

KETELHUIS + SCHOONMAKERIJ

# DE MEELFABRIEK

verkoopbrochure 2024



DE MEELFABRIEK

**DISCLAIMER**

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor onjuistheden en onvolledigheden met betrekking tot de inhoud kan De Meelfabriek op geen enkele wijze verantwoordelijk of aansprakelijk worden gesteld. Aan de inhoud van deze brochure kunnen ook geen rechten worden ontleend.





Ab van der Wiel,  
eigenaar/ontwikkelaar

Geachte geïnteresseerde,

In deze brochure treft u de tekeningen en technische informatie aan van de lofts, welke per juni 2024 in de verkoop zijn in het Ketelhuis en de Schoonmakerij van De Meelfabriek.

Deze brochure geeft u samen met de separate prijslijst de nodige informatie om een keuze te maken voor een van de lofts. Bij interesse kunt u uw voorkeur kenbaar maken via het digitale inschrijfformulier op onze website. Voor aanvullende informatie kunt u natuurlijk ook altijd contact met ons opnemen.

Nadat u uw keuze bij ons kenbaar heeft gemaakt en geselecteerd bent voor een van de lofts, ontvangen we u graag persoonlijk voor een vervolgesprek en voorzien we u van alle benodigde detailinformatie voor uw uiteindelijke aankoopbeslissing. De detailinformatie betreft o.a. de concept koop- en aannemingsovereenkomst, splitsingsakten en splitsingstekeningen, het huishoudelijk reglement voor de nog op te richten Vereniging Van Eigenaren [VVE], een inschatting van de servicekosten, etc. Pas nadat ook deze stukken aan u zijn overhandigd, besproken en bestudeerd beslist u of u daadwerkelijk tot aankoop van een van de prachtige lofts overgaat.

Bekijk zeker ook ons magazine, onze website en social media om een brede indruk te krijgen van wat wonen op De Meelfabriek inhoudt. Of beleef De Meelfabriek persoonlijk met een bezoek aan de tuin en reeds aanwezige winkels en horeca.

Met vriendelijke groet,  
Mede namens het team  
van De Meelfabriek  
Ab van der Wiel



Ingrid Hooijmans,  
projectondersteuning



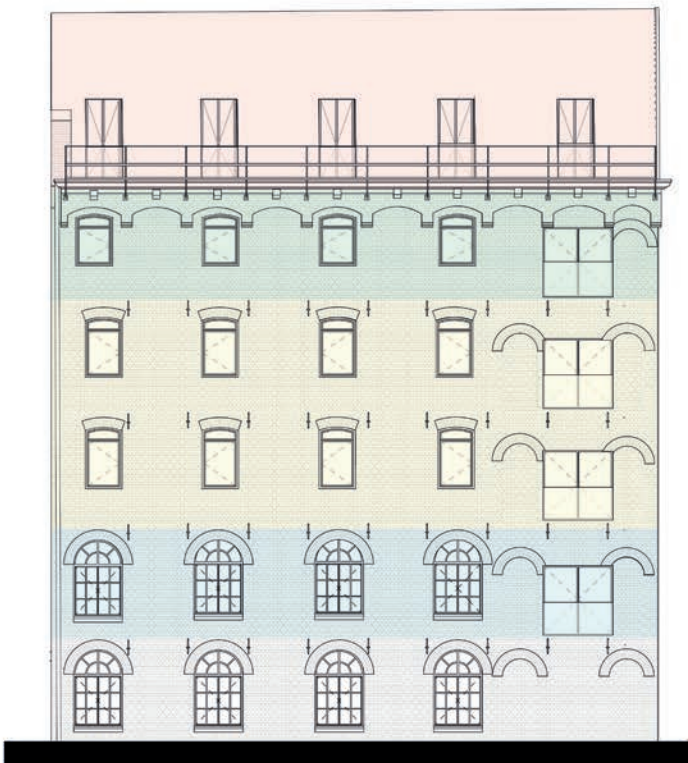
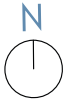
Projectteam (vlnr):  
Johan Winters,  
Dennis Sijsenaar,  
Leon de Vries,  
Ed Zwart,  
Leo Bregman,  
Ron van der Lans,  
Harald Kets

# KETELHUIS

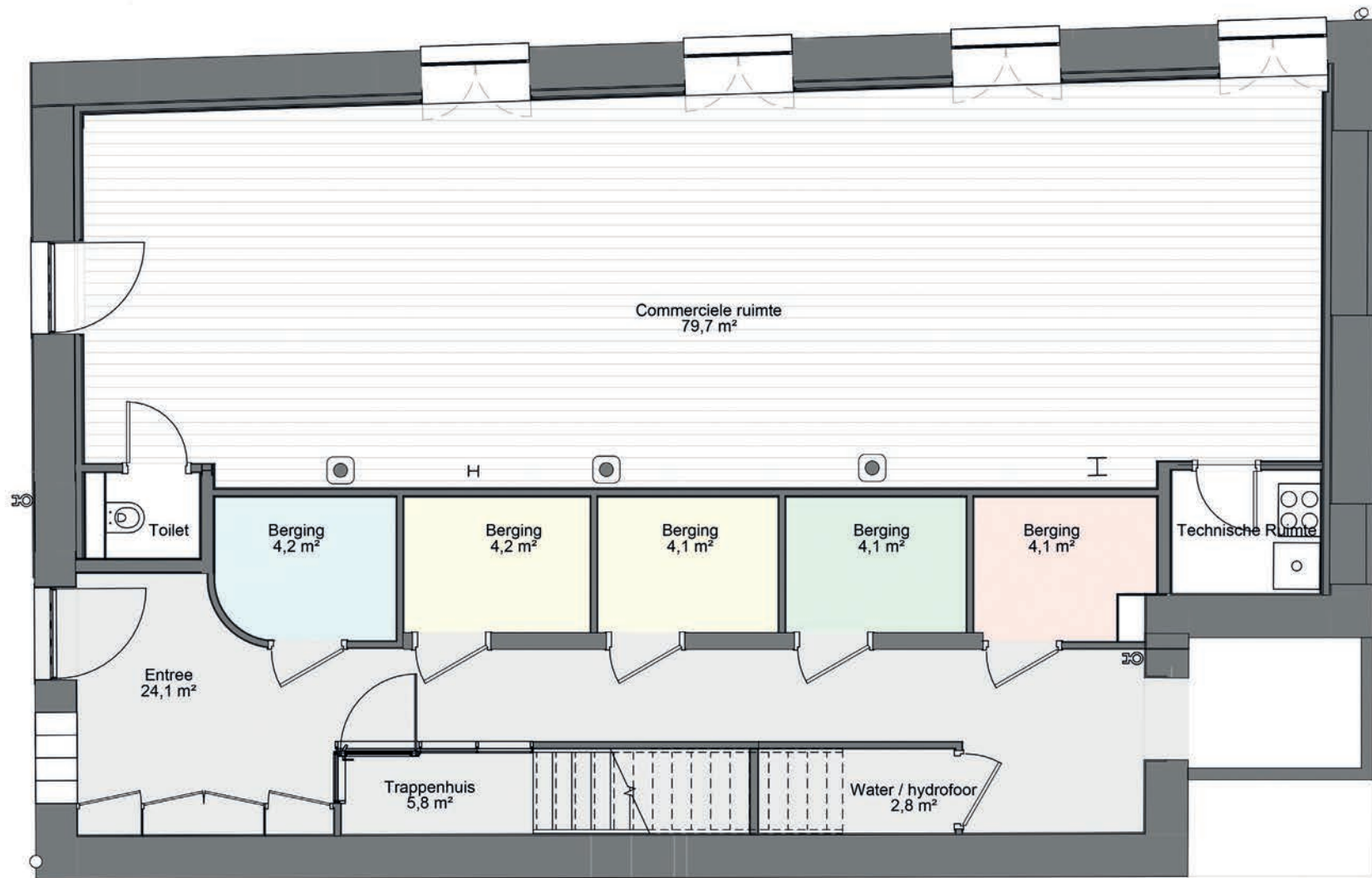
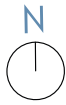


**KLEIN EN Ó ZO FIJN,**  
DIT RIJKSMONUMENT UIT  
1894 IS HET **OUDEST**E ÉN  
**KLEINSTE PAKHUIS** VAN  
DE MEELFABRIEK EN LIGT  
DIRECT AAN HET ANKERPARK.

## KETELHUIS - OVERZICHT GEBOUW



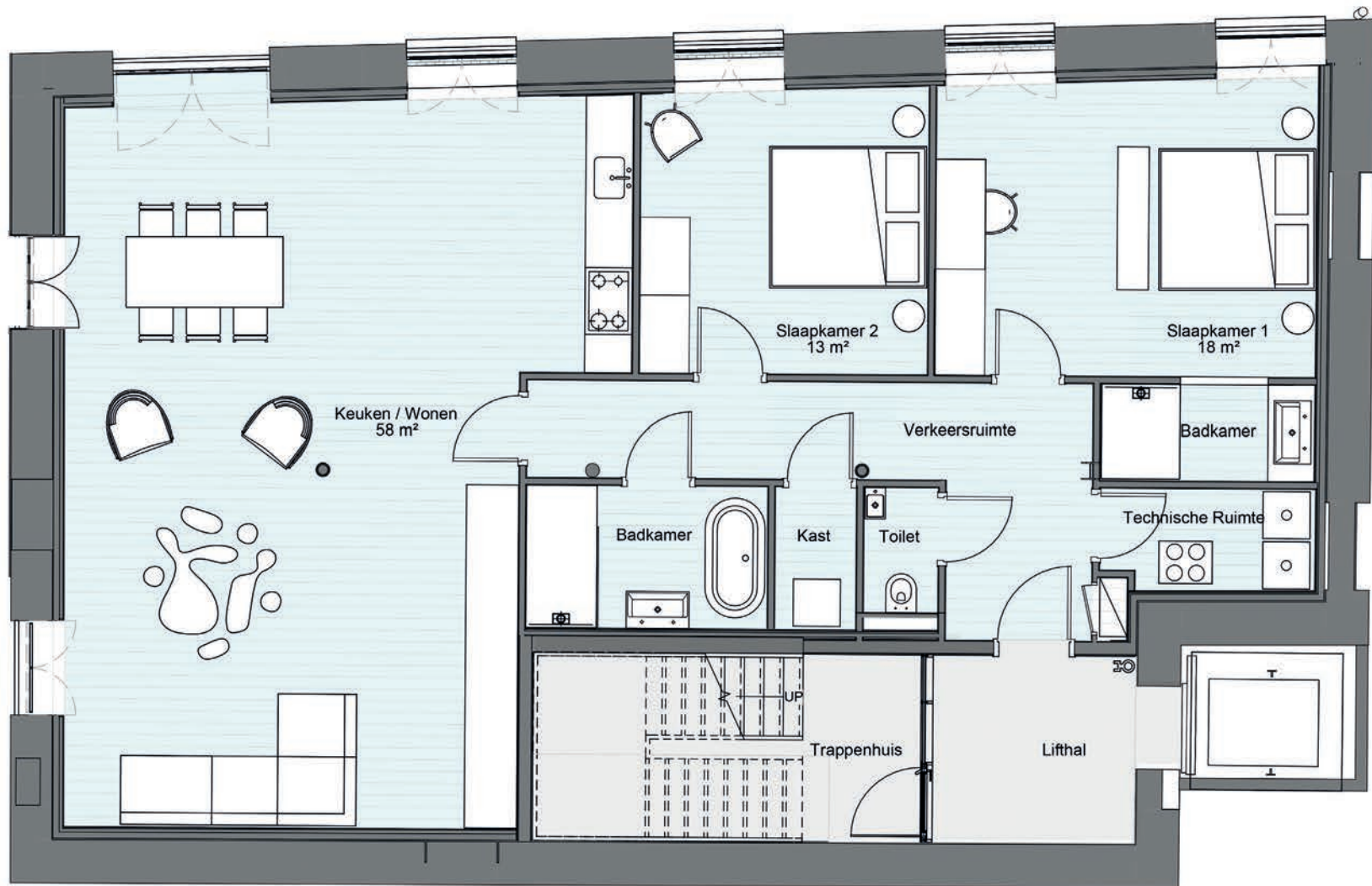
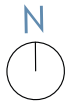
KETELHUIS - PLATTEGROND BEGANE GROND, BERGINGEN



