



DE FABRIEK



+ Fabrieksstraat 26,
Stadskanaal

VERKOOPBROCHURE

November 2023

DeFabriek; 14 grondgebonden woningen te Stadskanaal

Een nieuwbouwproject in tijden van onzekerheid: Krijg ik ooit de kans om een woning te kopen? Zal ik erin slagen om me hiertussen te wringen? Komen er op korte termijn nog starterswoningen beschikbaar? Kan ik ooit met mijn bescheiden budget aan het water wonen?

Dit project beantwoordt al deze vragen en onzekerheden volmondig met "ja". Gelegen in een rustige buurt in Stadskanaal-Noord, op steenworp afstand van het Refaja ziekenhuis en winkels. Denk aan een supermarkt op slechts 600 meter lopen, restaurants op 400 meter en een apotheek op 300 meter afstand.

"Of u nu alleenstaand bent, een starter, een gezin hebt of met pensioen bent, dit project is perfect geschikt voor al deze doelgroepen."

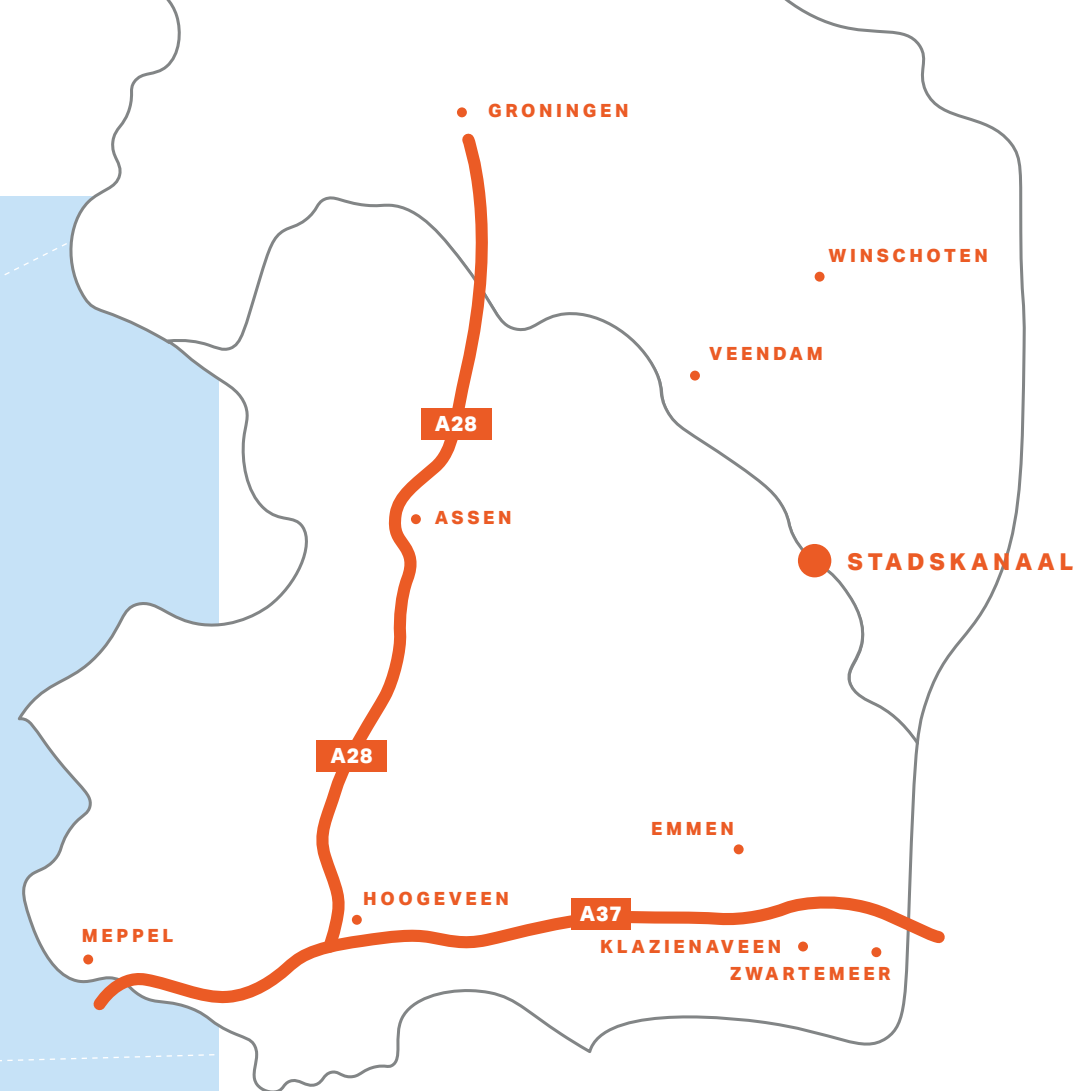
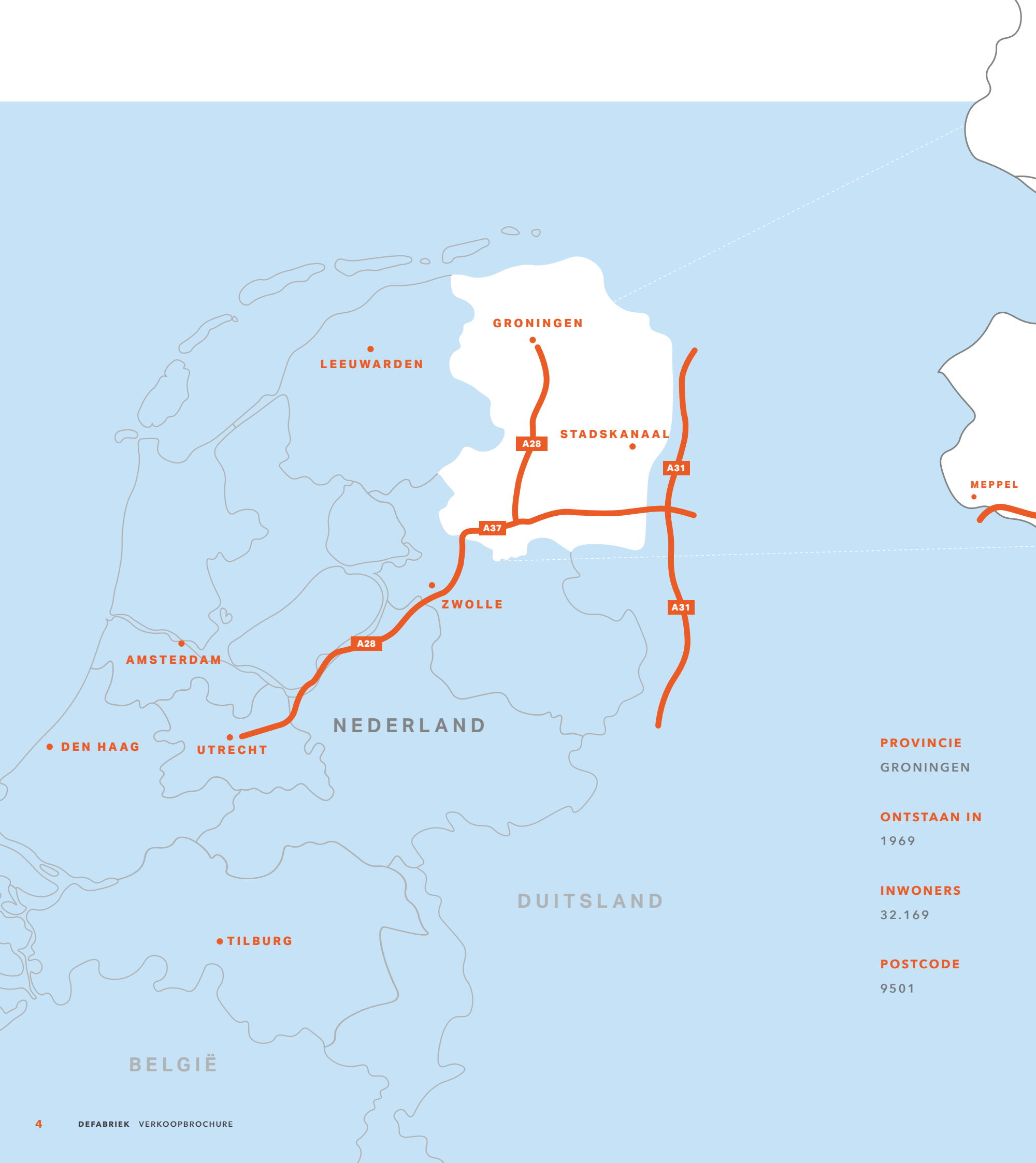
De boerderij met zijn unieke locatie aan het water, heeft in het verleden gediend als een soort ouderwets logistiek centrum zoals we die nu kennen. Goederen werden aangevoerd vanaf het water en door middel van openingen aan de waterkant, werden de goederen naar binnen gedragen en andersom. Hierdoor kennen veel mensen deze boerderij en locatie van oudsher.

