

# Het Noorderlicht



22 APPARTEMENTEN IN ZUIDHORN





# Welkom in Zuidhorn!

Zuidhorn is een aantrekkelijk dorp in het prachtige Groningerland van het Westerkwartier. De gezellige dorpse sfeer in combinatie met de ideale ligging vlakbij het station en de stad Groningen, maakt deze locatie een fijne plek om te wonen.





## LOCATIE



## ZUIDHORN





“De vorm van het gebouw volgt de wegenstructuur van de locatie en vormt het sluitstuk van de bebouwing rond de rotonde, samen met het gemeentehuis en de school.

De straatgevels met balkons, ramen en geïntegreerde beplanting zorgt voor een horizontaal en open karakter. De kleurstelling van warm-grijs, hout en witte randen versterken dit.

“DE PLINT ZORGT ERVOOR DAT OOK DE APPARTEMENTEN OP DE LAAGSTE ETAGE EEN MOOI UITZICHT OP DE OMGEVING HEBBEN.”

De verhoogde plaatsing van het gebouw op een plint zorgt ervoor dat ook de appartementen op de laagste etage ook een mooi uitzicht op de omgeving hebben. De plint wordt gebruikt voor parkeren en bergingen. Aan de zijde van het gebouw waar ook parkeergelegenheid is, hebben we een ruime hal met veel glas ontworpen. Deze hal verbindt, middels de lift, de entree met de parkeerkelder en alle daarboven gelegen etages.

Met veel plezier en aandacht heeft ons bureau gewerkt aan dit gebouw. We wensen de toekomstige bewoners veel woonplezier.”

**Door architect Jakob van Ringen**



Inclusief  
parkeerplaats  
binnen. Buiten  
vrij parkeren  
voor bezoek

ENTREE  
PARKEERGARAGE

ENTREE  
APPARTEMENTEN

PLATTEGRONDEN





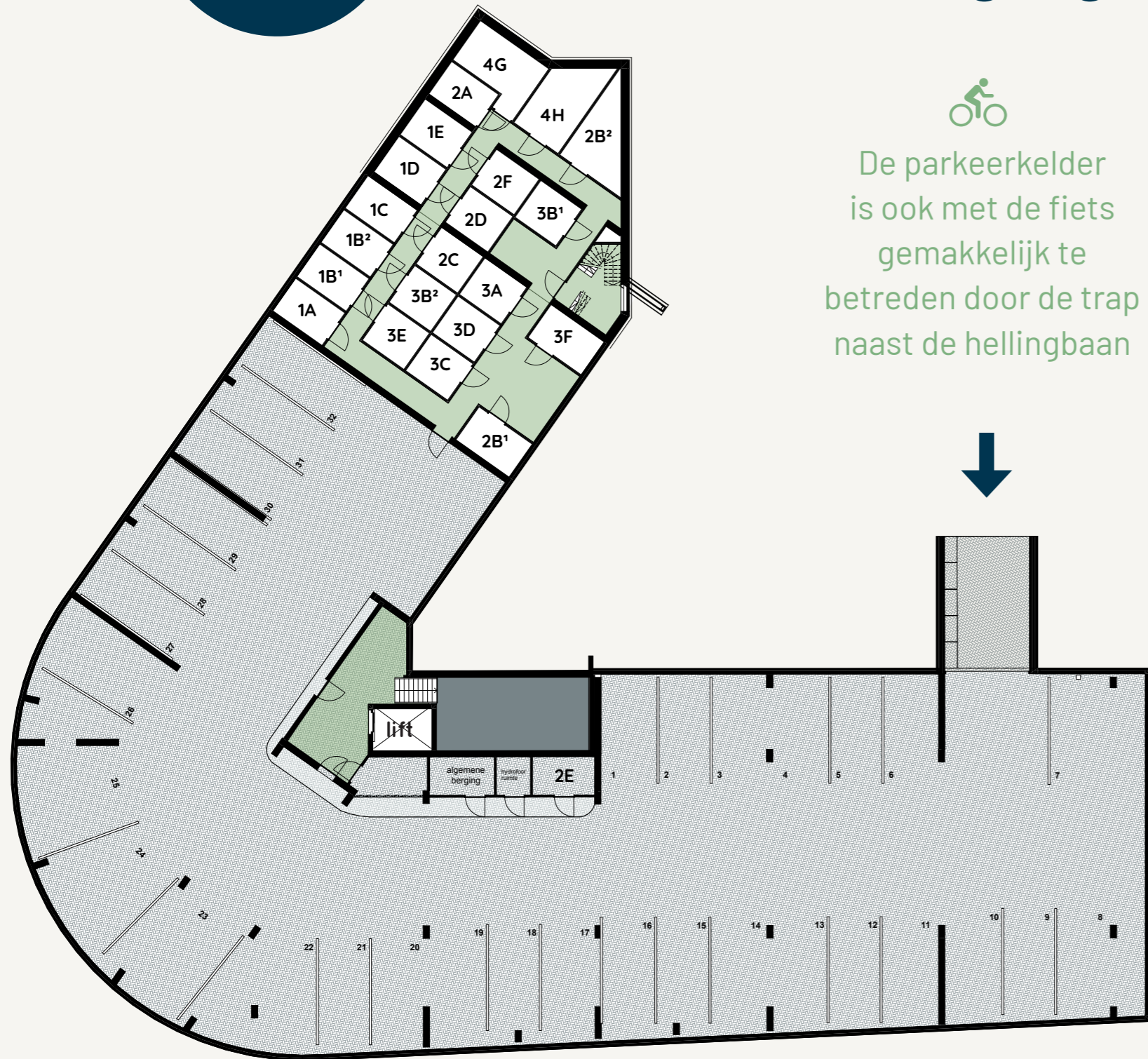


Elk appartement is voorzien van een berging in de parkeerkelder

# Parkeergarage & Bergingen



De parkeerkelder is ook met de fiets gemakkelijk te betreden door de trap naast de hellingbaan



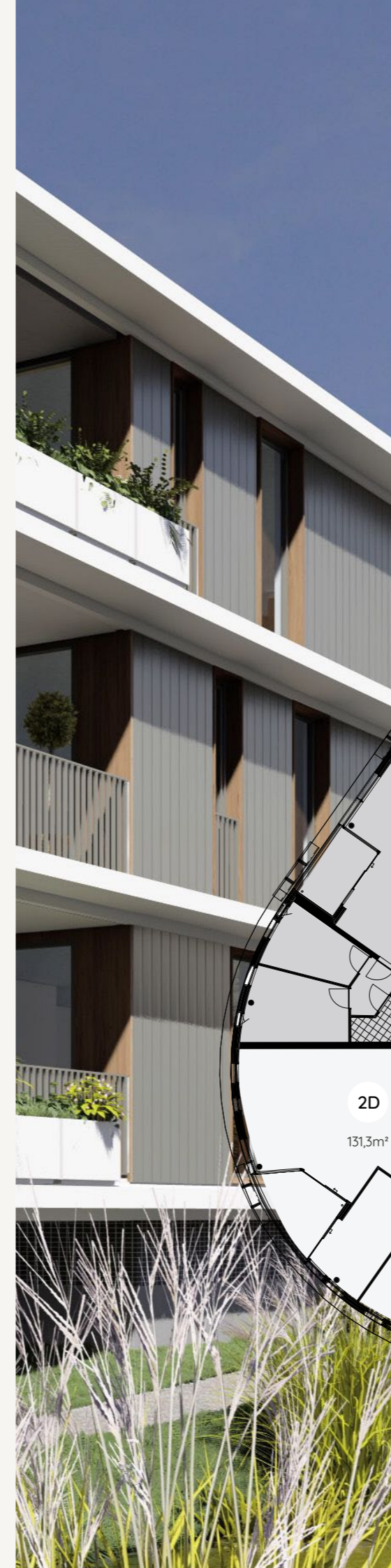
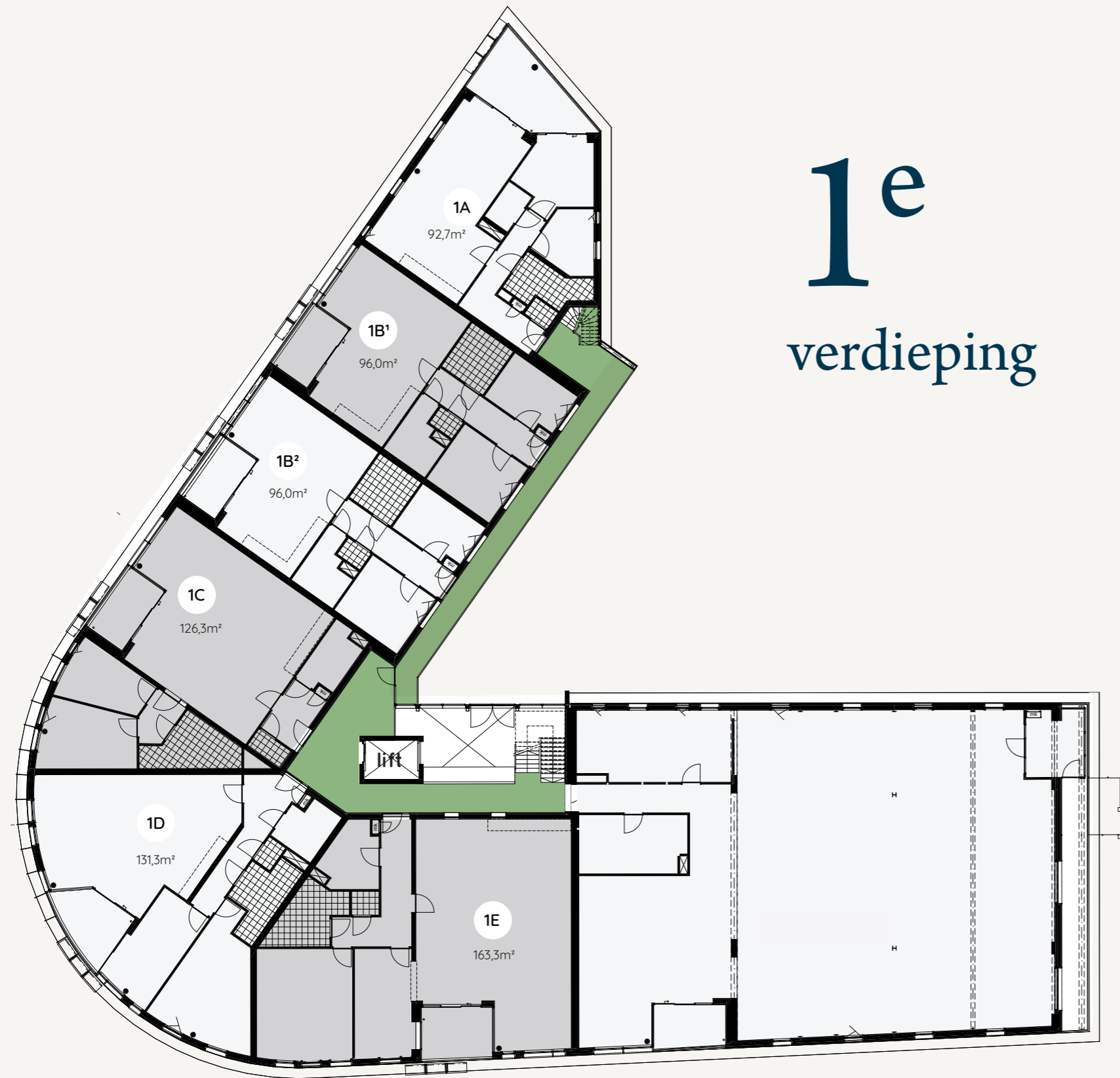
Het Noorderlicht

