

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



Nieuwbouwproject met  
**Groenverklaring**

Nieuwbouw in De Valuwe, Cuijk:  
**14 appartementen & 10 patiowoningen**



**DE VALUWSE TWIST**





Nieuwbouwproject  
met **groenverklaring**

- ✓ **Gasloos** wonen
- ✓ Energielabel **A+++**
- ✓ **Duurzaam**  
geproduceerd hout
- ✓ **BENG2=0**

Profiteer van groenfinanciering met **rentevoordeel!**  
*Informeer bij uw hypotheekadviseur.*

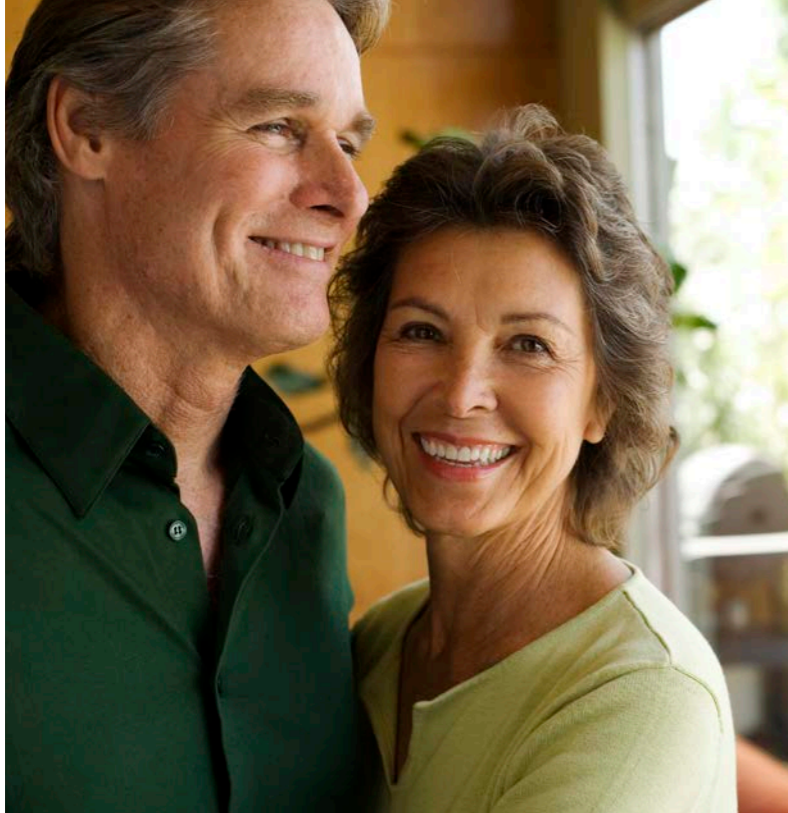




# Inhoud

Inleiding	07
Het beste van drie provincies	09
Cuijk - Gemeente Land van Cuijk	09
Wijk De Valuwe	13
De Valuwse Twist	15
Situatie	17
Patiowoningen (sfeerplattegronden)	18-23
Architect aan het woord	24-25
Appartementen (sfeerplattegronden)	26-49
Appartementengebouw doorsnede	28
Appartementengebouw overzicht per bouwlaag	29
Sanitair / Badkamer	50-51
Kies uw keuken	52
Wand- en vloertegels	53
Geveltekeningen patiowoningen	54
Geveltekeningen appartementengebouw	55
Stappen naar uw woning	56
De aannemer	57
Technische Omschrijving patiowoningen (beknopt)	58
Technische Omschrijving appartementen (beknopt)	60
Kleur- en materiaalstaat patiowoningen	63
Kleur- en materiaalstaat appartementen	64
Verkoopinformatie nieuwbouw	65
Woningborg	65
Disclaimer	66





Patiowoningen en appartementen

## Wonen in een dorp met de gemakken van de stad

“Op pad met de auto? Vandaag niet. Het is prachtig weer! We pakken de fiets en gaan lekker het dorp in. Wat winkelen en lunchen op één van de vele terrassen die Cuijk heeft. En na het diner kunnen we nog een heerlijke wandeling langs het water maken. Ga je mee?”

Wonen in De Valuwse Twist is geweldig: ervaar de dorpse gemoedelijkheid met alle gemakken die een stad te bieden heeft. Te voet boodschappen doen bij de supermarkt om de hoek of snel even een bloemetje halen in de bloemenwinkel. Ontmoet vrienden bij de sportclub en bezoek de bioscoop voor de nieuwste film. Iedere dag ziet er anders uit, telkens kunt u er uw eigen ‘draai’ aan geven!

---

*Namens het projectteam De Valuwse Twist  
wensen we u veel woonplezier toe!*

---

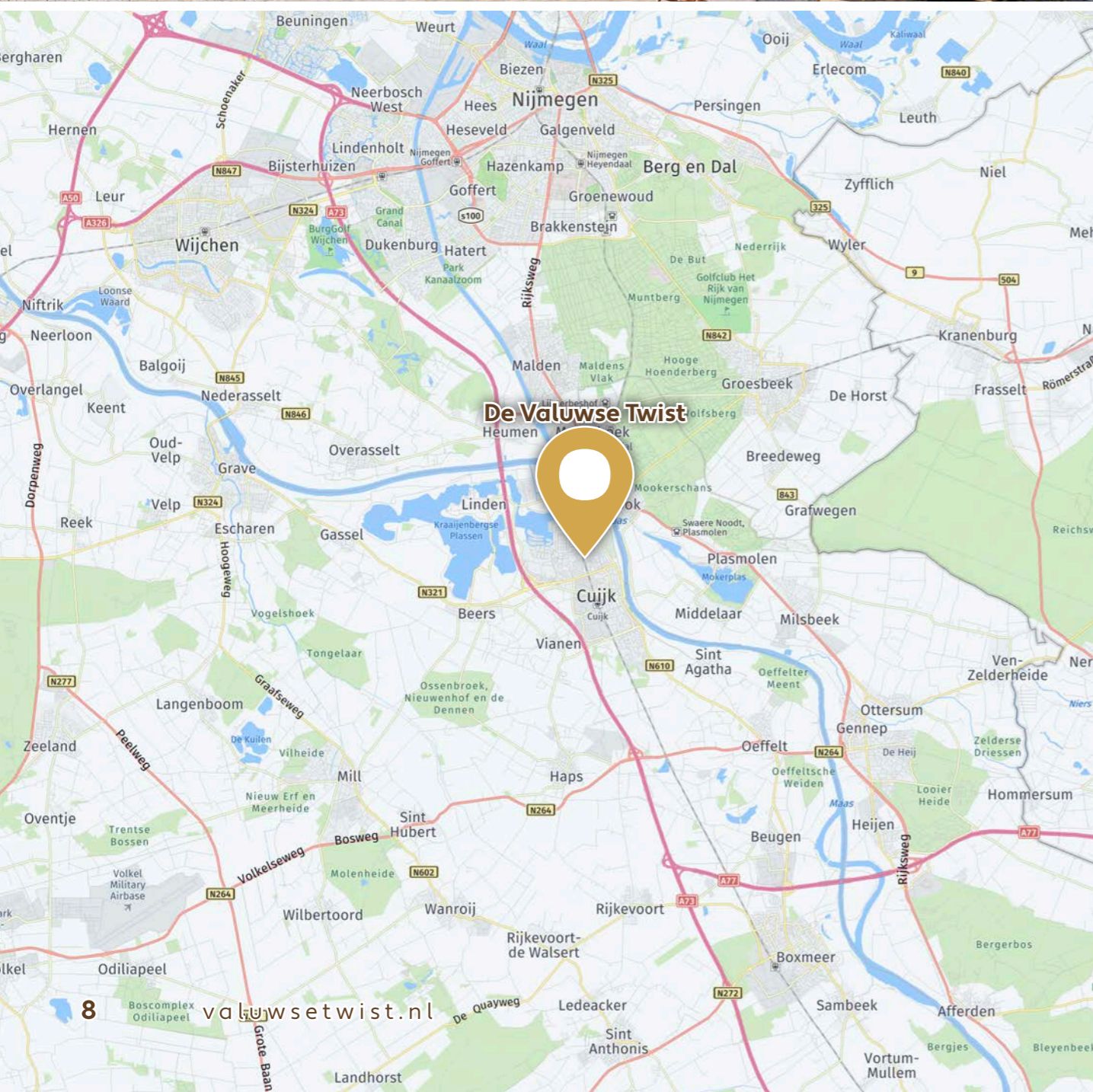




Nijmegen: Centrum



Grave



De Valuwe Twist



Linden: Kraaijenbergse plassen



Gennep: Centrum


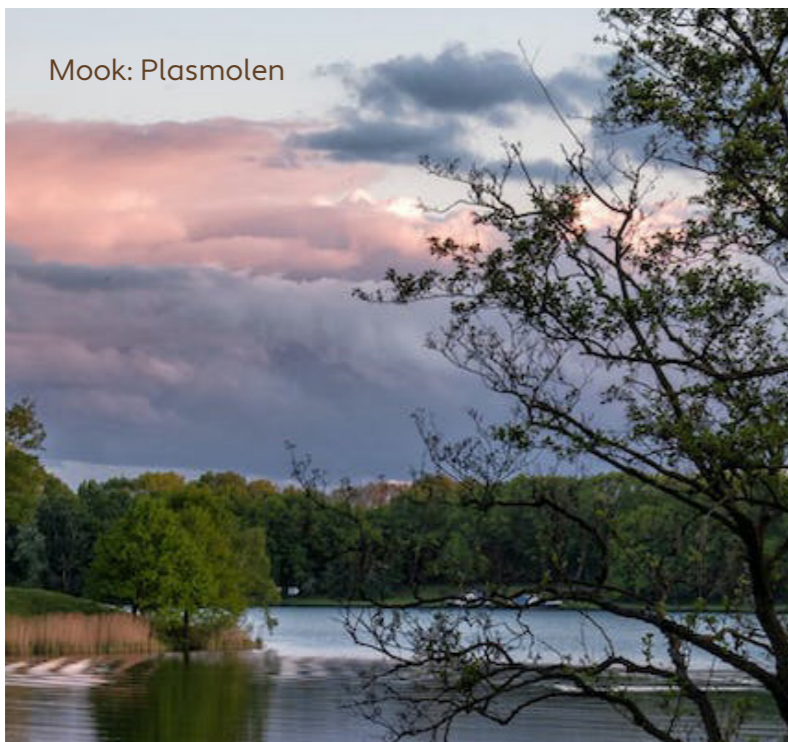




Het Kasteel van Wijchen



Mook: Plasmolen



patiowoningen & appartementen

Noord-Brabant, Gelderland én Limburg

## Het beste van drie provincies

Gelderland; de fietsprovincie van ons land. Ontdek kilometerslange dijken, bloeiende heide en imposante stuifzandvlaktes. Steek figuurlijk de grens over en arriveer in het gastvrij en gezellige Brabant. Met festivals en evenementen, karakteristieke steden, attractieparken en erfgoed. Vervolg uw weg naar beneden. Daar ligt Limburg, met haar bourgondische inslag is het hier altijd goed toeven. Kom in vakantiesferen door het heuvelachtige landschap en de zuidelijke cultuur.

### Cuijk - Gemeente Land van Cuijk

Maak op dit drie provinciënpunt kennis met Cuijk, de grootste kern van gemeente Land van Cuijk te Noord-Brabant. Een gemeente met het oudste cultuurlandschap van Nederland: De Maasheggen dat als enige in Nederland de status UNESCO Man & Biosfeer heeft toegekend gekregen. Gelegen aan de Maas wat zorgt voor een watersportgebied van internationale allure. Cuijk heeft veel natuur, recreatie en toerisme om zich heen. Ontdek een dorp dat een bruisend centrum heeft met veel terrasjes, unieke winkels, een bioscoop en een schouwburg.

