

Zayaz bouwt voor u!
17 WONINGEN

Aan deze brochure kunt u geen rechten ontlenen. 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 WONINGEN	5
HUISNUMMERBESCHIKKING	6
KEUZE IN AFWERKING	14
HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN	15
REAGEREN OP DE WONINGEN	16
OVER ZAYAZ	17

Wij hebben ons best gedaan om alles zo duidelijk mogelijk te maken. U kunt geen rechten ontleen 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 woningen 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 17 woningen liggen aan de Korte Beemden en Traverse. De woningen zijn tussen de 88 – 104 m² groot en hebben twee of drie slaapkamers.

Woningen

Er zijn verschillende typen woningen (verder in deze brochure staan de plattegronden). De woningen beschikken over een achtertuin. De woningen aan de Korte Beemden hebben daarnaast een voortuin.

Duurzaamheid

De woningen worden gasloos en goed geïsoleerd. De woningen worden verwarmd met een individuele warmtepomp en zijn voorzien van vloerverwarming. De ventilatie wordt geregeld door 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 woningen zijn voorzien van één eigen zonnepaneel aangesloten op de individuele meterkast.

Parkeren en berging

Op het binnenhof en de omliggende straten is parkeergelegenheid aanwezig. De woningen hebben een eigen (fietsen) berging in de achtertuin.

Afval

Voor het afval zijn er ondergrondse containers rondom het complex.

AFWERKING VAN DE WONINGEN

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

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

Terras

- » Terras: betontegels 30 x 30 cm

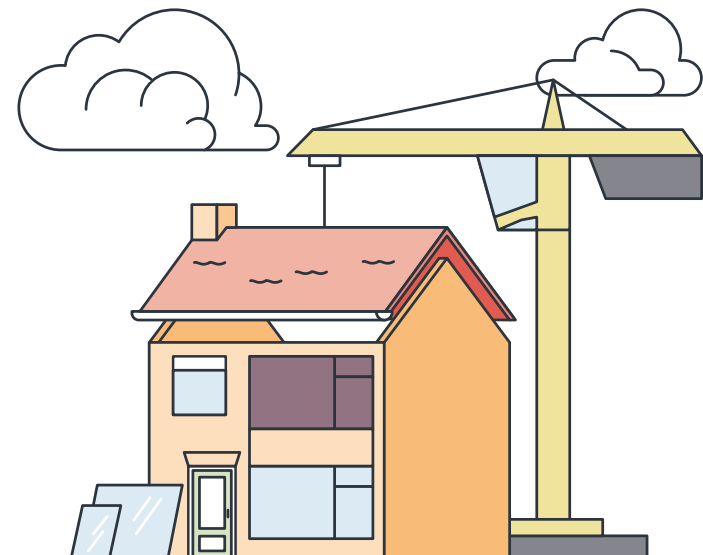
De woningen zijn aangesloten op de centrale antenne-installatie en glasvezel. Alle kosten die de leveranciers in rekening brengen, zijn voor rekening van de huurder.

Media aansluitingen

De woningen zijn aangesloten op de centrale antenneinstallatie 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.