# BG

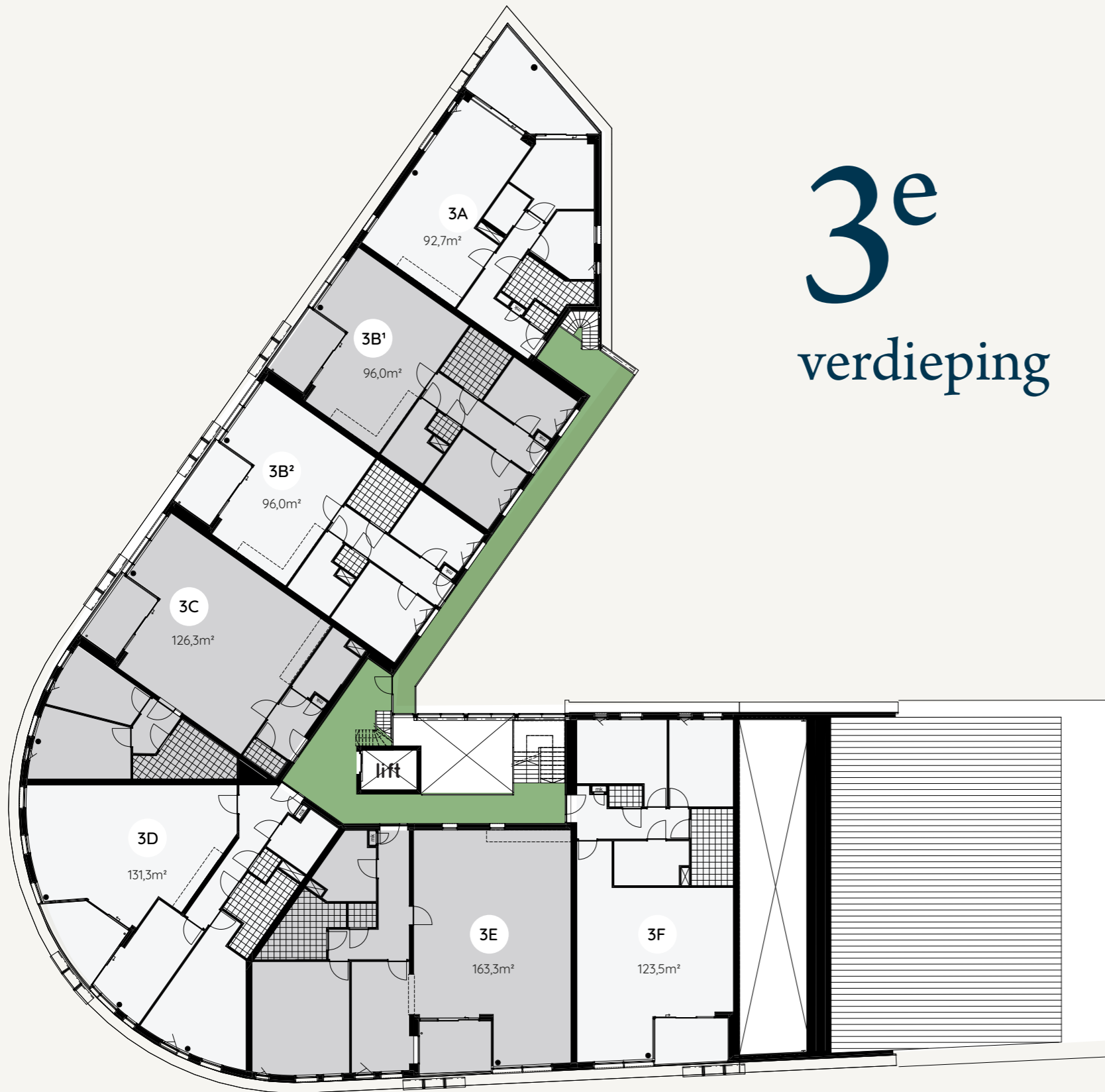


Door de videofoon weet u altijd wie er voor de deur staat









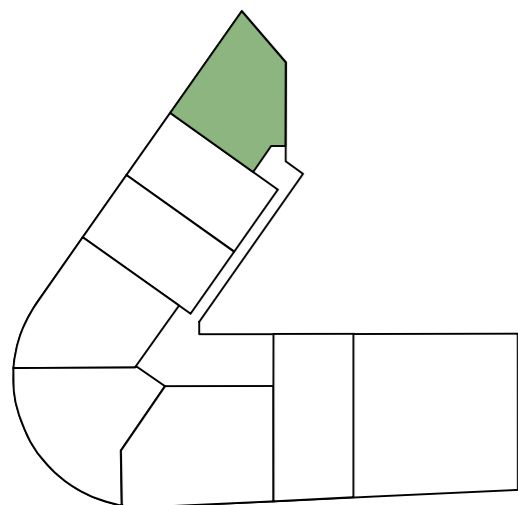


# 8 types A-H

De appartementen zijn per type qua indeling gelijk aan elkaar, waarbij de raampartijen per verdieping kunnen verschillen.



