



Wonen in Picaz

37 koopappartementen waarvan 9 met bedrijfs-/werkruimte,
25 vrije sectorhuurappartementen en
3 commerciële ruimten in deelgebied Rijnsche Maan.



Voormalig Romeins grondgebied

Het Zand, een woonwijk in het hart van Leidsche Rijn, heeft een rijk verleden. De naam verwijst naar het zand dat in vele eeuwen is meegenomen door de Oude Rijn, een rivier die al voor de komst van de Romeinen door dit gebied kronkelde. De watergang langs het deelgebied Rijnsche Hout is de zogenaamde restgeul van deze rivier, de plek waar hij eindigt in land.

Het is bijna niet te geloven dat de Noormannen ooit over de nu zo smalle rivier hebben gevaren om de Dorestad te plunderen!

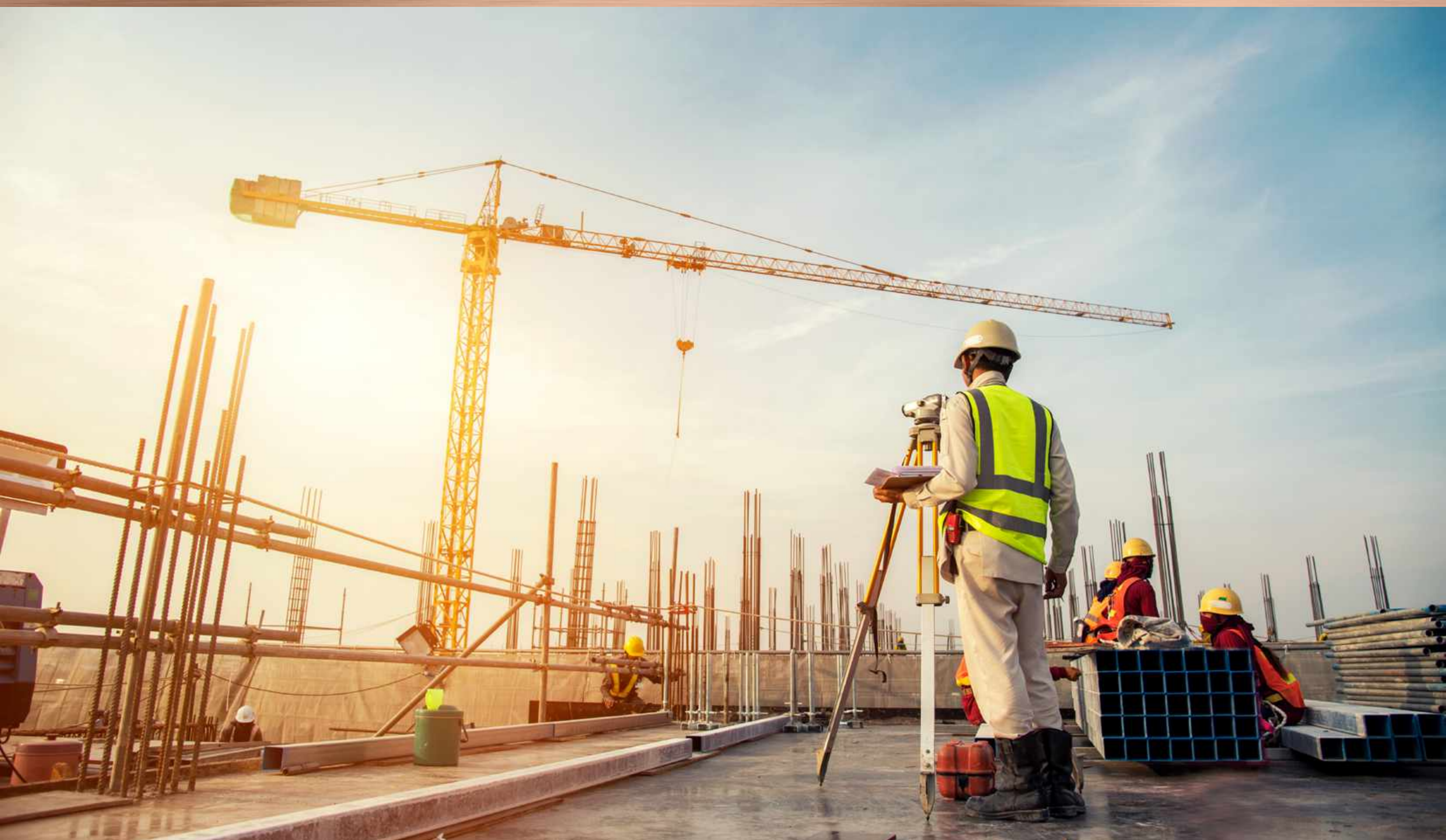
Ooit vormde de Oude Rijn de noordgrens van het Romeinse Rijk. De “limes” (Latijns voor grens) liep dwars

door de huidige woonwijk Het Zand. In de ondergrond van Park Groot Zandveld, een rustig gebied met veel groen in het midden van de wijk, zijn dan ook de overblijfselen van een Romeinse wachttorens gevonden.

Aan de zuidzijde van Het Zand, ligt het Castellumpark Hoge Woerd, zijnde een moderne interpretatie van een Romeins fort. Hier wordt onder meer het beroemde Romeinse schip “De Meern 1”, dat in 1997 in Leidsche Rijn werd opgegraven, tentoongesteld.

Na de val van het Romeinse rijk was het gebied lange tijd minder druk bewoond, waardoor het door de eeuwen heen steeds verder verzandde. Aan het begin van de twintigste eeuw bleken juist die hogere zandgronden een perfecte vestigingsplek voor glastuinbouwers.





Woonwijk Leidsche Rijn in ontwikkeling

Leidsche Rijn

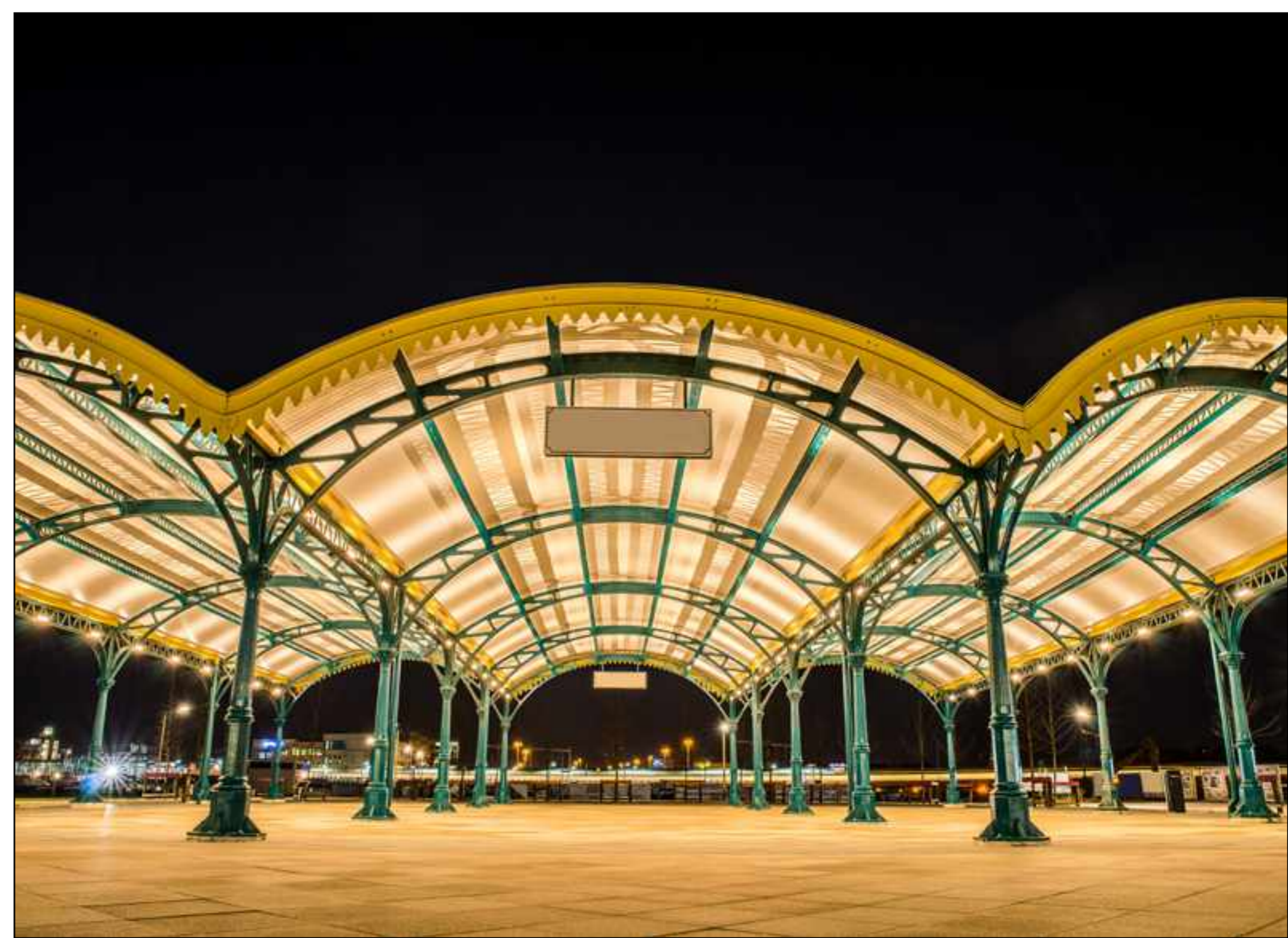
In het westen van Utrecht is de afgelopen decennia gebouwd aan het nieuwe stadsdeel: Leidsche Rijn – het bij de start bouw grootste nieuwbouw- en Vinex-locatie van Nederland. Tot 2030 zullen hier 30.000 woningen gebouwd worden waar zo'n 100.000 mensen kunnen en zijn gaan wonen. Wanneer Leidsche Rijn helemaal klaar is, zullen hier bovendien zo'n 40.000 mensen komen te werken.

Leidsche Rijn heeft een ideale ligging, namelijk in de directe nabijheid van het centrum van Utrecht en de snelwegen. Het is een gebied waar oud en nieuw samenkomen en groen afgewisseld wordt met monumentale boerderijen, oude lintbebouwing en allerlei verschillende koop- en huurwoningen. Elke subwijk heeft bovendien een geheel eigen karakter.

Leidsche Rijn is niet in een keer op de ontwerptafel ontstaan. Iedere subwijk is apart ontworpen en

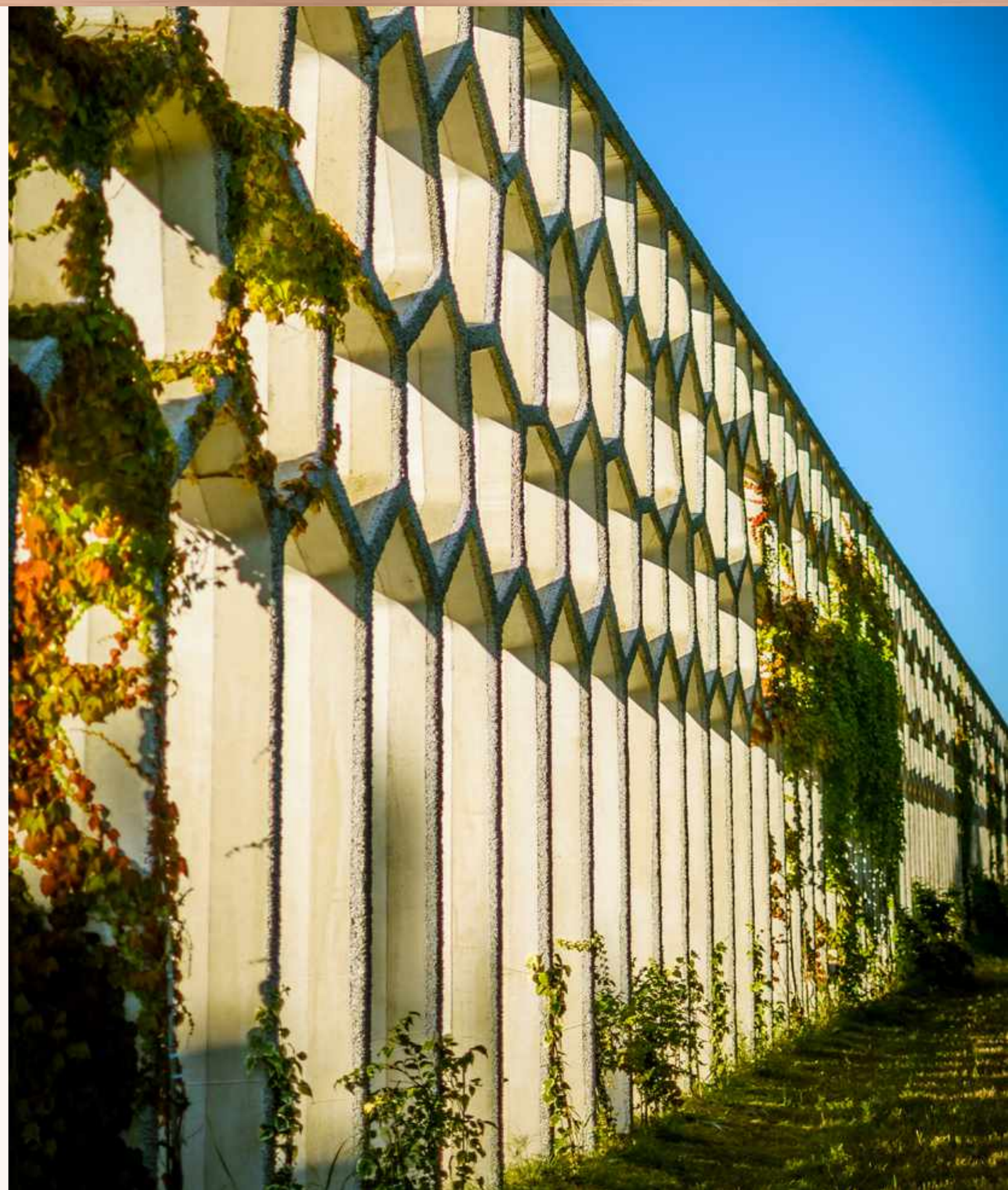
gebouwd. Stedenbouwkundigen hebben hierdoor kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen en verschuivende behoeften, de wijken hebben zo elk een eigen identiteit en sfeer gekregen.

