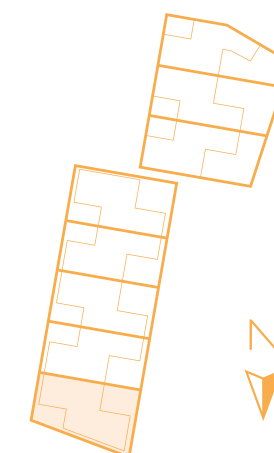
TYPE 3

BOUWNUMMER P08

WOONOPPERVLAK CA.
130 m²

KAVELGROOTE CA.
205 m²

SLAAPKAMERS
2



LIGGING



GEVEL AANZICHTEN

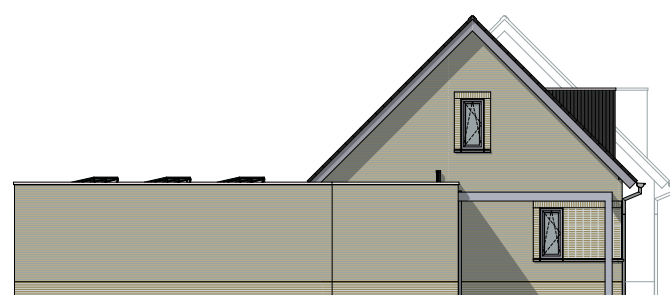
PATIWONINGEN



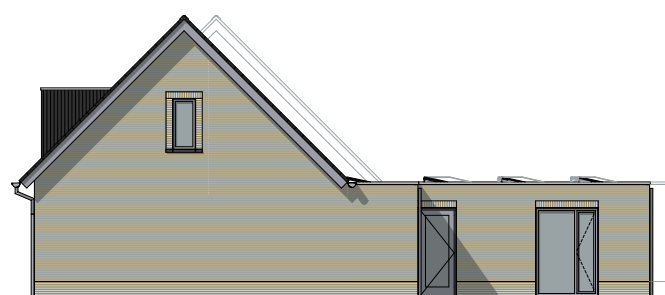
VOORGEVEL
P01 t/m P03



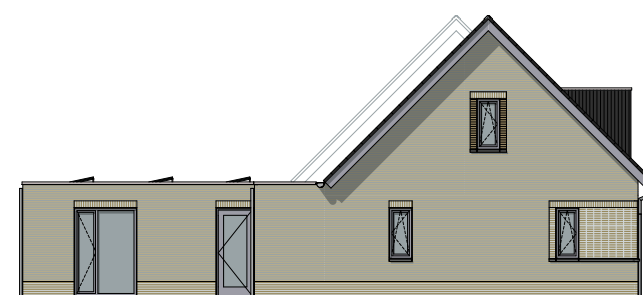
VOORGEVEL
P04 t/m P08



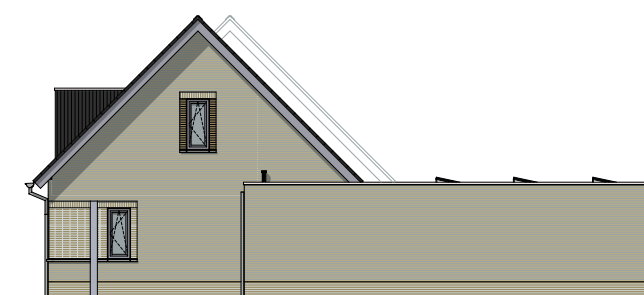
LINKER ZIJGEVEL
P01 t/m P03



RECHTER ZIJGEVEL
P01 t/m P03



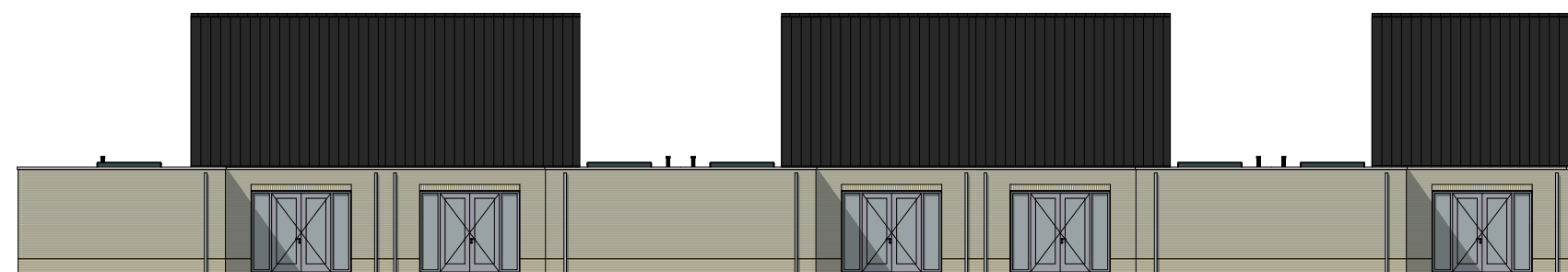
LINKER ZIJGEVEL
P04 t/m P08



RECHTER ZIJGEVEL
P04 t/m P08



ACHTERGEVEL
P01 t/m P03



ACHTERGEVEL
P04 t/m P08



ENERGIE & DUURZAAMHEID

Natuurlijk zijn de patiwoningen en appartementen in Dorpshart Hoeven geheel gasloos! Om ervoor te zorgen dat u in de woning of het appartement altijd comfortabel woont, wordt er een bodem warmtepomp toegepast. Een groot voordeel van een bodem warmtepomp is naast het rendement dat er geen buitenunit hoeft te worden geplaatst. U bent dus minder energiekosten kwijt aan het verwarmen of koelen van uw woning maar kunt wel van een optimaal comfort genieten. De warmtepomp wordt in de berging geplaatst van uw woning of appartement.



ONDERHOUDSVRIENDELIJK

Binnen het nieuwbouwplan worden er gedegen en onderhoudsvriendelijke materialen toegepast. Onder meer worden er kunststof deuren en gevelkozijnen toegepast bij de patiwoningen en appartementen wat ervoor zorgt dat je minder verplichting hebt het kozijnwerk te moeten schilderen. Alle onderdelen van de woning zijn nieuw, fris en er wordt alleen maar geleverd voor de beste kwaliteit. Hierdoor kun je rekenen op onderhoudsvrije jaren.

