

www.valuwsetwist.nl



De Valuwe, Cuijk:
19 nieuwbouwappartementen

DE VALUWSE TWIST



Duurzaam wonen
in De Valuwse Twist

- ✓ **Gasloos wonen**
- ✓ **Energie label A+++**
- ✓ **BENG2=0**

Interieurimpressie appartement 02



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
<i>De ontwikkelaar</i>	19
Overzicht bouwlagen	21
<i>Architect aan het woord</i>	22
Plattegronden	23 - 33
Sanitair / Badkamer	34 - 35
Kies jouw keuken	36
Wand- en vloertegels	37
Vereniging van eigenaren	38
Geveltekeningen appartementengebouw	39
Stappen naar jouw nieuwe appartement	40
<i>De aannemer</i>	41
Technische Omschrijving [beknopt]	43 - 44
Kleur- en materiaalstaat	45
Verkoopinformatie nieuwbouw	46
Woningborg	47
Disclaimer	47



19 nieuwbouwappartementen

Wonen in een dorp met de gemakken van de stad

“Ga je vandaag met de auto op pad? Liever niet. Het is prachtig weer! Je pakt de fiets en rijdt zo het dorp in. Even winkelen, lunchen op een van de gezellige terrassen die Cuijk te bieden heeft en genieten van alles wat er te doen is. En na het diner maak je nog een heerlijke wandeling langs het water. Ga je mee?”

Wonen in De Valuwse Twist is heerlijk: je ervaart de dorpse gemoedelijkheid, met alle gemakken van de stad binnen handbereik. Je loopt zo naar de supermarkt om de hoek of haalt even een bloemetje bij de bloemist. Je spreekt af met vrienden bij de sportclub of gaat spontaan naar de bioscoop voor de nieuwste film. Geen dag is hetzelfde – jij geeft er elke dag opnieuw je eigen draai aan.”

*Namens het projectteam
wensen we u veel woonplezier toe!*





Nijmegen: Centrum



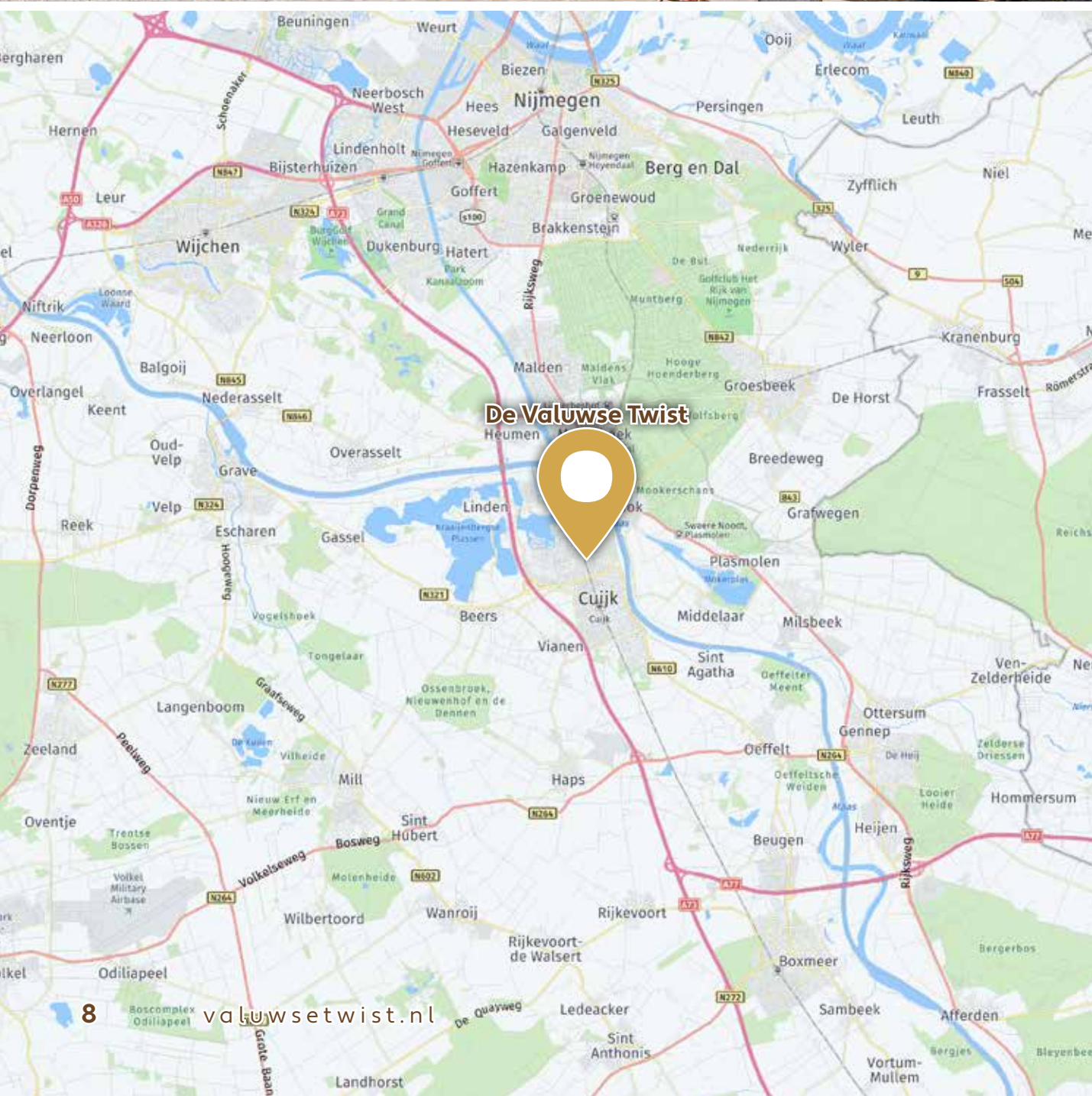
Linden: Kraaijenbergse plassen



Het Kasteel van Wijchen



Mook: Plasmolen



Noord-Brabant, Gelderland én Limburg

Het beste van drie provincies

Gelderland is dé fietsprovincie van Nederland. Je ontdekt er kilometerslange dijken, bloeiende heidevelden en imposante stuifzandvlaktes. Steek figuurlijk de grens over en je staat zo in het gastvrije en gezellige Brabant, met festivals en evenementen, karakteristieke steden, attractieparken en een rijk erfgoed. Fiets je verder zuidwaarts, dan kom je in Limburg. Met zijn bourgondische inslag is het daar altijd goed toeven. Het heuvelachtige landschap en de zuidelijke cultuur geven je direct dat heerlijke vakantiegevoel.

Cuijk – Gemeente Land van Cuijk

Op dit drieprovinciepunt maak je kennis met Cuijk, de grootste kern van de gemeente Land van Cuijk in Noord-Brabant. Hier woon je in een gemeente met het oudste cultuurlandschap van Nederland: De Maasheggen, het enige gebied in Nederland met de status UNESCO Man & Biosfeer. De ligging aan de Maas zorgt voor een watersportgebied van internationale allure.

Een absolute aanwinst voor Cuijk zijn de Kraaijenbergse Plassen. Dit uitgestrekte recreatiegebied ligt op circa tien minuten fietsen vanaf De Valuwe en biedt volop mogelijkheden om te zwemmen, varen, suppen, wandelen en fietsen. Aan het water liggen onder andere Het Boothuys en Eviva, waar je heerlijk kunt genieten van een hapje en een drankje met uitzicht over het water. Ook kun je hier bootjes huren om zelf het gebied vanaf het water te ontdekken.

