



DE Coulisse

COMFORTABEL WONEN IN ZEVENAAR

"Met trots presenteren wij dit unieke woongebouw op een bijzondere locatie midden in Zevenaar."

Aan de Steenhuizen in de stad Zevenaar, op de voormalige basisschoollocatie De Steenuil, ontwikkelen en realiseren we appartementengebouw De Coulissee. Het ontwerp van dit gloednieuwe woongebouw is opgesteld door Weusten Liedenbaum Architecten. Het woongebouw volgt de richting en kromming van de aldaar gelegen straat en vormt de verbinding tussen het theater Het Musiater en de naastgelegen woonwijk. Bij het zien van het ontwerp springen de genuanceerde gemetselde gevels in combinatie met de houten accenten en kaders in het oog. Het accent van het woongebouw is gesitueerd op de hoek. Dit geeft het totaal een sfeervol en krachtig uiterlijk.

Met De Coulissee voegen wij 20 appartementen toe aan de stad Zevenaar, hiervan worden 4 appartementen in de verhuur aangeboden. De appartementen variëren in opzet, worden in verschillende prijsklassen aangeboden en zijn allen voorzien van een buitenruimte. Vanwege de ruime ligging in het groen, ervaart u rust en ruimte op loopafstand van het centrum van Zevenaar.

"Met het ontwikkelen en realiseren van De Coulissee maken we comfortabel wonen op een unieke en bijzondere locatie beschikbaar. Met een gevarieerd en toekomstbestendig woningaanbod van verschillende type appartementen richten we ons tot een breed publiek. We zijn trots om dit samen met de gemeente Zevenaar tot stand te mogen brengen. Bij deze wensen wij u alvast veel lees- en woonplezier toe in De Coulissee."

Kevin Bijsterbosch

Projectontwikkelaar bij Zegers Bouw

Z e g e r s
B o u w

WELKOM IN

DE
Coulisse

COMFORTABEL WONEN IN ZEVENAAR

DE Coulisse

COMFORTABEL WONEN IN ZEVENAAR



EXTERIEUR IMPRESSIE



A alles op een steenworp afstand

HET KAN IN ZEVENAAR

Midden in Zevenaar ontstaat iets moois! De Coulisse is een uniek kwalitatief nieuwbouwplan in het centrum van Zevenaar. Deze appartementen worden ontwikkeld en gerealiseerd op de voormalige basisschoollocatie De Steenuil, gelegen op de hoek Didamseweg en Steenhuizen. Een unieke locatie achter het theater en op loopafstand van winkels, het openbaar vervoer en overige dagelijkse voorzieningen. Wonen in De Coulisse betekent genieten van comfort in een levendige omgeving. Hier raakt u nooit uitgekeken.

Comfortabel wonen in Zevenaar

ALLES OP EEN STEENWORP AFSTAND	8
ZEVENAAR: WONEN IN HET HART VAN DE LIEMERS	10
SFEERVOL WOONCOMFORT NABIJ ALLE VOORZIENINGEN	12
SITUATIE	14
ARCHITECT AAN HET WOORD	16
MAKELAARS AAN HET WOORD	18
VERDIEPINGSOVERZICHTEN	22
APPARTEMENTTYPES	24
KOPERSBEGELEIDING	30
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	34
ALGEMENE KOOPINFORMATIE	36
DUURZAAMHEID	38
STAPPENPLAN VAN UW NIEUWE THUIS	39
COLOFON	42

Inhoudsopgave



Z

evenaar:

WONEN IN HET HART VAN DE LIEMERS

Zevenaar combineert de charme van een historisch stadje met moderne voorzieningen. Gelegen in de groene Liemers, dichtbij Arnhem en de Duitse grens, biedt Zevenaar een perfecte mix van rust en bereikbaarheid. De stad heeft gezellige winkels, sfeervolle horecagelegenheden en een actief verenigingsleven. Natuur- en recreatiegebieden zoals De Gelderse Poort en het Horsterpark nodigen uit tot wandelen en fietsen. Met uitstekende verbindingen via de A12 en het treinstation is de rest van Nederland binnen handbereik. Wonen in Zevenaar betekent genieten van ruimte, groen en een levendige gemeenschap.



E

indeloos uw hart ophalen

Sfeervol wooncomfort

NABIJ ALLE VOORZIENINGEN

Een unieke locatie nabij het centrum van Zevenaar! De locatie van het nieuwe appartementengebouw ligt op de hoek van de Didamseweg en Steenhuizen in Zevenaar. De appartementen worden ontwikkeld en gerealiseerd op de voormalige basisschoollocatie; De Steenuil. U loopt vanaf hier zo het levendige en historische centrum van Zevenaar in met een verscheidenheid aan winkels, horecagelegenheden en recreatieve activiteiten. Met de auto of het openbaar vervoer bent u vanaf hier zo in Doetinchem, Arnhem of het gezellige Doesburg want het ligt slechts op ca. 15 tot 20 minuten rijden van Zevenaar. Kortom, bent u op zoek naar sfeervol wooncomfort nabij alle dagelijkse voorzieningen? Dan is nieuwbouwplan De Coulisserie iets voor u!



Wandelen & fietsen

De Liemers is zo'n streek waar u nooit genoeg van krijgt. Het landschap is afwisselend, met rivieren, bossen, grazige weiden, bochtige dijken, historische stadjes en sfeervolle dorpjes.

En die zijn goed te ontdekken dankzij de vele wandel- en fietsroutes die u op de mooiste plekken in het groen of juist aan het water brengen. Of u nu van wandelen, fietsen of watersport houdt; in de Liemers kunt u eindeloos uw hart ophalen.



Sfeerproeven

Zevenaar heeft een gevarieerd horeca-aanbod, van knusse cafés tot sfeervolle restaurants. Geniet van een heerlijke lunch op een terras in het centrum of ontdek internationale keukens, van Italiaans tot Aziatisch. Voor een gezellige borrel of een avond uit zijn er diverse kroegen en eetgelegenheden. Of u nu zoekt naar een snelle hap of uitgebreid dineren, in Zevenaar is er voor ieder wat wils!



Cultuur beleven

Zevenaar biedt volop culturele uitstapjes voor jong en oud. Bezoek het Filmhuis Zevenaar voor arthousefilms of ontdek kunst en historie in Het Musiater, waar theater en muziek samenkomen. In de Turmac Cultuurfabriek geniet u van exposities, lezingen en creatieve workshops. Daarnaast worden er regelmatig evenementen en festivals georganiseerd. Of u nu van theater, film of kunst houdt, in Zevenaar valt altijd iets te beleven!