Vloerverwarming

Bij vloerverwarming komt de warmte in je woning of appartement niet meer van radiatoren aan de muur, maar van de vloer onder je voeten. Heerlijk comfortabel! Bovendien zijn er geen radiatoren meer nodig, wat ruimte bespaart en je meer vrijheid geeft om je appartement in te delen. Alleen de badkamer wordt voorzien van een elektrische radiator om ervoor te zorgen dat je het hier als je wenst net wat warmer kunt hebben. Vloerverwarming is ook nog eens energiezuiniger dan radiatoren. Dankzij het grote verwarmingsoppervlak van de vloer kan de warmte namelijk op een lagere temperatuur verspreid worden.

Soort vloerbekleding: kies bewust

Een aandachtspunt bij het gebruik van laagtemperatuur vloerverwarming is de keuze van je vloerbekleding. Dikke vloerbedekking die de warmte niet goed doorlaat, zorgt ervoor dat vloerverwarming niet optimaal kan functioneren. Hoogpolig tapijt is hier een voorbeeld van. Een houten vloer, laminaat of PVC hoeft geen probleem te zijn. Laat je over de mogelijkheden adviseren door de makelaar of kopers begeleiders.

Vloerkoeling

Door in de zomerperiode de installatie in te zetten om passief te koelen door gekoeld water door de vloerverwarming te laten stromen, ontstaat er een aangenaam binnenklimaat. Het lukt dan vaak om een aantal graden onder de buitentemperatuur te koelen wat een hoog comfort oplevert. Belangrijk is te beseffen dat het een traag werkend systeem is. Dat betekent dat het optimale resultaat wordt behaald bij een constante temperatuurvraag over een langere periode. Het aanpassen van de temperatuur heeft namelijk door de bron tijd nodig om in te regelen. Het grote voordeel van deze wijze van koelen is dat er geen luchtstromen ontstaan, in tegenstelling tot bijvoorbeeld bij een airco-installatie, waardoor er geen tochtklachten optreden.

Hoogwaardige

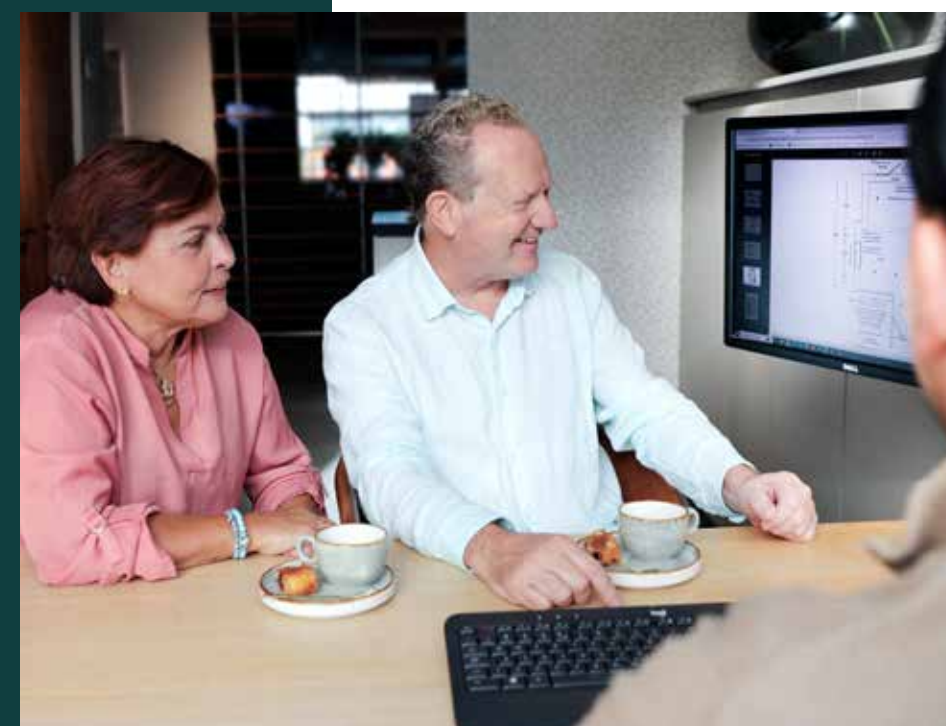
KEUKENS & SANITAIR

Het begin van een nieuw hoofdstuk, waarin je van jouw nieuwe woning echt jouw thuis gaat maken. Een van de belangrijkste keuzes die je hierbij gaat maken, is die van je nieuwe keuken en badkamer. Deze kan je binnenkort zelf uitzoeken in de showroom van Huysinc in Waardenburg. Al meer dan 45 jaar dé specialist op het gebied van keukens, badkamers en tegels en de trotse projectleverancier van Dorpshart Hoeven. Dankzij het ruime aanbod, deskundig advies en een uitstekende service vind je bij Huysinc gegarandeerd de stijl die bij jou past.

Ontdek jouw ideale stijl

Bij Huysinc draait alles om maatwerk en beleving. Geen standaardoplossingen, maar doordachte ontwerpen die tot in detail kloppen. In onze royale showroom van 4500 m² begint jouw zoektocht naar een keuken of badkamer die écht bij jou past. Laat je inspireren door verschillende opstellingen en breng je ideeën tot leven. Je ontdekt keukens en badkamers in vier unieke stijlen: puur, modern, trendy en klassiek. Zo maak je op een toegankelijke manier kennis met uiteenlopende sferen, materialen en combinaties.

Wil je liever vanuit specifieke materialen of texturen kiezen, zoals marmer, beton, hout of mozaïek? Dan is onze inspiratieverdieping een absolute aanrader. Hier kan je eindeloos combineren, voelen en vergelijken, zodat je tot een inrichting komt die niet alleen mooi is, maar ook perfect aansluit bij jouw wensen.



huysinc sinds 1978

Jouw wensen staan centraal

Onze enthousiaste adviseurs nemen de tijd voor je. Of je nu al een duidelijk beeld hebt of nog volop aan het oriënteren bent, bij Huysinc krijg je eerlijk, praktisch en persoonlijk advies. We stemmen alles af op jouw smaak, leefstijl én de indeling van je nieuwe woning. Daarbij denken we altijd een stap verder, zodat je zeker weet dat alles straks klopt.

