

Thuis bij
prowonen



12

Borculo
Nieuwbouw woningen
Spoorstraat en Graaf Wichmanstraat



Welkom in Borculo!

Borculo is een heel fijne plaats om te wonen en te leven. Er is genoeg te doen, te zien en te beleven. In het gezellige centrum vindt u leuke winkels en terrassen.

U woont ideaal

Deze plek aan de Spoorstraat en Graaf Wichmanstraat is een ideale plek om te wonen: De supermarkt is op loopafstand, het centrum is dichtbij en u bent zó de stad uit.

Energiezuinig

Deze nieuwe woningen zijn duurzaam, goed geïsoleerd en voorzien van een warmtepomp. Bij een normaal gemiddeld gebruik van de woning zijn de energiekosten voor het verwarmen van deze woningen laag.



Kom binnen!

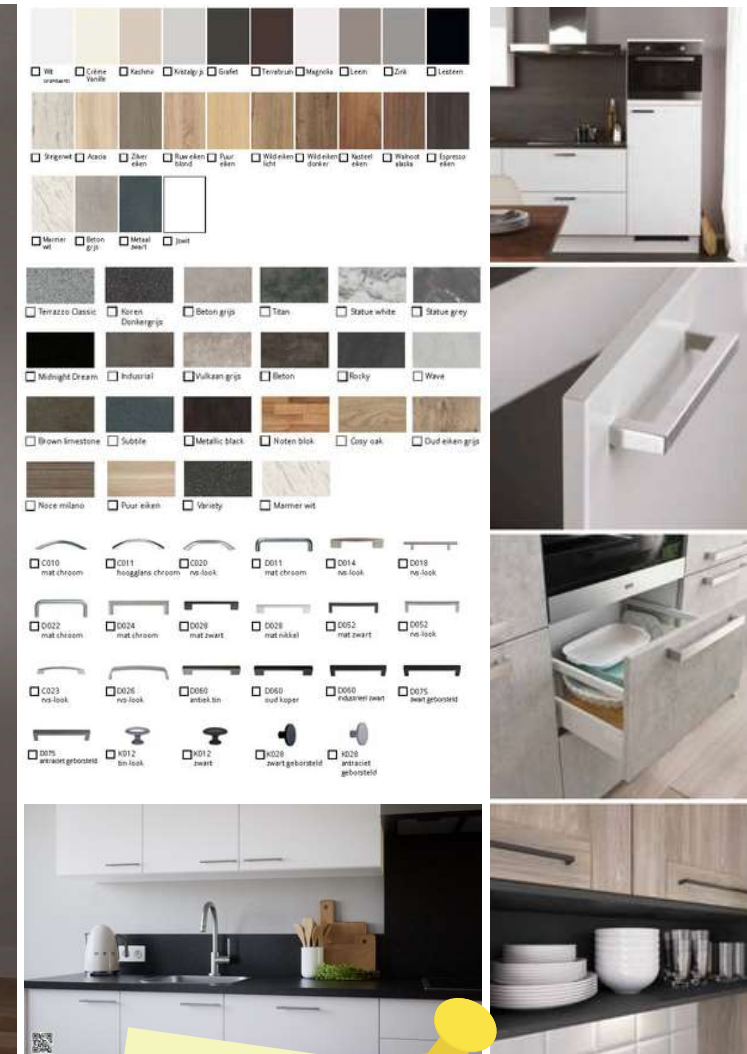
Op de begane grond vindt u het toilet, de trap naar de verdieping, de meterkast en de technische ruimte, de straatgerichte woonkamer, open keuken, hoofdslaapkamer en badkamer met aansluiting voor wasmachine en droger. Op de verdieping vindt u twee kamers.

Toilet

Het hangende toilet heeft een waterbesparend reservoir. Er is een wit porseleinen fonteintje en een closetrolhouder. De wanden zijn tot circa 120 cm hoog betegeld. Het sanitair en de tegels hebben wij vast voor u uitgezocht.

Kenmerken

- Eigentijdse, sfeervolle en lichte woning
- Energiezuinig en gasloos
- Woonoppervlakte van ruim 60m²
- vloerverwarming en -koeling!
- Ideale ligging
- Geen traplopen nodig
- Achtertuin met losse berging
- Voldoende parkeerplaatsen in openbaar gebied



Keuken

De keuken bestaat uit drie onder- en bovenkasten van ieder 60 cm breed. Er is een kunststof aanrechtblad van 240 cm lang, een spoelbak en een afzuigkapkast. U heeft de mogelijkheid voor het inbouwen van een elektrische inbouwkeukplaat die u zelf aanschaft. De keukenopstelling is zoals op de foto. U kunt zelf de kleuren voor het aanrechtblad en de deurtjes bepalen.

