FONKEL BREDA

FONKEL BREDA

69 KOOPAPPARTEMENTEN

FONKEL-BREDA.NL

Tuin_
zigt_
laan_
00001
00226

08

Met trots presenteren wij

FONKEL BREDA

VOORWOORD

Aangenaam! Wij zijn Van Agtmaal, Maas-Jacobs en Somnium Real Estate en wij slaan de handen ineen als VaMaS Vastgoed B.V. voor de ontwikkeling van het plan Fonkel Breda. De realisatie van nieuwbouwappartementen is bij ons in goede handen. Flexibiliteit staat bij onze projecten voorop. Met alle kennis in eigen huis blijven de lijnen kort. Gecombineerd met een nuchtere no nonsens mentaliteit bieden wij onze klanten een goede prijs-kwaliteit verhouding.

Met ontwikkelingen in heel West-Brabant hebben wij de laatste jaren een ruime ervaring opgebouwd bij de ontwikkeling en bouw van woningen en appartementen. Wij zetten onze kennis, energie en creativiteit in om je naar wens te bedienen en je zodoende een hoogwaardig appartement te garanderen.

// Vlakbij het bruisende centrum, maar tegelijkertijd ook in alle rust. Het is dan ook dé plek waar stad en rust samen komen! //

Bekijk alle types online

Op basis van onze ervaring en expertise hebben we de kans gegrepen om aan de Tuinzigtlaan in Breda een nieuwbouwplan te ontwikkelen. In samenwerking met JMW Architecten is een prachtig plan ontstaan.

Deze verkoopbrochure bied je een mooi overzicht van de 69 koopappartementen in blok C in het project Fonkel Breda. Het verkoopteam informeert je graag over de diverse appartementen in het plan. Voor nu wensen we je veel lees- en kijkplezier en voor straks veel succes met jouw keuze. Wij hopen dat je na het bekijken van deze brochure net zo enthousiast bent als wij!

Croyaal
Breda

Het project Croyaal wordt gerealiseerd in de wijk IJpelaar in Breda. Op de plek van de voormalige KPN-centrale komt een kleinschalig appartementencomplex met 24 appartementen, ontworpen met hoogwaardige standaarden en aandacht voor detail.

Gasthuyspoort
Breda

In het centrum van Breda, aan de Vlaszak, is het project Gasthuyspoort gerealiseerd. Deze nieuwe poort tot de historische binnenstad biedt naast transformatie ook unieke nieuwbouw. In totaal zijn hier 52 appartementen, 11 woningen en één van de bekendste commerciële plinten van Breda gerealiseerd met een rijke architectuur en stijlvolle uitstraling.

Heilig Hart Hof
Breda

Aan de statige Baronielaan, achter de monumentale Heilig Hart Kerk in Breda ligt het appartementencomplex Heilig Hart Hof. Het appartementencomplex bestaat uit 39 strak vormgegeven appartementen verdeeld over vier woonlagen. Het complex met uniek uitzicht op de kerk is gelegen aan een groen hof met een gezamenlijke binnentuin.

10 Locatie & Omgeving

12 De architect

14 Het plan

18 Verdiepingsoverzichten

20 Appartementen

70 Gevels

74 Energie & Duurzaamheid

76 Keuken & Sanitair

78 Verkoopteam

80 Mobiliteit & Parkeren

81 Aankoop- & Technische informatie

96 Betrokken partijen

ÉCHT **ALLES** IN DE BUURT

LOCATIE & OMGEVING

Fonkel Breda ligt aan de Tuinzigtlaan, tussen het centrum, Westerpark en de Woonboulevard. Wonen in Fonkel Breda betekent leven in het hart van alles wat Breda zo aantrekkelijk maakt! Een ideale uitvalsbasis voor wie houdt van comfort, gemak en een uitstekende balans tussen de natuur en de stad.

Een terrasje pakken, of shoppen? Binnen 10 minuten fietsen sta je op de Grote Markt! Behoefte aan rust? Binnen enkele minuten fietsen ben je midden in de natuur. Maak een ontspannen wandeling in het schilderachtige Mastbos, of ontdek de rust van het schilderachtige Liesbos – twee van Breda's mooiste groene schatten.

Ook uitvalswegen liggen in de directe omgeving. Zo ben je door de nabijheid van de A16 binnen korte tijd in steden als Rotterdam en Antwerpen. In de wijk zijn 2 winkelcentra te vinden waar je terecht kunt voor je dagelijkse boodschappen.
Als je in Fonkel Breda woont, woon je dus vlakbij het bruisende centrum met al haar voorzieningen, maar tegelijkertijd ook in alle rust. Het is dan ook dé plek waar stad en rust samen komen!

12

DE ARCHITECT AAN HET WOORD

De voormalige locatie van 'De Rooi Pannen' aan de Tuinzigtlaan is een mooie plek voor een herontwikkeling. Door toevoeging van het appartementencomplex Fonkel Breda, wordt de focus in de omgeving verlegd van 'werken' naar 'wonen', waardoor een mooie, nieuwe dynamiek ontstaat!

Groene omgeving
Bij de herontwikkeling van het gebied is veel aandacht voor een goede balans tussen het gebouw en een open (groene) ruimte. Zo is er bijvoorbeeld bewust gekozen voor een parkeergarage onder het complex, zodat er meer ruimte is voor groen rondom het gebouw. In samenwerking met de landschapsarchitect is er een plan gemaakt om ervoor te zorgen dat de groenkwaliteit past bij het gebouw én prettig wonen. Door de gebouwopening aan de achterzijde van het gebouw, wordt het groen als het ware naar binnen getrokken, waardoor niet alleen de appartementen aan de buitenrand op groen uitkijken, maar ook de appartementen aan de binnenzijde van een groene en kwalitatief goede (binnen) ruimte worden voorzien.

Architectuur
De gevels zijn ontworpen met afwisselingen, zodat er een dynamisch (en geen monotoon) aanzicht ontstaat. In de kleurstelling van de gevels is gebruik gemaakt van een zachte kleurstelling en zijn er kleine contrasten, zodat het gebouw niet overstemt, maar goed opgenomen wordt in de omgeving. Ook subtiele toevoegingen, zoals verschillende metselwerkverbanden en bijvoorbeeld een subtiel kleurverschil van de kozijnen van de gevels van de binnenzijde met de buitenzijde, dragen hieraan bij.

Tenslotte is er gebruik gemaakt van hoogteverschillen waardoor het gebouw zich als het ware 'opent' naar de appartementen aan de achterzijde van het perceel. Zo beleef je in de appartementen aan de buitenzijde veel meer van de omgeving en levendigheid die dit met zich meebrengt en hebben de appartementen aan de binnenzijde een meer beschermd woonkarakter door de omsloten binnenruimte. Al met al zijn we er goed in geslaagd om voor Fonkel Breda een fraai ontwerp te maken en bij te dragen aan een mooie toevoeging in deze omgeving!

— Jeroen Wouters JMW Architecten

14

RUIMTE OM TE **LEVEN**

HET PLAN

Het is heerlijk wonen in Fonkel Breda! De omgeving wordt verrijkt met een mooi appartementencomplex dat met aandacht voor detail en de omgeving is ontworpen. Het plan bestaat in totaal uit 236 appartementen, een ondergelegen parkeergarage en een binnentuin. De appartementen hebben diverse woonoppervlakten en bestaan uit een mix van koop en huur.

Het gebouw past binnen de omgeving en daarbij is overal aan gedacht! Zowel praktisch, als met het oog op woongenot. Zo komt er een parkeergarage onder het complex, zodat er meer ruimte is voor groen rondom het gebouw en wordt er een fraaie binnentuin aangelegd! De binnentuin geeft ruimte voor ontspanning. Hier komt een (wandel)pad met diverse plekken waar je heerlijk kunt zitten en als bewoner een moment van rust hebt in het groen. Achter het gebouw kan je ook direct het openbaar toegankelijke park in lopen.

De 69 (vrije) koopappartementen liggen aan de Tuinzigtlaan (blok C), variëren in grootte van circa 49 tot 115 m^2 (gebruiksoppervlakte) en hebben allemaal een eigen buitenruimte. Blok C heeft 6 verdiepingen (7 woonlagen) en heeft een grote diversiteit aan types. Hierdoor is dit blok voor meerdere doelgroepen geschikt en kan je dus kiezen voor een appartement dat helemaal bij jouw wensen past!

Zo zijn er appartementen met een eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage. Ben je op zoek naar een appartement met een tuin? Ook dat behoort tot de mogelijkheden! Op de begane grond zijn appartementen met een eigen tuin. Heb je liever mooi uitzicht? Ook dat kan! Kies dan voor een appartement op één van de bovenste verdiepingen. Kortom: voor ieder wat wils! Als toekomstige bewoner kan je hier zorgeloos en in alle rust genieten van je appartement, met het bruisende centrum van Breda vlakbij!

HET BESTE VAN TWEE WERELDEN

Voor Eva en Jasper, een jong en ambitieus koppel, betekent Fonkel Breda een nieuw begin. Het is de plek waar ze hun drukke carrières en liefde voor het leven perfect in balans kunnen brengen. “We zoeken een plek die ons inspireert, waar we ons thuis voelen en waar we helemaal onszelf kunnen zijn,” zegt Eva enthousiast. Met een modern appartement, efficiënte indeling en een balkon om te ontspannen, biedt Fonkel hen precies wat ze nodig hebben.

EVA

// We zoeken een plek met het beste van twee werelden: de energie van de stad en de rust van een eigen thuis. //

Met hun actieve levensstijl dromen Eva en Jasper van een woning die méér is dan alleen een praktische plek. Het vooruitzicht om na een drukke dag samen te genieten op hun balkon, de dag rustig te beginnen met een kop koffie of vrienden te ontvangen voor een gezellige avond, maakt hen nu al blij. “Ik zie ons al de eerste borrelavond organiseren, met een tafel vol hapjes en mooie gesprekken,” zegt Jasper met een glimlach. Fonkel Breda biedt hen die ruimte: een thuis dat voelt als een oase van rust en inspiratie in een bruisende omgeving.

