

3 luxe stadsvilla's in Boxtel parkweg3



# Genieten van optimale kwaliteit

2 Parkweg





# Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Welkom in Boxtel	6
De locatie	8
De ontwikkelaar	9
De architect	10
De aannemer	11
Het plan	12
Nieuwe situatie	14
Villa 1 / het Tekenatelier	16
Villa 2 / het Directiekantoor	26
Villa 3 / het Woonhuis	34
Verkoopinformatie	44







## Voorwoord

Wij vinden het geweldig om u dit bijzondere plan aan de Parkweg 3 in Boxtel te kunnen presenteren. Het project Parkweg bestaat uit een monumentaal pand inclusief bijgebouw, rustig gelegen op een royaal en boomrijk perceel in Boxtel Noord met letterlijk een prachtig park aan het eind van de straat.



De woning is in 1954 gebouwd, naar een ontwerp van de eertijds in Mill gevestigde en in Brabant vooraanstaande architect Jan Strik (1912-1992). Jan Strik bouwde het huis voor zichzelf en zijn gezin en zette het op als een architectenwoning met een afzonderlijke kantoorvleugel en atelier. De bouwstijl wordt gezien als Poëtisch Functionalisme (shake hands).

Vanwege haar unieke monumentale kenmerken in combinatie met meerdere mogelijkheden op indeling en afwerking wordt het complete object ook als één kavel aangeboden. Dit uiteraard inclusief kadastrale splitsing met huisnummering en voorzien van rechtsgeldige omgevingsvergunning voor de renovatie en uitbreiding tot drie unieke woningen. Eén kopende partij/entiteit kan natuurlijk uit drie deelnemers bestaan. Een stukje maatwerk wat ontstaat kan in overleg met bouwer per woning verschillend ingevuld worden.

In deze verkoop brochure treft u eerstelijns informatie aan over het complete project. Gedetailleerde technische verkoopinformatie met een aanbieding voor de renovatie per woning wordt te zijner tijd verstrekt aan de kandidaat koper(s). Voor inhoudelijke vragen over het plan verzoeken wij u contact op te nemen met verkopend makelaar Woonbox Makelaardij te Boxtel of Stoffels Makelaardij te Rosmalen.

Wij wensen u alvast veel leesplezier in deze prachtige brochure en wij hopen dat u een geschikte woning zult vinden die aan al uw verwachtingen kan voldoen.



An architectural rendering of a modern residential building. The building features a long, low profile with a flat roof and large windows. The facade is primarily light grey with a section of vertical wood slats. A central courtyard is paved with grey gravel and contains a young tree and some shrubs. The sky is blue with scattered white clouds. The overall aesthetic is clean and minimalist.

# Stijlvol en ruim wonen





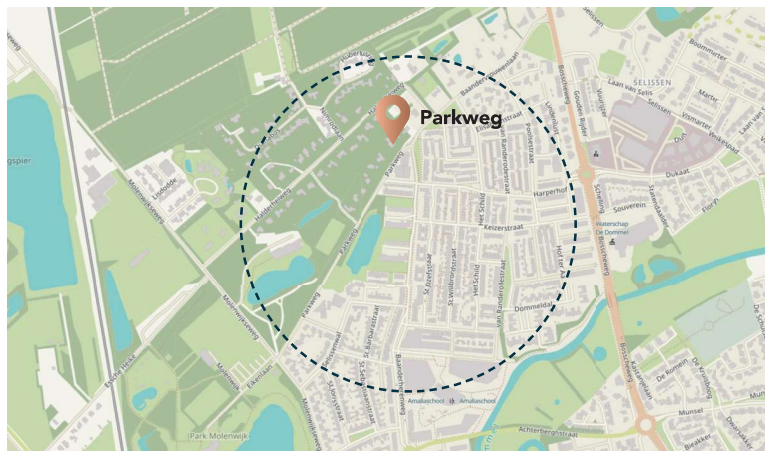
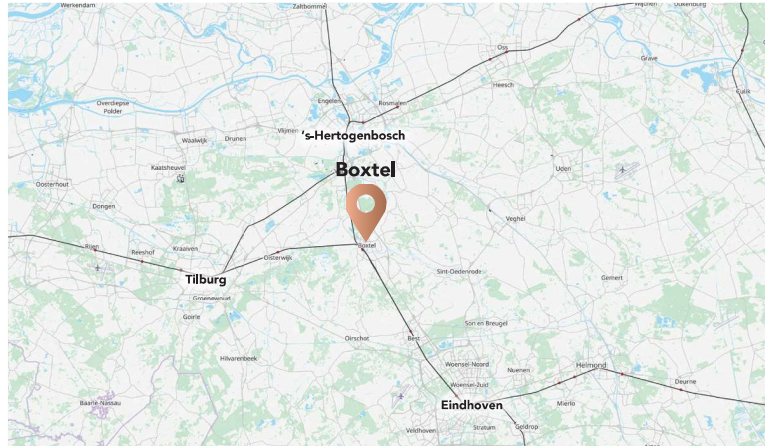
**Dorps wonen  
met karakter**

# Welkom in Boxtel

Boxtel is een gemeente in de Meierij van 's-Hertogenbosch en is gelegen aan de rivier de Dommel en ligt te midden van de driehoek Tilburg, Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

Het dorp is goed bereikbaar door de rijksweg A2 en door het moderne station met snelle verbindingen naar de eerder genoemde steden en de rest van Nederland. De gemeente telt 33.828 inwoners (31 januari 2023, bron: CBS). Boxtel is omgeven door vele natuurgebieden zoals natuurgebied de Kampina en Nationaal Landschap het Groene Woud.





De moderne bedrijventerreinen als Ladonk, Vorst en Daasdonk geven werk aan zo'n 15.000 mensen. Op onderwijsgebied heeft Boxtel veel te bieden, naast twaalf basisscholen, bevinden zich in het dorp het Jacob-Roelandslyceum (vwo-havo) en het Baanderherencollege (vmbo). Bovendien reizen elke dag meer dan duizend studenten vanuit de hele regio naar de mbo-scholen Sint Lucas en Helicon.

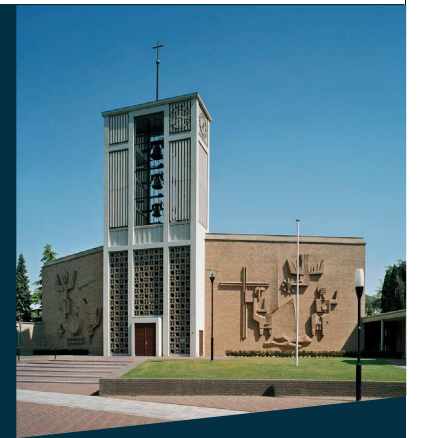
Het centrum van Boxtel met de cultuurhistorische as en haar gezellige markt is het bruisende hart van de gemeente waar veel voorzieningen zich concentreren: horeca met haar vele terrassen, winkels, de bibliotheek, theater Podium Boxtel en natuurlijk het gemeentehuis.

**U bent van harte welkom in Boxtel!**





8 Parkweg



## De locatie

Vanaf afslag Boxtel Noord op de A2, rijdt u zo via de Bosscheweg rechtsaf de Baandervrouwenlaan in. Juist als de Baandervrouwenlaan het drukker gedeelte indraait kunt u rechtsaf de relatief rustige Parkweg in. Meteen aan uw rechterhand, tussen de bomen is Parkweg 3 gesitueerd. Hier bouwt architect Jan Strik in 1954 voor zichzelf een mooi woonhuis met kantoorvleugel en atelier. In Boxtel ontwerpt hij markante gebouwen als het Jacob Roelandslyceum en de inmiddels gesloopte Maria Reginakerk. Het geheel op Parkweg 3 bestaat uit een rondom een voorplein gegroepeerd atelier, kantoorvleugel, woonhuis en grote vrijstaande garage.

Vanaf de poort stapt u meteen in de relatieve rust van het gezamenlijke voorplein. Het geheel past bijzonder goed in deze bosrijke omgeving. Nadat Strik het pand in 1976 verlaat, wordt het aangekocht door de paters Assumptionisten die er tot 2005 een kleine gemeenschap huisvesten. Daarna staat het pand leeg en komt het in verval.

