

Het Gezelhofje Zeewolde





INHOUDSOPGAVE

<i>Wonen in Het Gezelhofje Zeewolde</i>	4
<i>De Woningen</i>	
<i>Bouwnummer 1 t/m 3</i>	8
<i>Bouwnummer 4 en 5</i>	14
<i>Sfeerbeelden</i>	20
<i>Technische omschrijving</i>	25
<i>Afwerkstaat per vertrek</i>	28
<i>Goed om te weten</i>	30
<i>Colofon</i>	35

Wonen in Het Gezelhofje Zeewolde

Het plan

In de mooiste wijk van Zeewolde, Zeewolde-Zuid, en aan de rand van het bosgebied realiseert Z&M projectontwikkeling b.v. een vijftal vrijstaande woningen. Binnen het kleinschalige bedrijventerrein Gildenveld 2 zijn de woningen gelegen aan een hofje, vrijstaand en hebben allen een mooie ruime kavel, omzoomd door groen. De 5 kavels liggen aan het Gezelhof, een aftakking van de Gezelweg.

Uw woning

De woningen zijn gesitueerd op een ruime kavel en hebben een grote ruimte die voor meerdere functies bruikbaar is. Zo kunt u van deze ruimte een berging/garage maken of uw woning kan toekomstbestendig worden door er een slaap- en badkamer te situeren. Natuurlijk is de ruimte

ook zeer geschikt om een goede thuiswerk omgeving te creëren. Of u kunt er een klein bedrijf in vestigen, mits deze in categorie 1 valt. Bedrijven die tot milieu-categorie 1 behoren, veroorzaken over het algemeen weinig tot geen milieubelasting. Een kleine kantoorvestiging behoort tot de mogelijkheden, waarbij u kunt denken aan een adviesbureau tot accountant. Wij raden u aan, als je belangstelling heeft om de woning bedrijfsmatig te verwerven, met de gemeente te overleggen over wat wel en niet mogelijk is binnen het geldende omgevingsplan.

Op de begane grond heeft de woning een grote woonkamer met serre en een keuken. Op de verdieping treft u 3 ruime slaapkamers en een badkamer aan. De keuken en badkamer zijn technische volledig voorbereid, zodat u uw eigen keuken en badkamer kunt (laten) plaatsen.

Ligging in Zeewolde

Uw woning, gesitueerd in de Zeewolde Zuid, ligt op ca. 5 minuten fietsafstand van het centrum van Zeewolde met goede (winkel)voorzieningen. Ook fietst u binnen 5 minuten naar het hoofdstrand van Zeewolde, met een apart gedeelte voor kinderen en honden. In de buurt treft u een dokterspraktijk, Kinderdagverblijf en dierenarts aan. Letterlijk aan de overkant van de weg vindt u het grootschalig bosgebied het Horsterwold.

Uw woning grenst dus aan het Horsterwold, één van de grootste aaneengesloten loofbossen van Nederland. De bewoners van het bos zijn reeën, wilde paarden, damherten en vossen en vogels. Een uitgebreid netwerk van paden en routes ligt klaar voor gebruik. Maar er zijn ook grote delen bos met minder paden, voor echte rustzoekers.

Per 1 januari 2024 heeft Zeewolde 23.883 inwoners. De totale oppervlakte bedraagt 268 km². Hiervan is 21 km² water. Met 97 inwoners per km² is Zeewolde één van de dunst bevolkte gemeenten van Nederland.

Vanuit Zeewolde zijn Nijkerk, Harderwijk en Almere via een prima busverbinding eenvoudig te bereiken. In deze plaatsen is een treinstation. De pont: de 'Horsterveer' vaart al sinds 1993 tussen Zeewolde en Strand-Horst (Ermelo) en is de ideale manier voor fietsers en voetgangers om de oversteek tussen deze twee plaatsen te maken. Ook scholieren komen zo sneller bij de middelbare scholen in Harderwijk en Ermelo.



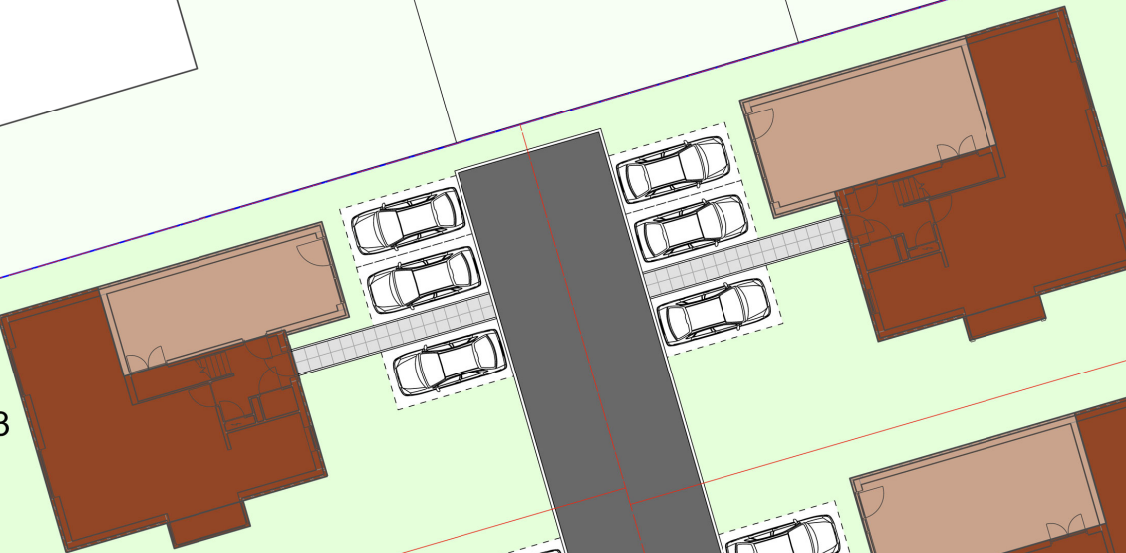


Winkelcentrum, bos en water
liggen allen op loop- en
fietsafstand van uw woning. U
woont in het hart van Nederland,
waar ruimte, rust en natuur
volop aanwezig zijn. Maar waar
ook onze hoofdstad en plaatsen
als Amersfoort en Zwolle binnen
een driekwartier te bereiken zijn.

