



HOFFSE HAGE

AMERSFOORT

10 royale stadswoningen en 20 comfortabele appartementen





WELKOM THUIS IN HOEFSE HAGE

Maak kennis met Hoefse Hage: een groen woonhof in de nieuwe stadswijk Hoefkwartier in Amersfoort. Hoefse Hage telt tien royale stadswoningen en twintig comfortabele appartementen, rondom een groene binnentuin. Een fijne plek voor jong en oud, met volop ruimte om te wonen, buiten te zijn en elkaar te ontmoeten. Kortom: een plek die met je meegroeit.

Inhoudsopgave

6	De locatie Groen wonen. Stads leven
8	Over Hoefkwartier Een wijk die volop in beweging is
10	Het plan Een hof om in thuis te komen
13	Architect aan het woord
14	De 10 stadswoningen
36	De 20 appartementen
40	De verdiepingen De appartementen laag voor laag
70	Wij zijn Domicilie Makelaars
73	Keuken en sanitair
74	Lithos bouwt voor jou
75	Woningborg
76	Algemene bepalingen
79	Kleur- en materiaalstaat stadswoningen
80	Technische omschrijving stadswoningen
85	Kleur- en materiaalstaat appartementen
86	Technische omschrijving appartementen
90	Betrokken partijen

EEN PLEK DIE
MET JE MEEGROEIT

DE LOCATIE

GROEN WONEN. STADS LEVEN.

Hoefse Hage ligt in de nieuwe stadswijk Hoefkwartier.
In deze bruisende wijk is er plek voor wonen, werken, leren
en ontmoeten. Dankzij de centrale ligging dichtbij station
Schothorst en de gezellige binnenstad van Amersfoort vind
je alle dagelijkse voorzieningen om de hoek.

Jij woont straks aan de noordkant van de stad, vlak bij het gezellige centrum en dichtbij station
Schothorst. Dankzij de centrale ligging vind je alle dagelijkse voorzieningen om de hoek.

Toch voelt jouw nieuwe woonplek verrassend rustig. Groene hoven, autoluwe straten
en spelende kinderen geven Hoefse Hage een ontspannen karakter.

Dat is groen wonen én stads leven.



Utrecht	25 minuten
Apeldoorn	40 minuten
Hilversum	20 minuten



Bus/trein halte	2 minuten
Binnenstad	10 minuten

AMERSFOORT

HOEFSE
HAGE

Hoefkwartier

Binnenstad

Amsterdam

Zwolle

Utrecht



HOEFKWARTIER

EEN WIJK

DIE VOLOP IN BEWEGING IS

Hoefkwartier komt op de plek waar vroeger vooral kantoren stonden. Deze plek toveren we om tot een levendige stadswijk waar mensen wonen, werken, leren en elkaar ontmoeten. Een wijk die volop in beweging is, maar waar je ook heerlijk tot rust kunt komen.

Bij de metamorfose van werkgebied naar levendige stadswijk krijgt de buurt een compleet nieuw gezicht. Naast groen en water geven we voetgangers en fietsers hier volop de ruimte. Bestaande wegen en stoepen vullen we aan met lommerrijke bomen, bloeiende bermen en verrassende slingerpaadjes. Zo ontstaat stap voor stap een groene stadswijk waar je heerlijk kunt wandelen, dwalen en ontmoeten.



EEN HOF OM IN THUIS TE KOMEN

Of je nu op zoek bent naar je eigen stadswoning of een modern appartement: in Hoefse Hage vind je allebei. Hier heb je de keuze uit tien royale stadswoningen en twintig ruime en comfortabele appartementen. Stuk voor stuk ontworpen om met je mee te groeien.

De woningen en het appartementengebouw omarmen samen een sfeervolle groene binnentuin en vormen zo een intiem woonhof. Dit is de plek waar je burens ontmoet, waar kinderen spelen en waar je volop van het buitenleven geniet.

Waar variatie en groen samenkomen

Geen gebouw in Hoefse Hage is hetzelfde. Doordat we kiezen voor verschillende gevelstenen, verspringende hoogtes, andere dakvormen en afwisselende buitenruimtes lijkt het straks alsof de panden hier in uiteenlopende periodes zijn gebouwd. Toch vormen ze duidelijk één geheel. Groen is daarbij de verbindende factor. Van de parkachtige binnentuin tot de groene daken: overal geven we de natuur volop de ruimte.

- 10 Stadswoningen
- 20 Ruime en comfortabele appartementen





GOEDE ARCHITECTUUR
PROEF JE AAN DE BUITEN-
ÉN BINNENKANT

ARCHITECT AAN HET WOORD

"Wat ik bijzonder vind aan Hoefse Hage is dat we erin zijn geslaagd om alle gebouwen hun eigen karakter te geven en er toch één architectonische familie van te maken. Het ene gebouw is licht en elegant, het andere juist robuust en stoer. Alsof ze in de loop der tijd per toeval elkaars burens zijn geworden.

Met zijn lichte gevel, grote raampartijen en zachte rondingen is het appartementengebouw op de hoek straks dé blikvanger van Hoefse Hage. Vooral de buitenruimtes springen in het oog. Balkons en loggia's wisselen per verdieping van positie en geven het gebouw een speels en verrassend gezicht. De afgeronde hoeken verzachten de strakke lijnen van het gebouw, terwijl grote glaspartijen zorgen voor volop licht in de appartementen.

Ook de stadswoningen hebben een heel eigen karakter. De beige bruine gevelstenen en hoekige vormen zorgen voor een stoere, robuuste uitstraling. Een mooi contrast met de lichte en ronde vormen van het appartementengebouw ernaast. Maar voor mij begint goede architectuur niet bij de buitenkant. Een gebouw kan er prachtig uitzien, maar moet bovenal fijn zijn om er iedere dag te wonen.

Vandaar dat we hebben gekozen voor een logische indeling van zowel de appartementen als de woningen. Een indeling die de gebruiker dient. Iedere ruimte moet functioneel zijn en prettig aanvoelen. Juist die combinatie van een herkenbaar eigen karakter en fijne, ruime woonplattegronden vind ik in Hoefse Hage goed gelukt.

Waar ik het meest trots op ben? Op de diversiteit van het plan. Hoefse Hage wordt een levendige plek voor jong en oud, waar vier generaties elkaar straks tegenkomen in het groen. Waar ontmoeting en ontspanning hand in hand gaan. De groene binnentuinen spelen daarin een belangrijke rol. Want uiteindelijk ontwerpen wij de gebouwen, maar zijn het de bewoners die er straks hun thuis van maken."

Sander ter Harmsel
Architecten VOORMORGEN

“HIER WOON JE MET
ÉÉN VOET IN DE STAD EN
DE ANDERE IN HET GROEN



EEN HUIS VOL GELUKSMOMENTEN

De tien stadswoningen zijn verdeeld over twee rijen van ieder vijf woningen. Wat opvalt is de doordachte indeling van jouw nieuwe woning. Op de begane grond vind je een royale woonkamer met open keuken. Dit is het kloppende hart van jouw huis. Een fijne plek om samen te eten, te spelen of juist even tot rust te komen.

Op de eerste verdieping tref je de badkamer en drie slaapkamers, waarvan één vertrek met recht de titel 'masterbedroom' mag dragen. Een ruime vierde slaapkamer op de tweede verdieping maakt de woning helemaal af. Kers op de taart is tot slot jouw eigen beschutte dakterras, waar je geniet van een heerlijk plekje in de zon.

Aan de straatzijde heb je je eigen voordeur én een praktische berging voor je fiets. Aan de andere kant van de woning stap je zo de binnentuin in. Zo woon je met één voet in de stad en de andere in het groen.

Comfortabel parkeren dichtbij huis

Bij iedere woning hoort een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder van het naastgelegen appartementencomplex. Zo ben je altijd verzekerd van een vaste, overdekte parkeerplek op korte afstand van je woning. De parkeerplaats wordt separaat geprijsd en maakt onderdeel uit van de aankoop van de woning.

Woonoppervlakte circa

158 M²

Slaapkamers

4

Dakterras circa

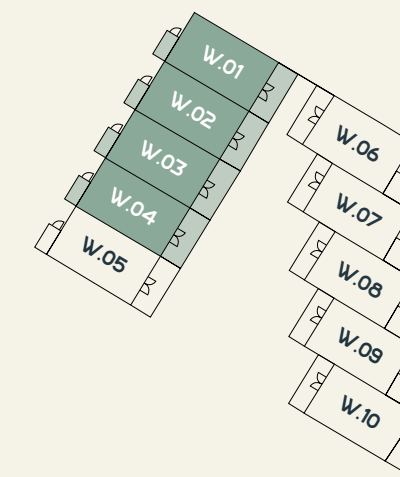
6,5 – 10 M²

Terras circa

14 – 16 M²

BOUWNUMMERS W.01, W.02, W.03 EN W.04

BEGANE GROND



Fijne woonkamer met open keuken



Terras op het
zuidoosten

Praktische
berging

Schaal 1:75



BOUWNUMMERS W.01, W.02, W.03 EN W.04

EERSTE VERDIEPING



Vaste trap naar
2e verdieping

Fijne badkamer

Toegang vanuit de
slaapkamer naar eigen
dakterras.

BOUWNUMMERS W.01, W.02, W.03 EN W.04

TWEEDE VERDIEPING



Handige berging/
technische ruimte

Tweede verdieping met volop
mogelijkheden: van een fijne
werkkamer of hobbyruimte tot
een royale slaapkamer met
sfeervolle zithoek

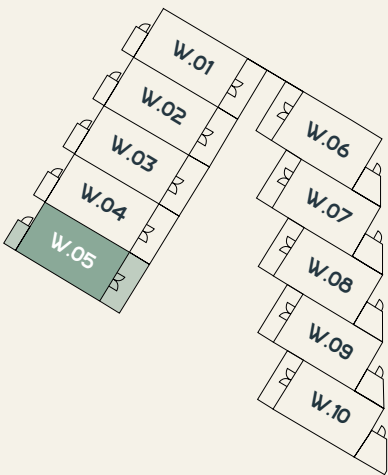
Als extra optie is het
mogelijk een tweede
badkamer te creëren.