Wat Fonkel Breda voor Eva en Jasper uniek maakt, is de ideale ligging. Het appartement biedt hen de mogelijkheid om dichtbij de levendigheid van Breda te zijn, met cafés en restaurants op korte afstand, terwijl ze ook een eigen rustige plek hebben om tot zichzelf te komen. “Het is fijn om het beste van twee werelden te hebben: de energie van de stad en de rust van een eigen thuis,” zegt Eva. Voor hen is Fonkel Breda de perfecte balans om zowel te ontspannen als volop te genieten van het leven.

18

KEUZE UIT WEL **38 DIVERSE** WONINGTYPES

Begane grond

Eerste t/m derde verdieping

Vierde verdieping

Vijfde verdieping

Zesde verdieping

N

Bekijk alle woningtypes ook online & meld je aan

Woningtype

A1

Bouwnummer

001 Begane grond

Circa
91 m²
Gebruiksopp.

Circa
43 m²
Tuin + Loggia

Kenmerken

- Eigen tuin van circa 37 m²
- Loggia van circa 6 m²
- 2 slaapkamers
- Veel lichtinval door de grote raampartijen
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Ligging

Begane grond

N 1:80

Woningtype

A2

Bouwnummer

038 Eerste verdieping
080 Tweede verdieping
122 Derde verdieping
164 Vierde verdieping

Circa
91 m²
Gebruiksopp.

Circa
7 m²
Loggia

Kenmerken

- 2 slaapkamers
- Veel lichtinval door de grote raampartijen
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Ligging

Eerste t/m vierde verdieping

Woningtype

A3

Bouwnummer

193 Vijfde verdieping

Circa 115 m² Gebruiksopp.

Circa 27 m² Terras + Balkon

Kenmerken

- Eigen dakterras van circa 20 m²
- Balkon van circa 7 m²
- 3 slaapkamers
- Veel lichtinval door de grote raampartijen
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Ligging

Vijfde verdieping

N 1:80

Woningtype

A4

Bouwnummer

209 Zesde verdieping

Circa 115 m² Gebruiksopp.

Circa 6 m² Balkon

Kenmerken

- 3 slaapkamers
- Veel lichtinval door de grote raampartijen
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Ligging

Zesde verdieping

N 1 : 80

Woningtype
B1

Bouwnummer

019 Begane grond

Ligging

Begane grond

Kenmerken

- Privé terras grenzend aan de binnentuin
- 1 slaapkamer

Circa **51** m² Gebruiksopp.

Circa **5** m² Terras

Woningtype
B2

Bouwnummers

058 Eerste verdieping
100 Tweede verdieping
142 Derde verdieping
184 Vierde verdieping

Ligging

Eerste t/m vierde verdieping

Kenmerken

- Uitzicht op de binnentuin
- 2 slaapkamers

Circa **67** m² Gebruiksopp.

Circa **5** m² Balkon

N 1 : 80

Woningtype
B3

Bouwnummers

194 Vijfde verdieping
210 Zesde verdieping

Ligging

Vijfde en zesde verdieping

Kenmerken

- Uitzicht op de binnentuin
- 2 slaapkamers

Circa **67** m² Gebruiksopp.

Circa **5** m² Balkon

Woningtype
C1

Bouwnummer

020 Begane grond

Ligging

Begane grond

Kenmerken

- Privé terras grenzend aan de binnentuin
- 1 slaapkamer

Circa **50** m² Gebruiksopp.

Circa **5** m² Terras

N 1 : 80

Woningtype

C2

Bouwnummers

059	Eerste verdieping
101	Tweede verdieping
143	Derde verdieping
185	Vierde verdieping

Ligging

Eerste t/m vierde verdieping

Kenmerken

- Uitzicht op de binnentuin
- 2 slaapkamers

Circa
67 m²
Gebruiksopp.

Circa
5 m²
Balkon

N 1 : 80

Woningtype
C3

Bouwnummers

195 Vijfde verdieping
211 Zesde verdieping

Ligging

Vijfde en zesde verdieping

Kenmerken

- Uitzicht op de binnentuin
- 2 slaapkamers

Circa **67** m²
Gebruiksopp.

Circa **5** m²
Balkon

Woningtype
D1

Bouwnummer

021 Begane grond

Ligging

Begane grond

Kenmerken

- Privé terras grenzend aan de binnentuin
- 2 slaapkamers

Circa **68** m²
Gebruiksopp.

Circa **5** m²
Terras

N 1 : 80

Woningtype
D2

Bouwnummers

060 Eerste verdieping
102 Tweede verdieping
144 Derde verdieping

Ligging

Eerste t/m derde verdieping

Kenmerken

- Uitzicht op de binnentuin
- 2 slaapkamers

Circa 68 m² Gebruiksopp.

Circa 5 m² Balkon

Woningtype
D3

Bouwnummer

186 Vierde verdieping

Ligging

Vierde verdieping

Kenmerken

- Uitzicht op de binnentuin
- 2 slaapkamers

Circa 68 m² Gebruiksopp.

Circa 5 m² Balkon

TUSSEN FAMILIE, VRIENDEN & **NATUUR**

Robert en Marlies

Voor Robert en Marlies is Fonkel Breda dé kans om een nieuw hoofdstuk te beginnen, terwijl ze dichtbij hun kinderen in Breda blijven wonen. “We willen een plek waar we kunnen genieten van onze vrijheid, maar toch in de buurt zijn van familie,” legt Marlies uit. Fonkel Breda biedt hen precies dat: een modern appartement met een rustige thuisbasis, met natuur om de hoek, terwijl het bruisende stadsleven op een steenworp afstand ligt.

Robert en Marlies kijken uit naar een plek waar ze hun actieve levensstijl kunnen combineren met verbondenheid met hun dierbaren. “Ik zie ons al een fietstocht maken door het Mastbos of een wandeling langs het Liesbosch, om daarna af te spreken met de kinderen voor een lunch in de stad,” zegt Robert enthousiast. Ook het vooruitzicht om vrienden uit te nodigen in hun nieuwe appartement, voor een gezellige avond met een goed diner en fijne gesprekken, maakt hen blij. Het gevoel van samenzijn in een moderne en comfortabele omgeving is precies wat ze zoeken.

Wat hen vooral aantrekt aan Fonkel Breda, is de veelzijdigheid van de omgeving. De nabijheid van natuurgebieden, het bruisende stadsleven en de mogelijkheid om gemakkelijk contact te houden met vrienden en familie maakt het een plek waar alles samenkomt. “Het voelt als een plek waar we alles hebben – de natuur om de hoek, het bruisende stadsleven dichtbij, en de mensen die voor ons belangrijk zijn niet ver weg,” zegt Marlies. Voor hen is Fonkel Breda niet alleen een appartement, maar een startpunt voor een leven in harmonie met de natuur en hun sociale kring.

// We willen een plek waar we kunnen genieten van onze vrijheid, maar toch in de buurt zijn van familie. //

N 1:80

Woningtype
D4

Bouwnummers

196 Vijfde verdieping
212 Zesde verdieping

Ligging

Vijfde en zesde verdieping

Kenmerken

- Uitzicht op de binnentuin
- 2 slaapkamers

Circa **68** m²
Gebruiksopp.

Circa **5** m²
Balkon

Woningtype
E1

Bouwnummer

033 Begane grond

Circa **100** m²
Gebruiksopp.

Circa **40** m²
Tuin + Loggia

Kenmerken

- Eigen tuin van circa 34 m²
- Loggia van circa 6 m²
- 2 slaapkamers
- Veel lichtinval door de grote raampartijen
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Ligging

Begane grond

Woningtype

E2

Bouwnummers

074 Eerste verdieping
116 Tweede verdieping
158 Derde verdieping

Circa
91 m²
Gebruiksopp.

Circa
6 m²
Loggia

Kenmerken

- 2 slaapkamers
- Veel lichtinval door de grote raampartijen
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Ligging

Eerste t/m derde verdieping

N 1:80

Woningtype

E3

Bouwnummer

187 Vierde verdieping

Circa
106 m²
Gebruiksopp.

Circa
27 m²
Terras + Loggia

Kenmerken

- Eigen dakterras van circa 20 m²
- Loggia van circa 7 m²
- 3 slaapkamers
- Veel lichtinval door de grote raampartijen
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Ligging

Vierde verdieping

Woningtype

E4

Bouwnummer

197 Vijfde verdieping

Circa
115 m²
Gebruiksopp.

Circa
6 m²
Balkon

Kenmerken

- 3 slaapkamers
- Veel lichtinval door de grote raampartijen
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Ligging

Vijfde verdieping

N 1:80

Woningtype

E5

Bouwnummer

213 Zesde verdieping

Circa
115 m²
Gebruiksopp.

Circa
7 m²
Balkon

Kenmerken

- 3 slaapkamers
- Veel lichtinval door de grote raampartijen
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Ligging

Zesde verdieping

HEERLIJK **ONBEZORGD** WONEN

N 1:80

Woningtype
F1

Bouwnummer

034 Begane grond

Circa **86** m²
Gebruiksopp.

Circa **76** m²
Tuin + Loggia

Kenmerken

- Eigen tuin van circa 70 m²
- Loggia van circa 6 m²
- 2 slaapkamers
- Veel lichtinval door de grote raampartijen
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Ligging

Begane grond

N 1 : 80

Woningtype
F2

Bouwnummers

075 Eerste verdieping
117 Tweede verdieping
159 Derde verdieping
188 Vierde verdieping

Ligging

Eerste t/m vierde verdieping

Kenmerken

- 2 slaapkamers
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Circa **84** m² Gebruiksopp.

Circa **6** m² Loggia

Woningtype
F3

Bouwnummer

198 Vijfde verdieping

Ligging

Vijfde verdieping

Kenmerken

- 2 slaapkamers
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Circa **93** m² Gebruiksopp.

Circa **7** m² Balkon

Woningtype
F4

Bouwnummer

214 Zesde verdieping

Ligging

Zesde verdieping

Kenmerken

- 2 slaapkamers
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Circa
93 m²
Gebruiksopp.

