

26 oktober 2026

KOPERSKEUZELIJST RUWBOUW

Wonen op de Westerwal Fase 4

9 woningen te Oudewater

Vrijstaande woningen (Poort van Westerwal)
Bouwnummer 52 & 53

WONEN OP DE
WESTERWAL
OUDEWATER

THUIS  **BOUWEN**  .NL

DE CREATIEVE, INSPIRERENDE VILLABOUWERS

www.thuisinbouwen.nl

KOPERSKEUZELIJST RUWBOUW

POORT VAN WESTERWAL

BOUWNUMMERS 52 & 53

Geachte Koper,

Van harte gefeliciteerd met de aankoop van uw woning in het prachtige project *Wonen op de Westerwal* Fase 4 te Oude Water. Wij heten u van harte welkom als toekomstige bewoner en kijken ernaar uit om samen met u uw nieuwe thuis vorm te geven.

Hoewel u reeds een complete woning heeft gekocht, biedt ThuisinBouwen u de mogelijkheid om uw woning verder af te stemmen op uw persoonlijke wensen. Uiteraard binnen de kaders van de verleende bouwvergunning, het vigerende Bouwbesluit en de garantievoorzwaarden van Woningborg.

Begeleiding door uw kopersadviseur

Om dit proces soepel te laten verlopen, staat onze kopersadviseur voor u klaar. Deze zal u inspireren en adviseren bij het maken van keuzes die passen binnen de gestelde randvoorwaarden. De contactgegevens van uw kopersadviseur worden binnenkort aan u verstrekt.

VolgjeWoning – uw digitale woningdossier



volgjewoning

Na aankoop ontvangt u toegang tot het online portal *VolgjeWoning*. Hier vindt u alle relevante informatie over uw woning, communiceert u met uw kopersadviseur en betrokken afbouwpartners, en houdt u zicht op belangrijke deadlines, kijkmomenten en opleverdata.

Keuzemomenten en sluitingsdata

Om het keuzeprocess overzichtelijk te houden, hanteren wij drie stappen. De eerste stap betreft de *ruwbouwopties*. Uw wensen worden verwerkt in offertes en aangepaste tekeningen. Vanwege levertijden en beschikbaarheid van onderaannemers is aan elke keuze een sluitingsdatum gekoppeld, zichtbaar in uw woningdossier op VolgjeWoning.

Ruwbouwopties

Wat zijn ruwbouwkeuzes? Deze keuzes hebben vooral betrekking op het casco (de constructieve contouren, zoals gevels, wanden en vloeren) van uw woning en/ of zaken die vanwege het bouwvoorbereidingsproces als eerste bij ons bekend moeten zijn.

In deze Koperskeuzelijst Ruwbouw kunt u lezen welke keuzes er allemaal mogelijk zijn voor uw woning. Bij de ruwbouwopties is er rekening gehouden met de volgende voorwaarden. Uw woning maakt deel uit van een woningbouwproject waarvoor een onherroepelijke Omgevingsvergunning is/ wordt afgegeven.

Voor de opties uit deze Koperskeuzelijst Ruwbouw is rekening gehouden bij de indiening van de Omgevingsvergunning, zijn conform de 'redelijke eisen' van Welstand, het vigerende Bbl (voormalige bouwbesluit), het bestemmingsplan en de voorwaarden van Woningborg.

Er is samen met de ontwikkelaar en architect zorgvuldig gekeken naar welke mogelijkheden er ten aanzien van welke gevelwijzigingen en indelingsvarianten er binnen de gestelde (bovengenoemde) voorwaarden aangeboden kunnen/ mogen worden. In het kader van de juiste verwachtingen willen wij u er graag vooruitlopend op attenderen dat het niet mogelijk is om af te wijken van de aangeboden opties en u eventueel maatwerk aan te bieden.

Uw persoonlijke wensen met betrekking tot eventuele indelingswijzigingen binnen in de woning zijn uiteraard bespreekbaar met uw kopersadviseur en zullen ook zeker aanbod komen tijdens het adviesgesprek met onze kopersadviseur.

KOPERSKEUZELIJST RUWBOUW

POORT VAN WESTERWAL

BOUWNUMMERS 52 & 53

Impact BENG

Energielabel

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u een Energielabel.

Het Energielabel geeft het 'te verwachten gebouw-gebonden energiegebruik' aan. Het gaat daarbij om de hoeveelheid energie die nodig is voor de verwarming en koeling van de woning, de productie van warm tapwater en ventilatie minus de opgewekte elektrische energie van de pv-panelen. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gestandaardiseerd bewonersgedrag en standaard klimaatgegevens.

BENG

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid sinds begin 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG ingevoerd. BENG staat voor Bijna Energieneutraal Gebouw en is een uitdrukking van de energieprestatie van een gebouw. Het Energielabel voor woningen geeft met de klassen A+++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke woningen.

