

4 halfvrijstaande meegroeiwoningen aan de Anna Maria Horalaan te Midwolda



*A.M.*  
**verkoopbrochure**







## De ligging van de woningen aan de *Anna Maria Horalaan*

De woningen worden gerealiseerd aan de Anna Maria Horalaan, op de plaats waar voorheen de openbare basisschool "De Bouwte" stond.

De locatie is zeer gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen. Via de Hoofdweg bereikt u snel het centrum van Scheemda, maar ook de A7 en Winschoten zijn snel te bereiken. Eén van de busroutes tussen Scheemda en Winschoten gaat via de Hoofdweg, waardoor de woningen ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar zijn.

In de nabije omgeving zijn diverse voorzieningen, waaronder het Oldambtmeer, Landgoed Ennemaborgh en Brede school "De Meerkant". In de brede school zijn onder andere basisscholen, een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, de bibliotheek en een sporthal gehuisvest.

### Het Oldambtmeer

Het Oldambtmeer is een kunstmatig aangelegd meer als onderdeel van het project Blauwestad. De plek waar het meer zich bevindt, is een veengebied tussen de zandheuvels van Midwolda en Oostwold aan de noordelijke zijde en Winschoten aan de zuidelijke zijde. Al in de 16<sup>e</sup> eeuw ontstond op deze plek - door overstroming van de Dollard - een meertje, genaamd Oostwoldermeer of Huningameer. Eind jaren '80 van de vorige eeuw werd het plan opgevat om Blauwestad te realiseren met als doel de leefbaarheid en het toerisme in het gebied te bevorderen. In 2005 werd door destijds Koningin Beatrix de kraan opengedraaid, zodat het meer vol kon stromen met water.

Het Oldambtmeer biedt volop mogelijkheden voor watersport en recreatie. Zeilen, kanoën, waterskieën, windsurfen, vissen ... Het kan allemaal op het Oldambtmeer. En natuurlijk wordt er volop geschaatst zodra er ijs ligt.



Logo van voormalige basisschool "De Bouwte"  
Bron: [www.bouwte.nl](http://www.bouwte.nl)



17<sup>e</sup> eeuwse tekening van de Ennemaborgh van Jacobus Stellingwerf  
Bron: [wikipedia](http://wikipedia)

## Landgoed Ennemaborgh

De Ennemaborgh ontstond in de 14<sup>e</sup> eeuw als omgracht steenhuis in een gebied van veenontginningen. In 1391 wordt het steenhuis voor het eerst genoemd in een document over de vaststelling van de grens tussen het Reiderland en het Oldambt. De huidige kelder en de achtergevel stammen uit deze tijd. Tussen 1681 en 1695 werd de oude Ennemaborgh bijna volledig gesloopt en vervangen door een vierkant, symmetrisch landhuis. De grachten werden grotendeels gedempt.

Door de eeuwen heen is de Ennemaborgh in handen geweest van verscheidene families, waaronder de familie Clinge.

De zoon van Anna Maria Clinge en de Groninger staatssecretaris Wilhelmus Hora, Johan Hora, erfde na het overlijden van zijn moeder in 1709 de Ennemaborgh.

## De straatnaam *Anna Maria Horalaan*

Anna Maria Hora is geboren in 1722 en overleden in 1779. Zij was de jongste dochter van Johan Hora en Catharina Wolthers. Hun oudste dochter was Anna Catharina Hora. Zij trouwde met Wiardus Siccama, waardoor de familienaam Hora-Siccama ontstond. Zij bleven wonen op de Ennemaborgh.

Johan Hora was behalve heer van Ennema ook Raadsheer van Groningen en Provinciaal Gedeputeerde. Hij nodigde in 1734 predikant en goede vriend Wilhelmus Schortinghuis uit om naar Midwolda te komen.

In 1738 was Johan Hora nauw betrokken bij de bouw van de nieuwe kerk in Midwolda. Dochter Anna Maria legde de eerste steen van deze kerk.

De straatnamen Anna Maria Horalaan, Johan Horalaan en Schortinghuislaan zijn te danken aan dit stukje geschiedenis van Midwolda.

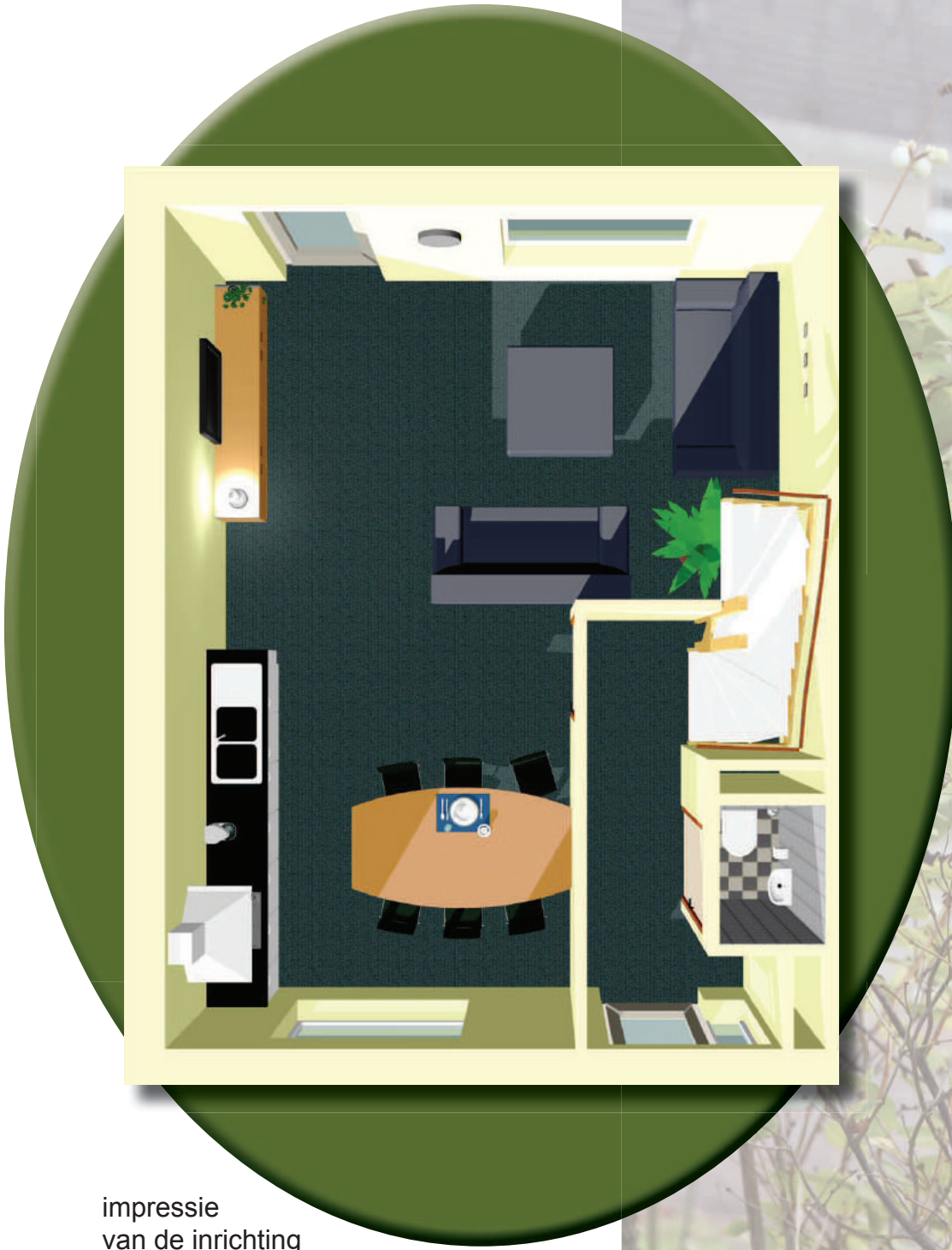


Portretten van Johan Hora en Catharina Wolthers  
Bron: [wikipedia](http://wikipedia)



Kaartfragment van het Oostwoldermeer  
Bron: [wikipedia](http://wikipedia)