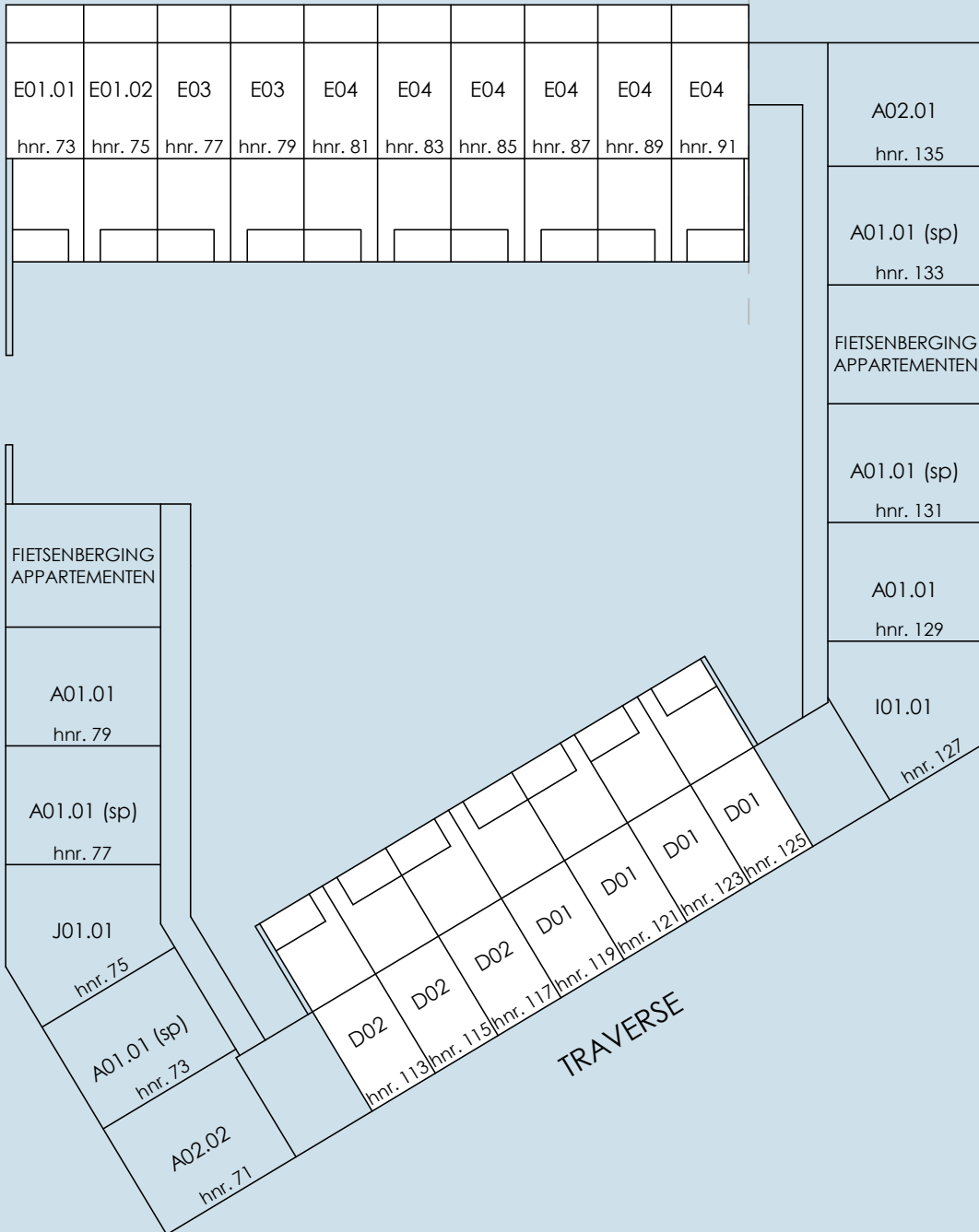
HUISNUMMERBESCHIKKING

BLOK 6 WONINGEN

Korte Beemden	
Huisnummer	Type
73	E01.01
75	E01.02
77	E03
79	E03
81	E04
83	E04
85	E04
87	E04
89	E04
91	E04

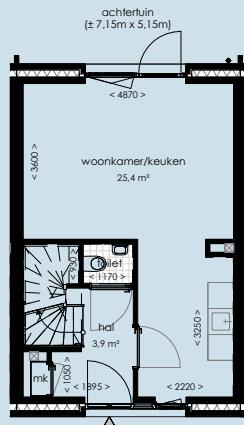
Traverse	
Huisnummer	Type
113	D02
115	D02
117	D02
119	D01
121	D01
123	D01
125	D01

KORTE BEEMDEN

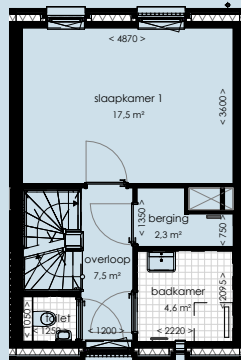


PLATTEGRONDEN EN TEKENINGEN

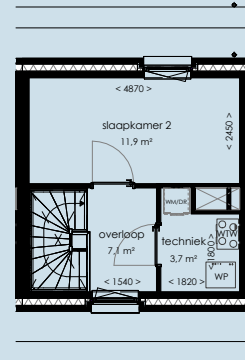
Type D01



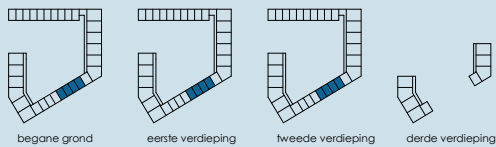
begane grond



eerste verdieping



tweede verdieping



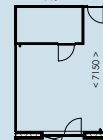
begane grond

eerste verdieping

tweede verdieping

derde verdieping

opp. incl. berging
36.2m²



overzicht tuin
(schematisch)

