

MERELBEKE

Damarin



KAROLIEN LAFAUT

live first class

Residentie Damarin, Merelbeke



*Gezellig en comfortabel wonen
aan de rand van Gent*



Inhoud

09 PROJECT-
VOORSTELLING

PLANNEN

27

41 INVESTEREN
IN VASTGOED

OVER KAROLIEN
LAFAUT

45

53 LASTENBOEK

“De middenweg tussen stedelijk en family-friendly wonen vind je in Residentie Damarin.”

Elke dag met plezier thuiskomen in je eigen stek: het lijkt een evidentie. Toch is het voor ons als projectontwikkelaar telkens weer een uitdaging om aan alle eisen die we vandaag aan ‘de perfecte thuis’ koppelen te voldoen. Met Residentie Damarin zijn we daar weliswaar mooi in geslaagd.

De ligging van het project op de site van een voormalige textielfabriek biedt het beste van twee werelden. In een sfeervolle wijk ten noorden van Merelbeke worden de appartementen omgeven door natuurlijk groen. Tegelijk situeren ze zich op een steenworp van het centrum van Gent, waar gezellige shopmomenten en culturele gezinsuitstapjes wachten.

Wat je aan stadsbeleving wint, hoeft je overigens niet aan wooncomfort in te boeten. Het architecturale ontwerp is gericht op een royale ruimtebeleving in elk appartement, met lichtrijke leefruimtes die uitgeven op de private terrassen en tuinen.

De residentie wordt duurzaam gebouwd en afgewerkt met kwalitatieve materialen en aandacht voor energiezuinigheid. We maken gebruik van vloerverwarming en individuele warmtepompen om een E-peil van E30 te bereiken, zodat je als koper de komende jaren onbezorgd kan je genieten van jouw perfecte thuis in Merelbeke.

Veel plezier met het ontdekken van Residentie Damarin!

Karolien Lafaut



Projectvoorstelling

Een modern woonproject tussen Merelbeke en Gent

Op de verbindingsweg van Merelbeke naar Gent blaast Residentie Damarin nieuw leven in de leegstaande site van de gelijknamige textielfabriek. Het woonproject omvat negentien moderne appartementen, waarvan twee penthouses met terrassen van liefst 40 m² en 60 m². Ook de andere appartementen hebben ruime, zuidgerichte terrassen en vijf appartementen beschikken over een eigen tuin. Elke unit wordt voorzien van een geothermische warmtepomp en vloerverwarming, en kan naar wens afgewerkt worden.

12



“De luxe van een eigen tuin of leefterras vlak bij de stad? Residentie Damarin vervult je wens.”