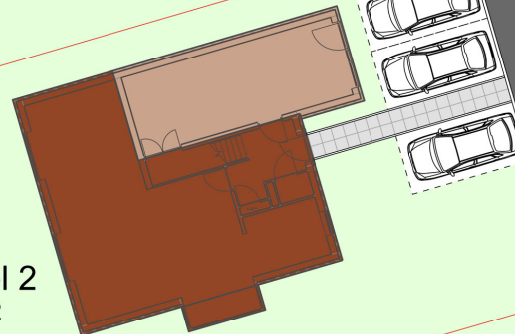


Het Gezelhofje

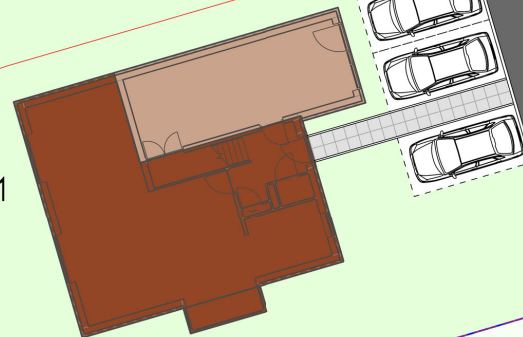
Kavel 3
510m²



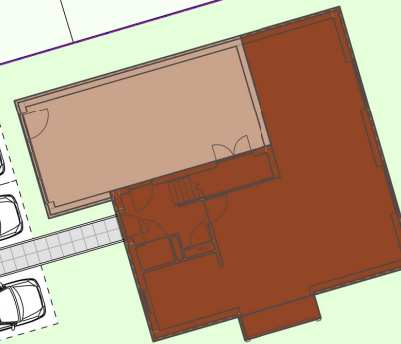
Kavel 2
516m²



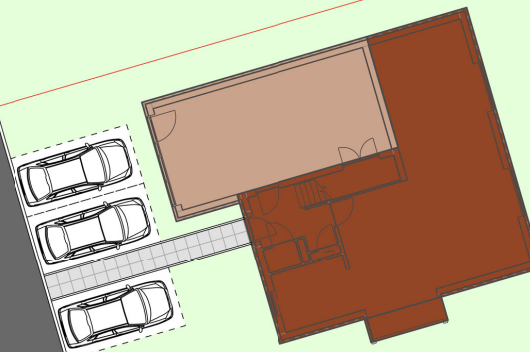
Kavel 1
524m²

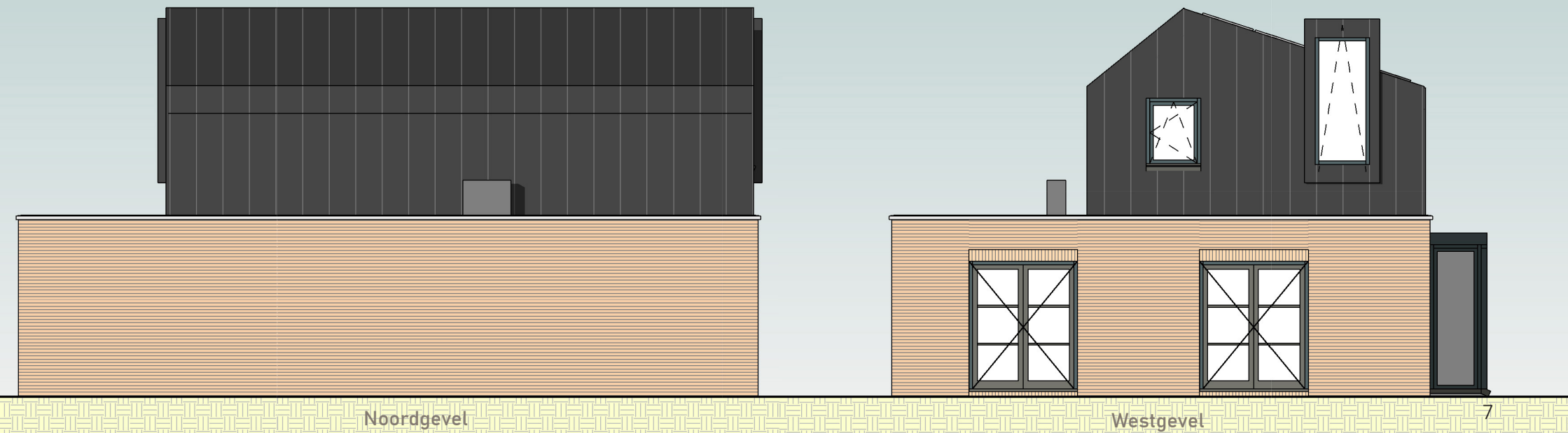
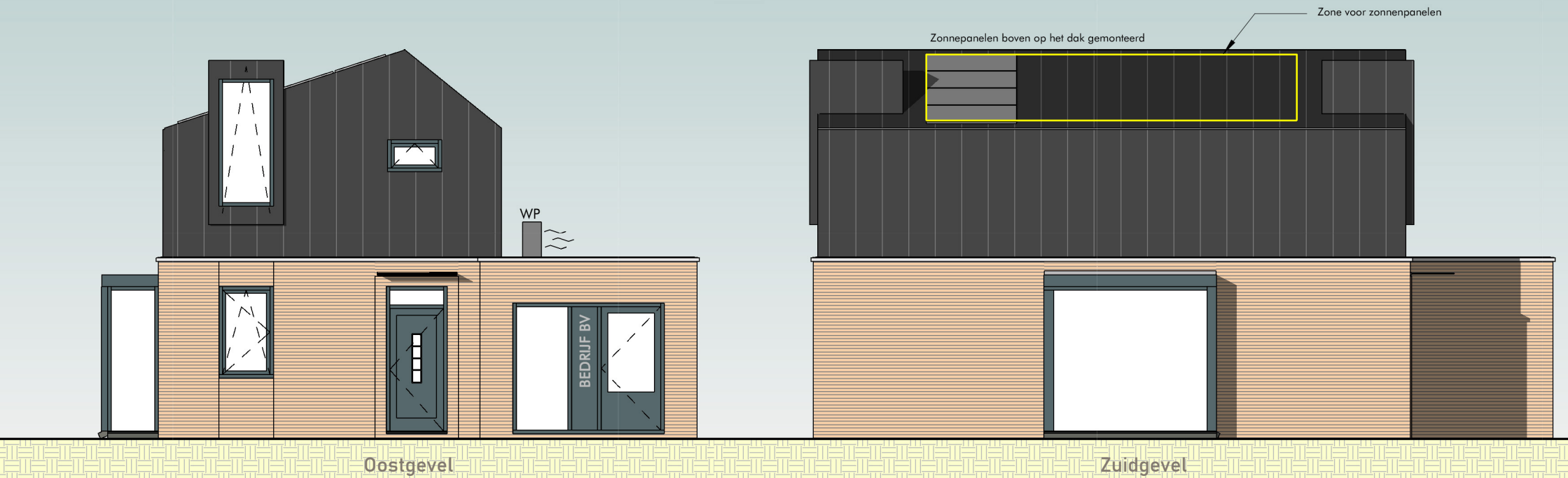


Kavel 4
531m²



Kavel 5
571m²





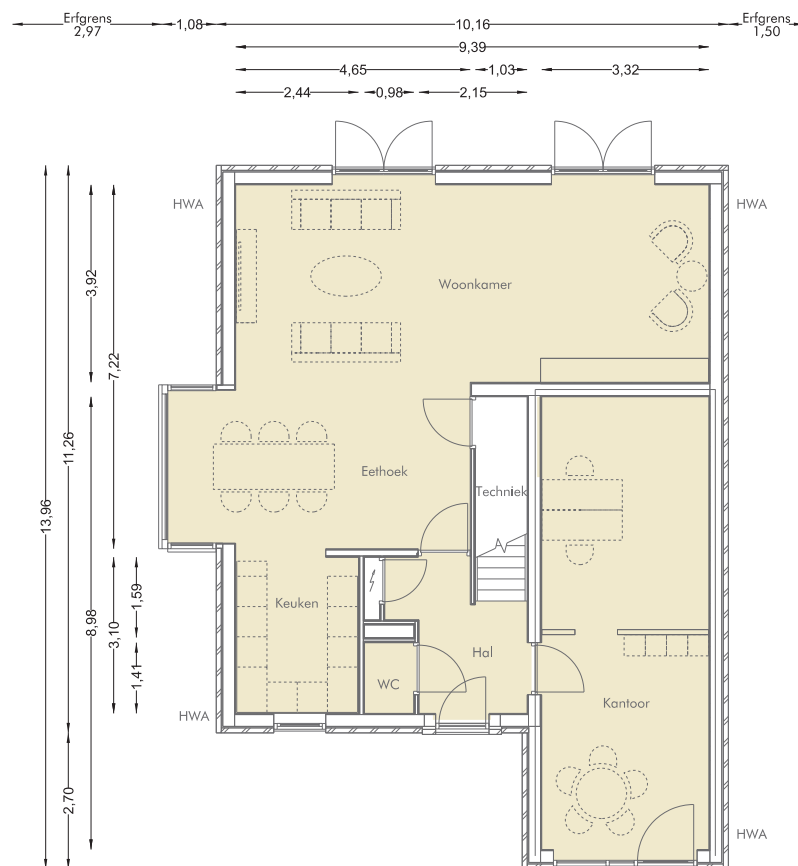
Bouwnummer
1, 2 & 3

De woon/werk woning

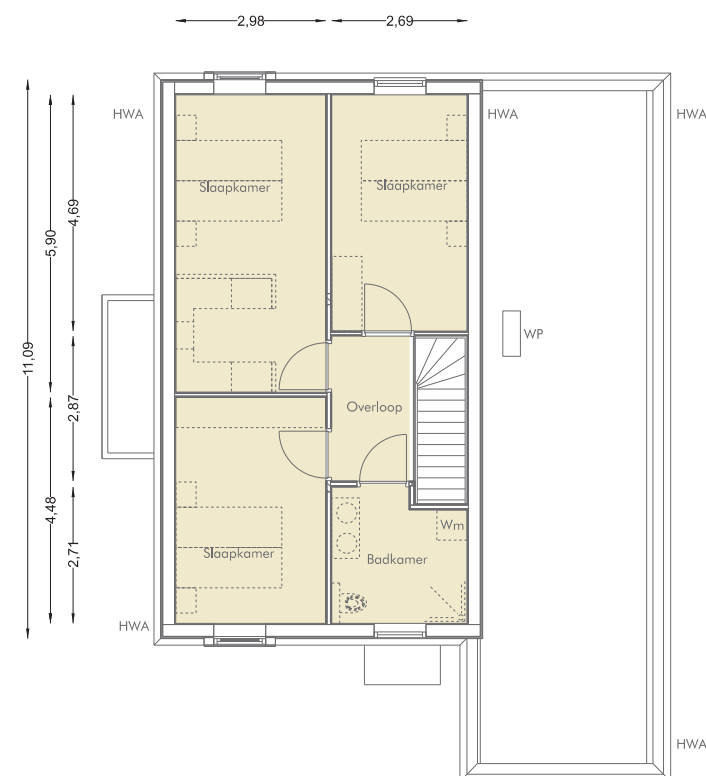


Bouwnummer 1, 2 & 3

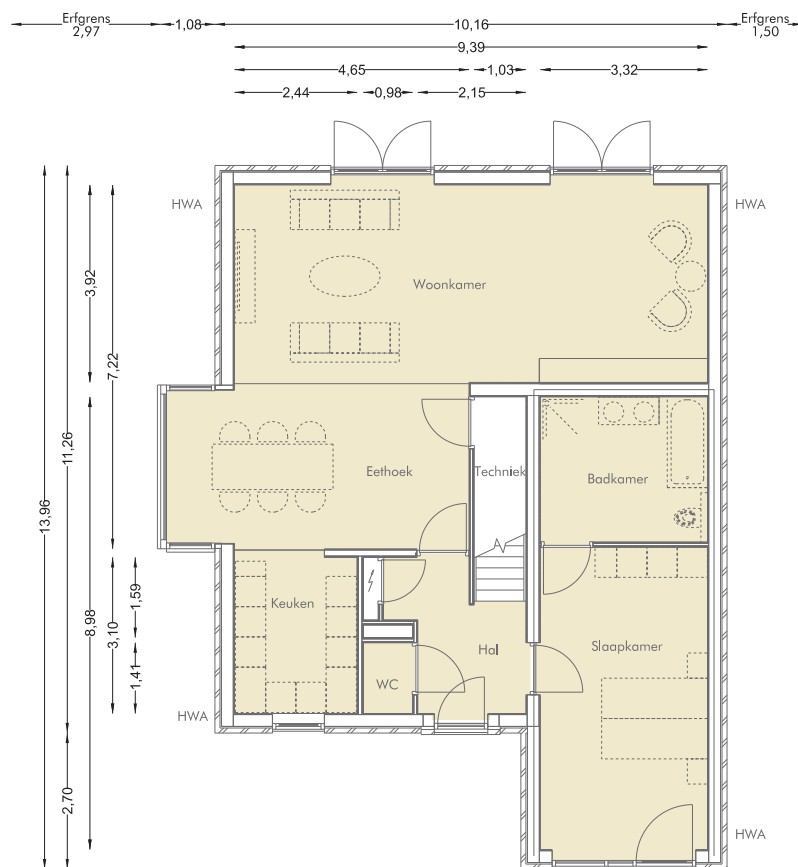
Bouwnummers: 1, 2 & 3
Totaal gebruiksoppervlak (GBO): 163 m²
Woonruimte: 133 m²
Werkruimte: 30 m²
Kaveloppervlak 1: 524m²
Kaveloppervlak 2: 516m²
Kaveloppervlak 3: 510m²