Ervaar hoe jouw ideeën tot leven komen
Om het maken van keuzes makkelijker én leuker te maken, werken we met innovatieve tools waarmee je direct kunt ervaren hoe jouw droomkeuken of -badkamer eruit zal zien. Zo ontwerp je jouw keuken op de interactieve Touch Reality-tafel en zie je direct hoe kleuren en opstellingen samenkomen. Met onze VR-tool loop je alvast rond in jouw nieuwe badkamer en in onze paskamer test je jouw keukenopstelling op ware grootte. Zo voel je echt hoe het straks is om in jouw nieuwe ruimte te staan. Onze unieke aanpak zorgt ervoor dat elk detail klopt; van indeling en materiaalkeuze tot functionaliteit en uitstraling. Het resultaat? Een keuken of badkamer waar je elke dag opnieuw van geniet.

Tot in de puntjes!

Als projectleverancier van Dorpshart Hoeven weet Huysinc bovendien precies wat er nodig is om jouw keuken en badkamer perfect te laten aansluiten bij de technische specificaties van jouw nieuwe woning. Van het eerste ontwerp tot en met de installatie: wij zorgen dat alles klopt. Zo hoef jij je nergens zorgen over te maken, en kan je richten op het leukste deel – het creëren van jouw ideale thuis.

Benieuwd naar de mogelijkheden? Neem alvast een voorproefje op www.huysinc.nl en ontdek de stijl die je zoekt.



VERKOOPTEAM

Een nieuw huis koop je niet elke dag. Het is een grote stap, vol keuzes, overwegingen en verwachtingen. Juist daarom vinden we het belangrijk dat je je tijdens het hele aankoopproces goed begeleid voelt. Niet alleen met heldere informatie, maar ook met een luisterend oor en een vast gezicht.

Het verkoopteam van Dorpshart Hoeven bestaat uit betrokken makelaars van Heijblom Makelaardij en MD Makelaars. De makelaars zullen het project nader aan je toelichten en al je vragen beantwoorden die nodig zijn om een weloverwogen aankoopbeslissing te nemen.

Na aankoop van de woning wordt de kopersbegeleiding van Van Agtmaal het vaste aanspreekpunt die jouw situatie kent, meedenkt en je door elke fase van het traject begeleidt. Wil je meer weten over een woningtype, twijfels bespreken, je opties doornemen of gewoon even sparren over je keuzes? Eén telefoontje of bericht is genoeg. Ze nemen de tijd, geven eerlijk advies en zorgen ervoor dat je nooit het gevoel hebt dat je er alleen voor staat.

Zij kennen het plan, het proces én de mensen – en staan klaar om ook jou te begeleiden naar je nieuwe thuis.

AANKOOP INFORMATIE

Je staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een patiowoning of appartement in het project Dorpshart Hoeven. Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen genomen wordt. Over de kwaliteit van de woning of het appartement hoef jij je geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is in goede handen. Want, tegelijk met jouw woning of appartement koop je de ingebouwde garantie- en waarborgregeling van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden.

SWK GARANTIE

Wat houdt de SWK Garantie- en Waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door SWK onder de naam waarborgcertificaat. De SWK 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.

SWK geeft je meer zekerheid

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

Wat betekent de SWK Garantie- en Waarborgregeling voor jou?

Als je een woning of appartement met SWK waarborgcertificaat koopt, betekent dit voor jou o.a. het volgende:

- ✓ Gaat jouw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor afbouw van je woning of appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt SWK je een financiële schadeloosstelling.
- ✓ De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning of het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. SWK waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, dus als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt SWK hier zorg voor.
- ✓ Bouwondernemingen, die bij SWK zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop- en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou 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 of appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan SWK hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling?

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

STAPPEN PLAN



Je eerste contact is een gesprek met de makelaar die in opdracht van Dorps Hart Hoeven CV de patiowoningen en appartementen van het project verkoopt. Je ontvangt op dat moment de verkoopinformatie van het project die bestaat uit de verkoopbrochure met eventueel bijbehorende verkooptekeningen en technische omschrijving. Op dit moment wordt je ook de Keuzelijst Ruwbouwopties verstrekt. Op deze lijst staan de opties aangegeven die meegenomen worden in de ruwbouw en zodoende in een vroegtijdig stadium bekend moeten zijn, dus meteen bij aankoop van de woning of het appartement. In deze lijst zijn ook een aantal inrichtingsmogelijkheden van de badkamer opgenomen waaruit een keuze gemaakt moet worden.

Wanneer je daadwerkelijk in aanmerking komt voor één van de woningen of appartementen in het project kan worden overgegaan tot het ondertekenen van de koopovereenkomst met Dorps Hart Hoeven CV en de aannemingsovereenkomst met Aannemersbedrijf van Agtmaal bv. Gelijktijdig met het ondertekenen hiervan wordt door je de Keuzelijst Ruwbouwopties ingevuld en door jou ondertekend zodat deze opties meegenomen kunnen worden in de voorbereiding van de bouw. Deze keuzes zijn definitief, er kunnen later geen opties uit deze lijst meer gekozen danwel gewijzigd worden.

De volgende stap bij de aankoop van jouw woning of appartement is een gesprek met één van de kopers begeleiders van Van Agtmaal. Daarnaast ontvang je vanuit de showroom(s) een uitnodiging om jouw keuken, sanitair en tegelwerk te kiezen. De plaats van het sanitair is al bepaald door het invullen van de Keuzelijst Ruwbouwopties. In het persoonlijk gesprek met de kopers begeleiders wordt uitleg gegeven over het kopersportaal 'Hoomctrl', wat wordt uitgesproken als Home Control. Je krijgt inloggegevens voor een persoonlijk account. Met deze gegevens kun je inloggen en bent je automatisch gekoppeld aan jouw woning of appartement. Verderop vindt je informatie over dit portaal. Tijdens het gesprek worden de opties van de Keuzelijst Afbouwopties met je besproken. Per optie wordt aangegeven wanneer er een keuze moet worden gemaakt; de zogenaamde sluitingsdatum. Je kunt jouw keuzes doorgeven via Hoomctrl, maar natuurlijk ook in een persoonlijk gesprek met de koper begeleider. Meer- / minderwerk-keuzes buiten de lijst zijn niet mogelijk.

Als de opschortende voorwaarden, die genoemd zijn in de koop-/aannemingsovereenkomst zijn vervuld krijg je hiervan vanuit Van Agtmaal of Dorps Hart Hoeven CV bericht, de zogenaamde

"Hoera-brief". Het notariële transport kan plaatsvinden als ook jouw financiering is geregeld. Onder het notariële transport wordt ook wel het passeren van de akte van levering verstaan. De leveringsakte is een officieel document dat door de notaris wordt opgemaakt waarmee het eigendom van de woning of het appartement wordt overgedragen aan jou, als nieuwe eigenaar. Deze akte wordt door de notaris ingeschreven bij het kadaster. De bouw ga je in termijnen rechtstreeks aan Aannemersbedrijf van Agtmaal bv betalen.

