

FREIAHOF

6 UNIEKE VRIJSTAANDE
WONINGEN IN FEANWÂLDEN



Vrij wonen in Feanwâlden

Feanwâlden is een dorp in de gemeente Dantumadiel in de provincie Friesland. Het dorp telt ongeveer 3500 inwoners. Sinds 2009 is de Friese naam Feanwâlden de officiële naam.

Bereikbaarheid

Feanwâlden ligt op geringe afstand van Leeuwarden, Drachten en Dokkum. In 2016 is de Centrale As gerealiseerd. Deze is aangelegd om onder andere de bereikbaarheid van het noorden van Friesland te vergroten. Deze snelweg loopt ten zuiden van Feanwâlden en vormt



als het ware een tweede rondweg, die niet ver van de bestaande rondweg ligt. Bijvoorbeeld de stad Leeuwarden is door de Centrale As beter, maar vooral sneller bereikbaar.

Openbaar vervoer

Feanwâlden heeft een bijzondere positie in het openbaar vervoer netwerk in Noordoost Fryslân. Het dorp is gelegen aan de Spoorlijn Groningen - Leeuwarden. Door de komst van een extra sneltrein tussen Groningen en Leeuwarden wordt deze positie versterkt. Op dit moment stopt op Station Feanwâlden 2 keer per uur een stoptrein in beide richtingen. Ook heeft Feanwâlden een goede bus voorziening.



Freiahof Feanwâlden

Scholen

Feanwâlden heeft twee basisscholen. De Christelijke basisschool de Frissel met ongeveer 300 leerlingen en de openbare basisschool dr.'Theun de Vriesskoalle met ongeveer 150 leerlingen. Voor middelbaar onderwijs bieden bijvoorbeeld Leeuwarden, Dokkum of Buitenpost goede voorzieningen. Hier zijn verschillende middelbare scholen. Voor MBO of HBO scholen zijn zij aangewezen op bijvoorbeeld Leeuwarden of Groningen.



Voorzieningen

Het dorp Feanwâlden heeft diverse dagelijkse voorzieningen zoals ander andere een supermarkt, een slager, een bakker, een bloemist en ga zo nog maar even door. Ook heeft Feanwâlden diverse eetgelegenheden waaronder een snackbaren een chinees restaurant. Kortom genoeg dagelijkse voorzieningen voor een gemiddeld groot dorp. Het dorp kent ook diverse sportverenigingen waaronder een korfbal, voetbal en tennisvereniging. Het grootste speelpark van Friesland "Sanjesfertier" en amusementspark "Sanjesplezier" zijn gelegen nabij Feanwâlden.



Natuur

Feanwalden heeft een nieuw natuurgebied genaamd “De Klyndobbe”. Het gebied bestaat uit circa tweehonderd hectare boerenland, waar natuur van is gemaakt. Het is aangelegd als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur, maar is ook toegankelijk voor wandelaars, kleine boten en kano's. Het nieuwe natuurgebied is een verbingszone tussen de Grote Wielen, de Zwemmer en het Lauwersmeergebied.