Bouwnummers i-1 t/m i-5



KETELHUIS - PLATTEGROND 1E VERDIEPING



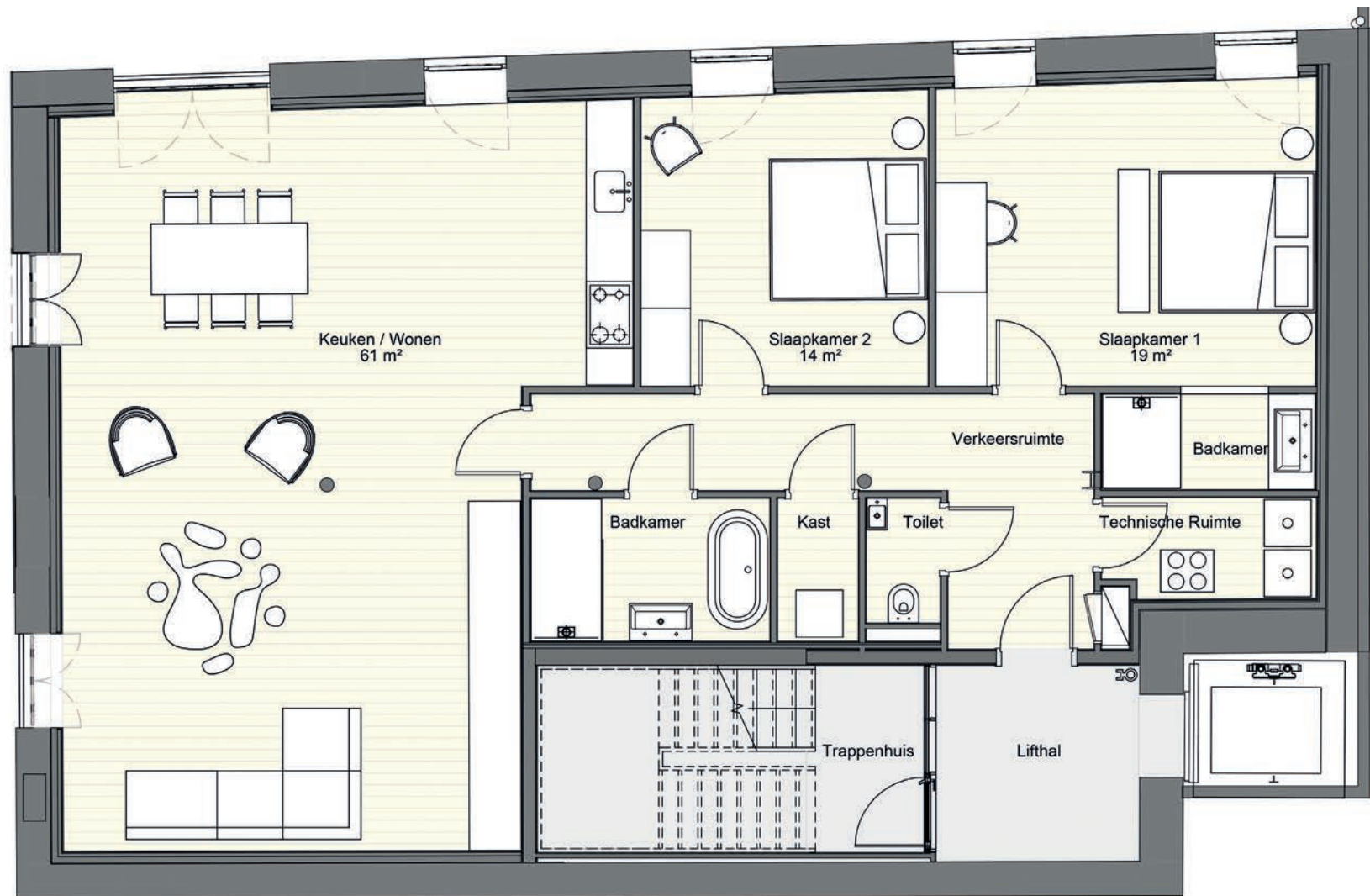
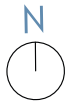
Bouwnummer i-1



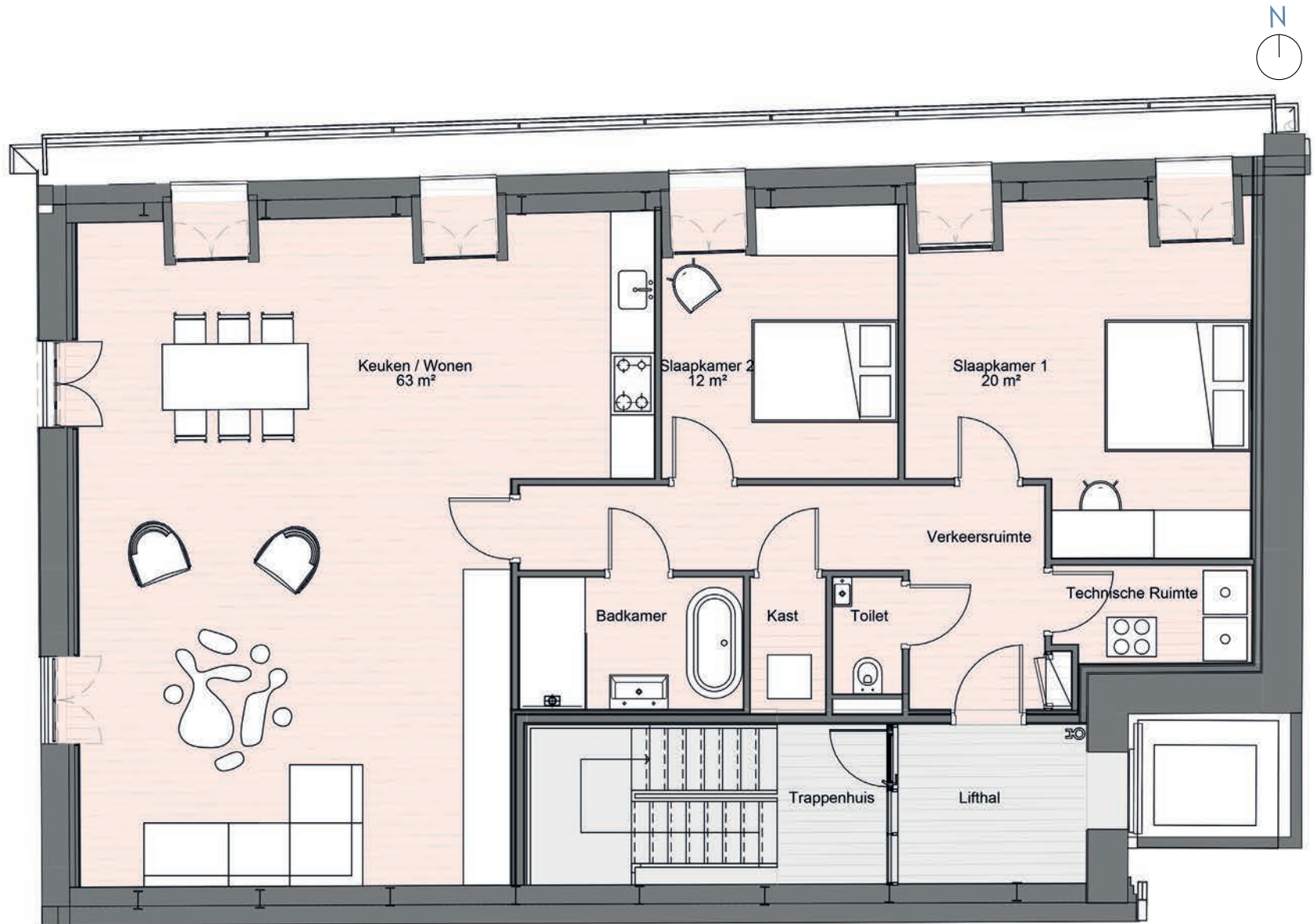
A wide-angle photograph of a modern, minimalist living and dining area. The room features a high ceiling with exposed concrete beams and a large, arched window on the right. A woman in a white outfit stands by the window, looking out. The dining area is furnished with a wooden table, several wooden chairs, and a red wire chair. A large potted plant sits near a piano on the left. The overall aesthetic is clean and contemporary.

MET ZIJN GEDETAILEERDE **GIETIJZEREN**  
**KOLOMSEN**, GEWELFDE BETONNEN PLAFONDS,  
BOOGRAMEN EN UNIEKE RONDE DAK IS  
HET PAND GROOTS IN **TIJDLOZE ELEGANTIE**.

