

# DE IJSVOGEL

HEERHUGOWAARD



*Nestel jezelf op deze unieke plek*

## 18 WONINGEN

11 EENGEZINSWONINGEN  
6 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN  
1 VRIJSTAANDE WONING

[Wonenindeijsvogel.nl](http://Wonenindeijsvogel.nl)



# DE IJSVOGEL EEN FIJNE PLEK OM TE WONEN



## Voorwoord

Aan de Ijsvogelstraat in De Draai van Heerhugowaard verrijst binnenkort een intieme, groene buurt met 18 woningen en 16 appartementen. De hoogwaardige architectuur, de groene omgeving aan het Oosterpark en de heerlijke ruime tuinen en buitenruimtes maken De Ijsvogel tot een intieme plek om jezelf te nestelen.

In deze brochure zoomen wij met je in op de 18 woningen die zich in De Ijsvogel bevinden. Het aanbod is heel divers. Van rij- en hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen in verschillende uitvoeringen en maten en een luxe vrijstaande woning. Zo is er voor iedereen een prachtige woning te vinden in De Ijsvogel.





# Inhoud

Het plan	6
Omgeving en voorzieningen	8
Situatiekaart	12
Woningtypen	14
Eengezinswoningen	14
Rijwoningen	18
Hoekwoningen	20
Twee-onder-kapwoningen variant 1	24
Twee-onder-kapwoningen variant 2	30
Twee-onder-kapwoningen variant 3	36
Vrijstaande woning	42
Het verkoopproces	48
Stel je eigen woning samen	50
Afwerking van de woning	52
Disclaimer	57



# PRACHTIGE ARCHITECTUUR, VEEL GROEN EN VOLOP RUIMTE: HIER WIL JE WONEN

De Ijsvogel ligt direct aan het Oosterpark en nabij water. De landelijke sfeer van de omgeving zie je terug in De Ijsvogel. De opzet is ruimtelijk en groen speelt de hoofdrol. Niet alleen hebben de 18 woningen grote tuinen, ook het parkeerhof krijgt een groene uitstraling en de tuinen worden voorzien van hagen.

Wanneer je straks door De Ijsvogel loopt, valt direct op hoe divers het woningaanbod is en hoe bijzonder de vormgeving en architectuur zijn. Het appartementengebouw is een echte eyecatcher met zijn unieke vorm en lichte steenkleur. Dankzij de ruime opzet met rondom het gebouw tuinen en het aangrenzende park komt de bebouwing extra mooi tot zijn recht en ervaar je het gevoel van ruimte en vrijheid.

Bij de woningen heb je keuze uit rij- en hoekwoningen, luxe twee-onder-een-kapwoningen in verschillende uitvoeringen en afmetingen en een vrijstaande woning. De architect heeft volop variatie aangebracht met verschillende kapvormen, details in het metselwerk en houtaccenten. Dit geeft elk huis een eigen, unieke uitstraling!

# DEZE WONINGEN VIND JE IN DE IJSVOGEL

## 18 WONINGEN

### 11 HOEK- EN RIJWONINGEN

#### 7 RIJWONINGEN

woonoppervlakte ca. 100 m<sup>2</sup>, uit te breiden tot ca. 112 m<sup>2</sup>

kaveloppervlakte van 113 tot 124 m<sup>2</sup>

berging ca. 5 m<sup>2</sup>

#### 4 HOEKWONINGEN

woonoppervlakte ca. 106 m<sup>2</sup>, uit te breiden tot ca. 119 m<sup>2</sup>

kaveloppervlakte van 167 tot 202 m<sup>2</sup>

berging ca. 5 m<sup>2</sup>

### 6 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN IN 3 VERSCHILLENDE VARIANTEN

#### 2 twee-onder-een-kapwoningen, VARIANT 1

woonoppervlakte ca. 134,7 m<sup>2</sup>, uit te breiden tot ca. 147 m<sup>2</sup>

kaveloppervlakte van ca. 275 tot ca. 296 m<sup>2</sup>

berging ca. 17,2 m<sup>2</sup>

#### 2 twee-onder-een-kapwoningen, VARIANT 2

woonoppervlakte ca. 114,4 m<sup>2</sup>, uit te breiden tot ca. 161 m<sup>2</sup>

kaveloppervlakte van ca. 230 tot ca. 235 m<sup>2</sup>

berging ca. 18,5 m<sup>2</sup>

#### 2 twee-onder-een-kapwoningen, VARIANT 3

woonoppervlakte ca. 121,2 m<sup>2</sup>, uit te breiden tot ca. 138m<sup>2</sup>

kaveloppervlakte van ca. 235m<sup>2</sup>

berging ca. 17,2 m<sup>2</sup>

#### 1 VRIJSTAANDE WONING

woonoppervlakte ca. 177,6 m<sup>2</sup>, uit te breiden tot ca. 198m<sup>2</sup>

kaveloppervlakte van ca. 444 m<sup>2</sup>

berging ca. 16 m<sup>2</sup>







# WONEN OP EEN PLEK DIE HET BESTE VAN TWEE WERELDEN BIEDT

De IJsvogel maakt deel uit van de wijk De Draai. Als je bekend bent in Heerhugowaard, weet je dat De Draai ligt tussen de Oostdijk en de Oostangent. Als bewoner van De IJsvogel geniet je van het beste van twee werelden: je woont nieuw en landelijk, maar hebt tegelijkertijd alle dagelijkse voorzieningen in de buurt. De landelijke omgeving nodigt uit om eropuit te trekken, terwijl je in de wijk alles vindt wat je nodig hebt. De supermarkt, sportcomplex, huisarts en de basisschool bevinden zich allemaal in de buurt en op fiets- en loopafstand. En voor een fijne wandeling of een ommetje met de hond, sta je binnen enkele stappen letterlijk in het Oosterpark!

Heb je kinderen? Hier is het fantastisch opgroeien. Jouw kinderen kunnen in de wijk of in de buurt naar de basisschool. Er zijn volop sporten speelgelegenheden. Onze tip! Bezoek op een vrije middag eens Boerderij De Bongelaar. Op het parkeerterrein is er meer dan genoeg ruimte en via een prachtig parkje loop je richting de ingang. De kinderboerderij is ruim opgezet, van pony's tot konijnen, geitjes en varkens, je vindt hier alles wat je zoekt.

## Zwembad de Waardergolf

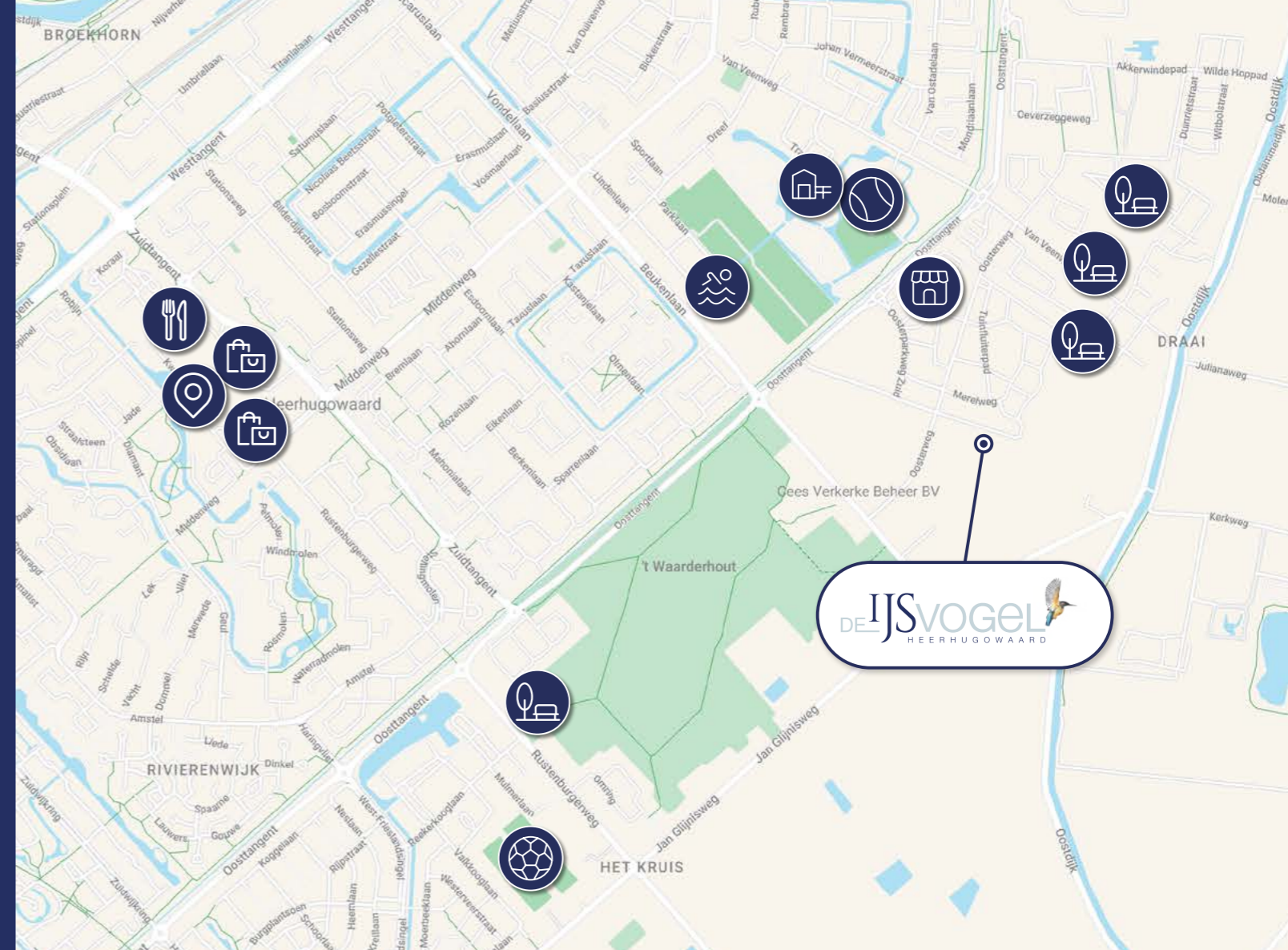
In Zwembad de Waardergolf is altijd voor iedereen wat leuks te doen. Van discozwemmen tot een zwem4daagse en van zwemlessen tot groepslessen voor trimzwemmen, aquajoggen en aquabootcamp. Bekijk de website en de agenda en ontdek wat er allemaal mogelijk is voor jong en ouder. En goed nieuws; het zwembad ligt maar op een paar minuten fietsafstand van De IJsvogel.

## Op ontdekkingstocht in de buurt

In De Draai is een prachtig park aangelegd. Het Oosterpark is een geweldige plek om te wandelen, fietsen, skaten en spelen. Als je zin hebt, kun je genieten van een heerlijke kop thee en een verrukkelijk taartje bij Theehuis Het Erf, waar mensen met een verstandelijke beperking dagbesteding vinden. Dit activiteitscentrum heeft niet alleen een theehuis, maar ook een kweekkas, kinderboerderij en beleefstuin. Iets verderop ligt 't Waarderhout. In 't Waarderhout bevindt zich een speelbos. Via allerlei avontuurlijke paadjes komen de kids op een andere speelplek. Soms moet je zelfs over water. In 't Speelbos kun je met water spelen, klimmen, verstoppertje spelen en heen en weer zoeven met de kabelbaan.

## Middenwaard

Middenwaard is een groot winkelcentrum dat – ontzettend fijn – grotendeels overdekt is. Hier vind je wel 150 winkels met een uitgebreid assortiment aan elektronica en media, huishoudelijke artikelen, mode en accessoires, persoonlijke verzorging en cadeautjes. Zowel landelijk bekende ketens als lokale ondernemers wisselen elkaar af, waardoor je





hier alles kunt vinden wat je nodig hebt. En dat is nog niet alles! Er zijn diverse supermarkten en speciaalzaken, een apotheek en zelfs een bibliotheek. Bovendien is er een rijk aanbod aan horecagelegenheden. Van een smakelijk frietje en een uitgebreide lunch tot een gezellig diner, in Middenwaard kun je genieten van allerlei culinaire opties. Onze tip? Breng een bezoek aan Cool kunst en cultuur, gevestigd in het winkelcentrum. En als je zin hebt in een film, Vue ligt direct naast Cool kunst en theater. Zo kun je altijd een filmpje meepakken.

### Molen Hensbroek en recreatiemeer De Leijen

Hensbroek is een klein dorpje in de gemeente Koggenland, ten oosten van Heerhugowaard. Het dorp staat bekend om zijn landelijke omgeving en traditionele Nederlandse architectuur. Zo is de Hensbroekermolen een prachtige, historische windmolen die dateert uit de 17e eeuw. De molen is een waardevol erfgoed en vertegenwoordigt de rijke geschiedenis van de regio. Ook vind je in Hensbroek recreatieplas De Leijen. Dit meer biedt mogelijkheden voor verschillende recreatieve activiteiten, zoals zwemmen, vissen en varen. Het omringende landschap is ideaal voor wandel- en fietstochten.

### Horecaboulevard

Stel je eens voor: het is een prachtige zomerdag en je hebt zin in een lekker hapje eten buiten de deur. Stap dan even op de fiets naar de horecaboulevard ter hoogte van Kwarts. Hier vind je aantal goede, gezellige restaurants met een terras aan het water of met uitzicht op het water.