“EEN FIJNE PLEK
OM THUIS TE KOMEN



BOUWNUMMER W.05

BEGANE GROND



Een prettige buitenruimte

Deze hoekwoning heeft een raam in de zijgevel voor extra daglicht.

Praktische berging

BOUWNUMMER W.05

EERSTE VERDIEPING



Fijne badkamer

Daglicht door een raam in de zijgevel.

Toegang tot eigen dakterras.

BOUWNUMMER W.05

TWEEDE VERDIEPING

Ideale ruimte voor de
wasmachine



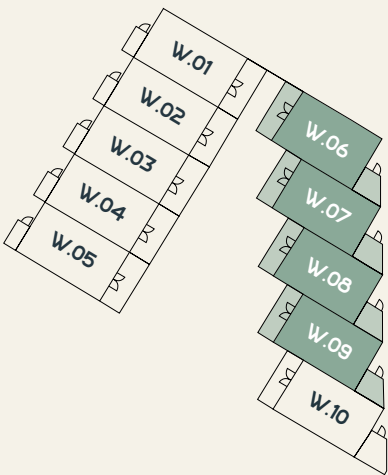
De tweede verdieping in te delen naar de
eigen woonwensen, bijvoorbeeld het
creëren van een 2e badkamer, meerdere
slaapkamers of extra werkkamer. Opties zijn
bespreekbaar met de kopersbegeleiding.

 Schaal 1:75



BOUWNUMMERS W.06, W.07, W.08 EN W.09

BEGANE GROND



Handige trapkast



Praktische en ruime berging

Gezellige open keuken

Sfeervolle buitenruimte

Schaal 1:75

BOUWNUMMERS W.06, W.07, W.08 EN W.09

EERSTE VERDIEPING

Royale badkamer

Vaste trap naar 2e verdieping



Dakterras grenzend aan de slaapkamer.

Schaal 1:75

BOUWNUMMERS W.06, W.07, W.08 EN W.09

TWEEDE VERDIEPING

Ideale ruimte voor de
wasmachine en droger



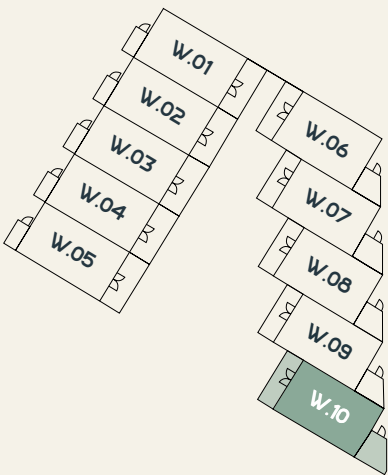
Tweede verdieping met volop
indelingsmogelijkheden

 Schaal 1:75



BOUWNUMMER W.10

BEGANE GROND



Praktische en ruime berging

Deze hoekwoning heeft een raam in de zijgevel voor extra daglicht.

Fijne buitenruimte

Schaal 1:75

BOUWNUMMER W.10

EERSTE VERDIEPING



Sfeervol dakterras grenzend aan slaapkamer

3 ruime slaapkamers

Deze hoekwoning heeft een raam in de zijgevel voor extra daglicht.

Vaste trap naar 2e verdieping

Schaal 1:75

BOUWNUMMER W.10

TWEEDE VERDIEPING

Handige ruimte voor de
wasmachine en droger



Deze hoekwoning heeft
een raam in de zijgevel
voor extra daglicht.

Tweede verdieping met diverse
indelingsmogelijkheden. Opties te
bespreken met de kopersbegeleiding.

 Schaal 1:75



APARTEMENTEN DE STAD AAN JE VOETEN

Het eigenzinnige appartementengebouw op de hoek van Hoefse Hage telt 20 royale driekamerappartementen, waaronder 2 bijzondere penthouses. Via de entree op de kopse kant stap je het gebouw binnen, waar je de postbussen en een zeer royale fietsenberging vindt. Verdeeld over de begane grond tot en met de vierde verdieping vind je 18 appartementen, variërend in grootte van circa 72 tot 96,5 m². Op de bovenste verdieping bevinden zich de 2 penthouses van respectievelijk circa 111,5- en 117m².

Dankzij de slimme indeling beschik jij over een lichte woonkamer met open keuken, twee slaapkamers en een moderne badkamer. Ieder appartement heeft een eigen buitenruimte in de vorm van een balkon of loggia.

De 2 penthouses op de vijfde verdieping bieden je veel extra's. Deze appartementen op de bovenste laag hebben een ruime woonkamer met keuken. De grote glazen puien bieden toegang tot een royaal dakterras over de volle breedte van de woning. Hier geniet je iedere dag van een prachtig uitzicht over de wijk.

Parkeren in de parkeerkelder

Bij de meeste appartementen hoort een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder van het naastgelegen appartementencomplex. Zo beschik je over een vaste, overdekte parkeerplek dichtbij je appartement. De parkeerplaats wordt separaat geprijsd en maakt bij de daarvoor aangewezen appartementen onderdeel uit van de aankoop.

Woonoppervlakte vanaf
72 – 117 M²

Slaapkamers
2

Balkon / dakterras circa
4,5 – 71 M²

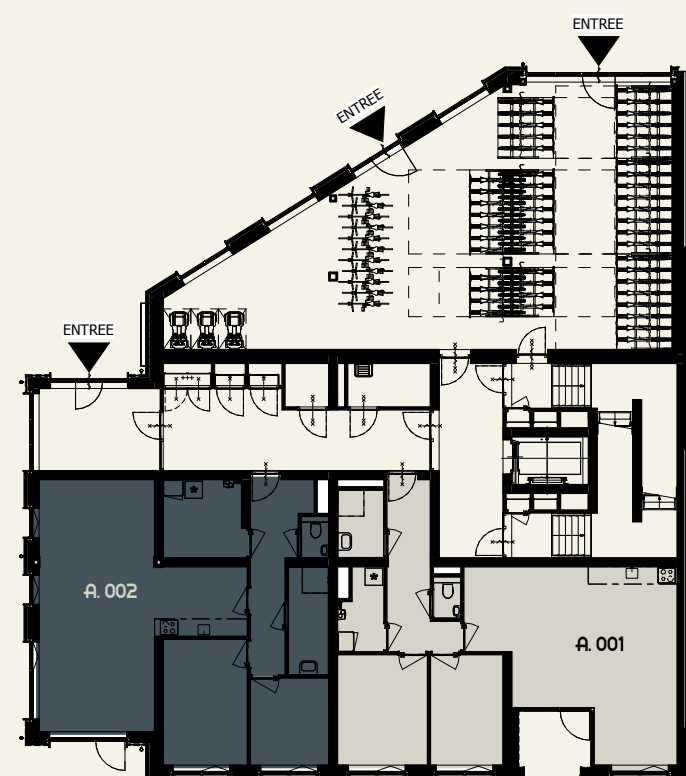


DE APPARTEMENTEN LAAG VOOR LAAG

Een fijn thuis begint met een slimme indeling. In Hoefse Hage is iedere woning zorgvuldig ontworpen met oog voor comfort, ruimte en dagelijks gemak.

Van de royale leefruimtes en slaapkamers tot de aangename buitenruimtes: alles is op elkaar afgestemd.

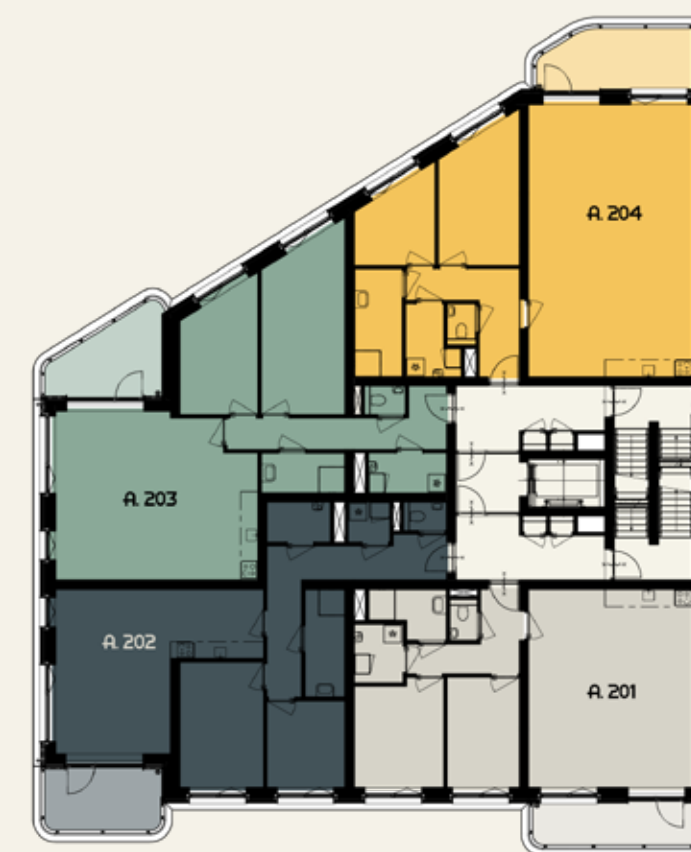
Bekijk hier de verdiepingsoverzichten en ontdek het appartement dat bij jouw leven past.