KETELHUIS - PLATTEGROND 2E, 3E EN 4E VERDIEPING



Bouwnummers i-2 en i-3 en i-4



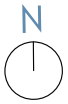
# SCHOONMAKERIJ



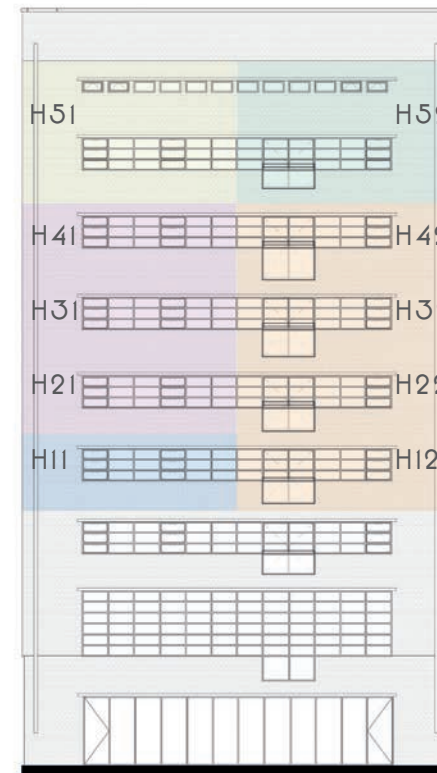
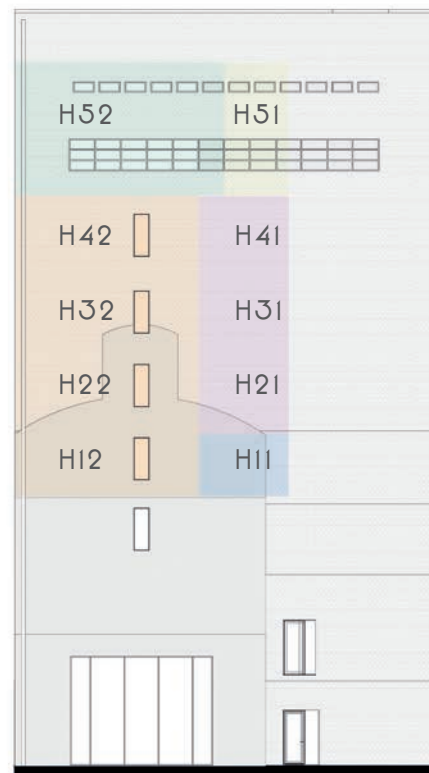
## WONEN & WELLNESS

DE LOFTS LIGGEN BOVEN DE SPA & WELLNESS, MET ALLE FACILITEITEN VAN **RESTAURANTS, KOFFIEBAR, KAPPER** EN FIJNE WINKELS OM DE HOEK. VANUIT JE VOORDEUR WANDEL JE ZO DE MAALDERIJSTRAAT UIT OVER DE HELARBRUG NAAR **HET GROENE ANKERPARK.**

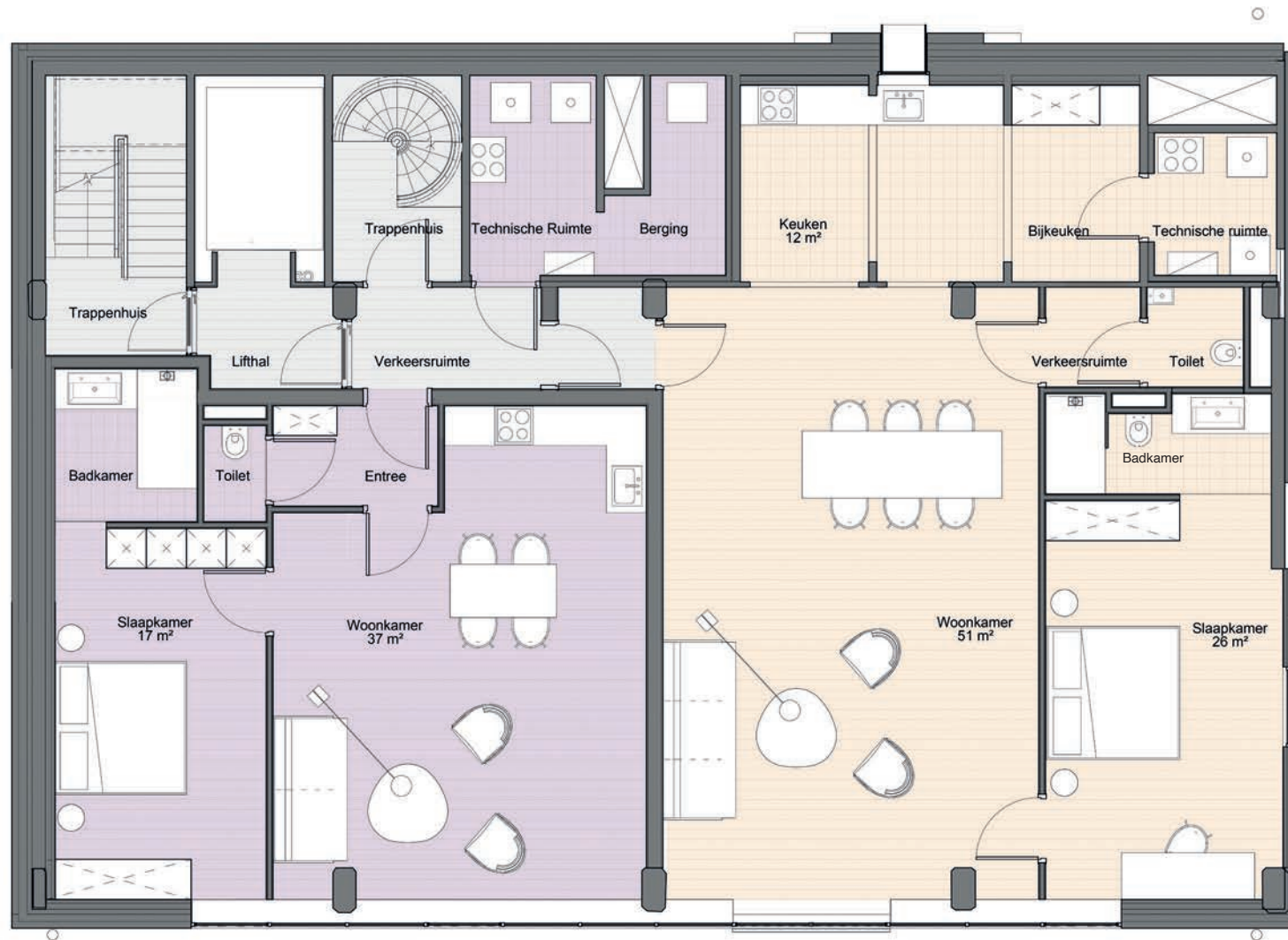
## SCHOONMAKERIJ - OVERZICHT BOUWNUMMERS