De volgende stap is de start van de bouw, een speciaal moment, zeker voor jou als koper. Jouw woning of appartement wordt nu namelijk echt gerealiseerd. Uiteraard wordt je door middel van Hoomctrl en nieuwsbrieven op de hoogte gehouden!

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

Gedurende de bouwperiode worden er één of meerdere kijkmomenten georganiseerd. Tijdens deze kijkmomenten op de bouw zie je de vorderingen van jouw woning of appartement en kan je kennis maken met je nieuwe burens.

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

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

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

De koopsom van de woning of het appartement is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten die met het verwerven van een eigen woning of appartement gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen, te weten:

- grond- en bouwkosten;
- honorarium architect en notaris (leveringsakte);
- kadastrale inmeting;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- kosten van aansluiting van water-, riool-, en elektraleidingen;
- kosten SWK;
- de B.T.W..

Niet in de koopsom begrepen zijn hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de financiering van je woning of appartement. Dit zijn onder andere:

- notariskosten voor het beschrijven van de hypotheekakte;
- eventueel renteverlies over de grond vanaf een in jouw overeenkomst genoemde datum;
- rente over eventueel reeds vervallen termijnen;
- kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- gemeentelijke heffingen;
- kosten aansluiting van telefoon en centraal antennesysteem.

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

Koop- & aannemingsovereenkomst

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

Notaris

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvang je van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigd bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van jouw geldgever en welk bedrag je (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag dat je zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van de woning of het appartement van verkoper aan koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die je van de geldgever ontvangt.

Het appartementsrecht

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

De akte van splitsing

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

Vereniging van Eigenaars

Als koper van een appartement ben je van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE), de gezamenlijke eigenaren van het complex. In het reglement van deze VvE worden alle gemeenschappelijke verantwoordelijkheden tussen eigenaren onderling geregeld, evenals het beheer en (reservering voor) onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes en installaties. In het kort kan de doelstelling van de VvE als volgt worden omschreven: het beheren en onderhouden van de gemeenschappelijke zaken van het gebouw. Het zal duidelijk zijn dat deze verantwoordelijkheden kosten met zich meebrengen. Deze kosten worden omgeslagen in de 'servicekosten'. Daartoe zal ongeveer eens per jaar een bewonersvergadering worden gehouden, waarin de exploitatiebegroting wordt besproken en de servicekosten worden berekend. Als koper van een appartement hoef je doorgaans geen opstalverzekering af te sluiten voor je appartement. De VvE sluit namelijk een opstalverzekering voor het gehele gebouw af, waarvan de premie in de bijdrage/servicekosten voor de VvE wordt doorberekend.

Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw

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

Meer- & minderwerk

Het is mogelijk wijzigingen te doen aanbrengen in het de door jou gekochte woning of appartement. Eén en ander wordt gecoördineerd door middel van een keuzelijst voor meer- en minderwerk. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan je voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- of minderprijzen. Het is vanzelfsprekend dat de keuzemogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van de woning of het appartement c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. Werkzaamheden door derden in de door jou gekochte woning of appartement zijn voor de oplevering niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van de woning of het appartement is geheel voor risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en/of goedkeuring door de Vereniging van Eigenaars. Dergelijke wijzigingen na oplevering vallen niet onder de van toepassing zijnde garantiebepalingen.

Terreinbezoek

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

Oplevering

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

Verzekering

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

Onderhoudstermijn

Gedurende drie maanden nadat je de sleutels hebt ontvangen, kan je Van Agtmaal berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden melden, die ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Bij kleine onvolkomenheden moet je er rekening mee houden dat een woning of appartement gebouwd wordt uit

materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Na drie maanden en nadat eventuele onvolkomenheden zijn verholpen, wordt Van Agtmaal geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Wijzigingen

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met de grootst mogelijke zorg samengesteld aan de hand van de beschikbare gegevens van tekeningen, verstrekt door de architect(en) en de adviseurs van dit plan. Toch is het soms nodig wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Wijzigingen kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of noodzakelijk blijken bij uitvoering. Mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning of het appartement hebben Ondernemer en jij geen recht op verrekening van mindere of meerdere kosten. Wijzigingen worden vastgelegd in de vorm van een erratum. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat je de woning of het appartement koopt is het erratum onderdeel van de verkoopdocumentatie.

- De op tekening aanwezige maatvoering zijn "circa" maten. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden, ondanks het feit dat aan maatvoering veel zorg zal worden besteed. Wij raden af om bijvoorbeeld op grond hiervan te zijner tijd vloerbedekking, stoffering e.d. te bestellen.
- De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen in het aanwezige openbare gebied vallen buiten de invloedssfeer van Ondernemer.
- Aan naamgeving van ruimten of gebieden, anders dan in het Bbl wordt aangegeven, kunnen geen rechten worden ontleend.
- De eventuele perspectieftekening met omgevingsschets en indelingsvoorstellen/ interieurplattegronden geven slechts een algemene indruk. Het zijn met recht 'artist impressions', waarin de illustrator zich artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van de bouwmaterialen kunnen bijvoorbeeld afwijken. Ook kunnen er kopersopties zoals bijvoorbeeld ligbaden zijn afgebeeld. Aan deze impressies kunnen, ondanks de zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.
- De op de tekening aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, ventielen mechanische ventilatie e.d. zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen nog aan wijzigingen onderhevig zijn.
- Hetgeen op tekening is aangegeven is alleen van toepassing indien omschreven in de technische omschrijving.
- Ondanks dat de verkoopdocumentatie, waaronder deze technische omschrijving, nauwkeurig en met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen bij afwijkingen aan deze omschrijving en/of bijbehorende tekeningen en documenten, geen rechten worden ontleend.
- Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken.
- De op tekeningen aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld een wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koop-/aannemingsovereenkomst.
- Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening..

TECHNISCHE INFORMATIE

Algemene ruimten appartementen

Het appartementengebouw wordt voorzien van een half verdiepte stallingsgarage met parkeerplaatsen en individuele bergingen. Op het niveau van de stallingsgarage worden ook drie garageboxen gerealiseerd. Op de begane grond bevindt zich de hoofdentree van het gebouw, postbussen, de trappenhuizen, de lift en het gezamenlijk terras. Tot de verdiepingen behoren de galerijen, liftportalen en trappenhuizen tot de algemene ruimten.

