



BLANCKE

+ Van Echtskanaal Noordzijde 153
Klazienaveen

VERKOOPBROCHURE

Mei 2021



ARJAN BERENS

+ Voorwoord

BLANCKE: drie royale appartementen in Klazienaveen

In het bruisende middelpunt van het centrum van Klazienaveen, staat het pand Blancke. De voormalige bakkerij met woning wordt binnenkort verbouwd tot drie geweldige appartementen.

Heeft u een zwak voor authentieke details, maar wilt u ook het comfort van een geïsoleerde woning? Dan is dit project exact wat u zoekt. Het karakteristieke pand wordt namelijk grootschalig verbouwd tot drie ruime appartementen met eigen berging en carport achter op het terrein. Met behoud van de uitstraling die het pand nu heeft aan de buitenzijde, maar geheel vernieuwd aan de binnenzijde. Het pand zal zoals beschreven, plaats gaan bieden aan drie royale appartementen. Twee daarvan zijn levensloopbestendig waarvan één zelfs is voorzien van een eigen lift.

Elk appartement krijgt zijn eigen voordeur, waardoor achter de voordeur uw eigendom start. Ook worden alle wanden en het dak geïsoleerd met hoogwaardige materialen. Deze aanpak in combinatie met lage temperatuurverwarming zullen de stookkosten beperken waardoor u er lekker warmpjes bij zit.

Elk appartement heeft iets bijzonders, de één heeft een prachtige tuin, de ander een geweldig uitzicht. Voor ieder wat wils! En dat op deze unieke locatie middenin het centrum!

De plannen zijn definitief, de vergunning is binnen en de splitsingsakte ligt klaar. Kortom, u kunt direct kopen en nadat alles is verkocht, is het pand binnen een half jaar opgeleverd en klaar voor de volgende stap in uw leven. Tevens zijn we door de gemeente Emmen benaderd om mee te draaien aan een proefproject Wet Kwaliteitsborging. Hierover vindt u in de technische omschrijving meer info.

Neem vrijblijvend contact op met de makelaar en laat ons weten welk appartement uw voorkeur heeft.



Inhoud

- 04 Locatie
- 05 Plattegronden
- 06 3D Impressies
- 08 Appartement 1
- 10 Appartement 2
- 12 Appartement 3
- 14 Technische omschrijving
- 20 Verkoopinformatie/
WKB+VVE
- 21 Projectpartners

LOCATIE

Gelegen in het hart van Klazienaveen in de Zuidoost hoek van Drenthe, treft u de oude bakkerij Blancke. Een plek die zich kenmerkt door de zeer centrale ligging in het centrum van Klazienaveen. Waarbij alle voorzieningen op loopafstand zijn gelegen. Zo woont u letterlijk tegenover de supermarkt! Deze oude bakkerij wordt nu omgetoverd tot 3 prachtige appartementen waarbij de oude en typerende jaren 30 stijl in tact blijft. Daarbij wordt alles dusdanig goed gemoderniseerd/ gerenoveerd dat het u qua comfort aan niets meer gaat ontbreken.



Vanuit deze plek ligt het mooie Drenthe en de schitterende omgeving rondom Klazienaveen aan uw voeten. Lange fietstochten langs de kanalen, over de landerijen of door de bossen, even naar Emmen centrum of zelfs lopend naar een gezellig terras in Klazienaveen behoren tot de mogelijkheden.

Ook aan bergruimte en het parkeren van de auto is gedacht. Ieder appartement krijgt een eigen overdekte parkeerplaats/ carport met berging en dit alles is gelegen op een afgesloten terrein achter de oude bakkerij. Graag zien wij u bij een van onze partners voor het inwinnen van meer informatie over dit project. Er kan gesteld worden dat hier een perfecte ligging, een authentiek appartement en het comfort van nu samen komen!

PLATTEGRONDEN

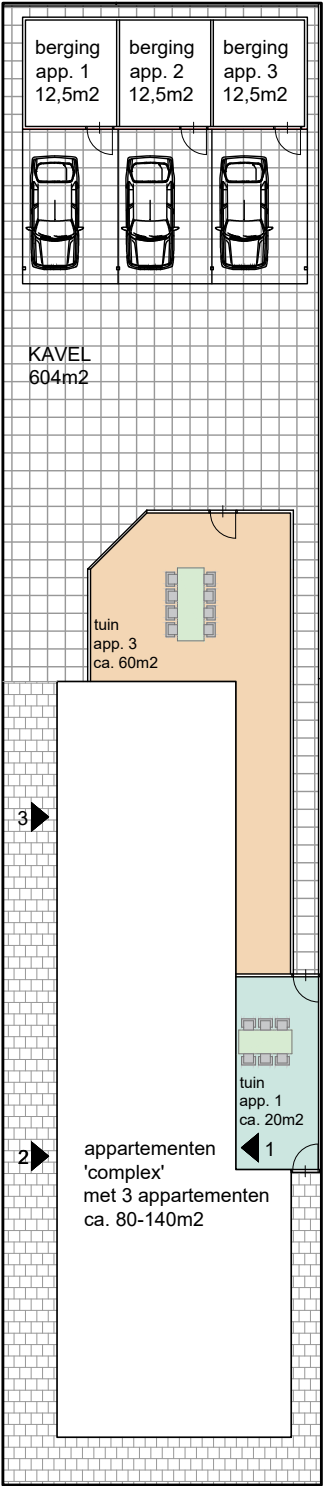
Hier vindt u de overall plattegronden, waarop de relatie tussen de appartementen goed is te zien. In de volgende pagina's gaan we per appartement dieper in op de afzonderlijke eigenschappen.



