

Nieuwbouwwoning Tramstationsstraat 28 (woning midden) te 8600 Leke (Diksmuide)

• Perceel bouwgrond :

- Perceel bouwgrond voor gesloten bebouwing
- Gelegen :
 - in een landelijke omgeving
 - in een rustige straat /dreef
 - nabij het centrum van Leke
 - op slechts 10 minuten rijden van Diksmuide en Koekelare
 - op slechts 15 à 20 minuten rijden van de kust
- Specificaties perceel :
 - Oriëntatie tuin : westzuidwest gericht
 - Vorm perceel : quasi rechthoekig
 - Afmetingen perceel :
 - Breedte : gemiddeld +/- 8,05m
 - Diepte : gemiddeld +/- 31,25m
 - Oppervlakte van het perceel bouwgrond : +/-252m²

• EPB – eisen :

- EPB – eisen volgens de vergunning (bouwaanvraag daterende van 2023) :
 - S – peil : 28 (maximaal)
 - E – peil : 30 (maximaal)
- Hernieuwbare energie =>
 - Minstens 25 kWh/m².jaar
 - Fotovoltaïsche zonnepanelen monokristallijn Full Black (volledig zwart – ook kader van de panelen)
 - Vermogen per paneel : 460Wp
 - 10 panelen voorzien in basis (tenzij meer vereist door de EPB-verslaggever om aan de epb – eisen te voldoen) => totaal vermogen van de installatie : 4.600Wp
 - Mogelijkheid om extra panelen en/of thuisbatterij te voorzien mits verrekening

• Kenmerken woning :

- Stijl woning :
 - Woning in pastoriestijl
 - Anderhalve bouwlaag met hellend dak waardoor weinig hellende dakvlakken op de 1^e verdieping (vooral aan de achterkant), beperkt hoogteverlies thv de schuine dakvlakken alsook een volledige benutting van de bebouwde oppervlakte als vloeroppervlakte op de eerste verdieping
 - Stijlvolle & ruime woning
- Bruto vloeroppervlakte (= bebouwde oppervlakte) :
 - Bruto vloeroppervlakte gelijkvloers & 1^e verdieping samen (leefruimten) : 177,10m²
 - NETTO (= effectieve) vloeroppervlakte 2^e verdieping (zolder) : 49,50m² (trapopening in mindering gebracht)
 - Geen afwerking voorzien van de zolderverdieping (= 2^e verdieping)
 - Toegang tot zolder voorzien met uitklapbare zoldertrap MAAR INDIEN GEWENST KAN ER TEVENS EEN VASTE TRAP VOORZIEN WORDEN NAAR DE 2^e VERDIEPING EN KAN DEZE RUIMTE (LATER EVENTUEE) INGERICHT WORDEN MET EXTRA LEEFRUIMTEN, mits prijsverrekening;
 - Mogelijkheid bestaat tot inrichten van opperzolder als stockageruimte (voor lichtere voorwerpen : vb kerstboom, speelgoed, ...). In dit geval is er extra bergruimte te realiseren in de woning met een oppervlakte van +/- 15,50m². Het inrichten van deze extra bergruimte is NIET inbegrepen in de prijs. Het inrichten van deze bergruimte zou volgende zaken omvatten :

- Maken van raveelstuk in roostering voor zoldertrap;
 - Leveren & plaatsen van zoldervloer in OSB-platen dikte 18mm;
 - Leveren & plaatsen van dakisolatie type Rollisol Plus van Isover (dikte 180mm - lambdawaarde = 0,040);
 - Leveren & plaatsen van uitklapbare zoldertrap;
- Materialen & afwerking :
- Opgebouwd met duurzame & kwalitatieve materialen
 - Standaard hoge handelswaarden voorzien in het lastenboek :
 - Keuken : 17.000€ (excl. BTW) = 20.570€ BTW incl.
 - Sanitaire toestellen & badkamermeubilair : +/- 6.600€ (excl. BTW) = +/- 7.986€ BTW incl.
 - Vloer- & wandtegels : 40€ (excl. BT) en excl. de plaatsing = 48,40€ BTW incl. – excl. de plaatsing
 - ...
 - Een hoge graad van afwerking wordt nagestreefd bij uitvoering !!!

