

PROJECTVERGELIJKER 'PARK LOOBURGH' | BERGEIJK

Waarom deze Projectvergelijker?

Het aankopen van een woning is voor u (hoogstwaarschijnlijk) geen dagelijkse praktijk. En wellicht overweegt u zelfs voor het eerst een woning aan te kopen die nog gebouwd moet worden. Daar komt bij, dat in voortkomende gevallen binnen uw zoekgebied wellicht ook meerdere nieuwbouwprojecten worden aangeboden, waardoor u ze mogelijk met elkaar wilt vergelijken. Maar: waar moet u dan allemaal op letten?

Uiteraard, een woning heeft een prijs, heel belangrijk, maar wat zegt een prijs eigenlijk? Wat krijgt u voor die prijs? En wellicht is naast de prijs, juist het 'goede gevoel' voor u nog doorslaggevender. Een meer subjectief aspect, dat u wellicht niet eens goed onder woorden kunt brengen, omdat het een meer onderbewuste werking lijkt te hebben omdat het gevoed wordt door 'tal' van aspecten.

Kortom: alle verschillende aspecten doen ertoe, en om die reden zijn wij ervan overtuigd u te kunnen helpen om u ervan bewust te maken (dus meer rationeel) hoe *Park Looburgh* op allerlei thema's zich verhoudt tot het aanbod aan bestaande woningen en andere nieuwbouwprojecten in de regio.

Deze *'Projectvergelijker'* helpt u dus bij het maken van een onderbouwing en/of vergelijking. Ook geven wij u enkele overwegingen wat er bij nieuwbouw allemaal komt kijken. Veel thema's zijn objectief en meetbaar; anderen juist meer subjectief. Alles met als doel dat u, alles overwegende, de beste keuze maakt!

Omdat het bij elkaar toch behoorlijk veel informatie is, bieden we u onderstaand als eerste het overzicht middels een samenvattende 'checklist'. Wilt u over bepaalde zaken meer weten, dan leest u de toelichting.

Team Symphony hoop u hiermee van dienst te zijn geweest en wenst u veel leesplezier!

Samenvattend overzicht

1. Nieuwbouw: de voor- en nadelen.....	3
1.1 De nadelen:.....	3
1.1.1 Niet direct beschikbaar	3
1.1.2 Van 'tekening' kopen	3
1.1.3 Bij grotere projecten : meerdere fasen	3
1.1.4 Opschortende voorwaarden: wanneer start de bouw?.....	4
1.1.5 Opleverpunten : waarom niet in één keer goed?	4
1.2 De voordelen.....	5
1.2.1 Energiezuinig : kosten besparen én goed voor het milieu!.....	5
1.2.2 Klimaatbestendig : nieuwe aspecten waar u op moet letten!.....	5
1.2.3 Onderhoud : komende jaren in ieder geval niet	5
1.2.4 De ambiance in uw huis : stil en comfortabel	5
1.2.5 Volledig uw eigen smaak	6
1.2.6 Vrij op naam : géén overdrachtsbelasting én niet over bieden!	6
1.2.7 Waarborginstantie : géén risico's!	6
2. De checklist: hoe vergelijkt u nieuwbouwprojecten?.....	7
2.1 Kwalitatief.....	7
2.1.1 De locatie : hoe beoordeelt u die?.....	7
2.1.2 Landschap en stedenbouw : met welke aandacht is dat ontworpen?.....	7
2.1.3 Sociale en fysieke veiligheid: hoe is daar over nagedacht?	8
2.1.4 De architectuur : welke meerwaarde biedt dat eigenlijk?	8
2.1.5 De 'slimme' plattegrond : wat levert dat op?.....	8
2.1.6 Afwerkingsniveau : let op de verschillen!.....	9
2.1.7 Goede informatie : inzicht in wat u krijgt!	10
2.2 Kwantitatief / financieel	10
2.2.1 Vrij-op-naamprijs : wat krijgt u precies daarvoor?.....	10
2.2.2 Verrekenposten : het budget voor keuken, tegels en sanitair!	10
2.2.3 Indexatie : prijsvast, of toch nog meerkosten?	10
2.2.4 Waardeontwikkeling : wat is uw woning in de toekomst waard?.....	11
3. Tenslotte.....	11
3.1 Vragen? Neem contact op!	11
3.2 Wilt u bewijs? Doe de 'Symphony Rally'	11

1. Nieuwbouw: de voor- en nadelen.

Nieuwbouw heeft ten opzichte van een bestaande woning veel voor-, maar ook enkele nadelen. Deze zetten we graag voor u op een rijtje; te beginnen met de nadelen.

