

WONINGCORPORATIE
NAYAN

Zayaz bouwt voor u!
50 APPARTEMENTEN

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.

DE VESTING

VESTING BLOK 1

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

WONEN AAN DE VESTING IN ROSMALEN	3
WOONWIJK DE GROOTE WIELEN	4
HET GEBOUW	4
AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN	5
HUISNUMMERBESCHIKKING	6
PLATTEGRONDEN EN TEKENINGEN	8
KEUZE IN AFWERKING	17
HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN	17
REAGEREN OP DE APPARTEMENTEN	18
OVER ZAYAZ	19

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 Groote Wielen, een groene en waterrijke wijk waar ruimte, rust en stadslevendigheid hand in hand gaan. De Vesting is opgedeeld in meerdere blokken. In blok 1 komen 13 sociale huurwoningen en 50 sociale huurappartementen.

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

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



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 Groote 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.

HET GEBOUW

De adressen van de 50 appartementen liggen aan de Korte Beemden en de Stelling. De appartementen zijn gelijkvloers, tussen de 54 - 89 m² groot en hebben één, twee of drie slaapkamers.

Appartementen

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

Bereikbaarheid met lift

De appartementen met het adres Stelling (types F01, F01-sp, F02, F02-sp, F03, G01, H01) hebben geen lift. Deze appartementen zijn enkel met de trap bereikbaar. De overige appartementen zijn bereikbaar met de lift.

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 ook 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.

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- luister- verbinding 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 complex- beheerder 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 appartementen- complexen hebben een tegelvloer met schoonloopmat.

Hal, woonkamer, slaapkamer(s)

- » Vloer: zwevende cementdekvloer
- » Wanden: behangklaar (vlak afgewerkt, verder onbehandeld)
- » Plafond: wit spuitwerk
- » Woonkamer/keuken: aansluitingen voor TV, thermostaat, videofooninstallatie, bediening ventilatiesysteem.
- » 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 en loggia

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

Media aansluitingen:

De appartementen zijn aangesloten op de centrale antenne-installatie 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 / Appartementen screens benodigd zijn. Dit kan dus verschillen per appartement.

HUISNUMMERBESCHIKKING

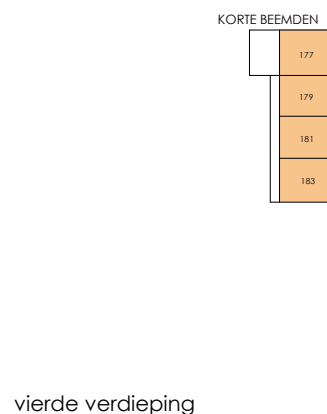
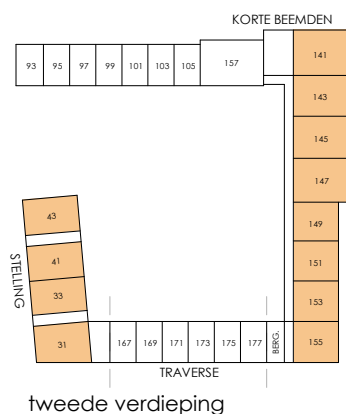
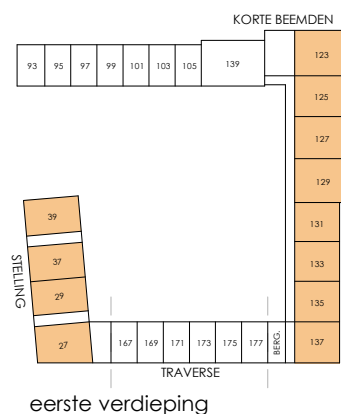
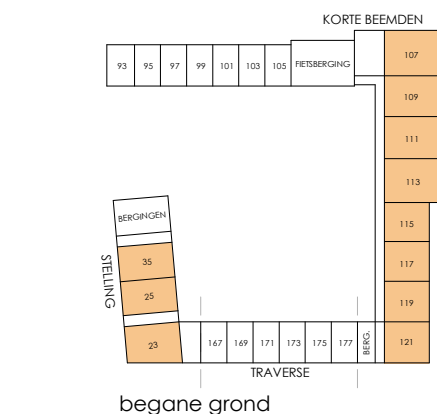
BLOK 1 APPARTEMENTEN

