

13 APPARTEMENTEN

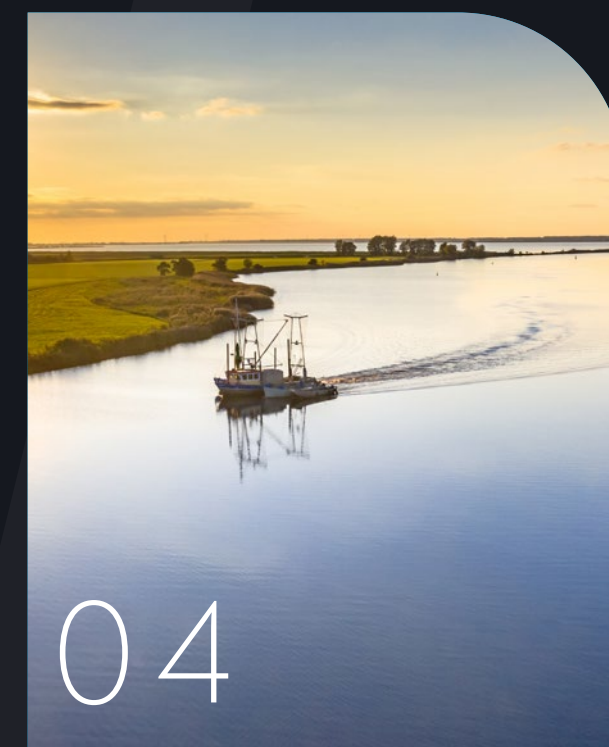
AAN DE HAA

13 UNIEKE APPARTEMENTEN AAN HET WATER

WONEN AAN HET WATER



- 04 // ONTDEK ZWARTSLUIS
- 06 // SITUATIE
- 08 // VERDIEPINGSOVERZICHT
- 12 // APPARTEMENTEN
- 30 // DUURZAAMHEID
- 31 // FINANCIERING
- 32 // SANITAIR EN KEUKEN
- 34 // WEGWIJZER



13 APPARTEMENTEN IN ZWARTSLUIS

Met het nieuwbouwproject 'Aan de Whaa' krijgt Zwartsluis er straks een prachtige woonplek bij! Aan de oever van de Whaa verrijst een stijlvol gebouw met 11 luxe appartementen en 2 exclusieve penthouses. Elk met eigen tuin of balkon en uitzicht over het water. In deze brochure lees je alles over dit unieke project.





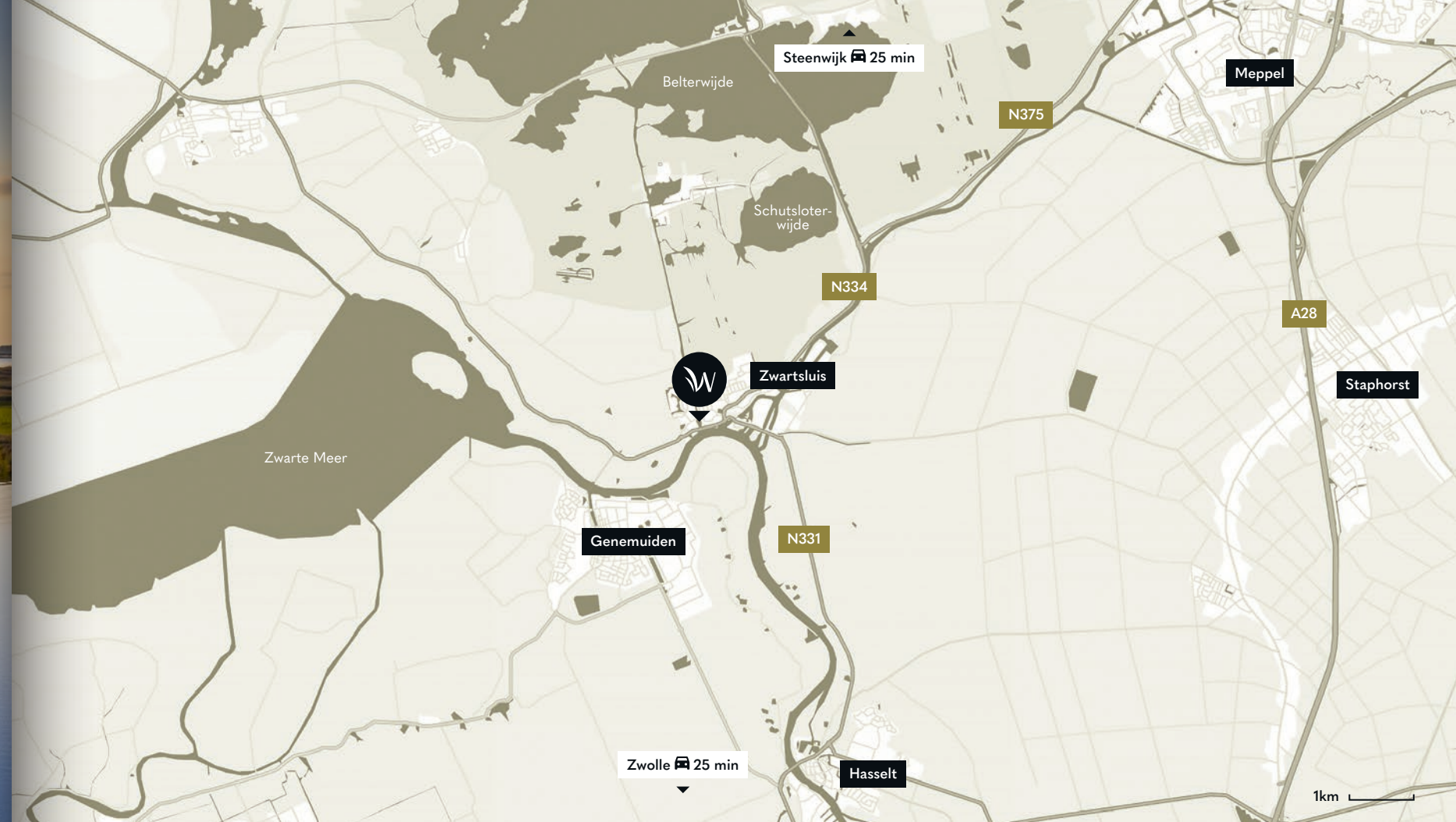
“Wonen aan het water, omringd door natuur”

ONTDEK ZWARTSLUIS

Zwartsluis is een charmant dorp waar je omgeven wordt door water en natuur. Je proeft er direct de sfeer van een authentiek havenplaatsje waar altijd iets te zien en te beleven valt. Tegelijkertijd vind je hier de rust, de ruimte en het buitenleven waar je zo naar op zoek bent. Een ideale mix dus!

