

VERKOOPBROCHURE PICARDTHOF

COEVORDEN



Informatie

Postbus 4154
7320 AD Apeldoorn

info@domiprojecten.nl



28-07-2026

INHOUD

Welkom bij Picardthof	Pagina 02
Impressies	Pagina 03
Impressies interieur	Pagina 04
Situatie en woningtypes	Pagina 05
Hoekwoning Dr. Picardtlaan	Pagina 06
Tussenwoning Dr. Picardtlaan	Pagina 08
Hoekwoning Dr. Picardtlaan	Pagina 10
Hoekwoning D.H. van der Scheerstraat	Pagina 12
Tussenwoning D.H. van der Scheerstraat	Pagina 14
Hoekwoning D.H. van der Scheerstraat	Pagina 16
Opties	Pagina 18
Technische uitgangspunten	Pagina 19
Contact	Pagina 20
Bijlage technische omschrijving	Pagina 21

WELKOM BIJ PICARDTHOF

WONEN IN HET GROEN

Picardthof wordt gekenmerkt door een groene en vriendelijke inrichting waarin wonen, ontmoeten en ontspannen samenkomen. De ruime opzet van het plan zorgt voor een open karakter met veel aandacht voor groenvoorzieningen, wandelroutes en een aantrekkelijke openbare ruimte.

De ligging aan de Dr. Picardtlaan biedt bewoners een rustige woonomgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Scholen, winkels, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden bevinden zich op korte afstand, waardoor een ideale balans ontstaat tussen rust en bereikbaarheid.



EIGENTIJDSE ARCHITECTUUR

De architectuur van Picardthof sluit aan bij de karakteristieke uitstraling van Coevorden, gecombineerd met moderne woonwensen. De woningen worden uitgevoerd in duurzame materialen en kenmerken zich door een verfijnde detaillering, zorgvuldig gekozen metselwerk en grote raampartijen die zorgen voor een lichte en aangename leefomgeving.

De harmonieuze samenhang tussen architectuur, groen en openbare ruimte creëert een aantrekkelijk woongebied met een eigen identiteit. Door de hoogwaardige afwerking en tijdloze vormgeving behouden de woningen hun uitstraling voor de toekomst.

GOED BEREIKBAAR

Picardthof ligt op een gunstige locatie in Coevorden met uitstekende verbindingen naar het centrum en de omliggende regio. Via de N34 en A37 zijn steden als Emmen, Hoogeveen en Zwolle eenvoudig bereikbaar.

Ook het openbaar vervoer is goed vertegenwoordigd. Het station van Coevorden bevindt zich op korte afstand en biedt verbindingen richting Emmen en Zwolle. Daarnaast zorgen diverse fiets- en wandelroutes ervoor dat bewoners optimaal kunnen genieten van het omliggende landschap en de natuur van Drenthe.

Picardthof biedt een unieke combinatie van comfortabel wonen, moderne architectuur en een groene leefomgeving in het hart van Coevorden.



IMPRESSIES



IMPRESSIES INTERIEUR



SITUATIE EN WONINGTYPES

LEGENDA

-  Hoekwoningen
-  Hoekwoningen
-  Tussenwoningen
-  Tuinen
-  Boom
-  Erfafscheiding

Hoekwoning aan de Dr. Picardtlaan
BOUWNUMMER 1

Tussenwoningen aan de Dr. Picardtlaan
BOUWNUMMER 2 t/m 7

Hoekwoning aan de Dr. Picardtlaan
BOUWNUMMER 8

Hoekwoning aan de D.H. van der Scheerstraat
BOUWNUMMER 9

Tussenwoningen aan de D.H. van der Scheerstraat
BOUWNUMMER 10 t/m 15

Hoekwoning aan de D.H. van der Scheerstraat
BOUWNUMMER 16



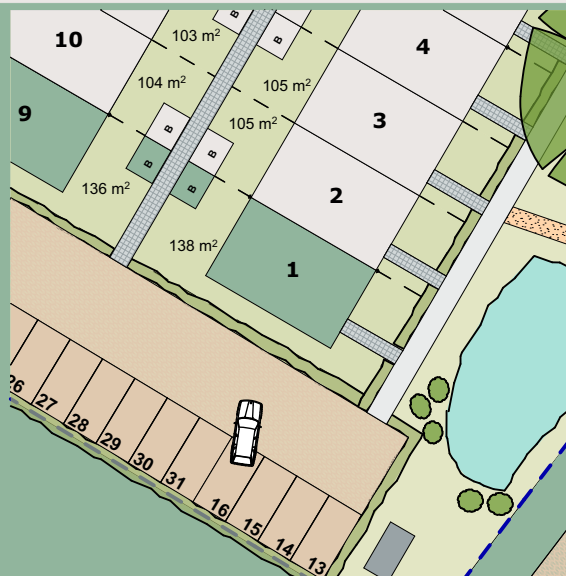
HOEKWONING DR. PICARDTLAAN



Gebruiksoppervlakte: 95 m²

BOUWNUMMER 1

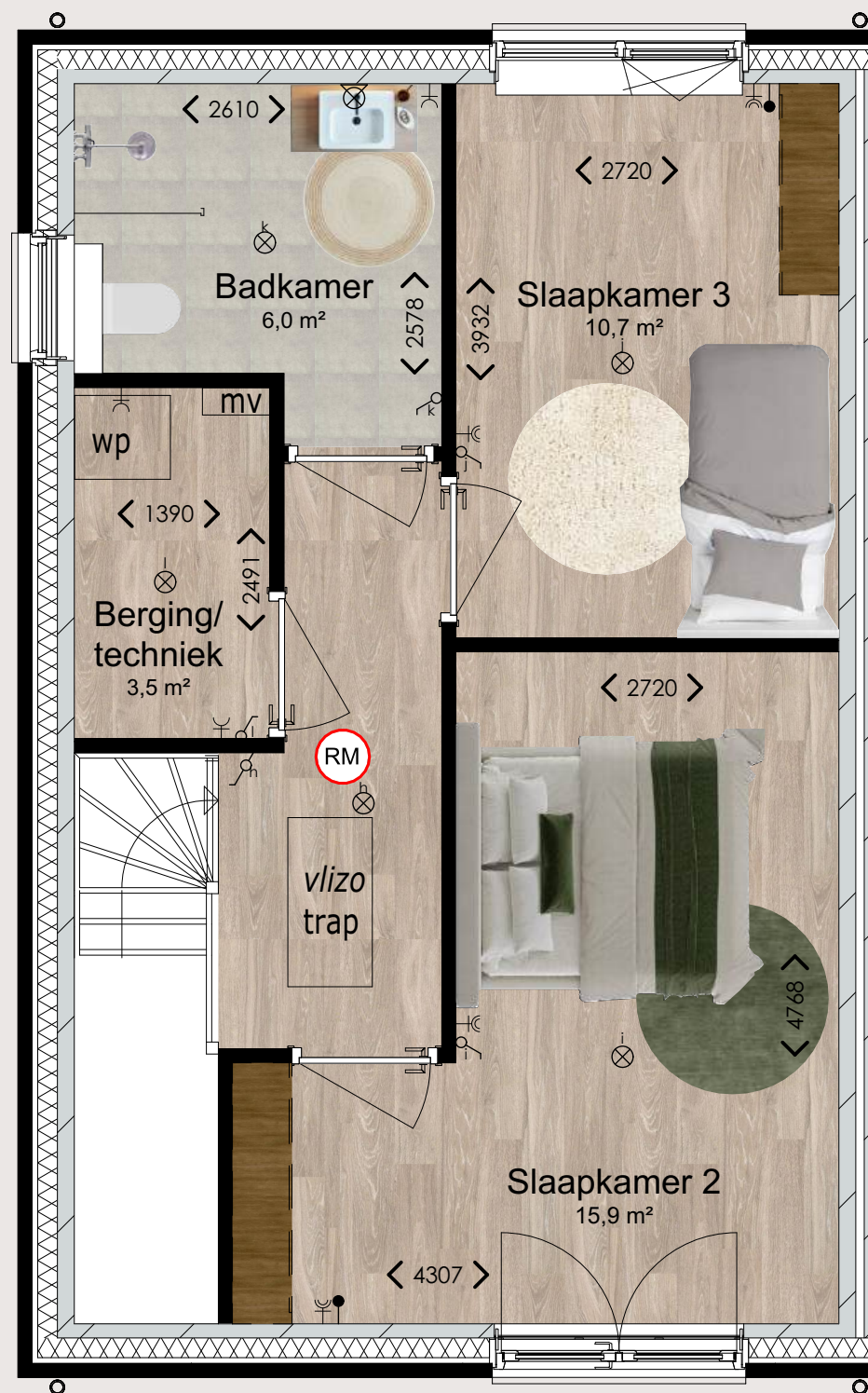
Aan de voorkant van de woning bevindt zich een slaapkamer en aan de achterkant een open woon- en eetkamer met keuken, die grenst aan de tuin. De eerste verdieping bevat twee slaapkamers, een badkamer en een berging/ technische ruimte.



