



9 woningen  
aan de Pottenbakker

Wonen in Milsbeek

Archi Vision



# Wonen in Milsbeek



2





## Over Milsbeek

Milsbeek is een dorp dat ligt in het uiterste noorden van de provincie Limburg, ongeveer een half uur rijden van Nijmegen, dat deel uitmaakt van de gemeente Genneep. Het dorp heeft zo'n 2700 inwoners. Via de directe verbinding met de N271 en met het openbaar vervoer zijn omliggende steden goed te bereiken. Verder beschikt Milsbeek over verschillende sportverenigingen, carnavalsverenigingen en een basisschool.

Milsbeek dankt zijn naam aan de beek die vroeger roestbruin (mils) water had, tegenwoordig de Kroonbeek genoemd. Het dorp kenmerkt zich door de vele pottenbakkerijen die zich in de gouden eeuw in Milsbeek hebben gevestigd.

Het dorp staat nog steeds bekend om de pottenbakkerij, vooral vanwege het sinds 1988 georganiseerde en jaarlijks terugkerende Keramisto, één van de grootste pottenbakkersmarkten van Europa.









## Het project

Het nieuwbouwplan Zwarteweg is voor een groot deel al gerealiseerd. Aan de Pottenbakker wordt als afronding van de wijk het plan De Draaischijf gerealiseerd. Een kleinschalige invulling met negen ruime eengezinswoningen. De locatie ligt ten noord oosten van het centrum, op slechts 500 m afstand.

De sportvereniging Milsbeek ligt op korte afstand en ook natuur en recreatie is op een steenworpafstand te vinden: De Mookerplas ligt op nog geen twee kilometer afstand.

Dat het de laatste invulling van het project betreft heeft natuurlijk voordelen: alle infrastructuur en voorzieningen zijn al aangelegd, waardoor je al direct na oplevering in een net ingerichte omgeving woont.

Aan de voorzijde van de woningen is ruimte voor groen en parkeren, waarbij het doorgaande verkeer op een afstand ligt. Een ideale omgeving voor ontspannen wonen!

### De woningen

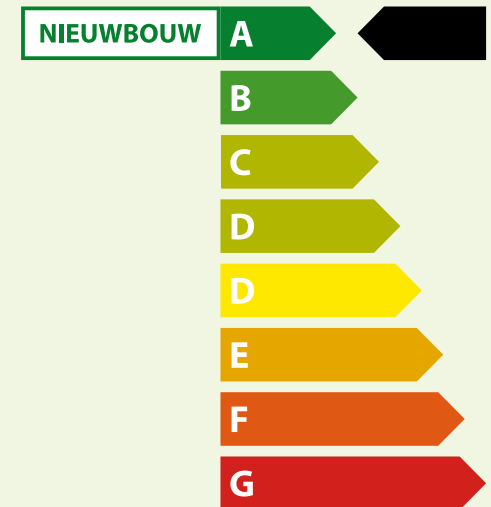
Door Bulkens Architecten is een speelse planopzet gemaakt, waarin de drie blokken met woningen de vorm van de kavel volgen. De achtertuinen lopen hierdoor breed uit en geven privacy en ruimte voor een creatieve invulling.

De woningen bieden ideale ruimte voor zowel starters als voor gezinnen. Een open keuken aan de straatzijde en een woonkamer aan de achtertuin geven licht en ruimte op de begane grond. Door een optionele uitbouw kan de woonruimte eenvoudig worden vergroot. De verdiepingen bieden als basis drie slaapkamers en een badkamer en middels een vaste trap is de ruime zolder bereikbaar.

Door te spelen met verschillende elementen in de gevels, hebben de woningen een eigen karakter.

De woningen zijn standaard voorzien van Villeroy & Boch sanitair, tegelwerk tot aan het plafond op de badkamer en vloerverwarming op de begane grond.

