



Kievitsbloem

Semi bungalow in De Streek, Etten-Leur



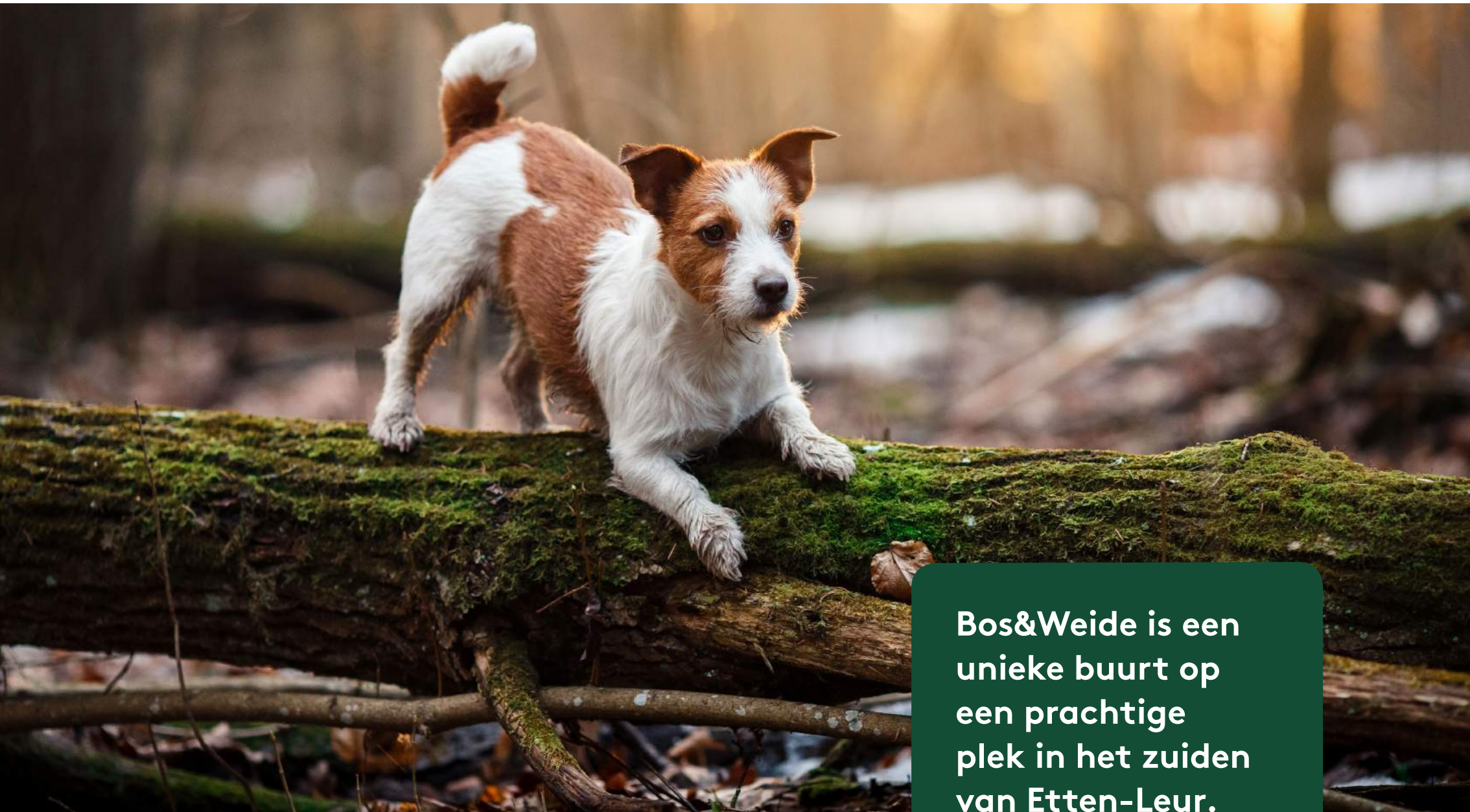
Bos&Weide

Groen én duurzaam wonen in De Streek



Inhoudsopgave

4	Wonen in De Streek
6	Welkom in Bos&Weide
12	Kievitsbloem — Semi bungalow
14	Binnenkijken
18	Indeling Kievitsbloem
24	Opties
26	Technische omschrijving
30	Algemene verkoopinformatie



Bos&Weide is een unieke buurt op een prachtige plek in het zuiden van Etten-Leur.

Groen & ruim uitzicht

De Streek in Etten-Leur is zolang we ons kunnen herinneren een groen gebied geweest. En voor iedereen die hier gaat wonen blijft dat zo, want De Streek is omzoomd door bomen en bos en omgeven door groen en water.

Wonen in De Streek

Bos&Weide maakt deel uit van De Streek, het laatste grote nieuwbouwproject in Etten-Leur. Het wordt een samenspel van unieke buurtjes in een groene omgeving. Op slechts enkele minuten van je huis loop je zó het bos in. Het groen is dichtbij maar dat geldt ook voor de stadse gezelligheid.



De Streek is een verzameling van kleinschalige buurtjes.

Iedere buurt in De Streek biedt een prettige leefomgeving voor iedereen die er woont. Je kunt hier je buurtgenoten ontmoeten op één van de ontmoetingsplekken, waar jouw kinderen veilig buiten kunnen spelen.



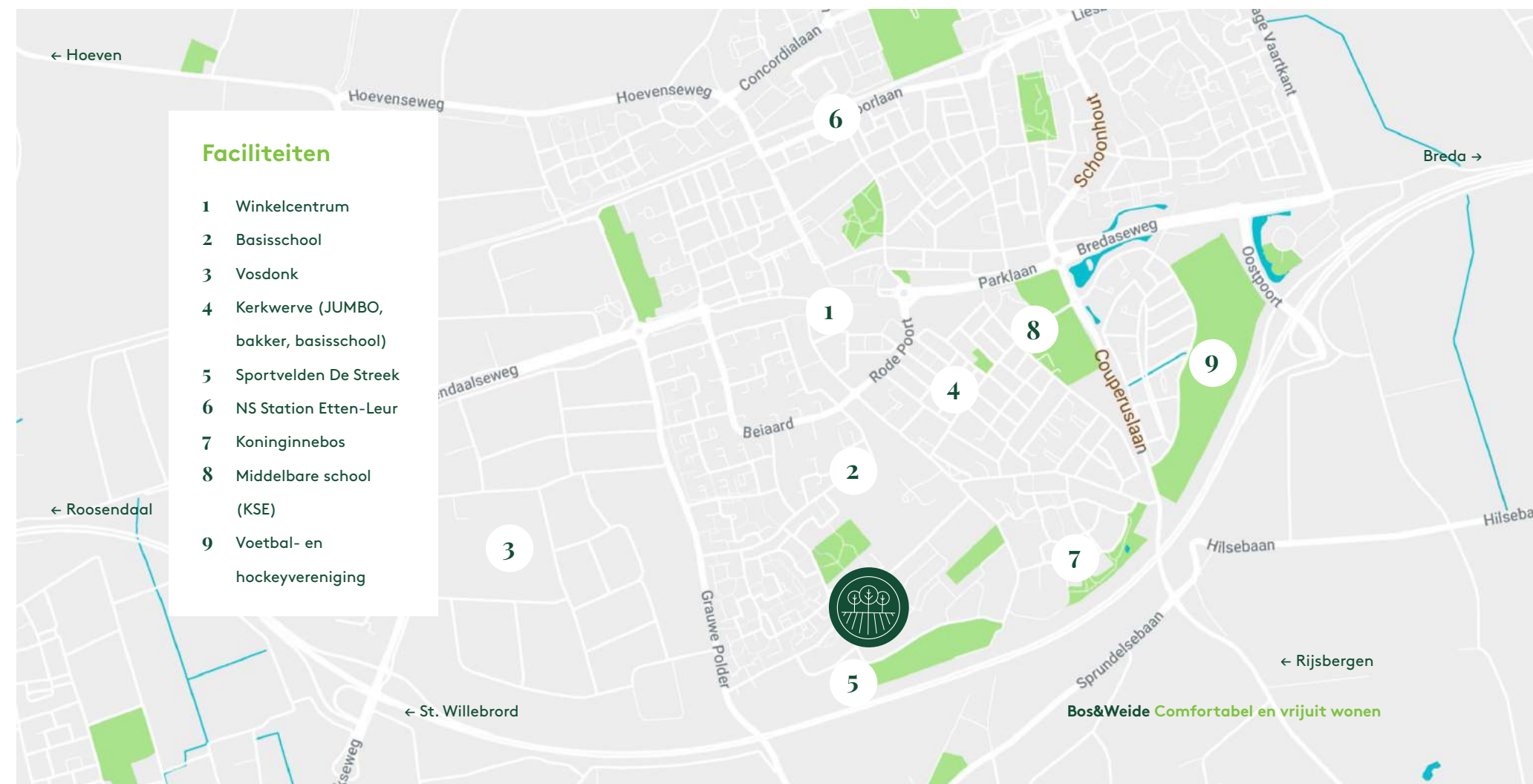
Alles dichtbij

Vlakbij De Streek kun je lekker wandelen in het bos of heerlijk fietsen op het platteland. Ook allerlei voorzieningen zoals scholen en winkels zijn altijd dichtbij. Naast de levendigheid van een stad in de nabijheid tref je in De Streek ook de rust van een dorp.



