

# Wellerlooi



4 Halfvrijstaande Woningen  
Wellerlooi

# Inhoudsopgave

Planomschrijving .....	Pagina 3
Situatie/Ligging .....	Pagina 4
Gevelaanzichten .....	Pagina 5
Plattegronden .....	Pagina 7
Woningborg-certificaat .....	Pagina 9
Technische-omschrijving .....	Pagina 10



# Planomschrijving

## **De locatie**

Het dorp Wellerlooi is prachtig gelegen tussen Nationaal Park De Maasduinen en de Maas. Het woord Wellerlooi, is vermoedelijk afkomstig van het woord Welle, wat "oversteek" betekende en het woord Looi wat "ven" betekende. Het dorp Wellerlooi wordt voor het eerst vermeld in 1163. Pas in 1892 wordt het een zelfstandig dorp met zijn eigen parochie. Het dorp kent een rijk verenigingsleven, horecagelegenheden en een lagere school. Voor wie de rust wil opzoeken is er de prachtige Wellse Heide, Landgoed De Hamert en het voet- en fietsveer naar Blitterswijck. Vlak over de grens is er familiepark Ierland voor de kinderen en de bekende bedevaartsplaats Kevelaer. Nabij gelegen is de provinciale weg N271 welke Nijmegen met Venlo verbindt. En via de N270 is men zo in Venray/Helmond. De autosnelweg A73 is eveneens in de nabijheid.

De woningen zijn zelf gesitueerd aan de rand van het dorp waar alleen lokaal verkeer komt, dus ideaal voor (kleine) kinderen. De tuinen zijn georiënteerd op het zuidoosten voor een ideale zonligging.

## **De woningen**

De vier halfvrijstaande woningen kenmerken zich door hun praktische indeling, de meest moderne energie besparende maatregelen zoals vloerverwarming en zonnepanelen en de vele extra's zoals een berging en een carport. De entree geeft toegang tot de garderobe, royaal toilet en de woonkamer. De brede beukmaat en de grote ramen aan de voor- en achterzijde garanderen royale lichtinval.

De woningen beschikken over drie slaapkamers, een badkamer en een vaste trap naar de zolder! Alle slaapkamers zijn voorzien van een extra loze leiding voor bijvoorbeeld een computeraansluiting.

De badkamer op de 1e. verdieping wordt standaard opgeleverd met een douche, een wastafel en een tweede wandcloset. Het raam aan de achterzijde zorgt voor voldoende natuurlijke ventilatie.

De vaste trap naar de 2e verdieping biedt toegang naar de zolder waar zich o.a. de C.V., de mechanische ventilatie (M.V.) en de aansluitingen van de wasmachine en de wasdroger bevinden. Echter, er is nog voldoende ruimte voor eventuele uitbreidingen, hier kan dus een vierde slaapkamer of een hobby- of een computerkamer gerealiseerd worden.

De woning beschikt over een hoog rendement combi-ketel (HR 107) en een ventilatiesysteem voor natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. Doordat er op de begane grond en de 1e. verdieping vloerverwarming wordt toegepast is het binnenklimaat veel gezonder en aangenamer. Daardoor is de vrije indeelbaarheid veel groter dan wanneer radiatoren toegepast zouden worden.

De woningen zijn duurzaam, comfortabel en energiezuinig. Doordat recentelijk de eisen t.a.v. het energieverbruik aangescherpt zijn (E.P.N. verlaging naar 0,4) is deze woning zeer energiezuinig. Zo zijn de woningen uitgerust met een veel beter isolatiepakket dan de meeste woningen en PV-panelen op het dak. Deze panelen wekken dus eigen elektriciteit op! Omdat de energieprijzen in de toekomst alleen maar verder zullen stijgen scheelt U dit extra in de portemonnee.