Met 6 levensloopbestendige woningen, waarbij slapen en baden op de begane grond mogelijk is, bieden we voldoende keuze voor de oudere generatie. Alle woningen hebben een tweede verdieping die bereikbaar is via een trap. U kunt deze verdieping gebruiken als slaapkamers of voor een minderprijs zonder wanden waarbij u de ruimte kan gebruiken als bergzolder. Natuurlijk moeten we rekening houden met schachten en rioleringen die niet overal eenvoudig geplaatst kunnen worden, zoals u kunt voorstellen. Maar vraag gerust naar de opties. De makelaar(s) van Kral Westen staan klaar om u hierbij uitstekend te begeleiden.



Inhoud

- 4 Stadskanaal
- 6 Situatietekening
- 8 Woningen
- 12 Woning 1, 9 en 14
- 14 Woning 2,3,10,11,12 en 13
- 18 Woning 4 en 5
- 20 Woning 6
- 22 Woning 7
- 24 Woning 8
- 26 Technische omschrijving
- 30 Vereniging van Eigenaren
- 31 Projectpartners



+ Locatie en bevolkingsgraad

Stadskanaal

De gemeente Stadskanaal ontstond op 1 januari 1969 door de samen-
voeging van de voormalige gemeente Onstwedde met een deel van
de voormalige gemeente Wildervank.

Stadskanaal is genoemd naar het gelijknamige kanaal waaraan het ligt,
dat door de stad Groningen is aangelegd. In 1765 begon het graven van
het Stadskanaal, wat nodig was in het kader van het vervenen van het
omliggende gebied. 100 jaar later werd het eindpunt, de Duitse grens
bij Ter Apel bereikt. Langs het kanaal kwamen huizen, landbouwers
vestigden zich op de dalgronden en het dorp Stadskanaal ontstond.

Stadskanaal heeft inmiddels een bloeiend centrum waarin veel winkels,
supermarkten en scholen zijn gehuisvest.

PROVINCIE
GRONINGEN

ONTSTAAN IN
1969

INWONERS
32.169

POSTCODE
9501

SITUATIETEKENING



WONINGEN

In totaal zijn er 14 grondgebonden woningen in het project DeFabriek aanwezig. Er zijn verschillen, maar alle woningen bestaan uit een begane grondvloer én eerste etage. Deze eerste etage heeft in de basis de indeling conform tekening.

Als u liever alleen op de begane grond wilt wonen en de indeling boven, inclusief de badkamer, niet nodig hebt, kan hiervoor een minderprijs worden afgegeven. Indien de huidige indeling niet aan uw wensen voldoet, bijvoorbeeld als u liever 2 slaapkamers hebt in plaats van 3 op de bovenverdieping, zijn er verschillende opties beschikbaar. Vraag gerust naar de mogelijkheden.

Kopersbegeleiding

Nadat u uw definitieve keuze voor uw woning heeft gemaakt, komt het leuke gedeelte: meer- en minderwerk. Dit biedt u de mogelijkheid om

uw woning naar uw eigen smaak aan te passen. Zoals eerder vermeld, zijn er talloze opties beschikbaar, en we zullen deze met u bespreken tijdens een gesprek aan tafel.

Naast eventuele aanpassingen aan de indeling, zullen we bijvoorbeeld ook de plaatsing en het aantal stopcontacten met u doornemen. Zijn er genoeg stopcontacten aanwezig? Zijn ze op de juiste plekken geplaatst?

Woningtypes

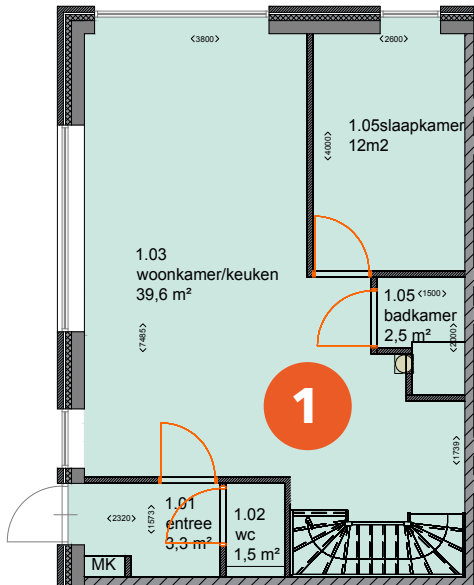
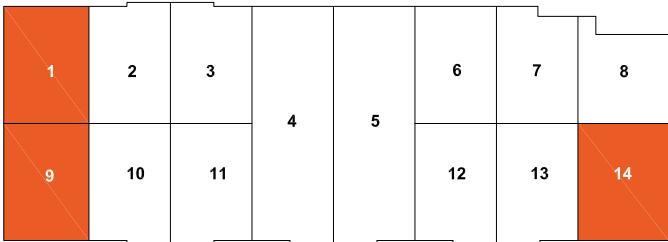
Er zijn diverse types woningen beschikbaar, waaronder 12 woningen met een oppervlakte van ca 100m2 en 2 woningen met een oppervlakte van 200m2. Van de in totaal 14 woningen grenzen 8 aan het water, terwijl de overige woningen aan de tuinzijde liggen. Hieronder worden de beschikbare woningtypes in tabellen weergegeven.

