

BEN - NIEUWBOUWWONING



Kerkenveld 12 *(rechter woning)* **3950 Reppel (Bocholt)**

Inlichtingen en verkoop:

GOVERS WOONPROJECTEN BV

Opitterpoort 29
3960 Bree
ad@goverswoonprojecten.be

Tel. 0477 35 20 79

We werken enkel op afspraak.



Ontwikkeling en bouwcoördinatie:

AG-Bouwprojecten BV
Govers Woonprojecten BV
Opitterpoort 29
3960 BREE
0477 35 20 79 (*enkel op afspraak*)
Erkenningsnummer B.I.V. 207 437

Ontwerp, veiligheidscoördinatie en
EPB-verslaggeving:

Architect GABRIËLS D.
Mussenburgstraat 33
3960 Bree
089 46 10 72

Inlichtingen en verkoop:

Govers Woonprojecten BV
Opitterpoort 29
3960 Bree
0477 35 20 79 (*enkel op afspraak*)
Erkenningsnr. B.I.V.: 207.437



Inhoud

- 1. Ruwbouw:**
 - Ruwbouwwerken
 - Voegwerken
 - Riolering en regenwaterput
 - Dakwerken
 - Buitenschrijnwerkerij

- 2. Binnenafwerking:**
 - Binnenschrijnwerkerij
 - Stukadoorwerken
 - Chappewerken en tegelwerken
 - Elektriciteit
 - Waterleiding en binnenriolering
 - Sanitaire toestellen en kraanwerk
 - Centrale verwarming
 - Ventilatie
 - Keuken
 - Zonnepanelen
 - Buitenaanleg
 - Verf en schilderwerken
 - Aansluitingskosten
 - Keuringen
 - Kasten aangeduid op de bouwplannen

- 3. Algemene Opmerkingen**
 - Zetting van het gebouw
 - Tienjarige aansprakelijkheid

- 4. Verkoopprijs en kostenberekening**
Bijlagen
 - Verkoop tekening
 - Verdelingsplan grond
 - Keuken plan

Voorwoord

Ligging: Deze verrassend grote nieuwbouwwoning in halfopen bebouwing ligt op een rustige, landelijke locatie in het centrum van Reppel. Met een lagere school tegenover de woning en supermarkten, winkels, apothekers enz. in het nabijgelegen Bree en Bocholt liggen alle faciliteiten binnen een straal van 4 kilometer.

De woning is gelegen op een perceel van 338m² met de tuin uitkijkend op het veld van de boer.

Algemeen: Deze nieuwe woning wordt volgens de thans geldende normen energiezuinig gebouwd en we streven ernaar om dit nog wat beter te doen. De norm is een E-peil van 30, we streven naar een E-peil lager dan 10. Daarom wordt de woning voorzien van goede isolatiematerialen, uitgerust met een balansventilatie met warmteterugwinning, vloerverwarming én koeling op warmtepomp en zonnepanelen. De woning wordt gebouwd met traditionele bouwmaterialen met een spouwmuur met gevelsteen, spouwisolatie 12 cm en een binnenmuur in thermoblokken, gemetst. De vloerisolatie heeft een dikte van ca 16 cm. Het dak wordt met 22 cm dikke thermische isolatieplaten (Knauf Multifit) geïsoleerd en op het dak liggen gebakken pannen.

De ramen zijn in PVC, kleur zwart aan de buitenzijde en wit aan de binnenzijde, voorzien van super-isolerende glas Ug=1,0, waar vereist met gelaagd super-isolerend glas Ug=1.0 voorzien.

De woningen krijgen een degelijke afwerking mee. Voor de ventilatie wordt er gebruik gemaakt van een balansventilatie-systeem met warmteterugwinning van ca 90% (dus geen tochtende roosters op de ramen). De verwarming is met vloerverwarming op de begane grond, in de badkamer, dressing en alle slaapkamers alsook de hobbyruimte op zolder, aangesloten op een lucht/water warmtepomp met warmwatervoorziening (boiler van 230 liter).