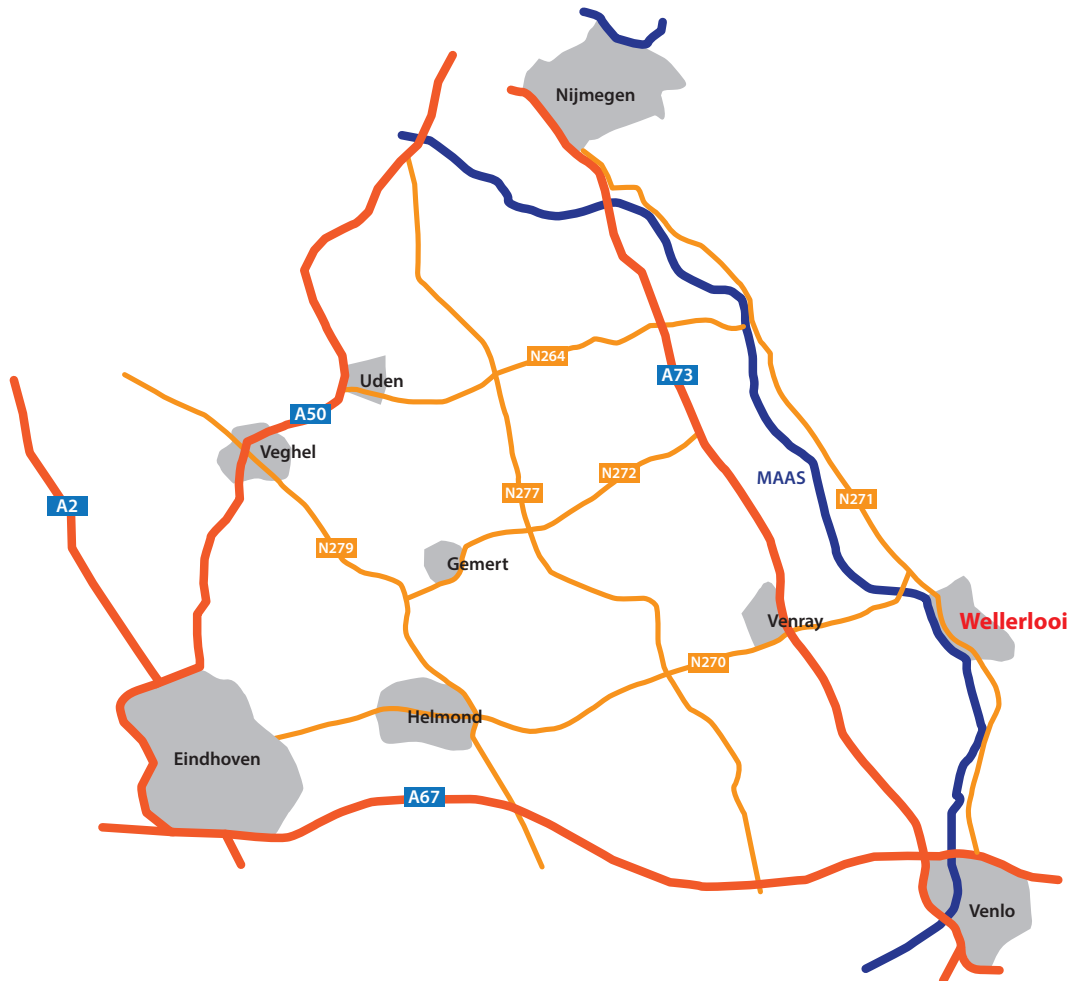
De woningen worden standaard voorzien van kunststof kozijnen zodat U in de (nabije) toekomst niet voor onaangename verrassingen komt te staan voor wat betreft het schilderwerk.

Door het uitgebreide optiepakket kunnen de woningen kunnen naar eigen wensen ingericht worden. Zo is er bijvoorbeeld de mogelijkheid van een dichte keuken, een dakkapel, een separaat toilet, afgewerkte carport of een uitbouw.

## **Woningborggarantie**

Tenslotte, deze woningen worden gebouwd onder Woningborggarantie. Dit impliceert o.a. dat bij een eventueel faillissement van de aannemer de woning wordt afgebouwd en dit garandeert de kwaliteit van de woning. Dit wil zeggen voldoet de woning niet aan de kwaliteitsnormen dan wordt op basis van de Woningborggarantie voor herstel zorg gedragen.