Circa
7 m²
Balkon

Woningtype
G1

Bouwnummer

035 Begane grond

Circa
80 m²
Gebruiksopp.

Circa
76 m²
Tuin + Loggia

Kenmerken

- Eigen tuin van circa 70 m²
- Loggia van circa 6 m²
- 2 slaapkamers
- Veel lichtinval door de grote raampartijen
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Ligging

Begane grond

N 1:80

Woningtype

G2

Bouwnummers

076 Eerste verdieping
118 Tweede verdieping
160 Derde verdieping
189 Vierde verdieping

Ligging

Eerste t/m vierde verdieping

Kenmerken

- 2 slaapkamers
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Circa
80 m²
Gebruiksopp.

Circa
6 m²
Loggia

Impressie gebasseerd op bwnr. 160

N 1 : 80

Woningtype
G3

Bouwnummer

199 Vijfde verdieping

Ligging

Vijfde verdieping

Kenmerken

- 2 slaapkamers
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Circa **89** m² Gebruiksopp.

Circa **7** m² Balkon

Woningtype
G4

Bouwnummer

215 Zesde verdieping

Ligging

Zesde verdieping

Kenmerken

- 2 slaapkamers
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Circa **89** m² Gebruiksopp.

Circa **7** m² Balkon

Woningtype

H1

Bouwnummer

036 Begane grond

Circa
56 m²
Gebruiksopp.

Circa
58 m²
Tuin + Loggia

Kenmerken

- Eigen tuin van circa 52 m²
- Loggia van circa 6 m²
- 1 slaapkamer

Ligging

Begane grond

N 1:80

Woningtype

H2

Bouwnummers

077 Eerste verdieping
119 Tweede verdieping
161 Derde verdieping
190 Vierde verdieping

Ligging

Eerste t/m vierde verdieping

Kenmerken

- 2 slaapkamers
- Bouwnummer 190 heeft een eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Circa
79 m²
Gebruiksopp.

Circa
6 m²
Loggia

N 1 : 80

Woningtype
H3

Bouwnummer

200 Vijfde verdieping

Ligging

Vijfde verdieping

Kenmerken

- 2 slaapkamers
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Circa **87** m² Gebruiksopp.

Circa **7** m² Balkon

Woningtype
H4

Bouwnummer

216 Zesde verdieping

Ligging

Zesde verdieping

Kenmerken

- 2 slaapkamers
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Circa **87** m² Gebruiksopp.

Circa **7** m² Balkon

N 1:80

Woningtype
I1

Bouwnummer

037 Begane grond

Circa
55 m²
Gebruiksopp.

Circa
59 m²
Tuin + Loggia

Kenmerken

- Eigen tuin van circa 53 m²
- Loggia van circa 6 m²
- 1 slaapkamer

Ligging

Begane grond

N 1 : 80

Woningtype
I2

Bouwnummers

078 Eerste verdieping
120 Tweede verdieping
162 Derde verdieping
191 Vierde verdieping

Ligging

Eerste t/m vierde verdieping

Kenmerken

- 2 slaapkamers
- Bouwnummer 191 heeft een eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Circa **77** m² Gebruiksopp.

Circa **7** m² Loggia

Woningtype
I3

Bouwnummer

201 Vijfde verdieping

Ligging

Vijfde verdieping

Kenmerken

- 2 slaapkamers
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Circa **86** m² Gebruiksopp.

Circa **7** m² Balkon

// Een plek waar ik echt een nieuw hoofdstuk kan beginnen, op mijn eigen voorwaarden. //

MIJN PLEK IN **BREDA**

Lotte

Fonkel Breda biedt Lotte haar eerste stap naar volledige zelfstandigheid. Na jarenlang bij haar ouders gewoond te hebben, is ze klaar voor een plek die helemaal van haar is. “Ik kijk ernaar uit om een appartement in te richten waar alles bij mijn smaak past en waar ik echt mijn eigen draai aan kan geven,” vertelt ze met enthousiasme. Fonkel Breda biedt haar die kans: een modern en praktisch appartement dat perfect aansluit bij haar drukke levensstijl.

Met haar sociale en actieve agenda verheugt Lotte zich op een plek die haar vrijheid en flexibiliteit geeft. Ze ziet zichzelf al plannen maken met vriendinnen om samen te lunchen in een leuk restaurant of een middag te genieten van koffie en verhalen in de stad. Daarna is het vooruitzicht om terug te keren naar haar eigen appartement en de avond rustig af te sluiten met een glas wijn en haar favoriete serie. “Het idee dat ik straks mijn eigen ruimte heb om zowel te genieten van het leven als tot rust te komen, maakt me ontzettend blij,” zegt ze lachend.

Lotte vindt het fijn om te weten dat ze een rustige thuisbasis zal hebben waar ze zich volledig kan opladen. “Het voelt als een plek waar ik echt een nieuw hoofdstuk kan beginnen, op mijn eigen voorwaarden,” legt ze uit. Voor haar betekent Fonkel Breda niet alleen een appartement, maar een startpunt voor een onafhankelijk en inspirerend leven.

N 1 : 80

Woningtype
I4

Bouwnummer

217 Zesde verdieping

Ligging

Zesde verdieping

Kenmerken

- 2 slaapkamers
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Circa **87** m² Gebruiksopp.

Circa **7** m² Balkon

Woningtype
J1

Bouwnummers

079 Eerste verdieping
121 Tweede verdieping
163 Derde verdieping
192 Vierde verdieping

Ligging

Eerste t/m vierde verdieping

Kenmerken

- 2 slaapkamers
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Circa **83** m² Gebruiksopp.

Circa **7** m² Loggia

N 1 : 80

Woningtype
J2

Bouwnummer

202 Vijfde verdieping

Ligging

Vijfde verdieping

Kenmerken

- 2 slaapkamers
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Circa **92** m²
Gebruiksopp.

Circa **7** m²
Balkon

Woningtype
J3

Bouwnummer

218 Zesde verdieping

Ligging

Zesde verdieping

Kenmerken

- 2 slaapkamers
- Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

Circa **91** m²
Gebruiksopp.

Circa **7** m²
Balkon

70

GEVELAANZICHTEN

Noordgevel

Oostgevel

Zuidgevel

Westgevel

Doorsnede

Doorsnede

Tuin_
zicht_
laan_
00001
00236

74

DUURZAAM WONEN!

Natuurlijk is Fonkel Breda geheel gasloos! De appartementen hebben zelfs een voorlopig energielabel van minimaal A++. Om ervoor te zorgen dat je in je appartement altijd comfortabel woont, wordt Fonkel Breda voorzien van een collectief warmte- en koudesysteem. Dit systeem bestaat uit collectieve lucht-/water warmtepompen. Op het dak van bouwdeel C wordt de collectieve buitenunit geplaatst. De installatie met warmtepompen wordt opgesteld in de kelder.

Vanuit deze collectieve installatie wordt via een distributienetwerk warmte en koude naar de appartementen getransporteerd. De installatie voorziet ook in de warmtapwatervoorziening. In de appartementen wordt via de afleverset in de berging, het distributienetwerk aangesloten op je eigen binnenhuisinstallatie. Op deze manier wordt de warmte via vloerverwarmingsleidingen afgegeven en kun je in de zomer (beperkt) koelen om de binnentemperatuur behaaglijk te houden. Het grote voordeel van deze installatie voor jou is dat je ten opzichte van een individuele warmtepomp meer ruimte over houd in de berging!

De energie-exploitant blijft eigenaar van de bron-unit op dak en verzorgt het onderhoud en vervanging voor een langere tijd. Je hoeft dus zelf niets te doen, terwijl je tóch geniet van alle voordelen van deze installatie. De afname die je doet van energie wordt aan je gefactureerd door de exploitant van de collectieve installatie.

Vloerverwarming
Bij vloerverwarming komt de warmte in je appartement niet meer van radiatoren aan de muur, maar van de vloer onder je voeten. Heerlijk comfortabel! Bovendien zijn er geen radiatoren meer nodig, wat ruimte bespaart en u meer vrijheid geeft om je appartement in te delen. Alleen de badkamer wordt voorzien van een elektrische radiator om ervoor te zorgen dat je het hier als je wenst net wat warmer kunt hebben. Vloerverwarming is ook nog eens energiezuiniger dan radiatoren. Dankzij het grote verwarmingsoppervlak van de vloer kan de warmte namelijk op een lagere temperatuur verspreid worden.

Soort vloerbekleding: kies bewust
Een aandachtspunt bij het gebruik van laagtemperatuur vloerverwarming is de keuze van je vloerbekleding. Dikke vloerbedekking die de warmte niet goed doorlaat, zorgt ervoor dat vloerverwarming niet optimaal kan functioneren. Hoogpolig tapijt is hier een voorbeeld van. Een houten vloer, laminaat of PVC hoeft geen probleem te zijn. Laat je over de mogelijkheden adviseren door de makelaar of kopersbegeleider.

Vloerkoeling
Door in de zomerperiode de collectieve installatie in te zetten om door de buitenunit en warmtepompen gekoeld water door de vloerverwarming te laten stromen, ontstaat er een aangenaam binnenklimaat. Het lukt dan vaak om een aantal graden onder de buitentemperatuur te koelen wat een hoog comfort oplevert. Belangrijk is te beseffen dat het een traag werkend systeem is. Dat betekent dat het optimale resultaat wordt behaald bij een constante temperatuurvraag over een langere periode. Het aanpassen van de temperatuur heeft namelijk door de bron tijd nodig om in te regelen. Het grote voordeel van deze wijze van koelen is dat er geen luchtstromen ontstaan, in tegenstelling tot bijvoorbeeld bij een airco-installatie, waardoor er geen tochtklachten optreden.

76

KEUKEN & SANITAIR

De keuken is een van de belangrijkste ruimten in je appartement. Hier start je de dag met een heerlijk ontbijt en 's avonds maak je hier een heerlijke maaltijd. De keuken kan op 100-en-1 manieren worden ingedeeld, met kasten, fronten en bladen geheel zoals jij dat wil. Wij willen de indeling hiervan dan ook geheel aan jouw verbeelding overlaten.