Traverse 119, 121, 123, 125

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Type D01



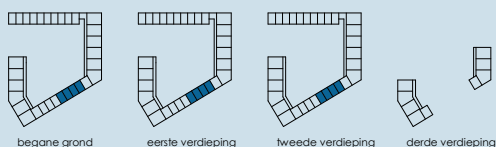
begane grond



eerste verdieping



tweede verdieping



begane grond

eerste verdieping

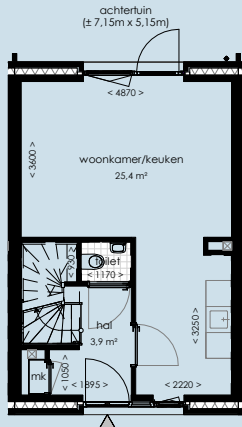
tweede verdieping

derde verdieping

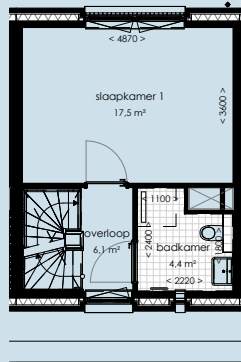
Traverse 119, 121, 123, 125

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

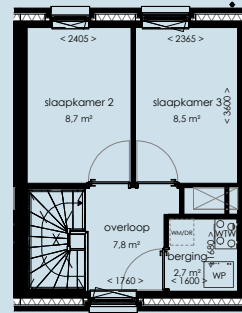
Type D02



begane grond

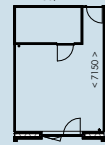


eerste verdieping

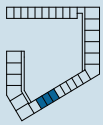


tweede verdieping

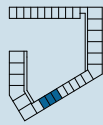
opp. incl. berging
36.2m²



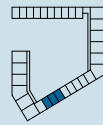
overzicht tuin
(schematisch)



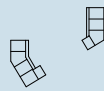
begane grond



eerste verdieping



tweede verdieping



derde verdieping

Traverse 113, 115, 117

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Type D02



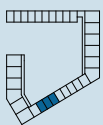
begane grond



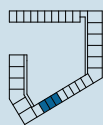
eerste verdieping



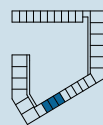
tweede verdieping



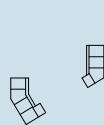
begane grond



eerste verdieping



tweede verdieping

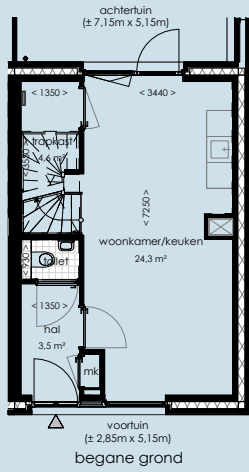


derde verdieping

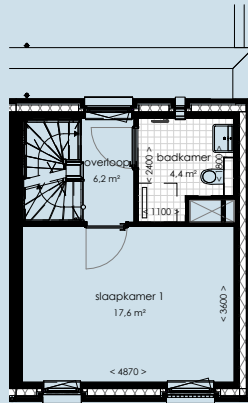
Traverse 113, 115, 117

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

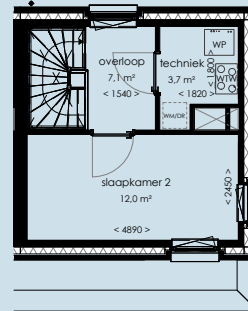
Type E01.01



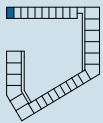
begane grond



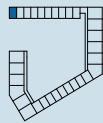
eerste verdieping



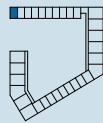
tweede verdieping



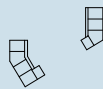
begane grond



eerste verdieping

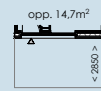


tweede verdieping

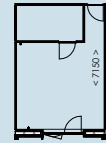


derde verdieping

Korte Beemden 73



opp. 14,7m²
overzicht voortuin
(schematisch)



opp. incl. berging
36,3m²
overzicht achtertuin
(schematisch)

