DE DALWACHTERS

BERGEN OP ZOOM

De Hertog

Kunstuitleen
LONDONSTRAAT

“48 luxe appartementen te Bergen op Zoom”

Een woord vooraf

Kwaliteit, lef en creativiteit. De kernwaarden van Maas-Jacobs komen volledig tot hun recht in De Hertog. Al op het eerste gezicht wordt duidelijk dat het hier niet zomaar om een appartementencomplex gaat. De Hertog straalt karakter en authenticiteit uit. En tegelijkertijd is hij eigentijds modern. We zijn dan ook blij en trots om dit bijzondere nieuwbouwproject aan u te mogen presenteren.

Als aannemingsbedrijf bestaan we al sinds 1977. Sindsdien zijn we continu gegroeid in kennis en ervaring en altijd met onze tijd meegegaan. Dit alles komt samen in De Hertog. Een bijzonder project als dit doen we echter niet alleen. We zoeken daarbij steeds naar samenwerkingspartners met dezelfde kernwaarden en uitgangspunten. Ook hun expertise ziet u in De Hertog terug. Onze creatieve en gedreven partners werken namelijk mee aan het ontwerp, de bouw, de duurzame installaties en de natuurinclusieve omgeving. Het resultaat? Een uniek geheel dat perfect in balans is met de omgeving, maar toch ook zijn eigen plek opeist. Een natuurlijke plek waar het heerlijk wonen is.

In deze brochure leest u meer over de kenmerken van De Hertog, als onderdeel van 4 gebouwen, genaamd De Dalwachters. De Hertog is de hoogste in rang en ook in werkelijke lengte. Het zou ons niet verbazen als deze Dalwachter uw verwachtingen overstijgt dankzij de enorme hoeveelheid leefruimte en -comfort die hij biedt. We wensen u veel lees- en kijkplezier!

Maas-Jacobs

INHOUD

8

Inhoud

Locatie	8
Het plan	12
Wij stellen ons graag aan u voor	16
Architect	18
Inrichting openbare ruimte	22
Makelaars	24
Situatietekening	28
Verdiepingen	30

12

DE DALWACHTERS

BERGEN OP ZOOM

Appartement types	36
Gevels	72
Keuken	76
Sanitair	78
Bringme's digitale conciérge	80
Aankoopinformatie	82
Betrokken parijen	87

34

66

Colofon

Dit is een uitgave van
Maas Jacobs Vastgoed B.V.

Concept en vormgeving
DMARC een reclamebureau, Breda / Goes
www.dmarc.nl

© September 2021 Maas Jacobs Vastgoed B.V.

Disclaimer

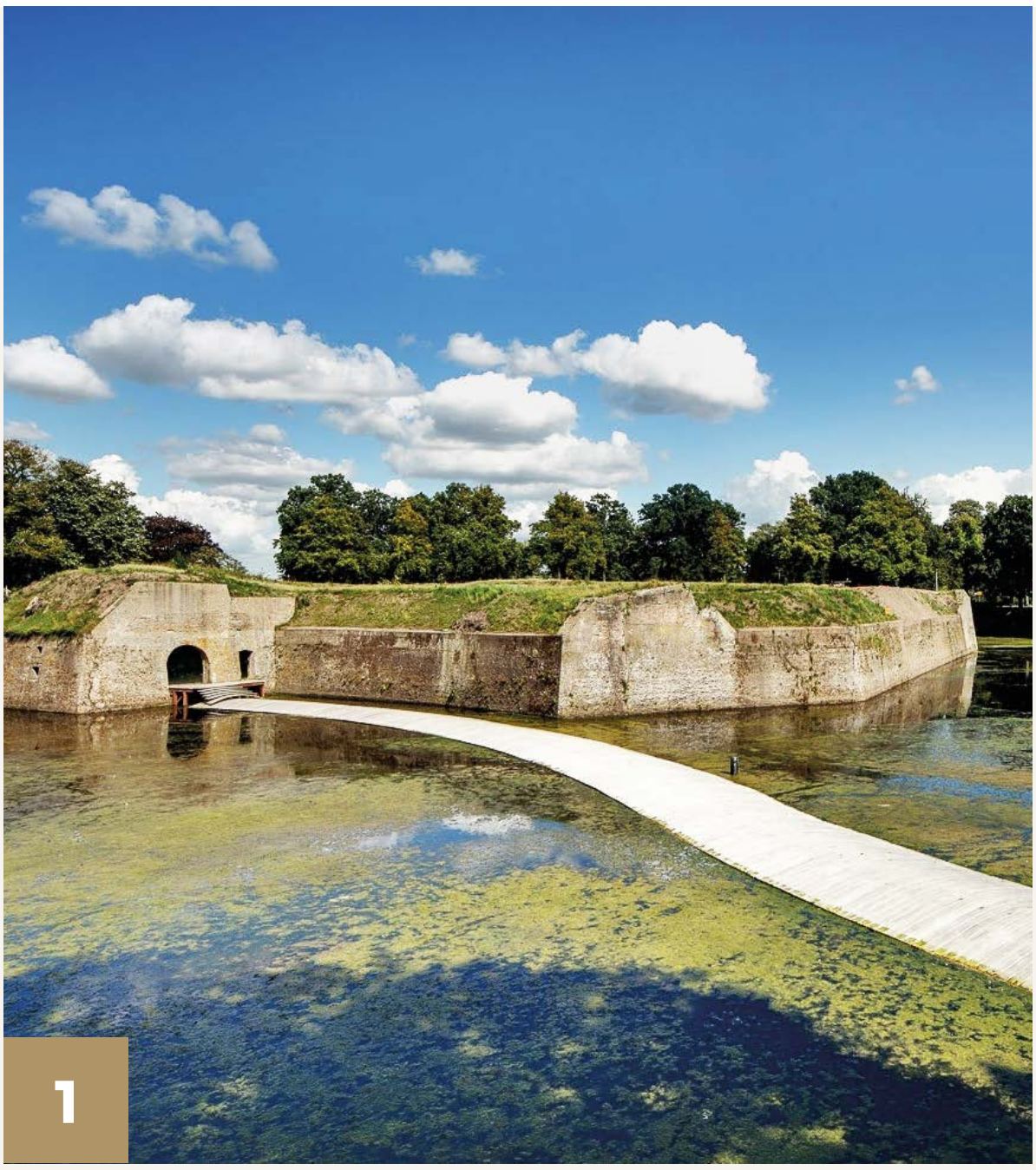
Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. De hierin opgenomen teksten, situatietekeningen, artist impressions, foto's en dergelijke zijn ter indicatie. Aan de inhoud van deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Maas Jacobs Vastgoed 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.

LOCATIE

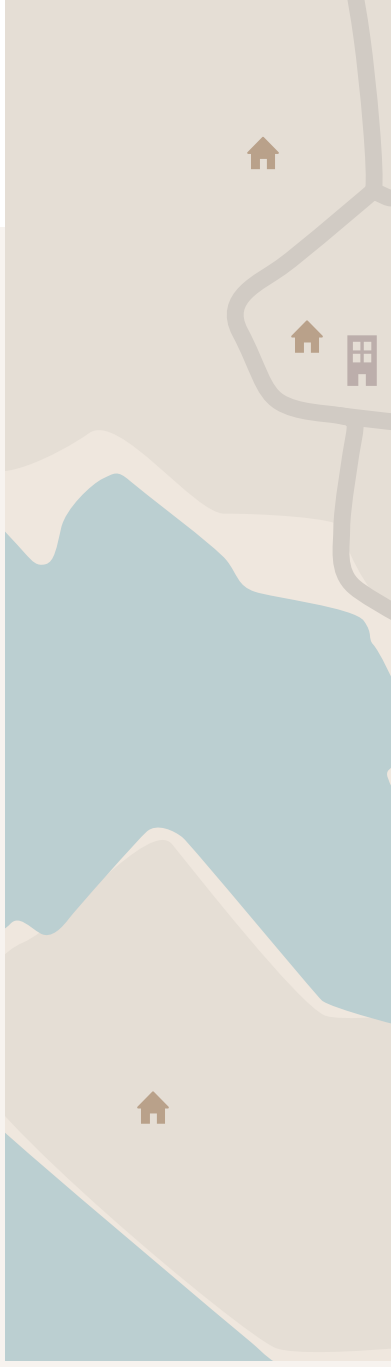
De Hertog bevindt zich aan de zuidelijke rand van Bergen op Zoom, een gezellige, bourgondische stad in Noord-Brabant, bekend om zijn vele terrassen, bijzondere winkeltjes en pittoreske steegjes. Maar zeker ook om zijn historie en rijke natuur.

De Hertog ligt op een ideale uitval locatie, tussen de Zuiderdreef en de Sportlaan, uitkijkend over het Dal van de Molenbeken. Hier, tussen stad en land, is het heerlijk wonen. Met het Markiezaatsmeer bijna voor de deur en het centrum van Bergen op Zoom slechts enkele minuten verderop, heeft u alles bij de hand. U staat bovendien zo op de A4 richting Rotterdam, Breda of Zeeland.

OMGEVING

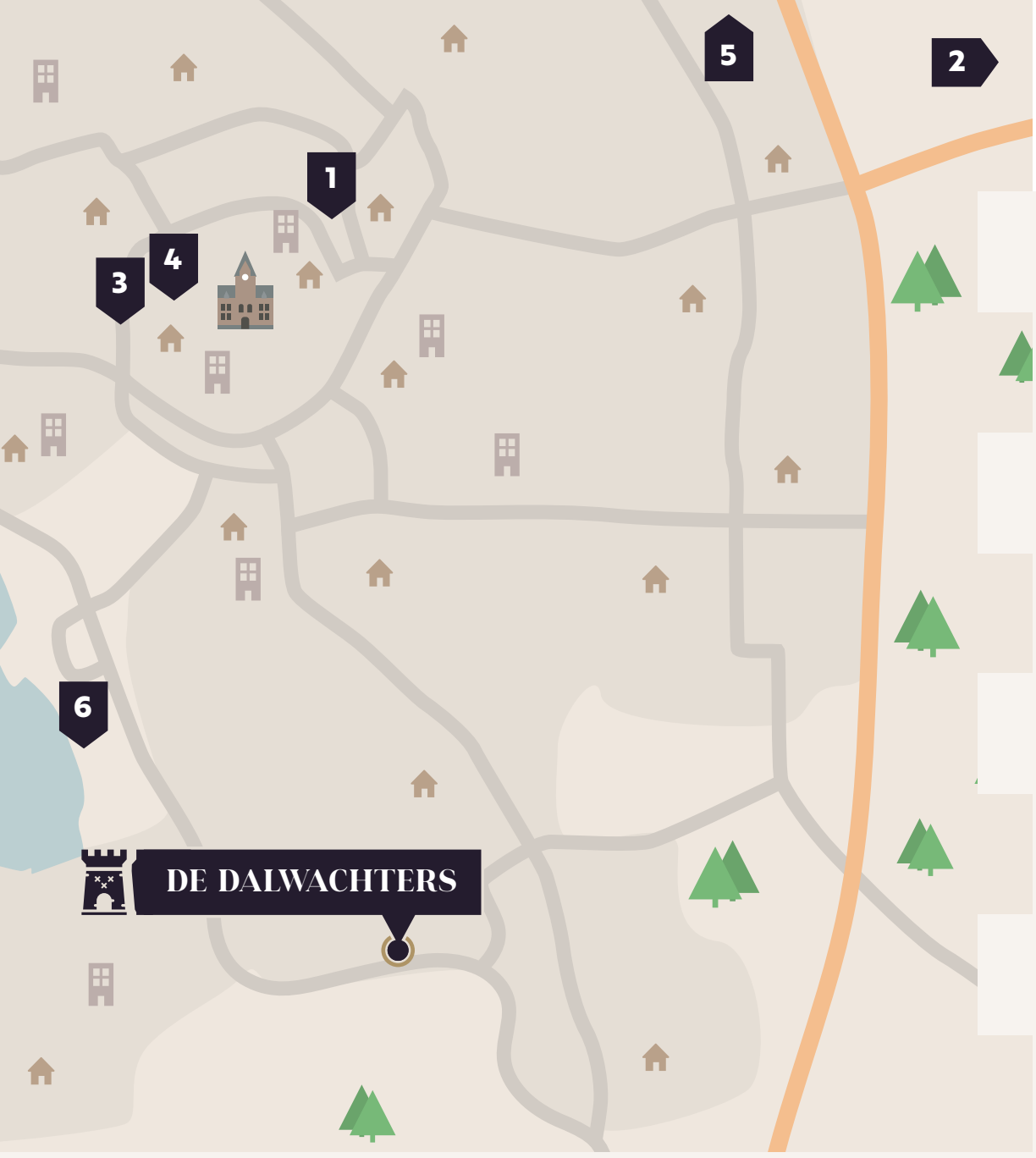


1



2

3



1 Ravelijn

Een robuust Rijksmonument en het enige bewaard gebleven verdedigingswerk van Bergen op Zoom.

