

# NOOITGEDACHT

Energiezuinig en betaalbaar  
wonen in het groen



In de groene woonwijk Nooitgedacht heeft de gemeente Aa en Hunze verschillende mogelijkheden om te wonen. Van jong tot oud, van kavels tot koopwoningen in verschillende prijsklassen. Iedereen kan er terecht. De wijk ligt dichtbij Assen en aan de N33 bij Rolde, op een centrale plek in Noord-Nederland.



De woonwijk beschikt over prachtige natuur met bos, twee vijvers, een kinderboerderij en een speeltuin. Geniet van de ruimte, het groen en wakker worden met het geluid van kwetterende vogels in de tuin. En dat op maar vijf minuten fietsen vanaf het centrum van Rolde, waar winkels, scholen en andere voorzieningen voor handen zijn.

**Kinderboerderij en speeltuin**

Midden in de wijk ligt een kinderboerderij met geiten, konijnen, een ezel en varkens. Bewoners van De Trans verzorgen de dieren als een vorm van dagbesteding. Naast de kinderboerderij ligt een speeltuin, die samen met de bewoners van de wijk is ingericht.

**Hof van Saksen**

Hof van Saksen is een uniek vakantieresort gelegen naast de wijk Nooitgedacht. Bij Hof van Saksen is van alles te beleven. Het park beschikt o.a. over een bowlingbaan, fitness, een Spa & Wellness met sauna en Turks bad, een supermarkt, een indoor speelparadijs, een FootGolf baan, verschillende binnenzwembaden en een zwemplas met een prettig strandje en gloednieuwe speeltuin erbij. Op culinair gebied is er een sfeervolle brasserie met gerechten uit de Franse keuken, een Italiaans restaurant met verfijnde gerechten uit de Italiaanse keuken, het self-service restaurant, snackrestaurant of in het Grand café.



