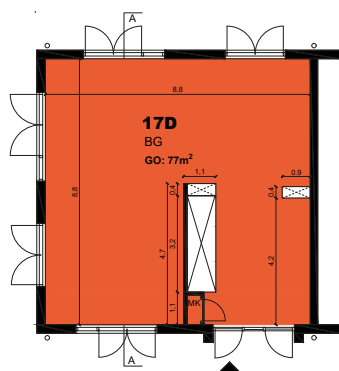
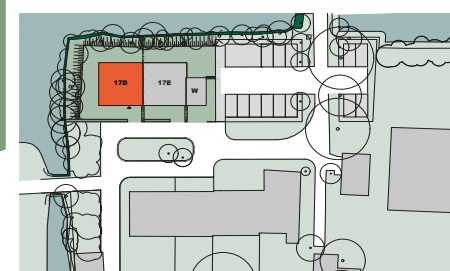


Kluspaspoort 17D

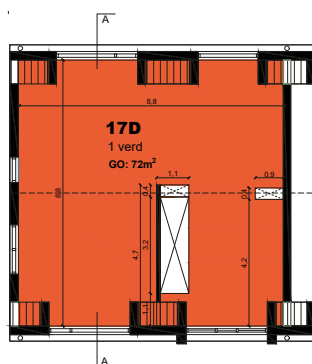
Birckhoeve, Rijswijk



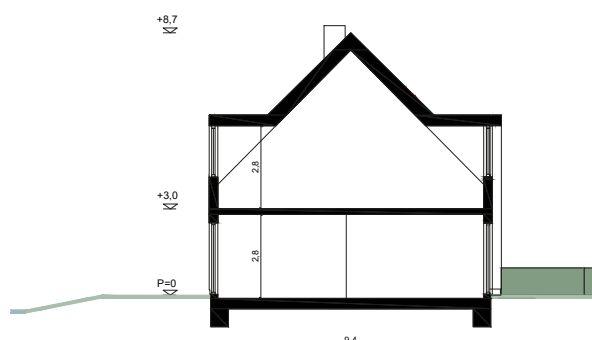
Type	Twee-onder-een kap
Oppervlakte	c.a. 149 m ² g.b.o. (excl. mogelijke vliering)
Perceel	c.a. 291 m ²
Prijs	€ 710.000,- incl. BTW v.o.n.