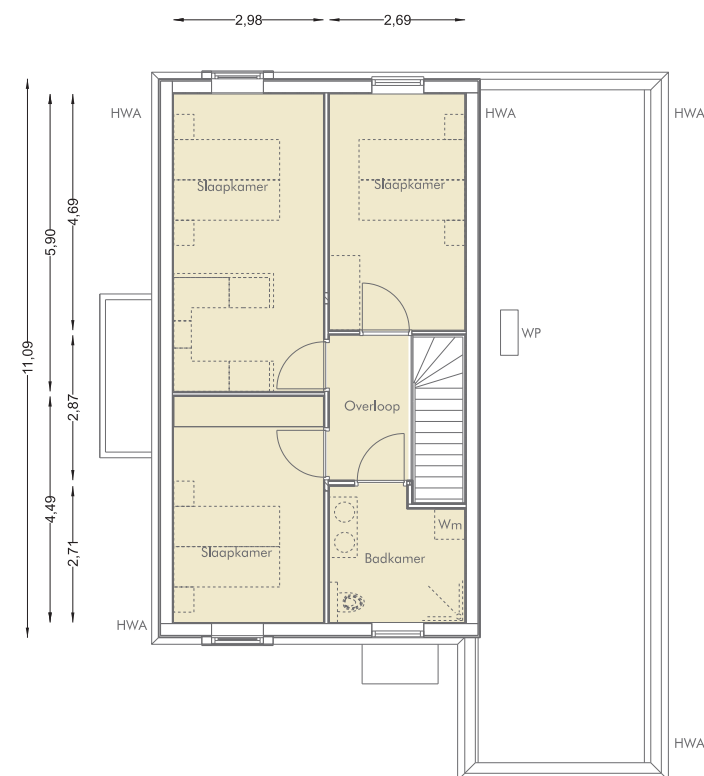
Begane grond



1e verdieping

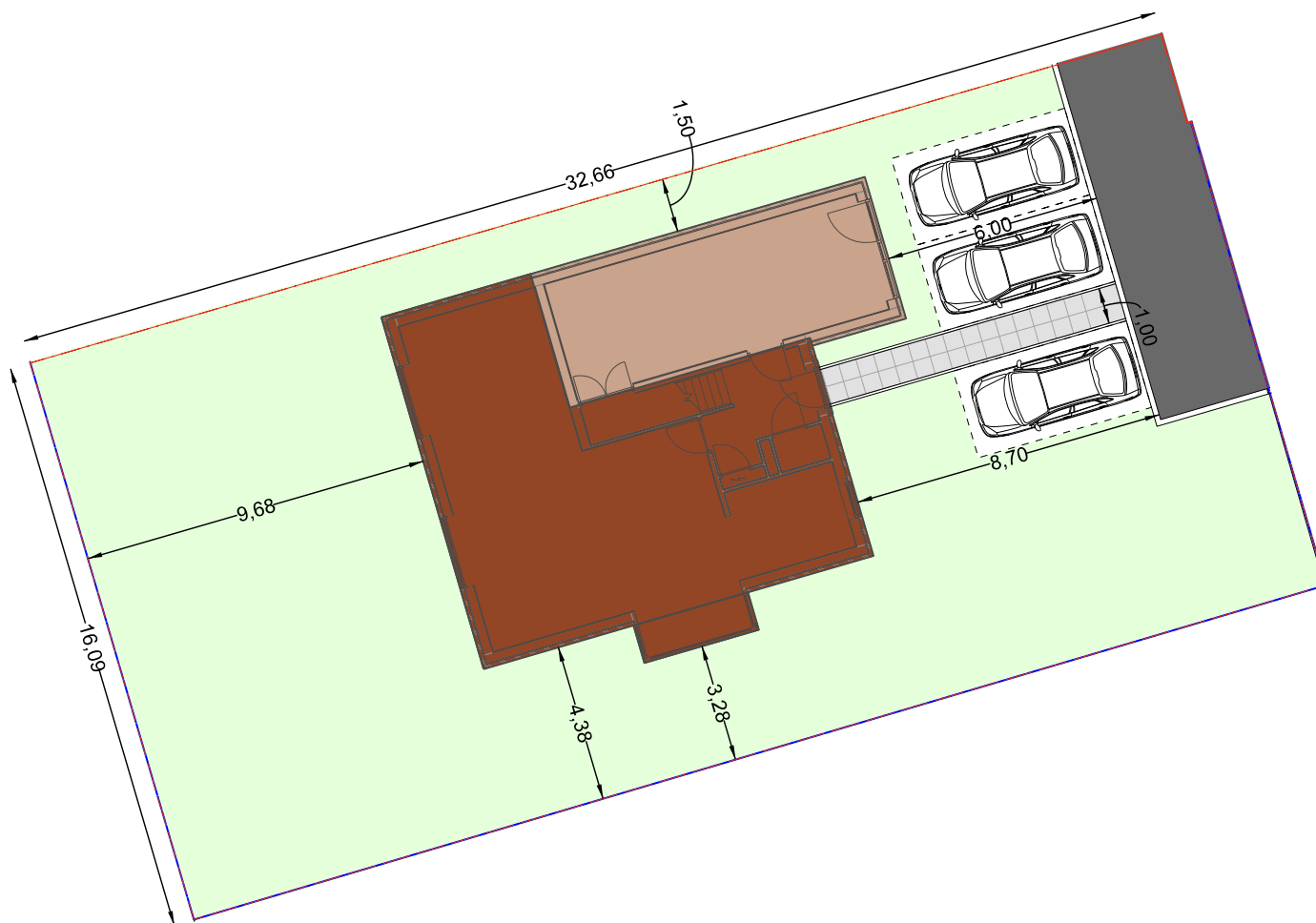


Begane grond



1e verdieping

Kaveltekening bouwnummer 1

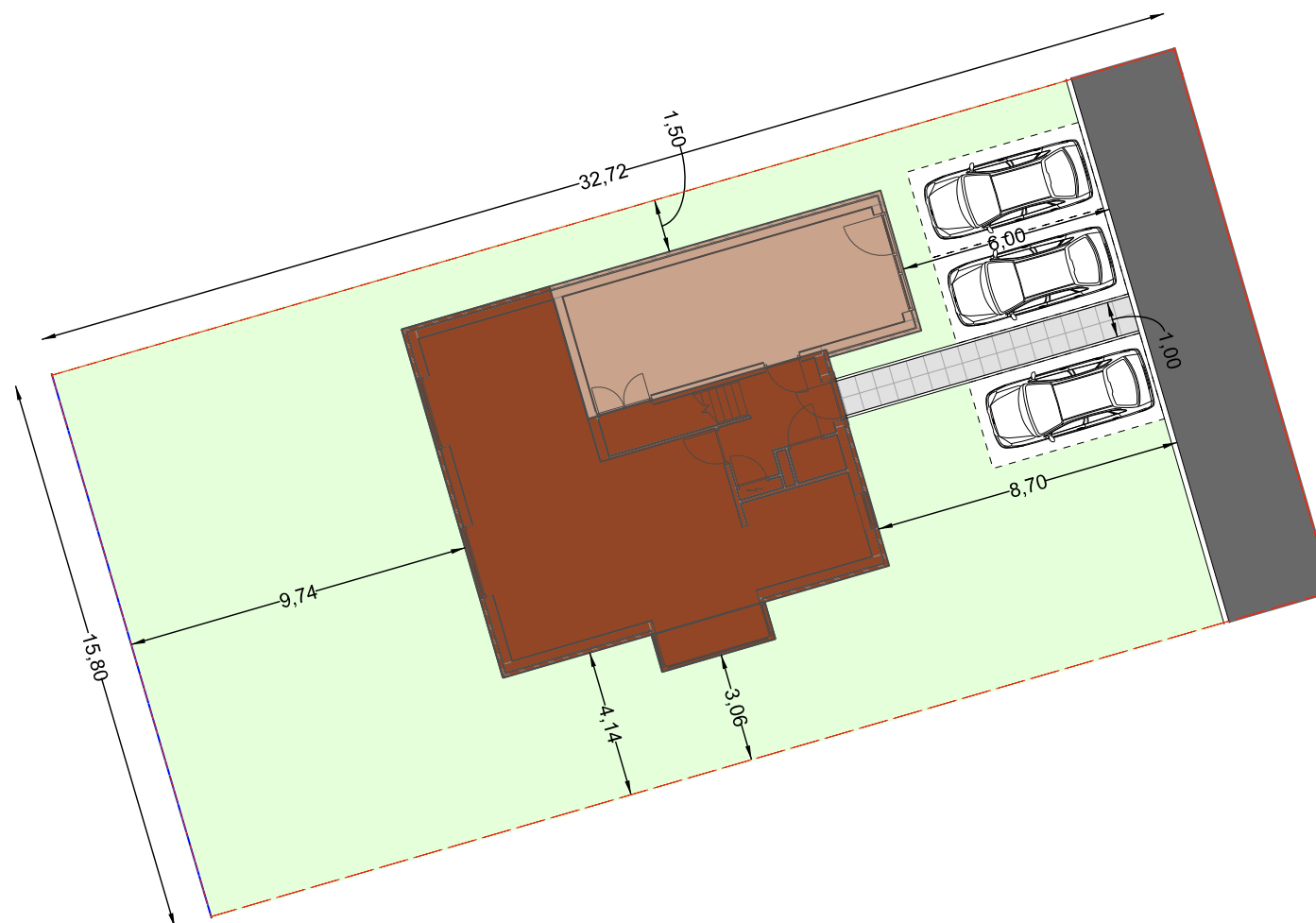


LEGENDA

-  verharding betonstraatstenen (mandelgigeg weg)
-  tegelpad naar voordeur, 50 x 50 betontegels met opsluiting



