

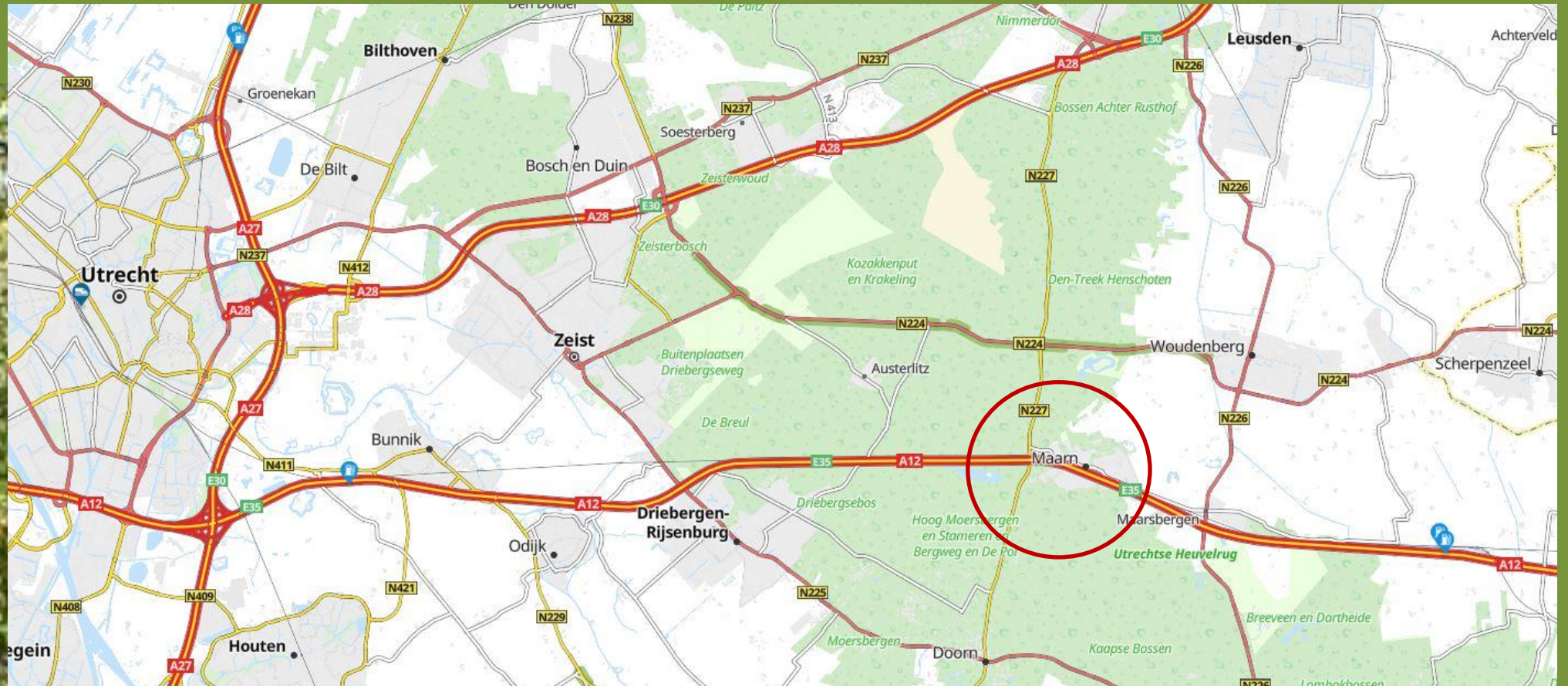
# Wonen aan de Vinkenbuurtweg te Maarn



2 ruime vrijstaande villa's met mogelijkheden voor beroep aan huis



Maarn is als geen andere plek in Nederland zo uniek gelegen, in het midden van het land, met aangrenzend het landschap van de Utrechtse Heuvelrug en tevens de stad Utrecht in de directe nabijheid.





**Maarn heeft een levendig centrum met veel mogelijkheden, maar ook de rustzoeker vindt zijn weg net buiten Maarn in het groen van de Utrechtse Heuvelrug.**



**Aan de Vinkenbuurtweg wordt een nieuwbouwplan gerealiseerd bestaande uit 2 vrijstaande villa's met een landelijke uitstraling gesitueerd in de overgang naar het landelijk gebied**

