



KINGS VIEW

RESIDENCES

TECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN

Projectlocatie: Mr. Luther King Blvd. 117, Curaçao
KVR - V1.0-2026

Projectontwikkelaar: Mambo Estate Partners B.V.

Architect: Cees den Heijer

Technisch adviseur: ICM Consult – Luuc Walraven

INHOUDSOPGAVE

1.	Algemeen	P5
2.	Maatvoering en materiaalkeuze	P5
3.	Peil	P6
4.	Grondwerk	P6
5.	Riolering	P6
6.	Bestrating	P7
7.	Terreininrichting	P7
8.	Fundering	P7
9.	Gevels en wanden	P7
10.	Vloeren	P8
11.	Dakbedekking	P8
12.	Goten en hemelwaterafvoeren	P8
13.	Kozijnen, ramen en deuren	P8
14.	Hang- en sluitwerk	P9
15.	Trappen, hekken en leuningen	P9
16.	Timmerwerk	P9
17.	Beglazing en schilderwerk	P10
18.	Vloerafwerking	P10
19.	Stukadoorswerk	P10
20.	Tegelwerk	P10
21.	Keukeninrichting	P11
22.	Sanitair	P11
23.	Elektrische installatie	P13
24.	Waterinstallatie	P14
25.	Koeling en mechanische ventilatie	P14
26.	Garantie	P14
27.	Opruimen en schoonmaken	P15
28.	Derden	P15
29.	Wijzigingen	P15

INLEIDING

Kings View Residences betreft de ontwikkeling van een eigentijds appartementencomplex bestaande uit 64 appartementen, gelegen nabij Mambo Beach op Curaçao. Het project voorziet in comfortabele, duurzame en kwalitatief hoogwaardige appartementen die geschikt zijn voor recreatieve bewoning.

De ontwikkeling is zorgvuldig ingepast in de bestaande stedelijke en landschappelijke context en richt zich op een evenwichtige combinatie van wooncomfort, architectonische kwaliteit en functionaliteit.

HET COMPLEX OMVAT:

- STUDIO'S
- TWEEKAMERAPPARTEMENTEN
- GEZINSAPPARTEMENTEN
- PENTHOUSES

De appartementen zijn verdeeld over vijf bouwlagen en ontsloten via meerdere trappenhuizen en twee liften. Op de 2e verdieping van het gebouw is een collectieve buitenruimte met zwembad en terras voorzien.

DOELGROEP

De doelgroep voor Kings View Residences bestaat uit een internationaal koperspubliek, met name uit:

- NEDERLAND
- CURAÇAO
- DUITSLAND
- VERENIGDE STATEN

Het project richt zich op kopers die waarde hechten aan kwaliteit, comfort, duurzaamheid en een aantrekkelijke ligging nabij Mambo Beach met zee en strand met voorzieningen. De appartementen zijn bij uitstek geschikt als tweede woning of investering.

BOUWKUNDIGE INPASSING EN LIGGING

De locatie bevindt zich op korte afstand van zee, strand en voorzieningen zoals horeca, winkels en recreatieve faciliteiten. De situering van het gebouw waarborgt privacy, gebruiksgemak en een goede relatie met de directe omgeving.

De eerste woonlaag is verhoogd uitgevoerd, wat zorgt voor een duidelijke overgang tussen openbare en private ruimtes. De ontsluiting van het gebouw is overzichtelijk met centrale lobby, meerdere trappenhuizen, twee liften naar de woonlagen en een parkeergarage.

PARKEREN

In het souterrain van Kings View Residences zijn 54 parkeervakken gesitueerd.

Deze zijn uitsluitend bestemd voor appartementseigenaren en optioneel af te nemen bij aankoop van een appartement. De parkeergarage is direct verbonden met het gebouw naar de woonlagen.

Daarnaast is voorzien in parkeren op eigen terrein en parkeren bij de openbare ruimte rondom het complex.

ARCHITECTONISCHE VISIE EN BOUWSTIJL

De architectuur van Kings View Residences is eigentijds en ingetogen met als kernprincipe het verbinden van binnen- en buitenruimtes.

Belangrijke uitgangspunten:

- licht
- ruimtelijkheid
- natuurlijke materialen
- tropische klimaatbestendigheid
- De materialen bestaan uit lichte natuurlijke kleuren en duurzame materialen
- Minimalistische lijnen worden gecombineerd met warme accenten zoals hout en natuursteen

Het ontwerp is verzorgd door architect Cees den Heijer.

