4 riante 2-onder-1 kap woningen

Sir Winston Churchilllaan

Sir Winston Churchilllaan 1013 te Rijswijk

De Sir Winston Churchilllaan in Rijswijk is één van de oost-west verbindingen tussen Wateringen en Oud-Rijswijk. Het perceel Sir Winston Churchilllaan 1013, het kavel waarop Lammertink projectontwikkeling vier woningen van het type twee-onder-een-kap realiseert, ligt aan de westzijde en aan de rand van de woonwijk Eikelenburg. De groei van Rijswijk is langs de Sir Winston Churchilllaan goed herkenbaar, van Oud Rijswijk in het oosten, naar de Plaspoelpolder en het moderne centrum in het midden, tot Eikelenburg in het westen. De diversiteit van de bebouwing langs de Sir Winston Churchilllaan is groot. De oriëntatie van de woonwijken is aan de westzijde voornamelijk met de rug naar de Sir Winston Churchilllaan en in het oosten meer met voorkant georiënteerd op de Sir Winston Churchilllaan. Tussen de projectmatige ontwikkelingen die aan de Sir Winston Churchilllaan grenzen, is het oorspronkelijke lint van de Sir Winston Churchilllaan nabij nummer 1013 herkenbaar door een aantal vrijstaande woningen. Op het onderhavige perceel stond oorspronkelijk ook een vrijstaande woning, doch ten behoeve van de herontwikkeling van het woonperceel naar in totaal vijf woningen, is de bestaande woning gesloopt. Op het terrein is ten tijde van de start van de ontwikkeling en voor de bouw van de tweekappers, inmiddels één woning gerealiseerd.
De westelijke zijde van het perceel grenst aan het fietspad, een belangrijke langzaam-verkeersentree naar Eikelenburg.

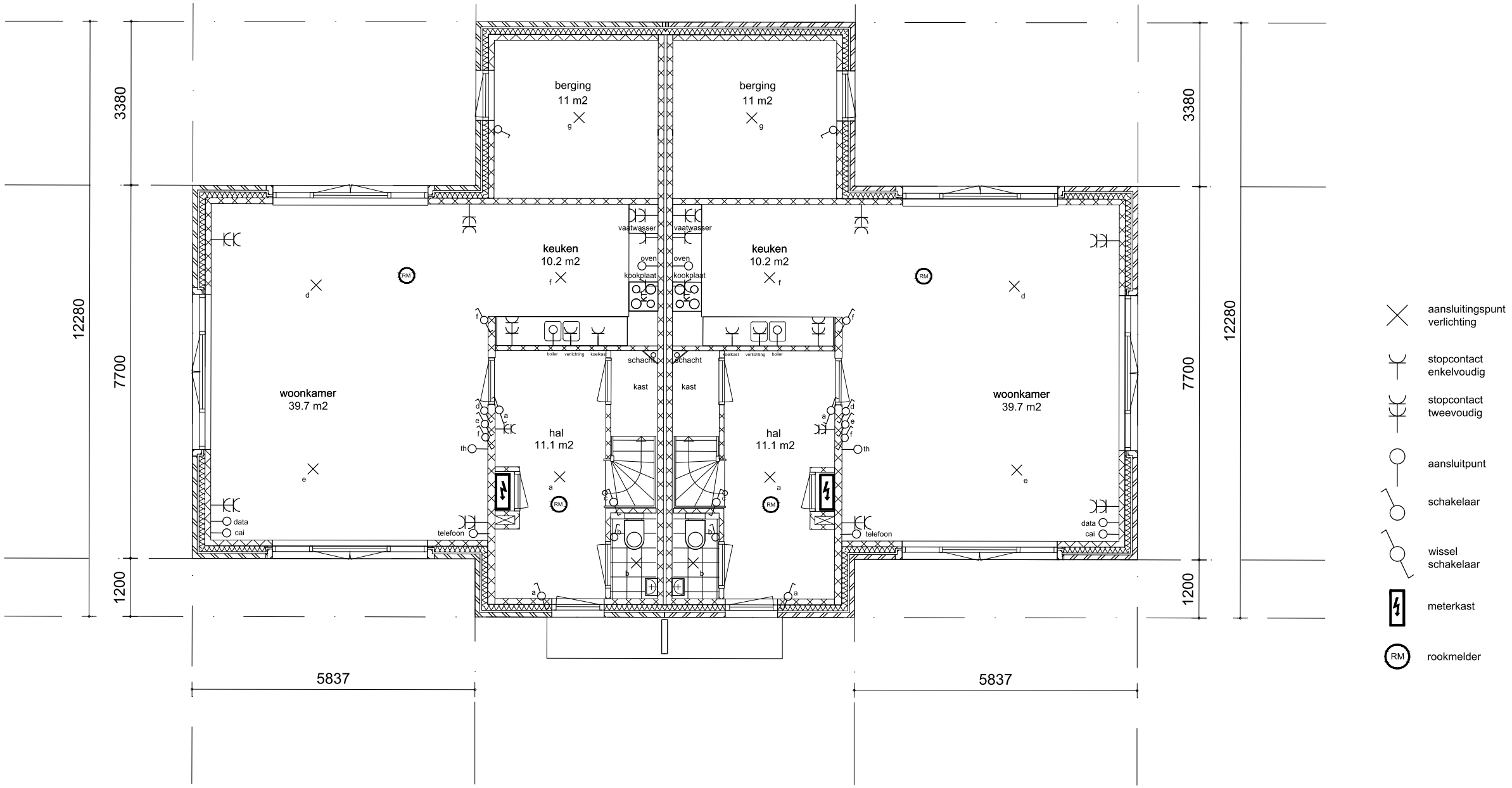
Het bestemmingsplan is het publiekrechtelijk kader waaraan bouwplannen moeten voldoen. In het bestemmingsplan zijn de regels vastgelegd waaraan voldaan moet worden voor wat betreft bouwhoogte, het bebouwingspercentage of bouwvlak, de afstand tot de erfgrenzen, de erfafscheidingen en dergelijke. De Sir Winston Churchilllaan valt binnen het bestemmingsplan Eikelenburg.

