

Zayaz bouwt voor u!
41 APPARTEMENTEN

Aan deze brochure kunt u geen rechten ontleenen. We hebben ons best gedaan om deze zorgvuldig samen te stellen, er kunnen echter onvolkomenheden in staan.

VESTING BLOK 6

Verhuurbrochure

juni 2026



Dit boekje bevat belangrijke informatie. Kunt u het niet lezen? Vraag dan hulp aan uw buren of familie.

هذا الكتاب يحتوي على معلومات جد مهمة. إذا كنت لست قادرا على قراءة هذه الرسالة؟ اطلب عندئذ المساعدة من احد جيرانك أو فرد من أفراد عائلتك.

Bu broşürde önemli bilgiler var. Bu mektubu anlamadınız mı? O halde komşu veya yakınlarınızdan yardım isteyin.

This brochure contains important information. If you are not able to read this please ask your family or neighbours for assistance.

Cette brochure contient des renseignements importants! Si c'est impossible pour vous de lire cette brochure, n'hésitez pas de demander de l'aide a votre famille ou vos voisins.

INHOUD

INHOUD	2
WONEN AAN DE VESTING IN ROSMALEN	3
HET GEBOUW	4
AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN	5
HUISNUMMERBESCHIKKING	6
KEUZE IN AFWERKING	14
HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN	15
REAGEREN OP DE APPARTEMENTEN	16
OVER ZAYAZ	17

Wij hebben ons best gedaan om alles zo duidelijk mogelijk te maken. U kunt geen rechten ontleunen aan deze brochure en aan de impressies.

WONEN AAN DE VESTING IN ROSMALEN

De Vesting ligt in De Grote Wielen, een groene en waterrijke wijk waar ruimte, rust en stadslevendigheid hand in hand gaan. De Vesting is opgedeeld in meerdere blokken. In blok 6 komen 17 sociale huurwoningen en 41 sociale huurappartementen.

Bouwgroep Moonen is verantwoordelijk voor de realisatie van het nieuwbouwplan. Woningcorporatie Zayaz gaat de appartementen verhuren en beheren.

WOONWIJK DE GROOTE WIELEN

De omgeving voelt ruim en vriendelijk, met autoluwe straten, brede groenzones en routes die uitnodigen om te wandelen, te sporten of gewoon te genieten van het buitenleven.

Bereikbaarheid en openbaar vervoer

U heeft directe aansluiting op de A2 richting Utrecht en Eindhoven en de A59 richting Oss en Waalwijk. Via de diverse randwegen kunt u De Grote Wielen prima bereiken. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld. Er zijn diverse busverbindingen naar 's-Hertogenbosch en naast het centrum van Rosmalen is een NS-station. Diverse vrij liggende fietspaden leiden naar het centrum van Rosmalen, Empel en 's-Hertogenbosch.

Voorzieningen

Dankzij de centrale ligging woon je dicht bij voorzieningen, terwijl je toch dagelijks de ontspannen sfeer van de wijk ervaart. Het centrum van Rosmalen en Empel liggen op een steenworp afstand van De Vesting. Hier kunt u gebruik maken van alle faciliteiten in het centrum. In de omgeving zijn diverse winkels, een gezondheidscentrum, basisschool, kinderdagverblijf en diverse sportverenigingen, zoals voetbalclub OJC, een manege, tennisclub en honkbalvereniging.

Wonen met een stadse allure aan de boulevard of in de straatjes



HET GEBOUW

De adressen van de 41 appartementen liggen aan de Traverse. De appartementen zijn gelijkvloers, tussen de 64 – 80 m² groot en hebben één of twee slaapkamers. De verdiepingen zijn met de lift bereikbaar.

Appartementen

Er zijn verschillende typen appartementen (verder in deze brochure staan de plattegronden). De appartementen hebben de beschikking over een balkon of een loggia.

Duurzaamheid

Het complex wordt helemaal gasloos en zeer goed geïsoleerd. De appartementen worden verwarmd met behulp van een individuele warmtepomp. Elk appartement is voorzien van vloerverwarming.

De appartementen krijgen een WTW (warmte-terug-win) ventilatiesysteem. Dat draagt bij aan een prettig en gezond binnenklimaat.