• **Materialen constructie :**

- Fundering :
- Algemene funderingsplaat met een dikte van 25cm – dubbel gewapend :
 - Bovenste wapeningsnet 150x150x10x10
 - Onderste wapeningsnet 150x150x8x8
 - Buitenrand (onder vloerplaat) voorzien van vorstrand met een breedte van 40cm en tot 80cm onder bovenkant betonplaat uitgevoerd in gestabiliseerd zand met 150kg cement/m³ :
 - Mocht extra wapening, diepere aanzet vorstrand of meerdikte funderingsplaat vereist zijn volgens de funderingsstudie, is deze nog te verrekenen
 - Regenwaterput van 10.000 liter
 - Infiltratie voorzien via open WADI in de voortuin. Deze WADI kan in een later stadium door uw zorgen of door een door u aangestelde tuinaannemer eventueel afgewerkt worden als een regentuin wat tot een zeer mooie uitstraling van de voortuin kan leiden
 - Septische put niet van toepassing
- Metsel- & betonwerken :
- Muuropbouw buitenspouwblad met gevelmetselwerk :
 - Snelbouwsteen 14cm (aanzet met Kimblok) (verlijmd of gemetst);
 - PUR of PIR – isolatie dikte 10cm (afgetaped);
 - Luchtspouw 3 tot 4cm;
 - Façade in recuperatiesteen type Beerse Klinker (Waalmaat);
 - Façade gemetst in wildverband;
 - Voeging => façade gevoegd met een zacht gele bastaardmortel (standaard uitvoering) – meerdere keuzes mogelijk in bastaardmortels => gezien 3-woonst wordt naar een uniform geheel gewerkt. In dit geval kan/zal de keuze bepaald worden door de architect;
 - Gewelven :
 - Al dan niet voorgespannen betonwelfsels met druklaag in beton;
 - Alles gewapend overeenkomstig de studie van de ingenieur stabiliteit;
 - **TWEE KEER GEWELVEN VOORZIEN ! ZOWEL BOVEN HET GELIJKVLOERS ALS BOVEN DE VERDIEPING.** Dus zowel vloer eerste verdieping als zoldervloer (2^e verdieping = zolder) bestaat uit betongewelven
 - Betonkolommen, betonbalken, metalen kolommen & metalen liggers :
 - Dimensionering/wapening overeenkomstig de studie van de ingenieur stabiliteit;
 - Metalen liggers worden behandeld tegen roestvorming;

- Daktimmerwerken :
 - Dakgebinte ter plaatse getimmerd in Douglas (Europese Oregon) gedrenkt;
 - Staande band & (eventuele) oversteken in Padoek onbehandeld;

- Zinkwerk, dakbedekking & isolatie :
 - Zinkwerk :
 - Kwartronde zinken goten met beugels in inox;
 - Ronde zinken afvoeren met beugels in inox;
 - Dakpan :
 - Brugse betonpan van Monier (kleur Blauw-grijs) – heeft een zéér landelijk karakter !
 - Standvenster :
 - Zijkanten afgewerkt met zwarte schaliën in halfsteensverband;
 - Dakisolatie :
 - Glaswoldekens met een lamdawaarde van 0,035 dikte 180mm tussen de dakspanten van muurplaat (niveau 1^e verdieping) tot plafond 2^e verdieping alsook het plafond roostering) van de 2^e verdieping;
 - Luchtdicht PE-dampscherm (naden afgetaped & afgekit met de ruwbouwconstructie) => er wordt geïsoleerd volgens het kleinste beschermde volume (hier => plafond 2^e verdieping);
 - Lattenwerk in geschaafde & gedrenkte plafondlatten alwaar leefruimten (= eerste verdieping) ter realisatie van luchtspouw tussen dampscherm & afwerking in bepleisterde gipsplaten;
 - Opperzolder kan optioneel geïsoleerd worden met flensdekens type Rollisol plus dikte 180mm van Isover alsook voorzien worden van een uitklapbare zoldertrap en zolder vloer in OSB-platen dikte 18mm. Indien dit gewenst wordt, is dit nog te verrekenen. De opperzolder blijft wel buiten het beschermd volume van de woning. Dit is van belang voor de luchtdichtheid van de woning;