Residentie Damarin, Merelbeke

Lichtrijke appartementen met 2 slaapkamers

Woonoppervlaktes van 73 m² tot 136 m²

Zuidgerichte terrassen

29 ondergrondse parkeerplaatsen

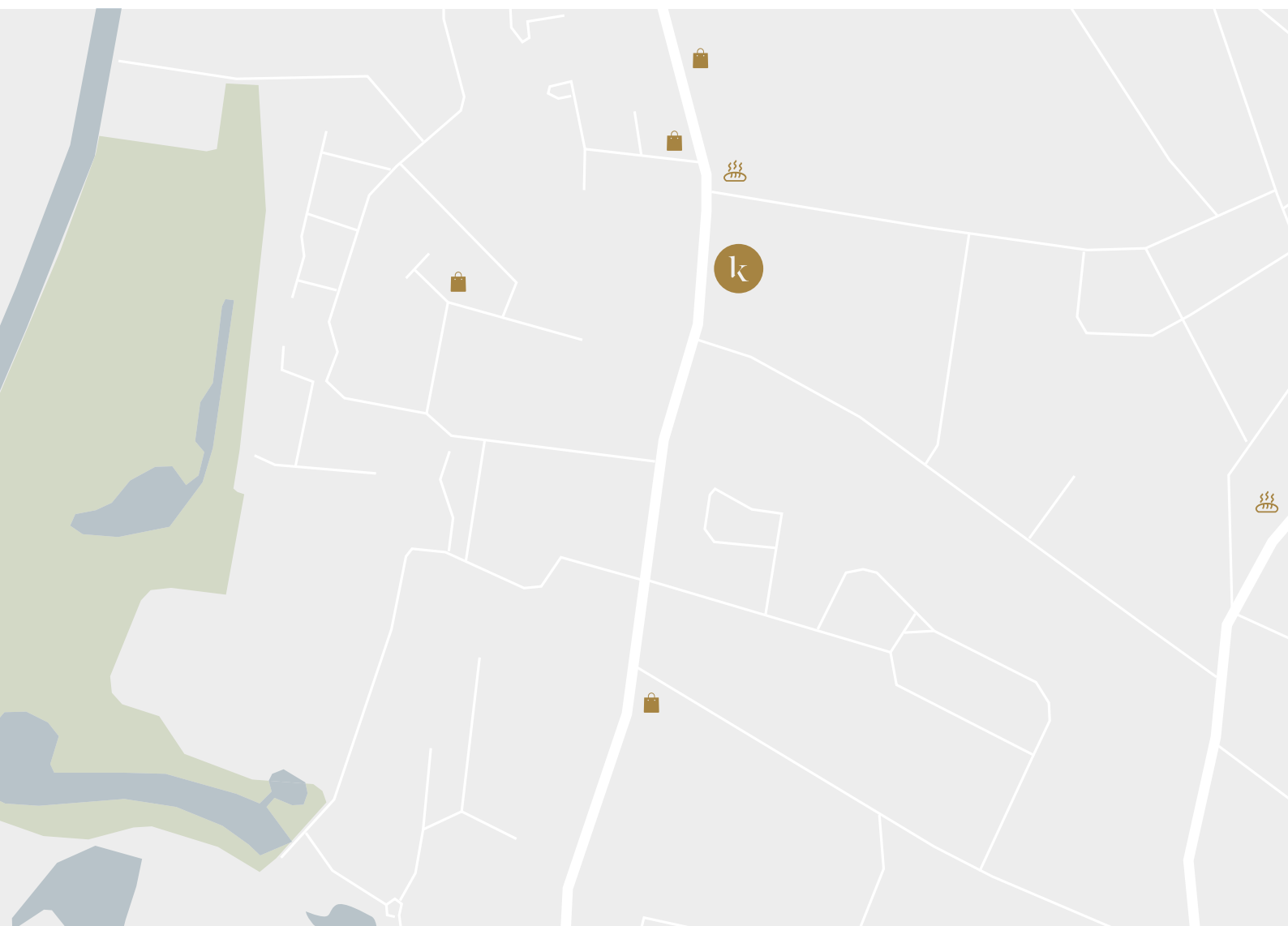
39 fietsstaanplaatsen

13



SITUERING

Bruisende buurt op een boogscheut van Gent



Residentie Damarin verwelkomt je in Flora, een levendige wijk in het uiterste noorden van Merelbeke. Op **tien minuten rijden naar Gent** proef je er van de geneugten van de stad terwijl je thuiskomt in het comfort van een ruim appartement. Gelegen aan een belangrijke invalsweg zijn winkels, horeca, onderwijs en sportfaciliteiten bovendien binnen handbereik. Daarnaast ligt het **station van Merelbeke** op wandelafstand en vind je verademing in het Liedemeerspark aan de Schelde, die parallel met de Hundelgemsesteenweg loopt.



**Hundelgemsesteenweg 45-47-49,
9820 Merelbeke**

Wandelen, ravotten en ontspannen in de groenste gemeente aan de Schelde

Met de slagzin ‘natuurlijk dichtbij’ profileert Merelbeke zich als een plek waar menig natuurliefhebber het hart kan ophalen. Grenzend aan Gent is het hoger gelegen deel van de gemeente eerder stedelijk, terwijl je wat zuidelijker verschillende waardevolle bossen en parken treft. Onder meer de Makegemse bossen, het Gentbos en het Sint-Annabos lenen zich voor ontspannen wandelingen of avontuurlijke gezinsuitstapjes.

Stadsmussen maken vanuit Merelbeke makkelijk een trip naar het centrum van Gent. Ook met de fiets, dankzij de recent heraangelegde Hamerlandtrigel. Na een kwartiertje trappen – met zicht op de Schelde – komen de torens van het belfort, de Sint-Niklaaskerk en de Sint-Baafskathedraal je al tegemoet.

VISIE VAN DE ARCHITECT

Sobere architectuur met dynamische accenten

Het team van Berkein Architects boog zich over het ontwerp van Residentie Damarin. Vanuit de insteek om zoveel mogelijk licht en ruimte te scheppen werd geopteerd voor een horizontale architectuur met grote raampartijen.

“De residentie valt op binnen de stedelijke context waarin lange, smalle ramen het ruimtebeeld vullen. Wij deden net het omgekeerde door plafondhoge en kamerbrede ramen te voorzien, die overlopen in een zonneterras of privétuin”, vertelt zaakvoerder-architect Geert Berkein. “De privacy van de toekomstige bewoners stond centraal bij het bepalen van de oriëntatie. Zo zitten de tuinen geborgen in het groen achteraan het project, terwijl de terrassen op de bovenverdiepingen uitkijken op de bedrijvigheid in de Hundelgemsesteenweg.”

“De speelse gevel geeft elk appartement zijn eigenheid.”

De voorheen dichtbebouwde site wordt opengetrokken om een luchtige aanblik te verkrijgen. “Aan de linkerkant van de appartementen komt een doorsteek naar de tuinen en het achterliggende kruiswagentpad. Die zone gaan we vergroenen en richten we in met een ruime fietsenstalling. Wagens vinden een plekje in de ondergrondse parkeergarage.”

Ook de speelse gevel zorgt ervoor dat Residentie Damarin er staat. Het materiaalgebruik en de architecturale keuzes spelen daarin een rol, aldus Berkein: “De vloerplaten van de appartementen lopen niet overal gelijk. Door die afwijkende niveaus zijn de appartementen herkenbaar en oogt het geheel niet als een monotoon blok. Verder werken we met een sobere grijze baksteen als basis om een dynamisch contrast tweeweg te brengen. Door middel van zwart schrijnwerk en donkere glaswanden tussen de terrassen enerzijds, en houten gevelbekleding anderzijds.”



Geert Berkein



“Hout en donker glas
integreren warmte
in de klassieke
baksteenarchitectuur.”



AFWERKING

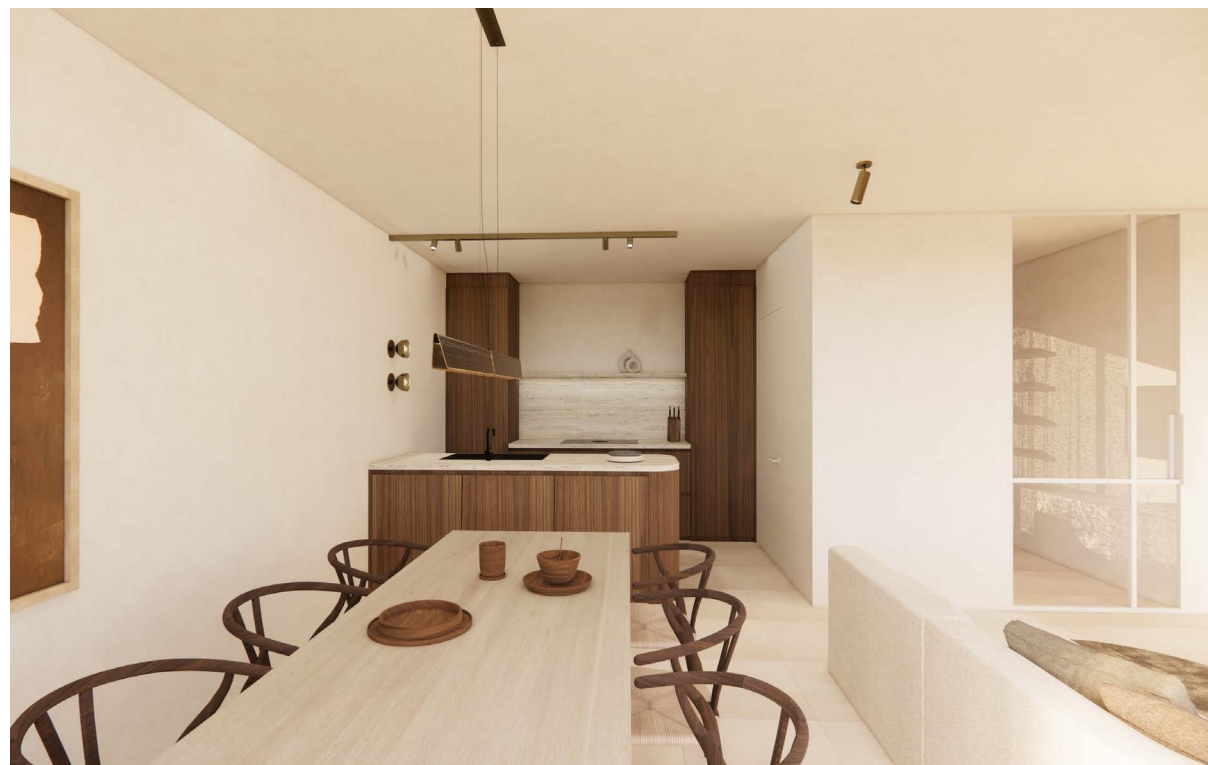
Praktisch comfort met dat tikkeltje meer

