

# Irene Vorrinklaan 40 & 43

## Woerden

---

Rien Treur Makelaardij



# ALGEMENE INFORMATIE

**Zes luxe ruime tussen- en twee luxe ruime eindwoningen gelegen aan de Irene Vorrinklaan 39 t/m 46 te Woerden.**

Met dit plan wordt de laatste fase van de woningbouw in het Staatsliedenkwartier voltooid. Tussen de bestaande bebouwing aan de Irene Vorrinklaan en de Cort van der Lindenlaan, de Johan de Wittlaan en de groene spoorzone worden 28 rijwoningen en één vrijstaande woning gerealiseerd.

De eerste acht woningen worden gerealiseerd aan het toekomstige voetpad "Irene Vorrinklaan", waarmee het Staatsliedenkwartier direct wordt verbonden met de nieuwbouwlocatie. Het stadscentrum van Woerden is binnen enkele minuten per fiets of te voet bereikbaar. Hier vindt u diverse voorzieningen, waaronder winkels, sportaccommodaties en recreatiemogelijkheden in het Groene Hart, het NS-station en de uitvalswegen richting de A12.

Door de variatie in woningtypen en architectuur krijgt dit deel van de wijk een eigentijds, levendig en gevarieerd karakter.

## Fase I – Irene Vorrinklaan 39 t/m 46 te Woerden

Deze fase bestaat uit acht woningen in een rij, bestaande uit zes tussen- en twee eindwoningen. De woning staat op ca. 42 m<sup>2</sup> eigen grond. Alle woningen beschikken over een in pandige berging en een royaal dakterras van circa 44 m<sup>2</sup>. Bij elke woning is één vaste parkeerplaats in de afgesloten overdekte stallinggarage in bereik. De parkeerplaatsen worden uitgegeven als appartementsrechten.

De woningen worden aangeboden met het maximale bouwvolume en een verleende omgevingsvergunning. Voor de zes tussenwoningen zijn drie indelingsvarianten beschikbaar; in deze brochure de standaardindeling opgenomen. De woningen worden aangeboden exclusief keuken. De oplevering vindt plaats conform de technische omschrijving.

De aanbieder is een vanaf-prijs. Alle zes de tussenwoningen kunnen worden opgeleverd in de in deze brochure beschreven indeling en afwerking.

Indien u eventueel andere aanpassingen wenst, dan de hieronder omschreven woning of afwerking zoals omschreven in de technische omschrijving, kunt u bij de makelaar informeren naar de mogelijkheden en dit daarna meenemen in uw bod.

De verkoper behoudt zich het recht van gunning voor. Toewijzing vindt plaats op basis van prijs en voorwaarden, waarbij het is toegestaan dat de verkoper niet aan de hoogste bieder hoeft te gunnen.

Voor meer informatie of een nadere toelichting kunt u contact opnemen met ons kantoor. Onze makelaar verstrekt u graag telefonisch alle aanvullende informatie. De beschikbaarheid is onder voorbehoud en kan wijzigen.

Tekeningen en afbeeldingen dienen uitsluitend ter illustratie en om een eerste indruk van het project te geven. Kleuren, materiaalgebruik en detaillering kunnen afwijken. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Artist impressions



# HUISNUMMER 40 & 43

## Begane grond

U parkeert uw auto veilig en afgesloten op uw eigen parkeerplaats in de overdekte stallingsgarage achter de woning. Vanuit hier heeft u direct toegang tot de berging/technische ruimte. Aansluitend betreedt u de hal met voordeur, meterkast en toiletruimte. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een multifunctionele ruimte die naar wens kan worden ingericht als slaapkamer, kantoor- of praktijkruimte. De trapopgang leidt u naar de eerste verdieping.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de royale woonverdieping met een ruime woonkamer, open keuken en toegang tot een riant dakterras van circa 44 m<sup>2</sup>. De keuken is aan de voorzijde gesitueerd, waardoor u vrij uitzicht heeft over de voorgelegen watergang richting de wijk Snellerpoort. Aan de achterzijde bevindt zich de woonkamer met openslaande deuren naar het dakterras, wat zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De keuken is standaard ontworpen in een rechte opstelling. Als koper krijgt u echter de mogelijkheid om binnen een nader te bepalen termijn een eigen keukenontwerp samen te stellen en de installatietekeningen aan te leveren bij de aannemer. Hierdoor behoort ook een eilandopstelling tot de mogelijkheden.

## Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze woonlaag beschikt over een overloop met toegang tot drie slaapkamers en een complete badkamer voorzien van een toilet, inloopdouche en wastafelmeubel. De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 12,5 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup> en 6,5 m<sup>2</sup>.

## Derde verdieping

De derde verdieping is eveneens bereikbaar via een vaste trap. Hier bevinden zich nog eens drie slaapkamers en een technische ruimte met aansluiting voor de wasmachine en de opstelling van de warmtepomp. De slaapkamers op deze verdieping zijn circa 13 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup> en 6,5 m<sup>2</sup> groot.

## Bijzonderheden

- Bij de woningen met een inpandig woonappartement (zie overige varianten) worden twee parkeerplaatsen uitgegeven in appartementsrechten. Bij woningen met twee reguliere slaapverdiepingen is één parkeerplaats inbegrepen.
- Elke woning wordt via de VvE mede-eigenaar van het voetpad aan de voorzijde, inclusief de loopbrug richting de Cort van der Lindenlaan.
- De drie beschikbare indelingsvarianten kunnen in alle zes de tussenwoningen worden gerealiseerd. Informeer bij de makelaar naar de mogelijkheden.
- De woningen worden behangklaar opgeleverd, inclusief badkamer(s). Keukens zijn niet in de vanaf-prijs inbegrepen.