Bovendien is er rekening gehouden met het rijke cultuurhistorische verleden van Leidsche Rijn. Archeologische vondsten, zoals de Romeinse weg, zijn zorgvuldig verwerkt in de bouwplannen.



Het Zand

Het Zand is voor Leidsche Rijn-begrippen in meer dan één opzicht een unieke wijk. Door zijn ligging vormt Het Zand de schakel tussen het Maximapark en een aantal omringende woonwijken. In het noorden van de wijk vertaalt zich dat in een meer stedelijke omgeving langs de vernieuwde spoorbaan en de Vleutensebaan. De west- en zuidzijde van de wijk liggen in een tuinstedelijke omgeving in de sfeer van het Maximapark, en het oostelijke deel is gesitueerd rond Park Groot Zandveld en de fietsboulevard die vanaf het Maximapark door de hele wijk Het Zand voert. Van noord naar zuid loopt de eeuwenoude weg 't Zand. Niet alleen de centrale ligging en de directe nabijheid van verschillende uitvalswegen, maar ook de zorgvuldige inpassing van de woningen in de prachtige groene omgeving maken Het Zand een bijzonder aantrekkelijke woonomgeving.



Rijnsche Maan

Rijnsche Maan is een maanvormige woonwijk met twee gezichten. Aan de noordzijde ligt de Vleutensebaan, ook wel de noordelijke Stadsas genoemd, één van de belangrijkste ontsluitingswegen van Leidsche Rijn. Aan de zuidzijde wordt de wijk begrensd door de Utrechtseweg, een

landelijke weg met boerderijen en vrijstaande woningen. Deze twee totaal verschillende ruimtelijke typeringen vind je zowel in het stedenbouwkundig plan als de inrichting van de openbare ruimte terug: stedelijk aan de Vleutensebaan en landelijk aan de Utrechtseweg





Appartementencomplex Picaz

Appartementencomplex Picaz is gelegen in de wijk Het Zand, aan de Pablo Picassostraat. De Pablo Picassostraat ligt weer parallel aan de Vleutensebaan, of te wel de Noordelijke Stadsas van Leidsche Rijn en is hiervan afgescheiden door middel van een bomenrij, parkeerplekken, een groenstrook en een doorgaand fietspad. Door de ligging van het complex ontstaat er een mooi contrast tussen het stedelijke uitzicht aan de noordgevel en het dorpse uitzicht aan de zuidzijde op het bestaande lint met haar oude en nieuwe bebouwing. De ligging van het complex is ideaal ten opzichte van het station (Station Terwijde) en met de Noordelijke Stadsas (Vleutensebaan) voor de deur ben je binnen een mum van tijd in het oude stadshart van Utrecht,

Leidsche Rijn Centrum en op alle uitvalswegen rondom Utrecht. Het langwerpige complex heeft een klassiek-chique uitstraling door het buitengewone gebruik van afwijkende formaten metselstenen met een elegante kleurstelling. De combinatie van de metselstenen met geanodiseerde bronskleurige kozijnen geeft het gebouw een warme uitstraling. Met het gebruik van kwalitatief hoogwaardige materialen staat het complex garant voor betrouwbaar wooncomfort.

De gezamenlijke tuin met speeltuin is ingericht als gastvrije ontmoetingsplaatsen voor speelse ontspanning. En met drie geavanceerde liften zijn alle verdiepingen vanuit de smaakvolle entree direct te bereiken.



Appartementen

In totaal worden er 62 appartementen in Picaz gerealiseerd; 37 koopappartementen waarvan 9 tweelaagse woon-werk appartementen met een bedrijfs-/werkruimte op de begane grond en 25 vrije sectorhuurappartementen. Tevens is er op de begane grond plaats voor 3 commerciële ruimten opgenomen.

De koopappartementen hebben een woonoppervlak vanaf 87 tot 98 vierkante meter. De woon-werkappartementen zijn ideaal voor een eigen praktijk of een werkatelier en hebben een eigen toegang op straatniveau. Ieder appartement beschikt over een balkon met een zongunstige ligging. De royale raampartijen zorgen voor een natuurlijke lichtinval in appartementen.

Parkeren

Aan de oostzijde van het woongebouw bevindt zich de toegang naar het binnenterrein, waar elk appartement een eigen parkeerplaats heeft. Vanaf het binnenterrein heeft u tevens toegang tot het complex, van waaruit de bergruimten en de centrale hal bereikbaar zijn. Aan de

voorzijde van het gebouw zijn extra openbare parkeerplaatsen langs beide zijden van de straat. Naast extra parkeermogelijkheid voor de bewoners biedt dit ook voor de commerciële ruimtes voldoende parkeergelegenheid. Een breed trottoir zorgt tevens voor een onbelemmerde in- en uitgang van de commerciële ruimtes en geeft toegang tot de hoofdentree's van de het complex.

Bergingen

Ieder appartement beschikt over een eigen inpandige berging, welke zich bevindt op de begane grond van het woongebouw en is bestemd voor onder andere het veilig stallen van fietsen. De bergingen zijn toegankelijk vanaf het privé-binnenterrein.

Keukens, badkamers en tegelwerk

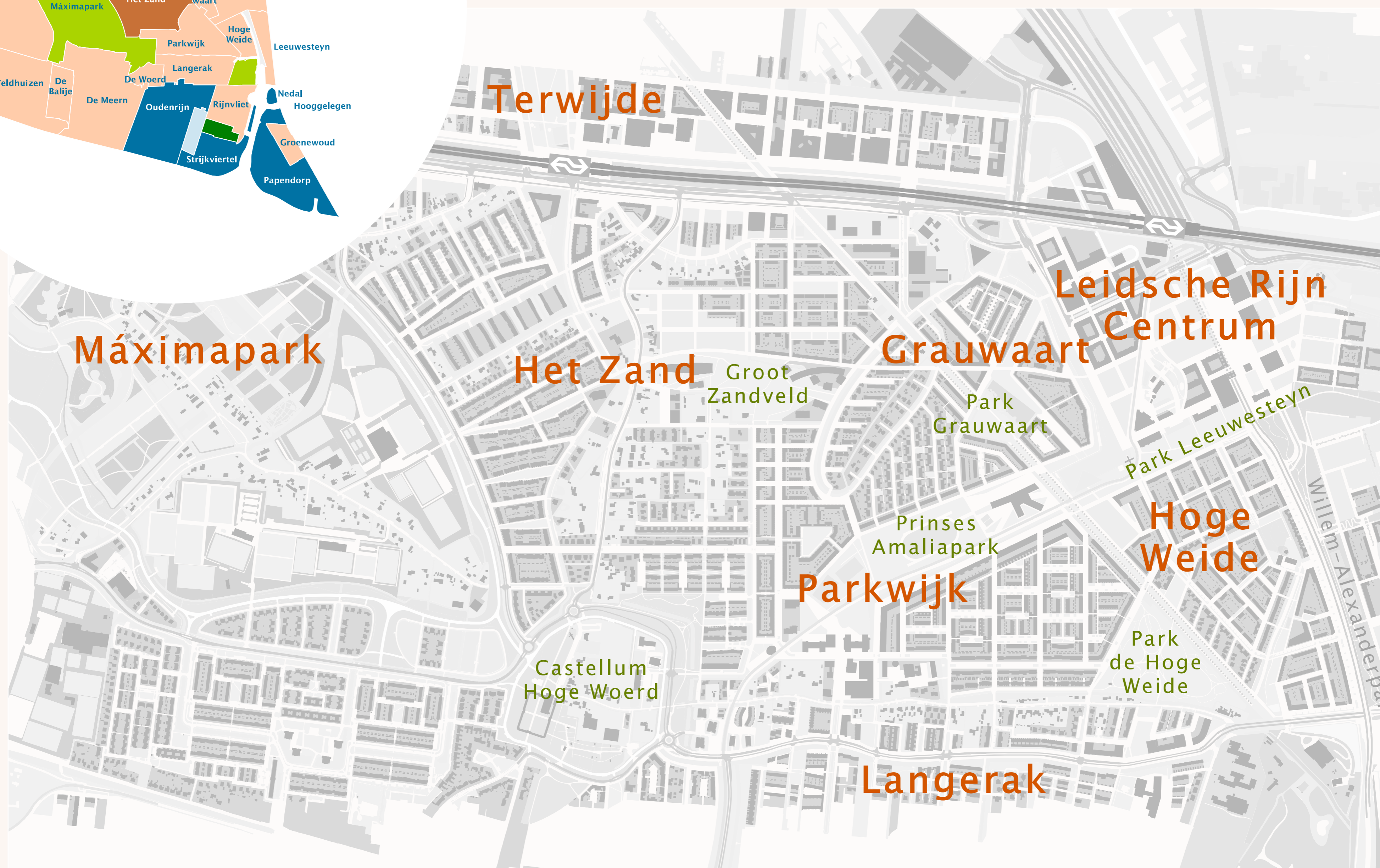
Alle appartementen zullen worden voorzien van een keuken van Bruynzeel inclusief quartziet werkblad en ATAG-apparatuur, een complete badkamer met douchehoek, glazen douchewand, Sphinx wastafel, planchet en spiegel en voorzien van vloer- en wandtegels van MOSA (tot plafond).



Ligging

Als het aankomt op de bereikbaarheid van het woongebouw Picaz, dan is het vrijwel onmogelijk om een betere locatie te vinden. Het NS-station Terwijde ligt op circa drie minuten loopafstand. Vervolgens ben je in 3 minuten in Leidsche Rijn centrum en in 7 minuten in het oude stadshart van Utrecht.

En met de Vleutensebaan voor de deur zijn ook de A2, de Utrechtse ring en de A12 met de auto heel gemakkelijk te bereiken.





Niet op schaal

Gevelaanzichten - Appartementen Picaz



Voorgevel - Pablo Picassostraat (noordgevel)

Bnr 51 Type A	Hoofdentree	Bnr 53 Type Csp	Bnr 54 Type C	Noodtrap	Bnr 56 Type Asp	Bnr 57 Type A	Hoofdentree	Bnr 59 Type Csp	Bnr 60 Type C	Noodtrap	Bnr 62 Type Asp	Hoofdentree	Bnr 46 Type Asp	Bnr 47 Type E	Bnr 48 Type F		
Bnr 35 Type A		Bnr 37 Type Csp	Bnr 38 Type C		Bnr 40 Type Asp	Bnr 41 Type A		Bnr 43 Type Csp	Bnr 44 Type C		Bnr 29 Type Asp		Bnr 30 Type E	Bnr 31 Type F			
Bnr 18 Type A		Bnr 20 Type Csp	Bnr 21 Type C		Bnr 23 Type Asp	Bnr 24 Type A		Bnr 26 Type Csp	Bnr 27 Type C		Bnr 9 Type C1sp		Bnr 10 Type C1	Bnr 11 Type D1	Bnr 12 Type A1sp	Bnr 13 Type E1	Bnr 14 Type F
Bnr 1 Type A1		Bnr 3 Type C1sp	Bnr 4 Type C1		Commerciële ruimte A			Commerciële ruimte B			Bnr 9 Type C1sp		Bnr 10 Type C1	Bnr 11 Type D1	Bnr 12 Type A1sp	Bnr 13 Type E1	Commerciële ruimte C

Voorgevel



Linker zijgevel - Utrechtseweg (oostgevel)

Bnr 51 Type A
Bnr 35 Type A
Bnr 18 Type A
Bnr 1 Type A1
Bergingen

Linker zijgevel

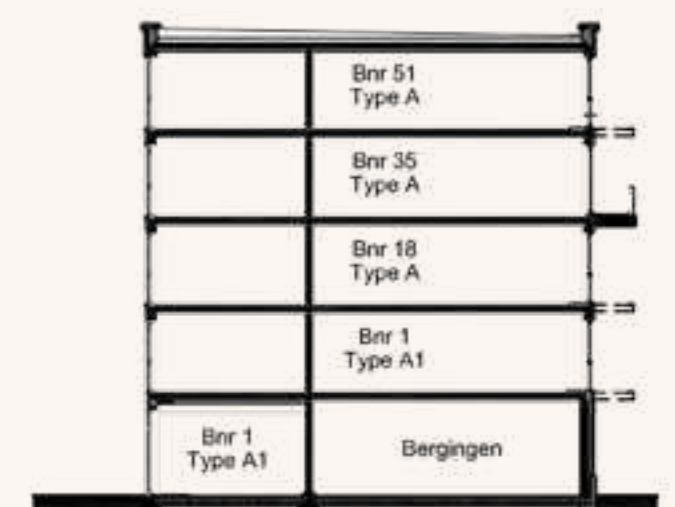


Rechter zijgevel - Marc Chagallstraat (westgevel)