In samenwerking met technisch adviesbureau ICM onder leiding van Luuc Walraven is het ontwerp technisch uitgewerkt met aandacht voor:

- constructieve veiligheid
- duurzaamheid
- onderhoud

1. ALGEMEEN

In deze technische omschrijving wordt beschreven hoe uw appartement wordt gebouwd en afgewerkt.

Deze technische omschrijving vormt onderdeel van de contractstukken bij aankoop van het appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

Belangrijke uitgangspunten:

De technische omschrijving en tekeningen zijn met zorg samengesteld.

Alle informatie is onder voorbehoud van goedkeuring van ROP (Ruimtelijke Ordening en Planning) en nutsbedrijven.

Kleine wijzigingen door overheid of nutsbedrijven kunnen voorkomen.

Maatvoeringen zijn circa-maten en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De perspectieftekeningen betreffen artist impressions. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

2. MAATVOERING EN MATERIAALKEUZE

Wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze kunnen plaatsvinden indien dit noodzakelijk is om te voldoen aan:

- overheidseisen
- technische uitvoeringsvereisten

De op de tekeningen vermelde afmetingen zijn indicatief en bij benadering weergegeven. De opgegeven oppervlakten zijn circa-maten en uitgedrukt in BVO (Bruto Vloeroppervlakte), waarbij de wanden zijn inbegrepen. Ondanks de zorgvuldige uitwerking van details, constructies, maatvoering en materialen kunnen geringe afwijkingen voorkomen ten opzichte van de verstrekte gegevens. Deze afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening of aanpassing. Aan de op de tekeningen vermelde maatvoering en oppervlakten kunnen geen rechten worden ontleend.

3. PEIL

Peil = 0,00 komt overeen met +3,05 m boven NMP (Normaal Midden Peil) Curaçao. Vanaf dit peil worden alle hoogtematen aangegeven en gemeten. De netto verdiepingshoogte van de appartementen bedraagt minimaal 2,60 m. Ter plaatse van de gang, badkamer en het washok geldt een minimale netto hoogte van 2,26 m vanwege het leidingverloop.

4. GRONDWERK

Voor de bouw worden alle noodzakelijke grondwerken uitgevoerd waaronder:

- ontgravingen
- aanvullingen voor funderingen
- aanleg parkeergarage
- leidingen

5. RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in PVC-leidingen.

Kenmerken:

- hittebestendig tot 90°C
- gescheiden systeem voor hemelwater en vuilwater
- hemelwater → open water
- vuilwater → gemeentelijk riool

Het systeem wordt voorzien van:

- beluchting
- ontstopingsmogelijkheden
- drainage onder de parkeergarage met pompput

6. BESTRATING

Buitenbestrating binnen de eigendomsgrenzen wordt uitgevoerd als:

- straatsteenbestrating in zandbed

De rijbaan richting de parkeergarage wordt uitgevoerd in klinkers/straatsteenbestrating, de hellingbaan wordt uitgevoerd in beton.

7. TERREININRICHTING

De inrichting van het terrein is weergegeven op de situatietekening. Het terrein rondom het gebouw zal worden voorzien van klinker-/tegelsestrating. De bestating wordt gelegd in een zandbed met voldoende afschot, waar nodig voorzien van afvoerputten.

8. FUNDERING

De fundering wordt uitgevoerd volgens:

- resultaten van sonderingen
- advies van de constructeur
- eisen van ROP

9. GEVELS EN WANDEN

- Constructieve wanden: uitgevoerd in beton
- Overige wanden: betonsteen of beton met stucwerk
- Buitengevels: betonsteen of beton voorzien van pleisterwerk in kleur

10. VLOEREN

De vloeren van het gebouw worden uitgevoerd als constructieve betonvloeren. In de woningen wordt over de constructieve betonvloer een afwerklaag aangebracht. De vloer van de parkeergarage wordt uitgevoerd in vlak afgewerkt beton.

11. DAKBEDEKKING

De daken worden uitgevoerd in beton en voorzien van een cementgebonden afschotlaag met een dakbedekking van TPO (Thermoplastische Polyolefine).

12. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Goten en hemelwaterafvoeren uitvoeren in PVC Ø 3" HWA.

13. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

- Kozijnen en beglazing: aluminium mat gepoedercoat RAL7006 met Sea Side voorbehandeling, helder gelaagd glas
- Binnendeurkozijn: meranti hardhout
- Entreedeur appartementen: massieve meranti deur met zijlicht
- Binnendeuren: volspaans deuren van watervast MDF en houten kern met kunststof ABS kantenband afwerking
- Paneel deur: Trespa plaat 6 mm in kleur

14. HANG- EN SLUITWERK

Alle appartementen worden uitgevoerd met inbraakwerend hang- en sluitwerk

Kenmerken:

Voordeuren:

- 3-puntssluiting
- SKG** cilinders
- Gelijksluitende cilinders
- Scharnieren met dievenklauwen

Buitendeuren:

- 1-puntssluiting
- SKG** cilinders
- Gelijksluitende cilinders
- Scharnieren SKG**

Binnendeuren:

- toilet → vrij- en bezetslot
- slaapkamer → loopslot
- overige deuren → loopslot

15. TRAPPEN, HEKKEN EN LEUNINGEN

De trappen in de algemene ruimten worden uitgevoerd in prefab- of in het werk gestort beton.

- Galerijtrappen zijn van staal

Hekken en leuningen:

- thermisch verzinkt staal
- gepoedercoat of geschilderd

Terrasbalustrades:

- aluminium
- voorzien van gehard glas

16. TIMMERWERK

Plaatmateriaal:

- cementboard onderzijde dak overstekken
- cementboard onderzijde luifels

17. BEGLAZING EN SCHILDERWERK

- Beglazing: gelaagd glas
- Schilderwerk: betonverf in kleur volgens architect

18. VLOERAFWERKING

Vloeren appartementen:

- cementdekvloer ca. 30 mm
- drukvaste akoestische isolatielaag
- keramische vloertegels in appartementen en algemene ruimten

19. STUKADOORSWERK

Buitengevels worden voorzien van stucwerk conform tekening.

20. TEGELWERK

- Vloertegels 750 × 750 mm
- Wandtegels in badkamer tot plafondhoogte
- Wandtegels in separaat toilet plafondhoog betegeld
- Onder woningtoegangsdeuren en terrasdeuren kunststeen of hardsteen dorpels

21. KEUKENINRICHTING

In de koopsom is een complete keukeninrichting inbegrepen inclusief apparatuur conform verkooptekeningen.

Hierin is inbegrepen:

- Front: decor, noten Milano
- Uitvoering korpus: noten Milano
- Greeptype: greeploos
- Wandkasten: voorzien van ledverlichting
- RVS spoelbak
- Werkbladhoogte: 910 mm
- Keramisch werkblad: 40 mm dik
- Plinthoogte: 150 mm
- AEG Multifunctionele oven met magnetronfunctie
- AEG Geïntegreerde vaatwasmachine
- AEG Inductiekookplaat
- RVS mengkraan uitgevoerd
- ETNA koel-vriescombinatie*

*met uitzondering van appartement type F. Dit type wordt uitgevoerd met een inbouw koel-vriescombinatie merk AEG.

22. SANITAIR EN WATERINSTALLATIE

Het appartement is voorzien van hoogwaardige sanitaire voorzieningen, samengesteld met oog voor design, comfort en duurzaamheid. Alle componenten zijn uitgevoerd in luxe materialen en hoogwaardige afwerkingen, passend binnen een modern en exclusief woonconcept.

BADKAMER - DOUCHEOPSTELLING

- Regendoucheset met ingebouwde thermostatische mengkraan en handdouche in metal Black PVD-afwerking
- RVS douchegoot met geïntegreerd tegelrooster
- Inbouw nis (60 × 30 × 7 cm) met geïntegreerde ledverlichting metal Black PVD
- Douchewand tussen douche en toilet uitgevoerd in champagne glas

22. SANITAIR EN WATERINSTALLATIE

BADMEUBELOPSTELLING

- Wand gemonteerde mengkra(a)n(en) met gebogen uitloop en Coldstart systeem metal Black PVD
- Design pluggen en sifons in bijpassende metal Black PVD afwerking
- Houten onderkast met 2 greeploze laden in warm walnoot uitvoering met softclosing
- Ronde designspiegel met stalen kader incl. indirect ledverlichting (dimbaar en instelbare lichtkleur)
- Spiegelverwarming (anti-condens functie)