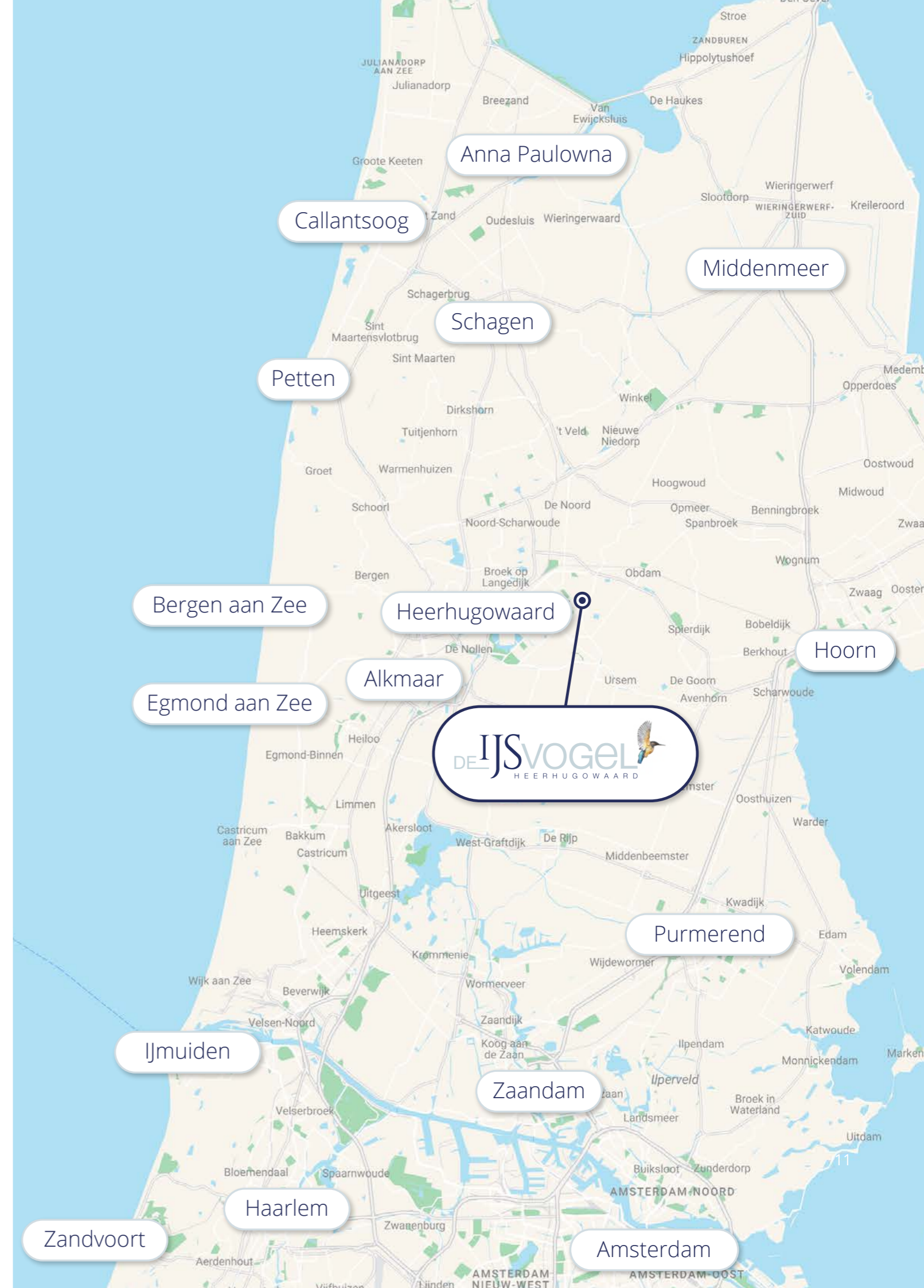
### Park en strand van Luna

Park van Luna is een prachtig gebied met weelderige bossen (Huygendijkbos), uitgestrekte weiden en overvloed aan water. Er is zelfs een strand, waardoor het gebied je het gevoel geeft alsof je op vakantie bent, maar dan gewoon in je eigen stad. In Park van Luna kun je genieten van activiteiten zoals kanovaren, roeien, surfen, zwemmen, zonnebaden en zelfs waterskiën. Voor de fietsliefhebbers is er een speciale mountainbikeroute met een uitdagend parcours, en er zijn ook prachtige fietspaden die deel uitmaken van het regionale fietsknooppuntennetwerk. Daarnaast worden er regelmatig leuke en sportieve evenementen georganiseerd in het Park van Luna, waardoor er altijd iets te beleven valt. Kom en laat je betoveren door de veelzijdigheid van dit prachtige park!

### En hoe lang is het rijden of fietsen vanaf De IJsvogel?

Mocht je straks in De IJsvogel wonen, dan is goed om te weten dat al deze leuke plekken snel bereikbaar zijn.

- Oosterpark is **1 minuut lopen**
- Supermarkt is **2 minuten fietsen**
- Zwembad de Waardergolf is **5 minuten fietsen**
- Park en strand van Luna **19 minuten fietsen**
- Winkelcentrum Middenwaard **8 minuten fietsen**
- Horeca boulevard **11 minuten fietsen**
- 't Waarderhout is **8 minuten fietsen**





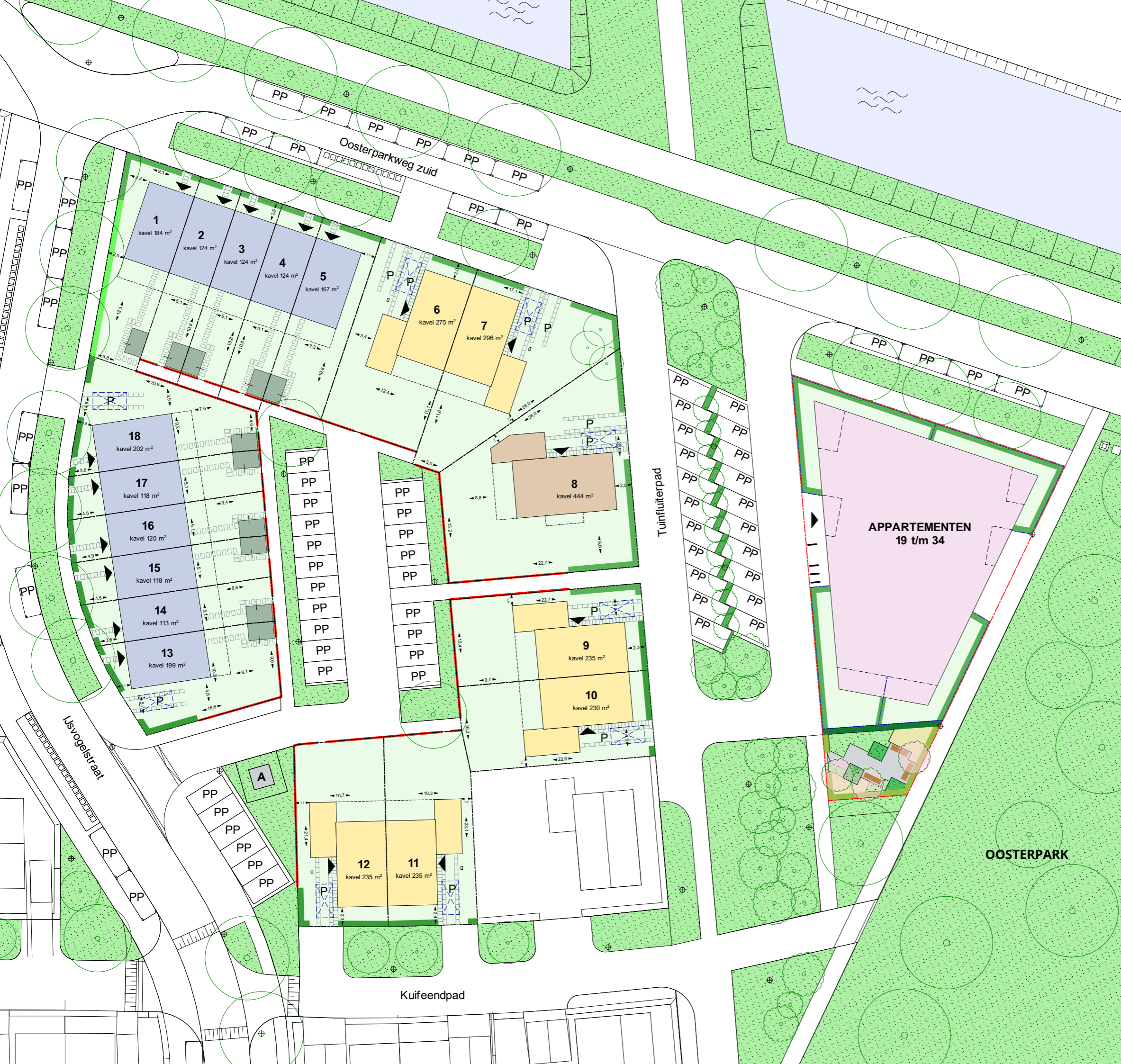
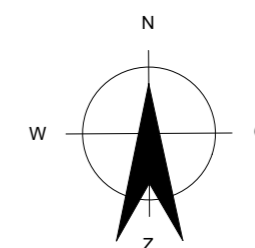
# PRACHTIGE RUIME KAVELS

Niet alleen de ligging van de IJsvogel is uniek, met veel aandacht voor groen en het kleinschalige en persoonlijke karakter, ook de ruime kavels van de woningen zijn kenmerkend.

## LEGENDA

- RIJWONING
- TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING
- VRIJSTAANDE WONING
- APPARTEMENTEN

- Optie uitbouw/erker
- Perceelgrens
- Eigendomsgrens VE
- Erfgrens appartementen
- Woningentree
- Parkeerplaats op eigen terrein
- Parkeerplaats openbaar
- Reservering trafostation
- Hekwerk met klimplant: ca. 1800mm hoog
- Haag: ca. 600mm hoog
- Haag: ca. 1200mm hoog
- Haag: ca. 1500mm hoog
- Haag: ca. 1800mm hoog
- Bomen
- Overige groenvoorzieningen
- Bomen en overige groenvoorzieningen zijn indicatief op tekening weergegeven
- Opstelplaats infiltratiekrat





# 11 EENGEZINSWONINGEN

## BOUWNUMMERS 1-5 & 13-18

Deze prachtige woningen bieden alles wat er nodig is om comfortabel en stijlvol te wonen. Geniet van een ruime woonkamer en eetkamer met plek voor een schitterende keuken. Stap binnen en laat je verrassen door het licht en de ruimte. De tuingerichte woonkamer heeft een grote glazen pui met een loopdeur naar de tuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Voor wie nog meer ruimte wil is een uitbouw optioneel.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een badkamer. Via een vaste trap bereik je de open zolder met de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Wil je het huis helemaal naar wens maken? Combineer slaapkamers voor een luxe inloopkast of kies voor een uitbouw om nog meer leefruimte te creëren. De mogelijkheden zijn eindeloos!

De hoekwoningen zijn extra breed en bieden daardoor nog meer ruimte. Ook de tuinen zijn hier extra groot en bij de bouwnummers 13 en 18 is er zelf een privé parkeerplaats op eigen terrein aanwezig.

Parkeren doe je in het groene parkeerhof achter de woning. Zo blijft de omgeving rustgevend en overzichtelijk, terwijl je auto altijd dichtbij is. En je fiets en tuinspullen? Die berg je eenvoudig op in de handige schuur in de tuin.





## 7 RIJWONINGEN

### BOUWNUMMER 2-4 & 14-17

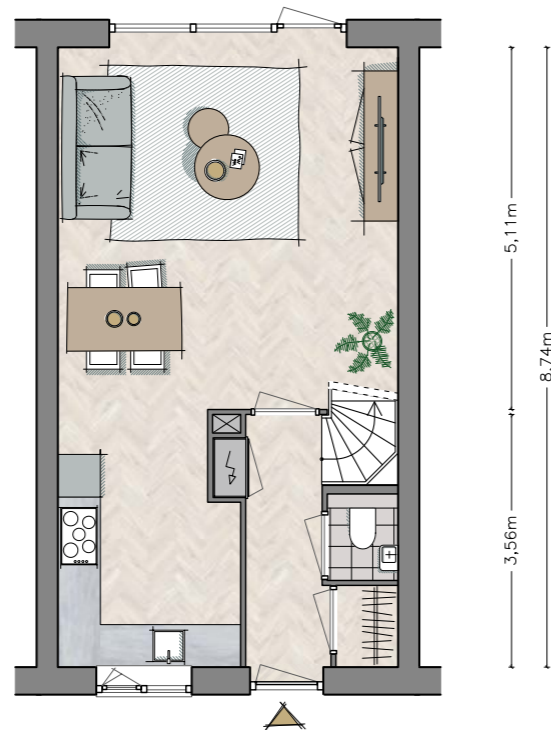
- Woonoppervlakte van 100 m<sup>2</sup> – uit te breiden tot circa 112 m<sup>2</sup>
- 3 slaapkamers en open zolder
- Voorzien van vloerverwarming
- Aangesloten op stadsverwarming (dus gasloos)
- Energielabel A+
- Achtertuin voorzien van berging
- Ligging tuin zuid (bnr 2 t/m 4)
- Ligging tuin oost (bnr 14 t/m 17)



## BASIS PLATTEGRONDEN

VOORBEELD, BOUWNR 14

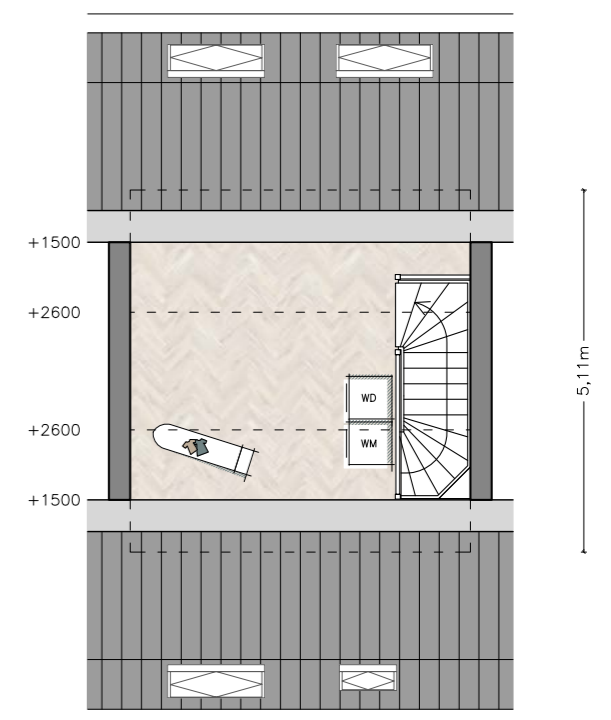
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING



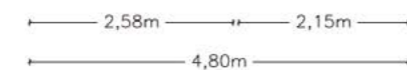


## OPTIES PLATTEGRONDEN

VOORBEELD, BOUWNR 14

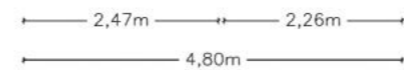
Er zijn verschillende opties om de woning verder af te stemmen op jouw persoonlijke wensen.

Bent je benieuwd naar alle mogelijkheden? Stel dan jouw eigen woning samen op de website. Dit kun je doen bij de woningzoeker.