Het huidige object is al geruime tijd onbewoond en bevindt zich in matige staat. Constructief is het echter zeker geen bouwval. De woning is destijds met aandacht gebouwd en dat zie je nog steeds terug. De constructie staat goed overeind maar de schil verdient een modern en duurzaam jasje voorzien van nieuwe gevelkozijnen en een opfrisbeurt van de gemetselde gevels.



# De ontwikkelaar

Waardevol Ontwikkelen is een jonge projectontwikkelaar die plekken met potentie en onvermoede kwaliteiten tot bloei laat komen. Wij zien het als uitdaging om voor niet alledaagse binnenstedelijke en dorpse locaties tastbare waarde toe te voegen voor mens en omgeving.

Wij ontwikkelen woningen van hoge kwaliteit die door flexibiliteit en aanpasbaarheid (adaptief) duurzaam zijn en de tand des tijds doorstaan. Daarnaast maken we hoogwaardige en aansprekende architectuur. Wij realiseren woningbouwprojecten, zowel nieuwbouw als transformatie en renovatie.

Onze ontwikkelingen zijn klimaatinclusief. Bijzondere aandacht in onze plannen gaat uit naar het versterken van het groene karakter van de plek. Een goede waterhuishouding, het planten van inheemse bloemen, struiken en het plaatsen van bijvoorbeeld insectenhôtels en vlinderkasten in de collectieve ruimte dragen daaraan bij.







10 Parkweg

## De aannemer

Aannemersbedrijf Berende is een solide en dynamisch bouwbedrijf met een team van zo'n 20 medewerkers. Ons kantoor en werkplaats zijn gevestigd in het landelijke Raamsdonk en we nodigen (potentiële) opdrachtgevers graag uit voor een informeel gesprek en kennismaking op onze unieke bedrijfslocatie.

Ons team is daarbij niet compleet zonder onze leerlingen van de praktijkschool en stagiaires van andere bouw gerelateerde opleidingen. Zij krijgen bij ons de mogelijkheid om de fijne kneepjes van ons mooie vak te leren. Met ons hele team werken we elke dag hard aan allerlei diverse en aansprekende projecten. Je komt ons vaak tegen in de regio. De opdrachten lopen uiteen van projectmatige nieuwbouw, grote en kleine renovaties, verduurzaming en nieuwbouw van vrijstaande woningen en luxe villa's.

In de 54 jaar van ons bestaan hebben we ervaren dat een betrouwbare, constructieve en fijne samenwerking met opdrachtgever, bouwpartners en onderaannemers van onschatbare waarde is. Het maakt dat alles net wat soepeler loopt en direct ten goede komt aan de kwaliteit.

Bouwen is veel handenwerk met een balans van planning, overleg, verwachtingen en meetbare kwaliteit. Dat is een uitdaging maar een uitdaging die we graag aan gaan. De kwaliteit staat hierbij altijd voorop!



# De architect

Broos de Bruijn architecten werkt met veel toewijding aan uitdagende opdrachten. Al meer dan 15 jaar lang leveren zij met enthousiasme een grote verscheidenheid aan projecten op. Van (vrijstaande) woningen en appartementen tot transformaties en kantoren.

Realistische en maakbare ontwerpen die tegelijkertijd tot de verbeelding spreken is de kracht van ons werk. Onze no-nonsense aanpak resulteert in architectuur die zich kenmerkt door een consistente uitwerking van conceptniveau tot bouwkundige detaillering. Door intensieve samenwerking met de opdrachtgever, goede aannemers en adviseurs streven wij naar de hoogst haalbare kwaliteit van bouwen.







12 Parkweg



# Het plan

Doel van het plan Parkweg is dit unieke monumentale object te verdelen en volledig om te bouwen naar drie prachtige volledige gemoderniseerde villa's, elk met een royale eigen tuin en (overdekt) terras.

De buitenberging gesitueerd aan de rechte zijde van het object wordt kadastraal gesplitst in 4 delen behorende bij de drie woningen. Dit betreft dan voor ieder een apart gedeelte en één gezamenlijk gedeelte. Op het gezamenlijk binnenterrein worden zes parkeerplaatsen gecreëerd.

De bouwstijl van het object wordt gezien als Poëtisch Functionalisme oftewel Shake-Hands architectuur. Deze architectuurstroming gaat over de kunst van het combineren van moderne en traditionele bouwmaterialen en -methoden.

## Het groene karakter

Naast het respect en versterken van de Shake-Hands architectuur is er in dit project bijzondere aandacht voor de boomrijke omgeving en uw

contact vanuit de verschillende leefruimtes en terrassen met uw tuin. In uw tuin vindt u onder andere prachtige eiken en andere inheemse boomsoorten.

## Duurzaamheid

Afhankelijk van de gewenste verduurzamingsmaatregelen kan label A worden behaald. De woningen worden zorgvuldig en aandachtig gerenoveerd, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande materialen. Dit in het kader van duurzaamheid. **De villa's worden gasloos opgeleverd inclusief warmtepomp.**

## Eigendom en gezamenlijk bouwen

Het huidige object wordt in beginsel als één project aangeboden. Dit uiteraard inclusief kadastrale splitsing met huisnummering en voorzien van rechtsgeldige omgevingsvergunning voor de renovatie en uitbreiding tot drie unieke woningen. Eén kopende partij/entiteit kan natuurlijk uit drie deelnemers bestaan. De mogelijkheid bestaat om, met name de afwerking, in eigen beheer uit te laten

voeren. De woningrenovatie geheel in uw eigen beheer uitvoeren is ook nog mogelijk met die voorwaarde dat het gehele object in één bouwfase gerenoveerd dient te worden.

In overleg met Aannemersbedrijf Berende uit Raamsdonk kan in overleg de prijszonderbouwning zichtbaar gemaakt worden en overlegd worden om tot een passend budget te komen. De ervaring, kennis en kunde voor renovaties en verduurzaming van bestaande woningen is bij Berende in ruime mate aanwezig. Niet voor niets is hun slogan "elke bouw op maat".

## Tuin en interieur

Om uw woning in deze prachtige omgeving volledig tot haar recht te laten komen verzorgen zij eveneens het ontwerp van tuin en interieur en voeren dit desgewenst geheel voor u uit. Kijk gerust eens op de website [www.berende.nl](http://www.berende.nl) om een greep van het door Aannemersbedrijf Berende gerealiseerd werk te bekijken.



# Situatie



14 Parkweg



## Villa 1 het Tekenatelier

Kaveloppervlakte:	1123 m <sup>2</sup>
Tuin:	955 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte:	291 m <sup>2</sup>
Inhoud:	1017 m <sup>3</sup>

## Villa 2 het Directiekantoor

Kaveloppervlakte:	818 m <sup>2</sup>
Tuin:	621 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte:	208 m <sup>2</sup>
Inhoud:	806 m <sup>3</sup>

## Villa 3 het Woonhuis

Kaveloppervlakte:	802 m <sup>2</sup>
Tuin:	634 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte:	170 m <sup>2</sup>
Inhoud:	868 m <sup>3</sup>

## Gemeenschappelijk

Kaveloppervlakte:	605 m <sup>2</sup>
Parkeren auto:	6 st.
Parkeren fiets:	11 st.

