

# HÜSENHOFF

COMPLEET WONEN IN MOOI GROESBEEK



8 HALFVRIJSTAANDE WONINGEN

## Projectgegevens

### Te bouwen:

- 2 halfvrijstaande woningen – type Meerkoet A (Bouwnummers 121 en 127)
- 4 halfvrijstaande woningen – type Meerkoet B (Bouwnummers 120, 123, 124 en 126)
- 2 halfvrijstaande woningen – type Meerkoet C (Bouwnummers 122 en 125)

hierna te noemen 'woningen', op de separaat bijgevoegde situatie-tekening aangegeven als bouwnummers 120 t/m 127

### Locatie

Gelegen in Fase 4 van het plan Hüsenhoff te Groesbeek

### Opdrachtgever/ ontwikkelaar

**Jansen Bouwontwikkeling B.V.**  
Postbus 278  
6600 AG Wijchen  
T (024) 6421746  
[www.jansbouwontwikkeling.nl](http://www.jansbouwontwikkeling.nl)

### Architect

**Quadrant Architecten BNA**  
Postbus 133  
4760 AC Zevenbergen  
Tel.: 0168-328255  
[www.qarch.nl](http://www.qarch.nl)

### Verkoop en informatie

**Hestia makelaars en taxateurs**  
St. Annastraat 2  
6524 GA Nijmegen  
T (024) 3604555  
[nieuwbouw@hestia.nl](mailto:nieuwbouw@hestia.nl)  
[www.hestia.nl](http://www.hestia.nl)

**HV Makelaardij**  
Dorpsstraat 22  
6562 AB Groesbeek  
T (024) 3975755  
[info@hv.nl](mailto:info@hv.nl)  
[www.hv.nl](http://www.hv.nl)

Verkoopbrochure Fase 4-01  
Wijchen, januari 2016

*Alle rechten, druk- en zetfouten voorbehouden.  
Aan sfeerplattegronden en -impressies kunnen geen rechten  
worden ontleend. Bij sfeerimpressies is geen rekening gehouden  
met omliggende bebouwing c.q. omgeving.*



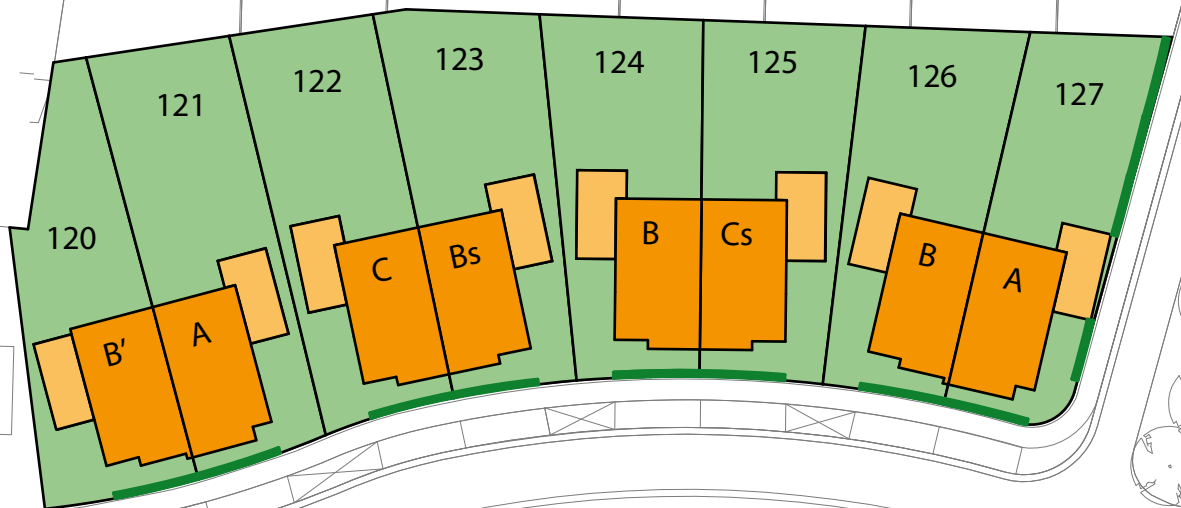
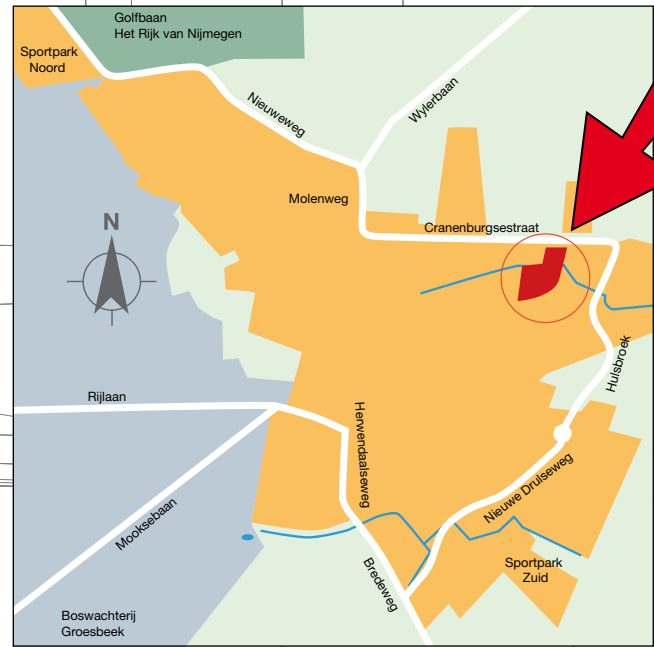


# Situering

Cranenburgsestraat

## Verklaring woningtypes

 Meerkoet



*Let op: de situering, overige verkaveling en het in de verkoopstukken aangegeven openbaar gebied rondom de woningen dienen slechts ter indicatie. Inrichting van het openbaar gebied dient nader uitgewerkt te worden en goedkeuring van overheidsinstanties te hebben. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.*

## Gezellig ... genieten ... Groesbeek!

Ten zuiden van het Rijk van Nijmegen ligt Groesbeek. Dit mooie dorp wordt – vanwege de ligging in een prachtig bosrijk heuvellandschap dat doorloopt in het *Reichswald* en natuureservaat *De Bruuk* – in de volksmond ook wel ‘de diamant tussen de heuvels’ genoemd. Wie woont in Groesbeek ervaart ‘compleet’ wonen. Hier vind je alles wat je nodig hebt en wat het leven goed en aangenaam maakt. Een hoofdrol is weggelegd voor de gezellige sfeer, de genietfactor en de beleving van cultuur, historie en natuur.

*Hüsenhoff* is een ruim opgezet plan aan de rand van Groesbeek, omsloten door de Cranenburgsestraat, de Heikantweg, de Hoflaan, de Mariëndaalseweg, de Heer Zegerstraat en de voormalige spoorbaan Groesbeek-Kleve. Je woont hier heerlijk rustig in een groene omgeving en tegelijkertijd lekker dicht bij het gezellige centrum met vele voorzieningen. Dwars door het plan loopt *de Groesbeek*, een kleine beek, die een natuurlijk accent geeft. *Hüsenhoff* biedt een mooi gevarieerd straatbeeld met een karakteristieke semimoderne retrostijl. Maar de wijk is nog niet af! In Fase 4 worden 8 ruime halfvrijstaande woningen op ruime percelen aangeboden. Bijzondere nadruk is gelegd op duurzaamheid en energiezuinigheid. De woningen worden – conform de EPC-berekening – standaard gerealiseerd met een PV-systeem met zonnepanelen die zonne-energie omzetten in elektriciteit. Zodra het totale plan gerealiseerd is staan er ca. 134 woningen, elk met veel comfort, een praktische indeling en een hoogwaardige afwerking.

