



de Tuinen  
**VAN SANDOEL**

# **24 moderne appartementen**

Fase 1 - Gebouw A





de Tuinen  
VAN SANDOEL

## Een woord vooraf

Op de locatie van de voormalige Koloszaal in de wijk Sandoel in Raamsdonkveer zullen 56 appartementen gerealiseerd worden. Verdeeld over 3 gebouwen. Gebouw A bestaat uit 24 appartementen, gebouw B uit 20 appartementen en gebouw C uit 12 appartementen. De brochure die nu voor je ligt is gericht op gebouw A.

Heb je na het doornemen van deze brochure nog vragen, neem dan gerust contact op met het verkoopteam van Mol & Roubos Makelaardij. De contactgegevens vind je op de achterzijde van de brochure.

Namens het hele team van 'De Tuinen van Sandoel' wensen we je veel leesplezier!

de Tuinen van Sandoel

# Wonen in Raamsdonksveer



# Inhoudsopgave



Het plan in het kort	6	De keuken en de badkamer	40
Het leven in en om Raamsdonksveer	8	Over de makelaar	42
De situatie	14	Duurzaamheid	44
Over de ontwikkelaars	16	Het vervolgtraject	46
Het ontwerp	18	Over de aannemer	48
Over de architect	20	De VvE	50
Plattegronden	22	Over het balkon	52

Van harte  
welkom in  
Raamsdonksveer!

## Disclaimer

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe tekstuele, architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking, zonder dat e.e.a. afbreuk doet aan de kwaliteit. De ingeschreven maten op de tekening zijn "circa" maten en zijn naar beneden afgerond. Het in kleur afgebeelde geveelaanzicht en de 3D afbeeldingen zijn een impressie, zodat hieraan geen rechten ontleend kunnen worden.



De Koloszaal maakt plaats voor 3 prachtige wooncomplexen!



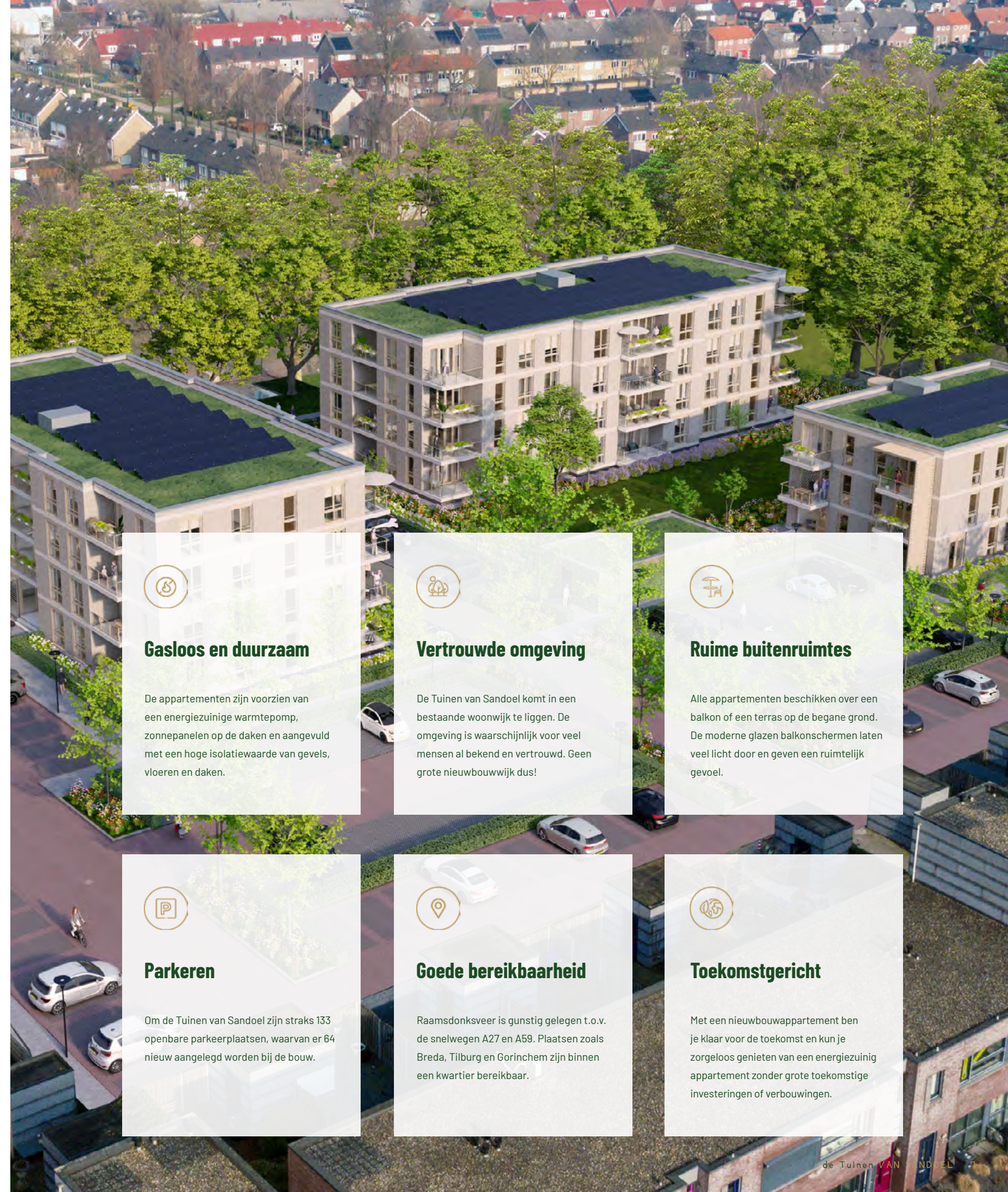
Het plan in het kort

## De Tuinen van Sandoel

Het Sandoel, 't ouwe Sandoel, afgebroken rond 1970 bestond uit veel straten en steegjes. Sant is zand, 'Doel' is de greppel (grens) tussen twee stukken land. Alleen de naam herinnert nog aan de plek waar eerst al die kleine huisjes stonden met straten en steegjes, met zand, greppels en water.