1.1 De nadelen:

1.1.1 Niet direct beschikbaar

Zeker indien u vanaf 'het eerste uur' het nieuwproject volgt, dient het project nog gerealiseerd (gebouwd) te worden. Een veelgehoord nadeel is dan ook dat de woning of het appartement niet direct voor u beschikbaar is. Enig geduld wordt in dat geval van u verlangd. Maar: daar staat tegenover, dat indien u nog een huis dient te verkopen, u daarvoor juist dan nog de tijd heeft.

1.1.2 Van 'tekening' kopen

Bij nieuwbouw is een bezichtiging, zoals u dat wellicht eerder bij een bestaande woning gewend bent, natuurlijk niet mogelijk. Of indien de bouw reeds gestart is, slechts in beperkte mate. Dat maakt dat bij nieuwbouw uw voorstellingsvermogen op de proef wordt gesteld en u zodoende van 'tekening' moet kopen.

Als Symphony willen we u daarbij echter zo goed als mogelijk helpen, door u niet uitsluitend naar een 'website' te verwijzen, maar door u een 'projectboek' te overhandigen: zijnde een uitgebreide brochure waarin het project uitvoerig staat omschreven én waarin vooral heel veel 'levensechte' visualisaties zijn opgenomen, zowel van (de mogelijke indeling van) alle type woningen in het project als van de exterieurs (dus van de buitenkant van de woningen en openbare ruimte daaromheen) én van de interieurs (dus van standpunten binnenin de verschillende typen woningen). En uiteraard: we staan altijd voor u klaar voor een persoonlijk gesprek, waarin we veel nader aan u kunnen toelichten.

1.1.3 Bij grotere projecten: meerdere fasen

In geval een nieuwbouwproject omvangrijk is, zoals bijvoorbeeld het reguliere project de 'Hooge Berkt' in Bergeijk, wordt het vaak in fasen gebouwd. Dat maakt dat u, zeker indien u in de eerdere fasen zit, overlast kan ervaren, doordat het lang duurt voordat bijvoorbeeld straten zijn aangelegd en bomen zijn geplant en bouwgeluiden zijn verdwenen. Daar komt bij dat de openbare ruimten vaak door de gemeente wordt aangelegd (en niet door de aannemer bij wie u de woningen heeft gekocht) waardoor het een standaard verschijningsvorm krijgt.

In het geval van Park Looburgh wordt u daarvoor behoed. Dit project bestaat namelijk slechts uit 40 woningen, is zodoende kleinschalig en zal in zijn geheel, dus in één fase worden gerealiseerd en opgeleverd, inclusief de aanplant van 'groen' en de aanleg van de openbare ruimte. Want ook de openbare ruimte blijft in eigendom van de (nieuwe) bewoners en wordt zodoende door de aannemer aangelegd en aan alle nieuwe bewoners opgeleverd in dezelfde periode als de woningen.

1.1.4 Opschortende voorwaarden: wanneer start de bouw?

Bij de specifieke start verkoop van een regulier nieuwbouwproject, zijn vaak nog de nodige onzekerheden van kracht. In de koop-/aannemingsovereenkomst zitten namelijk zogenaamde (opschortende) voorwaarden; dat zijn zaken die binnen een bepaalde tijd (vaak negen maanden nadat u uw handtekening onder de koop-/aannemingsovereenkomst heeft gezet) moeten zijn vervuld, voordat de bouw definitief van start gaat. Concreet is dat: het behalen van een minimaal verkooppercentage (vaak 70%), waarna de betreffende bouwer de (kostbare) bouwvergunning pas aanvraagt evenals de ontheffing voor mogelijke aanwezige en beschermde diersoorten (zoals bijvoorbeeld vleermuizen), en het vervolgens wachten is op de onherroepelijke werking ervan. Dus: hoelang duurt het voordat de bouw start?

