



KLAVIER



in samenwerking met



+ Hoek van Echtenskanaal NZ
Brugstraat te Klazienaveen

VERKOOPBROCHURE

Juli 2023

+ Voorwoord

KLAVIER; 10 appartementen te Klazienaveen

Velen van u hebben vast al generatiegenoten die u aanspreken en zeggen: "sinds wij in een appartement wonen hebben we veel meer rust. Meer vrije tijd, geen onderhoud, wat een genot". Telkens dacht u wellicht, zolang ik het nog volhoud, blijf ik mooi waar ik nu zit. Tot dit moment. De tijd is rijp om afscheid te nemen van uw vaste stek en het avontuur aan te gaan met als doel: rust, overzicht en tijd voor andere dingen.

Voor u ligt de brochure van het appartementencomplex KLAVIER, deze statige korte naam is een verwijzing naar het gelijknamige toetseninstrument. De Klavier is een piano-achtig muziek instrument, dat evenredige witte en zwarte toetsen heeft en compact van formaat is. Het

"De separate gebouwen passen in het ritme dat reeds in beide straten aanwezig is. Het ritme van gebouw-ruimte-gebouw-ruimte."

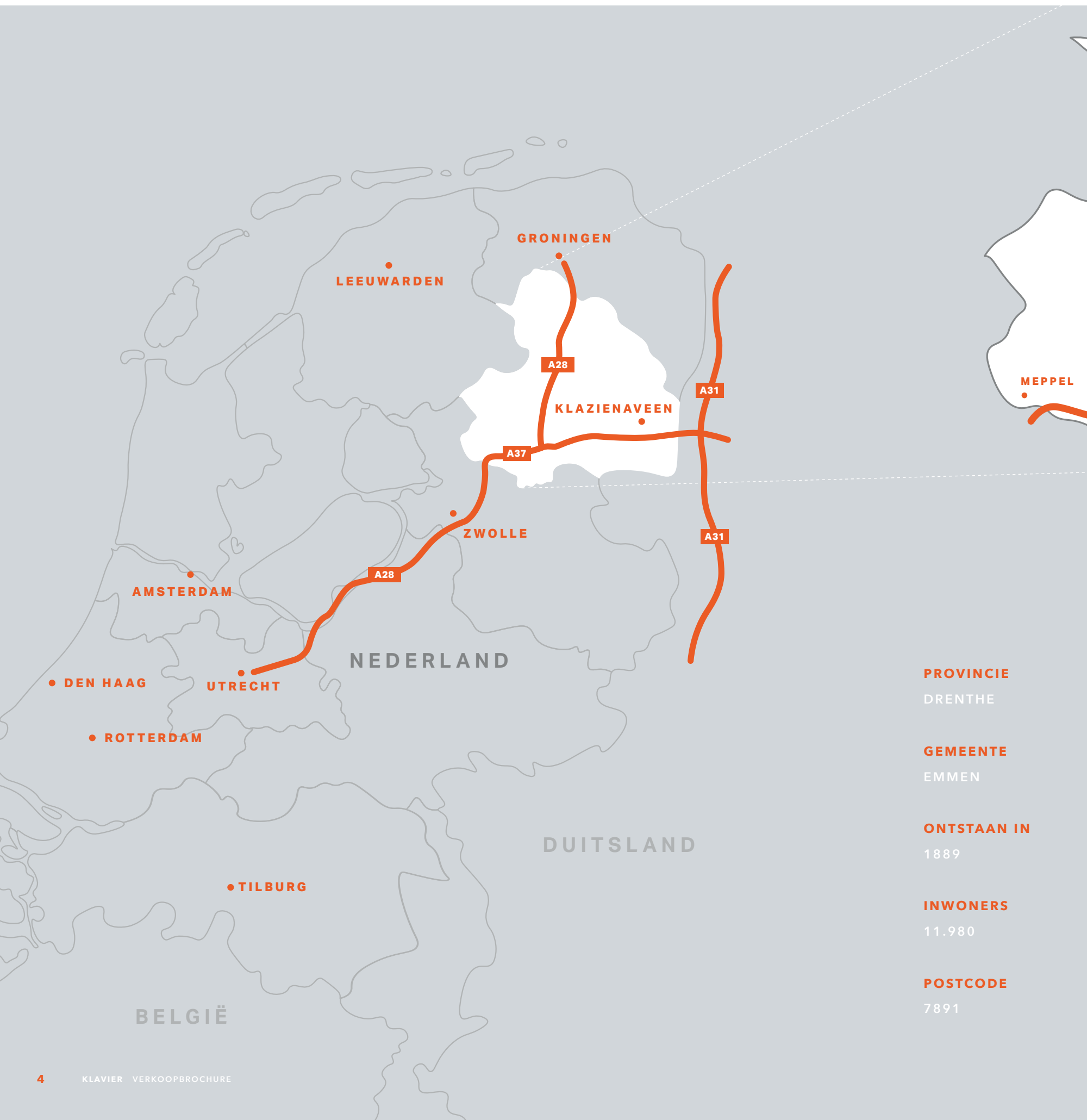
appartementencomplex heeft soortgelijke kenmerken, is veelal evenredig, compact en heeft 'vier' gebouwen wat de naam nog sterker maakt. De separate gebouwen passen in het ritme dat reeds in beide straten aanwezig is. Het ritme van gebouw-ruimte-gebouw-ruimte.