### Bijgebouw

Gebruiksoppervlakte:	55 m <sup>2</sup>
Inhoud:	191 m <sup>3</sup>







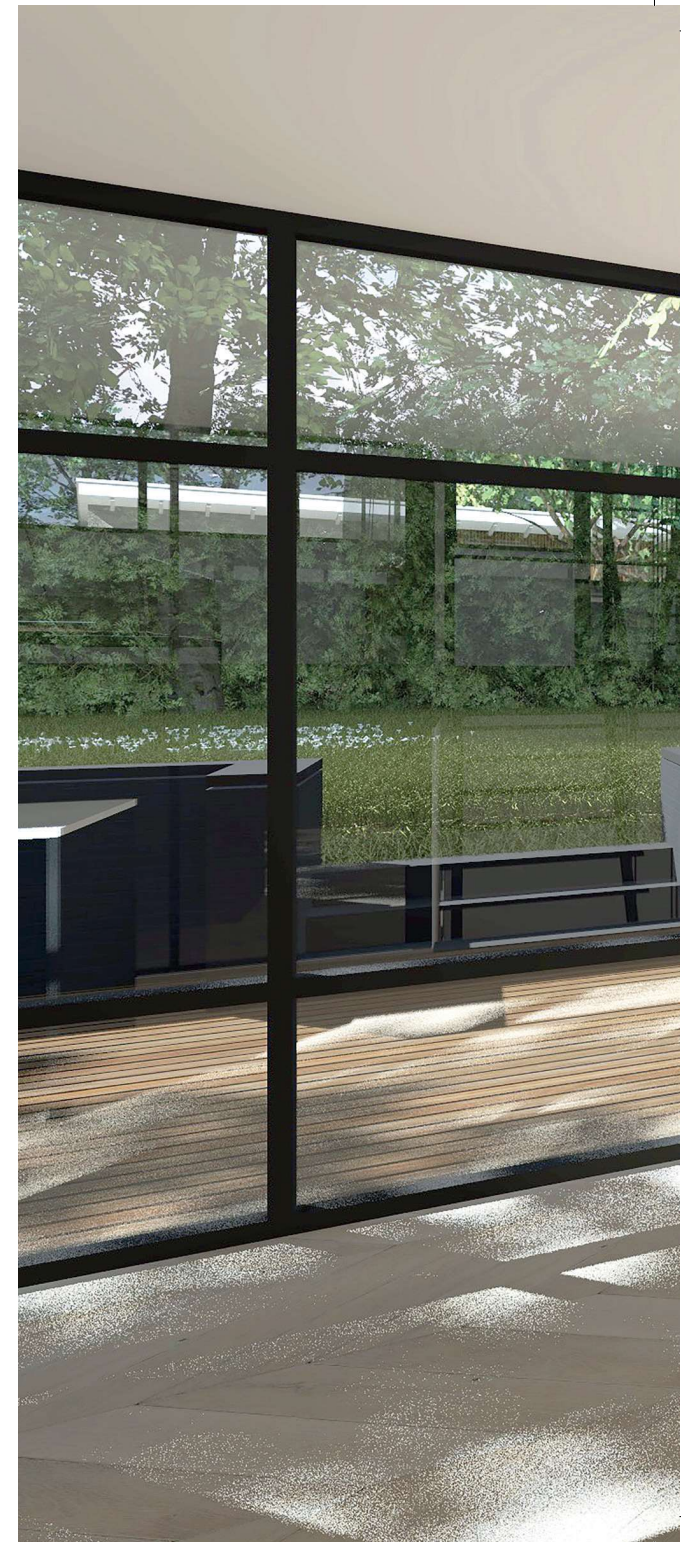




## Villa 1 het Tekenatelier

Deze villa kenmerkt zich met name door de enorme raampartijen aan de achterzijde van de woning en de split level indeling waardoor de verschillende ruimtes inclusief keldergedeelte op een eenvoudige en speelse manier met elkaar verbonden worden. Naast een riante woonkeuken met pui naar het terras in de achtertuin beschikt deze woning straks onder andere over een riante living en maar liefst drie badkamers.