### GETOONDE OPTIES BEGANE GROND

- Uitbouw
- Dubbele deur achtergevel
- Trapkast



### GETOONDE OPTIES EERSTE VERDIEPING

- Samenvoegen slaapkamers



### GETOONDE OPTIES TWEEDE VERDIEPING

- Extra dakramen



## 4 HOEKWONINGEN

### BOUWNUMMER 1, 5, 13 & 18

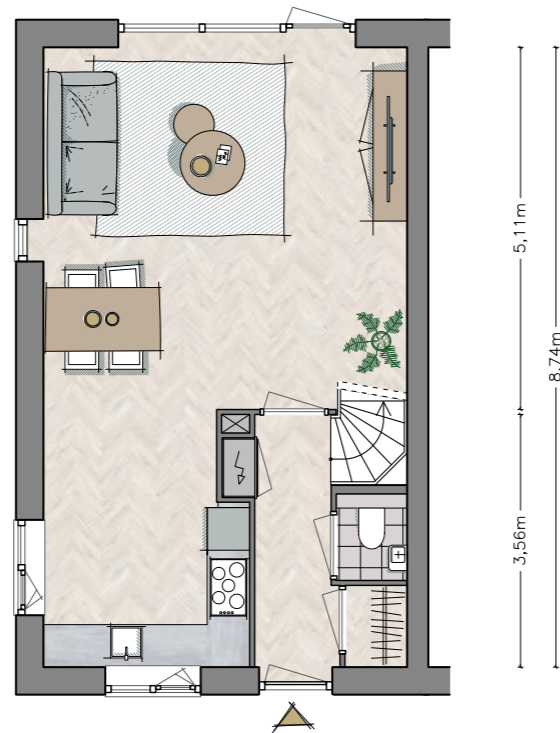
- Hoekwoning: woonoppervlakte van circa 106 m<sup>2</sup> – uit te breiden tot circa 119 m<sup>2</sup>
- 3 slaapkamers en open zolder
- Voorzien van vloerverwarming
- Aangesloten op stadsverwarming (dus gasloos)
- Energielabel A+
- Achtertuin voorzien van berging
- Parkeerplaats op eigen terrein (bnr. 13 en 18)
- Ligging tuin zuid (bnr 1 en 5)
- Ligging tuin oost (bnr 18)
- Ligging tuinen zuid en oost (bnr 13)



## BASIS PLATTEGRONDEN

VOORBEELD, BOUWNR 18

BEGANE GROND



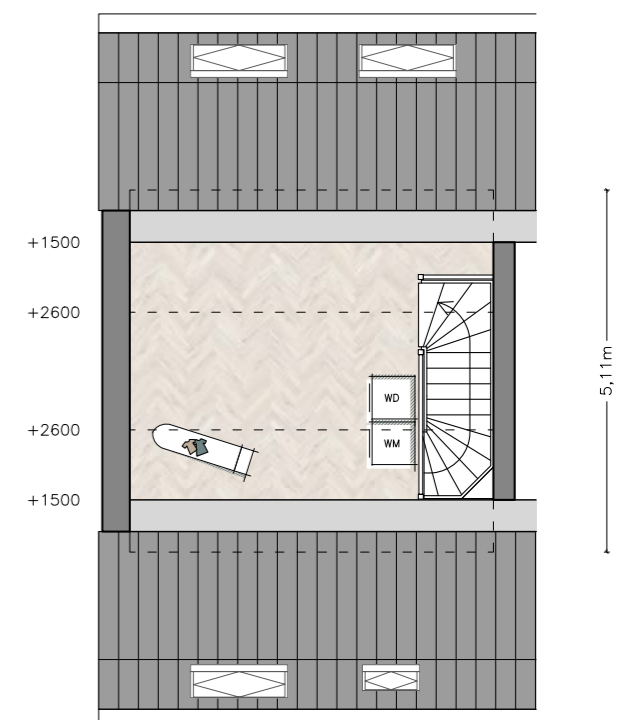
2,88m 2,15m  
5,10m

EERSTE VERDIEPING



2,77m 2,26m  
5,10m

TWEDE VERDIEPING



5,10m



## OPTIES PLATTEGRONDEN

VOORBEELD, BOUWNR 18

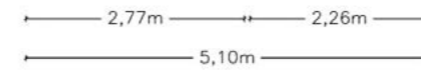
Er zijn verschillende opties om de woning verder af te stemmen op jouw persoonlijke wensen.

Bent je benieuwd naar alle mogelijkheden? Stel dan jouw eigen woning samen op de website. Dit kun je doen bij de woningzoeker.



### GETOONDE OPTIES BEGANE GROND

- Uitbouw
- Dubbele deur achtergevel
- Trapkast



### GETOONDE OPTIES EERSTE VERDIEPING

- Samenvoegen slaapkamers



### GETOONDE OPTIES TWEDE VERDIEPING

- Extra dakramen



## 2 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN VARIANT I

### BOUWNUMMERS 6 & 7

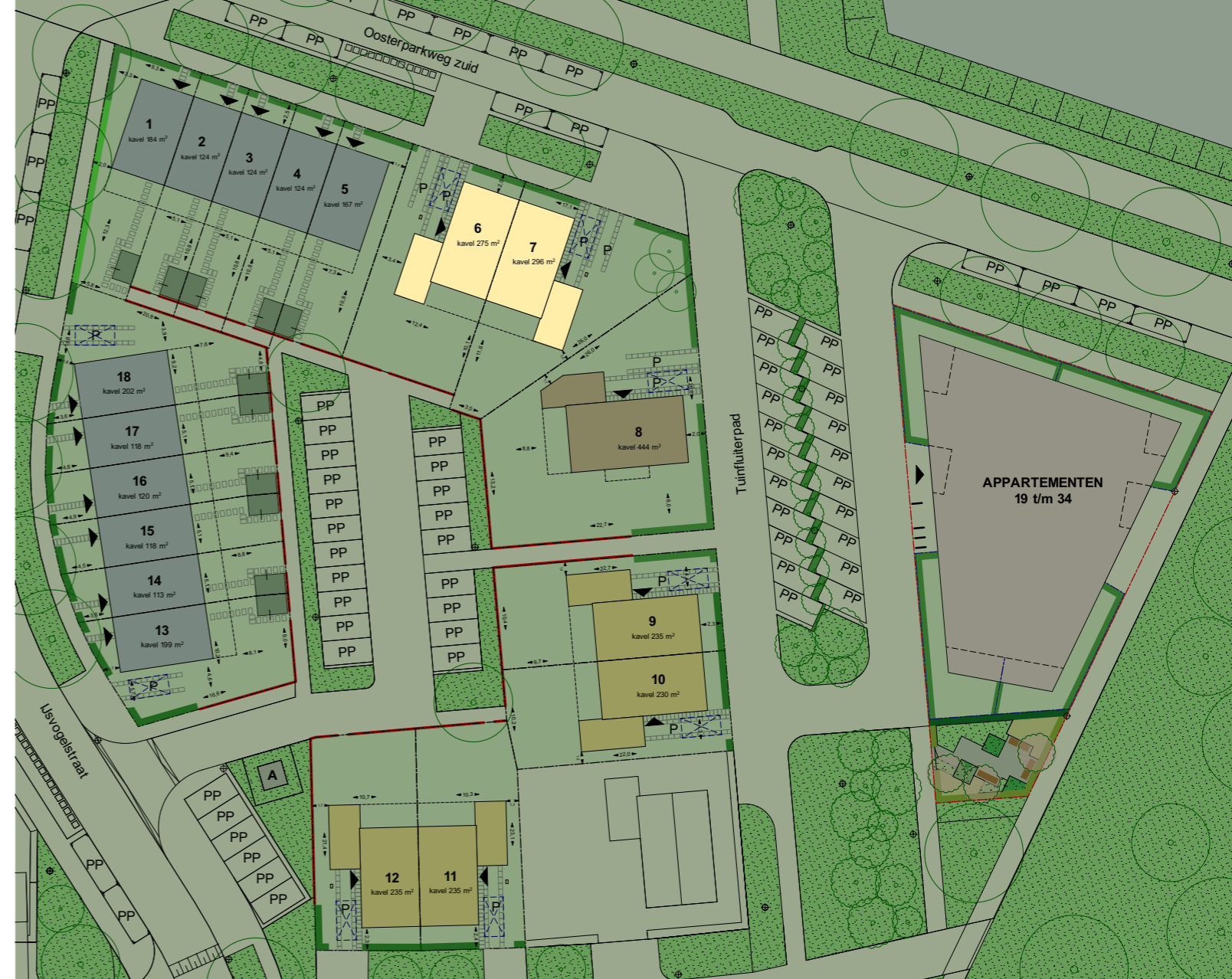
De twee-onder-een-kapwoningen in De IJsvogel vallen op door hun sfeervolle uitstraling en de hoogwaardige architectuur. Er zijn drie type twee-onder-een-kapwoningen. Ieder type is uniek door zijn eigen kenmerkende vorm en uitstraling. We zoomen hier in op variant 1.

Ondanks dat het een twee-onder-een-kapwoning betreft heeft bij dit type elke woning zijn eigen identiteit door de verschillende gevelmaterialen die zijn toegepast. Achter de gevels gaat verrassend veel ruimte schuil. Bij binnenkomst valt direct de ruime opzet en het overvloedige daglicht op. De leefkeuken aan de achterzijde heeft zicht op de ruime tuin. Als je zomers de deur naar de tuin opent maak je eenvoudig verbinding met het buitenleven. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer die uitkijkt op de tuin, het voetpad en het groen gelegen voor het huis. Zowel aan de voorzijde als de achterzijde van de woning ervaar je vrijheid, ruimte en rust.

Ben je op zoek naar een woonkeuken met eiland? Kies dan voor een uitbouw, er is dan ruimte genoeg om jouw wens te vervullen. Heb je liever de woonkamer aan de achterzijde en de keuken aan de straatzijde? Ook dat is mogelijk. Deze rustige plek is ideaal om te ontspannen en tot jezelf te komen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, een comfortabele badkamer en een apart toilet. De tweede verdieping is een grote, open zolderruimte die tal van mogelijkheden biedt.

Wil je de woning nóg beter laten aansluiten op jouw behoeften? Er zijn tal van opties beschikbaar, bijvoorbeeld een uitbouw, dubbele tuindeuren, een trapkast of een tuingerichte woonkamer.



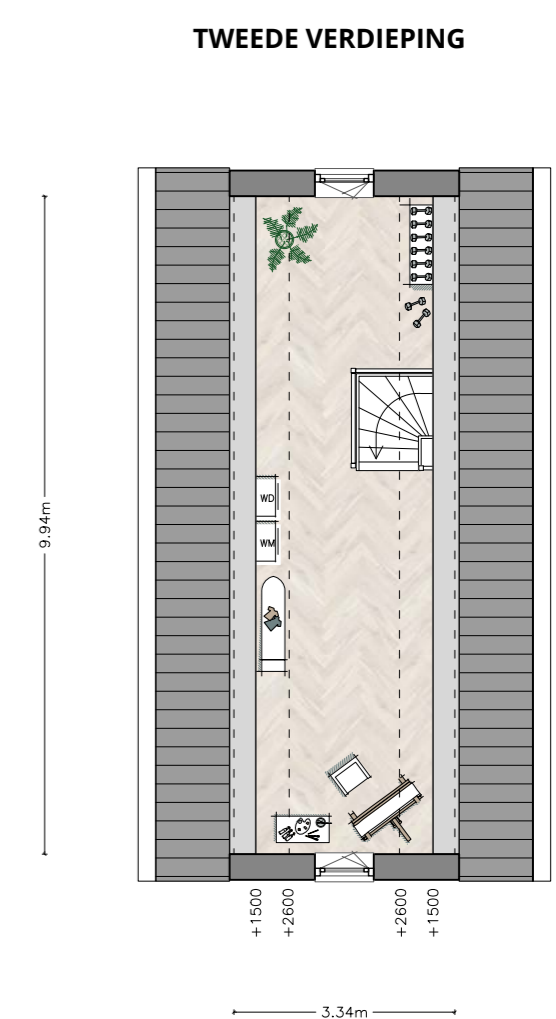
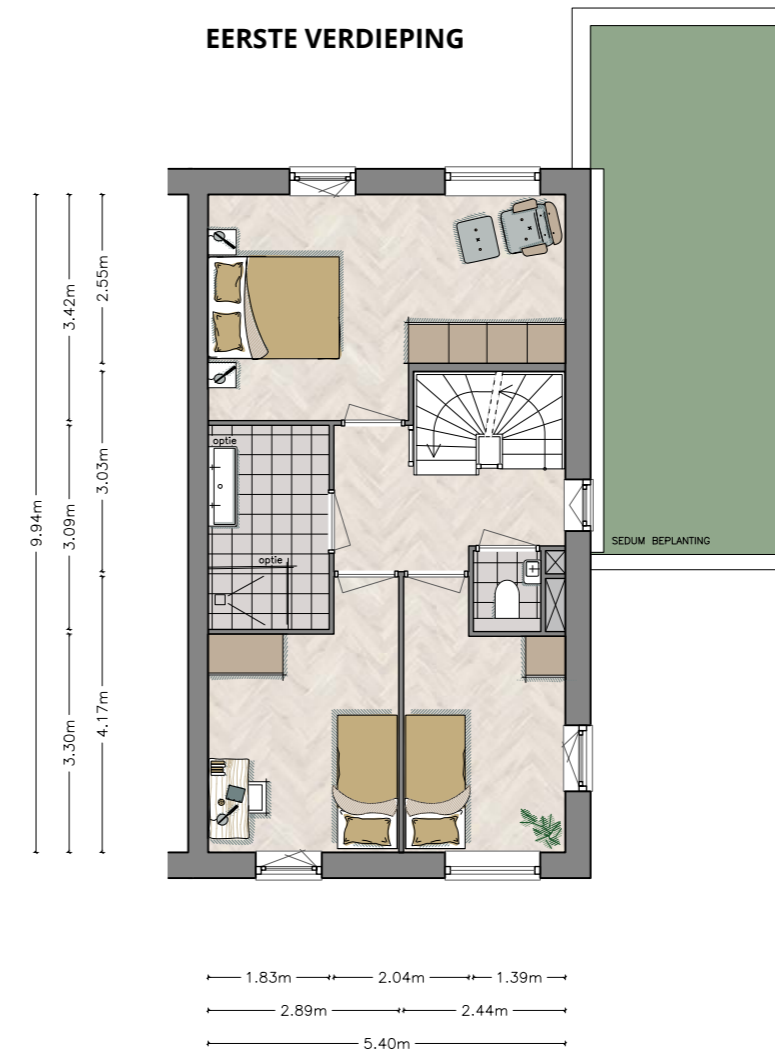
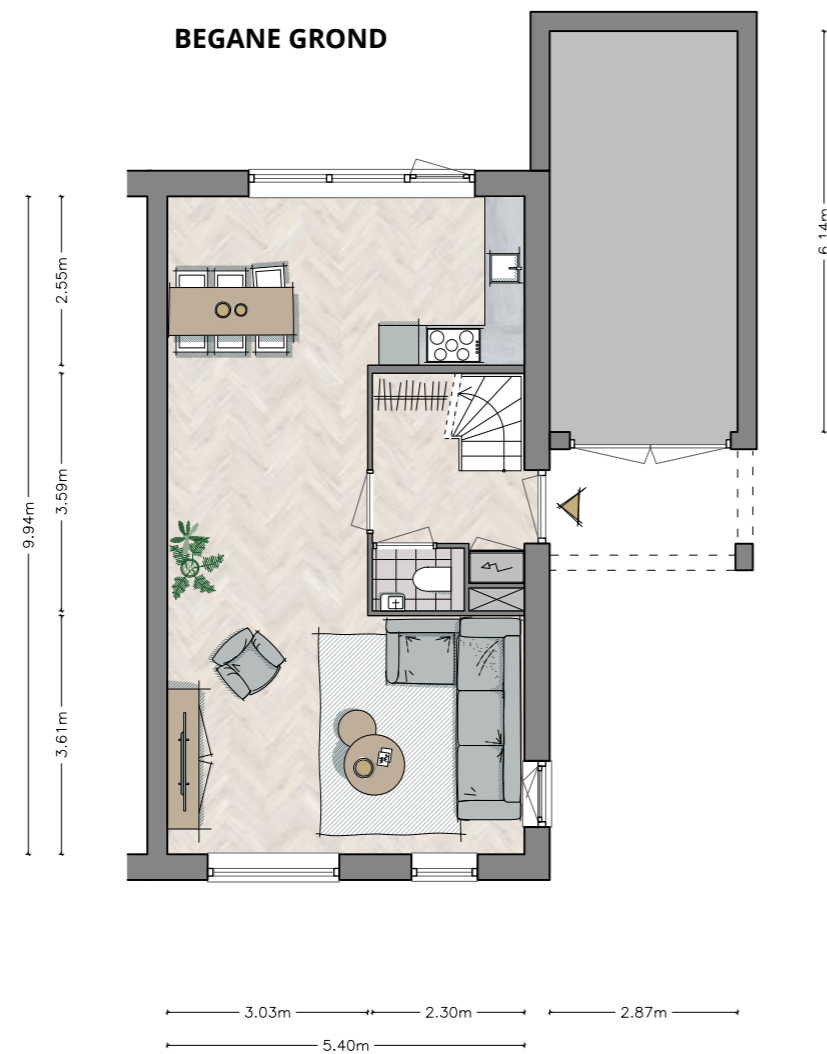