# Situatie/Ligging



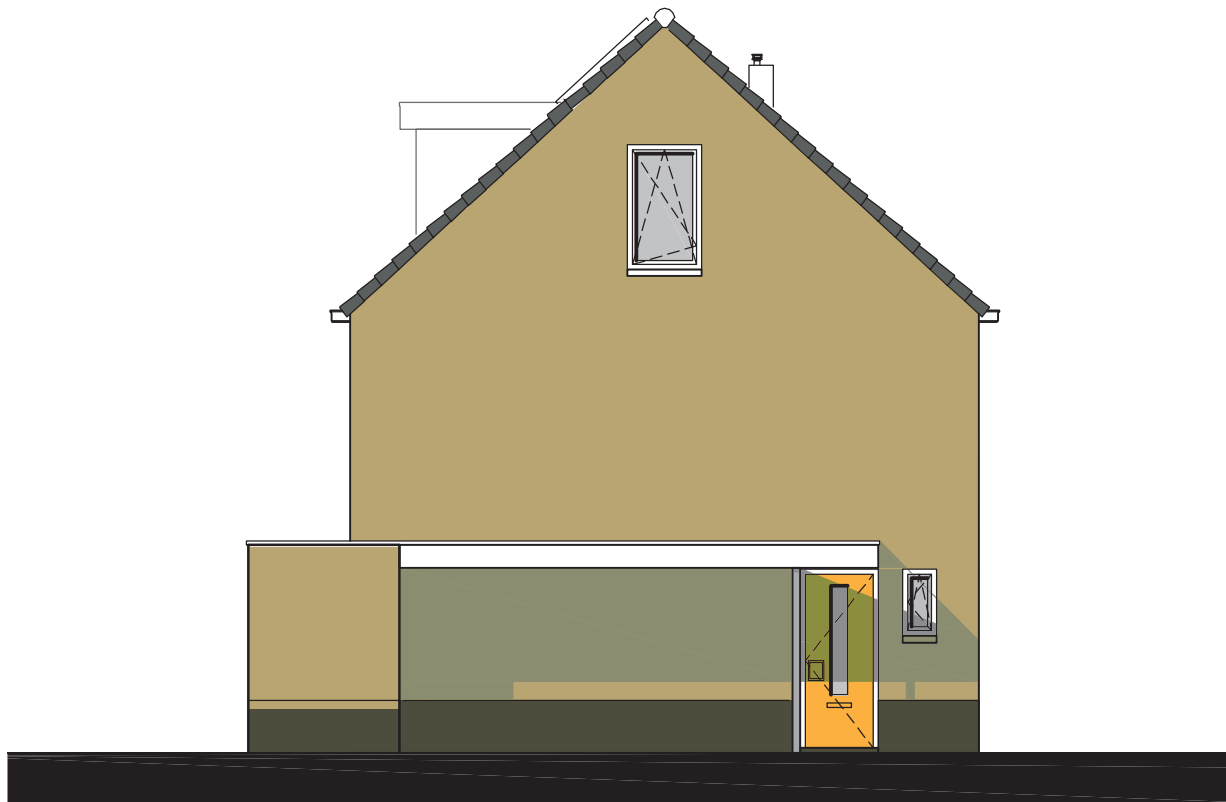
# *Gevelaanzichten*



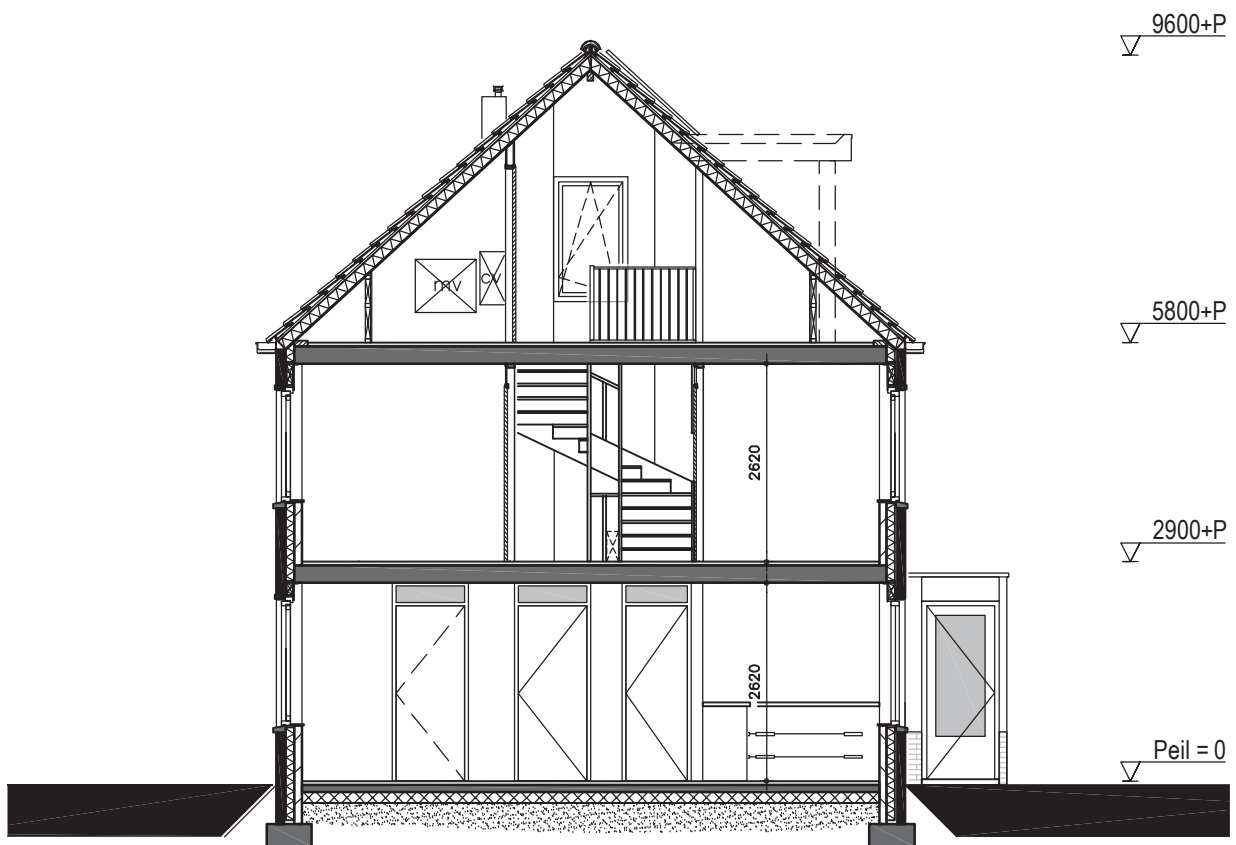
Vorgevel, Schaal 1:100



