



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 zijn al een Albert Heijn supermarkt, Teds Bistro, buurtwinkels, basisschool en kinderopvang gerealiseerd. Momenteel lopen de gesprekken om dit aan te vullen 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 de 6 woningen van STIJL. De woningen zijn door KNSF Vastgoed ontwikkeld, ontworpen door ZVA architecten en worden gerealiseerd door Bouwbedrijf Lichtenberg. Wonen op een historische 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;
- Een brochure met uitleg van het project Stijl;
- 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 Stijl start per zaterdag 12 september 2026. Bij de start verkoop is de verkoopbrochure en de prijslijst beschikbaar en is het mogelijk om u in te schrijven. Bij de inschrijving vragen wij u enkele basisgegevens te verstrekken zoals uw contactgegevens en uw woningtype voorkeur(en), tevens is het mogelijk om een financieringsverklaring toe te voegen wat uw inschrijving completer maakt. Inschrijven doet u 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 u vragen u inschrijving zo compleet mogelijk te maken. Heeft u vragen over uw 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 u vragen om een hypotheekverklaring bij de inschrijving te uploaden. Hierdoor krijgt u een goed beeld van uw financieringsmogelijkheden en weten wij of we u kunnen matchen met de juiste woning. Via onze partners van De Rabobank en de Hypotheekshop kunt u zo'n verklaring aanvragen en kunt u deze tijdig toevoegen aan uw inschrijving.
- c. In het opmerkingenveld op het inschrijfformulier kunt u geheel vrijblijvend een motivatie toevoegen waarin u aangeeft waarom u graag in aanmerking wilt komen voor een woning van Stijl.

3. Stap 3. De toewijzing vindt plaats op dinsdag 22 september. Uiterlijk vrijdag 25 september laat de makelaar u weten of u een woning toegewezen hebt gekregen.

4. Stap 4. Verkoopgesprek

Tijdens het verkoopgesprek neemt de makelaar alle informatie met u door over het plan, het kopen van een nieuwbouwhuis (met Woningborg garantie) en worden de contractstukken (waaronder onder andere de contracttekeningen, technische omschrijving, meer en minderwerklijst en concept koop- en aanneemovereenkomst + concept leveringsakte) voor het kopen van een woning van Stijl met u doorgenomen. Uiteraard is er ook alle ruimte voor het stellen van uw vragen.

5. Stap 5. Tekenafpraak

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

6. Stap 6. Kopersbegeleiding

Na het ondertekenen van de overeenkomsten worden uw gegevens gedeeld met Bouwbedrijf Lichtenberg. De kopers begeleider nodigt u uit voor het bespreken van de meer en minderwerkkeuzes. Tevens houdt de kopers begeleider u 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 "hoera brief" via Bouwbedrijf Lichtenberg en nodigt de notaris u uit voor het tekenen van de akte van levering en -indien van toepassing- de hypotheekakte. Tevens kan de notaris u adviseren over andere belangrijke zaken, zoals bijvoorbeeld een samenlevingscontract of testament.

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd over hoe het kopen van een nieuwbouwhuis van Stijl in zijn werk gaat. Heeft u nog vragen? Dan kunt u 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 Woningborg.

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

De procedure in het kort:

1. Uitgifte Verkoopdocumentatie met prijslijst gereed
2. Schrijft u zich in via het inschrijfformulier en dien de financieringsverklaring in
3. Teken en koop- en aannemingsovereenkomst
4. Tweede kwartaal 2027: geplande start bouw en mogelijkheid van notariële levering
5. Oplevering volgt via planning aannemer

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 Woningborg.

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 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 opgeleverd inclusief erfafscheidingen aan de voor- en achterzijde van de woning en de inrichting van groen en verharding van het erf.

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 het tweede kwartaal van 2027 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 erf inrichting met parkeerplaats(en) en groen georganiseerd worden door de aannemer.



DE KRIJGSMAN MUIDEN

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 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

Alle woningen van Stijl kennen twee eigen parkeerplaatsen op het erf.

Omgeving

Stijl ligt centraal in De Krijgsman Muiden, rondom het groene 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, de IJmeerdijk, 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
- 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 is KNSF Vastgoed II B.V. Zij stuurt het team van architecten, woningontwikkelaars, makelaars, constructeurs en aannemers aan.



De **architect** van Stijl is ZVA architecten. Zij hebben de woningen ontworpen binnen de architectuurstijl van De Krijgsman Muiden.

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 **makelaar** 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.

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**, Bouwbedrijf Lichtenberg, is de aannemer die Stijl gaat realiseren. Lichtenberg bouwt onder de garantie van Woningborg, 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.



Relevante adressen op een rij

- www.dekrijgsmanmuiden.nl
- www.brockhoff.nl
- www.cmslaw.nl
- www.mourixkeukens.nl
- www.lammering.nl
- www.lichtenbergvillabouw.nl
- www.rabobank.nl
- www.vloto.nl
- www.hypotheekshop.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.