NR	TYPE
1	A
2	B
3	Bsp
4	C
5	Csp
6	D
7	E
8	F
9	Asp
10	Bsp
11	B
12	Bsp
13	B
14	G

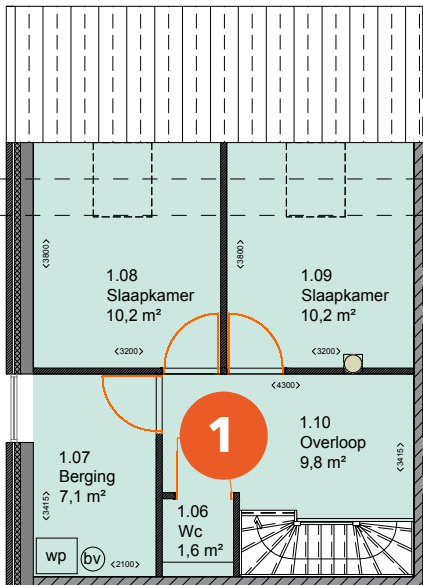




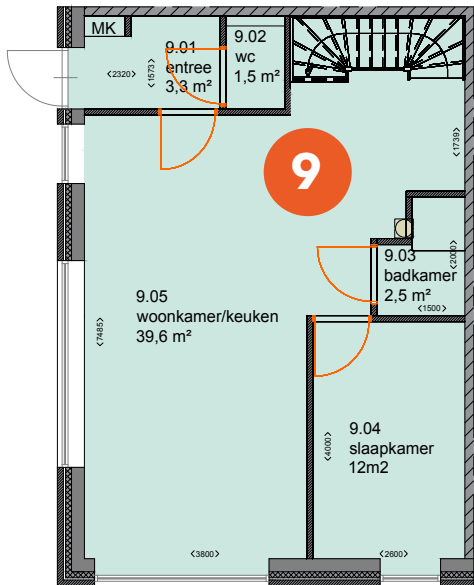
WONING
1,9 EN 14



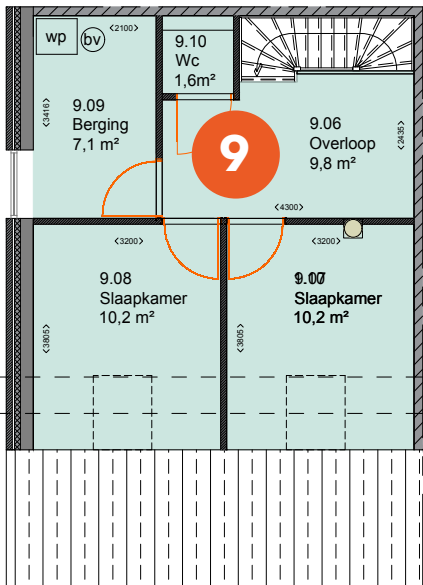
Begane grond



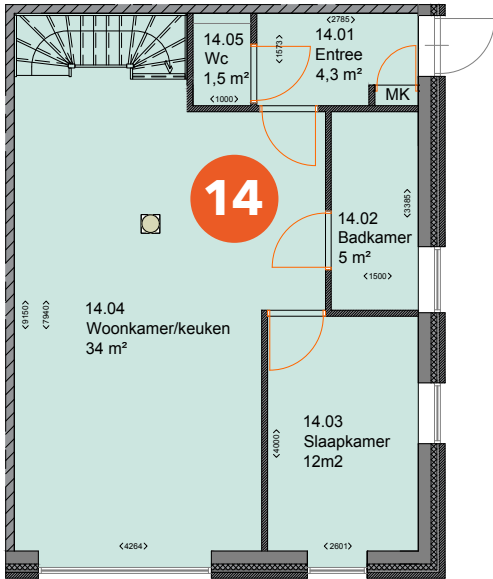
1e verdieping



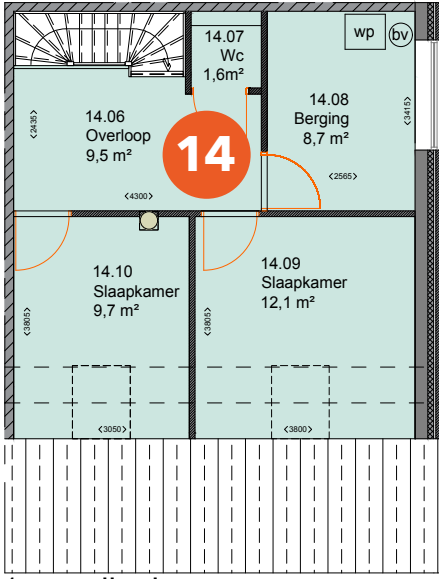
Begane grond



1e verdieping



Begane grond



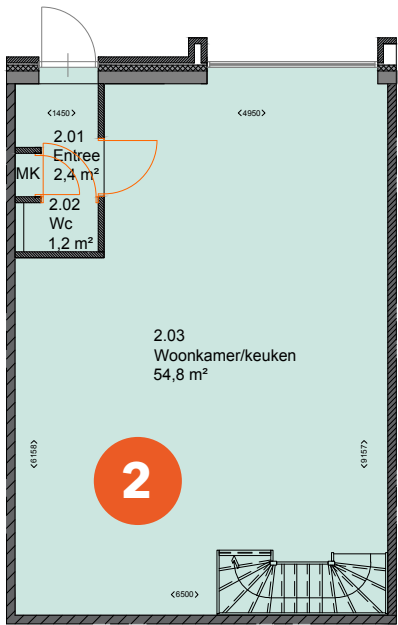
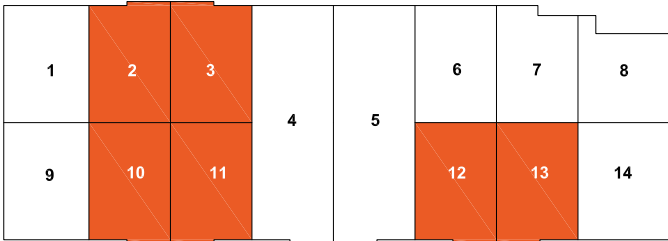
1e verdieping

WONING 1	begane grond 61+42 1e verd. = 103m2 GBO totaal
WONING 9	begane grond 61+42 1e verd. = 103m2 GBO totaal
WONING 14	begane grond 63+46 1e verd. = 109m2 GBO totaal

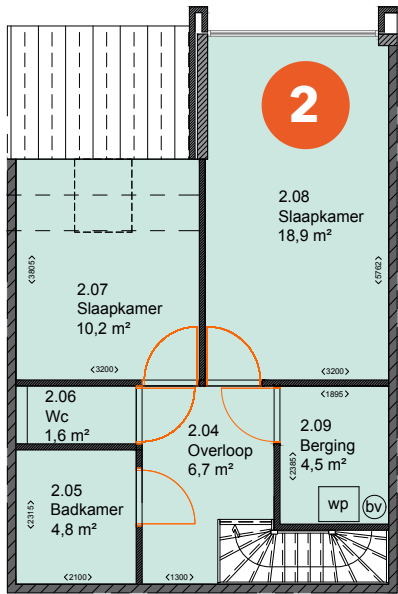
PLUSPUNTEN

- + HOEKWONING
- + BADEN EN SLAPEN OP DE BEGANE GROND
- + LEVENSLOOPEBESTENDIG
- + VOOR ALLE DOELGROEPEN
- + RUIME HOEKKAVEL (WONING 1,9)