-H11



SCHOONMAKERIJ - PLATTEGROND 3E, 4E, 5E EN 6E VERDIEPING

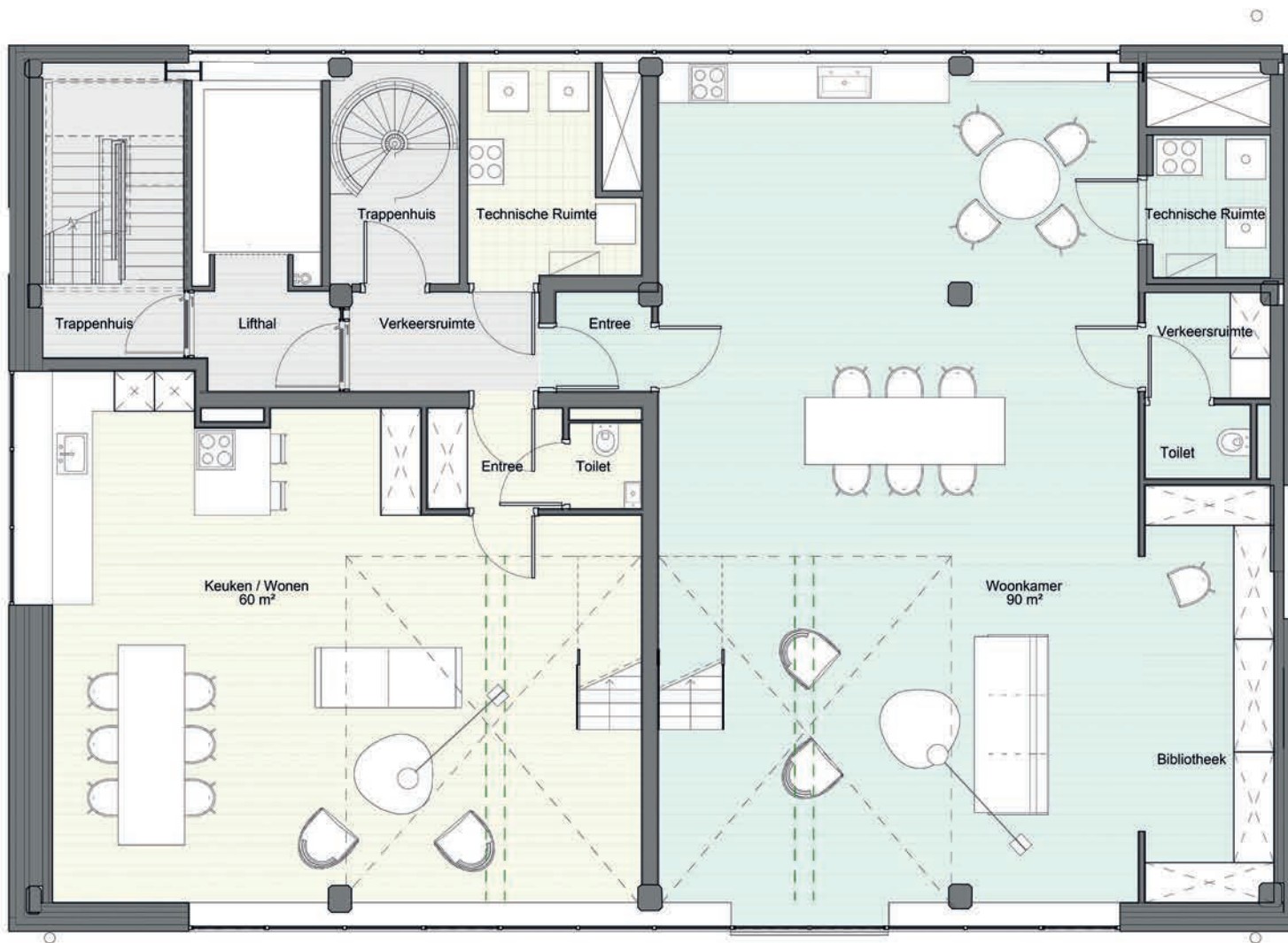


Bouwnummer H11, H12, H21, H22, H31, H32, H41, H42



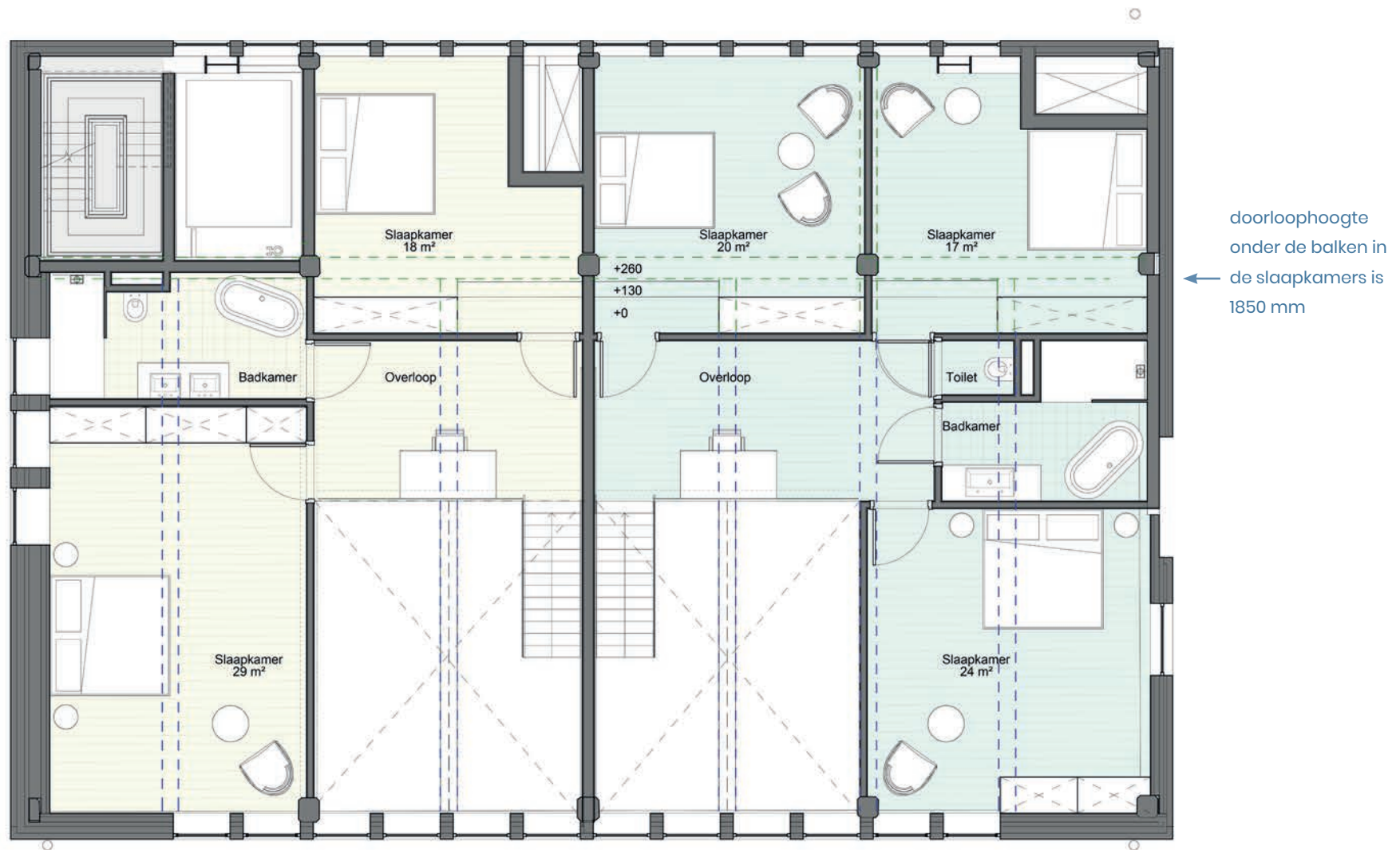
LANGE LIJNEN VAN STALEN RAMEN EN  
EEN **FRAAI FRAMESTRUCTUUR** VAN  
BETONNEN KOLOMMEN EN LIGGERS.  
DIT KARAKTERISEERT HET **INDUSTRIËLE**  
**RIJKSMONUMENT** UIT 1937.

SCHOONMAKERIJ - PLATTEGROND 7E VERDIEPING, MAISONNETTE



Bouwnummer H51 en H52









# KWALITEIT, VEILIGHEID, COMFORT EN DUURZAAMHEID

## VAN DER WIEL KWALITEIT

Bij Van der Wiel Bouw hebben wij passie voor kwaliteit. Kwaliteit in vormgeving maar ook in materialen, ruimte en comfort. Wij ontwikkelen en bouwen daarom alleen woningen waarin we zelf graag zouden willen wonen. Dat doen wij als familiebedrijf met onze roots in Noordwijk al ruim 100 jaar en op de website [www.vanderwielbouw.nl](http://www.vanderwielbouw.nl) vindt u dan ook vele projecten die wij reeds hebben gerealiseerd en waar kopers, professionele opdrachtgevers en bezoekers met veel plezier wonen, werken of recreëren. Onze kwaliteiten vindt u niet alleen terug in het eindproduct maar ook in het proces en het contact met onze klanten. Wij vragen ons daarbij constant de vraag: "Wat zouden wij zelf willen en hoe zouden wij zelf behandeld willen worden?". Een goed bouwproces met aandacht voor de klant en de kwaliteit moet uiteindelijk leiden tot een gebouw waar wij volledig achter staan. Ook hier hebben wij ons die vraag gesteld en vanuit die optiek hebben wij De Meelfabriek ontwikkeld.

Omdat De Meelfabriek is ontwikkeld met oog voor haar gebruikers en bewoners zijn vormgeving, ruimtebeleving en wooncomfort van een hoog niveau. De lofts sluiten dan ook aan op de woonwensen van mensen die hoge eisen stellen. Een voorbeeld hiervan is de ruimte die wij bieden inzake de door u nog aan te passen indeling van uw woning waarbij onze medewerkers u graag adviseren over de mogelijkheden om uw wensen zoveel mogelijk te verwezenlijken. Een of twee slaapkamers, een grotere woonkamer met een open woonkeuken of juist een afgesloten keuken, het kan allemaal. Ook de indeling en afwerking van de keuken, toilet(ten) en badkamer(s) is flexibel en naar wens van de toekomstige bewoners te realiseren. Voor de aankoop en installatie van tegels en sa-

nitair zijn stelposten voorzien (zie technische omschrijving). Ook wensen met betrekking tot de elektrische installatie, extra groepen voor de door u zelf aan te schaffen keuken, extra wandcontactdozen, geschakelde wandcontactdozen voor staande lampen, een alarminstallatie, schakelaars en/of dimmers het is geen probleem, onze adviseurs helpen u graag.

## VEILIGHEID

Bij de ontwikkeling van de lofts hebben wij goed gekeken naar veiligheid. Natuurlijk zijn alle verplichte maatregelen aan brandwerende vloeren, veiligheidstrappenhuizen, brandwerende puien, zelfsluitende deuren en rookmelders opgenomen. Daarnaast is het gebouw uitgerust met een zogenaamde brandweerlift die door de hulpdiensten kan worden gebruikt in geval van nood. Aan inbraakwerende zaken is ook gedacht en zowel gevels als entree worden uitgerust met de nodige inbraakwerende voorzieningen. Via de videofoon ziet u wie aanbelt alvorens u de deur bij de hoofdentree opent en de hoofdtoegang tot het gebouw is voorzien van een slot met extra veilige chipsleutel die eenvoudig kan worden uitgeprogrammeerd wanneer u of uw huisgenoten sleutels verloren zijn.

## COMFORT

Met het oog op comfort zijn alle gevels, daken en vloeren goed geïsoleerd en zijn de gevelkozijnen voorzien van dubbele beglazing en is er veel aandacht geschonken aan geluidisolatie tussen de woningen onderling. Zo worden er comfortverhogende zwevende dekvloeren toegepast ter plaatse van de verblijfsruimten en is er een afzonderlijke technische ruimte voor de opstelling van verwarming-, warmwater- en ventilatie-installatie waardoor geluid in de verblijfsruimte zo-

veel mogelijk wordt beperkt. De woning voldoet hiermee minimaal aan de eisen die het bouwbesluit aan transformaties stelt. Het toepassen van een waterdruk-verhogende hydrofoorinstallatie staat vervolgens garant voor een fijne douche en/of een snelle vulling van het bad ook al zit u op de bovenste verdieping. Verder worden alle lofts uitgerust met zeer comfortabele vloerverwarming en vloerkoeling waardoor u geen hinder heeft van ruimte-innemende of stof aantrekkende radiatoren. Om het comfort naar behoefte te regelen zijn alle verblijfsruimte afzonderlijk op de door u gewenste temperatuur in te stellen. (Let op! U kunt binnen één loft niet gelijktijdig voor koelen en verwarmen kiezen en bij een open structuur loft- zullen de temperaturen per ruimte overlopen. De optie koelen of verwarmen geldt gelijk voor de hele loft).