Achtergevel, Schaal 1:100 (Dakkapel optie)

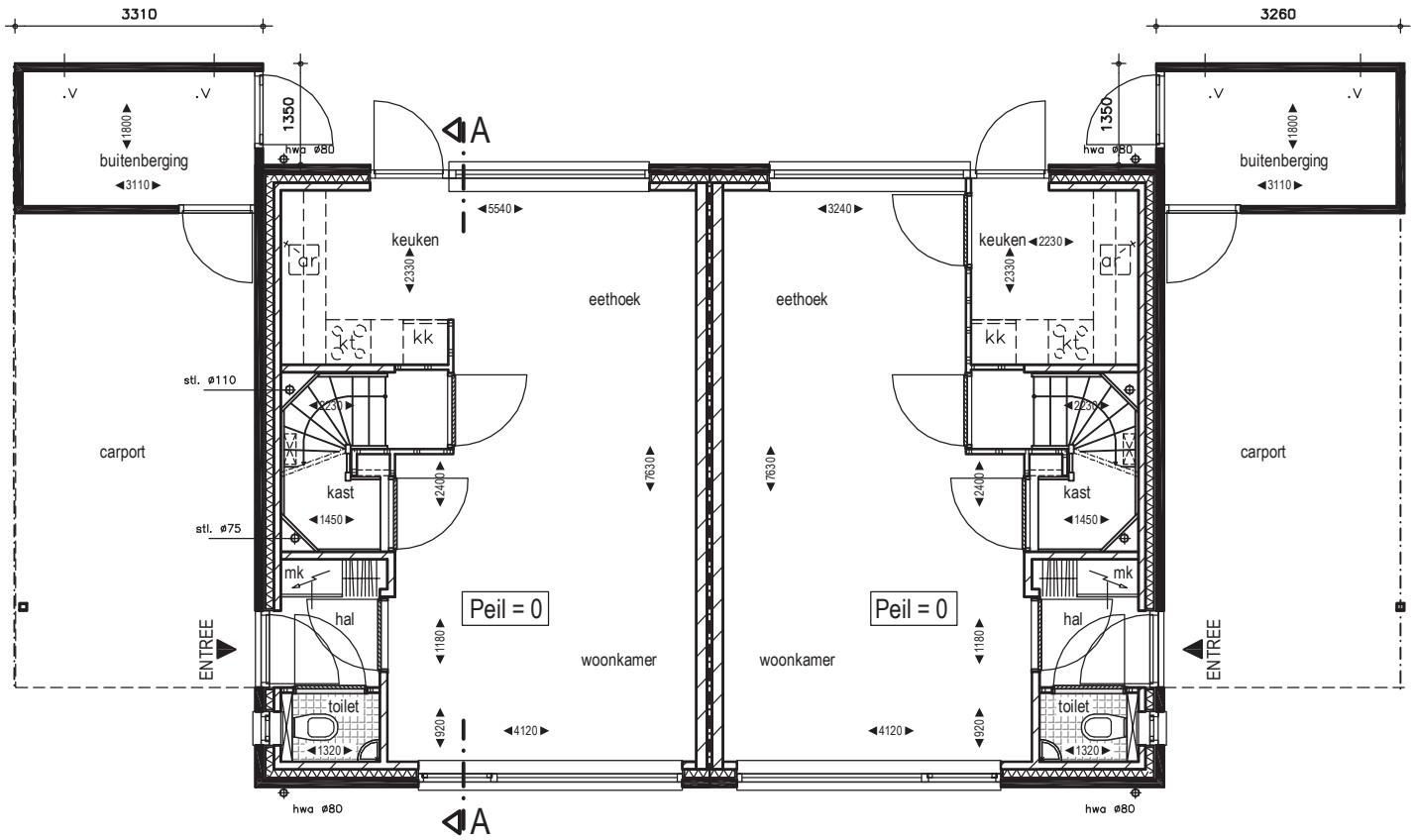


Zijgevel, Schaal 1:100, Kavel 1 en 4 (Dakkapel optie)

