

**STATIONS**  
**MEESTER**

**EERSTELAS WONEN**

# INHOUDSOPGAVE

- 5 Ons unieke woonconcept "thuiskomen"
- 7 Wonen in Heerhugowaard
- 9 Welkom op jouw nieuwe thuisstation
- 11 Groen wonen in Dijk en Waard
- 13 Een woonplek die je in beweging houdt
- 15 De appartementen
- 17 Verdiepingoverzichten
- 33 Gevelaanzichten
- 35 Duurzaam wonen als eindstation
- 37 Thuiskomen, wat bedoelen wij hiermee?
- 39 Technische omschrijving
- 41 Woningborg, appartementsrechten en VVE
- 45 Betrokken partijen

INTRO

## STATIONSMEESTER HEERHUGOWAARD

INCLUSIEF  
ONS UNIEKE  
WOONCONCEPT  
"THUISKOMEN"

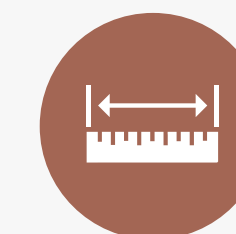
LEES MEER OVER DIT  
CONCEPT OP PAGINA 5

Droom jij van een modern, betaalbaar en compleet afgewerkt appartement waar je alleen nog je verhuisdozen hoeft uit te pakken? Een duurzame, energiezuinige woning in een markant gebouw? Een plek in het bruisende Heerhugowaard, waar je in een split second in hartje Alkmaar, Amsterdam of Haarlem bent? Dan zit jij op het juiste spoor in Stationsmeester.

Stationsmeester is een bijzonder vastgoedproject in de stadswijk Stationskwartier in Heerhugowaard. Hier doen we het nét even anders. We creëren naast twee markante woontorens ook een heerlijke binnentuin die fungeert als ontmoetingsplek, net als de moderne flexwerkplekken in de sfeervolle gezamenlijke huiskamer. Bovendien geniet je hier van een handige pakketservice. In Stationsmeester kom je meer dan thuis!



82 APPARTEMENTEN



APPARTEMENTEN VAN CA. 50 - 90 M2 GBO 2 EN 3 KAMERAPPARTEMENTEN



PARKEERVOORZIENING AANWEZIG



DUURZAAM EN ONDERHOUDSARM



WOONCONCEPT UITGELEGD

# ONS UNIEKE WOONCONCEPT "THUISKOMEN"

Stationsmeester onderscheidt zich door de complete oplevering. Van de wanden tot de vloeren en van de keuken tot de badkamer: alles is gereed als jouw appartement wordt opgeleverd. Je kunt gelijk verhuizen. Je hoeft alleen nog je verhuisdozen uit te pakken en de gordijnen of jaloezieën op te hangen. Dit unieke woonconcept noemen we niet voor niets "Thuiskomen".

Om je helemaal thuis te voelen in je nieuwe woning, heb je ruime keuze uit verschillende luxe materialen, kleuren en soorten. Denk aan het type binnendeuren, de tegelsoort en tegelgrootte en de keukenindeling. Daarbij ondersteunt onze kopersbegeleiding je graag. Zo geniet jij straks van een keuken, badkamer en woning die perfect passen bij jouw wensen en smaak.

#### DE VOORDELEN VAN THUISKOMEN

- ⌘ Niet zelf klussen of verven na oplevering.
- ⌘ De afwerking is bij de koopprijs inbegrepen en is dus mee te financieren.
- ⌘ Inclusief complete keuken, wand- en vloerafwerking.
- ⌘ Voorzien van luxe sanitair en tegelwerk, thermostatische douchekraan, een riante wastafel en een hardglazen douchewand.

KIJK OP PAGINA 36-37 VOOR MEER INFORMATIE OVER HET WOONCONCEPT "THUISKOMEN"

# HEERHUGOWAARD WONEN IN HEERHUGOWAARD

Stationsmeester ligt in de hippe stadswijk Stationskwartier, gelegen in het hart van de gemeente Dijk en Waard. Op een kwartiertje lopen of slechts 5 minuten fietsen vind je het bruisende centrum. Heerhugowaard trakteert je op uitstekende restaurants, gezellige cafés, diverse sportclubs en leuke winkels.

Ben jij een watersportliefhebber? Ook dan zit je hier goed. Hemelsbreed op nog geen 100 meter van jouw voordeur ligt natuurgebied Rijk der Duizend Eilanden, waar je urenlang kunt kanoën, roeien of suppen.

Liever op de pedalen of de veters strikken? Ontdek de diverse landschappen die gemeente Dijk en Waard rijk is. Van bos tot de uitgestrekte polders en van prachtige natuurgebieden tot eeuwenoude dorpjes. Laat je verrassen door de prachtige fiets-, mountainbike-, wandel- en hikeroutes.

HEERHUGOWAARD EN PARK VAN LUNA



## HET PLAN

# WELKOM OP JOUW NIEUWE THUISSTATION

Vlakbij het station van Heerhugowaard verrijzen binnenkort twee markante woontorens die met elkaar zijn verbonden door een binnentuin. Deze binnentuin vormt het groene dak, dat bovenop een half verdiepte stallinggarage ligt. In deze woontorens komen commerciële ruimtes op de begane grond en boven de stallinggarage aan de zuidwest-zijde. In Toren Noord creëren we huurappartementen. Toren Zuid is de grootste van het tweetal en mag met recht een ware eyecatcher genoemd worden. Deze blikvanger telt 82 moderne, compleet afgewerkte koopappartementen, verdeeld over elf verdiepingen.

De beide woontorens in Stationsmeester maken deel uit van de herontwikkeling van het totale stationsgebied. Het gebied wordt gerevitaliseerd tot een levendige wijk met een stadse uitstraling. Welkom in Stationsmeester, jouw nieuwe thuisstation!





PARK VAN LUNA, HEERHUGOWAARD

DE OMGEVING

## GROEN WONEN IN DIJK EN WAARD

Met bijna 60.000 inwoners is Heerhugowaard de grootste plaats in de gemeente Dijk en Waard. Een groene gemeente, die duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan. Dit past perfect bij de groene ambities van Stationsmeester, waar we je uitdagen om zo groen mogelijk te wonen en te reizen.

In nog geen halfuurtje fietsen sta je al op het Waagplein in Alkmaar. Neem je de trein dan ben je binnen driekwartier in hartje Amsterdam of Haarlem. Er wordt op dit moment hard gewerkt aan deze 'Zaancorridor' naar de Randstad. Onderweg hoef je niet over te stappen en met Heerhugowaard als beginstation beschik je gegarandeerd over een zitplekje.

## DE LOCATIE

# EEN WOONPLEK DIE JE IN BEWEGING HOUDT

Met het station op steenworp afstand van jouw voordeur woon je eerste klas als het gaat om bereikbaarheid. In Stationsmeester stimuleren we je om de trein of fiets te pakken. Met een comfortabele fietsenstalling op de begane grond is groen reizen voortaan een makkie.