Kavelverdeling

Op deze tekening hiernaast is de verdeling van de kavel goed te zien. Vanaf de straat kan er middels het pad tussen de twee panden, waarvoor een recht van overpad notarieel is vastgelegd, naar achteren worden gereden. Hier achterop de kavel bevinden zich de bergingen en carports. Elk appartement heeft een ruime berging van ca. 12 m² waarin de fietsen e.d. kunnen worden geplaatst. Aan de berging vast komen ruime carports, deze carports zijn ca. 3 bij 6 m. Hierdoor is er altijd voldoende ruimte om met uw fiets bij de berging te kunnen komen. Het geheel zal conform technische omschrijving degelijk gebouwd worden. De bergingen worden voorzien van stroomaansluiting die per appartement gescheiden zal worden aangelegd. In de berging zullen 2 stopcontacten en een lichtschakelaar aangebracht worden. Onder de carport komt een lichtpunt die u naar eigen invulling evt. een bewegingsmelder kunt geven. Kortom, wanneer u aan komt rijden zal deze aanspringen.

In algemene verlichting is niet voorzien, dit om voor u in gebruik de kosten te drukken. U betaalt daardoor o.a. geen vastrecht voor een aparte centrale stroommeter.



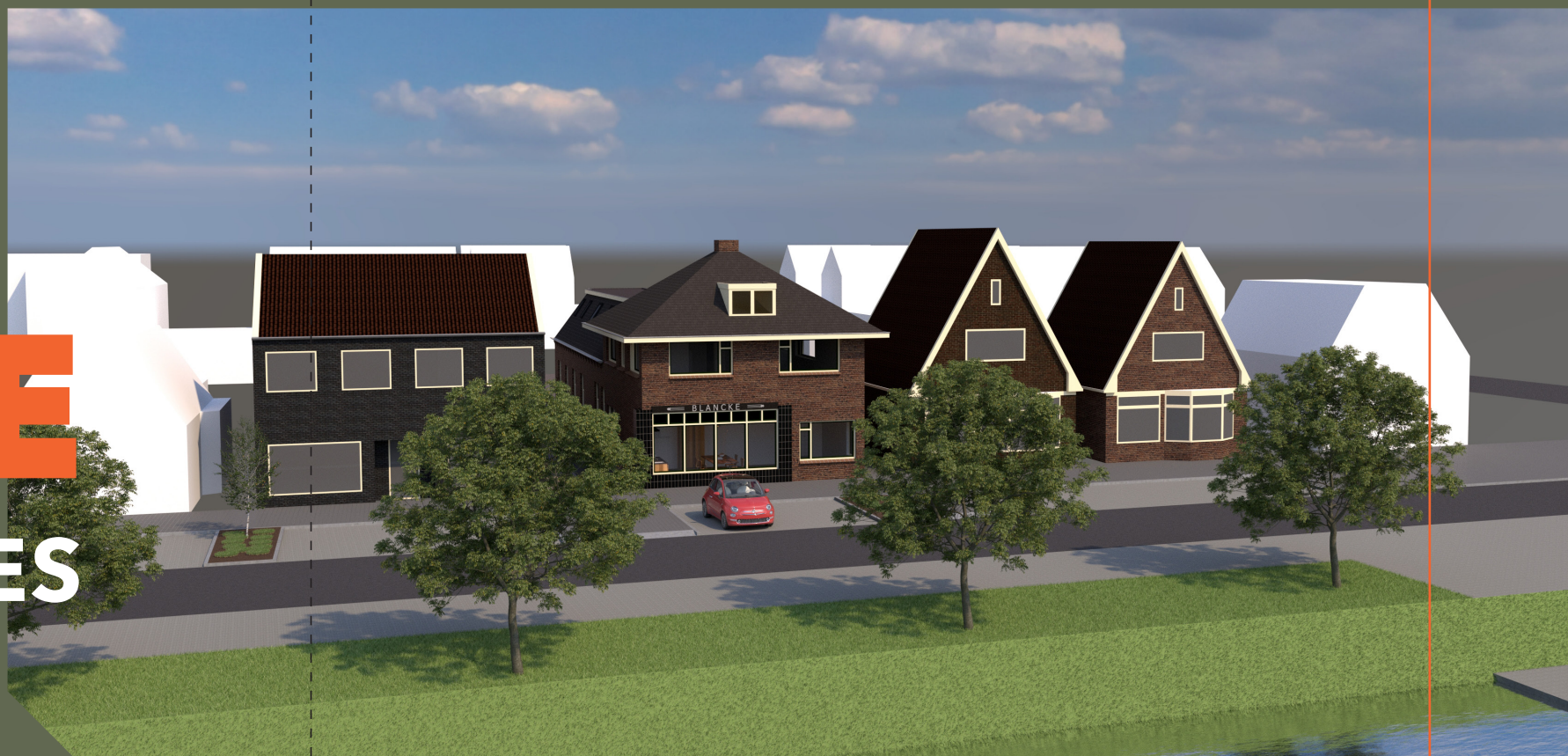
recht van overpad met burenr. 152





BLANCKE

3D IMPRESSIES



APPARTEMENT 1

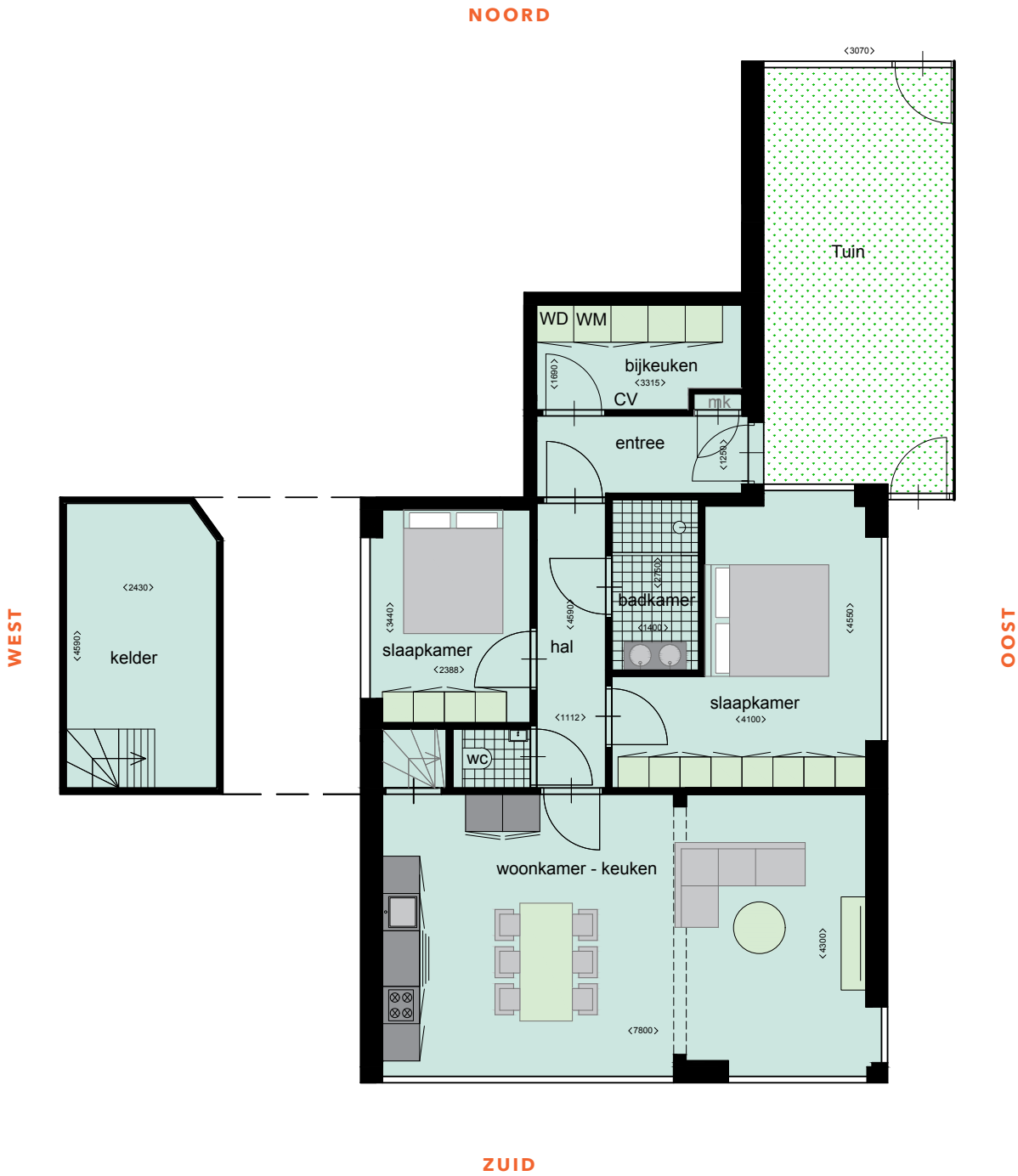
Dit complete appartement bevindt zich aan de voorzijde van het pand op de begane grond. Daar waar vroeger de winkel zat, zal de keuken en eetkamer gevestigd worden.

Dit appartement beschikt over een riante slaapkamer met ruimte voor een kastenwand en een tweede slaapkamer/logeerkamer/kantoor of welke invulling u er ook aan wilt geven. Daarnaast is er een badkamer met grote inloopdouche en dubbele wastafel. Het appartement beschikt tevens over een aparte wc en bijkeuken. Deze bijkeuken zal deels worden gebruikt voor het huisvesten van de techniek dat in de woning komt. O.a. de ketel zal hier komen te hangen. Verder beschikt deze woning over een woonkamer-keuken die u naar wens kunt inrichten. Een bijzondere maar geweldige toevoeging is de kelder, die door een kleine aanpassing die we in het plan hebben verwerkt bereikbaar is vanuit de keuken.



