

TE KOOP:

- 6 STALWONINGEN
- 4 APPARTEMENTEN
- 1 VRIJSTAANDE WONING (BOUWKAVEL)



Levensloopbestendig
Duurzaam
Royaal



Versie 01 30-09-2026

VERKOOPBROCHURE

Over de Boerderijhof in Vlist

Midden in de groene polder van schilderachtig Vlist staat iets bijzonders te gebeuren. Op het voormalige terrein van paardenhoeve 'Tot hier ân toe' aan de West-Vlisterdijk 64 komt de 'Boerderijhof'. Het betreft een kleinschalig nieuwbouwproject van 11 extra woningen bestaande uit een zestal landelijke stalwoningen, vier appartementen en een vrijstaande woning. De Boerderijhof wordt omringd door een prachtige en rustige polder en heeft een fraai uitzicht over de weilanden, het water en de nabijgelegen molen de Bachtenaar.

Met de gemoedelijke sfeer van een woonhofje waar iedereen elkaar kent en zo nodig naar elkaar kan omzien wordt het wonen aan de Boerderijhof echt genieten.

Zes duurzame 'stalwoningen'

Aan de Boerderijhof (tevens nieuwe straatnaam) komen zes fraaie en ruim bemeten levensloopbestendige woningen. De Stalwoningen zijn perfect voor wie gelijkvloers wil wonen, maar dan wel met het comfort van een eigen tuin. De woonoppervlaktes lopen uiteen van 97 m² tot maar liefst 164 m². Alle woningen hebben een praktische indeling met een slaap- en badkamer op de begane grond. Gaat u voor type 1 van de Stalwoningen met drie kamers en een perfecte zonnige ligging van de achtertuin? Of voor de royale Stalwoningen type 2 met maar liefst vijf kamers en een tweede badkamer op de verdieping. De keuze is aan u!

Vier appartementen in de Schuur en Hooiberg

Wilt u wat kleiner wonen en toch heel landelijk? Zowel De Schuur en de Hooiberg worden getransformeerd naar 2 x 2 appartementen. De appartementen op de begane grond zijn levensloopbestendig. Ook het appartement op de verdieping van de De Schuur kan als levensloopbestendig worden

gezien omdat er ruimte is voor een lift, waardoor ook dat appartement met een rolstoel toegankelijk is. Deze 4 appartementen zijn perfect voor wie landelijk wil wonen, maar het comfort van een appartement wenst.

Eén royale vrijstaande woning

Wilt u liever uw eigen huis bouwen dat volledig aan uw woonwensen voldoet? Dat is ook mogelijk op de Boerderijhof. Op de plek van de oorspronkelijke Manegehal kan een royale vrijstaande woning worden gebouwd op een mooi groot perceel. Benieuwd wat er mogelijk is? Laat u inspireren door de ontwerpen van de architect.

Architect aan het woord

Verstoep bouwadvies en architectuur heeft het ontwerp gemaakt voor de Boerderijhof. Arjan Verstoep: "Al jaren zijn we betrokken bij de herbestemming van agrarische complexen, waar we de 'ruimte-voor-ruimte regeling' regelmatig toepassen: het saneren van oude gebouwen op het terrein om plaats te maken voor nieuwbouw. Soms gaat dit ten koste van de oorspronkelijke boerderijensembles. Bij de Boerderijhof hebben we daarom bewust gekozen om niet alle voormalige agrarische gebouwen te saneren. Door de Stallen, Hooiberg & de Schuur te transformeren blijft het ensemble van een boerenerf behouden. De monumentale witte krukhuisboerderij aan de West Vlisterdijk blijft de blikvanger. Het gezamenlijke doorlopende erf met de Boerderijhof maken het eindplaatje compleet.

De historie

De woningen bij de Boerderijhof in Vlist liggen op historische grond. Boerderij 'Tot hier ân toe' is in 1597 op een terp aan het riviertje Vlist gebouwd. Met haar 429 jaar, is dit de oudste krukhuisboerderij van de gehele Krimpenerwaard. Maar liefst vijf generaties van de familie Rijnveld hebben hier gewoond. Op de boerderij werden koeien en varkens gehouden en in de zomer kaas gemaakt.

Tot voor kort was 'Tot hier ân toe' een manege, pensionstal en werden er veulens gefokt. Een aantal jaar geleden is de veehouderij gestopt en zijn de laatste paarden weggegaan.

Nu breekt een nieuwe periode aan en wordt het terrein getransformeerd naar de prachtige woonhof: Boerderijhof Vlist.

Het gezamenlijke erf

Naast de privétuinen voor de meeste mensen is er een boerenerf waar gezamenlijk gebruik van gemaakt kan worden voor het parkeren, maar ook voor het 'buiten-ontmoeten', hobby'en en spelen. De ontwikkelaar legt in de basis de centrale buitenruimte aan volgens het inrichtingsplan dat met de gemeente is afgestemd; Een deel van het terrein zal bestaan uit een grinderf waar bij de rijbanen het grind opgesloten wordt in kunststof matten zodat er geen sporen worden gereden. Tussen het grind komen er klinkerpaden om makkelijk met rollator of rolstoel over het erf te kunnen bewegen. Een groot deel van de parkeerplaatsen wordt aangelegd als halfverharding met waterdoorlatende erfverharding. Tussen de parkeerplaatsen komen er waar mogelijk wel loopstroken van klinkers of tegels. Alle groene hagen, bomen en struiken op het gezamenlijke erf worden bij aanvang aangelegd door de ontwikkelaar en zullen als zodanig ook in stand moeten worden gehouden.

Duurzaamheid

Bij het maken van het ontwerp heeft ook het thema 'duurzaamheid' een belangrijke rol gespeeld, met als uitgangspunt de zogenoemde drie P's (People, Planet, Profit). Zo is er bewust gekozen om zoveel mogelijk van de bestaande bebouwing te handhaven en te renoveren. Dit heeft veel minder impact op de directe omgeving en het milieu (People, Planet) dan wanneer alles nieuw gebouwd wordt. Ook worden de bestaande klinkers hergebruikt en zullen de oude stalroosters hergebruikt worden bij de groene parkeervakken.