Grenzend aan de binnentuin komt de gemeenschappelijke huiskamer van Stationsmeester. Dit is de perfecte combinatie tussen samenkomen maar ook rustig kunnen werken. Hier vind je meerdere flexwerkplekken, voorzien van snel internet via glasvezel, toilet en keuken. Deze ruimte kan tevens dienen als fitnessruimte. Kortom: de perfecte plek om te werken, medebewoners te ontmoeten en te ontspannen. Graag verkennen wij samen met jou de mogelijkheden.

Heb je een auto nodig voor een weekendje weg? Dan kun je gebruikmaken van de deelauto's. Beschik je over een eigen auto? Ook deze parkeer je in de half verdiepte garage. Hiervoor zijn circa 105 parkeerplekken onder abonnement beschikbaar in de stallingsgarage. Zo is jouw nieuwe woonplek de ideale wissel tussen groen wonen en duurzaam reizen.



### DE VOORDELEN VAN STATIONSMEESTER

- ⌘ Aanwezigheid van deelauto's.
- ⌘ Op steenworpafstand van het station.
- ⌘ Een handige pakketwand.
- ⌘ Een heerlijke groene binnentuin.
- ⌘ Een gezellige gemeenschappelijke huiskamer.
- ⌘ Handige (thuis)werkplekken in de gemeenschappelijke ruimte.
- ⌘ Maar bovenal .... **Thuiskomen!**

## DE APPARTEMENTEN

# OP HET GOEDE SPOOR

Van de 82 moderne appartementen die Toren Zuid telt, is vrijwel geen appartement gelijk.

De appartementen verschillen van elkaar in woonoppervlakte, indeling, positie van de ramen, het type buitenruimte, het aantal vertrekken en de afmeting van de ruimtes. In totaal zijn er maar liefst 9 typevarianten. Welk appartement je ook kiest, je geniet binnen net zoveel als buiten.

Jouw appartement beschikt over een lichte woonkamer, een fijne keuken, 1 of 2 slaapvertrekken, een complete badkamer en een handige inpandige berging. Met een balkon of terras beschik jij over je eigen buitenruimte. Daarnaast vormt de binnentuin een fijne ontmoetingsplek voor jong en oud.

In jouw appartement vind je volop duurzame toepassingen. Zo is jouw appartement aangesloten op de Duurzame Ring Heerhugowaard, waardoor je gebruik maakt van restwarmte. Met de vloerverwarming verwarm je je appartement in de winter en koel je je woning in de zomer. Naast een uitstekend geïsoleerd appartement beschik je bovendien over een woning die onderhoudsarm is. Zo ben jij klaar voor de toekomst!

### DE VOORDELEN VAN JOUW NIEUWE APPARTEMENT\*

- ⚡ Keuze uit 9 typevarianten allen voorzien van een balkon of terras.
- ⚡ Ligging aan een heerlijke groene binnentuin, die dé ontmoetingsplek vormt.
- ⚡ Zonnige appartementen dankzij de ligging en grote ramen.
- ⚡ Een modern en duurzaam appartement met de nieuwste technologieën in huis.
- ⚡ Je appartement kun je in de winter opwarmen en in de zomer koelen met vloer-verwarming/vloerkoeling.
- ⚡ Je beschikt over de nieuwste 'videofoon'; een digitale conciërge. Hiermee heb je ook de toegang tot de garage en de pakket-service.

#### \*DISCLAIMER

In totaal zijn er maar liefst 9 typevarianten die verschillen van woonoppervlakte, het aantal en de afmetingen van de ruimtes en in getekende of gespiegelde uitvoering. Daarnaast zijn zelfs binnen de types verschillen in de afmeting en situering van raampartijen en buitenruimte, maar uiteraard ook in ligging en oriëntatie.

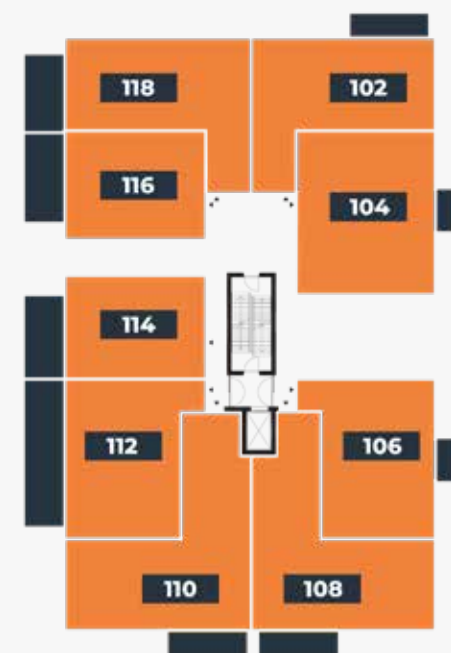
## INTERIEURIMPRESSIE TYPE D'

