

16 Royale twee-onder-één-kap woningen

**GROOT NOOTEN**  
Warande | Lelystad



**de boer**  
de actieve makelaar

Meer informatie? Bel 0320 28 18 00 of mail [mail@deactievemakelaar.nl](mailto:mail@deactievemakelaar.nl)

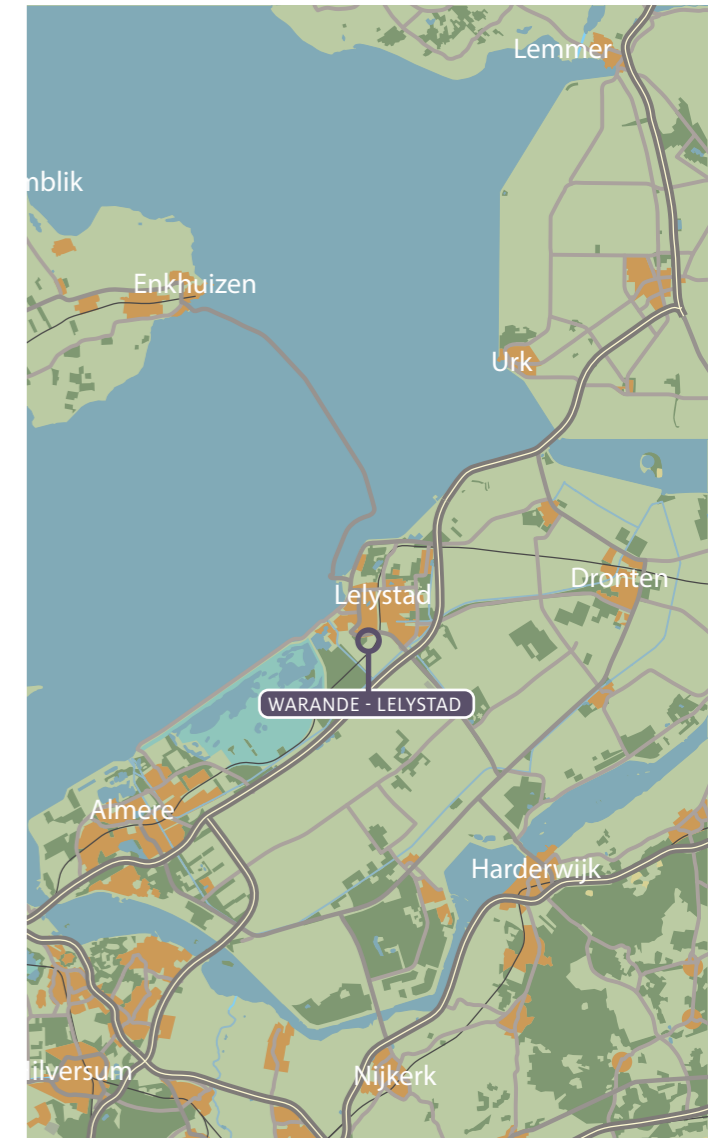


# Inhoudsopgave

3	Bouwlocatie
4	Gevelaanzichten basiswoning type A
6	Plattegronden basiswoning type A
9	Doorsnede basiswoning type A
12	Gevelaanzichten basiswoning type B
14	Plattegronden basiswoning type B
17	Doorsnede basiswoning type B
20	Gevelaanzichten opties type A & B
22	Plattegronden opties type A & B
25	Doorsnede opties type A & B
26	Technische omschrijving
28	Participanten







## Bouwlocatie

16 royale twee-onder-één-kap woningen  
 Warande, Groot Nooten te Lelystad  
 gemeente Lelystad

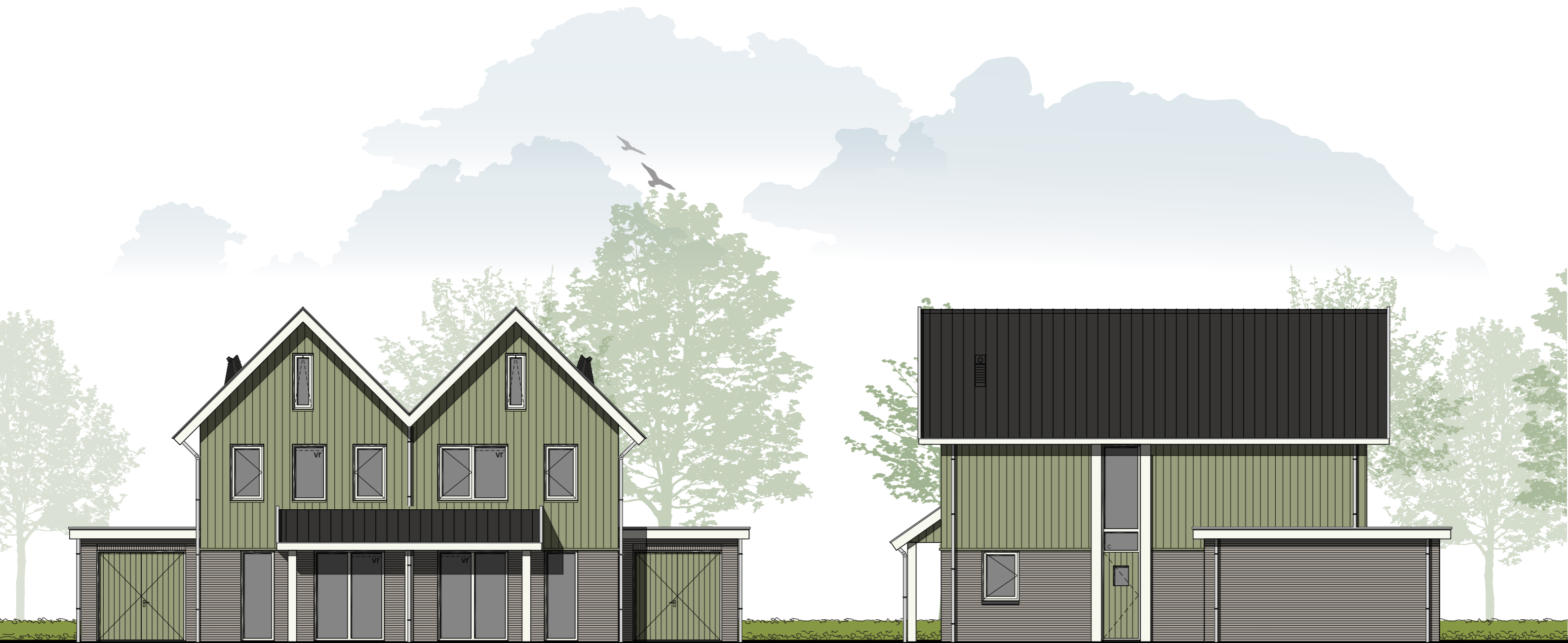
De openbare inrichting van voetpaden, parkeerplaatsen en wegen die op gemeentegrond liggen, worden door of op aanwijzing van de gemeente aangelegd. De uiteindelijke liggingen, afmetingen en uitvoeringen worden pas bij het zogenaamd woonrijp maken door of in overleg met de gemeente bepaald. De definitieve maatvoering van de perceelgrenzen wordt door het kadaster bepaald. Aan deze tekening kunnen hierdoor geen rechten worden ontleend.

# Basis

## Voorgevel & rechter zijgevel

## type A

Bouwnummer 3-4, 5-6, 19-20 & 23-24  
Bouwnummer 3-4 & 5-6 zijn afgebeeld  
Bouwnummer 20 & 23 zijn voorzien van een geschakelde berging



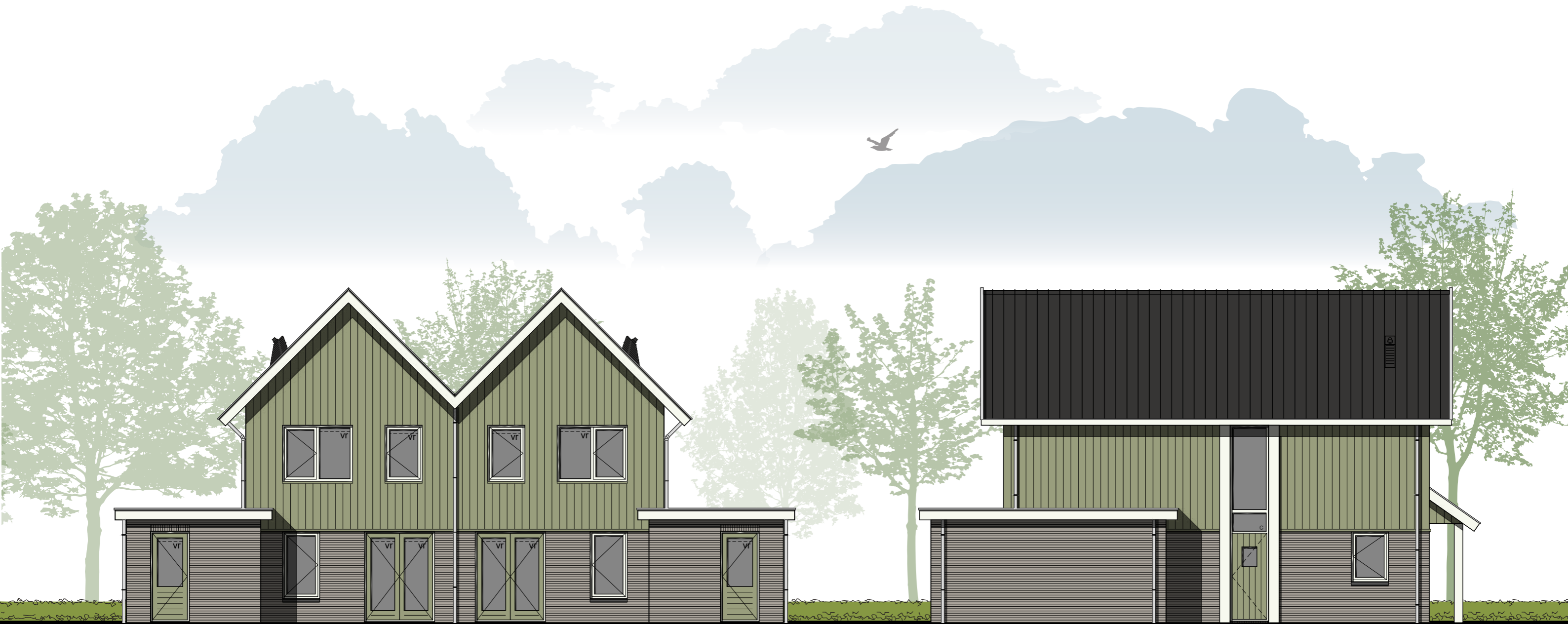
bouwnummer 3, 5, 19 en 23

bouwnummer 4, 6, 20 en 24

bouwnummer 4, 6, 20 en 24



Bouwnummer 3-4, 5-6, 19-20 & 23-24  
Bouwnummer 3-4 & 5-6 zijn afgebeeld  
Bouwnummer 20 & 23 zijn voorzien van een geschakelde berging



