



DISCLAIMER

Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. De hierin opgenomen teksten, situatietekeningen, artist impressies, foto's en dergelijke zijn ter indicatie. Aan kennelijke fouten kunnen geen rechten worden ontleend. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Ontwikkelingscombinatie NBU / Maas-Jacobs B.V. is het niet toegestaan de inhoud van deze brochure geheel of gedeeltelijk over te nemen of op enige andere wijze openbaar te maken.

© September 2026 Ontwikkelingscombinatie NBU / Maas-Jacobs B.V.

Deze brochure is gedrukt op FSC®-gecertificeerd papier dat CO2-neutraal wordt geproduceerd.



VOORWOORD

BLOSSEM: DE WIJK WAAR JE KUNT GROEIEN EN GENIETEN

Aangenaam! Wij zijn Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs, twee ontwikkelende aannemers die vaker de handen ineen slaan. Zo ook voor de transformatie van het voormalig Nibb-it terrein in Breda. Op dit terrein ontwikkelen wij BLOSSEM, waarbij wonen in het park centraal staat. Deze ontwikkeling sluit naadloos aan op de ambitie om van Breda een stad in een park te maken. Een nieuwe manier van wonen, uniek in de stad!

Samen met gerenommeerde partijen als Studioninedots en Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten, landschapontwerper Karres + Brands en de Gemeente Breda zijn we erin geslaagd deze prominente locatie in de stad een nieuwe betekenis te geven.

Het historische industriële DNA van de locatie blijft in de nieuwe stedenbouwkundige opzet leesbaar. Dit uit zich voornamelijk in de zeer kenmerkende hoekverdraaiing van de gebouwen. De grote hoeveelheid verharding maakt plaats voor een extreem rijke groene leefomgeving. De aanleg van het autovrije buurtpark verankert het plan in de omgeving, werkt als groene verbinder en maakt bovenal de ambitie van wonen in het park waar.

En dat allemaal met het bourgondische stadscentrum van Breda vlakbij. Kortom; de wijk BLOSSEM combineert het stadsleven met groen en buitenzijn.

BLOSSEM bestaat uit 13 duurzame, eigentijdse woonclusters. Uitgangspunt is het bewerkstelligen van woningen en appartementen in verschillende prijscategorieën voor een brede doelgroep. Zowel huur als koop, met speciale aandacht voor woningen in het betaalbare segment. Zo kunnen wij iedereen laten genieten van deze aantrekkelijke leefomgeving.

In deze verkoopbrochure presenteren wij met trots BROMO. Deze fase van BLOSSEM bevindt zich aan de noordelijke rand van het plan en omvat 13 woningen met tuinen, verdeeld over twee afzonderlijke woonblokken. BROMO is ontworpen door Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten uit Breda. Je vindt de verschillende woningtypes vanaf pagina 27.

De kracht, flexibiliteit en jarenlange ervaring van beide bouwbedrijven uit de Ontwikkelingscombinatie is maximaal ingezet om tot een optimaal product van hoge kwaliteit te komen. Veel lees- en kijkplezier en voor straks veel succes met je keuze.

Team BLOSSEM





Nick Schoenmakers, Kris Maas en Thijs van Kruijsbergen



Fotobedrijf Stramer, Stadsarchief Breda, Breda Beeldcollectie, 20130080.



REFERENTIES



01



02



03

01

Blend Breda

02

Gasthuyspoort - Maas-Jacobs

03

Woonpark Sculptura - NBU

04

EUREKA!

05

Nieuw Mertersem!

06

Remise

*Referenties
gerealiseerde en in
ontwikkeling zijnde
projecten in Breda
door NBU /
Maas-Jacobs.*



06



10

Locatie

13

Verkoopteam

14

Situatie



16

Dit is BLOSSEM

18

Onderscheidende
gebouwwormen

20

BLOSSEM's landschap

OVER
BLOSSEM



21

Duurzaamheid

22

Mobiliteit in BLOSSEM

25

Dit is BROMO

28

Woningaanbod

52

Sanitair

OVER
BROMO

54

Keuken

56

Financiële mogelijkheden

58

Vereniging van Eigenaars

60

Aankoop informatie

66

Volg je woning

68

Referenties

70

Technische omschrijving

77

Contactinformatie

BREDA: ALLES BINNEN HANDBEREIK

Breda staat bekend als de **Parel van het Zuiden** – een stad waar het leven bruist. De historische binnenstad is een hotspot vol cafés, restaurants, theaters en evenementen, doordrenkt met Brabantse gezelligheid. De Grote Markt is hét kloppend hart van deze bourgondische stad en trekt bezoekers uit heel Nederland en daarbuiten.

Maar Breda is meer dan cultuur en gastronomie. Het is ook het economische centrum van West-Brabant, prachtig gelegen waar de Aa of Weerijs en de Mark samenkomen in de singels. Rondom de stad vind je parken, bossen en natuurgebieden: een perfecte balans tussen stedelijke dynamiek en groene rust.

Wonen, werken en genieten – dat is Breda. En precies dat maakt BLOSSEM zo bijzonder. Het plangebied combineert wonen dicht bij het centrum met uitstekende bereikbaarheid. Binnen vijf minuten fiets je naar het bruisende stadscentrum. Via de Ettensebaan ben je in no-time op de A16 en A58. Ook het openbaar vervoer is ideaal: Rotterdam, Tilburg, Eindhoven en zelfs Antwerpen zijn eenvoudig bereikbaar. Het Centraal Station ligt op slechts tien minuten fietsen.

Kortom: vanuit BLOSSEM ben je overal snel en gemakkelijk.

Stadsleven, natuur en verbinding – alles binnen handbereik.

01



02



03



LOCATIE BLOSSEM

*De stad waar
wonen, werken
en genieten van
het bourgondische
leven en het groen
samenkomen.*



- 01** Centrum
- 02** Mark
- 03** STEK
- 04** Haven Breda
- 05** Station Breda
- 06** Van Coothplein
- 07** Stadspark Valkenberg
- 08** Haagdijk
- 09** Wilhelminastraat



DE WETHOUDER

De bouw van BROMO, dertien grondgebonden woningen in het project BLOSSEM, markeert een belangrijke mijlpaal in de verdere ontwikkeling van dit gebied aan de rand van Tuinzigt. Hier ontstaat een nieuwe en eigentijdse stadswijk in een wijk met een rijke geschiedenis.

Veel Bredanaars kennen deze plek goed. Al was het maar vanwege de markante geur. Vanaf 1949 tot 2007 werden hier zoutjes gemaakt in de Nibbit- en later de Kerry-fabriek. Een bijzondere plek dus met historie, in het groen, autoluw, goed bereikbaar én op fietsafstand van het centrum.

BLOSSEM draagt in hoge mate bij aan onze ambitie om van Breda een stad in het park te maken. Het plan is een mooi voorbeeld hoe in samenwerking met de betrokken marktpartijen en participatie met de omwonenden in een korte tijd een plan is gemaakt dat zowel toegevoegde waarde voor Breda als voor met name de aangrenzende wijk Tuinzigt heeft.

De start van de verkoop van de dertien woningen in BROMO betekent dan ook niet alleen een volgende stap in het waarmaken van de hoge ambities voor BLOSSEM, maar eveneens een belangrijke bijdrage aan onze bestuurlijke woningbouwdoelstelling. Ik kijk dan ook vol vertrouwen uit naar de succesvolle realisatie van BROMO en wens de toekomstige bewoners van de woningen veel woongenot.



Eddie Förster
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling





HET VERKOOPTEAM

Even voorstellen: Pascal de Wit, Patricia van de Wijer en Bart Kimenai, het gastvrije verkoopteam.

Als verkoopteam van BROMO staan wij graag voor je klaar. Hopelijk mogen we je als één van de trotse toekomstige bewoners van één van deze fantastische woningen verwelkomen.

Op korte afstand van het centrum van Breda, transformeert een gebied op indrukwekkende wijze naar een prachtige groene parkachtige woonomgeving. Een plek waar iedereen zich thuis zal voelen. Er is namelijk veel te kiezen!

Wij zijn dan ook heel trots op het feit dat de Ontwikkelingscombinatie NBU/Maas-Jacobs ons vroeg dit fantastische project voor hen te verkopen.

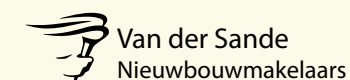
Onze drie deskundige gerenommeerde makelaarskantoren hebben jarenlange ervaring op de lokale woningmarkt. Wij begrijpen als geen ander dat er veel vragen kunnen ontstaan bij het aankopen van een woning of appartement. Voor advies en goede begeleiding bij het aankoopproces kun je bij ons terecht. Bovendien mag je betrokkenheid, persoonlijke aandacht, deskundigheid en enthousiasme van ons verwachten.

Heb je interesse in één van de woningen in BROMO? Neem dan contact met ons op! Wij maken graag tijd voor je vrij.

Pascal de Wit, Patricia van de Wijer en Bart Kimenai



Bart Kimenai | 06 20 42 60 67
bkimenai@storimansenpartners.nl



Patricia van de Wijer | 06 20 95 92 90
p.vandewijer@vandersande.nl



Pascal de Wit | 06 10 55 98 98
pascal@kinmakelaars.nl

SITUATIE

BLOSSEM is uniek! Je woont praktisch met je voeten in het gras. De twintig bouwblokken zijn omringd door groen. Weelderige ruige zones wisselen af met lommerrijke plekken en open velden om te recreëren. Deze overdaad aan natuur, die in grote verscheidenheid voorkomt in het plan, was voor ons aanleiding de twintig gebouwen van BLOSSEM te vernoemen naar één van de natuurparken die de wereld rijk is. Stukken natuur waar we trots op zijn en die wij koesteren.



*Een ode
aan de mooiste
natuurparken
van de wereld*



DIT IS BLOSSEM

**Even voorstellen: Ruben Visser van
Studioninedots, het stedenbouwkundig brein
achter BLOSSEM.**

Studioninedots is een Amsterdams bureau voor architectuur en stedenbouw dat ruimtes creëert die een gevoel van verwondering opwekken. Van woningen en openbare gebouwen tot stedelijke concepten, alle projecten hebben iets onverwachts in zich. Studioninedots ziet innovatie en ontwrichting als elkaars tegenhangers, daarom worden de bestaande elementen en grenzen van de architectonische conventie op een speelse manier uitgedaagd. Door de behoeftes en de rollen van mensen die een ruimte gaan gebruiken op de voorgrond te plaatsen, ontstaan doordachte plekken die een positief effect hebben op het dagelijks leven.

Dit is BLOSSEM

De totale ontwikkeling van BLOSSEM bestaat uit de realisatie van circa 660 woningen en appartementen, verdeeld over twintig bouwblokken. Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op tien ontwerpprincipes, ook wel 'de tien geboden van BLOSSEM'.

1. BLOSSEM is een groen park

BLOSSEM staat voor wonen in een park waarin een zo groen mogelijke, gezonde leefomgeving voor mens en dier voorop staat. Thema's zoals gezondheid, biodiversiteit, waterberging en natuurinclusiviteit staan hierbij centraal.

2. BLOSSEM is open

Het park is openbaar en dus voor iedereen, zowel bewoners, bezoekers als omwonenden, toegankelijk.

3. BLOSSEM is autovrij

In het gebied zijn de autobewegingen minimaal om ruimte te bieden aan voetgangers en fietsers. De parkeervoorzieningen liggen direct bij de toegang tot BLOSSEM en worden voornamelijk onder de grond of in een bovengronds parkeergebouw/mobiliteitshub gerealiseerd.





4. Erfgoed is zichtbaar en voelbaar

Het industrieel erfgoed blijft voor een deel behouden. Het verhaal van de geschiedenis wordt vertaald in kwaliteiten. Restanten van de oude fabriek gaan we bijvoorbeeld in het park en de paden hergebruiken.

5. Historie in ere

Door het industriële DNA van de locatie als inspiratiebron voor het stedenbouwkundig plan te gebruiken, blijft de historie van de plek leesbaar. Daarom is ervoor gekozen de kenmerkende hoekverdraaiing van de voormalige bebouwing over te nemen en variëren de bouwblokken in grootte en uitstraling.



Ruben Visser

6. Ruimtes zijn afwisselend

BLOSSEM kent geen straten, maar een spannende aaneenschakeling van grote, middelgrote en kleinere stedenbouwkundige ruimten geïnspireerd op het industrieel DNA van de plek. Dit nodigt uit tot verschillende vormen van gebruik en collectiviteit.

7. Ruimtelijke compositie van gebouwen

Een ruimtelijke compositie van grote, middelgrote en kleine gebouwen – met de meer grote gebouwen aan de Ettensebaan en kleinere in aansluiting op de wijk Tuinzigt.

8. Mooi contrast

Stoere en stedelijke architectuur contrasteert met het lommerrijke en ruige groen. De bouwblokken in BLOSSEM zijn kloek, alzijdig en éénzijdig.

9. Iedereen woont aan het park

Alle woningen zijn georiënteerd op onderdelen van het park. De private buitenruimtes grenzen aan het park en zijn een verlenging van de woonruimte.

10. In BLOSSEM wordt gedeeld

Het park is een gedeelde tuin. De entrees van de bouwblokken hebben overmaat en bieden ruimte voor ontmoeting en gezamenlijke voorzieningen. Bewoners kunnen auto's delen en ook de energievoorziening is gedeeld.

ONDERSCHIEDENDE GEBOUWVORMEN

Door stedelijk wonen in heldere bouwblokken te combineren met een levendig en open park, combineren we het stadsleven met groen en buitenzijn. De twintig bouwblokken zijn daarbij onderverdeeld in vijf herkenbare gebouwtypen: de werven (small), loodsen (medium), hallen (large), torens en de mobiliteitshub.

Werven

De werven bestaan uit stoere grondgebonden woningen met een zichtbare repetitie. Dit zijn de kleinste bouwblokken in het gebied. Ze liggen aan de noordzijde van het plan en zorgen voor de overgang van de bestaande wijk naar BLOSSEM.

Loodsen

De loodsen kenmerken zich door een mix van gebouwen met een lichtvoetige architectuur en een herkenbare gridstructuur die als het ware voor het gebouw staat. Deze gebouwen zijn van middelgrote schaal en vormen qua maat en positie de verbindende schakels. Hierin zijn woningen gestapeld. De hoofdentree en buitenruimtes zijn verbijzonderd en expressief vormgegeven.

Hallen

De hallen zijn grote zware gebouwen waarbij voornamelijk geleefd wordt op de begane grond aan het park of het plein. De binnenzijde van deze gebouwen biedt ruimte voor collectief gebruik. Deze ruimtes staan altijd in relatie met het park eromheen en worden ook als herkenbaar element in de gevel vormgegeven.

Torens

BLOSSEM omvat twee hoogbouwaccenten, gesitueerd aan de hoofdstructuur van het plan. Het eerste hoogteaccent TULUM markeert de entree van het gebied op de hoek van de Ettensebaan en de Tuinzigtlaan. Het tweede hoogteaccent is gesitueerd in het publieke hart van het park en vormt een herkenningspunt in de omliggende wijk. De woontorens zijn rank van vorm en hebben een rechthoekige footprint.

Mobiliteitshub

De mobiliteitshub, gebouw COPPER, wordt opgetrokken als een lichte stalen/betonnen structuur die een baken vormt in het gebied. Het betreft een multifunctioneel gebouw met parkeervoorzieningen en commerciële voorzieningen op de begane grond. De gevel is hoogwaardig vormgegeven en de ontsluiting wordt als zichtbaar element in de architectuur opgenomen.



LEGENDA

- Small: Werven
- Medium: Loodsen
- Large: Hallen
- Torens
- Mobiliteitshub



BLOSEM'S LANDSCHAP

Even voorstellen: Sylvia Karres en Uta Krause van Karres en Brands, het landschappelijke brein achter BLOSSEM.

Karres en Brands is sinds 1997 een toonaangevend ontwerpbureau, gespecialiseerd in openbare ruimtes, woonomgevingen, parken en campussen. Met een team van ongeveer 50 landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen, architecten en ontwerpers, richt het bureau zich op sterke ruimtelijke concepten, robuuste basisstructuren en zorgvuldige detaillering. Hun ontwerpen worden gedreven door ambitie, nieuwsgierigheid en ambacht, waarbij het karakter en de geschiedenis van een plek vaak de sleutel zijn tot een passende transformatie. Ze streven naar innovatieve oplossingen voor hedendaagse uitdagingen zoals gezonde leefomgevingen, klimaatverandering, biodiversiteit en mobiliteit. Karres en Brands is trots bij te dragen aan het ontwerp van de openbare ruimte van BLOSSEM, een bijzonder stadspark in een uniek stukje Breda.

Focus op wonen in een park

In BLOSSEM woon je in een park en niet in een straat. Een fijne, groene omgeving met alleen fietsers en voetgangers. Via het padensysteem is de wijk goed verbonden met de omringende buurten. De auto's staan veilig in de ondergrondse parkeergarage, de mobiliteitshub aan de Tuinzigtlaan en/of de drie parkeerhoven achter de woningen bij de Magnoliastraat. Inspiratie voor de nieuwe wijk is het industriële verleden dat vertaald is in een eigentijdse en duurzame woonwijk. De woningen hebben vrijwel overal uitzicht op het park, soms loopt het park zelfs door tot in de woonblokken. De inrichting van de openbare ruimte kent een robuust en stoer karakter.

Wonen voor jong en oud

BLOSSEM is een veilige en aantrekkelijke woonomgeving met ruimte om te spelen, te zitten en te wandelen. Het duurzame park met diverse bomen biedt verkoeling in de zomer en ruimte voor wateropvang bij piekbuien. Het centrale park heeft glooiende grasvelden, bloemstroken en collectieve plekken tussen bouwblokken. Informele paadjes nodigen uit om de natuur te ontdekken. De hoven zijn beschutte plekken met verschillende karakters, waaronder een stedelijk hof en een groen hof voor kinderen. Het plein rondom het Ketelhuis vormt het levendige centrum met een restaurant en buitenactiviteiten. De randen naar aangrenzende woonwijken hebben een natuurlijk karakter met bosrijke beplanting en speelplekken.



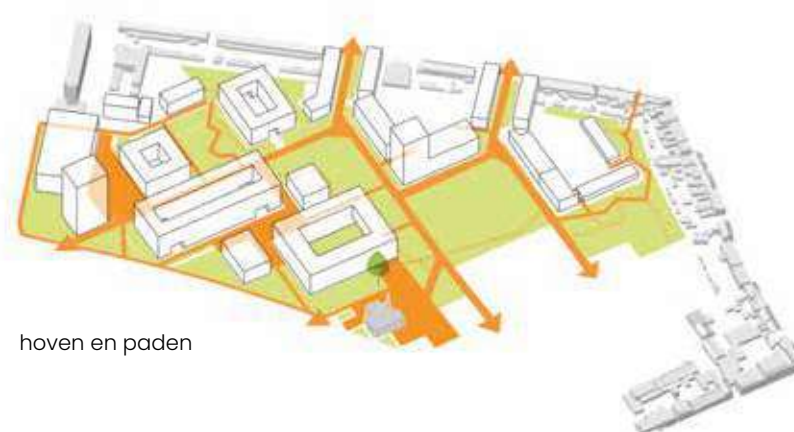
heuvels en lage zones



bosrijke beplanting



ruige zone als verbindend element



hoven en paden



DUURZAAMHEID

De nieuwbouwappartementen en -woningen in BLOSSEM voldoen aan de laatste eisen op het gebied van energiezuinigheid, waaronder de BENG-voorschriften (regelgeving voor vrijwel energieneutrale woningen). Zo worden de woningen en appartementen onder andere voorzien van een laagtemperatuur vloerverwarming/ verkoeling, hoogwaardige isolatie en mechanische ventilatie met warmteterugwinning. In vergelijking met woningen uit het aanbod bestaande bouw zijn deze woningen en appartementen daarom een stuk zuiniger in het energieverbruik.

Alle woningen en appartementen worden aangesloten op een warmte-koudeopslagsysteem, WKO genoemd. Bij een WKO wordt energie in de vorm van warmte en koude opgeslagen in de bodem. De isolerende werking van bodemlagen speelt hierbij een belangrijke rol. In de wintermaanden onttrekt een warmtewisselaar uit de warme bron water van ongeveer 15°C dat, opgewaardeerd door een warmtepomp, een gebouw kan verwarmen. Tijdens dit proces koelt dit water af tot zo'n 8°C. Het gekoelde water wordt, via een warmtewisselaar, opgeslagen in de koude bron. In de zomer werkt het proces precies andersom om een gebouw of woning te koelen.

Dit betekent dat jouw woning of appartement in de winter duurzaam wordt verwarmd door warmte uit de aardbodem via laag temperatuurverwarming. In de zomer geniet je juist van een comfortabel huis doordat er koud water door de slangen van de vloerverwarming stroomt. Hierdoor koelt de massa van het gebouw af.

We hebben ervoor gekozen om één collectief warmtepompsysteem in plaats van individuele warmtepompen per appartement of woning op te nemen. Dit collectieve warmtepompsysteem komt in de kelder van gebouwen REDWOOD en SIERRA en op het dak van de mobiliteitshub (gebouw COPPER).

Je (maandelijkse) tarieven, de prijs per gigajoule (GJ) voor het verbruik van warmte, bestaan uit vaste en variabele kosten. Naast dit tarief betaal je ook een vaste vergoeding voor de afleverset, voor de meting van het warmteverbruik en de levering van koude (ruimtekoeling).

Met het genoemde gasloze systeem ben je op het gebied van energiezuinigheid geheel toekomstbestendig!



MOBILITEIT IN BLOSSEM

Door verschillende typen parkeervoorzieningen te combineren, is BLOSSEM voor het grootste deel autovrij. Slechts in uitzonderlijke gevallen, zoals bijvoorbeeld bij verhuizing of nood, zijn de entrees van de gebouwen per auto bereikbaar. Om de autobewegingen zo kort mogelijk te houden, zijn de entrees van de parkeervoorzieningen aan de randen van het gebied gesitueerd. Het gros van de bewoners moet dus een stukje lopen om de auto te pakken. Een bewuste keuze om meer reuring en kans voor toevallige ontmoetingen op het maaiveld te creëren, het fietsgebruik te stimuleren en bovenal veel ruimte voor groen te behouden.

Fietsparkeren

Laat de auto lekker staan! Net zo handig met alle voorzieningen op loop- en fietsafstand. En bovendien een stuk gezonder en beter voor het milieu. In BLOSSEM stimuleren we het gebruik van de fiets en te voet gaan. Dit doen we door de auto letterlijk op afstand van je huis te plaatsen en de appartementengebouwen te voorzien van een fraai vormgegeven, sociaal veilige en makkelijk toegankelijke gezamenlijke fietsenberging op de begane grond. Bij de woningen heb je uiteraard een private berging achter in de tuin of inpandig aan de voorzijde. Door BLOSSEM op deze wijze in te richten blijft het voor iedereen leuk én veilig om de fiets te pakken. Om ook bezoekers van BLOSSEM te stimuleren met de fiets te komen, komen in de openbare ruimte meer dan voldoende plekken om fietsen netjes en veilig te stallen.

Mobiliteitshub

De eerder besproken mobiliteitshub (gebouw COPPER) biedt ruimte aan circa 390 parkeerplaatsen, is grotendeels openbaar toegankelijk en wordt ontsloten via de Tuinzigtlaan. In de mobiliteitshub kunnen alle bezoekers van BLOSSEM en de gebruikers van de commerciële ruimten parkeren. De bewoners/gebruikers van de huurappartementen in de gebouwen MILFORD en SIERRA parkeren in een afgesloten deel (met extra toegangscontrole) van de mobiliteitshub.

Parkeergarage

Onder de gebouwen REDWOOD en SIERRA komt een volledig verdiepte niet-openbare parkeergarage. Deze garage biedt ruimte voor het stallen van circa 244 auto's en is eveneens toegankelijk vanaf de Tuinzigtlaan. Het betreft een niet-openbare private voorziening bestemd voor de bewoners van de gebouwen TULUM, REDWOOD, KOMODO, GOBI en EDISON.