Situatie



Architect

Het ontwerp van De Coulisse is gebaseerd op de stedenbouwkundige ligging en het dorpse karakter van Zevenaar. Het haakvormige gebouw accentueert de hoek Steenhuizen-Didamseweg en sluit door hoogte- en diepteverschillen aan bij de gelaagde bebouwing in de omgeving. De rustige gevelindeling, afgeronde balkons en brede galerijen geven het gebouw een toegankelijke uitstraling.

Het complex bestaat uit diverse appartementen, ontsloten via een galerij, en biedt woningen in verschillende categorieën. De locatie, een voormalige basisschool, ligt in een groene omgeving met bestaande bomen die behouden blijven en worden aangevuld met nieuwe aanplant en klimplanten. Dit draagt bij aan biodiversiteit en een duurzame woonomgeving, versterkt door een sedumdak en nestkasten voor vogels en vleermuizen.

Voor de gevel is gekozen voor een gemêleerde oker-beige-bruine steen met houtaccenten en warme grijs tinten, wat zorgt voor een frisse, rustige uitstraling. De ligging nabij het Musiater en het trapveldje, gecombineerd met het groene en dorpse karakter, maakt het een aantrekkelijke woonplek. De Coulisse is een duurzame toevoeging aan Zevenaar en biedt een comfortabele, sfeervolle woonomgeving waarin modern wonen en natuur samenkomen.

Hugo Liedenaum

weusten liedenbaum
architecten



aan het woord

Makelaars

De Coulisse is een aantrekkelijke woonlocatie in het hart van Zevenaar, met alle voorzieningen binnen handbereik. Dit nieuwbouwproject is bij uitstek geschikt voor 55-plussers en 65-plussers die op zoek zijn naar een comfortabel en praktisch ingedeeld appartement. Dankzij de verschillende afmetingen is er voor ieder wat wils.

De appartementen kenmerken zich door veel lichtinval dankzij grote raampartijen. De indeling is doordacht en functioneel, met een ruime slaapkamer en een tweede kamer die ideaal is als hobby- of logeerkamer. Elk appartement beschikt over een eigen balkon en moderne voorzieningen zoals vloerverwarming, uitstekende isolatie en een warmtepomp. Bovendien is er parkeergelegenheid op eigen terrein.

De architectuur combineert eigentijdse stijl met speelse details in het metselwerk. De lichte steenkleur en donkere kozijnen geven het gebouw een moderne uitstraling, terwijl de omringende bomen zorgen voor een groen en rustig woongevoel.

In Zevenaar is weinig passend aanbod voor deze doelgroep, en wij als makelaar merken dagelijks de grote vraag. Daarom zijn we enthousiast dat we betrokken zijn bij de verkoop van dit prachtige project. De Coulisse is een waardevolle toevoeging aan de stad!