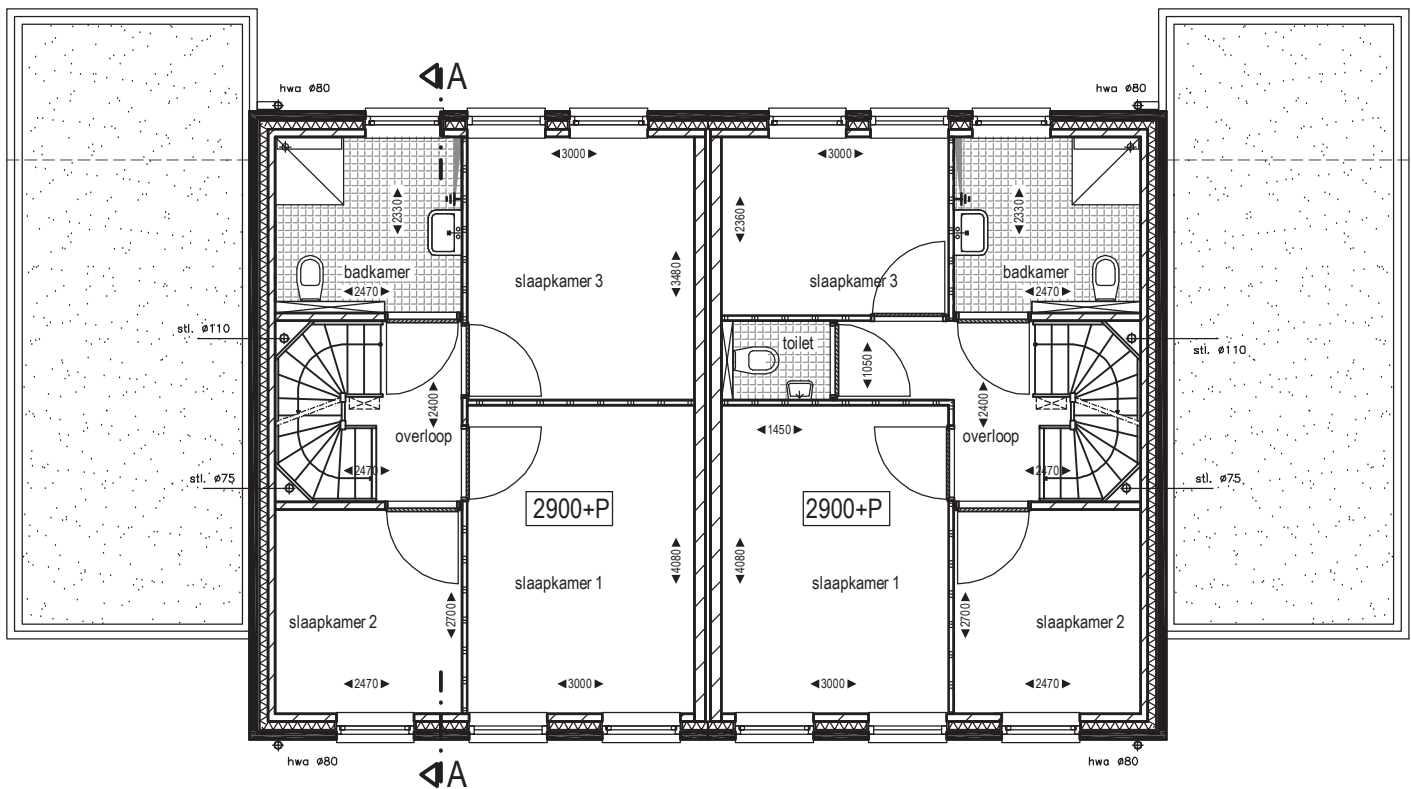


Doorsnede, Schaal 1:100

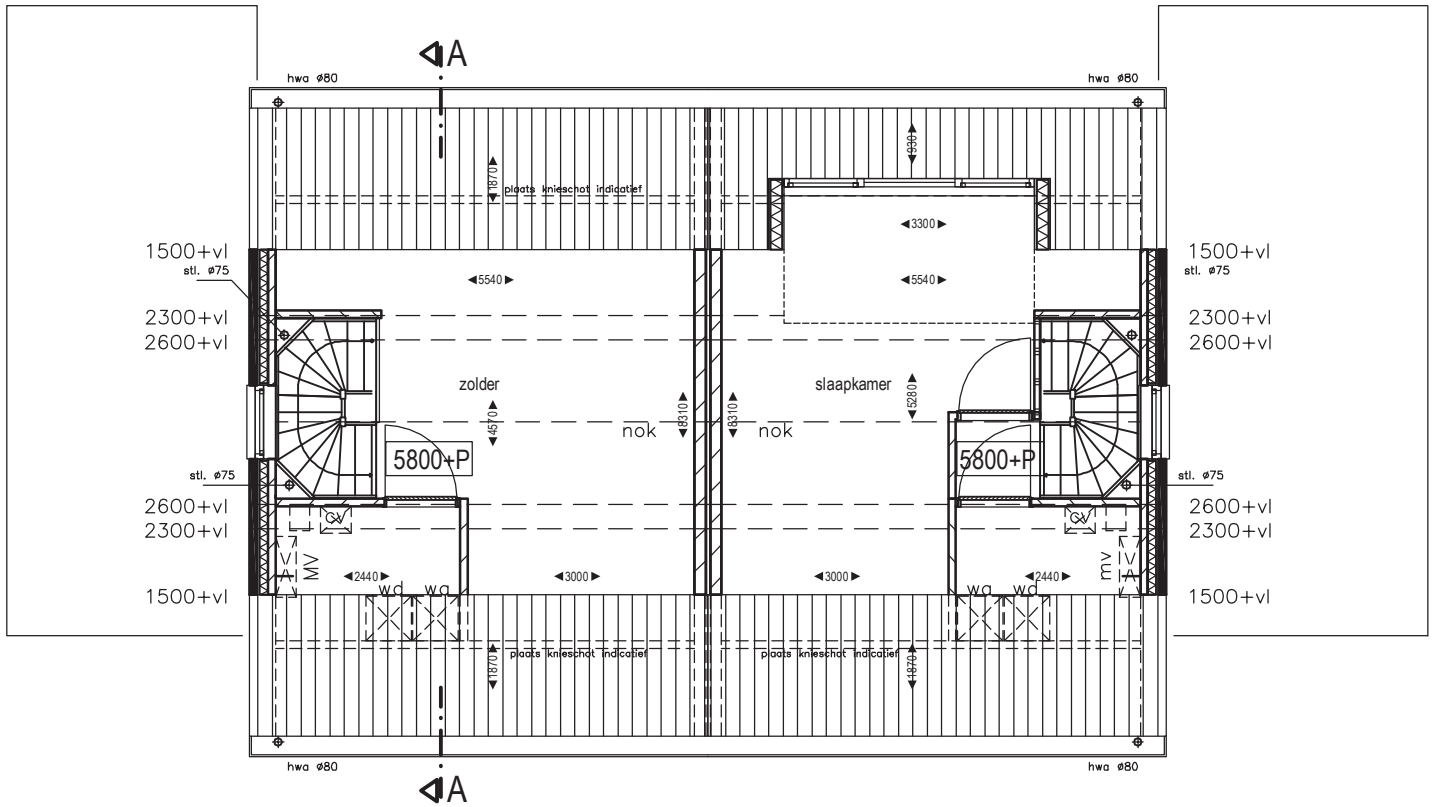
# Plattegronden



Begane grond, Schaal 1:100, rechterwoning inclusief opties.



1e Verdieping, Schaal 1:100, rechterwoning inclusief opties.



2<sup>e</sup> Verdieping, Schaal 1:100, rechterwoning inclusief opties.



**Sfeerimpressie projectkeuken: NUVA keukens uit Deurne**



# Woningborg-certificaat

Het Woningborg-certificaat biedt de koper twee zekerheden:

## **De afbouwwaarborg regeling**

Gaat de bouwondernemer gedurende de bouw onverhoopt failliet, dan zorgt Woningborg voor de afbouw van de woning. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg de koper een schadeloosstelling. Een en ander conform de in de garantieregeling en waarborgregeling vastgestelde regels.

## **De herstelwaarborg**

De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot een bepaalde periode. Hoelang en op welk onderdeel van de woning garantie zit, kunt U nalezen in de brochure "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016" die op de woning van toepassing is.

Het bezit van het waarborgcertificaat geeft de koper de zekerheid dat deze garantie wordt gewaarborgd. Dat wil zeggen; voldoet de woning niet aan de kwaliteitsnormen en de bouwondernemer en de bouwondernemer kan of wil niet herstellen, dan wordt op grond van de "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016" voor herstel zorg gedragen.