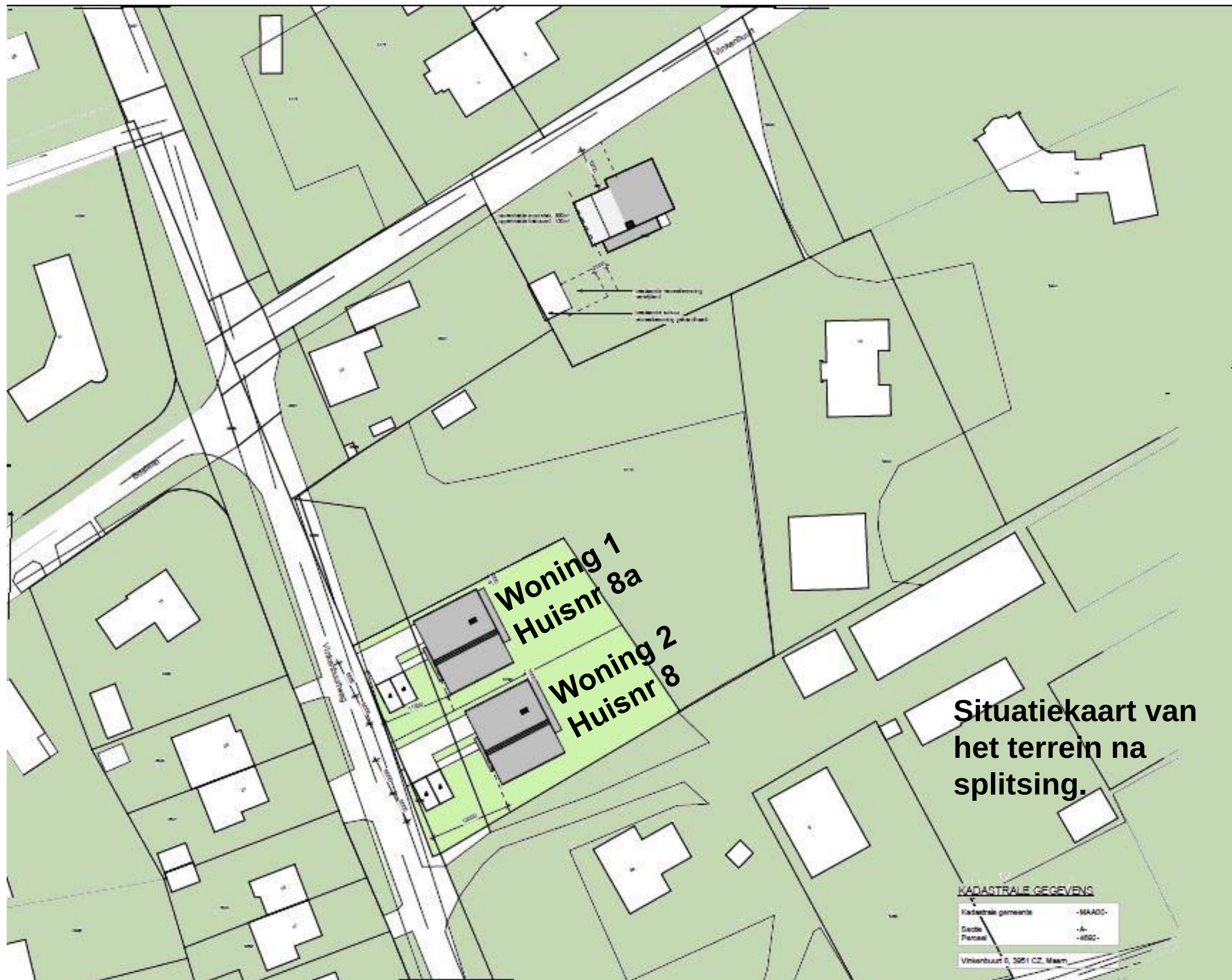






**Situatiekaart van het terrein aan de Vinkenbuurtweg.  
Het terrein wordt nog kadastraal in 2 delen gesplitst**









U gaat wonen in een ruime eengezinswoning, die past bij de huidige tijd. Veranda's met openslaande deuren voor en opzij, en een schuifpui achter maken dat u op elk moment van de dag van de zon kunt genieten. Of u kiest er voor om even een schaduwplekje op te zoeken. Uw auto parkeert u op eigen terrein. Er is ruimte voor meerdere parkeerplaatsen.

De gevels en daken worden uitgevoerd in hoogwaardige materialen, onderhoudsvrij zoals een vlakke dakpan, zinken goten, kunststof kozijnen met een houtlook, een gevel in onderhoudsvrij verduurzaamd hout en wit stucwerk met een grijs plint.

De woningen zijn zeer energiezuinig. Hoge isolatiewaardes van dak en gevel zorgen voor een zeer vriendelijke energierekening. Een gasaansluiting is niet meer aanwezig. Een warmtepomp in combinatie met zonnepanelen zorgen voor uw energievoorziening.