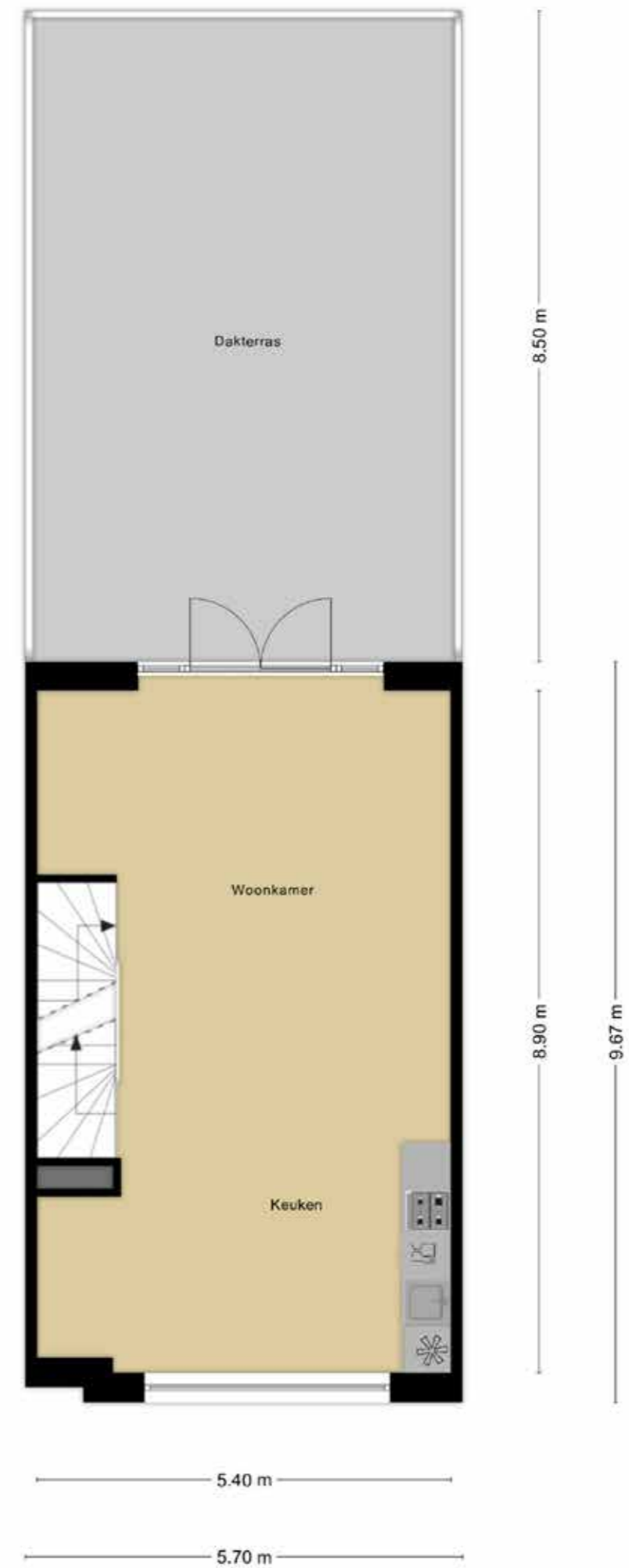
## Artist impressions



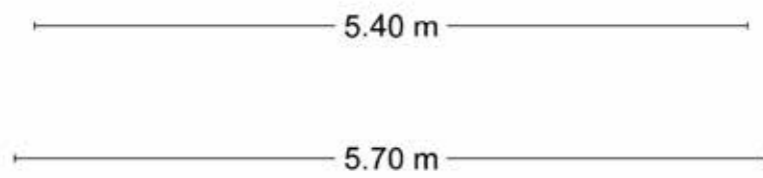
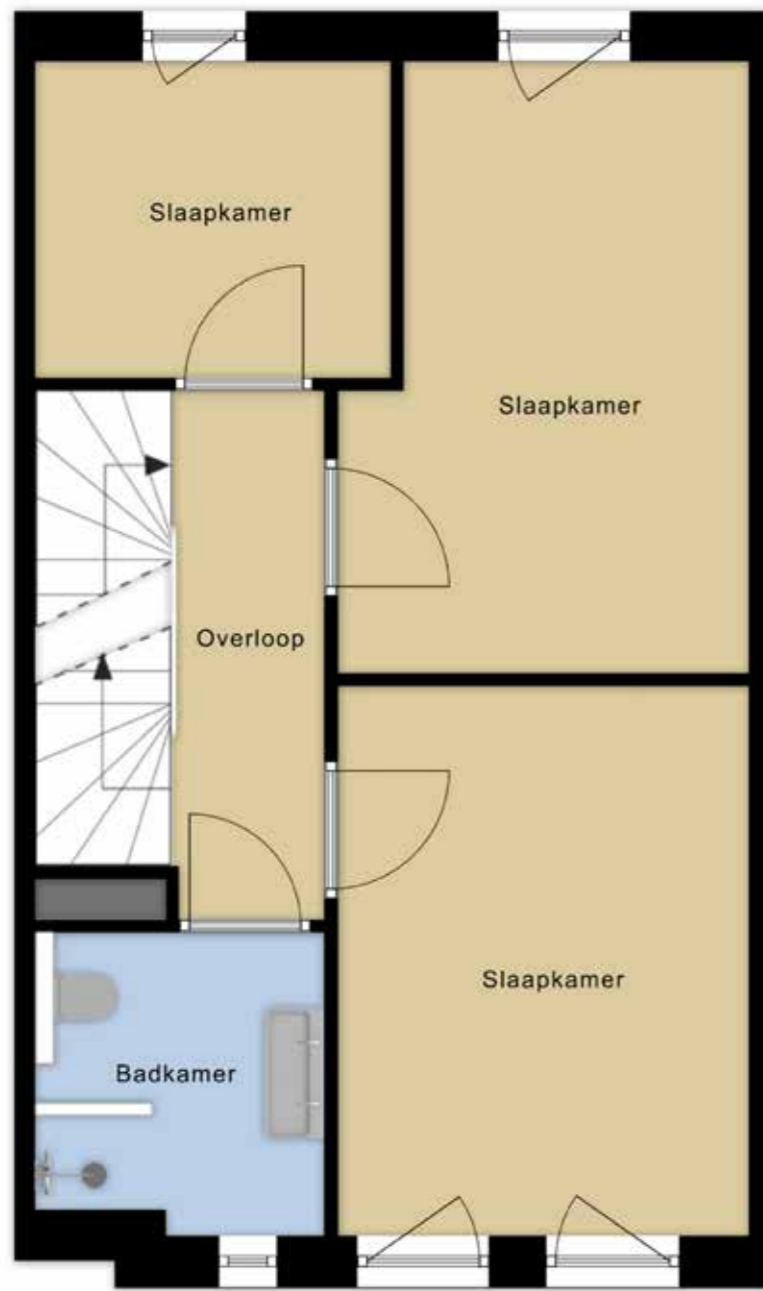
# PLATTEGROND BEGANE GROND



