

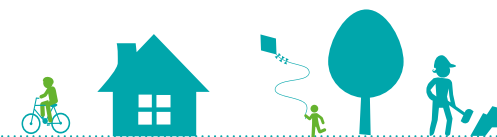
Verhuurbrochure

Hoog Dalem



32
appartementen
met balkon
of terras

Betaalbaar wonen in Hoog Dalem



In deze brochure

1.	Algemene omschrijving	3
2.	De ligging	5
3.	De woningen	6
4.	Huurprijzen	8
5.	Kenmerken	10
6.	Reageren	12

In your own language?
Scan the QR-code, go to
images, choose or take a
photo and translate



Or download the Google Translate app

Need help? Please contact us



WELKOM

1. Algemene omschrijving

Groen & modern wonen

Wonen in een prachtige nieuwbouwwijk omgeven door groen. Dat klinkt toch te mooi om waar te zijn? Nou dat is het niet! Want in de wijk Hoog Dalem bouwt Heijmans een moderne flat met 32 woningen voor ons. Misschien is 1 van die woningen straks wel van u.

Duurzaam en dus comfortabel

De woningen worden allemaal verwarmd door een warmtepomp. En iedere woning heeft 3 zonnepanelen. Hierdoor zijn deze helemaal klaar voor de toekomst. Goed voor het milieu én uw portemonnee.

Rustig buiten zitten

De woningen hebben geen eigen tuin, maar liggen wel omgeven door groen. Ze liggen in Het Lint, een buurt die ook wel het groene hart genoemd wordt. Met een groot park om de hoek mist u die tuin waarschijnlijk helemaal niet!

Wij helpen u graag!

In deze brochure vindt u alle informatie over de woningen en de omgeving. En we leggen uit hoe u op de woningen kunt reageren. Lees deze informatie rustig door. Bij vragen kunt u contact opnemen met ons. Wij staan voor u klaar om deze te beantwoorden. En om u straks misschien wel te begeleiden tijdens uw verhuizing!

Veel woonplezier!



Ashling Kohnen
woonmakelaar



Krista van Neck
woonmakelaar

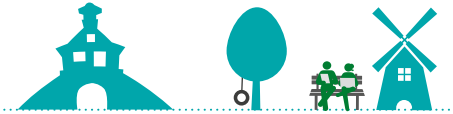
#WIJ helpen u graag!

 poort6.nl
 0183 66 99 00
 info@poort6.nl





Gorinchem, de mooiste
vestingstad van Nederland



Thuis in oost Gorinchem

Gorinchem is in 2021 door de ANWB uitgeroepen tot allermooiste vestingstad van Nederland. En niet voor niets. Eeuwenoude vestingwallen en gerestaureerde stadspoorten maken van Gorinchem een bijzondere stad. Die lekker centraal in Nederland ligt.

Goede bereikbaarheid

Gorinchem ligt aan de Merwede en vlakbij de Linge. Met de veerboot kunt u heel makkelijk het mooie Woudrichem en Kasteel Loevestein bezoeken. Daarnaast ligt Gorinchem vlakbij de kruising van de A27 en de A15. Daardoor bent u ook zo op de snelweg richting Utrecht, Den Bosch of Rotterdam. Er is een trein- en busstation. En vanuit het centrum kunt u heel makkelijk met de bus naar de andere wijken in Gorinchem.

Over de wijk Hoog Dalem

Deze nieuwe wijk ligt aan de rand van Gorinchem. Tussen stad en natuur. Daarom kenmerkt de wijk zich door veel groen, wat zorgt voor een geleidelijke overgang. In de wijk ligt een winkelcentrum in de vorm van een fort met veel verschillende winkels en 2 supermarkten. Vanuit Hoog Dalem bent u bovendien zo op de snelweg.

Over de buurt Het Lint

U woont hier in het groene hart van Hoog Dalem. Met een park van 800 meter lang waar u kunt wandelen, spelen en genieten. Een heerlijke plek om te wonen. Ook als klein gezin. Met 4 verschillende uitdagende en natuurlijke speelplekken groeit uw kind op in het groen. Bovendien heeft de buurt een eigen basisschool: CBS Het Kleurenlint.