Energiebesparende maatregelen

Woonlasten bestaan voor een belangrijk deel uit energiekosten. Daarom hebben we zo veel mogelijk energiebesparende maatregelen toegepast, zoals hoogwaardige isolatie, triple glas (HR+++), ledverlichting, waterbesparende voorzieningen. De appartementen beschikken niet over individuele zonnepanelen; de zonnepanelen in het complex worden uitsluitend gebruikt voor de centrale voorzieningen, zoals de lift, hydrofoor en algemene verlichting

Parkeren en berging

Op het binnenhof en de omliggende straten is parkeergelegenheid aanwezig. Het complex beschikt over twee gezamenlijke inpandige fietsenbergingen op de begane grond, bestemd voor de appartementen. De appartementen beschikken niet over een eigen (fietsen)berging.

Inpandig zijn vier stallingsplaatsen voor scootmobielen aanwezig. Mocht je gebruik willen maken van een stallingsplaats dan kan de verhuurconsulent hier meer informatie over geven.

Afval

Voor het afval zijn er ondergrondse containers rondom het complex.

Veiligheid

Het complex, de appartementen en bergingen hebben inbraakwerend hang- en sluitwerk. Deze voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. In de appartementen is een videofooninstallatie aanwezig, zodat u kunt zien wie er bij u aanbelt. Ook de lift heeft een spreek-, luisterverbinding voor alarmering bij storingen. De appartementen hebben rookmelders.

Complexbeheerder

Enkele uren per week is er een complexbeheerder van Zayaz aanwezig. Hij of zij zorgt ervoor dat de algemene ruimtes schoon, heel en veilig blijven. En dat het complex er netjes uitziet. Ook doet de complexbeheerder kleine klusjes zoals het vervangen van lampen.

De diensten van de complexbeheerder betaalt u via de servicekosten.

AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

De gemeenschappelijke hal van de 2 appartementencomplexen hebben een tegelvloer met schoonloopmat.

Hal, woonkamer, slaapkamer(s)

- » Vloer: zwevende cementdekvloer
- » Wanden: behangklaar (vlak afgewerkt, verder onbehandeld)
- » Plafond: wit spuitwerk

Keuken

- » Wanden: wandtegels boven aanrechtblad tot 150cm. Ook in de kookhoek tot 150cm
- » Aansluitingen: perilex-aansluiting voor koken
- » Inrichting: 3 onder- en bovenkastjes, 2 lades, RVS spoelbak en kunststof aanrechtblad

Inpandige berging/technische ruimte appartement

- » Vloer: zwevende cementdekvloer
- » Wanden: behangklaar
- » Plafond: wit spuitwerk
- » Opstelling: warmte-terug-win (wtw) installatie en warmtepomp
- » Aansluiting: wasmachine en droger

Toilet

- » Vloer: vloertegels
- » Wanden: wandtegels tot 150 cm hoog met daarboven spuitpleisterwerk
- » Sanitair: wandcloset met bril en deksel, fonteintje

Badkamer

- » Vloer: vloertegels
- » Wanden: wandtegels tot plafond
- » Inrichting: thermostatische douchemengkraan en wastafelcombi compleet

Balkon/terras

- » Beton: betonvloer met antislipprofiel
- » Terras: betontegels 30 x 30 cm

Media aansluitingen

De appartementen zijn aangesloten op de centrale antennestalling en glasvezel. Alle kosten die de leveranciers in rekening brengen, zijn voor rekening van de huurder.

Screens

Enkele gevels worden (deels) voorzien van screens. Door een adviseur is berekend bij welke kozijnen/woningen screens benodigd zijn. Dit kan dus verschillen per woning.