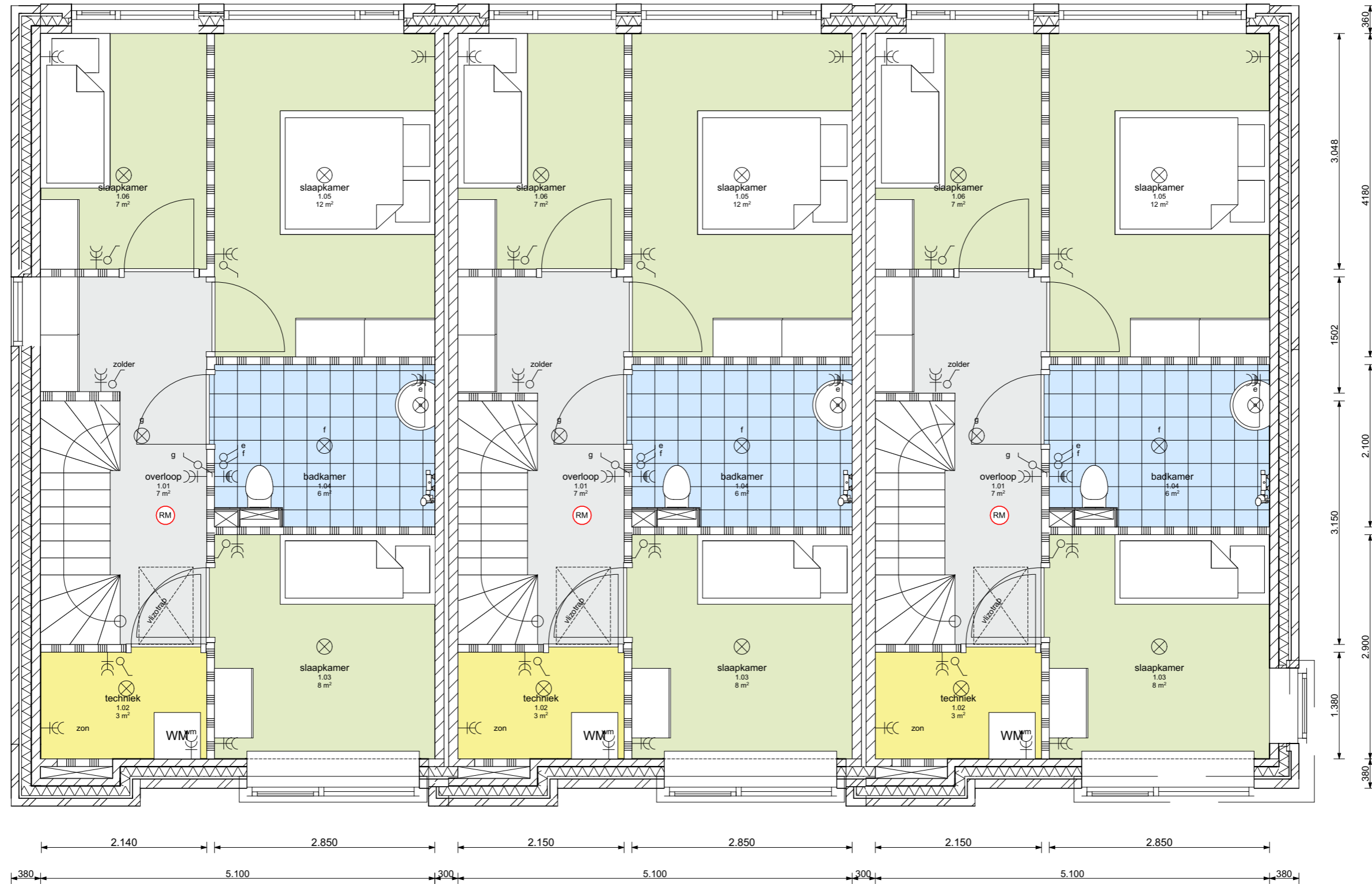


ELEKTRA						
	wandlichtpunt		dubbele wandcontactdoos		aansluiting koelkast	
	plafondlichtpunt		dubbele wandcontactdoos geaard		aansluiting kookplaat	
	enkelpolige schakelaar		enkele wandcontactdoos		aansluiting afzuigkap	
	wisselschakelaar		enkele wandcontactdoos geaard		aansluiting wasmachine	
	dubbelpolige schakelaar		bel en bedrukker		aansluiting omvormer zonnepanelen	
[schakelaars op 1050+ / wcd op 300+ tenzij anders aangegeven]						aansluiting data
						aansluiting televisie
						kamerthermostaat
						plafond-afzuigpunt mech.vent.
						wand-afzuigpunt mech.vent.
						rookmelder (aangesloten op lichtnet)

Eindwoning links - type B en C  
Eindwoning links - type A (gespiegeld)

Tussenwoning - type B en C

Eindwoning rechts - type A, B en C



ELEKTRA							
	wandlichtpunt		dubbele wandcontactdoos		aansluiting koelkast		aansluiting data
	plafondlichtpunt		dubbele wandcontactdoos geaard		aansluiting kookplaat		aansluiting televisie
	enkelpolige schakelaar		enkele wandcontactdoos		aansluiting afzuigkap		kamerthermostaat
	wisselschakelaar		enkele wandcontactdoos geaard		aansluiting wasmachine		plafond-afzuigpunt mech.vent.
	dubbelpolige schakelaar		bel en bedrukker		aansluiting omvormer zonnepanelen		wand-afzuigpunt mech.vent.
[schakelaars op 1050+ / wcd op 300+ tenzij anders aangegeven]							rookmelder (aangesloten op lichtnet)

