

Nieuwbouwwoning Cayennestraat 1A te 8920 Langemark - Poelkapelle

• Perceel bouwgrond :

- Adres : Cayennestraat 1A te 8920 Langemark - Poelkapelle
- Perceel bouwgrond voor HALFOPEN bebouwing
- Gelegen in het centrum van Langemark
- Gelegen nabij alle voorzieningen : kleinhandel, openbaar vervoer, ...
- Oppervlakte van het perceel : 310m²
- Rustige ligging / geen druk verkeer
- Optimaal genot van zon door ruime tuin links van de woning

• 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 : 430Wp
 - 10 panelen voorzien in basis (tenzij meer vereist door de EPB-verslaggever om aan de epb – eisen te voldoen) => totaal vermogen van de installatie : 4.300Wp
 - Mogelijkheid om extra panelen en/of thuisbatterij te voorzien mits verrekening

• Kenmerken woning :

- Stijl woning :
 - Woning in pastoriestijl
 - Twee volle bouwlagen met hellend dak
 - Stijlvolle & ruime woning
- Bruto vloeroppervlakte (= bebouwde oppervlakte) :
 - Bruto vloeroppervlakte gelijkvloers & 1^e verdieping samen : 183,25m²
 - NETTO (= effectieve) vloeroppervlakte 2^e verdieping (zolder) : 49,90m²
 - DE MOGELIJKHEID BESTAAT OM EEN VASTE TRAP DOOR TE TREKKEN NAAR DE ZOLDERVERDIEPING EN DE ZOLDER VERDER IN TE RICHTEN MET EXTRA LEEFRUIMTEN. BVB 2 EXTRA SLAAPKAMERS EN TECHNISCHE BERGING. DIT ALLES WELISWAAR MITS PRIJSVERREKENING
- 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 : +/- 6.750€ (excl. BTW) = +/- 8.160€ 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 27cm – dubbel gewapend :
 - Bovenste wapeningsnet 150x150x10x10
 - Onderste wapeningsnet 150x150x8x8
 - Randen vloerplaat versterkt dmv extra wapeningskorf tussen boven- & ondernet
 - Lokaal bijlegwapening voorzien overeenkomstig de funderingsstudie
 - Rondom rond een vorstrand in gestabiliseerd zand tot 80cm onder de vloerplaat en met een dikte van 40cm
 - Regenwaterput van 10.000 liter
 - Infiltratie via ondergrondse infiltratieput van 2.500L
 - Septische put niet van toepassing gezien riolering aangesloten is op centraal gebied / collectief geoptimaliseerd buitengebied
 - Metsel- & betonwerken :
 - Muuropbouw buitenspouwblad met gevelmetselwerk :
 - Snelbouwsteen 14cm (aanzet met Kimblok)
 - PUR of PIR – isolatie dikte 12cm (afgetaped)
 - Luchtspouw 3 tot 4cm
 - Façade in recuperatiesteen type Beerse Klinker (Waalformaat)
 - Façade gemetst in wildverband
 - Voeging => façade gevoegd met een zacht gele bastaardmortel (standaard uitvoering) – meerdere keuzes mogelijk in bastaardmortels. Ook andere kleuren dan zachtgele kleur
 - Gewelven :
 - Al dan niet voorgespannen betonwelfsels met druklaag in beton
 - Alles gewapend overeenkomstig de studie van de ingenieur stabiliteit
 - Betongewelven ZOWEL boven het gelijkvloers ALS boven de eerste verdieping
 - 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
 - Voorgevel => afvoeren deels weggewerkt in de spouw door middel van gelaste PE – afvoeren
 - Dakpan (hellend dak):
 - Onderdak in luchtdichte onderdakfolie
 - Sneldek betonpan van Monier (kleur zwart) – heeft een landelijke uitstraling !
 - Dakisolatie :
 - Glaswoldekens met een lamdawaarde van 0,035 dikte 180mm tussen de dakspanten
 - Luchtdicht PE-dampscherm (naden afgetaped & afgekit met de ruwbouwconstructie)
 - Plat dakopbouw :
 - Holle gewapende betonwelfsels met druklaag in gewapend beton

