

Stijf

je nieuwe  
appartement van  
Van Stiphout

't Laar  
Heeze

15 appartementen  
voor starters en doorstromers



'T LAAR

Welkom  
in Heeze

---

Een nieuwe  
woning,  
een nieuw  
thuis!



---

06

Het is mooi  
wonen in  
't Laar

---

07

De  
wethouder

---

08

Ontdek  
de omgeving

---

**09**

Architect  
over het plan



---

**10**

Kavelkaart en  
impressies

---

**12**

Verdiepingen

---

**18**

Verskillende types  
appartementen



---

**62**

Algemene  
informatie

---

**65**

Woningborg

---

**66**

Technische  
omschrijving

---

**70**

Comfortabel  
en duurzaam  
wonen

---

**71**

Het kopen van  
een woning



---

**72**

De keuken en het sanitair  
in je nieuwe woning

---

**74**

Dit is  
Van Stiphout

---

# Women in Heeze



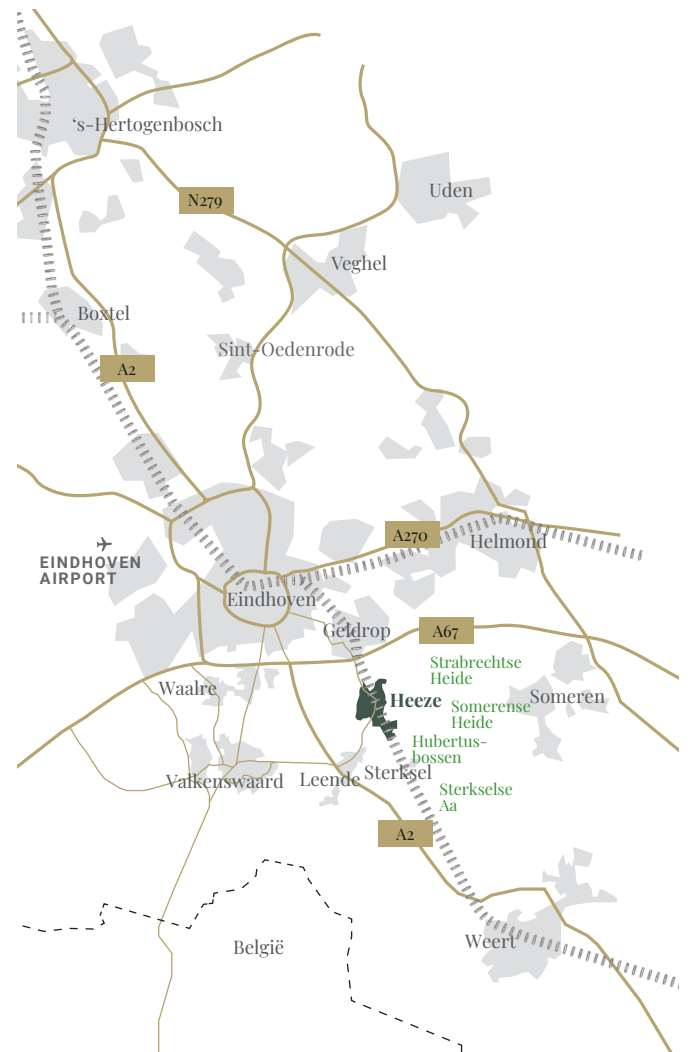
stip. 05



Aansluiting A67	ca. 5 minuten
Eindhoven centrum	ca. 18 minuten
Helmond centrum	ca. 22 minuten
Someren	ca. 16 minuten
Weert centrum	ca. 22 minuten
Valkenswaard centrum	ca. 16 minuten

## Parel van Brabant

De appartementen van 't Laar komen in het centrum van het Heeze, de 'Parel van Brabant'. Hier woon je in Zuidoost-Brabant, vlak onder Eindhoven en nabij de Belgische grens.



## Bereikbaarheid

Heeze heeft een zeer goede bereikbaarheid. Het dorp ligt binnen vijf minuten rijden van de snelweg A67 (Antwerpen-Venlo) en eveneens vlak bij de aansluiting op de A2 (Amsterdam-Maastricht). Bovendien vind je station Heeze op nog geen kilometer van 't Laar. Zelfs vlieg-mogelijkheden zijn nabij met Eindhoven Airport op hemelsbreed 15 kilometer afstand.

## Levendig Heeze

Heeze kenmerkt zich met een levendig centrum en uitgebreide voorzieningen. Vanaf je nieuwe appartement wandel je zo naar diverse winkels, waaronder een bloemenzaak, bakker, drogist, supermarkt en warenhuis. Op zeer korte afstand vind je diverse eet- en drinkgelegenheden. Ontmoet elkaar bijvoorbeeld bij Tapperij De Zwaan, geniet van een frietje bij Cafetaria Strabrecht of laat je gastronomisch verwennen bij tweesterren-restaurant Tribeca. Het dorp heeft ook een rijk verenigingsleven, waarvan de Brabantsedag en carnaval typerende voorbeelden zijn.

## Cultuur en natuur

Op steenworp afstand van 't Laar staat Kasteel Heeze dat in het begin van de twaalfde eeuw het middelpunt vormde van toen nog 'Heerlijkheid Heeze, Leende en Zesgehuchten'. En voor meer stadse behoeften ben je zo in designstad Eindhoven. Ook prachtige natuur ligt bijna in de achtertuin. Binnen tien minuten fiets je naar Natuurport De Plaetse, de schaapskooi en de Strabrechtse Heide met diverse wandel- en fietsroutes.

## Lekker sporten!

Op zoek naar sportieve uitdaging? Heeze heeft vele sportfaciliteiten, bijvoorbeeld Sportpark Weibossen met tennis en korfbal, een fitnessclub en Sportpark Het Lambrek voor voetbal en hockey.



over wonen  
in het plan

# Over wonen in 't Laar



Nieuwbouwproject 't Laar komt aan het begin van de Kapelstraat in Heeze, om de hoek van het kenmerkende Strabrechtpleintje. De projectnaam 't Laar verwijst hier zelfs naar, want een dergelijk driehoekig plein noem je ook wel 'laar'.



- Projectlocatie: Kapelstraat 1a tot 3
- Centrum met winkels en horeca
- Medische voorzieningen
- Sportfaciliteiten

wethouder Groenewoud

# Passende en betaalbare woningen



**Robert Groenewoud**  
wethouder gemeente Heeze-Leende

Namens gemeente Heeze-Leende is wethouder Robert Groenewoud nauw betrokken bij de ontwikkeling van 't Laar. “Van Stiphout Projectontwikkeling heeft zich laten zien als een zeer meedenkende, proactieve ontwikkelaar. Met de vijftien appartementen en studio's van 't Laar bieden we passende en betaalbare woningen aan onze inwoners.”



typisch  
Heeze

# Ontdek de omgeving



## Kempische heideschappen

Bij Natuurpoort De Plaetse, even ten noordwesten van 't Laar, staat een schaapskooi die een kudde Kempische heideschappen onderdak biedt. Dit authentieke ras begraaft de omgeving en zorgt ervoor dat onder meer de Strabrechtse Heide in stand blijft.



foto Malou Evers

## Kasteel Heeze

Iets zuidelijker dan 't Laar, eveneens aan de Kapelstraat, staat Kasteel Heeze, dat gedeeltelijk nog steeds bewoond is door de adellijke familie Van Tuyll van Serooskerken. Het bestaat uit twee delen: een middeleeuws slot en het zeventiende-eeuwse kasteel.



# Brabantse dag

Als iets het rijke verenigingsleven van Heeze typeert, dan is dat wel de Brabantsedag, die traditiegetrouw plaatsvindt op de laatste zondag van augustus. Al decennialang vormt deze theaterparade het hoogtepunt van het jaar. Zeer professionele paradewagens en acteurs trekken die dag door de straten van Heeze. En het parcours komt al jaren door de Kapelstraat, letterlijk voor de deur van 't Laar langs!



## Treinstation Heeze

Dat Heeze een eigen treinstation heeft, is prettig voor woon-werk-verkeer en studenten, maar net zo goed om per OV een dagje uit te gaan. Vanuit hier brengt de trein je naar Eindhoven Centraal (10 min.) of station Weert (13 min.) en sta je in zo'n anderhalf uur op Amsterdam Centraal.

architect  
't Laar

Wouter Margry van Margry Arts Architecten ontwierp het appartementengebouw 't Laar. Hij vertelt over de uitgangspunten en kenmerken van het ontwerp.

# De omgeving als inspiratiebron

De omgeving van een projectlocatie vormt mijn inspiratiebron. Bij 't Laar gaat het om een nieuw gebouw dat op de plaats komt van bestaande bebouwing. In de buurt zie je vooral één tot twee bouwlagen met een kap, in allemaal verschillende vormen wat ieder gebouw een eigen karakter geeft.

## Nieuwbouw met eigenheid

Die eigenheid heeft de nieuwbouw van 't Laar ook, terwijl het tegelijkertijd qua uitstraling en maatvoering past bij het bestaande straatbeeld. De oppervlakte van de nieuwbouw is vergelijkbaar met de panden die er eerst stonden. Wat inhoud betreft wordt het groter, zodat het voldoet aan de wensen en behoeften van nu. Het gebouw blijft relatief kleinschalig en is te typeren als dorps met een klassiek moderne uitstraling.

## Korrelgrootte

Als architect ontwerp ik ook vanuit verhoudingen, vlakverdeling en herhaling van vormen, wat we in de architectuur 'korrelgrootte' noemen. Dit zie je bijvoorbeeld in het staand metselwerk tussen de ramen en de Franse balkons aan de voorzijde.