Bnr 48 Type F	Bnr 49 Type G	Bnr 50 Type G2	Bnr 34 Type H
Bnr 31 Type F	Bnr 32 Type G	Bnr 33 Type G2	Bnr 17 Type H
Bnr 14 Type F	Bnr 15 Type G	Bnr 16 Type G2	Bnr 17 Type H
Commerciële ruimte C		Paort	Bergingen

Rechter zijgevel

- Type A
- Type B
- Type C
- Type D
- Type E
- Huurwoningen
- Commerciële ruimte
- Bergingen



Doorsnede



Niet op schaal

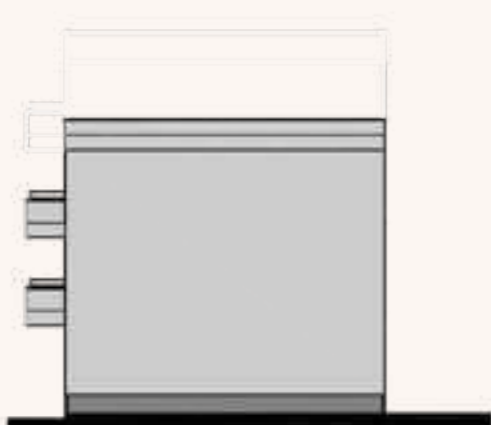
Gevelaanzichten - Appartementen Picaz



Achtergevel - binnenterrein (zuidgevel)

		Bnr 62 Type Asp	Bnr 61 Type D	Bnr 60 Type C	Bnr 59 Type Csp	Bnr 58 Type B	Bnr 57 Type A	Bnr 56 Type Asp	Bnr 55 Type D	Bnr 54 Type C	Bnr 53 Type Csp	Bnr 52 Type B	Bnr 51 Type A
Bnr 50 Type G2	Bnr 47 Type E	Bnr 46 Type Asp	Bnr 45 Type D	Bnr 44 Type C	Bnr 43 Type Csp	Bnr 42 Type B	Bnr 41 Type A	Bnr 40 Type Asp	Bnr 39 Type D	Bnr 38 Type C	Bnr 37 Type Csp	Bnr 36 Type B	Bnr 35 Type A
Bnr 33 Type G2	Bnr 30 Type E	Bnr 29 Type Asp	Bnr 28 Type D	Bnr 27 Type C	Bnr 26 Type Csp	Bnr 25 Type B	Bnr 24 Type A	Bnr 23 Type Asp	Bnr 22 Type D	Bnr 21 Type C	Bnr 20 Type Csp	Bnr 19 Type B	Bnr 18 Type A
Bnr 16 Type G2	Bnr 13 Type E1	Bnr 12 Type A1sp	Bnr 11 Type D1	Bnr 10 Type C1	Bnr 9 Type C1sp	Bnr 8 Type B	Bnr 7 Type A	Bnr 6 Type Asp	Bnr 5 Type D	Bnr 4 Type C1	Bnr 3 Type C1sp	Bnr 2 Type B1	Bnr 1 Type A1
Poort	Trappenhuis	Parkeren				Trappenhuis	Parkeren				Bergingen		

Achtergevel - binnenterrein

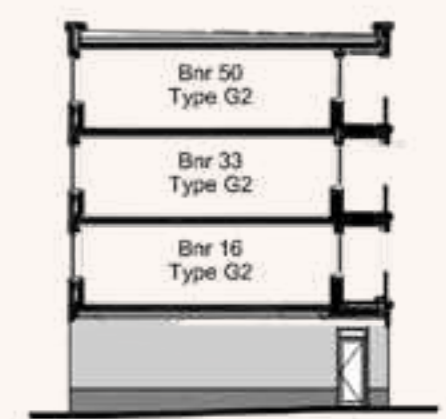


Achtergevel (zuidgevel)



Linker zijgevel - binnenterrein (oostgevel)

- Type A
- Type B
- Type C
- Type D
- Type E
- Huurwoningen
- Bergingen



Doorsnede

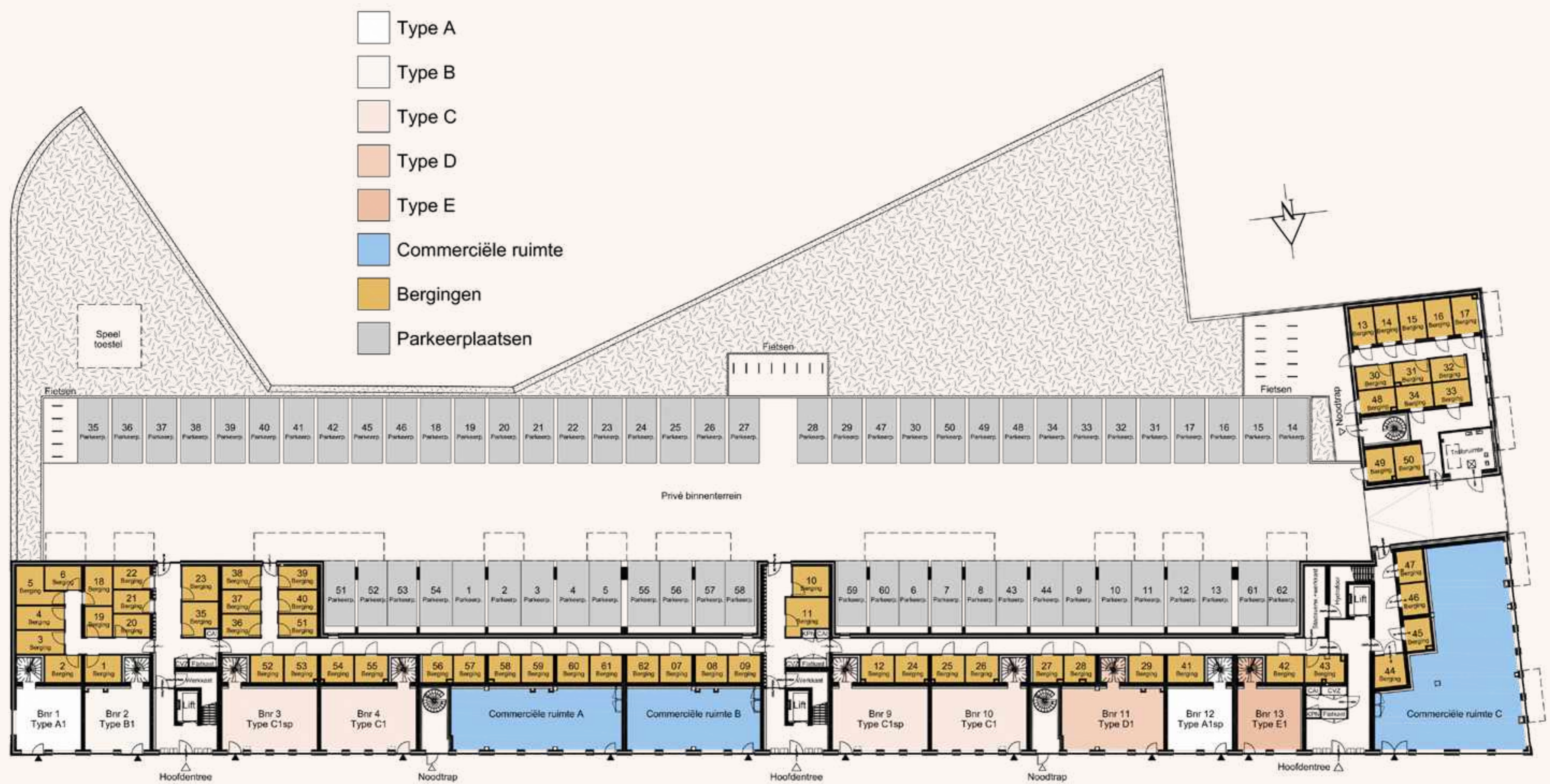
Bnr 34 Type H
Bnr 17 Type H
Bergingen

Achtergevel







	Bnr 50 Type G2
Bnr 34 Type H	Bnr 33 Type G2
Bnr 17 Type H	Bnr 16 Type G2
Bergingen	Poort

Linker zijgevel

Verdiepingsaanzicht - Begane grond




Verdiepingsaanzicht - 1^e verdieping

-  Type A
-  Type B
-  Type C
-  Type D
-  Type E
-  Huurwoningen




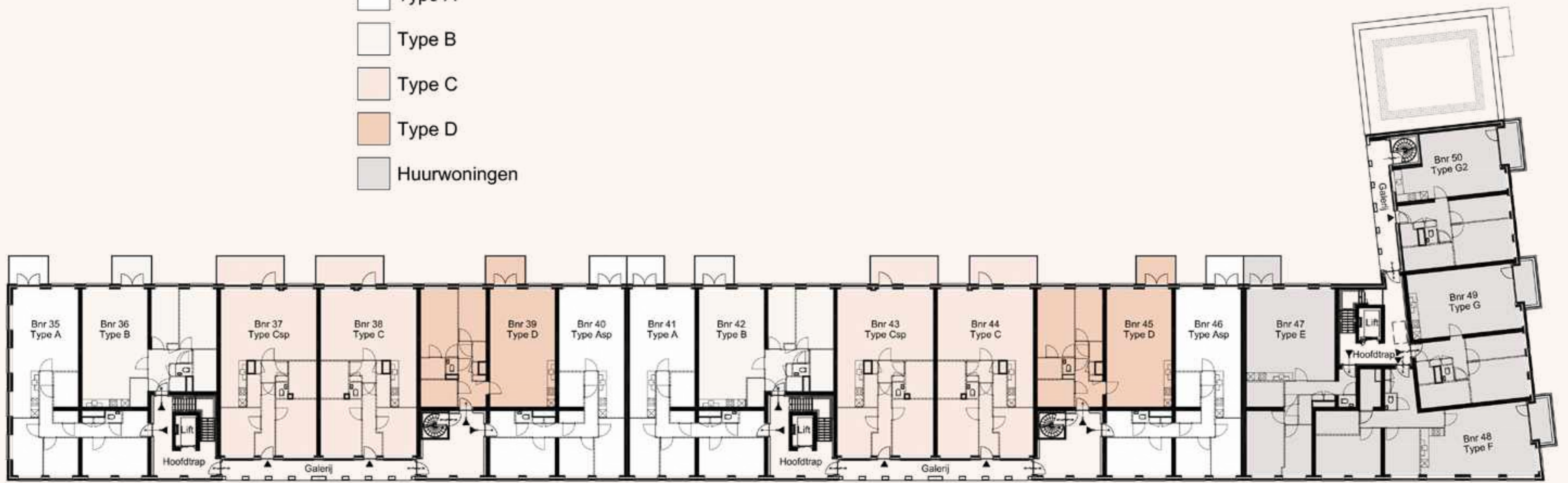
Verdiepingsaanzicht - 2^e verdieping

-  Huurwoningen







Verdiepingsaanzicht - 3^e verdieping

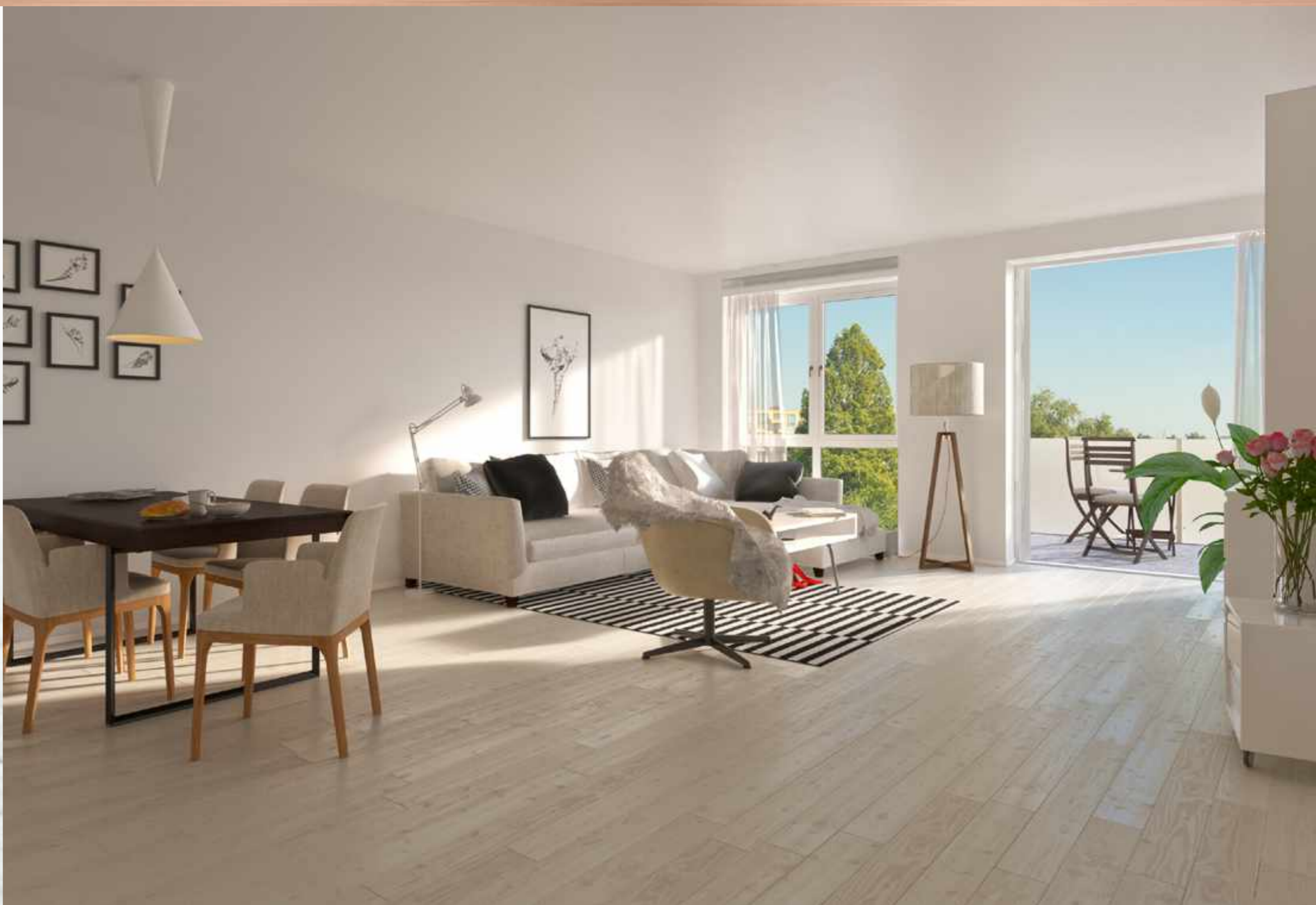
-  Type A
-  Type B
-  Type C
-  Type D
-  Huurwoningen



Verdiepingsaanzicht - 4^e verdieping

-  Type A
-  Type B
-  Type C
-  Type D





Architectenvisie Picaz

Het langwerpige woongebouw Picaz is gesitueerd in de woonwijk Het Zand, een onderdeel van de grote Utrechtse stadsuitbreiding Leidsche Rijn. Door zijn ligging vormt Het Zand de schakel tussen het Maximapark en woonwijken. In het noorden van de wijk vertaalt zich dat in een meer stedelijke omgeving langs de vernieuwde spoorbaan en de Vleutensebaan.