De drie woongebouwen ter plaatse van de Sir Winston Churchilllaan 1013 vormen een eigen entiteit en een compositie die zich volledig naar haar omgeving voegt.

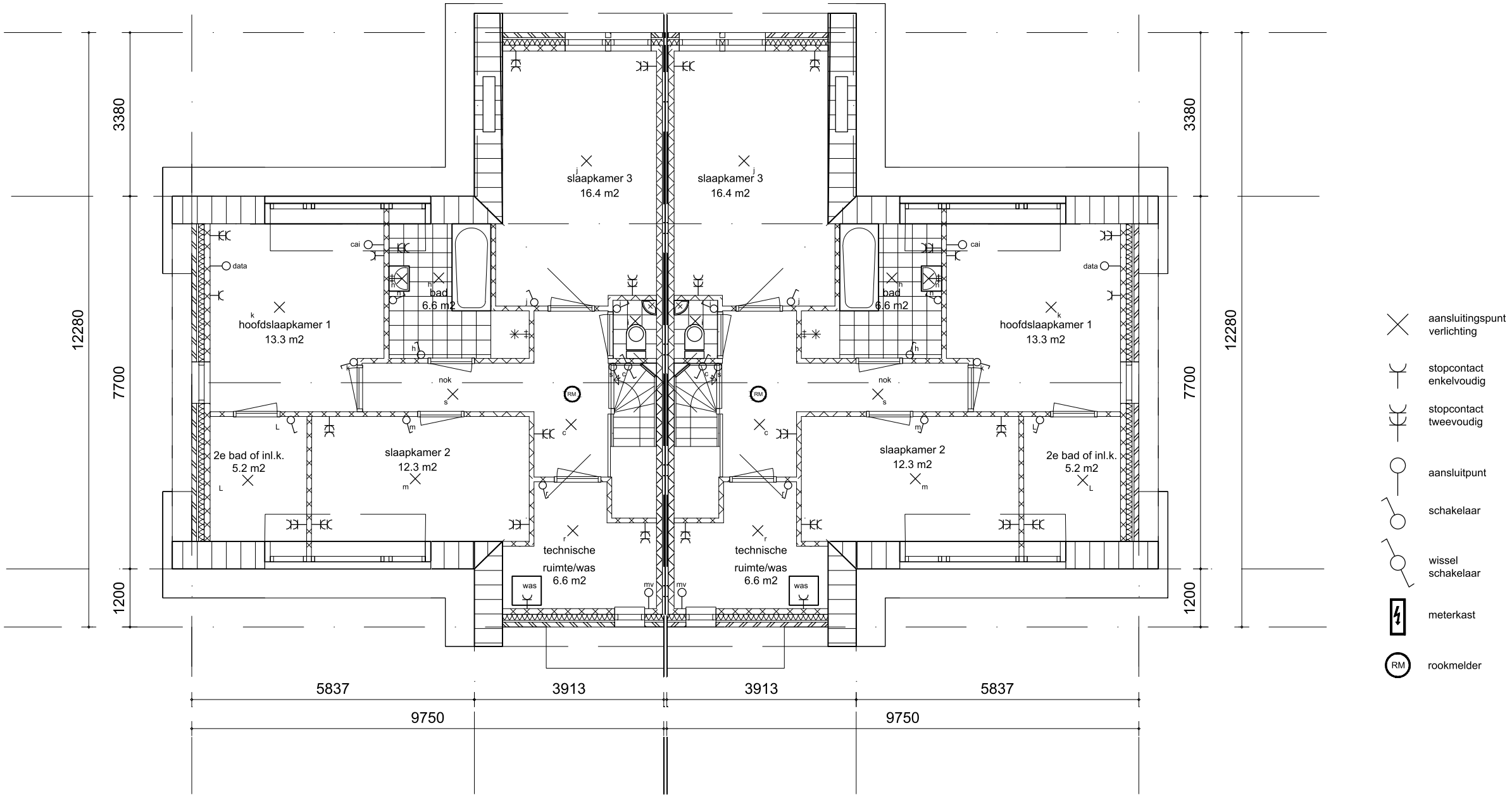
De ontsluiting van de percelen vanaf de Sir Winston Churchilllaan ligt centraal, is 5,5 meter breed en voert naar het midden van het achterste perceel, hierdoor wordt het idee van een hofje gecreëerd. De toegangsweg vormt een zogenaamde mandeligheid, dat wil zeggen dat de toegangsweg het eigendom blijft van de bewoners en dient eventueel onderhoud te worden geregeld door de gezamenlijke eigenaren.
Deze ontsluitingsweg wordt, eerst in de vorm van een bouwweg en later in definitieve vorm, door de verkoper aangelegd. De bestrating bestaat uit betonklinkers met betonnen opsluitbanden.
Iedere woning wordt voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein zoals op het inrichtingsplan is weergegeven, en deze zijn toegankelijk vanaf de eerder genoemde centrale ontsluitingsweg. De uitvoering van de parkeerplaatsen komt overeen met de uitvoering van de toegangsweg.
Gezien de ligging van de kavels ten opzichte van de Sir Winston Churchilllaan en het fietspad naar Eikelenburg, is het van belang dat de overgang van openbaar naar privé zoveel mogelijk landschappelijk wordt ingepast. Het gaat hier bijvoorbeeld om het toepassen van groene hagen als erfafscheidingen, zoals op het in deze brochure opgenomen inrichtingsplan is weergegeven. De erfafscheiding kan achter de uitbouw van de woningen naast het fietspad oplopen tot 2 meter hoog. Het aanbrengen van erfafscheidingen in de vorm van hekwerken of hagen voor de verschillende percelen komen voor rekening van de perceeleigenaren. De uiteindelijke uitvoering van de verschillende erfafscheidingen dient eenduidig te zijn.

