

Mooi **Arkens**

**Markant
wonen
in Franeker**



12 appartementen met
eigen garage, aan de rand
van het Schalsumerplan.

Vertoeven in Franeker

Ster van de Elfsteden



Rust, ruimte, gastvrijheid... Dat is Franeker, Ster van de Elfsteden. Een jachthaven, theater, horeca en een eigentijds winkelaanbod. Maar ook het beroemde Koninklijke Eise Eisinga Planetarium. Met Martenahuis in een stadskasteel met bijbehorende stinzentuin. Een stadhuis in renaissancestijl, de Martinikerk, het mooie Korendragershuisje en niet te vergeten de prachtige theehuisjes aan het Bolwerk. Het beroemde kaatsveld Sjukelân met het nabij gelegen Keatsmuseum. Kortom: Franeker een prachtige stad

Eten & drinken
Franeke kent tal van leuke horecagelegenheden

Winkel plezier
Geniet van gezellige sfeervolle winkels in historisch Franeker

Mooi
Arkens

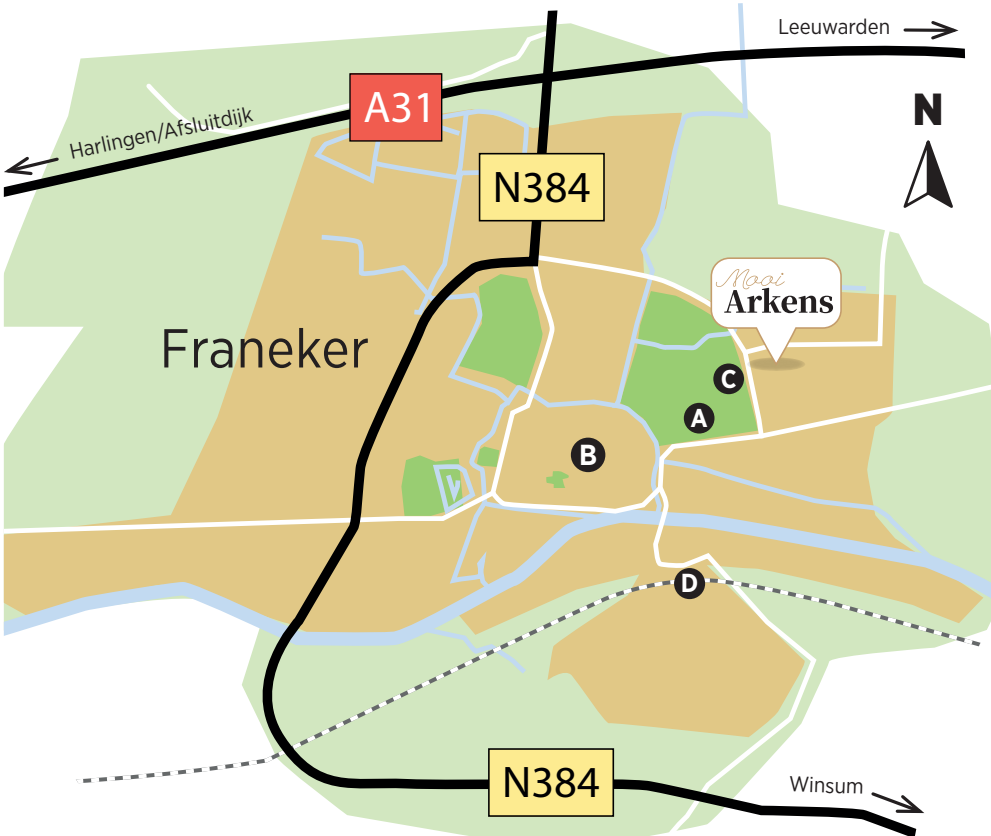
Zichtlocatie aan de stadsrand van Franeker

Genieten van een prachtige omgeving

Appartementengebouw Mooi Arkens ligt aan de rand van het Schalsumerplan met goede ontsluiting richting Harlingen en Leeuwarden. Het sfeervolle centrum ligt op ca. 10 minuten loopafstand, het station is een kwartiertje lopen.

De appartementen bieden veel vierkante meters ruimte (120m²) en buiten is het genieten van de ruime loggia's, variërend in grootte van 15.3 m² tot 21.5 m². Mooi Arkens is met zijn karakteristieke dakconstructie een prachtig nieuw silhouet aan de stadsrand van Franeker. Een fantastische plek om te wonen.