### Beleef Groesbeek

Groesbeek is een mooi toeristisch dorp gelegen ten zuidoosten van Nijmegen, een paar kilometer van de Duitse grensplaats Kranenburg. Groesbeek wordt ook wel in de volksmond ‘het dorp der verrassingen’ of ‘diamant tussen de heuvels’ genoemd. Het prachtige dorp kenmerkt zich door haar ligging in een bosrijk heuvellandschap nabij het *Reichswald* en natuureservaat *De Bruuk*, dat landelijk bekendheid geniet vanwege de zeldzame blauwgraslanden. Groesbeek heeft een rijke historie. Vondsten uit de prehistorie en de Romeinse tijd duiden erop dat er al lang in dit gebied gewoond en gewerkt werd. Vlakbij *Hüsenhoff*, aan de Hoflaan, heeft eeuwen geleden het kasteel van de Heren van Groesbeek gestaan, liggend aan de Groesbeek.

Groesbeek is het grootste dorp in de nieuw gevormde gemeente Berg en Dal, dat bestaat uit de dorpskernen Groesbeek, Berg en Dal, Heilig Landstichting, Beek, Erlecom, Kekeerdom, Leuth, Ubbergen, Millingen aan de Rijn, Ooij en Persingen en heeft ruim 34.000 inwoners. Het dorp biedt haar inwoners voorzieningen op velerlei gebied: winkels, scholen en een rijk verenigingsleven met verschillende culturele, historische en recreatieve bezienswaardigheden en attracties.

### Vrije tijd en ontspanning

Groesbeek ademt een sfeer van gezelligheid, met winkels, cafeetjes, restaurantjes en terrasjes. Hier vier je *carnaval*, kom je kijken naar de doortocht op dag drie van de jaarlijkse *Nijmeegse vierdaagse*, of loop je hem zelf. En je drinkt een glaasje wijn van Groesbeekse wijnranken, niet alleen tijdens de jaarlijkse *Nederlandse Wijnfeesten*, maar het hele jaar rond. Groesbeek trakteert je ook op een rijk verenigingsleven. Hou je van muziek, carnaval of voetbal, tennis en andere sporten dan is er ruime keuze. De bossen en het mooie heuvellandschap nodigen bij uitstek uit tot wandelen, fietsen, paardrijden en mountainbiken. En een rondje golfen kan uitstekend op golfbaan *Het Rijk van Nijmegen*. Diverse musea, zoals het *Nationaal Bevrijdingsmuseum 1944-1945*, *Museumpark Oriëntalis Heilig Landstichting* en het *Afrikamuseum* zijn een bezoekje meer dan waard. Toeristen uit binnen- en buitenland kennen de aantrekkingskracht van Groesbeek. Het dorp telt dan ook een aantal campings en diverse hotels. Ook net buiten Groesbeek is er veel moois te zien en leuks te beleven, zoals bij de uiterwaarden, met baaitjes waar geluierd en gezwommen kan worden. En niet te vergeten: ‘s lands oudste stad Nijmegen, op 10 autominuten afstand. Een charmante stad met een méér dan uitstekend aanbod op het gebied van winkels, uitgaan, sport, cultuur, en historie.



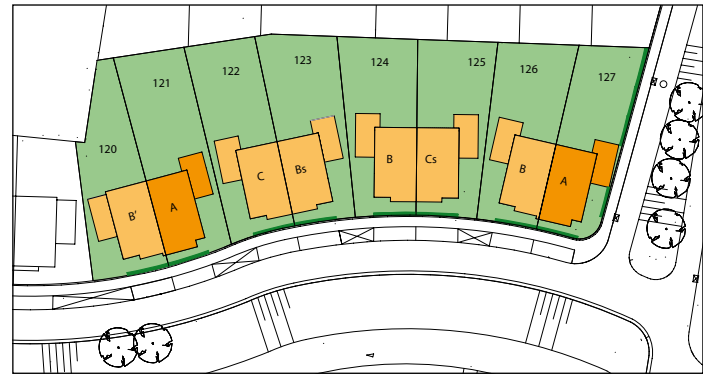
**Halfvrijstaande woningen | type Meerkoet A  
(bouwnummers 121 en 127)**



## Halfvrijstaande woningen | type Meerkoet A

De halfvrijstaande woningen van het type Meerkoet A zorgen voor variatie in het straatbeeld. De woningen met een dorps karakter kenmerken zich door hun eenvoud, maar vallen op vanwege de aandacht die besteed is aan details zoals dakoverstekken, gebakken dakpannen, Franse balkons en een speelse uitbouw met dwarskap aan de voorgevel.

De ruime hal vormt de verbinding met de fraaie woonkeuken aan de voorgevel en de riante woonkamer met dubbele openslaande tuindeuren aan de achtergevel. De eerste verdieping is ingericht met drie slaapkamers en een ruime badkamer met wastafel, vrijhangend toilet en verdiepte douchehoek (uiteraard kan er optioneel gekozen worden voor een badcombinatie). De zolder is vrij indeelbaar en kan eventueel gebruikt worden voor een extra slaapkamer. Verschillende uitbreidingsmogelijkheden en indelingsvarianten maken dit woningtype aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen.



### Totale inhoud woning (conform NEN2580):

ca. 543 m<sup>3</sup> (inclusief aangebouwde berging)

### Totale gebruiksoppervlakte:

ca. 156 m<sup>2</sup> (inclusief aangebouwde berging)

### Oppervlaktes

Woonkamer/keuken:	ca. 38 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 1:	ca. 16 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 2:	ca. 11 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 3:	ca. 8 m <sup>2</sup>



