

TUINWIJKSTRAAT



5 woningen te koop

Zelzate - Tuinwijkstraat

 **Woonmaatschappij
Meetjesland**

Sociaal wonen in het Meetjesland



Inhoud

De woning	1
Technische fiche	4
Plannen	7
Verkoopprijzen en lening	18

DE WONING



Algemene info

Het koopproject
'Tuinwijkstraat' omvat
5 koopwoningen en
is ontworpen door
architectenbureau CKA+
Cnockaert Architecture.

De woonoppervlakte van de
woningen bedraagt 111,11 m².
De totale oppervlakte van
de percelen varieert tussen
de 210,88 m² en 370 m².



De vijf nieuwbouwwoningen vormen 1 aaneengesloten geheel.

Aan de achterzijde beschikt iedere woning over een **eigen private tuin** van ca. 10,50 m diep.

Iedere woning beschikt over een **eigen aangebouwde garage** van 1 bouwlaag hoog met een plat dak. Op de oprit, kan eveneens nog een auto geparkeerd worden.

De woning zelf is **2 bouwlagen hoog** en heeft een hellend dak. De woning beschikt over **3 slaapkamers**, voor maximaal 4 bewoners.

Op het gelijkvloers vind je de garage, inkomhal, toilet, berging, niet-ingerichte keuken, de leefruimte en de traphal.

Op de eerste verdieping is er de nacht/traphal, de badkamer, een slaapkamer voor 1 persoon en een slaapkamer voor 2 personen.

Op de tweede verdieping, onder het hellend dak, kan je naast de nacht/traphal nog een slaapkamer voor 1 persoon en een berging/technische ruimte terugvinden.



De woningen zijn compact gebouwd en **energiezuinig**.

Het E-peil is maximaal E20.

De woningen worden geventileerd met een **mechanisch ventilatiesysteem C+**, wat wil zeggen dat de toevoer van verse lucht natuurlijk gebeurt via ventilatieroosters in de ramen en de afvoer van vervuilde lucht mechanisch gebeurt via roosters met sensoren.

Beide debieten worden op elkaar afgestemd om een optimale verluchting te bekomen.

Ze worden verwarmd met **vloerverwarming** d.m.v. een warmtepomp lucht-water met binnen- en buitenunit. In de badkamer is er nog een elektrische badkamerradiator voorzien.

Voor het sanitair warm water wordt eveneens beroep gedaan op de warmtepomp met warmteopslag via een geïntegreerde boiler.

De daken zijn allemaal voorzien van een **fotovoltaïsch zonne-energie systeem** o.v.v. zonnepanelen. Elke woning is voorzien van 10 zonnepanelen voor een totaal van 3900 Wp.

Alle woningen hebben een **regenwaterput van 5.000 liter**. Het regenwater zelf wordt gerecupereerd voor het spoelen van de toiletten en voor het gebruik van de buitenkranen.

RUWBOUW & AFWERKING

Fundering:

- De fundering van de woningen bestaat uit een plaatfundering van gewapend beton.

Riolering:

- De rioleringsbuizen, hulpstukken en controleputjes zijn vervaardigd uit kunststof – PVC met Benor-keurmerk.
- Elke woning is voorzien van een regenwaterput in beton van 5000 liter met een aanzuigleiding/bijvulleiding in PE naar de regenwaterpomp (hydrofoorgroep) in de berging op het gelijkvloers.
- Elke woning is voorzien van een septische put van 2000 liter in hoge druk polyetheen (HDPE).
- De woningen zijn aangesloten op de openbare riolering.

Opgaand metselwerk:

- De buitenmuren zijn opgebouwd uit spouwmuren. Het binnenspouwblad is gemetst in snelbouwstenen. In de spouw bevindt zich een isolatie in minerale wol met een dikte van 18 cm.
- Het buitenspouwblad is opgebouwd met gemetste gevelstenen, type vormbak, met een gele kleur.
- De raam/deurdorpels, gevelplinten en muurdekstenen zijn vervaardigd in prefabbeton met een lichtgrijze kleur.
- De binnenmuren zijn eveneens opgebouwd uit gemetste muren in snelbouwsteen.

Hellende en platte daken:

- Het hellend dak is opgebouwd uit houten spanten, daartussen geïsoleerd met een isolatie in minerale wol met een dikte van 22 cm. De dakbedekking van het hellend dak bestaat uit vlakke pannen van gebakken aarde, met een grijze kleur, geplaatst op tengel- en panlatten op een dampopen onderdakfolie.
- De dakdichting van de platte daken bestaat uit bitumen. De isolatie van het plat dak bestaat uit minerale wol met een dikte van 18 cm.
- De dakwaterafvoer bestaat uit hanggoten en afvoerpijpen in natuurlijk zink.
- In de slaapkamer onder het hellend dak zijn er 2 dakvlakramen voorzien.

Buitenschrijnwerk en poorten:

- Het buitenschrijnwerk van ramen en deuren bestaat uit aluminium drie-kamer profielen in witte en groene kleur. De balustrades aan de ramen bestaan uit gelakt aluminium met een groene kleur.
- De beglazing van de ramen bestaat uit een dubbele beglazing met hoogrendementsglas (Ug-waarde max. 1,0 W/m²K).
- De garagepoorten zijn elektrisch aangedreven sectionaalpoorten uit aluminium met een witte kleur bediend d.m.v. een afstandsbediening.

Afwerking wanden – vloeren – plafonds:

- De wanden en plafonds zijn bepleisterd met gipspleister. De plafonds van het hellend dak hebben een plafondafwerking in gipskartonplaten.
- Alle ruimtes zijn voorzien van keramische vloertegels en plinten met een lichtgrijze kleur.
- Op het gelijkvloers zijn de tegels geplaatst op een zwevende chape op EPS isolatieplaten van 6 cm met daaronder een isolerende uitvulling eveneens in EPS van 8 cm.
- Op de verdieping zijn de tegels geplaatst op een zwevende chape met daaronder een isolerende uitvullingslaag in EPS van 5 cm.
- De venstertabletten bestaan uit kunststeen / composiet met een witte kleur.
- De wandbekleding in de badkamer bestaat uit een keramische betegeling in een lichtgrijze kleur.

Binnenschilderwerken:

- De wanden en plafonds in pleisterwerk en gipskartonplaten zijn voorzien van een grondlaag.
- De deuren en gordijnkasten zijn voorzien van een lakverf.

Omgevingswerken:

- Er is een terras aangelegd aan de achtergevel in de tuin.
- De tuinzone is voorzien met een bezaaiing voor gras en is omheind met een afsluiting in paal en draad met zwarte kleur.

Binnenschrijnwerken :

- Alle binnendeuren en trappen zijn geplaatst.
- De trappen worden uitgevoerd in hout – beuk met rechte en verdreven treden. De trap tussen gelijkvloers en 1^e verdieping is een trap met gesloten treden. De trap tussen 1^e en 2^e verdieping is een trap met open treden. Langs de trap is een handgreep voorzien in hout.
- De woningen zijn NIET voorzien van een keuken. Tellerkasten en gordijnkasten zijn wel voorzien.