Flatwoning in het groen

Goed, u woont hier in een woning zonder tuin. Maar door de locatie zal dit niet zo voelen. Omringd door groen en water kunt u hier heerlijk zitten op uw balkon. Eigenlijk heeft u hier de lusten, maar niet de lasten. In het park kunt u namelijk heerlijk genieten en kunnen kinderen spelen. Maar u heeft er geen onderhoud aan.

De centrale voordeur

Bij de centrale voordeur is een deurbel voor iedere verdiepingwoning. Deze deurbel heeft een video. Hierdoor kunt u vanuit uw woning zien wie er aanbelt en de deur open doen. De woningen op de begane grond hebben een eigen deurbel. U ontvangt 2 verschillende soorten sleutels:

- 3 sleutels van de centrale voor- en achterdeur
- 6 sleutels van uw eigen voordeur en berging

De gezamenlijke hal, lift en trappenhuis

U komt binnen in een gezamenlijke hal met een lift en trappenhuis. Het is voor uw veiligheid en die van uw burens belangrijk dat u geen spullen neerzet in de gezamenlijke ruimtes. Zo blijft de vluchtroute vrij.

Berging

Iedere woning heeft een eigen berging van ongeveer ongeveer 5m². De bergingen liggen op de begane grond.

Ingang

U komt de woning binnen via de galerij aan de achterkant van de flat. 4 hoekwoningen hebben hun voordeur in het trappenhuis. En 4 begane grond

woningen hebben een voordeur aan de straat. In de flat is een lift aanwezig.

2 slaapkamers

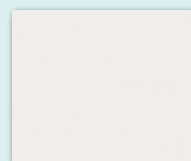
Iedere woning heeft 1 slaapkamer met een afmeting van minimaal 7m² en 1 slaapkamer met een afmeting van minimaal 11m². De slaapkamers hebben allebei een draai-kiepraam.

Technische ruimte

In de technische ruimte staat een warmte terugwin unit voor het warme water. Daarnaast kunt u hier prima nog een wasmachine, droger en voorraadkast kwijt.

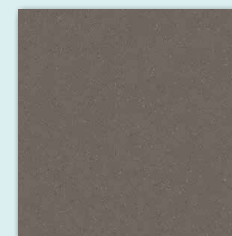
Badkamer

In de badkamer vindt u een wastafel met mengkraan, spiegel en douche. De badkamer is tot het plafond betegeld. 16 woningen hebben een toilet in de badkamer, de andere 16 een los toilet. De douchekraan is een thermostaatkraan.



Wandtegels:

- 20 x 25 cm
- mat
- gebroken wit



Vloertegels:

- 30 x 30 cm
- mat
- SOLID GREY

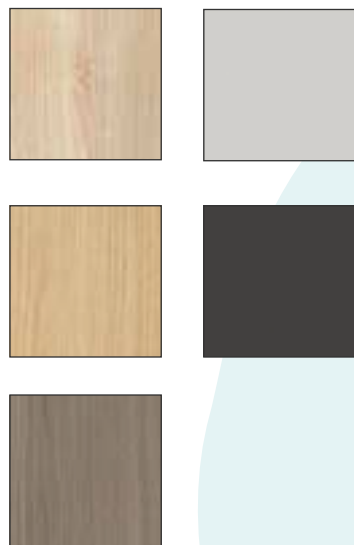
Woonkamer met open keuken

Aan het einde van de gang ligt de woonkamer. De woonkamer heeft een open keuken. U kunt dus lekker koken terwijl u met uw gasten praat. Betrek bovendien makkelijk buiten bij binnen door de deur naar het terras of balkon open te doen.