Appartementen en patiowoningen

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

Ruimtebenaming conform Besluit bouwwerken leefomgeving

De verblijfsruimte bestaat uit:

- Woonkamer en ruimte ten behoeve van keuken
- Slaapkamer 1, 2 en 3

Overige ruimten:

- | | |
|---------------------------------|----------------------------|
| • Entree, hal, trap en overloop | verkeersruimte |
| • Badkamer(s) | badruimte |
| • Toilet | toiletruimte |
| • Technische ruimte/ berging | techniekruimte/ bergruimte |
| • Meterkast | meterruimte |

Bovengenoemde benamingen zijn zoveel als mogelijk op tekening aangegeven. In de verkoopdocumentatie en tijdens de realisatie hanteert iedereen bouwnummers (regelmatig afgekort als bwnr) voor een specifieke woning.

1. Peil van het appartementencomplex

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afwerkvloer van de hoofdentree. De hoogte van het peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de Gemeente Halderberge.

2. Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, riolering, bestrating, groenvoorziening, kabels en leidingen die onderdeel uitmaken van deze technische omschrijving, worden de benodigde ontgravingen, eventuele leveringen van zand en aanvullingen verricht.

3. Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aaneemsom begrepen. De riolering wordt uitgevoerd in recyclebare PVC conform de richtlijnen van de gemeente Halderberge. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast zodat hemelwater en vuilwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontpoppingsmogelijkheden. De riolering van de gebouwen wordt aangesloten op de openbare riolering, een en ander conform opgave Gemeente Halderberge.

4. Terreininventaris

Het toekomstige openbaar gebied wordt aangelegd door derden evenals de plaatsing van een ondergrondse afvalcontainer. De op tekening en in impressies aangegeven groenvoorzieningen en inrichtingen van het openbaar gebied zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

5. Fundering

De fundering van het gebouw bestaat uit gewapend beton. Het appartementengebouw wordt gefundeerd op betonpalen. De patiowoningen worden gefundeerd op zand.

6. Gevels

Voor de diverse constructieonderdelen worden deze materialen toegepast:

Uitwendige scheidingsconstructies

De buitengevels van de appartementen en woningen worden uitgevoerd in baksteen. De setback op de bovenste bouwlaag van de appartementen (m.u.v. bwnr. A20) wordt uitgevoerd middels een vezelcementplaat. Deze gevelbekleding wordt eveneens toegepast ter plaatse van de hoofdentreeportal en het trappenhuis. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open kunststof stootvoegroosters aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. Het voegwerk van de buitengevels wordt iets terugliggend uitgevoerd in de kleur grijs bij de appartementen. Bij de patiowoningen worden middels twee kleuren grijs toegepast. In het gevelmetselwerk boven de kozijnen, daar waar nodig, worden stalen lateien aangebracht. Onder de raamkozijnen in het metselwerk worden lekdorpels aangebracht. Boven en rondom de kozijnen, daar waar op de geveltekening is aangegeven worden rollagen toegepast.

Isolatie

Voor de thermische isolatie van de buitengevels wordt isolatiemateriaal van voldoende dikte en met voldoende isolerend vermogen toegepast, conform BENG-berekening.

Inwendige scheidingsconstructies

Alle binnenspouwbladen en constructieve wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen. Dit geldt ook voor de wanden van de liftschachten/ trappenhuizen. De scheidingswanden van de bergingen in de stallingsgarage worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ongeïsoleerde kalkzandsteenwand. Alle overige wanden welke niet dragend zijn, worden uitgevoerd in gipsblokken. De woningscheidende wand van de appartementen tussen bwnr.A21 en A22 worden, evenals de wanden op de eerste verdieping van de patiowoningen uitgevoerd als metalstud wand. Stalen liggers, lateien, geveldraggers en kolommen worden indien noodzakelijk toegepast.

7. Vloeren

De vloer van de stallingsgarage wordt uitgevoerd als in het werk gestorte betonnen vloer. De overige verdiepingvloeren van de appartementen worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer. De balkons worden uitgevoerd in prefab beton voorzien van antislip motief. De begane grondvloer en de verdiepingvloeren van de patiowoningen worden uitgevoerd in prefab betonnen systeemvloer.

8. Daken

De dakconstructies zijn als volgt samengesteld, conform BENG-berekening:

Patiowoningen

Hellende daken en dakkapellen

- Geprefabriceerde kap;
- Dak elementen bestaande uit een drager van plaatmateriaal welke aan de onderzijde wordt voorzien van een gipsplaat. De trapopgang, overloop en de badkamer worden voorzien van een verlaagd plafond bestaande uit gipsbeplating;
- Dakbedekking middels vlakke keramische pannen;
- De dakkapellen bestaande uit hout voorzien van een vezelcementplaat, bitumineuze dakbedekking met metalen daktrim worden toegepast en maken onderdeel uit van de hellende daken.
- Zijwangen van de dakkapellen worden uitgevoerd in een onderhoudsvrije beplating.

Platte daken aangebouwde woonruimten.	
- Betonnen systeemvloer; - Isolatieplaten van voldoende dikte conform BENG-berekening; - Bitumineuze dakbedekking; - Dakranden worden afgewerkt met een metalen daktrim;	

Appartementen

Platte daken:

- breedplaatvloer;
- isolatieplaten;
- bitumineuze dakbedekking losliggend met ballast;
- dakranden worden afgewerkt met een metalen daktrim.

Platte dak boven garageboxen en dakterras derde verdieping:	
- breedplaatvloer; - isolatieplaten (alleen van toepassing bij dakterras derde verdieping); - bitumineuze dakbedekking voorzien van dakterrastegels.	

9. Terreininventaris

Algemene ruimten appartementen

De ventilatie van de omsloten galerij en het trappenhuis vindt plaats middels natuurlijke ventilatie. De individuele bergingen en bergingsgangen worden via natuurlijke toevoer en mechanische afvoer geventileerd. Het uitgangspunt is dat de stallingsgarage natuurlijk geventileerd wordt, eventueel voorzien van mechanische ventilatoren.

Appartementen en patiowoningen

De woningen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning bestaande uit toe- en afvoer via een mechanische ventilatie-unit die wordt geplaatst in de technische ruimte binnen het appartement en de berging begane grond bij de patiowoningen en waarop zijn aangesloten t.b.v. afzuiging:

- keuken;
- toiletruimte;
- badruimte(s);
- ruimte met de opstelplaats wasautomaat/ berging.