TECHNIEKEN

Sanitair:

- De afvoerleidingen en toevoerleidingen zijn geplaatst in kunststof.
- Alle sanitaire toestellen (wc, douche, lavabo, handwasbak), kranen en toebehoren zijn geplaatst.

Verwarming:

- Verwarming met vloerverwarming d.m.v. een warmtepomp lucht-water.
- In de badkamer is er nog een elektrische badkamerradiator voorzien.

Ventilatie

- De woningen worden geventileerd met een mechanisch ventilatiesysteem C+.

Elektriciteit:

- De installatie voldoet aan het algemeen technisch reglement, is gekeurd en aangesloten.
- Alle stopcontacten, schakelaars, lichtpunten, kabel-telefoonaansluiting, bel, thermostaat, voorziening voor elektrisch fornuis etc. zijn geplaatst.
- Alle 5 woningen beschikken over 10 zonnepanelen met omvormer. Alles is gekeurd en aangesloten.
- De woning is voorzien van rookmelders.



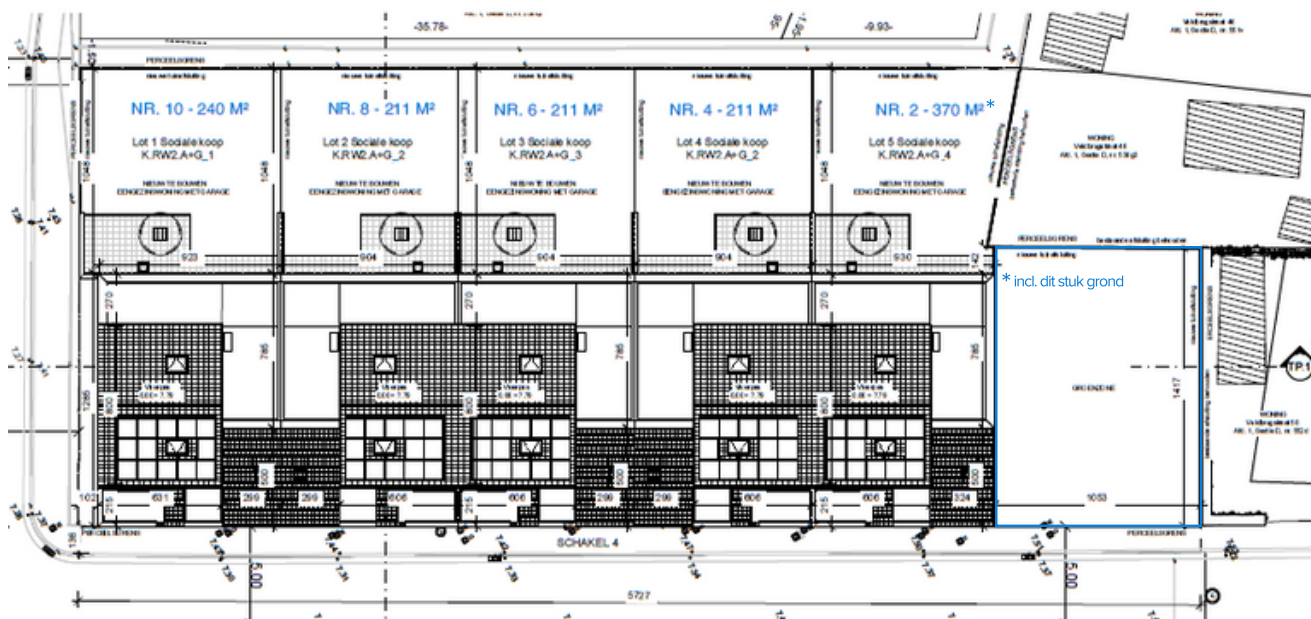
PLANNEN



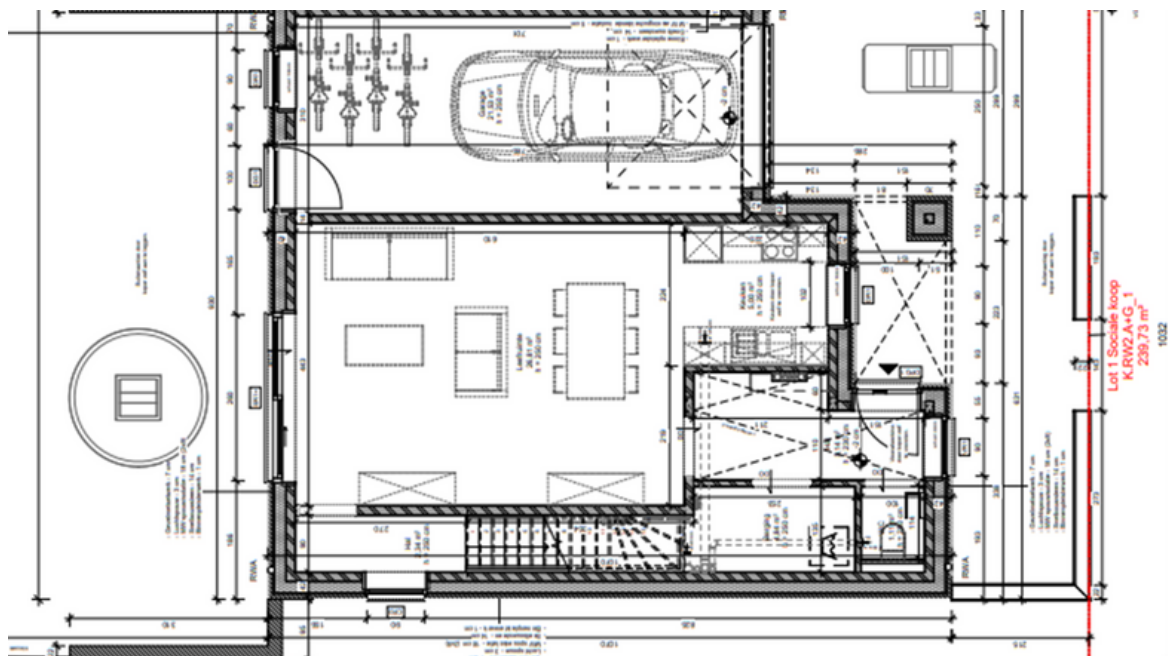
Locatie