## 2 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN VARIANT I BOUWNUMMER 6 & 7

- Woonoppervlakte van 134,7 m<sup>2</sup>, uit te breiden tot 147 m<sup>2</sup>
- Aan de woning geschakelde berging van ca. 17,2 m<sup>2</sup>
- Kavel van circa 275 m<sup>2</sup> (bnr 6) en 296 m<sup>2</sup> (bnr 7)
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- 3 slaapkamers en grote zolder
- Voorzien van vloerverwarming
- Aangesloten op stadsverwarming (dus gasloos)
- Energielabel A+
- Ligging tuin zuid



### BASIS PLATTEGRONDEN VOORBEELD, BOUWNR 6





## OPTIES PLATTEGRONDEN

VOORBEELD, BOUWNR 6

Er zijn verschillende opties om de woning verder af te stemmen op jouw persoonlijke wensen.

Bent je benieuwd naar alle mogelijkheden? Stel dan jouw eigen woning samen op de website. Dit kun je doen bij de woningzoeker.



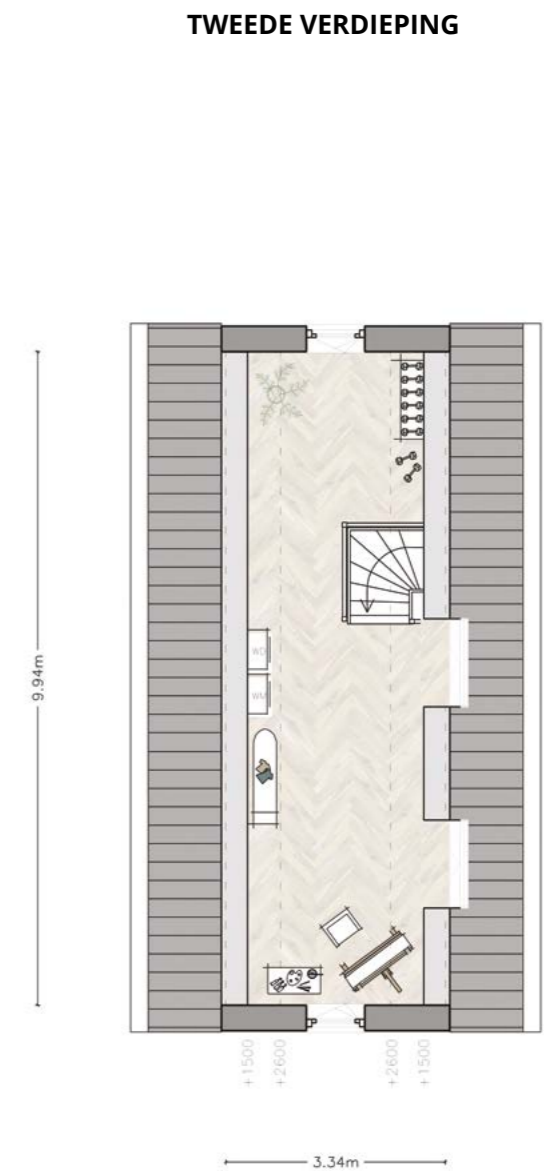
### GETOONDE OPTIES BEGANE GROND

- Uitbouw
- Dubbele deur achtergevel
- Trapkast
- Deur tussen berging en woning
- Extra tuindeur berging



### GETOONDE OPTIES EERSTE VERDIEPING

- Samenvoegen slaapkamers voorzien met inloopkast
- Inloopkast slaapkamer 1



### GETOONDE OPTIES TWEEDE VERDIEPING

- Extra dakramen



## 2 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN VARIANT II

### BOUWNUMMERS 9 & 10

De twee-onder-een-kapwoningen in De IJsvogel vallen op door hun sfeervolle uitstraling en de hoogwaardige architectuur. Er zijn drie type twee-onder-een-kapwoningen. Ieder type is uniek door zijn eigen kenmerkende vorm en uitstraling. We zoomen hier in op variant 2.

De indeling op de begane grond en 1e verdieping is gelijk aan variant 1. Maar als je naar de woning kijkt zul je dat niet zeggen. Dit type Variant 2 heeft een stoere en statige uitstraling door het gebruik van metselwerk met luxe details. Met een woonoppervlakte van ruim 144 m<sup>2</sup> kun je hier een echt familiehuus creëren. En mocht je toch nog extra ruimte nodig hebben? Met opties zoals een uitbouw of een dakkapel voeg je eenvoudig meer leefruimte toe.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Terwijl de keuken zich aan de tuinzijde bevindt. Houd je van een grote woonkeuken met kookeiland? Geen probleem! Wanneer je kiest voor een uitbouw is er ruimte genoeg hier invulling aan te geven. Heb je liever de woonkamer aan de achterzijde en de keuken aan de straatzijde? Ook dat is mogelijk.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, een comfortabel badkamer en een apart toilet. De tweede verdieping is een grote open zolderruimte die tal van mogelijkheden biedt.



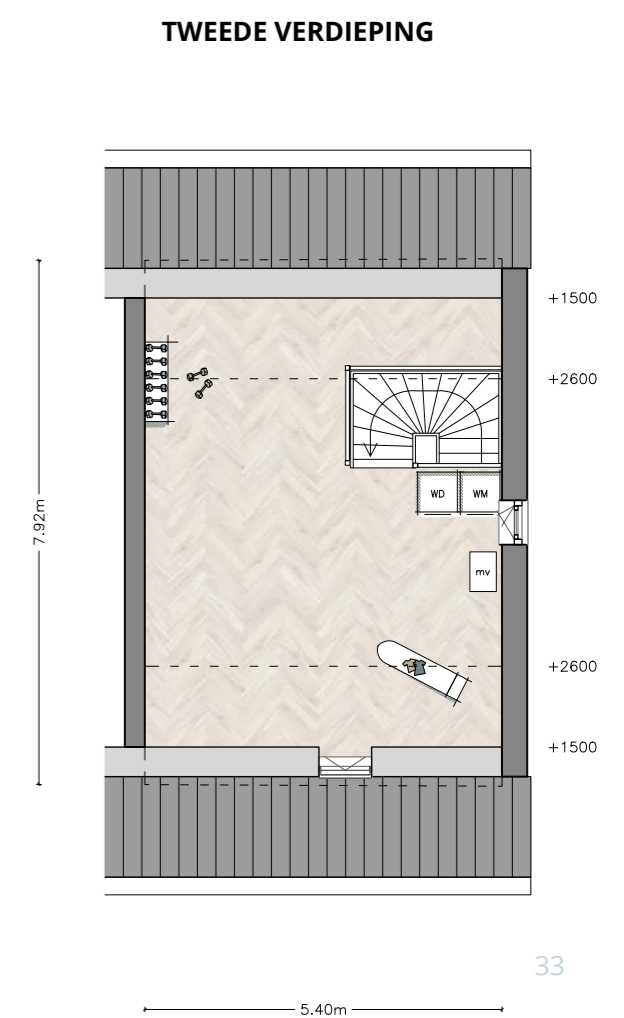
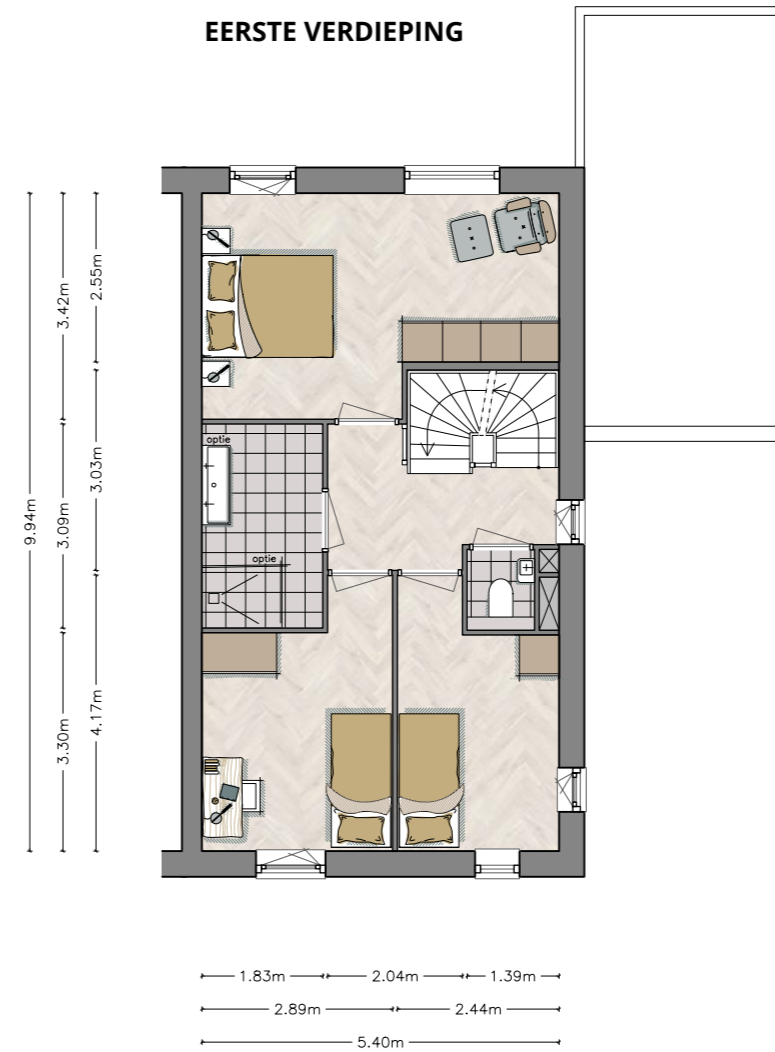
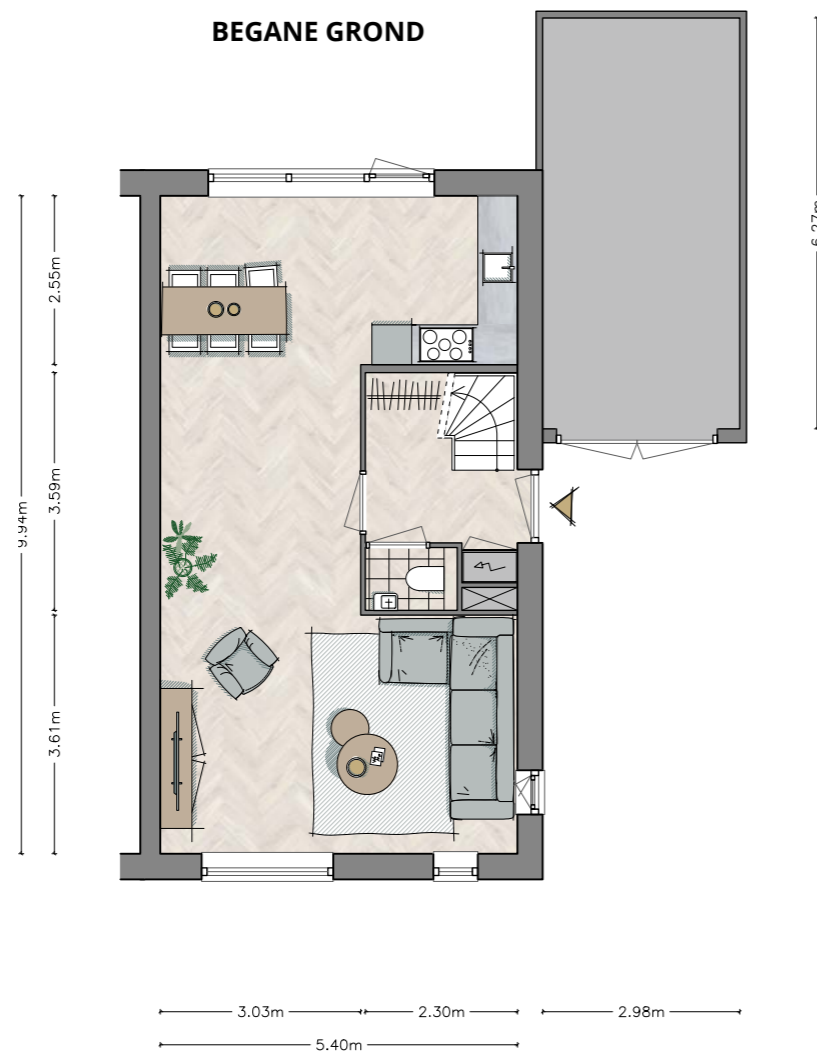


## 2 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN VARIANT II BOUWNUMMER 9 & 10

- Woonoppervlakte van 144,4 m<sup>2</sup>, uit te breiden tot 161 m<sup>2</sup>
- Aan de woning geschakelde berging van ca. 18,5 m<sup>2</sup>
- Kavel van 235 m<sup>2</sup> (bnr 9) en 230 m<sup>2</sup> (bnr 10)
- Parkeerplaats op eigen terrein
- 3 slaapkamers en grote zolder
- Voorzien van vloerverwarming
- Aangesloten op stadsverwarming (dus gasloos)
- Energielabel A+
- Ligging tuin west



### BASIS PLATTEGRONDEN VOORBEELD, BOUWNR 9





## OPTIES PLATTEGRONDEN

VOORBEELD, BOUWNR 9

Er zijn verschillende opties om de woning verder af te stemmen op jouw persoonlijke wensen.

Bent je benieuwd naar alle mogelijkheden? Stel dan jouw eigen woning samen op de website. Dit kun je doen bij de woningzoeker.