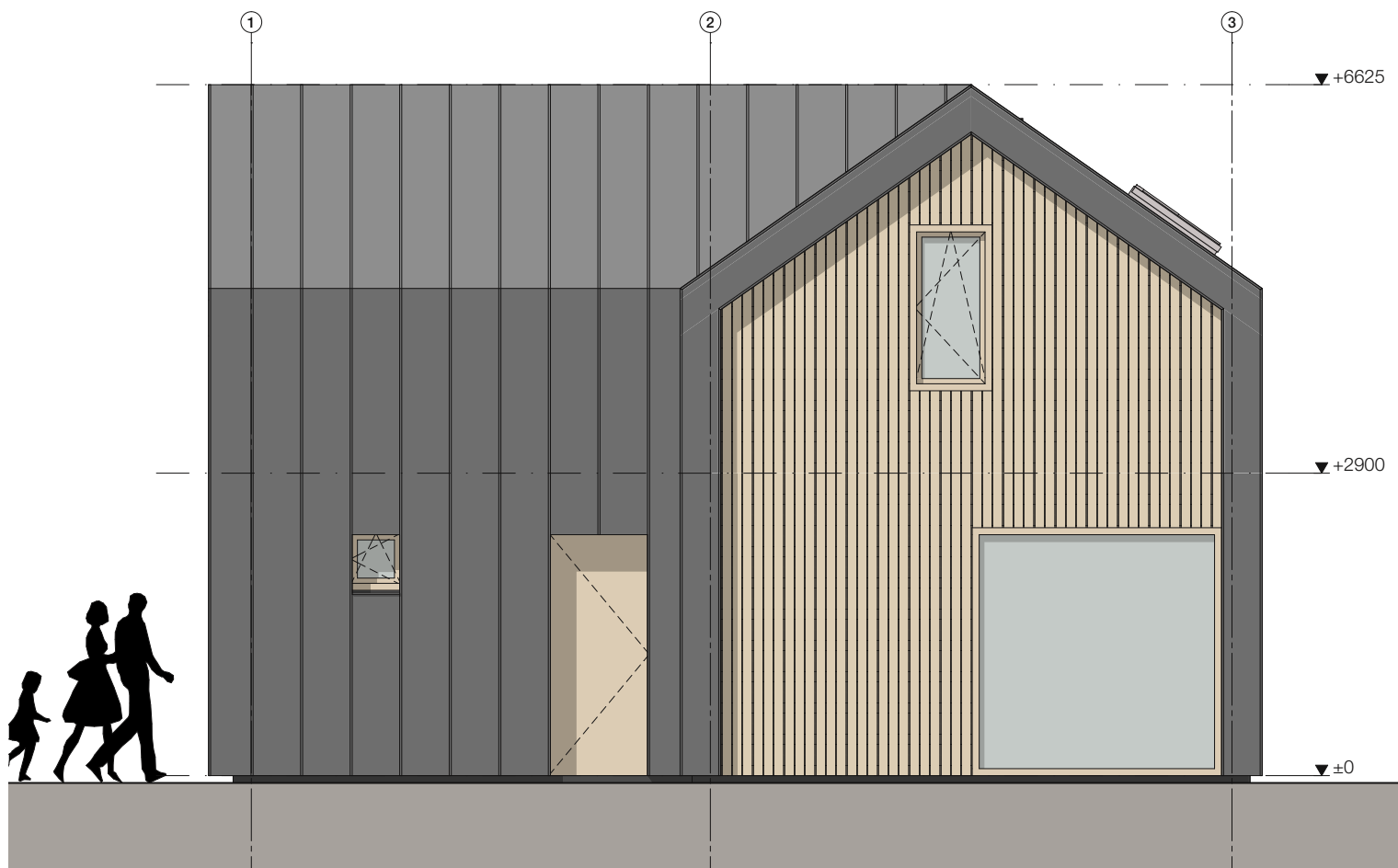


0 10 20 40m

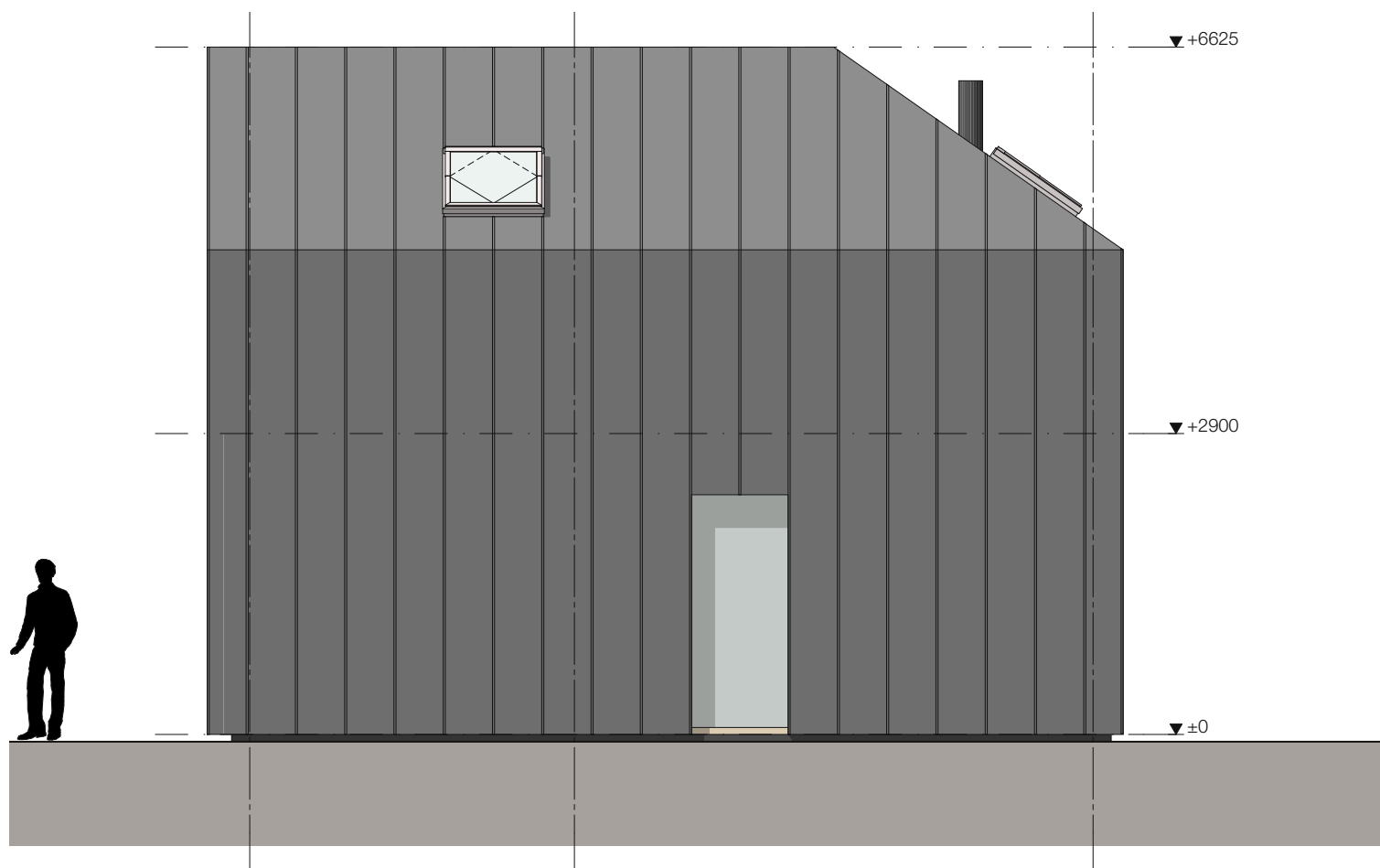


Situatie

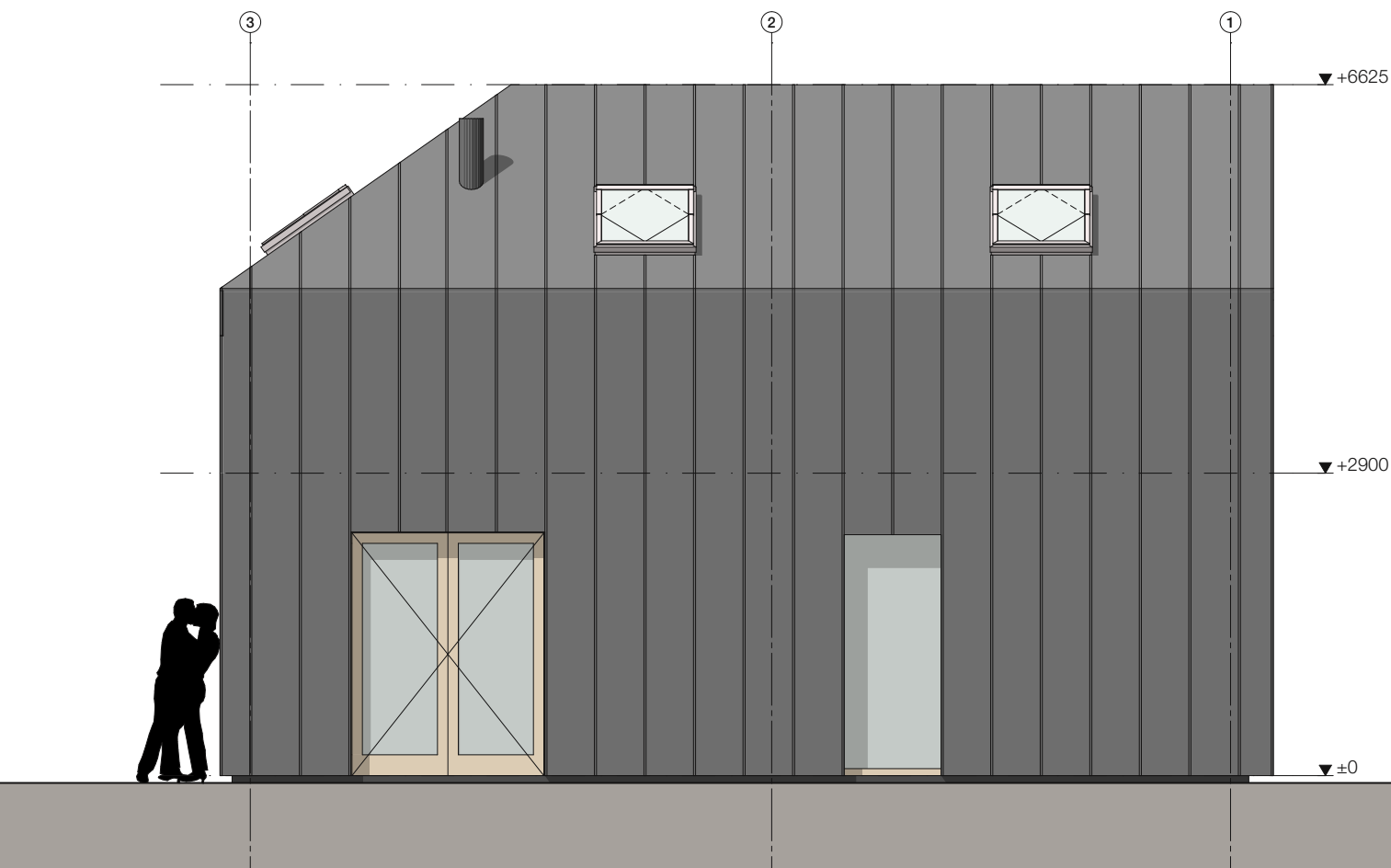
kavel 4	ca. 591 m ²
kavel 6	ca. 568 m ²
kavel 15	ca. 598 m ²
kavel 17	ca. 549 m ²
kavel 19	ca. 514 m ²
kavel 21	ca. 528 m ²