bouwnummer 3
375,2m2
bouwnummer 4
402,0m2
bouwnummer 2
358,5m2
bouwnummer 1
410,0m2
Sir Winston Churchilllaan

situatie



begane grond



eerste verdieping

Algemene technische omschrijving

Fundering
De woningen worden gefundeerd op gewapende betonpalen.

Vloeren
De vloer op de begane grond wordt uitgevoerd als geïsoleerde gewapend-betonvloer. De verdiepingsvloer bestaat uit beton.

Wanden
De dragende wanden bestaan uit kalkzandsteen of gelijkwaardig. De overige wanden in de woningen bestaan uit lichte scheidingswanden.

Buitengevels
De buitenzijde van de gevel bestaat uit baksteen in nader door de architect te bepalen kleuren. De binnenzijde van de gevels wordt uitgevoerd in kalkzandsteen of gelijkwaardig.

Daken
De schuine daken van de woningen bestaan uit geïsoleerde dakplaten afgedekt met pannen.

Buitenkozijnen, ramen en deuren
Alle kozijnen, ramen en deuren zijn uitgevoerd in hardhout en worden geschilderd in een nader door de architect te bepalen kleur.

Binnenkozijnen en deuren
De kozijnen in de woningen worden uitgevoerd in afgelakt plaatstaal en voorzien van vlakke afgelakte opdekdeuren en een bovenlicht. Het toegangskozijn naar de woonkamer wordt uitgevoerd in hout, voorzien van een glasdeur. Kozijnhout en deur worden geschilderd in kleur overeenkomstig de metalen kozijnen.

Hang- en sluitwerk, inbraakpreventie
De deurkrukken, raamsluitingen en raamuitzetters bestaan uit lichtmetaal in moderne vormgeving. De toegangsdeur van de woning en de terrasdeuren kunnen met één sleutel worden bediend. Alle toegangsdeuren zijn voorzien van een driepuntssluiting. Het hang- en sluitwerk wordt geleverd in inbraakwerende kwaliteit.

Warmte-isolatie
De begane grondvloer, de buitengevels van het woonhuis alsmede de daken worden voorzien van isolatiemateriaal. Bovengenoemde constructies bezitten een warmteweerstand die voldoet aan het Bouwbesluit 2012.
Alle buitenkozijnen, ramen en deuren van de woningen worden voorzien van isolerend dubbel glas en ter plaatse van de bewegende delen in de buitenkozijnen bevinden zich tochtwerende profielen.

Keuken
Voor de aankoop van een keuken stelt verkoper een cheque ter waarde van € 5.000,= ter beschikking, te besteden bij de door verkoper aan te wijzen keukenleverancier. Standaard aansluitpunten en een afvoerpunt worden aangebracht zoals op tekening is aangegeven. Bij plaatsing van de keuken dient gebruik gemaakt te worden van een zogenaamde recirculatie- afzuigkap.

Verwarmings- en warmwaterinstallatie

Voor verwarming en warm tapwater wordt voor elke woning gebruik gemaakt van een combi-warmtepomp. Voor de warmteafgifte in de woning wordt gebruik gemaakt van vloerverwarming. De capaciteit van de verwarmingsinstallatie is zodanig, dat bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van 8 m/sec. de volgende binnentemperaturen kunnen worden bereikt:

· woonkamer 22 °C
· slaapkamers 18 °C
· badkamers 24 °C

De verwarmingsinstallatie wordt vanuit de woonkamer geregeld door een thermostaat.
Warmwaterleidingen worden vanaf de installatieruimte aangebracht naar de keuken en de badkamer.
De installatie wordt aangebracht in de wasmachine- en installatieruimte op de eerste verdieping.