VOORZIEN VAN OPTIE KAMER EN SUITE DEUREN





# VERDIEPINGS OVERZICHTEN



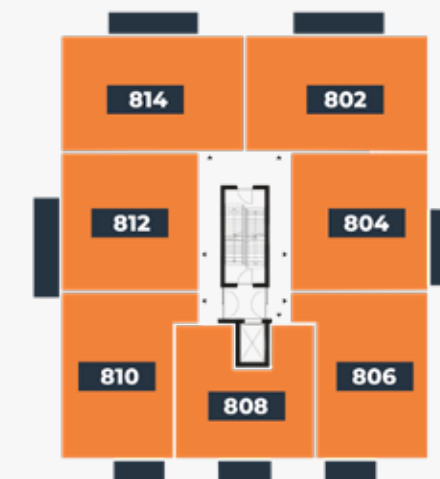
1<sup>E</sup> VERDIEPING



2<sup>E</sup> VERDIEPING



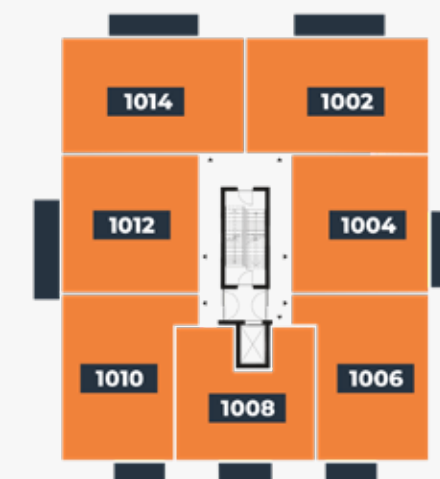
3<sup>E</sup> VERDIEPING



8<sup>E</sup> VERDIEPING



9<sup>E</sup> VERDIEPING



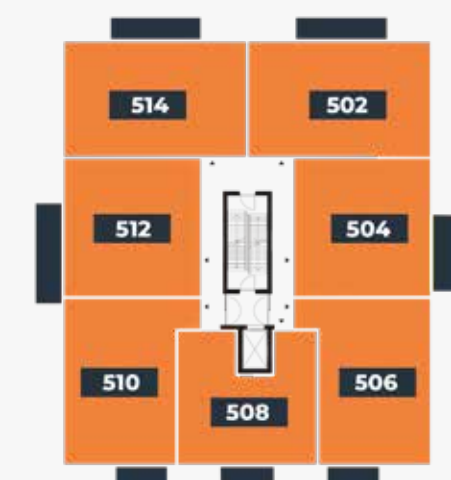
10<sup>E</sup> VERDIEPING



11<sup>E</sup> VERDIEPING



4<sup>E</sup> VERDIEPING



5<sup>E</sup> VERDIEPING



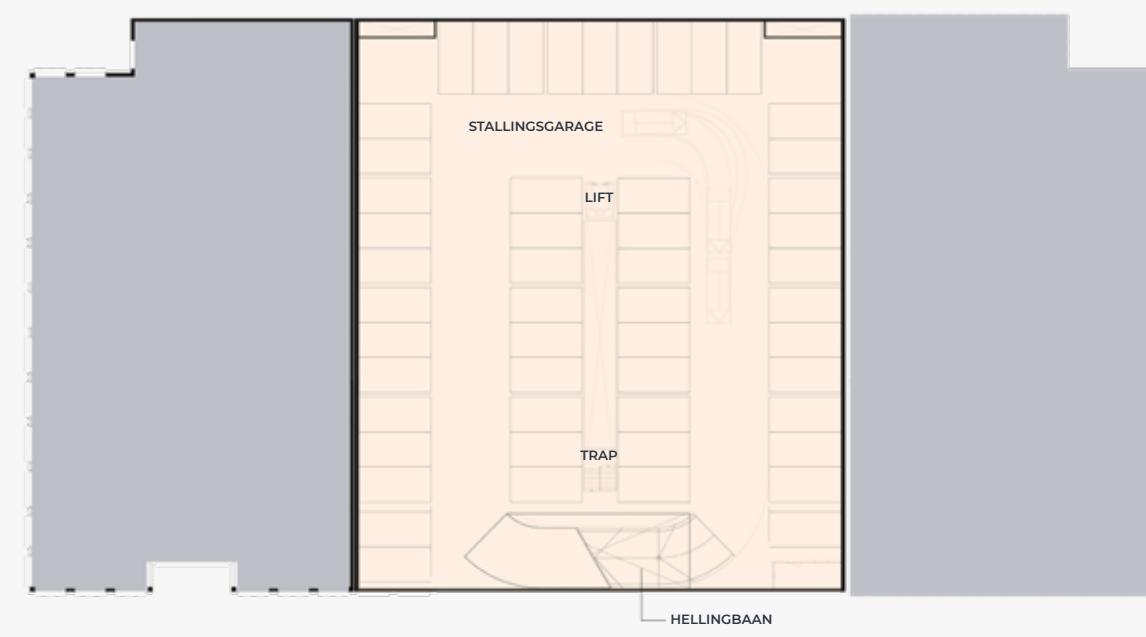
6<sup>E</sup> VERDIEPING



7<sup>E</sup> VERDIEPING



BEGANE GROND



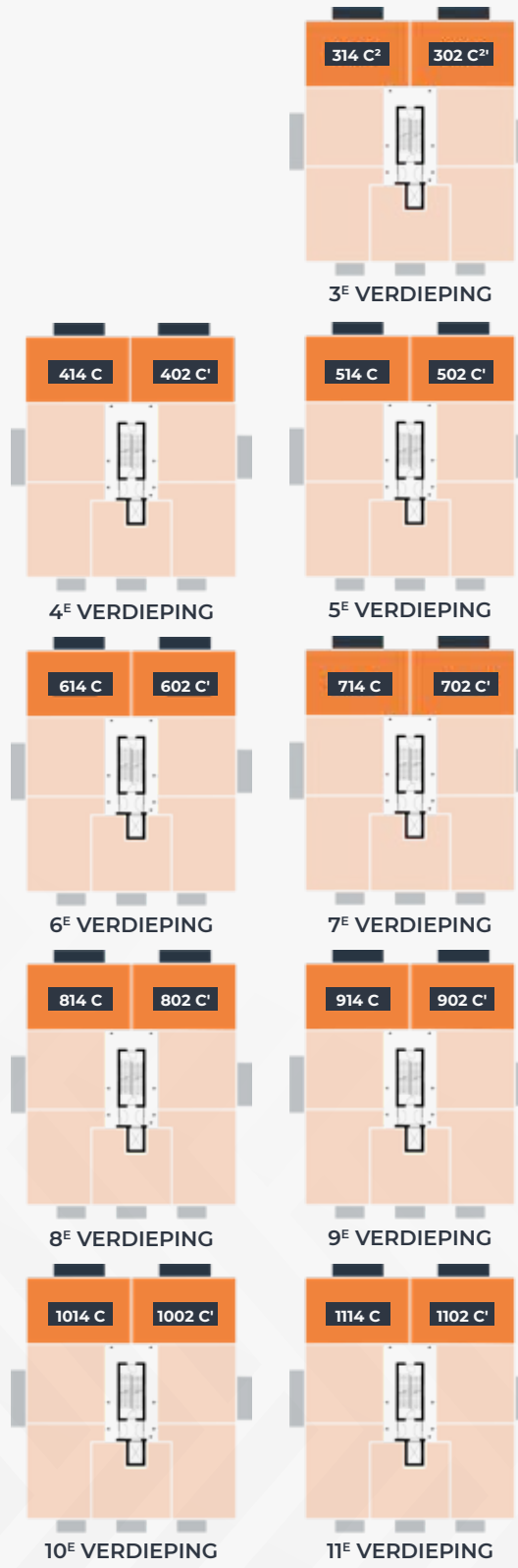
KELDER



SCHAAL 1:50



### TYPE C PLATTEGROND



**\* VERSCHILLEN IN TYPES**

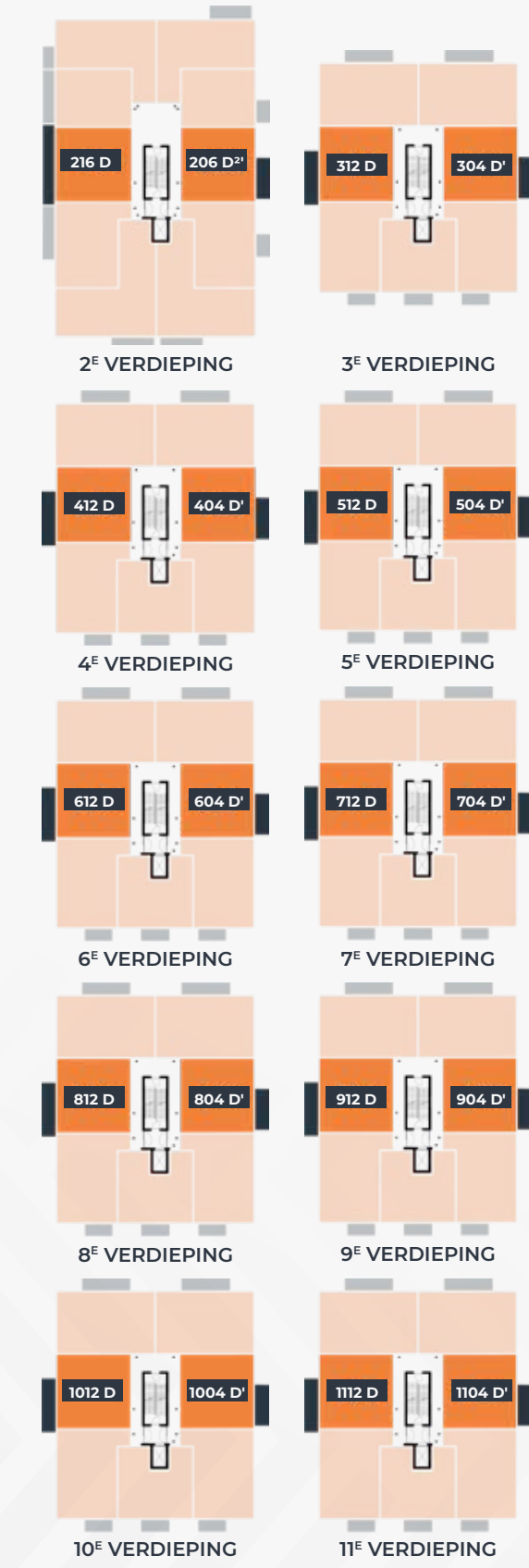
- C - C': Gespiegelde versie, de uitvoering van de buitenkozijnen en een klein verschil in oppervlakte
- C - C2: Balkon versus dakterras met een kleine opstap in de zijgevelkozijnen en een klein verschil in oppervlakte