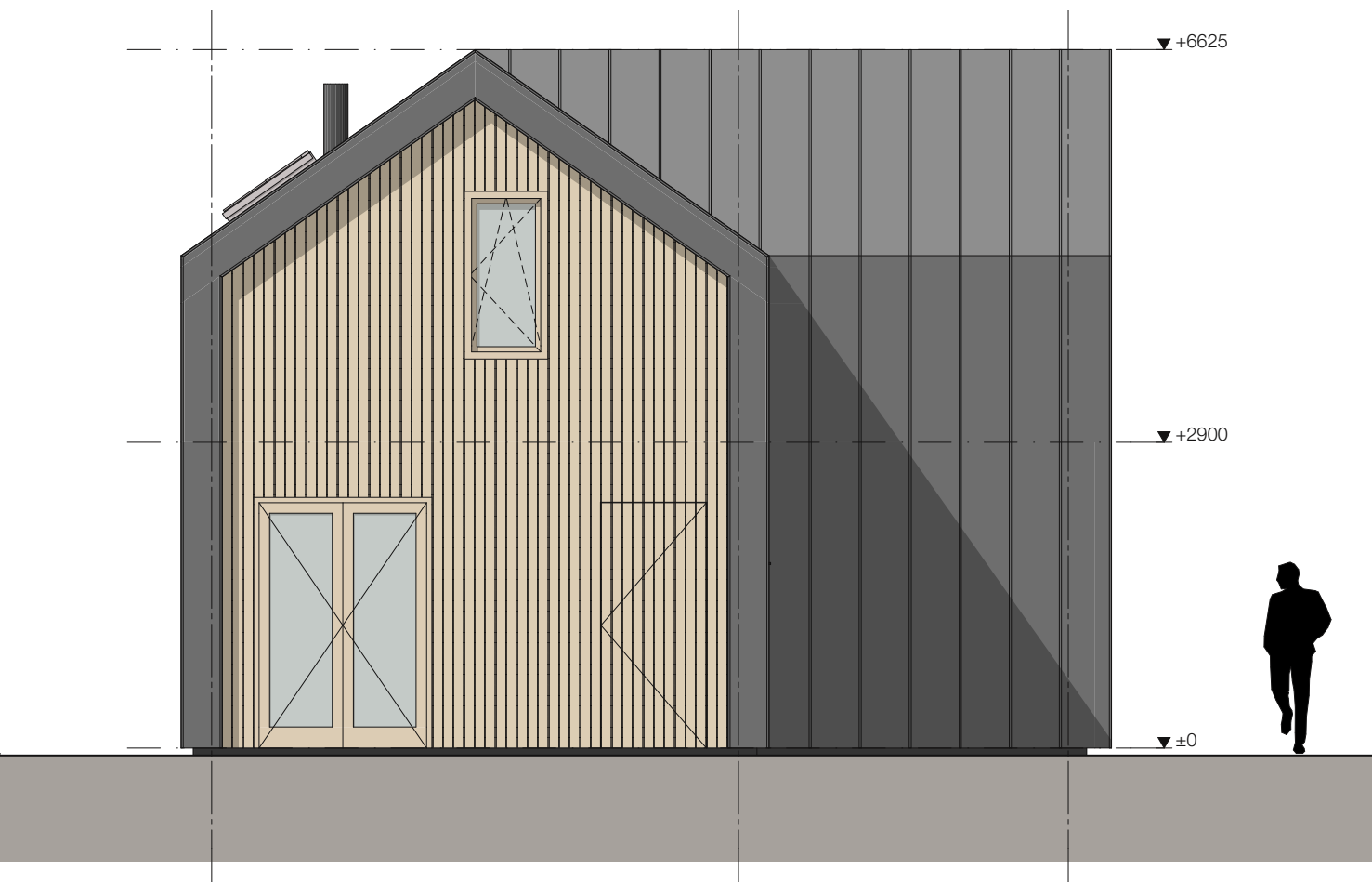
Voorgevel



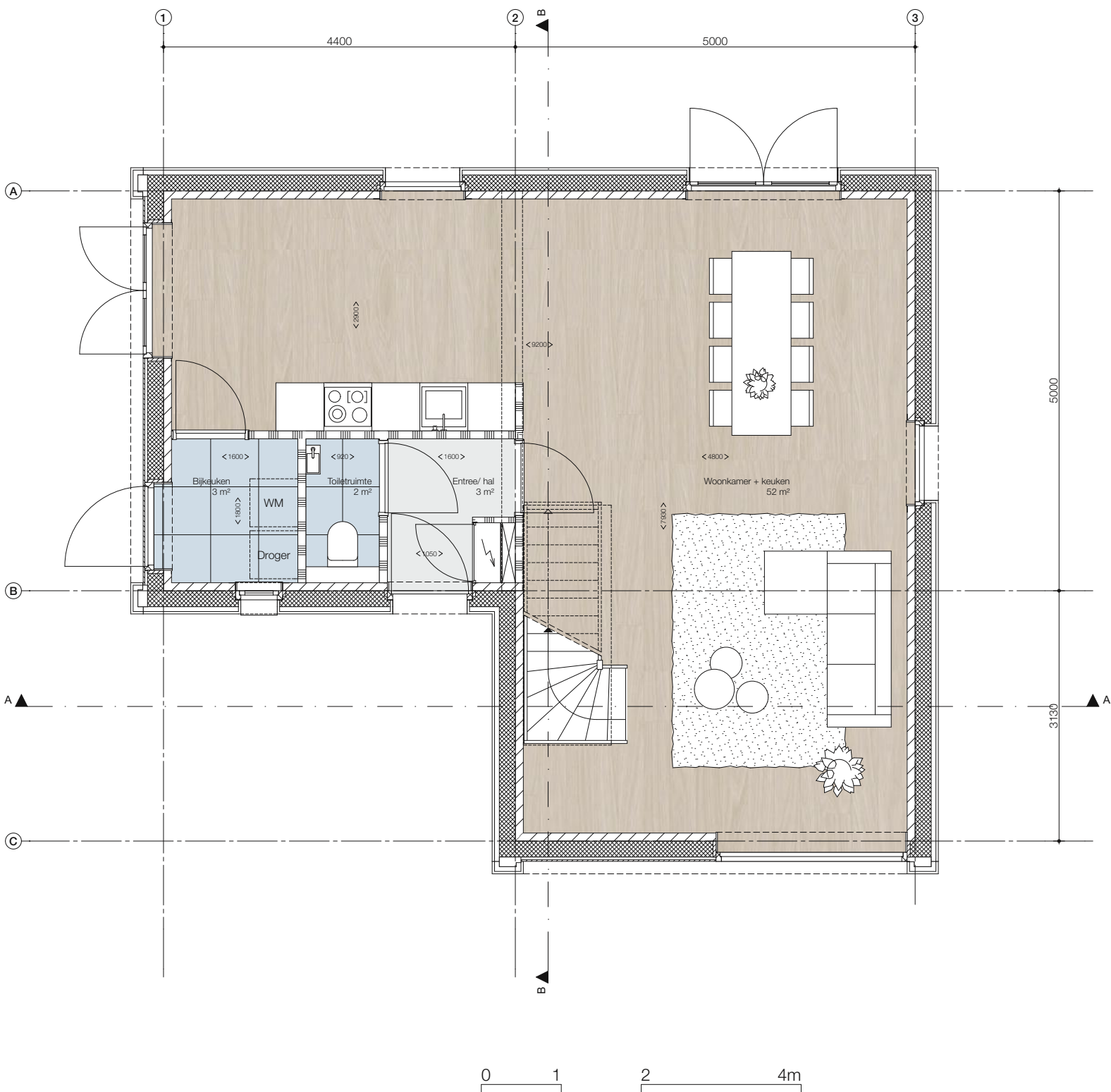
Rechterzijgevel



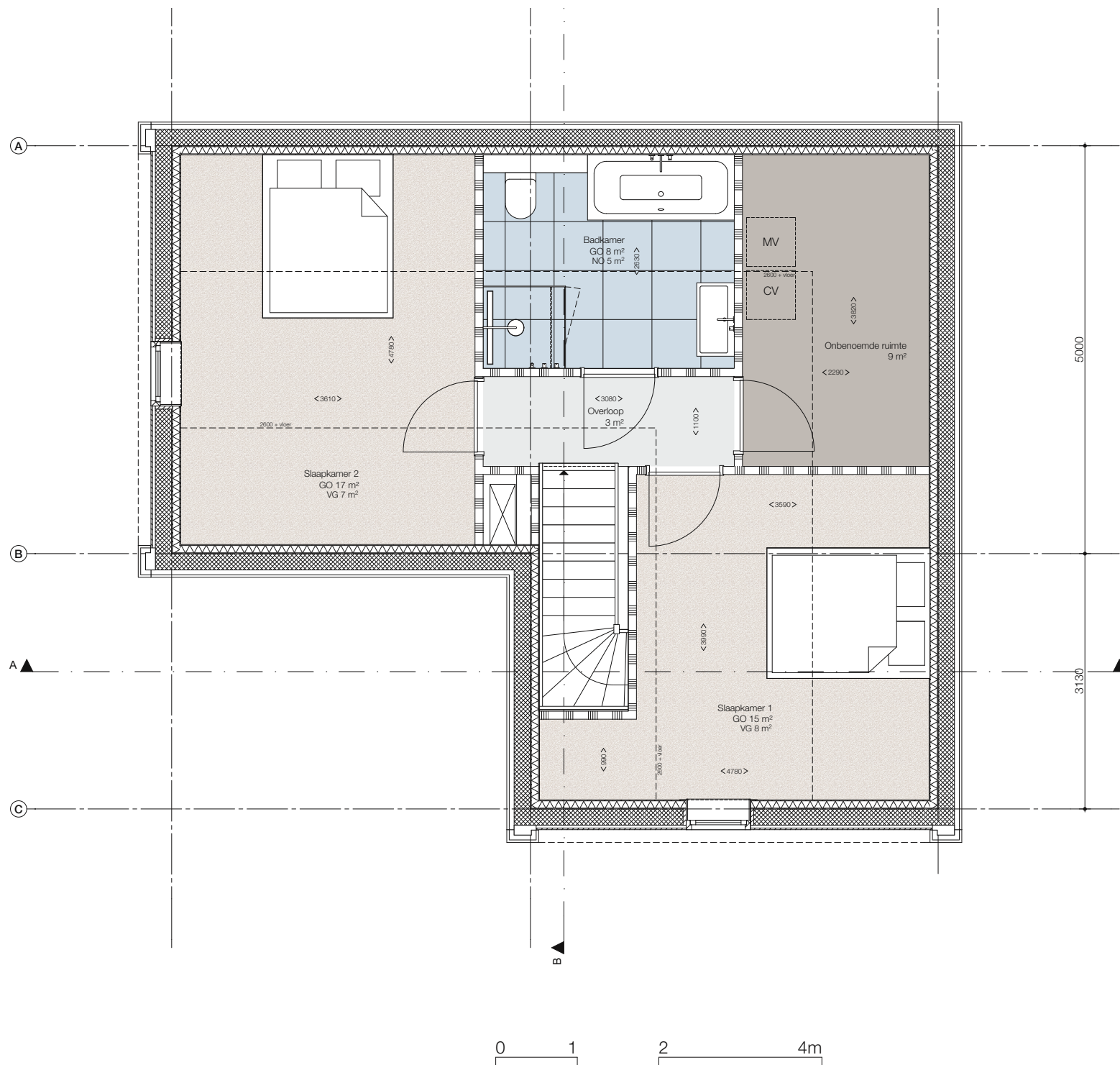
Achtergevel

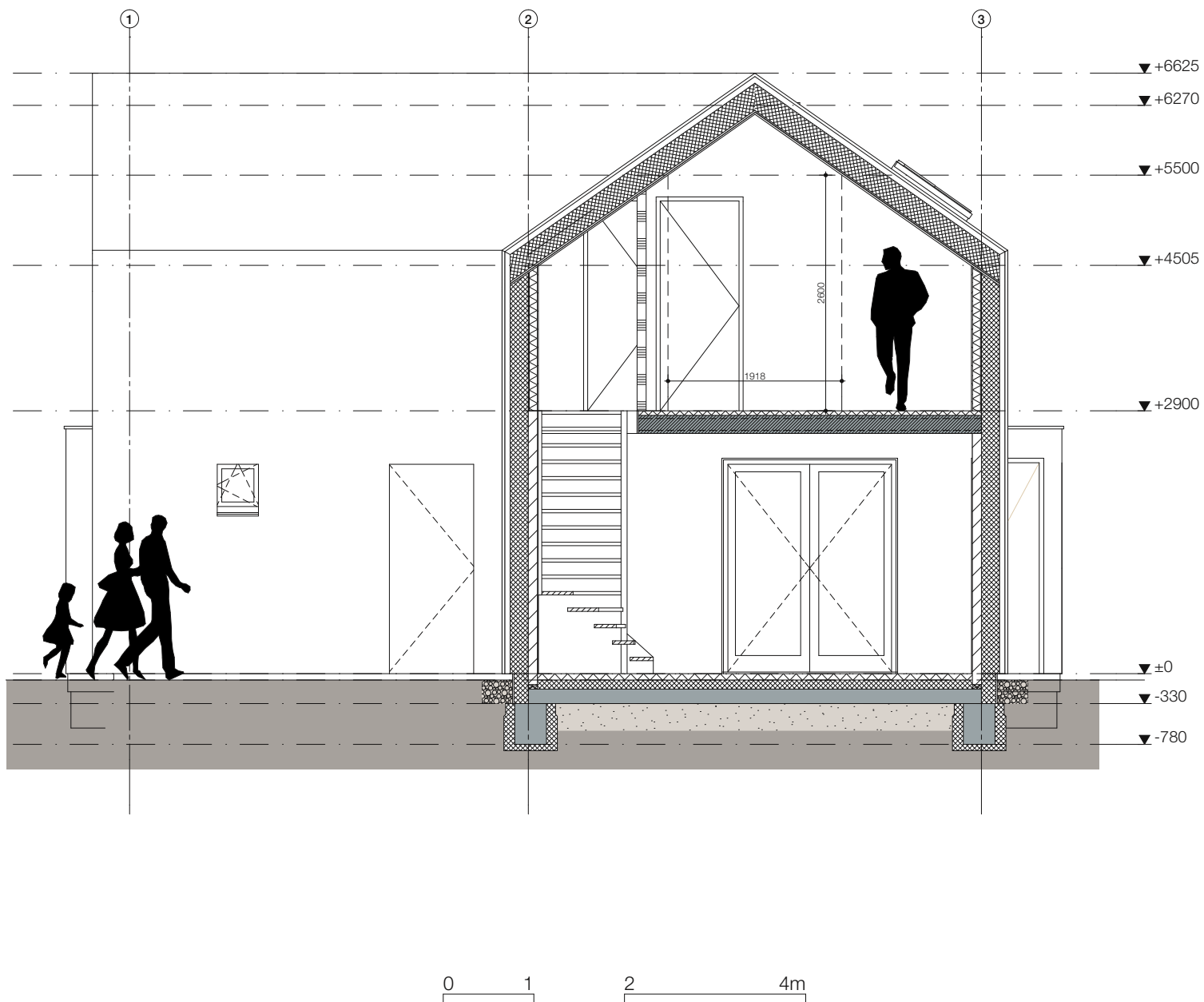


Linkerzijgevel

