

# Nieuwbouwproject Langstraat Milsbeek

Type B



**Gennep**

Spoorstraat 131  
6591 GT Gennep  
T 0485 – 550 450  
E [gennep@twanpoels.nl](mailto:gennep@twanpoels.nl)  
[www.twanpoels.nl](http://www.twanpoels.nl)

Langstraat te Milsbeek

## **OVER MILSBEEK:**

Milsbeek is een dorp dat ligt in het uiterste noorden van de provincie Limburg en maakt deel uit van de gemeente Gennep. Het dorp heeft ongeveer 2700 inwoners. Via de directe verbinding met de N271 en met het openbaar vervoer zijn omliggende dorpen alsmede Nijmegen goed te bereiken. Verder beschikt Milsbeek over verschillende sportverenigingen, een supermarkt en een basisschool.

Milsbeek dankt zijn naam aan de beek met roestbruin (mils) water, tegenwoordig de Kroonbeek genoemd. Het dorp kenmerkt zich door de vele pottenbakkerijen. De sinds 1988 georganiseerde en jaarlijks terugkerende Keramisto in Plasmolen is één van de grootste pottenbakkersmarkten van Europa.

## **INFORMATIE GEMEENTE GENNEP:**

### **Algemeen**

De gemeente Gennep ligt in een prachtige natuurlijke omgeving in het uiterste puntje van Limburg, op circa 40 km van Venlo en circa 20 km van Nijmegen.

De gemeente Gennep heeft een oppervlakte van bijna 5.040 ha en telt ruim 16.935 inwoners, verdeeld over de woonkernen Gennep, Ottersum, Ven-Zelderheide, Milsbeek en Heijen.

Het totaal aantal woningen in deze gemeente bedraagt 7.361.

De volgende gegevens zijn gebaseerd op de cijfers d.d. 1 januari 2020.

Inwoners per dorp:

- Gennep:	9.083
- Ottersum:	2.272
- Ven-Zelderheide:	808
- Milsbeek:	2.765
- Heijen:	2.007

### **Werkgelegenheid**

De industrie in Gennep heeft een brede samenstelling, zoals de metaal- en aanverwante industrie, steen- en aardewerkfabrieken en een sterk ontwikkelde transportsector. Daarnaast heeft Gennep samen met gemeente Bergen het industrieschap “De Grens” gevormd. Dit industrieschap zorgt voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein “De Grens”. Dit terrein ligt direct aan de Rijksweg A77 bij de grensovergang Gennep-Goch.

Een gunstige ligging dus, bij een knooppunt van internationaal goederenvervoer tussen de Randstad / Europoort en het Ruhrgebied / Zuid-Duitsland. Veel inwoners van de gemeente Gennep vinden werkgelegenheid bij bedrijven op de twee industrieterreinen, maar ook buiten de gemeente, zoals o.a. in Boxmeer, Cuijk, Bergen (L), Nijmegen, Venlo, Venray en plaatsen in Duitsland.

### **Natuur, recreatie en cultuur**

De gemeente Gennep is rijk aan natuurschoon. Het landschap is zeer afwisselend van karakter.

Ten noorden ligt een vrij vlak agrarisch gebied wat over gaat in heuvelachtige bossen. Voor het zuiden van de gemeente zijn met name het Maasheggengebied en de beboste stuifduinen kenmerkend. Watersport is te vinden in Heijen (Maas), Plasmolen (Mookerplas), Well (Leukermeer) en Beers (Kraayenbergse plassen). Cultuurhistorisch heeft Gennep ook het één en ander te bieden, zoals de historische stadskern met het monumentale stadhuis, de middeleeuwse stadsmuur, het streekmuseum, de historische hervormde kerk en het kasteel in Heijen.

### **Openbaar vervoer en verkeer**

Het openbaar vervoer vindt hoofdzakelijk plaats per bus. Steden als Venlo en Nijmegen zijn goed bereikbaar per bus. Het dichtstbijzijnde treinstation vindt u in Boxmeer, Cuijk, Molenhoek en Vierlingsbeek. De A77 en A73 liggen op korte afstand van waaruit u verbinding vindt met de rest van Nederland en Duitsland.

Het vliegveld “Airport Weeze” vindt u net over de grens bij Weeze, nabij Goch, te bereiken in ca. 20 autominuten. Vele Europese bestemmingen worden vanaf hier aangevlogen.

### **Scholen**

In de gemeente Gennep zijn verschillende basisscholen te vinden. Elk dorp beschikt over een eigen basisschool. Scholen met betrekking tot het voortgezet onderwijs zijn te vinden in Gennep (VMBO en HAVO), Boxmeer en Cuijk (VMBO, HAVO, VWO). In Nijmegen en Venlo zijn praktisch alle opleidingsmogelijkheden te vinden. De Katholieke Universiteit is in Nijmegen, te bereiken per bus. Kinderdagverblijven vindt u in Gennep, Milsbeek en Ottersum. In Gennep is een school voor speciaal onderwijs.

### **Gezondheidszorg**

Er zijn in de gemeente Gennep meerdere huisartsenpraktijken en apotheken. Verder zijn er diverse tandartsen, fysiotherapeuten, logopedisten e.d. gevestigd. De dichtstbijzijnde ziekenhuizen vindt u in Boxmeer, Venray, Venlo en Nijmegen. Uiteraard ontbreekt ook een dierenarts niet.

### **Winkelvoorziening**

Gennep heeft een ruim aanbod aan winkels. Alle noodzakelijke winkels zijn voorhanden. In Milsbeek zijn een slager, supermarkt, kapper en een bakteria gevestigd.

Voor het winkelen in grotere plaatsen komen Boxmeer, Nijmegen, Uden, Venray, Venlo en Kleve (D) in aanmerking.

### **Sport en ontspanning**

Gennep beschikt over een overdekt zwembad, een sporthal en sportscholen. Tevens zijn er diverse sportparken en sportterreinen (tennis, voetbal, korfbal en atletiek). Golfbanen kunt u vinden in Groesbeek (op 7 km afstand) "Het Rijk van Nijmegen" met 45 holes en in Afferden (op 12 km) golfbaan "Landgoed Bleijenbeek" met 18 holes. Het bosrijk gebied "Het Reichswald" is een walhalla voor mountainbikers en heeft talloze wandelroutes.

Voor een gezellige avond uit zijn er meerdere restaurants in de gemeente gevestigd.

### Contactgegevens gemeente

Bezoekadres:

Ellen Hoffmannplein 1

6591 CP Gennep

Postadres:

Postbus 9003

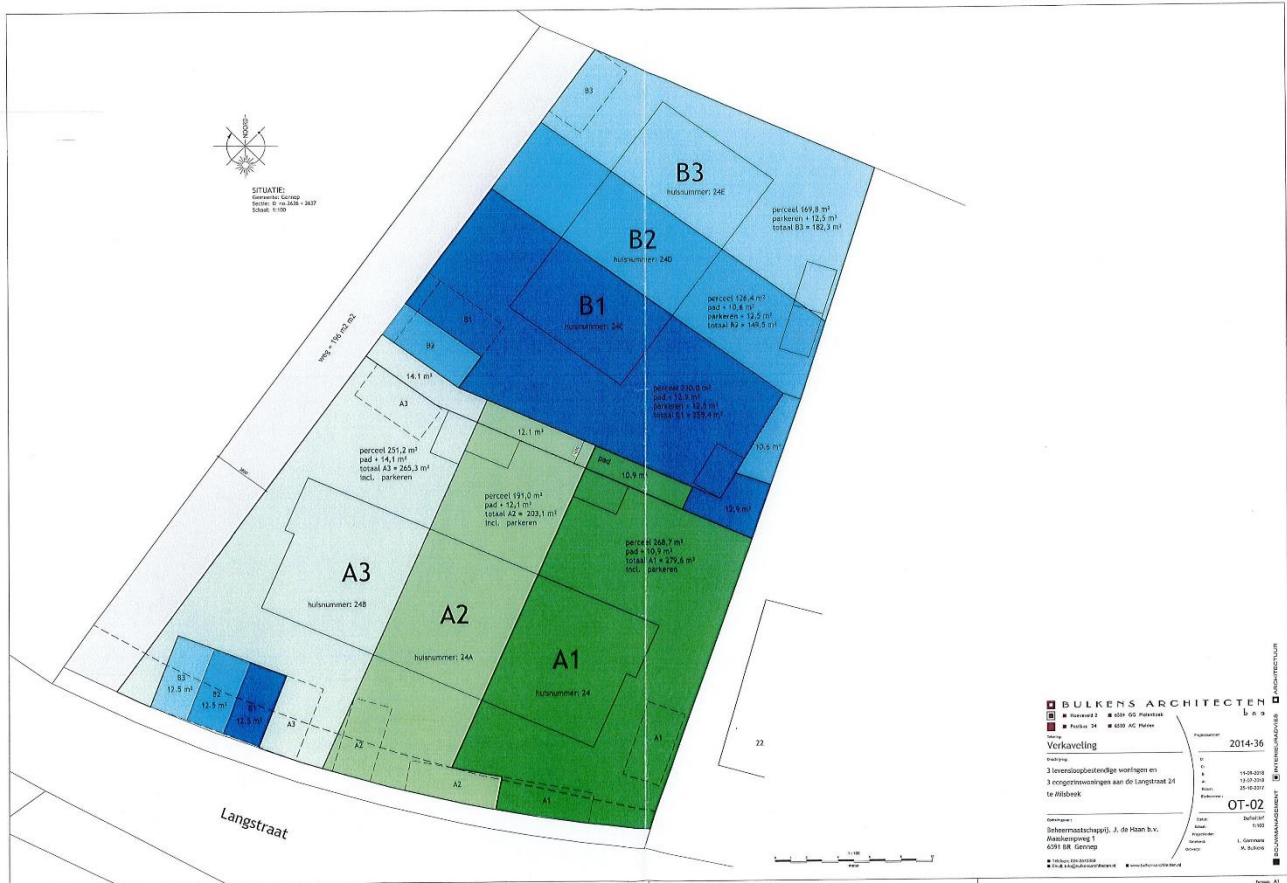
6590 HD Gennep

Telefoonnummer: 0485 – 49 41 41

E-mail: [gemeente@gennep.nl](mailto:gemeente@gennep.nl)

Website: [www.gennep.nl](http://www.gennep.nl)

# Situatietekening



Wonen in Milsbeek! Er worden 6 nieuwbouwwoningen gebouwd aan de Langstraat te Milsbeek. De huidige prijsstelling betreft een woning met gasaansluiting en 35% meer isolatie dan het huidige bouwbesluit. Ook is er een mogelijkheid dat de woningen energieneutraal zullen worden gebouwd met o.a. een warmtepomp en zonnepanelen. Het plan omvat vier hoekwoningen en 2 tussenwoningen, hiervan zullen 3 woningen levensloopbestendig worden, met een badkamer en een slaapkamer op de begane grond.

### **Woningen type B**

Deze woningen krijgen de huisnummers 24C, 24D en 24E.

Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met een zolder.

De woningen hebben een gasaansluiting en de electrameter heeft de mogelijkheid om energie terug te leveren aan de energieleverancier en er is een ventilatiesysteem met warmteterugwinning aanwezig.

Er is een mogelijkheid dat de woningen ENERGIENEUTRAAL gebouwd worden, dat wil zeggen zonder of met weinig energiekosten, afhankelijk van het stookgedrag.

Het is mogelijk de woning te voorzien van een warmtepomp, met bronnen die in de grond bij ieder huis op eigen perceel apart geplaatst worden, tevens met een koppeling naar de boiler.

Ook is het mogelijk om zonnepanelen op het dak aan de zonzijde te plaatsen.

Zeer hoge isolatiewaarden voor vloeren, wanden en dak.

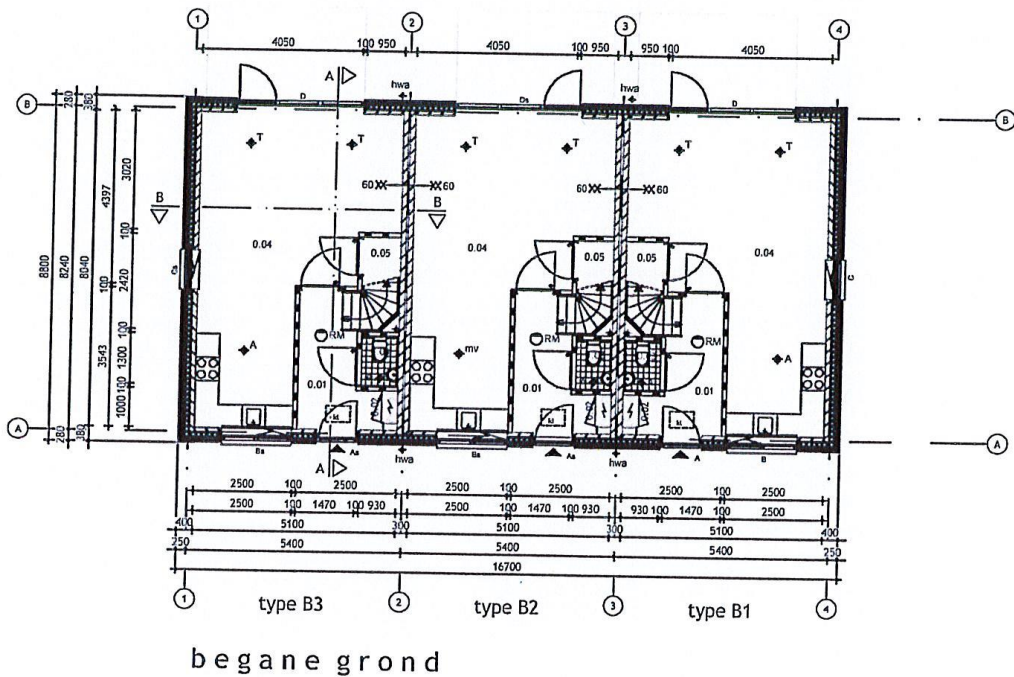
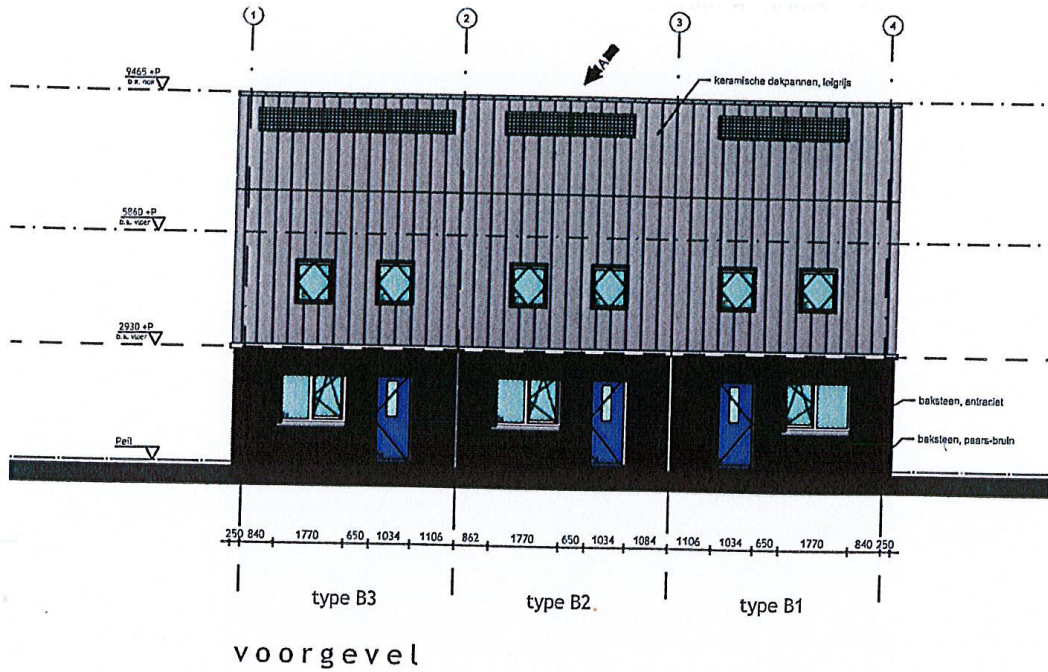
Alle woningen zijn voorzien van vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping, de badkamer heeft een extra handdoekradiator.