bouwnummer 4, 6, 20 en 24

bouwnummer 3, 5, 19 en 23

bouwnummer 3, 5, 19 en 23

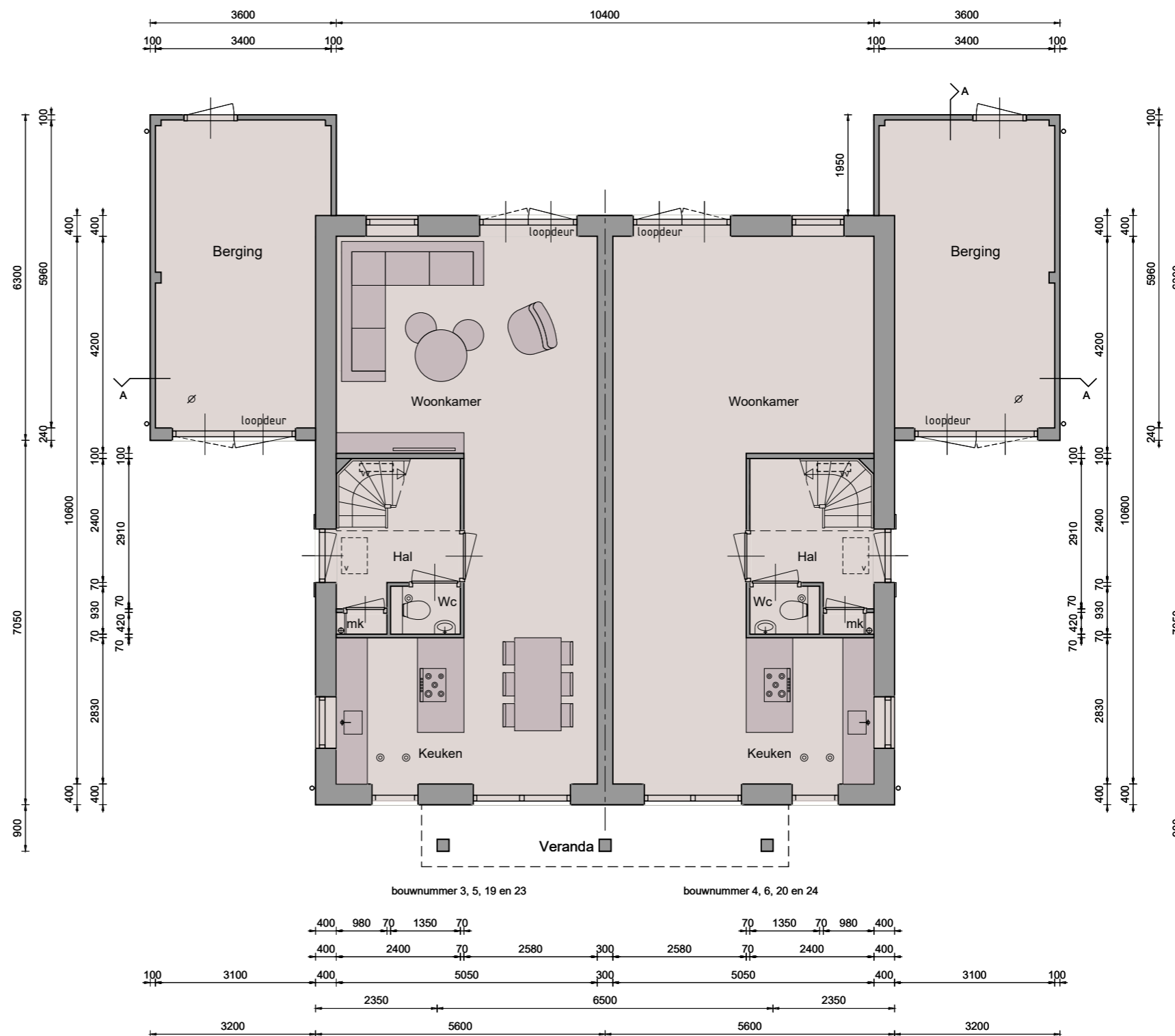


# Basis

## Begane grond

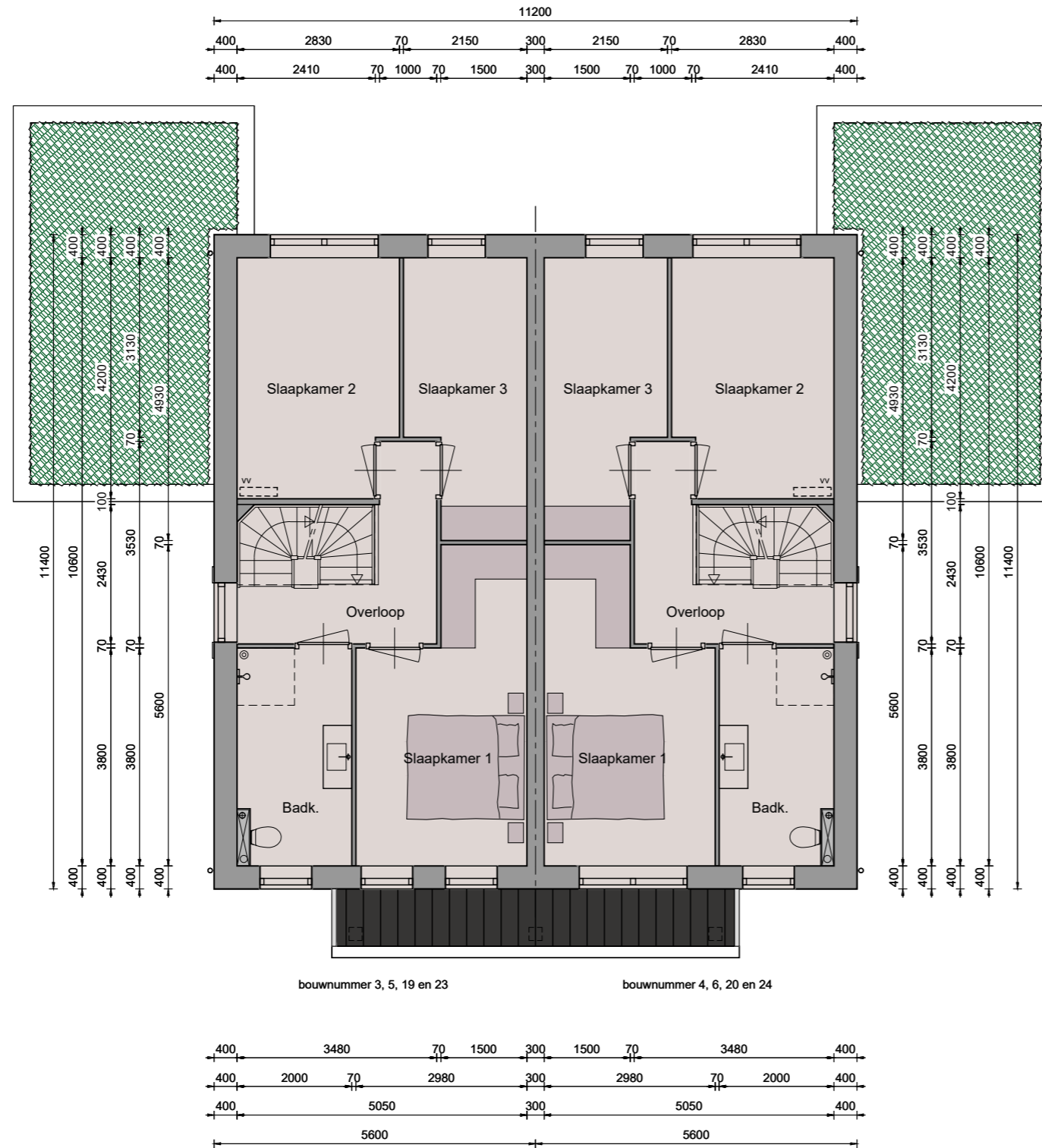
## type A

Bouwnummer 3-4, 5-6, 19-20 & 23-24  
 Bouwnummer 3-4 & 5-6 zijn afgebeeld  
 Bouwnummer 20 & 23 zijn voorzien van een geschakelde berging





Bouwnummer 3-4, 5-6, 19-20 & 23-24  
Bouwnummer 3-4 & 5-6 zijn afgebeeld  
Bouwnummer 20 & 23 zijn voorzien van een geschakelde berging





# Basis

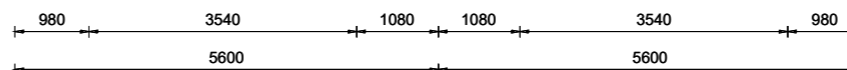
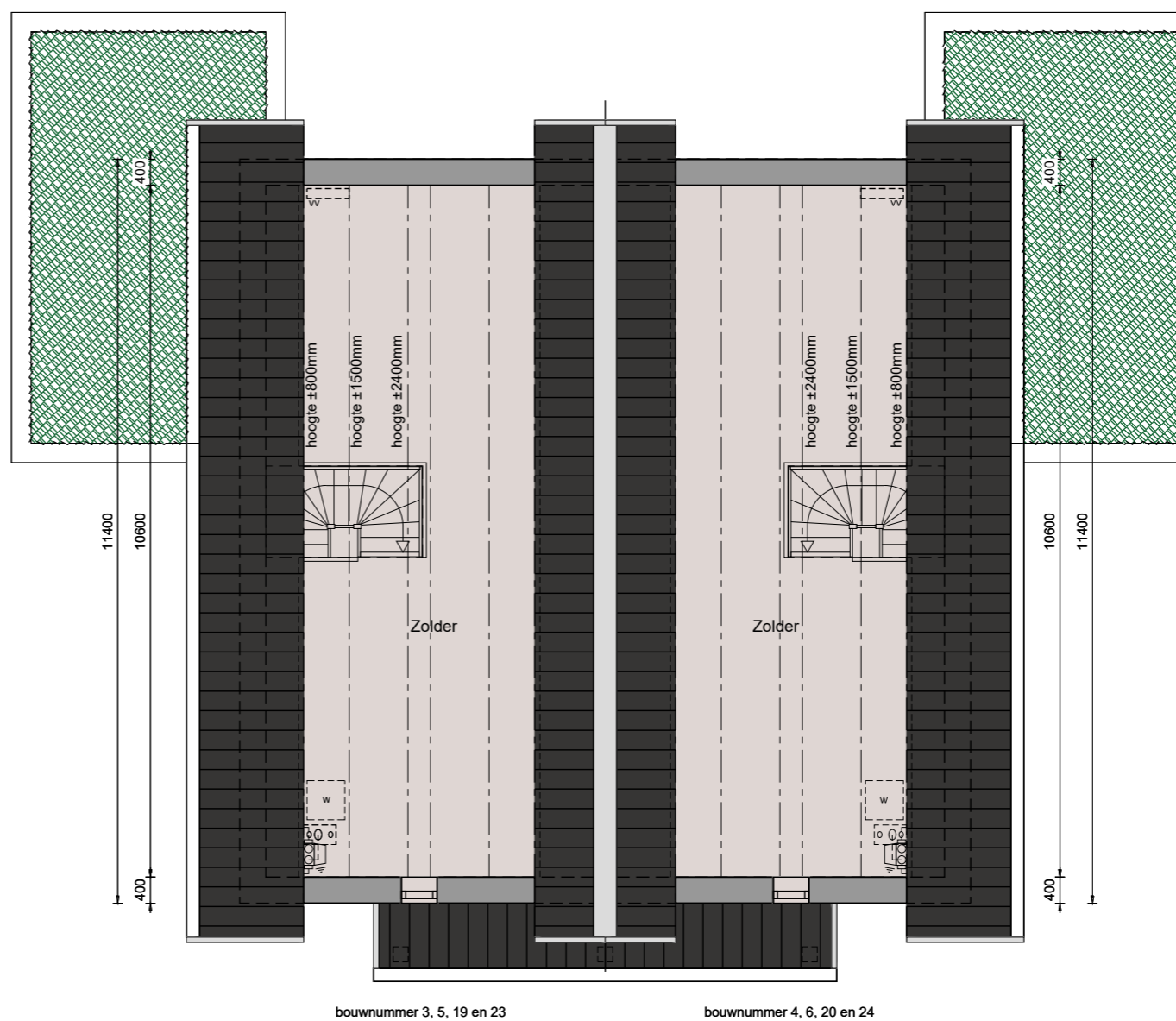
## 2de verdieping