## **De voordelen van een nieuwbouwwoning**

- Alles is nieuw, dus je hebt geen achterstallig onderhoud.
- In de eerste jaren heb je lage onderhoudskosten. Zo weet je dat je de komende jaren niet voor onaangename kosten komt te staan. De kosten van het vervangen van een C.V. of een dak zijn erg duur.
- Je kunt de indeling en de afbouw beïnvloeden. Zo kun je bijvoorbeeld extra stopcontacten laten plaatsen.
- Je kunt je keuken en badkamerinrichting zelf kiezen.
- Tuinaanleg en de erfafscheiding kun je zelf bepalen.
- Niet onbelangrijk, elektra, verwarming en isolatie zijn naar de laatste maatstaven! Immers een huis uit de jaren zeventig is totaal niet meer te vergelijken met een huis wat in 2017 gebouwd wordt.



# Technische omschrijving

## **Terreininventaris**

Hoogte verschillen in het omliggende terrein worden zoveel mogelijk opgevangen door middel van taluds. Er wordt door de aannemer/opdrachtgever geen bestrating aangelegd.

## **Vloeren**

Er wordt een strokenfundering, eventueel met grondverbetering toegepast. De begane grond vloer is een geïsoleerde betonvloer. De vloer op de 1e. en de 2e. verdieping van de woning is een breedplaatvloer.

## **Metselwerk**

De buitengevels worden uitgevoerd in drie soorten gevelstenen waalformaat, volgens monster. Het voegwerk wordt uitgevoerd in de kleur grijs. De binnen spouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen. Lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in gasbeton.

## **Dakconstructie**

De dakconstructie van de woning is een prefab scharnierkap met dragende knieschotten. De dakpannen zijn betonpannen, in de kleur antraciet.

## **Kozijnen**

Alle buitenkozijnen worden uitgevoerd in kunststof, kleur wit, behoudens de voordeur/achterdeur en het kozijn. Deze worden uitgevoerd in hout. De witte binnendeurkozijnen van de woningen zijn afgelakte stalen montage kozijnen met bovenlicht. De binnendeuren zijn opdekdeuren.

## **Isolatie**

De begane grondvloer wordt aan de onderzijde geïsoleerd. Het dak en de spouwmuur worden eveneens geïsoleerd. De glasopeningen in de buitenkozijnen worden voorzien van isolerend HR<sup>++</sup> glas.

## **Schilderwerk**

De houten voordeur en het kozijn worden dekkend behandeld. De opdek binnendeuren, binnendeurkozijnen, radiator(en) en plinten worden fabrieksmatig afgelakt.

## **Binnenafwerking**

Er wordt geen standaard keuken geleverd en voor de keukeninrichting is geen stelpost opgenomen. De wanden van het toilet worden gedeeltelijk voorzien van wandtegels, volgens monster, waarboven structuurspuitwerk

wordt aangebracht. De badkamer wordt betegeld tot aan het plafond. In de badkamer en het toilet worden vloertegels, volgens monster, aangebracht.

## **Sanitair**

Het sanitair wordt standaard geleverd en gemonteerd in een witte uitvoering van het fabrikaat Jika, type Euroline. Het toilet op de begane grond wordt standaard voorzien van een wandcloset en een fontein. De badkamer op de 1e. verdieping wordt standaard voorzien van een douche, wandcloset en een wastafel met planchet en een spiegel. De aansluiting voor de wasmachine bevindt zich op de zolder.

## **Elektra**

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over een voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. Het schakelmateriaal wordt aangebracht op 1,10m<sup>1+</sup> vloer. De wandcontactdozen in de woon- en slaapkamer worden aangebracht op 0,30m<sup>1+</sup> vloer, de resterende wandcontactdozen worden eveneens op 1,10m<sup>1+</sup> vloer aangebracht. De wandcontactdozen worden uitgevoerd in de kleur, gebroken wit. In de woon- en de slaapkamer zijn loze leidingen aanwezig t.b.v. de vaste telefoon en de C.A.I.. De woningen zijn standaard voorzien van voldoende rookmelder(s). De entree is voorzien van een bel.

Op het dak worden zonnepanelen geplaatst waarmee "eigen" elektriciteit opgewekt kan worden.