Leveren en plaatsen van de keuken is niet in de koopsom opgenomen, standaardaansluitingen zijn wel aanwezig.

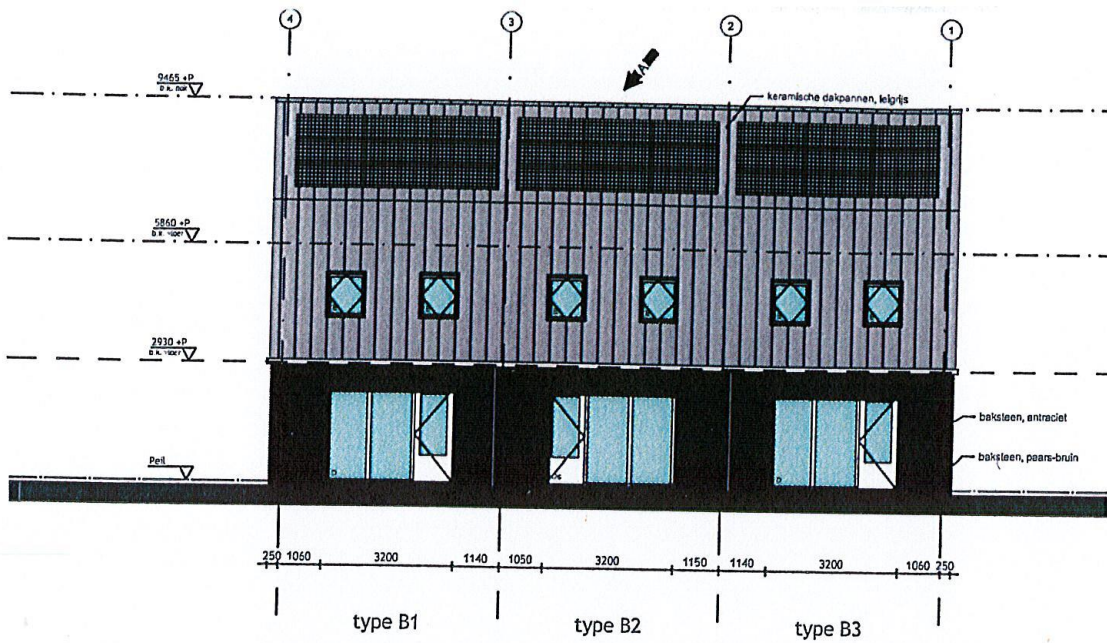
Alle woningen hebben twee eigen parkeerplaatsen.