Woongebouw Picaz is onderdeel van 'Rijnsche Maan'; een reeks woongebouwen langs de Pablo Picassostraat. Aan deze noordzijde vormen de gebouwen de eenzijdige stedelijke begrenzing van één van de hoofdontsluitingswegen van Leidsche Rijn. Aan de zuid- en oostzijde lopen de bouwvolumes trapsgewijs af, waarmee de woongebouwen aansluiten op het bestaande laagbouw milieu. Langs de Vleutensebaan toont ieder afzonderlijk blok zich als een architectonische eenheid, de onderlinge samenhang ontstaat door het gebruik van de algehele vlindevorm en de hogere plint. In verband met de gewenste stedelijke uitstraling en levendigheid langs de Vleutensebaan heeft het blok een hogere begane grond. In deze plint komen bedrijfsruimtes, 2 laagse woon-werkwoningen en de hoofdentrees van de appartementen.

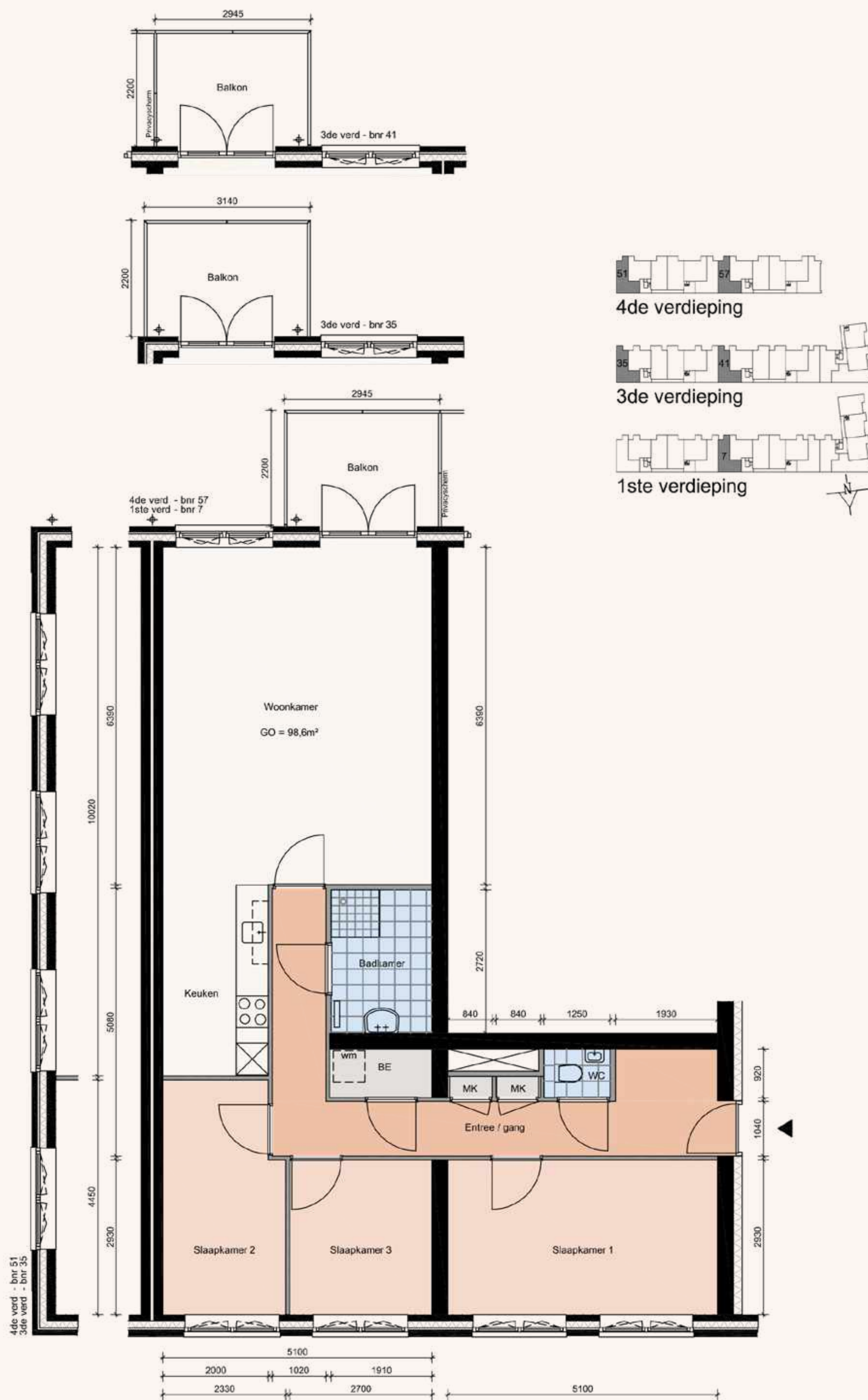
De woningen worden ontsloten via een portiek in combinatie met korte galerijen. De gevel bestaat uit een formeel ritme van grote verticale ramen, onderbroken door 2 korte galerijen, de daklijn heeft een subtiele geleding, de plint is verhoogd.

Picaz krijgt hierdoor een chique klassieke en harmonische uitstraling. Het metselwerk is een combinatie van horizontaal en verticaal halfsteens verband met stenen van Waalformaat en Hilversums formaat.

De bakstenen krijgen een rood oranje tint in combinatie met bronskleurige kozijnen, zodat de dominante noordgevel ook in de schaduw een warme uitstraling heeft. De galerijgevel wordt voorzien van een houten gevelafwerking.

De westgevel met de entree poort naar het binnen gebied krijgt dankzij een ritme van gemetselde balkons een meer expressieve uitstraling. Het formele ritme van de verticale ramen loopt door aan de achtergevel. Het ritme wordt daarbij gecombineerd met een reeks verspringende balkons, zodat er aan de achterkant een meer informeel karakter ontstaat.'

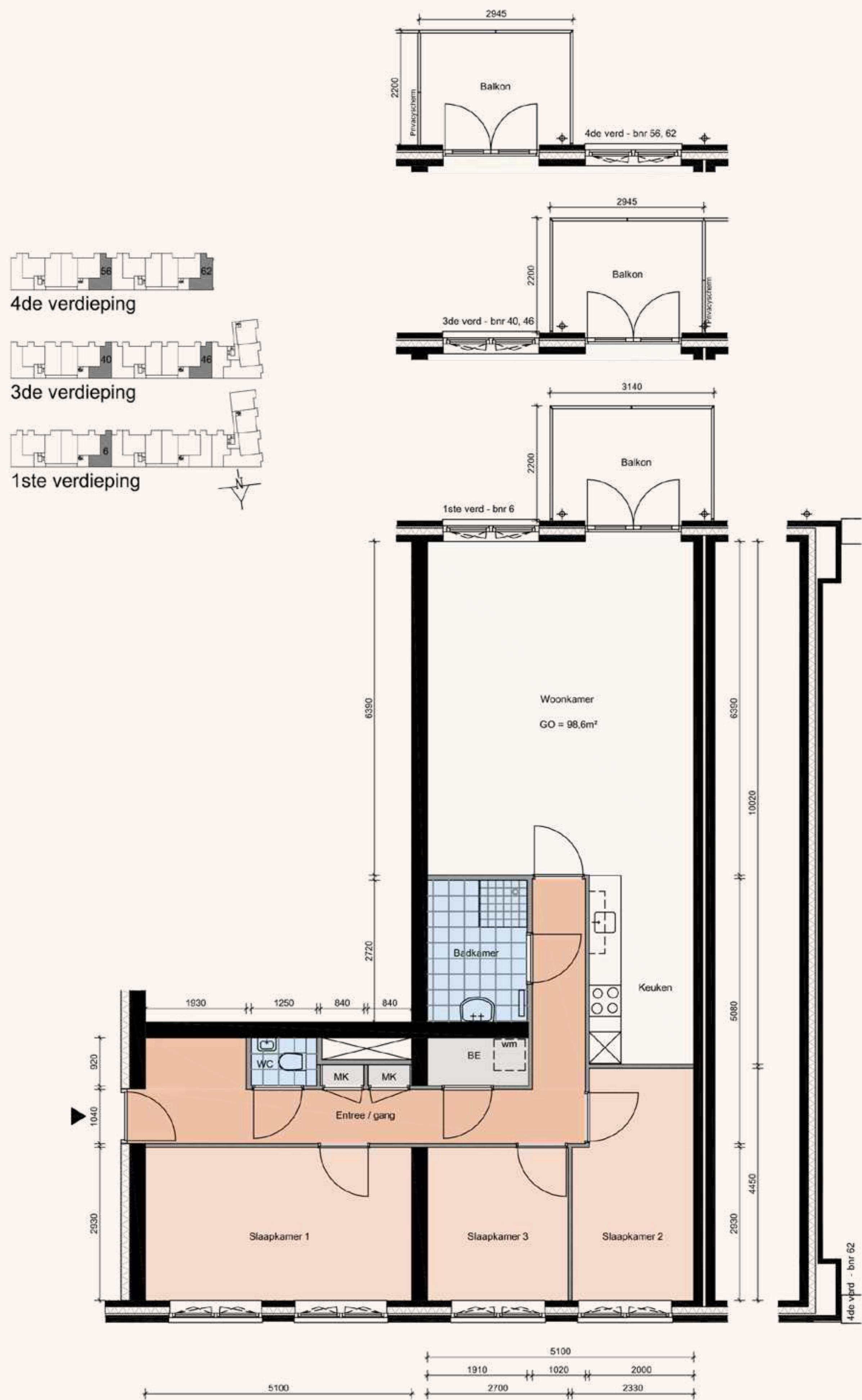
Bouwnummers: 7, 35, 41, 51, 57
Gebruiksoppervlakte: ca. 98m²
Niet op schaal



Woningtype A

4-kamer appartement

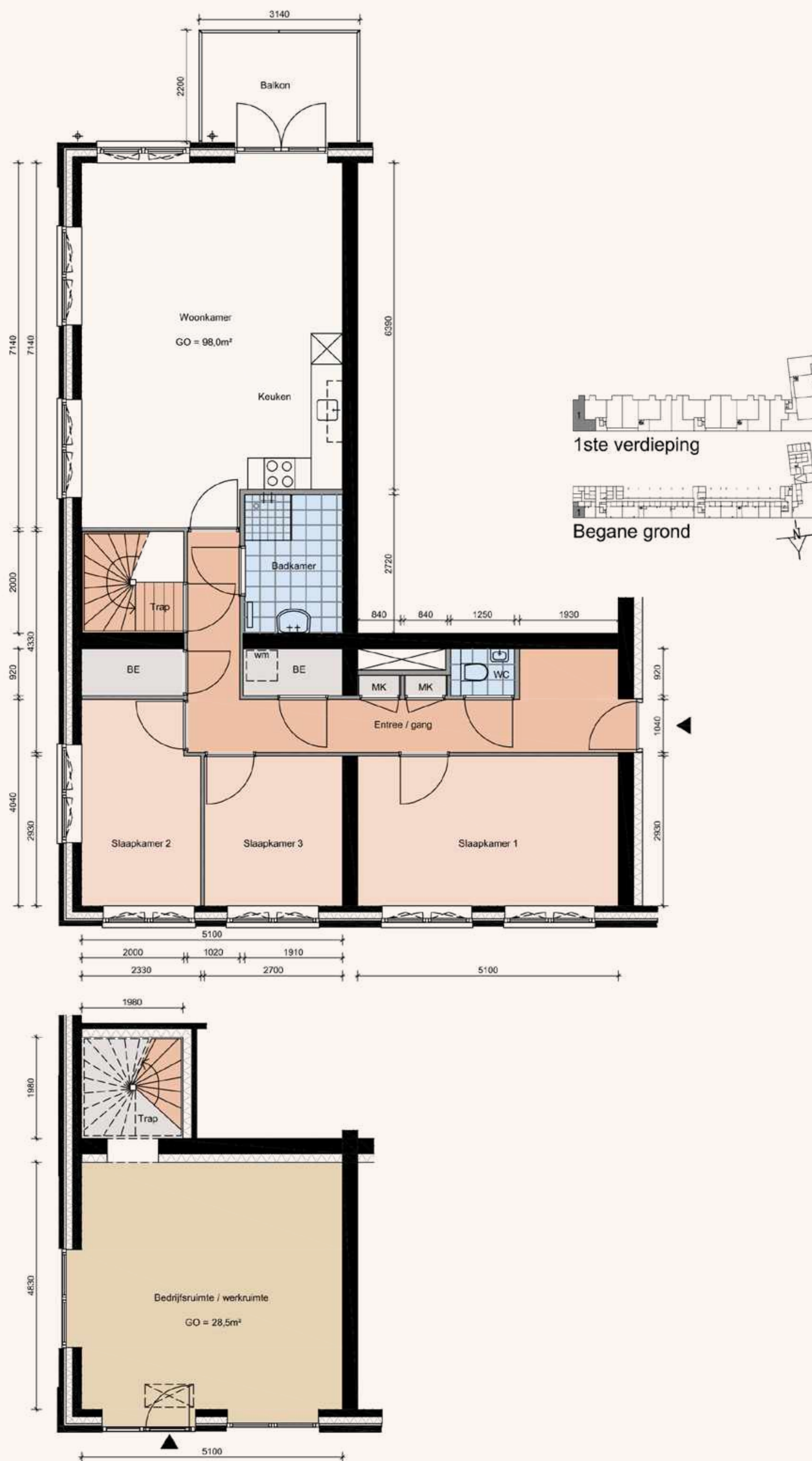
Bouwnummers: 6, 40, 46, 56, 62
 Gebruiksoppervlakte: ca. 98m²
 Niet op schaal