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



Gennep: Centrum



nieuwbouwappartementen



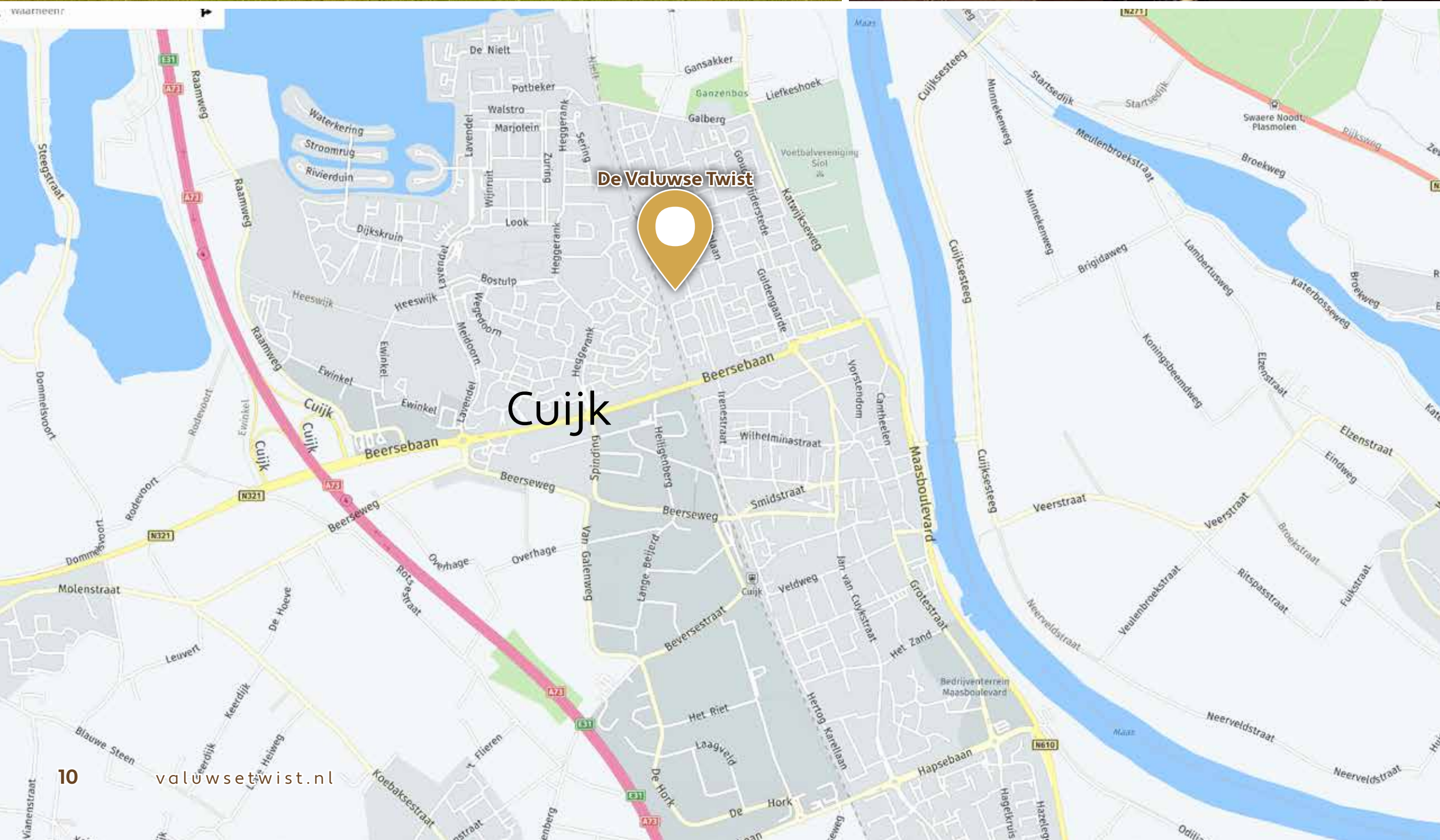
Pont Cuijk-Middelaar



Schouwburg Cuijk



Station Cuijk



Cuijk

De Valuwse Twist



Sint-Martinuskerk Cuijk



Vierdaagse feesten in Cuijk

nieuwbouwappartementen

Een dagje eropuit? Er zijn tal van mogelijkheden!

Cuijk is regionaal én landelijk uitstekend bereikbaar. Dankzij het spoor, de autosnelweg A73, de N272 en de Maas reis je snel en comfortabel naar je bestemming.

Het hart van Nijmegen en het centrum van Goch (Duitsland) bereik je in ongeveer een half uur. In drie kwartier sta je in het centrum van 's-Hertogenbosch en voor hartje Eindhoven ben je circa een uur onderweg.

Ook Cuijk zelf is absoluut de moeite waard. Geniet van een hapje en drankje op de Maaskade of het Maasplein. Breng een bezoek aan de passantenhaven en maak een praatje met watersporters en toeristen. Zin om te winkelen? Elke woensdag is er markt in het gezellige winkelhart van Cuijk.

 Reistijd vanaf De Valuwse Twist tot...

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



Kuuk-Noord

Wijk De Valuwe

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

Wijk De Valuwe – in de volksmond ook wel ‘Kuuk-Noord’ genoemd – heeft de afgelopen jaren een mooie ontwikkeling doorgemaakt. Dankzij de inzet van de gemeente, woningstichting Mooiland en betrokken buurtbewoners is de wijk op veel punten gemoderniseerd. Zo zijn er nieuwe speelplekken aangelegd, is er een aantrekkelijke mix ontstaan van bestaande en nieuwere woningen en zijn diverse voorzieningen vernieuwd.

In De Valuwe woon je met alles binnen handbereik. Je vindt er een supermarkt, twee basisscholen, een middelbare school, een sporthal, MFA De Valuwe (multifunctionele accommodatie) en een winkelcentrum aan het Valuweplein. Alles wat je dagelijks nodig hebt, ligt gewoon om de hoek.

Reistijd vanaf De Valuwse Twist tot...

					
het centrum	5 min.	4 min.	de huisarts	5 min.	4 min.
het treinstation	4 min.	3 min.	de tandarts	1 min.	2 min.
de bushalte	1 min.	2 min.	de supermarkt	1 min.	2 min.



De Valuwse Twist

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

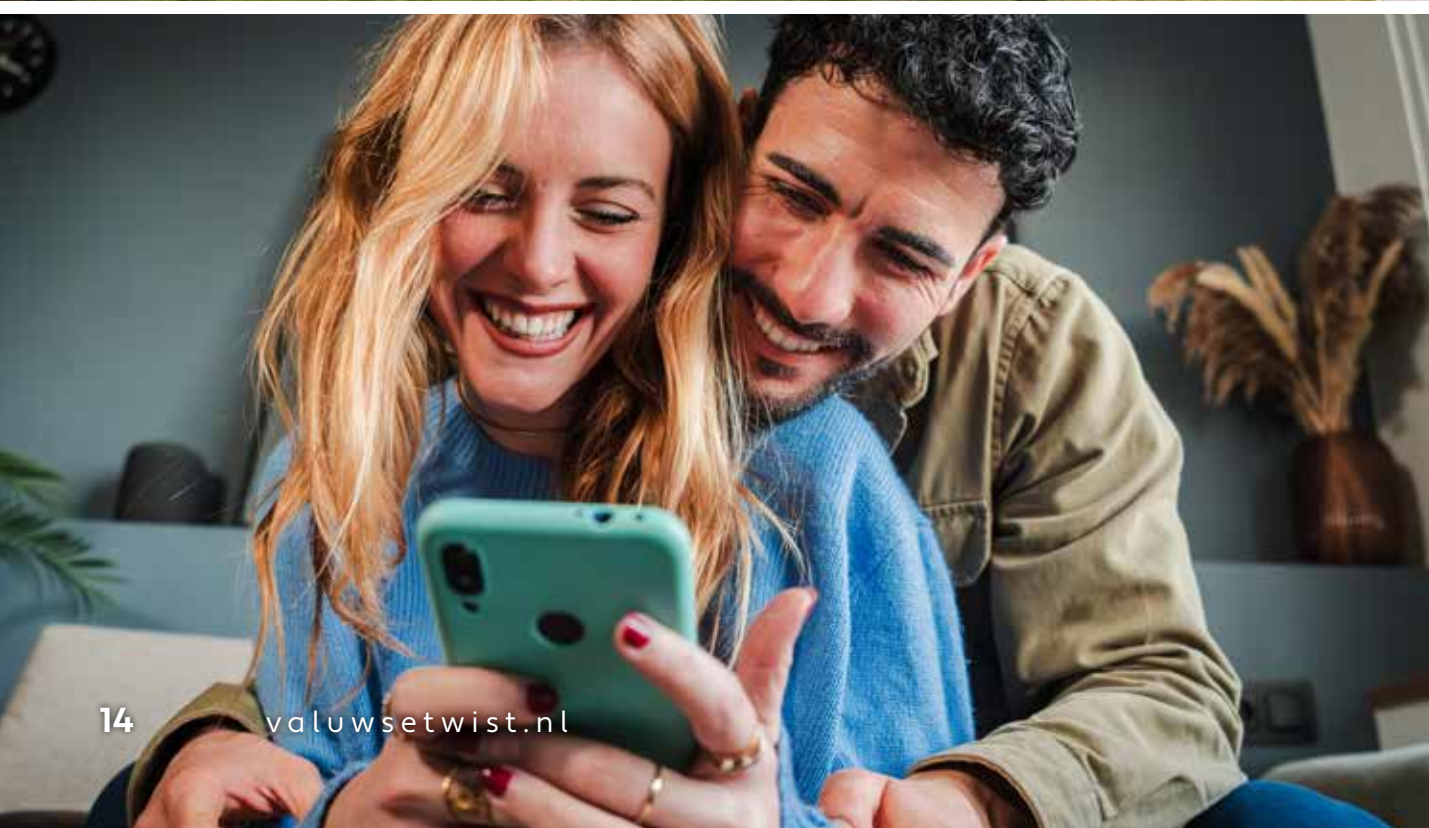
Laten we even teruggaan naar 1972. De Gabriëlschool gaat in vlammen op en een aantal lokalen gaat verloren. Gelukkig blijft een deel van de school behouden, en ook het gymnastieklokaal komt ongeschonden uit de brand. In de loop der jaren verliest het gebouw zijn oorspronkelijke functie en tot 2018 huist De Kringloop er. In februari van dat jaar worden de panden gesloopt.

