

Middelaar, Dorpsstraat, 2 halfvrijstaande woningen



Verkoop:

Hermsen Garantimakelaars
Berg en Dalseweg 174-a
6522 CC Nijmegen
Telefoon: 024-3233200
www.hermsen.garantiemakelaars.nl
www.funda.nl

Links:

Inhoud : 550 m3
Woonoppervlakte : 114 m2
Kelderoppervlakte : 47 m2
Grondoppervlakte : 241 m2
Verkoopprijs : € 340.000,00 v.o.n.

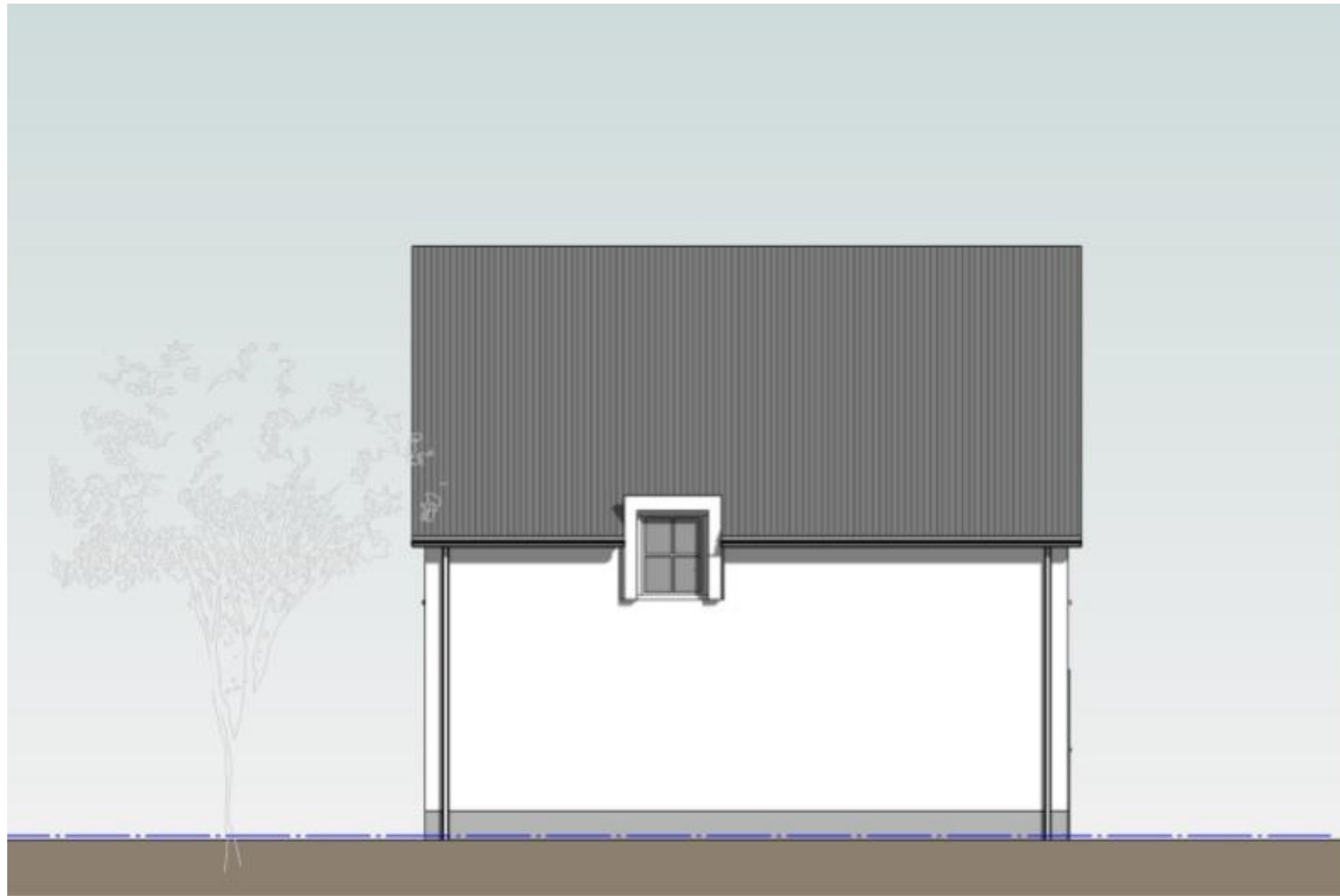
Rechts:

Inhoud : 515 m3
Woonoppervlakte : 110 m2
Kelderoppervlakte : 47 m2
Grondoppervlakte : 205 m2
Verkoopprijs : € 335.000,00 v.o.n.