Kaveltekening bouwnummer 2

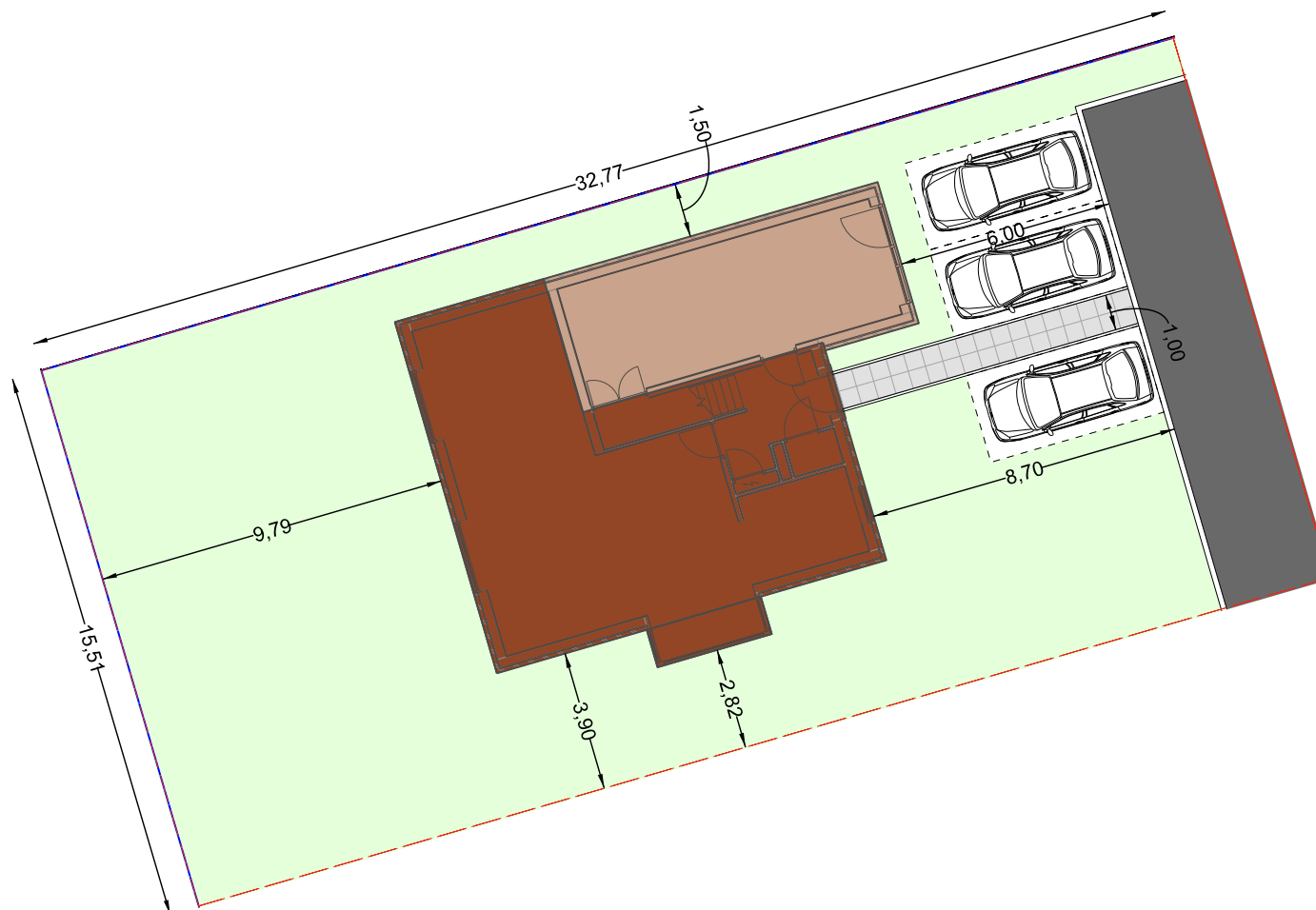


LEGENDA

-  verharding betonstraatstenen (mandelige weg)
-  tegelpad naar voordeur, 50 x 50 betontegels met opsluiting



Kaveltekening bouwnummer 3



LEGENDA

-  verharding betonstraatstenen (mandelige weg)
-  tegelpad naar voordeur, 50 x 50 betontegels met opsluiting



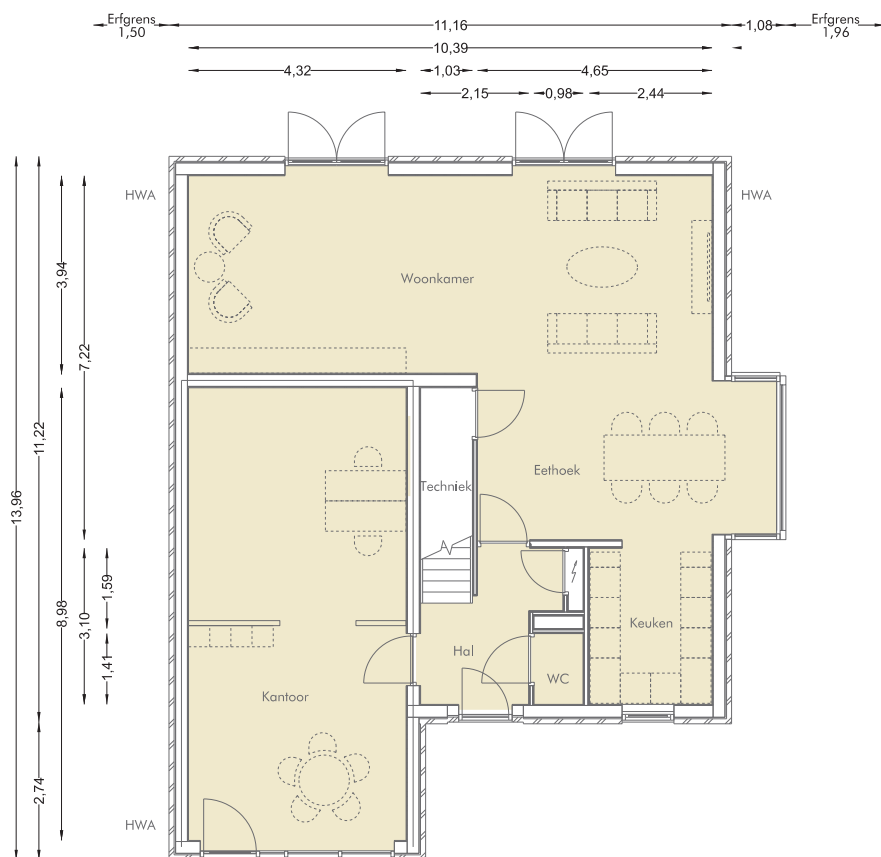
Bouwnummer
4 & 5

De woon/werk woning

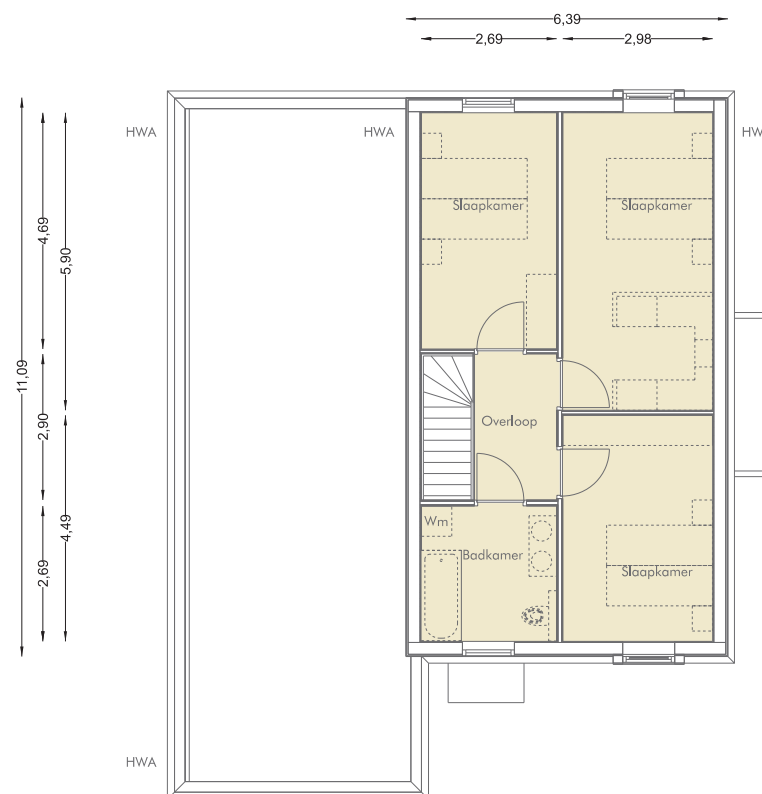


Bouwnummer 4 & 5

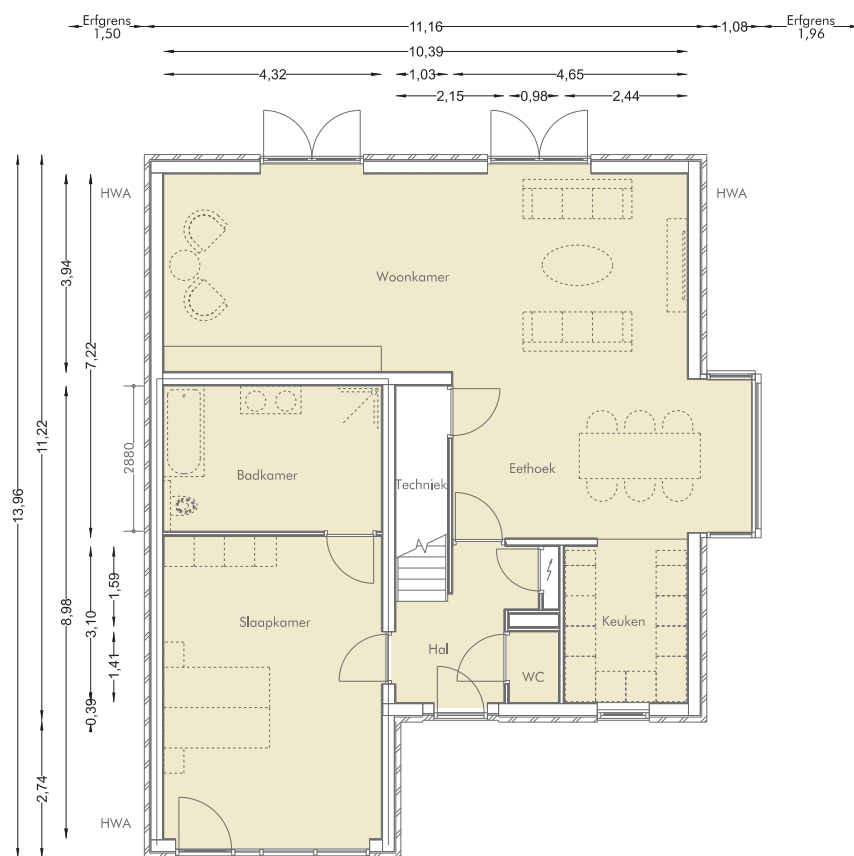
Bouwnummers: 4 en 5
Totaal gebruiksoppervlak (GBO): 175 m²
Woonruimte: 139 m²
Werkrimte: 39 m²
Kaveloppervlakte 4: 531m²
Kaveloppervlakte 5: 571m²