Over een tijdje staan hier drie prachtige appartementsgebouwen. Modern, eigentijds en met zorg ontworpen. Omgeven door weelderig groen. 56 appartementen, grote, minder grote en kleine. Voor ieder wat wils. Door drie compacte gebouwen te realiseren, wordt het bebouwde oppervlak veel kleiner dan de huidige bebouwing, waardoor ruimte ontstaat voor groen en extra parkeerplaatsen.

De appartementen variëren in grootte tussen de 56 m<sup>2</sup> en 108 m<sup>2</sup>. Daarmee zijn er appartementen beschikbaar voor starters, doorstromers en senioren. Naast ons streven om goed ingedeelde appartementen te maken, bouwen wij ook duurzame appartementen, met een laag energieverbruik, zodat je woonlasten laag blijven. Ieder appartement beschikt over een eigen warmtepomp met vloerverwarming, zonnepanelen voor de opwekking van elektriciteit en een goede isolatie van gevels en daken. Tevens wordt in alle appartementen driedubbele beglazing toegepast. Alle appartementen beschikken over een eigen balkon.



### Gasloos en duurzaam

De appartementen zijn voorzien van een energiezuinige warmtepomp, zonnepanelen op de daken en aangevuld met een hoge isolatiewaarde van gevels, vloeren en daken.



### Vertrouwde omgeving

De Tuinen van Sandoel komt in een bestaande woonwijk te liggen. De omgeving is waarschijnlijk voor veel mensen al bekend en vertrouwd. Geen grote nieuwbouwwijk dus!



### Ruime buitenruimtes

Alle appartementen beschikken over een balkon of een terras op de begane grond. De moderne glazen balkonschermen laten veel licht door en geven een ruimtelijk gevoel.



### Parkeren

Om de Tuinen van Sandoel zijn straks 133 openbare parkeerplaatsen, waarvan er 64 nieuw aangelegd worden bij de bouw.



### Goede bereikbaarheid

Raamsdonksveer is gunstig gelegen t.o.v. de snelwegen A27 en A59. Plaatsen zoals Breda, Tilburg en Gorinchem zijn binnen een kwartier bereikbaar.



### Toekomstgericht

Met een nieuwbouwapartement ben je klaar voor de toekomst en kun je zorgeloos genieten van een energiezuinig appartement zonder grote toekomstige investeringen of verbouwingen.



### De locatie

## Het leven in Raamsdonksveer

Raamsdonksveer is een gezellig dorp in de gemeente Geertruidenberg en kent een rijke geschiedenis. Dat is o.a. te zien aan de vele monumenten die er te vinden zijn. Raamsdonksveer staat bekend om de pittoreske haven die wordt omringd door gezellige restaurantjes en cafés.

Raamsdonksveer wordt voor het eerst genoemd in 1273 als "Dunc". Later ontstonden twee kernen: Raamsdonk-dorp en Raamsdonksveer. In het "Veer" woonden voornamelijk schippers, vissers, polder- en griendwerkers. Het "Dorp" was meer gericht op de landbouw. In 1840 woonden er in Raamsdonksveer 1856 mensen, nu is dat gegroeid naar ruim 12.000. Maak een leuke wandeling door Raamsdonksveer en kom meer te weten over de rijke geschiedenis.

Raamsdonksveer kent vele voorzieningen. Er zijn meerdere supermarkten te vinden, verschillende scholen en genoeg speciaalzaken voor je dagelijkse behoeften. Een omgeving waar je niks tekort zal komen.



## Ligging

# Het leven om Raamsdonksveer

Geertruidenberg, ook wel bekend als de 'Vestingstad aan de Biesbosch' en Raamsdonksveer zijn twee plaatsen die al jaren onafscheidelijk van elkaar zijn. De twee plaatsen zijn door een brug over de rivier De Donge met elkaar verbonden. De Donge is ook de poort naar het Nationaal Park "De Biesbosch".

Vroeger hoorde Geertruidenberg bij de provincie Holland, maar tegenwoordig ligt deze stad in de provincie Brabant. Gezellig een drankje op het terras? Ga dan naar de markt bij de Geertruidkerk. Hier zijn genoeg gezellige cafés te vinden om met vrienden en familie een middag of avond te vertoeven.

Wil je graag een dagje winkelen in de grote stad? Dat komt goed uit! Raamsdonksveer ligt op het kruispunt van de **A59** en **A27** en heeft daardoor een goede en snelle verbinding met steden als: **Rotterdam, Den Haag en Eindhoven**. Wil je liever iets dichterbij huis blijven? Dan liggen de gezellige centra van **Dordrecht, Tilburg, Breda** en **'s-Hertogenbosch** op nog geen half uurtje rijden.

Ben je eerder toe aan rust en stilte? Bezoek dan het Nationaal Park "De Biesbosch". Een beschermd natuurgebied en één van de grootste waardevolle natuurgebieden van ons land. Een oneindig grote 'achtertuin'.



## Een veelzijdige omgeving!



De oude binnenstad van Geertruidenberg met de Geertruidkerk is een sfeer- en pittoresk en historisch centrum.



De witte fiets- en wandelbrug is de verbindende factor tussen Raamsdonksveer en Geertruidenberg.



Nationaal Park "De Biesbosch", ideaal voor de watersporter of natuurliefhebber!



Gezellige straatjes met authentieke woningen om in te verdwalen.

A wide-angle photograph of a park scene. In the foreground, a pond is surrounded by tall reeds and other aquatic plants. The water reflects the sky and the surrounding trees. In the middle ground, a large, well-maintained green lawn stretches across the frame. Behind the lawn, a row of houses with red-tiled roofs is visible, partially obscured by a dense line of trees. The trees show various shades of autumn colors, including greens, yellows, oranges, and browns. The sky is filled with soft, white clouds. The overall atmosphere is peaceful and scenic.