Martijn te Velthuis



Berit Simon



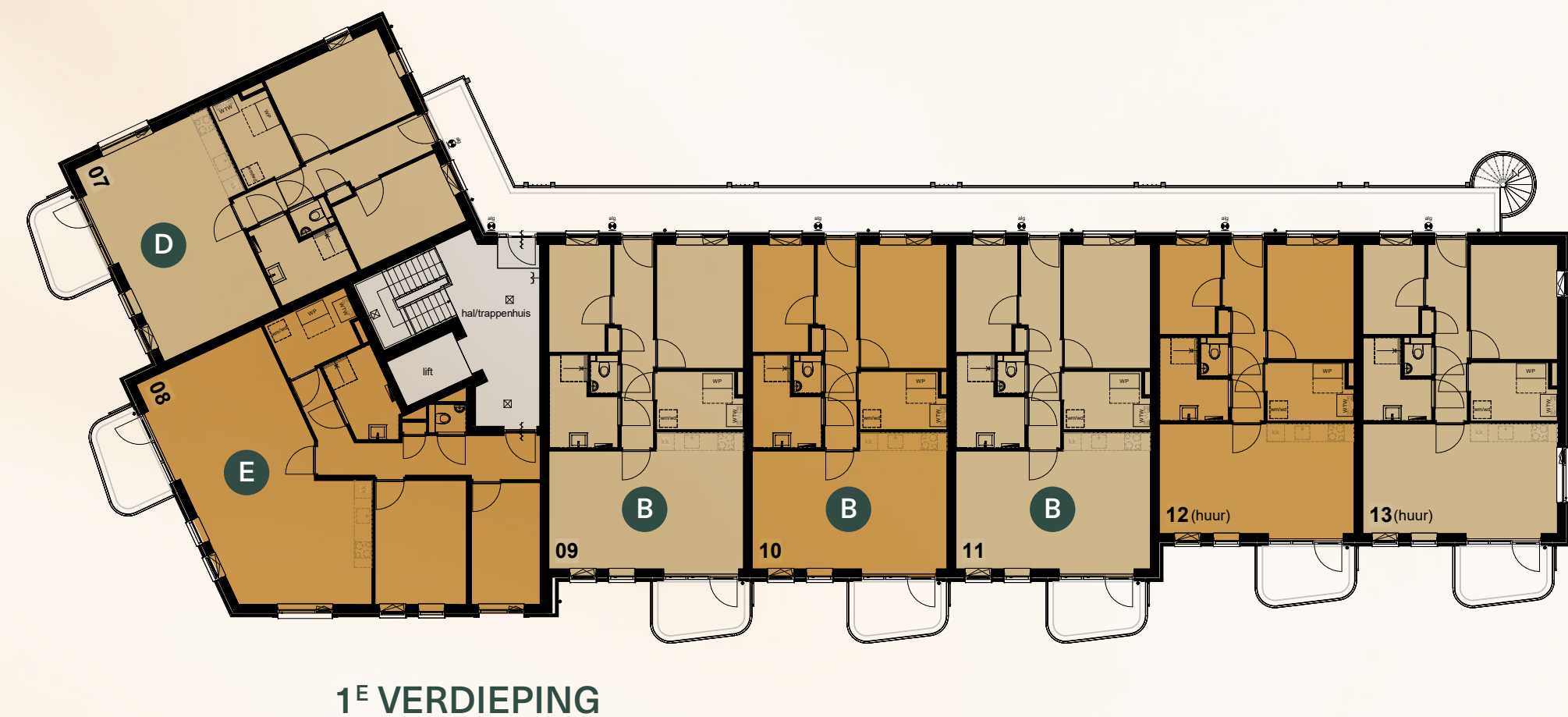
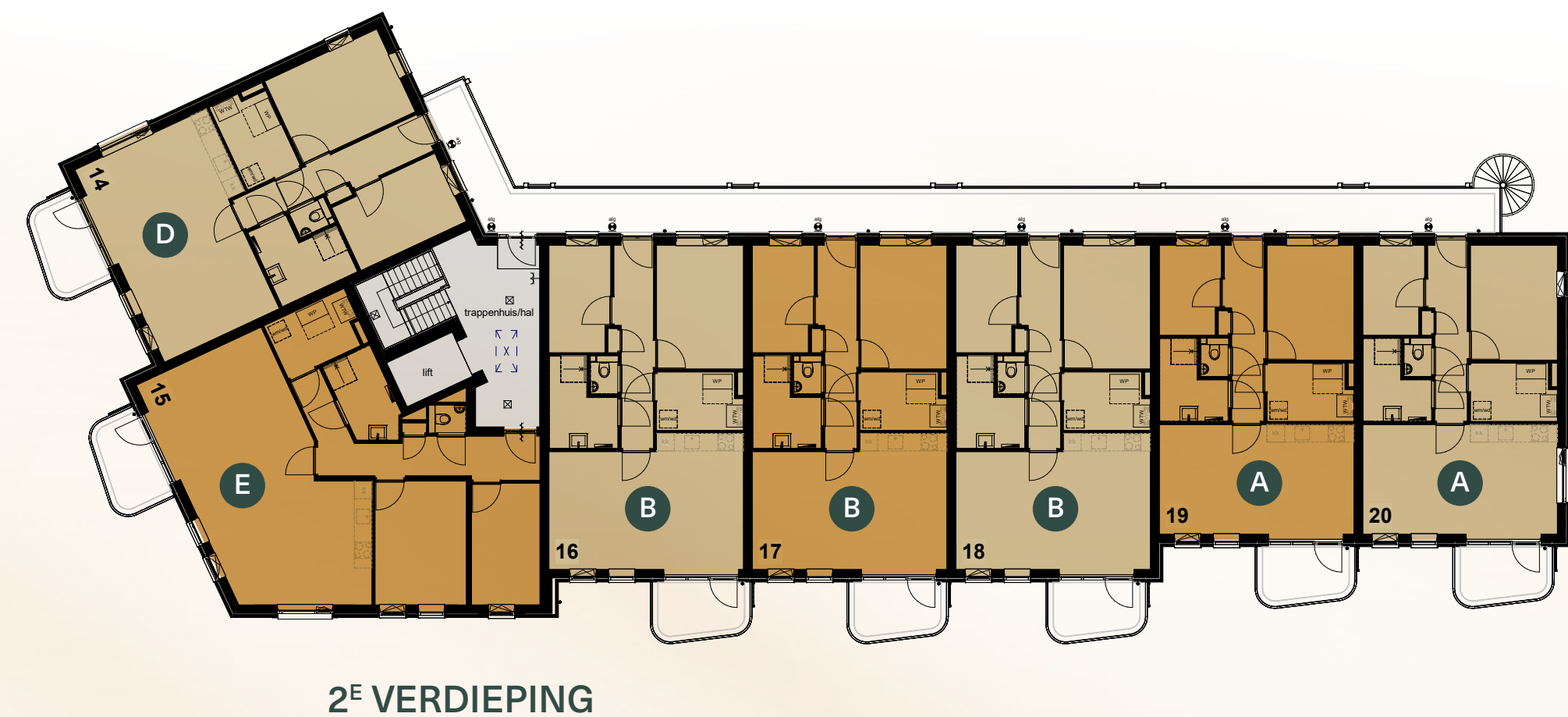
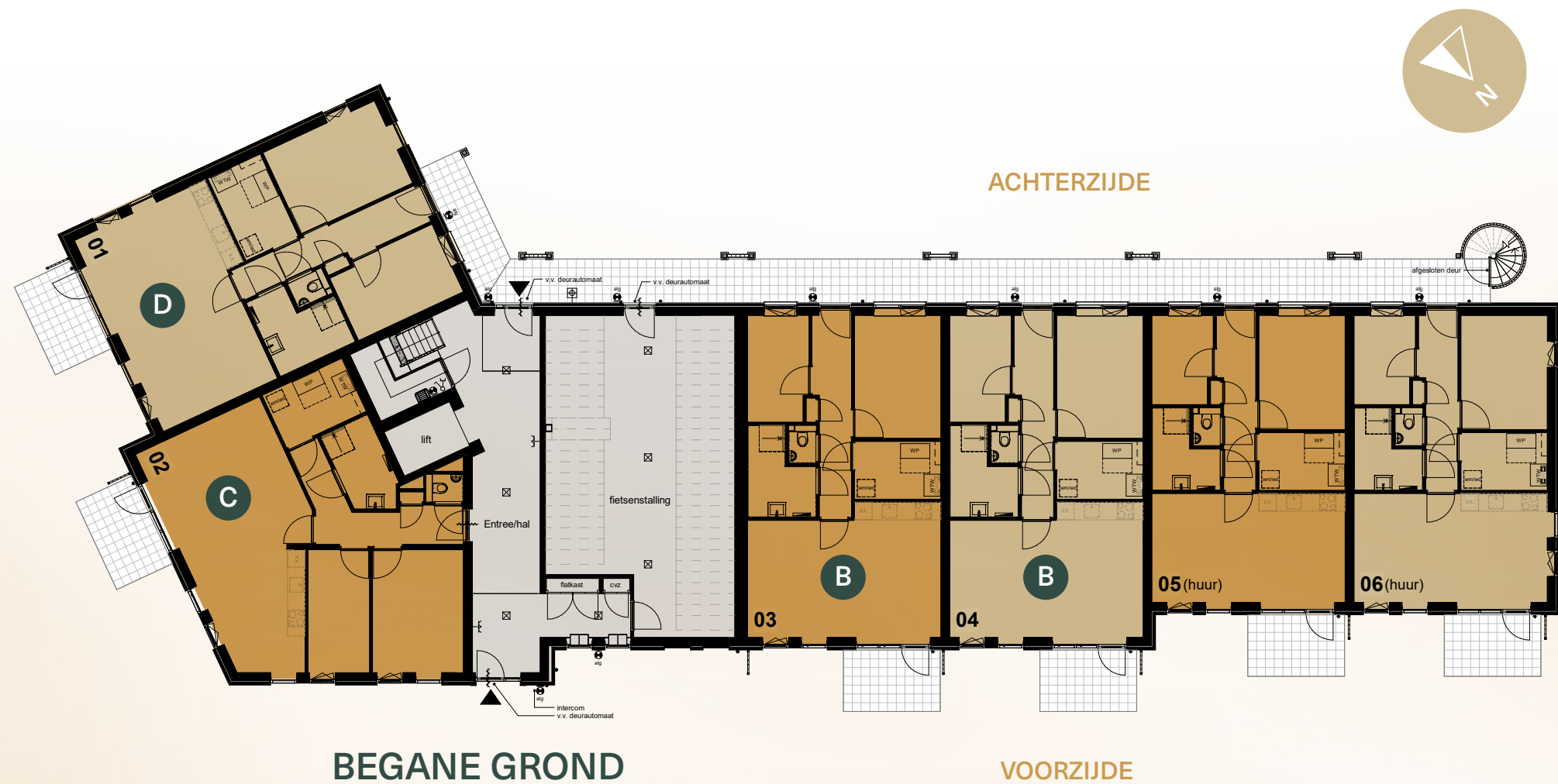
aan het woord