De regenwaterinstallatie voorziet de buitenkraan en de 2 wc's van gratis water.

Er zijn 12 zonnepanelen voorzien van 400Wp. Door de opgenomen investering in hernieuwbare energie kan er met (zeer) grote waarschijnlijkheid een vermindering van de onroerende voorheffing verkregen worden.

De woning heeft een bruto vloeroppervlakte van 197,31m² volgens het EPB-Rapport.

Indeling: De woning heeft een gerieflijke en optimale indeling met op de begane grond een inkomhal met apart toilet en de trap naar de verdieping, een ruime woonkamer (9.60x4.20m) met open ingerichte keuken, een wasplaats/berging en een carport. Op de verdieping zijn er drie ruime slaapkamers, waarvan één dressing, een badkamer met douche, bad en badkamermeubel, alsook nog een apart toilet. Op zolder is er nog een volledig afgewerkte hobbyruimte die dienst kan doen als vierde slaapkamer, alsook een aparte beging/technische ruimte.

De afwerking is nog door de koper zelf te kiezen (indien de werken nog niet zo ver gevorderd zijn) zodat u de woning naar uw eigen smaak kan inrichten. De

prijswijzigingen, zowel in min als in meer ten opzichte van hetgeen voorzien is in de beschrijving, worden u bezorgd vooraleer de werken uitgevoerd worden.

Deze gerieflijke en praktisch ingedeelde supergeïsoleerde woning in opbouw, is zeker een aanrader. We zijn overtuigd dat het aangenaam wonen zal zijn in deze mooie en duurzaam gebouwde woning.

Beknopte bouwbeschrijving

1. OMSCHRIJVING VAN DE RUWBOUW, WIND EN WATERDICHT.

Ruwbouwwerken:

De grondwerken worden uitgevoerd met funderingsvoeten op de volle grond, de ondergrondse metselwerken in zware betonblokken, gecementeerd met waterdichtingslaag.

De aardingslus wordt geplaatst op de bodem van de funderings sleuven.

De vloerplaat wordt uitgevoerd in gewapend beton.

De bovengrondse metselwerken: de buitenmuren zijn opgebouwd uit de rustieke gevelsteen "Rustique Oud Laethem" van Vande Moortel. Deze getrommelde en gecementeerde bezande vormbaksteen heeft dezelfde goeie technische eigenschappen en voordelen als andere nieuw geproduceerde gevelstenen gecombineerd met de look van and feel van een recuperatiesteen. Aan de voorzijde van de woning is een gecementeerde gevelplint voorzien. De spouw is deels opgevuld met 12 cm polyrethaan isolatie en de binnenblok is een gebakken snelbouwsteen (isolerende thermoblokken).

De binnenmuren zijn ook in gebakken thermoblokken, gemetst.

De onderste laag van de binnenmuren is een kimblok in ytong zodat er geen koudebrug naar het betondek is.

De scheidingsmuur tussen de woningen is voorzien van geluidsisolatie van 6 cm.

Aan de ramen en deuren zijn arduinen dorpels voorzien grijs geschuurd.

Voegwerken:

De gevels worden licht grijs gevoegd en tussen de ramen en metselwerk is een kitvoeg voorzien.

Rioleringssysteem en regenwaterput:

De rioleringsbuizen onder de woning en buiten zijn voorzien in slagharde pvc buizen. Een versterkte regenwaterput met een inhoud van 5.000 liter wordt geplaatst voor de woning in de voortuin. Voor de infiltratie van het overtollige regenwater worden er zinkputten of infiltratiekratten geplaatst.

Dakwerken:

Het dak wordt uitgevoerd in een spantendak met gebakken pannen, zwart/antracietkleur. Dit dak wordt geïsoleerd met 22 cm glaswolisolatie (Knauf Multifit 035), met onder de gordingen een doorlopend damp scherm.

