

ALGEMEEN

Waar ligt De Groene Warande?

De Groene Warande is een nieuwbouwontwikkeling gelegen in de wijk Vierambachten in Spijkenisse. De wijk Vierambachten heeft een centrale ligging tussen het stadscentrum van Spijkenisse en het groene achterland. De Groene Warande ligt op enkele minuten fietsen van het centrum van Spijkenisse, met zijn vele voorzieningen als winkels en horeca. Fiets je de andere kant op, dan sta je zo in het Mallebos of Park Vogelenzang.

De projectlocatie van De Groene Warande Fase 1 is gelegen tussen de Hekelingseweg en J. Witteveenlaan 1 (Sporthal Den Oert). De exacte locatie is op de projectwebsite aangeduid.

Hoe blijf ik geïnformeerd?

Schrijf je in voor de nieuwsbrief via de projectwebsite (www.degroenewarande.nl). Je kunt je inschrijven door op de contactpagina je gegevens achter te laten.

PROGRAMMA

Wat is het woningaanbod?

Nieuwbouwplan De Groene Warande bestaat in totaal uit 273 woningen en heeft een gevarieerd woningaanbod met 103 eengezinswoningen en 170 appartementen verdeeld over meerdere fasen en woongebouwen. De Groene Warande Fase 1 omvat in totaal 137 appartementen, waarvan 82 koop- en 55 huurappartementen.

Wat is de omvang van het gebouw?

Fase 1 omvat in totaal 137 appartementen. De appartementen in het plan zijn verdeeld over drie bouwdelen. Blok A bestaat uit 50 appartementen en blok B uit 32 appartementen. De 55 woningen in blok C zijn beoogd voor verhuur. Ieder blok heeft een eigen entree, per blok een (afgesloten) gemeenschappelijke fietsenstalling en er is ruimte voor het plaatsen van een scootmobiel. De appartementen worden ontsloten middels een portiek.

Markttechnische omstandigheden

De woningen in het onderhavige project zijn bestemd voor individuele verkoop. Echter, Haagsebaan Vastgoed B.V. behoudt zich evenwel het recht voor om tot het onderhavige project behorende woningen om te zetten in huurwoningen, zulks als gevolg van markttechnische omstandigheden.

Hoe groot zijn de woningen?

De woningen in De Groene Warande Fase 1 hebben een gevarieerd aanbod bestaand uit 2, 3 of 4 kamerappartementen (afhankelijk van het woningtype). De verschillende woningen variëren in oppervlakte tussen ca. 42 en 97 m² en hebben allen een royaal privé balkon of dakterras. Daarnaast wordt er per blok een eigen gemeenschappelijk leefdek gerealiseerd.

Hoe kan ik me inschrijven voor een koopwoning?

Inschrijven voor De Groene Warande Fase 1 is mogelijk vanaf donderdag 4 juli 2024. Voor meer informatie over het verkoopproces verwijzen wij je naar het verkoopproces van De Groene Warande Fase 1. Op de website is een koppeling toegevoegd, waarop u zich eenvoudig kunt inschrijven wanneer u interesse heeft in het kopen van een appartement.

Wie wordt de verhuurder?

Momenteel is nog niet bekend wie de verhuurder van de 55 appartementen in De Groene Warande Fase 1 zal worden. De verhuur van de appartementen zal niet via deze website verlopen. Zodra meer informatie bekend is over de verhuurder dan zal dit gedeeld worden op de website.

OPLEVERNIVEAU

Worden de appartementen opgeleverd met een keuken?

In De Groene Warande Fase 1 is in de koopsom (v.o.n. prijs) een keukencheque opgenomen van € 6.050. De genoemde prijs is incl. btw. De keukencheque kan worden ingeleverd bij de project keukenshowroom. Indien er geen keuken wordt afgenomen bij de project keukenshowroom ontvangt de koper het volledige bedrag van de keukencheque retour na notarieel transport bij de notaris.

Worden de appartementen opgeleverd met een badkamer en toilet?

De woning in De Groene Warande Fase 1 is voorzien van een compleet afgewerkte badkamer en toilet met sanitair van Villeroy en Boch en luxe tegelwerk. Bekijk voor de specificaties van het sanitair en tegelwerk de technische omschrijving of sanitair en tegelwerk brochures. Naast het standaard sanitair zijn ook persoonlijke wensen ten aanzien van sanitair mogelijk, hiervoor kan de koper gebruik maken van de showroom. Voor het tegelwerk kan kosteloos gekozen worden uit een aantal standaard kleuren, heeft u andere persoonlijke wensen dan kan u hiervoor terecht in de showroom. De Langen & van den Berg zal u hierover nader informeren.