Duurzaam wonen

Bos&Weide is ook op een andere manier groen: de woningen hebben geen traditionele gasaansluiting meer en worden gebouwd van duurzame materialen. Dankzij zonnepanelen en andere energiezuinige toepassingen ben je helemaal klaar voor de toekomst.





Situering

- 1 Kempenerrandweg
- 2 Maaslandsingel
- 3 Zoomweg
- 4 Bebouwing volgt
- 5 De Streek Fase 2

Welkom in Bos&Weide

Op 5 minuten fietsen van het bruisende centrum van Etten-Leur ligt tegen de bossen de royaal opgezette buurt Bos&Weide. Door het hart van deze groene buurt loopt de Maaslandsingel die aansluiting vindt op het nabijgelegen ven. Een laag talud zorgt nauwelijks voor hoogteverschil en biedt aan weerszijden van het water een plek waar het prettig toeven is. Ontspan in alle rust aan de waterkant, op een weide of in het aangrenzende speelbos.





Een gezellig straatje

Nog even nagenieten

Geniet na een heerlijk dagje uit in het centrum, het nabijgelegen bos of de natuur in de omgeving van de rust en luxe van jouw Semi bungalow. Het gemak van grotendeels gelijkvloers wonen en het duurzame karakter van de Kievitsbloem zorgen voor eigentijds en zorgeloos wooncomfort.



Maaslandsingel

Maaslandsingel

Zoonweg

Kempenerrandweg





Kievitsbloem

Semi bungalow



Grenzend aan een rustige straat met voldoende parkeergelegenheid, een aangrenzende groenstrook en sportvelden voor de deur worden tien toekomstbestendige en duurzame Semi bungalows gerealiseerd.

Het gemak van gelijkvloers wonen

De Kievitsbloem is een lichte woning met een breedte van maar liefst 7,2 m en voorzien van een slaap- en badkamer op de begane grond. Op de bovenverdieping bevinden zich standaard een ruime slaapkamer en badkamer. Bovendien biedt de etage de mogelijkheid tot het creëren van nog een extra slaapkamer.





Modern en intelligent

Ruime en lichte woonkamer

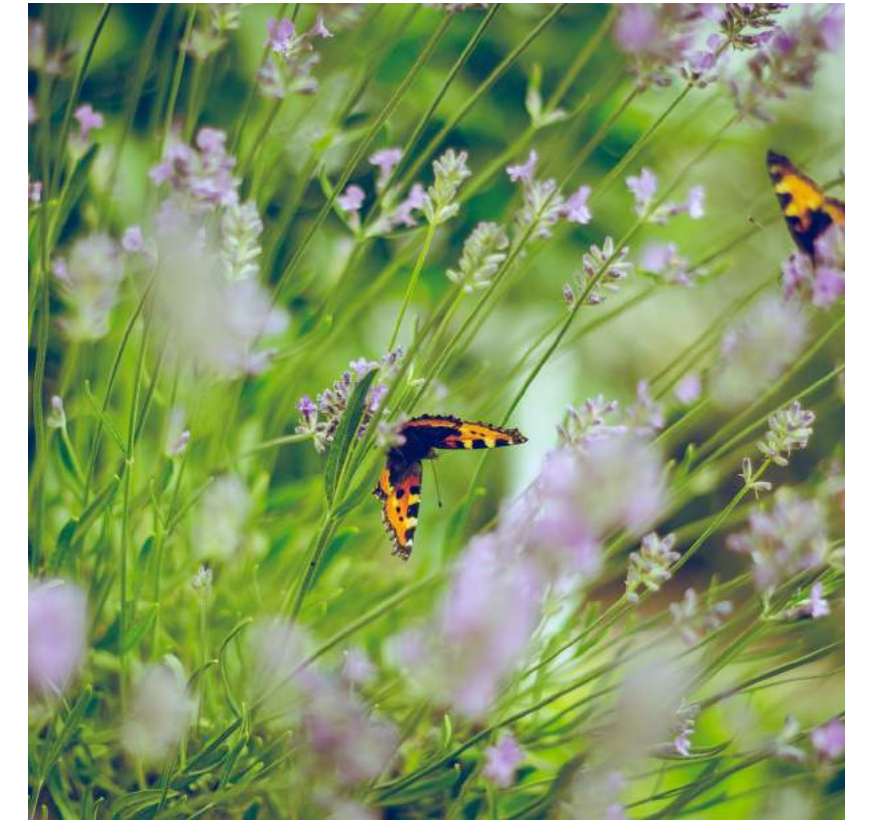
De zeer royale woonkamer en keuken van circa 43 m² heeft diverse raampartijen waardoor al het daglicht naar binnen schijnt. Tevens is er een praktische doorloop naar de aangrenzende woonkeuken.

Duurzaam, maar ook veilig!

Achter de fraaie gevel schuilt een hypermodern en intelligent huis. De woning is onder meer voorzien van een Free@Home domoticasysteem van Bosch-Jaeger. Hiermee kunt u o.a. de verlichting en verwarming, via een laptop, tablet of smartphone instellen en bedienen.

Ook zorgen standaard zonnepanelen, een warmtepomp, een ventilatie met warmte terugwinstysteem en hoogwaardige gevelisolatie voor een optimaal en gezond binnenklimaat met beduidend lage(re) energielasten.





Lekker zonnig en beschut

Genieten van je eigen stek

De ruime achtertuin biedt vele mogelijkheden om het geheel naar jouw wens in te richten. Een loungeset en een tafel met feauteuils, het kan allemaal. Gelegen op het noordwesten, dus met voldoende zon én schaduw. En de tuinmeubels, gereedschappen of fietsen? Die plaats je eenvoudig in de berging, mét eigen achterom.



Kievitsbloem

Semi bungalow

Bouwnummers

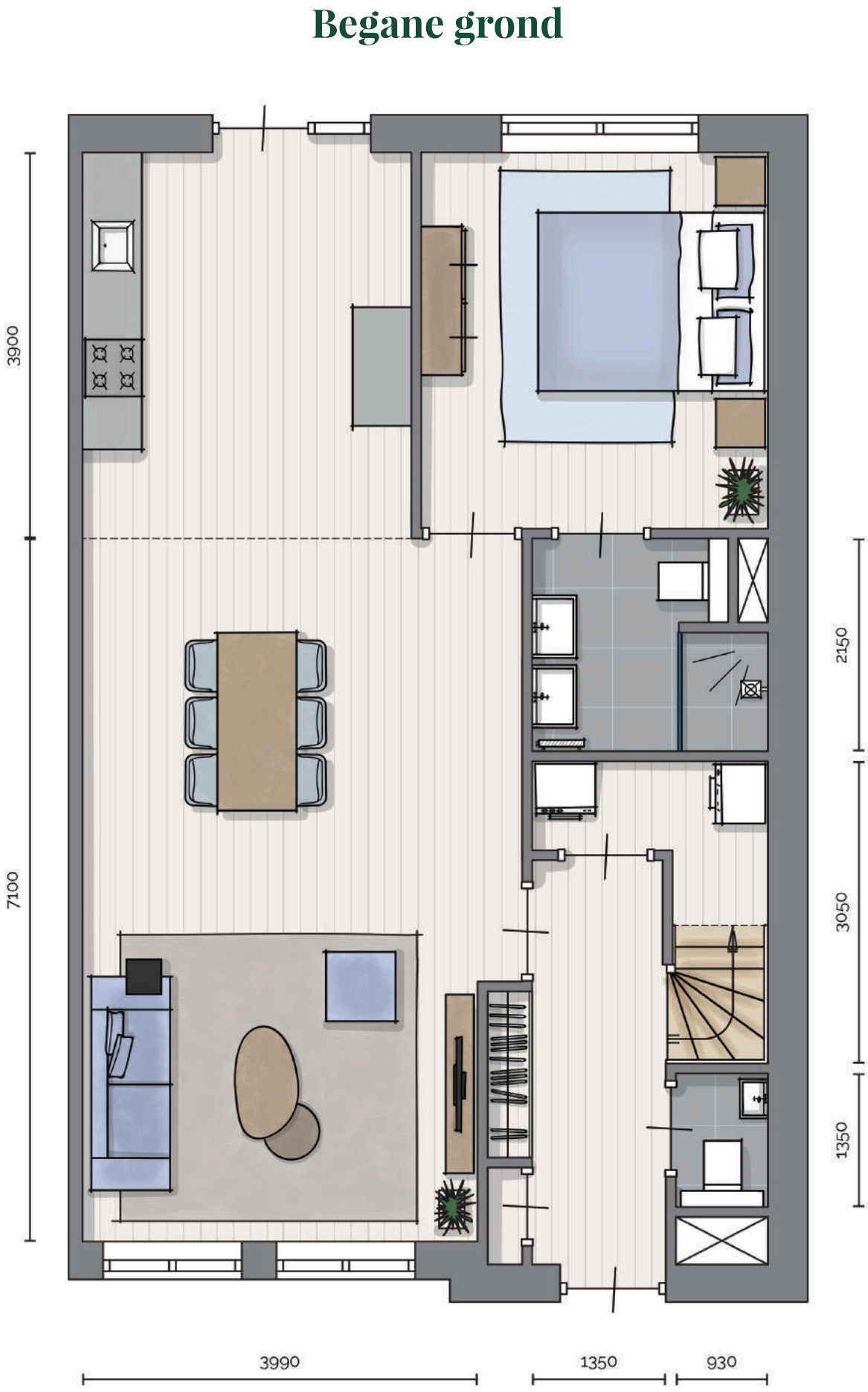
225 (hoek), 226, 227, 228, 229 (hoek),
230, 231, 232, 233, 234 (hoek)