De bomen moeten aan de molenbiotoopregel (1 op 100) voldoen en daarom kunnen alleen categorie 3 bomen en knotwilgen (2) voldoen (mits tijdig gesnoeid). Categorie 1A en 1B bomen groeien hoger dan de molen. Categorie 1A, 1B en 2 (behalve knotwilg) zijn niet mogelijk in de biotoop. De categorieën bomen zijn vastgesteld in de Soortentabel van de WUR (Wageningen University Research) <https://edepot.wur.nl/460540>, zie ook <https://www.molens.nl/jaarvandemolenbiotoop>
b = n.t.b. boom in afstemming met bovenstaande, hovenier en molenaar



bestaande knotwilgen
afbeelding ter impressie
bomenrij uitdunnen

laagstamfruitbomen

parkeerplekken
halfverharding
grastegels

WEILAND 2

tuinscheiding
laurier
100-150cm
lantaarnpaal



laagstamfruitbomen

bestaande en nieuwe knotwilgen

tuinscheiding
laurier
100-150cm

loopgedeelte
straatwerk
waalformaat

DIERENVERBLIJF

WEILAND 1

SPOOR IN GROEN

MOESTUIN

TUINSCHUUR 1

TUINSCHUUR 2

BOOMGAARD

GRINDERF

HOFJE

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

P05

STALWONINGEN



De voormalige stallen van boerderij "Tot hier ân toe" worden getransformeerd naar 6 levensloopbestendige woningen. Variërend in grootte, perceelsoppervlakte & aantal slaapkamers. Voor de plattegronden van deze stallen verwijzen wij u naar de brochure "verkoopinformatie stalwoningen"

Bouwnummer	bnr. 03	bnr. 04	bnr. 05	bnr. 06	bnr. 07	bnr. 08
Gebruiksoppervlakte (ca. m ²)	98	95	107	164	164	164
Perceeloppervlakte (ca. m ²)	206	221	910	269	176	302
Tuin	80	80	780	150	55	185
Aantal kamers	3	3	3	5	5	5
Parkeerplaats(en)	2	1	2	2	2	2
Inpandige garage	n.v.t.	1	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Wilt u liever in een appartement wonen of wilt u op zoek naar de vrijheid van een vrijstaande woning, maar toch de sfeer van het boeren erf beleven? De vergunningaanvraag van deze gebouwen zijn in behandeling bij de gemeente. Heeft u interesse in één van de appartementen of in de vrijstaande woning? Neem dan gerust contact op om hier meer (voor)informatie te verkrijgen.

APPARTEMENTEN IN DE SCHUUR & DE HOOIBERG

Heeft u ooit weleens in een hooiberg willen slapen? Dat kan binnenkort! Op de Boerderijhof is nu de uitgelezen kans om een appartement te kopen. In de voormalige hooiberg worden 2 appartementen gerealiseerd. Beide met een eigen entree. Het bovenste appartement kijkt vanaf het balkon uit over de weilanden.



Bouwnummer	bnr. 11	bnr. 12
Gebruiksoppervlakte (ca. m ²)	114	113
Tuin	50	balkon
Aantal kamers	3	3
Parkeerplaats(en)	1	1



Bouwnummer	bnr. 09	bnr. 10
Gebruiksoppervlakte (ca. m ²)	72	85
Tuin	15	balkon
Aantal kamers	3	3
Parkeerplaats(en)	1	1

De bestaande schuur wordt ook getransformeerd naar 2 prachtige appartementen. Allebei met uitzicht over het erf. Bent u op zoek naar een appartement die volledig gerenoveerd is midden in de polder. Dan is dit een prachtige plek! Het appartement op de begane grond heeft een eigen tuin. Het appartement op de verdieping heeft een dakterras in het volume waardoor onderling privacy gewaarborgd is.

VRIJSTAAND WONEN

Wilt u liever uw eigen huis bouwen met daarbij specifieke woonwensen? Dat is ook mogelijk op de Boerderijhof. Vanzelfsprekend gelden er bepaalde spelregels voor de uitvoering en afmetingen van de te bouwen woning. Er zijn al enkele ideeën en ontwerpen beschikbaar. De architect kan u informeren over de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan en de koopvoorwaarden. Dit neemt niet weg dat er voldoende opties zijn om uw plannen waar te maken op dit ruime perceel. Er kan ook nog extra weiland worden aangekocht met de mogelijkheid om een dierenverblijf te realiseren.



Bouwnummer	bnr. 13
Perceeloppervlakte (ca. m ²)	2659

Bouwnummers 03, 04 & 05

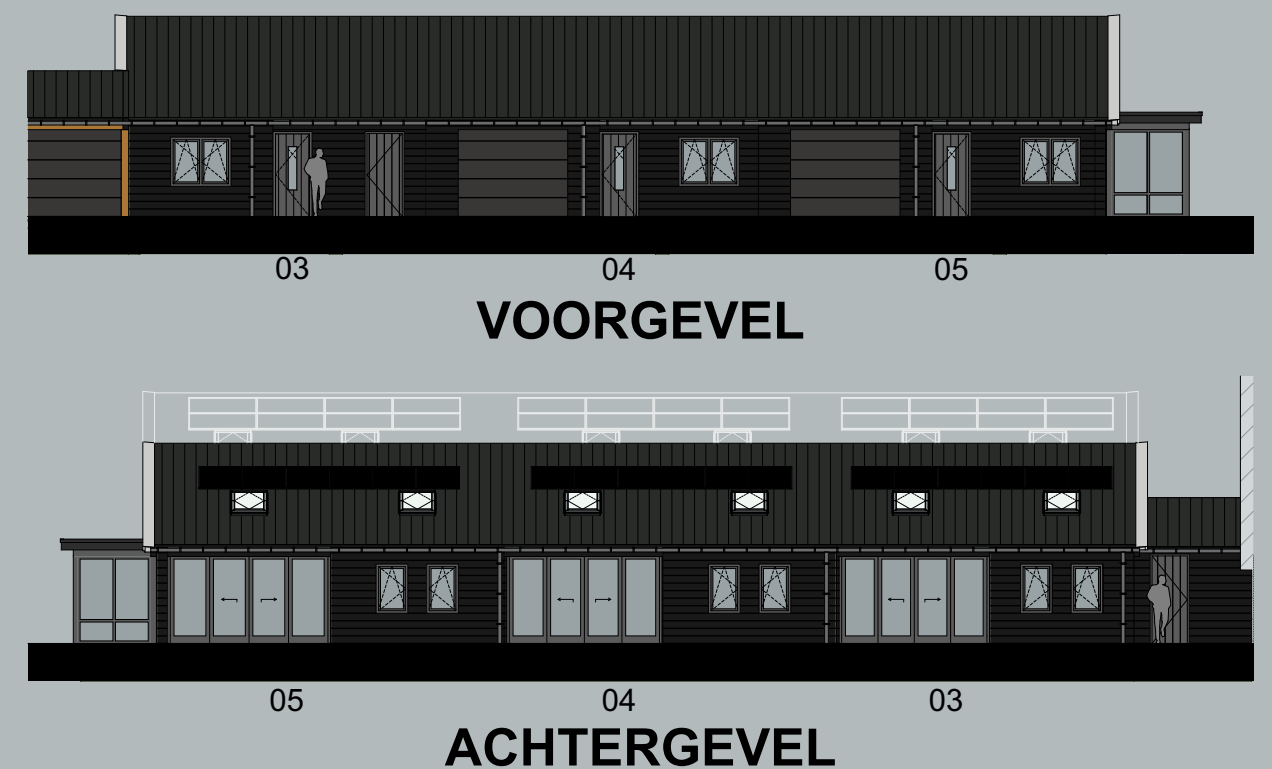
Het is heerlijk wonen in de Stalwoningen type 1 van de Boerderijhof. De drie woningen hebben een gebruiksoppervlakte van ca. 100 m² en drie kamers. De woonkamer en slaapkamer hebben mooie hoge plafonds door de schuin weglopende kapconstructie. Alle woningen zijn gelijkvloers: wat inhoudt dat de badkamer en slaapkamer zich op de beganegrond bevinden. De woningen hebben geen drempels en zijn goed toegankelijk. Kortom, u bent hier helemaal klaar voor de toekomst. De Stalwoningen hebben een ruime living met keuken.