De goten en afvoeren zijn in zink.

Buitenschrijnwerkerij:

De ramen en deuren zijn in pvc-zwart aan de buitenkant, wit aan de binnenkant. Ze zijn voorzien van dubbel super-isolerend glas met een Ug-waarde van 1,0 met gasvulling. Bij ramen lager dan 90 cm vanuit de vloer, wordt gelaagd super-isolerend glas Ug=1,0 toegepast.

De voordeur is uitgerust met een inbraak werend driepuntslot en een tochtstrip onder de deur.

De schuifdeur is voorzien van een slot en binnenhandgreep.

De voordeur en de achterdeur zijn voorzien van gelijksluitende cilindfers.

De garagepoort is een sectionale poort (geautomatiseerd met motor, te bedienen met handzender) van buiten in zwart PVC, van binnen stucco wit.

2. BINNENAFWERKING

Binnenschrijnwerkerij:

Binnendeuren: zijn vlakke schilderdeuren (tubespaan) voorzien van drie scharnieren, slot, en een inoxlook dubbele deurklink. De deuroplijstingen zijn uitgevoerd in multiplex, onbehandeld of mdf naar keuze.

De deuren zijn voorzien van een grondlaag, in de fabriek aangebracht, en zijn verder niet geschilderd.

Trap: de trappen zijn in hout, Rubberwood met de handgreep aan de muur in het hetzelfde materiaal. De trap naar het verdiep is een gesloten trap, die naar de zolder is open. De trappen worden kleurloos gevernist. Andere kleuren is mogelijk (met mogelijks een kleine meerprijs).

Stukadoorwerken:

Het pleisterwerk wordt in één laag aangebracht.

Chappewerken en tegelwerken:

Er zijn vloeren, met een winkelwaarde van € 40,-/m² incl. btw, voorzien op de volledige begane grond inclusief garage en op de verdieping in de badkamer en het toilet, te kiezen door de koper.

Op de begane grond wordt er vloerisolatie gespoten van ca. 16 cm. Op de verdiepingen wordt ca. 7 cm vloerisolatie gespoten als uitvulling van de buizen.

De overlopen en slaapkamers zijn enkel van een chappe-vloer voorzien.

Raamtabletten te kiezen in de toonzaal van de tegels, hiervoor is een waarde van € 200,-/m² incl. btw voorzien.

Wandbetegeling is voorzien op muurhoogte op de muren boven het bad en de douche. Winkelwaarde € 40,-/m² incl. btw. Ook de achterkant van het wc-frame in de wc begane grond en verdieping is voorzien van tegels (ca 1.20m hoog).

Elektriciteit:

De elektrische installatie is in overeenstemming met het technisch reglement (AREI)

- Verdeelbord met de nodige verliesstroomschakelaars + automatische zekeringen + voorziening zonnepanelen. Alles op 380V.
- Voeding warmtepomp + leiding thermostaat
- Belinstallatie (parlofoon) en rookmelders (1 op iedere verdieping)
- Alle schakelaars van het type NIKO standaard wit Pr 20 (Cremé). Andere kleuren zijn mogelijk mits meerprijs.
- Keuring + dossier inbegrepen.
- Er zijn geen verlichtingstoestellen voorzien tenzij uitdrukkelijk hieronder vermeld.

Volgende uitrusting is voorzien:

Hal onder:

- 1 schakelaar met lichtpunt
- 2 schakelaars wissel met lichtpunt
- Rookmelder
- Voeding parlofoon
- Stopcontact

WC:

- 1 schakelaar met lichtpunt

Leefruimte:

- 2 schakelaars wissel met lichtpunt
- 1 schakelaar met lichtpunt
- Stopcontact TV en radio
- Stopcontact UTP aan TV
- Stopcontact UTP vrij
- 3 stopcontacten aan TV
- 5 vrije stopcontacten
- Voeding parlofoon
- Voeding thermostaat
- Schakeling tuinverlichting