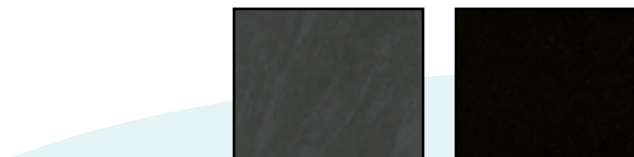
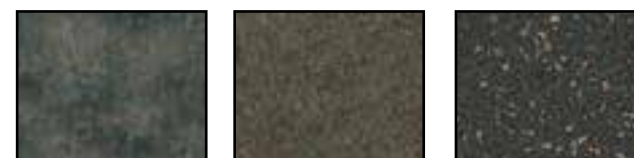
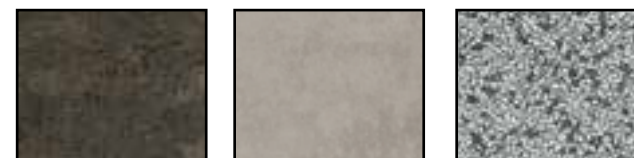
Kies uw keuken

Om van dit huis helemaal uw thuis te kunnen maken geven we u enkele keuzes voor de keuken. Sommige keuzes zitten in de prijs. Maar bepaalde keuzes kosten iets extra. Denk aan apparaten en extra kastjes. Hiervoor geven wij u een extra brochure van Bruynzeel. In oktober 2024 geeft u aan ons door welke kleur keuken en welke apparatuur u wilt. Wij bestellen dit dan vast voor u, zodat de keuken op tijd in uw nieuwe woning wordt geplaatst. De eventuele extra kosten betaalt u ook al in oktober.