Kenmerken

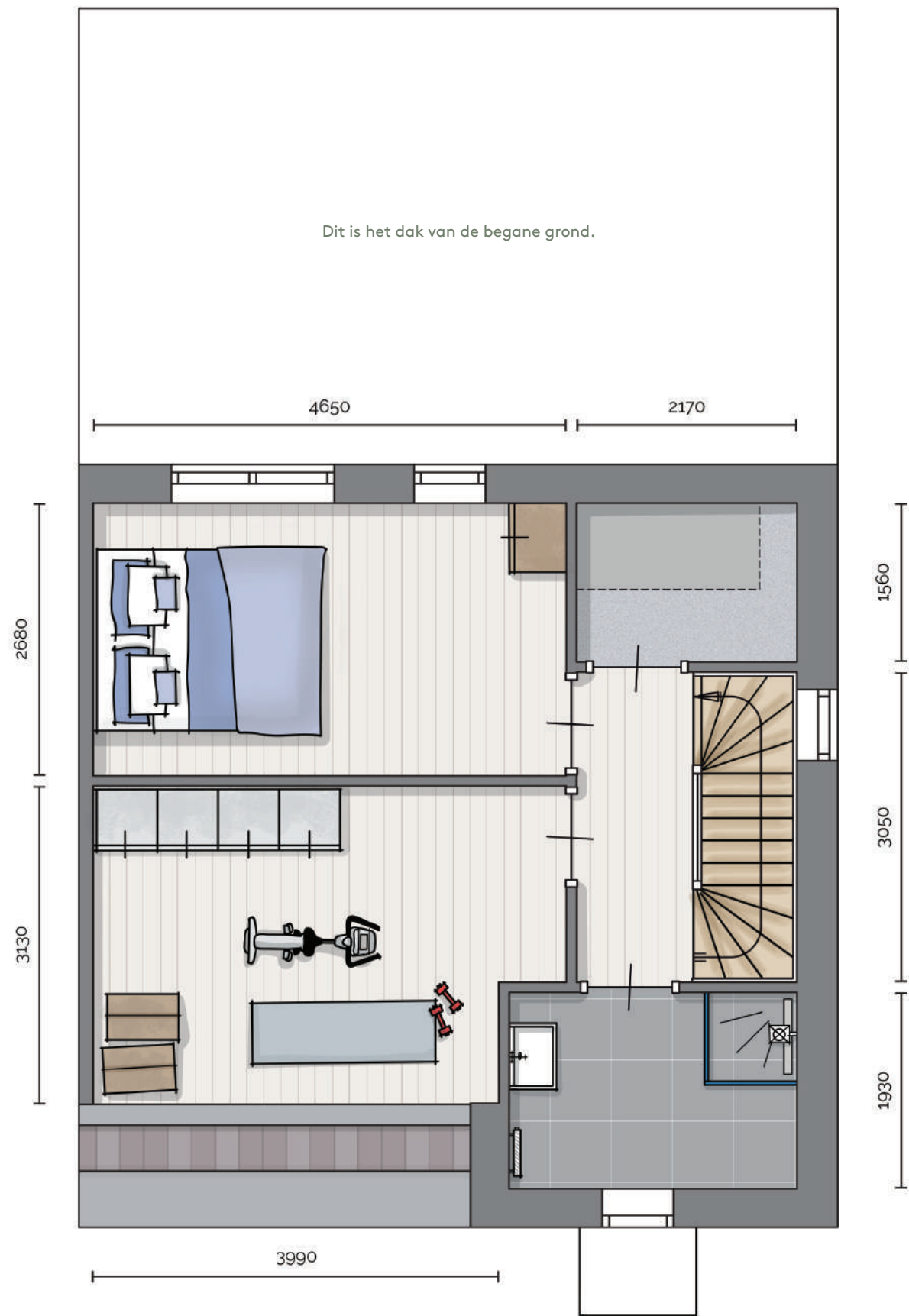
- Woonoppervlakte circa 115 m²
- Begane grond van circa 70 m²
- 2 Slaapkamers
- 2 Badkamers
- Inpandige berging op de begane grond

Afmetingen

- Zitkamer circa 30 m²
- Leefkeuken circa 13 m²
- Slaapkamer 1 circa 12 m²
- Badkamer circa 5 m²

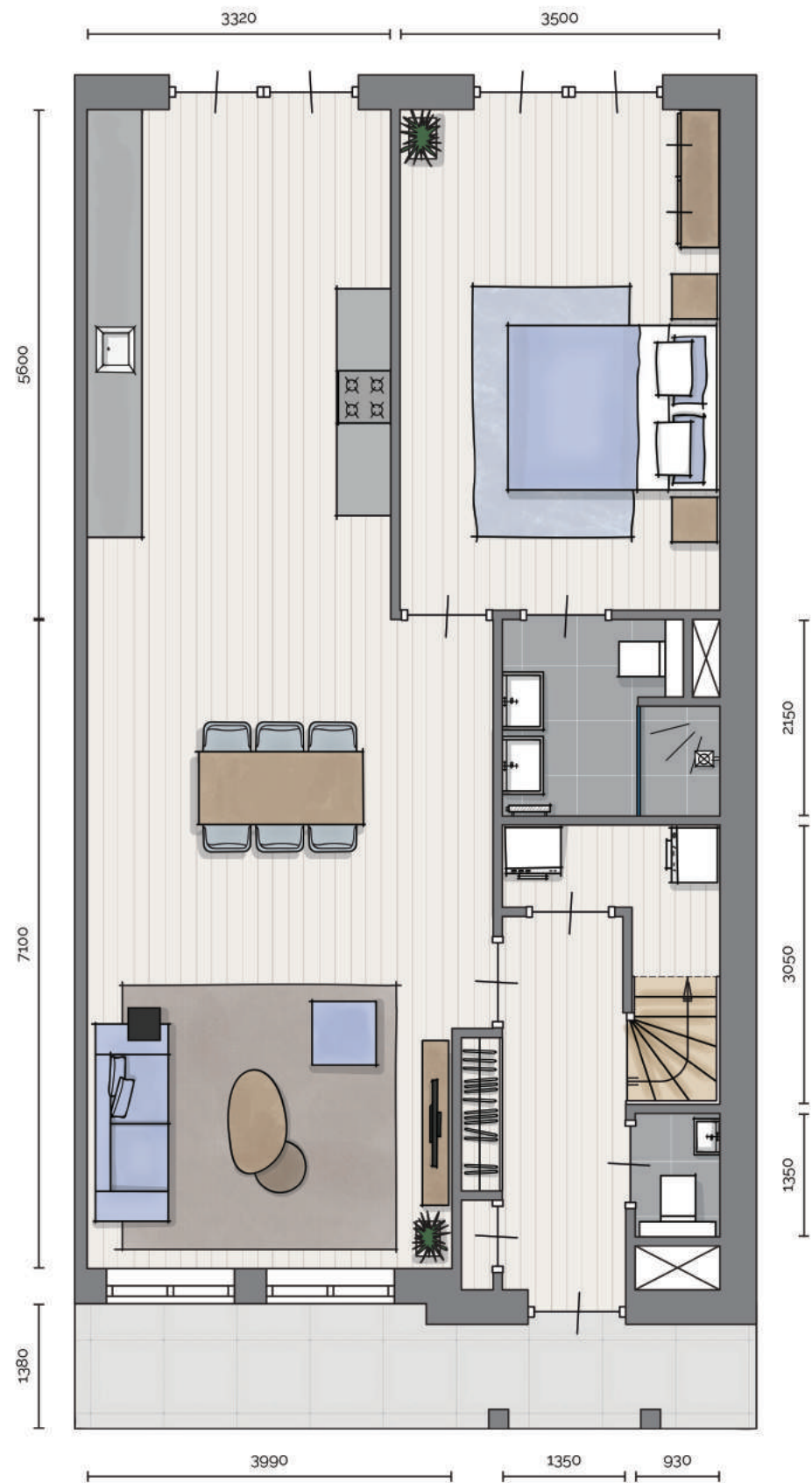


1^e verdieping



Begane grond optie

Uitbouw 1,2 m



Voorgevel



Achtergevel





Boven: standaard uitvoering van Kievitsbloem zonder aanvullende opties.

Opties voor Kievitsbloem



1 Dubbele tuindeuren

Deze fraaie openslaande tuindeuren zijn perfect om van de woonkamer en tuin één geheel te maken.

