



DE KRIJGSMAN MUIDEN

Welkom bij De Krijgsman Muiden!

Op het voormalige kruitfabriekterrein in Muiden verrijst een bijzondere woonwijk: De Krijgsman Muiden. Een uniek gebied gelegen tussen de kleine karaktervolle vestingstad Muiden en Amsterdam, waar circa 1.300 woningen gebouwd zullen worden. Ook zijn er diverse voorzieningen gepland en gerealiseerd in het gebied. Er is reeds een Albert Heijn supermarkt, Teds Bistro, buurtwinkels, basisschool en kinderopvang. Mogelijk wordt dit aangevuld met een huisarts, tandarts, sportgelegenheden en een tweede basisschool. De kwaliteit van het gebied met het vele groen, water en cultuurhistorie, de ligging aan het IJmeer, de Muidertrekvaart en bij de kern van Muiden vormt de basis voor de gehele wijk.

Het plan kent vele verschillende delen welke allen in een eigen architectuurstijl worden ontworpen. In het beeldkwaliteitsplan kunt u hier meer over zien en lezen, zie hiervoor onze website www.dekrijgsmanmuiden.nl.

In deze documentatie presenteren wij u 74 woningen van de deelgebieden Kruitpadwal en Productielijn. De woningen zijn door KNSF Vastgoed ontwikkeld en worden gerealiseerd door Dura Vermeer. Wonen op een historisch beladen plek, waar de sporen van het industriële verleden zorgvuldig zijn verweven met het comfort en de kwaliteit van nu, staat centraal!

Welke informatie verstrekken wij u?

- Deze brief en de praktische informatiebrief;
- Twee brochures met uitleg van het project Kruitpadwal & Productielijn
- Prijslijst;
- N.B. Het digitale inschrijfformulier vindt u op onze website.

Schrijf u in voor uw woning

Om u in te schrijven voor een woning, vragen wij u het volgende te doen:

Het inschrijfformulier, welke u vindt op onze website, voor de door u gewenste woning(en) invullen. Tevens kunt u bij de inschrijving een hypotheekverklaring uploaden.

1. Stap 1. Start verkoop

De verkoop van Kruitpadwal & Productielijn start op zaterdag 11 april 2026. Bij de start verkoop is de verkoopbrochure en de prijslijst beschikbaar en is het mogelijk om je in te schrijven. Bij de inschrijving vragen wij je enkele basisgegevens te verstrekken zoals je contactgegevens en je woningtype voorkeur(en), tevens is het mogelijk om een financieringsverklaring toe te voegen wat jouw inschrijving completer maakt. Inschrijven doe je via de website van De Krijgsman Muiden www.dekrijgsmanmuiden.nl

2. Stap 2. Beoordelen inschrijving

De inschrijvingen worden door het verkoopteam van De Krijgsman Muiden beoordeeld op de volgende punten:

- a. Dubbele of onvolledige inschrijvingen: Per huishouden mag 1 inschrijving worden ingediend. Belangstellenden die samen willen kopen kunnen zich samen, op 1 inschrijving, aanmelden. We willen je vragen je inschrijving zo compleet mogelijk te maken. Heb je vragen over je inschrijving, neem gerust contact op met het verkoopteam.
- b. Financiële check: Om in aanmerking te komen voor de aankoop van de gewenste woning, willen wij je vragen om een hypotheekverklaring bij de inschrijving te uploaden. Hierdoor krijg je een goed beeld van je financieringsmogelijkheden en weten wij of we je kunnen matchen met de juiste woning. Via onze partners van De Rabobank en de Hypotheekshop kun je zo'n verklaring aanvragen en kun je deze tijdig toevoegen aan je inschrijving.
- c. In het opmerkingenveld op het inschrijfformulier kun je geheel vrijblijvend een motivatie toevoegen waarin je aangeeft waarom je graag in aanmerking wilt komen voor een woning in de Kruitpadwal & Productielijn.