De extra kamer kunt u bijvoorbeeld gebruiken als tweede slaapkamer of als werk- of logeerkamer. De ruime zolder of berging biedt uitkomst voor uw opslag. Woningen 2 en 3 hebben in plaats van de berging een inpandige garage en bijkeuken.

Woningen 03, 04 & 05 hebben een achtertuin op het zuiden met geweldig uitzicht over de polder. De voortuinen grenzen aan het gemeenschappelijke hofje, waar u altijd terecht kunt voor een gezellig praatje met de buren.



sfeerimpressie stal 1



Bouwnummers 06, 07 & 08

Tegenover de Stalwoningen type 1 en in het hart van de Boerderijhof vindt u de Stalwoningen type 2. Deze drie zeer royale en charmante woningen zijn in dezelfde landelijke stijl gebouwd als type 1, maar met een woonoppervlak van 164 m² een stuk ruimer.

De woningen zijn zeer ruim opgezet met 4 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen: ideaal voor een gezin. Gelijkvloers wonen behoort ook tot de mogelijkheid omdat de slaapkamer en badkamer op de begane grond zijn gesitueerd. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een technische ruimte inclusief bergzolder. De 2e badkamer op de verdieping maakt de slaapkamer op de begane grond ook inzetbaar als werkkamer.

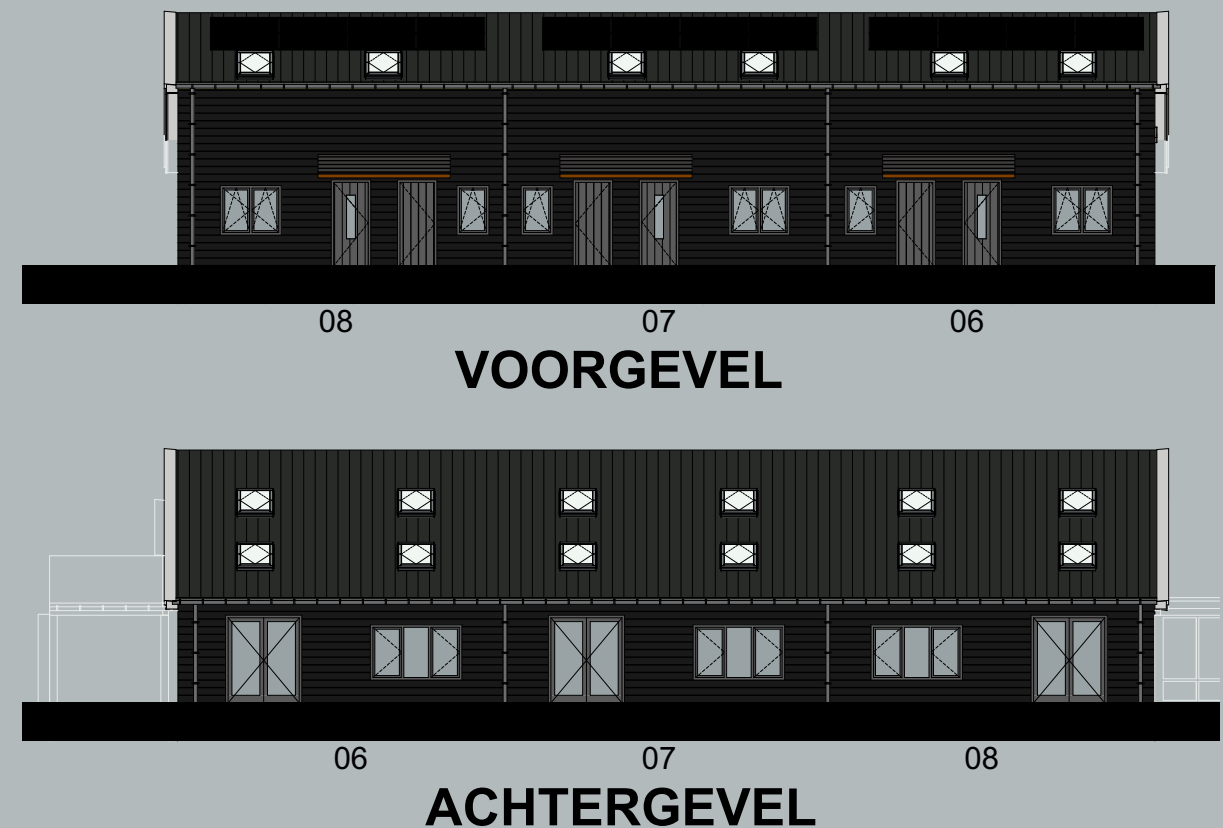
De Stalwoningen beschikken ook over een ruime woonkamer van circa 50 m² waarbij de bestaande vorm van de stal niet te missen is; wat zorgt voor een extra ruimtelijk gevoel door de hoge plafonds.



sfeerimpressie stal 2



BOERDERIJHOF



STALWONING TYPE 2

Ontwerp

Deze woningen worden gerealiseerd in het bouwvolume van de twee voormalige stallen. De uitstraling van deze stallen is dan ook terug te zien in het ontwerp.

De materiaal- en kleurkeuze van de woningen is door de architect in nauw overleg met de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) vastgesteld.