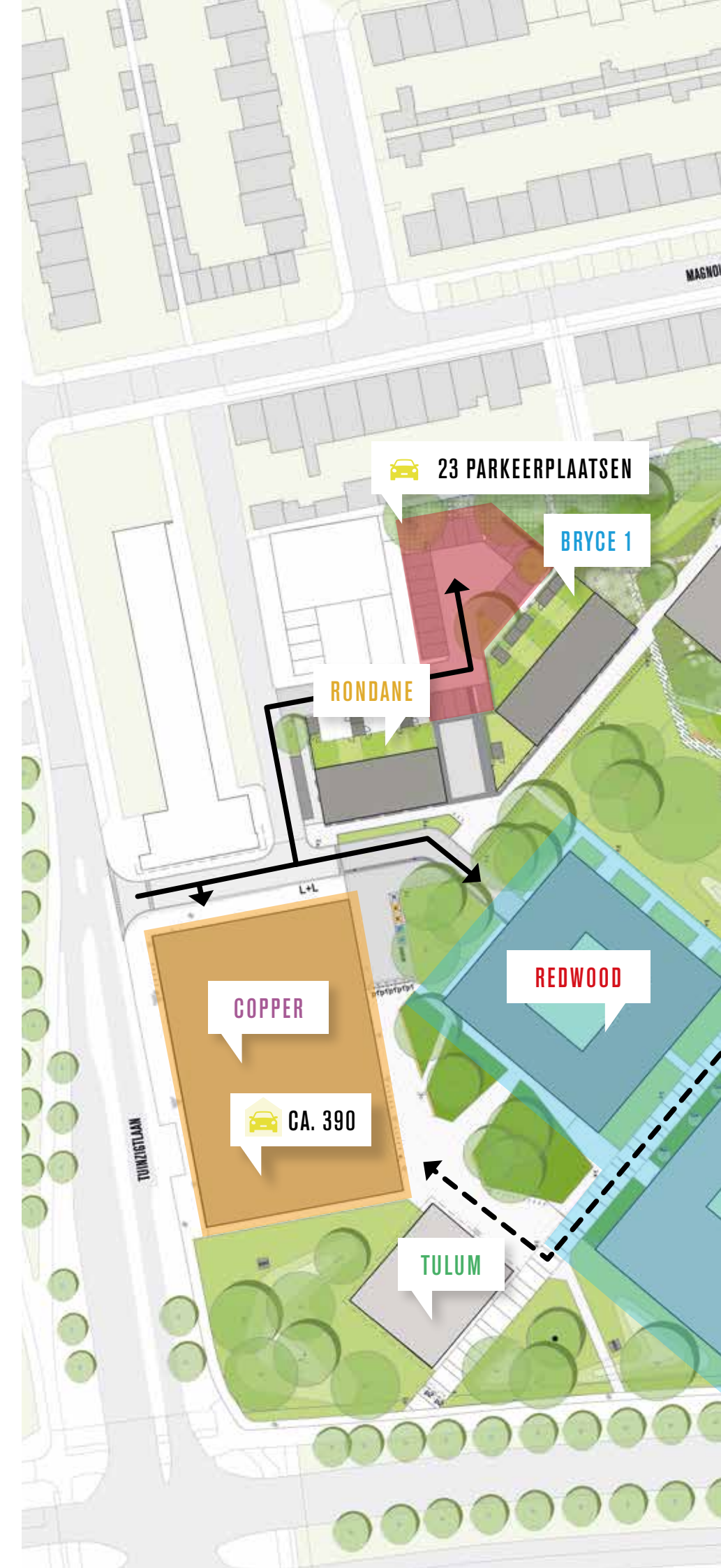
Parkeerhoven

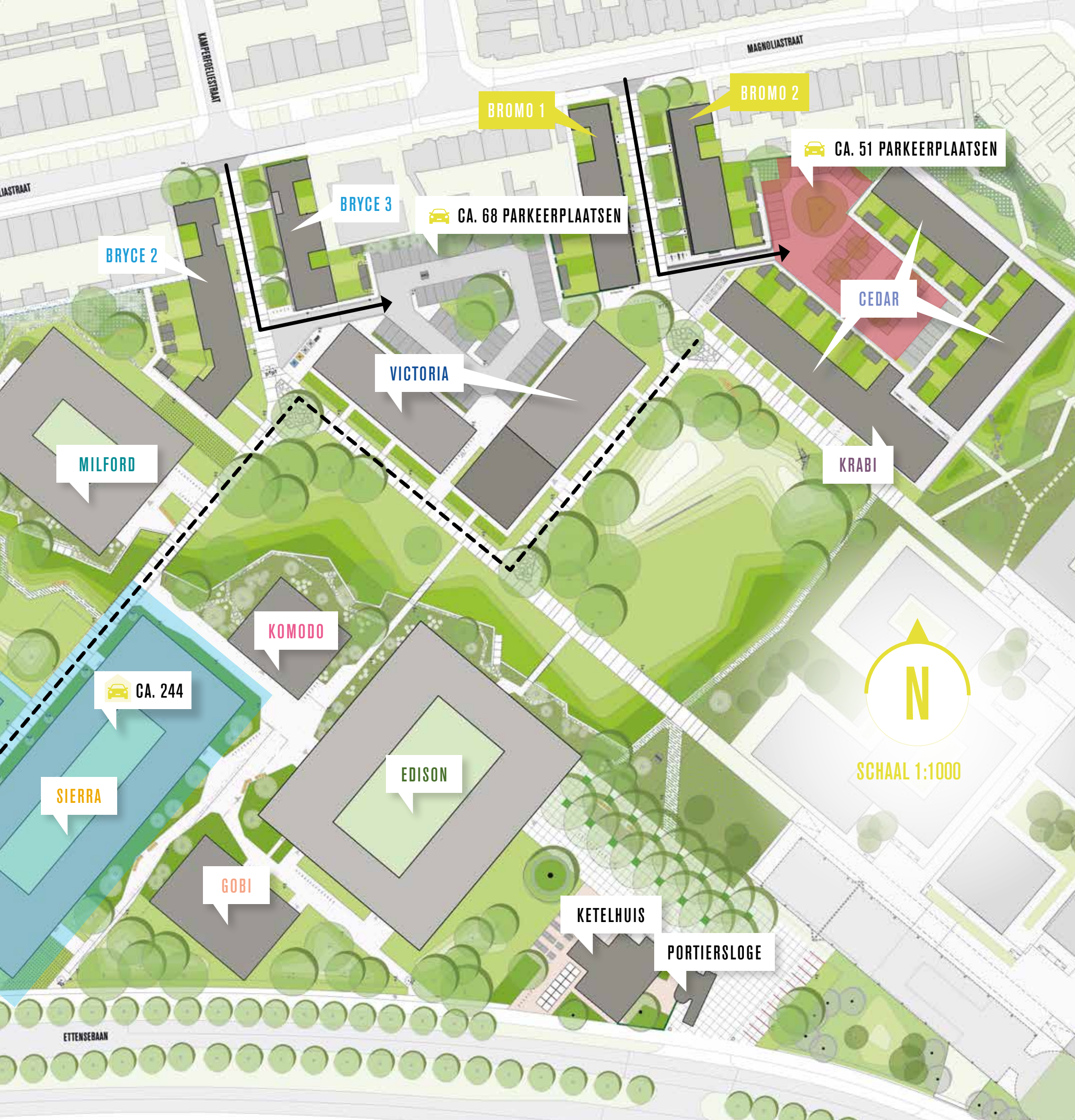
In het noordelijke deel en in de noordoosthoek van het plangebied zijn drie compacte parkeerhoven op het maaiveld voorzien. Om de geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan het zicht vanuit het park en de omgeving te onttrekken zullen diverse gebouwen deze afschermen.

Het kleinste parkeerhof is gelegen achter gebouw BRYCE, wordt ontsloten via de Tuinzigtlaan en biedt ruimte aan circa 23 parkeerplaatsen. Voornamelijk bestemd voor de bewoners van de grondgebonden woningen in de gebouwen van BRYCE.

Het tweede parkeerhof ligt ingesloten tussen de bestaande bebouwing aan de Magnoliastraat en VICTORIA. Dit hof is als enige voorziening bereikbaar via de Magnoliastraat en biedt ruimte aan circa 68 parkeerplaatsen. De voorziening is bestemd voor een deel van de bewoners van BRYCE en de bewoners van VICTORIA.

Het derde parkeerhof is te bereiken door via de Magnoliastraat langs de gebouwen van BROMO het plan BLOSSEM binnen te rijden. Het parkeerhof ligt ingesloten tussen de bestaande bebouwing aan de Magnoliastraat en de gebouwen CEDAR EN KRABI en bevat circa 51 parkeerplaatsen. De bewoners van BROMO, CEDAR en KRABI maken gebruik van dit parkeerhof.





PARKEREN

- Parkeren maaiveld (privé)
- Parkeren kelder (privé)
- Parkeren Hub/parkeerhuis (privé + openbaar)
- Autobewegingen
- - -> Looproute naar parkeren bezoekers in COPPER

Door verschillende typen parkeervoorzieningen te combineren, is BLOSEM voor het grootste deel autovrij.

DE ARCHITECT

Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten is een ambitieus architectenbureau gevestigd in Breda.

Voorop in ons werk staat een open houding bij het benaderen van de ruimtelijke en maatschappelijke opgave. We ontwikkelen heldere concepten met een voortdurende focus op context, materiaal en detail. Steeds om te komen tot goede gebouwen die zo toekomstbestendig mogelijk zijn.

Met een breed samengesteld team werken we met enthousiasme en betrokkenheid aan de architectuur of herbestemming van woongebouwen, scholen, zorg- en sportcomplexen, bedrijfsgebouwen en gebiedsontwikkelings vraagstukken. Altijd met aandacht voor de integrale kwaliteit van de leef-, woon- en werkomgeving.

Dit doen wij niet alleen. Het werken met alle betrokkenen aan gebouwen, dorpen en steden maakt ons vak bijzonder en in essentie collectief. Wij zijn op ons best als we samenwerken en elkaar inspireren om de wensen van opdrachtgevers en gebruikers te vertalen. Met een toegankelijke houding en gezond verstand. Zonder dialoog en betrokkenheid geen goed plan.

Binnen BLOSSEM is Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten verantwoordelijk voor de grondgebonden woningen van BRYCE en BROMO: een unieke opgave waar men direct kan wonen aan een prachtig park.

De architectuur refereert naar de oorspronkelijk industriële gebouwen waarin de repeterende gemetselde penanten zorgen voor een architectonische eenheid. Tegelijkertijd zijn de afzonderlijke woningen met een eigen korrel goed afleesbaar en herkenbaar.

De relatie met het park staat altijd centraal. Iedere woning heeft zijn eigen entree direct aan het park. Grote vensters geven zicht op het groen en vanuit de woonkamer kan je vaak direct naar buiten stappen om bijvoorbeeld een kop koffie te drinken of te kletsen met je buurman. De overgangen zijn zorgvuldig ontworpen en subtiele nissen in de plint zorgen voor een zachte overgang tussen park en woning. Uniforme huisnummers, zitbankjes en verlichting versterken de samenhang tussen de verschillende woningen.

Natuurlijke, duurzame en zachte materialen vormen de basis. De lichte toon zorgt ervoor dat het groen nog meer tot zijn recht komt. De plint is afleesbaar en heeft een verbijzondering in materialisatie in beton.

De grondgebonden woningen vormen tegelijkertijd de entree naar de wijk BLOSSEM. De bijzondere kopwoningen aan de Magnoliastraat zorgen voor een zachte, doch eigenzinnige overgang naar de wijk Tuinzigt.

Al met al een unieke kans om te wonen aan een prachtig park!



Jeroen van Poppel





DIT IS BROMO

Fasering BLOSSEM

De circa 660 woningen en appartementen van BLOSSEM zijn verdeeld over twintig bouwblokken. De realisatie omvat voornamelijk tien fasen. Om te voorkomen dat nieuwe bewoners te lang 'op een bouwplaats' wonen, vindt het aanleggen van de openbare ruimte ook gefaseerd plaats. Naar gelang de realisatie van de gebouwen vordert, zal de inrichting van de openbare ruimte definitief vorm krijgen.

De appartementen en woningen in BLOSSEM zijn beschikbaar in verschillende prijscategorieën. De appartementen zijn beschikbaar in zowel koop als huur en de woningen zijn beschikbaar in het koopsegment. Zo kan iedereen genieten van de aantrekkelijke leefomgeving.

*Zo kan iedereen
genieten van de
aantrekkelijke
leefomgeving*

BROMO

Ontdek dertien prachtig ontworpen koopwoningen met een unieke ligging aan het park van BLOSSEM. Deze dertien woningen, elk met een eigen tuin, berging en parkeergelegenheid, bieden een ideale combinatie van comfort en schoonheid. De woningen variëren qua woonoppervlakte van 101 tot 134 vierkante meter en zijn verdeeld over twee separate woonblokken. Twee van de dertien woningen zijn levensloopbestendig uitgevoerd, met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Hierdoor bieden deze woningen extra wooncomfort en zijn ze geschikt voor verschillende levensfasen.



SITUATIE TEKENING BROMO

LEGENDA

- Hedra
- Haag
- Gaashekwerk
- Parkeerplaats bouwnummer 1 t/m 16
- Poort
- Delfse stoep (voorzijde woning)
- Wadi
- Lantaarnpaal



SCHAAL 1:500



BOUWNUMMER 1

KENMERKEN

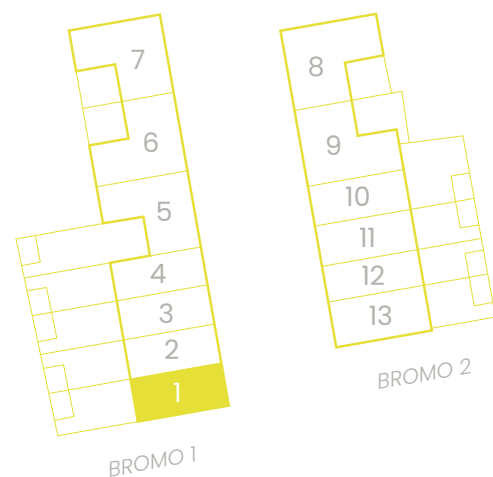
Woonoppervlakte ca. 130 m²

Perceeloppervlakte ca. 112 m²

Inhoud ca. 519 m³

- Royale woonkamer met grote glazen pui
- Tuindeur naar Delfse stoep voorzijde
- Hoge plafonds van ca. 3 m op de begane grond
- Vier riante slaapkamers
- Optioneel bad in badkamer mogelijk
- Voorlopig energielabel A++
- Tuin op het zuidwesten

LIGGING

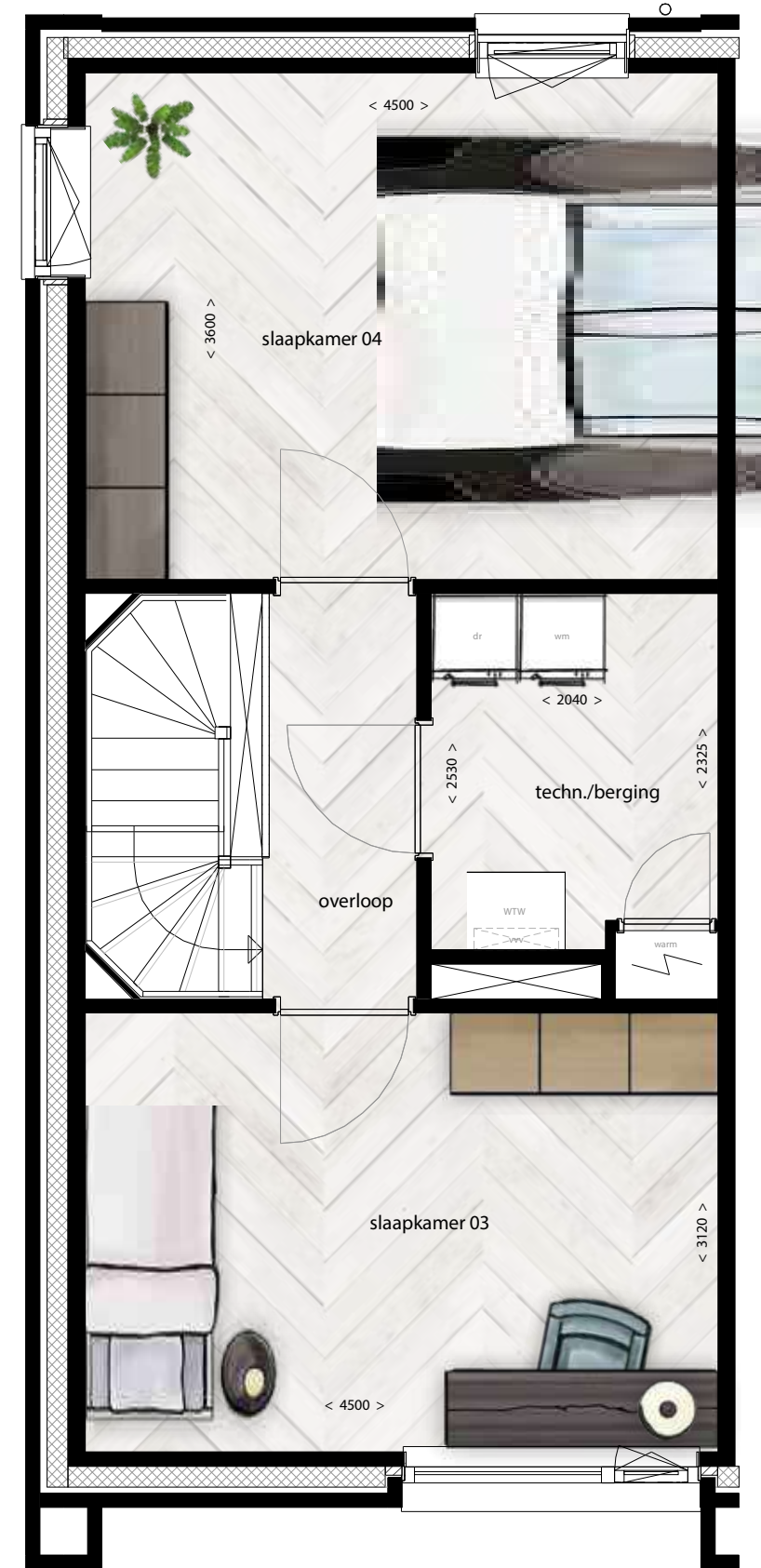




begane grond



1° verdieping



2° verdieping

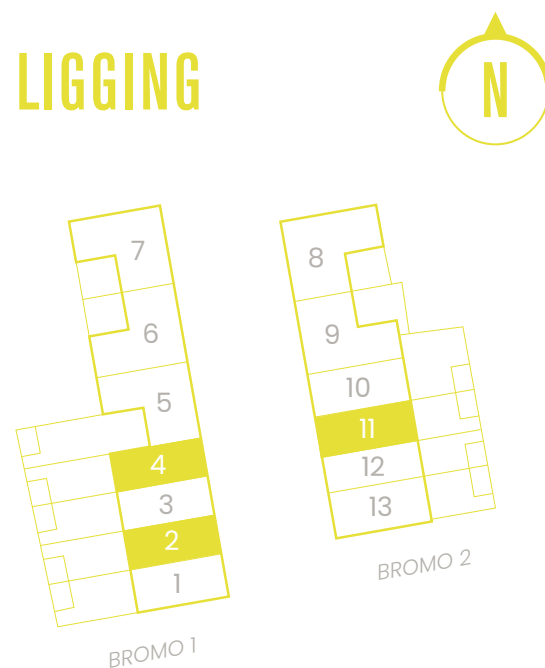
BOUWNUMMER 2, 4 & 11

KENMERKEN

Woonoppervlakte	ca. 114 m ²
Woonoppervlakte (Incl. 4de slaapkamer)	ca. 130 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 90 – 104 m ²
Inhoud	ca. 449 m ³

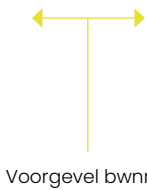
- Royale woonkamer met grote glazen pui
- Hoge plafonds van ca. 3 m op de begane grond
- Gelegen aan rustige parkstraat
- Vierde slaapkamer optioneel
- Optioneel bad in badkamer mogelijk
- Voorlopig energielabel A++ / A+++

LIGGING





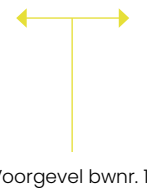
1e verdieping



Voorgevel bwnr. II



2e verdieping



Voorgevel bwnr. II



2e verdieping
(Incl. 4de slaapkamer)

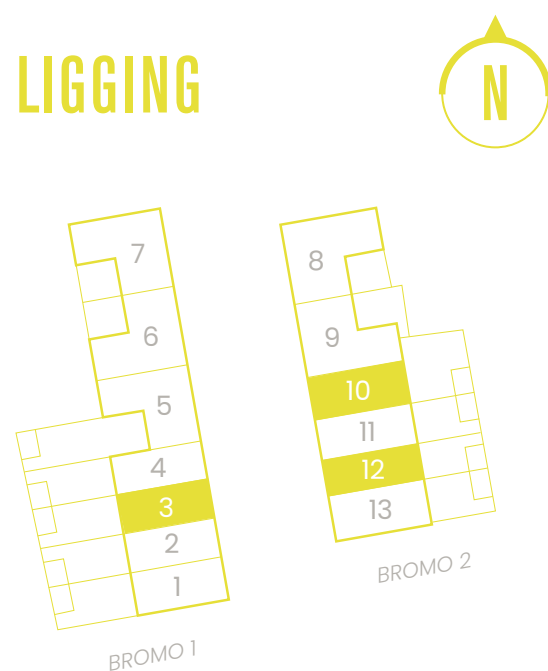
BOUWNUMMER 3, 10 & 12

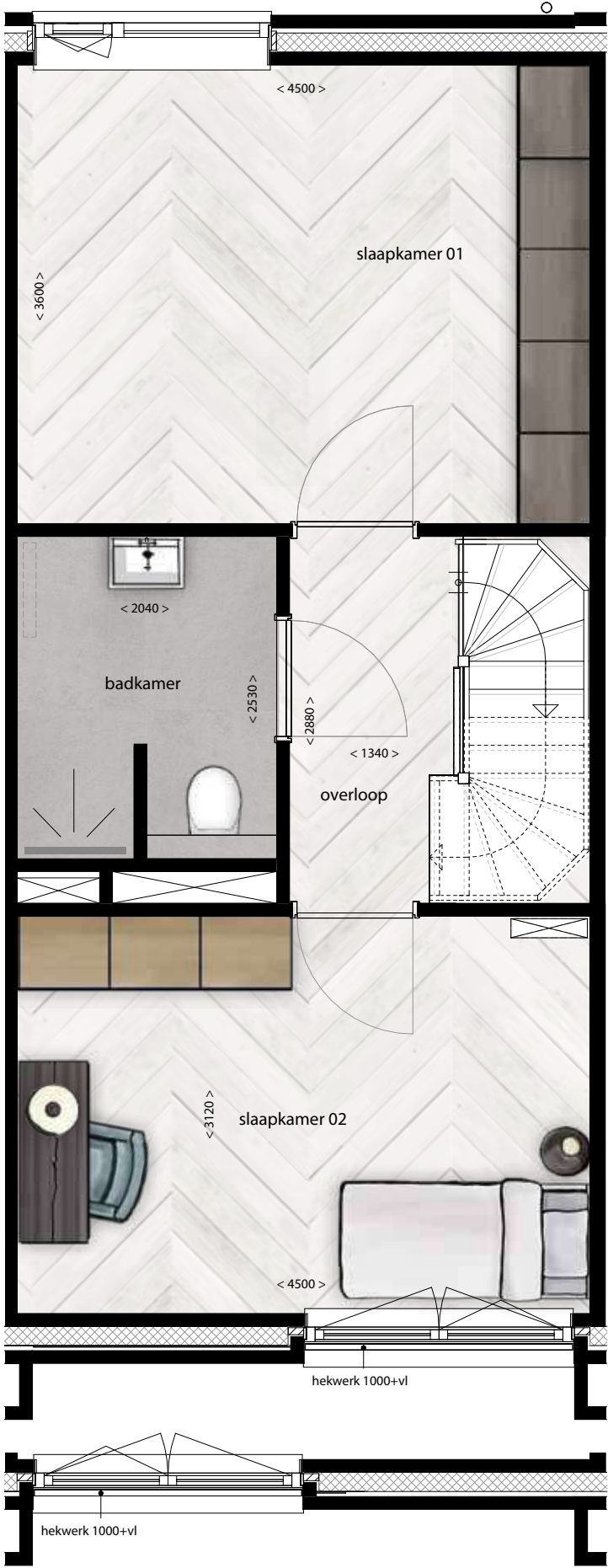
KENMERKEN

Woonoppervlakte	ca. 114 m ²
Woonoppervlakte (Incl. 4de slaapkamer)	ca. 130 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 91 - 115 m ²
Inhoud	ca. 449 m ³