Voorgevel



Linker zijgevel



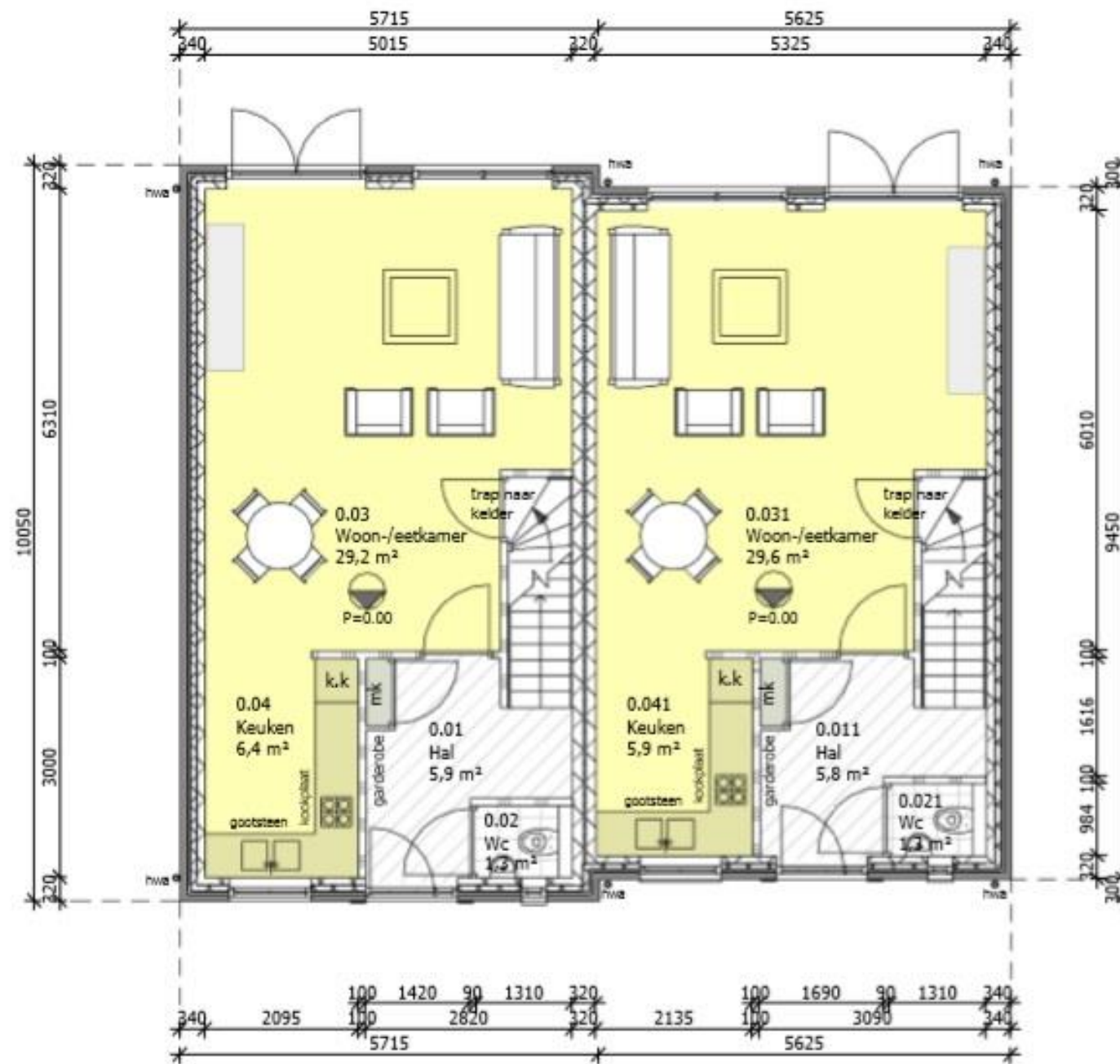
Rechter zijgevel



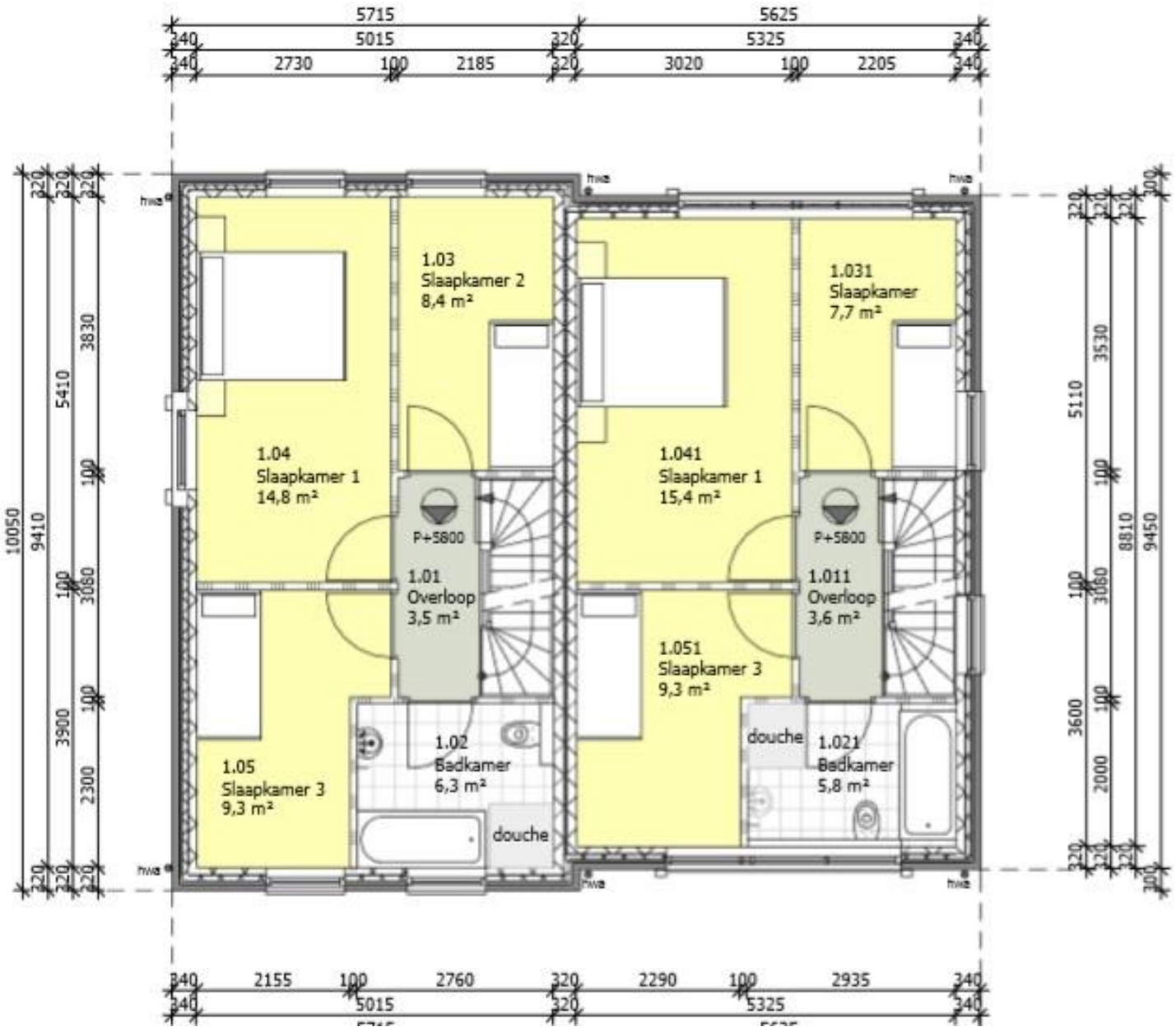
Achtergevel