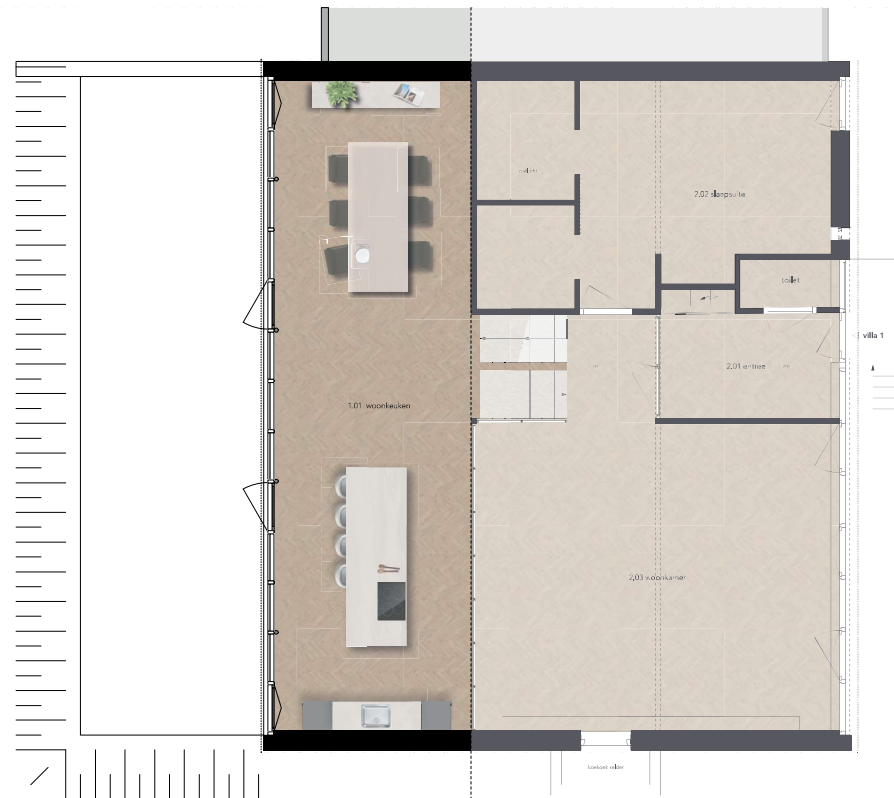




## Kelder



## Souterrain

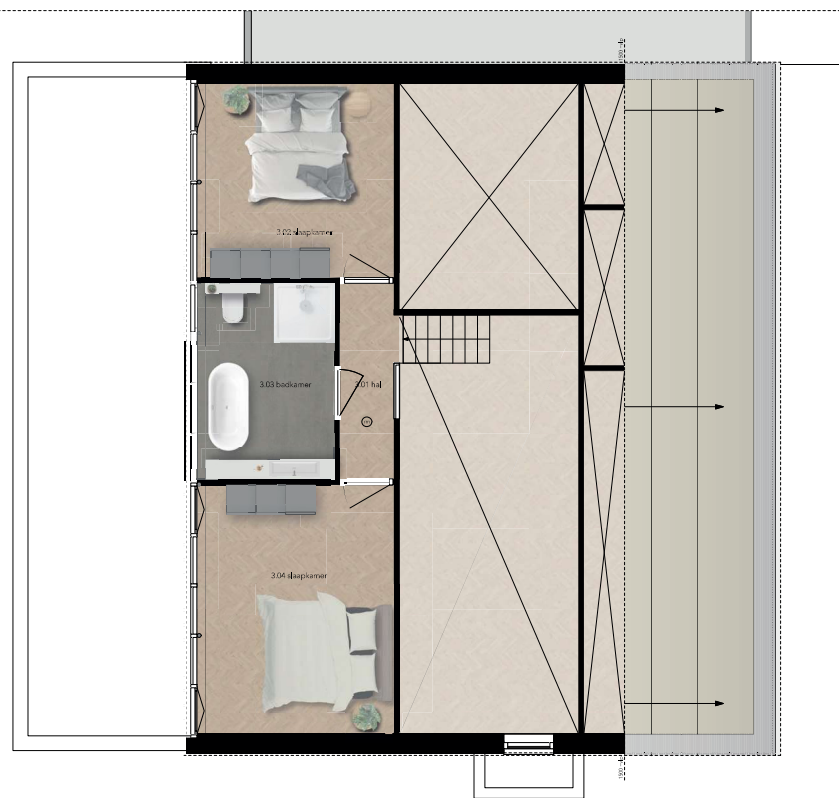




## Begane grond



## Verdieping



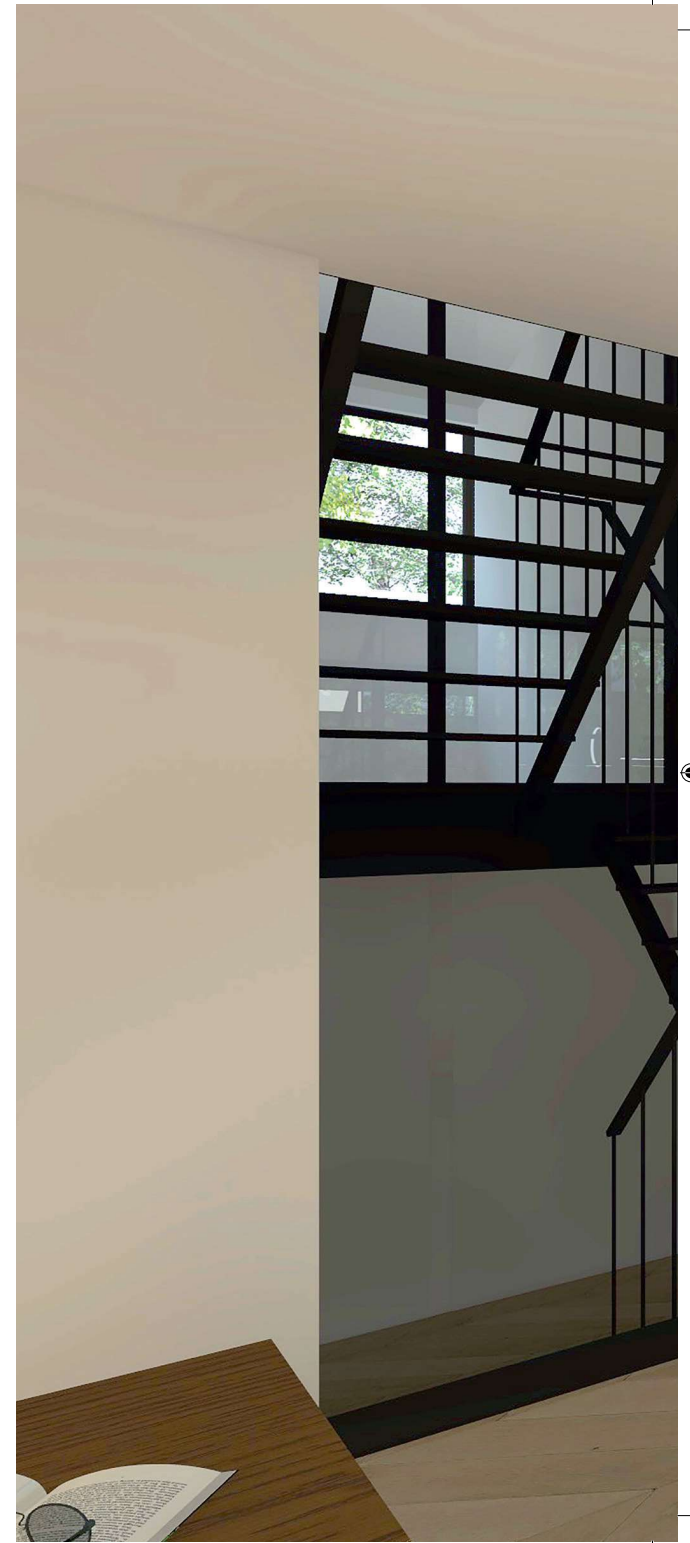
























## Villa 2 het Directiekantoor

Deze villa ligt geschakeld tussen villa 1 en villa 3 waarvan de huidige aanbouw met plat dak straks verbouwd wordt naar een riante uitbouw met diverse puien en een ruime veranda zodat u ook hier met volle teugen kunt genieten van de achtertuin en het groen met bomen om u heen. Naast de moderne woonkeuken en living “aan de tuin” heeft deze villa een riante ouderslaapkamer met badkamer op de begane grond. Deze villa krijgt twee badkamers en een compleet nieuw trappenhuis.