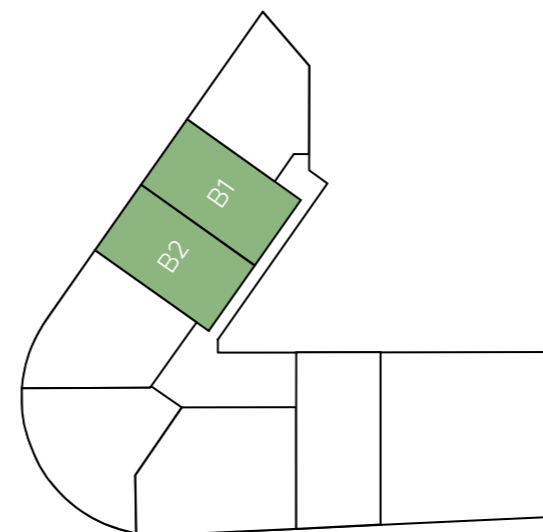
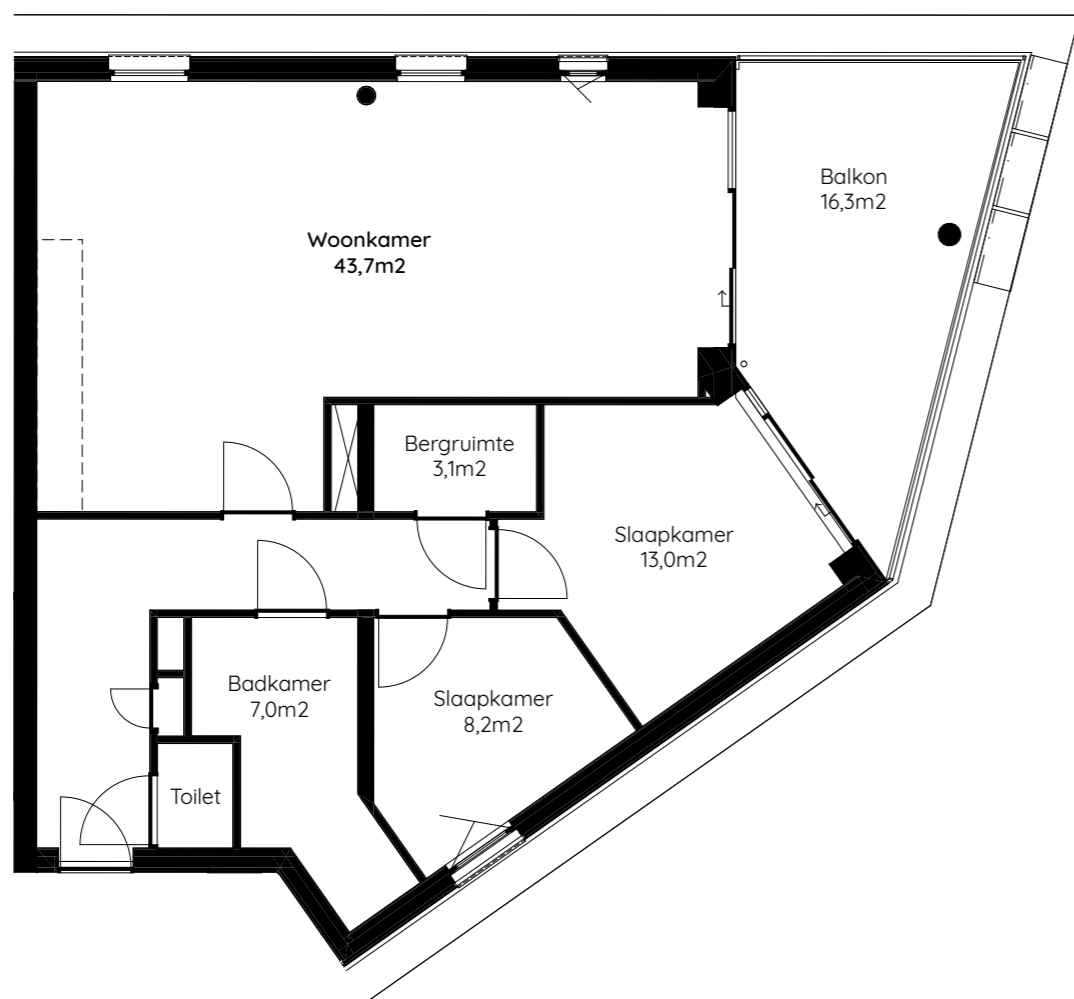




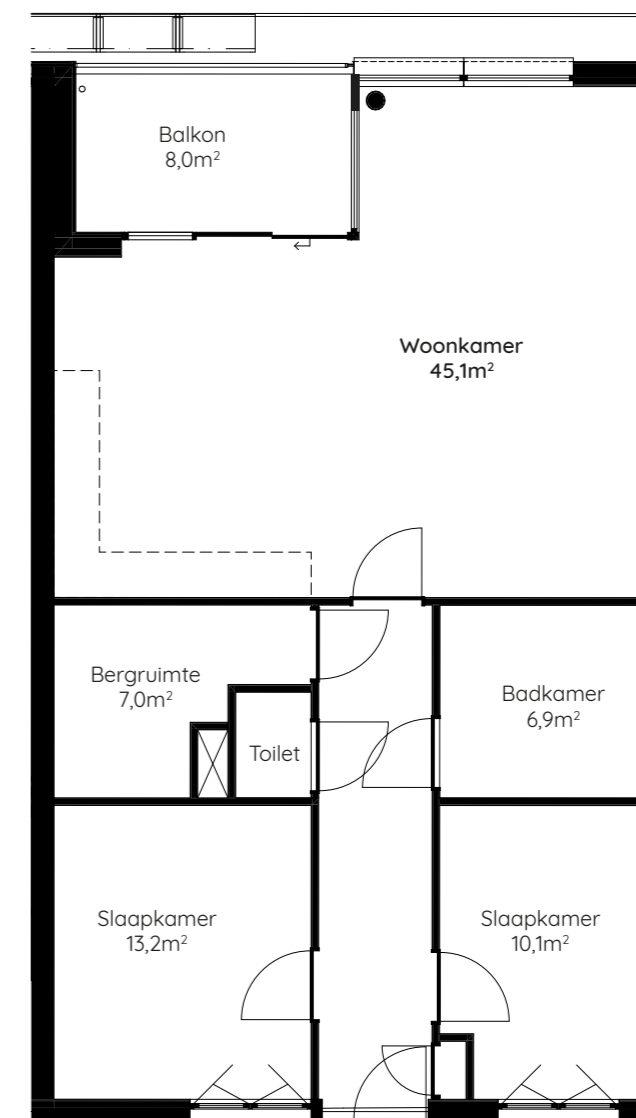
1e verdieping appartement 1A  
2e verdieping appartement 2A  
3e verdieping appartement 3A

Type  
**A**

92,7 m<sup>2</sup>



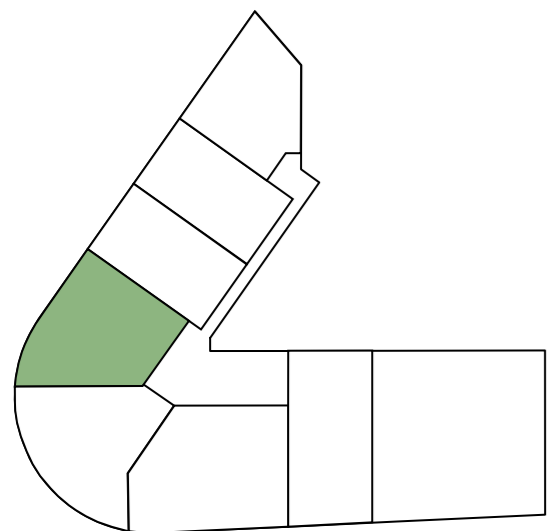
1e verdieping appartement 1B1 en 1B2  
2e verdieping appartement 2B1 en 2B2  
3e verdieping appartement 3B1 en 3B2



