

INDEX

Laat je verrassen!	4
Situatie	6
Het Sint Jansvoort	8
Wooncomfort	9
Plattegronden	10
Waarom kopen in dit project?	14
Opties en uitbreidingsmogelijkheden	16
Koopwijzer	18

Aan Sint Jansvoort, op het braakliggende terrein achter de kerk en pastorie, worden 8 nieuwbouwwoningen ontwikkeld.

LAAT JE VERRASSEN

... door dit nieuwe stukje Gassel!

De 8 rij- en hoekwoningen die hier worden gebouwd kenmerken zich door elementen uit de typische jaren '30 architectuur met bijvoorbeeld de voor deze tijd kenmerkende gevelbeelden en detaillering, maar wel met een modern tintje.

In deze brochure lees je alles over deze bijzondere woningen.

Welkom in Gassel

Gassel is een gemoedelijk klein dorp met circa 1.200 inwoners, wat onderdeel uitmaakt van de gemeente Grave. Gassel is ontstaan in de 13e eeuw en de structuur van het dorp is, afgezien van de aanleg van de provinciale weg (N321), nauwelijks veranderd. De Dorpstraat vormt de ruggengraat van het dorp. Deze straat loopt over in de Schoolstraat. Ter hoogte van de kerk ligt het Julianaplein. Samen met de kerk vormt dit plein het centrum van het dorp, waar zich de voorzieningen bevinden als een supermarkt, een cafeteria en het gemeenschapshuis De Viersprong.

Het vestingstadje Grave ligt op 4 kilometer afstand van Gassel. Dit is een prachtig plaatsje waar je heerlijk kunt winkelen, uit eten kunt gaan en een terrasje kan pikken. Met nog geen 12 minuten fietsafstand is Grave een plek waar veel mensen uit Gassel regelmatig vertoeven.



Midden in de natuur!

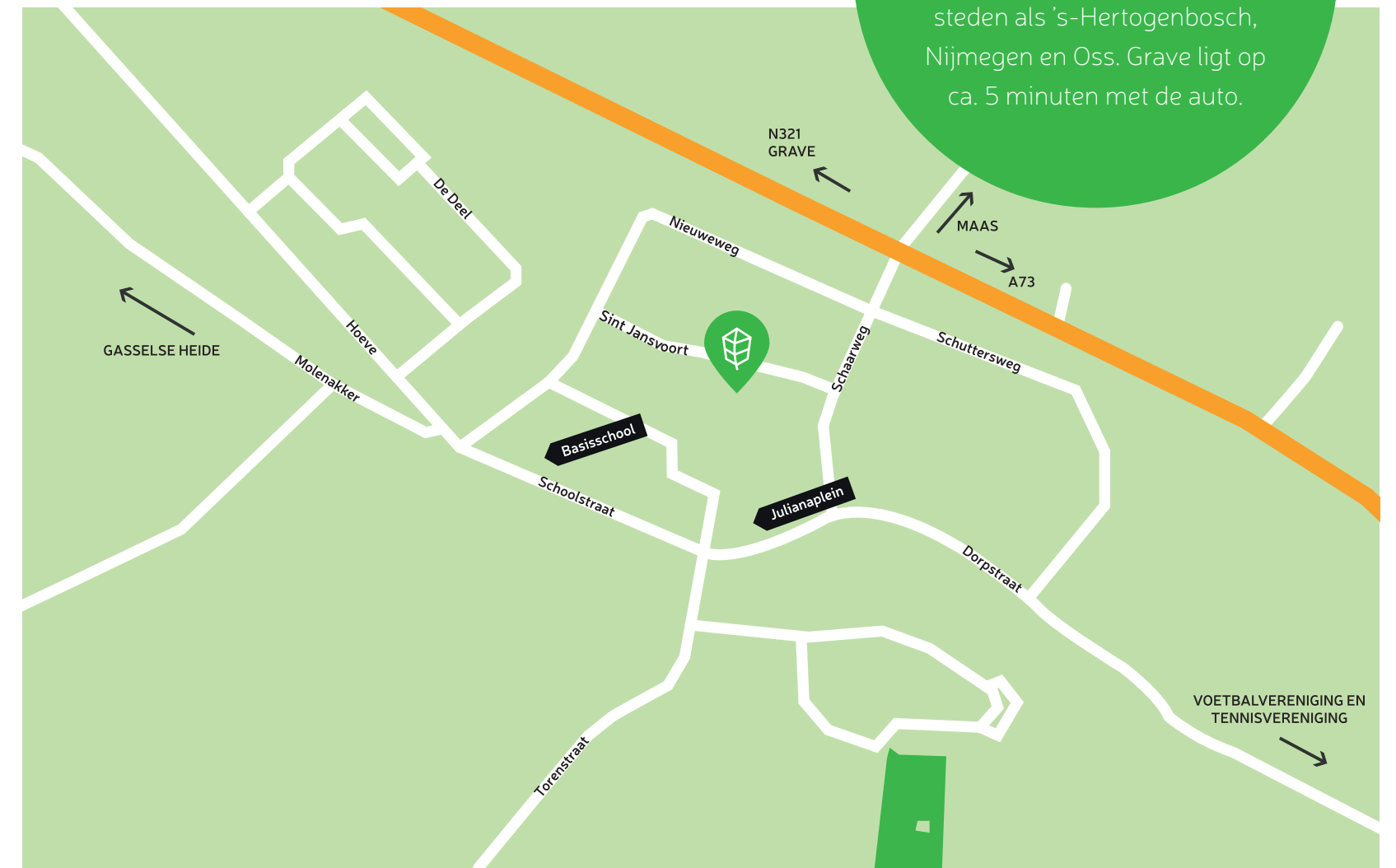
Gassel heeft een eigen basisschool en diverse sportverenigingen te weten een voetbalvereniging, een tennisvereniging, een manege en een aantal jeugdverenigingen. Vanuit vroeger is er ook nog het traditionele schuttersgilde en een eigen harmonie.

