



Verhuurbrochure

Rooseveltweg

24 Appartementen voor 55 +



ONTWIKKELD DOOR:

de Woningstichting



de Woningstichting

Olympiaplein 26, 6707 EN Wageningen

Telefoon 0800- 0317

www.dewoningstichting.nl

 **Veluwezoom Verkerk**

Veluwezoom Verkerk

Edisonstraat 88, 6902 PK Zevenaar

Telefoon 0316 221845

www.veluwezoomverkerk.nl



INHOUDSOPGAVE

<u>IRENEPLAN: WESTERHOFSEWEG</u>	4
<u>HUURPRIJZEN EN VOORWAARDEN 55+ APPARTEMENTEN</u>	5
<u>DUURZAAM WONEN</u>	7
<u>PLATTEGROND</u>	8
<u>HUISNUMMERS</u>	9
<u>TECHNISCHE OMSCHRIJVING</u>	10

VOORBEHOUD VERHUURBROCHURE

Deze verhuurbrochure is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze brochure bekend waren. De brochure is bedoeld om geïnteresseerden een indruk te geven van de aangeboden woningen. De in de brochure opgenomen plattegronden, gevelaanzichten en sfeerbeelden zijn impressies. Aan deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend. De genoemde afmetingen zijn circa-afmetingen in centimeters.



IRENEPLAN: ROOSEVELTWEG

In 2012 gingen de gemeente Wageningen en de Woningstichting met elkaar in overleg over de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen en een nieuwe school in de wijk, het Ireneplan. De Ireneschool werd de Bijenkorf en staat op de plek van de oude Westerhofschool. Op de plek van de oude Ireneschool bouwt de Woningstichting 12 eengezinswoningen aan de Westerhofseweg en 24 appartementen voor 55+ aan de Rooseveltweg. In deze brochure leest u alles over deze appartementen.

WONEN IN HET CENTRUM VAN WAGENINGEN

Gelegen op historische schoolgrond en aan de rand van de stad. Daar waar vroeger kinderen naar de Ireneschool gingen, vullen 24 duurzame huurappartementen de Rooseveltweg aan. Appartementen speciaal voor de doelgroep vanaf 55 jaar. De centrale ligging zorgt voor extra veel gemak en een gegarandeerd veel woonplezier.

BEREIKBAARHEID

Prettig wonen in Wageningen en dicht bij de stad. Dat kan goed in deze buurt. De Rooseveltweg is gelegen in de buurt De Buurt-West. Het is een betrekkelijk rustige buurt. Goed bereikbaar met veel voorzieningen in de buurt, op loopafstand van het busstation, supermarkten en het centrum van Wageningen. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts acht minuten rijden.

VOORZIENINGEN

De woningen liggen op loop- en fietsafstand van het centrum, de binnenstad ligt twee straten verderop. Daar is ook Huisartsenpost de Poort met verschillende huisartsen, een prikpost en de service apotheek. Buiten kantoor tijden kunt u het parkeerterrein van de Woningstichting gebruiken. U kunt ook een overdekte parkeerplaats huren onder in de kelder van ons kantoorpand.



HUURPRIJZEN EN VOORWAARDEN 55+ APPARTEMENTEN

De netto huurprijs voor de appartementen is € 647,19. Dit is exclusief servicekosten.

SERVICEKOSTEN

Naast de huurprijs betaalt u ook maandelijks € 36,65 servicekosten voor leveringen en diensten. Onderstaand een overzicht van uw kosten.

- Collectief huurdersonderhoud: € 2,15
- Glasverzekering: € 1,34
- Schoonmaak algemene ruimte: € 13,50
- Buurtbeheerder: € 3,50
- Lift: € 1,66
- Glasbewassing: € 1,50
- Groen onderhoud: € 11,00
- Water gemeenschappelijke ruimte: € 2,00

WIE KAN EEN APPARTEMENT HUREN?

U komt in aanmerking voor een appartement als u behoort tot een van de volgende doelgroepen:

1. Deelnemers aan het project doorstroom 55+ (voorheen senioren- of ouderenproject).
2. Huurders (van de Woningstichting, 55+ die een zelfstandige woning achterlaten).
3. Overige inwoners van Wageningen 55+.

DE VOORWAARDEN VOOR REAGEREN

Om te kunnen reageren moet u aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Woningzoekende (of partner) is 55 jaar of ouder, voorrang 65 jaar en ouder.
- Huishouden van maximaal twee personen zonder kinderen.
- Gezamenlijk huishoudinkomen*: maximaal € 44.035 per jaar.

* U moet uw inkomen aantonen via de laatst recente Inkomensverklaring 2021 van de Belastingdienst. Een voorlopige aanslag, loonstroken of andere documenten accepteren wij niet.

VOLGORDE VAN TOEWIJZING

Onderstaand leest u per groep wat de volgorde van toewijzing is.

1. DEELNEMERS AAN HET PROJECT DOORSTROOM 55+ (12 appartementen)

Bij deze groep is de volgorde van voorrang als volgt:

1. Ingangsdatum huidige huurovereenkomst (niet inschrijftijd)*
2. Huurders van 65+
3. Overige woningzoekende in de leeftijd 55+, met voorrang 65+

* Bij twee of meer kandidaten met dezelfde ingangsdatum van de huurovereenkomst, gaat degene met de langste inschrijftijd voor. De huidige woning moet vrijkomen voor verhuur.



2. HUURDERS (VAN DE WONINGSTICHTING, 55+ MET ZELFSTANDIGE WONING)
(12 appartementen)

Bij deze groep is de volgorde van voorrang als volgt:

1. Huurders van de Woningstichting van 55 jaar of ouder, 65+ heeft voorrang. De woning moet vrijkomen voor verhuur.
2. Woningzoekenden uit Wageningen in de leeftijd 55+, met voorrang voor 65+.
3. Overige woningzoekenden in de leeftijd 55+, met voorrang 65+.



DUURZAAM WONEN

Omdat duurzaamheid hoog in ons vaandel staat en in deze tijd steeds belangrijker is, doen wij mee met nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzaam bouwen en wonen. Daarom bouwen we steeds meer woningen die op een andere manier in hun energie voorzien, bijvoorbeeld met warmtepompen.

EEN DUURZAME WONING

Ook de appartementen van de Rooseveltweg zijn heel duurzaam, zogenaamd BENG. Deze afkorting staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. Met de BENG Eisen krijgt het beperken van de energiebehoefte voorrang op het opwekken van energie. De BENG woningen zijn goed geïsoleerd, dit draagt naast een goed wooncomfort ook bij aan een lager energieverbruik. Dit is natuurlijk wel afhankelijk van het gebruik en (stook)gedrag van de huurder.

We passen de volgende maatregelen toe in de woning:

GASLOOS

Koken en stoken gebeurt op elektra. De keuken heeft een perilex-aansluiting (3 fasen) waarop een elektrische- of inductiekookplaat makkelijk kan worden aangesloten.



Perilex stekker

VLOERVERWARMING EN WARMTEPOMP

De appartementen worden verwarmd met vloerverwarming en een individuele luchtwaterpomp die op het dak van het gebouw staat. De installatie voor het verwarmen en warmwaterlevering bevindt zich in de kast in de hal van het appartement. Het is een energiezuinig en milieuvriendelijk klimaatsysteem, dat bijdraagt aan een behaaglijk binnenklimaat en een duurzame woning.

TRIPLE GLAS

De kozijnen zijn voorzien van triple glas (3 lagen glas). Dit betekent een betere isolatie dan het gebruik van het standaard dubbelglas (HR++).

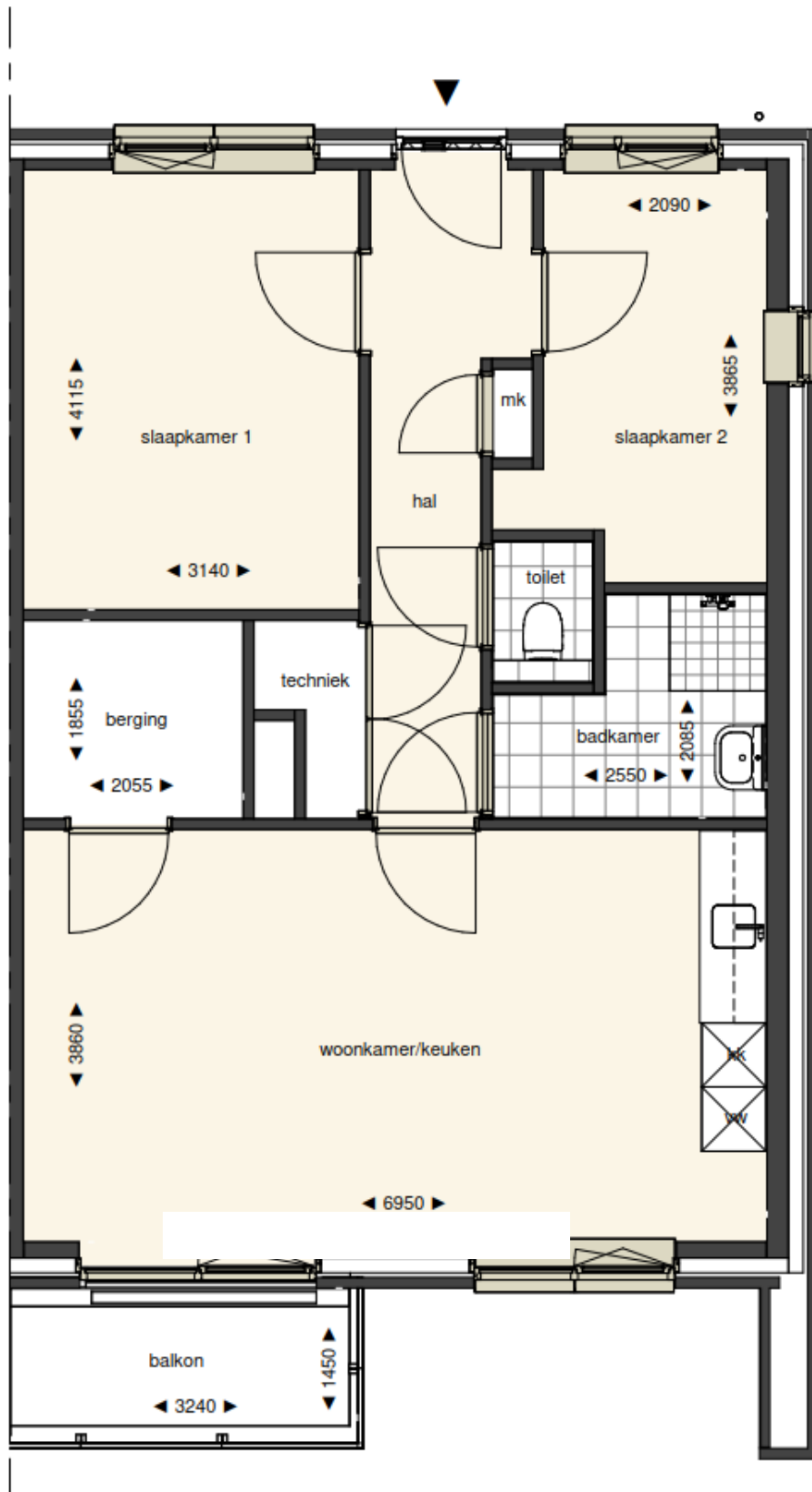
WTW UNIT

Het ventileren van de appartementen gebeurt met een Warmte Terug Win unit. Deze installatie zuigt de vervuilde warme lucht af. De warmte van de afgezogen lucht wordt overgedragen aan de verse, nog niet opgewarmde lucht, zodat de warmte niet verloren gaat. Zo bespaart u met een WTW op uw energieverbruik.



PLATTEGROND

Onderstaand de plattegrond van een hoek-appartement. De indeling van alle appartementen is hetzelfde. De appartementen op de hoek hebben een klein raam in de zijgevel (slaapkamer). De appartementen op de begane grond hebben geen balkon maar een terras met een kleine tuin aan de woonkamer/keuken (kant Rooseveltweg).





HUISNUMMERS

BEGANE GROND	APPARTEMENT
346	Tussenappartement
348	Tussenappartement
350	Hoekappartement
EERSTE VERDIEPING	
350-101	Hoekappartement
350-102	Tussenappartement
350-103	Tussenappartement
350-104	Tussenappartement
350-105	Tussenappartement
350-106	Tussenappartement
350-107	Hoekappartement
TWEEDE VERDIEPING	
350-201	Hoekappartement
350-202	Tussenappartement
350-203	Tussenappartement
350-204	Tussenappartement
350-205	Tussenappartement
350-206	Tussenappartement
350-207	Hoekappartement
3E VERDIEPING	
350-301	Hoekappartement
350-302	Tussenappartement
350-303	Tussenappartement
350-304	Tussenappartement
350-305	Tussenappartement
350-306	Tussenappartement
350-307	Hoekappartement



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

- VLOEREN:** De vloeren zijn van fabrieksmatig geprefabriceerd beton en afgewerkt met een 6 centimeter dikke zand-cement dekvloer.
- WANDEN EN KOZIJNEN:** Alle draagmuren en binnen spouwmuren zijn van beton. De tussenwanden in het appartement zijn van gasbeton met een dikte van 10 centimeter.
- Alle binnenwanden zijn behang klaar.
- Alle gevelkozijnen zijn van hardhout en hebben tripleglas.
- De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. De binnendeurkozijnen zijn van metaal en zijn afgewerkt met een witte coating.
- De deur en het kozijn van de kast in de hal is extra geïsoleerd in verband met de technische installaties voor de warmtepomp.
- PLAFOND AFWERKING:** Alle betonplafonds van het appartement zijn afgewerkt met structuurspuitwerk (behalve in de meterkast). De wanden boven het wandtegelwerk van het toilet hebben ook structuurspuitwerk.
- KEUKENINRICHTING (ELEKTRISCH KOKEN):** De woning krijgt een standaard witte Keller serie 200 keuken, bestaande uit 1 onderkast van 180cm met 3 deuren, 2 laden en 2 legplanken. Het aanrechtblad is grijs, heeft vierkante rvs-inlegspoelbak en een Duropal-afwerking. Er komen 3 bovenkasten van 70 cm hoog en 60 cm breed.
- SANITAIR:** Het toilet is heeft een inbouw closetcombinatie en een fonteincombinatie met chromen plugbekersyphon en toiletrolhouder.
- De badkamer heeft een enkele wastafelcombinatie met een wit kunststof planchet een rechthoekige spiegel en een wastafelkraan.
- De douchecombinatie is heeft een Grohe thermostatische douchemengkraan, met handdouche en glijstang van 90 cm.
- VERWARMINGS INSTALLATIE:** De woning wordt verwarmd en gekoeld met een individuele luchtwarmtepomp die op het dak van het gebouw staan.
- De installatie van de warmtepomp staat in de gangkast. Deze voorziet de woning van warmte voor de cv en het tapwater. De hoofdbediening van de temperatuurregeling is in de woonkamer. In de slaapkamers bevinden zich de thermostaten voor de naregeling.



Alle ruimtes, behalve de berging, zijn voorzien van vloerverwarming incl. zoneregeling in de woonkamer en naregeling in de slaapkamers en badkamer.

De te behalen temperaturen zijn bij gelijktijdige verwarming met gesloten ramen en deuren:

Verblijfsruimten: 20 graden.
Verkeersruimten: 15 graden.
Badkamer: 22 graden.

VENTILATIE

De woning heeft een mechanisch ventilatiesysteem met CO2 detectie in de woonkamer en hoofdslaapkamer.

Er zijn zelfregelende roosters in de buitenkozijnen en een 3 standen schakelaar in de woonkamer.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE:

In de keuken is een perilex aansluiting voor het aansluiten van een inductie- of elektrische kookplaat. Er is geen gasaansluiting.

Bij de entree op de galerij en op het balkon is een armatuur gemonteerd met LED verlichting en schakelbaar vanuit de hal (galerij)of woonkamer(balkon).

OPLEVERING WONING

De woning wordt kaal opgeleverd. Dit betekent dat er in de gehele woning geen vloer- en wandbekleding aanwezig is. De kosten hiervoor zijn voor de bewoner.