#### DUURZAAMHEID

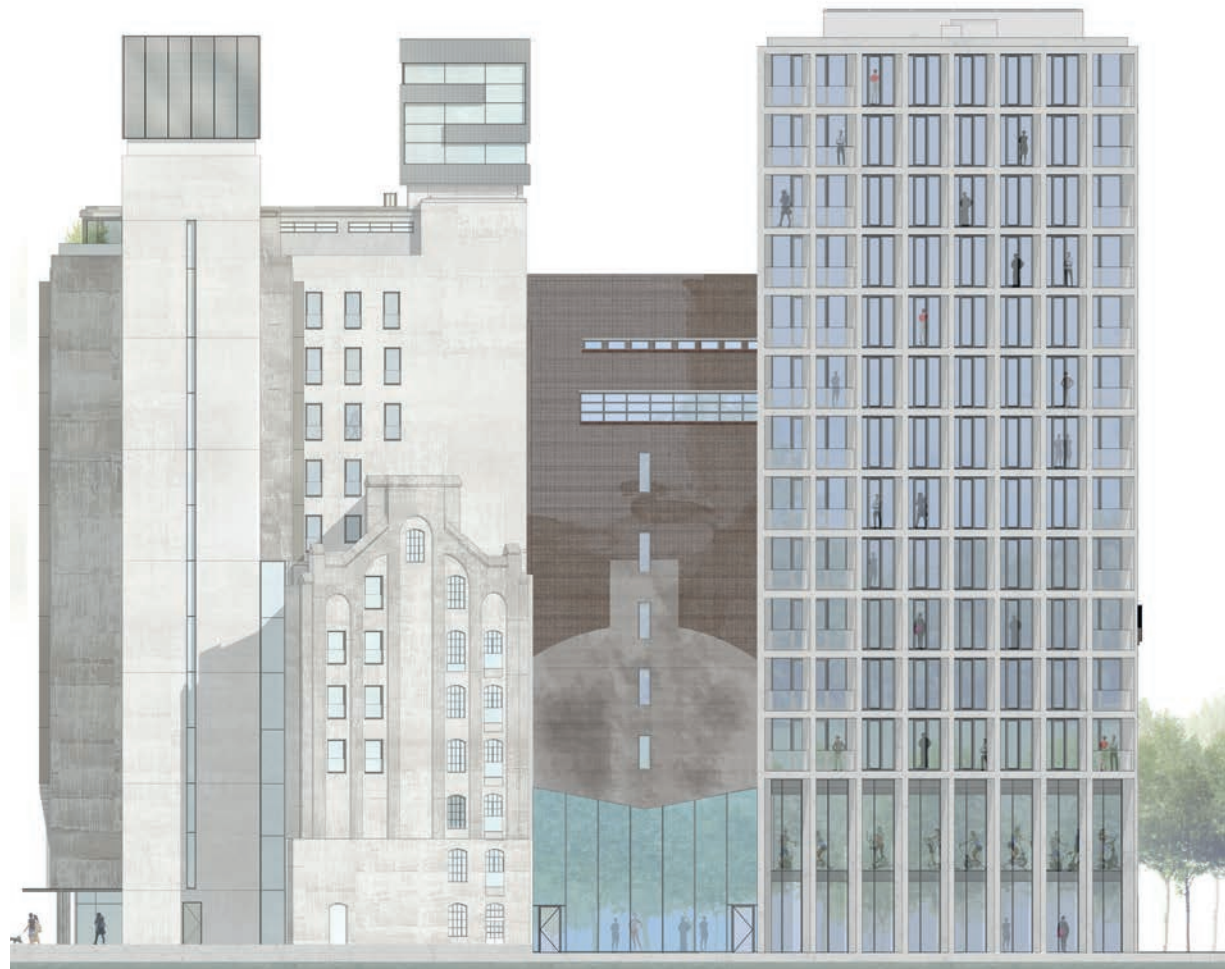
Natuurlijk wordt er voor de transformatie van bestaande gebouwen zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame bouwmethoden en producten. Het hergebruik van bestaande gebouwen is natuurlijk al duurzaam op zich, omdat voor bestaande betonvloeren of constructies nu eenmaal geen nieuwe stenen of beton hoeft te worden geproduceerd en dat scheelt heel veel CO<sub>2</sub>. De eerdergenoemde vloerverwarming en -koeling geschiedt middels slangen in de zwevende dekvloer in combinatie met duurzame warmtepomptechniek met de buitenlucht als primaire energiebron. Warmtepomptechniek is een techniek waarbij met één of meer warmtepompen omgevingswarmte van een laag temperatuurniveau naar een hoger c.q. bruikbaar temperatuurniveau wordt gebracht. De warmte kan worden onttrokken aan de omgeving, de buitenlucht, maar ook uit ventilatie c.q. binnenlucht. De principiële werking van een warmtepomp kan

eenvoudig worden verklaard aan de hand van de werking van een koelkast. Als we een pak melk in de koelkast zetten, dan willen we dat de temperatuur van de melk laag wordt en blijft. Er wordt via de verdamper van de koelkast warmte aan het pak melk onttrokken waardoor het pak melk zal afkoelen. De onttrokken warmte wordt afgevoerd via het rasterwerk aan de achterzijde (de condensor) van de koelkast. Het hele proces wordt aangedreven door een compressor. Aan de verdamper van de warmtepomp dient (i.p.v. het pak melk) een energiebron (buitenlucht) te worden gekoppeld waar energie aan kan worden onttrokken. Aan de condensor van de warmtepomp dient een laagtemperatuur afgiftesysteem te worden gekoppeld (vloerverwarming) waar warmte of koude kan worden afgegeven. De technologie van de warmtepomp is dus geschikt voor zowel warmte- als koudevraag en kan beide producten leveren met een energetisch veel hoger rendement dan in het geval van traditionele technologie zoals een cv-ketel op gas. Ter vergelijking, het rendement van een goedwerkende hr-ketel is zo'n 90-95%. Voor het warmtepompsysteem hebben wij slechts elektriciteit nodig en rendementen tussen de 300 en 500% zijn goed mogelijk. Dit hangt dan nauw samen met de energie-inhoud van de buitenlucht en dit is rechtstreeks gerelateerd aan de buitentemperatuur. Eenvoudig



kan worden gesteld dat 1kWh aan elektrische energie 3 tot 5kWh aan verwarming-/koelvermogen oplevert. De energie onttrokken aan de buitenlucht wordt dus afgestaan aan het water van de vloerverwarming indien er vraag is naar verwarming. Bij de vraag naar koeling zal het warmtepompsysteem het watercircuit juist koelen naar circa 18-20 graden en zo kan door het relatief koudere water in de “vloerverwarming” de loft worden gekoeld. Dit is naast duurzaam en milieuvriendelijk ook zeer comfortabel, maakt een gasaansluiting overbodig en financieel aantrekkelijk (eenieder die af en toe zijn energierekening bekijkt zal beamen dat gas het grootste deel uitmaakt van de jaarlijkse kosten).

Een ander belangrijk component van dit systeem is de forse reductie op de uitstoot van het broeikasgas CO<sup>2</sup>. Dit ligt fors lager t.o.v. vergelijkbare traditionele systemen en draagt behalve aan een lage energierekening ook bij aan de milieudoelstellingen in het kader van landelijke en Europese doelstellingen. Kortom een loft in de Meelfabriek is van goede kwaliteit, veilig comfortabel en zeer duurzaam.



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING KETELHUIS EN SCHOONMAKERIJ

## ALGEMEEN

In deze laatste fase van De Meelfabriek in Leiden worden vijftien kooplofts gerealiseerd. De vijf lofts in het Ketelhuis en de tien lofts in de Schoonmakerij maken deel uit van een transformatie van bestaande Rijksmonumenten. Dit doet echter niets af aan het zeer duurzame karakter van de transformatie en voor wat betreft de constructieve veiligheid en de brandveiligheid wordt natuurlijk ook dit plan gewoon getoetst door de Gemeente Leiden aan de verbouweisen uit het Bouwbesluit.

## CONSTRUCTIE

Het Ketelhuis is opgebouwd uit metselwerk en getoogde betonvloeren tussen stalen I-profielen. De gehele fundering van dit gebouw zal vernieuwd worden in gewapend beton inclusief de benodigde funderingspalen. Zo wordt het gebouw ook voor de toekomst gegarandeerd. De verdiepingsvloeren en het dak worden waar nodig hersteld maar in de woningen van 1e t/m 4e verdieping zullen de getoogde vloeren voor het grootste deel in het zicht blijven inclusief gebruikssporen, want dat bepaalt nu juist de sfeer in dit Rijksmonument. De Schoonmakerij bestaat uit een betonnen skelet en daar zullen de vloeren geheel worden vernieuwd. De oude vloeren zijn grotendeels verdwenen en niet geschikt voor de nieuwe functie. De hoofddragconstructie van kolommen en vloeren staat op een betonnen fundering die is onderheid met palen. Op alle vloeren in verblijfsruimten worden geluidsisolerende zwevende dekvloeren aangebracht. Alle constructies zijn ontworpen, berekend en gecontroleerd door Pieters Bouwtechniek uit Delft.

## KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De gevelkozijnen van het Ketelhuis worden vervangen door nieuwe stalen puien in een slank en thermisch onderbroken profiel en voorzien van dubbelglas. De gevelkozijnen van de Schoonmakerij zijn van staal en zullen volledig worden geres-

taureerd en worden voorzien van dubbelglas, zoals eerder is gebeurd bij het Molengebouw en Riffellokaal aan de Maalderijstraat. Op de dubbele beglazing, is onder voorwaarden van periodiek onderhoud, 10 jaar garantie van toepassing. De binnenkozijnen in de woningen zijn bergingen worden uitgevoerd in hardhout en geschilderd. De deuren in de woningen en de bergingen worden standaard uitgevoerd in HPL witte kunststof met een hardhouten kader en later in het proces heeft u de kans om die optioneel te wijzigen naar deuren met bijvoorbeeld glas, etc. De deuren in de gemeenschappelijke ruimten, de entreepui naar de loft en trappenhuizen worden grotendeels uitgevoerd in blank gelakt eiken. Deurkozijnen in de algemene ruimten en de woning entreekozijnen worden daar waar nodig uitgevoerd met kunststof en/of steenachtige rolstoelvriendelijke dorpels. De deuren t.b.v. badkamers en toiletten worden voorzien van “vrij en bezet” sloten terwijl de overige deuren worden voorzien van loopsloten. Stofdorpels worden, met uitzondering van de natte ruimten, niet toegepast. De onderzijde van de binnendeuren draaien ca. 20 mm vrij van de vloer. Deurhoogten voor Ketelhuis en Schoonmakerij zijn standaard 2115mm hoog. Voor H51+H52 geldt: keuze trap, traphek en balustrade door koper, stelpost € 10.000,-

## GEVELS EN BOUWMUREN

De metselwerkgevels van het bestaande Ketelhuis en de Schoonmakerij worden waar nodig aangepast op de nieuwe openingen van kozijnen en gerestaureerd. Alle gevels worden aan de binnenzijde volledig geïsoleerd. Alle woningscheiden- de wanden worden uitgevoerd in geluid- en warmte-isolerende metal stud systemen (frame van stalen profielen, isolatie en afwerking met gipsplaten) dan wel kalkzandsteen elemen-

ten. De lichte binnenwanden worden uitgevoerd in metal stud systeem en hebben geen dragende functie. In overleg met onze verkoopbegeleiders kunt u er ook voor kiezen om sommige van deze lichte niet dragende binnenwanden te verplaatsen of geheel weg te laten.

### DAKEN EN BALKONS

Het platte dak van de Schoonmakerij wordt voorzien van isolatie en een 2-laags A.P.P. gemodificeerde bitumineuze baanvormige dakbedekking. De dakbedekking zal waterdicht aansluiten op de gevels en de nieuwe hemelwaterafvoeren. Op een deel van het platte dak van de Schoonmakerij wordt een gezamenlijk dakterras aangelegd en volledig ingericht zodat de tien woningen daar een mooie en beschutte buitenruimte hebben. Het overige deel wordt separaat ingericht t.b.v. de duurzame warmtepomptechniek. Het gebogen dak van het Ketelhuis wordt aan de binnenzijde voorzien van isolatie en aan de buitenzijde waterdicht afgewerkt. De bovenste loft van het Ketelhuis heeft vijf dakkapellen met daarbuiten een klein balkon. De woningen op de 1e t/m 4e verdieping in het Ketelhuis hebben met grote openslaande deuren voor een Frans balkon met uitzicht op het Ankerpark. Een deel van de lofts in de Schoonmakerij hebben Franse balkons en alle lofts in de Schoonmakerij kunnen gebruik maken van het gemeenschappelijk dakterras. Op dakbedekking, is onder voorwaarden van periodiek onderhoud, 10 jaar garantie van toepassing.