In het geval van Park Looburgh ligt dat (heel) anders. Symphony heeft namelijk de bouwvergunning én de ontheffing voor de aanwezige beschermde diersoorten reeds aangevraagd. Dus ver vóór de start (voor)verkoop, waardoor de vergunning bij de officiële start verkoop al is verleend! En gezien het beperkte aantal woningen, is het voorverkooppercentage zo behaald, waardoor we direct (!) de start van de bouw kunnen aankondigen.

1.1.5 Opleverpunten: waarom niet in één keer goed?

Natuurlijk, waar gewerkt wordt vallen spaanders. Bij de oplevering van woningen kunnen dan ook 'opleverpunten' ontstaan: zaken die niet (naar behoren) functioneren, beschadigd zijn, slordig zijn afgewerkt, of zelfs door de aannemer gewoon foutief zijn gerealiseerd. Op zich geen probleem, maar in voortkomende gevallen is een gehoorde klacht dat bij herstel van die punten, ondanks de zogeheten 'vooroplevering', de klantgerichtheid te wensen overlaat. Heel vervelend.

Symphony is bekend met dit fenomeen en heeft ervoor gezorgd dat dit risico voor Park Looburgh tot een minimum is beperkt, doordat:

- *Symphony zelf géén bouwbedrijf is, zodoende gedurende het gehele bouwproces betrokken blijft én aan uw 'kant' staat en indien noodzakelijk samen met u, de aannemer kan aanschrijven;*
- *Symphony zeer nauwkeurige én uitgebreide verkoopstukken heeft vervaardigd (zoals een zogenaamde 'technische omschrijving' en verkooptekeningen), vergelijkbaar met een bestek: een document waar exact in staat beschreven hoe zaken dienen te worden uitgevoerd en te worden afgewerkt. Dit om discussies tot een minimum te beperken.*

1.2 De voordelen

1.2.1 Energiezuinig: kosten besparen én goed voor het milieu!

Standaard voldoet nieuwbouw aan een heel hoog energetisch duurzaamheidsniveau. Dat is wettelijk zo geregeld, af te lezen aan een zogenaamd: 'energielabel'. Een nieuwbouwwoning heeft bovendien géén gasverbruik meer en is zodoende dus 'all-electric'. Nieuwbouw is dus klaar voor de toekomst en zo investeert u dus slim: in het milieu, maar ook in minimale energielasten! En: banken zijn bereid meer te financieren voor woningen die lagere woonlasten hebben!

1.2.2 Klimaatbestendig: nieuwe aspecten waar u op moet letten!

Een ander groot voordeel van nieuwbouw (ten opzichte van bestaande bouw), is dat nieuwbouw technisch/constructief helemaal 'anno nu' is. Als gevolg van extreme weersomstandigheden, zoals zware regenval, stormen, hittegolven en koude perioden, worden huizen blootgesteld aan omstandigheden waarvoor bestaande, vaak verouderde bouw niet ontworpen is. Dit kan leiden tot problemen zoals waterlekkages, schade aan funderingen, gevels en daken, of overbelasting van afwateringssystemen.

Nieuwbouw daarentegen is gebouwd op basis van die strenge-, nieuwe normeringen wat dergelijke problemen voorkomt. Dat zou kunnen betekenen dat in voortkomende gevallen nieuwbouw in aanschaf duurder lijkt dan bestaande bouw, echter dienen hierbij natuurlijk ook de renovatie-/verbouwkosten voor de verduurzaming en klimaatadaptatie van de bestaande bouw te worden meegenomen.

In het geval van Park Looburgh, betekent dat u een woning of appartement koopt met minimaal een energielabel A+++ door toepassing van o.a. hoog rendementsbeglazing, warmteterugwinning (WTW), etc., maar waarbij bijvoorbeeld ook vloerkoeling (in de zomer) standaard is opgenomen. Dat is bij Park Looburgh in de prijs inbegrepen. In voortkomende gevallen biedt u dit een lagere rente bij een (bancaire) financiering.

