



**GOVERS  
WOONPROJECTEN**

## **BEN – NIEUWBOUWWONING CASCO – WIND&WATER DICHT**



### **Kerkenveld 16 (linker 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.



Govers Woonprojecten bvba • Opitterpoort 29 • 3960 Bree • 0477 35 20 79 • ad@goverswoonprojecten.be  
RPR Tongeren • Ondern.nr. BE 0839.446.512 • BNP Paribas Fortis • IBAN BE46 0016 5206 8836 • BIC GEBABEBB  
Erkend vastgoedmakelaar • BIV-nr. 207 437 • BA Waarborg • KBC Verzekeringen • Polissnr. 28.991.424



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:**
    - Binnenriolering
    - Buitenaanleg
    - Verf en schilderwerken
    - Aansluitingskosten
    - Keuringen
  
  3. **Algemene Opmerkingen**
    - Zetting van het gebouw
    - Tienjarige aansprakelijkheid
  
  4. **Verkoopprijs en kostenberekening**
- Bijlagen**
- Verkoop tekening
  - Verdelingsplan grond

## 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 337 m<sup>2</sup> 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. Daarom wordt de woning voorzien van goede isolatiematerialen. Indien uitgerust met een balansventilatie met warmteterugwinning, vloerverwarming én koeling op warmtepomp en zonnepanelen kan je het project met een E-peil lager dan 10 afwerken.

De woning wordt gebouwd met traditionele bouwmaterialen met een spouwmuur met gevelsteen, spouwisolatie 12 cm en een binnenmuur in thermoblokken, gemetst. 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 woning heeft een bruto vloeroppervlakte van 223,34m<sup>2</sup> 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 (8.20x4.20m) met open keuken, een wasplaats/berging en een inpandige garage. Op de verdieping zijn er drie ruime slaapkamers, waarvan één met dressing, een badkamer met plaats voor een douche, bad en badkamermeubel, alsook nog een apart toilet. Op zolder is er nog een grote hobbyruimte die dienst kan doen als vierde slaapkamer, alsook een aparte beging en technische ruimte.

De afwerking is door de koper zelf te voorzien. De schatting is dat u per 1 april 2023 kunt beginnen met de afwerking.

Het is ook mogelijk deze woning volledig afgewerkt te kopen, hiervoor verwijzen we u naar: <https://goverswoonprojecten.be/nl/te-koop/woning/reppel-3950/46>

## **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 polyurethaan 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 met 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**

De woning wordt wind en waterdicht opgeleverd. De binnen afwerking is door de koper zelf te voorzien.

### **Binnenriolering:**

Alle aflopen zijn reeds in het beton ingewerkt, hier kunnen de afvoeren op aangesloten worden. De buitenriolering is volledig in orde gebracht en zal gekeurd opgeleverd worden.

In de woning is er een energiebocht ingewerkt waardoor alle nutsvoorzieningen gemakkelijk binnengebracht kunnen worden.

### **Buitenaanleg:**

Er is geen buitenaanleg voorzien.

### **Verf en schilderwerken:**

Er zijn geen verf of schilderwerken voorzien.

### **Aansluitingskosten:**

De aansluitingskosten voor water, kabel distributie, 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:**

De keuring voor riolering is inbegrepen in de prijs. De overige keuringen dient u zelf te voorzien.

### **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 uitsluiting 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

	<b>Afgewerkt</b>
Grondwaarde	€ 82.500,-
Constructiewaarde	€ 178.400,-
<b>Kostprijs</b>	<b>€ 260.900,-</b>
Btw 21% op de constructiewaarde	€ 37.464,-
Verkooprechten (registratierechten) 12% op de grondwaarde	€ 9.900,-
Erelon en aktekosten notaris	± € 4.000,-
<b>Btw + kosten</b>	<b>± € 51.364,-</b>
<b>TOTALE KOSTPRIJS incl. kosten</b>	<b>± € 312.264,-</b>

**Deze prijs kunnen we aanhouden tot 31/03/2023.**

**Gezien de vele prijsstijgingen zullen we op 01/04/2023 de prijs evalueren.**

**Indien u voor 31/03/2023 beslist, geniet u van een VASTE, gegarandeerde prijs.**

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 van de ruwbouw is april 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 16 te Reppel (Bocholt).