DE
Coulisse



EXTERIEUR IMPRESSIE

Verdiepingsoverzichten







Type c



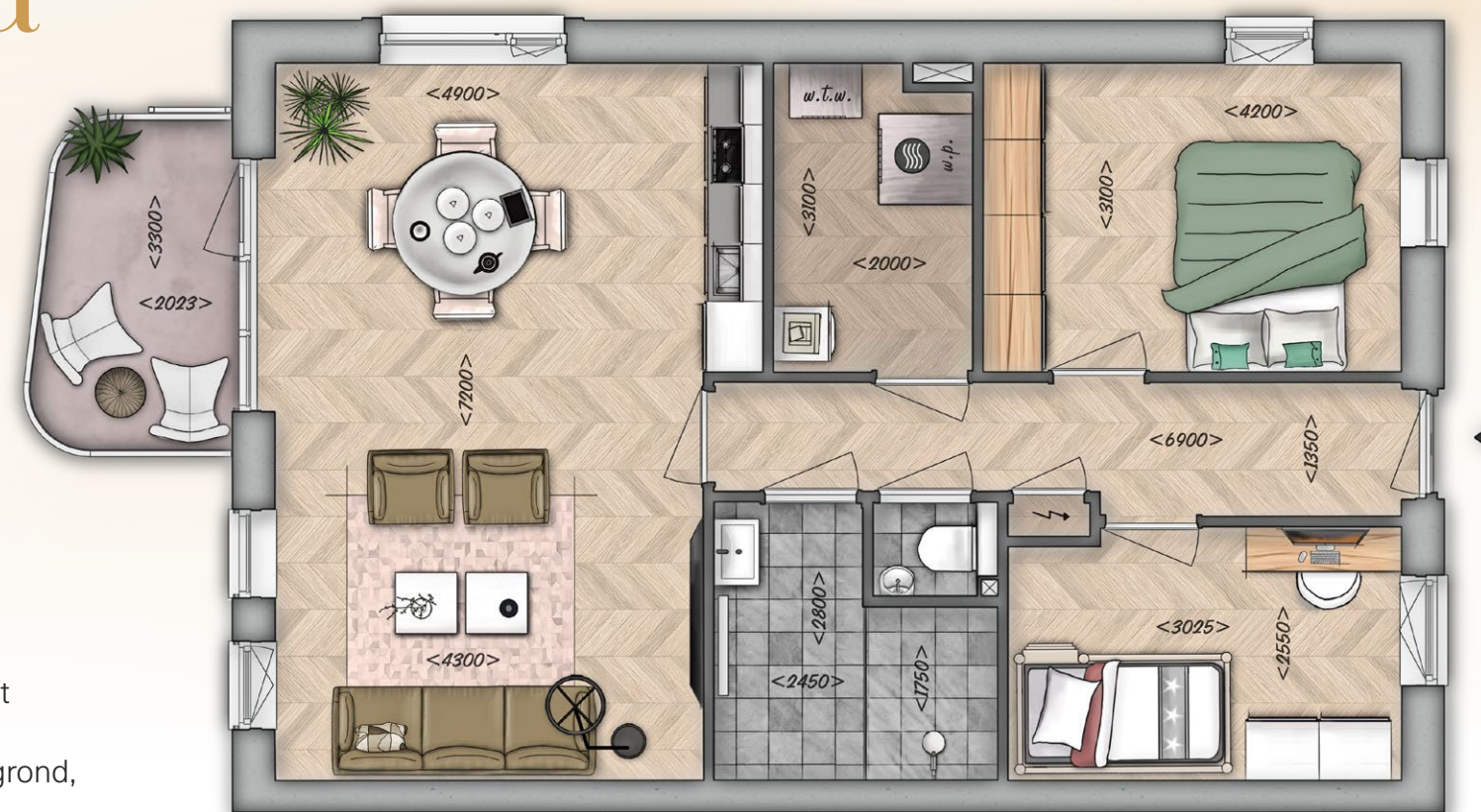
BOUWNUMMER 2

- Royaal hoekappartement
- Ca. 93 m² (bvo)
- Gelegen op de begane grond
- 2 ruime slaapkamers
- Ruime living met open keuken
- Geheel voorzien van vloerverwarming
- Inclusief terras
- Entree via centrale hal

1:75
0M 1 2 3 4 5M



Type d



BOUWNUMMER 1, 7 EN 14

- Royaal hoekappartement
- Ca. 94 m² (bvo)
- Gelegen op de begane grond, 1e en 2e verdieping
- 2 ruime slaapkamers
- Ruime living met open keuken
- Geheel voorzien van vloerverwarming
- Inclusief balkon of terras

1:75
0M 1 2 3 4 5M



Type e



BOUWNUMMER 8 EN 15

- Royaal hoekappartement
- Ca. 110 m² (bvo)
- Gelegen op de 1e en 2e verdieping
- 2 ruime slaapkamers
- Royale living met open keuken
- Geheel voorzien van vloerverwarming
- Inclusief balkon
- Entree via centrale hal



Kopersbegeleider

Tijdens het hele bouwproces van aankoop tot oplevering heeft u een eigen contactpersoon; de kopersbegeleider. De kopersbegeleider houdt u niet alleen op de hoogte van de voortgang van de bouw, maar belangrijker nog, de kopersbegeleider denkt bouwkundig en praktisch met u mee over de indeling en uitvoering van uw woning. De kopersbegeleider legt uit wat u gedurende het bouwproces kunt verwachten en verwerkt uw wensen op tekening en indien nodig in een aanbieding.

Badkamer

HOOGWAARDIGE KWALITEIT

Uw woning wordt opgeleverd met hoogwaardig sanitair en tegelwerk. De badkamer wordt tijdens de bouw aangebracht en valt onder de Woningborggarantie. Hiermee bent u verzekerd van een hoge kwaliteit en goede afwerking. In de door ons geselecteerde showroom kunt u het sanitair en de tegels bekijken die in de woning zijn opgenomen, maar helpen ze u uiteraard ook om uw badkamer geheel aan te passen aan uw wensen.

UW DROOMBADKAMER

Elke dag begint en eindigt in de badkamer. Rust en comfort in de badkamer is daarom wel zo belangrijk. Gaat u voor een grote inloofdouche en een dubbele wastafel, of heeft u altijd al een ligbad willen hebben? Dat laten we graag aan u over. Al denken wij dat de keuzes die we gemaakt hebben u zeker zullen aanspreken. Alle woningen worden compleet afgewerkt met kwalitatief hoogwaardig sanitair van Bouwcenter HCl. Daarbij kunt u kiezen uit diverse kleuren hoogwaardig tegelwerk in toilet en badkamer. Wilt u toch liever iets anders? Dan kan dat natuurlijk ook. Want het is uw woning en uw badkamer. Vervolgens zorgen wij ervoor dat het een droombadkamer wordt.

