

# 12 APPARTEMENTEN EUROPAPARK GRONSVELD

24 / 12 / 2021



**Ruijters**

woningmakelaars

RUIJTERS WONINGMAKELAARS

WYCKER BRUGSTRAAT 51

6221EB MAASTRICHT

T 043-3292929 / WWW.RUIJTERS.NL



**Slokker**

ONTWIKKELAAR: SLOKKER VASTGOED

ONTWIKKELAAR: SUCCESVOLLE PROJECTONTWIKKELING

ARCHITECT: HARNISCHMACHER ARCHITECTUUR

AANNEMER: SMEETSBOUW



## EUROPAPARK

Het Park ligt aan de grenzen van Gronsveld. De decentrale ligging zorgt voor weinig sociale controle. De opzet was immers een privé initiatief (tuin) en later publiek opengesteld omwille van haar schoonheid.

De vergrijzing binnen het dorp Gronsveld vraagt om een ontwikkeling die daarop inspeld. De locatie is perfect om van het pensioen te genieten. Daarnaast zorgt het herintroduceren van wonen, voor sociale controle en een mooie toekomst voor het Europapark.

Wellicht dat onder de bewoners enkele vrijwilligers het initiatief nemen om met eenzelfde liefde het Park mede te onderhouden. Het gaat immers om uw eigen uitzicht.

## POSITIONERING IN DE DORPSKERN

De ontwikkelingslocatie grenst aan het mooie Europapark te Gronsveld. Het anderhalf hectare grote Europapark is, door tuinarchitect ir. J.P. Fokker, in de jaren dertig van de vorige eeuw als particuliere tuin ontworpen.

De voormalige bebouwing is door bouwkundig verval, langdurige leegstand en uiteindelijk brand een smet geworden op de toegang tot het park vanuit het dorp. Deze westelijke toegang is alleen te bereiken door over het perceel van de voormalige bebouwing en bijbehorende parkeerplaats te lopen. Des te meer valt de huidige toestand in het oog en vormt een groot contrast met het prachtige park.

De algemene ligging van de locatie is binnen de dorpskern nabij de rijksweg. Een kwalitatieve verdichting en eventueel inkrimping verdienen de voorkeur voor het dorp. Deze ontwikkeling ondersteunt daarmee het landelijk scenario voor de buitengebieden.



impressie van entree





## ONTWERP

Het bouwplan omvat 12 appartementen, waarvan één penthouse, inclusief buitenruimte en een parkeerterrein met 21 parkeerplaatsen. Het gebouw bestaat uit een souterrain, drie bouwlagen met appartementen en één bouwlaag met één penthouse. Ter voorbereiding op het opstellen van het bouwplan heeft intensief overleg plaatsgevonden met directe omwonenden van het plangebied. Tevens hebben brainstormsessies plaatsgevonden met de Dorpsbouwmeester. Op basis hiervan is het uiteindelijke bouwplan tot stand gekomen.

Hierbij zijn de onderstaande randvoorwaarden verwerkt in het bouwplan:

- het parkeerterrein aan de westzijde van het appartementencomplex wordt een omsloten binnengebied, waardoor (geluid-)overlast voor omwonenden zoveel mogelijk wordt beperkt;
- de positionering van de nieuwe bebouwing is zoveel mogelijk opgeschoven naar de maximale (oostelijke) bouwgrens en geoptimaliseerd aan de hand van zichtlijnen naar het Europapark;
- de voetprint van het gebouw is gevormd als een ongelijkmatige vijfhoek, hetgeen zorgt voor kleinere gevelaanzichten;
- er is gezorgd voor een doorkijk voor bewoners van de Rijksweg naar het Europapark;
- er worden geen terrassen aangelegd aan de westzijde van het appartementencomplex richting de Rijksweg, behoudens het terras dat begane grondniveau is voorzien;
- aan de westzijde van het appartementencomplex worden vaste privacyschermen geplaatst,
- boven het souterrain springt de bouwmassa terug, waarmee ruimte wordt gecreëerd voor een groene bufferzone;
- de voetprint van het nieuwe gebouw sluit zoveel mogelijk aan bij de voetprint van de voormalige bebouwing;
- er is sprake van een gelaagde opbouw van souterrain, plint en de rest van het gebouw;
- het penthouse is 'onzichtbaar' en oriënteert zich op het park.



Impressie van zuidwestzijde (rijksweg)





## DUURZAAMHEID

Het gebouw moet voldoen aan het geldende Bouwbesluit. Hier zit in een pakket van eisen verwerkt met betrekking tot de isolatie van de gebouwschil, het energieverbruik, de duurzaamheid van materialen, gezond binnen- en buitenklimaat, luchtventilatie, de uitstoot van stikstof en de water-infiltratie. Al deze maatregelen samen maken van een modern gebouw tevens een duurzaam gebouw.

Vanaf 1 januari 2021 moeten nieuwbouwwoningen bijna energieneutraal zijn. Dat is vertaald in een stelsel van BENG-eisen. Deze eisen komen in de plaats van de huidige EPC. In BENG wordt de energieprestatie uitgedrukt in indicatoren: de energiebehoefte van het gebouw, het primair fossiele energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie.

De woningen worden gasloos uitgevoerd. Dit is ook conform het Bouwbesluit. Voor de verwarming, warm tapwater en het koken zullen verschillende systemen op het elektrische netwerk worden aangesloten. Daartoe worden op het dak de benodigde zonnepanelen geplaatst voor de energieopwekking.

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 1,0. De MPG is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. De milieuprestatie van materialen van gebouwen zal een steeds belangrijkere factor worden in de totale milieubelasting van gebouw.



