



WATER STAETE

APPARTEMENTEN URK

16 MODERNE APPARTEMENTEN



GENIET VAN DE SCHITTERENDE OMGEVING AAN DE RAND VAN URK,

WAAR JE OMRINGD WORDT DOOR WATER EN GROENE WEILANDEN

VRIJ EN WATERRIJK WONEN

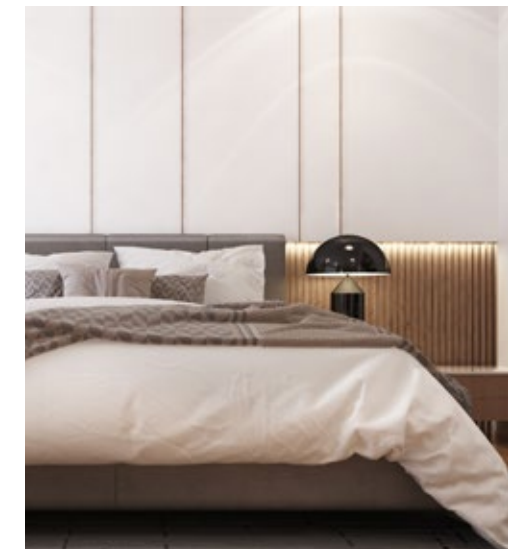
Als slotstuk van de nieuwbouw in de Oranjewijk op Urk worden 16 prachtige appartementen gerealiseerd in het plan Waterstaete. Alle appartementen zijn helemaal van nu en worden zeer compleet opgeleverd inclusief sanitair en tegelwerk. Met een cheque ter waarde van € 3.500,- zoek jij de keuken van jouw dromen bij Satink in Zwolle uit. Heb jij interesse in deze mooie woonplek met fantastisch uitzicht? In deze brochure lees je er alles over.



DE BLIKVANGER VAN URK



Het moderne appartementengebouw Waterstaete dat verrijst aan de rand van Urk, vormt een fraai staaltje architectuur. Een echte blikvanger, omringd door water en groen, die je van ver al kunt herkennen! De vijf woonlagen zweven als het ware boven het water, wat een bijzondere aanblik geeft.



MAAK KENNIS MET HET WONINGAANBOD

20 | Bovenwater

26 | Overzicht

32 | Uitzicht

38 | Aanleg

09 | Oranjewijk, een gezellige, moderne buurt

10 | Weids en groen genieten

14 | Verdiepingoverzichten

16 | Overzicht types

40 | Badkamer en keuken

42 | Wegwijzer bij aankoop

WONEN OP URK

Jouw appartement in Waterstaete is gelegen in de Oranjewijk, een gezellige moderne buurt aan de oostelijke rand van Urk. Dit is een fijne plek om te wonen. De jonge wijk grenst direct aan een heerlijk weids landschap. Aan deze kant van het dorp word je dan ook letterlijk omringd door water en groen. Tegelijkertijd rijd je vanuit jouw nieuwe woonplek direct de Urkerweg op met de auto en ben je op de fiets in tien minuten al in het oude dorpscentrum. Wat wil je nog meer?

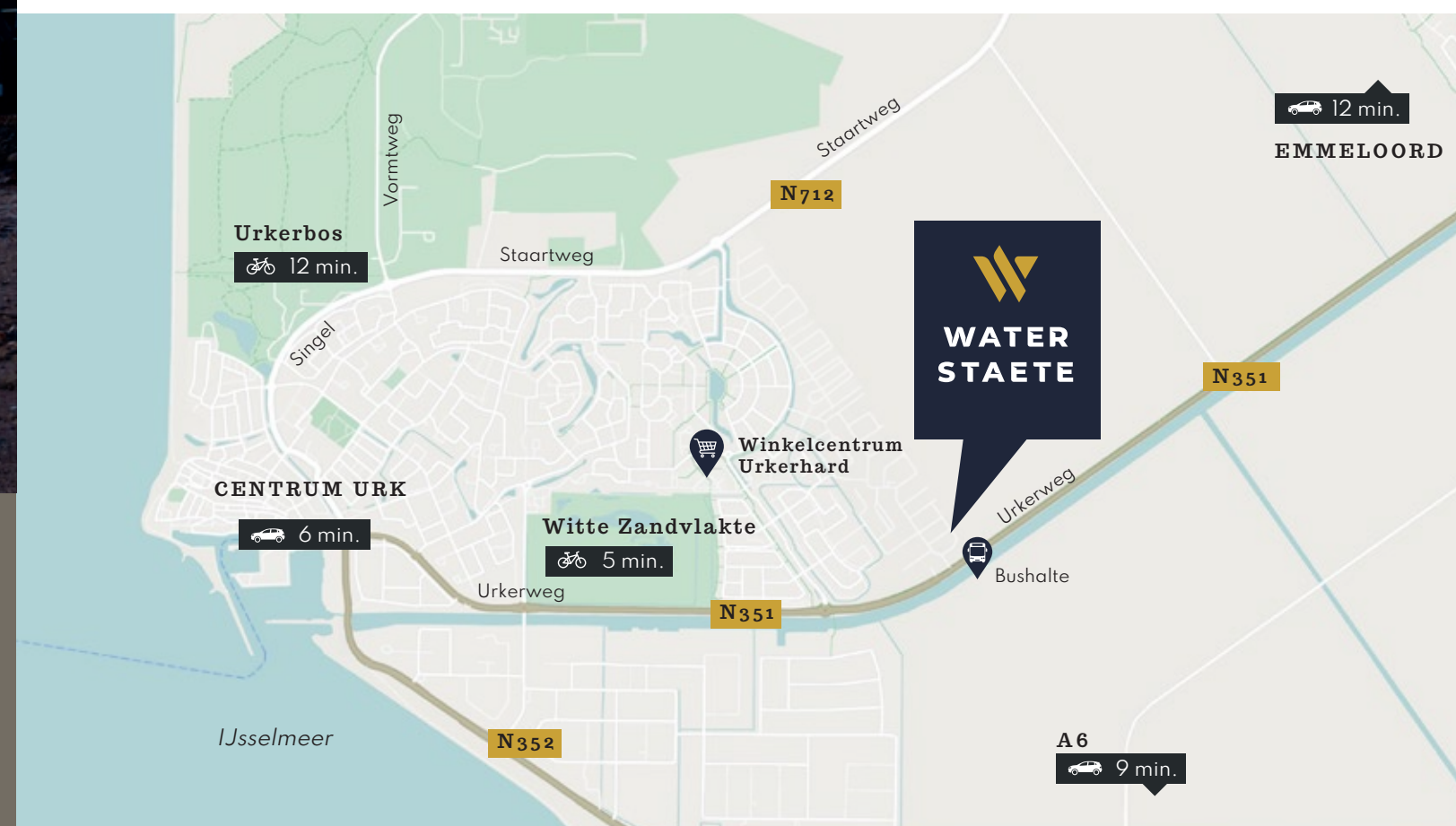
DE PAREL VAN FLEVOLAND

Urk is niet voor niets de parel van Flevoland. Wie deze waterrijke plaats aan het IJsselmeer eenmaal kent, wil er niet meer weg. De levendige havens, fraaie natuurgebieden als de Witte Zandvlakte en het Urkerbos en het fijne strand met de karakteristieke vuurtoren; het zijn heerlijke plekjes om op te zoeken en tijd door te brengen. De schilderachtige dorpskern is mooi authentiek gebleven, met prachtige historische panden die horen bij een vissersplaats. Je vindt er leuke winkels en genoeg adresjes waar je kunt genieten van een lekker visje.