TOILETRUIMTE

- Hangend wandcloset zonder spoelrand
- Softclose toiletzitting
- Inbouwreservoir met design bedieningsplaat
- Porseleinen fontein met luxe fonteinkraan in metal Black PVD afwerking
- Hoekstopkraan en sifon in metal Black PVD afwerking
- Ronde spiegel

ACCESSOIRES

- Wandmodel toiletborstelgarnituur
- Design handdoekhaak
- Toiletrolhouder
- Dubbele handdoekhouder (60 cm)
- Alle accessoires uitgevoerd in geborsteld metal Black PVD

23. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie is uitgevoerd op basis van 380/220V 3 fasen 50Hz.

Elk appartement is voorzien van inbouwspots, functionele- en sfeerverlichting. Deze zijn uitgevoerd met energiezuinige en onderhoudsvriendelijke ledverlichting.

Het appartement is voorzien van Europese wandcontactdozen.

Elektrisch koken: perilex aansluiting met 3 fasen voor elektrische kookplaat.

In de keuken zijn wandcontactdozen aangebracht voor o.a.

- vaatwasmachine
- combi-oven
- koel-vriescombinatie
- 2 stuks dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemene voorzieningen

De inbadige wasruimte is voorzien van een wasmachine-aansluitkraan en afvoer.

Elk appartement is uitgevoerd met een inbouw schakelverdeelkast en kWh-meter aangesloten op energiebedrijf Aqualectra.

- De algemene ruimten, gangen, trappen, parkeergarage, liften en ter plaatse bij de voordeuren zijn voorzien van sfeervolle ledverlichting.
- De twee liften zijn aan de binnenzijde uitgevoerd in roestvast staal met spiegel geschikt voor brancard-transport.
- Het complex is voorzien van een brandmeldinstallatie.
- Elk appartement heeft de mogelijkheid voor eigen data aansluiting van Flow en/of UTS.
- Wifi aansluitingen zijn aanwezig en verspreid over het gehele complex. Ook in de parkeergarage.
- De algemene voorzieningen zijn voorzien van een noodstroom aggregaat.
- Elk appartement heeft een video-intercom waarmee de deur van de hoofdentree geopend kan worden.
- De voordeur van de appartementen zijn uitgevoerd met een belinstallatie.
- De appartementen worden standaard voorzien van de voorgeschreven rookmelders.

24. WATERINSTALLATIE

Het complex wordt “gasloos” opgeleverd, wat betekent dat er geen gasaansluiting in de appartementen aanwezig is. Warm water wordt geleverd via een elektrische boiler.

Warm water:

- de wastafelkraan in de badkamer
- de douchemengkraan in de douche
- de kraan in de keuken

25. KOELING EN MECHANISCHE VENTILATIE

De woonkamer en slaapkamer(s) worden voorzien van een koeling door middel van een multi-zone airconditioning systeem.

Mechanische afzuiging in:

- keuken
- badkamer
- toilet
- wasruimte

26. GARANTIE

Niet onder garantie vallen:

- bestrating
- hekwerken
- beplanting
- overige buitenvoorzieningen

27. OPRUIMEN EN SCHOONMAKEN

Het appartement wordt “bezemschoon” opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en ramen worden schoon opgeleverd. Het buitenterrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

28. DERDEN

Werkzaamheden door andere partijen dan de aannemer en/of onderaannemers zijn voor de oplevering niet toegestaan.

29. WIJZIGINGEN

Omdat bij de bouw van een appartement veel handwerk komt kijken, behoudt de ontwikkelaar en de aannemer zich het recht voor om technische aanpassingen te doen aan het appartementencomplex. Dergelijke wijzigingen geven geen van de betrokken partijen het recht op verrekeningen van meer- of minderkosten. Aan de illustraties kunnen geen rechten worden ontleend.

Indien de in de brochure en deze technische omschrijving vermelde merken, modellen en typen niet langer toepasbaar zijn of uit het assortiment zijn genomen, zullen gelijkwaardige materialen en producten worden gebruikt.

Kantoor Curaçao

 117 Dr. Martin Luther King Boulevard
Willemstad, Curaçao

  +31 34 678 2542

 +599 9 521 2777

 info@kingsviewresidences.com

Kantoor Nederland

 Brugstraat 2
3621 AH Breukelen

  +31 34 678 2542

 kingsviewresidences.com