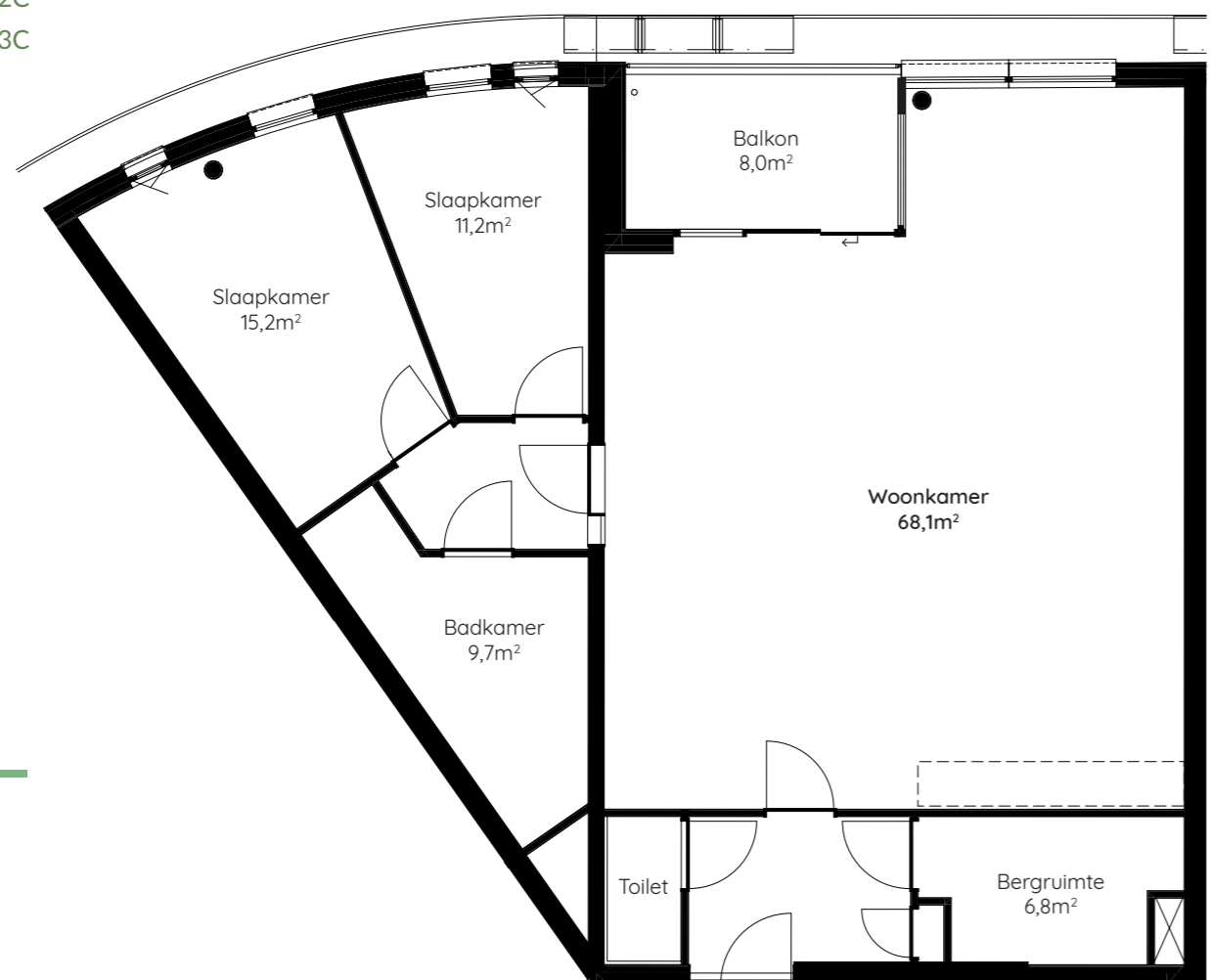
Type  
**B**

96,0 m<sup>2</sup>



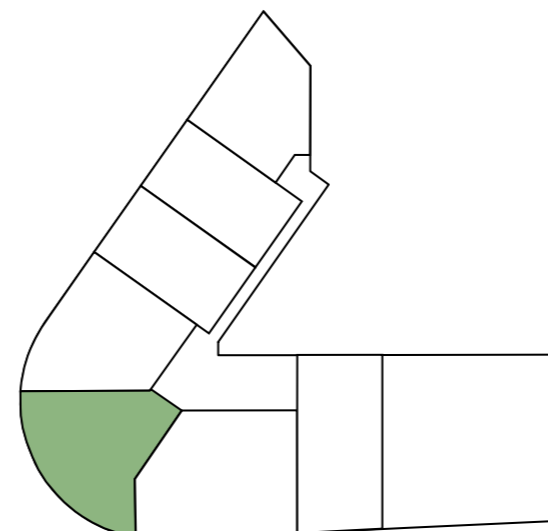


1e verdieping appartement 1C  
2e verdieping appartement 2C  
3e verdieping appartement 3C

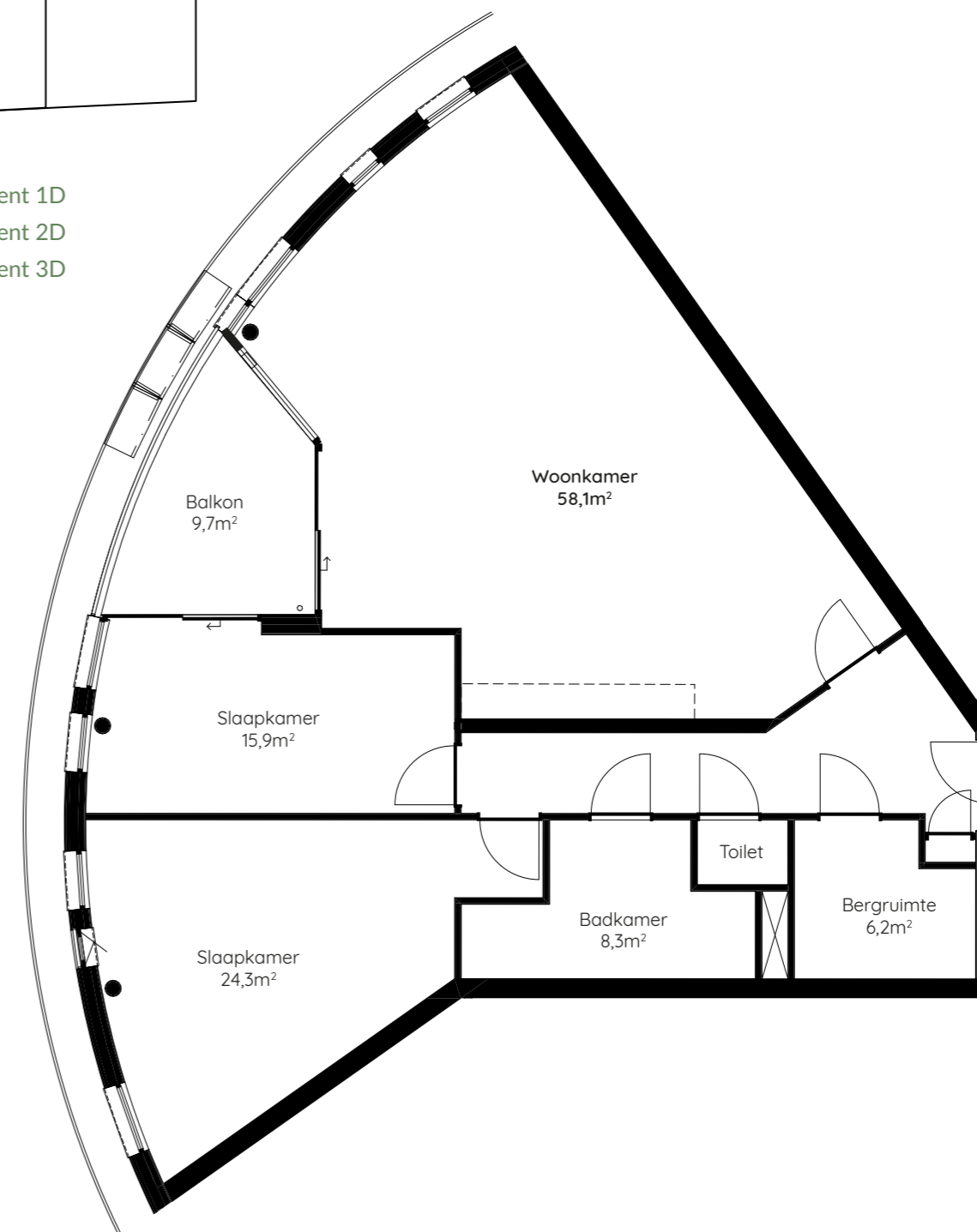


Type  
**C**

126,3 m<sup>2</sup>



1e verdieping appartement 1D  
2e verdieping appartement 2D  
3e verdieping appartement 3D