Woningtype A - gespiegeld

4-kamer appartement

Bouwnummer: 1
Gebruiksoppervlakte woning: ca. 98m²
Gebruiksoppervlakte bedrijfs-/werkruimte: ca. 28m²
Niet op schaal



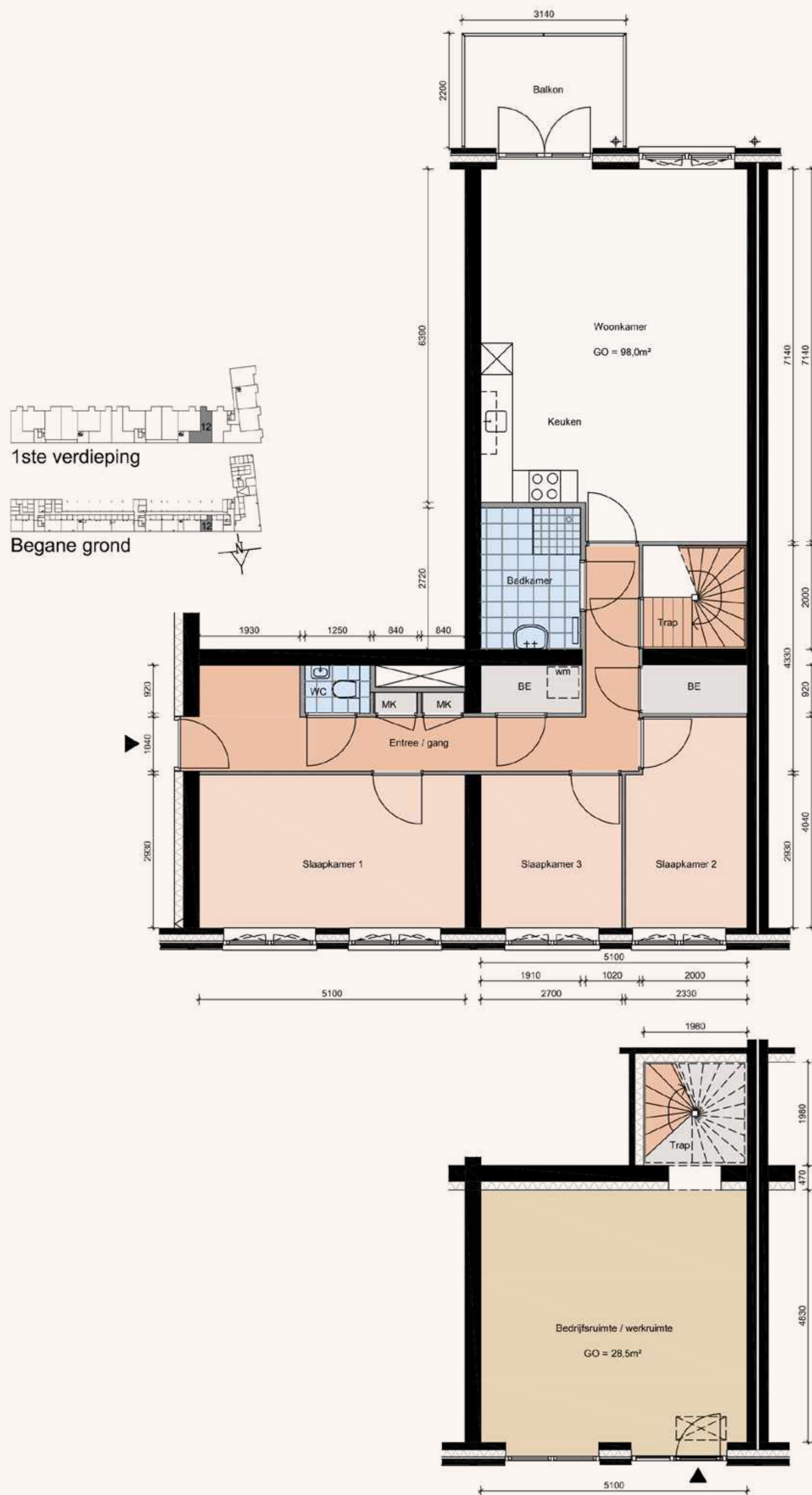
Woningtype A1 4-kamer appartement

Bouwnummer: 12

Gebruiksoppervlakte woning: ca. 98m²

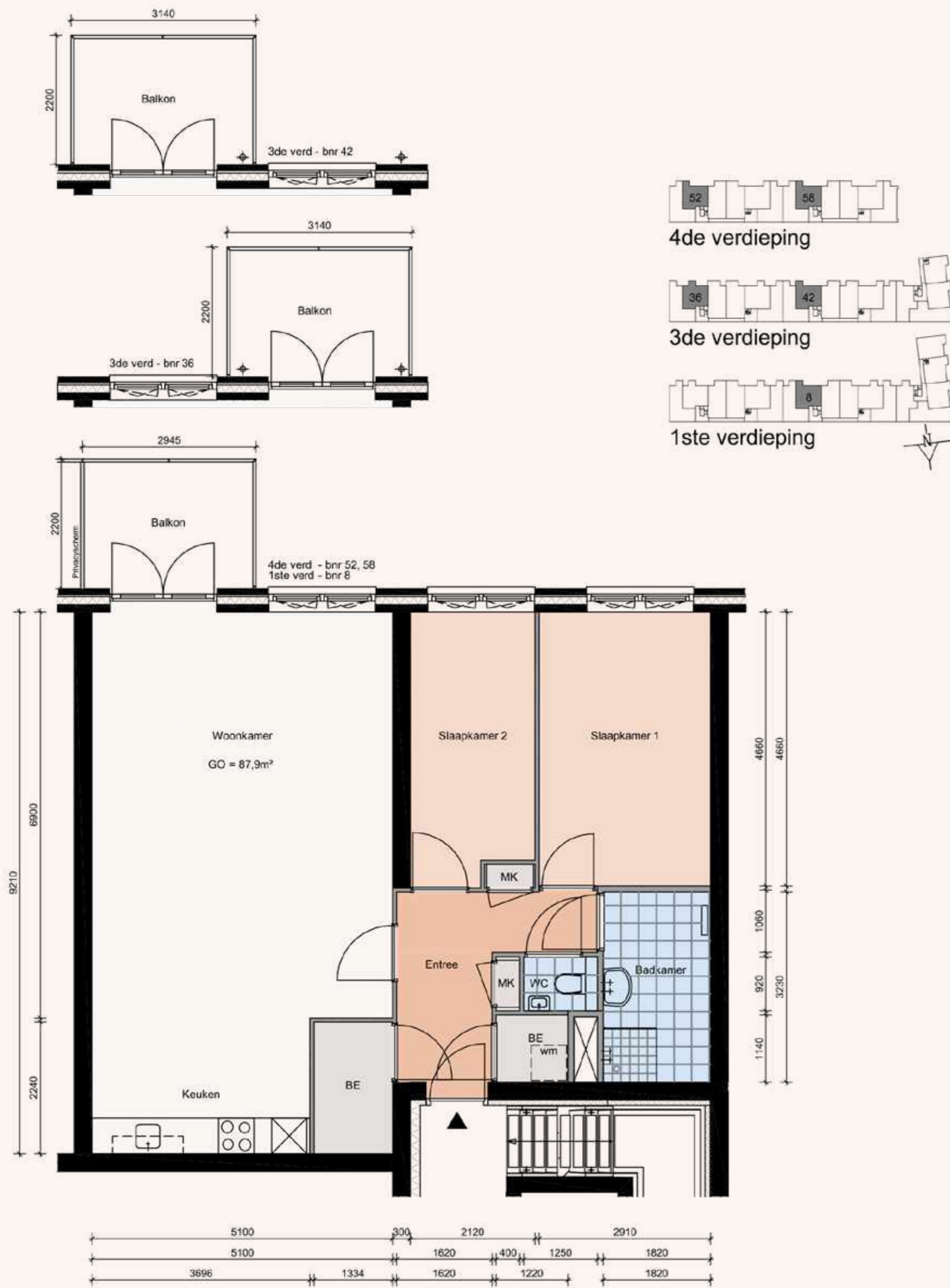
Gebruiksoppervlakte bedrijfs-/werkruimte: ca. 28m²