2 Bergse Heide

In dit landschapspark is het heerlijk wandelen tussen de zeer diverse flora en fauna.

3 Gevangenpoort

Deze voormalige gevangenis is een van de oudste stadspoorten van Nederland.

4 Markiezenhof

Dit prachtige museum was ooit de residentie van de Markiezen van Bergen op Zoom.

5 Fort de Roovere

Een van de grootste forten van de West-Brabantse waterlinie met unieke loopgraaf door het water.

6 De Bergse Boulevard

LUXE

Het Plan

De Hertog is een appartementengebouw op een unieke plek tussen stad en land. Samen met de overige Dalwachters vormt hij de overgang van de stad Bergen op Zoom en het aangrenzende landschap van Markiezaatsmeer. De appartementen hebben hun naam te danken aan de functie die ze lijken uit te voeren: de wacht houden over het Dal van de Molenbeek.

In dit weidse, groene gebied is het straks heerlijk wonen. Te meer omdat bij De Hertog veel aandacht is besteed aan uitzicht, ruimte, wooncomfort en een natuurinclusieve leefomgeving. De appartementen en omgeving bieden het beste van twee werelden: het gemak van gelijkvloers wonen in een levendig gebied met alle voorzieningen nabij, gecombineerd met de vrijheid en ruimte van een natuurlijke omgeving.

In opdracht van Maas-Jacobs wordt De Hertog gebouwd door Aannemingsbedrijf Fraanje. Zij bezitten dezelfde expertise, streven dezelfde hoogwaardige kwaliteit na en zijn bovendien net zo klantgericht.

TRADITIONEEL

Zo bouwt Fraanje De Hertog op traditionele wijze, dus niet prefab. Hierdoor kan er relatief goed worden ingespeeld op de individuele wensen van de toekomstige bewoners. Een kamer wat groter maken of de keuken wat anders positioneren. Als het technisch binnen de mogelijkheden valt, voert Fraanje deze persoonlijke optimalisaties graag voor u uit.

DUURZAAM

In de bouw van De Hertog wordt als vanzelfsprekend gebouwd met oog voor duurzaamheid. Naast hoogwaardige isolatie, inclusief isolerende raampartijen en een groen dak, wordt De Hertog voorzien van innovatieve installaties voor verwarming en opwekking van duurzame energie. Zo is er een luchtwarmtepomp aanwezig en zonnepanelen voor de opwekking van energie voor de gezamelijke ruimtes. Denk aan verlichting in de hal en de werking van de lift. Ook aan uw mogelijke elektrische fiets is gedacht, in iedere berging is een stopcontact aanwezig.

“Gebouwd met oog voor duurzaamheid”

Wij stellen ons graag aan u voor

De Hertog wordt ontwikkeld door Maas-Jacobs en gebouwd door Aannemingsbedrijf Fraanje. Twee partijen met één visie: dat klant en kwaliteit altijd voorop gaan.

MAAS-JACOBS

Bij Maas-Jacobs ontwikkelen we projecten altijd met kwaliteit, lef en creativiteit. Zo ook bij De Hertog. Het gevoel van luxe zult u al bij de entree ervaren. Dit komt deels door de ruimtelijkheid, de mooie materialen en de innovatieve services zoals BringMe, een systeem waarmee u pakketjes kunt ontvangen, ook wanneer u niet thuis bent. In uw appartement zult u genieten van optimaal comfort dankzij de degelijke materialen, goede installaties en slimme keuzes zoals onderhoudsarme kunststof kozijnen. We wensen u alvast veel woongenot in De Hertog.

FRAANJE

Toen Maas-Jacobs ons vroeg om de bouw van De Hertog op ons te nemen, kwamen we er al snel achter dat onze beider visies zeer goed op elkaar aansluiten. Ook zij zijn een familiebedrijf met een lange termijnvisie en focus op klant en kwaliteit, precies zoals wij. Bij het zien van de plannen, waren we direct overtuigd: deze opdracht nemen we graag aan. De Hertog is echt een mooi project. Hoogbouw met uitstraling en diversiteit. De gespecialiseerde medewerkers van onze businessunit 'Appartementenbouw en projectmatige woningen' kunnen niet wachten om deze mooie plannen te gaan realiseren.

"Wonen aan het dal van de Molenbeek"

LUXE

Architect

De architectuur van De Hertog komt van de hand van ZAAK VAN NN, een relatief compact architectenbureau dat heel gedreven aan grootse plannen werkt. De Hertog is daar een mooi voorbeeld van.

GROOTS, MAAR EEN ECHT THUIS

Dit hoogste appartementsgebouw van De Dalwachters is een groot en statig gebouw. Maar door slimme keuzes van de architect heeft het tegelijkertijd ook een vriendelijk uiterlijk. Door verschillende kleuren baksteen te gebruiken lijken er twee losse gebouwen te staan die tegen elkaar aanleunen. De mooie bakstenen zorgen er bovendien voor dat De Hertog ondanks zijn hoogte voelt als een thuis. Een fijn thuis met minimaal onderhoud. De bakstenen zijn namelijk van hoogwaardige kwaliteit, zeer hard en vuilafstotend.

FRIVOOL, COMFORTABEL & WEIDS

In de gevel zijn veel grote en verspringende raampartijen verwerkt. Het zorgt van buitenaf voor een frivool lijnenspel. Ook de kaders die om de balkons heen geplaatst zijn, trekken de aandacht. Zij vormen de sculptuur van de gevel. Op de grote balkons is meer dan genoeg ruimte voor een comfortabele loungeset. En dankzij de glazen balkonhekken zit u hier heerlijk uit de wind, maar geniet u volop van de lichtinval en het weidse uitzicht. Ook binnen in uw appartement zorgen de hoge ramen ervoor dat u zich nauw verbonden voelt met de groene omgeving waarin u zich bevindt.

GROEN

In alle ruimtes van de Hertog ziet u dat de architect oog heeft gehad voor de omgeving. Zelfs in de ruime hallen zijn ramen met mooi uitzicht op het omliggende groen geplaatst. En zodra u buiten de deur stapt, staat u ook direct in een natuurlijke groene omgeving die alle Dalwachters met elkaar verbindt.

GROEN

Inrichting openbare ruimten

Aan de buitenruimte rondom De Dalwachters is veel aandacht besteed. Ontwerpbureau MAAK space heeft, rekening houdend met de wensen van de gemeente, ontwikkelaars, architect en omwonenden een prachtig natuurinclusief plan gemaakt dat een grote meerwaarde biedt voor mens, flora en fauna.

De laagbouw van De Hertog wordt voorzien van een groen dak. Daarnaast worden ze ingebed in het golvende maaiveld van de Markiezaatweg en staan ze ieder op een eigen groene terp. Door de hoogteverschillen in het landschap en een zorgvuldig uitgekozen mix van inheemse plant- en boomsoorten, ontstaat hier een heel divers ecosysteem.

Bijna de helft van het 14.000 m² tellende ontwikkelplan krijgt op deze manier een groene, parkachtige invulling. Heerlijk voor bewoners en bezoekers om op uit te kijken en doorheen te wandelen en ideaal voor dieren om beschutting te zoeken en voedsel te vinden.

TERUGKERENDE ONDERDELEN:

- Natuurinclusief talud rondom het gebouw
- Bloemrijk gras
- Diversiteit aan solitaire en groepen bomen
- Groen dak met mos, vetplanten, grassen en bloeiende kruidachtige planten

“BLOEMRIJK GRAS, DRACHTBOMEN EN LANGE LANEN, ZORGEN VOOR RUIMTE OM TE WANDELEN, ONTMOETEN EN SPELEN.”

MAKELAARS

Bij Helmig Makelaardij en Makelaardij De Jong merken ze dat veel mensen willen verhuizen naar een appartement. Fijn, gelijkvloers wonen, nauwelijks onderhoud en met alle voorzieningen dichtbij. Maar slechts sporadisch gaan die prettige wooncondities samen met ruimte en een prachtig weids uitzicht. Dat maakt De Hertog echt uniek. Hier zit u tussen het groen, maar toch in de stad. U kunt zo het natuurgebied in, maar staat ook net zo snel in het levendige stadscentrum.

“Helmig Makelaardij en Makelaardij De Jong zijn gespecialiseerd in nieuwbouwprojecten.”

Vanuit jaren lange ervaring weten ze hoe spannend het voor u kan zijn om een nieuwbouw-appartement te kopen. Zeker wanneer u nu in een (vrijstaande) woning woont. Maar De Hertog maakt het u gemakkelijk. Ook hier vindt u alle ruimte, privacy en een heerlijk vrij uitzicht.

Over wat er allemaal bij een project als dit komt kijken aan keuzes en mogelijkheden, hoeft u zich geen zorgen te maken. De makelaars begeleiden u hierin stap voor stap. Loop eens vrijblijvend binnen bij 1 van de vestigingen. We laten u graag meer over het project zien en beantwoorden met alle plezier uw vragen. Een afspraak maken kan natuurlijk ook altijd. We maken graag tijd voor u vrij.

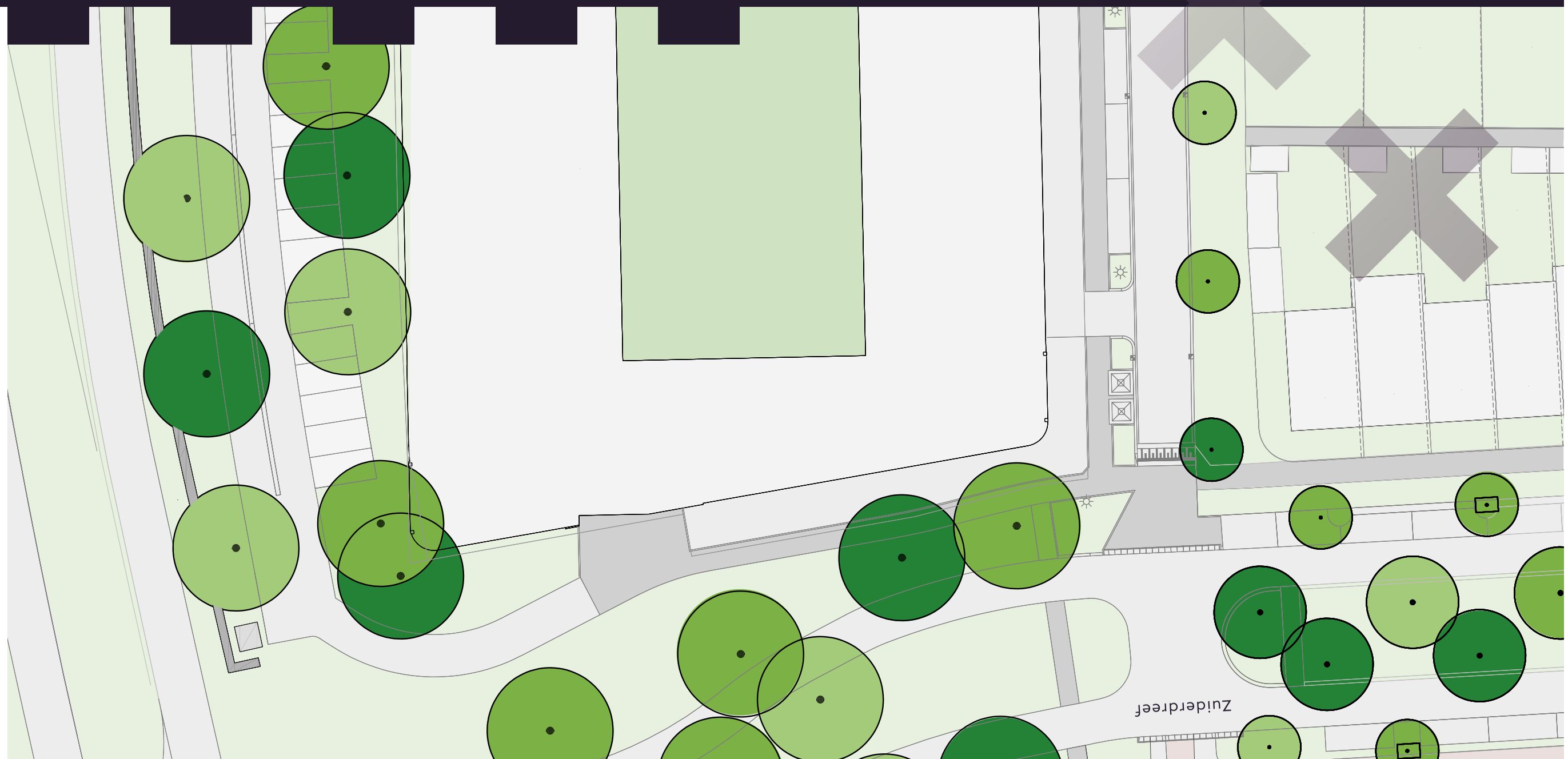
helmig
Makelaardij en Taxatieburo o.z. BV