ORANJEWIJK, EEN GEZELLIGE BUURT

Met de realisatie van Waterstaete is de Oranjewijk bijna voltooid. Een perfect moment om in te stromen in deze gezellige buurt, waar jong en oud door elkaar heen wonen. In deze duurzame, toekomstgerichte wijk zijn de meeste woningen namelijk al gebouwd en is de openbare ruimte al grotendeels ingericht, daarom weet je precies wat je kunt verwachten. Ook qua ligging ten opzichte van alle voorzieningen kun je het niet beter treffen dan hier.




ALLE VOORZIENINGEN DICHTBIJ

Je fietst in slechts 4 minuten naar winkelcentrum Urkerhard waar je je dagelijkse boodschappen haalt. Hier vind je een ruim aanbod aan winkels van bekende ketens, een snackbar en bijzondere speciaalzaken. Een huisarts, kerken, sportvelden, scholen en de kinderboerderij zijn lopend goed te bereiken. In tien minuten fietsen ben je bij de haven en in het dorp en met de auto rijd je vanuit de wijk in slechts 10 minuten naar Emmeloord en in 25 minuten naar Kampen. Ideaal toch!



WEIDSEN GROEN GENIETEN



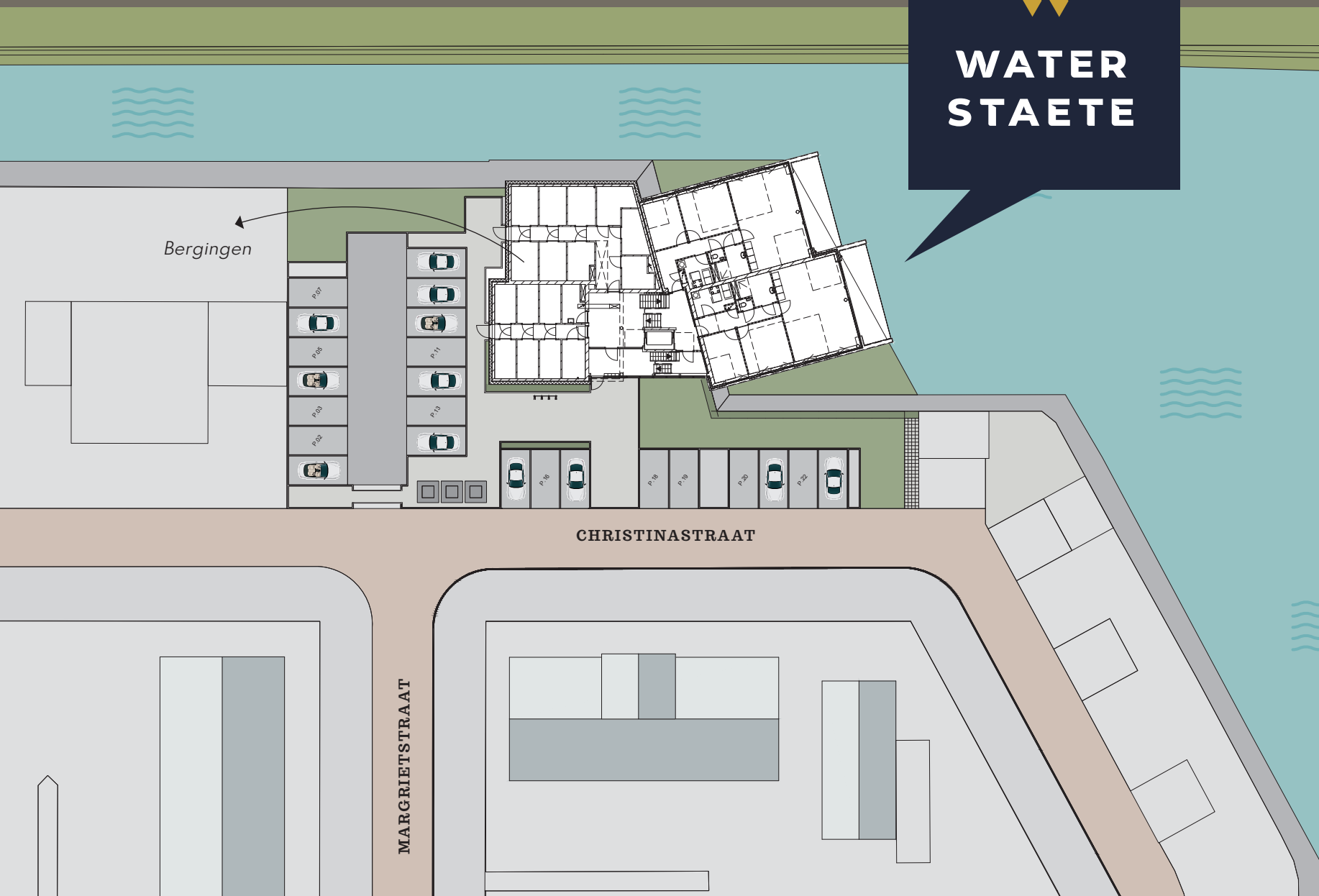
De moderne appartementen in Waterstaete liggen verspreid over de eerste tot en met de vijfde woonlaag van het gebouw. De grotere, prominente appartementen zijn gericht op het water en de compactere appartementen liggen aan weerszijden in het verlengde deel van het gebouw. Jouw nieuwe duurzame appartement is helemaal gericht op de toekomst en voorzien van al het wooncomfort dat je je maar kunt wensen.

OPTIMAAL WOON- COMFORT

De moderne appartementen van Waterstaete zijn gelegen in een prominent gebouw aan de rand van de Oranjewijk. Via de Christinastraat rijdt je tot aan de hoofdentree van het gebouw.