Sfeervol Zwartsluis

Van oudsher is Zwartsluis een havendorp dat nauw verbonden is met het water. Het ligt direct aan het Zwarte Water, een historische vaarroute langs de Mastenbroekerpolder die het dorp verbindt met plaatsen in de wijde omtrek. Mensen genieten vanaf de terrassen aan de kade terwijl boten af en aan varen. Daarbij heeft Zwartsluis alles wat je nodig hebt: winkels, restaurants én een actief verenigingsleven.

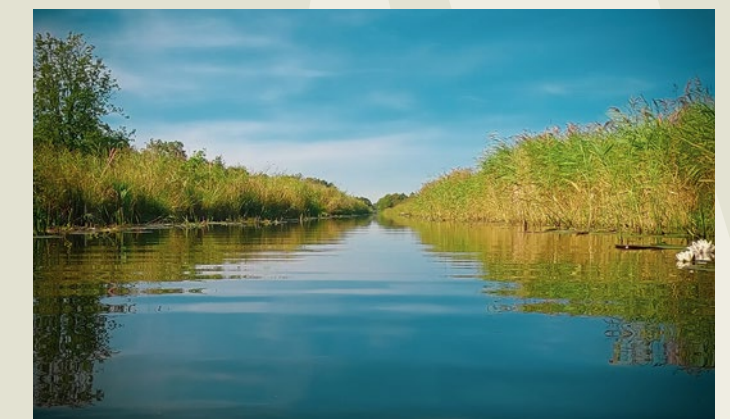


Gunstig gelegen

Ervaar de rust van een gemoedelijk dorp en het gemak van een verrassende centrale ligging! Want precies dat vind je in het Overijsselse Zwartsluis. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je binnen 25 minuten al in Zwolle, Meppel of Kampen. Naar omliggende dorpen en natuurgebieden pak je gemakkelijk de fiets. Zoek je graag het water op? Dan biedt Zwartsluis eindeloos veel recreatiemogelijkheden. Vanuit de haven vaar je zo naar de Randmeren of richting Friesland.

Midden in de natuur en aan het water

De natuur is hier altijd dichtbij! Jouw nieuwe woonplaats grenst tenslotte direct aan Nationaal Park Weerribben-Wieden, één van de mooiste en meest waterrijke natuurgebieden van Nederland. Wandel of fiets langs de uitgestrekte rietkragen, terwijl je de bootjes kalm over het water ziet glijden. Elk seizoen kleurt het landschap anders, waardoor een simpele wandeling of vaartocht steeds weer een bijzondere beleving wordt.



SITUATIE

“Vanaf het balkon heb je vrij zicht over het water”



De Arembergersluis

Aan deze kant van de Whaa bevindt zich een schutsluis, de Arembergersluis, die de verbinding vormt tussen het Zwarte Water en de Arembergergracht. Deze sluis is bij veel mensen bekend als de toegang tot het Nationaal Park Weerribben-Wieden.

De Whaa

De Keersluis

Aan deze kant van De Whaa ligt Keersluis De Whaa en daarvoor ligt een brug waarover de provinciale weg N331 heen loopt. De weg tussen Zwolle en Emmeloord.

VERDIEPINGS OVERZICHT

- TYPE 1
- TYPE 2
- TYPE 3
- TYPE 4
- TYPE 5
- TYPE 6
- PENTHOUSE 1
- PENTHOUSE 2

BG



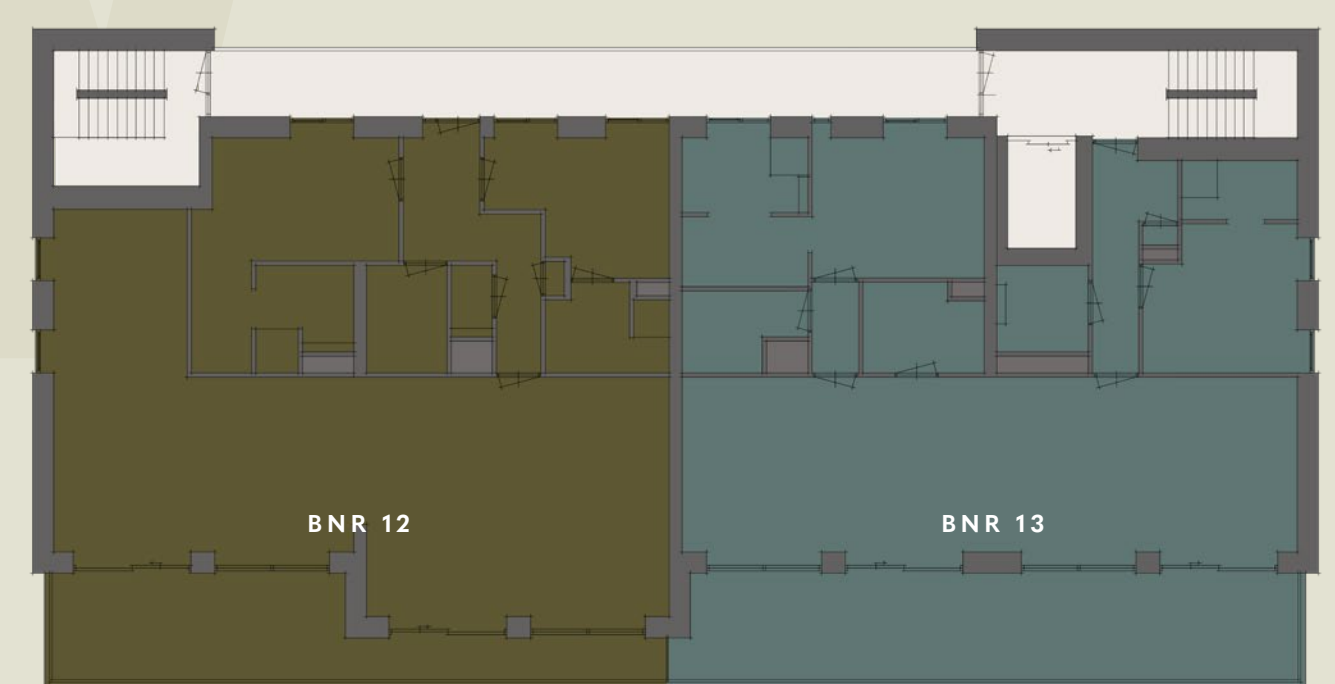
+1



+2



+3



“Inclusief lift en inpandige berging”



BERGINGEN & PARKEREN

Aan deze zijde zijn de voordeuren van de appartementen gesitueerd en ook de toegang naar de individuele bergingen. Bouwnummer 1 heeft een inpandige berging die ook via de zijgevel van het gebouw te bereiken is. De overige bouwnummers hebben een individuele berging op de begane grond, gelegen tussen bouwnummer 2 en 3.