## Risalieten

Het gebouw krijgt ook stukken gevel die over de volledige hoogte een beetje naar voren komen. Dat zijn zogenoemde risalieten. Aan de voorzijde is deze risaliet een soort trapgevel, die de hoofdentree markeert. Deze entree van metselwerk in portaalvorm springt er letterlijk een beetje uit wat het belang weergeeft. Aan de zijkant heeft de ondergeschikte entree een afgeschuinde risaliet.



foto Dre Wouters



## Schildkap

Vanaf de straatzijde krijg je de indruk dat het dak aan alle kanten schuin loopt, als een schildkap. Voor de ruimtelijkheid binnen is de achtergevel wel gemetseld op de hoogste verdieping. Diverse dakvensters en dakkoepels, onzichtbaar vanaf de straat, geven mooi daglicht in de appartementen op de bovenste verdieping. Ook hebben we extra aandacht besteed aan de vorm van de boeirand, die iets verspringt waardoor deze net wat meer allure heeft.

## Baksteen, keramische pannen en zink

Naast vormgeving maak ik als architect ook bewuste keuzes in materiaalgebruik. Voor 't Laar zie je dat aan de bruinrode baksteen, passend in het dorp, en de antracietkleurige, keramische pannen die op het dak komen. Aan de voor- en zijkant zitten diverse dakkappen in traditioneel zink. Ook de hemelwaterafvoer is van zink. Vanwege de dorps uitstraling kiezen we bovendien bewust voor houten kozijnen, die beter passen bij het karakter.

Kortom, met de nieuwbouw van 't Laar verwachten we een gebouw te realiseren dat in Heeze past en ook aan de behoeften beantwoordt van de toekomstige bewoners.

**Wouter Margry**  
Architect: Margry Arts Architecten

dit is  
het plan

# Kavelkaart



Let op: aan de situering en het in de verkoopstukken aangegeven openbare gebied rondom de woningen kunnen geen rechten worden ontleend.

# 'T LAAR

## Vijftien woningen voor starters en doorstromers

Het gebouw krijgt drie woonlagen met in totaal vijftien appartementen en studio's voor starters en doorstromers. Deze sluiten qua indeling en prijsklassen aan bij de lokale behoefte van de gemeente Heeze. Iedere woning is net even anders, wat ze allemaal uniek maakt. Daarmee biedt 't Laar woonmogelijkheden voor een verscheidenheid aan doelgroepen, zoals senioren, samenwonende stellen, alleenwonenden en zelfs voor een klein gezin.

## Indeling over drie woonlagen

Het gebouw is luxe, veilig en kleinschalig van opzet. Eén woning heeft een eigen ingang. De andere woningen bereik je via een portiek met intercom die toegang geeft tot de centrale trapopgang en lift. Dit oogt chiquer dan een galerij.

Op de begane grond komen drie grotere appartementen met één of twee slaapkamers, een eigen tuin en een privéberging. Daarboven komen twaalf woningen, deels met balkon. Verdeeld over de eerste en tweede verdieping zijn dit zes appartementen met één slaapkamer en zes studio's. De bewoners van de eerste en tweede verdieping beschikken over een gezamenlijke berging en gemeenschappelijke buitenruimte. Aan de achterzijde kijken de appartementen op de bovenste twee lagen straks uit op veel groen, met daarachter de Strabrechtse Heide.

## Parkeren

Achter het appartementengebouw komt een verlicht parkeerterrein met achttien parkeerplaatsen dat je bereikt via de toegang aan de zijkant. Iedere woning krijgt een eigen parkeerplaats, de benedenwoningen zelfs twee.

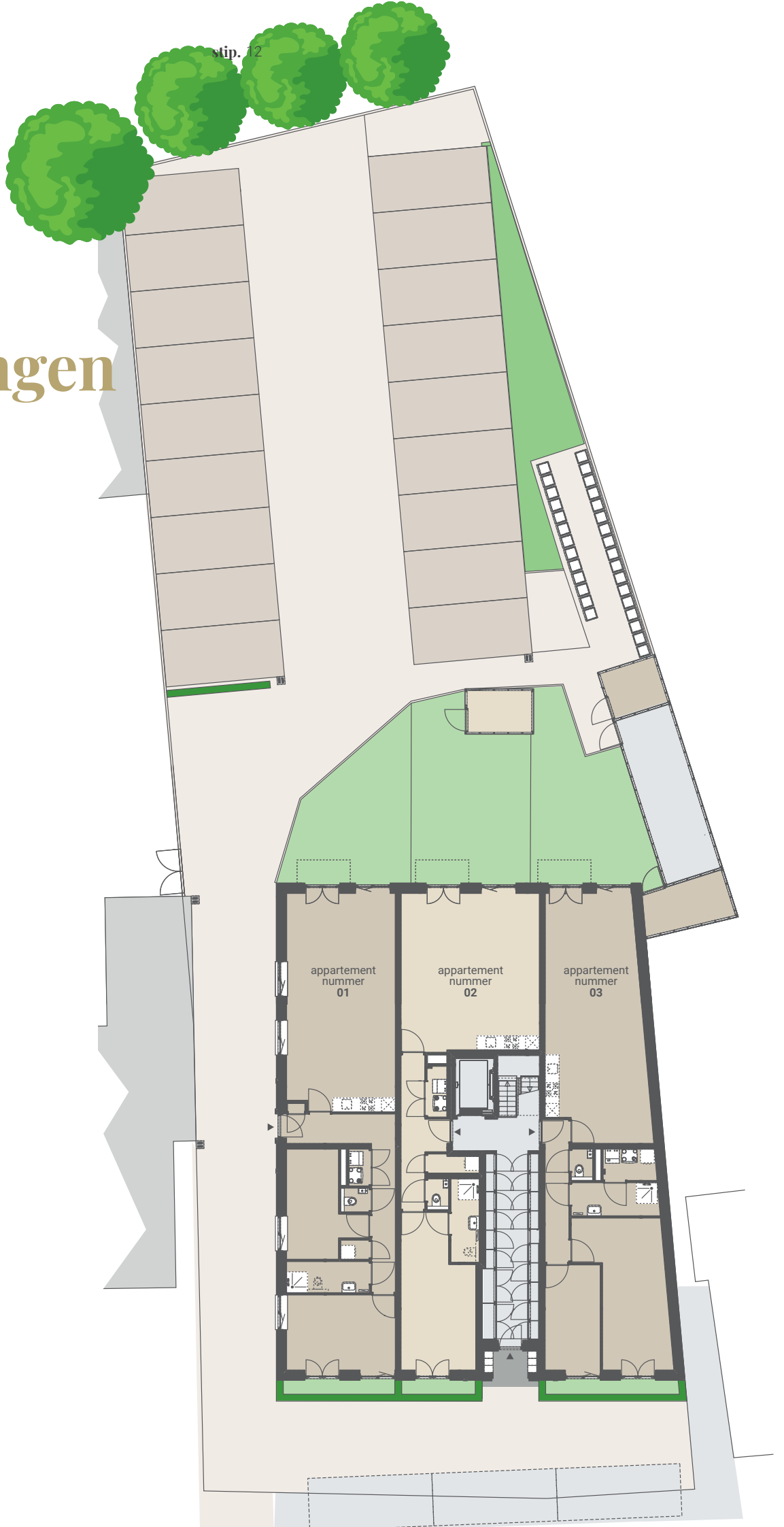


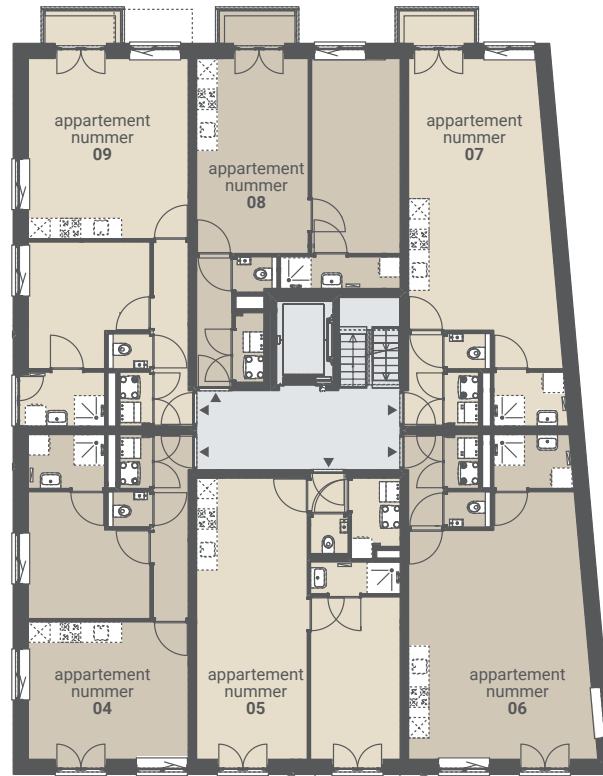
stip. 12

indeling  
gebouw

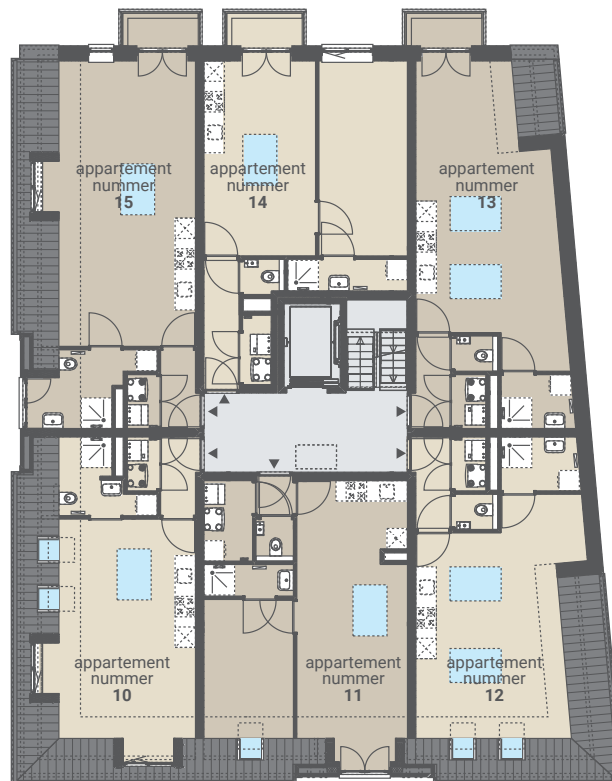
# Verdiepingen

Begane grond





**1e Verdieping**



**2e Verdieping**

# Wonen tussen groen en centrum





Het 'geleende landschap' met de hoge bomen in de richting van de Kleine Dommel en de Strabrechtse Heide geeft veel groenbeleving



# Privé parkeren



Iedere woning krijgt  
een eigen parkeerplaats;  
de benedenwoningen zelfs twee

# Appartement nummer 1

Grotere hoekwoning op de begane grond met veel lichtinval, twee slaapkamers, privétuin, eigen ingang en twee parkeerplaatsen.