### GETOONDE OPTIES BEGANE GROND

- Uitbouw
- Dubbele deur achtergevel
- Trapkast
- Deur tussen berging en woning
- Extra tuindeur berging



### GETOONDE OPTIES EERSTE VERDIEPING

- Samenvoegen slaapkamers voorzijde met inloopkast
- Inloopkast slaapkamer 1



### GETOONDE OPTIES TWEEDE VERDIEPING

- Dakkapel voorgevel
- Extra dakraam achterzijde



## 2 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN VARIANT III

### BOUWNUMMERS 11 & 12

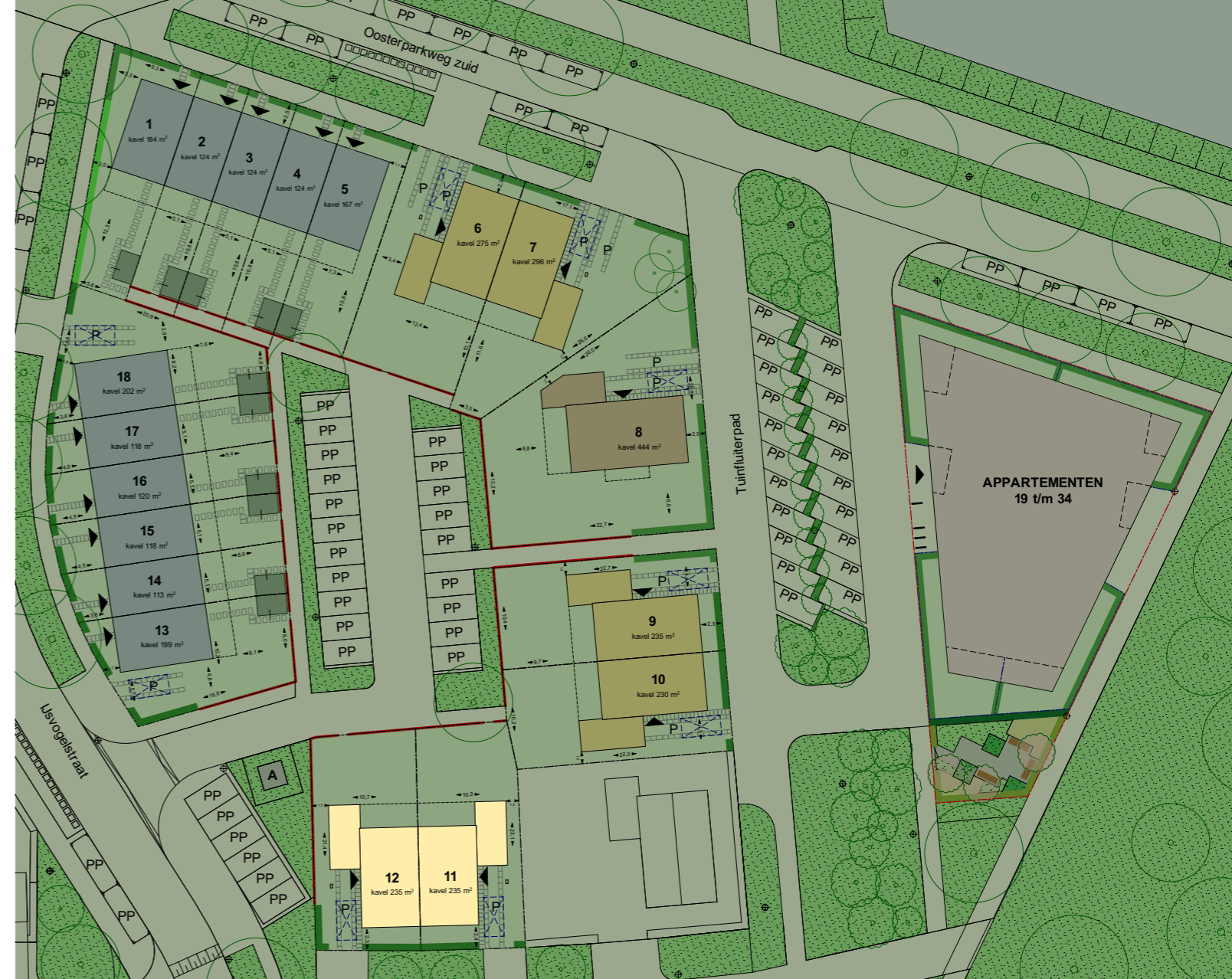
De twee-onder-een-kapwoningen in De IJsvogel vallen op door hun sfeervolle uitstraling en de hoogwaardige architectuur. Er zijn drie type twee-onder-een-kapwoningen. Ieder type is uniek door zijn eigen kenmerkende vorm en uitstraling. We zoomen hier in op variant 3.

Variante 3 is weer helemaal anders dan variant 1 en 2 en uniek op zijn eigen manier.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de gezellige woonkamer waar je uitkijkt op de voortuin en de brede groenzone voor de deur. Aan de achterzijde ligt de keuken en eetkamer met een prachtig uitzicht op de groene tuin. In deze tuin van bijna 10 meter diep is er altijd wel een plekje te vinden in de zon.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping is bereikbaar met een vaste trap waar je een grote open zolderruimte aantreft die tal van mogelijkheden biedt.

Er zijn diverse optiemogelijkheden zoals een uitbouw, dubbele tuindeuren, een dakkapel en extra dakramen waarmee je de woning verder kunt afstemmen op jouw wensen.



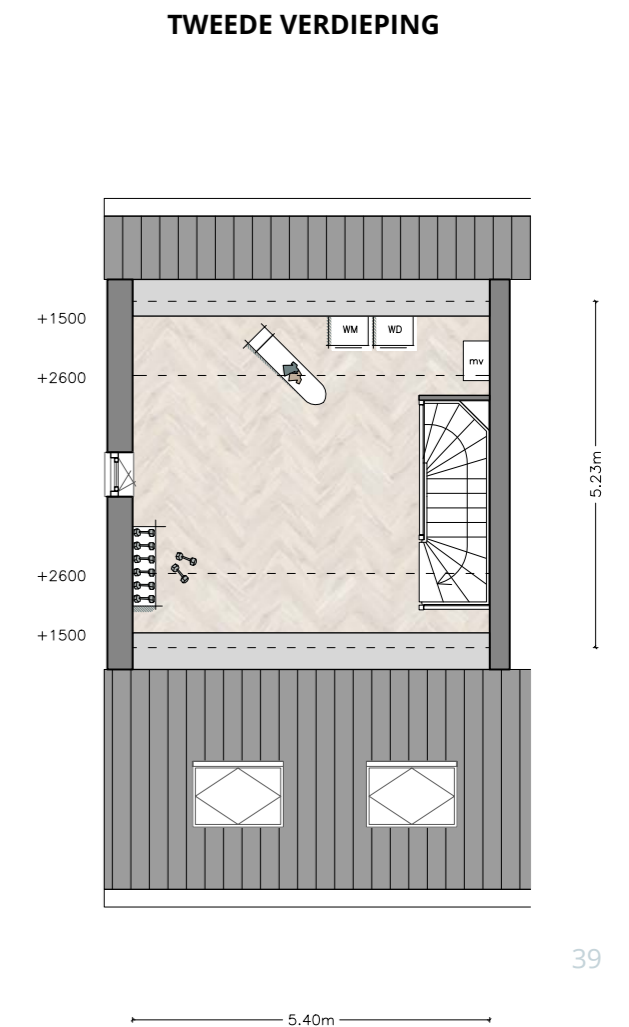
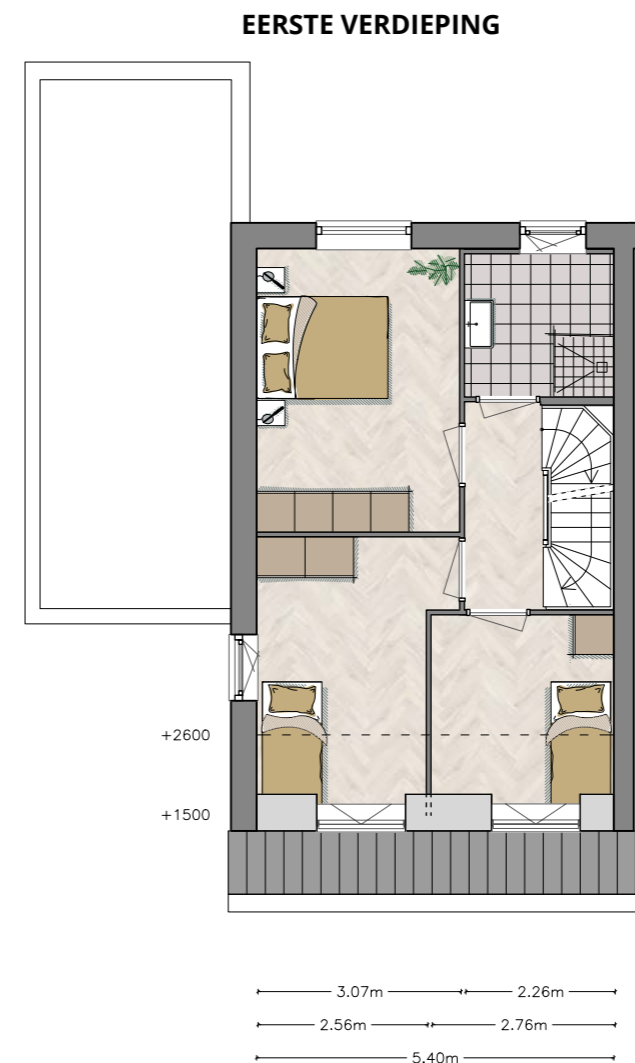
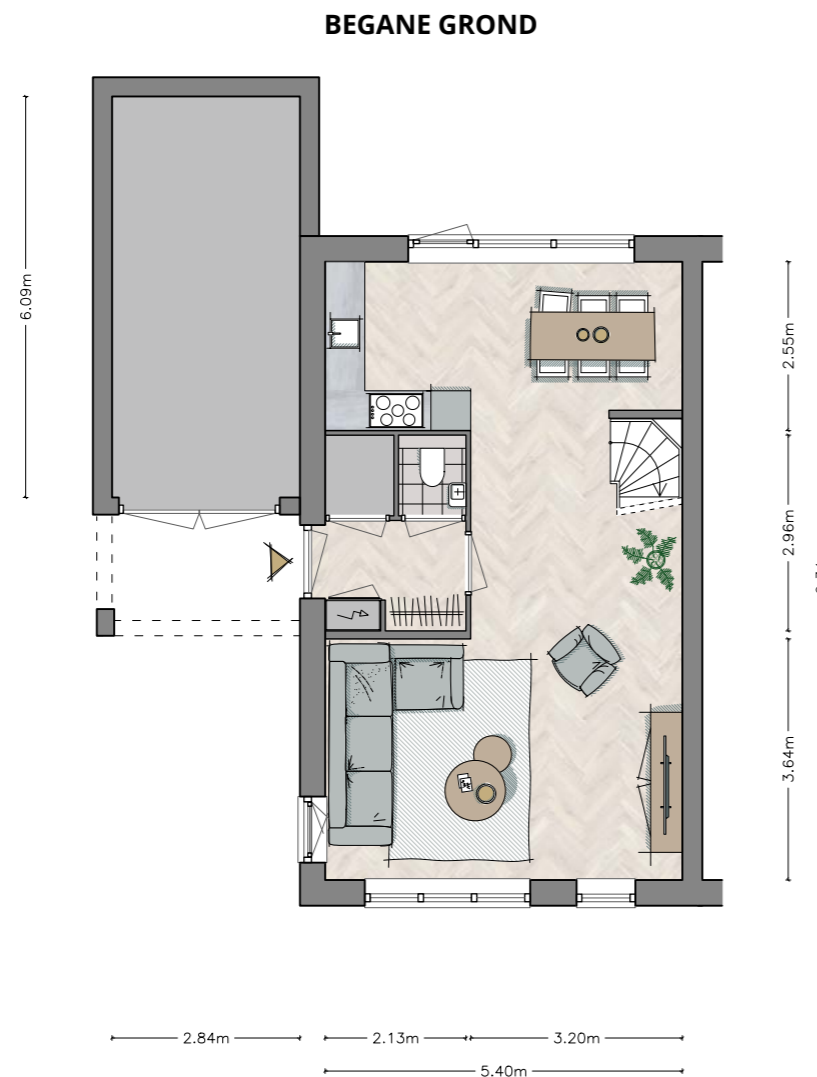


## 2 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN VARIANT III BOUWNUMMER 11 & 12

- Woonoppervlakte van 121,2 m<sup>2</sup>, uit te breiden tot 138 m<sup>2</sup>
- Aan de woning geschakelde berging van ca. 17,2 m<sup>2</sup>
- Kavel van 235 m<sup>2</sup>
- Parkeerplaats op eigen terrein
- 3 slaapkamers en grote zolder
- Voorzien van vloerverwarming
- Aangesloten op stadsverwarming (dus gasloos)
- Energielabel A+
- Ligging tuin noord



### BASIS PLATTEGRONDEN VOORBEELD, BOUWNR 12





## OPTIES PLATTEGRONDEN

VOORBEELD, BOUWNR 12

Er zijn verschillende opties om de woning verder af te stemmen op jouw persoonlijke wensen.

Bent je benieuwd naar alle mogelijkheden? Stel dan jouw eigen woning samen op de website. Dit kun je doen bij de woningzoeker.



### GETOONDE OPTIES BEGANE GROND

- Uitbouw
- Dubbele deur achtergevel
- Trapkast
- Deur tussen berging en woning
- Extra tuindeur berging



### GETOONDE OPTIES EERSTE VERDIEPING

- Dakkapel voorgevel



### GETOONDE OPTIES TWEEDE VERDIEPING

- Dakkapel achtergevel
- Extra dakraam voorzijde



# VRIJSTAANDE WONING

## BOUWNUMMER 8

Deze woning is een echte eyecatcher, met een moderne en statige vormgeving die direct in het oog springt. Het pannendak dat deels doorloopt over de gevel geeft de woning een unieke uitstraling. Dit pareltje van De IJsvogel, waarvan er slechts één beschikbaar is, combineert eigentijdse architectuur met een zee aan ruimte en mogelijkheden.

Met een woonoppervlakte van ca. 178 m<sup>2</sup> – en de mogelijkheid om dit uit te breiden tot maar liefst 198 m<sup>2</sup> met opties zoals een uitbouw, erker of veranda – stem je deze woning volledig af op jouw persoonlijke wensen. De berging van 16 m<sup>2</sup> maakt het plaatje compleet.

De lichte woonkamer aan de straatkant biedt een gezellige plek om te ontspannen, terwijl de royale leefkeuken aan de tuinzijde dé plek wordt waar iedereen samenkomt. Dankzij de grote ramen geniet je overal van een heerlijke lichtinval. Op de eerste verdieping zijn er vier ruime slaapkamers, een comfortabele badkamer en een apart toilet. De royale zolder is een open ruimte die tal van mogelijkheden biedt.