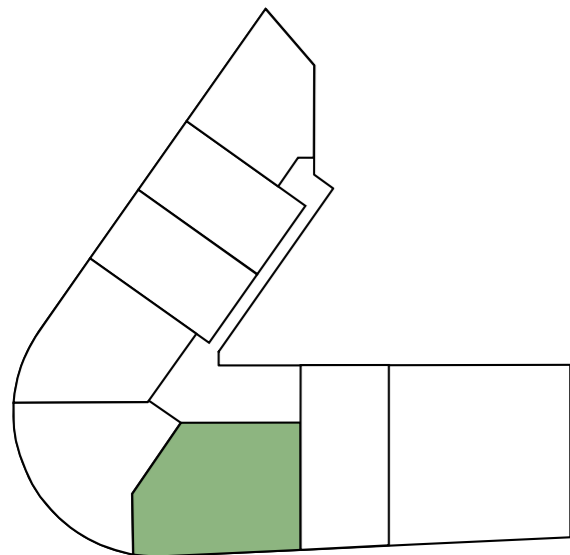


Type  
**D**

131,3 m<sup>2</sup>



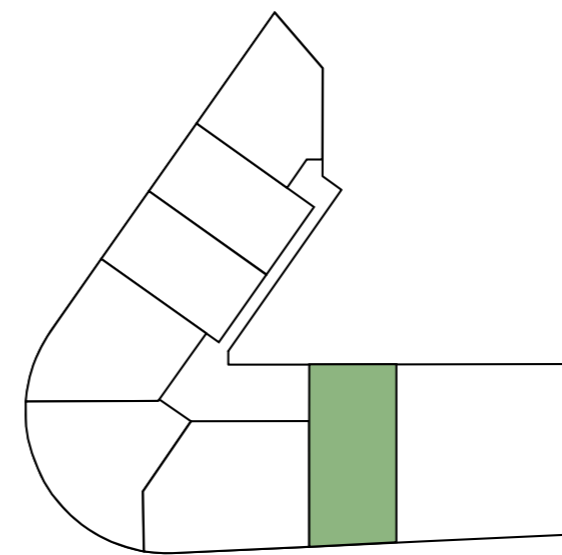
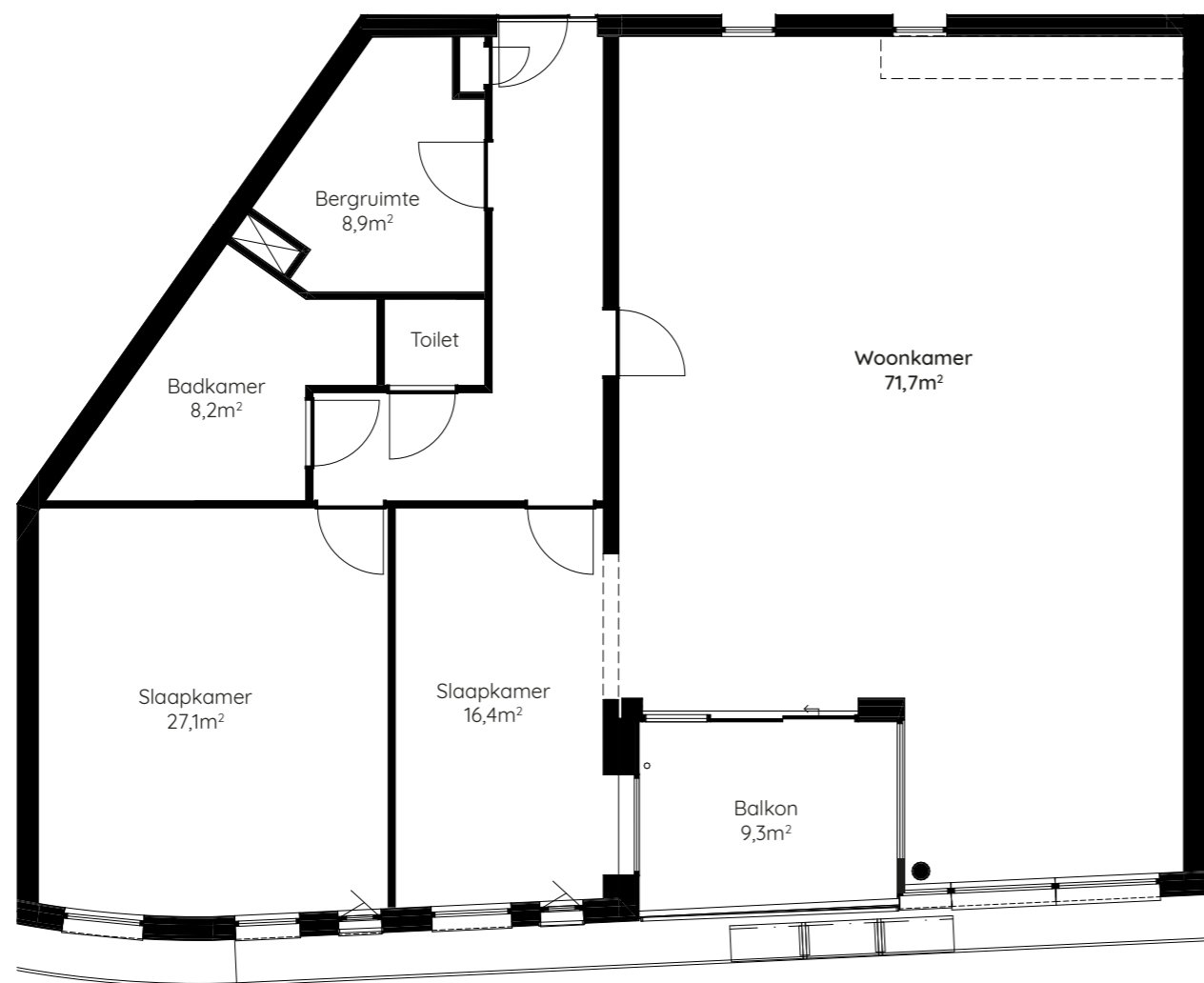




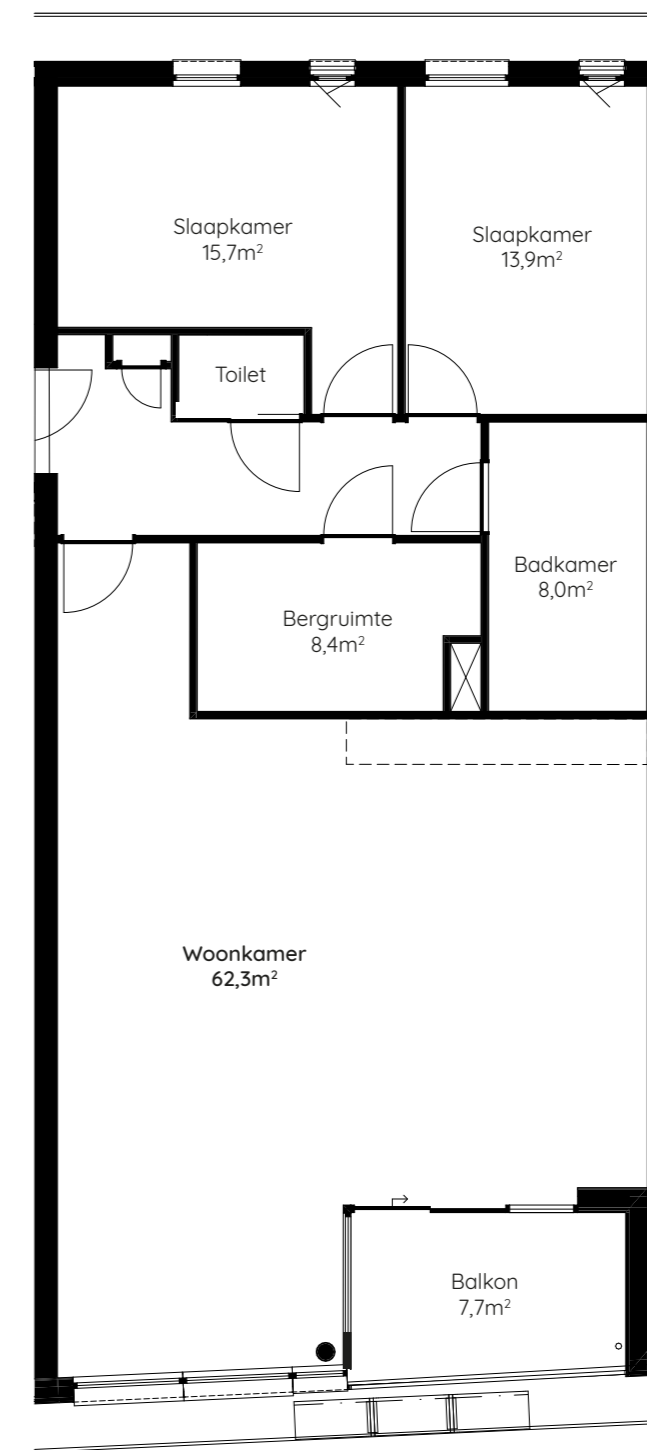
1e verdieping appartement 1E  
2e verdieping appartement 2E  
3e verdieping appartement 3E

Type E

163,3 m<sup>2</sup>



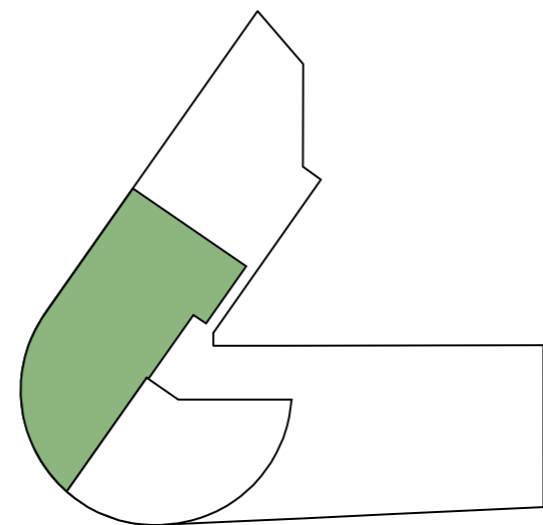
2e verdieping appartement 2F  
3e verdieping appartement 3F