Lucht wordt ingeblazen op de volgende punten:	
- woonkamer/keuken; - slaapkamer(s).	

De luchttoevoer in de badruimte, toiletruimte, inpandige berging(en)/ technische ruimte en meterruimte vindt plaats via de onderzijde van de deur.

Je keuken dient te worden voorzien van een recirculatie afzuigkap hiervoor is geen aansluitpunt voorzien op het centrale ventilatiesysteem. Bediening van het ventilatiesysteem vindt in woonkamer/keuken vindt plaats middels een drie standenschakelaar en in de badkamer via een draadloze bediening. De luchtafvoer van de mechanische ventilatie en de ontluchting van standleidingen eindigen bovendaks. De spouwmuren worden geventileerd d.m.v. open kunststof stootvoegroosters.

10. Materiaalomschrijving

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Algemene ruimten appartementen

De buitenkozijnen van de hoofdentree en het trappenhuis worden uitgevoerd in aluminium. Het buitenkozijn van de ingang bergingen wordt uitgevoerd in hout. In het kozijn van de hoofdentree zal een digitaal oproepscherm worden voorzien met een videofoonaansluiting. In het buitenkozijn van de hoofdentree worden postkasten aangebracht. De toegangsdeur naar de stallingsgarage is elektrisch bedienbaar middels een afstandsbediening en wordt uitgevoerd middels een uit roosters opgebouwde metalen garagedeur. De garagedeur van de garageboxen wordt uitgevoerd middels een sectionaaldeur elektrisch bedienbaar. De toegangsdeuren naar het gemeenschappelijk terras en galerijen wordt uitgevoerd in een hardhouten kozijn voorzien van stompe deur met glasopening en eventuele zijlichten.

De binnendeurkozijnen van de algemene ruimten ten behoeve van installaties, de werkkasten en de bergingen van de appartementen in de kelder worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van dichte stompe fabrieksmatige afgewerkte binnendeuren. Er worden hardhouten binnendeurkozijnen toegepast bij de ruimten welke uitkomen op de gemeenschappelijke ruimten en tussen gemeenschappelijke ruimten onderling. Deze hardhouten binnendeurkozijnen worden voorzien van stompe deuren met glasopening en eventuele zijlichten.

Appartementen en patiowoningen

De buitenkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in kunststof. Het voordeurkozijn wordt uitgevoerd in hardhout. Bij de patiowoningen geldt dit ook voor de deur van de berging. De voordeur wordt uitgevoerd als vlakke geïsoleerde houten deur voorzien van een glasstrook en bij de patiowoningen ook van een brievenseulf.

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als stalen nastel opdekkozijn met bovenlicht.Ter plaatse van de meterruimte en technische ruimte wordt het bovenlicht vervangen door een dicht paneel. In dragende wanden worden deze indien noodzakelijk uitgevoerd zonder bovenlicht. De binnendeuren zijn fabrieksmatige afgewerkte opdek deuren in de kleur wit.	

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk voldoet aan een weerstandsklasse 2 voor inbraakverendheid. De cilindersloten van de woningen worden gelijksluitend uitgevoerd. Vluchtdeuren naar en vanuit het hoofdtrappenhuis en omsloten galerij worden voorzien van paniekbeslag. De cilindersloten van het appartement en de individuele berging zijn gelijksluitend en maken onderdeel uit van het sleutelplan voor de algemene ruimten van het appartementencomplex.

De binnendeuren van het hoofdtrappenhuis en omsloten galerij worden, waar dit volgens de regelgeving wordt vereist, voorzien van een kleefmagneet die gekoppeld is aan de rookmelders; deze sluiten in geval van brand.

Waar nodig volgens Bbl wordt bij de buitenkozijnen van de appartementen een doorvalbeveiliging aangebracht.	

TRAPPEN, HEKWERKEN EN LIFTINSTALLATIE

Appartementen

De trappen in het hoofdtrappenhuis worden uitgevoerd als prefab betonnen trappen met boom voorzien van antislipmotief. De trappen worden voorzien van metalen buisleuning en hekwerk. De vluchtrap wordt uitgevoerd in staal met thermisch verzinkte roostertreden. In het hoofdtrappenhuis wordt een liftinstallatie aangebracht met een stopplaats op iedere bouwlaag. De loggia's en uitkragende balkons worden voorzien van een metalen balustrade voorzien van spijlen hekwerk. Op de derde verdieping wordt het dakterras van bwnr.A21 en A22 gescheiden door middel van een privacy scherm.

Patiowoningen	
De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte vurenhouten trap met stootborden van plaatmateriaal. Langs de buitenzijde van de trap wordt een hardhouten muurleuning bevestigd. De trappen worden ten behoeve van verslepen leidingwerk voorzien van een lepe hoek afgewerkt met plaatmateriaal. De trappen, balustraden en leuningen worden niet geschilderd.	

Aftimmerwerk	
Er worden geen dorpels bij de binnendeurkozijnen toegepast met uitzondering van de toilet- en badruimte en de woningentreedeurkozijnen, daar worden kunststenen dorpels toegepast. De meterkasten worden voorzien van de benodigde betimmeringen. De dagkanten worden voorzien en houten betimmering.	

Goten en hemelwaterafvoeren

De dakgoten van de hellende daken bij de patiowoningen bestaan uit zinken mastgoten. De aansluiting van de hemelwaterafvoeren op de platte daken van de patiowoningen geschiedt met behulp van een stadsuitloop. De hemelwaterafvoeren aan de gevels en ter plaatse van de luifel van hoofdentree appartementen wordt uitgevoerd in zink.

11.Vloer-, wand & plafondafwerkingen

PLAFONDAFWERKING

Algemene ruimten

De plafonds van de hoofdentree, verkeersruimten en het trappenhuis worden waar dit volgens Bbl is vereist, afgewerkt met akoestisch spuitwerk. Het plafond van de lift wordt afgewerkt conform de standaard afwerking volgens de leverancier van de lift. Het plafond van de stallingsgarage en de bergingen worden afgewerkt middels een geïsoleerde houtwolcementplaat. De plafonds van de drie garageboxen worden niet nader afgewerkt.