## type A

Bouwnummer 3-4, 5-6, 19-20 & 23-24

Bouwnummer 3-4 & 5-6 zijn afgebeeld

Bouwnummer 20 & 23 zijn voorzien van een geschakelde berging



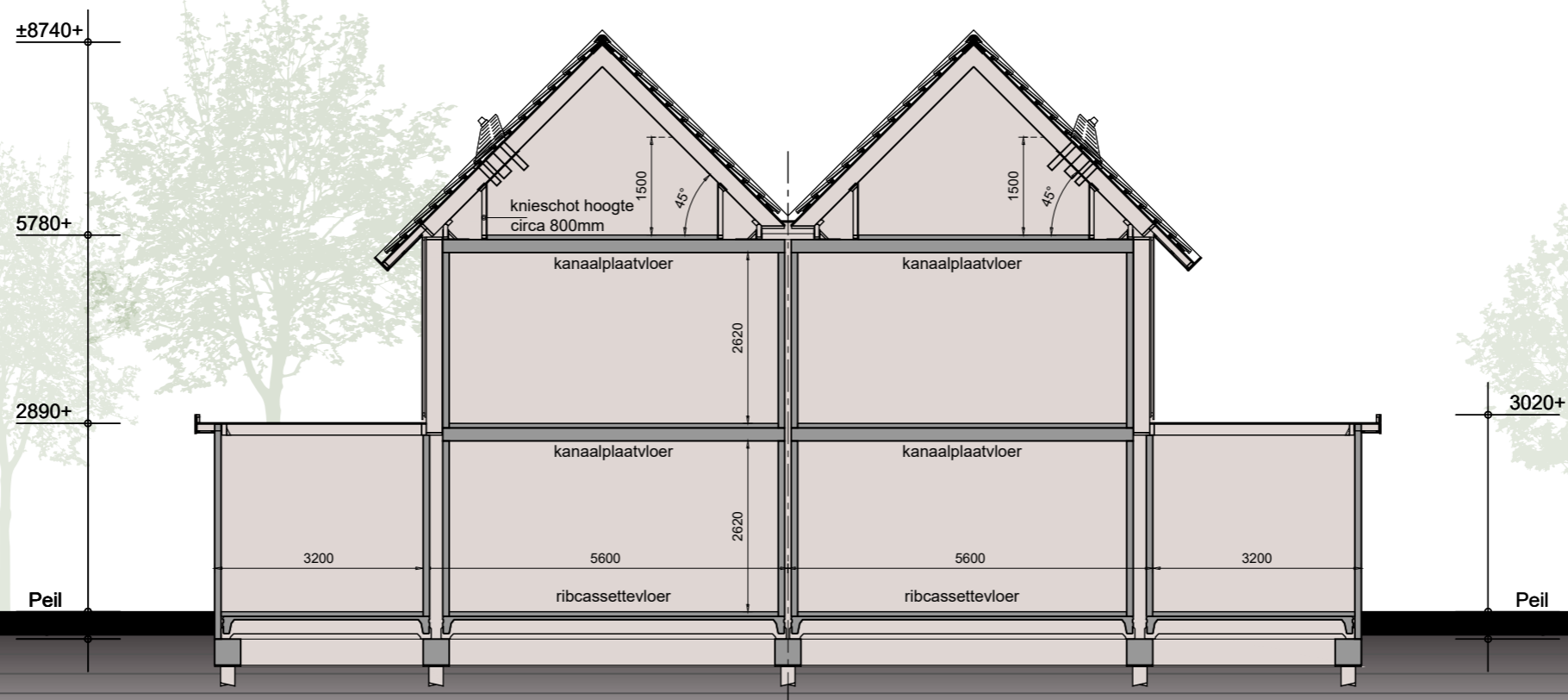


# type A

# Doorsnede

# Basis

Bouwnummer 3-4, 5-6, 19-20 & 23-24  
Bouwnummer 3-4 & 5-6 zijn afgebeeld  
Bouwnummer 20 & 23 zijn voorzien van een geschakelde berging











## Kleurenschema

Onderdelen	Materialen	Kleur
Gevels	Baksteen	Bruingrijs
Gevelbekleding	Hout	Zachtgroen
Plint	Baksteen (donker gevoegd)	Bruingrijs
Dak	Keramische pan, mat	Zwart
Raamdorpels	Keramisch	Zwart
Waterslagen	Aluminium	Zachtgroen
Kozijnen	Hardhout	Gebroken wit
Raamhout	Hardhout	Gebroken wit
Deurhout	Hardhout	Zachtgroen
Houten garagedeuren	Hardhout	Zachtgroen
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel

## Inhoud en Oppervlakten

Gebruiksoppervlakte woning:

ca. 129 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte berging:

ca. 19 m<sup>2</sup>

Bruto inhoud woning:

ca. 495 m<sup>3</sup>

Bruto inhoud berging:

ca. 69 m<sup>3</sup>

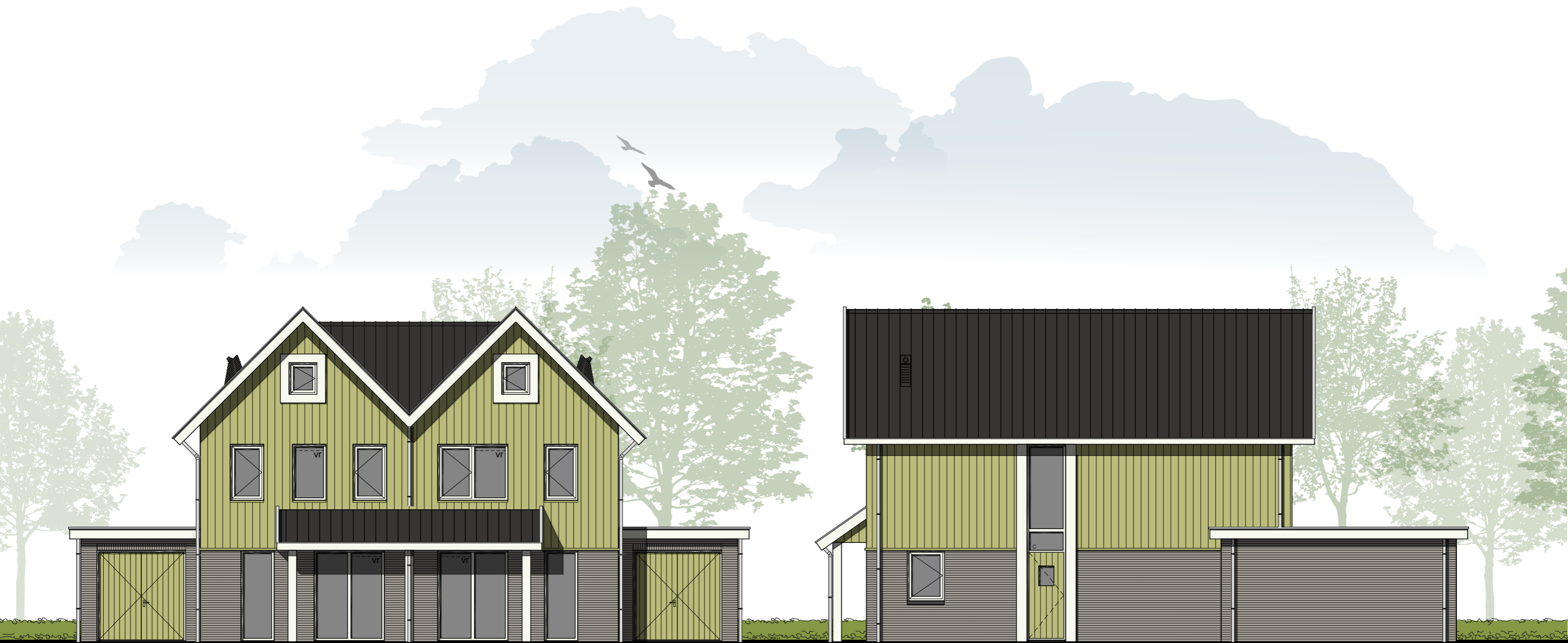


# Basis

## Voorgevel & rechter zijgevel

## type B

Bouwnummer 1-2, 7-8, 9-10 & 21-22  
Bouwnummer 1-2, 7-8 & 9-10 zijn afgebeeld  
Bouwnummer 21 & 22 zijn voorzien van een geschakelde berging



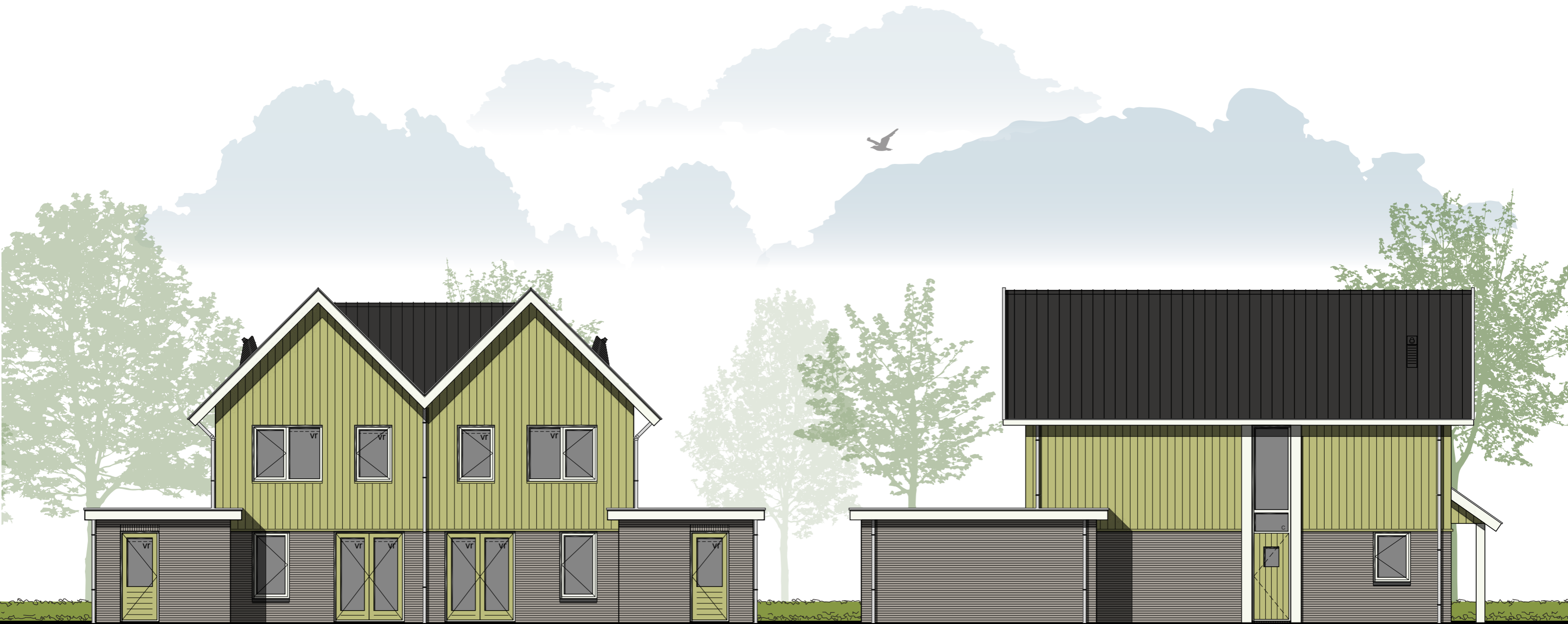
bouwnummer 1, 7, 9 en 21

bouwnummer 2, 8, 10 en 22

bouwnummer 2, 8, 10 en 22



Bouwnummer 1-2, 7-8, 9-10 & 21-22  
Bouwnummer 1-2, 7-8 & 9-10 zijn afgebeeld  
Bouwnummer 21 & 22 zijn voorzien van een geschakelde berging