In de basis wordt er daarom dan ook geen keuken geleverd in de appartementen van Fonkel Breda. Wij hebben echter wel een standaard indeling laten uitwerken welke de basis vormt voor het vervolg. Wij bieden je ook de mogelijkheid om een keuken af te nemen bij Bruynzeel Keukens als projectleverancier. Een keuken samenstellen is heel persoonlijk. Bruynzeel Keukens biedt een breed assortiment in uiteenlopende stijlen.

Bruynzeel Keukens
Van Konijnenburgweg 25
4611 HK Bergen op Zoom

0164 25 09 00
bergenopzoom@bruynzeelkeukens.nl

De keukenopstelling op de verkoopplattegronden is dan ook indicatief. Op de zogenaamde nul-tekening van Bruynzeel Keukens is een keukenopstelling uitgewerkt met het standaard opgenomen leidingwerk. Naast de standaard opstelling en het standaard leidingwerk kan je bij Bruynzeel Keukens jouw naar eigen smaak samengestelde keukenopstelling laten offreren, passend binnen de spelregels omtrent leidingwerk aanpassingen. Bruynzeel is als projectleverancier op de hoogte van de mogelijkheden. De keuken wordt altijd ná oplevering van jouw appartement geplaatst.

De badkamer speelt een steeds grotere rol in ons wooncomfort. Een plek voor een moment van rust in een fijne badruimte. Passend sanitair is hiervoor een noodzaak. De badkamer wordt voorzien van vloer- en wandtegels en is uitgerust met een wastafel, inloopdouche en bij diverse bouwnummers met een toilet door projectleverancier BMN Home uit Etten-Leur. Uiteraard wordt er tevens in alle appartementen een separaat toilet gerealiseerd.

BMN Home
Ecustraat 2
4879 NP Etten-Leur

076 597 8000
etten-leur@bmn.nl

BMN Home biedt ook de mogelijkheid om jouw badkamer en toilet aan te passen indien jij dit wenst. Hiervoor bieden zij diverse mogelijkheden aan. Dit kan op het gebied van zowel het sanitair als tegelwerk. Je bent van harte welkom in de showroom waar je volledig wordt geadviseerd bij jouw keuzes. Op deze manier wordt voor jou de perfecte badkamer en toiletruimte in je toekomstige appartement gerealiseerd!

78

HET **VERKOOP** TEAM

Als verkoopteam van Fonkel staan wij graag voor je klaar om je te verwelkomen als één van de toekomstige bewoners van dit prachtige plan.

Het verkoopteam bestaat uit drie deskundige, gerenommeerde makelaarskantoren met een jarenlange ervaring op de lokale woningmarkt. Wij begrijpen als geen ander dat er veel vragen kunnen ontstaan bij het aankopen van een appartement. Wij zijn er om je te adviseren en je zo goed mogelijk te begeleiden bij het aankoopproces. Betrokkenheid en deskundigheid met persoonlijke aandacht voor je situatie, mag je van ons verwachten.

Wil je kennismaken met ons? Neem dan gerust telefonisch contact met ons op. Wij maken graag tijd voor je vrij.

80

VERVOER, **MOBILITEIT** & PARKEREN

Fonkel Breda wordt voorzien van een grote parkeergarage onder de verschillende bouwdelen. In deze garage is ruimte voor circa 186 auto's. Een aantal parkeerplaatsen wordt te koop aangeboden, een aantal hoort bij de huurwoningen en daarnaast horen een aantal plaatsen bij het gebouw om bezoekers te laten parkeren. Als je bezoek hebt kun je hen als ze met de auto komen dan ook toegang verschaffen tot de kelder. In het kader van duurzaamheid wordt echter zeker ook het fietsen gestimuleerd, daarom biedt de kelder ook ruimte aan zo'n 700 fietsen! Als je geen auto hebt is Fonkel Breda ook voor jou ideaal. Hier gaan namelijk ook ten gunste van de Vereniging van Eigenaars deelauto's worden geplaatst! Hiermee hoef je geen auto in bezit te hebben, maar ben je toch verzekerd van vervoer als je een keer ergens wat wil ophalen, boodschappen wil doen voor een feestje of een weekendje weg wilt. Naast de mogelijkheid om eenvoudig je (meerdere) fietsen te stallen, waarmee je in 10 minuutjes bij het NS-station bent, woon je in Fonkel Breda ook op slechts 100 meter lopen vanaf bushalte Ettensebaan/Tuinzigtlaan waar 5 buslijnen langskomen!

1. Voorrang SWK bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bepalingen van SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024.

2. Inleiding & algemene informatie

De aankoop
Je staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een appartement. Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen genomen wordt. Over de kwaliteit van het appartement hoef je je zelf geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is in goede handen. Want, tegelijk met jouw appartement koop je de ingebouwde garantie- en waarborgregeling van SWK die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden.

SWK Garantie- en Waarborgregeling
Wat houdt de SWK Garantie- en Waardeborgregeling in?
Het garantiecertificaat wordt uitgegeven door SWK onder de naam waarborgcertificaat. De SWK Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

SWK geeft u meer zekerheid
Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij SWK, toetst SWK de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Besluit bouwwerken Leefomgeving (BbL). Ook wordt de concept (koop-/) aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de SWK Garantie- en Waarborgregeling voor jou?
Als je een huis met SWK waarborgcertificaat koopt, betekent dit voor jou o.a. het volgende:

- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor afbouw van jouw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt SWK een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. SWK waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, dus als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt SWK hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij SWK zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan SWK hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling?
Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast wordt in jouw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de SWK Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Koopsommen vrij op naam (v.o.n.)
De koopsom van het appartement is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten die met het verwerven van een eigen appartement gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen, te weten:

- grond- en bouwkosten;
- honorarium architect en notaris (leveringsakte);
- kadastrale inmeting;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- kosten van aansluiting van water-, riool-, en elektraleidingen;
- kosten SWK;
- de B.T.W. en/of overdrachtsbelasting.

Niet in de koopsom begrepen zijn hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de financiering van jouw appartement.
Dit zijn onder andere:

- notariskosten voor het beschrijven van de hypotheekakte;
- eventueel renteverlies over de grond vanaf een in uw overeenkomst genoemde datum;
- rente over eventueel reeds vervallen termijnen;
- kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- gemeentelijke heffingen;
- kosten aansluiting van telefoon en centraal antennesysteem.

De met jou in de koop- /aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het B.T.W.- en/of overdrachtsbelasting tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de bouwonderneming.

Koop- en aannemingsovereenkomst
Middels het sluiten van deze overeenkomst worden de verplichtingen tussen jou en de bouwonderneming vastgelegd. Nadat je deze overeenkomst hebt getekend ontvang je op korte termijn bericht dat de overeenkomst ook door de bouwonderneming is mede ondertekend. De originele overeenkomst wordt naar de notaris gezonden, die dan de levering kan voorbereiden.

Notaris
De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvang je van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigd bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van jouw geldgever en welk bedrag jij (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag dat je zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.
Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van het appartement van verkoper aan koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die je van de geldgever ontvangt.

Het appartementsrecht
Als je een appartement (en daarmee automatisch een appartementsrecht) koopt, wordt je mede-eigenaar van het appartementencomplex. Je krijgt het exclusieve gebruiksrecht van het appartement én je wordt mede-eigenaar van het gehele gebouw (gemeenschappelijke gedeeltes en zaken). Het complex van appartementen inclusief het bijbehorende terrein wordt in juridische zin gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Je koopt dus niet (zoals bij een eengezinswoning) het eigendomsrecht op een huis, maar een appartementsrecht in het gebouw.
Samen met de andere eigenaren draag je dan ook de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de buitenzijde/gevel van het gebouw, de fundering, het casco van het gebouw, het trappenhuis, de lift(en), dak, de schoonmaak en overige algemene installaties en algemene ruimten.

De akte van splitsing
De appartementsrechten ontstaan op basis van een akte van splitsing. In die akte worden de onderlinge belangen van de eigenaars geregeld, voor zover dat nodig is. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing en op de splitsingstekeningen aangeduid met het complexnummer van het hele gebouw plus het cijfer (indexnummer) van het betreffende appartementsrecht.

Vereniging van Eigenaars
Als koper van een appartement ben je van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE), de gezamenlijke eigenaren van het complex. In het reglement van deze VvE worden alle gemeenschappelijke verantwoordelijkheden tussen eigenaren onderling geregeld, evenals het beheer en (reservering voor) onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes en installaties. In het kort kan de doelstelling van de VvE als volgt worden omschreven: het beheren en onderhouden van de gemeenschappelijke zaken van het gebouw. Het zal duidelijk zijn dat deze verantwoordelijkheden kosten met zich meebrengen. Deze kosten worden omgeslagen in de 'servicekosten'. Daartoe zal minimaal eens per jaar een eigenaarsvergadering worden gehouden, waarin de exploitatiebegroting wordt besproken en de servicekosten worden berekend. Als koper van een appartement hoef je doorgaans geen opstalverzekering af te sluiten voor jouw appartement. De VvE sluit namelijk een opstalverzekering voor het gehele gebouw af, waarvan de premie in de bijdrage/servicekosten voor de VvE wordt doorberekend.

Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw
De aanneemsom is in termijnen onderverdeeld. De termijnen van de aanneemsom vervallen al naar gelang de bouw vordert. Mochten er voor de datum van notariële levering reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent de bouwonderneming uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële levering met jou verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dien je wel te wachten op de desbetreffende nota's.

Meer- en minderwerk
Het is mogelijk wijzigingen aan te brengen in het door jou gekochte appartement. Eén en ander wordt gecoördineerd door middel van een keuzelijst voor meer- en minderwerk. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan jou voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- of minderprijzen.
Het is vanzelfsprekend dat de keuzemogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van het appartement c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen.