## **Centrale verwarming/ warmwatervoorziening**

De woning wordt voorzien van een hoog rendement combi-ketel (HR 107) met een inwendige energiezuinige A-label pomp. Deze zorgt voor zowel de verwarming als de warmwatervoorziening op de begane grond en eerste verdieping. Alle verwarmde vertrekken worden voorzien van vloerverwarming. De verwarmingsinstallatie is een lage temperatuurverwarming waardoor het energieverbruik nogmaals enkele procenten lager zal zijn dan bij een standaard verwarmingsinstallatie. De badkamer heeft eventueel een extra radiator. De temperatuurregeling vindt plaats d.m.v. een kamerthermostaat welke zich in de woonkamer bevindt. De combi cv-ketel bevindt zich op de 2e. verdieping.

### Ventilatie

De woningen worden geventileerd met m.b.v. een "vraaggestuurd" ventilatiesysteem met natuurlijke toevoer door middel van roosters boven de ramen. De roosters hebben zelf regulerende kleppen waardoor de roosters sluiten bij te veel wind op de gevel. De afzuiging gebeurt mechanisch en wordt aangestuurd door een CO<sub>2</sub>-meter in de woonkamer. Hierdoor past de ventilatie zich aan de omstandigheden aan, zodat U voldoende gezonde verse lucht in Uw woning krijgt. De ventilatie-unit zal op de tweede verdieping geïnstalleerd worden.

### Berging/Carport

De woningen worden standaard opgeleverd met een berging en een carport. De onderzijde van de carport is niet afgewerkt.

### Woningborggarantie

De woningen worden geleverd met Woningborggarantie. Dit wil zeggen dat het ingediende bouwplan aan van te voren vastgestelde juridische- en bouwtechnische normen voldoet. Ook dient de aannemer aan

een aantal financiële criteria te voldoen. Mocht toch nog een eventueel faillissement van de aannemer optreden dan zorgt Woningborg ervoor dat de bouw wordt voltooid.

### Algemeen

Indien dit tijdig kenbaar gemaakt wordt door de koper(s) kunnen de woningen aangepast worden aan de individuele wensen van de koper(s). De mogelijkheid bestaat dat de aannemer tijdens de bouw vanwege constructieve of technische eisen hetzij nieuw inzicht kleine wijzigingen doorvoert.

Voor meer gegevens verwijzen wij naar de technische omschrijving. De verkoop van de woning geschiedt op basis van de technische omschrijving en de daarbij behorende verkooptekening(en). Aan deze brochure kunnen dan ook geen enkele rechten worden ontleend.

### Afwerkschema

In de onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

RUIMTE	VLOEREN	WANDEN	PLAFONDS
Entree (Hal)	cementdekvloer	behangklaar afgewerkt (gr. 2)	sputwerk
Meterkast	cementdekvloer	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt
Woonkamer/eetkamer	cementdekvloer	behangklaar afgewerkt (gr. 2)	sputwerk
Slaapkamer(s) (1e. verd.)	cementdekvloer	behangklaar afgewerkt (gr. 2)	sputwerk
Zolder	cementdekvloer	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt
Keuken	cementdekvloer	niet nader afgewerkt	sputwerk
Badkamer	tegels	tegels tot plafond	sputwerk
Toilet	tegels	tegels tot 1,50m <sup>1</sup> + vloer	sputwerk
Trapkast	cementdekvloer	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt
Overloop (1e.verdieping)	cementdekvloer	behangklaar afgewerkt (gr. 2)	sputwerk
Berging	cementdekvloer	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt

### Kleurenschema

Metselwerk	Antraciet, gebroken geel en wit geschilderd	Vensterbanken	Wit/grijs
		Overige deuren	Gebroken wit
Voegwerk	Grijs	Buitenkozijnen	Gebroken wit
Gevelbekleding	Wit	Binnendeurkozijnen	Gebroken wit
Dakpannen	Antraciet	Bakgoot	Gebroken wit
Voordeur	Oranje	Berging/Carport	Deuren berging oranje, carport wit boeibord
Achterdeur	Oranje		



**PROJECTONTW.:** Planbuuro Tummers B.V.  
Sneppendijk 27  
6026 AA Maarheeze  
T. 0495-594477  
E. info@planburotummers.nl

**ARCHITECT:** Architectenbureau Coppen  
Willem II Singel 19  
6041 HP Roermond  
T. 0475-330947  
E. info@coppenbv.nl

**NOTARIS:** Notariskantoor Bergen  
Siebengewaldseweg 11  
5854 PA Bergen  
T. 0485-342840  
E. info@notariskantoorbergen.nl

**MAKELAARS:** Makelaardij Twan Poels  
Spoorstraat 131  
6591 GT Gennep  
T. 0485-550450  
E. gennep@twanpoels.nl

**Makelaardij Ankie!**  
Lingsforterweg 143  
5944 BD Arcen  
T. 077-3743688  
E. info@makelaardijAnkie.nl