

Wie is de ontwikkelaar?

GCCF IV B.V. uit Leidschendam

Wie is de aannemer?

Bouwbedrijf Niersman B.V. uit Voorschoten

Wie is de architect?

Groosman architecten uit Rotterdam

Wanneer is de verwachte start bouw?

Q4-2024 aanvang sloop, Q1-2025 aanvang bouw

Wanneer is de verwachte oplevering?

Q3-2026

Hoeveel werkbare werkdagen zitten er in 1 jaar?

Circa 180

Wanneer sluit de inschrijfperiode?

U kunt u tot maandag 8 juli 17.00 uur inschrijven voor de woningen van PJ Blokhof.

Vindt de toewijzing van de woningen plaats door middel van loting?

Nee, inschrijvers met een financiële check krijgen voorrang boven inschrijvers zonder financiële check.

Wat kan ik verwachten van het eerste gesprek met de makelaar?

Voorafgaand aan het eerste gesprek ontvangt u van de makelaar een e-mailbevestiging met daarin de documenten welke zij met u zullen bespreken. De makelaar zal het hebben over het project in zijn geheel, het toegewezen bouwnummer, de planning en uiteraard ook het financiële plaatje.

Hoe lang is de optieperiode?

Circa 2 weken gerekend vanaf het eerste gesprek bij de makelaar. Houd er rekening mee dat de beslissing om te kopen na circa 1 week genomen moet worden. Op deze manier kan de makelaar uw bedragen ten aanzien van het financieringsvoorbehoud opnemen in het contract. Tijdens het eerste gesprek wordt direct een tekenafpraak met u ingepland.

Wat kan ik verwachten van de tekenafpraak bij de makelaar?

Voorafgaand aan de tekenafpraak worden de koop- en aanneemovereenkomst opgesteld. Wij adviseren u de blanco concepten van deze overeenkomsten voorafgaand aan de tekenafpraak door te lezen. U kunt deze terugvinden via de link welke u van de makelaar ontvangen hebt. Tijdens de tekenafpraak bespreekt de makelaar de overeenkomsten. Er is voldoende gelegenheid om vragen te stellen. Na het bespreken van de overeenkomsten zet u uw digitale handtekening op de overeenkomsten.

Wat zijn opschortende voorwaarden?

Opschortende voorwaarden zijn voorwaarden die de Verkoper en/of Bouwbedrijf Niersman opnemen in de Koop- en Aanneemovereenkomst. Aan deze voorwaarden moet worden voldaan binnen een bepaalde periode. Als dat niet gebeurt, dan is de overeenkomst niet tot stand gekomen.

Zijn er opschortende voorwaarden?

Ja, er zijn diverse opschortende voorwaarden:

1. 70% van de woningen moet zijn verkocht;
2. de planacceptatie van Woningborg moet binnen zijn;
3. de omgevingsvergunning moet zijn afgegeven en onherroepelijk geworden zijn;
4. de vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming moet zijn afgegeven.
5. er een overeenkomst is tussen Bouwbedrijf Niersman en verkoper voor de realisatie van het gehele project.

Zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld, ontvangt u de zogenoemde goednieuwsbrief. Circa twee tot zes weken na het ontvangen van de goednieuwsbrief gaat u naar de projectnotaris om de akte van levering te tekenen. De projectnotaris nodigt u uit.

Kan ik ontbindende voorwaarden opnemen voor mijn financiering?

Ja dat kan, mits u dit hebt opgegeven bij het invullen van het inschrijfformulier op de projectwebsite. Laat u hierover altijd op voorhand adviseren door uw financieel adviseur.

Wanneer moet ik mijn financiering gaan regelen?

Wij raden u aan voorafgaand aan het inschrijven reeds financieel advies in te winnen bij een onafhankelijk hypotheekadviseur. Dit advies kunt u laten updaten nadat u het eerste gesprek bij de makelaar gehad hebt. Afhankelijk van hetgeen opgenomen in uw koop- en aanneemovereenkomst heeft u wel of geen financieel voorbehoud. In uw koop- en aanneemovereenkomst is daarnaast vastgelegd dat de termijn voor financiering aanvangt direct na ondertekening, u hebt vanaf dat moment 2 maanden de tijd om de financiering op orde te krijgen.