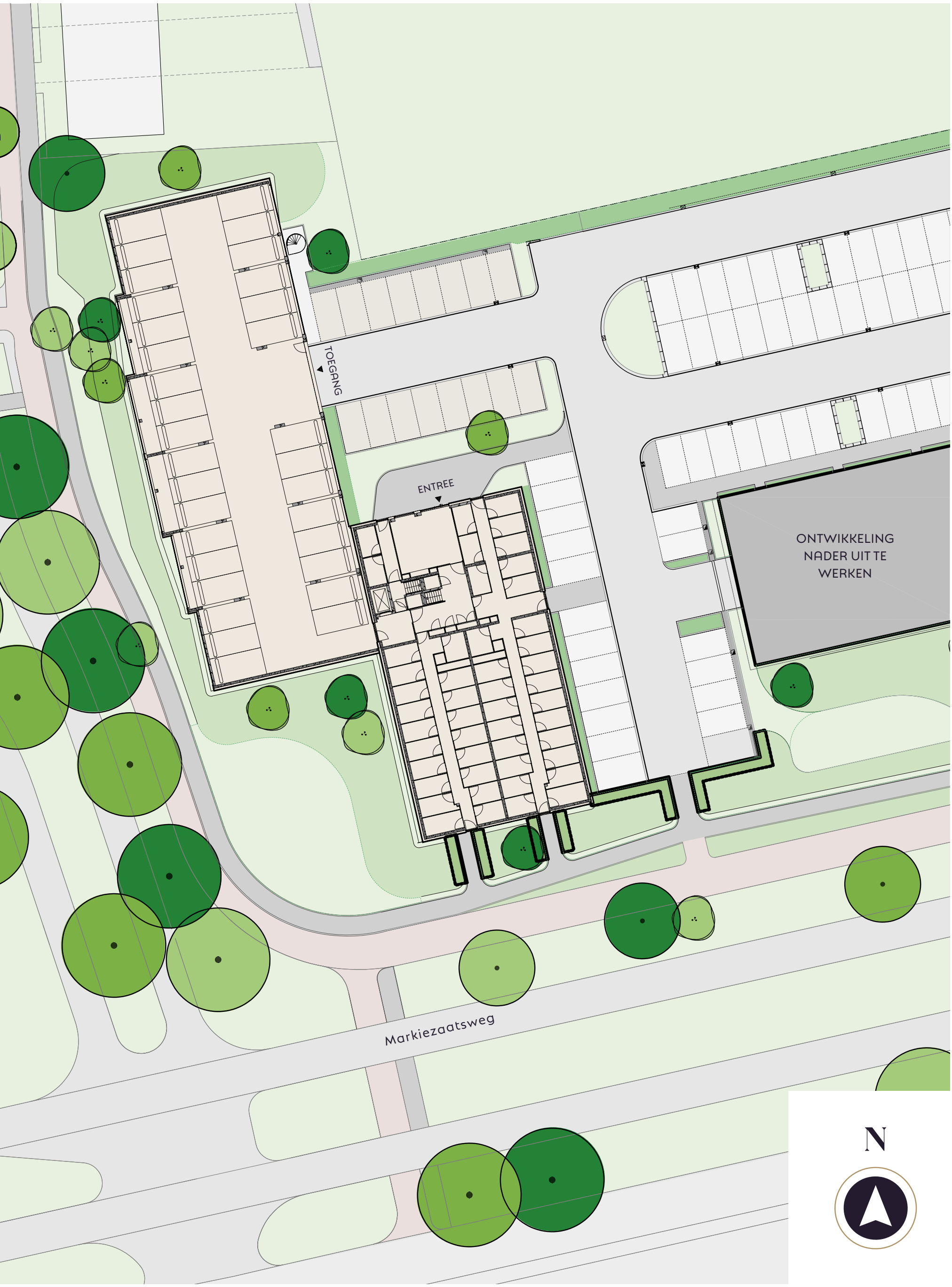
Dorpsstraat 107, Halsteren
Van der Rijtstraat 1, Bergen op Zoom
T 0164 685 925
E info@helmigmakelaardij.nl

MAKELAARDIJ
DE JONG

West-Voorstraat 29, Oud-Beijerland
Pieter Repelaerstraat 61 B, Puttershoek
T 0186 617 555
E info@makelaardijdejong.nl