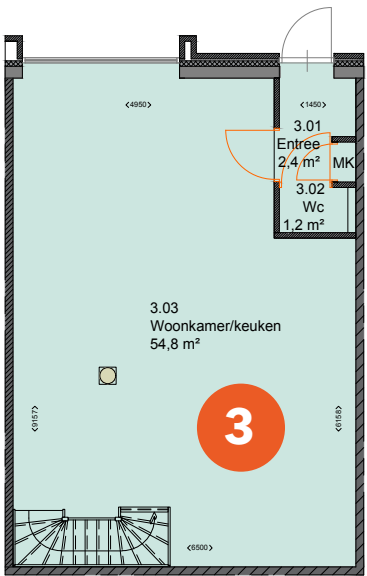
WONING 2,3,
10,11,12 EN 13



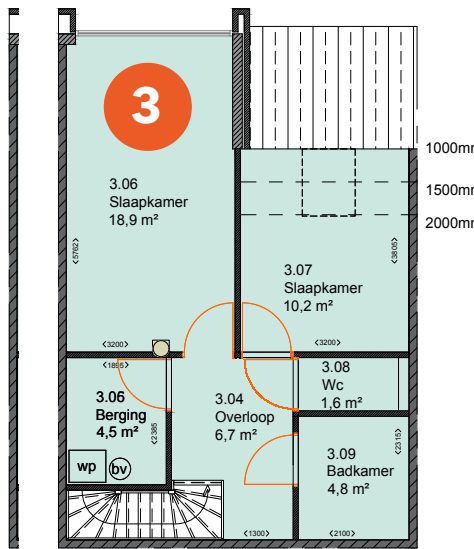
Begane grond



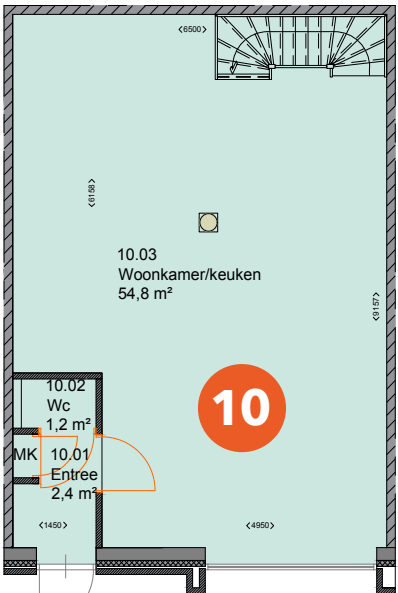
1e verdieping



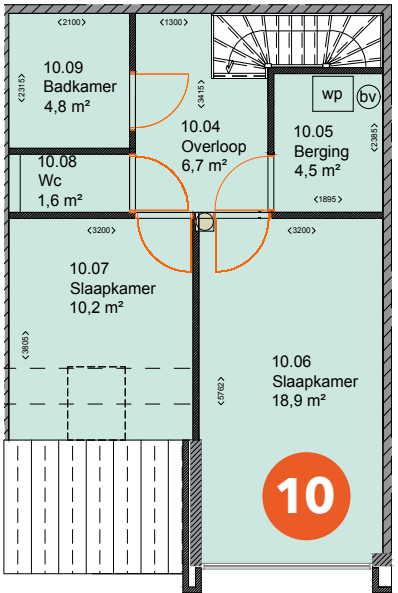
Begane grond



1 1e verdieping



Begane grond

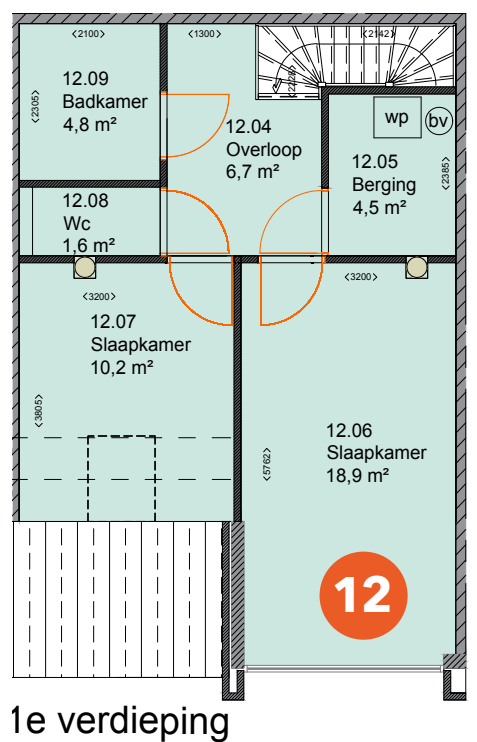
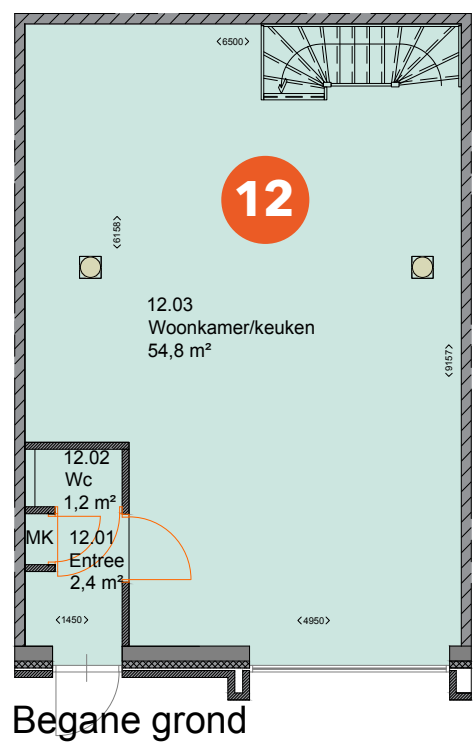
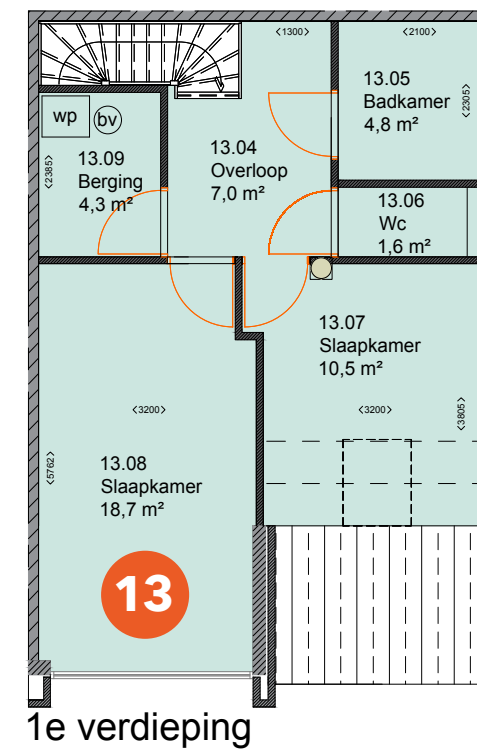
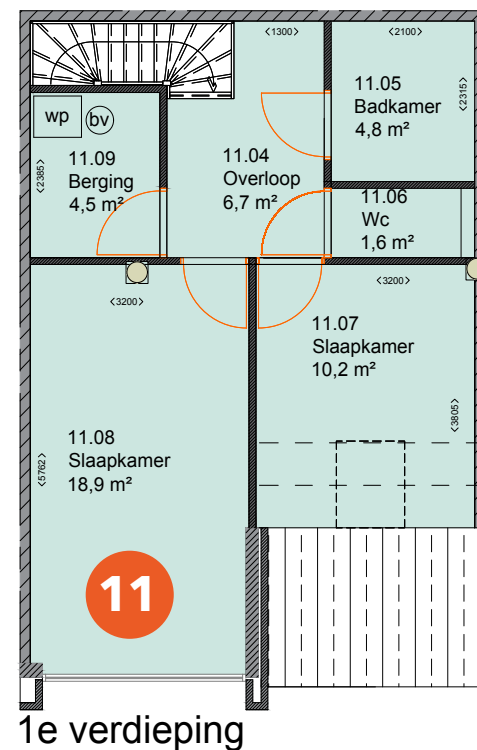
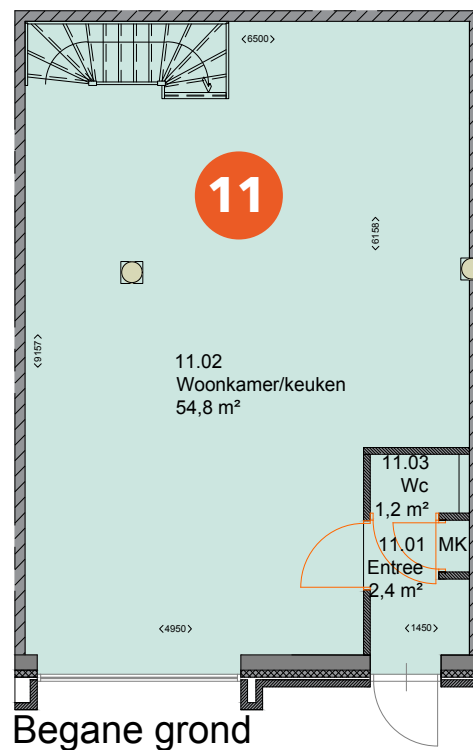


1e verdieping

WONING 2	begane grond 61+51 1e verd. = 112m2 GBO totaal
WONING 3	begane grond 61+51 1e verd. = 112m2 GBO totaal
WONING 10	begane grond 61+51 1e verd. = 112m2 GBO totaal

PLUSPUNTEN

- + TUSSENWONING MET AANBOUW
- + 2-3 SLAAPKAMERS
- + EXTRA RUIMTE BOVEN
- + GESCHIKT VOOR GEZINNEN

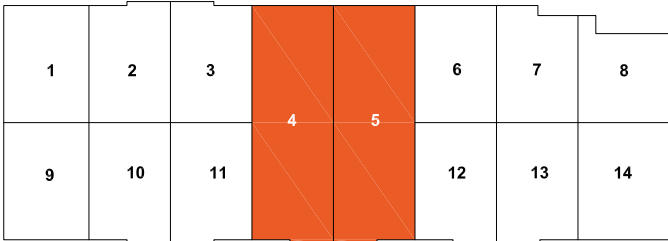


WONING 11	begane grond 61+51 1e verd. = 112m2 GBO totaal
WONING 12	begane grond 61+51 1e verd. = 112m2 GBO totaal
WONING 13	begane grond 61+51 1e verd. = 112m2 GBO totaal

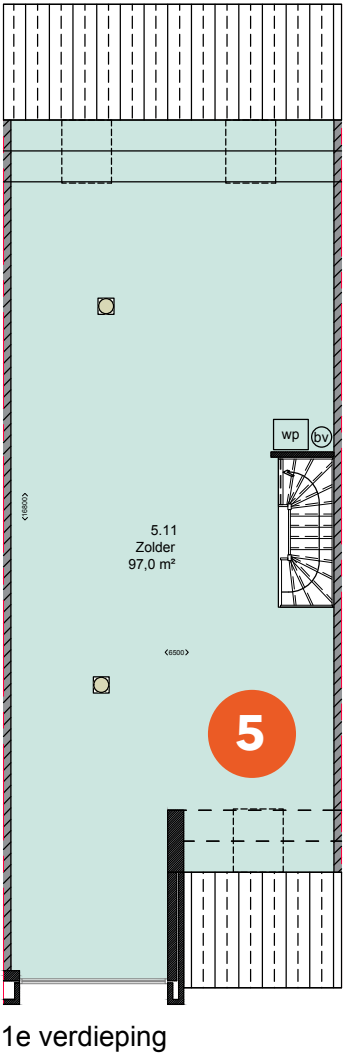
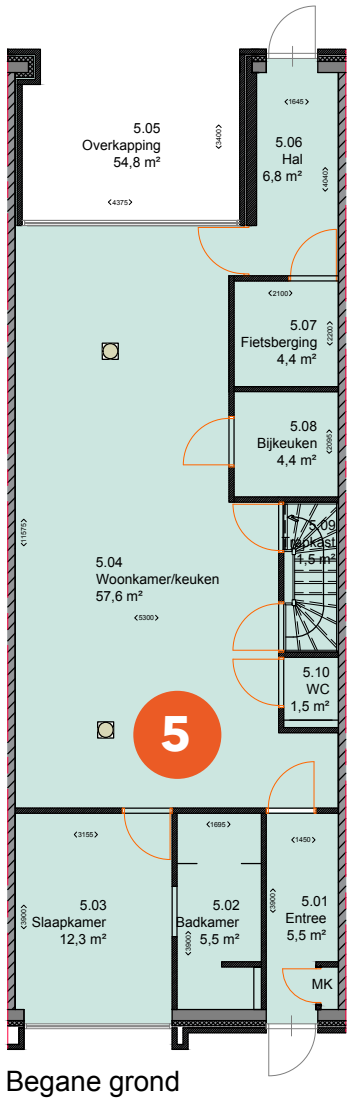
PLUSPUNTEN

- + TUSSENWONING MET AANBOUW
- + 2-3 SLAAPKAMERS
- + EXTRA RUIMTE BOVEN
- + GESCHIKT VOOR GEZINNEN

WONING
4 EN 5

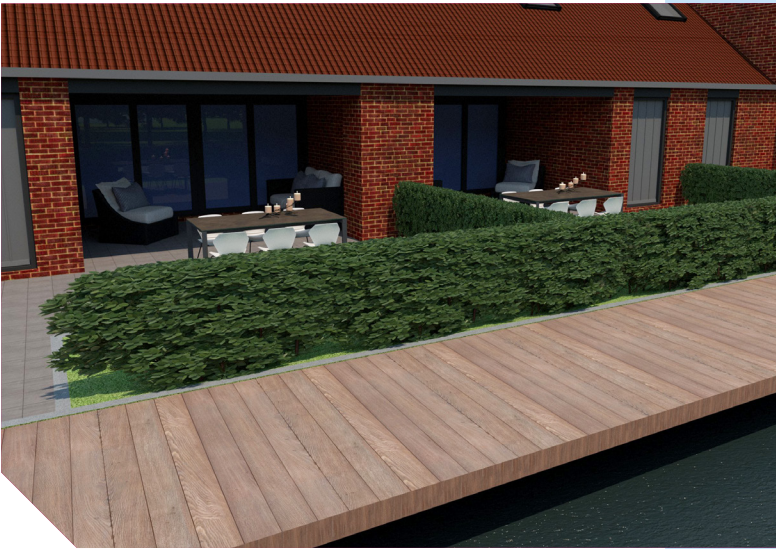


WONING 4	begane grond 108+102 1e verd. = 210m2 GBO totaal
WONING 5	begane grond 108+102 1e verd. = 210m2 GBO totaal