### LIFTEN EN TRAPPENHUIS

Alle woningentree verdiepingen zijn middels een lift te bereiken. De lift in de Schoonmakerij wordt uitgevoerd met een hefvermogen van circa 1.000 kg (13 personen) en in het Ketelhuis wordt de lift, i.v.m. de beperkte ruimte, uitgevoerd met een hefvermogen van circa 650 kg (8-10 personen). De lobby's voor de liften, met daarin de toegangen naar de woningen en het veiligheidstrappenhuis worden geheel afgewerkt. De trappen worden uitgevoerd in een combinatie van staal en/of beton. Langs het open gedeelte van de trappen worden hekwerken gemonteerd en aan de muurzijde komt, waar nodig, een leuning op leuningdragers.

### DE LOFT

In het plan zijn lofts opgenomen van verschillende afmetingen en met verschillende plattegronden. De verkoopdocumentatie geeft u een voorbeeld van de mogelijke plattegronden en de verschillende vertrekken. De plattegronden, het aantal kamers, de indeling van de badkamer, etc. is binnen de technische mogelijkheden naar wens van de kopers aan te passen. Ook zijn woningen samen te voegen, waarvoor aanpassingen te bespreken zijn. Onze verkoopbegeleiders adviseren en informeren u graag over de mogelijkheden en de spelregels die hiervoor gelden.

### BINNENWANDEN

De woningscheidende wanden en de wanden van de loft grenzend aan de entree en/of het veiligheidstrappenhuis, lobby, lift, etc. worden uitgevoerd in geluids- en warmte-isolerende metal stud systemen (frame van stalen profielen, isolatie en afwerking met gipsplaten). De binnenwanden in de loft worden uitgevoerd in metal stud systemen (frame van



stalen profielen en afwerking met gipsplaten). Alle wanden in de loft worden, voor zover niet anders aangegeven, “behangklaar” afgewerkt. Sausklaar afwerken is optioneel mogelijk. Er worden geen vloerplinten tegen de wanden aangebracht.

#### VLOEREN EN PLAFONDS

De gehele loft wordt voorzien van een vlakke dekvloer die door de kopers kan worden afgewerkt. De plafonds in woonkamer, keuken en slaapkamers van het Ketelhuis blijven grotendeels als bestaand in het zicht. Deze plafonds worden waar nodig hersteld, maar vertonen ook duidelijke gebruiksporen. Dit zorgt voor een authentieke uitstraling en voor de loftuitstraling die de architect voor dit Rijksmonument beoogd. In badkamers, gangzone en toiletten is vanwege de technische installaties veelal een verlaagd plafond noodzakelijk. In de Schoonmakerij zijn alle plafonds tussen de betonbalken uitgevoerd in gipsplaat en standaard worden deze plafonds “spuitklaar” opgeleverd, hierbij worden enkel de naden en schroefgaten afgewerkt. Sausklaar afwerken is optioneel mogelijk. Zie voor de exacte afwerking per ruimte de afwerkstaat.

#### KEUKEN

Het staat u vrij om uw eigen leverancier te kiezen. Indien de kopersbegeleiders op tijd en voldoende goed worden geïnformeerd kunnen zij u een aanbieding doen om het leidingwerk alvast op de juiste posities aan te leggen zodat uw leverancier de keuken direct na oplevering kan plaatsen. Het aankopen, plaatsen en aansluiten van een keuken is niet bij de aanneem-/verkoopsom inbegrepen.

#### TEGELWERK

Alle wanden en vloeren van natte ruimten, toilet(ten) en badkamer(s), worden voorzien van tegelwerk. De wandtegels worden in de badkamers tot circa 2,4 meter hoog en in de toiletten tot circa 1,25 meter hoog betegeld. Voor de aankoop en het aanbrengen van wand- en vloertegels zijn stelposten in de verkoopsom opgenomen van € 100,- per m<sup>2</sup> inclusief btw. De bouwer zal t.z.t. een leverancier/showroom aanwijzen waar u een persoonlijke keuze kan maken. Dit wordt dan verrekend met de stelposten. De aansluitingen van wand- en vloertegels op kozijnen en de inwendige hoeken worden met plastisch blijvende kit afgewerkt.

Indien u ervoor kiest de tegels niet door Van der Wiel Bouw te laten leveren en aanbrengen, ontvangt u een bedrag retour als minderwerk. Een eventuele derde mag dan pas na oplevering uw tegels leveren en aanbrengen.

#### ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden in de lofts uitgevoerd als inbouw, in de kleur wit. De schakelaars worden circa 1.05 meter boven de vloer aangebracht. De wandcontactdozen met randaarde worden circa 0.30 meter boven de vloer aangebracht. T.p.v. het keukenblad worden de wandcontactdozen op circa 1.20 meter boven de vloer aangebracht. De lofts worden voorzien van rookmelder(s), een belinstallatie en een intercominstallatie voorzien van videofoon en elektrische deur opener. De installatie wordt zover mogelijk gemaakt volgens het zogenaamde centraaldozensysteem en voldoet aan de eisen en voorschriften van het plaatselijk energiebedrijf en de gestelde eisen in de NEN 1010 (laatste uitgave).

In de centrale entreehal op de begane grond is de algemene meterkast (CVZ) incl. de meterkasten van de lofts (alleen Schoonmakerij) gesitueerd. In de centrale entreehal op de begane grond, het veiligheidstrappenhuis, de lobby's op de verdiepingen, de hydrofooruimte, de watermeterruimte en de werkkast worden lichtarmaturen aangebracht. Deze armaturen zijn in een energiezuinige uitvoering en waar nodig slagvast en zullen middels een combinatie van schemerschakelaars en bewegingsschakelaars worden aan- of uitgeschakeld.

Alle elektrapunten van wandcontactdozen, schakelaars en lichteansluitpunten aan het plafond zijn aangegeven op de contracttekeningen.

### VERWARMING EN KOELING

Voor verwarming en koeling worden de lofts voorzien van duurzame warmtepompsystemen met warmwaterboiler en vloerverwarming/vloerkoeling. Deze systemen maken van laagwaardige energie uit de lucht en hoogwaardige energie zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Het rendement van dergelijke duurzame systemen kan onder de juiste condities wel oplopen van 300 tot 500%. Dit betekent dat met 1 kW elektrische energie maar liefst 3 tot 5 kW aan warmte kan worden geleverd. Ter vergelijking, de traditionele HR cv-ketel heeft een rendement van circa 95% tot max. 107% op bovenwaarde.

In de lofts wordt de vloerverwarming vervolgens in zones aangelegd en is zo ook per verblijfsruimte regelbaar middels een zogenaamde ruimtethermostaat. Het systeem geeft daarnaast de mogelijkheid om te koelen in de zomer (topkoeling). De benodigde apparatuur wordt opgesteld in de technische ruimte.

De leidingen van het vloerverwarmingssysteem worden in de afwerkvloer aangebracht. In de vloer mag om die reden niet worden geboord of gespijkerd.

De berekening van de verwarmingscapaciteit geschiedt overeenkomstig de ISSO-publicatie 51. Gerekend wordt zonder toeslag voor het opwarmen, het gehele systeemontwerp is gebaseerd op continubedrijf. Nachtverlaging heeft, mede in relatie tot de uitstekend geïsoleerde buitenschil en de daarmee samenhangende vertragingen, geen energiebesparend effect meer en is eerder nadelig voor het totale systeemrendement. De navolgende temperaturen moeten worden gehaald bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius.

■ woonkamer, keuken, slaapkamers	20 °C
■ badkamer	22 °C
■ verkeersruimte, entree, overloop	15 °C
■ toilet en technische ruimte	geen eisen

De genoemde ruimtetemperaturen moeten bereikt en onderhouden worden in geval van gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij de aangegeven buitentemperatuur, bij gesloten ramen, deuren en ventilatieroosters.

### WARMWATERVOORZIENING

Voor de warmwatervoorziening is per appartement een boilersysteem opgenomen welke opgenomen is separaat naast de warmtepomp. Indien nodig, denk bijvoorbeeld aan periodiek opwarmen ter voorkoming van legionella, zal het tapwater elektrisch opgewarmd worden naar de benodigde temperatuur voor douche en badwater. Vanaf deze boiler worden buisleidingen aangelegd naar de mengkranen van de



wastafel(s), douche en/of bad en de keuken. Indien u zelf kiest voor een close-in boiler of combi-Quooker in de keuken wordt de leiding van het warm water daar niet naar toegebracht.

#### LOODGIETERSWERK

De installatie voor vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in kunststof en heeft aansluitingen voor de spoelbak van de keuken, de vaatwasser, de sanitaire toestellen in badkamer(s) en toilet(ten), de wasautomaat en de droger. Het dakwater van de lofts wordt via hemelwaterafvoeren van kunststof en deels staal aan de gevels aangesloten op het riool en/of op open water. Vanaf de hoofdwatmeter bij de hydrofoor op de begane grond zal een koperen en/of kunststof leiding worden getrokken tot aan de watermeter in de meterkast in de loft, inclusief afsluiter. Uitzondering hierop is de Schoonmakerij. In de Schoonmakerij is de meterkast op de begane grond gelegen. Bij de Schoonmakerij komt de afsluiter in de technische ruimte van de loft. Vanaf de afsluiter worden vervolgens koperen en/of kunststof leidingen aangelegd naar de keuken, vaatwasser, sanitaire toestellen in de badkamer(s) en toilet(ten) en de wasautomaat. T.b.v. warm tapwater worden koperen en/of kunststof leidingen aangelegd naar de keuken, wastafel(s), douche en bad. In het kader van duurzaamheid zullen de lofts

geheel elektrisch in verwarming en warm water voorzien worden en zullen dientengevolge niet aangesloten worden op het gasnet.