Nabij de hoofdingang zijn de postkasten gesitueerd en vind je ook de lift en het trappenhuis. Een tweede (vlucht) trappenhuis bevindt zich aan de andere kant van het gebouw.

Voor het gebouw komt nog een opstelplaats voor gezamenlijke containers. Deze opstelplaats wordt door de groene haag aan het zicht onttrokken.

Tevens is er voldoende parkeergelegenheid voor het gebouw.

WOONOPPERVLAK:
CA. 107 M²

AANTAL SLAAPKAMERS:
2

TERRAS:
CA. 14 M²

BOUWNUMMER:
1

TYPE 1

Dit ruime driekamerappartement ligt op de hoek van het gebouw en geniet van extra veel lichtinval. Je hebt het gemak van twee slaapkamers en vanuit de royale woonkamer stap je zo op je eigen terras. Alles is efficiënt ingedeeld, inclusief een inpandige fietsenberging. Wordt dit jouw nieuwe stek aan het water?



TYPE 2

Dit driekamerappartement op de begane grond biedt volop leefruimte. In de woonkeuken is genoeg plek voor een luxe kookeiland en grote ramen halen lekker veel licht naar binnen. In de badkamer is optioneel een ligbad mogelijk. Vanaf het grote terras aan het water geniet je van de prachtige omgeving.

WOONOPPERVLAK:
CA. 127 M²

AANTAL SLAAPKAMERS:
2

TERRAS:
CA. 17 M²

BOUWNUMMER:
2



GROTE INLOOPKAST
VOOR AL JE KLEDING



**“Direct in verbinding
met het water”**

WOONOPPERVLAK:
CA. 103 M²

TERRAS:
CA. 18 M²

AANTAL SLAAPKAMERS:
2

BOUWNUMMER:
3

TYPE 3

Ruim en licht wonen op de begane grond? Dit driekamerappartement heeft een extra grote woonkamer met ruimte voor een gezellige werkplek. Vanuit de woonkamer stap je zo je eigen terras op, direct aan de waterrand! De tweede slaapkamer biedt alle mogelijkheden: een fijne logeerkamer, een kinderkamer of iets anders wat bij jou past.

“Ruim, licht en direct aan de waterrand”



TYPE 4

Wonen op niveau met een prachtig uitzicht? Dit heerlijk lichte vierkamerappartement ligt op de hoek van de eerste en tweede verdieping. Pluspunt van dit type zijn de drie slaapkamers. Het combineert een praktisch indeling met een sfeervolle woonkamer plus een fijn terras of balkon op het oosten. Wat wil je nog meer?

WOONOPPERVLAK:
CA. 86 M²

TERRAS/BALKON:
CA. 11 M²/8 M²

AANTAL SLAAPKAMERS:
3

BOUWNUMMERS:
4 & 8



BOUWNR. 4 MET TERRAS



VARIATIE IS BOUWNR. 8 MET BALKON



**“Ervaar de luxe van
eigentijds wonen”**

WOONOPPERVLAK:

CA. 89 M²

TERRAS/BALKON:

CA. 11 M²/8 M²

AANTAL SLAAPKAMERS:

2

BOUWNUMMERS:

5, 6, 9 & 10

TYPE 5

Dit driekamerappartement biedt een zee aan leefruimte! Staat genieten voor jou voorop? Met een lichte living van formaat, een open keuken en een buitenruimte naar keuze – een zonnig balkon of een ruim terras – is dit appartement een lot uit de loterij! Groot pluspunt van dit type appartement is de grote badkamer, waar optioneel een ligbad mogelijk is. De twee slaapkamers kun je naar wens gebruiken en alles is luxueus afgewerkt.

“Liever een terras of een balkon?”



BOUWNR. 5 EN 6 MET TERRAS



VARIATIE IS BOUWNR. 9 EN 10 MET BALKON

TYPE 6

Dit driekamerappartement is perfect voor wie compacter wil wonen zonder in te leveren op luxe. De efficiënte indeling, grote raampartijen en een fijne buitenruimte – kies voor bouwnummer 7 met terras of bouwnummer 11 met balkon – zorgen voor een heerlijke woonbeleving. Daarnaast heb je twee ruime slaapkamers die je naar wens kunt inrichten!

WOONOPPERVLAK:

CA. 78 M²

TERRAS/BALKON:

CA. 11 M²/8 M²

AANTAL SLAAPKAMERS:

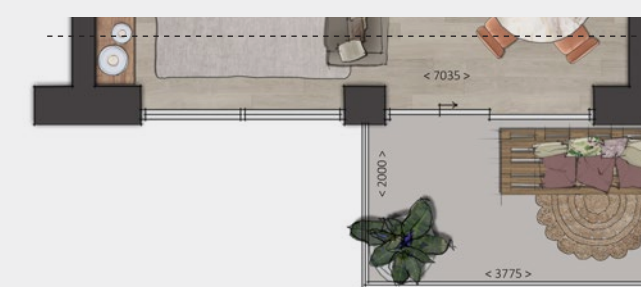
2

BOUWNUMMERS:

7 & 11



BOUWNR. 7 MET TERRAS



VARIATIE IS BOUWNR. 11 MET BALKON

PENTHOUSE 1

Dit penthouse biedt een unieke woonervaring, met een royale living en een spectaculair terras over de volle breedte. Start je dag met een kop koffie in de ochtendzon of sluit de avond af met een goed glas wijn terwijl je geniet van het prachtige uitzicht over het water.