- Buitenschrijnwerk :
 - PVC – buitenschrijnwerk;
 - Folie aan de buitenzijde / profielkleur aan de binnenzijde;
 - Afwerking raamprofiel aan de buitenzijde :
 - Standaard effen folie voorzien aan de buitenzijde in RAL 9005 (zwart);
 - (Andere kleurkeuzes mogelijk zonder prijsverrekening binnen het voorziene standaardgamma => weliswaar onder voorbehoud van akkoord architect en Bouwdesc BV. Het is van belang dat het geheel een uniforme uitstraling behoudt);
 - Afwerking raamprofiel aan de binnenzijde :
 - Kleur wit (= kleur van de massa van het raamprofiel);
 - Luchttoevoer via ventilatieroosters op de ramen (Invisivent Air Light van Renson) in de droge ruimten;
 - Alle ramen tot op vloerpeil voorzien van éénzijdig gelaagd glas;
 - Alle buitendeuren voorzien van tweezijdig gelaagd glas;
 - Kleinhouten tussen het glas zoals ingetekend op de architectuurplannen;
 - Beglazing :
 - Thermobel Advanced beglazing van AGC of evenwaardig;
 - Ug – waarde van het glas = 1,0 W/m².K
 - G-waarde < of = 0,5,
 - Beglazing standaard voorzien van Warm Edge afstandhouders;
 - Kleinhouten tussen het glas overeenkomstig de architectuurplannen;
 - ALLE RAMEN IN DE SLAAPKAMERS ZIJN STANDAARD VOORZIEN VAN ELEKTRISCHE ROLLUIKEN;

- Garagepoort :
 - Vlakke gladde panelen ISO 40 gelakt in zelfde RAL-kleur als het buitenschrijnwerk
 - Voorzien van motorbediening
 - Voorzien van twee zenders

- Sanitair :
 - Toilet gelijkvloers :
 - Hangtoilet : O Novo van Villeroy & Boch (soft-closing);
 - Lave-main : Villeroy & Boch + kraanwerk van Grohe;
 - Toilet boven :
 - Hangtoilet : O Novo van Villeroy & Boch (soft-closing);
 - Kraanwerk :
 - Grohe of Hansgrohe => Coolstart;
 - Bad & tube :
 - Slim Round ligbad acryl 170x75 (wit);
 - Van Villeroy & Boch 160x90 (type tube => Soul ! = extra vlakke tube);
 - Regendouchekop diameter 120mm met thermostatische douchekraan type Ecostat Comfort van Hansgrohe;
 - Lavabomeubel met spiegelpaneel voorzien van indirecte verlichting :
 - Type lavabomeubel : zie foto verkooplastenboek;
 - Meubel met werkblad afmetingen 120x50;
 - Werkblad in kunststofmarmer met excentrische waskom;
 - Twee lades in onderkast;
 - Keuze uit diverse afwerkingen (kleuren) onderkast;
 - Regenwaterpomp :
 - Putpomp Divertronic van Leader Pumps in regenwaterput of evenwaardig;

- Centrale verwarming :
 - CV – ketel :
 - gaswandcondensatieketel type Ecotec Pro type VCW 286 van Vaillant;
 - Klokthermostaten :
 - Weersafhankelijke kamerthermostaat type calorMATIC VRC 700 van Vaillant;
 - Eén thermostaat voor gelijkvloers, badkamer & toilet 1^e verdieping (= voor een hogere comforttemperatuur in deze ruimten);
 - Eén satellietthermostaat voor slaapkamers & nachthal 1^e verdieping => voor instelling van aangename slaaptemperaturen;
 - Verwarmingselementen => vloerverwarming :
 - Gelijkvloers : volledig voorzien van vloerverwarming, uitgezonderd berging/wasplaats en garage;
 - Eerste verdieping : vloerverwarming voorzien in alle ruimten;
 - Lucht/lucht-warmtepomp (OPTIONEEL MITS PRIJSVERREKENING):
 - Alle leidingen voor een lucht/lucht-warmtepomp kunnen optioneel voorzien worden. In dit geval worden de leidingen voorzien in volgende ruimten voor een binnenunit :
 - Leefruimte gelijkvloers (keuken & living);
 - 3 slaapkamers op de eerste verdieping;
 - Optioneel kan de afwerking (buitenunit & binnenunits) tevens voorzien worden;
 - Met de lucht/lucht-warmtepomp kan er zowel gekoeld als verwarmd worden;