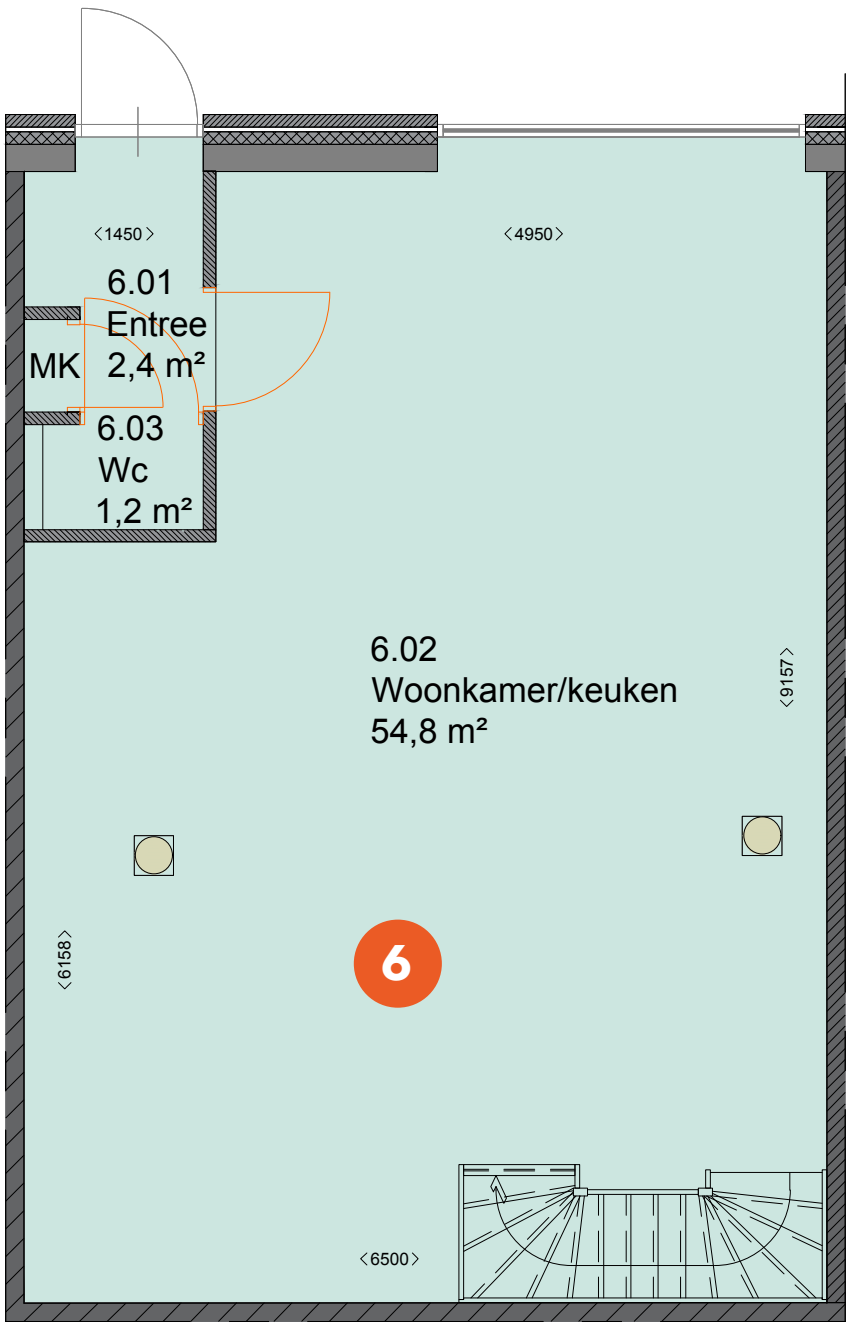
PLUSPUNTEN

- + CA. 200M2 OPPERVLAKE
- + INPANDIGE OVERKAPPING
- + FLEXIBELE INDELING- WOONKAMER KEUKEN
- + BOVEN UITBOUW
- + VIDE TPV UITBOUW OPTIONEEL MOGELIJK