WOONOPPERVLAK:

CA. 144 M²

TERRAS:

CA. 23 M²

AANTAL SLAAPKAMERS:

2

BOUWNUMMER

12



De open keuken met kookeiland is ideaal voor lange avonden met vrienden, terwijl je bijpraat en uitkijkt over de Whaa. De ruime eetkamer leent zich perfect voor sfeervolle etentjes. De riante slaapkamers, voorzien van ensuite badkamers, bieden een ongekend niveau van comfort en privacy. Bovendien is er in de grootste slaapkamer ruimte voor een stijlvolle

inloopkast – de perfecte plek om jouw garderobe overzichtelijk en elegant op te bergen. Op het riante dakterras voelt elke dag als vakantie. Lees een boek terwijl de boten rustig voorbij varen, geniet van een zomerse barbecue met familie of trakteer jezelf op een kaasplankje bij zonsondergang. Dit is toch het toppunt van woongeluk!

“Geniet van het schitterende uitzicht”





“Ruimte en licht
dankzij het hoge plafond”

PENTHOUSE 2

Een ongeëvenaard gevoel van vrijheid: dát ervaar je in dit exclusieve penthouse. Dankzij de royale indeling, de hoge raampartijen en het fenomenale uitzicht over het water is het hier iedere dag genieten. De riante living met open keuken vormt het hart van de woning. Hier kook je uitgebreid, borrel je met vrienden of geniet je gewoon van de rust en het prachtige licht dat binnenvalt.

WOONOPPERVLAK:

CA. 128 M²

TERRAS:

CA. 35 M²

AANTAL SLAAPKAMERS:

2

BOUWNUMMER

13



De twee ruime slaapkamers met ensuite badkamers bieden een luxe en comfortabele privéruimte. Bovendien is er in de grootste slaapkamer ruimte voor een stijlvolle inloopkast. Nabij de keuken vind je de bijkeuken voor je voorraad of plek voor extra koelkast of vriezer. Het woon- en leefgedeelte geeft

directe toegang tot het terras. Het ruime dakterras maakt dit penthouse helemaal af. Begin je dag met een kop koffie in de ochtendzon, dineer buiten terwijl de zon ondergaat, of ontspan met een goed boek en het uitzicht als decor. Hier voelt wonen als onbezorgd genieten, elke dag weer.

“Dit is het toppunt van woongeluk”





“Ruimtelijk gevoel door het extra hoge plafond in woonkamer”

Duurzaam en toekomstbestendig wonen

Wonen in dit appartementencomplex betekent kiezen voor comfort én duurzaamheid. Het gebouw voldoet aan de hoge duurzaamheidseisen van deze tijd en is volledig gasloos. Dankzij slimme technieken en hoogwaardige isolatie woon je energiezuinig, met een aangenaam binnenklimaat in elk seizoen. Het appartementencomplex beschikt zelfs over het energielabel A+++ , wat zorgt voor een extreem lage energiebehoefte en een extra stap richting een duurzame toekomst.



Efficiënte verwarming

Een belangrijke factor hierin is de individuele water/water-warmtepomp met bodemluis. Dit geavanceerde systeem gebruikt warmte uit de aarde om jouw appartement efficiënt te verwarmen. In combinatie met vloerverwarming zorgt dit voor een constante en comfortabele temperatuur, zonder radiatoren die ruimte innemen.

Koeling in de zomer

Duurzaamheid gaat verder dan alleen verwarmen. In de zomer kan het systeem de woning op een natuurlijke manier een paar graden koelen. Zo blijft het binnen altijd prettig, zelfs op warme dagen. Dit zorgt niet alleen voor meer wooncomfort, maar verlaagt ook het energieverbruik.

Slim en energiezuinig wonen

Door te kiezen voor dit duurzame appartement, kies je voor een toekomstbestendige woning. Minder CO₂-uitstoot, lagere energiekosten en optimaal woonplezier – dat is duurzaam wonen op zijn best!

Slim financieren met De Hypotheekshop

Bij De Hypotheekshop Zwartsluis krijg je onafhankelijk en persoonlijk advies over je hypotheek, passend bij jouw situatie en toekomstplannen. Of je nu je eerste woning koopt, wilt oversluiten of je hypotheek wilt aanpassen, het team van experts helpt je op weg. Ze staan voor duidelijk en eerlijk advies, altijd op maat van jouw wensen.

Voordelen van een A+++ energielabel

Kiezen voor een woning met energielabel A+++ heeft niet alleen voordelen voor het milieu, maar ook voor je financiën. Zo profiteer je van lagere maandlasten doordat de woning minder energie verbruikt. Bovendien biedt een energiebewuste woning vaak voordelen bij het verkrijgen van een hypotheek, zoals lagere rentetarieven of extra financieringsruimte.



Hypotheekadvies op maat

De Hypotheekshop Zwartsluis zorgt ervoor dat je altijd de juiste hypotheek vindt, of je nu een woning met energielabel A+++ koopt of een andere woning. Het team kijkt naar jouw specifieke situatie en helpt je met het vinden van de beste voorwaarden en rentetarieven. Zo weet je zeker dat je de financiering krijgt die bij je past.