*Ontdek het bruisende dorp Cuijk met veel water, natuur en recreatie in de buurt.*





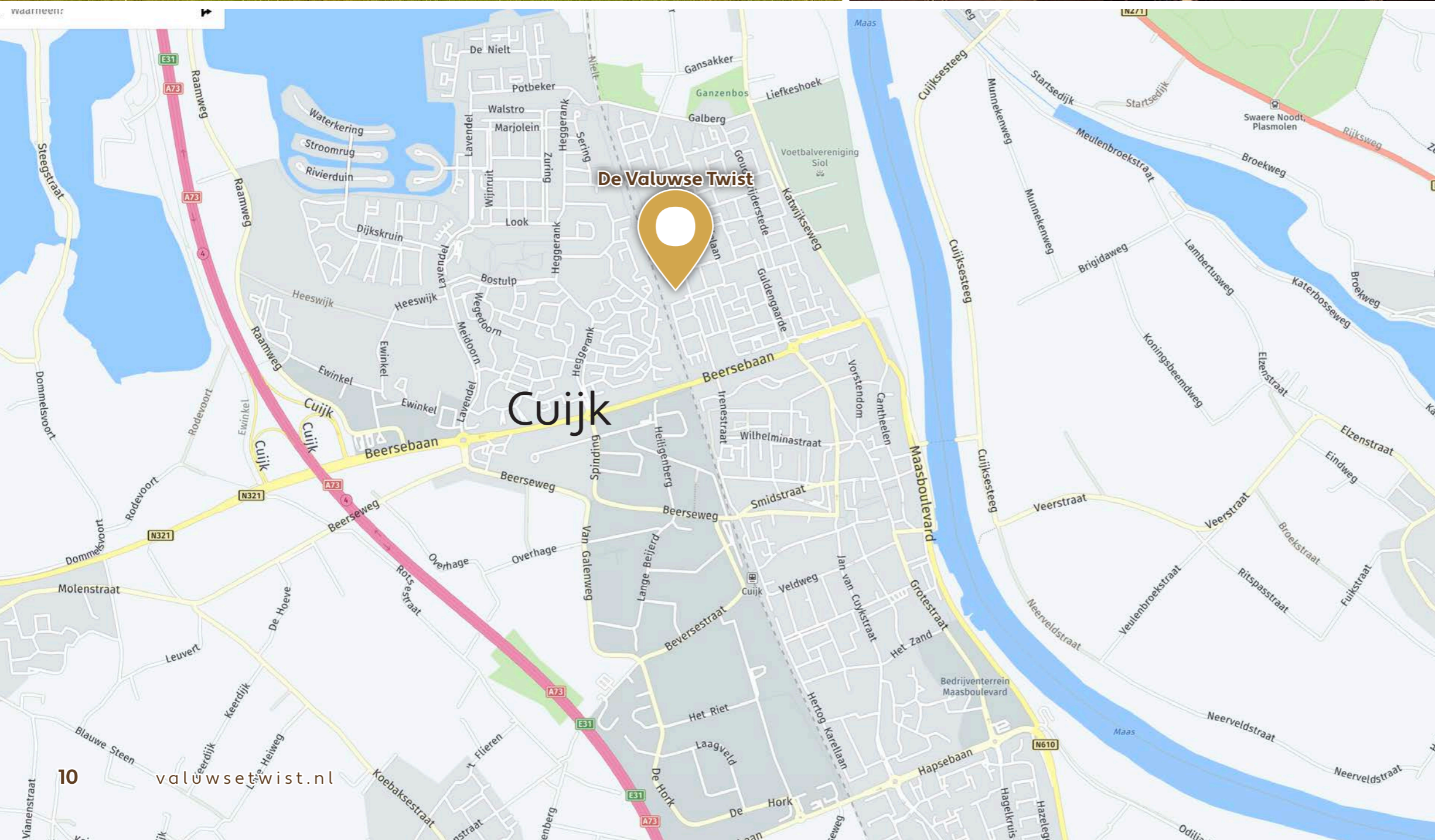
Pont Cuijk-Middelaar



Schouwburg Cuijk



Station Cuijk



Sint-Martinuskerk Cuijk



---

## Een dagje eropuit? Er zijn tal van mogelijkheden!

---

Cuijk is regionaal en landelijk uitstekend bereikbaar dankzij het spoor, de autosnelweg A73, de N272 en de Maas. Hartje Nijmegen en hartje Goch (Duitsland) zijn gemakkelijk te bereiken, ze liggen op ongeveer een half uurtje van uw nieuwe woning vandaan. In drie kwartier bent u in het centrum van Den Bosch. Een reistijd van een uur heeft u nodig om in hartje Eindhoven te staan.

Cuijk zelf is zeker de moeite van het bezoeken waard. Geniet van een hapje en drankje op de Maaskade en op het Maasplein. Of bezoek de passantenhaven om een praatje te maken met watersporters en toeristische passanten. Wilt u gezellig winkelen? Elke woensdag is er een markt in het winkelhart van Cuijk.

 Reistijd vanaf De Valuwse Twist tot...

Centrum <b>Nijmegen</b>	27 min.	Centrum <b>Arnhem</b>	44 min.
Centrum <b>Uden</b>	32 min.	Centrum <b>Den Bosch</b>	47 min.
Centrum <b>Oss</b>	38 min.	Centrum <b>Eindhoven</b>	60 min.



Vierdaagse feesten in Cuijk



patio's woningen & appartementen



08

09

10

11

12

13

13

06

06

15

08

09

10

11

12

02

03

04

05

01

01

02

03

04

05







Kuuk-Noord

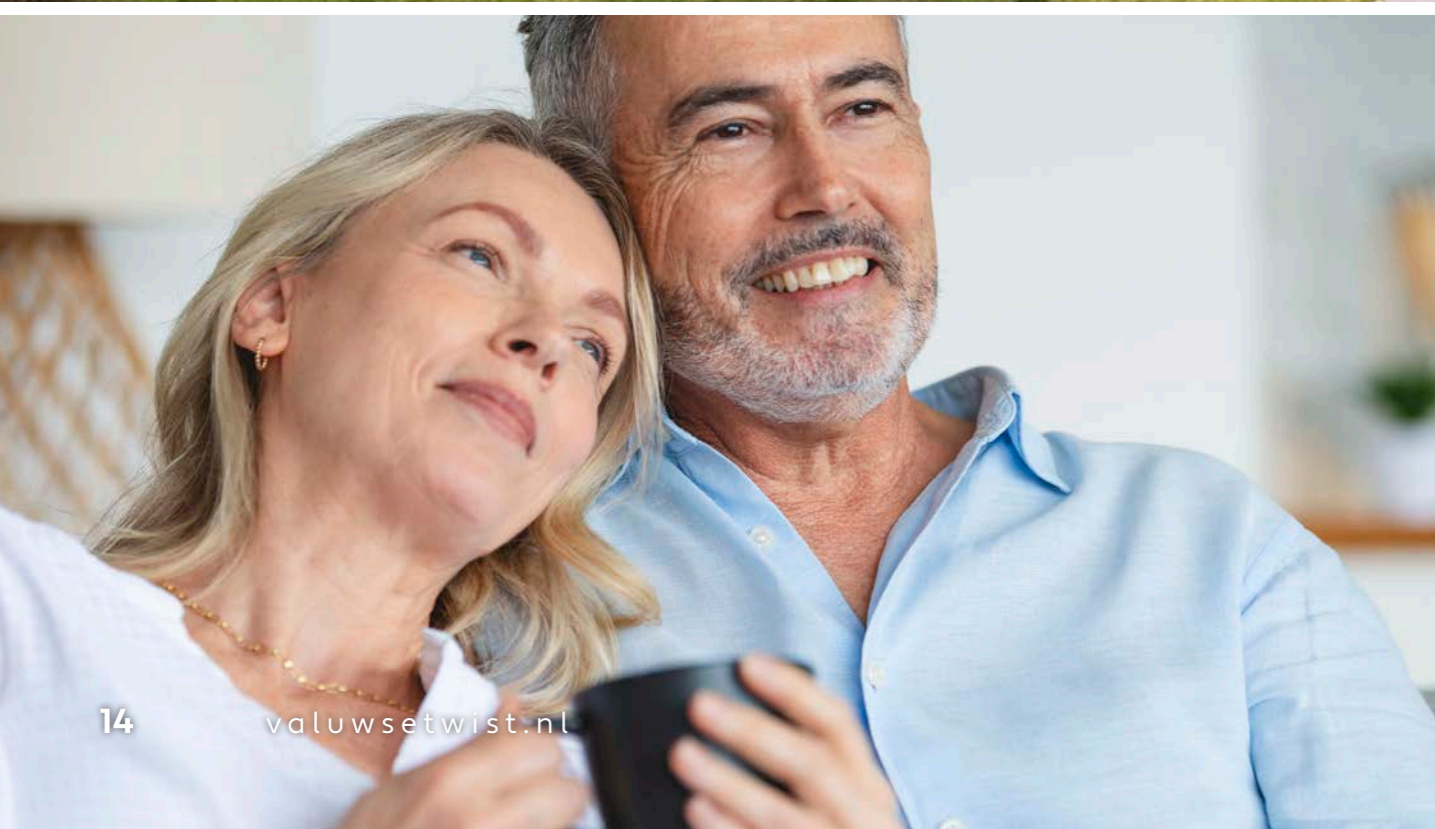
## Wijk De Valuwe

*'Kuuk-Noord', een mooie mix van oude en nieuwe initiatieven.*

Wijk De Valuwe, in de volksmond ook wel bekend als 'Kuuk-Noord', heeft de afgelopen jaren een mooie ontwikkeling doorgemaakt. Door inzet van de gemeente, woningstichting Mooiland en buurtbewoners is deze wijk gemoderniseerd in vele opzichten. Zo zijn er onder andere nieuwe speelplekken voor de buurt gerealiseerd. Er is een mooie mix van oude en nieuwe woningen gemaakt en veel voorzieningen zijn vernieuwd. De wijk biedt ruimte aan een supermarkt, twee basisscholen, een middelbare school, een sporthal, MFA De Valuwe (multifunctionele accommodatie) en een winkelcentrum aan het Valuweplein.

Reistijd vanaf De Valuwse Twist tot...

					
het <b>centrum</b>	5 min	4 min.	de <b>huisarts</b>	5 min	4 min
het <b>treinstation</b>	4 min.	3 min.	de <b>tandarts</b>	1 min.	2 min.
de <b>bushalte</b>	1 min.	2 min.	de <b>supermarkt</b>	1 min.	2 min.





De Valuwse Twist

## Geeft een **positieve draai** aan **Cuijk**

We gaan al even terug in de tijd, naar 1972 om precies te zijn. De Gabrielschool staat in brand, een aantal lokalen gaat hierbij verloren. Gelukkig blijft een gedeelte van de school behouden en is ook het gymnastieklokaal ongeschonden uit de brand gekomen. De school verliest in de loop der jaren haar betekenis en in de gebouwen huisvest De Kringloop er tot 2018. In februari van dat jaar worden de gebouwen gesloopt.

Het braakliggend terrein dat nu in de wijk De Valuwe van Cuijk ligt, krijgt een nieuwe invulling: De Valuwse Twist! Dit nieuwbouwproject bestaat uit een appartementengebouw met 14 prachtige maisonette woningen en 10 ruime levensloopbestendige patiowoningen.

### **Een bijzondere locatie**

Doordat de locatie aan de Monseigneur Zwijsenstraat altijd al een verbijzondering van wijk De Valuwe is geweest, passen dit woongebouw en de ruime en lichte patiowoningen perfect in de bestaande omgeving. Hierdoor behouden en versterken we de wijk als geheel. Met de komst van De Valuwse Twist zorgen we daadwerkelijk voor een positieve toekomstbestendige 'twist' in de wijk.

---

*Al deze woningen passen perfect  
in de bestaande omgeving.*

---





# Situatie



Bouwnummer 01 t/m 07 =  
Begane grond van het  
appartementengebouw

Bouwnummer 15 t/m 24 =  
Patiowoningen





De Valuwse Twist

## Patiowoningen

De patiowoningen krijgen een moderne, hoogwaardige uitstraling. Met de slaapkamer en een badkamer op de begane grond zijn deze woningen levensloopbestendig. Hiermee beantwoorden we de grote vraag naar dit type woning: een perfect oplossing voor iedereen die graag gelijkvloers woont én een eigen tuin wil hebben.

### **Eigen indeling op de eerste verdieping?**

Voordat we met de bouw van de woningen beginnen, horen we graag welke wensen u als nieuwe bewoner hebt. Wilt u bijvoorbeeld op de eerste verdieping graag een andere indeling zien? Dat kan! Op pagina 21 hebben we een optie voor u uitgewerkt. Heeft u andere wensen? Maak het bespreekbaar met een van de makelaars of kopersbegeleiders zodat zij alle mogelijkheden met u kunnen bekijken.