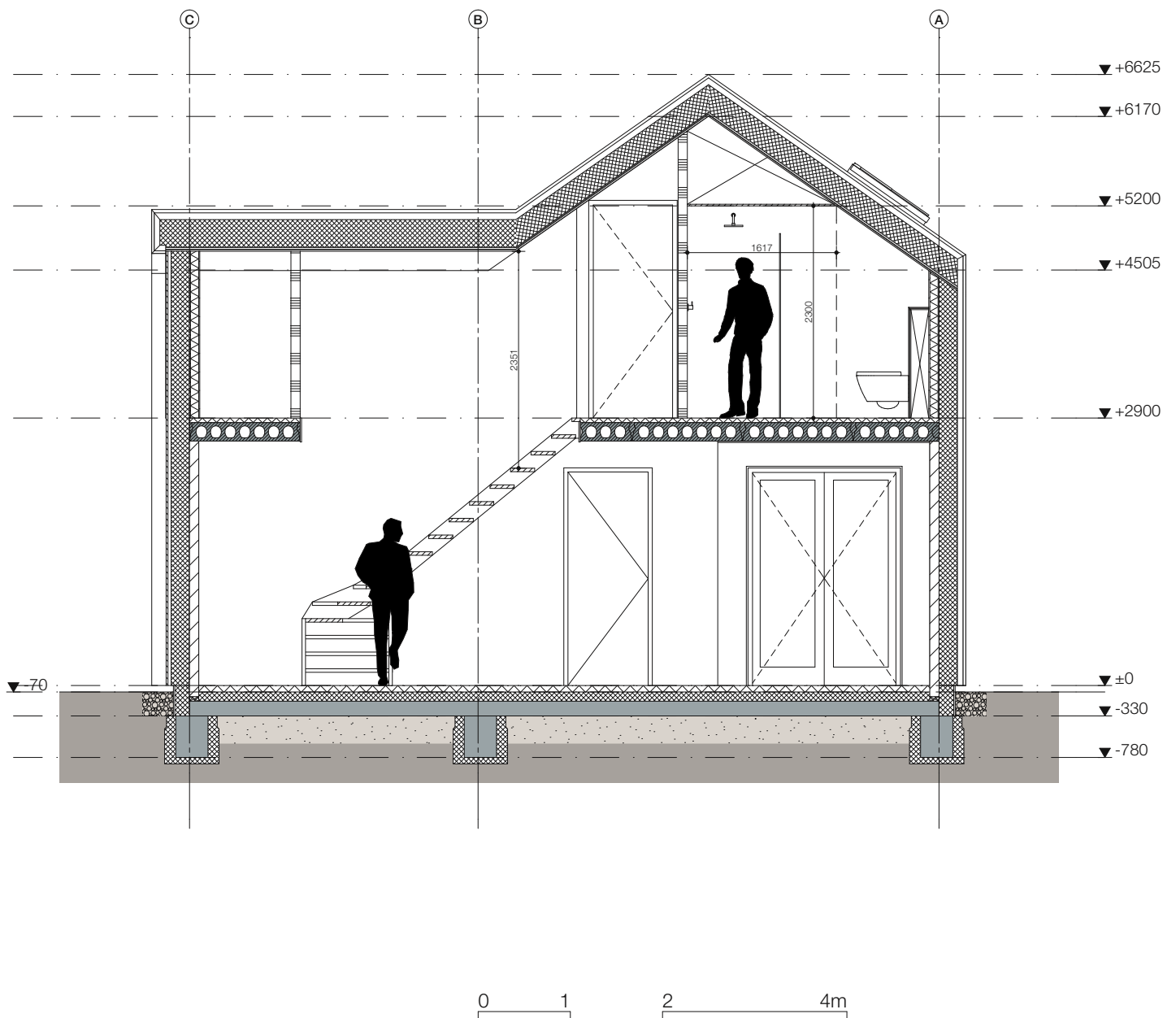


Begane grond





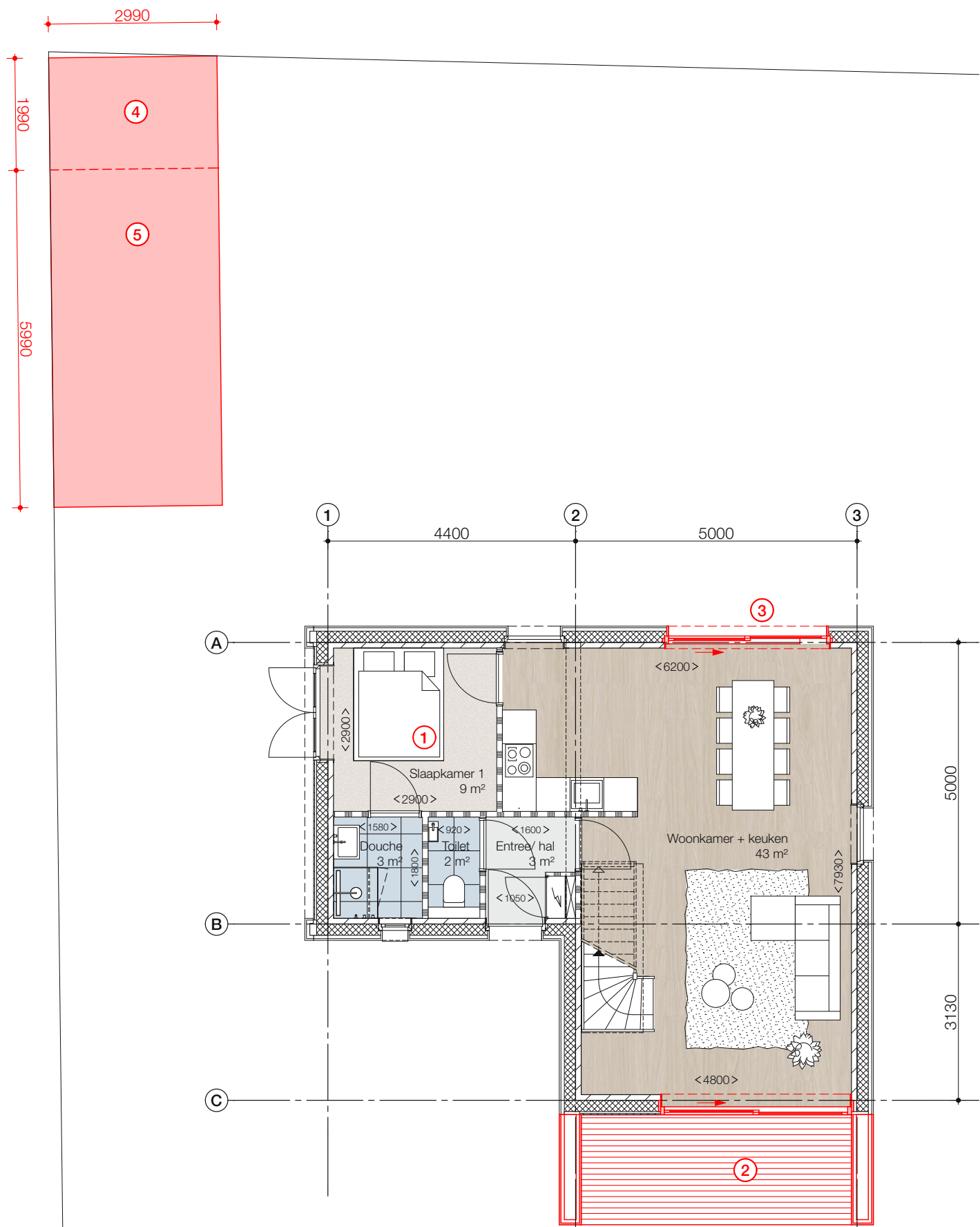
Doorsnede A-A

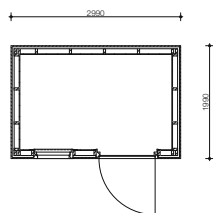


Doorsnede B-B

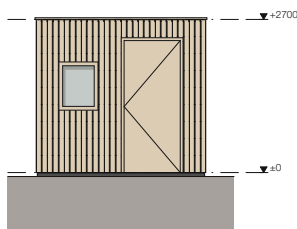
Opties:

1. Alternatieve plattegrond met slaap- & badkamer op de begane grond.
2. Veranda met schuifpui.
3. Schuifpui.
4. Berging, afm. ca. 3x2 m.
5. Garage, afm. ca. 3x6 m.
- 4+5. Garage + berging, afm. ca. 3x8 m.