1.2.3 Onderhoud: komende jaren in ieder geval niet

Evident: bij een nieuwbouwwoning of appartement zijn alle materialen uiteraard helemaal nieuw. Dat betekent dat u de komende jaren geen tijd of geld kwijt bent aan noodzakelijk onderhoud. Iets waar bewoners van een bestaande woning of appartement frequent (onverwacht) mee worden geconfronteerd. En gaat er toch iets stuk? Dan hebben vrijwel alle onderdelen in uw nieuwe woning of appartement vele jaren garantie.

1.2.4 De ambiance in uw huis: stil en comfortabel

De nieuwste bouw- en installatietechnieken, isolatiewaarden en materialen vertalen zich ook in een stillere en comfortabelere woning of appartement: u zult nauwelijks iets of zelfs helemaal niets horen van uw burens. Ook dat is een groot verschil met oudere, bestaande woningen of appartementen.

1.2.5 Volledig uw eigen smaak

Bij een bestaande woning moet u wellicht genoeg nemen met een vloer, keuken of badkamer die in principe nog goed is, maar (net) niet helemaal uw smaak is. Bij nieuwbouw kunt u uw interieur vanaf het begin helemaal naar uw eigen hand zetten. U kiest de indeling, afwerking en inrichting en dat maakt dat het 100% uw thuis wordt.

In het geval van Park Looburgh, kunnen wij u desgewenst in contact brengen met partijen die u geheel ontzorgen in de styling en inrichting van uw nieuwe woning, zodat u in één keer helemaal klaar bent.

1.2.6 Vrij op naam: géén overdrachtsbelasting én niet overbieden!

De prijs van een nieuwbouwwoning wordt veelal omschreven als 'vrij-op-naam', wat inhoudt dat allerlei bijkomende kosten die normaal bij de aankoop horen, zoals de courtage van een makelaar, notariële kosten, of overdrachtsbelasting e.d. zijn inbegrepen. Dit in tegenstelling tot de aankoop van een bestaande woning; dan zijn de kosten voor de koper (k.k.).

Bovendien geldt bij nieuwbouw dat u niet hoeft over te bieden, zoals bij bestaande bouw de afgelopen jaren veelal de regel is geworden.

Bij 'Park Looburgh' is het bovendien zo dat, anders dan bij veel andere nieuwbouwprojecten, u een vaste vrij-op-naam prijs betaalt, waarin dus géén indexeringen (van bijvoorbeeld bouwkosten) meer gerekend worden. Zo heeft u de zekerheid van een vaste prijs tot aan de oplevering van uw woning of appartement. Het enige wat dus voor een meerprijs zou kunnen leiden, is uw eventuele keuze voor meerwerk, zoals bijvoorbeeld een (extra) dakkapel. Dit zijn kosten die vooraf goed te bepalen zijn aan de hand van een meer- en minderwerklijst van de aannemer met vaste prijzen tot de deadline van een bepaald keuzemoment. Maar die kosten zullen voor Park Looburgh zeer gering zijn, aangezien dit project, in tegenstelling tot andere nieuwbouwprojecten, in basis al zeer luxueus is afgewerkt.

1.2.7 Waarborginstantie: géén risico's!

In de meeste gevallen zijn initiatiefnemers van nieuwbouwprojecten (in veel gevallen bouwbedrijven) aangesloten bij een waarborginstituut (zoals Bouw-Garant of Woningborg); zijnde een verzekeringsinstantie die garant staat in het geval de aannemer – onverhoopt tijdens de realisatie van het project - failliet zou gaan (insolventiewaarborg). Dat betekent concreet dat u gegarandeerd bent dat in dat geval die instantie ervoor zorgdraagt dat een andere aannemer het project voor u voltooid, binnen de contracten en specifieke afspraken die u met de gefailleerde aannemer bent overeengekomen.