De basiskeuken



Kies uw
kastkleur



Kies uw
keukenblad

Keuken in sommige hoekwoningen



4. Huurprijzen per type (prijspeil 2025)

Type Begane grond Verdiepingen

1 € 731,93 € 682,96

+/- 51 m²
2 slaapkamers
Toilet op badkamer

2 € 731,93 € 682,96

+/- 51 m²
2 slaapkamers
Apart toilet

3 € 731,93 € 682,96

+/- 51 m²
2 slaapkamers
Hoekwoning (kan ook gespiegeld zijn)
Toilet op badkamer

4 € 731,93 € 682,96

+/- 51 m²
2 slaapkamers
Hoekwoning (kan ook gespiegeld zijn)
Apart toilet

5 € 731,93 € 682,96

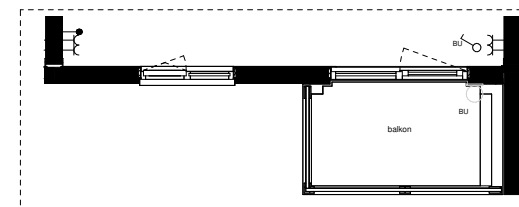
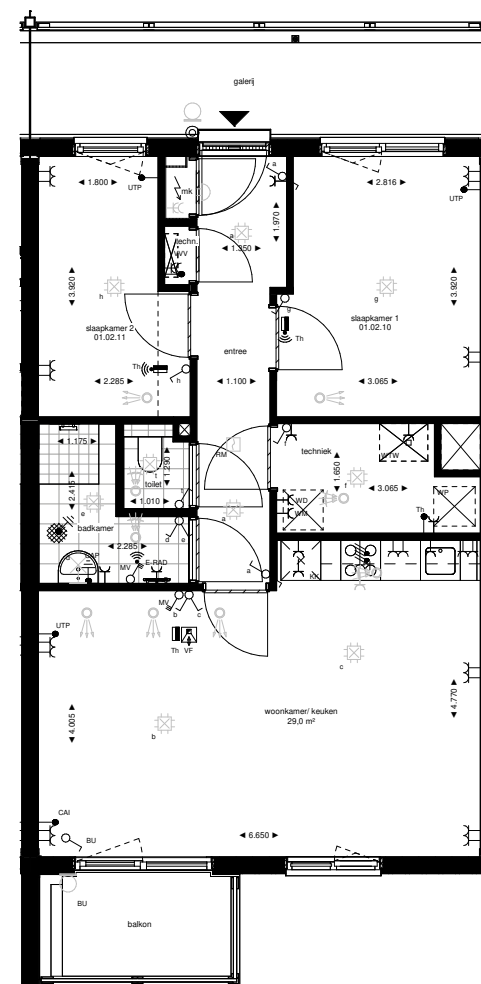
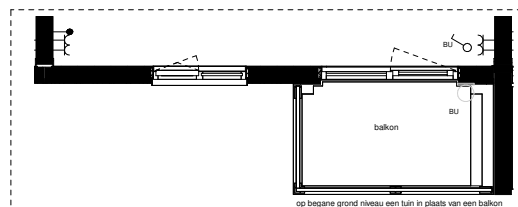
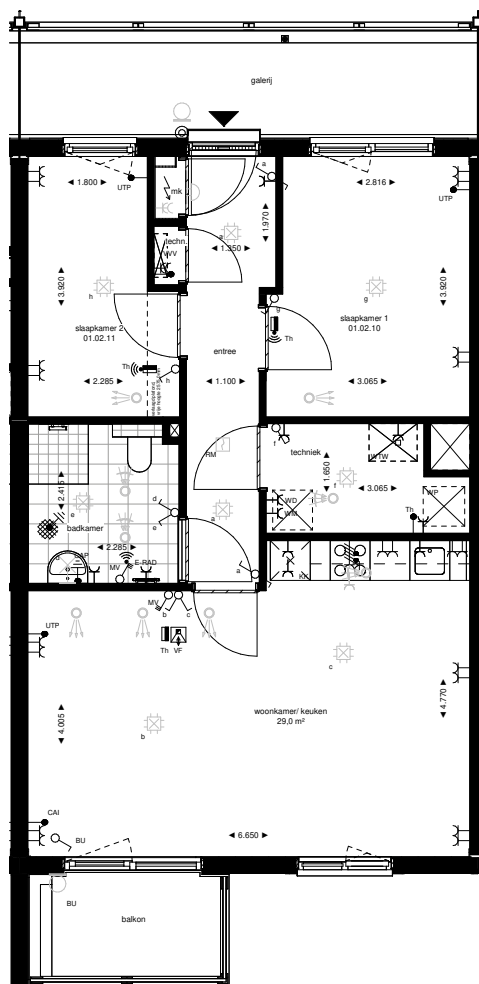
+/- 51 m²
2 slaapkamers
Hoekwoning met ingang trappenhuis
Toilet op badkamer