Locatie



- Voorzieningen in Franeker:**
- A** Supermarkt: 650 meter
 - B** Centrum: 1.100 meter
 - C** Sportfaciliteiten: 260 meter
 - D** Station: 1.300 meter

- Reistijden auto:**
- Reistijd Leeuwarden: 20 min.
 - Reistijd Amsterdam: 1.21 uur
 - Reistijd Lelystad: 1.07 uur
 - Reistijd Almere: 1.23 uur

Markant gebouw

Met vrije zichtlijnen over de omgeving

Het kleinschalige en hoogwaardige appartementengebouw kenmerkt zich door de robuuste stijl. Het vormt een herkenbaar silhouet aan de rand van het Schalsumerplan, een gewilde woonwijk met een ruime en groene opzet. De entree bevindt zich aan

de Linthorst Homanstraat, waar aansluitend de garages en ruime parkeerplaatsen zijn gesitueerd. De schuine dakhellingen geven het complex een geheel eigentijds aanzicht. Het appartementengebouw staat te midden van bestaand groen en beplanting.

Mooi
Arkens



120 m²
woongenot

Met royale woonkamer, twee slaapkamers, ruime badkamer, loggia/balkon, parkeerplaats en garage.



Licht &
ruim

Prachtige lichtinval door de grote raampartijen en pui.



Energie &
Comfort

Het appartementengebouw is hoogwaardig geïsoleerd en voorzien van luxe en duurzame installaties. Zo wordt de energie door een warmtepomp (geen gasaansluiting) geleverd. Deze is gekoppeld aan de vloerverwarming en zorgt voor comfortabele warmte, maar ook 's zomers voor verkoeling. Het appartement is tevens voorzien van balansventilatie die zorgt voor altijd frisse lucht en een aangename temperatuur. Daarnaast leveren de zonnepanelen deels eigen stroom. U kunt de opbrengst van de zonnepanelen monitoren via uw tablet of smartphone.



Exclusieve appartementen

Van voorjaar tot najaar genieten van buiten

Het kwalitatief hoogwaardige appartementengebouw heeft in totaal vier woonlagen. Op elke woonlaag bevinden zich drie appartementen. De living is aan de voorzijde geplaatst met vrij zicht over de groene omgeving en het silhouet van de stad. Er is een masterbedroom, een tweede slaapkamer en een ruime praktische