Verder zorgt de waarborg instantie ervoor dat u een bouwkundige kwaliteitsgarantie krijgt van de aannemer, hetgeen betekent dat bouwonderneming garandeert dat de woning zowel voldoet aan de eisen van goed en deugdelijk werk als aan de toepasselijke eisen van het (wettelijke) Bouwbesluit. Tot slot zorgt de instantie ervoor dat u begeleid wordt in een mogelijke klachtenprocedure, waarin zijn ook bemiddelen.

In het geval van Park Looburgh is dat uiteraard ook zo. Daar komt bij dat Symphony zelf géén aannemer is, zodoende wij niet dezelfde partij zijn als de aannemer die het project gaat bouwen. Derhalve hebben wij invloed op de selectie van een aannemer, waarbij we zowel controleren dat de aannemer door zo'n waarborginstituut is toegelaten / geaccrediteerd, als ook zelf de kredietwaardigheid / solvabiliteit van die partij controleren voorafgaand aan het maken van een definitieve keuze voor die partij.

2. De checklist: hoe vergelijkt u nieuwbouwprojecten?

2.1 Kwalitatief

2.1.1 De locatie: hoe beoordeelt u die?

Een aloud credo is: 'locatie, locatie, locatie'. Maar de vraag is: wat wordt daarmee precies bedoeld? Waar u wilt wonen is in basis natuurlijk heel persoonlijk; het heeft immers te maken met waar u vandaan komt, waar uw sociale netwerk ligt, waar uw werk is, of eventueel waar uw kinderen zijn gaan wonen. En de nabijheid van een restaurant of theater doen er toe, evenals meer dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt en/of specialiteitwinkels. Maar veel van dat soort voorzieningen komen (tegenwoordig) ook allemaal aan huis. Want een centrumlocatie kan ook nadelen hebben, zoals het ondervinden van bijvoorbeeld verkeer-, of geluidsoverlast! En zo is de vraag: woont u liever in de drukte en zoekt u de rust graag op, of tóch juist andersom?

Vanuit onze eerder gerealiseerde projecten, weten we als Symphony, dat onze klanten de voorkeur gaven aan wonen in een rustige, lommerrijke omgeving. Vanuit het besef dat juist de directe nabijheid van de natuur wellicht die belangrijker voorziening is; simpelweg de mogelijkheid hebben om vanuit uw woning direct een wandeling te beginnen, of ongestoord met het raam ópen te kunnen slapen. Dat is dan ook de reden dat we als Symphony Park Looburgh, juist op deze locatie, hebben ontwikkeld.

2.1.2 Landschap en stedenbouw: met welke aandacht is dat ontworpen?

Landschap en stedenbouw zegt iets over de maat, de schaal én de kwaliteit van uw nieuwe woning en de (openbare) ruimte eromheen; simpelweg hoe uw nieuwe woonomgeving eruit komt te zien. Concreet gaat dat om de manier waarop de bebouwing (woningen en appartementen) in de (huidige) omgeving zijn gesitueerd. Met ruimte eromheen voor bloemen, struiken, bomen en ruimte voor water en de mate waarin eventuele nabijgelegen bebouwing of parkeerplaatsen de zichtlijnen niet blokkeren. Het maakt bijvoorbeeld uit of de woning met de tuin aan de achterzijde weer direct grenst aan een andere tuin, in verband met privacy (inkijk).

In het geval van Park Looburgh is deze kwaliteit het uitgangspunt geweest! Park Looburgh is kleinschalig en is in de vorm van een hof rondom een gemeenschappelijke, parktuin gesitueerd. De parktuin is het prachtige uitzicht aan de voorzijde van de woningen en wordt volledig aangelegd, met bomen, bloeiende heesters en groene hagen. Aan de buitenzijde wordt de buurt veilig omzoomd door de oevers van brede waterpartijen en de aangrenzende Natuurtuin.

2.1.3 Sociale en fysieke veiligheid: hoe is daar over nagedacht?

Goede nieuwbouwprojecten waarborgen de sociale én ook de fysieke veiligheid. En u zult begrijpen dat het uiteraard verder gaat dan een politie keurmerk. Het gaat erom dat het project zodanig ontworpen is, dat een woonomgeving niet anoniem is, of dat er bijvoorbeeld geen donkere 'achterommetjes' zijn voor de ontsluiting van bijvoorbeeld schuurtjes.

