



# bijvianen

HOEF EN HAAG



17 HOEK- EN TUSSENWONINGEN

FASE

4A

# BIJVIANEN: VEEL VARIATIE EN DUURZAAM WONEN

IN HET HART VAN NEDERLAND, MET DE MOOIE WATERRIJKE EN GROENE OMGEVING VAN DE GEMEENTE VIJFHEERENLANDEN ALS DECOR, IS HET GOED WONEN. IN NIEUWBOUWPROJECT *BIJVIANEN* OM PRECIES TE ZIJN. JE WOONT ER VLAK BIJ DE MOOIE EN UITERST CENTRAAL GELEGEN VESTINGSTAD VIANEN, IN HET DORP HOEF EN HAAG, DAT DATEERT VAN 2016. PIEPJONG NOG. HET DORP IS WELISWAAR KLEIN, MAAR GROOT QUA STEDENBOUWKUNDIGE SETTING: ER ZIJN DRIE KARAKTERVOLLE WIJKEN, ELK MET EEN EIGEN IDENTITEIT. WATER EN GROEN ZIJN ALTIJD IN DE BUURT. HEERLIJK.

2

INLEIDING	2/3
DE ARCHITECT AAN HET WOORD	4/5
SITUERING	6/7
SITUATIEKAART	8/11
TYPE G   H	12/13
• TYPE G	14/25
• TYPE H	26/37
TYPE J   K   L	38/39
• TYPE J	40/45
• TYPE K	46/49
• TYPE L	50/55
OPTIES TYPE G T/M L	56/57
DUURZAAM WONEN	58/59
KLEURENPALET METSELWERK	60/61
SANITAIR, TEGELWERK	62
KEUKENINRICHTING	63
ALGEMENE INFORMATIE	64/67

Je voelt je meteen thuis in Het Dorpshart, Het Lint of in De Erven. Je woont hier met een nieuwe vorm van luxe: landelijk en rustig met dorpse voorzieningen om de hoek en stadse levendigheid en faciliteiten op korte afstand. Het beste van twee werelden. Vianen, Nieuwegein en Utrecht liggen aangenaam dichtbij en ook de grote steden in de Randstad zijn snel bereikbaar, echt ideaal. Misschien dwalen je gedachten al af naar relaxed buiten wonen, kinderen die de leukste avonturen beleven in een veilige natuurlijke omgeving, nieuwe vriendschappen en bouwen aan de toekomst.

## NIEUW DORP

Hoef en Haag krijgt goed vorm met een aantal buurtjes. De komende jaren groeit het jonge dorp gestaag door, naar ca. 1.800 woningen in totaal. Nieuwbouwproject *BijVianen* – met in totaal 160 nieuwbouwwoningen die in fases worden gebouwd – biedt zeer gevarieerd wonen. Iedereen is welkom: nieuwkomers, doorstromers en senioren, elk met eigen woonwensen. De 43 woningen van Fase 4 liggen in Het Dorpshart en De Erven.

## DIVERS AANBOD

*BijVianen* heeft een gevarieerd aanbod aan verschillende woningtypen zoals hoek- en tussenwoningen – waaronder betaalbare koopwoningen – twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen in diverse afmetingen en uitvoeringen en met diverse opties. Elke woning is voorzien van de innovatieve duurzame technieken van nu. Zo ben je helemaal op de toekomst voorbereid.

Het aanbod woningen van *BijVianen* fase 4A betreft 17 hoek- en tussenwoningen, 6 twee-onder-één-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen. In deze brochure komen de 17 hoek- en tussenwoningen aan bod.

## ARCHITECTUUR

De architectuur? Die is dorps en landelijk maar vooral uiterst divers en perfect passend bij bestaande en nog te bouwen woningen in de wijk. Fraaie weg- en padenstructuren, mooi aangelegd openbaar groen met speelvoorzieningen en waterpartijen maken het plaatje helemaal compleet. Dat plaatje heet *BijVianen*.

## CENTRAAL GELEGEN

Hoef en Haag ligt bijzonder centraal, in hartje Nederland. Vanaf de Hagesteinseweg of het Hoevesteinse Lint rij je al in luttele minuten op de A27 en de A2. Vanaf hier ben je snel onderweg naar alle windstreken. Binnen een half uur ben je al in de bruisende Utrechtse binnenstad. Een sportieve fietser is er binnen een uur. Ga je naar de randsteden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag of Eindhoven, dan ben je nog geen uur onderweg, ideaal. Ook via de busstations in Vianen kun je alle kanten op. Blijf je dicht bij huis dan kun je natuurlijk de auto nemen, maar vaak is de fiets een goed alternatief. In het dorp laat je de auto staan en doe je alles lopend en fietsend. Gezonde keuze!

## ENERGIENEUTRAAL GEBOUW

In *BijVianen* fase 4 zijn alle woningen energieneutraal en gasloos. Energieneutraal houdt in dat de woning genoeg energie opwekt om het gebouwgebonden energiegebruik te compenseren. Er zijn daarvoor standaard zonnepanelen geplaatst. Hiermee ben je klaar voor een duurzame toekomst en bespaar je energielasten. Je leest er meer over pagina 58 bij Duurzaam Wonen.



3

# DE ARCHITECT AAN HET WOORD



**DANIËL MARTINA, ARCHITECT BIJ SCHIPPERS ARCHITECTEN BNA UIT DEN HAAG, TEKEND DE AANTREKKELIJKE WONINGEN VAN NIEUWBOUWPROJECT BIJVIANEN FASE 4. HIJ VERTELT ER ENTHOUSIAST OVER.**

Wonen in Hoef en Haag is prachtig wonen in een nieuw dorp gelegen bij Vianen, ten zuiden van de Lek. Vergelijkbaar met de binnenstad van Vianen is Hoef en Haag onlosmakelijk verbonden met het rivierenlandschap van de Lek. Het jonge dorp Hoef en Haag bestaat uit een aantal woonsferen met elk zijn eigen karakteristieken. Na een drietal succesvol verkochte fases heeft Schippers Architecten BNA ook de woningen mogen ontwerpen voor deze laatste vierde fase. In de twee woonsferen Het Dorpshart en De Erven realiseert Jansen Bouwontwikkeling B.V in totaal 43 rijk gedetailleerde woningen in een hoogwaardig uitgewerkte stedenbouwkundige opzet. Het wonen is verdeeld over vrijstaande woningen, twee- en drie-onder-één-kapwoningen en hoek- en tussenwoningen in korte rijen die per plandeel een sterke samenhang vormen.

*BijVianen* fase 4 bevindt zich aan de noordwestzijde van Hoef en Haag op de overgang van 'centrumdorps wonen' en 'buiten wonen'. Het Dorpshart en De Erven worden van elkaar gescheiden door een binnengracht die onderdeel vormt van de voor het nieuwe dorp Hoef en Haag zo kenmerkende blauw-groene structuur van water en groen. Het bestaande agrarische landschap met haar sloten, rijen wilgen en boerenerven en de verbinding met de Lek vormde hiervoor het vertrekpunt. Daaraan zijn nieuwe erven en groenstructuren, speelplekken en pleintjes, hofjes en boomgaarden en een rozentuin als een groen hart toegevoegd. Binnen deze bijzondere groene, dorpse opzet ontstaan fraaie woonbuurten met elk een eigen sfeer en identiteit.

## 19 WONINGEN HET DORPSHART

Dit deel bestaat uit negentien huizen met diepe achtertuinen verdeeld over twee- en drie-onder-één-kapwoningen en elf rijwoningen. De rijen zijn opgedeeld in verspringende korte

blokjes met huizen in verschillende breedtes. Alle huizen in dit dorpse woonmilieu richten zich nadrukkelijk op hun ligging aan de kade en de meander om Hoef en Haag. De charme van wonen aan het water. De inspiratie voor de architectuur vonden we in de kadehuizen van weleer. Het beeld wordt bepaald door stoer vormgegeven huizen in roodachtig metselwerk. Het ritme van metselwerkaccenten die door de gootlijn schieten geeft de blokjes hoogte. De geleding in de gevel, de verticale kozijnen en de dakkapellen benadrukken het individuele huis binnen het bouwblok. De metselwerkschijven ter plaatse van de sprongen in het blok versterken de markante uitstraling. Deze schijven komen terug in de fraai vormgegeven erkers aan de kopgevels die aan openbaar gebied liggen.

De witte drie-onder-één-kapwoning op de hoek van het plan springt er echt uit en niet alleen qua kleur. Deze special betreft een hoekhuis met als enige een gedraaide kap met een hogere goot dan de overige daken. Zo ontstaat een zeer royale woning met een hijsbalk aan de voorzijde als knipoog naar het wonen aan de kade.