Naast deze voorzieningen staat Gassel bekend om zijn natuur. In de natuurgebieden Gasselse Heide en Vogelshoek kan maximaal genoten worden van een lange wandeling met de hond, een rit op het paard of een stevige mountainbiketocht.



Bereikbaarheid

De bereikbaarheid met de auto is goed. Gassel ligt aan de N321 en in 20-40 minuten bereik je steden als 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Oss. Grave ligt op ca. 5 minuten met de auto.



SITUATIE



SINT JANSVOORT

EEN HISTORISCHE PLEK VAN GASSEL

Built by Brekel B.V. uit 's-Hertogenbosch ontwikkelt, in samenwerking met de parochie en de gemeente Grave, een nieuw stukje Gassel aan het Sint Jansvoort.

Op het braakliggende terrein achter de kerk en pastorie zullen 8 rij- en hoekwoningen komen en een achterliggend parkeerterrein. De locatie van het nieuwbouwproject ligt ideaal ten opzichte van de voorzieningen in Gassel, het is op korte loopafstand van de basisschool, gemeenschapshuis en het Julianaplein.



Het Sint Jansvoort kenmerkt zich door de directe aanwezigheid van enkele prachtige Rijksmonumentale panden als de kerk en pastorie, die deze plek een heel mooi aanzicht geven. Met deze karakteristieke panden in het achterhoofd heeft architect Erwin Pennings van Deux Architecten de eerste schetsen gemaakt voor dit project. De beige/bruine steen, de overstekken, dakkapellen, kozijnkaders, verticale dakvlakken en luifels geven deze woningen de luxe uitstraling die deze plek verdient. De architect heeft er een moderne twist aan gegeven door kleur- en materiaalgebruik af te stemmen op de hedendaagse wensen evenals de architectuur iets abstracter te maken.

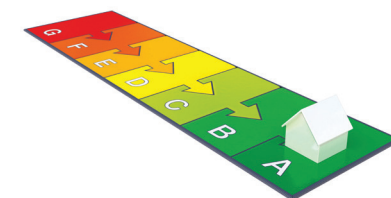
WOONCOMFORT

EN DE VOORDELEN VAN NIEUWBOUW

Wel de jaren '30 architectuur met een abstract randje, maar dan met het wooncomfort anno 2017? Het kan in project Sint Jansvoort.

Deze woningen worden gebouwd volgens het laatste Bouwbesluit. Dit betekent dat er bij de bouw voldaan wordt aan de laatste eisen met betrekking tot **energiezuinigheid, licht en lucht**. Alle installaties, de isolatie en het materiaalgebruik voldoen aan de laatste normen die gesteld worden vanuit de overheid.