Uw nieuwe woning wordt gebouwd volgens de wettelijke (B)ENG eis. Uw woning is op basis van het voorlopige Energielabel geclassificeerd met een Energielabel A+++. Indien noodzakelijk kunnen wij u voor het verkrijgen van een financiering het voorlopige Energielabel aan u verstrekken.

Aanpassingen aan uw woning t.b.v. BENG

De definitieve waardering van het Energielabel is afhankelijk van mogelijke wijzigingen in normen en de door u gekozen opties voor uw woning. Aan de hand van deze gegevens wordt het definitieve Energielabel (voor of na oplevering) vastgesteld. De keuze van een andere indeling van uw woning kan (in theorie) een nadelige invloed hebben op de (B)ENG berekening van uw woning conform de gestelde eisen van het 'te verwachten gebouw-gebonden energiegebruik'. Mogelijk zijn hiervoor aanvullende maatregelen nodig om te kunnen voldoen aan de wettelijke BENG eis.

Deze aanvullende maatregelen kunnen extra kosten met zich meebrengen. Helaas kunnen wij deze op voorhand niet concreet bevestigen en zijn deze afhankelijk van veel factoren zoals bijvoorbeeld, de combinatie aan gekozen opties, de aard van de aanpassingen en de ligging (oriëntatie) van de woning.

Een indicatie van deze additionele kosten bedragen circa € 1.000,00 à € 5.000,00 inclusief btw.

Houdt hier alstublieft mee rekening in uw budget.

Met vriendelijke groet,

Projectteam ThuisinBouwen

THUISINBOUWEN.NL

DE CREATIVE, INSPIREND VILLABOUWERS

KOPERSKEUZELIJST RUWBOUW

POORT VAN WESTERWAL

BOUWNUMMERS 52 & 53

Code	Aantal	Eenheid	Omschrijving	Prijzen incl. BTW
01	1,00		BOUWNUMMER 52 1.85 M UITBOUW, BEGANE GROND NOORDGEVEL	€ 65.640,00

Het realiseren van een uitbouw op de begane grond ter plaatse van de noord(achter)gevel van de woning met een afmeting van circa 1.850 mm (buitenwerkse maat).

Dit is inclusief:

- Berekeningen en tekenwerk door de constructeur.
- Berekeningen conform het Bouwbesluit, inclusief bouwfysische berekeningen en BENG-berekening. *
- Bouwkundig en installatietechnisch tekenwerk.
- Aanvullende funderingswerkzaamheden conform opgave van de constructeur.
- Aanvullende grondwerkzaamheden
- Constructieve aanpassingen conform opgave van de constructeur.
- Aanbrengen van een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer op de begane grond.
- Wandopbouw van de uitbouw, bestaande uit houten gevelbekleding (geschilderd in kleur RAL 6021 bleekgroen), gevelisolatie en constructieve kalkzandstenen binnenwanden.
- Aanbrengen van een houten gevelkozijn, geschilderd in kleur RAL 6021 (bleekgroen), voorzien van HR++ beglazing,
- Aanbrengen van dubbele openslaande houten deuren, geschilderd in kleur RAL 6021 (bleekgroen).
- Aanbrengen van een aanvullende prefab betonnen verdiepings-/dakvloer, voorzien van isolatie en EPDM-dakbedekking.
- Aanbrengen van houten boeiboorden van watervast plaatmateriaal, geschilderd in kleur RAL 6021 (bleekgroen).
- Afwerken van de bovenzijde van de dakrand/boeiboorden met een aluminium daktrim in kleur RAL 6021 (bleekgroen).
- Plafond-, vloer- en wandafwerking conform de afwerking van de basiswoning, zoals omschreven in de Technische Omschrijving.
- Aanpassen en uitbreiden van de elektra-, mechanische ventilatie- en warmtepompinstallaties voor zover noodzakelijk als gevolg van de uitbouw.

BELANGRIJKE AANDACHTSPUNTEN:

- Deze optie leidt tot toename bouwtijd van 10 werkbare dagen.
- Het realiseren van een uitbouw, eventueel in combinatie met andere woning vergrotende opties, heeft consequenties voor de Bbl- en BENG berekening. Zodoende is deze optie overhevig aan een (her)berekening van de BENG ten opzichte van de "basis" woning. Dit kan dit mogelijk extra kosten met zich meebrengen. Derhalve verwijzen wij u naar de toelichting over de "Impact BENG" in het voorwoord van deze Koperkeuzelijst Ruwbouw.
- Deze optie kan, ten opzichte van de verkoop- en optietekeningen, leiden tot constructieve, installatietechnische en esthetische wijzigingen, waaronder aanpassingen aan constructies, leidingverloop, leidingkokers/-schachten en afwerking. Technisch noodzakelijke wijzigingen zijn voorbehouden.

* BENG = Bijna Energie Neutraal Gebouw

Het één en ander wordt uitgevoerd conform (optie)tekening.