Niet op schaal



Woningtype A1 - gespiegeld 4-kamer appartement

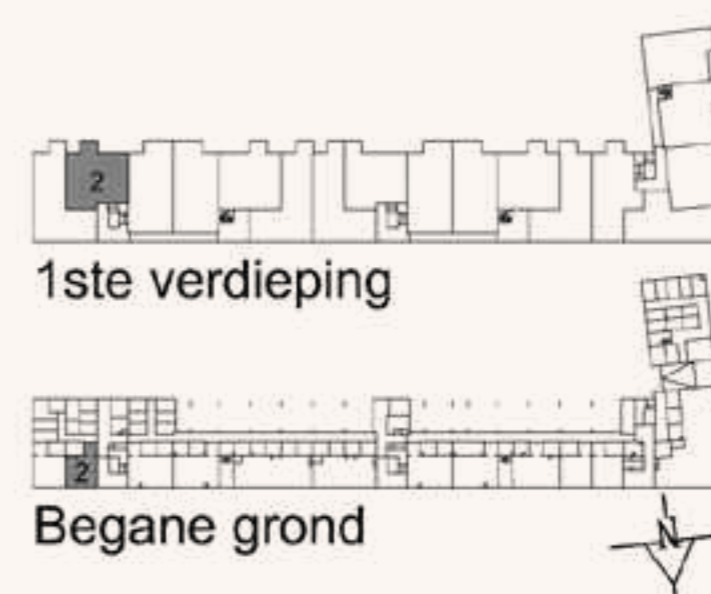
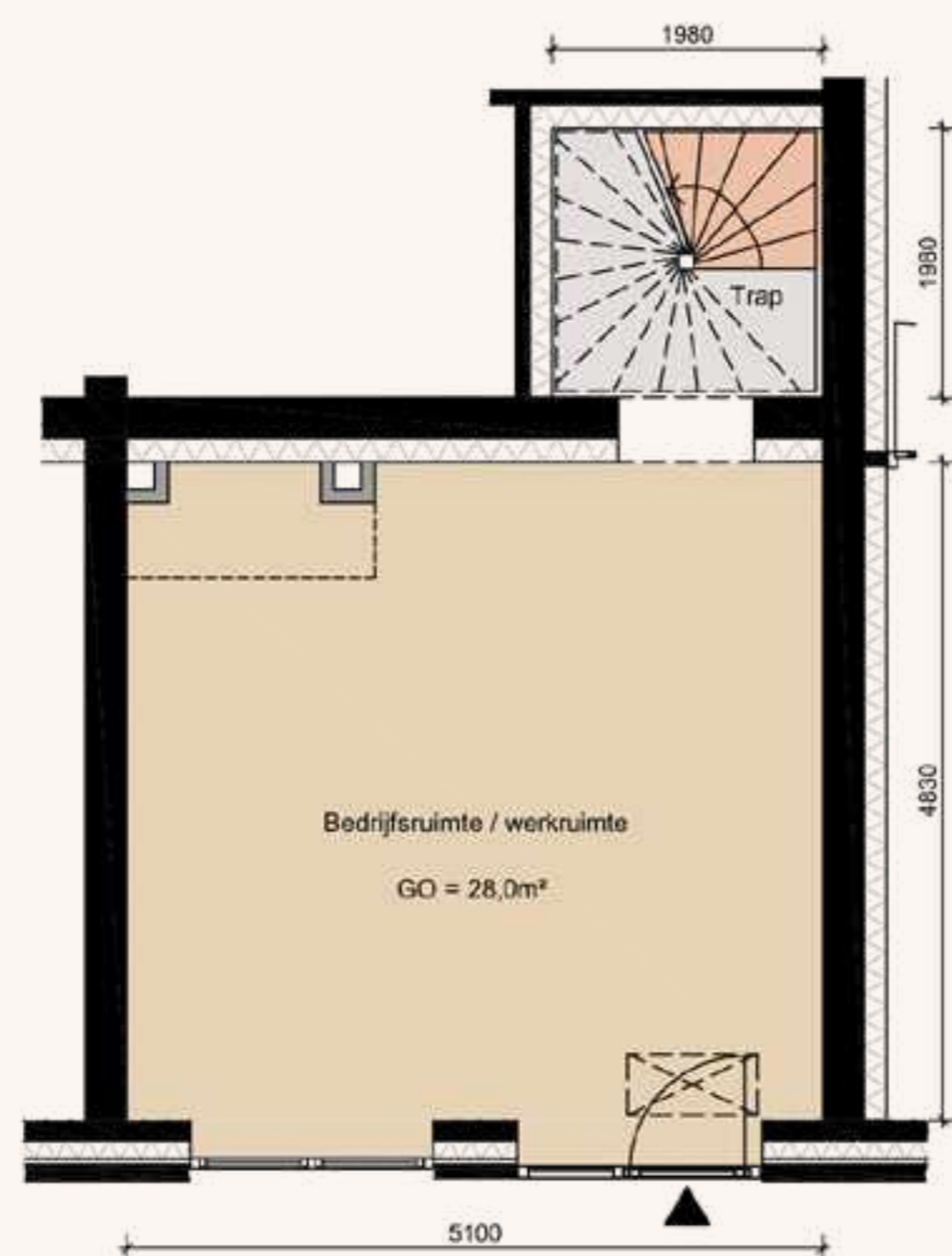
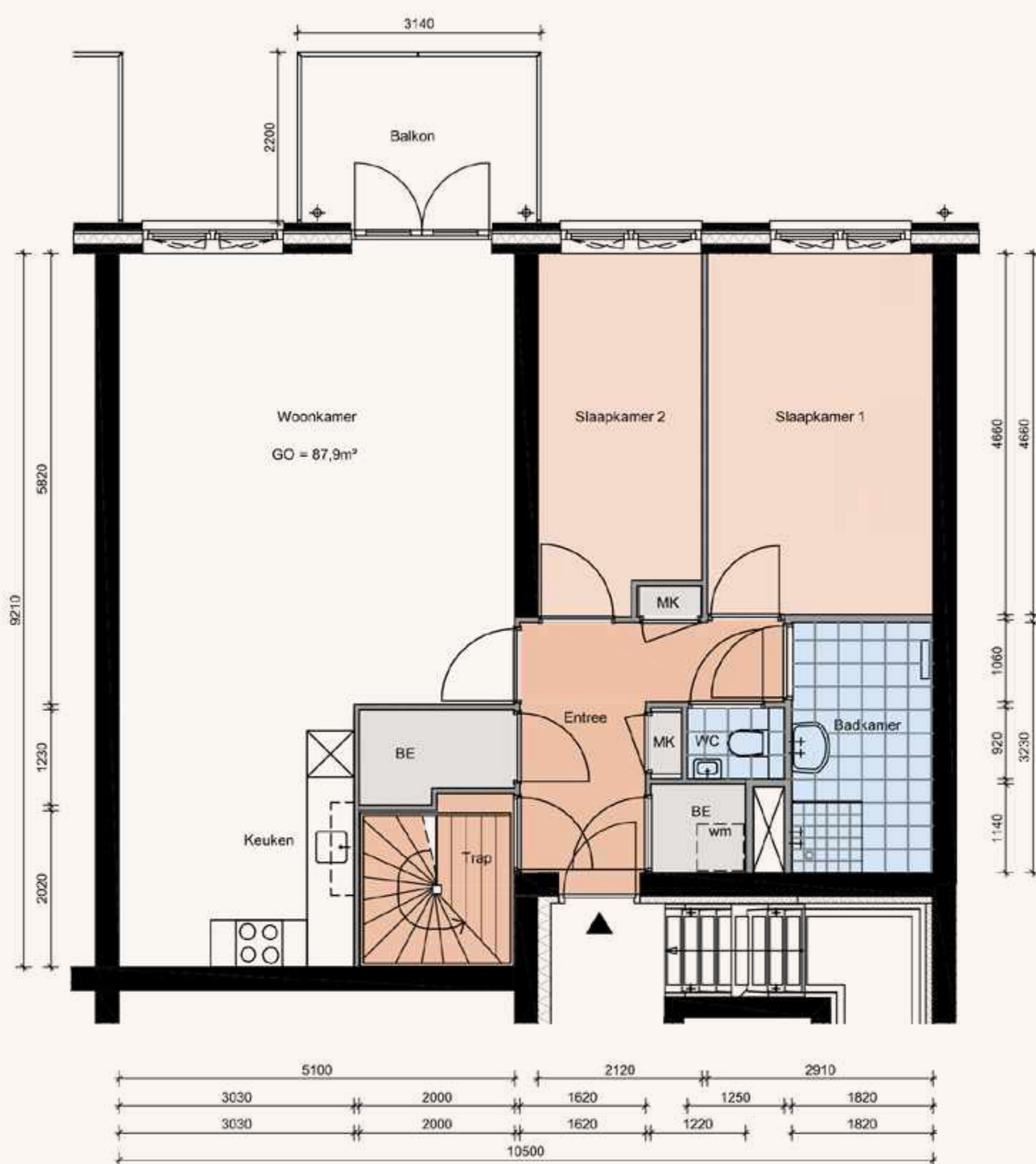
Bouwnummers: 8, 36, 42, 52, 58
Gebruiksoppervlakte: ca. 87m²
Niet op schaal



Woningtype B

3-kamer appartement

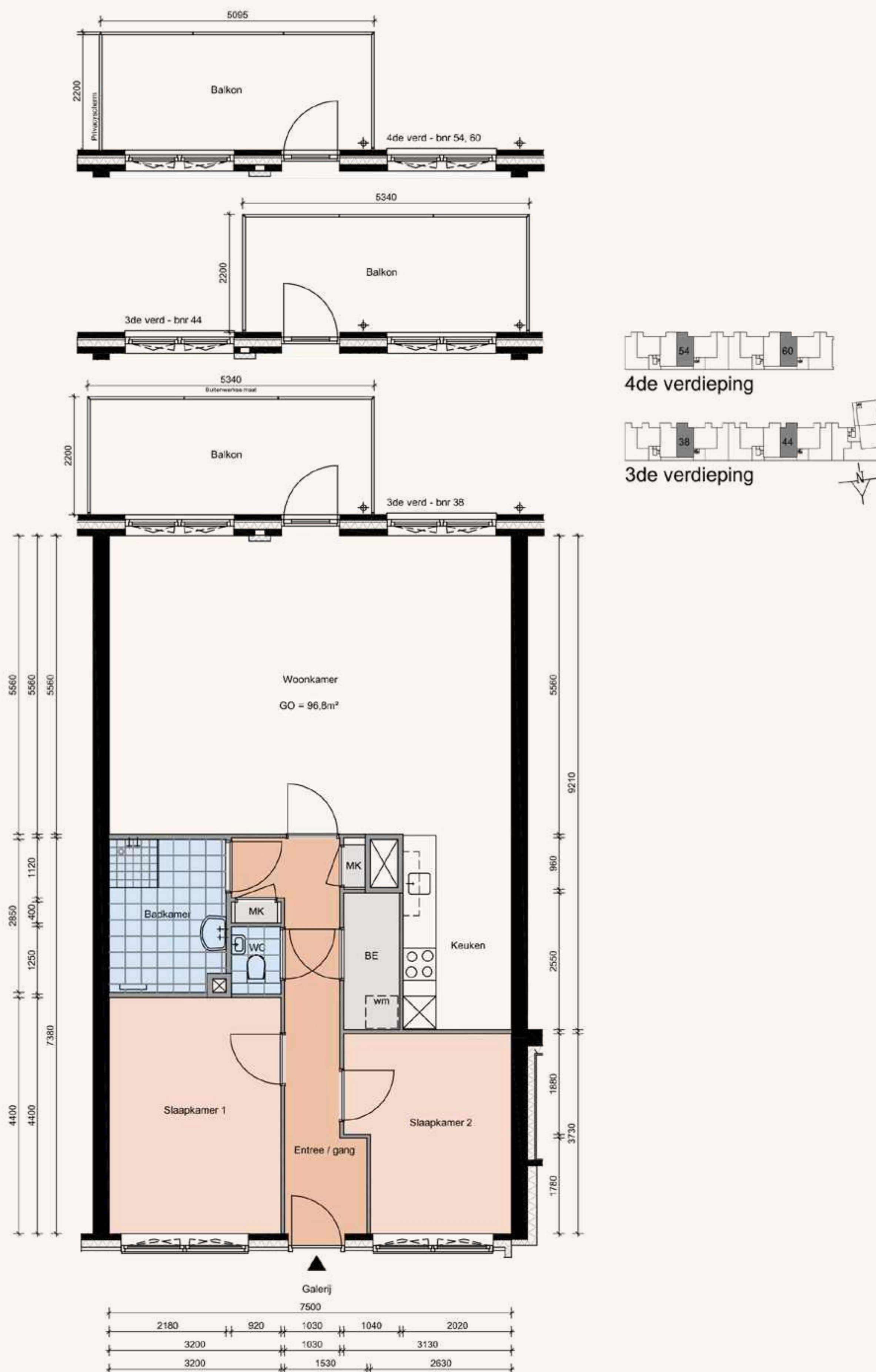
Bouwnummer: 2
 Gebruiksoppervlakte woning: ca. 87m²
 Gebruiksoppervlakte bedrijfs-/werkruimte: ca. 28m²
 Niet op schaal



Woningtype B1

3-kamer appartement

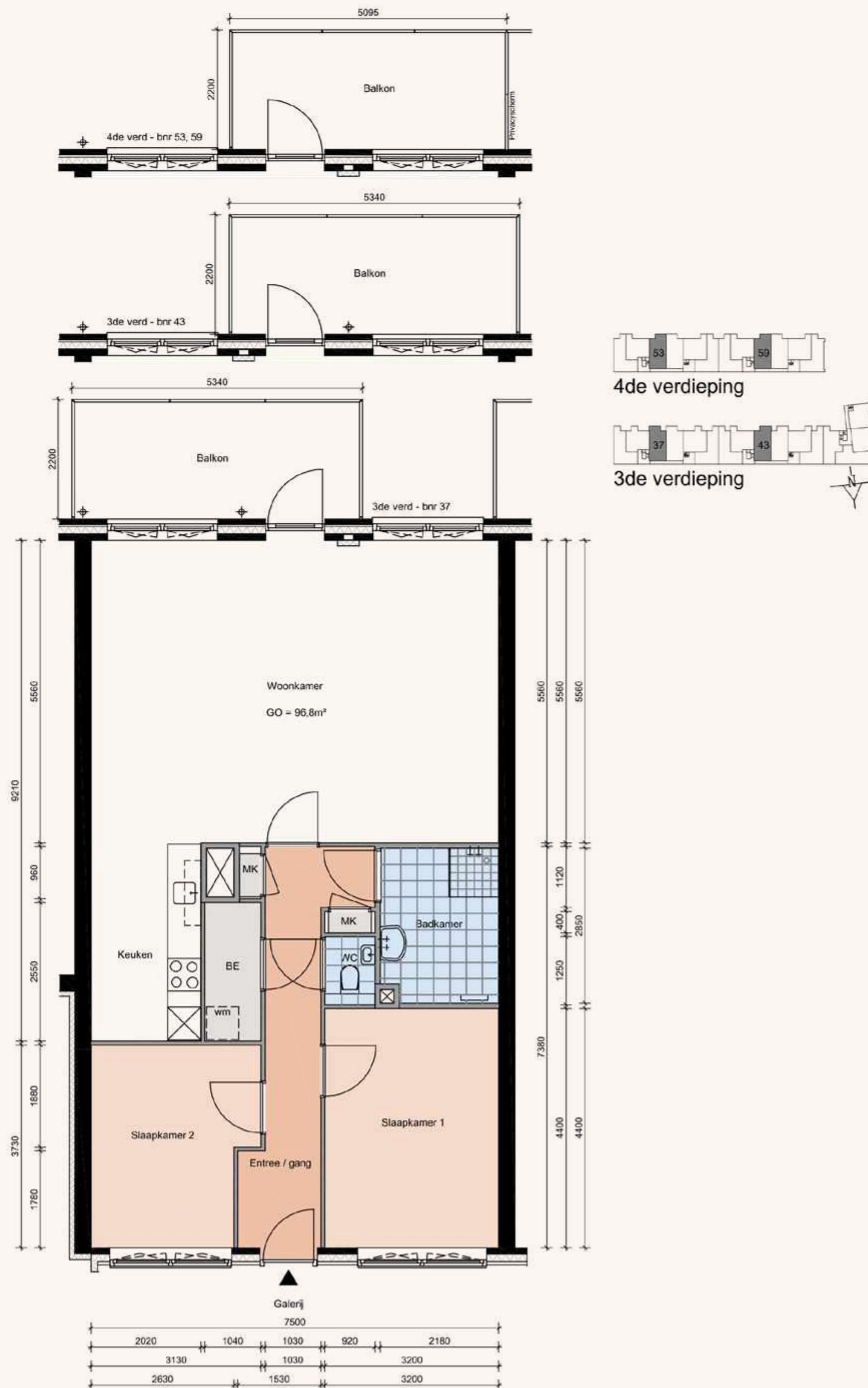
Bouwnummers: 38, 44, 54, 60
Gebruiksoppervlakte: ca. 96m²
Niet op schaal



