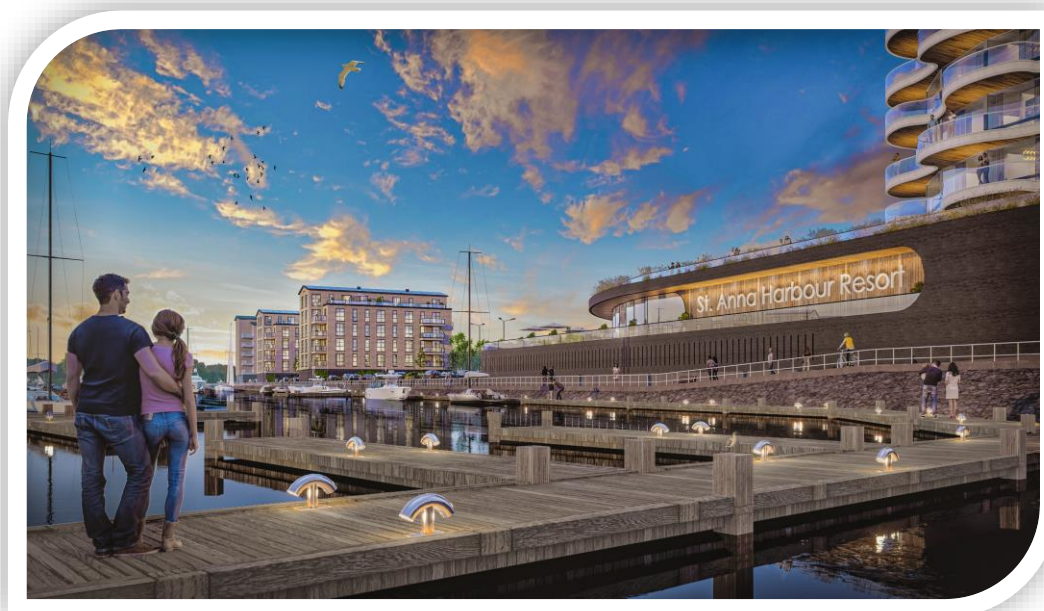


Koopwijzer St. Anna Harbour Resort gebouw OostDock

Versie april 2024



INHOUD

1. Introductie St. Anna Harbour Resort te Sint-Annaland
2. Gebouw OostDock met 16 luxe appartementen en 1 penthouse
3. Typen 'voor Anker' | 'op de Bolder' | 'Cruisedeck' | 'The Penthouse'
4. Structuur, contractpartijen en contractvorming
5. Koop- en aanneemsommen (i.v.m. koopovereenkomst en aanneemovereenkomst)
6. Actieve kopersbegeleiding vanuit Aannemingsbedrijf Fraanje
7. Overige betrokken projectpartners en hun rol in het proces
8. Vereniging van Eigenaars en periodieke bijdrage
9. Duurzaamheid
10. Techniek en installaties
11. Interieur & design
12. Keukens, badkamers, sanitair & tegelwerk
13. Financiering
14. Vervolgtraject, planning en vervolgstappen
15. Voorovereenkomst / intentieovereenkomst (optie / reservering)
16. Kopersmap met daarin alle contractstukken en bijlagen die relevant zijn bij aankoop
17. Aankoop en levering
18. Betrokken partijen en contactgegevens

1. INTRODUCTIE

In deze uitgebreide Koopwijzer nemen wij u mee in het 'verhaal' van St. Anna Harbour Resort en lichten wij graag alle relevante zaken die van belang zijn voor u als toekomstig eigenaar / bewoner, samengevat toe.

Direct op het havenplateau van Sint-Annaland verrijst de komende jaren een uniek 'resort' op een unieke locatie, direct aan de jachthaven en met uitzicht op de 'Krabbekreek', die uitmondt op het Nationaal Park Oosterschelde. Twee uiterst luxe appartementengebouwen voor permanente bewoning én, als kroon op het havenplateau, een exclusief vormgegeven 'landmarkhotel' met daarin recreatieve (hotel)appartementen en natuurlijk aantrekkelijke horeca en uitzonderlijke servicediensten. Het gebied wordt zo een stijlvol statement van goede smaak en hoogwaardige kwaliteit. En u kunt daar vanaf dag één onderdeel van uitmaken!

Het dorp Sint-Annaland ligt op het voormalige eiland Tholen en telt ruim 4.000 inwoners. Al vele jaren is Sint-Annaland zeer geliefd om haar ligging aan het water en door mensen met een voorliefde voor nautische activiteiten. Zo is de jachthaven, met haar directe toegang tot de 'Krabbekreek' en de Oosterschelde, een landelijk begrip binnen de 'zeilwereld' en is de nabijgelegen duikplaats geroemd door vele (recreatieve) duikers die er jaarlijks genieten van het prachtige onderwaterleven. Sint-Annaland is al decennia zeer geliefd als woonlocatie trotse inwoners uit Zeeland, West-Brabant en de Zuidelijke Randstad. Op die manier is er een hele diverse woonomgeving ontstaan met een goede mix aan lokale bewoners en bewoners die afkomstig zijn vanuit een grotere regio.