Hoe lang moet mijn hypotheekofferte geldig zijn?

Wij raden u aan een hypotheekofferte te kiezen die minimaal de duur van de opschortende voorwaarden geldig is, voor dit project is dat 9 maanden, of een offerte die verlengd kan worden tot de duur van de opschortende voorwaarden. Het eventuele verlopen of verlengen van de hypotheekofferte is altijd voor uw eigen rekening en risico.

Wat is Woningborg?

Het Woningborg certificaat biedt twee vormen van bescherming. Ten eerste biedt het de koper tijdens de bouw bescherming tegen de gevolgen van een faillissement van de (bouw)ondernemer.

Ten tweede biedt het de koper een vangnet in geval de (bouw)ondernemer, vanaf drie maanden

na oplevering, eventueel geconstateerde onvolkomenheden niet kan of niet wil herstellen. Verdere informatie kunt u lezen op www.woningborggroep.nl.

Woningborg is een verzekeringsmaatschappij welke garantie geeft op de afbouw van nieuwbouwprojecten en gegarandeerde nazorg na oplevering. Uw woning wordt onder Woningborg garantie gebouwd. Bouwbedrijf Niersman is bij Woningborg aangesloten onder nummer 03336.

Na ondertekening van de overeenkomsten en het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden zullen wij een garantiecertificaat voor u aanvragen bij Woningborg. Dit certificaat geeft garantie op de afbouw van het project en is tevens een kwaliteitswaarborg voor uw woning.

Wat is grondrente?

Grondrente is de rente over de grond die u betaalt vanaf de peildatum tot het moment dat u de grond koopt bij de notaris. U betaalt dit omdat de ontwikkelaar de grondprijs voor u heeft voorgesloten. De peildatum voor de grondrente is conform het zes weken nadat ?? de ontbindende voorwaarden zijn vervuld. Zodra aan de opschortende voorwaarden is voldaan kunt u naar de notaris voor de overdracht van de grond. De grondrente bedraagt 7% op jaarbasis.

Wat is bouwrente?

Bouwrente is de rente die u betaalt over eventueel vervallen bouwtermijnen. Dit kan enerzijds omdat u instapt nadat de bouw is gestart, u betaalt dan rente vanaf de vervaldatum tot het moment dat de eigendom wordt overgedragen via de notaris. De bouwrente bedraagt 7% op jaarbasis. Anderzijds kunt u bouwrente verschuldigd zijn als u een factuur te laat betaald. In dat geval betaalt u 10% rente op jaarbasis.

Wat betekent Vrij Op Naam (V.O.N.)?

De nieuwbouwwoning koopt u Vrij Op Naam, dat betekent dat de ontwikkelaar een aantal kosten op zich neemt, onder andere:

- overdrachtsbelasting;
- notariskosten voor het opstellen & passeren van de koopakten;
- kadastrale inmeting.

Wél dient rekening gehouden worden met enkele bijkomende financieringskosten, namelijk:

- kosten voor hypotheekadvies;
- notariskosten voor het opstellen & passeren van de hypotheekakte".

Mag ik zelf een notaris kiezen?

Voor uw hypotheek mag u een eigen notaris kiezen; voor de overdracht van uw woning is er een projectnotaris.

Wat is de status van het bestemmingsplan?

Het plan is goedgekeurd met betrekking tot het bestemmingsplan.

Wat is de status van de omgevingsvergunning?

De vergunning is afgegeven en reeds onherroepelijk

Is er al een huisnummerbesluit? Wat zijn de straatnamen?

Ja deze is er, huisnummers zullen op korte termijn worden doorgegeven.
SOPHIA ANTONIADISHOF is de naam van het Hof

Hoeveel bouwnummers omvat het plan?

26 koopwoningen en 12 huurwoningen. In totaal 38 woningen.