Duurzaamheid

De woningen in dit project voldoen aan de BENG eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Deze nieuwe norm is de opvolger van de EPC eisen welke een aantal jaren geleden van toepassing waren. Deze eisen vloeien voort uit het Energieakkoord.

De BENG-norm wordt bepaald aan de hand van de 3 criteria, te weten;

- De maximale energiebehoefte
- De hoeveelheid fossiele energie die gebruik wordt
- Het aandeel hernieuwbare energie

Buiteninrichting

Alle benodigde grondwerken voor de bouw en de terreininrichtingen worden compleet uitgevoerd. De tuinen behorende bij de woningen worden aangevuld en geëgaliseerd met de uitkomende grond tot ca. 15 m onder vloerpeil. Voor de terrassen wordt een basis-zandbed aangebracht.

Ter plaatse van de erfgrenzen worden in de tuinen hagen aangebracht. Bij de overgang van de tuinen naar openbaar gebied worden eveneens hagen geplaatst. Deze zullen gezamenlijk onderhouden worden, waarbij voor het onderhoud een beheerovereenkomst wordt opgesteld.

De 'inpandige stoepen' bij de entrees en worden afgewerkt met tegels of doorgaand straatwerk.

De 'inpandige terrassen' van woning 03 t/m 05 worden niet afgewerkt omdat deze wellicht doorlopen de tuin in. Voor de ondergrond van de terrassen wordt er zand aangebracht tot ca. 15 cm onder vloerpeil

Rondom de oplevering krijgt elke woning een energielabel. Elke stalwoning heeft nu een voorlopige energielabel A++ Op de situatietekening zijn parkeerplaatsen te zien die per woning zijn toegekend. Deze parkeerplaatsen worden voorzien van een loze leiding voor de mogelijkheid van een elektrische laadpaal.

De parkeerplaatsen die niet zijn toegekend zijn nog te koop en/of beschikbaar voor bezoekers. Om te voldoen aan de BENG eisen zijn er in uw woning verschillende voorzieningen aangebracht, zoals;

- Uitstekende isolatie met hoge Rc-waarden
- Luchtdichte aansluitingen tussen verschillende bouwdelen
- HR++ isolatieglas
- Verwarmingsinstallatie met lucht/water warmtepomp
- Laagtemperatuur vloerverwarming
- Ventilatiesysteem met ventilatieroosters
- Zonnepanelen (PV-installatie)

Voor meer informatie over de (stal)woningen is er een completere technische omschrijving beschikbaar.



Algemene financieringsinformatie

De totale koopsom die in de koop-/aannemingsovereenkomst is 'vrij op naam'.

De volgende kosten zijn hierin opgenomen:

- koopsom grond/ object (ondergrond/perceel).
- notariskosten voor de levering van uw ondergrond.
- bouwkosten
- kosten architect, leges bouwvergunning etc.
- de aansluitkosten van elektra, water, riolering.
- omzetbelasting (BTW).

Het risico van prijsstijgingen is in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

De kosten voor het aanvragen en aangaan van een hypotheek zijn voor rekening van de koper.

Uw geldverstrekker kan u hierover informeren. U moet in dit geval rekenen op de afsluitprovisie en de notariskosten voor de hypotheekakte.

Meer- en minderwerk

Naast hetgeen is omschreven (standaard- en extra afwerkingen etc.) bestaat de mogelijkheid om aan individuele wensen tegemoet te komen voor zover de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd. Een deel van extra afwerkingen, installaties en sanitair of optimalisaties in ruimtegebruik zijn al meegenomen tijdens de bouw. Deze meerkosten zijn in de totale koop-/aanneemsom meegenomen.

Wij bieden u de mogelijkheid om in een persoonlijk gesprek met de bouwer uw (nadere) wensen te bespreken. Na het persoonlijk gesprek worden uw individuele wensen door de aannemer uitgewerkt, wordt bekeken of het nog een haalbare optie is en ontvangt u een offerte in tweevoud.

Indien u akkoord gaat met deze meer- en minderwerk lijst kunt u akkoord geven op de lijst of als bevestiging terugkoppelen via de mail.

De definitieve onderdelen uit de individuele aanbieding, meer- en minderwerklijst, keukenofferte, sanitair-offerte en de tegelofferte worden verwerkt in een totaaloverzicht met meer- en minderwerk welke ter controle naar u wordt gestuurd.

Nuts-Aansluitingen

De woning wordt aangesloten op het gemeentelijk leidingnet voor riolering, water en elektriciteit.

Houdt u als koper rekening met navolgende procedures:

- Aanvraag aansluiting water. U krijgt een formulier vanuit Oasen opgestuurd met het verzoek dit in te vullen in verband met de levering van water. U dient dit zelf aan te vullen vanwege verplichtingen die u als gebruiker aangaat met het waterleidingbedrijf.
- Aanvraag levering energie. Tot aan de oplevering van uw woning zorgt de aannemer voor bouwstroom en bouwwater. Voor de levering en het gebruik van energie tijdens bewoning dient u zelf een contract af te sluiten. In verband met de wet op de vrije keuze voor de levering van energie bent u vrij om zelf een energiebedrijf te kiezen.
- Voor telefoon, internet en tv dient u zelf een aanbieder te zoeken en de benodigde aansluiting zelf aanvragen. Voor riolering hoeft u geen contract af te sluiten.

Opleveringsprocedure

Twee weken voor de officiële oplevering vindt er een voor-oplevering plaats waarbij een rondgang wordt gemaakt en u de nodige opmerkingen kunt maken en vragen kunt stellen over de afwerking etc. Ook ontvangt u dan de eindafrekening, de laatste termijn. Wanneer u alle te vorderen bedragen heeft betaald, wordt op de afgesproken datum de woning aan u opgeleverd en worden de sleutels aan u overhandigd.

Bij oplevering zijn aanwezig:

- u, als eigenaar
- een vertegenwoordiger van Verstoep bouwadvies & architectuur (bouwadvies/begeleiding)
- de aannemer/ uitvoerder

De koop- en aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van de koop-en aannemingsovereenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom aan de verkoper en/of ontwikkelaar voor de overige bijkomende kosten en de begeleiding van de bouw. Eén en ander onder voorbehoud van contractuele ontbindende- en opschortende voorwaarden.

Nadat de verschillende overeenkomsten door alle partijen zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Tevens wordt een exemplaar naar de notaris gezonden voor het opmaken van de notariële akte van de levering.

De leveringsakten zullen worden opgemaakt door de notaris.

Wat en wanneer moet u gaan betalen

De koopsom van de ondergrond en de verstreken bouwtermijnen bent u als koper verschuldigd te betalen bij de levering bij de notaris.