Het voorzieningenniveau in Sint-Annaland is tevens goed op orde, zo is er een grote supermarkt aanwezig in het centrum alsook een drogisterij, vers-slagerij en een ambachtelijke bakkerij. Maak kennis met het mooiste plekje van Tholen. Wandel rond op het havenplateau van Sint-Annaland... voel en ruik hier de zilte adem van de Oosterschelde, de dynamiek van de bruisende jachthaven, de aardse en groene tinten van de omliggende polders, omarmd door kronkelende dijken. Of u nu zelf fanatiek zeiler bent óf simpelweg wilt genieten van deze fenomenale woonlocatie aan het water met dito uitzicht; het kan! Dit is hét moment om uw woondroom te verwezenlijken. Hier gaat u niet alleen wonen, hier gaat u leven.

Welkom op St. Anna Harbour Resort!



2. Appartementengebouw OostDock

We beginnen met de verkoop en realisatie van het eerste appartementengebouw, genaamd OostDock, bestaande uit slechts 16 luxe appartementen en 1 exclusief Penthouse. Verdeeld over 5 verdiepingen (4 woonlagen) heeft u de keuze uit riante appartementen variërend van ca. 92m² tot ca. 120m² woonoppervlakte. Allen met een uniek en – met name voor nieuwbouwbegrippen - zéér hoogwaardig afwerkingsniveau wat wij u verderop in deze Koopwijzer, alsmede de bijlagen, nader toelichten. Het Penthouse meet zelfs 229 m² woonoppervlakte.

Op het gebied van afwerking- en opleveringsniveau zal het geheel aansluiting vinden op de hoge comfort-verwachtingen van wonen anno nu én in de toekomst. Exclusieve, hoogwaardige materialen met een luxueuze uitstraling. De oplevering kan te zijner tijd geheel 'turn-key' en direct klaar voor gebruik plaatsvinden, een unieke mogelijkheid binnen dit project. Het geheel is met veel passie en oog voor detail uitgewerkt. Verderop in deze Koopwijzer leest u meer over onze unieke werkwijze en samenwerking met specialistische projectpartners.

3. Typen appartementen

Hieronder omschrijven wij kort de verschillende typen appartementen:

Type 'Op de Bolder' (va. €389.500,- vrij op naam)

De appartementen type 'Op De Bolder' zijn ca. 92m² groot en gelegen op de 1^e t/m de 4^e verdieping, aan de dorpszijde van het gebouw. Met net zoals in ieder ander appartement een magnifiek uitzicht op het dorp én richting de Oosterschelde, mede dankzij de ramen van vloer tot plafond en de glazen balustrade van de terrassen. Feitelijk het beste van 2 werelden. In de verkooptekeningen en brochure ziet u exact hoe de indeling is bepaald.

Type 'voor Anker' (va. €589.500,- vrij op naam)

De appartementen type 'voor Anker' zijn met een afmeting van ca. 121m² zeer riant te noemen en zijn eveneens gesitueerd op de 1^e t/m de 4^e verdieping, aan de havenfront zijde van het gebouw. Hier leeft u feitelijk mee op het ritme van het tij en geniet u van idyllische vergezichten over de haven én het water van Nationaal Park Oosterschelde. In de verkooptekeningen alsook in de brochure, leest u alle details.

Type 'Cruisedeck' (prijs op aanvraag)

Een unieke mogelijkheid, waarbij 2 appartementen vanuit type 'voor Anker' en 'op de Bolder' gekoppeld worden. Ideaal voor een gezin of wanneer u op zoek bent naar een onderscheidende hoeveelheid woonruimte; bijvoorbeeld omdat u met regelmaat gasten ontvangt, vanuit huis werkt of een separate 'woonunit' wenst te creëren voor iemand die zorg aan huis verleend. Alles is mogelijk, aan ú de keuze. Uw persoonlijke adviseur van Neeskens Makelaars vertelt u graag meer over dit bijzonder type. Voor alle details, raadpleegt u eveneens de verkooptekeningen en de brochure.

Type 'the Penthouse' (va. €1.299.500,- vrij op naam)

Het 'neusje van de zalm' is letterlijk het topappartement. Met maar liefst ca. 229m² woonoppervlakte is riant een 'understatement'. Alle slaapvertrekken zijn uitgerust met een eigen badkamer 'en-suite', inclusief uitermate luxe sanitair. U bezit feitelijk een volledige verdieping op een fenomenale hoogte ofwel de gehele 'topfloor' van het gebouw. Het appartement wordt geflankeerd door 2 indrukwekkende terrassen, die alles bij elkaar zo'n 118m² aan buitenruimte meten. In de verkooptekeningen en brochure krijgt u een optimale indruk van de bijzondere indeling en eigenschappen van dit unieke appartement!

Parkeren

Uiteraard is er in het ontwerp volop rekening gehouden met parkeergelegenheid voor uw auto. Alle appartementen krijgen een eigen – aangewezen - parkeerplaats, inpandig of op het buitenterrein. Het Penthouse zal over twee eigen parkeerplaatsen beschikken. Dat geldt ook voor het hiervoor genoemde type Cruisedeck. De parkeerplaatsen zijn unieke appartementsrechten en worden dan ook in de eigendom 'omschreven'. De locatie van de diverse parkeerplaatsen en de 'koppelingen' met de appartementen is duidelijk zichtbaar gemaakt in de verkoopteekeningen, zodat u in één oogopslag kunt zien waar deze gesitueerd zijn.