Hoe en wanneer kan ik mijn meer- en minderwerk doorgeven? Is er een kopers begeleider?

Na ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst wordt u gekoppeld aan uw eigen digitale woningdossier, hier vindt u de informatie die op uw woning van toepassing is. Ook kunt u hier contact opnemen met uw kopers adviseur van Bouwbedrijf Niersman. Het woningdossier wordt opgestart nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld en u de goednieuwsbrief ontvangt.

Na het ontvangen van de goednieuwsbrief wordt u door Bouwbedrijf Niersman uitgenodigd voor een kopers informatieavond. Tijdens deze bijeenkomst wordt de kopers begeleider aan uw voorgesteld en het gehele koperstraject aan u uitgelegd. Ook is er de mogelijkheid tot een individueel kopersgesprek met uw kopersbegeleider, tijdens het kopersgesprek kunt u uw vragen en uw eventuele koperswensen bespreken.

Zijn alle individuele wensen mogelijk?

Helaas kunnen wij geen medewerking verlenen aan onderstaande wijzigingen:

- die in strijd zijn met het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning van de woningen;
- die het ontwerp van de woningen beïnvloedt;
- die niet voldoen aan de voorschriften en regelgeving;
- gevelwijzigingen aan de woning;
- constructieve wijzigingen van de woning;
- van de hoofdopzet van de technische installatie;
- van de centrale leidingen, afvoeren, kanalen, schachten en dergelijke;
- vervallen van dekvloeren, m.u.v. de casco optie van de badkamer;
- aanbrengen van harde vloerafwerking in niet standaard betegelde ruimten;
- aanbrengen van wandafwerking zoals spuit- en stucwerk (i.v.m. grote kans op scheurvorming)
- maken van doorvoeren door gevel, dak en vloeren t.b.v. afzuigkap, ventilatie, rookgassen, haardkanalen e.d.;
- uitvoeren van werkzaamheden door derden in opdracht van kopers.

Hoe vindt de afvalinzameling plaats?

Zijn er ondergrondse containers voorzien? Nee, er komen containers op de PJ Blokstraat.

Wie is de leverancier voor het tegelwerk, sanitair en keuken?

Keuken is Bommel & Kroon, zie brochure.

Tegelwerk en Sanitair is nog niet definitief vastgelegd, zie specificatie van het standaard toe te passen sanitair en tegelwerk. Voor de spelregels voor het wijzigingen van het standaard sanitair of tegelwerk verwijzen wij u naar de meer- en minderwerk procedure.

Zit er een keuken in de woning?

In de woningen zijn in de basis geen keukens meegenomen, uiteraard zijn de aansluitingen voor uw keuken wel aanwezig. Bij de contactstukken ontvangt u een keukenvoorstel vanuit Bommel en Kroon, hierin staan ook de basis aansluitpunten. **Met deze tekening kunt u naar Bommel & Kroon of een keukenleverancier naar keuze om een keuken uit te zoeken.**

Kan de badkamer en/ of toilet ook casco opgeleverd worden?

Het sanitair (en tegelwerk) kunt u alleen in zijn geheel laten vervallen (badkamer en toilet).

Bij het laten vervallen van het sanitair moet een gelimiteerde garantie verklaring van woningborg worden getekend. U verklaart hiermee dat in de sanitair ruimtes het wand- en vloertegelwerk, het wandspuitwerk, de deur en het sanitair komen te vervallen. De bij behorende garantie op deze onderdelen komt hierdoor ook te vervallen. Indien u hiervoor kiest zullen wij u hier nader over informeren.

Hoe worden de wanden afgewerkt?

Alle wanden van de woonkamer, slaapkamers, keuken, entree worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar wil zeggen dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur met bouwbehang. Let op er kunnen dus nog een oneffenheden in de wand zitten.

Hoe worden de vloeren afgewerkt?