De aanneemsom voor de (ver)bouw van de woning wordt gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld.

Op de datum van levering moeten alle verstreken bouwtermijnen in een keer voldaan worden. Woningborg geeft de afbouwgarantie af bij de stalwoningen. De overige (bijkomende kosten/ meerwerk) moet voldaan worden in relatie tot het geleverde product en stadia.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht, oftewel het transport geschiedt door middel van een ‘akte van levering’ bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van levering vermeld. U dient hier rekening te houden met de geldigheidsduur van een hypotheekofferte.

Vóór de datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Het hypotheekbedrag wat in depot blijft, moet tenminste gelijk zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dit niet het geval is, zal het eventuele ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. In dat geval zal bij de notaris zekerheid moeten worden geboden voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen.

Als u voor de financiering gebruik maakt van een hypothecaire geldlening worden er op de datum van levering twee akten gepasseerd; namelijk de akte van levering en de hypotheekakte.

De bijkomende kosten voor een geldlening kunnen zijn:

- de rente over de vervallen, maar nog niet betaalde termijnen tot de leveringsdatum
- het renteverlies tijdens de bouw over de vervallen bouwtermijnen

Indien een hypothecaire geldlening nodig is, kunnen de bijkomende kosten zijn:

- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- de afsluitprovisie voor de hypotheek
- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering

Gezamenlijke buitenruimte en Vereniging Van Eigenaren

Zodra u een woning koopt heeft u te maken met mede-eigenaren van het project.

Dit betreft het gezamenlijke buitenterrein, het zogenaamd mandelig gebied.

Alle eigenaren hebben naast hun privé-eigendom een aandeel in het gezamenlijke buitenterrein en zijn daar met elkaar verantwoordelijk voor; maar hebben ook het voordeel ervan door meer buitenruimte, extra parkeerruimte en bereikbaarheid van moestuinen en tuinbergingen. Voor het beheren van het mandelig gebied wordt er een beheersvereniging opgericht. Alle mede-eigenaren zijn daarvan lid. Iedereen draagt conform de akte bij in het gezamenlijke onderhoud voor de korte en langere termijn. Er is een conceptbegroting waaruit de maandelijks bijdrage blijkt.

Voor de vier eigenaren van de hooiberg en de schuur wordt er ook nog een vereniging van eigenaren opgericht. Samen met drie andere eigenaren vormt u als koper een vereniging van eigenaars (VVE).

Binnen de VVE is iedereen in de eerste plaats verantwoordelijk voor zijn eigen onderdelen (zogenaamde appartementsrechten). Omdat iedere woning een eigen toegang heeft rechtstreeks naar buiten is er geen gezamenlijke gang.

De VVE is er vooral (verplicht) omdat de woningen boven elkaar zijn gelegen.

Daarnaast is de VVE ook van belang voor een aantal andere zaken. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld het gezamenlijke onderhoud van dak, gevels en de gezamenlijke opstalverzekering.

Voorafgaand aan de levering van de verschillende onderdelen (in vaktermen “appartementsrechten” genoemd) is er een splitsingsakte opgesteld door de notaris.

Daarin zijn de indelingen in appartementsrechten vastgelegd en daarin worden ook de meest wezenlijke afspraken vermeld als richtlijn voor een goed functionerende VVE.

De kosten die de VVE maakt en de reserveringen die worden gedaan voor onderhoud op kortere en langere termijn bepalen de bijdrage die maandelijks worden geïnd.

Deze kosten worden per appartementsrecht bepaald.

Het gaat hierbij om de volgende kosten:

- algemene kosten (verzekering van de opstallen) en kosten van bestuur.
- kosten voor onderhoud en beheer van de gezamenlijke onderdelen.

De hoogte van de maandelijks bijdrage (servicekosten) wordt bepaald vanuit een begroting die in de eerste vergadering van de VVE goedgekeurd dient te worden. De hoogte van de servicekosten voor elke afzonderlijke eigenaar wordt bepaald door een in de splitsingsakte op te nemen breukdeel per appartement, berekend naar de verhouding tot de verschillende oppervlakten en waarde van de appartementsrechten.

Een vereniging van eigenaars roept soms vragen op, maar in de praktijk zitten er echter veel voordelen aan een goed functionerende VVE. Het bespaart kosten en technische problemen worden veelal zonder dat het de individuele eigenaar zorgen baart en geld kost opgelost. Omdat er collectief gespaard wordt is er “altijd” geld aanwezig om het noodzakelijke onderhoud te verrichten en incidentele problemen gelijk adequaat op te lossen.

De ontwikkelaar zal de eerste bijeenkomst van de VVE organiseren. Voorafgaand zullen veel zaken worden voorbereid en in concept aan de VVE worden aangereikt.

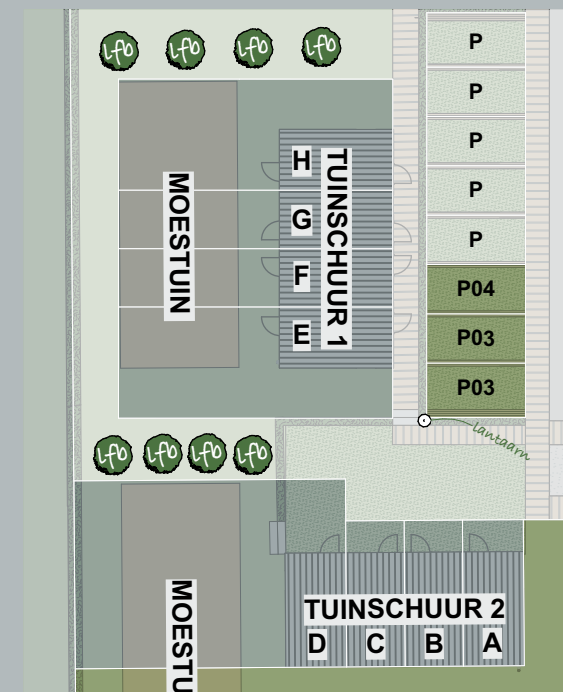
Voor de verkoop van de woningen wordt samengewerkt met Verdoold Makelaars & Hypotheken. Gegevens vindt u op de volgende pagina.