bouwnummer 2, 8, 10 en 22

bouwnummer 1, 7, 9 en 21

bouwnummer 1, 7, 9 en 21

# Basis

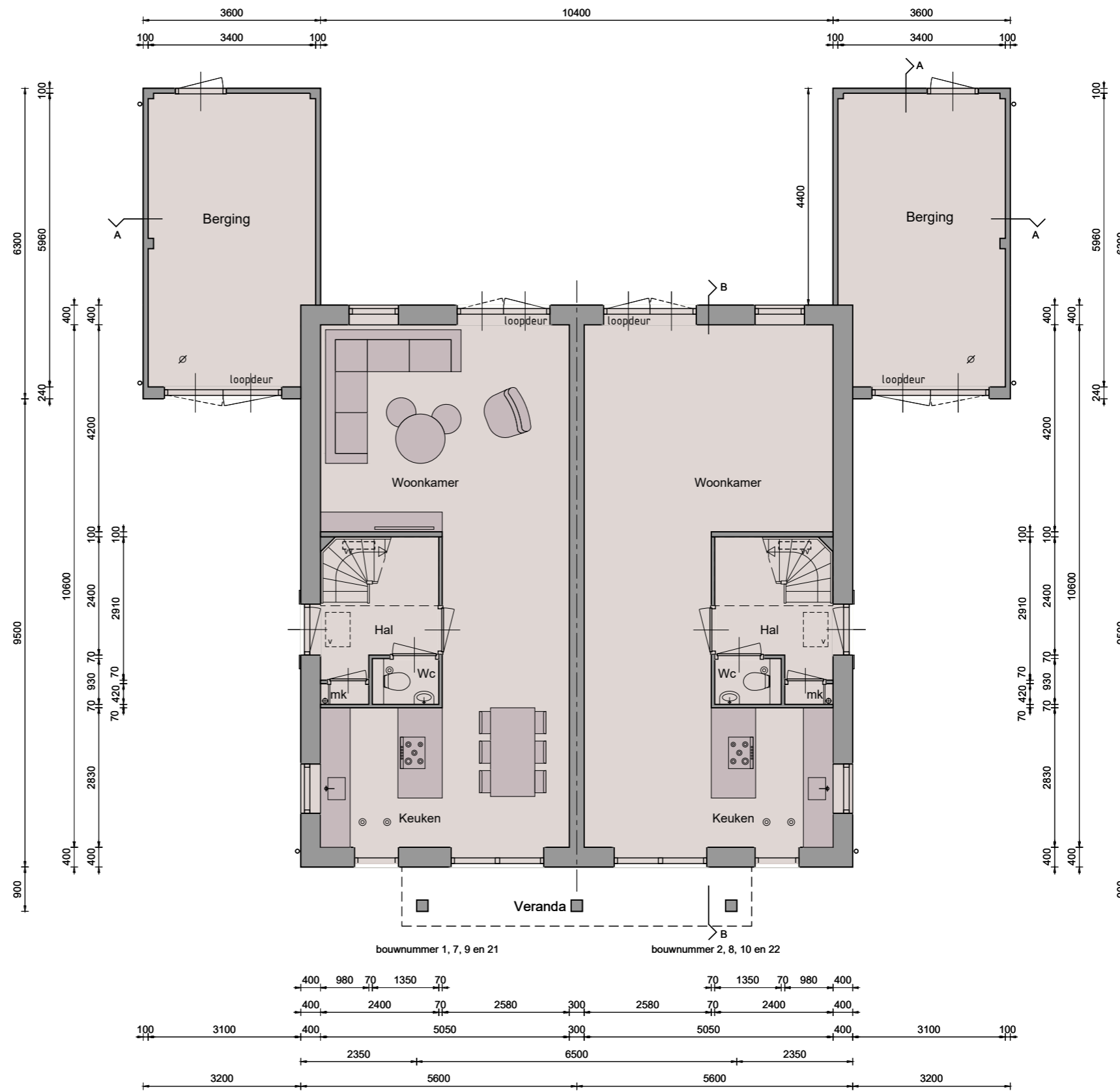
## Begane grond

## type B

Bouwnummer 1-2, 7-8, 9-10 & 21-22

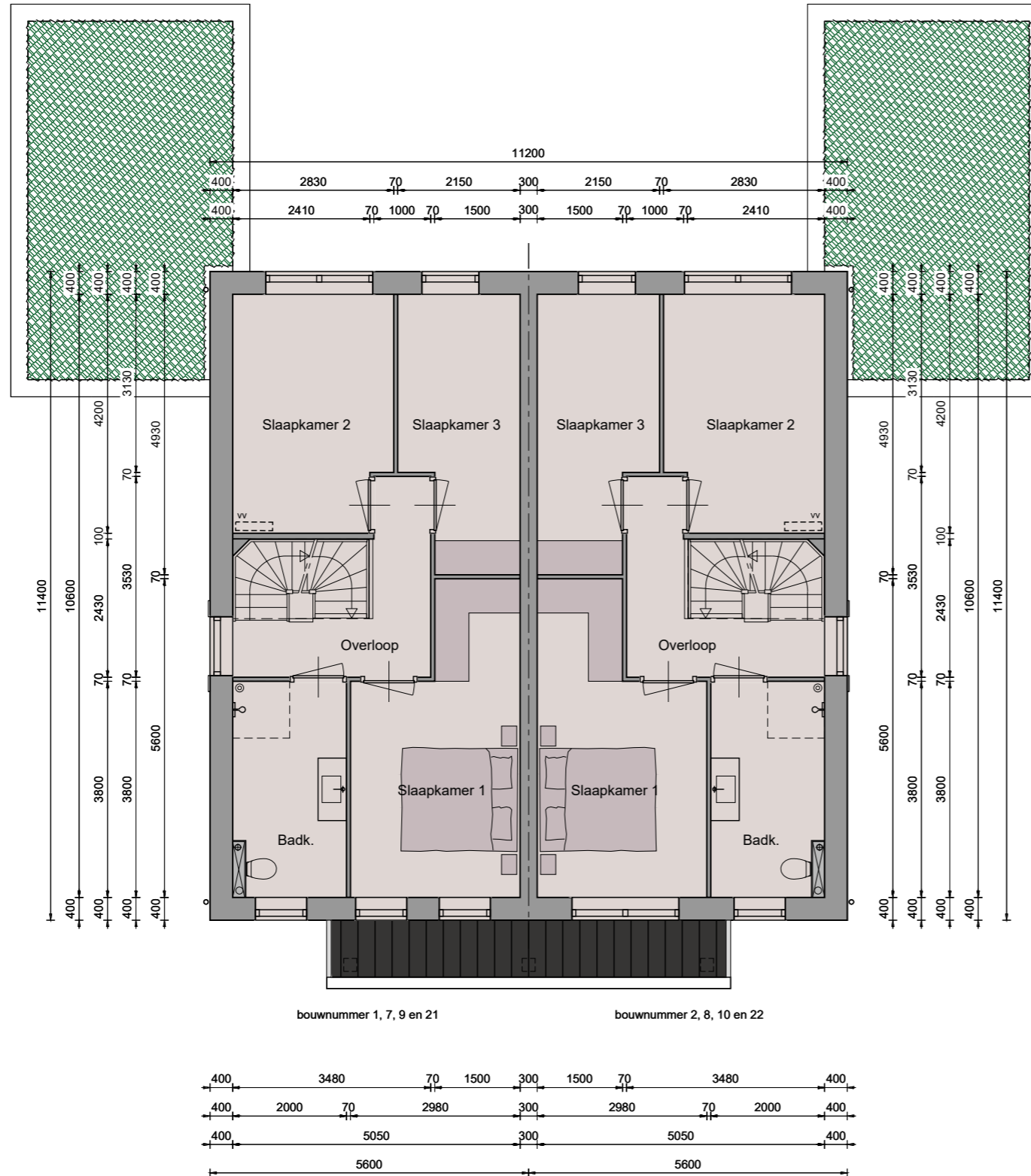
Bouwnummer 1-2, 7-8 & 9-10 zijn afgebeeld

Bouwnummer 21 & 22 zijn voorzien van een geschakelde berging





Bouwnummer 1-2, 7-8, 9-10 & 21-22  
Bouwnummer 1-2, 7-8 & 9-10 zijn afgebeeld  
Bouwnummer 21 & 22 zijn voorzien van een geschakelde berging