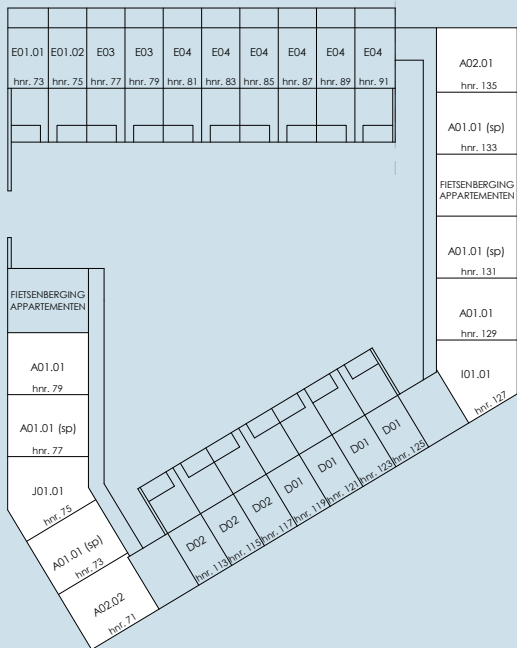


HUISNUMMERBESCHIKKING

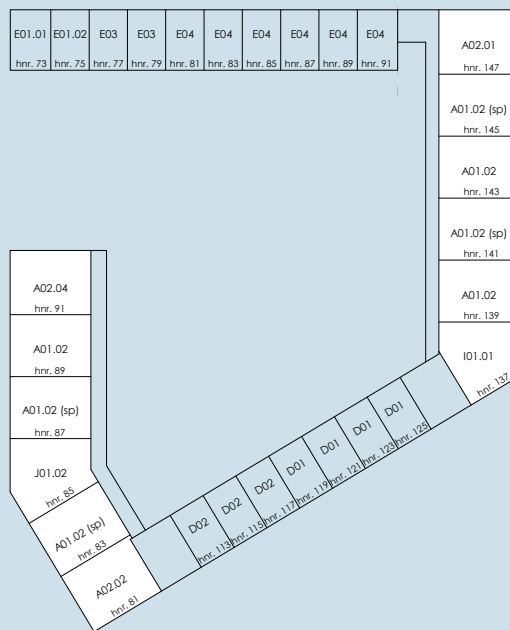
BLOK 6 APPARTEMENTEN

Traverse 71 – 111 (oneven)	
Huisnummer	Type
71	A02.02
73	A01.01-sp
75	J01.01
77	A01.01-sp
79	A01.01
81	A02.02
83	A01.02-sp
85	J01.02
87	A01.02-sp
89	A01.02
91	A02.04
93	A02.02
95	A01.02-sp
97	J01.02
99	A01.02-sp
101	A01.02
103	A02.04
105	A02.03
107	A01.02-sp
109	J01.02
111	B01.02

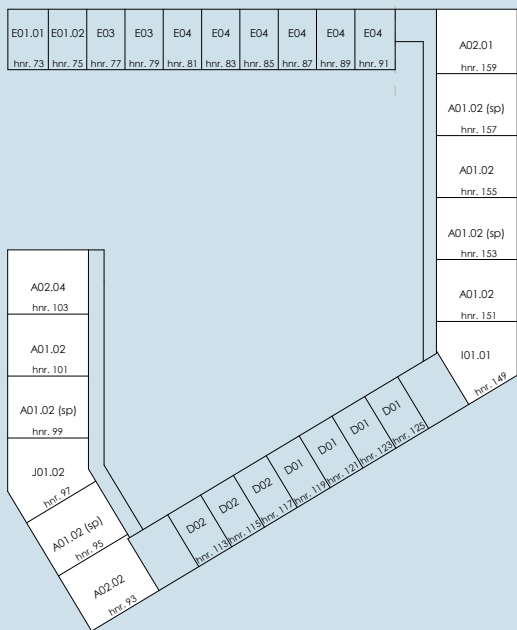
Traverse 127 – 165 (oneven)	
Huisnummer	Type
127	I01.01
129	A01.01
131	A01.01-sp
133	A01.01-sp
135	A02.01
137	I01.01
139	A01.02
141	A01.02-sp
143	A01.02
145	A01.02-sp
147	A02.01
149	I01.01
151	A01.02
153	A01.02-sp
155	A01.02
157	A01.02-sp
159	A02.01
161	I01.02
163	A01.02
165	B01.01



Begane grond



eerste verdieping



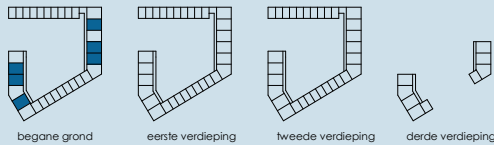
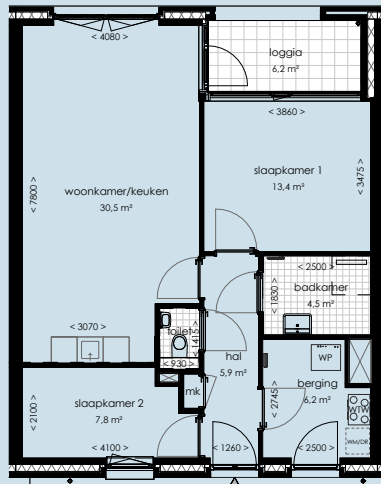
Tweede verdieping