**WATER
STAETE**



VAN ALLE GEMAKKEN VOORZIEN

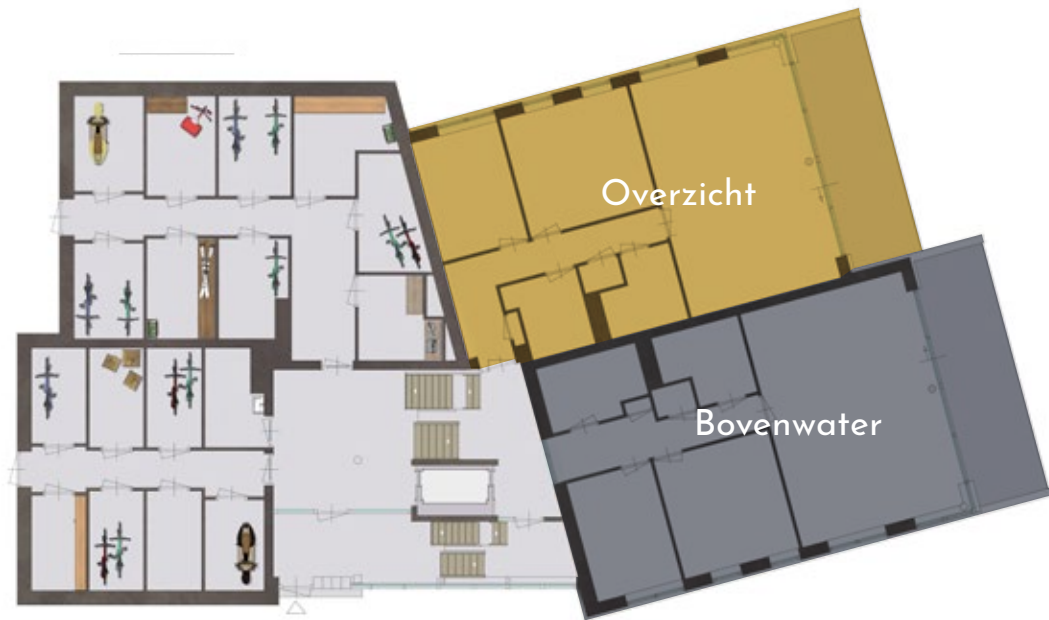
De bergingen die horen bij de appartementen zijn ondergebracht op de begane grond en het gebouw is voorzien van een trappenhuis met lift. Voor elk appartement wordt ten minste een parkeerplaats beschikbaar gesteld en daarbij is er naast het appartementengebouw extra parkeergelegenheid voor een tweede auto of voor auto's van bezoekers. Aan de kant van de Christinastraat worden ondergrondse vuilcontainers gerealiseerd, zodat je je huisvuil gemakkelijk kwijt kunt.