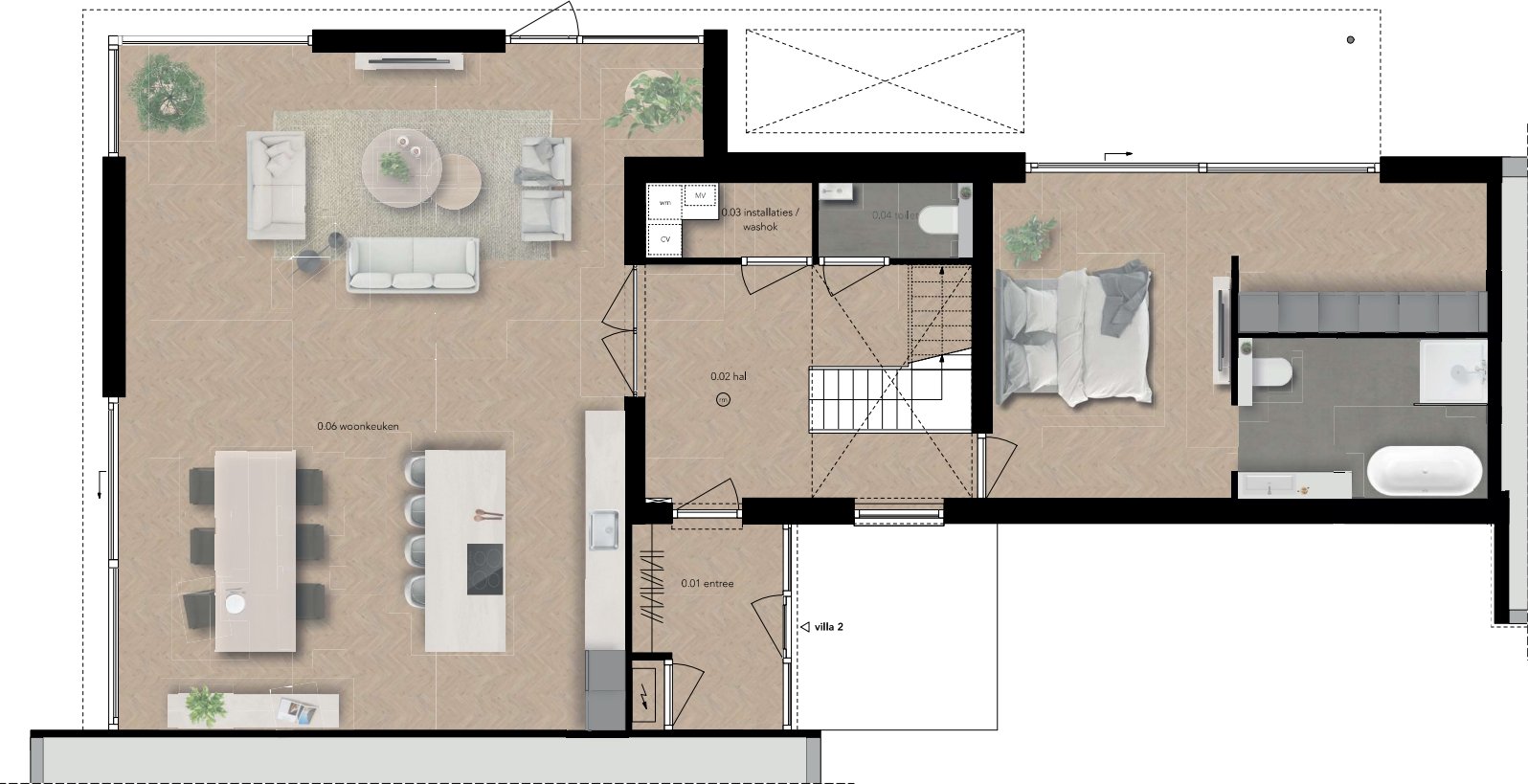






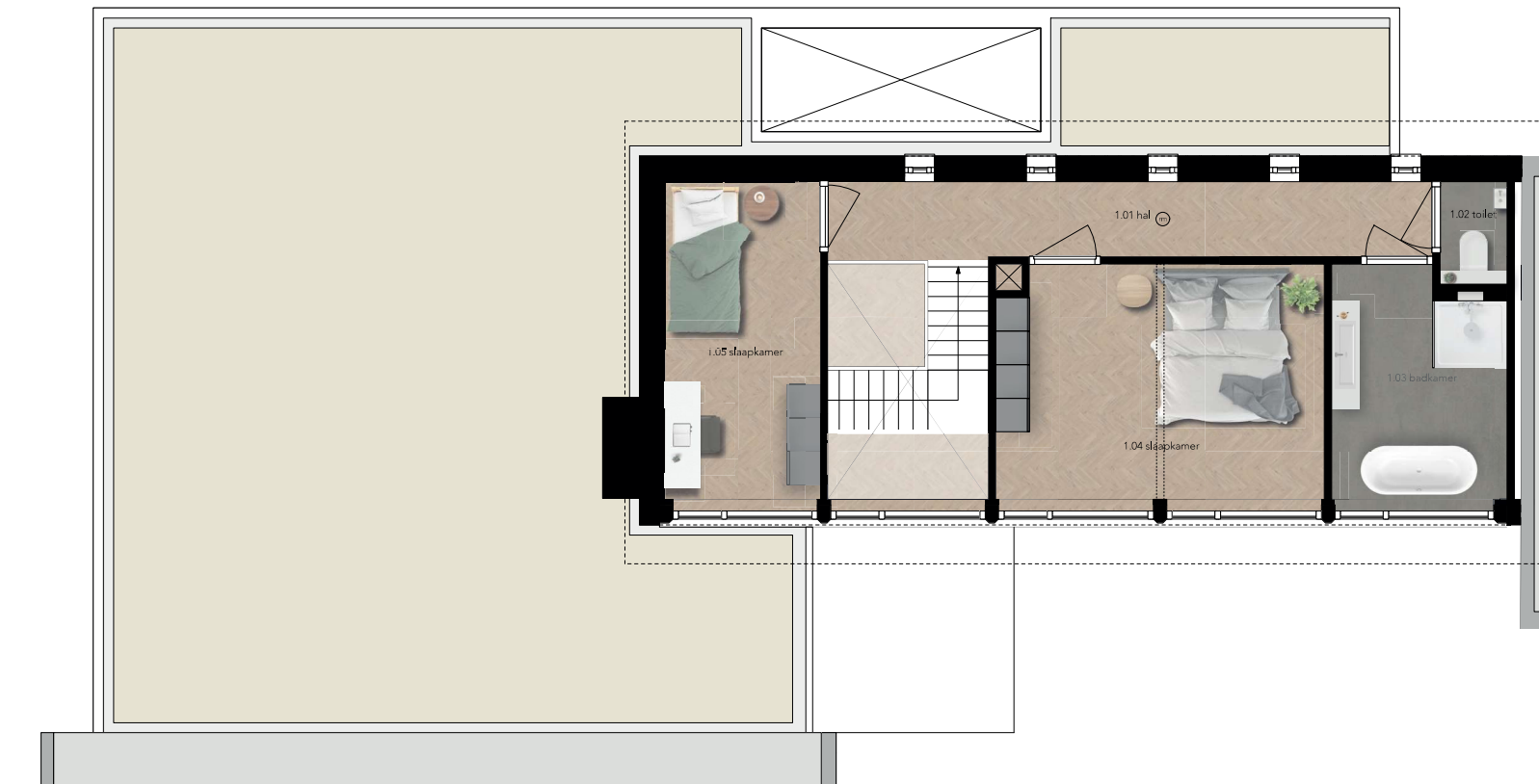


# Begane grond





# Verdieping















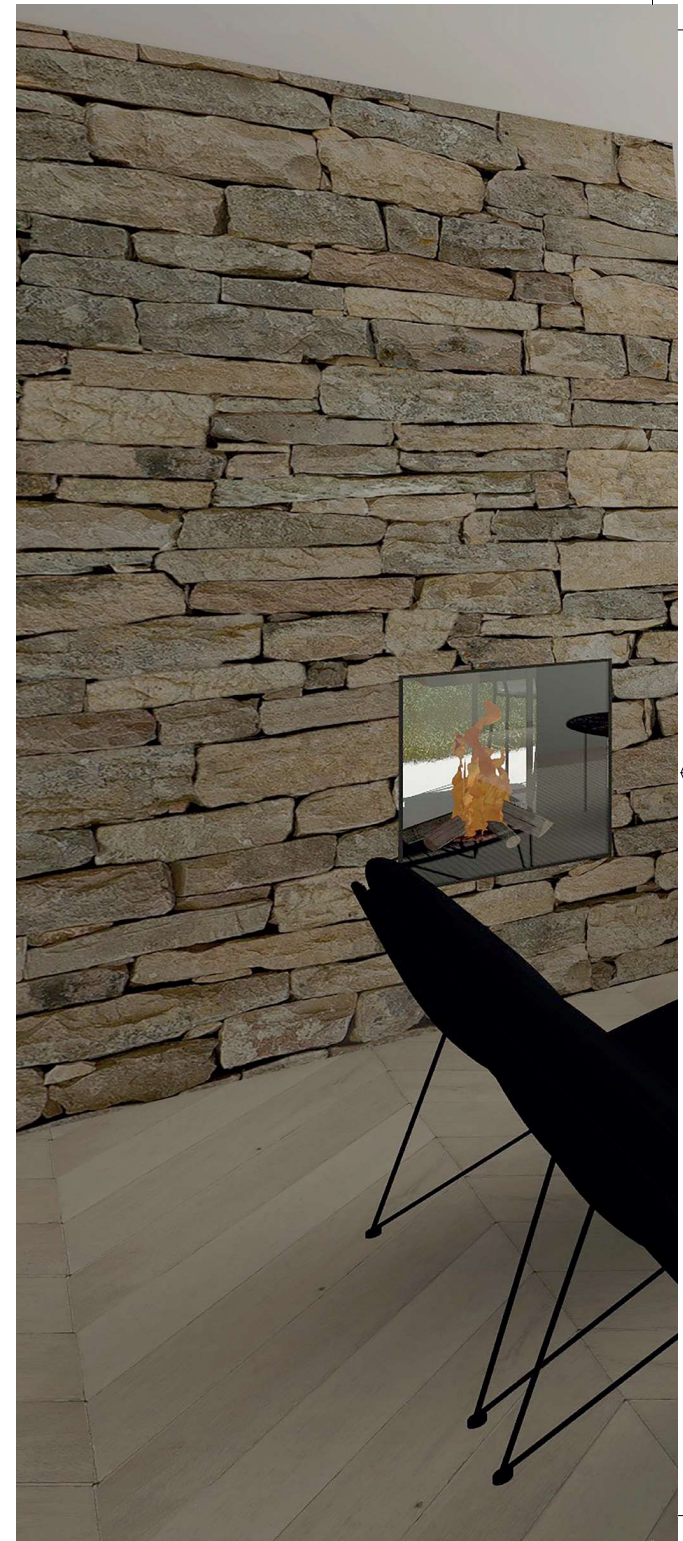




## Villa 3 het Woonhuis

Deze villa wordt met name gekenmerkt door de oorspronkelijke representatieve entree met vestibule en hal met het fraaie transparante trappenhuis. Direct naast de entree een ruime werkkamer/slaapkamer. Ook deze villa krijgt een compleet nieuwe aanbouw met veranda en riante living gepositioneerd rond de oorspronkelijke natuurstenen schoorsteenmantel. Natuurlijk ook hier een fantastisch contact met uw achtertuin en in dit geval ook met de zijtuin aan de oostzijde. Op de verdieping een separate badkamer en de master bedroom met haar eigen badruimte en een grote pui met uitzicht over de tuin.



