



Wegwijzer bij aankoop van een woning in Hof van Saan

Dank voor je belangstelling voor de woningen in het nieuwbouwproject Hof van Saan in Diemen. Hof van Saan is ontwikkeld door Saan OOG. Het ontwerp is afkomstig van architect Sjoerd Soeters van bureau PPHP. Met deze wegwijzer bij aankoop willen wij de gang van zaken rondom de verkoop van Hof van Saan duidelijk op een rijtje zetten.

Hof van Saan, 42 eengezinswoningen

Hof van Saan omvat in totaal 42 koopwoningen, de woningen zijn gesitueerd rondom twee grote groene binnenhoven. Alle woningen krijgen één of twee eigen parkeerplaatsen. De woningen worden duurzaam en gasloos. Er komen drie verschillende typen koopwoningen.

20 Twee-onder-een-kapwoningen

De woningen liggen aan een hofje, zodat je makkelijk contact met de burens en de omgeving hebt. In het hofje komt een gezellige kinderspeelplaats, waardoor het veilig spelen is voor de kinderen. De 20 twee-onder-één kap-woningen liggen rondom het plantsoen/kinderspeelplaats aan de rand van het plan.

De woningen hebben allemaal een vergelijkbare opzet van 2 lagen met een kap, maar er is veel variatie in de gevels. De kappen staan dwars of langs op de voorgevel. Geen woning is hetzelfde. Dit resulteert in een gevarieerd beeld. De woningen hebben een voortuin en ruime achtertuin. Door de entree aan de zijkant heb je woonruimte over de volle breedte van de woning met zicht op het groen en het plantsoen.

De 20 twee-onder-één kap-woningen hebben twee eigen privé parkeerplaatsen naast de woning.

12 Herenhuizen

Vanuit deze 12 statige herenhuizen heb je aan de voorzijde een prachtig uitzicht over de Weespertrekvaart en hebben aan de achterkant een ruime tuin op het zuiden. De herenhuizen zijn elk apart ontworpen. Hierdoor ontstaat aan de Weesperstraat een gevarieerd straatbeeld en is elke woning individueel herkenbaar. De woningen hebben een verhoogde stoep aan de kade. De iets opgetilde begane grond vergroot de kwaliteit van het uitzicht over het water van de Weespertrekvaart en versterkt de privacy van de woning. De entree van de woningen bevindt aan de straatzijde en er is een achterom via de tuin. De achtertuinen liggen prachtig op het zuiden en krijgen een buitenberging en toegang tot de twee eigen privé parkeerplaatsen.

10 Semi-bungalows

De 10 semi-bungalows liggen op een centrale plek in het plan aan een hofje. De woningen zijn levensloopbestendig met de badkamer en de slaapkamer op de begane grond. De woningen bestaan uit één laag met kap en krijgen een eenduidige uitstraling. De woningen hebben een voortuin aan de voorzijde. Aan de achterzijde hebben de woningen een patio-tuin. De bergingen zijn grotendeels aan de achterzijde gesitueerd. De semi-bungalows hebben 1 vaste prive parkeerplaats.

Juridische informatie

Op Hof van Saan is een zelfbewoningsverplichting van 3 jaar van toepassing. Als je de woning verkoopt gaat deze zelfbewoningsverplichting over op de volgende koper. Hof van Saan wordt gebouwd op eigen grond. Er is geen sprake van erfpacht.

Website en informatie

Uitgebreide informatie over Hof van Saan vind je in de verkoopdocumentatie op de website van het project: www.hofvansa.nl. Op de website vind je uitgebreide informatie over dit unieke project en bijzonderheden van de verschillende woningen, evenals de prijslijst. In de technische omschrijving staat het afwerkingsniveau van de woningen uitgebreid omschreven. Meer informatie over Diemen, staat op de site van de gemeente: <https://www.diemen.nl/>.

Parkeren gemeente Diemen

Voor het parkeren in de openbare ruimte verwijzen we je naar de website van de gemeente Diemen https://www.diemen.nl/Onderwerpen/Parkeren/Parkeerontheffing_of_vergunning_aanvragen.



Het verkoopgesprek

Je ontvangt een uitnodiging voor het verkoopgesprek van de makelaar en voorafgaand aan het verkoopgesprek ontvang je de aanvullende informatie die je nodig hebt om een besluit te kunnen nemen om tot aankoop van een woning over te gaan. Zoals onder andere (concepten) van de koop- en aannemingsovereenkomst, aanvullende notariële stukken en technische stukken zoals de verkoopcontracttekeningen, technische omschrijving en informatie over kopersmeer- en minderwerk. Daarnaast geven wij jou een uitgebreide toelichting op het project en alle facetten die met de aankoop van een woning te maken hebben.