Gebruiksoppervlakte: 47 m²

Eerste verdieping

Bouwnummer 1
Gebruiksoppervlakte: 47 m²



TUSSENWONING DR. PICARDTLAAN



Gebruiksoppervlakte: 94 m²

BOUWNUMMER 2 T/M 7

INSTAPVARIANT = woning 3 t/m 6

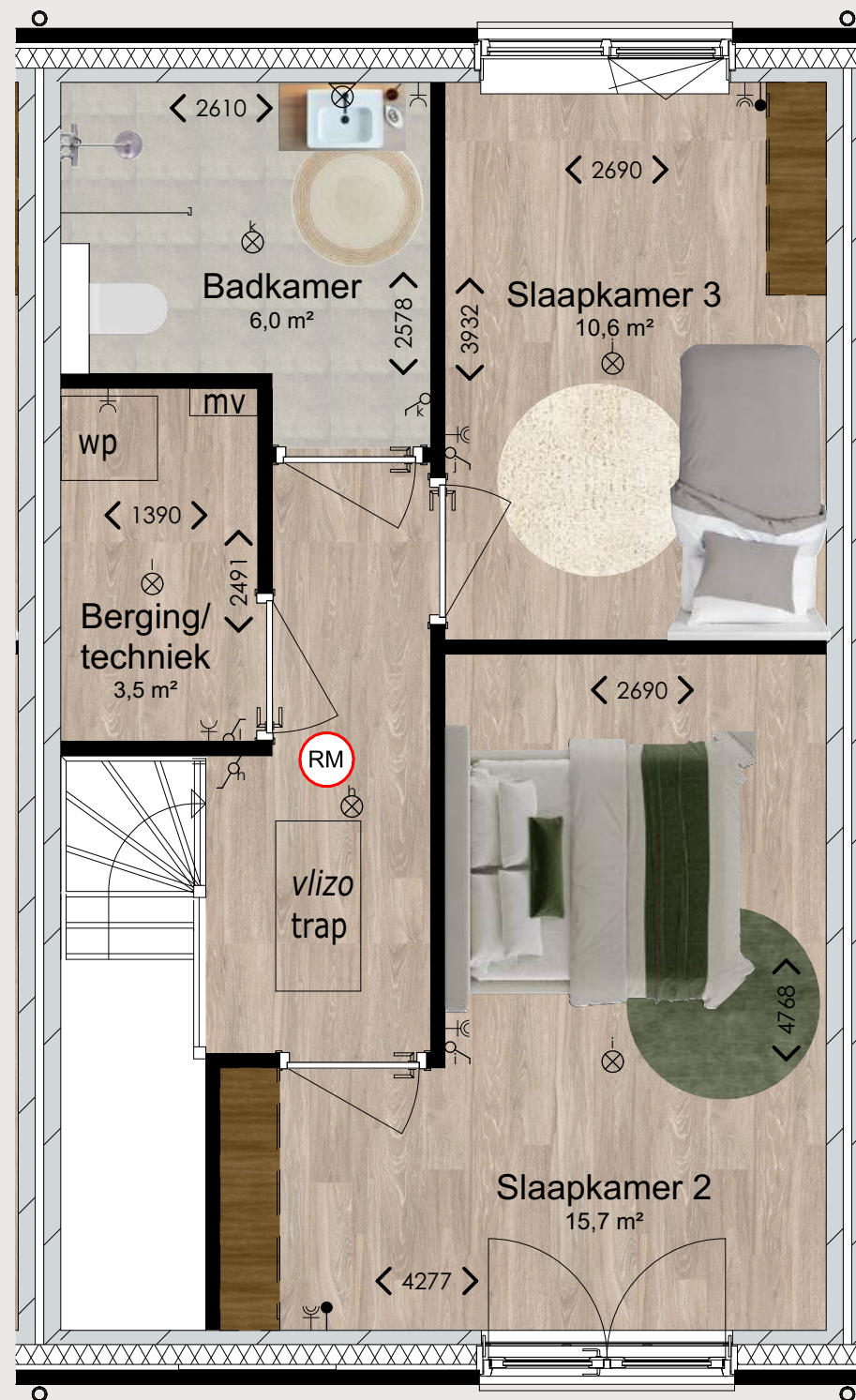
Aan de voorkant van de woning bevindt zich een slaapkamer en aan de achterkant een open woon- en eetkamer met keuken, die grenst aan de tuin. De eerste verdieping bevat twee slaapkamers, een badkamer en een berging/ technische ruimte.



Gebruiksoppervlakte: 47 m²

Eerste verdieping

Bouwnummer 2 t/m 7
Gebruiksoppervlakte: 47 m²



HOEKWONING DR. PICARDTLAAN



Gebruiksoppervlakte: 95 m²

BOUWNUMMER 8

Aan de voorkant van de woning bevindt zich een slaapkamer en aan de achterkant een open woon- en eetkamer met keuken, die grenst aan de tuin. De eerste verdieping bevat twee slaapkamers, een badkamer en een berging/ technische ruimte.