Het parkeren bevindt zich grotendeels uit het zicht in een parkeercoffer die grenst aan de achtertuinen en achterpaden. Aan de voorzijde maken de huizen een sterke connectie met het water. Aan de noordoostzijde worden ze van de straat en de kade slechts gescheiden door een Delftse stoep of een ondiepe voortuin. Aan de noordwestzijde zijn de voortuinen royaler en hebben de huizen zicht op de meander. De voortuinen en Delftse stoepen bieden ruimte om te zitten en een praatje te maken met een buurtgenoot of uit te kijken over het water onder het genot van een kop koffie.

## 24 WONINGEN DE ERVEN

Aan de andere kant van de kade ligt De Boomgaard, een buurt binnen deelgebied De Erven. In dit meer landelijke deel van Hoef en Haag is de nabijheid van het rivierenlandschap het meest zichtbaar en voelbaar. Hier staat het buitenleven centraal. Hier woont men in een groen, vriendelijk vormgegeven buurtje. De Boomgaard kenmerkt zich door de eigentijdse uitstraling die het buiten wonen hier heeft meegekregen.



Het veld met de huizen van *BijVianen* fase 4 is opgespannen tussen enerzijds het water van de binnengracht en anderzijds de boomgaard zelf. In het hart ligt een parkeercoffer die ervoor zorgt dat de auto's zoveel mogelijk aan het oog onttrokken zijn. De centrale dwars-as in het midden met aan de ene kant de toegang voor de auto's en aan de andere zijde een doorgang voor fietsers en voetgangers biedt een doorkijkje op de boomgaard aan de noordwestzijde. De overgang naar het meer landelijke wonen vertaalt zich in de schaal, positionering en verscheidenheid van de woningtypes: de huizen zijn verdeeld over maar liefst vijf types, uiteenlopend van vrijstaand tot een enkele vierkapper.

De huizen zijn als een familie vormgegeven en hierdoor heeft deze buurt met vierentwintig woningen haar eigen identiteit. Onderscheidend vormgegeven, royale, energiearme huizen met forse antracietkleurige pannendaken met een variatie in kaprichting. De asymmetrische volumes hebben een modern eigentijdse uitstraling en een strakke detaillering. Gevels in een handvormsteen in combinatie met een veelvuldig gebruik van warm natuurlijk hout. Het hout komt niet alleen terug als gevelbekleding met smalle houten latjes, maar ook in de ritmiek van de houten kolommen in de gevels. Samen met de verbijzonderingen als veranda's, erkers, overhoekse luifels en (begroeide) pergola's geven ze uiting aan het buitenleven en zijn ze een verlengstuk van het wonen. Het begroeide schapenhek als tuinafscheiding aan de voorzijde

past hier helemaal bij en vormt een zachte overgang naar de groene omgeving.

Bij de gevelontwerpen is veel aandacht uitgegaan naar de uitstraling van de zijgevels. De keukens zitten meestal - heel dorps - aan de achterzijde. De vele zij-entrees zorgen ervoor dat bijna overal over de volle breedte aan de straatzijde wordt gewoond. De grote kozijnen zorgen voor een sterke verbinding op maaiveld niveau vanuit de woonkamer, via voortuin naar de directe omgeving. In de Erven kun je buiten wonen op je veranda, barbecueën met je burens in de boomgaard of 's winters een boek lezen in de zon achter het glas van je erker met uitzicht over de groene buurt.

Met veel plezier en ambitie heeft ons team de woningen namens Jansen Bouwontwikkeling mogen ontwerpen. Een fijne dagelijkse leefomgeving. Uw toekomstige thuis. Veel woonplezier!

**DANIËL MARTINA  
ARCHITECT  
SCHIPPERS ARCHITECTEN BNA**



“Centrale ligging in het hart van Nederland”

# SITUERING

NIEUW WONEN IS *BIJVIANEN* ÉCHT NIEUW WONEN. EEN FIJNE START VOOR HET VOLGENDE HOOFDSTUK IN JOUW LEVEN. IN DE WIJKEN HET DORPSHART, HET LINT EN DE ERVEN TREF JE EEN HEEL EIGEN SFEERVOLLE IDENTITEIT IN EEN PRACHTIGE GROENE EN WATERRIJKE SETTING. HET WATER VAN DE MEANDER OMARMT HET HART VAN HET DORP ALS HET WARE EN DE GROENINRICHTING MET SLINGERENDE PADEN, PARKJES EN SPEELVELDJES BRENGEN CHARME. DE RIVIER DE LEK, DE UITERWAARDEN EN RECREATIEPLAS EVERSTEIN OP STEENWORP AFSTAND GEVEN EEN GEVOEL VAN RUIMTE EN VRIJHEID. JE KUNT OPTIMAAL GENIETEN VAN JE VRIJE TIJD, WANT BUITEN IS HIER ECHT BUITEN. NIEUW WONEN KAN ZÓ MOOI ZIJN. *BIJVIANEN*, WAAR ANDERS...



## DAGELIJKS LEVEN

Hoef en Haag is in ontwikkeling. Met de groei van het dorp groeien de voorzieningen mee. Je kunt er nu al terecht voor onder andere dagelijkse versproducten, een gezellige lunch, een kappersbezoekje of een bloemetje. Over niet al te lange tijd breng je de kinderen naar één van de twee basisscholen, de kinderdagopvang of de gymzaal in het multifunctionele gebouw aan de Brink. Tot die tijd is er kinderopvang en basisonderwijs in Hagestein, op hooguit 5 minuutjes fietsen. Verrassend veelzijdig en mooi Vianen ligt vlakbij, met alles wat je nodig hebt en net dat beetje meer.



## VRIJE TIJD

De Lek en plas Everstein staan garant voor urenlang plezier op en rond het water: varend, zwemmend of lekker luierend langs de oever. Paardrijden kan al op een steenworp afstand. Ook voor een rijk sportief en muzikaal verenigingsleven hoeft je niet ver weg. Sportievelingen komen goed aan hun trekken met voetbal, tennis, hockey, badminton en volleybal, om maar eens wat te noemen. Voor een avondje ontspanning ga je naar het kleine theater. Allemaal dichtbij, in Vianen.



## LIGGING

Op nog geen half uur rijden van de Utrechtse binnenstad, niet ver van Nieuwegein en dicht bij de historische vestingstad Vianen ligt het mooie dorpje Hoef en Haag. De plek waar je niet alleen centraal, maar vooral verrassend mooi en buitengewoon buiten woont, in een splinternieuw dorp. Utrecht en Nieuwegein zijn snel te bereiken. Ga je naar de randsteden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag of Eindhoven, dan ben je nog geen uur onderweg. Ideaal.

# SITUATIEKAART



## WONINGTYPES

- Hoek- en tussenwoningen      type G
- Hoek- en tussenwoningen      type H
- Hoek- en tussenwoningen      type J
- Hoekwoningen                      type K
- Tussenwoningen                    type L



Let op: de situering, de verkaveling en het in de verkoopstukken aangegeven openbaar gebied rondom de woningen zijn slechts ter indicatie en hebben geen juridische waarde. De inrichting van het openbaar gebied dient nader uitgewerkt te worden en goedkeuring van overheidsinstanties te hebben. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.



DE ERVEN

HET DORPSHART

# HOEK- EN TUSSENWONINGEN HET DORPSHART TYPE G | H

DE HOEK- EN TUSSENWONINGEN TYPE G & H DRAGEN BIJ AAN EEN GEVARIEERD STRAATBEELD IN HET DORPSHART. ELKE WONING HEEFT ZIJN EIGENHEID, ONDER MEER GECREËRD DOOR DIVERSE GEVELEMENTEN EN DAKKAPellen.

## TYPE G

De drie hoek- en tussenwoningen van type G liggen in een groene, rustige straat, aan de meander en de kade. Elke woning van type G heeft zijn eigen karakter. Zo beschikt type G3 over een ruime aangebouwde berging met de afmetingen van een garage en type G1 over een mooie dwarskap. Parkeren kan bij type G1 en G3 op eigen terrein. Verder is er parkeergelegenheid voor de voordeur en in het parkeerhof aan de achterzijde van de woning. Via de entree kom je in de ruime woonkamer en de keuken. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer en de tweede verdieping is naar wens zelf in te delen.