Type 1 - tussen

A+++

Type 2 - tussen apart toilet

A+++



Type 3 - hoek

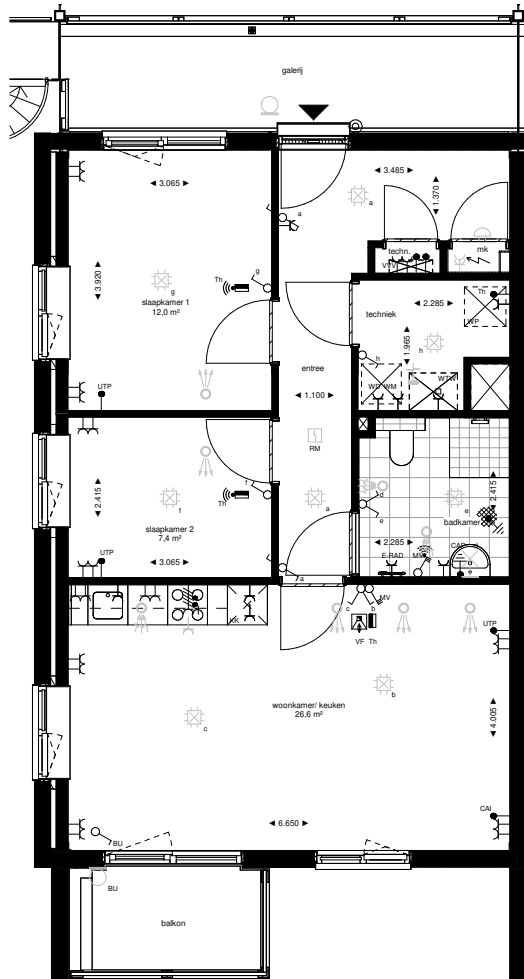
A+++

Type 4 - hoek apart toilet

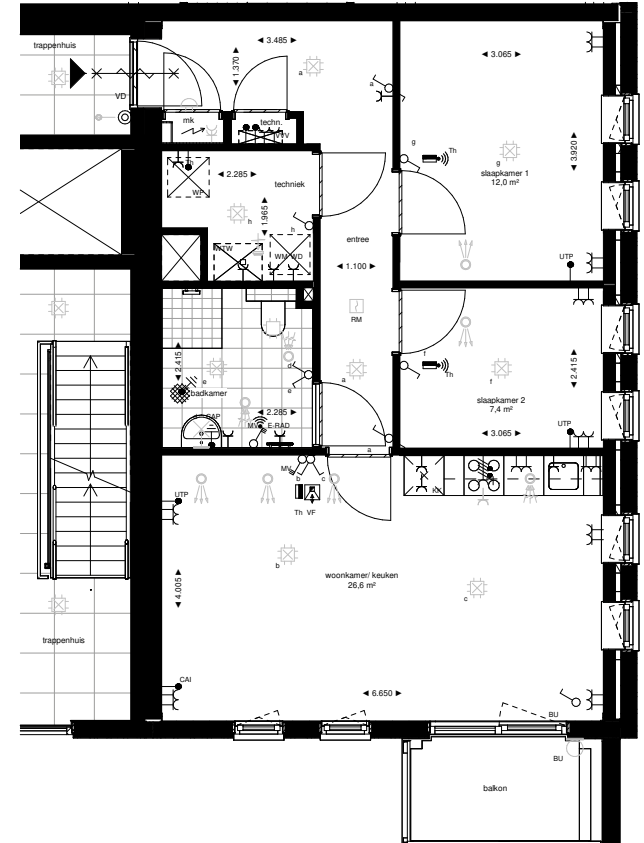
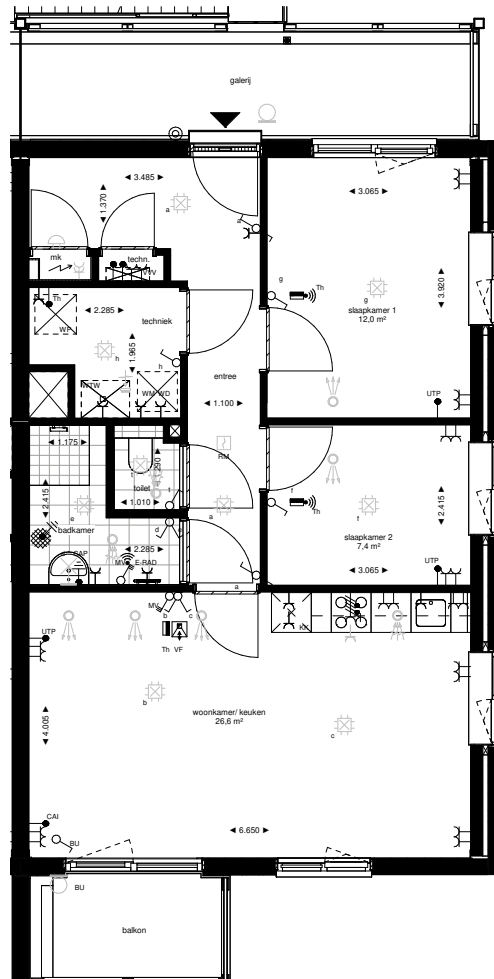
A+++

Type 5 - hoek trappenhuis

A+++



op begane grond niveau een tuin in plaats van een balkon



op begane grond niveau een tuin in plaats van een balkon

Let op: deze 2 woningen zijn er ook in spiegelbeeld



Duurzaam & modern

Het voordeel van een nieuwbouwwoning is dat deze helemaal voldoet aan de eisen van deze tijd. Daardoor kunt u er lekker comfortabel wonen. Graag leggen we u uit wat dit precies betekent.