Residentie Damarin biedt mogelijkheden voor zowel singles als koppels en gezinnen. Je hebt de keuze uit een **appartement met een of twee slaapkamers** en met een ruim terras of privétuin. De bruto oppervlaktes variëren van **73 m² tot 136 m²** in de penthouses op de derde verdieping.

Elk appartement is praktisch ingedeeld met de privatieve ruimtes achteraan en de **lichtrijke woonkamer en open keuken** ter hoogte van de terrassen. Alle comfort is aanwezig met een ruime badkamer, apart toilet en bergruimte. Daarnaast zijn er **bergingen en autostaanplaatsen** voorzien in de ondergrondse kelder.

Je rekent op een aangename en energiezuinige warmteverdeling door het gebruik van **geothermische warmtepompen** in combinatie met vloerverwarming en zonnepanelen. Residentie Damarin voldoet aan strenge isolatienormen en voorziet in een **ventilatiesysteem D**. Zo behaalt het project een E-peil van E30, dat je de eerste vijf jaar recht geeft op een volledige vrijstelling van onroerende voorheffing.

Het interieur kan ten slotte **op maat afgewerkt** worden met een tegel- of parketvloer, een open keuken en sanitair volgens jouw budget.



Een tijdloos interieur dat naadloos aansluit bij je appartement?

Met Detai. geniet je van een prachtig interieur en zorgeloze verhuis. Kies een interieurpakket volgens jouw smaak en wij maken je nieuwe thuis écht instapklaar.

detai.
interior design •

“In de open keuken geniet je
van maximale lichtinval.”





Plannen

Overzicht ruimtes

Alle plannen zijn louter indicatief
en kunnen nog wijzigen.

Niveau +0

RUIMTE	BRUTO OPP.	SLAAPKAMERS	BADKAMERS
Appartement 00.01	94,86 m²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement 00.02	89,65 m²	2 slaapkamer	1 badkamer
Appartement 00.03	73,30 m²	1 slaapkamer	1 badkamer
Appartement 00.04	74,39 m²	1 slaapkamer	1 badkamer
Appartement 00.05	95,45 m²	1 slaapkamer	1 badkamer

Niveau +1

RUIMTE	BRUTO OPP.	SLAAPKAMERS	BADKAMERS
Appartement 01.01	74,71 m²	1 slaapkamer	1 badkamer
Appartement 01.02	88,24 m²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement 01.03	88,99 m²	1 slaapkamer	1 badkamer
Appartement 01.04	88,70 m²	1 slaapkamer	1 badkamer
Appartement 01.05	89,29 m²	1 slaapkamer	1 badkamer
Appartement 01.06	94,44 m²	2 slaapkamers	1 badkamer

Niveau +2

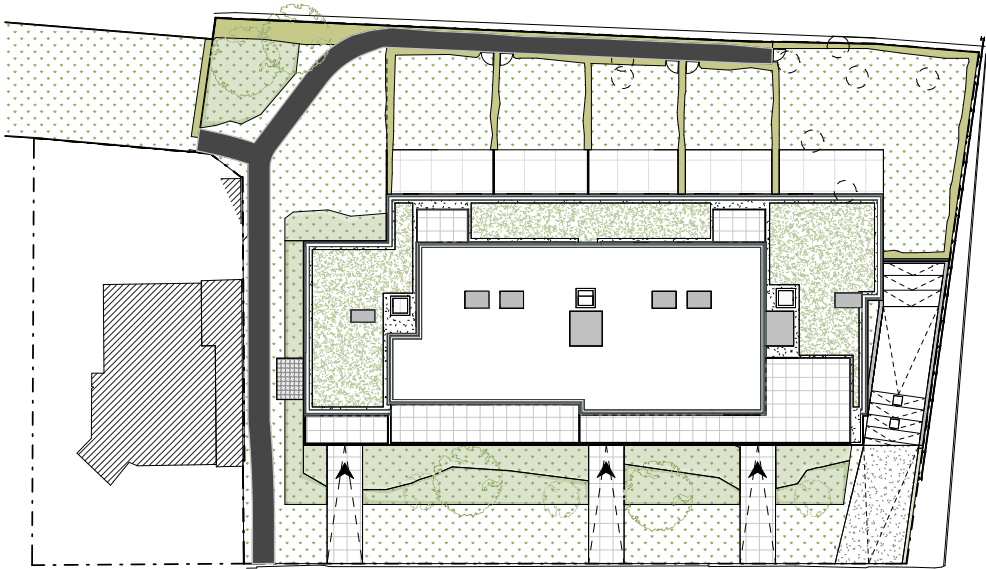
RUIMTE	BRUTO OPP.	SLAAPKAMERS	BADKAMERS
Appartement 02.01	74,85 m²	1 slaapkamer	1 badkamer
Appartement 02.02	88,52 m²	2 slaapkamers	1 badkamer
Appartement 02.03	88,65 m²	1 slaapkamer	1 badkamer
Appartement 02.04	89,14 m²	1 slaapkamer	1 badkamer
Appartement 02.05	89,18 m²	1 slaapkamer	1 badkamer
Appartement 02.06	94,28 m²	2 slaapkamers	1 badkamer