Keuken:

- 2 schakelaars wissel met lichtpunt boven eiland
- 1 schakelaar met 3 LED spots (verlichtingstoestel inbegrepen)
- 1 schakelaar met lichtpunt onder hangkast
- Stopcontact elektrisch fornuis 380V
- 5 stopcontacten vaste lijn (frigo, micro, oven, dampkap, afwasmachine)
- 6 vrije stopcontacten voor eiland en werkblad

Berging:

- 2 schakelaars wissel met lichtpunt
- Voeding warmtepomp
- 2 stopcontacten vaste lijn (wasmachine, droogkast)
- 2 vrije stopcontacten

Terras:

- Schakeling tuinverlichting
- 2 stopcontacten WD
- Voeding buitenvoeler
- Voeding tuinhuis

Trap naar 1^e verdiep:

- 2 schakelaars wissel met lichtpunt

Nachthal:

- 3 schakelaars kruis met 2 lichtpunten
- Rookmelder
- Stopcontact

Slaapkamer 1:

- 1 schakelaar met lichtpunt
- 1 schakelaar met lichtpunt
- Stopcontact TV en radio
- Stopcontact UTP
- 6 vrije stopcontacten

Slaapkamer 2:

- 1 schakelaar met lichtpunt
- Stopcontact TV en radio
- Stopcontact UTP
- 6 vrije stopcontacten

Slaapkamer 3:

- 1 schakelaar met lichtpunt
- Stopcontact TV en radio
- Stopcontact UTP
- 6 vrije stopcontacten

WC:

- 1 schakelaar met lichtpunt

Badkamer:

- 1 schakelaar met lichtpunt
- 1 schakelaar met 2 lichtpunten boven wastafel
- 2 stopcontacten wastafel
- Stopcontact bijverwarming

Trap naar 2^e verdiep en overloop:

- 2 schakelaars wissel met 2 lichtpunten
- Rookmelder

Hobbyruimte / slaapkamer 4:

- 1 schakelaar met lichtpunt
- Stopcontact TV en radio
- Stopcontact UTP
- 3 vrije stopcontacten

Technische ruimte:

- 1 schakelaar met lichtpunt
- Stopcontact ventilatie
- Stopcontact UTP
- Voeding ventilatie
- Voeding zonnepanelen

Alarmbekabeling is mogelijk mits een meerprijs van € 475,- excl. btw.

Dit zijn kabels voor binnen en buitensirene; klavieren in hal en garage; inbraakdetectoren in living, keuken, hal, garage (=gelijkvloers).

Waterleiding en binnenriolering:

Alle leidingen voor warm en koud water worden uitgevoerd in alpex duo buizen of een soortgelijk materiaal. Aflopen worden in hard kunststof of in PP buizen uitgevoerd.

Er is een aparte kring voorzien voor de regenwaterrecuperatie met pomp voor de wc's en de buitenkraan. Er is een vulleiding naar de regenput voorzien ingeval de put droog zou komen te staan.

Sanitaire toestellen en kraanwerk:

Er is een budget van € 6.000,- incl. btw voorzien voor de sanitaire toestellen in de badkamers en wc's (hangtoiletten).

Centrale verwarming:

De verwarming is voorzien via een lucht/water warmtepomp met ingebouwde boiler van 230 liter met vloerverwarming op de begane grond, in de badkamer en de slaapkamers alsook de hobbykamer op zolder.

Deze warmtepomp kan ook koelen zodat in de zomer de vloerverwarming de vloer koel houdt (18°) waardoor het aangenaam vertoeven is bij hoge buitentemperaturen. De buitenunit wordt langs de woning geplaatst.

Indien gewenst kunnen de slaapkamers en hobbyruimte elk apart gestuurd worden door het installeren van thermostaten met zoneventielen. De meerprijs hiervan bedraagt 1.125€ excl. btw.