Afzuigkap

De afzuigkap is een recirculatiekap met filters. Tijdens het koken verdwijnt de kooklucht in het filter en de gezuiverde lucht komt er aan de bovenkant weer uit. Door de ventilatieventielen in de keuken wordt de lucht daarna afgezogen. Kookresten zoals vet blijven in de filters van de afzuigkap achter. De filters moeten daarom regelmatig gereinigd worden door ze in een sopje of in de vaatwasser te doen. Het advies is om de koolstoffilters van de recirculatiekap om de 6 tot 9 maanden te vervangen.

*U kiest!
Als eerste bewoner mag u kiezen uit verschillende soorten keukenkasten, aanrechtbladen en handgreepjes. Zo heeft u de mogelijkheid om uw nieuwe keuken naar uw smaak in te richten!*



Badkamer

Hier is een hangend toilet met een waterbesparend reservoir en een closetrolhouder. De douche heeft een thermostatische douchemengkraan. Boven de wit porseleinen wastafel hangen een legplank van transparant glas en een rechthoekige spiegel. De badkamer heeft een iets verdiepte douchebak. De badkamer is tot aan het plafond betegeld. U heeft geen keuze in het sanitair en tegelwerk.

Binnendeuren en dorpels

De binnendeurkozijnen zijn van staal. Ze zijn al afgelakt, daar hoeft u dus niets aan te doen. Er komen bij de wit gelakte deuren geen drempels. Alleen onder de deuren van het toilet en de badkamer worden dorpels aangebracht. De deuren met bovenlichten zijn voorzien van enkel glas. De meterkast, technische ruimte, toilet en badkamer hebben geen bovenlichten. De binnendeuren hebben aluminiumkleurig deurbeslag.

Meterkast

De groepenkast (meterkast) bevindt zich in de hal. Elke elektriciteitsgroep is apart af te sluiten en beveiligd door zekeringen. Kiest u voor zonnepanelen, dan is hier ruimte voor een omvormer voor gereserveerd.

Schakelaars en wandcontactdozen

De schakelaars en de thermostaat in de woning zijn draadloos. De stopcontacten zijn bedraad.

Rookmelders

Op elke verdieping hangt één rookmelder aan het plafond. Dit is verplicht in ruimtes die als vluchtroute gebruikt kunnen worden, zoals de hal, de overloop en eventueel de zolder. De rookmelders zijn allemaal met elkaar gekoppeld en het geluid dat deze melders in geval van nood maken, zorgt ervoor dat u bij een (beginnende) brand en/of rookvorming vroegtijdig kunt vluchten. De rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet en voorzien van een vervangbare batterij, zodat ze ook blijven werken in geval van een stroomstoring.



Vloerverwarming

De warmtepomp verwarmt het water van de vloerverwarming in de woning én het water dat uit de kraan komt in de keuken en badkamer. De badkamer is uitgerust met een elektrische handdoekradiator.


Warmtepomp

De woning is voorzien van een warmtepomp, bestaande uit een binnenunit in de technische ruimte en een buitenunit in de berging. De warmtepomp onttrekt warmte uit de buitenlucht en gebruikt deze warmte om de woning te voorzien van warm water. Het warme water voor de vloerverwarming gaat vanuit de warmtepomp door de leidingen naar de begane grond en de verblijfsruimtes die zijn uitgerust met vloerverwarming. Deze leidingen lopen grotendeels door de vloeren, vlak onder het oppervlak.

De waterleidingen lopen door de wanden, de verdiepingsvloer en door de schacht van de badkamer.

Verwarming regelen

De temperatuur wordt geregeld door de thermostaat in de woonkamer. De temperatuur in de slaapkamer(s) kunt u regelen met een individuele ruimteregelaar, maar dit werkt alleen als de thermostaat in de woonkamer warmte vraagt. Wanneer de woonkamer de gewenste temperatuur bereikt heeft, gaat de vloerverwarming in de slaapkamers niet aan.



