

DROOM

Landelijke villa's in Oosterland

Michaëlsterp



Een droomproject. Vier landelijke villa's in het hart van Oosterland. Vier riante kavels direct naast de terp van een van Nederlands beroemdste historische kerkjes, de Michaëlkerk. Wie had gedacht dat nieuwbouw op zo'n unieke locatie ooit nog mogelijk zou zijn? Waar de vlag van Wieringen wappert in de lentezon, heeft het romantische woord landleven nog werkelijk betekenis. Welkom in ons project Michaëlsterp.

Landelijk wonen op Wieringen



Je proeft haast het zout van de Waddenzee, geniet van de trekvogels, ruikt het land. De natuur van het 'geheime' Waddeneiland Wieringen ademt in Oosterland een weldadige rust. Landelijk leven is hier de vanzelfsprekende waarheid, geen fantasie van een glossy magazine. Welzijn ligt voor het oprapen op onze Michaëlsterp met de vier landelijke villa's die zich naadloos voegen in een eeuwenoud patroon. 't Is alsof de vier prachtige huizen staan op de fundering van voorgangers die in tijden van weleer de bescherming zochten van het Oosterlander kerkje.

Historie en landschap van Wieringen verdienen een eerbetoon als de Michaëlsterp. Tot in de kleinste details wil ontwikkelaar Dozy recht doen aan het unieke karakter van het oude Waddeneiland. Slechts vier huizen krijgen een plek op het terrein, dat heel lang het domein was van de Oosterlanderschool. Slechts vier huizen, op kavels van liefst 530 tot bijna 650 vierkante meter. Slechts vier huizen, passend bij elkaar, bij de diverse bebouwing in het dorpje en toch alle vier met een eigen karakter. Doelbewust zijn van Michaëlsterp geen twee huizen hetzelfde.

De nieuwbouw in de luwte van de Michaëlskerk kiest voor de traditie van een oud Waddeneiland. De architecten zetten in op de beste traditionele materialen, op een uitvoering die vraagt om ambachtelijk meesterschap. Voor de vier huizen zijn verschillende gevelstenen uitgezocht die het project Michaëlsterp eenzelfde eigenheid geven als de bestaande bebouwing in de kleine kern rond het oude Oosterlander kerkje. De stoere stenen van de landelijke villa's worden gecombineerd met karakteristieke houten topgevels en bij twee huizen met een opvallende erker/uitbouw.

De huizen van de Michaëlsterp reiken naar de hemel met een vrij steile dakhelling, die bijdraagt aan de uitstraling van de villa's én aan extra levensruimte. Een forse uitbouw geeft de vier de luxe van de landelijke villa en maakt de huizen levensloopbestendig. Kopers kiezen voor een hobbykamer of kantoor, maar evenzeer is een indeling met extra slaapkamer en badkamer mogelijk. Als bouwer voor de toekomst stelt ontwikkelaar Dozy in alle gevallen de hoogste isolatie-eisen centraal. Duurzaamheid wordt ook benadrukt met een warmteterugwinstsysteem en niet minder dan 9 zonnepanelen.





Genieten van het oude land

Wet u nog? Er was een plan om van Wieringen weer een 'echt' eiland te maken. Dat is helemaal niet nodig. Van welke kant je ook komt, zodra je op (!) Wieringen bent overvalt je het eilandgevoel. Wieringen is anders, Wieringen is het 'geheime' Waddeneiland. Schuren zijn net even anders, de singels, de stolpen, de wallen, de weggetjes. Dit is het oude land. Je geniet van de kleinschaligheid, van het natuurlijk reliëf van dit groene, glooiende landschap.

Op Wieringen is Oosterland een van de oudste plekjes. Lang was dit ook het oostelijkste dorpje, totdat de gestage aanwas van land Den Oever mogelijk maakte en daar een nieuwe haven ontstond. Niemand weet precies hoe belangrijk Oosterland ooit was, toen Vikingen heersten in onze contreien, of op de terp het eerste houten kerkje verscheen. Nú is dit een van de vriendelijkste plekjes van ons land. Zichtbare sporen van vroeger eeuwen getuigen er geruststellend van de betrekkelijkheid van de tijd.

Zichtbaar. Want hoe klein ook, Oosterland telt alleen al vier rijksmonumenten. Baken Michaëlsterk is zo'n duizend jaar oud, gebouwd op resten van houten kerkjes uit mogelijk de 9e eeuw. Een van de restauraties staat op naam van Pierre Cuypers, architect van het Rijksmuseum. En naast onze Michaëlsterp staan de huizen die herinneren aan een historisch moment voor Nederland, het afsluiten van de Zuiderzee. Over historie gesproken, hier bracht de Duitse kroonprins Wilhelm zijn jaren in ballingschap door. Oosterland is wereldgeschiedenis op de vierkante meter.





'Rond de 10e eeuw ontstonden alleen op hooggelegen gronden nederzettingen. Oosterland is één van die nederzettingen. De hoge ligging van Wieringen is nog steeds een feit, ondanks de erosie, de invloed van de zee en van de mens. Wieringen doet haar naam eer aan. Die is afgeleid van het Oudfriese 'Wird', dat voor 'hoogte' staat.'