## TYPE H

Deze drie hoek- en tussenwoningen liggen, net als de woningen van type G, in een groene, rustige straat en aan de meander. Elke woning is zowel van buiten als van binnen uniek. Parkeren kan bij de drie woningtypes op eigen terrein. Ook zijn er diverse parkeermogelijkheden in de buurt. De entree brengt je in de hal waar ook het toilet zich bevindt. Bij type H1 en H2 loopt de woonkamer via grote openslaande deuren over in de tuin. De woonkamer van type H3 is daarentegen aan de voorzijde van de woning gesitueerd en vanuit de keuken kijk je uit op de tuin. De eerste verdieping van type H voorziet in drie slaapkamers en een badkamer. Op de tweede verdieping is het mogelijk om zelf een indeling aan te brengen. Bij woningtype H2 en H3 voelt deze verdieping extra ruimtelijk aan door de aanwezigheid van een dakopbouw of dakkapel.

IN BIJVIANEN WOON JE DUURZAAM, GASLOOS EN UITERST COMFORTABEL MET EEN BODEMWARMTEPOMP, ZONNEPANELEN EN VLOERVERWARMING ÉN -KOELING.

*“Jouw ideale woning,  
aan alles is gedacht”*



# HOEK- EN TUSSENWONING TYPE G

OPPERVLAKTES M<sup>2</sup> (CIRCA MATEN)

TYPE	G1	G2	G3
BOUWNUMMER	87	88	89
PERCEEL	338	154	247
TOTALE WONING	176	145	159
WOONKAMER & KEUKEN	51	44	45
SLAAPKAMER 1	21	18	18
SLAAPKAMER 2	10	13	10
SLAAPKAMER 3	9	9	9

## WONINGSPECIFICATIES

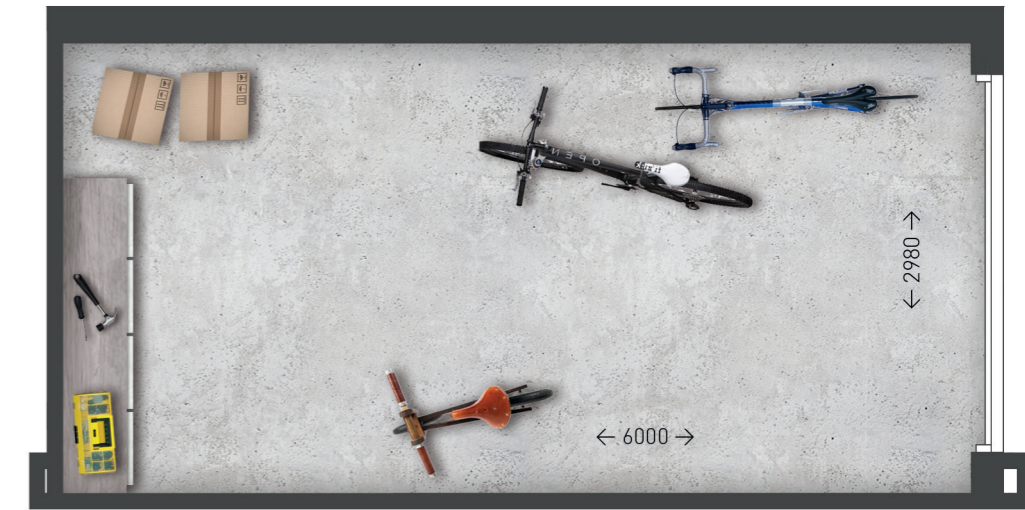
- Hoek- en tussenwoningen in een groene, rustige straat, aan de meander en de kade
- Hoekwoning type G1 (bouwnummer 87) is voorzien van een mooie dwarskap, een berging met de afmetingen van een garage en de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein
- Type G3 (bouwnummer 89) is voorzien van een aangebouwde berging met de afmetingen van een garage en de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein
- Bij de hoekwoningen is de keuken bij de prijs inbegrepen

- Diverse parkeermogelijkheden in de buurt
- Inclusief een volledige ingerichte badkamer en toiletruimte met sanitair van Villeroy & Boch
- 3 slaapkamers met de mogelijkheid deze uit te breiden op de tweede verdieping
- Diverse keuzeropties mogelijk waaronder het uitbouwen van de begane grond
- Duurzaam en gasloos wonen d.m.v. een warmtepomp met bodembron, vloerverwarming én vloerkoeling



## BEGANE GROND TYPE G1

SCHAAL 1:50



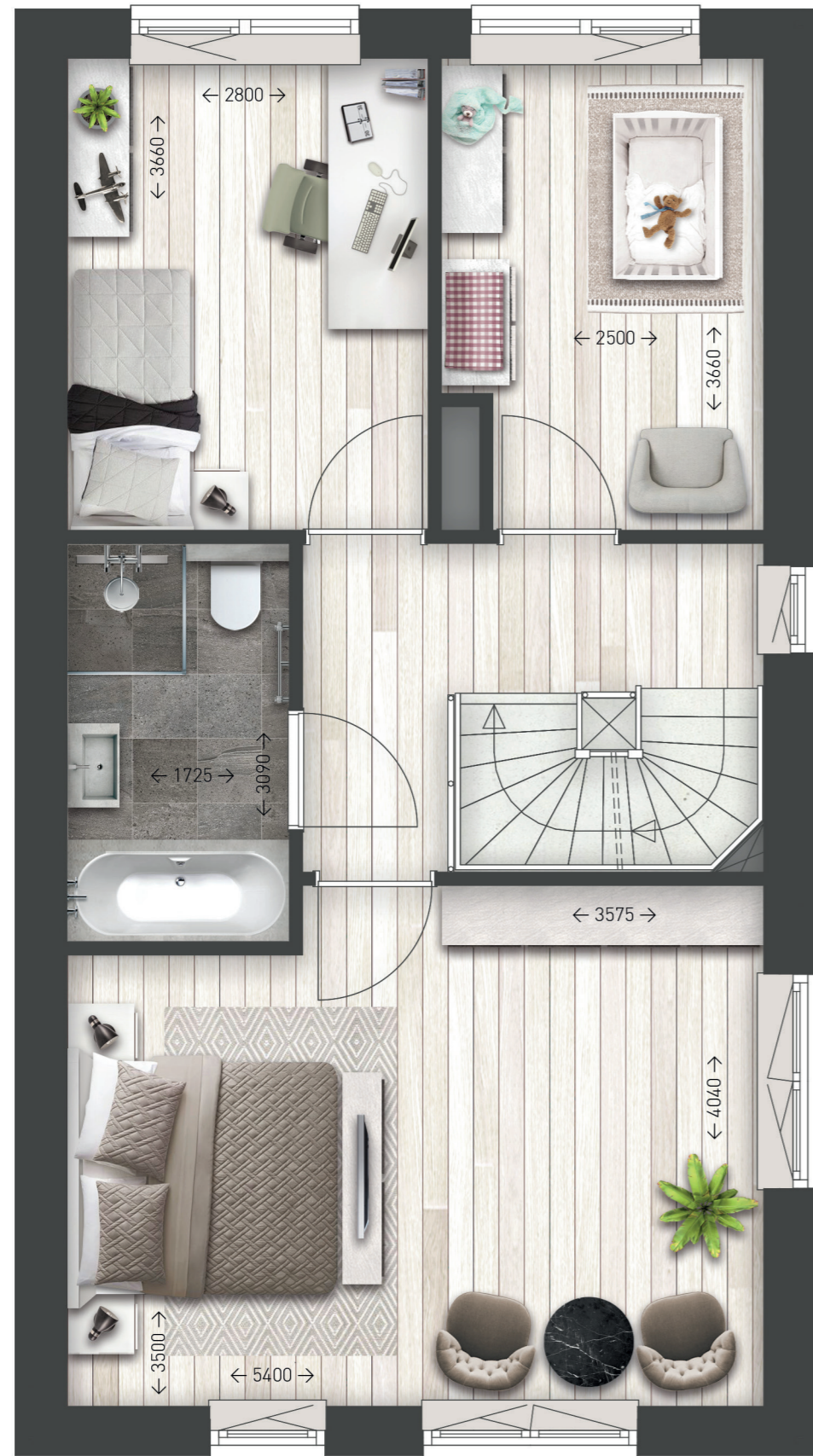
BOUW-  
NUMMER  
87

15

HOEK- EN TUSSENWONING TYPE G

EERSTE VERDIEPING TYPE G1

SCHAAL 1:50



TWEEDE VERDIEPING TYPE G1

SCHAAL 1:50



BEGANE GROND TYPE G2

SCHAAL 1:50



EERSTE VERDIEPING TYPE G2

SCHAAL 1:50



TWEEDE VERDIEPING TYPE G2

SCHAAL 1:50



BEGANE GROND TYPE G3

SCHAAL 1:50



EERSTE VERDIEPING TYPE G3

SCHAAL 1:50



TWEEDE VERDIEPING TYPE G3

SCHAAL 1:50





**INTERIEURIMPRESSIE TYPE G1 - MET UITBOUW VAN 1.2 METER**

LET OP: DIT SFEERBEELD GEEFT EEN INDICATIE VAN DE MOGELIJKHEDEN. INRICHTINGSELEMENTEN ZOALS ONDER ANDERE DE LUXE BINNENDEUREN EN DE INBOUWSPOTJES BEHOREN NIET TOT DE STANDAARD INRICHTING VAN DE WONING.