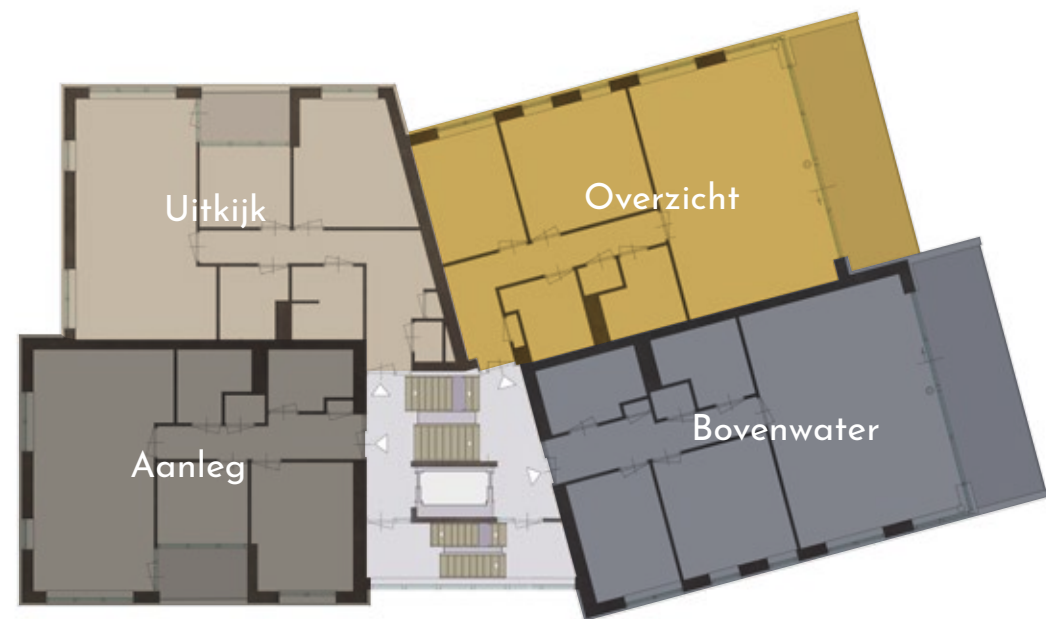
VERDIEPINGS- OVERZICHTEN

type Bovenwater
 type Overzicht
 type Uitkijk
 type Aanleg

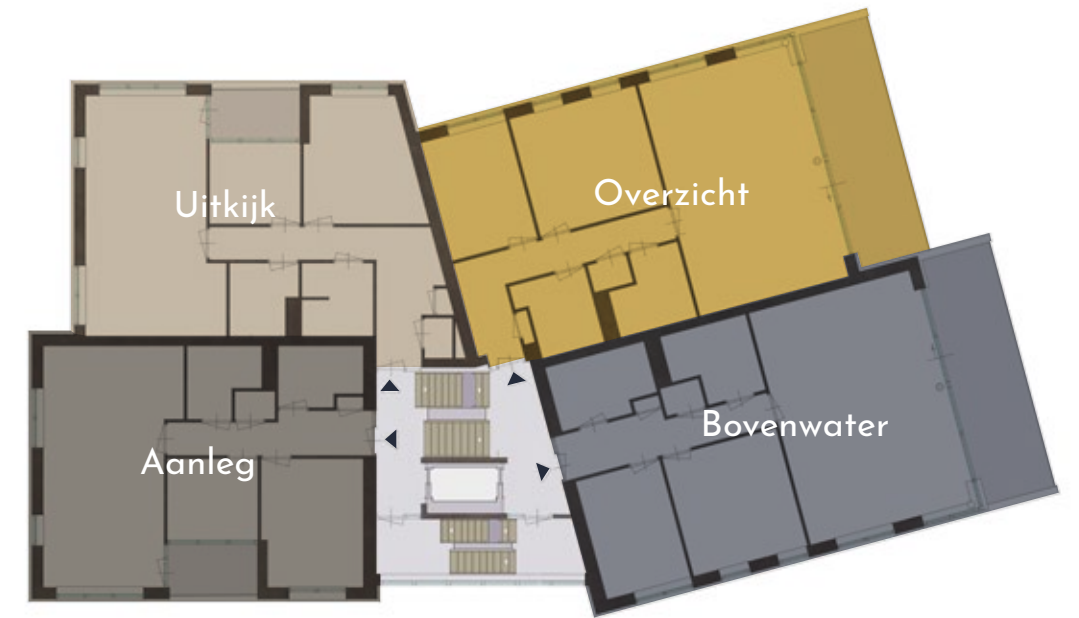
BG
WONEN
+ BERGINGEN



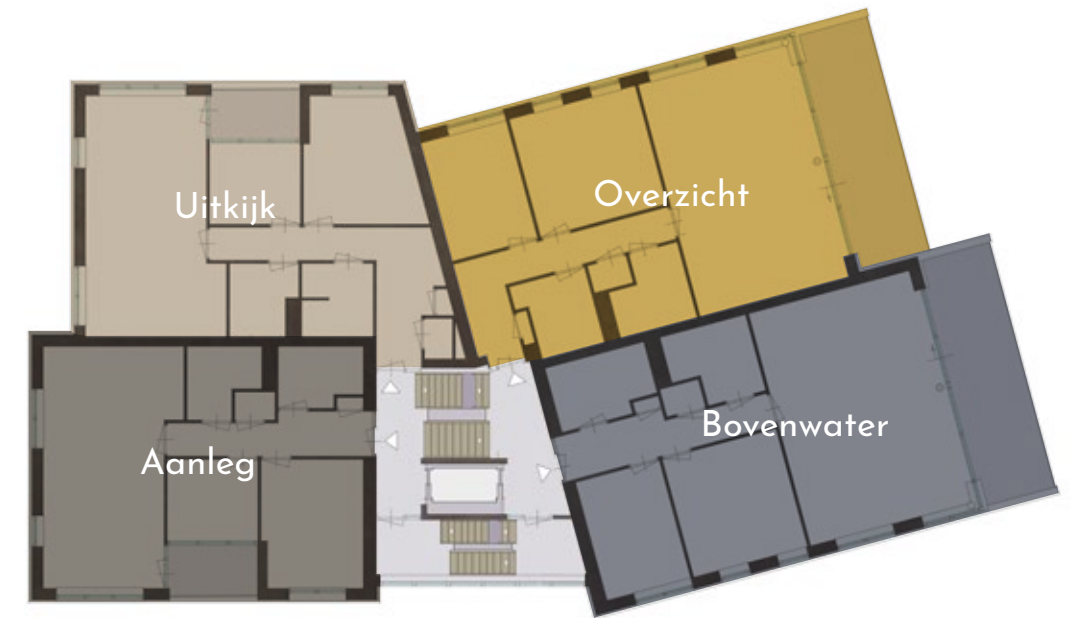
+1
WONEN



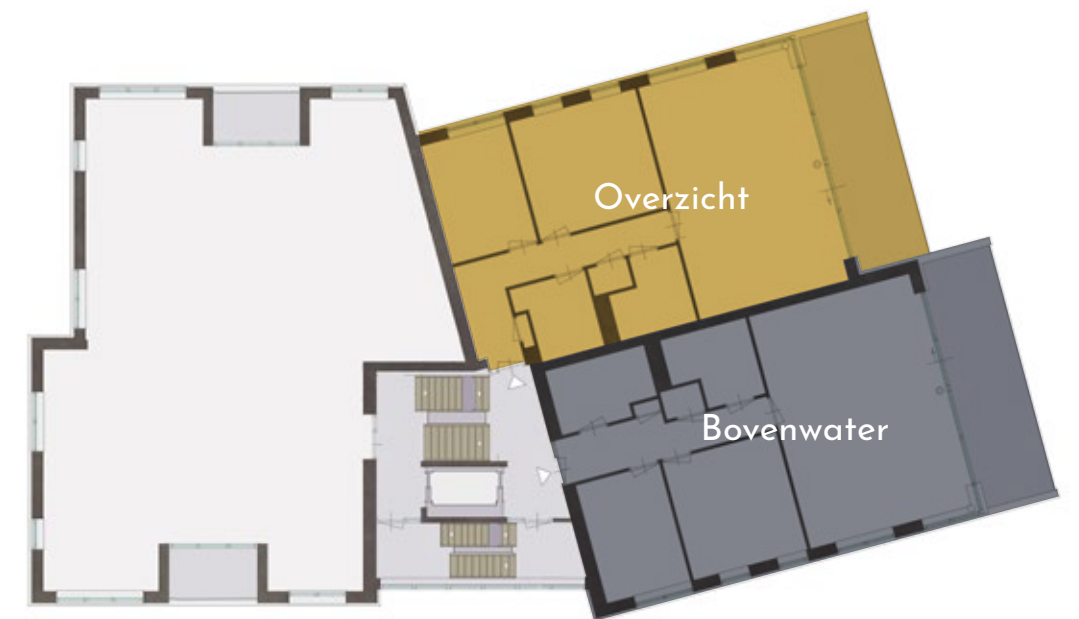
+2
WONEN



+3
WONEN




+4
WONEN





TYPE BOVENWATER

BOUWNUMMERS: 1 | 3 | 7 | 11 | 15



 CA. 98,6 M²

 2

 +4
+3
+2
+1
BG

 OP HET WATER

 SITUERING
IN GEBOUW:
ZUIDOOST

TYPE OVERZICHT

BOUWNUMMERS: 2 | 4 | 8 | 12 | 16

 CA. 97,8 M²

 2

 +4
+3
+2
+1
BG

 OP HET WATER
EN OVER DE
WEILANDEN


 SITUERING
IN GEBOUW:
OOST





TYPE AANLEG

BOUWNUMMERS: 5 | 9 | 13

 CA. 78,5 M²

 2

 +3
+2
+1

 RICHTING
DE CHRISTINA-
STRAAT

 SITUERING
IN GEBOUW:
NOORDOOST



TYPE UITKIJK

BOUWNUMMERS: 6 | 10 | 14



 CA. 86,4 M²

 2

 +3
+2
+1

 OVER DE
WEILANDEN

 SITUERING
IN GEBOUW:
NOORD

VORSTELIJK VOORAAN



TYPE BOVENWATER

BOUWNUMMERS: 1 | 3 | 7 | 11 | 15

- Ca. 98,6 m² woonoppervlakte
- Prominent wonen met uitzicht over het water
- Zwevend balkon
- Inclusief luxe sanitair en tegelwerk
- Keukencheque t.w.v. € 3.500,-



De luxe driekamerappartementen van dit type liggen op de meest prominente plek in het gebouw, gericht op het water. Vanuit de woonkamer en keuken geniet je van een geweldig uitzicht. Net als van je balkon dat als het ware boven het water zweeft.