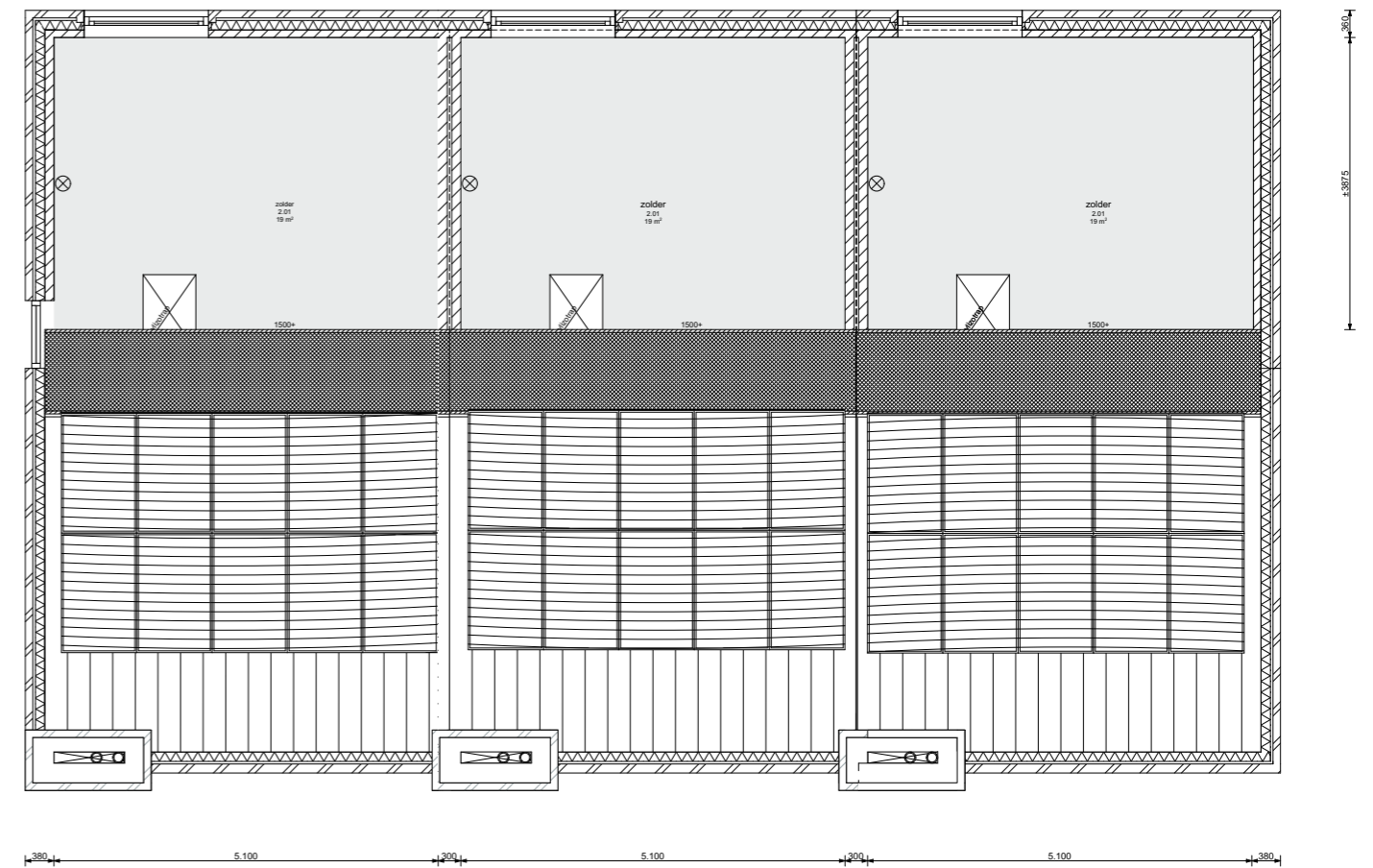
Eindwoning links - type B en C  
Eindwoning links - type A (gespiegeld)

Tussenwoning - type B en C

Eindwoning rechts - type A, B en C



Eindwoning links, midden en rechts - type C



ELEKTRA							
	wandlichtpunt		dubbele wandcontactdoos		kk aansluiting koelkast		PIT aansluiting data
	plafondlichtpunt		dubbele wandcontactdoos geared		kook aansluiting kookplaat		CAI aansluiting televisie
	enkelpolige schakelaar		enkele wandcontactdoos		2400+ aansluiting afzuigkap		th kamerthermostaat
	wisselschakelaar		enkele wandcontactdoos geared		wm aansluiting wasmachine		plafond-afzuigpunt mech.vent.
	dubbelpolige schakelaar		bel en bedrukker		zonn aansluiting omvormer zonnepanelen		wand-afzuigpunt mech.vent.
[schakelaars op 1050+ / wcd op 300+ tenzij anders aangegeven]					zonn aansluiting zonnepanelen		rookmelder (aangesloten op lichtnet)

Voorzijde woning Type C 1 t/m 6



Voorzijde woning Type B 7 t/m 24 / woning Type A 25 & 26 (eindwoningen)