impresie van de inrichting



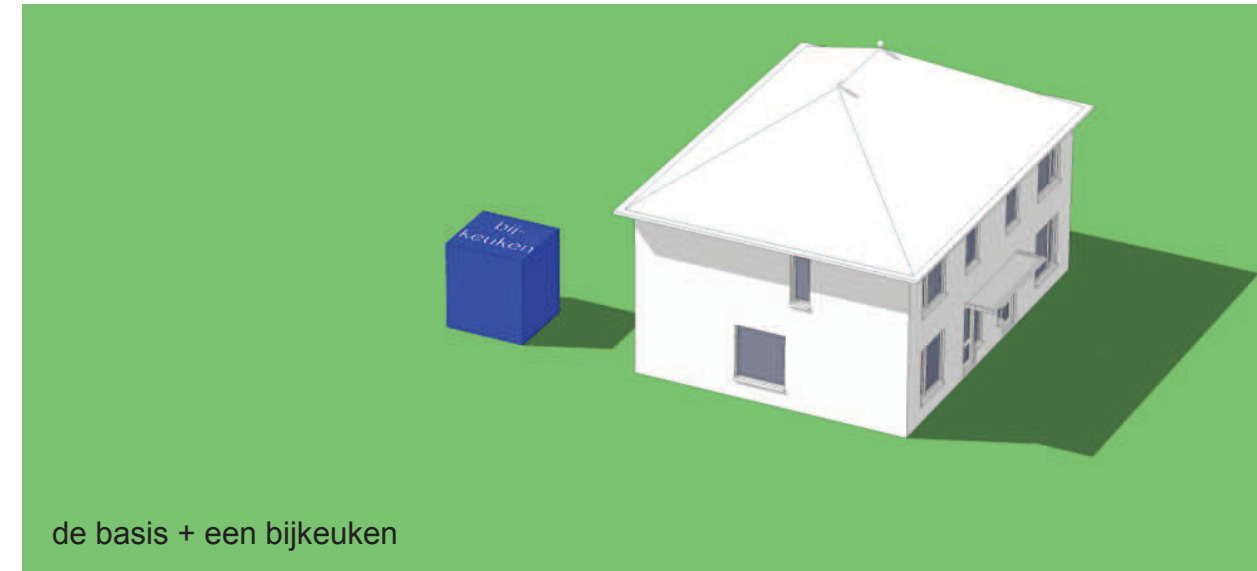
uitzicht vanaf de keukentafel



uitzicht vanuit de woonkamer



de basis



de basis + een bijkeuken



de basis + een bijkeuken + een grotere woonkamer



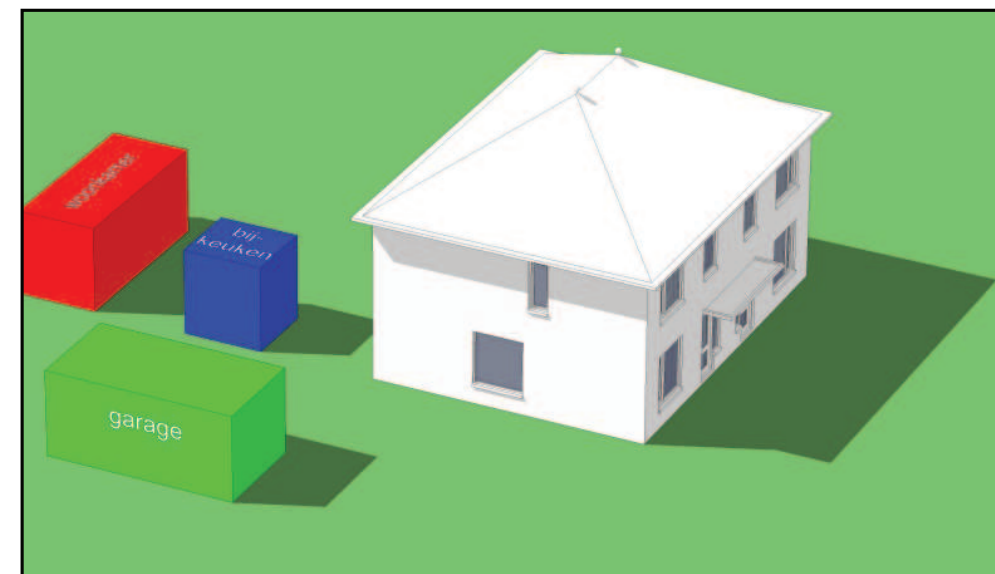
de basis + een bijkeuken + een grotere woonkamer + een garage

### Het meegroeiconcept

De woningen zijn zodanig ontworpen dat er ruime mogelijkheden zijn om de woning te laten aansluiten bij uw woonwensen. Maar ook meegroeien met veranderende behoeftes in de toekomst is mogelijk.

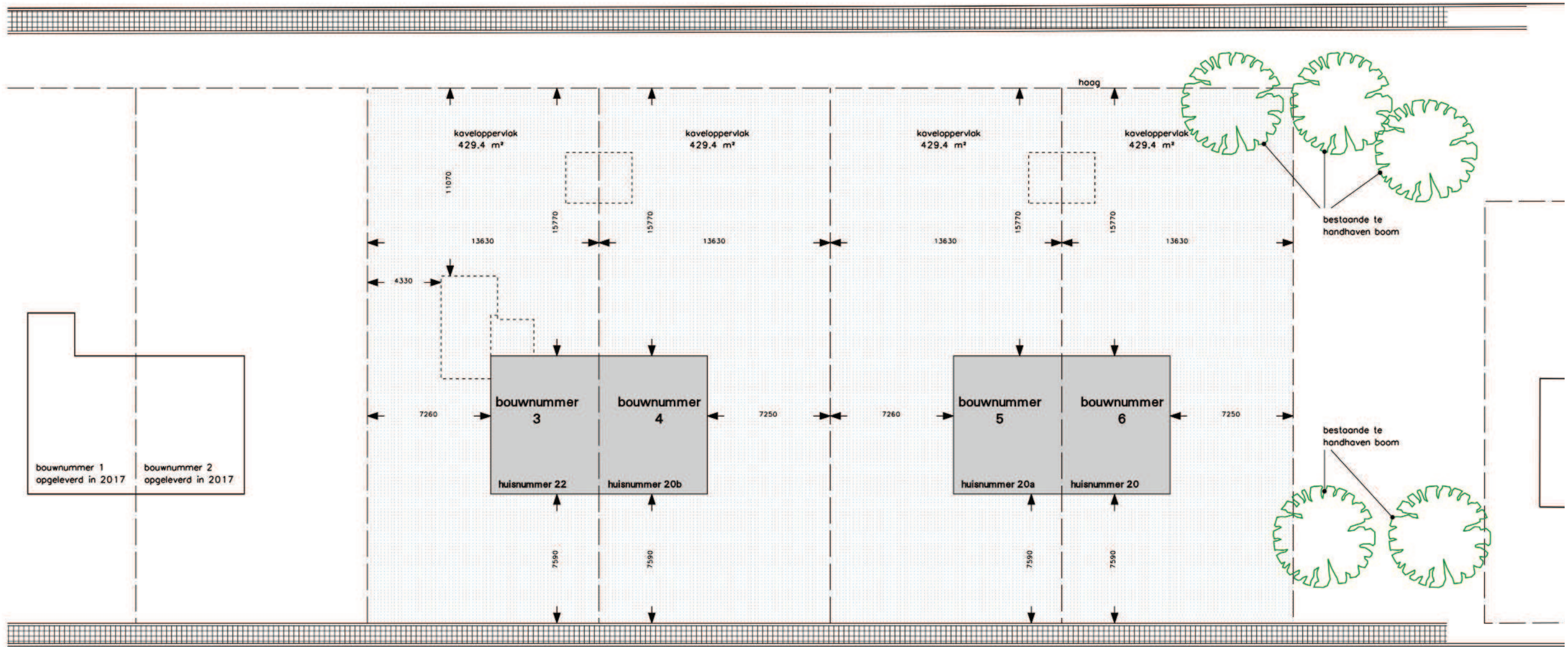
Zo kan de woning worden uitgebreid met een bijkeuken, eventueel met een opstelplaats voor de wasmachine en de wasdroger, waardoor in de badkamer ruimte ontstaat voor een toilet. Ook kan de woonkamer vergroot worden of kan er een garage worden aangebouwd. Een combinatie van bovenstaande opties is eveneens mogelijk.

Vanzelfsprekend kunnen deze opties al tijdens de bouw worden uitgevoerd. Het behoort echter ook tot de mogelijkheden om alleen de fundering en de waterkeringen in de gevel ter hoogte van de eerste verdiepingvloer aan te laten brengen, zodat in eigen beheer op een later tijdstip de gewenste uitbreiding gerealiseerd kan worden.





Schortinghuislaan



bouwnummer 1  
opgeleverd in 2017

bouwnummer 2  
opgeleverd in 2017

bouwnummer 3    bouwnummer 4  
huisnummer 22    huisnummer 20b

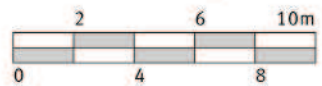
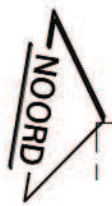
bouwnummer 5    bouwnummer 6  
huisnummer 20a    huisnummer 20