SCHAAL 1:50



### TYPE D PLATTEGROND



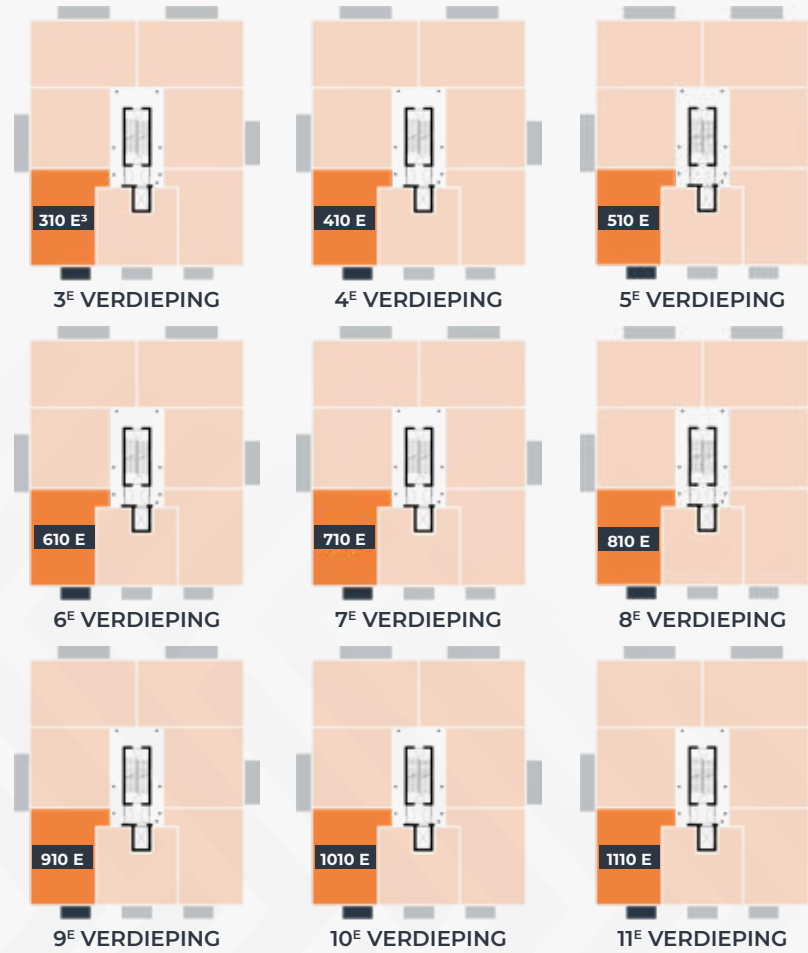
**\* VERSCHILLEN IN TYPES**

- D - D': Gespiegelde versie, de uitvoering van de buitenkozijnen en een klein verschil in oppervlakte
- D: Op de 2e verdieping heeft dit type een afwijkende buitenruimte
- D'-D2': Gevelkozijnen D2' in aluminium uitvoering

SCHAAL 1:50



### TYPE E PLATTEGROND



\* VERSCHILLEN IN TYPES  
E - E3: Balkon versus dakterras met een kleine opstap in de zijgevelkozijnen en een klein verschil in oppervlakte

SCHAAL 1:50



### TYPE E' PLATTEGROND



\* VERSCHILLEN IN TYPES  
E' - E3: Balkon versus dakterras met een kleine opstap in de zijgevelkozijnen en een klein verschil in oppervlakte

INTERIEURIMPRESSIE TYPE E





SCHAAL 1:50

## TYPE F PLATTEGROND



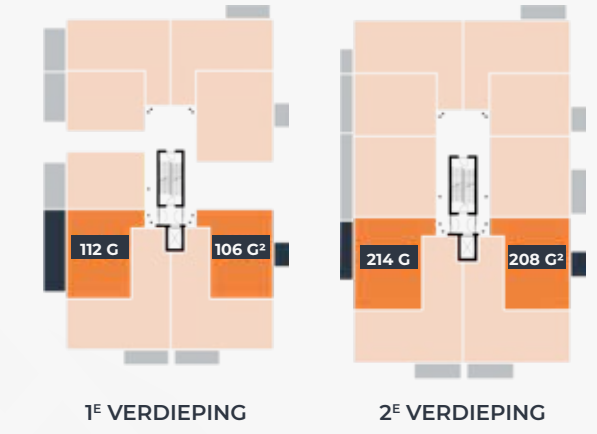
### \* VERSCHILLEN IN TYPES

F - F<sup>2</sup>: Balkon versus dakterras met een kleine opstap in de gevelkozijnen en een klein verschil in oppervlakte



SCHAAL 1:50

## TYPE G2 PLATTEGROND

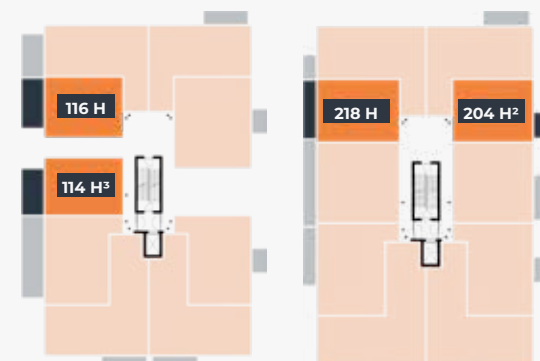


### \* VERSCHILLEN IN TYPES

G - G<sup>2</sup>: Gespiegelde versie, de uitvoering van de buitenkozijnen, een klein verschil in oppervlakte en de afmeting van de buitenruimte.

G: Heeft op de 1<sup>e</sup> verdieping een dakterras.