Achterzijde woning Type C



Achterzijde woning Type B

**Kleuren en materialen**

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Bijzonderheden
Gevels en tuinmuren	metselwerk	beige/zandkleurig	voegwerk zandgrijs metselsteen met kamstructuur, stootvoegloos voegwerk lintvoegen zandgrijs prefab beton
	metselwerk accentvlakken	donkerbruin	
Buitenkozijnen	afdekkers schachten en tuinmuren	zandgrijs	inclusief hoekaccenten bij eindwoningen
	kozijnen, draaiende delen en deuren hout	zandgrijs	
	waterslagen aluminium accentkaders aluminium	zandgrijs zandgrijs	
Daken	zonnepanelen, vlakvullend dakranden zetwerk	all-black	
	aluminium	antraciet	
Bergingen	verduurzaamd hout	antraciet	

## Peil

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grondvloer. De juiste maat ten opzichte van N.A.P. wordt vastgesteld door de gemeente Aa en Hunze.

## Grondwerk woningen, grondverbetering

Voor de fundering en de riolering zal het nodige grondwerk worden verricht. De uitkomende grond zal wordt gebruik voor het aanvullen van de fundering. Daar waar nodig zal grondverbetering worden aangebracht. Overtollige grond wordt door de aannemer afgevoerd. Na de oplevering zal er geen grond meer worden bijgeleverd of afgevoerd worden.

## Fundering

De woning worden gefundeerd op in het werk gestorte betonstroken volgens tekening en berekening van de constructeur. De aangediepte van de fundering op een diepte zoals dat door de constructeur is aangegeven. De fundering van de volgens opgave van de constructeur.

## Terreininventaris

De terreininventaris zoals terrasschermen, bestrating en beplanting wordt niet geleverd of aangebracht. De koper moet dit in overleg met zijn directe burens zelf na de oplevering aanbrengen.

## Riolering

Het vuilwater riool van de woningen wordt uitgevoerd in pvc buis. De aansluitkosten op het openbare riool zijn in de aanneemsom inbegrepen. De hemelwater afvoer mondt uit boven de infiltratieblokken.

## Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een vrijdragende geïsoleerde systeemvloer volgens KOMO attest. De isolatiewaarde volgens de EPC berekening uitgaande van  $R_c \geq 6,5$  m K/W. Voor de toegang tot de kruipruimte wordt in de trapkast een sparing aangebracht voorzien van een geïsoleerd luik. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonnen systeemvloer.

## Metselwerk

De buitengevel van de woning van in de kleur , geel / bruin genuanceerd. Het metselwerk wordt voorzien van een bijpassende voeg in borstelwerk. De binnen spouwmuren en de woning scheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De wanden worden voorzien van de vereiste dilatatievoegen. In de spouw worden, tegen het binnenblad van de buitengevel, Kooltherm K 108 PIR isolatieplaten met een dikte van 103 mm aangebracht. De totale isolatiewaarde van de buitengevel volgens de EPC berekening uitgaande van  $R_c \geq 6,0$  m K/W.

In de voor en zijgevel prefab betonnen banden in het metselwerk opnemen afmeting en detaillering conform tekening. De penanten in de voorgevel aan de bovenzijde afwerken met prefab betonnen muurafdekkers.

## Metaalconstructiewerk

Ten behoeve van het metselwerk en de betonnen systeemvloeren zullen de benodigde stalen lateien en koppelstaven worden aangebracht. Volgens tekening en berekening van de constructeur.

## Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren van hardhout. De beweegbare delen worden voorzien van al het benodigde hang- en sluitwerk dat voor een goed functioneren noodzakelijk is en voldoet aan het "Politiekeurmerk Veilig wonen".

## Buitenberging

De op tekening aangegeven prefab berging van vuren houten rabatdelen op geïmpregneerde vuren regel. De fundering van prefab kunststof funderingsblokken.

## Dak

Het dak bestaat uit fabrieksmatig vervaardigd dakplaat. De isolatiewaarde van de dakplaat volgens de EPC berekening uitgaande van een  $R_c \geq 10,0$  m K/W. Het dak wordt voorzien van dakbedekking met pv panelen.

## Hemelwaterafvoeren

De hemelwater afvoeren van de woning en de berging / carport van pvc kleur grijs.

## Binnen wanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in verdiepingshoge wandpanelen. Uitvoering, wanddiktes en aansluitdetails volgens voorschrift van de fabrikant.

## Binnen kozijnen

De binnen kozijnen als stalen montagekozijnen fabricaat Theuma in standaardkleur RAL 9010, voorzien van bovenlichten van blank glas. De binnen kozijnen voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, kleur Vervolux UV wit.