Kan de badkamer en het toilet ook casco worden opgeleverd?

In De Groene Warande Fase 1 kunnen de badkamer en het toilet in de woning niet casco opgeleverd worden. Dit in verband met de Woningborg garantie en ter voorkoming van lekkage naar de ondergelegen woningen.

Zijn de appartementen duurzaam?

Om een duurzame woning in de Groene Warande te creëren zijn in het ontwerp verschillende duurzame oplossingen opgenomen. Zo zijn alle woningen in De Groene Warande Fase 1 voorzien van hoogwaardige isolatie, HR++ glas, eigen zonnepanelen, een individuele luchtwarmtepomp, vloerverwarming en -koeling, warmte-terug-winning uit de douchegoot. Voor frisse lucht kan geventileerd worden door middel van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.

Zit de warmtepomp in de koopsom?

Ja, de warmtepomp is onderdeel van de V.O.N. prijs.

Welke optie mogelijkheden zijn er?

Het is mogelijk om de appartementen aan te passen aan de woonwensen van de koper, zoals dat binnen de zogenoemde "koperskeuzelijst" wordt aangeboden. Indien er specifieke optiewensen zijn zullen deze met de aannemer besproken worden.

PARKEREN

Berging bij de appartementen?

In De Groene Warande Fase 1 wordt gebruik gemaakt van de gelijkwaardigheid voor bergingen. Ieder appartementen heeft standaard een berging van minimaal 2,7m² in de woning. Sommige grotere woningen hebben daarnaast een externe berging op de begane grond, voor meer informatie zie de overzichtstekeningen. Daarnaast heeft de woning een aantal fietsparkeerplaatsen in de (afgesloten) gemeenschappelijke fietsenstalling van het gebouw.

Waar kan ik parkeren?

In De Groene Warande Fase 1 zijn de parkeerplaatsen in de stallingsgarage van het gebouw zijn bestemd voor bouwdeel A en B. Ieder koopappartement beschikt over één privé parkeerplaats in de stallingsgarage. Daarnaast zijn er nog negen parkeerplaatsen die los bij de woning gekocht kunnen worden, voor de koopsom zie de prijslijst. De afgesloten stallingsgarage is te openen middels een afstandsbediening. Voor bezoekers is er meer dan genoeg ruimte om in het openbaar gebied te parkeren, dit kan bijvoorbeeld op het naastgelegen parkeerterrein bij sporthal Den Oert.

Hoe kan ik mijn elektrische auto opladen?

In de stallingsgarage van De Groene Warande Fase 1 wordt een flexibele laadinfrastructuur op basis van vlakbandbekabeling van Qcharge aangebracht. Dit zorgt ervoor dat de stallingsgarage voorbereid is om in de toekomst nieuwe bewoners aan te sluiten en voorzien van een laadpaal. Via de opties wordt in de zogenoemde "koperskeuzelijst" een laadpunt aangeboden.

Het beschikbare vermogen wordt naar gelang van de vraag verdeeld over de aanwezige auto's die op dat moment aan het laden zijn. Bij hoge gelijktijdigheid kan dit van invloed zijn op de per auto beschikbare capaciteit en dus de laadtijd.

Op de website van de gemeente Nissewaard leest u meer informatie over openbare laadpalen en hoe u een openbare laadpaal kunt aanvragen.

Disclaimer: Vanwege netcongestie kan geen garantie gegeven worden dat een laadpunt voorzien kan worden van een aansluiting.

Hoe ziet de straat eruit?

Op de impressies wordt de inrichting van de straten (openbaar gebied) weergegeven. De impressies zijn slechts bedoeld om een sfeer van het project weer te geven en is een interpretatie van hetgeen op tekeningen staat. We zijn in samenwerking met de gemeente en nutspartijen de openbare inrichting rondom het plangebied aan het vaststellen. Wijzigingen in het openbaar gebied kunnen zich voordoen. Aan deze impressies kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

FINANCIERING

Wat betekent V.O.N.?

Vrij op naam. Dit betekent dat de koper boven op de koopsom geen extra kosten betaalt voor het overdragen van de woning. Die kosten neemt de verkoper voor zijn rekening, zoals overdrachtsbelasting, kadastrale kosten en notariskosten voor de akte van levering.

Wat zit er inclusief in de V.O.N. prijs?