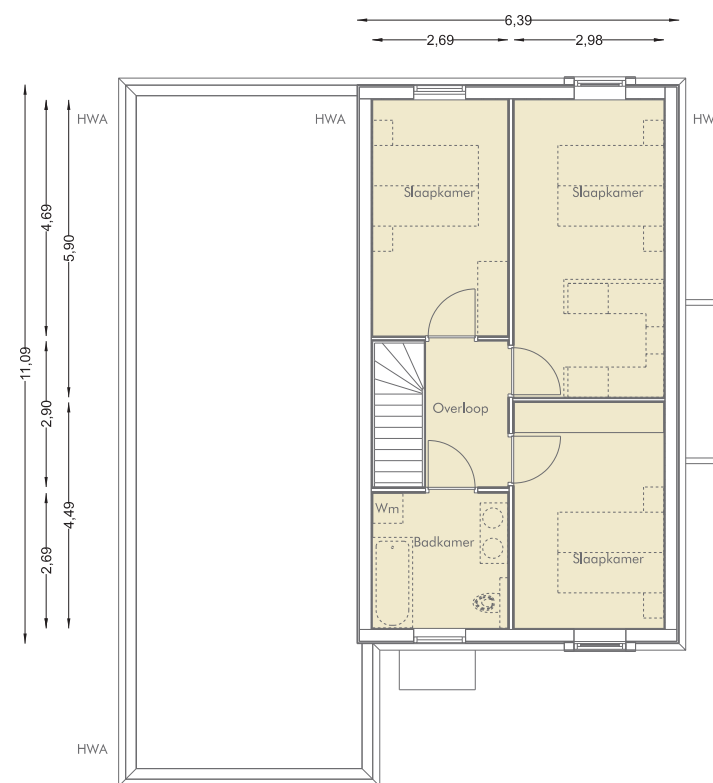
Begane grond



1e verdieping

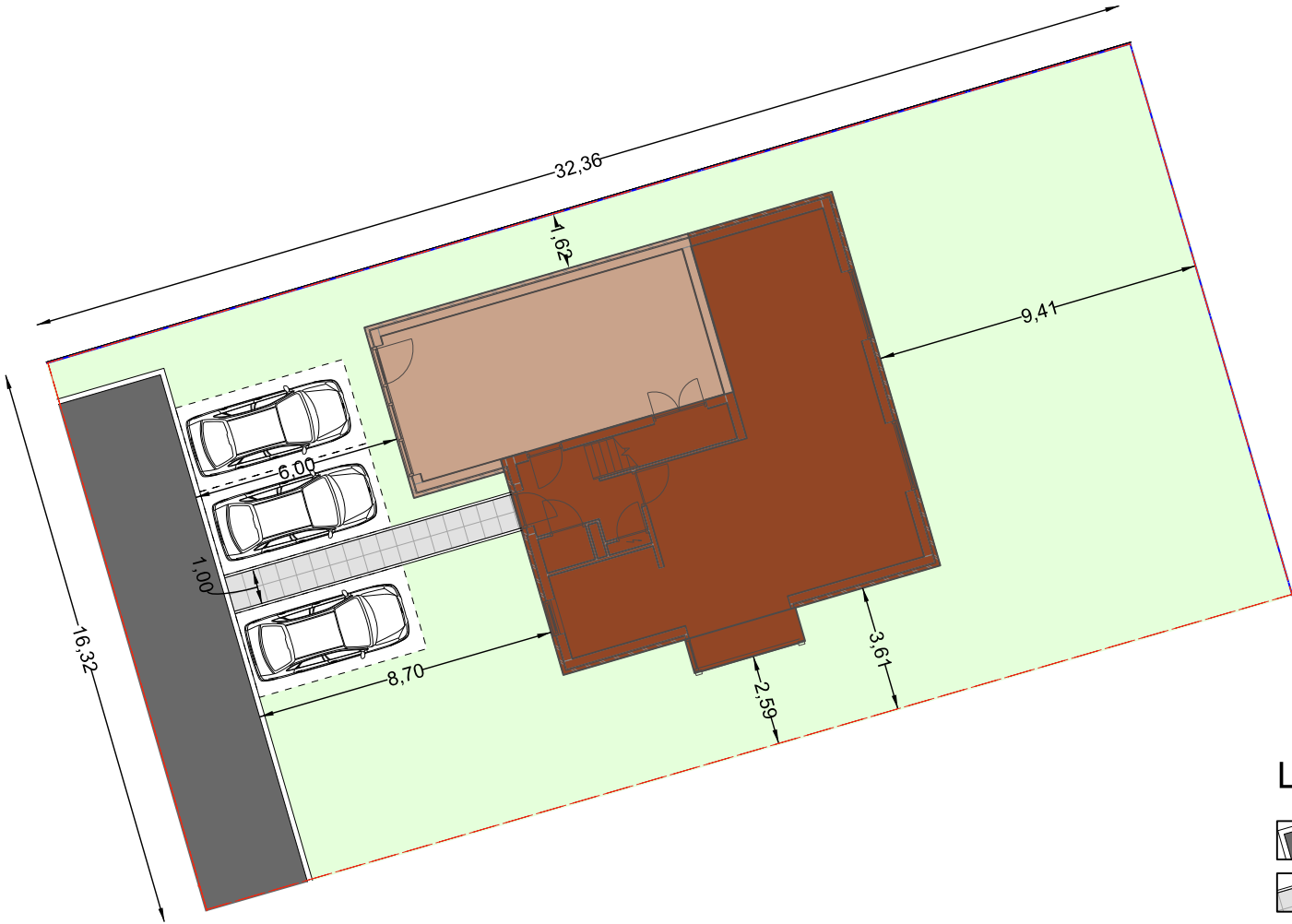


Begane grond

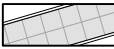


1e verdieping

Kaveltekening bouwnummer 4

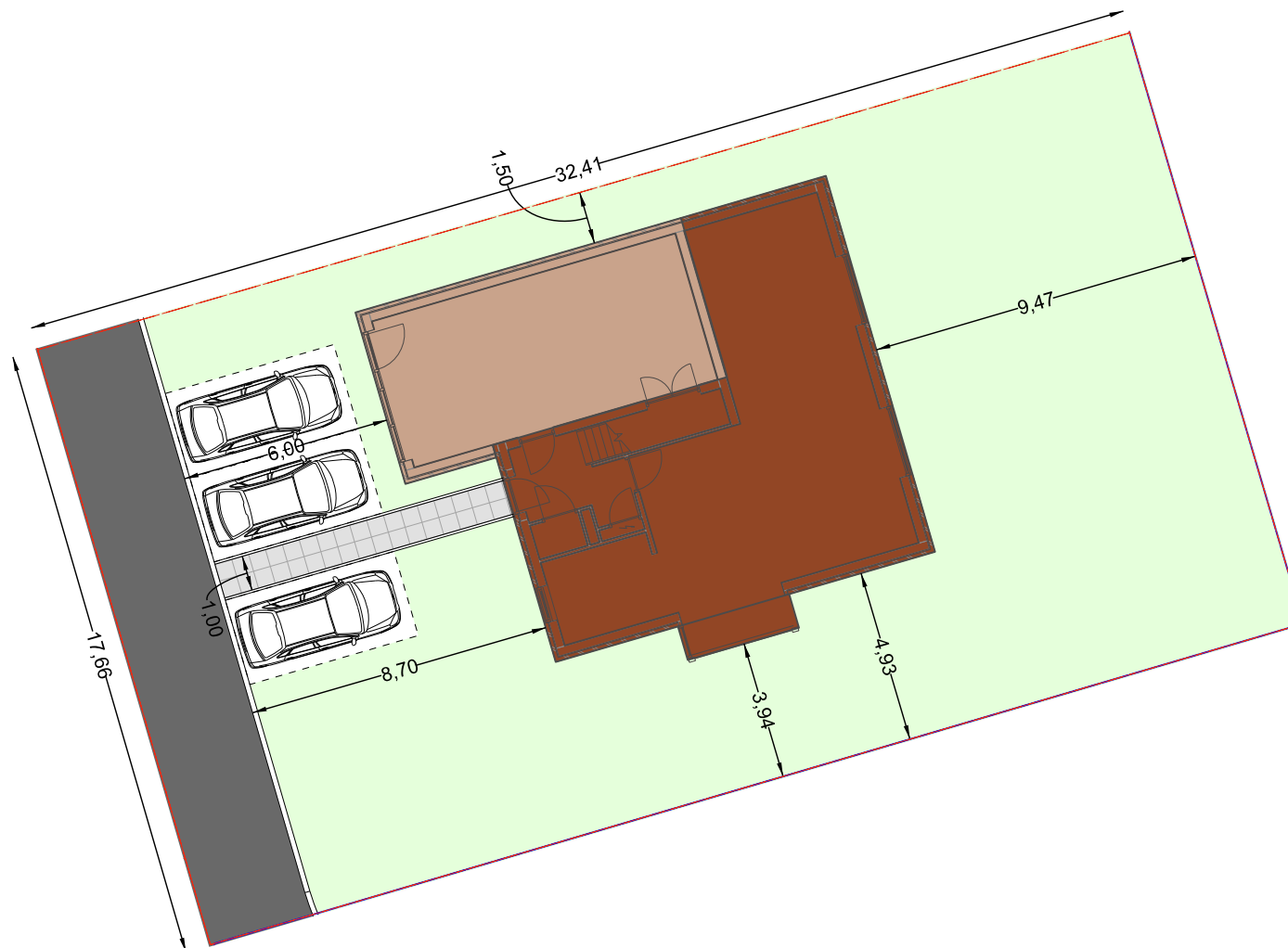


LEGENDA

-  verharding betonstraatstenen (mandelige weg)
-  tegelpad naar voordeur, 50 x 50 betontegels met opsluiting



Kaveltekening bouwnummer 5



LEGENDA

-  verharding betonstraatstenen (mandelige weg)
-  tegelpad naar voordeur, 50 x 50 betontegels met opsluiting





LEGENDA

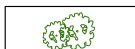
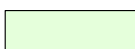
ALGEMEEN

-  Uitgiftegrens
-  Kavelgrens
-  Woning
-  Werkruimte

VERHARDING

-  Gemeenschappelijke weg, betonstraatstenen grijs, 10 x 20, in keperverband gestraat, met opsluitband
-  Pad
Betontegels 50 x 50 x 7 met opsluitband

GROEN

-  Bestaande boom
-  Bestaande heester
-  Tuin privé

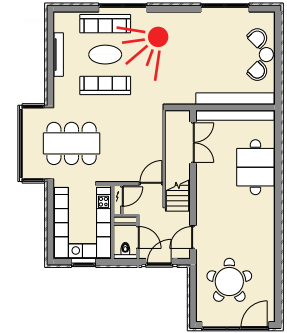
OPPERVLAKTES

Kavel 1	524m ²	Rijweg (mandelig)	221m ²
Kavel 2	516m ²		
Kavel 3	510m ²		
Kavel 4	531m ²		
Kavel 5	571m ²		
Totaal	2652m ²		



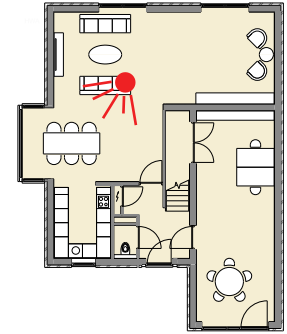
Sfeerimpressie

woonkamer



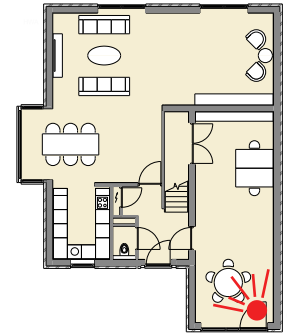
Sfeerimpressie

eetkamer/keuken



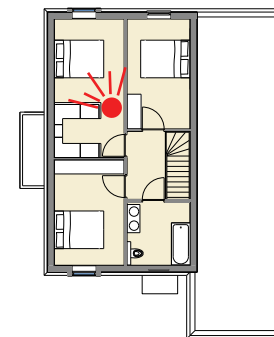
Sfeerimpressie

werkruimte



Sfeerimpressie

slaapkamer





Technische omschrijving

1. *Peil van de woningen*

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer. De exacte maat zal ter plaatse in overleg met bouw- en woningtoezicht van de gemeente worden vastgesteld.