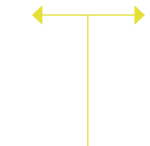
- Royale woonkamer met grote glazen pui
- Hoge plafonds van ca. 3 m op de begane grond
- Gelegen aan rustige parkstraat
- Vierde slaapkamer optioneel
- Optioneel bad in badkamer mogelijk
- Voorlopig energielabel A++ / A+++

LIGGING





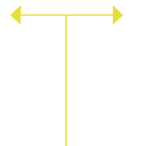
1e verdieping



Voorgevel bwnr. 3



2e verdieping



Voorgevel bwnr. 3



2e verdieping
Incl. 4de slaapkamer

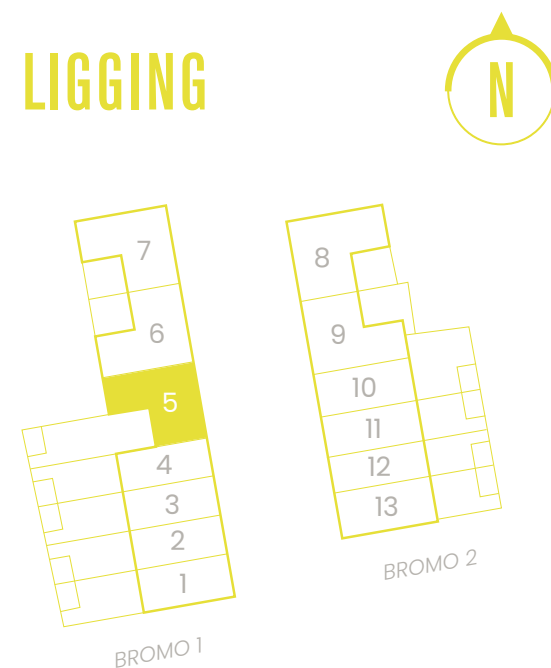
BOUWNUMMER 5

KENMERKEN

Woonoppervlakte	ca. 135 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 158 m ²
Inhoud	ca. 543 m ³

- Hoge plafonds van ca. 3 m op de begane grond
- Royale woonkamer met grote glazen pui
- Ruime keuken
- Optioneel bad in badkamer
- Extra diepe tuin
- Voorlopig energielabel A++

LIGGING



SCHAAL 1:50



1^e verdieping



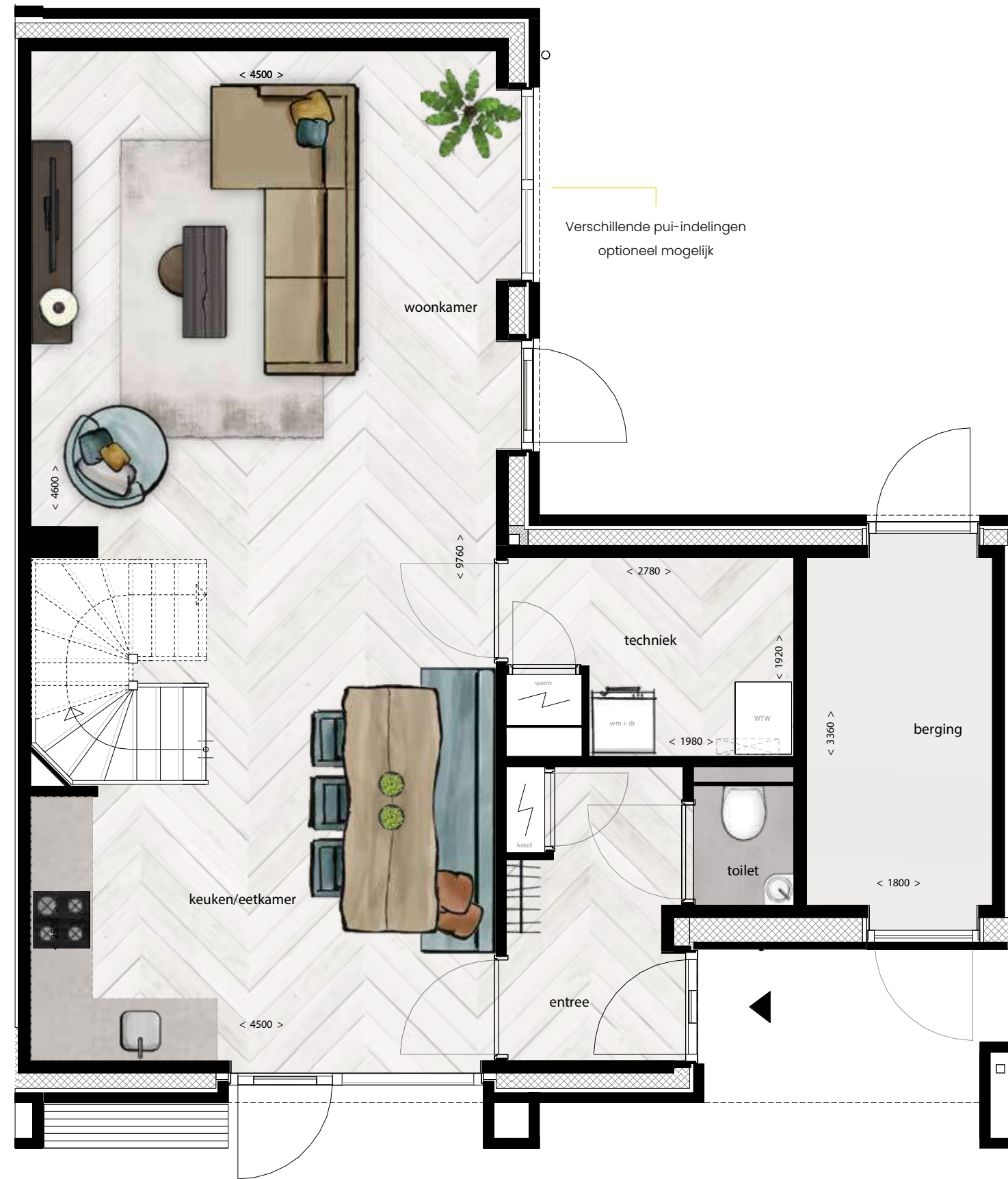
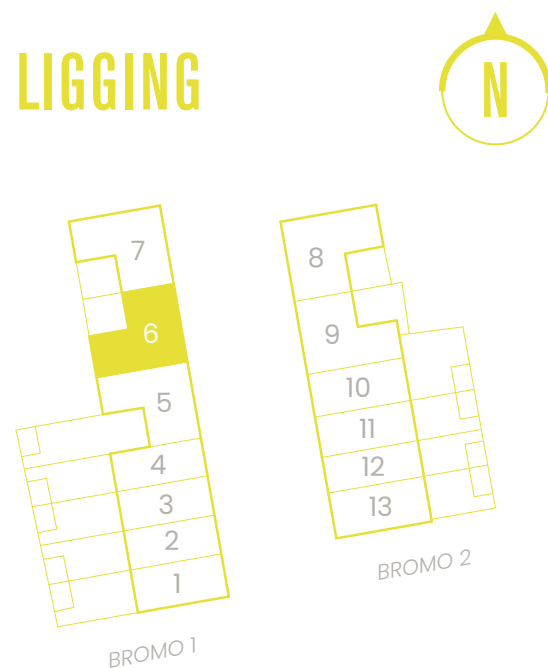
BOUWNUMMER 6

KENMERKEN

Woonoppervlakte	ca. 101 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 104 m ²
Inhoud	ca. 461 m ³

- Hoge plafonds van ca. 3 m op de begane grond
- Verschillende pui-indelingen optioneel mogelijk
- Royale woonkamer met grote glazen pui
- Ruime keuken
- Optioneel bad in badkamer
- Gezellige stadstuin
- Voorlopig energielabel A++

LIGGING



begane grond

SCHAAL 1:50



1^e verdieping



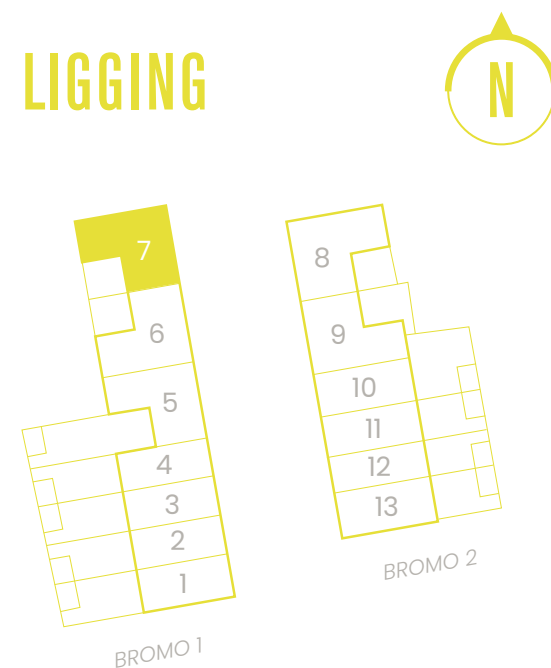
BOUWNUMMER 7

KENMERKEN

Woonoppervlakte	ca. 123 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 106 m ²
Inhoud	ca. 567 m ³

- Hoge plafonds van ca. 3 m op de begane grond
- Verschillende pui-indelingen mogelijk
- Royale woonkamer met grote glazen pui
- Ruime keuken
- Drie riante slaapkamers
- Optioneel bad in badkamer mogelijk
- Gezellige stadstuin
- Voorlopig energielabel A++

LIGGING



SCHAAL 1:50



1^e verdieping



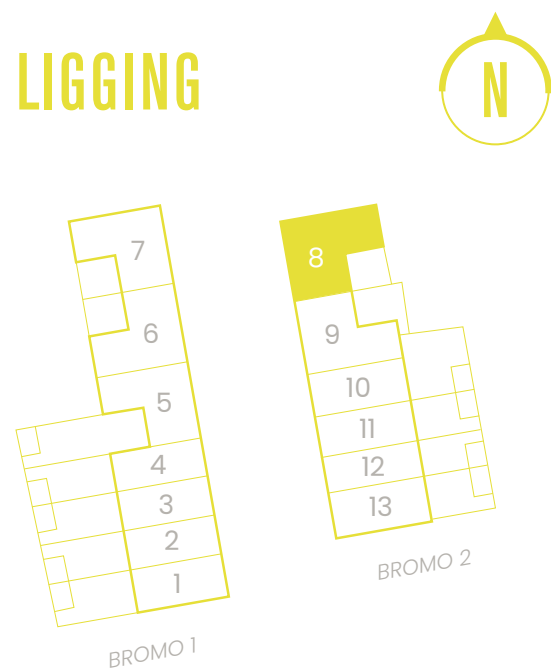
BOUWNUMMER 8

KENMERKEN

Woonoppervlakte	ca. 128 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 121 m ²
Inhoud	ca. 567 m ³

- Levensloopbestendige woning
- Tuindeur naar Delftse stoep
- Hoge plafonds van ca. 3 m op de begane grond
- Verschillende pui-indelingen mogelijk
- Gezellige stadstuin
- Verschillende indelingsmogelijkheden voor de verdieping
- Voorlopig energielabel A++

LIGGING



SCHAAL 1:50

KIES ZELF DE
INDELING DIE BIJ
JOUW PAST!



1° verdieping



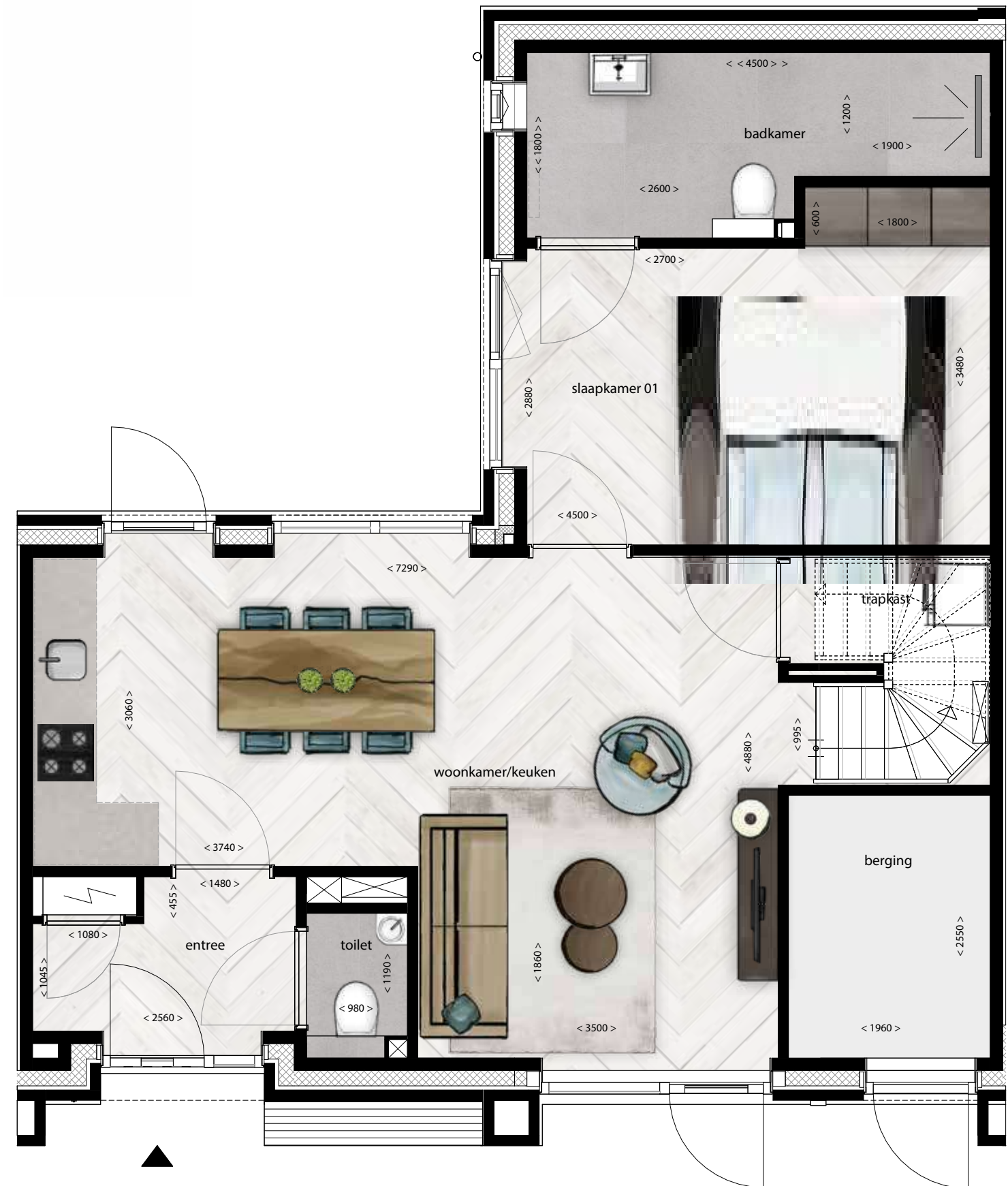
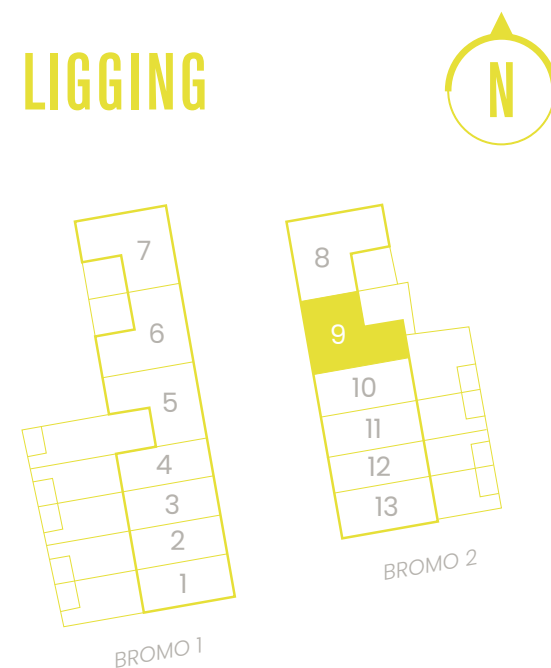
BOUWNUMMER 9

KENMERKEN

Woonoppervlakte	ca. 106 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 111 m ²
Inhoud	ca. 430 m ³

- Levensloopbestendige woning
- Tuindeur naar Delftse stoep
- Hoge plafonds van ca. 3 m op de begane grond
- Verschillende pui-indelingen mogelijk
- Gezellige stadstuin
- Verschillende indelingsmogelijkheden voor de verdieping
- Voorlopig energielabel A++

LIGGING



begane grond

SCHAAL 1:50

KIES ZELF DE
INDELING DIE BIJ
JOUW PAST!



1^e verdieping



BOUWNUMMER 13

KENMERKEN

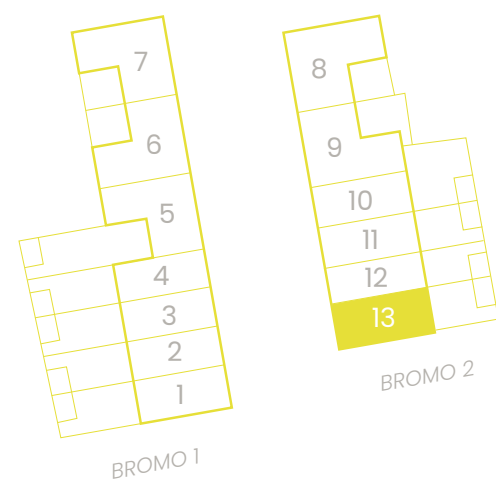
Woonoppervlakte ca. 130 m²

Perceeloppervlakte ca. 100 m²

Inhoud ca. 519 m³

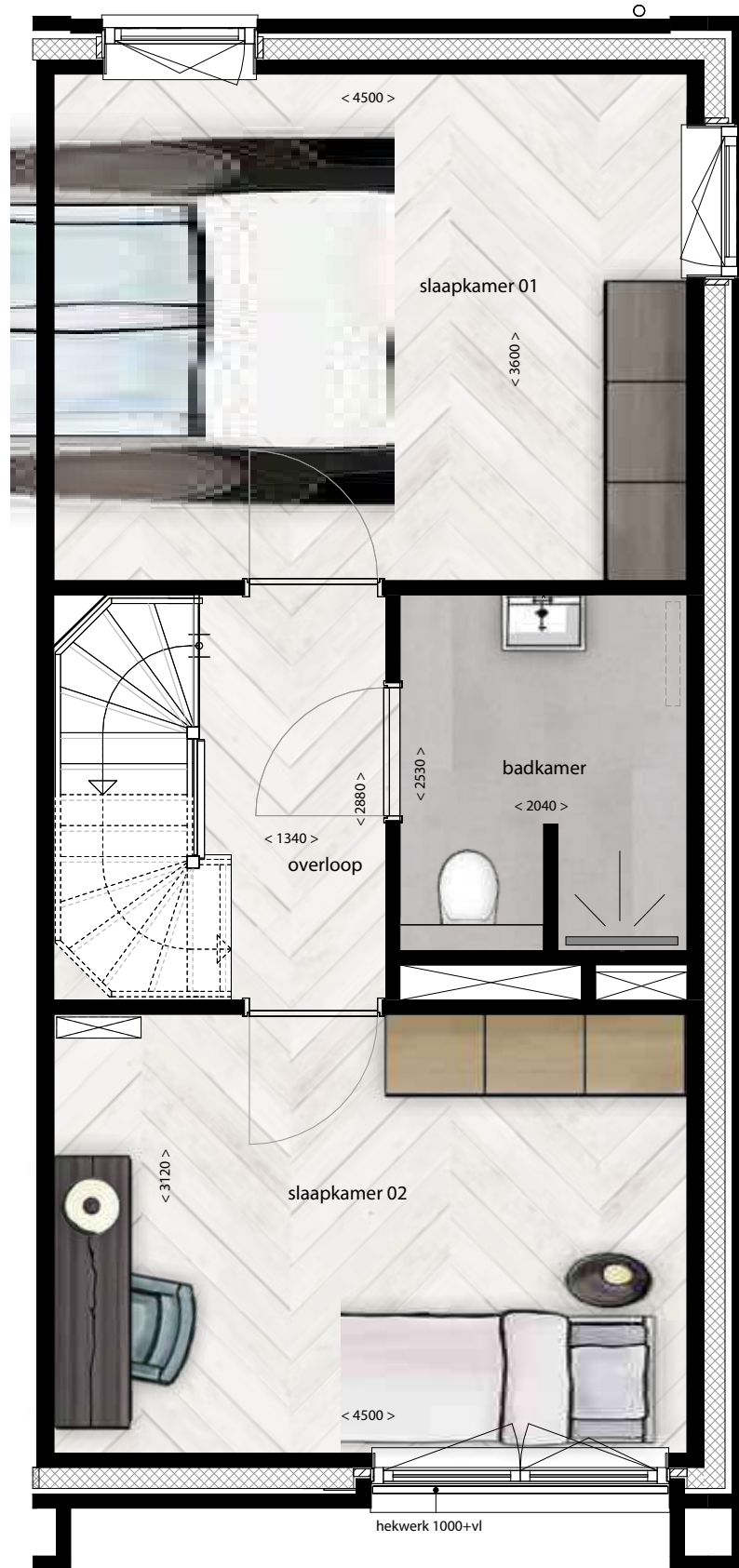
- Royale woonkamer met grote glazen pui
- Tuindeur naar Delfse stoep voorzijde
- Hoge plafonds van ca. 3 m op de begane grond
- Royale slaapkamers
- Voorlopig energielabel A+++