Ventilatiesysteem:

De woning wordt uitgerust met een ventilatiesysteem type D. Dit is een **balansventilatie met warmteterugwinning van circa 85 à 90%**. Bij dit systeem wordt er verse lucht ingeblazen in de woonkamer en slaapkamers, en wordt er lucht afgezogen in de keuken berging, wc's en badkamer. De hoeveelheid lucht is zo afgesteld dat er evenveel wordt ingeblazen als dat er wordt afgezogen en is daardoor in balans. Via een warmtewisselaar wordt de verse lucht opgewarmd door de warmte die het haalt uit de afgezogen lucht. Hierdoor zijn er geen roosters op de ramen nodig (dus geen tocht via de roosters).

Tevens is er s 'zomers nachtkoeling mogelijk door de ingeblazen frisse lucht.

Keuken:

Het budget voor de keuken is 11.000,- incl. btw.

Hiervoor heeft u een volledige opstelling voorzien van een keramische kookplaat, dampkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. De keuken waarvan de tekening in bijlage valt binnen het budget. De keuken kan volledig gepersonaliseerd worden.

Zonnepanelen:

Er zijn 12 zonnepanelen van 400 Wp voorzien (4800 Wp totaal), geplaatst op het schuin dak aan de voorzijde van de woning.

Buitenaanleg:

Er is geen buitenaanleg voorzien.

Verf en schilderwerken:

Er zijn geen verf of schilderwerken voorzien, noch van het pleisterwerk als de binnendeuren.

Aansluitingskosten:

De aansluitingskosten voor water, kabeldistributie, elektriciteit en riolering zijn rechtstreeks te betalen aan de betreffende maatschappijen en zijn niet inbegrepen in de prijs.

Indien de realisator reeds aansluitingen vooraf betaald heeft zal de koper deze kosten terugbetalen aan de realisator. Deze kosten bedragen naar schatting ± €3.500,- excl. btw.

De realisator zal de aanvraagformulieren opstellen en de coördinatie op zich nemen.

Keuringen:

Alle keuringen voor elektriciteit, waterleiding, riolering en ventilatie zijn inbegrepen in de prijs indien de betreffende werken door ons worden uitgevoerd.

Kasten aangeduid op de bouwplannen:

Er zijn geen inbouwkasten of andere kasten of meubilair voorzien ook al staan deze getekend op de bouwplannen.

3. ALGEMENE OPMERKINGEN

Zetting van het gebouw:

De krimp –en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Tienjarige aansprakelijkheid:

De tienjarige aansprakelijkheid voor de op te richten bouwwerken die op de verkoper hoofdelijk en samen met de aangestelde architect en de uitvoerende aannemers rust krachtens de artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, neemt een aanvang op de datum van de oplevering van de verworven kavel en komt ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars van het gebouw.

Voor zoveel als nodig, worden de verleende waarborgen over de bouwwerkzaamheden hierna omschreven, te weten:

- ruwbouw, beton –en metselwerken	10 jaren
- dakverdichting	5 jaren
- aflopen en riolering	1 jaar
- buitenschrijnwerk	1 jaar
- vocht –en waterinsijpelingen	1 jaar
- voegwerken	1 jaar
- voegen, zettingen en barsten	nihil
- andere ambachten	6 maanden

Deze vrijwaring dekt echter niet de normale werken van onderhoud, noch de schade die het gevolg zou zijn van misbruik, gemis aan gebruik, abnormaal gebruik of gebrek aan onderhoud.

De tienjarige waarborg wordt beperkt tot de vervanging of herstelling van de beschadigde werken of stukken, met uitsluitel van welke verdere vergoeding ook.

Na de oplevering verleent de verkoper geen verdere vrijwaring voor zichtbare gebreken of gebreken welke niet vallen onder voormelde artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

Vorderingen inzake gebreken dienen, op straf van onontvankelijkheid, door de koper te worden ingesteld binnen de bij de wet voorziene termijnen.