Werkzaamheden door derden in het door jou gekochte appartement zijn voor de oplevering niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van het appartement is geheel voor risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en/of goedkeuring door de Vereniging van Eigenaars. Dergelijke wijzigingen na oplevering vallen niet onder de van toepassing zijnde garantiebepalingen.

Terreinbezoek
Nadrukkelijk wijzen wij je erop dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats gedurende de bouwperiode te betreden. Uiteraard wordt er wel een kopersdag(en) op de bouwplaats georganiseerd waarvoor de bouwonderneming je tijdig uitnodigt.

Oplevering
Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop jouw appartement voor bewoning mogelijkerwijs gereed is.
De bouwonderneming moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een appartement nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat door het weer kan worden beïnvloed. Strikt juridisch genomen is het in de koop/-aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip.

Wanneer het appartement gereed is, krijg je van de bouwonderneming een uitnodiging om tezamen met een vertegenwoordiger van de directie jouw nieuwe appartement te inspecteren. Bij deze oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering.

Wijzigingen
De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met de grootst mogelijke zorg samengesteld aan de hand van de beschikbare gegevens van tekeningen, verstrekt door de architect(en) en de adviseurs van dit plan. Toch is het soms nodig wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Wijzigingen kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of noodzakelijk blijken bij uitvoering. Mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement hebben de bouwonderneming en jijzelf geen recht op verrekening van mindere of meerdere kosten. Wijzigingen worden vastgelegd in de vorm van een erratum. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat je het appartement koopt is het erratum onderdeel van de contractstukken.

- De op tekening aanwezige maatvoeringen zijn "circa" maten. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden, ondanks het feit dat aan maatvoering veel zorg zal worden besteed. Wij raden af om bijvoorbeeld op grond hiervan te zijner tijd vloerbedekking, stoffering e.d. te bestellen.
- De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen in het aanwezige openbare gebied vallen buiten de invloedssfeer van de bouwonderneming.
- Aan naamgeving van ruimten of gebieden, anders dan in het Bbl wordt aangegeven, kunnen geen rechten worden ontleend.
- De perspectieftekening(en) met omgevingsschets en indelingsvoorstellen/interieurplattegronden geven slechts een algemene indruk. Het zijn met recht 'artist impressions', waarin de illustrator zich artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van de bouwmaterialen kunnen bijvoorbeeld afwijken. Ook kunnen er kopersopties zoals bijvoorbeeld ligbaden zijn afgebeeld. Aan deze impressies kunnen, ondanks de zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.
- De op de tekening aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, ventielen mechanische ventilatie e.d. zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen nog aan wijzigingen onderhevig zijn.
- Hetgeen op tekening is aangegeven is alleen van toepassing indien omschreven in de technische omschrijving.
- Ondanks dat de verkoopdocumentatie, waaronder deze technische omschrijving, nauwkeurig en met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen bij afwijkingen aan deze omschrijving en/of bijbehorende tekeningen en documenten, geen rechten worden ontleend.
- Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken.
- De op tekeningen aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld een wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koop-/aannemingsovereenkomst.
- Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening.

84

3. Stappenplan voor de aankoop van jouw appartement

Je eerste contact is een gesprek met de makelaar die in opdracht van VaMaS Vastgoed B.V. de appartementen van Fonkel Breda verkoopt. Je ontvangt op dat moment de verkoopinformatie van het project die bestaat uit de verkoopbrochure met bijbehorende verkooptekeningen en technische omschrijving. Wanneer je, na toewijzing van een bouwnummer, tot aankoop van één van de appartementen in Fonkel Breda over wenst te gaan kan de koopovereenkomst worden ondertekend met VaMaS Vastgoed B.V. en de aannemingsovereenkomst met Van Agtmaal BV.

De volgende stap bij de aankoop van jouw appartement is een gesprek met één van de kopersbegeleider van Van Agtmaal. Daarnaast ontvang je vanuit de showroom(s) een uitnodiging om jouw keuken, sanitair en tegelwerk te kiezen. In het persoonlijke gesprek met onze kopersbegeleider wordt uitleg gegeven over ons kopersportaal 'Hoomctrl', wat wordt uitgesproken als Home Control. Je krijgt inloggegevens voor een persoonlijk account. Met deze gegevens kun je inloggen en ben je automatisch gekoppeld aan jouw appartement. Verderop vind je informatie over dit portaal. Tijdens het gesprek worden de opties van de Keuzelijst Afbouwopties met je besproken. Per optie wordt aangegeven wanneer er een keuze moet worden gemaakt; de zogenaamde sluitingsdatum. Je kunt jouw keuzes doorgeven via Hoomctrl, maar natuurlijk ook in een persoonlijk gesprek met de kopersbegeleider. Meer- / minderwerk-keuzes buiten deze lijst zijn niet mogelijk.

Als de opschortende voorwaarden, die genoemd zijn in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst zijn vervuld krijg je hiervan vanuit VaMaS Vastgoed BV bericht, de zogenaamde "Hoera-brief".
Het notariële transport kan plaatsvinden als ook jouw financiering is geregeld.
Onder het notariële transport wordt ook wel het passeren van de akte van levering verstaan. De leveringsakte is een officieel document dat door de notaris wordt opgemaakt waarmee het eigendom van een woning wordt overgedragen aan jou, als nieuwe eigenaar. Deze akte wordt door de notaris ingeschreven bij het kadaster. In het geval van een nieuwbouwwoning gaat het veelal om de overdracht van het bouwperceel, ingeval van een appartement gaat dit om het zogenaamde "appartementsrecht". De bouw ga je in termijnen rechtstreeks aan Aannemersbedrijf van Agtmaal BV betalen.

De volgende stap is de start van de bouw, een speciaal moment, zeker voor jou als koper, jouw droomappartement wordt namelijk nu echt gerealiseerd. Uiteraard houden wij je door middel van Hoomctrl, kijkmomenten en nieuwsbrieven op de hoogte!

Je kunt te allen tijde inloggen op jouw persoonlijke pagina van Hoomctrl. Hier staat jouw complete bouwdossier voor je klaar. Het bouwdossier bestaat uit onder andere de verkoopbrochure, de verkooptekeningen en de door jou gekozen opties. Ook vind je hier nieuwsberichten rondom de voortgang en de status van het project. Je kunt vanuit Hoomctrl direct berichten sturen aan de kopers begeleider, hierdoor is de lijn kort en heb je snel het juiste antwoord.

Gedurende de bouwperiode worden er één of meerdere kijkmomenten georganiseerd. Tijdens deze kijkmomenten op de bouw zie je de vorderingen van jouw appartement en kun je kennis maken met jouw nieuwe buren.

Wanneer de bouw bijna klaar is en jouw appartement bijna opgeleverd kan worden vindt eerst de vooroplevering plaats. Tijdens de vooroplevering draait het er om dat je mede controleert of aan al jouw wensen is voldaan door onze vakmensen. Mochten er toch onvolkomenheden zijn dan kun je deze aangeven en zorgen wij ervoor dat deze voor de definitieve oplevering van het appartement verholpen zijn.

De definitieve oplevering van jouw appartement vindt zo'n twee tot drie weken na de vooroplevering plaats. Wij dragen in deze fase het appartement officieel over aan jou. Vanaf dit moment is jouw appartement opgeleverd en dus helemaal jouw eigendom. Je ontvangt op dit moment de sleutels en kunt beginnen aan het helemaal eigen maken van jouw appartement. Ruim voor die tijd informeren wij je nog over welke zaken je dan geregeld moet hebben, zoals bijvoorbeeld de verzekeringen.

4. Indeling gebouw & appartementen

Gebouw
Het project Fonkel bestaat uit vier aan elkaar geschakelde appartementengebouwen op een gezamenlijke verdiepte parkeergarage met daarbovenop een gezamenlijke binnentuin. De vier appartementengebouwen tellen gezamenlijk 236 appartementen, waarvan de 69 koopappartementen zich bevinden in het zogenoemde blok C, gelegen aan de westzijde, grenzend aan de Tuinzigtlaan.

Algemene ruimten
In de parkeergarage worden parkeerplaatsen, een gezamenlijke fietsenstalling, een wko-ruimte, een reinwater kelder ten behoeve van de sprinkler, een pompkamer, een techniek ruimte en een werkkast ten behoeve van de appartementen gerealiseerd, een en ander zoals aangegeven op tekening.
Op de begane grond bevinden zich de (hoofd)entree('s), met trappenhuizen en liften van het gebouw, de appartementen en de toegang naar de gezamenlijke binnentuin alsmede de containerruimte, werkkast(en) en scootmobielruimte. Op de verdiepingen van blok C bevindt zich op de kop van de liftschacht een werkkast.

Appartementen
In het Besluit bouwwerken leefomgeving (BbL) worden ruimten anders benoemd dan in de verkoopdocumentatie is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bbl niet gehanteerd. In het Bbl wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bbl met de hiernavolgende benamingen:

Het verblijfsgebied van de appartementen bestaat uit:
- woon-/eetkamer en ruimte ten behoeve van keuken
- slaapkamer 1
- slaapkamer 2 (indien van toepassing)
- slaapkamer 3 (indien van toepassing)

Overige ruimten:

• hal:	verkeersruimte
• meterkast:	meterruimte
• toilet:	toiletruimte
• badkamer:	badruimte
• techniek / berging	techniekruimte in appartement

Deze benamingen zijn zoveel als mogelijk op tekening aangegeven.

Voor de daglichtberekening is in een aantal appartementen gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode, een veelvoorkomende methode in de bouw ter bepaling van de vereiste daglichttoetreding. Waar de krijtstreepmethode van toepassing is, is deze aangeduid op de verkooptekening met de aanduiding "Krijtstreep VG". Bij de appartementen wordt de technische ruimte in het kader van de bouwbesluittoets als overige gebruiksfunctie aangemerkt (nevenfunctie van de woonfunctie). De oppervlakte van de technische ruimte is uiteraard wel meegenomen in het woonoppervlak.

5. Pijl van het appartementencomplex

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afwerkvloer van de hoofdentree. De hoogte van het peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de Gemeente Breda.

6. Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, riolering, bestrating, groenvoorziening, kabels en leidingen die onderdeel uitmaken van deze technische omschrijving, worden de benodigde ontgravingen, eventuele leveringen van zand en aanvullingen verricht.

7. Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De riolering wordt uitgevoerd in recyclebare PVC. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen (zoals bijvoorbeeld toilet, wastafel en douche) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast zodat hemelwater en vuilwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De riolering van de gebouwen wordt aangesloten op de openbare riolering, een en ander conform opgave Gemeente Breda.

8. Terreininventaris

Het terrein rondom het gebouw zal worden ingericht als toekomstig openbaar gebied. Een en ander zoveel mogelijk conform ontwerp als opgenomen in de tekeningen en impressies. De detailuitwerking hiervan dient plaats te vinden conform opgave en goedkeuring van gemeente Breda. De op tekening en in impressies aangegeven groenvoorzieningen en inrichtingen van het openbaar gebied zijn derhalve indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Op het dek van de parkeerkelder wordt een gezamenlijke en publiek toegankelijke binnentuin gerealiseerd conform tekening.
De appartementen met bouwnummer 1, 33, 34, 35, 36 en 37 worden voorzien van een voortuin conform tekening. Deze voortuin wordt aangelegd globaal op hoogte van het appartement door middel van betonnen keerwanden afgewerkt met metselwerk en voorzien van balustrade. De tuinen van bouwnummers 34, 35, 36 en 37 worden voorzien van een trap die toegang geeft naar het maaiveld bestaande uit prefab betonnen treden. De tuin wordt aangevuld met uitkomende grond. Het terras van de privétuin wordt voorzien van betonnen tegels.

De appartementen met bouwnummer 19, 20 en 21 worden voorzien van een privé terras in afmeting conform contracttekening welke gelegen is aan de gezamenlijke binnentuin. De opbouw van dit terras zal worden uitgevoerd conform de daktuin en afgewerkt met betontegels op een door de leverancier van de daktuin voor te schrijven onderconstructie. De afscheiding tussen privaat en gezamenlijk wordt indicatief aangeduid door middel van enkele losstaande bloembakken.

9. Fundering

De fundering van het gebouw bestaat uit gewapend beton, conform tekeningen en berekeningen van de constructeur en na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. De gebouwen worden gefundeerd op palen.

10. Gevels

Voor de diverse constructieonderdelen worden de navolgende materialen toegepast:

Uitwendige scheidingsconstructies
De buitengevels worden uitgevoerd in baksteen voor de buitenmuur in de kleur grijswit genuanceerd, volgens opgave architect. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. De positie en het aantal dilatatievoegen in het gevelmetselwerk worden bepaald door de constructeur en de leverancier van de gevelstenen. Het voegwerk van de buitengevels wordt iets terugliggend uitgevoerd in een grijze kleur. Tevens wordt conform opgave architect metalen gevelbekleding toegepast in de kleur warm grijs. Een en ander op een houten achter constructie en indien nodig voorzien van vereiste folies en brandwerende beplating.

Isolatie
Voor de thermische isolatie van de buitengevels (uitwendige scheidingsconstructie Rc > 4,7 m^2 K/W) wordt isolatiemateriaal van voldoende dikte en met voldoende isolerend vermogen toegepast.

Inwendige scheidingsconstructies
Alle binnenspouwbladen welke constructief zijn alsmede de constructieve wanden, worden uitgevoerd in (prefab)beton. Dit geldt ook voor de wanden van de liftschachten/trappenhuizen. Binnenspouwbladen welke niet constructief zijn worden uitgevoerd als houtskeletbouw. De schachten in de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Alle overige binnenwanden welke niet dragend zijn, worden uitgevoerd in metalstud wanden (metalen profielen met daar tegenaan gipsbeplating geschroefd).

Stalen liggers, lateien, geveldragers en kolommen worden indien noodzakelijk toegepast volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. Waar vereist worden deze voorzien van (brandwerende) omkleding.

11. Vloeren

De vloer van de parkeergarage wordt uitgevoerd als in het werk gestorte betonnen vloer welke gevlinderd afgewerkt wordt. De begane grondvloer van de appartementen wordt uitgevoerd als breedplaatvloer, waar dit vereist is wordt de vloer aan de onderzijde geïsoleerd. De begane grondvloer van de binnentuin wordt uitgevoerd als prefab betonvloer. De verdiepingsvloeren van de appartementen worden uitgevoerd als een ongeïsoleerde breedplaatvloer voorzien van een zwevende dekvloer. De verdiepingsvloeren van het trappenhuis worden uitgevoerd als breedplaatvloeren en aan de onderzijde, indien vereist, voorzien van akoestisch materiaal. De tussenbordessen van de algemene trappen worden uitgevoerd in prefab betonnen elementen / breedplaatvloer, waar vereist aan de onderzijde voorzien van akoestisch materiaal. De balkons worden uitgevoerd in prefab beton voorzien van antislip motief.

12. Daken

De dakconstructie van het appartementencomplex (uitwendige scheidingsconstructie Rc ≥ 6,3 m2 K/W) is als volgt samengesteld:

Platte daken appartementen:
- breedplaatvloer;
- isolatieplaten;
- bitumineuze dakbedekking losliggend met ballast laag op blok A en C, op blok B en D mos-sedumdak;
- dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

Platte dak van de parkeergarage afgewerkt als binnentuin:
- prefab betonnen vloer;
- waterdichte bedekkende laag;
- daktuin bestaande uit substraat, bestrating, hemelwaterafvoeren, beplanting, e.d., een en ander conform opgave leverancier en constructeur.

Plat dak ter plaatse van de dakterrassen van de appartementen met bouwnummer 187 en 193:
- breedplaatvloer;
- isolatieplaten;
- bitumineuze dakbedekking voorzien van dakterrastegels (50x50cm) op niet-nivellerende (afschot volgend) tegeldragers. Er worden alleen hele en halve dakterrastegels toegepast, reststroken worden aangevuld met grind.

Op de daken worden de nodige voorzieningen aangebracht ten behoeve van dak doorvoeren, installaties zoals PV-panelen, buitenunit WKO, e.d. Voorts zullen de daken worden voorzien van aanlijnvoorzieningen en dak toegang middels luiken voorzien van schaartrap, vanuit de trappenhuizen.

13. Ventilatievoorzieningen

Algemene ruimten
De ventilatie van de gemeenschappelijke ruimtes en het trappenhuis vindt plaats conform voorschriften middels balans ventilatie via een ventilatie-unit met warmte-terug-winning of op natuurlijke wijze. Het uitgangspunt is dat de parkeergarage geforceerd natuurlijk wordt geventileerd.

Appartementen
De appartementen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem bestaande uit toe- en afvoer via een mechanische ventilatie-unit met warmte-terug-winning die wordt geplaatst in de technische ruimte binnen het appartement en waarop zijn aangesloten t.b.v. afzuiging:
- keuken;
- toiletruimte;
- badruimte;
- ruimte met de opstelplaats wasautomaat.

Lucht wordt ingeblazen op de volgende punten:
- woonkamer/keuken;
- slaapkamer(s)

De op tekening aangegeven ventilatiepunten zijn indicatief en kunnen in aantal en/of positie om installatietechnische redenen c.q. uitwerking wijzigen.

De luchttoevoer in de badkamer, toiletruimte, technische ruimte/ inpandige berging, vindt plaats via de onderzijde van de deur. De luchtafvoer van de mechanische ventilatie en de ontluchting van standleidingen eindigen bovendaks op een door de installateur te bepalen positie.

De spouwmuren worden geventileerd d.m.v. open stootvoegen voorzien van een stootvoegrooster.

14. Materiaalomschrijving

Kozijnen, ramen en deuren | Algemene ruimten
Het buitenkozijn van de hoofdentree wordt uitgevoerd in aluminium conform opgave architect. In het aluminium kozijn van de hoofdentree zullen beldrukkers, naamplaatjes en een videofoonaansluiting geplaatst worden welke worden gevoed via de centrale meterkast. In de hal van de hoofdentree bevinden zich alle postvakken. De buitenkozijnen van de overige entrees worden uitgevoerd in hardhout.

De toegangsdeur naar de parkeergarage wordt uitgevoerd middels een metalen hekwerk (speedgate) conform opgave architect. Het buitenkozijn van de afvalbergruimte wordt uitgevoerd in hout bekleed met een lamellenhekwerk in de kleur conform opgave architect.

De binnendeurkozijnen van de algemene ruimten ten behoeve van installaties en de werkkasten worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van dichte stompe fabrieksmatige afgewerkte binnendeuren. Er worden hardhouten binnendeurkozijnen toegepast bij de ruimten welke uitkomen op de gemeenschappelijke ruimten en tussen gemeenschappelijke ruimten onderling. Waar dit volgens Bbl wordt vereist worden de binnen kozijnen van de gemeenschappelijke ruimten c.q. appartementen brandwerend en/of zelfsluitend uitgevoerd. Deze hardhouten binnendeurkozijnen worden voorzien van stompe deuren met een glasstrook.

Appartementen
De buitenkozijnen en -ramen van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof met een blokprofiel. De kleur aan de buitenzijde is warm grijs, de kleur aan de binnenzijde is wit glad. Het voordeurkozijn van de individuele appartementen wordt uitgevoerd in hardhout. De voordeur van de appartementen is een dichte stompe deur voorzien van deurspion.
De binnendeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen met bovenlicht. Ter plaatse van de meterruimte en technische ruimte wordt het bovenlicht vervangen door een dicht houten paneel. In dragende wanden worden deze indien noodzakelijk uitgevoerd zonder bovenlicht. De binnendeuren zijn fabrieksmatige afgewerkte opdek deuren in de kleur wit.

Hang- en sluitwerk
Het hang- en sluitwerk wordt zodanig uitgevoerd dat het gehele gebouw inclusief appartementen voldoet aan een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid van tenminste 2 conform Bbl. Vluchtdeuren naar en vanuit het vluchttrappenhuis worden voorzien van paniekbeslag. De cilindersloten van het appartement maken onderdeel uit van het sleutelplan voor de algemene ruimten van het appartementencomplex.