Er zullen voorts ook voldoende algemene parkeervoorzieningen worden aangelegd in het St. Anna Harbour Resort, als onderdeel van de fraaie terreininrichting tussen de gebouwen in op het havenplateau. Op deze wijze kunt u ook bezoekers gastvrij ontvangen.

4. Structuur, contractpartijen en contractvorming

Bij de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van St. Anna Harbour Resort zijn verschillende (contract)partijen betrokken. Daarnaast gaat u als koper/eigenaar verschillende overeenkomsten aan met diverse contractpartijen. In deze paragraaf geven wij een samenvatting van de belangrijkste (contract)partijen en de diverse overeenkomsten waarmee u te maken krijgt.

Ontwikkelaar, verkoper en aannemer

St. Anna Harbour Resort B.V. is de initiatiefnemer en ontwikkelaar van het St. Anna Harbour Resort te Sint-Annaland en heeft met de Gemeente Tholen een (koop)overeenkomst gesloten met betrekking tot de verwerving van het gehele gebied waarop St. Anna Harbour Resort wordt ontwikkeld.

St. Anna Harbour Resort B.V. (danwel een nader door haar aan te wijzen partij in de rol van verkoper van deze specifieke deellocatie) zal de locatie van het gebouw OostDock splitsen in appartementsrechten; te weten 17 woonappartementen, 18 parking appartementsrechten en 17 berging-appartementsrechten. Dat geschiedt middels een zogenaamde splitsingsakte die verleden wordt bij de projectnotaris Sauer & Oonk Notarissen en Adviseurs uit Vlissingen / Goes. Deze appartementsrechten zullen vervolgens geleverd worden aan de respectievelijke kopers in het gebouw OostDock. Een model van deze splitsingsakte (met bijbehorende splitsingstekening) is natuurlijk opgenomen in de uitgebreide kopersmap welke samengesteld is voor dit project en waarin u e.e.a. kunt nalezen.

St. Anna Harbour Resort is een initiatief van Zeeuwse Projectbouwmij Fraanje BV en TEAMforREAL BV en wordt gezamenlijk ontwikkeld vanuit St. Anna Harbour Resort B.V.

Aannemingsbedrijf Fraanje B.V, uit Lewedorp is de aannemer voor dit project St. Anna Harbour Resort. Alle kopers zullen met Aannemingsbedrijf Fraanje B.V. een aannemingsovereenkomst aangaan terzake de realisatie / bouw van het gebouw OostDock en de specifieke appartementen daarin. Het project wordt gebouwd onder het garantieregime van Woningborg. Dat betekent dat de kopers beschermd zijn tegen eventuele calamiteiten tijdens het bouwproces, maar ook vele jaren na oplevering kunnen rekenen op de garanties en verzekeringen vanuit Woningborg. Wilt u meer weten over deze garanties en verzekeringen? Kijkt u dan ook ééns op www.woningborg.nl. Tevens treft u in de kopersmap diverse documentatie aan over Woningborg.

Ook voor een eventuele financiering is het predicaat van Woningborg essentieel. Financiële dienstverleners en hypotheekverstrekkers zijn hier doorgaans zeer alert op bij het financieren van nieuwbouw objecten.

Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

De afspraken inzake aankoop van de appartementsrechten worden vastgelegd in de zogenaamde koopovereenkomst. Hiermee koopt u de appartementsrechten (woonappartement, parking(s) en berging). Het project is overigens gelegen op eigen grond. Een model van deze koopovereenkomst is tevens opgenomen in de uitgebreide kopersmap.

De afspraken omtrent de aanneming c.q. bouw worden vastgelegd in een zogenaamde aannemingsovereenkomst tussen de koper en Aannemingsbedrijf Fraanje B.V. Deze overeenkomst behandelt alles omtrent het nieuw bouwen van gebouw OostDock conform de documentatie en onderliggende contractstukken. Een model van deze aannemingsovereenkomst is tevens opgenomen in de uitgebreide kopersmap.

Notariële leveringsakte

Uw appartement wordt na aankoop notarieel geleverd middels een notariële akte van levering. Deze notariële overdracht zal plaatshebben via de projectnotaris Sauer & Oonk Notarissen met kantoren te Goes en Vlissingen. De kosten van die levering zijn inbegrepen in de koop-/aanneemsom. Een model van deze leveringsakte is natuurlijk opgenomen in de uitgebreide kopersmap.

5. Koop- en aanneemsommen

U moet rekening houden met het feit dat u ca. 40% van de totale koop-/aanneemsom (Vrij Op Naam*) zult moeten betalen op het moment van notariële levering van het appartementsrecht c.q. de appartementsrechten. Dit bedrag zal worden opgenomen in de koopovereenkomst (waarvan een model is opgenomen in de kopersmap) van het appartementsrecht (de grondquote) en zal ook voldaan moeten worden ter gelegenheid van het tekenen van de akte van levering bij de notaris. De overige ca. 60% van de totale koop-/aanneemsom (Vrij op Naam) zal betaald worden gedurende het bouwproces volgens een termijnschema zoals wordt opgenomen in de aanneemovereenkomst, waarvan een model is opgenomen in de kopersmap.