# Appartement nummer 1

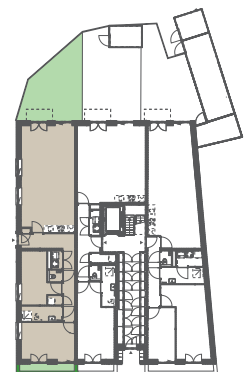


# Appartement nummer 1

**begane grond**  
schaal 1:70

## Bijzonderheden

- gebruiksoppervlakte: 98 m<sup>2</sup>
- berging ca. 5 m<sup>2</sup>
- 2 privéparkeerplaatsen achterterrein
- privé buitenruimte/ tuin ca. 41 m<sup>2</sup>
- rustig buiten zitten (geen geluidsoverlast)
- buitenruimte voorzijde (privacy)
- groenblijvend uitzicht achterzijde
- energielabel: A+++
- zonligging: oost
- eigen ingang
- veel lichtinval vanwege hoekligging
- voor- en achterzijde tuindeuren
- 2 slaapkamers
- separaat toilet
- aparte ruimte wasmachine/droger



begane grond



—  
Gelijkvloers  
wonen mét tuin



# Appartement nummer 2

Grotere benedenwoning met één slaapkamer,  
privétuin en twee parkeerplaatsen.





# Appartement nummer 2

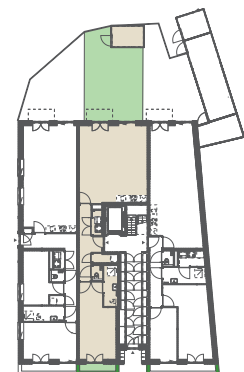


# Appartement nummer 2

**begane grond**  
schaal 1:70

## Bijzonderheden

- gebruiksoppervlakte: 80 m<sup>2</sup>
- berging; ca. 5 m<sup>2</sup>
- 2 privéparkeerplaatsen achterterrein
- privé buitenruimte/ tuin ca. 45 m<sup>2</sup>
- rustig buiten zitten  
(geen geluidsoverlast)
- buitenruimte voorzijde (privacy)
- groenblijvend uitzicht achterzijde
- energielabel: A+++
- zonligging: oost
- voor- en achterzijde tuindeuren
- 1 slaapkamer
- slaap- en badkamer gekoppeld
- separaat toilet
- aparte ruimte wasmachine/droger



begane grond

# Appartement nummer 3

Grotere benedenwoning met twee slaapkamers,  
privétuin en twee parkeerplaatsen.





# Appartement nummer 3

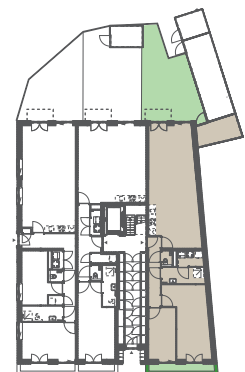


# Appartement nummer 3

**begane grond**  
schaal 1:70

## Bijzonderheden

- gebruiksoppervlakte: 96 m<sup>2</sup>
- berging: ca. 7 m<sup>2</sup>
- 2 privéparkeerplaatsen achterterrein
- privé buitenruimte/ tuin ca. 46 m<sup>2</sup>
- rustig buiten zitten  
(geen geluidsoverlast)
- buitenruimte voorzijde (privacy)
- groenblijvend uitzicht achterzijde
- energielabel: A+++
- zonligging: oost
- voor- en achterzijde tuindeuren
- 2 slaapkamers
- separaat toilet



begane grond

# Appartement nummer 4

Tweekamerappartement op eerste verdieping,  
bereikbaar via lift, met extra lichtinval dankzij  
hoekligging, eigen parkeerplaats en uitzicht op  
levendige straat.



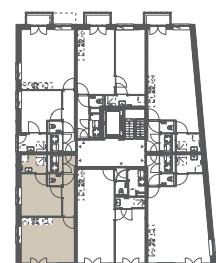
# Appartement nummer 4

eerste verdieping  
schaal 1:45



## Bijzonderheden

- gebruiksoppervlakte: 45 m<sup>2</sup>
- gezamenlijke berging
- 1 privéparkeerplaats achterterrein
- energielabel: A+++
- zonligging: west
- bereikbaar met lift
- veel lichtinval vanwege hoekligging
- Frans balkon met dubbele deuren
- uitzicht op levendige straat
- 1 slaapkamer
- slaap- en badkamer gekoppeld
- separaat toilet



1e verdieping

# Appartement nummer 5

Tweekamerappartement op eerste verdieping,  
bereikbaar via lift, met eigen parkeerplaats en  
uitzicht op levendige straat.



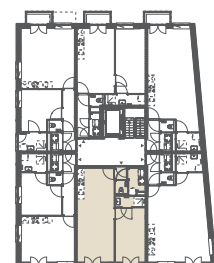
# Appartement nummer 5

eerste verdieping  
schaal 1:45



## Bijzonderheden

- gebruiksoppervlakte: 50 m<sup>2</sup>
- gezamenlijke berging
- 1 privéparkeerplaats achterterrein
- energielabel: A+++
- zonligging: west
- bereikbaar met lift
- 2 keer Frans balkon met dubbele deuren
- uitzicht op levendige straat
- 1 slaapkamer
- slaap- en badkamer gekoppeld
- separaat toilet



1e verdieping

# Appartement nummer 6

Studio op eerste verdieping, bereikbaar via lift, met veel lichtinval vanwege hoekligging, eigen parkeerplaats en uitzicht op levendige straat.

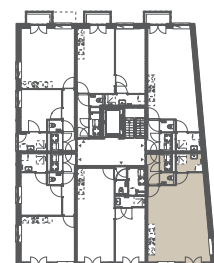


# Appartement nummer 6

eerste verdieping  
schaal 1:45

## Bijzonderheden

- gebruiksoppervlakte: 49 m<sup>2</sup>
- gezamenlijke berging
- 1 privéparkeerplaats achterterrein
- energielabel: A+++
- zonligging: west
- bereikbaar met lift
- Frans balkon met dubbele deuren
- uitzicht op levendige straat
- separaat toilet



1e verdieping

# Appartement nummer 7

Studio op eerste verdieping, bereikbaar  
via lift, met balkon, rustige ligging aan  
achterzijde, eigen parkeerplaats en  
groenblijvend uitzicht.

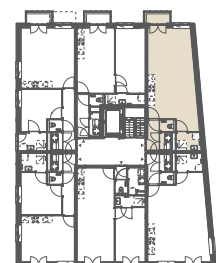


# Appartement nummer 7

eerste verdieping  
schaal 1:45

## Bijzonderheden

- gebruiksoppervlakte: 45 m<sup>2</sup>
- gezamenlijke berging
- 1 privéparkeerplaats achterterrein
- energielabel: A+++
- zonligging: oost
- bereikbaar met lift
- balkon met dubbele deuren (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- rustig buiten zitten (geen geluidsoverlast)
- groenblijvend uitzicht achterzijde
- separaat toilet



1e verdieping

# Appartement nummer 8

Tweekamerappartement op eerste verdieping, bereikbaar via lift, met balkon, rustige ligging aan achterzijde, eigen parkeerplaats en groenblijvend uitzicht.



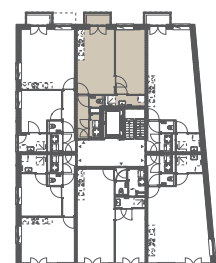
# Appartement nummer 8

eerste verdieping  
schaal 1:45



## Bijzonderheden

- gebruiksoppervlakte: 46 m<sup>2</sup>
- gezamenlijke berging
- 1 parkeerplaats achterterrein
- energielabel A+++
- zonligging: oost
- bereikbaar met lift
- 1 slaapkamer
- slaap- en badkamer gekoppeld
- separaat toilet
- balkon met dubbele deuren (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- rustig buiten zitten  
(geen geluidsoverlast)
- groenblijvend uitzicht  
achterzijde



1e verdieping

# Appartement nummer 9

Tweekamerappartement op eerste verdieping, bereikbaar via lift, met veel lichtinval vanwege hoekligging, balkon, rustige ligging aan achterzijde, eigen parkeerplaats en groenblijvend uitzicht.



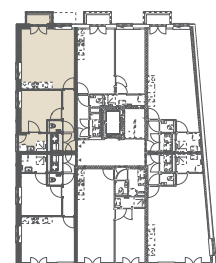
# Appartement nummer 9

eerste verdieping  
schaal 1:45



## Bijzonderheden

- gebruiksoppervlakte: 51 m<sup>2</sup>
- gezamenlijke berging
- 1 parkeerplaats achterterrein
- energielabel A+++
- zonligging: oost
- bereikbaar met lift
- veel lichtinval vanwege hoekligging
- balkon met dubbele deuren (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- rustig buiten zitten  
(geen geluidsoverlast)
- groenblijvend uitzicht achterzijde
- 1 slaapkamer
- slaap- en badkamer gekoppeld
- separaat toilet



1e verdieping

# Appartement nummer 10

Studio op bovenste verdieping, bereikbaar via lift, met twee grote dakkapellen, extra daglicht via dakramen en -koepel, eigen parkeerplaats en zicht op levendige straat.