## TYPE H PLATTEGROND



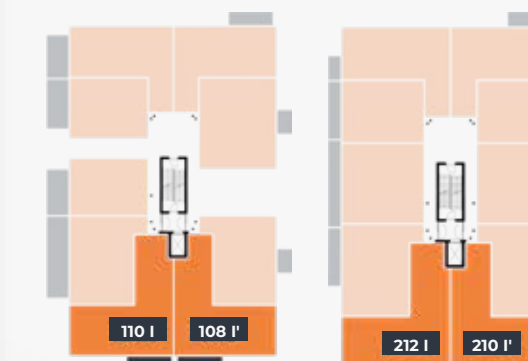
1<sup>E</sup> VERDIEPING      2<sup>E</sup> VERDIEPING

**\* VERSCHILLEN IN TYPES**  
H - H<sup>2</sup> - H<sup>3</sup> Kleine verschillen in oppervlakte, kozijn- en buitenruimte getekend en gespiegelde uitvoeringen.



SCHAAL 1:50

## TYPE I PLATTEGROND



1<sup>E</sup> VERDIEPING      2<sup>E</sup> VERDIEPING

**\* VERSCHILLEN IN TYPES**  
I - I': Gespiegelde versie, de uitvoering van de buitenkozijnen en klein oppervlakte- en indelingsverschil.



SCHAAL 1:50

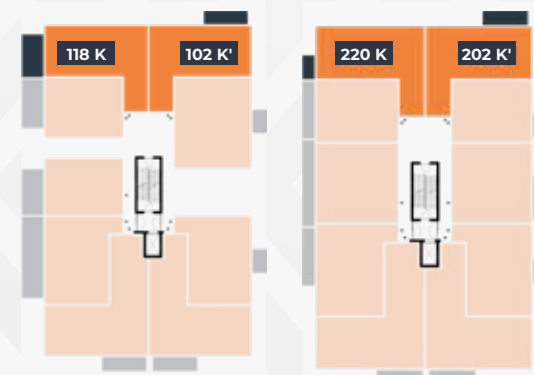
PLATTEGROND IS GEDRAAIJD WEERGEGEVEN

INTERIEURIMPRESSIE TYPE C'





SCHAAL 1:50



1<sup>E</sup> VERDIEPING

2<sup>E</sup> VERDIEPING

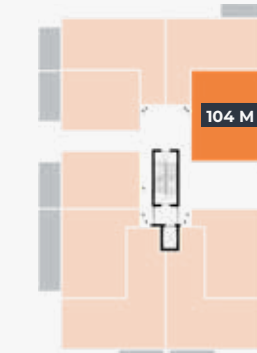
### TYPE K PLATTEGROND

\* VERSCHILLEN IN TYPES

K - K': Gespiegelde versie, de uitvoering van de buitenkozijnen, een klein verschil in oppervlakte en de afmeting en uitvoering van de buitenruimte



### TYPE M PLATTEGROND

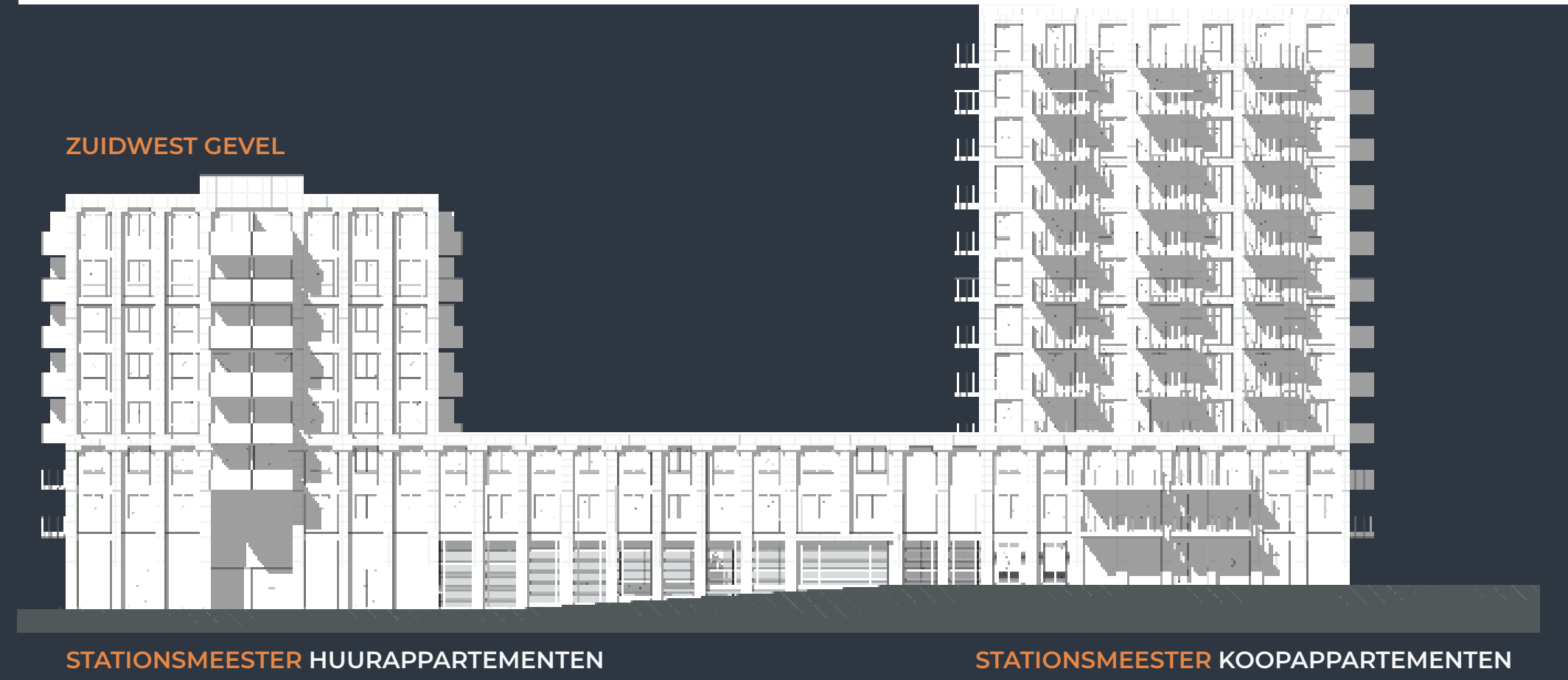
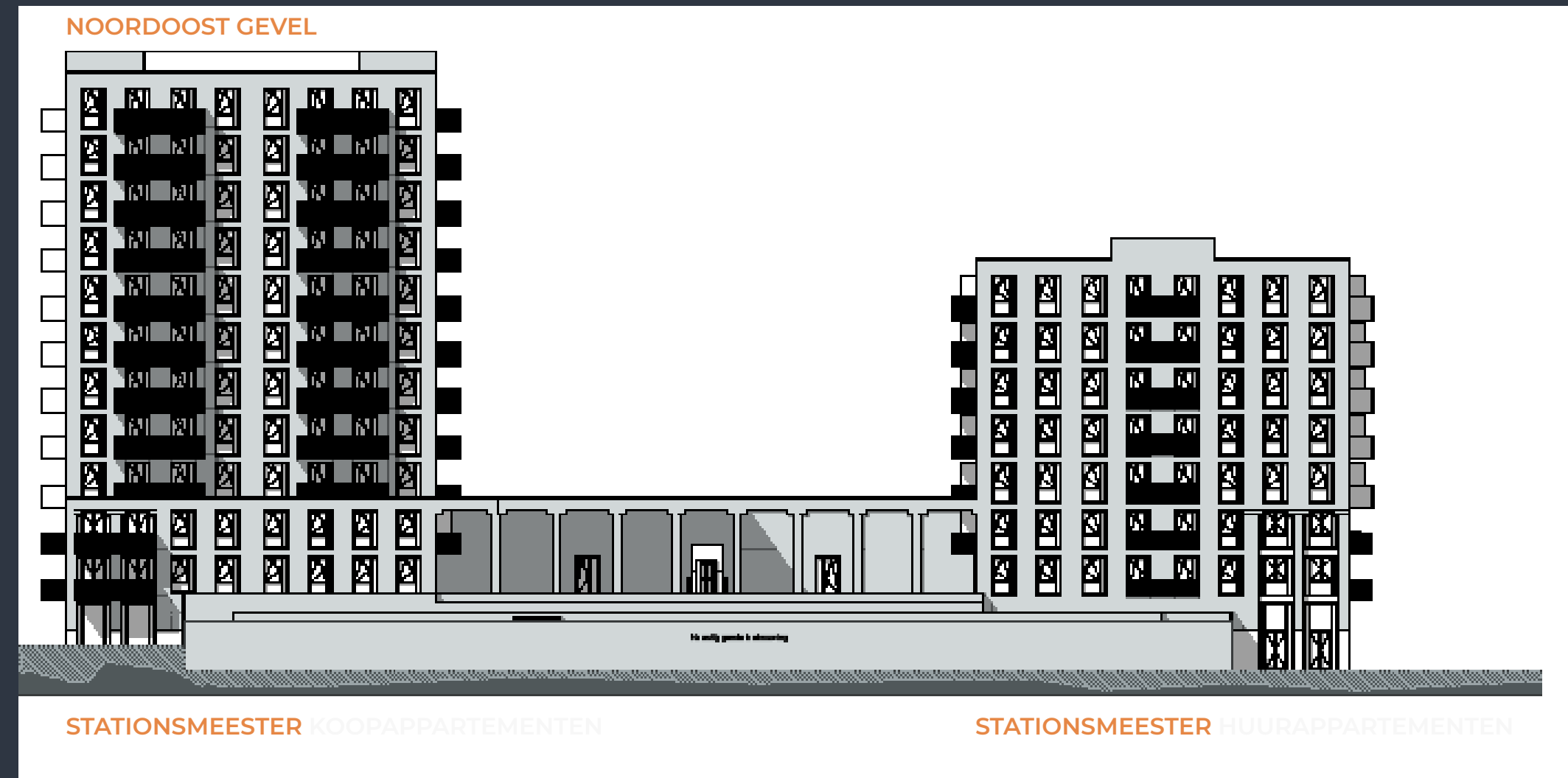