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Type E01.01



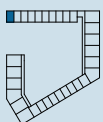
begane grond



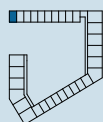
eerste verdieping



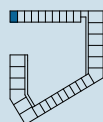
tweede verdieping



begane grond



eerste verdieping



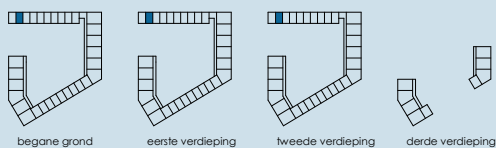
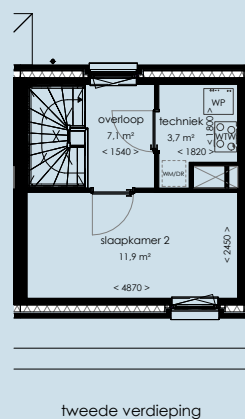
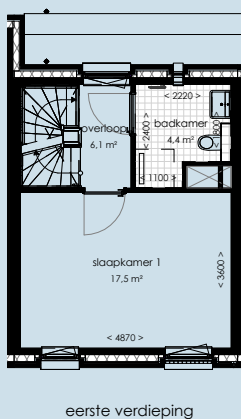
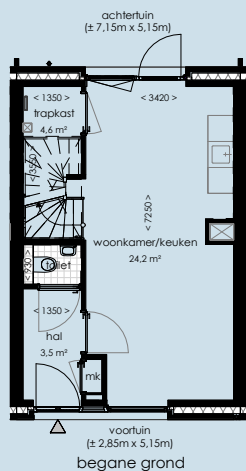
tweede verdieping



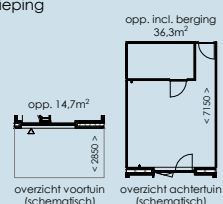
derde verdieping

Korte Beemden 73

Type E01.02

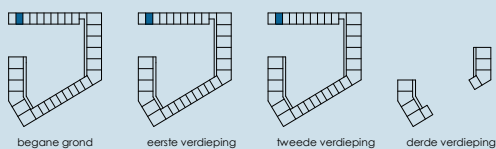


Korte Beemden 75



aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

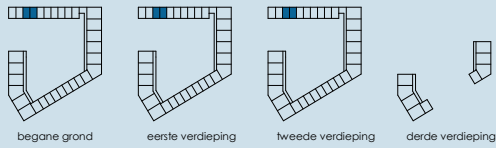
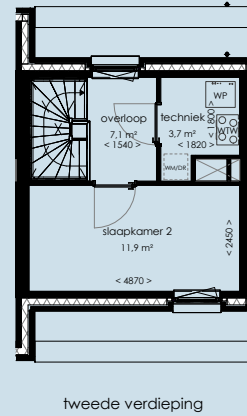
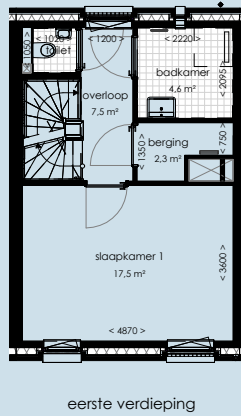
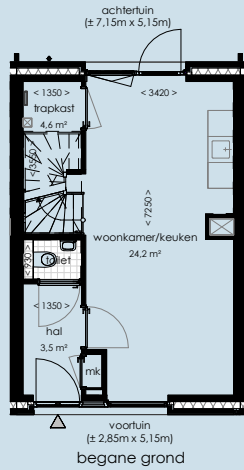
Type E01.02