Parkeer je auto eenvoudig op eigen erf, met plek voor twee auto's. Via de zijentree stap je binnen in een huis dat je direct omarmt.



42



43

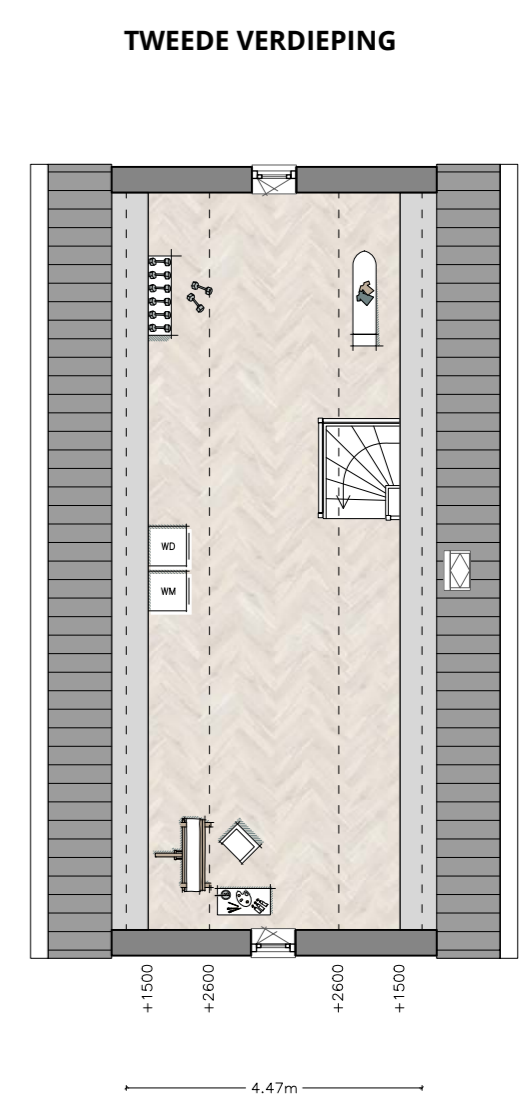
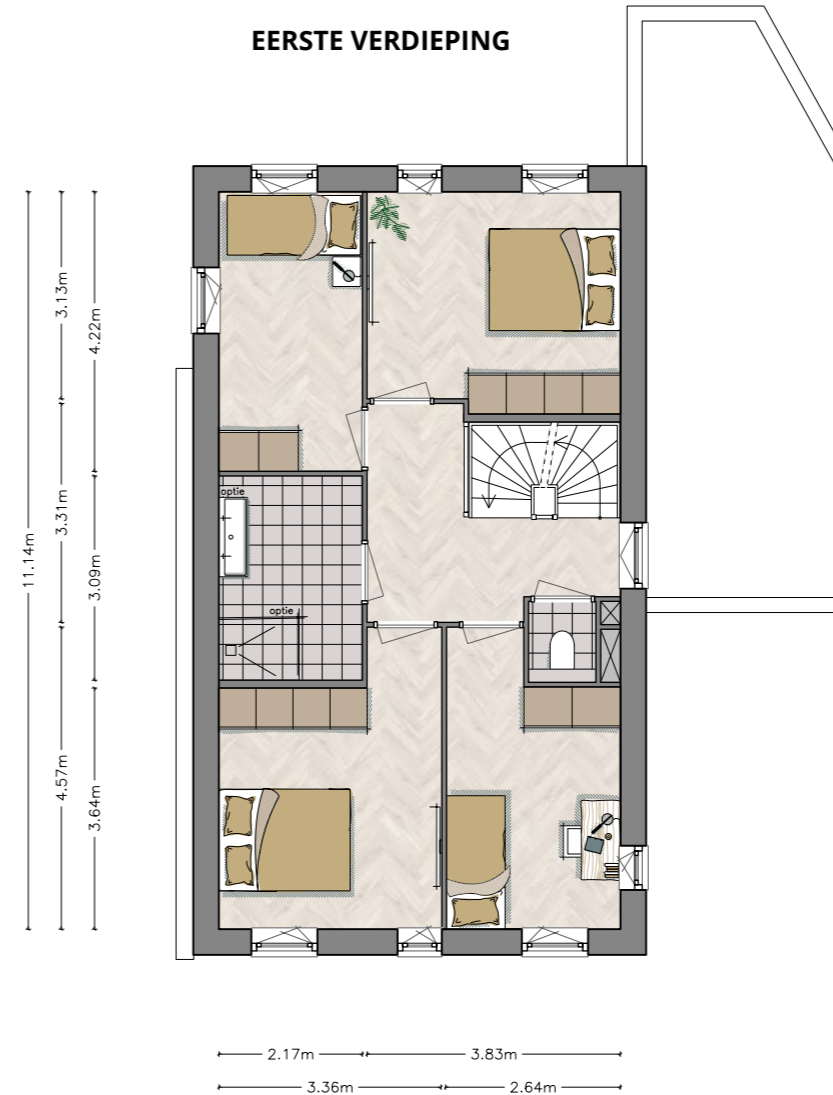
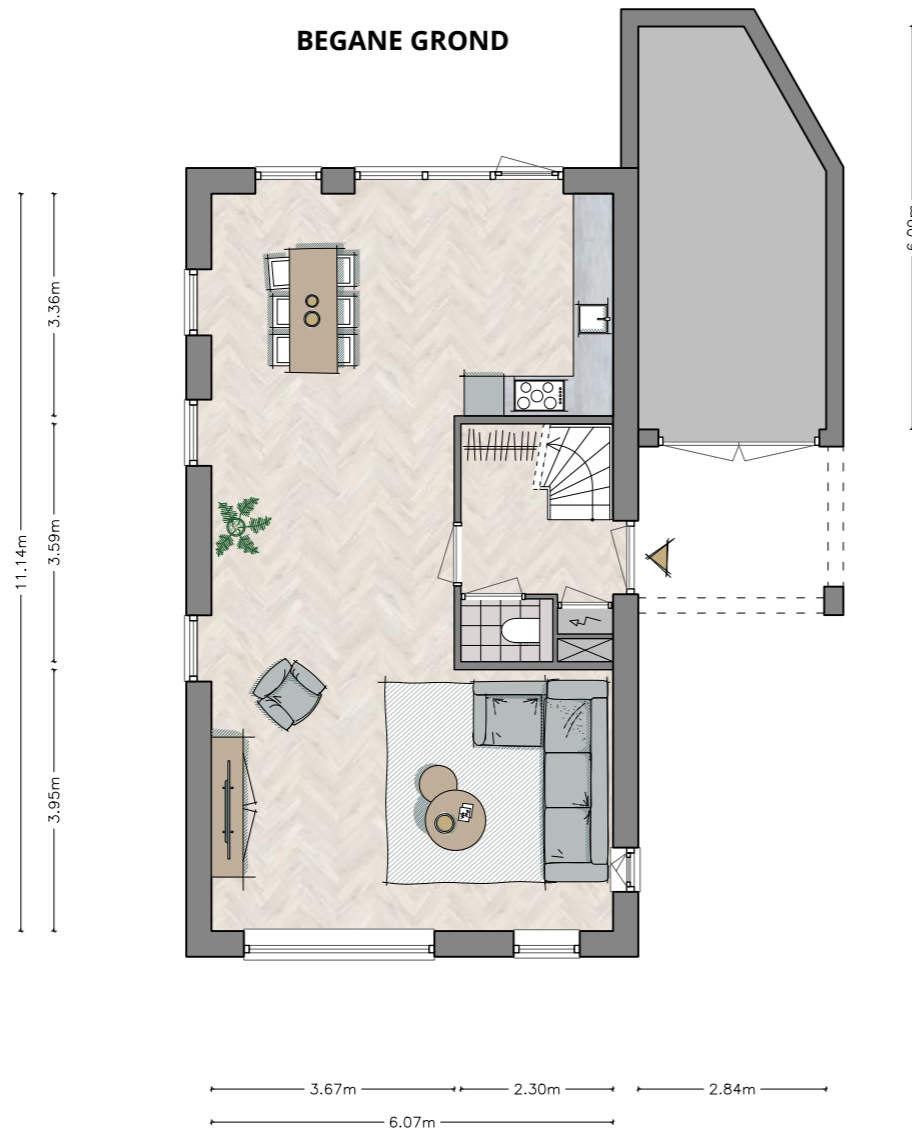


## 1 VRIJSTAANDE WONING BOUWNUMMER 8

- Vrijstaande woning: woonoppervlakte van 177,6 m<sup>2</sup>, uit te breiden tot 198 m<sup>2</sup>
- Aan de woning geschakelde berging van 16 m<sup>2</sup>
- Kavel van 444 m<sup>2</sup>
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- 4 slaapkamers en grote zolder
- Voorzien van vloerverwarming
- Aangesloten op stadsverwarming (dus gasloos)
- Energielabel A+
- Ligging tuinen zuid en west



## BASIS PLATTEGRONDEN VOORBEELD, BOUWNR 8





## OPTIES PLATTEGRONDEN

VOORBEELD, BOUWNR 8

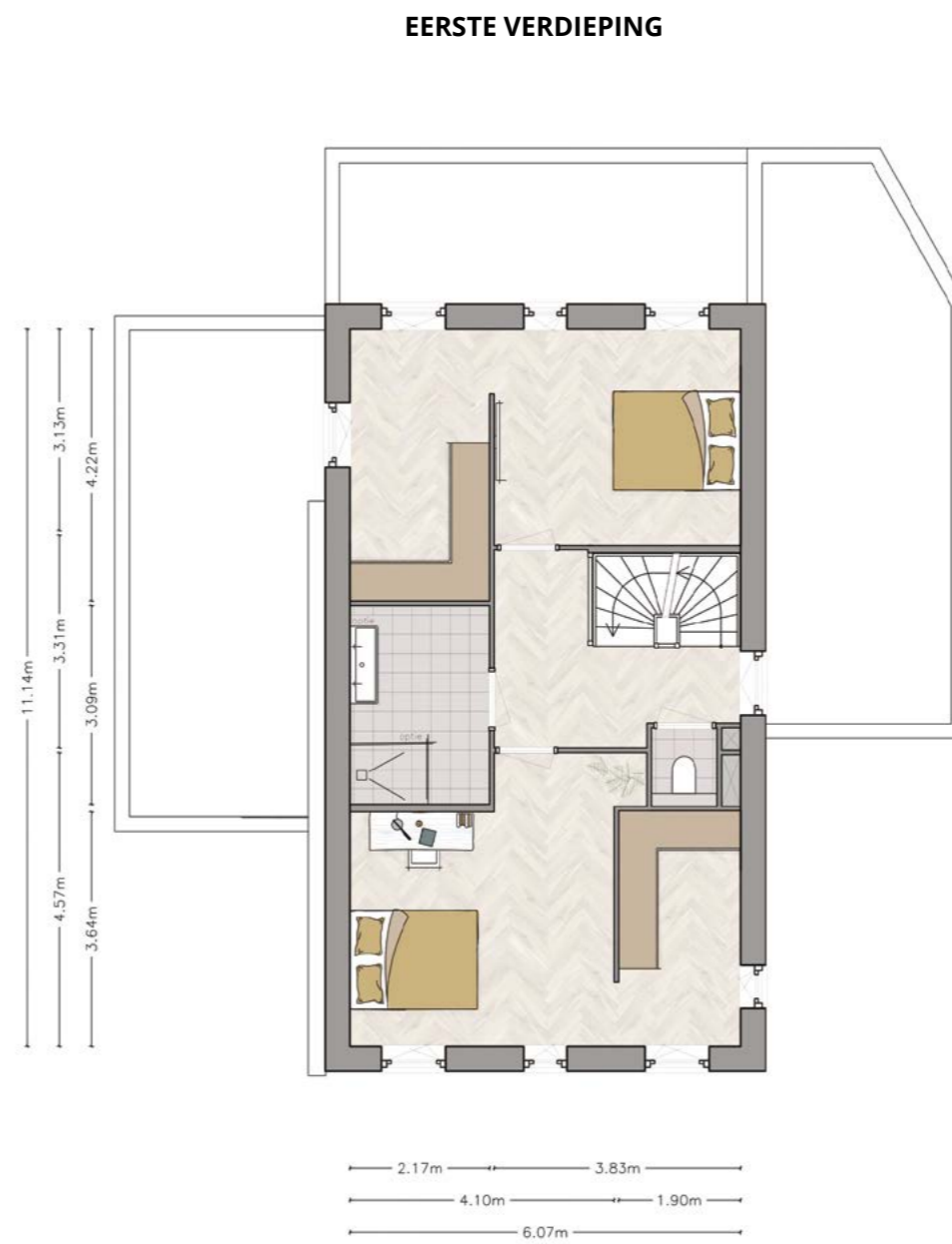
Er zijn verschillende opties om de woning verder af te stemmen op jouw persoonlijke wensen.

Bent je benieuwd naar alle mogelijkheden? Stel dan jouw eigen woning samen op de website. Dit kun je doen bij de woningzoeker.



### GETOONDE OPTIES BEGANE GROND

- Uitbouw
- Erker met openslaande deuren
- Dubbele deur achtergevel
- Trapkast
- Deur tussen berging en woning
- Extra tuindeur berging
- Veranda aan zijgevel



### GETOONDE OPTIES EERSTE VERDIEPING

- Samenvoegen slaapkamers voor en achter met inloopkast



### GETOONDE OPTIES TWEDE VERDIEPING

- Extra dakramen



# De stappen die je neemt bij het kopen van een woning

## Meld je aan voor de nieuwsbrief

Meld je op de website aan voor de nieuwsbrief. Zo blijf je altijd op de hoogte van het laatste nieuws.

## Onderzoek je financiële mogelijkheden

Wanneer je van plan bent een woning te kopen, is het belangrijk te weten wat je eigen financiële situatie is. Onderzoek alvast de mogelijkheden. Bij de aankoop en bij de inschrijving wordt er namelijk naar gevraagd. Je kunt dit al doen voordat de verkoop is gestart.

**1 Start verkoop**  
Via de nieuwsbrief, de website en de media informeren wij je wanneer de verkoop start. Vanaf dat moment is het mogelijk om je in te schrijven voor een woning. Zijn wij al in verkoop en is er nog een woning beschikbaar, dan kun je direct contact opnemen met onze afdeling Verkoop. De beschikbaarheid van de woningen is te zien op de website bij de woningzoeker (De beschikbaarheid wordt dagelijks bijgewerkt).

**2 Inschrijving**  
Met het inschrijfformulier schrijf je jezelf in voor de door jou aangegeven voorkeurswoning(en). Hierbij worden diverse stukken uitgevraagd zoals je persoonsgegevens, financiële onderbouwende stukken en de door jou samengestelde woning in PDF. Deze is te genereren op de projectwebsite bij de woningzoeker.