- Hellingschape
 - PE Dampscherm
 - Drukvaste PUR- of PIR-isolatie dikte 12cm
 - Dakverdichting in EPDM type RubberGard van Firestone (dikte 1,14mm)
 - Ballast onder de vorm van rolgrind
 - ALU dakrand type Iconik van Claerhout Aluminium (kleur zwart)
- Buitenschrijnwerk :
- Ramen en deuren in 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
 - 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 afstandshouders
 - Kleinhouten tussen het glas overeenkomstig de architectuurplannen
 - ALLE RAMEN IN DE SLAAPKAMERS & DRESSING ZIJN STANDAARD VOORZIEN VAN ELEKTRISCHE ROLLUIKEN
 - Garagepoort :
 - Sectionaalpoort ISO 40 met motorbediening
 - Gladde poortpanelen gelakt in zelfde RAL – kleur als van de ramen
 - 2 zenders standaard voorzien
- Sanitair => Totale handelswaarde sanitaire toestellen (zonder RW-pomp) = +/- € 6.650 (excl. BTW). BTW incl. komt dit neer op +/- € 8.050 :
- 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 170x90 (type tube => Soul ! = extra vlakke tube) of evenwaardig
 - 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 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 met bijhorende satellietthermostaat :
 - Eén thermostaat voor circuit 1 bestaande uit alle leefruimten op het gelijkvloers, de badkamer & het toilet op de 1^e verdieping ingesteld op een aangename comforttemperatuur voor leefruimten
 - Eén satellietthermostaat voor circuit 2 bestaande uit alle slaapkamers & nachthal op de 1^e verdieping ingesteld op aangename slaapttemperaturen
 - 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 : monokristallijne zonnepanelen van Europese makelij 430Wp/paneel
 - Panelen geplaatst op het voorste dakvlak
 - Zonnepanelen met zwart kader (Full Black)
 - 10 stuks voorzien in basis. Extra panelen mogelijk mits prijsverrekening
 - Panelen van het merk Stern
 - Omvormer : Huawei 3.6
- Elektriciteit :
 - Schakelmateriaal : Light van Bticino (kleur wit)
 - Rookmelder in inkom & nachthal
 - 10 inbouwspots inbegrepen => inplanting naar keuze
- 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 I)
- 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 ISOPEARLS of evenwaardig dikte 13cm (lambda-waarde = 0,045W/m.K)
 - PE-folie
 - Vloerverwarming
 - Chape met Duremit-compound (= gewapende chape) (dikte 8cm)
 - Verdieping :
 - Isolerende uitvullingschape type ISOPEARLS of evenwaardig dikte 9cm (lambda-waarde = 0,045W/m.K)
 - PE-folie
 - Vloerverwarming
 - Chape met Duremit-compound (= gewapende chape) (dikte 8cm)

- Vloeren & faience :
 - Vloeren :
 - Vloertegels formaat 60x60 (handelswaarde 40euro/m² (excl. BTW))
 - Volgende ruimten zijn voorzien van deze vloertegels :
 - Volledige gelijkvloers, uitgezonderd de garage
 - Badkamer & toilet verdieping
 - Nachthal
 - Anti-vet vloertegels formaat 30x30 (handelswaarde 25euro/m² (excl. BTW)) voorzien voor de garage
 - Plinten 7x60 : assorti met de vloeren met een handelswaarde van 12,5€/lm (excl. BTW) voor alle leefruimten met tegels
 - Plinten 7x30 : assorti met de vloeren met een handelswaar van 10€/lm (excl. BTW) voor de garage
 - Faience 60x60 (of 60x30) (handelswaarde 40euro/m² (excl. BTW)) =>
 - Volgende muren zijn voorzien van faience :
 - Alle muren van de douche zelf
 - Volledig 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 binnen budget uit een serie 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 :
 - Handelswaarde keuken = € 17.000 (excl. BTW) = € 20.570 (INCL. BTW)
 - Voorbeeld van een uitgewerkte keukens binnen dit budget => zie onderstaande beschrijving & visualisatie :
 - Kastwerk (corpussen & fronten) in Melamine => Belgisch maatwerkgamma
 - Werkbladen standaard in laminaat
 - Anderhalve zwarte tectonite opbouw spoelbak van Franke
 - Toestellen van Siemens of Novy :
 - Koelkast (Siemens);
 - Inductiekookplaat (Siemens)
 - Dampkap afzuiggroep Novy zwart met natuurlijk afvoer;
 - Heteluchtoven (Siemens);
 - Microgolf (Siemens);
 - Vaatwas (Siemens);
 - Sanitair Blanco:
 - Grote spoelbalk zonder afdruipt in zwarte silgranit
 - Zwarte design mengkraan met gebogen uitloop
 - Accessoires als :
 - Alu bodem spoelbalkkast
 - Bestekindeling op maat
 - Stollen op ingewerkt rubbers
 - Led-strip op maat
 - Dubbele uittrekbare vuilbak
 - ...



• Financieel :

- Prijs :
 - Grondwaarde : 96.600€ (excl. registratie = 12%)
 - Waarde infrastructuur : 10.550€ (excl. BTW = 21%)
 - Waarde constructie (= prijs woning) : 289.800€ (excl. BTW = 21%)
 - Totale verkoopprijs (grond & woning) zonder kosten : 396.950€
 - 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)
 - Kosten landmeter
 - Kosten verkavelingsakte
- Niet inbegrepen in de totaalprijs :
 - Aansluiting nutsvoorzieningen (in totaal geraamd op +/- 4.000€ à 4.500€ (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
 - 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
 - Buitenaanleg => 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