3. Stap 3. Toewijzingsgesprek

Vanaf 21 april 2026 wordt je door een van de makelaars gebeld voor het maken van een afspraak voor een toewijzingsgesprek. Tijdens deze afspraak worden de woningtypes besproken naar aanleiding van de opgegeven voorkeuren en tevens worden de mogelijkheden voor een reservering doorgenomen.



DE KRIJGSMAN MUIDEN

4. Stap 4. Verkoopgesprek

Tijdens het verkoopgesprek neemt de makelaar alle informatie met je door over het plan, over het kopen van een nieuwbouwhuis (met SWK garantie) en worden de contractstukken (waaronder onder andere de contracttekeningen, technische omschrijving, meer en minderwerklijst en concept koop- en aannemovereenkomst + concept leveringsakte) voor het kopen van een woning in de Kruitpadwal & Productielijn met je doorgenomen. Uiteraard is er ook alle ruimte voor het stellen van je vragen.

5. Stap 5. Tekenafpraak

Bij de tekenafpraak worden de contractstukken nogmaals doorgenomen waarna de koop- en aannemingsovereenkomst worden ondertekend. Na het ondertekenen kun je -indien nodig- beginnen met het aanvragen van je hypotheek.

6. Stap 6. Kopersbegeleiding

Na het ondertekenen van de overeenkomsten worden je gegevens gedeeld met bouwbedrijf Dura Vermeer. De woonconsulent nodigt je uit voor het bespreken van de meer en minderwerkkeuzes. Tevens houdt de woonconsulent je op de hoogte van de voortgang en geplande opleverdatum.

7. Stap 7. Notaris

Zodra aan alle ontbindende en/of opschortende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst is voldaan volgt er een zogenaamde "hoerabrief" via bouwbedrijf Dura Vermeer en nodigt de notaris je uit voor het tekenen van de akte van levering en -indien van toepassing- de hypotheekakte. Tevens kan de notaris je adviseren over andere belangrijke zaken, zoals bijvoorbeeld een samenlevingscontract of testament.

We hopen je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd over hoe het kopen van een nieuwbouwhuis in de Kruitpadwal & Productielijn in zijn werk gaat. Heb je nog vragen? Dan kun je contact opnemen met 1 van de makelaars van Brockhoff Nieuwbouwmakelaars.



DE KRIJGSMAN MUIDEN

De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst. waar tekent u voor?

De volgende stukken maken onderdeel uit van deze overeenkomsten

- Een perceeltekening;
- De definitieve gevelbeelden;
- De definitieve plattegronden;
- Een technische omschrijving met informatie en een beschrijving van de kwaliteiten van de woning;
- De koopprijs vrij op naam inclusief BTW;
- Algemene voorwaarden en toelichting SWK.

De kwaliteit van de woningen en de toe te passen materialen worden definitief vastgesteld in de technische omschrijving.

De koop- en aannemingsovereenkomst

De koop van uw nieuwbouwwoning wordt in een zogenaamde koop- en aannemingsovereenkomst vastgelegd. De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

In de koopovereenkomst staan de bepalingen die betrekking hebben op de aankoop en de levering van de grond. In de aannemingsovereenkomst worden de rechten en plichten tussen u en de aannemer vastgelegd.

Deze contracten worden door notariskantoor CMS Derks Star Busmann opgemaakt volgens het standaardmodel van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

Zodra alle opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan zal de notaris u uitnodigen om de notariële levering te laten plaatsvinden. Dan is de koop definitief en bent u eigenaar van de grond.

De procedure in het kort:

1. Uitgifte Verkoopdocumentatie met prijslijst per 11 april 2026
2. Per 11 april 2026 inschrijfformulier en financieringsverklaring inleveren mogelijk
3. Uiterlijk 21 april 2026 toewijzing woningen
4. Vanaf 23 april vinden gesprekken plaats op basis van de verkoopcontractmap
5. Tekenen koop- en aannemingsovereenkomst
6. Vierde kwartaal 2026: geplande start bouw en mogelijkheid van notariële levering
7. Oplevering volgt via planning aannemer

De kosten van uw woning

De koopprijs van een nieuwbouwwoning staat vermeld op de prijslijst en is vrij op naam (v.o.n.). Vrij op naam houdt in dat onder andere de notariskosten van de eigendomsoverdracht en de wettelijke belastingen bij de koopprijs zijn inbegrepen. Voor de grond betaalt u een *koopsom* en voor de bouw van het huis een *aanneemsom*. Samen vormen deze de totale koopprijs.