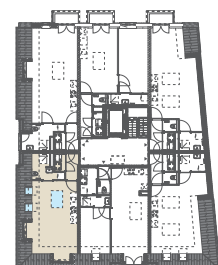
# Appartement nummer 10

tweede verdieping  
schaal 1:45



## Bijzonderheden

- gebruiksoppervlakte: 37 m<sup>2</sup>
- gezamenlijke berging
- 1 parkeerplaats achterterrein
- energielabel A++
- zonligging: west
- bereikbaar met lift
- 2 grote dakkapellen
- extra daglicht vanwege hoekligging, dakramen en dakkoepel
- uitzicht op levendige straat



2e verdieping

# Appartement nummer 11

Tweekamerappartement op bovenste verdieping,  
bereikbaar via lift, voorzien van Frans balkon,  
extra daglicht via dakkoepel, eigen parkeer-  
plaats en zicht op levendige straat.  
Extra gebruiksoppervlak dankzij trapgevel.



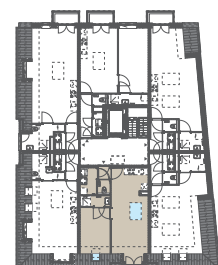
# Appartement nummer 11

tweede verdieping  
schaal 1:45



## Bijzonderheden

- gebruiksoppervlakte: 44 m<sup>2</sup>
- extra gebruiksoppervlak dankzij trapgevel
- gezamenlijke berging
- 1 parkeerplaats achterterrein
- energielabel A+++
- zonligging: west
- bereikbaar met lift
- Frans balkon met dubbele deuren
- extra daglicht via dakkoepel
- 1 slaapkamer
- slaap- en badkamer gekoppeld
- separaat toilet
- uitzicht op levendige straat



2e verdieping

—  
Heerlijk  
knus  
wonen





# Appartement nummer 12

Studio op bovenste verdieping, bereikbaar via lift,  
met extra daglicht via twee dakkoepels,  
eigen parkeerplaats en zicht op levendige straat.



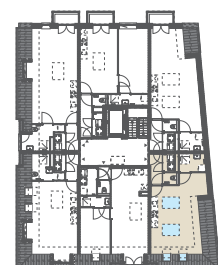
# Appartement nummer 12

tweede verdieping  
schaal 1:45



## Bijzonderheden

- gebruiksoppervlakte: 43 m<sup>2</sup>
- gezamenlijke berging
- 1 parkeerplaats achterterrein
- energielabel A+++
- zonligging: west
- bereikbaar met lift
- extra daglicht via twee dakkoepels
- separaat toilet
- uitzicht op levendige straat



2e verdieping

# Appartement nummer 13

Studio op bovenste verdieping, bereikbaar via lift,  
extra daglicht via twee dakkoepels, met balkon,  
rustige ligging aan achterzijde, eigen parkeerplaats  
en groenblijvend uitzicht.

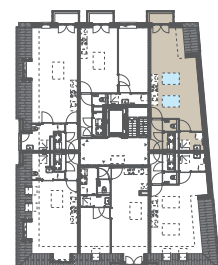


# Appartement nummer 13

tweede verdieping  
schaal 1:45

## Bijzonderheden

- gebruiksoppervlakte: 43 m<sup>2</sup>
- gezamenlijke berging
- 1 parkeerplaats achterterrein
- energielabel A+++
- zonligging: oost
- bereikbaar met lift
- balkon met dubbele deuren (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- rustig buiten zitten  
(geen geluidsoverlast)
- groenblijvend uitzicht achterzijde
- extra daglicht via twee dakkoepels
- separaat toilet



2e verdieping

# Appartement nummer 14

Tweekamerappartement op bovenste verdieping, bereikbaar via lift, met balkon, rustige ligging aan achterzijde, extra daglicht via dakkoepel, eigen parkeerplaats en groenblijvend uitzicht.

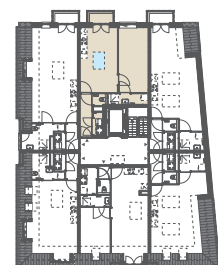


# Appartement nummer 14

tweede verdieping  
schaal 1:45

## Bijzonderheden

- gebruiksoppervlakte: 46 m<sup>2</sup>
- gezamenlijke berging
- 1 parkeerplaats achterterrein
- energielabel A+++
- zonligging: oost
- bereikbaar met lift
- balkon met dubbele deuren (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- rustig buiten zitten  
(geen geluidsoverlast)
- groenblijvend uitzicht achterzijde
- extra daglicht via dakkoepeel
- 1 slaapkamer
- slaap- en badkamer gekoppeld
- separaat toilet



2e verdieping

—  
Extra veel  
daglicht dankzij  
dakkoepel





# Appartement nummer 15

Studio op bovenste verdieping, bereikbaar via lift,  
met balkon, rustige ligging aan achterzijde,  
extra lichtinval, eigen parkeerplaats en  
groenblijvend uitzicht.

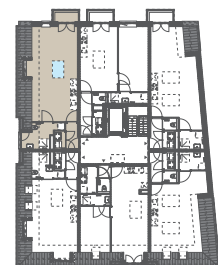


# Appartement nummer 15

tweede verdieping  
schaal 1:45

## Bijzonderheden

- gebruiksoppervlakte: 46 m<sup>2</sup>
- gezamenlijke berging
- 1 parkeerplaats achterterrein
- energielabel A+++
- zonligging: oost
- bereikbaar met lift
- balkon met dubbele deuren (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- rustig buiten zitten  
(geen geluidsoverlast)
- groenblijvend uitzicht achterzijde
- extra lichtinval vanwege hoekligging, dakkapel en dakkoepel



2e verdieping







---

# Dorps met een klassiek moderne uitstraling

# algemene informatie

## Het kopen van een nieuwbouwapartement

Een appartement koop je niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in je leven. Wij vinden het dan ook van groot belang om helder te zijn over de procedures en voorwaarden die bij de koop van een nieuwbouwapartement aan de orde komen. Hieronder geven wij precies aan wat je koopt als je een overeenkomst sluit met Van Stiphout Projectontwikkeling..

## De koop- en aannemingsovereenkomst

Voor deze aankoop sluit je een koopovereenkomst met Van Stiphout Projectontwikkeling en een aannemingsovereenkomst met Bouwbedrijf van Stiphout. Je verplicht je hiermee tot het betalen van de totale koopsom, terwijl Van Stiphout Projectontwikkeling zich verplicht tot het leveren van de grond en Bouwbedrijf van Stiphout zich verplicht tot de bouw van het appartement. Als je een definitieve keuze voor een appartement hebt gemaakt, stelt de makelaar een separate koop- en aannemingsovereenkomst op. Deze worden je ter controle en bestudering toegestuurd. Na je goedkeuring kun je de koop- en aannemingsovereenkomst ondertekenen bij de makelaar. Nadat je ondertekend hebt, wordt de koop- en aannemingsovereenkomst ondertekend door Van Stiphout Projectontwikkeling en Bouwbedrijf van Stiphout. Je ontvangt vervolgens één exemplaar van beide overeenkomsten retour. De notaris, Woningborg en de makelaar ontvangen een kopie van de getekende overeenkomsten. De makelaar vervult een bemiddelende rol bij de verkoop van de appartementen. Aan door de makelaar verstrekte informatie en/ of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend. Slechts schriftelijke (contract) stukken en/ of schriftelijke toezeggingen van Van Stiphout Projectontwikkeling en/ of Bouwbedrijf van Stiphout zijn bindend.

## Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dit is de uiterste datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Zodra aan alle voorwaarden is

voldaan, is de koop- en aannemingsovereenkomst bindend en kan een afspraak worden gemaakt bij de notaris.

## Vereniging van Eigenaren

Alle kopers worden straks eigenaar van een zogenaamd appartementsrecht, hetgeen recht geeft op een appartement met toebehoren (grond, berging, parkeerplaats e.d.), zijnde een aandeel in het gehele gebouw en het parkeerterrein. De eigenaren zijn van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE), waarvan het reglement (statuten) in de daartoe door de notaris opgemaakte akte van splitsing is vastgelegd c.q. in welke akte wordt verwezen naar het modelreglement van de Koninklijke Notariële Broederschap. Deze splitsingsakte wordt ingeschreven in de openbare registers, tezamen met de splitsingstekeningen, waarop de grenzen van de gezamenlijke en de privégedeelten van het appartementengebouw en het parkeerterrein staan aangegeven. Deze (concept-)splitsingsakte en de (concept-)tekeningen liggen bij de makelaar en notaris ter inzage. Het gebouw waarvan het door de koper aangekochte appartementsrecht deel uitmaakt en het parkeerterrein dienen uiteraard te worden onderhouden. In bedoeld reglement staat vermeld voor welk aandeel elke eigenaar in de gemeenschappelijke kosten (servicekosten) dient bij te dragen. In deze kosten zijn onder meer begrepen: opstalverzekering, onderhoud en/of vernieuwing van gemeenschappelijke ruimten en installaties, zoals entree, trappenhuis, lift en dak. Tevens zal hier het onderhoud van de gemeenschappelijke groenvoorzieningen en bestratingen onder vallen. Minstens eenmaal per jaar vergaderen de eigenaren, in welke vergadering de begroting wordt opgesteld voor het daarop volgende jaar en de servicekosten vastgesteld, waarvan de eigenaren maandelijks 1/12 aandeel dienen te voldoen. De VvE wordt vertegenwoordigd door een administrateur, die in de vergadering van de eigenaren kan worden benoemd en ontslagen. De administrateur, die zelf geen eigenaar hoeft te zijn, kan worden bijgestaan door een uit de eigenaren te kiezen voorzitter en kan worden gecontroleerd door een uit de eigenaren te kiezen kascontrolecommissie. In het reglement staat

tevens vermeld het aantal stemmen welke eigenaar in een vergadering kan uitbrengen.

