

NIEUWBOUWWONING – A+ label



Kastertstraat 27 (rechter woning) **3600 Genk**

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*)

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*)

Erkeningsnr. 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

- Verkooptekeningen gelijkvloers, verdieping en dakverdieping
- Inplantingsplan
- Keukenvoorstel

Voorwoord

Ligging

Deze ruime nieuwbouwwoning in halfopen bebouwing ligt in een zeer rustige straat, op fietsafstand van het centrum van Genk. Een school bevindt zich achter de woning en ook supermarkten, winkels, apothekers enz. liggen in de nabijheid. Zo zijn alle dagelijkse faciliteiten vlot bereikbaar.

De woning ligt op een perceel van 411m², met een aangename tuin omringd door bos.

Energiezuinig en duurzaam

Deze nieuwe woning wordt energiezuinig gebouwd volgens de thans geldende normen, met de ambitie om nog beter te presteren. 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, balansventilatie met warmteterugwinning, vloerverwarming én koeling op warmtepomp en zonnepanelen.

De woning wordt traditioneel gebouwd met een spouwmuur in gevelsteen, 14 cm spouwisolatie en een gelijmde binnenmuur in thermoblokken.

De vloerisolatie heeft een dikte van ca 16 cm. Het dak wordt geïsoleerd met 22 cm dikke isolatiedekens (Knauf Multifit) en afgewerkt met gebakken pannen.

De ramen zijn uitgevoerd in PVC, zwart aan de buitenzijde en wit aan de binnenzijde, met super-isolerend glas Ug=1,0. Waar vereist wordt gelaagd super-isolerend glas Ug=1.0 voorzien.

De woning krijgt een degelijke afwerking. Voor de ventilatie wordt gebruikgemaakt van een balansventilatie-systeem met warmteterugwinning van ca 90% (dus geen tochtende roosters op de ramen). De verwarming gebeurt via vloerverwarming op de begane grond, in de badkamer, dressing en alle slaapkamers, 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 9 zonnepanelen voorzien van 450Wp, georiënteerd op het zuiden. Door de opgenomen investering in hernieuwbare energie kunnen we het E-peil sterk reduceren tot waarschijnlijk een negatieve waarde.

De woning heeft volgens het EPB-Rapport een bruto vloeroppervlakte van 196,35m².

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 (10.10x4.00m) met open ingerichte keuken en een wasplaats/berging. Ook het tuinhuis/garage achter de woning, uitgerust met elektrische sectionaal poort, is inbegrepen.

Op de verdieping zijn er drie mooie slaapkamers, waarvan één dressing, een badkamer met douche, bad en badkamermeubel, en een apart toilet. Op zolder is er de mogelijkheid om een hobbyruimte te creëren die dienst kan doen als vierde slaapkamer, naast een aparte berging/technische ruimte.

De afwerking kan nog door de koper zelf worden gekozen (indien de werken nog niet zo ver gevorderd zijn), zodat u de woning naar uw eigen smaak kunt inrichten. Prijswijzigingen, zowel in min als in meer ten opzichte van hetgeen in deze beschrijving is voorzien, worden u bezorgd vooraleer de werken uitgevoerd worden.

Een doordachte indeling, sterke isolatie en duurzame technieken maken van deze woning in opbouw een comfortabel en toekomstgericht thuis.

Technische bouwbeschrijving

1. OMSCHRIJVING VAN DE RUWBOUW, WIND EN WATERDICHT.

Ruwbouwwerken:

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

De aardingslus wordt geplaatst op de bodem van de funderingssleuven.

De vloerplaat wordt uitgevoerd in gewapend beton.

De bovengrondse metselwerken: de buitenmuren zijn opgebouwd uit de rustieke gevelsteen "Neo Barok" van Nelissen. Deze gecementeerde, bezande vormbaksteen heeft een ruw uitzicht met fijne, onregelmatige nerven in de bezanding. De ondergrond van de steen is rood. De kleurschakeringen variëren van grijs-wit tot rood-beige met zwarte nuanceringsen. Boven de voordeur is een klein afdakje voorzien. De spouw is deels opgevuld met 14 cm polyurethaan isolatie en de binnenblok is een gebakken snelbouwsteen (isolerende thermoblokken).

De binnenmuren zijn eveneens uitgevoerd in gebakken thermoblokken. De voorgespannen welfsels overspannen de volledige woning, waardoor er praktisch geen binnenmuren als draagmuur dienen.

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

De scheidingmuur tussen de woningen is voorzien van geluidsisolatie van 4 cm.

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

Voegwerken:

De gevels worden met een smalle voeg gevoegd. Tussen de ramen en het metselwerk is een kitvoeg voorzien.