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

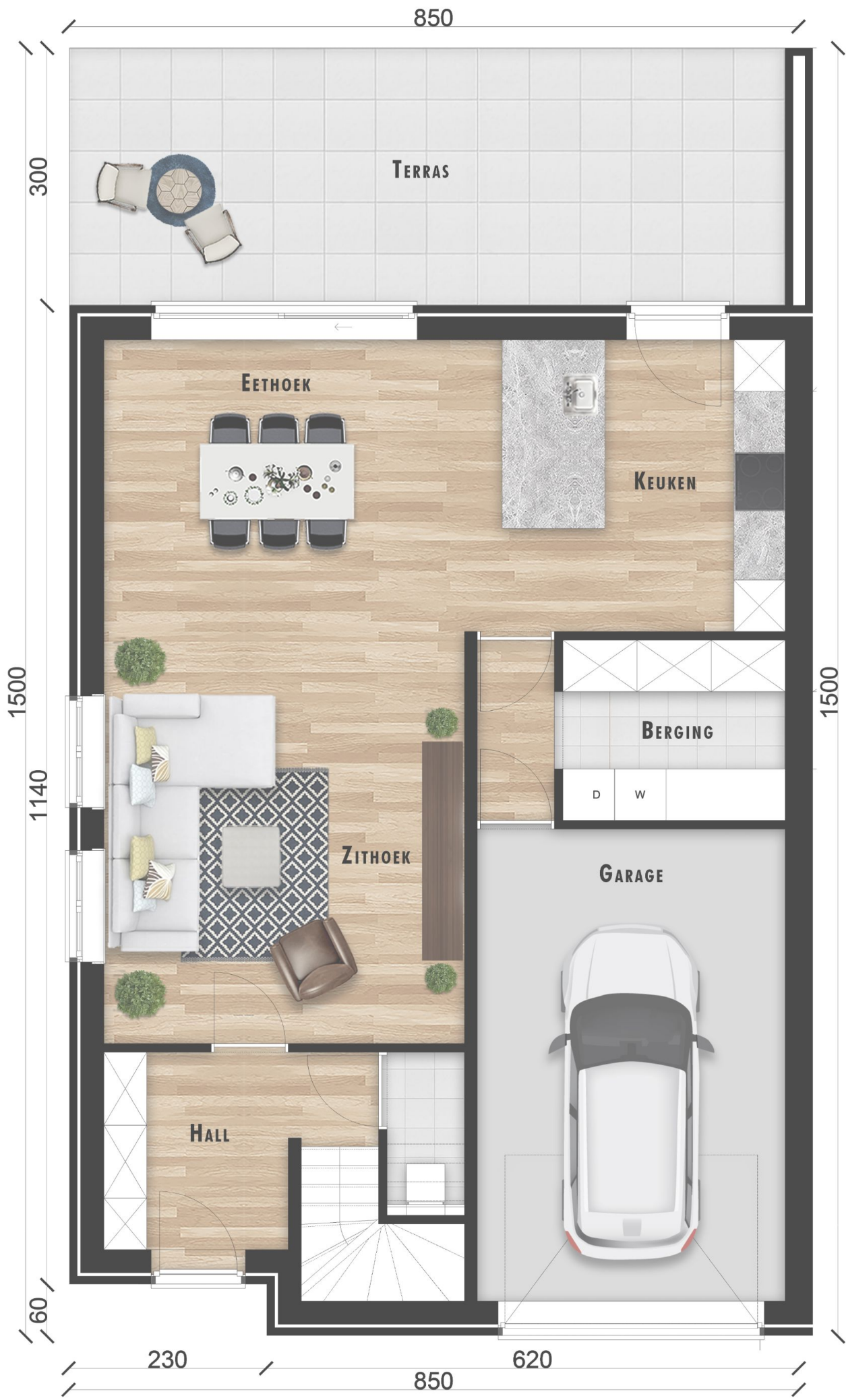
Graag even een telefoontje vooraf a.u.b. op 0477 35 20 79.

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.