# Sfeerplattegronden - Meerkoet A



Begane grond



Eerste verdieping



Zolder





Bouwnummers  
121 en 127

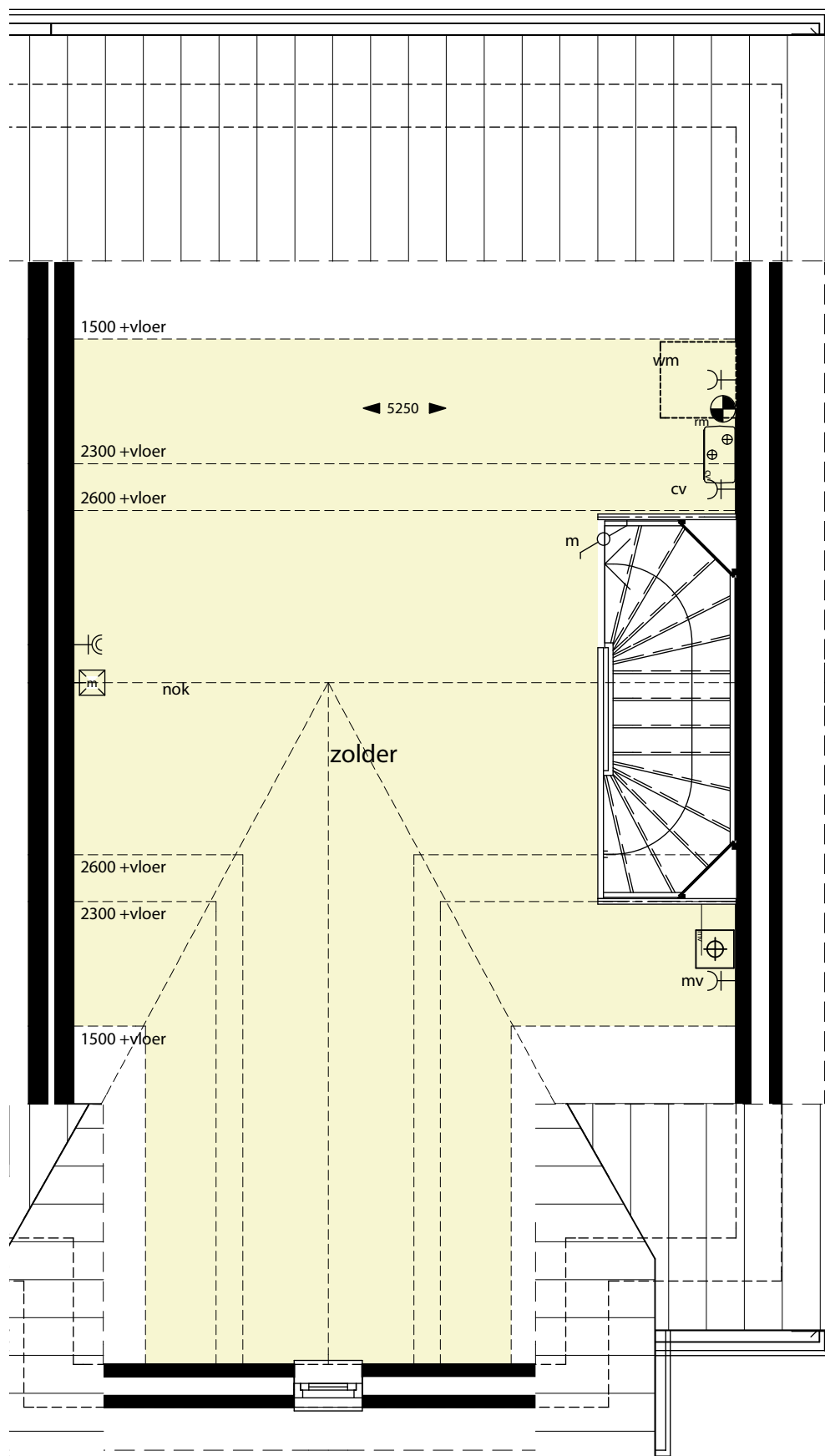
Schaal 1:50  
Zie renvoi bij afwerkstaat op pagina 31

# Plattegrond | Eerste verdieping - Meerkoet A



Bouwnummers  
121 en 127

Schaal 1:50  
Zie renvoi bij afwerkstaat op pagina 31



Bouwnummers  
121 en 127

Schaal 1:50  
Zie renvoi bij afwerkstaat op pagina 31

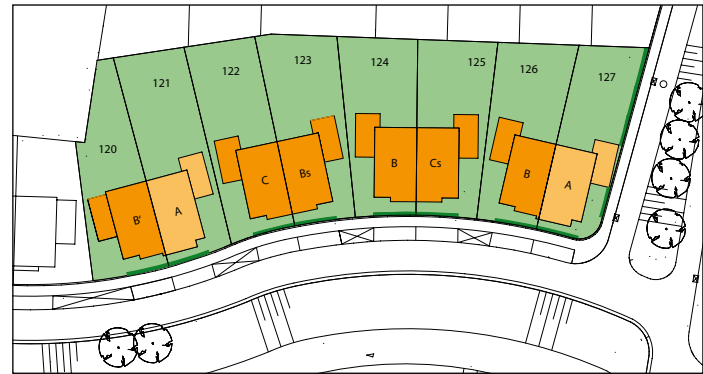
**Halfvrijstaande woningen | type Meerkoet B en C  
(bouwnummers 120, 122, 123, 124, 125 en 126)**



## Halfvrijstaande woningen | type Meerkoet B en C

De halfvrijstaande woningen van het type Meerkoet B en type Meerkoet C zijn een afgeleide van de woningen het type Meerkoet A. De woningen met zadeldak kenmerken zich door hun eenvoud, maar vallen op vanwege de aandacht die besteed is aan details zoals dakoverstekken, gebakken dakpannen, Franse balkons (bij type Meerkoet C) en een fraaie erker aan de voorgevel.

De ruime hal vormt de verbinding met de woonkeuken doorlopend in de erker aan de voorgevel en de riante woonkamer met dubbele openslaande tuindeuren aan de achtergevel. De eerste verdieping is ingericht met drie slaapkamers en een badkamer met wastafel, vrijhangend toilet en verdiepte douchehoek. De zolder is vrij indeelbaar en kan eventueel gebruikt worden voor een extra slaapkamer. Verschillende uitbreidingsmogelijkheden en indelingsvarianten maken dit woningtype aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen.



### Totale inhoud woning (conform NEN2580):

ca. 515 m<sup>3</sup> (inclusief aangebouwde berging)

### Totale gebruiksoppervlakte:

ca. 142 m<sup>2</sup> (inclusief aangebouwde berging)

### Oppervlaktes

Woonkamer/keuken:	ca. 37 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 1:	ca. 13 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 2:	ca. 11 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 3:	ca. 8 m <sup>2</sup>