bestaande te handhaven boom

bestaande te handhaven boom

Anna Maria Horalaan

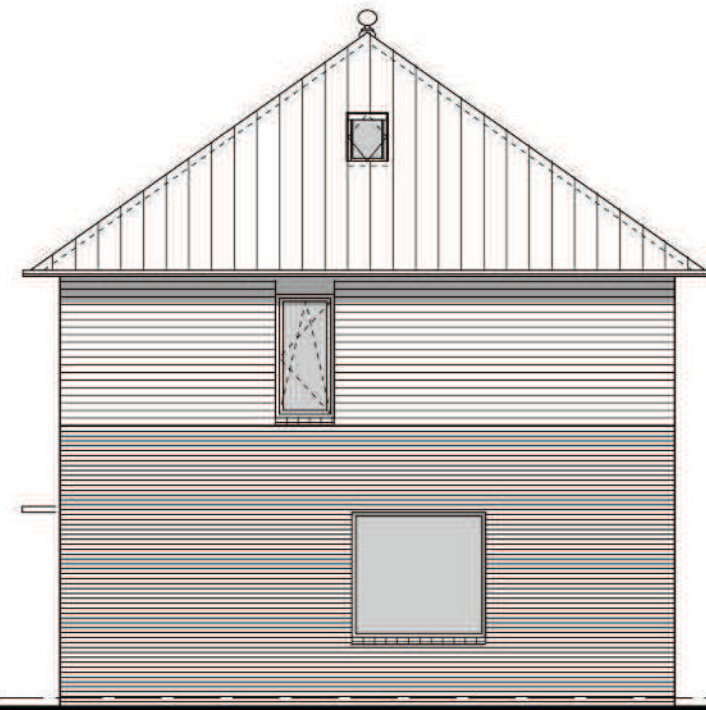
situatie



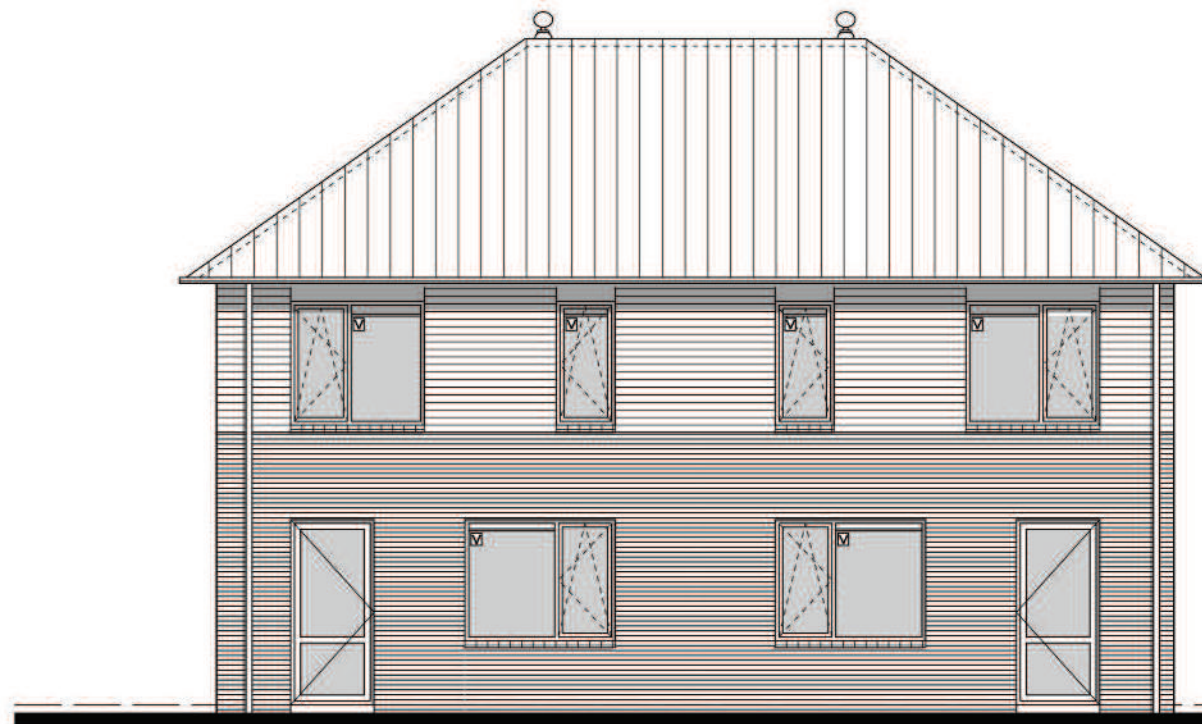




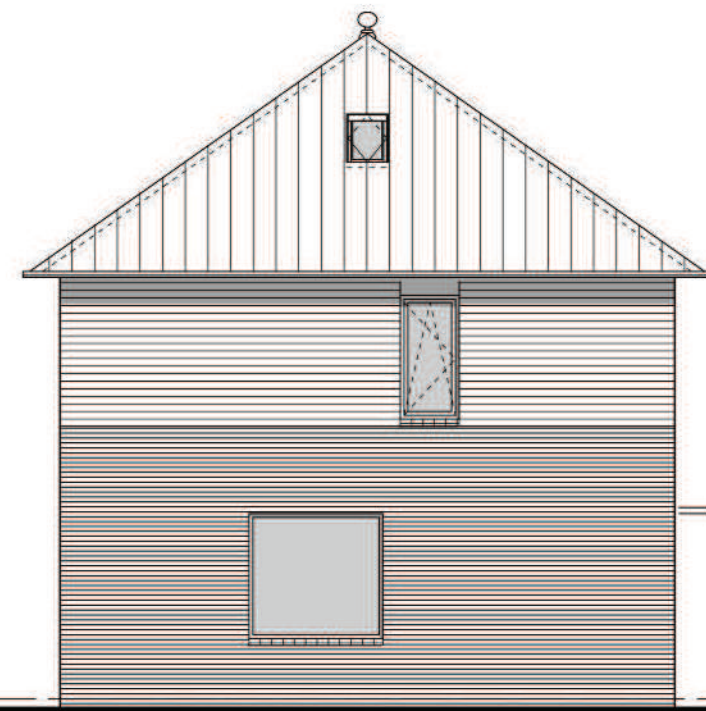
voorgevel



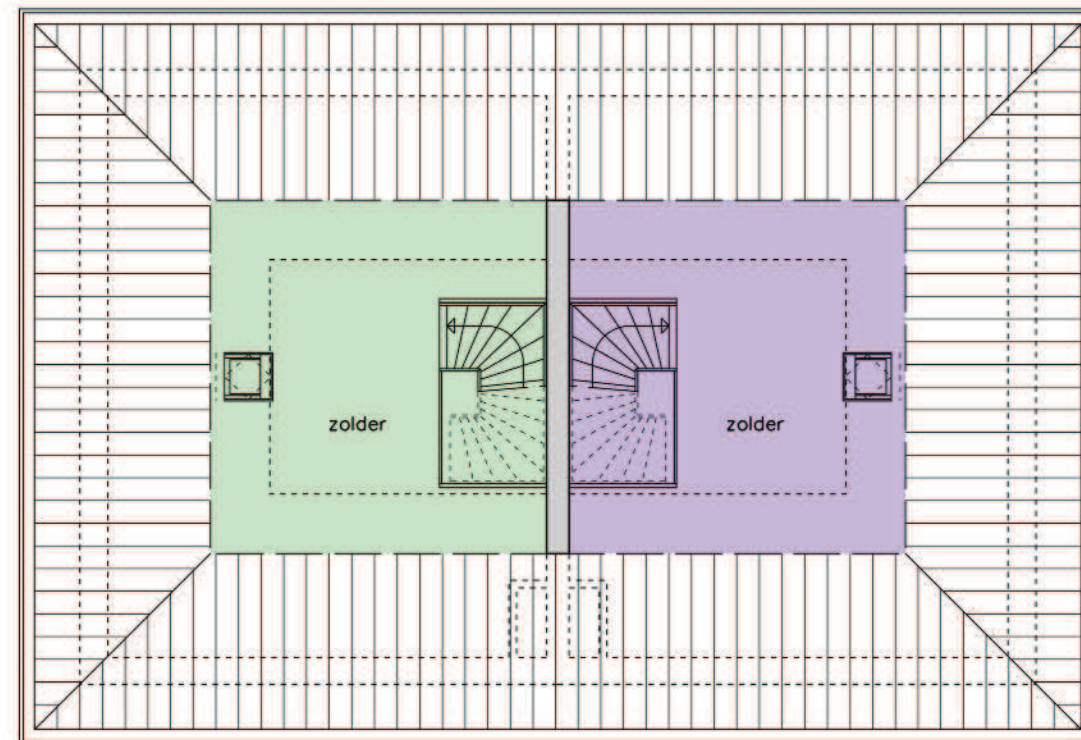
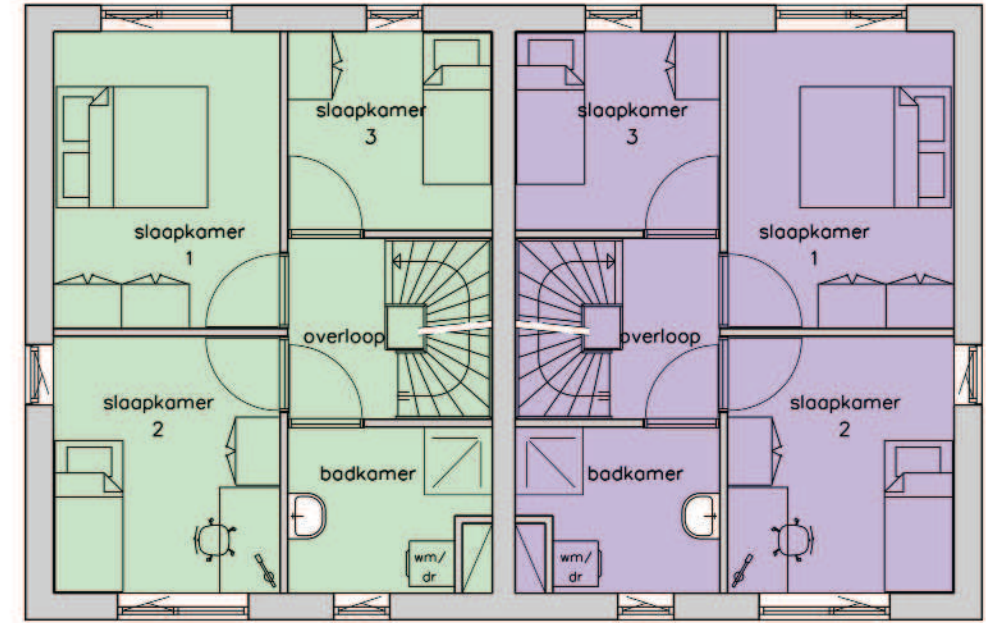
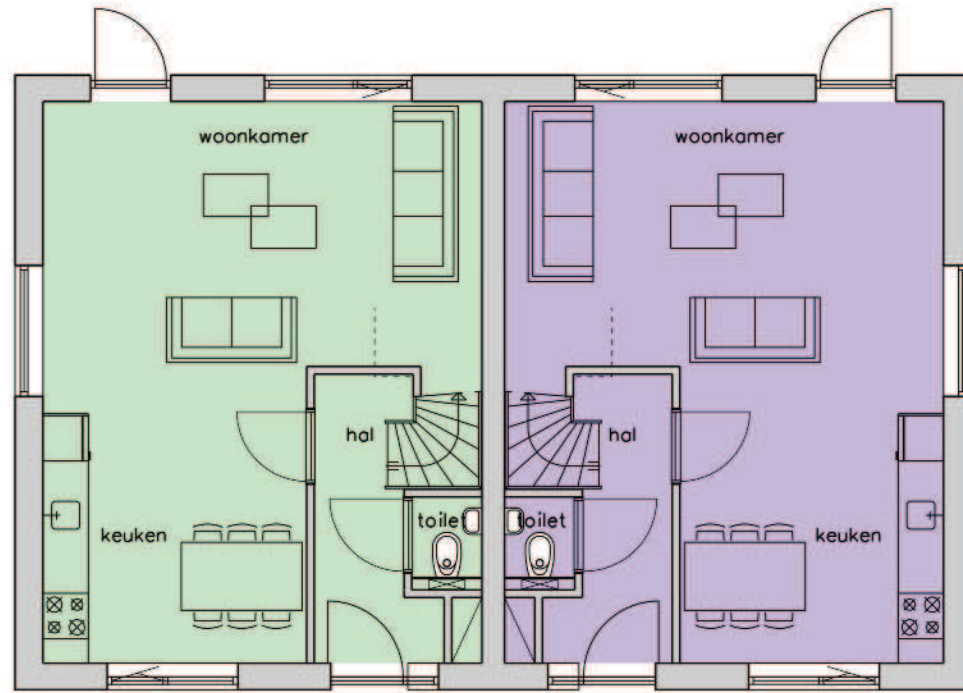
rechter zijgevel