---

*Een heerlijke plek om jaren te wonen!*

---



Begane grond  
Sfeerplattegrond **bouwnummer 17**

## Patiowoning

### Begane grond

- ✓ Ruime woonkamer met open keuken
- ✓ Vloerverwarming
- ✓ Openslaande deuren naar de tuin
- ✓ Ruime slaapkamer
- ✓ Badkamer en-suite voorzien van ligbad, douche, toilet en dubbele wasbak
- ✓ Berging voor wasmachine en droger
- ✓ Separaat toilet in de hal
- ✓ Vaste trap naar eerste verdieping
- ✓ Tuin met houten berging
- ✓ Erfafscheiding
- ✓ Parkeren in parkeerhof

Woningen met dezelfde indeling:  
**15 - 16 - 17 - 18 - 19**

Woningen waarvan de indeling  
gespiegeld is aan de hiernaast  
getoonde plattegronden:  
**20 - 21 - 22 - 23 - 24**

	Gebruikers opp.	Kavel opp.	Inhoud
Bouwnummer 15	111 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	436 m <sup>3</sup>
Bouwnummer 16	111 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>	427 m <sup>3</sup>
Bouwnummer 17	111 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>	427 m <sup>3</sup>
Bouwnummer 18	111 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>	427 m <sup>3</sup>
Bouwnummer 19	111 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	432 m <sup>3</sup>
Bouwnummer 20	111 m <sup>2</sup>	161 m <sup>2</sup>	432 m <sup>3</sup>
Bouwnummer 21	111 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	424 m <sup>3</sup>
Bouwnummer 22	111 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	424 m <sup>3</sup>
Bouwnummer 23	111 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	424 m <sup>3</sup>
Bouwnummer 24	111 m <sup>2</sup>	161 m <sup>2</sup>	432 m <sup>3</sup>



# Patiowoning

## Plattegronden

Via de website [www.valuwsetwist.nl](http://www.valuwsetwist.nl) zijn voor alle patiowoningen de plattegronden te downloaden. Meer informatie kunt u ook opvragen bij de makelaar.

## Sedumdak

Een sedumdak is een voorbeeld van een groen dak. Het is een dak dat begroeid is met sedum. Sedum zijn vetplantjes die vocht opnemen in hun bladeren. De plantjes zijn zo sterk dat ze enkele weken tegen warmte en droogte kunnen.

## Duurzaam

Een sedumdak zorgt niet alleen voor een betere isolatie van de woning, het verlengt ook de levensduur van het dak. Het sedum houdt namelijk de schadelijke invloed van wind, water en zon tegen. De dakbedekking gaat wel twee tot drie keer langer mee wanneer het bedekt is met groen.



Eerste verdieping - BASIS  
Sfeerplattegrond **bouwnummer 17**



Eerste verdieping - OPTIE  
Sfeerplattegrond **bouwnummer 17**

## Patiowoning

### Eerste verdieping

- ✓ Technische ruimte
- ✓ Diverse indelingsmogelijkheden

### Opties

Voordat we met de bouw van de woningen beginnen, horen we graag welke wensen u als nieuwe bewoner hebt.

Vraag naar de mogelijkheden bij een van de makelaars of kopersbegeleiders.

Woningen met dezelfde indeling:

**15 - 16 - 17 - 18 - 19**

Woningen waarvan de indeling  
gespiegeld is aan de hiernaast  
getoonde plattegronden:

**20 - 21 - 22 - 23 - 24**

	<b>Gebruikers opp.</b>	<b>Kavel opp.</b>	<b>Inhoud</b>
Bouwnummer 15	111 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	436 m <sup>3</sup>
Bouwnummer 16	111 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>	427 m <sup>3</sup>
Bouwnummer 17	111 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>	427 m <sup>3</sup>
Bouwnummer 18	111 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>	427 m <sup>3</sup>
Bouwnummer 19	111 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	432 m <sup>3</sup>
Bouwnummer 20	111 m <sup>2</sup>	161 m <sup>2</sup>	432 m <sup>3</sup>
Bouwnummer 21	111 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	424 m <sup>3</sup>
Bouwnummer 22	111 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	424 m <sup>3</sup>
Bouwnummer 23	111 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	424 m <sup>3</sup>
Bouwnummer 24	111 m <sup>2</sup>	161 m <sup>2</sup>	432 m <sup>3</sup>



De Valuwse Twist

## Nieuwbouw

De verkoopprijs vrij op naam van een nieuwbouwwoning of -appartement in De Valuwse Twist staat vast! Eventuele stijging van de loon- en bouwkosten is voor u als koper van een appartement niet van toepassing. Een fijne geruststelling!

Een nieuwbouwwoning moet voldoen aan het huidige Bouwbesluit. Dit betekent dat de vloer, gevels, deuren en het dak bepaalde isolatiewaardes moeten halen. De woningen hebben vloerverwarming en worden volledig elektrisch verwarmd, er is dus geen gasaansluiting. Ook hebben de ramen minimaal HR++ glas. De woning of het appartement beschermt u goed tegen warmte of kou waardoor de energiekosten laag blijven.

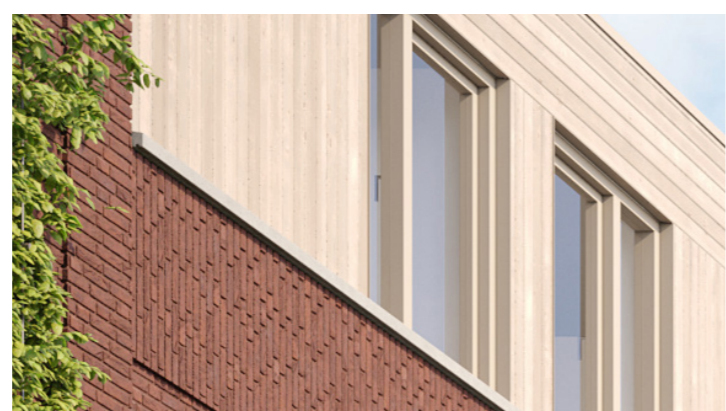
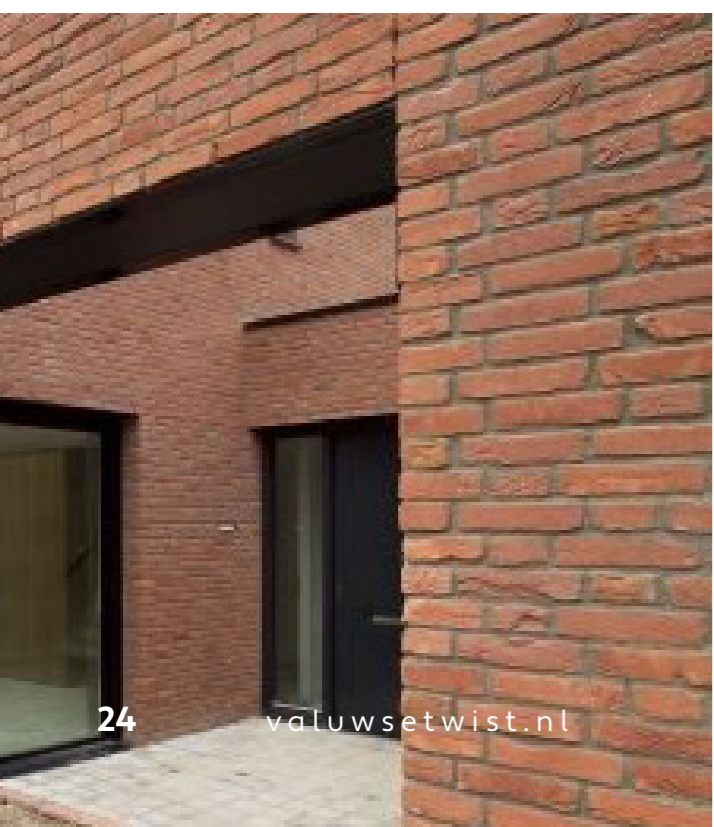
---

*Door bewust te bouwen houden we rekening met uw economische en sociale behoeften en creëren we een fijne leefomgeving.*

---











Robert Hellings  
*Cedrus Vastgoed*



Theo van Hoeve  
*Pauwert Architectuur*

Architect aan het woord

## De Valuwse Twist

De Valuwe is een naoorlogse uitbreidingswijk gelegen ten noordoosten van het centrum van Cuijk. Voor deze wijk hebben we een nieuwe woonomgeving ontworpen met een appartementengebouw en patiowoningen. Met de nieuwe invulling van de plek willen we de uniekheid van de locatie versterken. Op stedenbouwkundig niveau doen we dit door een verbijzondering op de hoek naar de wijk te maken. Hier ontstaat de entree tot de wijk. Groene gevels versterken de aansluiting met het omliggende landschap. De echte Twist is terug te vinden in het woonprogramma. Met levensloopbestendige patiowoningen en maisonnette appartementen voegen we nieuwe woningtypes toe aan de wijk.

---

*We hebben een woonomgeving ontworpen die aansluiting vindt in de wijk maar zeker geen kopie is van hetgeen wat al aanwezig is.*

---

We zijn nadrukkelijk op zoek gegaan naar wat 'De Valuwse Twist' op deze locatie kan betekenen. Zo hebben we een woonomgeving ontworpen die aansluiting vindt in de wijk maar zeker geen kopie is van hetgeen wat al aanwezig is. De bouwmassa bestaat uit een stenig basement met houten accenten op de bovenste lagen. Door in het appartementengebouw openingen over verschillende verdiepingen samen te pakken worden grote gebaren gemaakt, een thema dat we herkenden in de omliggende bebouwing en hebben geherinterpreteerd. Een verspringende plaatsing van galerijen en buitenruimtes bevordert het gevoel van beschutting, maar biedt tevens ruimte voor ontmoeting. Een vriendelijke ontwikkeling die bijdraagt aan een positieve impuls voor de wijk!





De Valuwse Twist

## Welk **type** appartement past bij u?

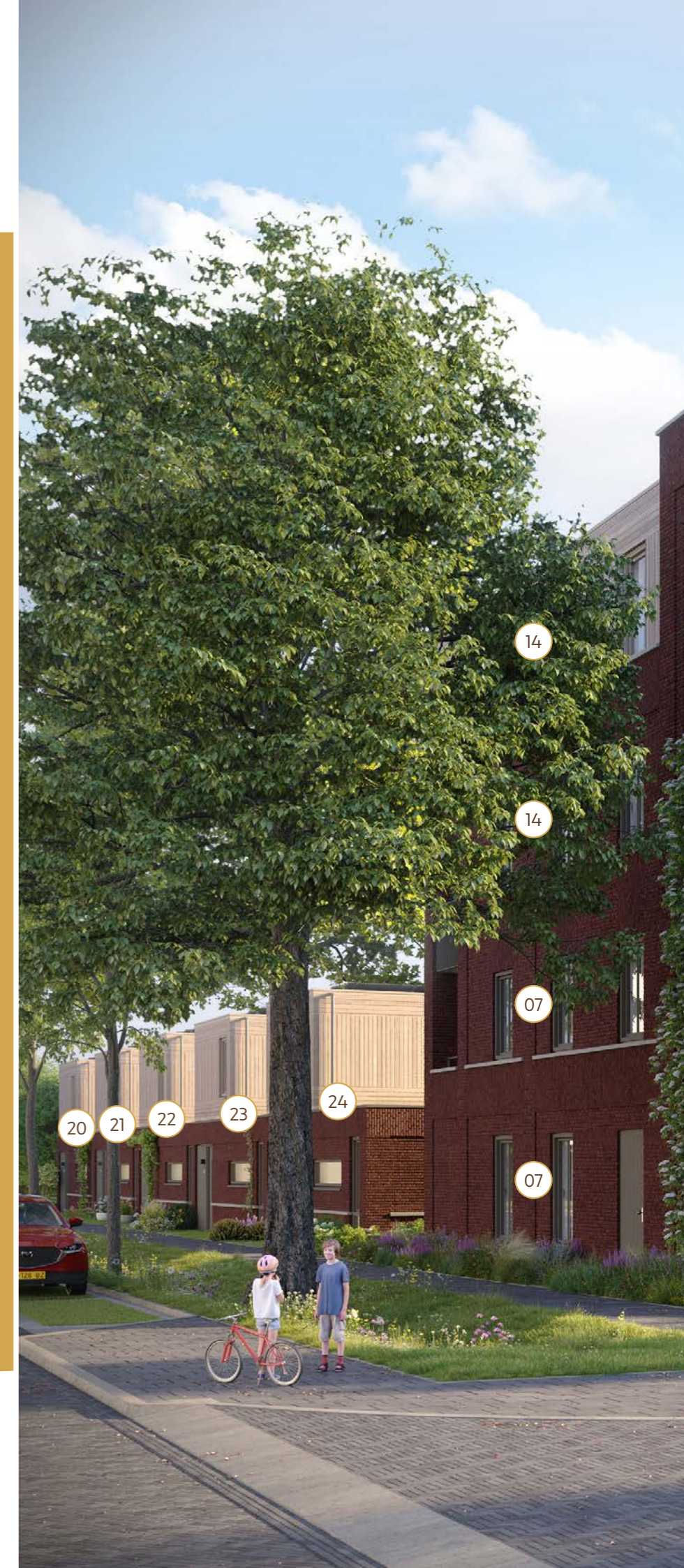
De Valuwse Twist is een nieuwbouwproject in Cuijk. Het woongebouw bestaat uit 14 comfortabele en duurzame maisonette appartementen welke variëren in oppervlak van 101 m<sup>2</sup> tot 150 m<sup>2</sup>.