Het braakliggende terrein in de wijk De Valuwe in Cuijk krijgt nu een nieuwe bestemming: De Valuwse Twist. Dit nieuwbouwproject bestaat uit één modern gebouw met 19 prachtige appartementen. Daarnaast zijn eind 2025 tien prachtige patio's opgeleverd die eveneens onderdeel uitmaken van dit plan. Samen vormen zij een eigentijds en gevarieerd woonaanbod dat perfect aansluit bij de wensen van vandaag.

Een bijzondere locatie

De Monseigneur Zwijsenstraat is altijd al een bijzondere plek geweest binnen De Valuwe, waardoor dit woongebouw perfect in de omgeving past. Zo versterken we de wijk én behouden we haar karakter. Met De Valuwse Twist krijgt de wijk bovendien een positieve, toekomstbestendige 'twist'.

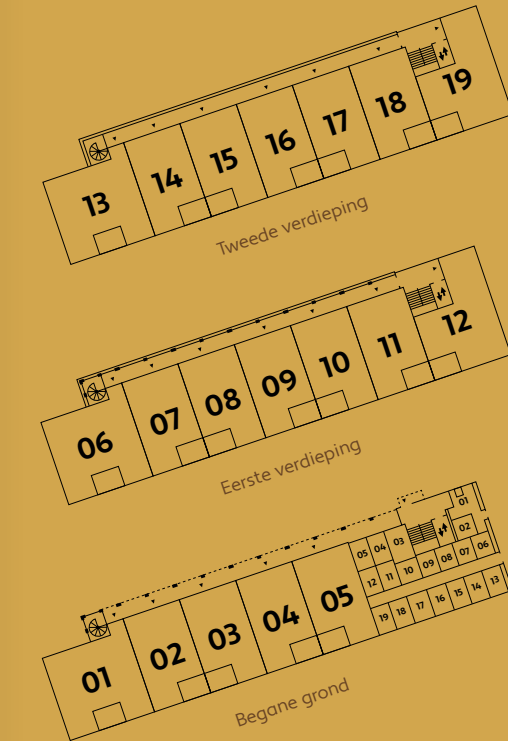
De appartementen passen perfect in de bestaande omgeving.





Situatie

Overzicht bouwlagen





Robert Hellings
Cedrus Vastgoed Ontwikkeling BV



Cedrus Vastgoed Ontwikkeling B.V.

De ontwikkelaar

Duurzame ontwikkeling met impact

Cedrus Vastgoed Ontwikkeling B.V., onder leiding van Robert Hellings, is al meer dan 30 jaar actief in de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen, maatschappelijk vastgoed en de transformatie van bestaande (monumentale) gebouwen naar woonlocaties. Wat Cedrus bijzonder maakt? Lokale verankering, maatschappelijke betrokkenheid en een scherpe blik op ruimtelijke kwaliteit.

Open en transparante aanpak

Cedrus begeleidt het gehele ontwikkelproces: van locatieverwerving, conceptontwikkeling en omgevingsdialog tot proces- en projectmanagement. Daarbij staat een transparante en integrale aanpak centraal. Het bedrijf zoekt actief de verbinding met bewoners, gemeenten en andere betrokkenen om samen te bouwen aan plekken met karakter en betekenis.

Samen bouwen aan leefomgevingen met toekomst

Bij elk project staan ruimtelijke samenhang, duurzame kwaliteit en sociale verbinding voorop. Cedrus kijkt verder dan het gebouw zelf – het draait om het leven dat er straks plaatsvindt. Hoe sluit de woonomgeving aan bij de buurt? Welke waarde voegt het toe, nu én in de toekomst? Deze vragen zijn leidend in de aanpak.

Vernieuwend en vertrouwd

Met ondernemerschap, ervaring en een sterk netwerk realiseert Cedrus toekomstbestendige concepten, met oog voor mens, milieu en omgeving. Zo ontstaan leefomgevingen waarin jij je welkom, veilig en verbonden voelt.

Ondernemend. Daadkrachtig. Betrokken.



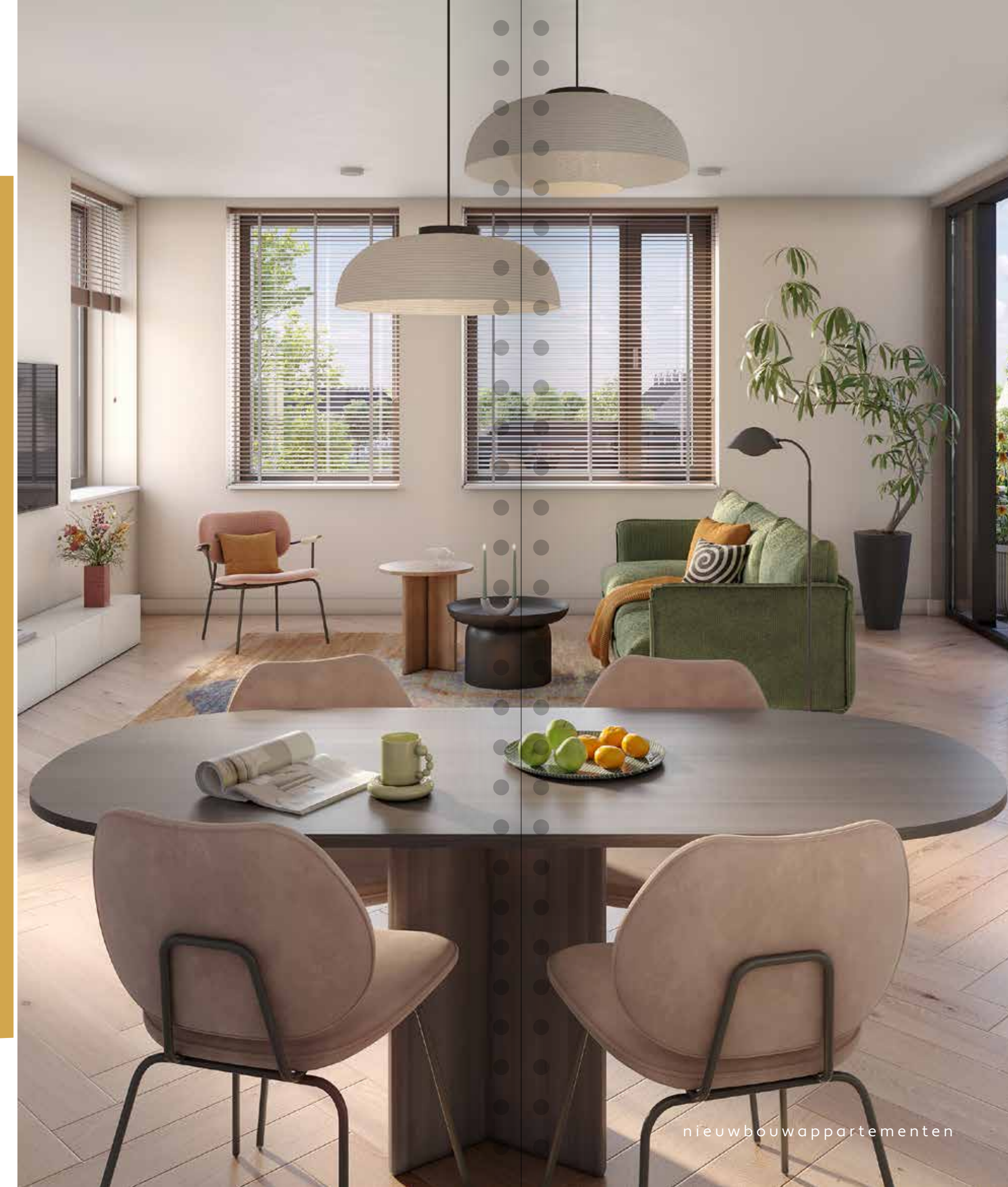
De Valuwse Twist

Welk type appartement past bij jou?