2 Uitbouw 1,2 m

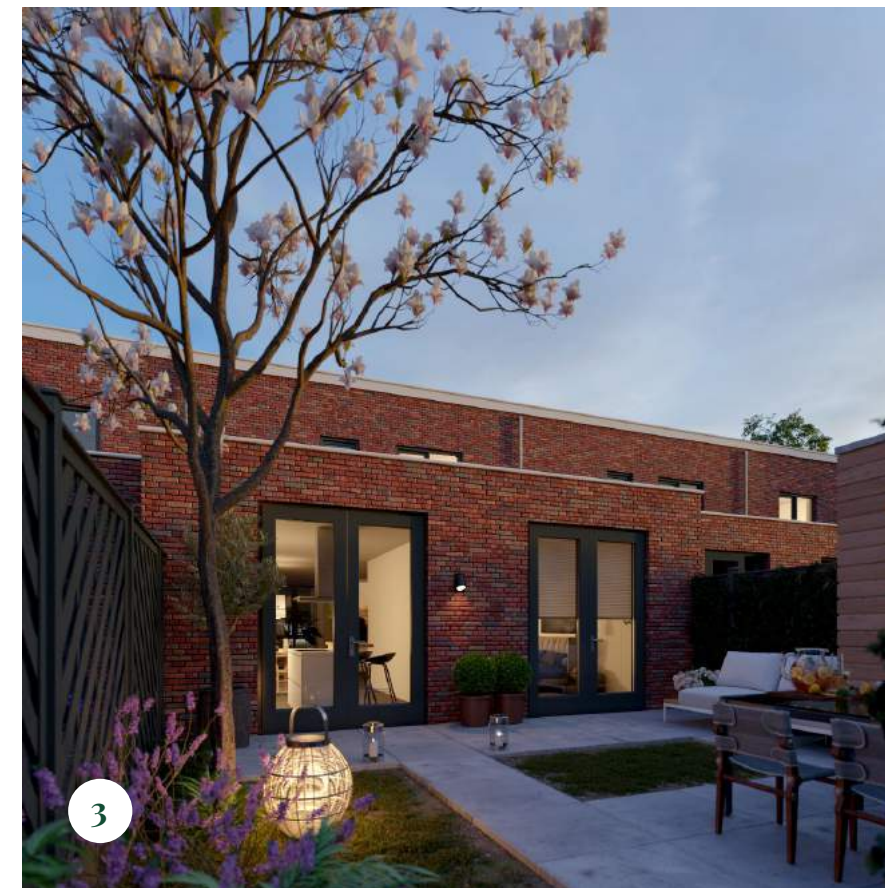
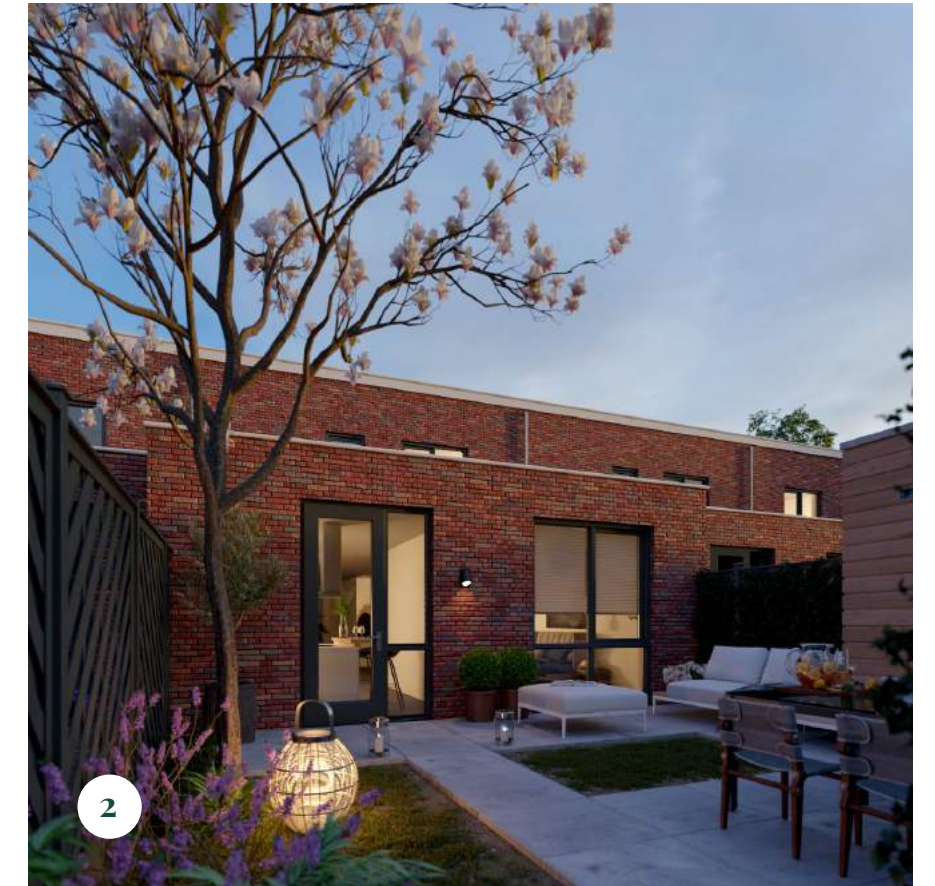
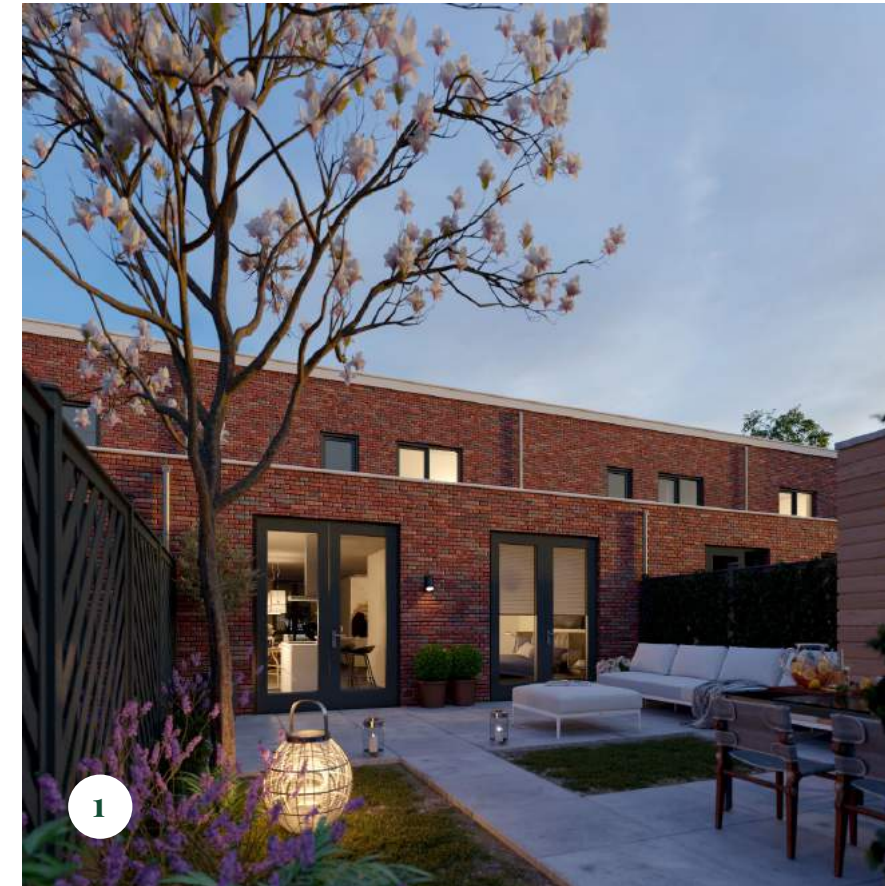
Creëer nog meer ruimte op de begane grond voor een keuken door een uitbouw van 1,2 m.

3 Uitbouw 1,2 m met tuindeuren

Combineer het beste van beide werelden door de optie voor openslaande tuindeuren mét een uitbouw van 1,2 m.

4 Dakkapel voorzijde

Een dakkapel aan de voorzijde geeft nieuwe mogelijkheden voor het gebruik van deze ruimte. Denk bijvoorbeeld aan een extra slaapkamer of studeerkamer.



