

## Nieuwbouwwoning Burgemeester Deblockstraat 17 (lot 15) te 8972 Krombeke (Poperinge)

### • Perceel bouwgrond :

- Perceel bouwgrond voor open bebouwing;
- Gelegen :
  - in een groene omgeving met landelijke vergezichten;
  - in een nieuwe rustige verkaveling;
  - langs een korte & doodlopende straat;
- Adres : Burgemeester Deblockstraat 17 te 8972 Krombeke (Poperinge);
- Hoewel de landelijke & rustige ligging van dit perceel bouwgrond, is het perceel gelegen :
  - nabij het centrum van het dorp Krombeke;
  - op slechts 7 km van stad Poperinge (5 à 10 min rijden met de auto)
- Specificaties perceel :
  - Oppervlakte van het perceel bouwgrond : 496m<sup>2</sup>;
  - Breedte perceel : 16m. Diepte perceel : 31m;
  - Perfect rechthoekige vorm;
  - ideale zonneoriëntatie => Tuin : zuid & west gericht !

### • EPB – eisen :

- S – peil : 28 (maximaal volgens de vergunning);
- E – peil : 30 (maximaal volgens de vergunning);
- Definitieve S – peil & E – peil is nog te bepalen;
- Hernieuwbare energie =>
  - Fotovoltaïsche zonnepanelen monokristallijn Full Black (volledig zwart – ook kader van de panelen);
  - Vermogen per paneel : 435Wp;
  - 10 panelen voorzien in basis (tenzij meer vereist door de EPB-verslaggever om aan de epb – eisen te voldoen) => totaal vermogen van de installatie : 4.350Wp

### • Kenmerken woning :

- Stijl woning :
  - Moderne woning;
  - Twee volle bouwlagen met plat dak;
  - Stijlvolle & ruime woning;
- Bruto vloeroppervlakte (= bebouwde oppervlakte) :
  - Bruto vloeroppervlakte gelijkvloers : 88m<sup>2</sup>
  - Bruto vloeroppervlakte 1<sup>e</sup> verdieping : 90,4m<sup>2</sup>
- Materialen & afwerking :
  - Opgebouwd met duurzame & kwalitatieve materialen;
  - Voorzien van een hoge graad van afwerking !
- Ruimten (met netto vloeroppervlaktes) :
  - Gelijkvloers (traphallen niet meegerekend) :
    - Inkom : 7,25m<sup>2</sup>
    - Toilet gelijkvloers : 1,25m<sup>2</sup>
    - Berging / wasplaats : 9,35m<sup>2</sup>
    - Living & keuken & open bureauhoek : 55,90m<sup>2</sup>
  - Eerste verdieping (traphallen niet meegerekend) :

- Toilet eerste verdieping : 1,30m<sup>2</sup>
- Badkamer : 7,30m<sup>2</sup>
- Hoofdslaapkamer met ruimte voor dressing : 18,35m<sup>2</sup>
- Kinderslaapkamer centraal : 10,75m<sup>2</sup>
- Kinderslaapkamer links achteraan : 11,45m<sup>2</sup>
- Kinderslaapkamer rechts vooraan : 10,75m<sup>2</sup>
- Nachthal : 8,85m<sup>2</sup>

• **Materialen constructie :**

○ Fundering :

- Algemene funderingsplaat met een dikte van 26cm – dubbel gewapend :
  - Bovenste wapeningsnet 150x150x10x10
  - Onderste wapeningsnet 150x150x8x8
- Randen vloerplaat verzwaaard door middel van een wapeningsbalk geplaatst tussen de wapeningsnetten conform de opgemaakte funderingsstudie;
- Lokaal bijlegwapening voorzien overeenkomstig de funderingsstudie;
- Rondom rond een vorstrand in gestabiliseerd zand, rijk à cement, tot 80cm onder de vloerplaat en met een dikte van 40cm;
- Regenwaterput van 10.000 liter;
- Infiltratievoorzieningen inbegrepen in de totaalprijs van de woning (infiltratieput van 2.500L);
- Septische put vereist van 3.000L in de omgevingsvergunning wegens gelegen in collectief geoptimaliseerd buitengebied => Opleg : 965€ (excl. BTW));

○ Metsel- & betonwerken :