SITUATIE

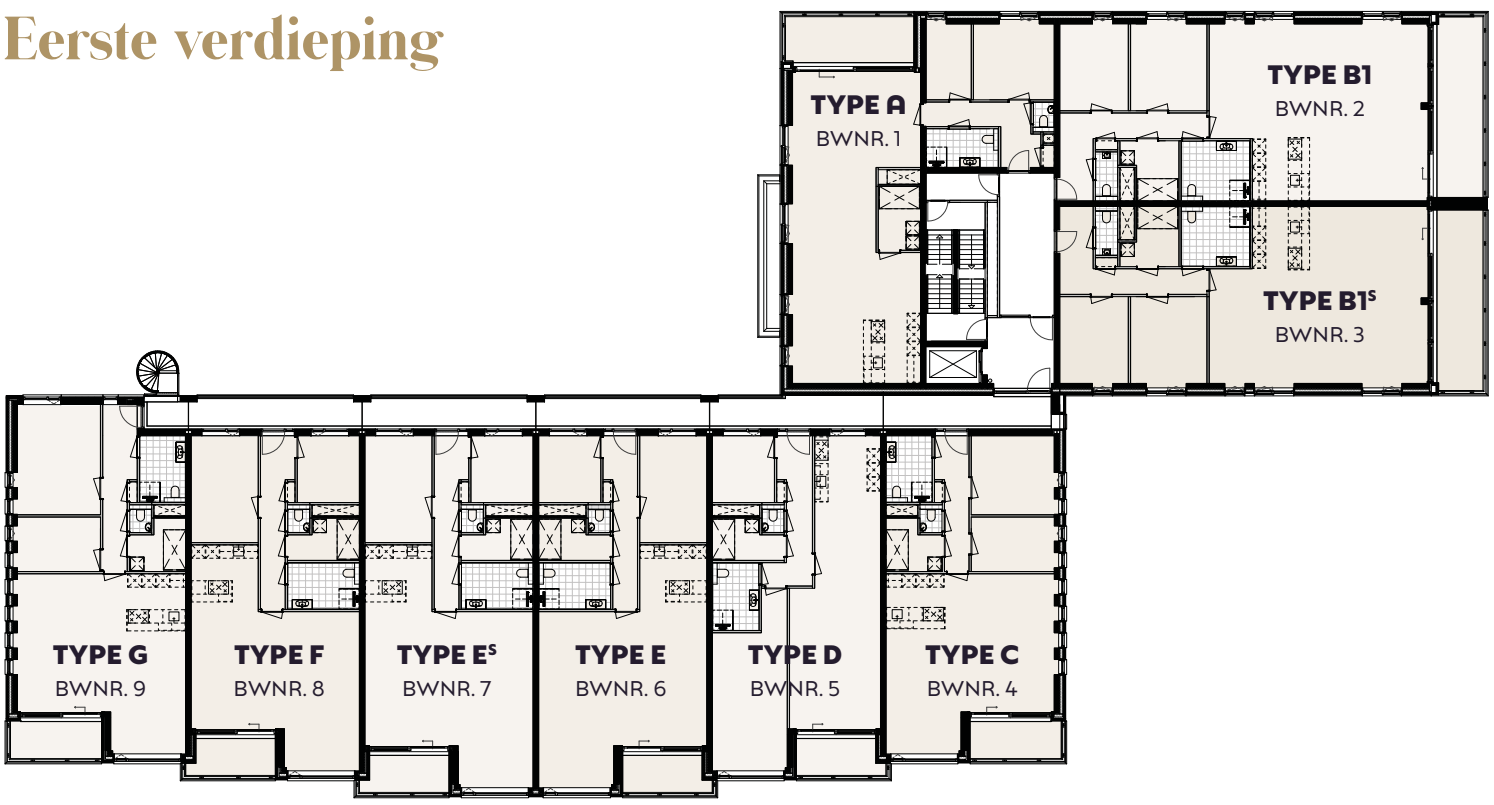



TOEGANG
ENTREE
ONTWIKKELING
NADER UIT TE
WERKEN
Markiezaatsweg
N

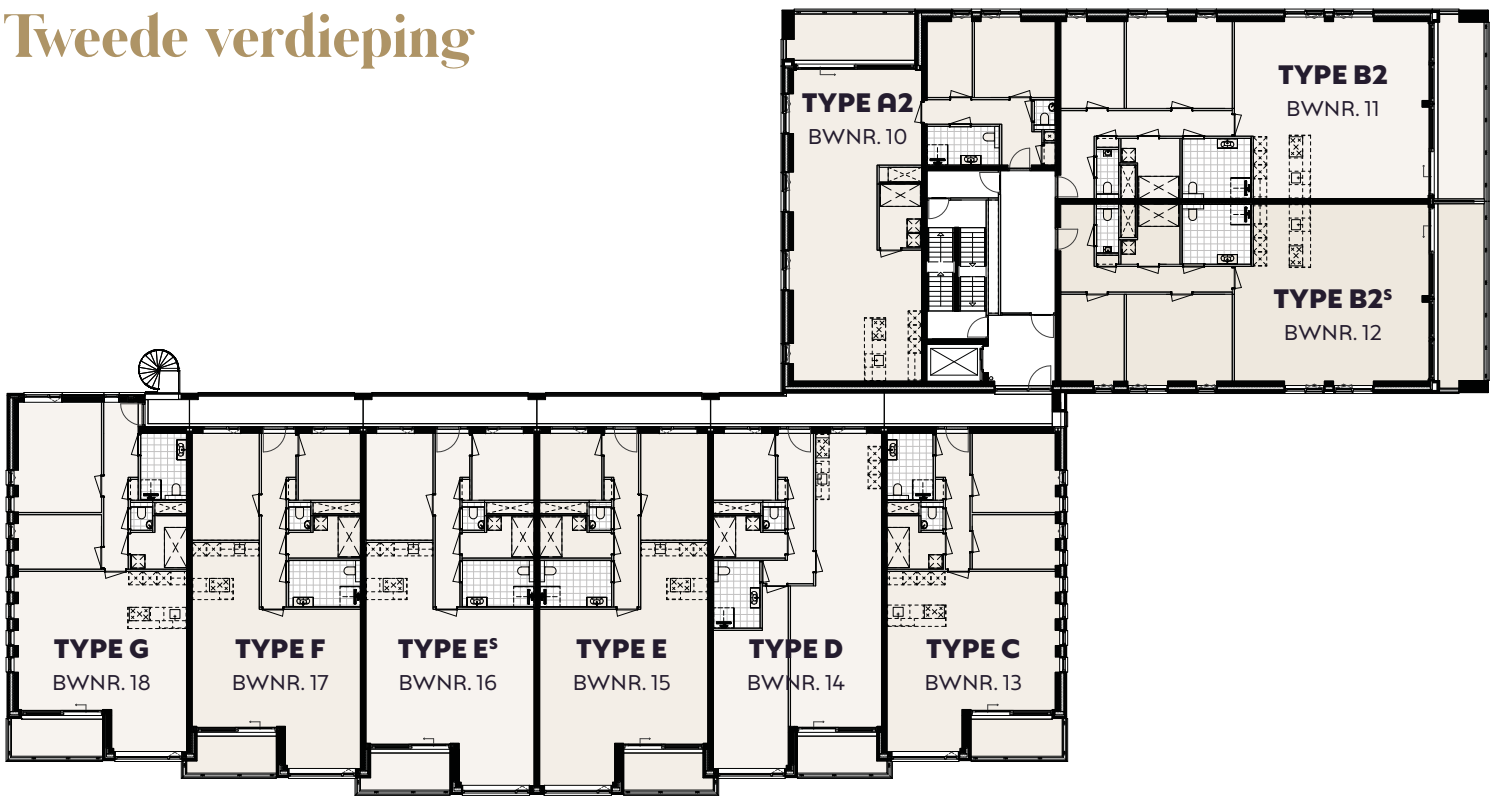
VERDIEPINGEN

Begane grond

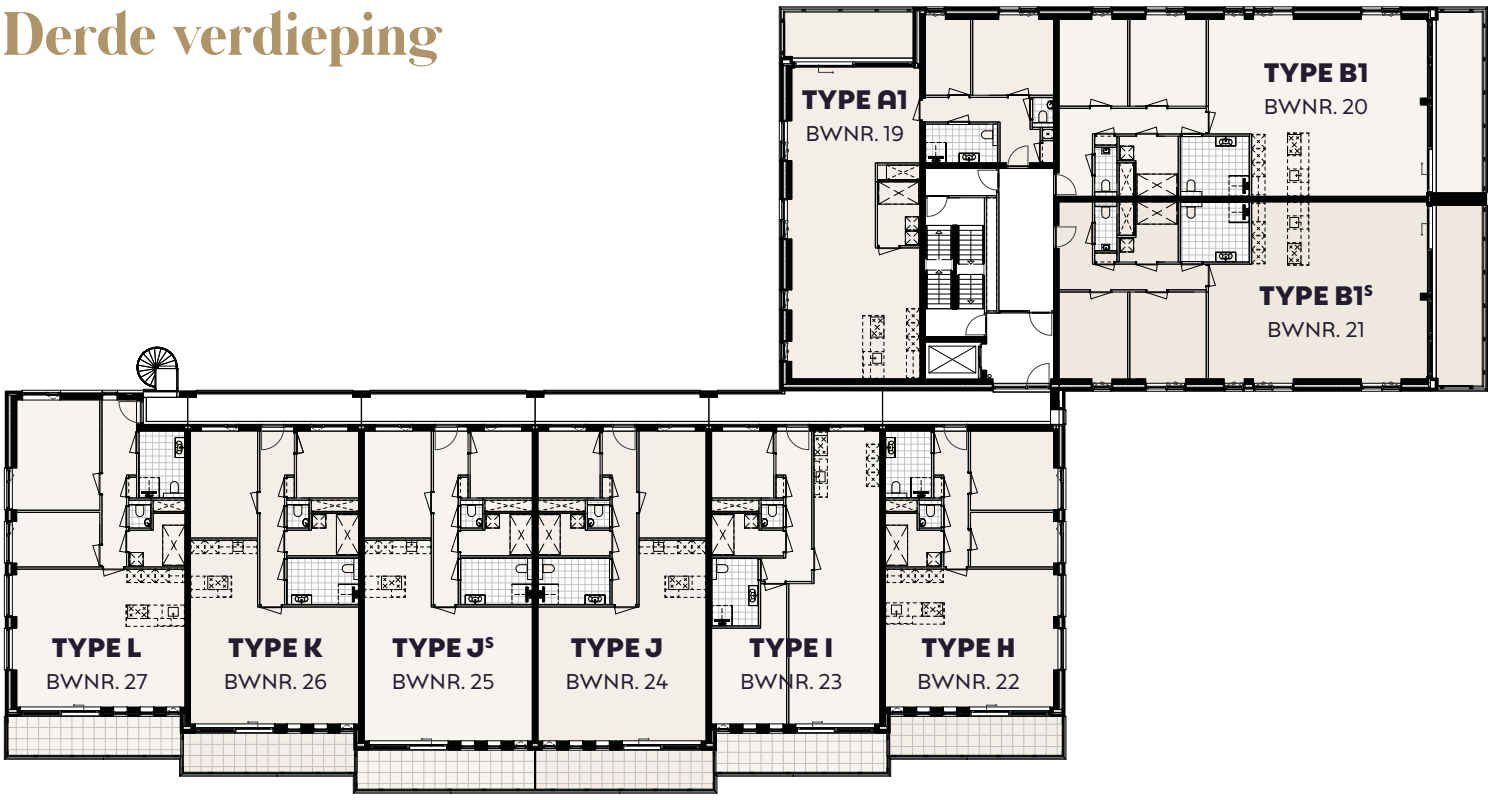
Eerste verdieping



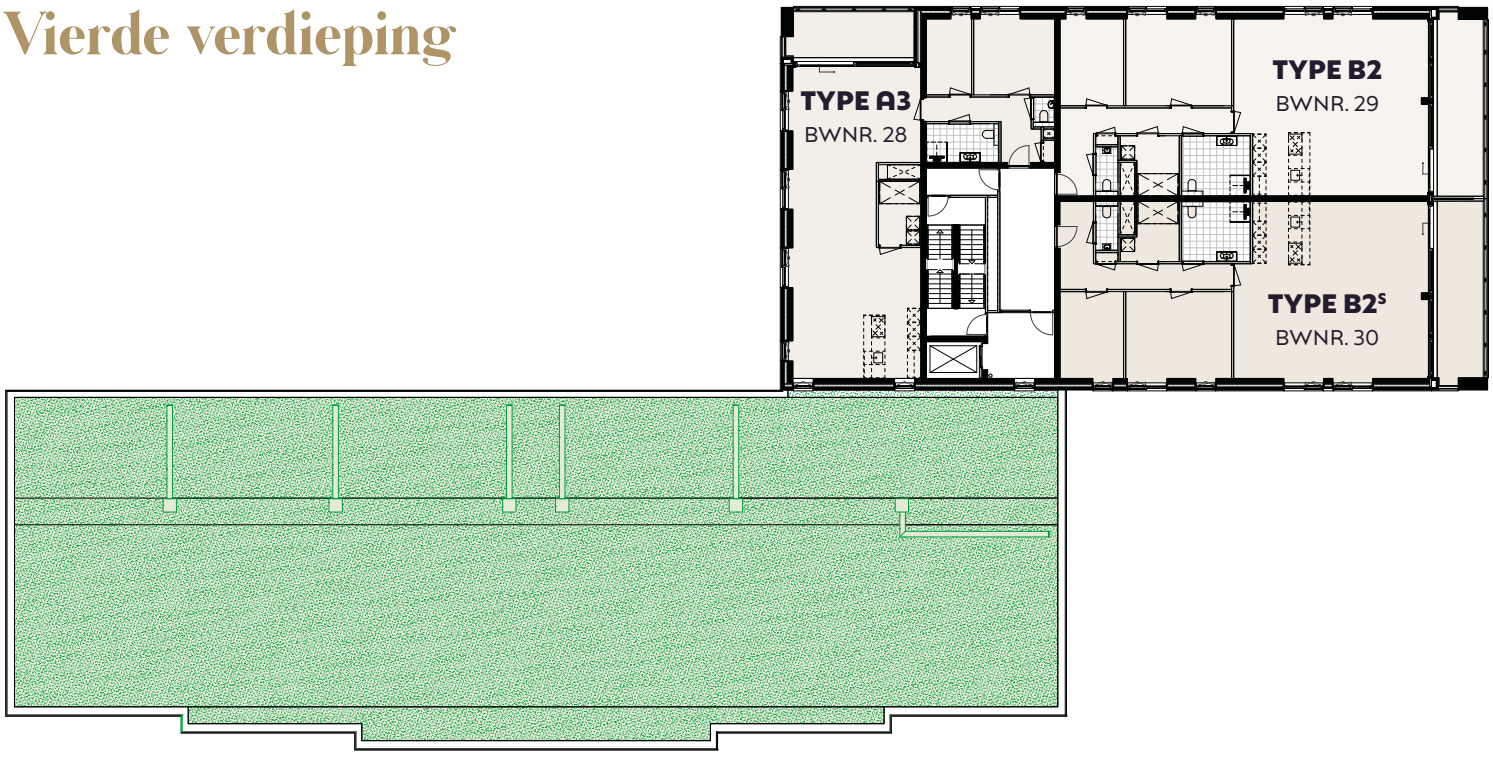
Tweede verdieping



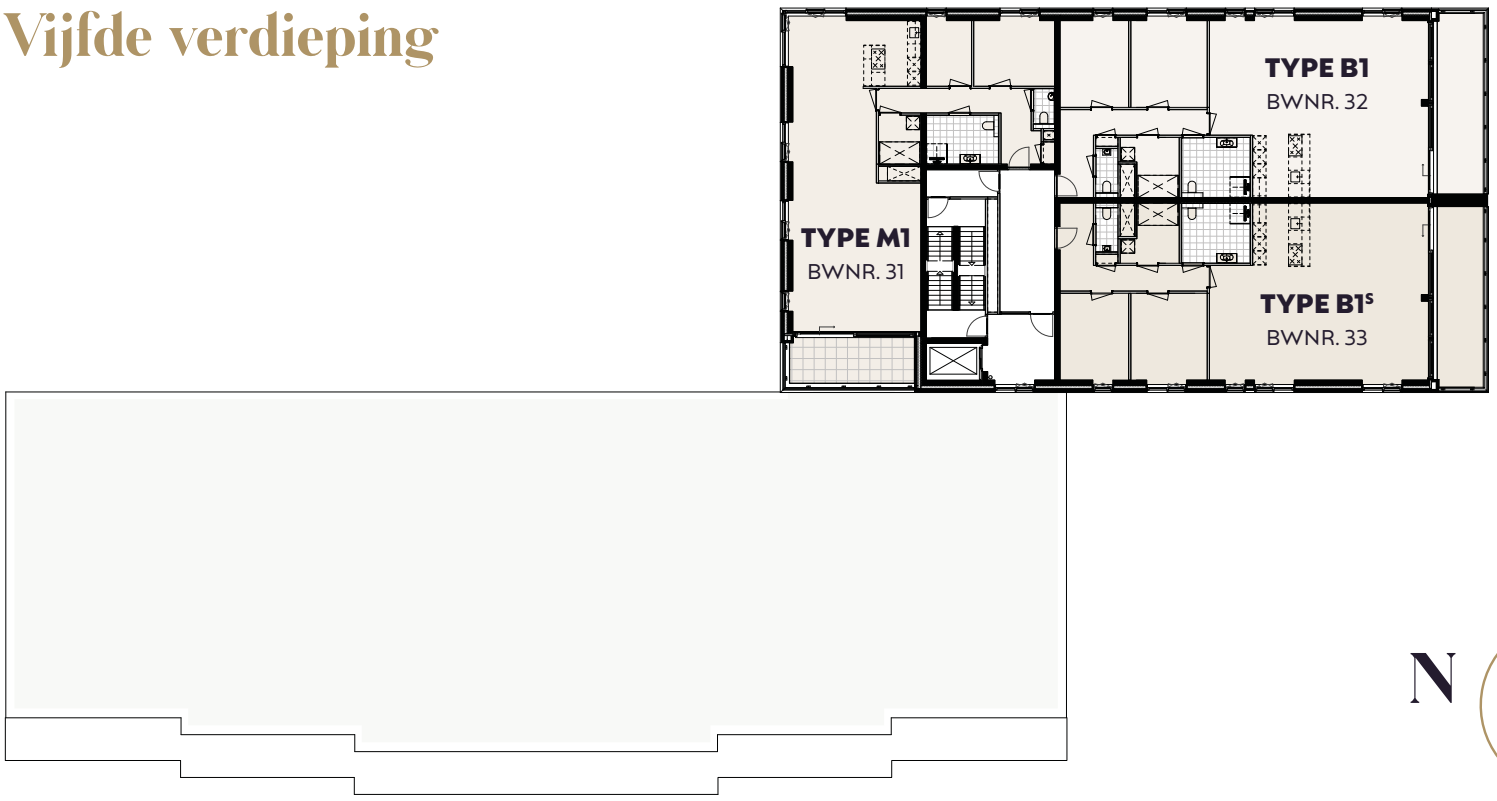
Derde verdieping



Vierde verdieping



Vijfde verdieping

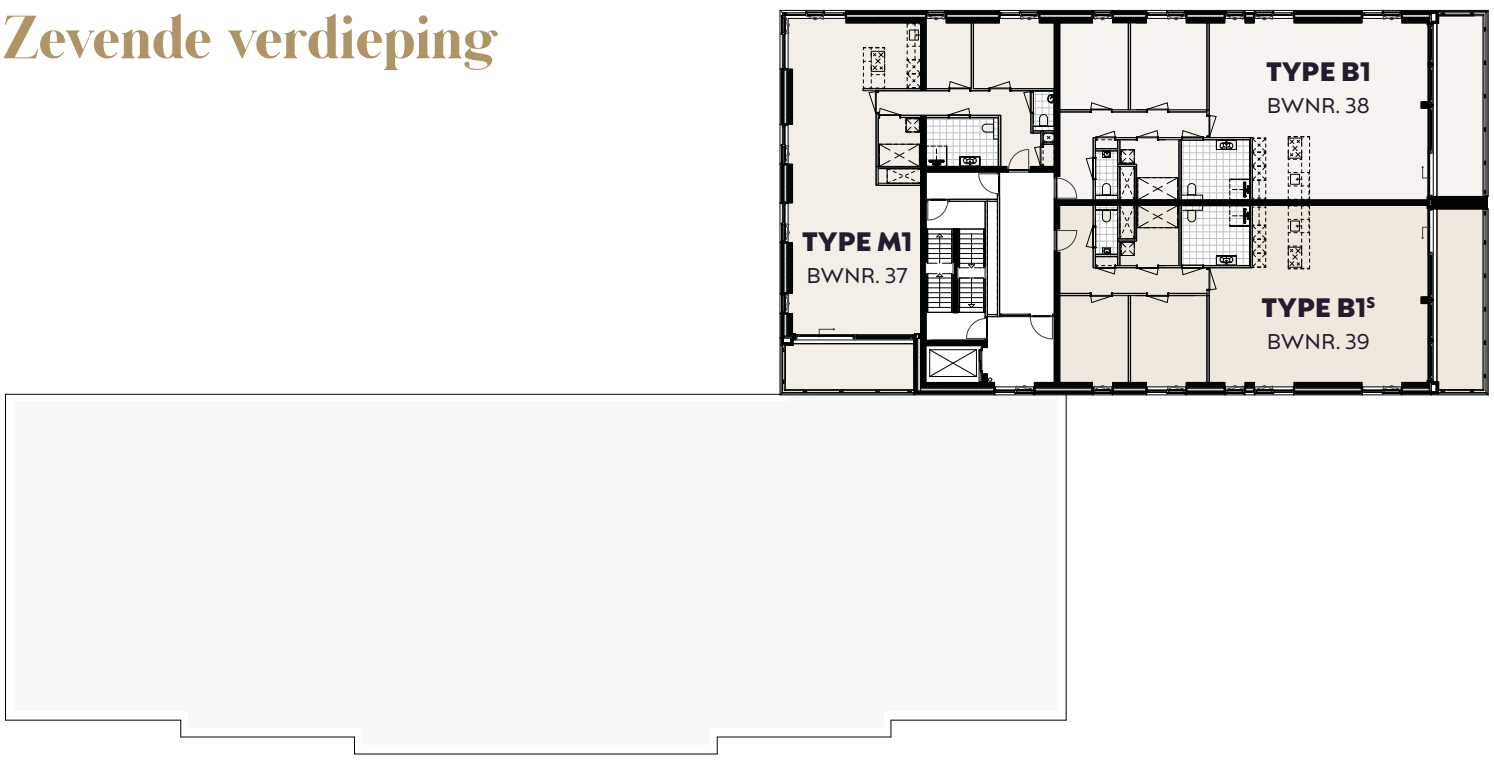


N

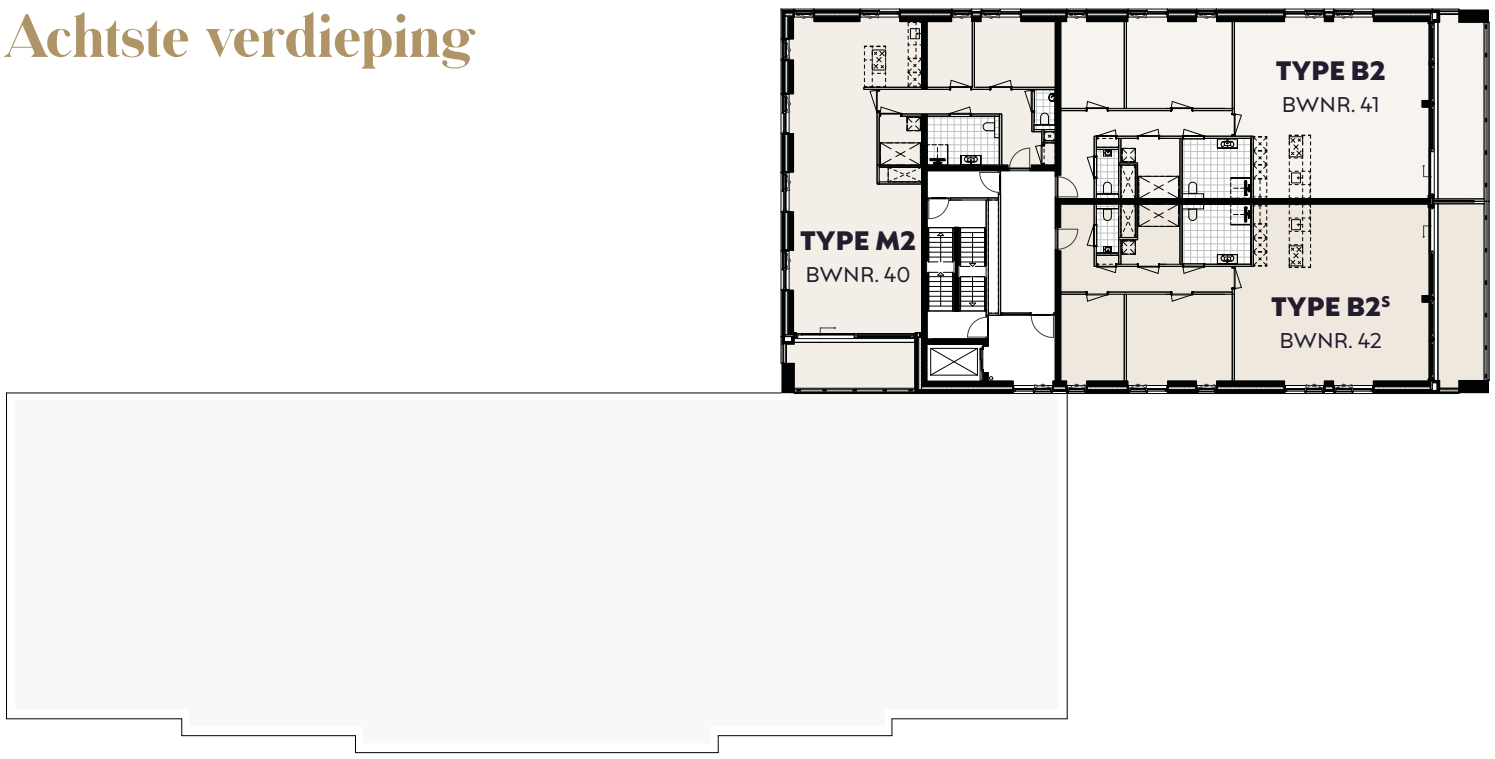
VERDIEPINGEN

Zesde verdieping

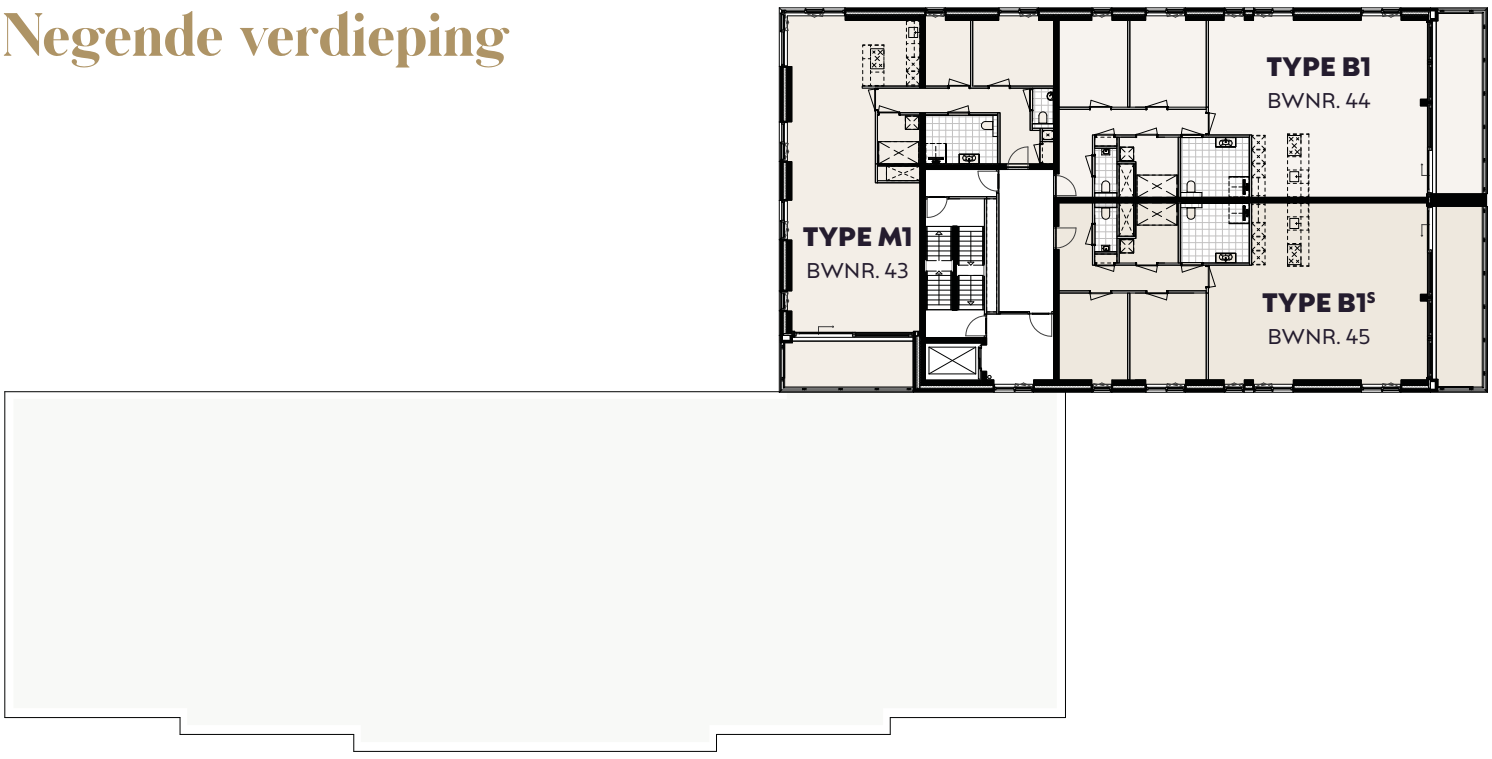
Zevende verdieping



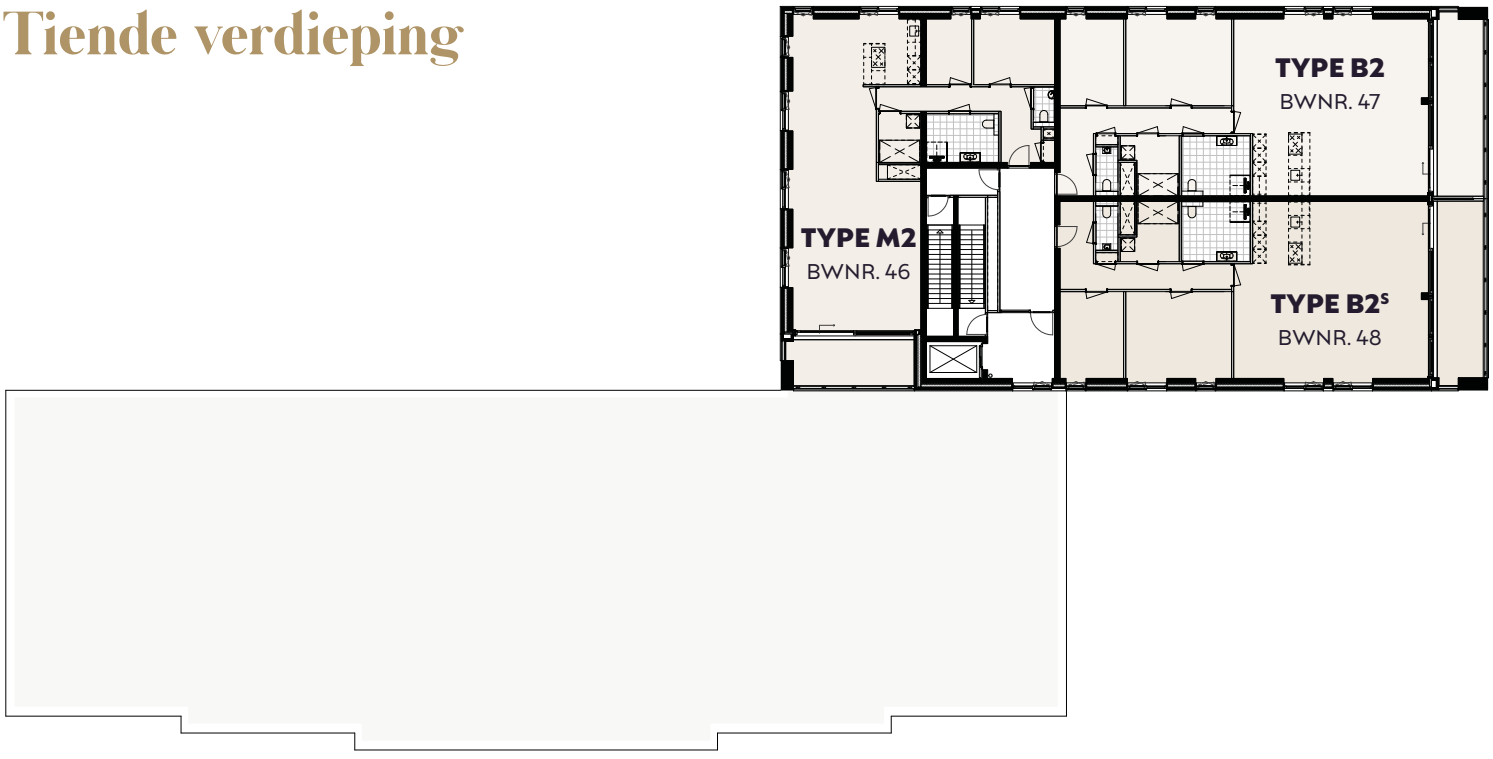
Achtste verdieping



Negende verdieping



Tiende verdieping



“Wonen aan het groene en waterrijke dal van de Molenbeek”

N

ca. 115 m²

Woonoppervlakte

ca. 14 m²

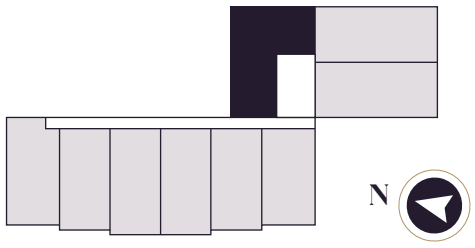
Oppervlakte balkon

TYPE A

Kenmerken

- Ruim hoekappartement met 2 slaapkamers
- Prachtig lichte woonkamer
- Luxe badkamer en extra separaat toilet
- Riant balkon van wel ca. 14 m²
- Separate berging op de begane grond

Ligging in complex



Type A1 is van toepassing op bwnr. 1, 19

Type A2 is van toepassing op bwnr. 10

Type A3 is van toepassing op bwnr. 28

* Type A1 is afgebeeld. De gevels van type A2 en A3 kunnen afwijken.

Schaal 1:50

TYPE B1

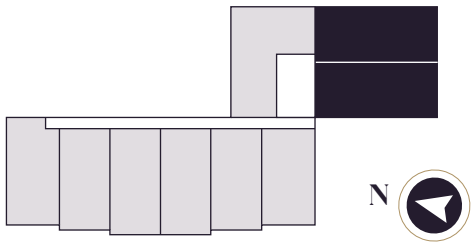
ca. 129 m²
Woonoppervlakte

ca. 19 m²
Oppervlakte balkon

Kenmerken

- Ruim hoekappartement
- Riante woonkamer met veel daglicht
- Ruime badkamer met inloopdouche
- Extra toilet in badkamer
- Balkon op het zuiden
- Separate berging op de begane grond

Ligging in complex



Type B1 is van toepassing op bwnr. 2, 20, 32, 38 & 44 en bwnr. 3, 21, 33, 39 & 45 gespiegeld