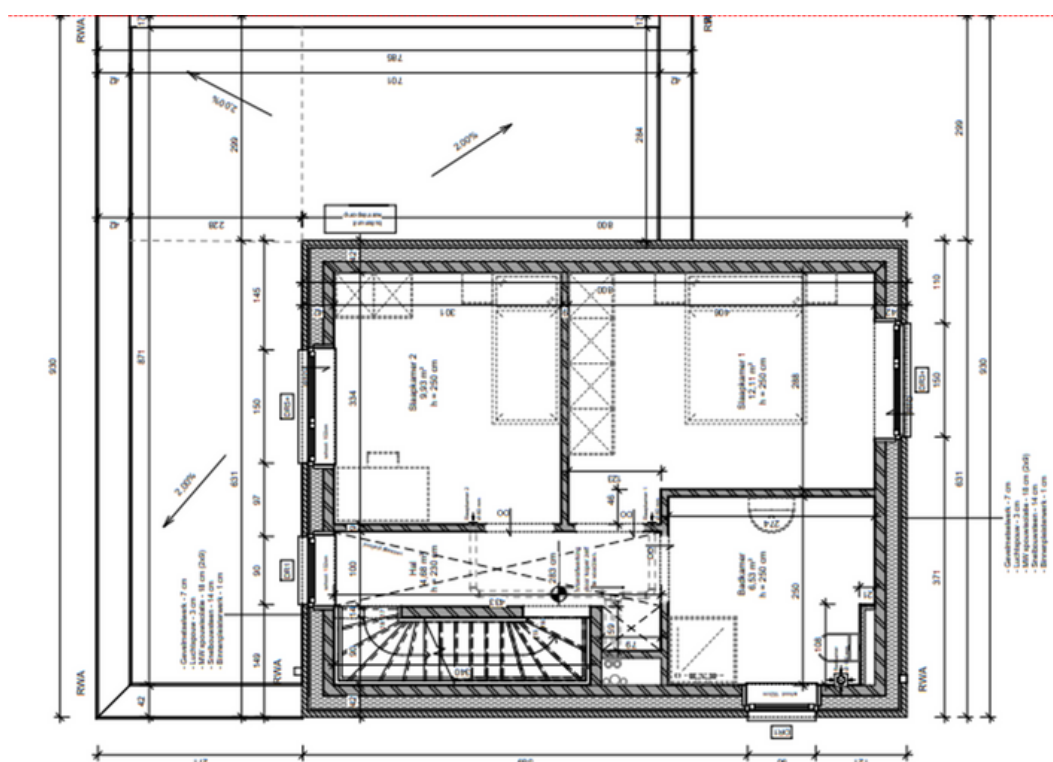
Inplantingsplan



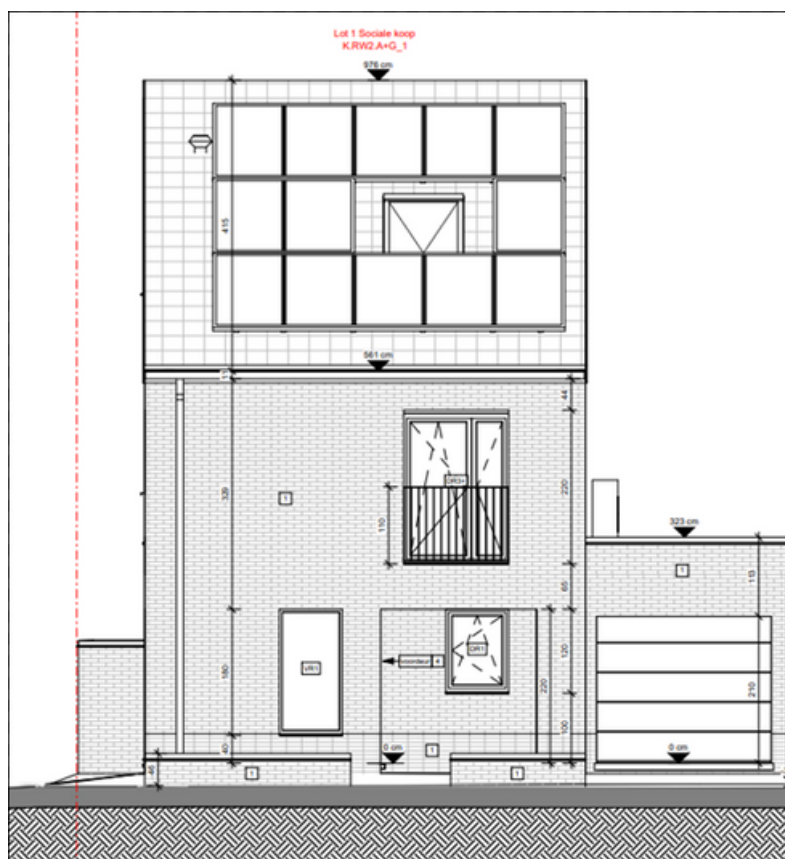
WONING TUINWIJKSTRAAT 10



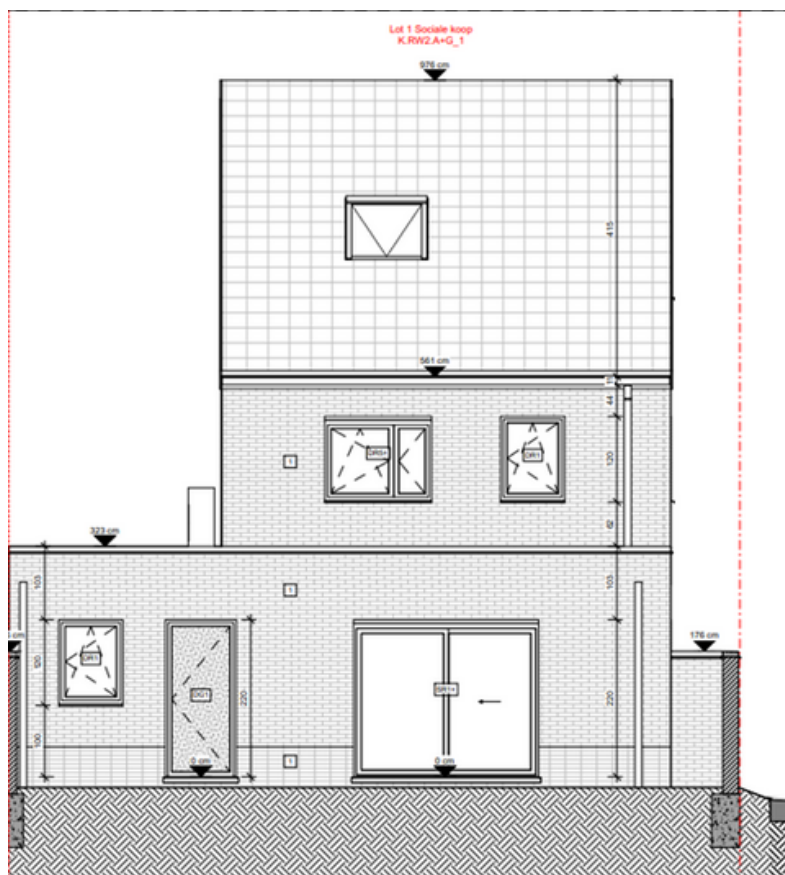
Gelijkvloers



Verdieping 1

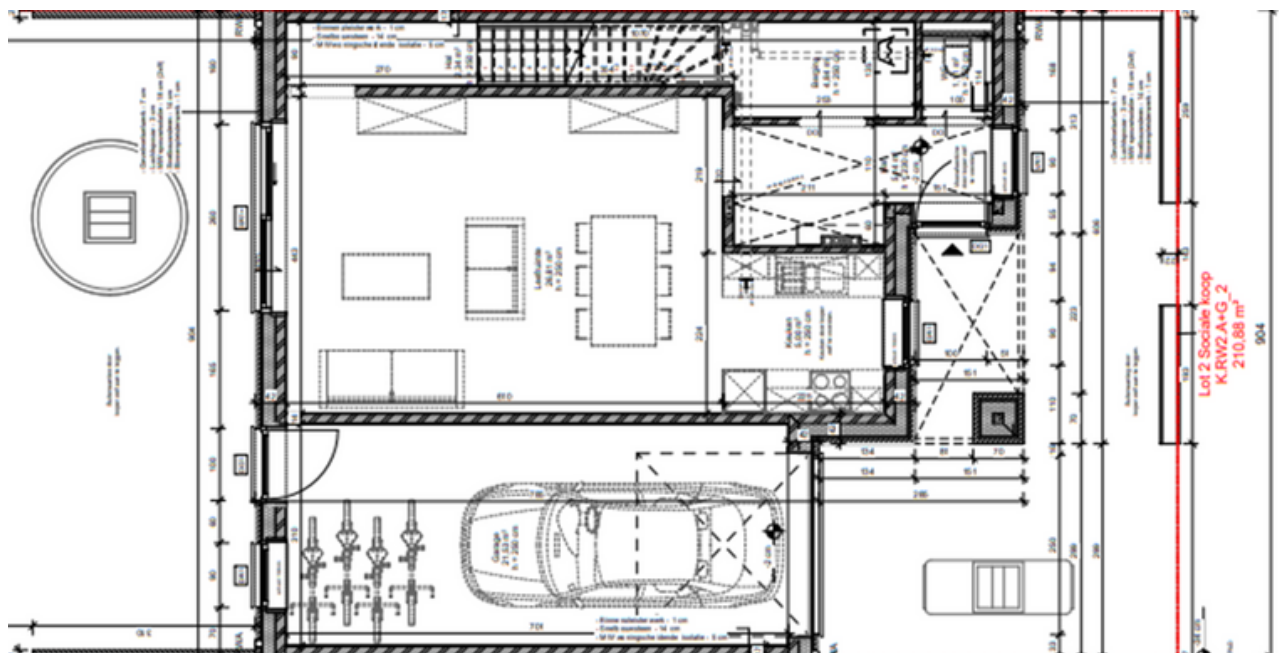


Voorgevel

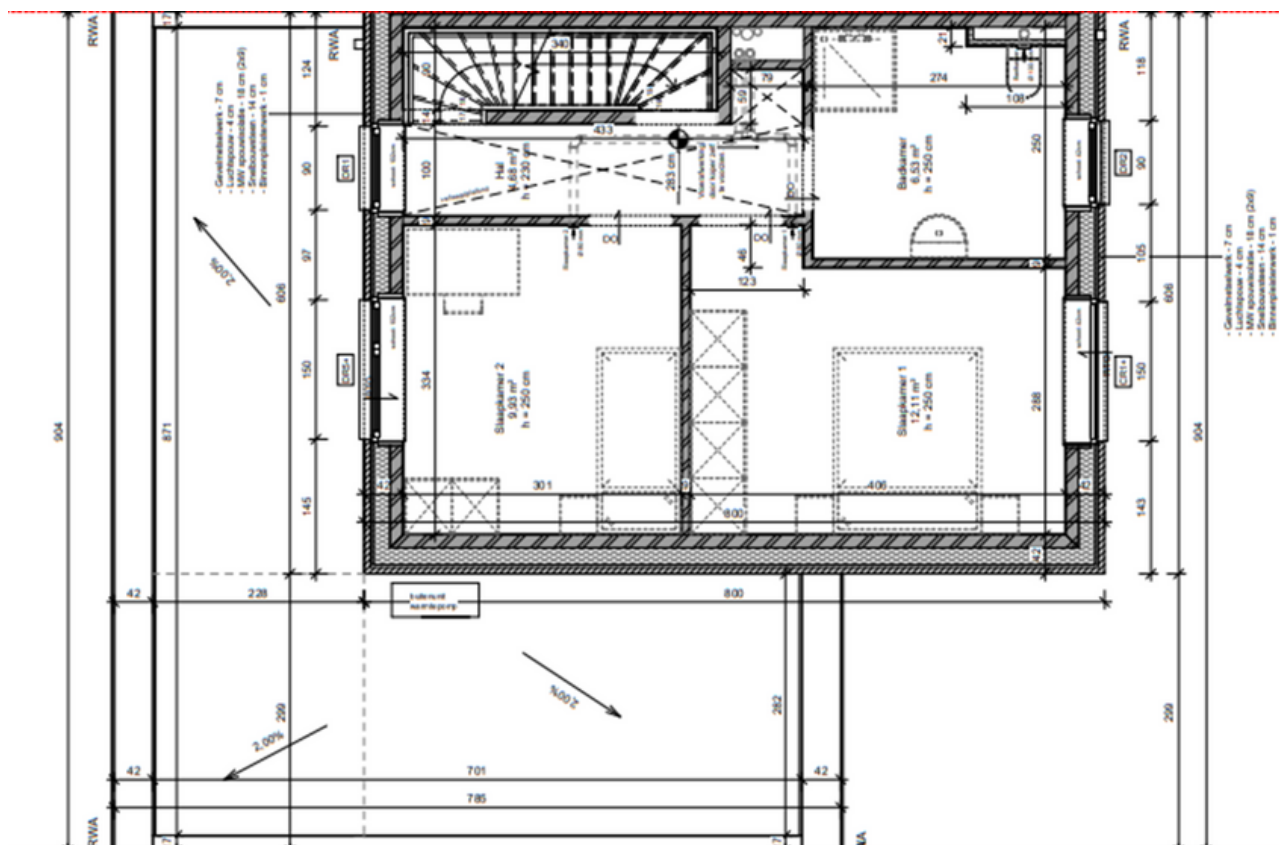


Achtergevel

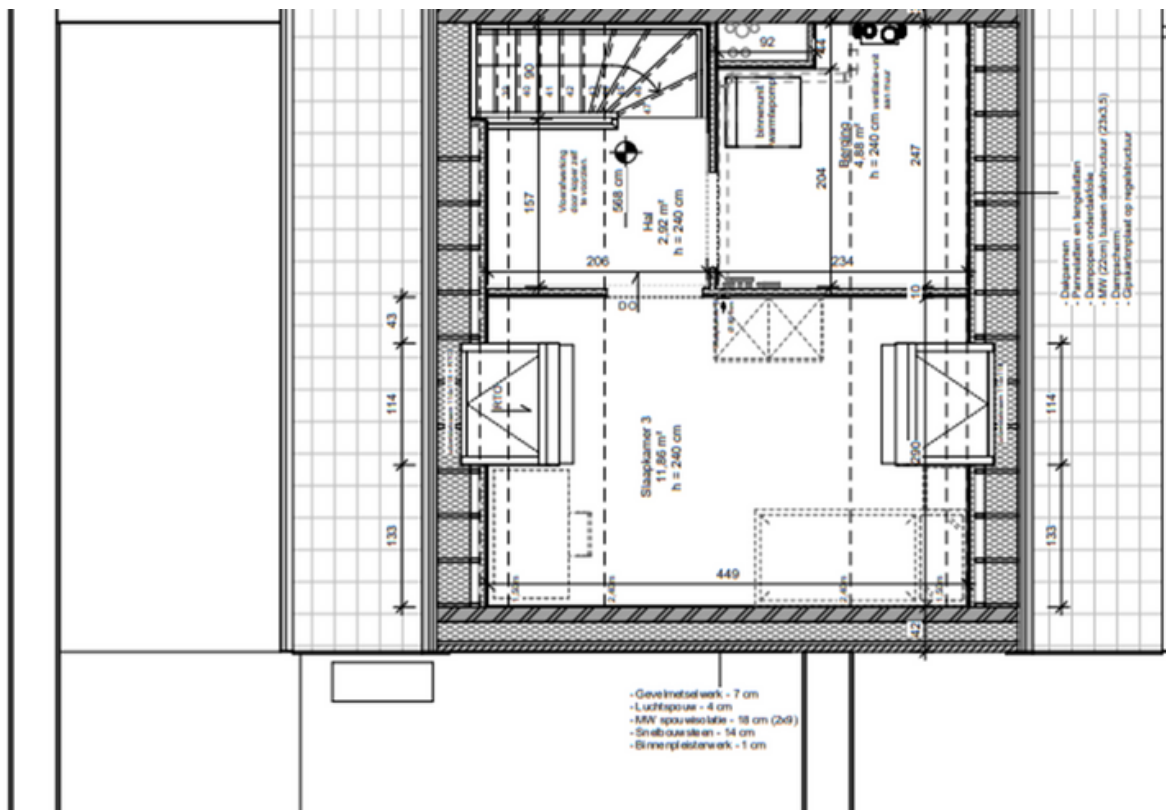
WONING TUINWIJKSTRAAT 8 EN 4



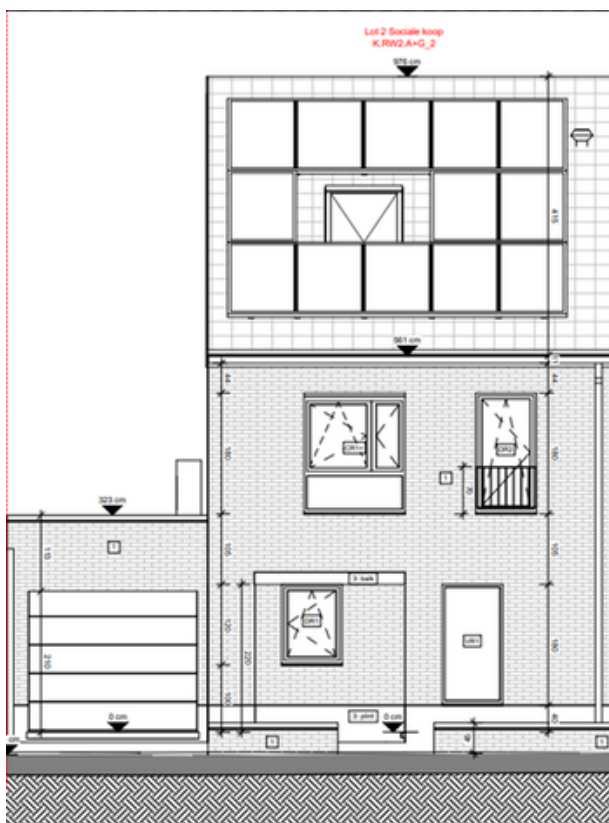
Gelijkvloers



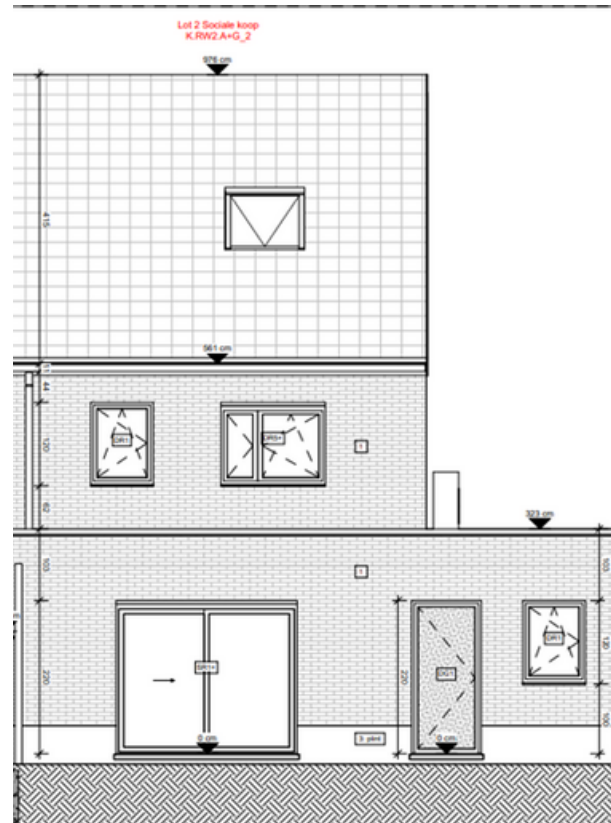
Verdieping 1



Verdieping 2



Voorgevel



Achtergevel

Architectural floor plan of a residential building. The plan includes a carport (Carport) with a car (Ford Focus) parked inside. The main living area (Wohnzimmer) features a fireplace (Kamin) and a large window. The dining area (Esszimmer) has a table and chairs. The kitchen (Küche) is equipped with a stove (Herd) and a sink. A bathroom (Bad) is also shown. The plan includes various dimensions and room labels in German.