1<sup>E</sup> VERDIEPING



SCHAAL 1:50







Hier zie je de deels verdiept gebouwde stallingsgarage met daar bovenop een groene daktuin. Deze gezellige binnentuin is de ontmoetingsplaats voor jong en oud om samen te genieten van de zon.

## DUURZAAM WONEN

# DUURZAAM WONEN ALS EINDSTATION

Wat opvalt is de markante uitstraling van Stationsmeester. Het gebouw ademt duurzaamheid. Dat merk je in je eigen appartement, maar duurzaam wonen zit ook verstopt in en onder het gebouw. Zo vind je hier een deels verdiept gebouwde stallingsgarage met daar bovenop een groene daktuin. Deze gezellige binnentuin is de ontmoetingsplaats voor jong en oud om samen te genieten van de zon.

### DUURZAME WARMTE EN KOUDE LEVERING DOOR ECO2SERVICE

Stationsmeester wordt aangesloten op een collectief duurzaam warmte- en koude voorziening. Gasloos, toekomstbestendig en voor de koper onderhoudsvrij. De verwachte gebruikerslasten zullen op basis van de afmetingen van de appartementen inzichtelijk worden gemaakt.

### Globale Toelichting door Eco2Service, jouw leverancier

De centrale opwekkingsinstallatie staat opgesteld in de technische ruimte op de begane grond van Stationsmeester. De installatie krijgt via het warmte- en koudenet van de "Duurzame Ring Heerhugowaard" warmwater aangevoerd vanuit de restwarmte van de industrie en/of bodemenergie. Eco2Service gebruikt dit water voor het duurzaam opwaarderen van warmte door gebruik te maken van warmtepompen. De opgewekte warmte wordt via het in pandige leidingstelsel naar de woningen getransporteerd. In een speciaal hiervoor bestemde "warmtekast" bevindt zich een zogenoemde

"afleverzet" die de warmte en koude voor jouw woning beschikbaar stelt. In deze afleverzet wordt geregeld dat de juiste hoeveelheid warmte en koude voor jouw eigen vloerinstallatie wordt afgegeven. In de afleverzet regelt een warmtewisselaar dat (jouw eigen) koude drinkwater wordt opgewarmd tot warm tapwater voor gebruik in de keuken en de badkamer.

In jouw woning wordt een lage temperatuurvloerverwarming toegepast. Eco2Service levert warmte aan jouw vloerinstallatie en zorgt voor de juiste hoeveelheid warmte in combinatie met jouw binneninstallatie. Deze combinatie voldoet aan de waarden en normen zoals gesteld in Woningborg - juli 2021.

In het koelseizoen (ca. mei tot oktober) wordt het warmtenet ten behoeve van jouw vloerverwarming centraal omgeschakeld naar een vloerverkoelingsstelsel. Het warmtenet wordt dan een koelnet. Hierdoor kun je de vloer verkoelen waardoor eventuele hittestress in de woning wordt verminderd. Warmte ten behoeve van verwarming en warm tapwater is het gehele jaar beschikbaar.

## INFORMATIE

# THUISKOMEN, WAT BEDOELEN WIJ HIERMEE?

De appartementen worden klaar voor bewoning opgeleverd. Wij bedoelen dus geen schilderwerk meer als je de sleutel hebt ontvangen, niet meer behangen en geen vloerbedekking leggen. Met ons concept Thuiskomen heb je alles gelijk in huis!

- De wanden zijn voorzien van glasvliesbehang gesausd in twee kleuren wit (naar jouw keuze), desgewenst met een accentkleur op een woonkamerwand.
- De PVC-vloer is gelegd en zorgt voor de optimale temperatuur in huis via de vloerverwarming of vloerkoeling. Jij hebt keuze uit 5 verschillende designs.
- De luxe keuken is klaar en van alle gemakken voorzien, uitbreiden kan altijd. Ook de uitbreiding kunnen we voor je regelen voor de oplevering.
- De badkamer is voorzien van stijlvol tegelwerk (tot het plafond), een thermostatische douchemengkraan, een douchegoot, een glazen douchescherm en een extra brede wastafel van 90 cm voorzien van twee mengkranen. Bovendien leveren wij een spiegel voorzien van infrarood verwarming, als aanvulling op de vloerverwarming in de badkamer.