Initiatiefnemer Heller kocht de locatie met bestaande bebouwing voor hun gelijknamige bedrijf. De bedoeling was om in de voormalige sportschool het hoofdkantoor van het bedrijf, dat verzekeringen, hyptheken en bankzaken regelt, te vestigen. Bovenop deze commerciële laag waren huurwoningen gepland. Door de brand in 2021 was het pand helaas rijp voor de sloop. Er moest en zou dan ook een mooi pand terug worden gebouwd. Het voormalige hoekpand was zo kenmerkend, dat verdiende een gepaste opvolger. Familie Heller hoopt met het door architect Berrie Walda ontworpen en door Arjan Berens ontwikkelde plan, dit waar te maken.



Inhoud

- 4 Klazienaveen
- 6 3D Impressies
- 8 Situatietekening
- 10 Begane grond
- 12 1e verdieping
- 14 2e verdieping
- 16 3e verdieping
- 18 Uitstraling
- 20 Technische omschrijving
- 23 Projectpartners



+ Locatie en bevolkingsgraad

Klazienaveen

Klazienaveen werd in de negentiende eeuw in Drenthe gesticht door Willem Albert Scholten. Zijn zoon Jan Evert vernoemde het kanaaldorp naar zijn moeder Klaziena Sluis, de echtgenote van Willem Albert Scholten.

Klazienaveen is het grootste buitendorp binnen de gemeente Emmen, en telt +/- 11.980 inwoners. Wie het centrum van Klazienaveen binnenkomt zal zich iedere keer weer verbazen over het gevarieerde en uitgebreide winkelaanbod. De afgelopen jaren heeft het centrum zich zeer sterk weten te ontwikkelen in het winkelbestand en het vernieuwen van het openbare gebied.