achtergevel



linker zijgevel



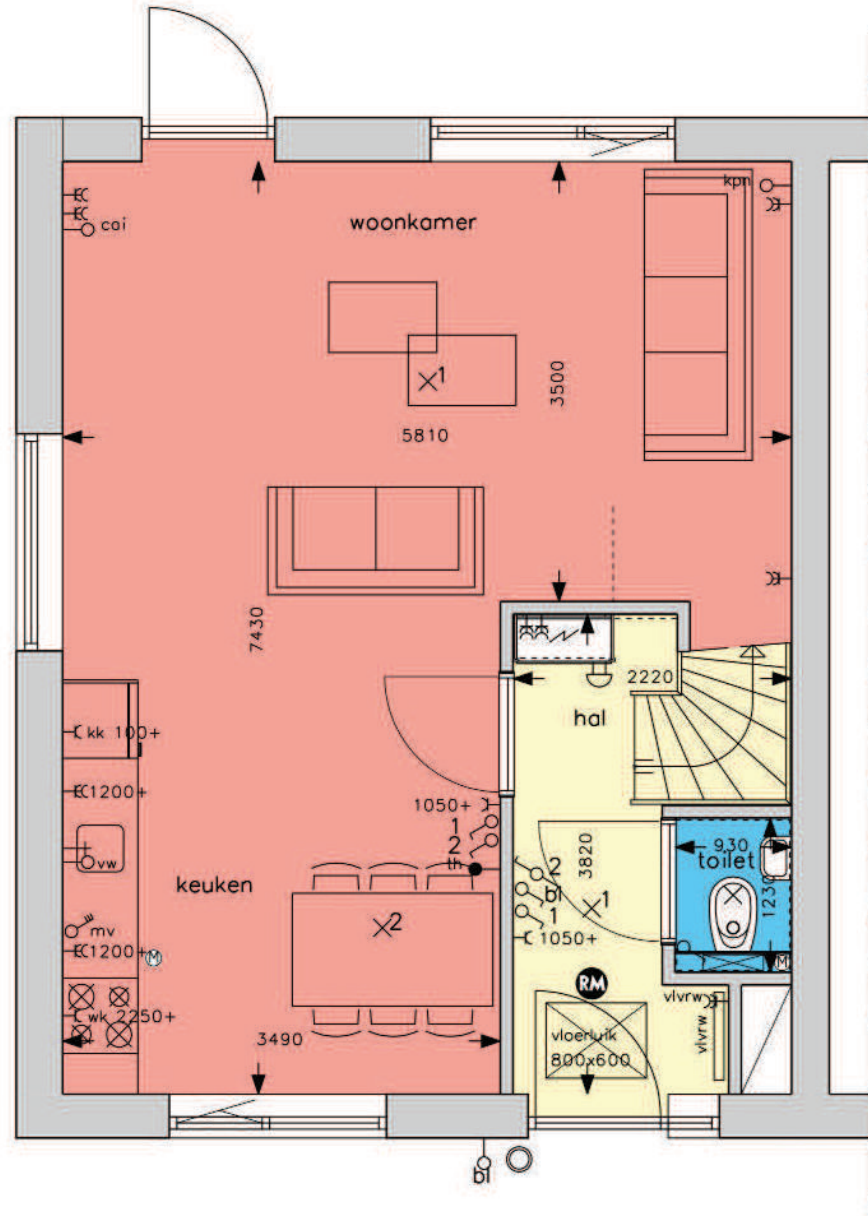
- bouwnummer 3 en 5
- bouwnummer 4 en 6





Fijn zo'n lichte woonkamer.

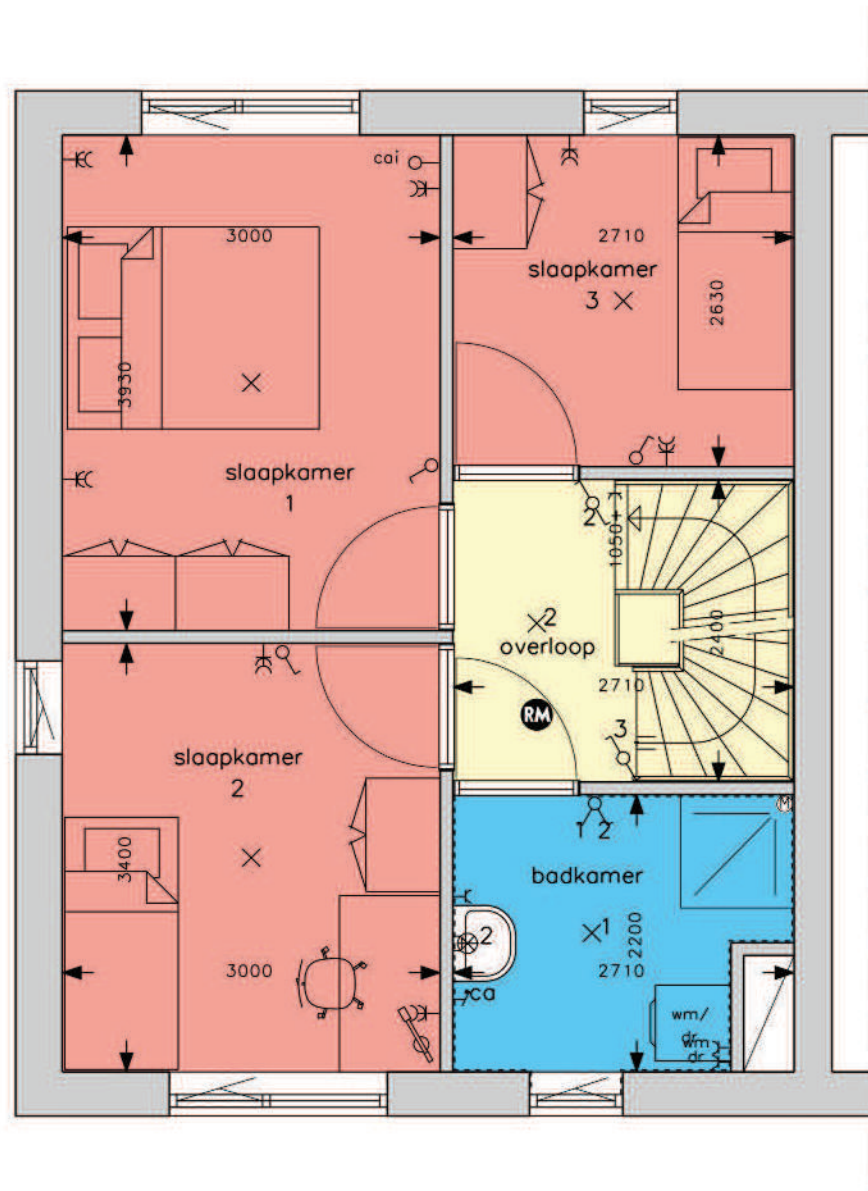
- ramen in de voor- en achtergevel én in de zijgevel -







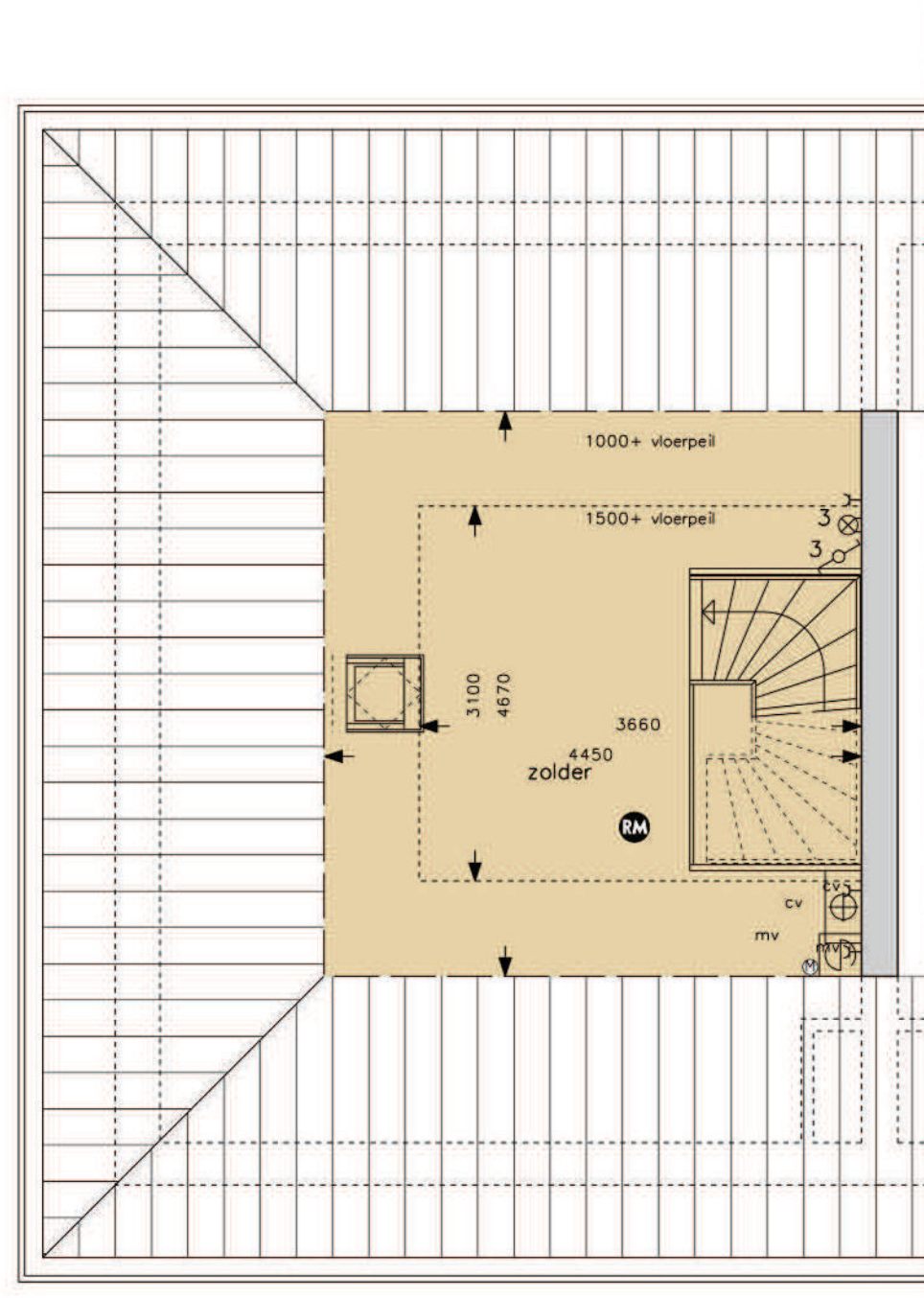
1e verdieping bouwnummer 3 en 5



Lekker  
fris en licht  
die badkamer!