- Het toilet is voorzien van stijlvol tegelwerk tot ongeveer 1.20 m hoogte, er is een wandcloset met fontein en kraan, en boven het tegelwerk wederom glasvliesbehang voorzien van sauswerk.
- Jij hebt ruime keuze uit binnendeur- en kozijnmogelijkheden, in kleur en hang- en sluitwerk.
- En uiteraard geniet je standaard van vloerverwarming en vloerkoeling.
- Je beschikt over een videofoon, aangevuld met een app voor op je telefoon in de vorm van een digitale conciërge. Hiermee kun je bezoekers toegang verlenen tot de hoofdentree van het gebouw, maar ook tot de stallinggarage.
- In de hoofdentree vind je een pakketwand, waar jouw pakketje op ieder moment van de dag kan worden bezorgd, ook als het jou niet uitkomt. Via de digitale conciërge krijg je een melding dat jouw pakketje bezorgd is.



## INFORMATIE

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### CONSTRUCTIE

De betonnen draagconstructie van Stationsmeester bestaat uit een fundering op heipalen. De constructieve wanden van de appartementen en lift zijn van beton. De verdieping- en de dakvloer worden uitgevoerd in beton. Waar nodig aangevuld met staalconstructies.

### GEVELS EN DAKEN

Het buitenspouwblad bestaat uit fraai baksteen metselwerk. De niet-dragende gevels bestaan uit geïsoleerde houtskeletbouwelementen. De buitenkozijnen, buitenramen en de balkondeuren zijn van hoogwaardig kunststof, voorzien van - waar nodig - inbraak werend hang- en sluitwerk. In de onderste drie lagen van Stationsmeester (voor zover gelegen aan de openbare buitenruimte, dus niet langs de tuin op de eerste verdieping) zijn de buitenkozijnen, buitenramen en de balkondeuren van aluminium. Het gebouw is uitstekend geïsoleerd en voorzien van hoogwaardig isolatieglas volgens de BENG-berekening (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). De platte daken worden voorzien van isolatie en dakbedekking voorzien van grind, tegels en/of sedum volgens het ontwerp van de landschapsarchitect.

De terrassen op de platte daken worden voorzien van tegels en een hekwerk volgens nadere opgave. De terrassen die gelegen zijn aan de daktuin, worden voorzien van een haag in plaats van een hekwerk. De overige appartementen hebben een ruim balkon uitgevoerd in een betonnen balkonplaat en voorzien van of een stalen spijlenhek, of een stalen hekwerk voorzien van een geperforeerde stalen beplating, zoals aangegeven op de geveltekeningen. De hekwerken worden in kleur gemoffeld volgens opgave van de architect. Tussen de woningen wordt (in geval van een doorlopend balkon) een privacyscherm geplaatst. Tussen de terrassen aan de daktuin, wordt het privacyscherm uitgevoerd als een groenscherm.

### ENTREE EN GANGEN

De hoofdentree bevindt zich op straatniveau aan de spoorzijde. In de entreepui bevindt zich de videofooninstallatie, in de hal naast de hoofdentree bevinden zich de postkasten. Voor de bereikbaarheid van de appartementen zijn zowel trappen als een lift aanwezig.

De wanden van de algemene ruimte worden opgeleverd in overeenstemming met de afwerkstaat van de architect. Het plafond van de centrale hal wordt voorzien van akoestisch spuitwerk in een nader te bepalen kleurstelling. De algemene ruimten worden voorzien van de nodige plafond- of wandarmaturen met ledverlichting.

De entreehal op de begane grond en de eerste verdieping (toegang vanaf de daktuin) worden voorzien van tegels. Ter plaatse van de toegang plaatsen we een droogloopmat volgens tekening.

De betontrappen worden uitgevoerd in schoonwerk beton. De entreeportalen op de verdiepingen worden voorzien van een PVC-vloer.

### FIETSENBERGING

Op de begane grond is een collectieve fietsenberging gesitueerd, waar ruimte is gereserveerd voor de fietsen van de appartementenbewoners. De toegang tot deze fietsenberging is aan de zuid-oost-gevel van het gebouw op de begane grond. De wanden van de collectieve fietsenbergingen in de kelder wordt uitgevoerd in beton en niet verder afgewerkt. Het plafond wordt voorzien van een akoestisch spuitpleister.

De ruimte wordt verder voorzien van de benodigde elektrische installatie (o.a. voor het opladen van elektrische fietsen) en plafond- en of wandarmaturen voorzien van ledverlichting en een bewegings-schakelaar. De ruimte wordt mechanisch geventileerd en valt binnen de thermische schil van het gebouw. Deze ruimte wordt daarom ook aangesloten op de vloerverwarming van het complex.

### PARKEREN

Parkeren vindt plaats in de tweelaagse parkeervoorziening tussen de twee hoofdgebouwen in met in totaal 105 parkeerplaatsen. De toegang is gesitueerd in de westgevel van het complex. Vanuit de stallingsgarage bieden de lift en het trappenhuis toegang tot de daktuin boven de garage, die toegang geeft tot de tweede entree van de woongebouwen. Bezoek en bewoners kunnen van deze route gebruikmaken. Om gebruik te maken van de stallingsgarage kunnen bewoners en eigenaren van de commerciële ruimte een abonnement afsluiten.

### DAKTUIN

De daktuin wordt uitgevoerd volgens het ontwerp van landschapsarchitect Bureau De Klare Lijn. Dit ontwerp heeft al enige verbeelding gekregen in de exterieurimpressie in de brochure, maar zal verder zijn uitwerking nog krijgen. In het ontwerp wordt rekening gehouden met de wateropvang bij stevige regenbuien, maar ook met voeding van de groenvoorziening in wat langere, droge periodes.

Het ontwerp beoogt een prettige en duurzame woonomgeving te bieden, waarbij ruimte is om elkaar te ontmoeten, enige privacy gecreëerd wordt voor de bewoners langs de daktuin en een logische routing ontstaat vanuit de stallingsgarage naar de appartementencomplexen. De daktuin zal worden voorzien van de nodige verlichtingsarmaturen.

### ALGEMENEN TECHNISCHE UITWERKING VAN EEN APPARTEMENT

De binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden. De binnenkozijnen zijn van plaatstaal, geschikt voor opdekdeuren. Kozijnen en deuren zijn fabrieksmatig afgelakt. De deur van de hal naar de woonkamer is voorzien van een glasopening in de deur. De plafonds zijn voorzien van wit spuitpleister.

De betonvloer is voorzien van een zwevende dekvloer, waarin leidingen voor vloerverwarming en vloerkoeling zijn opgenomen. In de badkamer wordt geen zwevende dekvloer toegepast. De appartementen zijn voorzien van balkon of dakterras, zoals aangegeven op de tekeningen.

### INSTALLATIES

Elk appartement heeft een individuele water- en elektrameter. Elke woon- en hoofslaapkamer is voorzien van een telefoon- en kabelaansluiting. Uitgangspunt bij het verwarmen van de woning is een lage temperatuurverwarming. Dit houdt in dat de opwarmtemperatuur van het verwarmingswater minder hoog is en het oppervlak voor warmteafgifte moet worden vergroot. De meest comfortabele manier is dan vloerverwarming. Elke slaapkamer is individueel in te regelen t.o.v. de woonkamer.