# HOEK- EN TUSSENWONING TYPE H

## OPPERVLAKTES M<sup>2</sup> (CIRCA MATEN)

TYPE	H1	H2	H3
BOUWNUMMER	82	83	84
PERCEEL	258	174	276
TOTALE WONING	149	149	149
WOONKAMER & KEUKEN	48	44	45
SLAAPKAMER 1	18	18	18
SLAAPKAMER 2	13	13	10
SLAAPKAMER 3	9	9	9

## WONINGSPECIFICATIES

- Hoek- en tussenwoningen in een groene, rustige straat, aan de meander
- Tussenwoning type H2 (bouwnummer 83) is voorzien van dakopbouw
- Hoekwoning type H3 (bouwnummer 84) is voorzien van dakkapel en een aangebouwde berging met de afmetingen van een garage
- Bij de hoekwoningen is de keuken bij de prijs inbegrepen
- Parkeren op eigen terrein en diverse parkeermogelijkheden in de buurt
- Inclusief een volledige ingerichte badkamer en toiletruimte met sanitair van Villeroy & Boch
- 3 slaapkamers met de optie deze uit te breiden op de tweede verdieping
- Diverse keuzeopties mogelijk waaronder het uitbouwen van de begane grond
- Duurzaam en gasloos wonen d.m.v. een warmtepomp met bodembron, vloerverwarming én vloerkoeling



## BEGANE GROND TYPE H1

SCHAAL 1:50



0M 1M 2M 3M

EERSTE VERDIEPING TYPE H1

SCHAAL 1:50



TWEEDE VERDIEPING TYPE H1

SCHAAL 1:50



BEGANE GROND TYPE H2

SCHAAL 1:50



0M 1M 2M 3M

EERSTE VERDIEPING TYPE H2

SCHAAL 1:50



0M 1M 2M 3M

BOUW-NUMMER  
83

30

BOUW-NUMMER  
83

31

TWEEDE VERDIEPING TYPE H2

SCHAAL 1:50



0M 1M 2M 3M

BEGANE GROND TYPE H3

SCHAAL 1:50



0M 1M 2M 3M

EERSTE VERDIEPING TYPE H3

SCHAAL 1:50



TWEEDE VERDIEPING TYPE H3

SCHAAL 1:50





**INTERIEURIMPRESSIE TYPE H1**

LET OP: DIT SFEERBEELD GEEFT EEN INDICATIE VAN DE MOGELIJKHEDEN. INRICHTINGSELEMENTEN ZOALS ONDER ANDERE DE LUXE BINNENDEUREN EN DE INBOUWSPOTJES BEHOREN NIET TOT DE STANDAARD INRICHTING VAN DE WONING.

# HOEK- EN TUSSENWONINGEN HET DORPSHART TYPE J | K | L

DE HOEK- EN TUSSENWONINGEN TYPE J, K & L HEBBEN EEN STERKE SAMENHANG MET DE OVERIGE WONINGEN IN DE DIRECTE OMGEVING VAN HET DORPSHART. ELKE WONING LIGT AAN DE KADE EN HEEFT ZIJN EIGENHEID, ONDER MEER GECREËRD DOOR DAKOPBOUWEN, DAKKAPellen EN DIVERSE GEVELEMENTEN.

## TYPE J

De vier geschakelde woningen van type J zijn gevarieerd door de verschillende gevelementen en dakkapellen. Via de entree aan de voorzijde kom je in de ruime woonkamer en de keuken. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer en de tweede verdieping is naar wens zelf in te delen. Er zijn veel parkeermogelijkheden in de nabije omgeving. Type J (bouwnummer 97) heeft een aangebouwde berging met de afmetingen van een garage en de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein.

## TYPE K

De twee hoekwoningen, type K, zijn zeer rijk gedetailleerd en vormen een sterke samenhang met de overige woningen in de directe omgeving. De entree brengt je in de hal waar ook het toilet zich bevindt. Vanuit de keuken kijk je uit op de kade en de groene oevers aan de overkant. De woonkamer is aan de achterzijde geïdentificeerd. De eerste verdieping voorziet in drie slaapkamers en een badkamer. Op de tweede verdieping is het mogelijk om zelf een indeling aan te brengen of als optie te kiezen. Deze hoekwoningen beschikken over een aangebouwde berging met de afmetingen van een garage en de mogelijkheid om te parkeren op het eigen terrein.

## TYPE L

De vijf tussenwoningen van type L sluiten wat betreft de gevelementen en het metselwerk mooi aan bij de woningen uit de omgeving. Voor deze tussenwoningen is er voldoende parkeergelegenheid in de buurt. De entree brengt je in de hal waar ook het toilet zich bevindt. De woonkamer is aan de achterzijde geïdentificeerd en de keuken aan de voorzijde. De eerste verdieping voorziet in twee slaapkamers en een badkamer. Op de tweede verdieping is het mogelijk om zelf een indeling aan te brengen.

**IN BIJVIANEN WOON JE DUURZAAM, GASLOOS EN UITERST COMFORTABEL MET EEN BODEMWARMTEPOMP, ZONNEPANELEN EN VLOERVERWARMING ÉN -KOELING.**



TYPE J  
BOUWNUMMER 97 T/M 100



TYPE K | L  
BOUWNUMMER 90 T/M 96

# HOEK- EN TUSSENWONING TYPE J

OPPERVLAKTES M<sup>2</sup> (CIRCA MATEN)

TYPE	J1	J2	J3	J4
BOUWNUMMER	100	99	98	97
PERCEEL	213	147	147	225
TOTALE WONING	122	122	119	122
WOONKAMER & KEUKEN	39	35	35	35
SLAAPKAMER 1	13	13	13	13
SLAAPKAMER 2	11	11	11	11
SLAAPKAMER 3	6	6	6	6

## WONINGSPECIFICATIES

- Hoek- en tussenwoningen gelegen in een groene straat en aan de kade
- Woningtype J2 (bouwnummer 99) en J4 (bouwnummer 97) zijn voorzien van een dakopbouw
- Hoekwoning type J4 (bouwnummer 97) is voorzien van een aangebouwde berging met de afmetingen van een garage en biedt de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein
- Diverse parkeermogelijkheden: in het parkeerhof achter de woning of aan de kade
- Inclusief een volledige ingerichte badkamer en toiletruimte met sanitair van Villeroy & Boch
- 3 slaapkamers
- Diverse keuzeopties mogelijk waaronder het uitbouwen van de begane grond of compleet ingerichte tweede verdieping
- Duurzaam en gasloos wonen d.m.v. een warmtepomp met bodembron, vloerverwarming én vloerkoeling



BEGANE GROND TYPE J1 | J2 | J3

SCHAAL 1:50



GEEN ERKER BIJ TYPE J2 | J3



BEGANE GROND TYPE J4

SCHAAL 1:50



BOUW-NUMMER  
97

42

EERSTE VERDIEPING TYPE J1 | J2 | J3 | J4

SCHAAL 1:50



BOUW-NUMMER  
100 | 99  
98 | 97

43

0M 1M 2M 3M

0M 1M 2M 3M

TWEEDE VERDIEPING TYPE J1 | J3

SCHAAL 1:50



GEEN ZIJRAAM BIJ TYPE J3

0M 1M 2M 3M

TWEEDE VERDIEPING TYPE J2 | J4

SCHAAL 1:50



GEEN ZIJRAAM BIJ TYPE J2

0M 1M 2M 3M

BOUW-  
NUMMER  
100 | 98

44

BOUW-  
NUMMER  
99 | 97

45



# HOEKWONING TYPE K

## OPPERVLAKTES M<sup>2</sup> (CIRCA MATEN)

TYPE	K	K
BOUWNUMMER	90	96
PERCEEL	226	219
TOTALE WONING	115	115
WOONKAMER & KEUKEN	32	32
SLAAPKAMER 1	13	13
SLAAPKAMER 2	9	9
SLAAPKAMER 3	6	6

## WONINGSPECIFICATIES

- Hoekwoningen met dakopbouw en aangebouwde berging met de afmetingen van een garage, gelegen in een groene straat aan de kade
- Parkeren naast de woning, in het parkeerhof of aan de kade
- Inclusief een volledige ingerichte badkamer en toiletruimte met sanitair van Villeroy & Boch
- 3 slaapkamers
- Diverse keuzeopties mogelijk waaronder het uitbouwen van de begane grond of compleet ingerichte tweede verdieping
- Duurzaam en gasloos wonen d.m.v. een warmtepomp met bodembron, vloerverwarming én vloerkoeling