Kenmerk	Bouwnummer	Omschrijving	Perceeloppervlakte ca.	Parkeerplaats	Gebruiksoppervlakte
ST 1 - 03	Stalwoning 03	Hoekwoning direct achter monument	206	2	98
ST 1 - 04	Stalwoning 04	Tussenwoning achter monument	221	1 + 1 garage	95
ST 1 - 05	Stalwoning 05	Hoekwoning met erker en grote tuin	910	2 + 1 garage	107
ST 2 - 06	Stalwoning 06	Hoekwoning achter hooiberg	269	2	164
ST 2 - 07	Stalwoning 07	Tussenwoning achter hooiberg	176	2	164
ST 2 - 08	Stalwoning 08	Hoekwoning achter hooiberg	302	2	164
HB - 09	Hooiberg app. 09	Appartement op begane grond + berging		1	72
HB - 10	Hooiberg app. 10	Appartement op verdieping + logia		1	85
SCH - 11	Schuurapp. 11	Appartement op begane grond + berging		1	114
SCH - 12	Schuurapp. 12	Appartement op verdieping + logia		1	113
KAV - 13	Bouwkavel vrijstaand 13	perceel voor (optie perceel achter)	2659	2 + (1 garage mogelijk)	ntb
TS - A	Tuinschuur A		22		15
TS - B	Tuinschuur B		21		15
TS - C	Tuinschuur C		21		15
TS - D	Tuinschuur D		127		15
TS - E	Tuinschuur E		76		15
TS - F	Tuinschuur F		40		15
TS - G	Tuinschuur G		40		15
TS - H	Tuinschuur H		76		15
PP	Extra eigen parkeerplek	Eigen parkeerplek met loze leiding naar woning	12		
WEILAND 1	Weiland achter woning	Achter vrijstaande woning + eventueel dierenverblijf	1176		
WEILAND 2	Weiland achterop	Eventueel in combinatie met tuinschuur	3665		

Extra weiland, moestuintjes en tuinbergingen.

Om de openheid en ruimtelijk gevoel te borgen zijn er nog extra stukjes weiland direct grenzend aan het gezamenlijke erf. Deze zijn primair te koop voor aanwonenden of anderen die komen wonen bij de Boederijhof. Ook kan er nog een klein dierenverblijf gerealiseerd worden voor hobbymatige doeleinden.

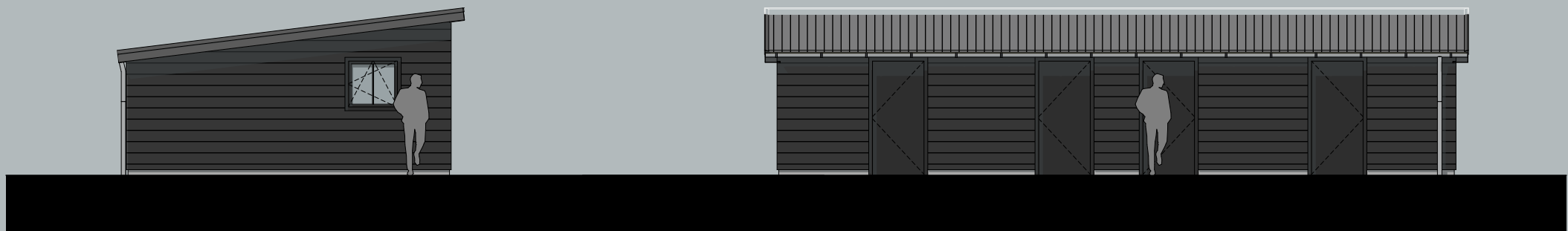
Er zijn achter op het terrein 5 extra stukjes moestuin te koop in combinatie met tuinbergingen. Ook zijn er enkele afzonderlijke (tuin)bergingen te koop. Dit alles om verrommeling te voorkomen en alle bewoners de kans te geven optimaal te kunnen genieten van het buitenleven.