## Woningen type B

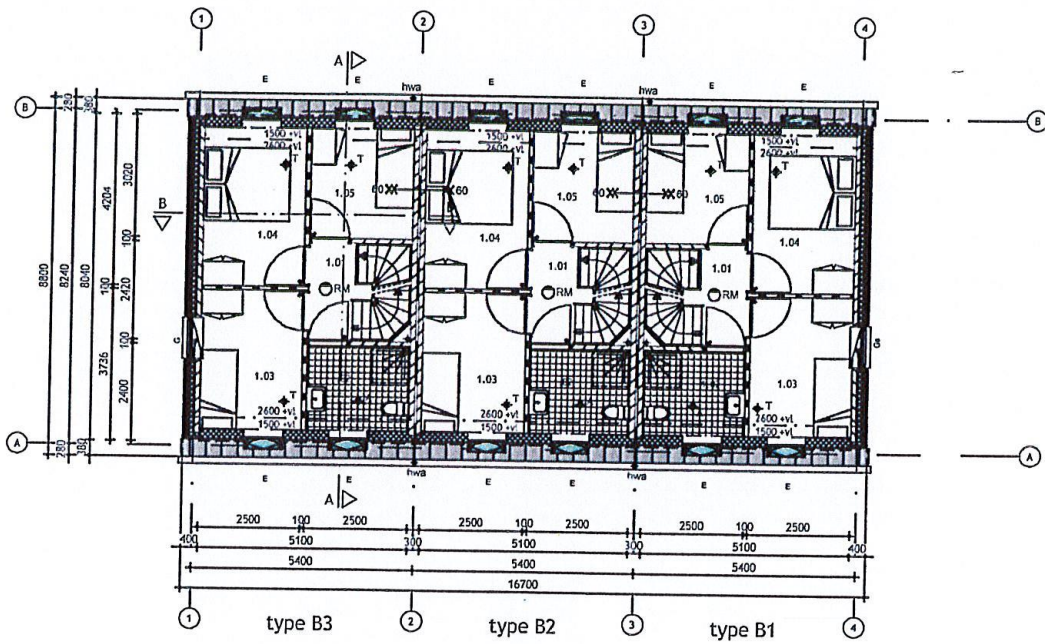




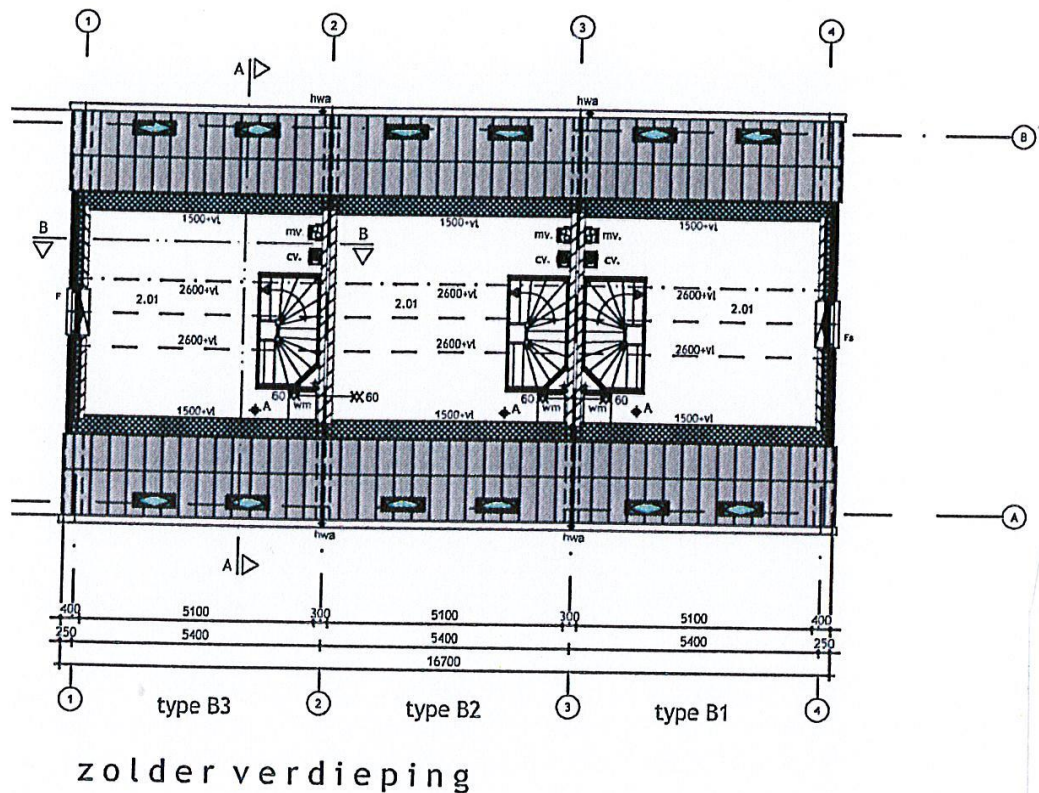
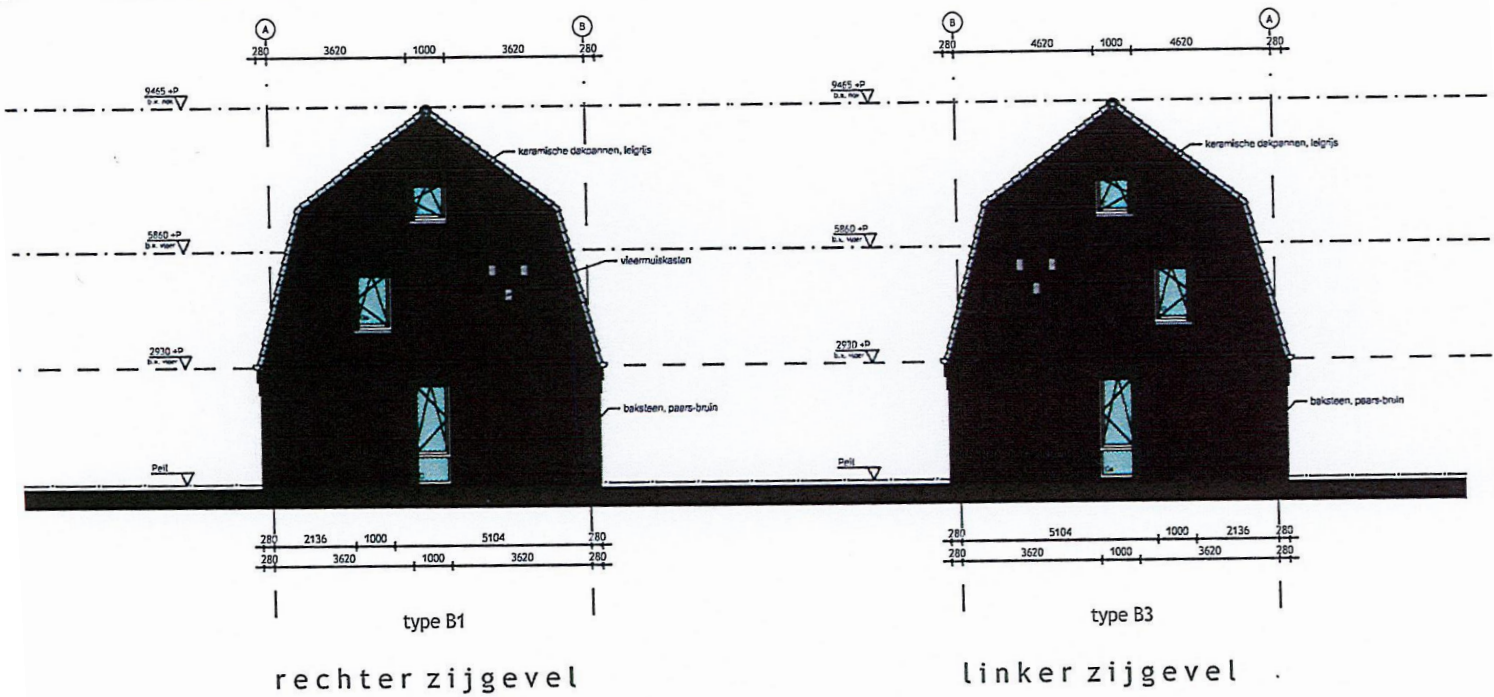


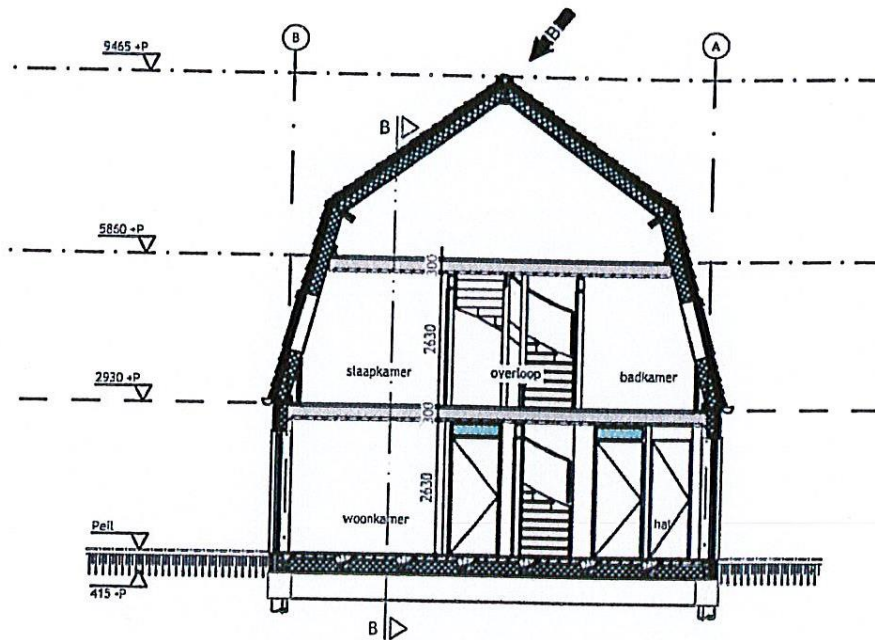


achtergevel

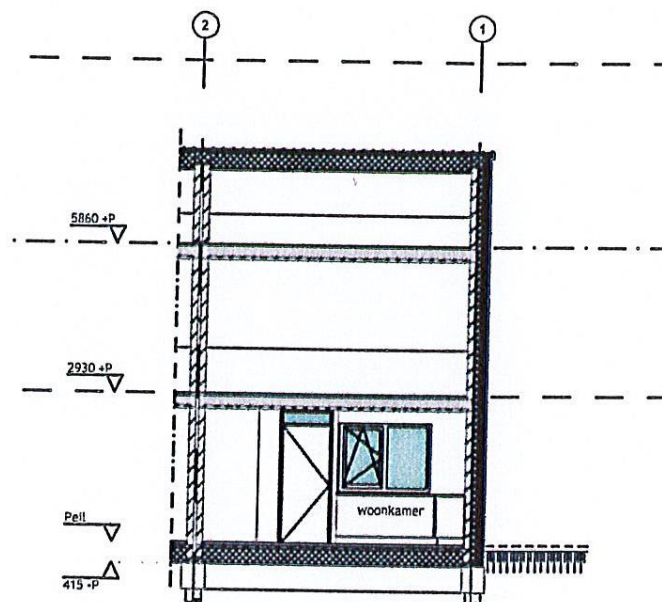


eerste verdieping





doorsnede A-A



doorsnede B-B

## **Technische omschrijving voor de bouw van 3 woningen type B**



## **INHOUDSOPGAVE :**

Algemeen  
Uitgangspunten  
Bouwbesluit begrippen  
Stelposten  
Meer- en minderwerk  
Technische omschrijving en tekeningen  
Verzekeringen  
Opleverings- en onderhoudstermijn  
Aansluit- en legeskosten  
Betalingen  
Risicoverrekening  
Garanties  
Bouwplaatsvoorzieningen  
Indeling van de woning in  
verblijfsgebieden  
Peil en uitzetten  
Grondwerk  
Buitenriolering en drainage  
Bestrating  
Fundering  
Betonwerk  
Metselwerk  
Houten draagconstructies  
Metalen constructies  
Kanalen/ dakdoorvoeren  
Kozijnen, ramen en deuren  
Trappen  
Dakbedekkingen  
Thermische isolatie en EPC  
Stukadoorswerk  
Tegelwerk  
Dekvloeren