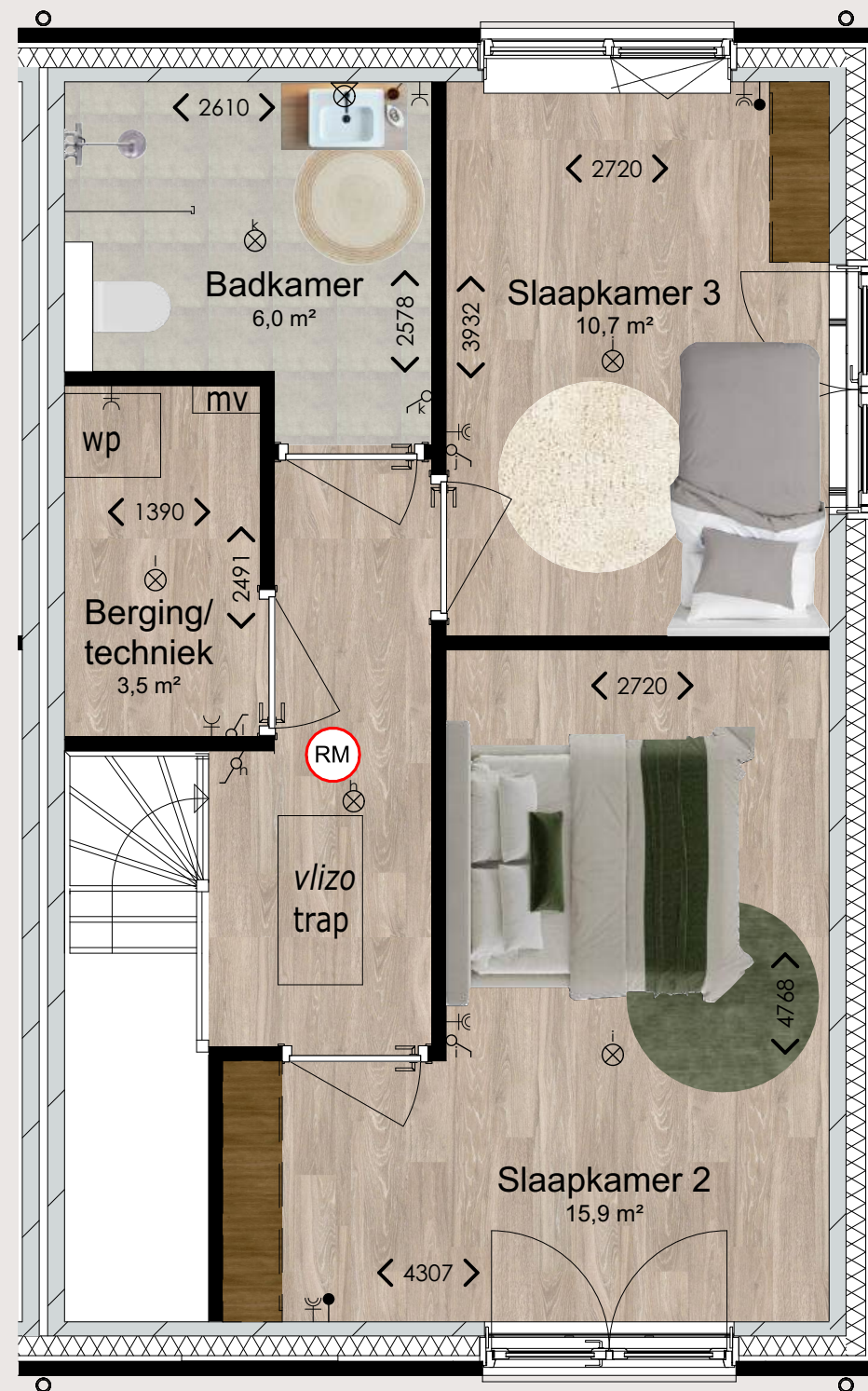


Gebruiksoppervlakte: 47 m²

Eerste verdieping

Bouwnummer 8

Gebruiksoppervlakte: 47 m²



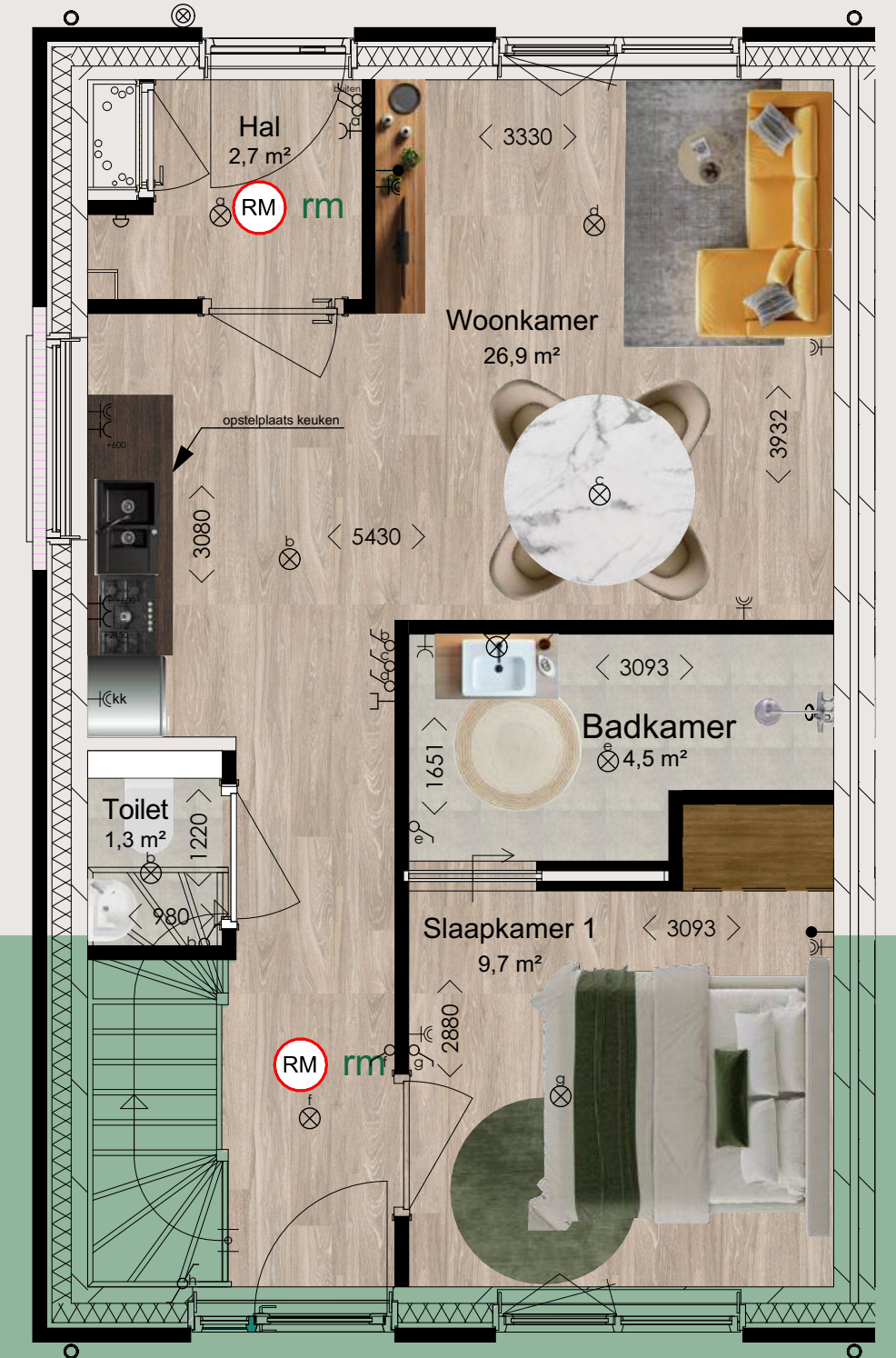
HOEKWONING D.H. van der SCHEERSTRAAT



Gebruiksoppervlakte: 95 m²

BOUWNUMMER 9

Aan de voorkant van de woning bevindt zich een slaapkamer en aan de achterkant een open woon- en eetkamer met keuken, die grenst aan de tuin. De eerste verdieping bevat twee slaapkamers, een badkamer en een berging/ technische ruimte.

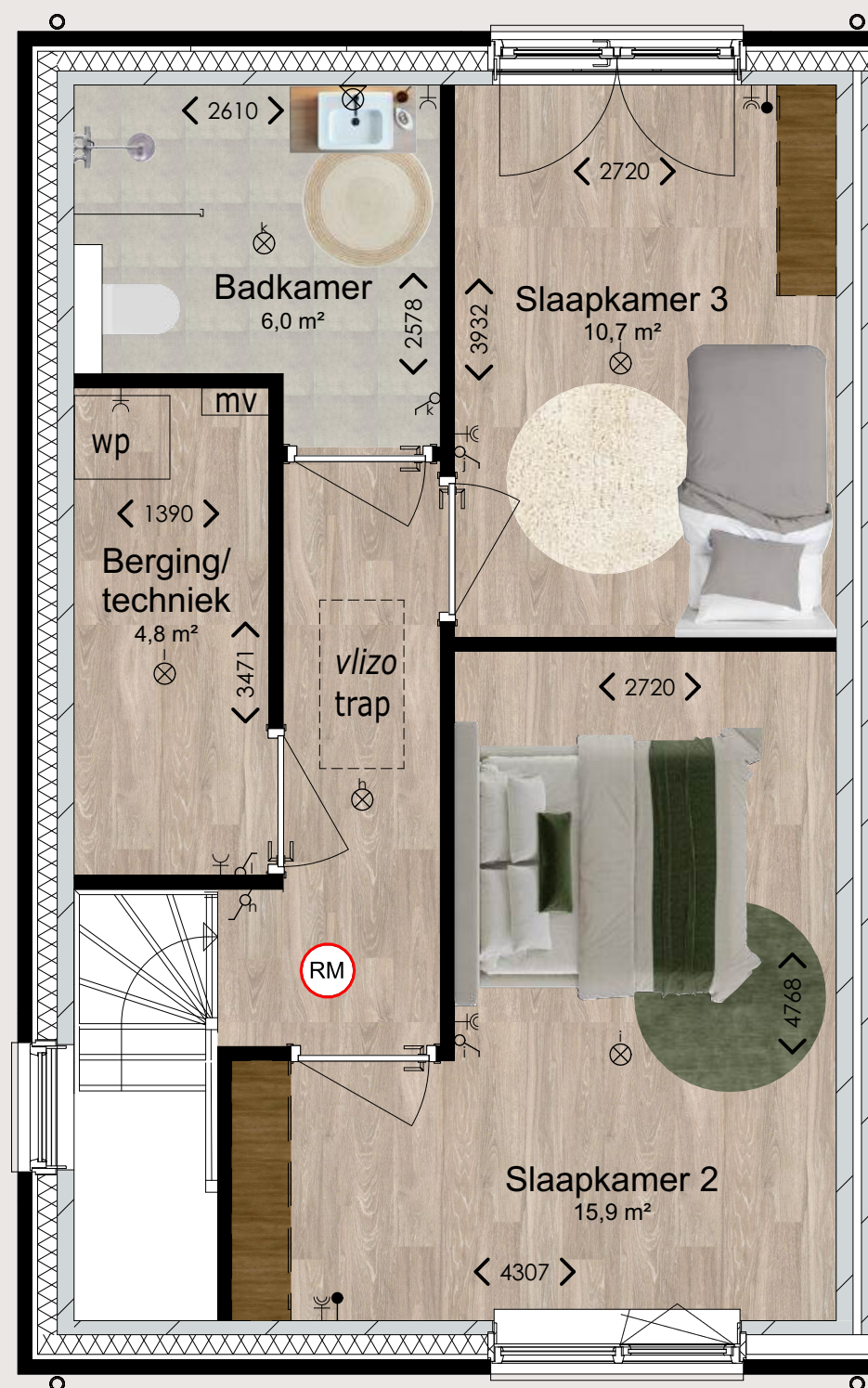


Gebruiksoppervlakte: 47 m²

Eerste verdieping

Bouwnummer 9

Gebruiksoppervlakte: 47 m²



TUSSENWONING D.H. van der SCHEERSTRAAT

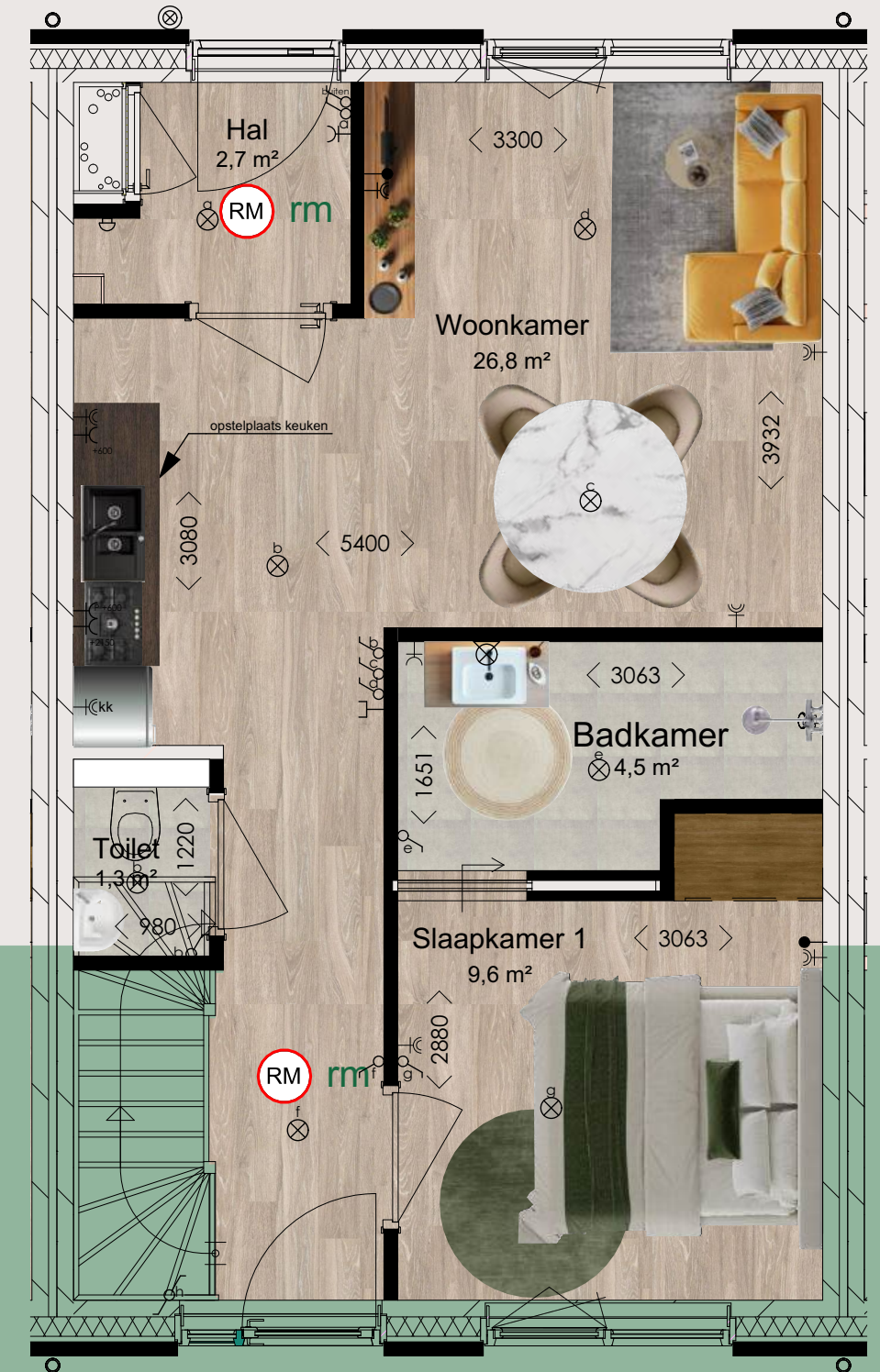
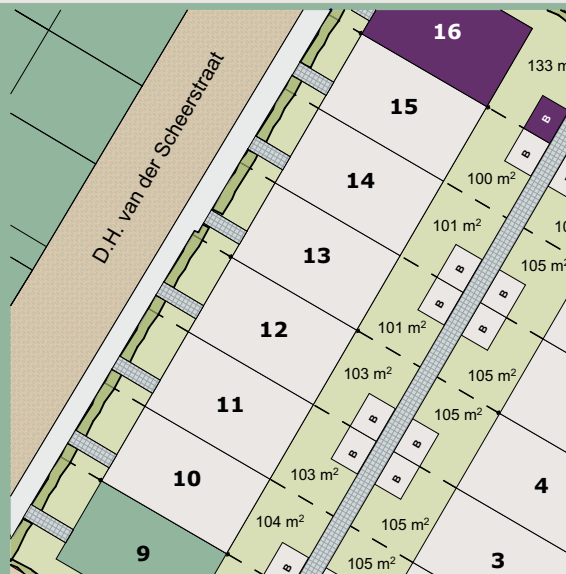


Gebruiksoppervlakte: 94 m²

BOUWNUMMER 10 T/M 15

INSTAPVARIANT = woning 11 t/m 14

Aan de voorkant van de woning bevindt zich een slaapkamer en aan de achterkant een open woon- en eetkamer met keuken, die grenst aan de tuin. De eerste verdieping bevat twee slaapkamers, een badkamer en een berging/ technische ruimte.