MICHAËLSTERP

INDELING BEGANE GROND



Levensloopbestendige indelingen zijn optioneel

Oppervlakte:

Woon/eetkamer	45 m ²
Keuken	9,7 m ²
Hal	5,8 m ²
Berging	7,5 m ²
Badkamer	6,2 m ²
Slaapkamer	12,3 m ²
Kast woonkamer	1,4 m ²
Toilet	1,3 m ²

KERKWEEG 12

GEMEENELANDSWEG 03



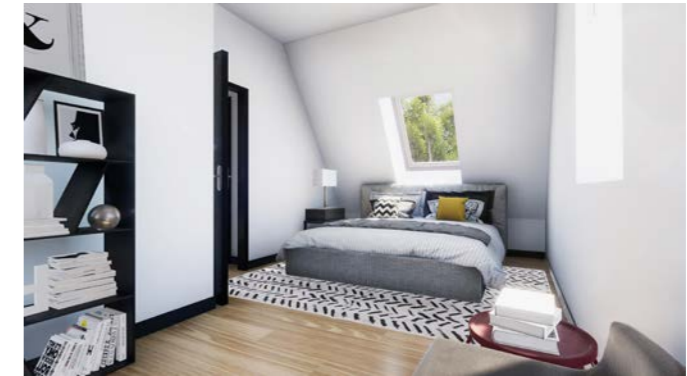
Oppervlakte:

Slaapkamer	14,5 m ²
Slaapkamer	11 m ²
Slaapkamer	10,4 m ²
Badkamer	5,7 m ²
Overloop	7,3 m ²
Techniek	1,8 m ²

‘De oude Wierdijk van De Haukes naar Oosterland is een van de oudste sporen van de strijd tegen het water. Al sinds de Middeleeuwen is Oosterland voornamelijk agrarisch. Het dorp is altijd klein gebleven. De bebouwing heeft zich door de eeuwen heen geconcentreerd rond de kerk en langs de Akkerweg.’

MICHAËLSTERP

VERDIEPING



GEMEENELANDSWEG 63

KERKMEG 15



MICHAËLSTERP

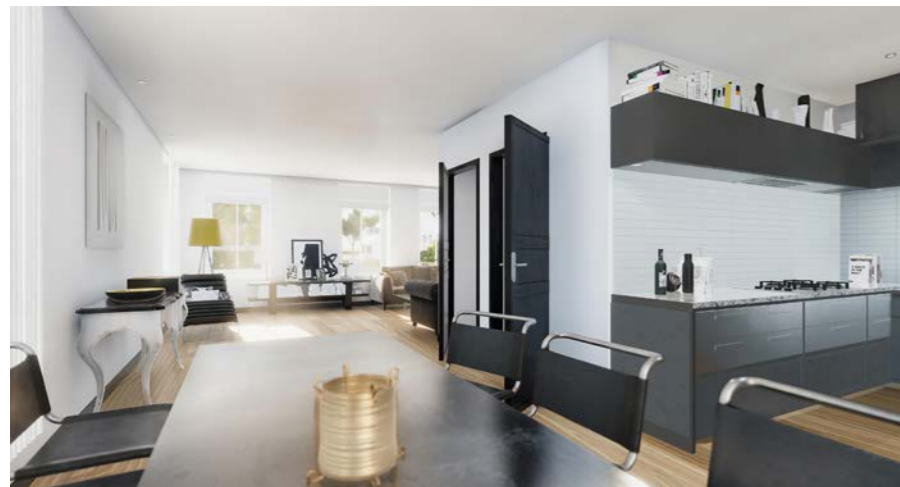
DROOMHUIS 1 EN 2



Prijzen en m²:

Kerkweg 12
Kavelgrootte 618 m²
Prijs v.o.n. € 418.000

Gemeenelandsweg 63
Kavelgrootte 631 m²
Prijs v.o.n. € 419.000



'In de jaren '20 vond de enige uitbreiding van enig formaat van Oosterland plaats: voor de werkenden aan de Afsluitdijk en de droogmaking van de Wieringermeer werd aan de noordkant van het dorp het MUZ-park aangelegd (MUZ - Maatschappij ter Uitvoering van de Zuiderzeewerken). Dit telt een villa en 15 woningen.'

Landelijk wonen op grote kavels



KERKWEG 12

GEMEENELANDSWEG 63



Idyllisch wonen in historisch dorp



Belangrijke opties:

Creëren van slaapkamer
en badkamer in aanbouw
begane grond:
€ 5.900 (incl. stelpost)

Lichtkoepel: € 2.130

Hoogwaardige dakkapel,
inclusief HR++ glas: € 6.800

‘Van de vroege welvaart
van Oosterland getuigt de
Michaëlskerk. In de crypte van
de kerk bevinden zich nog
middeleeuwse sarcofagen. In de
kerk wordt het zwaard bewaard
van Bloys van Treslong, de
watergeus die 1572 het dorp
aandeed. De kerk bezit een
zeldzaam Teschermacherorgel
uit 1762.’



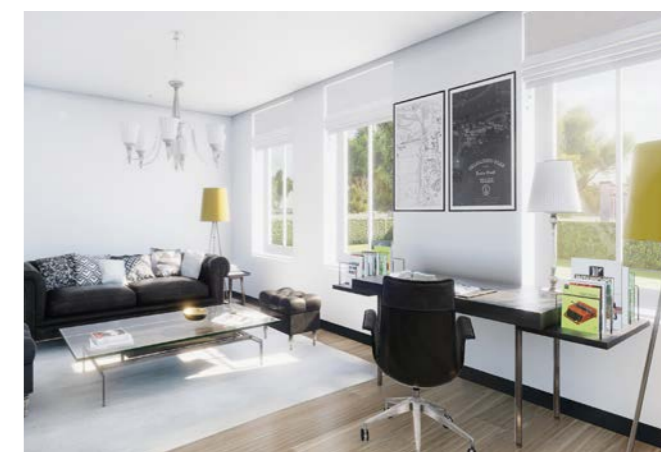
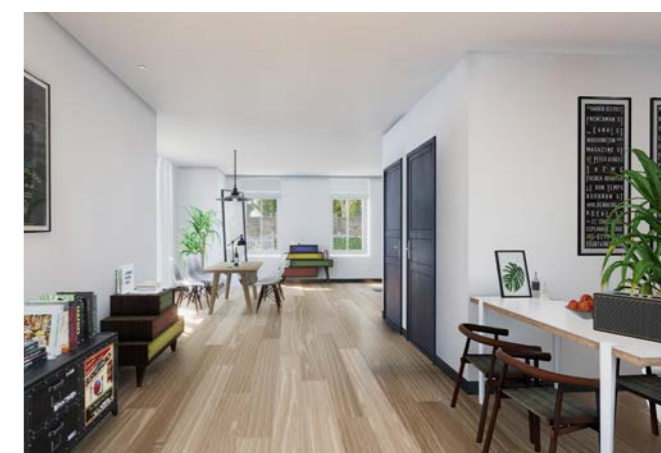