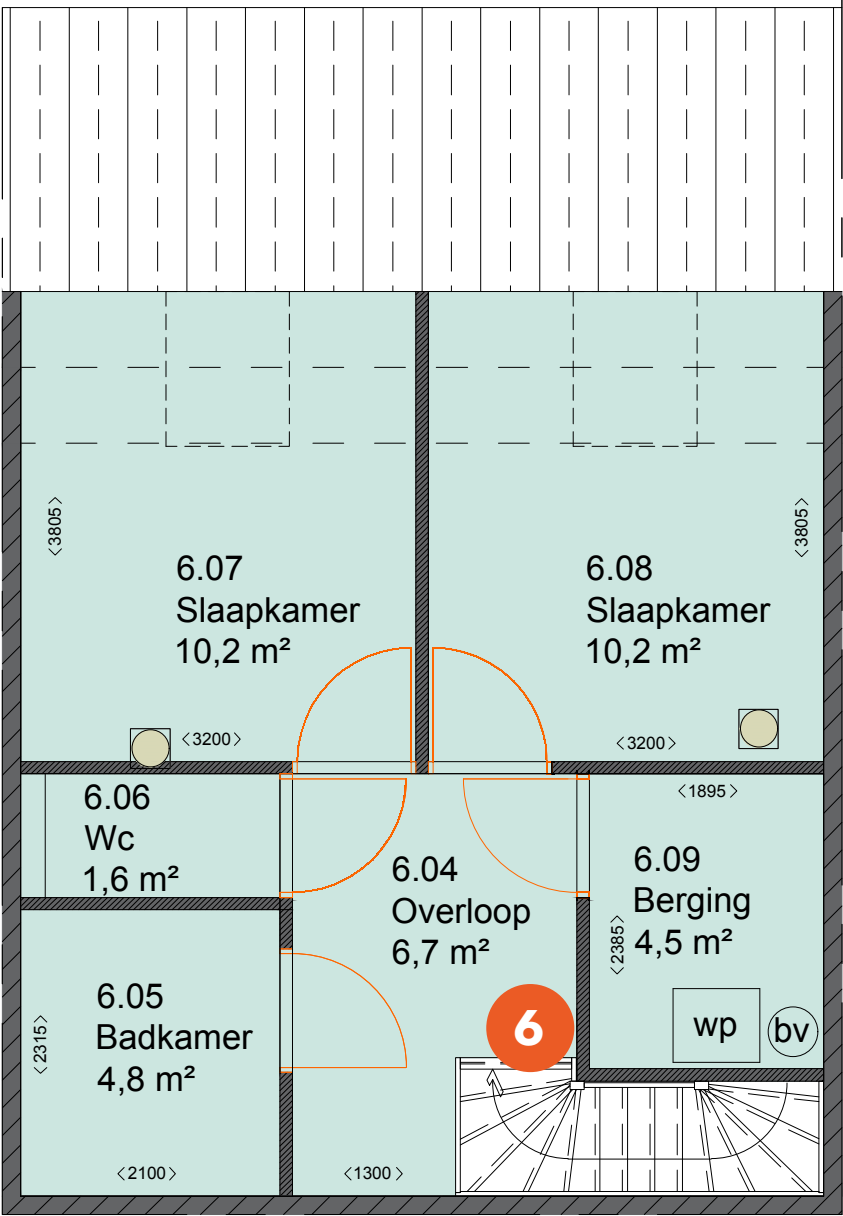


1	2	3	4	5	6	7	8
9	10	11			12	13	14

WONING 6



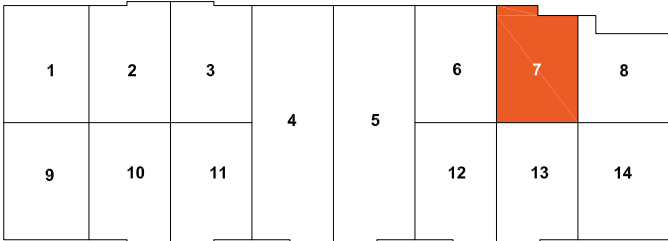
Begane grond



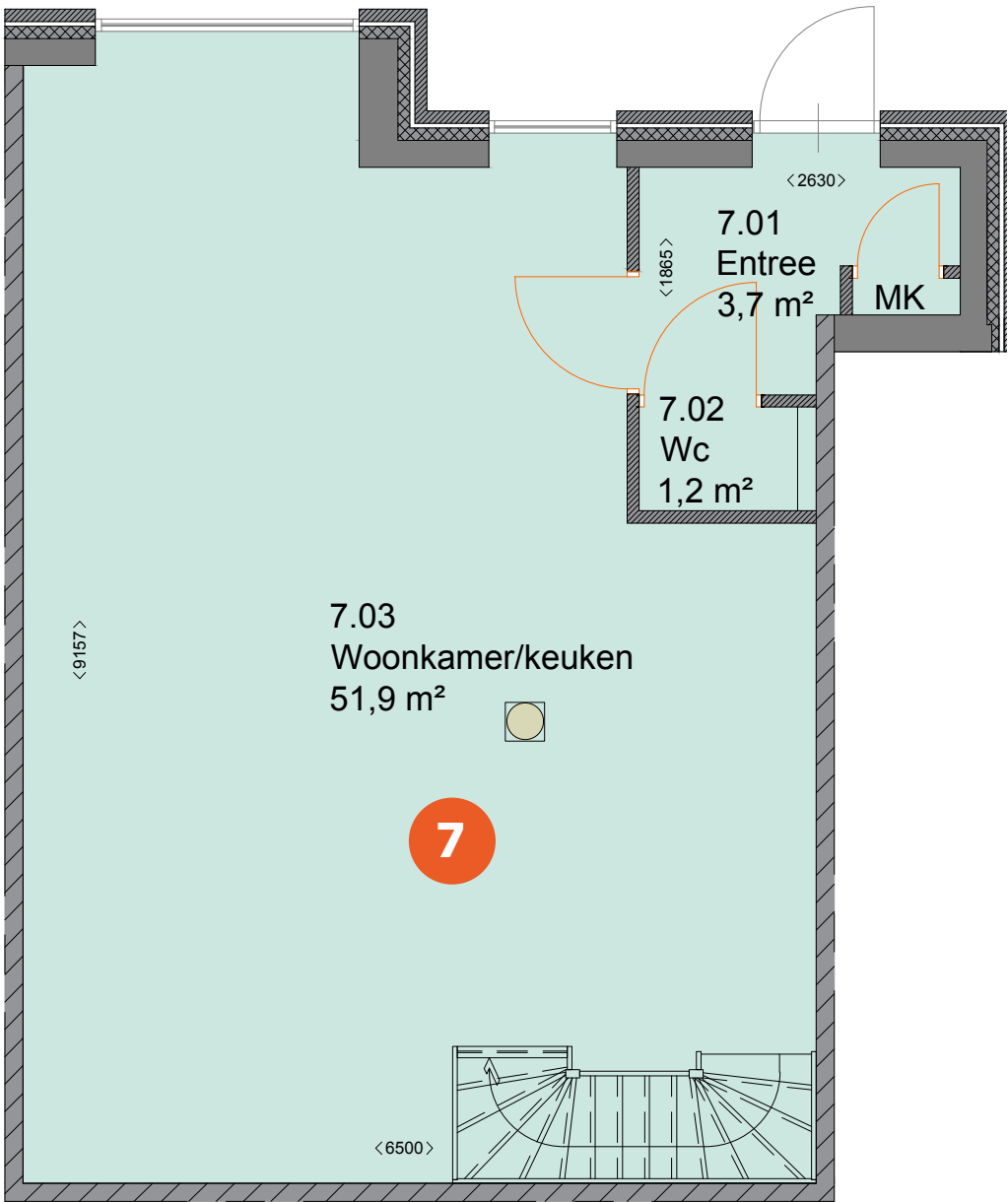
1e verdieping

WONING 6	begane grond 61+42 1e verd. = 103m2 GBO totaal
----------	---

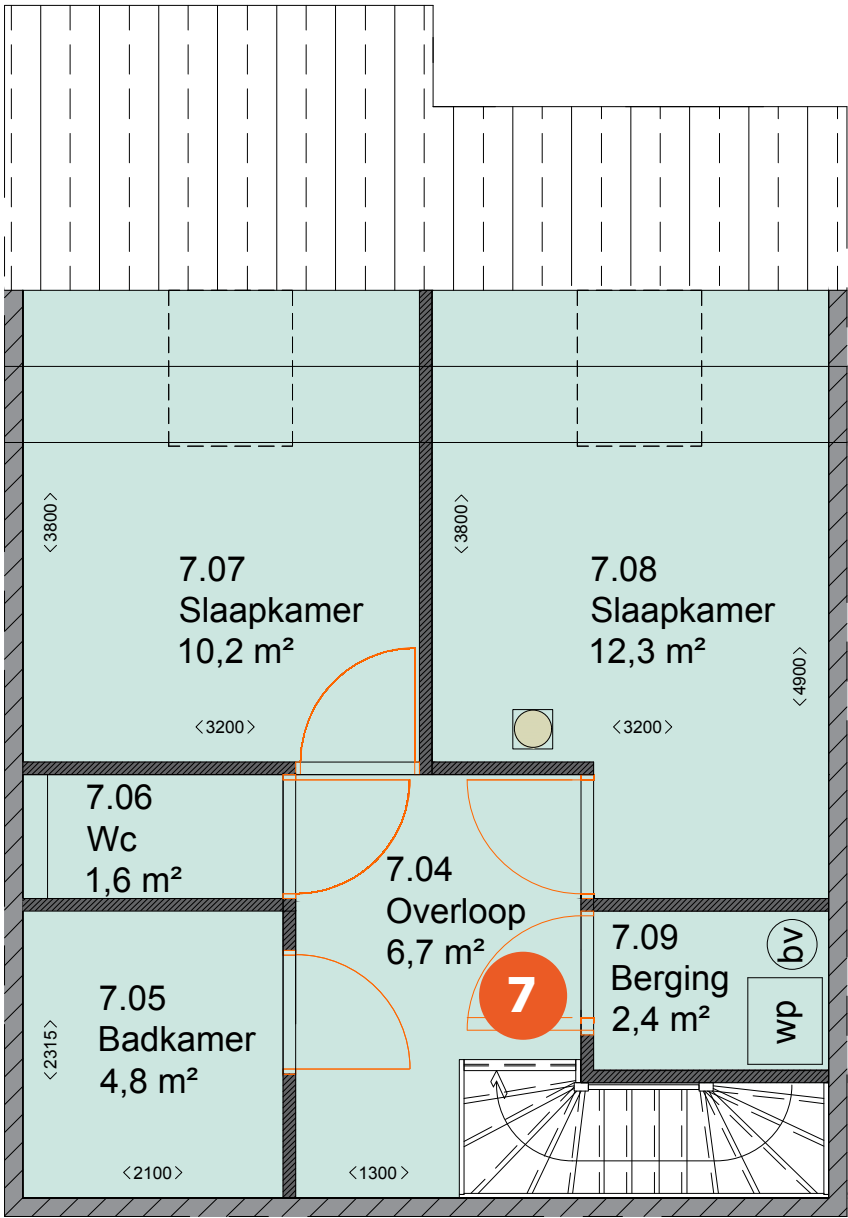
- PLUSPUNTEN**
- + 2-3 SLAAPKAMERS
 - + WATERKANT
 - + GESCHIKT VOOR GEZINNEN



WONING 7



Begane grond



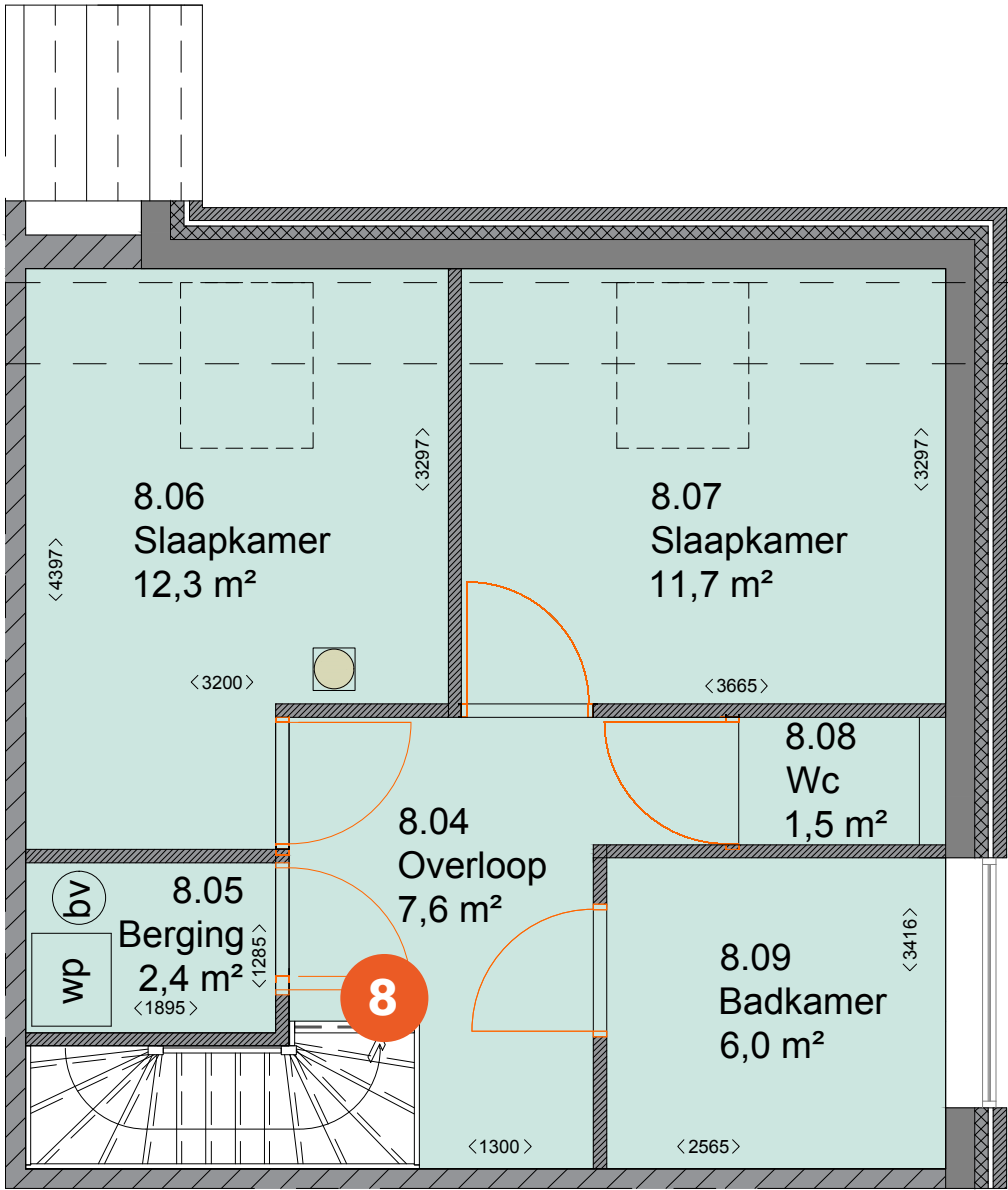
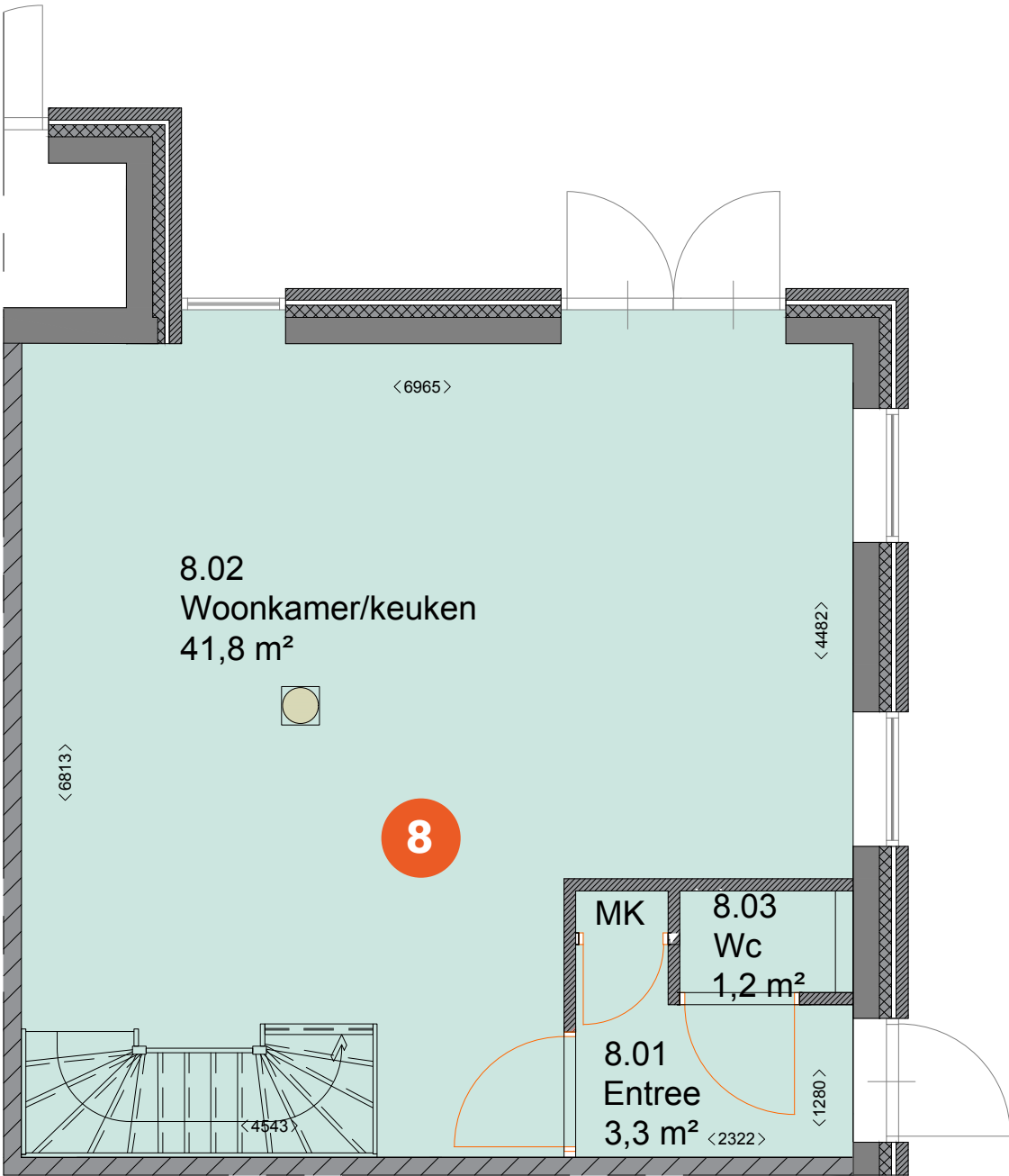
1e verdieping

WONING 7	begane grond 59+42 1e verd. = 101m2 GBO totaal
----------	---

- PLUSPUNTEN**
- + TUSSENWONING MET SPRONG IN GEVEL
 - + 2-3 SLAAPKAMERS
 - + WATERKANT
 - + GESCHIKT VOOR GEZINNEN

1	2	3	4	5	6	7	8
9	10	11			12	13	14

WONING 8



WONING 8

begane grond 48+45 1e verd.
= 93m2 GBO totaal

PLUSPUNTEN

- + HOEKWONING AAN DE WATERKANT
- + VEEL DAGLICHT
- + DIEPERE TUIN PRIVACY

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

In deze technische beschrijving vindt u alle informatie die inzicht geeft in de opbouw en technische eigenschappen van de woningen 1 tot en met 14.

Sloopwerk: Het pand zal van binnen geheel worden gestript en tevens worden ontdaan van kozijnen en dak. Daarmee blijft de hoofddraagconstructie, bestaande uit de betonvloer, (grotendeels) steens buitenmuur én houten kapconstructie staan. Vanaf het niveau dat er dan nog staat, zal weer worden opgebouwd.

Fundering: Het bestaande pand, zal rondom worden voorzien van nieuwe fundering. Deze zal op vaste grondslag worden geplaatst. Vanuit daar wordt de nieuwe geïsoleerde buitengevel opgetrokken. Een en ander is onderzocht door middel van sonderingen, om deze juiste grondslag te bepalen.