De binnendeuren van liftporta(a)l(en) en/of gangen worden, waar dit volgens de regelgeving wordt vereist, voorzien van een kleefmagneet die gekoppeld is aan de rookmelders; deze sluiten in geval van brand.

Waar nodig volgens Bbl wordt bij de buitenkozijnen van de appartementen een doorvalbeveiliging aangebracht.

Trappen, hekwerken en liftinstallatie
De trappen in het gemeenschappelijke trappenhuis worden uitgevoerd als prefab betonnen trappen met boom voorzien van antislipmotief. De trappen worden conform de voorschriften voorzien van metalen buisleuning en hekwerk.

De loggia's worden voorzien van een metalen balustrade in de kleur warm grijs conform opgave architect. De uitkragende balkons aan de westzijde, noordzijde en zuidzijde van blok C worden voorzien van doorzichtige beglazing en een warm grijze metalen handrail en omkadering conform opgave architect. De loggia's aan de westzijde van blok C worden voorzien van een glazen vouwwand. De overige uitkragende balkons worden voorzien van een metalen spijlen hekwerk in de kleur warm grijs conform opgave architect.

De liftinstallatie(s) welke aangebracht worden hebben een stopplaats op iedere bouwlaag, behalve de plateaulift in blok A, deze plateaulift brengt je van maaiveld tot op de begane grond van het appartementengebouw. De liftinstallatie in blok A is uitgevoerd als brandweerlift. De liftinstallatie is conform de voorschriften van het Nederlands Instituut voor lifttechniek en conform de voorschriften als genoemd in Geboden Toegang t.b.v. rolstoelvervoer/ brancardvervoer.

Aftimmerwerk
Er worden geen dorpels bij de binnendeurkozijnen toegepast met uitzondering van de toilet- en badruimten en de woningentreedeurkozijnen, daar worden kunststeen dorpels toegepast.
De meterkast wordt voorzien van de benodigde betimmeringen. Dagkanten van raamkozijnen worden indien nodig voorzien van houten betimmering. Boven de buitenkozijnen bij de loggia's zal een onderhoudsvrije plaat worden toegepast.

Goten en hemelwaterafvoeren
De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoer boven de hoofdentree wordt uitgevoerd in aluminium.

15. Vloer,- wand & plafondafwerking

Plafondafwerking | Algemene ruimten
De plafonds van de algemene verkeersruimten, zitruimten en scootmobielruimtes worden voorzien van akoestisch spuitwerk. Het plafond van de lift wordt afgewerkt conform de standaard afwerking volgens leverancier lift. Het plafond ter plaatste van de verdiepte algemene entrees, containerruimte en in de kelder, daar waar zich een appartement boven bevindt, worden voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaat. De plafonds van de overige algemene ruimten worden niet nader afgewerkt.

Appartementen
De betonplafonds van het appartement, met uitzondering van de meterkast, worden afgewerkt met spackspuitwerk, waarbij de V-naden in het zicht blijven. Het plafond van de loggia wordt afgewerkt middels een geïsoleerde houtwolcementplaat.

Wandafwerking | Algemene ruimten
De binnenwanden van de (hoofd)entree(s), hal van de hoofdentree, zitruimten en trappenhuizen op de begane grond worden voorzien van wandtegels tot een hoogte van twee meter, daarboven worden de wanden afgewerkt met glasvliesbehang, voorzien van sauswerk. De gang naast de trappenhuizen en de trappenhuizen in de parkeergarage worden voorzien van tegelwerk tot plafondhoogte.
De binnenwanden van de gangen op de verdiepingen, scootmobielruimte en trappenhuizen op de verdiepingen worden voorzien van glasvliesbehang, voorzien van sauswerk. De binnenwanden van de lift worden afgewerkt conform de standaard afwerking van de leverancier van de lift. De binnenwanden van de technische ruimte en containerruimte worden niet nader afgewerkt. Ter plaatse van de uitstortgootsteen in de werkkast(en) wordt tegelwerk geplaatst, de overige delen van de wand worden niet nader afgewerkt. Daar waar dit is vereist worden de wanden van de algemene ruimtes geïsoleerd.

Appartementen
De wanden in de appartementen, met uitzondering van de meterkast (en deels badruimte en toiletruimte), worden voor zover niet anders omschreven, behangklaar opgeleverd. Onder behangklaar wordt verstaan dat de muur glad wordt opgeleverd met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk, dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte vanaf 2,5 mm.

Vloerafwerking | Algemene ruimten
De (hoofd)entree(s), hal van de hoofdentree, zitruimten, trappenhuizen op de begane grond en containerruimte worden voorzien van tegelwerk, waarbij er een schoonloopmat wordt toegepast ter plaatse van de (hoofd)entreedeur. De vloer in de trappenhuizen van de parkeergarage worden voorzien van vloertegels. De gangen van de verkeersruimten, scootmobielruimte en werkkast(en) worden afgewerkt met pvc vloerbedekking en voorzien van een houten plint in dezelfde kleur als de wand.

Het trappenhuis wordt voorzien van pvc vloerbedekking met uitzondering van de trappen in het trappenhuis en de tussenbordessen, deze blijven onafgewerkt als prefab betonnen vloer. De vloer van de lift wordt uitgevoerd in een standaard afwerking volgens leverancier lift. De vloer van de techniekruimte en de kast voor de nutsinvoer wordt niet nader afgewerkt.
De vloer van de parkeergarage wordt afgewerkt als gevlinderd beton, waarbij belijning met nummering zal worden aangebracht voor de parkeervakken.

Appartementen
De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer, uitgezonderd ter plaatse van de douchehoek in de badruimte. De afwerkvloeren zijn niet per definitie geschikt voor elke vorm van vloerafwerking. U dient er rekening mee te houden dat er bepaalde handelingen aan de vloer nodig kunnen zijn, alvorens de gekozen vloerafwerking aangebracht kan worden zoals bijvoorbeeld egaliseren of voorlijmen. Uw vloerleverancier kan u hierover informeren. In de appartementen worden geen plinten toegepast.

Tegelwerken | Algemene ruimten
De vloer van de (hoofd)entree(s), hal van de hoofdentree, zitruimten, containerruimte en trappenhuizen op de begane grond en in kelder worden afgewerkt met vloertegels (formaat 60 x 60 cm) met plinttegel, ter plaatse van de entreedeur wordt een schoonloopmat toegepast. De binnenwanden van de (hoofd)entree(s), hal van de hoofdentree, zitruimten en trappenhuizen op de begane grond worden voorzien van wandtegels tot een hoogte van 2 meter.
In de werkkast(en) wordt circa 2 m² voorzien van wandtegelwerk (formaat 20 x 25 cm), ter plaatse van de uitstortgootsteen.

Appartementen
In de badkamer en de toiletruimte van de appartementen worden vloertegels (formaat 30 x 30 cm) en wandtegels (formaat 20 x 40 cm), liggend aangebracht conform bemonstering. De toiletruimte wordt voorzien van wandtegels tot circa 1,20 m gemeten vanaf bovenkant vloer. De badkamer wordt afgewerkt met wandtegels tot aan het plafond.

Overige voorzieningen
Onder de raamkozijnen worden, daar waar HBS of gemetselde borstweringen zijn, vensterbanken van "Bianco C" composiet aangebracht. Onder de raamkozijnen worden, aan de buitenzijde aansluitend op het metselwerk aluminium waterslagen toegepast.

16. Keuken

Op de (verkoop)tekening is in de keuken een opstelzone ten behoeve van een mogelijke keukeninrichting aangegeven. De plaats van de diverse aansluitingen staan aangegeven op tekening. Standaard wordt geen keuken meegeleverd in het appartement. Echter bieden wij wel de mogelijkheid voor u om een keuken af te nemen bij Bruynzeel Keukens als keukenleverancier. De keuken zal dan na oplevering geplaatst worden.

Standaard worden ter plaatse van de keuken de volgende voorzieningen opgenomen: conform 0-tekening keuken.
- aansluiting t.b.v. de koelkast;
- aansluiting t.b.v. elektrisch koken (2-fasen aansluiting);
- aansluiting t.b.v. een afzuigkap (recirculatie);
- aansluiting t.b.v. een combimagnetron;
- aansluiting t.b.v. de vaatwasser (exclusief beluchterkraan);
- aansluiting t.b.v. een spoelbak met warm en koud water;
- twee dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik.

17. Beglazing & schilderwerk

Beglazing
De ramen en deuren van de kunststof kozijnen worden voorzien van isolerende HR++ buitenbeglazing. Het bovenlicht van het binnendeurkozijn van de meterkast en technische ruimte in de appartementen worden voorzien van een dicht paneel. De overige bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van blank enkelglas.
Daar waar dit conform Bbl is vereist, wordt brandwerende beglazing toegepast. Doorvalveilige beglazing wordt daar waar dit vereist is toegepast.

Schilderwerk
Eventueel (buiten)schilderwerk wordt, mits anders omschreven, uitgevoerd middels een tweelaags dekkend verfsysteem, e.e.a. conform schilderadvies verfleverancier en in een kleur conform de kleuren- en materialenstaat.

Korte omschrijving schilderwerk:
- de houten voordeurkozijnen van de appartementen worden dekkend geschilderd;
- houten kozijnen van de algemene ruimtes worden dekkend geschilderd;
- de houten binnendeurkozijnen worden dekkend geschilderd en de binnendeuren van de interne bergingen, nuts-, meter- en werkkast worden fabrieksmatig afgewerkt;
- de wanden van de algemene ruimtes die voorzien worden van glasvliesbehang worden gesausd.

18. waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie inclusief de watermeter en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

Waterleidingen | Koudwatertoestellen
De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de centrale watermeter, geplaatst in de algemene meterkast en wordt vanuit daar naar de individuele meterkasten van de appartementen gebracht. De appartementen worden voorzien van een individuele watermeter van het waterleidingbedrijf die afsluit-/ aftapbaar is in de meterkast van het appartement.