APPARTEMENT 1	87,5m² (incl. 11m² kelder) woonoppervlakte + 20m² tuin
---------------	--

Het appartement is vanaf de voor- en achterzijde goed te bereiken. Wanneer u aan de achterzijde van het pand uw auto onder de carport parkeert, loopt u langs de tuin van appartement 3 zo naar uw eigen 'stadstuin'. Via deze tuin is uw voordeur te bereiken. Komt u van de voorkant na het doen van bijvoorbeeld een boodschapje, kunt u rechts van het pand door de poort om in uw tuin terecht te komen. Alles met elkaar een hartstikke compleet appartement, met uitzicht op de straat én kanaal aan de voorzijde.



APPARTEMENT 2

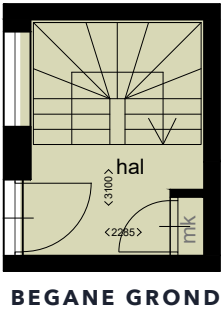
Het appartement op de eerste etage aan de voorzijde is het appartement met misschien wel het mooiste uitzicht. Een hele mooie view over het centrum heb je vanaf de eerste etage.

Dit appartement is te bereiken vanaf de linkerkant van het pand. Via uw eigen voordeur en trappenhuis komt u boven in een ruime hal. Hier zal door middel van een dakraam erg mooi daglicht zijn, waardoor het nog ruimer oogt. Wanneer u uw jas hebt opgehangen en langs de berging loopt, komt u op de overloop/hal die, doordat er een glazen deur is toegepast, met een richting naar het licht loopt en u het uitzicht kan bewonderen. Daar is ruimte voor een aparte keukenhoek met grote eettafel, aangrenzend aan een knusse woonkamer. Door het open geheel ervaart u deze in totaal bijna 40 m² als ruim. Op dezelfde etage bevinden zich een riante slaapkamer met mogelijkheid tot het plaatsen van een grote kastenwand, daarnaast bevindt zich weg de badkamer. Deze is best ruim te noemen en biedt plaats aan een grote inloopdouche en dubbele wastafel. Ook in dit appartement is het toilet apart van de badkamer, waardoor privacy gewaarborgd is. Vanuit de hal kunt u middels volwaardige trap de 2e etage bereiken.