# Basis

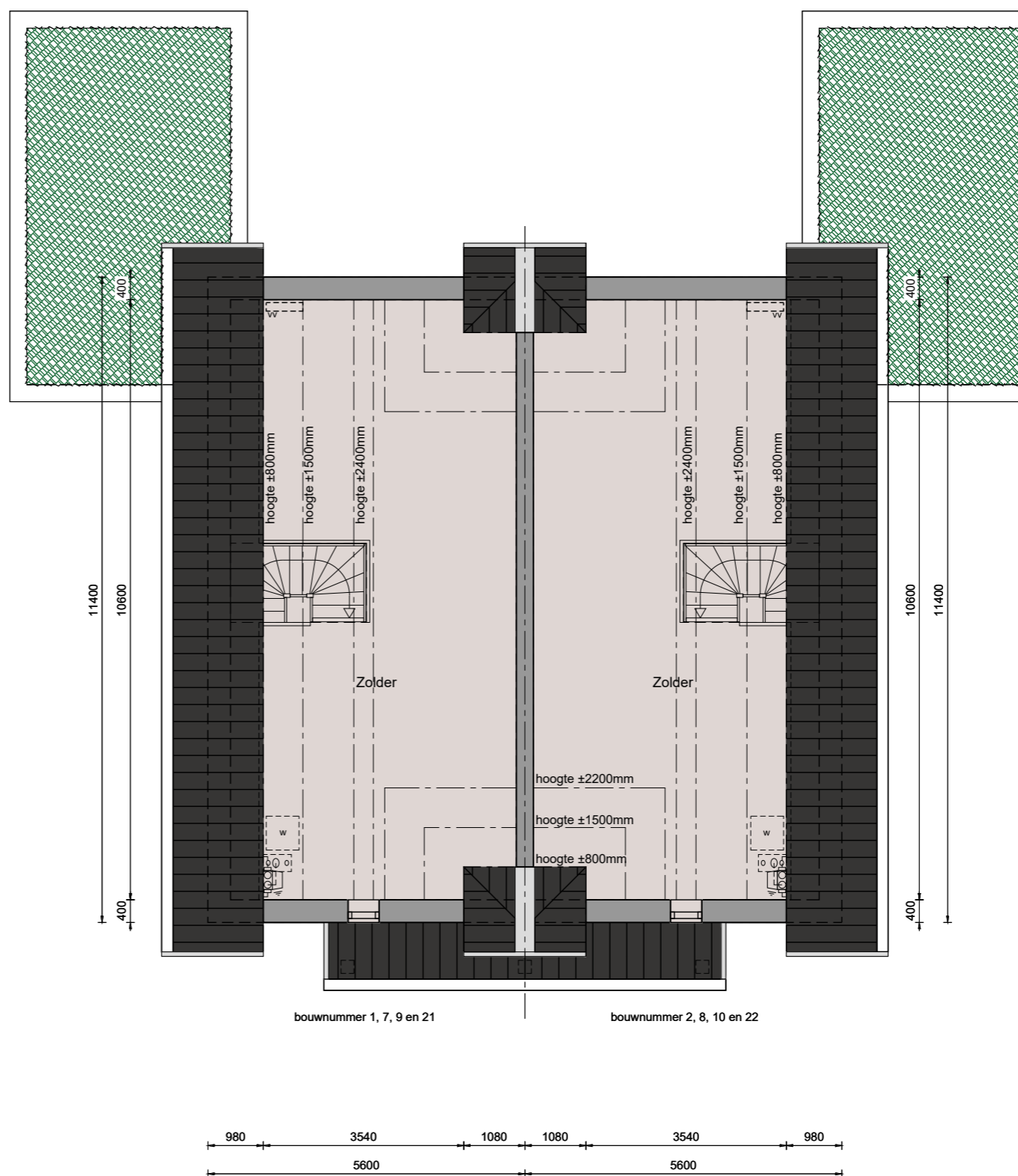
## 2de verdieping

## type B

Bouwnummer 1-2, 7-8, 9-10 & 21-22

Bouwnummer 1-2, 7-8 & 9-10 zijn afgebeeld

Bouwnummer 21 & 22 zijn voorzien van een geschakelde berging



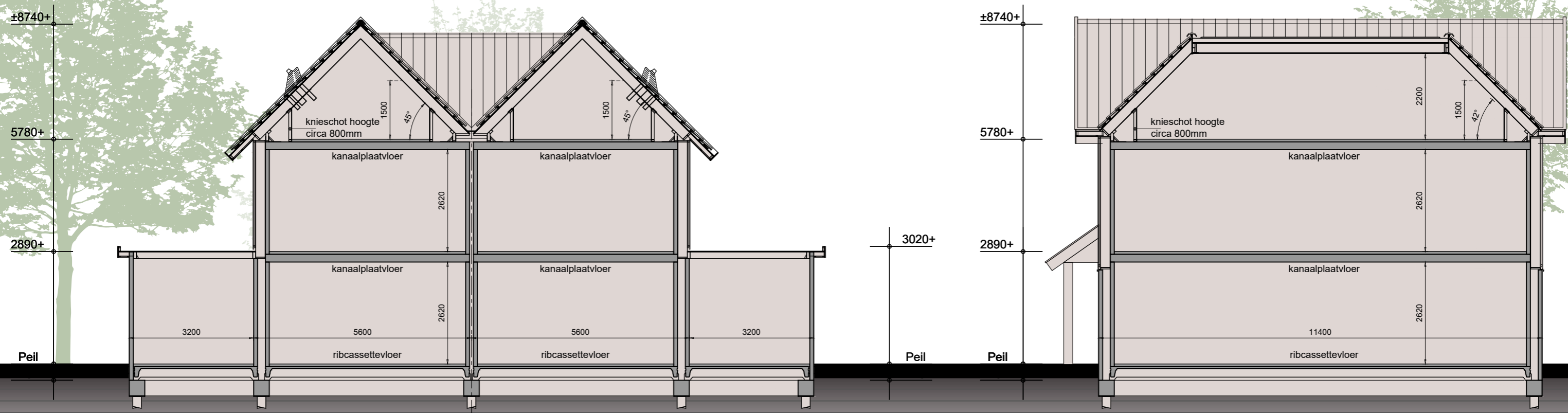


# type B

# Doorsnede

# Basis

Bouwnummer 1-2, 7-8, 9-10 & 21-22  
Bouwnummer 1-2, 7-8 & 9-10 zijn afgebeeld  
Bouwnummer 21 & 22 zijn voorzien van een geschakelde berging











## Kleurenschema

Onderdelen	Materialen	Kleur
Gevels	Baksteen	Beigegrijs
Gevels	Baksteen	Bruingrijs
Gevelbekleding	Hout	Groen
Plint	Baksteen (donker gevoegd)	Bruingrijs
Dak	Keramische pan, mat	Zwart
Raamdorpels	Keramisch	Zwart
Waterslagen	Aluminium	Groen
Kozijnen	Hardhout	Gebroken wit
Raamhout	Hardhout	Gebroken wit
Deurhout	Hardhout	Groen
Houten garagedeuren	Hardhout	Groen
Boeidelen	Hout	Gebroken wit
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel

## Inhoud en Oppervlakten

Gebruiksoppervlakte woning:

ca. 142 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte berging:

ca. 19 m<sup>2</sup>

Bruto inhoud woning:

ca. 521 m<sup>3</sup>

Bruto inhoud berging:

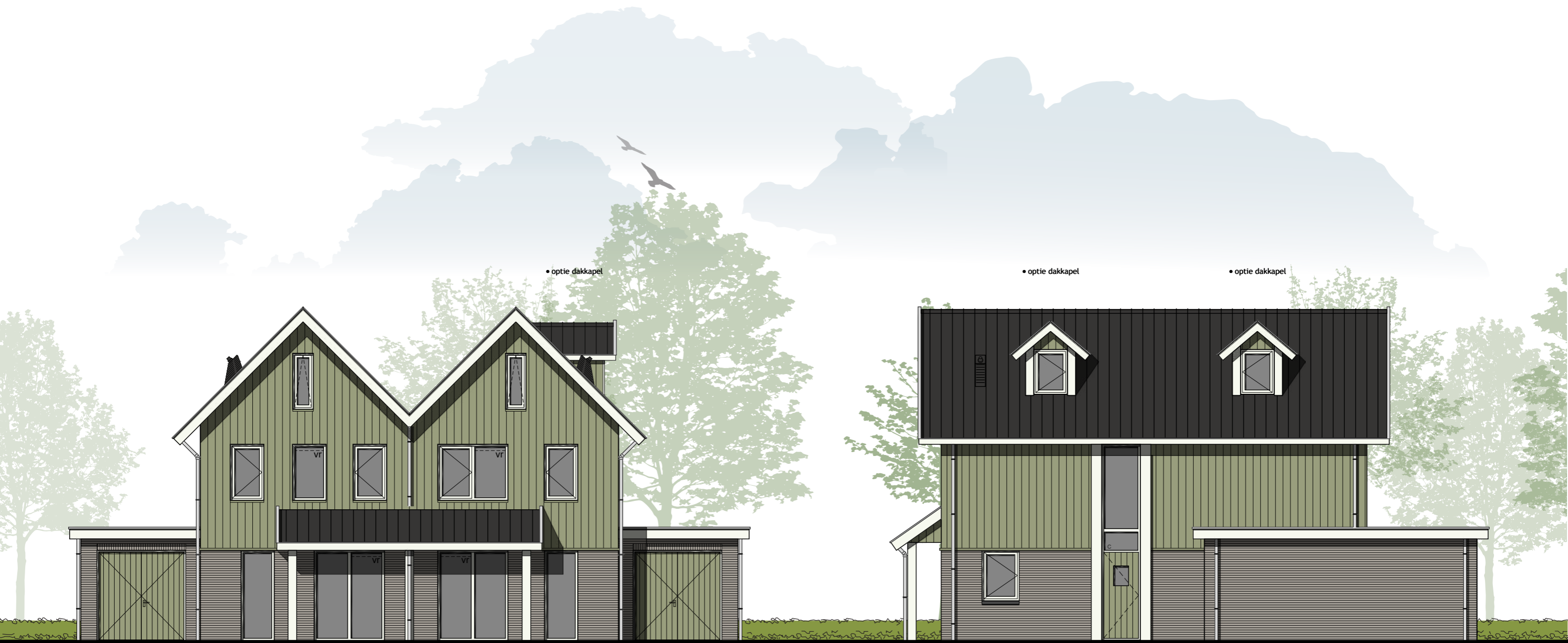
ca. 69 m<sup>3</sup>

# Opties

## Voorgevel & rechter zijgevel

## type A

Bouwnummer 1 t/m 10 & 19 t/m 24  
Bouwnummer 3-4 & 5-6 (type A) zijn afgebeeld  
Bouwnummer 20 t/m 23 zijn voorzien van een geschakelde berging