Wilt u genieten van het comfort van nieuwbouw en wilt u wonen in een dorp met alle gemakken van een stad? Dan is een appartement in De Valuwse Twist in Cuijk iets voor u!

---

*Wonen in een dorp met  
de gemakken van de stad*

---





14

13

12

11

14

13

12

10

09

08

07

06

05

11

10

09

08

04

03

02

01

06

05

04

03

02

01



09

13

09

13

06

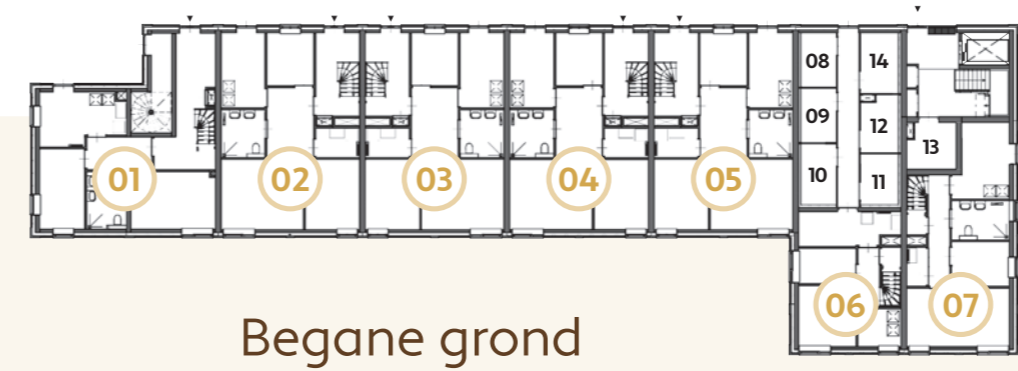
02

06

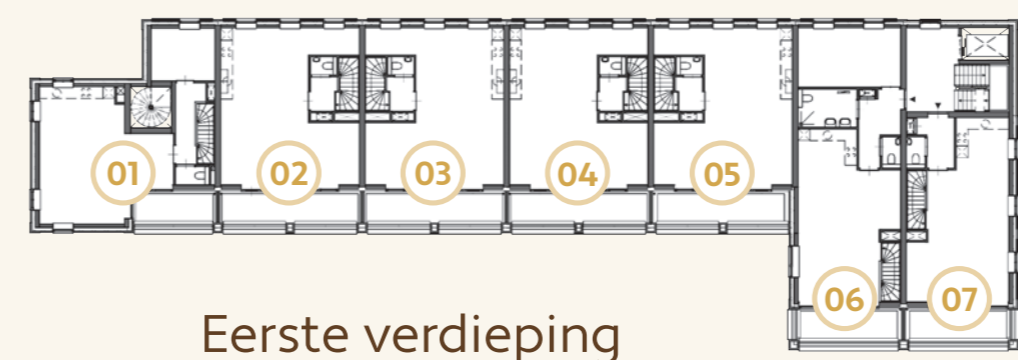
02



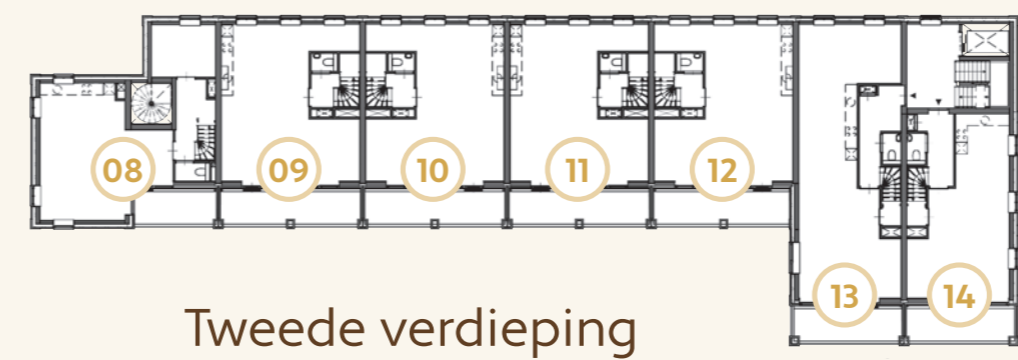
# Overzicht bouwlagen



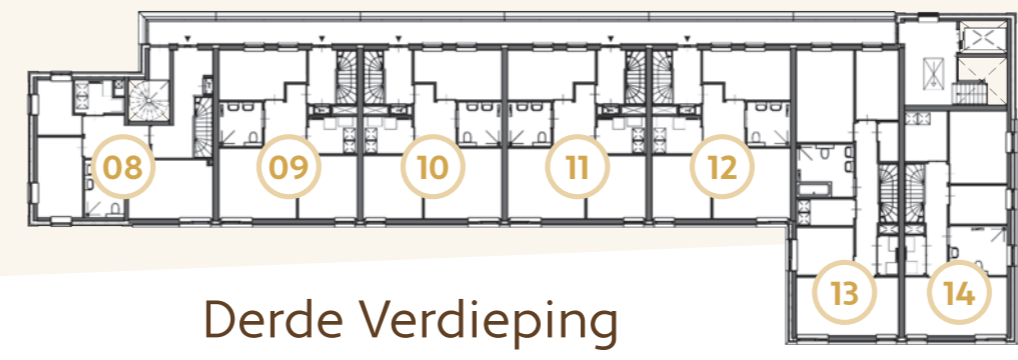
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde Verdieping





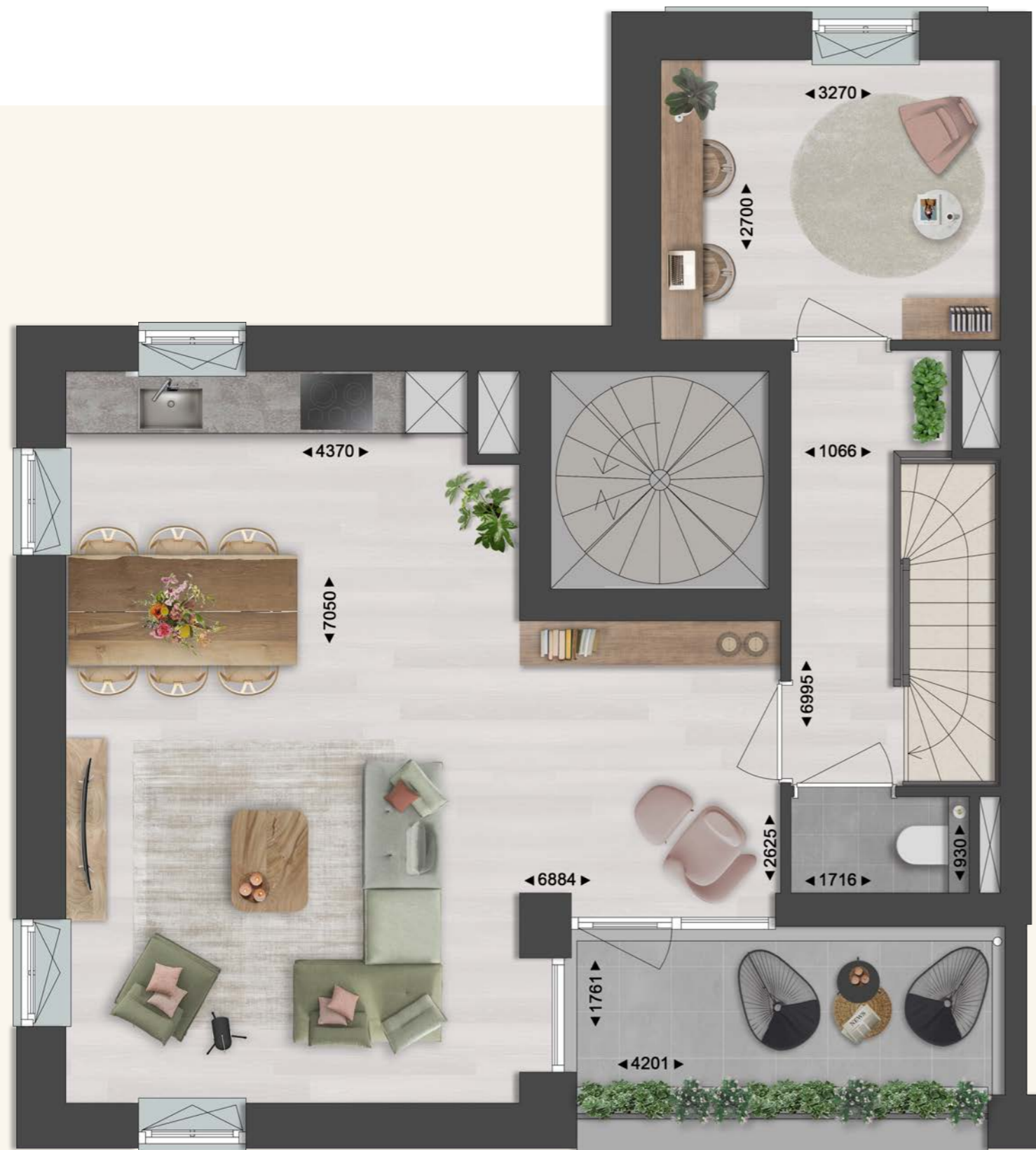
## Appartement Bouwnummer 01

### Plattegronden

Via de website [www.valuwsetwist.nl](http://www.valuwsetwist.nl) zijn voor alle appartementen de plattegronden te downloaden. Meer informatie kunt u ook opvragen bij de makelaar.



Begane grond  
Sfeerplattegrond **Bouwnummer 01**



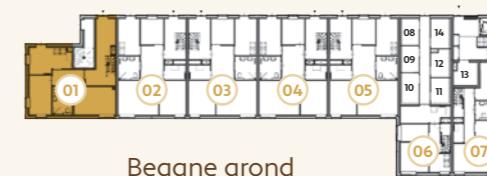
## Bouwnummer 01

Gebruikersoppervlak:  
**120 m<sup>2</sup>**

Gesitueerd op de  
**Begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping**

Buitenruimte:  
**7 m<sup>2</sup>**

Berging  
**Inpandig op begane grond**



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping

**Eerste verdieping**  
Sfeerplattegrond **Bouwnummer 01**



De Valuwse Twist

## Vereniging van Eigenaren

Kiest u voor een koopappartement in De Valuwse Twist, dan wordt u automatisch mede-eigenaar van het hele appartementengebouw. Samen met de overige bewoners bent u verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw.

Alle bewoners richten met elkaar een Vereniging van Eigenaren (VvE) op, dit is in de wet vastgelegd. Een VvE komt minimaal een keer per jaar bij elkaar. U neemt gezamenlijk beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Denk hierbij aan verzekeringen, schoonmaak en groot onderhoud.

Hiervoor betaalt u maandelijks servicekosten waarmee u ook samen spaart voor bijvoorbeeld de onderhoudswerkzaamheden. U kunt samen kiezen en samen regelen zodat het appartementengebouw en daarmee ook uw appartement in goede staat blijft.









Appartement  
**Bouwnummer 04**

**Plattegronden**

Via de website [www.valuwsetwist.nl](http://www.valuwsetwist.nl) zijn voor alle appartementen de plattegronden te downloaden. Meer informatie kunt u ook opvragen bij de makelaar.



Begane grond  
 Sfeerplattegrond **bouwnummer 04**



Eerste verdieping  
Sfeerplattegrond **bouwnummer 04**

## Bouwnummer 04

Gebruikersoppervlak:  
**128 m<sup>2</sup>**

Gesitueerd op de  
**Begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping**

Buitenruimte:  
**12 m<sup>2</sup>**

Berging  
**Inpandig op begane grond**

Indeling vergelijkbaar met: **Bouwnr. 02**  
Indeling gespiegeld aan: **Bouwnr. 03 - 05**



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping



## Appartement Bouwnummer 06

### Plattegronden

Via de website [www.valuwsetwist.nl](http://www.valuwsetwist.nl) zijn voor alle appartementen de plattegronden te downloaden. Meer informatie kunt u ook opvragen bij de makelaar.