2. *Grondwerk*

De noodzakelijke ontgravingen worden verricht voor fundering en riolering. Het aanvullen gebeurt met zand en uitkomende grond en wordt in de tuinen geëgaliseerd.

3. *Riolering*

De binnen- en buitenriolering wordt uitgevoerd in pvc buizen met benodigde hulpstukken en wordt aangesloten op een gescheiden stelsel.

4. *Nuts-aansluiting*

Uw woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet en de waterleiding. Een aanvraag voor een aansluiting op het glasvezel dient u zelf aan te vragen.

5. *Fundering*

De fundering wordt uitgevoerd door middel van prefab palen met een raster van gewapend betonnen funderingsbalken. Een en ander volgens berekening en tekening van de constructeur en de uitgevoerde sonderingen.

6. *Vloeren*

De begane grondvloer is een vrijdragende geïsoleerde betonnen systeemvloer voorzien van geïsoleerde vloerluiken ter plaatse van de voordeur. De isolatiewaarde zal worden uitgevoerd volgens de voorschriften van het bouwbesluit $R_c=3.7 \text{ m}^2\text{K/W}$. De verdiepingsvloer in HSB.

7. *Dakconstructie HSB*

Het schuine dak wordt samengesteld d.m.v. HSB elementen welke aan de binnenzijde worden voorzien van witte spaanplaat met gegronde aftimmerplint op de naden afgewerkt met een $R_c=6.3 \text{ m}^2 \text{K/W}$ volgens besluit bouwwerken leefomgeving (BBL).

De schuine daken en de buitenmuren van de 1e verdieping worden voorzien van stalen felsplaten conform kleur- en materiaalstaat.

8. *Buitengevels HSB*

De gevels van de woningen worden tot om en nabij de verdiepingsvloerhoogte opgemetseld in schoonmetselwerk met een gevelsteen volgens monster (alle metselwerk in één lijn). In het gevelmetselwerk zullen de nodige dilataties, lateien en stalen opvangconstructies opgenomen worden evenals de nodige open stootvoegen t.b.v. spouwisolatie en ontwatering $rc 4,7 \text{ m}^2 \text{K/W}$ volgens BBL.

Onder alle buitenkozijnen, met uitzondering van de deurkozijnen en kozijnen tot peil, worden aluminium lekdorpels aangebracht.

9. *Gevelkozijnen, -ramen en deuren*

De buitenkozijnen en -ramen zijn van kunststof type Schuco. Alle draaiende ramen worden standaard uitgevoerd als naar binnendraaiend en kiepend.

10. *Hang- en sluitwerk*

De bereikbare en beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk volgens voorschriften van het BBL. De buitendeuren van de woning worden uitgevoerd met een driepuntssluiting voorzien van gelijksluitende cilindersloten. Allen voorzien van bijpassend garnituur.

11. *Binnenwanden*

De niet-dragende HSB binnenwanden worden als lichte scheidingswanden uitgevoerd.

12. *Binnendeurkozijnen*

De binnendeurkozijnen zijn conform de tekeningen. Er worden geen bovenlichten toegepast. Er worden geen stofdorpels toegepast. De stalen montagekozijnen worden standaard voorzien van fabrieksmatig gelakte opdekdeuren, kleur wit, voorzien van standaard deurbeslag. De deurkozijnen van de badkamer en het toilet zijn voorzien van een kunststeen onderdorpel. De overige kozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd. (daaronder een ruimte houdende van 15 mm)

Technische omschrijving

13. Trappen

De trappen worden uitgevoerd in wit gegrond vuren hout. De trap is uitgevoerd in een dichte uitvoering. De trappen worden voorzien van houten muurleuning blank grenen welke worden bevestigd op aluminium leuningdragers. Langs de open zijden van de trap worden gegronde vuren houten traphekken / balustrades aangebracht. De trapgaten (zijanten) worden afgetimmerd met plaatmateriaal.

14. Plafond- en wandafwerking

Alle binnenmuren in de woningen worden geschikt gemaakt voor het aanbrengen van behang (naden smeren). In het toilet zijn de wanden (gedeeltelijk) afgewerkt met tegelwerk. Boven het tegelwerk in het toilet worden de wanden behangklaar afgewerkt.

In de meterkast wordt de achterwand voorzien van plaatmateriaal voor de plaatsing van de benodigde schakelkasten. Het plafond van de begane grond en het plafond van de 1e verdieping worden afgewerkt met spuitwerk, met uitzondering van de meterkasten.

15. Tegelwerk

De wanden van toilet(ten) zijn standaard voorzien van wandtegels, afmeting 300x600 mm volgens monster (project tegel). De vloer van het toilet wordt betegeld met standaard vloertegels afmeting 600x600 mm (in overleg met de aannemer) volgens monster (project tegel). De wanden van het toilet worden betegeld tot 1,20 m vanaf de vloer. Ter plaatse van de deuren het toilet worden kunststenen dorpels aangebracht.

16. Ventilatie

In de gevelkozijnen worden ventilatieroosters aangebracht volgens voorschriften van het BBL. De keuken opstelplaats, badkamer, toilet en de opstelplaats voor de wasmachine worden mechanisch afgezogen door middel van een mechanische ventilatie-unit. Via ventilatieroosters in de gevelkozijnen wordt buitenlucht aangevoerd, één en ander volgens de voorschriften op nader te bepalen posities. De MV-box wordt aangesloten op het kanaalsysteem wat als opbouw wordt aangebracht. Het definitieve leidingverloop wordt na uitwerking van de installaties bepaald. In de woonkamer wordt nabij de kamerthermostaat een CO2 sensor geplaatst ten behoeve van de CO2 sturing van de mechanische ventilatie. Er wordt een losse, draadloze tweede bediening geleverd ten behoeve van de badkamer of een andere ruimte naar keuze. Op het mechanisch ventilatiesysteem mag geen (motorloze) wasemkap worden aangesloten.

17. Beglazing –HR++ beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen worden voorzien van isolerende HR++ beglazing. Er wordt een nat belastingsysteem toegepast. De beglazing voldoet aan eisen BBL, NEN 3569 is niet van toepassing.

18. Keuken

De woning wordt standaard niet voorzien van een keukeninrichting. Wel wordt een aantal installatietechnische voorzieningen (elektra, water en riool) aangebracht conform de gestippeld aangegeven fictieve keukeninrichting. De keuken opstelplaats wordt voorzien van 3 afzuigventielen van het ventilatiesysteem. De werking van beide afzuigventielen dient altijd gewaarborgd te zijn. Dit in verband met de garantieregeling en voorschriften volgens het BBL. Op een afzuigventiel is het niet toegestaan een wasemkap aan te sluiten.

19. Sanitair

Het toilet wordt voorzien van een compleet sanitair pakket, toiletpot en wasbakje in de kleur wit, volgens afwerkstaat.

20. Elektrische installatie

De elektrische installaties worden geheel uitgevoerd volgens de voorschriften van het nutsbedrijf en NEN 1010, met de bijbehorende aardsvoorschriften. Schakelmateriaal en wandcontactdozen in de standaardkleur wit, worden in de woning uitgevoerd als inbouw materiaal. Ter plaatse van de technische installatie wordt het elektrawerk in opbouw materiaal uitgevoerd. Voor de wasmachine opstelling is ruimte gereserveerd in de badkamer. De plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staan op contracttekeningen aangegeven en zijn indicatief. Een complete belinstallatie wordt gemonteerd. Voor de wasmachine wordt een bedrade leiding op een aparte groep aangebracht. Ter plaatse van de keukenopstelplaats worden 2 loze leidingen aangebracht ten behoeve van elektrisch koken en een vaatwasser. De wandcontactdozen in de woonkamer, keuken en slaapkamers worden op een hoogte van ± 300 mm boven de vloer aangebracht. De overige wandcontactdozen, uitgezonderd de wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats van de keuken, alsmede schakelaars en de combinatie van schakelaar en wandcontactdozen worden op een hoogte van ± 1050 mm boven de vloer aangebracht. Ter plaatse van de keuken opstelplaats worden de wandcontactdozen op een hoogte van $\pm$

Technische omschrijving

1250 mm aangebracht. De enkele wandcontactdoos ten behoeve van de wasemkap wordt op een hoogte van ± 2250 mm aangebracht. Loze CAI- en/of glasvezelleidingen worden aangebracht in de woonkamer. Het aansluiten van deze punten dient door de kopers bij de desbetreffende nutsbedrijven te worden aangevraagd. Aansluitkosten voor CAI en/of glasvezel zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Op het dak van elke woning worden er zonnepanelen (pv-panelen) aangebracht. Het aantal is afhankelijk van de BENG (bijna energie neutrale gebouwen) berekening. Ter plaatse van de mechanische ventilatie unit zal een omvormer worden geplaatst. In elke woning worden brandmelders volgens de wettelijke eisen aangebracht.

21. Warmte- en warmwatervoorzieningen

In de woning wordt een warmtepomp aangebracht met warmtapwatervoorziening. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een in de woonkamer geplaatste kamerthermostaat. De installaties worden uitgevoerd volgens tweekanaalsystemen van kunststofleidingen, hoofdvloerverwarming op de begane grond. De verdieping wordt verwarmd d.m.v. convectoren.

22. Straatwerk

Het straatwerk wordt conform de kaveltekening in de verkoopbrochure aangelegd. Dit omvat het aanbrengen van bestrating voor de ontsluitingsweg (mandelig) en het aanbrengen van loopverharding naar de voordeur van de woning.

Elke eigenaar dient 3 parkeerplaatsen op eigen erf te realiseren en in stand te houden.