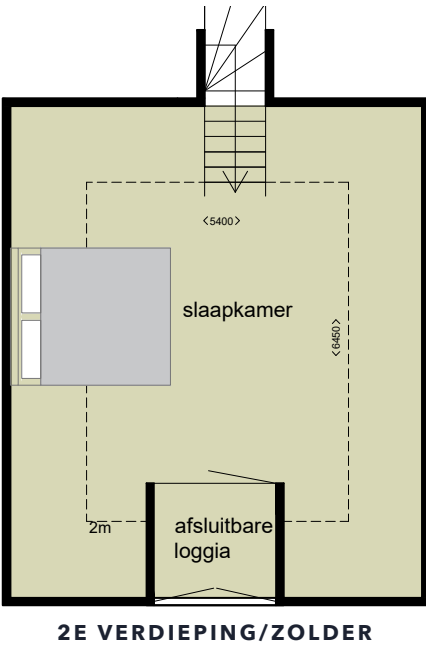
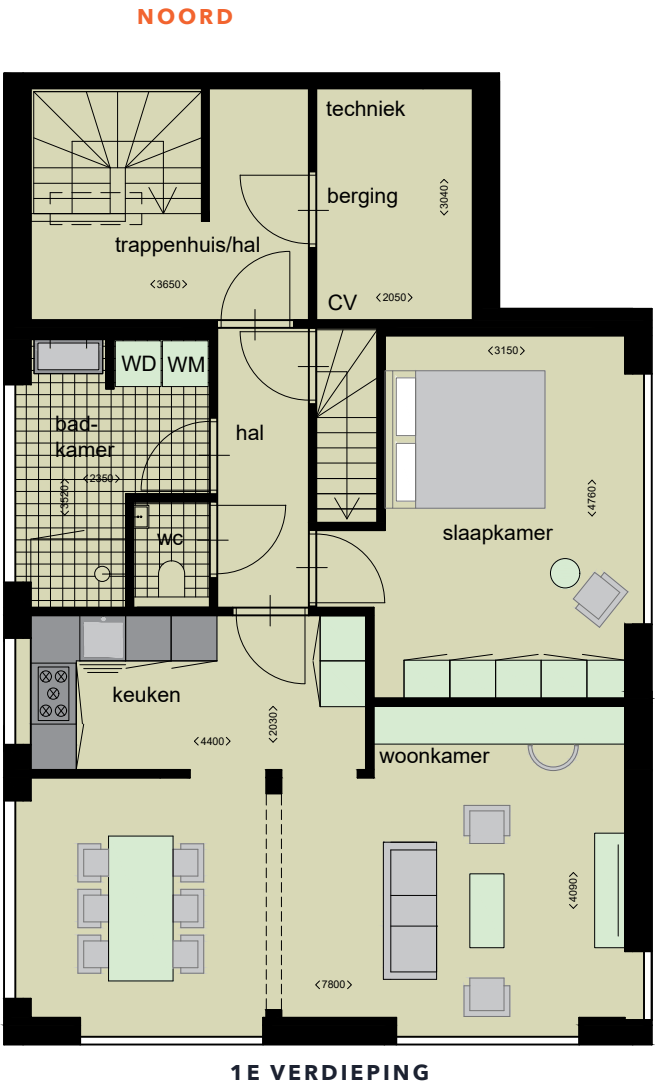


APPARTEMENT 2	110m² woonoppervlakte (incl. trappenhuis en zolder)
---------------	---

Wanneer u naar de 2e etage gaat, heeft u een nog beter zicht op het centrum. Dit is ook één van de redenen dat hier een inpandig balkon wordt gerealiseerd. Van buiten zal het eruitzien als een grote dakkapel, van binnen is deze te openen waardoor er een overdekt balkon ontstaat. Echt een unieke plek! Op deze 2e etage kan naar wens bijv. een loft worden gecreëerd voor evt. logees. Vanzelfsprekend bent u er vrij in deze ruimte anders in te richten, als bijvoorbeeld kantoor, 'zomerverblijf' of iets dergelijks. Deze ca. 25 m² wordt voorzien van een afvoer en waterleiding. Hierdoor is een wastafel, keukenblok of douche op deze etage mogelijk.



WEST



OOST

ZUID

APPARTEMENT 3

2 BOUWLAGEN

Een appartement als deze noemt men een Maisonnette (uit het Frans: maison = huis, -ette = uitgang van verkleining). Dit is een woning in een groter gebouw, zoals een flat, met twee verdiepingen per woning, bijvoorbeeld een slaapverdieping boven de woonverdieping. Dit in tegenstelling tot een appartement, dat maar één verdieping heeft. Het is namelijk zo uniek om een 2 verdiepingen tellend appartement op zo'n locatie middenin het centrum te mogen genieten. Dit zeer grote appartement is uniek in zijn soort.

Het appartement is net als appartement twee te bereiken vanaf de linkerkzijde van het pand, maar ook via de tuin en via de achterdeur van het appartement. Dit appartement heeft dus twee toegangsdeuren wat flexibiliteit biedt. Wanneer u de hoofdingang (links) binnentreedt, komt u in een met glazen pui afgesloten hal terecht. Vanuit deze hal is de bijkeuken én wc te betreden. Mooi compact ingedeeld, met behoud van bestaande muren. Wanneer de glazen pui is gepasseerd belandt u in een zee van ruimte die fantastisch belicht zal worden door daglicht dat binnenstroomt via de enorme hoge ramen aan de oostkant van het appartement. Deze ramen zijn kenmerkend voor de jaren 30 stijl die het pand in al zijn glorie uitstraalt. De ruimte is naar wens in te delen, in deze brochure is een voorbeeld opgezet hoe het zou kunnen worden ingedeeld. Tevens is de vide met daglicht van boven een bijzondere toevoeging, het voelt haast Amsterdams aan. In deze vide zijn de trap én de eerder benoemde lift geplaatst.

APPARTEMENT 3	ca. 140 m² woonoppervlakte
---------------	----------------------------

Eenmaal boven komt u op een overloop, ook voorzien van dakramen, waar vandaan alle vertrekken te bereiken zijn. Efficiënt en weinig verkeersruimte waardoor een drietal mooie ruimtes ontstaan. Allereerst de master bedroom, deze slaapkamer is riant met zijn bijna 25 m² én toegang tot het balkon. De slaapkamer grenst aan de badkamer, die via de hal te bereiken is en zal net als de andere appartementen in de basis worden voorzien van een riante inloopdouche en dubbele wastafel. Naast deze benoemde ruimten blijft het 2e slaapvertrek nog over. Ook deze ruime, zo niet zeer ruime, slaapkamer kan naar wens ingericht worden.