**bij de genoemde prijzen 'Vrij op Naam' zijn bijkomende kosten zoals oa. notariskosten en 21% BTW reeds inbegrepen in de genoemde koopsom.*

6. Actieve kopersbegeleiding vanuit Aannemingsbedrijf Fraanje

Aannemingsbedrijf Fraanje uit Lewedorp is een gerenommeerde bouwonderneming en ook één van de grootste bouwbedrijven van Zeeland met als credo 'Samen bouwen aan de toekomst!'. Hun kernwaarden zijn oa. om als toegankelijk familiebedrijf altijd aan de zijde van hun klant te staan. Niet voor niets zitten de waarden 'betrouwbaar', 'betrokken', en 'klantgericht' in het 'bedrijfs-DNA'. Iedere relatie ervaart daarvan de meerwaarde. Want tevreden klanten, opdrachtgevers, bewoners en bouwpartners: daar doet Aannemingsbedrijf Fraanje het voor. Ook de ruim 100 jaar ervaring en het relevante netwerk van kwalitatieve onderaannemers maken van Fraanje een betrouwbare en solide projectpartner. Samen met aannemingsbedrijf Fraanje (én met hun gerenommeerde onderaannemers) zijn inmiddels vele woon- en recreatieprojecten gerealiseerd en gezamenlijk is veel kennis vergaard. Deze kennis en ervaring komt natuurlijk

goed van pas bij de ontwikkeling en realisatie van St. Anna Harbour Resort; we gaan hier natuurlijk voor de absolute top!

Tijdens het bouwproces zal uw persoonlijke Kopersbegeleider (vanuit Aannemingsbedrijf Fraanje) u zo optimaal mogelijk begeleiden vanaf het moment van aankoop, tot de oplevering. In de uitgebreide Kopersmap, treft u onder andere de 'Kopershandleiding' waarin u wordt meegenomen door het gehele proces en wat de kopersbegeleiding voor u gaat doen. Uw persoonlijke Kopersbegeleider is daarmee het centrale aanspreekpunt en 'loodst' u als een ware gids door het gehele proces, alle keuzes en afwegingen die u zult gaan maken.

7. Overige betrokken projectpartners en hun rol

Rondom dit project is een zorgvuldig samengesteld projectteam geformeerd, om uw gehele 'reis' vanaf aankoop tot oplevering zo prettig mogelijk te maken en om u volledig te kunnen ontzorgen. Of het nu gaat om keukens, afwerking, sanitair of inrichting. Zodat u altijd de beste keuzes kunt overdenken en maken, om zo tot uw gedroomde eindresultaat te komen wanneer het appartement aan u wordt opgeleverd. Het unieke aan onze aanpak, is dat u geheel 'ontzorgd' kunt worden in het gehele proces en zelfs uw eigen appartement volledig ingericht kunt laten opleveren indien u dat wenst. Van uw interieurontwerp tot wand- en vloerafwerking, het St. Anna Harbour Resort projectteam helpt u graag en staat onderling ook volcontinu in verbinding, om het u zo comfortabel mogelijk te maken.

Onder hoofdstuk 18 van deze Koopwijzer, treft u een overzicht van de betrokken projectpartners en hun disciplines.

8. Vereniging van Eigenaars (VvE) en periodieke bijdrage

Het eigendom in gebouw OostDock is gesplitst in appartementsrechten door middel van een splitsingsakte en splitsingstekening. Hiermee ontstaat de Vereniging van Eigenaars (kortweg VvE) en ontstaan er 17 appartementsrechten wonen, 18 appartementsrechten parkeren en 17 appartementsrechten bergingen. Het project is gelegen op eigen grond. De verkeersruimten en algemene ruimten / buitenruimten worden toegevoegd aan het VvE-domein en zijn daarmee dus ook gezamenlijk eigendom van alle eigenaren. Zo koopt u dus niet enkel uw appartement, maar ook een aandeel in de gehele entourage daaromheen. U koopt dus een appartementsrecht rechtgevend op uw eigen appartement, als onderdeel van het gebouw met een onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke ruimten (zoals gangen, trappartijen, buitenruimten, verkeersruimten etc). In de splitsingstekening (onderdeel van de kopersmap) is goed zichtbaar wat exclusief en wat algemeen is.

Ieder appartementsrecht kent een zogenaamd breukdeel in de VvE en op basis daarvan wordt ook bepaald in welke mate het appartement mee betaalt aan de kosten van de VvE welke tot uiting komen in de VvE-begroting (zie hierna). Ook bepaalt het breukdeel de mate van stemrecht in de VvE. In de splitsingsakte (waarvan een model is gevoegd in de kopersmap) is goed zichtbaar welke breukdelen er zijn toegekend aan de diverse appartementsrechten. De parkings hebben allemaal een gelijk breukdeel en de bergingen ook. Bij de wooneenheden verschillen die breukdelen en zijn deze afhankelijk van de oppervlakten van de appartementen.

Bijdrage onderhoud

Alle appartementen vormen een appartementsrecht waarmee u bij aankoop van rechtswege lid wordt van de Vereniging van Eigenaars (VvE). U betaalt periodiek een bijdrage aan de VvE.