### SANITAIR

De badkamers worden standaard zeer compleet aangeboden en opgeleverd, echter de definitieve keuze van sanitair is aan u. Hiervoor is een stelpost aankoop sanitair van € 10.000,- inclusief btw opgenomen in de verkoop. Bij aankoop van uw loft wordt u de mogelijkheid geboden om uw badkamer, binnen de grenzen van wat technisch mogelijk is, naar eigen wens in te richten. Indien u sanitair wenst en deze wel door Van der Wiel Bouw laat installeren wordt het aankoopbedrag met de stelpost verrekend. Het geheel valt dan onder de volledige garantie van de bouwer. De bouwer zal t.z.t. een leverancier/showroom aanwijzen waar u een persoonlijke keuze kan maken. Het sanitair en de standaard positie zijn aangegeven op de tekeningen.

Voor de woningen geldt dat de montage van het sanitair voor de op tekening aangegeven toestellen reeds in de aankoop-som is begrepen. Het kan zijn dat door het wijzigen van de indeling van de badkamer c.q. de aankoop van bijv. wastafelmeubels, inbouwkransen, vloergoten i.p.v. een put, bubbelbaden en glaswanden meer montagekosten ontstaan. Deze kosten worden dan voorafgaand aan uw definitieve keuze voor u begroot. Indien u ervoor kiest het sanitair niet door Van der Wiel Bouw te laten leveren en aanbrengen ontvangt u 70% van de stelpost - dus € 7.000,- inclusief btw- retour als minderwerk. Een eventuele derde mag dan pas na oplevering uw sanitair leveren en aanbrengen.

### VENTILATIE

De loft wordt geventileerd d.m.v. een duurzaam mechanisch balans ventilatiesysteem. Dit systeem onttrekt energie uit de vervuilde lucht van de badkamer, toilet en keuken en blaast geconditioneerde frisse lucht in op een centraal punt, meestal nabij de technische ruimte. De balansventilatie-unit wordt geplaatst in de technische ruimte en de positie daarvan kan niet worden gewijzigd i.v.m. de geldende voorschriften. Nabij de keuken bevindt zich een standen-schakelaar.

### THERMISCHE ISOLATIE

De lofts worden bij de gesloten geveldelen rondom voorzien van de benodigde isolatie en ook de kozijnen van de lofts worden standaard voorzien van dubbelglas. De isolatiewaarden van de diverse constructies kunnen nog enigszins wijzigingen als gevolg van een nadere uitwerking van de details. Het betreft hier Rijksmonumenten waarvoor het niet verplicht is een energielabel te overleggen.

### SCHILDER- EN GLASWERK

Alle gevelkozijnen worden in een nader door de architect te bepalen kleur afgewerkt. Al het houtwerk binnen en buiten zal in het werk dekkend worden geschilderd dan wel blank worden gelakt. Alle binnen-kozijnen in de loft worden fabrieksmatig voorgelakt en in het werk dekkend in de kleur wit afgeschilderd. Het entreekozijn en de deur vanuit de lobby's naar de loft en de kozijnen van en naar veiligheidstrappenhuizen worden eveneens fabrieksmatig voorgelakt en in het werk dekkend geschilderd in een nader te bepalen kleur dan wel blank gelakt. De betonnen plafonds van de lofts in het Ketelhuis worden verder niet afgewerkt, de oude vloeren blijven met hun gebruiksporen in het zicht. De plafonds in

de lofts in de Schoonmakerij worden standaard spuitklaar afgewerkt. Optioneel is het mogelijk deze te stukadoren. De wanden boven de tegels worden behangklaar afgewerkt. De lobby's en de veiligheidstrappenhuizen worden daar waar nodig voorzien van akoestisch materiaal. De wanden in de algemene ruimten, lobby's en de veiligheidstrappenhuizen worden geheel afgewerkt. In de verkeersruimten, lobby's en veiligheidstrappenhuizen buiten de loft wordt enkele beglazing toegepast. Daar waar voorgeschreven zullen gelaagde en/of brandwerende ruiten worden toegepast. Het glas wordt geplaatst volgens de voorschriften van de fabrikant.

#### HANG- EN SLUITWERK

Alle buitengevel deuren en ramen worden voorzien van goed en deugdelijk hang- en sluitwerk. De woningentree deuren worden standaard voorzien van meerpuntsluitingen. De sloten in de entreedeur worden voorzien van gelijksluitende cilinders en inbraakwerend voordeurbeslag in een SKG\*\*\* kwaliteit met antidoorboorvoorziening en/of kerntrekbeveiliging. Deurkrukken, deurduwers, schilden, raamboompjes e.d. van zowel binnendeuren als aluminium gevelkozijnen zijn van aluminium in blank geëloxeerde uitvoering. De postkasten en bellentableau met videofoon worden geplaatst op de begane grond en voorzien van huisnummering en naamplaathouders.

#### COMMUNICATIE

De woningen zijn standaard voorzien van een aansluitpunt voor telefoon (KPN) en centrale antenne (Ziggo). De bekabeling van KPN en Ziggo komen in de meterkast in de loft binnen. Het verhuizen van de aansluiting voor de KPN en Ziggo dient de koper zelf aan te vragen. Aansluitpunten voor KPN

en Ziggo worden in de woonkamer, op 0.30 meter boven de vloer, afgemonteerd. De aansluitpunten Ziggo in de slaapkamer(s) worden als lege buisleiding vanaf de meterkast aangelegd op 0,30 meter boven de vloer echter niet afgemonteerd.

#### LEGES EN AANSLUITKOSTEN

Leges en aansluitkosten van elektra, water, riolering zijn bij de verkoopprijs van de woning inbegrepen. Levering van energie, water en communicatie dient door de bewoner te worden aangevraagd.

#### VOORBEHOUD

Daar waar in deze technische omschrijving fabricaten of merken met naam worden genoemd, mogen eveneens fabricaten of merken worden gebruikt, welke ten minste gelijkwaardig zijn. In verband met de nadere uitwerking van het project naar uitvoeringsniveau behouden wij ons het recht voor wijzigingen door te voeren als het werk c.q. de uitvoering dit verlangt en deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de grote, kwaliteit en bruikbaarheid van de woningen.

## STAAT VAN AFWERKING KETELHUIS EN SCHOONMAKERIJ

### AFWERKING LOFT

#### HAL/ENTREE

- Vloer:** Vlak afgewerkt.
- Wanden:** Behangklaar.
- Kolommen:** Schoonmakerij bestaand beton met gebruikssporen.
- Plafond:** Ketelhuis bestaand beton met gebruikssporen.  
5e verd. gebogen gipsplaat spuitklaar.  
Schoonmakerij (verlaagd) gipsplaat spuitklaar.  
7e verd. stalen balken brandwerend bekleed.
- Elektra:** Intercominstallatie/videfoon.  
Elektrische belinstallatie.  
Lichtaansluitpunt(en) op (wissel)schakelaar(s).  
Wandcontactdoos met randaarde.  
Een rookmelder.

#### TOILET(TEN)

- Vloer:** Vloertegels.
- Wanden:** Wandtegels, hoog ca. 1.25 m', daarboven behangklaar.
- Kolommen:** Schoonmakerij bestaand beton met gebruikssporen.
- Plafond:** Ketelhuis bestaand beton met gebruikssporen.  
5e verd. gebogen gipsplaat spuitklaar.  
Schoonmakerij (verlaagd) gipsplaat spuitklaar.  
7e verd. stalen balken brandwerend bekleed.
- Elektra:** Een lichtaansluitpunt op schakelaar.
- Sanitair:** Uit stelpost.

#### TECHNISCHERUIMTE

- Vloer:** Vlak afgewerkt.
- Wanden:** Behangklaar zover mogelijk vanwege de installaties.
- Plafond:** Geen afwerking, leidingwerk in het zicht.
- Elektra:** Een lichtaansluitpunt op schakelaar.  
Een enkele wandcontactdoos met randaarde.  
Twee enkele wandcontactdozen met randaarde op afzonderlijke groepen t.b.v. een wasmachine en een condens-wasdroger.  
E aansluiting t.b.v. warmwatervoorziening  
E aansluiting t.b.v. ventilatie installatie.  
E aansluiting t.b.v. vloerverwarming c.q. koel installatie.
- Uitrusting:** M.V.-unit, vloerverwarming/koeling-unit en een warmwaterboiler.

#### BADKAMER(S)

- Vloer:** Vloertegels.
- Wanden:** Wandtegels, hoog ca. 2.4 m', daarboven behangklaar.
- Kolommen:** Schoonmakerij bestaand beton met gebruikssporen.
- Plafond:** Ketelhuis bestaand beton met gebruikssporen.  
5e verd. gebogen gipsplaat spuitklaar.  
Schoonmakerij (verlaagd) gipsplaat spuitklaar.  
7e verd. stalen balken brandwerend bekleed.
- Elektra:** Een plafondlichtaansluitpunt op schakelaar.  
Een wandlichtaansluitpunt op schakelaar, hoog ca. 1.8 m' t.b.v. spiegelverlichting.  
Wandcontactdoos met randaarde in nabijheid van de wastafel(s).  
Een draadloze ruimtethermostaat.
- Sanitair:** Uit stelpost.

**WOONKAMER**

Vloer:	Vlak afgewerkt.
Wanden:	Behangklaar.
Kolommen:	Schoonmakerij bestaand beton met gebruikssporen.
Plafond:	Ketelhuis bestaand beton met gebruikssporen. 5e verd. gebogen gipsplaat spuitklaar. Schoonmakerij (verlaagd) gipsplaat spuitklaar. 7e verd. stalen balken brandwerend bekleed.
Elektra:	Lichtaansluitpunt(en) op schakelaar(s), aantal zie tekening. Dubbele wandcontactdozen met randaarde, aantal zie tekening. Een KPN-aansluitpunt (bedraad). Een Ziggo aansluitpunt (bedraad). Een bedrade hoofdruimte-thermostaat (afstandsbediening warmtepomp).

**SLAAPKAMERS**

Vloer:	Vlak afgewerkt.
Wanden:	Behangklaar.
Kolommen:	Schoonmakerij bestaand beton met gebruikssporen.
Plafond:	Ketelhuis bestaand beton met gebruikssporen. 5e verd. gebogen gipsplaat spuitklaar. Schoonmakerij (verlaagd) gipsplaat spuitklaar. En betonbalken in het zicht met gebruikssporen.
Elektra:	Een lichtaansluitpunt op schakelaar, aantal zie tekening. Dubbele wandcontactdozen met randaarde, aantal zie tekening. Een Ziggo aansluitpunt (loos). Een draadloze ruimtethermostaat.