V.O.N. prijzen zijn inclusief:

- Bouwkosten, inclusief loon-, materiaal-, en grondkosten
- Alle woningen zijn voorzien van een keuken, en sanitair en tegelwerk in de badkamer en het toilet
- Als onderdeel van het gebouw wordt een parkeervoorziening gerealiseerd. Hier is voor ieder appartement een parkeerplaats gereserveerd. Deze parkeerplaats dient verplicht te worden afgenomen bij de koop van een woning.
- Kosten van architect en overige adviseurs
- Aanlegkosten nutsvoorzieningen (communicatie en mediadiensten op aanvraag bij aanbieder(s))
- Notaris- en kadasterkosten voor de aankoop van uw woning
- Makelaarscourtage voor de aankoop van uw woning
- Omzetbelasting (21% BTW). Eventuele wettelijk bepaalde verhogingen van het btw-tarief worden doorberekend.
- Kosten waarborgcertificaat Woningborg
- Eventuele subsidies zijn reeds in V.O.N. prijs verrekend

Wat zit er niet bij de V.O.N. prijs inbegrepen?

V.O.N. prijzen zijn exclusief:

- Kosten voor eventueel meerwerk
- Abonnee- en aansluitkosten voor telefoon, cai, internet (glasvezel) en nutsvoorzieningen
- Afsluitprovisie en notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek
- Renteverlies tijdens de bouw
- Rentebijdrage over de grondkosten vanaf het moment dat de opschortende voorwaarden vervuld zijn (6 %).
- Gemeente- en waterschapsbelasting(en) vanaf het moment van (op)levering.

Wie is NEXTHome?

NEXTHome is de financiële coach voor De Groene Warande. Geïnteresseerden kunnen kosteloos en vrijblijvend een (digitale) afspraak maken bij NEXTHome. In het oriëntatiegesprek bij NEXTHome krijg je naast uitleg over de hypotheekmogelijkheden (heb je bijvoorbeeld de mogelijkheid om een starterslening af te sluiten?) ook te horen of een hypotheek (als die nodig is) haalbaar is. Ook worden de te verwachten maandlasten besproken. Zo weten jij en wij of een hypotheek haalbaar (kun je een hypotheek verkrijgen voor het benodigde bedrag) en betaalbaar (vind jij dat er een betaalbare maandlast ontstaat, waarbij ook het leven nog leuk blijft) is.

Voor meer informatie over de rol van NEXTHome verwijzen wij je naar het verkoopproces van De Groene Warande Fase 1. Uiteraard ben je vrij om bij andere hypotheekverstrekkers hypotheekofferten aan te vragen en af te sluiten.

Wanneer ontvang ik de contracttekeningen?

De contracttekeningen ontvang je bij de makelaarsgesprekken bij de start verkoop.

Wanneer moet ik mijn hypotheek rond hebben?

Vanaf het moment van ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst heb je twee maanden de tijd voor de financiering. Dit worden de ontbindende voorwaarden genoemd.

Wat is een VvE?

Als je een appartement koopt, ben je automatisch lid van de vereniging van eigenaren (VvE). De VvE zorgt voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het appartementengebouw. Bijvoorbeeld de gevel of het dak. De VvE bijdrage stelt de VvE uiteindelijk zelf vast. Een indicatie van de VvE bijdrage zal rondom de verkoop bekend worden gemaakt.

PLANNING

Wanneer start de bouw?

De start van de bouw is afhankelijk van het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden. Op basis van onze huidige inschatting verwachten wij dat in Q1 van 2025 gestart kan worden met de bouw. Dit is nadrukkelijk een prognose en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Wanneer is de oplevering?

Op dit moment is een prognose van de planning nog lastig af te geven. Wij verwachten op basis van de huidige prognose van de aannemer de eerste appartementen circa 1,5 tot 2 jaar na start bouw op te kunnen leveren. Dit is nadrukkelijk een prognose, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Welke zekerheid heb ik dat mijn huis wordt afgebouwd?

Alle woningen van De Groene Warande Fase 1 worden gebouwd onder de Woningborg garantie. Als eigenaar van de woning heb je hiermee de garantie van een kwalitatief goede woning. Verder weet je dat jouw woning gegarandeerd wordt afgebouwd mochten zich onverhoopt problemen bij de aannemer voordoen. Je hebt bovendien als eigenaar de zekerheid dat eventuele gebreken gedurende de garantietermijn worden hersteld. Voor uitgebreide informatie: www.woningborg.nl

Waar vind ik nog meer informatie over het kopen van een nieuwbouwwoning?

Op de website van bewust nieuwbouw vind je meer informatie over wat er allemaal komt kijken bij het kopen van een nieuwbouwwoning. Kijk op www.bewustnieuwbouw.nl voor meer informatie.