Woningtype C

3-kamer appartement

Bouwnummers: 37, 43, 53, 59
Gebruiksoppervlakte: ca. 96m²
Niet op schaal



Woningtype C - gespiegeld

3-kamer appartement

Bouwnummers: 4, 10

Gebruiksoppervlakte woning: ca. 95m²

Gebruiksoppervlakte bedrijfs-/werkruimte: ca. 39m²

Niet op schaal



Woningtype C1

3-kamer appartement

Bouwnummers: 3, 9

Gebruiksoppervlakte woning: ca. 95m²

Gebruiksoppervlakte bedrijfs-/werkruimte: ca. 39m²

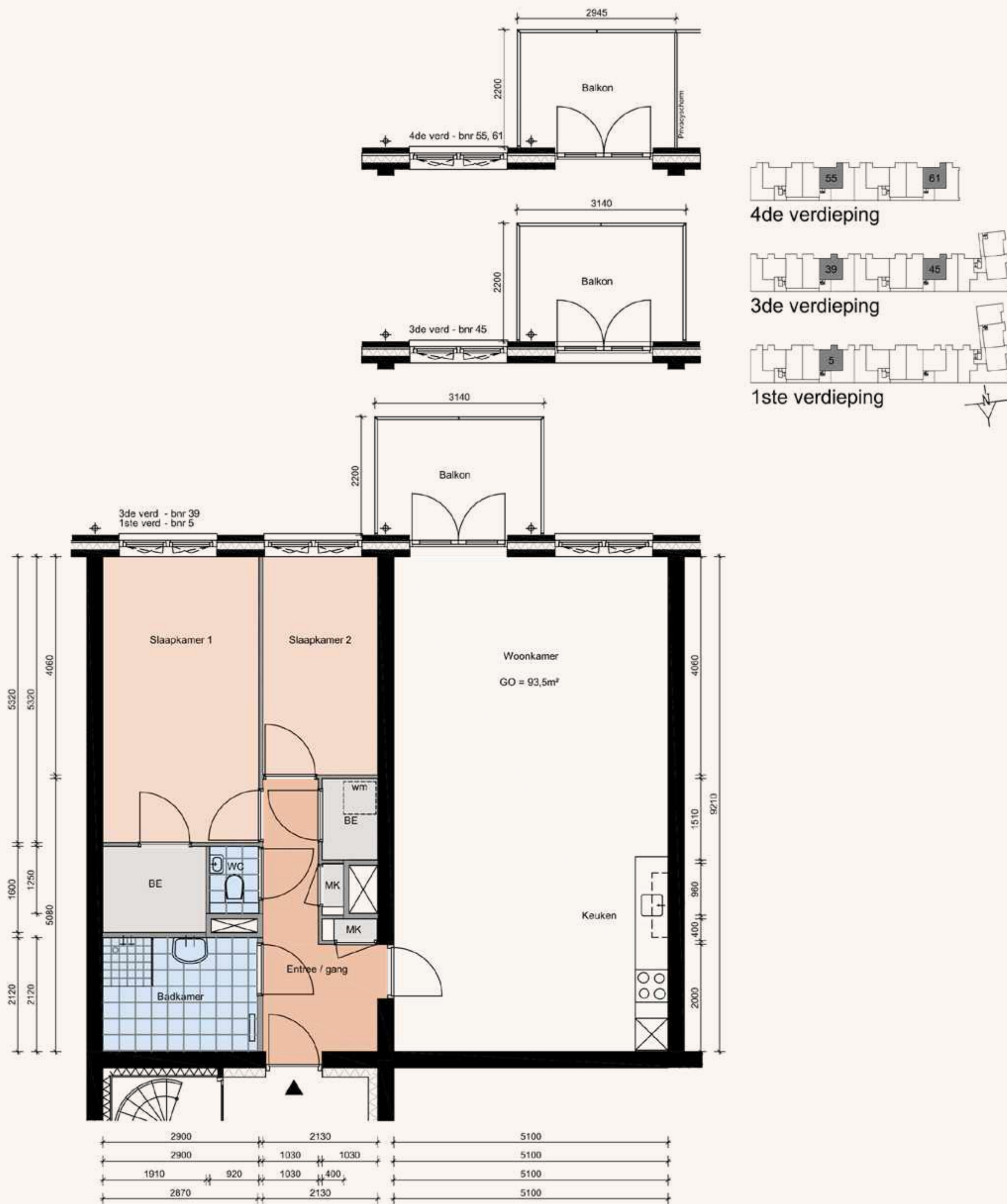
Niet op schaal



Woningtype C1 - gespiegeld

3-kamer appartement

Bouwnummers: 5, 39, 45, 55, 61
Gebruiksoppervlakte: ca. 93m²
Niet op schaal



Woningtype D

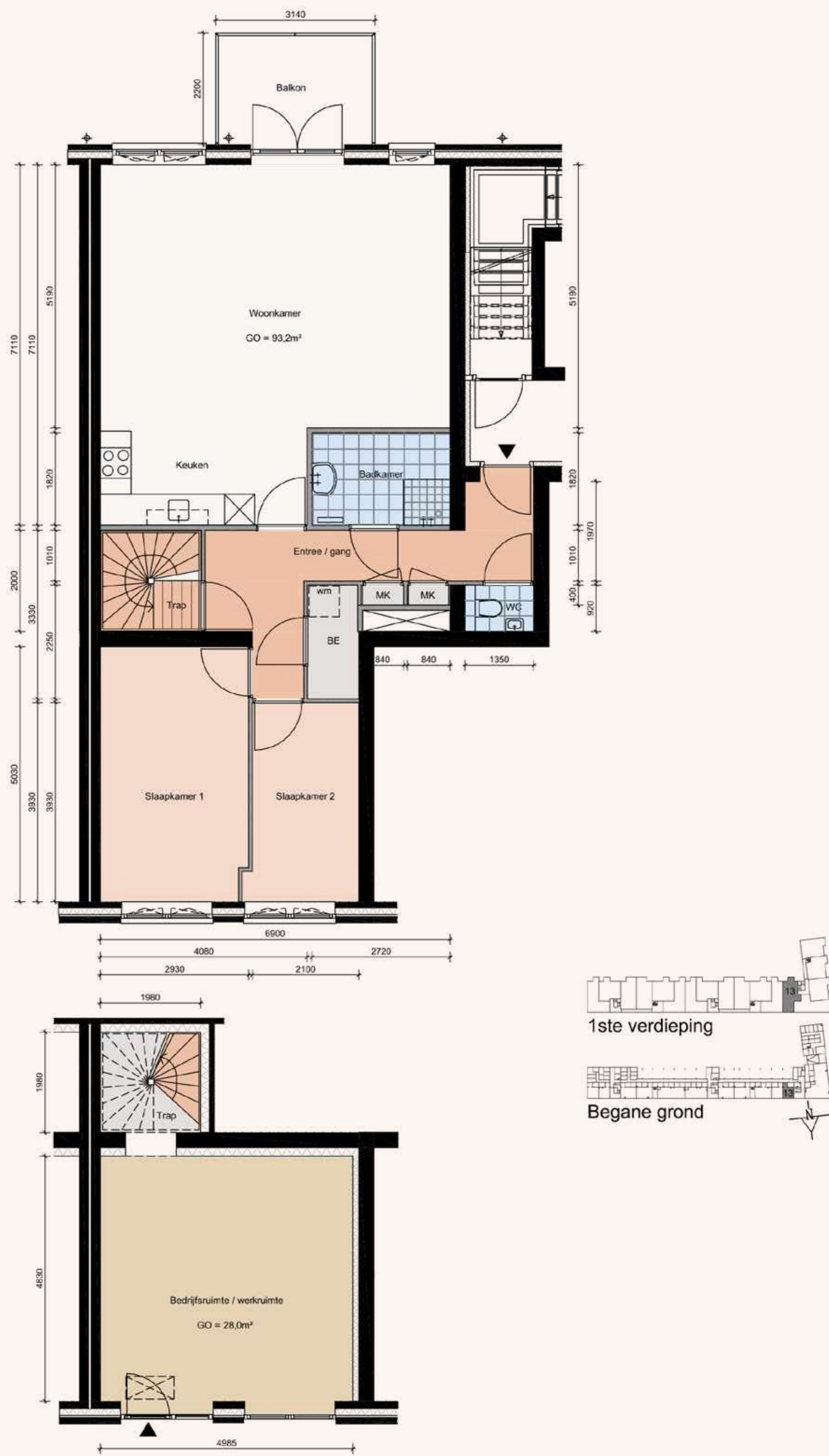
3-kamer appartement

Bouwnummer: 11
Gebruiksoppervlakte woning: ca. 93m²
Gebruiksoppervlakte bedrijfs-/werkruimte: ca. 41m²
Niet op schaal



Woningtype D1 3-kamer appartement

Bouwnummer: 13
Gebruiksoppervlakte woning: ca. 93m²
Gebruiksoppervlakte bedrijfs-/werkruimte: ca. 28m²
Niet op schaal



Woningtype E1

3-kamer appartement

Kopersinformatie

Algemeen

Een woning kopen is voor de meeste mensen geen dagelijkse bezigheid. Het is daarentegen een belangrijke stap in jouw leven waarmee grote bedragen gemoeid zijn. Daarom vinden wij het heel belangrijk om heldere informatie te geven over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij aankoop van een nieuwbouwwoning. We adviseren je dan ook dit gedeelte van de brochure aandachtig te lezen om zo eventuele verrassingen uit te sluiten.

Aankoopprocedure

Als je geïnteresseerd bent in een woning, kun jij je inschrijven via de website www.picaz.nl. Daar is het inschrijfformulier te downloaden die je ingevuld kan opsturen naar de makelaar. Op het formulier geef je tevens het door jouw gewenste bouwnummer aan. Na de sluitingsdatum voor de inschrijving zal de ontwikkelaar de woningen toewijzen. De kandidaten die een bouwnummer toegewezen hebben gekregen, worden door de makelaar bericht en uitgenodigd voor een verkoopgesprek. De makelaar zal je verder informeren over het verloop van de procedure en de (keuze)mogelijkheden. Indien je geen bouwnummer krijgt toegewezen wordt je hiervan per e-mail op de hoogte gebracht en op de reservelijst geplaatst. Indien kandidaten eventueel afzien van één van de door jouw opgegeven bouwnummers, dan wordt je alsnog benaderd voor een verkoopgesprek.

Kandidaten die zich melden na de sluitingsdatum worden behandeld op datum van binnenkomst en vallen buiten de eerste toewijzing.

V.o.n.-prijs

De koopprijs van een nieuwbouwwoning is “vrij op naam” (v.o.n.). Dit wil zeggen dat praktisch alle kosten in de prijs zijn opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de grondkosten en bouwkosten, maar ook aan de kosten van de notaris voor de aankoop van uw woning, gemeentelijke leges, architecten, adviseurs en de omzetbelasting. Sommige kosten zijn echter niet in de v.o.n.-

prijs opgenomen. Hierbij kunt u denken aan de kosten voor eventueel meerwerk, abonnements- en aansluitkosten voor telefoon, internet en televisie, rentekosten over de grond en vervallen termijnen en de kosten voor (het afsluiten van) een hypotheek. Diverse van de bovengenoemde kosten zijn echter wel weer aftrekbaar van de belasting.

Gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst

De woning wordt onder een zogenaamde gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst verkocht. Dit wil zeggen dat je een koopovereenkomst sluit met Ovast Ontwikkeling voor de grond- en de ontwikkelingskosten. Voor de realisatie van jouw woning sluit je rechtstreeks een aannemingsovereenkomst met aannemingsbedrijf Kwakkenbos te Harmelen. Deze onderneming zal het woongebouw Picaz daadwerkelijk gaan bouwen. De koop- en aannemingsovereenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Met het ondertekenen ervan verplicht jij je tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl Ovast Ontwikkeling zich door medeondertekening verplicht tot het overdragen van de grond. Aannemingsbedrijf Kwakkenbos verplicht zich door medeondertekening tot het bouwen van de woning. De getekende overeenkomsten ontvang je retour via de makelaar. Woningborg en de notaris ontvangen elk een kopie. De notaris zal aan de hand van deze ondertekende overeenkomsten de akte van levering opmaken voor de eigendomsoverdracht.

Het Woningborg-certificaat

Het woongebouw Picaz zal worden gebouwd met een Woningborg-certificaat onder de zogenaamde Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016. Het Woningborg-certificaat geldt als waarborgcertificaat. Op deze manier zijn kopers van een nieuwbouwwoning verzekerd van afbouw van hun woning bij eventueel faillissement van de aannemer of ontwikkelaar en hebben zij toegang tot een laagdrempelig arbitrage-instituut die recht doet aan zowel consumenten als ondernemingen.

Deze regeling is opgenomen in het Woningborg-geschillenreglement 2015.

Kopersinformatie

De consument en de aannemer/ontwikkelaar hebben hierbij het recht een procedure aanhangig te maken bij de Raad van Arbitrage dan wel de gewone rechter.

Modelovereenkomsten

Woningborg heeft modelovereenkomsten opgesteld. Op de voor dit project af te sluiten overeenkomsten is de Woningborg- garantie- en waarborgregeling 2016 van toepassing, op basis waarvan kopers een Woningborg-certificaat zullen ontvangen.

De Woningborg-modelovereenkomsten zijn gebaseerd op de Woningborg-garantie- en waarborgregeling 2016.