Type F

123,5 m<sup>2</sup>

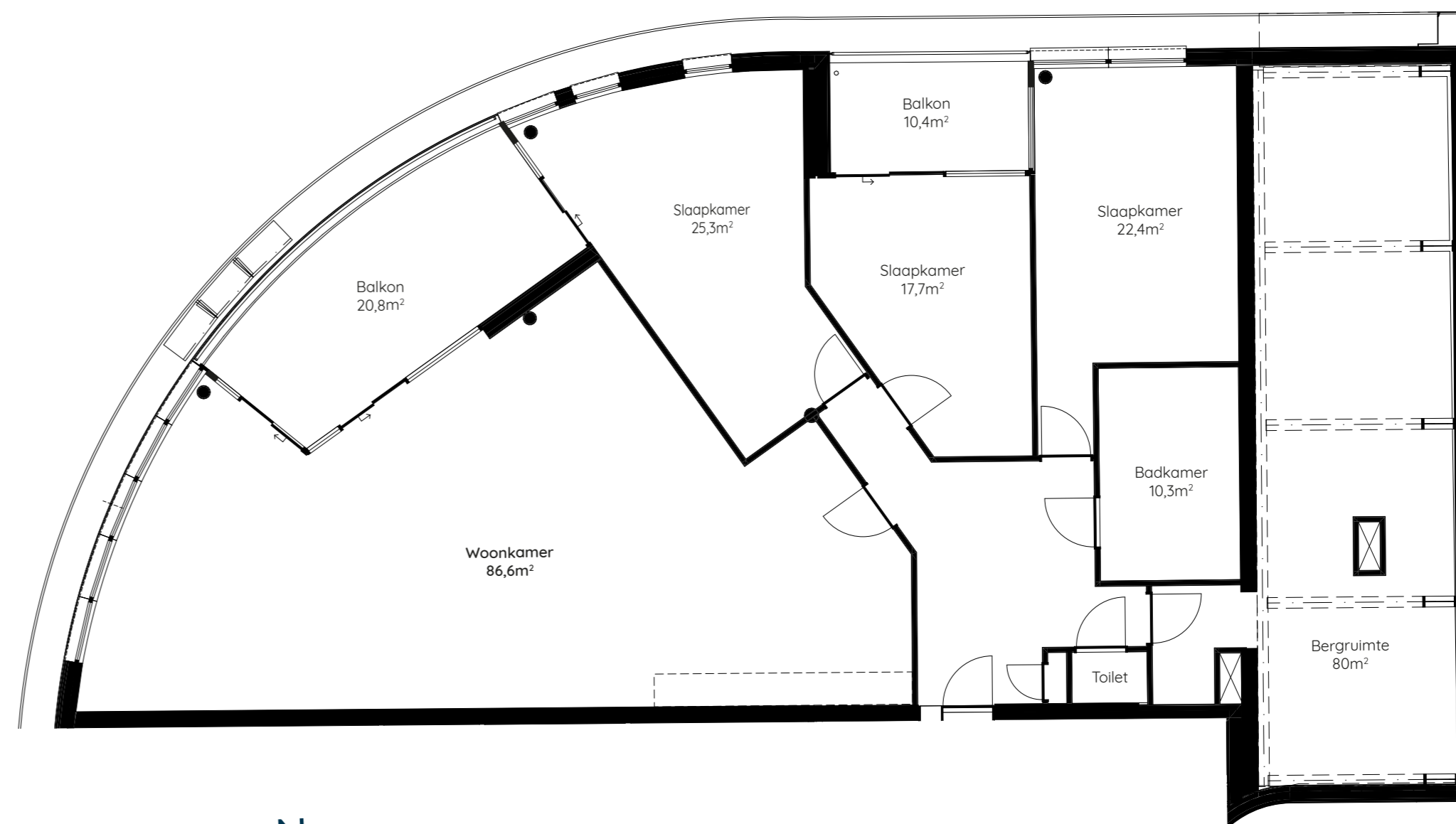




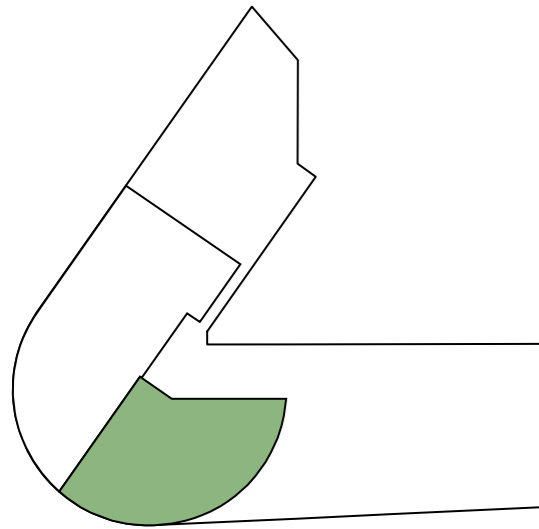
4e verdieping appartement 4G

# Type G

238 m<sup>2</sup>



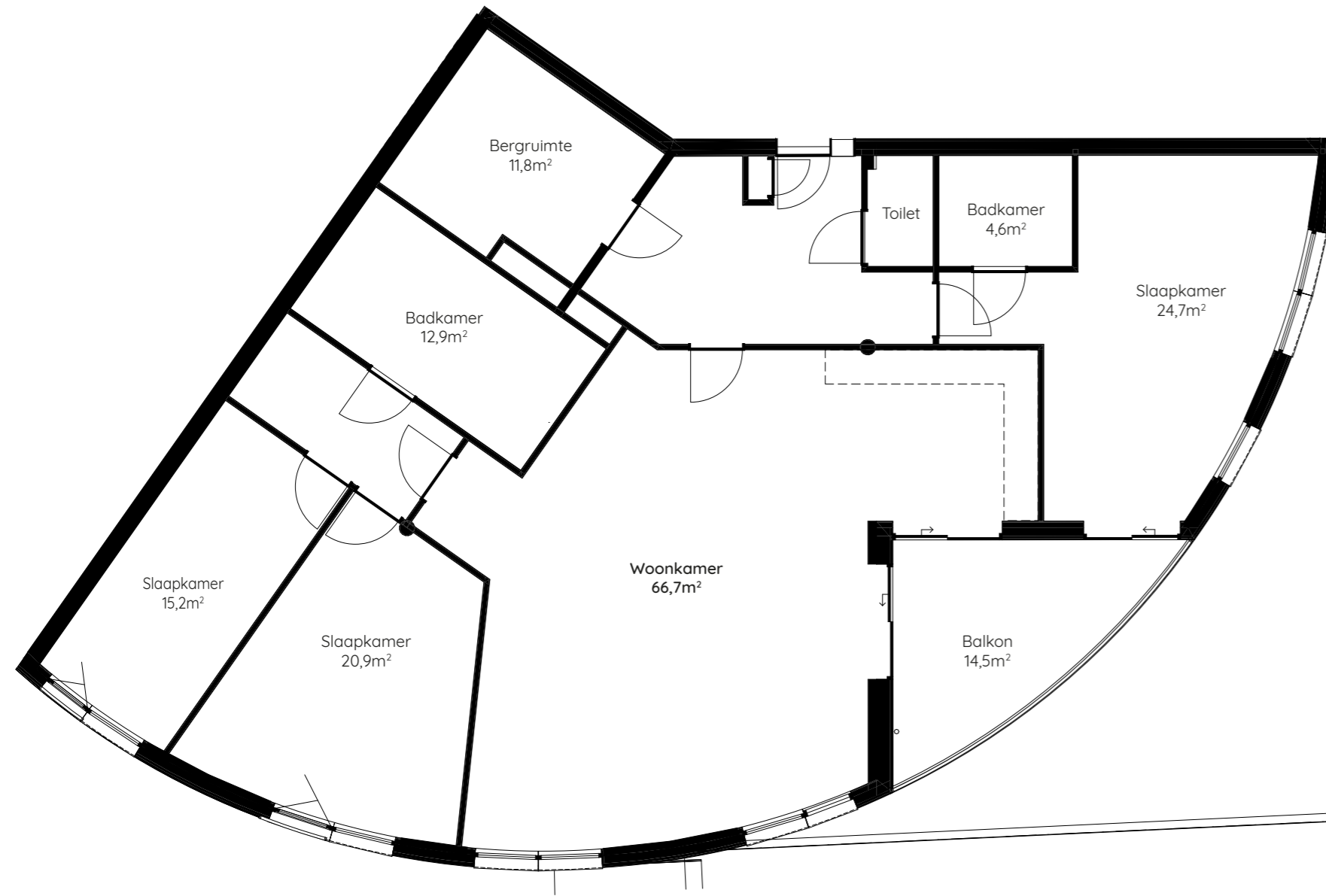




4e verdieping appartement 4H

# Type H

188,1 m<sup>2</sup>





# UW APPARTEMENT NAAR WENS

## KENNISMAKINGSGESPREK MET UW KOPERSBEGELEIDER

Nadat u de koop- en aannemings-overeenkomst hebt getekend nodigt de kopersbegeleider u uit voor een persoonlijk gesprek om uw woonwensen te bespreken. Deze woonwensen worden vastgelegd in volgwoning, uw persoonlijke digitale dossier van uw woning. In het digitale dossier staan de deadlines voor het maken van keuzes. Uw kopersbegeleiding helpt u bij het maken van keuzes. Voor het gesprek met de kopersbegeleider is het belangrijk dat u zich goed voorbereidt. Dit kunt u doen door van tevoren de tekeningen en de meer- en minderwerklijst goed door te nemen. Bedenk welke extra opties u zou willen toevoegen aan uw woning en bespreek deze met uw kopersbegeleider. Dit is het moment om al uw vragen te stellen.