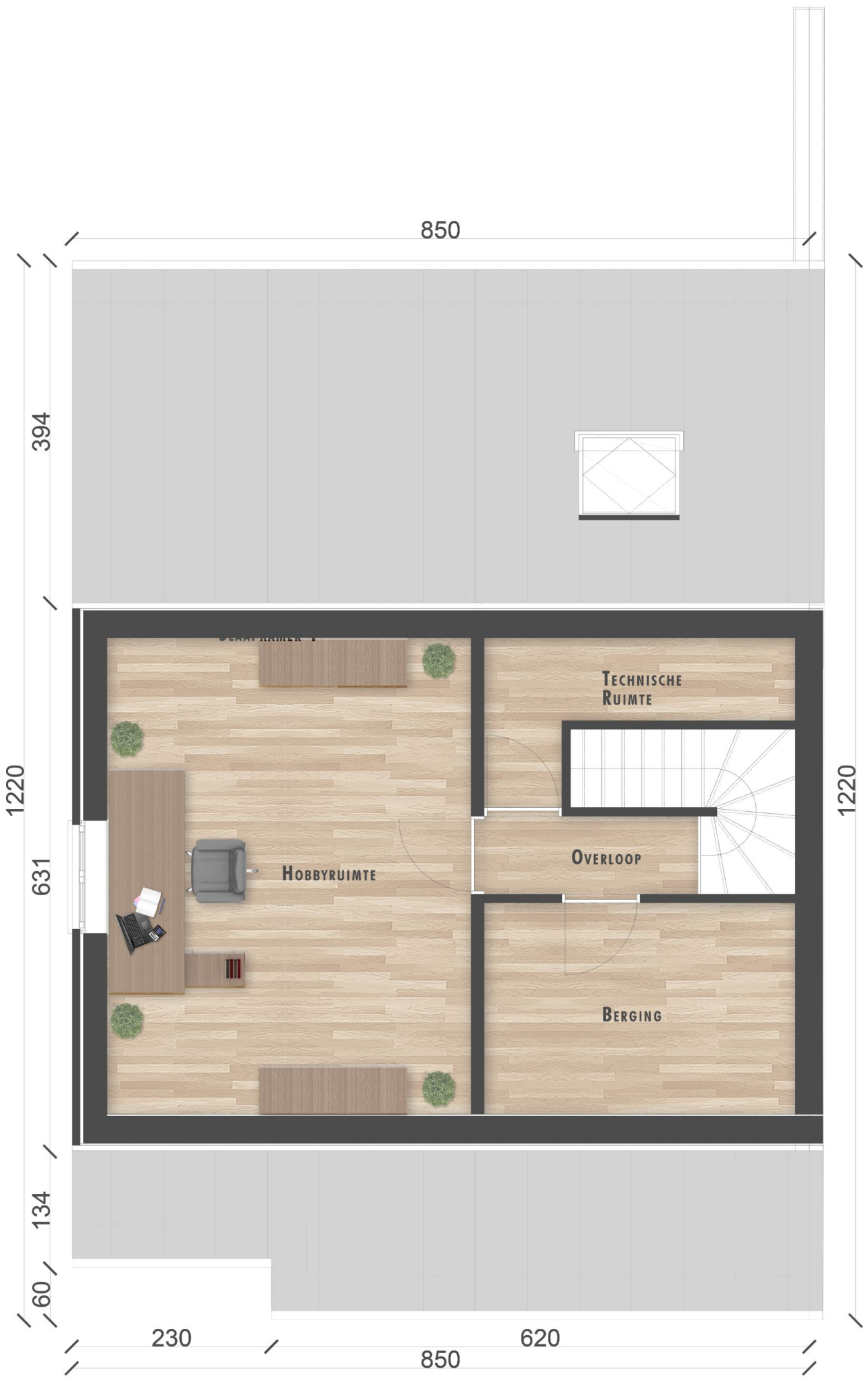




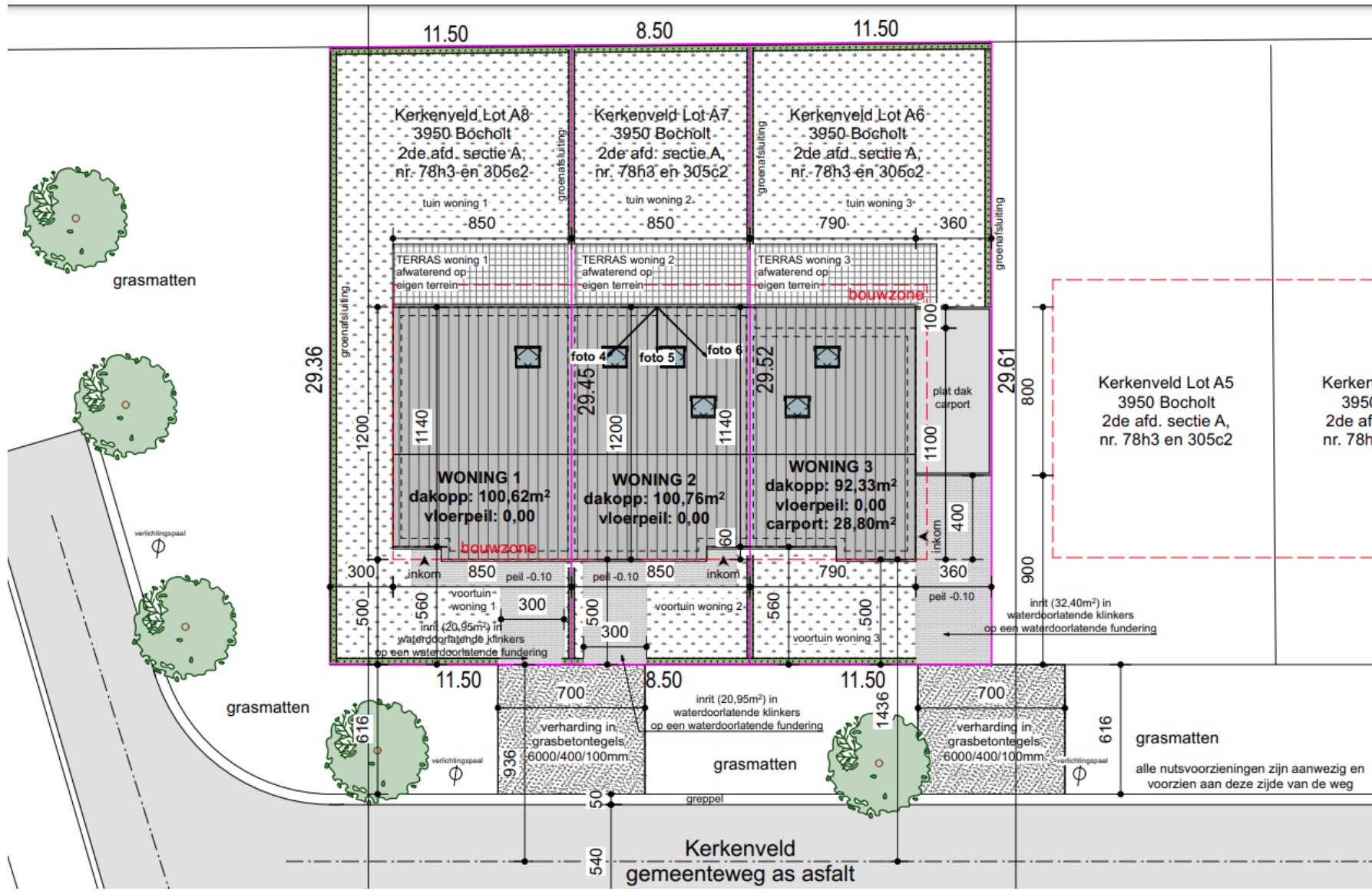
Gelijkvloersplan



Verdiepingplan



Zolderplan



11.50                      8.50                      11.50

Kerkenveld Lot A8  
3950 Bochoolt  
2de afd. sectie A,  
nr. 78h3 en 305c2

Kerkenveld Lot A7  
3950 Bochoolt  
2de afd. sectie A,  
nr. 78h3 en 305c2

Kerkenveld Lot A6  
3950 Bochoolt  
2de afd. sectie A,  
nr. 78h3 en 305c2

tuin woning 1                      850                      850                      790                      360

TERRAS woning 1  
afwaterend op  
eigen terrein

TERRAS woning 2  
afwaterend op  
eigen terrein

TERRAS woning 3  
afwaterend op  
eigen terrein

foto 4                      foto 5                      foto 6

WONING 1  
dakopp: 100,62m<sup>2</sup>  
vloerpeil: 0,00

WONING 2  
dakopp: 100,76m<sup>2</sup>  
vloerpeil: 0,00

WONING 3  
dakopp: 92,33m<sup>2</sup>  
vloerpeil: 0,00  
carport: 28,80m<sup>2</sup>

incom 850                      850                      790                      360

voortuin woning 1                      300                      300                      300

voortuin woning 2

voortuin woning 3

11.50                      700                      8.50                      11.50                      700

inrit (20,95m<sup>2</sup>) in  
waterdoorlatende klinkers  
op een waterdoorlatende fundering

inrit (32,40m<sup>2</sup>) in  
waterdoorlatende klinkers  
op een waterdoorlatende fundering

verharding in  
grasbetontegels,  
6000/400/100mm

grasmatten

greppel

Kerkenveld  
gemeenteweg as asfalt

Kerkenveld Lot A5  
3950 Bochoolt  
2de afd. sectie A,  
nr. 78h3 en 305c2

Kerken  
3950  
2de afd.  
nr. 78h:

grasmatten

alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig en  
voorzien aan deze zijde van de weg