Rioleringsstelsel en regenwaterput:

De rioleringsbuizen onder en buiten de woning zijn uitgevoerd in slagharde pvc buizen.

Een versterkte regenwaterput met een inhoud van 7.500 liter wordt geplaatst naast de woning onder de inrit. Voor de infiltratie van het overtollige regenwater wordt er gewerkt met een wadi.

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.

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 in Turner Oak Malt kleur is uitgerust met een inbraakwerend driepuntslot en een tochtstrip onder de deur.

De schuifdeur is voorzien van een sluiting met handgreep binnen en buiten.

De voor- en schuifdeur zijn voorzien van gelijksluitende cylinders.

Tuinberging:

Achter de woning wordt een tuinberging/garage gebouwd in dezelfde materialen als de woning. De buitenmuren zijn opgetrokken in rustieke gevelsteen "Neo Barok", de binnenmuren zijn gemetst in betonblokken. De tuinberging wordt voorzien van een elektrische sectionaal poort in dezelfde zwarte kleur als de ramen van de woning. Het plat dak wordt afgewerkt in EPDM van 1.52mm dikte.

2. BINNENAFWERKING**Binnenschrijnwerkerij:**

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren (tubespaan), voorzien van drie scharnieren, een slot en een inoxlook dubbele deurklink. De deuromlijstingen worden uitgevoerd in multiplex, onbehandeld of mdf naar keuze. Er wordt gewerkt met een zwarte rubberen dichting in de slaglat voor een geruisloze sluiting van de deuren.

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

De trappen zijn uitgevoerd in Rubberwood, met de handgreep aan de muur in hetzelfde materiaal. De trappen worden kleurloos gevernist. Andere kleuren zijn mogelijk (met mogelijks een kleine meerprijs).

Stukadoorwerken:

Het pleisterwerk wordt in één laag aangebracht.

Chappewerken en tegelwerken:

Er zijn vloeren, met een winkelwaarde van € 45,-/m² incl. btw, voorzien op de volledige begane grond 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.

De raamtabletten zijn 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 € 45,-/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 en rookmelders (1 op iedere verdieping)
- Alle schakelaars van het type NIKO standaard wit Pr 20 (Cremé of spierwit). Andere kleuren zijn mogelijk mits meerprijs.
- Keuring + dossier inbegrepen.
- Er zijn geen verlichtingstoestellen voorzien tenzij uitdrukkelijk hieronder vermeld.

Volgende uitrusting is voorzien:

Inkom en WC:

- Enkelpolige schakeling met 1 lichtpunt (2x)
- Wisselschakeling met 1 lichtpunt (1x)

- Enkel stopcontact (1x)

Leefruimte:

- Enkel stopcontact (3x)
- 3-voudig stopcontact (1x)
- UTP (internetaansluiting) (1x)
- Wisselschakeling met 1 lichtpunt (1x)
- Enkelpolige schakeling met 1 lichtpunt (2x)
- Schakeling tuinverlichting
- Voeding thermostaat

Keuken:

- 2-voudig stopcontact (1x)
- Aansluiting Kookplaat (1x)
- Stopcontact Combi-oven (1x)
- Stopcontact Vaatwas (1x)
- Stopcontact Frigo (1x)
- Stopcontact Dampkap (1x)
- Enkel stopcontact (1x)
- Enkelpolige schakeling met 1 lichtpunt (1x)
- Enkelpolige schakeling met 2 spotboringen (1x)
- Rookmelder

Berging:

- Stopcontact Wasmachine (1x)
- Stopcontact Droogkast (1x)
- Enkel stopcontact (2x)
- Enkelpolige schakeling met 1 lichtpunt (1x)
- Voeding binnenunit warmtepomp
- UTP aansluiting warmtepomp

Terras + buiten:

- Kabel tuinverlichting (1x)
- Buitenstopcontact enkel (Hydro inbouw) (1x)
- Voeding buitenunit warmtepomp
- Voeding laadstation
- UTP laadstation

Tuinberging:

- Enkelpolige schakeling met 1 lichtpunt in opbouw (1x)
- Enkel stopcontact in opbouw (2x)

Slaapkamers:

- Enkel stopcontact (12x)
- UTP (internetaansluiting) (3x)
- Enkelpolige schakeling met 1 lichtpunt (3x)
- Wisselschakeling met 1 lichtpunt (1x)

Badkamer:

- Enkel stopcontact (3x)
- Enkelpolige schakeling met 1 lichtpunt (2x)

Nachthal + WC:

- Wisselschakeling met 1 lichtpunt (1x)
- Enkelpolige schakeling met 1 lichtpunt (1x)
- Enkel stopcontact (1x)
- Rookmelder

Technische ruimte zolder:

- Stopcontact Ventilatie
- UTP Ventilatie
- Voedingskabel 5g4 voor zonnepanelen
- UTP Zonnepanelen
- Enkel stopcontact (1x)
- Enkelpolige schakeling met 1 lichtpunt (1x)

Overloop (enkel indien gekozen wordt voor afwerking zolder)

- Wisselschakeling met 1 lichtpunt (1x)
- Rookmelder

Zolderruimte (enkel indien gekozen wordt voor afwerking zolder)

- Enkel stopcontact (3x)
- Enkelpolige schakeling met 1 lichtpunt (1x)
- UTP (internetaansluiting) (1x)

Waterleiding en binnenriolering:

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

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 € 8.000,- incl. btw voorzien voor de sanitaire toestellen in de badkamer 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. Indien gekozen wordt om de zolder af te werken zal er ook vloerverwarming in de zolderruimte gelegd worden.

Deze warmtepomp kan ook koelen. In de zomer houdt de vloerverwarming de vloer koel (18°), waardoor het aangenaam vertoeven is bij hoge buitentemperaturen.

De buitenunit wordt langs de scheidingsmuur achter de woning geplaatst.

Indien gewenst kunnen de slaapkamers en hobbyruimte elk apart gestuurd worden door het installeren van thermostaten met zone-ventielen. De meerprijs hiervan bedraagt € 395,- excl. btw per (slaap-)kamer.

Ventilatiesysteem:

De woning wordt uitgerust met een ventilatiesysteem type D: een balansventilatie met warmteterugwinning van circa 85 à 90%. Verse lucht wordt ingeblazen in de woonkamer en slaapkamers, terwijl lucht wordt afgezogen in de keuken, berging, wc's en badkamer. De hoeveelheid lucht is zo afgesteld dat er evenveel wordt ingeblazen als afgezogen en het systeem dus in balans is. Via een warmtewisselaar wordt de verse lucht opgewarmd met de warmte 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.

Zolder:

De zolder is optioneel af te werken voor een meerprijs van € 5.800,- excl. btw. Hiervoor wordt de elektriciteit, vloerverwarming, ventilatie, pleisterwerk en binnendeur voorzien. Het

gaat hier over de ruimte achter de deur op de nachthal die de trap naar het tweede verdiep afsluit. De technische berging wordt niet bepleisterd.

Keuken:

Het budget voor de keuken is €12.000,- incl. btw.

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

Zonnepanelen:

Er zijn 9 zonnepanelen van 450 Wp voorzien (4050 Wp totaal), geplaatst op het schuin dak aan de voorzijde van de woning. Voor een meerprijs van €1.050,- excl. btw kan de installatie worden uitgebreid naar 12 zonnepanelen (5400 Wp totaal). En voor nog een extra €985,- excl. btw kan de installatie zelfs worden uitgebreid naar 15 zonnepanelen (5400 Wp totaal). Er is telkens een hybride omvormer voorzien waardoor het aansluiten van een batterij mogelijk is.

Buitenaanleg:

Buiten de aanleg van de wadi is er geen buitenaanleg voorzien.

Verf en schilderwerken:

Er zijn geen verf- of schilderwerken voorzien, noch aan het pleisterwerk, noch aan 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 + €4.000,- 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	€ 148.250,-
Constructiewaarde	€ 319.000,-
Kostprijs	€ 467.250,-
Btw 21% op de constructiewaarde	€ 66.990,-
Verkooprechten (registratierechten) 12% op de grondwaarde	€ 17.790,-
Ereloon en aktekosten notaris	± € 4.000,-
Btw + kosten	± € 88.780,-
TOTALE KOSTPRIJS incl. kosten	± € 556.030,-

Deze prijzen kunnen we aanhouden tot 31/10/2026. Eenmaal de verkoopovereenkomst is getekend is de prijs vast tot einde der werken.

Gezien de vele prijsstijgingen zullen we op 01/11/2026 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 kan ofwel betaald worden bij de akte na de oplevering (dus als de woning af is), ofwel in schijven via de Wet Breyne.

Indien u mogelijks nog een woning dient te verkopen, kunnen we samen naar de voor u beste oplossing zoeken.

De werken zijn inmiddels gestart.

Vermoedelijke opleveringsdatum begin 2^{de} kwartaal 2027.

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Wij hopen u door middel van deze brochure een goed beeld te hebben gegeven van de nieuwbouwwoning gelegen aan Kastertstraat 27 te Genk.

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.

[illegible]