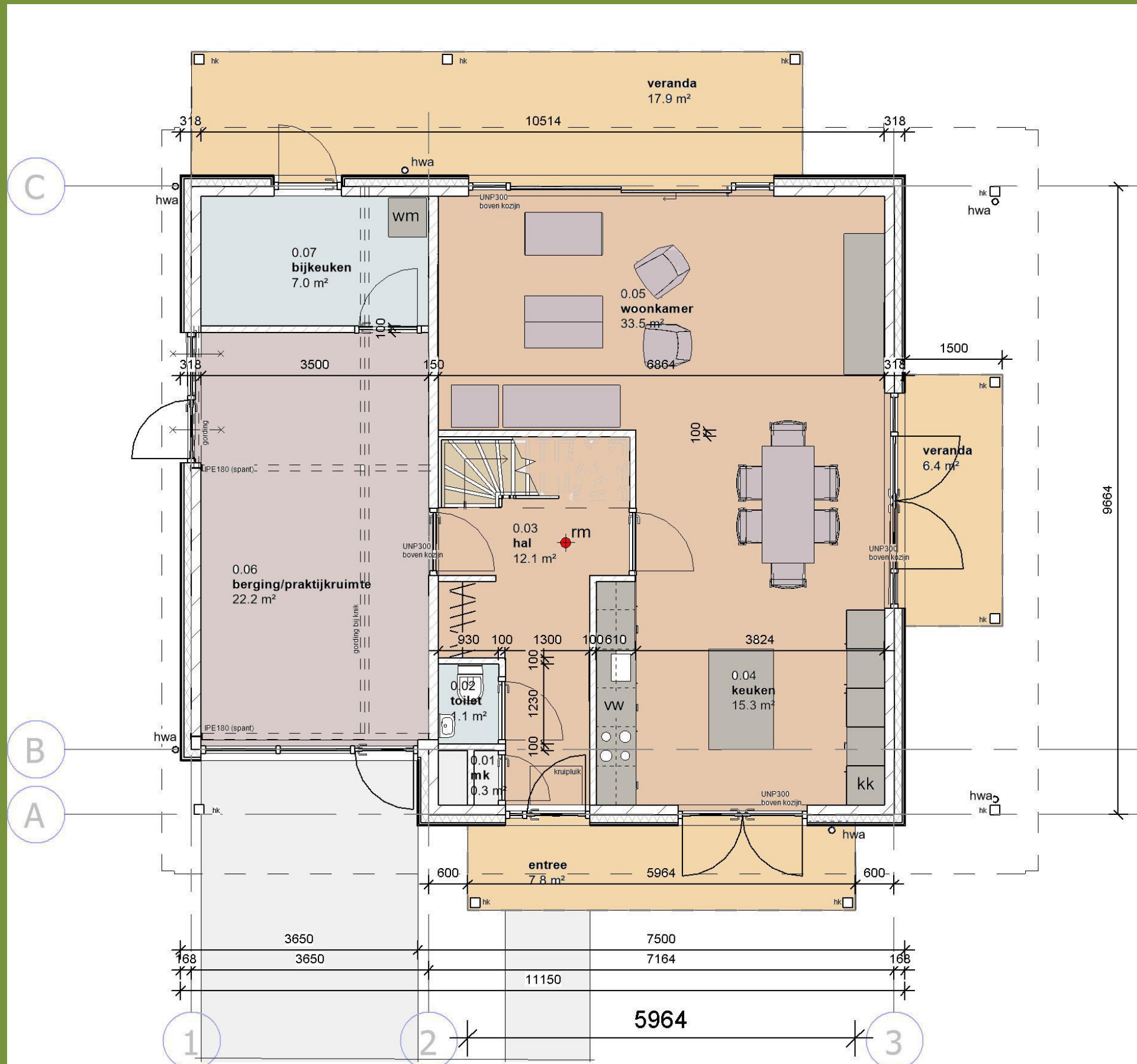
De achterzijde van de woning biedt u veel mogelijkheden tot inrichting van een prachtige tuin.

Er zijn bomen verwijderd hetgeen nodig is voor de juiste situering van de woningen, doch verder naar achteren bepaalt het beeld van een bosachtige overgang naar het landelijk gebied de gevarieerde sfeer van deze locatie.

De houtkleuren van gevelkozijnen en gevelbekleding zijn gedekt waardoor een rustig beeld ontstaat passend bij de omgeving.



# Begane grond



Uw woning bestaat uit een ruim woonoppervlak met op de begane grond een entreehal, trapopgang en toilet, een ruime eet-keuken met openslaande deuren naar de veranda, aan de voorzijde, een eetruimte met eveneens openslaande deuren naar de veranda aan de zijkant, en een ruime woonkamer met een brede schuifpui naar de veranda en de tuin aan de achterzijde.



Links is de garage met een bijkeuken gesitueerd. De woonruimte is voorzien van vloerverwarming.