Duurzaamheid staat hoog in het vaandel bij dit project; alle woningen hebben het zuinige energielabel A++, dit staat garant voor een lage energierekening!

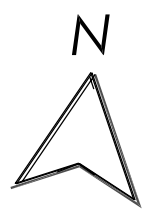


Nieuwe woningen zijn per definitie **onderhoudsvriendelijk**, de komende 10 jaar zal er weinig tot geen onderhoud nodig zijn.

Omdat je hier een nieuwe woning koopt kun je rekenen op een **goede garantieregeling**. Dit zal een garantie zijn voor een gegarandeerde afbouw en een garantie per bouwonderdeel van 2-10 jaar na oplevering van de woning. Een heel groot pluspunt van nieuwbouw is de **flexibiliteit in indeling** en **uitbouwmogelijkheden**. En tot slot: de gehele woning is nieuw, **je kiest alles zelf uit!**



PLATTEGRONDEN

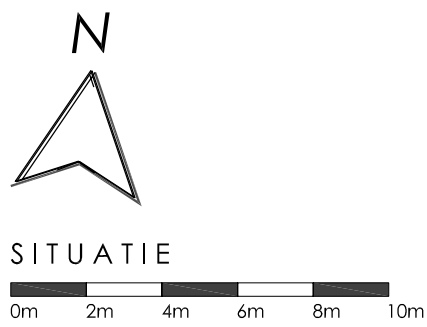
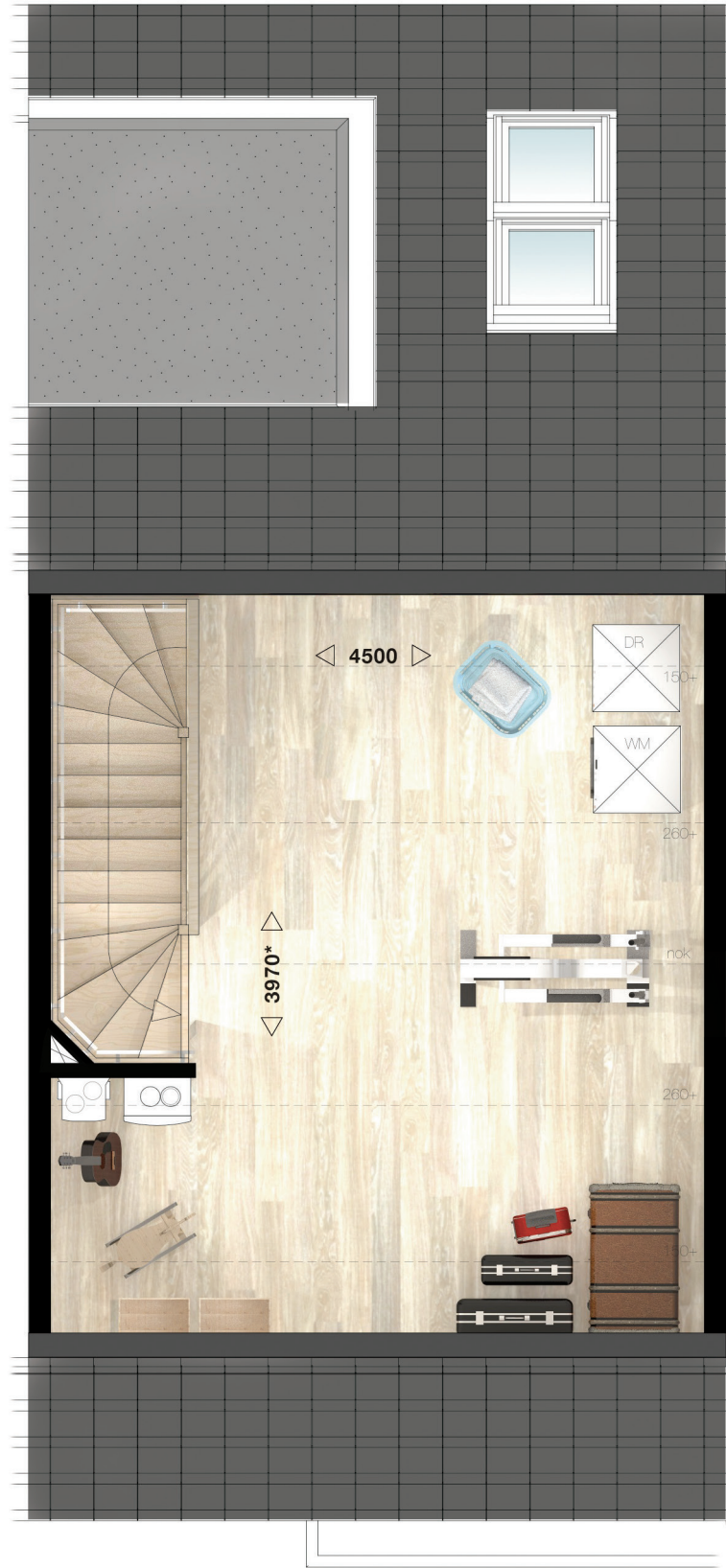