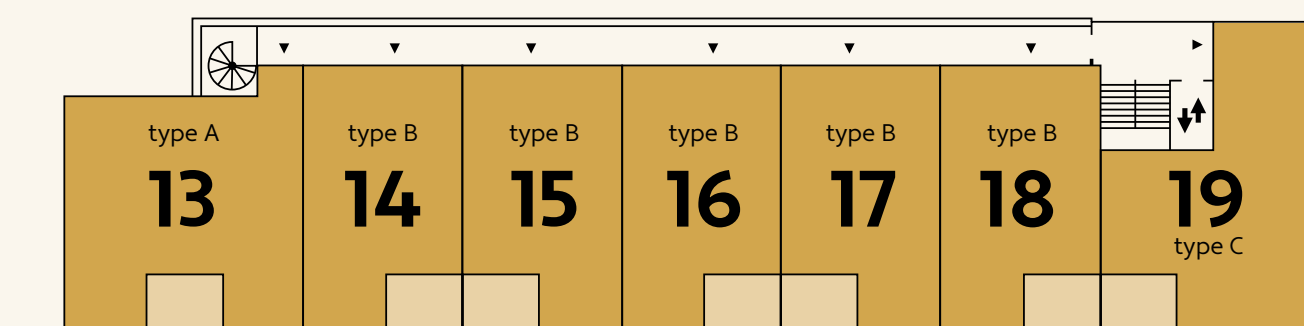
Het woongebouw bestaat uit 19 comfortabele en duurzame twee- en drie-kamerappartementen, met een oppervlak variërend van 53 m² tot 70 m². Elk appartement is ontworpen met oog voor comfort, licht en praktische indeling.

Wil je genieten van het gemak en comfort van nieuwbouw, én wonen in een dorp dat alles biedt wat je nodig hebt van een stad? Dan is een appartement in De Valuwse Twist in Cuijk perfect voor jou! Hier woon je modern, centraal en met alle voorzieningen binnen handbereik.

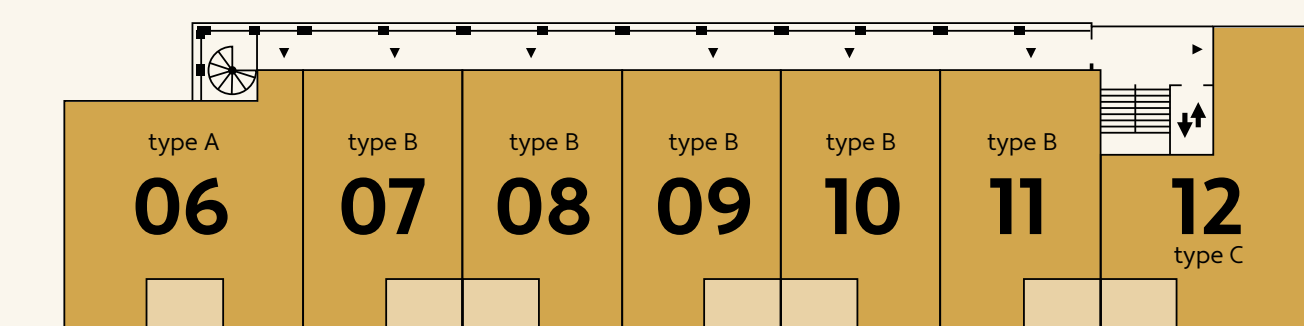
Wonen in een dorp met de gemakken van de stad



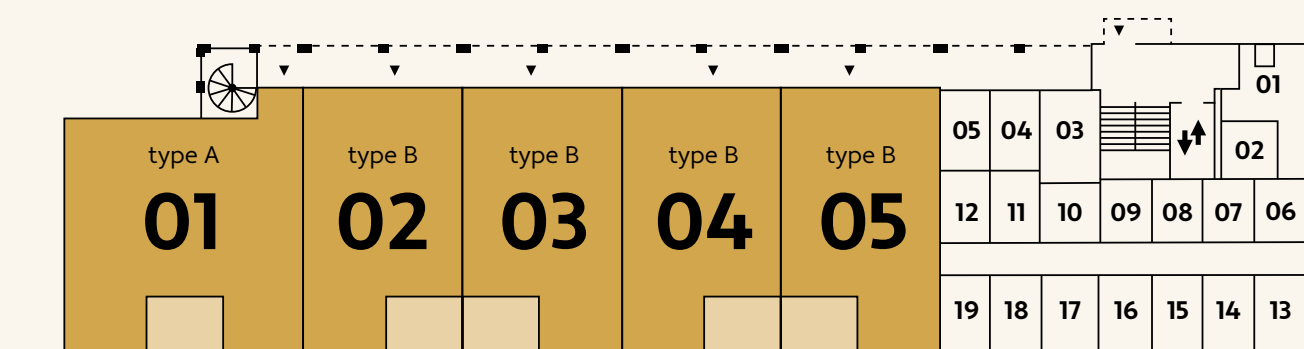
Overzicht bouwlagen



Tweede verdieping



Eerste verdieping



Begane grond





Theo van Hoeve
Pauwert Architectuur BV



Architect aan het woord

De Valuwse Twist

De Valuwe is een naoorlogse uitbreidingswijk, gelegen ten noordoosten van het centrum van Cuijk. Voor deze wijk is een nieuwe woonomgeving ontworpen met een appartementengebouw en patiowoningen. De patiowoningen zijn in 2025 opgeleverd.

Met de nieuwe invulling van deze locatie willen we de unieke kwaliteiten van de plek versterken. Op stedenbouwkundig niveau doen we dit door een opvallende verbijzondering op de hoek te maken, die fungeert als entree tot de wijk. Groene gevels zorgen voor een sterke verbinding met het omliggende landschap.

De echte 'twist' zit in het woonprogramma. Met levensloopbestendige patiowoningen en appartementen voegen we nieuwe woningtypen toe aan de wijk. We hebben zorgvuldig gekeken naar wat De Valuwse Twist op deze locatie kan betekenen. Zo is een woonomgeving ontstaan die goed aansluit bij de wijk, maar die zeker geen kopie is van wat er al staat.

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

Het gebouw bestaat uit een rood stenig basement met daarop een lichte en vrijere bovenwereld. Op de koppen van het gebouw komt de rode steen naar boven als een soort boekensteunen, enerzijds om de lichte bovenwereld op te vangen, anderzijds om een accent te maken naar de Valuwse wijk. Door in de onderste twee lagen van het appartementengebouw openingen over twee verdiepingen te combineren, ontstaat het krachtige gebaar van de grote samengepakte openingen – een thema dat we terugzagen in de omliggende bebouwing en dat we op een nieuwe manier hebben doorgevoerd, dit is de Valuwse Twist. De plaatsing van galerijen en buitenruimtes creëert een gevoel van beschutting en biedt tegelijkertijd ruimte voor ontmoeting.

Een vriendelijke ontwikkeling die de wijk een positieve impuls geeft en laat zien dat nieuwbouw perfect kan aansluiten bij het bestaande karakter van De Valuwe.

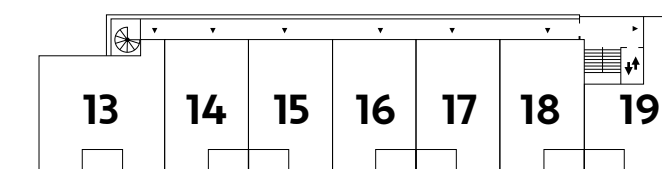


Appartement Bouwnummer 01

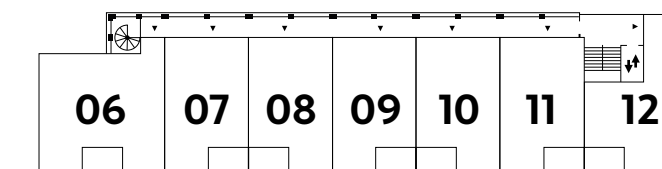
Gebruiksoppervlak: **70 m²**
Buitenruimte: **6 m²**

Type **A**
Berging **7 m²**

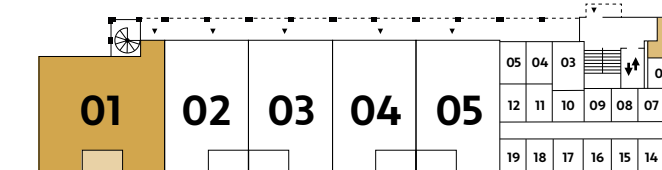
Op www.valuwsetwist.nl zijn voor alle appartementen de plattegronden te downloaden.



Tweede verdieping



Eerste verdieping



Begane grond

Bouwnummer 01



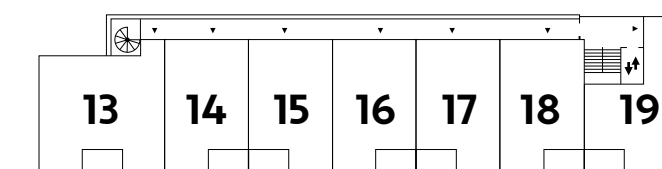
Bouwnummer 06

Appartement Bouwnummer 06

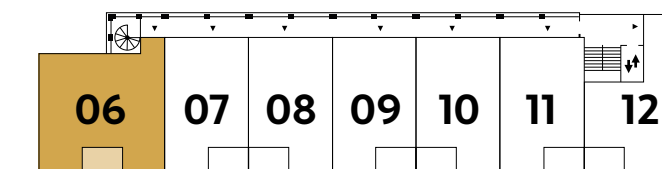
Gebruiksoppervlak: **70 m²**
Buitenruimte: **6 m²**

Type **A**
Berging **5 m²**

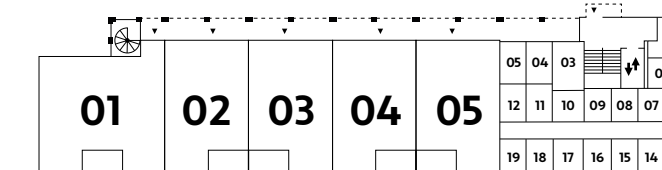
Op www.valuwsetwist.nl zijn voor alle appartementen de plattegronden te downloaden.