LAAT U INSPIREREN

Wij laten u in onze showrooms graag inspireren met uitleg, inspiratietafels, noviteiten en overzichtswanden. Combineer sanitair en tegelwerk totdat u uw ideale badkamer heeft gevonden.



Keuken

IEDEREEN ZIJN EIGEN DROOMKEUKEN

Elke keuken is uniek, omdat iedere klant uniek is. We hebben immers allemaal onze eigen lifestyle en voorkeuren. Voor al die verschillende mensen ontwerpen we een keuken die heel precies op hun situatie, smaak en wensen is afgestemd. Dat doen we ook voor u, helemaal op maat volgens uw persoonlijke ideeën en wensen. Een keuken voor vele jaren woon- en kookplezier. Die keuken, uw droomkeuken, brengen we graag tot leven.

U bent dan ook van harte uitgenodigd om in onze showroom in Hengelo samen met één van onze adviseurs uw droomkeuken samen te stellen. U maakt gemakkelijk een afspraak voor persoonlijk advies door te bellen naar 0575 468 181. Kijk voor meer keukeninspiratie op onze website www.bouwcenter.nl. Wij zien u graag tegemoet in onze showroom in Hengelo aan de Kruisbergseweg 13.

Onze openingstijden:

Ma 08:30 - 17:30 uur
Di 08:30 - 17:30 uur
Wo 08:30 - 17:30 uur
Do 08:30 - 17:30 uur
Vr 08:30 - 17:30 uur
Za 10:00 - 16:00 uur

Bouwcenter HCl is voor het project De Coulissee geselecteerd als keuken- en badkamerleverancier; daar zijn we blij mee.

www.bouwcenter.nl



EXTERIEUR IMPRESSIE

Technische omschrijving

BERGINGEN

De appartementen in dit project krijgen een gezamenlijke afsluitbare fietsenberging op de begane grond. De fietsenberging is voorzien van verlichtingsarmaturen en wandcontactdozen welke in opbouw uitvoering zullen worden aangebracht en aangesloten op de gezamenlijke elektrameter. De vloer van de fietsenberging wordt in het gebouw uitgevoerd in beton afgewerkt met een cementdekvloer. De vloer van de fietsenberging buiten wordt voorzien van betontegels.

HOOFDENTREE

Bij de hoofdentree (straatzijde) bevinden zich de brievenbussen en een bellentableau welke voorzien is van een videofoon- intercominstallatie. De centrale hal is voorzien van een personenlift waarmee alle woonlagen bereikt kunnen worden.

De vloer van de centrale hal is op de begane grond voorzien van tegels met een tegelplint. Op de verdiepingen zal tapijt worden aangebracht. Bij de entreedeuuren is de vloer voorzien van een schoonloopmat. Op diverse plaatsen zijn wand- en/of plafondverlichtingsarmaturen opgenomen om alle gemeenschappelijke verkeersruimten en toegangen te verlichten. In de werkkast onder de trap zullen ten behoeve van de schoonmaak een wateraansluiting met uitstortgootsteen gesitueerd worden. De wanden en plafonds in de entreehal en het trappenhuis worden afgewerkt met spuitwerk.

PEIL VAN DE APPARTEMENTEN

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de gemeente Zevenaar.

GRONDWERK

Er wordt het nodige grondwerk uitgevoerd voor funderingen, leidingen en terreininrichtingen.

RIOLERINGSWERKEN

Aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de vuilwaterriolering zijn in de VON-prijs opgenomen.

BESTRATING EN (GROEN)INRICHTING

De navolgende bestratingen met het onderliggende zandpakket en (groen)inrichting zijn in de VON-prijs begrepen (voor zover van toepassing):

- Toegangspaden naar entree-, nood- en bergingsdeuren;
- Parkeerplaatsen en toegang daartoe op maaiveld;
- Privéterassen op begane grond;

- Hagen nabij parkeerplaatsen en inrit;
- Gevelbeplanting ter plaatse van staaldraden.

FUNDERING

Het appartementencomplex wordt gefundeerd op een betonnen constructie, volgens de normen en eisen van de constructeur en de gemeente Zevenaar.

VLOEREN

De geïsoleerde begane grondvloer en de verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een betonconstructie.

WANDEN

De dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en voldoen aan de geldende geluidsnormen zoals opgenomen in het bouwbesluit. De binnen spouwmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen en de binnenwanden (niet dragend) worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden.

GEVELS

De buitengevels van het appartementencomplex bestaan uit metselwerk in een genuanceerde kleur baksteen welke afgewisseld zal worden met houten afwerkingen en beglazingen.

DAKEN

Het dak van het appartementengebouw bestaat uit een betonconstructie met dakbedekking. Hemelwaterafvoeren zullen op diverse plaatsen op de gevels worden gesitueerd. Het dak van de houten gezamenlijke buiten fietsenberging bestaat uit hout afgewerkt met dakbedekking.

BUITENKOZIJNEN, -RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartementencomplex worden uitgevoerd in hout. Dit geldt ook voor de toegangsdeuren van de appartementen. De draairichting van de bewegende delen wordt, waar van toepassing, aangegeven op de geveltekeningen en plattegronden.

BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

De binnen- deuren en kozijnen in de appartementen zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren uitgevoerd in stalen binnen-deurkozijnen met bovenlichten. De entreedeuuren van de appartementen, de binnendeuren in de algemene ruimten die niet in de buitengevel gelegen zijn worden in hout uitgevoerd. De entreedeuuren van de appartementen nabij de galerij zijn ook voorzien van een glasstrook. De entreedeuuren van de appartementen in de algemene hal zijn voorzien van een spionoog. De uitvoering van de binnendeuren in de appartementen kan naar

wens worden aangepast door middel van een digitale keuzelijst.

BEGLAZING

Isolerende beglazing wordt aangebracht in alle kozijn-, raam-, en deuropeningen van de buitenkozijnen. Enkele beglazing wordt aangebracht in de bovenlichten van de stalen binnendeurkozijnen in de appartementen. Met uitzondering van de binnendeurkozijnen ter plaatse van de meterkast en techniek-/bergingsruimte (welke uitkomt op een verblijfsruimte) deze zullen worden voorzien van een gesloten bovenpaneel.

SCHILDERWERK

Buitschilderwerk wordt, daar waar geen fabrieksmatig afgewerkte materialen worden toegepast, uitgevoerd in een dekkend systeem. De binnenzijde van de houten gevelkozijnen inclusief aftimmeringen wordt in dezelfde kleur uitgevoerd als de buitenzijde. In het zicht komende leidingen worden niet geschilderd.