Het prachtige Koningspark  
ligt op slechts enkele minuten  
wandelen van het project.

# De situatie



Gelegen tussen  
bestaand en  
nieuw groen!

## Gebouwen

De drie gebouwen zijn harmonieus gesitueerd. Door de ruime opzet van het plan heeft ieder appartement een mooi uitzicht en een gunstige bezonning.

## Tuinontwerp

Het tuinontwerp kenmerkt zich door een aantal praktisch gesitueerde wandelroutes tussen de gebouwen, die aansluiten op de bestaande paden structuur.

## Parkeerplaatsen

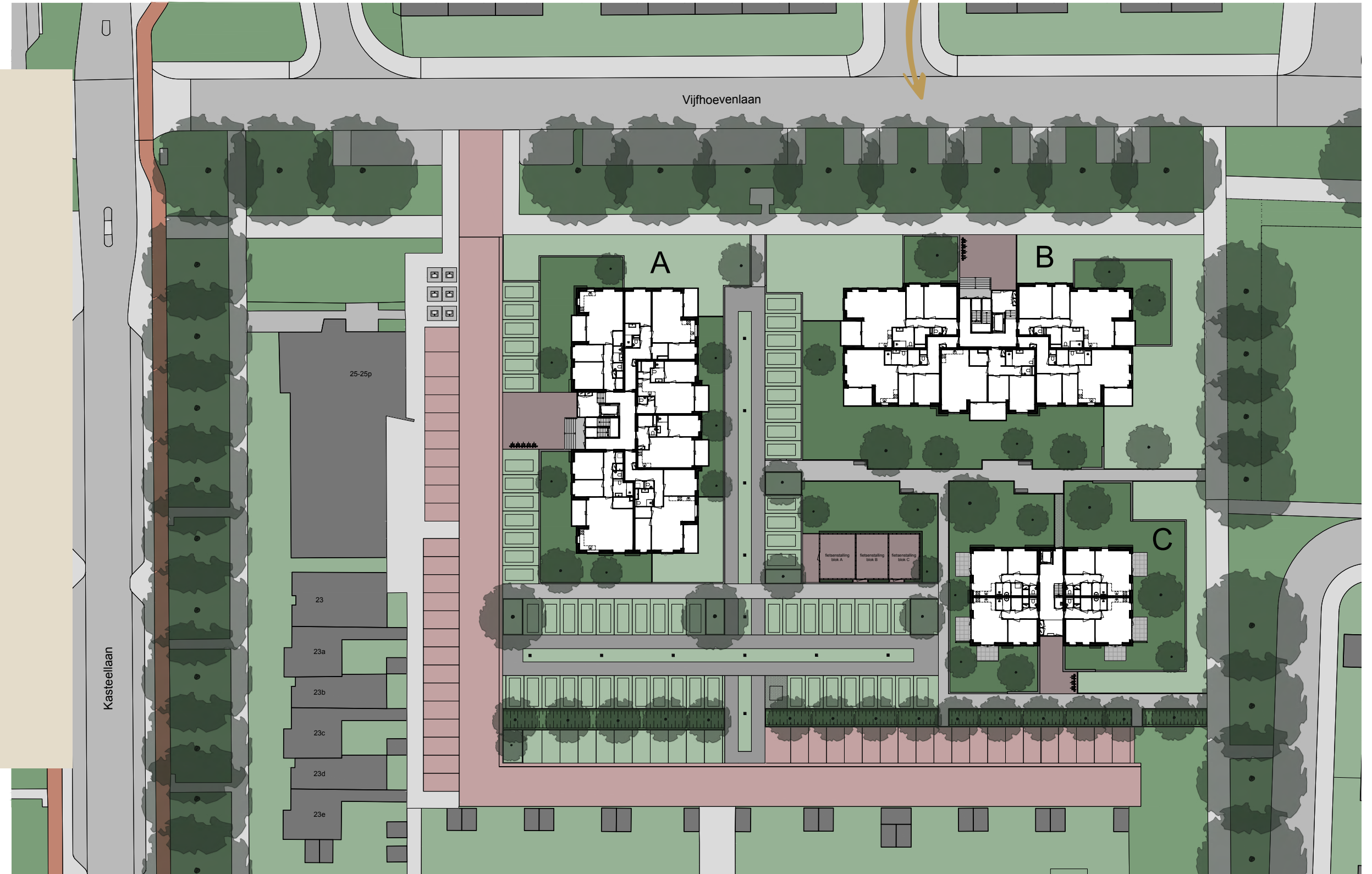
De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen zijn zodanig uitgelegd dat voor ieder gebouw op korte afstand een parkeerplaats te vinden is.

## Wegenstructuur

De wegenstructuur wordt zodanig dat er geen doorgaand verkeer in de hof is. De inrit vanaf de Vijfhoevenlaan blijft gehandhaafd en de doorsteek naar de Varenstraat kan alleen met de fiets of te voet.

## Fietsenberging

Tussen de gebouwen komt een gemeenschappelijke fietsenberging met afgescheiden gedeeltes voor ieder gebouw. In de afsluitbare fietsenberging komen oplaadpunten voor elektrische fietsen.





# Over de ontwikkelaars

## Willigen Partners Vastgoedontwikkelaars

De geschiedenis van Willigen Partners gaat terug tot de jaren zeventig van de vorige eeuw. Gestart als architectenbureau in Herwijnen, werd al snel de overstap gemaakt naar eigen ontwikkelingen van initiatief tot ontwerp en verkoop. In de jaren negentig werd vanuit Vianen het bedrijf verder geprofessionaliseerd en werden woningbouwprojecten ontwikkeld in Midden Nederland.