3950
1000
2200
3900
3080
6610
1600
2650
1900
3430
2700
1150
3100
1940
5150
2800
9790
7850
7950
2140
tot hekwerk
tot hekwerk
8250

N

Schaal 1:50

TYPE B2

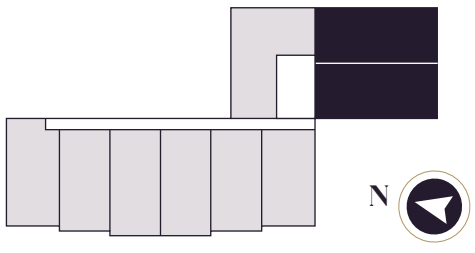
ca. 129 m²
Woonoppervlakte

ca. 19 m²
Oppervlakte balkon

Kenmerken

- Ruim hoekappartement
- Riante woonkamer met veel daglicht
- Ruime badkamer met inloopdouche
- Extra toilet in badkamer
- Balkon op het zuiden
- Separate berging op de begane grond

Ligging in complex



Type B2 is van toepassing op bwnr. 11, 29, 35, 41 & 47 en bwnr. 12, 30, 36, 42 & 48 gespiegeld

3900
2850
3950
1000
2200
1600
1900
2650
7700
4750
2700
3100
1150
850
5150
2800
7850
8700
7950
2140
tot hekwerk
tot hekwerk
8030

N

Schaal 1:50

ca. 98 m²

Woonoppervlakte

ca. 8 m²

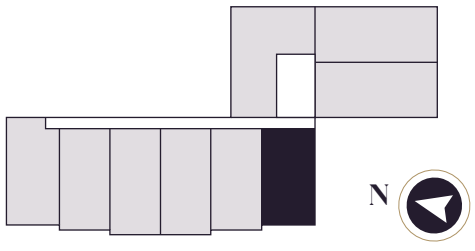
Oppervlakte balkon

TYPE C

Kenmerken

- Ruim hoekappartement met 2 slaapkamers
- Schuifpui naar riant balkon
- Riante woonkamer met open keuken
- Riante hoofdslaapkamer
- Luxe badkamer en extra separaat toilet
- Separate berging op de begane grond

Ligging in complex



Type C is van toepassing op bwnr. 4 & 13

2075
3000
1550
1970
3725
3550
6100
1000
1250
2400
2450
2525
1100
7550
6200
8100
4185
1900
3365
1830
tot hekwerk
4230
tot hekwerk

N

Schaal 1:50

ca. 104 m²

Woonoppervlakte

ca. 7 m²

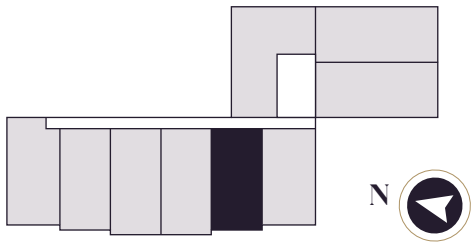
Oppervlakte balkon

TYPE D

Kenmerken

- Riante woonkamer van circa met open keuken
- Riante hoofdslaapkamer
- Ruime badkamer met inloopdouche
- Extra toilet in badkamer
- Schuifpui naar riant balkon
- Separate berging op de begane grond

Ligging in complex



Type D is van toepassing op bwnr. 5 & 14