Technische omschrijving



Kleur en materiaalschema

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Algemeen		
Metselwerk hoofdmassa	Waalformaat handvorm wildverband	Donker rood genuanceerd
Voegwerk (alles)	Doorgestreken	(Donker) grijs
Daktrim (bij platte daken)	Aluminium gemoffeld	Wit
Kozijnen in metselwerk	Kunststof	Donkergrijs
Kozijnen in betimmering	Kunststof	Wit
Deuren en draaiende delen	Kunststof	(Signaal)grijs
Woning toegangsdeur	Kunststof	Donker grijs
Eventueel zetwerk bij kozijnen (indien van toepassing)	Plaatwerk/kunststof op kleur	In kleur kozijn
Gevelbetimmeringen	Rabatdelen cementvezelplaat	Grijs
Dakpan	Keramisch	Zwart vlakke pan
Zetwerken dak indien van toepassing	Aluminium gemoffeld	In kleur dakpan (bij benadering)
Pv-panelen		
Dakgoot	Zelfdragende goot	Wit
Lekdorpels en spekbanden	Prefab beton	Naturel
HWA	Zink	Grijs naturel
Bergingen (alleen bij bnr 225 tm 234)		
Gevels	Houten delen	Geïmpregneerd
Kozijnwerk	Hout geschilderd	Donkergrijs
Deur	Hout geschilderd	Donkergrijs
Daktrim	Aluminium gemoffeld	Donkergrijs
Tuinafscheiding naar openbare weg		
Begroeid hekwerk cf. situatietekening	Staal	Zwart
Tuinpoort staal cf. situatietekening	Staal	Zwart



Onderdeel	Materiaal	Kleur	Bijzonderheden
Entree			
Plafond	Structuur spuitwerk	Standaard wit	
Wanden	Behangklaar	Conform ondergrond	
Vloer	Dekvloer		
Toilet			
Plafond	Structuur spuitwerk	Standaard wit	
Wanden	Wandtegelwerk tot 1200+vloer	Afm. 200x250mm liggend	
	Structuur spuitwerk vanaf 1200+vloer tot plafond	Standaard wit	
Vloer	Vloertegelwerk	Afm. 200x200mm	
Hal begane grond			
Plafond	Structuur spuitwerk	Standaard wit	
Wanden	Behangklaar	Conform ondergrond	
Vloer	Dekvloer		
Zitkamer/Eetkamer			
Plafond	Structuur spuitwerk	Standaard wit	
Wanden	Behangklaar	Conform ondergrond	
Vloer	Dekvloer		
Keuken			
Plafond	Structuur spuitwerk	Standaard wit	
Wanden	Behangklaar	Conform ondergrond	
Vloer	Dekvloer		
Overloop 1e verdieping			
Plafond	Structuur spuitwerk	Standaard wit	
Wanden	Behangklaar	Conform ondergrond	
Vloer	Dekvloer		
Slaapkamers			
Plafond	Structuur spuitwerk	Standaard wit	

Onderdeel	Materiaal	Kleur	
Schuine dakplaten en eventuele knieschotten		Onafgewerkt	Plaatnaden en bevestigingen (nietbanen) in het zicht
Wanden	Behangklaar	Conform ondergrond	
Vloer	Dekvloer		
Badkamers			
Plafond	Structuur spuitwerk	Standaard wit	
Wanden	Wandtegelwerk tot 1800+vloer; in douchehoek 2200+vloer	Afm. 200x250mm	
	Structuur spuitwerk vanaf 1800+vloer tot plafond; in douchehoek 2200+vloer tot plafond	Standaard wit	
Vloer	Vloertegelwerk	Afm. 200x200mm	
Zolder			
Schuine dakplaten en eventuele knieschotten		Onafgewerkt	Plaatnaden en bevestigingen (nietbanen) in het zicht
Wanden	Prefab beton, behangklaar	Conform ondergrond	
Vloer	Dekvloer		
Berging bnr275 tm 297			
Plafond	Structuur spuitwerk	Standaard wit	
Wanden	Behangklaar	Conform ondergrond	
Vloer	Dekvloer		
Algemeen			
Binnendeuren	Opdekdeuren, fabrieksmatig gecoat	Wit	
Binnendeurkozijnen	Metaal, fabrieksmatig gecoat	Wit	Met bovenlicht (enkel glas of paneel)
Houten trap	Vurenhout	Gegrond, wit	Dichte trap van begane grond naar 1e verdieping, open trap van 1e naar 2e verdieping
Afbouw timmerwerk	Hout	Gegrond, wit	
Schilderwerk			Timmerwerk binnen gegrond in kleur ondergrond

Algemene verkoopinformatie



Een woning kopen is waarschijnlijk de grootste investering van uw leven. Een leuke tijd, maar ook een van vele vragen.

Op tal van fronten moeten er plotseling beslissingen genomen worden: over uw woning, de financiering en de inrichting. In dit hoofdstuk gaan we zoveel mogelijk van die vragen beantwoorden.

We maken helder wát u nu precies koopt en hoe u dat betaalt. We geven u de details over garantieregelingen, hypotheken en we vertellen u iets over de vervolgstappen die er genomen worden nadat u de koop- / aannemingsovereenkomst heeft getekend. Voor gedetailleerde informatie over een hypotheek verwijzen we echter nadrukkelijk naar uw hypotheekadviseur.

Wij weten welke vragen er nu allemaal in u opkomen en geven hier graag het antwoord op. Blijven er vragen onbeantwoord, aarzel dan niet en neem contact op met de makelaar.

Wat is er allemaal inbegrepen bij de prijs van mijn woning?

De prijs van een nieuwbouwwoning is altijd 'vrij op naam' (V.O.N.). Voor u betekent dit, dat bijna alle kosten in de prijs zijn meegenomen.

Zo omvat de prijs:

- de grondkosten;
- de bouwkosten; ook als tijdens de bouw de loon- en materiaalkosten mochten stijgen;
- het honorarium van de architect en andere

- adviseurs die betrokken zijn bij de bouw;
- de kosten voor aanleg van water, elektra, riolering;
- notariskosten voor de aankoop van uw woning;
- de kosten ten behoeve van kadastrale inmeting;
- omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting (op dit moment is het BTW-tarief 21%. Mocht dit wettelijk gewijzigd worden in de bouwperiode, dan wordt dit aan u doorberekend);
- gemeentelijke leges.

Een 'vrij op naam'-prijs lijkt dus alle kosten te omvatten. Toch is dat niet helemaal waar. Bepaalde kosten zijn niet in de prijs van uw woning meegenomen. Het gaat dan om:

- de kosten voor meerwerk dat u eventueel in uw woning wil laten verrichten;
- de abonnee- en aansluitkosten voor uw telefoon (internet) en kabel;
- de notariskosten en de afsluitprovisie voor uw hypotheek;
- de kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
- het renteverlies tijdens de bouw, te weten een rentevergoeding over de grondkosten en over de aanneemprijs.

Hoe komt de koop van de woning tot stand?

De koop van een woning begint met het tekenen van een koop-/ (voor de levering van de grond) en aannemingsovereenkomst (voor de realisatie van uw woning). De makelaar stuurt de ondertekende overeenkomsten naar Sprangers De Streek BV. U verplicht zich met het tekenen tot het betalen van de koopprijs. Sprangers De Streek BV verplicht zich tot het leveren van de grond en het bouwen van de woning.

U ontvangt uiteindelijk één exemplaar van de koop- /aannemingsovereenkomst retour, voorzien van alle handtekeningen. De notaris ontvangt ook een ondertekend exemplaar van de koop- /aannemingsovereenkomst. Hij kan op basis hiervan de notariële akte op gaan maken.

In mijn koop- / aannemingsovereenkomst staat een opschortingsdatum. Wat is dat?

U treft in uw koop- /aannemingsovereenkomst waarschijnlijk een zogenaamde opschortingsdatum aan. Op die datum verwachten wij, dat aan alle voorwaarden is voldaan om met de bouw te beginnen. Is op het moment dat u ondertekent de opschortingsdatum nog niet verstreken, dan krijgt u rond de datum van de opschorting een melding van ons. Daarin geven we aan of het project van start gaat. Is op dat moment nog niet aan alle opschortende voorwaarden voldaan, dan stellen we een nieuwe opschortingsdatum vast. Mocht het zo zijn dat de opschortingsdatum verstreken is op het moment dat u tekent, dan is de koop- /aannemingsovereenkomst direct al bindend, mits ook aan het financieringsvoorbehoud is voldaan.

Wanneer is de woning nu van mij?

Niet bij de oplevering, maar na de eigendomsoverdracht, mag u zich formeel eigenaar van de woning noemen. Die eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar een 'akte van transport' of wel 'akte van levering' wordt getekend. In deze akte legt de notaris werkelijk alle wezenlijke zaken vast die behoren tot de koop van uw woning. De notaris verzorgt met de akte de feitelijke eigendomsoverdracht, zodat de



grond, de woning of het appartementsrecht op uw naam komt te staan.

Tijdens dit zelfde bezoek aan de notaris wordt vaak ook de eventuele hypotheekakte, waarmee u de financiering verzorgt, ondertekend. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Vóór die datum stuurt de notaris u een afrekening toe, met het totaal verschuldigde bedrag. In dat bedrag zijn ook opgenomen de kosten voor de (bouw) rente over de vervallen en niet betaalde termijnen, de grondrente vanaf valutatatum en mogelijk de notaris- en afsluitkosten voor uw hypotheek. Het is algemeen gebruikelijk dat op de transportdatum zowel de akte van eigendomsoverdracht als de hypotheekakte worden ondertekend.

Hoe verloopt de betaling van de woning?

Het is gebruikelijk dat een nieuwbouwwoning in termijnen betaald wordt. Op het moment dat we een nieuwe fase van de bouw in gaan, vervalt er een termijn en stuurt de aannemer u een factuur met daarop een vervaldatum. Wanneer u over een zogenaamd bouwdepot beschikt, betaalt u de factuur vanuit dit depot voor de vervaldatum. Over de verschuldigde termijnen die u niet tijdig betaald heeft, brengt de aannemer nu wel rente in rekening. De hoogte daarvan vindt u in uw koop-/aannemingsovereenkomst. Bij de notariële eigendomsoverdracht, wordt de dan verschuldigde rente met u verrekend.