## Energielabel



**Een nieuwbouwwoning is optimaal geïsoleerd en krijgt een energielabel A. De standaard vloerverwarming op de begane grond zorgt daarbij voor extra wooncomfort.**





## Wonen in Milsbeek



### Ontwikkeling:



Bijsterhuizen 51-15  
6604 LX Wijchen  
Tel. (024) 641 32 68  
[www.janoosterhoutontwikkeling.nl](http://www.janoosterhoutontwikkeling.nl)

### Realisatie:



Bijsterhuizen 51-15  
6604 LX Wijchen  
Tel. (024) 641 32 68  
[www.janoosterhoutbv.nl](http://www.janoosterhoutbv.nl)

### Architect:



Hoeveveld 2  
6584 GG Molenhoek  
Tel. (024) 357 33 59  
[www.bulkensarchitecten.nl](http://www.bulkensarchitecten.nl)

### Notaris:



"De Gennep Molen"

Niersweg 1  
6591 CT Gennep  
Tel. (0485) 550 878  
[www.notariaatgennep.nl](http://www.notariaatgennep.nl)





## De rij- en hoekwoningen

### Begane grond

In de hal bevindt zich de meterkast, de toiletruimte met wandcloset en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kom je in de ruime en lichte woonkamer met een open keuken. Onder de dichte trap bevindt zich een ruime trapkast. De keuken biedt ruimte aan zowel een rechte opstelling als een hoekkeuken of een parallel opstelling.

In verkoopprijs is een keukencheque inbegrepen van € 2.500, te besteden bij Van Wanrooij keuken, badkamer & tegel warenhuys. Hier kan je naar eigen wens en budget je keuken laten samenstellen. De hoekwoningen hebben een raam in de kopgevel op zowel de begane grond als de verdieping, die voor extra daglicht in de woning zorgen.

8



Begane grond



Eerste verdieping



### Verdieping

Via de vaste trap bereik je de overloop, waar je toegang hebt tot drie ruime slaapkamers en een badkamer met tweede toilet, wastafel en doucheruimte en wandtegels tot het plafond.

### Zolder

De tweede verdieping bereik je via een vaste open trap. Op de zolder bevindt zich de cv installatie, ventilatie-unit en de opstelplaats voor de wasmachine. De ruime zolder geeft alle ruimte voor diverse indelingsmogelijkheden.



Zolder







## De twee-onder-één kap woningen

De tweekapper biedt extra woonruimte: de woning is in zijn geheel 60 cm dieper, waardoor niet alleen de woonkamer, maar ook de slaapkamers en de zolder extra ruimte bieden. Door de ramen in de kopgevels profiteren de woningen van meer daglicht.



Begane grond



Eerste verdieping





Zolder





## Wonen naar wens

Natuurlijk is er de mogelijkheid om de woningen naar eigen wens aan te passen. Dubbele openslaande deuren laten je in de zomer optimaal genieten van de tuin als verlengstuk van je woonkamer. Een uitbouw van 1,20 zorgt voor extra ruimte in je woonkamer.

Op de verdieping is het mogelijk om de badkamer te vergroten of bijvoorbeeld een slaapkamer als inloopkast te benutten.

De zolder biedt diverse indelings- en gebruiksmogelijkheden. Met een extra wand ontstaat eenvoudig een aparte ruimte, die in combinatie met een dakraam of dakkapel voor meerdere functies te gebruiken is.