Afbouwtimmerwerk  
Binneninrichting  
Beglazing  
Schilderwerk  
Behangwerk  
Dakgoten en hemelwaterafvoeren  
Binnenriolering  
Waterinstallaties  
Sanitair  
Gasinstallatie  
Verwarmingsinstallatie  
Mechanische ventilatie  
Elektrische installatie  
Terreininventaris  
Afwerkstaat

## **ALGEMEEN**

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen. Tevens wordt het recht voorbehouden voor het aanbrengen van wijzigingen in toegepaste materialen en afwerking, welke geen afbreuk doen aan de kwaliteit en/of waarde van de woning. Dit zal geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

Aan eventueel opgenomen Artist Impressions, situaties, teksten, schetsen, etc. in de verkoopdocumentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

## **UITGANGSPUNTEN**

Op het werk zijn van toepassing, voor zover in deze technische omschrijving niet anders bepaald, de navolgende uitgangspunten :

- Algemene voorwaarden voor aannemingen in het bouwbedrijf 2013 (AVA 2013)
- Eisen overheid conform Bouwbesluit 2012
- Keuringseisen KOMO, KIWA
- EPN  $\leq 0.4$
- Geldende voorschriften van de energiebedrijven per datum aannemingsovereenkomst
- De voor de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) benodigde tekeningen en bouwbesluitberekeningen incl. de aanvraag omgevingsvergunning (activiteit bouwen)
- De voor de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) en de bouw van de woningen benodigde constructie-tekeningen, -berekeningen en installatietekeningen

## **BOUWBESLUIT BEGRIPPEN**

De overheid hanteert voor zijn regelgeving (o.a. de omgevingsvergunning, activiteit bouwen) begrippen uit het bouwbesluit. Hierin komen ruimte omschrijvingen zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet meer voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde bouwbesluit begrippen.

Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze te lezen als :

### Ruimte omschrijving

Woonkamer, keuken, slaapkamers  
Berging  
Badkamer  
Toilet  
Hal,overloop  
Vliering, zolder, hobbyruimte  
Meterkast

### Bouwbesluitbegrip

verblijfsruimte\*  
bergruimte\*  
badruimte\*  
toiletruimte\*  
verkeersruimte\*  
onbenoemde ruimte\*  
meterruimte\*

\* Voor zover deze ruimten voldoen aan de eisen van het bouwbesluit

### **STELPOSTEN**

Wanneer van toepassing, zijn de in deze technische omschrijving genoemde stelposten inclusief aannemersprovisie en B.T.W.

### **MEER-EN MINDERWERK**

Wijzigingen, meer- en minderwerk zullen alleen worden uitgevoerd indien hiervoor schriftelijk overeenstemming is bereikt. De verrekening vindt plaats tijdens de bouw en uiterlijk voor de oplevering van de woning. Opgedragen meerwerk kan leiden tot een langere bouwtijd.

### **TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN TEKENINGEN**

Bij verschil in uitleg tussen deze technische omschrijving, verkoopdocumentatie en tekeningen, prevaleert het gestelde in deze omschrijving.

### **VERZEKERINGEN**

De bouw wordt tot aan de oplevering door de aannemer verzekerd onder de dekking van een zogenaamde Construction All Risk (CAR) verzekering. Vanaf datum oplevering zijn de woningen voor risico van de verkrijger. Deze dient de woningen dus zelf vanaf die datum te verzekeren.

### **OPLEVERINGS- EN ONDERHOUDSTERMIJN**

De oplevering van de woning zal plaatsvinden binnen een in de koop-aannemingsovereenkomst genoemd aantal werkbare werkdagen.

### **BETALINGEN**

De betaling van de aanneemsom geschiedt in termijnen gelijk op met de bouw.

Het aantal en moment van betaling staat in de koop-aannemingsovereenkomst.



## **RISICOVERREKENING**

Deze is niet van toepassing. De overeengekomen prijsaanbieding staat vast met uitzondering van evt. wijziging in het B.T.W.-tarief.

## **GARANTIES**

De Woningborg-garantieregeling is van toepassing. Het hierbij behorende certificaat waarborgt volledige afbouwgarantie. Conform de regeling is hiermee voor de verkrijger de afbouw van de woning volgens alle gemaakte afspraken en de bouwkundige kwaliteit gegarandeerd (zie [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl)).

## **BOUWOMSCHRIJVING WONING**

### **BOUWPLAATSVOORZIENINGEN**

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, tegelwerk en de ruiten. Deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwafval en puinresten.

## **INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSGEBIEDEN.**

### **Indeling verblijfsgebieden**

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit:

- woonkamer
- keuken

Het verblijfsgebied op de eerste verdieping bestaat uit:

- slaapkamer 1
- slaapkamer 2
- slaapkamer 3

Indeling overige ruimten

- hal : verkeersruimte
- toilet : toiletruimte
- meterkast : meterruimte
- trapkast : bergruimte
- overloop : verkeersruimte
- badkamer : badruimte
- zolder : onbenoemde ruimte
- buiten berging : bergruimte

### **PEIL EN UITZETTEN (maatvoering)**

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De verkrijger dient hiermee rekening te houden bij het bestellen/plaatsen van de keuken, kasten, etc..

Het peil P is de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer van de woning, achter de voordeur. Vanuit dit peil worden de hoogte maten gemeten. Het peil wordt door dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente aangegeven bij start bouw (veelal circa 20 à 30 cm boven kruin van de straat) als ook de situering van de woning.

### **GRONDWERK**

#### Algemeen

In de prijsaanbieding is geen rekening gehouden met aan- en afvoer van grond

(zgn. gesloten grondbalans).

#### Grondwerk t.b.v. woning

De bouwput wordt ontgraven tot circa 85 cm minus peil.

#### Grondwerk t.b.v. riolering en drainage putten.

Voor de riolering worden de nodige graafwerkzaamheden verricht. Aanvullingen met uitgekomen grond.

#### Grondwerk t.b.v. bestrating

T.b.v. alle bestrating rondom de woning zal door verkrijger zelf het benodigde grondwerk moeten worden verzorgd.

#### Tuin

De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond tot op door de aannemer te bepalen niveau (ca. 10cm onder Peil). Het kan zijn dat door niveauverschil van straten of verschil in peilhoogten van de woningen de hoogteligging van het maaiveld van aan elkaar grenzende percelen onderling verschilt. De verkrijger dient, voor eigen rekening en in overleg met de eigenaren van aangrenzende percelen, hiervoor voorzieningen te treffen.

### **BUITENRIOLERING**

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De buitenriolering (vuilwater) wordt uitgevoerd in p.v.c., KOMO gekeurd, compleet met de nodige hulpstukken zoals ontstoppings-, verloop- en spuitstukken, beluchtingen en dergelijke naar de eisen van goed en deugdelijk werk.

Hemelwaterafvoeren zijn van pvc in de naturel tot 80 mm boven maaiveld en worden aangebracht conform kwaliteitseisen NEN 7016 en NEN 7017. Hemelwater afvoeren c.q. verwerken volgens opgave gemeente. De buitenriolering (VWA) aansluiten op het gemeentelijk riool. De afvoerleidingen van gootsteen, wasmachine, vaatwasmachine, wastafel en douche zijn 100°C hittebestendig.

### **BESTRATING/TUIN**

Bestrating, erfscheidingen en verdere tuinaanleg etc. zijn niet in de prijsaanbieding begrepen en derhalve door en voor rekening van de verkrijger uit te voeren.

### **FUNDERING**

De fundering wordt uitgevoerd als balkenfundering. De aanlegdiepte is ca. 85 cm minus peil conform opgave van de constructeur. Afhankelijk van kavel, definitief bouwplan en de sonderingen bepaalt de constructeur de definitieve funderingssamenstelling c.q. opbouw.