impressie vanuit park richting entree





PARKWEG

CONTAINERRUIMTE EN  
FIETSENBERGING

< VOORMALIGE GARAGE

OPTIMALE  
POSITIONERING >  
BOUWMASSA

67.3 +NAP

66.0 +NAP

PP13

PP14

PP15

PP16

PP17

PP18

PP19

PP20

20 PARKEERPLAATSEN

PP1

PP2

PP3

PP4

PP5

PP6

PP7

PP8

PP9

PP10

PP11

PP12

38547

30200

34251

66.0 +NAP

PRIVACY  
SCHERMEN  
VD 1 + 2 >

DOORKIJK  
NAAR PARK >

11162

19167

15291

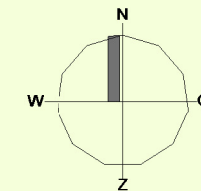
20254

< DUDE CONTOUR  
BESTEMMINGSPLAN

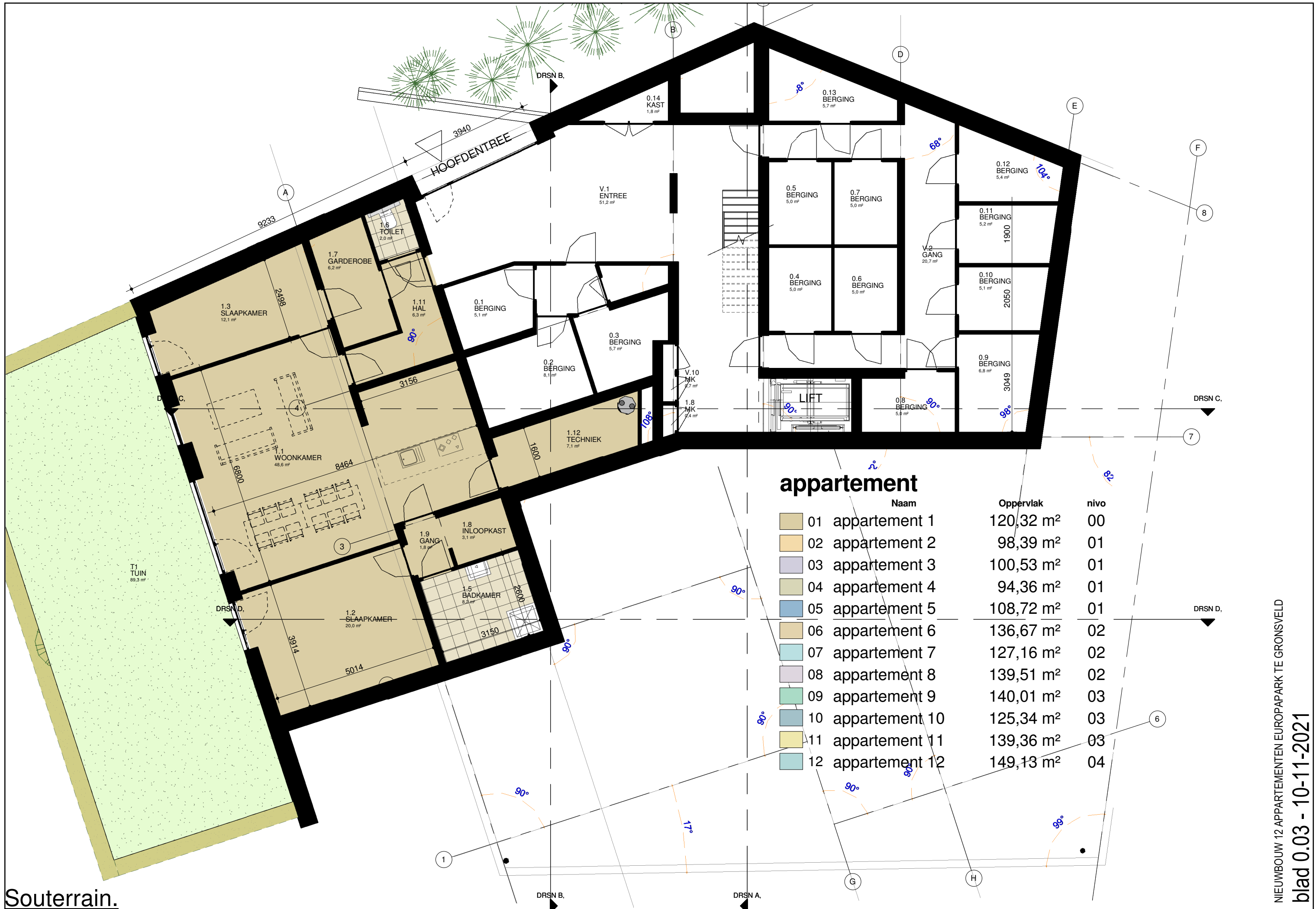
< VIJFHOEK KORTERE GEVELS

1FC

MAXIMALE  
BEBOUWINGSGRENS  
67.4 -NAP







Souterrain.





Begane grond.









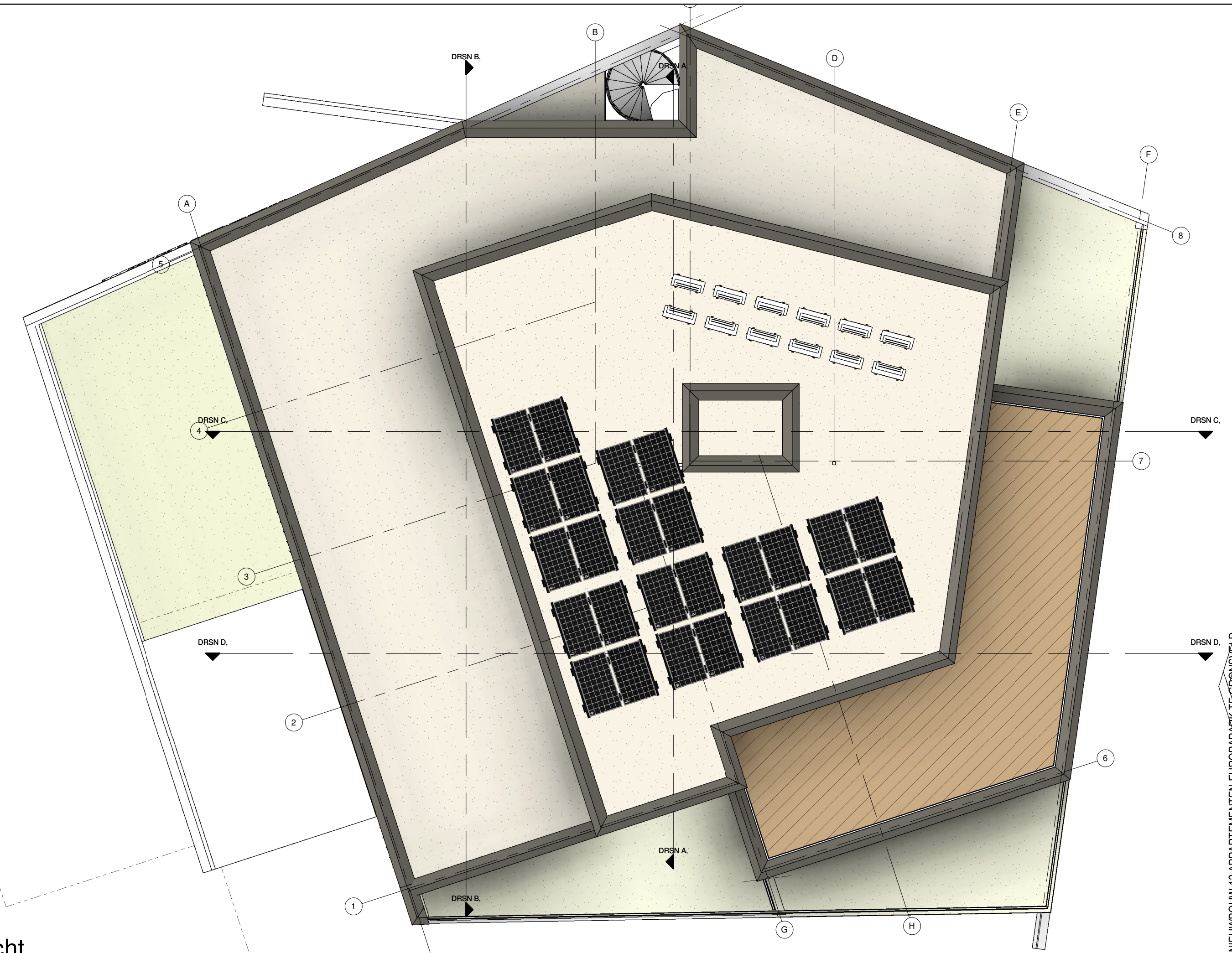
2de verdieping.





3de verdieping.





dakaanzicht.





Noordgevel.