## Trap

De trap wordt een fabrieksmatig gegronde vuren trap met onder- en boven kwart in dichte uitvoering. De trap wordt voorzien van de benodigde traphekken, leuning en balusters. Ter bescherming tijdens de bouw en de verhuizing worden de traptreden voorzien van hardboard dektreden. De trap naar de tweede verdieping als driedelige vlizotrap.

## Keukeninrichting

Het leveren en aanbrengen van de keuken inclusief de recirculatie wasemkap is niet inbegrepen. De aansluitpunten worden afgedopt opgeleverd. Indien u besluit de keuken via de aannemer te kopen kunnen de eventuele installatie aanpassingen en de montage van de keuken voor de oplevering plaatsvinden. Indien de keuken door derden wordt geleverd kan deze, in verband met mogelijke beschadigingen, pas na de oplevering van de aannemer geplaatst worden. In dat geval kunt u de aannemer wel opdracht geven de installatie aan te passen. De keukenleverancier moet dan tijdig zorgen voor duidelijke installatietekeningen voorzien van maatvoering.

## Binnen timmerwerk

In de hal wordt een standaard meterkast aangebracht. Het achter bord en de vloerdoorvoeringen conform opgave en eisen van het nutsbedrijf. In het toilet een leidingschacht die tevens dienst doet als achterwand voor het hangende toilet. Op de verdieping en op de zolderkamer de leidingschacht van het benodigde regenwerk voorzien fabrieksmatig gegronde multiplex panelen. De kozijnen met een gemetselde borstwering voorzien van Werzalith vensterbanken in de kleur wit, breed te 250

mm respectievelijk 300mm voorzien van kopstukken.

## Tegelwerk

Wandtegels afmeting 25 x 40 cm kleur wit, In het toilet tot circa 125 cm + vloerniveau. In de doucheruimte tot aan het plafond. De wandtegels voorzien van een lichtgrijze voeg. Vloertegels afmeting 20 x 20 cm, kleur grijs. De vloertegels zijn standaard voorzien van een donkere voeg. Onder de deuren van de doucheruimte en het toilet worden kunststeen dorpels aangebracht. De inwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van bij het tegelwerk passende kitvoegen.

## Vloerafwerking

In alle vertrekken met uitzondering van daar waar vloertegels zijn omschreven wordt een cementdekvloer aangebracht. De totale afwerkvoer heeft een dikte van 70 mm, geschikt voor vloerverwarming.. De afwerkvloer op tweede verdieping met een dikte van 50 mm.

## Wandafwerking

De wanden van de begane grond en de eerste verdieping , waar geen tegelwerk of spuitpleister wordt aangebracht, worden worden behang klaar af gewerkt. Boven het tegelwerk in het toilet worden de wanden afgewerkt met structuur spuitpleister.

## Plafondafwerking

De betonplafonds worden afgewerkt met een structuur spuitwerk

## Beglazing en schilderwerk

De kozijnen worden voorzien van trippel isolatieglas (HR+++ ) glas. De bovenlichten in de binnen kozijnen worden voorzien van blank glas. De trap en de traphekken zijn fabrieksmatig gegronde. In het werk de trap inclusief de trapwerken eenmaal afschilderen. De trapleuningen aflakken.

## Aansluiting en verbruikskosten Installaties algemeen

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water en elektra zijn in de koop/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik zijn tot de dag van oplevering voor de aannemer.

### Waterinstallatie

Vanaf de meter in de meterkast worden onderstaande koud water aansluitpunten aangelegd; aansluitpunt t.b.v. keukenkraan en de vaatwasser, aansluitpunt wasmachine, toilet met fonteintje, wastafel kraan, douchemengkraan, toilet badkamer.

De volgende warm wateraansluitingen worden aangelegd naar: aansluitpunt keukenkraan, wastafel en douchemengkraan.

### Sanitair

Het leveren en aanbrengen van het sanitair is in de aanneemsom inbegrepen.