## Begane grond met mogelijke opties



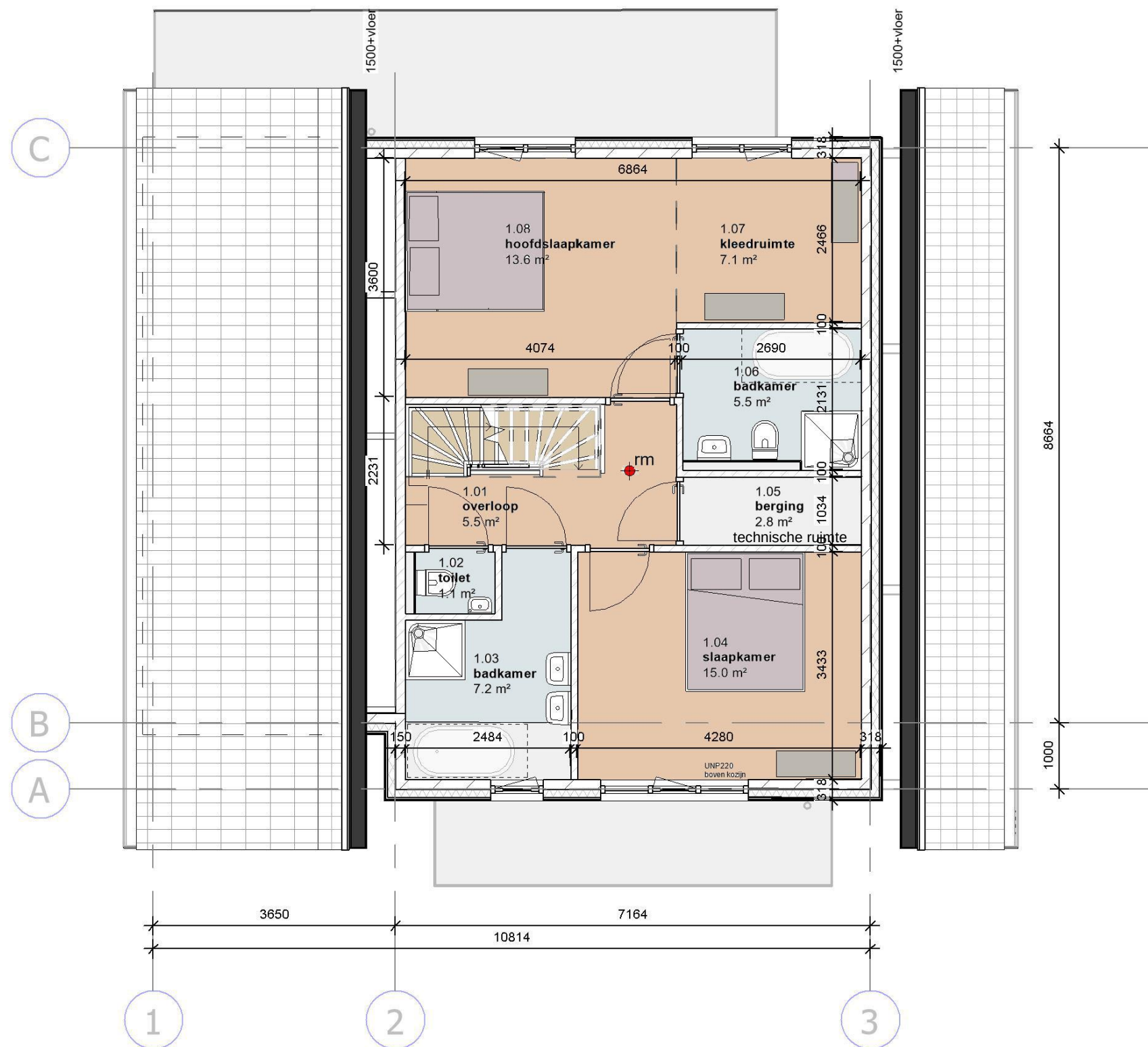
**Uitbreidingsmogelijkheden liggen er aan de zij- en achterkant. Een of twee serres maken de overgang naar de direct omringende natuur rondom uw woning tot een feest.**



**Hier is het garage element ingericht met een werkkamer/ praktijkruimte met behoud van een bijkeuken/berging waar u ook uw fietsen kwijt kunt.**