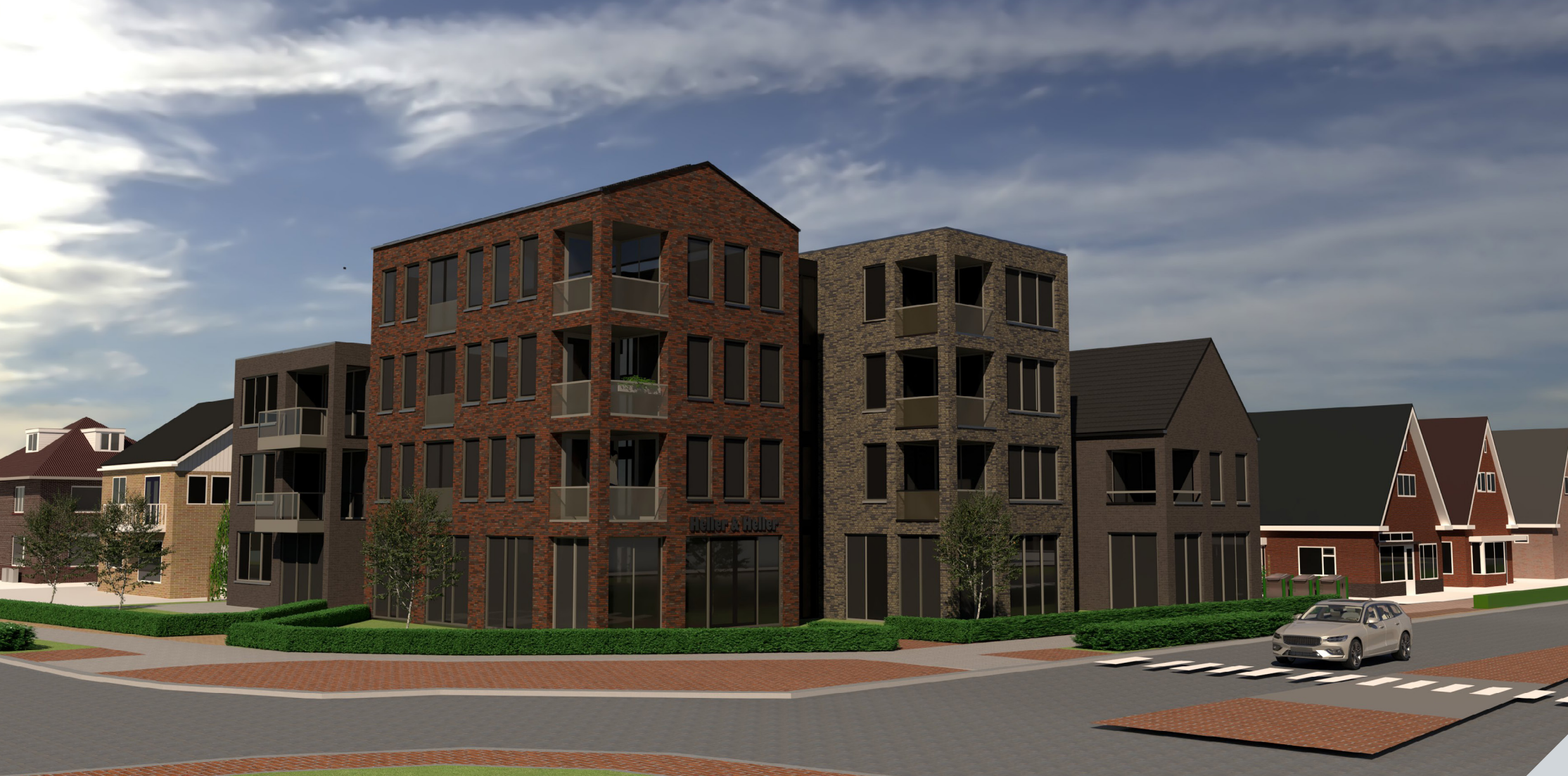
PROVINCIE
DRENTH

GEMEENTE
EMMEN

ONTSTAAN IN
1889

INWONERS
11.980

POSTCODE
7891



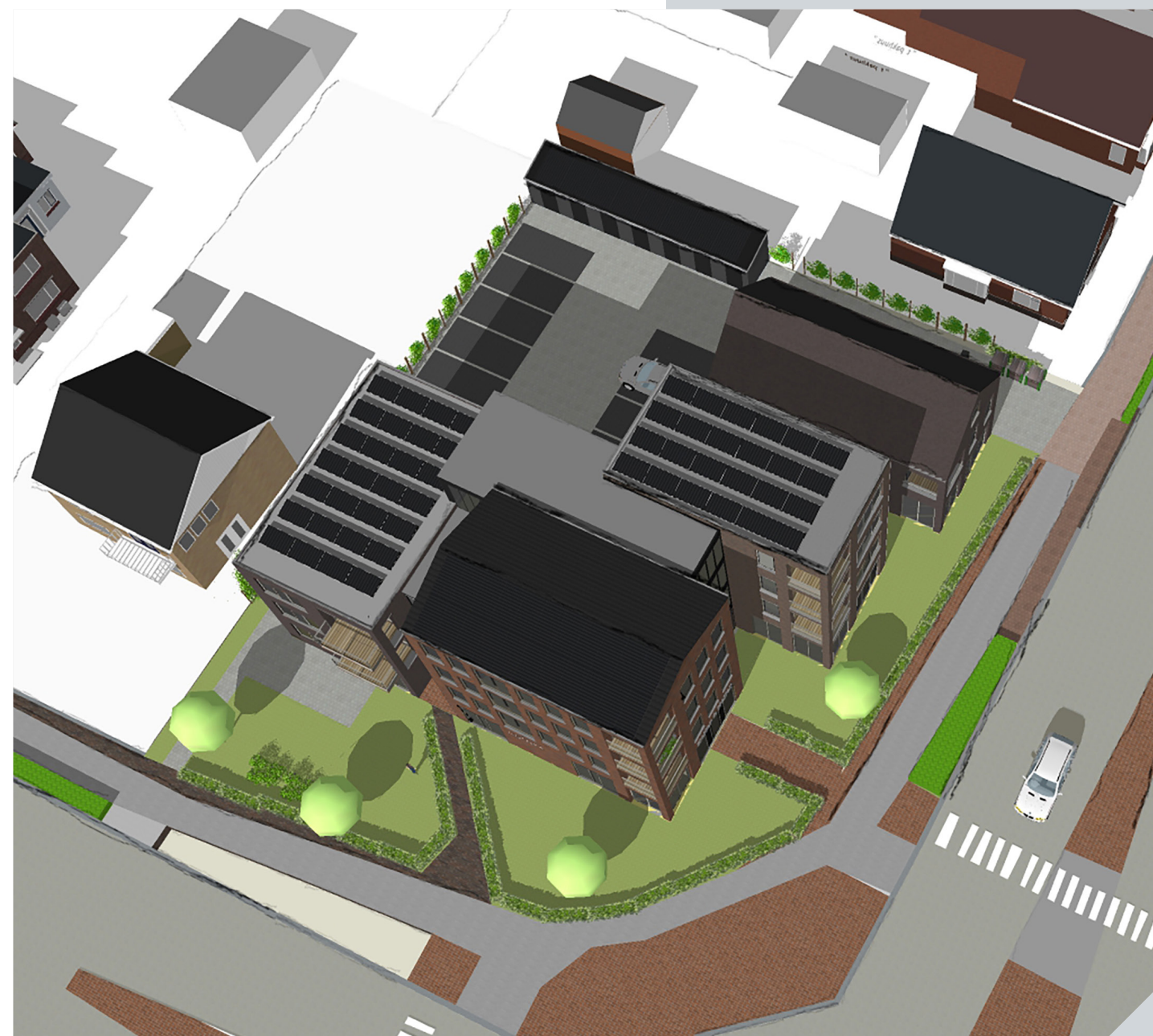
KLAVIER

IMPRESSIES



+ Locatie

SITUATIETEKENING



BEGANE GROND

De begane grond is voor 75% bezet door de commerciële ruimte van Heller en Heller Bank. Overdag zijn hier kantoormedewerkers aanwezig en kunnen mensen via een separate ingang de bank betreden. 's Avonds zullen hier vrijwel geen activiteiten plaatsvinden, overwerken en het geven van evt. een presentatie daargelaten. Kortom een fijne buurman die reuring geeft, maar in basis geen overlast geeft.



STRAATBEELD BRUGSTRAAT



ZIJGEVEL BRUGSTRAAT



STRAATBEELD VAN ECHTSENKANAAL



ZIJGEVEL VAN ECHTSENKANAAL