Begane grond



Eerste verdieping



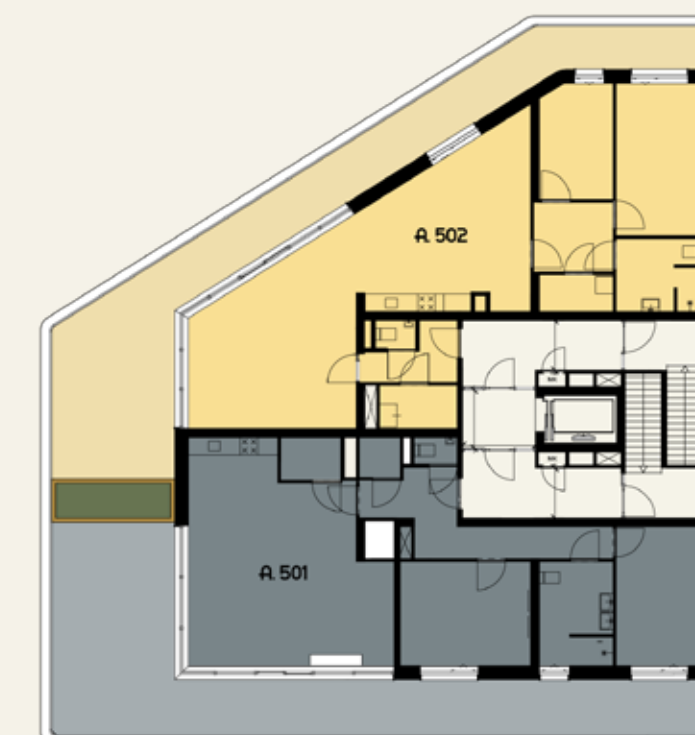
Tweede verdieping



Derde verdieping



Vierde verdieping



Vijfde verdieping



BEGANE GROND

APPARTEMENT A.001

Woonoppervlakte: circa 81 m²



BEGANE GROND

APPARTEMENT A.002

Woonoppervlakte: circa 89,5 m²



APPARTEMENT A.101

A schematic diagram of the four rooms. Room A.101 is a large orange rectangle at the bottom right. Room A.102 is a light blue rectangle at the bottom left, adjacent to A.101. Room A.103 is a light green rectangle at the top left, adjacent to A.102. Room A.104 is a light yellow rectangle at the top right, adjacent to A.103 and A.101. The rooms are separated by black lines representing walls and doorways.

Slim ingedeelde woonkamer
en keuken met directe
toegang tot de loggia

A 3D architectural rendering of a modern apartment floor plan, viewed from above. The layout includes a living area with a large sofa, a coffee table, and a fireplace; a dining area with a round table and chairs; a kitchen with a white countertop and a sink; a bedroom with a large bed and a nightstand; a bathroom with a toilet and a bathtub; and a closet. The floor is covered in light-colored wood. The walls are white, and the ceiling is also white. The overall design is clean and minimalist. Various area measurements are provided in square meters (m²) for different sections of the apartment.

Room / Area	Measurement (m²)
Living Area	5700
Dining Area	4856
Kitchen	1350
Bedroom	3908
Bathroom	1050
Bed	3506
Living Area (Small)	2500
Bedroom (Small)	3100
Bathroom (Small)	1700
Living Area (Small)	1080
Bathroom (Small)	1760
Living Area (Small)	2030
Living Area (Small)	1380
Living Area (Small)	6835
Living Area (Small)	2856

 Schaal 1:75

APPARTEMENT A.102

A diagram showing four overlapping rectangles labeled A.101, A.102, A.103, and A.104. Rectangles A.102 and A.103 are shaded orange, while A.101 and A.104 are white.

Handige berging en technische ruimte

A.101

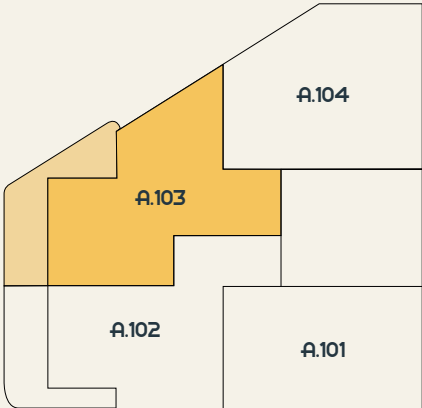
3D rendering of a modern apartment floor plan. The layout includes a living area with a brown sofa, a round coffee table, and a large rug. A dining area features a round wooden table and four chairs. The kitchen is equipped with a white countertop, a sink, and a stove. The bedroom has a large bed with a green duvet and a wooden headboard. A bathroom is located near the bedroom. The apartment also includes a balcony with a glass railing and a small outdoor table. Dimensions are provided for various areas: 5586, 3975, 2900, 4335, 3200, 2400, 1200, 1400, 2200, 1200, 1380, 3716, 3000, 2700, and 2900. The text 'Handige berging en technische ruimte' is displayed in a yellow box, and 'A.101' is shown in a white box.

Schaal 1:75 

EERSTE VERDIEPING

APPARTEMENT A.103

Woonoppervlakte: circa 89 m²



Slim ingedeelde woonkamer en open keuken met directe toegang tot het royale balkon



Twee ruime slaapkamers

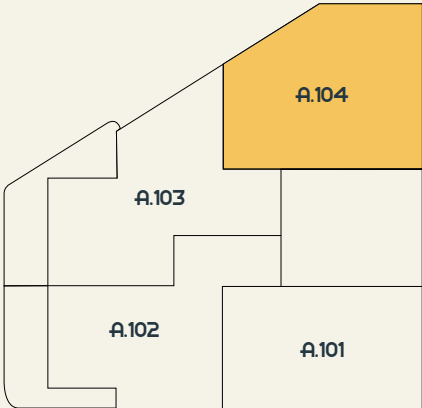
Royale en zonnige living

Schaal 1:75

EERSTE VERDIEPING

APPARTEMENT A.104

Woonoppervlakte: circa 90 m²



Slim ingedeelde woonkamer en keuken met directe toegang tot de loggia



Twee ruime slaapkamers

Royale badkamer

Fijne open keuken

Schaal 1:75

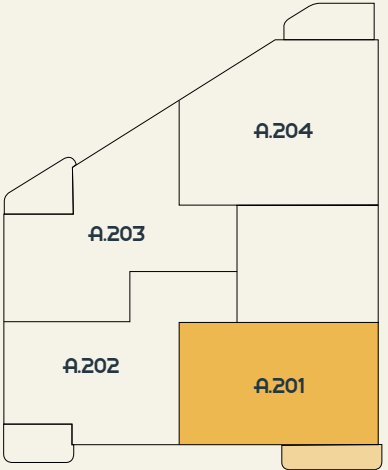
“LICHT, RUIMTE EN
RUST KOMEN HIER SAMEN



TWEEDE VERDIEPING

APPARTEMENT A.201

Woonoppervlakte: circa 78,5 m²

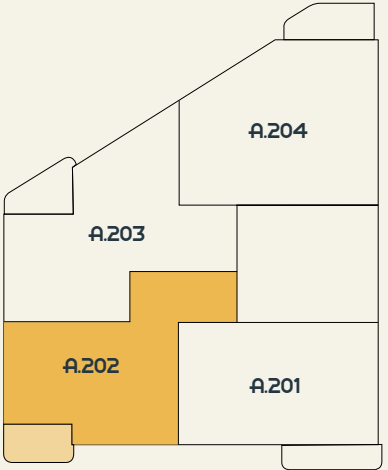


Schaal 1:75

TWEEDE VERDIEPING

APPARTEMENT A.202

Woonoppervlakte: circa 79 m²

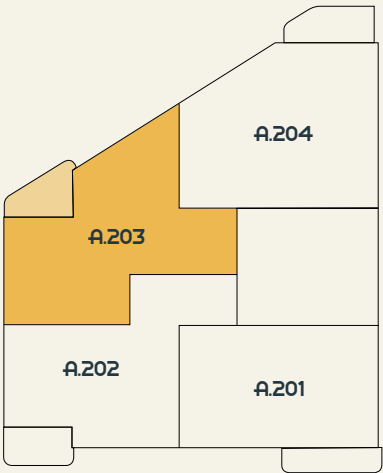


Schaal 1:75

TWEEDE VERDIEPING

APPARTEMENT A.203

Woonoppervlakte: circa 89 m²



Royale living met directe toegang tot het balkon

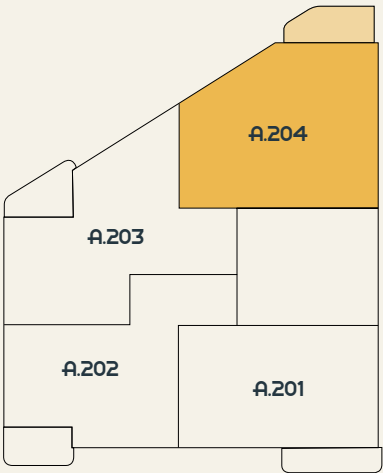


Twee ruime slaapkamers

TWEEDE VERDIEPING

APPARTEMENT A.204

Woonoppervlakte: circa 96,5 m²



Twee ruime slaapkamers



Zonnig balkon

Royale badkamer

Fijne open keuken

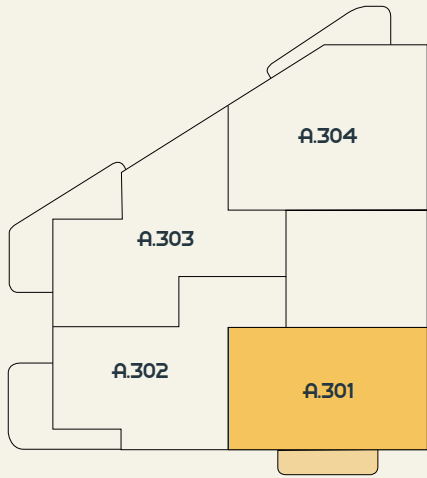
An architectural rendering of a modern residential development. The scene features a central courtyard with a paved path, lush greenery, and several trees. On the left, a tall building with a brick facade and multiple balconies with glass railings stands. In the center and right, there are more buildings with a mix of brick and light-colored panels, featuring large windows and balconies. A person is seen riding a bicycle on the path in the foreground, and other figures are scattered throughout the courtyard, suggesting a lively community space. The sky is bright with some clouds.