## 1<sup>e</sup> verdieping



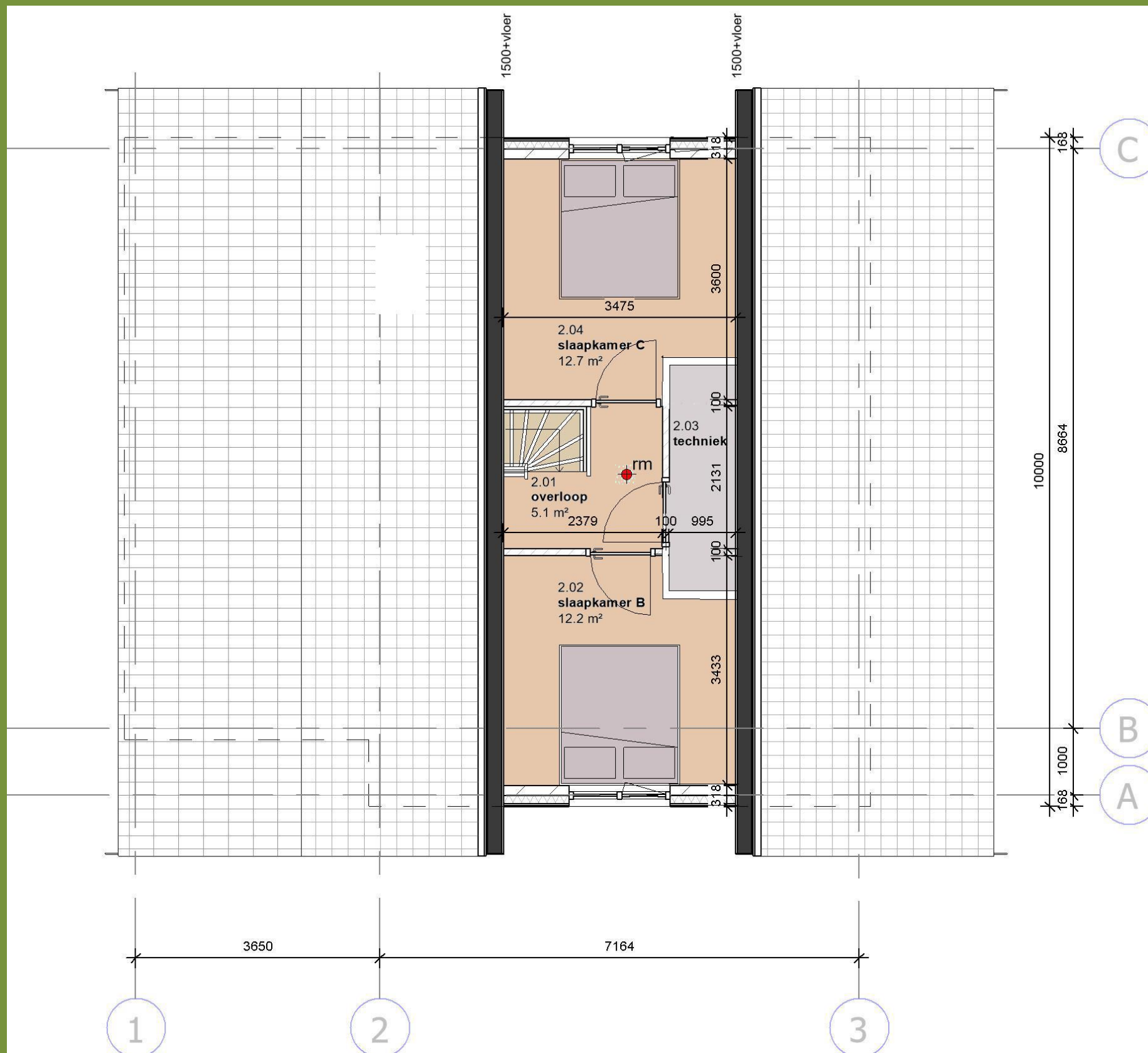
De ruime ouderslaapkamer heeft een eigen badkamer. De andere slaapkamers maken gebruik van de 2<sup>e</sup> badkamer en een los toilet. Een berging/technische ruimte completeert de indeling van de 1<sup>e</sup> verdieping.

Ook de 1<sup>e</sup> verdieping is voorzien van vloerverwarming.





## 2<sup>e</sup> verdieping



De zolder bevat 2 ruime slaapkamers. In de technische ruimte zullen de nodige installaties worden opgesteld.





## Optiemogelijkheden

U heeft zelf de keuze tot aanpassing en uitbreiding van uw woning. Een paar voor de hand liggende mogelijkheden:

- Uitbreiding woonkamer zijkant en/of achterkant
- Indeling verdiepingen
- Indeling garage tbv een praktijkruimte
- Tuimelvenster in het dakvlak
- Wijziging plafond- en wandafwerking van spuitwerk en behangklaar naar nader te bepalen afwerking bijv stucwerk.
- Wijziging opdekdeuren naar stompe deuren.
- Haard en schoorsteen.





De keuken en badkamer kunt u zelf bepalen. U kunt het zo uitgebreid maken als u zelf wilt. Wilt u alles zelf plaatsen na oplevering dan zal de Bouwgarant- garantie op uw keuken en badkamer komen te vervallen. Gebruikelijk is echter, als u zover bent, de tekening van de keuken en badkamer aan te leveren aan de aannemer zodat deze eea kan laten meelopen in het bouwproces, alles binnen de garanties.





## HET KOPEN VAN EEN HUIS

Voor de meeste mensen geldt dat het kopen van een huis niet iets is dat dagelijks voorkomt. Het is een belangrijke stap in uw leven en daarom vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en de voorwaarden die gelden bij de koop van een nieuwbouwwoning. Zodat u weet waar u aan toe bent.