APPARTEMENT 1 92,3m² BVO

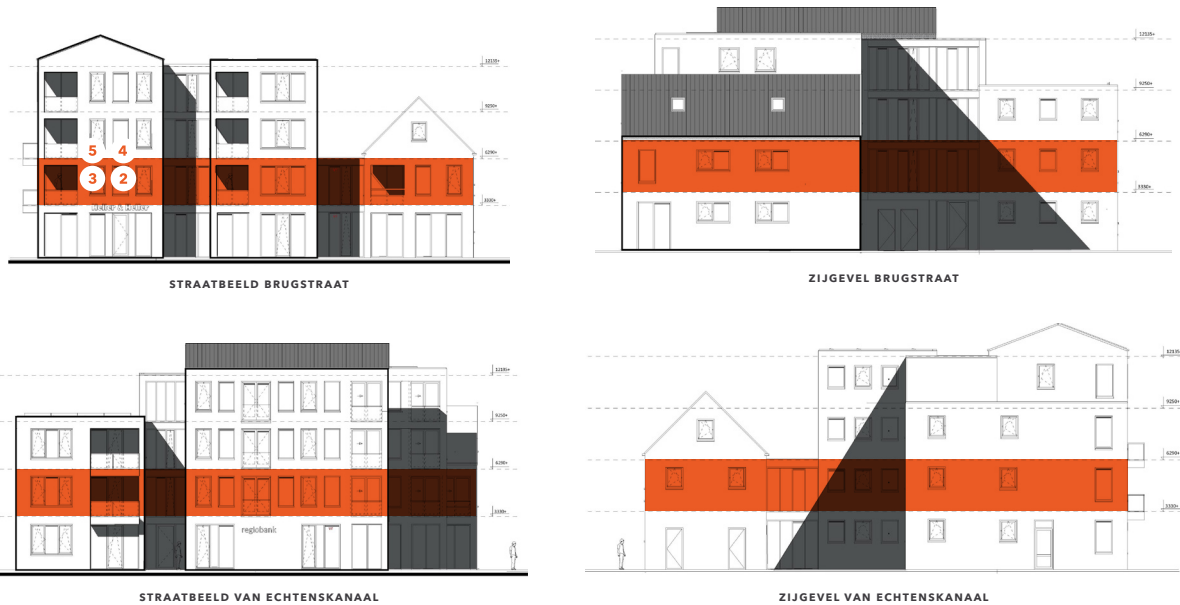
Deze grondgebonden woning is uniek in dit project. Er is namelijk maar 1 woning die vanaf maaiveld direct betreden kan worden. Deze speelse woning beschikt over 2 slaapkamers, waarvan 1 met badkamer en-suite. De separate techniekruimte en wc maken deze woning compleet.

APPARTEMENT 5 132,1m² BVO

Dit appartement is ook bijzonder, het heeft namelijk 3 lagen. De begane grond betreft het trappenhuis met trap en aparte lift. Tevens is in deze 'hal' uw berging gepositioneerd.

EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping is voor 90% wonen, enkel een vergaderzaal / personeelsruimte als buffer tussen appartement 4 en 5. Elk appartement met zijn eigen karakter en uitzicht.