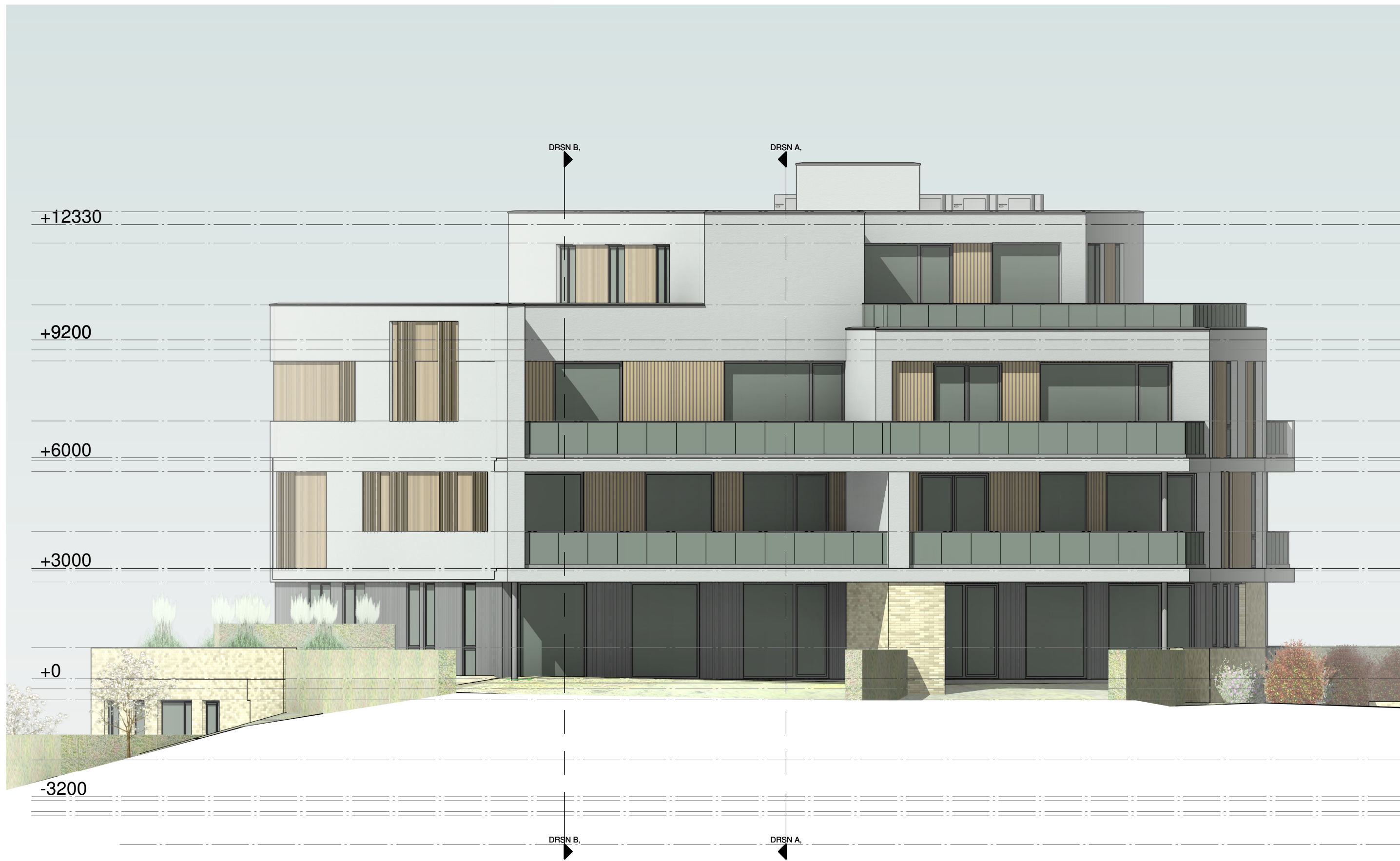
Oostgevel.





Westgevel.





Zuidgevel.





DRSN A.





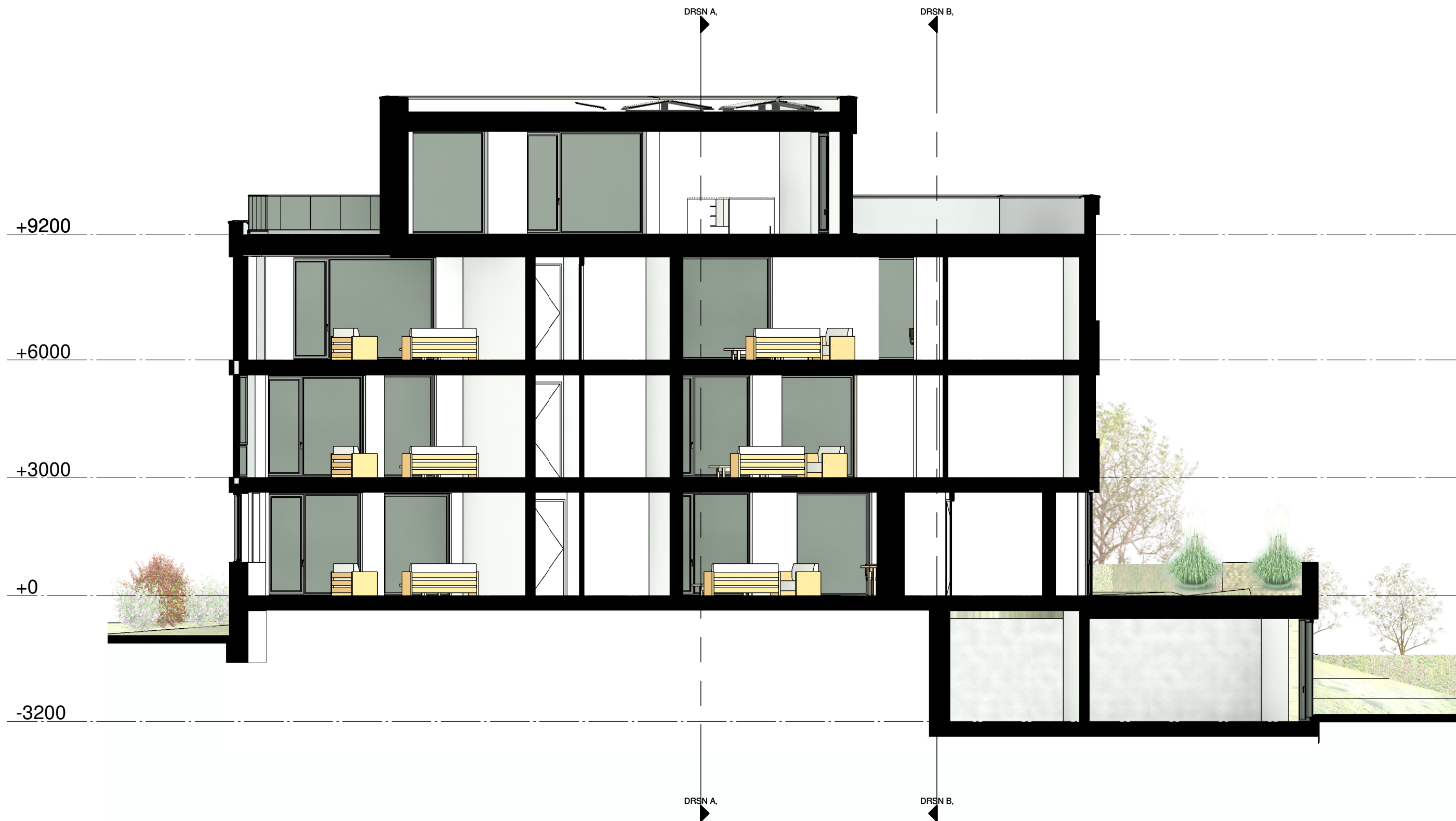
DRSN B.





DRSN C.





DRSN D.









ALGEMENE GEGEVENS

Projectnummer : 900552  
Documentnummer : 900552 versie V2  
Datum : 23-12-2021

Project / Locatie

12 koopappartementen in het bouwplan 'EuropaPark' te Gronsveld.



Ondernemer

Smeets Bouw BV  
Kotterweg 20  
6222 NR Maastricht

T 043-3690880  
I [www.smeetsbouw.nl](http://www.smeetsbouw.nl)  
E [info@smeetsbouw.nl](mailto:info@smeetsbouw.nl)

Ingeschreven onder nummer W03807 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen bij Woningborg NV.



Ontwikkelaar

Slokker Vastgoed  
Lindelaan 75  
1271 AW Huizen  
Postbus 55  
1270 AB Huizen

T 035-5284400  
I [www.slokkervastgoed.com](http://www.slokkervastgoed.com)  
E [sv@slokkervastgoed.com](mailto:sv@slokkervastgoed.com)



Makelaar

Ruijters Makelaardij  
Wycker Brugstraat 51  
6221 EB Maastricht

T 043-3292929  
I [www.ruijters.nl](http://www.ruijters.nl)  
E [welkom@ruijters.nl](mailto:welkom@ruijters.nl)

VERKOOPINFORMATIE

1.1. Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Wij verwijzen u naar het certificaat "Woningborg Garantie- en waarborgregeling 1 juli 2021".