Zonnepanelen

Op het dak liggen 3 zonnepanelen per woning. Deze panelen wekken elektriciteit op, wat scheelt in uw maandelijkse lasten.

Vloeren

De bestaande vloeren zijn egaal afgewerkt. Hier kunt u de uiteindelijke vloerbedekking op leggen. Bijvoorbeeld PVC of tapijt. Er zitten geen plinten tegen de wanden. Deze kunt u zelf naar eigen smaak plaatsen nadat u de vloerbedekking heeft gelegd.

Vloerverwarming

Alle woningen hebben vloerverwarming. De leidingen hiervan zijn aangesloten op een warmtepomp. Er is dus geen gasaansluiting in de woning. Vloerverwarming werkt met een lage aanvoertemperatuur van ongeveer 35 graden. Daarmee blijft de vloer warm en de temperatuur in uw huis vrijwel constant hetzelfde. Het 's nachts lager zetten van de thermostaat is niet of nauwelijks meer nodig. Doet u dat wel? Dan duurt het in de ochtend lang voordat de woning op temperatuur is. Dit kost veel energie en uiteindelijk meer geld. Vloerverwarming is energiezuinig en biedt veel comfort. In de zomer kunt u ook koud water door de vloerverwarming laten stromen. Op die manier kunt u de temperatuur in de woning een paar graden verlagen.

LET OP: leg geen dikke vloerbedekking of grote kleden op de vloer!

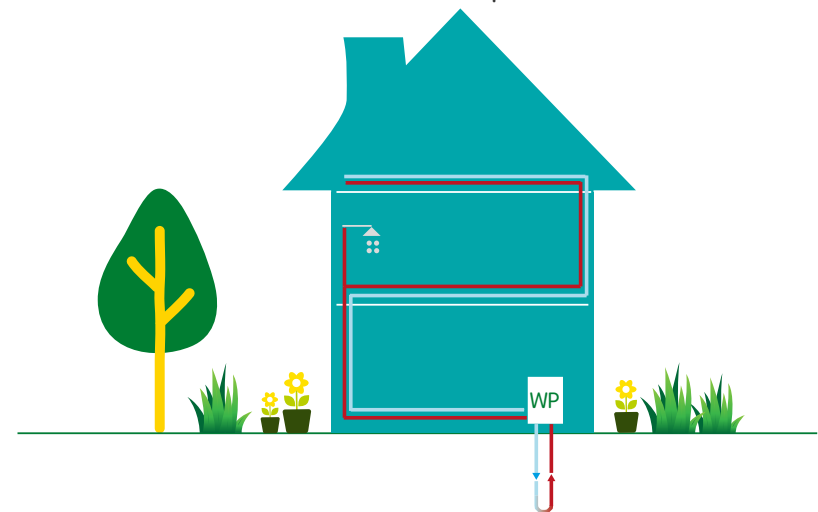
Voor een goede werking van de warmtepomp is het namelijk belangrijk dat de temperatuur van het leidingwater niet te hoog is. We adviseren daarom om een vloer en ondervloer te kiezen die weinig warmteweerstand heeft. De maximale Rc-waarde (isolatiewaarde) is 0,09 m³ K/W. Bij een hogere waarde nemen de energiekosten toe en voelt de vloer minder comfortabel aan. Vraag dit goed na bij uw vloerleverancier.

LET OP: boor niet in de vloer!

In de vloer liggen namelijk allemaal buizen met water. Die verwarmen het huis. Als u zou boren beschadigt u deze buis en krijgt u een lekkage in huis. Bovendien werkt de vloerverwarming dan niet meer.

De warmtepomp

In de woning staat een warmtepomp die via buizen warmte uit de bodem haalt. Hiermee wordt uw vloer en water verwarmd. De warmte komt uit 9 bronnen van maar liefst 200 à 300 meter diep.