### Electra installatie

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in fabricaat Gira in standaard kleur. In de woning wordt inbouw - en in de berging wordt opbouw schakelmateriaal aangebracht. De schakelaars en de wandcontactdozen worden op ca 1050 mm + vloerpeil aangebracht . De wandcontactdozen boven het aanrecht op 1200+ vloerpeil. De loze CAI en/of telefoonaansluitingen op 300 + vloerpeil. De aansluitpunten zijn op de tekening aangegeven. De installatie wordt voorzien van aardlekschakelaars en geaard volgens voorschrift. De installatie voldoet aan NEN 1010 en de voorschriften van de nutsbedrijven. De verdeelinrichting is geplaatst in de meterkast voorzien van een zogenaamde retourgroep voor de PV-installatie (stroompanelen).

### Centrale antenne inrichting en vaste telefoonaansluiting / Internet

In de woonkamer is vanuit de meterkast een loze leiding opgenomen voor de telefoon en/ of de antenne-inrichting, bestaande uit een lege buisleiding met doos. De aanvraag tot aansluiting moet de verkrijger zelf indienen. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper.

### Centrale verwarmingsinstallatie

Als warmtebron wordt een luchtwarmtepomp toegepast in combinatie met een 200 liter boiler, die tevens voor de warmtevoorziening zorgdraagt. De installatie wordt volgens voorschriften berekend voor zowel het verwarmingssysteem en het tapwater. De beganegrond en de eerste verdieping wordt voorzien van vloerverwarming. De volgende temperaturen kunnen per ruimte worden bereikt de woonkamer, keuken en slaapkamers 20 °C, hal en overloop 18 °C, doucheruimte 22 °C. Het toilet, de buitenberging, de technische ruimte en de zolder blijven onverwarmd. De installatie wordt bedrijfsgeraad en proefgestookt opgeleverd.

### Ventilatie

Het ventilatiesysteem door middel van een WTW ventilatie unit met warmte terugwinning waarbij warme lucht uit de keuken, toilet, badkamer, wasmachine-opstelplaats en technische ruimte wordt afgezogen. De warmte uit de afgevoerde lucht wordt voor een groot deel weer benut door opwarming van koudere buitenlucht welke in de woonkamer en de slaapkamers wordt ingeblazen. Bij dit Warmte Terug Win systeem worden geen natuurlijke luchttoevoerrooster bij de kozijnen in de geven toegepast. In de gevel wel te openen ventilatiemogelijkheden voor zogenaamde spui ventilatie.

### PV Systeem

Op het hellende dak worden PV panelen aangebracht. De terug levering naar het elektriciteitsnet verloopt via een omvormer naar de meterkast. De opbrengst van de PV panelen is afhankelijk van oriëntatie en de hoek van de dakhelling. De panelen worden uitgevoerd met een zwart kader en worden met een frame op de dakbedekking geplaatst.





**Entree**

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Geschikt voor behang
Plafond:	Spuitwerk
Diversen:	Belinstallatie

**Toilet**

Vloer:	Vloertegels volgens monster
Wanden:	Wandtegels volgens monster tot ca 120 cm + peil daarboven spuitwerk
Plafond:	Spuitwerk

**Woonkamer**

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Geschikt voor behang
Plafond:	Spuitwerk
Diversen:	Loze leiding voor telefoon en cai aansluitpunt, kamerthermostaat

**Keuken**

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Geschikt voor behangwerk
Plafond:	Spuitwerk
Diversen:	Aansluitpunten voor de keuken

**Werkkast**

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Geschikt voor behangwerk
Plafond :	Onderzijde trap

**Overloop**

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Geschikt voor behangwerk
Plafond:	Spuitwerk

**Slaapkamers**

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Geschikt voor behangwerk
Plafond:	Spuitwerk

**Badkamer**

Vloer:	Vloertegels volgens monster
Wanden:	Wandtegels volgens monster tot plafond
Plafond:	Spuitwerk

**Techniek**

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Geschikt voor behangwerk
Plafond:	Spuitwerk

**Zolder**

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Kalkzandsteen elementen
Plafond:	Onderzijde dakplaat

**Buitenberging**

Vloer:	Betontegels
Wanden:	Bezaagde geïmpregneerde vuren rabatdelen
Plafond:	Balklaag met dakplaat.

**Algemeen**

Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit project. Ondanks het bovenstaande moet een voorbehoud worden gemaakt voor wijzigingen ten gevolge van eisen, opgelegd door het onder garantie bouwen, de overheid en/of nutsbedrijven. Wij zijn gerechtigd tijdens de bouw wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en de bruikbaarheid van de woning. De wijzigingen geven u of ons geen recht tot het vragen van meer- dan wel minderwerk. De op tekening aangegeven maten zijn circa maten.