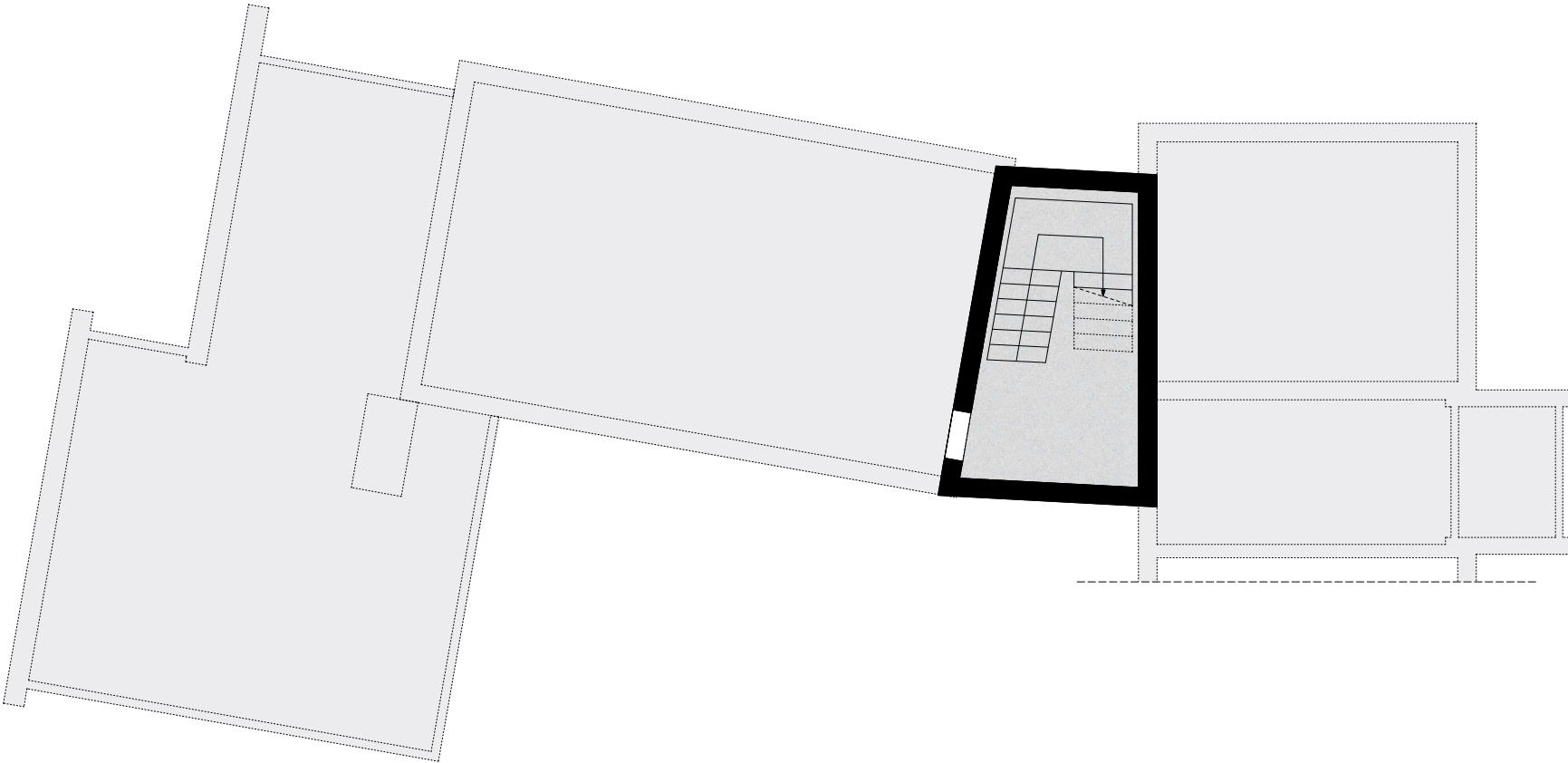






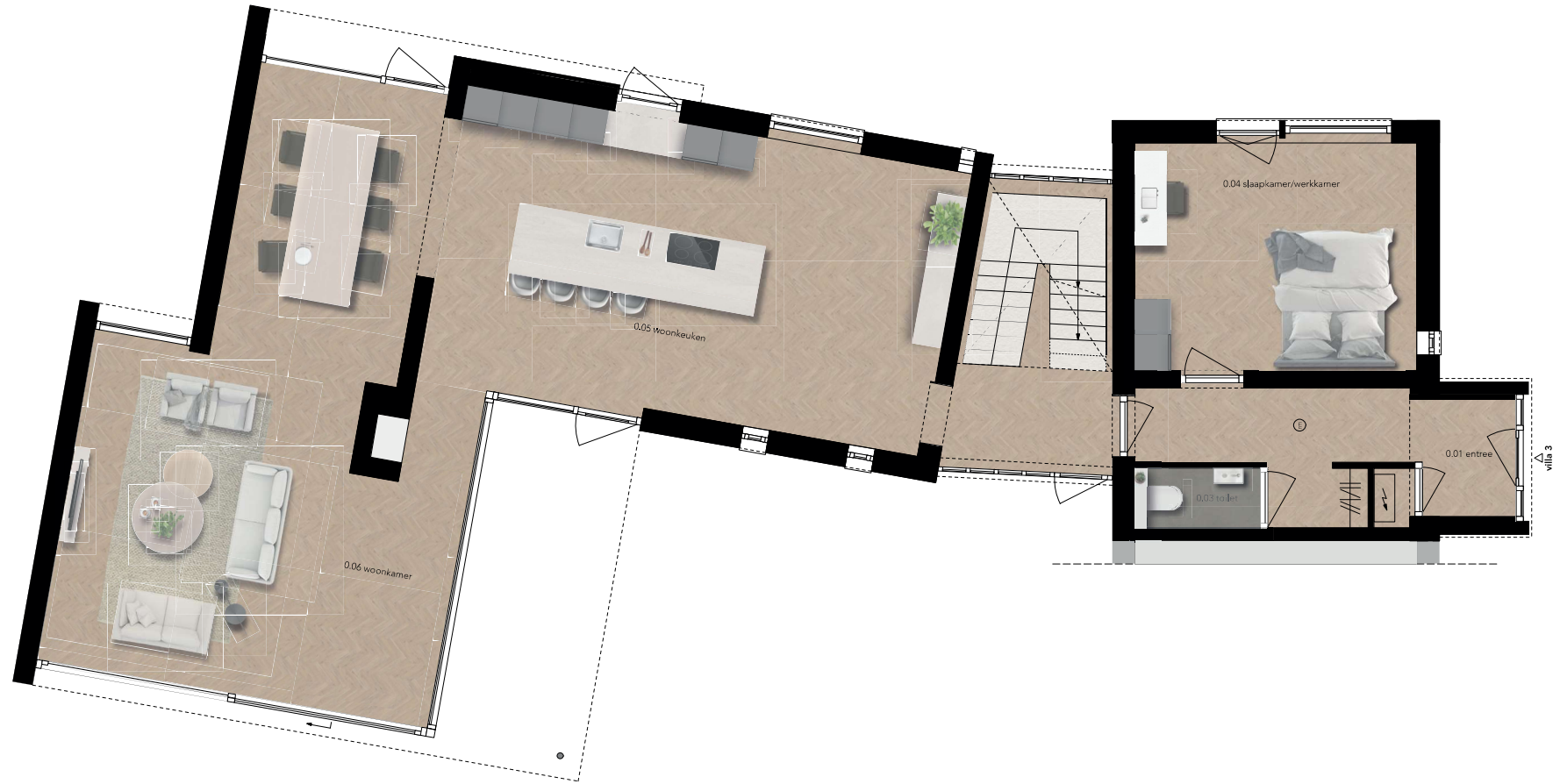


# Kelder



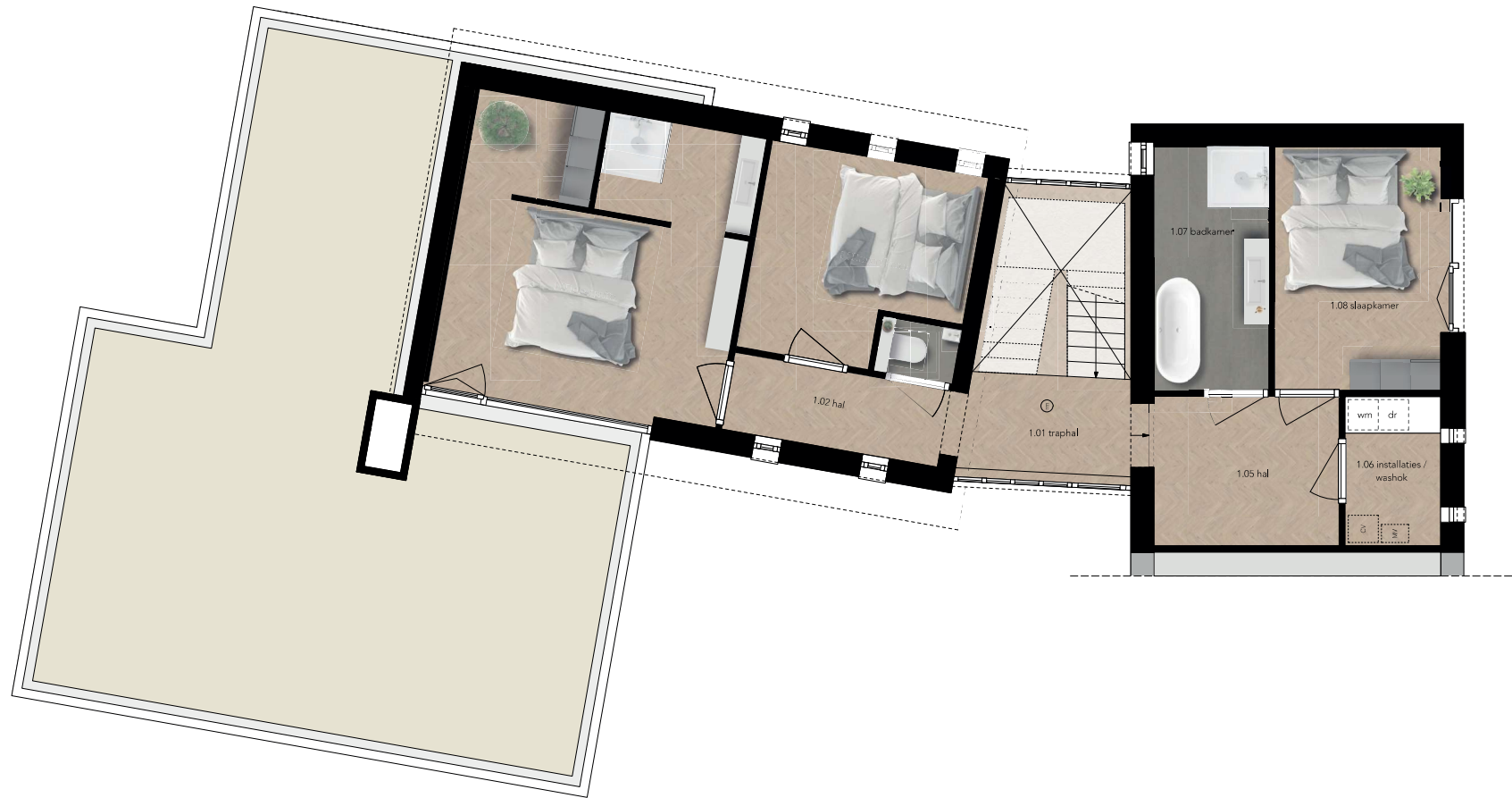


## Begane grond





# Verdieping



















# Verkoopinformatie

## ALGEMENE BEPALINGEN

U kunt ervan overtuigd zijn dat Waardevol Ontwikkelen en Aannemersbedrijf Berende, indien u besluit een woning te kopen, alles in het werk zullen stellen om het in ons gegeven vertrouwen waar te maken. Het streven is, binnen de gegeven kwaliteit, een zo goed mogelijk product te leveren. Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bereikbaarheid van de woning. Deze kosten zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meer- of minderwerkkosten. De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen, parkeerplaatsen en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de ondernemer.

## DE AANKOOP

Een woning koopt u niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in uw leven. Wij vinden het dan ook van groot belang helder te zijn over de procedures en voorwaarden die bij de koop van een nieuwbouwwoning aan de orde komen. Hieronder geven wij precies aan wat u koopt als u een overeenkomst sluit met Waardevol Ontwikkelen.

Wanneer u besluit tot aankoop van een woning over te gaan, wordt dit vastgelegd in een tweetal overeenkomsten. In de koopovereenkomst wordt vastgelegd dat Waardevol Ontwikkelen u de grond, waarop uw woning gebouwd gaat worden, levert. In de aannemingsovereenkomst wordt Aannemersbedrijf Berende verplicht om de woning te bouwen en te leveren.

Beide overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. U verplicht zich onder andere de koopsom te betalen. Nadat deze overeenkomsten door koper en aannemer zijn getekend, worden deze naar de notaris gezonden. In de meeste gevallen is de koper niet in staat binnen veertien dagen conform de overeenkomsten de verschuldigde bedragen voor waarborgsom of vervallen termijnen te voldoen. De aannemer is meestal bereid voor-



lopig uitstel te verlenen, mits over deze bedragen een rente wordt voldaan, zoals dit is geregeld in de aannemingsovereenkomst.

## DE NOTARIS

Enige tijd voor de datum van het passeren van de notariële akte (een zogenaamde akte van transport), ontvangt u van de notaris een afrekening van hetgeen u tot dan toe verschuldigd bent. Op deze afrekening staat ook het bedrag dat u aan hypotheek ontvangt, hoeveel vervallen aannemings-termijnen betaald dienen te worden en hoeveel bij de bank in depot blijft. Voor het passeren van de transportakte ontvangt u van de notaris de (concept) nota van afrekening, waarop het totale, op die dag verschuldigde bedrag staat aangegeven. Aan extra kosten kunnen hierop onder anderen vermeld zijn:

- De rente, inclusief btw, over nog niet betaalde, maar wel verschuldigde termijnen tot de transportdatum; (indien van toepassing)
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- Aan de bank verschuldigde advies- en afsluitkosten voor de hypotheek.

Bij het transport tekent u meestal twee akten:

- De transportakte van de grond;
- De hypotheekakte.

## DE HYPOTHEEK

Wellicht zal voor het bekostigen van een eigen woning een hypothecaire geldlening aangevraagd moeten worden. Een financiële adviseur kan behulpzaam zijn bij het aanvragen van een hypothecaire geldlening die aan uw persoonlijke wensen voldoet.

### Kosten tijdens de bouw

Volgens het schema in de aannemingsovereenkomst vervallen de bouwtermijnen van uw woning. U krijgt hiervoor termijnfacturen van de aannemer. Deze factuur moet u telkens voorzien van uw handtekening en doorsturen naar de bank waar u een hypotheek heeft afgesloten.