Begane grond



Eerste verdieping



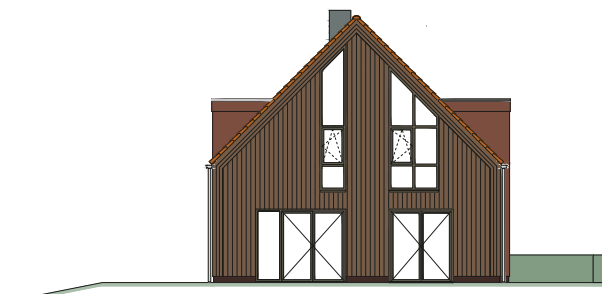
Doorsnede A-A



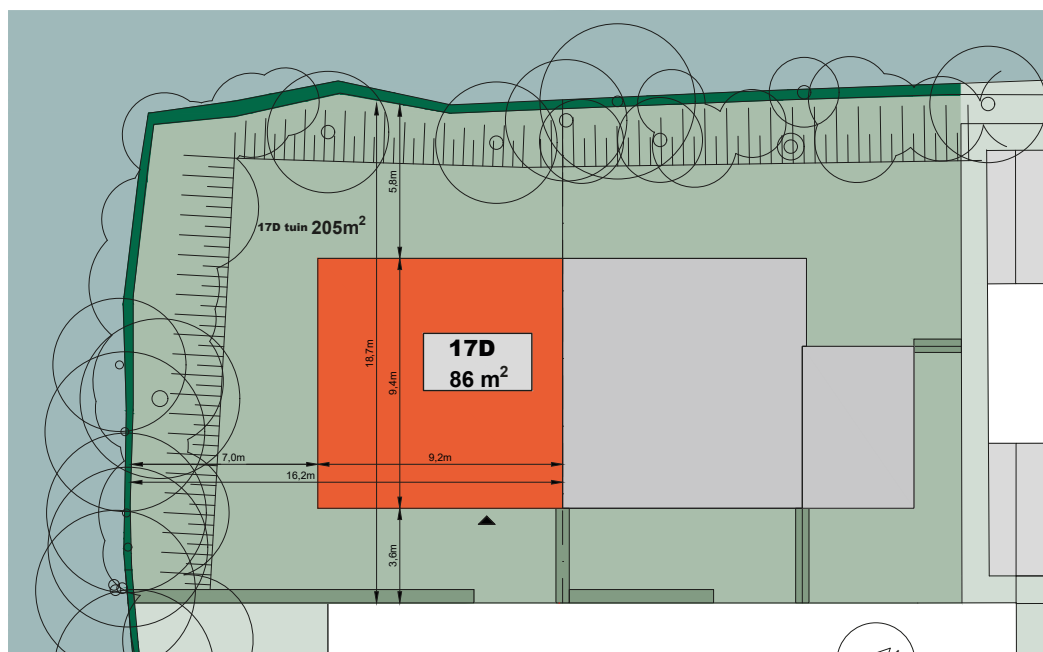
Gevelaanzicht basis, voor



Gevelaanzicht basis, achter



Gevelaanzicht basis, zijkant



Legenda

	Meterkast
	Hemelwaterafvoer
	Plek voor trap (door koper te plaatsen)
	Wanden
	Leidingschacht
	Gevelopening
	Entree
	Haag
	Tuin
	Noordpijl
	VVE
	Talud
	Windsingel





Kluspaspoort 17D

Birckhoeve, Rijswijk

BOUWREGELS

1. De cascowoning wordt, conform de omgevingsvergunning, afgebouwd tot maximaal 1 woning.
2. Het basisontwerp van de cascowoning is aan te passen conform in het Keuzepaspoort aangegeven woningopties met de bijbehorende meerprijs.
3. De woning voldoet na afbouw aan het Bouwbesluit 'Eisen ten aanzien van Nieuwbouw'.
4. Bij aanpassingen aan de hoofdconstructie dient door de koper een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.
5. De conform bouwbesluit vereiste berging wordt inpandig opgelost.
6. Het is niet toegestaan een gasaansluiting te realiseren. Er wordt een bodemlus voorzien.
7. De cascowoning is voorzien van nutsinvoeren tot in de meterkast. De koper draagt zelf zorg voor levering van de eigen nutsvoorzieningen.
8. Op erfafscheidingen grenzend aan het erf wordt door de koper op de eigen kavel een ligusterhaag geplaatst en in stand gehouden van maximaal 80 centimeter hoog. (zie tekening)

VERGUNNINGSVRIJE BOUWWERKEN

Aanvullend op de regels uit het Kluspaspoort kan door de koper vergunningsvrij buiten het bouwvlak worden bijgebouwd (zie: Publieksbrochure vergunningsvrij bouwen van de Ministerie van Infrastructuur en Milieu); dit is geen onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Wel dienen vergunningsvrije bouwdelen (dakkapel, uitbouw, etc.) te voldoen aan de architectuur uit de bouwwijzer.

UITGIFTEREGELS

1. De cascowoning wordt in volledig eigendom uitgegeven. De prijs is vrij op naam, inclusief btw en kosten voor de notariële levering.
2. Daarnaast wordt de koper van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) (De VvE heeft betrekking op het gezamenlijk woonerf). Conform de splitsingsakte en het splitsingsreglement. Deze zijn bijgevoegd bij de koopovereenkomst.
3. Een koper kan een optie op een cascowoning nemen voor € 500,- gedurende 6 weken. Deze optieperiode is bij goedkeuring van beide partijen éénmalig kosteloos te verlengen met zes weken.
4. Indien koper besluit om binnen 12 weken de koop-aanneemovereenkomst (KAO) te tekenen, wordt het optiebedrag in mindering gebracht op de koopprijs.
5. Bij het tekenen van de KAO worden de keuzes voor de woningopties vastgelegd.
6. In de optieperiode tekent de koper de KAO. Bij ondertekening van de KAO is een aanbetaling verschuldigd van € 5.000,- ten behoeve van de reservering van de kavel.
7. De eigendomsoverdracht van de grond vindt plaats binnen 2 maanden na tekenen koopovereenkomst. De koopprijs voor de cascowoning wordt in termijnen betaald conform de aannemingsovereenkomst.
8. De oplevering van de cascowoning vindt plaats tussen mei 2022 en mei 2023.
9. De cascowoning wordt binnen 1 jaar na oplevering door de koper conform Bouwbesluit afgebouwd tot één woning.
10. De koper staat na realisatie van de afgebouwde woning gedurende minimaal 1 jaar op dit adres ingeschreven in het gemeentelijke bevolkingsregister.
11. Vanaf 6 maanden na start verkoop d.d. (08-10-2021) kan door Steenvlinder worden overgegaan tot wijziging in de uitgifteregels van de nog niet verkochte cascowoning. Vanaf 12 maanden na start verkoop geldt dit ook voor de bouwregels.