LIGGING

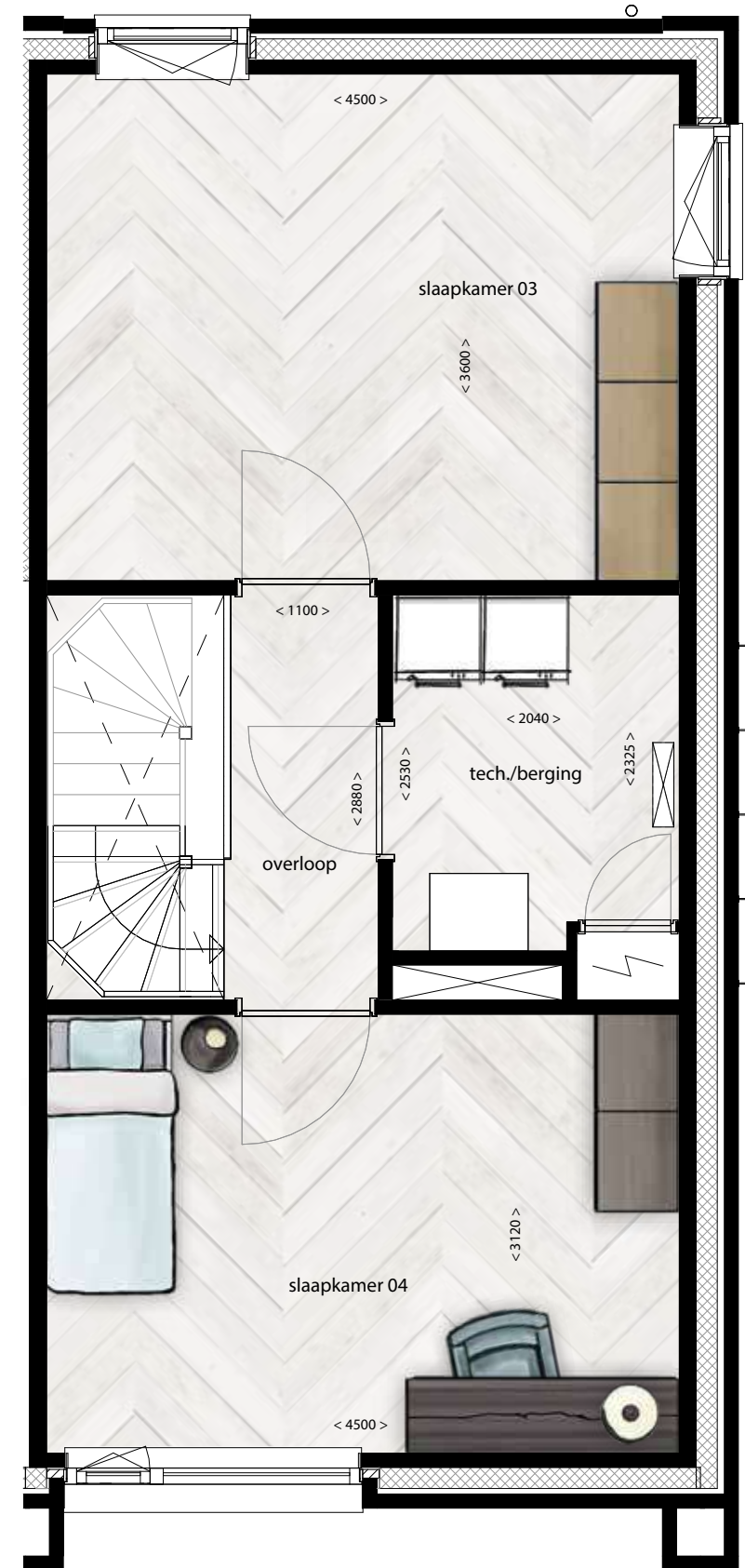




begane grond



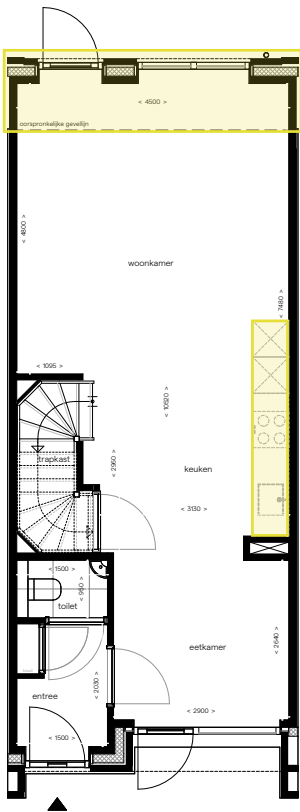
1^e verdieping



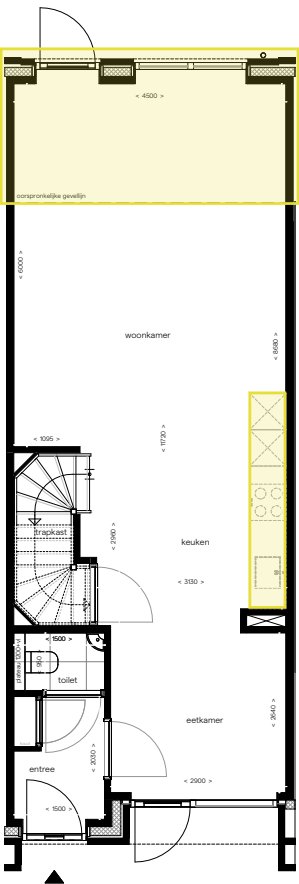
2^e verdieping

OPTIES

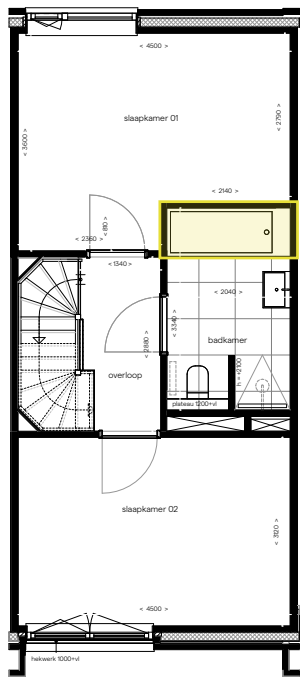
Bouwnummer
2 t/m 4 en
11 t/m 13



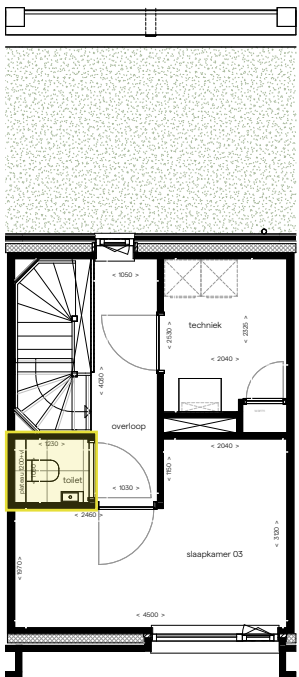
BEGANE GROND
Optie 1 Aanbouw (1,20m)
Optie 4 Keuken naar midden van de woning



BEGANE GROND
Optie 2 Aanbouw (2,40m)
Optie 4 Keuken naar midden van de woning

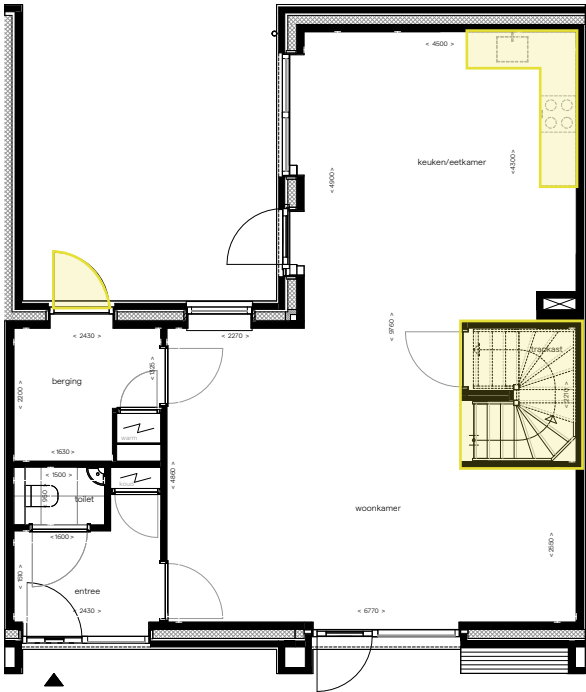


VERDIEPING 1
Optie 5 Vergroten badkamer incl. bad

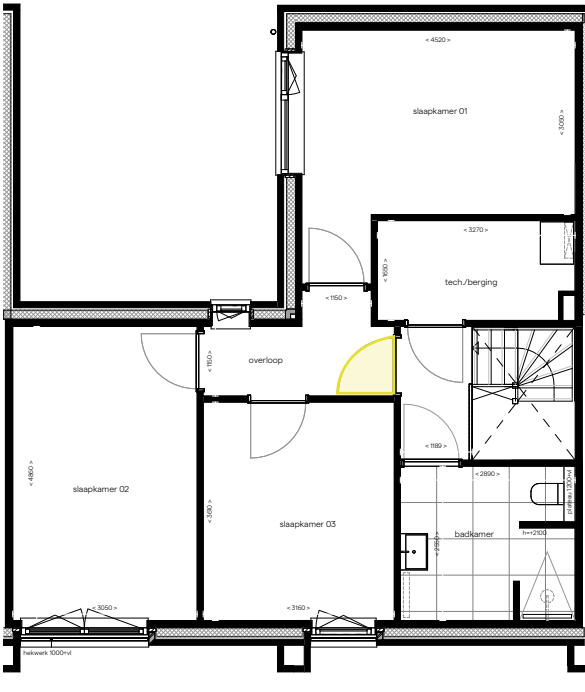


VERDIEPING 2
Optie 6 Extra toilet

Bouwnummer 5

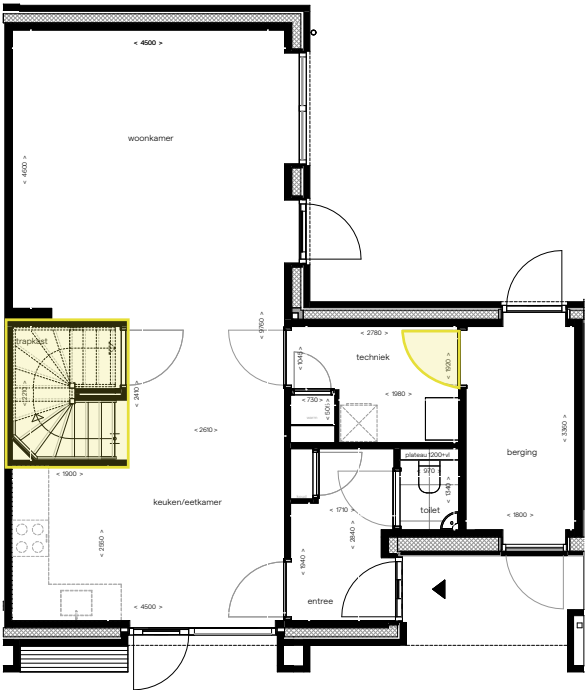


BEGANE GROND
Optie 7 Dichte trap + trapkast
Optie 4 Deur vanuit berging naar buiten
Optie 6 Keuken naar achterzijde woning

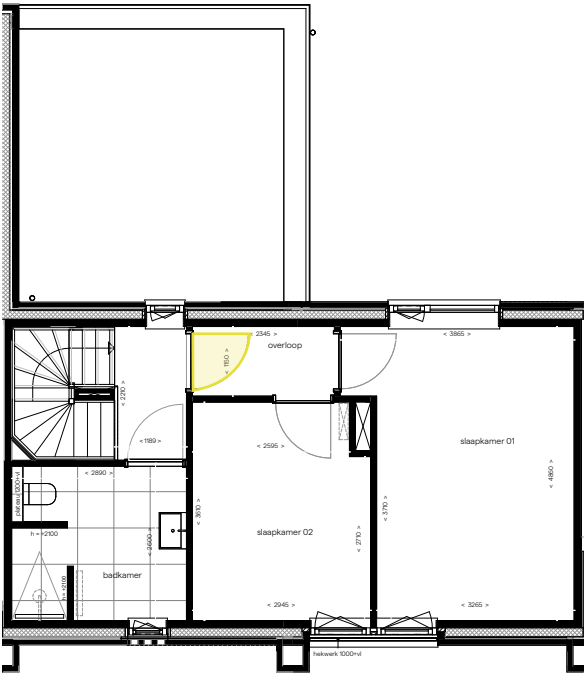


VERDIEPING 1
Optie 8 Extra deur op overloop

Bouwnummer 6



BEGANE GROND
Optie 7 Dichte trap + trapkast
Optie 2 Deur tussen berging en techniekruimte

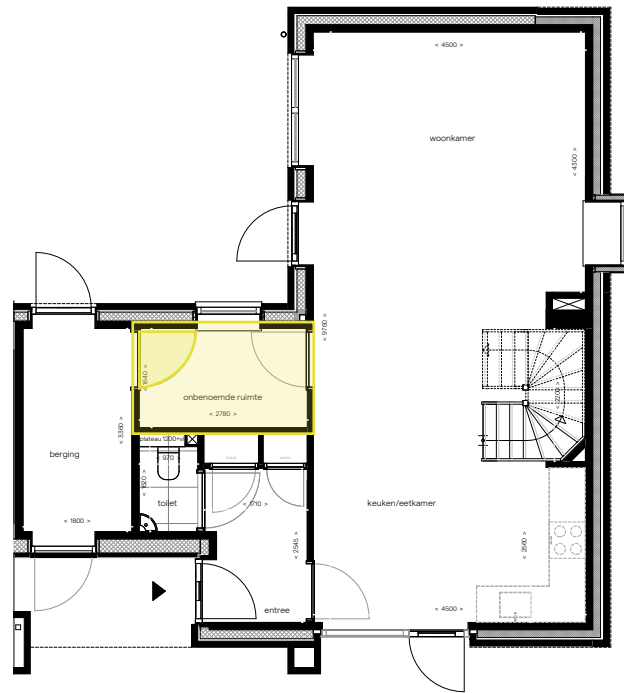


VERDIEPING 1
Optie 8 Extra deur op overloop



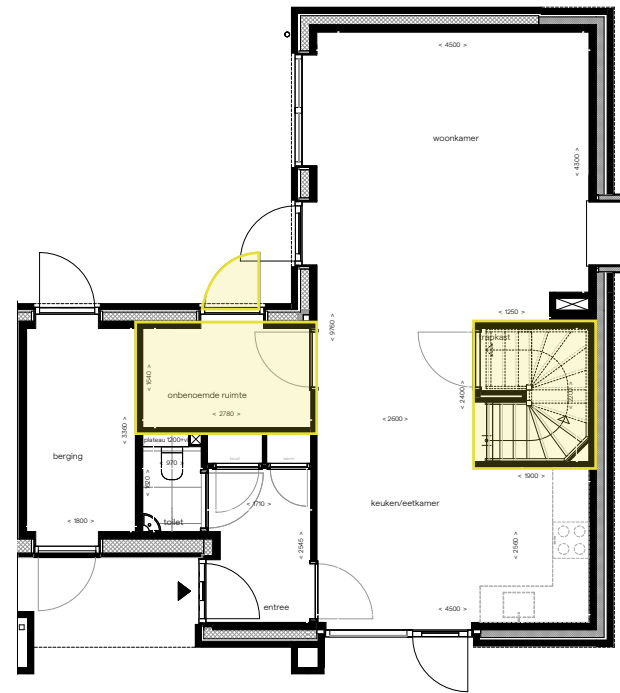
OPTIES

Bouwnummer 7



BEGANE GROND

- Optie 2** Deur tussen inpandige berging en woonkamer
- Optie 3** Onbenoemde ruimte tegen berging



BEGANE GROND

- Optie 3** Onbenoemde ruimte tegen berging
- Optie 5** Deur i.p.v. vast raam
- Optie 7** Dichte trap + trapkast



VERDIEPING 1

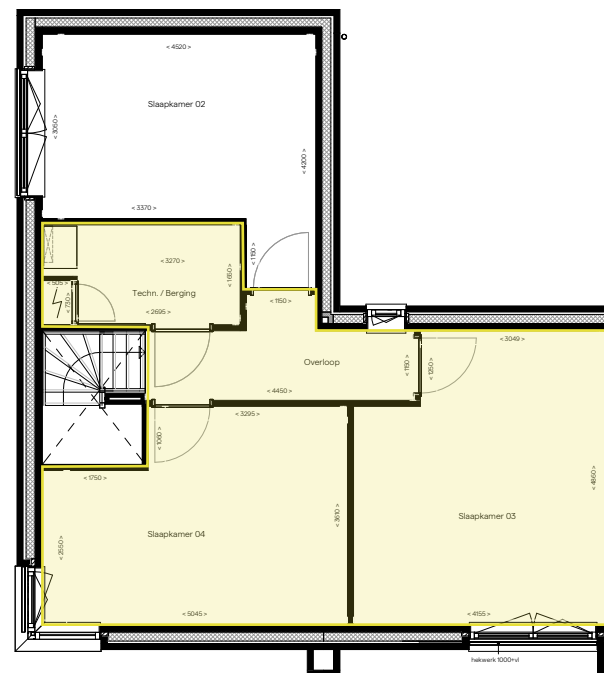
- Optie 8** Extra deur op overloop

Bouwnummer 8



VERDIEPING 1

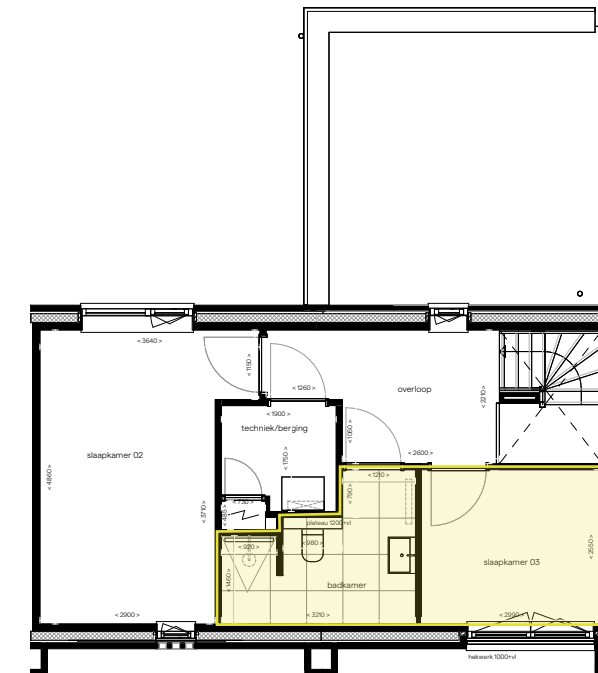
- Optie 3a** indeling met 3 slaapkamer en extra badkamer



VERDIEPING 1

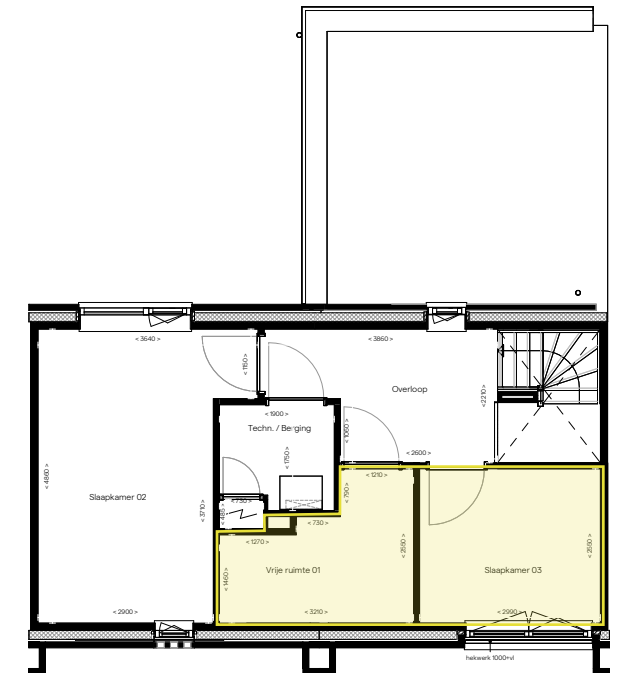
- Optie 2a** indeling met 3 slaapkamers

Bouwnummer 9



VERDIEPING 1

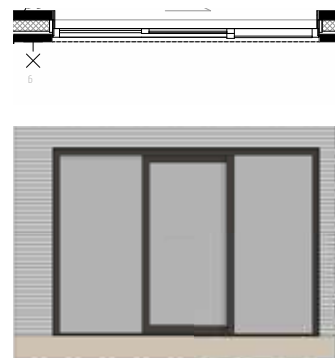
- Optie 3b** indeling met 2 slaapkamers en extra badkamer



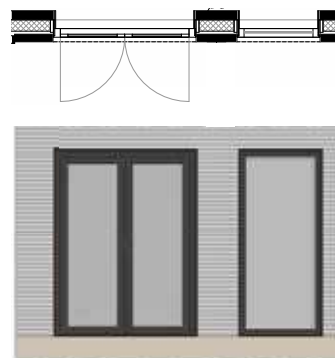
VERDIEPING 1

- Optie 2b** indeling met 2 slaapkamers en een vrije/functionieruimte

Indeling achtergevel/zijgevel voor alle bouwnummers

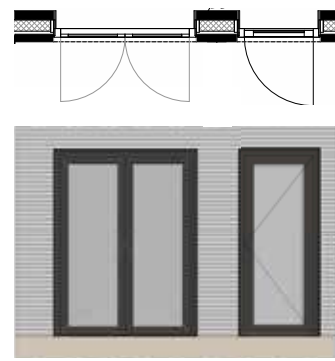


BEGANE GROND
Optie x Driedelige schuifpui



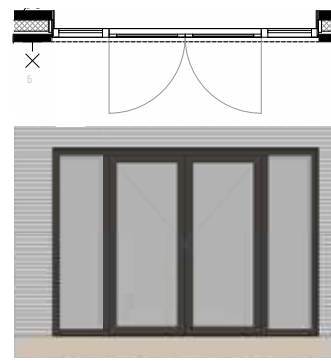
BEGANE GROND

Optie x Openslaande tuindeuren met vervallen van loopdeur



BEGANE GROND

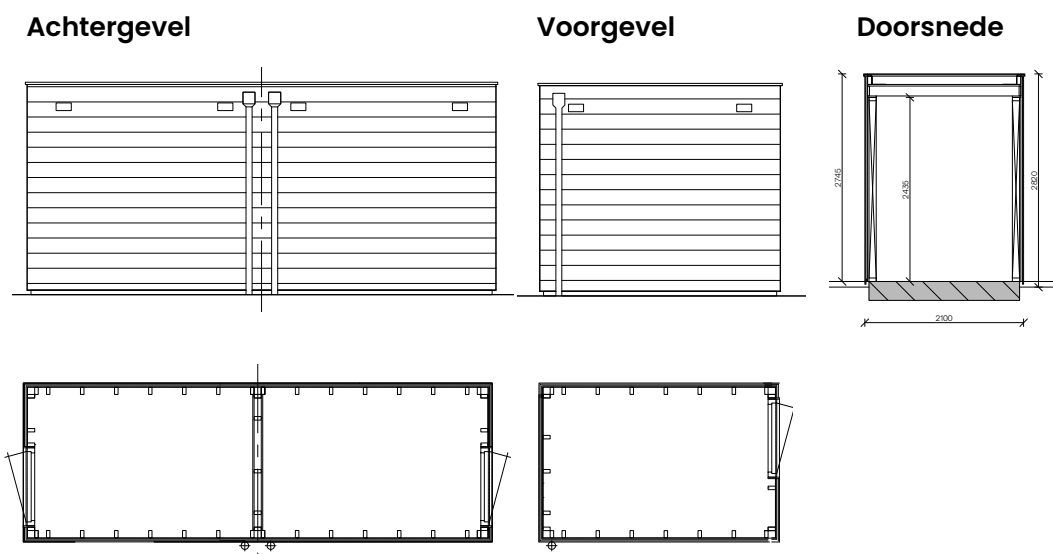
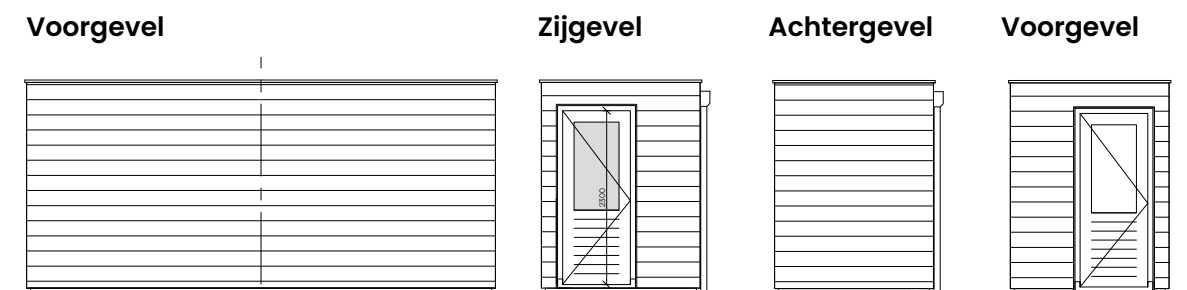
Optie x Openslaande tuindeuren met
behoud van loopdeur



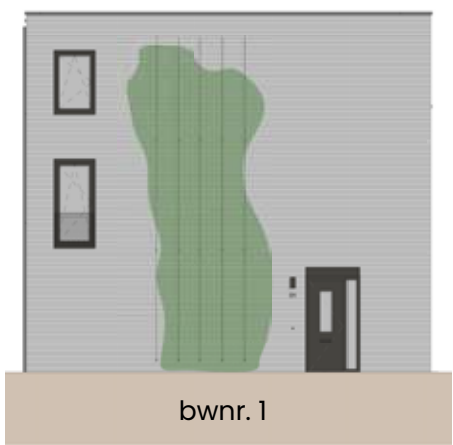
BEGANE GROND
Optie x Dubbele openslaande
tuindeuren met zijlichten

BUITENBERGINGEN SCHAAL 1:100

Berging bouwnummer 1 t/m 5 en 10 t/m 13



GEVELAANZICHTEN



LINKER ZIJGEVEL



VOORGEVEL



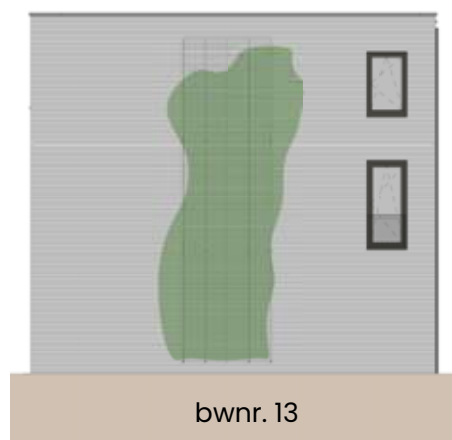
RECHTER ZIJGEVEL



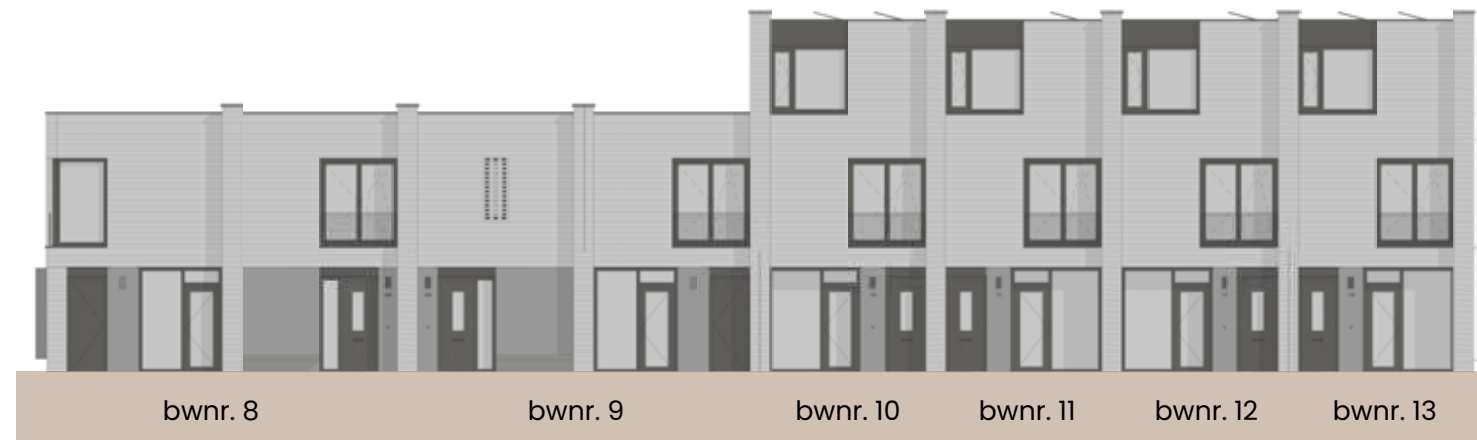
ACHTERGEVEL



LINKER ZIJGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL

SANITAIR

De badkamer speelt een steeds grotere rol in ons wooncomfort. Een plek waar je tot rust komt en geniet van een moment voor jezelf. Als koper van een woning in BLOSSEM BROMO mag je dan ook rekenen op een badkamer die het wellnessgevoel versterkt.