Begane grond- en verdiepingsvloeren:

De begane grondvloer is een bestaande betonvloer en dient als basis van het plan. De eerste verdiepingsvloer is in de bestaande situatie niet aanwezig en zal geheel nieuw worden gebouwd. Meer onder kopje hoofddraagconstructie.

Hoofddraagconstructie, appartement scheidende binnen- en buitenwanden:

De bestaande hoofddraagstructuur staat

omschreven in bovengenoemde hoofdstukken.

Deze zal worden uitgebreid met een geheel nieuwe houtskeletbouw (HSB) constructie (dragende wanden en vloeren). Deze uiterst stevige, lichte maar vooral ontkoppelde constructie, zal niet alleen de vloeren van de verdiepingen dragen, maar ook voorzien worden van isolatie en gips.

Binnenwanden appartementen:

De binnenwanden in de appartementen zullen bestaan uit lichte scheidingswanden in de vorm van metal-stud wanden voorzien van beide kanten met gips. Eventueel achterhout voor TV, keukenkast et cetera. is mogelijk tegen geringe meerprijs. De wanden van de toiletruimten (tot ca. 1,2m) en de badruimten tot plafond worden afgewerkt met tegels. Overige binnenwanden in de woningen en bijbehorende secundaire ruimten worden behang klaar afgewerkt met uitzondering van de meterkast, deze wordt voorzien van houten platen.

Buitenwanden: De buitengevel krijgt een nieuwe geïsoleerde schil. Het gebouw wordt geheel voorzien van een dik pakket isolatie én nieuw metselwerk. Naast een enorm verhoogd comfort, zal de boerderij er enorm van opknappen.