De op tekening aangegeven apparatuur en/of meubilair dienen alleen ter oriëntatie en zijn voor zover niet uitdrukkelijk genoemd in de technische omschrijving niet in de koop-/aanneemsom begrepen.

De artist-impressies zijn bedoeld om u een indruk van de verschijningsvorm van de woningen te geven: de uitvoering in detail, materiaaltoepassing en inrichting van het openbare terrein kunnen ten opzichte van deze impressie bij de realisatie afwijken. Deze afwijkingen hebben geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

De door de gemeente verstrekte situatietekening, die in deze documentatie is opgenomen, betreft een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, omringende bebouwing e.d. kunnen zich dan ook voordoen. Deze wijzigingen vallen buiten onze invloedssfeer.

**Meer- minderwerk**

Meer- en minderwerk wordt vastgesteld in samenspraak en in overleg met de aannemer. U dient er rekening mee te houden dat wellicht niet al uw individuele wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning deel uit maakt van een seriematig bouwproces en bij oplevering moet voldoen aan garantienormen en het bouwbesluit. Het is mogelijk dat door het opdragen van bepaalde meerwerk de bouwtijd verlengd wordt. Voor het bekijken of het uitzoeken van keuken, tegels en sanitair kunt u een afspraak maken met de aannemer.

Plaatsing van een keuken door derden kan niet eerder plaatsvinden dan na de oplevering. Dit in verband met de veiligheidsvoorschriften op de bouwplaats, en eventuele beschadigingen.

**Prijsstijgingen**

De totale koop- en aanneemsom staan vast. Loon- en materialenprijzen kunnen tijdens de bouw stijgen, maar worden niet aan u doorberekend. Als tijdens de bouw het B.T.W. tarief wijzigt, zal dit wel aan u worden doorberekend.

**Wanneer gaat u betalen**

Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij u een factuur sturen volgens de termijnregeling zoals in de overeenkomst is vastgesteld.

1. Als u beschikt over 'eigen geld', dan betaalt u de factuur.
2. Beschikt u niet over eigen geld en financiert u de aankoop door middel van een hypotheek, dan zal deze hypotheek moeten worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. De hypotheekakte wordt door de notaris opgemaakt en gelijktijdig met de akte van levering gepasseerd. Tot dit moment heeft u uitstel van betaling. De notaris nodigt u uit, om de akten te tekenen. Vóór uw bezoek aan de notaris stuurt hij u een nota van afrekening. Daarin worden de vervallen termijnen, rente, afsluitprovisie en kosten voor het passeren en inschrijven van de leverings- en de hypotheekakte vermeld. De notaris draagt er zorg voor dat de betaling aan ons plaatsvindt. Voor de nog niet vervallen termijnen blijft een bedrag over in 'depot'. Na uw bezoek aan de notaris ontvangt u telkens als er een termijn is vervallen een factuur. Deze stuurt u na goedkeuring door naar uw geldgever, die voor betaling uit het depot zal zorgdragen.

**Aanvraag hypotheek**

Iedere hypotheek bestaat uit rente en aflossing (en/of premie). Als zekerheid voor betaling van rente en aflossing neemt de bank hypotheek op uw woning. Als huisbezitter geeft u de bank het hypotheekrecht. Daarom heet u de hypotheekgever, terwijl de bank die het geld verstrekt de hypotheeknemer is. Er zijn vele



## Verkoop



### Lamberink Nieuwbouwmakelaars

Javastraat 10-18  
9401 KZ Assen

### Telefoon

0592-338410

### email

nieuwbouw@lamberink.nl

---

## Ontwikkeling



### Aedificat Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Lottinglaan 8  
9451 KM Rolde

---

## Realisatie



### HTO Aannemingsbedrijf

Winkler Prinsstraat 7  
9403 AZ Assen

### Postadres

Postbus 168  
9400 AZ Assen

---

## Ontwerp

### Sax Architecten

### Sax Architecten

Hereplein 6  
9711 GA Groningen

---

## Garantie



### Woningborggroep N.V.

Tielweg 24  
2803 PR Gouda

### Postadres

Postbus 805  
2800 AV Gouda