Tweede verdieping



Eerste verdieping



Begane grond

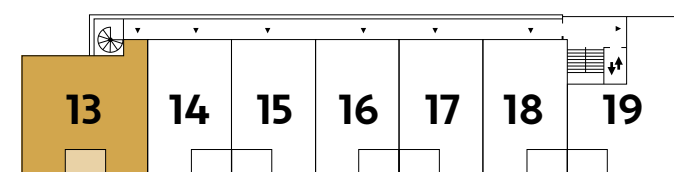


Appartement Bouwnummer 13

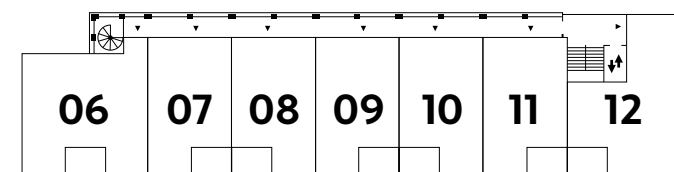
Gebruiksoppervlak: 70 m² Buitenruimte: 5 m²

Type A Berging 5 m²

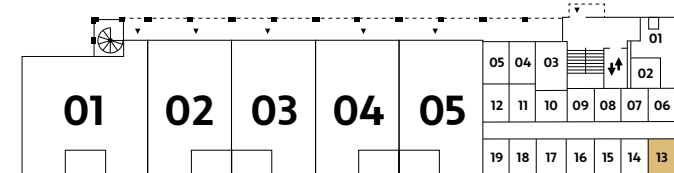
Op www.valuwsetwist.nl zijn voor alle appartementen de plattegronden te downloaden.



Tweede verdieping



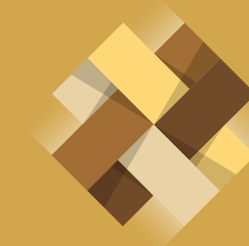
Eerste verdieping



Begane grond



Bouwnummer 13

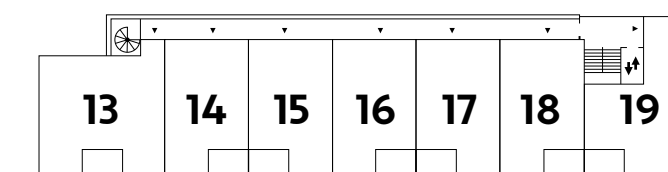


Appartement Bouwnummer 12

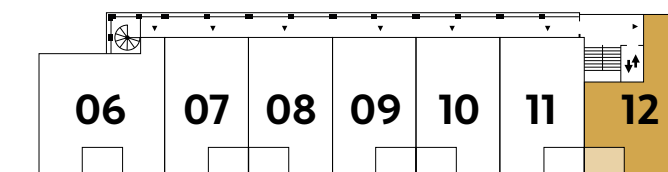
Gebruiksoppervlak: 63 m² Buitenruimte: 5 m²

Type C Berging 5 m²

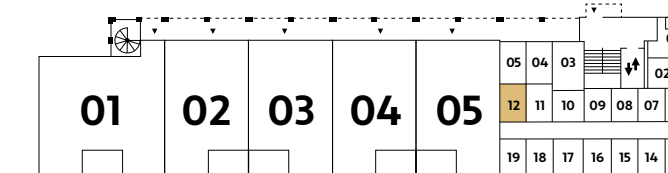
Op www.valuwsetwist.nl zijn voor alle appartementen de plattegronden te downloaden.



Tweede verdieping



Eerste verdieping



Begane grond



Bouwnummer 12



Bouwnummer 19

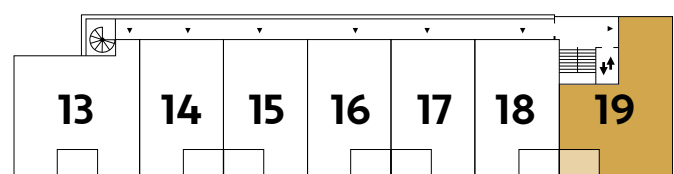


Appartement Bouwnummer 19

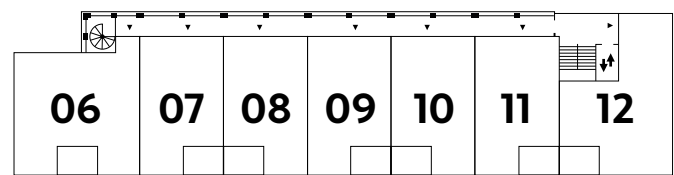
Gebruiksoppervlak: 63 m² Buitenruimte: 5 m²

Type C Berging 5 m²

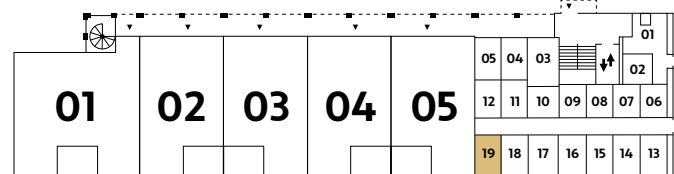
Op www.valuwsetwist.nl zijn voor alle appartementen de plattegronden te downloaden.



Tweede verdieping



Eerste verdieping

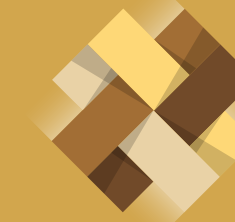


Begane grond



Bouwnummer 02

Vergelijkbaar: 04 - Vergelijkbaar gespiegeld: 03 - 05

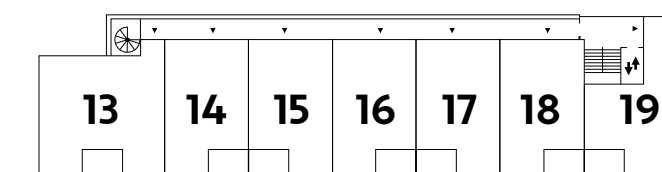


Appartement Bouwnummer 02

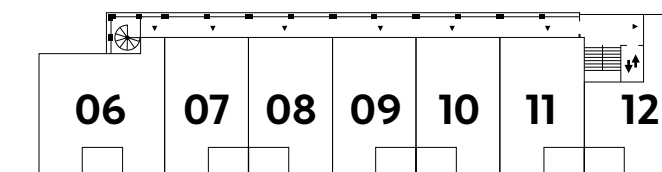
Gebruiksoppervlak: **53 m²**
Buitenruimte: **6 m²**

Type **B**
Berging **5 m²**

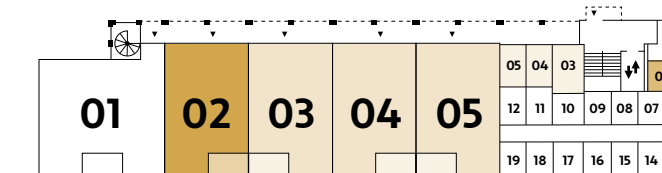
Op www.valuwsetwist.nl zijn voor alle appartementen de plattegronden te downloaden.



Tweede verdieping



Eerste verdieping



Begane grond

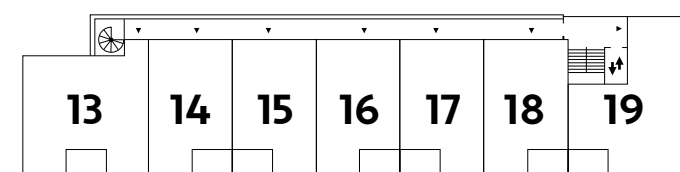


Appartement Bouwnummer 07

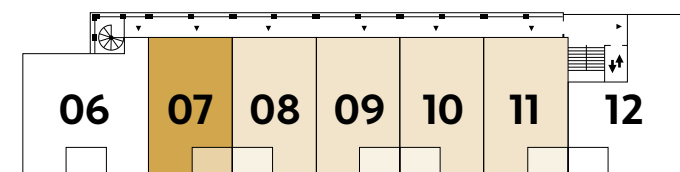
Gebruiksoppervlak: **53 m²** Buitenruimte: **6 m²**

Type **B** Berging **5 m²**

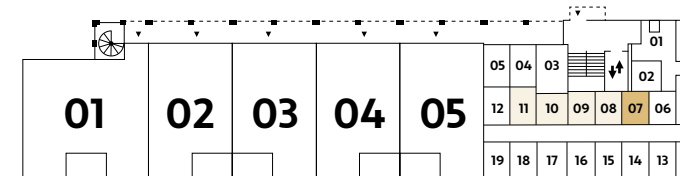
Op www.valuwsetwist.nl zijn voor alle appartementen de plattegronden te downloaden.