Bij de huidige projecten ligt de focus nog steeds op het maken van mooie woningen of appartementengebouwen, met aandacht voor duurzaamheid en kwaliteit. Vanuit het huidige kantoor in Utrecht worden momenteel de meeste projecten in de Randstad, het Rivierengebied en West-Brabant gerealiseerd.



Michel van Es

Samen  
tot het  
uiterste!

## HK Vastgoed

De geschiedenis van HK Vastgoed gaat slechts 8 jaar terug. We zijn een jonge onderneming uit Veenendaal die echt het verschil wil maken in de vastgoedwereld. We zitten altijd boordevol energie, zijn daadkrachtig en gedreven door passie voor onroerend goed.

De afgelopen jaren hebben we diverse mooie projecten mogen afronden waar we erg trots op zijn. In 2017 hebben we ons eerste ontwikkelproject afgerond. In de jaren daarna zijn er diverse projecten gevolgd. De laatste jaren ligt de focus vooral op woningbouw, gezien de mooie uitdaging die dat met zich meebrengt. Wij richten ons voornamelijk op Brabant, Utrecht en Gelderland. Maar we sluiten zeker niet uit dat er in de komende jaren meer provincies bij gaan komen.



Pieter van den Hatert



Jacco Klaassen





Een fijne en groene omgeving.



Het project

## Het ontwerp

De wijziging van de huidige Koloszaal naar een woningbouwproject op deze locatie is groot. De randen en omgeving van het plan zijn momenteel groen. Bij de ontwikkeling staat voorop dat het groen weer terug moet komen in het plan en daarin een belangrijke rol speelt.

Het ontwerp voor de appartementen is rondom een groen binnengebied ontwikkeld. Belangrijk is dat het omliggende groen weer in het plan door zal lopen. Door 3 gebouwen te realiseren rond een groengebied is dit weer gelukt.

De appartementen zijn als paviljoens in het groen ontworpen. De horizontale belijning, het vele glas van verdieping tot verdieping en de lichte steen accentueren dat.

Het terrein is samen met een landschapsarchitect ontworpen, waarbij ook de biodiversiteit van de beplanting aandacht heeft gekregen. Ook de parkeerplaatsen zullen deels in een half verharding uitgevoerd worden. In de gevels van de appartementen zijn op enkele plaatsen nestkasten voor gierzwaluwen en vleermuizen opgenomen.

De projectnaam van het plan 'De Tuinen van Sandoel' verwijst naar het verleden en krijgt door het groene karakter weer een nieuwe betekenis.



Betrokken partijen

## Bijl Architecten

Bijl Architecten is een architectenbureau uit Utrecht wat al sinds 1988 aan diverse projecten in heel Nederland werkt. Naast utiliteitsbouw houdt Bijl Architecten zich ook bezig met woningbouwprojecten.

Met onze gebouwen streven we naar expressieve architectuur waarbij we vanuit ons hart werken en niet vanuit ons ego. De ontwerpen worden zorgvuldig ingepast in de omgeving en de uitgangspunten worden per project goed geanalyseerd. In het krachtenveld van het samen realiseren van een project neemt Bijl Architecten een centrale plaats in het samenspel van opdrachtgever en de uitvoerende partij.

Een handschrift zal zeker te herkennen zijn maar door de steeds nieuwe randvoorwaarden van elke situatie zal ieder ontwerp weer uniek zijn en voor die specifieke plek zijn ontworpen.



Wij werken vanuit  
ons hart en niet  
vanuit ons ego.