Derde verdieping

PLATTEGRONDEN EN TEKENINGEN

Type A01.01

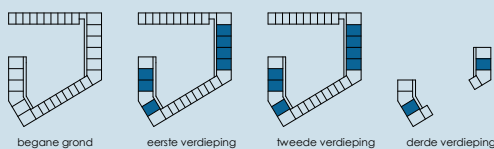
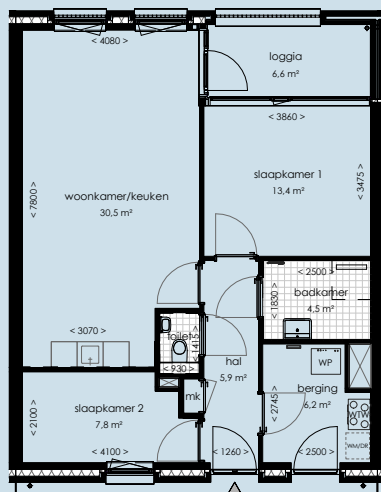


Als getekend:
Als gespiegeld:

Traverse 79, 129
Traverse 73, 77, 131, 133

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Type A01.02

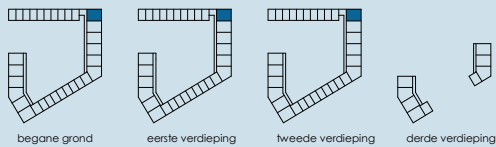
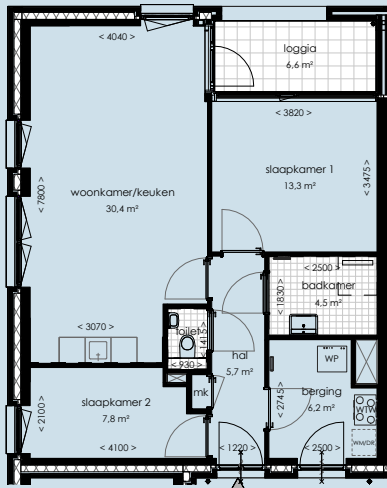


Als getekend:
Als gespiegeld:

Traverse 89, 101, 139, 143, 151, 155, 163
Traverse 83, 87, 95, 99, 107, 141, 145, 153, 157

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

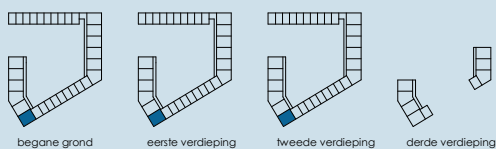
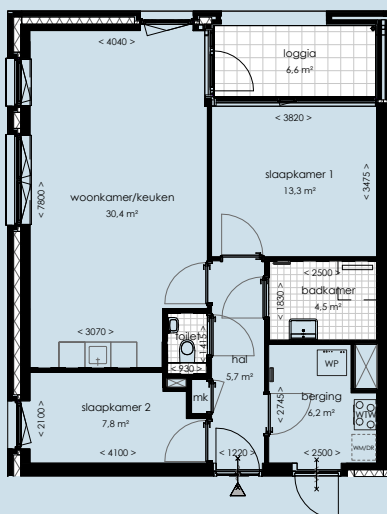
Type A02.01



Traverse 135, 147, 159

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

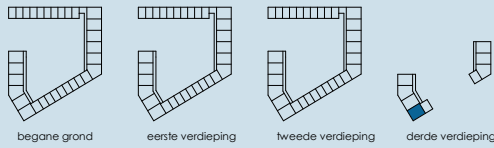
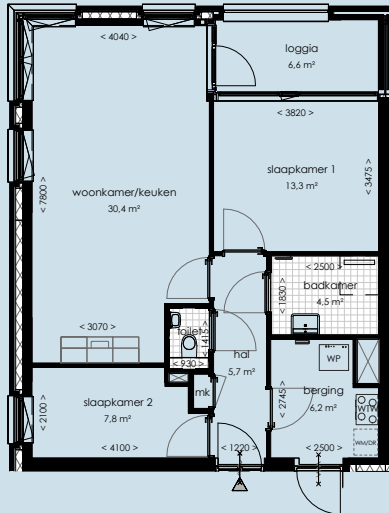
Type A02.02