1.2. Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is een strategie van de overheid, waarin voorwaarden worden aangegeven om de gezondheids- en milieudoelstellingen te bereiken met betrekking tot het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving in overeenstemming met het maatschappelijk gewenst niveau. Duurzaam bouwen omvat de thema's: grondstoffen, afval, energie, vormgeving en ruimte. Duurzaam bouwen gebeurt op een zodanige wijze dat door de bouw, het gebruik en de eventuele sloop van het bouwwerk, zo weinig mogelijk milieuproblemen ontstaan. Zuinig omgaan met energie maar ook de resterende energiebehoefte zo veel mogelijk dekken met niet fossiele bronnen.

1.3. Maatvoering

De ingeschreven maten op de tekening(en) zijn "circa" maten, uitgedrukt in mm, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, dan is daarbij geen rekening gehouden met eventuele wandafwerkingen.

1.4. Duurzaam bouwen (BENG)

In Nederland leggen we de energieprestatie voor bijna energie neutrale gebouwen vast (BENG) aan de hand van 3 eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar;
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m2 gebruiksoppervlak p.j.;
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Deze eisen vervangen de EPC. BENG is gebaseerd op een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken, de Trias Energetica. De EPC voldoet niet meer. Je kunt bijvoorbeeld een grote glaswand in een gebouw zetten en de BENG-eis halen door deze energieverliezen bij glas te compenseren met zonnepanelen. De huidige nieuwbouweis houdt geen rekening met het energieverlies van de woning door de bouwvorm.

Er geldt een aparte eis voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te beperken. Dit noemen we BENG 1. Ook moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis. En tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2. De hoogte van de eisen verschilt per type woning of gebruiksfunctie en is terug te vinden in het Bouwbesluit.

1. Energiebehoefte

Voor het bepalen van de energiebehoefte wordt de energiebehoefte voor verwarming en koeling opgeteld. Deze kijkt naar een optimale kwaliteit van de gebouwschil waarbij zowel de verhouding glas ten opzichte van dichte gevel, de mate van isolatie, de mate van kierdichting als de aanwezigheid van koudebruggen een rol speelt. Niet alleen isolatie, maar juist het samenspel van bovenstaande factoren, de vorm (geometrie) en de ligging van een gebouw zijn van belang om de energiebehoefte van een gebouw zo veel mogelijk te beperken. BENG 1 gaat over al deze factoren. Hierbij wordt gerekend met een vastgesteld 'neutraal' ventilatiesysteem. De energiebehoefte invullen kan met hernieuwbare of fossiele energie.

2. Primair fossiel energiegebruik

Het primair fossiel energiegebruik is een optelsom van het primair energiegebruik voor verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatoren. Voor utiliteitsgebouwen telt ook het primair energiegebruik voor verlichting en voor bevochtiging (indien aanwezig) mee. Voor zowel woningen en utiliteitsgebouwen geldt dat, als er PV-panelen of andere hernieuwbare energiebronnen aanwezig zijn, de opgewekte energie van het primair energiegebruik wordt afgetrokken.

3. Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie wordt bepaald door de hoeveelheid hernieuwbare energie te delen door het totaal van hernieuwbare energie en primair fossiel energiegebruik. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem en vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Vloer	RC = 4,7m²K/W
Gevel	RC = 4,7m²K/W
Dak	RC = 6,3m²K/W
Luchtdichtheid	Qv = 0,40
Kozijn	U = 1,50 W/m²K
Beglazing	ZTA = 0,6
PV panelen	aantal volgens BENG berekening,
Zonwering	N.v.t.

1.5. Energie label

De definitieve energielabel ontvangt u bij oplevering van uw woning.

1.6. Verkrijgerwensen

De verkrijger krijgt een standaard lijst van meer- en minderwerk, waaruit diverse opties kunnen worden gekozen, afhankelijk van de vordering van de bouwwerkzaamheden.

De ondernemer is gerechtigd een dergelijk verzoek zonder meer van de hand te wijzen in geval het werk zover is gevorderd dat tegen inwilligen van het verzoek om praktische, technische en/of andere redenen bedenkingen moeten worden gemaakt. Voor vragen van de verkrijgers is de ondernemer via de wooncoach telefonisch bereikbaar op telefoonnummer: 043-3690880.

1.7. Sanitair en tegelwerk

De appartementen worden voorzien van sanitair en tegelwerk, zoals vermeld in deze technische omschrijving. De verkrijger ontvangt inloggegevens voor het bezoeken van een digitale showroom, alwaar de verkrijger in de gelegenheid wordt gesteld om het sanitair en tegelwerk aan te passen aan persoonlijke smaak en wensen. De website laat direct de prijsconsequenties zien en verrekent het nieuwe sanitair plus tegelwerk met wat voorgeschreven is in de technische omschrijving.

1.8. Beglazing

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Voor het onderhoud dient u overschilderbare kit toe te passen.

1.9. 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. Het gehele appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het bij het gebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

1.10. Oplevering

Bij de oplevering van het appartement, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden. Let in het bijzonder op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke; garantieclaims na oplevering kunnen niet gehonoreerd worden.

Smeets Bouw adviseert u om Vereniging Eigen Huis in te schakelen bij oplevering. Een deel van deze kosten wordt vergoed, zie optielijst.

1.11. Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantiënormen/-termijnen zijn omschreven in het Woningborg certificaat "Woningborg Garantie- en Waarborgregeling".

Enkele aandachtspunten:

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- de klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg zenden;
- de mogelijkheid bestaat, dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt
- u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie.





## 1.12. Wijzigingen tijdens de bouw

### Wijzigingen:

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de verkrijger verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst. Het is de verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen door derden te doen uitvoeren. Tevens behoudt de ondernemer zich het recht voor om wijzigingen op verkooptekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien hij dit uit constructief en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed.

### Bezichtiging:

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op de nader vast te stellen kijkdag.

### Meer- en minderwerken:

Meer- en minderwerken geschieden aan de hand van de standaard meer- en minderwerklijst die de makelaar ter beschikking stelt. Wanden en vloeren van de badkamer en toilet dienen voorzien te zijn van een waterwerende afwerking door middel van tegelwerk, tenzij de bewoner hier zelf in voorziet. In dat geval vervalt de garantie van de ondernemer.

## 11.13. Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het appartement (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 uittredend bouwvocht, beperkt. Krimpscheuren in spuitwerk en stucwerk zijn hierdoor mogelijk.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt. Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas 1 jaar na de oplevering uitgevoerd te worden.

## 1.14. Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er vooral bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het appartement worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Let ook op bij het laten leggen van plavuizen dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd, vooral bij de vloer insnoeringen. Bij de oplevering ontvangt u een stookprotocol, hoe u het beste om kunt gaan met het gebruik van de vloerverwarming na de oplevering.

## 1.15. Verzekering

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw appartement vanaf deze datum te verzekeren. De Vereniging van Eigenaren (VVE) zal de verzekering van in de VVE ingebrachte gebouwonderdelen verzekeren.

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### 2.1. Ruimtebenaming

In verband met het van kracht zijn van het Bouwbesluit, worden benamingen van vertrekken in het appartement anders benoemd. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte, bergruimte en dergelijke. In de Garantie- en Waarborgregeling 2020 van Woningborg wordt uitgegaan van de terminologie zoals wordt gebruikt in het Bouwbesluit.