De toekomst begint nu

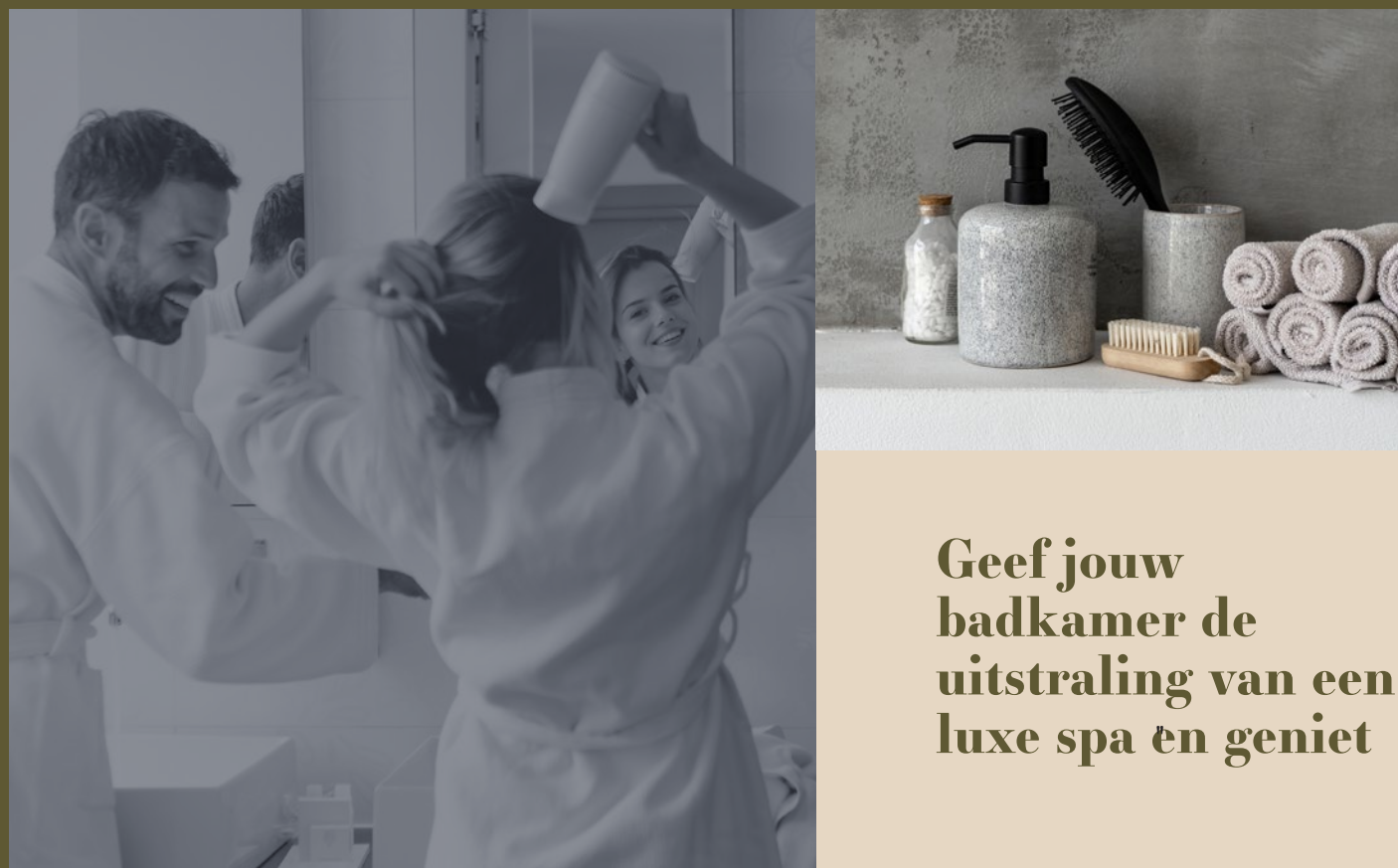
Met een woning die voldoet aan de hoogste duurzaamheidseisen ben je klaar voor de toekomst. De Hypotheekshop biedt advies over het verduurzamen van je woning en kan je ook helpen met het aanvragen van duurzame hypotheek. Begin vandaag nog met een vrijblijvende afspraak en ontdek de mogelijkheden voor jouw nieuwe, duurzame woning.



Sportlaan 2,
8164 BS Zwartsluis
038 386 8507

SANITAIR VAN JE DROMEN

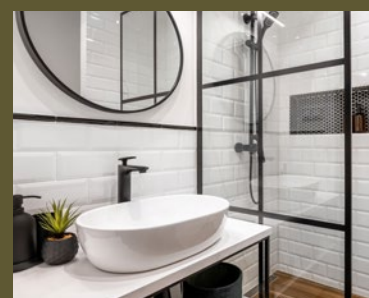
Bij een nieuwe woning hoort uiteraard een stijlvolle badkamer. Kwaliteit, comfort en luxe staan dan ook centraal in de badkamer die we standaard opleveren, inclusief sanitair (Villeroy & Boch) en tegelwerk. In elke badkamer zit dan ook een wasmeubel met twee kranen. Hier heb je dus helemaal geen omkijken naar.



**Geef jouw
badkamer de
uitstraling van een
luxe spa en geniet**

Aanvullend kan er bijvoorbeeld gekozen worden voor een XL spiegel boven de wastafel, een luxe badkamerkast voor je handdoeken of een nisje in een extra wand waar je al je doucheproducten in kwijt kunt. Het is aan jou! De nieuwste snufjes op badkamergebied brengen je op nieuwe

ideeën die het dagelijkse badderritueel er alleen maar leuker op maken. En wat te denken van een decoratieve visgraattegel, een blad in marmerlook of een inloopdouche met luxe kraan? Met zulke details maak je het helemaal naar jouw smaak! Dit alles is tegen meerprijs mogelijk.



KEUKEN- CHEQUE

T.W.V.

€3500,-



Bij de aankoop van jouw nieuwe woning ontvang je een keukenchèque ter waarde van € 3500,-. Dit bedrag kun je besteden aan een prachtige keuken die speciaal door Satink Keukens Zwolle helemaal op jouw wensen wordt afgestemd. De cheque wordt verrekend met de eindprijs van de uiteindelijk door jou gekozen keuken en is niet inwisselbaar tegen contacten.

Laat je inspireren

Satink Keukens is al 30 jaar hét vertrouwde adres voor nieuwe keukens in de regio. Benieuwd naar de mogelijkheden? Onze keukenadviseur vertelt je er alles over tijdens een bezoek aan onze sfeervolle showroom in Zwolle. Hier vind je een ruim assortiment merkkeukens in de meest uiteenlopende sferen en stijlen.

Contact

Heb je vragen of wil je graag een afspraak maken om onze showroom te bezoeken?

Bel met 038 454 2975 of mail naar verkoop@satink-zwolle.nl. Neem ook eens een kijkje op www.satink-zwolle.nl.

SATINK
KEUKENS

SATINK-ZWOLLE.NL

W E G W I J Z E R

bij aankoop van je appartement

Een appartement koop je niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in je leven. Wij vinden het daarom van groot belang om duidelijk te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij het kopen van een nieuwbouwappartement. Daarom adviseren wij je onderstaande aandachtspunten goed door te nemen.