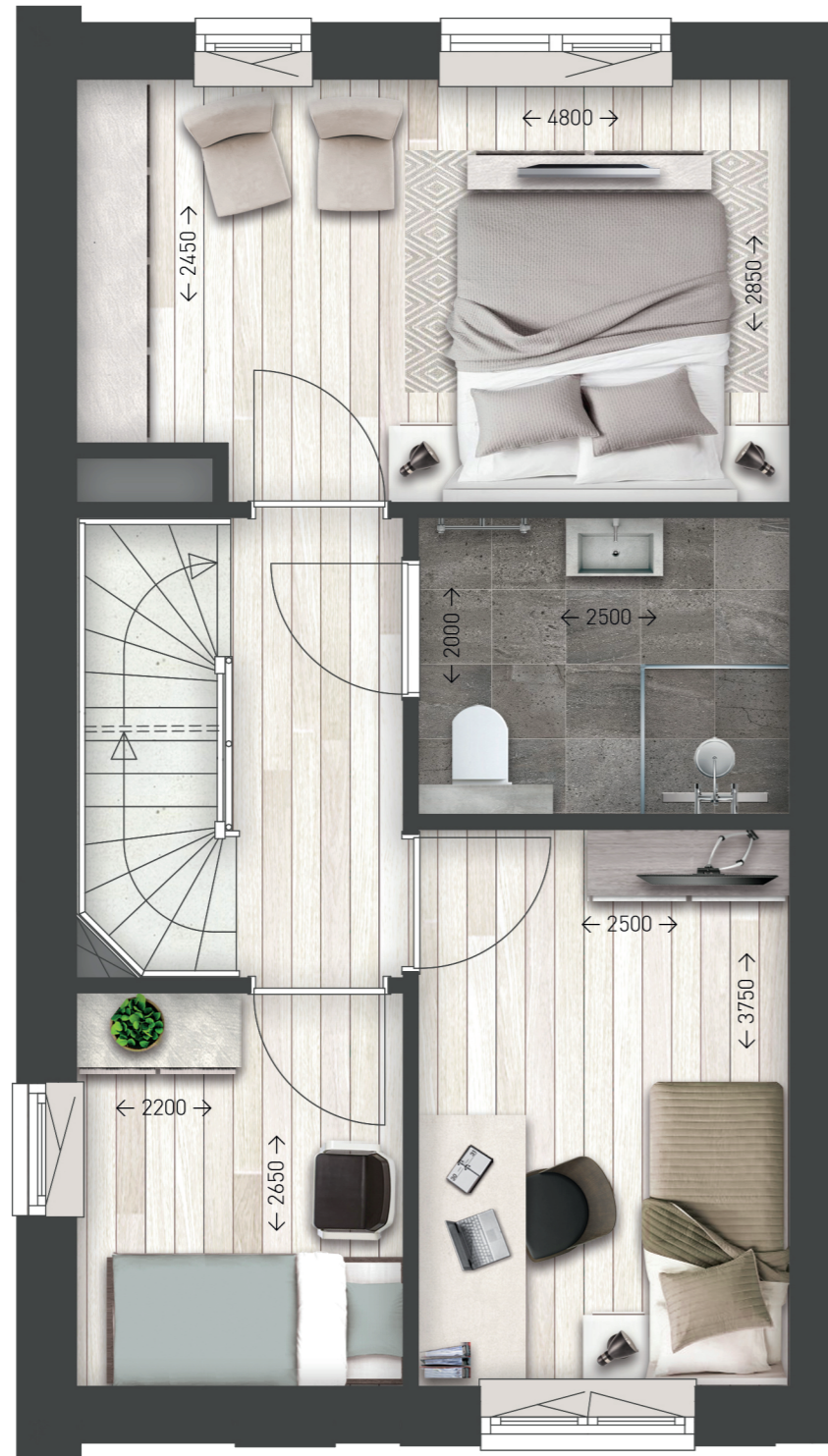
## BEGANE GROND TYPE K

SCHAAL 1:50



EERSTE VERDIEPING TYPE K

SCHAAL 1:50



TWEEDE VERDIEPING TYPE K

SCHAAL 1:50



BOUW-NUMMER  
90 | 96

48

HOEKWONING TYPE K

BOUW-NUMMER  
90 | 96

49

0M 1M 2M 3M

0M 1M 2M 3M

# TUSSENWONING TYPE L

## OPPERVLAKTES M<sup>2</sup> (CIRCA MATEN)

TYPE	L	L	L	L	L
BOUWNUMMER	91	92	93	94	95
PERCEEL	109	109	111	109	109
TOTALE WONING	91	91	91	91	91
WOONKAMER & KEUKEN	28	28	28	28	28
SLAAPKAMER 1	13	13	13	13	13
SLAAPKAMER 2	10	10	10	10	10

## WONINGSPECIFICATIES

- Tussenwoning gelegen in een groene straat en aan de kade
- Parkeren in het parkeerhof achter de woning of aan de kade
- Inclusief een volledige ingerichte badkamer en toiletruimte met sanitair van Villeroy & Boch
- 2 slaapkamers
- Diverse keuzeopties mogelijk waaronder het uitbouwen van de begane grond of compleet ingerichte tweede verdieping
- Duurzaam en gasloos wonen d.m.v. een warmtepomp met bodembron, vloerverwarming én vloerkoeling



## BEGANE GROND TYPE L

SCHAAL 1:50



EERSTE VERDIEPING TYPE L

SCHAAL 1:50



BOUW-NUMMER  
91 | 92  
93 | 94  
95

52



TWEEDE VERDIEPING TYPE L

SCHAAL 1:50



TUSSENWONING TYPE L

BOUW-NUMMER  
91 | 92  
93 | 94  
95

53





**INTERIEURIMPRESSIE TYPE L**

LET OP: DIT SFEERBEELD GEEFT EEN INDICATIE VAN DE MOGELIJKHEDEN. INRICHTINGSELEMENTEN ZOALS ONDER ANDERE DE LUXE BINNENDEUREN EN DE INBOUWSPOTJES BEHOREN NIET TOT DE STANDAARD INRICHTING VAN DE WONING.

# OPTIES TYPE G T/M L

De hoek- en tussenwoningen in *BijVianen* geven je alle ruimte om jouw ideale woning te realiseren. In de basis zijn de woningen al mooi compleet. Je kunt ze nog verder uitbreiden door bijvoorbeeld te kiezen voor een uitbouw van 1.2 of 2.4 m aan de achterzijde van de woning. Ook boven is er van alles mogelijk. Het indelen van de tweede verdieping met een extra kamer, toevoeging van dakraam of dakkapel geeft de flexibiliteit om iedereen in huis de ruimte te geven die nodig is. Het extra verduurzamen behoort tevens tot de mogelijkheden. Op de koperskeuzelijst vind je tal van opties om jouw woning verder te finetunen. Andere ideeën of wensen? De kopersbegeleider bespreekt ze graag met je om samen te kijken wat er mogelijk is.

Op de volgende twee pagina's krijg je een indruk van de opties van type E | F | G | H | J | K EN L. Kijk op de verkooptekeningen voor een volledig beeld van de mogelijkheden per woningtype. De getoonde optieplattegrond betreft type G2.

## OPTIES TYPE G T/M L

SCHAAL 1:100



0M 1M 2M 3M

## OPTIES TYPE G T/M L

SCHAAL 1:100



0M 1M 2M 3M

# DUURZAAM WONEN

ALLE WONINGEN IN *BIJVIANEN* FASE 4A VOLDOEN AAN DE HUIDIGE WET- EN REGELGEVING OMTRENT ENERGIEZUINIGHEID. DE WONINGEN VAN *BIJVIANEN* FASE 4A ZIJN EXTRA DUURZAAM DOOR DE TOEPASSING VAN EEN BODEMWARMTEPOMP, ZONNEPANELEN EN GOEDE ISOLATIE. HIERDOOR HEB JE LAGE ENERGIELASTEN EN MET DE VLOERVERWARMING ÉN VLOERKOELING ERVAAR JE VEEL WOONCOMFORT. IN DEZE FASE ONTWIKKELEN WIJ NOG DUURZAMER DAN DE BENG (BIJNA ENERGIE NEUTRAAL GEBOUW) NORM. DE WONINGEN WORDEN STANDAARD OP BASIS VAN DE ENG (ENERGIE NEUTRAAL GEBOUW) EISEN ONTWIKKELD. DE ENERGIE DIE NODIG IS VOOR DE STANDAARD INSTALLATIES VAN DE WONING (HET GEBOUW GEBONDEN ENERGIEGEBRUIK) WORDT TERUGGEWONNEN DOOR DE WONING ZELF EN ZAL OP JAARBASIS NIHIL ZIJN.