HANG- EN SLUITWERK

Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen van de appartementen en de entrees van het appartementengebouw wordt, daar waar volgens het bouwbesluit noodzakelijk, inbraakwerend uitgevoerd. De hoofdentree wordt voorzien van een elektrische ontsluiters inclusief automatische deuropener. Ook de entree van de gezamenlijke fietsenberging is voorzien van een automatische deuropener.

TRAPPEN

De trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in beton met antislip structuur. De wanden en plafonds worden voorzien van spuitwerk. De trappen worden aan de muurzijde voorzien van een trapleuning en een hekwerk aan de andere zijde.

VLOERAFWERKING

Alle vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer. De betonnen balkons worden voorzien van een antislipstructuur.

WANDAFWERKING

Niet betegelde wanden in de appartementen worden, met uitzondering van de meterkast, geschikt voor het aanbrengen van papieren behang, afgewerkt. Wand en van de badkamer worden tot aan het plafond voorzien van wandtegels. De wanden van het toilet worden tot een hoogte van circa 1200 mm voorzien van wandtegels, daarboven tot aan het plafond komt spuitwerk. Het vloer- en wandtegels kan geheel naar wens worden aangepast. U kunt hiervoor terecht bij onze kopers

begeleider en de door ons geselecteerde showroom.

PLAFOND/AFWERKING

De plafonds in de appartementen worden voorzien van spuitwerk. Dit met uitzondering van het plafond van de meterkast deze wordt niet nader afgewerkt.

De zogenoemde 'v-naden' aan de onderzijde van de systeemvloeren zullen in elke ruimte zichtbaar blijven.

PLINTEN

In de appartementen worden geen plinten geleverd en/of aangebracht.

DORPELS

- Onder de hoofdtoegangsdeuren van het appartementengebouw en onder de entreedeuuren van de appartementen worden kunststeen dorpels toegepast, kleur antraciet
- Onder de deuren van de badkamer en het toilet worden kunststeen dorpels toegepast, kleur antraciet;
- Ter plaatse van de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast.

VERWARMINGSINSTALLATIE

Verwarming van de verblijfsruimten in de appartementen wordt gerealiseerd door middel van een warmtepompinstallatie in combinatie met vloerverwarming welke in de berging van het appartement gesitueerd is. In de badkamer zal ook een elektrische radiator geplaatst worden als bijverwarming.

De minimale temperaturen in verblijfsruimten bij gelijktijdige verwarming bedragen:

Verblijfsruimten :	22 °C
Verkeersruimte :	15 °C
Badkamer :	22 °C
Toiletruimte :	onverwarmd

VENTILATIESYSTEEM

De appartementen worden voorzien van balansventilatie met mechanische toevoer en afvoer van lucht. De hierbij behorende installatie bevindt zich in de inpandige berging van het appartement. De badkamer, toilet, keuken en de inpandige berging (daar waar de wasmachine is gesitueerd) worden voorzien van afzuigventielen.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie van de appartementen wordt uitgevoerd volgens de verkooptekening. De elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over diverse aansluitpunten. Wandcontactdozen bevinden zich in de verblijfsruimten in de regel op circa 300 mm vanaf de vloer en worden daar waar deze dubbel zijn uitgevoerd horizontaal aangebracht. Schakelaars bevinden zich op circa 1050 mm vanaf de vloer. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof. Leidingen worden in basis in de wand weggewerkt. De appartementen worden voorzien van rookmelders.

In het trappenhuis met bijbehorende hoofdentree en gangen worden verlichtingsarmaturen aangebracht. Deze worden aangesloten op de algemene elektrameter. Alle overige gemeenschappelijke verkeersruimten en toegangen worden verlicht door middel van plafond- en/of wandarmaturen.

WASMACHINE EN DROGER

Standaard bevindt zich in het appartement een enkele wandcontactdoos op een aparte groep, elk voor de wasmachine en wasdroger. Bij deze aansluiting wordt ook een wasmachinekraan met afvoer gemonteerd.

RADIO, TV EN TELEFOONAANSLUITING

Voor de aansluitpunten wordt in de woonkamer en in de slaapkamer, één onbedrade- buisleiding met doos aangebracht ten behoeve van CAI/ telefoon/data.

NUTS-AANSLUITINGEN

De appartementen worden aangesloten op de openbare waterleiding, elektriciteit-, rioleringsnet, CAI en/of glasvezel (voor zover beschikbaar op locatie). De aansluitkosten hiervan zijn in de v.o.n.-prijs begrepen. De gebruikskosten en/of kosten voor abonnementen zijn voor rekening van koper.

SANITAIR

Het sanitair wordt geleverd en geplaatst volgens tekening en is van het merk Geberit en wordt geleverd in een witte kleurstelling met de nodige stankafsluiters, aangesloten op de binnenriolering. De kraan is van het merk Damixa. Het sanitair kan geheel naar wens worden aangepast. U kunt hiervoor terecht bij onze kopersbegeleider en de door ons geselecteerde showroom.

TOILETRUIMTE

Het toilet is voorzien van een vrij hangend wandcloset met kunststof zitting en deksel. Daarnaast wordt een fonteintje in de kleur wit met verchromde tapkraan, afvoergarnituur en sifon met muurbuis geplaatst.

BADKAMER

De badruimte is voorzien van een witte wastafel, compleet met verchromd afvoergarnituur, verchromde sifon met muurbuis en verchromde wastafelkraan geplaatst. Boven de wastafel wordt een spiegel aangebracht. Bij de douchehoek met draingoot zal een verchromde thermostatische douchemengkraan, doucheslang en een handdouche met verchromde glijstang geïnstalleerd worden. Voor (andere) keuzes en mogelijkheden kunt u terecht bij onze kopersbegeleider en de door ons geselecteerde showroom.

TEGELWERK

Voor het vloertegelwerk in de badkamer en toilet is er in basis keuze uit 3 kleuren in de afmeting 300mm x 300mm. Het standaard wandtegels in de badkamer en toilet is in de kleur wit (in een glanzende of matte uitvoering) in de afmeting 150mm x 300mm. Deze worden liggend en niet strokend met de vloertegels verwerkt. De wanden van het toilet worden betegeld tot ongeveer 1200mm + vloer, daarboven komt spuitwerk. De badkamer wordt betegeld tot het plafond. Voor (andere) keuzes en mogelijkheden kunt u terecht bij onze kopersbegeleider en de door ons geselecteerde showroom.

VOEGWERK

Vloertegels standaard in de kleur cement grijs. Wandtegels standaard in de kleur zilvergrijs.