Tijdens het gesprek wordt eveneens nader ingegaan op de financiële kanten van het kopen van een woning. Wil je nu al graag meer informatie over mogelijkheden en projectfinancieringen en/of een gesprek met een adviseur, dan kan dat uiteraard. Je kunt dan contact opnemen met HypotheekNet of met de Rabobank. Alle informatie over de hypotheek van Rabobank en HypotheekNet vind je op rabobank.nl/hypotheek en op www.hypotheeknet.nl.

Indien zo overeengekomen, wordt aan het einde van het verkoopgesprek aangegeven op welke woning (bouwnummer) en tot welke datum je een optie hebt gekregen. De optieperiode is maximaal één week vanaf datum van het verkoopgesprek.

Mocht je in eerste instantie (nog) niet uitgenodigd kunnen worden, dan plaatsen wij jouw inschrijving op de reservelijst en word je benaderd wanneer er alsnog een woning voor je beschikbaar komt.

Financiering

Bij nieuwbouw betaal je de koopaaneemsom in termijnen. De hypotheek die hiervoor wordt afgesloten wordt op een speciale rekening gezet: het bouwdepot. Vanuit het bouwdepot worden de rekeningen van de aannemer betaald. Het is belangrijk dat er wordt gelet op punten zoals geldigheidsduur van de offerte, grondrente, rente tijdens de bouwperiode, rentevergoeding bouwdepot, inbreng eigenwoningreserve, etc.

Om ervoor te zorgen dat je een financiering op maat krijgt aangeboden, zijn meerdere zaken van belang. Zie de projectsite onder het kopje "Interesse-Financiering" voor meer informatie over de financieringsmogelijkheden die de Rabobank en/of HypotheekNet bieden. Overigens ben je vrij om een hypotheekverstrekker te kiezen.

Gunstige hypotheek tarieven Rabobank en/of HypotheekNet

Hof van Saan voldoet aan de laatste duurzaamheidseisen van de Rabobank. Omdat je een energiezuinige woning koopt en als je een betaalrekening hebt bij de Rabobank, dan levert dit een tweede rentekorting op van 0,35%. De Rabobank biedt een offerte termijn van minimaal 12 maanden. De rentevergoeding op het bouwdepot is gelijk aan de hypotheekrente en geldt voor 2 jaar.

Fiscale aftrekbaarheid hypotheek

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar kan zijn. Het gaat bij de hypotheek om de kosten van het rentedeel van je hypotheek, de afsluitkosten en de kosten van de hypotheekakte. Het rentedeel van jouw hypotheek kan jaarlijks aftrekbaar zijn. Voor je persoonlijke situatie met betrekking tot de Belastingdienst adviseren wij je om hierover contact op te nemen met je eigen belastingadviseur, boekhouder of andere deskundige.

Wat betekent V.O.N.?

De koopsom en de aanneemsom van de woning zijn Vrij Op Naam (V.O.N). Vrij Op Naam wil zeggen, dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van een woning zijn gemeoid, in de koopsom en de aanneemsom zijn begrepen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Notariskosten ten behoeve van akte van levering;
- Makelaarscourtage;
- Verkoop- en overdrachtskosten;



- BTW (thans 21% eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- Architect-, constructeur- en overige adviseurshonoraria;
- Kadastraal inmeten;
- Leges omgevingsvergunning;
- Eenmalige aansluitkosten van de woning op het waternet, het riool, het WKO-systeem, het kabelnetwerk/glasvezelnet en het elektriciteitsnet;
- Waarborgcertificaat van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

De Vrij Op Naam som is vast, met uitzondering van wettelijke wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalprijsstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend. Let op: bij nieuwbouw betaalt u geen overdrachtsbelasting.

Eventuele financieringskosten zijn niet bij de koop- en de aannemingsovereenkomst inbegrepen. Je kunt in dit verband denken aan afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de hypotheekakte en eventuele rente over grondkosten of over vervallen, maar nog niet betaalde termijnen van de bouw. Tevens zijn onder andere de administratiekosten van de abonnements-kosten van de nutsbedrijven niet inbegrepen.

Keuken / badkamer

De woningen van Hof van Saan worden zonder keuken aangeboden. Hierdoor ben je vrij om je keuken bij een keukenspecialist uit te zoeken. De badkamer en/of het toilet zijn standaard al compleet hoogwaardig afgewerkt inclusief vloer- en wandafwerking.

Tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

In dit project wordt gewerkt met een gescheiden koopovereenkomst (KO) en aannemingsovereenkomst (AO). Indien je besluit om de woning van jouw keuze aan te kopen maken wij met jou een afspraak voor het tekenen van de KO en AO. De KO en AO worden opgemaakt aan de hand van de persoonsgegevens, die je op het inschrijfformulier hebt ingevuld. Het is niet toegestaan om andere personen op de contracten te laten zetten dan die op het formulier staan en hebben meegedaan aan de inschrijving. In de KO en AO worden ook ontbindende voorwaarden opgenomen voor het verkrijgen van een passende financiering. De KO en AO zullen bij de makelaar worden toegelicht waarbij je aansluitend de KO en AO digitaal zal ondertekenen.

Opschortende voorwaarden

Alvorens we gaan starten met de bouw zijn er een aantal voorwaarden waar we aan moeten voldoen, de opschortende voorwaarden. Deze opschortende voorwaarden zijn opgenomen in de KO en AO. De overeenkomsten gaan pas in als aan al deze voorwaarden is voldaan. Aan welke voorwaarden moet je dan denken?

- Het verkrijgen van een SWK Garantie planregistratienummer;
- Er moet minimaal 70% van de woningen verkocht zijn;
- Een onherroepelijke omgevingsvergunning (bouwvergunning) moet aanwezig zijn om te kunnen starten met de bouw;
- Het terrein moet bouwrijp zijn;
- Er moet een vergunning aanwezig zijn van de Wet Natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van planten- en diersoorten in de buurt van het project.

De termijn van de opschortende voorwaarden is bij Hof van Saan 9 maanden. Indien binnen de 9 maanden niet voldaan is aan de opschortende voorwaarden kan de ontwikkelaar en/of aannemer je vragen om akkoord te gaan met een verlenging van 3 maanden. Indien je dat niet wil, kun je op dat moment kosteloos de overeenkomst beëindigen. Houd bij het afsluiten van de hypotheekofferte rekening met een eventuele verlenging van de opschortende voorwaarden. Anders kan de hypotheekofferte verlopen.

Naar de notaris

Gelden er geen ontbindende of opschortende voorwaarden meer, dan maakt notariskantoor Brummelhuis te Amsterdam binnen de in de koop- en de aannemingsovereenkomst vastgestelde periode een afspraak met jou voor het tekenen van de akte van levering en (eventueel) de hypotheekakte. De concepten van de diverse



akten en de nota van afrekening worden je vooraf toegestuurd. Voor meer informatie over de notaris, kan je terecht op de website www.notariskantoorbrummelhuis.nl.

Aannemer

Hof van Saan wordt gebouwd door Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen B.V. te Warmenhuizen. De Nijs bouwt, ontwikkelt, transformeert, renoveert en restaureert vooral in de Randstad en de regio's Alkmaar, Haarlem en Amsterdam. De Nijs is gespecialiseerd in binnenstedelijke bouw van grote en kleine, vaak ingewikkelde projecten.

De Nijs zet zich daarnaast in voor de opleiding en ontwikkeling van jonge bouwprofessionals op alle niveaus en combineren betrokkenheid en professionaliteit met korte beleidslijnen en een nuchtere kijk op bouwen. Van woningen en bedrijfspannen tot de meest in het oog springende openbare gebouwen. De Nijs is uw solide en betrouwbare partner in bouw en ontwikkeling.

Kopersbegeleiding

Nadat je de KO en de AO hebt ondertekend, word je éénmalig door de kopersbegeleider van de aannemer De Nijs uitgenodigd om de mogelijkheden van het meer- en/of minderwerk toe te lichten. Meer informatie is te vinden in de kopersmeer- en minderwerklijst.

Gedurende het bouwproces van je woning word je middels het digitaal kopers platform met nieuwsbrieven periodiek op de hoogte gehouden van de gemaakte vorderingen.

SWK Garantie- en waarborgregeling

Hof van Saan wordt gebouwd met toepassing van de Garantie- en waarborgregeling van SWK. De SWK garantie bestaat uit twee onderdelen. In eerste instantie biedt het waarborgcertificaat een afbouwgarantie. Daarnaast biedt het certificaat een kwaliteitsgarantie. Hoe lang en op welk onderdeel van jouw woning garantie zit, kan je nalezen in de brochure, die als download beschikbaar is op de website www.swk.nl. Ook informeren wij jou hierover tijdens het verkoopgesprek.

Vragen?

Wij hopen je hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd. Heb je nog vragen over de verkoopprocedure, over de financieringsmogelijkheden of over andere zaken, dan vernemen wij dat graag.

Het verkoopteam is bereikbaar via:

KRK Makelaars
Purperhoedenveem 7
1019 HE Amsterdam
Tel (020) 44 000 00
E-mail nieuwbouwamsterdam@krk.nk

Met vriendelijke groet,
Verkoopteam Hof van Saan