We adviseren u dit gedeelte van de brochure met aandacht te lezen. U leest hier meer over bijvoorbeeld de koop/aannemingsovereenkomst, de financiering van uw woning en de Bouwgarant-garantie. Daarnaast geven we met name aan wat u precies wel en niet koopt als u een overeenkomst met ons sluit. Als u nog vragen heeft n.a.v. deze tekst, bel dan onze makelaar.

## ALGEMEEN

Met de invoering van het Bouwbesluit zijn de benamingen van de verschillende vertrekken veranderd. We hebben het niet meer over woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar bijvoorbeeld over verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten. In deze brochure hebben we de terminologie niet aangepast aan die van het bouwbesluit. Voor meer informatie over het bouwbesluit kunt u terecht bij de gemeente, of het internet ([www.vrom.nl](http://www.vrom.nl), of [www.bouwbesluitonline.nl](http://www.bouwbesluitonline.nl)).

## ENERGIE PRESTATIE NORM

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij de berekening van de EPC spelen naast de isolatie ook bezonning, glasoppervlak en installatietechniek van de woning een rol. Door de hoogwaardige isolatie en installatie halen de woningen een hoge EPC met energielabel A. De BENG norm is huidige norm en is aanvullend op de EPC.

## AANPASSINGEN

Elke koper krijgt een keuzelijst met kopersopties. In een persoonlijk gesprek met de aannemer kunt u uw keuzes maken. De aannemer geeft aan tot welk moment er aanpassingen doorgevoerd kunnen worden.

## VOORSCHRIFTEN

Van toepassing is het Bouwbesluit 2012 met de bijbehorende NEN-normen, zoals Bouwtoezicht van de gemeente Utrechtse Heuvelrug ze hanteert. Daarnaast gelden de voorschriften van de diverse nutsbedrijven en de Algemene Voorwaarden die horen bij de koop-/aannemingsovereenkomst. Ongeacht wat in deze brochure staat, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden die Bouwgarant hanteert en voorschrijft. In gevallen waarin een bepaling in deze beschrijving onverenigbaar is of nadeliger voor de verkrijger, hebben de bepalingen van Bouwgarant steeds voorrang.

## DE KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Als u een nieuwbouwwoning koopt, worden uw rechten en plichten vastgelegd in een contract. Datzelfde contract legt ook de rechten en plichten van de ondernemer vast. Sinds 1 september 2003 is wettelijk bepaald dat een overeenkomst pas geldig is wanneer die schriftelijk vastligt. Zodra duidelijk is welke woning van u wordt, krijgt u een contract van de aannemer. Het gaat hierbij om een 'koop-/aannemingsovereenkomst'. Bij deze overeenkomst horen altijd een eigen algemene toelichting en de standaard algemene voorwaarden.

U heeft als koper bedenktijd. Dat is in de wet geregeld. Nadat u het contract hebt ondertekend, heeft u nog 1 kalenderweek de tijd om van de aankoop af te zien. Met het ondertekenen van de overeenkomst koopt u tegelijkertijd de grond én geeft u opdracht tot de bouw van een woning. U verplicht zich tot het betalen van de koopprijs en door medeondertekening verplicht de aannemer zich tot de bouw van de woning. Na ondertekening door koper en verkoper, ontvangt u een kopie van de overeenkomst. Het originele exemplaar gaat naar de notaris, die de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt. Een ondernemer die is aangesloten bij een garantie-instelling moet gebruikmaken van het standaardcontract van die instelling. Voor woningen die worden gebouwd onder Woninggarantie is er een modelcontract. Deze modelkoop-/aannemingsovereenkomst is tot stand gekomen met medewerking van Vereniging Eigen Huis. Zaken als bedenktijd, bouwtijd, betaling, garantieregeling en ontbindende voorwaarden zijn hierin geregeld. Meer informatie vindt u op [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl).

# Het kopen van een huis. Hoe werkt het.

## DE KOOPPRIJS

De koopprijs van een nieuwbouwwoning is 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit betekent dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten, inclusief loon- en materiaal-kostenstijging;
- kosten van de architect en overige adviseurs;;
- gemeentelijke leges;
- aansluitkosten nutsbedrijven
- notariskosten voor de aankoop van uw woning;
- makelaarscourtage;
- omzetbelasting (eventuele wettelijke wijzigingen van dit btw-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend);

Niet opgenomen in de 'vrij op naam'-prijs zijn:

- kosten voor eventueel meerwerk;
- abonnee- en aansluitkosten voor telefoon, internet en televisie;
- kosten garantieregeling
- de afsluitprovisie en notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- kosten voor het aanvragen van een eventuele hypotheekgarantie;
- renteverlies tijdens de bouw.