Mechanische ventilatie

Voor de ventilatie wordt gebruik gemaakt van een mechanisch gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. De keuken, de bijkeuken, de toiletten en de badkamer worden aangesloten op het individueel mechanisch ventilatiesysteem. In de woonkamer en slaapkamers wordt een luchttoevoerrooster aangebracht. Het mechanisch ventilatiesysteem kan worden bediend middels een handzender.
De ventilatie-unit wordt aangebracht in de wasmachine- en installatieruimte op de eerste verdieping.

Elektrische installatie

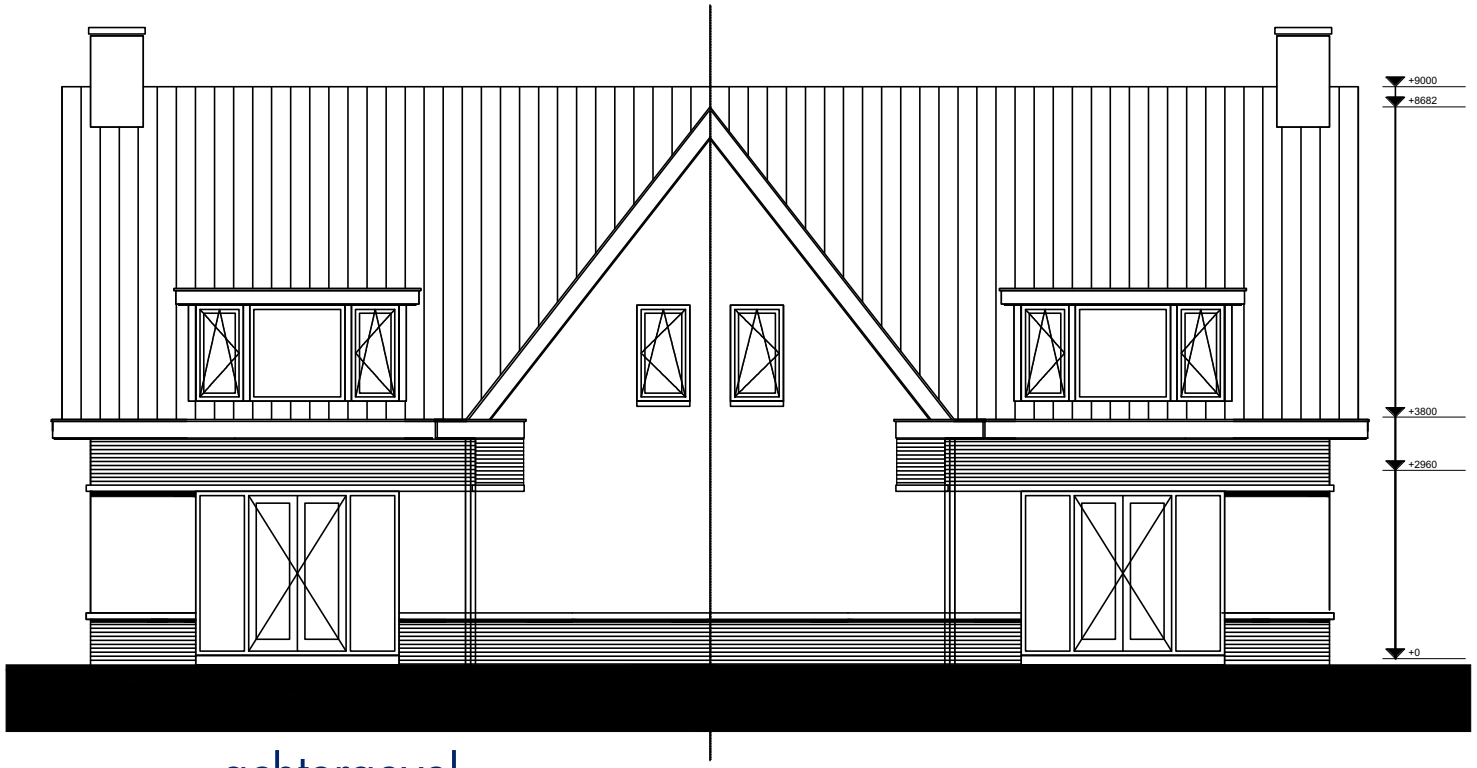
De plaats van de wandcontactdozen en de schakelaars in de woning is aangegeven op bijgaande plattegrondtekeningen. De schakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd in de standaard kleur wit en, met uitzondering van de meterkast, ingebouwd. Voor zover toegestaan en niet gecombineerd met een schakelaar, worden de wandcontactdozen aangebracht op ca 30 cm boven de afgewerkte vloer. Alle wandcontactdozen zijn geaard uitgevoerd. Rookmelders t.p.v. de entree en de overloop worden aangesloten op het lichtnet.