Oppervlakte:

Woon/eetkamer	48,6 m ²
Keuken	9,7 m ²
Hal	5,8 m ²
Berging	7,5 m ²
Badkamer	6,2 m ²
Slaapkamer	12,3 m ²
Kast woonkamer	1,4 m ²
Toilet	1,3 m ²

MICHAËLSTERP

INDELING BEGANE GROND



‘Omdat Oosterland door de eeuwen heen nauwelijks is gegroeid, is de oorspronkelijke structuur nog steeds goed zichtbaar. Kerkweg, Schoolpad en Akkerweg volgen de lengterichting van het ‘bovenwalland’. De Gemeenelandsweg stamt waarschijnlijk uit de vroege Middeleeuwen.’

KERKWEG 16

GEMEENELANDSWEG 65



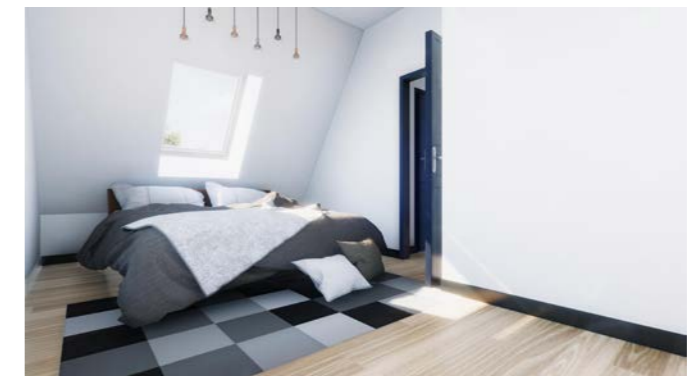
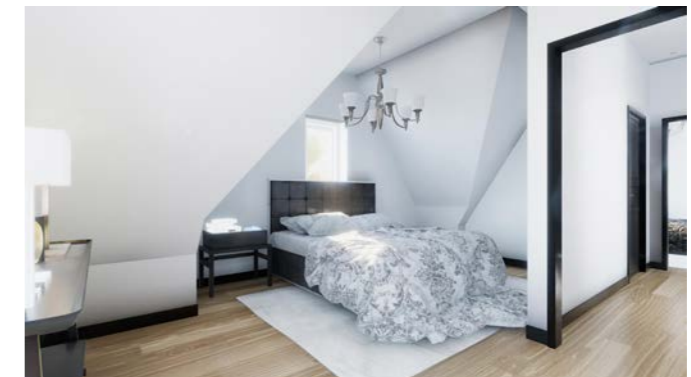
Oppervlakte:

Slaapkamer	14,5 m ²
Slaapkamer	11 m ²
Slaapkamer	10,4 m ²
Badkamer	5,7 m ²
Overloop	7,3 m ²
Techniek	1,8 m ²

‘Als ‘geheim’ Waddeneiland met natuurlijk hoogteverschil wijkt Wieringen landschappelijk af van de omliggende, rationele kleipolders. Wieringen is vanwege het hoogteverschil in geologisch opzicht vergelijkbaar met Waddeneilanden als Texel. Het is echter veel rustiger. Binnen de regio Kop van Noord-Holland is Wieringen uniek.’

MICHAËLSTERP

VERDIEPING



GEMEENELANDSWEG 65
KERKWEG 16





MICHAËLSTERP

DROOMHUIS 3 EN 4



Prijzen en m²:

Kerkweg 16
Kavelgrootte 534 m²
Prijs v.o.n. € 425.000

Gemeenelandsweg 65
Kavelgrootte 561 m²
Prijs v.o.n. € 427.000



Kerkweg 16
Erker en gele steen.

Gemeenelandsweg 65
Erker, houten topgevel
en rode steen.

Kerkweg 12
Rode steen

Gemeenelandsweg 63
Houten topgevel
en gele steen

‘Wie in Oosterland woont, leeft bij Unesco werelderfgoed. De Waddenzee, met bij Oosterland zandplaat Breehorn, is een van de laatst overgebleven grootschalige bij eb droogvallende ecosystemen waar natuurlijke processen blijven functioneren. Breehorn is bovendien in Noord-Holland een aardkundig monument.’



KERKWEG 16
GEMEENELANDSWEG 65

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Michaëlsterp - Oosterland

Algemeen

Michaëlsterp telt vier villa's op riante kavels van ca. 534m² tot ca. 631m². In de gevels van de woningen zijn diverse variaties aangebracht zoals te zien op de verkooptekeningen. Er zijn verschillende gevelstenen en topgevels voorzien. Twee woningen krijgen een karakteristieke houten topgevel, de andere twee een metselwerk topgevel. Bouwnummers 65 en 16 zijn aan de zijkant voorzien van een erker/uitbouw.