+ Informatie

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



In deze technische beschrijving vindt u alle informatie die inzicht geeft in de opbouw en technische eigenschappen van de appartementen 1 t/m 3.

Sloopwerk

Het pand zal van binnen worden vrijwel geheel worden gestript. Tevens zullen er een aantal wanden worden verwijderd waardoor er grotere ruimten ontstaan. Daarnaast worden extra deuropeningen gecreëerd en zal de toegang naar de kelder worden aangepast. Daarnaast worden de schoorstenen intern verwijderd, dit om indelingsvrijheid te creëren. Het platte dak aan de achterzijde voorzien van een laag grind zal geheel worden verwijderd en vervangen. Ook worden de bijgebouwen gesloopt en afgevoerd. E.e.a. bevat asbest, dit wordt vanzelfsprekend door een erkend bedrijf verwijderd.

Fundering

De fundering van het hoofdgebouw wordt gehandhaafd, bouwtechnisch rapport heeft uitgewezen dat de fundaties naar behoren zijn. Zo niet, is dit risico voor de ontwikkelaar en zal hij deze kosten voor zijn rekening nemen. Ten behoeve van de nieuw te bouwen bergingen en carports wordt

er een nieuwe fundatie gemaakt. Conform opgave constructeur zullen deze gefundeerd worden op een betonnen betonbalk en poeren gefundeerd op betonpoeren die geboord zullen worden tot de vaste grondlaag op ca. 1,5m onder maaiveld.

Begane grond- en verdiepingsvloeren

De begane grondvloer is deels van beton op zand en deels hout. Deze blijven beide gehandhaafd en zullen worden voorzien van fermacellplaten o.g. die voorzien zijn van een laag wol. Dit om de nieuw te bouwen wanden te ontkoppelen van bestaande constructie en de vloer uit te vlakken. Hierdoor wordt veel contactgeluid vermeden. Ook de houten verdiepingsvloeren worden uitgevlakt en voorzien van deze fermacellplaten. Hierdoor ervaar je de houten vloeren niet meer, is de brandscheiding en ontkoppelen van het geluid grotendeels geregeld. Waar nodig worden de vloeren versterkt en aangepast. Bijv. de trapgaten die of dicht of open gemaakt dienen te worden.

Daken

De schuine daken wordt geheel gecontroleerd en waar nodig verbeterd. De pannen blijven echter gehandhaafd om het jaren 30 karakter te behouden. Het lood wordt verbeterd en de schoorsteen die gehandhaafd blijft wordt geïmpregneerd. Daarnaast wordt het platte dak geheel voorzien van een pak isolatie en nieuwe laag dakbedekking zodat deze er weer jaren tegenaan kan.

Hoofddraagconstructie, appartement scheidende binnen- en buitenwanden

De hoofddraagstructuur wordt behouden en enkel tpv doorbraken aangepast en zullen deze dragende wanden dmv stalen liggers worden vervangen. Aangezien de schoorstenen in het pand worden verwijderd, dient de schoorsteen op het hoofddak dat blijft gehandhaafd te worden ondersteund. Deze constructie zal nader door de constructeur worden berekend.

Binnenwanden appartementen

De binnenwanden in de appartementen zullen bestaan uit bestaande gemetselde of nieuw geplaatste lichte scheidingswanden. Daarnaast worden alle buitengevels voorzien van voorzetwanden met isolatie. Dit zal een geheel gedegen constructie zijn die incl. bestaande gevel een waarde van ca. $R_c = 2.0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ behalen. Dit draagt enorm bij aan het wooncomfort.

Naast de isolerende werking, werkt dit in het voordeel tov geluid van buiten en geluid in de woning. Deze wanden zijn namelijk ontkoppeld van de buitenwanden waardoor de akoestiek verbetert. De wanden van de toiletruimten en de badruimten worden deels afgewerkt met tegels. Overige binnenwanden in de appartementen en bijbehorende secundaire ruimten worden behangklaar afgewerkt m.u.v. de meterkast.

Buitenwanden

De buitengevel blijft geheel gehandhaafd en onaangepast. Het metselwerk wordt gecontroleerd en waar nodig verbeterd. Al het voegwerk wordt gecontroleerd en waar nodig vervangen in kleur van bestaand voegwerk.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

Vrijwel alle buitenkozijnen van de appartementen in de buitengevels zullen deels gehandhaafd, deels worden vernieuwd en uitgevoerd in hardhouten kozijnen weg. Alle kozijnen worden voorzien van isolerende hoog rendement (HR++) beglazing. In de buitenkozijnen zullen op een aantal plaatsen nieuwe draadelen worden opgenomen incl. hang- en sluitwerk. De buitendeuren van het pand zullen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen in de appartementen worden

uitgevoerd in houten kozijnen met af fabriek afgelakte opdek paneeldeuren in jaren 30 stijl, afgehangen met standaard hang- en sluitwerk. Rondom de kozijnen komt een beleg, passend bij in de stijl.

Trappen

De trappen worden uitgevoerd in grenenhout, opzet ntb. De hekwerken langs vrije zijden van trappen van de appartementen 2 en 3 zullen worden uitgevoerd in stijl van de trap in vuren spijlhekwerken. De bovenzijde van de trappen en trapbordessen worden afgewerkt met één antislip strip en in crème wit gevefd. Rest van de trap wordt ook crème wit afgelakt opgeleverd. Indien gewenst kan tegen meerprijs bijv. eiken traptreden gekozen worden die bijv. transparant afgelakt worden. Prijzen worden transparant met kopers gedeeld.

Hekwerken en balustrades

De balustrades ter plaatse van balkon appartement 3 zullen worden uitgevoerd in gepoedercoate stalen hekwerken conform tekening waarbij de kleur nader door architect is te bepalen (1m hoogte + vloerpeil).