APPARTEMENT 2 102,8m² BVO

Dit appartement heeft volledig zicht op het van Echtenskanaal. Een ruime keuken, woonkamer, badkamer en 3 slaapkamers. Daarnaast beschikt dit appartement over een balkon.

APPARTEMENT 3 82,1m² BVO

Wilt u zicht op zowel het centrum, de Brugstraat én het van Echtenskanaal, dan is dit appartement iets voor u. Op de eerste etage, overzichtelijk en speels opgezet. Het appartement beschikt naast een balkon over een frans balkon in de slaapkamer, wat in deze ook uniek is. Een extra slaapkamer maakt het geheel af, zodat ook de kleinkinderen kunnen blijven slapen.

APPARTEMENT 4 87,5m² BVO

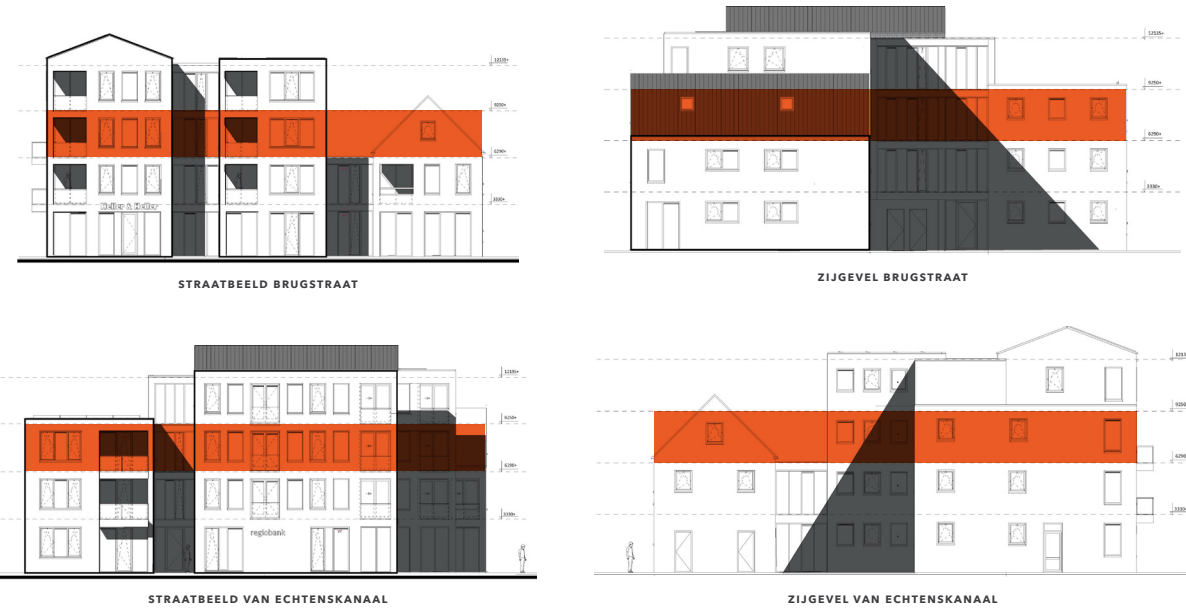
Op de 1e etage bevindt zich dit sfeervolle appartement. Door de plaatsing van het balkon is er zicht op de Brugstraat, de Ovonde en het centrum. Je kunt vanaf het balkon genieten van de ochtend- en middagzon.

APPARTEMENT 5 132,1m² BVO

Zoals op de begane grond reeds aangegeven, bestaat dit appartement uit 3 bouwlagen. Deze 2e bouwlaag op de eerste etage geeft u een ietwat ongewoon gevoel, namelijk het gevoel van een eengezinswoning op de eerste etage. Een appartement op de eerste etage is gewoon, maar een appartement op de eerste etage met een trap naar boven is toch echt bijzonder. Het appartement is tevens veruit de grootste van allemaal en van alle gemakken voorzien.

TWEEDE VERDIEPING

Deze 2e verdieping bevat 3 woningen + de zolder van appartement 5.
Doordat het vloerniveau reeds op ca. 6,5m ligt, is er een wijds uitzicht mogelijk.



APPARTEMENT 6	102,8m² BVO
---------------	-------------

Dit complete appartement heeft het balkon op het zuiden en is niet overdekt en dus voor een echte zonzonliefhebber. Het zicht op zowel de Ovonde en het centrum, maar vooral ook op het van Echtenskanaal. Doordat het een soort hoek appartement betreft, is er rondom daglicht mogelijk, wat naast prettig ook rustig zal zijn.