De constructievloeren van de woning worden afgewerkt met een zandcement dekvloer met een dikte van circa 60 mm. Voor dekvloeren wordt vlakheidsklasse 3 gehanteerd. Deze klasse geeft aan dat een afwijking van 6-10 mm op een lengte van 2 meter mogelijk is en in de eerste 30cm deze afwijking groter kan zijn. De vloeren zijn gereed voor verdere vloerafwerking. Afhankelijk van de keuze voor vloerafwerking kan het nodig zijn eerst de vloer te laten egaliseren in overleg met uw vloerenleverancier. In de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht.

Houdt bij de keuze van vloerafwerking rekening met het feit dat de woningen voorzien zijn van vloerverwarming als hoofdverwarming. Niet alle vloerafwerkingen zijn geschikt om toe te passen bij vloerverwarming, ook zullen sommige vloerafwerkingen egalisatie van de dekvloeren vereisen. Meer informatie hierover kunt u opvragen bij uw vloerenleverancier.

Hoe worden de plafonds afgewerkt?

De plafonds worden voorzien van wit spuitwerk met een lichte structuur. In het plafond zijn de V-naden van de bovenliggende vloeren te zien, deze blijven ook na het spuitwerk in het zicht. Het plafond van de meterkast en de technische ruimte blijft onafgewerkt.

Hoe wordt de woning verwarmd en van warm water voorzien?

De installatie voor de bereiding van warm water ten behoeve van de ruimteverwarming en warm tapwater wordt verzorgd door een individuele warmtepomp per woning. Deze warmtepomp is gekoppeld aan zogenaamde PVT (photovoltaïsche en thermische) panelen, welke zowel water verwarmen als ook elektra opwekken. De warmtepomp wordt, samen met de voorraadboiler voor warm tapwater, gesitueerd in de technische ruimte op de bovenste verdieping. De PVT panelen worden aangebracht op het platte hoofddak van de woning. De complete warmtepomp installatie met PVT panelen wordt in/op de woning aangebracht op basis van een 15 jarig operational lease contract, compleet met onderhoud van de installatie. Er is tot 1 jaar na oplevering gelegenheid om deze installatie tegen meerkosten in eigendom te verkrijgen.

Is er vloerverwarming aanwezig?

De woning wordt voorzien van vloerverwarming uitgelegd als hoofdverwarming in alle verblijfsruimten. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator opgehangen als bijverwarming, zodat de ruimte temperatuur van Woningborg wordt gewaarborgd.

Is er gas aanwezig in de woning?

Nee, de woningen zijn gasloos. Het is ook niet mogelijk om een gasaansluiting aan te vragen.

Komen er standaard PV panelen op de woning?

Ja, als onderdeel van de PVT installatie. De opgewekte elektrische energie komt ten goede aan de woningkoper. Het aantal panelen is gebaseerd op de warmtevraag en varieert per woning.

Wat voor kozijnen en glas zitten er in de gevels

Er worden houten gevelkozijnen toegepast met daarin hoog rendement isolerende beglazing

Welke andere duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen?

Een goede isolatie van wand, vloer en dak. Een goede luchtdichtheid van de woning. Een balans ventilatie systeem.

Welk voorlopig energie label krijgt de woning?

A++ Wist u dat als u zeer energiezuinige woningen koopt u in dit project een ruimere leencapaciteit heeft tot € 30.000,=

Wat zijn de afmetingen van mijn privé terras?

De afmetingen staan op de verkoopcontracttekening. In de prijslijst zijn de oppervlaktes opgenomen. Let op het zijn circa maten in de praktijk kunnen de maten altijd enigszins afwijken.

Waar kan ik en/of mijn bezoek de auto parkeren?

Op het dak van het gebouw naast de 25 koopwoningen is voorzien in 19 stuks parkeerplaatsen. Deze zijn per stuk te koop voor eigen gebruik. De overige parkeervoorzieningen moeten worden gevonden op straat, in de wijk rondom het nieuwbouwproject. In de wijk geldt een betaald parkeren beleid. De koper van een woning krijgt van de gemeente geen parkeervergunning, niet voor zichzelf en ook niet voor bezoekers.