#### Gewoonlijk bekend als:

Woonkamer, keuken, slaapkamer  
Entree, hal, gang, overloop  
Berging  
Toilet of wc  
Badkamer, douche  
Technische ruimte in het appartement

#### Benaming volgens Bouwbesluit:

Verblijfsruimte  
Verkeersruimte  
Bergingsruimte  
Toiletruimte  
Badruimte  
Technische ruimte

Dakterras  
Meterkast  
Bergingen begane grond  
Algemene entree  
Algemene hal/gang  
Trappenhuis  
Technische ruimte Nuts

Buitenruimte  
Meterruimte  
Bergruimte  
Verkeersruimte  
Verkeersruimte  
verkeersruimte  
Technische ruimte

## 2.2. Peil van het appartement

Het peil -P-, van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van woonlaag 0. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouwen en Wonen van gemeente Eijsden Margraten.

## 2.3. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. Grondverbetering onder de funderingen wordt uitgevoerd conform opgave constructeur. Aan de gevels wordt de grond aangevuld rondom.

Peilhoogten, maatvoeringen, juiste ligging, eventuele taluds, terreinafwerking en terreinvoorzieningen zijn schematisch weergegeven en worden in overleg met de gemeente in het werk bepaald. Bij oplevering is het terrein geëgaliseerd en puinvrij. De tuin (volgens contouren en notarieel vastgelegd) rondom het gebouw wordt bezit van de Vereniging van Eigenaren.

Het terrein tussen het appartementengebouw en de erfgronden wordt vlak en waar nodig glooiend afgewerkt met grond die op het terrein aanwezig is. De tuin wordt niet gespit voor oplevering, dit dient voor tuinaanleg door de Vereniging van Eigenaren zelf te worden uitgevoerd. Eventuele terreinverhardingen die met de bouw worden meegenomen zijn inclusief.

Eventuele hoogteverschillen met aangrenzende percelen worden in het werk bepaald, waardoor een aanleg van een talud op het perceel noodzakelijk kan zijn.

## 2.4. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop- / c.q. aanneemsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in gerecyclede PVC -buis. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast voorzien van ontsoppingsmogelijkheden. De hemelwaterafvoer wordt geïnfiltreerd in voormalige kikkervijver.

De afvoer van de diverse lozingstoestellen wordt uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en worden met stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

## 2.5. Bestratingen

Het bestaande parkeerterrein en toegangspad naar het gebouw wordt opgeschoond en waar nodig hersteld.

*N.B. Bovenstaande voorzieningen vallen buiten de Woningborg garantie en waarborg-regeling, als zijnde een voorziening buiten het appartement.*

## 2.6. Terreininventaris

Het terrein tussen het appartementengebouw en de erfgronden wordt vlak en waar nodig glooiend afgewerkt. Beplantingen en blokhagen worden volgens de situatietekening aangebracht. Het terrein wordt niet afgesloten. De bestaande Poortgebouw blijft gehandhaafd in de huidige vorm.

*N.B. Bovenstaande voorzieningen vallen buiten de Woningborg garantie en waarborg-regeling, als zijnde een voorziening buiten het appartement.*

## 2.7. Betonwerken

Alle betonwerk uitvoeren met 20% grindvervangend granulaat, met uitzondering van bepaalde prefab beton toepassingen, om productietechnische redenen.

De volgende onderdelen worden in het werk gestort:

- mortelschroefpalen
- funderingen, niet nader afgewerkt.
- lift put, niet nader afgewerkt.
- vloer van de begane grond.
- buitenwanden, eventueel uitgevoerd als prefab holle-wand systeem gevuld met beton als grondkering volgens opgave constructeur.

## 2.8. Metselwerken

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

### Funderingsmetselwerk:

Betonblokken of -stenen in zgn. vuil metselwerk dikte conform opgave constructeur.

### Binnen spouwbladen:

De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte conform opgave constructeur.

### Woning scheidende wanden:

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte van 300 mm of als metal-studwand met geluidisolatie conform voorschriften en anders volgens tekening.

### Dragend binnen metselwerk:

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte volgens opgave constructeur.

### Binnenwanden bergingenblok begane grond:

De binnenwanden van de bergingen en stallingsgarage worden uitgevoerd in betonblokken schoonwerk.

### Buitengevels appartementen:

De buitengevel wordt gedeeltelijk uitgevoerd in metselwerk. Het buitenmetselwerk wordt uitgevoerd in schoonwerk wildverband, waalformaat. De voegen worden 1 á 2mm terugliggend gevoegd.

In de spouw van de gemetselde gevels wordt een spouwisolatie aangebracht in een dusdanige dikte dat er een totale isolatiewaarde (Rc) wordt bereikt conform BENG-berekening.

De overige buitengevels worden uitgevoerd in gevelstucwerk, welke aangebracht is op isolatieplaten. Bij gevelstucwerk wordt een isolatiepakket aangebracht in een dusdanige dikte dat er een totale isolatiewaarde (Rc) wordt bereikt conform BENG-berekening.

Tevens worden diverse vlakken in de buitengevel bekleed met metalen golfplaten, kleur conform opgave architect, op een achter-constructie voorzien van een isolatiepakket in een dusdanige dikte dat er een totale isolatiewaarde (Rc) wordt bereikt conform de BENG-berekening.

### Lichte scheidingswanden:

De lichte scheidingswanden van de appartementen worden uitgevoerd in gasbeton 10 cm dik.

### Geveldilataties:

Dilatatievoegen worden toegepast conform opgave van de constructeur/ adviseur.

## 2.9. Vloeren

De vloer van de begane grond is een geïsoleerde betonvloer op grondslag met een Rc-waarde conform BENG-berekening.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer, dikte conform opgave van de constructeur. De v-naden van de vloer worden niet dichtgezet.

## 2.10. Prefab beton

De verdiepingstrappen en bordessen in het hoofdtrappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton schoonwerk. De balkons worden in prefab beton uitgevoerd.





## 2.11. Staalconstructies

De stalen gevellaten, waar nodig, boven de gevelopeningen worden uitgevoerd conform opgave van de constructeur. Daar waar deze in contact zijn met de buitenlucht wordt de constructie thermisch verzinkt en gecoat in een kleur conform kleur- en materiaalstaat. De nodige stalen liggers en kolommen worden voorzien volgens opgave van de constructeur. Waar nodig worden de stalen liggers en kolommen brandwerend afgewerkt.

## 2.12. Daken, goten en hemelwaterafvoeren

### 2.12.1. Daken

De platdakconstructie van het appartement wordt uitgevoerd als betonnen plaatvloer e.e.a. conform opgave van de constructeur.

De dakbedekking van het gebouw wordt uitgevoerd als een bitumineuze dakbedekking, voorzien van een ballast laag van grind en EPS -isolatie op afschot van een dusdanige dikte dat een totale isolatiewaarde (Rc) wordt bereikt conform de BENG berekening. Bij terrassen, die op de platte daken zijn gelegen, worden Wado Drain® vloerafwerkingen aangebracht conform de verkooptekeningen. Deze terrasafwerking wordt met het afschot op het dak aangebracht. Wado Drain® is een waterdoorlatende drain vloer. Een Wado Drain® vloer bestaat uit een mengsel van gebroken grind, cement en milieutechnisch verantwoorde toeslagstoffen. Hierdoor is de vloer waterdoorlatend, slijtvast, stroef en gemakkelijk te reinigen. <http://www.grillo-dakafwerkingen.nl/wado-drain-vloeren>. Afwerking dakopstand bovenste dak uitvoeren met een aluminium daktrim in een kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Afwerking dakopstand van de dakterrassen uitvoeren met een aluminium afdekkap. Daar waar de borstweringen uit metselwerk bestaan, worden loden of lood-ervangende indekkingen toegepast.

De borstweringen van de dakterrassen, waartegen gevelstucwerk wordt aangebracht, worden uitgevoerd door middel van Isoniq® dakopstand elementen voorzien van regelwerk bekleed met gevelstuc in een kleur conform kleur- en materiaalstaat.