APPARTEMENT 7	82,1m² BVO
---------------	------------

Wilt u zicht op zowel het centrum, de Brugstraat én het van Echtenskanaal, dan is dit appartement iets voor u. Op de tweede etage, overzichtelijk en speels opgezet. Het appartement beschikt naast een balkon over een frans balkon in de slaapkamer, wat in deze ook uniek is. Een extra slaapkamer maakt het geheel af, zodat ook de kleinkinderen kunnen blijven slapen.

APPARTEMENT 8	88,1m² BVO
---------------	------------

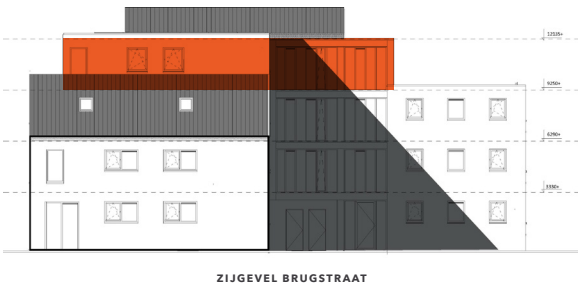
Ook op deze 2e etage zit appartement 8. Door de creatieve plaatsing van het balkon is er zicht op de Brugstraat, de Ovonde en het centrum. Ook zullen de ochtend- en middagzon goed vertegenwoordigd zijn op dit balkon. Extra voordeel van dit appartement is dat het driezijdig voorzien is van daglicht, wat het naast een open karakter ook een open sfeer en meer rust geeft.

APPARTEMENT 5	132,1m² BVO
---------------	-------------

Ook op de 2e etage bevindt zich nog een deel van appartement 5. Deze 'zolder' biedt veel extra gebruiksoppervlak, enkel te bereiken met trap maar voorzien van veel m2. Deze woning is uitermate geschikt voor zowel ouderen als gezinnen die in het centrum willen wonen en niet perse een tuin hoeven. Veel ruimte, veel waar voor uw geld.

DERDE VERDIEPING

De bovenste verdieping, de etage waar de penthouses zich bevinden. 2 stuks, met hét uitzicht richting het centrum doordat je vloerniveau op ca 9,5m ligt. Wie wil dit niet?



APPARTEMENT 9

82,1m² BVO

Altijd gedroomd van een penthouse? En gedacht: wanneer er zo'n appartement vrij komt en het is financieel mogelijk, dan gaan we ervoor? Dit is uw kans! Het appartement op de 3e etage heeft door de hoogte een wijds uitzicht over het centrum van Klazienaveen en het van Echtskanaal. Driezijdig voorzien van ramen, waardoor u rondom uitzicht en daglicht heeft. Dit creatieve plan van architect Walda maakt dit speelse karakter in dit appartement wederom heel bijzonder.

APPARTEMENT 10

88,1m² BVO

Nog een penthouse, en wat voor 1! Veel licht, veel ruimte. Mooi balkon gericht op zowel de Brugstraat als het centrum met voldoende privacy. Het appartement heeft vrijwel rondom ramen, geeft een open karakter en heeft misschien wel het mooiste uitzicht.