- de badkamer heeft standaard een te openen raam -

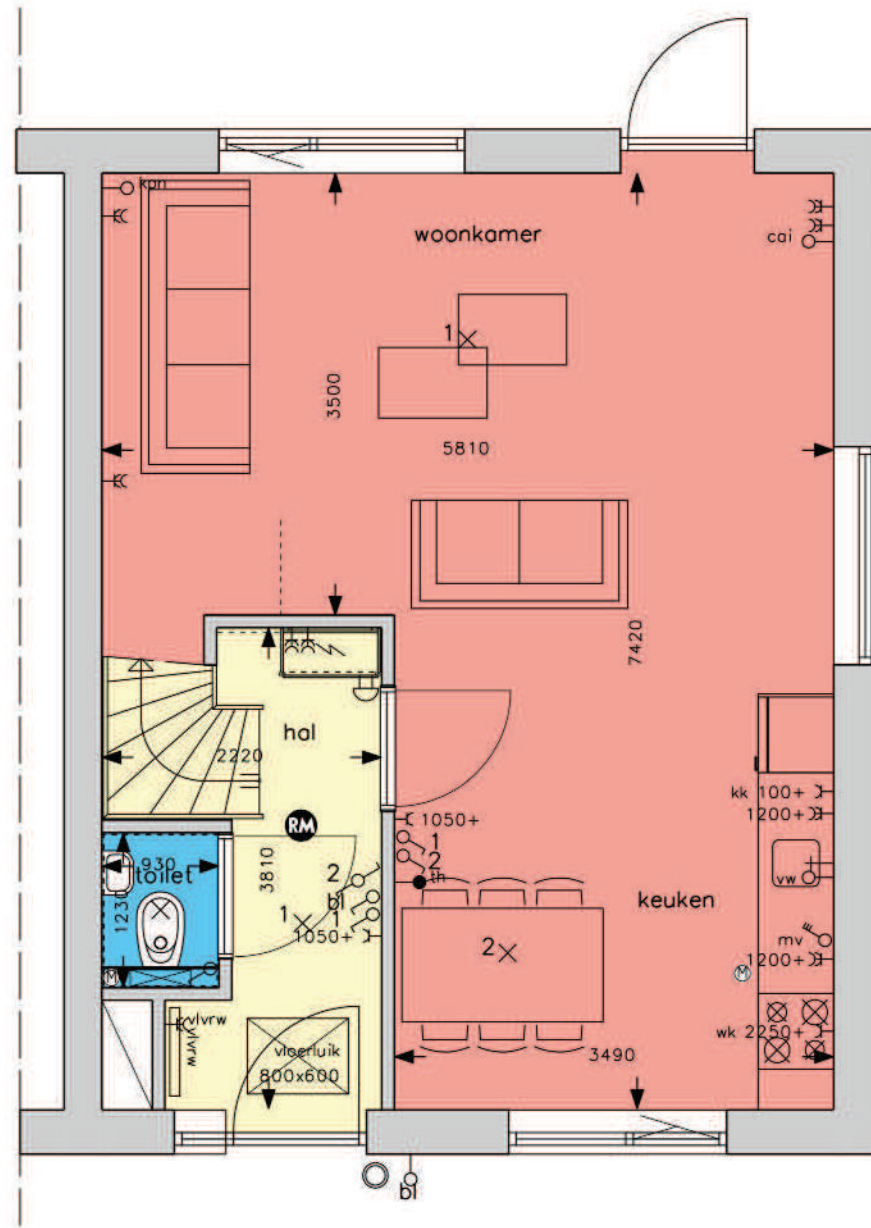




Graag, die bijkeuken  
erbij, maar wil ik dan  
ook nog een grotere woonkamer?  
Of een garage?  
Of allemaal?  
Nu? Of later?

- het meegroeiconcept biedt mogelijkheden -





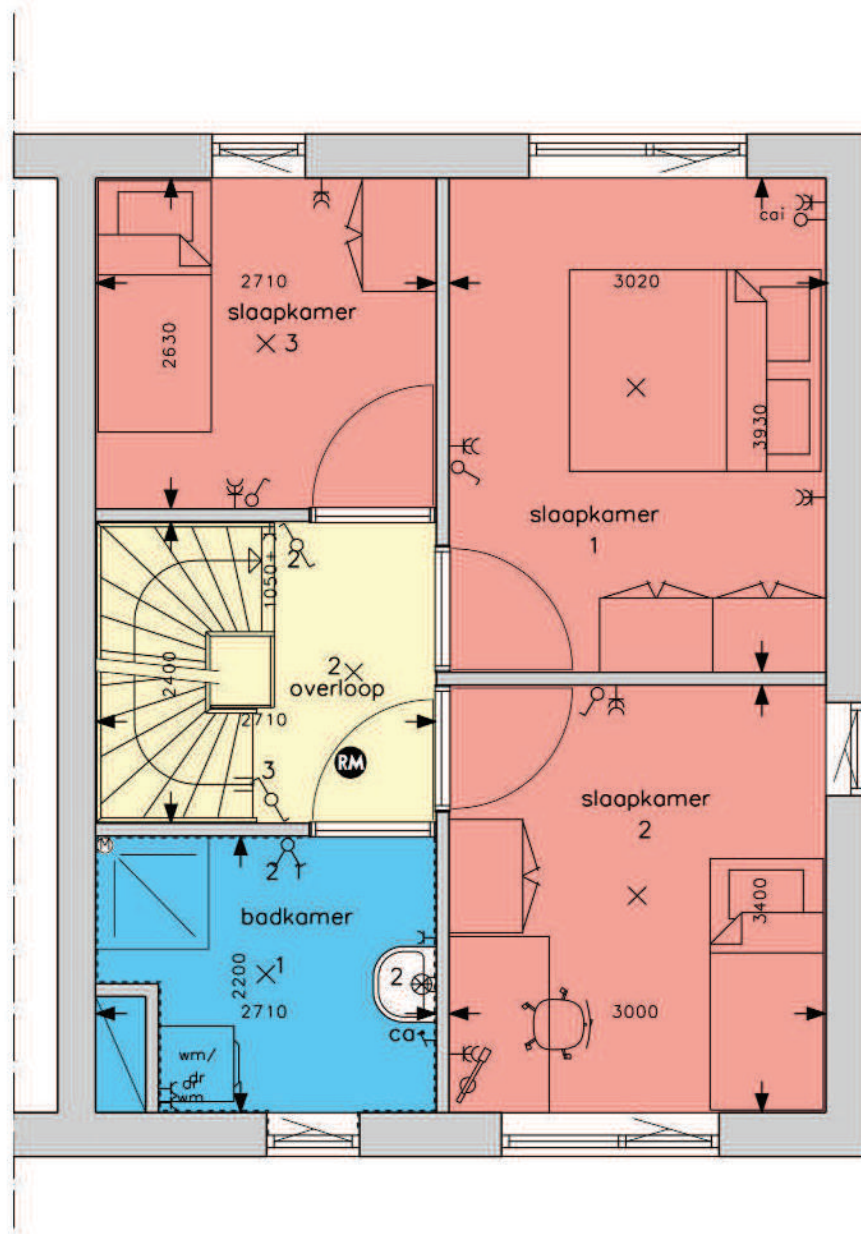
- royale kavels van ruim 425 m<sup>2</sup> -





Ik wil graag een ligbad, maar past dat wel?