### 2.12.2. Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren voorzien van draadbolroosters worden met een stankafsluiter aangesloten op de buitenriolering, uitvoering volgens voorschrift Bouwbesluit.

Materiaalomschrijving van de hemelwaterafvoeren:

- p.v.c. naturel.

## 2.13. Ventilatievoorzieningen en luchtafvoerkanelen

Het appartement wordt voorzien mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) met Co2 sensor in woonkamer en hoofdslaapkamer. Het ventilatiesysteem is aangesloten op het toilet, badkamer, woonkamer, keuken, slaapkamers. De WTW-unit uitvoeren in Zehnder ComfoAir E6W type E300 o.g.

In de appartementen zijn geen voorzieningen opgenomen om gemotoriseerde afzuigkappen aan te sluiten op ventilatiekanalen.

De bergingen op de begane grond worden geventileerd conform de geldende normen. Het hoofdtrappenhuis wordt op natuurlijke wijze geventileerd volgens de eisen Bouwbesluit. De verkeersruimten en liftschachten worden op natuurlijke wijze geventileerd.

## 2.14. Kozijnen en deuren

### Buitenkozijnen:

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in kunststof in een kleur conform kleur- en materiaalstaat. Het kozijn van het hoofdentree wordt in hout uitgevoerd.

### Ramen/buitendeuren:

De ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in kunststof in een kleur conform kleur- en materiaalstaat. De hoofd entree deur met kozijn wordt in hout uitgevoerd.

Op diverse locaties worden aluminium lamellen tegen de buitenkozijnen aangebracht om de inijk bij de aanliggende woningen te verminderen. Eén en ander volgens de geveltekeningen architect.

### Binnenkozijnen:

De binnenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als plaatstalen fabrieksmatig afgelakte montagekozijnen met afgeslankte bovendorpel en bovenlicht.

De binnenkozijnen van de algemene ruimten en de toegang tot de appartementen worden uitgevoerd in houten kozijnen dekkend geschilderd.

De binnenkozijnen van de bergingen op de begane grond worden uitgevoerd als plaatstalen fabrieksmatig afgelakte montagekozijnen met volle bovendorpel en bovenlicht voorzien van een dicht paneel met ventilatiesleuf.

### Binnendeuren appartementen:

Als binnendeuren in de appartementen zijn opdekdeuren, fabrieksmatig afgelakt in standaard witte kleur. De deurhoogte en –breedte conform de geldende voorschriften. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatieroosters.

### Binnendeuren algemene ruimten, binnendeur bergingsruimten begane grond:

De deuren van de algemene ruimten worden uitgevoerd als een houten vlakke stompe deur voorzien van een hardkunststof toplaag (HPL) conform kleur- en materiaalstaat architect. De mogelijkheid bestaat om tegen meerprijs binnendeurkozijnen, binnendeuren en/of garnituur te wijzigen. Verkrijger krijgt hiervoor de inlogcode van een digitale module.

### Binnendeuren toegangsdeur naar appartement:

De toegangsdeuren naar de appartementen worden uitgevoerd als een houten vlakke stompe deur, met een spionoog en een drie-punts-sluiting, voorzien van een hardkunststof toplaag (HPL) conform kleur- en materiaalstaat architect.

Op de deuren wordt een deurdranger geplaatst. Dit betekent dat uw voordeur automatisch sluit. De deurdranger dient u te handhaven in verband met de brandveiligheidsvoorschriften van het gebouw. Als optie kan een vrijloopteurdranger gekozen worden. Tekst en uitleg hierover kan door de wooncoach gegeven worden.

### Hang- en sluitwerk:

De buitendeuren, entree deur appartement en de bergingsdeur worden voorzien van gelijksluitende cilinders. De buitendeuren zijn, waar het Bouwbesluit dit vereist, voorzien van inbraak-werend hang- en sluitwerk klasse 2. De aluminium krukken, rozetten en schilden van de ramen en deuren worden geëloxeerd uitgevoerd. Daar waar nodig zullen de deuren brandwerend worden uitgevoerd en voorzien van deurdrangers.

## 2.15. Trappen, hekwerken en (af-)timmerwerk

### Trappen:

De trappen van het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton.

De traphekken aan de vrije zijde van de betontrappen, de balustraden ter plaatse van de vloerbeëindiging en trappgat worden uitgevoerd in een stalen hekwerk conform kleur- en materiaalstaat.

Als noodtrappenhuis wordt een standaard stalen spiltrap aangebracht voorzien van stalen treden.

De terrassen op de begane grond worden afgesloten met een laag hekwerk van 1200mm voorzien van hедера beplanting.

De balkons op de verdiepingen worden voorzien van stalen balustraden met glasvulling.

### Aftimmerwerk:

Kleine aftimmerwerken welke nodig zijn voor een deugdelijke afwerking worden uitgevoerd.

Er worden geen plinten geleverd en gemonteerd in de appartementen.

## 2.16. Vloer-, wand- en plafondafwerking

### Appartementen:

#### Vloerafwerking:

De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een gietvloer (anhydrietvloer), met uitzondering van de betegelde vloeren en meterkast. De afwerkvloer wordt 70 mm dik uitgevoerd. De afwerkvloeren worden zwevend aangebracht door middel van een isolatielaag van 20mm.

### Wandafwerking:

De wanden in de appartementen worden "behangklaar"\* afgewerkt, met uitzondering van de betegelde wanden, de wanden van de meterkast en wanden in de technische ruimte. De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van structuur spuitwerk.

### Plafondafwerking:

De betonplafonds in de appartementen worden voorzien van structuurspuitwerk (met uitzondering van de meterkast). De V-naden blijven in het zicht.

### Algemene ruimten:

#### Vloerafwerking:

De vloeren van de algemene ruimten op de begane grond worden afgewerkt met een afwerkvloer, met uitzondering van de betegelde vloeren en meterkast.

De entree wordt deels voorzien van een schoonloopmat en het overige gedeelte wordt voorzien van een pvc vloerafwerking. De algemene gangen/hallen op de verdiepingen worden voorzien van vloerbedekking met fabrieksmatig afgelakte hardhouten plinten.

### Wandafwerking:

De wanden van de algemene ruimten worden voorzien van wit structuurspuitwerk met uitzondering van de wanden van de meterkast.

### Plafondafwerking:

De betonplafonds van de algemene ruimten worden voorzien van structuurspuitwerk (met uitzondering van de meterkast). Indien conform de geluidsadviseur een akoestisch plafond is benodigd zal deze worden uitgevoerd in houtwolcementplaten.

### Bergingen begane grond:

#### Vloerafwerking:

De vloer wordt uitgevoerd als gestort beton, voorzien van een zand/cement afwerkvloer.

### Wandafwerking:

De niet dragende wanden van de bergingen zijn schoonwerk betonblokken. De overige betonwanden worden niet afgewerkt. De wanden van het trapportaal worden voorzien van wit structuurspuitwerk.

### Plafondafwerking:

Het plafond van de bergingen wordt niet nader afgewerkt. Voor diverse afwerkingen zie verder de afwerkstaat (bijlage 2).

\*Behangklaar;

Er wordt geen (bouw)behang aangebracht. De wanden worden behang klaar opgeleverd. Dit wil zeggen dat de wanden zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen kunnen worden behangen. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleister, dienen door u te worden verwijderd met een plamuurmes. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlak laag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

## 2.17. Tegelwerken/natuursteen

### Vloertegelwerk:

kwaliteit	: eerste soort
formaat	: 300 x 300 mm
prijs	: € 25,00 per m <sup>2</sup> exclusief B.T.W.

Ter plaatse van toiletten en badkamers worden vloertegels gelegd in recht blokverband met een grijze zand-cementvoeg van 5 à 6 mm breedte. De vloertegels worden symmetrisch gelegd ten opzichte van het midden van de ruimten.