- » Korte Beemden 107-183 (oneven nummers)
- » Stelling 23-43 (oneven nummers)

BLOK 6 Appartemenen

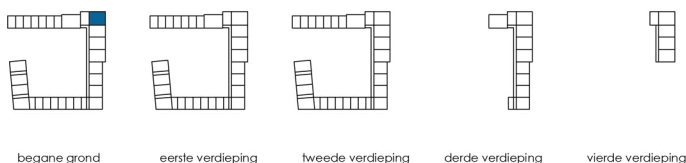
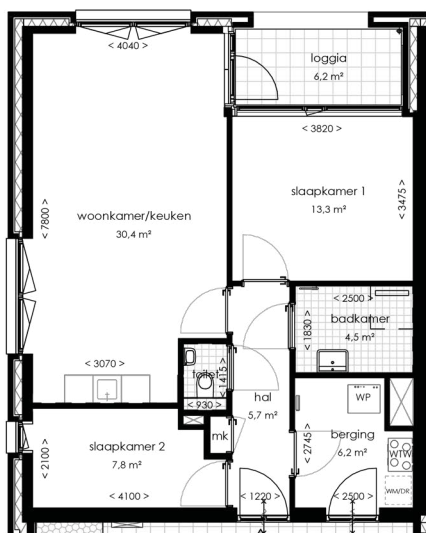
ADRES	HUISNR.	TYPE	BERGING
Korte Beemden	107	A02.01	
Korte Beemden	109	A04.01	
Korte Beemden	111	A01.01	
Korte Beemden	113	A01.01	
Korte Beemden	115	C01.01	Separate berging BG inpandig
Korte Beemden	117	C01.01	Separate berging BG inpandig
Korte Beemden	119	C01.01	Separate berging BG inpandig
Korte Beemden	121	C02.01	Separate berging BG inpandig
Korte Beemden	123	A02.02	
Korte Beemden	125	A04.02	
Korte Beemden	127	A01.02	
Korte Beemden	129	A01.02	
Korte Beemden	131	C01.02	Separate berging 1e verd. inpandig
Korte Beemden	133	C01.02	Separate berging 1e verd. inpandig
Korte Beemden	135	C01.02	Separate berging 1e verd. inpandig
Korte Beemden	137	C02.02	Separate berging 1e verd. inpandig
Korte Beemden	139	L01	
Korte Beemden	141	A02.02	
Korte Beemden	143	A04.02	
Korte Beemden	145	A01.02	
Korte Beemden	147	A01.02	
Korte Beemden	149	C01.02	Separate berging 2e verd. inpandig
Korte Beemden	151	C01.02	Separate berging 2e verd. inpandig
Korte Beemden	153	C01.02	Separate berging 2e verd. inpandig
Korte Beemden	155	C02.02	Separate berging 2e verd. inpandig
Korte Beemden	157	L01	
Korte Beemden	159	A02.02	
Korte Beemden	161	A04.02	
Korte Beemden	163	A01.02	
Korte Beemden	165	A01.02	
Korte Beemden	167	C01.02	Separate berging 3e verd. inpandig
Korte Beemden	169	C01.02	Separate berging 3e verd. inpandig
Korte Beemden	171	C010.2	Separate berging 3e verd. inpandig
Korte Beemden	173	C02.03	Separate berging 3e verd. inpandig
Korte Beemden	175	L01	
Korte Beemden	177	A02.02	