Indeling: Begane grond:

- entree/hal met meterkast en trap naar de 1e verdieping
- woon/eetkamer
- keuken
- bijkeuken/berging
- toilet
- extra ruimte, te gebruiken als hobbykamer, berging of als optie in te delen als MIVA badkamer met slaapkamer
- berging onder de trap

Verdieping:

- drie slaapkamers
- overloop
- ruimte voor techniek
- badkamer

Zolder:

- zolder/bergruimte met vlizotrap

Aanvang en oplevering

Werkzaamheden starten na onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning en bestemmingsplan en indien drie van de vier woningen verkocht zijn. Een woning wordt opgeleverd binnen 200 werkbare werkdagen vanaf het gereedkomen van de beganegrondvloer. Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk geïnformeerd over datum en tijdstip van oplevering.

Peil

Voor het peil van de woningen wordt de afgewerkte cementdekvloer van de begane grond aangehouden.

Funderingen

De fundering wordt gevormd door een betonnen plaat met vorstrand.

Rioleringswerken / Bestrating

Het vuilwaterrioleringsstelsel wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. De riolering wordt uitgevoerd in kunststofbuis. De afvoeren van de diverse lozings toestellen worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Er wordt geen bestrating aangelegd.

Vloeren

De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonnen systeembloer. De zoldervloer wordt uitgevoerd in houten balklaag met houten constructieplaat. De plafonds op de 2e verdieping worden afgewerkt met houten regels en gipskartonplafondplaten. De naden van de gipskartonplaten blijven in het zicht.

Gevels en wanden

De binnenspouwbladen en stabiliteitswanden op de beganegrond worden uitgevoerd in steenachtig materiaal. De buitengevels worden uitgevoerd in een baksteen in halfsteens verband, iets verdiept gevoegd. Een deel van de

buitengevels wordt uitgevoerd in houten gevelbetimmering. Afhankelijk van het type woning wordt de bekleding horizontaal of verticaal verwerkt.

De lichte scheidingswanden op de begane grond bestaan uit gipsblokken van 100mm dik. Waar nodig wordt met zware uitvoering gewerkt. De wanden op de verdieping worden uitgevoerd in houten stijl- en regelwerk, met isolatie ertussen, afgewerkt met een gipsvezelplaat. De binnenspouwbladen van de verdieping worden uitgevoerd in het houten stijl- en regelwerk, voorzien van voldoende isolatie en folies en aan de binnenzijde afgewerkt met een met een gipsvezelplaat.



Daken

De schuine dakconstructies (uitwendige scheidingsconstructie, Rc ca. 6 m²K/W) bestaat uit een houten kap met hoogwaardige isolatie. Op de schuine daken worden keramische dakpannen toegepast. De eerste verdieping wordt afgewerkt met een gipsplaat die behangklaar wordt opgeleverd.

De platdakconstructie van de bijkeuken en berging/hobbyruimte, wordt uitgevoerd in een betonnen systeembloer met druklaag, zodat de aanbouw is voorbereid op een eventuele verdieping. (Hiervoor is overigens een aparte omgevingsvergunning vereist.) De platdakconstructie van de dakkapellen wordt uitgevoerd in hout. De dakbedekking van de platte daken bestaat uit een laag isolatie, een kunststof- of bitumineuze bedekking. De randafwerking is een zinken daktrim.

Ventilatie en gasafvoer-/rookkanalen

Voor de ventilatie is gekozen voor een systeem met WTW-installatie (WarmteTerugWin). Het mechanisch ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatorunit met warmtewisselaar, geplaatst op zolder, met inblaasopeningen in de woonkamer en in plafonds en/of wanden van de slaapkamers. De lucht wordt afgevoerd door de ruimten onder de deuren. Op het afzuigstelsel zijn aangesloten: de keuken; de toiletruimte; de badruimte; de opstelplaats van de wasapparatuur; de berging/hobbyruimte.

Het spuien van de ruimten kan geschieden door middel van ramen en deuren.

In de navolgende ruimten/constructies worden de volgende ventilatievoorzieningen aangebracht:

- meterruimte: op voorschrift nutsbedrijven
- gasafvoerkanalen: dakkap
- uitblaas ventilatie: dakkap
- buitenluchtaanzuiging: MV dakdoorvoer

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden vervaardigd van hardhout. De buitendeuren krijgen een meerpuntssluiting en veiligheidshang- en

sluitwerk, met gelagerde scharnieren, gelijksluitende profielcilinders, schilden en deurkrukken blokmodel. Draairamen worden voorzien van raamboompjes met kiernok en slot. De draaivalramen krijgen draaivalbeslag. Het hang- & sluitwerk voldoet aan de eisen van politiekeurmerk veilig wonen.

Binnenkozijnen

Afgelakte metalen montagekozijnen in de binnenwanden. De binnendeuren zijn vlakke afgelakte witte opdekdeuren, standaard voorzien van paumelles, insteeksloten, kortschilden en deurkrukken blokmodel.

Metaalwerken

Bij de kruipruiken wordt een thermisch verzinkte stalen luikrand toegepast. Er wordt een huisnummerplaatje conform voorschrift gemeente geleverd en gemonteerd.

Meterruimte

De meterkast in de woningen wordt uitgevoerd in lichte scheidingswanden met een binnendeur als onder 'Binnenkozijnen'. De kast wordt voorzien van een houten achterwand, die voldoet aan de eisen van de NUTS-bedrijven.

Trappen en aftimmerwerk

Voor het bereiken van de verdieping wordt een dichte vuren wit gebronde trap toegepast. De trappen worden voorzien van hardhouten muurleuningen op leuningdragers. Trappgaten en leidingkokers worden afgetimmerd. Er worden diverse aftimmerlatten aangebracht waar nodig. Stofdorpiels en plinten worden niet geleverd en niet aangebracht. Voor de vliering wordt een vlizotrap geleverd en aangebracht.