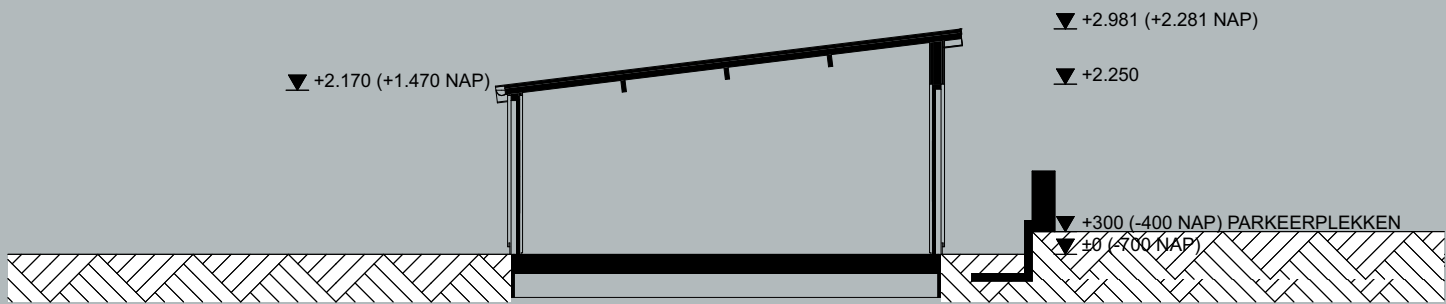
NOORDGEVEL

OOSTGEVEL

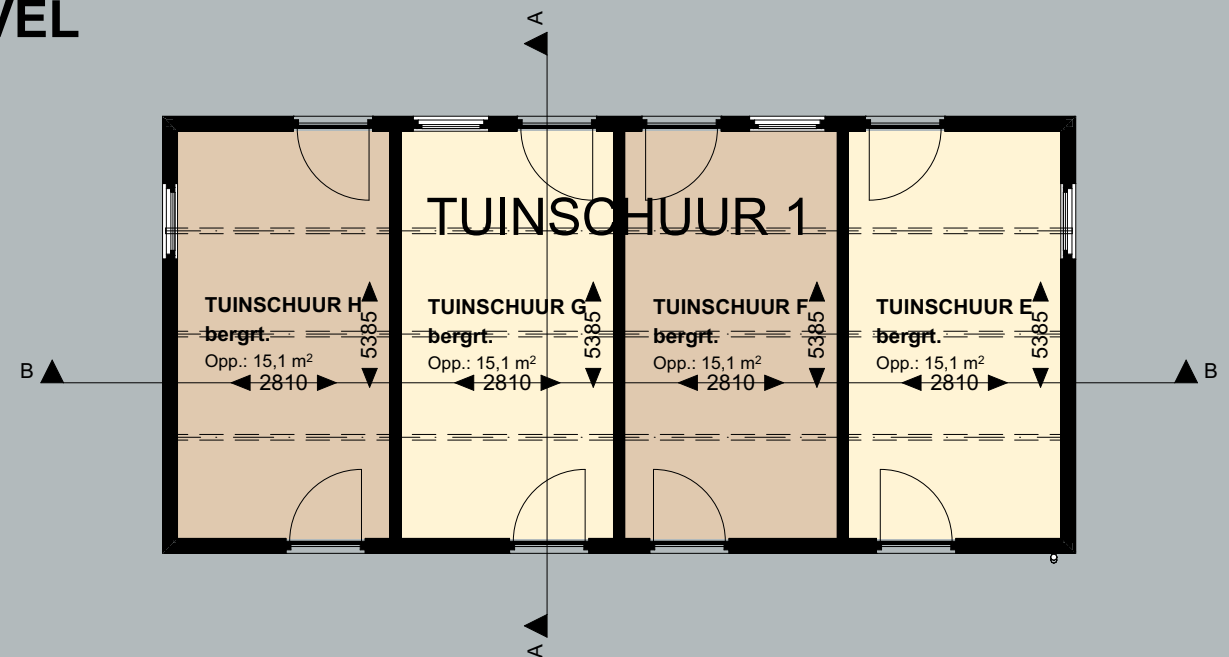
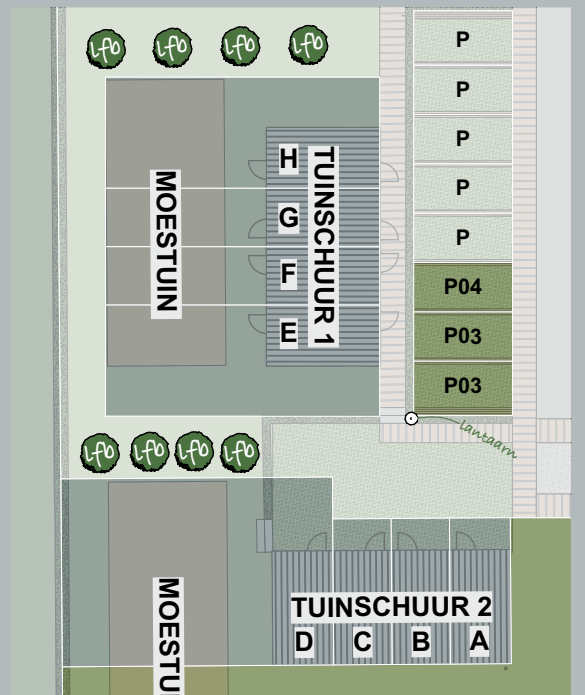


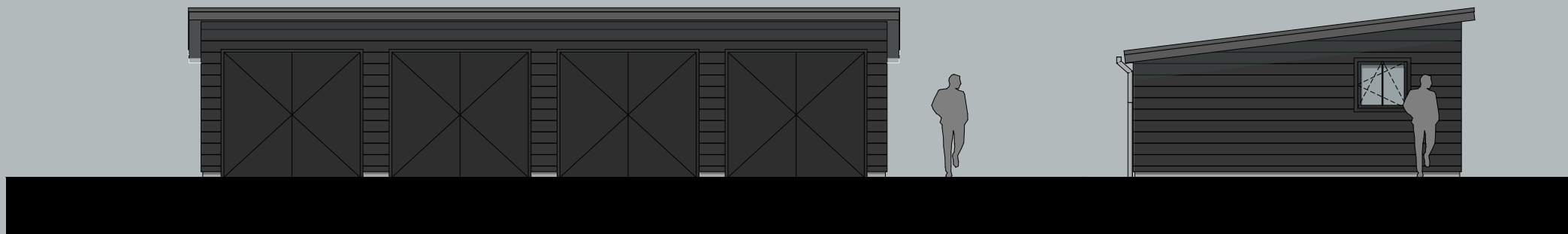
ZUIDGEVEL

WESTGEVEL



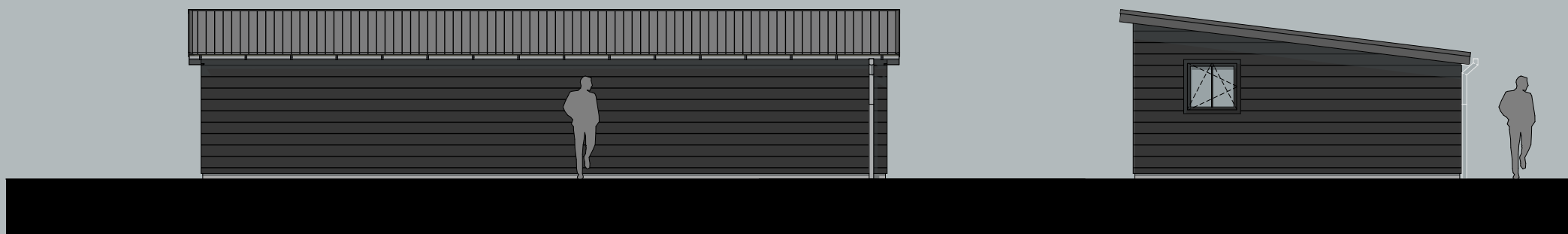
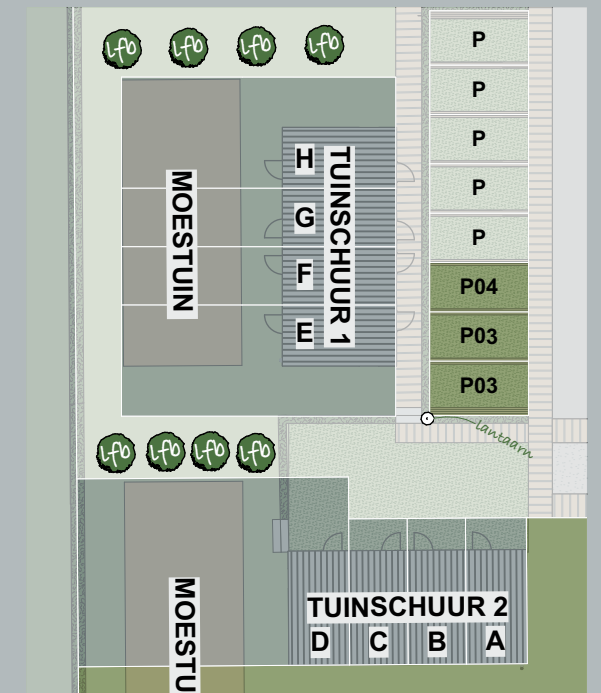
Doorsnede A-A