Algemene ruimten:
- stopkraan in de technische ruimte;
- uitstortgootsteen met mengkraan op close-in boiler in werkkast;
- de parkeergarage wordt voorzien van een sprinklerinstallatie.

Appartementen:
De volgende koudwatertappunten worden aangesloten:

Keuken:	aansluitpunt koudwater (afgedopt)
Toiletruimte:	closetpot
	fontein
Badkamer:	wastafel
	douche
	closetpot (indien van toepassing)
Technische ruimte:	wasautomaat

Warmwatertoestellen
De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de plaats van het afgiftepunt in de inpandige berging/technische ruimte van het appartement welke wordt gevoed door de algemene (collectieve) installatie.

De volgende warmwatertappunten in de appartementen worden aangesloten:

Keuken:	aansluitpunt warmwater (afgedopt)
Badkamer:	wastafel
	douche

Voor de opwekking van warmte en warm water wordt gebruik gemaakt van een collectieve installatie met warm-watervoorziening als omschreven in hoofdstuk 22 "Verwarming". De opstelplaats voor de collectieve installatie bevindt zich in de technische ruimte in de kelder van het appartementengebouw.

19. Sanitair

Het te leveren sanitair, Geberit in witte uitvoering, wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De kranen zijn van het fabricaat Grohe.

Algemene ruimten
Werkkast:
- uitstortgootsteen met stootrand aan de voorzijde, verchroomd emmerrooster, compleet met afvoerplug;
- mengkraan met bovenuitloop met afsluitbare S-koppeling en muurplaat;
- plugbekersifon in verchroomde uitvoering.

Appartementen
Onderstaand sanitair en kranen worden standaard geleverd:

Toiletruimte:	wandcloset inclusief zitting en deksel
	fontein met fonteinkraan
Badkamer:	wastafel met wastafelmengkraan
inloopdouche:	RVS doucheputje, douchethermostaatkraan, glijstangset met slang en douchekop, wandcloset inclusief zitting en deksel (indien van toepassing)
Technische ruimte:	tapkraan t.b.v. wasautomaat

20. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie inclusief meter en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

Algemene ruimten
De elektrische installatie ten behoeve van de algemene voorzieningen zoals de lift(en), verlichting, brandveiligheidsvoorzieningen en overige voorzieningen in de algemene ruimten, wordt aangelegd en aangesloten op de centrale meterruimte en verdeeld over voldoende groepen met aardlekschakelaars naar diverse aansluitpunten.
De verlichtingsarmaturen in alle gemeenschappelijke ruimten zijn energiezuinig en van het type opbouw. Alle schakelaars en wandcontactdozen, in witte uitvoering, betreffen een inbouwtype en bij de niet afgewerkte betonwanden een opbouwtype.
De wijze van in- en uitschakeling van de verlichting is afhankelijk van de ruimte doch zoveel mogelijk wordt uitgegaan van bewegingsmelding.

De verlichting van de (hoofd)entree(s) en de trappenhuizen wordt automatisch geschakeld door middel van een schemerschakelaar.

De installatie in de algemene ruimten wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften.

Alle lichtpunten in de algemene ruimten worden voorzien van armaturen.

De centrale meterkast(en) en invoerkast(en) nutsvoorzieningen worden in de parkeergarage gesitueerd binnen de techniek ruimte, een en ander conform voorschriften nutsbedrijven.

Op het dak worden PV-panelen aangebracht ten behoeve van compensatie in de energievoorziening van de algemene ruimten.

Aangesloten op de algemene meterkast(en):
- Lichtpunten compleet met armaturen conform vereist verlichtingsniveau in hoofdentree, overige entree(s) en trappenhuizen en kelder;
- Lichtpunt compleet met armatuur in werkkast;
- De wandcontactdozen in de gemeenschappelijke verkeersruimten;
- De lift(en);
- De videofooninstallatie ter plaatse van de hoofdentree;
- Close-in boiler in werkkast(en);
- Ventilatie-unit ten behoeve van ventilatie gangen;
- Brand technische installaties en afvoerpomp(en).

Appartementen
Elk appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet met een eigen elektriciteitsmeter. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de individuele meterkast, verdeeld over voldoende groepen en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. Alle schakelaars en wandcontactdozen in de appartementen worden uitgevoerd in standaardmateriaal vlak inbouw (kleur wit). Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden horizontaal uitgevoerd (dozen naast elkaar).

In de appartementen worden conform de geldende voorschriften rookmelders toegepast. Deze rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet. In de badruimte wordt een elektrische radiator geplaatst. De wandcontactdozen worden in de woonkamer en slaapkamers geplaatst circa 300 mm boven de vloer, tenzij anders aangegeven. De wandcontactdozen in de overige ruimten worden geplaatst circa 1.050 mm boven de vloer, tenzij anders aangegeven. De schakelaars worden op circa 1.050 mm boven de vloer geplaatst. Het wandlichtpunt van het balkon wordt geplaatst circa 1.800 mm boven de vloer en het wandlichtpunt ter plaatse van de wastafel op circa 2.100 mm boven de vloer.

In het appartement wordt voor de aansluitpunten van de wasmachine, wasdroger, vaatwasmachine, combimagnetron en elektrisch kooktoestel een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht.

Ter plaatste van de buitenruimte(n) wordt één aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht. Het aansluitpunt wordt voorzien van een armatuur.

Zwakstroominstallatie
De appartementen zijn voorzien van:
A. Een belinstallatie bestaande uit:
- beldrukker t.p.v. voordeur appartement;
- bel in entreegang/hal van het appartement;
- beltransformator in meterkast.

B. Videofoon installatie in woonkamer.

21. Telecomvoorzieningen

De aansluitkosten van de CAI, data en telefoon zijn niet in de aanneemsom begrepen en komen derhalve geheel voor rekening van de koper(s). De aansluitingen dienen door de koper(s) zelf te worden aangevraagd. De aanleg van de een loze leiding ten behoeve van CAI, data of telefoon naar uw appartement wordt wel aangelegd door de aannemer. Deze loze leidingen worden toegepast in de woonkamer en hoofdslaapkamer op 300 mm boven de vloer.

22. Verwarming

Algemene ruimten
In de algemene ruimten wordt geen verwarming voorzien.

Appartementen
De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als een vloerverwarming inclusief warmwatervoorziening. De verdeelunit wordt in de technische ruimte van het appartement gesitueerd. De appartementen worden aangesloten op de collectieve lucht-waterwarmtepomp(en). De warmte uit de distributieleiding wordt door deze elektrische warmtepompen op de gewenste temperatuur gebracht. Vanuit hier wordt de warmte verder getransporteerd naar de appartementen.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van één kamerthermostaat in iedere verblijfsruimte. De temperatuurregeling geschiedt middels een master-slave regeling. In de woonkamer bevindt zich de hoofdthermostaat (Master), waarmee je de gewenste temperatuur kan instellen. Middels de thermostaten in de slaapkamers (slave) is naregeling van de vloerverwarming van de slaapkamers mogelijk, indien hier geen warmtevraag is.

Dit is vergelijkbaar met een kraan op de radiator, bij warmtevraag van de hoofdthermostaat in de woonkamer is de warmtevraag naar de slaapkamers indien benodigd te knijpen en daarmee te reduceren. Aangezien deze enkel de warmtelevering kan knijpen, is deze niet in staat om warmte te laten leveren als deze niet wordt gevraagd door de hoofdthermostaat in de woonkamer (master), dit zoals aangegeven vergelijkbaar met de radiatorkraan. Hiermee kan een beperkt temperatuurverschil van een paar graden worden voorzien voor de slaapkamers, waarbij deze door te knijpen koeler kan zijn dan de temperatuur in de woonkamer gedurende het stookseizoen.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

Verblijfsruimten:	woonkamer/keuken	22° C
	slaapkamers	22° C
Verkeersruimten:	entree	18° C
	gang	18° C
Badruimte:		22° C

23. Schoonmaken & opleveren

Het hele appartement en de algemene ruimtes worden “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

24. Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de bouwonderneming en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

Entree, woonkamer, keuken, slaapkamer(s) en techische ruimte

Plafond	spackspuitwerk
Wand	behangklaar
Vloer	zwevende dekvloer

Badruimte

Plafond	spackspuitwerk
Wand	tegelwerk tot plafond
Vloer	tegelwerk

Toiletruimte

Plafond	spackspuitwerk
Wand	tegelwerk tot 1,20m daarna
	spackspuitwerk tot plafond
Vloer	Tegelwerk

96

Fonkel Breda
is een ontwikkeling van
VaMaS Vastgoed B.V.

SOMNIUM

maas-jacobs Vastgoed

Van Agtmaal

Realisatie: Van Agtmaal

Ontwerp: JMW Architecten

JMW ARCHITECTEN

STORIMANS EN PARTNERS

MAKELAAR
Storimans en Partners
Ginnekenweg 161
4818 JD Bredat

www.storimansenpartners.nl
info@storimansenpartners.nl
076 5 226 090

KIN MAKELAARS

MAKELAAR
KIN Makelaars Breda
Korte Ploegstraat 19
4818 EM Breda

www.kinmakelaars.nl
breda@kinmakelaars.nl
076 5 221 221

DYNAMIS Van der Sande Nieuwbouwmakelaars

MAKELAAR
Van der Sande Makelaars
Vijverstraat 1
4818 ST Breda

www.vandersande.nl
info@vandersande.nl
076 5 232 555

DISCLAIMER Deze brochure is met zorg samengesteld, onder voorbehoud van onvolkomenheden en/of foutieve informatie. Het doel van deze brochure is geïnteresseerden te informeren over de woonmogelijkheden in Fonkel.

De brochure is nadrukkelijk geen contractstuk en/of bevat geen daarmee gelijk te stellen informatie. Er kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.

Niets uit deze uitgave mag zonder toestemming van VaMaS Vastgoed B.V. worden overgenomen of gekopieerd.

© 2025 VaMas Vastgoed B.V.

Grafisch ontwerp en redactie
studio CEL | studiocel.nl

Fotografie en credits
studio CEL | iStock