Stap 1

## KEUKENTEKENING AANLEVEREN

Er wordt geen keukeninrichting geleverd bij de aankoop van uw woning. Wel hebben wij een indicatieve keukenopstelling met standaard aansluitpunten op tekening aangegeven. Om na de oplevering uw droomkeuken te (laten) plaatsen, kan het installatiewerk van uw keuken alvast aangebracht worden. Hiervoor dient u voor de aangegeven sluitingsdatum een keukentekening en leidingschema aan te leveren. In de optielijst staan de mogelijke kosten voor extra elektragroepen, wandcontactdozen en lichtpunten. Indien u geen keukentekening aanlevert, wordt het installatiewerk afgedopt aangebracht volgens de contracttekening.

Stap 2

## SANITAIR EN TEGELWERK

In uw appartement zit standaard sanitair en tegelwerk. U kunt er ook voor kiezen om uw badkamer en toilet te personaliseren. Voor het uitzoeken van ander sanitair bent u welkom in de showroom van Plieger in Groningen. Zodra u uw keuze in sanitair heeft gemaakt, kunt u de tegels gaan uitzoeken. Voor de keuze van vloer- en wandtegels wordt u uitgenodigd door Smit Tegels in Groningen. De adviseurs van beide showrooms zullen u helpen bij de inrichting van uw badkamer. U ontvangt van beide partijen een uitgebreide offerte waarin de basis is verrekend. Deze offertes verwerkt de kopersbegeleiding in volgwoning.

Stap 3

## BINNENDEUREN STANDAARD OF NAAR UW WENS

Uw woning wordt standaard opgeleverd met basis binnendeuren en bijbehorend garnituur. Om uw woning verder te personaliseren, geven wij u de mogelijkheid om bij onze deurenleverancier HDC in Beilen de showroom te bekijken. De adviseurs van HDC zullen u helpen bij zoeken naar binnendeuren die passen bij uw woonwensen.

Stap 4

## EVENTUELE VERVOLGGESPREK

Inmiddels heeft u een keuze gemaakt voor sanitair, tegelwerk, keuken en binnendeuren. Tijdens het eventuele vervolggESPREK neemt uw kopersbegeleider deze keuzes en de installatietechnische opties met u door, zoals extra wandcontactdozen. Na het gesprek worden alle opties verwerkt op tekening. Uw gemaakte keuzes kunt u allemaal terugvinden in *volgwoning*. De offertes en tekeningen worden ter controle naar u verzonden en bij akkoord dienen deze te worden ondertekend. Aan de hand van deze contractstukken starten wij vervolgens de werkvoorbereiding op. Daarna kunt u geen wijzigingen meer doorvoeren.

Stap 5

## BOUW EN OPLEVERING

Tijdens de bouw zal de kopersbegeleider u op de hoogte houden van de voortgang middels nieuwsberichten. Daarnaast wordt u uitgenodigd voor kopersdagen. Op deze dagen kunt u de voortgang van de bouw en uw appartement bekijken. Tevens zijn dit ook de momenten om uw keuzes te controleren of om de keuken te laten inmeten. Voor uw en onze veiligheid is het niet toegestaan om zonder toestemming de bouw te betreden. Zodra de woning helemaal gereed is, vindt de oplevering plaats. Wij raden het u aan om u tijdens de oplevering bij te laten staan door bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis. Na de sleuteloverdracht kunt u genieten van uw nieuwe woning! Uiteraard staan wij na de oplevering ook voor u klaar met eventuele nazorg.

Stap 6





# Technische omschrijving



## 1. ALGEMEEN

Voor u ligt de technische omschrijving van het appartementencomplex. Hierin wordt in het kort omschreven hoe de appartementen zijn samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Aan deze technische omschrijving kunnen geen rechten ontleend worden.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Bij tegenstrijdigheden gaat deze technische omschrijving voor de contracttekeningen.

De verkopende partij is gerechtigd tijdens de bouw wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de verkopende partij. De in de bovenstaande tekeningen en in deze technische omschrijving genoemde maten zijn nooit exact maar een goede benadering.

Kleuren en materialisaties in de technische omschrijving kan worden gewijzigd naar aanleiding van wijzigingen van de architect.

#### De aankoop

Wanneer u uw droomhuis heeft gekozen en besluit tot aankoop over te gaan wordt dit vastgelegd in een koop-/ aannemingsovereenkomst. De koopovereenkomst wordt opgesteld door de notaris, dit is de overeenkomst waarmee u de grond koopt. De aannemingsovereenkomst is een woningborg contract, dit is de overeenkomst die u aangaat met de aannemer. Hiermee is de koper verzekerd, door een onafhankelijke instantie, dat het plan volledig voldoet aan de geldende regels en dat bij eventuele faillissement van de aannemer het project wordt afgebouwd zonder extra kosten. Voor dit woongebouw wordt door de garantie plichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016.

De koopovereenkomst wordt opgesteld door de notaris, dit is de overeenkomst waarmee u de grond koopt. In de koop-/ aannemingsovereenkomst zijn de volgende kosten inbegrepen:

- De kavel
- De kosten van de notaris
- De kosten voor sondering en funderingsadvies
- Kosten architect, constructeurs en adviseurs
- Kosten van leges omgevingsvergunning
- Kosten van de makelaar
- Kosten voor de bouw exclusief meerwerk
- De aansluitkosten ten behoeve van de nutsvoorzieningen
- B.T.W.

#### Bouwbesluit

In het Bouwbesluit (=wetgeving) wordt niet geredeneerd in ‘functionele eisen’ maar wel in ‘prestatie-eisen’. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten en onbenoemde ruimten. Hierna worden een aantal voorbeelden gegeven van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning.

Benaming bouwbesluit	Benaming technische omschrijving
Verblijfsruimte	Woonkamer/ keuken
Verblijfsruimte/ bed ruimte	Slaapkamer
Onbenoemde ruimte	Entree/ kast/ overloop
Technische ruimte	Meterkast, installatieruimte/-hoek
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Buitenruimte	Inpandig balkon
Bergruimte	Berging

Naast het bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- Nutsbedrijven
- Brandweer

#### Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht wat er in deze technische omschrijving is bepaald gelden altijd de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In het geval dat een bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar is en/of nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, dan gelden altijd de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

#### Duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2021 moeten de vergunningaanvragen voor alle nieuwbouw voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De BENG eisen vervangen hiermee de energieprestatie coëfficiënt (EPC) en worden berekend met een nieuwe, vastgestelde bepalingsmethodiek. Deze nieuwe bouwregels stellen eisen aan de maximale energiebehoefte, het fossiele energiegebruik en aan de opwek van hernieuwbare energie van gebouwen. Dit betekent dat bij nieuwe woningen en gebouwen niet alleen rekening moet worden gehouden met een goede isolatie van de gebouwschil en energiezuinige installaties, maar ook met de toepassing van duurzame energie.

#### Aansluitingen algemeen

Het appartement wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits-, en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zijn in de VON-prijs van de appartementen begrepen.

Het individuele water-, en elektriciteitsmeters worden voor oplevering van het appartement door de betreffende nutsbedrijven in uw meterkast geplaatst. Door de vrije energiemarkt bent vrij om voor uw eigen elektra leverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een energiecontract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw appartement verzekerd bent van levering van elektra. De levering van drinkwater wordt voor oplevering van uw appartement geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

#### Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om toch de mogelijkheid te geven om de appartementen te bezichtigen zullen kijkmiddagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein voor u op eigen risico toegankelijk. Middels nieuwsbrieven zult u van deze kijkdagen op de hoogte worden gesteld.

## 2. PEIL VAN HET WOONGEBOUW, GRONDWERKEN EN TERREIN-INVENTARIS

#### Peil van het woongebouw

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de hoofdentree-vloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

#### Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en terreinverharding.

#### Bestratingen en groen

Het omliggende terrein wordt gedeeltelijk bestraat en voorzien van groen, de definitieve terreininrichting is nader te bepalen.

#### Huisvuilophaalvoorziening

Het weggooien van huisvuil en etc. wordt in samenspraak met de gemeente gerealiseerd en is nader te bepalen.

## 3. DE CONSTRUCTIE VAN HET WOONGEBOUW

#### Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt een funderingssysteem toegepast. Toegepaste materialen zijn één en ander conform het advies van de constructeur en/of overleg met bouw- en woningtoezicht.