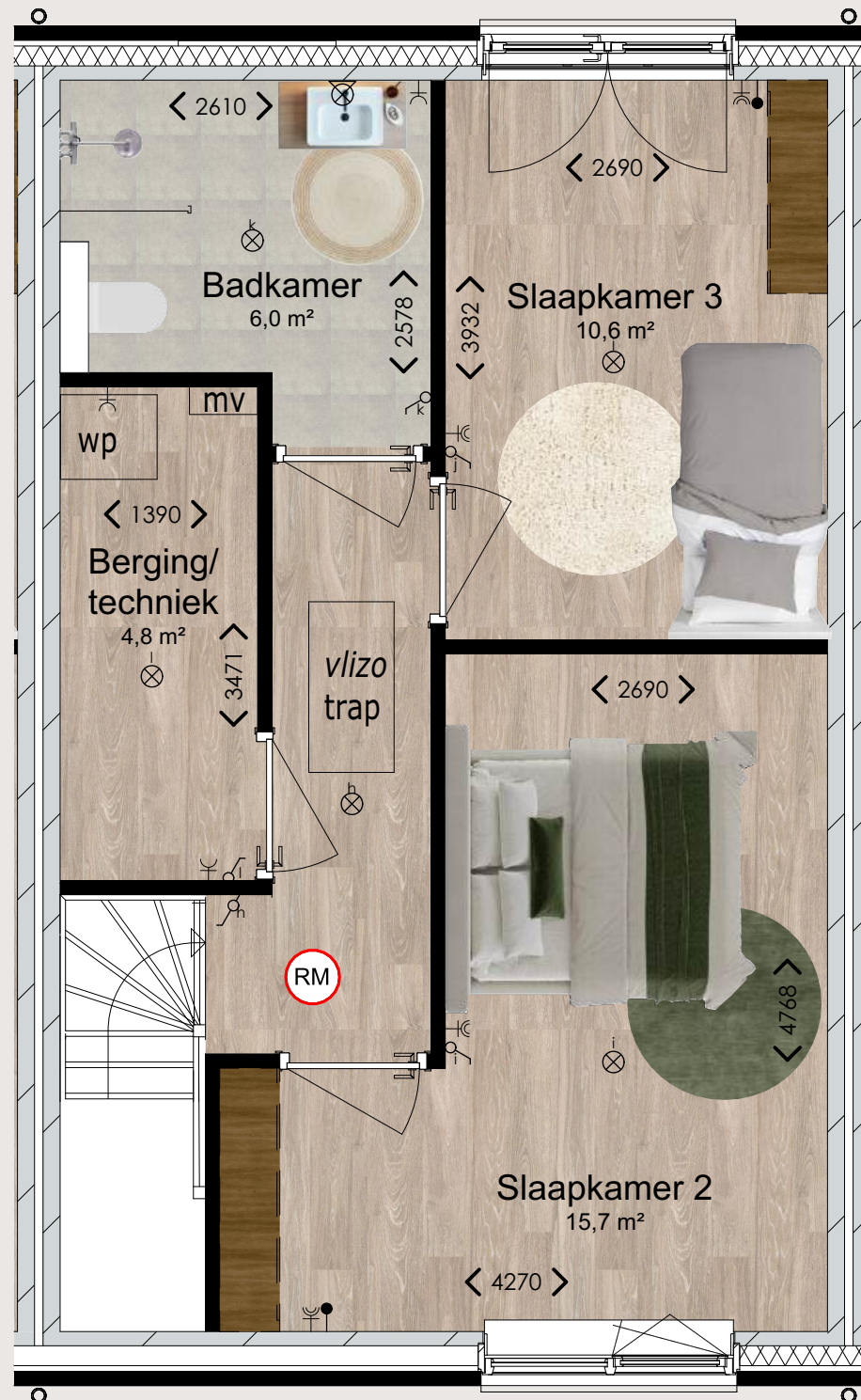


Gebruiksoppervlakte: 47 m²

TUSSENWONING D.H. van der SCHEERSTRAAT

Eerste verdieping

Bouwnummer 10 t/m 15
Gebruiksoppervlakte: 47 m²



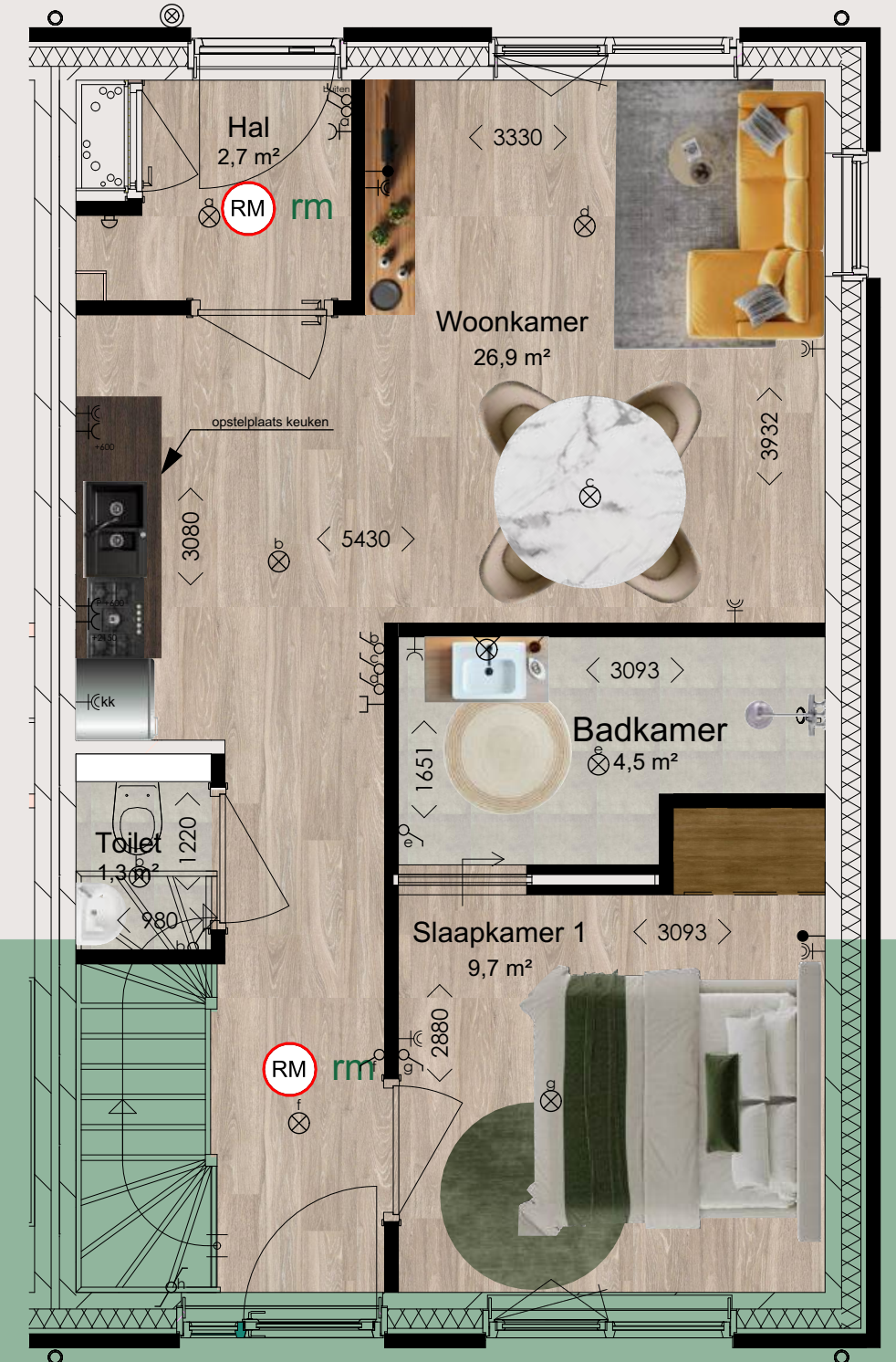
HOEKWONING D.H. van der SCHEERSTRAAT



Gebruiksoppervlakte: 95 m²

BOUWNUMMER 16

Aan de voorkant van de woning bevindt zich een slaapkamer en aan de achterkant een open woon- en eetkamer met keuken, die grenst aan de tuin. De eerste verdieping bevat twee slaapkamers, een badkamer en een berging/ technische ruimte.