ADRES	HUISNR.	TYPE	BERGING
Korte Beemden	179	A04.02	
Korte Beemden	181	A01.02	
Korte Beemden	183	B02	
Stelling	23	G01	
Stelling	25	F01-sp	Separate berging BG inpandig
Stelling	27	H01	Separate berging BG inpandig
Stelling	29	F02-sp	Separate berging BG inpandig
Stelling	31	H01	Separate berging BG inpandig
Stelling	33	F02-sp	Separate berging BG inpandig
Stelling	35	F01	Separate berging BG inpandig
Stelling	37	F02	Separate berging BG inpandig
Stelling	39	F03	Separate berging BG inpandig
Stelling	41	F02	Separate berging BG inpandig
Stelling	43	F03	Separate berging BG inpandig



PLATTEGRONDEN EN TEKENINGEN

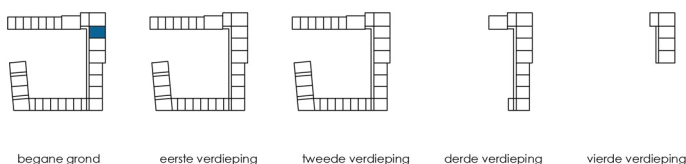
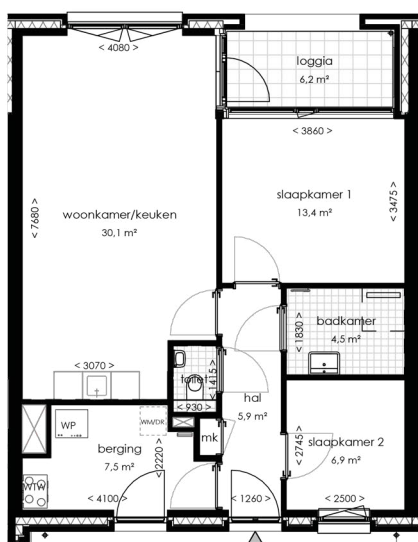
TYPE A02.01