Traverse 71, 81, 93

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

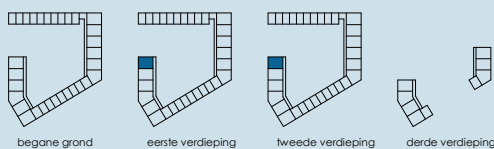
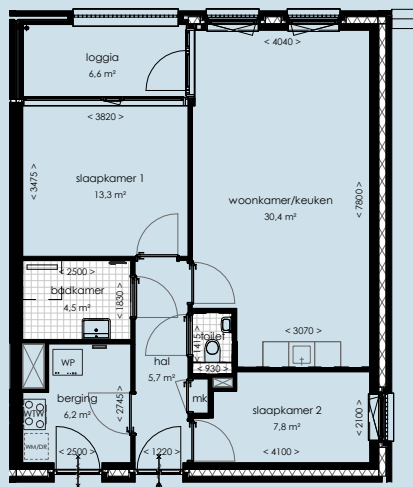
Type A02.03



Traverse 105

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

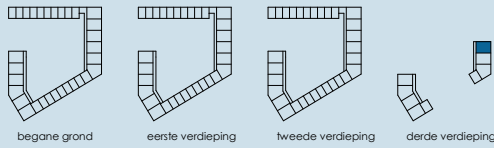
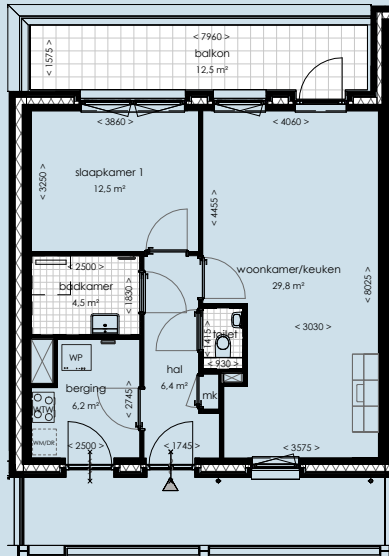
Type A02.04



Traverse 91, 103

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

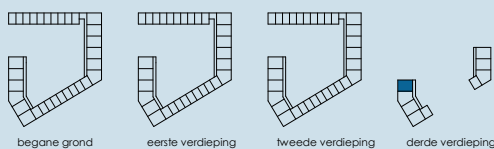
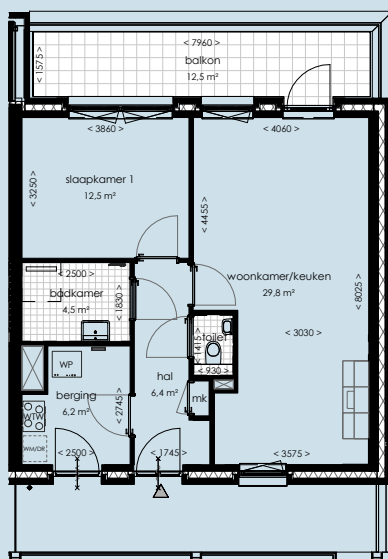
Type B01.01