- Muuropbouw buitenspouwblad gevelmetselwerk :
  - Snelbouwsteen 14cm (aanzet met Kimblok) gemetst;
  - PUR of PIR – isolatie dikte 12cm (afgetaped);
  - Luchtspouw 3 à 4cm;
  - Façade in gevelsteen type Elignia Silva Greige van Terca (formaat 288x65x48) geplaatst in een dunbedmortel Webermix MF 351 kleur 2000;
- Gewelven :
  - Al dan niet voorgespannen betonwelfsels met druklaag in beton;
  - Alles gewapend (boven- & onderwapening) overeenkomstig de studie van de ingenieur stabiliteit;
- Betonkolommen, betonbalken, metalen kolommen & metalen liggers :
  - Dimensionering/wapening overeenkomstig de studie van de ingenieur stabiliteit;
  - Metalen liggers worden behandeld tegen roestvorming;

○ Gevelbekleding :

- Muuropbouw houten gevelbekleding :
  - Snelbouwsteen dikte 14cm gemetst;
  - PUR of PIR – isolatie (dikte 12cm);
  - Geschaafde & gedrenkt lattenwerk voor uitlijning;
  - Betonplex-plaat dikte 15mm als drager;
  - Vlak ALU – plooierwerk bekleed met dezelfde folie als het buitenschrijnwerk;

- Zinkwerk, dakverdichting & isolatie :
  - Zinkwerk :
    - Vierkante afvoeren in Antrha-zinc (kleur zwart);
    - Zwarte beugels;
  - 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 :
  - PVC – buitenschrijnwerk;
    - Afwerking raamprofielen aan de buitenzijde :
      - Standaard effen folie voorzien aan de buitenzijde in RAL 9005 (zwart);
    - Afwerking raamprofielen 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 zijn voorzien van éénzijdig gelaagd glas;
    - Alle achterdeur, zijdeur & nevenlicht voordeur zijn voorzien van tweezijdig gelaagd glas;
    - Voordeur bestaat uit deurkader met vulpaneel in zwarte beglazing waarvan buitenste ruit gehard is en binnenste ruit gelaagd is;
    - Beglazing :
      - Thermobel Advanced beglazing van AGC of evenwaardig;
      - Ug – waarde van het glas = 1,0;
      - Beglazing standaard voorzien van Warm Edge afstandhouders;
    - [Slaapkamers & dressing voorzien van elektrisch bediende rolluiken \(5 stuks\);](#)
  
- 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 :
    - Type douchetub => vlak 160x90cm;
    - Slim Round bad acryl 170x75cm;
  - Lavabomeubel met spiegelpaneel voorzien van indirecte verlichting :
    - Type lavabomeubel : zie foto's;
    - Meubel met werkblad afmetingen 120x50;
    - Werkblad in kunststofmarmer & met één excentrische waskom;
    - Twee lades in onderkast;
  - Regenwaterpomp :
    - Pomp Divertronic van Leader Pumps in regenwaterput of minstens evenwaardig;
  
- Centrale verwarming :

- CV – ketel :
    - Gaswandcondensatieketel type Ecotec Pro type VCW 286 van Vaillant;
  - Sturing :
    - Weersafhankelijke kamerthermostaat type calorMATIC VRC 700 van Vaillant voor gelijkvloers met satellietthermostaat van Vaillant voor verdieping;
    - Eén thermostaat voor vloerverwarming gelijkvloers (lage temperatuur verwarming) & één thermostaat voor radiatoren eerste verdieping (hoge temperatuurverwarming);
  - Geïsoleerde gemengde pompgroep met mengkraan nabij de CV-ketel;
  - Verwarmingselementen :
    - Gelijkvloers : volledig voorzien van vloerverwarming, uitgezonderd berging/wasplaats;
    - Eerste verdieping : plaatstalen radiatoren in elke leefruimte van Supria, Radson, Henrad of evenwaardig;
  - Lucht/lucht-warmtepomp :
    - Alle leidingen geleverd & geplaatst voor een lucht/lucht-warmtepomp;
    - Leidingen voorzien in volgende ruimten voor een binnenunit :
      - Leefruimte gelijkvloers (keuken, living met open bureauhoek);
      - 3 slaapkamers op de eerste verdieping;
    - Afwerking (buitenunit & binnenunits) is optioneel te voorzien mits prijsverrekening;
    - Met de lucht/lucht-warmtepomp kan er zowel gekoeld als verwarmd worden;
- Hernieuwbare Energie:
- Fotovoltaische zonnepanelen : monokristallijne zonnepanelen van Europese makelij 435Wp/paneel;
  - Zonnepanelen met zwart kader (Full Black);
  - 10 stuks voorzien in basis;
  - Panelen van het merk Stern;
  - Omvormer : Huawei;
  - Optioneel mogelijk om uit te breiden met batterij;
- Elektriciteit :
- Schakelmateriaal : Light van Bticino (kleur wit);
  - Rookmelder in inkom & nachthal;
- Mechanische ventilatie :
- Ventilatiesysteem C+;
  - Healthbox III van Renson (configuratie A = extractie van de vochtige ruimten & extractie van slaapkamers bij te hoog CO2-gehalte – ELKE ruimte voorzien van een afzonderlijke regelklep);