- Hernieuwbare Energie:
 - Fotovoltaïsche zonnepanelen : mono-kristallijne zonnepanelen van 460Wp/paneel;
 - Panelen geplaatst op het achterste dakvlak;
 - Zonnepanelen met zwart kader (Full Black);

- 10 stuks voorzien in basis. Extra panelen mogelijk mits prijsverrekening;
 - Panelen van het merk Aiko;
 - Omvormer : Huawei 3.6;
- Elektriciteit :
- Schakelmateriaal : Light van Bticino (kleur wit) => standaard voorzieningen per ruimte : zie verkooplastenboek;
 - Rookmelder in inkom & nachthal;
 - 10 inbouwspots inbegrepen – inplanting vrij te kiezen in de woning
- Mechanische ventilatie :
- Vraag – gestuurde mechanische ventilatie : systeem C+;
 - Healthbox III van Renson (configuratie A = extractie van de vochtige ruimten & extractie van alle slaapkamers afzonderlijk bij te hoog CO2-gehalte)
= REDUCTIEFACTOR 0,43 (EPB !)
- Luchtdichtheid :
- Er wordt gestreefd naar een hoge luchtdichtheid;
 - Controle effectieve luchtdichtheid door meting lekkages via een blowerdoortest;
 - Rapportering van de blowerdoor met aanduiding van de weinige rest-lekkages + tips voor eventuele aanpak vóór/bij ingebruikname woning;
- Pleisterwerk :
- Eénlaagssysteem;
- Vloerisolatie & chape :
- Gelijkvloers :
 - Isolerende uitvullingschape type ISODEC BEAD dikte 13cm (lambda-waarde = 0,044W/m.K);
 - PE-folie;
 - Vloerverwarming;
 - Chape met Duremit-compound (dikte 8cm);
 - Verdieping :
 - Isolerende uitvullingschape type ISODEC BEAD dikte 13cm (lambda-waarde = 0,044W/m.K);
 - PE-folie;
 - Vloerverwarming;
 - Chape met Duremit-compound (8cm);
- Vloeren & faience :
- Vloeren :
 - Vloertegels formaat 60x60 (handelswaarde 40euro/m² (excl. BTW));
 - Volgende ruimten zijn voorzien van deze vloertegels :
 - Volledige gelijkvloers;
 - Badkamer & toilet verdieping;
 - Nachthal;
 - Plinten 7x60 : assorti met de vloeren met een handelswaarde van 12,5€/lm (excl. BTW);
 - Faience 60x60 (of 60x30 indien formaat standaard beschikbaar is) (handelswaarde 40euro/m² (excl. BTW)) =>
 - Volgende muren zijn voorzien van faience :
 - Alle muren van de douche zelf;
 - Muur waar lavabomeubel tegen staat;
 - Front bad + 1 tegel op het bad;