Goten en hemelwaterafvoeren

Er worden zinken goten in een houten bak toegepast. De boeidelen worden gemaakt van western red cedar. De gootplafonds worden gemaakt van garantiemultiplex. De hemelwaterafvoer wordt gemaakt van grijs PVC, en met voldoende pijpbeugels aan de gevel bevestigd en met een stankafsluiter aangesloten op de riolering.

Plafondafwerking

De afwerking op de betonplafonds van de begane grond bestaat uit spack-spuitwerk conform de voorschriften. De V-naden van de betonvloeren blijven in het zicht. Het plafond van de berging/hobbyruimte wordt niet afgewerkt. De plafonds op de verdieping worden ook afgewerkt met spack-spuitwerk. Hierbij blijven de plaatnaden van de gipskartonplaten in het zicht. De schuine wanden op de verdieping worden behangklaar opgeleverd.

Wandafwerking

De niet betegelde wanden worden afgewerkt met dunpleisterwerk ten behoeve van behang- of spack-spuitwerk. De schuine wanden op de verdieping worden behangklaar opgeleverd. (De wanden worden tot iets boven de vloer afgewerkt en zijn ter plaatse van deze aansluiting dus niet 'vlak en strak'. Er wordt uitgegaan van een plintafwerking.) De wanden boven het tegelwerk in de toiletruimte worden uitgevoerd als spack-spuitwerk.

Vloerafwerking

De cementdekvloeren op de begane grond en die op de verdieping hebben een dikte van circa 70 mm.

Vloertegelwerk

In toiletruimte en badruimte worden vloertegels toegepast. Voor de

aankoop van vloertegels is een stelpost van € 15,- per m² incl. BTW in de aanneemsom opgenomen. Uitgaande van een tegel met een afmeting van ca. 20x20cm.

Wandtegelwerk

In toiletruimten en badruimte worden wandtegels toegepast; in toiletruimten tot ca. 1,5 m boven vloerpeil en in de badruimte van vloer tot plafond. Voor de aankoop van wandtegels is een stelpost van € 15,- per m² incl. BTW in de aanneemsom opgenomen. Uitgaande van een tegel met een afmeting van ca. 20x20cm.

Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen - met uitzondering van de kozijnen op peil - worden aan de binnenzijde witte Werzalit of gelijkwaardige vensterbanken toegepast. Bij de binnendeuren van de toiletten en de badruimte worden kunststeen dorpels aangebracht. De raamdorpels onder raamkozijnen in het metselwerk worden uitgevoerd in prefab beton. Onder de houten gevelbekleding en onder de kozijnen in de houten gevels worden gemoffelde metalen waterslagen toegepast.



Keukeninrichting

Een keukeninrichting is niet bij de aanneemsom inbegrepen. De keukeninvulling op de verkooptekening is slechts als suggestie opgenomen ter bepaling van de standaard installatiepunten die worden aangebracht. Onder de 'keukeninrichting' verstaan we onder meer: - levering/montage/aansluiten keukenelementen, apparatuur en keukenkraan - wandafwerking (bijv. tegels/wandbeplating) - afzuigkap met bouwkundige afvoervoorziening rechtstreeks naar buiten - extra installatietechnische voorzieningen voor het in bedrijf stellen van de gekozen apparatuur.

Onder deskundige leiding van onze kopersbegeleider kan ook een keuken op maat voor u worden uitgewerkt. Alleen keukens door de aannemer te leveren /monteren, worden beoordeeld op mogelijk extra installatietechnische en/of bouwkundige voorzieningen. Bij aanschaf van een keuken elders kan deze uitsluitend ná oplevering worden geleverd en gemonteerd en dienen installatietechnische en bouwkundige aanpassingen door het keukenleverancier in diens offerte te zijn inbegrepen. De keuken-installatie wordt in dat geval met de standaard installatiepunten volgens nader te verstrekken gemaakte installatietekening opgeleverd.

Beglazing

In alle ramen en kozijnen van de buitengevels, wordt blank HR++ isolatieglas aangebracht.

Schilderwerk

Het buitenschilderwerk van kozijnen, ramen en deuren wordt uitgevoerd in een dekkend systeem, kleur volgens kleurenstaat. De binnenzijde van buitenkozijnen, ramen en deuren wordt in een dekkend systeem uitgevoerd, in dezelfde kleur als buiten. Aftimmeringen binnen worden dekkend geschilderd.

De hekwerken trapbomen en spullen van de houten trappen worden wit afgeschilderd. De traptreden en eventuele stootborden worden wit gegrond opgeleverd. De hardhouten leuningen worden in een transparant systeem afgewerkt.

De in het zicht blijvende leidingen worden niet geschilderd.

Het schilderwerk wordt uitgevoerd volgens nader door de verffabrikant te verstrekken advies. Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud, wordt u verwezen naar het door de ondernemer bij oplevering te verstrekken onderhoudsadvies, dan wel naar de paragraaf onderhoud van deze omschrijving. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

Behangwerken

Behangwerk is niet in de aanneemsom opgenomen.



Water- en gasinstallaties

De aanleg- en aansluitkosten van gas en water zijn in de aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van gas en water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. De koper dient zelf de levering van de energie aan te vragen bij een energiebedrijf naar keuze.

Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De koudwaterleiding wordt aangesloten op de volgende tappunten:

Begane grond:

- closetreservoir
- fonteinkraan
- afgedopt t.b.v. de keuken
- wasmachinekraan

Verdieping:

- douchemengkraan
- wastafelmengkraan
- HR CV-combinatieketel (conform installatietekening)
- vulkraan t.b.v. C.V. ketel

De warmwaterleiding vanaf de HR CV-combinatieketel wordt aangesloten op de volgende tappunten:

- afgedopt t.b.v. de keuken
- douchemengkraan
- badmengkraan
- wastafelmengkraan

Warmwatertoestel

Voor het opwekken van het warmwater wordt gebruik gemaakt van een HR CV-combinatieketel, zoals vermeld wordt bij het onderdeel 'Verwarmingsinstallatie'.