- samen bekijken we de mogelijkheden -

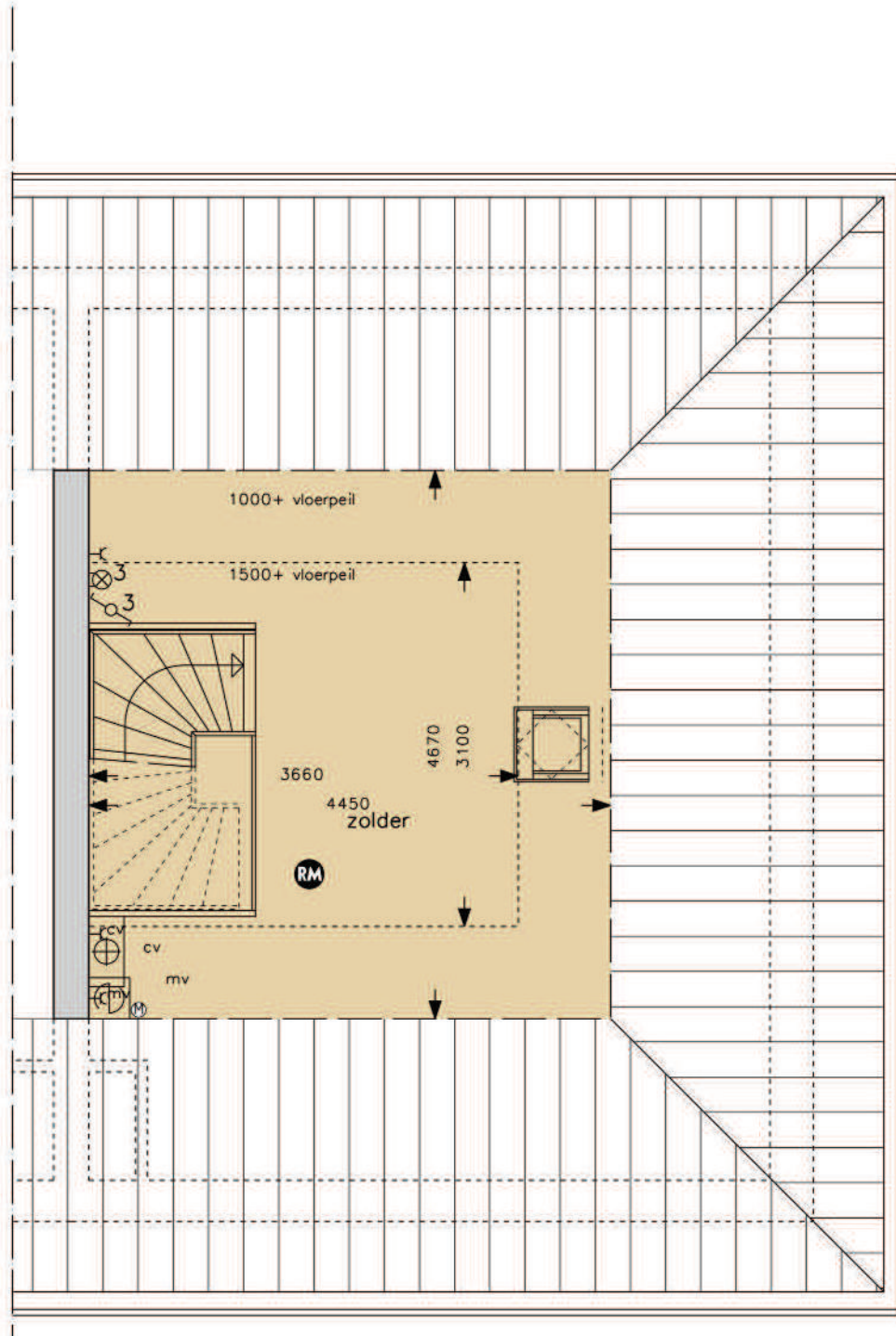








... en nooit hoeven schilderen!

- onderhoudsarme woning met kunststof kozijnen -







 dubbele wandcontactdoos


 enkele wandcontactdoos


 enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast


 enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap


 enkele wandcontactdoos t.b.v. CV-installatie


 wandcontactdoos t.b.v. ventilatie-unit


 loze leiding t.b.v. KPN


 loze leiding t.b.v. CAI


 aansluitpunt thermostaat

 loze leiding t.b.v. vaatwasser


 loze leiding t.b.v. buitenlamp


 centraal aardingspunt

 lichtaansluitpunt wand

 lichtaansluitpunt plafond

 schakelaar

 wisselschakelaar


 driestandenschakelaar t.b.v. mechanische ventilatie

 belzoemer

 beldrucker


 wandafwerking tot plafond (badkamer en toilet)


 CV-combiketel


 ventilatie-unit


 opstelplaats kooktoestel

 opstelplaats koelkast

 opstelplaats wasmachine/wasdroger

 rookmelder, aangesloten op elektriciteitsnet

 afvoerpunt mechanische ventilatie

 douchehoek



**Woonkamer/eetkamer/keuken**

<i>vloer</i>	cementdekvloer
<i>wanden</i>	behangklaar
<i>plafond</i>	sputpleister met structuur
<i>elektrische installatie</i>	2 lichtpunten op enkele schakelaar 6 dubbele wandcontactdozen met randaarde 1 enkele wandcontactdoos met randaarde aansluitpunt telefoon (onbedraad) aansluitpunt centrale antenne (onbedraad) driestandenschakelaar mechanische ventilatie aansluitpunt thermostaat aansluitpunt vaatwasser (onbedraad)
<i>overig</i>	aansluitpunt ten behoeve van koken op gas aansluitpunt ten behoeve van koud- en warmwater aansluiting op binnenriolering vensterbank onder ramen met borstwering afzuigpunt mechanische ventilatie

**Hal**

<i>vloer</i>	cementdekvloer
<i>wanden</i>	behangklaar
<i>plafond</i>	sputpleister met structuur
<i>elektrische installatie</i>	1 lichtpunt op enkele schakelaar 1 lichtpunt op wisselschakelaar 1 enkele wandcontactdoos met randaarde belinstallatie schakelaar buitenlamp (onbedraad) belzoemer aansluitpunt buitenlamp (buiten) beldrukker (buiten)
<i>overig</i>	meterkast met 2 dubbele wandcontactdozen rookmelder vloerluik met matomranding

**Toilet**

<i>vloer</i>	vloertegels 250 mm x 250 mm in blokverband
<i>wanden</i>	wandtegels 200 mm x 250 mm in blokverband tot plafond
<i>plafond</i>	sputpleister met structuur
<i>elektrische installatie</i>	1 lichtpunt op enkele schakelaar
<i>sanitair</i>	vrijhangende toiletspot (kristalporselein) met betegelde ombouw, voorzien van zitting fonteinbakje (kristalporselein) inclusief sifon en verchromde kraan
<i>overig</i>	afzuigpunt mechanische ventilatie

**Overloop**

<i>vloer</i>	cementdekvloer
<i>wanden</i>	behangklaar
<i>plafond</i>	sputpleister met structuur
<i>elektrische installatie</i>	1 lichtpunt op wisselschakelaar 1 wisselschakelaar lichtpunt overloop 1 wisselschakelaar lichtpunt zolder 1 enkele wandcontactdoos met randaarde
<i>overig</i>	rookmelder

**Badkamer**

<i>vloer</i>	vloertegels 250 mm x 250 mm in blokverband
<i>wanden</i>	wandtegels 200 mm x 250 mm in blokverband tot plafond
<i>plafond</i>	sputpleister met structuur
<i>elektrische installatie</i>	2 lichtpunten op serieschakelaar 1 enkele wandcontactdoos met randaarde
<i>sanitair</i>	wastafel (kristalporselein) met verchromde kraan planchet met spiegel ten behoeve van douche een verchromde mengkraan met glijstangcombinatie
<i>overig</i>	afzuigpunt mechanische ventilatie vensterbank onder ramen met borstwering



**Slaapkamer 1**

<i>vloer</i>	cementdekvloer
<i>wanden</i>	behangklaar
<i>plafond</i>	sputpleister met structuur
<i>elektrische installatie</i>	1 lichtpunt op enkele schakelaar 3 dubbele wandcontactdozen met randaarde aansluitpunt centrale antenne (onbedraad)
<i>overig</i>	vensterbank onder ramen met borstwering

**Slaapkamer 2**

<i>vloer</i>	cementdekvloer
<i>wanden</i>	behangklaar
<i>plafond</i>	sputpleister met structuur
<i>elektrische installatie</i>	1 lichtpunt op enkele schakelaar 2 dubbele wandcontactdozen met randaarde
<i>overig</i>	vensterbank onder ramen met borstwering

**Slaapkamer 3**

<i>vloer</i>	cementdekvloer
<i>wanden</i>	behangklaar
<i>plafond</i>	sputpleister met structuur
<i>elektrische installatie</i>	1 lichtpunt op enkele schakelaar 2 dubbele wandcontactdozen met randaarde
<i>overig</i>	vensterbank onder ramen met borstwering

**Zolder**

<i>vloer</i>	cementdekvloer
<i>wanden</i>	onbehandeld
<i>plafond</i>	isolerende dakplaat (onbehandeld)
<i>elektrische installatie</i>	1 lichtpunt op wisselschakelaar 1 enkele wandcontactdoos met randaarde 1 enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van CV-ketel 1 aansluitpunt ventilatie-unit
<i>overig</i>	CV-ketel ventilatie-unit afzuigpunt mechanische ventilatie

**Buitenberging**

<i>vloer</i>	betonnen stoeptegels 300 mm x 300 mm
<i>wanden</i>	houten regelwerk (onbehandeld, kleur naturel)
<i>plafond</i>	houten balklaag (onbehandeld, kleur naturel)



**TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

- 01 **Omschrijving**  
Het plan bestaat uit de bouw van 4 halfvrijstaande meegroeiwoningen.
- 02 **Locatie**  
De woningen zullen worden gerealiseerd aan de Anna Maria Horalaan te Midwolda.
- 03 **Afmetingen**  
De ingeschreven maten op de tekeningen zijn "circa-maten", uitgedrukt in millimeters. Indien deze maten tussen de wanden zijn aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals tegels, plinten et cetera.
- 04 **Inrichting**  
Er worden geen kasten en/of meubels geleverd.  
Er wordt geen keuken geleverd.
- 05 **Artist impression**  
Aan de opgenomen perspectieftekening kunnen geen rechten worden ontleend.
- 06 **Energiezuinig bouwen**  
Bij de bouw van de woning worden onder andere materialen met een hoge isolatiewaarde en een douche-wtw toegepast om de energiezuinigheid van de woning te bevorderen.
- 07 **Wijzigingen**  
Er wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van geringe maatafwijkingen die ontstaan uit nadere richtlijnen van de overheden en/of nutsbedrijven.  
De aannemer behoudt het recht kleine aanpassingen door te voeren, voorzover deze geen invloed hebben op de omschreven kwaliteit en de verschijningsvorm. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekeringen van meerdere of mindere kosten.  
Aan de illustraties kunnen geen rechten worden ontleend.
- 08 **Oplevering en schoonmaak**  
Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt.  
De woning wordt bezemschoon opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de beglazing, deze worden schoon opgeleverd.
- 09 **Meer- en minderwerk**  
Naast de in deze brochure aangeboden opties kunnen andere wensen besproken worden. Ook bestaat er de zogenaamde "doe-het-zelf"-optie, waarbij bepaalde onderdelen niet door de aannemer worden uitgevoerd, maar door u zelf of door derden (na de oplevering). Voor deze onderdelen vervalt de garantie. Meerwerk kan voor de aannemer aanleiding zijn de opleverdatum te wijzigen.
- 10 **Derden**  
Werkzaamheden door andere partijen dan de aannemer en/of onderaannemers zijn vóór de oplevering niet toegestaan.
- 11 **Peil van de woning**  
Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de beganegrondvloer.
- 12 **Buitenberging**  
Er wordt een houten buitenberging geplaatst. Deze zal worden geplaatst op een fundering van betonbanden. De wanden zullen bestaan uit houten regelwerk met verduurzaamde houten geveldelen. De vloer zal bestaan uit betonnen stoeptegels van 300 mm x 300 mm. Het dak zal bestaan uit een houten balklaag met daarop vochtbestendig plaatmateriaal en bitumineuze bedekking. De berging heeft een dichte houten deur en zal worden voorzien van ventilatieroosters. De hemelwaterafvoer is van kunststof.
- 13 **Terreininrichting**  
Met uitzondering van de op de tekeningen aangegeven haag is er geen terreininrichting in de koop-/aanneemsom opgenomen. Het aanleggen van de noodzakelijke bestrating tot aan de voordeur, waarbij het hoogteverschil conform de eisen van het Bouwbesluit tussen deze bestrating en de bovenkant van de drempel van de voordeur niet meer mag zijn dan 0,02 m, dient door u zelf of derden te worden aangebracht.
- 14 **Rioleringswerk**  
De aansluitkosten op het openbaar rioelstelsel zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-buis. De afvoeren van diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° Celsius hitte bestand is.  
Er wordt een rioleringsstelsel toegepast zoals dat door de overheden is voorgeschreven. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.
- 15 **Grondwerk**  
Voor funderingen en rioleringen worden ontgravingen verricht. De tuin wordt afgewerkt met tijdens het ontgraven vrijgekomen grond.  
Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans, dat wil zeggen dat er geen extra grond wordt aangevoerd.  
Er wordt geen drainage aangelegd.
- 16 **Fundering**  
De fundering zal bestaan uit betonnen funderingspalen met daaroverheen betonnen balken.
- 17 **Vloeren**  
De beganegrondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde vloer met een Rc-waarde van 4,0 m²K/W. De eerste verdiepingsvloer en de zoldervloer worden uitgevoerd als een betonnen plaatvloer.
- 18 **Wanden**  
Metselwerk van de fundering en de binnenspouwbladen wordt uitgevoerd in kalkzandsteen. Het gevelmetselwerk bestaat uit gebakken steen.  
De dragende muren worden voorzien van isolatie met een Rc-waarde van 4,5 m²K/W.  
De dragende scheidingswand tussen de woningen wordt uitgevoerd in kalkzandsteen.  
De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in lichte wanden van gipsblokken of cellenbeton. Ter plaatse van de kozijnen met gemetselde borstweringen worden zogenoemde raamdorpels aangebracht van keramische steen.
- 19 **Dakconstructie**  
De dakconstructie van het hellende dak wordt uitgevoerd als houten isolerende kapconstructie met een Rc-waarde van 5,0 m²K/W. De constructie zal worden uitgevoerd met dragende knieschotten, welke zullen zijn opgebouwd uit houten stijl- en regelwerk met plaatmateriaal. Het hellende dak wordt bedekt met dakpannen. In het zijdakvlak wordt een handbediend dakraam opgenomen. De hoeken van de nok worden voorzien van zogenoemde pironnen.  
Boven de voordeuren wordt een luifel toegepast van aluminium in de kleur antraciet.

- 20 **Kozijnen, ramen en deuren**  
De gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof en zijn dus onderhoudsarm. De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in staal, voorzien van standaard witte deuren. De beweegbare delen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat voor een goed functioneren noodzakelijk is. Het hang- en sluitwerk van beweegbare delen die bereikbaar zijn voor inbraak, is inbraakwerend volgens de daarvoor geldende normen. De gevelkozijnen zullen worden voorzien van ventilatieroosters waarvan het aantal en de lengte is berekend volgens de voorschriften. Hierbij is gebruik gemaakt van de zogenoemde krijtstreepmethode.
- 21 **Trappen en hekwerken**  
De trap van de begane grond naar de 1<sup>e</sup> verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. De trap van de 1<sup>e</sup> verdieping naar de zolder wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. De trappen worden fabrieksmatig voorzien van grondverf. De trappen worden éézijdig voorzien van een leuning en per trede een antislipprofiel.
- 22 **Beglazing**  
De ramen van de buitenkozijnen worden voorzien van isolatieglas HR++, tenzij anders is omschreven. De geplaatste beglazing is bij oplevering 'vers' en moet nog uitharden. Om krasvorming te voorkomen, wordt aangeraden de ramen de eerste tijd niet te wassen. Na enige tijd kan het glas gewassen worden met gebruikmaking van overvloedig water om zo grove delen te verwijderen. Eventueel overtollig materiaal dat vast op het glas zit, kan losgeweekt worden door er langere tijd een vochtige doek tegen te houden. Het gebruik van een raamtrekker wordt afgeraden totdat het glas uitgehard is.
- 23 **Aftimmerwerk**  
Plinten worden niet geleverd. Er worden geen stofdorpels toegepast. De vloerverwarmingunit in de hal wordt niet voorzien van een omtimmering. Tussen de dakgoot en de gevel zal onderhoudsarm plaatmateriaal worden aangebracht. De beleglatten rondom de gevelkozijnen in de woning en andere in het zicht komend aftimmerwerken op de begane grond en de eerste verdieping worden voorzien van grondverf.
- 24 **Vloer-, wand- en plafondafwerking**  
Alle ruimten van de woningen op de begane grond, de eerste verdieping en de zolder, met uitzondering van de betegelde vloeren en de ruimtes achter de knieschotten, worden voorzien een cementdekvloer, geschikt voor het aanbrengen van vloerbedekking. De niet-betegelde binnenwanden op de begane grond en de eerste verdieping van de woningen worden behangklaar afgewerkt (geschikt voor behang). De wand op zolder wordt onbehandeld opgeleverd. De plafonds, met uitzondering van de zolder, worden voorzien van spuitpleister met structuur.
- 25 **Tegelwerk**  
Vloertegels worden aangebracht in het toilet en in de badkamer. Wandtegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer tot aan het plafond. Voor de te betegelen vloergedeelten worden standaardtegels van 250 mm x 250 mm in blokverband toegepast. Voor de te betegelen wandgedeelten worden standaardtegels van 200 mm x 250 mm in blokverband toegepast.
- 26 **Vensterbanken**  
De ramen met een gemetselde borstwering worden voorzien van vensterbanken van Werzalit.
- 27 **Schilderwerk**  
Er wordt geen schilderwerk uitgevoerd.
- 28 **Behangwerk**  
Er wordt geen behangwerk geleverd en/of aangebracht.
- 29 **Verwarmingsinstallatie**  
De hoogrendement verwarmingsinstallatie, gecombineerd met een warmwaterinstallatie, voldoet indien in enige ruimte een verwarmingselement wordt aangebracht, bij gelijktijdig functioneren van alle in de technische omschrijving vermelde verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren, aan de navolgende voorwaarden:  
\* opwarmtijd 2 uur  
\* nachtverlaging 4° Celsius  
\* buitentemperatuur -7° Celsius  
\* oriëntatietoeslag voor alle ruimten: "binnenland" een buitentemperatuur van -12° Celsius en een windsnelheid van 5 m/sec  
De ontwerp-ruimtetemperatuur dient te voldoen aan de geldende richtwaarden, waarbij de volgende opgave als bepalend minimum aangehouden dient te worden:  
\* woonkamer/eetkamer 20°C  
\* keuken 20°C  
\* hal 18°C  
\* slaapkamers 20°C  
\* badkamer 22°C  
\* toilet 15°C  
\* zolder 18°C  
De woning wordt voorzien een zogenoemd lage-temperatuur gestookt verwarmingssysteem, dat bestaat uit een combinatie van vloerverwarming op de begane grond en radiatoren in de te verwarmen ruimtes op de verdieping. Bij de berekening van de vloerverwarming wordt uitgegaan van een afwerking met vloertegels of PVC-achtige materialen. Voor de keuze van de vloerafwerking in de ruimtes met vloerverwarming en de bevestiging daarvan, dient advies ingewonnen te worden bij een specialist. De toe te passen materialen dienen te worden verlijmd op de cementdekvloer. Bij een verwarmingssysteem met vloerverwarming wordt geadviseerd de thermostaat niet in een nachtverlagingstand te zetten. De temperatuur kan geregeld worden door middel van een thermostaat in de woonkamer. Evenals bij een conventioneel hoog-temperatuur gestookt verwarmingssysteem zullen de ruimtes voorzien van een radiator alleen verwarmd kunnen worden op het moment dat er warmtevraag in de ruimte met thermostaat is. Als optie bestaat de mogelijkheid een klokthermostaat met weersafhankelijke regeling te laten aanbrengen, waardoor de vloerverwarming en de radiatoren onafhankelijk van elkaar te regelen zijn. De zolder wordt niet verwarmd.
- 30 **Mechanisch ventilatiesysteem**  
De woningen worden voorzien van een mechanisch CO<sub>2</sub> gestuurd ventilatiesysteem.
- 31 **Elektrische installatie**  
De elektrische installatie in de woningen voldoet aan de NEN 1010 laatste druk en aan alle andere geldende voorschriften. De installatie wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. De draden te voeren door PVC-buizen, weggewerkt in de wanden en de vloeren. De woningen worden voorzien van onbedrade aansluitpunten voor een boiler, een vaatwasser en een buitenlamp. Er worden onbedrade aansluitpunten voor CAI in de woonkamer en de hoofdslaapkamer aangebracht. Er wordt een onbedraad aansluitpunt voor telefoon in de woonkamer aangebracht. De meterkast wordt voorzien van 2 extra dubbele wandcontactdozen. De op de tekeningen aangegeven wandcontactdozen, aansluitpunten, schakelaars en lichtpunten zijn informatief. De definitieve plaats kan afwijken van de op de tekeningen aangegeven plaats. De woningen worden voorzien van een belzoemer en een beldrucker. De installatie wordt aangesloten op een verdeelkast met voldoende groepen; het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in standaard wit. De schakelaars en wandcontactdozen worden op circa 1050 mm boven de afgewerkte vloer geplaatst, tenzij dit op de tekeningen anders is aangegeven, dan wel door de installateur anders wordt bepaald. De koper dient zelf te zorgen voor het leveren en aansluiten van armaturen. De wandcontactdozen met randaarde worden in één inbouwdoos gemonteerd. De standaardaansluitkosten op het openbare net zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.