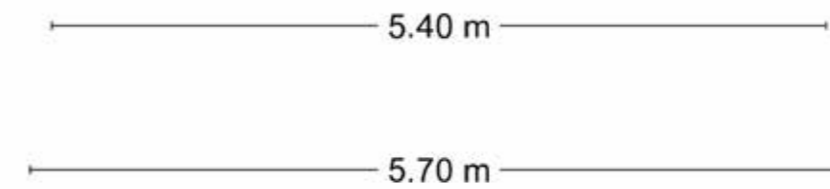
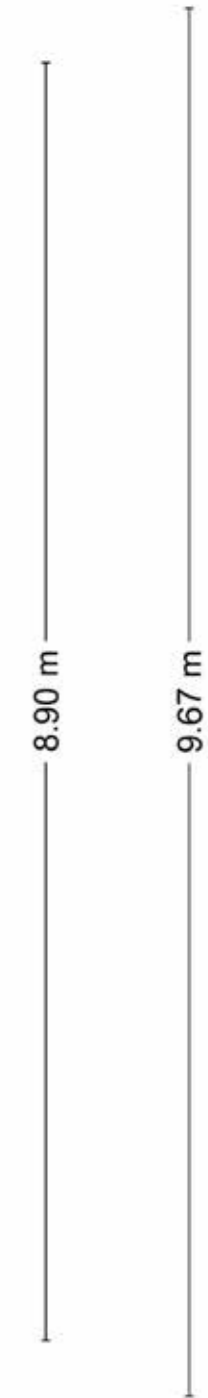
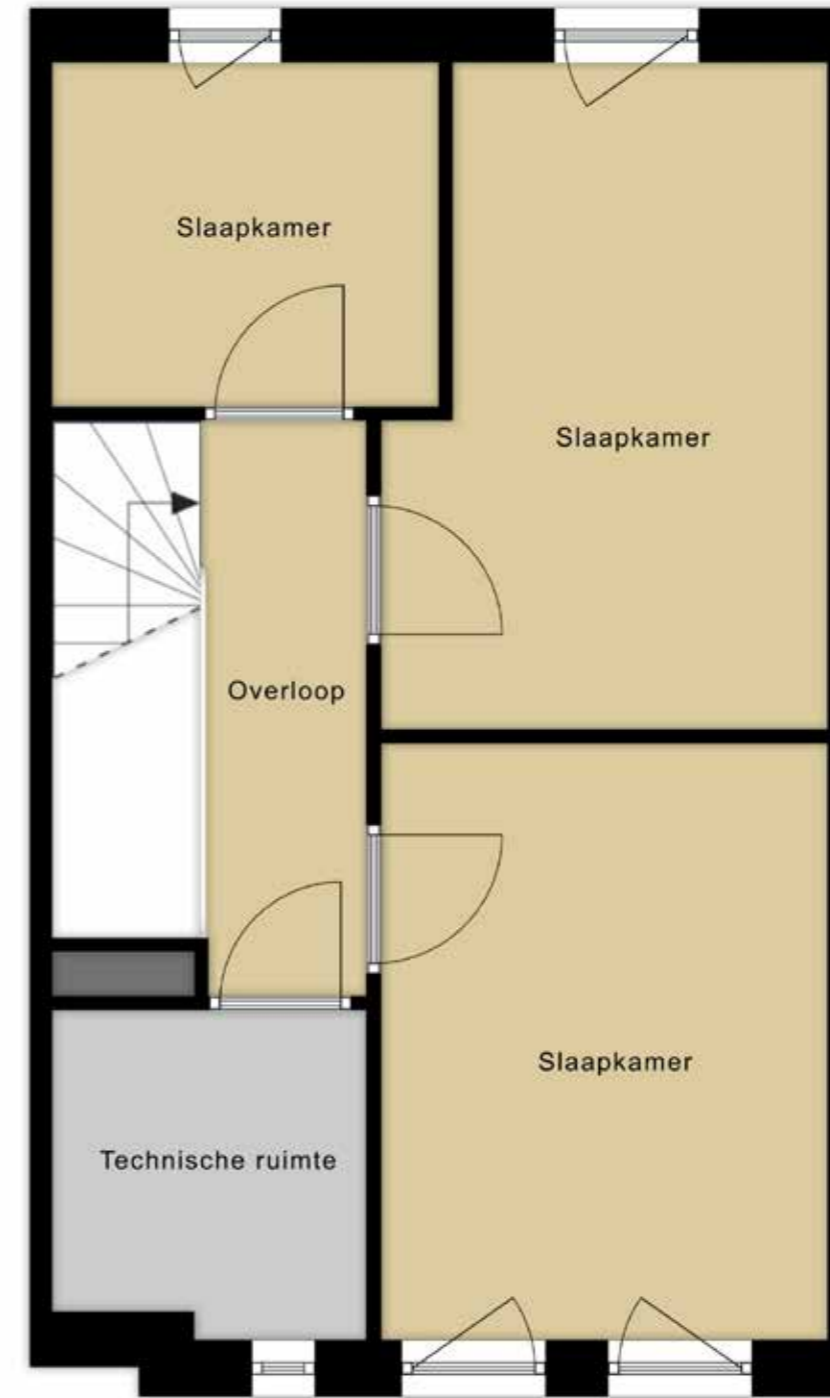
# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



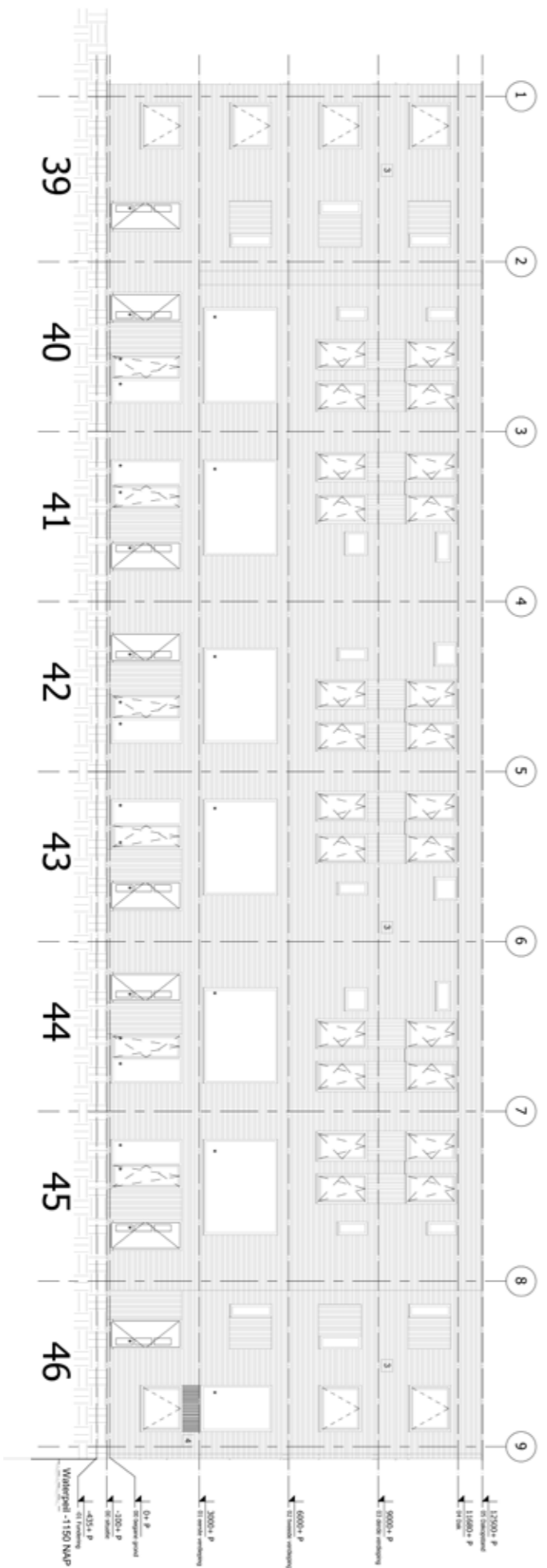
# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