Kookplaat

Omdat de woning geen gasaansluiting heeft kookt u op elektriciteit. Een elektrische kookplaat is niet aanwezig. Deze moet u zelf kopen. Dat kan het beste via onze keukenleverancier Bruynzeel. Bij deze verhuurbrochure zit een brochure waarin u deze en alle andere opties voor de keuken kunt zien. Wilt u zelf een kookplaat kopen? Dat kan ook maar zorg dan dat u een 2-fasen kookplaat koopt. U maakt dan zelf de juiste uitsparing in het aanrechtblad.

Wanden

We leveren de woning behangklaar op. U hoeft de muren dus alleen te behandelen met voorstrijkmiddel en kunt ze daarna gelijk behangen. Behangklaar betekent wel dat deze minder vlak is dan een sausklaare muur. Kleine oneffenheden zijn nog te zien. Deze werkt u weg door het behang. Wilt u de muur schilderen? Dan kunt u het beste de muur zelf eerst nog helemaal vlak (laten) maken.

Plafonds

De plafonds zijn gespackt in de kleur wit. Hier hoeft u eigenlijk niets aan te doen.

Schilderwerk

De binnen- en buitenzijde van de deuren in de buitengevel zijn al geschilderd. U mag hier niet overheen schilderen.

Rookmelders

Iedere woning heeft standaard een rookmelder die is aangesloten op het lichtnet.



Water, elektra en internet

Voor elektra en water in de woning, moet u zelf een contract afsluiten bij een energie- en waterleverancier. Dit geldt ook voor het gebruik van TV, bellen en/of internet. Dit loopt niet via ons. De elektrameter vindt u in de meterkast in de hal van de woning. Hier bevindt zich ook de groepenkast en komen de leidingen binnen van telecomaandbieders. De watermeter ligt in een speciale watermeterruimte op de begane grond.

Ventilatie

In woning is warmte terugwin ventilatie aanwezig. Via een standenschakelaar kunt u de ventilatie harder zetten als u bijvoorbeeld aan het douchen of koken bent. Laat het systeem altijd aanstaan, zo is er voldoende frisse lucht in uw huis. En dat is goed voor uw gezondheid!

Wasmachine en wasdroger

In de technische ruimte van de woning is ruimte voor de wasmachine en wasdroger. Deze ruimte heeft standaard 2 elektra groepen. Natuurlijk is voor de wasmachine ook een tapkraan en een rioleringsafvoer aanwezig.

Optioneel: zonwering

Zonwering kunt u alleen via ons aanbrengen. In een kleur die de architect van tevoren heeft bepaald:

- de ombouw in Kwartsgrijs Ral 7039
- het doek in Ombergrijs Ral 7022

Wij bieden die mogelijkheid nu voorafgaand aan de verhuur. De kosten verrekenen wij in de servicekosten. Hier betaalt u dan dus per maand voor. Hoe duur dit is laten we u weten als u hier gaat wonen.



Wilt u hier wonen?

U kunt op deze woningen reageren via de website woongaard.com. U moet hier wel ingeschreven staan als woningzoekende. Let op: u ontvangt de sleutel op zijn vroegst pas in de zomer van 2025.

Reageer op uw favoriete woning(en)

We bieden de woningen allemaal tegelijkertijd, per type aan. Zodra de woningen online staan, heeft u 1 week de tijd om te reageren. Het maakt niet uit hoe snel u reageert. Dat heeft geen invloed op de plek waarop u eindigt.

Passende huurprijs

Om te kunnen reageren moet de huurprijs passen bij uw inkomen en gezinssamenstelling. We vinden het namelijk belangrijk dat u de huur kunt betalen. En dat we ook aan mensen met een lager inkomen een thuis kunnen bieden. Daarom is het belangrijk dat u op Woongaard uw juiste inkomensgegevens en gezinssamenstelling doorgeeft.

Toewijzing

Vanaf september 2024 starten we met de toewijzing. Staat u op de 1e plaats voor een woning? Dan proberen we u eerst te bellen. Krijgen we u niet te pakken? Dan krijgt u een mail met de woningaanbieding. U heeft dan tot de volgende dag 12.00 uur de tijd om aan te geven of u deze woning accepteert. Voor het aanleveren van de juiste documenten heeft u 2 dagen de tijd.