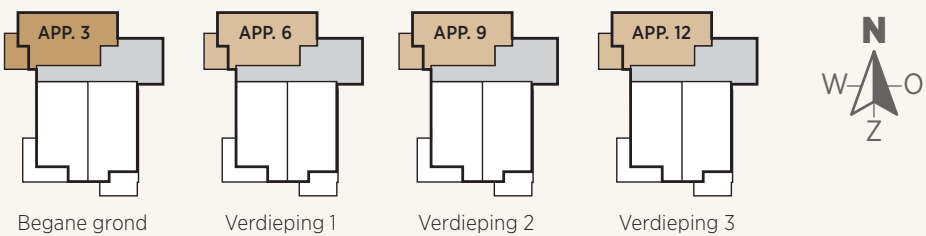
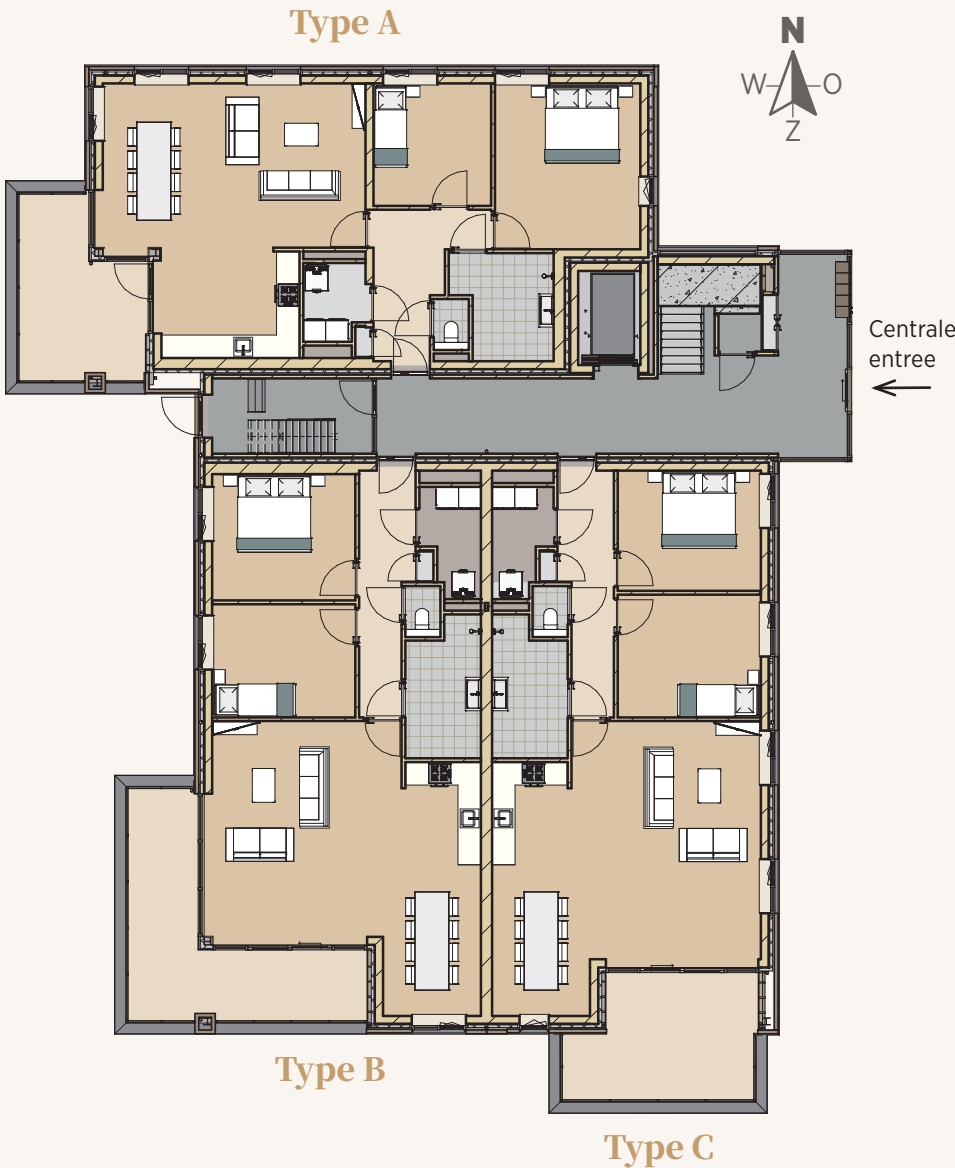
badkamer. Verder is er een berging met aansluitingen voor wasmachine en droger. De loggia's van woonlaag 1 t/m 4 zijn allen zeer ruim bemeten. In de toplaag bevinden zich drie penthouses, die een extra dimensie krijgen omdat het hellende dakvlak in het zicht is gehouden.