Sanitaire installatie

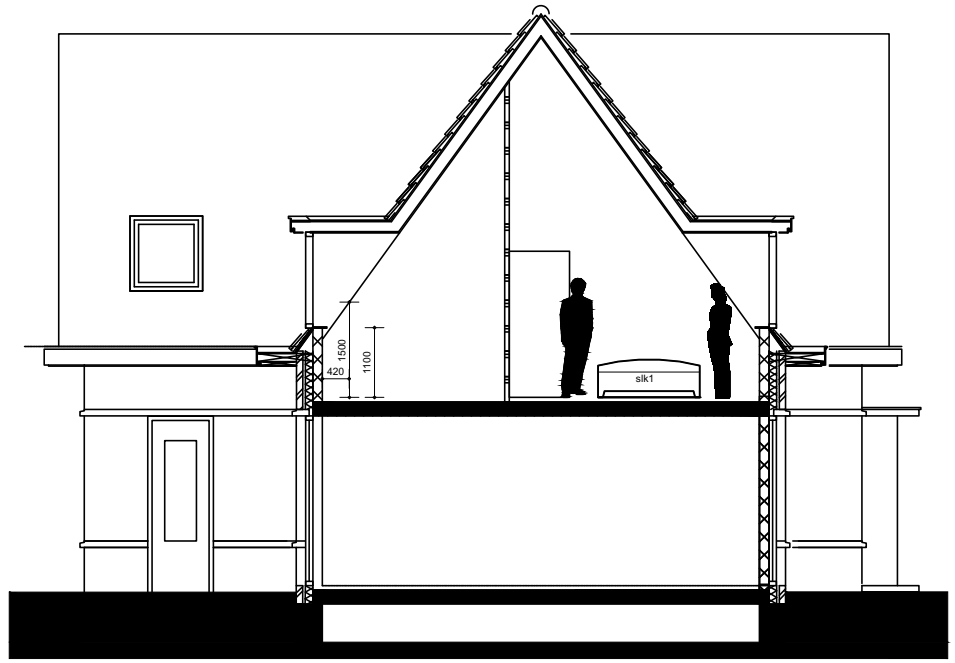
Voor de aankoop van het sanitair stelt de verkoper een stelpost ter beschikking ter hoogte van € 3.500,=. De op tekening aangegeven sanitaire toestellen zijn een suggestie voor de door u te kiezen indeling van de sanitaire ruimten.

Tuin

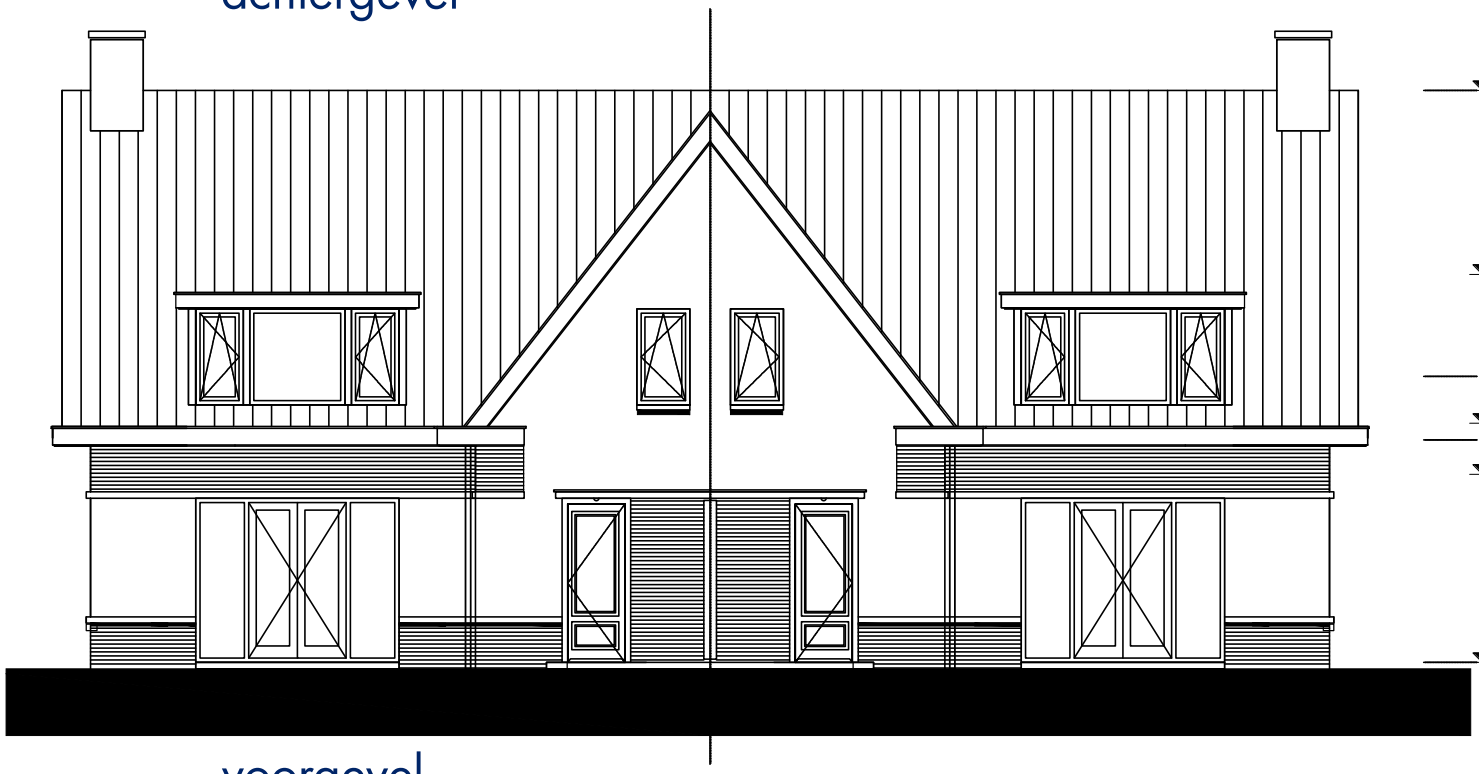
De tuin is voorzien van:
- de huidige grond, in woonrijpe staat.
- betontegels aan de entreezijde.
- Erf- en terreinafscheidingen middels piketpalen en een stalen draad
  Eventuele door u zelf aan te brengen erf- en terreinafscheidingen dienen voor alle bij dit project behorende percelen eenduidig te zijn, dienen te voldoen aan het inrichtingsplan zoals in deze brochure is weergegeven, en dienen te worden afgestemd met de overige perceeleigenaren en de Gemeente Rijswijk.
- Ter plaatse van de openbare weg worden de postkasten geplaatst.