De appartementen hebben vloerverwarming als hoofdverwarming. Tevens kan dit systeem gebruikt worden voor koeling van de vloer in de zomerperiode. De ventilatie van de woningen wordt gerealiseerd door balansventilatie, hiertoe zijn ventielen opgenomen in het plafond. Verder zijn de woningen voorzien van een elektrische installatie en van rookmelders.

## INFORMATIE

# WONINGBORG, APPARTEMENTSRECHTEN EN VVE

### WONINGBORG-GARANTIE

De appartementen worden gebouwd en verkocht met het garantiecertificaat van de Stichting Woningborg. Die ondernemingen die technisch en financieel hun zaken op orde hebben mogen hun projecten realiseren onder Woningborg.

### AFBOUWWAARBORG

Gaat de bouwondernemer gedurende de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor de afbouw van uw appartement. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg een schadeloosstelling. Eén en ander conform de in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling vastgestelde regels.

### HERSTELWAARBORG

De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement 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 uw woning garantie zit, kunt u nalezen op de site van Woningborg.

Het bezit van het Woningborgcertificaat geeft u de zekerheid dat deze garantie wordt gewaarborgd.

Dat wil zeggen, voldoet het appartement niet aan de kwaliteitsnormen en de ondernemer wil of kan niet herstellen, dan wordt op grond van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor herstel zorg gedragen.





### VERKOOPPRIJS

In de verkoopprijs van het appartement zijn de volgende kosten begrepen:

-  Grondkosten.
-  Bodemonderzoek, funderingsadvies.
-  Plankosten.
-  Architect en constructeur.
-  Notaris- en legeskosten.
-  Verkoopkosten.
-  Bouwkosten, inclusief kosten voor "thuiskomen".
-  Toezicht tijdens de bouwperiode.
-  Kosten garantiecertificaat Woningborg.
-  CAR-verzekering tot aan de oplevering.
-  BTW (21 %) en/of overdrachtsbelasting.

De kosten in verband met eventuele financiering van uw appartement zijn niet in de verkoopprijs

begrepen. De kosten kunnen zijn:

-  Afsluitprovisie hypothecaire lening.
-  Rentekosten tijdens de bouw.
-  Eventuele kosten aanvraag Nationale Hypotheek Garantie.
-  Notaris- en kadastrale kosten i.v.m. hypotheekakte.

### BETALING

U betaalt de verkoopprijs van het appartement in termijnen. Gegevens (termijnregeling) hierover vindt u in de koop- en aannemingsovereenkomst.

### PRIJSSTIJGINGEN

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aannemingsom staat vast, met uitzondering van het Btw-tarief. Dit is afhankelijk van de overheidsvoorschriften.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw kunnen niet worden doorberekend omdat de "risicoregeling woningbouw" niet van toepassing is.

### APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw wordt bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Omdat het complex Stationsmeester bestaat uit meerdere duidelijke functies, vindt er eerst een hoofdsplitsing plaats. De hoofdsplitsing is vormgegeven op die functies en verder verdeeld in gebouw Noord, Midden en Zuid.

De koopappartementen vallen onder appartementsrecht wonen zuid. Onder een appartementsrecht wordt volgens de wet verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw.

Dit aandeel, dat afhankelijk is van de grootte van het appartement, vormt tezamen met het daarbij behorende gebruiksrecht, het appartementsrecht. Alle appartementseigenaars zijn tezamen eigenaar van het gehele gebouw en ondergrond. Hieruit volgt, dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient, bijv. hal, trappenhuizen en lift, mag gebruiken. Het gedeelte, waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt doorgaans aangeduid als het privé-gedeelte, dit betreft in dit geval de woning.

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten wordt van toepassing verklaard het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten", zoals geadviseerd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Dit reglement wordt in die splitsingsakte nader aangevuld / gewijzigd. Het reglement bevat gedragsregels voor de eigenaars/ -bewoners, onder meer ten aanzien van gebruik, beheer en onderhoud van het gebouw en de appartementsrechten.

In de akte van splitsing wordt voorts opgenomen voor welk gedeelte een eigenaar gerechtigd wordt in de gemeenschap (het gebouw). Nadere uitwerking hiervan zal volgen in de concept splitsingsakte, onderdeel van de contractstukken. Binnen de vereniging van eigenaren wordt de bijdrage bepaald voor elke appartementseigenaar in de gemeenschappelijke schulden / kosten.

## VVE

Als koper van een appartement(-srecht) wordt u gebruiker van een deel van het gebouw (een appartement) en mede-eigenaar van het hele gebouw met bijbehorende grond. Het dagelijkse gebruik van het gebouw brengt kosten met zich mee, onder andere voor onderhoud en verzekering. Ook zijn er algemene delen van het gebouw waarover u niet alleen beslist. Iedere eigenaar van een woning is van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars en daarin zijn alle eigenaren vertegenwoordigd. De notaris, die belast is met de juridische overdracht, zal een splitsingsakte met de appartementsrechten opstellen. In de splitsingsakte wordt ook de vereniging van eigenaars vastgelegd.

De vereniging van eigenaars regelt zaken die met het dagelijkse gebruik te maken hebben. De besluitvorming rust bij de algemene ledenvergadering van de vereniging. De besluiten van de algemene ledenvergadering worden uitgevoerd door een door hen aangestelde bestuur die dit mogelijk delegeert aan een administrateur. Deze maakt tevens een raming van de vermoedelijke hoogte van de in rekening te brengen voorschotbedragen waaruit de algemene kosten worden voldaan. Hieronder vallen bijvoorbeeld: opstal verzekering, algemene verlichting, schoonmaak trappenhuis en lift, gebouwonderhoud, etc.

De activering en 1e vergadering van de Vereniging van Eigenaars zijn inbegrepen in de verkoopprijs.





Ontwerp en realisatie Invite Vastgoedcommunicatie

### DISCLAIMER

Deze brochure is met zorg samengesteld. Toch is het soms noodzakelijk om (bijvoorbeeld op voorschrift van instanties) tijdens de uitvoering enkele wijzigingen door te voeren. Derhalve moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, van welke aard dan ook. Tevens is de ondernemer gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De gegevens uit deze brochure zijn niet bindend. Voor de juiste gegevens verwijzen wij u naar de officiële bescheiden als koop-/aannemingsovereenkomst met Algemene Voorwaarden en werkbeschrijving met bijbehorende tekeningen, welke aan de kandidaat-kopers wordt verstrekt. De artist impressions in deze brochure zijn slechts indicatief. Aan deze artist impressions kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Dit voorbehoud geldt ook voor de aangegeven kleurstellingen, groenvoorzieningen e.d. Deze worden veelal in een later stadium definitief vastgesteld. De in de plattegronden aangegeven maten gelden derhalve als indicatie.

### BETROKKEN PARTIJEN



**MAKELAAR**  
Teer Heiloo  
Kennemerstraatweg 209  
1851 NA Heiloo  
nieuwbouw@teer.nl



**BOUW EN ONTWIKKELING**  
Oostelijke Randweg 8  
1723 LH Noord-Scharwoude  
0226 - 312375  
info@henselmans.nl



**MAKELAAR**  
Stationsplein 25  
1703 WD Heerhugowaard  
072 - 571 71 44  
heerhugowaard@vlieg.nl



**STATIONSMEESTER.NL**