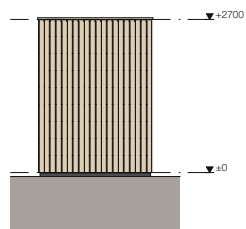




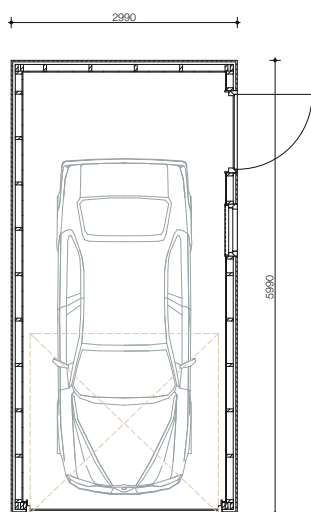
Plattegrond



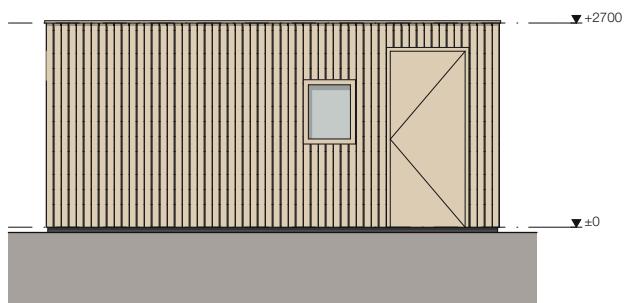
Voorgevel



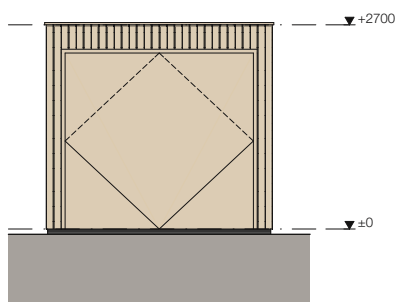
Rechter zijgevel



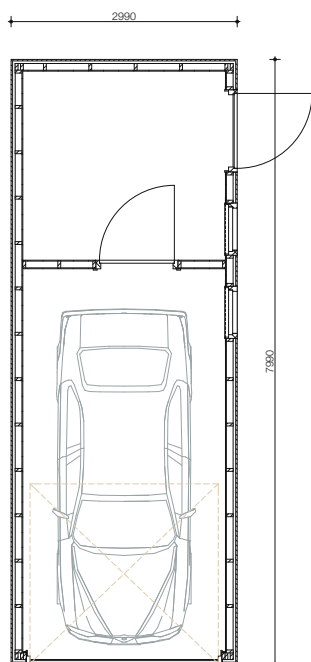
Plattegrond



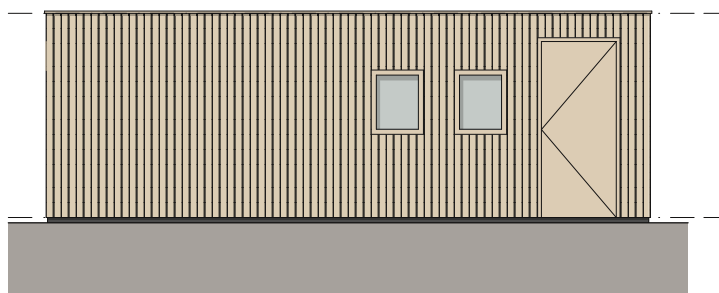
Rechter zijgevel



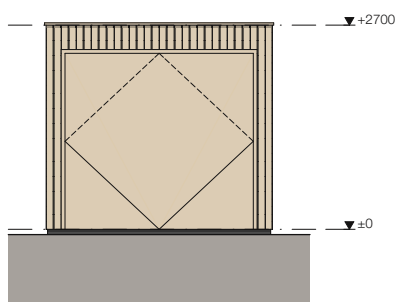
Voorgevel



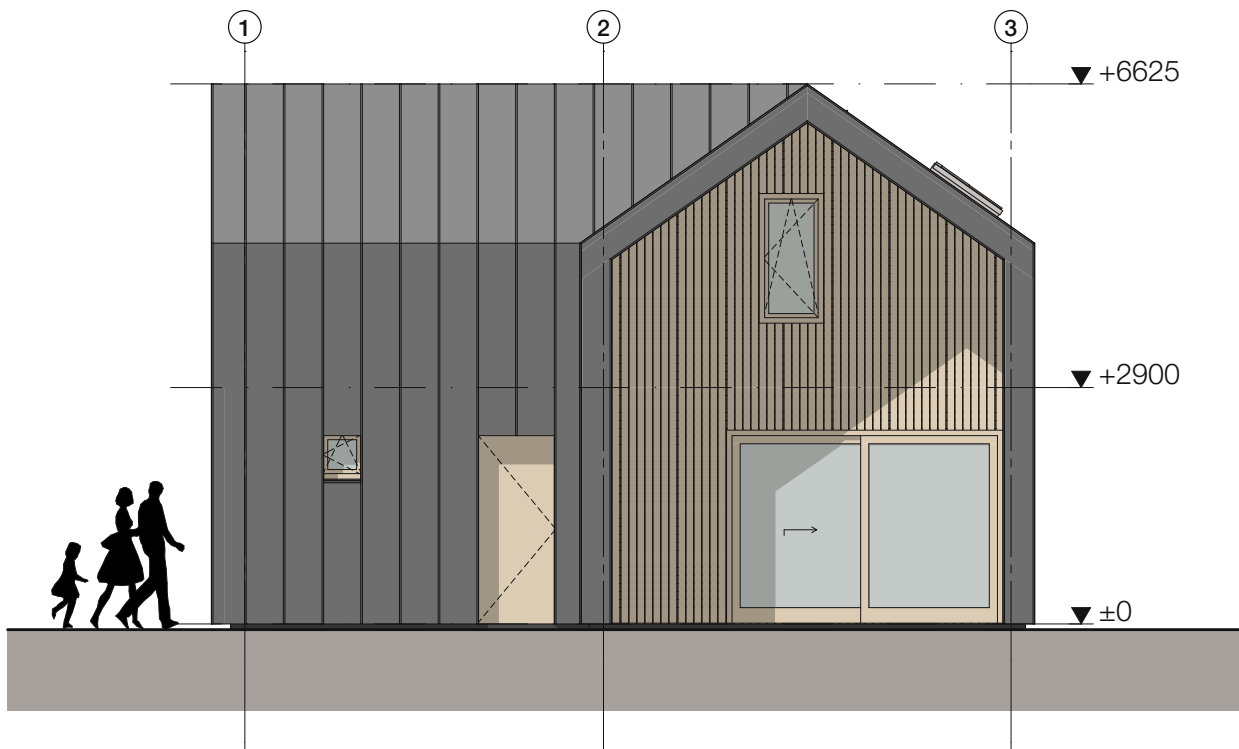
Plattegrond



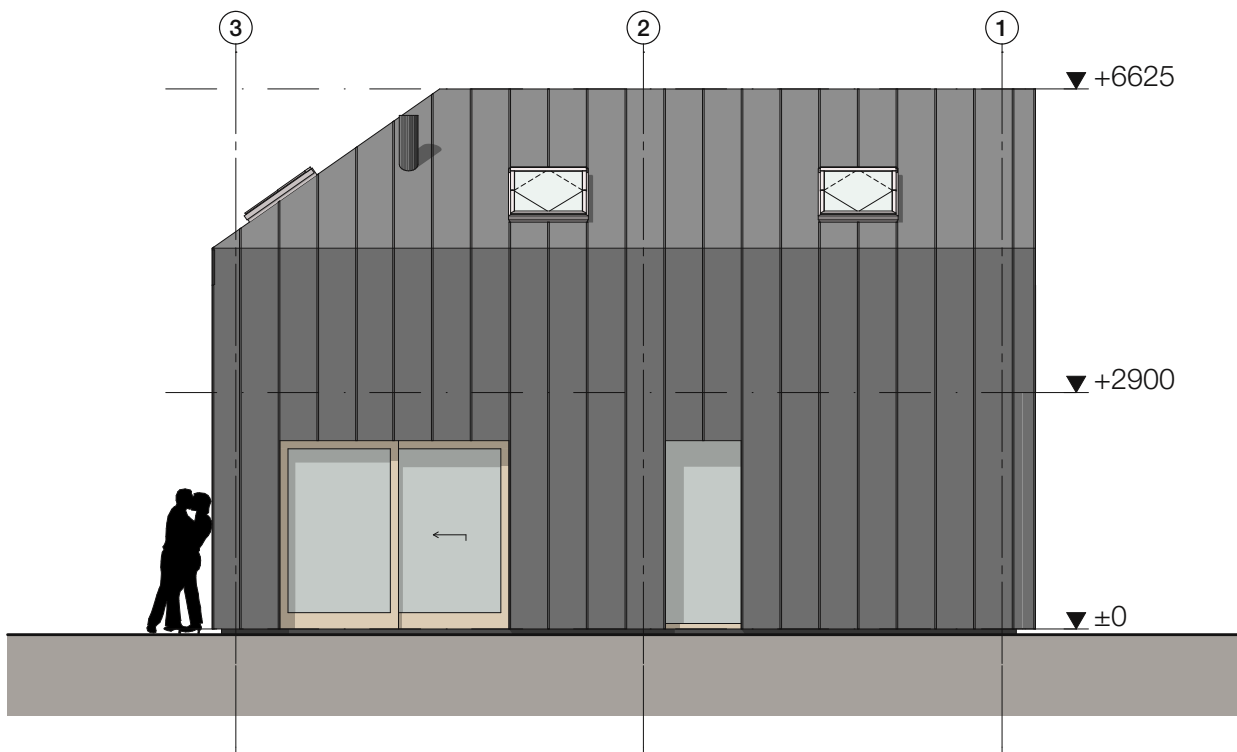
Rechter zijgevel



Voorgevel



Voorgevel met optionele veranda en schuifpui



Achtergevel met optionele schuifpui

Technische omschrijving

Algemeen

De koopsom van de woning is vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder

genoemde kosten in de koopsom zijn inbegrepen.

- Grondkosten
- Ontwerpkosten architect
- Tekenwerk t/m vergunningsaanvraag
- EPC berekeningen
- Kosten constructieberekeningen en tekeningen
- Sonderingen
- NUTS aansluitingen (gas, water elektra)
- Legeskosten gemeente Dantumadiel
- Kosten eigendomsoverdracht
- Kadastrale kosten
- Kosten Woningborg garantie
- Energielabel

Niet in de koopsom vrij op naam (v.o.n.) inbegrepen:

- Rente over de grondkosten vanaf afkondiging start bouw tot de dag van het grondtransport bij de notaris
- Rente over de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen
- De entree- en abonnementskosten van de telefoon en CAI
- Financieringskosten, zoals kosten hypotheekakte, eventuele afsluitprovisie en hypotheekrente tijdens de bouw
- Eventuele wijzigingen in het B.T.W-tarief
- Keuken, sanitair en tegelwerk (optie)
- Buitenberging

EPC-berekening

De woningen zijn ontwikkeld met een $EPC \leq 0,4$ m2/KW. De energieprestatienormering (EPC) geeft de energiezuinigheid van de woning aan en moet voldoen aan de landelijke normering (0,4). Uitgangspunten voor de EPC berekening zijn:

Buitengevels	$R_c = 5,0$ m2/KW
Begane grondvloer	$R_c = 3,5$ m2/KW
Kap	$R_c = 6,0$ m2/KW
Beglazing	HR++ beglazing
Verwarming	CV-ketel CW-klasse 4 Vloerverwarming begane grond radiatoren verdieping
Ventilatie	WTW, mechanische toe – en afvoer
Energieopwekking	zonnepanelen (aantal conform uitkomst EPC-berekening)

(de R_c -waarde duidt de waarde van de warmteweerstand van de constructie aan)

Uitzetten, grondwerk, riolering en bestrating

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer in de woning. Het definitieve peil wordt bepaald in overleg met dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente. De hoeken van de erfgronden worden aangegeven met perkoenpalen.

De grond wordt ontgraven, opgeslagen en aangevuld t.b.v. fundering en riolering. Er is uitgegaan van een gesloten grondbalans. Buitenom komt een gescheiden rioleringsstelsel voor de hemelwaterafvoeren en de vuilwaterafvoeren. Deze worden aangesloten op het gemeenteriool. Er is geen bestrating of beplanting meegenomen.

Buitenberging

Er wordt géén buitenberging gerealiseerd. De koper dient een buitenberging van 5m² te realiseren, conform het Bouwbesluit.

Fundering

De woning wordt voorzien van een in het werk gestorte betonvloer met vorstrand op zand. Hierdoor is er geen kruipruimte aanwezig. E.e.a. volgens opgave constructeur.

Vloeren