**3 Toewijzen woningen**  
Het toewijzen van de woningen vindt zo snel mogelijk na de sluitingsdatum van de inschrijving plaats. Aan het einde van de week dat je je kunt inschrijven, heeft iedereen bericht gehad of we je een woning kunnen toewijzen. Wanneer je een woning toegewezen hebt gekregen, word je uitgenodigd voor een persoonlijk optiegesprek. De woning wordt dan voor jou gereserveerd en komt onder optie te staan.

**4 Persoonlijk optiegesprek**  
Een gesprek met ons over het project en over de toegewezen woning. Er wordt besproken of je de optie wilt omzetten naar een aankoop. Is dit het geval dan gaan wij de koop- en aannemingsovereenkomst voor je opmaken.

**5 Tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst**  
Voor het tekenen van de overeenkomst wordt een afspraak ingepland. We nemen de koop- en aannemingsovereenkomst met je door en als alles klopt, worden de overeenkomsten getekend.

**6 Financiering**  
Wanneer je een hypotheek nodig hebt, is in het contract een financieringsvoorbehoud van 2 maanden opgenomen. In deze twee maanden check je of je alle financiële middelen voor de woning rond kunt krijgen.

**7 Hoera-brief!**  
Als aan alle opschortende voorwaarden uit het contract is voldaan, ontvang je de 'hoera' brief. Dit is het moment dat we starten met de bouw van de woning. Je wordt daarna uitgenodigd voor een afspraak bij de notaris.

**8 Transport bij de notaris**  
Bij de notaris wordt de koopakte getekend en vindt op dat moment de eigendomsoverdracht van de grond plaats (het transport). Indien je een hypotheek nodig hebt, dienen ook deze stukken bij de notaris aanwezig te zijn en wordt ook de hypotheekakte getekend.

**9 De bouw en oplevering**  
In de periode hierna zijn wij druk bezig met de realisatie van de woning. Wanneer de woning helemaal gereed is en alle termijnen zijn betaald, dan wordt de woning officieel aan jou overgedragen en ontvang je de sleutels!



# Stel je eigen woning samen

In deze brochure staan alle type woningen van De IJsvogel. Je kunt met behulp van de online woningzoeker op [www.wonenindeijsvogel](http://www.wonenindeijsvogel) je eigen woning helemaal naar wens samenstellen. Je selecteert in de woningzoeker een woning door hierop te klikken. Vervolgens kun je kiezen uit een aantal wijzigingsopties. Dit kan bijvoorbeeld gaan om een uitbouw of de wijziging van de slaapkamers. Je krijgt meteen te zien hoe de plattegronden en gevels eruit zien met de door jouw gemaakte keuzes. Ook zie je direct wat de kosten zijn. Zo stem je met met al deze opties jouw droomwoning samen afgestemd op jouw wensen en mogelijkheden.

**1. LOCATIE** 2. STEL SAMEN 3. DOWNLOAD PDF

€ 290.000 € 700.000 400 m² 1400 m²

Soort Type Woonoppervlakte Kavel / Buitenruimte Lijp / Pijp Label VON Prijs

Soort	Type	Woonoppervlakte	Kavel / Buitenruimte	Lijp / Pijp	Label VON	Prijs
1	woning	70,6 m²	kavel 18,90 m²	2	A+	ca. € 380.000 - 390.000
2	woning	119 m²	kavel 12,40 m²	2	A+	ca. € 327.500 - 335.000
3	woning	119 m²	kavel 12,40 m²	2	A+	ca. € 337.500 - 345.000
4	woning	119 m²	kavel 12,40 m²	2	A+	ca. € 337.500 - 345.000
5	woning	106,2 m²	kavel 16,70 m²	2	A+	ca. € 380.000 - 390.000
6	woning	2-1 kap, V1 134,7 m²	kavel 27,90 m²	2	A+	ca. € 450.000 - 460.000
7	woning	2-1 kap, V1 134,7 m²	kavel 27,90 m²	2	A+	ca. € 450.000 - 460.000
8	woning	vrijstaand 177,8 m²	kavel 44,80 m²	2 & W	A+	ca. € 700.000 - 710.000
9	variant	2-1 kap, V2 144,4 m²	kavel 27,90 m²	10	A+	ca. € 565.000 - 575.000

**10, 2-1 kap, Variant 2** ca. € 565.000 - 575.000

**Woning uitbreiden**

- Uitbouw begane grond € bij start verkoop

**Woning indelen**

- Kaakken naar voorzijde € bij start verkoop
- Trapkast € bij start verkoop
- Door tussen-beging en woning € bij start verkoop

**Gevel indelen**

- Dubbele openslaande luiken € bij start verkoop
- Extra luikdeur beging € bij start verkoop

**Download**

We hopen dat u met veel enthousiasme uw woning hebt samengesteld. Hier kunt u de brochure van uw samengestelde woning opvullen en downloaden.

Uw naam:

Uw e-mailadres:

**OPVULLEN**

**OPTIES**

- Refsopje ca. € 565.000 - 575.000
- Extra luikdeur beging € bij start verkoop
- Uitbouw beging grond € bij start verkoop
- Extra dakken voorzijde probeer 1 € bij start verkoop
- Samenleggen slaapkamers voorzijde € bij start verkoop

**PRIJS TOTAAL:** ca. € 565.000 - 575.000

**VENDEP EN INFORMATIE**  
**BOT BOUW**  
Afdeling Verkoop  
A.F.C. de Boering 1, 1713 GJ Veerhagepolder  
Telefoon: 075 - 375 2719  
info@wonenindeijsvogel.nl

**ONTWIKKELER**  
**BCH**  
De IJsvogel is een gemeenschappelijk project van de gemeenten Veerhagepolder en de gemeente De Boering. De IJsvogel is een gemeenschappelijk project van de gemeenten Veerhagepolder en de gemeente De Boering. De IJsvogel is een gemeenschappelijk project van de gemeenten Veerhagepolder en de gemeente De Boering.





# Afwerking van de woning

## Woningborg garantie

Bij het kopen van een nieuwbouwhuis wilt u zekerheid. Zekerheid dat de bouw zonder zorgen wordt voltooid. En zekerheid van een goede garantie mocht er onverhoopt toch iets zijn. Dit is geborgd met de Woningborg garantie. Alle woningen in De Waardmeester worden verkocht en gebouwd met het garantiocertificaat van Woningborg!

## Energielabel

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, warm water en ventilatie. De woningen hebben een energielabel A+. Het voorlopige energielabel is gebaseerd op de geldende regelgeving ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning. Het definitieve energielabel wordt gemaakt nadat de woning gereed is en ontvangt u te zijner tijd bij de oplevering.

## Terreininrichting

De woningen krijgen in de voortuin een pad van grijze betontegels met een afmeting van ca. 40x60cm, vanaf de erfgrans naar de voordeur. Het achterpad wordt voorzien van grijze betontegels met een afmeting van ca. 30x30cm. Daar waar een parkeerplaats(en) op eigen terrein aanwezig is worden 2 stroken van grijze betontegels met een afmeting van ca. 40x60cm aangebracht. Eén en ander zoals is aangegeven op de situatietekening. Onder de parkeerplaats(en) op eigen terrein wordt een infiltratiekrat aangebracht. De locatie hiervan is op de situatietekening indicatief aangegeven. Op de infiltratiekrat worden de hemelwaterafvoeren van de woning aangesloten. Van hieruit wordt het water zoveel mogelijk geïnfiltreerd of vertraagd afgevoerd. Ook is er een noodoverstort aanwezig die het te veel aan water afvoert naar het gemeenteriool. De aansluitkosten op het rioleringsstelsel zijn opgenomen in de aanneemsom van de woning.

Daar waar op de situatietekening is aangegeven worden hagen en hekwerken met klimplanten aangebracht. Er worden ligusterhagen, meidoornhagen, beukenhagen, veldesdoorn, hедера en jasmijn toegepast. Tevens worden bij bouwnummer 7 en 8 Japanse sierkers bomen geplaatst.

De kavelgrenzen zijn aangegeven op de situatietekening. De erfgrans wordt waar nodig gemarkeerd middels een perkoenpaaltje.

Ten behoeve van afval worden voor iedere woning door de gemeente rolcontainers geleverd. De opstelplaatsen ten behoeve van lediging staan op de situatietekening weergegeven.

## Tuinberging rij- en hoekwoningen

De rij- en hoekwoningen krijgen een prefab houten buitenberging in de tuin. De wanden bestaan uit verduurzaamd vuren stijl- en regelwerk. Aan de buitenzijde voorzien van verduurzaamd vuren delen aangebracht in kleur antraciet. De buitenwanden zijn voorzien van ventilatioeroosters. De wand tussen de bergingen onderling bestaat uit houten regels met aan beide zijden plaatmateriaal.

Ter plaatse van bouwnummer 2 en 4 wordt er op de achtergevel van de berging een lichtpunt met armatuur voorzien van schemerschakelaar geplaatst. Deze zijn bedoeld voor de verlichting van het achterpad en aangesloten op de meter van de betreffende woning. Het dak van de bergingen bestaat uit een houten balklaag aan de bovenzijde voorzien van beplating waarop een bitumen bedekking is aangebracht. Er wordt een houten deurkozijn met stapeldorpel deur toegepast, in de kleur antraciet. De deur is voorzien van gelaagd matglas (beperkt doorzichtig), een cilinderslot en een geveerde stormketting. De berging wordt gemonteerd op een prefab betonnen vloerelement welke is gefundeerd door een gestabiliseerd zandbed. De drempelhoogte bij de toegang is ca. 5cm gemeten vanaf de tegelvloer.

## Constructie

De fundering bestaat uit betonnen palen en funderingsbalken van gewapend beton. De lengte van de palen en de aanlegdiepte van de fundering zijn door de constructeur bepaald en worden goedgekeurd door de gemeente.

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een betonnen ribcassette vloer, aan de onderzijde voorzien van isolatie. In de vloer is een kruipluik opgenomen. De ventilatie van de kruipruimte vindt plaats door middel van ventilatioeroosters in de gevels.

De vloer van de eerste- en tweede verdieping van de woning zijn betonnen kanaalplaatvloeren. Ter plaatse van het trapgat komt een raveelijzer. Wanneer deze is het zicht is wordt hij in een witte kleur afgewerkt.

## Gevels

De buitengevels bestaan voornamelijk uit roodbont metselwerk in halfsteens verband, tenzij anders omschreven. Om de gevels een extra accent te geven worden, daar waar op tekening staat aangegeven, verschillende metselwerkverbanden en rollagen toegepast. Het voegwerk van de buitengevels wordt iets verdiept uitgevoerd in een grijze kleur. De gevels zijn plaatselijk voorzien van open stootvoegen, kruipruimte-ventilatioeroosters en dilataties.

Plaatselijk wordt bij de hoekwoningen daar waar op tekening staat aangegeven verticale houten gevelbekleding aangebracht in de kleur taupe. De plint onder de houten gevelbekleding bestaat uit roodbont metselwerk in halfsteens verband. Als afscheiding tussen de gevelbekleding en metselwerk plint wordt een aluminium waterslag in kleur taupe aangebracht.

### Houten gevelbekleding, 2-1kapwoning bouwnummer 7

De gevels van bouwnummer 7 zijn voornamelijk voorzien van een houten gevelbekleding in kleur taupe. De plint onder de houten gevelbekleding bestaat uit roodbont metselwerk in halfsteens verband. Als afscheiding tussen de gevelbekleding en metselwerk plint wordt een aluminium waterslag in kleur taupe aangebracht.

### Bergingen aan de woning

De gevels van de aan de woning grenzende bergingen van bouwnummer 6, 7, 8, 11 en 12 bestaan uit een houten gevelbekleding. In de kleur taupe bij bouwnummer 6 en 7 en in de kleur antraciet bij bouwnummer 8, 11 en 12. De plint onder de houten gevelbekleding bij de bergingen bestaat uit een antraciet geïsoleerde kantplank. Als afscheiding tussen de gevelbekleding en plint wordt een aluminium waterslag in kleur aangebracht.



De berging van bouwnummer 9 en 10 is uitgevoerd in metselwerk in dezelfde kleur als de woning.

De zijgevel van bouwnummer 6, 7 en 8 wordt deels voorzien van antraciet keramische dakpannen.

In de gevels van de hoekwoningen, 2-1 kapwoningen en de vrijstaande woning zijn enkele nestkasten voor vogels en/of vleermuizen aanwezig. Deze zijn indicatief op tekening aangegeven.

### Daken

De schuine daken van de woningen bestaan uit houten geïsoleerde dak elementen. Op de verdieping(en) zijn knieschotten aanwezig. Deze hebben een constructieve functie en mogen niet worden verwijderd. Op het schuine dak worden dakpannen aangebracht.

Antraciet (mat)	alle rij- en hoekwoningen 2-1kap (bouwnummer 6,7,11,12), vrijstaande woning (bouwnummer 8)
Rood (mat)	2-1kap (bouwnummer 9 en 10)

Het platte dak van de berging die aan de woning grenzen bestaan uit een houten balklaag aan de bovenzijde voorzien van beplating waarop een bitumen bedekking wordt aangebracht. Bij bouwnummer 6 en 7 wordt het dak tevens voorzien van sedum dakbegroeiing. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim. Het dak van de berging van bouwnummer 6, 7, 8, 11 en 12 loopt door en dient als luifel boven de entree. De onderzijde van de luifel wordt afgewerkt met beplating in een witte kleur.

Op het dak worden doorvoeren aangebracht die benodigd zijn voor de aanwezige installaties in de woning. Deze zijn indicatief in de contracttekeningen aangegeven. De goten zijn van kunststof in kleur wit. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof in een grijze kleur.

Bouwnummer 1 is aan de voorzijde voorzien een dakkapel. De wanden bestaan uit houten regels met isolatie aan de buitenzijde voorzien van verticale houten gevelbekleding in kleur taupe. De binnenzijde is voorzien van wit plaatmateriaal. Het dak bestaat uit een houten balklaag aan de buitenzijde voorzien van houten beplating waarop isolatie en een bitumen dakbedekking is aangebracht. De binnenzijde is voorzien van wit plaatmateriaal. De dakkapel is voorzien van kozijnen met vast glas en draai/kiepramen in kleur taupe. Aan de binnenzijde is de kleur wit. Daar waar nodig worden de kozijnen voorzien van ventilatieroosters. De aanwezige aftimmeringen zijn voorzien van witte grondverf.

### Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning zijn van kunststof in kleur kwartsgrijs en aan de buitenzijde voorzien van houtlook verbinding. Bij kozijnen en ramen in gevelbekleding is de kleur taupe. Aan de binnenzijde is de kleur wit. Bij bouwnummer 6, 7 en 8 wordt het raam op de 1e verdieping wat is opgenomen in het pannendak uitgevoerd als een dakraam. Daar waar nodig worden de kozijnen voorzien van ventilatieroosters.