KEUKEN

De inrichting van de keuken is niet in de koopsom begrepen. Toch kan de keukeninrichting op eigen kosten geheel naar wens uitgekozen worden bij HCI Bouwcenter in Hengelo (Gld.). In de kopersmap treft u de contactgegevens aan. De basisaansluitpunten zullen binnen de keukenblokontouren van de door HCI Bouwcenter opgestelde basiskeuken kosteloos worden verplaatst wanneer u de keuken bij hen aankoopt. Het plaatsen en aansluiten van de keuken geschiedt in overleg met u.

Met betrekking tot de keukeninrichting zijn onderstaande aansluitpunten standaard opgenomen:

- Koud- en warmwater aansluitpunt t.b.v. mengkraan;
- Waterafvoer;
- Koud water aansluitpunt met kraan t.b.v. vaatwasser;
- Enkele w.c.d. recirculatie-afzuigkap;
- Enkele w.c.d. koelkast;
- Enkele w.c.d. vaatwasser (aparte groep);
- Enkele w.c.d. (combi-) magnetron (aparte groep);
- 2 x dubbele wandcontactdoos t.b.v. algemeen gebruik (boven het aanrechtblad);
- Perilex-aansluiting t.b.v. elektrisch koken (2x230v).

HUISVUIL

Het huis- en groenafval wordt verzameld in een ondergrondse afvalcontainer (onder voorbehoud) welke gesitueerd zal worden nabij de inrit aan de Steenhuizen op maaiveld.

Voor het werk geldende voorwaarden

- Appartementen met Woningborg afbouwgarantie;
- Bouwbesluit;
- Voorschriften nutsbedrijven;
- Verordeningen van overheidswege.

SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de verkrijger schriftelijk in kennis gesteld van de definitieve datum en tijdstip van de oplevering. De appartementen en algemene ruimte worden bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en beglazingen worden schoon opgeleverd. Het bij de gebouwen behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.



Algemene koopinformatie

GARANTIE EN WAARBORGREGELING

Op de appartementen in dit plan is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Deze regeling houdt voor de koper onder andere in:

- Gegarandeerde bouwkundige kwaliteit;
- Een uniforme garantie- en geschillenregeling;
- Een volledige afbouwgarantie als de bouwer onverhoopt zijn financiële verplichtingen niet na zou kunnen komen.

Een uitgebreide toelichting op deze garantie kunt u vinden in op www.woningborggroep.nl

DE KOOP- (EN) AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich onder meer tot het betalen van de koopprijs en de aanneemsom, door medeondertekening verplichten wij ons tot de bouw van het appartement en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomsten door partijen zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van levering kan voorbereiden. De notaris communiceert met u over de voortgang en het moment van leveren.

VRIJ OP NAAM

De levering van een appartement is vrij op naam (v.o.n.) tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een appartement verband houden, in de

koopsom zijn inbegrepen.

- Grondkosten;
- Bouwkosten, excl. persoonlijke opties;
- Honoraria constructeur, architect en adviseurs;
- Gemeentelijke leges;
- Notariële kosten (uitsluitend verband houdend met de akte van levering en splitsing);
- Verkoopkosten;
- Kosten Woningborg garantiecertificaat;
- Kosten (hoofd)aansluiting, water, elektra en riool;
- BTW (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden volgens wettelijke voorschriften aan u doorberekend).

Bijkomende kosten welke niet zijn opgenomen in de VON-koop- aanneemsom, kunnen zijn:

- Kosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten van de financieringsverstrekker;
- De (grond- en of bouw-) rente over de vervallen maar nog niet betaalde termijnen;
- Abonnements- en aansluitkosten;
- Inrichtingskosten terrassen en balkons;
- Inrichtingskosten tuinen appartementengebouw.

SPLITSINGSAKTE

Door de aankoop van het appartement wordt u mede eigenaar van het gebouw met bijbehorende grond en verkrijgt u het exclusieve gebruik van uw appartement, berging en parkeerplaats en het medegebruik van de

gemeenschappelijke gedeelten. De hierbij behorende verantwoordelijkheden worden vastgelegd in een splitsingsakte.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Bij elke splitsing moet een Vereniging van Eigenaren (VvE) worden opgericht. Iedere eigenaar is van rechtswege lid van de VvE. Het doel van de VvE is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren ten aanzien van het eigendom, beheer en onderhoud van het gebouw. De VvE kent een bestuur en een ledenvergadering. De wet eist dat de vergadering minimaal eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de algemene vergadering.

BESTUUR

Het bestuur berust bij een of meerdere bestuurders die al dan niet uit de Vereniging van Eigenaren worden benoemd. U wordt hierover voor de oplevering nader over geïnformeerd.

VOORSCHOTBIJDRAGE

Op basis van een begroting wordt door de eigenaren de voorschotbijdrage vastgesteld. Eenmaal vastgesteld is iedere eigenaar verplicht deze (service)kosten te betalen, meestal in maandelijks termijnen. Uit de voorschotbijdrage worden alle gemeenschappelijke uitgaven betaald en reserveringen gedaan voor (groot) onderhoud.

De voorschotbijdrage wordt berekend op basis van onder meer de volgende te verwachten kosten en reserveringen:

- Uitgebreide opstalverzekering;
- Wettelijke aansprakelijkheidsverzekering VvE;
- Onderhoud en verplichte keuringen, bijv. lift;
- Onderhoud en schoonmaak terrein en tuin;
- Schoonmaak algemene ruimten;
- Energiekosten algemene ruimten;
- Reserveringen voor groot onderhoud;
- Administratiekosten VvE.

KOPERS KEUZE PROCEDURE

Het appartement wordt opgeleverd op basis van de getekende verkoopstukken. Binnen dit kader is het (op beperkte schaal) mogelijk om uw woonwensen aan de bouwondernemer voor te leggen en de daaraan verbonden kosten te bespreken.

Eén en ander wordt gecoördineerd door onze kopers begeleider welke met u de kopers keuzelijst voor meer- en minderwerk zal doornemen. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met de daarin verbonden prijzen.

De badkamer en toilet kunnen geheel naar wens aangepast worden voor zover de technische installatie dit toelaat. U kunt hiervoor terecht bij HCl Bouwcenter in Hengelo (Gld.). Voor wat betreft de meer- of minderwaarde van het sanitair en/of tegels vindt er uiteindelijk een verrekening plaats met de basiswaarde.

Als na het sluiten van het meer- en minderwerktraject blijkt dat de inrichting van de keuken alsnog vraagt om een aanpassing in de elektrische- of werktuigbouwkundige installatie dan zal dit genoteerd worden op de meer- en minderwerkljst en met u verrekend worden.

Voor overige gewenste wijzigingen ten opzichte van de basiswoning is een lijst van mogelijke alternatieven dan wel opties samengesteld.