4. VERKOOPPRIJS EN KOSTENBEREKENING

	Afgewerkt
Grondwaarde	€ 82.500,-
Constructiewaarde	€ 257.400,-
Kostprijs	€ 339.900,-
Btw 21% op de constructiewaarde	€ 54.054,-
Verkooprechten (registratierechten) 12% op de grondwaarde	€ 9.900,-
Ereloon en aktekosten notaris	± € 4.000,-
Btw + kosten	± € 67.954,-
TOTALE KOSTPRIJS incl. kosten	± € 407.854,-

Deze prijs kunnen we aanhouden tot 31/01/2023.

Gezien de vele prijsstijgingen zullen we op 01/02/2023 de prijs evalueren.

De kosten van architect, veiligheidscoördinator en energieprestatieverslaggever zijn inbegrepen in de prijs.

De aansluitingskosten nutsvoorzieningen zijn niet inbegrepen in de vermelde prijs.

Deze woning is te betalen bij de akte na de oplevering, dus als de woning af is. Vermoedelijke opleveringsdatum zomer 2023.

Er is geen rekening gehouden met mogelijke verminderingen die u kan genieten:

- Meeneembaarheid van de registratierechten: indien u de laatste 2 jaar of binnen de komende 2 jaar uw woning verkoopt kan u de vroeger betaalde registratierechten aftrekken van de nu te betalen registratierechten of terugvragen.

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Wij hopen u door middel van deze brochure een goed beeld te hebben gegeven van de nieuwbouwwoning gelegen aan Kerkenveld 12 te Reppel (Bocholt).

Voor meer informatie kunt u altijd vrijblijvend contact met ons opnemen, wij zijn u graag van dienst.

Graag even een telefoontje vooraf a.u.b. op 0477 35 20 79.

Met vriendelijke groeten,

Ad Govers
Erkend Vastgoedmakelaar B.I.V.

P.S.: Voor de eventuele verkoop van uw bestaande woning kunnen we U ERA IMPACT aanbevelen. Zij hebben een bestand van een groot aantal woningzoekers. Zij doen hun uiterste best een uitstekende prijs voor U te realiseren. U kan hen contacteren op 089 46 48 63.