Korte Beemden 107

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

TYPE A04.01



Korte Beemden 109

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

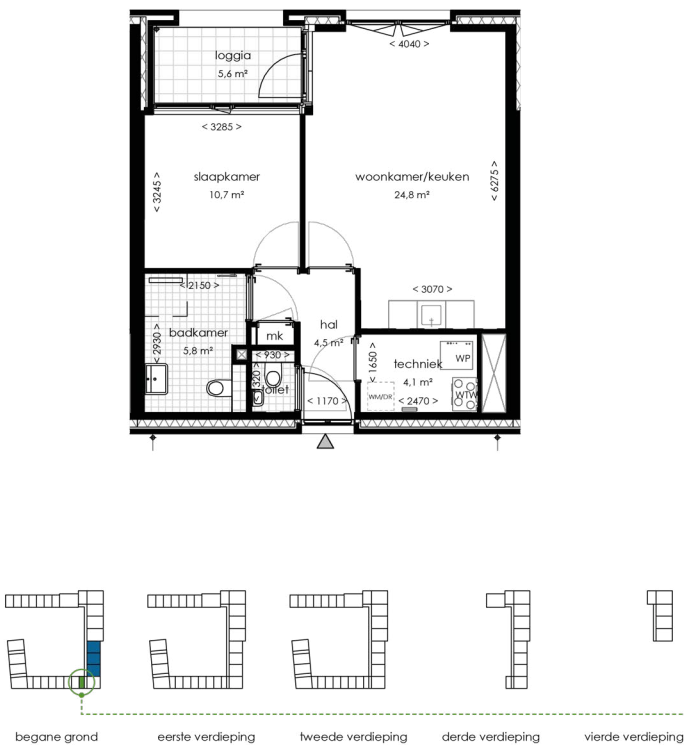
TYPE A01.01



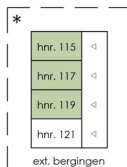
Korte Beemden 111, 113

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

TYPE C01.01

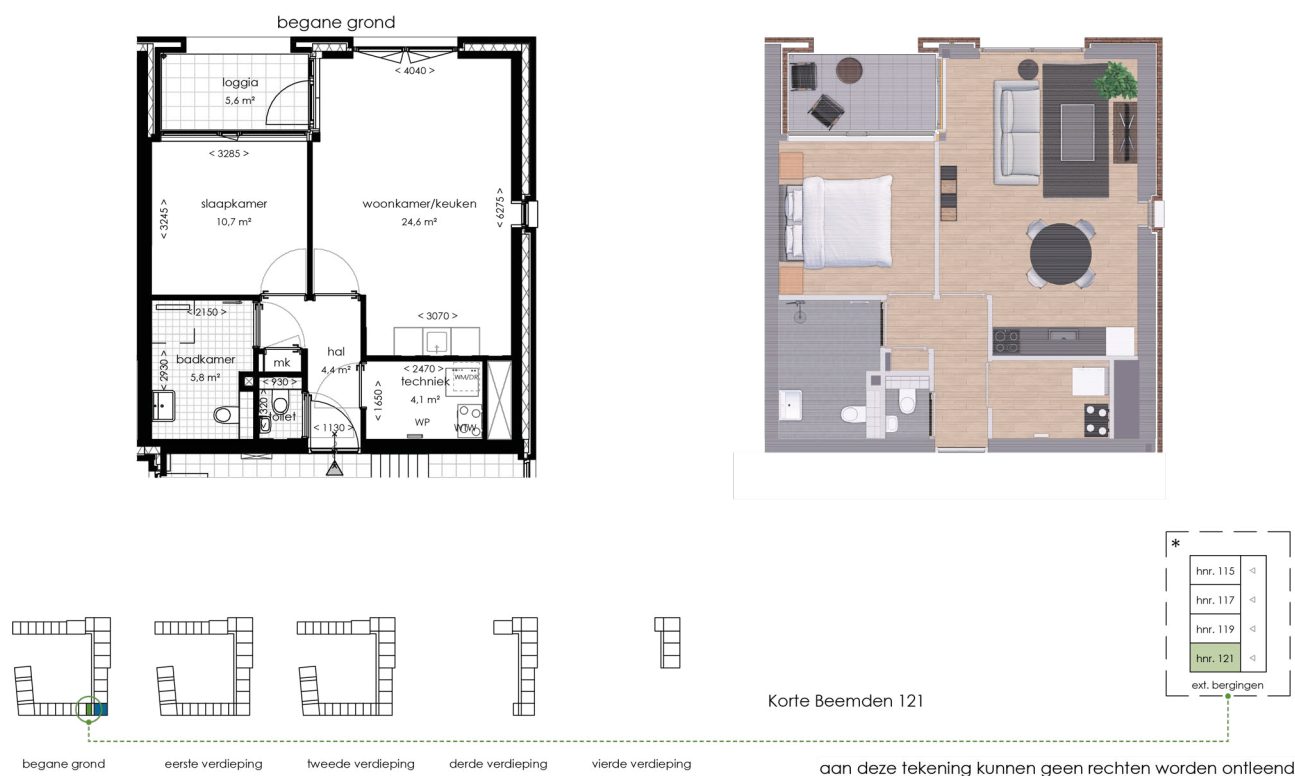


Korte Beemden 115, 117, 119



aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

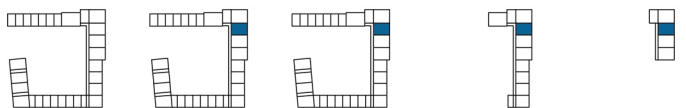
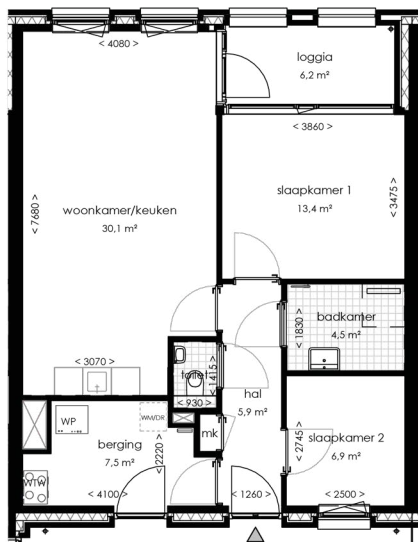
TYPE C02.01