### Bouwnummer 06

Gebruikersoppervlak:  
**110 m<sup>2</sup>**

Buitenruimte:  
**9 m<sup>2</sup>**

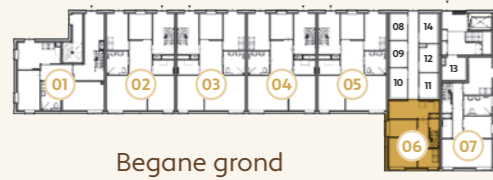
Gesitueerd op de  
**Begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping**

Berging  
**Inpandig op begane grond**



kwartslag draaien naar links

Begane grond  
Sfeerplattegrond **bouwnummer 06**



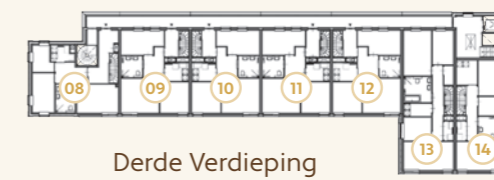
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping



kwartslag draaien naar links

Eerste verdieping  
Sfeerplattegrond **bouwnummer 06**



## Appartement Bouwnummer 07

### Plattegronden

Via de website [www.valuwsetwist.nl](http://www.valuwsetwist.nl) zijn voor alle appartementen de plattegronden te downloaden. Meer informatie kunt u ook opvragen bij de makelaar.



Begane grond  
Sfeerplattegrond **bouwnummer 07**



Eerste verdieping  
Sfeerplattegrond **bouwnummer 07**

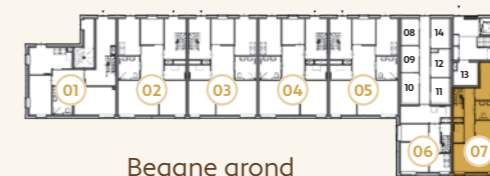
## Bouwnummer 07

Gebruikersoppervlak:  
**102 m<sup>2</sup>**

Gesitueerd op de  
**Begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping**

Buitenruimte:  
**9 m<sup>2</sup>**

Berging  
**Inpandig op begane grond**



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping



## Appartement Bouwnummer 08

### Plattegronden

Via de website [www.valuwsetwist.nl](http://www.valuwsetwist.nl) zijn voor alle appartementen de plattegronden te downloaden. Meer informatie kunt u ook opvragen bij de makelaar.



Tweede verdieping  
Sfeerplattegrond bouwnummer 08





Derde verdieping  
Sfeerplattegrond **bouwnummer 08**

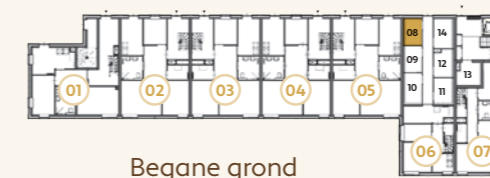
## Bouwnummer 08

Gebruikersoppervlak:  
**116 m<sup>2</sup>**

Gesitueerd op de  
**2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping**

Buitenruimte:  
**8 m<sup>2</sup>**

Berging  
**5 m<sup>2</sup>**



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde Verdieping



## Appartement Bouwnummer 11

### Plattegronden

Via de website [www.valuwsetwist.nl](http://www.valuwsetwist.nl) zijn voor alle appartementen de plattegronden te downloaden. Meer informatie kunt u ook opvragen bij de makelaar.



Tweede verdieping  
Sfeerplattegrond **bouwnummer 11**



Derde verdieping  
Sfeerplattegrond **bouwnummer 11**

## Bouwnummer 11

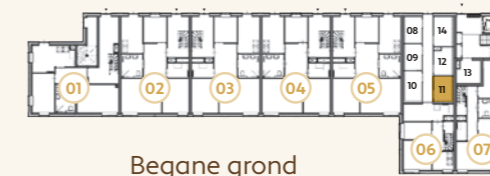
Gebruikersoppervlak:  
**117 m<sup>2</sup>**

Gesitueerd op de  
**2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping**

Buitenruimte:  
**14 m<sup>2</sup>**

Berging  
**5 m<sup>2</sup>**

Indeling vergelijkbaar met: **Bouwnr. 9**  
Indeling gespiegeld aan: **Bouwnr. 10 - 12**



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde Verdieping



## Appartement Bouwnummer 13

### Plattegronden

Via de website [www.valuwsetwist.nl](http://www.valuwsetwist.nl) zijn voor alle patiwoningen en alle appartementen de plattegronden te downloaden. Meer informatie kunt u ook opvragen bij een van de makelaars.

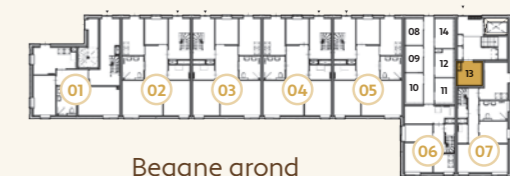
## Bouwnummer 13

Gebruikersoppervlak:  
**150 m<sup>2</sup>**

Gesitueerd op de  
**2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping**

Buitenruimte:  
**11 m<sup>2</sup>**

Berging  
**5 m<sup>2</sup>**



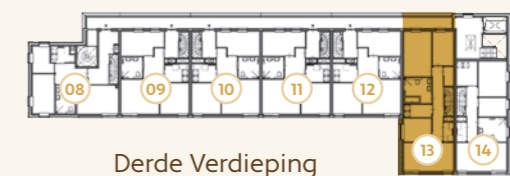
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



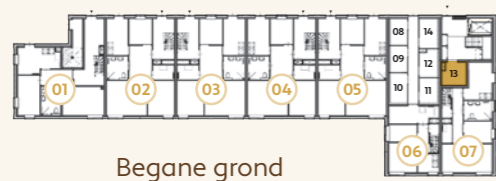
Derde Verdieping



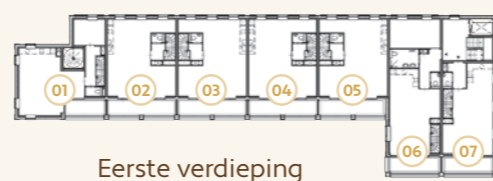
kwartslag draaien naar links

Tweede verdieping  
Sfeerplattegrond **bouwnummer 13**





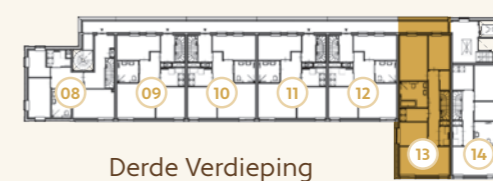
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping



kwartslag draaien naar links

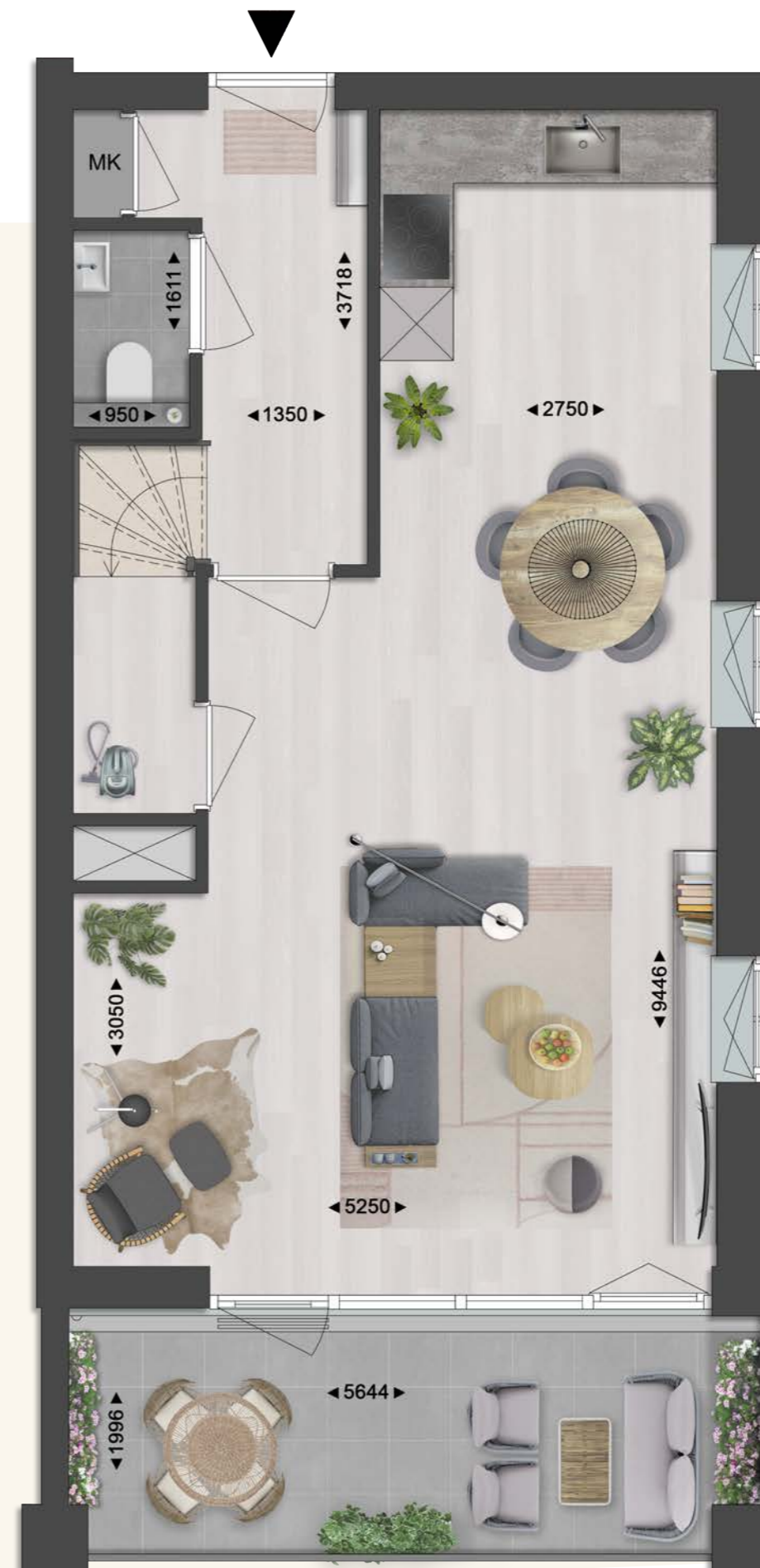
Derde verdieping  
Sfeerplattegrond **bouwnummer 13**



## Appartement Bouwnummer 14

### Plattegronden

Via de website [www.valuwsetwist.nl](http://www.valuwsetwist.nl) zijn voor alle appartementen de plattegronden te downloaden. Meer informatie kunt u ook opvragen bij de makelaar.



Tweede verdieping  
Sfeerplattegrond bouwnummer 14





Derde verdieping  
Sfeerplattegrond **bouwnummer 14**

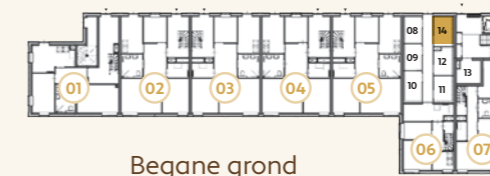
## Bouwnummer 14

Gebruikersoppervlak:  
**110 m<sup>2</sup>**

Gesitueerd op de  
**2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping**

Buitenruimte:  
**11 m<sup>2</sup>**

Berging  
**6 m<sup>2</sup>**



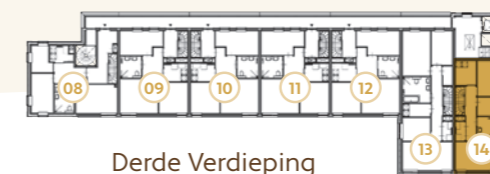
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde Verdieping



Hansgrohe  
Wastafelmengkraan



Hansgrohe  
Toiletkraan



Geberit  
Bastia wandcloset diepspoel



Geberit  
Bastia wc-zitting



Hansgrohe  
Doucheset met glijstang



Hansgrohe  
Badset met doucheslang



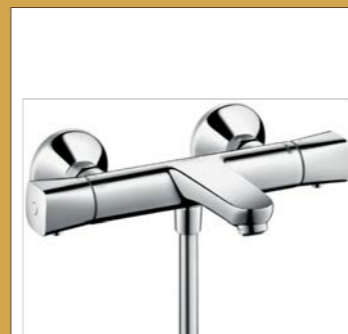
Geberit  
Bastia wastafel rond 60x45.5cm



Geberit  
Bastia fontein square 35x25cm



Hansgrohe  
Douchethermostaat



Hansgrohe  
Badthermostaat



Geberit  
Renova Planchet 60cm



Geberit  
Renova Rechthoekig bad 180x80 cm

**hansgrohe**

**■ GEBERIT**

*Onder voorbehoud van beschikbaarheid.*

# Uw badkamer naar keuze

Kom heerlijk tot rust met een verfrissende douche. De luxe badkamer in uw woning wordt ingericht met sanitair en kranen van een hoge kwaliteit. Heeft u een voorkeur voor andere materialen of een andere indeling?