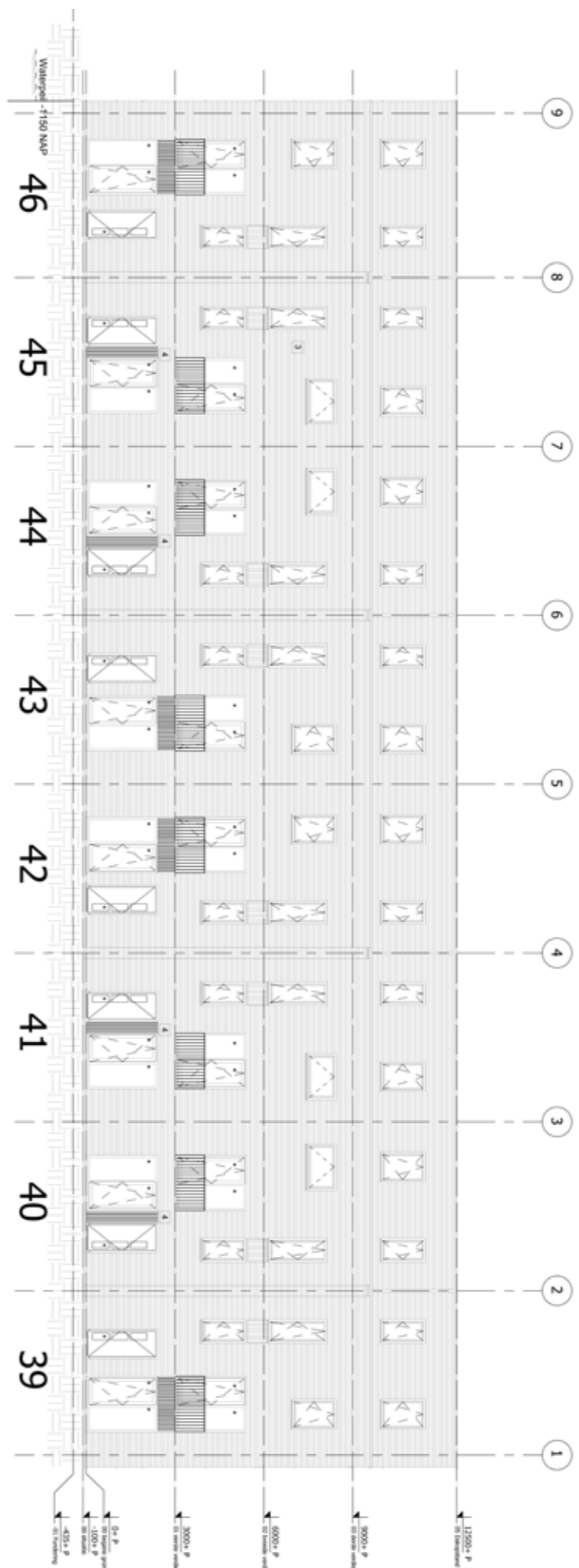
# PLATTEGROND DERDE VERDIEPING



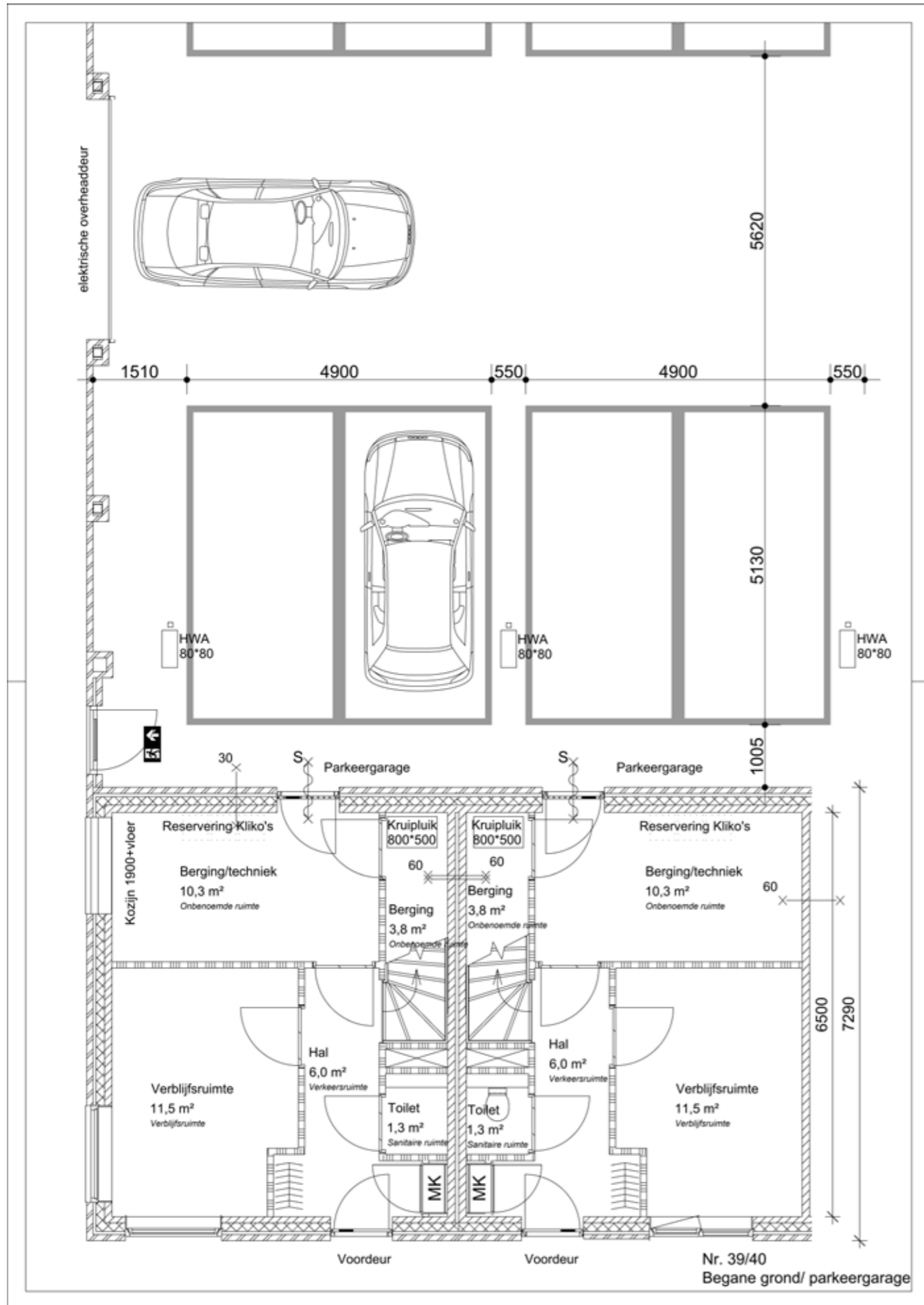
# BOUWTEKENING VOORGEVEL



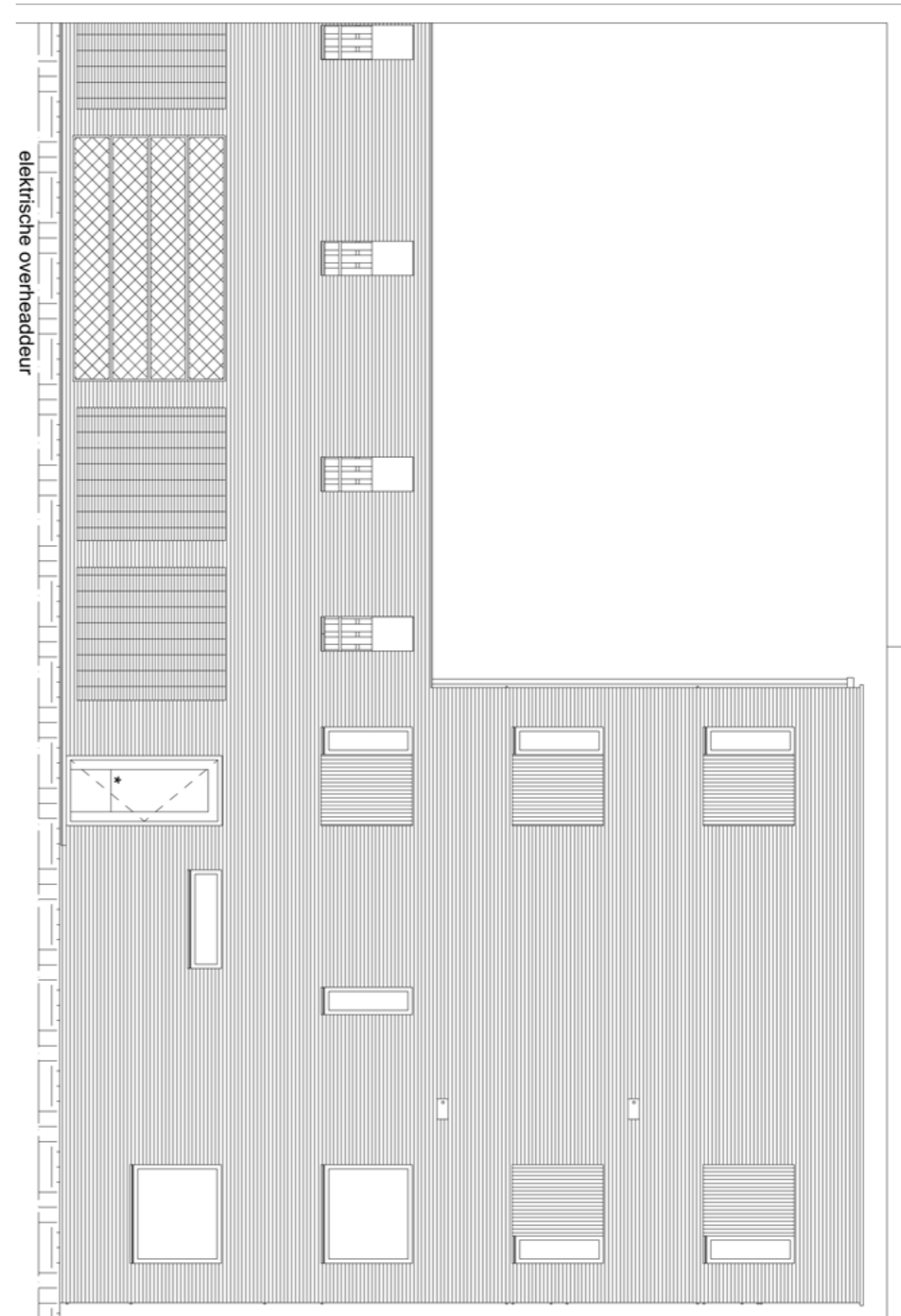
# BOUWTEKENING ACHTERGEVEL



# BOUWTEKENING PARKEERGARAGE



# ZIJGEVEL NR. 39 / PARKEERGARAGE



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Technische omschrijving voor eengezinshuizen

Datum: mei 2026

Het project bestaat uit totaal 8 woningen aan de Irene Vorrinklaan te Woerden.

Deze omschrijving betreft

- Blok E, 8 woningen, huisnummers 39 t/m 46.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen, zoals omschreven in paragraaf 25 van deze omschrijving.

### Inleiding

Voor deze woning wordt door de garantie plichtige ondernemer een [optie: Woningborg, SWK Bouw garant regeling] -certificaat aangevraagd conform de [optie: Woningborg, SWK Bouw garant regeling] Garantie- en Waarborgregeling.

De bij deze [optie: Woningborg, SWK Bouw garant regeling] regeling behorende brochure dient vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

Dit project valt onder de wet kwaliteitsborging. Alle bouwkundige/ techniek en installaties moeten worden ingediend bij een borgingsbureau.

Dit bureau maakt voor uitvoering een borgingsplan. Let op, bij alle woningen moet een blowerdoortest worden uitgevoerd. De luchtdichtheid moet voldoen aan de norm zoals in de beng staat aangegeven.

### 0. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer; dit peil ligt ongeveer 10 cm boven de kruin van de weg van de nieuw gerealiseerde woning.

De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

### 1. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen.

Onder de begane grondvloer (kruipruimte) wordt een laag van 10cm schoon zand aangebracht.

### 2. Rioleringswerken

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast.

De buitenriolering/hemelwater wordt afgevoerd naar het open water

Het vuile water wordt middels een gescheiden stelsel volgens de plaatselijke voorschriften aangesloten op de openbare riolering.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De binnen riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. In de keuken wordt één afvoerleiding (t.b.v. gootsteen) afgedopt opgeleverd.

### 3. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het funderingssysteem van de woningen bepaald. Betonnen heipalen

De ruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door middel van ventilatieroosters; deze ruimte is toegankelijk middels een kruipluik achter de voordeur.

### 4. Gevels, wanden en kolommen

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Buitengevels woningen:

- de buitengevels worden uitgevoerd als spouwmuren, voorzien van een geventileerde en geïsoleerde spouw
- de buitenspouwbladen van de gevels worden uitgevoerd als baksteen gevelmetselwerk, in wild- en stand metselverband
- het baksteenmetselwerk in kleuren conform tekening en de kleurenstaat

Buitengevels stallingsgarage cq daktuin:

- de buitenspouwbladen van de gevels worden uitgevoerd als baksteen gevelmetselwerk, in wild-, stand- en Braziliaans metselverband
- het baksteenmetselwerk in kleuren conform tekening en de kleurenstaat
- Panelen naast deuren en borstweringen worden in hardhouten latten uitgevoerd tekening en de kleurenstaat

Binnenspouwbladen:

- eindgevels: kalkzandsteen wanden, dikte conform tekening