**EEN GEZELLIGE PLEK
MET RUST EN RUIMTE**

DERDE VERDIEPING

APPARTEMENT A.301

Woonoppervlakte: circa 78,5 m²

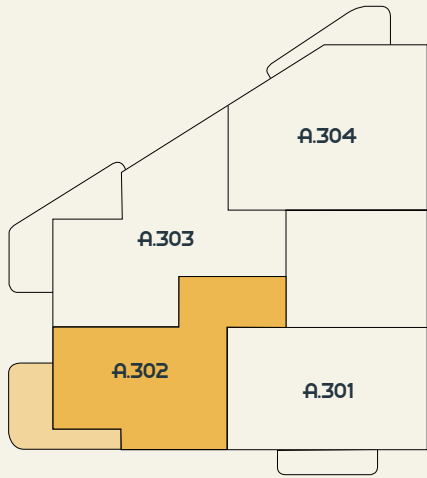


Schaal 1:75

DERDE VERDIEPING

APPARTEMENT A.302

Woonoppervlakte: circa 79 m²

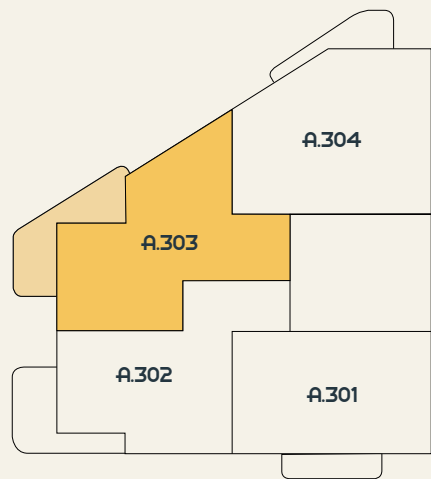


Schaal 1:75

DERDE VERDIEPING

APPARTEMENT A.303

Woonoppervlakte: circa 89 m²



Ruim balkon met toegang vanuit de woonkamer

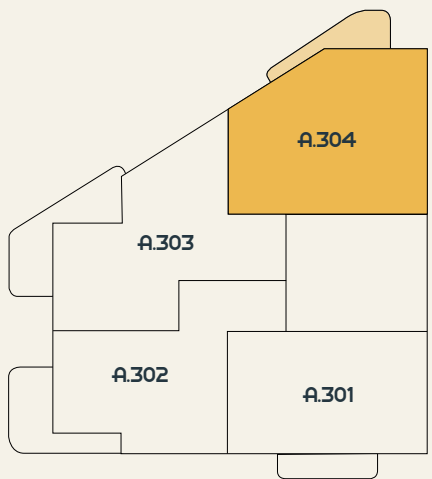


Schaal 1:75

DERDE VERDIEPING

APPARTEMENT A.304

Woonoppervlakte: circa 96,5 m²



Vanuit de woonkamer toegang tot het balkon

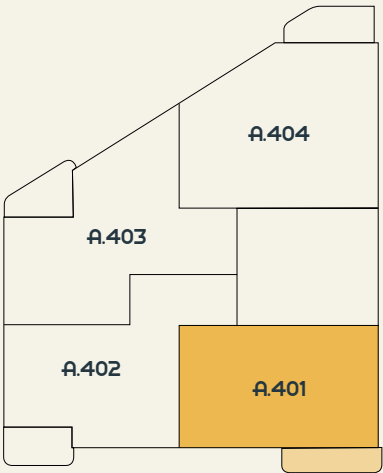


Schaal 1:75

VIERDE VERDIEPING

APPARTEMENT A.401

Woonoppervlakte: circa 78,5 m²

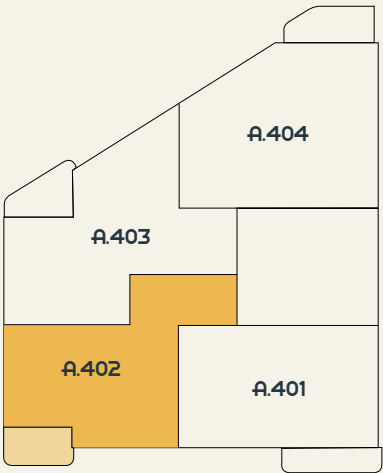


Schaal 1:75

VIERDE VERDIEPING

APPARTEMENT A.402

Woonoppervlakte: circa 79 m²

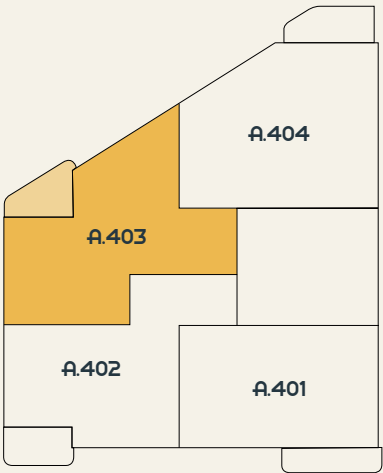


Schaal 1:75

VIERDE VERDIEPING

APPARTEMENT A.403

Woonoppervlakte: circa 89 m²



Vanuit de woonkamer
toegang tot het balkon



Twee ruime
slaapkamers

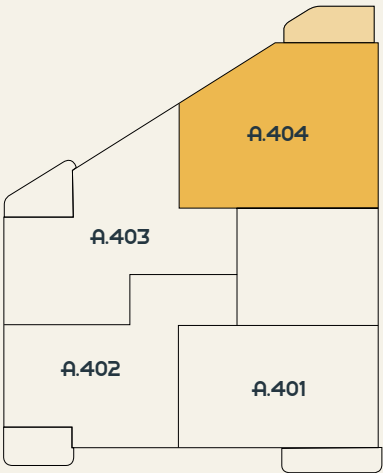
Grote woonkamer en open keuken

Schaal 1:75

VIERDE VERDIEPING

APPARTEMENT A.404

Woonoppervlakte: circa 96,5 m²



Twee ruime
slaapkamers



Zonnig balkon

Extra daglicht door
ramen in de zijgevel.

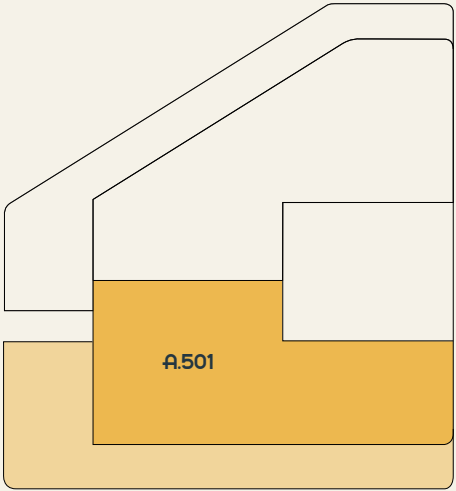
Royale badkamer

Zonnige woonkamer
met open keuken

Schaal 1:75

VIJFDE VERDIEPING

PENTHOUSE A.501

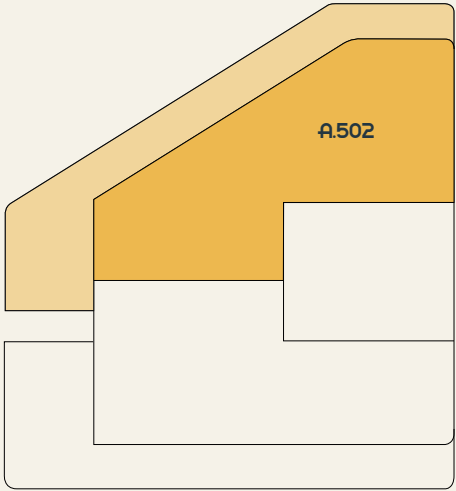


- Totale woonoppervlakte van circa 111,5 m²
- Totale oppervlakte van het balkon circa 69 m²
- Twee zeer comfortabele slaapkamers
- Een royaal en comfortabel balkon op het noordwesten



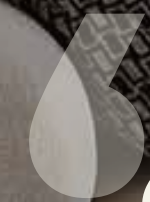
VIJFDE VERDIEPING

PENTHOUSE A.502



- Totale woonoppervlakte van circa 117 m²
- Totale oppervlakte van het balkon circa 71 m²
- 2 comfortabele slaapkamers
- Een royaal en comfortabel balkon op het oosten





OPTIMAAL COMFORT,
VOLOP WOONRUIMTE



WIJ ZIJN DOMICILIE MAKELAARS

Domicilie is als full-service NVM-makelaarskantoor al 28 jaar een begrip op de woningmarkt van regio Foodvalley. Dankzij ons brede aanbod van diensten kun je alle zaken rondom de verkoop, aankoop en financiering bij één adres regelen. Ons doel is altijd hetzelfde: een zorgeloos verkoop- of aankooptraject voor onze opdrachtgevers.

Ons nieuwbouwteam staat voor je klaar

Ons team van specialisten helpt je graag bij alles wat met de woningen in Hoefse Hage te maken heeft: van informatie over de woningen en de buurt, tot de keuzemogelijkheden en het hele aankooptraject. En het blijft niet bij alleen de aankoop: we denken ook mee over de verkoop van je huidige woning. Dankzij onze persoonlijke aanpak, sterke presentatie en realistisch prijsadvies vinden we snel de juiste koper.

Financiële mogelijkheden

Ook op financieel gebied ben je bij ons aan het juiste adres. Onze onafhankelijke hypotheekadviseurs kijken graag samen met jou naar wat er allemaal mogelijk is; met toegang tot bijna alle geldverstrekkers. Zo weet je zeker dat je financieel goed voorbereid bent. Vanaf het eerste gesprek tot aan de sleuteloverdracht kun je rekenen op heldere, persoonlijke en betrouwbare begeleiding. Kortom: we begeleiden je tijdens het hele traject, zodat jij met een gerust hart kunt uitkijken naar jouw nieuwe thuis.

Heb je vragen over Hoefse Hage? Wij beantwoorden ze graag!