Buitenkozijnen, ramen en deuren: Alle buitenkozijnen in de buitengevels zullen worden vernieuwd en worden uitgevoerd in kunststof kozijnen met isolerende hoog rendement (HR++) beglazing. Schuifpui in plaats van openslaande deuren kunnen tegen meerprijs worden aangeboden. In relatie tot de ventilatieberekening zullen roosters in de ramen worden toegevoegd. Buitenkozijnen ramen en deuren worden in RAL7016 (antraciet) geleverd.

Zonwering: Screens en/of rolluiken op kozijnen zijn optioneel leverbaar. Verplichte kleur RAL7016.

Dak: Het dak zal uitgelijnd en verstevigd worden, waarna het wordt voorzien van folie, nieuwe tengels en panlatten en nieuwe betonnen dakpannen in de kleur oranje-rood. Het dak wordt tevens voorzien van 200mm glaswol, behoudens de onbenoemde ruimte in de nok. De uitbouwen worden vervaardigd uit HSB en voorzien van isolatie en bitumen dakbedekking. Deze uitbouwen worden, om gewicht te besparen voorzien van polyester steenstrips.

Binnenkozijnen, - deuren: De binnenkozijnen in de woningen worden uitgevoerd in stalen kozijnen met af fabriek afgelakte opdek deuren en afgehangen met standaard hang- en sluitwerk.

Trappen: De trappen en traphekken worden uitgevoerd en vurenhout, voorzien van 1 laag witte grondverf.

Sanitair en tegelwerk: De sanitaire inrichting van bad- en toiletruimten is inbegrepen en worden standaard wit uitgevoerd. Iedereen

ontvangt de badkamer in standaard uitvoering, mits anders uitgezocht bij Baderie Verheek in Winschoten. Tegelwerk zal in 30-60 cm wandtegels in de kleur wit en 30-60 cm antraciet kleurige vloertegels worden uitgevoerd. Voegwerk in nader te bepalen passende kleur. Voor tegelwerk is € 25,- voor wandtegels en € 30,- voor vloertegels per m² opgenomen in begroting. Ander tegelwerk in overleg tegen meerprijs bespreekbaar. Prijzen incl. BTW

Rioleringsinstallatie: Elke woning zal stankvrij worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringssysteem. 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 (buiten) onstopningsmogelijkheden aangebracht. In de tuin ligt de ringleiding waarop alle woningen worden aangesloten. Ter plaatse van de meterkast loopt er van voor tot achter in de woning een koof waarin de riolering van de badkamer en/of wc boven in zit. Hierdoor is er een zekere flexibiliteit qua indeling boven aan deze zijde.

Verwarmingsinstallatie: Elk woning zal worden voorzien van een verwarmings-installatie ten behoeve van de centrale (vloer)verwarming en warmwaterbereiding. Type installatie Ecolution Combi 50 warmtepomp zonder buiten-unit. Deze lucht-water warmtepomp met maximaal cv-aanvoertemperatuur van 40 graden. Incl. separate 80L elektrische boiler EDR 80 voor tapwater en met elektrische bijverwarmer. Vloerverwarming zal op de begane grond dienen

als hoofdverwarming hart op hart 10cm met leidinglengte niet meer als 80mtr. Boven is een en ander met elektrische radiatoren te verwarmen. De verwarmings-installatie 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) tenminste 21 °C
- verkeersruimte in appartement: tenminste 20 °C
- toiletruimten, slaapkamers en berging in het appartement: tenminste 18 °C
- badruimte: tenminste 22 °C

Koelinstallatie: Niet aanwezig.

Temperatuurregeling: De temperatuur-regeling geschiedt via 1 thermostaat in de woonkamer en de ingeregelde vloerverwarmingsverdeler in de verschillende verblijfsruimten: woonkamer/keuken, (optioneel badkamer, slaapkamers)

Mechanisch ventilatiesysteem: De eerder benoemde combi-warmtepomp is voorzien van mechanisch ventilatiesysteem: met co2 sensor ten behoeve van de afvoer. De verschillende luchttoevoer- en afzuigpunten in wanden of plafonds worden afgewerkt met kunststof ventilatieroosters (in kozijnen) of rozetten (in de gevel).

Er wordt voldaan aan de voorgeschreven afzuigcapaciteit per ruimte. Het mechanische ventilatiesysteem zal worden uitgevoerd in een metalen kanalen-/leidingensysteem of gelijkwaardig, die grotendeels zullen worden weggewerkt in leidingsschachten, plafonds en wanden. Voor de afzuiging boven de kookplaat zal de keuken moeten worden voorzien van een recirculatiekap.

Afzuigkap met afvoer rechtstreeks naar buiten is in de basis niet mogelijk.

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

Er is geen algemene meterkast en of buitenverlichting. Iedere woning heeft zijn eigen meterkast. Vanaf de elektriciteitsmeter worden stroomdraden via een beveiligde groepen-verdeelkast naar de verschillende aansluitpunten in de woning geleid.

De aansluitpunten voor stroom en verlichting zullen per ruimte op de definitieve verkooptekening worden aangegeven. 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 (optie); aan plafond
- Telefonie en televisie: 30 cm boven vloer

Zonnepanelen: In de basis installatie zitten geen zonnepanelen. Indien gewenst is er voor elke woning de mogelijkheid een aantal zonnepanelen op het dak van de boerderij te realiseren tegen meerprijs. Deze optie / meer- en minderwerklijst zal door de makelaar worden verstrekt.

Communicatie-installatie: Elke woning zal worden voorzien van een glasvezel aansluiting in de meterkast. Naar de woonkamer en 1 slaapkamer zit in basis een loze leiding voor evt. bedraad tv of internetkabel (tegen meerprijs)

Aansluiting op openbaar netwerk:

De woningen worden vanaf het aansluitpunt in de meterkast aangesloten op het gemeentelijk leidingnet voor 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.

Energie label: De woningen worden, ondanks dat het verbouwd wordt conform de verbouwnormen een A+ label. Dit aangezien het geheel goed geïsoleerd en gasloos is.

Bergingen: De vrijstaande bergingen worden vervaardigd uit hout en voorzien van golfplaten dak, behoudens de berging van woning 1, deze wordt voorzien van bitumen dak. De bergingen worden ongeïsoleerd uitgevoerd en voorzien van folie en duurzaam houten gevelbekleding. Iedere berging is afzonderlijk af te sluiten.

Tuinen: De tuinen worden allen voorzien van ntb haag, ca. 60-80cm hoog. Notarieel zal worden vastgelegd dat deze haag verplicht gehandhaafd moet blijven, dit om eenheid in het plan te houden zoals het met gemeente is besproken. Het pad naar de voordeur wordt voorzien van 3 30x30 betontegels breed voetpad. De tuin zelf is naar eigen inzicht in te richten door de koper zelf.



+ (VvE)

VERENIGING VAN EIGENAREN

U verhuist misschien van een eigen woning naar een wooncomplex met meerdere eenheden. Dat is op bepaalde fronten iets anders. U krijgt namelijk te maken met een Vereniging van Eigenaren.

Wat doet een vereniging van Eigenaren (VvE)? Een VvE houdt zich bezig met het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen van het woongebouw. Daarnaast spaart de VvE voor onderhoud op de langere termijn. Als koper van een nieuwbouwwoning in een VvE complex wordt u automatisch lid van de VvE. Door de notaris wordt een splitsingsakte opgesteld waarin omschreven wordt welk deel exclusief van u is en welk deel gemeenschappelijk. Voor de gemeenschappelijke delen worden gezamenlijke afspraken gemaakt over het gebruik en onderhoud. Dit is even wennen, maar heeft veel voordelen. U heeft zelf geen omkijken naar het onderhoud van het gebouw en overig gezamenlijke delen, bijv. het straatwerk.

Om u op weg te helpen wordt er al tijdens de bouw een eerste ledenvergadering georganiseerd. Daarnaast laten we de oprichting van de Vereniging van Eigenaren en het beheer in de 1e jaar uitvoeren door een professionele VvE beheerder. Hierdoor kunt u het eerste jaar verhuizen, settelen en u weg vinden in het complex, het opstarten, beheren van de VvE wordt dan ook het eerste jaar voor u geregeld door een gekozen partij. Na dit jaar zijn jullie als VvE vrij om het zelf te doen, te verlengen met de beheerder die er al is, of verder te kijken. Ook dit doet Berens-Vastgoed om u een fijne start te geven en u lekker te kunnen focussen op wennen aan uw nieuwe plek.



PROJECTPARTNERS



PROJECTONTWIKKELAAR

Berens Vastgoedmanagement en Beheer BV



ARCHITECT

Bouwkundig Ontwerp- en Adviesburo Walda



MAKELAAR

Kral Westen Makelaardij - Stadskanaal



PROJECTNOTARIS

Dijkstra Jansen Bergman Notarissen & juridisch adviseurs



BOUWKUNDIG AANNEMER

Bouwbedrijf Gebr. Wolken



INSTALLATEUR

Borgtechniek



SANITAIR

Baderie Verheek



VVE BEHEER

Woonscan



DEFABRIEK

www.kralwesten.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**