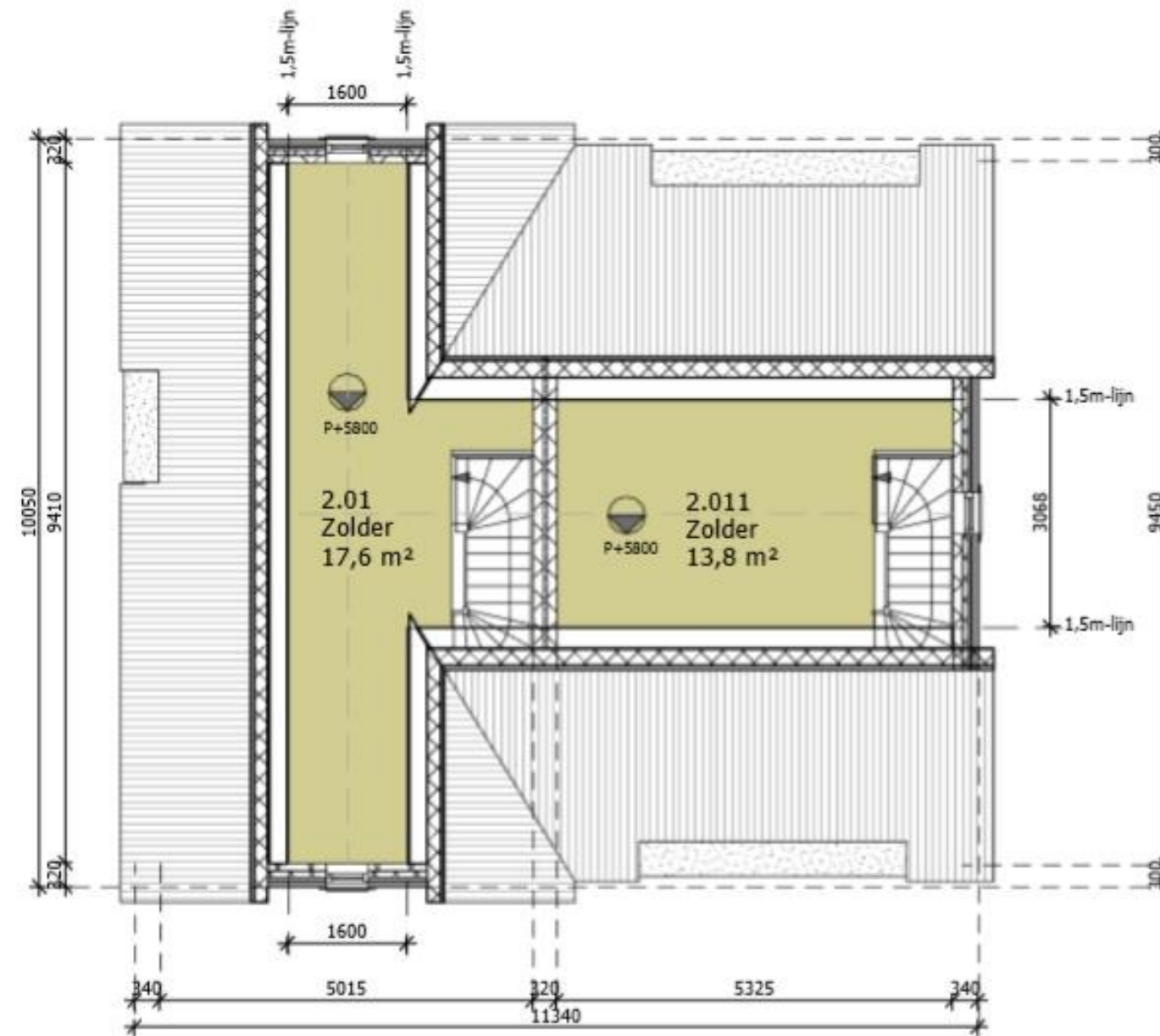
Begane grond



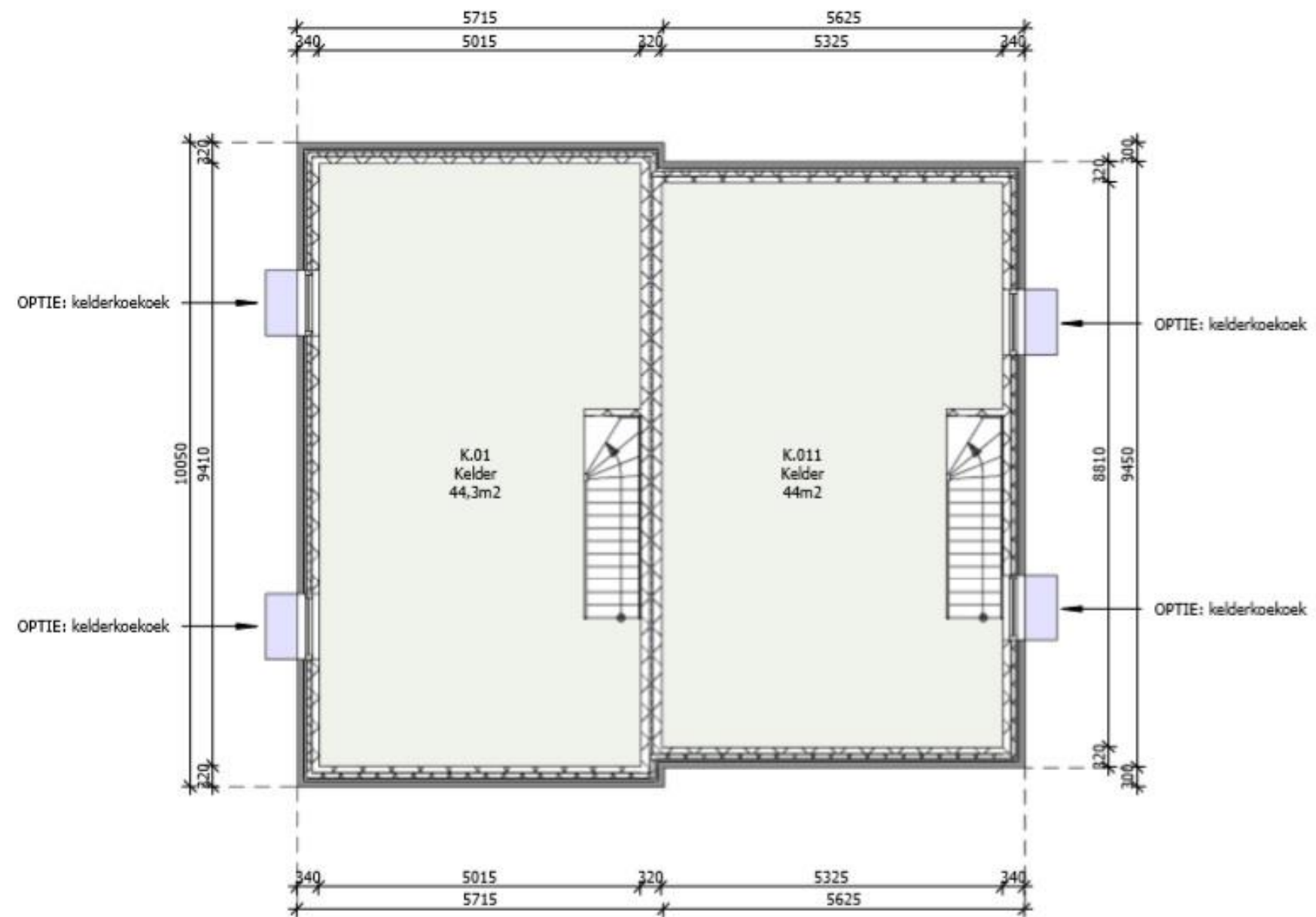
Eerste verdieping



Zolderverdieping



Kelder



Technische omschrijving

Terreininventarisatie:

De terreinafschieding wordt aangegeven door middel van houten piketten op de hoeken van het perceel.