Impressie slaapkamer 1 - Meerkoet A

# Sfeerplattegronden - Meerkoet B en C



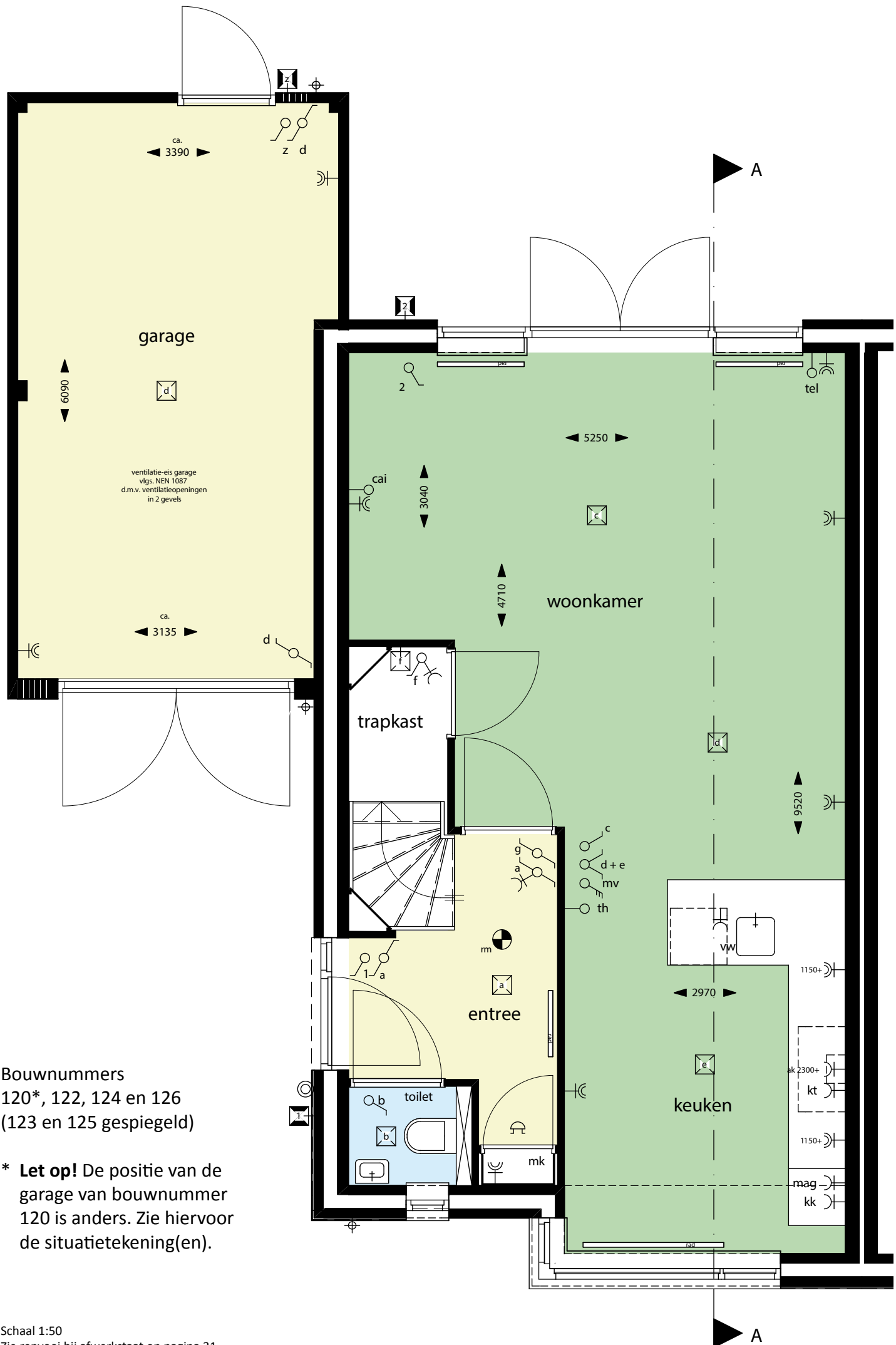
Begane grond



Eerste verdieping



Zolder



Bouwnummers  
120\*, 122, 124 en 126  
(123 en 125 gespiegeld)

\* **Let op!** De positie van de garage van bouwnummer 120 is anders. Zie hiervoor de situatietekening(en).

Schaal 1:50  
Zie renvooi bij afwerkstaat op pagina 31

# Plattegrond | Eerste verdieping - Meerkoet B en C



Bouwnummers  
120\*, 122, 124 en 126  
(123 en 125 gespiegeld)

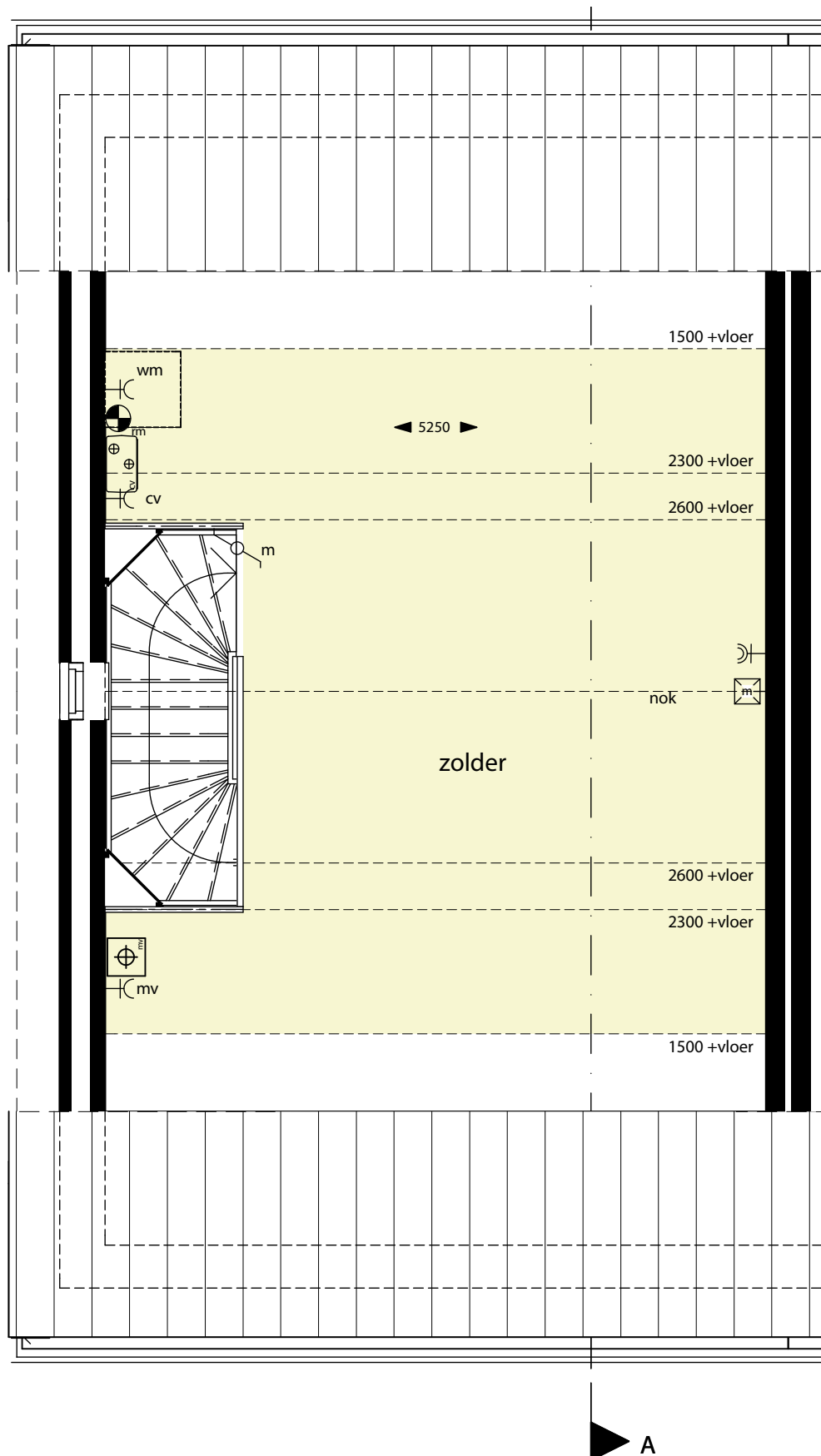
\* **Let op!** De positie van de garage van bouwnummer 120 is anders. Zie hiervoor de situatietekening(en).

Voorgevel Meerkoet C  
Bouwnummer 122  
(125 gespiegeld).

Voorgevel Meerkoet B | Bouwnummers 120, 124 en 126 (123 gespiegeld).

Schaal 1:50  
Zie renvooi bij afwerkstaat op pagina 31





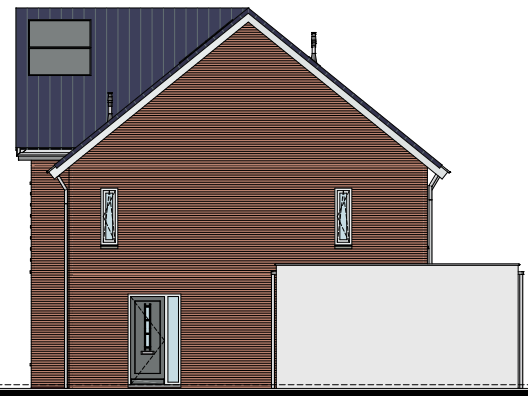
Bouwnummers  
120, 122, 124 en 126  
(123 en 125 gespiegeld)