## Levering

Op de leveringsdatum wordt bij de notaris de akte van eigendomsoverdracht getekend; en naar je keuze ook de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht gaat door middel van een zogenaamde 'akte van levering'. Vóór de leveringsdatum ontvang je via de notaris een afrekening waarop het totale verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient tijdig aan de notaris te worden overgemaakt.

## Splitsing

In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- beschrijving van het appartementengebouw en het parkeerterrein;
- beschrijving van ieder afzonderlijk gedeelte van de appartementen en de parkeerplaatsen;
- beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het appartementengebouw en het parkeerterrein (het zogenaamd breukdeel);
- het splitsingsreglement.

Vooraf het splitsingsreglement is voor jou als koper van groot belang. Hierin staat namelijk beschreven:

- hoe de Vereniging van Eigenaren is samengesteld en zal functioneren;
- welke lasten en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- hoe het gebruik, het onderhoud en het beheer van de gemeenschappelijke en de privégedeelten van het appartementengebouw en het parkeerterrein zijn geregeld;
- hoe de begroting voor beheer en onderhoud (de exploitatierekening) eruit moet zien;
- hoe de voorschotbedragen in de servicekosten moeten worden betaald;
- hoe het appartementengebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze wordt uitgekeerd bij schade.

Begroting en servicekosten:

De definitieve begroting voor de servicekosten wordt vastgesteld door de Vereniging van Eigenaren.

Bij de makelaar of notaris kun je een (concept-) akte van splitsing inclusief het reglement opvragen waarin het appartementsrecht uitgebreid staat beschreven. Meer algemene informatie is ook beschikbaar via: [www.notaris.nl/wonen/een-woning-kopen/een-appartement-kopen](http://www.notaris.nl/wonen/een-woning-kopen/een-appartement-kopen).

### Je hypotheek

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de koper. Je kan daarbij denken aan notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte, kosten voor hypotheekadvies en premie voor een (eventuele) overlijdensrisicoverzekering. Na de notariële overdracht ontvang je van Bouwbedrijf van Stiphout de nota's van de vervallen termijnen. Een door jou ondertekende kopie zend je zo snel mogelijk naar je geldverstrekker. Die kan dan de betaling regelen.

### Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van het appartement is vrij op naam, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten (exclusief meer- en minderwerk), die met het verwerven van een eigen appartement gemoeid zijn, bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- constructeur-/ adviseurshonorarium;
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht;
- makelaarscourtage;
- leges;
- kosten Woningborg;
- btw (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- de eenmalige aansluitkosten voor water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier;
- de eenmalige aansluitkosten voor de riolering en eventuele inritkosten (echter niet de aansluitkosten en/ of entreegelden van evt. data, tv en telefoon).

### Persoonlijke wensen (meer- en minderwerk)

Enige tijd nadat de koop- en aannemings-overeenkomst door alle partijen is ondertekend, neemt de kopersbegeleider van Bouwbedrijf van Stiphout contact met je op om een gesprek in te plannen voor het doornemen van je persoonlijke wensen. In dit gesprek kun je jouw (eventuele) keuze voor wijzigingen kenbaar maken. De kopersbegeleider informeert je ook tijdig over het tijdstip waarop je opdracht voor aanpassingen bij Bouwbedrijf van Stiphout bekend moet zijn. Dit is belangrijk voor de voortgang van de bouw. De wijzigingen worden conform de Woningborgregeling aan jou gefactureerd. Dit gebeurt apart van de termijnen zoals genoemd in de aannemingsovereenkomst. Sommige wijzigingswensen kunnen om organisatorische, architectonische, bouwkundige, constructieve of installatietechnische redenen niet haalbaar zijn. Ook kan het voorkomen dat wijzigingen niet meer mogelijk zijn in verband met de voortgang van het werk. In alle gevallen beoordeelt Van Stiphout Projectontwikkeling en/ of Bouwbedrijf van Stiphout de uitvoerbaarheid van keuzemogelijkheden. Je dient er rekening mee te houden dat bij minderwerk waarbij onderdelen komen te vervallen ook alle daarmee in relatie staande garanties komen te vervallen.

### Bouwperiode

Tijdens de bouw organiseren Van Stiphout Projectontwikkeling en Bouwbedrijf van Stiphout een aantal kijkdagen. Je krijgt dan de gelegenheid om de voortgang van je appartement te bekijken. Voor je eigen veiligheid is het, met uitzondering van deze kijkdagen, niet toegestaan de bouwplaats te betreden.

### Werkzaamheden door derden

Tijdens de bouw zijn werkzaamheden door kopers en/ of derden niet toegestaan.

### Constructie en afwerking

Een nieuwbouwappartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij je aan deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Desondanks

blijft het mogelijk dat er (krimp)scheurtjes ontstaan, zowel in wanden als in vloeren. Bij wandafwerkingen kunnen met name harde stucafwerkingen, maar ook bepaalde soorten behang breken of scheuren. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, houten vloeren, pvc-vloeren etc. kunnen niet zomaar op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan (krimp)scheurtjes die doorgegeven (kunnen) worden aan de definitieve vloerafwerking. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Wij adviseren je hierover, mede in verband met (Woningborg) garantie, bij je leverancier navraag te doen.

### Warmtepomp

De toegepaste warmtepompinstallatie voldoet aan de door Woningborg gestelde eisen. De warmwatercapaciteit en opwarmtemperatuur zijn afhankelijk van je woonsituatie en een verstandig en duurzaam gebruik. Waar een gasgestookte installatie een onbeperkte stroom warmtapwater kan produceren, is dat bij een warmtepompinstallatie beperkt. Bepaalde keuzes die je maakt, kunnen van invloed zijn op de beschikbaarheid van warmtapwater en het comfort dat je ervaart. Houd bij de keuzes die je hebt rekening met de toegepaste warmtepompinstallatie of vraag de kopersbegeleiding van het bouwbedrijf om advies.

### Voordeur dorpelhoogte

Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving dient de dorpel van tenminste één toegangsdeur van het appartement op maximaal 20 mm boven de (toekomstige) afgewerkte vloer (of vloerafwerking) aangebracht te worden. We houden rekening met een door de bewoners aan te brengen vloerafwerking van circa 15 mm. We raden je aan deze afmetingen met je vloerleverancier te bespreken.

### Verkoopdocumentatie

De in de verkoopdocumentatie gebruikte kleuren, de artist impressions en de verkavelingstekening zijn een zo getrouw mogelijke weergave van de werkelijkheid. Hieraan kunnen echter geen rechten

## algemene informatie

worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de verkooptekeningen en/of in de verkoopbrochure eventueel opgenomen opties, beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten. Op de verkooptekeningen zijn mogelijk diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.

Het in de verkoopdocumentatie aangegeven openbaar gebied rondom de appartementen dient slechts ter indicatie. Op het moment van het opstellen van de verkoopdocumentatie is nog niet definitief bekend hoe dit gebied wordt ingericht. De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt/is ontworpen onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, aangegeven bebouwing en dergelijke kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken en/of informatie is Van Stiphout Projectontwikkeling niet verantwoordelijk. In de verkoopdocumentatie wordt verwezen naar appartementnummers. Deze nummers worden tijdens de bouw door alle betrokken partijen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De straatnamen, huisnummers en postcodes worden door Bouwbedrijf van Stiphout zo snel mogelijk aan je kenbaar gemaakt. De appartementnummers hebben geen betrekking op de bouw- en opleveringsvolgorde.

### Maatvoering

De op de verkooptekeningen en in de verkoopbrochure aangegeven maten zijn circa-maten. Circa-maten zijn ruwe maten; dit wil zeggen dat de aangegeven maten gemeten zijn tussen de bouwkundige constructies. Eventuele wandafwerkingen zijn hierin niet verrekend.

### Wijzigingen

De verkoopbrochure en de verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, evenals eventuele afwijkingen die onder andere voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/ of nutsbedrijven. De koper kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Als zulke wijzigingen eventueel meer- of minderwerk met zich meebrengen, dan vindt hiervan geen verrekening plaats. De in deze verkoopbrochure genoemde kleuren worden tijdens het bouwproces door de architect definitief op elkaar afgestemd.

### Inbraakwerendheid

Met betrekking tot inbraakwerendheid voldoen de appartementen aan weerstandsklasse 2, zoals genoemd in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

### Krijtstreepmethode

De volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving benodigde grootte van verblijfsruimten (woonkamer, slaapkamers en keuken) wordt mede bepaald door de hoeveelheid daglichttoetreding. Als uit berekeningen blijkt dat daglichttoetreding niet de gehele ruimte bestrijkt, wordt in deze ruimte op de tekeningen in de Bbl-berekeningen (Besluit bouwwerken leefomgeving) een stippellijn geplaatst die de begrenzing van de daglichttoetreding aangeeft. Het deel achter deze stippellijn (gezien vanuit het raam) wordt dan voor de berekening van de daglichttoetreding niet als verblijfsruimte meegenomen. Dit wordt de krijtstreepmethode genoemd. Deze manier van werken wordt door het Besluit bouwwerken leefomgeving mogelijk gemaakt.

### Parkeren

De kopers van de appartementen 1 t/m 3 krijgen ieder twee vaste parkeerplaatsen toegewezen op het gezamenlijk parkeerterrein.

De appartementen 4 t/m 15 krijgen ieder één vaste parkeerplaats toegewezen op het gezamenlijke parkeerterrein.