Getekend:
bouwnummers 1, 3 en 11

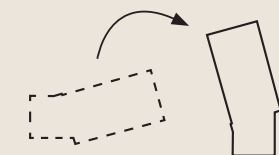


Getekend:
bouwnummers 7 en 15



-  +4
-  +3
-  +2
-  +1
-  BG

Plattegrond is gedraaid ten opzichte van de werkelijkheid



Zij-gevel bwnr. 15



MODERN WOONCOMFORT

Duurzaamheid heeft onze aandacht. Dat zie je ook terug in dit nieuwe plan! Ten behoeve van de opwekking van duurzame energie wordt per appartement een aantal zonnepanelen aangebracht op het dak van het gebouw. Alle appartementen worden daarnaast uitgerust met een lucht-water warmtepomp. Hierdoor voelt het heerlijk behaaglijk aan in huis, zijn je energielasten bijzonder laag en ben je helemaal klaar voor de toekomst.

Een van de grote voordelen van nieuwbouw is dat jij de allereerste bewoner bent en dat alles dus nog helemaal nieuw en fris is. Bovendien is jouw appartement van alle moderne gemakken voorzien.





* De hardhouten kozijnen hebben aan de binnenzijde bij oplevering dezelfde kleur als de buitenzijde.

SUBLIEM UITZICHT

Omdat het balkon van dit type appartement over het water heen uitsteekt, geniet je aan deze zijde optimaal van de natuurlijke omgeving en het schitterende uitzicht. Door de deuren open te schuiven breid je je leefruimte uit naar buiten. Daarnaast heb je twee slaapkamers tot je beschikking en een luxe badkamer die je uitkiest naar jouw smaak.

TYPE OVERZICHT

BOUWNUMMERS: 2 | 4 | 8 | 12 | 16

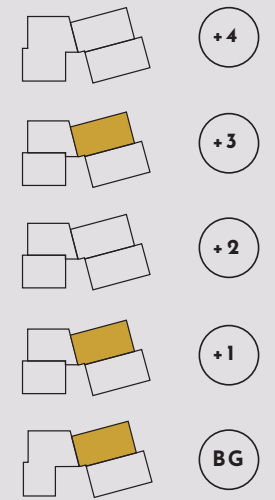
- Ca. 97,8 m² woonoppervlakte
- Uitzicht op het water en over de weilanden
- Zwevend balkon
- Inclusief luxe sanitair en tegelwerk
- Keukencheque t.w.v. € 3.500,-



Elke woonlaag van het gebouw telt één appartement van dit type. Hier woon je riant, met een fantastisch uitzicht op het water en de groene omgeving. Door de ligging op het oosten zie je 's ochtends de zon prachtig opkomen. Beide slaapkamers zijn lekker ruim.



Getekend:
bouwnummers 2, 4 en 12



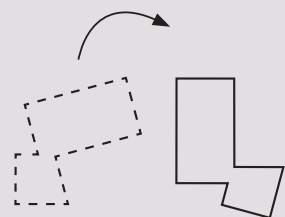
Zij-gevel bwnr. 12 Zij-gevel bwnr. 2

Getekend:
 bouwnummers 8 en 16



Zij-
 gevel
 bwnr.
 16

Plattegrond is gedraaid ten
 opzichte van de werkelijkheid



JOUW SFEER, JOUW THUIS

Je hebt alle vrijheid om jouw appartement in Waterstaete precies zo in te richten als jij dat wilt. Met mooie kleuren op de muren geef je sfeer aan je interieur. En wat te denken van een hippe XL designbank of een behaaglijk hoogpolig tapijt? Doe alvast inspiratie op in interieurwinkels en woonmagazines en maak een moodboard in de stijl die bij je past. Dan kun je meteen aan de slag zodra jij de sleutel krijgt.

BIJZONDERE BLIKVANGER



TYPE UITKIJK

BOUWNUMMERS: 6 | 10 | 14

- Ca. 86,4 m² woonoppervlakte
- Uitzicht over de weilanden
- Inpandig balkon
- Inclusief luxe sanitair en tegelwerk
- Keukencheque t.w.v. € 3.500,-

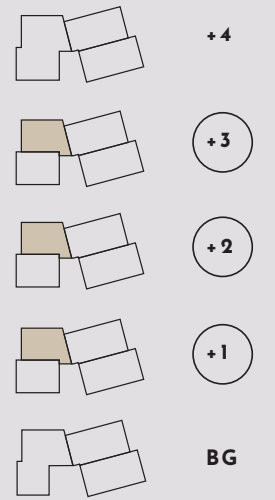


Aan de groene kant van het lagere gebouwdeel zijn deze drie ruime drie-kamerappartementen gesitueerd. Dit type wordt gekenmerkt door een fijn formaat woonkamer en keuken. Vanaf je inpandige balkon geniet je uit de wind en de regen van het vrije uitzicht. Fietsen stal je in je eigen berging.



Getekend: bouwnummers 6, 10 en 14

Getekend: bouwnummers 6, 10 en 14





LEKKER LICHT EN VRIJ

* De hardhouten kozijnen hebben aan de binnenzijde bij oplevering dezelfde kleur als de buitenzijde.

Naar twee kanten heb je vanuit dit appartement een prachtig groen uitzicht. De grote ramen zorgen voor lekker veel zonlicht in huis. Ook heel bijzonder is de schuine wand in de master bedroom. Dit speelse detail maakt de woonbeleving extra speciaal. Op het inpandige balkon zit je overigens lekker beschermt bij elk type weer.

PARKEREN BIJ DE DEUR



TYPE AANLEG

BOUWNUMMERS: 5 | 9 | 13

- Ca. 78,5 m² woonoppervlakte
- Uitzicht richting de Christinastraat
- Inpandig balkon
- Inclusief luxe sanitair en tegelwerk
- Keukencheque t.w.v. € 3.500,-



In het lagere deel van het gebouw vind je dit drietal driekamerappartementen aan de zijde van de Christinastraat. Eén gesitueerd op elke verdieping. Door dat je balkon inpandig is, kun je hier al vroeg in het voorjaar lekker beschut zitten. Op de begane grond heb je een eigen fietsenberging.



Getekend: bouwnummers 5, 9 en 13

Zijgevel
bwnr. 9



SANITAIR VAN JE DROMEN

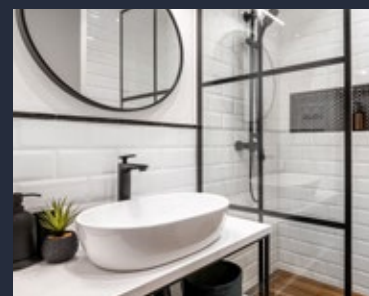
Bij een nieuwe woning hoort uiteraard een stijlvolle badkamer. Kwaliteit, comfort en luxe staan dan ook centraal in de badkamer die we standaard opleveren, inclusief sanitair (Villeroy & Boch) en tegelwerk. Hier heb je dus helemaal geen omkijken naar.