12. De kluspaspoorten worden in een vroeg stadium gemaakt. De oppervlakte, afmetingen en plattegrond van de cascowoning en het kavel zijn – ofschoon zo nauwkeurig mogelijk bepaald – indicatief en kunnen mogelijk wijzigen. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Voor de afbouw van de cascowoning naar een woning stelt Steenvlinder de omgevingsvergunning aan de koper ter beschikking. Bij oplevering van de cascowoning wordt de ten naamstelling van de omgevingsvergunning overgeschreven naar de koper.
2. Bij wijzigingen in dit basisontwerp wordt door de koper een aanpassing van de omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente Rijswijk. De aanpassing van de omgevingsvergunning wordt door de gemeente getoetst aan het Bouwbesluit en de redelijke eisen van Welstand.
3. Elke koper stemt in met de uitvoering van de werkzaamheden van de andere cascowoningen indien passend binnen het kluspaspoort en de bouwregels.

BEPALINGEN VvE

1. De VvE draagt zorg voor het onderhoud en het beheer van het gemeenschappelijk woonerf (zoals bijvoorbeeld: bestrating, beplanting en gedeelde voorzieningen). Het is aan de VvE om onderling afspraken te maken over de te nemen (toekomstige) maatregelen. De VvE voldoet aan het Nederlands recht.
2. In de splitsingsakte van de VvE is het gebruik van de stal- en weideruimte vastgesteld. Kopers hebben tegen een marktconforme vergoeding recht op het gebruik van de stallen en een deel van het land ten behoeve van een paard of twee andere boerderijdieren (schapen, geiten, ezel etc.).
3. Bij verkoop van een woning op het erf is een voorkeursrecht van kracht, waarbij (familie van) andere erfbewoners een eerste recht van koop van de woning hebben.
4. Parkeren is alleen toegestaan op het parkeerterrein. Elke woning krijgt een plek toebedeeld.
5. Op eigen dak is ruimte gereserveerd het plaatsen van zonnepanelen.
6. De erfgrans aan de waterzijde eindigt 0,5m vanuit de waterkant (volgens tekening). De strook grenzend aan de waterkant is in eigendom van de VvE t.b.v. onderhoud.
7. De windsingel en de bomen in het talud moeten blijven behouden. Indien een erfafscheiding gerealiseerd wordt aan de waterzijde, is dit een natuurlijke begroeiing en maximaal 80 centimeter hoog.

DISCLAIMER

Dit kluspaspoort is met zorg samengesteld. Toch is het niet uit te sluiten dat onvolledige informatie is opgenomen. De in het kluspaspoort weergegeven regels en andere bepalingen zijn een beknopte samenvatting van de regels voor de uitgifte en verkoop van de cascowoning. De bepalingen in de overeenkomsten en andere van toepassing zijnde regelgeving en procedures gaan – in geval ze afwijken van het kluspaspoort – voor. Indien noodzakelijk door onvoorziene omstandigheden houdt Steenvlinder zich – tot aan de ondertekening van de koopovereenkomst – het recht voor om wijzigingen in het kluspaspoort aan te brengen. Afgebeelde illustraties dienen ter ondersteuning van de verkoop en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De inrichting van het erf en de verkaveling van de overige bouwdelen zoals aangegeven op de kavelkaart zijn indicatief. Hierin kunnen nog wijzigingen worden gebracht. Na realisatie van de laatste woning van het plan 'Birckhoeve' zijn de reguliere criteria van de welstandsnota van toepassing.