Gasleidingen

Er wordt een gasleiding gelegd vanaf de meterruimte naar de volgende aansluitpunten:

- Een afgedopte gasaansluiting in de kookhoek op circa 75cm boven de vloer
- HR CV-combinatieketel

Sanitair

Het te leveren en te monteren sanitair wordt met stankafsluiters aangesloten op de riolering.

Toe te passen standaard wit sanitair in de volgende ruimten:

- toiletruimte: wandclosetcombinatie met inbouwreservoir; fonteincombinatie met koudwaterkraan
- badruimte: wastafelcombinatie en douchecombinatie met mengkraan
- bijkeuken: wasmachinekraan,
- verdieping: HR CV-combinatieketel.

Voor de levering en montage van het sanitair in de toiletruimte en badruimte is een stelpost opgenomen van € 2.300,- incl. BTW.

Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. De verkrijger ontvangt een overzichtstekening van de plaats van de aansluitpunten na berekening en vastlegging door de installateur. De installatie wordt geïnstalleerd volgens de eisen gesteld in de NEN 1010.

Installatie PV Panelen

De woning wordt voorzien van 9 zonnepanelen op het hellende dak met een minimaal piekvermogen van 260W per paneel.

Douche-WTW

De woning wordt voorzien van de zogenaamde douche-WTW. Dit is een maatregel om de woning energiezuiniger te maken. Een douche-WTW gebruikt de warmte uit wegstromend douchewater om er koud water mee op te warmen zodat de ketel minder hard hoeft te stoken.

Telecommunicatievoorzieningen

De woningen zijn voorzien van één bedrade buis met een inbouwdoos voor telefonie en Centraal Antenne Systeem in de woonkamer.

Verwarmingsinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO publicatie 51 welke op dit werk van toepassing zijn en conform de garantienormen.

De gasgestookte hoog rendement centrale verwarmingscombinatieketel heeft voldoende capaciteit, een en ander volgens opgave van de installateur. De toe- en afvoer geschiedt door middel van dakkappen. In de te verwarmen vertrekken wordt overal vloerverwarming toegepast. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat.

Bij gelijktijdige verwarming van de woningruimten waarin de verwarmingselementen zijn geïnstalleerd, kunnen onderstaande temperaturen worden gehandhaafd, waarbij geldt dat in de woning de

minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn en alle ramen en deuren gesloten zijn.

- Verblifruimten 20 °C
- Douche- en/of badruimte 22 °C
- Verkeersruimten 15 °C
- Open zolder 15 °C
- Toiletruimten 15 °C
- Inpandige bergruimte 15 °C

De verkrijger ontvangt een overzichtstekening van de plaats van de centrale verwarmingscombinatieketel, de verwarmingselementen en de thermostaat na berekening en vastlegging door de installateur.

De verwarmde vertrekken zijn voorzien van vloerverwarming, een laag temperatuursysteem.

De geïnstalleerde warmwatervoorziening is niet geschikt voor het gelijktijdig gebruik van maximaal twee tappunten in afzonderlijke badruimten.



ALGEMENE INFORMATIE

Kwaliteit met garantie

Aannemingsbedrijf Dozy B.V. staat garant voor zowel de kwaliteit als de afbouw van de villa's. Om de zekerheid van de koper te garanderen is Dozy B.V. aangesloten bij Bouwgarant. Bouwgarant heeft als doel het bevorderen van de kwaliteit van koopwoningen in Nederland, het bevorderen van vertrouwen tussen de koper en de ondernemer en het verschaffen van waarborgen en het aanbieden van oplossingen voor het geval er een gebrek optreedt. Alleen bouwers die voldoen aan de door Bouwgarant gestelde normen van kredietwaardigheid, organisatie en technische bekwaamheid en zijn aangesloten bij Bouwend Nederland kunnen tot Bouwgarant toetreden. Tegenwoordig eisen ook veel hypotheekverstrekkers dat de woning onder een garantieregeling wordt gebouwd.

Zekerheden

De koop-/aannemingsovereenkomst is opgesteld overeenkomstig een standaard model van Bouwgarant. Indien tijdens de bouw zou blijken dat de bouwondernemer niet aan zijn verplichtingen kan voldoen, blijft de koper niet met een half afgebouwde woning zitten. De garantietermijnen op de diverse bouwonderdelen zijn duidelijk vastgelegd in het door Bouwgarant opgestelde document: Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoning 2013.

Voorbehoud

Deze brochure is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect en de adviseurs. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van overheden en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling enz.

Het is de ondernemer toegestaan, zelfstandig architectonische of technische wijzigingen aan te brengen als de aard van de uitvoering dat vereist. Ook kunnen eventueel genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door gelijkwaardige producten. Deze wijzigingen geven partijen geen recht op het vragen van een verrekening van mindere of meerdere kosten, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woningen.

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

Alle in de beschrijvingen en op tekeningen aangegeven maten zijn circa maten. Men kan aan de aangegeven maten derhalve geen rechten ontlene. Tijdens de bouw kunnen zich omstandigheden voordoen, die kunnen leiden tot maatverschillen. De op tekening aangegeven maatvoering voor schakelaars, wandcontactdozen, enzovoort, zijn indicatief; de juiste plaats wordt in het werk bepaald. Wij adviseren de koper daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels, keuken enz.