achtergevel



doorsnede



voorgevel

kopgevel

beschrijving per ruimte

entree/Hal
vloer:
- dekvloer
wanden:
- behangklaar
plafond:
- fijnkorrelig spuitwerk in de kleur wit
inrichting:
- een bel bij de voordeur
- meterkast, aan de binnenzijde onafgewerkt
- open garderoberuimte
- een kruipluik
- een houten trap naar de bovenverdieping, voorzien van grondverf in de kleur wit

kast onder de trap
vloer:
- dekvloer
wanden:
- behangklaar
plafond:
- onderzijde trap voorzien van grondverf in de kleur wit

woilet in hal
vloer:
- vloertegels volgens keuzelijst
wanden:
- wandtegels volgens keuzelijst tot ca. 150 cm hoog, gemeten vanaf de bovenkant van de vloer
- boven wandtegelwerk fijnkorrelig spuitwerk in de kleur wit
plafond:
- fijnkorrelig spuitwerk in de kleur wit

woonkamer
vloer:
- dekvloer
wanden:
- behangklaar
plafond:
- fijnkorrelig spuitwerk in de kleur wit
inrichting:
- met kunststof afgewerkte vensterbanken ter plaatse van borstweringen
- data-aansluitpunt
- radio- en televisieaansluitpunt
- kamerthermostaat

keuken
vloer:
- dekvloer
wanden:
- wandtegels ter plaatse van het aanrechtblok zoals deze op de plattegrondtekening is weergegeven tot ca. 150 cm hoog, gemeten vanaf de bovenkant van de vloer, voorts behangklaar
plafond:
- fijnkorrelig spuitwerk in de kleur wit
inrichting:
- aansluitpunten ten behoeve van een keuken zoals op tekening is aangegeven

bijkeuken/berging
vloer:
- dekvloer
wanden:
- behangklaar
plafond:- fijnkorrelig spuitwerk in de kleur wit

hal / overloop
vloer:- dekvloer
wanden:- behangklaar
plafond:- fijnkorrelig spuitwerk in de kleur wit

toilet 1e verdieping
vloer:
- vloertegels volgens keuzelijst
wanden:
- wandtegels volgens keuzelijst tot ca. 150 cm hoog, gemeten vanaf de bovenkant van de vloer, daarboven fijnkorrelig spuitwerk in de kleur wit
plafond:
- fijnkorrelig spuitwerk in de kleur wit

badkamer
vloer:
- vloertegels volgens keuzelijst
wanden:
- verticale wanden:
  wandtegels volgens keuzelijst tot ca 150 cm hoog, gemeten vanaf de bovenkant van de vloer, ter plaatse van de douche tot ca 210 cm hoog, gemeten vanaf de bovenkant van de vloer
- boven wandtegelwerk fijnkorrelig spuitwerk in de kleur wit
plafond:
- fijnkorrelig spuitwerk in de kleur wit
- dakbeschot, afgewerkt in de kleur wit
inrichting:
- één lichtpunt boven de wastafel
- wandcontactdoos nabij de wastafel

slaapkamers en inloopkast
vloer:
- dekvloer
wanden:
- behangklaar
-dakbeschot, afgewerkt in de kleur wit
plafond:
- fijnkorrelig spuitwerk in de kleur wit
- dakbeschot, afgewerkt in de kleur wit
inrichting:
- data-aansluitpunt (onbedraad) in de hoofdslaapkamer
- radio- en televisieaansluitpunt (onbedraad) in de hoofdslaapkamer

wasmachine en installatieruimte
vloer:
- dekvloer
wanden:
- behangklaar.
plafond:
- dakbeschot, afgewerkt in de kleur wit
inrichting- een aansluitpunt en afvoer voor een wasmachine
-technische installatie

Koop-/aannemingsovereenkomst

Wanneer u besluit tot de aankoop van een woning over te gaan, wordt dit vastgelegd in een koop-/aannemingsovereenkomst. Met het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop-aanneemsom, terwijl de bouwer zich verplicht de woning te bouwen en de woning te leveren. Na het ondertekenen van de koopakte ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt aan de notaris verstrekt teneinde de akte van eigendomsoverdracht gereed te kunnen maken.

Koopsom vrij op naam

De koop-/aanneemsommen van de woningen zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn begrepen:

1. De grondkosten;
2. Bouw- en installatiekosten;
3. De kosten voor de garantieregeling van het te contracteren Garantie Instituut;
4. Voorzieningen in de meterkast ten behoeve van water en elektriciteit en de aansluiting op het riool;
5. Honoraria;
6. Verkoopkosten;
7. Notariële overdrachtskosten;
8. De bouwleges;
9. B.T.W. (21%);
10. Overdrachtsbelasting voor zover van toepassing.