Traverse 165

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

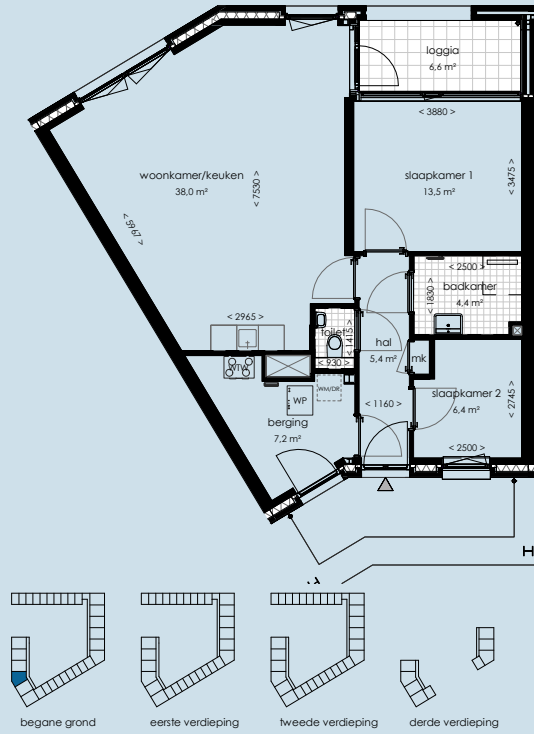
Type B01.02



Traverse 111

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

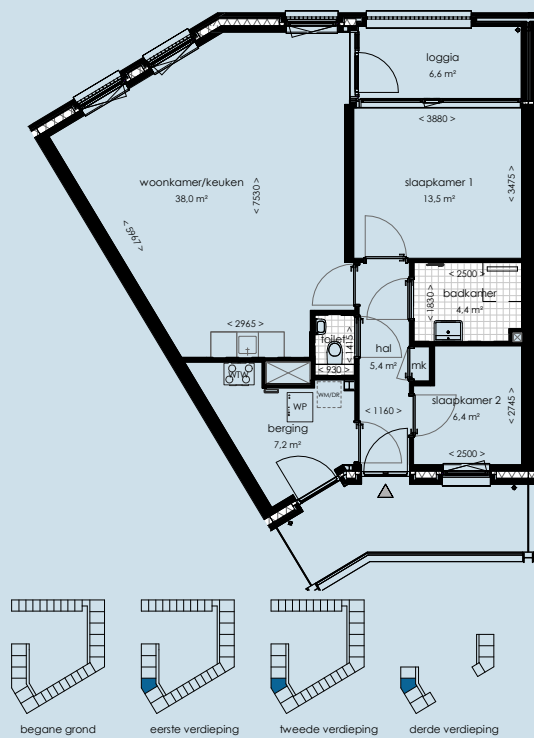
Type J01.01



Traverse 75

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Type J01.02



Traverse 85, 97, 109

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

KEUZE IN AFWERKING

U gaat reageren op een nieuwbouwappartement. Dat betekent dat als u het appartement aangeboden krijgt, u de eerste bewoner wordt. Daarom mag u een aantal keuzes maken.

Kleurkeuze

Toekomstige huurders krijgen van ons een uitnodiging voor het keuzemoment: het moment waarop u naar de materialen en kleuren kunt komen bekijken. U kunt dan een keuze maken voor een aantal onderdelen:

- » Keuken: wandtegels, aanrechtblad, kast- en ladefrontjes
- » Badkamer: vloertegels, wandtegels
- » Toilet: vloertegels, wandtegels

Wij presenteren op ons kantoor voorbeelden van tegels, keukendeurtjes en deurgrepen. U krijgt van ons nog te horen wanneer de keuzes definitief binnen moeten zijn. Is er voor een appartement niet op tijd een keuze gemaakt? Dan bepaalt Zayaz de afwerking.

Bestelling materialen

Uw keuzes leggen we tijdens het keuzemoment vast op een formulier. Hierna kunt u uw keuzes niet meer veranderen. De aannemer gebruikt deze informatie namelijk om zijn materialen te bestellen.



HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN

De appartementen worden aangeboden via Thuispoort. In de advertentie van elk appartement vindt u de specificatie van de huurprijs.

Totale huurprijs

De totale huurprijs is het bedrag dat u maandelijks betaalt. Dit bedrag is het totaal aan kosten van de kale huur plus de servicekosten.

Let op!

De huurprijs die nu in de advertentie staat, is een indicatie gebaseerd op prijspeil 2026. Dit betekent dat de huurprijzen waarschijnlijk iets hoger uitvallen in 2027 (geïndexeerd) volgens de landelijke regels van de overheid. De huurprijs die dan wordt vastgesteld, is de definitieve huurprijs. Dit wordt tijdig met u gecommuniceerd.

Kale huurprijs

De kale huur is het bedrag voor het gebruik van het appartement zonder servicekosten.

Servicekosten

Servicekosten zijn extra kosten naast de kale huur. Bewoners betalen elke maand servicekosten voor:

- » Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten;
- » Elektra gemeenschappelijke ruimten;
- » Complexbeheerder;
- » Riolfonds;
- » Glasfonds;
- » Glasbewassing.

Afrekening servicekosten

Voor een aantal onderdelen betaalt u een voorschot. De werkelijke kosten weten we pas na gebruik. U krijgt elk jaar een eindafrekening van ons. Daar staat in of u iets moet bijbetalen, of dat u geld terugkrijgt. Blijkt uw voorschot te hoog of te laag? Dan passen wij het aan.

Huurtoeslag

U heeft mogelijk recht op huurtoeslag. Dat is een bijdrage van de overheid aan de kosten van het huren van een appartement. Of u hier recht op heeft, hangt af van uw inkomen. Op www.toeslagen.nl kunt u zien of u recht heeft op huurtoeslag. Wij raden u aan om altijd een proefberekening te maken voordat u een nieuw appartement accepteert.