- langgevels: kalkzandsteen, dikte conform tekening

Woningscheidende wanden

- kalkzandsteen ankerloze spouwmuren, dikte conform tekening

Lichte scheidingswanden:

- gibo 100mm hydro t.p.v. badkamers
- gibo 100 mm wit de overige wanden

De navolgende muren / wanden worden uitgevoerd als schoonmetselwerk:

- gemetselde buitengevels
- koudebrug onderbrekingen uitvoeren met een laag cellenbeton

Voor de isolatie van de gevels ( $R_c \geq 5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) wordt toegepast: minerale wol 135 mm

Aan de buitenzijde van de isolatie blijft een luchtsponw over, welke door in het buitensponwblad aangebrachte open stootvoegen zwak wordt geventileerd.

Het metselwerk uitvoeren met standaard grijze doorstrijkmortel 5mm terug liggend pointeren.

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering van de spouw.

Dak stallingsgarage c.q. daktuin:

- De kolommen worden in prefab betonnen 250x500mm conform kleur- en materiaalstaat uitgevoerd

## 5. Vloeren

De begane grondvloer ( $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) als volgt:

- prefab betonnen kanaalplaatvloer/ of ribcassettevloer

De eerste, tweede en derde verdiepingvloer uitvoeren als:

- betonnen breedplaatvloer, dikte conform gegevens constructeur

## 6. Daken

Het platdak ( $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) uitvoeren als volgt:

- Betonvloer breedplaatvloer, dikte conform

gegevens constructeur.

- Dampremmde folie
- Rockwool Rhinnox 230mm op afschot o.g.
- Dakbedekking EPDM met grind, kleur wit

Dak stallingsgarage cq daktuin: de dak- cq tuinvloer uitvoeren als volgt:

- Betonnen kanaalplaatvloer 320mm conform gegevens constructeur
- Druklaag 50-120mm op afschot
- Dakbedekking 2 laags bitumen
- Terrastegels op tegel dragers conform kleur- en materiaalstaat

## 7. Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie van de woningen is er gekozen voor een ventilatiesysteem met warmteterugwinning conform rapportage Innax d.d. 14-10-2022.

Bij het toepassen van een afzuigkap / wasemkap in de door bewoners aan te brengen keuken dient men te kiezen voor een afzuigkap / wasemkap met motor of voor een afzuigkap met recirculatiekap. Optioneel is het mogelijk te kiezen voor een doorvoer in de gevel waarop een afzuigkap met motor kan worden aangesloten.

### Afvoeren

Er worden de volgende dak doorvoeren geplaatst op het dak in een zwarte kleur:

- t.b.v. toe- en afvoer ventilatie-unit
- t.b.v. de ontluchting van de standleiding van het binnen riool

## 8. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

### 8.1 Kozijnen en meterruimte

De kozijnen van de woning worden traditioneel in de bouw fase geplaatst. Eén en ander wordt uitgevoerd als hieronder beschreven.

Buitenkozijnen:

- De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woningen worden uitgevoerd in massief hardhout en vervaardigd onder KOMO attest-met-productcertificaat "Houten gevelelementen", voorzien van een dekkend schildersysteem conform Concept II
- De buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde glaslatten, spouwlaten, folies en tochtprofielen.
- Alle houten buitenkozijnen, ramen en deuren worden voorzien van een grondlaag van minimaal 80mu.
- Op de bouwplaats worden de kozijnen, ramen en deuren afgewerkt in een dekkend verfsysteem, als omschreven in hoofdstuk 16.