UITSTRALING

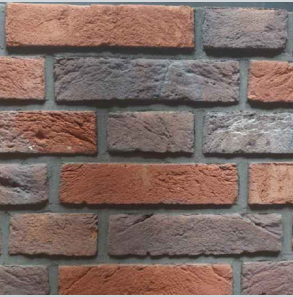
BIJZONDER METSELWERK



GEBOUW A



GEBOUW B



GEBOUW C



GEBOUW D

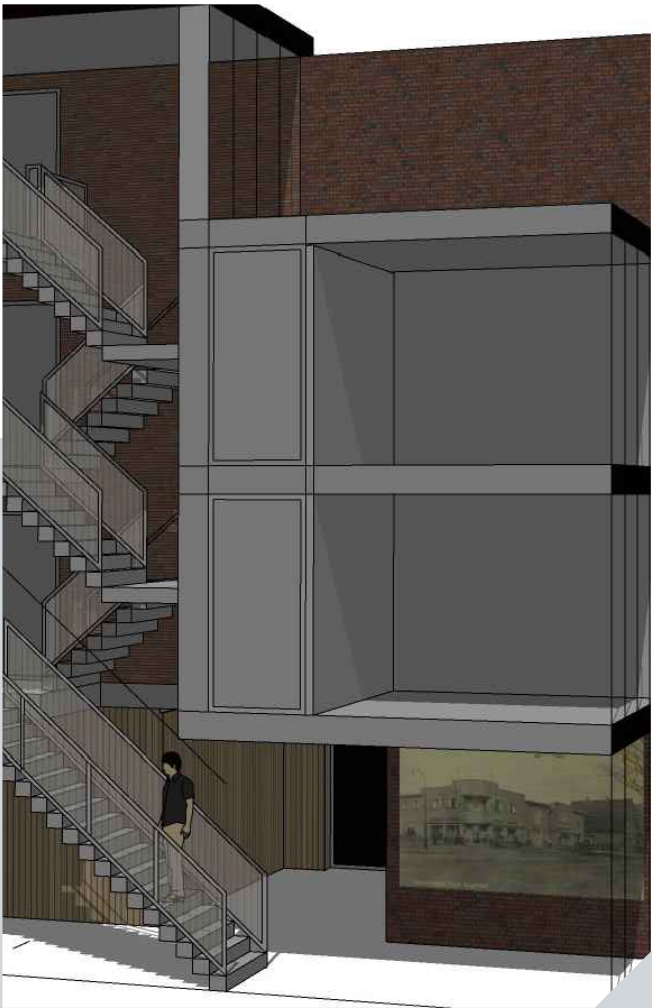


Foto van het oude pand bij de entree voor de bewoners

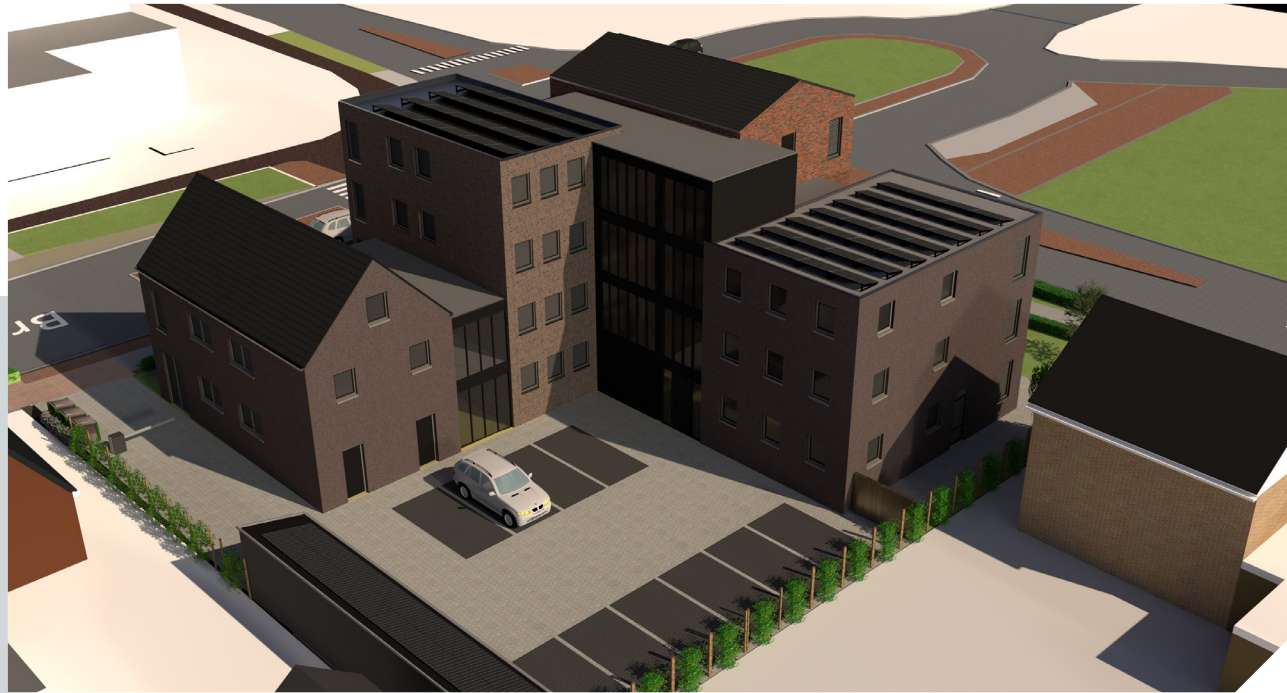
Exterieur trappenhuis



DAKPAN



TECHNISCHE GEGEVENS



AFWERKING WONING

Wanden: De binnenwanden worden allen behangklaar afgewerkt, behoudens de wanden waar tegelwerk komt en behoudens de meterkast.

Plafonds: De betonnen plafonds worden middels fijn wit spack spuitwerk afgewerkt. Daar waar isolatie onder de vloer komt (koudebrug inpakken tpv balkons), worden witte Heraklith platen gemonteerd.

Vloeren: De vloeren in alle ruimten, worden voorzien van cementdekvloeren. In de toilet en badkamer worden deze in de basis voorzien van tegelwerk.

Tegelwerk:

Vloeren wc en badkamer: Antraciet 30-60cm tegels (niet gekalibreerd) – stelpost € 25 voor aankoop tegels incl. BTW.