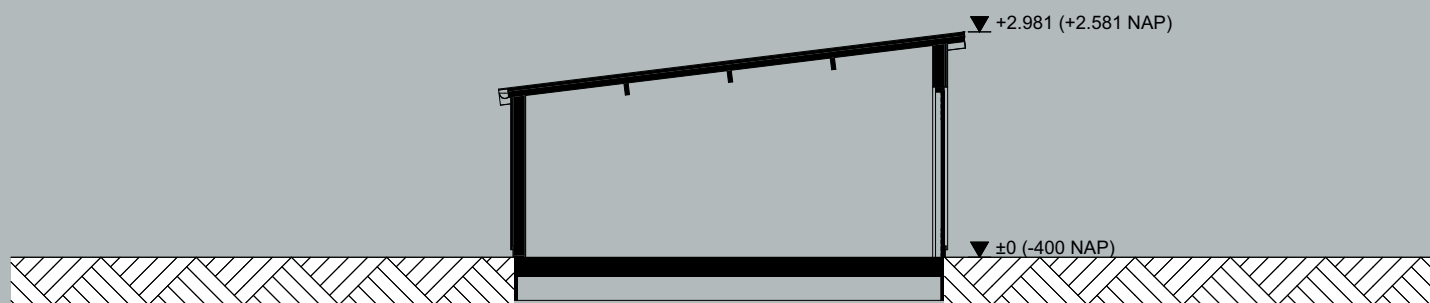
NOORDGEVEL

OOSTGEVEL

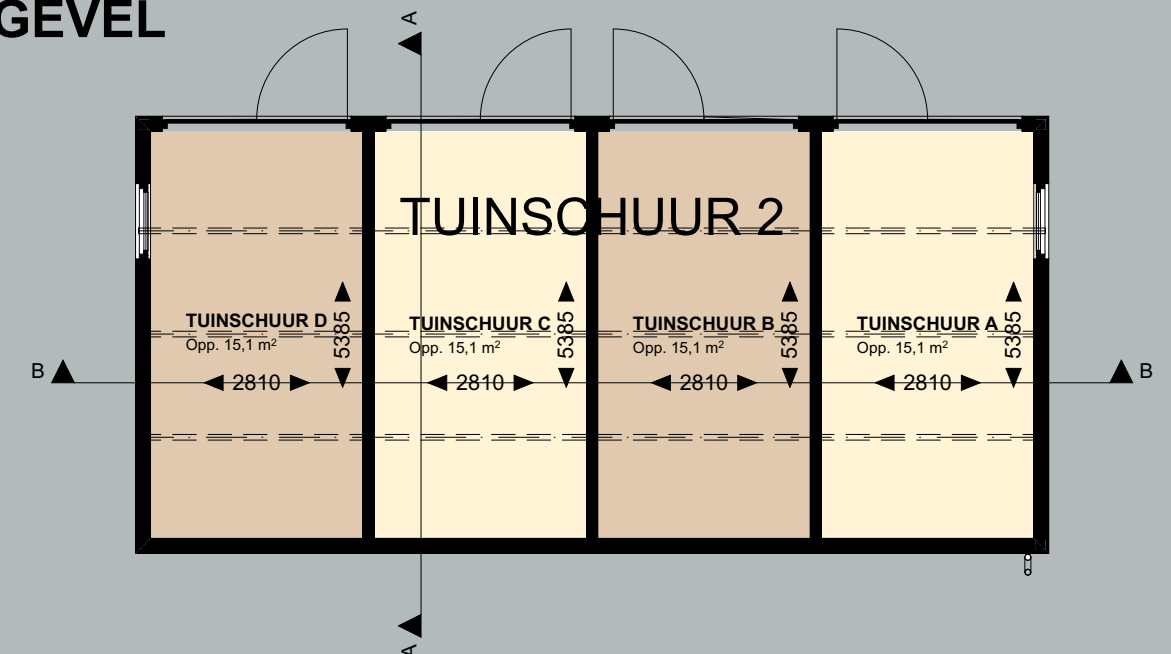


ZUIDGEVEL

WESTGEVEL



Doorsnede A-A





**Opaalstraat 5
2872 ZR SCHOONHOVEN
0182 - 320 111
boerderijhofvlist@verstoep.nl
www.verstoep.nl**

Verstoep zal grotendeels aanspreekpunt zijn en blijven rondom de verkoop en toedeling. Dit mede vanwege het nakomen van afspraken met gemeente en overige partijen.



**Pleinstraat 21a
2861 XA BERGAMBACHT
0180-591515
nieuwbouw@verdoold.nl
www.verdoold.nl**

Nieuwsgierig geworden naar wonen op de Boerderijhof? Wilt u uw eigen woning verkopen? Of heeft u hypotheekadvies nodig. Neem gerust contact op!



Noordzijdseweg 139a
3415 RB POLSBROEK
06-10899814 (Jan Spelt)
info@versluispelt.nl
www.versluispelt.nl

Bouwbedrijf Versluis Spelt zal zorgen voor de bouw van de 6 stalwoningen.



AANTEKENINGEN:

DISCLAIMER

Alhoewel deze brochure met grote zorg is samengesteld en er redelijkerwijs alles in het werk is gesteld om er voor te zorgen dat de informatie actueel en accuraat is, is het toch mogelijk dat de brochure onjuistheden of typfouten bevat. Ook is er de mogelijkheid van wijzigingen of veranderingen van overheidswege ten aanzien van deze informatie. Verstoep Bouwadvies en Architectuur geeft geen garanties over de juistheid en volledigheid van de in de brochure opgenomen informatie. De technische uitvoering van de woningen kan gewijzigd worden voor zover dit geen invloed heeft op het gebruiksgemak, de kwaliteit of de reeds gekozen materialen.

Verder aanvaardt Verstoep Bouwadvies en Architectuur geen enkele aansprakelijkheid, verplichting of verantwoordelijkheid voor eventuele foutieve of onvolledige informatie in deze brochure. Het beeldmateriaal, waaronder de perspectieftekeningen, in deze brochure is slechts bedoeld om u een indruk te geven van de woningen. Het zijn geen bindende tekeningen en foto's. Aan het beeldmateriaal kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Alle wijzigingen in tekst, illustraties en tekeningen zijn voorbehouden aan Verstoep bouwadvies en architectuur. De opgenomen perspectieftekeningen en uitgewerkte indelingssuggesties geven een impressie weer, de kleurstelling en kleine wijzigingen aan de woningen worden veelal in een later stadium tijdens de bouw door de architect ingevuld. Het eigendomsrecht van namen, afbeeldingen, logo's en foto's berust bij Verstoep bouwadvies en architectuur. Verstoep bouwadvies en architectuur behoudt zich het recht te allen tijde zonder nadere kennisgeving aanvullingen, verbeteringen, correcties en/of wijzigingen in de brochure en deze disclaimer aan te brengen.