Een zomers voorbeeld
Stel het is zomer en binnen is het
 22°C en buiten 34°C . De
binnenlucht die wordt afgezogen,
koelt de aangezogen buitenlucht tot
ongeveer $23,5^{\circ}\text{C}$. 's Nachts is het
buiten koeler. Dan komt de koele
lucht rechtstreeks van buiten naar
binnen.



Verkoeling in huis

De warmtepomp in het huis kan ook verkoelen, als dat bijvoorbeeld tijdens een hittegolf nodig is. Hiermee kan de woning een paar graden koeler worden, maar het effect is niet te vergelijken met dat van een airco. Verkoelen via de warmtepomp kost elektra en zorgt voor een hogere energierekening. Gebruik deze functie dan ook alleen op écht warme dagen, want anders kan het elektraverbruik ongemerkt flink oplopen.

Vloerafwerking

De vloerverwarming in de woning werkt door middel van stralingswarmte. Dit zorgt voor een aangename warmte bij een lage luchttemperatuur. De hele vloer wordt egaal verwarmd en koude tocht is verleden tijd. Bij een woning met vloerverwarming kunnen veel vloerafwerkingen toegepast worden. Er is echter een aantal vloerafwerkingen die effect heeft op de werking en het energieverbruik van de vloerverwarming. Dit hangt vaak van de isolatiewaarde af.

Ventilatie en warmteterugwinning

De woning is voorzien van een ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit systeem zorgt voor een gezond binnenklimaat. De hoeveelheid afgezogen lucht is hetzelfde als de hoeveelheid ingeblazen lucht. De lucht die in de woning wordt geblazen, wordt in de winter eerst voorverwarmd met de teruggewonnen warmte van de afgezogen lucht. Deze lucht komt via ventilatieventielen de woning binnen. Het systeem is zo ontworpen dat in de zomer de ingeblazen lucht niet nog eens wordt voorverwarmd door de afgezogen lucht.

Natuurlijk ventileren is niet nodig

De WTW-installatie werkt het meest optimaal wanneer u de ramen en deuren dicht houdt. Vindt u het prettig om af en toe een raam open te zetten, dan mag dat natuurlijk maar het hoeft voor de werking van het WTW-systeem niet.



Buiten het huis

Deuren en kozijnen

De buitendeuren en -kozijnen van de woning zijn van kunststof en vragen relatief weinig onderhoud. In de kunststof kozijnen zit triple glas. Veilig hang-en-sluitwerk. De buitendeuren zijn voorzien van veilig hang- en sluitwerk dat voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Zonnepanelen

Op elke woning worden 7 zonnepanelen geplaatst door Tenten Solar. Hier betaalt u de eerste 10 jaar € 25,38 per maand voor en in de tweede 10 jaar € 15,23 per maand.

Tuin en bestrating

Als afscheiding tussen de woningen wordt er één houten terrasscherm van 180 x 180 cm geplaatst op de erfgrans. Tegen de grens met de openbare weg aan de achterzijde wordt een beukenhaag van 160 cm hoog geplant. Aan de voorkant komt ook een beukenhaag, hier van 60 cm hoog. U onderhoudt deze afscheidingen en hagen zelf. Voor de paden en het terras worden grijze betontegels gebruikt. In de tuin staat een buitenberging waar u prima uw fiets en tuinspullen kunt plaatsen.

Huren is zo gek nog niet!

Huren is een goede keuze als u gemak én zekerheid wilt. Wanneer u voor een paar euro per maand lid wordt van het Servicefonds, hoeft u zelfs niet meer om te kijken naar kleine reparaties! Ook kunt u lid worden van de huurdersvereniging Zelhem. Huurt u een woning van ProWonen, dan wordt u automatisch lid van het Glasfonds. Op onze website vindt u meer informatie.

Komt u in aanmerking?

Voor deze woningen geldt een tweehurenbeleid. Dat betekent dat u afhankelijk van uw inkomen €697,07 of €650,43 betaalt (prijspeil 2024). Afhankelijk van uw inkomen komt u in aanmerking voor een van deze woningen. Let op! In 2025 gelden de de huurprijzen van dat moment. Houd er dus rekening mee dat deze afwijken van het prijspeil 2024.

Wilt u reageren?

Zorg ervoor dat u en uw eventuele medebewoner de volgende gegevens kunt aanleveren:

- Een recente inkomensverklaring of een kopie van de definitieve of voorlopige belastingaanslag van 2022/2023. De inkomensverklaring vraagt u op bij de Belastingdienst (0800) 0543 of digitaal via www.belastingdienst.nl.