Bwnr. 5 bevat houten kozijn i.p.v.
kunststof i.v.m. brandwerendheid.

Schaal 1:50

ca. 109 m²

Woonoppervlakte

ca. 7 m²

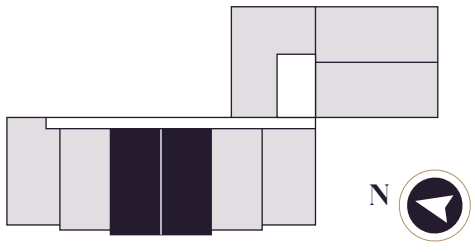
Oppervlakte balkon

TYPE E

Kenmerken

- Prachtig lichte woonkamer
- 2 ruime slaapkamers
- Luxe badkamer en extra separaat toilet
- Balkon op het westen
- Separate berging op de begane grond

Ligging in complex



Type E is van toepassing op bwnr. 6 & 15 en bwnr. 7 & 16 gespiegeld

2790
3000
1550
1970
3010
1005
1250
1900
3230
7800
4800
3010
3000
2100
1110
4540
7920
9020
4185
3585
2010
pui tot hekwerk
1900
3365
4165
tot hekwerk
N

Schaal 1:50

PRIVE

ca. 104 m²

Woonoppervlakte

ca. 7 m²

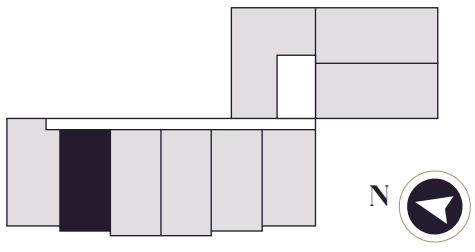
Oppervlakte balkon

TYPE F

Kenmerken

- Ruime woonkamer met veel daglicht
- Riante hoofdslaapkamer
- Ruime badkamer met inloopdouche
- Extra toilet in badkamer
- Schuifpui naar riant balkon
- Separate berging op de begane grond

Ligging in complex



Type F is van toepassing op bwnr. 8 & 17

3010
1550
2790
1970
3000
1005
1250
4800
7800
1900
3230
3010
3000
2100
1110
4540
8260
7160
4185
3585
pui tot hekwerk
2010
1900
3365
4165
tot hekwerk
N

Schaal 1:50

ca. 106 m²

Woonoppervlakte

ca. 8 m²

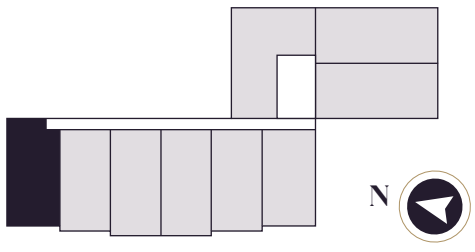
Oppervlakte balkon

TYPE G

Kenmerken

- Ruim hoekappartement
- Riante woonkamer van circa met open keuken
- 2 ruime slaapkamers
- Luxe badkamer en extra separaat toilet
- Balkon op het westen
- Separate berging op de begane grond

Ligging in complex



Type G is van toepassing op bwnr. 9 & 18

3725
1550
3378
2075
3000
4955
7505
1000
1250
2450
2400
1100
2525
7550
6200
8100
4185
1900
tot hekwerk
1830
4230
tot hekwerk
3365