Begane grond



Eerste verdieping





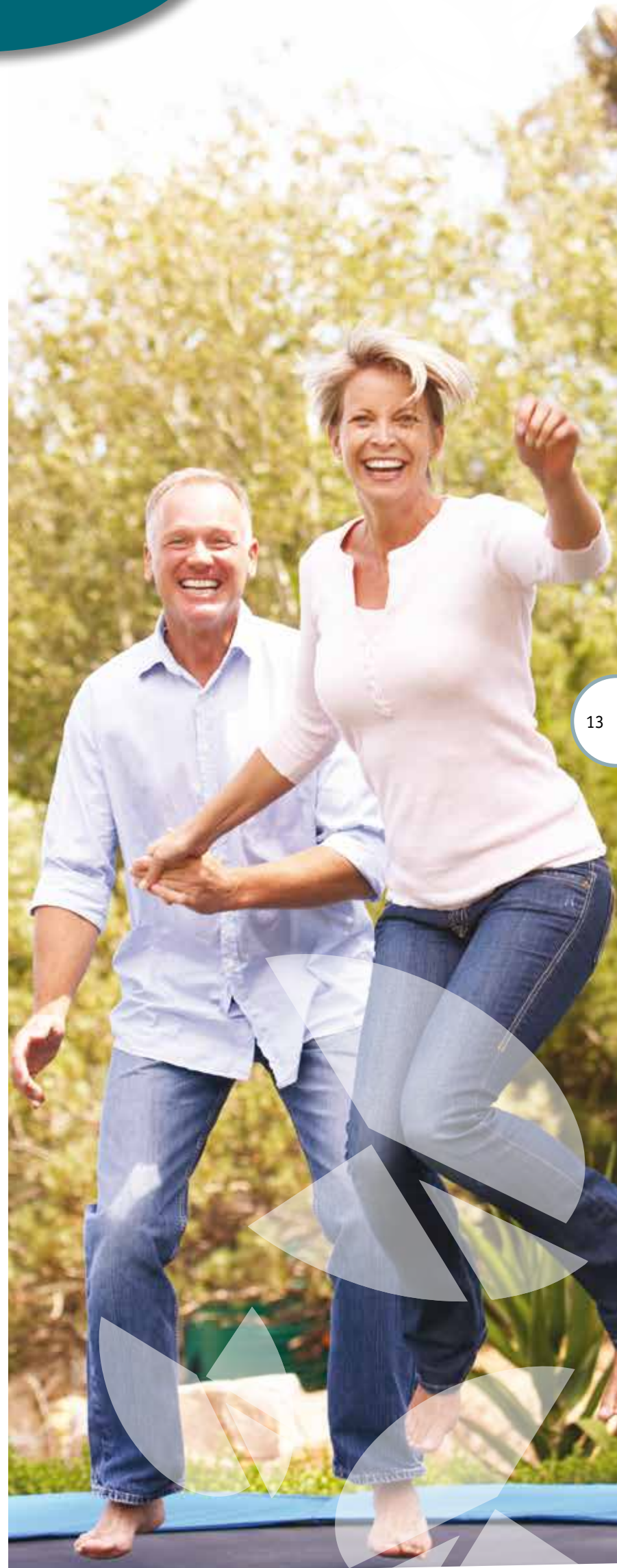
## Wonen in Milsbeek

De kopersbegeleider geeft je niet alleen toelichting op de koop en de bouw van de woning, maar kan ook de mogelijkheden voor het meer- en minderwerk met je bespreken.

Bij de showroom van Van Wanrooy kan je naar hartelust zoeken naar sanitair en tegelwerk die past bij je woonwensen.