bouwnummer 3, 5, 19 en 23

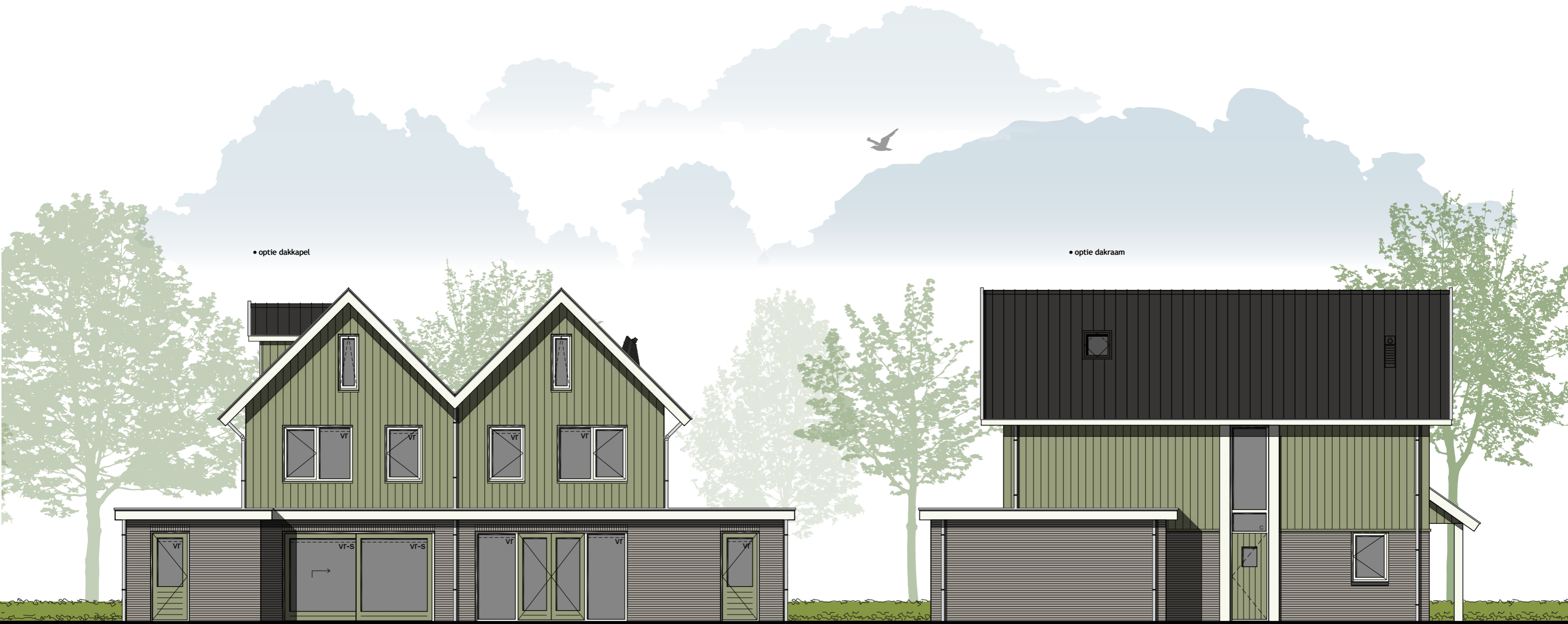
bouwnummer 4, 6, 20 en 24

bouwnummer 4, 6, 20 en 24

• optie 1m uitbreiding berging



Bouwnummer 1 t/m 10 & 19 t/m 24  
Bouwnummer 3-4, & 5-6 (type A) zijn afgebeeld  
Bouwnummer 20 t/m 23 zijn voorzien van een geschakelde berging



• optie dakkapel

• optie dakraam

bouwnummer 4, 6, 20 en 24

• optie schuifpui

• optie 1,95m uitbreiding begane grond

bouwnummer 3, 5, 19 en 23

• optie openslaande deuren met zijlichten

• optie 1,95m uitbreiding begane grond

bouwnummer 3, 5, 19 en 23

# Opties

## Begane grond

## type A

Bouwnummer 1 t/m 10 & 19 t/m 24

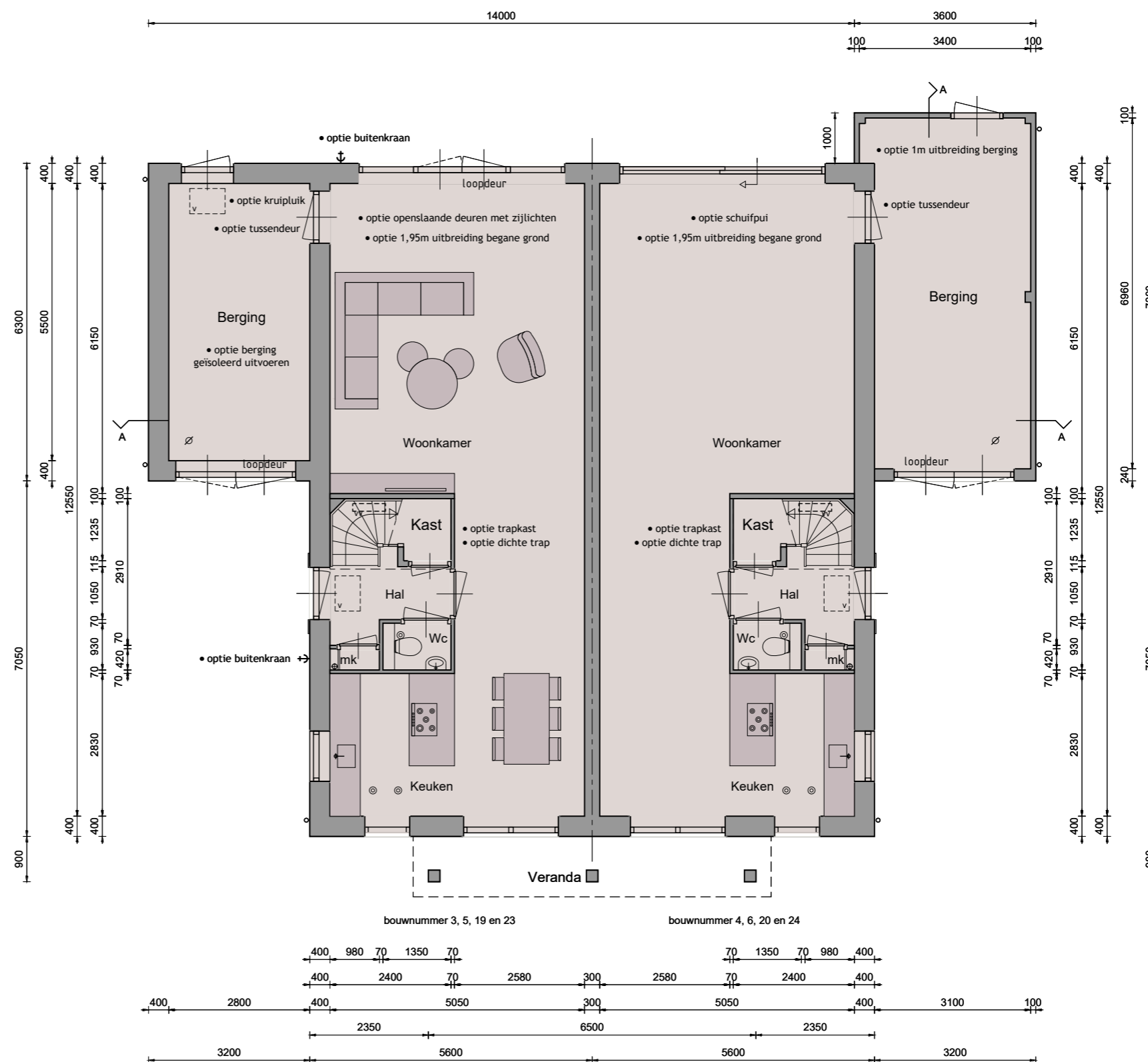
Bouwnummer 3-4 & 5-6 (type A) zijn afgebeeld

Bouwnummer 20 t/m 23 zijn voorzien van een geschakelde berging



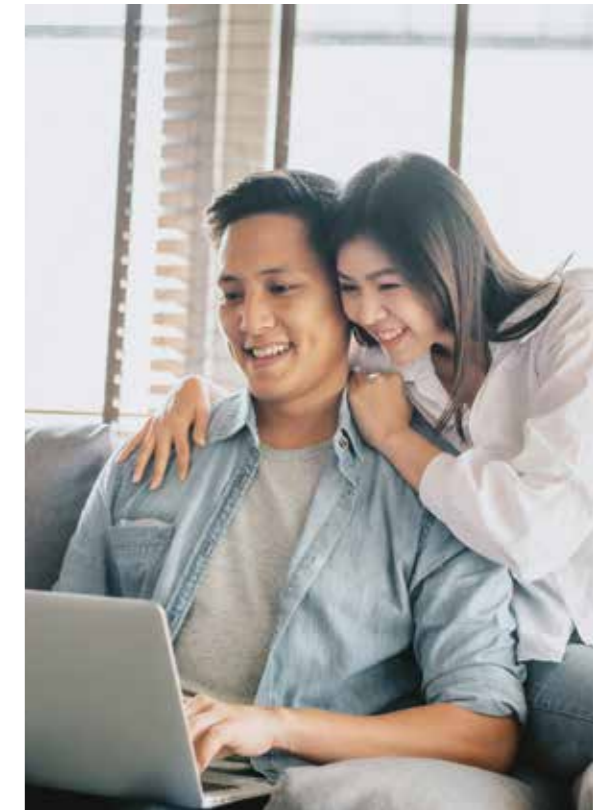
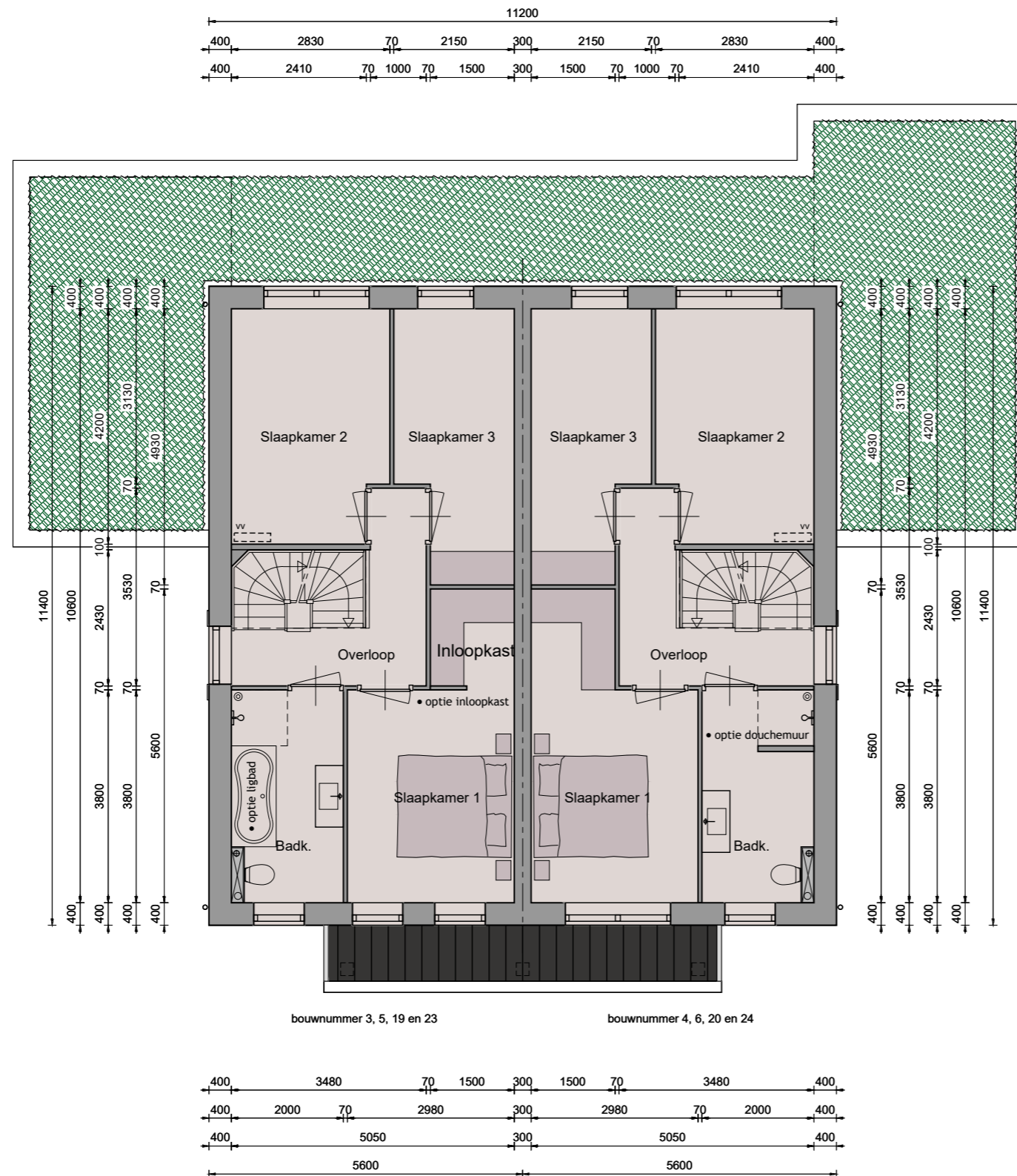
### Opties:

- 1,95m uitbreiding begane grond
- openslaande deuren met zijlichten
- schuifpui
- trapkast
- dichte trap
- buitenkraan t.p.v. achtergevel
- buitenkraan t.p.v. voorgevel
- 1m uitbreiding berging
- berging geïsoleerd uitvoeren
- tussendeur berging/woning
- kruipluik t.p.v. berging





Bouwnummer 1 t/m 10 & 19 t/m 24  
 Bouwnummer 3-4, & 5-6 (type A) zijn afgebeeld  
 Bouwnummer 20 t/m 23 zijn voorzien van een geschakelde berging



Optie:

- ligbad t.p.v. badkamer
- douchemuur t.p.v. badkamer
- inloopkast t.p.v. slaapkamer 1

Bouwnummer 1 t/m 10 & 19 t/m 24

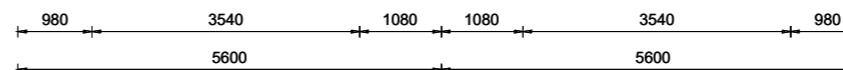
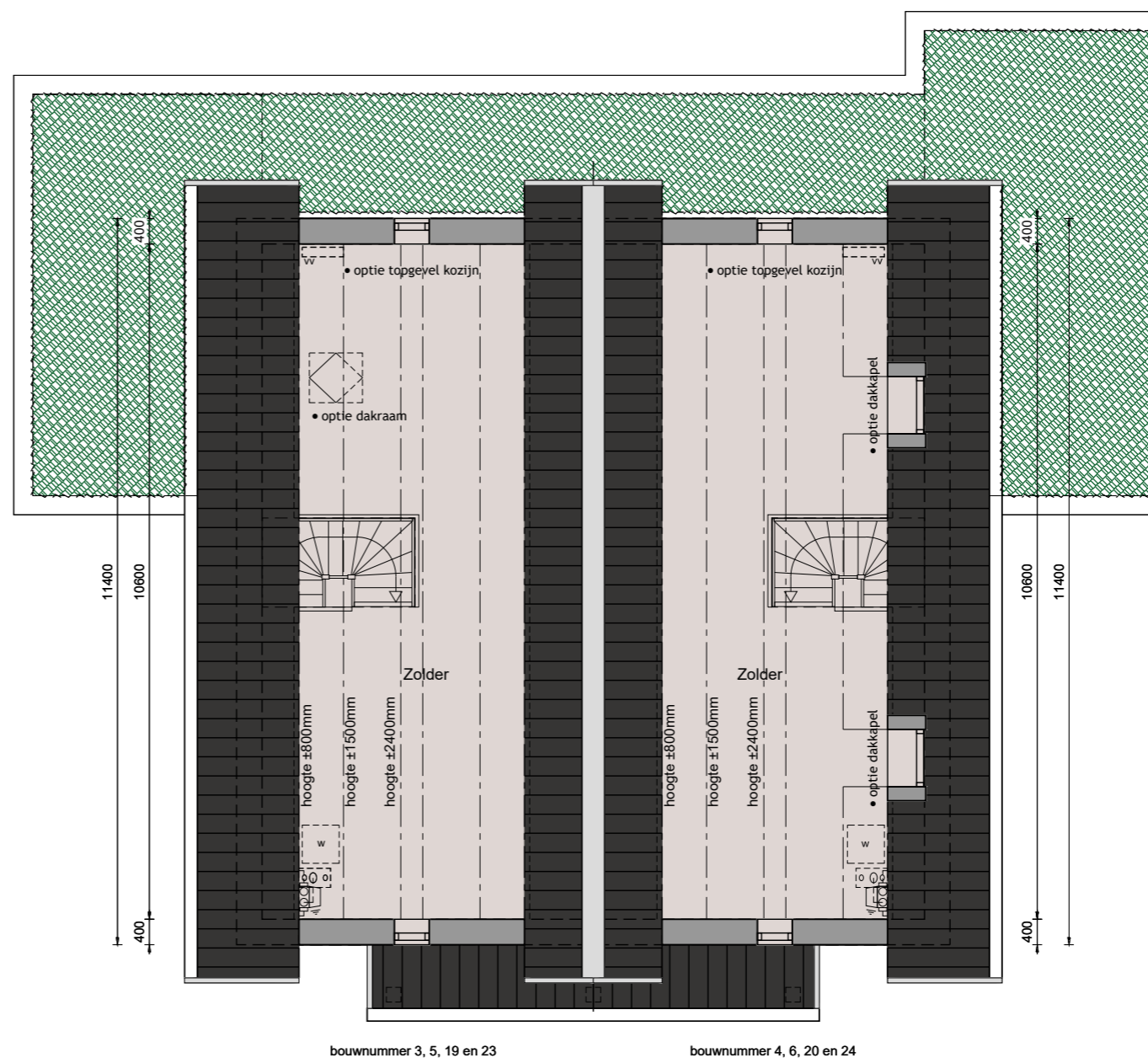
Bouwnummer 3-4 & 5-6 (type A) zijn afgebeeld

Bouwnummer 20 t/m 23 zijn voorzien van een geschakelde berging



#### Opties:

- topgevel kozijn t.p.v. achtergevel
- dakkapel t.p.v. zijgevel
- dakraam t.p.v. zijgevel



*De onbenoemde ruimte(n) zijn niet aangewezen voor het verblijven van personen en voldoen daarin mogelijk niet aan de gestelde eisen, o.a. op basis van oppervlakte, daglicht, ventilatie, vrije hoogte boven de trap en boilerinhoud van de warmtepomp.*

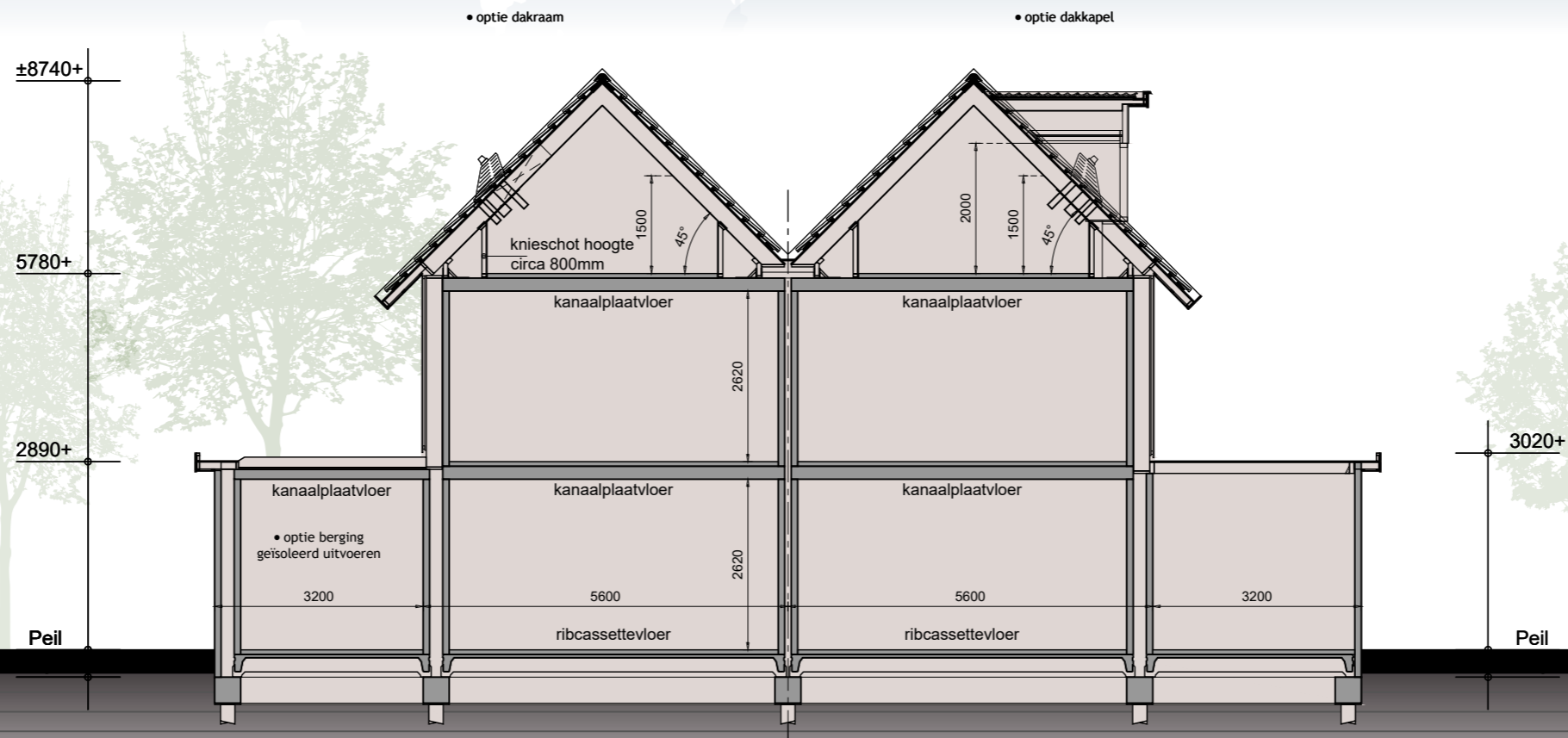


# type A

# Doorsnede

# Opties

Bouwnummer 1 t/m 10 & 19 t/m 24  
Bouwnummer 3-4, & 5-6 (type A) zijn afgebeeld  
Bouwnummer 20 t/m 23 zijn voorzien van een geschakelde berging



# Technische omschrijving



## BOUWWATER EN BOUWSTROOM

In de aanneemsom is een bouwwaterpunt en een bouwstroomkast opgenomen.

## VERZEKERING

Het bouwwerk is tijdens de bouwperiode verzekerd tegen brand- en stormschade met een CAR-verzekering.

## RIOLERING

De riolering zal worden uitgevoerd volgens het gescheiden stelsel en wordt aangesloten op het gemeenteriool. Onder de woning wordt een lus drainage aangelegd, deze wordt aangesloten op de hemelwaterriolering.

## PAALFUNDERING en HEIWERK (inclusief sondering)

Voor de woning is standaard heiwerk opgenomen, er is gerekend met betonnen heipalen. De fundering bestaat uit een balkenfundering met werkvloer, afmeting balken volgens opgave constructeur. Het heiwerk is niet verrekenbaar.

## GRAAF- EN AANVULWERKZAAMHEDEN

Het ontgraven van de fundering is standaard opgenomen, de uitkomende grond wordt ter plekke opgeslagen. Met deze grond worden de funderingssleuven naderhand opgevuld. De kavel wordt egaal opgeleverd en de tuinaanleg is voor rekening van de koper.

## BESTRATING

Er is GEEN straatwerk opgenomen in de tuin!