En uw actuele inkomen:

- Loonstroken van de afgelopen drie maanden
- Uitkeringspecificaties van de afgelopen drie maanden
- Voor ZZP'er: Winst en verliesrekening 2023/2024 met daarin of erbij vermeld wat de toepasbare aftrekposten zijn, zoals zelfstandigenaftrek, startersaftrek, mkb-vrijstelling. Of een prognose van de winst en verliesrekening 2024 met toepasbare aftrekposten. Deze moet zijn opgesteld door een AA-accountant en voorzien van een stempel en een handtekening

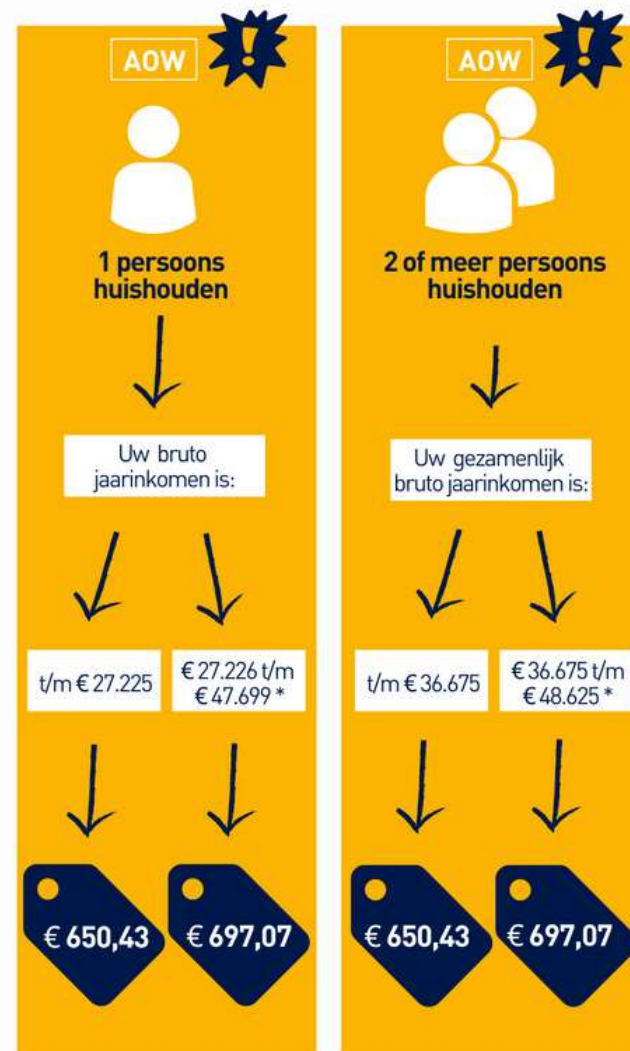
En daarnaast:

- Een verhuurdersverklaring van uw huidige verhuurder wanneer u geen huurder van ProWonen bent.
- Heeft u een koopwoning, vraag dan een hypotheekverklaring bij uw hypotheekverstrekker.

Deze gegevens kunt u alvast uploaden onder uw inschrijving op www.thuisindeachterhoek.nl. U kunt dit natuurlijk ook bij ons langs brengen aan de Tedinkweide 2 in Borculo.

U zet uw handtekening

Heeft u een van deze woningen gekregen, dan ondertekent u het acceptatieformulier tijdens het aanbiedingsgesprek. U bent dan formeel huurder en gaat akkoord met de annuleringsvoorwaarden. Daarna krijgt u een concept huurovereenkomst. Lees deze goed door! Heeft u opmerkingen, dan horen wij dat graag. Zodra uw woning klaar is, tekent u de huurovereenkomst en ontvangt u de sleutel.



Kale huurprijs, prijspeil 2024. AOW-leeftijd: 66 jaar en 10 maanden.
* Bij een hoger inkomen komt u niet in aanmerking voor deze woning.

U mag kiezen!

Als de bouw eenmaal gestart is, gaat het vaak erg snel. Het is daarom belangrijk dat uw keuzes op tijd bekend zijn. U krijgt zo snel mogelijk nadat u een woning heeft geaccepteerd, een uitnodiging van ProWonen voor een keuzegesprek. Hiervoor ontvangt u een uitnodiging.