Situatie

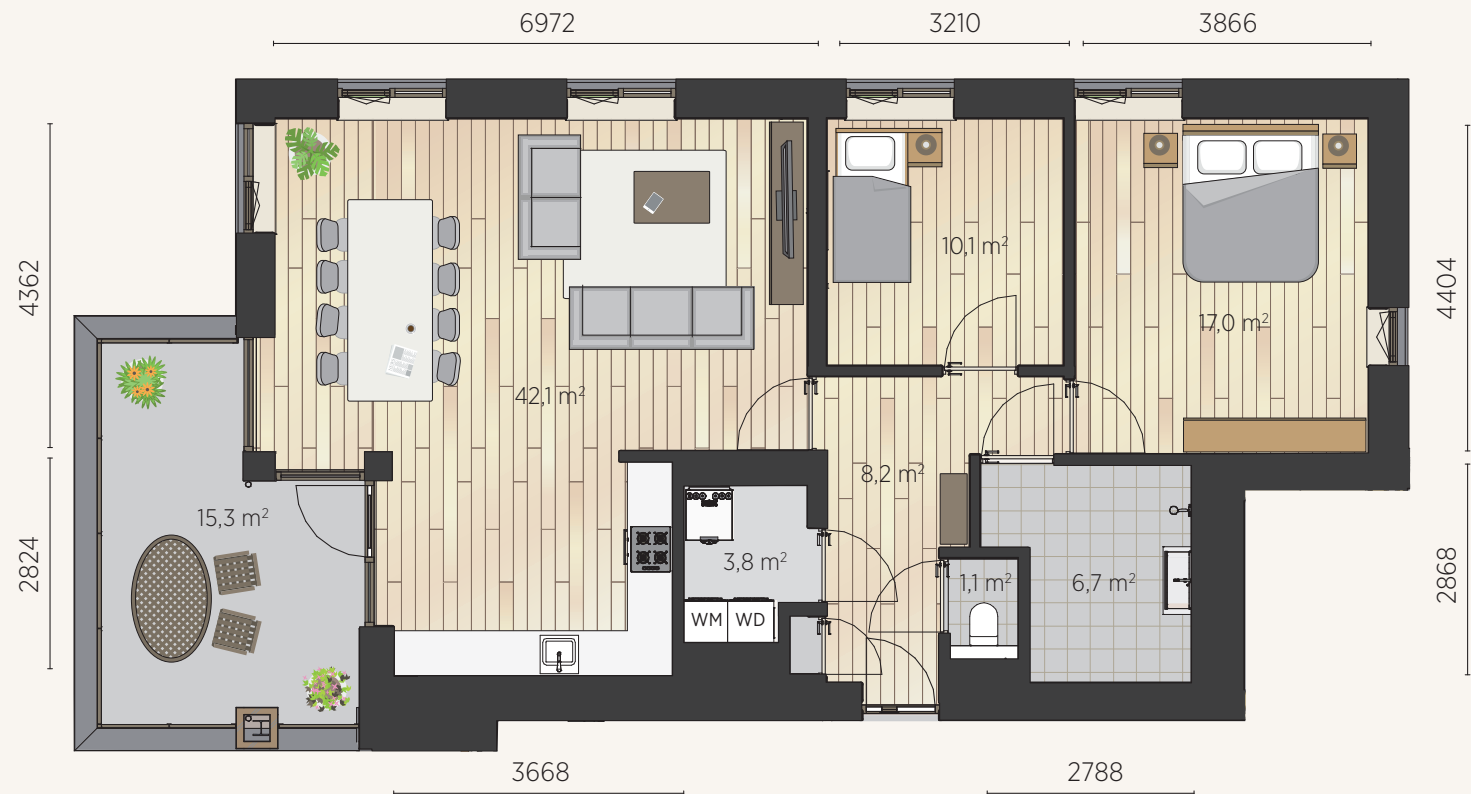


Basisplattegrond

Appartement Type A



Woonoppervlakte: 104.58 m²



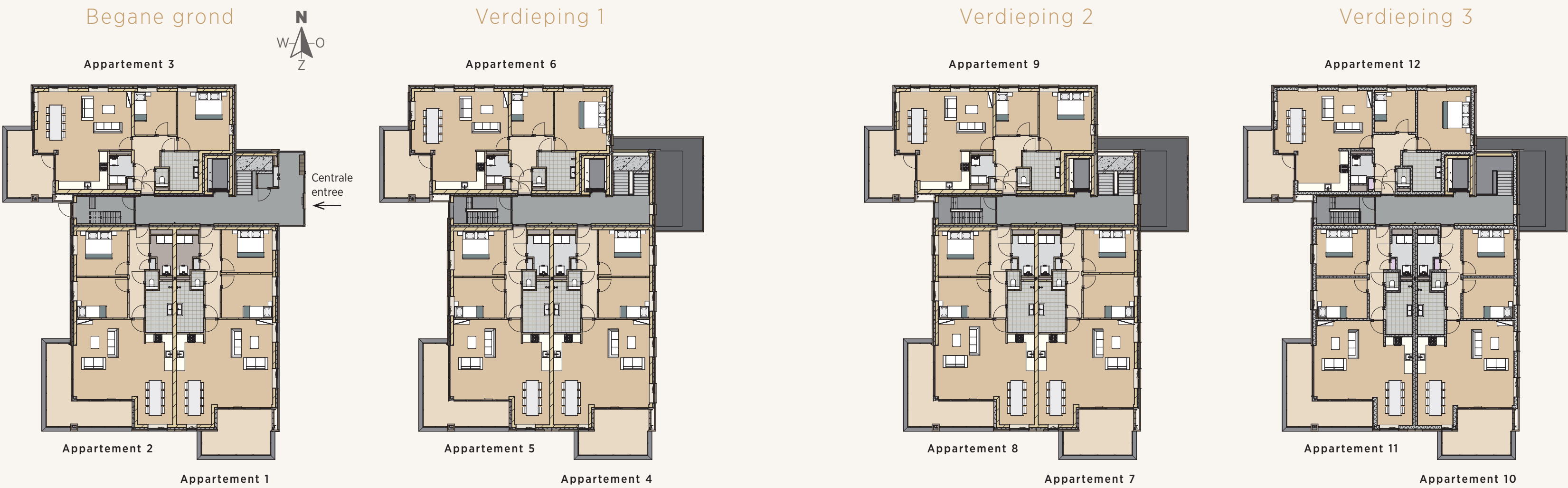
Appartement Type B



Appartement type C



Overzicht appartementen



Gevelaanzichten



Doorsnede



Algemene projectbeschrijving

Het project betreft het bouwen van een hoogwaardig appartementencomplex aan de Linthorst Homanstraat te Franeker. De aanleg van de infrastructuur van het terrein (verhardingen) behoort tot het project.