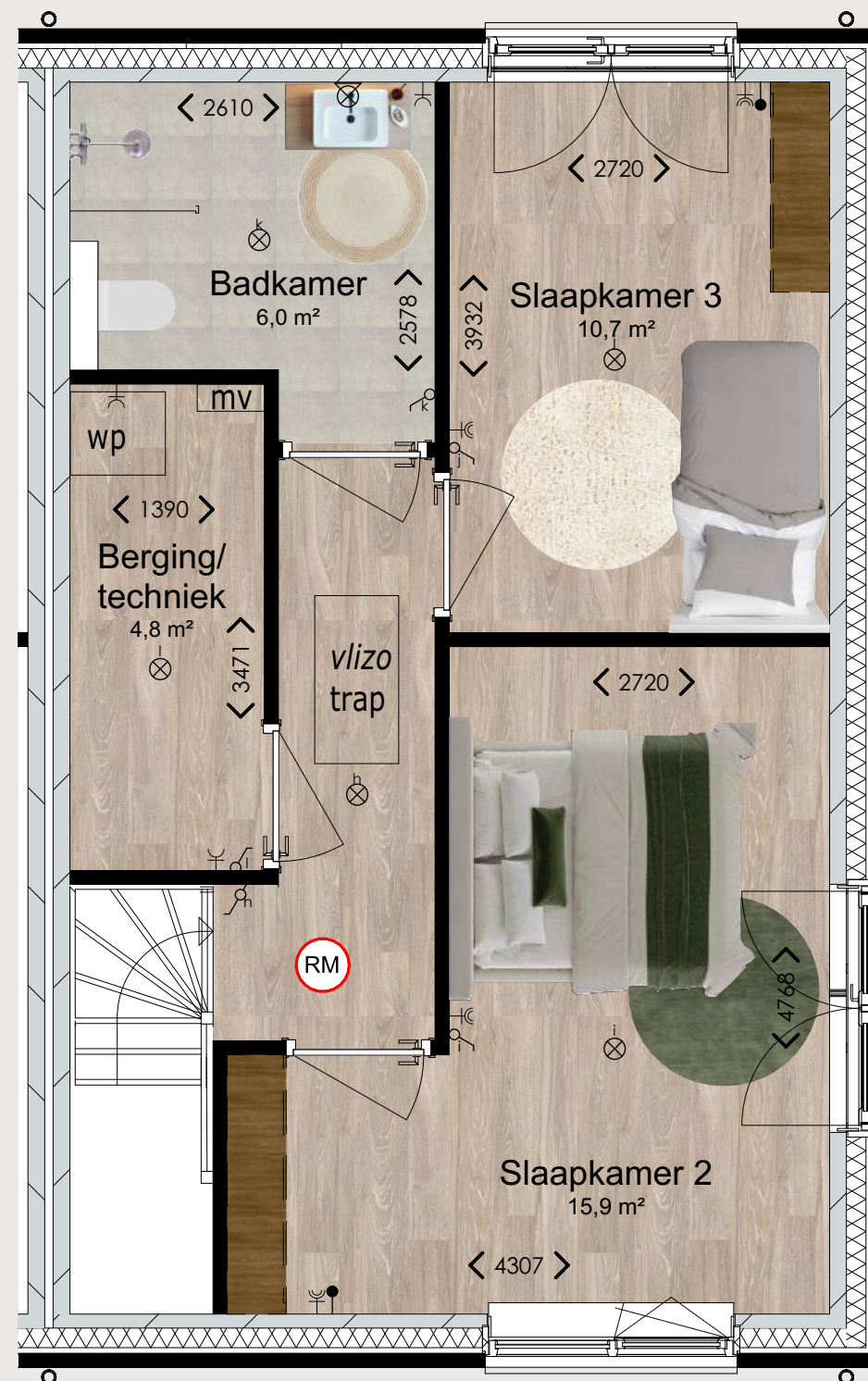


Gebruiksoppervlakte: 47 m²

Eerste verdieping

Bouwnummer 16

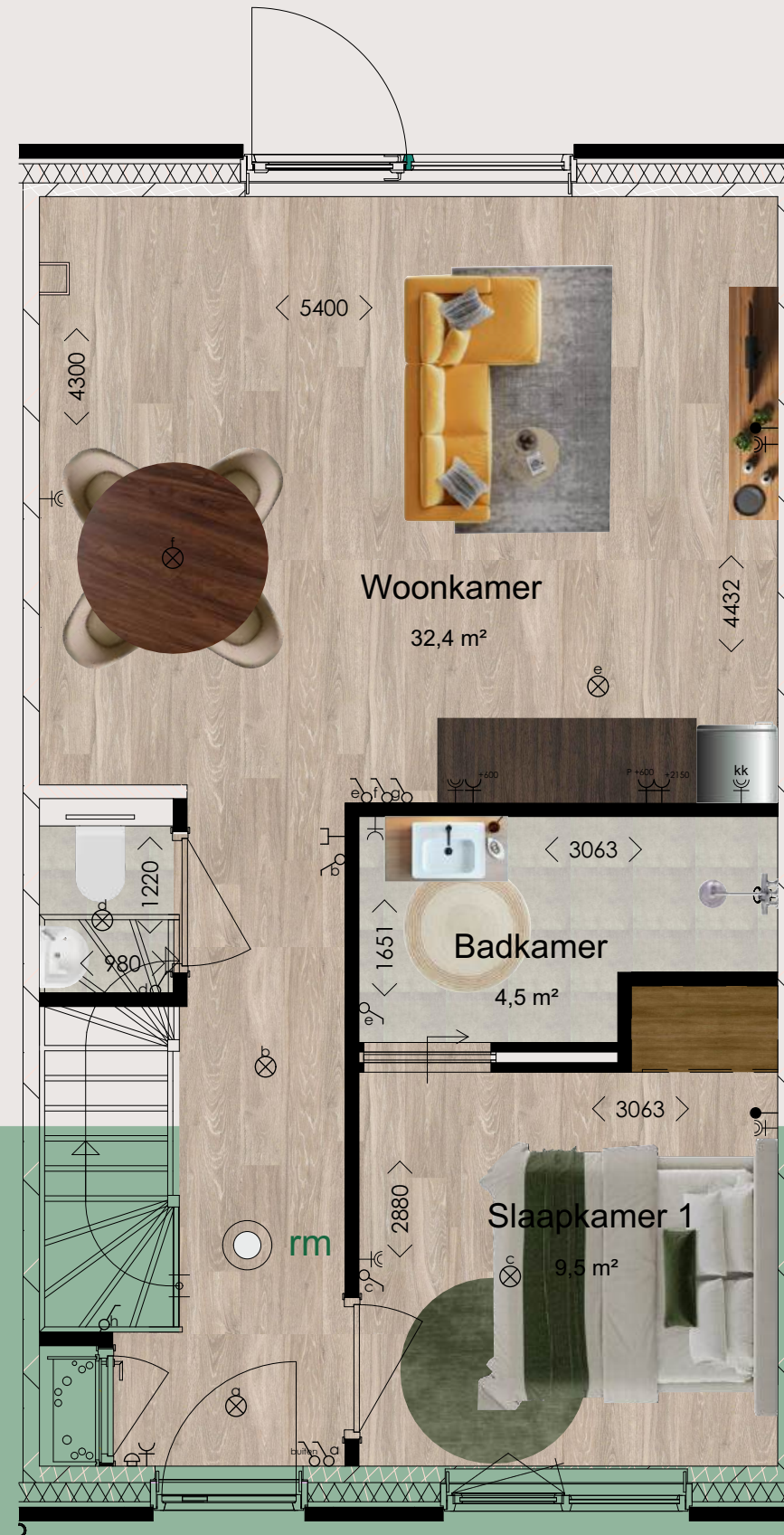
Gebruiksoppervlakte: 47 m²



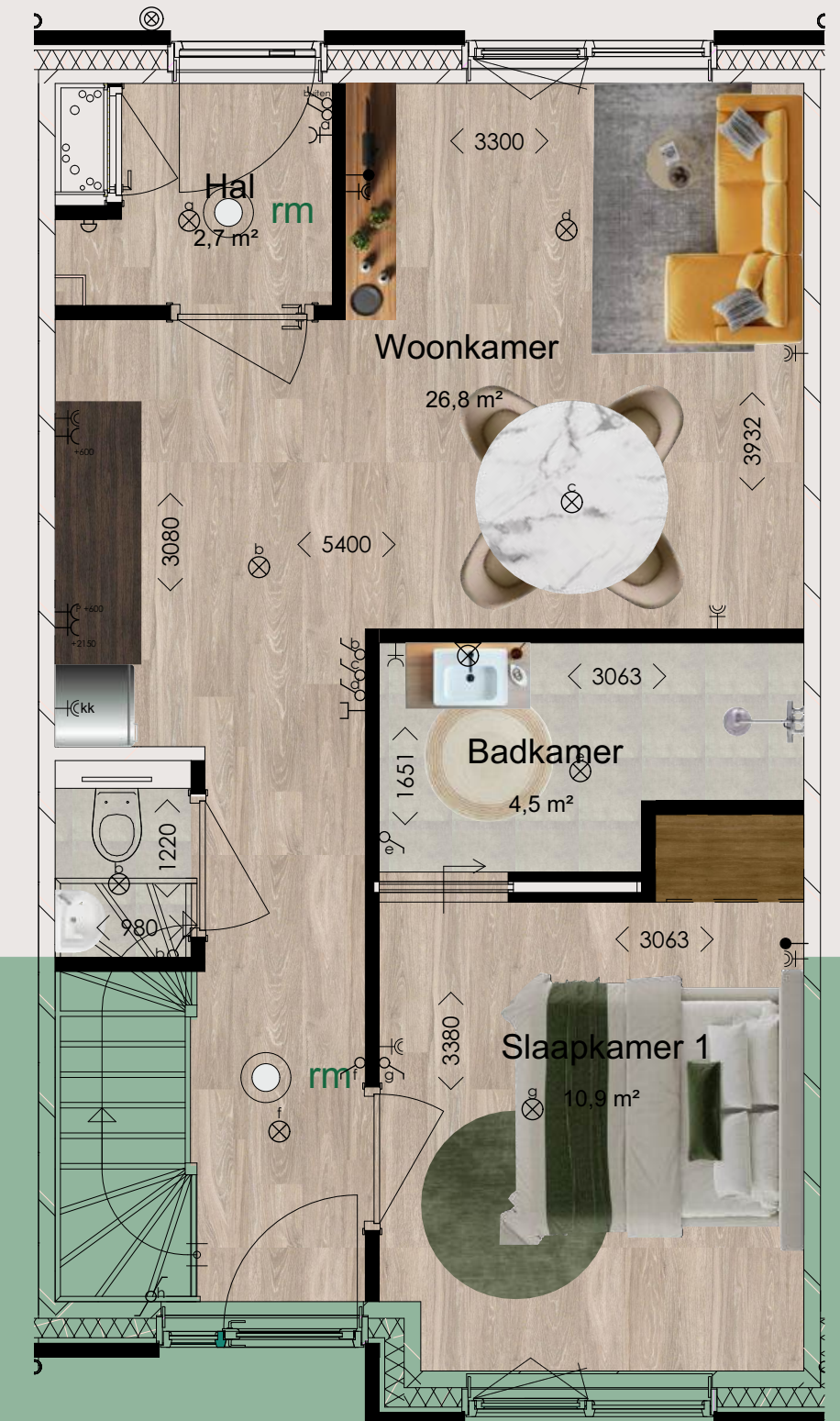
OPTIES

Beschikbare opties:

- 0,5m uitbouw begane grond achterzijde woning (optie alleen beschikbaar voor bouwnummer 1 t/m 8)
- 0,5m uitbouw ten plaatse van de slaapkamer beneden (optie alleen beschikbaar voor bouwnummer 9 t/m 16)
- 3 Extra zonnepanelen



Optie uitbouw achterzijde



Optie uitbouw voorzijde

TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN

EXTERIEUR

ONDERDEEL

MATERIAAL

KLEUR

Gevels

Opgaande gevelvlakken
Voeg opgaande gevelvlakken
Plint
Voeg plint

Opgaande gevelvlakken
Voeg opgaande gevelvlakken
Plint
Voeg plint

grijs/bruin
grijs
bruin/donkergrijs
donker grijs

Overige gevelelementen

Hekwerk
Kozijnen
Draaiende delen
voordeur
Overige deuren
Waterslagen
Dakbedekking
Goot
HWA's

staal
kunststof (houtnerf)
kunststof (houtnerf)
hout
Kunststof (houtnerf)
aluminium
keramische dakpan
mastgoot op metselwerk
zink

zwartgrijs
zwartgrijs
zwartgrijs
zwartgrijs
zwartgrijs
zwartgrijs
blauwgesmoord
lichtgrijs
lichtgrijs

CONTACTGEGEVENS

Ontwikkelaar en verkoop:

DOMI Projecten BV.

Postbus 4154
7320 AD Apeldoorn

info@domiprojecten.nl



Disclaimer:

Deze brochure is met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken voor (maat)afwijkingen en/of wijzigingen en eventuele druk- en zetfouten. Impressies, plattegronden, maatvoering en teksten zijn om een indruk te geven van het beoogde eindresultaat en kunnen kopersopties omvatten die geen onderdeel uitmaken van de basiswoning. Afbeeldingen in deze brochure zijn sfeerbeelden. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

WONEN AAN DE PICARDTHOF

PICARDTHOF

BIJLAGE TECHNISCHE OMSCHRIJVING (TO)

Picardthof

Technische omschrijving



Domi projecten
datum: 19-06-2026

Inhoud

1	ALGEMENE PROJECTGEGEVENS.....	4
2	VOOR HET PROJECT GELDENDE ALGEMENE VOORWAARDEN	6
2.1	UITGANGSPUNTEN.....	6
2.2	NUTSAANSLUITINGEN	6
2.3	TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN TEKENINGEN.....	6
2.4	AANSLUIT- EN LEGESKOSTEN.....	6
2.5	VERZEKERINGEN.....	7
2.6	OPLEVERING	7
2.7	BETALINGEN.....	7
2.8	RISICOVERREKENING	7
2.9	WKB.....	7
3	BOUWOMSCHRIJVING WONING	8
3.1	BOUWPLAATSVOORZIENINGEN.....	8
3.2	PEIL EN UITZETTEN.....	8
3.3	GRONDWERK	8
3.4	BUITENRIOLERING EN DRAINAGE.....	8
3.5	BESTRATING.....	8
3.6	BETONWERK	8
3.7	SYSTEEMVLOEREN	9
3.8	METSELWERK	9
3.9	HOUTEN DRAAGCONSTRUCTIES.....	9
3.10	METALEN CONSTRUCTIES.....	10
3.11	KANALEN	10
3.12	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	10
3.13	TRAPPEN	11
3.14	DAKBEDEKKINGEN	11
3.16	THERMISCHE ISOLATIE.....	11
3.17	STUKADOORSWERK.....	11
3.18	DEKVLOEREN.....	11
3.19	AFBOUWTIMMERWERK.....	11
3.20	BINNENINRICHTING.....	12

3.21	BEGLAZING	12
3.22	SCHILDERWERK.....	12
3.23	BEHANGWERK	12
3.24	DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN.....	12
3.25	BINNENRIOLERING	13
3.26	WATERINSTALLATIES	13
3.27	SANITAIR EN TEGELWERK.....	13
3.28	VERWARMINGSINSTALLATIE	13
3.29	MECHANISCHE VENTILATIE.....	14
3.30	ELEKTRISCHE INSTALLATIE E.D.	14
3.31	KLEURENSHEMA	15
3.32	GARANTIE.....	15
3.33	INSTAPVARIANT	15

1 ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Het betreft de nieuwbouw van 16 woningen in het plan Picardthof.

Benaming ruimtes

De ontworpen woning voldoet aan de eisen van het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving, de opvolger van het Bouwbesluit). In het Bbl is onder meer bepaald dat alle ruimtes in een woning eenduidig en naar het karakter van de ruimte worden genoemd. Zo wordt niet gesproken over een woon- of slaapkamer, hal of zolder, maar van een verblijfsruimte, verkeersruimte of bergruimte, etc. In het Bbl worden de verschillende ruimtes in de woning anders genoemd dan in de verkoopbrochures en op de tekeningen. Om dit te verduidelijken, vind je hieronder een overzicht.

Benaming tekening		Benaming Bbl
Woonkamer/keuken/ slaapkamer	=	verblijfsruimte 1)
Toilet/wc	=	toiletruimte
hal/overloop/trap	=	verkeersruimte
badkamer	=	badruimte
meterkast (mk)	=	meterruimte
(trap)kast	=	bergruimte
zolder	=	onbenoemde ruimte
berging	=	bergruimte

Tegenstrijdigheden

Ondanks dat alle verkoopdocumenten met de grootst mogelijke zorg zijn samengesteld, kunnen tussen de documenten tegenstrijdigheden voorkomen. Hieronder geven wij aan welke stukken voorgaan bij tegenstrijdigheden:

Bij tegenstrijdigheid tussen gevelbeelden en plattegronden op de projectwebsite en/of verkoopbrochure, geldt dat de technische omschrijving voorgaan op de gevelbeelden en tekeningen op de website of brochure. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. In de technische omschrijving worden merken genoemd. Het kan zijn dat er om uiteenlopende redenen gekozen wordt voor een alternatief. Dit alternatief is altijd van gelijkwaardige kwaliteit.

In deze technische omschrijving proberen we je een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe de woning eruit gaat zien. Woningborg of Bouwgarant hanteert regeling reglementen en standaard voorwaarden. Mocht het dus onverhoopt voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen van Woningborg of Bouwgarant, dan heeft de bepaling van Woningborg of Bouwgarant altijd voorrang.

Situatietekening en maten

1. De maten op de verkoopcontracttekeningen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Wij hebben deze maten zo nauwkeurig mogelijk aangegeven. Toch kan het voorkomen dat de maten op de tekening iets afwijken van de uiteindelijke maten.
2. Wij geven de maatvoering tussen wanden aan, daarbij is nog geen rekening gehouden met wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoorts.
3. Op de verkooptekeningen getekende ventilatieroosters, aantal en positie van de regenwaterafvoeren zijn indicatief. Als uit ventilatieberekeningen of naar aanleiding van gekozen opties blijkt dat er een gewijzigd aantal roosters moeten worden toegepast zal dit tijdens de uitvoeringsfase worden aangepast.
4. Het mandelig terrein wordt volgens tekening uitgevoerd door de aannemer. De laatst bekende versie is in de situatietekening verwerkt. Hier kunnen echter buiten onze invloed nog eventuele wijzigingen in plaatsvinden.

De situatietekening is bedoeld om u een beeld te geven van het plan. U kunt hieraan geen rechten ontleen, vanzelfsprekend houden wij u op de hoogte van eventuele afwijkingen.

Wet- en regelgeving

De verkoopdocumenten zijn met de grootst mogelijke zorg zijn samengesteld, toch kan het voorkomen dat er zaken in de verkoopdocumenten staan die niet voldoen aan de wet- en regelgeving die op dat moment van toepassing is. Als ten tijde van de bouw, of in de aanloop naar de bouw, blijkt dat er op bepaalde punten niet wordt voldaan aan de wet- en regelgeving, zullen wij de woning op die punten aanpassen zodat wij wel voldoen aan de wet en regelgeving. Wij zullen je hier dan over informeren.

2 VOOR HET PROJECT GELDENDE ALGEMENE VOORWAARDEN

2.1 UITGANGSPUNTEN

De uitvoering van de woningen zijn gebaseerd op de navolgende uitgangspunten:

- Eisen Nutsbedrijven.
- Eisen overheid, Besluit bouwwerken leefomgeving
- Kosten t.a.v. aansluitkosten water, elektra, riool en inrit zijn voor rekening van de aannemer.
- De voor de omgevingsplanactiviteit benodigde tekeningen en berekeningen zijn voor rekening van de ondernemer.

ALGEMEEN

Deze projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en de tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en adviseurs van het plan/project. Wijzigingen kunnen in een later stadium door verkoper manuaal of gelijkwaardig worden aangebracht.

Deze technische omschrijving is met zorg samengesteld en prevaleert boven alle andere tekeningen en gegevens. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken voor (maat)afwijkingen en/of wijzigingen en eventuele druk- en zetfouten. Impressies, plattegronden, maatvoering en teksten zijn om een indruk te geven van het beoogde eindresultaat en kunnen kopers opties omvatten die geen onderdeel uitmaken van de basiswoning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Voor de actuele verkoopinformatie verwijzen wij u naar de verkoopcontractstukken.

Op de situatietekening zie je de ligging van het bouwterrein en de bouwkavels. De nummers in/bij de woningen zijn de bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn geen huisnummers die betrekking hebben op het nieuwe adres, deze worden in een later stadium bepaald door de gemeente.

In de verkoopbrochure hebben we de ‘circa’ grootte van de kavels vermeld in vierkante meters. De kavelgrootte is gebaseerd op een voorlopige opgave. Het is mogelijk dat de grootte iets wijzigt. De juiste maten van de kavel worden pas na opmeting door het Kadaster definitief vastgesteld.