TYPE A02.02



TYPE A04.02

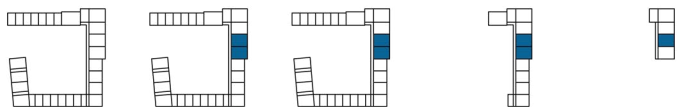
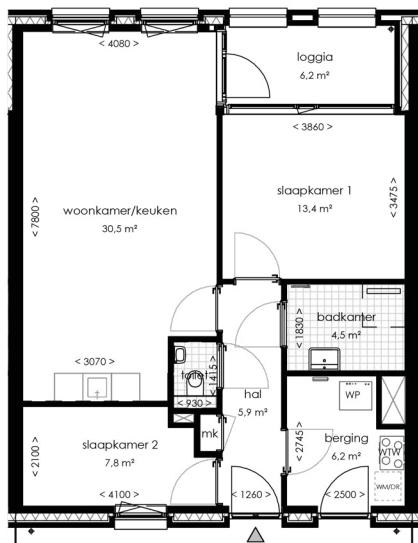


begane grond eerste verdieping tweede verdieping derde verdieping vierde verdieping

Korte Beemden 125, 143, 161, 179

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

TYPE A01.02



begane grond eerste verdieping tweede verdieping derde verdieping vierde verdieping

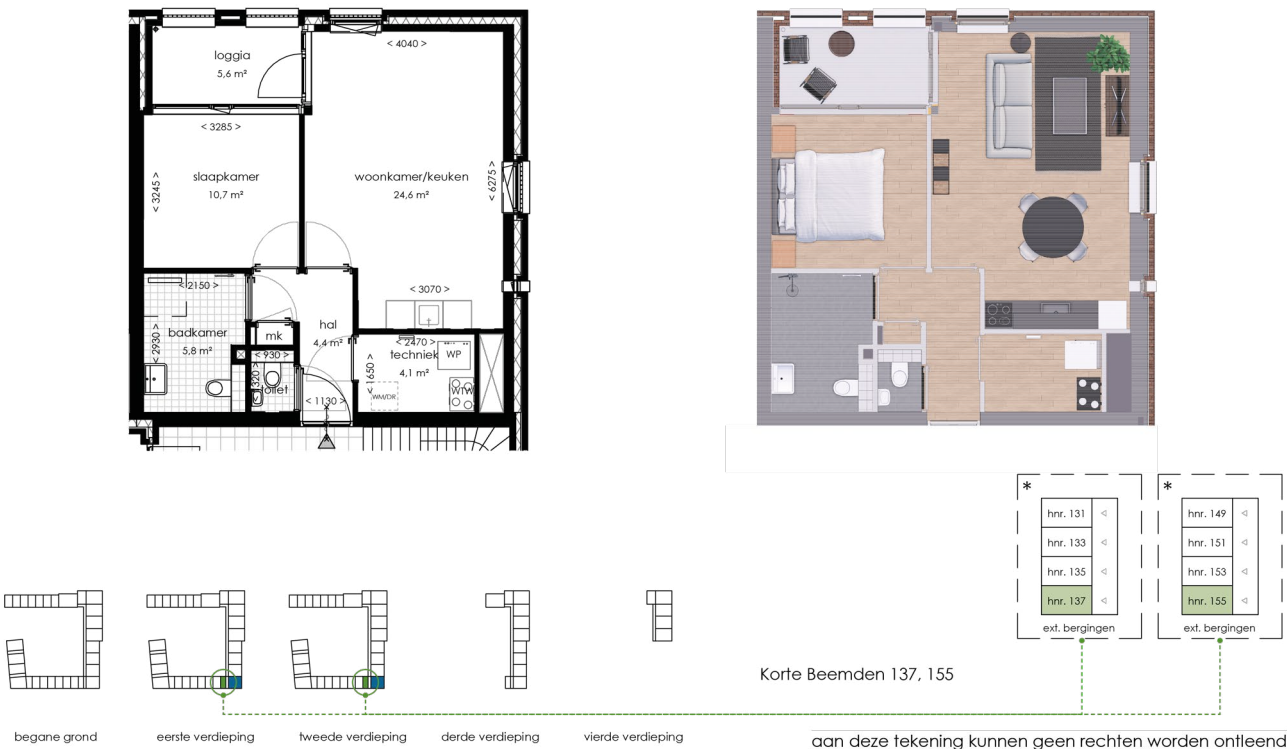
Korte Beemden 127, 129, 145, 147, 163, 165, 181