- Luchtdichtheid :
  - Er wordt gestreefd naar een hoge luchtdichtheid;
  - Controle effectieve luchtdichtheid door meting luchtlekken 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 :
    - In situ gespoten PUR, dikte 8cm, lambda 0,026W/mK (ATG – gecertificeerd => zowel product als plaatsing);
    - PE-folie onder chape;
    - Chape met Duremit-compound (= gewapende chape dmv microvezels), dikte 8cm;
  - Verdieping :
    - Isolerende chape, dikte 6cm, lambda 0,045W/mK;
    - Chape met vezels, dikte 6cm;
  
- Vloeren & faïence :
  - Vloeren :
    - Vloertegels formaat 60x60 (handelswaarde 40euro/m<sup>2</sup> (excl. BTW));
    - Volgende ruimten zijn voorzien van deze vloertegels :
      - Volledige gelijkvloers;
      - Badkamer & toilet;
      - Nachthal;
  - Plinten :
    - 7x60 : assorti met de vloertegels 60x60 en met een handelswaarde van 12,5€/lm (excl. BTW);
  - Faïence 60x60 of 60x30 (handelswaarde 40euro/m<sup>2</sup> (excl. BTW)) =>
    - Volgende muren zijn voorzien van faïence :
      - Alle muren van de douche zelf (90cm & volledige wand langste kant douche);
      - Muur waar lavabomeubel tegen staat;
      - Front bad + 1 tegel op het bad;
    - Bad afgewerkt met een boord in faïence;
  - Laminaat in slaapkamers van Pergo (Fabrikant Unilin). Ruime keuze binnen dit gamma;
  
- Binnenschrijnwerk :
  - Volle kerndeuren;
  - Strak, moderne zwart beslag (deurkrukken, scharnieren, slotkast, sleutel, ...);
  
- Trap :
  - Gesloten trap in eik voorzien van knopen welke het natuurlijk karakter van de trap beklemtoont;
  - Trap onbehandeld geplaatst, wel loopvlak afgeschermd met folie of karton;
  - Product (olie) wordt meegeleverd om de trap zelf (door de klant) te behandelen kort voor aanvang bewoning of in het begin van de bewoning;
  
- Keuken :
  - De handelswaarde van de keuken bedraagt 20.250€ (excl. BTW) = +/- 24.500€ (BTW inclusief);
  - Hierna de beschrijving van deze keuken :
    - Kastwerk uit Belgisch maatwerkgamma;

- Combinatie tussen wit en walnut;
- Fronten tot plafond en bij de kasten achterzijde eiland fronten tot de grond;
- Werkbladen en muuropstand in een nieuwe keramische uitvoering met structuur (super mooi!);
- Toestellen Siemens :
  - oven en combi-oven uit dezelfde designlijn;
  - inductie kookplaat 80 cm;
  - koelkast 122cm;
  - en vaatwas;
- Zwarte afzuiggroep met randafzuiging van Novy;
- Sanitair Franke :
  - anderhalve, zwarte fragraniet onderbouw spoelbak met zwarte crepines;
  - zwarte mengkraan met gebogen uitloop.
- Accessoires : LED-strip op maat, bestekindeling op maat, alu bescherm bodem spoelbakkast, dubbele uittrekbare vuilbak, ... inbegrepen.



- Financieel :
  - Prijs :
    - Grondwaarde : 110.650 € (excl. registratie = 12%);
    - Waarde constructie = prijs woning : 259.250 € (excl. BTW = 21%);
    - Totale verkoopprijs (grond & constructies samen) zonder kosten : 369.900€;
    - 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 bovenvermelde prijs :
    - Aansluiting nutsvoorzieningen (wordt prijs à prijs doorgerekend) :
      - 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);
    - Kosten landmeter : 780€ (excl. BTW = 21%);
    - Kosten verkavelingsakte : 595€ (excl. BTW = 21%);
    - Niet inbegrepen in de totaalprijs van het project :
      - Buitenaanleg (verhardingen buiten, groenaanleg, omheining, ...) => hiervoor kan een afzonderlijk prijsvoorstel opgemaakt worden, indien gewenst;
      - Carport => hiervoor kan een afzonderlijk prijsvoorstel opgemaakt worden, indien gewenst;
      - Eventuele maatkasten (dressings, vestiairekast, ...) => hiervoor kan een afzonderlijk prijsvoorstel opgemaakt worden, indien gewenst;