Dankzij deze structuur met een VvE geschiedt al het onderhoud en beheer centraal en uniform en blijft het gebouw in een uitstekende conditie.

De Vereniging van Eigenaars gaat met betrekking tot planmatig gebouwonderhoud, alsmede servicecontracten en keuringen en inspecties van installaties, overeenkomsten aan met gerenommeerde partijen. Hiermee is gewaarborgd dat het gebouw in excellente staat van onderhoud blijft.

Meer Jaren Onderhoud Planning (MJOP)

Inzake alle kosten voor planmatig/toekomstig/groter onderhoud dient vanuit de VvE een nauwkeurige begroting opgesteld te worden, waaraan ook een Meer Jaren Onderhoud Planning (MJOP) voor het gebouw ten grondslag ligt. Deze MJOP voorziet in een nauwkeurige planning van het periodiek onderhoud van alle onderdelen van het gehele gebouw en alle te verwachten onderhoudskosten en reserveringen voor (groot) onderhoud in de toekomst. Doorgaans wordt zo'n MJOP opgesteld ter gelegenheid van de oplevering van het gebouw of in het eerste jaar na oplevering. Ter oriëntatie zal er door Aannemingsbedrijf Fraanje een beknopte MJOP worden opgesteld die als vertrekpunt kan dienen bij de eerste opzet van de VvE. Om wel direct een goede en gedisciplineerde start te hebben m.b.t. reserveren voor toekomstig onderhoud is hiervoor in de VvE-begroting (zie hierna) - op basis van te hanteren 'vuistregels' - een serieuze post alvast opgenomen.

VvE bijdrage

Voorlopige begroting VvE gebouw OostDock in St. Anna Harbour Resort per peildatum 2024/2025 is als volgt (bedragen incl. BTW):

Administratie- en (VvE)beheerkosten	€ 3.000,00
Verzekeringen	€ 8.500,00
Schoonmaak, terreinonderhoud, glasbewassing, dagelijkse zaken	€ 15.000,00
Nutsvoorzieningen algemene ruimten	€ 1.500,00
Klein dagelijks onderhoud / onvoorzien	€ 5.000,00
Reservering groot (toekomstig) onderhoud	€ 25.000,00
	€ 58.000,00

Een totale voorlopige begroting van **€ 58.000,- incl. BTW** leidt tot een voorlopige indicatieve VvE bijdrage per type / bouwnummer die als volgt luidt:

App. Nr.	Teller breukdeel	Noemer breukdeel	Bijdrage per jaar	Bijdrage per mnd.
1	121	2252	€ 3.116,34	€ 259,70
2	121	2252	€ 3.116,34	€ 259,70
3	92	2252	€ 2.369,45	€ 197,45
4	92	2252	€ 2.369,45	€ 197,45
5	121	2252	€ 3.116,34	€ 259,70
6	121	2252	€ 3.116,34	€ 259,70
7	92	2252	€ 2.369,45	€ 197,45
8	92	2252	€ 2.369,45	€ 197,45
9	121	2252	€ 3.116,34	€ 259,70
10	121	2252	€ 3.116,34	€ 259,70
11	92	2252	€ 2.369,45	€ 197,45
12	92	2252	€ 2.369,45	€ 197,45
13	121	2252	€ 3.116,34	€ 259,70

14	121	2252	€ 3.116,34	€ 259,70
15	92	2252	€ 2.369,45	€ 197,45
16	92	2252	€ 2.369,45	€ 197,45
17	229	2252	€ 5.897,87	€ 491,49

De bergingen hebben een breukdeel van 5 / 2252^e deel en kennen een indicatieve bijdrage van € 128,77 per jaar (€ 10,73 per maand) en de parkings kennen een breukdeel van 13/2252^e deel en kennen daarmee een indicatieve bijdrage van € 334,81 per jaar (€ 27,90 per maand).

9. Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid speelt anno 2024 een steeds prominentere rol binnen de bouwsector. Vanzelfsprekend wordt met de realisatie van St. Anna Harbour Resort ingespeeld op de actualiteiten.

Duurzaamheid gaat tegenwoordig veelal over het gebruik van nieuwe duurzame materialen en technieken in nieuwbouwprojecten, hetgeen ook hier het geval is. Maar ook het gehele productieproces vindt duurzaam plaats zodat bijvoorbeeld stikstofemissies tot een minimum worden beperkt. Daarnaast heeft Aannemingsbedrijf Fraanje veel aandacht voor mens, omgeving en milieu als het gaat om bouwen. Zij nemen daarbij de hoogste standaard in acht.

Uiteraard wordt het gebouw volledig geïsoleerd (denk ook aan HR++ glas) en voorzien van state-of-the-art installaties. Hierdoor wordt verbruik van energie voor onder andere koelen (klimaat in het gebouw) en verwarmen tot een minimum beperkt. Voor het opwekken van elektriciteit wordt uiteraard ook gebruik gemaakt van zonnepanelen (PV-panelen). Alles voldoet dus aan de BENG-norm. BENG staat voor **B**ijna **E**nergie **N**eutraal **G**ebouw.