Het kan zijn dat het bouwplan vestiging van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt. Als dat het geval is, wordt dat in de koopovereenkomst vast gelegd. Dit geldt ook voor bepalingen of bedingen die de gemeente nog oplegt.

Op de tekeningen zijn de hemelwaterafvoeren en ventilatieroosters die benodigd zijn voor de woning aangegeven. Het kan tijdens de uitvoering voorkomen dat, door bijvoorbeeld het gekozen meer- en minderwerk, de posities en aantallen gewijzigd worden.

2.2 NUTSAANSLUITINGEN

De aannemer is verantwoordelijk voor een tijdige aanvraag, coördinatie en realisatie van de nutsaansluitingen.

Per woning uitgaan van:

- Elektra: 3x25A
- Water: (1,5m3/u)
- Cai en/of glasvezel

2.3 TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN TEKENINGEN

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

2.4 AANSLUIT- EN LEGESKOSTEN

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektriciteit, water en riolering, inclusief data zijn voor rekening van aannemer.

2.5 VERZEKERINGEN

Het werk wordt door middel van een (CAR) verzekering door aannemer tegen brand, storm en diefstal verzekerd. De verzekering eindigt op het moment van oplevering. Na deze vastgestelde datum dient de koper zelf zorg te dragen dat de woning minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade.

2.6 OPLEVERING

Het bouwplan bestaat uit de nieuwbouw van 16 rijwoningen. Voor de bouw van de woningen zijn 180 werkbare werkdagen na start fundering. Minimaal vier weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk door de aannemer op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van de oplevering.

2.7 BETALINGEN

De betaling van de aanneemsom geschiedt in termijnen conform aannemingsovereenkomst.

2.8 RISICOVERREKENING

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

2.9 WKB

De realisatie van de woning valt onder de Wet kwaliteitsborging. Indien de woning zonder keuken, tegelwerk, sanitair of andere casco vorm wordt opgeleverd en afgemeld, kan de gemeente een nadere aanvulling verlangen op deze afmelding/ gereedmelding. Eventuele aanvullende werkzaamheden en of stukken die hieruit voortvloeien komen volledig voor rekening en risico van de koper.

3 BOUWOMSCHRIJVING WONING

3.1 BOUWPLAATSVOORZIENINGEN

Schoonmaken

De gehele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwafval en puinresten.

3.2 PEIL EN UITZETTEN

Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Het peil, P is de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer van de woning, vanuit dit peil worden de hoogte maten gemeten. Het peil is aangegeven op tekening en dient door aannemer nader te worden afgestemd met de gemeente.

3.3 GRONDWERK

Bodem

De bouwput te ontgraven tot onderkant fundering volgens opgave constructeur, deze worden uitgevoerd ten behoeve van fundering, kabels, leidingen en rioleringen.

Grondwerk t.b.v. bestrating en riolering

T.b.v. alle bestrating en de aan te leggen riolering zal door aannemer het benodigde grondwerk worden verricht. De uitkomende grond wordt op het terrein opgeslagen en naderhand hergebruikt ten behoeve van nodige aanvulling, denk hierbij aan de tuin.

Erfafscheiding

Aan de voorzijde van de woningen aan de Dr. Picardtlaan en DH van der Scheerstraat wordt een haag geplaatst. In de achtertuinen wordt geen groen geplaatst.

De haag wordt aangelegd met het woonrijp maken, dan wel uiterlijk in het eerste plantseizoen daarna. Wij vragen jullie hiervoor een zone vrij te houden zodat de beplanting zoals aangegeven op de situatietekening kan worden aangeplant.

Alle overige erfafscheidingen en hekwerken dienen door de kopers aangebracht te worden.

Beplanting:

De aannemer brengt de overige bomen, gras en hagen op het mandelig terrein aan conform situatietekening.

3.4 BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

Buitenriolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem, dit betekend dat regenwater afzonderlijk van het overige afvalwater wordt afgevoerd. Het systeem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeenteriool, hemelwaterafvoer wordt aangesloten op twee wadi's conform gemeentelijk beleid.

3.5 BESTRATING

Bestrating

Bestratingen en paden van het mandelig terrein wordt door aannemer aangebracht conform situatie tekening.

3.6 BETONWERK

Fundering

Op basis van fundatieadvies en statische berekening.

Vloeren

De begane grondvloer is een geïsoleerde betonvloer met een RC-waarde van 3,7 m²K/W. De verdiepingsvloeren zijn betonnen kanaalplaatvloeren .

De V-naden aan de onderzijde tussen de afzonderlijke (kanaal)platen en het zogeheten raveelijzer ter plaatse van het trapgat blijven in het zicht.

Alle betonnen vloeren zijn afgewerkt met een cementdekvloer van voldoende dikte. m.u.v. de badruimte en toilet.

Raamdorpels

De raamdorpels onder de buitenkozijnen (met uitzondering van de peilkozijnen) worden uitgevoerd in prefab beton.

3.7 SYSTEEMVLOEREN

Algemeen

De vloeren worden voorzien van de nodige sparingen, raveelijzers etc.

3.8 METSELWERK

Algemeen

Voor de ventilatie van de spouwmuur worden voldoende open stootvoegen aangebracht in het buitengevelmetselwerk.

Buitenwanden

De buitenwanden worden gemetseld in wild verband en of staand metselwerk conform kleur- en materiaalstaat.

Binnenspouw- en binnenmuren

Voor de binnenspouw- en dragende binnenmuren worden, op de begane grond, gelijkde kalkzandsteen-elementen toegepast, dikte conform opgave constructeur.

De op tekening aangegeven lichte scheidingswanden op de begane grond en verdieping uitvoeren in gasbeton wanden of gelijkwaardig van 100mm dik.

Gevel

In het Bbl staan eisen geformuleerd waaraan de warmte-isolatie van woningen moeten voldoen. Voor de thermische warme isolatie (Rc) van de gevels van de woning wordt isolatie in de spouw gebruikt.

Voegwerk

De gevels worden 5 a 10 mm terug liggend gevoegd, een door gestreken voeg (zand+cement). Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Open stootvoegen/ dilataties

In het gevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van vochttafvoer. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk kunnen, volgens opgave van de fabrikant, dilataties (onderbrekingen) opgenomen worden. Een dilatatie maakt het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

3.9 HOUTEN DRAAGCONSTRUCTIES

Algemeen

Afmetingen houten spanten, balken, gordingen e.d. volgens nadere constructieberekeningen.

Daken

De dakconstructie bestaat uit: een geïsoleerde kap waarop panlatten worden bevestigd, de binnenzijde is wit afgewerkt met afdichtingsprofielen. De draagconstructie wordt gevormd door een muurplaat.

Buitenberging

In de tuin wordt een ongeïsoleerde houten buitenberging gerealiseerd welke gefundeerd wordt op betonbanden. Inclusief een standaard deurkozijn en deur. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Deze buitenberging is bedoeld als stalling voor bijvoorbeeld fietsen. Omdat de wanden van de berging niet waterdicht zijn, kan je er geen spullen in opslaan die gevoelig zijn voor vocht. De betonvloer kan in bepaalde periodes vochtig worden door condensatie en vochtdoorslag.

3.10 METALEN CONSTRUCTIES

Algemeen

Waar dat volgens de constructieberekeningen nodig is worden stalen balken, spanten, kolommen en lateien aangebracht.

Lateien

Ter plaatse van de sprong in het metselwerk is een staalconstructie aangebracht bestaande uit een kolom en stalen lateien ter ondersteuning van het bovenliggende metselwerk

Frans balkon

Conform tekening word er een frans balkon geplaatst.

3.11 KANALEN

Dakdoorvoer

In het dakvlak word enkel een dakdoorvoer aangebracht t.b.v. beluchting rioleringen en de mechanische ventilatie.

3.12 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen en –ramen

De buitenkozijnen en ramen zijn van kunststof, Hollands profiel.

De peilkozijnen en deurkozijnen worden uitgevoerd met onderhoudsvrije kunststofdorpels. Kleur en afwerking conform kleur- en materialenstaat.

Buitendeuren

De hoofdtoegangsdeur van de woning is een hardhouten deur in een houten kozijn met onderdorpel. De toegangsdeur is voorzien van tocht afdichting.

Stelkozijnen

Alle kozijnen worden voorzien van een vuren houten stelkozijn met, waar nodig een vuren houten boven aftimmering.

Hang- sluitwerk buitenkozijnen, -ramen en –deuren

Alle hang- en sluitwerk voor ramen en buitendeuren voldoet minimaal aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit (weerstandsklasse 2, met kerntrekbeveliging) en Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Alle ramen, buiten- en binnendeuren worden voorzien van gangbaar hang en sluitwerk in een standaard uitvoering en kleur.

De sloten in de buitendeuren zijn gelijk sluitende cilindersloten weerstandsklasse 2.

De buitendeuren zijn voorzien van meer-puntsluitingen.

Binnenkozijnen

De binnenkozijnen uitvoeren in fabrieksmatig afgelakte stalen opdekdeur kozijnen, kleur wit, incl. bovenlicht.

De binnenkozijnen van de meterkast worden voorzien van een dicht paneel (geen glas)

Binnendeuren

De binnendeuren zijn standaard wit afgelakte opdekdeuren.

Hang- en sluitwerk binnen kozijnen en –deuren

De binnendeuren zijn afgehangen aan paumelles.

De deurkrukken en schilden zijn van aluminium.

De binnendeuren, voor zover niet anders aangegeven, zijn voorzien van zogenoemde loopsloten. De deuren van toilet- en bad-/doucheruimten zijn voorzien van een vrij- en bezetslot.

Ventilatioorosters

Ventilatioorosters op het glas. Capaciteit, positie zoals aangegeven op tekening.

3.13 TRAPPEN

Trappen van hout

De trap van de begane grond naar 1e verdieping is een gesloten vuren houten trap, met een muurleuning.

3.14 DAKBEDEKKINGEN

Dakpannen

De hellende daken zijn gedekt met keramische pannen, conform kleur- en materiaalstaat, inclusief de benodigde hulpstukken en de vereiste verankering.