**32 Loodgieterswerk**

Koudwaterleidingen worden aangebracht vanaf de watermeter naar alle tappunten en het warmwaterreservoir in onder andere de badkamer, keuken (afgedopt), het toilet en de zolder. Warmwaterleidingen worden aangebracht vanaf het warmwaterreservoir naar de badkamer en de keuken (afgedopt).

De kosten voor het gebruik van gas, water en elektra na het plaatsen van de meters zijn voor rekening van de koper.

Sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit. Standaard worden de volgende artikelen geplaatst in de volgende ruimten:

- \* toilet toiletpot (kristalporselein) met een inbouwreservoir, voorzien van een zitting fonteinbakje (kristalporselein) circa 360 mm x 230 mm, inclusief sifon en verchroomde kraan
- \* badkamer wastafel 570 mm (kristalporselein) inclusief sifon en verchroomde mengkraan, hierboven wordt een planchet met spiegel aangebracht ten behoeve van de douche een verchroomde mengkraan met glijstangcombinatie wasmachinekraan

Indien u gebruik maakt van de optie om onze installateur door u elders aangekocht sanitair te laten plaatsen, dient u er zorg voor te dragen dat deleveringen mogelijk zijn en dat deze leveringen plaatsvinden op door onze installateur aan te geven momenten. Onze installateur staat niet in voor de kwaliteit van door of namens u geleverde materialen.

Gasleidingen van voldoende zwaarte vanaf de meterkast naar de diverse vertrekken.

De standaardaansluitkosten op het openbare net zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.

**33 Goten en hemelwaterafvoeren**

De schuine daken van de woning worden voorzien van zinken goten.

De hemelwaterafvoeren zijn van zink.

## WONINGBORG Garantie- en waarborgregeling

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

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

### Woningborg geeft u meer zekerheid

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

### Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- \*Gaat de aannemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van de woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg de koper een financiële schadeloosstelling.
- \*De aannemer 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 aannemer, anders gezegd: als de aannemer niet meer kan of wil herstellen, dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- \*Aannemers 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 de koper en de aannemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de aannemer evenwichtig vastgelegd.
- \*Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de aannemer ontstaan over de kwaliteit van de woning, kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

Onderdelen die niet door of via de aannemer worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in de (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 casu quo nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### Toestemming voor het verstrekken van gegevens voor een enquête

Uw gegevens kunnen worden gebruikt voor een enquête onder kopers van nieuwe woningen. De enquête maakt deel uit van de gegevensverzameling ten behoeve van Stichting Klantgericht Bouwen met als doel de waardering van de verkrijger van een woning te meten en een uitspraak te kunnen doen over de dienstverlening en opleverkwaliteit van de ondernemer. Deze meetresultaten worden per ondernemer gepubliceerd op internet, via [Bouwprestaties.nl](http://Bouwprestaties.nl). De Stichting Klantgericht Bouwen is een initiatief van Bouwend Nederland en heeft tot doel de geleverde kwaliteit (bij nieuwbouw koopwoningen) te meten en daarmee te verbeteren. De Stichting heeft geen winst oogmerk. Gegevens van de verkrijger worden met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid en conform de eisen van de Wet Bescherming Persoonsgegevens behandeld.

Indien u bezwaar heeft tegen de opname van uw gegevens als hiervoor bedoeld, dan kunt u dat hieronder kenbaar maken.

- Ik geef geen toestemming voor verstrekking van mijn gegevens voor bovenvermeld onderzoek.



## PROCEDURES TIJDENS EN NA AANKOOP VAN UW WONING

### Ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst gaan koper en verkoper een overeenkomst aan waarbij de koper zich onder meer verplicht tot het betalen van de koopprijs terwijl de verkoper zich verplicht tot de uitgifte van de grond en de bouw van de woning. Nadat de overeenkomst door de koper en de verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Een kopie wordt naar de notaris gezonden voor het opmaken van een notariële akte van eigendomsoverdracht. De notaris nodigt u, nadat de financiering is geregeld, uit voor het tekenen van de akte van levering.

### Koopsom vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van de woning is vrij op naam, hetgeen wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten bij de koopsom zijn inbegrepen:

- \* grondkosten
- \* bouwkosten
- \* architectenhonorarium
- \* notariskosten
- \* verkoopkosten
- \* gemeentelijke leges met betrekking tot het verkrijgen van de omgevingsvergunning
- \* kadastrale inmeting
- \* aansluitkosten riool-, gas-, water- en elektraleidingen
- \* 21% BTW

Kosten met betrekking tot het verkrijgen van een financiering zijn niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.

### Aanvraag hypotheek

De makelaar zal u desgewenst behulpzaam zijn bij uw aanvraag voor een hypothecaire geldlening. De financiering dient vóór de eigendomsoverdracht te zijn geregeld.

### Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de zogenaamde "akte van levering". U ontvangt van de notaris een uitnodiging voor de datum van overdracht met de daarbij behorende afrekening (inclusief bijkomende kosten). Op deze afrekening is aangegeven welk bedrag de notaris van uw geldverstrekker zal ontvangen en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken.

Indien er sprake is van eigen middelen kunnen die eerst worden benut voordat de hypotheekgelden worden aangewend. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- \* de akte van eigendomsoverdracht van de grond van verkoper naar koper
- \* de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldverstrekker ontvangt

Bijkomende kosten zijn:

- \* de rente tot de transportdatum over de vervallen, maar niet betaalde termijnen
- \* de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- \* de afsluitprovisie voor de geldverstrekker

### Hypotheek en betalingen tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u de nota's van de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie dient u zo spoedig mogelijk, voorzien van een akkoord, naar uw geldverstrekker te zenden, die voor betaling kan zorgdragen. De termijnen en betalingen staan vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Voor de transportdatum betaalt u periodiek rente en/of aflossing of levensverzekeringspremie over het totale hypotheekbedrag, echter met dien verstande dat over de door de hypotheekverstrekker nog te betalen termijnen een rentevergoeding plaatsvindt. De rentevergoeding van deze zogenoemde depotregeling is in het algemeen gelijk aan de te betalen hypotheekrente.

### Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen schade en risico's ontstaan ten gevolge van brand en storm.

### De kleine lettertjes groot geschreven

Omdat bij het bouwen van woningen nog veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de aannemer zich het recht voor op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Bedoelde wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot verrekening met de verkrijger.

Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht en Nutsbedrijven. De situatie geldt alleen voor erfgrenzen van de kavels. De inrichting van het openbaar gebied is gebaseerd op de laatst bij verkoper bekende gegevens. Wijzigingen daarvan vallen buiten verantwoordelijkheid van de verkoper. De situatietekening is met zorg vastgesteld, echter afwijkingen in de perceelsgrootte geven geen recht op verrekening.

### Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van overdracht variabel wordt gesteld. Dit geldt ook voor de opzegdatum van uw huurwoning. U ontvangt circa zes weken voor oplevering een indicatie van de opleveringsdatum. Circa twee weken voor de oplevering ontvangt u een schriftelijke bevestiging van de definitieve opleveringsdatum.

### Oplevering

Bij de start van de bouw kan een indicatie worden gegeven over de oplevering van de woning. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van woningen een "open lucht"-activiteit is en veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Dit houdt in dat bij vorst, regen en/of harde wind de werkzaamheden worden gestaakt. Deze dagen worden als onwerkbaar geregistreerd. Op de opleveringsdatum wordt u in de gelegenheid gesteld de woning te inspecteren. Eventuele onvolkomenheden worden geregistreerd op het procesverbaal van oplevering. Vermelde punten zullen binnen 3 weken worden hersteld. Nadat de onvolkomenheden, zoals vermeld op het proces-verbaal van oplevering, zijn afgewerkt, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. De onderhoudstermijn bedraagt 3 maanden.

## HET PLEZIER VAN EEN EIGEN HUIS

### Algemeen

Steeds meer mensen vinden een eigen huis wel zo aantrekkelijk. Waarom? Ze zijn baas in eigen huis. Ze hebben het zelf uit kunnen kiezen. En wat ze er in de toekomst aan verbeteren, daar hebben ze zelf profijt van. Ook financieel zijn er voordelen. Huurverhogingen zijn er niet meer bij. Door de aftrekpost van de hypotheekrente betaalt de fiscus mee. En: een eigen huis is een mooie spaarpot. De door ons gerealiseerde woningen en appartementen hebben in de afgelopen jaren hun degelijkheid bewezen. Het toepassen van moderne materialen en het optimaal isoleren zorgen voor meer woongenot. Een eigen huis met weinig onderhoud en lagere energielasten. Zo heeft u maximaal plezier van uw eigen huis.

### WAARMERKING

De verkoopbrochure, bestaande uit situatietekening, gevels, plattegronden, technische omschrijving en afwerkstaat, omvattende de pagina's 1 tot en met 23, behoren bij de per ..... gesloten overeenkomst voor de woning met bouwnummer ... in het project 4 halfvrijstaande meegroeiwoningen aan de Anna Maria Horalaan te Midwolda.

Hoogeveen, .. .. ., .. .. .

Adelaarsvlucht BV

De verkrijger(s): .. .. .

*ONTWIKKELING*

---



Adelaarsvlucht BV  
Postbus 32 7900 AA Hoogeveen  
Buitenvaart 1210 7905 SG Hoogeveen  
Telefoon (0528)246090  
E-mail [info@adelaar.nl](mailto:info@adelaar.nl)  
Internet [www.adelaarprojectontwikkeling.nl](http://www.adelaarprojectontwikkeling.nl)

*MAKELAARS*

---



Lamberink Nieuwbouwmakelaars  
Lamsoor 10 9738 AL Groningen  
Telefoon (050)5472222  
E-mail [info@nieuwbouwgroningen.nl](mailto:info@nieuwbouwgroningen.nl)  
Internet [www.nieuwbouwgroningen.nl](http://www.nieuwbouwgroningen.nl)

*WONINGBORG*

---



Woningborg NV  
Postbus 805 2800 AV Gouda  
Tielweg 24 2803 PK Gouda  
Telefoon (0182)580004  
E-mail [info@woningborggroep.nl](mailto:info@woningborggroep.nl)  
Internet [www.woningborggroep.nl](http://www.woningborggroep.nl)