Balkons

Enkel appartement 3 heeft een echt balkon. De constructie en hekwerken zullen zoals hierboven bestaan uit staal, waarop kunststof of hardhouten vloerdelen worden gemonteerd. Eea in stijl passend bij de uitstraling van het pand. Appartement 2 heeft zoals eerder genoemd een ‘in pandig balkon’ die afsluitbaar is. Hierbij zullen het dak incl. dakkapel zorgen voor de waterkering. Indien de 2 grote ramen worden geopend (naar binnen) ontstaat er als het ware een overdekte ‘buitenruimte’. De ontstane ‘buitenruimte’ zal binnenin worden omringd met glazen wanden.

Sanitair en tegelwerk

De sanitaire inrichting van bad- en toiletruimten is inbegrepen en worden standaard wit uitgevoerd. Budget voor levering sanitair is € 1.500,-. Tegelwerk zal in 30-60 cm wandtegels in de kleur mat

wit en 30-60 cm antraciet kleurige vloertegels worden uitgevoerd (20€/m²). Voegwerk in n.t.b. bijpassende kleur. Voor elke koper is er een kopersgesprek ingepland bij BMN in Nijverdal. Daar kan het standaard sanitair én tegelwerk aanschouwd worden. Indien gewenst kan er ook voor ander sanitair of tegelwerk gekozen worden. Tegen meerprijs kan bijv. een badmeubel, extra kasten, zwarte kranen etc. worden uitgekozen. Ook deze offerte wordt transparant met u gedeeld en besproken.

Rioleringsinstallatie

Elk appartement zal afzonderlijk worden aangesloten op de terreinleiding die wordt aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. De lozingspunten zullen op de definitieve verkooptekening worden aangegeven. De afvoerleidingen zullen worden uitgevoerd in PVC en zoveel mogelijk via schachten, wanden en vloeren uit het zicht worden weggewerkt. In de leidingen worden voldoende ontspannings- en ontstoppingsmogelijkheden aangebracht.

Gasinstallatie

Het appartement zal worden voorzien van een gasaansluiting. Deze is enkel bedoeld voor aansluiting van de CV ketel om een toekomstige overstap op een warmtepomptechniek mogelijk te maken. Kortom koken op gas behoort niet tot de opties.

Verwarmingsinstallatie

Elk appartement zal worden voorzien van een eigen verwarmingsinstallatie t.b.v. centrale verwarming en warmtapwaterbereiding. De warmteopwekking wordt uitgevoerd als combiketel met klasse CW5 (app 3) en CW4 (app 1 en 2). Deze geeft een warmtapwatercapaciteit van 15 liter/min (bij (40°C). De verwarming vindt plaats middels een laagtemperatuur afgiftesysteem. Hierdoor wordt het CV-ketel rendement gemaximaliseerd en is het afgiftesysteem geschikt om in de toekomst over te stappen op bijvoorbeeld een warmtepomp. De warmteafgifte componenten in

elk alle appartementen zijn geschikt voor deze lage aanvoertemperatuur (<55°C). Vloerverwarming dient in appartementen als hoofdverwarming. De bovenste etages van appartementen 2 en 3 worden volledig voorzien van laagtemperatuur-radiatoren.

De verwarmingsinstallatie zal bij gesloten deuren en ramen, bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van 8 m/s tenminste de volgende vertrektemperaturen behalen:

- verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamers) tenminste 20 °C
- verkeersruimten, toiletruimten : tenminste 18 °C
- badruimte: tenminste 22 °C
- berging in het appartement: 15 °C

Koelinstallatie

Niet aanwezig.

Temperatuurregeling

De temperatuurregeling geschiedt via een klokthermostaat in de woonkamer en de ingeregelde vloerverwarmingsverdelers/laagtemperatuur radiatoren in de verschillende verblijfsruimten: woonkamer/keuken, badkamer, slaapkamers. De bijbehorende ruimten (zoals berging etc.) en de algemene ruimten zijn onverwarmd.

Mechanisch ventilatiesysteem

Er is geen mogelijkheid voor een afzuigkap met directe ontluchting naar buiten. De mechanische ventilatie wordt in zijn geheel uitgevoerd conform de nieuwbouw eisen vanuit het bouwbesluit.

Elektrische installatie

De elektrische installatie zal volgens geldende normen en wetgeving worden aangelegd. De elektriciteitsmeter zal in de meterkast van het appartement worden aangebracht, waarbij rekening gehouden dient te worden met de eisen en regelgeving vanuit de netbeheerder.

Vanaf de elektriciteitsmeter wordt de bekabeling via een beveiligde groepen-verdeeltkast naar de

verschillende aansluitpunten in het appartement geleid. De aansluitpunten voor stroom en verlichting zullen per ruimte op de definitieve verkooptekening worden aangegeven. Deze wordt bij het eerste gesprek met de makelaar met jullie gedeeld. De aansluitpunten ten behoeve van de wasmachine en de wasdroger worden ieder aangesloten op een eigen beveiligde installatieautomaat.

Alle wandcontactdozen (WCD) worden uitgevoerd met randaarde. Schakelmateriaal, wandcontactdozen e.d. in de appartementen worden uitgevoerd als inbouw in zuiver wit kunststof van het fabricaat Busch Jaeger Balance (of gelijkwaardig). Het schakelmateriaal zal op de volgende hoogte worden geplaatst:

- WCD's algemeen: 30 cm boven vloer
- WCD's keuken: 120 cm boven vloer
- (Licht-)schakelaars: 105 cm boven vloer
- Thermostaten: 150 cm boven vloer
- CO2 melders: aan plafond
- Telefonie en televisie: 30 cm boven vloer

Er is geen terreinverlichting inbegrepen voor algemene verlichting. Wel is er een waterdicht dubbel buitenstopcontact inbegrepen bij de tuinen van appartementen 1 en 3.

De buitenberging behorende bij de appartementen krijgen een dubbel stopcontact en een lichtschakelaar meteen naast de deur. Ook wordt in de berging een lamp opgehangen. Apart geschakeld wordt de lamp onder de carport. Deze kan indien gewenst met bewegingsensor worden uitgevoerd.