Buitendeuren en ramen:

- De deuren worden uitgevoerd met glasopeningen in stompe uitvoering conform tekening.
- De ramen worden uitgevoerd met een draairichting volgens tekening.
- De draaiende delen voorzien van kierdichting.
- Onder de voordeur en de deurpui achtergevel een kunststeen of kunststof dorpel toepassen. De buitenkozijnen worden geleverd met SGT-garantie; Stichting Garantiefonds voor Timmerwerk.

Binnen kozijnen:

- De binnen kozijnen worden uitgevoerd als stalen nastel kozijnen zonder bovenlicht geschikt voor opdekdeuren in een lichte kleur conform de afwerkstaat.

Meterruimte:

- De meterkast in de gang wordt uitgevoerd als prefab meterkast in de kleur wit, incl. aansluitende panelen.

- Het naastliggende paneel t.p.v. de leidingschacht uitvoeren in hetzelfde plaatmateriaal als de meterkast

Binnendeuren:

- De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke fabrieksmatige afgelakte opdekdeuren met een hoogte van 2315 mm in een lichte kleur conform de afwerkstaat. De breedte van de deuren min. 880mm. De deur van de meterkast heeft een kleinere afmeting.

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen

- Het hang- en sluitwerk voor bereikbare buitenkozijnen moet voldoen aan het Bouwbesluit en weerstandsklasse II. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen moet zijn voorzien van SKG \*\*. Veiligheidsschilden voorzien van kerntrekbeveiliging.
- Alle toe te passen buitendeursloten worden uitgevoerd als gelijk sluitende cilindersloten.
- Deurkrukken met kortschilden in FI-geanodiseerd aluminium uitvoering; de deurkrukken in blokmodel o.g.
- In de voordeur een aluminium briefengleuf met tochtwering toepassen.

Hang- en sluitwerk binnen kozijnen

- De binnendeuren worden afgehangen aan paumelles en voorzien van deurbeslag, FI-geanodiseerd.
- De binnendeuren worden van de volgende slottypes voorzien, allen als insteekslot:
  - Badkamer en toiletdeur: vrij- en bezetslot
  - Meterkastdeur: kastslot
  - Overige deuren worden voorzien van een loopslot.

Met betrekking tot de inbraak werendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit.

## 8.2 Metaalwerken:

De volgende metaalconstructies worden volgens tekening en berekening van de constructeur toegepast:

- De nodige stalen lateien en liggers ter ondersteuning van de bovenliggende vloer- en metselwerkconstructies.
- T.b.v. constructie tuinmuur en dak stallingsgarage c.q daktuin het toepassen van diverse kolommen en stalen liggers volgens tekening en berekening constructeur.
- Op de voorgevel wordt een huisnummerbordje aangebracht conform kleur en materiaal-schema buitenmaterialen
- Hekwerken in tuinmuur stripstaal thermisch verzinkt en gepoedercoat volgens de kleurenstaat.

## 8.3 Trappen en (af)timmerwerk

De trappen van de begane grond t/m de derde verdieping worden uitgevoerd in dichte vuren trappen

Materiaalomschrijving:

- Houten vaste trap;
  - Trapboom, dikte 33mm
  - Traptrede, dikte 38mm
  - Stootborden van spaanplaat of multiplex
  - Afwerking: grondlaag in de kleur wit.

Trappleuning / -hekk:

- De leuning wordt rond uitgevoerd in vuren, met een diameter van 38mm, bevestigd op geëloxeerd aluminium leuningdragers.
- Het trap hek wordt uitgevoerd als een spijlenhekkwerk, bestaande uit voetregel, bovenregel, muurregel, baluster en spijlen.
  - De hoogte van het traphek voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.
  - Afwerking: grondlaag in de kleur wit.

Aftimmerwerk:

- De trapgaten worden aan de open zijden afgetimmerd met vooraf gegrond multiplex o.g.
- De buitenkozijnen worden aan de binnenkant afgetimmerd met houten aftimmerlijsten
- Het gedeelte boven de buitenkozijnen tot aan de bovenliggende vloeren wordt afgewerkt met gipsplaat en behang klaar afwerken; de tussenruimte wordt geïsoleerd met minerale wol en aan de binnenzijde v.v. damp remmende folie
- Er worden in de gehele woning geen vloerplinten aangebracht

## 8.4 Dak doorvoeren en hemelwaterafvoeren

Voor de afvoer van het regenwater: zie par. 5 Rioleringswerken.

Materiaalomschrijving van:

Dak doorvoeren en hemelwaterafvoeren:

- De platte daken worden zowel aan de achterzijde als de voorzijde voorzien van dak doorvoeren met uitloop en bladvanger welke direct fungeren als noodafvoer. Onder deze afvoeren vergaarbakken aanbrengen en deze aansluiten op de hemelwaterafvoeren.
- Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink en zoals op tekening staat weergegeven aan de gevel bevestigd.

## 9. Plafond-, wand- en vloerafwerking

### 9.1 Beschrijving plafondafwerking

Plafonds begane grond:

- De betonplafonds op de begane grond, m.u.v. de meterkast, worden afgewerkt met spack spuitwerk in fijne structuur; kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Plafonds eerste verdieping:

- De betonplafonds op de eerste, tweede en derde verdieping worden afgewerkt met spack spuitwerk in fijne structuur; kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

### 9.2 Beschrijving wandafwerking

De niet betegelde wanden worden als volgt afgewerkt:

- Alle binnenwanden worden behang klaar afgewerkt, behoudens de betegelde wandgedeeltes.
- De wandgedeeltes boven het tegelwerk in het toilet worden tot aan het plafond afgewerkt met spack spuitwerk in fijne structuur; kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.
- Ter plaatse van raamkozijnen in de badkamer worden dagkanten en vensterbanken in dezelfde tegel meegetegeld tot de aangegeven hoogte.

### 9.3 Beschrijving vloerafwerking

Er worden zandcement dekvloeren toegepast in:

- Alle ruimten, uitgezonderd de betegelde ruimten.

*Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, tussen de afgewerkte vloer en de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.*

### 9.4 Beschrijving tegelwerken

#### Vloertegels

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten:

- Kopers krijgen de mogelijkheid om een keuze te maken uit 3 verschillende vloertegels welke binnen de stelpost passen € 25,00 m<sup>2</sup>/ excl. btw passen.
- Standaard wordt een grijze voeg

aangebracht, alsmede grijs kitwerk bij de aansluiting met de wanden.

Toiletruimte:

- Het toilet wordt met een standaard vloertegel van 300 x 300mm betegeld.
- Het tegelwerk wordt in blokverband aangebracht.

Badkamer:

- De badkamer wordt met een standaard vloertegel van 300 x 300mm betegeld, inclusief verlaagde douchehoek (tegeldikte). Douchehoek op afschot smeren.
- Het tegelwerk wordt in blokpatroon aangebracht.
- In de dekvloer wordt een krimpnet aangebracht, alsmede de afvoerleidingen van de aanwezige sanitaire toestellen

#### Wandtegels

Omschrijving toe te passen wandtegels in de navolgende ruimten:

*Kopers krijgen de mogelijkheid om een keuze te maken uit 3 verschillende wandtegels welke binnen de stelpost € 22,00 m<sup>2</sup>/ excl. btw passen.*

Toiletruimte:

- Het toilet wordt tot circa 1250mm boven de vloer betegeld met een wandtegel van 300 x 600mm.
- Het tegelwerk wordt in liggend verband aangebracht.