Voor het deel van de hypotheek dat bij de bank in depot blijft, ontvangt u een rentevergoeding die gelijk is aan de rente die u moet betalen. U betaalt per saldo, dus uitsluitend rente over de reeds betaalde termijnfacturen. De rente die u tijdens de bouwperiode moet betalen over het opgenomen deel van de hypotheek noemen we bouwrente.

### Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsommen van de woning zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil zegen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid, in de koopsom zijn inbegrepen.

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Architect- en constructeurhonorarium;
- Notarishonorarium, in verband met de transportsakte;
- Verkoopkosten;
- Gemeenteleges (bouwvergunning, welstandsadvies, eventuele procedures);
- BTW indien van toepassing (thans 21%, een eventuele wijziging wordt conform wettelijke voorschriften doorberekend);
- Kadastrale inmeting;
- Aansluitkosten van water-, riool- en elektriciteitsleidingen;
- De Woningborg premie;
- De kosten van gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aannemingsovereenkomst inbegrepen.



De kosten zijn onder meer:

- Notariskosten inzake hypotheekakte;
- Aan de bank verschuldigde advies- en afsluitkosten voor de hypotheek;
- Rente tijdens de bouw.

Andere kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen:

- De abonnee-/ aansluitkosten op het telefoonnet;
- De abonnee-/ aansluitkosten op de cai;
- Overheids-/gemeentelijke heffingen;
- Kosten voor eventuele opties;
- Kosten inrichting;
- Kosten aanleg privé tuin;
- Kosten keuken;

## VERZEKERINGEN

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Vanaf de dag van oplevering van de woning dient de koper de woning zelf te verzekeren.

- Kosten erfafscheidingen (m.u.v. hetgeen vermeld is in de bijlagen behorende bij uw contract).

## WIJZIGINGS- EN VARIATIEMOGELIJKHEDEN

Het kopen van een nieuwbouwwoning gaat vaak gepaard met omkaderde wijzigingsmogelijkheden en beperkte vrijheid in variaties. Waardevol Ontwikkelen

werkt met een concept waarin de wensen van de koper centraal staan. Dat wil zeggen dat de aannemer en wijzelf zoveel mogelijk meedenken in het wijzigen, indelen en afwerken van uw woning.

Bij al onze woningen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan persoonlijke wensen.

Een overzicht van deze wijzigingen treft u op de standaard optielijst aan. Deze lijst vindt u in de kopersmap. Mocht u daarnaast nog aanvullende wensen hebben, dan kunt u die bespreken met de kopersbegeleider van de aannemer. Bij het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst zal aan u een kopers informatiemap worden overhandigd. Deze map bevat onder meer gegevens betreffende de afhandeling van eventueel meer- en/of minderwerk. Tevens wordt meer uitvoerige informatie gegeven met betrekking tot uw woning en de Garantie van Woningborg.

## BOUWPORTAAL

Door de aannemer wordt voor elke koper een klantomgeving ingericht, het zogeheten Bouwportaal. Deze digitale klantomgeving is bereikbaar via de website [www.berende.nl](http://www.berende.nl) als aparte button. Hier wordt u als koper tijdens het bouwproces van actuele informatie voorzien omtrent kunt u informatie

vinden over planning, facturatie, gekozen opties, meer-/minderwerk en foto's.

## OPLEVERING

Na aanvang van de bouw wordt u een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop uw woning waarschijnlijk aan u wordt opgeleverd. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat een woningbouwproject altijd uniek is en veel onzekere factoren zijn. Als het vriest, kan er niet worden gemetseld; als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc.