Peil:

Als peil (P), van waaruit alle hoogten worden gemeten, geldt de bovenkant van de begane grondvloer van de woningen. Dit peil zal worden uitgezet op aanwijzing van de gemeente. De terreinhoogte zal waar deze tegen de bebouwing aansluit ongeveer 10 cm onder peil zijn gelegen en aflopen naar de afscheiding.

Fundering:

De woning is zijn geheel onderkelderd. De kelderwanden buitenom zijn uitgevoerd in beton. De woningscheidende wand is een gemetselde ankerloze spouwmuur.

Riolering:

De riolering uit te voeren in pvc buis, voorzien van KOMO-keur en aangesloten op het gemeenteriool. De diameter van de leidingen, evenals het beloop van de rioolbuizen voldoet aan de Model Bouwverordering en aan de door de gemeente te stellen eisen.

De riolering van de panden aan het Kerkpad loopt via uw kavel, de aansluiting van deze woningen is ook op de riolering van de Dorpsstraat aangesloten en zal middels een erfdiensbaarheid notarieel worden vastgelegd.

Het regenwater wordt afgevoerd op een prefab zinkput op eigen terrein.

Vloeren:

De keldervloer uitgevoerd als gewapende betonvloer, de begane grondvloer wordt uitgevoerd als een gewapende beton systeenvloer die aan de bovenzijde is geïsoleerd. De verdiepingsvloer en zolder is een gewapende beton systeenvloer.

Een cementdekvloer zal als afwerking worden toegepast.

Metselwerken:

De gevels worden uitgevoerd in gevelstenen waalformaat, kleur rood genuanceerd conform beeldkwaliteitsplan. De dragende wanden worden hoofdzakelijk uitgevoerd in betonsteen/kalkzandsteen. De niet dragende binnenwanden bestaan uit itong scheidingswanden.

Keukeninrichting:

Door koper in te vullen. Afgedopte water - en rioleringsleidingen zijn aanwezig.

Daken:

Het schuine dak van de woningen samenstellen uit houten gordingen, stalen spanten, nok en muurplaten volgens berekeningen van de constructeur. Op de gordingen geïsoleerde dakelementen aan te brengen van het fabrikaat "Opstalan" of gelijkwaardig, Rc= 6,0m²K/W. Deze dakelementen afdekken met grijze betonpan.

Kozijnen, deuren en ramen:

Alle buitenkozijnen, inclusief ramen en deuren, worden uitgevoerd in Meranti en uitgevoerd met inbraakwerend hang- en sluitwerk volgens politie-keurmerk-veilig-wonen. De binnendeuren worden uitgevoerd in stalen kozijnen en fabrieksmatig afgewerkte opdek binnendeuren.

Trap:

De keldertrap wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap, dekkend afgewerkt.

De verdiepingstrap wordt uitgevoerd als een dichte Meranti trap, blank gelakt.

De zoldertrap wordt uitgevoerd als een open Meranti trap, blank gelakt.

De treden worden voorzien van anti-slipstips.

Diverse betimmeringen:

Alle niet betegelde vloeren worden voorzien van blank afgelakte hardhouten plinten.

Binnenafwerking:

In de badkamer en toiletten worden vloer- en wandtegels aangebracht.

De wanden in het toilet worden tot 120 cm hoogte betegeld.

De wanden van de badkamer worden tot 120 cm hoogte betegeld behoudens bij de douche tot het plafond.

Hiervoor is een stelpost voor aankoop gerekend van € 25,- per m².

De overige wanden worden behangklaar uitgevoerd, m.u.v. de kelderwanden (dit zijn dan de buitengevels betonwanden en als woningscheidende wand een gemetselde wand van betonsteen).

De plafonds worden met wit spuitwerk afgewerkt, m.u.v. kelderwanden.

Onder de ramen, daar waar gemetselde borstweringen zijn, behouden de betegelde ruimte, worden natuursteen vensterbanken aangebracht.

Hang- en sluitwerk:

Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in roestwerend materiaal en aluminium beslag. De buitendeuren worden voorzien van inbraakveilige sloten en scharnieren volgens politie-keurmerk-veilig-wonen. De schilden van de buitendeuren zijn voorzien van kerntrekbeveiliging.

Glas- en schilderwerk:

Isolerende beglazing HR++ met KOMO-keur. De houten kozijnen, ramen en deuren worden dekkend behandeld in gebroken wit. De draaiende ramen en buitendeuren worden aan de buitenzijde dekkend behandeld in donkergroen. De binnendeuren worden fabrieksmatig afgewerkt.