Badkamer:

- De badkamer wordt tot het plafond betegeld met een wandtegel van 300 x 600mm
- Het tegelwerk wordt in liggend verband aangebracht.

Het tegelwerk wordt standaard niet strokend aangebracht.

In de tegelshowroom bestaat de mogelijkheid om ander tegelwerk uit zoeken.

Het eventuele tegelwerk in de keuken behoort bij de levering van de keuken en valt derhalve buiten de levering van het tegelwerk.

### 9.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast. Materiaalomschrijving:

- Op de gemetselde borstwering van de binnen spouwbladen wordt een kunststof gebonden marmer-composiet vensterbank toegepast, afm. ca. 20x210mm

Ter plaatse van de raamkozijnen in de gevels worden de volgende onderdelen aangebracht, conform de geveltekening:

- onder de buitenkozijnen kunststeen lekdorpels, behoudens de peilkozijnen op de begane grond
- Onder de buitendeurkozijnen en –puien op de begane grond van de woning worden
- geïsoleerde kantplankelementen aangebracht.

Onder de deur van het toilet en de badkamer wordt een kunststeendorpel aangebracht.

De kruipopening achter de voordeur voorzien van geïsoleerd kruipluik met bijpassende hoeklijn.

## 10. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Voor de keuken is geen stelpost opgenomen.

Er wordt voor de oplevering geen keuken geplaatst.

Wel is het mogelijk om via de meer- en minderwerklijst en het aanleveren van een duidelijke keukentekening de voorzieningen voor uw keuken, zoals wandcontactdozen e.d. aan te laten brengen, zodat uw keuken na oplevering direct aangesloten kan worden. Zonder een duidelijke keukentekening wordt een dergelijke aanvraag niet in behandeling genomen.

*Exacte maten die voor bestelling van de keuken in de bouw moeten worden gecontroleerd, zijn tijdens de aangewezen bezoekdag(en) in te meten. De keuken tekening moet 10 weken na tekenen koop-aanneemovereenkomst aangeleverd te worden bij de aannemer!*

## 11. Beglazing en schilderwerk

### Beglazing

Er wordt geïsoleerde HR++ beglazing toegepast in de glasopeningen van de buitenkozijnen. De glasdelen die aansluiten op het vloerpeil worden uitgevoerd in 2-zijdig gelaagd veiligheidsglas. De buitenbeglazing heeft een ZTA-waarde van 60%.

### Schilderwerk

Korte omschrijving buitenschilderwerk:

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem op basis van alkydhars, fabr. Sikkens o.g.

Hieronder vallen o.a.:

- De buitenkozijnen van woningen, aan de buitenzijde;

Korte omschrijving binnen schilderwerk:

Het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem op basis van watergedragen verf, fabr. Sikkens o.g.

Onder het binnen schilderwerk vallen o.a.:

- de binnenzijde van de buitenkozijnen, incl. aftimmeringen
- de houten trappen en hekwerken, behoudens de loopzijde van de treden en stootborden. In het toilet wordt de onderzijde van de dichte trap geschilderd, voor zover deze in het zicht komt.
- het omschreven aftimmerwerk
- de evt. in het zicht blijvende leidingen op begane grond en verdieping.

In de meterkast wordt geen schilderwerk uitgevoerd

De houten trapleuningen worden voorzien van een transparante afwerklaag.

T.a.v. het kleurenschema van het buitenschilderwerk geldt nog het volgende:

- Zie hiervoor de kleur- en materialenstaat
- Buitenkozijnen, inclusief de draaiende delen, hebben aan de binnenzijde dezelfde kleuren als aan de buitenzijde.

## 12. Behangwerken

Er wordt in de woning geen behangwerk aangebracht.

De verkrijger dient er rekening mee te houden dat alvorens er door hem/haar kan worden behangen voorbereidende werkzaamheden verricht moeten worden. Het betreft hier het verwijderen van kleine oneffenheden, het vullen van kleine gaatjes en dergelijke, het stofvrij maken en waar nodig het behandelen van sterk zuigende ondergronden.

## 13. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn in de aanneemsom begrepen.

De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

### 13.1 Waterleidingen

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte; de waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten voor koudwater worden aangesloten:

- De afgedopte leiding t.b.v. keukenkraan en vaatwasmachine
- Het wandcloset in het toilet
- Het wandcloset in de badkamer
- Het fonteinbakje in het toilet
- De wastafelmengkraan in de badkamer
- De thermostatische douchemengkraan in de badkamer

De aansluitpunten warmwaterleiding:

- De afgedopte leiding t.b.v. keukenkraan
- De wastafelmengkraan in de badkamer
- De thermostatische douchemengkraan in de badkamer

### Warmwatertoestellen

Zie paragraaf 21.

## 14. Sanitair t.b.v. standaard woning

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in een witte kleur, fabr. Sphinx type 300 o.g. Toe te passen kranen in verchromde uitvoering, fabr. Grohe o.g.

Toe te passen materialen in:

De toiletruimte(n):

- Fonteincombinatie
  - Een hoekfonteinbakje
  - Een Costa toiletkraan
  - Een plugbekersifon met muurbuis
- Closetcombinatie
  - Een wandcloset, diepspoel
  - Een inbouw wc-element, fabr. geberit
  - Een bijpassende frontafdekplaat, kunststof
  - Een closetzitting met deksel, kunststof, softclose
  - Een toiletrolhouder, verchromd, fabr. Haceka

De badruimte(n):

- Wastafelcombinatie:
  - Een wastafel
  - Een ééngats Costa wastafelmengkraan
  - Een plugbekersifon met muurbuis
  - Een planchet, kunststof
  - Een spiegel, rechthoekig, afm. 570 x 400 mm, staand aangebracht.
- Closetcombinatie
  - Een wandcloset, diepspoel
  - Een inbouw wc-element, fabr. geberit
  - Een bijpassende frontafdekplaat, kunststof
  - Een closetzitting met deksel, kunststof,

softclose

- Douchecombinatie
  - Een thermostatische douchemengkraan, Friedrich Grohe Grohtherm 1000
  - Een doucheset met waterbesparende douchekop, verchromde glijstang en slang 1500mm lang, fabr. Friedrich Grohe Tempesta

Het bovenstaande sanitair is optioneel te wijzigen i.o.m. de sanitair leverancier. Mocht u geen gebruik maken van het aangeboden sanitair dan stellen wij een verrekenprijs van € 2.500,00 incl. btw beschikbaar.

Overige sanitaire voorzieningen:

- Er wordt een verchromde wasmachinekraan op de begane grond nabij de opstelplaats voor de wasmachine aangebracht
- Er wordt een douchedrain in de tegelvloer van de badkamer aangebracht t.p.v. de douche

## 15. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen.

De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De woningen worden aangesloten op het stroomdistributienet met een verdeelinrichting in de meterkast. Vanaf de meterkast wordt een leidingnet aangebracht, verdeeld over groepen, naar alle lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen. De installatie wordt volgens NEN 1010 aangelegd, zie installatierapport)

Schakelaars en combinaties van schakelaars en wandcontactdozen bevinden zich op een hoogte van

ca. 1050mm boven de vloer. Wandcontactdozen alsmede de data- en glasvezel worden op een hoogte van ca. 300mm boven de vloer aangebracht. De wandcontactdozen ter plaatse van het keukenblok worden op ca. 1250mm boven de vloer aangebracht. De wandcontactdoos en schakelaars boven de trap op de verdieping worden op ca. 1200mm aangebracht.