De huidige trend op het gebied van badkamers en specifiek tegels zijn helderheid en ingetogenheid. Dit vertaalt zich in strakke lijnen en neutrale kleuren. Denk aan antracietgrijs, zwart, wit en natureltinten.

Ook de wand- en vloertegels in het plan BLOSSEM BROMO komen tegemoet aan deze trend. De wandtegels worden wit uitgevoerd met een formaat van 20x50 cm, de vloertegels in de badkamer hebben het formaat van 60x60 cm en in het toilet van 33x33 cm. Kopers kunnen standaard kiezen uit vier kleuren tegelwerk. Daarnaast zijn er nog diverse opties mogelijk, waaronder tegelwerk in een afwijkend motief. We denken graag met je mee.



—
*Om heerlijk te
genieten van een
moment voor jezelf*
—

BROMO
BROMO

BLOSSEM BREDA

KEUKEN

De keuken vormt een steeds belangrijker onderdeel van de woning. Wij vinden het van belang dat je de keuken naar eigen wens kunt samenstellen. Standaard is in de woning geen keuken aanwezig, maar wij bieden je bij het plan BLOSSEM BROMO wel de mogelijkheid om een keuken af te nemen bij Bruynzeel Keukens. Dit biedt u als koper de volgende voordelen:

- de specifieke kennis van het project is bij Bruynzeel aanwezig
- Bruynzeel stemt uw keukenwensen af met alle professionele partijen, uw leidingwerk wordt aangepast (tegen meerkosten) en de keuken wordt kort na oplevering van de woning geleverd, gemonteerd en aangesloten.

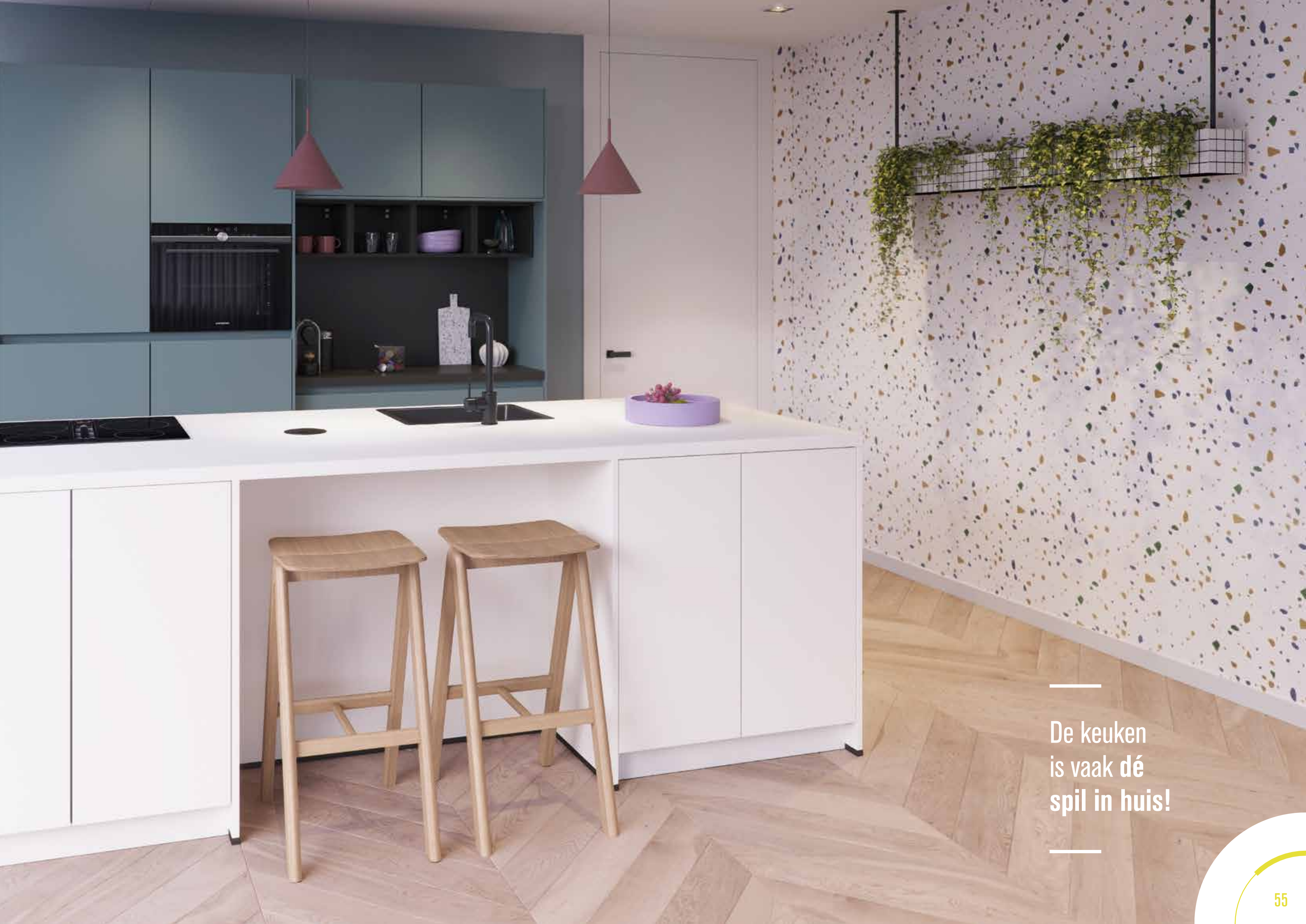
De verkopers van Bruynzeel helpen u graag bij het vertalen van al uw persoonlijke keukenwensen, zodat u straks in uw nieuwe woning kunt genieten van het gemak van een complete keuken. Vanzelfsprekend kunnen bouwkundige voorzieningen en aanpassingen leidingwerk (tegen meerkosten) plaatsvinden tot een bepaalde fase van het bouwproces. Wij adviseren u dan ook om uw wensen tijdig kenbaar te maken. Bruynzeel nodigt u graag uit in de showroom om de mogelijkheden te bespreken.



Bruynzeel Keukens

Showroom Woonboulevard Breda XXL
Kruisvoort 52, 4814 RZ Breda





De keuken
is vaak dé
spil in huis!

FINANCIËLE MOGELIJKHEDEN

Snel inzicht in je mogelijkheden

In de huidige woningmarkt is de vraag naar woningen groot. Als ontwikkelende bouwer wil de Ontwikkelingscombinatie NBU/Maas-Jacobs met kopers zo snel mogelijk naar de start van de bouw en het transport bij de notaris. Graag verkopen wij de woningen aan kandidaten die zich vooraf hebben georiënteerd op de financierbaarheid daarvan. Om die reden hebben wij samenwerking gezocht met twee gerenommeerde banken, ABN AMRO en Rabobank. Bij hen kun je terecht voor een financiële check vooraf, zodat je in aanvulling op jouw eventueel in te brengen eigen middelen inzicht krijgt in de financiële haalbaarheid, maandlasten en ruimte voor meerwerkensen. Wil je jouw financiering regelen bij een andere hypotheekverstrekker? Vanzelfsprekend is dit ook mogelijk.

Gratis oriënterende afspraak of financiële check

ABN AMRO en Rabobank zijn betrokken als partner bij project BLOSSEM. Zij zijn volledig op de hoogte van alle ins en outs van dit mooie, duurzame nieuwbouwproject en helpen je graag met een gratis oriënterend gesprek en een financiële check richting de financiering van jouw droomwoning. Direct na je hypotheekgesprek ontvang je een document waarin staat wat jouw financiële mogelijkheden zijn.

Waarom kiezen voor ABN AMRO of Rabobank?

- Met het document 'financiële check' heb je een streepje voor op andere kandidaten
- Ruimere hypotheekmogelijkheden voor een duurzame woning en duurzaamheidskorting* op de hypotheekrente (*informeer bij de banken naar percentages en voorwaarden)

- 0,2% Korting op de hypotheekrente als uw salaris op uw rekening bij de bank binnenkomt
- Scherpe advieskosten en een goede rente
- Eén vast aanspreekpunt gedurende het hele hypotheektraject, voor een vlot en soepel verloop
- Specialistische kennis op het gebied van inkomen, wonen en duurzaamheid
- Vindt de hypotheek die bij jou past, nu en in de toekomst

Maak gelijk een afspraak

De hypotheekadviseurs staan voor je klaar. Je kunt rechtstreeks bellen of mailen naar:



Barry Zoeters | 06 53 48 80 76

Barry.zoeters@nl.abnamro.com

Josta van der Lugt | 06 83 18 56 19

Josta.van.der.lugt@nl.abnamro.com



Rabobank

Ankie Leenaarts | 06 20 26 46 61

Ankie.leenaarts@rabobank.nl

Maurits Visser | 06 10 94 70 96

Maurits.visser@rabobank.nl





*Het doel van de VvE is
het behartigen van de
gemeenschappelijke
belangen van de
eigenaars van de
appartementenrechten.*

BROMO
BROMO

BLOSSEM BRED



VERENIGING VAN EIGENAARS

Appartementsrecht

Wie een woning koopt, koopt in eerste instantie eigenlijk alleen de grond onder de woning en wordt daarna eigenaar van de in zijn/ haar opdracht in aanbouw zijnde opstallen. Dit heet in juridische termen “natrekking”. Bij gestapelde bouw (appartementen) en woningen met gemeenschappelijke functies is een dergelijke grondlevering niet mogelijk, omdat niet meer van elke eenheid is vast te stellen bij welk perceel grond die hoort. Daarom wordt in dat geval de grond onder het gebouw gesplitst in appartementsrechten in een zogenaamde splitsingsakte. De verkrijger van een appartementsrecht wordt mede-eigenaar van de grond, die een aparte kadastrale complexaanduiding krijgt, en door natrekking mede-eigenaar van de algemene ruimten van en eigenaar van zijn/ haar privégedeelte in het gebouw dat op die grond staat. Bovenstaande geldt voor de appartementen en de woningen met tuin bij BROMO. Laatstgenoemden hebben een aantal gemeenschappelijke kenmerken (ook in relatie tot de overige velden) en vormen daarom ook samen een complex. Zodoende kan de beeldkwaliteit van het gehele project BLOSSEM Breda worden bewaakt/gewaarborgd en kunnen de algemene, gemeenschappelijke voorzieningen/eigendommen worden beheerd. Hoewel de woning met tuin feitelijk een normale ‘woning’ is, is de juridische vorm waarin die wordt geleverd dus een appartementsrecht.

Waarom is een Vereniging van Eigenaars nodig?

De grond en het gebouw hebben dus meerdere eigenaren. De eigenaren gezamenlijk vormen van rechtswege de

Vereniging van Eigenaars (VvE). Bij notariële levering van het appartementsrecht wordt men automatisch lid van de VvE, welk lidmaatschap niet geweigerd of opgezegd kan worden. Het VvE-lidmaatschap eindigt wanneer men ophoudt appartementsrecht-eigenaar te zijn. Dit is een belangrijk onderscheid met gewone verenigingen, waarbij het lidmaatschap vrijwillig is. Het doel van de VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van de appartementsrechten. Hieronder vallen met name servicediensten en het onderhoud van de gemeenschappelijke zaken. Welke zaken gemeenschappelijk zijn, wordt op hoofdlijnen toegelicht in de Aankoopinformatie achter in deze brochure en staat straks meer in detail beschreven in de splitsingsakte.

Kosten/servicebijdrage VvE

De eigenaar van een appartementsrecht betaalt periodiek (meestal per maand) aan de Vereniging van Eigenaars zogenaamde ‘servicekosten’. Iedere eigenaar betaalt, volgens een verdeelsleutel die is afgeleid uit de grootte, type en kenmerken van het appartementsrecht en bijbehorende zaken, zijn of haar deel van de totale kosten van de VvE. Behalve de hierboven vermelde voorbeelden van servicediensten en (periodiek) onderhoud, worden uit de servicekostenbijdragen zaken betaald als verlichting, algemene verzekeringen en de kosten van de bestuurder. Daarnaast is een VvE wettelijk verplicht geld te reserveren voor toekomstig (groot) onderhoud en onvoorziene uitgaven. De Vereniging moet bovendien geregistreerd staan in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Bestuur van een VvE

Het VvE bestuur wordt gevormd door één of meer personen, wordt benoemd door de Algemene Vergadering (ALV) en bestaat vaak uit een voorzitter, secretaris en penningmeester. Meestal bepaalt de splitsingsakte dat dit (ter voorkoming van staking van stemmen) een oneven aantal moet zijn. Om het opstarten van een nieuwe VvE te helpen is VP&A Vastgoedmanagement uit Oosterhout aan boord bij project BLOSSEM Breda en derhalve ook bij BROMO. Zij begeleiden de oprichting en activering van de VvE, verrichten de noodzakelijke opstartwerkzaamheden zolang er nog geen bestuur is benoemd en overleggen over de te nemen beslissingen zodra dit wel het geval is. Om de VvE in de eerste jaren te ontzorgen, wordt VP&A in de splitsingsakte benoemd tot beheerder voor de duur van een volledig kalenderjaar na de oplevering. In welke mate de eigenaars het beheer bij hen willen uitbesteden (wel/geen technische ondersteuning) wordt straks overeengekomen bij de keuze tussen verschillende dienstenpakketten. Op weg naar de oplevering krijgt iedere eigenaar de mogelijkheid aan te geven dat men interesse heeft in een rol in het bestuur van de Vereniging van Eigenaars. Zo’n VvE is dus eigenlijk heel handig: het onderhoud van het gebouw hoeft u allemaal niet meer zelf te regelen, algemene zaken in en rondom het gebouw zijn goed geregeld én er zijn geen onverwachte grote uitgaven door het spaarpotje via de servicekosten!

Zie voor nadere inhoudelijke toelichting de Aankoopinformatie in deze brochure.

AANKOOP INFORMATIE

GEMEENSCHAPPELIJKE BELANGEN/(OVERHEIDS) VOORSCHRIFTEN

APPARTEMENTSRECHT EN VERENIGING VAN EIGENAARS

De gebouwen en parkeervoorzieningen binnen BROMO worden bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Bij een grootschalige gebiedsontwikkeling zoals BLOSSEM Breda hoort een heldere en overzichtelijke gebouwen- en terreinbeheerstructuur. In hoofdlijnen ziet die er voor dit project uit zoals blijkt uit het hierna weergegeven structuurschema.

Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik of gezamenlijk gebruik van een bepaald gedeelte (c.q. een zgn. INDEX) van de onroerende zaak. Dit aandeel vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. De appartements(recht)eigenaren zijn samen eigenaar van het (appartementen)gebouw.

Hieruit volgt dat een appartements(recht) eigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles wat binnen het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient (met zijn huis-/gebruiksgenoten) mag gebruiken. Het gedeelte waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitende gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privégedeelte (bijvoorbeeld de daadwerkelijke woningen of een parkeerplaats).

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten zal het reglement van splitsing zijn opgenomen. In dit reglement is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar is gerechtigd in het gemeenschappelijk eigendom (die delen van de onroerende zaak die gezamenlijk worden gebruikt) en voor welk gedeelte hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten. Voorts bevat het reglement de gedragsregels voor de eigenaren/ bewoners/gebruikers. Iedere appartementsrechteigenaar is van rechtswege lid van de betreffende Vereniging van Eigenaars (er zal sprake zijn van meerdere VvE's: BROMO 1 en 2. Daarnaast wordt een VvE opgericht voor parkeercluster 3). Het doel van deze vereniging(en) van appartementsrechteigenaren is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. In eerste plaats het onderhoud en instandhouding van het gebouw/het perceel. Dus bijvoorbeeld de verzekering van het complex, het bijhouden van het schilderwerk, het onderhoud of repareren van het dak, het schoonhouden van de algemene ruimten en/of het terrein, het functionerend houden van de poort, etc.

In hoofdlijnen worden de projectonderdelen van BLOSSEM Breda, gesplitst conform onderstaand schema. Zoals blijkt uit het structuurschema, zullen er bij sommige gebouwen/ deelprojecten meerdere verenigingen zijn:

1. Hoofd-vereniging (hoofdsplitsing), waarin de gezamenlijke voorzieningen/belangen (niet zijnde privé-eigendommen) zijn ondergebracht;
2. Sub-verenigingen (ondersplitsingen), waarin een of meerdere gebouwen c.q. de privé-eigendommen zijn ondergebracht.

Iedere Vereniging van Eigenaars (VvE) heeft, net als andere verenigingen, een bestuur en een ledenvergadering. Dit zijn de zogenaamde organen van de vereniging. De vergadering van eigenaren vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging. Met de vergadering van eigenaren wordt dus zowel het orgaan van de vereniging als de bijeenkomst zelf bedoeld. De vergadering van eigenaren neemt besluiten bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen (de helft + 1) tenzij het reglement anders bepaalt. Zij beslist bijvoorbeeld of het complex (aan de buitenzijde) weer geveerd moeten worden en zo ja, wanneer en aan wie de opdracht wordt gegeven. De eigenaar van een parkeerplaats heeft alleen zeggenschap in de VvE waarin deze zijn ondergebracht voor zijn/haar aandeel.

De vergadering moet de begroting (van de betreffende VvE) voor de kosten voor het boekjaar en de daaruit voortvloeiende VvE bijdragen (periodiek verschuldigd door de eigenaren) goedkeuren en dient haar fiat te geven aan de rekening en verantwoording van de uitgaven van het afgelopen boekjaar van de vereniging. Tenzij uitdrukkelijk anders in het reglement is bepaald, beslist de vergadering van eigenaren over alle zaken die de eigenaren gemeenschappelijk aangaan. Door de bestuurder/ beheerder zal eenmaal per jaar de Algemene Ledenvergadering worden uitgeschreven; tijdens deze vergadering zullen de jaarstukken, bestaande uit de balans, de winst- en verliesrekening, evenals de begroting voor het opvolgende jaar ter goedkeuring aan de vergadering worden voorgelegd. Om tijdig de verschuldigde premie van de (opstal)verzekering, termijnen van

onderhoudscontracten en bijvoorbeeld energieverplichtingen te kunnen voldoen, is het van belang dat de bestuurder over voldoende geldmiddelen kan beschikken. Om tot een goede splitsingsakte en -tekeningen, verdeelsleutel, stemverhouding en een betrouwbare begroting (uitgesplitst per eigenaar naar een maandelijkse verplichting/VvE-bijdrage) te komen, is door Ontwikkelingscombinatie NBU/Maas-Jacobs B.V. een professionele beheerorganisatie aangetrokken (VP&A Vastgoedmanagement uit Oosterhout), welke organisatie ook in de splitsingsakte als eerste bestuurder/beheerder wordt benoemd.

De splitsingsaktes en bijbehorende splitsingstekeningen (waarop het onderscheid tussen privéruimtes en algemene ruimten zichtbaar wordt gemaakt, inclusief vermelding van de nummers van bijvoorbeeld parkeerplaatsen) zijn nog niet gereed/in bewerking. Tijdig voorafgaand aan het transport van jouw appartementsrecht zullen deze beschikbaar komen en ter informatie aan je (via de notaris) beschikbaar worden gesteld. Mocht je nog vragen hebben met betrekking tot de VvE, begrotingen en/of VvE-bijdrage, kan je je wenden tot het verkoopteam. Ontwikkelingscombinatie NBU/Maas-Jacobs B.V. zorgt aan het einde van de bouwperiode in samenwerking met VP&A Vastgoedmanagement eveneens voor een soepele en vlotte (eventueel online) activering van de Vereniging van Eigenaars.