Schaal 1:50  
Zie renvooi bij afwerkstaat op pagina 31

# Gevels



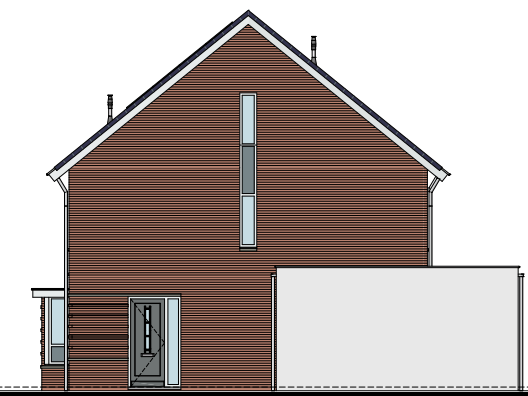
120 Voorgevel 121



121 Zijgevel rechts



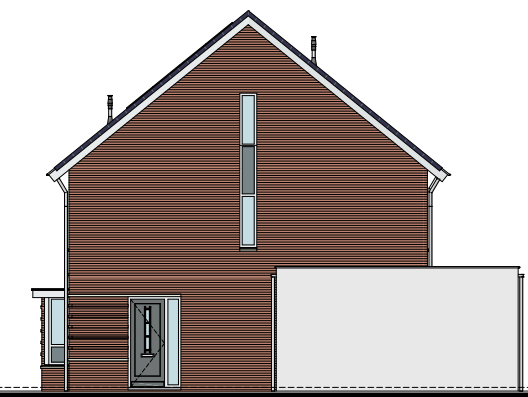
122 Voorgevel 123



123 Zijgevel rechts



124 Voorgevel 125



125 Zijgevel rechts



126 Voorgevel 127

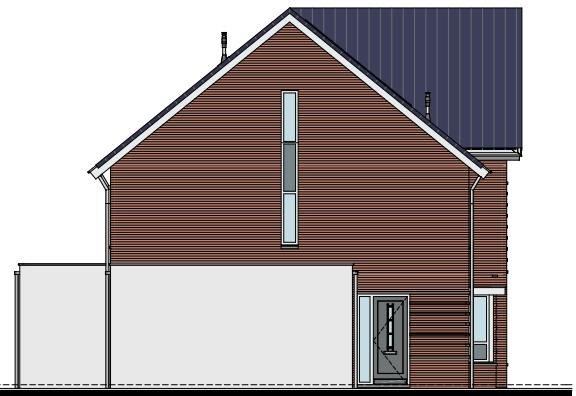


127 Zijgevel rechts

Schaal 1:200



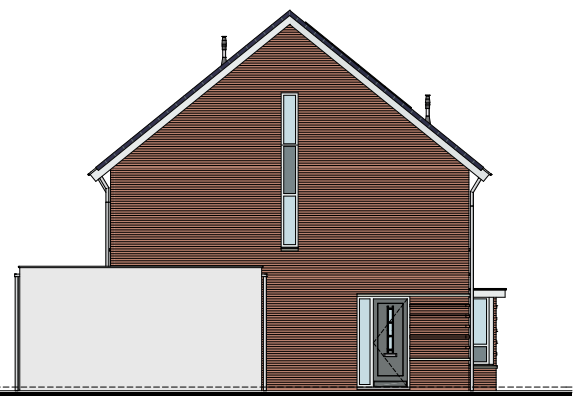
121 Achtergevel 120



120 Zijgevel links



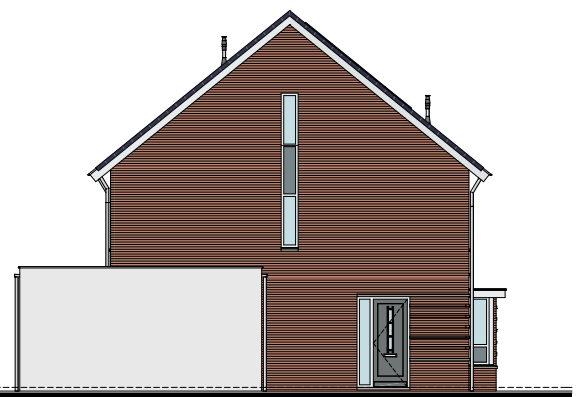
123 Achtergevel 122



122 Zijgevel links



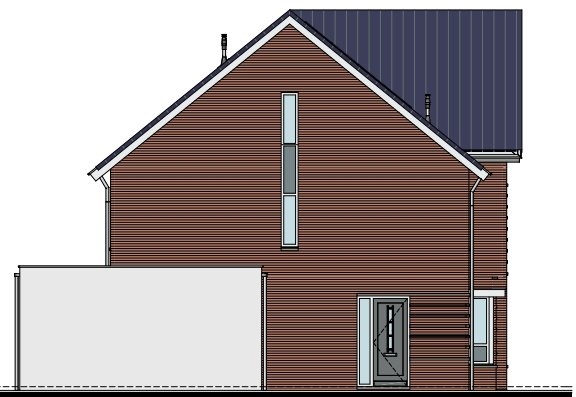
125 Achtergevel 124



124 Zijgevel links



127 Achtergevel 126



126 Zijgevel links

Schaal 1:200





## Sanitair, tegelwerk en keukeninrichting

### Sanitair

De woningen worden voorzien van **Villeroy & Boch O.novo** sanitair en **Grohe Eurostyle** kranen conform op tekening aangegeven (of gelijkwaardig). De koper kan in overleg met de aannemer en leverancier naar eigen wens sanitair wijzigen en/of uitbreiden. Dit zal als meerwerk berekend worden.

### Tegelwerk

Voor de in de afwerkstaat aangegeven wand- en vloertegels is voor de aankoop van de tegels een stelpost opgenomen. De stelpost voor de wandtegels is € 30,00 / m<sup>2</sup> en voor de vloertegels is dat € 35,00 / m<sup>2</sup>. 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 1.250 mm boven de vloer (één en ander afhankelijk van het gekozen tegelformaat). De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht. In de keuken worden geen tegels aangebracht. Voor de keuze van eventuele andere tegels kan de koper terecht bij een door de aannemer aan te wijzen leverancier/showroom. Eventueel meer- en/of minderwerk dat hieruit volgt zal rechtstreeks met de aannemer worden verrekend.

### Keuken

Iedere woning wordt compleet afgewerkt met een luxe keuken. Jansen Bouwontwikkeling heeft hiervoor samen met een keukenleverancier een complete keuken inclusief apparatuur samengesteld. U kunt geheel vrijblijvend met deze keukenleverancier contact opnemen om de samengestelde keuken te bespreken en eventueel naar uw wensen aan te passen (let op: eventuele verrekening van wijzigingen zal rechtstreeks met de keukenleverancier plaatsvinden). Vanzelfsprekend heeft de leverancier een scala aan mogelijkheden. Deze extra service maakt onderdeel uit van uw koop-/aannemingsovereenkomst met Jansen Bouwontwikkeling. Wij attenderen u erop dat de keuken pas na oplevering wordt geplaatst. Voor eventuele extra leidingen of groepen verwijzen wij u naar de verrekenprijzen zoals genoemd in de 'Koperskeuzelijst meer- en minderwerk'.



Impressie standaard keuken.

**GROHE**

**Villeroy & Boch**  
1748

# Algemene informatie

## De koop van een nieuwbouwwoning

Een woning koopt u niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in uw leven. Wij vinden het dan ook van groot belang helder te zijn over de procedures en voorwaarden die bij de koop van een nieuwbouwwoning aan de orde komen. Hieronder geven wij precies aan wat u koopt als u een overeenkomst sluit met Jansen Bouwontwikkeling.