## OPSCHORTINGSDATUM

In de koop-/aannemingsovereenkomst zijn doorgaans een aantal zogenaamde 'opschortende voorwaarden' opgenomen, die zijn gekoppeld aan een datum. Het gaat om de datum waarop wij verwachten dat voldaan is aan alle voorwaarden om met de bouw te beginnen. Het verkrijgen van een bouwvergunning is bijvoorbeeld zo'n opschortende voorwaarde. Een omschrijving van de exacte opschortende voorwaarden leest u in de koop-/aannemingsovereenkomst. Rond de opschortingsdatum laten wij u weten of alle opschortende voorwaarden vervuld zijn. Als dat zo is, dan is de koop-/aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld, dan stellen we u een nieuwe opschortingsdatum voor. In dit project is de omgevingsvergunning verleend.

## DE EIGENDOMSOVERDRACHT BIJ DE NOTARIS

In de koop-/aannemingsovereenkomst vindt u de uiterste datum van eigendomsoverdracht bij de notaris. De eigendomsoverdracht (ook wel 'datum van notarieel transport' of 'juridische levering' genoemd) vindt plaats bij de notaris. Vóór deze datum stuurt de notaris een nota van afrekening. Daarop staat het totale bedrag vermeld dat op die datum verschuldigd is. Als de opschortende voorwaarden vervuld zijn, vindt de overdracht bij de notaris zo kort mogelijk daarna plaats.

## MEER- EN MINDERWERK

### Koperskeuzelijst

Individuele wijzigingen van de woning zijn mogelijk op basis van de zogenaamde 'meer- en minderwerklust'. Op deze lijst vindt u de extra mogelijkheden en de prijzen die daarbij horen. Deze lijst ligt tijdig ter inzage bij de makelaar/verkoopadviseur. Zo bent u op de hoogte van de extra mogelijkheden vóórdat u de beslissing tot aankoop van de woning neemt.

### Procedure

De kopersbegeleider van de aannemer is uw aanspreekpunt voor het koperskeuzetraject. Hij behandelt met u het totale meer- en minderwerk. Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst krijgt u een uitnodiging voor een individueel gesprek met de kopersbegeleider.



## DE OPLEVERING

De oplevering van uw woning is een belangrijk moment! Minstens veertien dagen van tevoren krijgt u schriftelijk bericht over datum en tijdstip van oplevering. Tijdens de oplevering krijgt u de gelegenheid de woning te beoordelen. Daarbij kunt u een deskundige vragen met u mee te kijken. Eventuele gebreken of tekortkomingen worden opgenomen in het ‘proces-verbaal van de oplevering’, het opleveringsrapport dat tijdens de opname van de woning gemaakt wordt. De bouwaannemer en u ondertekenen het proces-verbaal en u ontvangt direct een kopie. Hierna krijgt u meteen de sleutel, op voorwaarde dat u op dat moment aan alle betalingsverplichtingen hebt voldaan.

## ZEKERHEID

### ***Bouwgarant garantie***

Als koper heeft u behoefte aan zekerheid. Daarom is de aannemer aangesloten bij Bouwgarant. Tot dit instituut kunnen alleen ondernemingen toetreden die voldoen aan de door Bouwgarant opgestelde normen van kredietwaardigheid, organisatie en technische vakbekwaamheid. Bouwgarant behartigt de belangen van kopers van een nieuwe woning.

De garantie betreft:

- een waterdichte aannemingsovereenkomst;
- een afbouwgarantie als de bouwer onverhoopt zijn financiële verplichtingen niet na zou kunnen komen of failliet gaat;
- normen met betrekking tot kwaliteit, toegepaste materialen en installaties;
- garantietermijnen; arbitrage bij eventuele geschillen.

Bouwgarant kent een geschillenregeling.

### ***Onderhoudstermijn***

Stel dat u na de oplevering gebreken ontdekt die niet op de opleveringslijst staan. In zo'n geval meldt u de gebreken meteen schriftelijk en moet de bouwaannemer ze verhelpen. Voor Bouwgarant woningen geldt een onderhoudsperiode van zes maanden. Over beschadigingen kan altijd discussie ontstaan, omdat die ook door uzelf veroorzaakt kunnen zijn. De gebreken mogen niet ontstaan zijn door verkeerd gebruik. Ook kleine gebreken die voortkomen uit het ‘werken’ van materialen vallen niet onder de onderhoudstermijn. Door wegtrekkend vocht kunnen in de hoeken van de wanden bijvoorbeeld haarscheurtjes ontstaan. Dat kan niet voorkomen worden en is ook niet ernstig. Na zes maanden is de ondernemer alleen nog aansprakelijk voor verborgen gebreken.

### ***Verzekeringen***

Tot aan de datum van de sleuteluitreiking is de woning door de aannemer verzekerd tegen een groot aantal risico's. Daaronder vallen bijvoorbeeld schade door storm en brand. Vanaf het moment van de oplevering is de woning voor uw eigen risico. Dat betekent dat u dan zelf moet zorgen voor de verzekering van uw woning.