SLUITINGSDATA

Het opgeven van alternatieven dan wel opties uit de optielijst is mogelijk tot een vooraf door de aannemer te bepalen/ bepaalde sluitingsdatum. Nadien zijn geen wijzigingen meer mogelijk. Afhankelijk van de planning van de bouw, waarbij rekening gehouden wordt met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen, worden deze data voor diverse onderdelen vooraf bepaald en met u gecommuniceerd.

GELIMITEERDE GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Als in het kader van maatwerk, op specifiek verzoek, zaken niet worden aangebracht, dan kan het appartement bij oplevering mogelijk in strijd zijn met de geldende eisen. In dat geval is de gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg van toepassing. U wordt hierover vooraf geïnformeerd.

FACTURERING MEER- MINDERWERKKOSTEN

Om uw garanties ten opzichte van de ondernemer te waarborgen, wordt al het door u opgedragen bouwkundige en installatietechnisch meerwerk door de hoofdaannemer uitgevoerd en rechtstreeks aan u in termijnen gefactureerd.

WIJZIGINGEN

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijv. een gewijzigde constructie, eisen van overheden en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling, enz. Ook behouden wij ons het recht voor aan de appartementen(gebouwen) de naar ons oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Ook kunnen genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door gelijkwaardige producten. Deze wijzigingen geeft partijen geen recht tot het vragen van een verrekening van mindere of meerdere kosten, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, en bruikbaarheid van de appartementen(gebouwen).

Als het appartement gekocht wordt terwijl deze al in aanbouw of gereed is, en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan is de uitvoering van het appartement leidend.

De indeling van het openbaar en/of gemeenschappelijk privéterrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is op de situatietekening aangegeven op basis van de laatst bekende gegevens. Inrichting van balkons, terrassen en tuinen behoort niet tot de aankoop en is voor rekening van individuele kopers of de Vereniging van Eigenaren.

Alle in de beschrijvingen en op de (verkoop)tekeningen aangegeven maten zijn circa maten. De maatvoering van de in deze brochure staande tekeningen is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Tijdens de bouw kunnen zich veranderingen voordoen, die kunnen leiden tot maatverschillen. De op tekening

aangegeven maatvoering voor installaties, schakelaars, wandcontactdozen enz. zijn indicatief; de juiste plaats wordt in het werk bepaald. Wij adviseren u daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels enz. De op (situatie)tekening aangegeven (keuken)apparatuur, meubilair, groenvoorziening, paden en bebouwingen dienen alleen ter oriëntatie en zijn, voor zover niet uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd, niet in de koopsom begrepen. De impressies zijn indicatieve artistieke weergaven. Hier kunnen in geen enkel geval rechten aan ontleend worden.

OPLEVERING EN SLEUTELOVERDRACHT

Bij de oplevering zullen de garantiebewijzen c.q. gebruiksinstructies worden overhandigd van de technische installatie, evenals een onderhoudsadvies en het definitieve energielabel. Tot drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of alle eerdere geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en/of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of "werken" van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oog dat het appartement is gebouwd van "levende" materialen die nog enigszins kunnen gaan werken. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan; deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit kan vrijwel nooit voorkomen worden.

Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gedaan, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Minimaal twee weken voor de oplevering krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met de uitvoerder of opzichter uw appartement te inspecteren. Bij deze inspectie worden de geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Nadien zullen de geconstateerde onvolkomenheden door de aannemer worden verholpen. Inmiddels heeft u dan een eindafrekening ontvangen.

Als u aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van uw appartement. Dit noemen wij de juridische oplevering van uw appartement.

Bij deze wensen wij u alvast heel veel woonplezier in uw nieuwe thuis!

Duurzaamheid

Bij De Coulisse staat duurzaamheid centraal. Onze appartementen zijn ontworpen met een focus op milieuvriendelijke technologieën en materialen. Met een geavanceerde lucht-warmtepomp-installatie en pv-panelen zijn we volledig gasloos en wekken we onze eigen duurzame energie op. Daarnaast zijn onze woningen gebouwd met duurzame bouwmaterialen, waardoor we niet alleen een comfortabele leefomgeving creëren, maar ook bijdragen aan een gezondere planeet. Met vloerverwarming en een hoge isolatiewaarde zorgen we voor maximaal comfort met minimale impact op het milieu. Welkom in De Coulisse, waar een groenere toekomst begint.



Stappenplan van uw nieuwe thuis



STAP 1

Start verkoop of inschrijving



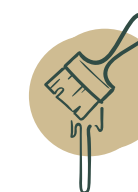
STAP 8

Notarieel transport



STAP 2

(Telefonisch) verkoopgesprek met of bij de makelaar



STAP 9

Start bouw



STAP 3

Ondertekenen van de koop- (en) aannemingsovereenkomst



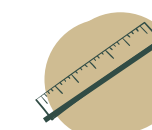
STAP 10

Tijdens de bouw houden we u op de hoogte via nieuwsbrieven



STAP 4

Gesprek met onze kopersbegeleider omtrent wensen en mogelijkheden



STAP 11

Kijk- en inmeetdagen op de bouw



STAP 5

Bezoeken van de tegel-, sanitair- en keuken showrooms



STAP 12

Vooroplevering van de woning



STAP 6

Keuzes maken uit de optielijst, elektra en overige aanpassingen



STAP 13

Juridische oplevering van de woning



STAP 7

Vervallen ontbindende voorwaarden koop- (en) aannemingsovereenkomst



STAP 14

Verhuizen en lekker genieten van uw nieuwe thuis!



Colofon

ONTWIKKELING & REALISATIE



Malburgse Sluis 27
6833 KA Arnhem
T 088-224 77 00
E info@zegersbouw.nl
www.zegersbouw.nl

VERKOOP & INFORMATIE



Plantsoenstraat 77
7001 AB Doetinchem
T 088 220 16 55
E makelaardij@rebogroep.nl
www.rebogroep.nl



Arnhemseweg 7
6901 DS Zevenaar
T 026-4435555
E zevenaar@gaba.nl
www.gaba.nl

ARCHITECT

weusten liedenbaum
architecten

Utrechtseweg 310, Gebouw B09
6812 AR, Arnhem
T 026 443 69 72
E Info@weustenliedenbaum.nl
www.weustenliedenbaum.nl

NOTARIS



Stationsweg 36
6711 PS Ede
T 0318-685 685
E info@vpvanotarissen.nl
www.vpvanotarissen.nl

WONENINDECOULISSE.NL

Deze brochure is met zorg door ons samengesteld en geproduceerd. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken voor kleine (maat)afwijkingen en/of wijzigingen en eventuele zet- en drukfouten. De informatie is bedoeld om kandidaat kopers globaal te informeren, de brochure is dus geen contractstuk. Er kunnen daarom aan de artist impressies, tekeningen, maatvoering, foto's en teksten in deze brochure geen rechten worden ontleend. *Maart 2025*



DE
Coulisse
WONENINDECOULISSE.NL