## De koop-/aannemingsovereenkomst

Als u een woning wilt kopen, dan sluit u een koop-/aannemingsovereenkomst met Jansen Bouwontwikkeling. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koop-/aannemingssom, terwijl Jansen Bouwontwikkeling zich verplicht tot levering van de grond en de bouw van uw woning. Nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst heeft getekend stuurt de verkopende makelaar deze naar ons door, waarna wij de koop-/aannemingsovereenkomst medeondertekenen. U ontvangt vervolgens één exemplaar retour; de makelaar, Woningborg en de notaris ontvangen een kopie. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (transportakte) opmaken. De makelaar vervult een bemiddelende rol bij de verkoop van de woningen. 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 Jansen Bouwontwikkeling zijn bindend.

## Opschortingsdatum

In de koop-/aannemingsovereenkomst worden 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-/aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet tijdig vervuld, dan stellen wij u een nieuwe opschortingsdatum voor.

## Prijslijst

Op de separaat bijgevoegde prijslijst staan de kavelgroottes (de definitieve kavelgroottes zullen worden vastgesteld bij kadastrale opmeting) en koop-/aannemingssommen (v.o.n.) van de te bouwen woningen per bouwnummer vermeld.

De vermelde koop-/aannemingssommen zijn inclusief:

- grond- en ontwikkelingskosten
- bouwkosten, inclusief eventuele loon- en materiaalkostenstijging
- notaris- en kadasterkosten voor de aankoop van de woning
- makelaarscourtage
- omzetbelasting
- honorarium van architect en constructeur
- gemeentelijke (bouw)leges
- garantiecertificaat Woningborg
- aansluitkosten gas, water, elektra en riolering
- het tot in de meterkast brengen van de kabel voor de cai.

De genoemde koop-/aannemingssommen zijn exclusief:

- eventuele hypotheekkosten
- eventueel renteverlies grond
- rente over eventueel vervallen bouwtermijnen
- aansluit- en signaalkosten cai en KPN
- eventuele opties (meerwerk)
- tuinaanleg/bestrating (tenzij uitdrukkelijk anders vermeld).

**Let op!** Nieuwbouwwoningen (laagbouw) worden niet meer automatisch voorzien van een aansluiting op het KPN-netwerk. Deze aansluiting wordt pas aangelegd nadat u als koper een abonnement heeft afgesloten of een verhuizing heeft doorgegeven bij één van de aanbieders die van het KPN-netwerk gebruik maken. U kunt deze KPN-huisaansluiting laten regelen en verrekenen met de bouwkundige aannemer of hier rechtstreeks met KPN contact over opnemen.

*Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (btw) wordt gewijzigd, zal doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.*

## Wijzigings- en variatiemogelijkheden

Het kopen van een nieuwbouwwoning gaat vaak gepaard met omkaderde wijzigingsmogelijkheden en beperkte vrijheid in variaties. Jansen Bouwontwikkeling werkt met een concept waarin de wensen van de koper centraal staan. Dat wil zeggen dat de aannemer en wijzelf zoveel mogelijk meedenken in het wijzigen, indelen en afwerken van uw woning. Wij hebben vier labels ontwikkeld in de categorieën uitbreiding, indeling, installatie en afwerking. Hieronder geven wij u een indicatie van de mogelijkheden binnen de labels:

### – Uitbreiding

Vergroot uw woning met een uitbouw, een dakkapel of wellicht een grotere berging of garage. Plaats een dakvenster op zolder voor meer licht en ventilatie. Of misschien wilt u later wellicht zelf een uitbouw of garage realiseren en wilt u op dit moment alleen de fundering meenemen?

### – Indeling

Verander de indeling van de woonkamer en de keuken, creëer een inloopkast in de slaapkamer, voeg twee slaapkamers samen tot één of splits een grote slaapkamer in twee kleinere, verander of vergroot de badkamer en deel de zolder in met een hobbykamer of extra slaapkamer (indien mogelijk).

### – Installatie

Breidt de meterkast met extra groepen uit, voeg wandcontactdozen toe, leg loze leidingen en/of lichtpunten aan, plaats een buitenkraan, of kies voor nog meer wooncomfort door de installatie van een Domotica-systeem.

### – Afwerking

Betegel het toilet op de begane grond tot het plafond, kies voor een hardhouten trap, werk de behangklare wanden af of laat het spuitwerk op de plafonds van de begane grond vervallen. Wilt u zelf een badkamer plaatsen? Laat de gehele badkamer dan vervallen.

Deze labels vindt u terug in de 'Koperskeuzelijst meer- en minderwerk'. Hierop kunt u uw keuzes aangeven. In de labels is onderscheid gemaakt tussen een eerste en tweede traject. Dit onderscheid is gebaseerd op het feit dat de aannemer op het moment van de verkoop van de woningen nog niet bekend is. Meer- en/of minderwerk dat in het eerste traject valt kan worden verrekend met Jansen Bouwontwikkeling en eventueel worden meegenomen in uw koop-/aannemingsovereenkomst (let op: u kunt dit meer- en/of minderwerk ook altijd nog in het hierna vermelde tweede traject rechtstreeks met de aannemer regelen!). Alle keuzes die u in het tweede traject maakt, regelt en verrekent u rechtstreeks met de aannemer. In de koop-/aannemingssom van de woning is bijvoorbeeld voor het tegelwerk een stelpost

## Algemene informatie

opgenomen. Voor de keuze hiervan kunt u in het tweede traject terecht bij een door de aannemer aan te wijzen leverancier/showroom. Dit geldt ook voor het eventueel wijzigen van het standaard sanitair zoals dit in het verkoopbestek staat omschreven. De makelaar kan u nader informeren over de labels en het gebruik ervan.

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 Jansen Bouwontwikkeling en/of de aannemer de uitvoerbaarheid van keuzemogelijkheden. U dient er rekening mee te houden dat bij minderwerk waarbij onderdelen komen te vervallen ook alle daarmee in relatie staande garanties komen te vervallen.

### Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van de feitelijke levering van uw huidige woning variabel wordt gesteld. Ook voor wat betreft een opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht u onze opleveringsbrief af voordat u definitieve maatregelen treft.

### Oplevering

De oplevering van de woning zal plaatsvinden binnen een in de te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst nader te noemen termijn. Tijdens de oplevering wordt de woning door de koper en de opdrachtgever/aannemer gezamenlijk geïnspecteerd en worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden in een proces-verbaal van oplevering vastgelegd. Circa twee weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren.

### 5% opleveringsregeling

Door Jansen Bouwontwikkeling zal op het moment van oplevering een bankgarantie worden gesteld ten bedrage van 5% van de koop-/aannemingssom. Omdat wij deze bankgarantie als ondernemer stellen, hoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig te voldoen. Voor aanvullende informatie verwijzen wij u naar de koop-/aannemingsovereenkomst.

### Constructie

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Desondanks blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, enz. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer alsook van de afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes die doorgegeven worden aan de tegel- of grindvloer. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Wij raden u aan de aannemer hiernaar te vragen.

### Verkoopdocumentatie

De in de verkoopdocumentatie gebruikte kleuren, de artist impressies en de verkavelingstekening zijn een zo getrouw mogelijke weergave van de werkelijkheid. Hieraan en aan het tijdens de inschrijvingsperiode verstrekte foldermateriaal kunnen echter geen rechten worden ontleend. Het in de verkoopdocumentatie aangegeven openbare gebied rondom de woningen dient slechts ter indicatie. Ten tijde van het opstellen van dit verkoopbestek is nog niet definitief bekend hoe dit gebied wordt ingericht.