Room labels and dimensions:

- Wohnzimmer: 20,81 m² (Living Room)
- Esszimmer: 8 x 2,200 m (Dining Room)
- Küche: 8 x 2,200 m (Kitchen)
- Bad: 2,200 m (Bathroom)
- Carport: 8 x 2,200 m (Carport)

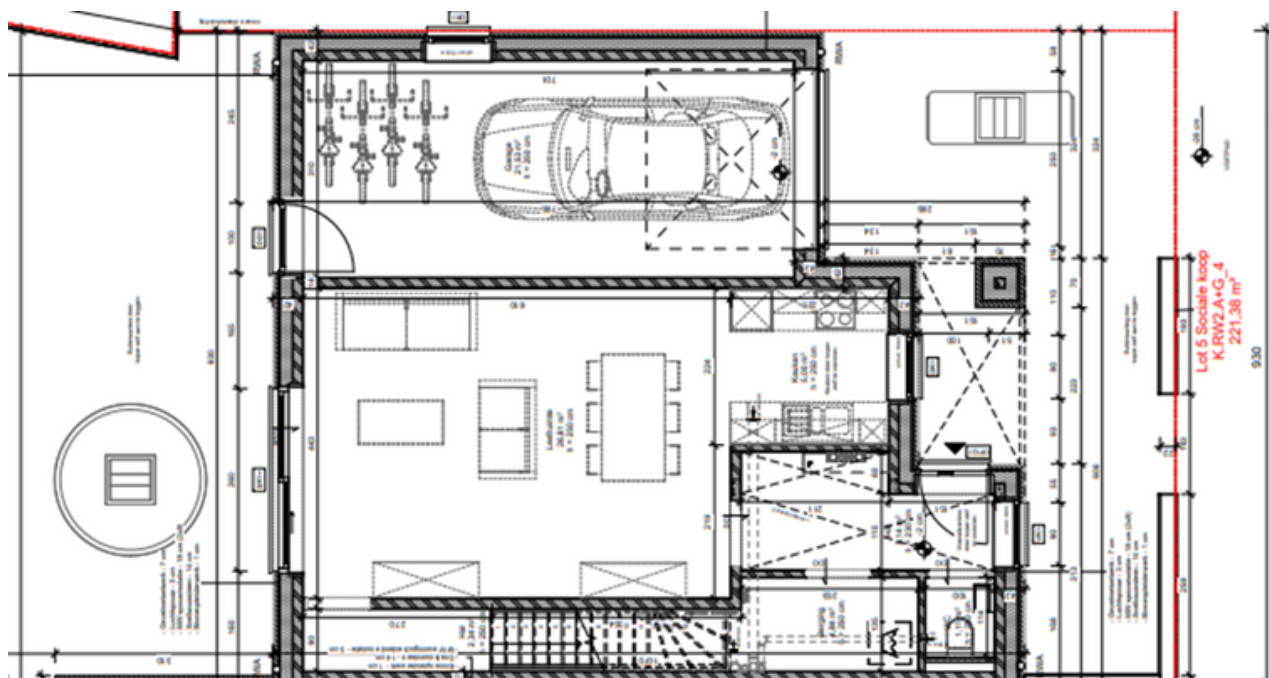
Other features include a fireplace (Kamin), a window (Fenster), and a door (Tür). The plan also shows a garden (Garten) and a parking area (Parkplatz).

The floor plan shows a rectangular unit with the following rooms and features:

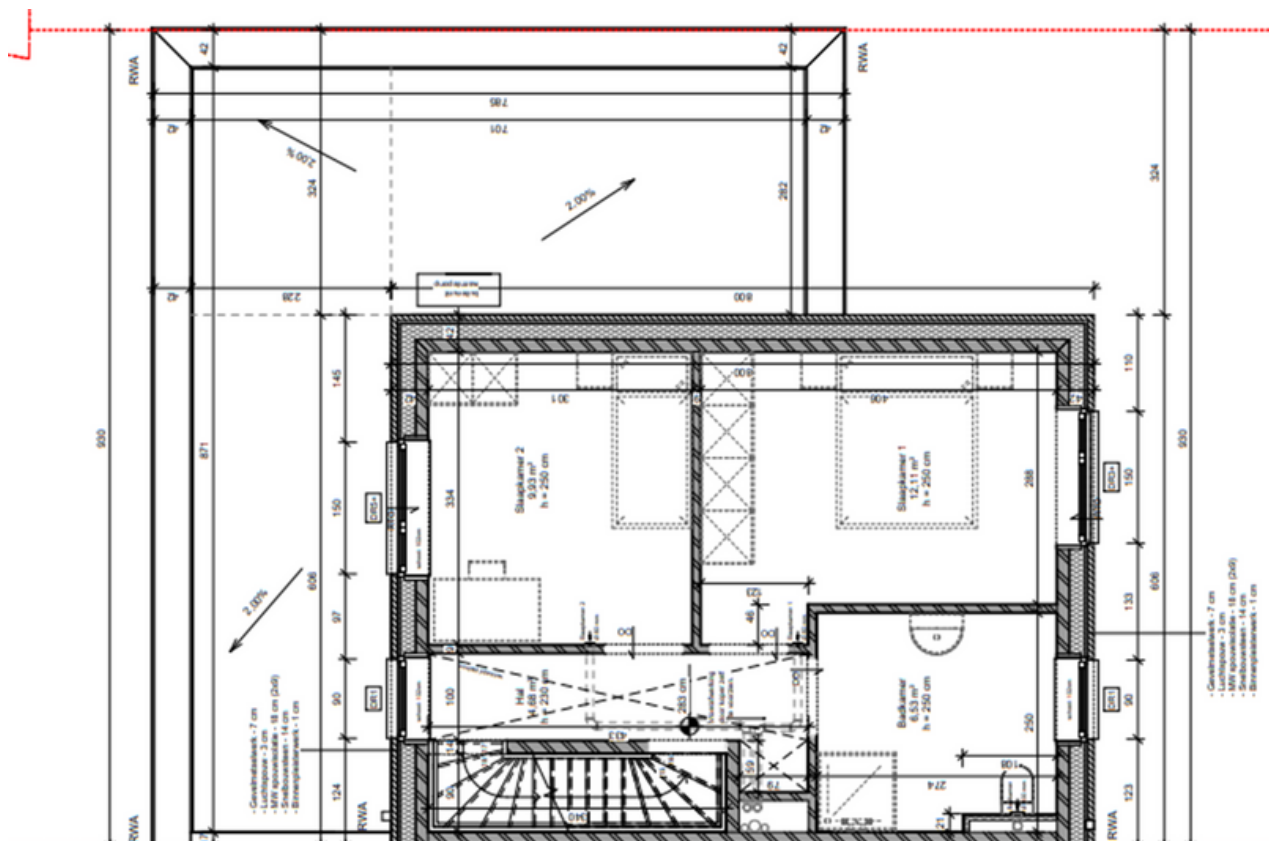
- Bedkamer 1 (Bedroom 1):** 12.81 m², h = 2.60 cm. Located at the rear right.
- Bedkamer 2 (Bedroom 2):** 9.93 m², h = 2.60 cm. Located at the rear left.
- Badkamer (Bathroom):** 6.53 m², h = 2.50 cm. Located at the front right.
- Hall:** 4.68 m², h = 2.50 cm. Central hallway connecting rooms.
- Wc (Toilet):** 1.40 m², h = 2.50 cm. Located near the front entrance.
- Keuken (Kitchen):** 4.00 m², h = 2.50 cm. Located at the front left.
- Woning Unit:** 1.40 m², h = 2.50 cm. Located near the front entrance.
- Staircase:** Located at the front left, leading to the ground floor.
- Entrance:** 1.40 m², h = 2.50 cm. Located at the front left.
- Dimensions:** Overall width is 11.00 m, overall depth is 11.00 m. Room dimensions are provided in meters and centimeters.
- Elevations:** Various elevations are marked, including 2.00, 2.50, 2.60, 2.70, 2.80, 2.90, 3.00, 3.10, 3.20, 3.30, 3.40, 3.50, 3.60, 3.70, 3.80, 3.90, 4.00, 4.10, 4.20, 4.30, 4.40, 4.50, 4.60, 4.70, 4.80, 4.90, 5.00, 5.10, 5.20, 5.30, 5.40, 5.50, 5.60, 5.70, 5.80, 5.90, 6.00, 6.10, 6.20, 6.30, 6.40, 6.50, 6.60, 6.70, 6.80, 6.90, 7.00, 7.10, 7.20, 7.30, 7.40, 7.50, 7.60, 7.70, 7.80, 7.90, 8.00, 8.10, 8.20, 8.30, 8.40, 8.50, 8.60, 8.70, 8.80, 8.90, 9.00, 9.10, 9.20, 9.30, 9.40, 9.50, 9.60, 9.70, 9.80, 9.90, 10.00, 10.10, 10.20, 10.30, 10.40, 10.50, 10.60, 10.70, 10.80, 10.90, 11.00.