In de koopprijs is reeds een stelpost voor de keuken en badkamer/sanitaire voorzieningen inbegrepen. Tevens wordt uw woning inclusief erfafscheidingen en deels bestrating geleverd.

Daarnaast zijn er voor u nog bijkomende kosten die verbonden (kunnen) zijn aan de koop van de woning. Deze kosten zitten niet in de koopprijs inbegrepen. Hieronder vallen onder andere:

- Notaris- en kadasterkosten met betrekking tot uw hypotheekakte;
- Kosten voor de hypotheek;
- Hypotheekrente die u gedurende de bouwperiode verschuldigd bent; en
- Kosten voor overeengekomen meerwerk met de aannemer.

De betaling van een nieuwbouwwoning gaat niet in één keer, maar is verdeeld in termijnen. De *koopsom* wordt betaald op het moment dat bij de notaris de notariële levering plaatsvindt.

De *aanneemsom* is verdeeld in een aantal termijnen. Deze termijnen zijn opgenomen in de aannemingsovereenkomst. Iedere keer als er een deel van de woning gereed is, ontvangt u een factuur van de aannemer.

De prognose van de bouw

De verwachting is momenteel dat er in oktober 2026 gestart kan worden met de bouw. In de koop- en aannemingsovereenkomst is een maximale bouwperiode opgenomen in werkbare dagen. Dit is het totaal aantal dagen dat de aannemer de tijd heeft om de woning gereed te krijgen. In De Krijgsman Muiden zal de planning door de aannemer worden bepaald en opgegeven. De duur van de bouw van uw woning kan onder andere beïnvloed worden door het weer. In de aannemingsovereenkomst wordt beschreven in hoeveel werkbare dagen de woning(en) worden opgeleverd.

Zodra uw woning gebouwd is kan de technische oplevering van uw huis en bijbehorende parkeerplaats(en) georganiseerd worden door de aannemer. Op dat moment controleert u formeel of uw huis conform de afspraken gerealiseerd is. Indien er op het moment van controle blijkt dat er iets niet aansluit op uw koopovereenkomst en/of



DE KRIJGSMAN MUIDEN

aannemingsovereenkomst dan zal de aannemer een afspraak met u maken om dit zogenaamde 'opleverpunt' te herstellen.

Eigen grond en Erfpacht

In De Krijgsman Muiden koopt u een woning met eigen grond. U betaalt dus geen jaarlijkse erfpachtcanon, en u hoeft deze ook niet af te kopen.

Parkeren

De meeste woningen in de Kruitpadwal en Productielijn kennen twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De vijf woningen van De Kruitkamers (Kruitpadwal) en de twaalf woningen van De Houtwerf (Productielijn) maken gebruik van één privéparkeerplaats in het nabijgelegen parkeershof. De negen woningen van De Werkplaats kennen één eigen parkeerplaats op eigen perceel. De overige woningen kennen allemaal twee eigen parkeerplaatsen op eigen perceel.

Omgeving

Kruitpadwal & Productielijn liggen op een unieke plek aan de Muidertrekvaart en langs de historische productielijnen van de voormalige kruitfabriek. Aan de zuidzijde ligt de trekvaart, aan de noordzijde bevinden zich de groene zones van het Kruitbos. Op loopafstand vindt u het centrumgebied rondom het E.J. Ruijgplein met de Albert Heijn en het informatiehuis in het voormalige Ketelhuis. Het iconische Muiderslot, het strand aan het IJmeer en de Koninklijke jachthaven liggen praktisch om de hoek.