Appartementen

De betonplafonds van het appartement worden afgewerkt met spackspuitwerk, waarbij de V-naden in het zicht blijven. Het plafond van de loggia's van bwnr. A01, A02, A07, A08 worden niet nader afgewerkt. Het plafond van de loggia's van bwnr.A13 en A14 worden afgewerkt middels een geïsoleerde houtwolcementplaat.

Patiowoningen

De betonnen plafonds van de begane grond worden afgewerkt met spackspuitwerk, waarbij de V-naden in het zicht blijven. De hellende daken op de eerste verdieping ter plaatse van de slaapkamer en badkamer (schuine deel, tot +/- 2600mm) wordt voorzien van een gipsplaat met spuitwerk. De trapopgang, overloop en de badkamer worden voorzien van een verlaagd plafond bestaande uit gipsbeplating voorzien van spuitwerk. De dagkanten en het plafond van de dakkapel worden voorzien van gipsbeplating gesausd afgewerkt.

WANDAFWERKING	
Algemene ruimten	
De binnenwanden van de hoofdentree, het hoofdtrappenhuis en omsloten galerij worden afgewerkt met glasvliesbehang, voorzien van sauswerk. De binnenwanden van de lift worden afgewerkt conform de standaard afwerking van de leverancier van de lift. De kalkzandsteenwanden van de bergingen, meterkast, hydrofoorroimte, werkkast(en) en de bergingsgangen in de stallingsgarage worden niet nader afgewerkt, alle overige in het zicht komende kalkzandsteenwanden worden gestuct afgewerkt.	

Appartementen en patiowoningen

De wanden, met uitzondering van de badruimte en deels toiletruimte, worden voor zover niet anders omschreven, behangklaar opgeleverd. In de toilet en badkamer worden wandtegels aangebracht. De badkamer wordt plafond hoog getegeld en het toilet tot ca. 1200 mm. De wandgedeelten in het toilet boven de wandtegels tot aan het plafond worden voorzien van spuitwerk.

VLOERAFWERKING	
Algemene ruimten	
De hoofdentree van het gebouw wordt voorzien van tegelwerk met tegelplint, waarbij er een schoonloopmat wordt toegepast ter plaatse van de hoofdentreedeur.De verkeersruimten,de omsloten galerij op de verdiepingen, het trappenhuis met de tussenbordessen worden voorzien van tegelwerk met tegelplint. De vloer van de lift wordt uitgevoerd in een standaard afwerking volgens leverancier van de lift. De vloer van de stallingsgarage, bergingen, de bergingsgangen, werkkasten en de technische ruimtes wordt direct na het storten gevlinderd afgewerkt. De vloer van de stallingsgarage wordt voorzien van belijning en nummering om individuele parkeerplaatsen aan te duiden.	

Appartementen en patiowoningen	
De vloeren worden afgewerkt met een zwevende dekvloer bij de appartementen en een dekvloer bij de patiowoningen, uitgezonderd ter plaatse waar vloertegels (in natte ruimten) worden aangebracht. Er worden geen plinten toegepast.	

Tegelwerken	
Algemene ruimten	
De vloer van de hoofdentree op de begane grond wordt afgewerkt met vloertegels met plinttegel, ter plaatse van de entreedeur wordt een schoonloopmat toegepast. De vloer van de omsloten galerij op de verdiepingen en het trappenhuis met de tussenbordessen wordt afgewerkt met vloertegels met plinttegel.	

Appartementen en patiowoningen

In de badkamer en het toilet worden vloertegels en wandtegels toegepast. De toiletruimte wordt voorzien van wandtegels tot circa 1.200 mm gemeten vanaf bovenkant vloer. De badkamer wordt afgewerkt met wandtegels tot aan het plafond.

Overige voorzieningen

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

12. Keuken

Er wordt in basis geen keuken geleverd. De keuze van de keuken vormt echter een belangrijk onderdeel van je woning. Daarom is een leverancier voor de keuken geselecteerd, die de keuken na oplevering in jouw woning mag plaatsen. Bij de verkoopinformatie vindt je een aanbieding van de geselecteerde projectleverancier. Het basis leidingwerk wordt aangebracht volgens 0-tekening. Je kunt hier in de showroom een keuken geheel naar wens samenstellen en laten offreren, of dit voorts in eigen beheer doen.Voor de oplevering van de woning is het plaatsen van de keuken niet mogelijk.

13. Beglazing & schilderwerk

Beglazing

De ramen en deuren van de kunststof kozijnen worden voorzien van isolerende HR++ buitenbeglazing. Het bovenlicht van het binnendeurkozijn in de patiowoningen en appartementen worden voorzien van een dicht paneel of blank enkelglas.

Schilderwerk

Het binnen- en buitenschilderwerk wordt mits anders omschreven uitgevoerd middels een tweelaags dekkend verfsysteem.

Korte omschrijving schilderwerk:

- de houten voordeurkozijnen van de appartementen worden dekkend geschilderd;
- houten kozijnen van de algemene ruimtes worden dekkend geschilderd;
- de houten binnendeurkozijnen en binnendeuren van de bergingen, nuts-, meter- en werkkast worden fabrieksmatig afgewerkt;
- de wanden van de algemene ruimtes die voorzien worden van glasvliesbehang worden gesausd.

14. Waterinstallatie

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

WATERLEIDINGEN

Koudwatertoestellen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter; geplaatst in de meterruimte bij de patiowoningen. Bij de appartementen wordt dit aangelegd vanaf de centrale watermeter; geplaatst in de hydrofooruimte en wordt vanuit daar naar de individuele meterkasten van de appartementen gebracht. De appartementen worden voorzien van een individuele watermeter in de meterkast van het appartement.

Appartementen en patiowoningen:

De volgende koudwatertappunten worden aangesloten en eindigen op een stopkraan.

Keuken:	aansluitpunt koudwater en vaatwasser
Toiletruimte:	closetpot en fontein
Badkamer:	wastafel, douche en closetpot
Technische ruimte:	wasautomaat en warmtepomp

Warmwatertoestellen

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de plaats van de bodemwarmtepomp danwel boiler in de in pandige berging/technische ruimte.

De volgende warmwatertappunten in de appartementen worden aangesloten en eindigen op een stopkraan;

Keuken:	aansluitpunt warmwater
Badkamer:	wastafel en douche

De opstelplaats voor de bodemwarmtepomp bevindt zich in de technische ruimte van het appartement en bij de patiowoning in de berging op de begane grond.

15. Sanitair

Het te leveren sanitair wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Kranen worden geleverd in verchroomde uitvoering.