De in de verkoopbrochure opgenomen informatie geldt voor de standaard appartementen zoals die zijn opgenomen in dit bouwplan en vormt één geheel met de verkooptekeningen. Het doornemen van de verkoopbrochure geeft je inzicht in het volledige bouwplan. Daarnaast kan de ontwikkelaar of makelaar je verdere informatie verstrekken die je nodig hebt voor het nemen van een aankoopbeslissing.

BETROKKEN PARTIJEN

Dit bouwplan is een initiatief van Van der Steeg Ontwikkelen & Bouwen. De verkoop van de appartementen is ondergebracht bij Bonthuis Vaartjes Makelaars in Zwartsluis en Genemuiden en Nieuwbouwmeesters in Zwolle. De bouw van de appartementen wordt uitgevoerd door Van der Steeg Ontwikkelen & Bouwen te Genemuiden (hierna te noemen: de bouwer). De bouwer is voor jou dan ook contractpartij waarmee je de koop-/aannemingsovereenkomst sluit en de bouwer zal de kopersbegeleiding verzorgen. Die bestaat onder andere uit afhandeling van meer- en minderwerk en informatieverstrekking omtrent de bouw. De bouwer zal de termijnen bij je in rekening brengen. De eigendomsoverdrachten en afhandeling van de overige juridische onderdelen zijn ondergebracht bij de projectnotaris: Het Notarieel te Emmeloord.

KOOP-/AANNEMINGS-OVEREENKOMST

Indien je besluit een appartement te kopen, sluit je met de bouwer een koop-/aannemingsovereenkomst af. Het ondertekenen van deze

overeenkomst brengt twee verplichtingen met zich mee. Ten eerste ben je verplicht de koop-/aanneemsom te betalen. Ten tweede is de bouwer door medeondertekening verplicht tot de levering van het appartementsrecht en het (laten) bouwen van jouw appartement, tenzij eventuele ontbindende en opschortende voorwaarden uit de koop-/aannemingsovereenkomst worden ingeroepen (zie hieronder). Nadat de overeenkomst onder begeleiding van Bonthuis Vaartjes Makelaars of Nieuwbouwmeesters door jou en de bouwer is getekend, ontvang je hiervan een digitaal exemplaar. Tevens wordt er een exemplaar naar de projectnotaris gezonden, die de notariële akte van levering opstelt. Na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt ook het waarborgcertificaat bij Woningborg aangevraagd.

BEDENKTIJD

Gedurende de bedenktijd kun je zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in, één dag nadat de door beide partijen getekende overeenkomst aan je ter hand is gesteld.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt meestal een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die gekoppeld zijn aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop de bouwer verwacht dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Vóór het verstrijken van de opschortingsdatum ontvang je van de bouwer bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn deze vervuld dan is de koop-/aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden (nog) niet vervuld, dan stellen wij je een nieuwe opschortingsdatum voor.

SPLITSINGSAKTE

Het appartementencomplex wordt door middel van een akte van splitsing door de notaris verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten. Je koopt en wordt eigenaar van een appartementsrecht, dat je recht geeft op het exclusieve gebruik van een appartement met toebehoren. Tevens verwerf je een nauwkeurig bepaald aandeel in de gemeenschappelijke ruimten en oppervlakten binnen en buiten het gebouw. Alle eigenaren van de appartementen en overige ruimten

zijn tezamen eigenaar van het gehele gebouw. Hieruit volgt, dat een appartements-eigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles, wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient, mag gebruiken. Het gedeelte, waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte. In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten is het reglement van splitsing opgenomen.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Iedere appartements-eigenaar wordt bij de notariële overdracht automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. Deze Vereniging is wettelijk verplicht. Het doel van de Vereniging van Eigenaren is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. De Vereniging is verplicht om zich aan te melden bij de Kamer van Koophandel met de daarbij horende verplichte onderdelen als: jaarrekeningen, vergaderingen, notulen e.d. Onder gemeenschappelijke belangen verstaat men in de eerste plaats het onderhoud, reparaties en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties. Dus bijvoorbeeld het onderhoud van het binnen- en buitenschilderwerk, het repareren van daken, het schoonhouden van de gevelbekleding, de trappen, gangen, liften en eventuele overige gemeenschappelijke voorzieningen. Het binnenschilderwerk betreft overigens uitsluitend de openbare ruimten. De Vereniging van Eigenaren heeft een bestuur en organiseert minimaal één keer per jaar een ledenvergadering, waarbij ieder lid evenveel stemrecht heeft. Ben je eenmaal eigenaar van het appartement, dan betaal je mee in de exploitatiekosten van het gebouw (ook wel servicekosten genoemd) in de vorm van een maandelijkse bijdrage. Daarvan worden o.a. de bovenstaande onderhoudswerkzaamheden en verzekeringen betaald.

KOOP-/AANNEEMSOM

De koop-/aanneemsom van het appartement is vrij op naam (v.o.n.). Dit betekent dat de volgende kosten

in de prijs zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architecten- en constructeurs-honorarium en kosten van overige adviseurs;
- makelaarscourtage en overige verkoopkosten;
- notarishonorarium en kadastrale kosten ten behoeve van de leveringsakte;
- gemeentelijke leges (incl. omgevingsvergunning);
- kadastrale uitmeting;
- omgevingsvergunning;
- aansluitkosten elektriciteit, water en riolering;
- aansluitmogelijkheden in de meterkast voor media en communicatie;
- verzekeringskosten gedurende de bouw;
- Woningborg-certificaat;
- B.T.W. (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform wettelijke voorschriften doorberekend).

BIJKOMENDE KOSTEN VOOR KOPER

Niet bij de koop-/aanneemsom begrepen zijn de kosten die verband houden met het eigendom, de financiering en het bewonen van het appartement, zoals:

- financieringskosten (indien noodzakelijk), zoals kosten hypotheekakte, afsluitprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- kosten van het meer- en minderwerk;
- aansluitkosten inclusief bekabeling ten behoeve van media en communicatie;
- bouwrente over de eventueel reeds vervallen grondkosten en bouwtermijnen (één en ander conform de koop-/aannemingsovereenkomst voorgeschreven door Woningborg).