Waterinstallatie en sanitair:

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt een koudwaterleiding gelegd naar de op de tekening aangegeven toestellen.

Vanaf de boiler een warmwaterleiding te leggen naar de op de tekening aangegeven toestellen. Het sanitair wordt uitgevoerd in wit porselein, behoudens het ligbad en de douche, deze worden uitgevoerd in plaatstaal.

Gasinstallatie:

De woning wordt gasloos uitgevoerd.

Centrale verwarmingsinstallatie:

De gehele woning, behoudens de kelder, wordt voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming.

De verwarming geschiedt middels een Nefit Enviline All-Electric Monoblock (warmtepomp) met een 50liter buffervat en een Nefit boiler HR300 (300 liter). Dit systeem werkt volledig op elektriciteit.

Elektrische installatie:

De elektrische installatie voldoet aan de NEN 1010 en aan de eisen van het energiebedrijf. Het schakelmateriaal in de woningen is van het fabricaat Gira, kleur gebroken wit. Uitvoering op de plaatsen volgens tekening.

In de hal, de overloop en op zolder wordt een rookmelder geplaatst. Deze zijn met elkaar doorverbonden.

Zonnepanelen:

Er worden 12 zonnepanelen aangebracht.

Ventilatie:

De woningen worden voorzien van een mechanische ventilatie met warmteterugwinning t.b.v. keuken, toilet en badkamer en is voorzien van een driestandenschakelaar in de keuken.

Aansluitkosten:

De aansluitkosten voor water, elektra en riolering zijn in de verkoopprijs inbegrepen.

Energieverbruik:

Door het toepassen van hoogwaardige isolatie, het plaatsen van een warmtepomp en 12 zonnepanelen neemt de energiebehoefte enorm af. Er zijn nagenoeg geen energiekosten. Sowieso is er geen gasgebruik, door het goede rendement van de warmtepomp en de stroomopwekking door eigen zonnepanelen is er toch weinig energiebehoefte.

We hebben energieberekeningen laten maken, bij volledige bewoning in een gezinssituatie zal in gemiddelde jaren circa € 27,00 per maand aan stroom worden gebruikt (uitgaande van € 0,22/kwh).

Algemeen:

Indien tijdig kenbaar gemaakt kan in overleg de woning aan de individuele eisen van de koper worden aangepast, voor zover dit technisch verantwoord is en tegen verrekening. De illustraties zijn

suggestief bedoeld om u een indruk te geven van de woningen. De op tekening aangegeven maatvoering zijn circa maten.

In het streven naar een optimale kwaliteit wordt de mogelijkheid niet uitgesloten dat er wijzigingen kunnen plaatsvinden. De verkoop van de woningen geschiedt op basis van technische omschrijving en verkooptekeningen.

In uw perceel zal een rioleringsleiding komen te liggen van het achterliggende pand aan het Kerkpad, dit zal middels recht van overpad bij de notaris worden beschreven.

Garage (optioneel):

Metselwerken:

De gevels worden uitgevoerd in gevelstenen waalformaat, kleur rood genuanceerd conform beeldkwaliteitspan. Binnenzijde opgetrokken in betonblokken schoonwerk. De muren worden geheel geïsoleerd.

Dak:

Balklaag met underlayment beplating in het zicht. Bitumineuze dakbedekking met isolatie.

Kozijnen, deuren en ramen:

De loopdeur inclusief kozijn, wordt uitgevoerd in Meranti en uitgevoerd met inbraakwerend hang- en sluitwerk volgens politie-keurmerk-veilig-wonen. De kanteldeur wordt in staal uitgevoerd.

Elektra:

De elektrische installatie voldoet aan de NEN 1010 en aan de eisen van het energiebedrijf. Het schakelmateriaal in de woningen is van het fabricaat Gira kleur gebroken wit. 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar en 1 dubbele wandcontactdoos.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Technische en andere wijzigingen voorbehouden.

DE VOORDELEN VAN NIEUWBOUW:

- Geen onderhoud. De komende 15 jaar heeft u dus weinig kosten.
- De woningen lopen voor op huidige normen, ze zijn veel energie zuiniger dan bestaande woningen. Ze zijn gasloos en kunnen ook terugkoelen.
- De woningen worden voorzien van inbraakveilige sloten en scharnieren volgens politie-keurmerk-veilig-wonen. Wel zo'n veilig idee.
- De woningen worden voorzien van rookmelders op iedere verdieping, welke met elkaar zijn doorverbonden. Dat slaapt een stuk beter.
- Er zijn geen verborgen gebreken, en u heeft jarenlange garantie.
- U komt te wonen in een geweldige ambiance met uitgebreide mogelijkheden voor watersport en uitgestrekte bos- en heidegebieden voor vele wandel- en fietstochten.
- Weinig onderhoud, dus heeft u meer tijd om leuke dingen te ondernemen.
- We zijn geheel flexibel en alles kan aan uw eigen wensen worden aangepast. We realiseren uw droomhuis.
- Het is fascinerend om de bouw van uw eigen woning mee te maken.