Afwerkstaat per vertrek

Hal

Vloer	Cementdekvloer met kruipluik
Wand	Behangklaar
Plafond	Structuur-spuitswerk
Installaties	1 lichtpunt met 2 wisselschakelaars 1 enkel wandcontactdoos gecombineerd met 2 schakelaars op 105 cm boven de vloer 1 rookmelder 230 V 1 belinstallatie (drukknop naast voordeur) 1 lichtpunt aansluiting met schakelaar voor buiten
Meterkast	1 verdeelkast elektra (3 fase) 1 dubbele wandcontactdoos (opbouw)
Trapkast	(1 lichtpunt aansluiting met schakelaar aangegeven op tekening)

Toiletruimte

Vloer	Vloertegels
Wand	Wandtegels tot circa 1,20 m boven vloer Hierboven behangklaar
Plafond	Structuur-spuitswerk
Installaties	1 lichtpunt met schakelaar 1 hangend toilet 1 fonteincombinatie 1 afzuigventiel t.b.v. mechanische ventilatie

Woonkamer

Vloer	Cementdekvloer
Wand	Behangklaar
Plafond	Structuur-spuitswerk
Installaties	3 lichtpunten met 2 schakelaars en 1 wisselschakelaar 7 stuks dubbele wandcontactdozen op 30 cm boven vloer 2 loze aansluitpunten op 30 cm (t.b.v. CAI of UTP) 1 kamerthermostaat 1 hoofdbediening mechanische ventilatie 1 lichtpunt aansluiting met schakelaar voor buiten

Keuken

Vloer	Cementdekvloer
Wand	Behangklaar
Plafond	Structuur-spuitswerk
Installaties	1 lichtpunt met schakelaar 5 dubbele wandcontactdozen op 125 cm boven de vloer 1 wandcontactdoos voor wasemkap 1 wandcontactdoos voor koelkast 1 afgedopt aansluitpunt ten behoeve van gootsteen 2 loze leidingen voor vaatwasser en elektrisch kooktoestel 2 afzuigventielen t.b.v. mechanische ventilatie

Afwerkstaat per vertrek

Kantoor

Vloer	Cementdekvloer
Wand	Behangklaar
Plafond	Structuur-spuitwerk
Installaties	3 lichtpunten met 2 wisselschakelaars 5 stuks dubbele wandcontactdozen op 30 cm boven vloer 1 loze aansluitpunten op 30 cm (t.b.v. CAI of UTP) 1 kamerthermostaat 1 hoofdbediening mechanische ventilatie 1 lichtpunt aansluiting met schakelaar voor buiten

Overloop

Vloer	Cementdekvloer
Wand	Behangklaar
Plafond	Structuur-spuitwerk
Installaties	1 lichtpunt met 2 wisselschakelaars op 105 cm boven de vloer 1 enkele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar op 105 cm boven de vloer 1 rookmelder 230V

Hoofdslaapkamer

Vloer	Cementdekvloer
Wand	Behangklaar
Plafond	Structuur-spuitwerk Schuine daken fabrieksmatig wit afgewerkt
Installaties	1 lichtpunt met 1 schakelaar en 1 wisselschakelaar op 105 cm boven de vloer 4 dubbele wandcontactdozen op 30 cm boven de vloer

Slaapkamer 2x

Vloer	Cementdekvloer
Wand	Behangklaar
Plafond	Structuur-spuitwerk Schuine daken fabrieksmatig wit afgewerkt
Installaties	1 lichtpunt met 1 schakelaar en 1 wisselschakelaar op 105 cm boven de vloer 3 dubbele wandcontactdozen op 30 cm boven de vloer

Badkamer

Vloer	Cementdekvloer
Wand	Behangklaar
Plafond	Structuur-spuitwerk
Installaties	1 lichtpunt met schakelaar op 105 cm boven de vloer 1 wandlichtpunt met schakelaar op 180 cm boven de vloer 1 een losse, draadloze tweede bediening t.b.v. mechanische ventilatie 1 afzuigventiel t.b.v. mechanische ventilatie 1 aansluitpunt op aparte groep voor de wasmachine

Goed om te weten

Een woning koopt u niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in uw leven. Daarom raden wij u aan onderstaande aandachtspunten goed door te lezen. Heeft u na het lezen nog vragen, neem dan gerust contact met ons op. Wij helpen u graag verder.

Koop -/en aannemingsovereenkomst

Als u besluit een woning te kopen, dan wordt er een separate koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst opgemaakt. Het ondertekenen van beide overeenkomsten brengt drie verplichtingen met zich mee. Ten eerste bent u verplicht de koopprijs te betalen. Ten tweede verplicht het Z&M projectontwikkeling BV tot de levering van de bijbehorende grond. Ten derde is Alkema Bouw BV als aannemer verplicht tot het bouwen van de woning. Beide overeenkomsten zijn bindend tenzij eventuele ontbindende of opschortende voorwaarden uit de koopovereenkomst en/of aannemingsovereenkomst worden ingeroepen.

Nadat de overeenkomsten door u, Z&M projectontwikkeling BV en Alkema Bouw BV in tweevoud zijn getekend, ontvangt u een exemplaar van beide overeenkomsten. Het andere exemplaar wordt naar de notaris gestuurd die de notariële akte van eigendomsoverdracht opstelt. Ook wordt na het tekenen van de aannemingsovereenkomst het nieuwbouwgarantie verzekering certificaat.

Bedenktijd

Gedurende de bedenktijd kunt u zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in, één dag nadat de door beide partijen getekende overeenkomst aan u is overhandigd.

Opschortende voorwaarden

In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst worden meestal een aantal opschortende voorwaarden opgenomen, die gekoppeld zijn aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop Z&M projectontwikkeling BV en Alkema Bouw BV verwacht dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Vóór het verstrijken van de opschortingsdatum ontvangt u van Z&M projectontwikkeling BV bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn deze vervuld dan zijn de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden (nog) niet vervuld, dan wordt een nieuwe opschortingsdatum vastgesteld.

Koopprijs

De koopprijs van de woningen is vrij op naam. Dus de koopprijs is inclusief de hieronder genoemde kosten:

- de grondkosten;
- de bouwkosten inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- het architecten- en constructeurhonorarium en de kosten van overige adviseurs;
- de kadastrale kosten voor inmeten van de kavel;
- de makelaarscourtage/verkoopkosten;
- de gemeentelleges;
- de B.T.W. (het wettelijk geldend tarief, een eventuele verhoging of verlaging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- de kosten van de eventueel benodigde splitsingsakte inclusief de kosten van de kadastrale uitmeting;
- de omgevingsvergunning;
- de aansluitkosten van water, riolering en elektriciteit;
- het aansluitpunt in de meterkast op de Centrale Antenne Inrichting;

Bijkomende kosten voor de koper(s)

Naast de koopprijs, komen de volgende kosten voor uw rekening:

- de financieringskosten (indien noodzakelijk), zoals de kosten van de hypotheekakte, de afsluitprovisie, de hypotheekrente tijdens de bouw en de taxatiekosten;
- de kosten van het eventuele meer- en minderwerk;
- de aansluitkosten inclusief bekabeling voor de telefooninstallatie en de Centrale Antenne Inrichting. De basisvoorzieningen hiervoor zijn in de woning opgenomen;
- de bouwrente over de eventueel reeds vervallen grondkosten en bouwtermijnen (conform de inhoud van de koop -/ en aannemingsovereenkomst). Kosten voor het afsluiten van een nieuwbouwgarantie verzekering (bouwgarant) deze kosten zijn 0.63% van de aanneemsom incl. btw.

Goed om te weten

Betaling

De betaling van de koopsom vindt plaats in een aantal termijnen, zoals dat is vastgelegd in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst. De betreffende facturen (zie hierna) worden u door Z&M projectontwikkeling BV en Alkema Bouw BV toegestuurd. De betalingstermijn staat hierop vermeld.

De datum waarop de grondkosten verschuldigd zijn (hiervoor wordt geen factuur toegezonden) staat vermeld in de koopovereenkomst.

De grondkosten en de bouwtermijnen, die vervallen zijn vóór de notariële levering en nog niet door u zijn betaald, zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht worden verrekend. De notaris zal de bedragen vermelden op de afrekening, die u vooraf ter controle ontvangt.

De termijnen zullen conform de Bouwgarantregeling, zoals vermeld zal staan in de koop/aannemingsovereenkomst, gefactureerd worden.

Hypotheek

Een makelaar of financieel adviseur kan u behulpzaam zijn bij het aanvragen van een hypotheek. U kunt dit uiteraard ook zelf doen. Het is raadzaam om bij de geldigheidsduur van een hypotheekofferte rekening te houden met de termijn van de opschortende en ontbindende voorwaarden genoemd in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst.

Eigendomsoverdracht

Nadat eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden als genoemd in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst niet meer ingeroepen kunnen worden en u overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker zal de eigendomsoverdracht bij de projectnotaris plaatsvinden. Dit geschiedt door een “akte van levering”, waarbij de grond en de eventuele opstallen notarieel aan u worden geleverd. Vóór de datum van levering ontvangt u van de notaris de (concept)nota van afrekening, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag (de grondkosten en de eventueel vervallen termijnen) staat aangegeven. Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (de kosten daarvan zijn voor rekening van Z&M projectontwikkeling BV en de (eventuele) hypotheekakte (de kosten daarvan zijn voor uw rekening).

Erfdienstbaarheden

Als het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering opnemen. Dit geldt ook voor eventueel nader op te leggen c.q. vast te stellen bepalingen en/of bedingen (u kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan de verplichting om gevels en omheiningen van de percelen conform een bepaalde norm te onderhouden en in stand te houden).

Belasting- en financiële aspecten

Als u een woning koopt heeft dit gevolgen voor uw belastingaangifte. Meestal levert dit een belastingvoordeel op, omdat u de rente en bepaalde andere kosten kunt aftrekken. Naast kosten die jaarlijks aftrekbaar zijn zoals bijv. de hypotheekrente, is er ook een aantal kosten dat eenmalig aftrekbaar is zoals bijv. de afsluitprovisie. Daartegenover staat de bijtelling van het zogenaamde eigen woningforfait bij uw inkomen.

Als u daarvoor in aanmerking komt kunt u uw belastingvoordeel, in verband met de aftrekposten, maandelijks terugkrijgen. Hiervoor dient u een verzoek in bij de Belastingdienst. In de praktijk betekent dit dat de door uw werkgever teveel ingehouden loonbelasting per maand door de fiscus aan u wordt terugbetaald. Ook is het mogelijk de teruggaaf na afloop van het jaar in één keer te ontvangen. Dit doet u op uw “aangifte inkomstenbelasting”. Als u geen aangifte ontvangt, kunt u deze aanvragen bij de Belastingdienst.