N

Schaal 1:50

ca. 92 m²

Woonoppervlakte

ca. 15 m²

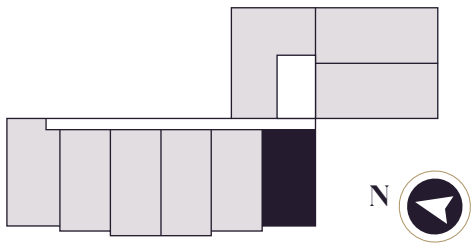
Oppervlakte balkon

TYPE H

Kenmerken

- Royaal hoekappartement
- Grote glaze pui in gevel zorgt voor veel daglicht
- 2 ruime slaapkamers
- Ruime badkamer met inloopdouche
- Extra toilet in badkamer
- Schuifpui naar riant balkon
- Separate berging op de begane grond

Ligging in complex



Type H is van toepassing op bwnr. 22

2075
1550
3725
1970
3000
3550
6100
1000
1250
2400
2450
2525
1100
7550
6200
6200
7550
1830
tot hekwerk
7800
tot hekwerk

N

Schaal 1:50

ca. 97 m²

Woonoppervlakte

ca. 15 m²

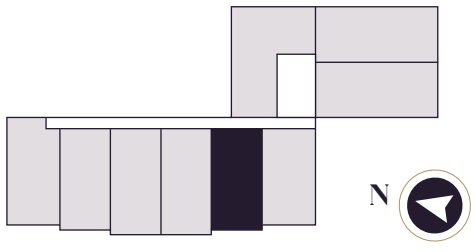
Oppervlakte balkon

TYPE I

Kenmerken

- Prachtig lichte woonkamer
- Riante hoofdslaapkamer
- Luxe badkamer en extra toilet
- Balkon op het westen
- Separate berging op de begane grond

Ligging in complex



Type I is van toepassing op bwnr. 23

1605
2955
2790
1970
3000
1005
1250
6750
6850
1900
3230
2100
2295
3050
1130
13160
1165
2200
4310
6310
3365
4085
1830
tot hekwerk
7740
tot hekwerk

N

Schaal 1:50

ca. 103 m²

Woonoppervlakte

ca. 15 m²

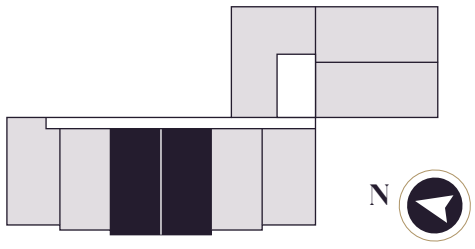
Oppervlakte balkon

TYPE

Kenmerken

- Ruime woonkamer met veel daglicht
- 2 ruime slaapkamers
- Ruime badkamer met inloopdouche
- Extra toilet in badkamer
- Schuifpui naar riant balkon
- Separate berging op de begane grond

Ligging in complex



Type J is van toepassing op bwnr. 24 en bwnr. 25 gespiegeld

2790
1550
3010
3000
1970
5400
1005
1250
7800
1900
3230
3010
2100
2400
1110
4540
8420
6020
7550
1830
tot hekwerk
8000
tot hekwerk

N

Schaal 1:50

ca. 97 m²

Woonoppervlakte

ca. 15 m²

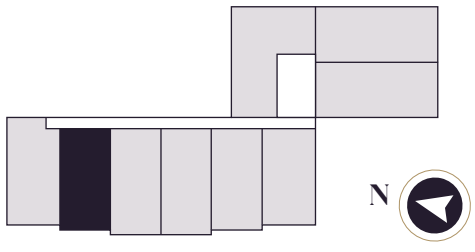
Oppervlakte balkon

TYPE K

Kenmerken

- Riante woonkamer van circa met open keuken
- Riante hoofdslaapkamer
- Luxe badkamer en extra separaat toilet
- Balkon op het westen
- Separate berging op de begane grond

Ligging in complex



Type K is van toepassing op bwnr. 26

3010
1550
2790
1970
5400
3000
1005
1250
7800
1900
3230
3010
2400
2100
1110
4540
7660
5260
7550
tot hekwerk
1830
7730
tot hekwerk

N

Schaal 1:50

ca. 100 m²

Woonoppervlakte

ca. 15 m²

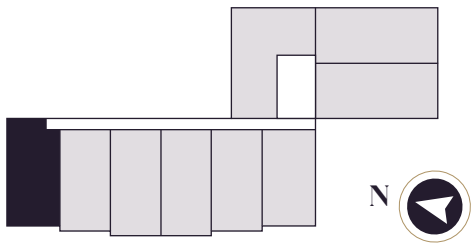
Oppervlakte balkon

TYPE L

Kenmerken

- Ruim hoekappartement
- Grote glaze pui in gevel zorgt voor veel daglicht
- 2 ruime slaapkamers
- Ruime badkamer met inloopdouche
- Extra toilet in badkamer
- Schuifpui naar riant balkon
- Separate berging op de begane grond

Ligging in complex



Type L is van toepassing op bwnr. 27

3725
1550
3378
2075
3000
4955
7505
1000
1250
2450
2400
1100
2525
7550
6200
6200
7550
tot hekwerk
1830
7800
tot hekwerk

N

Schaal 1:50

ca. 115 m²

Woonoppervlakte

ca. 11 - 14 m²

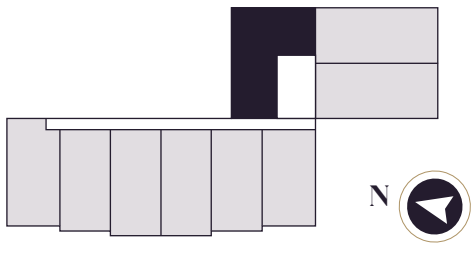
Oppervlakte balkon

TYPE M

Kenmerken

- Ruim hoekappartement
- Royale lichte woonkamer
- Riante hoofdslaapkamer
- Luxe badkamer en extra separaat toilet
- Dakterras op het westen
- Separate berging op de begane grond

Ligging in complex



Type M1 is van toepassing op 31, 37 & 43

Type M2 is van toepassing op 34, 40 & 46

* Type M1 is afgebeeld. De gevels van type M2 kunnen afwijken.

Gevels

Noordgevel

Oostgevel

Westgevel

Zuidgevel

Keuken

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 van leidingen plaatsvinden tot een bepaalde fase in 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.

De keuken vormt een steeds belangrijker onderdeel van de woning. Wij vinden het van belang dat u de keuken naar eigen wens kunt samenstellen. Standaard is in de woning geen keuken aanwezig, maar wij bieden u bij het plan Dalwachters wel de mogelijkheid om een keuken af te nemen bij Bruynzeel Keukens (de getoonde afbeeldingen zijn slechts indicatief). 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 met behoud van Woningborggarantie. De keuken wordt na oplevering van de woning geleverd, gemonteerd en aangesloten.**

“Geniet in uw nieuwe woning van het gemak van een complete keuken”

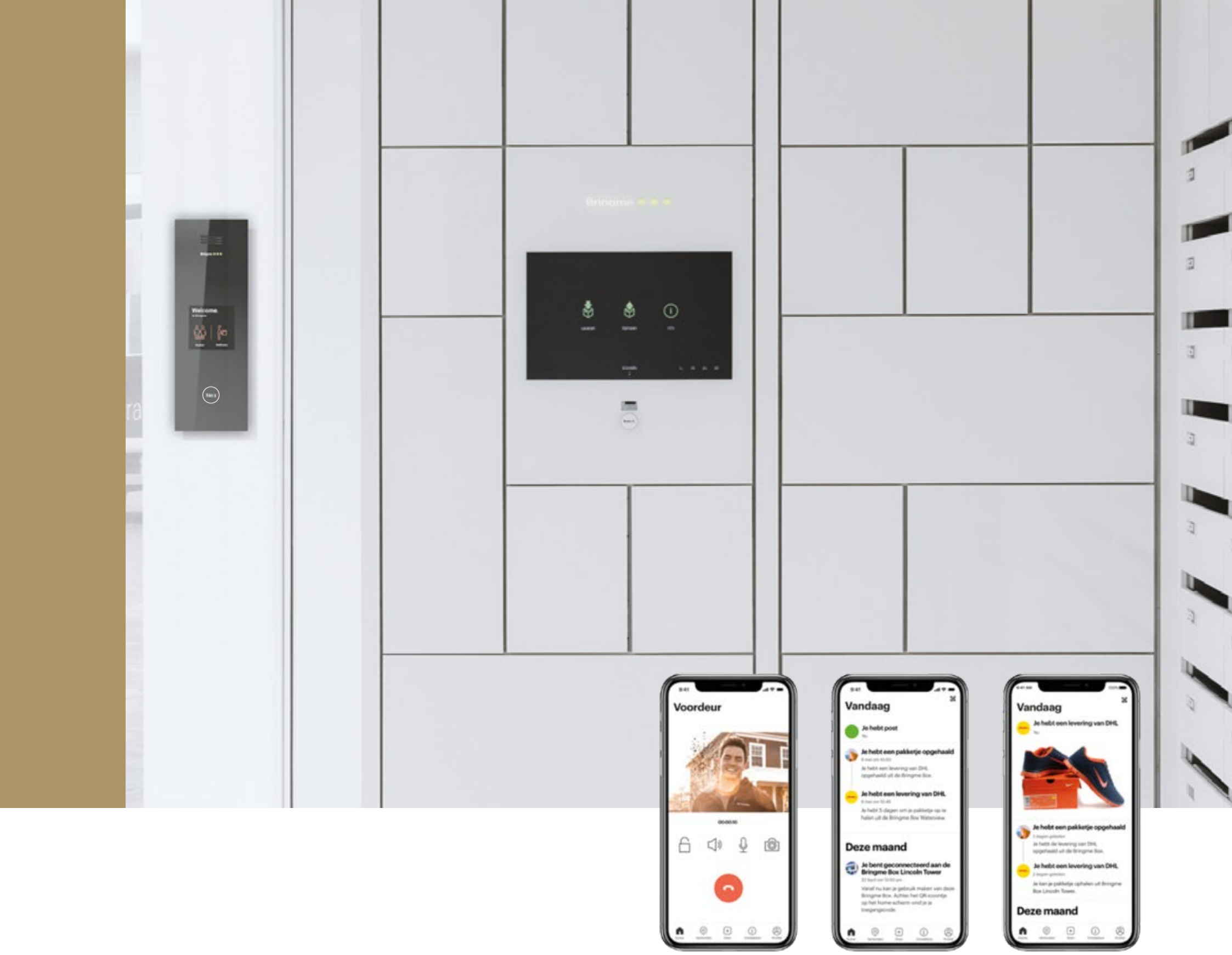
SANITAIR

Het 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 van De Dalwachters mag je rekenen op een badkamer die het wellnessgevoel versterkt. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche met douchescherm, wastafelmeubel van 80 cm (waarvan keuze uit 6 kleuren) en een toilet. De separate toiletruimte is uitgerust met een toilet en fontein. De materialen zijn hoogstaand en de merken Villeroy & Boch en Raab Karcher (Pakket Ambiente) onderscheiden zich door kwaliteit en fraaie lijnen.

Het tegelwerk

De huidige trend op het gebied van badkamers en specifiek tegels is 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 De Dalwachters komen tegemoet aan deze trend. De wandtegels hebben een formaat van 20x40 cm, vloertegels 33x33 cm. U heeft hierin keuze uit 4 kleuren, maar kopers hebben uiteraard eigen keuze als het gaat om het tegelwerk van vloeren en wanden. We denken graag met u mee.



Bringme's digitale conciërge

Onze bewoners van de Dalwachters kunnen een beroep doen op de digitale conciërge van Bringme. Zo kunnen ze makkelijk contactloos laten leveren, social distancing respecteren. Belt een bezoeker aan? Dan ziet u die via de Bringme Bell rechtstreeks op uw smartphone. Bij het systeem hoort ook een handige Bringme Box: hiermee kunt u contactloos en veilig pakketjes ontvangen en retourneren. De antibacteriële toplaag van de box, handenvrije alcoholgel dispenser, 24/7 camerabeveiliging en led-nachtverlichting zorgen voor een veilig gevoel in de entree. De slimme Bringme Bell ontvangt bezoekers en vertelt koeriers hoe ze contactloos kunnen leveren.