14

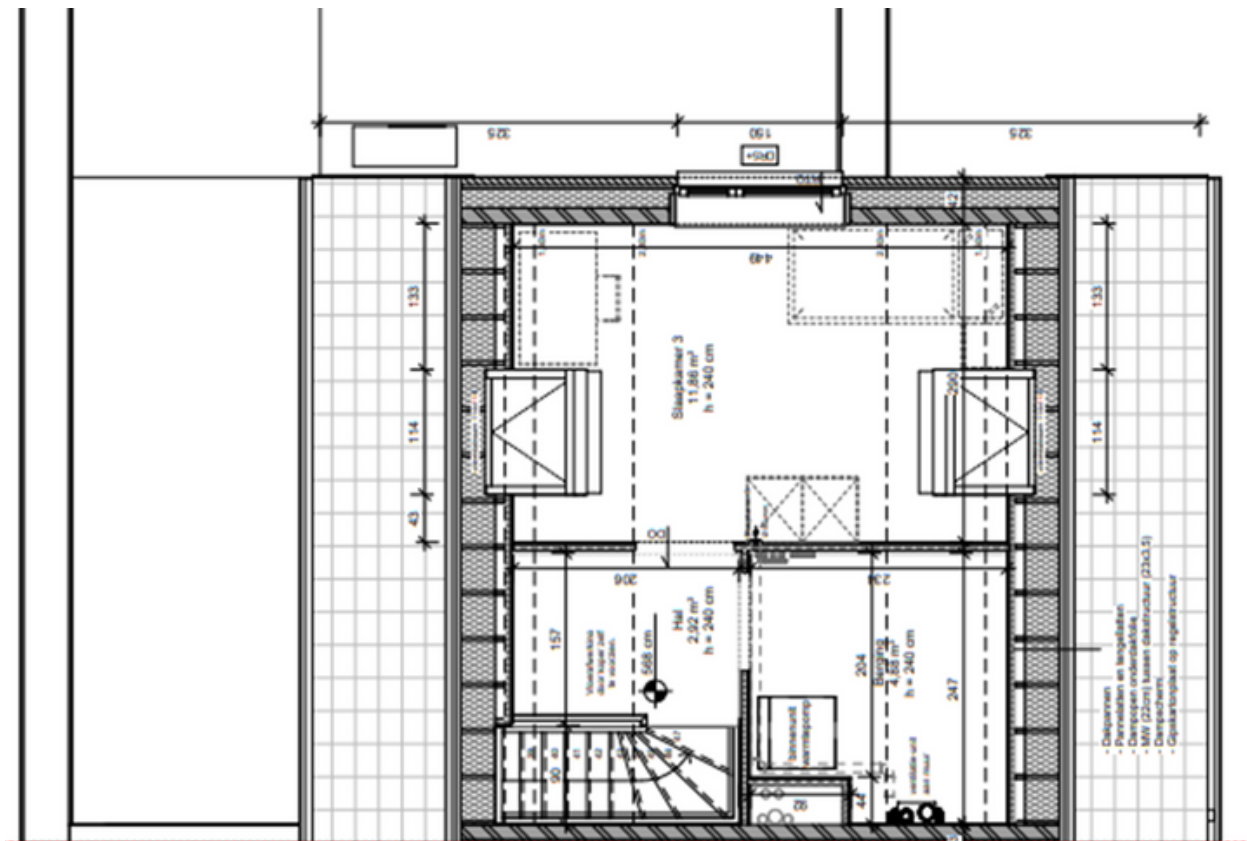
WONING TUINWIJKSTRAAT 2



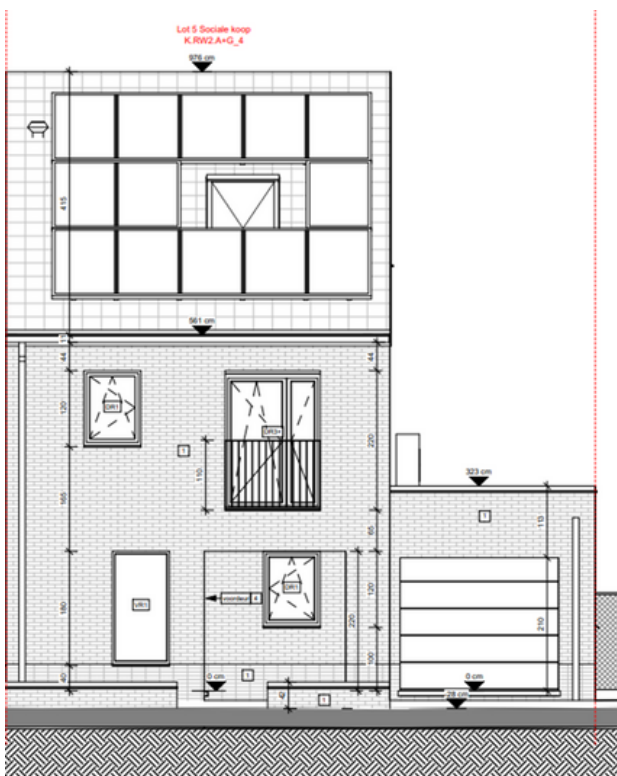
Gelijkvloers



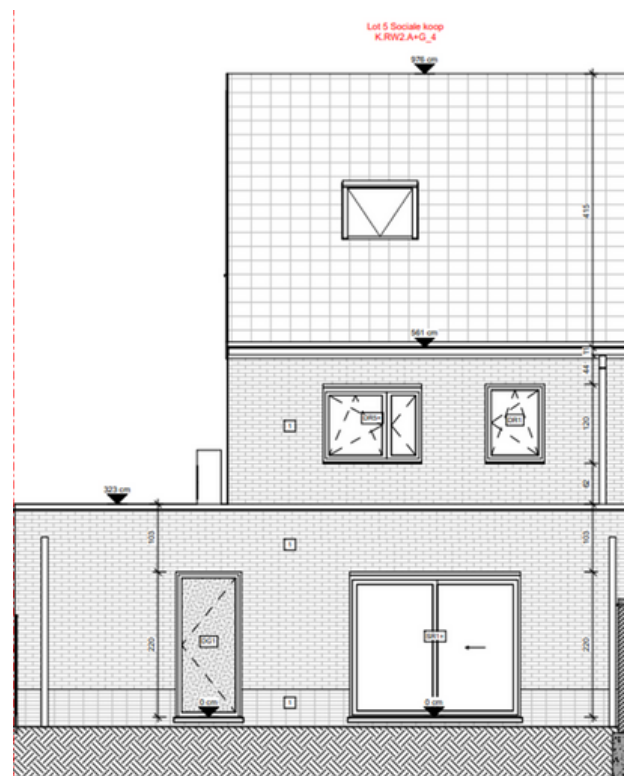
Verdieping 1



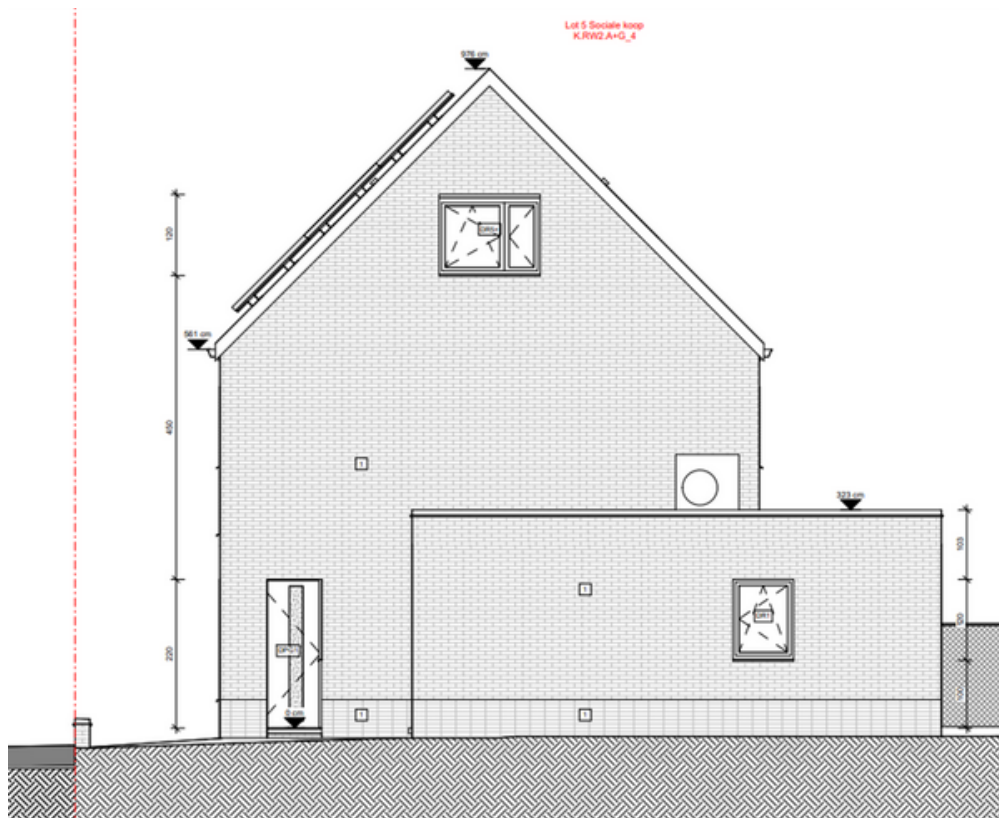
Verdieping 2



Voorgevel



Achtergevel



Zijgevel

VERKOOPPRIJZEN EN LENING



Nuttige info

Notaris-en aktekosten

De notaris- en aktekosten (afzonderlijke akte voor enerzijds aankoop en anderzijds Vlaamse Woonlening) zijn niet bij deze prijzen inbegrepen. Dit is een bedrag van ongeveer 5600 euro. Indien er voor een private lening (bij de bank) wordt gekozen, liggen deze kosten hoger.

Inkomens -grens

De kandidaat-koper mag, op basis van het laatst gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting, de vastgestelde maximum inkomensgrenzen niet overschrijden:

- €48.137 voor alleenstaanden
- €52.943 voor alleenstaanden met handicap
- €72.197 voor alle anderen
- €4.807 per persoon ten laste

Belastbaar inkomen

De kandidaat-koper moet een minimaal belastbaar inkomen hebben van €12.046.

Eigendom

De kandidaat-koper mag op referentiedatum geen andere woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben in België en/of buitenland (of geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waar een woning of perceel die bestemd is voor woningbouw, werd ingebracht).