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

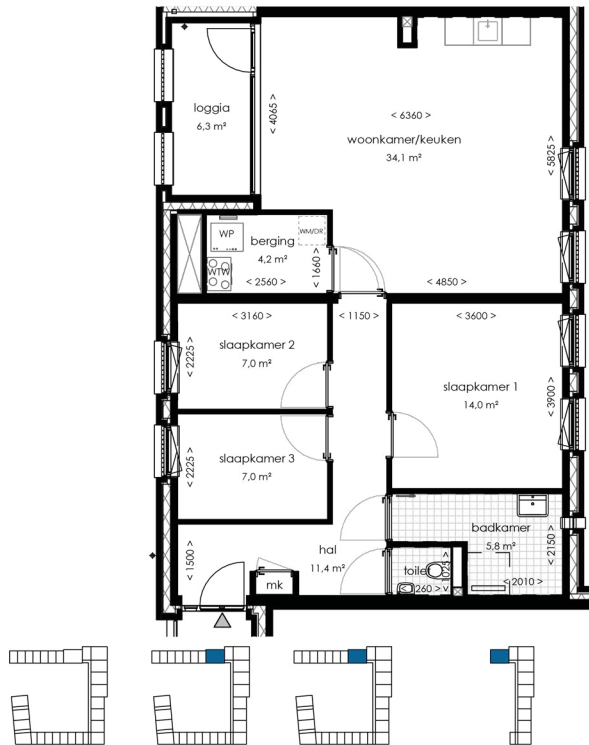
TYPE C01.02



TYPE C02.02



TYPE L01

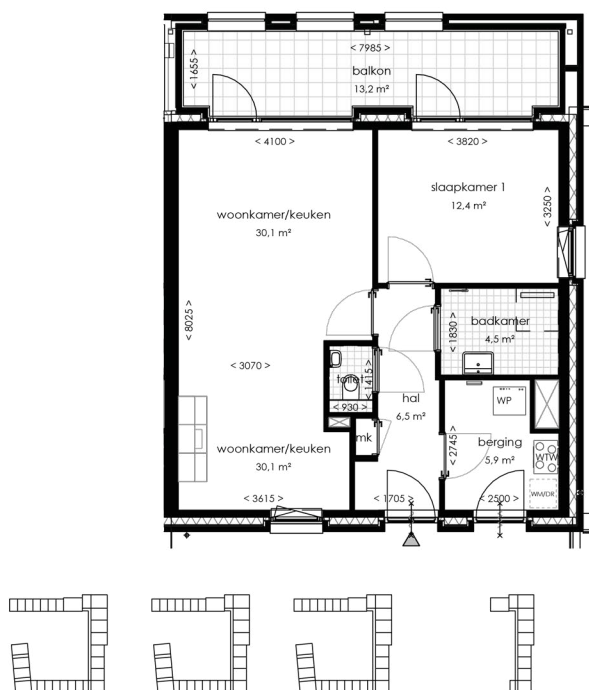


Korte Beemden 139, 157, 175

begane grond eerste verdieping tweede verdieping derde verdieping vierde verdieping