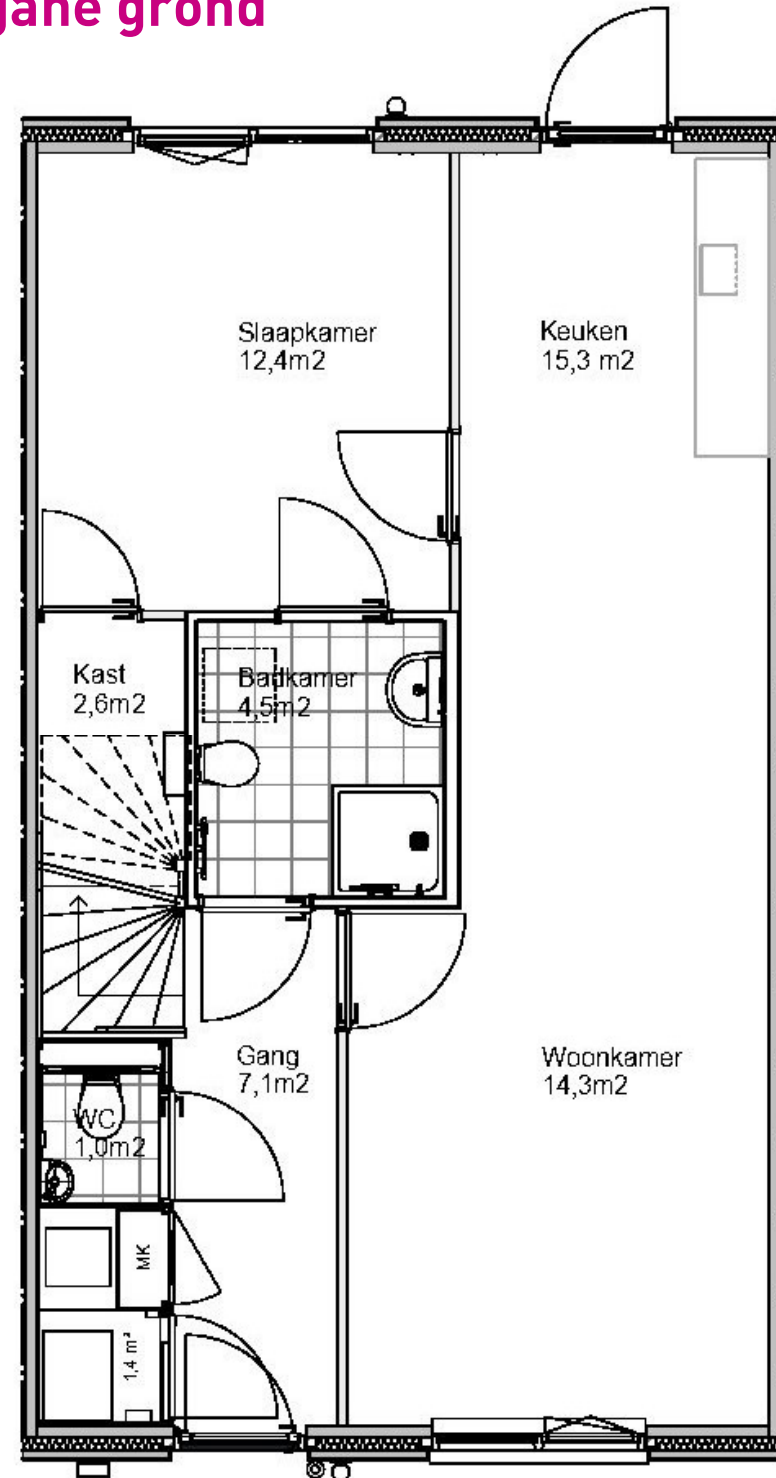
Ziet u toch af van de woning?

Heeft u een woning geaccepteerd en u wilt er toch van afzien? Neem dan zo snel mogelijk contact met ons op. U zegt de woning schriftelijk af. U krijgt daarna een brief waarin wij de opzegging bevestigen en wat dat betekent dat u huurdering betaalt.