De begane grondvloer is een geïsoleerde betonvloer in het werk gestort. De eerste verdiepingvloer bestaat ook uit een betonvloer. De betonnen vloeren worden voorzien van een zandcementdekvlies.

De plafonds worden afgewerkt met spuitwerk, kleur wit. De V-naden blijven in het zicht.

Gevels

De gevels worden voorzien van stalen felsplaten met een coating in een ander te bepalen kleur e.e.a. volgens opgave architect.

Trappen en balustraden

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een vuren houten trap. De trappen worden vooraf fabrieksmatig eenmaal wit gegrond, laag dikte 50 mu. De trappen worden niet afgeschilderd. De trappen zijn inclusief leuningen en de bijbehorende houten balustrade en aftimmeringen.

Opbouw wanden

De binnenspouwbladen op de begane grond zijn van kalkzandsteen. De niet dragende binnenwanden op de begane grond zijn van gasbeton dik 100 mm. De binnenwanden op de verdieping worden uitgevoerd in houtskeletbouw. De wanden worden behangklaar opgeleverd.

Dakbedekking

Op de hellende daken komen eveneens felsplaten met een coating in een ander te bepalen kleur e.e.a. volgens opgave architect.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen en ramen worden uitgevoerd in hout. Het hang- en sluitwerk zoals krukken, schilden en cilinders is hier bij inbegrepen. Onder de kozijnen tot het maaiveld wordt een kantplank geplaatst.

Stalen binnenkozijnen met binnendeuren

De binnenkozijnen zijn stalen afgelakte kozijnen, kleur gebroken wit (RAL 9010), met paneel. De bijbehorende deuren zijn afgelakte opdekdeuren met honingraatvulling afmeting 930 x 2315mm, kleur gebroken wit (RAL 9010). De deuren zijn voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk. De meterkast is een geprefabriceerde meterkast.

Binnenafwerking

Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd. De betonplafonds van de begane grond worden voorzien van spackspuitwerk in de kleur wit. De vensterbanken zijn van marmercomposiet in de kleur Bianco MI. In de meterkast worden de noodzakelijke bouwkundige voorzieningen getroffen i.v.m. het plaatsen van gas, elektra- en watermeter. In de woning worden geen vloerplinten aangebracht. Verder worden alle timmerwerken uitgevoerd, die nodig zijn voor een nette afwerking.

Prefab kapconstructie

De kap op de woning is een prefab houten kap. De onderzijde van de plaat is afgewerkt met een groene spaanplaat, welke gesausd of behangen kan worden.

Glas- en schilderwerk

De beglazing van de buitenkozijnen is HR++ beglazing. In de woning wordt het houtwerk wel gegrond, maar niet afgeschilderd.

Keukeninrichting

De woning is exclusief een keuken.

Tegelwerk

De woning is exclusief een tegelwerk.

Sanitair (alleen indien optie gekozen is)

De toiletruimte wordt voorzien van een hangend toilet en een fontein met kraan. De badkamer wordt voorzien van een douche met thermostaatkraan, een wastafel met mengkraan en een hangend toilet. Een bad is optioneel. Het sanitair is van de productlijn Ideal Standard en wordt uitgevoerd in een witte kleur.

Gasinstallatie

Er wordt een gasleiding aangelegd naar de volgende aansluitpunten:

- kooktoestel
- centrale verwarmingsketel

Verwarmingsinstallatie

De centrale verwarmingsinstallatie bestaat uit een cv-ketel (CW-klasse 4). De begane grond is voorzien van vloerverwarming, op de verdieping worden radiatoren geplaatst.