### Wandtegelwerk:

Kwaliteit	: eerste soort
formaat	: 200 x 250 mm
prijs	: € 15,00 per m <sup>2</sup> exclusief B.T.W.





Ter plaatse van toiletten en badkamers worden wandtegels met een pastalijm aangebracht in recht, hoogkant blokverband met een zilvergrijze WD-voeg van ca. 3 mm breedte. De wandtegels worden symmetrisch geplaatst ten opzichte van het midden van de ruimten. Gesneden of geknipte tegels worden voor zover mogelijk niet smaller verwerkt dan de halve tegelbreedte.

De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond. De wanden van het toilet worden betegeld tot 1250 mm hoog. De inwendige hoeken in het tegelwerk worden voorzien van een dilatatievoeg met elastische kit. De uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof profielen.

De inwendige hoeken vloer- en wandaansluitingen ter plaatse vloer en wand aansluitingen en de verticale inwendige hoek bij de douche in de badkamer worden voorzien van een kimafdichting.

Tegelwerk is te wijzigen en/of uit te breiden middels digitale showroom.

## 2.18. Overige voorzieningen

Aan de binnenzijde worden onder de raamkozijnen, daar waar een gemetselde borstwing aanwezig is, vensterbanken van marmer-composiet Bianco C mat gepolijst in standaard breedte aangebracht, behoudens daar waar de neggekanten worden betegeld in het wandtegelwerk. Aan de buitenzijde worden onder de raamkozijnen aluminium lekdorpels toegepast in een kleur conform kleur- en materiaalstaat.

De pui van de hoofdentry wordt voorzien van postkasten. Hierin bevindt zich ook het bellentableau, welke voorzien is van een camera t.b.v. de videofoon.

## 2.19. Beglazing en schilderwerk

### Beglazing:

De isolerende beglazing, HR++ glas, wordt toegepast conform BENG-berekening in de buitenkozijnen van het gehele appartement.

### Schilderwerk:

Korte omschrijving van het binnen schilderwerk:

- de binnenbetimmeringen (o.a.: aftimmerlatten), worden in het werk geschilderd conform kleur- en materialenstaat architect;
- De houten binnendeurkozijnen worden dekkend geschilderd;
- De houten stompe-binnendeuren welke niet zijn voorzien van een kunststof toplaag worden dekkend geschilderd;
- Riool- en waterleidingen welke in het zicht komen worden niet geschilderd;
- binnendeuren en binnenkozijnen in de appartementen worden fabrieksmatig afgelakt in standaard wit.

Doordat met water gedragen verven wordt geschilderd, kan het zijn dat de afgewerkte oppervlakte ruw blijft aanzien, c.q. aanvoelen.

## 2.20. Behangwerken

Er wordt geen behang aangebracht.

## 2.21. Keukeninrichting

De appartementen worden zonder keukeninrichting opgeleverd. De afzuigkap van de keukens dient voorzien te worden van een recirculatiesysteem. Er is geen afzuiging via dak of gevel mogelijk. Installatiepunten worden conform de door de koper aan te leveren installatietekening aangebracht en verrekend met de basis-installatie.

## 2.22. Waterinstallatie

### 2.22.1. Waterleidingen

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot water zijn in de V.O.N. prijs inbegrepen. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte; de waterleiding is afsluit- en aftapbaar volgens de voorschriften van het Nutsbedrijf.

De volgende tappunten worden aangesloten:

Keuken: aanrecht en reserve apparaat (afgedopt) volgens verkooptekening.  
Toiletten: toiletcombinatie en fonteincombinatie volgens verkooptekening.  
Badkamer: douchecombinatie, (bad en/of toiletcombinatie waar van toepassing) en wastafelcombinatie zoals aangegeven op de verkooptekening.

Technische ruimte: vulpunt binnen unit luchtwaterwarmtepomp en aansluitpunt wasautomaat. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het boiler toestel in de technische ruimte. De navolgende tappunten worden aangesloten:

Keuken: aanrecht (afgedopt).  
Badkamer: douchecombinatie en wastafelcombinatie.

## 2.23. Sanitair

Het sanitair ter plaatse van het toilet en de badkamer wordt uitgevoerd in standaard wit. Het sanitair van de badkamer en toilet wordt compleet uitgevoerd met verchromde kranen. Het toilet wordt voorzien van een toilet en fonteintje. De badkamer wordt van een wastafel en RVS doucheputje voorzien. E.e.a. conform de sanitairlijst. Sanitair is te wijzigen en/of uit te breiden middels digitale showroom.

## 2.24. Elektrische installatie

### 2.24.1. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de V.O.N. prijs inbegrepen. De elektrische installatie wordt aangelegd (volgens NEN 1010 laatste druk) vanuit de meterkast, verdeeld over een voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. In de bergingen op het souterrain grond komt een 230v voorziening met wandcontactdoos aangesloten op het appartement en gecombineerd met de lichtschakelaar.

De installatie zal worden uitgevoerd met standaard schakelmateriaal, kleur wit, met een inbouwhoogte van ca. 105 cm. boven de afgewerkte vloer, met uitzondering van de technisch ruimte, waar de installatie als opbouw wordt gemonteerd. Dubbele wandcontactdozen worden geplaatst in een dubbele inbouwdoos, horizontaal geplaatst. In de keukens worden de wandcontactdozen aangebracht op ca. 120 cm. boven de afgewerkte vloer. In de overige ruimten worden de wandcontactdozen op ca. 30 cm. boven de afgewerkte vloer aangebracht.

CAI, - telefonie en wandcontactdozen op 30 cm boven de vloer. In de keukens wordt een Perilex wandcontactdoos voorzien voor elektrisch koken.

Het door de verkrijger afgesloten energiecontract dient in te gaan uiterlijk 1 week na oplevering. Wettelijk mogen geen leveringen overgedragen worden, de verkrijger moet zelf een contract afsluiten voor de levering van energie.

### Zwakstroominstallatie:

De appartementen zijn voorzien van een bellentableau nabij de ingang gekoppeld aan een videofooninstallatie. Bij de voordeur van het appartement komt een deurbel.

### Aardingsvoorziening:

De aarding van de badkamer wordt aangesloten op de aardingsvoorziening.

### Rookmelders:

Op diverse plaatsen zullen rookmelders conform Bouwbesluit eisen worden aangebracht.

### PV-panelen:

Op het dak worden een aantal PV panelen aangebracht conform de BENG berekening. De omvormer van de PV panelen worden aangesloten op de algemene meterkast van het appartementencomplex.

### 2.24.2. Telecommunicatievoorzieningen

De aanleg van de CAI is in de koop- /aanneemsom begrepen. De CAI wordt tot in de meterkast afgemonteerd. De verkrijger dient zelf te zorgen voor de abonnementen.

De appartementen zijn voorzien van standaard aansluitmogelijkheden (loze leiding) voor telefoon en kabeltelevisie volgens verkooptekening. Let op! Dit betreft loze leidingen. Bedraden en afmonteren tegen meerprijs.

Als de meterkast buiten het appartement gesitueerd is wordt er een loze leiding naar de technische ruimte voorzien t.b.v. data. Hier wordt dan ook een extra wandcontactdoos opgenomen voor een eventueel modem.

## 2.25. Verwarmingsinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO-publicatie 51 en de richtlijnen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021. De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming (Lage Temperatuur Verwarming) e.e.a. conform opgave installateur.

De warmtebron bestaat uit een lucht-water warmtepomp. De temperatuurregeling vindt plaats middels een klokthermostaat in de woonkamer en kamerthermostaten in de verblijfsruimten. Op de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst voorzien van een thermostaat, een en ander conform opgave installateur.