**Zolder**





## Woning 1-4



woning 1

woning 1

woning 2

woning 3

woning 4

**Linkergevel**

**Voorgevel**

## Woning 5 en 6

14



woning 5

woning 5

woning 6

**Linkergevel**

**Voorgevel**

## Woning 7-9



woning 7

woning 7

woning 8

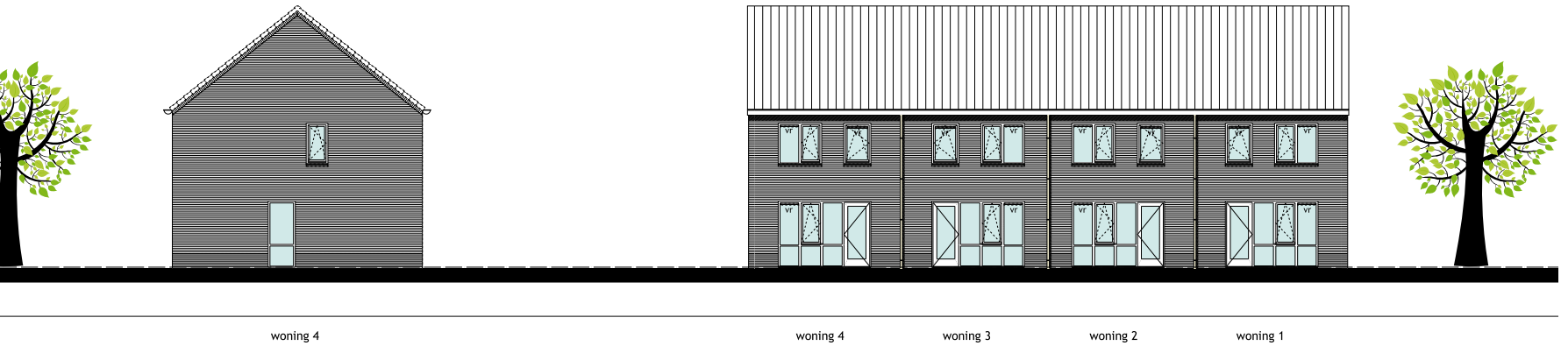
woning 9

**Linkergevel**

**Voorgevel**



# Wonen in Milsbeek



woning 4

woning 4

woning 3

woning 2

woning 1

## Rechtergevel

## Achtergevel



woning 6

woning 6

woning 5

## Rechtergevel

## Achtergevel



woning 9

woning 9

woning 8

woning 7

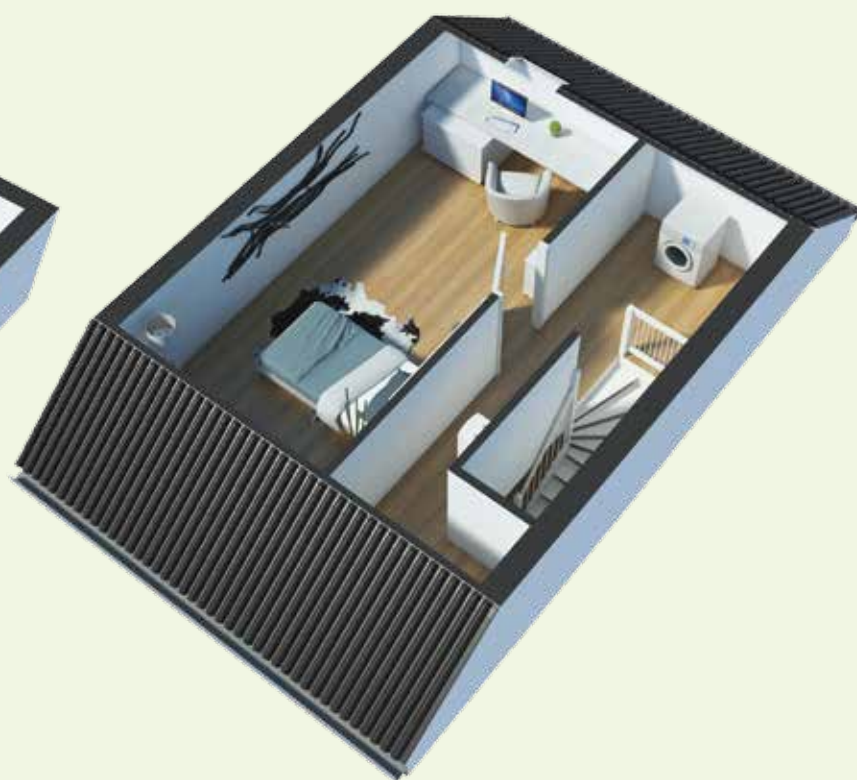
## Rechtergevel

## Achtergevel





16





## Het kopen van een nieuwbouwwoning

### De koop

Nadat je een woning hebt uitgekozen wordt een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst gesloten. Deze zorgen er samen voor dat de grond wordt geleverd en dat jouw woning wordt gebouwd.

### De kosten

De volgende stap is de financiering regelen. Allereerst is het belangrijk om te weten wat je maximaal kunt lenen. De prijs van de woning is 'vrij op naam', dit houdt in dat de notariskosten voor de eigendomsoverdracht en de btw bij de prijs zijn inbegrepen. Voor de grond betaal je een koopsom en voor de bouw van het huis een aanneemsom.

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

### De bouw

Binnenkort wordt een start gemaakt met de bouw van de woningen van dit project. Je woning wordt dus steeds concreter!

Vanzelfsprekend houden we je periodiek op de hoogte van de voortgang. We zullen onze Facebook pagina gebruiken om je te informeren over de actuele stand van zaken.

De woningen worden verkocht met Woningborg Garantie. Dit biedt de koper twee zekerheden; de afbouwwaarborg en de herstelwaarborg. Hiernaast op pagina 19 vind je hier meer over.

### De oplevering

Dan volgt de 'oplevering en sleuteloverhandiging'. Als de opleverdatum bekend is, ontvang je hiervoor ruim op tijd een uitnodiging, minimaal 2 weken voor oplevering.

De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, deze worden 'schoon' opgeleverd. Tijdens de oplevering worden de mogelijk geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Wij doen ons uiterste best om deze onvolkomenheden zo snel mogelijk te verhelpen. Als aan alle financiële verplichtingen is voldaan, overhandigen wij direct na de oplevering van de woning de sleutels. Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen risico's van brand-, vandalisme, diefstal- en stormschade tot op de dag van de oplevering. Vanaf deze datum dien je hier zelf voor te zorgen. Controleer voor de opleveringsdatum ook nog even de inboedelverzekering!

### Na de oplevering

Het bouwproces is afgerond, je hebt de huissleutel op zak, dus je kunt van de woning genieten. Toch nog een gebrek of onvolkomenheid geconstateerd? Je hebt na de opleverdatum drie maanden de tijd om dit (schriftelijk) te melden. De procedures en garantienormen zijn opgenomen in de Woningborg Garantie en Waarborgregeling.