### **BETONWERK**

#### Algemeen

De aannemer overlegt de vloerentekeningen en sterkteberekeningen ter goedkeuring aan Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Gennepe.

#### Prefab-beton

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een vrij dragende geïsoleerde betonnen systeem vloer(en).

De verdiepingsvloer(en) wordt uitgevoerd als betonnen systeemvloer(en), De vloeren hebben aan plafondzijde beperkt V-naden, welke zichtbaar blijven.

Indien op de betonnen vloerelementen door of namens de verkrijger vloertegels, siergrind of iets dergelijks wordt aangebracht, dienen op initiatief van de verkrijger voorzieningen getroffen te worden om de kans op scheuren in de tegelvloer/siergrind te verkleinen ten gevolge van krimp- en/of zettingscheuren in de onderliggende vloerconstructie (bijvoorbeeld een wapeningsnet in de afwerkvloer).

#### Vloerafwerking

Overeenkomstig de afwerkstaat worden de daarin genoemde ruimten voorzien van een cementdekvloer, met uitzondering van die ruimten waar tegelvloeren zijn omschreven.

## **METSELWERK**

### Algemeen

De ruimte onder de begane grondvloer wordt zwak geventileerd door middel van roosters in het metselwerk.

Voor de zwakke ventilatie van de spouwmuur worden de nodige open stootvoegen aangebracht.

Voor zover niet onder de dakoverstekken gelegen, worden boven de buitenkozijnen de nodige lood-vinylslabben aangebracht. Ter plaatse van de aansluiting van daken tegen opgaand metselwerk wordt het nodige lood (of gelijkwaardig) aangebracht. Boven alle buitengevelkozijnen wordt een rollaag aangebracht, indien er volgens tekening metselwerk is aangegeven.

De spouwmuren worden voorzien van spouwankers, uitgezonderd de woningscheidende wanden. Die wordt uitgevoerd als een ankerloze spouwmuur.

### Binnenwanden

De als zodanig aangegeven binnenspouwbladen worden uitgevoerd als kalkzandsteenelementen. De niet dragende binnenwanden worden als lichte scheidingswand uitgevoerd. (Ytong o.g.).

### Gevel

Het gevelmetselwerk is van baksteen, waalformaat. Al het schoonmetselwerk wordt uitgevoerd in wildverband. Kleur conform opgave architect.

Volgens tekening aanwezige speklagen en raamdorpels worden uitgevoerd in prefab beton, kleur naturel.

### Voegwerk

De schoonmetselwerk muren worden platvol gevoegd (zand+cement) en geborsteld. Kleur volgens nader vast te stellen kleur architect.

## **HOUTEN DRAAGCONSTRUCTIES/dakbeschot**

Afmetingen houten/stalen spanten, balken, gordingen en dergelijke volgens nadere constructieberekeningen en goedkeuring bouw- en woningtoezicht.

Het dakbeschot op hellende daken bestaat bij geïsoleerde ruimten uit geïsoleerde dakelementen  $R_c \geq 8.0 \text{ m}^2\text{K/W}$  met witte zichtzijde aan binnenkant.

## **METALEN CONSTRUCTIES**

### Algemeen

Waar dat volgens de constructieberekeningen nodig is worden stalen balken, spanten, kolommen en lateien aangebracht. Voor zover de stalen spanten in het zicht komen worden zij wit gespoten.

## Lateien

Ter plaatse van de muuropeningen in het metselwerk worden, boven de gevelkozijnen, stalen verzinkte lateien of murfor aangebracht ter ondersteuning van het bovenliggende metselwerk (één en ander conform berekeningen constructeur).

Aan de binnenzijde worden er boven de gevelkozijnen houten panelen aangebracht.

## **KANALEN/DAKDOORVOEREN**

In het dakvlak worden dakdoorvoeren aangebracht t.b.v. beluchting riolering en de mechanische ventilatie.

## **KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN**

### Algemeen

Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels toegepast. Ter plaatse van de deur naar toilet en badkamer wordt een versmalde kunststeen dorpel aangebracht.

Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte gelaten van  $\pm 2,8$  cm voor het vrij draaien van de deuren.

### Buitenkozijnen en -ramen

De buitenkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in hardhout, afmeting kozijnen circa 67 x 114mm. Alle sponningen geschikt voor isolerende beglazing. Tochtwering door middel van tochtstrippen.

Buitendeurkozijnen en kozijnen tot aan Peil worden voorzien van onderhoudsarme, dorpels.

De dichte panelen in de kozijnen worden uitgevoerd in sandwichpanelen met een multiplex o.g. buitenzijde.

### Buitendeuren

De voordeur en de achterdeur van de woning worden uitgevoerd in hardhout. De voordeur wordt voorzien van een brievenleuf.

### Hang- en sluitwerk buitenkozijnen, -ramen en –deuren

Alle hang- en sluitwerk voor ramen en buitendeuren voldoet minimaal aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit (weerstandsklasse 2 cf. NEN5096).

Alle ramen en buitendeuren worden voorzien van goed en weinig onderhoud vereisend hang- en sluit werk, in aluminium kleur F1.

De draaibare delen van de buitendeuren en -ramen worden afgehangen aan metalen scharnieren met dievenklauwen. Uitvoering draairamen als draaikiep.

De sloten in de buitendraaideuren zijn gelijksluitende cilindersloten. De buitendeuren zijn voorzien van meerpuntssluitingen.

De raamboompjes zijn van aluminium.

### Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen zijn van staal, type opdek, fabrieksmatig afgelakt en voorzien van bovenlichten met afgeslankte bovendorpel. Alle kozijnen worden voorzien van een bovenlicht met een dicht paneel, of indien mogelijk zonder paneel, met uitzondering van de deur naar de trapkast en de meterkast; deze worden voorzien van een bovenlicht met een dicht paneel.

### Binnendeuren

De hiervoor omschreven binnendeurkozijnen worden voorzien van dichte voorgelakte gladde board deuren, type opdek.

### Hang- en sluitwerk binnendeuren

De binnendeuren worden afgehangen aan metalen scharnieren. De deurkrukken en schilden zijn van aluminium.

De binnendeuren, voor zover niet anders aangegeven, worden voorzien van zogenoemde loopsloten. De deuren van toilet- en bad-/doucheruimte worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast van een kastslot.

## TRAPPEN

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een dichte vurenhouten trap. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping is een open vurenhouten trap. Tegen de wanden worden op aluminium leuninghouders aan één zijde ronde houten leuninggen aangebracht.

## DAKBEDEKKINGEN

De hellende daken worden gedekt met een keramische pan volgens keuze architect, kleur rood type A, zwart/antraciet type B inclusief de benodigde hulpstukken en de vereiste verankering.

## THERMISCHE ISOLATIE en EPC

### Vloeren

De vloer van de begane grond is voorzien van isolatie Rc waarde  $\geq 6.5$  m<sup>2</sup>K/W

### Spouwisolatie

De spouw van het gevelmetselwerk is voorzien van isolatie Rc-waarde  $\geq 8.0$  m<sup>2</sup>K/W

### Dakbeschot

Het dakbeschot op de hellende daken is voorzien van isolatie  $\geq 8.0$  m<sup>2</sup>K/W

## EPC

De woning voldoet aan de norm Energie Neutraal

Om qua installatie aan deze norm te voldoen worden de volgende maatregelen toegepast:

Verwarming en warm tapwater middels water warmtepomp met laag temperatuur verwarming

Ventilatie afzuiging door middel van een mechanische ventilatiebox met warmte terugwinning conform EPC berekening.

Luchttoevoer door middel van winddrukgestuurde roosters.

PV panelen op het dak; plaats cf. verkooptekening en aantal cf. EPC berekening.