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

TYPE B02

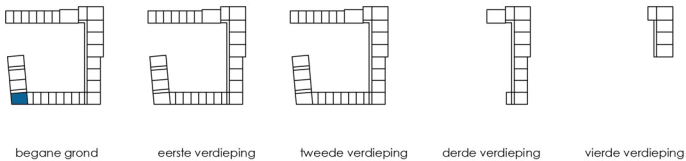
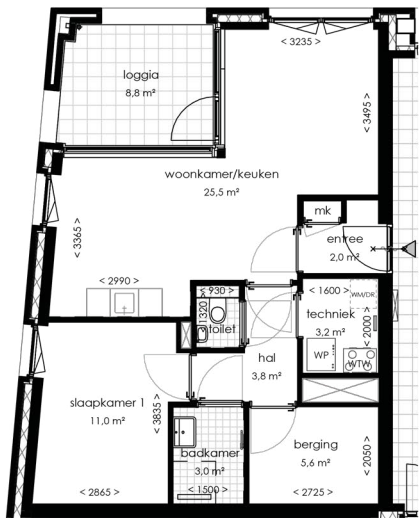


Korte Beemden 183

begane grond eerste verdieping tweede verdieping derde verdieping vierde verdieping

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

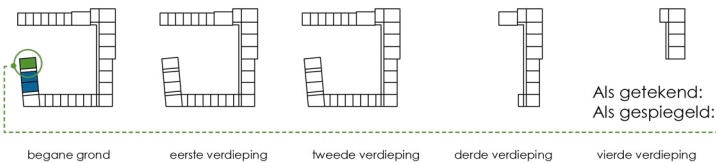
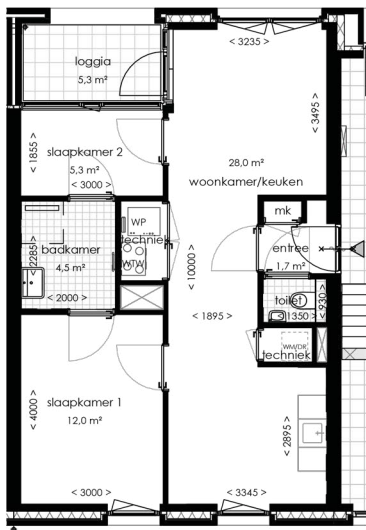
TYPE G01



Stelling 23

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

TYPE F01



Als getekend:
Als gespiegeld:

Stelling 35
Stelling 25

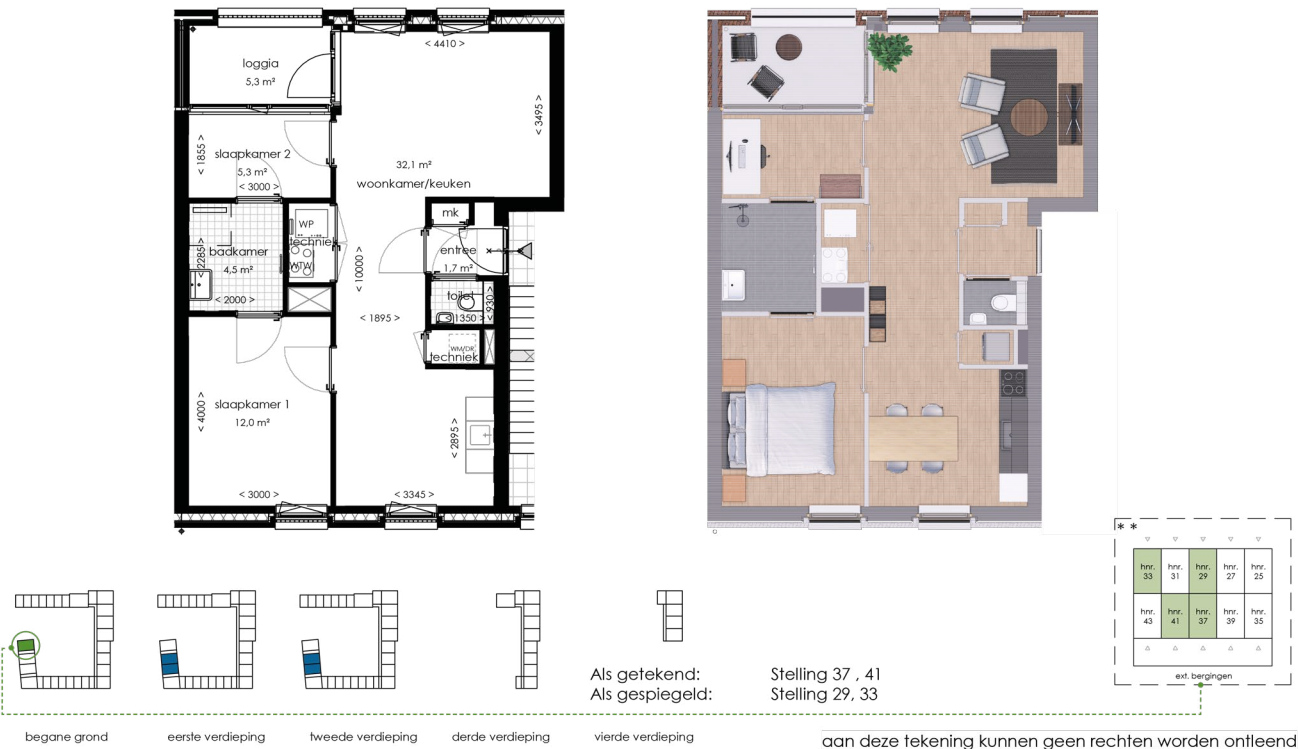
hnr. 33	hnr. 31	hnr. 29	hnr. 27	hnr. 25
hnr. 43	hnr. 41	hnr. 37	hnr. 35	hnr. 35
ext. bergingen				

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

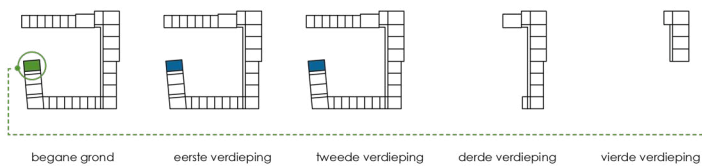
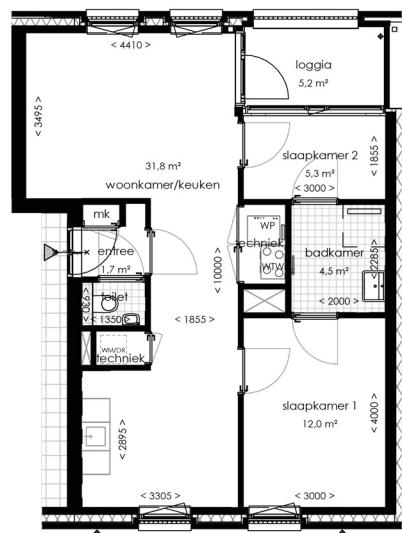
TYPE H01



TYPE F02



TYPE F03



Stelling 39, 43

hnr. 33	hnr. 31	hnr. 29	hnr. 27	hnr. 25
hnr. 43	hnr. 41	hnr. 37	hnr. 39	hnr. 35
est. bergingen				

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

KEUZE IN AFWERKING

U gaat reageren op een nieuwbouw-appartement. 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, keukendeur- tjes 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

- » Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten;
- » Elektra gemeenschappelijke ruimten;
- » Complexbeheerder;
- » Rioolfonds;
- » 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 terug- krijgt. 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 proef- berekening 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.

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:

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 aanbieding, 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