Niveau +3

RUIMTE	BRUTO OPP.	SLAAPKAMERS	BADKAMERS
Appartement 03.01	127,87 m²	2 slaapkamers	2 badkamers
Appartement 03.02	136,15 m²	2 slaapkamers	2 badkamers

Inplantingsplan

RESIDENTIE DAMARIN





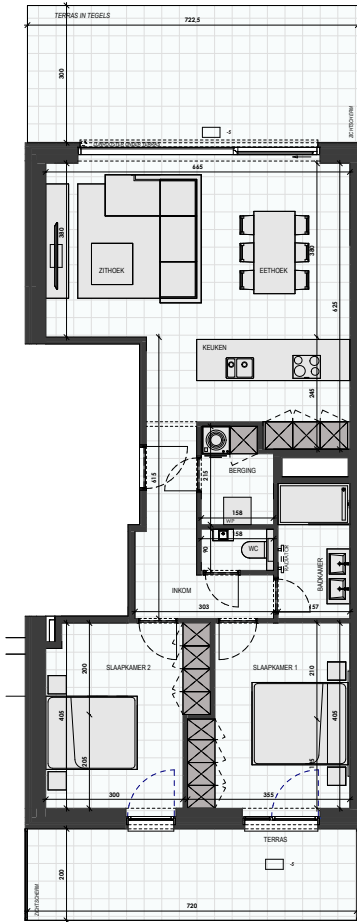
Gevelaanzichten

RESIDENTIE DAMARIN



Appartement 00.01

NIVEAU +0



BRUTO OPPERVLAKTE	94,86 m ²
SLAAPKAMERS	2
BADKAMERS	1
TERRAS	14,45 m ²
PRIVATIEVE TUIN	70,83 m ²

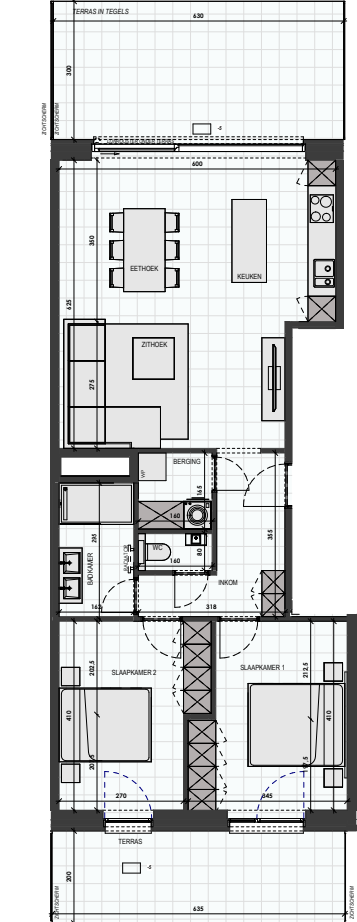
○ VERKOCHT

OVERZICHT



Appartement 00.02

NIVEAU +0



BRUTO OPPERVLAKTE	89,65 m ²
SLAAPKAMERS	2
BADKAMERS	1
TERRAS	12,85 m ²
PRIVATIEVE TUIN	60,12 m ²

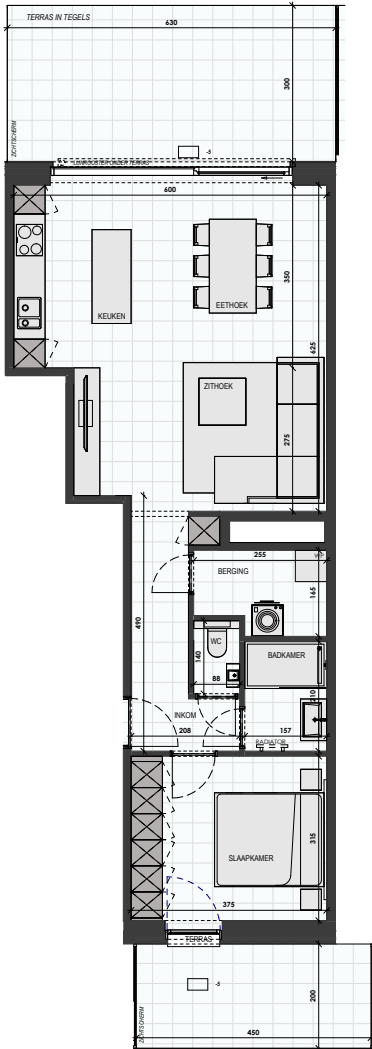
○ VERKOCHT

OVERZICHT



Appartement 00.03