Tweede verdieping



Eerste verdieping

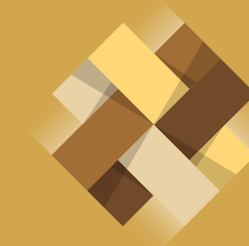


Begane grond



Bouwnummer 07

Vergelijkbaar: 09 - 11 - Vergelijkbaar gespiegeld: 08 - 10

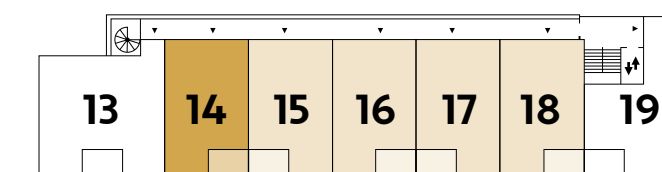


Appartement Bouwnummer 14

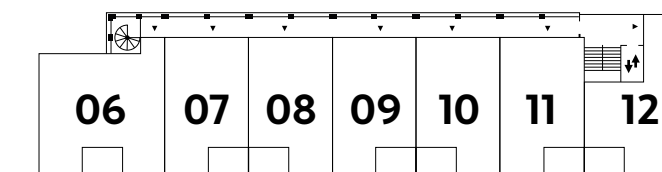
Gebruiksoppervlak: **53 m²** Buitenruimte: **5 m²**

Type **B** Berging **5 m²**

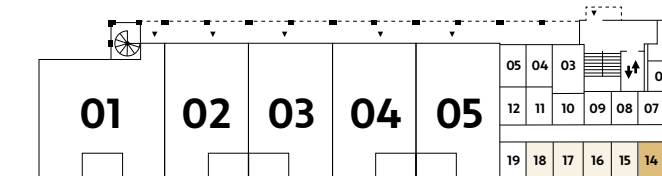
Op www.valuwsetwist.nl zijn voor alle appartementen de plattegronden te downloaden.



Tweede verdieping



Eerste verdieping



Begane grond

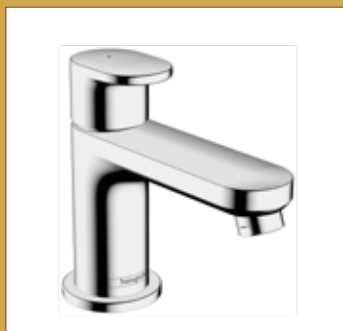


Bouwnummer 14

Vergelijkbaar: 16 - 18 - Vergelijkbaar gespiegeld: 15 - 17



Hansgrohe
Wastafelmengkraan



Hansgrohe
Fonteinkraan



Geberit
Bastia wandcloset diepspoel



Hansgrohe
Doucheset met glijstang



Geberit
Bastia wastafel rond 60x45.5cm



Geberit
Bastia wc-zitting



Hansgrohe
Douchethermostaat



Geberit
Renova Planchet 60cm



Geberit
Bastia fontein square 35x25cm

hansgrohe

■ GEBERIT

Onder voorbehoud van beschikbaarheid.

Jouw badkamer, helemaal jouw keuze

Kom heerlijk tot rust met een verfrissende douche. De luxe badkamer in jouw appartement is uitgerust met sanitair en kranen van hoge kwaliteit. Wil je liever andere materialen of een andere indeling? Geen probleem!

Tijdens je bezoek aan de badkamershowroom bespreek je je wensen met een van de medewerkers. Zij helpen je bij het maken van de juiste keuzes, waarbij alles zowel financieel als bouwkundig inzichtelijk wordt gemaakt. Zo creëren we samen jouw droombadkamer. Alle appartementen zijn standaard voorzien van kranen van Hansgrohe en sanitair van Geberit.

Hansgrohe maakt je badkamer mooier en transformeert deze tot een stijlvolle wellnessruimte. Tijdloze designs, topkwaliteit en toonaangevende techniek zorgen voor optimaal comfort en functionaliteit.

Geberit ontwikkelt producten die er niet alleen fantastisch uitzien, maar je dagelijkse routine ook aangenamer en comfortabeler maken. Hun producten sluiten perfect aan bij zes belangrijke kenmerken: design, schoonmaakgemak, gebruiksgemak, meer ruimte, comfort en toegankelijkheid. Wat is voor jou het belangrijkste in jouw ideale badkamer?

Koken wordt elke dag genieten!

Samen koken aan een kookeiland, of juist kiezen voor extra veel opbergruimte voor al je favoriete kookspullen. Unieke gerechten bereiden met hoogwaardige keukenapparatuur – een keukeninrichting is echt een kwestie van smaak.

Kies je keuken

Bij het kiezen van je keuken spelen veel factoren een rol. De appartementen worden standaard voorzien van een basiskeuken bestaande uit drie onderkasten, een spoelbak en een gootsteenkraan. De getoonde impressies op deze pagina laten zien welke mogelijkheden er zijn qua indeling, uitstraling en apparatuur. Dit betreft dus uitbreidingen en maatwerkopties en niet de standaard basisuitvoering.

Uiteraard kan de showroom je verder begeleiden bij het samenstellen van jouw ideale keuken en het realiseren van jouw persoonlijke woonwensen. Vraag gerust naar de mogelijkheden bij een van de makelaars of kopersbegeleiders.



Vloer- en wandtegels

De mooiste designtegels voor vloer en wand, helemaal passend bij jouw interieurstijl!

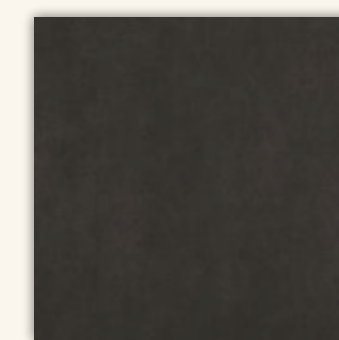
De mooiste designtegels voor vloer en wand, helemaal passend bij jouw interieurstijl. Of je nu kiest voor een warme, natuurlijke uitstraling of juist voor een strak en modern design – er is altijd een tegel die perfect aansluit bij jouw woonwensen. De verschillende tegelseries kenmerken zich door hoogwaardige kwaliteit en een verfijnde afwerking, met veel oog voor natuurlijke invloeden en authentieke structuren. Met deze tegels geef je jouw badkamer of woonruimte een tijdloze, stijlvolle en duurzame uitstraling.



45x45 cm
vloertegel
White



45x45 cm
vloertegel
Beige



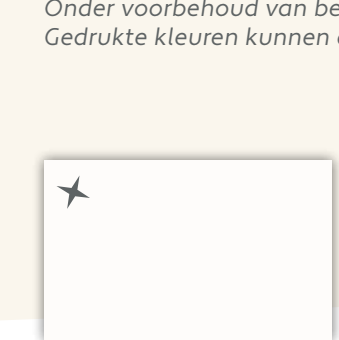
45x45 cm
vloertegel
Black



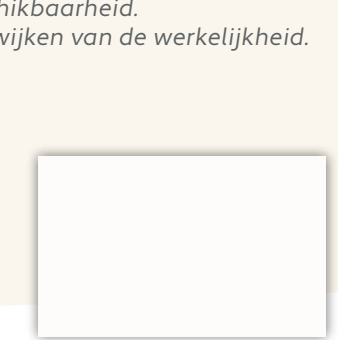
45x45 cm
vloertegel
Grey



45x45 cm
vloertegel
Antracite



25x40 cm
Wandteg
White glans



25x40 cm
Wandteg
White mat

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

De Valuwse Twist

Vereniging van Eigenaren

Kies je voor een koopappartement in De Valuwse Twist, dan word je automatisch mede-eigenaar van het gehele appartementengebouw. Samen met de andere bewoners ben je verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw.

Alle bewoners richten gezamenlijk een Vereniging van Eigenaren (VvE) op; dit is wettelijk verplicht. De VvE komt minimaal één keer per jaar bij elkaar om beslissingen te nemen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Denk hierbij aan verzekeringen, schoonmaak en groot onderhoud.

Hiervoor betaal je maandelijks servicekosten, waarmee ook gezamenlijk wordt gespaard voor onderhoudswerkzaamheden. Zo kun je samen keuzes maken en afspraken regelen, zodat het appartementengebouw – en daarmee ook jouw eigen appartement – in goede staat blijft.

Geveltekeningen



Noordgevel



Westgevel



Zuidgevel



Oostgevel

Stappen naar jouw nieuwe appartement

Je hebt je droomappartement gevonden dat helemaal aansluit bij jouw woonwensen. Voordat je de sleutel krijgt en de verhuizing kunt starten, doorlopen we samen een aantal stappen:

Stap 1 – Bezoek makelaar

Onze makelaar neemt contact met je op voor een persoonlijk gesprek. Tijdens dit gesprek worden de tekeningen, de technische omschrijving en de opties met bijbehorende bedenktijd of optieperiode voor jouw appartement besproken. Met deze informatie kun je je richten op de financiering. Klaar om tot aankoop over te gaan? Dan stelt de makelaar de koop-/aannemingsovereenkomst op.