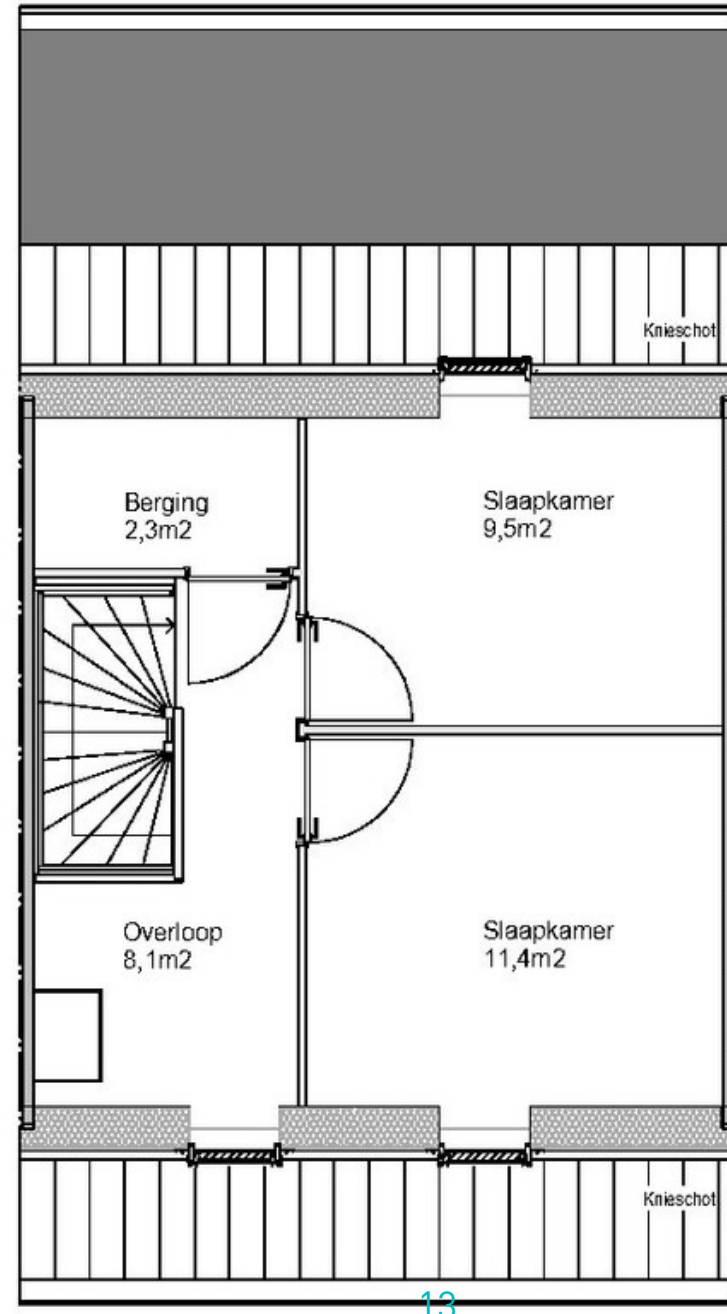
Wanneer u maximaal vier weken voor de verhuurdatum toch afziet van de woning, dan brengen wij een maand huur bij u in rekening. U krijgt de verhuurdatum ruim op tijd te horen. We wijzen u dan ook nog eens op de gevolgen van de annulering.



