



**GOVERS
WOONPROJECTEN**

ENERGIENEUTRALE - NIEUWBOUWWONING



***DRIEHOEVENSTRAAT 17 (rechts)* 3960 BREE**

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:**
 - 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 locatie op wandelafstand van het historische centrum van Bree. Met in de onmiddellijke buurt tal van supermarkten en winkels

De woning is gelegen op een perceel van 501 m² met de tuin noord georiënteerd.

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, volgens de EPB-startverklaring gaan we een **E-peil van ca 0** halen waardoor u de eerste 5 jaar geen onroerende voorheffing hoeft te betalen. Daarom wordt de woning voorzien van goede isolatiematerialen, uitgerust met een balansventilatie met warmteterugwinning, vloerverwarming én koeling in de volledige woning op warmtepomp en voorzien van zonnepanelen.

De woning wordt gebouwd met traditionele bouwmaterialen met een spouwmuur met gevelsteen, spouwisolatie 12 cm en een binnenmuur in thermoblokken, gemetst of gelijmd.

De vloerisolatie heeft een dikte van ca 16 cm. Het dak krijgt 6 + 22 cm dikke isolatiedekens (Knauf Multifit) 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 190 liter).

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

Er zijn 16 zonnepanelen voorzien van 405Wp..

De woning heeft een bruto vloeroppervlakte van 174,43 m² 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 (9.50x4.00m) met open ingerichte keuken, een wasplaats/berging en een carport. Op de verdieping zijn er drie ruime slaapkamers waarvan één met 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 (niet) afgewerkte berging/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 worden uitgevoerd.

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 recuperatie gevelsteen bruin genuanceerd. Deze recuperatiesteen heeft dezelfde goeie technische eigenschappen en voordelen als andere nieuw geproduceerde gevelstenen.

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 of gelijmd.

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 beige gevoegd en tussen de ramen en metselwerk is een kitvoeg voorzien.

Rioleringsstelsel 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 gordingendak met gebakken pannen, zwart/antracietkleur. Dit dak wordt geïsoleerd met 6 + 22 cm glaswolisolatie (Knauf Multifit 035), met onder de gordingen een doorlopend damp scherm.

De goten en afvoeren zijn in zink.

Buitenschrijnwerk:

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 cilinderslot en binnen- en buitenhandgreep.

De voordeur en de schuifdeur zijn voorzien van gelijksluitende cilindfers.

Carport:

De carport wordt gemaakt met houten palen en balken, geschaafd en kleurloos gedrenkt. De verticale boorden worden met zwarte gevelplaat afgewerkt. Het dak wordt in volle planken gemaakt met hierop een EPDM dakdichting.

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 ook gesloten en zal onderzijde afgewerkt worden met pleisterwerk. 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 de douchebak. Aan het bad is de voorzijde en 1 tegel op het bad tot onder het raamtablet voorzien. 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). De douche is voorzien van een waterdichtingsdoek achter de tegels.

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 of cremewit. Andere kleuren zijn mogelijk mits meerprijs.
- Keuring + dossier inbegrepen.
- Er zijn geen verlichtingstoestellen voorzien tenzij uitdrukkelijk hieronder vermeld.

Volgende uitrusting is voorzien:

- Voordeur/buiten: belinstallatie, 1 schakelaar met twee lichtpunten langs de deur.
- Inkomhal: 2 schakelaars met 1 lichtpunt, 1 stopcontact, 2 stopcontacten voor Telenet,
- Wc: 1 schakelaar met 1 lichtpunt.
- Salon: 2 schakelaars met 1 lichtpunt, 1 stopcontact voor telefoon of computer mogelijkheid aansluiting centrale (utp-kabel), 2 stopcontacten bij de TV, 4 vrije stopcontacten, 1 stopcontact voor TV en radio.