In het geval van Park Looburgh is de woonomgeving slechts (auto)toegankelijk via één ontsluiting. Aan de buitenzijde wordt de buurt veilig omzoomd door de oevers van brede waterpartijen en de aangrenzende Natuurtuin. Uw privé (achter)tuin is standaard voorzien van een hekwerk. En natuurlijk: de woningen en appartementen worden uitgerust met een professioneel rookalarm en modern inbraak werend hang- en sluitwerk, en de appartementen tevens met een videofoon, zodat u kunt zien wie er voor de deur staat. De parktuin wordt voorzien van begroeiing en beplanting, zodanig dat de tuin de rust en ruimte biedt om desgewenst gezellig een praatje te maken met uw burens, of een spelletje jeu de boules spelen. Want ook daar is standaard in voorzien in Park Looburgh!

2.1.4 De architectuur: welke meerwaarde biedt dat eigenlijk?

De beroemde ontwerper Charles Eames zei ooit: "Details are not just details, they make the design". Architectuur gaat over het gevoel en de aandacht die uitgaat naar de schoonheid (de esthetiek) en uitstraling van de woning of appartementengebouw, met daarbij minstens zo belangrijk de functionaliteit en de kwaliteit van het materiaalgebruik. De meeste nieuwbouwprojecten gaan uit van een eenvoudig ontwerp, waarbij in voorkomende gevallen een sobere uitstraling ontstaat, vaak als gevolg van (weg)bezuiniging van de mooie details.

Park Looburgh gaat uit van het principe dat de architectuur in allerlei opzichten meerwaarde biedt. In uitstraling, in wooncomfort, in trots en welbevinden in zijn algemeenheid. Park Looburgh is zichtbaar onderscheidend van welke willekeurig project dan ook en maakt het bijzonder om er te wonen. En ook de kwaliteit is hoog, in alle facetten. Als voorbeeld: anders dan andere nieuwbouwprojecten met witte (accenten in) gevels, zijn de bakstenen in Park Looburgh door en door wit, dus niet geschilderd. Zo ontstaan er bij (lichte) beschadigingen dus geen donkere plekken, maar blijft de originele kleur behouden. Deze architectuur en kwaliteit uit zich ook in de waardeontwikkeling van de woningen en appartementen in de toekomst.

2.1.5 De 'slimme' plattegrond: wat levert dat op?

Veel nieuwbouwprojecten bestaan uit diverse typologieën woningen gericht op doelgroepen (ingegeven vanuit de overheid) waarbij u moet denken aan bijvoorbeeld een 'starterswoning', een twee-onder-een-kapwoning, een 'seniorenwoning', etc. Vaak uitgevoerd met een standaard (beuk)breedte (ca. 4, 5 of 6 meter), als gevolg waardoor (automatisch) ook een standaard plattegrond ontstaat. Sterker nog: veel bouwbedrijven hebben daarvoor ook (prefab-)systemen ontwikkeld, waardoor variaties ook nauwelijks meer mogelijk zijn. Allemaal vanuit het gegeven om te standaardiseren.

Park Looburgh is op een geheel andere leest geschoeid. Niets aan de woningen en appartementen in Park Looburgh is standaard. Park Looburgh is maatwerk. Ontwikkeld op basis van het specifieke stedenbouwkundig ontwerp, zodanig dat de plattegronden georiënteerd zijn op hun omgeving, gelet op ruimtebeleving (hoogte e.d.) lichtinval, zichtlijnen en bezonning van buitenruimtes.