Verwarmen en koelen in het gebouw geschiedt in ieder geval (aard)gasloos en all-electric, middels state of the art lucht-warmtepomp installaties. Volledig ingericht op de toekomst dus. Tel daar de eigen energieopwekking via de zonnepanelen bij op en St. Anna Harbour Resort speelt dus optimaal in op de ontwikkelingen binnen de energietransitie en duurzaamheid.

10. Techniek en installaties

Het binnenklimaat in de appartementen wordt bepaald door een lucht-warmtepomp, luchtkwaliteit systemen en vloerverwarming/koeling. De ventilatie van de appartementen vindt plaats d.m.v. een mechanische ventilatie met warmte-terugwinsysteem, kortweg WTW. Verder zijn de ruimten voorzien van alle gemakken als het gaat om stroom (ruim voldoende stopcontacten op logische plaatsen) en aanleg van oa. de internet infrastructuur.

Het gehele installatievraagstuk is door de ontwikkelaars en aannemer in nauwe samenspraak met de gerenommeerde specialist Van de Velde Installatiegroep uit Yerseke uitgewerkt en samengesteld. In de eerdere ontwikkelingen en projecten i.s.m. Aannemingsbedrijf Fraanje en TEAMforREAL fungeerde Van de Velde Installatiegroep ook als 'huisinstallateur'. De opgedane kennis en ervaring wordt natuurlijk weer goed en efficiënt ingezet hier in Sint-Annaland.

U kunt op het gebied van installaties nog kiezen voor uitbreidingen en maatwerk. U kunt daarbij denken aan extra stopcontacten en aansluitpunten, maar bijvoorbeeld ook aan airco-units in één of meerdere vertrekken (als uitbreiding toe te voegen aan hybride koel- en verwarmingssysteem dat reeds in de appartementen aanwezig is). Of wat dacht u van een compleet op maat en

comfort uitgedacht domotica-systeem. Uw persoonlijke Kopersbegeleider brengt u desgewenst in contact met de specialisten van Van de Velde Installatiegroep om ook op dit gebied alles op maat in te richten.

In de Technische Omschrijving (kortweg TO) leest u ook verdere details terug omtrent de techniek en installaties.

11. Interieur & Design

Een belangrijk onderdeel van uw (toekomstige) appartement is natuurlijk uw interieur. Om een optimale inrichting, lichtplan en vloer- wandafwerking te kiezen, is altijd weer uitdagend. Om u hierin te ontzorgen hebben wij binnen het projectteam een alliantie met TMC Wonen, een begrip in Zeeland op gebied van wooninrichting en interieurs. Zij werken samen met, eveneens zorgvuldig voor dit project gekozen, interieurontwerpers die graag uw droominterieur realiseren. Eefke Interieurontwerp en Eriënne Interieur zorgen ervoor dat uw totale interieur naadloos op elkaar is afgestemd. Of u er nu voor kiest om alles nieuw in te richten, of om bestaand meubilair te combineren met uw nieuwe appartement, ze gaan de uitdaging graag voor u aan. Afhankelijk van uw gewenste stijl kunt u kiezen voor Eefke of Eriënne.

Om voortvarend van start te kunnen met uw eigen persoonlijke interieuradvies, krijgt u als koper een exclusieve interieur-styling-advies-cheque ter waarde van € 1.000,- die besteed kan worden bij Eefke of Eriënne. Ze staan voor u klaar om samen met TMC Wonen úw droomwensen te realiseren. En wenst u een reeds volledig ingericht (ook wel "turn-key" genoemd) appartement bij oplevering? Ook dat is mogelijk! U leest meer over de voornoemde projectpartners terug in de bijgesloten interieurfolder. Alle contactgegevens treft u onder hoofdstuk 18.

12. Keukens, badkamers, sanitair & tegelwerk

Omdat keukens dermate smaakgevoelig zijn en ieders ideeën daaromtrent weer anders is, is er gekozen voor een keukenruimte die in de basis wordt afgewerkt met de nodige aansluitpunten, afvoeren en aanvoeren. Allemaal weergegeven op de zogenaamde 'nul-tekeningen' die ook onderdeel uitmaken van de kopersmap. Het gerenommeerde Ardi Keukens uit Sint Annaland is aangesloten als keukendesigner en -leverancier voor dit project. Zij kennen het project tot in ieder detail en zijn volledig aangehaakt. Zij kunnen een keuken op maat voor u ontwerpen, offren en ook installeren. Het voordeel (bij Ardi keukens) is dan ook dat de keuken keurig valt binnen de garanties en verzekeringen van het project en dat de keuken geplaatst is bij oplevering van het project. Voorts zorgt Ardi ervoor dat alle handelingen die eventueel gedaan moeten worden als gevolg van uw persoonlijke keuzes (denk aan locatie van leidingen, aansluitpunten, installatietechnische zaken etc) allemaal keurig afgestemd worden met de betrokken projectpartners. Kortom, complete ont-zorging.