## VERWARMEN EN KOELEN

Duurzaamheid en comfort gaan hand in hand. Eén van de kenmerken van een nieuwbouwwoning is namelijk de uitstekende isolatie van de gevels, de vloer, het dak en de HR++ beglazing in de raamkozijnen. Dat houdt in dat je in de winter minder hoeft te verwarmen om het aangenaam warm te hebben, terwijl de woning je in de zomermaanden juist heerlijke verkoeling biedt.

## COMFORTABELE VERWARMING EN KOELING

De woningen zijn voorzien van een warmtepomp met bodembron en vloerverwarming op de begane grond en de eerste verdieping. Zo is er minder stofcirculatie en is er altijd een aangename temperatuur in huis. De woning wordt per vertrek door vloerverwarming verwarmd in de winter én kan in de zomer met passieve vloerkoeling worden gekoeld! Je bent ervan verzekerd dat je elk seizoen geniet van een comfortabele woning met lage energiekosten.

## WTW-UNIT

Ook de mechanische ventilatie speelt een belangrijke rol. Het systeem zorgt namelijk voor voldoende frisse lucht, zonder dat je een raam open hoeft te zetten en zonder dat er ventilatioosters nodig zijn. Zo houd je de warmte in de wintermaanden lekker binnen en blijft de warme zomerzon buiten. Ventileren gebeurt met warmteterugwinning (WTW-unit) en daarmee bespaar je eveneens veel energie, want warmte uit de lucht win je eenvoudig terug en daardoor bespaar je op de stookkosten.

## ZONNEPANELEN

Jouw woning in *Bijvianen* wordt ook voorzien van zonnepanelen voor het opwekken van groene energie en om het gebouw gebonden energie verbruik terug te winnen. Het aantal panelen is afhankelijk van het type woning en de ligging van de woning.

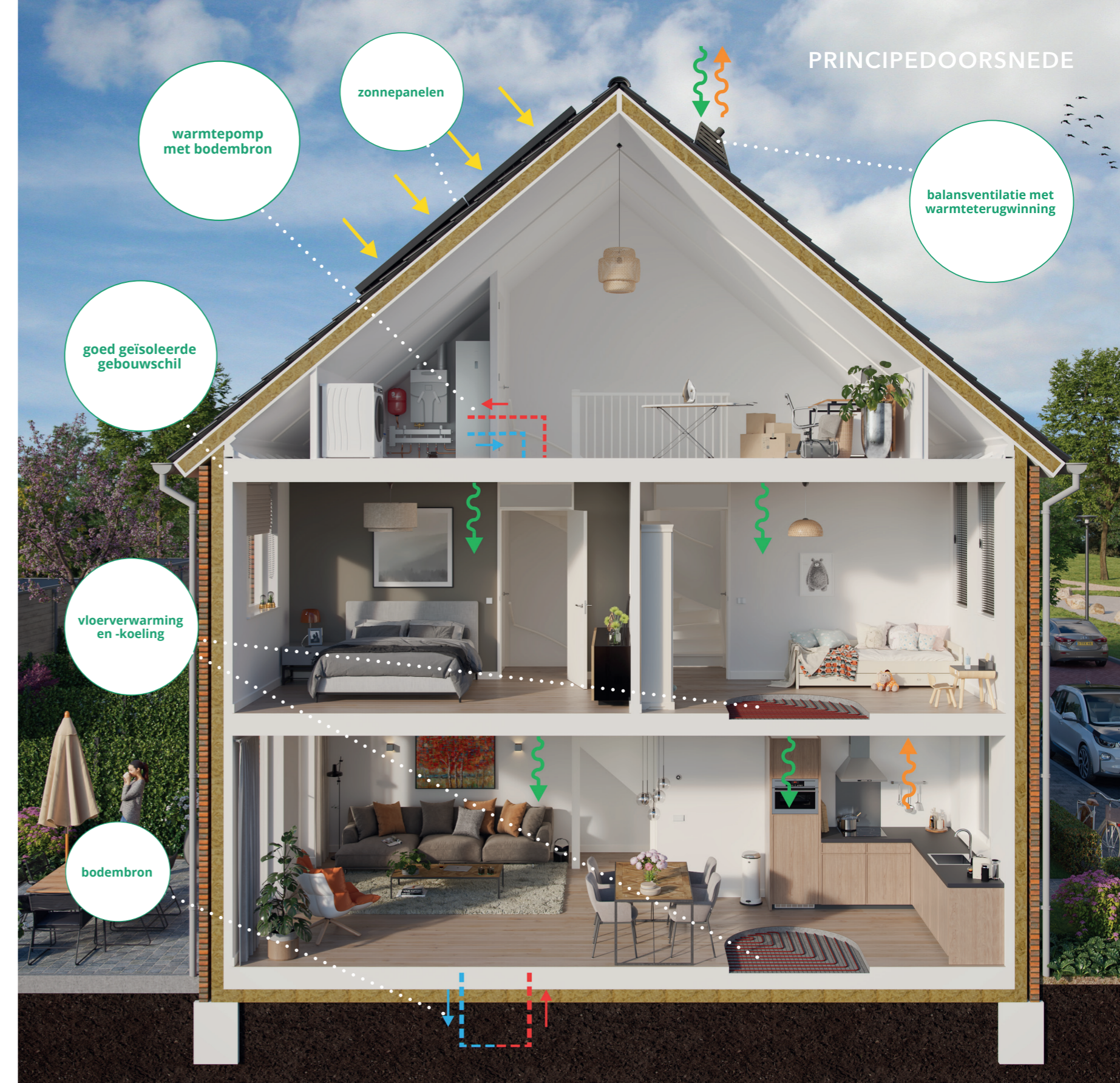
## ENERGIEZUINIG WONEN

Je gezinssituatie, het weer en je verbruiksgedrag bepalen uiteindelijk of je energiezuinig woont. Heb je een klein of groot gezin, ben je weinig of veel thuis en heb je apparaten met een energiezuinig label? Dat heeft allemaal invloed op je werkelijke verbruik. Je kunt je woning optioneel nóg energiezuiniger uitrusten door middel van het toepassen van extra zonnepanelen. Zo wek je nog meer groene energie op waarmee je nog energiezuiniger kunt wonen. Wij vertellen je graag meer over de mogelijkheden.

## LAGERE WOONLASTEN

Een nieuwbouwwoning is door de energiebesparende maatregelen altijd goed voor de portemonnee. Doordat je minder energie verliest heb je immers minder nodig. Het gaat dan over de uitstekende isolatie en HR++ beglazing, de elektrische bodemwarmtepomp, de warmteterugwinning uit ventilatielucht en de opwekking van energie door de zonnepanelen. De gebouwmassa zorgt er daarnaast, door warmteaccumulatie, voor dat de woning minder snel opwarmt in de zomer en afkoelt in de winter. Ondanks de uitstekende isolatie vraagt het gebruik van de vloerverwarming en warm water, de mechanische ventilatie en het overige stroomverbruik aardig wat energie. Hiervoor ligt op iedere woning een groot aantal zonnepanelen voor het opwekken van groene energie. De woning heeft geen gasaansluiting en is dus volledig elektrisch! De stroom die je niet zelf opwekt haal je van het elektriciteitsnet.