Zonnepanelen

In de basis installatie zitten geen zonnepanelen. Indien gewenst is er voor elk appartement de mogelijkheid een aantal zonnepanelen op het dak van de eigen berging en carport te realiseren tegen meerprijs. Deze volgt op de meer- en minderwerkenlijst.

Communicatie-installatie

Elk appartement zal worden voorzien van een aansluitpunt ten behoeve van telefonie en een punt ten behoeve van de centrale antenne installatie (CAI) in de meterkast van het appartement. Vanaf de aansluitpunten zullen leidingwegen worden gelegd naar individuele aansluitpunten (bedraad). Elk appartement is verder voorzien van een deurbel naast de voordeur, welke is aangesloten op een bel die afgaat in de hal van de woning.

Aansluiting op openbaar netwerk

De appartementen worden vanaf het aansluitpunt in de meterkast aangesloten op het gemeentelijk leidingnet voor gas, water, elektra, riolering en indien mogelijk een glasvezelaansluiting. De aanvraagformulieren voor de feitelijke levering van de voorziening worden te zijner tijd aan de koper verstrekt.

Liftinstallatie

De liftinstallatie van appartement 3 zal volgens geldende normen en wetgeving worden aangelegd. De lift wordt uitgevoerd als huislift met n.t.b. eigenschappen.

Bergingen

De bergingen worden nieuw gebouwd. Definitief ontwerp volgt nog. Plaatje ter indicatie van de sfeer. E.e.a. wordt ongeïsoleerd gebouwd.

Brievenbussen

Elk appartement krijgt zijn eigen brievenbus op de linker gevel, vlak bij de voorgevel. Kleur en uitvoering n.t.b.

Tuinen

De tuin van appartement 1 is zo gecalculeerd dat deze geheel wordt bestraat met n.t.b. nieuw straatwerk. Prijs straat werk 20€ / m² is mee gerekend, hiervoor kan straatwerk uitgezocht

worden bij een leverancier die door ontwikkelaar wordt bepaald. Tevens is er een budget van € 500,- voor n.t.b. planten, bomen en of borders. Deze kan in overleg worden besteed. Hierdoor is bij oplevering ook dit onderdeel gereed voor gebruik. De tuin van appartement 3 is zo gecalculeerd.



dat deze geheel wordt bestraat met n.t.b. nieuw straatwerk. Prijs straat werk 20€ / m² is mee gerekend, hiervoor kan straatwerk uitgezocht worden bij een leverancier die door ontwikkelaar wordt bepaald. De zijkant daarentegen is bedoeld

als grind siertuin, hiervoor is een budget a € 2.500,- beschikbaar. Ook hiervoor gaan we kort met een hovenier om tafel zitten om dit te bespreken. Meerwensen? Mogelijk bij deze hovenier en e.e.a. in overleg mogelijk.

Terreininrichting

Het terrein wordt geheel opnieuw bestraat met voorhanden straatwerk, ook onder de carports en in de bergingen. Tevens wordt de kavel omheind met n.t.b. schutting of hederagaashekwerk tot

1,8m hoog. Tussen pad naar appartement 1 en appartement 3 zal in overleg ook een afscheiding worden geplaatst. Voorkeur heeft een groene haag, echter ivm beperkte breedte wordt hier met appartement 3 naar gekeken en samen bepaald wat hier geplaatst gaat worden. Hiervoor is € 150,-/m1 incl. montage gereserveerd voor een n.t.b. afscheiding van 1,8m hoog.

Provisie ontwikkelaar

Alle meerprijzen worden vermeerderd met 10% provisie voor de ontwikkelaar. Kortom wanneer u bijv. een badmeubel toevoegt aan uw standaard sanitair die € 1.000,- kost, zal de meerprijs worden vermeerderd met 10% voor het regelen van het geheel. Hiervoor worden o.a. de onderaannemers ingelicht, facturen van meerwerk betaald, tekening aangepast én factuur aangepast en opgemaakt. Hiermee hebben we een transparante werkwijze en kunnen wij de ontvangen offertes van leveranciers open met u bespreken.

Overig

Er kunnen geen rechten aan maatvoering tekening worden ontleend. Aangezien er bij een bestaand pand niet alles gebouwd kan worden zoals nu is getekend, houden we een slag om de arm. De m² kan 3-5% afwijken zonder dat dit kan worden verrekend in de prijs, e.e.a. is nl nog onderhevig aan technisch ontwerp.

Inrichting zoals meubels, keukens e.d. zoals op verkooptekeningen verwerkt zijn geen onderdeel van levering. Enkel ter indicatie.

WKB

Voor dit project gaan we in samenwerking met de gemeente Emmen een proefproject draaien. Op 1 juli 2022 treedt namelijk de nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking. De Wkb heeft als doel de bouwkwaliteit en het bouwtoezicht te verbeteren door inschakeling van private kwaliteitsborgers. Deze controleert namelijk als onafhankelijke partij tijdens de bouw de kwaliteit en wijze van uitvoeren. Daarnaast wordt de aansprakelijkheid van aannemers ten opzichte van particuliere en professionele opdrachtgevers uitgebreid.

De Wet Kwaliteitsborging heeft 3 doelen:

- verbeterde (borging van de) bouwkwaliteit
- verbeterde positie van de consument
- stimuleren van kwaliteitsverbetering en faalkostenvermindering

Wij als Berens-Vastgoed gaan bij dit project ondervinden in hoeverre de gemeente, de aannemers en wij als vastgoedontwikkelaar klaar zijn voor deze nieuwe wet. Er volgt geen extra keurmerk oid, wel mag u ervan uitgaan dat er tijdens de bouw veel toezicht zal zijn. Voordeel voor u is bijv. dat de wijze van bouwen beter is gedocumenteerd, waardoor we bij oplevering u van een uitgebreider opleverdossier kunnen voorzien.