Ter plaatse van de centraaldozen in het plafond kan de koper zelf een lichtarmatuur aanbrengen.

Het te gebruiken schakelmateriaal en de contactdozen is van het type inbouw, fabr. Gira o.g., alles uitgevoerd in wit kunststof in kleur RAL 9010. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de plattegrondtekeningen.

Er worden rookmelders gemonteerd in de volgende ruimten:

- De hal
- De overloop
- De woonkamer/keuken

De rookmelder uitvoeren met een noodbatterij en aansluiten op het elektriciteitsnet.

**PV-panelen** n.v.t.

### Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- Een drukknop naast de voordeur
- Een schel in de hal
- Een transformator in de meterkast

### 15.1 Telecommunicatievoorzieningen

De aansluiting van glasvezel is in de aannemingsovereenkomst begrepen.

De definitieve aanvraag voor signaallevering van glasvezel dient echter door de bewoner zelf te worden geregeld.

Voor glasvezel wordt de huisaansluiting door het betreffende bedrijf in de meterkast aangebracht.

Elektra overzicht per ruimte	
<b>Begane grond:</b>	
E.00.01.01	
Entree	I buitenlichtpunt op een schakelaar I lichtpunt op een schakelaar I wandcontactdoos I rookmelder
Meterkast	I dubbel wandcontactdoos I enkel wandcontactdoos I aansluiting isra punt I aansluiting SOP
E.00.01.02	
	I lichtpunt op een schakelaar met wandcontactdoos I dubbele wandcontactdoos I thermostaat leiding
E.00.01.03	
Berging/ Techniek	I lichtpunt op 2 wisselschakelaars I wandcontactdoos bij de schakelaar I rookmelder I aansluitpunt wasmachine op een aparte groep I aansluitpunt droger op een aparte groep I lichtpunt op een schakelaar ( trapkast I loze aansluiting t.b.v. oplaadpunt
<b>1e verdieping:</b>	
E.01.01.01	
Woonkamer/ Keuken	3 lichtpunten op een schakelaar I wandcontactdoos bij de schakelaar 4 dubbele wandcontactdozen 2 dubbele wandcontactdozen boven de keuken ( algemeen) I wandcontactdoos t.b.v. koelkast I wandcontactdoos t.b.v. de afzuigkap I wandcontactdoos t.b.v. de oven op een aparte groep I aansluiting t.b.v. de oven op aparte groep I schakelaar t.b.v. de mechanische ventilatie I wandcontactdoos voor een boiler op een aparte groep I wandcontactdoos voor de vaatwasmachine op een aparte groep I aansluiting voor een glasvezelkabel
Dakterras	I lichtpunt op een schakelaar I dubbelwandcontactdoos

2e verdieping:	
E.02.01.01	
Overloop	I lichtpunt op 2 wisselschakelaars I rookmelder
E.02.01.02	
Badkamer	I lichtpunt op een schakelaar I lichtpunt op een schakelaar bij de wastafel I wandcontactdoos bij de wastafel I wandcontactdoos t.b.v. elektrische radiator I thermostaat leiding I aarding
E.02.01.03	
Slaapkamer	I lichtpunt op een schakelaar met wandcontactdoos 3 dubbele wandcontactdozen I thermostaatleiding
E.02.01.04	
Slaapkamer	I lichtpunt op een schakelaar met wandcontactdoos 3 dubbele wandcontactdozen I thermostaatleiding I glasvezel aansluiting bedraad
E.02.01.05	
Slaapkamer	I lichtpunt op een schakelaar met wandcontactdoos 3 dubbele wandcontactdozen I thermostaatleiding

3e verdieping:	
E.03.01.01	
Overloop	I lichtpunt op 1 wisselschakelaar I rookmelder
E.03.01.02	
Technische Ruimte	I lichtpunt op een schakelaar I wandcontactdoos t.b.v. de warmte pomp I wandcontactdoos t.b.v. WTW I wandcontactdoos t.b.v. V.V. I wandcontactdoos t.b.v. wasmachine op aparte groep I wandcontactdoos t.b.v. de droger op aparte groep I loze leiding naar het dak en meterkast t.b.v. PV panelen
E.03.01.03	
Slaapkamer	I lichtpunt op een schakelaar met wandcontactdoos 3 dubbele wandcontactdozen I thermostaatleiding
E.03.01.04	
Slaapkamer	I lichtpunt op een schakelaar met wandcontactdoos 3 dubbele wandcontactdozen I thermostaatleiding
E.03.01.05	
Slaapkamer	I lichtpunt op een schakelaar met wandcontactdoos 2 dubbele wandcontactdozen I thermostaatleiding

## 16. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

Er wordt een grondgebonden warmtepomp aangebracht.

De lussen worden in de stallingsgarage aangebracht  
De warmtepomp wordt geplaatst in de berging op de begane grond

Op de begane grond en verdiepingvloeren worden vloerverwarmingsslangen aangebracht op draadstaalmatten t.b.v. vloerverwarming als hoofdverwarming

De ruimten worden afzonderlijk voorzien van een thermostaat per ruimte

## 17. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Het bij de woning behorende terrein en de kruipruimte worden ontdaan van bouwvuil en puinresten.

## 18. Enkele aandachtspunten Woningborg

### 18.1 Stelposten

Indien er in deze technische omschrijving stelposten zijn opgenomen, is het volgende van belang:

- het bedrag van de stelpost is exclusief B.T.W.;
- het bedrag voor sanitair is een netto te verrekenen bedrag;
- hoogte bedrag van de maximale

verrekening;

- hetgeen voor genoemd bedrag kan worden aangeschaft / wordt geleverd;
- is het bedrag inclusief / exclusief stel- / montagekosten;
- namen leveranciers.

#### N.B.:

Indien er geen gebruik gemaakt wordt van de betreffende stelpost is het mogelijk dat er een lager bedrag aan u wordt gerestitueerd (bijvoorbeeld met betrekking tot de aannemersprovisie en / of winst en risico en / of BTW, indien dit schriftelijk is vastgelegd).

#### 18.2 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

#### 18.3 Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / - opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Indien de oplevering in de winterperiode plaatsvindt, zal het buitenschilderwerk mogelijk na deze periode worden uitgevoerd.

#### 18.4 Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door ondermeer uittreidend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, ondermeer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering.

Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

#### 18.5 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen tijdens het onderhoud van de woning worden dichtgezet, met bijvoorbeeld een acrylaat kit.

Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen, dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussengelegen funderingsbalken.

Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

Eventuele affimmeringen / plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

#### 18.6 Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen

inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg of het Bouwgarant certificaat ontvangt.

### Parkeergelegenheid



# ALGEMENE INFORMATIE

Irene Vorrinklaan 40 & 43 te Woerden



## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	164 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	15 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimtes	44 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2026/2027

### Indeling woning

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	7

## DISCLAIMER

Voor onze koopakte gelden de standaard NVM-regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie 10% van de koopsom en deze wordt voldaan aan de notaris.

Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de door ons samengestelde gegevens. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn alle vrijblijvend. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Rien Treur Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding etc. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Alle getoonde afbeeldingen en plattegronden zijn indicatief en kunnen geen rechten aan verleend worden.



### Rien Treur Makelaardij

Adres: Dorpsstraat 149, 3481 ED Harmelen  
Telefoon: 0348 444146  
Email: [info@rientreur.nl](mailto:info@rientreur.nl)  
Website: [www.rientreur.nl](http://www.rientreur.nl)