Al aanwezig in de buurt:

- Albert Heijn en wijnwinkel Mas Fuertes
- Teds Bistro en Bakkerij Bakje
- Kinderopvang Partou Het Tinnen Soldaatje
- Basisschool en naschoolse opvang
- Sportvereniging SC Muiden (voetbal, hockey, biljarten, sporthal)
- Koninklijke Nederlandsche Zeil- en Roeivereniging
- Diverse zorgverleners, beautysalon en personal training

Toekomstig gepland:

- Uitbreiding winkelaanbod en horeca
- Huisarts, tandarts en fysiotherapie
- Sportschool en padelbanen
- Tweede basisschool en uitbreiding kinderopvang

Met welke partijen heeft u te maken?

In het aankooptraject krijgt u met een aantal partijen te maken. Onderstaand stellen wij ze aan u voor.

De **ontwikkelaar** van het gebied heet voluit KNSF Vastgoed II B.V. Zij stuurt het team van architecten, woningontwikkelaars, makelaars, constructeurs en aannemers aan.

De **verkoopinformatrices** van De Krijgsman Muiden ontvangen u graag op het informatiehuis op locatie, Kruitpad 14, 1398 CP Muiden. Bekijk de website www.dekrijgsmanmuiden.nl voor de openingstijden.

De **makelaars** van de woningen is Brockhoff Makelaars (020 – 54 37 375). Totdat de (juridische) levering van uw woning heeft plaatsgevonden, zijn de medewerkers van het makelaarskantoor uw aanspreekpunt voor uw vragen of wensen.

Uw **financieel adviseur** brengt de financiële mogelijkheden voor u in kaart en verzorgt de afsluiting van uw hypotheek. Tevens verzorgt deze de verklaring waaruit blijkt dat u (onder voorbehoud van definitieve goedkeuring van de bank) in staat bent de woning te kopen. Meer informatie vindt u in de bijgevoegde flyer van de Rabobank.

Bij de **notaris**, CMS Derks Star Busmann, vindt de eigendomsoverdracht van de grond plaats en het vestigen van recht van erfpacht voor de ligplaats. Meestal wordt op dat moment ook de hypotheekakte getekend. Tevens kan de notaris u adviseren over andere belangrijke zaken, zoals bijvoorbeeld een samenlevingscontract of testament.

De **aannemer**, Dura Vermeer Bouw Midden West B.V., is het bedrijf dat Kruitpadwal & Productielijn gaat realiseren. Deze aannemer bouwt onder de garantie van SWK, zodat de afbouw van uw woning gewaarborgd is. Na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt u door de verkoopconsulent van dit bedrijf uitgenodigd. Na de start van de bouw houdt de aannemer u op de hoogte van de voortgang en de geplande opleverdatum.



DE KRIJGSMAN MUIDEN

Relevante adressen op een rij

- www.dekrijgsmanmuiden.nl
- www.brockhoff.nl
- www.cmslaw.nl
- www.duravermeer.nl
- www.thuis-deshowroom.nl
- www.rabobank.nl
- www.vloto.nl

Tenslotte

We verwachten u met document een heldere toelichting gegeven te hebben op het proces van het kopen van een huis in de Krijgsman Muiden. Wij kijken er naar uit om uw persoonlijke wensen te bespreken en vast te leggen.

Heeft u vragen? Wij horen ze graag.

Wij wensen u veel woonplezier in De Krijgsman Muiden!

Namens het verkoopteam

Ondanks dat deze teksten en de verstrekte informatie uiterst zorgvuldig zijn opgesteld, kan de ontwikkelaar of andere betrokken partijen niet aansprakelijk worden gesteld voor de gevolgen van eventuele fouten, onvolledigheden en bijvoorbeeld latere wijzigingen in de wetgeving. Indien zaken in de later door beide partijen ondertekende contracten afwijken van het gestelde in deze brief, dan zijn de overeengekomen bepalingen in die contractstukken en bijlagen bindend.