Domicilie Makelaars

Molenplein 23, 3862 JL Nijkerk

T: 033 – 20 00 181 E: nieuwbouw@domicilie.nl

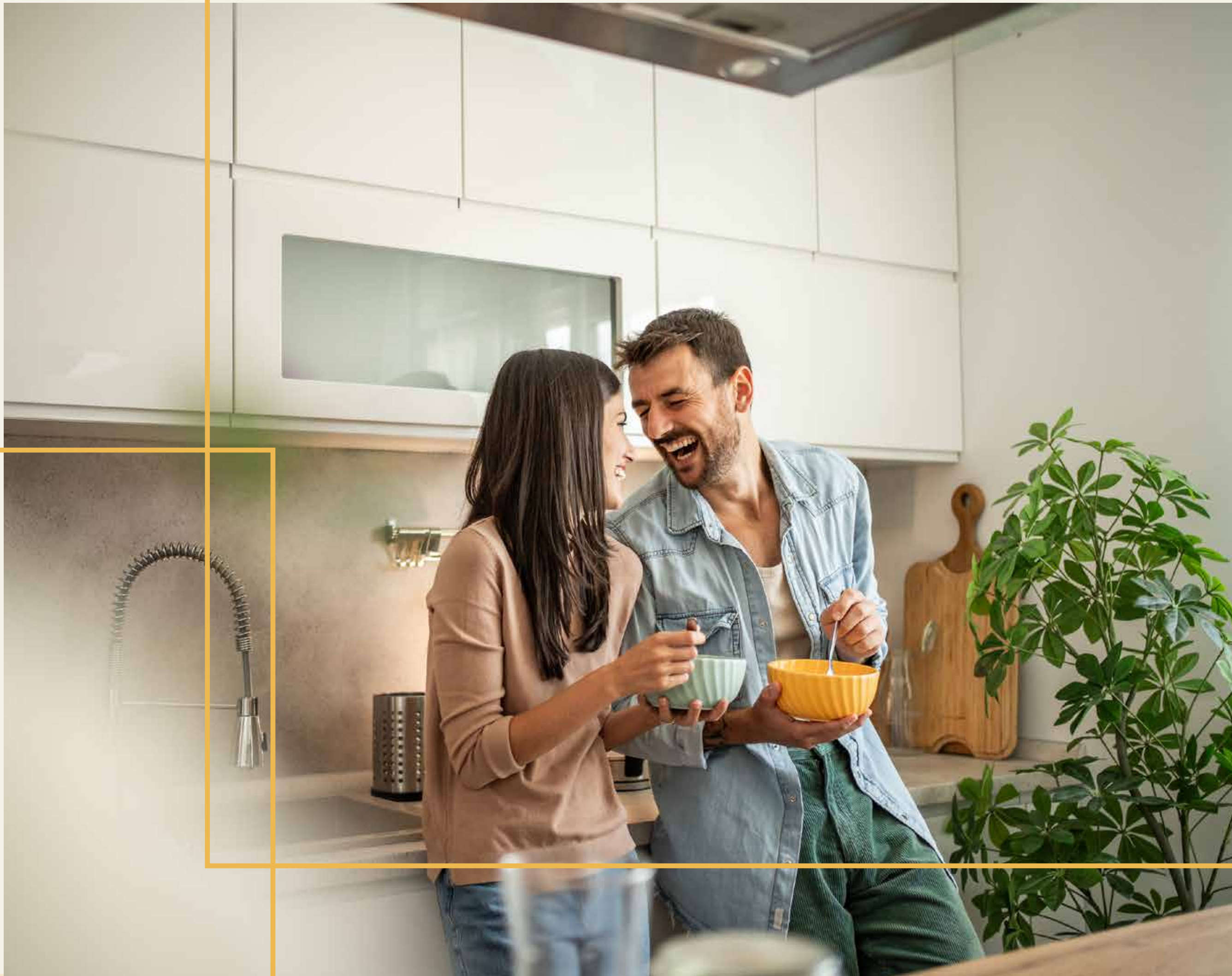
www.domicilie.nl



KEUKEN EN SANITAIR

De woningen in Hoefse Hage worden opgeleverd inclusief een keuken, keurig afgewerkte badkamer en toilet. De badkamer biedt alles wat je nodig hebt. Zo beschik je over een douche, toilet en wastafel en worden de wanden en vloeren voorzien van moderne tegels. Daarmee is jouw badkamer mooi en eigentijds. Het is het kleinste kamertje in huis, maar dat betekent natuurlijk niet dat deze ruimte geen aandacht verdient.

Het hangende toilet en fonteintje van Villeroy en Boch geven het toilet een eigentijds karakter. Aanvullende eigen wensen zijn prima invulbaar in samenspraak met onze projectshowroom, Arvero in Duiven (www.arvero.nl). Koken in zo'n fantastische keuken is natuurlijk ook helemaal geen straf. Je hebt moderne apparatuur tot je beschikking om de heerlijkste gerechten te maken. Ook de keuken is in samenspraak met onze projectshowroom Arvero in Duiven geheel naar uw eigen stijl en wensen in te richten. Heb je nog vragen? Ons projectteam staat voor je klaar.



LITHOS BOUWT VOOR JOU

Wij ontwikkelen en bouwen plekken die er voor jou toe doen. Onze projecten – voor wonen, werken, leren en zorg – zijn erop gericht om een omgeving te scheppen waar je optimaal kunt leven en verblijven. Wij vertalen je wensen in gebouwde oplossingen, en we kijken altijd verder: Lithos zoekt naar wat een plek voor jou betekent. Want we weten als geen ander dat mensen een plek tot leven brengen. Zo kunnen we meer voor jou bouwen.

In 1987 zijn we begonnen met timmerwerk, en inmiddels uitgegroeid naar een bedrijf dat meer is dan dat. We helpen mens en samenleving aan gebouwen die werken. Als bouw- en ontwikkelaar hebben we ons laten gelden als een betrouwbare samenwerkingspartner. Samenwerkingen die uitnodigen om te herhalen. Dat zie je niet alleen terug in wat we doen, maar ook in wie we zijn en hoe we werken. Lithos is er voor én door mensen.

Lithos bouw & ontwikkeling

Spaceshuttle 38

3824 ML Amersfoort

T: 033-453 59 59

E: info@lithos.nl

“WIJ VERTALEN JE WENSEN
IN GEBOUWDE OPLOSSINGEN
EN WE KIJKEN ALTIJD VERDER

lithos
— bouw & ontwikkeling

WONINGBORG

Wat houdt deze regeling in?

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

Woningborg: geeft je meer zekerheid

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor jou?

Als je een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor jou o.a. het volgende:

- Gaat jouw bouwonderneming 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 bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.

- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen. Let op: het Woningborg-certificaat moet je in jouw bezit hebben voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborggarantie?

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

Voorrang Woningborg-bepalingen

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

ALGEMENE BEPALINGEN

Je kunt ervan overtuigd zijn dat Condor Project Development en de aannemer, indien je besluit een woning/ appartement te kopen, alles in het werk zullen stellen om het in ons gestelde vertrouwen waar te maken. Het streven is, binnen de gegeven kwaliteit een zo goed mogelijk product te leveren.

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/ of nutsbedrijven.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af) bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bereikbaarheid van de woning/ het appartement. Deze kosten zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten. De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen, parkeerplaatsen en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens.

Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de ondernemer. Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de gang van zaken die volgt op het tekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst.

Garantie

De woningen/ appartementen worden gebouwd en verkocht met het garantiencertificaat van Woningborg. Het garantiencertificaat ontvang je rechtstreeks van Woningborg, nadat de opschortende voorwaarden in de getekende overeenkomsten zijn vervuld.

Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals de garantieregeling, garantienormen, reglementen van inschrijving en een standaardaannemingsovereenkomst. De overheid heeft het waarborgcertificaat van Woningborg officieel erkend. Het Woningborg Garantie- en Waarborgcertificaat betekent dat u als koper met een financieel gezonde en technisch vakbekwame onderneming zakendoet. Mocht de aannemer onverhoopt

failliet gaan tijdens de bouwperiode, dan draagt de Garantie- en Waarborgregeling regeling er zorg voor dat het appartement of de woning wordt afgebouwd. De Garantie- en Waarborgregeling is primair gekoppeld aan de woning/ het appartement, zodat je bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de Garantie- en Waarborgregeling kunt overdragen aan de nieuwe eigenaar.

De aankoop

In de koopovereenkomst wordt vastgelegd dat Condor Project Development de grond/ het appartementsrecht levert. In de aannemingsovereenkomst geef je de aannemer opdracht om de grond bouwrijp te maken en de woning/ het appartement te bouwen en aan je op te leveren. Beide overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Je bent onder andere verplicht de koopsom te betalen.

Nadat deze overeenkomsten door koper en aannemer zijn getekend, worden deze naar de notaris gezonden. In de meeste gevallen is de koper niet in staat binnen veertien dagen conform de overeenkomsten de verschuldigde bedragen te voldoen. De aannemer is meestal bereid voorlopig uitstel te verlenen, mits over deze bedragen een rente wordt voldaan, zoals dit is geregeld in de aannemingsovereenkomst.

Naar de notaris

Enige tijd voor de datum van het passeren van de notariële akte (een zogenaamde akte van transport) van de grond/ het appartementsrecht, ontvang je van de notaris een afrekening van hetgeen je tot dan toe verschuldigd bent. Op deze afrekening staat ook het bedrag dat je aan hypotheek ontvangt, hoeveel vervallen aannemingstermijnen betaald dienen te worden en hoeveel bij de bank in depot blijft.

Voor het passeren van de transportakte ontvang je van de notaris de (concept) nota van afrekening, waarop het totale, op die dag verschuldigde bedrag staat aangegeven. Aan extra kosten kunnen hierop onder andere vermeld zijn:

- De rente over nog niet betaalde maar wel verschuldigde termijnen tot de transportdatum (indien van toepassing).
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte.

- Aan de bank verschuldigde afsluitprovisie of eventuele andere bankkosten.

Bij het transport teken je meestal twee akten:

- De transportakte van de grond/ het appartementsrecht.
- De hypotheekakte.

Hypotheek

Wellicht zal voor het bekostigen van een eigen appartement een hypothecaire geldlening aangevraagd moeten worden. De financiële adviseur kan behulpzaam zijn bij het aanvragen van een hypothecaire geldlening die aan je persoonlijke wensen voldoet.

Kosten tijdens de bouw

Volgens het schema in de aannemingsovereenkomst vervallen de bouwtermijnen van je woning/ appartement. Je krijgt hiervoor termijnfacturen van de aannemer, deze worden geplaatst in je eigen woningdossier in het online klantenportaal van Lithos. Deze factuur moet je telkens voorzien van je handtekening en doorsturen naar de bank waar je een hypotheek hebt afgesloten.