KOPERSKEUZELIJST RUWBOUW

POORT VAN WESTERWAL

BOUWNUMMERS 52 & 53

Code	Aantal	Eenheid	Omschrijving	Prijzen incl. BTW
01	1,00		BOUWNUMMER 53 2.5 M UITBOUW, BEGANE GROND ZUIDGEVEL	€ 69.815,00

Het realiseren van een (zij)uitbouw op de begane grond ter plaatse van de zuidgevel van de woning met een afmeting van circa 2.500 mm (buitenwerkse maat).

Dit is inclusief:

- Berekeningen en tekenwerk door de constructeur.
- Berekeningen conform het Bouwbesluit, inclusief bouwfysische berekeningen en BENG-berekening. *
- Bouwkundig en installatietechnisch tekenwerk.
- Aanvullende funderingswerkzaamheden conform opgave van de constructeur.
- Aanvullende grondwerkzaamheden
- Constructieve aanpassingen conform opgave van de constructeur.
- Aanbrengen van een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer op de begane grond.
- Wandopbouw van de uitbouw, bestaande uit houten gevelbekleding (geschilderd in kleur RAL 6021 bleekgroen), gevelisolatie en constructieve kalkzandstenen binnenwanden.
- Aanbrengen van een houten gevelkozijn, geschilderd in kleur RAL 6021 (bleekgroen), voorzien van HR++ beglazing,
- Aanbrengen van dubbele openslaande houten deuren, geschilderd in kleur RAL 6021 (bleekgroen).
- Aanbrengen van een aanvullende prefab betonnen verdiepings-/dakvloer, voorzien van isolatie en EPDM-dakbedekking.
- Aanbrengen van houten boeiboorden van watervast plaatmateriaal, geschilderd in kleur RAL 6021 (bleekgroen).
- Afwerken van de bovenzijde van de dakrand/boeiboorden met een aluminium daktrim in kleur RAL 6021 (bleekgroen).
- Plafond-, vloer- en wandafwerking conform de afwerking van de basiswoning, zoals omschreven in de Technische Omschrijving.
- Aanpassen en uitbreiden van de elektra-, mechanische ventilatie- en warmtepompinstallaties voor zover noodzakelijk als gevolg van de uitbouw.

BELANGRIJKE AANDACHTSPUNTEN:

- Deze optie leidt tot toename bouwtijd van 10 werkbare dagen.
- Het realiseren van een uitbouw, eventueel in combinatie met andere woning vergrotende opties, heeft consequenties voor de Bbl- en BENG berekening. Zodoende is deze optie overhevig aan een (her)berekening van de BENG ten opzichte van de "basis" woning. Dit kan dit mogelijk extra kosten met zich meebrengen. Derhalve verwijzen wij u naar de toelichting over de "Impact BENG" in het voorwoord van deze Koperkeuzelijst Ruwbouw.
- Deze optie kan, ten opzichte van de verkoop- en optietekeningen, leiden tot constructieve, installatietechnische en esthetische wijzigingen, waaronder aanpassingen aan constructies, leidingverloop, leidingkokers/-schachten en afwerking. Technisch noodzakelijke wijzigingen zijn voorbehouden.

* BENG = Bijna Energie Neutraal Gebouw

Het één en ander wordt uitgevoerd conform (optie)tekening.

AANVULLENDE INFORMATIE

1. Deze Koperskeuzelijst Ruwbouw heeft een prijsvastheid tot en met 31 maart 2027. Hierna behoudt ThuisinBouwen zich het recht voor om, op basis van de dan van toepassing zijnde marktomstandigheden, haar meer- en minderprijzen aan te passen.
2. Deze Koperskeuzelijst Ruwbouw is met veel zorg en aandacht samengesteld. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van architectonische, kleur-, bouwtechnische, installatietechnische en constructieve wijzigingen, aanvullende eisen en wensen van overheden, welstandcommissie, nutsbedrijven en de verkrijger, deze zijn verrekenbaar. Tevens wordt het recht voorbehouden voor het aanbrengen van wijzigingen in toegepaste materialen en afwerking, die geen afbreuk doen aan de kwaliteit en/of waarde van de woning.

In materialen kunnen kleurnuance verschillen voorkomen ten opzichte van de in het Inspiratiecentrum getoonde bemonstering en ten opzichte van partijleveringen, mede door de mate van beschikbaarheid van materialen. Dit zal geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

3. De in deze Koperskeuzelijst Ruwbouw opgenomen Artist Impressions en afbeeldingen dienen uitsluitend ter illustratie van de aangeboden opties. Hoewel gestreefd wordt naar een representatieve weergave, kunnen de getoonde beelden afwijken van de feitelijke uitvoering. Aan deze afbeeldingen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. De definitieve uitvoering is afhankelijk van technische haalbaarheid, beschikbaarheid van materialen en geldende regelgeving.

WONEN OP DE WESTERWAL OUDEWATER

THUIS  BOUWEN 

BOT  VAN DER HAM DRENT  WELLING HML  OLSTHOORN ZEE  BRA KAMP  BOUWBEDRIJF