Onder de buitenkozijnen komen waterslagen van aluminium welke in kleur worden gemoffeld. Boven de buitenkozijnen in metselwerk worden thermisch verzinkt stalen lateien aangebracht die eveneens in kleur worden gemoffeld.

De entreedeur is voorzien van een glasvulling met helder glas. In de deur is

een brievensluif met tochtvoorziening opgenomen.

De aan de woning grenzende bergingen zijn aan de voorzijde voorzien van een aluminium kozijn en deurbladomranding. De deurvulling bestaat uit dubbelwandige stalen panelen. Kozijn en deur beide aan de buitenzijde in kleur kwartsgrijs, bij bouwnummer 6 en 7 is de kleur taupe. Aan de binnenzijde in kleur grijswit.

De draairichting van ramen en deuren is op de contracttekeningen aangegeven.

De beglazing in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning wordt uitgevoerd als HR++ isolatieglas. Alle buitendeuren van de woning en buitenberging zijn per woning met dezelfde sleutel te openen. Bij oplevering ontvangt u een set van 6 sleutels. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de normen van Politie Keurmerk.

Dakramen worden uitgevoerd in verduurzaamd hout. Aan de buitenzijde zit een aluminium afwerking in grijze kleur. De binnenzijde is fabrieksmatig wit afgewerkt. De ramen zijn voorzien van isolatieglas.

Ter plaatse van een buitenkozijn wordt aan de binnenzijde de dagkant van de HSB wand afgetimmerd met een wit gegronde aftimmering. In geval de muur bestaat uit een kalkzandsteenwand wordt op de overgang tussen het kozijn en de muur een wit gegronde aftimmerlat aangebracht. Daar waar het kozijn niet doorloopt tot de vloer, vormt de aftimmering in een HSB wand aan de onderzijde de vensterbank. Bij een kozijn in een kalkzandsteenwand komt, daar waar het kozijn niet doorloopt tot de vloer, aan de onderzijde een wit kunststenen vensterbank.

De binnen kozijnen bestaan uit witte stalen deurkozijnen met bovenlicht. Het bovenlicht is voorzien van doorzichtig, blank glas. Behoudens wanneer er een (techniek)kast op de begane grond is, daar is het bovenlicht voorzien van een wit paneel. De binnendeuren bestaan uit vlakke opdekdeuren welke fabrieksmatig zijn afgewerkt in een witte kleur. De deuren zijn voorzien van aluminium deurgarnituur met schilden.

De meterkast bestaat uit een witte prefab kast met een bijpassende kastdeur en bijbehorend hang- en sluitwerk met kastslot. Aan de onder- en bovenzijde is een ventilatievoorziening aanwezig.

### Zonwering

Daar waar op de tekeningen is aangegeven worden screens aangebracht. De screens worden op het kozijn gemonteerd en aan de zijkanten voorzien van een geleiding. De omkasting en zijgeleiding zijn in kleur grijsbeige, het doek is in kleur grey charcoal. De screens worden gevoed door een pv paneel op de bak en zijn elektrisch bedienbaar met een afstandsbediening.

### Wanden

De woning scheidende spouwmuren zijn van kalkzandsteen en worden ankerloos uitgevoerd. Ook de kopgevel van de hoekwoningen is van kalkzandsteen. De binnenspouwbladen van de voor- en achtergevel zijn houtskeletbouw (HSB) wanden. Dit is een houten regelwerk met isolatie en aan de binnenzijde voorzien van een gipsvezelbeplating.

De niet-dragende binnenwanden bestaan uit gips- of cellenbetonblokken.

Op enkele plaatsen, daar waar op de contracttekening aangegeven, zijn de binnenwanden van kalkzandsteen. Deze wanden hebben een constructieve (stabiliteit)functie.



## Trappen en balustraden

In de woning zijn open trappen aanwezig. Behoudens de rij- en hoekwoningen. Daar is de trap van de begane grond naar de 1e verdieping een dichte trap. De trappen zijn van vurenhout, voorzien van witte grondverf, zonder verdere bewerkingen. De niet- en spijkergaatjes zijn nog zichtbaar en niet gestopt. Daar waar op tekening aangegeven, komen vurenhouten hekwerken bestaande uit ronde houten spijlen of een afscheiding door middel van een dicht balustradepaneel bestaande uit een houten plaat. De hekwerken en de beplating zijn voorzien van witte grondverf. Langs de muur van deze trappen worden ronde, blank gelakte, beukenhouten muurleuningen aangebracht.

## Vloer-, wand- en plafondafwerking

De betonnen vloeren worden, tenzij anders omschreven, afgewerkt met een zandcement dekvloer. Ter plaatse van de douchehoek en achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht.

De binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, behoudens in het toilet en de badkamer. Daar worden de wanden niet afgewerkt.

De betonplafonds, met uitzondering van de meterkast, worden voorzien van wit spuitpleisterwerk. De V-naden blijven zichtbaar.

De binnenzijde van de schuine dakvlakken bestaan uit plaatmateriaal voorzien van witte grondverf, tenzij anders omschreven. Plaatnaden, schroef- en nietgatjes e.d. zijn onafgewerkt en zichtbaar. Op de elementnaden en langs de wand worden wit gegronde aftimmerlatten aangebracht.

De binnenzijde van het schuine dakvlak in de badkamer is voorzien van gipsplaten, deze worden vlak afgewerkt en voorzien van wit spuitwerk.

In de bergingen grenzend aan de woning worden geen plafond toegepast, hier blijft de houten balklaag in het zicht.

## Badkamer en toiletruimte

In de badkamer en toiletruimte is standaard geen sanitair en tegelwerk aanwezig. In deze ruimten wordt wel een standaard installatie van riool en water aangebracht ten behoeve van sanitaire voorzieningen zoals in de contracttekening aangegeven. De hoogtes van de aansluitingen zijn terug te vinden onder het kopje "Water- en rioleringsinstallatie".

Heeft u de wens de badkamer en toiletruimte reeds voor oplevering én onder Woningborg garantie te laten afbouwen, dan verwijzen wij u naar de "Afbouwbrochure badkamer en toilet". Hierin worden de mogelijkheden uitgelegd.

Tevens is hier aangegeven welke installatie wijzigingen er mogelijk zijn.

## Keuken

De appartementen worden standaard niet voorzien van een keuken. Ten behoeve van de keuken wordt een standaard installatie aangebracht zoals deze in de contracttekening is opgenomen.

Speciaal voor het project heeft Bruynzeel keukens Alkmaar een keuken ontworpen die past in het de woning. Dit betreft slechts een voorbeeld van de mogelijkheden. Uiteraard heeft u ook de mogelijkheid een keuken geheel naar uw eigen wens en smaak te ontwerpen. U kunt dit door Bruynzeel laten doen maar u bent geheel vrij in de keuze van uw keuken leverancier. U koopt de keuken zelf en kan deze in alle gevallen dan na oplevering laten plaatsen. In overleg met de kopersbegeleiding heeft u de mogelijkheid de installatiepunten te wijzigen. Voor wijzigingen aan de installatie verwijzen wij u naar de "Handleiding wijzigingen aan de woning".

## Water- en rioleringsinstallatie

In onderstaand overzicht zijn de aanwezige water- en riool aansluitingen aangegeven. Voor de keuken, badkamer en toiletruimte zijn tevens de aansluithoogtes vermeldt.

	koud water	warmwater	riool
keuken	ca. 10 cm	ca. 10 cm	ca. 10 cm
closetcombinatie	ca. 10 cm	-	ca. 10 cm
fontein	ca. 74 cm	-	ca. 66 cm
wastafel	ca. 69 cm	ca. 69 cm	ca. 61 cm
douche	ca. 115 cm	ca. 115 cm	ca. 1 cm (onderpot)

aansluitpunt afleverset			
stadsverwarming	ja	n.v.t.	ja
wasmachine	ja	n.v.t.	ja

De wateraansluitingen van de gootsteen, wastafel en fontein eindigen met een chromen stopkraantje. De overige aansluitingen in de badkamer en toiletruimte zijn afgedopt. De wateraansluiting van de wasmachine is voorzien van een beluchte wasmachine kraan.

De tapcapaciteit is ca. 7,5 liter per minuut (vergelijkbaar met CW-klasse 4). Bij het gelijktijdig gebruik van meerdere warmwater tappunten kan een onderlinge beïnvloeding merkbaar zijn.

De afvoerleidingen van het riool worden uitgevoerd in kunststof leidingen. De woning is aangesloten op het riool en waterleidingnet. De aansluitkosten zijn in de aanneemsom opgenomen. De watermeter bevindt zich in de meterkast

## Gasinstallatie

De woning is niet voorzien van een gasinstallatie.

## Verwarmingsinstallatie

De woningen worden aangesloten op het warmtenet van HVC. Dit warmtenet voorziet de woningen van warmte en warm tapwater. De warmtewisselaar en meter (afleverset) worden geplaatst in de meterkast. Deze afleverset is eigendom van HVC. De aansluitkosten zijn in de aanneemsom opgenomen. De onderhouds- en huurkosten van de afleverset worden door HVC met de gebruiker verrekend en maken onderdeel uit van het energietarief van HVC.

Levering door derden van warmte en/of warm tapwater vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Bot Bouw en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie.

De woning is in alle verwarmde ruimtes voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming, m.u.v. de 2e verdieping. De ruimtes worden verwarmd door leidingen die in de vloer liggen waardoor verwarmingswater wordt gepompt. Ter plaatse van de 2e verdieping wordt een convector geplaatst, de positie staat op de tekening weergegeven.



In de woning worden daar waar op de tekening staat aangegeven verdelers geplaatst. Vanuit de verdelers lopen de vloerverwarmingsleidingen naar de vloer van de verschillende ruimtes in de woning.

Bij het ontwerp is uitgegaan van de volgende te behalen garantie temperaturen onder de in de garantieregeling omschreven condities;

Verblijfsruimte	22 °C
Badruimte	22 °C
Toiletruimte	18 °C
Verkeersruimte	18 °C
Onbenoemde ruimte	18 °C
Techniekruimte	geen norm
Bergruimte (buiten)	onverwarmd

Indien noodzakelijk wordt in de badkamer een elektrische radiator of convector geplaatst om de garantie temperatuur van 22 °C te kunnen halen. Deze staat op tekening als gestippeld weergegeven.

Voor de aansturing van de verwarming wordt in iedere verblijfsruimte en de badkamer een ruimtethermostaat aangebracht. Deze ruimtes zijn daardoor afzonderlijk van elkaar te regelen.

### Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie

De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Hierbij wordt op verschillende plaatsen in de woning lucht afgezogen. Afzuigventielen worden geplaatst in onder andere de keuken, badkamer, toiletruimte en bij de wasmachineopstelling. De toevoer van buitenlucht vindt plaats door ventilatieroosters die in of boven de buitenkozijnen zijn opgenomen.

De installatie is voorzien van een hoofdbediening met een CO<sub>2</sub>-sturing. Het bedieningspaneel bevindt zich naast de kamerthermostaat in de woonkamer/keuken. Tevens wordt een draadloze bediening met timerfunctie in de badkamer geleverd. Deze wordt bij de oplevering los geleverd.

De ventilatie unit bevindt zich op de tweede verdieping. De kanalen van de mechanische installatie zijn opgenomen in de vloeren, plafonds en leidingkokers. Op de tweede verdieping komen deze ook in het zicht.

Op de contracttekening zijn de posities van de afzuigventielen indicatief weergegeven. De exacte positie wordt bepaald door de installateur. In de keuken zijn afzuigventielen aanwezig. Het op het afzuigstelsel aansluiten van een waskap is niet toegestaan. Wij gaan ervan uit dat u een recirculatiekap aanbrengt.

### Elektra

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen zijn van wit kunststof en worden horizontaal en als volledig inbouw uitgevoerd, tenzij in de contracttekeningen anders aangegeven. Alle wandcontactdozen zijn uitgevoerd met randaarde. Uitvoering van de elektrische installatie kan geheel of gedeeltelijk opbouw zijn in de meterkast, ter plaatse van de technische installaties, op de tweede verdieping en in de berging.

Tenzij op de contracttekening anders aangegeven, is het schakelmateriaal op de volgende hoogtes aangebracht:

• schakelaars	ca. 105 cm
• wandcontactdozen	ca. 30 cm
• loze leiding, data-aansluiting	ca. 30 cm
• wandlichtpunt badkamer	ca. 160 cm
• overige wandlichtpunten (binnen)	ca. 190 cm
• buiten lichtpunt (aan de gevel)	ca. 230 cm
• bediening MV en thermostaat	ca. 150 cm

Het elektra ten behoeve van de technische installatie (zoals MV-unit, verdelers e.d.) is niet in de contracttekeningen opgenomen. Deze worden conform opgave installateur uitgevoerd. Het exacte aantal groepen dat benodigd is, wordt bepaald door de installateur. De volgende wandcontactdozen zijn in ieder geval aangesloten op een aparte groep:

koken (2x230Volt perilex)

vaatwasser en/of combi ovenwasmachine

warmte afleverset

De woning is aangesloten op het elektriciteitsnet. De aansluitkosten zijn in de aanneemsom opgenomen. De meter bevindt zich in de meterkast.

In de woning zijn onderling gekoppelde rookmelders aanwezig. De rookmelders worden aangesloten op 230Volt en zijn voorzien van een back-up batterij. De rookmelders zijn indicatief weergegeven. Het exacte aantal en de positie worden bepaald door de installateur, zodat voldaan kan worden aan de geldende regelgeving.

In de woonkamer wordt een data (CAT5e) aansluiting aangebracht.

De aansluitkosten van data zijn niet in de aanneemsom inbegrepen. U dient zelf een contract af te sluiten met een leverancier. Het kan zijn dat deze partij u aansluitkosten in rekening brengt.

Nabij de voordeur van de woning is een beldrukker aanwezig. De deurbel is gemonteerd ter plaatse van de meterkast.





# Disclaimer

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Toch is het soms noodzakelijk om tijdens de uitvoering wijzigingen door te voeren. Bijvoorbeeld als gevolg van gestelde eisen door overheden, nutsbedrijven of bijvoorbeeld als een product niet meer leverbaar is of een andere maatvoering heeft. De aannemer is gerechtigd tijdens de bouw deze noodzakelijke wijzigingen door te voeren mits deze geen afbreuk doen aan kwaliteit, bruikbaarheid of uiterlijk van de woning. De gegevens in deze brochure zijn niet bindend. Voor de juiste stukken verwijzen wij naar de officiële bescheiden zijnde de koop-aannemingsovereenkomst met alle daarbij behorende contractstukken. U ontvangt deze stukken van de afdeling verkoop wanneer u een woning toegewezen heeft gekregen. De artist impressies en tekeningen in deze brochure zijn indicatief, derhalve kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.



**VERKOOP EN INFORMATIE**

**BOT BOUW**

Verkoop Bot Bouw  
072 - 575 27 13  
verkoopdeijsvogel@botbouw.nl

**ONTWIKKELING**

