



VEELGESTELDE VRAGEN

Overzicht veel gestelde vragen (Q) met antwoorden (A).
De Dorpsgaarde, Berkel-Enschot – Start Verkoop

Q Waar ligt De Dorpsgaarde?

A De Dorpsgaarde ligt in Berkel-Enschot, tegen de rand van Tilburg aan. Je kunt meer vinden over de locatie via de website en in de brochure.

Q Wanneer start de verkoop van de woningen?

A De verkoop van de woningen start officieel 30 juni 2021 om 18.00 uur. De inschrijfmogelijkheid voor de eerste toewijzing sluit op zondag 11 juli om 23.59 uur.

Q Komen er ook huurwoningen?

A Nee, alle woningen worden enkel te koop aangeboden. Echter kunnen wij niet uitsluiten dat er woningen enkele jaren na oplevering te huur aangeboden worden.

Q Wie verkoopt en bouwt de woningen?

A De woningen worden verkocht door Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid en gebouwd door Van Wijnen Rosmalen.

Q Welke makelaars zijn bij het project betrokken?

A Lelieveld makelaardij uit Oisterwijk en Van de Water Makelaars uit Tilburg. Heb je vragen? Zij helpen je graag.

Q Maakt het uit met welk makelaarskantoor ik contact op neem?

A Nee, het maakt niet uit met welk makelaarskantoor je contact op neemt, beide kantoren staan voor jou klaar om vragen te beantwoorden en/of je te helpen bij het aankoopproces.

Q Wanneer zal het project gerealiseerd worden?

A De bouwwerkzaamheden zullen volgens de huidige prognose in het eerste kwartaal van 2022 opgestart worden, de precieze datum is mede afhankelijk van de verkoop (>70% verkocht).

Q Hoelang is de bouwtijd van het project.

A De bouwtijd van de woningen wordt uitgedrukt in werkbare dagen. In de koop-aanneemovereenkomst zijn deze werkbare dagen opgenomen. Afhankelijk van de weersomstandigheden is een dag wel of niet werkbaar.

Q Hoe gaat de oplevering in z'n werking?

A Bij een vooroplevering kun je, net als bij de feitelijke oplevering, eventuele opleverpunten van de woning vaststellen. Het is dan de bedoeling dat deze punten nog voor de feitelijke oplevering (= sleuteloverdracht) worden hersteld. Wanneer je dit wenst kun je Vereniging Eigen Huis, of een andere instantie, inschakelen om jou bij het opleverproces te begeleiden. Tijdens de vooroplevering worden de meterstanden genoteerd van het gas, water en elektra. Per de datum van oplevering zal de leverancier van gas, water en elektra een afrekening opmaken voor Van Wijnen en dien je zelf een contract bij de verschillende leveranciers te hebben afgesloten. Vanaf de oplevering (sleuteloverdracht) kan het klussen en verhuizen beginnen. Let je er ook op dat je per de opleverdatum eveneens een opstalverzekering hebt afgesloten.

Q Wanneer kan ik eventuele persoonlijke wensen bespreken met de aannemer?

A Na het tekenen van de Koopovereenkomst, kom je in contact met de kopersbegeleider van het project. Met de kopersbegeleiding kun je de wensen bespreken en vastleggen. Indien gewenst kan dit in een persoonlijk gesprek online.

Bij Van Wijnen maken wij gebruik van het kopersportaal HOOM-CTRL. In dit systeem kun je chatten met de kopersbegeleider, je documenten inzien en je koperskeuzes aangegeven en bevestigingen. Om de koperskeuzes te kunnen realiseren en bouwvertraging te voorkomen, werken wij met sluitingsdata. Dit is een uiterlijke datum waarop je je koperskeuzes kunt doorgeven. De lijst met kopersopties kun je via de site downloaden op de pagina 'Downloads' (www.dedorpsgaarde.nl/downloads).

Q Mag ik tijdens de bouw komen kijken naar mijn woning?

A De kopersbegeleider zal op diverse momenten tijdens het bouwproces je de mogelijkheid geven voor een kijkmoment. Voor deze momenten ontvang je van tevoren een uitnodiging van de kopersbegeleider. Het betreden van de bouwplaats op eigen initiatief is uiteraard niet toegestaan.

De kijkmomenten kun je gebruiken om je woning in te meten, de voortgang te zien en keuzes te maken voor de inrichting van de woning. Wij adviseren dan ook om hier goed gebruik van te maken. Daarnaast zijn dit ook momenten om de burens te ontmoeten en te spreken.

Q Hoe technisch duurzaam zijn de woningen?

A De woningen worden uitgevoerd conform de wettelijke eisen. Standaard zijn de woningen Bijna Energie Neutraal (BENG). Een nieuwbouwwoning is energiezuinig, met goede vloer- en gevelisolatie, isolerende HR++ beglazing en vloerverwarming middels een lucht-water warmtepomp. Een voordeel is dat je met dit systeem in de zomer je woning ook enkele graden kan koelen. Wil je extra verduurzamen bijvoorbeeld met extra zonnepanelen? Door middel van meerwerk kun jij veel zelf bepalen.

Q Wat zijn de voordelen van een nieuwbouwhuis?

A Een nieuwbouwhuis is een huis zonder zorgen waar je geen omkijken naar hebt. Alles is nieuw. Op bijna alles zit garantie en onderhoudskosten heb je de eerste jaren vrijwel niet. Daar komt nog bij dat je een nieuwbouwhuis ook kunt aanpassen aan jouw eigen wensen.

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

A 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.

Q Heb ik garantie op de woning en zo ja hoe lang?

A Een van de voordelen van nieuwbouw is de garantie op de bouwkundige kwaliteit. Alle woningen worden dan ook gebouwd onder deze SWK Garantie- en Waarborgregeling. Als eigenaar van de woning heb je hiermee de garantie van een kwalitatief goede woning. Verder weet je dat jouw woning gegarandeerd wordt afgebouwd als er 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.swk.nl.

Q Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

A Vrij op naam betekent dat je koopt inclusief belasting (21% BTW) en inclusief de notariskosten voor de overdracht van de woning.

Q Als ik een woning krijg toegewezen, wanneer moet ik dan beslissen?

A Wanneer je een woning toegewezen krijgt, zal de makelaar jou bellen en uitnodigen voor een individueel gesprek. Na dit gesprek blijft de woning nog **maximaal 10 dagen** voor je gereserveerd. Binnen deze periode beslis je of je wel of niet tot aankoop van de betreffende woning overgaat.

Q Heb ik na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst ook nog bedenktijd?

A Na het (digitaal) ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst door beide partijen heb je een bedenktijd van één kalenderweek.

Q Hoe weet ik of ik de woning kan betalen?

A De financiering van een nieuwbouwwoning is een specialisme. Er komen andere vragen bij kijken dan bij het kopen van een bestaande woning. Wanneer start je precies met betalen? Hoe ga je om met dubbele woonlasten? Met welke extra kosten dien je nog meer rekening te houden? Onze makelaars kunnen je hierover goed informeren, en natuurlijk kun je zelf een hypotheek adviseur inschakelen.

Q Wanneer dien ik mijn hypotheek/financiering rond te hebben?

A Zodra de bouw van de woning definitief doorgaat, word je door de notaris uitgenodigd om de leveringsakte van de woning en eventuele hypotheekakte te passeren. Het is verstandig om de hypotheek/financiering rond te hebben zodra je in de gelegenheid wordt gesteld de akte te passeren.

Q Wat als ik mijn hypotheek niet rond krijg, zit ik dan aan de koop vast?

A In de koop- en aannemingsovereenkomst is een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van hypotheek opgenomen. Binnen de periode van 2 maanden na ondertekening kan hier gebruik van gemaakt worden indien de bank geen hypotheek verleent.

Q Kan ik de woning (deels) met eigen geld betalen?

A Ja dat is mogelijk. Het is verstandig om dat zo snel mogelijk aan de notaris door te geven. Hij kan dit dan meenemen in jouw dossier en weet op die wijze dat hij niet afhankelijk is van een externe partij (hypotheek adviseur). Dit ook in verband met het inplannen van de afspraak voor het passeren van de aktes.

Q Moet ik nog rekening houden met extra kosten die ik moet betalen als ik een woning koop?

A Bij het kopen van een nieuwbouwwoning dien je altijd rekening te houden met extra kosten. Zo heb je bijvoorbeeld kosten bij het sluiten van een hypotheek en notariskosten voor de hypotheekakte. Ook maak je kosten voor het inrichten en afwerken van de woning. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een keuken, wand- en vloerafwerking en de tuininrichting.

Q Wanneer start ik met betalen?

A Zodra je naar de notaris gaat voor het passeren van de leveringsakte en de bouw is nog niet begonnen, betaal je de koopsom van de grond. De aanneemsom betaal je vervolgens in termijnen vanaf het moment dat de bouw start. De notaris verzorgt bij het passeren van de leveringsakte, de betaling van alle tot op dat moment verschuldigde termijnen en eventuele rente. Na de start van de bouw en zodra een bepaald punt in de bouw is bereikt, ontvang je van de aannemer een factuur, die je vervolgens binnen 2 weken dient te betalen. Je kunt voor betaling zorgen door de factuur uit eigen middelen te betalen of deze door te sturen aan jouw hypotheekverstrekker. Als het passeren van de leveringsakte bij de notaris heeft plaatsgevonden, zal de hypotheekverstrekker zorgdragen voor betaling.

- Q Ik heb nog een woning te verkopen, zijn er voor mij mogelijkheden om dubbele lasten te voorkomen?**
- A Dubbele maandlasten zijn niet of nauwelijks te voorkomen. Je betaalt al een gedeelte van de koopsom tijdens de bouw en daarvoor betaal je een vergoeding aan de geldverstrekker. De dubbele maandlasten zijn wel fiscaal aftrekbaar met een maximum van twee jaar. Raadpleeg een van de makelaars of een eigen hypotheekadviseur voor meer informatie.
- Q Kan ik ook mijn eigen notaris kiezen?**
- A Dat is alleen mogelijk voor het passeren van de hypotheekakte. Het is dan wel verstandig dat je dit goed afstemt met de projectnotaris. De projectnotaris waar de leveringsakte voor de grond gaat passeren is Dierckxsens Van Grinsven Franken Notarissen uit Kaatsheuvel.
- Q Waar kan ik parkeren in de wijk?**
- A Dit kun je zien op de situatietekening. Parkeren gebeurt bij jouw woning en/of in de directe omgeving. Voor de vrijstaande-, twee-onder-één-kap- en levensloopbestendige woningen geldt dat er ruimte op het perceel is om op eigen terrein te parkeren. Ook enkele hoekwoningen hebben deze ruimte.

Mocht je nog vragen hebben of nadere informatie wensen kun je contact opnemen met:



Lelieveld makelaardij
Stationsplein 1
5061 HG Oisterwijk
T (013) 5210 222
info@lelieveldmakelaardij.nl



Van de Water Makelaars
Bredaseweg 368
5037 LG Tilburg
T (013) 5952 952
nieuwbouw@vandewatergroep.nl