Op het moment dat u een factuur ontvangt, dient u zelf het origineel direct ondertekend door te sturen naar uw

financier. Op die manier kan uw financier de betaling juist afhandelen bij de feitelijke eigendomsoverdracht. Het hypotheekbedrag dat uw geldverstrekker voor u heeft gereserveerd, en dat dus in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventuele geschatte meerkosten. Als dit niet het geval is, zult u het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten voldoen.

Krijg ik dus al tijdens de bouw facturen?

De eerste factuur krijgt u via de notaris. Hiermee worden de verstreken termijnen en de grondkosten in rekening gebracht, zoals die genoemd worden in de koop-/aannemingsovereenkomst. Ook als u een niet grondgebonden appartement koopt, is er sprake van grondkosten. Onder het kopje ‘Wezenlijke vragen over appartementsrecht’ leest u daar meer over. Over de grond betaalt u als dat van toepassing is ook rente, vanaf een overeengekomen datum; de zogenaamde valutatatum.

Na deze eerste factuur gaat u de volgende facturen ontvangen:

De termijnfactuur:
In de koop-/aannemingsovereenkomst vindt u een termijnschema. Hier staan de fases van de bouw helder in omschreven. Wordt nu tijdens de voortgang van de bouw weer een termijn gerealiseerd, dan ontvangt u van de aannemer een termijnfactuur. Over de betaling daarvan leest u meer bij de vorige vraag.

De rentefactuur:
Koopt u op het moment dat de bouw al gestart is, dan kunnen er natuurlijk al termijnen zijn verstreken. In dat geval gaat u rente betalen over de vervallen grondtermijn en vervallen bouwtermijnen; de zogenaamde bouwrente. Maar er kunnen meer soorten rente op uw factuur staan. Zo kennen we ook de uitstelrente (rente tussen het vervallen van de termijn en het betalen bij de notaris) en, bij te late betaling, de boeterente.

De meer/minderwerk-factuur:
Met deze factuur brengen wij u het saldo van het door u in opdracht gegeven meer- of minderwerk in rekening. Het kan dus ook voorkomen dat dit een negatief bedrag is en u dus geld terug ontvangt.

Kan ik af en toe gaan kijken hoever de bouw al gevorderd is?

Vanaf buiten de bouwplaats kan dat uiteraard. Op de bouwplaats zelf gelden andere regels. Dat heeft te maken met wettelijke regelgeving, die de bouwer verantwoordelijk stelt voor uw veiligheid op de bouwplaats. Naar oordeel en op aangeven van de aannemer, stelt deze u in de gelegenheid de bouwplaats georganiseerd te bezoeken. Daar wijzen zij dan speciale dagen voor aan, waarvoor u uitgenodigd wordt.

Het is dus niet toegestaan om zonder toestemming de bouwplaats van uw woning te betreden. Ziet u anderen dat wel doen, dan verzoeken we u nadrukkelijk dit bij de politie te melden. Zo voorkomen we vandalisme en handhaven we de kwaliteit van uw woning. Op het moment dat kopers zonder toestemming de bouwplaats betreden, is dit voor eigen verantwoordelijkheid, rekening en risico. Dat

klinkt heel streng; zo is het ook bedoeld.

Wanneer krijg ik mijn woning opgeleverd?

Tijdens de bouw informeren wij u over de verwachte opleverdatum. U moet immers veel zaken regelen rond die datum. U kunt aan die mededelingen echter geen rechten ontleen. Contractueel zijn we gebonden aan de bouwtijd zoals we die in de koop-/aannemingsovereenkomst vermelden. Minimaal 2 weken voor de datum van oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de overdracht. De datum die we op dat moment vermelden is wél bindend. Bij de feitelijke oplevering bent u als koper aanwezig en treft u een vertegenwoordiger van de aannemer. Veel kopers nodigen daarnaast een deskundige uit. Bijvoorbeeld iemand van de Vereniging Eigen Huis. Let u bij de oplevering met name op beschadigingen ed. Schadeclaims die u na de oplevering indient zijn, in verband met de bewijslast rond de schuldige aan de beschadiging, vaak moeilijk de honoreren. Bij de oplevering moeten de uit te voeren herstelwerkzaamheden op het proces verbaal van de oplevering genoteerd worden.

Het is van belang dat u de datum van overdracht ook tijdig aan uw financier meldt. De sleutel van uw woning wordt immers pas overhandigd op het moment dat alle facturen voldaan zijn. Daarnaast is het verstandig ook uw verzekeringsagent te informeren, uw nieuwe woning moet immers ook verzekerd zijn. Op dag van de oplevering dient u een opstalverzekering te hebben (bij een appartement moet de vereniging van eigenaren dit regelen) en we adviseren ook om een inboedelverzekering af te sluiten. De door de aannemer gesloten verzekering eindigt op

de dag van oplevering. Bezit u op dit moment al een koopwoning, die u gaat verkopen, dan adviseren we met klem een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook voor wat betreft het opzeggen van een huurwoning moet u voorzichtig zijn. Natuurlijk streven we er op alle manieren naar om de prognose voor de oplevering te halen, maar er kunnen onvoorziene (weers)omstandigheden zijn, die dat onmogelijk maken. Pas als u de zogenaamde opleveringsbrief in huis heeft, zijn zaken definitief.

Kan ik nu ook direct aan het werk in mijn woning?

Veel zaken kunt u direct gaan doen, maar let even op het volgende: In een net opgeleverde woning is altijd veel vocht aanwezig. Men noemt dat bouwvocht. Om dat uit de woning te krijgen moet u veel ventileren en regelmatig stoken. Zo voorkomt u bijvoorbeeld ook dat spuitwerk meer dan normaal verkleurt door het uittredend bouwvocht.

Het direct na de oplevering aanbrengen van allerlei vloer- en wandafwerking kan tot vervelende schades leiden. U sluit het bouwvocht daarmee immers als het ware op. Voor schade die daardoor ontstaat, kunt u de aannemer niet verantwoordelijk stellen.

Doordat uw woning steeds droger wordt en doordat er verschillende materialen in uw woning zijn toegepast die ieder andere eigenschappen hebben, kunnen er, met name bij aansluitnaden, krimpscheuren ontstaan. Bij het regulier onderhoud van uw woning, kunnen die met flexibele materialen gedicht worden.

Garantie op uw woning

Het is moeilijk vanaf een brochure en een verkooptekening in te schatten wat u nu exact mag verwachten van uw nieuwe woning. Daarom geven we u in dit hoofdstuk antwoord op een aantal vragen over de garantie en kwaliteit van uw woning.

Wat houdt die Woningborg-garantie op mijn woning in?

U wilt graag de garantie hebben dat uw nieuwe woning aan alle eisen voldoet. Logisch. Daarom is Sprangers de Streek B.V. aangesloten bij Woningborg, een gespecialiseerde verzekeringsmaatschappij die de afbouw en kwaliteit van de woning of het appartement verzekert.

De Woningborg-garantie zorgt er voor dat bij een eventueel faillissement van de ondernemer tijdens de bouw, uw woning of appartement toch zal worden afgebouwd. Daarnaast wordt ook de bouwtechnische kwaliteit op een groot aantal punten gegarandeerd. Bij appartementen geldt dit zowel voor het privé-gedeelte als voor de gemeenschappelijke delen. Ook biedt Woningborg (een goedkope) geschillenregeling.

Woningborg kent voor aannemers strenge selectienormen voordat zij kunnen worden ingeschreven. Aannemers worden door Woningborg beoordeeld op vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit en op hun kredietwaardigheid. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, bestudeert het instituut of het plan voldoet aan alle technische eisen die zij stelt. Daarnaast wordt beoordeeld of de omvang van het plan de



financiële armslag van de aannemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag de makelaar de woning onder Woningborg-garantie verkopen en ontvangt de koper voor oplevering het waarborgcertificaat.

Voor u betekent de Woningborg-garantie op uw woning het volgende:

- Het bouwplan is aangemeld en er wordt een Woningborg-waarborgcertificaat afgegeven. Daarmee verplicht de aannemer zich tot het geven van garantie op de kwaliteit van de woning. Over de garantietermijnen vindt u meer in het Woningborg-documentatie die u ontvangt.
- De tekst van de koop-/aannemingsovereenkomst heeft de goedkeuring van Woningborg. Uw contract bevat dus geen vreemde punten en is uiterst veilig.
- U krijgt een ‘afbouwgarantie’. Dit betekent, dat u nooit met een half afgebouwde woning blijft zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de aannemer. Via bemiddeling van Woningborg bouwt een andere aannemer uw woning in dat geval af, terwijl de schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen.
- Mochten er geschillen over de kwaliteit van uw woning ontstaan, dat biedt Woningborg de mogelijkheid een uitspraak te doen die bindend is voor koper én aannemer.

Als bij de oplevering niet alles goed is, moet ik dan wel alles betalen?