BETALING KOOP-/AANNEEMSOM

De betaling van de koop-/aanneemsom vindt plaats in een aantal termijnen, welke zijn vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst. De betreffende facturen worden je door de bouwer toegezonden. De betalingstermijn staat hierop vermeld. De datum waarop de

grondkosten verschuldigd zijn, staat vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst. Als je de grondkosten uit eigen middelen kunt en wilt voldoen, neem dan contact op met de notaris. Grondkosten en bouwtermijnen die vervallen zijn vóór de notariële levering en nog niet door je betaald zijn, zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht worden verrekend. Dit geldt ook voor de eventuele rente over de vervallen termijnen. De notaris zal deze bedragen vermelden op de afrekening die je vooraf ter controle ontvangt. Voor termijnen die vervallen na de notariële levering dien je zelf voor betaling te zorgen, eventueel vanuit jouw bouwdepot. Het door jou gekozen meer- en minderwerk zal conform de geldende Woningborg-regeling door de bouwer aan je gefactureerd worden.

FINANCIERING

Meestal is voor het bekostigen van een appartement het aangaan van een financiering benodigd. De makelaar kan je behulpzaam zijn bij het aanvragen van een hypotheek. Je kunt dit uiteraard ook zelf doen. Het is raadzaam om bij de geldigheidsduur van een hypotheekofferte rekening te houden met de termijn van de opschortende en ontbindende voorwaarden genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Nadat eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden als genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst niet meer ingeroepen kunnen worden en je (indien nodig) overeenstemming hebt bereikt met jouw hypotheekverstrekker, zal de eigendomsoverdracht bij de projectnotaris plaatsvinden. Dit gebeurt door middel van een 'akte van levering' waarbij het appartementsrecht en eventuele opstallen notarieel aan je worden geleverd. Vóór de datum van levering ontvang je van de notaris de (concept) nota van afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventuele vervallen termijnen) is aangegeven. Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten

ondertekend: de akte van levering van het appartementsrecht en eventuele opstallen (deze kosten zijn voor rekening van de bouwer) en de (eventuele) hypotheekakte met betrekking tot de financiering die je van de geldgever krijgt (deze kosten zijn voor jouw rekening).

ERFDIENSTBAARHEDEN

Soms maakt een bouwplan het nodig om erfdienstbaarheden te vestigen. In dat geval zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering opnemen. Dit geldt tevens voor eventueel nader op te leggen c.q. vast te stellen bepalingen/bedingen (je kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan de verplichting om gevels, omheiningen van de percelen en achterpaden conform een bepaalde norm te onderhouden en in stand te houden).

BELASTING- EN FINANCIËLE ASPECTEN

Als je een appartement koopt heeft dit gevolgen voor jouw belastingaangifte. Meestal levert dit een belastingvoordeel op, omdat je de rente en bepaalde andere kosten kunt aftrekken. Naast kosten die jaarlijks aftrekbaar zijn, zoals de hypotheekrente, zijn er ook een aantal éénmalig aftrekbare kosten, zoals de afsluitprovisie. Daartegenover staat de bijtelling van het zogenaamde eigenwoningforfait bij jouw inkomen. Jouw hypotheekadviseur kan voor je de volledige berekening maken, zodat je goed zicht krijgt op jouw netto maandlasten.

Als je daarvoor in aanmerking komt, kun je jouw belastingvoordeel, in verband met aftrekposten, maandelijks terugkrijgen. Hiervoor kun je een verzoek indienen bij de Belastingdienst. In de praktijk betekent dit dat de door jouw werkgever teveel ingehouden loonheffing per maand door de fiscus aan je wordt terugbetaald. Ook is het mogelijk de teruggaaf na afloop van het jaar in één keer te ontvangen. Dit doet je op jouw 'aangifte inkomstenbelasting'. Als je geen aangifte ontvangt, kun je deze aanvragen bij de Belastingdienst.

Let op: koop je het appartement als een tweede woning of wordt deze niet jouw hoofdverblijf, dan geldt bovenstaande informatie niet (geheel) voor jou. De Belastingdienst kan je nader informeren over de fiscale gevolgen van het kopen van een appartement.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Op de appartementen in dit bouwplan is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 van toepassing. Wat betekent dit voor jou als koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe appartementen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Als je een appartement met Woningborggarantie koopt, betekent dit voor jou o.a. het volgende:

- gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van jouw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming,

anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet je in jouw bezit hebben voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in jouw koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Ongeacht wat in de technische omschrijving en tekeningen is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving en tekeningen daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Kortom: het kopen van een appartement met toepassing van de Woning-

borg Garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid! Van der Steeg Ontwikkelen & Bouwen, is ingeschreven bij Woningborg onder nummer W-03561.

Contactgegevens:

Woningborg N.V.
Postbus 805
2800 AV GOUDA
T. 0182 - 58 00 04
W. www.woningborggroep.nl
E. info@woningborggroep.nl

INDELING BOUWTERREIN

De indeling van het openbaar terrein (wegen, paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is op basis van de laatste bekende gegevens van de gemeente, op de situatietekening aangegeven. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

BODEM

Het terrein voldoet, voordat met de bouw wordt aangevangen, aan de thans geldende eisen met betrekking tot de milieukundige bodemgesteldheid. Het terrein is geschikt om het bouwplan ten uitvoer te brengen.

ARTIST IMPRESSION EN TEKENINGEN

De in de verkoopbrochure opgenomen perspectieftekening is een artist impression (ruw vertaald: 'indruk van de kunstenaar'). De artist impression is gemaakt om je een indruk te geven van het appartement die je overweegt te kopen. Er kunnen verschillen tussen deze impressie en het daadwerkelijke resultaat ontstaan. Aan de artist impression kunnen, ondanks alle nauwkeurigheid die we nagestreefd hebben, dan ook geen rechten worden ontleend. De op de gemeubileerde plattegronden en tekeningen aangegeven huishoudelijke apparatuur, meubilair e.d. dienen alleen om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren uiteraard niet tot de leveringen. Alle op tekening aangegeven en in de verkoopbrochure omschreven maten

zijn 'circa' maten. Tijdens de bouw kunnen zich noodzakelijke aanpassingen voordoen die leiden tot maataanpassing. De op tekening aangegeven plaatsen van schakelaars, wandcontactdozen, enz. zijn indicatief, de juiste plaats wordt tijdens het bouwproces bepaald. Wij adviseren je daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels, enz.