VERENIGING 'BLOSSEM BREDa'									
VvE BRYCE 1	VvE PARKEREN BRYCE	VvE MILFORD	VvE BRYCE 2	VvE BRYCE 3	VvE VICTORIA	VvE BROMO 1	VvE BROMO 2	VvE TULUM	VvE REDWOOD SIERRA
1.1	Parkeercluster BRYCE 1 + 2	1.2	1.3	2.1	2.2 / 2.3	2.4	2.5	3.1	ALG: Technische ruimten 4x trafo WKO-ruimte
						7 grondgebonden woningen	6 grondgebonden woningen		3.2 REDWOOD3.3 SIERRA

(CENTRALE) BELANGENBEHARTIGING BLOSSEM BRED
Warmte Koude Opslagsysteem: Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs B.V. heeft voor BLOSSEM Breda gekozen voor een duurzaam energiesysteem voor de opwekking en levering van warmte en warm tapwater, een zgn. ‘WKO’(Warmte Koude Opslag)-systeem. Het systeem heeft collectieve bodembronnen waarop collectieve warmtepompen en bijbehorende installaties (vanuit de WKO-ruimte in de gezamenlijke kelder onder gebouwen Redwood en Sierra en op het dak van gebouw Copper) zijn aangesloten. Elke woning wordt voorzien van een afleverset. De investering hiervoor wordt gedaan door energie-exploitant Essent Infrastructure Solutions (hierna: Essent), waarmee de verkoper een energievoorzieningsovereenkomst heeft gesloten, inhoudende dat Essent gedurende een periode van 30 jaar na de oplevering van de laatste aansluiting in het project de genoemde investering met de daaraan verbonden onderhouds- en exploitatielasten van de WKO-installatie draagt in ruil voor het eigendomsrecht daarvan (via een te vestigen onderopstalrecht) en het (exclusief, binnen de Warmtewet) mogen leveren van warmte, koude en warm water aan de eigenaars van appartementsrechten en woningen in BLOSSEM Breda. De leveringstarieven zijn afgeleid uit de voorwaarden die de Warmtewet daaraan verbindt en volgen het niet-meer-dananders-principe, rekening houdend met de ACM-(Autoriteit Consument & Markt) tarieven. De (blijvende, goede) werking van dit energiesysteem wordt door Essent gegarandeerd gedurende de exploitatieperiode. Tijdig (minimaal twee jaar

voor het einde van de 30-jaarperiode) wordt overlegd over (de voorwaarden van) voortzetting. Mocht er gedurende de exploitatieperiode aanleiding zijn voor afstemming, dan is het praktisch onwenselijk/onmogelijk om dit met alle eigenaren van BLOSSEM Breda te doen. Onder andere om die reden is er voor dit doel een (overkoepelende) kwalitatieve vereniging (‘BLOSSEM Breda’) opgericht, waarin een bestuur wordt benoemd bestaande uit vertegenwoordigers van (een aantal) afzonderlijke Verenigingen van Eigenaars/(onder-)splittingsen. Op die manier is de behartiging van (energie-)belangen voor alle aansluitingen binnen het plan gewaarborgd en word je als toekomstig eigenaar ontzorgd.

Mobiliteitshub (gebouw Copper): BLOSSEM is wonen in het park. In een park horen geen auto’s thuis. Bewoners/gebruikers en bezoekers parkeren dus niet voor de deur. Om te waarborgen dat BLOSSEM autoluw en voor het grootste gedeelte autovrij is en blijft, is er een combinatie van parkeervoorzieningen ontworpen. Het bovengrondse parkeerhuis (gebouw Copper), ook wel de mobiliteitshub genoemd, heeft de grootste capaciteit en is bestemd voor een deel van het bewoners-/gebruikersparkeren en al het bezoekersparkeren. Verder omvat de mobiliteitshub commerciële ruimten op de begane grond. De mobiliteitshub is apart gesplitst en in eigendom van diverse eigenaren binnen BLOSSEM. Voor wat betreft de belangen rondom het bezoekersparkeren voor alle wooneenheden binnen BLOSSEM, zal indien nodig afstemming plaatsvinden met of binnen de hiervoor

genoemde vereniging BLOSSEM Breda. Net zoals bij de afstemming over de energievoorziening zullen de vertegenwoordigers van de afzonderlijke Verenigingen van Eigenaars/(onder)splittingsen ook deze belangen behartigen.

PARKEERSITUATIE/TERREIN
Parkeren BROMO: Bij alle woningen van BROMO is een eigen parkeerplaats voorzien binnen parkeercluster 3, gelegen achter bouwnummers 10 tot en met 13. Het beheer van dit parkeercluster valt onder de verantwoordelijkheid van de desbetreffende Vereniging van Eigenaren (VvE) zoals aangegeven in het structuurschema.

Bezoekersparkeren: Naast de bewoners/gebruikers kunnen ook alle bezoekers van de woningen, appartementen en commerciële ruimten in BLOSSEM vooralsnog voor een tijdsduur van 3 uur gratis gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen in de mobiliteitshub (gebouw Copper). Daarna wordt een (beperkte) vergoeding per uur in rekening gebracht. Wel zal de eigenaar van het bezoekersparkeren voor dit recht periodiek (maandelijks) via de Vereniging van Eigenaars van het betreffende (appartementen)gebouw een beperkte bijdrage in rekening brengen.

Instandhouding parkeerplaatsen (algemeen): In verband met de geldende parkeernorm en de gemeentelijke voorschriften en afspraken, zal in de koopovereenkomst en de

daaropvolgende (door de notaris op te stellen) leveringsakte een instandhoudingsverplichting (met ketting- en boetebeding) ten aanzien van de bij oplevering aangebrachte/aanwezige parkeerplaatsen (en de functie daarvan) worden opgenomen, welke teksten bindend zullen zijn. Tevens geldt dat de woning en de eventueel bijbehorende privé-parkeerplaats niet los van elkaar verkocht mogen worden, waarbij ruilen tussen eigenaren (binnen het gebouw c.q. de betreffende VvE) wel is toegestaan.

Laadpunten voor elektrische voertuigen: Op de parkeerclusters zal een (voorbereidende) loze laadinfrastructuurvoorziening worden getroffen die het aanbrengen van een laadpunt voor een elektrisch voertuig binnen de beschikbare capaciteit mogelijk maakt. De nog op te richten VvE zal in het realiseren van een dergelijk laadpunt leidend zijn. Je kunt, nadat deze vereniging geactiveerd is, toestemming vragen aan de VvE. Toestemming mag niet op onredelijke gronden worden onthouden. Wel zou een VvE een aantal voorwaarden kunnen stellen aan het laadpunt (bijvoorbeeld het in VvE-verband laten aanbrengen van een installatie, in verband met veiligheid, eenduidigheid in de -aansluiting van- laadpunten, etc.). Een en ander hieromtrent zal in aanloop daarnaartoe nader worden geregeld in de nog op te stellen splitsingsakte. Je wordt hier in de loop van het traject verder over geïnformeerd.

Centrale WKO-installatie en onderhoud: Appartementen, woningen en commerciële ruimten in BLOSSEM worden, zoals hiervoor

VERENIGING ‘BLOSSEM BRED				
VVE KOMODO	VVE GOBI	VVE EDISON	VVE COPPER (MOBILITEITSHUB)	VVE CEDAR KRABI
3.4	3.5	3.6	4.1	Algemene ruimte: (groene) binnenterrein tussen de gebouwen
				(1) CEDAR 1 Parkvilla’s
				(2) CEDAR 2 Starterswoningen
				(3) CEDAR 3 Starterswoningen
				(4) KRABI Appartementen
				(5) Parkeercluster 3
				51 parkeerplaatsen t.b.v. Cedar & Krabi, Bromo

AANKOOP INFORMATIE

toegelicht, aangesloten op de centrale WKO-installatie die is uitgevoerd met collectieve bronnen. Deze installatie is geplaatst in de daarvoor bestemde WKO-ruimte in de ondergrondse parkeergarage onder Redwood en Sierra en op het dak van de mobiliteitshub (Copper). In de notariële (splitsings)aktes zijn/ zullen de daarmee samenhangende en benodigde (onder)opstalrechten, erfdienstbaarheden en/ of kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd. Ook is nader bepaald op welke wijze het onderhoud aan de installatie(s) en bronnen, door en voor rekening van de energie-exploitant, het beste kan plaatsvinden. Je wordt hier te zijner tijd nader over geïnformeerd in een van de informatiebijeenkomsten.

VOORMALIGE SANERINGSLOCATIE

De locatie/grond waarop BROMO worden gerealiseerd, wordt voorafgaand aan de levering onder toezicht van het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Midden- en West Brabant) gesaneerd. De bouw start pas nadat het bevoegd gezag bevestigd heeft dat de sanering correct is uitgevoerd, inhoudende dat ter plaatse op een veilige en verantwoorde wijze gewoond, geleefd en geplant kan worden. Binnen de regelgeving/ saneringstechnieken is het mogelijk dat op (een deel van) de locatie de dieper liggende vervuiling niet volledig wordt verwijderd, maar voorzien wordt van een zgn. leeflaag. In dat geval wordt een laag van minimaal 1 meter (verontreinigde) grond verwijderd en vervangen door schone grond, zodanig dat er een grondsituatie ontstaat die geschikt is voor de beoogde bestemming c.q. geschikt voor bewoning. De locatie van de leeflaag wordt in dat geval ingemeten en vastgelegd middels een kadastrale aantekening. Op die manier blijft duidelijk, ook voor eventuele rechtsopvolgers/volgende bewoners, welk deel van de grond volledig geschoond is en waar een veilige leeflaag is toegepast.

INSTANDHOUDING BEELDKWALITEIT BESTRATING/BANKJES/ BEPLANTING/VERLICHTING/WATERHUISHOUDING

Mede voortkomend uit de afstemming en afspraken met architect en landschapsarchitect dienen de eigenaren ervoor te zorgen dat:

- de bestrating, bankjes en verlichting, die zijn voorzien aan de voorzijde van de gebouwen behouden blijven;
- de erfafscheidingen, bestaande uit tuinmuren, hagen en hekwerk, die grenzen aan het openbaar gebied en het terrein van de VvE, een uniforme uitstraling en onderhoudsniveau behouden;
- de klimplanten en de daaraan verbonden voorzieningen op de gevels van de hoekwoningen een uniforme uitstraling en hetzelfde onderhoudsniveau behouden;
- het mos-sedum op daken van de woningen een uniforme uitstraling en hetzelfde onderhoudsniveau (beheerd door en via de Vereniging van Eigenaars) behoudt;
- de brandgangen (met de daaraan grenzende bouwnummers) hetzelfde onderhoudsniveau behouden;
- Om de beeldkwaliteit van heel BLOSSEM te waarborgen zal in de splitsingsakte, de koopovereenkomst en de daaropvolgende

leveringsakte een instandhoudingsverplichting (met ketting- en boetebeding) ten aanzien van het bij oplevering aangebrachte/ aanwezige niveau worden opgenomen.

INSTANDHOUDING INGEBOUWDE NESTKASTEN

Mede voortkomend uit de afstemming en afspraken met gemeente Breda en de Omgevingsdienst Brabant Noord geldt er ter plaatse van het plan BLOSSEM een instandhoudingsverplichting (met ketting- en boetebeding) ten aanzien van de volgens de geldende voorschriften ingebouwde nestkasten (voor o.a. vleermuizen, vogels, etc.) die op nader te bepalen posities in de gevels van de gebouwen worden aangebracht. Daarom zal in de koopovereenkomst en de daaropvolgende leveringsakte een instandhoudingsverplichting (met ketting- en boetebeding) ten aanzien van het bij oplevering aangebrachte/aanwezige niveau worden opgenomen.

WONINGBORG GARANTIE

WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE EN WAARBORGREGELING IN?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborgcertificaat.

WONINGBORG GEEFT JOU MEER ZEKERHEID

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE EN WAARBORGREGELING VOOR JOU?

Als je een huis met Woningborg-Garantie koopt, betekent dit o.a. het volgende:

- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van jouw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;

- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model-aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen. Let op: het Woningborg-certificaat moet je in bezit hebben voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Let op: het Woningborg-certificaat moet je in bezit hebben voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG GARANTIE?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in je aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

VOORLICHTING EN BOUWTERREIN BEZOEK

De aannemer zal (bij de start van de bouwwerkzaamheden en ruim voor de oplevering) digitale en/of fysieke informatiebijeenkomsten voor kopers organiseren. Tijdens deze sessies zal onder andere een toelichting gegeven worden over het bouwproces, kopers meer- en minderwerk, nutsbedrijven, bezoek van de bouwplaats en zal actuele informatie worden gegeven omtrent de opleveringsprognose. Op een nader te bepalen moment zal, in een (eventueel digitale) bijeenkomst bovendien de Vereniging van Eigenaars worden geactiveerd. Verder organiseren wij een aantal kijkdagen, waarop je de mogelijkheid hebt om de bouwplaats en je toekomstige woning te bezoeken en misschien wel de gelegenheid hebt om alvast kennis te maken met je toekomstige buren.

Nadrukkelijk wijzen wij je erop dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats, zonder toestemming van de aannemer te betreden.





AANKOOP INFORMATIE

DE AANKOOP VAN JOUW NIEUWE WONING

Je staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een woning. Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen wordt genomen. Over de kwaliteit van de woning hoeft jij je geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is bij Maas-Jacobs Bouwbedrijf (hierna ook: de aannemer) in goede handen. Tegelijk met de woning koop je de daaraan gekoppelde (Woningborg-)garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. Alle kennis van zaken, ruime ervaring en uitstekende organisatie worden ingezet om je straks optimaal woongenot te geven in de door jou gekozen woning.

WAT KAN HET VERKOOPTeam VOOR JOU BETEKENEN?

Uiteraard roept de eventuele aankoop veel vragen op. Wij beseffen dat je zoveel mogelijk antwoorden wenst voordat je definitief beslist. Daarom kun je de woning van je keuze, mits die nog beschikbaar is, vrijblijvend reserveren. Binnen de afgesproken optietermijn word je in een persoonlijk gesprek door de makelaar nader geïnformeerd over de woning zelf, de woonomgeving, de aankoopprocedure, planning e.d.. Patricia, Bart en Pascal – de makelaars van het verkoopteam – kunnen je, voordat je tot de aankoop van je nieuwe woning wilt overgaan, uitgebreid informeren over de gang van zaken met betrekking tot de eventuele verkoop van je huidige woning of appartement. Indien je dit wenst, kunnen zij je ook laten begeleiden bij een eventueel af te sluiten hypotheek.

Daarnaast heb je de mogelijkheid (rechtstreeks) hypotheekadvies en -begeleiding te vragen aan ABN AMRO en Rabobank, waarmee specifiek voor dit project een samenwerking is aangegaan. De adviseurs van ABN AMRO en Rabobank zijn op de hoogte van alle ins en outs van het project en kunnen je daarom een duurzame, scherpe aanbieding doen. Zij staan klaar om je desgevraagd van dienst te zijn. De informatie en contactgegevens vind je elders in deze verkoopbrochure.

Heb je de beslissing genomen om de woning te kopen, dan zal door de makelaar een separate koop- en aannemingsovereenkomst worden opgemaakt, te weten:

- een koopovereenkomst (met Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs B.V.) voor de aankoop van het appartementsrecht en ontwikkeling van de woning en;
- een aannemingsovereenkomst (met Maas-Jacobs Bouwbedrijf B.V.) voor de realisatie van je woning overeenkomstig de modelovereenkomst van Woningborg.

In dit stadium word je door de makelaar voorgelicht over en meegenomen in de keuzes van de door de aannemer aangeboden 'Kopersopties', die al in de beginfase (ruwbouwfase) van jouw woning invloed hebben op het bouwproces. Voor alle verdere vragen aangaande de bouw van de woning en de

begeleiding van het meer- en minderwerk is de kopersbegeleider van Maas-Jacobs Bouwbedrijf jouw gesprekspartner.

Om ervoor te zorgen dat de woning aan je wordt opgeleverd zoals in deze verkoopinformatie is beschreven, worden de twee overeenkomsten onlosmakelijk met elkaar verbonden. Mocht in een uitzonderlijk geval één van de twee overeenkomsten worden ontbonden, dan worden feitelijk beide overeenkomsten ontbonden.

KOOPAKTE - ADMINISTRATIE

KOOPSOMMEN VRIJ OP NAAM (VON)

De koopsom van je woning, welke bestaat uit een koopprijs en een aanneemsom, is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen:

- Grond- respectievelijk appartementsrechtkosten;
- Bouwkosten;
- Architectenhonorarium en de kosten van overige betrokken adviseurs;
- Notarishonorarium inzake de levering van je appartementsrecht;
- Kadastrale uitmeting;
- Kosten omgevingsvergunning en gemeentelijke leges betreffende de bouw;
- Makelaarscourtage/verkoopkosten;
- Aansluiten op water-, riool-, en elektriciteitsleidingen;
- Gebruiksklare verwarmingsinstallatie met warmwatervoorziening (Warmte Koude Opslag);
- Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.

Niet in de koopsom begrepen zijn kosten zoals:

- Kosten met betrekking tot het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering (afsluit-, bemiddelings-, taxatiekosten), eventuele kosten voor het aan de notaris in depot geven van gelden en/of kosten van (notarieel) onderzoek in het kader van de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme);
- Notarishonorarium inzake het vestigen van een hypotheek;
- Rente tijdens de bouw;
- Gemeentelijke heffingen (bijv. OZB/waterschapslasten tijdens de bouw) vanaf het moment van levering;
- Kosten aansluiting internet, (kabel)televisie en/of (vaste) telefonie;
- Kosten voor het op naam zetten van de verbruiksmeters van de nutsaansluitingen;
- Heffingen voortvloeiende uit overheidsmaatregelen.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Door het aangaan van de koopovereenkomst verplicht je jezelf onder meer tot betaling van de koopprijs en verplicht de verkoper (Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs B.V.) zich tot levering van de grond/(uit)ontwikkeling van je woning en het (de) daarbij behorende appartementsrecht(en). Door het aangaan van de aannemingsovereenkomst verplicht je jezelf onder meer tot betaling van de (termijnen van de) aanneemsom en verplicht de aannemer (Maas-Jacobs Bouwbedrijf B.V.) zich tot de bouw van jouw woning.

Nadat de onlosmakelijk met elkaar verbonden koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst door jou zijn ondertekend, ontvang je binnen enkele dagen bericht dat de overeenkomsten door verkoper en aannemer zijn bijgetekend. Ook berichten wij de notaris en het garantie-instituut. De notaris kan vervolgens op basis daarvan de notariële levering voorbereiden en stuurt je, zodra die levering kan plaatsvinden, een uitnodiging. Woningborg zal je, na het vervullen van de opschortende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst, voorafgaand aan de notariële levering het aan jouw woning verbonden garantiecertificaat toezenden. Mocht in een uitzonderlijke situatie één van de twee overeenkomsten worden ontbonden, dan worden feitelijk tegelijk beide overeenkomsten ontbonden.

NOTARIS

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht (woning en parkeerplaats) vindt plaats door middel van een akte van levering bij de notaris. Tijdig voor de datum van notarieel transport ontvang je van de notaris een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven (incl. eventuele bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris eventueel zal ontvangen van jouw geldverstrekker en welk bedrag je zelf (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag dat je zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft gelijk moet zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Op de transportdatum worden veelal twee akten getekend, te weten:

- de akte van levering van het (de) appartementsrecht(en) van verkoper aan koper;
- (indien van toepassing) de hypotheekakte met betrekking tot de lening die je van de geldgever ontvangt.

WAARBORG OPLEVERING; LAATSTE 5% VAN DE AANNEEMSOM

Op grond van de Woningborg-garantievoorwaarden biedt de aannemer je financiële zekerheid rondom de oplevering van je woning. Daartoe heeft de aannemer de keuze om:

- je als koper in staat te stellen om bij oplevering de laatste 5% van de aanneemsom bij de notaris in depot te storten of;

- bij de aankondiging van de oplevering een aan het depot gelijkwaardige zekerheid (in de vorm van een bankgarantie) van 5% van de aanneemsom af te geven, die ingaat op de datum van oplevering van je woning.

De aannemer kiest voor de werkwijze van een bankgarantie, die door de notaris wordt bewaard. Hij zorgt er ook voor dat alle eventuele opleveringspunten en eventueel nadien geconstateerde gebreken binnen drie maanden na de oplevering zijn afgewerkt. In dat geval vervalt, na deze termijn, de bankgarantie. Mocht het door omstandigheden niet mogelijk zijn gebleken om binnen drie maanden alle zaken af te werken, dan kan je vóór het aflopen van die termijn de notaris verzoeken om (onder specificatie van de openstaande punten en opgave van de daaraan te koppelen bedragen) de bankgarantie (voor dat gedeelte) vast te houden tot het moment dat dit wel het geval is. In aanloop daarnaartoe ontvang je van de aannemer een bericht om je daaraan te herinneren.

VERSCHULDIGDE TERMIJNEN (RENTEVERLIES TIJDENS DE BOUW)

De aanneemsom is in termijnen onderverdeeld. Die termijnen vervallen naar rato van de voortgang van de bouw. Mocht(en) er voor de datum van notariële levering al (een) termijn(en) vervallen zijn, dan verleent verkoper uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en), evenals de grondkosten/ het appartementsrecht, wordt de overeengekomen rente berekend, welke na opgaaf aan de notaris eveneens bij de notariële levering met je wordt verrekend. De overige termijnen dien je zelf rechtstreeks (al dan niet uit jouw hypotheekdepot) conform de betalingsinstructie aan verkoper/ aannemer te betalen, binnen 14 dagen na ontvangst van de desbetreffende nota's.

Zodra de hypotheek is gepasseerd moet je aan de bank (in principe al tijdens de bouw) het volledige bedrag aan rente over het door jou geleende bedrag gaan betalen. Omdat een deel van het geleende hypotheekbedrag bij de bank in depot blijft staan, kan de bank je daarover rente vergoeden die, afhankelijk van je hypotheekofferte, (iets) lager kan zijn dan de rente die je betaalt op de hypotheek zelf. Bij benadering betaal je tijdens de bouw per saldo rente over het daadwerkelijk opgenomen geld.

MEER- EN MINDERWERK

Het is mogelijk wijzigingen aan te laten brengen in de door jou gekochte woning. Een en ander wordt gecoördineerd/met je afgesproken door middel van een:

- Ruwbouwoptielijst voor eventueel mogelijke/beschikbare ruwbouwopties, zoals bijvoorbeeld het laten verplaatsen van de keuken. De grote ruwbouwopties worden in Volgjewoning

aangegeven. Let wel op je hebt een week de tijd om deze opties door te geven.

- Keuzelijst voor het overige meer- en minderwerk (afbouwopties), waarvoor in een later stadium een aanvullende overeenkomst wordt gesloten nadat je door jouw kopersbegeleider van Maas-Jacobs Bouwbedrijf daarin bent begeleid. Deze keuzelijst voor meer- en minderwerk dien je, in verband met het tijdig verwerken, inplannen en realiseren daarvan tijdens de bouw, vóór een nader te bepalen datum in te leveren.

In deze lijsten worden de keuzemogelijkheden aan je voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- en minderprijzen. De coördinatie van de uitvoering van de kopersopties en het meer- en minderwerk wordt door de aannemer verzorgd. Het is vanzelfsprekend dat de mogelijkheden en de daarbij horende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van de woning c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. Bij oplevering dient de woning te voldoen aan o.a. het bouwbesluit, de (indien en voor zover) van toepassing zijnde NEN-normen, de energieambitie van het project en eisen van nutsbedrijven. In verband met deze eisen en om bouwtechnische redenen zijn mogelijk niet al je wensen realiseerbaar. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van de woning is geheel voor risico van de koper en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen.

OPLEVERING

OPLEVERINGSPROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, een indicatie van de periode waarin jouw woning naar verwachting voor bewoning gereed zal zijn. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het realiseren van een woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Wanneer het hard waait, kan de kraan niet draaien; wanneer er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc.. Je zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een prognose voor de oplevering. In een later stadium kunnen die prognoses natuurlijk steeds gedetailleerder worden. Wij houden je daarom tijdens het bouwproces op de hoogte van vorderingen.

Bij eventuele verkoop van je huidige woning of appartement, adviseren wij je in die koopakte een clause op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel, c.q. afhankelijk van de oplevering van je nieuwe woning wordt gesteld. Ook ten aanzien van een opzegtermijn van je eventuele huurwoning raden wij je aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht onze aankondiging van de oplevering af, alvorens je definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden (wij noemden er al enkele) kunnen echter,

zeker als de bouw op het moment van de aankoop nog niet is gestart, vertraging veroorzaken. Strikt juridisch bezien is de aannemingsovereenkomst de leidraad ten aanzien van de start van de bouwwerkzaamheden en het opleveringstijdstip.