## TOT SLOT

### ***Inhoud brochure***

Alle informatie in deze brochure is met de meeste zorgvuldigheid samengesteld. Wij streven ernaar u een zo nauwkeurig mogelijk beeld te geven van de woning, de omgeving en de procedures. Toch moeten wij een voorbehoud maken voor wijzigingen, die onder andere kunnen voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en veranderde modelovereenkomsten van Bouwgarant. Ook behouden wij ons het recht voor architectonische of technische wijzigingen (met betrekking tot materialen en afwerking) aan te brengen als die naar ons oordeel noodzakelijk zijn.

- De artist impressions zijn een artistieke weergave van de woningen, zoals de naam al zegt. Ze zijn met de grootste zorg gemaakt, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- De op tekening ingeschreven maten zijn ‘circa’-maten. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

De inrichting van het openbare deel, de straat, is gebaseerd op de laatste gegevens die bij ons bekend zijn. Wijzigingen daarvan vallen buiten onze verantwoordelijkheid. Bedoelde afwijkingen doen geen afbreuk aan de waarde en de kwaliteit van de woning. Ze geven geen aanleiding tot enige verrekening met u.

### ***Bezoek aan de bouwplaats***

Uit veiligheidsoverwegingen is het niet toegestaan dat kopers de bouwplaats bezoeken. Toch willen wij u de gelegenheid bieden de vorderingen van het werk te bekijken. Daarom wordt door de bouwaannemer een regeling opgesteld, waarbij het op vastgestelde tijden mogelijk is onder begeleiding de bouwplaats te bezoeken. U ontvangt hierover te zijner tijd nader bericht.

### ***Maatvoering en materiaalkeuze***

De plattegronden in deze brochure zijn niet op schaal ingetekend. De technische plattegrond ontvangt u additioneel, deze is wel op schaal. Toch kunnen wij niet helemaal uitsluiten dat er soms een kleine afwijking is, mede doordat bij drukwerk altijd enige vervorming kan optreden. Ook bij de bouwuitvoering kunnen (relatief) geringe maatafwijkingen ontstaan. U moet de maat aanduidingen op de tekeningen dan ook beschouwen als ‘circa-maten’. Ook de radiatoren die in de plattegronden worden aangegeven zijn qua afmetingen en plaatsbepalingen indicatief. Ook kan het gebeuren dat er tijdens de uitvoering van het werk wijzigingen noodzakelijk of wenselijk zijn in maatvoering en materiaalkeuze. Ook deze wijzigingen zijn voorbehouden, voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woningen.

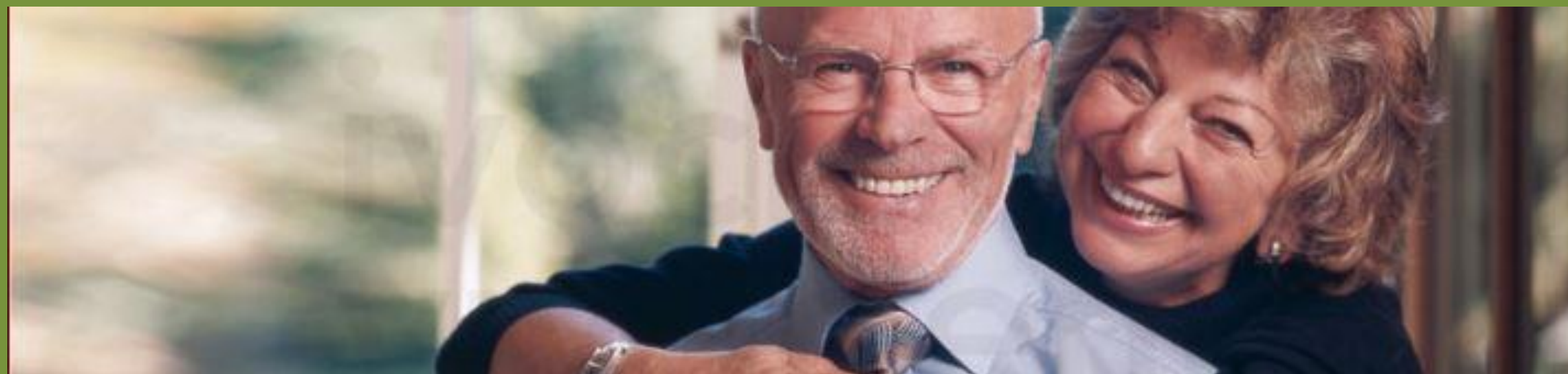
De maatvoering van de oppervlakte en inhoud is exclusief garage.

### ***Constructie***

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Toch kunnen er krimpscheurtjes ontstaan. Wij raden u aan in de beginperiode genoeg te nemen met een zogenaamd ‘bouwbehang’. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteen vloeren, etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en de zandcement afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes. Die worden doorgegeven aan de tegel- of grindvloer. In dat geval zijn speciale voorzieningen in de afwerkvloer nodig.







ARCHITECTS PLANNERS



Van Ee makelaars 030 695 3222

[info@vaneemakelaars.nl](mailto:info@vaneemakelaars.nl)