“Belt een bezoeker aan? Dan ziet u die via de Bringme Bell rechtstreeks op uw smartphone.”

Bringme

Aankoop informatie

AANKOOPINFORMATIE

DE AANKOOP U staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een appartement. Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen genomen wordt. Over de kwaliteit van het appartement hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop zijn bij Maas-Jacobs in samenwerking met Aannemingsbedrijf Fraanje in goede handen. Al onze gezamelijke kennis van zaken, ruime ervaring en uitstekende organisatie worden ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in het door u gekozen appartement.

KOOPSOM "VRIJ OP NAAM" (V.O.N.) De koopsom van een appartement is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een nieuwbouwwoning gemoeid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen:

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Architectenhonorarium
- Notarishonorarium inzake transportkosten
- Makelaarscourtage/verkoopkosten
- Gemeentelijke leges betreffende de bouw
- B.T.W. 21% (eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- Kadastrale uitmeting
- Kosten bouwvergunning en omgevingsvergunning
- Aansluiten op water-, riool- en elektriciteitsleidingen
- Gebruiksklare verwarmingsinstallatie met warmwatervoorziening

De met de financiering van uw huis verband houdende kosten zijn niet in de koop-/aannemingssom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- De kosten verbonden aan het sluiten van een eventuele hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten etc.)
- Rente tijdens de bouw
- Notariskosten voor de hypotheekakte

Mede niet in de koopsom inbegrepen zijn kosten zoals:

- Gemeentelijke heffingen
- Aansluiting telefoon
- Aansluiting C.A.I
- Op naam zetten van de verbruiksmeters NUTS aansluitingen

APPARTEMENTSRECHT Het gebouw wordt bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Dit aandeel vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. Alle appartementseigenaren zijn tezamen eigenaar van het hele appartementengebouw. Hieruit volgt dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient (met zijn huisgenoten), mag gebruiken. Het gedeelte waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte.

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten is het reglement van splitsing opgenomen. In dit reglement is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar is gerechtigd in het gemeenschappelijk eigendom en voor welk gedeelte hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten. Voorts bevat het reglement de gedragsregels voor de eigenaars/bewoners. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw. Het doel van de vereniging van appartementseigenaren is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren

WAT ZIJN DIE GEMEENSCHAPPELIJKE BELANGEN? In de eerste plaats het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties. Dus bijvoorbeeld het bijhouden van het binnen- en buitenschilderwerk, het repareren van het dak, het schoonhouden van de trappen, gangen en lift. De Vereniging van Eigenaren heeft - net als andere verenigingen - een bestuur en een ledenvereniging. Dit zijn de zogenaamde organen van de vereniging.

De vergadering van de appartementseigenaren vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging. Met de vergadering van eigenaren worden dus zowel het orgaan van de vereniging als de bijeenkomst zelf bedoeld. De vergadering van eigenaren neemt besluiten bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen (de helft + 1) tenzij het reglement anders bepaalt. Zij beslist bijvoorbeeld of het gebouw weer geverfd moet worden en zo ja, wanneer en aan wie de opdracht wordt gegeven.

De vergadering moet de begroting van de kosten voor het boekjaar 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. Dat beslissen gebeurt in de bijeenkomst van eigenaren, tenminste eenmaal per jaar of zoveel meer als nodig is. In deze vergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde het woord voeren en zijn stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen en wat eventueel op de vergadering verder ter tafel komt. Hoeveel stemmen een appartementseigenaar in de vergadering kan uitbrengen, wordt bepaald door het reglement van splitsing.

De bestuurder wordt door de eigenaren benoemd en zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud en dergelijke. Een zeer belangrijke taak van de bestuurder is het opstellen van een begroting voor het komende boekjaar van de vereniging en het klaarmaken van het exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar. Op basis van de begroting - een overzicht waarop alle te verwachten kosten staan vermeld, zoals schilderwerk, tuinonderhoud, verzekering van het gebouw e.d. wordt de bijdrage per maand in de servicekosten voor elke appartementseigenaar bepaald. De bestuurder zorgt voor de inning en verrekening van deze bijdrage.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST Er wordt in dit project gewerkt met een gescheiden koop -en aannemingsovereenkomst. Er zal door de koper met Maas-Jacobs een koopovereenkomst worden getekend ten behoeve van de aankoop van de grond. De koper zal met Aannemingsbedrijf Fraanje een aannemingsovereenkomst sluiten ten behoeve van de bouw van een appartement. Nadat u deze koop- en aanneemovereenkomst heeft getekend, ontvangt u als regel binnen enkele dagen bericht dat de aktes door de verkopers zijn medeondertekend. De originele aktes (dus de door beide partijen ondertekende exemplaren) worden naar de notaris gezonden, die dan de notariële aktes van eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

NOTARIS De eigendomsoverdracht van de te bouwen appartementen geschiedt door middel van een zogenaamde akte van transport bij de notaris, E&L te Etten-Leur. Ruim voor de datum van notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten).
Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De (bouw)rente tot de transportdatum over de grondkosten en eventueel vervallen maar niet betaalde termijnen;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten voor de geldgever;

Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag, dat u 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 in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- De akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van het appartement van verkoper aan koper
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening, die u van de geldgever ontvangt

KOSTEN TIJDENS DE BOUW Zodra uw hypotheek is gepasseerd, moet u aan de bank in principe al tijdens de bouw het volledige bedrag aan rente over het door u geleende bedrag gaan betalen. Echter, hier kan door de bank van worden afgetrokken een rentebedrag, dat de bank u betaalt, omdat een deel van het hypotheekbedrag bij de bank in depot blijft staan. In de meeste gevallen betaalt u dan uitsluitend rente over het opgenomen geld.

MEER- EN MINDERWERK Eén van de voordelen van een nieuwbouwwoning is de mogelijkheid het appartement naar uw eigen wensen en behoeften te vormen. Extra elektrapunten, aansluitingen op andere posities. Uiteraard alleen mogelijk als dit technisch uitvoerbaar is.

Uw persoonlijke wensen geeft u aan door middel van een keuzelijst voor meer- en minderwerk.

In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- of minderprijzen. Tijdens een kopersgesprek met de

kopersbegeleider van aannemingsbedrijf Fraanje wordt de plattegrond van het appartement met u als koper doorgenomen. Tijdens dit gesprek kunt u het gewenste meerwerk aangeven. Het is vanzelfsprekend dat de mogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van het appartement, c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. Voor de sluitingsdatum dienen alle keuzes kenbaar te zijn. Bij oplevering dient het appartement te voldoen aan onder andere het bouwbesluit, de NEN-normen en eisen van NUTS-bedrijven. In verband met deze eisen en om bouwtechnische redenen zijn niet al uw wensen realiseerbaar. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van het appartement is geheel voor risico van de koper en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen. Als koper van een appartement ontvangt u van ons een standaard meer- en minderwerklijst. Uit deze lijst kunt u diverse wijzigingen kiezen.

BELASTINGVOORDEEL Alle kosten in verband met de financiering van uw appartement zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Deze kosten kunnen betrekking hebben op hypotheekrente, afsluitkosten en notariskosten.

OPLEVERING Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw appartement gereed is. De aannemer moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een appartement nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat door het weer kan worden beïnvloed. Als het (hard) vriest, kan er niet worden gemetseld, als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een prognose voor de oplevering. Strikt juridisch genomen is het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop dat gaat gebeuren. Wanneer het appartementencomplex gereed is, krijgt u van de aannemer een uitnodiging om tezamen met een vertegenwoordiger van de aannemer uw nieuwe appartement te inspecteren. Bij deze externe oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, met als laatste de eindafrekening (inclusief meerwerk), ontvangt u tevens de sleutels van uw appartement (juridische oplevering). Nadien zullen de geconstateerde onvolkomenheden door de aannemer worden verholpen.

VERZEKERINGEN Tijdens de bouw is het appartementencomplex verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Bij overdracht van het appartement dient de koper de verzekering zelf af te sluiten.

ONDERHOUDSTERMIJNEN Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u ons berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden na de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden melden, welke zijn ontstaan na de oplevering en die niet het gevolg van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen zijn. Bij kleine onvolkomenheden moet u met één belangrijk ding rekening houden: een huis wordt gebouwd uit levende materialen. 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 uw huis wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

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 Woningborg-certificaat.

WONINGBORG GEEFT U 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 U?
Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u 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 u 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 u in uw bezit hebben voordat u 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 uw 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

KOPERSADVIES

Voor vragen kunt u terecht bij onze afdeling kopersbegeleiding. Deze afdeling verzorgt vanuit het aannemingsbedrijf de complete advisering en coördinatie van het koperstraject. Zodra uw koop- en aannemingsovereenkomst definitief voor akkoord is ondertekend, wordt er contact met u opgenomen voor het maken van een afspraak voor het kopersgesprek.

Er vindt één kopersgesprek met u plaats, om zo uw wensen te inventariseren en in kaart te brengen. Tijdens het kopersgesprek, welke plaats vindt tijdens kantooruren, zal de kopersbegeleider met u de gehele woningplattegrond doornemen en de mogelijke opties met u bespreken. Tevens zal de kopersbegeleider aangeven hoe het koperstraject zal gaan verlopen, waar u aan moet denken en waar u terecht kunt. De sluitingsdatum is 4 weken na het kopersgesprek.

TOT SLOT

PRIJSSTIJGINGEN De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de opdrachtgever. De zogenaamde risicoregeling is dus uitgesloten.

DE KLEINE LETTERTJES GROOT GESCHREVEN Deze brochure is, zoals eerder vermeld, nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect en overige adviseurs. Desalniettemin moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen en dergelijke, die voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Bedoelde wijzigingen en/of aanpassingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde en/of kwaliteit van het appartement en geven ook geen aanleiding tot enige verrekening met de koper. Alle informatie in deze brochure over het plan wordt u gegeven onder het voorbehoud van de definitieve goedkeuring op de plannen door gemeentelijke bouw- en woningtoezicht en de NUTS-bedrijven. De op de tekening aangegeven maten en ingetekende situaties en dergelijke zijn globaal, waarbij geringe maatafwijkingen worden voorbehouden, ondanks het feit dat aan maatvoering de meeste zorg zal worden besteed. Wij raden af om bijvoorbeeld op grond hiervan te zijner tijd vloerbedekking, stoffering e.d. te bestellen. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bekend zijnde gegevens. Wijzigingen hierin vallen buiten onze verantwoordelijkheid. Ten aanzien van afwijkingen in de perceelsgrootte kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd. De definitieve perceelsafmetingen worden na de oplevering door het Kadaster vastgesteld. Aan naamgeving, anders dan in het bouwbesluit wordt aangeven, kunnen geen rechten worden ontleend. Alle in deze verkoopdocumentatie vermelde maten zijn circa-maten. Deze koopinformatie is samengesteld om u een indruk te geven van het appartement. Hoewel wij bij het maken van de omschrijving zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen, aan deze brochure en/of tekeningen geen rechten worden ontleend.

EEN ONTWIKKELING VAN
MAAS- JACOBS VASTGOED B.V.

maas-jacobs

Bouwbedrijf | Kunststof Kozijnen | Vastgoed

www.maasjacobs.nl

Betrokken partijen

VERKOOP EN INFORMATIE

Helmig Makelaardij

Dorpsstraat 107, Halsteren

Van der Rijtstraat 1, Bergen op Zoom

0164 685 925

info@helmigmakelaardij.nl

www.helmigmakelaardij.nl

Makelaardij De Jong

West-Voorstraat 29, Oud-Beijerland

Pieter Repelaerstraat 61 B, Puttershoek

0186 617 555

info@makelaardijdejong.nl

www.makelaardijdejong.nl

ARCHITECTUUR

ZAAK VAN NN

www.zaakvannn.nl

LANDSCHAP

MAAK space

www.maak.space

ONTWIKKELMANAGAMENT

Lx Real Estate

www.lxre.nl

REALISATIE

Aannemingsbedrijf Fraanje B.V.

www.fraanje.com

PROMOTIE EN VORMGEVING

DMARC een reclamebureau, Breda / Goes

www.dmarc.nl

DE DALWACHTERS

BERGEN OP ZOOM