# De plattegronden

## Appartementen gebouw A

**Type A :** Bouwnummer 1, 7, 13, 19

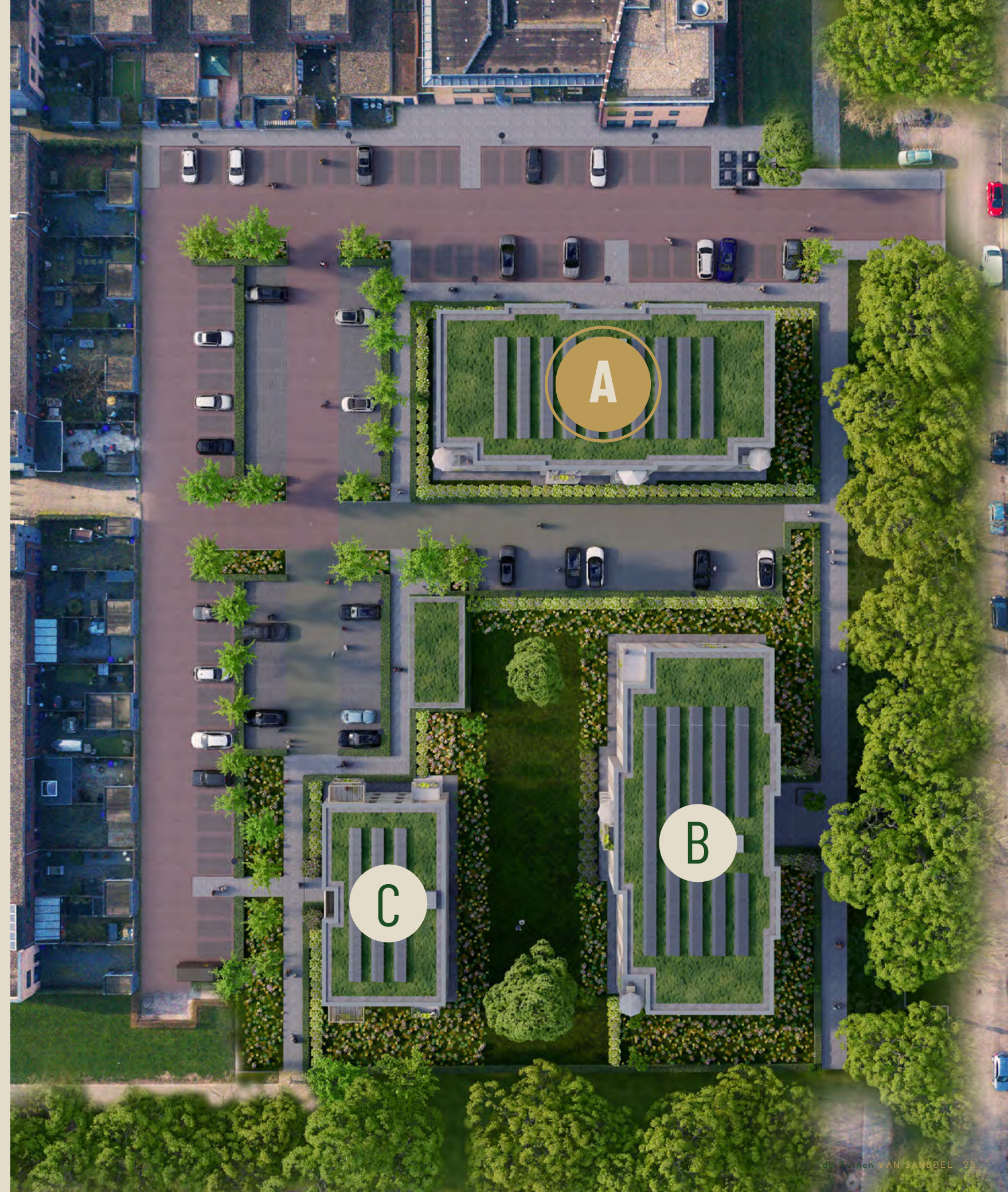
**Type B :** Bouwnummer 2, 8, 14, 20

**Type C :** Bouwnummer 3, 9, 15, 21

**Type D :** Bouwnummer 4, 10, 16, 22

**Type E :** Bouwnummer 5, 11, 17, 23

**Type F :** Bouwnummer 6, 12, 18, 24



# Overzichten van gebouw A



Souterrain met bergingen en bijbehorende bouwnummers.



Overzichtsplattegrond met type en bouwnummers.



# TYPE A

Bouwnummer: 1, 7, 13, 19

# Plattegrond



Schaal 1:75

Weids uitzicht met de avondzon op je balkon.



## Kenmerken

- Gelegen op het noordwesten
- Twee slaapkamers
- Ruime inpandige berging
- Efficiënte indeling

## Oppervlaktes

- Woonoppervlak: 81 m<sup>2</sup>
- Keuken/woonkamer: 35 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 1: 14 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 2: 9 m<sup>2</sup>
- Badkamer: 4 m<sup>2</sup>
- Inpandige berging: 3 m<sup>2</sup>
- Balkon: 7 m<sup>2</sup>



# TYPE B

Bouwnummer: 2, 8, 14, 20

# Plattegrond



Schaal 1:75

Een compleet appartement met een mooi hoekbalkon.



### Kenmerken

- Gelegen op het noordoosten
- Twee slaapkamers
- Mogelijkheid om een aparte eetkamer te realiseren

### Oppervlaktes

- Woonoppervlak: 89 m<sup>2</sup>
- Keuken/woonkamer: 34 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 1: 16 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 2: 8 m<sup>2</sup>
- Badkamer: 5 m<sup>2</sup>
- Inpandige berging: 4 m<sup>2</sup>
- Balkon: 8 m<sup>2</sup>



# TYPE C

Bouwnummer: 3, 9, 15, 21

Plattegrond



Schaal 1:75

Fijn tweekamer appartement met een ruime slaapkamer.



## Kenmerken

- Gelegen op het zuidoosten
- Eén ruime slaapkamer
- Fijn balkon aan de woonkamer

## Oppervlaktes

- Woonoppervlak: 56 m<sup>2</sup>
- Keuken/woonkamer: 27 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer: 12 m<sup>2</sup>
- Badkamer: 5 m<sup>2</sup>
- Inpandige berging: 2 m<sup>2</sup>
- Balkon: 7 m<sup>2</sup>







# TYPE D

Bouwnummer: 4, 10, 16, 22

# Plattegrond



Schaal 1:75

## Fijn tweekamer appartement met balkon.



### Kenmerken

- Gelegen op het zuidoosten
- Eén ruime slaapkamer
- Ruime bijkeuken
- Veel bergruimte

### Oppervlaktes

- Woonoppervlak: 57 m<sup>2</sup>
- Keuken/woonkamer: 29 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 1: 12 m<sup>2</sup>
- Badkamer: 4 m<sup>2</sup>
- Inpandige berging: 3 m<sup>2</sup>
- Balkon: 7 m<sup>2</sup>



# TYPE E

Bouwnummer: 5, 11, 17, 23

Plattegrond



Schaal 1:75

Ruim appartement gelegen op het zuidoosten.



## Kenmerken

- Gelegen op het zuidoosten
- Twee slaapkamers
- Uitzicht op het groen
- Tweede toilet in de badkamer
- Veel zonlicht

## Oppervlaktes

- Woonoppervlak: 92 m<sup>2</sup>
- Keuken/woonkamer: 34 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 1: 16 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 2: 10 m<sup>2</sup>
- Badkamer: 5 m<sup>2</sup>
- Inpandige berging: 4 m<sup>2</sup>
- Balkon: 8 m<sup>2</sup>



# TYPE F

Bouwnummer: 6, 12, 18, 24

# Plattegrond



Schaal 1:75

Royaal appartement met een ruime woonkamer-keuken van maar liefst 44 m<sup>2</sup>.