" GEEF JOUW
BADKAMER DE
UITSTRALING
VAN EEN LUXE SPA
EN GENIET "

Aanvullend kan er bijvoorbeeld gekozen worden voor een XL spiegel boven de wastafel, een luxe badkamerkast voor je handdoeken of een nisje in een extra wand waar je al je doucheproducten in kwijt kunt. Het is aan jou! De nieuwste snufjes op badkamergebied brengen je op nieuwe ideeën die het

dagelijkse badderritueel er alleen maar leuker op maken. En wat te denken van een decoratieve visgraattegel, een blad in marmerlook of een inloopdouche met luxe kraan? Met zulke details maak je het helemaal naar jouw smaak! Dit alles is tegen meerprijs mogelijk.



KEUKEN- CHEQUE

T.W.V. €3500,-



Bij de aankoop van jouw nieuwe woning ontvang je een keukencheque ter waarde van € 3500,-. Dit bedrag kun je besteden aan een prachtige keuken die speciaal door Satink Keukens Zwolle helemaal op jouw wensen wordt afgestemd. De cheque wordt verrekend met de eindprijs van de uiteindelijk door jou gekozen keuken en is niet inwisselbaar tegen contacten.

LAAT JE INSPIREREN

Satink Keukens is al 30 jaar hét vertrouwde adres voor nieuwe keukens in de regio. Benieuwd naar de mogelijkheden? Onze keukenadviseur vertelt je er alles over tijdens een bezoek aan onze sfeervolle showroom in Zwolle. Hier vind je een ruim assortiment merkkeukens in de meest uiteenlopende sferen en stijlen.

CONTACT

Heb je vragen of wil je graag een afspraak maken om onze showroom te bezoeken? Bel met 038 454 2975 of mail naar verkoop@satink-zwolle.nl. Neem ook eens een kijkje op www.satink-zwolle.nl.



SATINK
KEUKENS

SATINK-ZWOLLE.NL

W E G W I J Z E R

BIJ AANKOOP VAN JE APPARTEMENT

Een appartement koop je niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in je leven.

Wij vinden het daarom van groot belang om duidelijk te zijn over de gebruikelijke

procedures en voorwaarden bij het kopen van een nieuwbouwappartement.

Daarom adviseren wij je onderstaande aandachtspunten goed door te nemen.

De in de verkoopbrochure opgenomen informatie geldt voor de standaard appartementen zoals die zijn opgenomen in dit bouwplan en vormt één geheel met de verkooptekeningen. Het doornemen van de verkoopbrochure geeft je inzicht in het volledige bouwplan. Daarnaast kan de ontwikkelaar of makelaar je verdere informatie verstrekken die je nodig hebt voor het nemen van een aankoopbeslissing.

BETROKKEN PARTIJEN

Dit bouwplan is een initiatief van Van der Steeg Ontwikkelen & Bouwen. De verkoop van de appartementen is ondergebracht bij Sinke Emmeloord en HL Vastgoed te Urk. De bouw van de appartementen wordt uitgevoerd door Van der Steeg Ontwikkelen & Bouwen te Genemuiden (hierna te noemen: de bouwer). De bouwer is voor jou dan ook contractpartij waarmee je de koop-/aannemingsovereenkomst sluit en de bouwer zal de kopersbegeleiding verzorgen. Die bestaat onder andere uit afhandeling van meer- en minderwerk en informatieverstrekking omtrent de bouw. De bouwer zal de termijnen bij je in rekening brengen. De eigendoms-overdrachten en afhandeling van de overige juridische onderdelen zijn ondergebracht bij de projectnotaris: Het Notarieel te Emmeloord.

KOOP-/AANNEMINGS-OVEREENKOMST

Indien je besluit een appartement te kopen, sluit je met de bouwer een koop-/aannemingsovereenkomst af. Het ondertekenen van deze overeen-

komst brengt twee verplichtingen met zich mee. Ten eerste ben je verplicht de koop-/aanneemsom te betalen. Ten tweede is de bouwer door medeondertekening verplicht tot de levering van het appartementsrecht en het (laten) bouwen van jouw appartement, tenzij eventuele ontbindende en opschortende voorwaarden uit de koop-/aannemingsovereenkomst worden ingeroepen (zie hieronder). Nadat de overeenkomst door jou en de bouwer is getekend, ontvang je hiervan een digitaal exemplaar. Tevens wordt er een exemplaar naar de projectnotaris gezonden, die de notariële akte van levering opstelt. Na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt ook het waarborgcertificaat bij Woningborg aangevraagd.

BEDENKTIJD

Gedurende de bedenktijd kun je zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in, één dag nadat de door beide partijen getekende overeenkomst aan je ter hand is gesteld.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt meestal een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die gekoppeld zijn aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop de bouwer verwacht dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Vóór het verstrijken van de opschortingsdatum ontvang je van de bouwer bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn deze vervuld dan is de koop-/aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden (nog) niet vervuld, dan stellen wij je een nieuwe opschortingsdatum voor.

SPLITSINGSAKTE

Het appartementencomplex wordt door middel van een akte van splitsing door de notaris verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten. Je koopt en wordt eigenaar van een appartementsrecht, dat je recht geeft op het exclusieve gebruik van een appartement met toebehoren. Tevens verwerf je een nauwkeurig bepaald aandeel in de gemeenschappelijke

ruimten en oppervlakten binnen en buiten het gebouw. Alle eigenaren van de appartementen en overige ruimten zijn tezamen eigenaar van het gehele gebouw. Hieruit volgt, dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles, wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient, mag gebruiken. Het gedeelte, waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte. In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten is het reglement van splitsing opgenomen.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Iedere appartementseigenaar wordt bij de notariële overdracht automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. Deze Vereniging is wettelijk verplicht. Het doel van de Vereniging van Eigenaren is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. De Vereniging is verplicht om zich aan te melden bij de Kamer van Koophandel met de daarbij horende verplichte onderdelen als: jaarrekeningen, vergaderingen, notulen e.d. Onder gemeenschappelijke belangen verstaat men in de eerste plaats het onderhoud, reparaties en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties. Dus bijvoorbeeld het onderhoud van het binnen- en buitenschilderwerk, het repareren van daken, het schoonhouden van de gevelbekleding, de trappen, gangen, liften en eventuele overige gemeenschappelijke voorzieningen. Het binnenschilderwerk betreft overigens uitsluitend de openbare ruimten. De Vereniging van Eigenaren heeft een bestuur en organiseert minimaal één keer per jaar een ledenvergadering, waarbij ieder lid evenveel stemrecht heeft. Ben je eenmaal eigenaar van het appartement, dan betaal je mee in de exploitatiekosten van het gebouw (ook wel servicekosten genoemd) in de vorm van een maandelijkse bijdrage. Daarvan worden o.a. de bovenstaande onderhoudswerkzaamheden en verzekeringen betaald.