Een aantal weken voor de oplevering ontvangt u een prognose van de verwachte opleverweek. Ca. 2 weken voor de oplevering ontvangt u een uitnodiging met exacte datum en tijd voor de oplevering. Derhalve adviseren wij u een ruime marge te nemen ten opzichte van tussentijds aan u verstuurd prognoses voor het maken van afspraken met uw leveranciers e.d. Wanneer uw woning opleveringsgereed is, ontvangt u een uitnodiging om samen met de uitvoerder uw woning te inspecteren. Tijdens deze inspectie worden eventueel nog aanwezige onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Indien u vooraf aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering van de woning en eventuele hypotheekakte is voldaan, ontvangt u na ondertekening van het 'Proces verbaal van oplevering' de sleutels van uw woning.



Voor oplevering wordt het sanitair, de tegels en de beglazing schoon gewassen. Gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het bij behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten en wordt uitgevlakt opgeleverd. Bedieningsvoorschriften en onderhoudsinstructies worden gebundeld en in 1-voud, tijdens oplevering aangeleverd.

## ONDERHOUDSPERIODE

De eventuele onvolkomenheden geconstateerd tijdens de oplevering, worden zo snel mogelijk verholpen. Gedurende zes maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kunt u nieuwe onvolkomenheden die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" schriftelijk aan de aannemer mee te delen. Nadat alle voor herstel in aanmerking komende onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Eventuele onvolkomen na deze periode worden conform de van toepassing zijn de regeling van Woningborg NV behandeld.

## CONSTRUCTIE EN AFWERKING

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te

ventileren en niet te hard te stoken. Desondanks blijft het mogelijk dat er (krimp)scheurtjes ontstaan, zowel in wanden als in vloeren. Bij wandafwerkingen kunnen met name harde stucafwerkingen maar ook bepaalde soorten behang breken of scheuren. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, houten vloeren, pvc-vloeren, enz. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan (krimp)scheurtjes die doorgegeven (kunnen) worden aan de definitieve vloerafwerking. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Wij adviseren u hierover – mede in verband met garantie – onder andere bij de aannemer, uw leverancier en Woningborg navraag te doen.

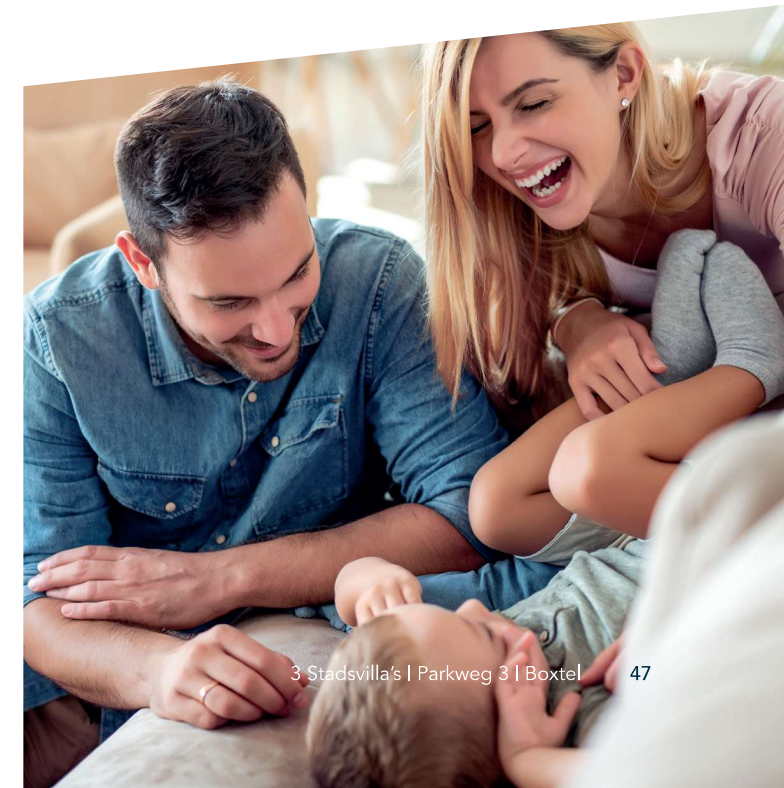
## MAATVOERING

De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circamaten'. Circamaten zijn ruwe maten, dat wil zeggen dat de aangegeven maten gemeten zijn tussen de bouwkundige constructies. Eventuele wandafwerkingen zijn hierin niet verrekend.

## WIJZIGINGEN

Deze verkoopbrochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door gemeentelijke

diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, evenals eventuele afwijkingen die onder andere voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Als zulke wijzigingen eventueel meer- of minderwerk met zich mee zouden brengen dan vindt hiervan geen verrekening plaats.





## WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN

Tijdens de bouw zijn werkzaamheden door kopers en/of derden niet toegestaan.

## KRIJSTREPMETHODE

De volgens het Bouwbesluit benodigde grootte van verblijfsruimten (woonkamer, slaapkamers en keuken) wordt mede bepaald door de hoeveelheid daglichttoetreding. Als uit berekeningen blijkt dat daglichttoetreding niet de gehele ruimte bestrijkt, wordt in deze ruimte op de tekeningen in de Bouwbesluit-berekeningen een stippellijn geplaatst die de begrenzing van de daglichttoetreding aangeeft. Het deel achter deze stippellijn (gezien vanuit het raam) wordt dan voor de berekening van de daglichttoetreding niet als verblijfsruimte meegenomen. Dit wordt de krijstreepmethode genoemd. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt.

## THERMOSTAATKRANEN

De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing op tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

## VOORDEUR DORPELHOOGTE

Volgens de voorschriften dient de dorpel van ten minste één toegangsdeur van de woning op maximaal 20 mm boven de afwerkvloer aangebracht te worden. De dorpels van de naar binnen draaiende deuren worden door ons op een hoogte van circa 35 mm boven de afwerkvloer aangebracht. Hierbij houden we rekening met een door de bewoners aan te brengen vloerafwerking van minimaal 15 mm.

## UW HUIDIGE WONING

Heeft u een koopwoning? Dan adviseren wij u bij de verkoop van uw woning in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van de feitelijke levering van uw huidige woning variabel wordt gesteld. Huurt u een woning? Dan raden wij u aan om de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten voor wat betreft een opzegtermijn van uw huurwoning. Wacht u onze opleveringsbrief af voordat u definitieve maatregelen treft.

## ALGEMEEN

Controleer voor de opleveringsdatum:

- Uw opstalverzekering
- Uw inboedelverzekering

## VERKOOPDOCUMENTATIE

De in deze brochure bijgevoegde tekeningen van plattegronden, gevelaanzichten, doorsneden en illustraties zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstelling en dienen niet ter bepaling van enig recht. De op tekening aangegeven maten zijn 'circa' maten.

Daar waar op de tekeningen huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding, badkamer inrichting, etc. staan aangegeven, is dat uitsluitend gedaan ter illustratie. Deze worden niet meegeleverd.

Het in de verkoopdocumentatie aangegeven openbare gebied rondom de woningen dient slechts ter indicatie. Ten tijde van het opstellen van deze verkoopbrochure is nog niet definitief bekend hoe dit gebied wordt ingericht. In de verkoopdocumentatie wordt verwezen naar bouwnummers. Deze nummers worden tijdens de bouw door alle betrokken partijen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De straatnamen, huisnummers en postcodes worden door Waardevol Ontwikkelen zo spoedig mogelijk aan u kenbaar gemaakt.





# Verkoopmakelaars

Heeft u vragen of interesse in één van de woningen neem dan contact op met één van onze projectmakelaars!

Woonbox Makelaardij uit Boxtel en Stoffels makelaardij uit Rosmalen hebben de handen ineengeslagen om deze stadsvilla's te verkopen. Beide makelaars kennen de omgeving en de lokale markt als geen ander.

U heeft zelf de keuze om contact op te nemen met één van onze makelaars. Beiden zullen u optimaal van dienst zijn. Neem gerust contact met ons op, de koffie staat altijd klaar!



## WoonBox Makelaardij

Rechterstraat 7a  
5281 BS Boxtel

Tel. 06-51498641  
info@woonboxmakelaardij.nl  
www.woonboxmakelaardij.nl



## Stoffels Makelaardij Den Bosch

Hintham 152  
5246 AK Rosmalen

Tel.073-2020215  
info@stoffelsmakelaardij.nl  
www.stoffelsmakelaardij.nl