OPLEVERINGSPROCEDURE

Ongeveer vier weken voor de verwachte opleverdatum word je schriftelijk geïnformeerd over de opleverplanning en procedure van jouw woning. Op dat moment word je tevens uitgenodigd voor de vooroplevering. Enkele weken daarna word je geïnformeerd over de exacte datum en het tijdstip waarop de daadwerkelijke oplevering/ sleuteloverdracht zal plaatsvinden. De bij de vooroplevering geconstateerde onvolkomenheden worden schriftelijk vastgelegd en (indien mogelijk) in de periode van enkele weken tussen vooroplevering en eindoplevering opgelost. Tijdig voorafgaand aan de eindoplevering ontvang je van de aannemer ook een eindafrekening (laatste termijnen van de aanneemsom en het meer-/minderwerk). Wanneer je aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvang je bij de eindoplevering de sleutels van jouw woning. Dit vormt tevens de juridische oplevering.

ONDERHOUDSTERMIJN

Gedurende drie maanden nadat je de sleutels hebt ontvangen, kun je (bij) Maas-Jacobs Bouwbedrijf:

- berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost;
- onvolkomenheden melden die zijn ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen.

Bij kleine onvolkomenheden moet je met een belangrijk feit rekening houden: een woning wordt gebouwd uit materialen die nog kunnen gaan 'werken', zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit de woning wegtrekkend vocht. Deuren kunnen gaan klemmen omdat het hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle overige onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en heb je uiteraard garantie op jouw woning conform de geldende garantietermijnen in de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

VERZEKERINGEN

Jouw woning is tijdens de bouw verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Bij oplevering gaat het risico over op de eigenaar. Je dient zelf jouw woning vanaf de datum van oplevering (via de Vereniging van Eigenaars wordt in deze situatie, omdat er sprake is van woningen in de vorm van appartementsrechten, een opstalverzekering afgesloten) te verzekeren.

BROMO

BLOSSEM BREDA



VOLG JE WONING



Via Volgjewoning ben je als koper altijd op de hoogte van de laatste ontwikkelingen rondom je nieuwe woning. Via het berichten systeem van het digitale platform kom je gemakkelijk in contact met de kopersbegeleiding van Maas-Jacobs Bouwbedrijf, ook zie je direct wat er van jou verwacht wordt. Door middel van nieuwsitems worden updates over het bouwproces gegeven. In je persoonlijke woningdossier vind je alle belangrijke documenten zoals offertes, opdrachtbevestigingen en is het zelfs mogelijk om digitaal te ondertekenen.

STAPPENPLAN KOPERSKEUZETRAJECT

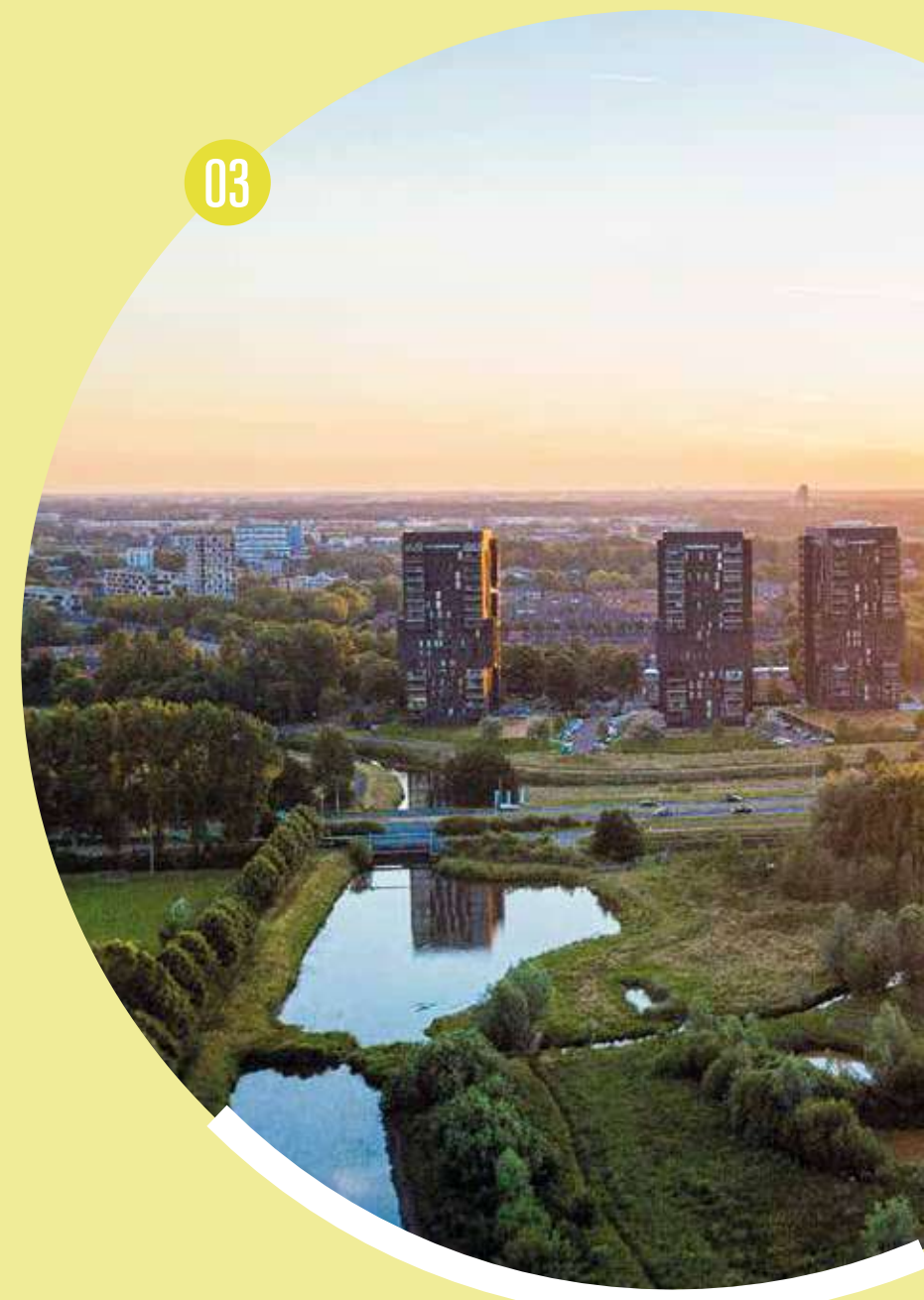
1. Digitaal ondertekenen koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst (mogelijk bij de makelaar)
2. Ontvangst inlogcode Volgjewoning.nl
3. Keuzemoment grote opties
4. Kopersavond (uitleg koperskeuzetraject)
5. Individuele gesprekken (bespreken kleine opties en koperswensen)
6. Bezoeken keuken-, (digitale) sanitair- en tegelshowroom
7. Start bouw en kijk-/inmeetmomenten
8. Oplevering droomwoning



volgjewoning



REFERENTIES



- 01 Blend Breda
- 02 Gasthuyspoort – Maas-Jacobs
- 03 Woonpark Sculptura – NBU
- 04 EUREKA!
- 05 Nieuw Mertersem!
- 06 Remise

Referenties gerealiseerde
en in ontwikkeling zijnde
projecten in Breda door
NBU/Maas-Jacobs

06



05



04



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

ALGEMEEN

RUIMTEBENAMING CONFORM BBL

Woonkamer	: verblijfsruimte
Keuken	: verblijfsruimte
Hal, trap en overloop	: verkeersruimte
Trapkast	: bergruimte
Meterkast warm, meterkast koud	: meterruimte
Toilet	: toiletruimte
Slaapkamers	: verblijfsruimte
Badkamer	: badruimte
Technische ruimte	: technische ruimte
Buitenberging (in tuin)	: bergruimte
Berging	: bergruimte

BLOSSEM is een project van Ontwikkelcombinatie NBU/Maas-Jacobs B.V. (hierna: Ontwikkelingscombinatie). BROMO is onderdeel van het totale plan BLOSSEM en bestaat uit 13 koopwoningen met tuin. De woningen worden, in verband met collectieve voorzieningen (zoals bijvoorbeeld de duurzame energievoorziening en het bezoekersparkeren), als appartementsrechten geleverd.

De realisatie van BROMO, alsmede de terreininrichting op de woonpercelen, wordt uitgevoerd door Maas-Jacobs Bouwbedrijf B.V. De overige terreininrichtingen zoals het openbaar gebied en het parkeerterrein worden in opdracht van de Ontwikkelingscombinatie uitgevoerd.

De technische omschrijving vormt één geheel met de bijbehorende tekeningen.

PEIL

Het peil, waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woningen (bovenkant cementdekvloer). De hoogte van het peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de dienst Openbare Werken van de gemeente.

GRONDWERK, RIOLERING, BESTRATING

GRONDWERKEN

De nodige grondwerken worden uitgevoerd voor funderingen, leidingen en eventuele bestratingen, welke een onderdeel vormen van deze technische omschrijving.

RIOLERINGSWERKEN

Algemeen: De aanleg- en aansluitkosten van de riolering en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

Buitenriolering: Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De rioleringsleidingen zijn van kunststof en hebben voldoende doorsnede. Het rioleringssysteem wordt ontlucht en voorzien van de nodige stankafsluiters, ontstoppingsmogelijkheden en nodige hulpstukken.

Het hemelwater wat op de daken valt, wordt deels gebufferd door het mos-sedumdak. Bij hevige regenval wordt het overtollige water via leidingen naar de voorzijde van de woning geleid, waar het samenkomt in (verzamel)leidingen. Deze (verzamel)leidingen worden aangesloten op de wadi's buiten de woonpercelen van BROMO, waar het ter plaatse in de grond kan infiltreren.

Het vuilwater van de woningen wordt eveneens middels diverse leidingen op eigen terrein verzameld en vervolgens aangesloten op het openbare rioleringsstelsel in de omliggende straten.

Kopers zijn zelf verantwoordelijk voor het hemelwater dat valt op eigen perceel.

TERREININRICHTING

Inrichting openbaar gebied: Buiten de kavelgrenzen wordt het openbaar gebied voorzien van onder andere bestrating, beplanting en verlichting op basis van het inrichtingsplan dat is overeengekomen met de gemeente Breda. De werkzaamheden in het openbaar gebied worden uitgevoerd in opdracht van de Ontwikkelingscombinatie. Het openbaar gebied wordt te zijner tijd overgedragen aan de gemeente.

De locatie is een belangrijke schakel in de waterhuishouding van Breda. In nauwe samenwerking met de gemeente Breda is daarom een robuust watersysteem met een klimaat-adaptieve inrichting van het woongebied ontwikkeld. Uitgangspunt hierbij is dat het hemelwater deels ondergronds en deels bovengronds (zichtbaar) wordt afgevoerd naar diverse bergingsvoorzieningen (wadi's) in en buiten het plangebied van BLOSSEM.

Het inrichtingsplan wordt in nauwe samenwerking met, en onder het toezicht van de gemeente opgesteld. Mede gezien de status van het ontwerp en de toetsing daarop maken wij een voorbehoud voor afwijkingen op de inrichting van het openbaar gebied ten opzichte van hetgeen in deze verkoopbrochure is opgenomen.

Inrichting parkeervelden (VvE-terrein): Iedere woning van BROMO krijgt één privé-parkeerplaats op het parkeerhof zoals aangegeven op de situatietekening. Op een apart overzicht is aangegeven welke parkeerplaats tot welke woning toebehoort. Voor eigenaren zal wanneer het parkeerhof onverhoopt nog niet gereed is voor ingebruikname alsdan een nader te bepalen tijdelijke parkeervoorziening worden gerealiseerd/ aangewezen.

Gezien de status van het ontwerp maken wij een voorbehoud voor afwijkingen op de inrichting van het parkeerhof ten opzichte van hetgeen in deze verkoopbrochure is opgenomen.

Het parkeerhof, welke op de situatietekening en/of een aanvullende tekening indicatief wordt aangeduid, wordt niet overgedragen aan de gemeente Breda en komt in eigendom van de leden van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Het onderhoud van dit VvE-terrein is voor rekening van de desbetreffende VvE's.

Bestratingen: De bestratingen van de rijbaan worden uitgevoerd met straatbakstenen. De trottoirs/wandelpaden/brandgangen bestaan uit betontegels. De parkeervakken worden uitgevoerd in grasbetontegels, voorzien van gras. Tevens worden de toegewezen parkeerplaatsen voorzien van een tegel met nummer of andere aanduiding.

Autolaadstation: Ten aanzien van de privéparkeerplaatsen wordt een (voorbereidende) loze laadinfrastructuur-voorziening getroffen die het aanbrengen van een laadpunt voor een elektrisch voertuig door/via de VvE binnen de beschikbare capaciteit mogelijk maakt

Verlichting: De verlichting op de "VvE-terreinen" wordt afgestemd op hetgeen wordt toegepast in het openbaar gebied. Exacte uitwerking is in overleg met de gemeentelijke diensten. De posities van de lichtbronnen zijn indicatief weergegeven op de situatietekening. Waar nodig zal in de parkeerterreinen een elektriciteitskast ten behoeve van de stroomvoorzieningen van de VvE-terreinen worden opgenomen.

Erfafscheidingen: Ter plaatse van de aangrenzende percelen, brandgangen, bestaand transport verdeelstation worden, daar waar op tekening aangegeven, erfafscheidingen aangebracht bestaande uit een gaashekwerk voorzien van hederabepanting. Erfafscheidingen van belendende percelen worden gehandhaafd.

Groen: In het parkeerhof worden, in het kader van het groene karakter van de wijk, diverse groenvoorzieningen toegepast conform de op de situatietekening aangeduide groengebieden. Exacte planten- en soortenkeuze wordt gemaakt door de Ontwikkelingscombinatie in overleg met de landschapsarchitect. Het beheer en onderhoud van deze groenvoorzieningen valt onder verantwoordelijkheid van de VvE.

Inrichting woonpercelen:

Bestratingen: Daar waar op de situatietekening aangegeven wordt op de private woonpercelen een zogenaamde Delftse stoep aangebracht in de vorm van klinkerbestrating. Deze bestrating wordt ingesloten middels een opsluitband. Om de beeldkwaliteit van het plan BLOSSEM te waarborgen zal voor deze bestratingen op de woonpercelen een instandhoudingsverplichting worden opgenomen.

De brandgang achter bouwnummer 5 t/m 7 wordt voorzien van betontegels. Zowel bouwnummer 1 t/m 7, alsmede de bewoners van VICTORIA mogen gebruik maken van deze brandgang. De brandgang achter bouwnummer 8 wordt eveneens voorzien van betontegels. Zowel de bestaande woning (Magnoliastraat 27) als bouwnummer 9 maken gebruik van deze brandgang.

Er zullen geen terrassen worden aangelegd.

Erfafscheidingen: De achtertuinen worden, daar waar op situatietekening aangegeven, afgescheiden middels een zwart gaashekwerk (al dan niet voorzien van een haagbeuk of klimbepanting) en/of een nader te bepalen erfafscheiding. De gaashekwerken lopen bij bouwnummer 1 t/m 5 niet door achter de buitenbergingen. Op de posities zoals aangegeven in de situatietekening worden stalen toegangspoorten met een open structuur gerealiseerd. Het beheer en onderhoud van de haagbeuken en klimbepanting valt onder de desbetreffende VvE. Tevens zullen er voor de erfafscheidingen ter plaatse van het openbaar gebied en het parkeerhof instandhoudingsverplichtingen worden opgenomen om de beeldkwaliteit van het plan BLOSSEM te waarborgen.

Tussen tuinen onderling worden geen erfafscheidingen aangebracht.

Alle erfafscheidingen conform kleur-/materiaalstaat en zoals aangegeven op de situatietekening.

Gevelbepanting: Bij bouwnummers 1 en 13 worden klimplanten tegen de zijgevels aangebracht. Ter geleiding van deze klimplanten worden staaldraden tegen de gevel gemonteerd. Bij bouwnummer 7 en 8 wordt ter plaatse van de voor- en zijgevel op de begane grond eveneens klimbepanting aangebracht. Deze bepanting wordt aangebracht op tegen de gevel gemonteerde staalmatten.

Exacte planten- en soortenkeuze wordt gemaakt door de Ontwikkelingscombinatie in overleg met de landschapsarchitect.

De strook grond waar de klimplanten in staan behoort overeenkomstig met de perceel-/splitsingstekening tot het eigendom van de betreffende woning. Het beheer en onderhoud van de gevelbepanting, valt onder de desbetreffende VvE. Tevens zal er een instandhoudingsverplichting worden opgenomen voor deze bepanting.

Buitenbergingen: In de achtertuin van bouwnummers 1 t/m 5 en 10 t/m 13 wordt een houten deels geïsoleerde (fietsen)berging geplaatst, op een gewapende betonvloer. Daar waar op de situatietekening aangegeven wordt de berging geclusterd

met die van het naastgelegen perceel. Op de buitenbergingen wordt boven de toegangsdeur een lichtpunt inclusief armatuur op schemerschakelaar gemonteerd.

Buitenbergingen conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat.

Bezoekersparkeren: De bezoekersparkeerplaatsen van BLOSSEM worden, conform situatietekening, ondergebracht in het bovengrondse parkeerhuis (ook wel ‘mobiliteitshub’) genaamd Copper, gelegen aan de westzijde van het plan BLOSSEM.

Gemeenschappelijke afvalverzameling: Huishoudelijk afval, restafval, plastic & drankpak, oud papier en GFT-afval dient door de koper op door de gemeente te stellen voorwaarden te worden ingezameld en aangeboden. Afval dient te worden aangeboden bij de ondergrondse containers welke door de gemeente in het openbaar gebied worden voorzien. Er kunnen géén minicontainers c.q. liko's worden aangevraagd bij gemeente Breda. De Ontwikkelingscombinatie is niet verantwoordelijk voor de uitgangspunten en het beleid rondom afvalinzameling.

RUWBOW

FUNDERINGEN

De fundering van de woningen zal bestaan uit een gewapende betonnen fundering, conform tekeningen en berekeningen van de constructeur en na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Indien constructief vereist worden de woningen gefundeerd op palen.

BINNEN- EN BUITENWANDEN

Funderingsmetselwerk: Alle metselwerken vanaf de fundering tot onder het maaiveld worden uitgevoerd in kalkzandsteen of baksteen.

Buitengevels: De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in een gevelsteen conform kleur- en materiaalstaat. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

Ter verbijzondering wordt het metselwerk, daar waar aangegeven op de gevelaanzichten, uitgevoerd als Braziliaans metselwerk (een metselwerkverband met een open structuur).

Op de zij- en voorgevel van de woning van bouwnummer 7 en 8, zoals aangegeven op de geveltekeningen, zal het metselwerk circa 2 cm terug worden geplaatst. In het terugliggende gedeelte zullen stalen matten tegen het metselwerk worden bevestigd ten behoeve van de klimplanten.

Boven de voordeuren en de bergingsdeuren (aan de voorzijde) van bouwnummer 8 en 9 wordt aluminium plaatwerk aangebracht, kleur en materiaal conform de kleur- en materiaalstaat. Op de tweede verdieping wordt boven het raamkozijn aan de voorzijde van bouwnummer 1 t/m 4 en 10 t/m 13 aluminium plaatwerk aangebracht, kleur en materiaal conform de kleur- en materiaalstaat.

De terugliggende voorgevel ter hoogte van de bergingsdeuren van bouwnummer 6 en 7 worden aan de voorzijde ter plaatse van de buitengevel voorzien van verticale houten gevelbekleding, zoals gespecificeerd in de kleur- en materiaalstaat. De houten gevelbekleding wordt bevestigd op een geïsoleerde HSB-achterconstructie die wordt bevestigd aan een kalkzandstenen achterwand.

Daar waar op tekening aangegeven zijn nestkastjes ten behoeve van broedvogels opgenomen.

Isolatie: Voor de isolatie van de buitengevels van de woningen wordt isolatiemateriaal van voldoende dikte en met voldoende isolerend vermogen toegepast.

Binnenmuren: Alle binnenspouwbladen en constructieve wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ongeïsoleerde, ankerloze spouwmuren in kalkzandsteen.

Separatiewanden: Alle overige lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in cellenbetonwanden.

PREFAB BETON

De penanten van de woningen worden voorzien van betonnen gevel afdekkers.

De woningen zijn aan de voorzijde op de begane grond voorzien van een verdiepingshoge prefab betonwand als gevelafwerking, conform de kleur- en materiaalstaat.

Waar constructief nodig worden betonnen lateien aangebracht.

Bouwnummer 7 t/m 20 zijn aan de voorzijde op de begane grond voorzien van een verdiepingshoge prefab betonwand als gevelafwerking, conform de kleur- en materiaalstaat.

Waar constructief nodig worden betonnen lateien aangebracht.

VLOEREN

Begane grondvloer: De begane grondvloeren worden uitgevoerd in een voldoende geïsoleerde betonnen systeemvloer.

Verdiepingsvloeren: De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in

betonnen systeemvloeren volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant.

Het buitenplafond in de nis aan de voorzijde van de woningen wordt aan de onderzijde bekleed met een houten plaat conform de kleur- en materiaalstaat.

Platte daken: De platte daken van de woningen en eventuele uitbouwopties (aan de achterzijde) worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloeren voorzien van isolatie van voldoende dikte en isolerend vermogen.

De platte daken van de bloemkozijnen bij bouwnummer 7 en 8 worden uitgevoerd in een houten constructie.

De platte daken van de bergingen in de achtertuinen worden uitgevoerd in een houten balklaag.

DAKAFWERKINGEN

Platte daken: De platte daken van de woningen en de buitenbergingen worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking, welke mechanisch wordt bevestigd. Er wordt géén ballast laag (in de vorm van grind) toegepast. De platte daken worden conform de verkooptekeningen, met uitzondering van de eventuele uitbouwen (begane grond) en buitenbergingen in de achtertuinen, afgewerkt met mossedum. Daar waar zonnepanelen komen te liggen wordt geen mossedum aangebracht.

Dakranden: De dakranden van de woningen en eventuele uitbouwopties worden voorzien van een aluminium daktrim conform de kleur- en materiaalstaat.

De dakranden van de buitenbergingen worden afgewerkt met een verzinkt stalen afdekkap.

STAALCONSTRUCTIES

Stalen liggers, lateien, spanten en kolommen worden waar nodig toegepast volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Bij bouwnummer 5, 6, 8 en 9 wordt ter verfraaiing een stalen bankje tegen de betonnen gevel elementen bevestigd. Het stalen bankje wordt bekleed met hout conform kleur- en materiaalstaat. Om de beeldkwaliteit van het plan BLOSSEM te waarborgen wordt er voor deze bankjes een instandhoudingsverplichting opgenomen.

AFBOUW

VENTILATIEVOORZIENINGEN

De woningen worden van verse lucht voorzien d.m.v. een mechanisch balansventilatiesysteem met warmteterugwinning

(WTW). De warmte in de afvoerlucht wordt voor een groot gedeelte teruggewonnen. De voorverwarmde toevoerlucht (enkel door de gebalanceerde mechanische ventilatie) zorgt voor een comfortabele, tochtvrije en energiezuinige manier van ventileren.

Het systeem bestaat uit een ventilatorunit, die via een kanalenstelsel lucht toe- en afvoert in de woning. De centrale ventilator waar de toe- en afvoerkanalen bij elkaar komen, zorgt ervoor dat de warmte uit de afgevoerde lucht wordt overgedragen aan de verse toegevoerde buitenlucht. Dit wordt warmteterugwinning (WTW) genoemd. De afvoer- en toevoerlucht komt niet met elkaar in contact, alleen de warmte wordt overgedragen. Het systeem wordt gebalanceerd genoemd omdat er, ter voorkoming van onder- en overdruk in de woning, evenveel lucht toegevoerd als afgevoerd wordt. De toegevoerde verse lucht wordt eerst gefilterd voordat het in de woonkamer en slaapkamers wordt ingeblazen. Deze filters dienen regelmatig te worden gereinigd of vervangen volgens de aanwijzingen van de fabrikant.

In de woningen wordt er een draadloze 3 standenregelaar in de woonkamer voorzien. De 3 standenregelaar in de badkamer wordt los geleverd (onbedraad). De posities van de inblaas- en afzuigventielen worden in overleg met de installateur door de Ontwikkelingscombinatie bepaald. De aanzuiging van lucht geschiedt door middel van kanalen direct vanaf het dakvlak of de gevel. De op de plattegrond aangegeven plaats van de WTW-unit in de woning is indicatief, de WTW-unit wordt op een frame gemonteerd. De juiste plaats wordt bij de nadere technische uitwerking van de installaties bepaald.