KOOP-/AANNEEMSOM

De koop-/aanneemsom van het appartement is vrij op naam (v.o.n.). Dit betekent dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architecten- en constructeurs-honorarium en kosten van overige adviseurs;
- makelaarscourtage en overige verkoopkosten;
- notarishonorarium en kadastrale kosten ten behoeve van de leveringsakte;
- gemeentelijke leges (incl. omgevingsvergunning);
- kadastrale uitmeting;
- omgevingsvergunning;
- aansluitkosten elektriciteit, water en riolering;
- aansluitmogelijkheden in de meterkast voor media en communicatie;
- verzekeringskosten gedurende de bouw;
- Woningborg-certificaat;
- B.T.W. (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform wettelijke voorschriften doorberekend).

BIJKOMENDE KOSTEN VOOR KOPER

Niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen zijn de kosten die verband houden met het eigendom, de financiering en het bewonen van het appartement, zoals:

- financieringskosten (indien noodzakelijk), zoals kosten hypotheekakte, afsluitprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- kosten van het meer- en minderwerk;
- aansluitkosten inclusief bekabeling ten behoeve van media en communicatie;
- bouwrente over de eventueel reeds vervallen grondkosten en bouwtermijnen (één en ander conform de koop-/aannemingsovereenkomst voorgeschreven door Woningborg).

BETALING KOOP-/AANNEEMSOM

De betaling van de koop-/aanneemsom vindt plaats in een aantal termijnen,

welke zijn vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst. De betreffende facturen worden je door de bouwer toegezonden. De betalingstermijn staat hierop vermeld. De datum waarop de grondkosten verschuldigd zijn, staat vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst. Als je de grondkosten uit eigen middelen kunt en wilt voldoen, neem dan contact op met de notaris. Grondkosten en bouwtermijnen die vervallen zijn vóór de notariële levering en nog niet door je betaald zijn, zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht worden verrekend. Dit geldt ook voor de eventuele rente over de vervallen termijnen. De notaris zal deze bedragen vermelden op de afrekening die je vooraf ter controle ontvangt. Voor termijnen die vervallen na de notariële levering dien je zelf voor betaling te zorgen, eventueel vanuit jouw bouwdepot. Het door jou gekozen meer- en minderwerk zal conform de geldende Woningborg-regeling door de bouwer aan je gefactureerd worden.

FINANCIERING

Meestal is voor het bekostigen van een appartement het aangaan van een financiering benodigd. De makelaar kan je behulpzaam zijn bij het aanvragen van een hypotheek. Je kunt dit uiteraard ook zelf doen. Het is raadzaam om bij de geldigheidsduur van een hypotheekofferte rekening te houden met de termijn van de opschortende en ontbindende voorwaarden genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Nadat eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden als genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst niet meer ingeroepen kunnen worden en je (indien nodig) overeenstemming hebt bereikt met jouw hypotheekverstrekker, zal de eigendomsoverdracht bij de projectnotaris plaatsvinden. Dit gebeurt door middel van een 'akte van levering' waarbij het appartementsrecht en eventuele opstallen notarieel aan je worden geleverd. Vóór de datum van levering ontvang je van de notaris de

(concept) nota van afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventuele vervallen termijnen) is aangegeven.

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten ondertekend: de akte van levering van het appartementsrecht en eventuele opstallen (deze kosten zijn voor rekening van de bouwer) en de (eventuele) hypotheekakte met betrekking tot de financiering die je van de geldgever krijgt (deze kosten zijn voor jouw rekening).

ERFDIENSTBAARHEDEN

Soms maakt een bouwplan het nodig om erfdienstbaarheden te vestigen. In dat geval zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering opnemen. Dit geldt tevens voor eventueel nader op te leggen c.q. vast te stellen bepalingen/bedingen (je kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan de verplichting om gevels, omheiningen van de percelen en achterpaden conform een bepaalde norm te onderhouden en in stand te houden).

BELASTING- EN FINANCIËLE ASPECTEN

Als je een appartement koopt heeft dit gevolgen voor jouw belastingaangifte. Meestal levert dit een belastingvoordeel op, omdat je de rente en bepaalde andere kosten kunt aftrekken. Naast kosten die jaarlijks aftrekbaar zijn, zoals de hypotheekrente, zijn er ook een aantal éénmalig aftrekbare kosten, zoals de afsluitprovisie. Daar tegenover staat de bijtelling van het zogenaamde eigenwoningforfait bij jouw inkomen. Jouw hypotheekadviseur kan voor je de volledige berekening maken, zodat je goed zicht krijgt op jouw netto maandlasten.

Als je daarvoor in aanmerking komt, kun je jouw belastingvoordeel, in verband met aftrekposten, maandelijks terugkrijgen. Hiervoor kun je een verzoek indienen bij de Belastingdienst. In de praktijk betekent dit dat de door jouw werkgever teveel ingehouden loonheffing per maand door de fiscus

aan je wordt terugbetaald. Ook is het mogelijk de teruggaaf na afloop van het jaar in één keer te ontvangen. Dit doet je op jouw 'aangifte inkomstenbelasting'. Als je geen aangifte ontvangt, kun je deze aanvragen bij de Belastingdienst.

Let op: koop je het appartement als een tweede woning of wordt deze niet jouw hoofdverblijf, dan geldt bovenstaande informatie niet (geheel) voor jou. De Belastingdienst kan je nader informeren over de fiscale gevolgen van het kopen van een appartement.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Op de appartementen in dit bouwplan is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 van toepassing. Wat betekent dit voor jou als koper? Dat kan als volgt worden samengevat.

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe appartementen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Als je een appartement met Woningborggarantie koopt, betekent dit voor jou o.a. het volgende:

- gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van jouw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een

financiële schadeloosstelling.

- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet je in jouw bezit hebben voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in jouw koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Ongeacht wat in de technische omschrijving en tekeningen is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige

bepaling in de technische omschrijving en tekeningen daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Kortom: het kopen van een appartement met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid! Van der Steeg Ontwikkelen & Bouwen is ingeschreven bij Woningborg onder nummer W-03561.

Contactgegevens:

Woningborg N.V.
Postbus 805
2800 AV GOUDA
T. 0182 - 58 00 04
W. www.woningborggroep.nl
E. info@woningborggroep.nl

INDELING BOUWTERREIN

De indeling van het openbaar terrein (wegen, paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is op basis van de laatste bekende gegevens van de gemeente, op de situatietekening aangegeven. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

BODEM

Het terrein voldoet, voordat met de bouw wordt aangevangen, aan de thans geldende eisen met betrekking tot de milieukundige bodemgesteldheid. Het terrein is geschikt om het bouwplan ten uitvoer te brengen.