Stap 2 – Koop van uw droomappartement

Proficiat! De volgende stap is het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst. Met jouw handtekening wordt de koop officieel. Dit is ook het moment om je voorkeuren voor de bouwkundige opties door te geven.

Stap 3 – Persoonlijke wensen

Samen met de kopersbegeleider kun je nu alle gekozen opties definitief indienen. Dit geldt ook voor de keuken, het sanitair en de tegels. De gekozen opties worden gefactureerd zoals beschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Stap 4 – Financiering

Waarschijnlijk ben je al in gesprek met je hypotheekadviseur over de mogelijkheden. Neem de getekende koop-/aannemingsovereenkomst mee naar deze gesprekken, want deze is nodig om de financiering definitief rond te maken.

Stap 5 – Overdracht bij de notaris

Wanneer de financiering is geregeld en de start van de bouw is aangekondigd, ontvang je een uitnodiging van de notaris voor de overdracht, oftewel het passeren van de akte van levering. Je zet nogmaals je handtekening, dit keer bij de notaris.

Stap 6 – Bouw van het appartement

Het appartementengebouw wordt gebouwd. De aannemer houdt je op de hoogte van de voortgang via foto's en nieuwsberichten. Afhankelijk van de bouw worden er kopersmiddagen en activiteiten op de bouwplaats georganiseerd, zodat je met eigen ogen de voortgang kunt volgen. Tijdens deze momenten maak je bovendien kennis met je toekomstige buren.

Stap 7 – Oplevering van het appartement

Eindelijk is het zover: de oplevering. Het appartement wordt officieel aan jou overgedragen. Nu is het jouw beurt: behangen, schilderen, inrichten en genieten van je nieuwe thuis.

Gefeliciteerd!

Veel woonplezier en geluk gewenst in De Valuwse Twist!



Makelaardij Twan Poels

NVM Makelaar / NVM Nieuwbouwspecialist

Erwin Kersten

Stationsplein 86-88
5431 CE Cuijk

T 0485 319 220

E nieuwbouw@twanpoels.nl

Bots Bouwgroep B.V.

Familiebedrijf

Bots Bouwgroep B.V. is een echt familiebedrijf, opgericht in 1973 in Liessel. Inmiddels staat de derde generatie aan het roer, maar het karakter en de werkwijze van het bedrijf zijn altijd behouden gebleven. Wij zijn een totaalspeler: van wens tot realisatie, van oplevering tot nazorg. Ons motto: "Bouwen doen we samen!"

Persoonlijke begeleiding

Elke klant is belangrijk. Vanaf het eerste gesprek denken wij met je mee, bewaken we planning, budget en kwaliteit, en zorgen we voor een helder en soepel bouwproces. Jij staat centraal en wij streven naar een project waar je volledig tevreden mee bent. Jouw wensen en ideeën vormen altijd het uitgangspunt voor onze oplossingen.

Kwaliteit, veiligheid en duurzaamheid

Kwaliteit en veiligheid staan bij ons voorop. Wij zijn gecertificeerd volgens ISO 9001 en VCA en werken volgens ons KAM-systeem (Kwaliteit, Arbo, Milieu). Zo kunnen we continu verbeteren en leren. Duurzaamheid is voor ons net zo belangrijk: we zijn FSC® en PEFC™ gecertificeerd en houden rekening met milieuvriendelijke oplossingen in al onze projecten.

Kopersbegeleiding

Ons team kopersbegeleiding ondersteunt je bij iedere stap: van kopersgesprek tot oplevering. We bespreken persoonlijke wensen, informeren je over het proces en organiseren speciale momenten op de bouwplaats, zoals startbouw, kijkdagen en inmeetmomenten. Maandelijks ontvang je een nieuwsbrief met de voortgang. Bij de oplevering is altijd een technische medewerker aanwezig voor vragen, zodat alles soepel en duidelijk verloopt. Zo blijf je altijd goed geïnformeerd en betrokken bij de bouw van jouw nieuwe thuis.

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
Laura Bruijn

Energiestraat 21
5753 RN Deurne

T 0493-341521
E kopersbegeleiding@bots.nl

Technische omschrijving [beknopt]

Peil

Als peil geldt de bovenkant van de dekvloer van de 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. Hemelwater wordt afgevoerd conform de richtlijnen van de gemeente. Alle rioolleidingen worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van de nodige onstopningsstukken en beluchtingen.

Terreinverhardingen, bestratingen en buitenruimte

De openbare bestrating en groenstroken worden door de gemeente aangelegd en onderhouden. Enkele gevels krijgen klimplanten, zoals aangegeven op de verkooptekening. Het onderhoud van de klimplanten aan de gevels valt onder de verantwoordelijkheid van de VvE.

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 4,00m²K/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. Hierbij gaat het met name om de vloerdragende wanden. De niet-dragende binnenwanden worden als lichte scheidingswand uitgevoerd.

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 4,7m²K/W bedraagt.

Daken

De platte daken worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De totale Rc-waarde van het dak bedraagt 6,3m²K/W.

Gevelkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hardhout en worden dekkend afgewerkt. Het hang- en sluitwerk waarborgt het goed functioneren van alle beweegbare elementen in de kozijnen. Kozijnen, ramen en deuren worden voorzien van hoogwaardig geïsoleerde dubbele beglazing.

Gevelbetimmeringen

Langs enkele gevelkozijnen op de oostgevel wordt een houten gevelbekleding aangebracht met een totale Rc-waarde van 4,7m²K/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 afgewerkt. De deuren in het appartement worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren met bovenlicht. De binnendeuren worden voorzien van hang- en sluitwerk met loopsloten. De binnendeuren van de doucheruimte en toiletten worden voorzien van vrij- en bezetsloten. Het appartement is voorzien van een meterkast met stalen kozijn gelijk aan de binnenkozijnen en deuren.

Vensterbanken, waterslagen, spekbanden en dorpels

De vensterbanken ter plekke van de raamkozijnen die niet doorlopen tot aan de vloer en de dorpels onder de buitenkozijnen die op peil eindigen worden uitgevoerd in kunststeen (m.u.v. doucheruimte/toilet). 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/dakterrassen en balustrades

De loggia's van appartement 11 en 12 op de 1^e verdieping worden afgewerkt met betonnen tegels. De overige loggia's en dakterrassen worden uitgevoerd in beton. De balustrades ter plekke van de loggia's worden uitgevoerd in staal. De balustrade van de dakterrassen op de 2^e verdieping bestaat uit een metselwerk borstwering afgewerkt met een betonnen muurafdekker en daarop een stalen handrail.

Aftimmerwerken

Daar waar nodig worden de benodigde betimmeringen aangebracht. Deze worden gegrond, niet dekkend geschilderd. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

Schilderwerk

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

Keuken en sanitair

De appartementen worden met een basiskeuken (bestaande uit 3 kasten) opgeleverd, een en ander 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 een wastafel, hangend toilet met inbouwreservoir, een aflopend betegelde douchevloer met douchekop en glijstang. Het gehele sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit, de wastafel wordt 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. De wandtegels in het toilet worden aangebracht tot een hoogte van ongeveer 140 cm. De wandtegels in de doucheruimte worden aangebracht tot onderkant plafond.

Stukadoorswerkzaamheden

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, de keuken en installatiezone. De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden tekstueel opgeleverd.

Verwarmingsinstallatie

Het appartement wordt voorzien van een duurzame warmtepompinstallatie 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 en slaapkamer(s) geplaatste kamerthermostaat. In 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 combinatieschakelaar (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 op de begane grond worden voorzien van een belinstallatie bij de voordeur. De appartementen op de verdieping worden voorzien van een videofooninstallatie.

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 appartementengebouw aangebracht. PV-panelen zetten zonne-energie om in elektriciteit. De omvormer wordt via een aparte groep aangesloten, op het elektriciteitsnet in het appartement.

Gebalanceerde warmteterugwin ventilatie

Het appartement is voorzien van een duurzaam warmteterugwinsysteem met mechanische toevoer (ventielen) en een mechanische afvoer (ventielen). Het gebalanceerde ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatorunit, geplaatst in de techniekruimte, zoals op de verkooptekening aangegeven. Deze unit verwarmt de koude inkomende lucht met de warme uitgaande lucht. De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de vloer gestort. Het ventilatiesysteem is handmatig te regelen.