VVE

Er zal in overleg met jullie als kopers een vve opgericht worden. Onze insteek is om de bijdrage klein te houden, mede daarom is er bijvoorbeeld geen aparte stroommeter aangelegd voor algemeen wat jullie vastrecht scheelt. E.e.a. zal geregeld moeten worden aangezien jullie onder één dak gaan leven met elkaar. Wij zullen jullie hierin ondersteunen in de opstartfase, jullie als kopers bepalen echter of bijv. schilderwerk centraal of decentraal wordt berekend.

VERKOOPINFORMATIE

Heeft u na het lezen van deze brochure interesse in één van de appartementen of vragen omtrent dit project? Neem dan contact op met Melenberg!



MELENBERG
MAKELAARDIJ

MELENBERG MAKELAARDIJ

Weerdingerstraat 43 info@melenbergmakelaardij.nl
7815 SC Emmen 0591 - 20 21 20

WWW.MELENBERGMAKELAARDIJ.NL



PROJECTPARTNERS



PROJECTONTWIKKELAAR

Berens Vastgoedmanagement en Beheer BV



MAKELAAR

Melenberg Makelaardij



PROJECTNOTARIS

Kral & Schukken netwerk notarissen



KEUKENS

Borghuis Keukens



BADKAMERS

BMN Nijverdal



INSTALLATEUR

Installatietechniek Emmen



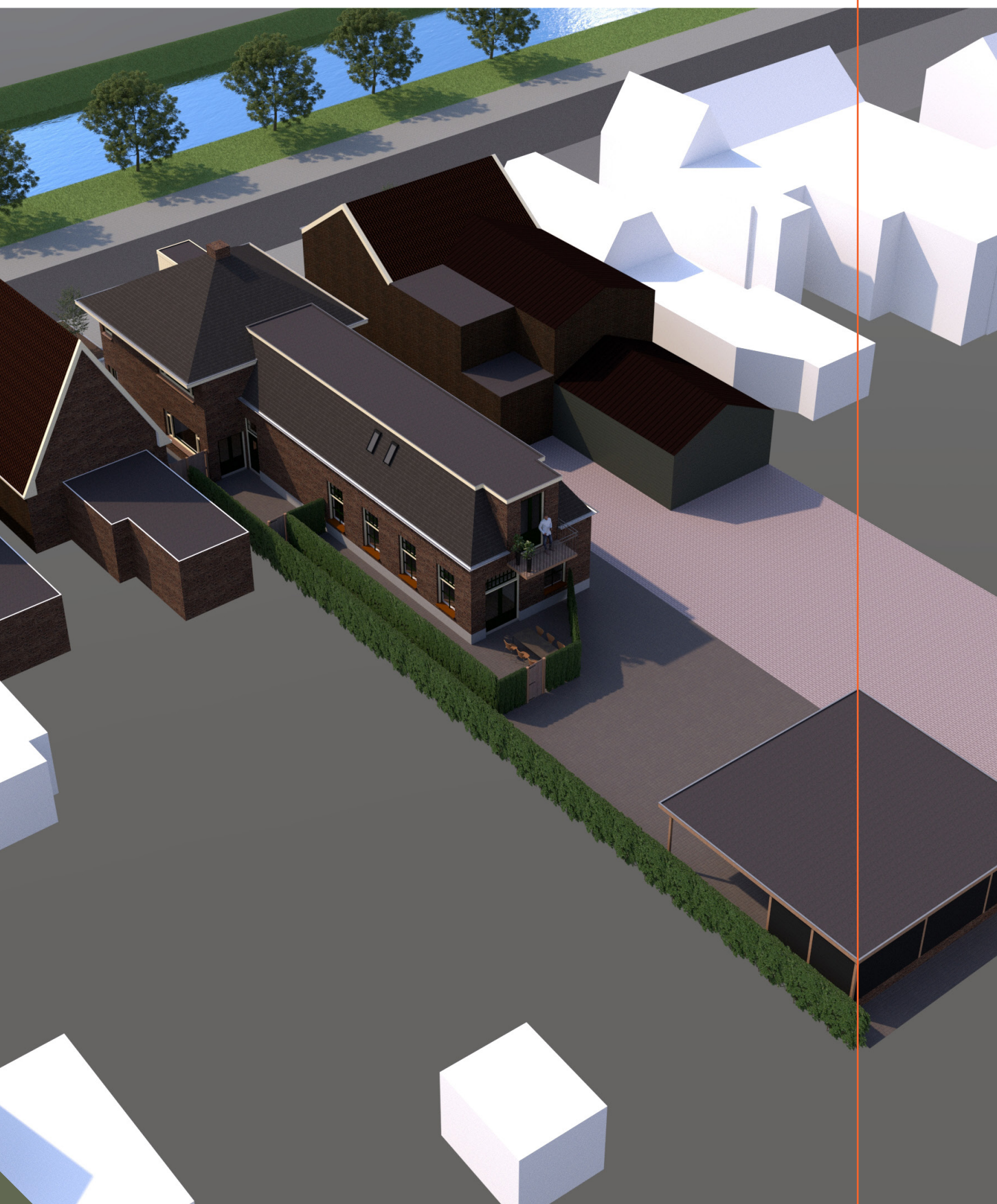
INSTALLATIEADVISEUR

STRAKKS ingenieurs



HYPOTHEEKADVISEUR

Van Bruggen Adviesgroep Emmen/Hoogeveen



BLANCKE

"De voormalige bakkerij met woning
wordt binnenkort verbouwd tot drie
geweldige appartementen."



BLANCKE

www.melenbergmakelaardij.nl (verkoop)
www.berens-vastgoed.nl (projectspecifiek)

Kennelijke fouten, vergissingen, druk- en zetfouten binden ons niet. Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak worden gemaakt op de inhoud van deze brochure. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van onze publicaties die grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd of niet (meer) correct is. Wij zijn niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens uit deze gecreeëde brochure. Deze brochure betreft een voorlopige brochure die bij vordering van het proces mogelijk aangepast wordt. Alle vermelde maten zijn voorsnog indicatief.

Vormgeving door **VILLA 2**