De kosten die niet in de koopaanneemsom zijn begrepen zijn:

1. De eventuele waarborgsommen voor levering van water en elektra, alsmede de aansluitkosten op het telefoon/data en CAI-net,
2. De kosten voor een eventuele hypothecaire lening.

De koopsommen zijn vast, met uitzondering van wijzigingen van het B.T.W.-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van de grond vindt plaats middels een zogenaamde 'akte van transport' bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Bij een eventuele hypotheek dient rekening gehouden te worden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van het notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag, inclusief bijkomende kosten, is aangegeven.
Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Is dit niet het geval, dan zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Wanneer en wat te betalen

Bij ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst, en ten tijde van het passeren van de eigendomsoverdracht van de grond, wordt de eerste termijn, omvattende de grondkosten, in rekening gebracht. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u een verzoek tot betaling. De betaling van de laatste termijn dient, met inbegrip van het saldo van eventueel meer- en minderwerk vóór de overhandiging van de sleutel, de daadwerkelijke overdracht van de woning, te zijn voldaan. Indien de eerste termijnen niet kunnen worden voldaan.

Extra zekerheid door de 5%-regeling

Als koper van een nieuwbouwwoning heeft u het recht gebruik te maken van de zogenaamde 5%-regeling. Deze regeling betekent in het kort dat door de ondernemer bij de notaris een bedrag gereserveerd blijft van ten hoogste 5% van de koop-aanneemsom, zijnde de helft van de laatste termijn van de koop-aanneemsom, tot extra zekerheid dat, ondanks de voortdurende kwaliteitscontrole, de eventuele tekortkomingen die u bij de oplevering constateert, zo spoedig mogelijk worden verholpen.

De oplevering

Zodra de datum van oplevering bekend is, wordt de koper uitgenodigd bij de oplevering aanwezig te zijn. Samen met een van onze vertegenwoordigers zal dan de

woning worden gecontroleerd. Indien daarna nog werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd zal dat in een zogenaamd opleveringsrapport worden vastgelegd. De werkzaamheden zullen dan zo spoedig mogelijk worden uitgevoerd. Dit opleveringsrapport is bindend. Na overdracht van de woning kunnen, behoudens verborgen gebreken, geen opmerkingen over de woning in behandeling worden genomen.

Onderhoudstermijn

De onderhoudstermijn geldt voor een periode van drie maanden na de opleveringsdatum. In deze periode ontvangt de eigenaar een formulier met het verzoek hierop de eventuele geconstateerde gebreken te vermelden en deze voor afloop van de onderhoudstermijn aan de aannemer te retourneren. In het geval nog werkzaamheden moeten worden uitgevoerd welke op de opleveringsverklaring staan vermeld doch nog niet zijn of konden worden uitgevoerd, dan kunnen deze eveneens op dit formulier worden vermeld. Indien uit dit formulier blijkt dat er opmerkingen zijn, welke naar uw mening een nadere toelichting behoeven, zal met u contact worden opgenomen teneinde in overleg te bepalen, welke opmerkingen wel of niet zullen worden hersteld.

De hypotheek

Wellicht zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypothecaire geldlening benodigd zijn. De verkoper beschikt over een uitgebreid specialistisch informatiesysteem en kan u bij de keuze van bank en hypotheek behulpzaam zijn.

Garantie

De woningen worden gebouwd en verkocht met een garantiecertificaat. Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt door ondernemingen die bij een Garantie-instituut zijn ingeschreven. Nadat u heeft besloten tot aankoop van een woning over te gaan, ontvangt u van de verkoper een omschrijving van de garantieregeling. Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals garantieregeling, garantienorm, reglement van inschrijving, standaard koop-/aannemingsovereenkomst, etc. Het garantiecertificaat wordt u door de het Garantie-instituut toegezonden, nadat de koop-/aannemingsovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