Ja, maar de aannemer zal een zekerheidsstelling deponeren bij de notaris. Daar deze zekerheidsstelling door de aannemer 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 aan de aannemer. Bij de oplevering wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt. Hierin worden eventuele gebreken of tekortkomingen geconstateerd. Dit proces-verbaal wordt zowel door de aannemer als door u ondertekend. Hierna krijgt u de sleutel van de woning overhandigd en kunt u de woning betrekken. De zekerheidsstelling vervalt op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het ‘proces-verbaal van oplevering’, door de ondernemer zijn hersteld. Mocht de ondernemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de aannemingsovereenkomst.

De regel is, dat de aannemer gebreken binnen vijftien werkbare werkdagen corrigeert. Daarop bestaat een tweetal uitzonderingen:

- buitschilderwerk kan alleen worden verzorgd als het weer dat toelaat.
- als er speciale bestellingen worden gedaan voor materialen, dan kan correctie pas worden gedaan na binnenkomst van de bestellingen.

Worden er ook eisen gesteld ten aanzien van het verlenen van garantie?

Hier geldt, wat eigenlijk altijd voor garantie geldt: we kunnen alleen garantie geven als u de woning goed onderhoudt. Om u aan te geven wat dat inhoudt, ontvangt u bij de oplevering uw woning van de aannemer een zogenaamde onderhoudsmap. Hierin vindt u alle informatie, die u nodig heeft om uw woning in goede staat te houden. U kunt hierin

opzoeken welke materialen gebruikt zijn en welke kleuren.

De woning

Er komt nogal wat kijken bij het kopen van een woning. Omdat het bovendien iets is wat we niet dagelijks doen, roept het ook allerlei vragen op. Wordt het dak echt zo zwart als we op die artist impression hebben gezien? Is het bouwnummer straks ook het huisnummer, en: kan ik op basis van de maten op de tekening mijn vloerbedekking bestellen? We laten al die vragen hier de revue passeren en geven de, voor u wellicht verrassende, antwoorden. Alle reden om dit hoofdstuk aandachtig te lezen.

Wordt de woning geleverd zoals die omschreven staat?

In grote lijnen zonder meer. Maar omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk wordt verricht, behoudt de ontwikkelaar zich het recht voor, op of aan de opstallen de naar haar oordeel noodzakelijke technische wijzigingen aan te brengen. We zorgen er echter voor dat deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde van uw woning. Daarom geven deze wijzigingen ook geen aanleiding tot enige financiële verrekening met u. Mochten er wijzigingen plaatsvinden, dan worden die geregistreerd op een lijst. Van eventuele wijzigingen houden we u uiteraard op de hoogte. Dat doen we met een brief of een informatiebulletin.

We wijzen er op dat de kwaliteit, het uiterlijk, aanzien en de bruikbaarheid van de woning door de eventuele wijzigingen niet worden aangetast.

Alle aan uw verstrekte informatie in deze kopersmap en zoals in de brochure vermeld,

is onder voorbehoud van goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Etten-Leur, nutsbedrijven, Woningborg etcetera.

De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan vallen buiten onze verantwoordelijkheid, omdat het beheer van de openbare ruimte onder de verantwoordelijkheid van de gemeente valt. De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt door de gemeente gerealiseerd en hier is de aannemer dus niet verantwoordelijk voor.

Staart u zich, om een indruk te krijgen van uw woning, niet blind op de details van de perspectieftekeningen in de brochure. Deze geven slechts een impressie. Het is met recht een artist impression, waarin de ‘artist’ zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De werkelijke kleuren van de gevels, het schilderwerk, de dakbedekking en de hoeveelheid en uitvoering van de zonnepanelen kunnen dus wellicht wat afwijken. Voor wat betreft de achtertuin en de inrichting van de openbare ruimte, geldt dat dit ingevuld is naar de fantasie van de illustrator. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die we nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend.

In de tekeningen en plattegronden hebben we kasten, meubels en vloerafwerking laten tekenen. Ze geven u een indruk van mogelijkheden die een ruimte biedt. Deze meubels en apparaten worden uiteraard niet meegeleverd.

De aangegeven symbolen van radiatoren, elektra etc. geven het aantal weer en de

globale locatie en afmetingen.

Kloppen de maten van de woning en het perceel zoals die op de tekening staan?

De in de tekeningen genoemde maten zijn ‘circa-maten’. U kunt hieraan geen rechten ontleen. Wij adviseren u dan ook nadrukkelijk bij het inrichten van uw woning de maten in de woning zelf op te nemen. Zo weet u zeker dat uw vloerbedekking, gordijnen, meubels en dergelijke exact passen.

Ook ten aanzien van de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Dit ondanks het feit dat we de situatietekening met de grootst mogelijke zorg hebben vervaardigd op basis van door de gemeente en het Kadaster verstrekte gegevens. Ook verrekening van afwijkingen in de grootte zal niet plaatsvinden.

Is het bouwnummer nu, straks mijn huisnummer?

Nee; ga de verhuiskaartjes dus nog niet drukken. De aangegeven nummers zijn slechts de bouwnummers. De exacte straatnamen, huisnummers en postcodes kunnen we pas op een later tijdstip aan u bekend maken.

Kan ik als de woning is opgeleverd, zelf allerlei zaken gaan wijzigen?

Ja. Uiteraard mag u na oplevering van de woning door derden werkzaamheden laten uitvoeren. De woning is dan immers van u. Wel dient u rekening te houden dat met aanpassingen de (NOM) garantie kan komen te vervallen. Maar het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen (vergunningsplichtige onderdelen) na de oplevering, zoals bijvoorbeeld uitsparingen, is geheel voor het

risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente. Bij aanpassingen dient de luchtdichtheid ook gewaarborgd te blijven.

In een appartementengebouw heeft u te maken met meerdere bewoners en gezamenlijk gebruik van het gebouw, gemeenschappelijke ruimten, opstallen en terreinen. U dient zich te houden aan het Huishoudelijk Reglement waarmee u instemt bij de koop door het ondertekenen van de Splitsingsakte. Controleer dus of de gewenste veranderingen in overeenstemming zijn met het Huishoudelijk Reglement.

Verder wijzen we er in dit verband op dat er leidingen in de dekvloeren zullen worden opgenomen. Spijkeren of boren in vloeren kan dus schade met zich meebrengen.

Kan ik tijdens de bouw extra zaken laten toevoegen aan mijn woning, of juist weglaten?

Ja, dat kan vaak. Dit heet meer- of minderwerk en het zal worden uitgevoerd door de aannemer. Derden mogen in opdracht van u geen werkzaamheden uitvoeren tijdens het bouwproces.

U krijgt bij de aankoop van de woning een lijst waarop u precies aan kunt geven, wat u aan meer- of minderwerk in uw woning wilt laten uitvoeren. Of alles wat u wenst mogelijk is, hangt uiteraard af van de fase waarin de bouwwerkzaamheden zich bevinden. We kunnen bijvoorbeeld tegels in een badkamer niet achterwege laten, als ze al besteld of aangebracht zijn. In een individueel gesprek met de kopersbegeleider van de aannemer, kunt u al uw wensen kenbaar maken. Daarbij zullen we zoveel mogelijk met u meedenken, maar doordat we uw woning bouwen als onderdeel van een heel bouwplan, zijn



bepaalde wijzigingen simpelweg niet mogelijk. Daarnaast blijven de ontwikkelaar en de aannemer ervoor waken, dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen vanuit het Bouwbesluit en het Nutsbedrijf.

Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zonder meer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Het laten plaatsen van een dakraam of een tussenwandje garandeert niet dat er een slaapkamer ontstaat die voldoet aan alle bouwbesluiteisen. In overleg zullen we ook dit soort zaken moeten bespreken.

De hypotheek

Uw woongenot is zeker niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Ook de uiteindelijke woonkosten spelen daarin een belangrijke rol. De keuze voor de juiste hypotheekvorm kan in dat opzicht belangrijk bijdragen aan uw woonplezier straks. Laat u daarom goed adviseren door een deskundig hypotheekadviseur. En lees hier alvast de eerste antwoorden op veel gestelde vragen.

Hoe hoog kan mijn hypotheekbedrag zijn?

Een goede financiering voor uw woning is erg belangrijk. Hoe groot die financiering kan zijn, hangt onder andere af van de hoogte van de maandelijkse woonlasten. Het totale plaatje per maand moet voor u acceptabel zijn. Als het goed is neemt u in de maandlasten ook de onderhouds- en energielasten, de verzekeringspremie, de onroerende zaakbelasting en de kosten voor het levensonderhoud mee.

Voor NOM-woningen bestaat de mogelijkheid voor extra hypotheekruimte, hiervoor verwijzen

wij u naar uw hypotheekadviseur. U kunt zo zelf bepalen wat u maandelijks aan rente en eventuele aflossing van uw hypotheek kwijt wilt zijn. Daarmee staat het bedrag van de lening overigens nog niet vast, want bij een gelijk hypotheekbedrag kunnen de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen.

Uw hypotheeklasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm en uw persoonlijke omstandigheden. Het is belangrijk dat u goed in de gaten houdt, dat werkelijk alle kosten worden meegenomen in het hypotheekbedrag dat u met uw financier/bank afspreekt. Het mag immers niet zo zijn dat u door bijkomende kosten, zoals renteverlies tijdens de bouw aan het eind van de rit met depottekort zit. Uw hypotheekadviseur kan u ook op dit punt uitvoerig informeren.