Bespreek dit tijdens uw bezoek aan de badkamershowroom met een van de medewerkers. Zij helpen u graag met het maken van de juiste keuze, waarbij uw wensen financieel en bouwkundig inzichtelijk gemaakt kunnen worden. Zo creëren we samen uw droombadkamer. Alle type woningen zijn voorzien van kranen van Hansgrohe, het sanitair is van het merk Geberit.

**Hansgrohe** producten maken uw badkamer mooier en transformeren deze in een stijlvolle wellnessruimte. Tijdloze designs, hoogste kwaliteit en toonaangevende techniek zorgen voor bijzonder comfort en optimale functionaliteit!

**Geberit** ontwikkelt producten die er niet alleen fantastisch uitzien, maar het dagelijks leven aangenamer en comfortabeler maken. De producten van Geberit sluiten perfect aan op 6 kenmerken: design, schoonmaakgemak, gebruiksgemak, meer ruimte, comfort en toegankelijkheid. Wat vindt u belangrijk in de badkamer?



# Koken wordt elke dag genieten!

Samen koken aan een kookeiland. Of juist veel opbergruimte voor al uw favoriete kookspullen. Unieke gerechten maken met het meest bijzondere keukenapparatuur. Een keukeninrichting is een kwestie van smaak.

## Kies uw keuken

Veel verschillende factoren spelen een rol bij de keus voor uw kookdomein. De patiowoningen en de appartementen worden met een standaard keuken opgeleverd inclusief **combimagnetron, inductiekookplaat, RVS afzuigkap, inbouwkoelkast, -vaatwasmachine en RVS spoelbak**. Bekijk de impressies op deze pagina voor de standaard keukens zoals deze in uw nieuwe thuis geplaatst wordt. Heeft u andere wensen? Vraag naar de mogelijkheden bij een van de makelaars of kopersbegeleiders.



ASWA  
KEUKENS  
— SINDS 1977 —



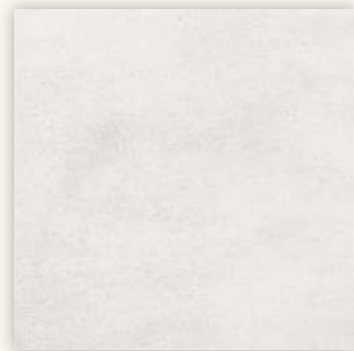
# Vloer- en wandtegels van Aleluia Cerâmicas



De mooiste designtegels voor vloer en wand die passen bij uw interieurstijl.

### Aleluia: Portugese A-kwaliteit

Aleluia is een Portugees tegelmerk. Het bedrijf is opgericht in 1905 door familie Aleluia en inmiddels leveren ze wand- en vloertegels in meer dan 60 landen. In de diverse tegelseries komen veel natuurlijke invloeden terug en staat een authentieke look voorop.



45x45 cm vloertegel White



45x45 cm vloertegel Beige



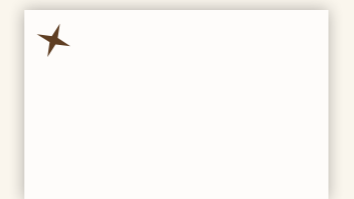
45x45 cm vloertegel Black



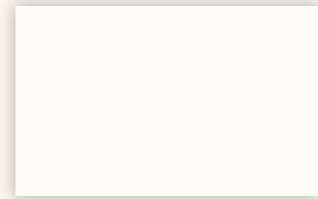
45x45 cm vloertegel Grey



45x45 cm vloertegel Antracite



25x40 cm Wandtegel White glans



25x40 cm Wandtegel White mat



Onder voorbehoud van beschikbaarheid.  
Gedrukte kleuren kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# Geveltekeningen patiowoningen



Voorgevel



Rechter zijgevel



Achtergevel



Linker zijgevel



Achtergevel met berging en pergola



Linker zijgevel

# Geveltekeningen appartementen



Oostgevel



Noordgevel



Westgevel



Zuidgevel

# Stappen naar uw nieuwe woning

U heeft een droomwoning gevonden die aan al uw woonwensen voldoet. Uw woning moet wel nog 'even' gebouwd worden. Voordat u de sleutel krijgt en de verhuizing in gang kunt zetten, zijn er verschillende stappen die we de komende tijd samen doorlopen:

## Stap 1 Bezoek makelaar

Onze makelaar neemt contact met u op en nodigt u uit voor een gesprek. Tijdens dit gesprek bespreken jullie de tekeningen, de technische omschrijving en de opties met bijbehorende bedenktijd/optieperiode die voor uw woning gelden. Met deze informatie kunt u zich gaan richten op de financiering. Bent u zover om tot aankoop over te gaan? Dan zal de makelaar de koop-/aannemingsovereenkomst voor u opmaken.

## Stap 2 Koop van uw droomwoning

Proficiat! De volgende stap is het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst. Met het zetten van uw handtekening maakt u de koop officieel. Dit is ook het moment om aan te geven waar uw voorkeur betreffende de bouwkundige opties naar uitgaat.

## Stap 3 Persoonlijke wensen

U kunt nu, samen met de kopersbegeleider, alle gekozen opties definitief indienen. Dit geldt ook voor de keuken, het sanitair en de tegels. De gekozen opties worden gefactureerd zoals omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst. (Bekijk op de pagina hiernaast het stappenplan kopersbegeleiding.)

## Stap 4 Woningfinanciering

Waarschijnlijk bent u al met je hypotheekadviseur aan de slag gegaan met de financieringsmogelijkheden. Perfect! Neem de getekende koop-/aannemingsovereenkomst mee tijdens de gesprekken want die heeft u nodig om de financiering definitief in orde te maken.

## Stap 5 Overdracht bij de notaris

Wanneer de financiering geregeld is en de start bouw aangekondigd wordt krijgt u een uitnodiging van de notaris voor de overdracht (het passeren van de akte van levering). U mag dus nog een keer uw handtekening zetten en dit keer is dat bij de notaris.

## Stap 6 Bouw van de woning

Uw droomwoning wordt gebouwd. De aannemer houdt u op de hoogte van de vorderingen door het sturen van foto's en/of nieuwsberichten. Afhankelijk van de ontwikkelingen worden er op de bouwplaats activiteiten en kopersmiddagen georganiseerd zodat u met eigen ogen de bouw van uw nieuwe woning kunt volgen. Een mooie bijkomstigheid is dat u tijdens deze middagen uw nieuwe burens kunt ontmoeten!

## Stap 7 Oplevering van de woning

Eindelijk is het zover: de oplevering. De beurt is nu aan u! Behangen, schilderen, inrichten en uiteindelijk leven in uw droomwoning. Dit huis is nu uw thuis.

## Gefeliciteerd!

Veel geluk in De Valuwse Twist!



NVM Makelaar  
**Makelaardij Twan Poels**

**Erwin Kersten**  
Stationsplein 86-88  
5431 CE Cuijk

T 0485 319 220  
E [nieuwbouw@twanpoels.nl](mailto:nieuwbouw@twanpoels.nl)

NVM Makelaar  
**Hans Janssen Makelaars**

**Janneke Wenting**  
St. Canisiussingel 19H  
6511 TE Nijmegen

T 024-6790921  
E [nieuwbouw@hansjanssen.nl](mailto:nieuwbouw@hansjanssen.nl)



# Bots Bouwgroep B.V.

## Familiebedrijf

Bots Bouwgroep B.V. is een familiebedrijf, wat in 1973 door de 1<sup>e</sup> generatie is opgericht. De oorsprong van ons bedrijf ligt in Liessel. Door de jaren heen zijn we gegroeid, uitgebreid, verhuisd en zijn bakens verzet. Inmiddels staat de 3<sup>e</sup> generatie aan het roer. Het karakter en de werkwijze zijn in stand en in ere gehouden. We zijn een totaalspeler geworden. We hebben alles in huis: van wens naar realisatie tot en met nazorg. Wij kunnen totaal ontzorgen op het gebied van bouwen. Dit doen we onder het motto: Bouwen doen we samen!

Iedere klant waarderen we. Met iedere klant denken we mee. Dit doen we in iedere fase van de bouw, van begin tot het eind. Wat is uw wens? Wat vindt u belangrijk? Wat zijn uw verwachtingen? Samen krijgen we de antwoorden helder. We spelen in op actuele zaken en dragen oplossingen aan. We bewaken de planning, kwaliteit en het budget. Hierbij is zorgvuldig communiceren en goed samenwerken belangrijk om het proces goed te laten verlopen. U staat hierbij centraal. Voor ons is het bouwproject pas geslaagd als u tevreden bent. Hoe we dit bereiken? Door binnen de planning en het afgesproken budget de hoogste kwaliteit te maken.

## Kwaliteit en veiligheid

Kwaliteit en veiligheid staan bij ons hoog in het vaandel. Om dit te kunnen aantonen en te waarborgen, zijn we gecertificeerd voor ISO 9001 en VCA\*\*. Ons KAM (Kwaliteit Arbo Milieu) -systeem zorgt ervoor dat we onszelf regelmatig de spiegel voorhouden. Hoe staan we ervoor? Waar kunnen we verbeteren? Hierdoor werken we voortdurend aan de verbetering van de organisatie. Je bent tenslotte nooit te oud om te leren! Ook duurzaamheid vinden we belangrijk. Daarom zijn we FSC® en PEFC™ gecertificeerd.

Of u nu voor het eerst een huis koopt of al meer ervaren bent, er komt veel op u af bij de koop van een woning. Daarom worden onze kopers begeleid door het team kopersbegeleiding. Zij nemen de kopers van het begin af aan bij de hand. We vinden het belangrijk om onze klanten goed te begeleiden bij deze belangrijke stap in hun leven.

Aan de hand van de ruwbouwtekeningen kijken we samen met de kopers wat de persoonlijke wensen zijn. We kijken of de wensen mogelijk zijn en geven tijdig deadlines door. We geven aan wat ze kunnen verwachten tijdens het bouwproces. Ze kunnen altijd met ons in contact komen.

Er worden voor de kopers diverse momenten georganiseerd op de bouwplaats: een startbouwmoment, kijkdagen en inmeetmomenten. Iedere maand versturen we een nieuwsbrief met de voortgang. Op deze manier bent u toch betrokken bij de bouw van uw thuis.

Zijn we klaar, dan organiseren we een voorschouw en een oplevering. Hierbij is ook altijd een technische medewerker van ons aanwezig, zodat bouwtechnische vragen meteen beantwoord kunnen worden.

Hieronder zijn de stappen van het proces kort weergegeven.

## Stappenplan kopersbegeleiding

- ▲ **Koop-/aannemingsovereenkomst tekenen**
- ▲ **Financiering regelen**
- ▲ **Kopersgesprek**
- ▲ **Opschortende voorwaarden**
- ▲ **Niet meer ontbinden**
- ▲ **Showroom**
- ▲ **Deadline opties**
- ▲ **Transport**
- ▲ **Start werkvoorbereiding**
- ▲ **Start bouw**
- ▲ **Kijk- en inmeetdag**
- ▲ **Oplevering**
- ▲ **Nazorg**

Kopersbegeleiding  
**Bots Bouwgroep**

**Iris Timmermans**  
en **Laura Bruijn**

Energiestraat 21  
5753 RN Deurne

T 0493-341521

E [kopersbegeleiding@bots.nl](mailto:kopersbegeleiding@bots.nl)



# Technische omschrijving

## Patiowoningen

### Peil

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning, achter de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil wordt in overleg met de gemeente bepaald.

### Grondwerk, terrein

Voor de fundering en leidingen worden de nodige grondwerken verricht. De tuin wordt voor oplevering ca. 50 cm gespit en geëgaliseerd zodat er voldoende ruimte is voor het realiseren van persoonlijke inrichtingswensen.

### Buitenriolering

Het afvalwater van de woning wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente. Het hemelwater wordt bovengronds geloosd op het openbaar gebied. Alle rioolleidingen worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van de nodige ontstoppingsstukken en beluchtingen.

### Terreinverhardingen, bestratingen en buitenruimte

De openbare bestratingen en groenstroken worden door en voor rekening van de gemeente aangelegd en onderhouden. De buitenberging wordt uitgevoerd in hout. De erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd met een houten pergola en gaashekwerk met hедера begroeiing en een staafmatpoort conform de tekeningen.

### Fundering

De woning wordt gefundeerd conform het advies van de constructeur.

### Begane grondvloer

De woning wordt uitgevoerd met een betonnen vloer met isolatie volgens opgave van de constructeur. Deze geïsoleerde betonnen vloer wordt afgewerkt met een dekvloer. De totale isolatiewaarde (Rc-waarde) van de vloerconstructie bedraagt 3,7 m<sup>2</sup>K/W.

### Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren van de woning worden gemaakt van beton, volgens opgave van de constructeur. De vloeren worden aan de bovenzijde afgewerkt met een dekvloer.

### Binnenwanden

De wanden die dienen voor de constructie en de stabiliteit van de woning, worden vervaardigd van kalkzandsteen. Hierbij gaat het met name om de vloerdragende wanden. De niet-dragende binnenwanden worden als lichte scheidingswand uitgevoerd. De binnenwanden van de dakopbouw worden uitgevoerd in houtskeletbouw elementen welke aan de binnenzijde wordt afgewerkt met fermacell platen.

### Buitengevel metselwerk

Voor het gevelmetselwerk worden stenen toegepast. In de spouw tussen het binnenspouwblad en het gevelmetselwerk van de woning wordt isolatie aangebracht, zodat de totale Rc-waarde van de gevel 4,7 m<sup>2</sup>K/W bedraagt.

### Daken

Het dak van de dakopbouw wordt uitgevoerd middels houtskeletbouw dak-elementen welke afgewerkt worden met gipsplaten. De totale Rc-waarde van het dak bedraagt 6,3 m<sup>2</sup>K/W.

De platte daken van de begane grond worden afgewerkt met een sedum dak. De platte daken van de verdieping worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking.

### Gevelkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hardhout en worden geschilderd. Het hang- en sluitwerk waarborgt het goed functioneren van alle beweegbare elementen in de kozijnen. Alle ramen en deuren worden voorzien van thermische beglazing HR++.

### Gevelbetimmeringen

De buitengevel van de eerste verdieping wordt voorzien van een houten gevelbekleding welke aangebracht is op houtskeletbouw elementen met een totale Rc-waarde van 4,7 m<sup>2</sup>K/W.

### Hang- en sluitwerk

Al het toe te passen hang- en sluitwerk voldoet aan SKG\*\*. Een juiste toepassing van het hang- en sluitwerk op de verschillende bewegende delen werkt sterk preventief tegen inbraak. Alle buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten.

### **Binnenkozijnen en deuren**

De kozijnen in de woning worden uitgevoerd als plaatstalen kozijnen, fabrieksmatig afgelakt. De deuren in de woning worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte verdiepingshoge opdekdeuren. De binnendeuren worden voorzien van hang- en sluitwerk met loopsloten. De binnendeuren van de doucheruimte en toiletten worden voorzien van vrij- en bezetsloten. De woning is voorzien van een meterkast met stalen kozijn gelijk aan de binnenkozijnen en deuren.

### **Trappen en hekken**

De trap van de begane grond naar de 1e verdieping is een open trap. Deze trappen worden in hoofdzaak uitgevoerd in vuren en worden voorzien van een grondlaag. Bij de trappen worden houten muurleuning en aluminium leuninghouders. De traphekken worden uitgevoerd als houten spijlenhek voorzien van een grondlaag.

### **Vensterbanken, waterslagen, spekbanden en dorpels**

De vensterbanken t.p.v. de raamkozijnen welke niet doorlopen tot aan de vloer en de dorpels onder de buitenkozijnen welke op peil eindigen worden uitgevoerd in kunststeen.

De binnendeurkozijnen van de doucheruimte en toiletten worden voorzien van een kunststeen binnendeurdorpel. De spekbanden en aangrenzende waterslagen in het metselwerk worden uitgevoerd in prefab beton. De overige waterslagen worden uitgevoerd in aluminium.

### **Aftimmerwerken**

Daar waar nodig worden de benodigde betimmeringen aangebracht. Deze worden voorzien van grondverf. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

### **Schilderwerk**

De buitenkozijnen inclusief draaiende delen en deuren worden afgewerkt (zowel buiten als binnen) met een dekkend verfsysteem.

### **Keuken en sanitair**

De woning wordt standaard met een keuken opgeleverd, e.e.a. conform tekening van de keukenleverancier. Het toilet op de begane grond wordt voorzien van een

hangend toilet met inbouwreservoir en fontein combinatie. De doucheruimte wordt voorzien van twee wastafels en een aflopend betegelde douchevloer met douchekop en glijstang en een bad (indien van toepassing). Het gehele sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit, de wastafels worden voorzien van een chromen sifon. De kranen worden verchromd uitgevoerd. Ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine wordt een wasmachinekraan en een afvoer geplaatst.

### **Tegelwerken**

De toiletruimte en badkamer worden voorzien van vloertegels en wandtegels (conform monster). De wandtegels in het toilet op de begane grond worden aangebracht tot een hoogte van ongeveer 140 cm. De wandtegels in de doucheruimte worden aangebracht tot onderkant plafond.

### **Stucadoorswerkzaamheden**

De plafonds worden voorzien van spuitwerk, de V-naden aan de onderzijde van de betonvloeren blijven zichtbaar. Alle wanden van de gehele woning worden behangklaar afgewerkt en onbehandeld opgeleverd, behoudens de wanden die voorzien worden van tegelwerk, de wanden van de meterkast en de wanden achter de installaties in de techniek ruimte.



### **Verwarmingsinstallatie**

De woning wordt voorzien van een duurzame warmtepomp installatie met buitenunit (in de tuin) die voorziet in warm tapwater en verwarming van de woning. De vloerverwarming wordt op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping als laagtemperatuur hoofdverwarming in de afwerkvloer opgenomen. De installatie wordt als zone geregeld door een in de woonkamer en in de technische ruimte op de verdieping geplaatste kamerthermostaat. Op de badkamer wordt een extra elektrische radiator opgenomen als bijverwarming.

### **Elektrische installatie**

De installatie wordt gemaakt volgens het zogenaamde centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd in kleur wit, model inbouw (met uitzondering van de buitenbergingen, meterkast en techniekruimte, hier wordt opbouw toegepast). Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen per ruimte wordt uitgevoerd conform de informatie als aangegeven op de verkooptekening. In het algemeen worden de schakelaars en de combinatie





schakelaar (met wandcontactdoos) op een hoogte van circa 105 cm, en de wandcontactdozen en loze leidingen op een hoogte van circa 30 cm aangebracht. Tevens is bij de voordeur een belinstallatie geplaatst.

#### **Zonnepanelen**

De woning wordt voorzien van op het dak geplaatste zonnepanelen (PV-panelen), aantal zonnepanelen conform BENG berekeningen (BENG2=0) of berekeningen adviseur. De PV-panelen worden op het dak van de dakopbouw aangebracht. PV-panelen zetten zonne-energie om in elektriciteit. De omvormer wordt via een aparte groep aangesloten, ten behoeve van teruglevering van energie, op het elektriciteitsnet in de woning.

#### **Gebalanceerde warmte-terug-win ventilatie**

De woning is voorzien van een duurzaam warmte-terug-win ventilatiesysteem met mechanische toevoer (ventielen) en een mechanische afvoer (ventielen). Het gebalanceerd ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatorunit, geplaatst in de techniekruimte, zoals op de verkooptekening aangegeven. Deze unit verwarmd de koude inkomende lucht met de warme uitgaande lucht. De ventilatie-kanalen worden zoveel als mogelijk in de vloer gestort. Het ventilatiesysteem is handmatig te regelen in de woonkamer.

#### **Opruimen en schoonmaken**

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Stickers en verfspatten worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afval wordt afgevoerd.

## Appartementen

---

#### **Peil**

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het appartementengebouw, achter de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil wordt in overleg met de gemeente bepaald.

#### **Grondwerk, terrein**

Voor de fundering en leidingen worden de nodige grondwerken verricht.

#### **Buitenriolering**

Het afvalwater van het appartementengebouw wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente. Het hemelwater wordt bovengronds geloosd op het openbaar gebied. Alle rioolleidingen worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van de nodige ontstoppingsstukken en beluchtingen.

#### **Terreinverhardingen, bestratingen en buitenruimte**

De openbare bestratingen en groenstroken worden door en voor rekening van de gemeente aangelegd en onderhouden. Enkele gevels worden voorzien van klimplanten, e.e.a. zoals op de verkooptekening aangegeven.

#### **Fundering**

Het appartementengebouw wordt gefundeerd conform het advies van de constructeur.

#### **Begane grondvloer**

Het appartementengebouw wordt uitgevoerd met een betonnen vloer met isolatie volgens opgave van de constructeur. Deze geïsoleerde betonnen vloer wordt afgewerkt met een dekvloer. De totale isolatiewaarde (Rc-waarde) van de vloerconstructie bedraagt 3,7 m<sup>2</sup>K/W.

#### **Verdiepingsvloeren**

De verdiepingsvloeren van het appartementengebouw worden gemaakt van beton, volgens opgave van de constructeur. De vloeren worden aan de bovenzijde afgewerkt met een dekvloer.

#### **Binnenwanden**

De wanden die dienen voor de constructie en de stabiliteit van het appartementengebouw, worden vervaardigd van kalkzandsteen. De niet-dragende binnenwanden worden als lichte scheidingswand uitgevoerd. Enkele niet-dragende binnenspouwblad worden uitgevoerd in houtskeletbouw welke aan de binnenzijde wordt afgewerkt met fermacell platen.

#### **Buitengevel metselwerk**

Voor het gevelmetselwerk worden stenen toegepast. In de spouw tussen het binnenspouwblad en het gevelmetselwerk van het appartementengebouw wordt isolatie aangebracht, zodat de totale Rc-waarde van de gevel 4,7 m<sup>2</sup>K/W bedraagt.

### Daken

De platte daken worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De totale Rc-waarde van het dak bedraagt 6,3 m<sup>2</sup>K/W.

### Gevelkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hardhout en worden geschilderd. Het hang- en sluitwerk waarborgt het goed functioneren van alle beweegbare elementen in de kozijnen. Alle ramen en deuren worden voorzien van thermische beglazing HR++.

### Gevelbetimmeringen

De buitengevel van de derde verdieping wordt deels voorzien van een houten gevelbekleding met een totale Rc-waarde van 4,7 m<sup>2</sup>K/W.

### Hang- en sluitwerk

Al het toe te passen hang- en sluitwerk voldoet aan SKG\*\*. Een juiste toepassing van het hang- en sluitwerk op de verschillende bewegende delen werkt sterk preventief tegen inbraak. Alle buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten.

### Binnenkozijnen en deuren

De kozijnen in het appartement worden uitgevoerd als plaatstalen kozijnen, fabrieksmatig afgelakt. De deuren in het appartement worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte verdiepingshoge opdekdeuren. De binnendeuren worden voorzien van hang- en sluitwerk met loopsloten. De binnendeuren van de doucheruimte en toiletten worden voorzien van vrij- en bezet-sloten. Het appartement is voorzien van een meterkast met stalen kozijn gelijk aan de binnenkozijnen en deuren.

### Trappen en hekken

De trap van de begane grond naar de 1e verdieping en van de 2e naar de 3e verdieping is afhankelijk van de indeling een open of gesloten trap. Deze trappen worden in hoofdzaak uitgevoerd in vuren en worden voorzien van een grondlaag. Bij de trappen worden houten muurleuningens aangebracht op aluminium leuninghouders. De traphekken worden uitgevoerd als houten spijlenhek voorzien van een grondlaag.

### Vensterbanken, waterslagen, spekbanden en dorpels

De vensterbanken t.p.v. de raamkozijnen welke niet doorlopen tot aan de vloer en de dorpels onder de buitenkozijnen welke op peil eindigen worden uitgevoerd in kunststeen.

De binnendeurkozijnen van de doucheruimte en toiletten worden voorzien van een kunststeen binnendeurdorpel. De muurafdekkers, spekbanden en aangrenzende waterslagen in het metselwerk worden uitgevoerd in prefab beton. De overige waterslagen worden uitgevoerd in aluminium.

### Loggia's en balustrades

De loggia's op de 1e verdieping worden afgewerkt met betonnen dreentegels. De loggia's op de 2e verdieping worden uitgevoerd in beton. De balustrades t.p.v. de loggia's worden uitgevoerd in staal.

### Aftimmerwerken

Daar waar nodig worden de benodigde betimmeringen aangebracht. Deze worden voorzien van grondverf. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

### Schilderwerk

De buitenkozijnen inclusief draaiende delen en deuren worden afgewerkt (zowel buiten als binnen) met een dekkend verfsysteem.