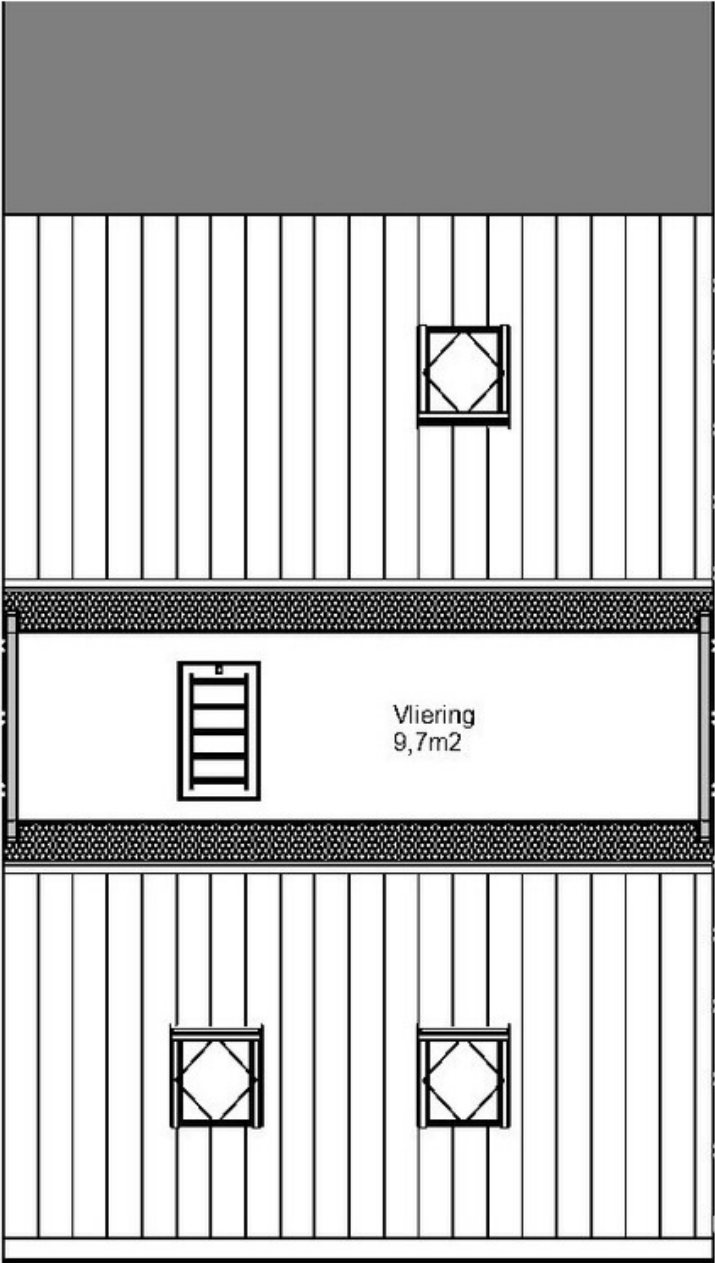
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



Plattegrond vliering



Wat kunt u de komende periode verwachten?

Start hier



Afspraak met Klantadviseur

U krijgt uitleg over het huis, de huurovereenkomst en wat er verder gebeurt.

U maakt een paar keuzes

U maakt uw keuze voor de keukenkastjes, werkblad en handgrepen.

Start van de nieuwbouw

Kijkmoment

- woning van binnen bekijken
- opmeten
- kennismaken met de nieuwe burens

Einde van de bouw is in zicht

Sleuteluitgifte

U krijgt uitleg over de installaties, en natuurlijk de sleutel van uw nieuwe huis.



Dan nog even dit

Kostenindicatie

Een nieuwbouwwoning wordt kaal opgeleverd. Houd er daarom rekening mee dat u nog veel nodig heeft om de woning aan te kleden. Hoeveel geld u kwijt bent aan de inrichting hangt van veel dingen af. Maar voor een vloer bent u al snel € 2.500,- kwijt en aan verf, verlichting en raambekleding ook nog wel eens €3.000,-. En dan staan er nog geen planten in de tuin!

Schoonmaken

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Dat betekent dat de woning nog wel een grote schoonmaak kan gebruiken. Gebruik liever geen agressieve schoonmaakmiddelen zoals chloor, maar een sopje met groene zeep voor het schoonmaken van tegelwerk, keukenen sanitair. Gaat u de ramen zemen, gebruik dan veel water. Het glas is in het begin namelijk nog zacht. Schoonmaken met weinig water verhoogt de kans op krassen. Voor het verwijderen van verfspatten zijn speciale verfkrabbers te koop. Kalkspatten verwijdert u met water met een scheutje schoonmaakazijn.

Goed om te weten

Door het drogen van de woning kunnen krimpscheuren ontstaan. Deze komen het vaakst voor op plaatsen waar verschillende materialen samenkomen. We raden u daarom aan om glasvezelbehang of ander dik behang te gebruiken. Wanneer krimpscheuren ontstaan, zijn deze minder snel zichtbaar bij behang dan bij een gesausde of gestucte muur.

Architect en aannemer

Fijn Wonen uit Heerenveen.

Adressen

Spoorstraat 21, 23, 25, 27 en 29.

Graaf Wichmanstraat 1, 1a, 1b, 3, 3a, 3b, 3c.

Uw contactpersoon

Heeft u vragen of opmerkingen over uw woning? Neem dan contact op met Gerdie Grouwe. Zij is uw eerste aanspreekpunt.

 Gerdie Grouwe

 06 52 01 68 88

 gerdie.grouwe@prowonen.nl



April 2024

Aan de inhoud van deze folder hebben we veel aandacht besteed. Toch kunnen er fouten ingeslopen zijn. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.