SITUATIE



schaal 1:50





schaal 1:50

WAAROM KOPEN IN DIT PROJECT?

Complete woningen

De woningen worden afgewerkt met een nette badkamer en toiletruimte. Je kunt hier zelf kiezen welke kleur tegels, wat voor sanitair en in welke vorm. Samen met de leverancier hebben wij een uitgebreid keuzepakket met tegels en sanitair samengesteld. Natuurlijk kun je ook iets totaal anders kiezen of de badkamer casco op laten leveren zodat je deze zelf af kunt werken.

Wij begrijpen dat als je kiest voor een nieuwbouwwoning je deze geheel naar eigen smaak af wilt werken. Daarom hebben we ervoor gekozen de woningen op te leveren zonder standaard bouwkeuken. Onze ervaring is dat de meeste kopers toch zelf de keuken uit willen kiezen bij een leverancier die zij willen en op deze manier heeft de koper ultieme vrijheid in de afwerking van zijn woning.

Naast de complete badkamer en toiletruimte worden de woningen ook uitgevoerd met:

- ✓ Vloerverwarming als hoofdverwarming;
- ✓ Aansluiting voor wasmachine en droger;
- ✓ Zeer uitgebreid aantal wandcontactdozen in iedere ruimte;
- ✓ Standaard buitenkraan;
- ✓ Standaard openslaande tuindeuren in de woonkamer;
- ✓ Mechanische ventilatie in keuken, badkamer en toiletruimte;
- ✓ Eigen fietsenberging in de achtertuin;
- ✓ Standaard 3 slaapkamers op de 1e verdieping en een vaste trap naar de zolder;
- ✓ Standaard een dakkapel aan de achterzijde van de woning;

RUIME EN LICHTE WONINGEN MET ALLE GEMAKKEN VAN NU.

Uit bovenstaande blijkt dat de woningen compleet en volledig afgewerkt zijn en dat er naast de keuken niet veel meer bij komt aan investering. Een voordeel is ook dat nieuwbouw vrij op naam gekocht wordt in plaats van kosten koper en je dus naast de hypotheekkosten ook geen administratieve kosten hebt.



De 8 rij- en hoekwoningen in dit project zijn gelegen aan een rustige woonstraat met ruim voldoende parkeerplaatsen achter op het perceel en direct voor de deur. Ruime en complete woningen met zonnige tuinen van maar liefst 11-15 meter diep. Het aanzicht van de straat wordt verfraaid door de voortuinen en doordat er lucht gecreëerd wordt tussen de woningen, het zijn twee rijen van 4 woningen. De woningen hebben hardhouten kozijnen, betimmerde goten met overstek en luifels boven de voordeur zodat een overdekte entree ontstaat, dit geeft de woningen een luxe uitstraling.

INHOUD: TOT 400 M²
PERCELOPPERVLAKTE: TOT 200 M²
WOONOPPERVLAKTE: VAN 100 M²

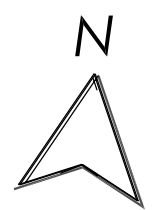
- ✓ Ruime percelen, alle woningen zijn voorzien van een achterom
- ✓ Eigen houten fietsenberging in de achtertuin
- ✓ Woonkamer aan de achterzijde van de woning met mooi uitzicht over de tuin
- ✓ Volledige badkamer en toiletruimte met hangende toiletten en een inloopdouche, een bad is optioneel
- ✓ Standaard voorzien van openslaande tuindeuren!
- ✓ 3 slaapkamers op de 1e verdieping met standaard een dakkapel
- ✓ Vaste trap naar zolder