Wanden wc: Witte 30-60cm tegels (niet gekalibreerd) tot 1,2m + Peil – stelpost € 20 voor aankoop tegels incl. BTW.

Wanden badkamer: Witte 30-60cm tegels (niet gekalibreerd) tot plafond +2,6m + Peil – stelpost € 20 voor aankoop tegels incl. BTW.

Trappen:

Ntb vuren verdiepingstrappen, gegrond wit.

Binnendeuren en kozijnen: De binnen kozijnen in de appartementen worden uitgevoerd in

stalen kozijnen met af fabriek afgelakte opdek deuren en afgehangen met standaard hang- en sluitwerk.

Buitenkozijnen, ramen en deuren:

"De buitenkozijnen van de appartementen en van de openbare/algemene ruimten in de buitengevels zullen worden uitgevoerd in kunststof en worden uitgevoerd middels isolerende hoog rendement (HR++) beglazing. In de buitenkozijnen zullen op een aantal plaatsen draai-kiep delen worden opgenomen met hang- en sluitwerk. Ter plaatse van de centrale toegang zal t.b.v. elk appartement een gecombineerde postkast/belpaneel met intercominstallatie worden aangebracht."

Sanitair: Standaard sanitair in zowel badkamer en toilet inbegrepen, stelpost: € 2.000,- incl. BTW, excl. montage.

Keuken: niet inbegrepen, behoudens standaard installaties opbouw op de wand.

AFWERKING ALGEMENE RUIMTEN (ENTREE, HAL / TRAPPENHUIS)

Wanden: Witte ntb afwerking (saus of spackwerk).

Plafonds: Fijn spackwerk.

Vloeren: Ntb antraciet tegels op vloer en als plint, ca. 8cm hoog.

Trappen: Bovenzijde anti-slib beton – onderzijde beton (af fabriek).

Balusters: Ntb leuning- en hekwerk conform bouwbesluit.

Bijzonderheden: In de algemene hal wordt bij de hoofdentree een foto van het voormalige pand in fotobehang op de wand gemaakt.

BUITENGEVEL EN DAK

Gevels: Voorzien van verschillende soorten metselwerk in wildverband met subtiel terugliggende voeg.

Hellende daken:

Voorzien van ntb dakpannen o.g.

Platte daken: Bitumineuze dakbedekking.

INSTALLATIES

Elektra: Eigen groepen- en meterkast in appartement met elektra aansluitingen conform geldende NEN norm.

Verwarming: NTB Warmtepomp met buitenunit.

Ventilatie: Mechanische afzuiging conform BENG-berekening.

Riolering en water: Conform geldende NEN normen.

Keuken: Warm- en koudwateraansluiting+ riolering voor de wand in de keuken 3 groepen tbv vaatwasser, oven en kookplaat (2 fasen).

Intercom: Installatie incl. camera, enkel voordeur te bedienen vanuit elk appartement.

Zonnepanelen: Om aan de geldende normen te voldoen, zullen alle appartementen een x-aantal zonnepanelen op het dak krijgen die separaat op eigen meter worden aangesloten. Vanzelfsprekend met eigen omvormer. Uit te lezen op de omvormer.

TERREIN

Bergingen: Ntb houten bergingen met 1 toegangsdeur, ca. 2x3m.

Straatwerk: Betonklinkers 20-10-8cm ntb kleur, parkeervakken in andere kleur.

Schutting: In overleg met buren een duurzame oplossing.

Tuin: Nvt, tuin voorzijde in onderhoud en eigendom eigenaar commerciële plint.

Deze beknopte technische gegevens zijn opgesteld in de ontwerpfase. De definitieve technische omschrijving met meer info als type warmtepomp, kozijn etc. wordt bij de concept koop-aanneemovereenkomst gedeeld.



PROJECTPARTNERS



PROJECTONTWIKKELAAR

Berens Vastgoedmanagement en Beheer BV - Klazienaveen



ARCHITECT

Bouwkundig Ontwerp- en Adviesburo Walda - Zwartemeer



CONSTRUCTEUR

van Wijnen Engineering - Emmen



INSTALLATIE-ADVISEUR

Strakks ingenieurs - Emmen



HOOFDAANNEMER

Bouwbedrijf Gebr. Wolken - Zwartemeer



INSTALLATIES EN BADKAMERS

WTI Technische installaties en badkamers - Klazienaveen



PROJECTNOTARIS

Veen en Veste notarissen - Klazienaveen



VERKOOP APPARTEMENTEN / MAKELAAR

Uni Makelaardij - Klazienaveen



in samenwerking met



KLAVIER

www.unimakelaardij.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. Voorliggende brochure betreft een voorlopige brochure die bij vordering van het proces mogelijk aangepast wordt. alle vermelde maten zijn vooralsnog indicatief.

Vormgeving door **VILLA 2**