De op tekening aangegeven apparatuur en het meubilair dienen alleen ter oriëntatie en zijn, voor zover niet uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd, niet in de koop- en aanneemsom begrepen. Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van (koop-/) aannemingsovereenkomst en de bijbehorende Algemene Bepalingen.

Algemene bepalingen

Algemeen

De in de bijgevoegde tekeningen aangegeven maten zijn circa maten, deze kunnen nog wijzigen. Men kan aan de aangegeven maten geen rechten ontlene. Perspectieftekeningen geven een artist-impression weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht de koper zich onder meer tot het betalen van de koop- en aanneemsom en tot het afnemen van de woning, terwijl de uitvoerende aannemer zich verplicht tot de bouw van de woning en de ontwikkelaar zich verplicht tot levering van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomsten door koper en verkoper zijn getekend, ontvangt de koper hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van levering kan voorbereiden.

Betalingen

Na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u gewoon af tot de aannemer een factuur stuurt, waarop de aannemer de reeds vervallen termijnen in rekening brengt. Indien u over 'eigen geld' beschikt betaalt u de factuur. Heeft u geen 'eigen geld' en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de koopakte staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u van de aannemer een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldgever, die voor de betaling zorgdraagt, zodra de eigendomsoverdracht c.q. het verlenen van de hypotheekakte, heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Levering

De levering vindt plaats middels een transportakte bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Let in dit verband ook op de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en de eventueel mee te financieren bouwrente. Als dit niet het geval is, zult u het eventueel ontbrekende bedrag moeten aanvullen c.q. een aanvullende zekerheidsstelling moeten geven. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.



Extra zekerheid door 5% regeling

De zogenaamde 5%-regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning snel verholpen te krijgen. Hoe gaat dat in zijn werk? U dient vóór oplevering van uw woning alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) te hebben overgemaakt. Van de laatste termijn wordt 5% van de aaneemsom in depot gezet op een tussenrekening van de notaris. Dit bedrag blijft onder beheer van de notaris tot wij de geconstateerde gebreken verholpen hebben. Gelijktijdig met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de 5% regeling van toepassing verklaard. Het spreekt voor zich dat in een dergelijke regeling de werking precies verwoord is, zoals de beoordeling van uw woning, de betaling, het depot bij de notaris, de oplevering, het herstel van gebreken en tekortkomingen, geschillen en het vervallen van het depot.

Vrij op naam (v.o.n.)

De op de prijslijst aangegeven prijzen zijn 'vrij op naam'. Dit betekent dat de volgende kosten in de koop- en aaneemsom zijn begrepen: de bouw- en grondkosten, de kosten van architect en constructeur, verkopende makelaar en notaris, kadastrale kosten, aansluitkosten van gas-water-elektra-riolering, gemeentelijke legeskosten, de kosten voor bouwvergunning, de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, BTW (thans 21%), energiegebruik t/m oplevering en de kosten van verzekering voor brand en storm tijdens de bouw. Niet in de koopsom begrepen zijn de kosten voor de aansluiting van telefoon, centraal antennesysteem en (bouw)renteverlies over de vervallen maar niet betaalde termijnen. Ook de kosten die u eventueel moet maken voor de financiering van de aankoop van de woning, zoals de afsluitprovisie van de hypotheek, en de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte, zijn niet in de koopsom opgenomen.

Prijstijgingen

De in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale

koop- en aaneemsom staat vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend. Wél doorberekend worden wijzigingen in de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW-tarief).

Stelposten

Met betrekking tot de in deze technische omschrijving opgenomen stelposten is het volgende van belang:

- Het bedrag van de stelpost is inclusief BTW
- Het bedrag van de stelpost is inclusief opslagpercentages
- Indien er geen gebruik gemaakt wordt van de betreffende stelpost, is het mogelijk dat een lager bedrag wordt gerestitueerd

Meer- en minderwerk

De koper dient er rekening mee te houden dat niet alle wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantienormen, en het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventueel gewenste meerwerkopties. Om garanties ten opzichte van de garantiplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

Aan sommige meerwerkopdrachten kunnen niet zonder meer bepaalde rechten ontleend worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een dakraam of het laten plaatsen van een tussenwand op de 'zolder' houdt niet in dat er sprake is van een 'slaapkamer', welke aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet. Indien u dit wenst dient u vooroverleg te voeren met de garantiplichtige ondernemer. Ook dient u er rekening mee te houden dat de geplande oplevering kan verschuiven indien sprake is van meerwerk en/of wijzigingen. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen.

Oplevering en sleuteloverhandiging

Als de woning gereed is, wordt u minimaal twee weken van te voren schriftelijk uitgenodigd om de woning te inspecteren voor de oplevering. In de uitnodiging zal de datum en tijd vermeld staan. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de beglazing worden nat gereinigd opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil. Bij de oplevering, eventueel voorafgegaan door voorschouw/-opname, dienen met betrekking tot de door de koper gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden. Ook worden de meterstanden van de gas-, elektra- en watermeter genoteerd. Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren.

Na ondertekening van het opleverformulier en als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u de sleutel van uw nieuwe woning. Hiermee bent u vanaf dat moment de eigenaar van de woning. De laatste termijnrekeningen en overige facturen voor bijvoorbeeld opgedragen extra werkzaamheden, zullen u ruim voor oplevering worden verstrekt, zodat er voldoende tijd is om uw financiële verplichtingen te kunnen nakomen. Wacht hiermee niet tot de laatste dag. Dit om problemen met de sleuteloverdracht te voorkomen. Pas nadat de sleuteloverdracht heeft plaatsgevonden kunnen uw eigen werkzaamheden aanvangen. Vanaf dit moment dient u zelf zorg te dragen voor uw eigen opstal- en inboedelverzekering.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de

Bouwgarant Nieuwbouwgarantieregeling Eengezinswoning 2013.