## Afwerkstaat

Ruimte	Wand	Vloer	Plafond	Elektra	Overige
<i>Begane grond</i>					
Woonkamer	Behangklaar	Cementdekvloer	Spuitwerk	4 Dubbele wcd 2 Plafondlichtpunten Buitenlichtpunt 2 Loze leidingen	Kamerthermostaat
Keuken	Behangklaar	Cementdekvloer	Spuitwerk	2 Dubbele wcd 1 Enkele wcd Plafondlichtpunt	Gasaansluiting 2 afzuigpunten mv Hoofdbediening mv
Hal	Behangklaar	Cementdekvloer	Spuitwerk	1 Enkele wcd Plafondlichtpunt Buitenlichtpunt	Rookmelder Belinstallatie
Toilet	Tegelwerk tot 1,20 m, daarboven spuitwerk	Tegelwerk	Spuitwerk	Plafondlichtpunt	Wandcloset, fontein Afzuigpunt mv
Meterkast	Beplating	Vloerplaat	Onafgewerkt	Dubbele wcd	Diverse meters en apparatuur
Trapkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Wandlichtpunt	
<i>Eerste verdieping</i>					
Slaapkamer 1	Behangklaar	Cementdekvloer	Spuitwerk	3 Dubbele wcd Plafondlichtpunt 1 Loze leiding	Radiator
Slaapkamer 2	Behangklaar	Cementdekvloer	Spuitwerk	2 Dubbele wcd Plafondlichtpunt	Radiator
Slaapkamer 3	Behangklaar	Cementdekvloer	Spuitwerk	2 Dubbele wcd Plafondlichtpunt	Radiator
Badkamer	Tegelwerk tot plafond	Tegelwerk	Spuitwerk	1 Enkele wcd Plafondlichtpunt Wandlichtpunt	Toilet, wastafel, douche Afzuigpunt mv Radiator
Overloop	Behangklaar	Cementdekvloer	Spuitwerk	1 Enkele wcd Plafondlichtpunt	Rookmelder
<i>Tweede verdieping</i>					
Zolder	Onafgewerkt	Cementdekvloer	Onafgewerkt	2 Dubbele wcd 1 Enkele wcd cv-ketel 1 Enkele wcd mv-unit 1 Enkele wcd wm Wandlichtpunt	CV-ketel Mv-unit Gasaansluiting Afzuigpunt mv Rookmelder
<i>Berging</i>					
Berging	Onafgewerkt	Beton	Onafgewerkt	1 Wandlichtpunt 1 Dubbele wcd 1 Enkele wcd	

### Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Eventuele wijzigingen voortvloeiend uit overheidsvoorschriften of wijzigingen in maatvoering of materiaalkeuze die tijdens de voorbereiding en/of uitvoering noodzakelijk blijken worden uitdrukkelijk voorbehouden. Genoemde maten zijn bij benadering. De weergegeven afbeeldingen, kleuren en inrichting van plattegronden zijn uitsluitend bedoeld om een impressie van het project te geven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de situatietekening en de inrichting van de openbare ruimte.

Deze brochure is geen contractstuk. Bij aankoop van een woning ontvangt u van de makelaar een map met alle contractstukken behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomst.



## Woningborg

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

### De afbouwwaarborg

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

### De herstelwaarborg

De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na de oplevering. Bij bepaalde ernstige technische gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt deze garantie. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn.

Hoelang en op welk onderdeel van de woning garantie zit, kun je nalezen in de brochure 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling' die op de woning van toepassing is.

Het bezit van het Woningborg-certificaat geeft de koper de zekerheid dat deze garantie wordt gewaarborgd. Dat wil zeggen; voldoet de woning niet aan de kwaliteitsnormen en de bouwondernemer kan of wil niet herstellen, dan wordt op grond van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010 (Nieuwbouw) voor herstel zorg gedragen.







Verkoop:



Spoorstraat 131  
6591 GT Gennep  
Tel. (0485) 550 450  
[www.twanpoels.nl](http://www.twanpoels.nl)

Ontwikkeling:



Bijsterhuizen 51-15  
6604 LX Wijchen  
Tel. (024) 641 32 68  
[www.janoosterhoutontwikkeling.nl](http://www.janoosterhoutontwikkeling.nl)