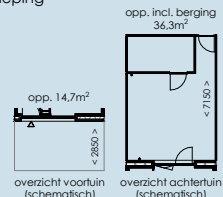
Korte Beemden 75

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Type E03

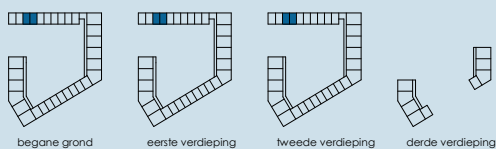


Korte Beemden 77, 79



aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

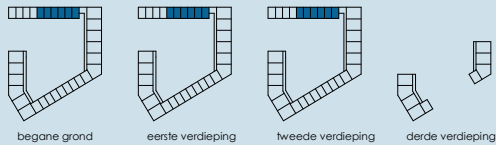
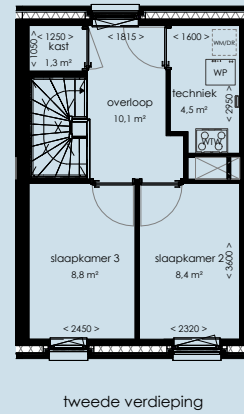
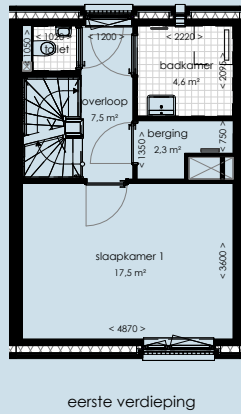
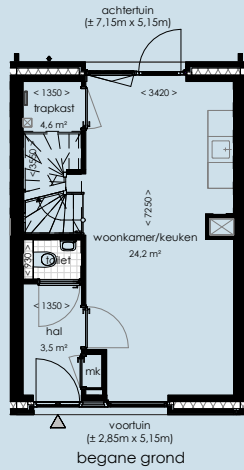
Type E03



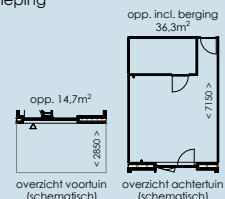
Korte Beemden 77, 79

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Type E04

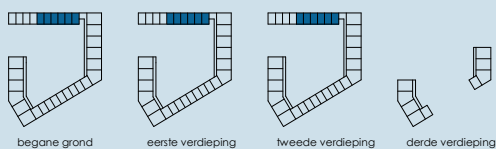


Korte Beemden 81, 83, 85,
87, 89, 91



aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Type E04



Korte Beemden 81, 83, 85, 87, 89, 91

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

KEUZE IN AFWERKING

U gaat reageren op een nieuwbouw-woning. Dat betekent dat als u de woning 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 woning 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 woningen worden aangeboden via Thuispoort. In de advertentie van elke woning 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 de woning, zonder servicekosten.

Servicekosten

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

- » Vergoeding zonnepanelen voor de grondgebonden woningen;
- » Riolfonds;
- » Glasfonds.

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 woning. 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 nieuwe woning accepteert.

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

REAGEREN OP DE WONINGEN

Wij bieden de woningen 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 woningen 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 de woningen reageren. Hoe langer u bent ingeschreven, hoe hoger u op de lijst staat. Ook is het mogelijk dat enkele woningen via het lotingsysteem worden aangeboden. Meer informatie vindt u op www.thuispoort.nl

Volgorde kandidatenlijst

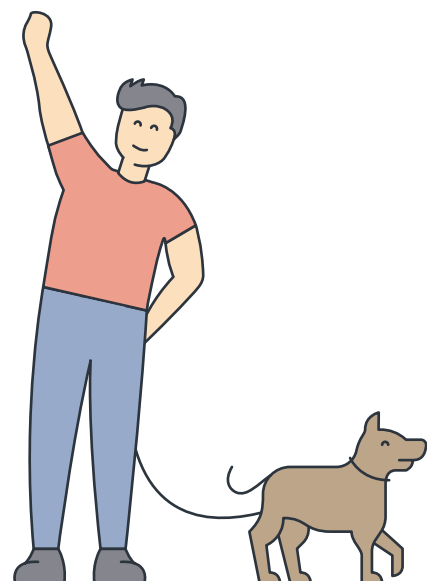
De woningen staan één week op Thuispoort. Als u heeft gereageerd, ziet u na die week op uw persoonlijke pagina bij Thuispoort op welke plaats u bent geëindigd. Deze positie is voorlopig; hier kunt u geen rechten aan ontlenen.

Inkomensverklaring

Zorg voor een inkomensverklaring (IBRI) 2025 voordat u gaat reageren! Deze heeft u nodig om een aangeboden woning 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