### Kenmerken

- Gelegen op het zuidwesten
- Twee slaapkamers
- Tweede toilet in de badkamer
- Ruime bijkeuken

### Oppervlaktes

- Woonoppervlak: 95 m<sup>2</sup>
- Keuken/woonkamer: 44 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 1: 15 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 2: 9 m<sup>2</sup>
- Badkamer: 5 m<sup>2</sup>
- Inpandige berging: 4 m<sup>2</sup>
- Balkon: 7 m<sup>2</sup>



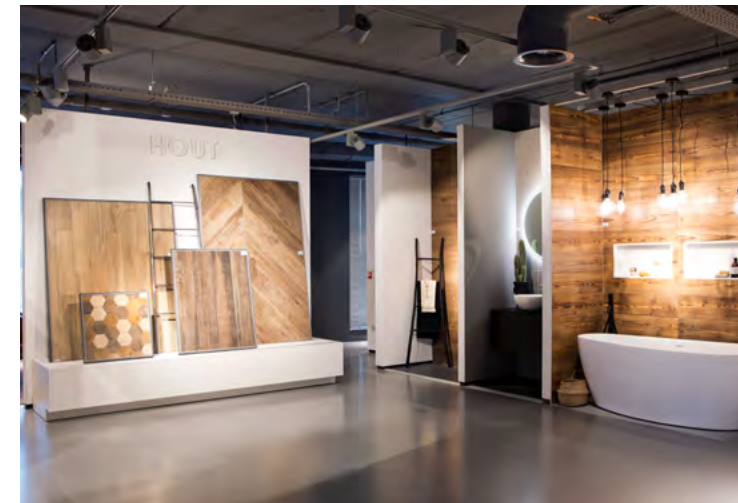
# Je woonwensen komen tot leven

Een nieuw huis! Daar komt heel wat bij kijken. Oriënteren, inspiratie opdoen, rondkijken en keuzes maken. Weet jij al hoe je jouw nieuwe keuken en badkamer gaat inrichten? Je bent van harte welkom om inspiratie op te doen in onze unieke, interactieve belevingsshowroom in Waardenburg. Direct langs de A2 vind je 4500 m2 aan inspiratie en beleving. Dankzij het ruime aanbod, deskundig advies en een uitstekende service vind je gegarandeerd de stijl die bij jou past.

Huysinc, voorheen Van Wanrooij Warenhuys, is al ruim 40 jaar dé specialist in keukens, sanitair en tegels. Voor project De Tuinen van Sandoel zijn we de leverancier voor jouw nieuwe keuken en badkamer. We laten je in onze showroom graag alle (bouwkundige) mogelijkheden zien.

## Voel je thuis

In onze showroom vind je verschillende merken met oneindig veel stijlen. Om je te helpen kiezen hebben we vier stijlhuizen ingericht; puur, modern, trendy en klassiek. Kies je toch liever vanuit een materiaaltype, zoals hout, beton, marmer of mozaïek? Dan is onze inspiratie verdieping iets voor jou. Uiteraard staan onze enthousiaste gastvrouwen en adviseurs samen klaar om al je vragen te beantwoorden.



## Tot in de puntjes!

Met behulp van de innovatieve tools in onze showroom brengen onze adviseurs jouw woonwensen pas écht tot leven. Ontwerp bijvoorbeeld virtueel een Huyscollectie-keuken met de Touch Reality-tafel. Of kom met de VR-tool midden in je toekomstige keuken of badkamer te staan. In de paskamer test je je beoogde keuken- en badkamer opstelling op ware grootte. In onze Kookstudio zie je meteen hoe je jouw nieuwe keukenapparatuur kunt gaan gebruiken. Genoeg te doen én te beleven dus!

## De voordelen van Huysinc

Omdat wij als Huysinc nauw betrokken zijn bij nieuwbouwproject De Tuinen van Sandoel, is veel informatie over jullie nieuwe woning al bij ons bekend. Denk daarbij aan de uitstraling, omgeving en bouwkundige details. Daardoor kunnen we je nóg beter van advies voorzien en meedenken over de verschillende mogelijkheden om tot jouw droomhuis te komen. Ook houden we tijdens de bouw nauw contact met de aannemer. Zo leiden we al jouw woonwensen in goede banen.

Al onze adviseurs hebben kennis van zaken. Over ons uitgebreide assortiment, over alle apparatuur én over de (bouwkundige) mogelijkheden in je woning. Ontzorgen zit in ons DNA. Daarnaast denken we graag mee over het gebruik van kleuren en materialen. Bij ons mag je een eerlijk, transparant en deskundig advies verwachten. Onze klanten waarderen ons dan ook om onze klantvriendelijkheid, professionaliteit en service.

## Zien we je snel?

Binnenlopen voor inspiratie kan altijd. Wil je samen met een adviseur dieper in het ontwerp en de mogelijkheden duiken? Dan is het handig om even een afspraak te plannen via 0418-55 66 66 zodat we uitgebreid de tijd hebben om je te adviseren.

Huysinc is trotse projectleverancier van keukens en badkamers van De Tuinen van Sandoel.

**huysinc**  
VOEL JE THUIS



# Mol & Roubos Makelaardij



**Wonen. Wensen. Werkelijkheid.** Je wilt een eigen woning, je wilt groter of juist kleiner, of gelijkvloers. Met of zonder tuin. In de natuur of toch juist dichtbij de kern. Zo veel wegen die je kunt inslaan – ook letterlijk. Als verkopende partij wil je de beste deal voor de woning die je nu hebt. Hoe vind je de koper die er helemaal voor gaat? Ondertussen droom je van jouw nieuwe thuis.

En je nieuwe thuis zou zomaar een appartement in het mooie nieuwbouwproject 'De Tuinen van Sandoe!' kunnen zijn. Ruim opgezet met aandacht voor een groene omgeving.

Mol & Roubos Makelaardij is vanaf het eerste begin betrokken geweest bij de ontwikkeling. Met enthousiasme hebben we samen met de ontwikkelaars gewerkt om te komen tot dit prachtige project. Overweeg je om de stap te nemen, dan starten we graag samen met jou het traject van kopen, maar ook dat van verkopen van je eigen huis als dat aan de orde is.