Let op: koopt u een woning als tweede woning of een woning dat niet uw hoofdverblijf gaat worden, dan geldt bovenstaande informatie niet (geheel) voor u. De Belastingdienst of degene die uw aangifte verzorgt kan u nader informeren over de fiscale gevolgen van het kopen van een woning.

Let op: koopt u de woning als bedrijfswoning dan geldt een prijskorting op de V.O.N. prijs van het onroerend goed. Afhankelijk van uw onderneming zijn er ook mogelijkheden om BTW terug te vorderen. Wij adviseren u zich te laten voorlichten door een fiscalist.

Goed om te weten

Bouwgarant

Op de woningen in dit bouwplan zijn de Bouwgarant zekerheden van toepassing. Wat betekent dit voor u als koper? Dat staat omschreven in de Bouwgarant voorwaarden in Bijlage A van deze brochure.

Bouwgarant zorgt er voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Tevens geldt dat in geval van geschillen Bouwgarant bemiddelen tussen koper en ondernemer. Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen van Bouwgarant. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Alkema Bouw BV is ingeschreven bij Bouwgarant onder nummer 2016067.

Openbaar gebied

De indeling van het openbaar terrein (de wegen, de paden, het groen, de parkeerplaatsen e.d.) is op basis van de laatst bekende gegevens van de gemeente op de situatietekening aangegeven. Aangezien Z&M projectontwikkeling BV hier geen invloed op heeft, kan zij voor afwijkingen geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Bodem

Het terrein voldoet, voordat met de bouw wordt aangevangen, aan de huidige eisen van milieukundige bodemgesteldheid. Het terrein is geschikt om het bouwplan uit te voeren.

Technische omschrijving

In de technische omschrijving van de woning staat een aanzienlijke hoeveelheid informatie. Mochten er na de bestudering van deze informatie nog vragen zijn, dan beantwoorden wij die graag.

Artist impressies en tekeningen

De in de verkoopdocumentatie opgenomen perspectieftekening(en) zijn artist impressies (ruw vertaald: “indruk van de kunstenaar”). De artist impressies zijn gemaakt om u een indruk te geven van de woning, die u koopt. Er kunnen verschillen tussen deze impressies en het daadwerkelijke resultaat ontstaan. Aan de artist impressies kunnen, ondanks alle nauwkeurigheid die wij nagestreefd hebben, dan ook geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de tekeningen aangegeven huishoudelijke apparatuur, het meubilair e.d. dienen alleen om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren uiteraard niet tot de leveringen. Alle op de tekeningen aangegeven en in de verkoopdocumentatie omschreven maten zijn “circa” maten. Tijdens de bouw kunnen zich soms situaties voordoen, die leiden tot maataanpassing. De op de tekeningen aangegeven plaatsen van schakelaars, wandcontactdozen enz. zijn indicatief, de juiste plaats wordt tijdens het bouwproces bepaald. Wij adviseren u daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels enz.

Goed om te weten

Wijzigingen tijdens de bouw

De verkoopdocumentatie is zeer nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en de tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de overige adviseurs van het plan. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat wij daarvan af moeten wijken door bijvoorbeeld constructieve uitwerkingen, eisen van overheden en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkavelingen enz. Daarnaast behoudt Z&M projectontwikkeling BV en Alkema Bouw BV zich het recht voor aan de woningen de naar haar oordeel noodzakelijke technische wijzigingen aan te brengen.

Daarnaast kunnen de in de verkoopdocumentatie of in de technische omschrijving eventueel genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door kwalitatief gelijkwaardige producten of leveranciers. Deze wijzigingen geven partijen geen recht tot verrekening van kosten. De wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit en de bruikbaarheid van uw woning. Uiteraard zult u over noodzakelijke wijzigingen door ons tijdig worden geïnformeerd.

Meer en minderwerk

De eventuele standaardopties zijn in de verkoopdocumentatie c.q. in de standaard meer-/minderwerklijst aangegeven. Deze moeten naast de koop-/ en aannemingsovereenkomst afzonderlijk overeengekomen worden. Wat uitgevoerd kan worden, wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken kunnen wij helaas niet altijd honoreren. Uw woning wordt gebouwd in een seriematig bouwproces, waardoor wijzigingen niet altijd mogelijk zijn. Daarnaast moeten wij er voor zorgen dat de woning bij oplevering voldoen aan alle eisen van het BBL, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Bouwgarant. De kosten van het meer- en minderwerk maken geen deel uit van de aanneemsom.

Uitvoeringsduur

Het bouwen van een woning neemt een aantal werkbare werkdagen in beslag. Dit aantal dagen wordt in de aannemingsovereenkomst vastgelegd. De telling van het aantal werkbare werkdagen gaat in bij het leggen van de ruwe begane grond vloer. De herleiding van het aantal werkbare werkdagen ten opzichte van de kalenderdagen staat aangegeven in de

garantie- en waarborgregeling van Bouwgarant. Op de bouwplaats wordt een registratie bijgehouden van het aantal werkbare en onwerkbare werkdagen.

Omdat er talrijke factoren zijn die de voortgang van het bouwproces kunnen beïnvloeden is het waarschijnlijk in geen enkele bedrijfstak zo moeilijk om volgens planning te werken als in de bouwwereld. Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsdatum aangegeven. Tijdens de bouwfase zal Alkema Bouw BV door nieuwsbrieven een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognoses kunt u geen rechten ontleen.

Verzekeringen

Vanaf de start van de bouw tot aan de oplevering is de woning door Alkema Bouw BV verzekerd. Met ingang van de datum van oplevering zal de woning door de koper verzekerd moeten worden.

Opschortingsrecht en betaling van de laatste termijn

Het opschortingsrecht houdt in dat Alkema Bouw BV, als zekerheid voor herstel van eventuele bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen én tekortkomingen die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen een collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht ten gunste van koper onder berusting stelt van notariskantoor Vriesinga te Zeewolde. Vóór de oplevering dient u daarom de gehele aanneemsom (inclusief het saldo van het meer- en minderwerk) aan Alkema Bouw BV te betalen.

Voorschouw, oplevering en sleuteloverhandiging

Ongeveer 3 weken voordat de woning gereed is, krijgt u van Alkema Bouw BV bericht over de definitieve datum en het tijdstip van de voorschouw en de oplevering. Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering.

Goed om te weten

De oplevering en de inspectie vinden als volgt plaats

Met Alkema Bouw BV inspecteert u, eventueel samen met een door u ingeschakelde deskundige (bijv. van de Vereniging Eigen Huis) de woning;

- eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een door beide partijen te ondertekenen “proces verbaal van oplevering”;
- de hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u na ondertekening van het proces verbaal van oplevering de sleutels van uw woning.

Onderhoudsperiode met garantie

Gedurende 3 maanden, gerekend vanaf de datum dat u de sleutels in ontvangst heeft genomen, kunt u Alkema Bouw BV schriftelijk mededelen dat er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik, mechanische beschadiging of het “werken” van materialen. Bij stukadoorswerk kunnen er bijvoorbeeld in de hoeken haarscheurtjes ontstaan en deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt Alkema bouw BV geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

Tot slot

Indien u besluit een woning van Alkema Bouw BV te kopen kunt u ervan overtuigd zijn dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u Z&M projectontwikkeling BV geeft waar te maken. Wij streven ernaar om binnen de gegeven prijs een zo goed mogelijk eindproduct te leveren. Wij beseffen namelijk dat de aankoop van een woning voor veel mensen één van de belangrijkste uitgaven van hun leven is.

Kleine wijzigingen voorbehouden.

Z&M projectontwikkeling BV
Zeewolde, 24 juni 2025

Colofon

Project: Het Gezelhofje, Zeewolde
Datum uitgave: juni 2025 (versie 2)
Versie: Definitief

Architecten: Zijlstra Schipper Architectenbureau BNA BV



Stedenbouw & landschap: Bureau Maris BV



Vormgevers van stad & landschap

Bouwaannemer: Alkema Bouw BV
Jonkerplantsoen 4
1508 EE Zaandam

AlkemaBouw bv
aannemings- en bouwbedrijf

Verkoop en informatie: www.zmprojectontwikkeling.nl

Ontwikkelaars: Z&M projectontwikkeling BV
Herenweg 159
1822 AE Alkmaar
info@zmprojectontwikkeling.nl

Z&M projectontwikkeling b.v.

Bijlage A

Bouwgarant

DE ZEKERHEID VAN BOUWGARANT

Kies voor de zekerheid van een ervaren vakman



Met een BouwGarant-aannemer heeft u de volgende zekerheden:

1 **JUISTE DIPLOMA'S EN VERZEKERINGEN**

Iedereen kan zich aannemer noemen. Maar BouwGarant-aannemer word je alleen als je over de juiste diploma's en verzekeringen beschikt. U weet dus zeker dat u een ervaren vakman inschakelt die zijn zaken op orde heeft.

2 **AANTOOMBARE ERVARING**

BouwGarant-aannemers hebben aantoonbare ervaring in de bouw. Daardoor weten zij welke aanpak tot het beste resultaat leidt en kunnen ze u goed adviseren.

3 **DUIDELIJKE AFSPRAKEN**

De BouwGarant-aannemer zet samen met u alle afspraken op papier. Van offerte tot en met de oplevering. U komt dus niet voor verrassingen te staan.

4 **KWALITEITSCONTROLES**

BouwGarant-aannemers worden regelmatig getoetst door een onafhankelijke instantie. Alleen bedrijven die aan alle eisen voldoen, mogen het BouwGarant-keurmerk dragen.

5 **GARANTIE**

U kunt kiezen voor extra zekerheid door garantie af te sluiten. Let op: u bent zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van deze garantie.

6 **UITGEBREIDE KLACHTREGELING**

BouwGarant kent een uitgebreide regeling waarbij het snel en adequaat oplossen van de klacht centraal staat. De BouwGarant Quick Scan is hier een voorbeeld van, hierbij doet een onafhankelijk deskundige op locatie een bindende uitspraak.

7 **GESCHILLENCOMMISSIE**

Samen met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis heeft BouwGarant de Geschillencommissie Verbouwingen en Nieuwbouw opgericht. Heeft u een probleem met uw aannemer? En u komt er samen niet uit, ook niet na bemiddeling door BouwGarant. Dan kunt u terecht bij deze onafhankelijke geschillencommissie.

T. 0900 224 22 42
info@bouwgarant.nl
bouwgarant.nl

Zilverstraat 69
Postbus 340
2700 AH Zoetermeer



HÉT KEURMERK IN DE BOUW
Gediplomeerd, betrouwbaar vakmanschap.