### Energielabel

Per 1 januari 2021 dienen nieuwbouw-appartementen bij oplevering te voldoen aan BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Vanaf deze datum is ook een definitief energielabel nodig, ook voor een nieuwbouwwoning die van eigenaar wisselt. Het definitieve energielabel van je woning ontvang je bij oplevering.

### Oplevering

Minimaal twee weken vóór oplevering stelt Bouwbedrijf van Stiphout je schriftelijk op de hoogte over de definitieve datum en het tijdstip van opleveren. Samen met iemand van het bouwbedrijf inspecteer je jouw appartement. Tijdens deze inspectie worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden in een proces-verbaal van oplevering vastgelegd. Voordat het appartement aan je wordt opgeleverd, ben je verplicht de volledige aanneemsom plus eventueel overeengekomen meerwerk aan Bouwbedrijf van Stiphout te betalen. Wanneer je aan al je financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvang je direct na oplevering de sleutels van je appartement.

### 5% opleveringsregeling

Bouwbedrijf van Stiphout stelt mogelijk een collectieve bankgarantie. Deze gaat in op de datum van oplevering van je appartement. Per individuele koper is de bankgarantie gemaximaliseerd tot 5% van de individueel overeengekomen aanneemsom. De bankgarantie vervalt op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het proces-verbaal van oplevering, door Bouwbedrijf van Stiphout zijn hersteld. De bankgarantie vervalt standaard drie maanden na oplevering. Mocht Bouwbedrijf van Stiphout binnen deze drie maanden niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dien je de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Mocht er géén collectieve bankgarantie worden gesteld, dan geldt de 'normale' 5% regeling. Voor verdere informatie verwijzen wij je naar de aannemingsovereenkomst.

# Woningborg Garantie- en waarborgregeling

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

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Bovendien is aan het certificaat het keurmerk van de Stichting Garantie Woning verstrekt, mocht je de woning Nationale Hypotheek Garantie (NHG) willen aanvragen.

## Woningborg: geeft meer zekerheid

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

## Wanneer kom je in het bezit van het Woningborg-certificaat?

Woningborg zendt je het certificaat toe, zodra zij voor het bouwplan de zogenaamde 'planacceptatie' heeft afgegeven. Op de website van Woningborg – [www.woningborggroep.nl](http://www.woningborggroep.nl) – kun je onder Downloads een schema vinden waarin de verschillende stappen van planaanmelding tot certificaatuitgifte worden weergegeven.

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

Als je een woning koopt met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling en je door Woningborg N.V. in het bezit bent gesteld van het Woningborg-certificaat, dan betekent dit voor jou onder andere het volgende:

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

## Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

## Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

**Let op!** Het Woningborg-certificaat moet je in je bezit hebben voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

# technische omschrijving

## Grondwerken

Het terrein wordt aangevuld en geëgaliseerd met uitkomende grond.

## Riolering

Voor de afvoer van vuilwater en hemelwater wordt gebruik gemaakt van een gescheiden rioleringsstelsel. Het vuilwaterriool wordt via het rioleringsstelsel aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente. Het regenwater afkomstig van het dak van het appartementengebouw, de bergingen en het perceel wordt afgevoerd middels ondergrondse infiltratievoorzieningen. De binnenriolering wordt aangebracht volgens de NEN 3215.

## Terrein

Op het terrein van het appartementengebouw bevinden zich aan de achterzijde de parkeerplaatsen behorende bij de appartementen. De inrichting van dit terrein bestaat onder andere uit het (open) straatwerk, afvoer voor vuilwater en hemelwater en kolken, de gemeenschappelijke groenvoorzieningen en verlichting. Het één en ander wordt uitgevoerd conform verkoop-/situatietekening. Op het parkeerterrein worden tevens voorzieningen meegenomen als voorbereiding voor het aanbrengen van een aantal elektrische laadpalen. De onderhoudskosten van het terrein zijn voor rekening en verantwoording van de Vereniging van Eigenaren.

## Houten berging

De appartementen 1 t/m 3 hebben een aparte houten berging. De appartementen 4 t/m 15 hebben een gemeenschappelijke houten berging. De vloer van deze bergingen wordt uitgevoerd in betontegels. De platdakconstructies van de bergingen worden uitgevoerd als houten balklaag voorzien van bitumineuze dakbedekking. Zowel de geïmpregneerde vurenhouten gevels als het dak zijn ongeïsoleerd. In de berging wordt een hardhouten kozijn en deur met glasopening geplaatst, voorzien van enkel gelaagd glas. De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd.

## Fundering

De fundering van de appartementen wordt uitgevoerd conform het funderingsadvies en de berekeningen van de constructeur.

## Hoofdentree

De entree wordt voorzien van een deurdranger en een elektrische deuropener, die vanuit de appartementen bediend kan worden (behalve bij appartement 1). Een verzamelnummerbord, postkasten, bellentableau en videfooninstallatie worden in of nabij de entree op de begane grond geplaatst.

## Metselwerk

De buitengevels van de appartementen worden uitgevoerd in baksteen. De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen; de niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in nader te bepalen lichte systeemwanden met een dikte van 70 en/of 100 mm. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als steens muur in kalkzandsteen. Al het schoonmetselwerk wordt gevoegd volgens de architect nader te bepalen monsters.

## Metaalconstructies

Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen en lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen, een en ander volgens opgave constructeur. De in het zicht komende onderdelen worden brandwerend afgewerkt. Houd hiermee rekening met je toekomstige plafondafwerking. Het balkon/terrashek bestaat uit een spijlen hekwerk in kleur grijs.

## Isolatiwerken

De appartementen worden geïsoleerd uitgevoerd conform de geldende eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

## Daken

De kapconstructie van het hellende dak bestaat uit een nader te bepalen geïsoleerd daksysteem. Bij de appartementen op de 2e verdieping worden

de dakplaten aan de binnenzijde niet afgewerkt en aan de buitenzijde worden keramische dakpannen aangebracht. De platdakconstructie van het appartementengebouw wordt uitgevoerd in breedplaat voorzien van isolatie (onder afschot) en een bitumineuze dakbedekking. De bergingen worden uitgevoerd als houten balklaag (onder afschot) en een bitumineuze dakbedekking. De hemelwaterafvoeren en goten worden in zink uitgevoerd. In/ op de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de installaties.

## Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en -ramen van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout. De voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd als vlakke plaatdeur met spion in de kleur grijs. De buitenkozijnen van de appartementen en de voordeuren worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk. De onderdorpels van de voordeuren worden uitgevoerd in kunststeen. Onder raamkozijnen met gemetselde borstweringen worden aan de binnenzijde composietsteen vensterbanken (Bianco-C) aangebracht.

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in verdiepingshoge montagekozijnen van gemoffeld plaatstaal in een fabrieksmatig gelakte kleur wit. De binnendeuren van de appartementen zijn vlakke opdekdeuren en worden uitgevoerd in een fabrieksmatig gelakte kleur wit. Het basisdeurbeslag van de binnendeuren betreft een deurkruk op schild, met een vrij-&-bezetslot bij de badkamer en het toilet. Bij de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden kunststenen onderdorpels aangebracht. De meterkast zal conform de eisen van de nutsbedrijven voorzien worden van de benodigde ventilatievoorzieningen.

## Timmerwerk

Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht. De wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot op de vloeraansluiting, waardoor het mogelijk is dat de onderste circa 50 mm niet is afgewerkt. Het plafond van de

algemene ruimte wordt deels afgewerkt met geluidsabsorberend plaatmateriaal.

### Betonwerken

De trappen en bordessen in de algemene ruimtes worden uitgevoerd als prefabbeton en worden voorzien van leuningen. De treden van de trappen worden afgewerkt met een antislipprofiel. De traphekken bestaan uit een spijlen hekwerk. Met uitzondering van de appartementen op de begane grond worden alle betonvloeren ter plaatse van de appartementen afgewerkt met een zwevende dekvloer. Prefab betonnen balkons worden voorzien van een antislipstructuur en afwateringgoot.

### Ventilatie

Er wordt een mechanische ventilatievoorziening met warmteterugwinning aangebracht met afzuigpunten in de keuken, de badkamer, het toilet en de berging/ techniekruimte. De toevoer geschiedt d.m.v. toevoerpunten in de woonkamer en slaapkamers. De positie van de afzuig- en toevoerpunten wordt nader bepaald door de installateur. Deze WTW-unit (WarmteTerugWin-unit) wordt geplaatst in de berging/ techniekruimte. Er is géén (separaat) kanaal voor de afzuigkap voorzien; in de planuitwerking is uitgegaan van een afzuigkap met recirculatie.

### Verwarmings-/warmwaterinstallatie

Voor de vloerverwarming en het leveren van warmtapwater wordt een lucht-waterwarmtepomp aangebracht. De combi-warmtepomp bestaat uit twee componenten: een buiten opgestelde lucht-waterwarmtepomp (op het dak) en een binnenopstelling met bediening en buffervat voor warmtapwater, deze wordt geplaatst in de berging/ techniekruimte. Het buffervat heeft een minimale inhoud van 180 liter.

De lucht-waterwarmtepomp kan ook koelen. Gelijktijdig verwarmen en koelen is niet mogelijk. Met deze koeling kan op warme dagen de temperatuur in de woning met enkele graden worden verlaagd.

Het appartement is voorzien van vloerverwarming. De vloerverwarming wordt aangesloten op een verdeler/ verzamelaar. In de woonkamer wordt de hoofdthermostaat aangebracht die de warmtepomp in- en uitschakelt. Om een temperatuur van 22° C in de badkamer te kunnen garanderen, wordt aanvullend een standaard elektrische (handdoek)radiator aangebracht. De plaats en afmetingen van deze radiator zullen na het uitvoeren van de warmteverliesberekening definitief vastgesteld worden.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarden:

Voor de volgende ruimte, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te bepalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10 °C tenminste gegarandeerd:

- Verblijfsruimten (woonkamer, keuken en eventueel slaapkamer) 22 °C
- Verkeersruimte (hal, gang) 18 °C
- Badruimte 22 °C
- Toiletruimte 18 °C

In de ruimten waar niet is voorzien in vloerverwarming of een laag-temperatuurradiator is de temperatuurgarantie niet van toepassing.