Een optimale en professionele voorbereiding leidt tot een besluit waar je blij van wordt. Wij doen graag met je mee!



Neem contact met ons op, dan komen we graag bij je langs, we beginnen samen aan het proces.

**Mol & Roubos Makelaardij**  
Gangboord 1b  
4941 RE Raamsdonksveer

**Telefoon** 0162 - 57 16 30  
**E-mail** [info@molroubos.nl](mailto:info@molroubos.nl)  
**Website** [www.molroubos.nl](http://www.molroubos.nl)

'k Zie zo gère al die huskes  
in die stegskes klen en kroem.  
Joenges mee j die houtre kloempe  
kleppre es nen echte troem.

# Met het oog op de toekomst

## Gasloos en energiezuinig

Naast een zeer goede isolatie van vloeren, gevels en daken zijn de woningen uitgevoerd met een moderne lucht-water warmtepomp. Uit de buitenlucht wordt de benodigde warmte gehaald die omgezet wordt in warm water voor de vloerverwarming en warmtapwater voor de keuken en badkamer. Je bent hiermee optimaal voorbereid op de toekomst en draagt weer een steentje bij aan het milieu. Door het toepassen van zonnepanelen op het dak gaat je elektriciteitsrekening ook nog eens omlaag. Zie voor de exacte specificaties per woning de technische omschrijving.

## Duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen

Een nieuwbouwwoning heeft het voordeel van onderhoudsvriendelijke materialen die de eerste jaren geen onderhoud nodig hebben, waaronder duurzaam geproduceerde kunststof buitenkozijnen.



Zonnepanelen op het dak van de appartementen



# Voordelen

- ✓ Laag energieverbruik door gebruik van warmtepomp en zonnepanelen
- ✓ Geen gasaansluiting, dus geen investering meer in de toekomst
- ✓ Zeer goede isolatie van gevels en daken
- ✓ Onderhoudsarme materiaal toepassingen



## Goede geluidsisolatie

De appartementen voldoen aan de nieuwste normen voor geluidsisolatie en de verdiepingsvloeren zijn voorzien van een zwevende dekvloer voor extra contactgeluidsisolatie.

Hoe nu verder?

# Het vervolgtraject

Het kopen van een woning of appartement is geen alledaagse bezigheid. Je dient dit weloverwogen te doen. In het kort geven wij de vervolgstappen weer om de juiste keuze te maken.

## 1. Start verkoop

Bij de start van de verkoop hanteren wij een inschrijfperiode. Je kunt je belangstelling voor de koop van een woning of appartement aangeven op het (digitale) inschrijfformulier, samen met een aantal persoonlijke gegevens. Je kunt hierop meerdere voorkeuren van woningtypes aangeven. Na de inschrijfperiode worden de woningen toegewezen en kan de makelaar je uitnodigen voor een verkoopgesprek. Je krijgt gedurende een bepaalde periode een optie op een woning of appartement, om zaken zoals financiering of de waarde van je eigen woning nader te onderzoeken en een definitieve keuze te maken.

## 2. Overgaan tot aankoop

Wanneer je besluit tot aankoop over te gaan, maakt de makelaar de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst op. De koopovereenkomst is voor de aankoop van het appartementsrecht. De aannemingsovereenkomst is voor de bouw van het appartement. In deze overeenkomsten kun je een ontbindende voorwaarde voor financiering laten opnemen. Je hebt dan twee maanden de tijd om een definitieve financieringsofferte aan te vragen. Zolang wij nog geen onherroepelijke bouwvergunning hebben, is er van onze zijde ook nog een opschortende voorwaarde. De bouwvergunning moet er immers zijn om te kunnen starten met bouwen.

## 3. De notariële overdracht

Wanneer al deze voorwaarden vervuld zijn en wij minimaal 60% van de woningen verkocht hebben, gaan we de start van de bouw plannen. Je ontvangt dan een uitnodiging van de notaris om de grond of het appartementsrecht op naam te krijgen; de notariële overdracht.

## 4. Je persoonlijke wensen bespreken

In de tussentijd krijg je de uitnodiging om met de kopersbegeleider van het project je individuele wensen door te spreken. We hebben daarvoor een uitgebreide kopers-keuze lijst met standaard opties. Maar ook het verplaatsen van een binnenwand of deur behoort tot de mogelijkheden, mits de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit. Verder ontvangt u een uitnodiging van Huysinc, waar u vloer- en wandtegels en sanitair kunt uitzoeken.

Het kopen van een woning is geen alledaagse bezigheid.

Start verkoop: Documenten en inschrijfformulieren beschikbaar  
14 september 2023

Inschrijfformulieren digitaal inleveren

Toewijzing woning

JA

NEE

Gesprek: Samen met de makelaar bespreek je de verkoopdocumenten.

Je gegevens worden opgenomen in de reservelijst.

Overgaan tot aankoop:  
Tekenen van de documenten

Bedenkijd:  
7 dagen

Je persoonlijke wensen bespreken met de kopersbegeleider

Notariële overdracht

Start bouw!

Planning: Q1 2024





Wij gaan verder dan  
bouwen alleen.

Betrokken partijen

## Bouwbedrijf Timmer

Bouwbedrijf J.G. Timmer uit Kesteren is een jong, dynamisch familiebedrijf met een enthousiast en betrokken team van ruim 50 medewerkers.

In Midden Nederland realiseren we met ons team een diversiteit aan bouwprojecten. Of het nu gaat om een bedrijfspand, stijlvolle woning, recreatiewoning of een appartementencomplex, wij staan klaar met een advies op maat, een praktische oplossing en een efficiënte uitvoering. Als aannemer beschikken we over vakmanschap én modern materieel waardoor onze kracht flexibel en efficiënt blijft.

Bouwbedrijf J.G. Timmer gaat verder dan bouwen alleen. Onze ervaren interieurafdeling verzorgt de complete inrichting voor onze bouwprojecten van ontwerp tot realisatie. Specialismes zijn onder andere het realiseren van uw droomkeukens, kastenwanden of handgemaakte tafels.