Sociale lening

Voor de aankoop van een sociale koopwoning kom je mogelijks in aanmerking voor een sociale lening. Daarvoor kan je contact opnemen met het Vlaams Woningfonds. Wekelijks houden zij een zitdag op ons kantoor in Eeklo op woensdagnamiddag waarvoor u een afspraak moet vastleggen. Je kan hen contacteren op het nummer 02/548 91 11. Meer info op www.vlaamswoningfonds.be.

Prijzen

Lotnr	Adres	Oppervlakte	Bedrag (excl. btw)	Totaal te betalen bedrag (incl. btw*)
1	Tuinwijkstraat 10	240 m2	€ 317.700,00	€ 338.180,40
2	Tuinwijkstraat 8	211 m2	€ 304.000,00	€ 323.723,20
3	Tuinwijkstraat 6	211 m2	€ 304.000,00	€ 323.723,20
4	Tuinwijkstraat 4	211 m2	€ 304.000,00	€ 323.723,20
5	Tuinwijkstraat 2	370 m2	€ 332.200,00	€ 353.435,20

*De BTW kan je niet zelf berekenen. Door de korting op deze woning is dit met een achterliggende berekening.

De prijzen zijn onder voorbehoud en kunnen wijzigen.



Woonmaatschappij Meetjesland

/ Sociaal wonen in het Meetjesland /

Contacteer ons



09 432 20 11



www.woonmee.be



koop@woonmee.be



Gentsesteenweg 46, 9900 Eeklo
Marcel Mollelaan 17, 9060 Zelzate