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

De verkoopbrochure is zeer nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat wij daarvan af moeten wijken door bijvoorbeeld constructieve uitwerkingen, eisen van overheden en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkavelingen, enz. Daarnaast behoudt de bouwer zich het recht voor aan de appartementen de naar haar oordeel noodzakelijke technische wijzigingen aan te brengen. Daarnaast kunnen de in de verkoopbrochure of technische omschrijving genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door kwalitatief gelijkwaardige producten of leveranciers. Deze wijzigingen geven partijen geen recht tot verrekening van kosten. De wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van je appartement. Uiteraard zul je over deze noodzakelijke wijzigingen tijdig worden geïnformeerd.

MEER- EN MINDERWERK

De eventuele standaardopties zijn in de standaard meer- en minderwerklijst van de bouwer aangegeven. Deze lijst zal in een vroegtijdig stadium door de makelaar aan je worden overhandigd. Deze standaardopties moeten naast de koop-/aannemingsovereenkomst afzonderlijk overeengekomen worden. De kosten hiervan maken geen deel uit van de koop-/aanneemsom. Wat uitgevoerd kan worden wordt uiteraard sterk bepaald

door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken proberen we zo goed mogelijk te honoreren. We moeten er namelijk voor zorgen dat jouw appartement bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Woningborg. Voor dit project wordt door de bouwer de kopersbegeleiding ingezet om je na aankoop van het appartement verder te begeleiden en te informeren.

UITVOERINGSDUUR

Het bouwen van een appartement neemt een aantal werkbare werkdagen in beslag. Dit aantal wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst vastgelegd. De telling van het aantal werkbare werkdagen gaat in bij de start van de bouw (graafwerkzaamheden). De herleiding van het aantal werkbare werkdagen ten opzichte van kalenderdagen staat aangegeven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Op de bouwplaats wordt een registratie bijgehouden van het aantal werkbare en onwerkbaar werkdagen.

Omdat er talrijke factoren zijn die de organisatie van een bouwwerk kunnen beïnvloeden, is het waarschijnlijk in geen enkele bedrijfstak zo moeilijk om volgens een planning te werken als in de bouwwereld. Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsdatum aangegeven. Tijdens de bouwfase zal de bouwer een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognose kun je geen rechten ontleen.

VERZEKERINGEN

Vanaf de start van de bouw tot de oplevering is je appartement verzekerd door de bouwer middels een zogenaamde CAR-verzekering (Construction All-Risk). Vanaf de opleveringsdatum dient de Vereniging van Eigenaren het appartementencomplex zelf te verzekeren.

OPLEVERING / SLEUTELOVERHANDIGING

Ongeveer twee weken voordat jouw appartement gereed is, krijg je van de bouwer een uitnodiging voor de definitieve oplevering. De oplevering en inspectie vinden als volgt plaats:

- gezamenlijk met afgevaardigde(n) van de bouwer inspecteer je, eventueel samen met een door jou ingeschakelde deskundige (bijv. van Vereniging Eigen Huis) jouw appartement;
- eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een 'proces-verbaal van oplevering', welke door beide partijen wordt ondertekend;
- de hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

Als je aan al jouw financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvang je na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van jouw appartement.

De gehele appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing worden schoon opgeleverd. Het bij de appartementen behorende terrein wordt ontdaan van afval afkomstig uit de bouw. Afhankelijk van het jaargetijde wordt het buitenschilderwerk later opgeleverd. Bij de oplevering van het appartement ontvang je een

handleiding waarin aanwijzingen opgenomen zijn voor onder andere:

- onderhoud en gebruik van ventilatie-unit;
- onderhoud en gebruik van verwarmingsinstallatie;
- materialenoverzicht.

ONDERHOUDSPERIODE MET GARANTIE

Gedurende zes maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kun je de bouwer schriftelijk mededelen dat er nieuwe tekortkomingen zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Voorbeelden van het 'werken' van materialen zijn dat er bij stukadoorswerk in de hoeken krimp-scheurtjes kunnen ontstaan en deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle tekortkomingen, waarvan schriftelijk melding is gemaakt en die als zodanig door beide partijen zijn erkend, zijn verholpen, wordt de bouwer geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

DUURZAAMHEID

Het appartementencomplex voldoet aan de hoge duurzaamheidseisen van deze tijd. Zo wordt het complex volledig gasloos gebouwd en uitstekend geïsoleerd. Een individuele water/ water warmtepomp met bodemlus zorgt er in combinatie met vloerverwarming voor dat je altijd een

aangenaam binnenklimaat in het appartement hebt. In de zomer kan het systeem de woning op een natuurlijke manier een paar graden koelen.

TOT SLOT

Een appartement is meer dan een dak boven jouw hoofd. De aankoop van een appartement is voor veel mensen de belangrijkste uitgave van hun leven. Een beslissing waarbij je niet over één nacht ijs wilt gaan. Wij kunnen ons voorstellen dat er ook na het lezen van deze verkoopbrochure nog een aantal vragen zijn. Neem dan gerust contact op met de bouwer of makelaar. Deze zal je graag verder helpen.

Genemuiden, februari 2025.

RUIM 100 JAAR Van der Steeg

De appartementen in Zwartsluis worden gebouwd door Van der Steeg Ontwikkelen & Bouwen. Het ruim 100 jaar oude bouwbedrijf uit Genemuiden, waar nu de vierde generatie de leiding heeft, heeft veel ervaring met het ontwikkelen en bouwen van nieuwbouwprojecten in de regio. Eén van de succesfactoren van Van der Steeg is een persoonlijke benadering, zowel naar medewerkers als naar klanten. Tevens staat Van der Steeg voor vakmanschap en kwaliteit.



DE KRACHT VAN EEN FAMILIEBEDRIJF

Ontwikkeling en realisatie:



www.vandersteeg.nl

Informatie en verkoop:



Sportlaan 2
8064 BS Zwartsluis
www.bvmakelaars.nl

Oosterkaai 51
8281 BK Genemuiden
www.bvmakelaars.nl



Van Ittersumstraat 1,
8011 JN Zwolle
www.nieuwbouwmeesters.nl

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Genoemde maten zijn bij benadering. De weergegeven perspectiefafbeeldingen en plattegronden zijn uitsluitend bedoeld om een globale impressie van het project te geven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de situatietekeningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze brochure is niet bedoeld als contractstuk. Bij aankoop van een woning ontvangt u van de makelaar alle contractstukken behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