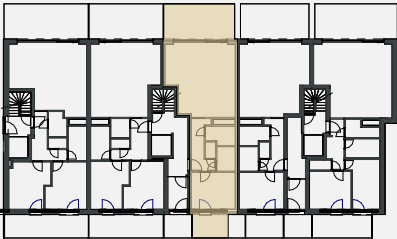
NIVEAU +0



BRUTO OPPERVLAKTE	73,30 m²
SLAAPKAMERS	1
BADKAMERS	1
TERRAS	9,15 m²
PRIVATIEVE TUIN	58,34 m²

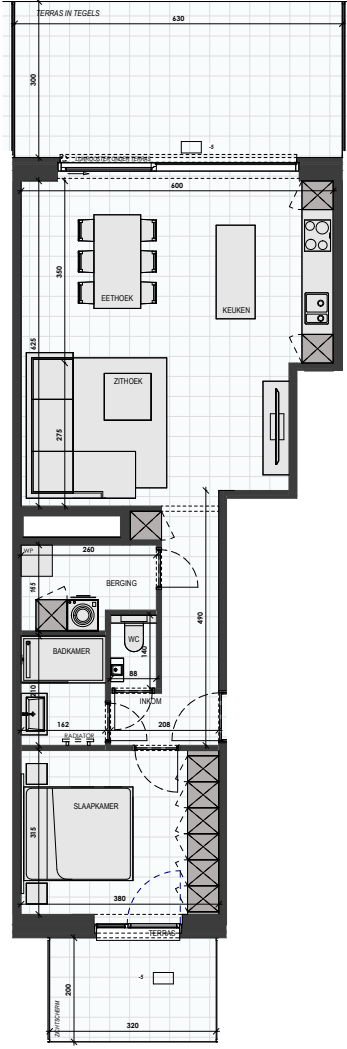
VERKOCHT

OVERZICHT



Appartement 00.04

NIVEAU +0



BRUTO OPPERVLAKTE	74,39 m²
SLAAPKAMERS	1
BADKAMERS	1
TERRAS	6,55 m²
PRIVATIEVE TUIN	56,56 m²

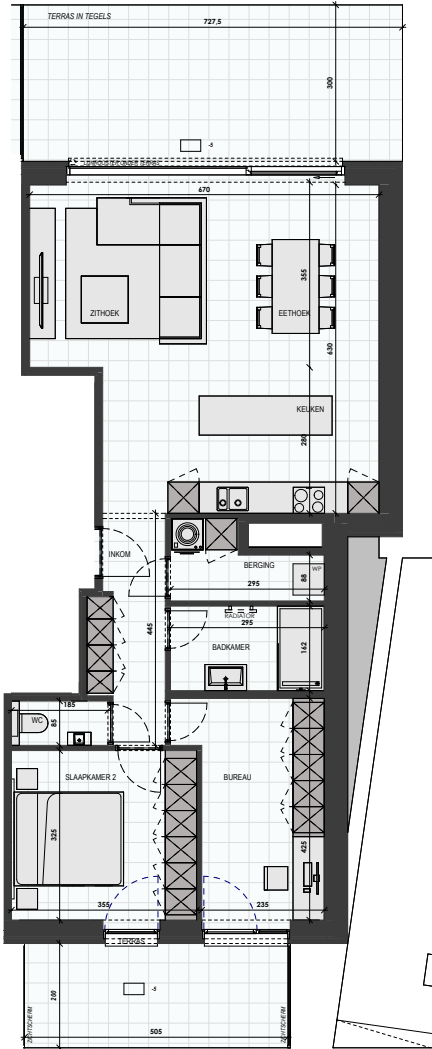
VERKOCHT

OVERZICHT



Appartement 00.05

NIVEAU +0



BRUTO OPPERVLAKTE	95,45 m²
SLAAPKAMERS	1
BADKAMERS	1
TERRAS	10,30 m²
PRIVATIEVE TUIN	154,72 m²

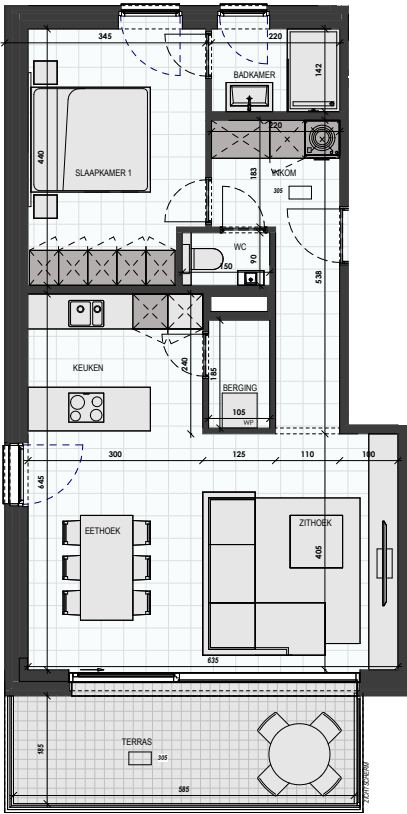
VERKOCHT

OVERZICHT



Appartement 01.01

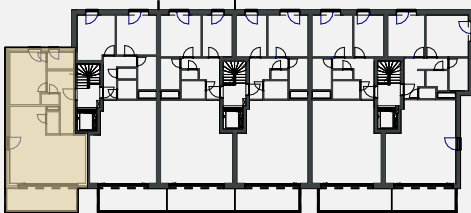
NIVEAU +1



OPPERVLAKTE	74,71 m²