Enkele aandachtspunten met betrekking tot een 'verzoek tot herstel':

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld
- de koper dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen
- door de koper gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer (denk aan vakantieperiodes) in principe niet worden verhaald

Dit laatste tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk is. In dat geval dient wel vooraf overleg plaats te vinden met de ondernemer.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht). Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door onder meer uittreidend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kan tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden. Onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering. Veelal kunt u de bouwer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, ontstaan met name bij de aansluitnaden krimpscheuren. Deze kunnen tijdens het onderhoud van de woning worden dichtgezet, met bijvoorbeeld een acrylaat kit. Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen, dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussengelegen funderingsbalken. Ook dienen bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken. Eventuele aftimmeringen / plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

Verzekering

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient er zorg voor te dragen dat de woning vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade.

ONDERHOUD

Bij de oplevering ontvangt de koper een zogenaamde woongids. Hierin zijn ook de benodigde onderhoudsvorschriften opgenomen.

Beglazing

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Voor het onderhoud toe te passen kit kan door schilder opgegeven worden. Een geheel ander verschijnsel is de glasetting. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Er zijn ook gespecialiseerde bedrijven, welke u opdracht kunt geven om de

beglazing te voorzien van een speciale coating. De woning wordt uitgevoerd met HR++ glas. Door de goede isolerende werking van de beglazing kan er in bepaalde perioden van het jaar op de buitenzijde condens ontstaan. Ook is er een grotere kans is op thermische breuk, welke buiten de garantie valt.

Schilderwerk

Het schilderwerk vraagt onderhoud. Het schilderwerk dient u te onderhouden conform een nader door de verffabrikant te verstrekken verfadvis met onderhoudsschema. Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk (dit geldt ook voor het binnenschilderwerk) conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de garantietermijn.

Drainageleiding

Voor een goed functionerend drainagesysteem, indien dit is aangebracht, is periodiek onderhoud noodzakelijk. Deze voorziening valt buiten de garantie.

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO-voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, een en ander afhankelijk van ontwerp en locatie.

Administratieve bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Bouwgarant Nieuwbouwgarantieregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Bouwgarant. Ingeval enige bepaling in deze omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort de bovengenoemde bepalingen van Bouwgarant.



Staat van afwerking

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
hal	cementdekvloer	behangklaar	sputwerk
toilet ruimte	tegelwerk	tegelwerk tot ca. 1,5m ¹ hierboven spuitwerk	sputwerk
woonkamer	cementdekvloer	behangklaar	sputwerk
bergruimte trap	cementdekvloer	behangklaar	nvt
keuken	cementdekvloer	behangklaar	sputwerk
overloop	cementdekvloer	behangklaar	sputwerk
badruimte	tegelwerk	tegelwerk	sputwerk
slaapkamers	cementdekvloer	behangklaar (ook schuine wanden)	sputwerk
zolder	hout, geen afwerking	geen (ook schuine wanden)	geen
hobbyruimte	cementdekvloer	behangklaar	geen (kale betonplafond blijft in het zicht)
bijkeuken	cementdekvloer	behangklaar	sputwerk

Materiaal en kleurenstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
metselwerk gevels	baksteen	rood (12 en 65) / geel (16 en 63)
betimmering gevels	hout	antraciet
plint metselwerk	baksteen	antraciet
voegwerk gevel	voegspecie	grijs (iets verdiept)
voegwerk plint	voegspecie	grijs (iets verdiept)
kozijnen	hardhout	wit
kozijnen achterdeur zijgevel	hardhout	wit
ramen	hardhout	wit
buitenbeglazing	isolerend HR++ glas	blank
dakramen	grenen	wit gelakt
voordeur	hardhout	wit
tuindeuren	hardhout	wit
achterdeur zijgevel	hardhout	wit
binnendeuren	opdekdeur	wit
binnendeurkozijnen	staal	wit
dubbeldeur berging / hobbykamer	hardhout	wit
boeidelen	Western Red Cedar	wit
buiten plafonds	garant multiplex	wit
dakbedekking hellend	keramische pan	rood
dakbedekking plat	bitumineus met grindlaag	zwart
daktrim	zink	natuurlijk
goten	zink voorzien van kraal	natuurlijk
hemelwaterafvoer	pvc	grijs
waterslagen, tpv metselwerk	prefab beton	grijs
onderdorpels kozijnen thv maaiveld	glasvezelversterkt kunststof	zwart
schoorsteen / dakkappen		antraciet



Vier landelijke villa's

- riante kavels
- individueel karakter
- optimaal geïsoleerd
- de beste materialen
- inclusief zonnepanelen
- meer opties
- unieke locatie

Verkoopinformatie

Mulder Makelaardij
Noordewindveugelke 3
1777 DS Hippolytushoef

Telefoon: 06 54 32 04 74
info@muldermakelaardij.nl
www.muldermakelaardij.nl

Ontwikkeling/Bouw

Dozy bv
Energieweg 4a
1785 AD Den Helder

Telefoon: 0223 63 04 54
info@dozybv.nl
www.dozybv.nl

Gemeenelandsweg 65



Kerkweg 16



Kerkweg 12



Gemeenelandsweg 63



* Alle illustraties in deze brochure zijn artist impressions

DROOM

Michaëlsterp

Michaëlsterp is een droom. Voor de bewoners, maar ook voor Dozy BV. Ons bedrijf ziet het als een eer om op zo'n historische en mooie locatie vier vrijstaande, landelijke villa's te mogen bouwen, elk met een eigen, individueel karakter. Met of zonder erker, of hout, in geel of rood en alle vier mét zonnepanelen en de uitstraling die perfect past bij Waddeneiland Wieringen.