In de verkoopdocumentatie wordt verwezen naar bouwnummers. Deze nummers worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De straatnamen, huisnummers en postcodes worden door Jansen Bouwontwikkeling zo spoedig mogelijk aan u kenbaar gemaakt.

### Maatvoering

De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circamaten'. De 'circamaten' zijn ruwe maten; dit wil zeggen dat de aangegeven maten gemeten zijn tussen de bouwkundige constructies. Eventuele wandafwerkingen zijn hierin niet verrekend.

### Wijzigingen

Dit verkoopbestek is 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. Indien zulke wijzigingen eventueel meer- of minderwerk met zich mee zouden brengen vindt hiervan geen verrekening plaats.

### Werkzaamheden door derden

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

### Garage

De op de tekening aangegeven 'garage' wordt voor wat betreft de ventilatie uitgevoerd als een berging. Gaat u deze berging als stalingsruimte voor een auto gebruiken, dan dient u deze ruimte extra te ventileren. Dit kan de aannemer als meerwerk voor u regelen.

### Krijtstreepmethode

De volgens het Bouwbesluit benodigde grootte van verblijfsruimten (woonkamer, slaapkamer en keuken) wordt mede bepaald door de hoeveelheid daglichttoetreding. Indien uit berekeningen blijkt dat daglichttoetreding niet de gehele ruimte bestrijkt, wordt in deze ruimte op de tekeningen in de Bouwbesluitberekeningen 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 Bouwbesluit mogelijk gemaakt.

### Thermostaatkranen

De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing op tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

### Voordeur dorpelhoogte

Volgens de voorschriften dient de dorpel van ten minste één toegangsdeur van de woning op maximaal 20 mm boven de afwerkvloer aangebracht te worden. De dorpels van de naar binnen draaiende deuren worden door ons op een hoogte van circa 35 mm boven de afwerkvloer aangebracht. Hierbij houden we rekening met een door de bewoners aan te brengen vloerafwerking van minimaal 15 mm.

### Parkeren

Voor de woningen geldt dat zij tenminste één parkeerplaats op eigen terrein dienen aan te leggen en te onderhouden. Dit zal in de leveringsakte van de grond worden opgenomen.

### Woningborg Garantie- en waarborgregeling

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

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

#### *Woningborg: geeft u meer zekerheid*

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

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

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning 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.

- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

#### *Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?*

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

#### *Voorrang Woningborg-bepalingen*

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





# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Grondwerken

Voor de fundatie en de diverse leidingen worden de nodige ontgravingen en aanvullingen verricht. De tuinen worden voor oplevering aangevuld en geëgaliseerd met uitkomende grond. Wij adviseren u om bij de aanleg van uw tuin rekening te houden met de gesteldheid van de grond.

## Tuinaanleg en bouwkundige erfafscheidingen

Ter overbrugging van het hoogteverschil tussen de achtertuinen van de woningen en het achtergelegen terrein worden betonnen keerwandjes geplaatst. Daarnaast worden op de perceelsgrens met het openbaar gebied, conform de belijning op de tekeningen, nader te bepalen uniforme hagen geplaatst. Hiervoor zullen in de leveringsakte van de grond instandhoudingsverplichtingen worden opgenomen. Verder worden de hoekpunten van de kavels, waar mogelijk, gemarkeerd. De verdere tuinaanleg blijft buiten deze omschrijving en komt voor rekening van de koper.

## Bestrating

Alle eventueel benodigde bestratingen blijven buiten deze omschrijving en komen voor rekening van de koper.

## Metaalconstructies

In de woningen worden alle benodigde metaalconstructieonderdelen geleverd en aangebracht. De Franse balkons van de woningtypes Meerkoet A en C worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal, voorzien van een coating in de kleur grijs.

## Metselwerk

De buitengevels worden, conform monsters, uitgevoerd in baksteen. De op tekening als zodanig aangegeven gevels van de aangebouwde 'garages' worden aan de buitenzijde gekeimd\* in een door de architect nader te bepalen kleur wit. 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 op de tekening aangegeven woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur. Al het schoonmetselwerk wordt gevoegd volgens door de architect nader te bepalen monsters.

\* Keimen is het afwerken van metselwerk met een mineraalverf (silicaatverf) die zeer goed hecht aan de ondergrond. Een groot voordeel van keimen is dat het een langdurige bescherming biedt en bestand is tegen alle weersomstandigheden.

## Isolatiwerken

De woningen worden geïsoleerd uitgevoerd conform de geldende eisen van het Bouwbesluit. De wanden en het dak van de aangebouwde 'garages' worden niet geïsoleerd; de vloer van de aangebouwde 'garage' wordt geïsoleerd met een Rc-waarde die door het Bouwbesluit minimaal geëist wordt voor het isoleren van een woning.

## Daken

De kapconstructie van de woningen zal worden uitgevoerd in een nader te bepalen geïsoleerd kapsysteem. De hellende dakvlakken worden gedekt met keramische dakpannen in de kleur zwart, met alle daarbij benodigde hulpstukken. De op tekening als zodanig aangegeven platte daken worden voorzien van dakbedekking. De dakgoten en hemelwaterafvoeren worden in zink uitgevoerd.

## Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden uitgevoerd in hardhout. De onderdorpels van de buitentoegangsdeuren op de begane grond worden uitgevoerd in kunststeen. Onder raamkozijnen met gemetselde borstweringen worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken, Bianco-C, aangebracht. De binnenkozijnen worden uitgevoerd in gemoffeld plaatstaal in een standaard kleur wit; op de begane grond als montagekozijn zonder bovenlicht en op de verdieping als montagekozijn met bovenlicht. De binnendeuren van de woningen zijn opdekdeuren en worden uitgevoerd in een standaard kleur wit. Bij de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden kunststenen onderdorpels aangebracht.

## Timmerwerk

De op de tekening aangegeven trappen in de woning worden uitgevoerd in vurenhout compleet met leuningen, balusters, dagstukken, aftimmerlatten en hekwerken. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte houten trap. De trap van de eerste verdieping naar de zolder wordt uitgevoerd als een open houten trap. Gevelbekledingen, boeellijsten en de onderzijden van de overstekken van de goot worden voorzien van een nader te bepalen aftimmering. In de woning worden geen vloerplinten aangebracht.

## Ventilatie

Er wordt een nader te bepalen mechanische ventilatievoorziening aangebracht. Er zijn afzuigpunten opgenomen voor afzuiging van de keuken, de badkamer, het toilet en de opstelplaats voor de wasmachine. De toevoer van lucht geschiedt via roosters in de slaapkamer(s), keuken en woonkamer. Voor de afzuiging van het kooktoestel (ten behoeve van een afzuigkap met motor) zal een aparte doorvoer worden gemaakt in de gevel. De ventilatorunit zal geplaatst worden op zolder.

## Riolering

Het betreft hier een gescheiden stelsel. Al het hemelwater afkomstig van daken wordt zo veel mogelijk ondergronds afgevoerd naar de in de tuin gelegen nader te bepalen infiltratievoorziening. Voor deze infiltratievoorziening zal in de leveringsakte van de grond een instandhoudingsverplichting worden vastgelegd.

## Sanitair

De woningen worden voorzien van **Villeroy & Boch O.novo** sanitair en **Grohe Eurostyle** kranen conform op tekening aangegeven (of gelijkwaardig). De koper kan in overleg met de aannemer en leverancier naar eigen wens sanitair wijzigen en/of uitbreiden. Dit zal als meerwerk berekend worden.