Voor wat betreft badkamers, sanitair en tegelwerken is de alliantie aangegaan met de firma Bouwcenter Esselink uit Middelharnis. Zij zijn al vele jaren een begrip in de regio en gewend op hoog niveau hun diensten en producten te leveren. Ofschoon er voor dit project in de basis al gekozen is om voor een hoogwaardig pakket met sanitair (en aanverwante items) en tegelwerken, kunnen de mensen van Bouwcenter Esselink nog allerhande maatwerk leveren om het ontwerp en de uitvoering nog meer op uw smaak en stijl aan te passen. Ook zijn er binnen de zorgvuldig samengestelde pakketten natuurlijk nog allerhande keuzes qua kleur en uitvoering mogelijk.

Omtrent keukens, badkamers, sanitair en tegelwerken is de nodige informatie opgenomen in de technische omschrijving en documentatie, alsook in de kopersmap. Uw contactpersonen bij Ardi keukens en Bouwcenter Esselink zijn opgenomen onder hoofdstuk 18 van deze koopwijzer.

13. Financiering

Bij de aankoop van een woning is het thema financiering niet onbelangrijk. Om u ook optimaal te ontzorgen m.b.t. uw financiële wensen en vragen, hebben wij Rabobank aangesloten als projectpartner bij St. Anna Harbour Resort. Zij staan u graag persoonlijk te woord en gaan graag in gesprek om samen met u het beste financiële product inzake de hypotheek voor u samen te stellen.

Een groot voordeel van de bouwwijze in combinatie met de gekozen installatietechnieken, is dat het gebouw beloond wordt met een BENG Certificaat, wat u eerder in de koopwijzer onder thema Duurzaamheid heeft kunnen lezen. Dit levert niet alleen lage energiekosten op, maar ook aantrekkelijkere maandlasten. Rabobank heeft namelijk een exclusief aanbod voor u met een interessante rentecomponent; als beloning voor uw duurzame keuze. Alle contactgegevens van Rabobank en haar contactpersoon staan opgenomen onder hoofdstuk 18 van deze koopwijzer.

14. Vervolgtraject, planning en vervolgstappen

U hebt kennisgenomen van:

- Algemene verkoopbrochure en -documentatie;
- Deze koopwijzer
- (Verkoop)plattegronden
- Prijslijst;
- Intentieovereenkomst.

En u bent natuurlijk ontzettend enthousiast om verder te gaan met dit project.

In nauwe samenwerking met alle projectpartners en notariskantoor Sauer & Oonk Notarissen zijn alle definitieve stukken en overeenkomsten gereed gemaakt en verwerkt in een zogenaamde Kopersmap die per **vrijdag 26 april 2024** beschikbaar is. Alle contractuele, technische, juridische en notariële zaken zijn tot in het kleinste detail zorgvuldig gedocumenteerd en de (model) overeenkomsten zijn opgenomen in de Kopersmap (zie hoofdstuk 16 voor nadere informatie over de inhoud). De Kopersmap is beschikbaar voor kandidaat-kopers die een intentieovereenkomst zijn aangegaan, hieromtrent leest u in hoofdstuk 15 meer.

Omdat u bij gebleken interesse natuurlijk in alle rust de Kopersmap wenst door te nemen, kunt u middels een intentieovereenkomst (met optievergoeding) een reservering maken voor het appartement van uw keuze. Met deze intentieovereenkomst stelt u de aankoop van de door u gewenste appartement veilig in afwachting van de Kopersmap die u dan grondig kunt bestuderen; naar aanleiding waarvan u tot finale besluitvorming overgaat. Uit ervaring weten wij dat er veel belangstelling is, dus adequaat handelen is dan ook aan te bevelen.

15. Intentieovereenkomst (optie / reservering)

Wij stellen u in de gelegenheid om een optie / reservering te nemen middels een intentieovereenkomst die loopt tot een periode van 14 dagen, ná verzending van de Kopersmap aan uw adres (digitaal of per post). Vanaf het moment dat u een intentieovereenkomst aangaat kunnen wij u de complete Kopersmap (digitaal of per post) aanbieden met daarin alle

contractstukken en onderliggende documenten. Dit stelt u in staat om ná ontvangst rustig alle stukken te bestuderen om zodoende tot een weloverwogen eindoordeel en finaal besluit te komen. Indien u na bestudering van de Kopersmap met alle onderliggende contractstukken definitief tot aankoop overgaat, tekent u een koop-/aanneemovereenkomst en conformeert u zich aan alle uitgangspunten zoals benoemd in de Kopersmap. Uiteraard wordt de hiervoor benoemde optievergoeding alsdan met de koop-/aaneemsom verrekend. Gedurende het bouwproces - dat volgens planning in de zomerperiode van 2024 aanvangt - betaalt u de (overige) bouwtermijnen naar rato van de voortgang van het bouwproces.

Informeert u bij de verkopend makelaar naar de mogelijkheden voor een intentieovereenkomst. Er is een blanco versie van de intentieovereenkomst ter inzage beschikbaar.