- Eetkamer: 2 schakelaars met 1 lichtpunt, 1 stopcontact voor telefoon of computer mogelijkheid aansluiting centrale (utp-kabel), 3 vrije stopcontacten, 1 leiding thermostaat, lege buis voor latere bedrading zonnepanelen.
- Keuken: 1 schakelaar met 2 lichtpunten boven het eiland (spotten), 1 schakelaar met 4 lichtpunten (spots) boven werkblad, 6x spotten boren, 6x spot alu richtbaar LED, stopcontact elektrisch fornuis (2-polig), 4 stopcontacten op aparte lijn voor frigo, combi-oven, dampkap en afwasmachine; 4 stopcontacten boven werkblad, 1 stopcontact. Voeding naar het eiland.
- Terras: 1 schakelaar met 2 lichtpunten, 1 schakelaar met 1 lichtpunt eventueel tuinverlichting, 1 waterdicht stopcontact. Voeding naar tuin(huis).
- Berging naast de keuken: 1 schakelaar met 1 lichtpunt, 2 stopcontacten, 2 stopcontacten aparte lijn voor wasmachine en droogkast, voeding brandalarm, rookmelder 220Volt. Stopcontact regenwaterpomp.
- Trap 0-1: 2 schakelaar met 2 lichtpunt,
- Nachtgang: 2 schakelaars met 1 lichtpunt, 1 stopcontact, 1 voeding brandalarm, rookmelder 220Volt.
- Slaapkamer voorkant: 2 schakelaars met 1 lichtpunt, 5 stopcontacten, 1 stopcontact voor telefoon of computer mogelijkheid aansluiting centrale (utp kabel), 1 stopcontact voor tv en radio,
- Dressing: 1 schakelaar met 1 lichtpunt, 1 stopcontact.
- Slaapkamer achter groot: 1 schakelaar met 1 lichtpunt, 5 stopcontacten, 1 stopcontact voor telefoon of computer mogelijkheid aansluiting centrale (utp kabel), 1 stopcontact tv en radio.
- Slaapkamers achter klein: 1 schakelaar met 1 lichtpunt, 3 stopcontacten, 1 stopcontact voor telefoon of computer mogelijkheid aansluiting centrale (utp kabel), 1 stopcontact tv en radio.
- Badkamer: 1 schakelaar met 1 lichtpunt, 1 schakelaar met 1 lichtpunt boven de spiegel, 2 stopcontacten boven wastafel, 1 enkel stopcontact voor bijverwarming.
- Wc: 1 schakelaar met 1 lichtpunt.
- Trap1-2: 2 schakelaars met 2 lichtpunten,
- Slaapkamer 4 (zolder): 1 schakelaar met 1 lichtpunt, 4 stopcontacten, 1 stopcontact voor telefoon of computer mogelijkheid aansluiting centrale (utp kabel), 1 stopcontact voor tv en radio. voeding brandalarm, rookmelder 220 Volt.
- Technische ruimte: 1 schakelaar met 1 lichtpunt, voeding naar 2^{de}, 1 stopcontact ventilatie, 1 vrij stopcontact, kabel voor zonnepanelen 220V. UTP kabel
- Carport: voeding verlichting, waterdicht stopcontact, voeding 380V naar carport (enkel kabel voor laadstation)

Alarmbekabeling is reeds voorzien en is inbegrepen in de prijs.

Dit zijn kabels voor binnen en buitensirene; klavieren in hal keuken en nachtgang; inbraakdetectoren in living, keuken, hal, slaapkamers achter 2x;

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 kan dan manueel bijgevuld worden.

Sanitaire toestellen en kraanwerk:

Er is een budget van € 7.000,- 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 190 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 op de carport geplaatst.

Indien gewenst kunnen de slaapkamers en hobbyruimte elk apart gestuurd worden door het installeren van thermostaten met zone-ventielen. 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 12.000,- 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 16 zonnepanelen van 405 Wp voorzien (6480 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 \pm €3.700,- 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	€ 115.000,-
Constructiewaarde	€ 270.000,-
Kostprijs	€ 385.000,-
Btw 21% op de constructiewaarde	€ 56.700,-
Verkooprechten (registratierechten) 12% op de grondwaarde	€ 13.800,-
Ereloon en aktekosten notaris	± € 4.000,-
Btw + kosten	± € 74.500,-
TOTALE KOSTPRIJS incl. kosten	± € 459.500,-

Deze prijs is vast voor de ganse duur der werken.

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 einde 2^{de} kwartaal 2024.

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

- Meeneembaarheid van de registratierechten: voor meer info hierover consulteer de volgende link: <https://www.vlaanderen.be/meeneembaarheid-van-het-verkooprecht>.
- **Btw van 6% bij afbraak en hernieuwbouw: indien u voldoet aan de voorwaarden dan kan u genieten van de tijdelijke btw-verlaging naar 6%: zie de voorwaarden op volgende link:**
<https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/bouwen/afbraak-wederopbouw/nieuwe-maatregel>.

Indien u aan deze voorwaarden voldoet dan is de kostprijs voor de woning als volgt:

Grondwaarde	€ 115.000,-
Constructiewaarde	€ 270.000,-
Kostprijs	€ 385.000,-
Btw 6% op de constructiewaarde	€ 16.200,-
Verkooprechten (registratierechten) 12% op de grondwaarde	€ 13.800,-
Ereloon en aktekosten notaris	± € 4.000,-
Btw + kosten	± € 34.000,-
TOTALE KOSTPRIJS incl. kosten	± € 419.000,-

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Wij hopen u door middel van deze brochure een goed beeld te hebben gegeven van de nieuwbouwwoning gelegen te Bree, Driehoevenstraat 17.

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 089 464 863.