Zo is het type 'Parkwoning' bovendien 'levensloopbestendig' ontwikkeld. Concreet betekent dat bijvoorbeeld, dat in de (opberg)kast in de entree van de woning, een sparing in het plafond zit, waardoor er achteraf – zonder hak of breekwerk of aanpassing van elektrotechnische installaties – een huislift kan worden geplaatst. Uiteraard is de breedte van de woning (nagenoeg 8 meter) zodanig dat u kan besluiten (alsnog) de slaapkamer op begane grond plaatsen, of juist die ruimte te gebruiken om mee te groeien met uw behoefte. Dus van 'home entertainment', naar 'study', als atelier of later als rustruimte, indien u of uw partner (op hoge leeftijd) bedlegerig wordt. Zo zit er ook in basis een vide in de huiskamer, waardoor een dakvlak en/of wand wordt vrijgespeeld voor een hoog raam, waardoor een ruimtebeleving ontstaat met veel lichtinval. Die vide kan bij aankoop of later ook weer eenvoudig dicht gemaakt worden, waardoor de woning een extra slaapkamer krijgt en zo weer voor een gezin geschikt is.

2.1.6 Afwerkingsniveau: let op de verschillen!

Bij vrijwel alle nieuwbouwprojecten is het afwerkingsniveau in basis, ook écht de basis. Alle aanvullend gewenste zaken qua afwerking, zoals bijvoorbeeld het stuken van het plafond (zodat u géén V-naden heeft), stompe kwaliteitsdeuren met ook houten kozijnen (dus geen holle aluminium kozijnen met bovenlicht en opdekdeuren), de gewenste keukens en badkamer, of een fatsoenlijk aantal stopcontacten per kamer, tot aan het buitenkraantje, aan toe, zijn allemaal onderdeel van aanvullende kosten bovenop de aankoopprijs. Zo wordt de (relatief) gunstig geprijsde nieuwbouwwoning, uiteindelijk toch de prijs die het feitelijk is.

Dat is in het geval van Park Looburgh heel anders! Daar is standaard in de aankoopprijs een hoogwaardige afwerking inbegrepen, waaronder:

- o Een hoge 'verrekenpost' waarmee u écht de voorgestelde keuken, de tegels en Sanitair (badkamer) (KTS) kunt kiezen in uw woning of appartement zoals te zien in het projectboek (uiteraard is dit nog verder aan te vullen naar wens);*
- o Deuren zijn altijd als stompe deuren uitgevoerd (standaard hoogwaardige kwaliteit en design);*
- o Wand en vloerafwerking (glad stucwerk plafonds). Vaak zijn de zogenoemde V-naden bij breedplaatvloeren nog in het zicht, bij ons is dit niet het geval;*
- o Meer dan voldoende elektrapunten zijn standaard in de woning of appartement voorzien;*
- o Ook zijn er bijvoorbeeld in het terrein standaard mantelbuizen opgenomen (ter voorbereiding op de aanleg van laadpalen) en is er ook al een erfscheiding (schutting en hekwerken) voorzien tussen u en uw burens.*
- o En nog vele aspecten meer, waarvoor we u graag naar de uitgebreide Technische Omschrijving (TO) verwijzen).*

Bovendien wordt de Parktuin gelijktijdig met de woningen opgeleverd, waardoor u niet in een 'bouwput' woont, maar direct in een volledig aangelegde parktuin. Ook wordt er niet aan een volgende fase gebouwd, waardoor u geen overlast meer ondervindt, nadat uw woning of appartement is opgeleverd.

2.1.7 Goede informatie: inzicht in wat u krijgt!

Goede fysieke projectboeken, heel veel informatie en visualisaties met een uitgebreide technische omschrijvingen (bestek). Daarnaast ook zaken als algemene kopersinformatie, wat u informeert over het volledige proces van aankoop tot aan oplevering van uw woning of appartement. Uiteraard zijn wij ten alle tijden bereikbaar om u van nóg meer informatie te voorzien of uw vragen te beantwoorden.

2.2 Kwantitatief / financieel

2.2.1 Vrij-op-naamprijs: wat krijgt u precies daarvoor?

De vrij-op-naamprijs is het bedrag, bestaande uit het bedrag dat u betaalt voor de aanschaf van de grond (de koopsom), én een bedrag dat u betaalt voor de bouw van uw woning (de aanneemsom). Zoals ook blijkt uit deze *Projectvergelijker* is het essentieel om na te gaan wat er standaard in de vrij-op-naamprijs is opgenomen. Dat staat dus in de Technische Omschrijving.