Dak doorvoeren: De posities van de doorvoeren van de mechanische ventilatie, rioolontluchting en eventuele kanalen op het platte dak zijn indicatief weergegeven. De juiste plaats wordt bij de nadere technische uitwerking van de installaties bepaald.

KOZIJNEN

Gevelkozijnen: De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woningen worden uitgevoerd in kunststof kozijnen (profielen van Deceuninck). De deuren en ramen worden voorzien van degelijk hang- en sluitwerk, waarbij de deurscharnieren zichtbaar gemonteerd worden (op de deur), in de kleur conform het gevelkozijn. Alle gevelkozijnen worden voorzien van isolerende beglazing. Conform de energetische berekeningen worden de kozijnen van bouwnummer 8 tot en met 13 voorzien van zonwerende beglazing.

Bij bouwnummer 7 en 8 is aan de zijgevel een bloemkozijn voorzien welke is afgewerkt met aluminium plaatwerk, conform de kleur-, en materiaalstaat.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Bij bouwnummer 7 en 8 is op de hoek van de voor- en zijgevel op de eerste verdieping een overhoeks kozijn voorzien. De hoek wordt afgewerkt met aluminium plaatwerk, kleur en materiaal conform de kleur- en materiaalstaat.

De bergingsdeuren aan de voorzijde van bouwnummer 6 en 7 worden uitgevoerd in hout, in een houten kozijn en afgewerkt met houten latten conform de kleur-, en materiaalstaat. De bergingsdeur aan de zijde van de tuin wordt niet nader afgewerkt met houten latten.

Onder de gevelkozijnen worden aluminium waterslagen aangebracht, m.u.v. de kozijnen welke op peil beginnen; hier worden kunststeen dorpels voorzien. Op de gevel, ter plaatse van de achterdeur en de deur van de inpandige berging, wordt een deurvanger gemonteerd.

De kozijnen en deuren in de separate buitenbergingen in de achtertuinen worden uitgevoerd in hout met grote glassparing in de deur, voorzien van gelaagd glas.

Kleur van de waterslagen, dorpels, kozijnen en deuren volgens kleur- en materiaalstaat.

Binnenkozijnen: Alle binnenkozijnen worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen zonder bovenlichten in de kleur kristalwit. De binnendeuren worden uitgevoerd als opdek deuren en fabrieksmatig afgewerkt in de kleur kristalwit. In de binnendeuren van de meterkasten zijn twee ventilatieroosters (onder- én bovenin) voorzien.

Indien vanuit (bouw)regelgeving noodzakelijk, worden deuren uitgevoerd als geluidwerende deur al dan niet voorzien van geluidwerende dorpel.

TRAPPEN EN BALUSTRADEN

Trappen:
Begane grond
Bouwnummer 5 t/m 7: De trap van de begane grond naar de 1e verdieping wordt uitgevoerd als open trap van vurenhout.

Bouwnummer 1 t/m 4 en 8 t/m 13: De trap van de begane grond naar de 1e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap van vurenhout.

Eerste verdieping
De trap van de 1e verdieping naar de 2e verdieping wordt bij bouwnummers 1 t/m 4 en 10 t/m 13 uitgevoerd als een open trap van vurenhout.

De trappen worden, waar nodig, voorzien van traphekken en

balustraden. Trappen, traphekken en balustraden worden fabrieksmatig geground afgewerkt.

Balkonhekken (van toepassing bij Franse balkons):
Er worden – conform de plattegronden en de gevelaanzichten – in de voor- en zijgevels diverse kozijnen met een naar binnen draaiende deur(en) geplaatst met een stalen hekwerk (geplaatst in de negge van de buitengevel, of in het kunststof kozijn), kleur van het hekwerk cf. kleur-, en materiaalstaat.

HEMELWATERAFVOEREN

De in het zicht gelegen hemelwaterafvoeren ter plaatse van woningen worden uitgevoerd in zink in de kleur naturel en bevestigd met metalen beugels. De hemelwaterafvoeren ter plaatse van de separate ongeïsoleerde houten (fietsen)berging in de achtertuinen worden uitgevoerd in PVC in de kleur grijs en bevestigd met kunststof beugels. De hemelwaterafvoeren van de ongeïsoleerd houten fietsenbergingen wordt aangesloten op de riolering van de woning.

VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKINGEN

Vloerafwerkingen: In de badkamer worden vloertegels aangebracht van ca. 60 x 60 cm. In het toilet worden vloertegels aangebracht van ca. 33 x 33 cm. Voor de aankoop van deze vloertegels is een stelpost opgenomen van € 25,-- per m² incl. BTW.

U heeft de keuze uit vier kleuren, waar zonder meerkosten uit kan worden gekozen.

De genoemde stelpost is gebaseerd op bovengenoemd tegelformaat en plaatsing in standaardverband. Andere tegelformaten en -verbanden, combinaties van kleuren of andere wensen kunnen een meerprijs geven.

In alle overige ruimten, m.u.v. de meterkasten zijn cementdekvloeren voorzien. De cementdekvloeren zijn niet per definitie geschikt voor elke vorm van vloerafwerking. Men dient er rekening mee te houden dat er bepaalde handelingen aan de vloer nodig kunnen zijn, alvorens de gekozen vloerafwerking aangebracht kan worden. Bij bouwnummer 6 t/m 9 wordt de dekvloer in de berging behandeld zodat deze geen extra afwerking behoeft.

Laat u bij de keuze van de vloerafwerking daarom goed informeren door de leverancier en/of de aannemer, voor wat betreft eventuele bevestiging op de cementdekvloer, maar ook ten aanzien van eventuele dilataties, egalisaties, e.d. die de door u gekozen vloer toepasbaar maken.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil met de bovenzijde van de onderdorpel, conform het Bouwbesluit niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

Wandafwerkingen: In toilet en badkamer worden wandtegels aangebracht conform de afwerkstaat, van ca. 20 x 50 cm. Voor de aankoop van de wandtegels is een stelpost opgenomen van € 20,-- per m² incl. BTW.

U heeft de keuze uit twee uitvoeringen (wit mat en wit glanzend), waar zonder meerkosten uit kan worden gekozen.

De genoemde stelpost is gebaseerd op bovengenoemd tegelformaat en plaatsing in standaardverband (liggend). Andere tegelformaten en -verbanden, combinaties van kleuren of andere wensen kunnen een meerprijs geven.

De overige wanden van de woningen en inpandige bergingen worden, volgens de afwerkstaat, behangklaar afgewerkt m.u.v. de meterkast. Men moet er wel rekening mee houden dat, als men de wanden wil behangen, er nog kleine werkzaamheden nodig zijn zoals kleine gaatjes stoppen en de wanden licht opschuren om kleine oneffenheden weg te werken.

Plafondafwerking: De betonplafonds in de woningen en inpandige bergingen m.u.v. de meterkasten, worden afgewerkt met spuitwerk.

Diversen: Onder raamkozijnen met een stenen borstwering worden aan de binnenzijde witte kunststeen vensterbanken toegepast. De breedte is afhankelijk van de muurdikte.

Achter de deuren van de badkamer en het toilet worden kunststeen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren zijn geen dorpels voorzien.

De woningen worden opgeleverd zonder vloerplinten.

AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL

In de woningen is in basis geen keuken aanwezig. De keuze van de keuken vormt echter een belangrijk onderdeel van de woning. Daarom is er een projectleverancier voor de keuken geselecteerd, Bruynzeel Keukens, die de begeleiding van de aankoop van de keuken kan verzorgen. Zij hebben de standaard keukentekening opgesteld incl. de maatvoering van de installatiepunten, de zogenaamde 0-tekening.

Standaard worden ter plaatse van de keuken de volgende voorzieningen opgenomen:

- Een aansluiting voor een koelkast.
- Een aansluiting voor elektrisch koken (2-fasen aansluiting).
- Een aansluiting voor een afzuigkap (recirculatie).
- Een aansluiting voor een combimagnetron.
- Een aansluiting voor een vaatwasser (excl. beluchterkraan)
- Een aansluiting voor een spoelbak met kraan.
- Twee dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik (boven het aanrechtblad).

Aangezien de woning standaard wordt gerealiseerd zonder gasaansluiting is het koken middels een gaskookplaat niet mogelijk.

Samen met de geselecteerde projectleverancier kan de keuken geheel naar eigen wens aangepast worden. Wijzigingen van de 0-punten kunnen kosten met zich meebrengen, deze zullen door Maas-Jacobs Bouwbedrijf B.V. inzichtelijk worden gemaakt.

Indien de keuken bij een andere keukenleverancier afgenomen wordt, dient ook uiterlijk op de sluitingsdatum van de keuken een professioneel keukenleidingschema aangeleverd te worden. De keuken wordt altijd na oplevering in de woning geplaatst.

BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing: Zie: ‘Kozijnen’.

Schilderwerk: Alle, niet anders omschreven, in het zicht blijvende houten onderdelen zullen dekkend worden geschilderd met watergedragen verf. Trappen, etc. worden afgewerkt zoals onder “Trappen en balustraden”.

BEHANGWERKEN

Er wordt geen behang geleverd en/of aangebracht.

WATERINSTALLATIE

Waterleidingen: De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar.

In de woningen worden de onderstaande **koudwatertappunten** aangesloten:

- Toilet en fonteintje in de afzonderlijke toiletruimtes.
- Het aanrechtblok in de keuken (afgedopt).
- Wastafel in de badkamer.
- Toilet in de badkamer.
- Douche in de badkamer.
- Wasmachine ter plaatse van opstelplaats, conform tekening(en).

De volgende **warmwatertappunten** worden aangesloten:

- Het aanrechtblok in de keuken (afgedopt).
- Wastafel in de badkamer.
- Douche in de badkamer.

Warmwatertoestellen: Als warmwatervoorziening wordt gebruik gemaakt van een afleverset welke is aangesloten op de algemene WKO-installatie van BLOSSEM als omschreven onder het hoofdstuk “Verwarmingsinstallatie”.

SANITAIR

Het sanitair wordt geleverd van het merk Geberit, in de kleur wit.
Onderstaand sanitair wordt standaard geleverd:

In de toiletruimte:

- Vrijhangend toilet (Geberit Renova Plan rimfree) met inbouwreservoir, compleet met wit kunststof zitting en deksel.
- Hoekfontein (Geberit Renova Compact) compleet met koudwaterkraan (Grohe Eurostyle Cosmopolitan).

In de badkamer:

- Complete wastafel (Geberit Smyle Square) met waste (zonder onderkast), kraan (Grohe Eurosmart Cosmopolitan) en spiegel.
- Inloofdouche: tegelwerk op afschot met RVS douchegoot (Easydrain 700), thermostaatkraan (Grohtherm 1000), glijstang en slang met douchekop.
- Vrijhangend toilet (Geberit Renova Plan rimfree) met inbouwreservoir, compleet met wit kunststof zitting en deksel.

Overige sanitaire voorzieningen:

- Kraan t.b.v. wasmachine ter plaatse van opstelplaats conform tekening(en).

Indien er gekozen wordt voor levering van sanitair via onze projectleveranciers zal ook het tegelwerk via onze projectleverancier afgenomen moeten worden.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Algemeen:

- De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop- en aanneemsom inbegrepen.
- De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de eisen gesteld in de NEN 1010.

Leidingaanleg: De elektrische installatie wordt in de woning gelegd volgens het zgn. centraaldozensysteem.

Schakelmateriaal: In de woningen en aangebouwde bergingen wordt schakelmateriaal in de kleur wit (inbouw) aangebracht. Ook wandcontactdozen en UTP aansluitpunten voor data worden in de kleur wit (inbouw, m.u.v. de wandcontactdozen t.b.v. installaties) aangebracht. In de buitenberging wordt e.e.a. (conform verkooptekening) in de kleur wit aangebracht, echter niet als inbouw, maar als opbouw.

Alle wandcontactdozen worden op ca. 30 cm boven de vloer geplaatst. De schakelaars en de wandcontactdozen gecombineerd met een schakelaar worden op ca. 105 cm boven de vloer aangebracht. Ter plaatse van het aanrechtblad worden de wandcontactdozen op ca. 120 cm boven de vloer geplaatst. Alle wandcontactdozen worden horizontaal aangebracht en gepositioneerd conform de verkooptekeningen.

Buitenlichtpunten: De woningen worden (na)bij de voordeur voorzien van een lichtpunt incl. armatuur op schemerschakelaar. Bij bouwnummer 8 en 9 zit er ook bij de bergingsdeur een lichtpunt incl. armatuur op schemerschakelaar. Om de beeldkwaliteit van het plan BLOSSEM te waarborgen wordt er voor deze verlichting een instandhoudingsverplichting opgenomen.

Aan de achterzijde de woning is enkel een buitenlichtaansluitpunt (zonder armatuur) voorzien. Ten behoeve van deze lichtpunten worden bedieningsschakelaars in de woning aangebracht. Op de separate buitenberging in de achtertuin wordt een lichtpunt inclusief armatuur op schemerschakelaar aangebracht.

Telecommunicatie: De woningen zijn voorzien van een UTP-aansluiting (Cat6) met een afgemonteerde inbouwdoos in de woonkamer (1 aansluiting) en in twee slaapkamers (ieder 1 aansluiting), conform verkooptekeningen.

De aansluitkosten voor data komen geheel voor rekening van koper.

De aansluitingen dienen door koper zelf te worden aangevraagd.

Rookmelders: In de woning worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd, zoals op tekening is aangegeven en conform voorschriften van de installateur.

Zonnepanelen: Vanwege energetische redenen worden de woningen voorzien van zwarte zonnepanelen. Plaats, aantallen en afmetingen zoals aangegeven op de verkooptekeningen zijn indicatief en kunnen wijzigen door de snelle technologische ontwikkelingen rondom zonnepanelen. Per woning dient het totaalvermogen aan wattpiek van de zonnepanelen te allen tijde te voldoen aan het minimaal benodigde conform de betreffende energetische berekeningen.

Extra: Voor zowel een wasmachine als voor een condens droger wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht.

VERWARMINGSINSTALLATIE

De woningen binnen BLOSSEM worden aangesloten op de collectieve duurzame Warmte Koude Opslag (WKO). Deze voorziening wordt door Essent Infrastructure Solutions B.V. gerealiseerd en geëxploiteerd.

De energievoorziening waarop alle appartementen/woningen worden aangesloten is gelegen in een aparte ruimte in de ondergrondse stallingsgarage onder gebouw Sierra. De collectieve duurzame energievoorziening voorziet door middel van een bodemwarmtepomp in de levering van verwarming, (ver)koeling en warm tapwater voor de woning.

De energievoorziening wordt aangesloten op collectieve warmte/koude bronnen gelegen in het openbaar gebied. De positie van de bronnen wordt in overleg met energie exploitant, de gemeente en de Ontwikkelingscombinatie bepaald.

De WKO-installatie, de afleverset in de woning en de bijbehorende bronnen blijven eigendom van energie exploitant. De berekening van de capaciteit van de WKO-installatie zal overeenkomstig de eisen van de ISSO publicatie 51 worden bepaald. De garantiebepalingen conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Module II-R, II-S en Bijlage A zijn hierbij van toepassing op de verwarming- en tapwaterinstallatie. Op de verkoopplattegrond is de positie van de afleverset binnen de woning weergegeven, met de tekst warme meterkast. De exacte positie van de componenten en de definitieve plaats van de verdeelsets van de zal bepaald worden bij de nadere technische uitwerking.

De afleverset wordt uitgevoerd met vloerverwarming als hoofdverwarming (vloerverwarming is uw eigendom). De maximale warmteweerstand van de toe te passen vloerafwerking mag niet te hoog zijn (RC vloerafwerking $< 0,09 \text{ m}^2\text{K/W}$, advies $< 0,05 \text{ m}^2\text{K/W}$). Hoe lager de RC-waarde, hoe sneller de vloerverwarming werkt en hoe lager de energiekosten.

Naast de vloerverwarming worden de woningen ook voorzien van vloerkoeling. In de zomer stroomt er dan koel water door de leidingen van het vloerverwarmingssysteem.

De toepassing van vloerverwarming en -verkoeling heeft ook invloed op de keuze van uw vloerafwerking. Uw leverancier van de vloerafwerking kan u adviseren over de juiste keuze bij vloerverwarming en -verkoeling. De badkamers worden naast de vloerverwarming voorzien van een (elektrische) radiator. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de verschillende verblijfsruimtes. De positie hiervan is weergegeven op de verkoopplattegrond.

De afleverset installatie en toebehoren, inclusief bronnen en bronleidingen blijven eigendom van energie exploitant. De energie exploitant verzorgt het onderhoud en vervanging voor een langere tijd. U hoeft dus niets te doen, terwijl u toch geniet van alle voordelen van deze installatie. U betaalt hiervoor maandelijks een vast bedrag aan de energie exploitant, met een jaarlijkse aanpassing conform de consumentenprijsindex. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

Woonkamer en keuken	22 °C
Badkamer	22 °C
Slaapkamers	22 °C
Hal	18 °C
Toiletruimte	18 °C
Technische ruimte	18 °C
Interne berging begane grond (bouwnummer 6 t/m 9)	18 °C

Onder de trap of in de technische ruimte op de begane grond wordt een vloerverdeler t.b.v. de verwarmingsinstallatie aangebracht. Tevens wordt op de eerste en tweede verdieping in de technische ruimte of slaapkamer, een vloerverdeler geplaatst.

De woning is voorzien van een regeling die afzonderlijk per verblijfsruimte te regelen is.

Middels de thermostaat in de woonkamer is de keuze leidend voor vraag op koude of warmte. Tegelijkertijd koelen en verwarmen is niet mogelijk.

[illegible]

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

OVERIGE ZAKEN

SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Tijdig voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt ‘bezemschoon’ opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten. Deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

- Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst.
- Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Bij de bouw van een huis vindt echter nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig nog wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat één en ander afdoet aan de kwaliteit. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat u de woning koopt, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie, in de vorm van een erratum. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De ondernemer is echter gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning.
- Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van meer of minder kosten.
- Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken.
- De op tekeningen aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld een wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koop-/aannemingsovereenkomst.
- Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening.
- De op tekening aangegeven en in deze omschrijving genoemde maten zijn circa-maten.
- De indeling op de situatietekening van het terrein (paden, groen, parkeerplaatsen, e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de Ontwikkelingscombinatie.
- De perspectieftekeningen (artist impressions) zijn indicatief, aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.
- Wanneer uw perceel kleiner of groter wordt, bestaat geen recht op verrekening.

AFWERKING PER RUIMTE

Hal	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Toilet	
Vloer	Vloertegels
Wanden	Wandtegels tot ca. 120 cm boven de vloer, daarboven wordt de wand behangklaar afgewerkt
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Uitrusting	Sanitair (Geberit)
Woonkamer	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Keuken	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Uitrusting	Standaard is er geen keuken aanwezig in de woning
Trapkast	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Trap in het zicht onafgewerkt

Buitenberging	
Vloer	Niet nader afgewerkt
Wanden	Enkelwandig (regenwerend), Niet nader afgewerkt
Plafond	Niet nader afgewerkt; de houten balklaag blijft in het zicht
Overloop	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Badkamer	
Vloer	Vloertegels
Wanden	Wandtegels tot plafond
Plafonds	Afgewerkt met spuitwerk
Uitrusting	Sanitair (Geberit)
Slaapkamers	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafonds	Afgewerkt met spuitwerk
Technische ruimte	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk
Inpandige berging (6 t/m 9)	
Vloer	Zandcement dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Afgewerkt met spuitwerk

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT
bouwnummer 1 t/m 6

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Gevels		
Metselwerk	Baksteen (wildverband)	Grijswit
Metselwerk penant	Baksteen (halfsteens verband)	Grijswit
Plint verdiepingshoog	Beton (gestraalde structuur)	Grijs (beton)
Voegwerk	Voegmortel	Gebroken wit
Houten gevelbekleding (in nis) (bouwnummer 6 en 7)	Fraké (verticaal)	Naturel warm/voorvergrijsd
Kozijnen, ramen en deuren		
Gevelkozijnen	Kunststof (folie)	Buitenzijde: ombergrijs (glad) Binnenzijde: wit (glad) bij benadering RAL 9016
Franse balkons	Metaal geweven draadmat (matte poedercoating)	Ombergrijs
Bloemkozijn	Aluminium (matte poedercoating)	Ombergrijs
Voordeuren (ook de bergingsdeur van bouwnummer 8 en 9)	Kunststof (folie)	Buitenzijde: ombergrijs (glad) Binnenzijde: wit (glad) bij benadering RAL 9016
Gevelplaat boven voordeur	Aluminium (matte poedercoating)	Ombergrijs
Achterdeuren	Kunststof (folie)	Buitenzijde: ombergrijs (glad) Binnenzijde: wit (glad) bij benadering RAL 9016
Achterdeur inpandige berging	Kunststof (folie)	Buitenzijde: ombergrijs (glad) Binnenzijde: wit (glad) bij benadering RAL 9016
Kozijn inpandige berging (voorzijde) (bouwnummer 6 en 7)	Hout	Grijs
Deur berging (bouwnummer 6 en 7)	Fraké (verticaal)	Naturel warm/voorvergrijsd
Kozijn + deur buitenberging	Hout	Grijs
Raamdorpels / waterslagen	Aluminium (matte poedercoating)	Ombergrijs
Bankje (bouwnummer 5, 6, 8 en 9)	Fraké	Naturel warm/voorvergrijsd
Frame bankje	Staal	Ombergrijs
Platte daken		
Daktrimmen gevels	Aluminium (matte poedercoating)	Ombergrijs
Afdekkers penanten	Betonnen gevelafdekker	Naturel
Buiten plafond	Hout	Lichtgrijs
HWA		
Nood overstorten	Zink	Naturel
Erfafscheiding		
Hekwerk	Gaashekwerk	Zwart
Poort	Staal	Zwart





CONTACTINFORMATIE

BETROKKEN PARTIJEN

PLANONTWIKKELING

Ontwikkelingscombinatie NBU / Maas-Jacobs B.V.

Nijverheidsweg 16, Etten-Leur

076 502 28 88 | info@nbu.nl

www.nbu.nl



REALISATIE

Maas-Jacobs Bouwbedrijf B.V.

Ambachten 31, Zundert

076 597 52 00 | info@maasjacobs.nl

www.maasjacobs.nl



CONSTRUCTIE

H4D Raadgevend Ingenieurs B.V.

Watertorenstraat 10, Dongen

0162 322 111 | info@h4d.nl

www.h4d.nl



ARCHITECTUUR

Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten

Reduitlaan 39, Breda

076 522 18 11 | info@gbv-a.nl

www.grosfeldbekkersvandervelde.nl



NOTARIS

E & L Notarissen

Bredaseweg 159, Etten-Leur

076 503 45 57 | info@elnotarissen.nl

www.elnotarissen.nl



PROMOTIE EN VORMGEVING

DMARC een reclamebureau

Breda / Goes

www.dmarc.nl



MAKELAARS

STORIMANS EN PARTNERS

Bart Kimenai

Ginnekenweg 161, Breda

06 20 42 60 67

bkimenai@storimansenpartners.nl



KIN MAKELAARS

Pascal de Wit

Korte Ploegstraat 19, Breda

06 10 55 98 98

pascal@kinmakelaars.nl



VAN DER SANDE

Patricia van de Wijer

Vijverstraat 1, Breda

06 20 95 92 90

p.vandewijer@vandersande.nl



DISCLAIMER

Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. De hierin opgenomen teksten, situatietekeningen, artist impressies, foto's en dergelijke zijn ter indicatie. Aan kennelijke fouten kunnen geen rechten worden ontleend. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Ontwikkelingscombinatie NBU / Maas-Jacobs B.V. is het niet toegestaan de inhoud van deze brochure geheel of gedeeltelijk over te nemen of op enige andere wijze openbaar te maken.

© September 2026 Ontwikkelingscombinatie NBU / Maas-Jacobs B.V.



Dit is een project van:



ONTWIKKELINGSCOMBINATIE
NBU / MAAS-JACOBS B.V.