Uw vragen aan ons kantoor



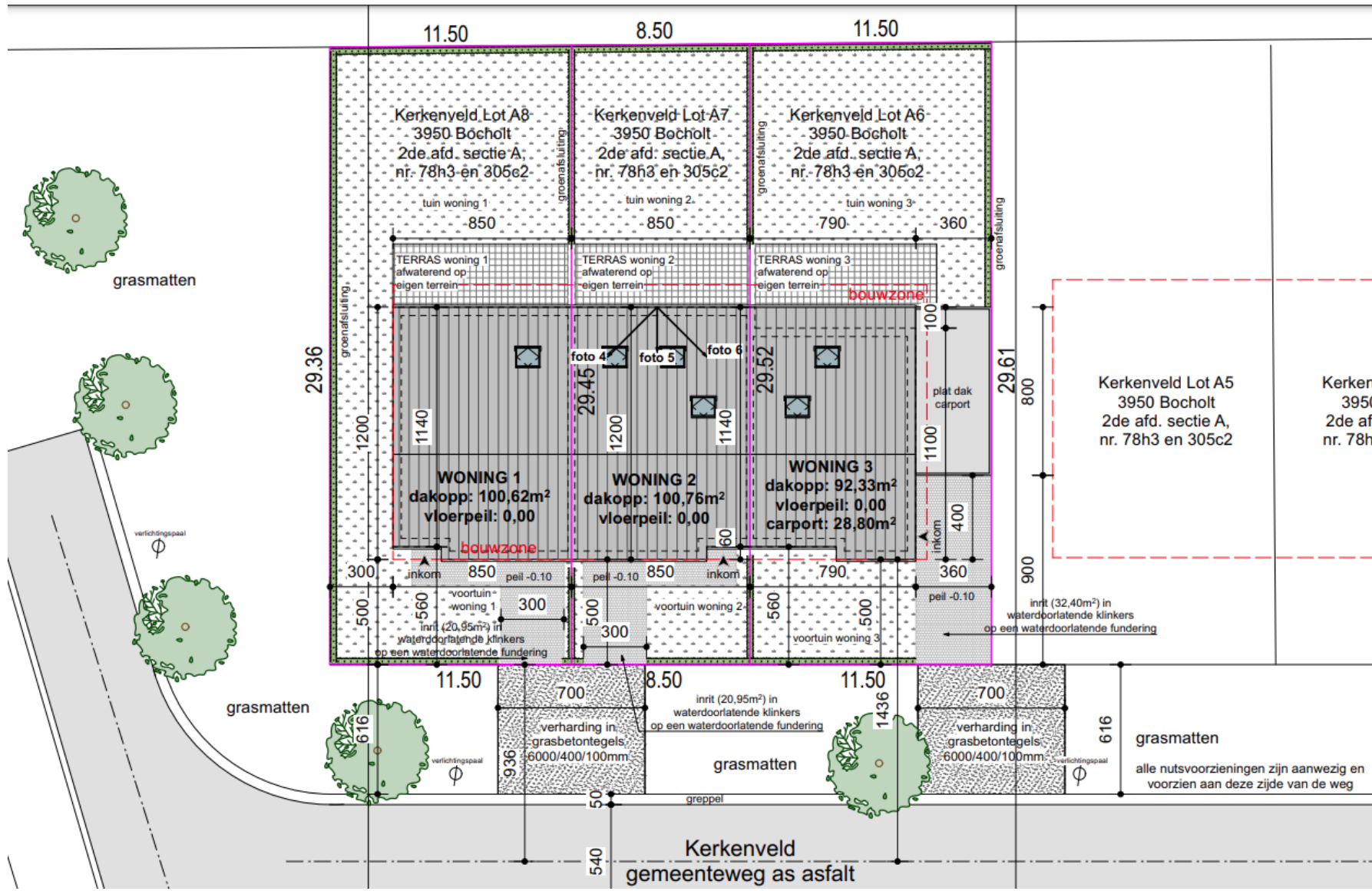
Gelijkvloersplan



Verdiepingplan



 Zolderplan





Wij nemen geen verantwoordelijkheid voor een origineelgetrouwe weergave van alle artikelen. Kleur- of constructie- afwijkingen zijn mogelijk.



Gebr. Verduyck bvba
keukens - badmeubelen
Kaulillerweg 65b
3950 Bocholt
Adviseur: STEFAN, Telefoon: 089/464514,
Fax: 089/464515, E-mail: stefan@verduyck.com

Perspectief
Commissie 12167/3

21.10.2022

Ag bouwwerken
Kerkenveld
BE 3950 Reppel



Wij nemen geen verantwoordelijkheid voor een origineelgetrouwe weergave van alle artikelen. Kleur- of constructie- afwijkingen zijn mogelijk.



Gebr. Verduyck bvba
keukens - badmeubelen
Kaulillerweg 65b
3950 Bocholt
Adviseur: STEFAN, Telefoon: 089/464514,
Fax: 089/464515, E-mail: stefan@verduyck.com

Perspectief
Commissie 12167/3

21.10.2022

Ag bouwwerken
Kerkenveld
BE 3950 Reppel



Wij nemen geen verantwoordelijkheid voor een origineelgetrouwe weergave van alle artikelen. Kleur- of constructie- afwijkingen zijn mogelijk.



Gebr. Verduyck bvba
keukens - badmeubelen
Kaulillerweg 65b
3950 Bocholt
Adviseur: STEFAN, Telefoon: 089/464514,
Fax: 089/464515, E-mail: stefan@verduyck.com

Perspectief
Commissie 12167/3

21.10.2022

Ag bouwwerken
Kerkenveld
BE 3950 Reppel