Waarvan is de soort hypotheek die ik moet kiezen afhankelijk?

- Een hypotheek is maatwerk. Uw persoonlijke omstandigheden moeten de leidraad zijn bij het bepalen welke hypotheek het beste bij u past. Hou er rekening mee dat u een hypotheek aangaat voor een lange periode. In die periode kan er veel veranderen. Kijk daarom ook eens hoe flexibel de hypotheek van uw voorkeur is. Verder moet u meewegen:
- de hoogte van uw huidige inkomen;
- de verwachtingen over de ontwikkeling daarvan;
- uw verdere persoonlijke omstandigheden;
- de flexibiliteit om uw hypotheek aan te passen;
- de mogelijkheid om de hypotheek bij verhuizing mee te nemen.

Waarvan is de rente afhankelijk?

Uw woonlasten zijn voor een flink deel afhankelijk van de rente. De hoogte van die rente is van een aantal factoren afhankelijk:

- de rente vaste periode (hoe meer zekerheid u wilt hebben over het rentepercentage in de toekomst, hoe hoger over het algemeen de rente bij aanvang is);
- garantstellingen, zoals de Nationale Hypotheekgarantie of borgstellingen;
- het percentage van de totale kosten voor de woning, dat u uiteindelijk leent. Een 100% financiering kent een hoger rentepercentage dan bijvoorbeeld een 75% financiering;
- de wijze waarop u betaalt. Dat kan vooraf of achteraf en per maand, kwartaal of jaar;
- de soort hypotheek. Annuïteiten-, leven-, spaar-, aflossingsvrije- en beleggingshypotheken hebben ieder hun eigen percentage.

Heb ik fiscaal voordeel met een hypotheek?

De rente die u betaalt over uw hypotheek mag u in mindering brengen op uw belastbaar inkomen (Box I). Daardoor kunnen de netto hypotheeklasten een flink stuk lager uitvallen. We kunnen hier niet aangeven hoe groot het voordeel is, omdat dit afhankelijk is van uw inkomen en de hypotheekvorm die u kiest. Laat uw hypotheekadviseur een exacte berekening maken.

Ook de kosten voor het verkrijgen van de financiering, zoals afsluitprovisie en notaris- en taxatiekosten, zijn aftrekbaar van de belasting.

De fiscus heeft echter ook nog een ander gezicht. U krijgt namelijk ook een fiscale

bijtelling: het ‘eigenwoningforfait’. Een reden temeer om uw hypotheekadviseur te vragen een complete berekening maken. Hij of zij kan u dan goed zicht geven op uw netto maandlasten.

Bouwdepot

Het bouwdepot is een depot (rekening) waaruit tijdens de bouw (nieuwbouw) van uw woning betalingen gedaan worden. Op het moment dat u de hypothecaire geldlening aangaat, wordt het geld voor de bouw van uw huis gestort in het bouwdepot. Het geld wordt dus niet aan u uitgekeerd, maar is beschikbaar om tijdens de bouw de nota’s van bijvoorbeeld de aannemer mee te betalen. Hoe verder de bouw vordert, hoe minder geld er in het depot zit. Aan het einde van de bouw is het bouwdepot leeg en wordt het bouwdepot beëindigd. Over het actuele saldo in het bouwdepot ontvangt u een rentevergoeding.

Overbruggingsfinanciering

Een overbruggingsfinanciering stelt u in staat een ‘nieuwe’ woning te kopen terwijl uw ‘oude’ woning nog niet is verkocht. U overbrugt er de tijdelijke periode mee waarin u over twee woningen beschikt. Een overbruggingsfinanciering is noodzakelijk omdat de overwaarde van uw ‘oude’ woning vaak later beschikbaar komt dan het moment waarop de ‘nieuwe’ woning wordt aangekocht.

Renteverlies

Onder "renteverlies tijdens bouw" wordt verstaan het verschil tussen de betaalde hypotheekrente over de hoofdsom van de eigenwoninglening en de ontvangen rente over het bouwdepot die vooraf wordt berekend en meegenomen wordt als onderdeel van de financiering. Dit ter voorkoming van dubbele

woonlasten tijdens de bouw van de nieuwe woning.

Het koopproces

Wat doet de verkoopmakelaar precies?

De makelaar begeleidt en adviseert u tijdens de aankoop van uw woning/appartement. De makelaar begeleidt u in het proces tot en met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst. Heeft u vragen over de woningtypen en/of de verschillende basisopties, dan kunt u hiervoor te allen tijde bij uw makelaar terecht.

Wanneer en waar kan ik terecht voor het kiezen/samenstellen van mijn keuken?

Na het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst neemt de keuken projectleverancier (Bruynzeel Keukens B.V.) contact met u op voor het maken van een afspraak in de showroom. In de woningen is een complete basiskeuken opgenomen. **Onder tabblad 5 van de informatiemap vindt u meer informatie over de in het project opgenomen keukens.**

In de showroom van de keukenleverancier kunt u de keuken aan uw wensen laten aanpassen. De mogelijke prijsconsequenties van de gewijzigde keuken alsmede het benodigde aanpassen/uitbreiden van het standaard leidingwerk, zal via een offerte aan u kenbaar worden gemaakt. Indien u akkoord gaat met deze offerte welke u van de keukenleverancier heeft ontvangen, stuurt de aannemer u een opdrachtbevestiging en zal de gewijzigde keuken bij oplevering gereed zijn.

Wanneer kan ik het sanitair en de wand- en vloertegels kiezen?

Na het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst neemt ook projectleverancier Bouwcenter Nelemans contact met u op voor het maken van een afspraak in haar showroom. Het leveren en aanbrengen van het in de technische omschrijving aangegeven sanitair en tegelwerk is in de koop-/aannemingsovereenkomst inbegrepen. Naast het basispakket bestaat de mogelijkheid om, in overleg met Bouwcenter Nelemans, uw sanitair en tegelwerk geheel naar eigen wens aan te passen. Eventueel dunder of goedkoper uitgekozen sanitair en tegelwerk wordt u kenbaar gemaakt via een offerte welke u van Bouwcenter Nelemans zal ontvangen. Indien u afwijkend van het door ons aangeboden standaard pakket sanitair en/of tegelwerk uitzoekt, kan het voorkomen dat ook de montagekosten wijzigen. Indien u akkoord gaat met deze offerte welke u van Bouwcenter Nelemans heeft ontvangen, stuurt de aannemer u een opdrachtbevestiging en zal het uitgekozen tegelwerk en sanitair bij oplevering gereed zijn.

Onder Tabblad 6 vindt u meer informatie over de verschillende keuzemogelijkheden voor Sanitair en tegelwerk.

Let op het warmwaterverbruik in verband met de NOM voorwaarden. Een douchekop met een doorstroomklasse B of slechter kan negatieve invloed hebben op de NOM balans. Hieronder vallen bijvoorbeeld alle regendouches. Voor NOM is het uitgangspunt dat alle kranen zijn voorzien van waterbesparende perlatoren.

Komt er een gesprek met de hoofdaannemer?

Ja, na het onderteken van de koop-/aannemingsovereenkomst maken wij met u een afspraak voor het bespreken van uw persoonlijke wensen op ons kantoor in Breda. Tijdens dit gesprek kunt u vragen stellen en eventuele wensen en/of wijzigingen doorgeven. Van deze wijzigingen ontvangt u een offerte, welke na uw akkoord en een aanbetaling van 25% zal worden uitgevoerd zodat dit bij oplevering gereed is.

Heeft u tijdens de bouw en na het uitzoeken van de keuken, tegels en sanitair nog vragen dan kunt u ons te allen tijde bereiken via het volgende e-mailadres; destreek@sprangers.nl. Wij zorgen er voor dat u binnen 15 werkdagen reactie krijgt. Wij verzoeken u te allen tijde uw volledige naam en bouwnummer te vermelden bij uw correspondentie.

U dient er rekening mee te houden dat wij niet aan al uw gewenste aanpassingen kunnen voldoen. Dit vanwege het feit dat de woning of appartement bij oplevering moet voldoen aan alle geldende wettelijke regelgeving, zoals bijvoorbeeld het bouwbesluit of uw eventuele NOM (nul-op-de-meter) garantie.

Daarnaast is het van belang dat u bij eventuele opties en meer- en minderwerk de beslisdatum in acht neemt. Indien de door de aannemer aangegeven beslisdatum wordt overschreden is de bewuste aanpassing niet meer mogelijk, de verschillende beslisdata zullen duidelijk en op tijd met u worden gecommuniceerd.

Dit document is met zorg opgesteld om u te informeren omtrent de aankoop van uw woning doch maakt geen deel uit van de verkoopcontractstukken, er kunnen derhalve geen rechten aan dit document worden ontleend.





www.bos-weide.nl

Kom in contact met één van onze makelaars

076 Makelaardij

Oude Bredaseweg 16

4872 AE Etten-Leur

076 532 02 26

Zegers Makelaardij

Oude Bredaseweg 58

4872 AG Etten-Leur

076 501 20 09