### Leidingen

Voor het wegwerken van leidingen in het appartement worden, voor zover niet anders aangegeven, leidingkokers aangebracht. In de meterkast en de techniekruimte komen, daar waar van toepassing, géén leidingkokers en komt het leidingwerk in het zicht.

### Elektrische installatie

De elektrische installatie voldoet aan normblad NEN 1010 en de aanvullingsbladen hierop. De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type volledige inbouw als horizontale variant in een standaardkleur wit. Alle wandcontactdozen worden op circa 300 mm boven vloerpeil aangebracht, met uitzondering van de (combinatie)schakelaars en de wandcontactdozen ten behoeve van de installaties en het keukenblok.

De appartementen zijn voorzien van een bel-installatie, bestaande uit een beldrukker ter plaatse van de voordeur. Verder is ieder appartement uitgerust met een videfooninstallatie, dit is een deurbel met een camera. De appartementen worden voorzien van de vereiste rookmelders. De bergingen op de begane grond worden voorzien van een lichtpunt, schakelaar en wandcontactdoos, deze worden uitgevoerd als opbouwmodel.

De algemene ruimte wordt waar nodig voorzien van de noodzakelijke verlichting/ noodverlichting/ vluchtwegaanduiding. Het aantal, de plaats en het type van deze armaturen wordt nog vastgesteld aan de hand van de geldende verlichtingseisen. De verlichting en wandcontactdozen benodigd voor gezamenlijke doeleinden worden aangesloten op de gemeenschappelijk stroommeter in de centrale meterkastvoorziening van het appartementengebouw.

Levering en aansluiting van de (buiten)armaturen zijn (met uitzondering van algemene armaturen)

niet in de koop- en aannemingsom begrepen.

De aanvraag voor eventueel data-, tv- en telefoonaansluiting dien je zelf te verzorgen.

De hieraan verbonden entreegelden en aansluitkosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Het tot in de meterkast brengen voor de cai- en/ of glasvezelkabel wordt wel voorbereid. De door jou gekozen provider dient de aansluiting af te monteren.

### Liftinstallatie

Er wordt een personen-/ brancardliftinstallatie aangebracht volgens de eisen en normen van het Nederlands Liftinstituut. Deze wordt voorzien van noodsignaalinrichting en automatische deuren. De liftkooi is voorzien van een bedieningspaneel, cabineverlichting, noodverlichting en een spreek-luisterverbinding.

### Glaswerk

De glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden bezet met HR-isolerende beglazing.

### Schilderwerk

Al het in het zicht komende houtwerk van de woningen wordt binnen en buiten dekkend geschilderd in de kleur wit.

### Keukeninrichting

Van Stiphout Projectontwikkeling heeft ervoor gekozen het appartement op te leveren zonder keukeninrichting. Samen met Huysinc in Waardenburg is het mogelijk om vrijblijvend de ideale keuken te ontwerpen die op je wensen aansluit. Je bent volledig vrij om zelf een keukenleverancier te benaderen en opdracht te verlenen. De keuken dien je als koper altijd rechtstreeks aan de keukenleverancier te betalen. Na oplevering van het appartement kan de keuken worden geplaatst en aangesloten. De keuken valt dan ook niet onder de garantie van Woningborg. Standaard is binnen het keukengebied een ruim aantal aansluitpunten voorzien ten behoeve van de keukenopstelling. Vanzelfsprekend is het belangrijk dat het appartement installatietechnisch en bouwkundig wordt voorbereid op de na oplevering te plaatsen keuken. Ter plaatse van de keukenopstelling wordt geen vloerverwarming toegepast. Verplaatsing van de aansluitpunten op de indicatieve keukenwand (verkooptekening) zijn kosteloos, mits deze verplaatst worden op deze desbetreffende keukenwand (verkooptekening). Eventueel benodigde extra aansluitpunten en bouwkundige voorzieningen, alsmede eventueel benodigde aanpassingen aan de installaties, biedt Bouwbedrijf van Stiphout middels gespecificeerde offerte aan. Hiertoe moet een correcte installatie-

## technische omschrijving

tekening aangeleverd worden voor een nader aan te geven sluitingsdatum.

### Waterinstallatie

#### Koudwaterleidingen:

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast en is afsluitbaar.

De volgende tappunten zijn voorzien:

- filterstopkraan t.b.v. keukenmengkraan
- vaatwasser
- wasmachine
- fonteintje toilet
- toiletcombinatie(s)
- wastafelmengkraan
- douchethermostaatkraan
- warmtepomp

#### Warmwaterleidingen:

Vanaf de warmtepomp wordt een warmwaterleiding aangelegd naar de volgende tappunten:

- filterstopkraan t.b.v. keukenmengkraan
- wastafelmengkraan
- douchethermostaatkraan

### Sanitair

Het appartement wordt voorzien van Villeroy & Boch sanitair en Grohe kranen conform op tekening aangegeven en de sanitairbrochure. De koper kan in overleg met Bouwbedrijf van Stiphout en de sanitairshowroom Huysinc naar eigen wens sanitair wijzigen en/of uitbreiden. Dit wordt als meerwerk berekend. Wij wijzen je erop dat de sanitaire ruimten, ongeacht wijzigingen, te allen tijde worden voorzien van afwerkvloeren, sanitair, wand- en vloertegels. Deze onderdelen kunnen, in tegenstelling tot de algemene voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst, derhalve niet vervallen.

#### Toiletruimte (met uitzondering van appartement 10 en 15)

- vrijhangende closetcombinatie met toiletzitting
- fontein met chromen plugbekersifon
- fonteinkraan

#### Badkamer

Douchecombinatie

- vloerput douche
- thermostatische douchemengkraan met glijstang, doucheslang en handdouche

Wastafelcombinatie

- wastafel met chromen plugbekersifon
- wastafelmengkraan
- spiegel 60 x 40 cm
- vrijhangende closetcombinatie met toiletzitting (bij appartement 10 en 15)

### Tegelwerk

Voor de in de afwerkstaat aangegeven wand- en vloertegels is voor de aankoop van de tegels een stelpost opgenomen. De stelposten zijn inclusief 21% btw, aannemersprovisie en levering franco werk. Voor het aanbrengen van de wandtegels is uitgegaan van een standaardformaat tegel tussen de 25 x 40 cm en 30 x 60 cm, standaard jollystrips en een standaard voegbreedte. Voor het aanbrengen van de vloertegels is uitgegaan van een standaardformaat tegel tussen de 30 x 30 cm en 45 x 45 cm en een standaard voegbreedte. De wanden in de badkamer worden tot aan het plafond betegeld. In het toilet worden wandtegels aangebracht tot circa 1.400 mm boven de vloer (één en ander afhankelijk van het gekozen tegelformaat). De vloertegels worden niet-strokkend met de wandtegels aangebracht. In de keuken worden geen tegels aangebracht. Voor de keuze van de tegels kun je terecht bij een door Bouwbedrijf van Stiphout aan te wijzen leverancier/showroom. Eventueel meer- of minderwerk dat hieruit volgt, wordt rechtstreeks met Bouwbedrijf van Stiphout verrekend.

### Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering ontvangen de toekomstige bewoners schriftelijk de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

## Afwerkstaat

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Hal	Dekvloer	Behangklaar*	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Toilet	Vloertegels Stelpost = € 25,00 p/m <sup>2</sup>	Wandtegels tot ±1.400mm +vloerpeil; daarboven behangklaar stelpost € 20,00 p/m <sup>2</sup> daarboven behangklaar*	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Badkamer	Vloertegels Stelpost = € 25,00 p/m <sup>2</sup>	Wandtegels tot het plafond, stelpost = € 20,00 p/m <sup>2</sup>	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Meterkast	Dekvloer	Conform eisen nutsbedrijven	Bouwkundig onafgewerkt
Keuken	Dekvloer	Behangklaar*	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar*	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Slaapkamer	Dekvloer	Behangklaar*	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Techniekrimte	Dekvloer	Behangklaar*	Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht)
Terras app 1,2 en 3	Geen bestrating		
Balkon	Prefab beton		

\*Dit wil zeggen dat er nog kleine oneffenheden en gaatjes in de wanden kunnen zitten. Deze wanden worden niet behangen, maar zijn "klaar voor de behanger".

## Afwerkstaat gemeenschappelijke ruimte

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Hoofdentree (begane grond)	Schoonloopmat en vloertegels	Stucwerk met muurverf	Structuurspuitwerk/ akoestisch plaatmateriaal
Gezamenlijke gang (1e en 2e verdieping)	Vloertegels	Stucwerk met muurverf	Structuurspuitwerk/ akoestisch plaatmateriaal
Trappenhuis	Vloertegels	Stucwerk met muurverf	Structuurspuitwerk/ akoestisch plaatmateriaal
Trappen	Beton met antislipprofiel		

# Comfortabel en duurzaam wonen

Met het oog op een schoner milieu heeft Nederland als doel om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Daarom krijgt nieuwbouw geen aardgas aansluiting meer. Gasloos bouwen is de norm, ook in 't Laar. Een duurzaam thuis geeft veel comfort, is beter voor het milieu én voor je portemonnee. Het resultaat? Een appartement dat klaar is voor de toekomst.



## Zeer energiezuinig

We bouwen 't Laar zeer energiezuinig volgens de BENG-normen (Bijna EnergieNeutraal Gebouw). Nagenoeg alle appartementen hebben een energielabel A+++.