Dakbedekking Platte daken

Platte daken te voorzien van bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een blank aluminium daktrim. Platte daken worden voorzien van isolatie op afschot.

Platte daken van de buitenberging worden voorzien van EPDM of bitumineuze dakbedekking.

3.16 THERMISCHE ISOLATIE

Vloeren

De vloer van de begane grond in de woning is voorzien van isolatie. De totale constructie heeft een RC-waarde van 3,7 m²K/W.

Spouw

De spouw van het gevelmetselwerk is voorzien van isolatie. De totale constructie heeft een RC-waarde van 4,7 m²K/W.

Dak

Daken zijn voorzien van isolatie. De totale constructie heeft een RC-waarde van 6,3 m²K/W.

3.17 STUKADOORSWERK

Stucadoorwerk wanden

Alle kalkzandsteenwanden en gasbetonwanden o.g. worden behang klaar afgewerkt klasse C.

Spuutwerk plafonds

De plafonds (onderkant verdiepingsvloeren) worden voorzien van standaard wit spuitwerk. V-naden in het zicht.

3.18 DEKVLOEREN

Dekvloeren

Dekvloeren van zandcement (met voldoende dekking over diverse liggende leidingen) zijn aangebracht met voldoende dikte op de vloer van:

- de begane grond
- de 1^e verdieping

Uitgezonderd achter de knieschotten en in de bad-/doucheruimten en toilet.

3.19 AFBOUWTIMMERWERK

Algemeen

Ventilatiekanalen c.q. standleidingen worden afgetimmerd met multiplex en geïsoleerd. Het trapgat wordt voorzien van een spiegelstuk.

Vensterbanken

Op de gelijmde kalkzandsteen binnenspouwbladen t.b.v. raamkozijnen zijn Werzalith vensterbanken of gelijkwaardig met krasvaste witte toplaag aangebracht. De vensterbanken dienen minimaal 20 mm over te steken.

Brandwerende aftimmering

De woning scheidende wand wordt brandwerend afgedicht.

Plinten en beleg

De dagkanten van de buitenkozijnen worden afgetimmerd met MDF of multiplex (gegrond). Er worden geen overige plinten en/of beleglatten aangebracht.

3.20 BINNENINRICHTING

Keukeninrichting

De keukeninrichting wordt door de koper, na oplevering, aangebracht. Alle aansluitingen en afvoeren worden afdopt aangebracht conform bouwkundige tekening.

3.21 BEGLAZING

Gevelbeglazing

De beglazing van buitenkozijnen, -ramen en -deuren bestaat, voor zover niet anders aangegeven, uit dubbel glas HR ++.

Om te voldoen aan de geldende regelgeving onder andere m.b.t. winddruk en doorvalveiligheid kan het voorkomen dat beglazing in bepaalde mate gelaagd uitgevoerd dient te worden. Dit kan een licht verschil in kleurtinten van beglazing opleveren.

3.22 SCHILDERWERK

Algemeen

Alle buitenbetimmeringen e.d. welke in de fabriek reeds zijn behandeld, worden in het werk bijgewerkt, geschuurd en afgewerkt met 1 laklaag.

Binnenschilderwerk

De houten buitenberging wordt aan de binnenzijde niet behandeld.

De in het zicht komende schuine dakplaten en houten constructie op de 1^e verdieping worden in het werk niet behandeld. Aftimmeringen e.d. worden gegrond maar niet afgelakt.

3.23 BEHANGWERK

Behangwerk

Niet van toepassing. De wanden worden behangklaar afgewerkt (zie paragraaf 3.17)

3.24 DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Dakgoten

Langs de onderkant van de kap wordt een lichtgrijze mastgoot aangebracht.

PVC buisleidingen

De buisleidingen voor de afvoer van hemelwater zijn van PVC.

Berging:

De HWA van de buitenberging wordt uitgevoerd in PVC.

3.25 BINNENRIOLERING

Binnenriolering

De binnenriolering is van kunststof, inclusief alle benodigde hulpstukken.

3.26 WATERINSTALLATIES

Waterleiding-koud

De leiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die zich in de meterkast bevindt. De waterleiding is afsluitbaar en aftap baar, ook is het in voldoende mate beschermd tegen bevrozing. Onderstaande wateraansluitingen worden afgedopt conform tekening aangebracht.

- douchemengkraan
- wastafelmengkraan
- wasbakje in de toiletruimte
- tappunt wasmachine
- toiletcombinatie (boven en beneden)
- locatie van het keukenblok
- waterleiding naar buitenkraan voorzien van aftappunt

Waterleiding-warm

De leiding wordt voorzien door middel van een aansluiting op een gecombineerde verwarming- en warmwatertoestel. onderstaande wateraansluitingen worden afgedopt conform bouwkundige tekening aangebracht.

- douchemengkraan
- wastafelmengkraan
- locatie van keukenblok

3.27 SANITAIR EN TEGELWERK

Sanitair:

De woningen worden exclusief sanitair en tegelwerk geleverd. Alle sanitair wordt na oplevering door de kopers aangebracht.

3.28 VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt rekening gehouden met de hieronder vermelde ruimtetemperaturen, ook wel norm temperaturen genoemd. Deze temperaturen zullen worden gehaald als beschreven in de ISSO 51. Met de daarin genoemde uitgangspunten is het mogelijk bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren de normtemperatuur te handhaven. (In afwijking van Woningborg gelden onderstaande ruimtetemperaturen)

Dit is voor:

- Verblifruimten 22 graden
- Badkamer 22 graden;
- Verkeersruimten 18 graden

De capaciteit hangt af van de (transmissie)berekeningen die de installateur maakt. Ter plaatse van het toilet, de hal, de overloop en de zolder en worden geen verwarmingsvoorzieningen geplaatst. Deze ruimten blijven onverwarmd, dus hiervoor geldt geen normtemperatuur.

Warmtepomp

In de berging/ techniek ruimte op de 1^e verdieping bevindt zich de warmtepomp voor de verwarming van de woning en warm tapwater. De buitenunit is buiten naast de buitenberging berging gesitueerd.

Temperatuurregeling

De temperatuurregeling vindt plaats d.m.v. een kamerthermostaat in de woonkamer.

Vloerleidingen

De verwarming op de begane grond en 1^e verdieping vindt plaats middels vloerverwarming. De leidingen zijn aangebracht in de dekvloer.

3.29 MECHANISCHE VENTILATIE

Ventilatie-unit

De lucht wordt mechanisch afgezogen door middel van een ventilatie-unit. Deze ventilatie unit wordt geplaatst in de technische ruimte.

De mechanische luchtafzuiging vindt plaats in:

- de kookruimte
- de bad-/doucheruimte
- de toiletruimte
- techniekruimte

Kanalen

De kanalen van de mechanische ventilatie-installatie zijn van verzinkt plaatstaal. De kanalen worden in de vloer of in leidingkokers weggewerkt.

Op de zolder zijn de kanalen niet weggewerkt.

3.30 ELEKTRISCHE INSTALLATIE E.D.

Elektra-installatie (conform NEN 1010, laatste druk)

In de meterkast bevinden zich standaard 10 groepen waaronder;

- 3 algemene groepen verlichting
- 3 keuken groepen
- 1 groep t.b.v. de zonnepanelen
- 1 groep buitenberging
- 2 overige groep

2 x 1-fase aardlekschakelaars, een beltrafo en 1 maal een hoofdschakelaar.

Elektraleidingen

Elektraleidingen zijn in wanden en vloeren weggewerkt, voor zover niet anders aangegeven. In het zicht komende elektraleidingen en opbouw montage komen voor in de buitenberging.

Schakelmateriaal en wandcontactdozen e.d.

Circa hoogtes inbouwmaterialen, tenzij anders op tekening aangegeven:

- wandcontactdozen in de woonkamer/eethoek 300 mm + afwerkvloer
- wandcontactdozen in de slaapkamers 300 mm +afwerkvloer
- wandcontactdozen in overige ruimten (bijv. entree) 1050 mm +afwerkvloer
- UTP 300 mm +afwerkvloer
- dozen voor schakelaars 1050 mm +afwerkvloer
- wandcontactdozen in keuken 1050 mm +afwerkvloer
- wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap 2150 mm +afwerkvloer
- wandcontactdoos t.b.v. wasmachine 1250 mm +vloer
- aansluitingen t.b.v. koken (fornuis), vaatwasser 600 mm +vloer
- aansluitingen in badkamer(s) conform eisen.

Het schakelmateriaal en wandcontactdozen e.d. zijn van kunststof, type Gira o.g. wit, volledig inbouw. Uitgezonderd daar waar leidingen in het zicht zijn gemonteerd (berging); daar is type opbouw toegepast.

Rookmelder

Ter plaatse van de hal, overloop, en daar waar de omvormer wordt geplaatst zijn tegen het plafond rookmelders gemonteerd.

Telecommunicatievoorzieningen

Ten behoeve van de data aansluiting wordt er bedrade aansluiting gerealiseerd in de woonkamer en alle slaapkamers.

PV Systeem

De woning wordt voorzien van PV panelen.

De panelen worden conform tekening gemonteerd. De omvormer wordt in de technische ruimte conform tekening geplaatst.

De energieopbrengst is uitgesloten van de Woningborg of Bouwgarant Garantie- en waarborgregeling 2021. Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonne-uren en schoonhouden van de panelen en kan daarom niet gegarandeerd worden.

3.31 KLEURENSCHEMA

Zie bijlage Kleur- en materiaalstaat

3.32 GARANTIE

Garantievoorwaarden:

De standaard Woningborg of Bouwgarant-garantieregeling en onderhoudstermijn zijn van toepassing. Het hierbij behorende certificaat waarborgt volledige afbouwgarantie en herstelgarantie. Conform de regeling is hiermee voor de verkrijger de afbouw van de woning volgens alle gemaakte afspraken en de bouwkundige kwaliteit gegarandeerd.

3.33 INSTAPVARIANT (woningen bouwnummer 3 t/m 6 & 11 t/m 14)

De instapvariant wordt opgeleverd zonder:

- Keuken
- Badkamer
- Toilet(ten)
- Tegels
- Sputwerk
- Aftimmerwerk binnen, oa plinten
- Binnendeuren
- Wanden ruw – niet saus of behang klaar
- Bergingen