Voor het deel van de hypotheek dat bij de bank in depot blijft, ontvang je een rentevergoeding die gelijk is aan de rente die je moet betalen. Je betaalt per saldo, dus uitsluitend rente over de reeds betaalde termijnfacturen. De rente die je tijdens de bouwperiode moet betalen over het opgenomen deel van de hypotheek noemen we bouwrente.

Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsommen van de woning/ het appartement zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning/ appartement zijn gemoeid, in de koopsom zijn inbegrepen:

- Grondsom/ appartementsrecht.
- Bouwkosten.
- Basissanitair.

- Honorarium van de architect en de constructeur of Architect- en constructeurhonorarium.
- Notarishonorarium, in verband met de transportakte en splitsing.
- Verkoopkosten.
- Gemeenteleges (bouwvergunning, welstandsadvies, eventuele procedures).
- BTW indien van toepassing (thans 21%, een eventuele wijziging wordt conform wettelijke voorschriften doorberekend).
- Kadastrale inmeting.
- Aansluitkosten van water-, riool- en elektriciteitsleidingen.
- Woningborg.
- De kosten van gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering.

De met de financiering van je woning/ appartement verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aannemingsovereenkomst inbegrepen.

De kosten zijn onder andere:

- Notariskosten inzake hypotheekakte.
- Afsluitprovisie hypotheek.
- Eventuele kosten voor aanvraag Nationale Hypotheekgarantie.
- Eventuele rente over de grondkosten en vervallen termijnen tijdens de bouw.

Andere kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen:

- De abonnements- en aansluitkosten op het telefoonnet.
- De abonnements- en aansluitkosten op de cai.
- Kosten voor eventueel meerwerk.
- Kosten keuken.
- Kosten inrichting terras/balkon.
- Kosten erfafscheidingen (conform verkooptekening behorende bij contract).
- Kosten voor WvE-beheer.

Vereniging van Eigenaren

De appartementen maken deel uit van een groter geheel. Ruimtes zoals de entree,

het trappenhuis, de lift en de gezamenlijke fietsenberging gebruik je samen met de andere bewoners. Om het beheer en onderhoud hiervan goed te regelen, wordt er een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. Elke eigenaar is automatisch lid van de VvE. De vereniging zorgt voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, sluit verzekeringen af en regelt zaken als schoonmaak en liftonderhoud. Hiervoor betaalt u maandelijks servicekosten. Tijdens de eerste VvE-vergadering worden deze kosten definitief vastgesteld.

Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen/ appartementen verzekerd tegen de risico's van brand-en stormschade. Vanaf de oplevering van de woning/ het appartement dien je de woning/ het appartement zelf te verzekeren. Controleer voor de opleveringsdatum de opstal- en inboedelverzekering. Voor de appartementen wordt de opstalverzekering afgesloten door de beheerder van de Vereniging van Eigenaren.

Mogelijkheden meer- en/of minderwerk

Bij al onze woningen/ appartementen worden kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een ruime mogelijkheid aan wijzigingen, zodat de woning/ het appartement zoveel mogelijk kan worden aangepast aan persoonlijke wensen. Voor appartementen zijn de mogelijkheden beperkt.

Bij het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvang je een informatiemap (digitaal). Deze map bevat onder meer gegevens betreffende de afhandeling van eventueel meer en/of minderwerk.

Tevens wordt meer uitvoerige informatie gegeven met betrekking tot de woning/ het appartement en de Woningborg Garantieregeling 2024.

Oplevering

Na aanvang van de bouw wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop het appartement of de woning waarschijnlijk aan je wordt opgeleverd.

Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat een nieuwbouwproject altijd uniek is en veel onzekere factoren zijn. Als het vriest, kan er niet worden gemetseld; als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. Wij zullen je uiterlijk twee weken voor de oplevering informeren over de definitieve opleveringsdatum en het tijdstip. Derhalve adviseren wij je om een ruime marge te nemen ten opzichte van tussentijds verstuurde prognoses voor het maken van afspraken met de leveranciers e.d.

Wanneer de woning/het appartement oplevering gereed is, ontvang je een uitnodiging om samen met de uitvoerder de woning/ het appartement te inspecteren.

Tijdens deze inspectie worden eventueel nog aanwezige onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Indien je vooraf aan al je financiële verplichtingen hebt voldaan en de akte van levering van de grond/ het appartementsrecht en eventuele hypotheekakte is getekend, ontvang je na ondertekening van het 'Proces-verbaal van oplevering' de sleutels van de woning/ het appartement. Na de bouwkundige oplevering zullen de keukens worden geplaatst.

Constructie

Een nieuwbouwwoning/ appartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad, om (krimp) scheurvorming zoveel mogelijk te voorkomen raden wij aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken.

Onderhoudsperiode

De eventuele onvolkomenheden geconstateerd tijdens de oplevering, worden zo snel mogelijk verholpen. Gedurende zes maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kun je nieuwe onvolkomenheden die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het “werken” schriftelijk aan de aannemer meedelen. Nadat alle voor herstel in aanmerking komende onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, worden wij en de aannemer geacht aan onze verplichtingen te hebben voldaan. Eventuele onvolkomenheden na deze periode worden conform de van toepassing zijn de regeling van Woningborg behandeld.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT STADSWONINGEN

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitenwerk:		
Daklijsten	Aluminium daktrim	RAL8000
Platte daken	Bitumen	Zwart
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	
Gevelmetselwerk	Baksteen	Bruin
Voegwerk	Doorstrijk	Antraciet
Dakterras	Betontegels	Grijs
Hekwerken en leuningwerk	Staal / aluminium	RAL8000
Raamdorpels	Aluminium	RAL8000
Luifel	Houten bekleding	Fraké o.g.
Gevelkozijnen	Hardhout	RAL8000
Ramen	Hardhout	RAL8000
Voordeuren	Hout	n.t.b.
Overige buitendeuren	Hout	RAL8000
Betimmeringen	Hout	
Binnenwerk:		
Binnenzijde buitenkozijnen, -ramen, -deuren		Als hierboven voor buitenwerk omschreven
Overige binnen schilderwerk		Afgestemd op kleur binnen afwerking

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

STADSWONINGEN

Inleiding

Deze beknopte omschrijving geeft verkort de technische omschrijving weer die onderdeel is van de contractstukken van het project Hoefse Hout te Amersfoort (10 grondgebonden woningen). Bij tegenstrijdigheden tussen deze omschrijving en de contractstukken geldt wat er in de contractstukken vermeld staat. Aan deze beknopte omschrijving kunt u geen rechten ontleen. Voor deze woningen wordt het certificaat van Woningborg aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024.

Aansluitingen nutsbedrijven

De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektra-, riolerings- en stadsverwarmingsnet. De eenmalige kosten hiervan zijn bij de aanneemsom inbegrepen. De woningen worden niet aangesloten op het openbare gasnet. Voor verwarming en warm water worden de woningen aangesloten op het warmtenet van Warmtebedrijf Amersfoort B.V. De aansluitset hiervoor bevindt zich in de meterkast.

Riolering

De riolering bestaat uit een gescheiden stelsel van kunststofbuizen volgens de eisen van de gemeente Amersfoort. Regenwater wordt gescheiden van het huishoudelijk afvalwater afgevoerd. Ter plaatse van de erfgrens worden ontstoppingsstukken geplaatst.

Terreinverhardingen

Bij de woningen wordt een toegangspad naar de voordeur en bergingsdeur gemaakt in betontegels (40x60cm). Op het dakterras van de 1ste verdieping komen betontegels (50x50cm) op tegeldragers. In de achtertuin wordt geen verharding aangebracht.

Parkeren en terreininrichting

In de halfverdiepte parkeerkelder van het naastgelegen appartementencomplex

bevinden zich parkeerplaatsen. De inrit van deze parkeerkelder is gelegen aan de Printerweg.

Parkeren bij je nieuwe woning

Bij iedere woning hoort een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder van het naastgelegen appartementencomplex. Zo ben je altijd verzekerd van een vaste, overdekte parkeerplek op korte afstand van je woning. De parkeerplaats wordt separaat geprijsd en maakt onderdeel uit van de aankoop van de woning.

Voor het stallen van fietsen beschikt iedere woning over een eigen berging. Niet van toepassing op de grondgebonden woningen. Tussen de woningen onderling wordt geen terrasscherm aangebracht; erfgrenzen worden aangegeven met piketten. In de voortuin c.q. langs de zijtuinen worden geen hagen geplant.

Systeemvloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer met een isolatiewaarde van tenminste $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. De verdiepings- en zoldervloeren worden uitgevoerd in betonnen kanaalplaatvloeren. Onder de woning bevindt zich een inspectieruimte. De vloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer van gemiddeld circa 70 mm dik.

Metselwerk

De buitengevels (wild verband) worden vanaf circa 30 cm onder maaiveld gemetseld in gebakken steen conform monster. De gevels worden geïsoleerd met een totale isolatiewaarde van tenminste $R_c = 5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$. Dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gelijmde kalkzandsteenelementen en woningscheidende muren als ankerloze kalkzandsteen spouwmuren. Niet-dragende binnenwanden bestaan uit gips- of cellenbetonblokken (70 mm; badkamerwand 100 mm).

De scheidingswanden tussen de slaapkamers hebben een isolatie-index van tenminste -20 dB.

Timmerwerken

De berging in de voortuin is opgebouwd uit een houten stijl- en regelwerkconstructie (houtskeletbouw), aan de buitenzijde bekleed met houten gevelbekleding in combinatie met metselwerk. De verdiepingstrappen worden uitgevoerd in vurenhout (trap naar 1e verdieping dicht, trap naar zolder open) en voorzien van spijlenhekken en leuningen.

Metaalwerken

Waar dat volgens de constructieberekeningen nodig is, worden stalen balken, kolommen en lateien aangebracht. Boven alle kozijnen en gevelbekleding in de buitengevels komt een stalen gevellatei in kleur gepoedercoat. Waar vereist worden metalen delen bekleed met brandwerend materiaal.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout. Draaiende raamdelen worden uitgevoerd als draai-kiepramen. Waar nodig worden ventilatieroosters of suskasten toegepast.