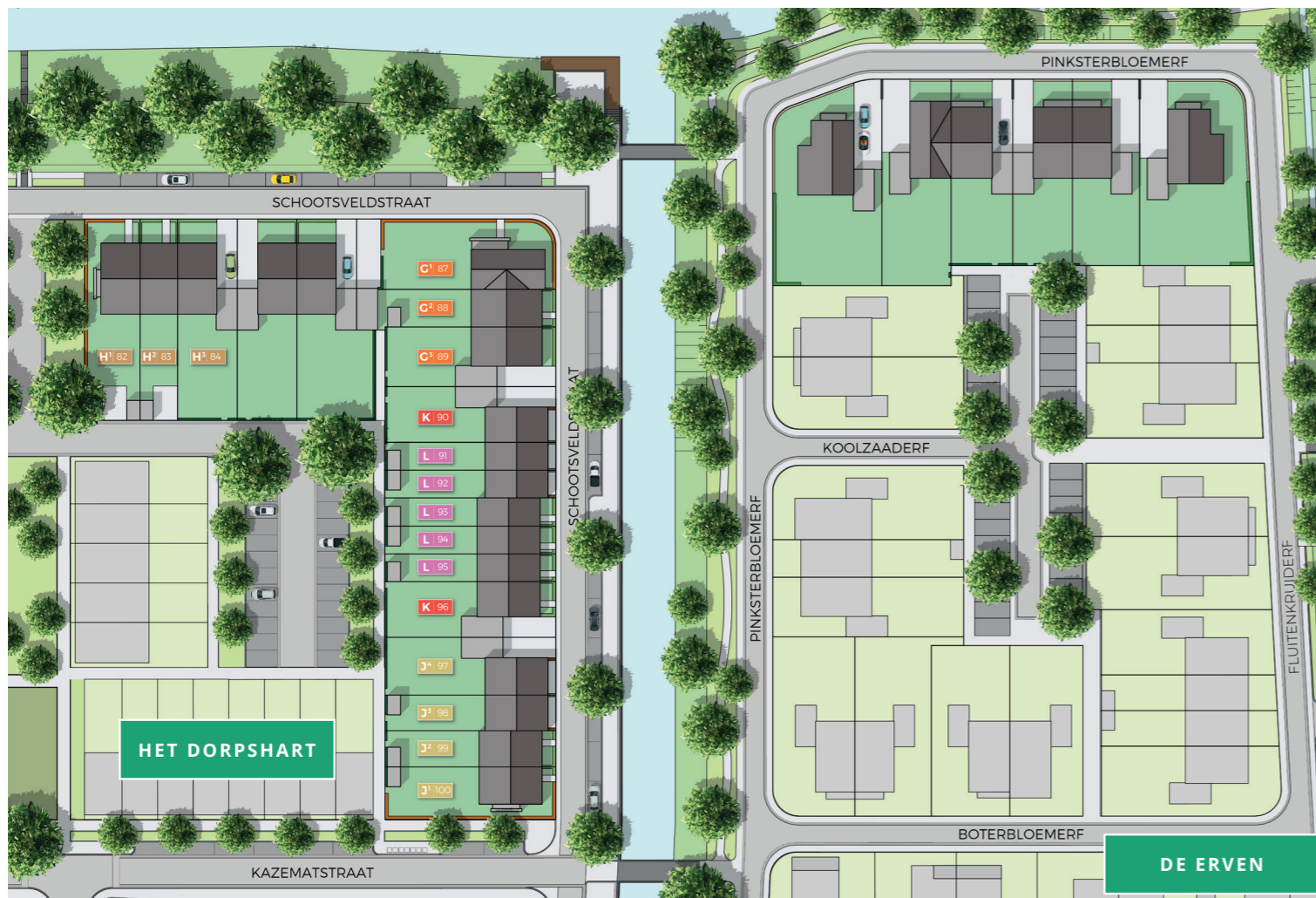
**KORTOM, DOOR DE DUURZAME TOEPASSINGEN VAN EEN WONING IN *BIJVIANEN* FASE 4A WOON JE IN EEN TOEKOMSTBESTENDIGE WONING MET OPTIMAAL WOONCOMFORT, DRAAG JE JE STEENTJE BIJ AAN EEN BETER MILIEU ÉN BESPAAR JE OP DE WOONLASTEN.**



Op de impressie hierboven zie je welke duurzame maatregelen zijn toegepast. Aan de afbeelding en de toelichting kunnen geen rechten worden ontleend. De doorsnede is gemaakt van een willekeurige tussenwoning.

“Toekomstbestendig wonen,  
met optimaal wooncomfort

# KLEURENPALET METSELWERK



## KLEURENPALET C



TYPE H  
BOUWNUMMER  
82 | 83 | 84



TYPE K | L  
BOUWNUMMER  
90 T/M 96



## KLEURENPALET D



TYPE G  
BOUWNUMMER  
87 | 88 | 89



## KLEURENPALET E

BETREFT DE KOPGEVELS/ METSELWERKSCHIJVEN EN  
GEMETSELDE BERGINGEN



# ONTSPANNEN IN DE BADKAMER

Lekker ontspannen na een lange dag of fris ontwaken? In de badkamer van jouw woning in *BijVianen* is het elke dag weer genieten. Wij zorgen voor een comfortabele, moderne basis en je bent vrij om daar jouw eigen draai aan te geven. Dit is het grote voordeel van het kopen van een nieuwbouwhuis. In de badkamer komen standaard fraaie wand- en vloertegels. Je hebt de keuze uit mat of glanzend. Gegarandeerd jarenlang mooi! Als je liever een andere tegel wilt, kan dat natuurlijk. Het sanitair komt uit de tijdloze designserie O.Novo van het kwaliteitsmerk Villeroy & Boch.

De fijne royale badkamer is in basis voorzien van een douchehoek en bad, een tweede toilet en een wastafel. Wil je de indeling wijzigen, dan is dat uiteraard mogelijk. Vraag ons gerust naar alle mogelijkheden om jouw droombadkamer te realiseren.



# CULINAIR GENIETEN

De keuken is tegenwoordig dé centrale plek in huis om te genieten met familie of vrienden. Kies je een woning in *BijVianen* fase 4 dan zijn er woningtypes waarbij de woning standaard voorzien is van een moderne keuken. Bij de andere woningtypes, waarbij geen standaard keukeninrichting wordt meegeleverd, bieden wij een projectkeuken aan.

Bij de woningen van type G1, G3, H1 en H3 is de keuken bij de prijs inbegrepen. Uiteraard kan je deze keuken naar wens uitbreiden of aanpassen. De basiskeuken bevat apparatuur van Siemens. Laat je inspireren in de showroom van Van Wanrooij Warenhuys. De adviseurs staan voor je klaar voor persoonlijk advies om te komen tot het ontwerp van jouw droomkeuken. Bij Van Wanrooij Warenhuys kan je terecht voor alle stijlen, van landelijk tot industrieel en modern tot klassiek.

Bij overige woningen, type G2, H2, J, K en L, wordt de keukeninrichting niet standaard meegeleverd. Je hebt bij deze

woningen de vrijheid om bij een leverancier van jouw keuze een keuken naar wens samen te stellen. Wij maken het jou wel makkelijk! Geheel vrijblijvend heeft Van Wanrooij Warenhuys een projectkeuken samengesteld. Maak een afspraak en bekijk zelf in de showroom van Van Wanrooij Warenhuys wat er allemaal mogelijk is.

De aansluitpunten in de keuken worden op een standaard plaats aangebracht. Het is mogelijk om leidingen en aansluitpunten kosteloos te laten verleggen, onder de voorwaarde dat de door jou aan te brengen keuken wordt geplaatst tegen de wanden van de op de verkooptekening aangegeven indicatieve keukenzone. Hiertoe moet een correcte installatietekening aangeleverd worden vóór een door (bouw) Ondernemer nader aan te geven sluitingsdatum. Voor eventuele extra leidingen of groepen wordt verwezen naar de verrekenprijzen zoals genoemd in de koperskeuzelijst van de (bouw) Ondernemer.



“Al je woonwensen  
gaan in vervulling”

# ALGEMENE INFORMATIE

## DE KOOP VAN EEN NIEUWBOUWWONING

Een woning koop je niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in je 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 je kunt verwachten als je een overeenkomst sluit met Jansen Bouwontwikkeling B.V.

## DE KOOPVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Voor de aankoop van jouw woning worden twee overeenkomsten gesloten. Voor de grond wordt een koopovereenkomst gehanteerd tussen de Verkoper en jou als Koper. Voor de bouw van de woning wordt gebruikgemaakt van een aannemingsovereenkomst tussen de (bouw) Ondernemer en jou als Verkrijger. Je bent zowel de Koper (van de grond) als de Verkrijger (van de woning). De Verkoper is degene waarvan je de grond koopt en de (bouw) Ondernemer bouwt jouw woning.

Via de koopovereenkomst gaan Koper en Verkoper een overeenkomst aan, waarbij de Koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs van de grond en de Verkoper zich verplicht tot de levering van de grond. In de aannemingsovereenkomst verplicht de (bouw) Ondernemer zich tot de bouw van de woning.

Nadat je de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst hebt getekend, stuurt de verkopende makelaar de koopovereenkomst naar de Verkoper en de aannemingsovereenkomst naar de (bouw) Ondernemer, die deze medeondertekenen. Je ontvangt vervolgens één exemplaar van elk retour; de makelaar, Woningborg en de Notaris ontvangen een kopie. De Notaris kan aan de hand van deze stukken de akte van levering van de bouwgrond 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 ontleend. Slechts schriftelijke (contract) stukken en/ of schriftelijke toezeggingen van de Verkoper en de (bouw) Ondernemer zijn bindend.

## NOTARIS

De eigendomsoverdracht van het perceel grond gebeurt door middel van de akte van levering bij de Notaris. Voor de datum van de notariële levering ontvang je van de Notaris een afrekening waarop het op de datum van levering

verschuldigde bedrag is aangegeven, inclusief bijkomende kosten. Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de Notaris zal ontvangen van jouw geldverstrekker en welk bedrag je eventueel (tijdig) aan de Notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag dat je zelf aan de Notaris moet betalen, wordt er meestal vanuit gegaan dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- de akte van levering van de grond van de Verkoper aan de Koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die je van de geldverstrekker ontvangt.