## STUKADOORSWERK

Alle wanden worden behang klaar gestukadoord en wit afgewerkt. De wanden dienen nog verder afgewerkt te worden alvorens zij geschikt zijn voor een eindafwerking. Wij adviseren om het eerste jaar geen definitieve eindafwerking aan te brengen i.v.m. de werking van verschillende materialen.

De betonplafonds worden afgewerkt met spuitpleister, kleur wit, uitgezonderd de meterkast.

## TEGELWERK

### Algemeen

Het leveren en aanbrengen van wand en vloertegels (badkamer, toilet) tot plafond hoogte.

Voor levering wand en vloertegels is een stelpost opgenomen van €25 per m<sup>2</sup> exl btw. Maximale afmeting 400 x 600 mm.

Vloer- en wandtegels worden niet strokend met elkaar verwerkt.

Er wordt een kitvoeg aangebracht bij de aansluiting van de wand- op de vloertegels, inwendige hoeken en kozijnstijlen. De wandtegels stroken niet met de vloertegels. Uitwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van hoekstrips. De kleur van de hoekstrip zal passend bij het tegelwerk zijn. De vloer- en wandtegels worden grijs afgevoegd. Indien zich er een kozijn in dit tegelwerk bevindt wordt het tegelwerk in de dagkant tegen het kozijn aangebracht.

Er worden in de woning geen plinten aangebracht of geleverd.

### Raamdorpels

Voor de raamdorpels onder de buitenraamkozijnen (met uitzondering van de peilkozijnen) worden prefab betonnen raamdorpels toegepast in de kleur naturel.

## Vensterbanken

In de woonkamer en slaapkamers, als op tekening aangegeven, worden standaard

kunststeen vensterbanken of gelijkwaardig aangebracht, dikte 2 cm.

Ter plaatse van de woonkamer breed circa 25 cm. In alle overige ruimten breed circa 20 cm. Er worden geen vensterbanken aangebracht in bad-/doucheruimte en ter plaatse van de keukenopstelling.

## DEKVLOEREN

Dekvloeren van zand-cement (met voldoende dekking over diverse liggende leidingen)

worden aangebracht op de vloer van:

- de begane grond
- de 1<sup>ste</sup> verdieping
- de 2<sup>de</sup> verdieping (zolder), alleen type B

Achter de knieschotten, in de toiletruimte en in de bad-/doucheruimte worden geen dekvloeren aangebracht.

De cementafwerkvloer is in principe alleen geschikt voor losliggende vloerbedekking. Voor het aanbrengen van vaste vloerbedekking zoals bijvoorbeeld tegels, siergrind etc dient eventueel, afhankelijk van het advies van de leverancier, de vloer eerst te worden geëgaliseerd en eventueel te worden voorzien van krimpwapening (voor rekening van de verkrijger). In verband met eventuele vloerverwarming en/of aanvoerslangen van de verwarming mag vloerbedekking niet gespijkerd worden.

## AFBOUWTIMMERWERK

Al het in het zicht komende houtwerk te schaven. De houtconstructies voldoende te ventileren. De achterwand van de meterkast te voorzien van een meterschot volgens voorschrift van de NUTS bedrijven.

Puivulling in geïsoleerd sandwichpaneel.

Constructief noodzakelijke knieschotten, of op tekening aangegeven knieschotten, worden samengesteld van regelwerk waartegen plaatmateriaal wordt aangebracht. Plaatmateriaal op de knieschotten heeft een constructieve functie en mag niet worden verwijderd.

In de knieschotten worden inspectieluiken aangebracht.

Ventilatiekanalen c.q. standleidingen worden afgetimmerd met multiplex, behalve op de zolder of vliering. Er worden geen vloerplinten aangebracht.

## BINNENINRICHTING

Levering en plaatsing keuken is niet in de koopsom opgenomen.



### **BEGLAZING**

De beglazing van buitenkozijnen, -ramen en -deuren bestaat, voor zover niet anders aangegeven, uit isolerend dubbel glas HR++ ( $U \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ). Waar nodig wordt veiligheidsglas toegepast. De beglazing van de buitenberging wordt uitgevoerd in enkelglas

### **SCHILDERWERK**

Al het binnen- en buitenhoutwerk in het zicht of in aanraking met metselwerk wordt fabrieksmatig gegrond en afgelakt met een dekkende verf in de kleur wit (enkele onderdelen evt. grijs). De traptreden en stootborden worden niet afgelakt. Fabrieksmatig afgelakte deuren worden in het werk niet meer behandeld. In het zicht blijvend kaphout, knieschotten, dakplaten blijven onbehandeld. De in het zicht komende schuine dakplaten kleur wit. Woningen type A, houtenconstructie ten behoeve van de dakplaten, tevens tweede verdiepingsvloer, plafond zijde, worden wit gespoten.

### **BEHANGWERK**

De wanden worden behang klaar opgeleverd, m.u.v. toilet en badkamer. Dit wil zeggen dat wanden worden voorzien van stucwerk en nog niet geschikt zijn om te latexen of behangen.

### **DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN**

Dakgoten  
Langs de onderkanten van de hellende dakvlakken, worden goten aangebracht.  
Hemelwaterafvoeren  
De buisleidingen voor de afvoer van hemelwater.

### **BINNENRIOLERING**

De binnenriolering is van kunststof, inclusief alle benodigde hulpstukken.

### **WATERINSTALLATIES**

De aanleg- aansluit- en ingebruiknamekosten van de waterinstallatie zijn in de aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

#### Koud- en warmwaterinstallatie

De waterleiding uit te voeren in de vereiste diameter en te installeren volgens de betreffende voorschriften.

Closetcombinaties worden aangesloten op de waterleidingen. De leidingen worden in de wanden weggewerkt.

Waterleiding-koud (in rood koper of kunststof meerlagen buis) volgens NEN 1060

- Afgedopte gootsteen en vaatwasmachine in de keuken
- wandcloset en fontein in toiletruimte
- wastafel, douchemengkraan, en wandcloset in de badkamer
- wasmachine (plaats zie tekening)
- warmwaterboiler

Waterleiding-warm (in rood koper of kunststof meerlagen buis) volgens NEN 1060

Vanaf de en de warmwaterboiler in de vereiste diameter te leggen naar:

- gootsteen (afgedopt) in de keuken
- wastafel en douchemengkraan in de badkamer

#### **SANITAIR**

Voor het leveren van de sanitair zie bijgevoegde specificatie van Geurts van Bergen te                      te Gennep.

Indien u kiest om het sanitair elders te kopen word dit na oplevering geplaatst worden

#### **GASINSTALLATIE**

Er wordt in de woning gasaansluiting en gasinstallatie aangebracht.

#### **VERWARMINGSINSTALLATIE**

De woning word voorzien van vloer verwarming op de begane grond en op de eerste verdieping.

**In verband met de vloerleidingen is het niet mogelijk in de dekvloeren te boren, hakken, spijkeren en of te nieten.**

#### **MECHANISCHE VENTILATIE**

De ventilatie van de woning geschiedt door natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer met warmte terug winning.

De mechanische luchtafzuiging vindt plaats in:

- de keuken
- de bad-/doucheruimte
- de toiletruimte
- wasmachine opstelplaats

Voor de luchttoevoer worden er winddruk gestuurde ventilatieroosters aangebracht het plafond.

Bediening mechanische afzuiging

De bediening door middel van een meer-standen schakelaar die in de woonkamer nabij de thermostaat wordt geplaatst.

Wasemkap

Deze is voor rekening van de verkrijger, op te nemen in het keukenplan. Men dient bij het gebruik van de wasemkap rekening te houden dat dit de werking van de mechanische ventilatie kan ontregelen. Er is geen separaat afzuigkanaal voor de wasemkap voorzien.

Kanalen

De kanalen van de mechanische ventilatie-installatie zijn van verzinkt plaatstaal o.g. De kanalen zijn grotendeels in de vloeren en leidingkokers weggewerkt. Op de 2<sup>de</sup> verdieping (zolder) zijn de kanalen niet weggewerkt.