### Keuken en sanitair

De appartementen worden met een keuken opgeleverd, e.e.a. conform tekening keukenleverancier. Er worden in de keuken de nodige aansluitpunten geplaatst. Het toilet wordt voorzien van een hangend toilet met inbouwreservoir en fontein combinatie. De doucheruimte wordt voorzien van twee wastafels, hangend toilet met inbouwreservoir, een aflopend betegelde douchevloer met douchekop en glijstang en een bad (indien van toepassing). Het gehele sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit, de wastafels worden voorzien van een chromen sifon. De kranen worden verchromd uitgevoerd. Ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine wordt een wasmachinekraan en een afvoer geplaatst.

### Tegelwerken

De toiletruimte en badkamer worden voorzien van vloertegels en wandtegels (conform monster). De wandtegels in het toilet op de begane grond worden aangebracht tot een hoogte van ongeveer 140 cm. De wandtegels in de doucheruimte worden aangebracht tot onderkant plafond.

### Stucadoorswerkzaamheden

De betonnen plafonds worden voorzien van spuitwerk, de V-naden blijven zichtbaar. Alle wanden van het gehele appartement worden behangklaar afgewerkt en onbehandeld opgeleverd, behoudens de wanden die voorzien worden van tegelwerk en de wanden van de meterkast.

### Verwarmingsinstallatie

Het appartement wordt voorzien van een duurzame warmtepomp installatie met buitenunit (op plat dak appartementengebouw) die voorziet in warm tapwater en verwarming van het appartement. De vloerverwarming wordt als laagtemperatuur hoofdverwarming in de afwerkvloer opgenomen. De installatie wordt als zone geregeld door een in de woonkamer, gang en hoofdslaapkamer geplaatste kamerthermostaat. Op de badkamer wordt een extra elektrische radiator opgenomen als bijverwarming.

### Elektrische installatie

De installatie wordt gemaakt volgens het zogenaamde centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd in kleur wit, model inbouw (met uitzondering van de meterkast en installatiezone, hier wordt opbouw toegepast). Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen per ruimte wordt uitgevoerd conform de informatie als aangegeven op de verkooptekening. In het algemeen worden de schakelaars en de combinatie schakelaar (met wandcontactdoos) op een hoogte van circa 105 cm, en de wandcontactdozen en loze leidingen op een hoogte van circa 30 cm aangebracht. De appartementen zonder voordeur op de begane grond worden voorzien van een videofooninstallatie. Tevens is bij de voordeur een belinstallatie geplaatst.

### Zonnepanelen

Het appartement wordt voorzien van enkele zonnepanelen (PV-panelen), aantal zonnepanelen conform BENG berekeningen (BENG2=0) of berekeningen adviseur. De PV-panelen worden op het platte dak van het appartementen gebouw aangebracht. PV-panelen zetten zonne-energie om in elektriciteit. De omvormer wordt via een aparte groep aangesloten, ten behoeve van teruglevering van energie, op het elektriciteitsnet in het appartement.

### Gebalanceerde warmte-terug-win ventilatie

Het appartement is voorzien van een duurzaam warmte-terug-win ventilatiesysteem met mechanische toevoer (ventielen) en een mechanische afvoer (ventielen). Het gebalanceerd ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatorunit, geplaatst in de techniekruimte, zoals op de verkooptekening aangegeven. Deze unit verwarmd de koude inkomende lucht met de warme uitgaande lucht. De ventilatie-kanalen worden zoveel als mogelijk in de vloer gestort. Het ventilatiesysteem is handmatig te regelen in de woonkamer.

### Opruimen en schoonmaken

Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Stickers en verfspatten worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afval wordt afgevoerd.

# Kleur- en materiaalstaat patiowoningen

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	baksteen	paars-rood
Voegen	voegmortel	bruin
Dakrand plat dak t.p.v. gevelmetselwerk	aluminium daktrim	ombergrijs
Spekbanden	prefab beton	naturel
Gevelbekleding	hout	grijs
Dakrand plat dak t.p.v. gevelbekleding	aluminium daktrim	beigegrijs
Kozijnen, ramen en deuren in gevelmetselwerk	hout	ombergrijs
Kozijnen, ramen en deuren in gevelbekleding	hout	beigegrijs
Waterslagen t.p.v. gevelmetselwerk	aluminium	ombergrijs
Waterslagen t.p.v. gevelbekleding	aluminium	beigegrijs
Waterslagen t.p.v. spekband	prefab beton	naturel
Gevelbekleding naast voordeur	hout	ombergrijs
Onderdorpels	kunststeen	donkergrijs
Openingen	glas	blank
Geveldraggers	verzinkt staal en gepoedercoat	ombergrijs
Dakbedekking plat dak begane grond t.b.v. patiowoningen	kunststof + groendak	sedum
Dakbedekking plat dak verdieping	bitumineus	grijs
Hemelwaterafvoer	zink, rond	naturel
Gevelbekleding berging	hout	grijs
Kozijn en deur in berging	hout	beigegrijs
Pergola	hout	grijs
Erfafscheiding achter houten pergola	gaashekwerk + klimop beplanting	zwart
Poort	staal met staafmat vulling	zwart



# Kleur- en materiaalstaat appartementen

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	baksteen	paars-rood
Voegen	voegmortel	bruin
Muurafdekker gevelmetselwerk	prefab beton	grijs
Dakrand plat dak t.p.v. gevelmetselwerk	aluminium daktrim	ombergrijs
Spekbanden	prefab beton	naturel
Gevelbekleding	hout	grijs
Dakrand plat dak t.p.v. gevelbekleding	aluminium daktrim	beigegrijs
Groen op gevels	opklimmend groen	
Kozijnen, ramen en deuren in gevelmetselwerk	hout	ombergrijs
Kozijnen, ramen en deuren in gevelbekleding	hout	beigegrijs
Waterslagen t.p.v. gevelmetselwerk	aluminium	ombergrijs
Waterslagen t.p.v. gevelbekleding	aluminium	beigegrijs
Waterslagen t.p.v. spekband	prefab beton	naturel
Onderdorpels	kunststeen	donkergrijs
Openingen	glas	blank
Geveldragers	verzinkt staal en gepoedercoat	ombergrijs
Loggia's 1e verdieping	betonnen tegels	grijs
Loggia's 2e verdieping	prefab beton	grijs
Balustrade loggia's	verzinkt staal en gepoedercoat	ombergrijs
Dakbedekking	bitumineus	grijs



# Verkoopinformatie nieuwbouw

## De kopersbegeleider

Voor veel mensen is het kopen van een nieuwbouwwoning een eenmalige gebeurtenis: het kopen op basis van tekeningen en een technische omschrijving levert vaak veel vragen op. Na het tekenen van de overeenkomst wordt u door de aannemer benaderd om de procedure van de kopersbegeleiding door te nemen.

## De kosten

De volgende stap is het regelen van de financiering. Allereerst is het belangrijk om te weten wat u maximaal kunt lenen. De prijs van de woning is 'vrij op naam', dit houdt in dat de kosten voor de makelaar, notaris, aansluitingen op riolering, water, elektra en de btw bij de prijs zijn inbegrepen. Voor de grond betaalt u een koopsom en voor de bouw van het huis een aanneemsom.

En dan moet een hypotheek gekozen worden. Daarbij spelen persoonlijke wensen natuurlijk een belangrijke rol: gaat u bijvoorbeeld voor zekerheid of durft u risico te nemen? Bij de keuze voor een geldverstrekker of hypotheekvorm spelen verder niet alleen de prijs, maar ook de hypotheekvoorwaarden een bepalende rol. Laat u goed informeren, de makelaar kan u hierbij desgewenst van dienst zijn. Wanneer de opschortende voorwaarden zijn vervallen, de financiering is geregeld en de projectnotaris de stukken van de geldverstrekker heeft ontvangen, wordt u uitgenodigd voor het passeren van de akte van levering. Hiermee wordt u officieel eigenaar van de grond. Bij deze gebeurtenis wordt de grond betaald inclusief de bouw van de woning zoals die op dat moment is gevorderd. Nadat de grond is gepasseerd bent u officieel eigenaar van de grond en opdrachtgever van de aannemer. De bouwtermijnen worden vanaf dat moment door de aannemer ook rechtstreeks aan de koper gefactureerd.

## De bouw

Vanzelfsprekend houden we u periodiek op de hoogte van de voortgang door middel van nieuwsbrieven. Wanneer de bouw voldoende ver gevorderd is om de bouwplaats te betreden, organiseren we een bouwplaatsbezoek. De woningen worden verkocht met Woningborg Garantie. Dit biedt de koper twee zekerheden; de afbouwwaarborg en de herstelwaarborg.

## De oplevering

Uiteindelijk volgt de 'oplevering en sleuteloverhandiging'. Als de opleverdatum bekend is, ontvangt u hiervoor ruim op tijd een uitnodiging, minimaal 2 weken

voor oplevering. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, deze worden 'klamvochtig' opgeleverd. Tijdens de oplevering worden de mogelijk geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Wij doen ons uiterste best om deze onvolkomenheden zo snel mogelijk te verhelpen.

Als aan alle financiële verplichtingen is voldaan, overhandigen wij direct na de oplevering van de woning de sleutels. Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen risico's van brand, vandalisme, diefstal en stormschade tot op de dag van de oplevering. Vanaf deze datum dient u hier zelf voor te zorgen. Controleer voor de opleveringsdatum ook nog even de inboedelverzekering!

## Na de oplevering

Het bouwproces is afgerond, u heeft de huissleutel op zak, dus u kunt van de woning genieten. Toch nog een gebrek of onvolkomenheid geconstateerd? U heeft na de opleverdatum drie maanden de tijd om dit (schriftelijk) te melden. Na die drie maanden gaan de garanties lopen conform de Woningborg Garantie procedure. De procedures en garantienormen zijn opgenomen in de Woningborg Garantie en Waarborgregeling.

**Veel geluk in uw nieuwe woning!**

## Woningborg

### Woningborg BOUWZEKERHEID

De woningen worden verkocht met Woningborg Garantie. Het Woningborg-certificaat Nieuwbouw biedt de koper twee zekerheden:

### De afbouwwaarborg

Gaat de bouwondernemer gedurende de bouw onverhoopt failliet, dan zorgt Woningborg voor de afbouw van de woning. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg de koper een schade-loosstelling. Een en ander conform de in de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling vastgestelde regels. Deze zogeheten afbouwwaarborg of insolventieverzekering is goedgekeurd door NHG.

### De herstelwaarborg

De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na de oplevering. Bij bepaalde ernstige technische gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt deze garantie. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn. Hoelang en op welk onderdeel van de woning garantie zit, kunt u nalezen in de brochure 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling' die op de woning van toepassing is.

Het bezit van het Woningborg-certificaat geeft de koper de zekerheid dat deze garantie wordt gewaarborgd. Dat wil zeggen; voldoet de woning niet aan de kwaliteitsnormen en de bouwondernemer kan of wil niet herstellen, dan wordt op grond van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021 (Nieuwbouw) voor herstel zorg gedragen.

## Disclaimer

De verkoopdocumentatie, met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootst mogelijke zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente. Het is het basisdocument van de woning die u koopt.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven en engineering van de constructie en installaties. De verkoopbrochure, plattegrondboekjes en de optietekeningen maken geen onderdeel uit van de contractstukken, maar zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen en de aanpassingsmogelijkheden te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend.

De in de verkoopbrochure opgenomen plattegronden, gevelaanzichten en inrichtingen zijn impressies. De kleuren van het gevelmetselwerk en overige toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en kunnen afwijken van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en deze technische omschrijving.

De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de verdelers van de vloerverwarming, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo ver reeds bekend, zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch zij kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische redenen hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk definitief bepaald worden. Ook kan het indicatieve aantal PV-panelen in werkelijkheid anders zijn n.a.v. de definitief te maken berekening.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals bijvoorbeeld tegels worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld, en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

De maten op de verkoopdocumentatie zijn circa maten, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Daardoor zijn deze plattegronden niet geschikt voor opdrachten welke door de koper aan derden ontleend worden.





# DE VALUWSE TWIST

patiowoningen & appartementen

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



Ontwikkelaar  
[www.cedrusvastgoed.nl](http://www.cedrusvastgoed.nl)



Achitect  
[www.pauwert.nl](http://www.pauwert.nl)



Aannemer  
[www.botsbouwgroep.nl](http://www.botsbouwgroep.nl)

**Erwin Kersten**  
Stationsplein 86-88  
5431 CE Cuijk  
T 0485 319 220  
E [nieuwbouw@twanpoels.nl](mailto:nieuwbouw@twanpoels.nl)  
[www.twanpoels.nl](http://www.twanpoels.nl)

**Janneke Wenting**  
St. Canisiusseingel 19H  
6511 TE Nijmegen  
T 024-6790921  
E [nieuwbouw@hansjanssen.nl](mailto:nieuwbouw@hansjanssen.nl)  
[www.hansjanssen.nl](http://www.hansjanssen.nl)