Binnenkozijnen en -deuren

Metalen kozijnen geschikt voor opdekdeuren, voorzien van bovenlichten met enkel glas (meterkast en trapkast voorzien van een dicht paneel). Binnendeuren worden fabrieksmatig wit afgelakt. Onder de binnendeuren van toilet en badkamer worden kunststenen (donkergrijze) dorpels aangebracht.

Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk aangebracht in lichtmetalen uitvoering. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen voldoet aan weerstandsklasse 2 (inbraakwerend, scharnieren met dievenpinnen en gelijksluitende cilinders). Buitendeuren worden voorzien van een windhaak en de entreedeur van een brievenleuf met weldorpel.

Dakbedekkingen

Het platte dak van de woning bestaat uit een kanaalplaatvloer met bitumineuze dakbedekking en heeft een isolatiewaarde van $R_c = 8,0 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het houten bergingdak wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking, een aluminium daktrim, en ingericht als dakterras met terrastegels op tegeldragers en een hekwerk. Conform het natuurinclusief bouwen worden op de luifels groene daken aangebracht.

Dakgoten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren, inclusief de benodigde hulpstukken, worden uitgevoerd in aluminium buismateriaal in RAL kleur en aangesloten op het gescheiden rioleringssysteem. Een en ander wordt uitgevoerd conform de voorschriften en eisen van de gemeente Amersfoort.

Beglazing

Alle glasopeningen in de buitengevels worden voorzien van blank isolerend HR++-glas. De definitieve opbouw wordt bepaald op basis van de BENG-berekeningen. Bovenlichten bij binnendeurkozijnen worden voorzien van enkel glas met uitzondering van de meterkast en de trapkast.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

STADSWONINGEN

Stukadoorswerk

Spuitswerk in structuur in de kleur wit wordt aangebracht op:

- de onderzijde van de betonnen verdiepingsvloeren met uitzondering van de meterkast, de V-naden blijven in het zicht.
- wanden vanaf circa 120 cm vanaf de vloer boven het wandtegels in de toiletruimte.

Voor zover niet anders omschreven worden 'behang klaar' afgewerkt de wanden van:

- de woonkamer
- de keuken
- de entree
- de slaapkamers
- de overloop.
- zolder (2e verdieping)

Tegelwerk

De vloer- en wandtegels worden uitgevoerd conform nader te verstrekken documentatie en bemonstering.

Vloertegels woningen

De vloertegels worden geleverd en gelegd op de vloeren van het toilet en de badkamer.

De keuze bestaat uit gebakken tegels conform monsters in de afmeting ca. 30 x 30 cm.

De vloertegels in de badkamer en het toilet worden grijs afgevoegd. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels onder afschot aangebracht. Om een goede afwatering te waarborgen worden hier tegels van ca 15 x 15 cm toegepast. De vloertegels worden niet strokend aangebracht met de wandtegels.

Wandtegels woningen

De wandtegels worden geleverd en geplaatst in:

- het toilet, tot circa 1.20 m boven de vloer
- de badkamer, tot het plafond

Schilderwerk

Buitenkozijnen, ramen en deuren worden dekkend geschilderd volgens de kleur- en materiaalstaat. De vuren houten trappen worden dekkend geschilderd (met uitzondering van treden, stootborden en onderzijde). Fabrieksmatig afgewerkte onderdelen (zoals binnendeuren, kozijnen en radiatoren) worden op de bouw niet nader behandeld.

Keukeninrichting

De woning is voorzien van een keuken conform de keukendocumentatie. Deze keuken kunt u naar wens aanpassen bij onze keukenshowroom Arvero in Duiven. Bij eventuele veranderingen in de keuken worden alle benodigde aanpassingen door Arvero gecoördineerd zodat u zelf niets hoeft te regelen. De keuken wordt na oplevering van de woning geplaatst en valt niet onder de garantie van de koop- en aanneemovereenkomst.

Bij een keuken geleverd door derden ontvangt u van ons een retourbedrag voor het vervallen van de standaard keuken. U dient zelf zorg te dragen voor het aanpassen van de standaardinstallatie na oplevering van uw woning. Wij kunnen de standaardinstallatie ook namens u aanpassen, een en ander conform de aparte toelichting/ instructie.

Het is niet mogelijk de standaardkeuken te verzilveren voor bijvoorbeeld:

- contenten
- een keuken die niet bestemd is voor de desbetreffende woning
- ander meerwerk dan hierboven is omschreven
- losse onderdelen ten behoeve van de keuken

Sanitair

Het op tekening aangegeven sanitair wordt geleverd en aangesloten. Het sanitair is compleet met de nodige kranen. De sanitairartikelen worden geleverd in de kleur wit.

Showroom

In de showroom heeft u de mogelijkheid om het standaard tegelwerk, indien dit niet aan uw wensen voldoet, tegen een eventuele meerprijs te wijzigen en naar eigen keuze aan te passen.

Vloerverwarming

De woning wordt uitgevoerd met vloerverwarming op de begane grond, op de eerste en tweede verdieping. De badkamer wordt bijverwarmd middels een elektrische radiator.

De hieronder te noemen vertrektemperaturen worden bereikt en onderhouden in geval van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur en een windsnelheid overeenkomstig de ISSO publicatie 51 en conform de garantienormen van

Woningborg:

- | | | |
|---|------------|--------------------------------|
| - | woonkamer | 22 °C |
| - | keuken | 22 °C |
| - | hal | 18 °C |
| - | toilet | 18 °C |
| - | slaapkamer | 20 °C |
| - | badkamer | 22 °C met elektrische radiator |

De technische berging / techniek worden niet verwarmd. Voor een aantal vloerafwerkingen gelden beperkingen. Vloerbedekking met een foam- of isolerende laag kunnen de warmteoverdracht belemmeren. Laat u vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming. Spijkeren of boren in de vloeren is niet toegestaan.

Koud-water installaties

Vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter wordt een koudwaterleidinginstallatie gelegd naar de volgende tappunten:

- closetcombinatie en fontein in de toiletruimte op de begane grond
- afgedopt aansluitpunten in de keuken voor de keukenmengkraan en de vaatwasser
- closetcombinatie, wastafel en de douchecombinatie in de badkamer
- wasmachine in de techniekruimte op de 2e verdieping

Mechanische balansventilatie installatie

De woning wordt voorzien van een mechanisch afvoersysteem (Duco Systeem C) met natuurlijke toevoer via ventilatieroosters/suskasten in de gevel. De mechanische ventilatie-unit (MV-box op de 2e verdieping) is voorzien van de Duco NightBoost-functie voor nachtelijke afkoeling. De sturing vindt plaats via bedrade CO₂-sensoren/bediening in de woonkamer en hoofdslaapkamer.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform NEN 1010 en voorschriften van de netbeheerder. Alle leidingen worden voor zover mogelijk weggewerkt in de wanden en de vloeren met uitzondering van de leidingen in de meterkast, technische berging/ techniek. Inbouwwandcontactdozen en schakelaars zijn wit. De schakelaars en wandcontactdozen worden op circa 105 cm boven de vloer aangebracht. In de woonkamer en slaapkamers worden de wandcontactdozen op circa 30 cm boven de vloer geplaatst. Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, loze leidingen, enzovoort zijn op tekening aangegeven. De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet (3x25A). Er worden geen PV-panelen aangebracht.

Oplevering

De woning heeft een (voorlopig) energielabel A++.



KLEUR- EN MATERIAALSTAAT APPARTEMENTEN

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitenwerk:		
Daklijsten	Aluminium daktrim	RAL7044
Platte daken	Bitumen	Zwart
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	
Gevelmetselwerk	Baksteen	Grijs
Voegwerk	Doorstrijk	Grijs
Balkons	Prefab beton	Lichtgrijs / wit
Loggia	Betontegels	Grijs
Dakterras	Moso Bamboe op "click on grad"	N-durance o.g.
Hekwerken en leuningwerk	Staal / aluminium	RAL8000
Raamdorpels	Aluminium	RAL8000
Luifel	Beton	Lichtgrijs / wit
Gevelbekleding	Hout	Bamboe o.g.
Gevelkozijnen	Hardhout	RAL8000
Ramen	Hardhout	RAL8000
Voordeuren	Hout	n.t.b.
Overige buitendeuren	Hout	RAL8000
Betimmeringen	Hout	
Binnenwerk:		
Binnenzijde buitenkozijnen, -ramen, -deuren		Als hierboven voor buitenwerk omschreven
Overige binnen schilderwerk		Afgestemd op kleur binnen afwerking

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

APPARTEMENTEN

Inleiding

Deze beknopte omschrijving geeft verkort de technische omschrijving weer die onderdeel is van de contractstukken van het project Hoefse Hage te Amersfoort (20 appartementen). Bij tegenstrijdigheden tussen deze omschrijving en de contractstukken geldt wat er in de contractstukken vermeld staat. Aan deze beknopte omschrijving kunt u geen rechten ontleen. Voor deze appartementen wordt het certificaat van Woningborg aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024.

Aansluitingen nutsbedrijven

De appartementen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektra- en rioleringsnet. De eenmalige kosten hiervan zijn bij de aanneemsom inbegrepen. De appartementen worden niet aangesloten op het openbare gasnet. De meterkast van water, elektra en data bevindt zich in de algemene gangzone.

Voor verwarming en warm water worden de appartementen aangesloten op het warmtenet van Warmtebedrijf Amersfoort B.V. De afleverset hiervoor bevindt zich in de technische berging/meterkast van het appartement.

Riolering

De riolering bestaat uit een gescheiden stelsel van kunststofbuizen volgens de eisen van de gemeente Amersfoort. Regenwater wordt gescheiden van het huishoudelijk afvalwater afgevoerd.

Terreinverhardingen

De entreezijde grenst aan de printerweg dat in hoofdzaak bestaat uit een rijbaan met groenstroken en een trottoir. De omliggende verharding en het groen worden ingericht door de gemeente Amersfoort.

Parkeren en gemeenschappelijke ruimten

In de halfverdiepte parkeerkelder van het naastgelegen appartementencomplex bevinden zich parkeerplaatsen. De inrit van deze parkeerkelder is gelegen aan de Printerweg.