## OPSCHORTINGSTERMIJN

In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst worden een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingstermijn. Dit is de termijn waarbinnen wij verwachten dat aan de voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw van jouw woning te kunnen beginnen. Zodra aan alle voorwaarden is voldaan, zijn de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet tijdig vervuld, dan zullen wij een verzoek tot verlenging van deze termijn doen.

## WANNEER MOET JE GAAN BETALEN?

Na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wacht je totdat alle opschortende voorwaarden in jouw koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn vervuld. Je zult daarover schriftelijk door ons worden geïnformeerd. Op dat moment dien je ook een afspraak te maken bij de Notaris voor de notariële levering van de grond. Wanneer met de bouw van jouw woning is gestart, ontvang je van de (bouw) Ondernemer de factuur voor de eerste bouwtermijn. Vervolgens ontvang je, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één of meerdere van de bouwtermijnen zijn vervallen, een verzoek tot betaling van de betreffende bouwtermijn(en). Als datum van betaling geldt de datum waarop de betaling door de (bouw) Ondernemer is ontvangen.

**LET OP:** Je dient er zelf op toe te zien dat de betalingstermijn niet wordt overschreden om te voorkomen dat de overeengekomen rente in rekening wordt gebracht.

## PRIJSLIJST

Op de prijslijst staan de kavelgroottes (de definitieve kavelgroottes zullen worden vastgesteld bij kadastrale opmeting) en de vrij-op-naamprijzen (v.o.n.) van de te bouwen woningen per bouwnummer vermeld.

De vermelde vrij-op-naamprijzen zijn inclusief:

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

De vermelde vrij-op-naamprijzen zijn exclusief:

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

**LET OP!** Opgeleverde nieuwbouwwoningen (laagbouw) worden niet automatisch voorzien van een aansluiting op het KPN-telefoonnetwerk. Deze aansluiting wordt pas aangelegd nadat je als Koper een abonnement hebt afgesloten of een verhuizing hebt doorgegeven bij één van de aanbieders die van het KPN-telefoonnetwerk gebruik maken. Je kunt deze KPN-huisaansluiting laten regelen en verrekenen met de (bouw) Ondernemer of hierover rechtstreeks met KPN contact 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. De (bouw) Ondernemer probeert zoveel mogelijk mee te denken in het wijzigen, indelen en afwerken van uw woning. De coördinatie hiervan is in handen van de (bouw) Ondernemer. Voor al het meer- en minderwerk geldt, dat de opdracht daartoe door Kopers rechtstreeks aan de (bouw) Ondernemer wordt gegeven. Hieronder een indicatie van de mogelijkheden:

### Uitbreiding

Vergroot je woning met een uitbouw of een dakkapel. Plaats een dakvenster op de tweede verdieping voor meer licht en

ventilatie. Of misschien wil je later wellicht zelf een uitbouw realiseren en wil je 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 zolderkamer.

### Installatie

Breid 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, werk de behangklare wanden af of laat het spuitwerk op de plafonds van de begane grond vervallen. Wil je zelf een badkamer plaatsen? Laat de gehele badkamer dan vervallen.

De wijzigings- en variatiemogelijkheden vind je terug in de Koperskeuzelijst meer- en minderwerk die je ruim voor de start van de bouw van de (bouw) Ondernemer ontvangt. Op deze Koperskeuzelijst meer- en minderwerk kun je jouw gewenste keuzes aangeven. Deze bespreek je vervolgens tijdens een gesprek met de kopersbegeleider van de (bouw) Ondernemer. Alle keuzes die je maakt, regel en verreken je rechtstreeks met de (bouw) Ondernemer. Daarnaast is in de vrij-op-naamprijs van de woning bijvoorbeeld voor het tegelwerk een stelpost opgenomen. Voor de keuze hiervan kun je te zijner tijd terecht bij een door de (bouw) Ondernemer aan te wijzen leverancier/showroom. Dit geldt ook voor het eventueel wijzigen van het standaard sanitair zoals dit in de technische omschrijving staat omschreven. De makelaar kan je nader informeren over de Koperskeuzelijst 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 de (bouw) Ondernemer 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.

## JE HUIDIGE WONING

Heb je een koopwoning? Dan adviseren wij je bij de verkoop van jouw woning in de koopovereenkomst een clause op te nemen waarin de datum van de feitelijke levering van jouw huidige woning variabel wordt gesteld. Huur je een woning? Dan raden wij je aan om de grootst mogelijke voorzichtigheid

te betrachten voor wat betreft een opzegtermijn van jouw huurwoning. Wacht de opleveringsbrief af voordat je definitieve maatregelen treft.

### OPLEVERING

De oplevering van de woning zal plaatsvinden binnen de termijn welke genoemd is in de aannemingsovereenkomst. Tijdens de oplevering wordt de woning door de Koper en de (bouw) Ondernemer gezamenlijk geïnspecteerd en worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden in een proces-verbaal van oplevering vastgelegd. Circa twee weken vóór de oplevering word je schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren.

### 5% OPLEVERINGSREGELING

Door de (bouw) Ondernemer zal op het moment van oplevering een bankgarantie worden gesteld ten bedrage van 5% van de aanneemsom. Omdat deze bankgarantie door de (bouw) Ondernemer wordt gesteld, 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 word je verwezen naar de aannemingsovereenkomst.

### VERKOOPBROCHURE

De in deze verkoopbrochure gebruikte kleuren, de artist impressions en de verkavelingstekening zijn een zo getrouw mogelijke weergave van de werkelijkheid. Het openbaar gebied rondom de woningen, zoals aangegeven in de verkoopbrochure, dient slechts ter indicatie. Ten tijde van het opstellen van de Algemene Informatie is nog niet definitief bekend hoe dit gebied wordt ingericht. In de verkoopdocumentatie wordt verwezen naar bouwnummers. 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 de (bouw) Ondernemer zo spoedig mogelijk aan je kenbaar gemaakt. De bouwnummers hebben geen betrekking op de opleveringsvolgorde. De verkoopbrochure is geen onderdeel van de contractstukken.

### MAATVOERING

De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Circa maten zijn ruwe maten, dat wil zeggen dat de aangegeven maten gemeten zijn tussen de bouwkundige constructies. Eventuele wandafwerkingen zijn hierin niet verrekend.

### WIJZIGINGEN

Deze verkoopbrochure 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 nieuwbouwplan. 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. Als zulke wijzigingen eventueel meer- of minderwerk met zich mee zouden brengen dan vindt hiervan geen verrekening plaats.

### WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

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

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de (bouw) Ondernemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Als koper ontvang je van Woningborg N.V. een certificaat dat wordt uitgegeven onder de naam Woningborg-certificaat.

#### *Woningborg geeft je meer zekerheid*

Voordat een (bouw) Ondernemer zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de (bouw) Ondernemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en de technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen Koper en (bouw) Ondernemer.

#### *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 meer informatie over de certificaatuitgifte terugvinden.

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

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 je onder andere het volgende:

- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als Koper en de (bouw) Ondernemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de Koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Gaat jouw (bouw) Ondernemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van jouw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een financiële schadeloosstelling.
- De (bouw) Ondernemer garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige constructieve gebreken zelfs tot

10 jaar. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de (bouw) Ondernemer, anders gezegd als de (bouw) Ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

- Wanneer na oplevering van de woning geschillen tussen de Koper en de (bouw) Ondernemer ontstaan over de bouwtechnische kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

**LET OP!** Het Woningborg-certificaat moet je in je bezit hebben voordat je naar de Notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

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

Onderdelen die niet door of via de (bouw) Ondernemer worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld meerwerk door derden), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in jouw 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 Kopers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.



De Keizer Smit Makelaarshuys

Voorstraat 54  
4132 AS Vianen

T 030 - 600 82 40

W [www.dekeizer.nl](http://www.dekeizer.nl)



Goed Makelaars

Oosteinde 32  
3466 LB Waarder

T 085 - 021 83 41

W [www.goedmakelaars.nl](http://www.goedmakelaars.nl)



Jansen Bouwontwikkeling B.V.

Postbus 278  
6600 AG Wijchen

T 024 - 642 17 46

W [www.jansenbouwontwikkeling.nl](http://www.jansenbouwontwikkeling.nl)



Schippers Architecten BNA

Javastraat 76  
2585 AS Den Haag

T 070 - 350 57 51

W [www.schippers-bna.nl](http://www.schippers-bna.nl)