## Hoger hypotheekbedrag met goed energielabel

Wist je dat een goed energielabel tegenwoordig een positief effect heeft op de hoogte van het hypotheekbedrag? Met een energielabel A+++ kun je substantieel meer lenen. Zo'n hoger hypotheekbedrag wordt als verantwoord gezien, omdat je als eigenaar van een duurzaam appartement minder energielasten hebt.

## Isolatie en duurzame installaties

We isoleren de appartementen volgens de laatste normen en voorzien ze van duurzame installaties die zorgen voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Daarmee dragen diverse technieken bij aan comfortabel en duurzaam wonen in je nieuwe thuis.

## Warmtepomp

In je gasloze appartement verzorgt een lucht-waterwarmtepomp de verwarming en het warmtapwater. Deze warmtepomp werkt op elektriciteit en benut warmte uit de buitenlucht om de temperatuur binnen te reguleren.

## Vloerverwarming en -koeling

Ieder appartement in 't Laar krijgt comfortabele, energiezuinige vloerverwarming. De thermostaat hoeft bij vloerverwarming niet zo hoog te staan om toch een aangename temperatuur te bereiken. Een extra voordeel: dit slangensysteem kan ook koelen en geeft daarmee net wat extra comfort op warme dagen.

## Ventilatiesysteem met warmteterugwinning

Het comfort dat je ervaart, is ook afhankelijk van het binnenklimaat. Voor een goede luchtkwaliteit is luchtverversing van groot belang. De appartementen in 't Laar krijgen ventilatie met warmteterugwinning (WTW). Dit WTW-systeem zuigt de lucht uit je appartement en gebruikt de warmte van de uitgaande lucht om de binnenkomende verse lucht te verwarmen. Dit bespaart veel energie.

## Elektrisch koken

In een gasloos appartement gaat ook het koken elektrisch. Dat kan op verschillende manieren:

- **Koken op inductie**

Gevoelsmatig is koken op inductie ongeveer gelijk aan koken op gas. Aan = aan, uit = uit. Het is bovendien het meest duurzame elektrische alternatief, plus een veilige en snelle manier van koken.

- **Keramisch koken**

Qua aanschaf is een keramische kookplaat een budgetvriendelijk alternatief voor inductie. Keramisch vraagt wel meer tijd om op te warmen, waardoor je meer energie verbruikt. Ook is het minder veilig dan koken op inductie, omdat de kookplaten blijven nagloeien.

- **Stoomoven**

Stoomovens winnen aan populariteit. Het bereiden van je eten met stoom heeft voordelen op het gebied van gezondheid en smaak.

Je keukenleverancier kan je hierover goed adviseren.

## Gescheiden waterafvoer

Het water in 't Laar voeren we gescheiden af. Het hemelwater van daken en bergingen gaat via het infiltratie- en transportriool naar een infiltratiepakket van lava. Dit lavapakket ligt achter het gebouw onder het parkeerterrein en geeft het regenwater geleidelijk af aan de bodem. Het vuilwater gaat naar het vuilwaterriool van de gemeente.

Zo'n gescheiden rioleringsstelsel maakt beter gebruik van water, wat ecologische en economische voordelen oplevert. Water dat niet gezuiverd hoeft te worden, komt terug in de grond en draagt daarmee bij aan de grondwaterstand. De scheiding zorgt tevens voor minder belasting van het riool bij zware regenbuien. De bestrating van het parkeerterrein bestaat bovendien uit grasbetontegels die het water extra goed doorlaten.

## Groenbeleving

Aan de straatzijde van het appartementengebouw komt een beukenhaag. Eenzelfde soort haag houdt ook de parkeervakken aan de achterzijde uit het zicht, zodat de auto's minder opvallen. De tuinen aan de achterzijde voorzien we grotendeels van hekwerk met hederen en een schutting, als afscheiding van het parkeergebied met de burens. Bovendien krijgt groen een kans om te groeien in de open verharding van het parkeerterrein. Ten slotte biedt het 'geleende landschap' met de hoge bomen in de richting van de Kleine Dommel en de Strabrechtse Heide veel groenbeleving.

wat komt er  
op je af

# Het kopen van een woning

Het kopen van een nieuwbouwappartement is een grote stap. Er komt een heleboel op je af. Omdat je niet iedere dag een appartement koopt, maken we je via dit stappenplan graag wegwijs, zodat je weet wat er allemaal op je pad komt. Op onze website vind je meer informatie, want we snappen dat niet alle termen dagelijks kost zijn.

- stap 1**  
Financieel advies
- stap 2**  
start verkoop
- stap 3**  
Voorkeur opgeven  
makelaar
- stap 4**  
Toewijzen  
van de woning
- stap 5**  
Overhandigen  
verkooptekeningen
- stap 6**  
Koop- en  
aannemings-  
overeenkomst  
ondertekenen
- stap 7**  
Overdracht naar het  
bouwbedrijf en  
kopersbegeleider
- stap 8**  
Showroombezoek en  
persoonlijke wensen
- stap 9**  
Naar de notaris
- stap 10**  
Start bouw
- stap 11**  
Ontmoet je burens
- stap 12**  
Kijkdagen
- stap 13**  
Voorschouw
- stap 14**  
Definitieve oplevering  
en overdracht sleutel
- stap 15**  
Eventuelenazorg

# De keuken en het sanitair in je nieuwe woning

In nieuwbouw bepaal je zelf hoe je keuken, badkamer en toilet eruit gaan zien. Van modern tot landelijk en van basic tot luxe; als eerste bewoner kies je de stijl die bij je past. Laat je inspireren door de vele trends en mogelijkheden



## Je sanitair

Voor je nieuwe appartement bieden we een stijlvol sanitairvoorstel aan voor je toilet en badkamer. Kwaliteit, functionaliteit en design gaan hierbij hand in hand. De appartementen zijn standaard uitgerust met sanitair en kranen van de gerenommeerde merken Villeroy & Boch en Grohe. Ook het tegelwerk is van een hoogwaardige kwaliteit. Wil je het sanitair inrichten naar eigen wens en smaak? Ook dat kan! We adviseren graag bij het maken van je keuze.

Voor je sanitair werken we samen met Huysinc, al ruim veertig jaar specialist in keukens, sanitair en tegels. In samenwerking met hen zorgen we ervoor dat je sanitair al tijdens de bouwfase wordt gemonteerd, zodat dit gereed is bij de oplevering.



# Keus in keukenleverancier

Voor je appartement in 't Laar heb je de vrijheid om zelf een keukenleverancier te kiezen. Aangezien Huysinc al bij het project betrokken is vanuit het sanitair, weten hun specialisten veel over dit project, waaronder bouwkundige details. Hierdoor kunnen ze ook goedpassend keukenadvies geven en staan ze bovendien nauw in contact met ons bouwbedrijf om ervoor te zorgen dat eventuele aanpassingen goed worden uitgevoerd.

De adviseurs van Huysinc adviseren je graag bij een geheel vrijblijvend ontwerp van je nieuwe keuken. Ze bekijken vanuit een persoonlijke benadering welke mogelijkheden passen bij je wensen en budget. In hun showroom in Waardenburg kun je inspiratie opdoen, waarna ze je stap voor stap begeleiden bij je keuze, van visie tot realisatie. Keus gemaakt? Dan stemt Huysinc deze af op de bouwplanning, zodat ze je keuken snel kunnen plaatsen, nadat je de sleutel hebt ontvangen.



## huysinc

### Huysinc

Regterweistraat 5  
4181 CE Waardenburg  
Tel. 0418 55 66 66  
info@huysinc.nl  
huysinc.nl

over  
ons



# Dit is Van Stiphout

Onze organisatie bestaat uit Van Stiphout Projectontwikkeling en Bouwbedrijf van Stiphout. We zijn een betrokken familiebedrijf met hart voor de zaak, gevestigd in het Brabantse Sint-Oedenrode. Onze projecten vind je in heel Nederland met een focus op het midden en zuiden. We werken daarbij nauw samen met onder meer gemeenten, woningcorporaties, stedenbouwkundigen, architecten en de buurt. Samen gaan we voor het beste, duurzame eindresultaat voor de omgeving én voor onze toekomstige bewoners. Want sámen kom je verder.



## Van Stiphout Projectontwikkeling

Als ontwikkelaar brengen we al ruim een kwart eeuw grond, middelen en gebruiker bij elkaar om projecten op te leveren, die bijdragen aan maatschappelijke uitdagingen op de woningmarkt. Onze projectmatige woningen onderscheiden zich door een optimaal ontwerp voor de specifieke locatie en doelgroep met voldoende mogelijkheden om maatwerk toe te passen. Onze visie op ontwikkelen garandeert veelzijdigheid, kwaliteit en flexibiliteit, waardoor je nieuwbouwwoning meteen voelt als thuis.



[van-stiphout.nl](http://van-stiphout.nl)

## Bouwbedrijf van Stiphout

Onze kracht als bouwbedrijf zit in projectmatige woningbouw en utiliteitsbouw. We zijn een solide bouwbedrijf met oog voor je belangen; we adviseren en begeleiden je in iedere fase van het project. In de ruim 55 jaar van ons bestaan hebben we duizenden opleveringen verzorgd en we bieden nog veel meer mensen jarenlang woonplezier. Hun enthousiaste reacties en de prachtige scores in ons continue klanttevredenheidonderzoek getuigen hiervan.

# wonenintlaar.nl

## Verkoop en informatie



Brouwers Moors & Partners

Hans Moors

T 06 - 22 29 11 04

[hans@bmnpl.nl](mailto:hans@bmnpl.nl)

Adwin Brouwers

T 06 - 47 03 50 88

[adwin@bmnpl.nl](mailto:adwin@bmnpl.nl)

## Ontwikkeling



Van Stiphout

Projectontwikkeling

## Ontwerp



Margry Arts

Architecten BNA BV

## Realisatie



Bouwbedrijf

van Stiphout