ARTIST IMPRESSION EN TEKENINGEN

De in de verkoopbrochure opgenomen perspectieftekening is een artist impression (ruw vertaald: 'indruk van de kunstenaar'). De artist impression is gemaakt om je een indruk te geven van het appartement die je overweegt te kopen. Er kunnen verschillen tussen deze impressie en het daadwerkelijke resultaat ontstaan. Aan de artist impression kunnen, ondanks alle nauwkeurigheid die we nagestreefd hebben, dan ook geen rechten wor-

den ontleend.

De op de gemeubileerde plattegronden en tekeningen aangegeven huis-houdelijke apparatuur, meubilair e.d. dienen alleen om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren uiteraard niet tot de leveringen. Alle op tekening aangegeven en in de verkoopbrochure omschreven maten zijn 'circa' maten. Tijdens de bouw kunnen zich noodzakelijke aanpassingen voordoen die leiden tot maataanpassing. De op tekening aangegeven plaatsen van schakelaars, wandcontactdozen, enz. zijn indicatief, de juiste plaats wordt tijdens het bouwproces bepaald. Wij adviseren je daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels, enz.

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

De verkoopbrochure is zeer nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat wij daarvan af moeten wijken door bijvoorbeeld constructieve uitwerkingen, eisen van overheden en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkavelingen, enz. Daarnaast behoudt de bouwer zich het recht voor aan de appartementen de naar haar oordeel noodzakelijke technische wijzigingen aan te brengen. Daarnaast kunnen de in de verkoopbrochure of technische omschrijving genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door kwalitatief gelijkwaardige producten of leveranciers. Deze wijzigingen geven partijen geen recht tot verrekening van kosten. De wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van je appartement. Uiteraard zul je over deze noodzakelijke wijzigingen tijdig worden geïnformeerd.

MEER- EN MINDERWERK

De eventuele standaardopties zijn in de standaard meer- en minderwerklijst van de bouwer aangegeven.

Deze lijst zal in een vroegtijdig stadium door de makelaar aan je worden overhandigd. Deze standaardopties moeten naast de koop-/aannemingsovereenkomst afzonderlijk overeengekomen worden. De kosten hiervan maken geen deel uit van de koop-/aanneemsom. Wat uitgevoerd kan worden wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken proberen we zo goed mogelijk te honoreren. We moeten er namelijk voor zorgen dat jouw appartement bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Woningborg. Voor dit project wordt door de bouwer de kopersbegeleiding ingezet om je na aankoop van het appartement verder te begeleiden en te informeren.

UITVOERINGSDUUR

Het bouwen van een appartement neemt een aantal werkbare werkdagen in beslag. Dit aantal wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst vastgelegd. De telling van het aantal werkbare werkdagen gaat in bij de start van de bouw (graafwerkzaamheden). De herleiding van het aantal werkbare werkdagen ten opzichte van kalenderdagen staat aangegeven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Op de bouwplaats wordt een registratie bijgehouden van het aantal werkbare en onwerkbare werkdagen.

Omdat er talrijke factoren zijn die de organisatie van een bouwwerk kunnen beïnvloeden, is het waarschijnlijk in geen enkele bedrijfstak zo moeilijk om volgens een planning te werken als in de bouwwereld. Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsdatum aangegeven. Tijdens de bouwfase zal de bouwer een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognose kun je geen rechten ontlennen.

VERZEKERINGEN

Vanaf de start van de bouw tot de oplevering is je appartement verze-

kerd door de bouwer middels een zogenaamde CAR-verzekering (Construction All-Risk). Vanaf de opleveringsdatum dient de Vereniging van Eigenaren het appartementencomplex zelf te verzekeren.

OPLEVERING / SLEUTELOVERHANDIGING

Ongeveer twee weken voordat jouw appartement gereed is, krijg je van de bouwer een uitnodiging voor de definitieve oplevering. De oplevering en inspectie vinden als volgt plaats:

- gezamenlijk met afgevaardigde(n) van de bouwer inspecteer je, eventueel samen met een door jou ingeschakelde deskundige (bijv. van Vereniging Eigen Huis) jouw appartement;
- eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een 'proces-verbaal van oplevering', welke door beide partijen wordt ondertekend;
- de hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

Als je aan al jouw financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvang je na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van jouw appartement.

De gehele appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing worden schoon opgeleverd. Het bij de appartementen behorende terrein wordt ontdaan van afval afkomstig uit de bouw. Afhankelijk van het jaargetijde wordt het buitenschilderwerk later opgeleverd. Bij de oplevering van het appartement ontvang je een handleiding waarin aanwijzingen opgenomen zijn voor onder andere:

- onderhoud en gebruik van ventilatie-unit;
- onderhoud en gebruik van verwarmingsinstallatie;
- materialenoverzicht.

ONDERHOUDSPERIODE MET GARANTIE

Gedurende zes maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kun je de bouwer schriftelijk mededelen dat er nieuwe tekortkomingen zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van

verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Voorbeelden van het 'werken' van materialen zijn dat er bij stukadoorswerk in de hoeken krimp-scheurtjes kunnen ontstaan en deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle tekortkomingen, waarvan schriftelijk melding is gemaakt en die als zodanig door beide partijen zijn erkend, zijn verholpen, wordt de bouwer geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

TOT SLOT

Een appartement is meer dan een dak boven jouw hoofd. De aankoop van een appartement is voor veel mensen de belangrijkste uitgave van hun leven. Een beslissing waarbij je niet over één nacht ijs wilt gaan. Wij kunnen ons voorstellen dat er ook na het lezen van deze verkoopbrochure nog een aantal vragen zijn. Neem dan gerust contact op met de bouwer of makelaar. Deze zal je graag verder helpen.

Genemuiden, juni 2023.

RUIM 100 JAAR VAN DER STEEG

De appartementen in Waterstaete Urk worden gebouwd door Van der Steeg Ontwikkelen & Bouwen. Het ruim 100 jaar oude bouwbedrijf uit Genemuiden, waar nu de vierde generatie de leiding heeft, heeft veel ervaring met het ontwikkelen en bouwen van nieuwbouwprojecten in de regio. Eén van de succesfactoren van Van der Steeg is een persoonlijke benadering, zowel naar medewerkers als naar klanten. Tevens staat Van der Steeg voor vakmanschap en kwaliteit.



DE KRACHT VAN EEN FAMILIEBEDRIJF

Ontwikkeling en realisatie:



www.vandersteeg.nl

Informatie en verkoop:



De Deel 21-1, Emmeloord
T 0527 - 61 65 51
info@sinkebv.nl
www.sinkebv.nl



Marsdiep 16 C, Urk
T 0527 - 69 03 34
info@hlvastgoed.com
www.hlvastgoed.com

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Genoemde maten zijn bij benadering. De weergegeven perspectieffabbeeldingen en plattegronden zijn uitsluitend bedoeld om een globale impressie van het project te geven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de situatietekeningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze brochure is niet bedoeld als contractstuk. Bij aankoop van een woning ontvangt u van de makelaar alle contractstukken behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