16. Kopersmap

Zoals hiervoor omschreven wordt aan kandidaten - die een intentieovereenkomst aangaan - de Kopersmap (digitaal of fysiek per post) toegezonden met daarin alle juridische, technische, fiscale en financiële onderleggers, zoals deze zijn benoemd in onderhavige Koopwijzer. De inhoudsopgave van de kopersmap luidt als volgt:

- Brochure en koopwijzer
- Verkoopplattegronden, gevelaanzichten, doorsneden
- Technische omschrijving (incl. ruimte-, kleur- en afwerkstaten)
- Overzicht regulier meer- en minderwerk
- Overzicht optiepakketten en meewerken – menukaart
- Kopersbegeleiding en kopershandleiding
- Inspiratieboek badkamers, sanitair en tegelwerk
- Inspiratieboek keukens
- Inspiratieboek interieurs en design
- Documentatie financieringsarrangement
- Voorlopige VvE-begroting en bijlagen
- Model koopovereenkomst
- Model (Woningborg) aanneemovereenkomst + bijlage
- Model splitsingsakte + splitsingstekening
- Model notariële leveringsakte

Op basis van deze uitgebreide set documentatie en stukken stellen wij kandidaten in de gelegenheid om over te gaan tot finale besluitvorming en om de definitieve koop- en aanneemovereenkomsten (inclusief de daarbij horende) bijlagen te tekenen.

17. Aankoop en levering

Alle overeenkomsten met betrekking tot de aankoop en levering van uw appartement zijn / worden zorgvuldig opgesteld door Notariskantoor Sauer & Oonk met kantoren in Goes en Vlissingen. Notariskantoor Sauer & Oonk verzorgt ook de notariële levering van de appartementsrechten. De kosten zijn inbegrepen in de Vrij Op Naam koopsom. Eventuele aanvullende diensten (hypotheekakte, volmachten, samenlevingsovereenkomsten, etc.) die u nog afneemt bij de notaris zijn voor uw eigen rekening. De notaris maakt daar desgewenst graag een persoonlijk voorstel voor.

18. BETROKKEN PARTIJEN & CONTACTGEGEVENS

Makelaardij/verkoop

Neeskens Makelaars (Tholen)

Contactpersoon: De heer W. (Wilmar) van Haften
Telefoonnummer: 06 30 13 69 99 of 0166 728 900
Website: www.neeskens.com
E-mail: info@neeskens.com

Directiemakelaardij

TEAMforREAL Sales & Marketing

Contactpersoon: De heer A. (Alexander) Snoodijk
Telefoonnummer: 06 82 67 82 37 of 088 1900 222
Website: www.teamleisure.nl
E-mail: info@teamleisure.nl

Ontwikkelaar / Initiatiefnemers

St. Anna Harbour Resort B.V.

Nieuwe Kraaijertsedijk 37
4458 NK 's-Heer Arendskerke

St. Anna Harbour Resort is een initiatief van:

TEAMforREAL

Contactpersoon: De heer J.A. (Joeri) Beekman en P. (Paul) Huges
Telefoonnummer: 088 1900 222
Website: www.teamforreal.nl
E-mail: info@teamforreal.nl

Zeeuwse Projectbouwmij Fraanje

Contactpersoon: De heer K. (Kees) Weststrate
Telefoonnummer: 0113 61 55 66 of 06 50 96 73 22
Website: www.fraanje.com
E-mail: k.weststrate@fraanje.com

Aannemer/Bouwbedrijf

Aannemingsbedrijf Fraanje

Contactpersoon: De heer J. (Joost) Polderdijk
Telefoonnummer: 06 29 58 70 55
Website: www.fraanje.com
E-mail: j.polderdijk@fraanje.com

Notariskantoor

Sauer & Oonk Adviseurs & Notarissen

Contactpersoon: mevrouw K. (Karin) Lissenburg-de Klerk
Telefoonnummer: 0118 22 72 13 of 06 39 86 42 51
Website: www.sauerenoonk.nl
E-mail: lissenburg@sauerenoonk.nl

Interior Design & inrichting

TMC Wonen

Contactpersoon: De heer J. (Johan jr.) Witte
Telefoonnummer: 06 29 58 70 55
Website: www.tmcwonen.nl
E-mail: johanjr@tmcwonen.nl

Eefke Interieurontwerp

Contactpersoon: mevrouw E. (Eefke) Heijboer - van Haaften
Telefoonnummer: 06 27 38 82 28
Website: www.eefke-interieurontwerp.nl
E-mail: info@eefke-interieurontwerp.nl

Eriënne Interieur

Contactpersoon: mevrouw E. (Eriënne) Appels
Telefoonnummer: 06 51 29 28 37
Website: www.erienne-interieur.nl
E-mail: contact@erienne-interieur.nl

Installateur

Van de Velde Installatiegroep

Contactpersoon: De heer D. (Dick) van de Velde en Matthias Blik
Telefoonnummer: 0113 572 120
Website: www.van-de-velde.nl
E-mail: info@van-de-velde.nl

Keukens

Ardi Keukens

Contactpersoon: De heer H. (Henry) Boogaard
Telefoonnummer: 0166 653 448
Website: www.ardikeukens.nl
E-mail: info@ardikeukens.nl

Badkamer en sanitair

Bouwcenter Esselink

Contactpersoon: De heer C. (Kees) Hartman
Telefoonnummer: 0187 475 400
Website: www.bouwcenter.nl/esselink
E-mail: info@esselink.nl

Financiering

Rabobank

Contactpersoon: De heer J. (Johan) van Tiggele
Telefoonnummer: 06 53 24 27 65
Website: www.rabobank.nl
E-mail: johan.van.tiggele@rabobank.nl