De verdelers van de vloerverwarming wordt in de technische ruimte geplaatst. De luchtwaterwarmtepomp kan in de zomer 2 á 3 graden koelen. De buitenunit wordt op het dak van het wooncomplex geplaatst.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

woonkamer	: 22 °C
keuken	: 22 °C
slaapkamers	: 22 °C
verkeersruimten / toiletten	: 18 °C
badkamer	: 22 °C
technische ruimte	: 15 °C
meterkast	: niet verwarmd

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van thermostaten in de woonkamer, slaapkamers en badkamer. De thermostaat in de woonkamer is leidend voor de aansturing van de installatie. De slaapkamers en badkamer worden voorzien van thermostaten om deze ruimten na te regelen. Dit betekent dat zij de ruimte kunnen "knijpen" vergelijkbaar met een thermostaatkraan op een radiator. Optie: actieve regeling waarbij de slaapkamers en badkamer de installatie ook kunnen aansturen, is als optie in overleg met de wooncoach.

## 2.26. Liftinstallatie

Het appartementencomplex wordt voorzien van een liftinstallatie met op elke verdieping een stopplaats voor zover van toepassing, e.e.a. conform tekening.

De bedieningspaneel in de lift wordt voorzien van een sleutelschakelaar om toegang naar het penthouse op de 3<sup>e</sup> verdieping te krijgen.





#### AFWERKSTAAT APPARTEMEN

In onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

<u>Ruimte</u>	<u>Vloeren</u>	<u>Wanden</u>	<u>Plafonds</u>
Hal	afwerkvloer	behang klaar	structuurspuitwerk
Meterkast	geen afwerking	geen afwerking	geen afwerking
Toilet	vloertegels 300x300 mm	wandtegels tot 1.25 m <sup>2</sup> 200x250 mm daarboven structuurspuitwerk	structuurspuitwerk
Badkamer	vloertegels 300x300 mm	wandtegels 200x250 mm	structuurspuitwerk
Keuken	afwerkvloer	behang klaar	structuurspuitwerk
Woonkamer	afwerkvloer	behang klaar	structuurspuitwerk
Slaapkamers	afwerkvloer	behang klaar	structuurspuitwerk
Techniek	afwerkvloer	behang klaar met uitzondering van opstelplaats MV & binnen unit LWWP	structuurspuitwerk

#### AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTEN

In onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

<u>Ruimte</u>	<u>Vloeren</u>	<u>Wanden</u>	<u>Plafonds</u>
Bergingen	zand/cement- afwerkvloer	betonblokken schoonwerk	geen afwerking
Entree	schoonloopmat vloertegels	structuurspuitwerk	structuurspuitwerk
Lift hal Verdiepingen	naaldvilt	structuurspuitwerk	structuurspuitwerk
Trappenhuis, hal Verdiepingen	naaldvilt	structuurspuitwerk	structuurspuitwerk

#### SANITAIRLIJST:

OMSCHRIJVING (aantallen zoals aangegeven op tekening)

##### Wandclosetcombinatie:

- wandcloset wit Geberit rimfree
- closetzitting Geberit, type duofix softclose
- inbouwreservoir Geberit, type duofix
- bedienplaat Geberit Sigma 20

##### Fonteincombinatie:

- fontein Geberit t
- toiletkraan chroom Grohe type Eurostyle Cosmopolitan<sup>11</sup><sub>SEP</sub>

##### Keuken:

- Geen keuken installatie

##### Wastafel combinatie:

- wastafel fabrikaat Geberit
- eengast-wastafelmengkraan, fabrikaat Grohe, type Eurostyle Cosmopolitan S-size

##### Douche combinatie:

- doucheplug, fabrikaat Geberit
- douchegarnituur, fabrikaat Geberit type SlikMove Essence eenhendel met cosmopolitan systeem 210 type douchesysteem met thermostaatkraan, met hoofd- en handdouche,

##### Algemeen:

Alle leidingwerk en riolering wordt uitgevoerd als inbouw, m.u.v. de keuken, meterkast en technische ruimte.



## WIJ HELPEN UW DROOMHUIS REALISEREN

Particulieren die overwegen om zelf een woning te laten bouwen, schrikken vaak terug voor organisatie en risico's. Zeker bij appartementen. Speciaal voor hen is er een geweldig nieuwbouwproject met 12 appartementen in het Europapark ontwikkeld. Alle voordelen op een rij:

### Beleef Europapark:

- Schitterend, unieke architectuur
- Veel privacy (ook op de terrassen)
- Kleinschalig appartementen complex (12 appartementen)
- Volop wooncomfort in een rustige, parkachtige omgeving met allure
- Mooie appartementen met een zeer smaakvolle architectuur en uitstekende afwerking
- Grote terrassen
- Ruime, praktische indeling van appartementen
- eigen parkeerplaats
- Eigen berging in kelder
- Voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers
- Zeer lage energielasten

### Levensloopbestendig:

- Hier kunt u blijven wonen
- Rolstoelvriendelijk, zonder hoge drempels en ruim opgezet
- Extra voorzieningen zoals een verhoogd toilet of inloopdouche in de afwerking mogelijk

### Architectuur:

- Grote Terrassen en trapsgewijs terugspringen bepalen het uiterlijk van het gebouw
- Onbelemmerd uitzicht vanaf de terrassen met een geoptimaliseerde groene en natuurlijke beleving
- In de buitengevel ontbreekt het aan repetitie
- Eén grote urbanvilla; het aantal woningen en de woninggrootte is moeilijk te herleiden in de gevel
- Ieder appartement is uniek

**ALLE TEKENINGEN IN DEZE BROCHURE ONDER VOORBEHOUD VAN DEFINITIEVE CONSTRUCTIE EN INSTALLATIES. VOOR HET PRINTEN VAN DE TEKENINGEN (A3 FORMAAT) OP DE JUISTE SCHAAL KUNT U CONTACT OPNEMEN MET DE MAKELAAR. DEZE BROCHURE IS GEEN CONTRACTSTUK; AAN GETOONDE INFORMATIE KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND!**



Impressie van entree

### Energiezuinig en onderhoudsvrij:

Grote voordeel van nieuwbouw is dat u de eerste jaren nauwelijks te maken krijgt met onderhoud. De woningen zijn bovendien voorzien van de laatste toepassingen op het gebied van isolatie en zuinig energieverbruik. Ruim voldoende slimme technieken voor een BENG-appartement.





# 12 APPARTEMENTEN EUROPAPARK GRONSVELD

prijslijst 24 / 12 / 2021

**PRIJZEN INCLUSIEF; 21% BTW, VRIJ OP NAAM,  
BERGING EN ÉÉN PARKEERPLAATS**

APPARTEMENT 1	± 120M <sup>2</sup>	€ 425.000
APPARTEMENT 2	± 98M <sup>2</sup>	€ 378.000
APPARTEMENT 3	± 100M <sup>2</sup>	€ 388.000
APPARTEMENT 4	± 94M <sup>2</sup>	€ 360.000
APPARTEMENT 5	± 108M <sup>2</sup>	€ 419.500
APPARTEMENT 6	± 136M <sup>2</sup>	€ 516.000
APPARTEMENT 7	± 127M <sup>2</sup>	€ 485.000
APPARTEMENT 8	± 139M <sup>2</sup>	€ 537.500
APPARTEMENT 9	± 140M <sup>2</sup>	€ 540.000
APPARTEMENT 10	± 125M <sup>2</sup>	€ 478.000
APPARTEMENT 11	± 139M <sup>2</sup>	€ 532.000
APPARTEMENT 12	± 149M <sup>2</sup>	€ 675.000



RUIJTERS WONINGMAKELAARS  
WYCKER BRUGSTRAAT 51  
6221EB MAASTRICHT  
T 043-3292929 / WWW.RUIJTERS.NL



ONTWIKKELAAR: SLOKKER VASTGOED  
ONTWIKKELAAR: SUCCESVOLLE PROJECTONTWIKKELING  
ARCHITECT: HARNISCHMACHER ARCHITECTUUR  
AANNEMER: SMEETSBOUW