Staat van afwerking per ruimte:

Entree	
Wanden	Behangklaar afgewerkt
Vloer	Cementdekvloer
Plafond	Spuitwerk
Elektra	1 buitenlichtpunt 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar 1 lichtpunt op wisselschakelaar 1 enkele wandcontactdoos
Uitrusting	1 dichte meranti verdiepingstrap naar verdieping 1 bel 1 bedrukker 1 rookmelder Vloerverwarming Meterkast

Toilet	
Wanden	Tegelwerk tot 120 cm hoog Daarboven spuitwerk
Vloer	Tegelwerk
Plafond	Spuitwerk
Elektra	1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar
Uitrusting	1 toiletcombinatie met inbouwcloset 1 fonteintje met koud stromend water uit kraan Vloerverwarming

Kelder	
Wanden	Betonnen buitenwand Woningscheidende muur betonblokken
Vloer	Cementdekvloer
Plafond	Betonplaten in het zicht
Elektra	2 lichtpunten op wisselschakelaar 4 dubbele wandcontactdozen
Uitrusting	1 open vurenhouten trap

Garage (optioneel)	
	1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar
	1 enkele wandcontactdoos

Woonkamer	
Wanden	Behangklaar afgewerkt
Vloer	Cementdekvloer
Plafond	Spuitwerk
Elektra	2 lichtpunten op enkelpolige schakelaar 6 gearde dubbele wandcontactdozen 1 aansluitpunt voor CAI bedraad 1 aansluitpunt voor telefonie bedraad 1 buitenlichtpunt
Uitrusting	Vloerverwarming 1 ruimte thermostaat

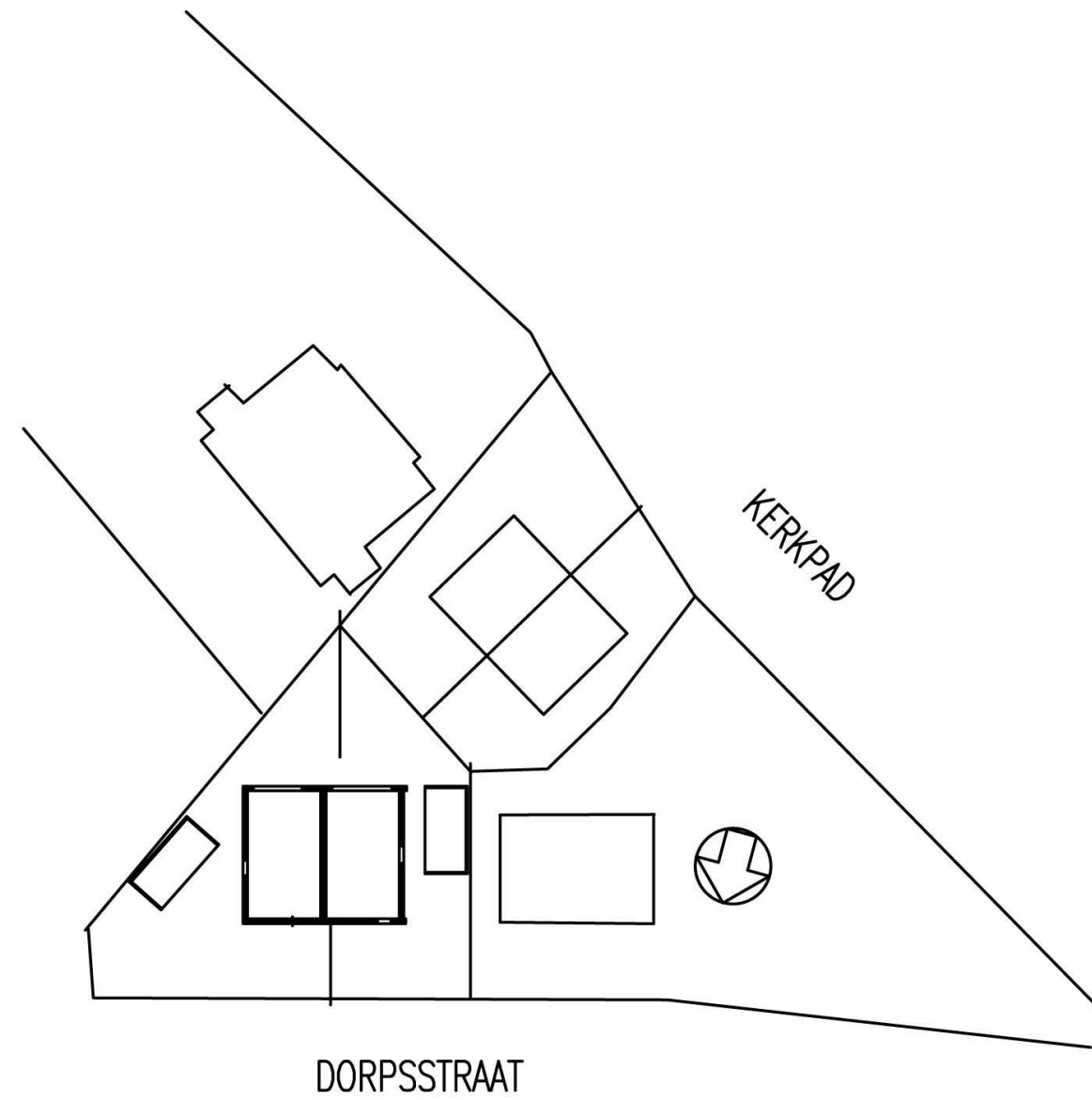
Keuken	
Wanden	Behangklaar afgewerkt
Vloer	Cementdekvloer
Plafond	Spuitwerk
Elektra	1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar 2 dubbele wandcontactdozen 1 loze leiding voor oven/vonkontsteking 1 enkele wandcontactdoos voor afzuigkap 1 enkele wandcontactdoos voor koelkast 1 enkele wandcontactdoos voor inductie kookplaat 1 schakelaar t.b.v. mechanische ventilatie
Uitrusting	Vloerverwarming 1 mechanische ventilatie 1 x afgedopte koud- en warm water t.b.v. gootsteen 1 x afgedopt riool t.b.v. gootsteen