SLAAPKAMERS	1
BADKAMERS	1
TERRAS	11,80 m²

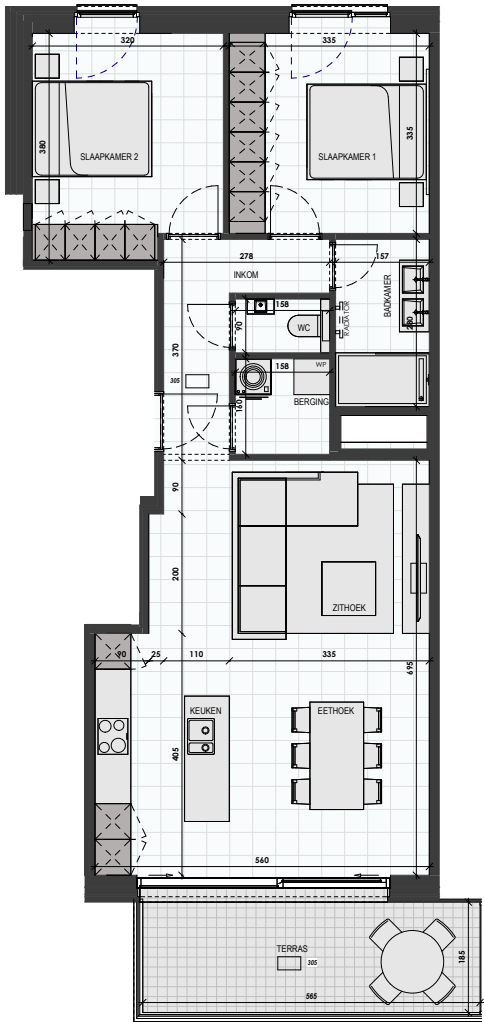
VERKOCHT

OVERZICHT



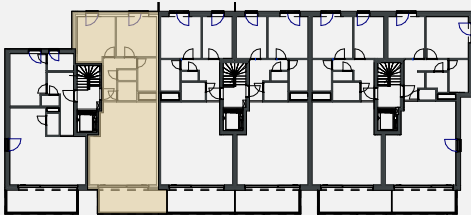
Appartement 01.02

NIVEAU +1



OPPERVLAKTE	88,24 m²
SLAAPKAMERS	2
BADKAMERS	1
TERRAS	11,26 m²

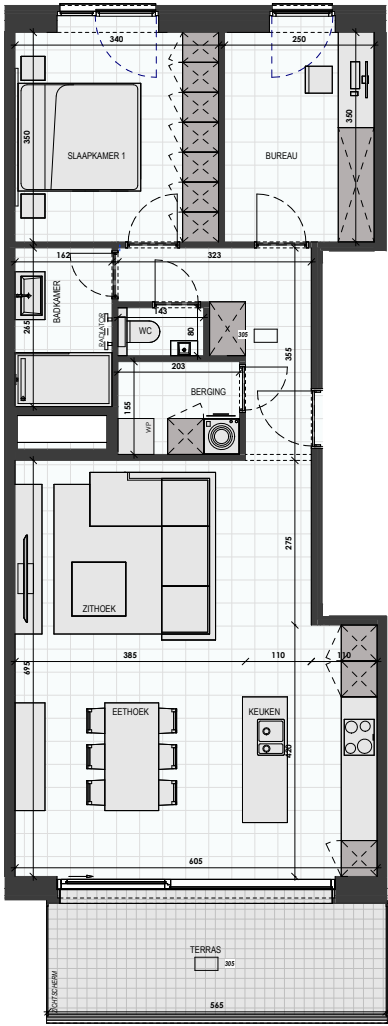
OVERZICHT



VERKOCHT

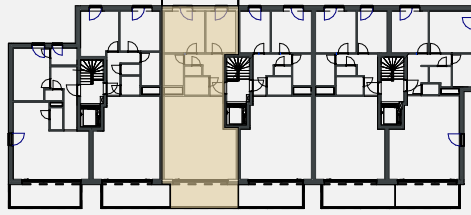
Appartement 01.03

NIVEAU +1



OPPERVLAKTE	88,99 m²
SLAAPKAMERS	1
BADKAMERS	1
TERRAS	11,12 m²

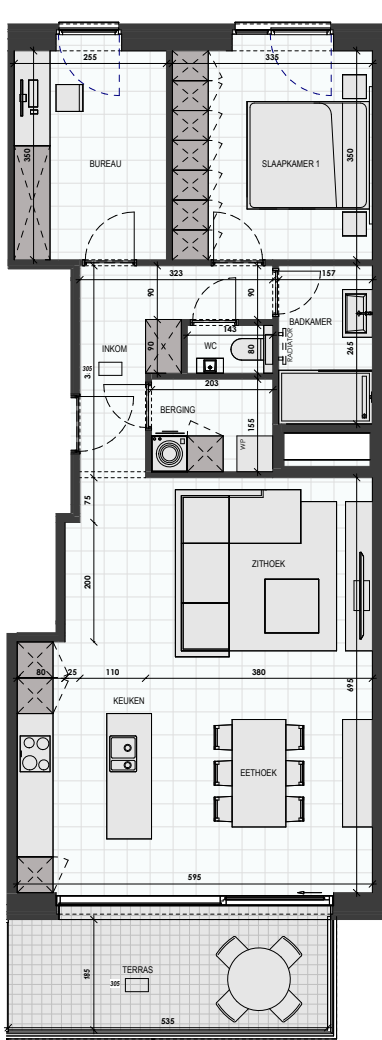
OVERZICHT



VERKOCHT

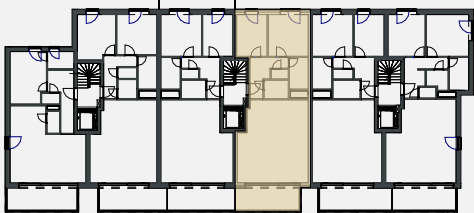
Appartement 01.04

NIVEAU +1



OPPERVLAKTE	88,70 m²
SLAAPKAMERS	1
BADKAMERS	1
TERRAS	10,68 m²

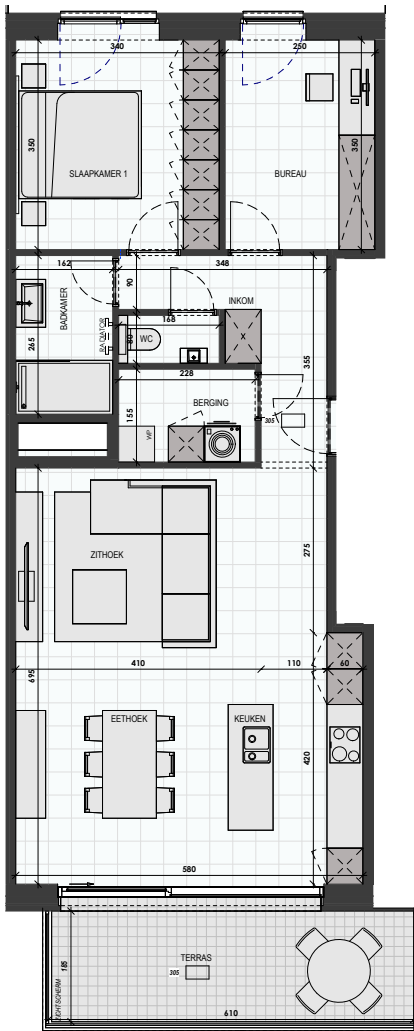