## Toiletruimte

- vrijhangende closetcombinatie met bril en deksel
- fontein met chromen plugbekersifon
- fonteinkraan

## Badkamer

Douchecombinatie

- verdiepte douchehoek met afvoerplug
- thermostatische douchemengkraan met glijstang, doucheslang en handdouche

## Technische omschrijving

### Wastafelcombinatie

- wastafel met chromen plugbekersifon
- wastafelmengkraan
- spiegel rond 600 mm met chromen spiegelklemmen

### Toiletcombinatie

- vrijhangende closetcombinatie met bril en deksel

### Centrale verwarmingsinstallatie

Er wordt een complete gasgestookte verwarmingsinstallatie aangebracht. Uitvoering geheel volgens de huidige normbladen en de geldende voorschriften van overheidsinstanties, gemeentebedrijven en Woningborg. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten berekend volgens de geldende NEN-normen:

- |   |       |
|---|-------|
| ■ verblijfsruimten<br>(o.a. woonkamer, keuken en slaapkamers) | 20° C |
| ■ verkeersruimte (hal en overloop) en toilet                  | 15° C |
| ■ douche- en/of badruimte                                     | 22° C |

### Elektrische installatie

De elektrische installatie voldoet aan normblad NEN 1010 en de aanvullingsbladen hierop. De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type volledige inbouw (daar waar nodig opbouw) in een standaard kleur wit. Alle wandcontactdozen, evenals de loze inbouwdozen voor cai en telefoon, worden op circa 300 mm boven de bouwkundige afwerkvloer aangebracht. Uitzondering hierop zijn de (combinatie)schakelaars en de wandcontactdozen ten behoeve van de installaties en het keukenblok. Er wordt een belinstallatie bestaande uit een beldrukker, een trafo en een schel geleverd en aangebracht. De woningen worden voorzien van de vereiste rookmelders. Een aansluitpunt voor de buitenverlichting wordt aangebracht bij alle bereikbare entrees. De levering en aansluiting van de armaturen zijn niet in de koop-/aannemingssom begrepen.

### PV-panelen

De woningen worden – conform de EPC-berekening – standaard gerealiseerd met een PV-systeem. Een PV-systeem is een volledige

installatie bestaande uit PV-panelen, bekabeling, regelapparatuur, koppeling aan het stroomnet en draagstructuur. Een PV-paneel (of zonnepaneel) is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De zonne-energie die zo wordt opgevangen is een vorm van duurzame energie, met vele voordelen tegenover energieopwekking met fossiele brandstoffen.

### Glaswerk

De glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden bezet met hr-isolerende beglazing. Op de verdieping worden de bovenlichten van de binnendeurkozijnen voorzien van glas.

### Schilderwerk

Al het in het zicht komende buitenhoutwerk van de woning wordt dekkend geschilderd met verf in de kleur zoals door de architect is aangegeven. Al het binnenhoutwerk (met uitzondering van eventueel benodigde hoofdconstructies van de kap) wordt dekkend geschilderd met verf. Van de vuren houten trappen worden alleen de bomen, de spil en het traphek, voor zover deze niet zijn gelegen in een trapkast, dekkend geschilderd. De binnenkozijnen en -deuren worden fabrieksmatig gelakt.

### Keukeninrichting

De keukeninrichting wordt standaard meegeleverd. De voor deze keuken benodigde aansluitpunten worden door de keukenleverancier uitgewerkt op een zogenaamde 0-tekening en door de aannemer op deze positie aangebracht. Het is mogelijk, onder de voorwaarde dat de door u zelf aan te brengen keuken wordt geplaatst tegen de wanden van de op tekening aangegeven indicatieve keukenopstelling, om leidingen en aansluitpunten kosteloos te laten verleggen. Dit doet u door een correcte installatietekening aan te leveren, vóór een door ons of onze aannemer nader aan te geven sluitingsdatum. Voor eventuele extra leidingen of groepen verwijzen wij u naar de verrekenprijzen zoals genoemd in de 'Koperskeuzelijst meer- en minderwerk'.

### Oplevering

De woningen worden bezemschoon opgeleverd. De beglazing, het sanitair en het tegelwerk worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende perceel wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.



## Afwerkstaat

In onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken afgewerkt worden.

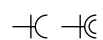
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafonds / schuine daken
Entree/Hal	bouwkundige afwerkvloer	behangklaar (niet behangen)	sputwerk
Meterkast	bouwkundige afwerkvloer	conform eisen nutsbedrijven	bouwkundig onafgewerkt
Toilet	vloertegels	wandtegels tot circa 1.250 mm boven vloerpeil, daarboven spuitwerk	sputwerk
Woonkamer	bouwkundige afwerkvloer	behangklaar (niet behangen)	sputwerk
Trapkast	bouwkundige afwerkvloer	behangklaar (niet behangen)	onderzijde trap
Keuken	bouwkundige afwerkvloer	behangklaar (niet behangen)	sputwerk
Berging	bouwkundige afwerkvloer	schoon metselwerk	balklaag en dakplaten in het zicht (onbehandeld)
Overloop	bouwkundige afwerkvloer	behangklaar (niet behangen)	sputwerk
Slaapkamers	bouwkundige afwerkvloer	behangklaar (niet behangen)	sputwerk
Badkamer	vloertegels	wandtegels tot plafond	sputwerk
Zolder	bouwkundige afwerkvloer	behangklaar (niet behangen)	eventuele hoofd draagconstructie in het zicht / dakplaten voorzien van een witte afwerking

\* De in de staat van afwerking genoemde behangklare wanden worden vlak afgewerkt. Deze wanden worden niet behangen. Met de in de staat van afwerking aangegeven term 'behangklaar' wordt bedoeld 'klaar voor de behanger'; dit wil zeggen dat er nog kleine oneffenheden en gaatjes in de wanden kunnen zitten.

## Renvooi

elektra vlgs. NEN 1010

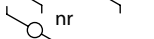
wcd. 300+vl. tenzij anders aangegeven



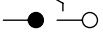
enkel- /dubbel wcd. geaard



enkele / dubbele schakelaar



wissel-(hotel)-schakelaar



aansluitpunt bedraad / onbedraad



plafondlichtpunt



wandlichtpunt



aanduiding meterkast / spanning



deurbeldrukker / schel



plaats kamerthermostaat



kabelaansluiting (onbedraad)



telefoonaansluiting (onbedraad)



schakelaar mech.ventilatie



aansluitpunt wasmachine



aansluitpunt wasdroger



aansluitpunt kooktoestel



aansluitpunt afzuigkap



aansluitpunt koelkast



aansluitpunt combi oven-magnetron



aansluitpunt cv



aansluitpunt mv



Ruimte voorzien van optische rookmelder(s)

conform NEN 2555



radiator - plaats + afmeting ter indicatie



hemelwaterafvoer



opstelplaats

wasmachine

# HÜSENHOFF

COMPLEET WONEN IN MOOI GROESBEEK



Verkoop en informatie



**Hestia makelaars en taxateurs**  
St. Annastraat 2  
6524 GA Nijmegen  
T (024) 3604555  
nieuwbouw@hestia.nl  
www.hestia.nl



**HV Makelaardij**  
Dorpsstraat 22  
6562 AB Groesbeek  
T (024) 3975755  
Info@hv.nl  
www.hv.nl

Opdrachtgever/ontwikkelaar



**Jansen Bouwontwikkeling B.V.**  
Wijchen  
www.jansembouwontwikkeling.nl

Architect



**Quadrant Architecten BNA**  
Zevenbergen  
www.qarch.nl