Heeft u de huurovereenkomst met ons getekend? Vergeet dan niet om zelf huurtoeslag aan te vragen bij de Belastingdienst.

REAGEREN OP DE APPARTEMENTEN

Wij bieden de appartementen aan op de website van Thuispoort. Wilt u reageren? Houd er dan rekening mee dat er enkele voorwaarden gelden waar u aan moet voldoen.

Voorwaarden

- » U staat ingeschreven bij Thuispoort.
- » De appartementen worden geadverteerd voor verschillende inkomensgroepen.
- » Uw belastbaar huishoudinkomen per jaar valt binnen de inkomensgroep. Dit kunt u terugvinden in de advertentietekst.

Reageren op Thuispoort

Met uw inschrijving bij Thuispoort kunt u op appartementen reageren. Hoe langer u bent ingeschreven, hoe hoger u op de lijst staat. Ook is het mogelijk dat enkele appartementen via het lotingsysteem worden aangeboden. Meer informatie vindt u op www.thuispoort.nl

Volgorde kandidatenlijst

De appartementen staan één week op Thuispoort. Als u heeft gereageerd, ziet u na die week op uw persoonlijke pagina bij Thuispoort op welke plaats u bent geëindigd. Deze positie is voorlopig; hier kunt u geen rechten aan ontlenen.

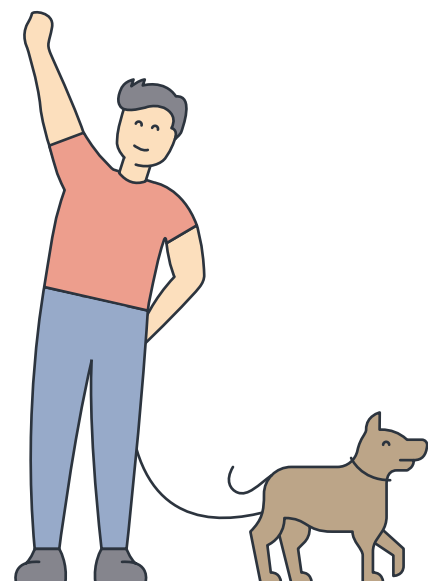
Inkomensverklaring

Zorg voor een inkomensverklaring (IBRI) 2025 voordat u gaat reageren! Deze heeft u nodig om een aangeboden appartement te kunnen accepteren. U vraagt uw inkomensverklaring gratis aan via de Belastingdienst.

Heeft u geen inkomstenbelastingverklaring?

Dan vervalt de aanbidding, en gaan wij door naar de volgende kandidaat op de kandidatenlijst.

Meer informatie vindt u op de website van de Belastingdienst: www.belastingdienst.nl.



OVER ZAYAZ

Als woningcorporatie verhuren wij 14.000 sociale woningen in de Bossche wijken. Zo'n 150 collega's zetten zich elke dag in voor een goed en betaalbaar thuis voor onze huurder, in een fijne en veilige wijk. Bijvoorbeeld door woningen te renoveren en onderhouden. Maar ook door méér woningen bij te bouwen, met oog voor betaalbaarheid en duurzaamheid. We vinden het belangrijk dat mensen mee kunnen doen aan de samenleving. Door naar onze huurders te luisteren, leren we ze steeds beter kennen. Dat helpt ons om onze dienstverlening continu te verbeteren. En om steeds vaker een woning te kunnen bieden die écht bij iemand past.

Onze visie & missie

Als woningcorporatie in 's-Hertogenbosch werken wij samen met onze partners in de stad aan goed wonen voor onze groeiende doelgroep. Dat zijn huishoudens in 'alle soorten en maten'. Ons vertrekpunt is altijd een eigen woning, een eigen plek. Als voorwaarde voor 'leven'

en 'erbij horen'. Lees meer over onze visie & missie op onze website: www.waarwijvanzijn.nl.

Informatie

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen, kijk dan op onze website of neem contact op met ons. Wij zijn iedere werkdag telefonisch bereikbaar van 8.30 tot 17.00 uur. U kunt natuurlijk ook een bezoek brengen aan ons kantoor. Maak uw afspraak eenvoudig online via www.zayaz.nl of bel met onze klantadviseurs.

Woningcorporatie Zayaz

Eekbrouwersweg 8 - 's-Hertogenbosch
073 - 648 24 00 - klantenservice@zayaz.nl
www.zayaz.nl