OVERZICHT



VERKOCHT

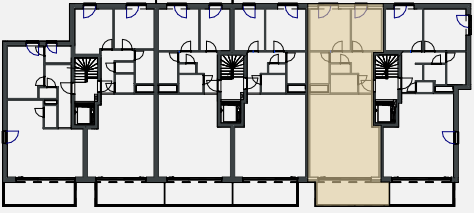
Appartement 01.05

NIVEAU +1



OPPERVLAKTE	89,29 m²
SLAAPKAMERS	1
BADKAMERS	1
TERRAS	12,04 m²

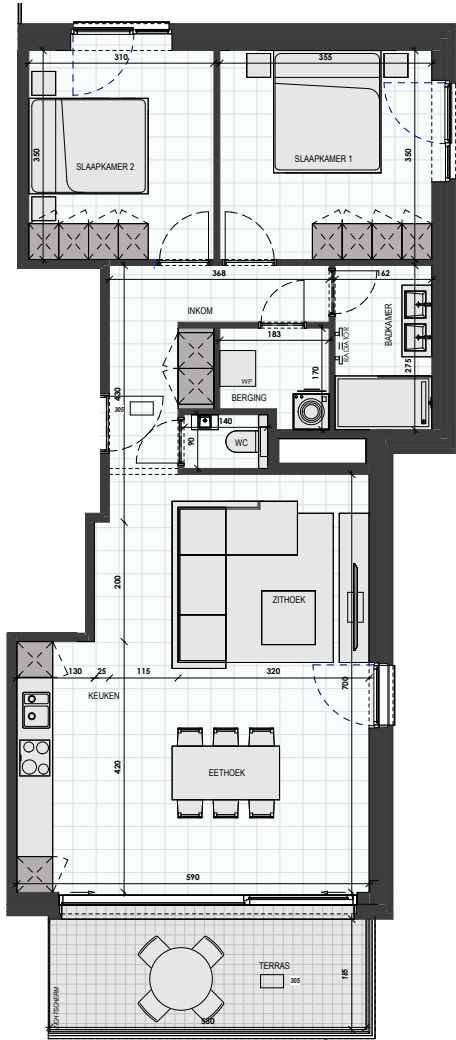
OVERZICHT



VERKOCHT

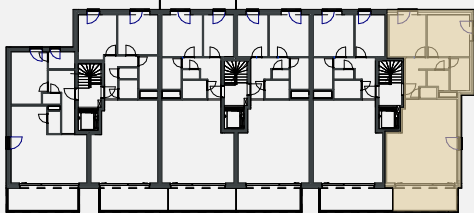
Appartement 01.06

NIVEAU +1



OPPERVLAKTE	94,44 m²
SLAAPKAMERS	2
BADKAMERS	1
TERRAS	10,58 m²

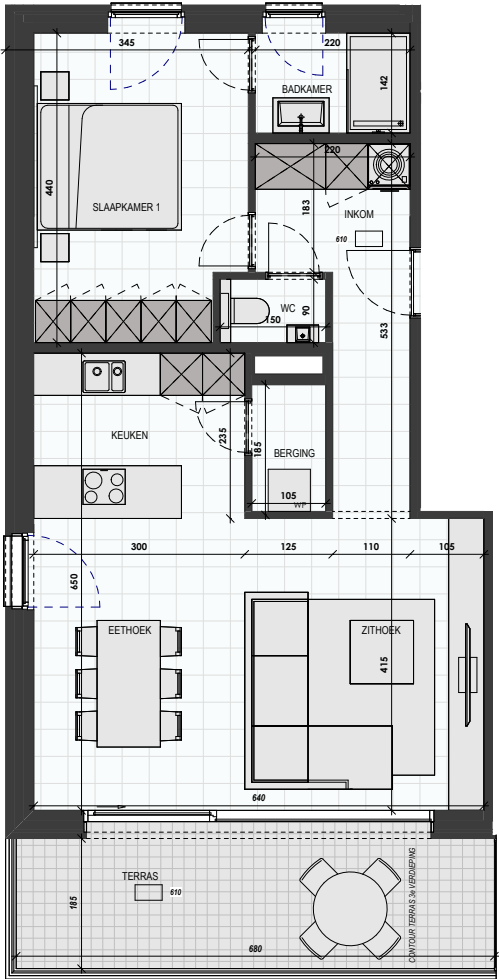
OVERZICHT



VERKOCHT

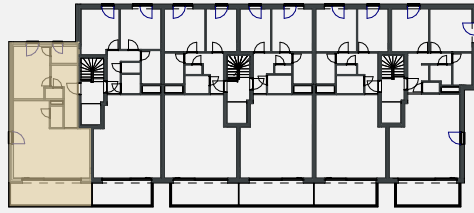
Appartement 02.01

NIVEAU +2



OPPERVLAKTE	74,85 m²
SLAAPKAMERS	1
BADKAMERS	1
TERRAS	13,50 m²

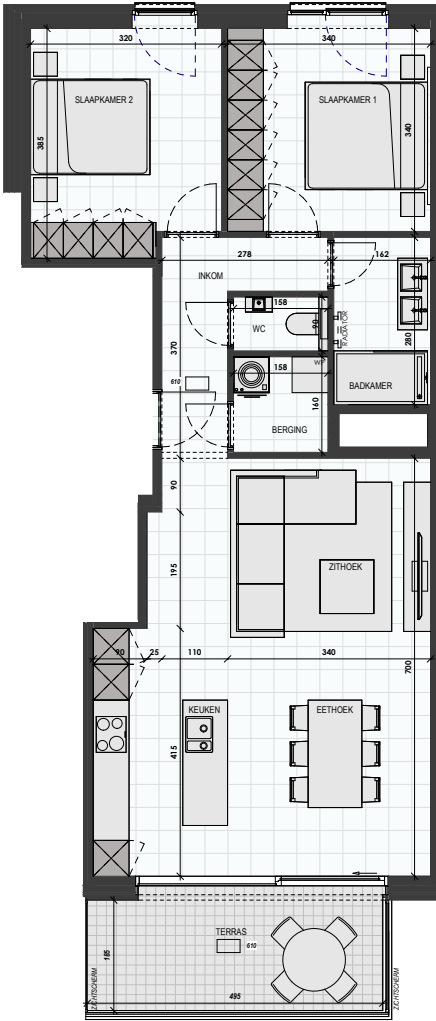
OVERZICHT



VERKOCHT

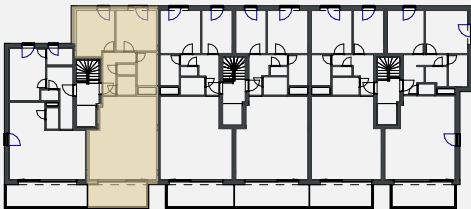
Appartement 02.02