Deze technische omschrijving is met nauwkeurigheid en zorg samengesteld en geeft een omschrijving op hoofdlijnen, van de werkzaamheden en het voorzieningen- en afwerkingsniveau.

- Algemene bepalingen**
- CAR-verzekering door aannemer

- Grondwerk**
- Het peil van het gebouw wordt door gemeente aangegeven
 - Ontgraven van funderingen, ten behoeve van de buitenriolering en de bestratingen
 - Zandbed onder het gebouw en onder de bestratingen

- Funderingen**
- Geheide fundering met betonpalen
 - Betonbalken inclusief liftput

- Vloeren**
- Begane grondvloer: aan de onderzijde geïsoleerde plaatvloer
 - Verdiepingsvloeren: bekistingsplaat, afgestort in het werk

- Buitengevels en binnenwanden**
- Het buitenspouwblad van gemetselde buitengevels wordt uitgevoerd in baksteen, kleur volgens kleurschema. Daarna gevoegd in een bijpassende tint. In de spouw worden isolatieplaten toegepast. De binnenspouwbladen en woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Alle binnenwanden worden uitgevoerd in lichtbeton o.g.
 - De binnenspouwbladen en woningscheidende wanden op de 3de verdieping worden uitgevoerd in houtskeletbouw wanden

Buitenkozijnen

- De buitenkozijnen, inclusief de draaibare delen worden uitgevoerd in isolerende aluminiumprofielen in kleur
- Naast de toegangsdeur worden de postkasten en het bedieningstableau voor de intercom in het kozijn opgenomen
- Alle buitenkozijnen voldoen aan het politiekeurmerk Veilig Wonen
- Isolerende buitenbeglazing HR ++ in de buitengevels, daar waar noodzakelijk in gelaagde uitvoering
- Handbediende sectional deuren in de garages

Dak

- Uitgevoerd in geïsoleerde houten sporenkap. Deze wordt gedekt met dakpannen, kleur volgens kleurschema
- Regenwaterafvoeren zoveel mogelijk uit het zicht

Trap en leuningen

- In de gemeenschappelijke hal worden een 2-tal trappen aangebracht.
 - 1 Keer volledig in beton, gesloten uitvoering met bordessen
 - 1 Keer uitgevoerd in staal, open uitvoering.
- De leuningen en hekwerken worden uitgevoerd in staal en in kleur geschilderd volgens kleurschema

Wanden en wandafwerkingen

- De wanden in de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen met stucwerk en zijn gereed voor verdere afwerking (behangklaar)
- De wanden in gemeenschappelijke hal worden uitgevoerd in kalkzandsteen en worden afgewerkt met spackspuitwerk
- In de sanitaire ruimtes en plaatselijk in de keuken van de appartementen wandtegels naar keuze (stelpost)

Vloerafwerkingen

- De vloer van de gemeenschappelijke hal met tegels
- Ter plaatse van de entree een inloopmat.
- In de sanitaire ruimtes, badkamer en toilet vloertegels naar keuze (stelpost)
- De appartementen worden afgewekt met een cementdekvloer met de daarin opgenomen vloerverwarming, gereed voor verdere afwerking
- Terrassen afgewerkt beton met antislip

Plafonds

- De onderzijde van de betonvloeren in de appartementen vlak afgewerkt als spackspuitwerk
- De onderzijde van de overstekken van de appartementen afgewerkt met hout

Binnenkozijnen

- De binnenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd hardhout met rondgaand rubberprofiel in de sponning
- De binnendeuren van de appartementen worden uitgevoerd als massieve binnendeuren in stompe uitvoering, in HPL-kleur naar keuze
- Hang-en-sluitwerk van de binnendeuren van de appartementen naar keuze monsterbord

Schilderwerk

- Binnenschilderwerk wordt uitgevoerd in een watergedragen systeem in standaard lichte kleur
- Dekkend schilderen van binnen kozijnen en aftimmeringen in de appartementen

Terrein en verhardingen

- Zandpakket onder verhardingen in lagen ingetrild
- Parkeerterrein BKK betonklinker in keperverband
- Straatkolken met gietijzer deksel, aangesloten op de buitenriolering
- Rondom bestratingen opsluitbanden

Technische installaties Algemene ruimtes

Lift

- Personenlift, met dubbele telescopische deuren uitgevoerd in roestvaststaal, bediening tableau, noodverlichting etc.