- Bad afgewerkt met een boord in faience (uitgewerkt in verstek);
 - Laminaat in slaapkamers (ruime keuze (10-tal kleurkeuzes) binnen budget uit de serie ESPOO OV laminaat van Pergo (merk van Unilin));
- Binnenschrijnwerk :
 - Volle kerndeuren;
 - Strak, moderne deurkruk in Inox type I-shape;
- Trap :
 - Gesloten trap in eik voorzien van knopen welke het landelijke accent van de woning extra benadrukt met bijpassende planken handgreep;
 - Trap onbehandeld geplaatst, wel loopvlak afgeschermd met karton tot aan de voorlopige oplevering;
 - Product (olie) wordt meegeleverd om de trap voor bewoning zelf te behandelen;
- Keuken :
 - De handelswaarde van de keuken bedraagt 17.000€ (excl. BTW) = 20.570€ (BTW inclusief);
 - Het plaatmateriaal van de keukenkasten bestaat Melamine;
 - De werkbladen van de keuken bestaan uit laminaat;
 - Volgende keukentoestellen zijn voorzien :
 - Combi-oven (microgolf & oven) van Siemens;
 - Hetelucht oven van Siemens uit dezelfde designlijn van de combi-oven;
 - Koelkast van Siemens (122cm);
 - Inductiekookplaat (80cm) van Siemens met 5 zones;
 - Dampkap van Novy (zwarte afzuiggroep met randafzuiging);
 - Vaatwas van Siemens;
 - Sanitair Blanco :
 - Grote & driekwart spoelbak zonder afdruip in zwarte silgranit;
 - Zwarte design mengkraan met gebogen uitloop;
 - Inbegrepen accessoires : alu bodem spoelbakkast, bestekindeling op maat, stollen op ingewerkt rubbers, LED-strip op maat achter lipje van luifel, dubbele uittrekbare vuilbak, ...
 - Hierna een aantal visualisaties van een keuken voorzien binnen dit voorziene budget. Werkblad op de visualisaties is in keramiek. Standaard is er een werkblad in laminaat voorzien.



• Financieel :

- Prijs :
 - Grondwaarde : 90.000€ (excl. registratie = 12%);
 - Waarde infrastructuur : 8.250€ (excl. BTW = 21%);
 - Waarde constructie = prijs woning : 261.250€ (excl. BTW = 21%);
 - Totale verkoopprijs (grond & constructies samen) zonder kosten : 359.500€
 - Totale verkoopprijs (alle kosten inclusief) : zie afzonderlijke berekening – ook hierna vermelde kosten zijn mee opgenomen in dit overzicht;
- Inbegrepen in de totaalprijs :
 - Architect;
 - EPB – verslaggeving;
 - Veiligheidscoördinatie;
 - Ventilatieverslaggeving;
 - Verzekering 10-jarige aansprakelijkheid;
 - ABR-verzekering (Algemene Bouwplaatsrisico's);
 - Grondonderzoek;
 - Studies ingenieur stabiliteit (fundering & bovenbouw);
- Niet inbegrepen in de totaalprijs :
 - Aansluiting nutsvoorzieningen (in totaal geraamd op +/- 4.750€ (excl. BTW) => wordt prijs à prijs doorgerekend – kopie factuur bij eindafrekening) :
 - Binnenbrengen elektriciteitsteller (keuring incl.);
 - Binnenbrengen gasteller (keuring incl.);
 - Binnenbrengen waterteller (excl. keuring) => documenten voor keuring worden wel door de aannemer sanitair & CV opgemaakt + keuring kan eventueel door ons aangevraagd worden op voorwaarde dat de volledige sanitaire installatie door ons wordt afgewerkt;
 - Aansluiting op openbare riolering & lozingsrechten + keuring rioleringsstelsel;
 - Voedingskabel elektriciteit van teller tot net + aansluitkabel (coaxkabel) Telenet + coördinatie van deze werken : + 485€ (excl. BTW) voor standaardaansluiting waarbij net van de netwerkbeheerders in de grond zit ter hoogte van de rooilijn;
 - Kosten landmeter : 750€ (excl. BTW = 21%);
 - Kosten verkavelingsakte : 750€ (excl. BTW = 21%) (maximaal);
 - Buitenaanleg => hiervoor kan een afzonderlijk prijsvoorstel opgemaakt worden, indien gewenst;
 - Carport met eventuele fietsenberging => hiervoor kan een afzonderlijk prijsvoorstel opgemaakt worden, indien gewenst;
 - Tuinhuis => hiervoor kan een afzonderlijk prijsvoorstel opgemaakt worden, indien gewenst;
 - Inbouwkasten => hiervoor kan een afzonderlijk prijsvoorstel opgemaakt worden, indien gewenst;

Een realisatie van



www.bouwdesc.be