Eigendomsoverdracht

De overdracht vindt plaats via de notaris met de zogenaamde “akte van levering” (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers van het Kadaster. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van jouw woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers. Hierdoor komt het eigendomsrecht van de grond met eventueel daarop reeds bebouwde opstallen op jouw naam te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte wordt tegelijk met de leveringsakte gepasseerd.

Procedure koperskeuze

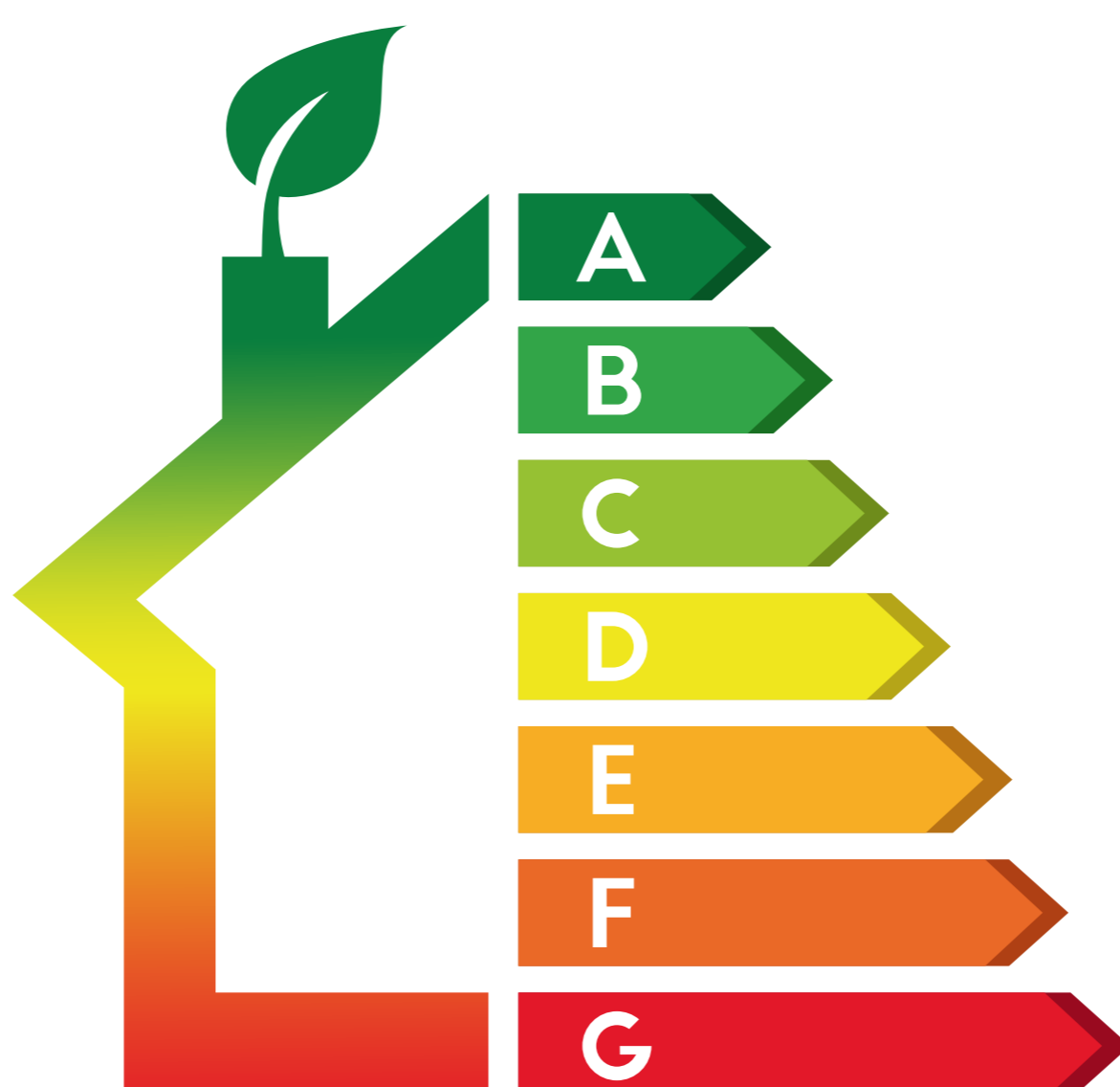
In het appartementencomplex Picaz worden hoogwaardige appartementen gerealiseerd. De bewoners hebben echter allemaal hun eigen ideeën en wensen. Dat geldt zeker voor de invulling van de woon- en leefomgeving. Van keukenindeling tot de badkamertegels, van wandcontactdoos tot thermostaat: de keuzes waar jij je als woningkoper voor gesteld ziet, zijn even divers als fundamenteel. Wij streven bij dit project naar ruime inspraakmogelijkheden. Vanzelfsprekend word je persoonlijk en deskundig begeleid bij het maken van een keuze uit de vele mogelijkheden. Door middel van de koperskeuzelijst kan jij jouw wensen kenbaar maken.

Deze worden bouwkundig beoordeeld en getoetst aan de Nederlandse wet- en regelgeving.

Het energielabel

Sinds 1 januari 2015 is het energielabel verplicht bij onder andere nieuwbouwwoningen.

Na oplevering van uw woning ontvangt u daarom dit label. Dit label geeft aan hoe energiezuinig de woning is. Het label loopt van A tot en met G: een woning met het groene A-label is het energiezuinigst en een woning met het rode G-label is het minst energiezuinig. De woningen uit deze brochure krijgen het groene A-label, dus u koopt een energiezuinige woning! Het energieprestatielabel is woninggebonden en maximaal tien jaar geldig.



Appartementen

Bouwbesluit

In het ontwerp van dit project is uitgegaan van de eisen zoals die zijn gesteld in het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit wordt niet gesproken in termen van woonkamer, keuken of slaapkamer, maar worden vertrekken eenduidig naar het karakter van het vertrek benoemd. Het Bouwbesluit spreekt over verblijfsruimte, verkeersruimte etc. In deze brochure hanteren wij de gangbare terminologie, zodat voor iedereen begrijpelijk is wat er bedoeld wordt. Voor meer informatie over het Bouwbesluit kan jij je wenden tot de gemeente Utrecht. Het Bouwbesluit is te lezen op de website van het Ministerie van VROM: www.vrom.nl.

Politiekeurmerk

Om onveiligheid in de woonomgeving tegen te gaan is het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw® ontwikkeld. Dit keurmerk garandeert dat zowel in de woningen als in de woonomgeving rekening is gehouden met een aantal eisen op het gebied van inbraakpreventie en sociale veiligheid. Gebleken is dat in woningen die aan de eisen van het Politiekeurmerk voldoen veel minder wordt ingebroken dan in woningen die niet aan deze eisen voldoen. Ook voelen de bewoners zich in een dergelijke woonomgeving veiliger. Voordat het keurmerk aan een project wordt verleend, wordt gecontroleerd of het project aan de gestelde eisen voldoet. Voor de woningen in het appartementencomplex Picaz wordt ernaar gestreefd dit Politiekeurmerk te verkrijgen. In het ontwerp van de woningen en de inrichting van de omgeving zijn de benodigde voorzieningen verwerkt. Aangezien het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw® pas kan worden afgegeven als na de oplevering een controle heeft plaatsgevonden, is het keurmerk nog onder voorbehoud.

Appartementsrecht

Het appartement dat jij koopt maakt deel uit van een complex van woningen. Om te voorkomen dat de eigenaar van een parterrewoning de eigenaar van de grond

wordt, de hal van niemand is en alleen de bovenste appartementen de zorg voor het dak dragen, wordt het gebouw in juridische zin gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Jij koopt in dit geval dus niet een woning, maar een appartementsrecht. Je verkrijgt een aandeel in het gehele gebouw met het exclusieve recht op het gebruik van een deel daarvan (het appartement en eventueel een berging en parkeerplaats). Daarnaast heb je medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten, zoals de entree en de lift.

Vereniging van Eigenaren

Met het kopen van een appartementsrecht word je automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. De vereniging neemt de besluiten met betrekking tot het beheer van het gebouw. De vereniging is tevens verantwoordelijk voor het sluiten van een opstalverzekering voor het gehele gebouw. De premie van de opstalverzekering, de kosten voor bijvoorbeeld stroomverbruik van de algemene ruimten, het onderhoudscontract van de lift en de eventuele reserveringen voor toekomstig onderhoud worden in de servicekosten opgenomen. Deze servicekosten dien je periodiek te voldoen aan de vereniging. Om te waarborgen dat op het moment van oplevering van jouw appartement (en de gemeenschappelijke zaken) al die essentiële zaken zijn geregeld, zoals het adequaat verzekeren en het afsluiten van de technische onderhoudscontracten, heeft Ovast Ontwikkeling een overeenkomst gesloten met Holland Huis in Baarn om het (administratieve) beheer van de Vereniging van Eigenaren te voeren. Holland Huis zal een oprichtingsvergadering uitschrijven, waarin onder andere het huishoudelijk reglement wordt bepaald, de conceptbegroting wordt vastgesteld en voor de benoeming van het bestuur wordt gezorgd. Daarnaast zal een complete administratie worden opgezet. De kosten voor het voeren van het administratieve beheer komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaren. De makelaar beschikt tijdens het verkoopgesprek over de indicatie van de servicekosten per appartement.



Appartementen

Voorbehoud

Deze brochure is geen onderdeel van de contractstukken. Tijdens het eerste gesprek met één van de makelaars ontvang je de contractstukken van jouw woning. Deze brochure is met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente Utrecht. De perspectief-tekeningen in deze brochure geven een impressie. Het is met recht een artist impression, waarin de illustrator zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De kleuren van

de gevels, het schilderwerk en de dakbedekking kunnen hiervan afwijken. De inrichting van de openbare ruimte is naar de fantasie van de illustrator ingevuld.

De tekeningen met maatvoeringen in deze brochure zijn indicatief, maatafwijkingen worden voorbehouden. Alle getoonde tekeningen, artist impressions, foto's, staten e.d. zijn illustratief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Mocht je na het lezen van deze brochure nog vragen hebben, dan kun je contact opnemen met de makelaar.

Technische informatie

Onderdeel

Materiaal/omschrijving

Kleur

BUITENAFWERKING

binnenterrein/bestrating

bestrating rijweg	betonstraatsteen keperverband	Heidemangaan
bestrating parkeervakken	betonstraatsteen elleboog verband	antraciet
bestrating fietsplekken	betonstraatsteen halfsteens verband	Heidemangaan
kolommen overdekte parkeervakken	schoonwerk beton	naturel
binnenterreinafscheiding	haag ca. 40cm hoog t.p.v. openbaar gebied haag ca. 150cm t.p.v. belendend perceel	

Gevels

plint begane grond	schoonwerk beton	naturel
metselwerk	gevelsteen waalformaat	oranjebond gesinterd
gevelsteen hilversums formaat		oranjebond gesinterd
gevelsteen klamp dik formaat		oranjebond gesinterd
voegwerk	doorstrijkmortel terugliggend	donkergrijs
galerij	vertikale houten delen, gebeitst	oranjebruin
buitenkozijnen/draaiende delen		
straatzijde	aluminium, geanodiseerd	brons
binnentuinzijde	kunststof	RAL 7034
galerijen, trappenhuisen, bg tuinzijde	hout, geschilderd	geelgrijs
waterslagen		
t.p.v. aluminium kozijnen	aluminium, geanodiseerd	brons
t.p.v. kunststof kozijnen	aluminium, poedercoating	geelgrijs
muurafdekkers	aluminium poedercoating	geelgrijs

buitenplafond

balkons/loggia's straatzijde	houten delen, gebeitst	oranjebruin
onderdoorgang naar binnenterrein	houten delen, gebeitst	oranjebruin
overdekte parkeervakken	vezelcementplaat	wit

hekwerken, balusters, leuningen

balkons binnentuinzijde	metaal, poedercoating	geelgrijs
vulling	gelaagd glas + matte folie	
privacy-schermen	metaal, poedercoating	geelgrijs
vulling	gelaagd glas + matte folie	
balkons/loggia's straatzijde	metaal, poedercoating	geelgrijs
borstwering binnenzijde	metselwerk, gevelsteen	oranjebond gesinterd
galerijen	spijlenhekwerk, metaal, poedercoating	geelgrijs

Aannemersbedrijf Kwakkenbos

Kwakkenbos ontwikkelt, bouwt en onderhoudt.

Zij streeft naar verantwoord ondernemerschap binnen de bouwsector en is te allen tijde bereid om daarover verantwoording af te leggen.

Daarnaast biedt Kwakkenbos kwaliteit in alle fases van haar bedrijfsvoering en heeft als doel volledige tevredenheid van haar klanten en werknemers. Uit oogpunt van onze maatschappelijke verantwoordelijkheid besteden wij in ons beleid en onze activiteiten daarom veel aandacht aan veilig, gezond en duurzaam werken.



Ontwikkeling



Ovast Ontwikkeling
Ramstraat 27
3581 HD Utrecht
Tel: 030 2759400
info@ovast.nl

Verkoop



Brecheisen Makelaars Leidsche Rijn
Parijsboulevard 2
3541 CX Utrecht
Tel: 030 200 3600
nieuwbouw@brecheisen.nl
www.brecheisen.nl

Realisatie



Aannemersbedrijf Kwakkenbos B.V.
Harmelerwaard 1
3481 LB Harmelen



De Keizer Makelaarsgroep Vleuten
Pastoor Ohllaan 2
3451 CC Vleuten
Tel: 030 600 8240
nieuwbouw@dekeizer.nl
www.dekeizer.nl



PICAZ
Leidsche Rijn