Wat betreft Park Looburgh heeft Symphony ervoor gekozen in basis al een heel hoog afwerkingsniveau op te nemen. Daarmee is het mogelijk dat de vrij-op-naamprijs hoger ligt dan andere nieuwbouwprojecten, maar na vergelijking met andere projecten uiteindelijk toch meer waarde levert.

2.2.2 Verrekenposten: het budget voor keuken, tegels en sanitair!

Zoals reeds toegelicht in de vorige paragraaf én in paragraaf 2.1.6 (*Afwerkingsniveau*) zit er in de vrij-op-naamprijs van de meeste nieuwbouwprojecten een post van slechts enkele duizenden euro's voor het aan schaffen van een keuken, de tegels en sanitair (badkamer). Bij lange na niet toereikend dus. In voortkomende gevallen betreft het zelfs een 'waardecheck', die u dus uitsluitend bij één bepaalde winkel kunt besteden.

In het geval van Park Looburgh ligt die verrekenpost substantieel hoger, namelijk op € 37.500,- (!) incl. BTW. Bovendien bent u geheel vrij waar u dat bedrag besteedt. Uiteraard stellen we graag goede leveranciers aan u voor, waarvan wij weten dat zij de service leveren die wij bedoelen, maar u bent zeker niet verplicht om daar tot aankoop over te gaan!

2.2.3 Indexatie: prijsvast, of toch nog meerkosten?

In voortkomende nieuwbouwprojecten is de aanneemsom (dus het bedrag dat u aan de aannemer betaalt voor het bouwen van uw woning of appartement) niet vast, maar kan onderworpen zijn aan een indexatie.

In geval van Park Looburgh is dat niet zo. Daar is de vrij-op naamprijs, dus ook de aanneemsom prijsvast voor het gehele project.

2.2.4 Waardeontwikkeling: wat is uw woning in de toekomst waard?

De waarde(ontwikkeling) van woningen hangt in veel gevallen af van de populariteit van de buurt waarin ze staan. Verder maakt het uit of een woning specifiek voor één doelgroep is ontwikkeld, of dat de woning – middels enkele relatief eenvoudige aanpassingen – geschikt gemaakt kan worden voor meerdere doelgroepen, als gevolg waarvan de woning bij verkoop ook voor meer mensen interessant is.

Zoals in deze Projectvergelijker genoegzaam toegelicht is Park Looburgh in alle opzichten een zeer onderscheidend project, zowel in esthetiek, in concept én in functionaliteit. De verwachting is dan ook dat de woningen sneller in waarde stijgen dan woningen in andere nieuwbouwprojecten.

3. Tenslotte

Met deze *Projectvergelijker* hopen wij erin te zijn geslaagd u een duidelijk beeld te hebben gegeven, waar u bij het maken van een keuze voor een nieuwbouwproject op kunt letten én hoe u de prijs van een woning of appartement in Park Looburgh zich op allerlei thema's verhoudt tot andere nieuwbouwprojecten in de regio. Alles met als doel dat u, alles overwegende, de voor u beste keuze maakt!

3.1 Vragen? Neem contact op!

Heeft u aan de hand van onderhavige *Projectvergelijker* (toch) nog vragen, of roept het juist vragen op, dan zijn wij hiervoor uiteraard te allen tijde op onderstaand emailadres of telefoon bereikbaar. We staan u graag tewoord.

3.2 Wilt u bewijs? Doe de 'Symphony Rally'

En bent u na het bestuderen van Park Looburgh mogelijk geïnteresseerd of wilt u met eigen ogen de kwaliteit van de projecten van Symphony Estates vergelijken met andere nieuwbouwprojecten, dan verwijzen we u graag naar de *'Symphony Rally'*: een road trip langs onze nabijgelegen eerder gerealiseerde projecten, waarbij u het bewijs zelf kunt ervaren! Desgewenst brengen we u in contact met onze klanten uit eerdere projecten.

We danken u – voor nu – hartelijk voor uw aandacht!

Team Symphony Estates

Jantine Schoofs-Kramer
Klantbegeleiding
jantine@symphony-estates.nl | Tel. 06 21 87 25 08