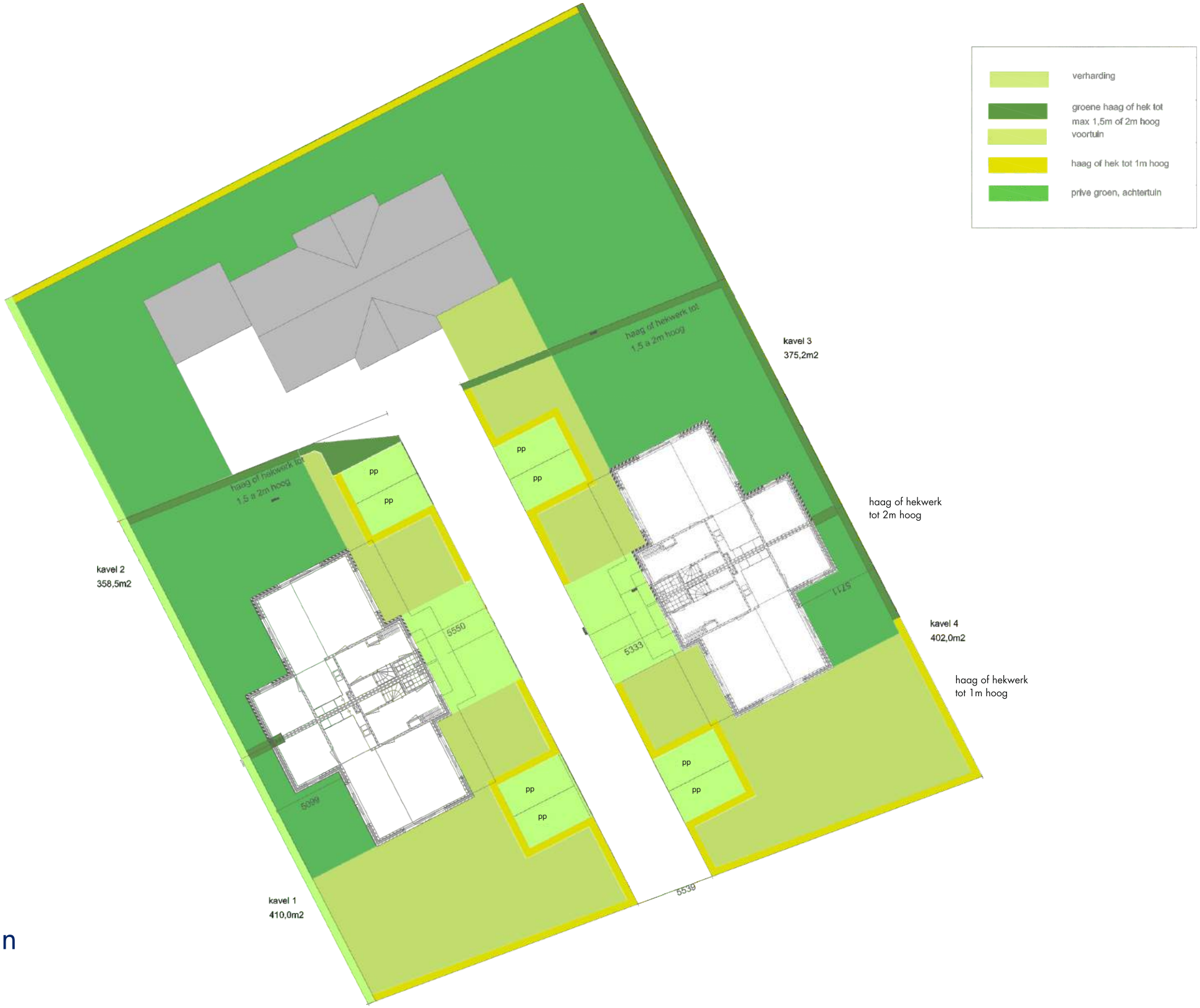
Wijzigingen

Om zoveel mogelijk aan de individuele woonwensen te kunnen voldoen zal de koper in het bezit worden gesteld van een lijst met mogelijke alternatieve uitvoeringen (kopers-opties). De koper zal de gelegenheid krijgen hieruit een keuze te maken, alsmede zijn specifieke woonwensen kenbaar te maken. Hierbij is de stand van de bouwwerkzaamheden op de ondertekening datum van de koop- aannemingsovereenkomst, of de beslissingsdatum van het aanbrengen van wijzigingen, bepalend. Met betrekking tot de specifieke wensen zal per geval bekeken moeten worden of één en ander uitvoerbaar is.

Voorbehoud

1. De verkoper behoudt zich het recht voor kleine aanpassingen in de afwerkingen aan te brengen, doch zonder de kwaliteit van de woning te verminderen.
2. De eventueel op tekening aangegeven meubilering en apparaten etc. zijn slechts bedoeld om een indruk te geven van de ruimte en vallen niet onder de levering binnen de koop-/aannemingsovereenkomst.
3. De perspectieftekeningen zijn slechts een impressie van het bouwplan en zijn niet bindend voor de koop-/aannemingsovereenkomst.
4. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van de benodigde goedkeuringen van de gemeente Rijswijk en/of de nutsbedrijven.
5. Bij strijdigheden tussen tekening en deze technische omschrijving, is de technische omschrijving maatgevend.
6. Met betrekking tot de positie en afmetingen van de weergegeven installatie onderdelen kunnen geen rechten worden ontleend aan de tekeningen in deze brochure
7. Voorrang garantiebepalingen:
   ongeacht hetgeen in deze omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd door het Garantie-instituut.
   Ingeval enige bepaling in deze omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van het garantie-instituut.

Hoewel deze omschrijving met grote zorg is samengesteld, moet een voorbehoud worden gemaakt voor kleine (maat) afwijkingen en/of wijzigingen. Naast een voorbehoud voor eventuele wijzigingen ten gevolge van nadere door de overheid te stellen eisen, is de ondernemer tevens gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan door te voeren, die tijdens de uitvoering noodzakelijk blijken. Het spreekt voor zich dat deze wijzigingen geen afbreuk mogen doen aan de waarde, kwaliteit en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen der partijen recht op verrekening. Wij adviseren voor de aanschaf van gordijnen, vloerbedekking of meubilair de maten na oplevering op te meten.



inrichtingsplan

L Groep
Projectontwikkeling

Meer info: 085 - 273 99 00
info@L-Groep.nl

HELM & HEUS
de makelaars
thuis in Westland!

Tel: 0174 419000

Rijswijk