Kleur- en materiaalstaat

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk type 1	baksteen	paars-rood
Voegen metselwerk type 1	voegmortel	bruin-rood
Gevelmetselwerk type 2	baksteen	wit-grijs
Voegen metselwerk type 2	voegmortel	gebroken wit
Muurafdekker metselwerk	prefab beton	grijs
Dakrand t.p.v. metselwerk type 1	aluminium daktrim	ombergrijs
Dakrand t.p.v. metselwerk type 2	aluminium daktrim	beigegrijs
Spekbanden	prefab beton	naturel
Gevelbekleding (oostgevel)	hout	ombergrijs
Luifel hoofdentree	aluminium	ombergrijs
Groen op gevels	opklimmend groen	
Kozijnen, ramen en deuren in metselwerk type 1	hout	ombergrijs
Kozijnen, ramen en deuren in metselwerk type 2	hout	beigegrijs
Waterslagen t.p.v metselwerk type 1	aluminium	ombergrijs
Waterslagen t.p.v. metselwerk type 2	aluminium	beigegrijs
Waterslagen t.p.v. spekband/muurafdekker	prefab beton	grijs
Onderdorpels	kunststeen	antraciet
Openingen	glas	blank
Geveldragers metselwerk type 1	verzinkt staal en gepoedercoat	ombergrijs
Geveldragers metselwerk type 2	verzinkt staal en gepoedercoat	beigegrijs
Loggia's app 11 en 12	betonnen tegels	grijs
Loggia's/dakterrassen	prefab beton	grijs
Balustrade loggia's	verzinkt staal en gepoedercoat	ombergrijs
Balustrade/handrail dakterrassen	verzinkt staal en gepoedercoat	ombergrijs
Privacy scherm dakterrassen	aluminium met gemateerd glas	beigegrijs
Dakbedekking	bitumineus	grijs
Zonnepanelen	opdak	zwart



Verkoopinformatie nieuwbouw

De kopersbegeleider

Voor veel mensen is het kopen van een nieuwbouwappartement een eenmalige gebeurtenis. Kopen op basis van tekeningen en een technische omschrijving kan daardoor vragen oproepen. Na het tekenen van de overeenkomst neemt de aannemer contact met je op om de procedure van de kopersbegeleiding door te nemen.

De kosten

De eerste stap is het regelen van de financiering. Allereerst is het belangrijk om te weten wat je maximaal kunt lenen. De prijs van het appartement is 'vrij op naam', wat betekent dat kosten voor de makelaar, notaris, aansluitingen op riolering, water en elektra én de btw al bij de prijs zijn inbegrepen. Voor de grond betaal je een koopsom en voor de bouw van het appartement een aanneemsom.

Daarna kies je een hypotheek. Persoonlijke wensen spelen hierbij een belangrijke rol: ga je voor zekerheid of durf je wat risico te nemen? Bij de keuze voor een geldverstrekker of hypotheekvorm zijn niet alleen de prijs, maar ook de voorwaarden bepalend. Laat je goed informeren; de makelaar kan je hierbij desgewenst helpen.

Wanneer de opschortende voorwaarden zijn vervallen, de financiering is geregeld en de projectnotaris de stukken van de geldverstrekker heeft ontvangen, word je uitgenodigd voor het passeren van de akte van levering. Vanaf dat moment ben je officieel eigenaar van de grond en opdrachtgever van de aannemer. De bouwtermijnen worden vanaf dat moment ook rechtstreeks aan jou gefactureerd.

De bouw

Wij houden je periodiek op de hoogte van de voortgang via nieuwsbrieven. Zodra de bouw voldoende gevorderd is om de bouwplaats te betreden, organiseren we een bouwplaatsbezoek. De appartementen worden verkocht met Woningborg Garantie, die zekerheid biedt over de afbouwwaarborg en de herstelwaarborg.

De oplevering

Je ontvangt ruim van tevoren een uitnodiging voor de oplevering en sleutel-overhandiging, minimaal twee weken van tevoren. Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve sanitair, tegelwerken en glasruiten; deze worden 'klamvochtig' opgeleverd. Eventuele geconstateerde onvolkomenheden worden tijdens de oplevering schriftelijk vastgelegd en we doen ons uiterste best deze zo snel mogelijk te verhelpen.

Na het voldoen van alle financiële verplichtingen ontvang je direct de sleutels. Tijdens de bouw is het appartement verzekerd tegen brand, vandalisme, diefstal en stormschade. Vanaf de opleveringsdatum zorg je zelf voor de verzekering. Controleer voor de opleveringsdatum ook je inboedelverzekering.

Na de oplevering

Het bouwproces is afgerond en je kunt genieten van je nieuwe appartement. Toch nog een gebrek of onvolkomenheid geconstateerd? Je hebt drie maanden de tijd om dit schriftelijk te melden. Daarna gaan de garanties lopen volgens de Woningborg Garantieprocedure. De procedures en garantienormen zijn terug te vinden in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Woningborg

Woningborg BOUWZEKERHEID

De appartementen worden verkocht met Woningborg Garantie. Het Woningborg-certificaat Nieuwbouw biedt jou als koper twee belangrijke zekerheden:

De afbouwwaarborg

Gaat de bouwondernemer tijdens de bouw onverhoopt failliet, dan zorgt Woningborg ervoor dat het appartementengebouw wordt afgebouwd. Is afbouwen om welke reden dan ook niet mogelijk, dan verstrekt Woningborg een schadeloosstelling aan de koper. Dit gebeurt volgens de regels van de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling. Deze afbouwwaarborg, ook wel insolventieverzekering genoemd, is goedgekeurd door NHG.

De herstelwaarborg

De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige technische gebreken geldt de garantie zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt deze garantie. Voor enkele onderdelen geldt een beperkte garantietermijn. Hoelang en voor welke onderdelen garantie geldt, kun je nalezen in de brochure 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling' die van toepassing is op jouw appartement.

Het bezit van het Woningborg-certificaat geeft jou de zekerheid dat deze garantie daadwerkelijk wordt gewaarborgd. Voldoet het appartement niet aan de kwaliteitsnormen en kan of wil de bouwondernemer niet herstellen, dan zorgt Woningborg – op grond van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021 (Nieuwbouw) – voor het herstel.



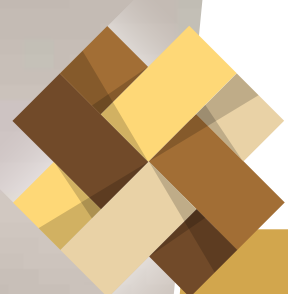
Disclaimer

De verkoopdocumentatie, inclusief tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met zorg samengesteld op basis van gegevens van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente. Het vormt het basisdocument van het appartement dat je koopt. Wij behouden ons het recht voor om wijzigingen aan te brengen door bijvoorbeeld eisen van overheden, nutsbedrijven of technische aanpassingen.

De verkoopbrochure, plattegrondboekjes en optietekeningen geven slechts een indruk van de appartementen en de mogelijke aanpassingen; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Kleuren van gevelmetselwerk en andere materialen kunnen afwijken. Inrichtingen zijn illustraties en kunnen verschillen van het standaard afwerkingsniveau. Voor exacte informatie verwijzen wij naar de contractstukken en de technische omschrijving.

Plaats, afmeting en aantal van installatietechnische onderdelen zoals vloerverwarmingsverdelers, aansluitpunten voor elektra, sanitair en ventilatie zijn op de tekeningen indicatief weergegeven en kunnen in werkelijkheid afwijken. Ook het aantal PV-panelen kan door definitieve berekeningen verschillen.

Arceringen op de tekeningen geven de plaats van afwerkingen, zoals tegels, aan. Aan indelingen, formaten of legpatronen kunnen geen rechten worden ontleend. Afmetingen zijn circa maten, exclusief wandafwerking, en kunnen afwijken.



De Valuwse Twist

Nieuwbouw

De verkoopprijs 'vrij op naam' van een nieuwbouwappartement in De Valuwse Twist staat vast. Eventuele stijgingen van loon- en bouwkosten zijn voor jou als koper niet van toepassing. Dat geeft een geruststellende zekerheid!

Een nieuwbouwappartement voldoet aan het huidige Bouwbesluit. Dit betekent dat vloeren, gevels, deuren en het dak voldoen aan strenge isolatiewaarden. De appartementen zijn voorzien van vloerverwarming en worden volledig elektrisch verwarmd, een gasaansluiting is dus niet nodig. Ook zijn de ramen uitgerust met minimaal HR++glas. Zo ben je optimaal beschermd tegen warmte en kou, terwijl je energiekosten laag blijven.

Door bewust en duurzaam te bouwen houden we rekening met uw economische en sociale behoeften en creëren we een comfortabele en aangename leefomgeving.





DE VALUWSE TWIST

19 nieuwbouwappartementen

www.valuwsetwist.nl



Ontwikkelaar
www.cedrusvastgoed.nl



Achitect
www.pauwert.nl



Aannemer
www.botsbouwgroep.nl

Info & verkoop:



Erwin Kersten
Stationsplein 86-88 - Cuijk
T 0485 319 220
E nieuwbouw@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl