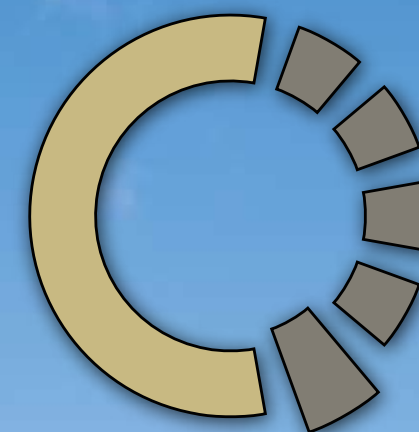




RESIDENCE
CRUQUIUS



2 penthouses

Royaal wonen op een prachtlocatie

Residence Cruquius - 2 penthouses

Hoek van Holland, juli 2025

Geachte heer/mevrouw,

Het doet ons genoegen dat u belangstelling toont voor het appartementengebouw Residence Cruquius te Hoek van Holland.

Het appartementengebouw ligt op loopsafstand van bos, zee, strand en de duinen. Het gebouw bestaat uit 8 appartementen en 2 penthouses.

In deze verkoopbrochure hebben wij de informatie gebundeld van de 2 penthouses in het appartementengebouw Residence Cruquius, zodat u zich een juist beeld kunt vormen van uw toekomstige penthouse.

Als u vragen heeft kunt u altijd contact opnemen met OGA Makelaars. De medewerkers van OGA Makelaars staan u dan graag te woord.

Met vriendelijke groet,



M.A. van der Laan





Hoek van Holland

Hoek van Holland is ontstaan door de aanleg van de Nieuwe Waterweg, als verbinding tussen de havens van Rotterdam en de Noordzee, welke werd gegraven van 1866 tot 1868. Hoek van Holland hoorde bij de gemeente 's-Gravenzande maar is in 1914 overgenomen door Rotterdam. Sinds 1973 is Hoek van Holland een deelgemeente van de gemeente Rotterdam, echter Hoek van Holland wordt meer als een dorp met eigen karakter ervaren. Hoek van Holland, in de volksmond vaak kortweg "de Hoek" genoemd, heeft 10.560 inwoners (2022) en een oppervlakte van 14,10 km².

Hoek van Holland heeft een mooi strand van ca. 250 meter breed en 3,5 km lang. Daarachter ligt een groot, ongerept en vrij toegankelijk duingebied met fiets- en wandelpaden. De duinen bij Hoek van Holland zijn onderdeel van het Jonge Duinlandschap. Hoek van Holland heeft ook een pier en in het verlengde daarvan biedt een boulevard een prachtig uitzicht op de schepen die van en naar Rotterdam varen.



In Hoek van Holland zijn verschillende leuke en onderhoudende musea:

- het Atlantikwall Museum
- het Keringhuis van de Maeslantkering
- het Nederlandse Kunstverdedigingsmuseum "Fort aan den Hoek van Holland"
- het Reddingsmuseum "Jan Lels"

Dit maakt een bezoek aan Hoek van Holland ook geschikt voor wat minder zonnige dagen van het jaar. Alle Musea houden verband met de bijzondere ligging van Hoek van Holland aan de kust en aan de Nieuwe Waterweg.

Hoek van Holland heeft twee metrostations: Hoek van Holland Haven en Hoek van Holland Strand.

Over de weg zijn Rotterdam en Den Haag gemakkelijk te bereiken. Er is ook een goede verbinding tussen Hoek van Holland en de bebouwde kom van Den Hoorn. Deze weg wordt wel de tweede ontsluitingsweg of Hoeksebaan genoemd. Daarnaast is reizen met het openbaar vervoer gemakkelijk.

Sinds maart 2023 is metrolijn B in gebruik. Deze metro zorgt dat u vanuit Hoek van Holland Strand met slechts 37 minuten in hartje Rotterdam stad staat (Beurs). Het tweede metrostation is Hoek van Holland Haven.



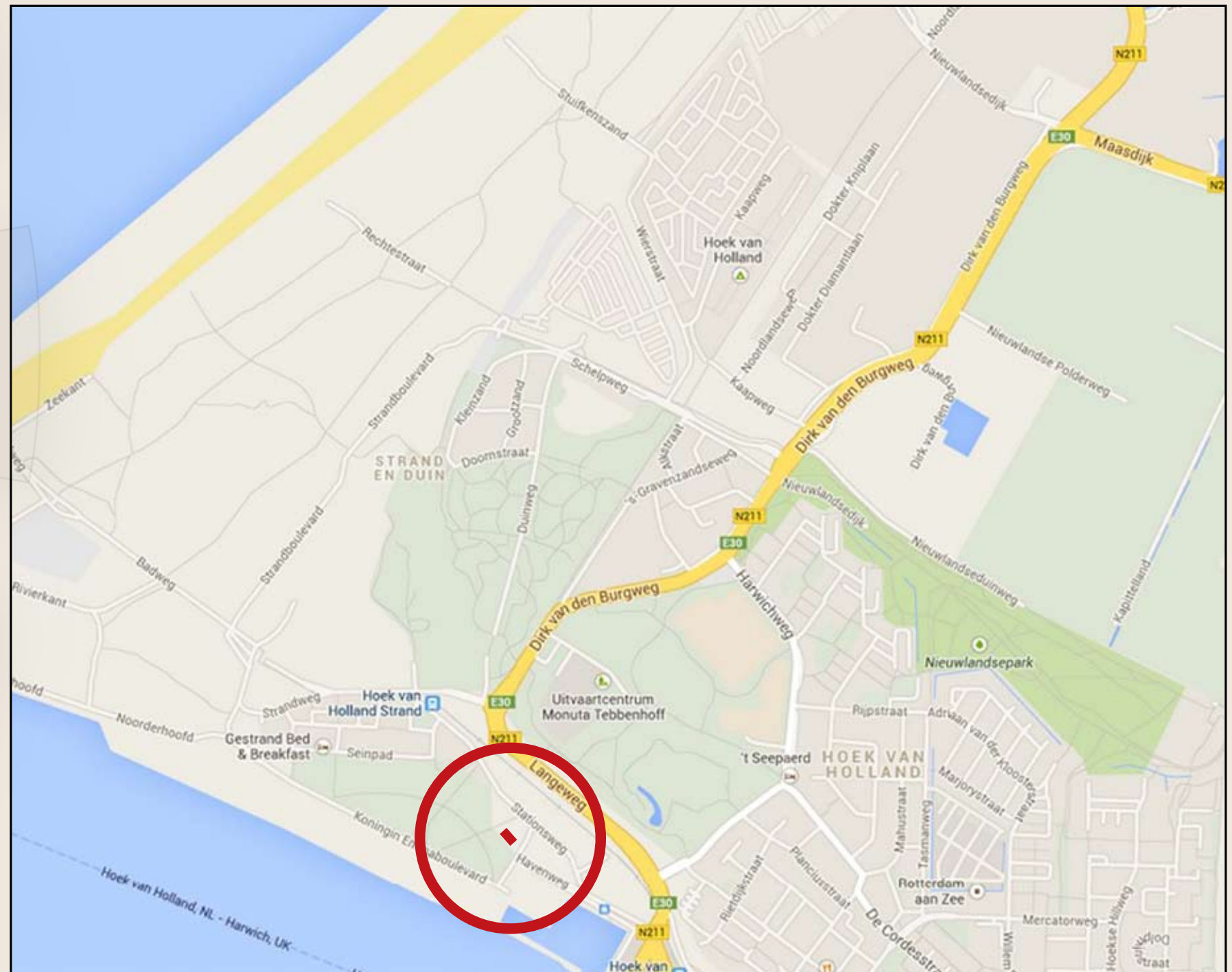
Hoek van Holland - Cruquiusweg

3



Hoek van Holland is internationaal bekend onder andere vanwege veerdiensten naar Engeland. Al vanaf 1893 vaart er een ferry vanaf Hoek van Holland. Stena Line vaart vanaf Hoek van Holland naar Harwich met tot 4 overtochten per dag. De terminal ligt nabij het centrum en het station Hoek van Holland Haven. De terminal is direct verbonden met dit station. Het is een ideale manier om met de auto of per trein naar Groot-Brittannië te reizen.

Vanaf uw riante terras kunt u genieten van het roerige waterverkeer, wat een levendig beeld geeft.





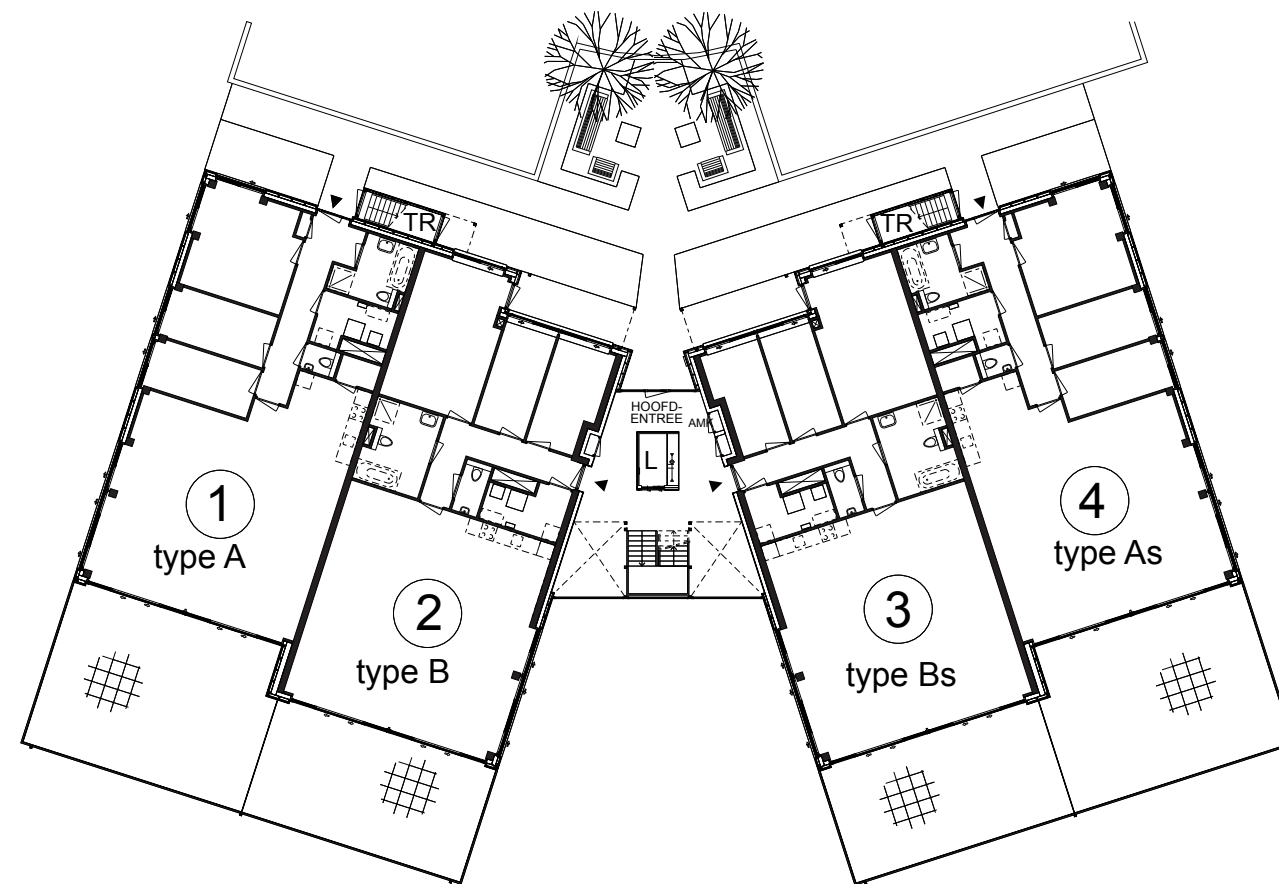
Situatie

Residence Cruquius

5

Artist impression

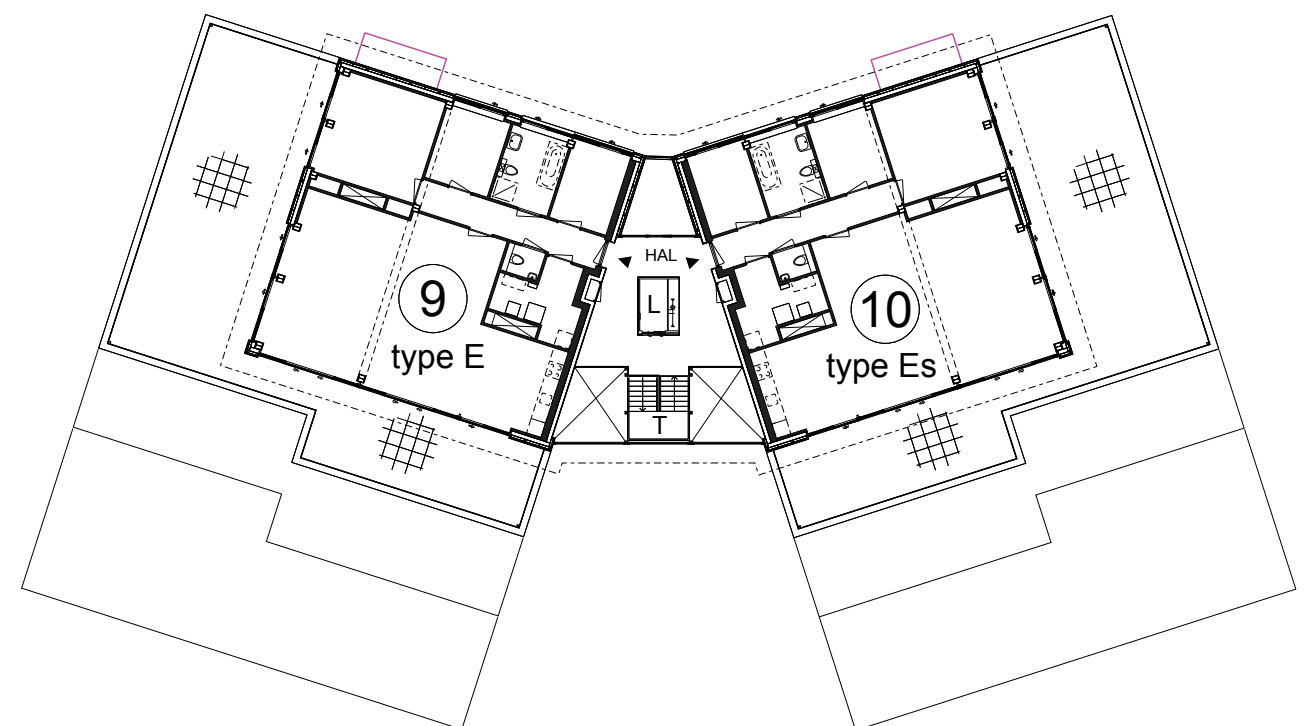




Begane grond



1e Verdieping



2e Verdieping

Legenda
 L = Lift
 T = Trappenhuis
 TR = Technische Ruimte
 AMK = Algemene Meterkast



voorgevel



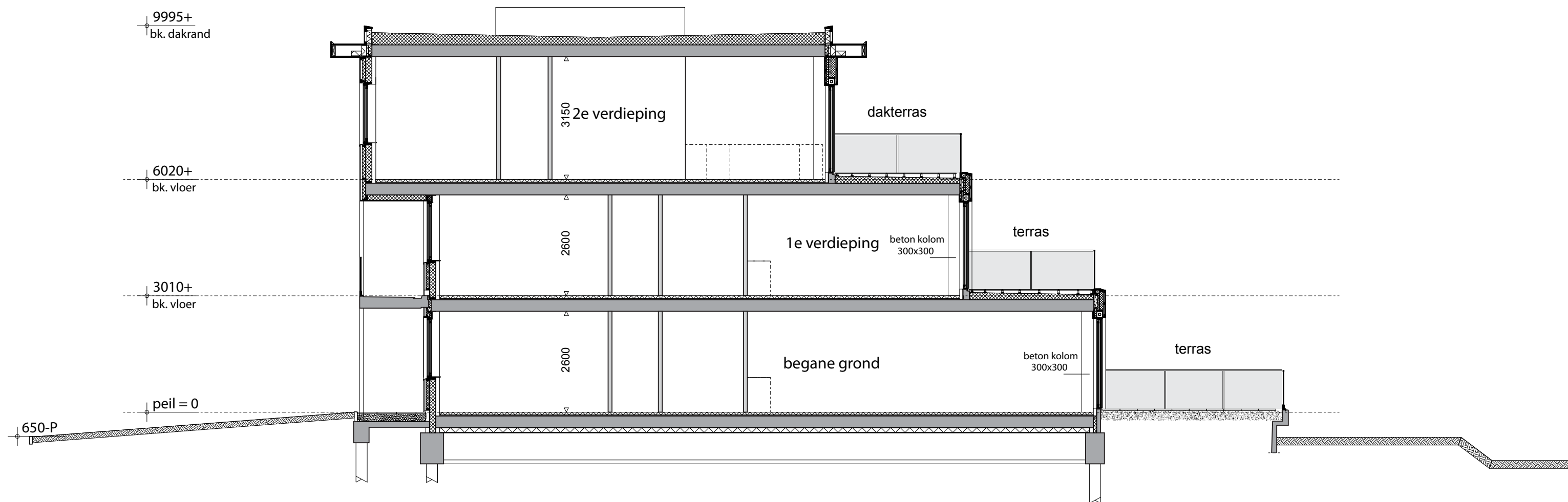
achtergevel



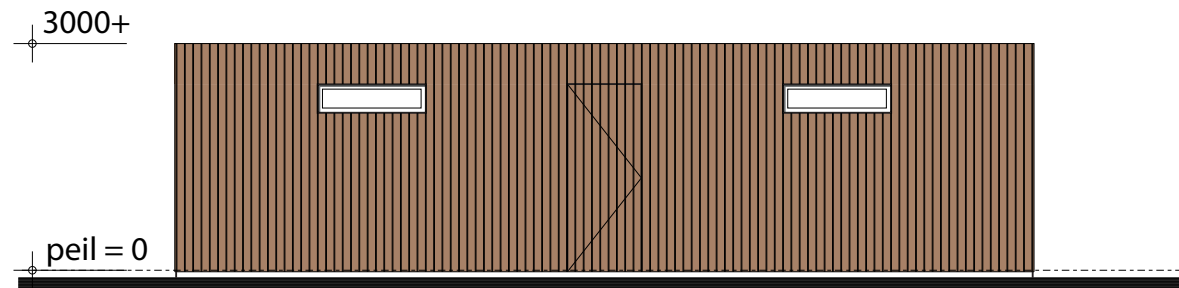
linker zijgevel



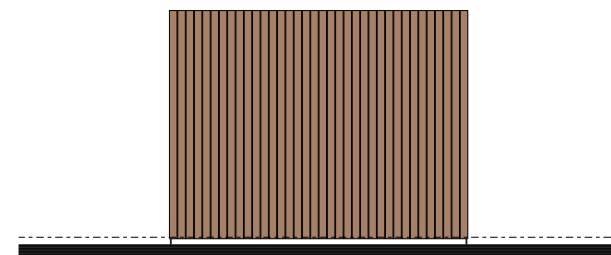
rechter zijgevel



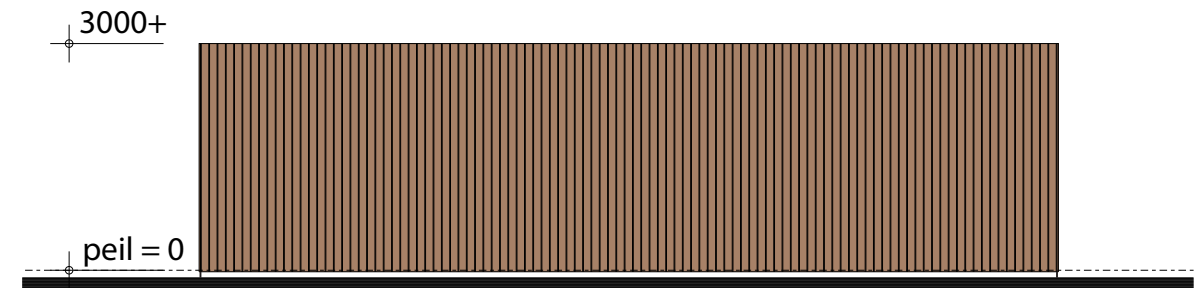
doorsnede



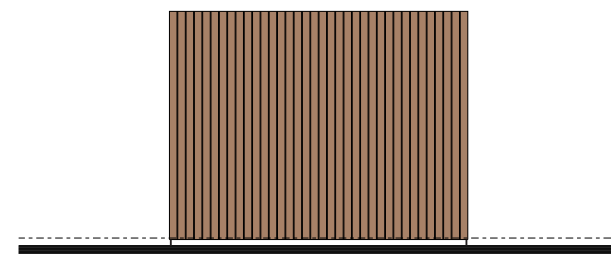
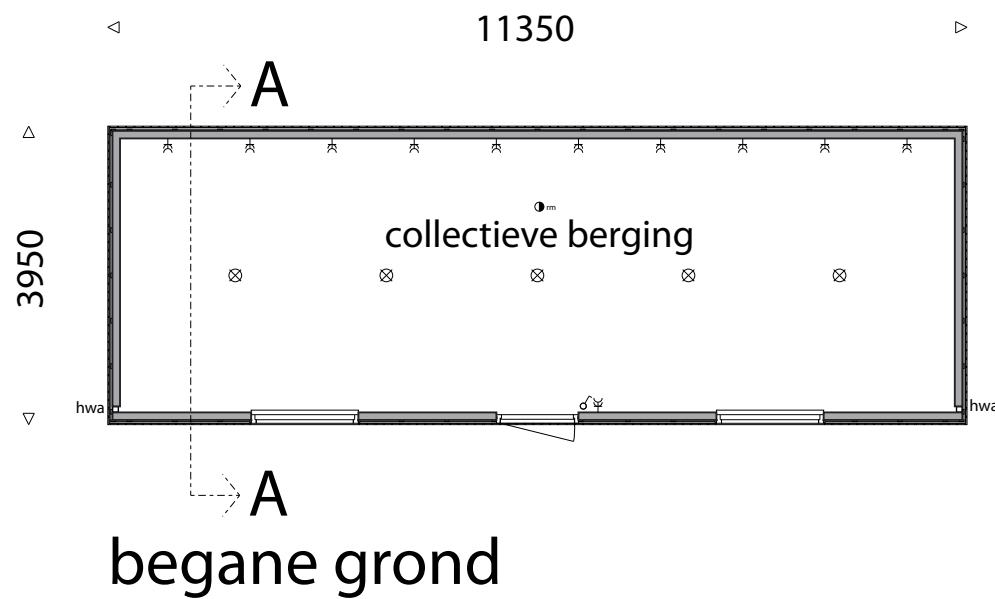
voorgevel



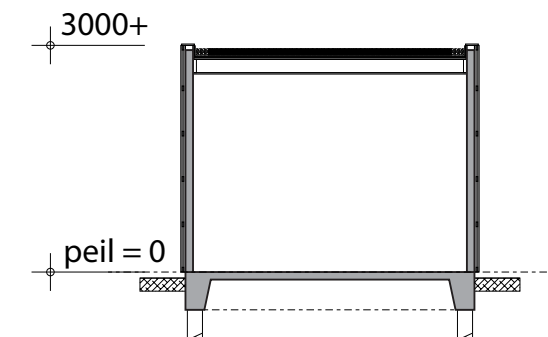
linker zijgevel



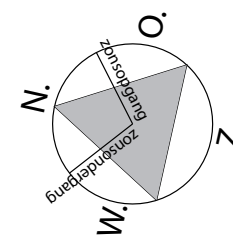
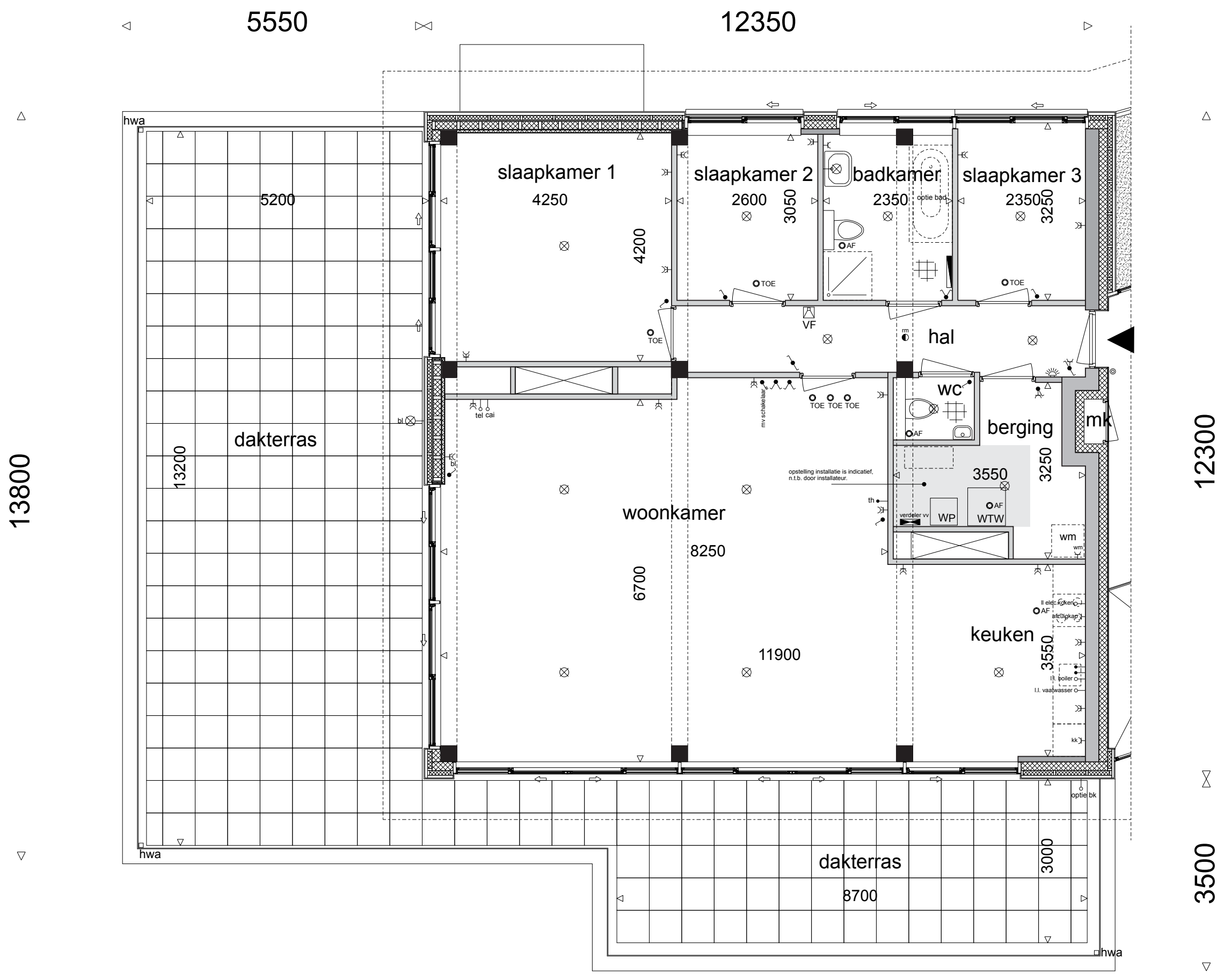
achtergevel



rechter zijgevel

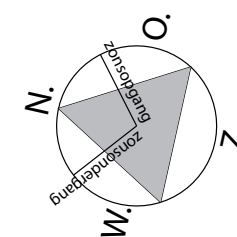
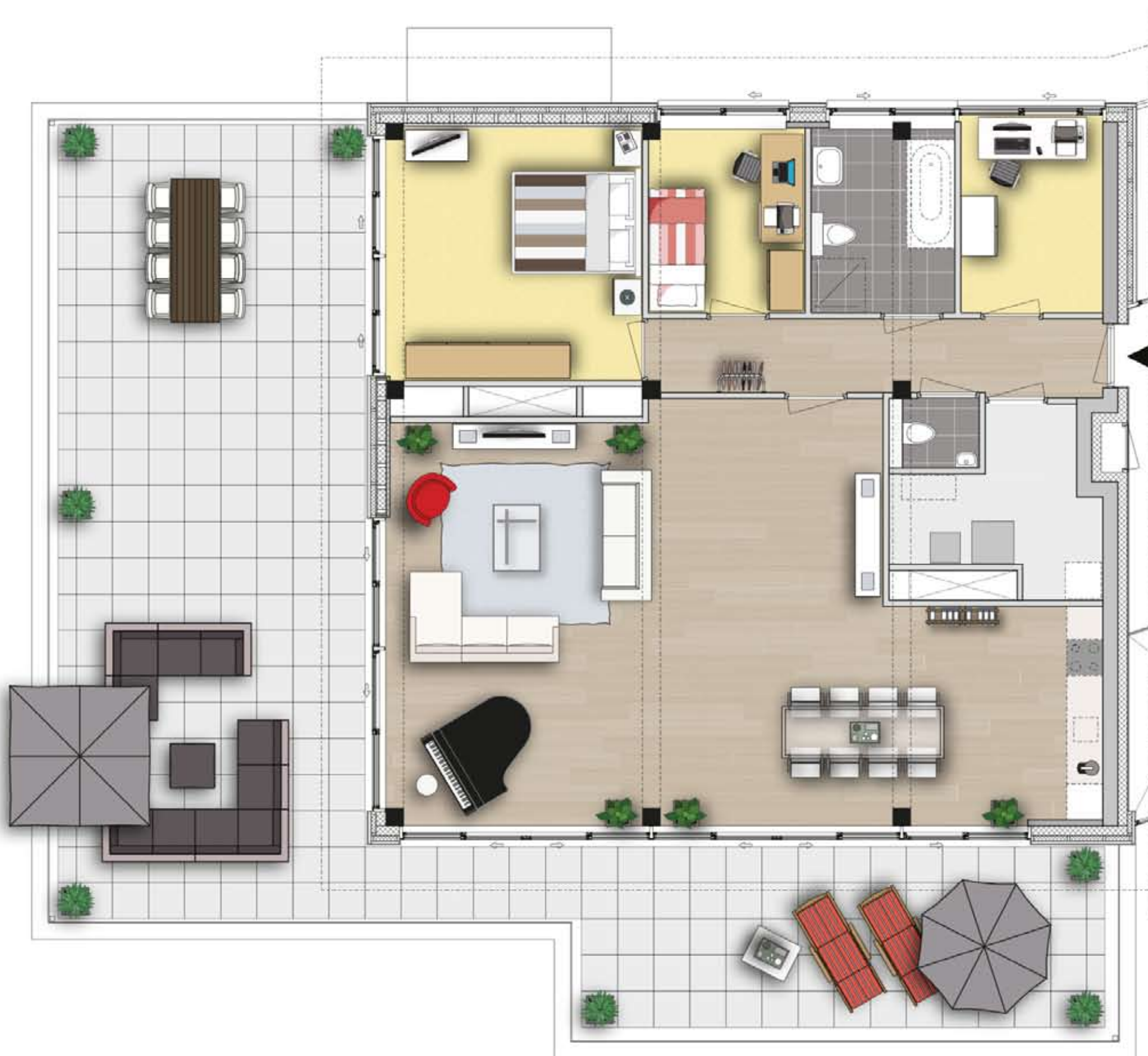


doorsnede A-A

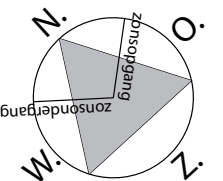


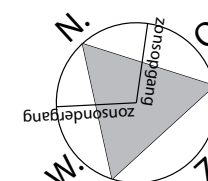
14-07-2025





Type E - 2e verdieping
Bouwnummer 9





Type Es - 2e verdieping
Bouwnummer 10

0m 1m 2m 3m 4m 5m



Technische omschrijving

In de technische omschrijving vindt u de technische informatie over uw penthouse. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe het penthouse eruit ziet. De technische omschrijving en de bijbehorende tekeningen hebben tevens een contractuele waarde. In de koop- en aannemingsovereenkomst zet u een handtekening, waarmee u aangeeft dat u met de inhoud van deze stukken bekend bent. Op dat moment zijn de beschrijvingen en de tekeningen dus verplichtingen tussen u en ons geworden.

Opmerkingen vooraf

De artist impressies zijn slechts indicatief van hoe het appartementengebouw er straks uit gaat zien en maken geen onderdeel uit van de koop noch aannemingsovereenkomst. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. Details en kleurstelling kunnen afwijken van de latere werkelijkheid. Op het penthouse is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling van toepassing.

De maatvoeringen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Er is geprobeerd deze maten zo goed mogelijk aan te geven. Toch kan het voorkomen dat de maten op de tekening iets afwijken van de werkelijke maten. Over- en ondermaat komen niet voor verrekening in aanmerking. Op sommige plaatsen wordt de maatvoering ook tussen de wanden aangegeven. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enz. De maatvoering is derhalve niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden.

Het eventueel op tekening aangegeven meubilair, huishoudelijke apparaten, kasten en dergelijke dienen slechts om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren uiteraard niet tot de levering van het penthouse. De op tekening aangegeven keuken, badkamer en toiletinrichting dienen slechts om een indruk te geven van de beschikbare ruimte. De schaal van de situatietekening is niet bindend. De juiste maten van de kavel worden door het kadaster vastgelegd. Op de situatietekening hebben we ook het volgende nog aangegeven:

- de bebouwing van het gebied dat grenst aan het bouwplan
- openbare wegen
- parkeergelegenheid
- groenvoorzieningen

De inrichting van het openbaar gebied is indicatief. Er kunnen zich wijzigingen voordoen met betrekking tot parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, situering van groenstroken, e.d. De plaats van de lantaarnpalen en van de voorzieningenkasten van de nutsbedrijven zoals elektra, telefoon en televisie zijn nog niet op tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door de nutsbedrijven en de gemeente vastgesteld. Na vaststelling van het definitieve inrichtingsplan zal het ontwerp ter inzage gelegd worden bij de makelaar. De in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken.

Bij tegenstrijdigheden tussen tekening en technische omschrijving, is de technische omschrijving maatgevend. Materialen en kleuren worden in een later stadium door de architect definitief ingevuld.

Toelichting op de technische omschrijving

Er kunnen in de deze technische omschrijving soms bepaalde soorten en merken genoemd worden. Tijdens de bouw kan blijken dat technische of architectonische wijzigingen nodig zijn. Die voeren wij dan uit. Deze wijzigingen doen geen afbreuk aan de waarde van uw penthouse. U heeft dus geen extra kosten, maar krijgt ook geen geld terug. Het aanvragen van de aansluitingen voor water, elektra en riolering wordt door de aannemer verzorgd. De hieruit voortvloeiende kosten zijn in de aanneemsom inbegrepen. U dient zelf de contracten af te sluiten met de energieleverancier van uw keuze. Aansluitkosten voor telefoon en CAI zijn voor rekening koper. Het penthouse voldoet aan de geldende eisen van het Bouwbesluit ten tijde van datum aanvraag omgevingsvergunning.

Van toepassing zijnde administratieve bepalingen

- Het bouwbesluit en de gemeentelijke verordeningen ten tijde van aanvraag omgevingsvergunning.
- De Algemene Voorwaarden welke bij de koop- en aannemingsovereenkomst behoren.
- Algemene bepalingen voor het uitvoeren van bouwwerken.
- De geldende voorschriften van de diverse nutsbedrijven.

Algemeen

De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld, schrijf en drukfouten voorbehouden. Wij moeten echter een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen van de overheid, voorschriften en/of nutsbedrijven.

De ondernemer is 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 de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van het penthouse. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De aannemer zorgt voor de verzekering van het gebouwde tot de dag van oplevering.

Wijzigingen in het BTW-tarief of overige wijzigingen ten gevolge van veranderende wetgeving zullen worden verrekend.

Nog een paar opmerkingen...

In deze technische omschrijving noemen we soms (hout)-soorten en merken. Het kan zijn dat we uiteindelijk kiezen voor een alternatief. Dit is altijd gelijkwaardig aan de soort die we in de omschrijving hebben genoemd.

We sluiten in de technische omschrijving aan bij de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden van Woningborg. Als er in de omschrijving toch een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen, heeft de bepaling van Woningborg altijd voorrang.



Peil van uw penthouse

- We meten alle hoogten en diepten vanuit het peil -P-. Dit is het niveau van de bovenkant van de begane grondvloer, nadat die is afgewerkt.
- We bepalen de juiste peilmaat in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht.

Grondwerk: ontgravingen en aanvullingen

Ontgravingen

- Het terrein onder het appartementencomplex wordt ontgraven tot onderkant fundering.
- Voor de riolering, kabels en leidingen zullen de nodige graafwerkzaamheden worden verricht.

Aanvullingen

- De buitenzijden van de funderingssleuven worden aangevuld met uitgekomen grond.
- Wanneer wij het appartementencomplex opleveren, ligt de bovenkant van het terrein daaromheen ongeveer 65 cm beneden het -P-.

Terreininventaris

- Beplanting en tuininrichting blijven buiten deze technische omschrijving en zijn voor rekening van de VvE.
- De opstelruimte voor auto's op het parkeerterrein wordt uitgevoerd met betonklinkers.
- Onder het straatwerk wordt een zandbed van circa 15 cm aangebracht.
- De toegang tot het terrein van het appartementencomplex wordt afgesloten met een hek, welke van afstand te bedienen is.
- Op het terrein is een afsluitbare gemeenschappelijke fietsenstalling aanwezig.
- Het parkeerterrein wordt voorzien van enkele buiten-armaturen als loop verlichting.
- Ten tijde van de oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed zal zijn, waarbij hinder van bouwstraten (bouwverkeer) en bouw-activiteiten zich kunnen voordoen.

Fundering

- De fundatie wordt uitgevoerd met betonnen palen in combinatie met betonnen funderingsbalken.
- Voor zover de fundering niet in het zicht komt, wordt deze uitgevoerd als zogenaamd vuil metselwerk.
- Voor de installaties en dienstleidingen van de nutsbedrijven worden waar nodig mantelbuizen, doorvoeren, sparingen, etc. aangebracht.
- De fundering wordt uitgevoerd volgens berekeningen, dimensionering en opgave van de constructeur met goedkeuring van de gemeente.

Riolering

- De buitenriolering en hemelwaterafvoeren (HWA) worden op het gemeenteriool aangesloten of middels infiltratie uitgevoerd, volgens voorschriften en aanwijzing van de gemeente.
- Het parkeerterrein wordt voorzien van de benodigde straatkolken.
- De binnenriolering van het penthouse, indien op tekening aangegeven, omvat de volgende aansluitpunten:
 - Afvoerpunt t.b.v. toilet
 - Afvoerpunt t.b.v. fonteintje
 - Afvoerpunt t.b.v. gootsteen in de keuken
 - Afvoerpunt t.b.v. wastafels
 - Afvoerpunt t.b.v. bad (optie)
 - Afvoerpunt t.b.v. douche
 - Afvoerpunt t.b.v. wasmachine, uitgevoerd met sifon
 - Afvoerpunt t.b.v. warmtepomp



Technische omschrijving

2 penthouses



Vloeren

- De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in gewapend beton.
- Thermische isolatie is aangebracht onder de begane grondvloer conform de geldende eisen.
- De galerijen, de trappen en de bordessen worden uitgevoerd in prefab beton
- De galerijen en terrassen worden voorzien van de benodigde voorzieningen voor het afvoeren van het hemelwater.

Gevels (dichte delen)

- De gevels van appartementencomplex zijn hoofdzakelijk uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuur (met de vereiste isolatie-waarde) met een binnenspouwblad van beton of kalkzandsteen) en een buitenspouwblad (buitengevel) van houten gevelbekleding.

Buitenwandopeningen

- De buitenkozijnen en deuren zijn van aluminium.
- De kozijnen zijn voorzien van benodigde tochtprofielen, slijtstrippen en beglazingsprofielen.
- De onderdorpel van de voordeur is uitgevoerd in kunststeen.
- Aan de buitenzijde onder de buitenkozijnen worden aluminium waterslagen aangebracht.
- Ter plaatse van de borstweringen aan de binnenzijde onder de raamkozijnen worden antracietkleurige vensterbanken van kunststeen aangebracht.

Daken

- Het platte dak wordt uitgevoerd in gewapend beton en wordt voorzien van een isolatielaag en een bitumineuze dakbedekking.
- Op de met bitumineuze dakbedekking afgewerkte (dak)terrassen worden (betonnen) o.g. tegels op tegel dragers aangebracht.
- Op het dak komen PV-panelen die zonne-energie opslaan en omzetten in elektriciteit.
- Het dakoverstek is vervaardigd in aluminium zetwerk en wordt in kleur gemoffeld.
- De toegang tot het dak vindt plaats door middel van een dakluik met trap gepositioneerd op de 2e verdieping.

Goten en regenwaterafvoeren

- De afvoerleidingen voor regenwater worden achter de geveldelen uit het zicht geplaatst en in pvc uitgevoerd.
- Het aantal regenwaterafvoeren en spuwers en de plaatsing ervan kunnen nog wijzigen en zijn afhankelijk van de capaciteitsberekening door de aannemer.
- De afvoeren worden door de aannemer aangesloten.

Vloerafwerking

- De betonnen begane grond- en verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een dekvloer voor zover dit niet anders is omschreven.
- De dekvloer bestaat uit een 70mm dikke dekvloer op 20mm isolatie.
- De dekvloer is voorzien van vloerverwarming.
- In de dekvloeren lopen diverse water-, vloerverwarming-, cv-, en elektraleidingen. Het is raadzaam om niet in deze vloeren te boren, schroeven, spijkeren, enz.
- Op de vloer in het toilet en de badkamer komen vloertegels conform opgaaf projectleverancier.
- De hoofdentree van het appartementengebouw zal worden voorzien van een tegelvloer met plinttegels met daarin een schoonloopmat.
- De vloeren van de lifthallen worden tevens voorzien van een tegelvloer met plinttegels.

Binnenwanden/openingen

- De constructieve wanden zijn vervaardigd van beton of kalkzandsteen.
- De overige wanden binnen uw penthouse zijn uitgevoerd in lichte scheidingswanden.
- Voor de muren in natte ruimten en ruimten waar geluids-isolatie-eisen van toepassing zijn, passen we elementen toe die daarvoor geschikt zijn.

- In het penthouse zijn metalen binnenkozijnen met bovenlicht aangebracht welke fabrieksmatig zijn afgelakt.
- De binnendeuren in het penthouse zijn opdekdeuren met een kunststof toplaag.
- Onder de binnendeuren van het toilet en de badkamer komt een kunststeen dorpel.

Binnenwandafwerking

- De wanden in het penthouse worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkast en de betegelde wanden in het toilet en de badkamer.
- Op de wanden in het toilet en de badkamer komen wandtegels conform opgaaf projectleverancier.
- De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden afgewerkt met hoekprofielen (bijvoorbeeld bij een leidingschacht).
- De wanden in de meterkast zijn onafgewerkt.
- Bij het aanbrengen van de wandafwerking dienen door koper de nodige voorbereidingen te worden getroffen, zoals kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbereiden.
- De wanden van de hoofdentree, lifthallen en trappenhuis worden in spuitwerk uitgevoerd.

Plafondafwerking

- De plafonds in het penthouse worden voorzien van spuitwerk, met uitzondering van de meterkast.
- Aan de onderzijde van de verdiepingsvloeren blijven v-naden zichtbaar.
- De plafonds van de hoofdentree, lifthallen en trappenhuis worden in een akoestisch plafond uitgevoerd.

Timmerwerken

- De meterkast wordt ingericht en betimmerd volgens voorschriften van de nutsbedrijven.
- Het penthouse is niet voorzien van plinten en er worden geen losse kasten geleverd.



Keukeninrichting

- Het penthouse wordt door de aannemer opgeleverd zonder keuken (casco).
- In de keuken kan alleen een recirculatie- of motorloze afzuigkap door de koper(s) geplaatst worden.
- De standaard keukenaansluitingen, indien op tekening aangegeven, bestaan uit:
 - Aansluitpunt warm- en koudwater t.b.v. gootsteen mengkraan
 - Wandcontactdoos t.b.v. een inductiekookplaat
 - 2 dubbele wandcontactdozen
 - 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast
 - 2 loze leidingen t.b.v. boiler en vaatwasser
 - Ventilatie afzuigpunten in het plafond

Toilet en badkamer

- Het penthouse wordt geleverd inclusief toilet en badkamer, deze zijn voorzien van een wand- en vloerafwerking.
- U kunt bij de aangewezen badkamerleverancier een keuze maken.
- De sanitair aansluitingen indien op tekening aangegeven bestaan uit:
 - Aansluitpunt koudwater t.b.v. toilet
 - Aansluitpunt koudwater t.b.v. fonteinje
 - Aansluitpunt warm- en koudwater t.b.v. wastafel-mengkraan
 - Aansluitpunt warm- en koudwater t.b.v. douchemeng-kraan

Gas

- Er is geen gasinstallatie aanwezig in het gebouw.

Verwarming

- De warmtelevering ten behoeve van ruimteverwarming zal in beide penthouses worden voorzien middels een individuele elektrische (combi) warmtepomp. (met eventueel een boiler)
- In het penthouse, t.p.v. de berging, is een verdeler aangebracht vanwaar de vloerverwarming wordt aangesloten.
- De kunststof cv-leidingen zijn zoveel mogelijk in de afwerk-vloer aangebracht.
- De elektrische radiator in de badkamer is van plaatstaal en is fabrieksmatig wit afgelakt.
- De temperatuur per verblijfsgebied is conform geldende eisen Woningborg.

- Door de toegepaste vloerverwarming en de toepassing van zwevende dekvloeren zijn meerdere vloerafwerkingen mogelijk.
Bij de keuze voor vloerafwerking moet, in verband met de vloerverwarming, rekening gehouden worden met de isolatiewaarde hiervan en dat de isolatie index voor contact-geluid met minimaal 15 decibel verbetert. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid voor vloerverwarming.
- In de zomermaanden kan de woning middels een passieve koeling, welke wordt afgegeven door het leidingwerk van de vloerverwarming, gekoeld worden.

Water

- In de meterkast is een watermeter geplaatst waarop de waterleiding van het appartement wordt aangesloten. De watermeter is aangesloten op het openbare waterleidingnet.
- Om er voor te zorgen dat bij beide penthouses voldoende waterdruk op de waterleidingen staat, wordt er een druk-verhoger geplaatst in de hydrofoorroimte.



- De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.
- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn in de aan-neemsom begrepen.
- De kosten van gebruik water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De leidingen zijn ingestort in de dekvloer en de wanden.
- De in het zicht blijvende leidingen zijn onbehandeld.
- De volgende tappunten worden aangesloten:

Koud water aansluitpunten:

- Fonteinkraan in het toilet
- Closetcombinatie in het toilet
- Keukenmengkraan
- Wastafelmengkraan in badkamer
- Douchemengkraan in badkamer
- Wasmachine kraan met KIWA- keur, voorzien van beluchter en terugslagklep.
- Warmtepomp in berging

Warm water aansluitpunten:

- Keukenmengkraan
- Wastafelmengkraan in badkamer
- Douchemengkraan in badkamer

Elektra

- In de meterkast is een elektriciteitsmeter geplaatst waarop de elektriciteit van het penthouse wordt aangesloten. De elektriciteitsmeter is aangesloten op het openbare elektriciteitsnet.
- Beide penthouses worden tot in de meterkast aangesloten met glasvezelkabel.
- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de elektriciteit zijn in de aanneemsom inbegrepen.
- De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De installatie voldoet aan de minimale eisen gesteld in NEN 1010 en het bouwbesluit, alsmede de eisen van het nuts-bedrijf, welke ten tijde van datum aanvraag bouwvergunning gelden.
- Lichtpunten en wandcontactdozen worden aangebracht volgens geldende voorschriften en de NEN 1010, aange-geven op tekening.

Technische omschrijving

2 penthouses



- Schakelaars en wandcontactdozen wit horizontaal inbouw. In de meterkast en de berging wit opbouw.
- Plaatsing schakelaars ca. 105 cm boven de afgewerkte vloer en ter plaatse van het keukenblok op ca. 125 cm boven de afgewerkte vloer.
- Plaatsing wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamers op ca. 30 cm boven de afgewerkte vloer.
- In de woonkamer worden loze leidingen voor de telefoon- en CAI-aansluitpunt aangebracht. De aansluitingen dienen door de koper zelf aangevraagd te worden. De aansluitkosten zijn niet in de koop en aanneemsom inbegrepen en zijn voor de rekening van de koper.
- Het penthouse wordt voorzien van een videofoon-installatie.
- Daar waar vereist worden rookmelders aangebracht. Conform de voorschriften zijn deze aangesloten op het elektriciteitsnet.
- Ten behoeve van de inductiekookplaat zal een wandcontactdoos (perilex) worden aangebracht.
- De wandcontactdoos ten behoeve van de wasmachine zal op een aparte groep worden aangesloten.
- De verlichting t.p.v. de galerijen, entreehal, lifthal en trappenhuis wordt geschakeld via een schemerschakelaar.
- Op de begane grond, naast de lift, is de meterkast voor algemeen gebruik (lift, algemene verlichting, etc.) gesitueerd.

Metaalwerken

- De postkasten en het bellentableau zijn verwerkt in het ontwerp van het kozijn van de hoofdentree en wordt uitgevoerd in aluminium. De postkasten hebben aan de voorzijde een brievenklep en in de entreehal een afsluitbare openingsmogelijkheid om de post te verwijderen. In het bellentableau is ook de camera voor de videofoon opgenomen.
- De centrale dakdoorvoeren en dakkappen voor de diverse installaties worden uitgevoerd in metaal en/of kunststof.

Trappen

- De trappen- en bordessen in de algemene ruimten worden uitgevoerd met geprefabriceerd beton in de kleur naturel.
- De balustrades worden uitgevoerd met een balusterloze glashekwerk.

Liftinstallatie

- Het appartementengebouw is voorzien van een liftinstallatie.
- Afwerking van de lift wordt nader bepaald na keuze voor een liftfabrikant en zal door de architect in overeenstemming met het afwerkingsniveau van het complex worden vastgelegd.

Zonnepanelen

- Het dak van het appartementengebouw wordt voorzien van zonnepanelen oftewel foto voltaïsch panelen, kortweg PV-panelen. Deze panelen worden aangesloten op de groepenkast in de meterkast voor de algemene ruimtes en voorzien in energielevering voor de algemene ruimtes.
- De PV-panelen zetten zonne-energie om in elektriciteit.

Schilderwerk

- Het aftimmerwerk in het penthouse wordt geschilderd in het werk. Dit geldt niet voor de onderdelen die in de fabriek zijn geleverd.
- Tenzij anders vermeld, blijven de leidingen, constructief houtwerk en meterschot in de meterkast onbehandeld.

Beglazing

- In de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van het appartement wordt thermisch isolerend glas aangebracht.
- De bovenlichten van de binnenkozijnen worden met blank vensterglas in de vereiste dikten voorzien.
- De bovenlichten van de meterkast wordt voorzien van een dicht paneel.

Hang- en sluitwerk

- Het hang- en sluitwerk van de draaiende buitendeuren en ramen voldoet daar waar nodig aan inbraakwerendheid klasse 2.
- Sloten van buitendeuren:

- Deur hoofdentree	cilinderslot (gelijksluitend)
- Voordeur	cilinderslot (gelijksluitend)
- Terrasdeur	cilinderslot (gelijksluitend)
- Deur stallingsruimte	cilinderslot (gelijksluitend)
- Sloten van binnendeuren:

- Woonkamer	loopslot
- Slaapkamers	loopslot
- Toilet	vrij- en bezetslot
- Badkamer	vrij- en bezetslot
- Berging	loopslot
- Meterkast	kastslot
- Het slot van de hoofdentree is gelijksluitend met de voordeur van het penthouse en de gemeenschappelijke berging.
- De brievenbussen zijn voorzien van een postkastslot.

Opruimen en schoonmaken

- Het uit de bouw afkomstige afvalmateriaal wordt door de aannemer afgevoerd.
- Afvalmateriaal van derden wordt niet meegenomen en/of afgevoerd.
- Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd.
- De kruipruimte wordt zonder puinresten opgeleverd.

Gemeenschappelijke fietsenberging

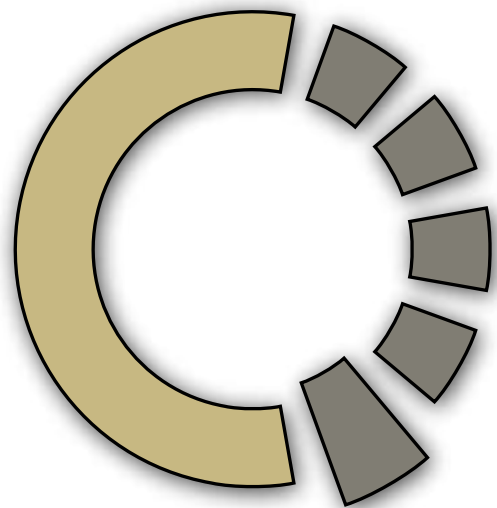
- Op het buitenterrein bevindt zich de gemeenschappelijke buitenberging.
- De buitengevel van deze berging bestaat uit een binnenblad van kalkzandsteen en een buitenblad van houten gevelbekleding met eenzelfde uitstraling als het appartementengebouw.
- Het dak bestaat uit een houten balkenconstructie met daarop een mos-sedum vegetatie.
- Per penthouse zal er een dubbele wandcontactdoos aanwezig zijn, welke is aangeloten op de groepenkast van de algemene ruimtes, die middels de zonnepanelen in energielevering zal worden voorzien.

Bouwbesluit

Uw penthouse voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit dat van toepassing is op het moment dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend. In dit besluit hebben vertrekken in het penthouse vaak een andere benaming dan u gewend bent.

Vertreknaam in het bouwbesluit:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------|
| - woonkamer | verblijfsruimte |
| - keuken | verblijfsruimte |
| - slaapkamer | verblijfsruimte |
| - hal | verkeersruimte |
| - meterkast (mk) | meterruimte |
| - toilet | toiletruimte |
| - badkamer | badruimte |
| - kasten | onbenoemde ruimte |
| - berging | bergruimte |
| - (dak)terras | buitenruimte |
| - gemeenschappelijke fietsenberging | stallingsruimte |



RESIDENCE
CRUQUIUS

Kleurenschema

Dit zijn de kleuren van de materialen in uw appartement.

Gevelkozijnen	Aluminium	Antraciet (RAL 7010)
Draaiende delen gevel	Aluminium	Antraciet (RAL 7010)
Vloeren	Dekvloer	Grijs
Vloeren toilet/badkamer	Tegelwerk	
Wanden	Behangklaar	
Wanden toilet/badkamer	Tegelwerk	
Plafond	Spackspuitwerk	Wit
Binnendeurkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Board honingraat	Wit
Terrassen	Drainata tegels	Antraciet grijs





Wegwijzer bij de aankoop van uw penthouse

De beslissing tot aankoop van een nieuwe woning is genomen. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen heeft genomen. Over de kwaliteit van het penthouse hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop zijn in goede handen. Alle kennis van zaken, ervaring en organisatie van de aannemer worden ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in uw penthouse.

De koop en aannemings overeenkomst

Met het tekenen van de overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop en aanneemsom, terwijl de aannemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomst door de koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van transport kan opmaken.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van het penthouse geschiedt door middel van een zogenaamde akte van transport bij de notaris. Voor de datum van een notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen, gaat men er vanuit dat het nog beschikbare hypotheekbedrag, het zogenaamde bouwdepot, gelijk moet zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.



Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- De akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van de grond met (in aanbouw zijnde) opstallen van verkoper aan koper.
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Grond

Beide penthouses worden gebouwd op eigen grond. Wat en wanneer moet u betalen? De koop en aanneemsom wordt u gedeclareerd in termijnen, een deel vanaf de rente-datum grond en een deel bij start bouw, overige naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnenregeling is in de koop- en aannemingsovereenkomst vermeld. De koop- en aannemingsovereenkomst geeft aan dat u tot de datum van notarieel transport uitstel van betaling heeft. Maar voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u inmiddels wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport moet u deze bouwtermijnen en de daarover verschuldigde uitstelrente voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd een volgende termijnnota. Deze nota's moet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening voldoen. Eventueel door u opgedragen meerwerken dienen bij opdracht per vooruitbetaling te worden voldaan.

Wijzigingen

Bij de bouw van een penthouse vindt nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig om enkele wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren. Als er wijzigingen zijn aangebracht voordat u het penthouse kocht, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie, in de vorm van inlegvellen. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid, Nutsbedrijven en constructieberekeningen. Ten aanzien van de noodzakelijke wijzigingen wordt er geen

aansprakelijkheid aanvaard. Tevens behoudt de ondernemer zich het recht voor, ten aanzien van geringe maatafwijkingen in de perceelsgrootte en van de noodzakelijke wijzigingen geen aansprakelijkheid te aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met grootst mogelijke zorg is vervaardigd. Wanneer het perceel groter of kleiner wordt dan in de koop en aannemingsovereenkomst staat vermeld, bestaat er geen recht op verrekening.

Opleveringsprognose

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw penthouse voor bewoning gereed is. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen omdat het bouwen weersafhankelijk is. Als het vriest, kan er niet worden gemetseld. Als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het geven van een prognose van de oplevering. In een later stadium kunnen de prognoses natuurlijk steeds gedetailleerder worden.

Oplevering

Wanneer uw penthouse gereed is, krijgt u van ons een uitnodiging om met ons uw penthouse te inspecteren. Bij deze oplevering worden de geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Inmiddels heeft u een eindafrekening van ons ontvangen. Als u aan al uw financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvangt u de sleutels van uw penthouse. De aannemer heeft dan nog wel een aantal dagen nodig om de geconstateerde foutjes te verhelpen. Regel uw verhuizing dus niet op de dag van de oplevering. Dit noemen wij de feitelijke levering of de oplevering van uw penthouse.

Onderhoudstermijn

Tot drie maanden nadat u de sleutels hebt ontvangen, krijgt u de gelegenheid ons te berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en of nieuwe onvolkomenheden na de oplevering zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Bij kleine onvolkomenheden moet u met een belangrijk ding rekening houden: een penthouse wordt gebouwd uit "levende" materialen. Materialen die nog kunnen werken zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen



ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw penthouse wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen echter nooit worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Vrij op naam (V.O.N.)

De koop- en aanneemsom van het penthouse zijn vrij op naam, de volgende kosten zijn hierin opgenomen:

- koopsom grond
- bouwkosten
- honoraria architect en constructeur
- verkoopkosten
- notariskosten verband houdende met de grondafgifte
- leges bouwvergunning
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water, en riolering;
- B.T.W. (thans 21%) eventuele verhogingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.

De kosten in verband met de financiering van uw penthouse zijn niet in de koop en aanneemsom begrepen. Deze kosten zijn:

- afsluitprovisie voor uw hypothecaire geldlening.
- notariskosten voor uw hypotheekakte.
- renteverlies tijdens de bouw over de grond en over vervallen bouwtermijnen.

Prijsstijgingen

De met u in de koop en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Aangezien beide penthouses 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/penthouse 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 van de VvE

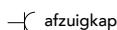
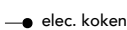
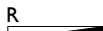
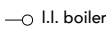
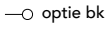
Tot de gezamenlijke kosten en lasten worden gerekend:

- Kosten die gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeen-

- schappelijke 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. Bij de oprichtingsvergadering van de VvE, die gehouden wordt voordat de opleveringen van de appartementen 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.



MK	Meterkast		Beldrukker op 150 cm boven vloer op kozijn
WTW	Warmte Terug Win unit		Aansluitpunt deurbel schel
WP	Warmtepomp	 VF	Videofoon-installatie op wand 150 cm boven vloer
	Enkele wandcontactdoos met randaarde		Enkelpolige schakelaar
 afzuigkap	Enkele wcd t.b.v. aansluiting afzuigkap op 230 cm van vloer		Dubbelpolige schakelaar
 wm	Wasmachine wandcontactdoos op 120 cm boven vloer		Wissel schakelaar
	Dubbele wandcontactdoos met randaarde		Plafond lichtpunt
 kk	Dubbele wandcontactdoos t.b.v. koelkast op 7 cm boven vloer		Wandlichtpunt op 200 cm boven vloer
 elec. koken	Leiding bedraad t.b.v. elektrisch koken op 30 cm boven vloer	 rm	Rookmelder aangesloten op 220 Volt
 TEL	Telefoonleiding pvc 19 mm loos op 30 cm boven vloer	 R	Radiator
 CAI	Centrale antenne leiding pvc 19 mm loos op 30 cm boven vloer	 VV	Verdeler vloerverwarming
 th	Thermostaatleiding op 150 cm boven vloer		
 l.l. boiler	Loze leiding t.b.v. een boiler of vaatwasser op 30 cm boven vloer		
 optie bk	Optie buitenkraan		
 bl	Buiten wandlichtpunt		
 TOE	Ventilatie toevoer ventiel		
 AF	Ventilatie afvoer ventiel		



Informatie en verkoop:



OGA Makelaars B.V.
Strandweg 32
3151 HV Hoek van Holland
Tel.: 0174 - 387 002
Email: info@oga-makelaars.nl
Web: www.oga-makelaars.nl

Ontwikkeling:



OMA Hoek van Holland b.v.
Strandweg 32
3151 HV Hoek van Holland



Twins Investment b.v.
Kon. Julianaweg 146
2691 GH 's-Gravenzande

Deze verkoopdocumentatie werd met de grootste zorg samengesteld. Niettemin moeten wij het voorbehoud maken, dat geringe afwijkingen in de maatvoering en van overheidswege verlangde wijzigingen kunnen voorkomen. De op tekening aangegeven maten en ingetekende situaties en dergelijke zijn circa maten en hebben geen bewijskracht. Over- en ondermaat komen niet voor verrekening in aanmerking.

Bij de zogenoemde Artist's Impressions moet worden aangetekend dat details en kleurstelling kunnen afwijken van de latere werkelijkheid. In het gezamenlijk streven naar een optimale kwaliteit van de beide penthouses wordt de mogelijkheid niet uitgesloten dat er kleine wijzigingen kunnen plaats vinden. Dit heeft uiteraard voor u geen financiële kostenconsequenties.



RESIDENCE
CRUQUIUS