Parkeren in de parkeerkelder

Bij de meeste appartementen hoort een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder. Zo beschik je over een vaste, overdekte parkeerplek dichtbij je appartement. De parkeerplaats wordt separaat geprijsd en maakt bij de daarvoor aangewezen appartementen onderdeel uit van de aankoop.

Op de begane grond van het gebouw bevindt zich een gemeenschappelijke fietsenstalling.

Systeemvloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde kanaalplaatvloeren. De begane grondvloer heeft een isolatiewaarde van tenminste $R_c=3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloeren. De vloeren in de appartementen worden afgewerkt met een dekvloer van circa 60mm dik. De appartementen op de BG worden afgewerkt met een dekvloer van circa 70mm.

Metselwerk

De buitengevels (wild verband) worden gemetseld in gebakken steen (grijs dikformaat) met de doorstrijkmethode (geen voegwerk achteraf). De gevels worden geïsoleerd met een totale isolatiewaarde van tenminste $R_c=5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$. Gedeelten van de gevel worden voorzien van houten gevelbekleding (bamboe o.g.). Dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gelijmde kalkzandsteenelementen. Niet-dragende binnenwanden bestaan uit gasbetonblokken (100 mm). De scheidingswanden tussen de slaapkamers hebben een isolatie-index van tenminste -20 dB.

Timmerwerken

De gevelvlakken met houten gevelbekleding (bamboe o.g.) worden uitgevoerd op een houtskeletbouw achterwand. Deze achterwand bestaat uit een houten stijl- en regelwerkconstructie met de benodigde isolatie, constructieve beplating, waterkerende en dampremmende voorzieningen, een en ander conform de bouwkundige en bouw fysische eisen.

Metaalwerken

Waar dat volgens de constructietekeningen en berekeningen nodig is, worden de nodige stalen balken, kolommen en lateien aangebracht. Daar waar vereist worden metalen delen bekleed met brandwerend materiaal.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren: Uitgevoerd in hardhout (draaiende raamdelen worden uitgevoerd als draai-kiepramen).

Binnenkozijnen en -deuren

Binnendeurkozijnen: metalen kozijnen geschikt voor opdekdeuren, voorzien van bovenlichten. Binnendeuren worden fabrieksmatig wit afgelakt. Onder de binnendeuren van toilet en badkamer worden kunststenen dorpels aangebracht. De binnendeurkozijnen van de meterkasten in de algemene gangzone worden uitgevoerd als houten kozijnen geschikt voor stompe deuren.

Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk aangebracht, van solide kwaliteit, in licht metalen uitvoering. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen voldoet aan de eisen die gelden voor weerstandsklasse 2. Dit houdt onder meer in dat het hang- en sluitwerk inbraakwerend is. Daartoe worden de scharnieren van

buitendeuren en ramen voorzien van dievenpinnen en de deursloten voorzien van gelijksluitende cilinders.

Dakbedekkingen

Het hoofddak wordt voorzien van een afschotisolatie met een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c=6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$, afgewerkt met bitumen dakbedekking en groene daken ter plaatse van het hoofddak. Op het dak worden conform de BENG berekeningen PV-panelen (zonnepanelen) gemonteerd.

Beglazing

Alle glasopeningen in de buitengevels van de woningen worden voorzien van blank isolerend HR++-glas. Het type en de opbouw van de beglazing worden bepaald op basis van de eisen die voortkomen uit de definitieve BENG-berekeningen.

Stukadoorswerk

Spuitswerk in structuur wordt in de appartementen aangebracht op:

- de onderzijde van de betonnen plafonds met uitzondering van de meterkast (V-naden blijven in het zicht)
- wanden boven wandtegels in de toiletruimte.

Voor zover niet anders omschreven, worden de wanden van de onderstaande ruimten behangklaar afgewerkt:

- de woonkamer/keuken;
- de hal;
- de slaapkamers;

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

APPARTEMENTEN

Tegelwerk

De vloer- en wandtegels worden uitgevoerd conform nader te verstrekken documentatie en bemonstering.

Vloertegels woningen

De vloertegels worden geleverd en gelegd op de vloeren van het toilet en de badkamer. De keuze bestaat uit gebakken tegels volgens monsters. De vloertegels in de badkamer en het toilet worden grijs afgevoegd. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels onder afschot aangebracht. Om een goede afwatering te waarborgen worden hier tegels van ca 15x15cm toegepast. De vloertegels worden niet strokend aangebracht met de wandtegels.

Wandtegels woningen

De wandtegels worden geleverd en geplaatst in:

- het toilet, tot circa 120cm boven de vloer
- de badkamer, tot het plafond.

Schilderwerk

Het schilderwerk wordt uitgevoerd in de kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat. De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden behandeld als onder buitenschilderwerk staat omschreven. In het zicht komende leidingen worden niet geschilderd. Alle materialen die fabrieksmatig worden behandeld, zoals bijvoorbeeld de binnendeurko-zijnen en -deuren, enzovoort, worden op de bouwplaats niet nader behandeld.

Keukeninrichting

De woning is voorzien van een keuken conform de keukendocumentatie. Deze keuken kunt u naar wens aanpassen bij onze keukenshowroom Arvero in Duiven.

Bij eventuele veranderingen in de keuken worden alle benodigde aanpassingen door Arvero gecoördineerd zodat u zelf niets hoeft te regelen. De keuken wordt na oplevering van de woning geplaatst en valt niet onder de garantie van de koop- en aanneemovereenkomst.

Bij een keuken geleverd door derden ontvangt u van ons een retourbedrag voor het vervallen van de standaard keuken. U dient zelf zorg te dragen voor het aanpassen van de standaardinstallatie na oplevering van uw woning. Wij kunnen de standaardinstallatie ook namens u aanpassen, een en ander conform de aparte toelichting / instructie. Het is niet mogelijk de standaardkeuken te verzilveren voor bijvoorbeeld:

- contanten
- een keuken die niet bestemd is voor de desbetreffende woning
- ander meerwerk dan hierboven is omschreven
- losse onderdelen ten behoeve van de keuken

Sanitair

Het in de verkooptekeningen en het sanitairboek aangegeven sanitair wordt compleet geleverd en aangesloten in de kleur wit. Het sanitair kan via de projectshowroom Arvero naar wens worden aangepast.

Showroom

In de showroom heeft u de mogelijkheid om het standaard tegelwerk en/of het standaard sanitair, indien dit niet aan uw wensen voldoet, tegen een eventuele meerprijs te wijzigen en naar eigen keuze aan te passen.

Vloerverwarming

De appartementen worden aangesloten op het warmtenet van Warmtebedrijf Amersfoort B.V. in het openbaar gebied. Vanaf de aansluitset in de meterkast wordt de verwarmingsinstallatie aangelegd in de woning. De hieronder te noemen vertrektemperaturen worden bereikt en onderhouden in geval van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur en een windsnelheid overeenkomstig de ISSO publicatie 51:

-	woonkamer / keuken	22 °C
-	hal	18 °C
-	slaapkamer	20 °C
-	badkamer	22 °C met elektrische radiator
-	toilet	18 °C

De technische berging / techniek worden niet verwarmd. Voor een aantal vloerafwerkingen gelden beperkingen. Vloerbedekking met een foam- of isolerende laag kunnen de warmteoverdracht belemmeren. Laat u vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming. Spijkeren of boren in de vloeren is niet toegestaan.

Koud-water installaties

Vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter wordt een koudwaterleiding-installatie gelegd naar de volgende tappunten:

- closetcombinatie en fontein in toilet
- afgedopt aansluitpunt in de keuken
- wastafel en douchecombinatie in de badkamer
- plaats van de wasmachine

Mechanische balansventilatie installatie

Het appartement wordt voorzien van een mechanisch afvoersysteem met natuurlijke toevoer via ventilatieroosters/suskasten boven de gevelkozijnen (Systeem C). De mechanische ventilatiebox (Zehnder ComfoFan) bevindt zich in de techniekruimte en wordt vraaggestuurd geregeld via een CO₂-sensor in de woonkamer.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het stroomleverend bedrijf en NEN 1010. Alle leidingen worden voor zover mogelijk weggewerkt in de wanden en de vloeren met uitzondering van de leidingen in de meterkast, technische berging/techniek. De schakelaars en wandcontactdozen worden op circa 105 cm boven de vloer aangebracht. In de woonkamer en slaapkamers worden de wandcontactdozen op circa 30 cm boven de vloer geplaatst. Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, loze leidingen, enzovoort zijn op tekening aangegeven.

Zonnepanelen

Op basis van de definitieve BENG-berekeningen zal een aantal appartementen worden voorzien van zonnepanelen. Het exacte aantal en de specifieke toewijzing van de zonnepanelen per appartement worden aangegeven op de definitieve verkooptekeningen. Indien van toepassing worden de zonnepanelen op het dak geplaatst en rechtstreeks aangesloten op de meterkast van het betreffende appartement.

Oplevering

De woning heeft een (voorlopig) energielabel A++.

BETROKKEN PARTIJEN

Condor Project Development

Koningin Julianaweg 23, Leidschendam

T: +31 (0)70 222 6002

www.cpd.red



Lithos bouw & ontwikkeling

Spaceshuttle 38, Amersfoort

T: 033-453 59 59 | info@lithos.nl

www.lithos.nl



Domicilie Makelaars

Molenplein 23, Nijkerk

T: 033 - 20 00 181 | nieuwbouw@domicilie.nl

www.domicilie.nl



Architecten VOORMORGEN

Lonnekerspoorlaan 114-D, Enschede

T: 053 74 00 777

www.architectenvoormorgen.nl



Disclaimer

Alle wijzigingen in teksten en tekeningen zijn voorbehouden aan Lithos bouw & ontwikkeling.

Deze brochure is geen onderdeel van de contractstukken. Aan deze brochure is de grootste zorg besteed,

desondanks kunnen er aan kleuren, (sfeer)beelden, fotografie, plattegronden en impressies geen rechten

worden ontleend en kan de werkelijkheid hiervan afwijken.

HOEFSE-HAGE.NL