Overloop	
Wanden	Behangklaar afgewerkt
Vloer	Cementdekvloer
Plafond	Spuitwerk
Elektra	1 lichtpunt op wisselschakelaar 1 enkele wandcontactdoos
Uitrusting	1 open meranti verdiepingstrap naar zolder 1 rookmelder

Badkamer	
Wanden	Tegelwerk tot 120 cm hoog, t.p.v. douche tot plafond, hierboven spuitwerk
Vloer	Tegelwerk
Plafond	Spuitwerk
Elektra	1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar 1 wandlichtpunt boven de wastafel 1 gearde enkele wandcontactdoos
Uitrusting	1 wastafel met warm en koud water uit mengkraan 1 toiletcombinatie met inbouwcloset 1 badcombinatie 1 douchecombinatie Voerverwarming Mechanische ventilatie

Slaapkamers	
Wanden	Behangklaar afgewerkt
Vloer	Cementdekvloer
Plafond	Spuitwerk
Elektra	1 lichtpunt enkelpolige schakelaar 3 dubbele wandcontactdozen
Uitrusting	Vloerverwarming
Extra (ouder slaapkamer):	1 loze leiding voor CAI 1 loze leiding voor telefonie

2 ^e verdieping	
Wanden	Behangklaar afgewerkt
Vloer	Cementdekvloer
Plafond	Dakplaten in zicht (witte onderzijde)
Elektra	1 lichtpunt op wisselschakelaar 1 wandcontactdoor t.b.v. cv-ketel 1 wandcontactdoos t.b.v. wasmachine
Uitrusting	1 rookmelder 1 Enviline all electric met 50liter buffervat en 300liter boiler 1 x riolering + kraan t.b.v. wasmachine Vloerverwarming



kadastrale situatie

schaal 1 : 1000
sectie C 1014

Verklaring afkortingen

m.k.	meterkast	⊗	plafondlichtpunt
w.c.	watercloset	⊗	wandlichtpunt
f.	fontein	♂	1-pollige schakelaar
g.st.	gootsteen	⚡	wisselschakelaar
k.k.	plaats voor koelkast	⚡	serlesschakelaar
k.t.	fornuis	⚡	
b.k.	plaats voor bovenkastjes	⚡	
d.	douche	⚡	enkele wandcontactdoos, geaard
w.d.	wasdroger	⚡	dubbele wandcontactdoos, geaard
w.t.	wastafel	⚡	
w.m.	plaats voor wasmachine	⚡	
c.v.	c.v.ketel/warmwatertoestel	⚡	
b.v.	balansventilatie	● th	thermostaat
hwa	hemelwater	○ vw/b	loze leiding tbv elektrisch koken/vaatwasser/boiler
vr.	ventilatie-rooster	○ g	loze leiding tbv gasaansluiting
⊙	rookmelder	● ptt	aansluitdoos PTT bedraad
s.l.	standleiding	● cai	aansluitdoos CAI bedraad
o.l.	ontluchtingsleiding	Ⓜ	bel
⊙	m.v. mechanische ventilatie	⊙	beldrukker
→	20 min. WBDBO	⊙ mv	twee-standen schakelaar mechanische ventilatie
→	60min. WBDBO en zelfsl. mech.ventilatie doorvoer	⊙ hwa	hemelwaterafvoer
⊙	v.d.	⊖	m.v.-unit, gebalanceerd conform berekening installateur
◆	muurplaatanker		
←	ventilatie		
⊖	peil vloer		



TELEFOON: 024-3233200

WWW.FUNDA.NL

WWW.HERMSEN.GARANTIEMAKELAARS.NL