Appartementen en patiowoningen

Onderstaand sanitair en kranen worden standaard geleverd:

Toiletruimte:	wandcloset inclusief zitting en deksel en fontein met fonteinkraan
Badkamer:	wastafel(s) met wastafelmengkraan, spiegel en planchet, douchehoek voorzien van RVS douchedrain, thermostaatkraan, glijstangset met slang en douchekop en een wandcloset inclusief zitting en deksel
Technische ruimte:	tapkraan t.b.v. wasautomaat en warmtepomp

16. Elektrische installatie

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

Algemene ruimten

De elektrische installatie ten behoeve van de algemene voorzieningen zoals de lift, verlichting, brandveiligheidsvoorzieningen in de algemene ruimten, wordt aangelegd en aangesloten op de centrale meterruimte.

De verlichtingsarmaturen in alle gemeenschappelijke ruimten zijn energiezuinig en van het type opbouw.Alle schakelaars en wandcontactdozen, betreffen een inbouwtype en bij de niet afgewerkte kalkzandsteenwanden en betonwanden een opbouwtype. De wijze van in- en uitschakeling van de verlichting is afhankelijk van de ruimte doch zoveel mogelijk wordt uitgegaan van bewegingsmelding. De verlichting van en nabij de (hoofd) entree en het trappenhuis wordt automatisch geschakeld door middel van een schemerschakelaar.

De verlichting van de bergingsgang worden geschakeld door middel van bewegingsmelders. Alle lichtpunten in de algemene ruimte worden voorzien van armaturen. De centrale meterkast(en) en invoerkast(en) nutsvoorzieningen worden in de stallingsgarage gesitueerd.

Appartementen en patiowoningen

Alle woningen worden aangesloten op het elektriciteitsnet met een eigen elektriciteitsmeter. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de individuele meterkast, verdeeld over voldoende groepen en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. Alle schakelaars, wandcontactdozen en aansluitpunten worden uitgevoerd in standaardmateriaal vlak inbouw. Met uitzondering van de meterkast, daar worden wandcontactdozen en aansluitpunten uitgevoerd als opbouw. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden horizontaal uitgevoerd.

In de bergingen van de appartementen wordt de installatie uitgevoerd als opbouw. Er wordt voorzien in een plafondlichtpunt op schakelaar en enkele wandcontactdoos aangesloten op de meterkast van het eigen appartement. In de appartementen en patiowoningen worden rookmelders toegepast.

De wandcontactdozen worden in de woonkamer en slaapkamers geplaatst circa 300 mm boven de vloer;tenzij anders aangegeven.De wandcontactdozen in de overige ruimten worden geplaatst circa 1.050 mm boven de vloer;tenzij anders aangegeven. De schakelaars worden op circa 1.050 mm boven de vloer geplaatst. Het wandlichtpunt van het balkon wordt geplaatst circa 1.800 mm boven de vloer en het wandlichtpunt ter plaatse van de wastafel op circa 2.100 mm boven de vloer.

Ter plaatste van de buitenruimte van de appartementen wordt één aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht. Het aansluitpunt wordt voorzien van een armatuur. De patiowoningen worden bij de voordeur en aan de achtergevel voorzien van een buitenlichtpunt.

De aansluitpunten voor de wasmachine, wasdroger, vaatwasmachine, combimagnetron en elektrisch kooktoestel worden op een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht.

Zwakstroominstallatie

De appartementen en patiowoningen zijn voorzien van een belinstallatie ter plaatste van de voordeur. De appartementen worden voorzien van een videofoon installatie in woonkamer.

PV panelen op het dak

De patiowoningen worden voorzien van PV-panelen. Het op de tekening aanwezige aantal en positie van de panelen is indicatief. In de berging op de begane grond wordt een omvormer geplaatst.

17. Telecommunicatievoorzieningen

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

18. Verwarming

Algemene ruimten

In de algemene ruimten wordt geen verwarming voorzien.

Appartementen en patiowoningen

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als een vloerverwarming inclusief warmwatervoorziening. De toe te passen bodemwarmtepomp wordt geplaatst in de technische ruimte/berging en heeft een geïntegreerde boilervat. De bodemwarmtepomp is geschikt om te verwarmen en beperkt te koelen.

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

Dit is vergelijkbaar met een kraan op de radiator; bij warmtevraag van de hoofdthermostaat in de woonkamer is de warmtevraag naar de slaapkamers indien benodigd te knippen en daarmee te reduceren. Aangezien deze enkel de warmtelevering kan knippen, is deze niet in staat om warmte te laten leveren als deze niet wordt gevraagd door de hoofdthermostaat in de woonkamer (master), dit zoals aangegeven vergelijkbaar met de radiatorkraan. Hiermee kan een beperkt temperatuurverschil van een paar graden worden voorzien voor de slaapkamers, waarbij deze door te knippen koeler kan zijn dan de temperatuur in de woonkamer gedurende het stookseizoen.

In de badkamer wordt een elektrische handdoek radiator geplaatst. Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

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



BETROKKEN PARTIJEN

Dorpshart Hoeven is een ontwikkeling van



Dorpshart Hoeven CV



smaakvastgoed.nl

Realisatie door



vanagtmaal.nl

Inlichting & verkoop

Bij onze makelaars is persoonlijke aandacht en betrokkenheid de standaard. Zij begeleiden je perfect tijdens het hele aankoopproces. In een persoonlijk gesprek krijg je alle informatie over het nieuwbouwproject, de ligging, omgevingsfactoren, verschillende woningtypen, bouwkwiteit en toegepaste materialen.

Kortom: de persoonlijke begeleiding en uitleg die je nodig hebt bij het kopen van een nieuwbouwwoning. Ook zetten zij de financieringsmogelijkheden op een rij en geven vrijblijvend verkoopadvies voor je huidige woning. Onze makelaars denken mee en nemen uitgebreid de tijd voor jou.



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

info@heijblommakelaardij.nl
www.heijblommakelaardij.nl
0165 319 319



MD Makelaars en Taxateurs
Hofstraat 27
4741 AK Hoeven

md.makelaars.nl
info@mdmakelaars.nl
0165 502 211

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

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

Niets uit deze uitgave mag zonder toestemming van Dorpshart Hoeven CV worden overgenomen of gekopieerd.

© 2025 Dorpshart Hoeven CV

Grafisch ontwerp en redactie
studio CEL | studiocel.nl

Fotografie en credits
studio CEL | iStock