Verwarmings- en ventilatie-installatie

- In de verkeersruimtes een mechanisch afzuigsysteem met een natuurlijke toevoer. De liftschacht is voorzien van een natuurlijke ventilatie.

Elektrische installatie

- Meterkast op begane grond t.b.v. algemene voorzieningen; diverse veiligheidsaardingen, voeding voor lift, voeding hydrofoorunit, voorzieningen deurintercom, (buiten)verlichting, (trappen)hal en vluchtweg aanduidingen.
- Voor de bergingen is een voorziening voor buitenverlichting opgenomen en een voorziening voor eventueel toekomstige laadpaal.
- Tevens is er een voorziening opgenomen het terug voeden van de zonnestroom uit de PV-installatie en een schakelklok voor het regelen van de buitenverlichting.

Verlichting

- Binnen- en buitenverlichting, inclusief armaturen, vluchtweg aanduiding inclusief oriëntatie verlichting.
- Ter plaatse van de bergingen drie armaturen om het voorterrein van de bergingen aan te lichten. Uitvoering conform huidige regelgeving.

Videofoon intercom installatie

- Camera en beldrukker voor ieder appartement bij de buitendeur
- Beldrukker bij voordeur van ieder appartement
- Binnen toestel met kleurenbeeldscherm, deur-open-toets en handfree spraakverbinding in ieder appartement

PV panelen

- 4 panelen aangesloten op de meterkast van algemene voorzieningen met een omvormer in de technische ruimte. De panelen worden in een gekoppelde constructie op het dak gelegd. De omvormer kan voor monitoring worden ingelogd op een goedwerkend wifi-netwerk (wifi internet netwerk door VVE beschikbaar te stellen)

Technische installaties Appartementen

Water, riool en sanitair

- Koud- en warmwateraanvoer en -afvoer op het geleverde sanitair:
- 1 stuks Douchecombinatie van merk Grohe
 - 1 stuks Wastafelcombinatie van merk Sphinx/ Geberit 300 serie
 - 1 stuks Keuken (leidingwerk afgedopt op vloerniveau - exclusief keuken)
 - 1 stuks Warmwaterbereiding uit het warmtepumpsysteem in de berging/technische ruimte

Koudwateraanvoer en afvoer op het geleverde sanitair:

- 1 stuks Wasmachinekraan in de berging/ technische ruimte.
- 1 stuks Toiletcombinatie van merk Sphinx/ Geberit 300 serie
- 1 stuks Fonteincombinatie Sphinx 300

Afvoer ten behoeve van de volgende apparaten

- Sanitaire toestellen
- Keuken (leidingwerk afgedopt op vloerniveau)

Verwarmingsinstallatie en topkoeling installatie

- Brine Warmtepomp (met bron nabij en/of onder het appartementencomplex)
- Vloerverwarming in gehele appartement
- Ruimtelijke na-regeling in iedere verblijfsruimte

Ventilatie en luchtbehandelingsinstallatie

- Balansventilatie systeem op basis van warmteterugwinning met zowel in de badkamer als in de keuken een schakelaar om ventilatiestanden te bedienen

Elektrische installatie per ruimte:

- Hal
 - 1 lichtpunten in plafond met benodigde schakelaars, 1 wandcontactdoos 230v. en 1 rookmelder
- Woonkamer
 - 2 Lichtpunten in plafond met benodigde schakelaars, 4 dubbele wandcontactdozen 230v, 1 data/telefoonaansluiting, 1 CAI aansluiting, 1 aansluiting voor de thermostaat van de verwarmingsinstallatie en de videofoon binnenuit met beeldscherm
- Keuken
 - 1 Lichtpunten in plafond met benodigde schakelaars, 1 wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap, 1 wandcontactdoos t.b.v. koelkast, 3 wandcontactdozen op diverse plaatsen , 1 loze leiding t.b.v. boiler/quooker, 1 aansluitpunt voor 2-fase elektrische koken, 1 wandcontactdoos op separate groep t.b.v. magnetron, 1 wandcontactdoos op separate groep t.b.v. vaatwasser en een bedieningsschakelaar voor de WTW unit
- Balkon
 - 1 Lichtpunt aan de gevel met benodigde schakelaar, 1 wandcontactdoos 230V
- Toilet
 - Lichtpunt met benodigde schakelaar
- Badkamer
 - Lichtpunt in plafond met benodigde schakelaar, 1 lichtpunt in de wand boven de spiegel, 1 wandcontactdoos 230V nabij de wastafel en een bedieningsschakelaar voor de WTW unit
- Slaapkamer 1
 - Lichtpunt in plafond met benodigde schakelaar, 3 wandcontactdozen 230v, 1 data/telefoon aansluiting of CAI-aansluiting
- Slaapkamer 2
 - Lichtpunt in plafond met benodigde schakelaar, 2 wandcontactdozen 230v.
- Meterkast
 - Verdeelinrichting, Wandcontactdoos 230v.
- Berging
 - Lichtpunt in plafond met benodigde schakelaar, 1 wandcontactdoos 230v algemeen, 1 wandcontactdoos op separate groep t.b.v. wasmachine, 1 wandcontactdoos op separate

- groep t.b.v. wasdroger, 1 wandcontactdoos op separate groep t.b.v. warmtepomp, 1 wandcontactdoos op separate groep t.b.v. de WTW-unit en een aansluitpunt op een separate groep t.b.v. de omvormer van de PV-installatie
- Garage
 - 1 lichtpunt in plafond met benodigde schakelaars, 2 wandcontactdozen 230v en een led-verlichtingsarmatuur

PV-panelen

- 5 zonnepanelen per appartement met een omvormer in de berging/technische ruimte van het appartement. De panelen worden in een gekoppelde constructie op het dak gelegd. De omvormer kan voor monitoring worden ingelogd op een goedwerkend (wifi-internet) netwerk van de bewoner te verzorgen (wifi-internet netwerk door bewoner beschikbaar te stellen)

Stelposten

Een stelpost is een inschatting van de te verwachten aankoopkosten. De werkelijke kosten worden verrekend op basis van de definitieve keuze. De navolgende stelposten zijn opgenomen waarbij de genoemde bedragen inclusief BTW zijn:

- Hang-en-sluitwerk
 - binnendeuren: € 750,- totaal
- Binnendeuren: € 180,- per stuk
- Wandtegels: € 30,- per m²
- Vloertegels: € 40,- per m²

Werkzaamheden door de opdrachtgever

- Losse inventaris van de appartementen
- Vloerbedekkingen in de appartementen behoudens de tegelvloeren
- Wandafwerkingen in de appartementen
- Verlichtingsarmaturen in de appartementen
- Leveren en monteren keukeninrichting

Bouwbesluit

Het project wordt gerealiseerd conform de bepalingen van het Bouwbesluit zoals van toepassing op het tijdstip van de bouwaanvraag. Verder zijn van toepassing de voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht en de bepalingen van nutsbedrijven.

Duurzaamheid

Het duurzame karakter van het appartementen-complex wordt bepaald aan de hand van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De EPC wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, zoals isolatie, installatie, ventilatie en glasoppervlak. Het complex voldoet ruimschoots aan de door het bouwbesluit gestelde maximale EPC-eis van 0,4. De volgende maatregelen zijn meegenomen: - gasloos gebouw - HR beglazing (HR++) - warmtepomp - hoogwaardige isolatieschil met goede kier-/luchtdichting - volledige vloerverwarming - zonnepanelen (PV-cellen) - LED-verlichting in de algemene ruimten – warmte terug win balansventilatie (WTW)

Maatvoering

Op de tekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten aftimmeringen en dergelijke. De maatvoering is niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting).

Vereniging van eigenaars (VvE)

Aangezien de appartementen deel uitmaken van een gebouwencomplex, worden zij gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Als u koopt, wordt u eigenaar van een appartementsrecht dat u het exclusieve recht geeft op het gebruik van een bepaald appartement met toebehoren. De omschrijving van het eigendom wordt uiterst nauwkeurig bepaald en in een notariële akte vastgelegd. U verwerft ook een onverdeeld aandeel in het eigendom van het gemeenschappelijke terrein onder en naast het gebouwencomplex. Om zowel de exploitatie als het onderhoud van het gemeenschappelijke eigendom en de onderlinge rechten en plichten