OPTIES EN UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN



Tip 1
Een aanbouw tot 4 meter
vergroot de benedenverdieping
met ruim 19 m²

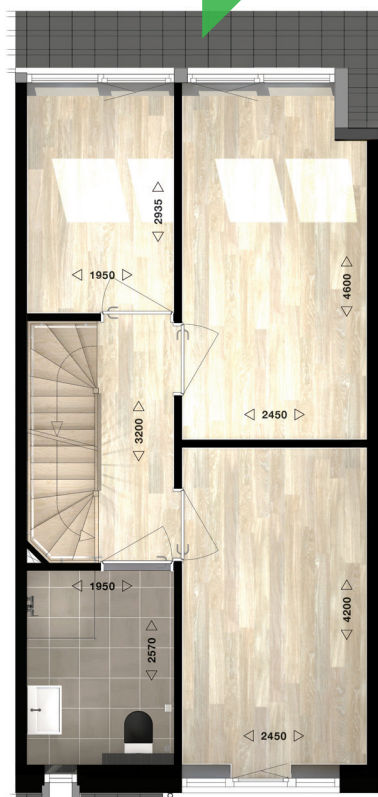


Tip 2a
De hoekwoning 8 in dit plan
kan naast aan de achterkant
ook aan de zijkant van de
woning worden uitgebouwd,
waardoor een supergrote
woonkamer met keuken
ontstaat!



Tip 2b
In plaats van een supergrote
woonkamer met keuken kan
er ook een berging worden
gerealiseerd.

Tip 3
Slaapkamer 2 kan worden
vergroot door het verbreden
van de dakkapel



Tip 4
Een separaat toilet is handig
en geeft extra ruimte op de
badkamer



Tip 5
Creëer een extra slaapkamer
op zolder door het plaatsen
van deze dakvensters



Tip 6
Een ligbad is een heerlijke
optie die mogelijk wordt bij
tip 4!

**WIL JE DE WONING NOG MEER AAN JOUW WENSEN AANPASSEN?
KIJK EENS NAAR DEZE TIPS.**



KOOPWIJZER

Wegwijzer bij de aankoop van een nieuwbouwwoning

Algemeen

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door nutsbedrijven, gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moet er een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Eveneens wordt het recht voorbehouden om wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Waar in de technische omschrijving merknamen worden vermeld dient "of gelijkwaardig" toegevoegd te worden. De aangegeven plaatsen van radiatoren, elektriciteitspunten enz. kunnen in overleg met de installateur nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Als er wijzigingen zijn voordat je de woning koopt, vind je deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie in de vorm van inlegvellen en/of een bijgevoegd erratum. Bij deze verkoopbrochure tref je tekeningen aan. Hierop staan de gegevens weergegeven ten behoeve van de koop van de door jou gekozen woning. De op tekening aangegeven apparatuur en inrichting zijn slechts indicatief en behoren niet tot de standaarduitrusting. Bij de woning behoort alleen hetgeen als zodanig in deze omschrijving en in de kopersmap is vermeld. De ingeschreven maten op de tekening zijn 'circa' maten. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De opgenomen perspectieftekening is een 'artist-impression'. Er kan dus een verschil zijn tussen deze impressie en de daadwerkelijke kleurstelling en uitvoering. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopsom Vrij Op Naam (V.O.N.)

De koop- en aanneemsommen van de nieuwbouwwoningen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koop- en aanneemsom zijn begrepen, te weten:

- » de grondkosten;
- » de bouwkosten;
- » honorarium architect en constructeur;
- » honorarium notaris inzake transportkosten;
- » makelaarscourtage;
- » kosten Woningborg;
- » de gemeentelijke leges betreffende de bouwvergunning en welstandbeoordeling;
- » kadastrale rechten;
- » aansluitkosten voor gas, water, elektra, riolering;
- » B.T.W. dan wel overdrachtsbelasting, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.
- » Niet in de koop- en aanneemsommen begrepen zijn de kosten met betrekking tot de financiering van jouw woning, zoals:
- » het eventuele renteverlies over de grond (datum conform de koop- en aannemingsovereenkomst);
- » de rente over eventueel reeds vervallen termijnen (koop- en aannemingsovereenkomst);
- » de notariskosten voor het beschrijven van een hypotheekakte;
- » de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek.