#### Vloeren en muurmen

De vloer van de parkeerkelder is voorzien van bestrating. De verdiepingsvloeren zijn betonnen breedplaatvloeren. De Rc-waarde van de begane grond vloer bedraagt 6,3 m² K/W.



De ruwe vloeren zijn afgewerkt met een zwevende dekvloer. Wij adviseren u om uw leverancier van de vloerafwerking op de hoogte te brengen van deze afwerkvloer, zodat uw leverancier het juiste advies kan geven ook i.v.m. de vloerverwarming.

De woning scheidende bouwmuren zijn kalkzandsteenwanden. De buitengevels zijn voornamelijk houtskeletbouw wanden.

**Buitengevels**  
De buitengevels van de woningen hebben een RC-waarden van 4,7 m².K/W. De plint, welke wordt gebruikt voor parkeren en bergingen, wordt uitgevoerd in beton met daarboven een open constructie ten behoeve van de beluchting van de parkeerkelder. De noordgevel, oost-, west-, en zuidgevel (deels) worden uitgevoerd als stalen beplating. De zuidgevel wordt deels uitgevoerd als houten beplating.

**Het dak**

Het dak van het complex bestaat uit een geïsoleerde platdakconstructie. De buiten-zijde wordt waterdicht gemaakt met een bitumineuze dakbedekking met de voor de regelgeving noodzakelijke daktegelstroken. De dakranden worden afgewerkt met aluminium daktrimmen. De totale Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt 6,3 m².K/W.

Middels een dakluik met schaartrap is het hoofddak toegankelijk vanuit het trappenhuis. Voor het veilig inspecteren van het dak en aanwezige installaties is een aanlijnvoorziening aangebracht.

## 4. ALGEMENE RUIMTEN APPARTEMENTENGEBOUW

**Binnen kozijnen**  
**Algemeen**  
Alle binnen- kozijnen en deuren worden in de algemene ruimtes uitgevoerd in hout of staal.

**Bergingen in de parkeerkelder**  
Alle kozijnen van de bergingen in de kelder worden uitgevoerd in hout, de deuren worden uitgevoerd in hout met een bovenlicht voorzien van ventilatie.

**Parkeerkelder**  
De kozijnen en deuren richting de entreehal worden uitgevoerd in hout. Deze deuren zijn zelfsluitende deuren, voorzien van een deurdranger en elleboogschakelaar.

**Buitenkozijnen**  
De gevelkozijnen inclusief draaiende delen (ramen en deuren) zijn van een nader te bepalen materiaal en voorzien van beglazing. De draaiende delen worden voorzien van al het benodigde hang- en sluitwerk dat voor het goed functioneren noodzakelijk is. De draairichting van de draaiende delen wordt, waar van toepassing, aangegeven op de plattegronden. De gevelpuien, -kozijnen, -ramen en geveldeuren zijn inbraak werend volgens de in het bouwbesluit gestelde normen. Het toegepaste hang- en sluitwerk is volgens Veiligheid Klasse 2.

Aan de binnenzijde worden de kozijnen in de gevel met een borstwering voorzien van een vensterbank. De voordeur en bergingsdeur worden voorzien van een cilinderslot. Deze zijn gelijk sluitend en kunnen dus met dezelfde sleutel geopend worden gelijk aan de hoofdentree en overige algemene toegangsdeuren. De franse balkons worden aan de buitenzijde volgens tekening voorzien van een hekwerk van metaal.

**Voordeuren**  
De voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd in een nader te bepalen materiaal met een glasvlak en zijlicht. De voordeuren die moeten voldoen aan de brandveiligheid zijn zelfsluitende deuren voorzien van een deurdranger.

**Entreehal**  
De entreedeur van het appartementencomplex is een naar binnendraaiende deur welke kan worden geopend vanuit de appartementen. De deur is te bedienen met middels een sleutelsysteem.

**Trap en traphek**  
De hoofdtrap wordt uitgevoerd in prefab beton. De trap naar de parkeerkelder wordt uitgevoerd in staal met stalen treden. Op de trapboom wordt een stalen hekwerk toegepast.

**Vluchttrap**  
De profilering en hekwerkframe van de vluchttrap is van staal.

**Plafonds**  

- In de entreehal worden de plafonds voorzien van spackwerk of indien nodig een geluidsbeperkende uitvoering.

- In de parkeerkelder worden de plafonds voorzien van een isolatielaag
- In het trappenhuis worden de plafonds voorzien van spackwerk of indien nodig een geluidsbeperkende uitvoering.
- In de galerijen zijn de plafonds van prefabbeton.

**Vloerafwerking**  

- In de entreehal wordt een tegel vloer gerealiseerd met een schoonloopmat bij de entreedeur.
- In het trappenhuis worden de bordessen uitgevoerd in prefab beton.
- In de galerijen worden de vloeren uitgevoerd in prefab beton.
- In de parkeerkelder wordt de vloer uitgevoerd in straatwerk met belijning uitgevoerd in straatwerk voor de parkeervakken.

**Wandafwerking**  

- In de entreehal worden de wanden grotendeels voorzien van houten beplating en deels van stukwerk.
- In het trappenhuis worden de wanden voorzien van stukwerk in de kleur wit.
- In de galerijen worden de wanden voorzien van houten plankbekleding.
- In de parkeerkelder zijn de wanden van de bergingen van houtskeletbouw.

**Balustrades galerijen**  
De balustrades van de galerijen worden uitgevoerd in stalen hekken.

**Algemene installatie**  
**Lift**  
Het appartementengebouw wordt voorzien van een zogenaamde brandcardlift.

**Ventilatie**  
De algemene ruimten worden natuurlijk geventileerd en natuurlijk afgezogen.

**Verlichting**  
De woningen worden bij de voordeur voorzien van verlichting en is aangesloten op de algemene meterkast. De entree is voorzien van een lichtpunt. Het trappenhuis is op elke verdieping voorzien van een lichtpunt. De verlichting wordt voorzien van een tijd/schemerschakelaar.

**Elektra voorzieningen**  
De installatie in de algemene ruimtes voldoet aan de eisen van de NEN1010. De

appartementen worden voorzien van een videofooninstallatie, nabij de hoofdentree wordt de buitenpost van de videofooninstallatie geplaatst.

**Algemene berging**  
De algemene berging in de parkeerkelder is voorzien van een uitstortgootsteen en verlichting.

**Postkasten**  
Bij de entree, naast de entreedeur worden plaatstalen postkasten en het beltableau geplaatst in een nader te bepalen kleur voorzien van huisnummer.

## 5. DE APPARTEMENTEN

**Binnenwanden**  
De binnenwanden van de woning worden samengesteld uit licht beton wandelementen met een dikte van 10 resp. 7cm.

**Binnendeuren en -kozijnen.**  
De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. De opdekdeuren worden geplaatst in stalen kozijnen met bovenlichten van blank glas. De meterkast is een prefabkast.

**Plafond-, wand- en vloerafwerking**

**Plafondafwerking**  
Alle betonplafonds in het appartement worden voorzien van spackwerk, met uitzondering van, het plafond van de meterkast. De V-naden van de plaatindeling blijft in het zicht. Het plafond in de technische wordt deels afgewerkt met houten beplating.

**Wandafwerking**  
De wanden binnen het appartement worden behangklaar groep 3 van de stuka-doorsrichtlijnen afgewerkt. Dit houdt in dat de wanden geschikt zijn voor een bouwbehang. Bij behangklaar is de wand gereed om met dikker behang te behangen. Oneffenheden zijn hierbij toegestaan. Bij oneffenheden moet u denken aan bultjes en ruwe plekken op de muur. Om die reden is het niet geschikt om hier direct overheen te schilderen of om standaard behang te plaatsen. Daarvoor dient u de wanden sausklaar te maken. De wanden in de meterkast worden niet afgewerkt.







## MEER INFORMATIE

Voor nadere toelichting, vragen en opmerkingen neemt u contact op met de verkopende makelaars:



Dijkstra Makelaardij  
telefoon: 0594 - 50 15 01  
[info@dijkstramakelaardij.nl](mailto:info@dijkstramakelaardij.nl)



Makelaardij NieNoord  
Telefoon: 0594 - 51 13 03  
[info@makelaardijnienoord.nl](mailto:info@makelaardijnienoord.nl)



# Het Noorderlicht



*Samen* **BOUWZAKEN.**

Samen Bouwzaken.

Aannemer

[www.samenbouwzaken.nl](http://www.samenbouwzaken.nl)



Dijkstra Makelaardij

telefoon: 0594 50 15 01

[info@dijkstramakelaardij.nl](mailto:info@dijkstramakelaardij.nl)



Makelaardij NieNoord

Telefoon: 0594 51 13 03

[info@makelaardijnienoord.nl](mailto:info@makelaardijnienoord.nl)