Wij nemen je graag mee in het bouwproces van De Tuinen van Sandoel in Raamsdonksveer.



**J.G. Timmer**  
BOUWBEDRIJF

Vereniging van eigenaren

## De VvE

Wanneer een appartementencomplex wordt gesplitst in appartementsrechten wordt automatisch een VvE opgericht. Deze VvE behartigt de gezamenlijke belangen van alle appartementseigenaren in het gebouw. De notaris verzorgt de oprichting. Daarbij wordt een splitsingsakte opgesteld waarin diverse zaken worden afgesproken. Iedereen die een appartement koopt is van rechtswege verplicht lid te worden van de VvE. Dus zolang je eigenaar bent van het appartement ben je ook lid. Dit is overigens geen straf, in de VvE worden namelijk alle gezamenlijke zaken geregeld. Denk hierbij aan schoonmaak van het trappenhuis, de opstalverzekering, reservering voor groot onderhoud etc. Deze kosten worden door alle appartementseigenaren gezamenlijk betaald.

Om ervoor te zorgen dat hiervoor voldoende geld in kas is worden er iedere maand servicekosten in rekening gebracht. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat het gebouw er mooi en representatief uit blijft zien en dat je niet met onverwachte kosten wordt geconfronteerd.

De hoogte van de servicekosten is van verschillende zaken afhankelijk. Gezamenlijk met de andere eigenaren wordt besloten wat er precies door de VvE wordt geregeld. Je kunt als VvE bijvoorbeeld kiezen dat wekelijks het trappenhuis wordt gereinigd, maar het zou ook eens in de twee weken kunnen. Dit soort zaken zorgen ervoor dat de hoogte van de servicekosten kunnen fluctueren. Dergelijke zaken worden in de jaarlijkse vergadering afgestemd.

Een andere reden waarom het ene appartement meer servicekosten betaald dan de andere is de oppervlakte van het appartement. Een groter appartement betaald eerlijkerwijs ook meer servicekosten dan een kleiner appartement. Deze verdeling wordt in de splitsingsakte vastgelegd.

De hoogte van de voorlopige servicekosten zijn in een separaat document vastgelegd.

Door de VvE word je niet met onverwachte kosten geconfronteerd.

Voor uw balkon of terras

## Exclusieve dakterrassen

De luxe sfeer van je appartement helemaal doortrekken naar buiten? Kies voor een hoogwaardige terrasvloer van Exclusieve Dakterrassen! Met onze onderhoudsarme keramische terrastegels realiseren wij een prachtige afwerking van je balkon. Op onze showtuin kun je kiezen uit tientallen soorten tegels, met een houtlook, natuursteenlook, betonlook of een mozaïekpatroon. Ontdek ook onze buitenverlichting, bloembakken (met berekening) of kunstgras om je balkon helemaal compleet te maken!

Als bewoner van De Tuinen van Sandoel krijgt u **10% korting** op de aanleg van een terrasvloer door Exclusieve Dakterrassen! Ook kan het je voordeel opleveren als we in de gebouwen meerdere terrassen tegelijk kunnen aanleggen.

Een eventuele keuze voor een dakterras is optioneel en kan na de oplevering worden gerealiseerd.

**D** EXCLUSIEVE  
DAKTERRASSEN



Klanten geven  
ons een **9.4!**



Maak vrijblijvend een afspraak om de mogelijkheden te ontdekken!

Wilt u een afspraak maken of meer informatie ontvangen? Neem dan contact op met Jarco Dirksen:

06 - 12 24 72 07

033 - 303 73 37

jarco@exclusivedakterrassen.nl

Om u zo goed mogelijk te kunnen helpen, werken we alleen op afspraak. Van harte welkom!



Voor de aanleg van terrasvloeren op daken en balkons, gebruiken wij een uniek systeem van tegeldragers. Deze dragers zijn in hoogte verstelbaar. Zo realiseren we op elke ondergrond een strakke, vlakke en stabiele terrasvloer. Op de millimeter nauwkeurig! Dit levert een veilig en comfortabel terras op.

Leidingen en kabels werken we weg in de vrije ruimte onder de tegels. Regenwater kan door de smalle voegen wegstromen en vindt zijn weg naar de afvoer. Bovendien zijn de tegels makkelijk met een zuignap op te tillen: handig voor onderhoud en inspecties! Meer lezen over dit handige systeem? Dat kan op: [www.exclusivedakterrassen.nl/tegeldragers](http://www.exclusivedakterrassen.nl/tegeldragers)



Vraag ons gratis inspiratieboek aan voor nog meer inspiratie, klantverhalen en mogelijkheden.

Scan de qr code of ga naar

[www.exclusivedakterrassen.nl/inspiratieboek](http://www.exclusivedakterrassen.nl/inspiratieboek)

Een prachtige afwerking  
van je balkon!







de Tuinen  
**VAN SANDOEL**

**Project De Tuinen van Sandoel is een ontwikkeling van Willigen Partners & HK Vastgoed. De bouw wordt uitgevoerd door Bouwbedrijf J.G. Timmer.**

Aan deze brochure met de daarin afgebeelde impressies, sfeerplattegronden, keuken- en badkamerindelingen kunnen geen rechten worden ontleend. De technische verkooptekeningen en de technische omschrijving zijn bindend.

**Inschrijven kan op: [www.detuinenvansandoel.nl](http://www.detuinenvansandoel.nl)**

Voor meer informatie:



**Mol & Roubos Makelaardij**  
Gangboord 1b  
4941 RE Raamsdonksveer  
Tel. 0162 - 57 16 30  
[info@molroubos.nl](mailto:info@molroubos.nl)  
[www.molroubos.nl](http://www.molroubos.nl)



**HK** vastgoed