Voorts zijn niet inbegrepen:

- » de aansluitkosten inzake de centrale antenne installatie (CAI), telefoon of mogelijk dataverkeer;
- » eventuele droogstookkosten van de woning.
- » De V.O.N.-verkooprijzen worden door de makelaar verstrekt. De met jou in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de ondernemer. De zogenaamde risicoregeling is dus uitgesloten.

Koperswijzigingen

Het is mogelijk wijzigingen te laten aanbrengen in de door jou gekochte woning, met daaraan verbonden eventuele meer- en/of minderwerkrijzen. Het is vanzelfsprekend dat de keuzemogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van de woning c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. Je hebt als koper de mogelijkheid gebruik te maken van deze koperswijzigingen tot aan de aangegeven beslisdata.

Persoonlijke woonwensen

Wij besteden veel aandacht aan jouw persoonlijke woonwensen. Als jouw woning, ondanks onze zorgvuldigheid, niet volledig aan de wensen voldoet, bestaat de mogelijkheid om wijzigingen aan te laten brengen. Uiteraard is de aannemer met het vervullen van jouw persoonlijke wensen afhankelijk van overheden, nutsvoorzieningen en van overheidswege voorgeschreven bouwvoorschriften zoals Bouwbesluit, de Bouwverordening, etc. Dit kan mogelijk een beperking opleveren voor de uitvoerbaarheid van jouw persoonlijke wensen. Zo is bijvoorbeeld het verplaatsen van een binnenwand een op zichzelf eenvoudige wens, maar door het verplaatsen kan het zijn dat een ruimte niet meer voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan bijvoorbeeld daglichttoetreding of ventilatie. Ook kan het zijn dat jouw persoonlijke wensen door de vorderingen van de bouw niet (meer) in te plannen zijn. Algemeen geldt dat alle wijzigingen die in opdracht van koper worden uitgevoerd, moeten voldoen aan het gesteld in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst. Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet mogelijk en zijn derhalve pas na oplevering toegestaan. De begeleiding en coördinatie van jouw persoonlijke woonwensen wordt door de afdeling verkoopbegeleiding van de aannemer verzorgd. De aannemer zal tevens de uitvoering verzorgen. De door jou opgedragen werkzaamheden worden verrekend middels de geldende regelgeving.

Showroom

Voor de aankoop van badkamer en toiletruimte zijn standaard pakketten opgenomen. De verkoopbegeleiding zal voor het maken van de keuze kopers tijdig informeren over de betreffende showrooms. Wat voor jou als koper van belang is, is dat je in een zo vroeg mogelijk stadium een afspraak maakt bij deze showroom en jouw keuze bepaalt. Dit i.v.m. eventueel bouwkundige aanpassingen die de door jou gemaakte keuze met zich meebrengt en die al in de ruwbouwfase in uitvoering moeten worden genomen (denk b.v. aan het anders inrichten van een badkamer of evt. verplaatsen van binnenwanden).

Koop- en aannemingsovereenkomst

De koper en verkoper gaan een koopovereenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs en de verkoper zich verplicht tot de levering van de onderliggende c.q. daarbij behorende grond. Daarnaast gaat de koper een aannemingsovereenkomst aan met de aannemer, waarin de aannemer zich verplicht tot de bouw van de woning. Nadat je deze koop- en aannemingsovereenkomst hebt getekend, ontvang je op korte termijn van de makelaar een door de ondernemer mede ondertekende kopie van de overeenkomsten. De originele overeenkomsten worden naar de notaris gezonden, die dan de notariële eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

Verschuldigde termijnen

Mochten er voor datum van notariële eigendomsoverdracht reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent de verkoper uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële eigendomsoverdracht met koper verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dien je te wachten op de desbetreffende nota's. De betalingstermijnen worden nader in de aannemingsovereenkomst bepaald.

Notaris

De notariële eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt door middel van een akte van transport bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële transport ontvangt koper van de notaris een afrekening waarop het totaal op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van jouw geldgever en welk bedrag je eventueel (tijdig) zelf aan de notaris moet overmaken. Bij de verrekening van het bedrag dat je zelf moet betalen, gaat men er meestal vanuit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Dit betekent dat je eerst jouw eigen geld inbrengt voordat je van de hypotheek gebruik gaat maken. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- » de akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van verkoper aan koper;
- » de hypotheekakte met betrekking tot de lening/hypotheek.

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden op het kantoor van de in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemde notaris. Zij kunnen jou eventueel ook nader informeren omtrent testament en/of samenlevingsovereenkomst.