Mechanische installatie

Het ventilatiesysteem gaat uit van een mechanische toe- en afvoer. Type Zehnder ComfoAir Q350 ST o.g. met een rendement van de warmteterugwinning van 95%.

PV Systeem

Er worden 8 PV-panelen (all-black) van elk 260 Wp toegepast. Totaal geïnstalleerd vermogen 2080 Wp. Geïnstalleerd op het dak van de zuid-oostgevel met een helling van 35 graden.

Communicatie- en beveiligingsinstallatie

A) Telefoon en antenne-inrichting

De hoofdaansluiting wordt door derden in de meterkast verzorgd. Vanuit de meterkast komt een bedraad aansluitpunt voor de antenne-inrichting inclusief inbouwdoos in de woonkamer en de slaapkamer. Er wordt alleen een KPN-aansluiting in de meterkast geplaatst indien u een contract afsluit met de KPN. Montagehoogte wandcontactdozen ca. 0,30 m boven vloerpeil.

B) Belinstallatie

Nabij de voordeur komt een deurbelinstallatie met beldrukker. De rinkbel wordt gemonteerd in de meterkast.

C) Brandmeldinstallatie

In de ruimten voorgeschreven in het bouwbesluit komen optische rookmelders conform de voorschriften. De rookmelders zijn doorgeschakeld en aangesloten op het lichtnet.

Technische omschrijving

Elektrotechnische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen naar diverse aansluitpunten, volgens voorschriften van het leverende elektriciteitsbedrijf. De aansluitpunten per vertrek staan hieronder aangegeven, de installateur verwerkt dit in een later stadium op tekening. De schakelaars en de wandcontactdozen van het type inbouw in de kleur wit. De schakelaars worden standaard op ca. 1,05 m hoogte boven vloerpeil aangebracht. De wandcontactdozen worden op 0,3 m geplaatst.

Entree/ hal

- 1 lichtpunt met wisselschakelaar.
- 1 enkele wandcontactdoos.
- 1 schakelaars t.b.v. buiten lichtpunt.

Toilet

- 1 plafondlichtpunt met schakelaar.

Woonkamer

- 2 lichtpunten met schakelaar.
- 5 stuks dubbele wandcontactdozen.
- 2 schakelaars t.b.v. de buiten lichtpunten.
- Hoofdbediening WTW-unit.

Keuken

- 1 lichtpunt met schakelaar.
- 2 dubbele wandcontactdozen boven het keukenblad
- 1 dubbele wandcontactdoos in de ruimte.
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast.
- 1 enkele wandcontactdoos, 2250 mm + vloer, t.b.v. een wasemkap.
- 1 loze buisleiding met inbouwdoos t.b.v. eventueel elektrisch kooktoestel.
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasmachine op een aparte groep.
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een combi oven/ magnetron op een aparte groep.

Bijkeuken

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos.
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een condenswasdroger op een aparte groep.
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een wasmachine op een aparte groep.

Overloop

- 1 lichtpunt met wisselschakelaar.
- 1 enkele wandcontactdoos.

Badkamer

- 1 plafondlichtpunt met schakelaar.
- 2 stuks wandlichtpunt boven de wastafel, met schakelaar.
- 2 stuks enkele wandcontactdoos nabij de wastafel.
- Aansluitpunt t.b.v. elektrische decor radiator.

Slaapkamer 1

- 1 lichtpunt met schakelaar.
- 3 dubbele wandcontactdozen.
- Loze buisleiding met inbouwdoos t.b.v. een telefoon of tv-aansluiting.

Slaapkamer 2

- 1 lichtpunt met schakelaar.
- 3 dubbele wandcontactdozen.
- Loze buisleiding met inbouwdoos t.b.v. een telefoon of tv-aansluiting.

Techniek

- 1 wandlichtpunt met schakelaar.
- 1 dubbele wandcontactdoos.
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. de cv ketel.
- 1 enkele randaaarde wandcontactdoos/ perilex t.b.v. afzuigunit.

Algemene informatie

Koop- /aannemingsovereenkomst

Indien u overgaat tot de aankoop van een woning, wordt dit bekrachtigd middels een koop- /aannemingsovereenkomst. Bij deze overeenkomst gaan koper en verkoper een overeenkomst aan, waarbij u zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning en de uitgifte van de daarbij behorende grond. De door beide partijen ondertekende koop- /aannemingsovereenkomst wordt verstuurd naar de notaris, zodat hij de voorbereidingen kan treffen voor de juridische overdracht van de woning. De notaris maakt de notariële akte van levering op. De notaris nodigt u, nadat de financiering is geregeld en aan de voorwaarden, gesteld in de koop- /aannemingsovereenkomst is voldaan, uit voor het tekenen van de transportakte.

In de koop- /aannemingsovereenkomst treft u een overzicht van betalingstermijnen aan. De grondkosten bent u verschuldigd bij het sluiten van de koop- /aannemingsovereenkomst. U hoeft echter niet eerder te betalen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met de zogenaamde bouwrente. Mocht de bouw al zijn gestart, wordt deze rente bij de notariële akte van levering met u verrekend. Na de notariële levering ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Eventueel door u opgedragen meerwerken worden voldaan volgens de regeling, zoals vermeld in de koop- /aannemingsovereenkomst.

Prijsstijgingen

De met u in de koop- /aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Meer- /minderwerk

De kopers worden in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een ruime mogelijkheid aan wijzigingen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Een overzicht van deze wijzigingen treft u aan op de standaard meer- en minderwerklijst. Voor het maken van een goede keuze uit de basisopties, kunt u een bezoek brengen aan diverse showrooms voor wand- en vloertegels, keukens en sanitair. Op de meer- en minderwerklijst wordt aangegeven waar u terecht kunt.

Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd door de aannemer tegen brand- en stormschade middels een zogenaamde CAR-verzekering. Vanaf de dag van de oplevering dient u zelf voor de nodige verzekering(en) zorg te dragen.

Oplevering

Wanneer de woning opleveringsgereed is, ontvangt u een uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van de aannemer uw woning te inspecteren voor oplevering. De woning wordt veegschoon en vrij van cementresten opgeleverd. Het glaswerk, tegelwerk en sanitair wordt nat gereinigd en stickervrij opgeleverd. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. De aannemer doet zijn uiterste best deze onvolkomenheden direct te verhelpen. Onvolkomenheden, die na de oplevering naar voren komen en die bij oplevering te constateren waren, worden niet als opleverpunt beschouwd. Desgewenst kunt u zich bij de oplevering laten bijstaan door een deskundige van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis. De kosten hiervoor zijn voor eigen rekening. Indien u vooraf aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering van de woning en de eventuele hypotheek akte zijn gepasseerd, ontvangt u na de ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw woning.

Constructie

Een nieuwbouwhuis heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan omdat het huis immers is gebouwd uit materialen die na de oplevering nog kunnen gaan werken.

Het is raadzaam hiermee rekening te houden bij de wandafwerking. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enzovoort kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes, die worden doorgegeven aan de tegel- of grindvloer.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Eventuele wijzigingen vanwege overheidseisen of voorschriften, alsmede eventuele wijzigingen in de materiaalkeuze die tijdens de voorbereiding en/of uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, zijn onder voorbehoud. Genoemde maten zijn bij benadering. De artist impressions en inrichtingen van de plattegronden zijn bedoeld om een impressie van het project te geven. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden. Dit geldt ook voor de situatietekening en de inrichting van de openbare ruimte.

Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen 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.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.

- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning 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 u 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 de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.



Verkoop



Hogepol 15, 9101 LZ Dokkum
0519 70 01 21
friesland@woonaccent.nl
www.woonaccent.nl

Architect



Initiatief

Legters & partners



Realisatie



Bolsward / Dokkum





6 unieke vrijstaande woningen in Feanwâlden