## BEGANE GROND- EN VERDIEPINGSVLOER

De begane grondvloer van de woning en de stallingruimte is een z.g. geïsoleerde gewapend betonnen ribcassettevloer, met een hoge isolatiewaarde Rc-waarde 3,7 (m<sup>2</sup>·K)/W. T.b.v. ventilatie van de kruipruimte worden de benodigde Ubbink ventilatiekokers opgenomen. Als 1ste en 2de verdiepingsvloer van de woning wordt een betonnen kanaalplaatvloer toegepast. Voor alle vloeren geldt dat er berekeningen van zullen worden overlegd aan de gemeente.

## GEVELS

De gevels op de begane grond zijn van schoonmetselwerk volgens monster. De voegen worden licht verdiept gevoegd. Boven de buitenkozijnen worden loodslabben van voldoende afmeting aangebracht. Op de verdieping wordt de gevel voorzien van gevelbekleding volgens monster.

## BINNENMUREN

De binnenspouwbladen worden traditioneel vervaardigd met een steenachtig materiaal spouwisolatie van Rockwool o.g.w, met hoge isolatiewaarde. De totale Rc-waarde van de spouwmuur is 5,32 (m<sup>2</sup>·K)/W. Tevens worden de binnenmuren op de begane grond uitgevoerd met een steenachtig materiaal. De voorkomende scheidingswanden op de 1ste verdieping worden uitgevoerd in GIBO gipsblokken, behangklaar.

## BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN (HARDHOUT: MERANTI o.g.w.)

Toegepast worden hardhouten kozijnen, ramen, deuren en vast glas elementen. De hardhouten buitenkozijnen worden geproduceerd bij een kozijnenfabriek onder gecontroleerde omstandigheden. De elementen worden standaard voorzien van isolerende beglazing en afgemonteerd met deugdelijk hang- en sluitwerk conform eisen politiekeurmerk veilig wonen. In de kozijnen en/of puiken is standaard geen veiligheidsbeglazing opgenomen uitgezonderd waar het bouwbesluit dit vereist, tegen een meerprijs is het mogelijk om veiligheidsbeglazing toe te passen. De benodigde ventilatieroosters met koudebrug onderbreking worden gemonteerd tussen het glas in de kozijnen, e.e.a. zoals op de tekening staat aangegeven. De buitendeuren zijn standaard deuren, zie tekening. Voor de voordeur is een stelpost opgenomen van € 600,- incl. 21% btw. De garagedeur van de berging wordt uitgevoerd als hardhouten kozijnen en deuren.

## BINNENKOZIJNEN EN DEUREN

De binnendeurkozijnen op de begane grond en verdieping worden van hardhout zonder bovenlicht. De binnendeuren worden opdekdeuren fabrikaat Krepel o.g.w., kleur wit. De deuren komen gelakt op het werk.

## DAKCONSTRUCTIE

De dakconstructie van de woning bestaat uit een sporenkap volgens tekening met een RC-waarde van 6,3 (m<sup>2</sup>·K)/W. De opbouw van de dakelementen is als volgt: Daksporen van vurenhout volgens gegevens van de fabrikant, waartussen glaswol, over de sporen wordt z.g. mandragende folie aangebracht en de onderzijde wordt voorzien van Spano wit gegrond. De onderlinge naden tussen de dakelementen worden afgedicht met PUR. Over de dakelementen worden panlatten aangebracht met daarop keramische dakpannen, compleet met alle hulpstukken zoals ondervorsten, nokvorsten, kantpannen, enz. De dakconstructie van de berging bestaat uit een vuren houten balklaag met dakbeschot van Underlayment en een bitumineuze dakbedekking. Balklaag blijft in het zicht. Sedum dak is niet inbegrepen.

## GOTEN, BOEIDELLEN EN OVERSTEKPLAFONDS

De goten en boeidellen worden vervaardigd in gemodificeerd Ayous o.g.w. en uitgevoerd zoals aangegeven op de tekening. De overstekplafonds worden vervaardigd van 10 mm watervast multiplex, e.e.a. volgens detaillering. De goten worden ingelegd met zink no. 14.

## HEMELWATERAFVOER

De woning wordt voorzien van de nodige zinken hwa uitlopen.

## TEGELWERK

Voor het tegelwerk is een stelpost opgenomen van € 22,-/m<sup>2</sup> incl. BTW.

Vloertegels: In de badkamer en het toilet de vloertegels in een speciebéd te leggen, een en ander volgens keuze uit diverse monsters.

Wandtegels: De wanden van het toilet tot een hoogte van 1,20 meter, de wanden van de badkamer over de volle hoogte betegelen.

## CEMENTDEKVLOEREN

Alle vertrekken op de begane grond inclusief berging, 1ste en 2de verdieping uitgezonderd daar waar tegelvloeren voorzien van een zandcement afwerkvloer dik ca. 70mm.

## TRAPPEN

De trappen worden uitgevoerd als zijnde een 2 open vuren houten trappen, geplaatst met leuning en hekwerk. (1x fabrieksmatig behandeld).

## BINNENTIMMERWERK

Alle vertrekken worden afgetimmerd met platstukken en lijstwerken. De knieschotten op de 2de verdieping worden op hoogte van circa 80 cm afgewerkt met 10 mm lauan multiplex bevestigd op een regelwerk h.o.h. 40 cm. Exclusief vloerplinten.

## STUCADOORSWERK

Alle wanden waar geen tegelwerk worden behangklaar opgeleverd, uitgezonderd in de stallingruimte.

## SANITAIR (Zoals op tekening aangegeven)

Het op tekening aangegeven sanitair in wit, leveren en plaatsen. Het sanitair wordt compleet afgemonteerd met kranen en aangesloten op de riolering. Totale stelpost sanitair € 2.000 incl. BTW (specificatie van het sanitair is opvraagbaar).

\* Tegen meerprijs is afwijkend sanitair mogelijk.



#### WARM- EN KOUDWATERLEIDINGEN

Er wordt een complete warm- en koudwaterinstallatie aangelegd, uitgevoerd in kunststof leidingwerk naar diverse tappunten. De waterleiding wordt aangelegd volgens de geldende voorschriften. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmwatervoorziening.

#### ELECTRISCHE INSTALLATIE

Er wordt een complete elektrische installatie aangelegd volgens N.E.N.1010, bestaande uit diverse groepen, één en ander volgens een nader met U door te nemen schema. Dozen, schakelaars e.d. worden in principe als wit inbouw materiaal uitgevoerd. Tevens is een deurbelinstallatie met transformator in de woning opgenomen.

#### CENTRALE VERWARMING (stadsverwarming)

De woning maakt gebruik van stadsverwarming. In de meterkast van de woning wordt een warmte-unit geplaatst welke de warm tapwater bereiding en de verwarming van de woning d.m.v. vloerverwarming op de begane grond (excl. berging) en 1ste verdieping verzorgt.

De leidingen ten behoeve van de vloerverwarming zijn van diffuus dicht kunststof buis.

De verdeler ten behoeve van de vloerverwarming zijn van composiet, inclusief afsluiters, thermometers, ontluchters en vulaftapkraan.

Levering door derden van warmte en/of warm tapwater vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010.

De woning wordt volgens de landelijke BENG-norm opgeleverd, eventuele maatregelen om te voldoen aan de BENG-norm is nader te bepalen tijdens de technische uitwerking.

Eventuele persoonlijke wensen ten behoeve van de installatie in overleg met de installateur.

#### PV PANELEN

De woning wordt indien benodigd volgens de BENG- berekening voorzien van polykristallijne PV- panelen met een minimale opbrengst van 300 Wp per paneel. Deze panelen worden zo veel mogelijk zuidelijk georiënteerd op het schuine dak van de woning aangebracht. De panelen worden via een omvormer aangesloten op het lichtnet.

#### MECHANISCHE VENTILATIE

De mechanische ventilatie wordt conform het bouwbesluit aangebracht. Deze ventileert zowel de keuken, het toilet en de badkamer.

#### BUITENSCHILDERWERK

Boeidelen en overstekplafonds voor het aanbrengen 2x behandelen. De buitenkozijnen met ramen en deuren komen 2x behandeld uit de timmerfabriek. De met metselwerk in aanraking komende balkkoppen, kozijnkanten e.d. 2x geground. Na het gereedkomen van de woning worden de boeidelen, de buitenzijde van de kozijnen, ramen en deuren nog 1x behandeld aan de gevel. De buitenkozijnen worden bezet met HR++ glas U-waarde 1.0.

#### SPACWERK

Alle plafonds op de begane grond en de 1ste verdieping van de woning, alsmede het gedeelte boven het tegelwerk in het toilet, zullen worden bespoten met spac-spuitspray fab. SIKKENS o.g. Kleur wit. Plafond zolder (optioneel) is onbehandeld.

#### BINNENSCHILDERWERK

Er is GEEN binnenschilderwerk opgenomen. C.V.-leidingen, waterleidingen blijven tevens onbehandeld. De schuine dakvlakken blijven ook onbehandeld.

#### TEVENS ZIJN INBEGREPEN

- Bouwkavel V.O.N.
- Legeskosten
- Woningborggarantie
- De kosten van ontwerp-, bestek en constructietekeningen.
- B.T.W.
- Nutsvoorzieningen
- Aansluiting op het gemeenteriool
- Drainage
- Notariskosten t.b.v. akte levering

#### NIET INBEGREPEN

- Notariskosten
- Kosten i.v.m. hypotheek etc.
- Kosten van renteverlies tijdens de bouw i.v.m. de eventuele financiering
- Kosten van straatwerk, tuinaanleg, meubilair, erfafscheiding etc.
- Screens en zonwerend beglazing
- Binnenschilderwerk
- Wanden t.b.v. indeling badkamer
- Afwerking schuine dakvlakken aan binnenzijde
- Afwerking binnenwanden, deze worden behangklaar opgeleverd
- Leveren en plaatsen keuken met eventueel meer leidingwerk
- Dakkapel (optioneel)

#### BELANGRIJK

Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend en onder voorbehoud.

Indien u verder nog vragen heeft, stelt u zich dan in verbinding met Bouwbedrijf C.L. Hof bv.

Met deze brochure vervallen eerdere versies hiervan.

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van de wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, zonder dat één en ander afdoet aan de kwaliteit. De opgenomen foto's en perspectieftekeningen geven een "artist-impression" weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering (bijvoorbeeld de kleuren), derhalve kunnen aan de "artist-impression" geen rechten worden ontleend. De technische tekeningen en omschrijvingen zijn maatgevend voor hetgeen u geleverd krijgt. De op tekening ingeschreven maten en ingetekende situaties en dergelijke zijn "circa"-maten en hebben geen bewijskracht.

De woning wordt gebouwd onder Woningborg Garantie- en waarborgregeling



Inlichtingen en verkoop:



De Boer Makelaardij  
8232 WB Lelystad  
(0320) 28 18 00  
mail@deactievemakelaar.nl  
www.deactievemakelaar.nl

Ontwikkeling:



Airoh BV Vastgoed, Projectontwikkeling  
info@airohvastgoed.nl

Realisatie:



www.bouwbedrijfhof.nl

Ontwerp:



www.studiodwp.nl

Notaris:



www.fkjnotaris.nl  
info@fkjnotaris.nl



Alles wat u zoekt in een woning!