LET OP: er zijn bij deze woningen dus geen bezichtigingen!

Dat kan helaas niet omdat deze nog niet af zijn. Lees van tevoren deze brochure daarom goed door zodat u goed weet waar u 'ja' tegen zegt.

Inkomensverklaring

Zorg ervoor dat u een inkomensverklaring (IBRI) 2023 heeft als u reageert. Deze heeft u nodig om een aangeboden woning te kunnen accepteren. Het inkomen op dit IBRI formulier uit 2023 moet ook het inkomen zijn dat op Woongaard in uw account staat. Download uw inkomensverklaring door met uw DigiD in te loggen op belastingdienst.nl. Lukt dit niet? Bel dan naar 0800-0543. Binnen 5 werkdagen ontvangt u de inkomensverklaring via de post.

» Heeft u geen inkomensverklaring?

Dan vervalt de aanbieding en gaan wij door naar de volgende woningzoekende op de kandidatenlijst.

» Accepteert u de woning?

Dan controleren wij uw inkomensgegevens. Deze moeten kloppen en passend zijn. Zorg er daarom voor dat u de juiste inkomensgegevens op Woongaard heeft ingevuld.

» Klopt alle informatie?

Dan krijgt u van ons een bevestiging dat de woning echt van u is! Het huurcontract tekent u op het moment dat de woning echt klaar is en u de sleutels in handen krijgt. LET OP: besluit u na deze bevestiging dat u de woning toch niet wilt hebben? Dan betaalt u nog wel eventuele kosten voor extra's in de keuken.

Huurtoeslag aanvragen

Alle woningen zijn sociale huurwoningen. De kale huurprijs ligt dus onder de huurtoeslaggrens. U kunt bij deze woningen daarom huurtoeslag aanvragen. Of u dit krijgt, hangt af van uw inkomen en uw gezinssituatie. Maak via toeslagen.nl een proefberekening. Zo weet u wat dit voor u betekent.

Servicekosten

Bovenop de huurprijs betaalt u ook een bedrag aan servicekosten. Dit is bijvoorbeeld voor de zonnepanelen, de verzekering van het glas in de woning en voor het onderhoud, de schoonmaak en de elektra van de gezamenlijke ruimte. Hieronder geven we u alvast een idee hoe hoog deze kosten ongeveer zijn. Deze bedragen kunnen nog een klein beetje wijzigen. Bij de woningaanbieding ontvangt u de definitieve servicekosten voor uw woning.

Servicekosten voor:	Per maand
kleine werkzaamheden	€ 4,79
het wijkbeheer	€ 4,13
het glasfonds	€ 1,10
de zonnepanelen (3 stuks)	€ 4,36
de gemeenschappelijke elektra	€ 20,00
de schoonmaak van het trappenhuis, de hal en berging	€ 12,50
Optioneel: zonwering	Verschilt
Totaal	€ 46,88



Mijn notities

Mijn notities



Kijk voor actuele informatie op poort6.nl/hoogdalem.
Heeft u een vraag over de toewijzing of woningen? Dan kunt u die aan ons stellen. Omdat we ook vaak op pad zijn kunt u ons het beste bereiken via het algemene nummer: 0183 66 99 00.
Of vul een contactformulier in op poort6.nl/contact.



poort6.nl



0183 66 99 00



info@poort6.nl

Disclaimer

We hebben ons uiterste best gedaan op deze brochure. Toch kan het zijn dat er een foutje in is geslopen. Of dat er zich tijdens de bouw situaties voordoen waardoor kleine wijzigingen en aanpassingen noodzakelijk zijn. Daarom kunt u aan de inhoud van deze brochure geen rechten ontleen. Deze brochure is geen contractstuk en niet bindend. De huurovereenkomst is wel bindend.



Ashling Kohnen
woonmakelaar



Krista van Neck
woonmakelaar

#WIJ helpen u graag!