## **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De aanleg- aansluit- en ingebruiknamekosten van de elektra-installatie zijn in de koop- en aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. Elektra-installatie (conform NEN 1010, doch minimaal conform afwerkstaat)

In de meterkast bevinden zich standaard 6 groepen (3 algemene groepen, 1 groep voor de wasmachine, 1 groep voor de wasdroger en 1 groep voor de vaatwasser 2 x 1-fase aardlekschakelaars, een beltrafo en 1 maal een hoofdschakelaar.

Elektraleidingen

Elektraleidingen worden in wanden en vloeren weggewerkt, voor zover niet anders aangegeven.

In het zicht komende elektraleidingen en opbouw montage komen voor op zolder en in de garage.

### Schakelmateriaal en wandcontactdozen e.d.

Circa hoogtes inbouwmaterialen, tenzij anders op tekening aangegeven:

- wandcontactdozen in de woonkamer/eethoek 300 mm.  
+vloer
- wandcontactdozen in de werk-/slaapkamers 300 mm.  
+vloer
- wandcontactdozen in overige ruimten (bijv. hal) 1050 mm.  
+vloer
- CAI en telefoon 300 mm.  
+vloer
- dozen voor schakelaars 1050 mm.  
+vloer
- wandcontactdozen in keuken 1250 mm.  
+vloer
- wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap 2150 mm.  
+vloer
- wandcontactdoos t.b.v. wasmachine 1250 mm.  
+vloer
- wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser 600 mm.  
+vloer
- aansluitingen in badkamer(s) conform eisen

De plaats van de lichteaansluitpunten, schakelaars en wandcontactdozen en dergelijke van de elektrische installatie en telecommunicatievoorzieningen te zijner tijd in overleg met uitvoerend installateur (aantallen volgens afwerkstaat). Positie conform verkooptekeningen.

Het schakelmateriaal en wandcontactdozen en dergelijke zijn van kunststof, volledig inbouw. Uitgezonderd daar waar leidingen in het zicht zijn gemonteerd (garage en zolder), daar wordt type opbouw toegepast.

### Rookmelder

Ter plaatse van de hal, overloop en zolder worden tegen het plafond rookmelders gemonteerd conform Bouwbesluit.

De rookmelders zijn onderling gekoppeld. Ten behoeve van de elektrische voeding worden de rookmelders aangesloten op de elektrische installatie van de woning.

### Telecommunicatievoorzieningen

Ten behoeve van de aansluitmogelijkheid van de telefoon en CAI worden er loze leidingen aangebracht vanaf de meterkast naar de woonkamer, eindigend in een inbouwdoos met deksel.

De telefoon aansluiting op het net dient tijdig door de verkrijger te worden aangevraagd.

### **Levering elektriciteit**

Per 1 juli 2004 staat het de verkrijger vrij om zelf een energieleverancier te kiezen. De verkrijger dient zelf minimaal drie weken voor oplevering de “energieverhuizing“ te regelen met de energieleverancier van zijn of haar keuze. Bij een te late melding kan de netbeheerder de energieaansluiting afsluiten. De netbeheerder kan dan de af- en aansluitkosten bij u in rekening brengen. Deze kosten zijn te voorkomen door de verhuizing tijdig door te geven.

### **Kabeltelevisie.**

De aansluitkosten voor kabeltelevisie zijn in de koopsom inbegrepen. De verkrijger dient zelf zorg te dragen voor de daadwerkelijke aansluiting op het netwerk.

### **TERREININVENTARIS**

Erfscheidingsen en hagen

De erfscheidingsen bestaat uit ronde houten paaltjes +/- 1000 mm boven maaiveld met twee gladde draden.

### **AFWERKSTAAT**

#### **Hal**

vloer	cement afwerkvloer
wanden	behang klaar
plafond	sputwerk
installatie	belinstallatie
	lichtpunt op schakelaar
	wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt overloop
	schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt nabij voordeur
	enkele wandcontactdoos
	rookmelder
	meterkast conform voorschriften nutsbedrijven

#### **Toilet**

vloer	vloertegelwerk levering stelpost
wanden	wandtegelwerk aanbreng tot plafond hoogte, levering stelpost.
plafond	sputwerk
installatie	lichtpunt op schakelaar
Sanitair	zie overzicht Geurts van Bergen Gennep.

### **Zit- en eethoek**

vloer	cement afwerkvloer
wanden	behang klaar
plafond	sputwerk
installatie	2 lichtpunten op schakelaar schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt nabij achterdeur dubbele wandcontactdoos per 7 m <sup>2</sup> (minimaal 4) loze leiding t.b.v. CAI loze leiding t.b.v. telefoon thermostaat t.b.v. centrale verwarming Standenschakelaar t.b.v mechanische ventilatie

### **Keuken**

vloer	cement afwerkvloer
wanden	behang klaar
plafond	sputwerk
installatie	lichtpunt op schakelaar dubbele wandcontactdoos per 7 m <sup>2</sup> (minimaal 2) wandcontactdoos voor afzuigkap aansluiting voor vaatwasmachine extra drie loze leidingen ten behoeve van data.

### **Trapkast**

vloer	cement afwerkvloer
wanden	behang klaar
plafond	onderzijde trap (onafgewerkt)
installatie	lichtpunt op schakelaar gecombineerd met een enkele wandcontactdoos met randaarde

### **Overloop**

vloer	cement afwerkvloer
wanden	behang klaar
plafond	sputwerk
installatie	lichtpunt op wisselschakelaar wisselschakelaar t.b.v. zolder wandcontactdoos rookmelder

### **Slaapkamer**

vloer	cement afwerkvloer
wanden	behang klaar
plafond	sputwerk
installatie	lichtpunt op schakelaar dubbele wandcontactdoos per 7 m <sup>2</sup> (minimaal 2)

### **Badkamer**

vloer	vloertegelwerk levering stelpost
wanden	wandtegelwerk aanbreng tot plafond hoogte, levering
stelpost	
plafond	sputwerk
installatie	lichtpunt op schakelaar wandlichtpunt op schakelaar boven wastafel wandcontactdoos bij wastafel schakelaar voor mechanische ventilatie
Sanitair	zie overzicht Geurts van Bergen Genneep

### **Zolder type B**

vloer	cement afwerkvloer
wanden	behangklaar
plafond	kapconstructie in het zicht
installatie	lichtpunt op schakelaar dubbele wandcontactdoos voeding t.b.v mechanische ventilatiebox wandcontactdoos voor wasmachine wandcontactdoos voor wasdroger rookmelder

NB: zie voor de plaats van de aansluitingen voor de c.v.-installatie en de mechanische ventilatie-unit de tekening

**Buitenberging** standaard houten buitenberging +/- 6m<sup>2</sup>  
hemelwaterafvoer komt in  
de tuin

### **Afvoer hemelwater.**

Het regenwater wordt op het terrein afgevoerd, hiervoor wordt in de achtertuin een put aangebracht met geperforeerde gaten totaal diep +/- 3000 mm met grind afstorting tot 1000 mm onder het maaiveld. Op hoogte maaiveld afgedekt met een deksel.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht verkoper

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/ haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen (bijvoorbeeld een eigen NVM makelaar).

**Het team van Makelaardij Twan Poels staat voor u klaar!**





**Onze vestigingen:**



**Gennepe**

Spoorstraat 131  
6591 GT Gennepe  
T 0485 – 550 450  
E [gennepe@twanpoels.nl](mailto:gennepe@twanpoels.nl)  
[www.twanpoels.nl](http://www.twanpoels.nl)



**Cuijk**

Stationsplein 86-88  
5431 CE Cuijk  
T 0485 – 319 220  
E [cuijk@twanpoels.nl](mailto:cuijk@twanpoels.nl)  
[www.twanpoels.nl](http://www.twanpoels.nl)