goed te kunnen regelen, wordt elke eigenaar automatisch en van rechtswege lid van de VvE. Deze heeft in haar reglementen alle gemeenschappelijke belangen vastgelegd van de eigenaren onderling en ten aanzien van de gemeenschappelijke voorzieningen. De exploitatie van het gehele gebouw brengt kosten met zich mee. Deze worden over alle eigenaren van een appartement door middel van een verdeelsleutel omgeslagen. Tenminste een maal per jaar komen alle leden/eigenaren in vergadering bijeen en (her) benoemen uit hun midden een voorzitter, secretaris en penningmeester. Er wordt dan met het bestuur overlegd over de exploitatiekosten van het afgelopen jaar en de begroting voor het komende jaar. Met het aan u toekomende stemrecht, stemt u mee bij de besluitvorming over deze zaken. Ook de opstalverzekering van het appartementengebouw wordt door de VvE collectief afgesloten. Voor de verzekering van uw inboedel dient u zelf een polis af te sluiten.

Gezamenlijke kosten en lasten

Tot de gezamenlijke kosten en lasten worden gerekend: Kosten die gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installaties of tot het onderhoud daarvan; Kosten die verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen voor zover deze niet volgens de bepalingen van de akte van splitsing ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar/eigenaren; Kosten die verband houden met de oprichting van de VvE en met de administratie van het gebouw of met de aanstelling van een administrateur; De verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor zover de eigenaren daarin niet individueel worden aangeslagen; Het schoonhouden en de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, zoals trappenhuizen, entrees, gangen en liften en het energiegebruik van de bergingen en de bergingsgangen; Alle overige kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd. Gebruikelijk is dat

de bijdrage aan de VvE maandelijks betaald wordt. Naar verwachting zal de maandelijks bijdrage tussen de € 150,- en € 180,- zijn. Bij de oprichtingsvergadering van de VvE, die gehouden wordt voordat de opleveringen van de woningen plaatsvindt, wordt bepaald hoe hoog die bijdrage is. De bijdrage is niet van de belasting aftrekbaar en zijn lasten die u heeft naast uw hypotheeklasten. De oprichting van de Vereniging van Eigenaren geschiedt op initiatief van de VvE-beheerder.

Wijzigingen tijdens de bouw

Bij de bouw van de appartementen vindt nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig enkele wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren. Als er wijzigingen zijn aangebracht voordat u het appartement koopt, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie. Van noodzakelijke, essentiële wijzigingen na verkoop, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld door middel van een erratum.

Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, zijn de appartementen via de aannemer verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient de vereniging van eigenaren de opstalverzekering geregeld te hebben.

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemings-overeenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van een eventuele wettelijke wijziging in het Btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van verkoper.

Meer en minderwerk

Voor dit project wordt er geen standaard optielijst samengesteld, waaruit u uw keuze kunt maken om uw appartement naar wens in te richten. U kunt in gesprek met onze adviseur uw woonwensen doorspreken, waarna wij een vrijblijvende offerte hiervoor zullen maken. Uw

wensen zullen met namen betrekking hebben op de inrichting van uw appartement. Wijzigingen aan de buitengevel van het appartement zijn niet mogelijk. Een casco oplevering van de badkamer en toilet is mogelijk, dit heeft echter wel een beperking op de garantie tot gevolg.

Uitvoeringsduur, bouwnummers appartementen

De maximale uitvoeringsduur voor de bouw van de appartementen is in werkbare werkdagen vastgelegd in de koop- / aannemingsovereenkomst. Uw woonadviseur zal u op de hoogte houden van de voortgang van de bouw. De nummers die voor de appartementen, bergingen en parkeerplekken worden weer-gegeven zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. De gegevens van uw nieuwe adres ontvangt u via uw woonadviseur zodra deze bekend zijn.

Werken van materialen (krimp)

Een nieuw appartement heeft in de eerste periode van bewoning een relatieve 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. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel. Indien u ervoor kiest om als kopers optie de wanden en plafonds te laten afwerken/ stukadoors kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan. Deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Er worden diverse maatregelen getroffen om deze zaken te zo veel mogelijk te voorkomen. Desondanks kunnen deze niet worden uitgesloten.

Mooi **Arkens**

Verkoop en informatie

Van der Wal Makelaars

Noord 58, 8801 KR Franeker

T 0517 39 52 25

E info@vdwalmakelaars.nl

I vanderwalmakelaars.nl

Architect

Penta Architecten

www.penta-architecten.nl

Ontwikkeling en realisatie

Bouwbedrijf van Marrum

www.bouwbedrijfvanmarrum.nl

Installaties

Van der Weerd Installatietechniek

www.vanderweerd.net