**KEUKEN**

Vloer:	Vlak afgewerkt.
Wanden:	Wandtegels indien gewenst opnemen in keuken stelpost. Overige wanden behangklaar.
Kolommen:	Schoonmakerij bestaand beton met gebruikssporen.
Plafond:	Ketelhuis bestaand beton met gebruikssporen. 5e verd. gebogen gipsplaat spuitklaar. Schoonmakerij (verlaagd) gipsplaat spuitklaar. 7e verd. stalen balken brandwerend bekleed.
Elektra:	Lichtaansluitpunt(en) op schakelaar(s), aantal zie tekening. Dubbele wandcontactdozen met randaarde voor algemeen gebruik, aantal zie tekening. Enkele wandcontactdoos met randaarde voor afzuigkapverlichting. Drie enkele wandcontactdozen met randaarde op afzonderlijke groepen t.b.v. koken, een vaatwasser en een oven. Een standen schakelaar t.b.v. de mechanische ventilatie.
Loodgieterwerk:	Een koud en warmwateraansluiting t.b.v. de keukenmengkraan. Een koudwateraansluiting t.b.v. een vaatwasser. Rioolaansluiting t.b.v. spoelbak en vaatwasser.
Keuken:	Het leveren en plaatsen van de keuken is niet opgenomen in de aanneemsom.

### AFWERKING ALG. RUIMTEN

#### CENTRALE ENTREE, LIFTHAL B.G.

- Vloer:** T.p.v. de entree een inloopmat.
- Wanden:** Spuitwerk.
- Kolommen:** Schoonmakerij bestaand beton met gebruikssporen.
- Plafond:** Ketelhuis gipsplaat met spuitwerk. bestaand beton met gebruikssporen naarwens SAA.  
Schoonmakerij gipsplaat met spuitwerk en betonbalken in het zicht met gebruikssporen.
- Elektra:** Verlichting op schemerschakeling.  
Belinstallatie bestaande uit beldrukker, intercominstallatie met videofoon en elektrische deuropener.
- Uitrusting:** Postkasten voorzien van huisnummering en naamplaathouder.  
In de buitengevel een sleutelkluisje t.b.v. de brandweer en nutsbedrijven.

#### LIFTHAL LOBBY'S VERDIEPINGEN

- Vloer:** N.t.b. vloertegels en/of tapijt.
- Wanden:** Spuitwerk.
- Kolommen:** Schoonmakerij bestaand beton met gebruikssporen.
- Plafond:** Ketelhuis gipsplaat met spuitwerk. bestaand beton met gebruikssporen naar wens SAA. Schoonmakerij gipsplaat met spuitwerk en betonbalken in het zicht met gebruikssporen.
- Elektra:** Verlichting op schemerschakeling en/of bewegingsschakelaar.

#### VEILIGHEIDSTRAPPENHUIS

- Trappen:** N.t.b. hekwerken en leuning.
- Vloer:** N.t.b. vloertegels en/of tapijt.
- Wanden:** Spuitwerk.
- Kolommen:** Schoonmakerij bestaand beton met gebruikssporen.
- Plafond:** Ketelhuis gipsplaat met spuitwerk. Bestaand beton met gebruikssporen naar wens SAA.  
Schoonmakerij gipsplaat met spuitwerk en betonbalken in het zicht met gebruikssporen.
- Elektra:** Verlichting op schemerschakeling en/of bewegingsschakelaar.

#### HYDROFOOR WATERMETERRUIMTE

- Vloer:** Vlak afgewerkte vloer.
- Wanden:** Onafgewerkt.
- Plafond:** Onafgewerkt.
- Elektra:** Verlichting op bewegingsschakelaar.  
Een dubbele wandcontactdoos met randaarde.  
E aansluiting hydrofoor.
- Uitrusting:** Hydrofoor inclusief uitstortgootsteen (koud water).



# PROCEDURE BIJ AANKOOP VAN EEN APPARTEMENT

## ALGEMEEN

Het kopen van een loft c.q. appartement is voor de meeste mensen geen dagelijkse bezigheid. Om u enigszins inzicht te geven in wat u mag verwachten geven wij u een overzicht van de gang van zaken.

### KOOP, AANNEEMOVEREENKOMST

Bij een koop-/aannemingsovereenkomst gaan verkoper en koper een overeenkomst aan, waarbij in hoofdlijn de verkoper zich verplicht tot de levering van de “grond” c.q. een appartementsrecht in het bestaande gebouw. U koopt daarmee het exclusieve gebruik van één of meerdere privégedeelte in een gebouw. Daarnaast sluit u met de aannemer een overeenkomst om het bestaande gebouw te transformeren, te restaureren tot een appartementencomplex met alle aanhorigheden. Nadat u en de verkoper en de aannemer de overeenkomsten hebben ondertekend, ontvangen u, de verkoper en de aannemer een kopie en wordt de originele overeenkomst door de notaris gebruikt ter voorbereiding van de notariële stukken. Zodra aan alle voorwaarden is voldaan gaat u naar de notaris voor het passeren van de leveringsakte van het appartementsrecht waarvan het koopbedrag ook dan wordt voldaan. Zodra de bouw start ontvangt u van de aannemer de termijn van de aanneemsom naar rato van de realisatie, wanneer deze termijnen vervallen staat in uw aannemingsovereenkomst. De laatste termijn betaalt u vlak voor oplevering als het appartement gereed is.

### AANVRAAG HYPOTHEEK

Voor de aanvraag van uw financiering maakt u een afspraak bij uw bank of financieel adviseur.

## NOTARIS

De eigendomsoverdracht van de “grond” het appartementsrecht met de daaraan gekoppelde aannemingsovereenkomst geschiedt bij de notaris middels een zogeheten transport/leveringsakte. Voor de datum van transport/levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Dat bedrag is, indien er nog geen bouwtermijn is vervallen, hoofdzakelijk de aanbeting en/of de koopsom voor de grond. De aanneemsom voor het appartement wordt in termijnen, zoals genoemd in de aannemingsovereenkomst, gedurende de bouw overgemaakt. Het bedrag van de aanneemsom staat dan ook veelal (geheel of gedeeltelijk) tijdens de bouw in depot bij de geldverstrekker, het zogeheten bouwdepot.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. de transport/leveringsakte van de “grond” het appartementsrecht (met de eventueel daarop reeds gebouwde/bestaande opstallen) met daaraan gekoppeld de aannemingsovereenkomst;
2. hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

### HYPOTHEEK TIJDENS DE BOUW

De nota's van de vervallen termijnen na het notarieel transport ontvangt u rechtstreeks van de aannemer. Deze dient u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw akkoord, te zenden naar uw geldgever die voor betaling zal zorgen. Vanaf de transportdatum betaalt u periodiek rente en aflossing of verzekeringspremie over het totale hypotheekbedrag. Over het

verschil tussen het totale hypotheekbedrag en de door de geldgever reeds voor u betaalde termijnen, wordt aan u door de geldgever een rentevergoeding gegeven. Deze rentevergoeding, de zgn. depotrente, ligt als regel iets lager dan de te betalen rente.

### KOPERSWIJZIGINGEN

Bij de aankoop van de woning wordt een basis-keuzelijst verstrekt met de mogelijke opties. Op deze lijst worden tevens de showrooms vermeld waar u een nadere tegel- en/of sanitair keuze kunt maken. Daarnaast kunt u uw individuele wensen kenbaar maken. Hiertoe kunt u met één van onze medewerkers een afspraak maken om, binnen de mogelijkheden en beperkingen van het bouwplan, uw wensen te bespreken. Gevelaanpassingen, in welke vorm dan ook zijn niet mogelijk. Voor het opnemen van wijzigingen in het bouwproces wordt een einddatum bepaald. Van de afgesproken wijzigingen wordt vooraf een overeenkomst gemaakt. De afrekening houdt gelijke tred met de productie van de wijzigingen.

### WIJZIGINGEN BOUWTEKENINGEN

De bouwtekeningen zijn nauwkeurig en met zorg gemaakt aan de hand van de gegevens van architect en constructeur in de fase van het definitief planontwerp. Het is desondanks soms nodig om wijzigingen door te voeren in verband met verder uit-detaillering.

De situatietekening, waarop het gebouw met bijbehorende grond, de straten, het openbaar groen, etc. staan aangegeven, wordt verder in detail uitgewerkt en later vastgesteld. Enige zaken zullen mede door de Gemeente Leiden worden uitgewerkt, zoals:

[aanbiedplaats vuilcontainers](#)

[verkeerscirculatie](#)

[openbare verlichting](#)

[groenplan / spelen](#)

### OPLEVERINGSPROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw huis gereed is voor bewoning. U zult begrijpen dat wij enigszins terughoudend zijn bij het noemen van een prognose van de oplevering. In een later stadium kan de prognose natuurlijk steeds gedetailleerder en ook beter worden.

### ONDERHOUDSTERMIJN

Tijdens de oplevering van uw appartement zullen vertegenwoordigers van de aannemer uw woning met u en uw eventuele adviseur inspecteren. De geconstateerde onvolkomenheden worden op het proces-verbaal van oplevering genoteerd, dat door de partijen wordt ondertekend, waarna de woning is opgeleverd. De desbetref-

fende punten worden onverwijld, maar uiterlijk binnen drie maanden na datum van oplevering (onderhoudstermijn) hersteld. Nadat alle onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. De oplevering en overdracht vinden plaats, nadat alle betalingen zijn ontvangen en is voldaan aan alle verdere verplichtingen.

Alle materialen hebben specifieke eigenschappen. Een huis wordt gebouwd uit “levende” materialen, die nog kunnen gaan “werken”, zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat bij stucwerk krimp-scheurtjes kunnen ontstaan, wat niet ernstig is; ze worden veroorzaakt door droging. Deze eigenschappen kunnen nooit worden voorkomen.

#### KOSTEN KOPER (K.K.)

De koopsommen van de appartementen zijn kosten koper (k.k.). Kosten koper wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen huis gemoeid zijn, **niet** in de koopsom zijn inbegrepen:

- a. overdrachtsbelasting.
- b. notarishonorarium inzake transport.
- c. de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.)
- d. bouwrente, rente over de vervallen bouwtermijnen en over de grondkosten
- e. notarishonorarium inzake hypotheekakte.
- f. notarishonorarium inzake hypotheekakte.

#### PRIJSSTIJGINGEN

De met u in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom is een vaste prijs, met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de verkoper.

#### BELASTINGVOORDEEL

Alle kosten, verband houdende met de financiering van uw woning, zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin betaling heeft plaatsgevonden.

Deze kosten kunnen zijn:

- a. de hypotheekrente  
(minus tijdens de bouw ontvangen depotrente)
- b. kosten hypotheekakte
- c. informatie- en taxatiekosten
- d. afsluitkosten hypotheek

Zie voor actuele informatie over mogelijke belastingvoordelen

t.a.v. rijksmonumenten:

[www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)



INFORMATIE:  
DE MEELFABRIEK  
071 – 3610714  
INFO@DEMEELFABRIEK.NL  
DEMEELFABRIEK.NL