NIVEAU +2



OPPERVLAKTE	88,52 m²
SLAAPKAMERS	2
BADKAMERS	1
TERRAS	9,90 m²

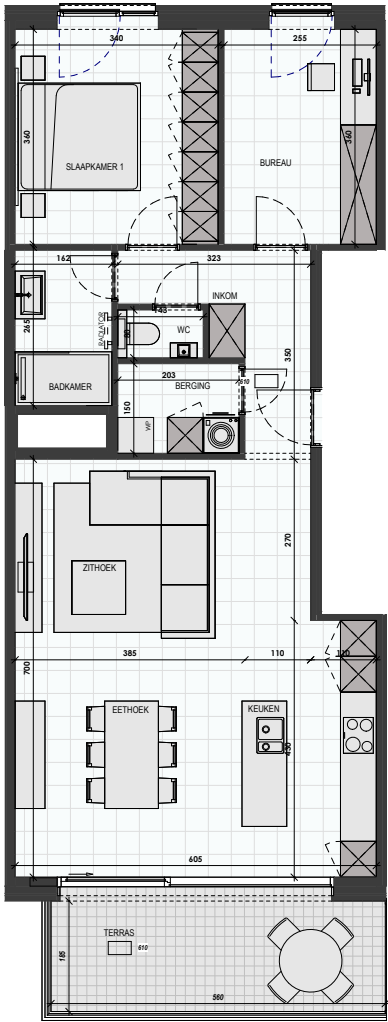
OVERZICHT



VERKOCHT

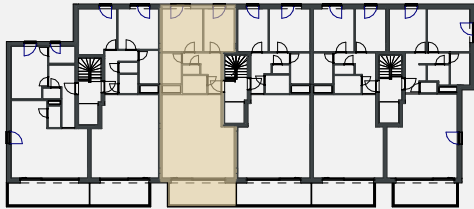
Appartement 02.03

NIVEAU +2



OPPERVLAKTE	88,65 m²
SLAAPKAMERS	1
BADKAMERS	1
TERRAS	11,16 m²

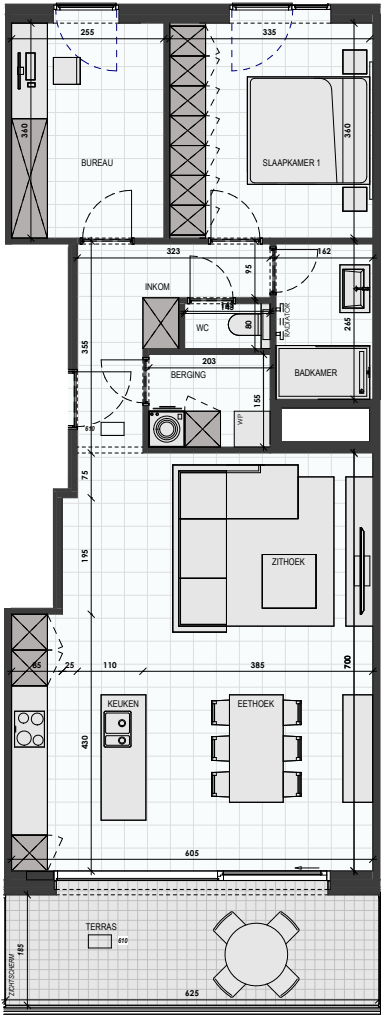
OVERZICHT



VERKOCHT

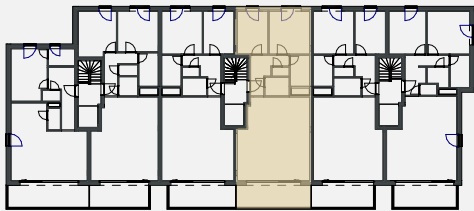
Appartement 02.04

NIVEAU +2



OPPERVLAKTE	89,14 m²
SLAAPKAMERS	1
BADKAMERS	1
TERRAS	12,28 m²

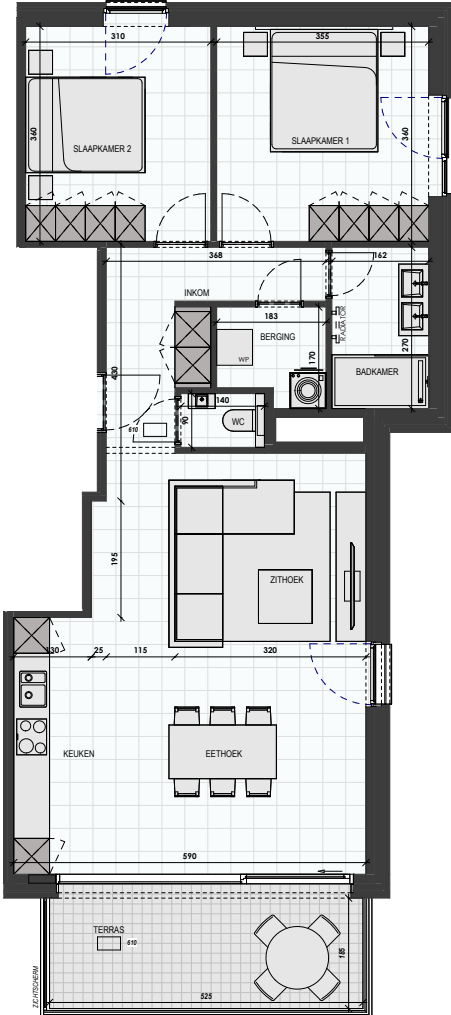
OVERZICHT



VERKOCHT

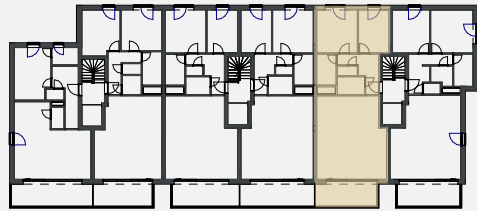
Appartement 02.05

NIVEAU +2



OPPERVLAKTE	89,18 m²
SLAAPKAMERS	1
BADKAMERS	1
TERRAS	10,38 m²

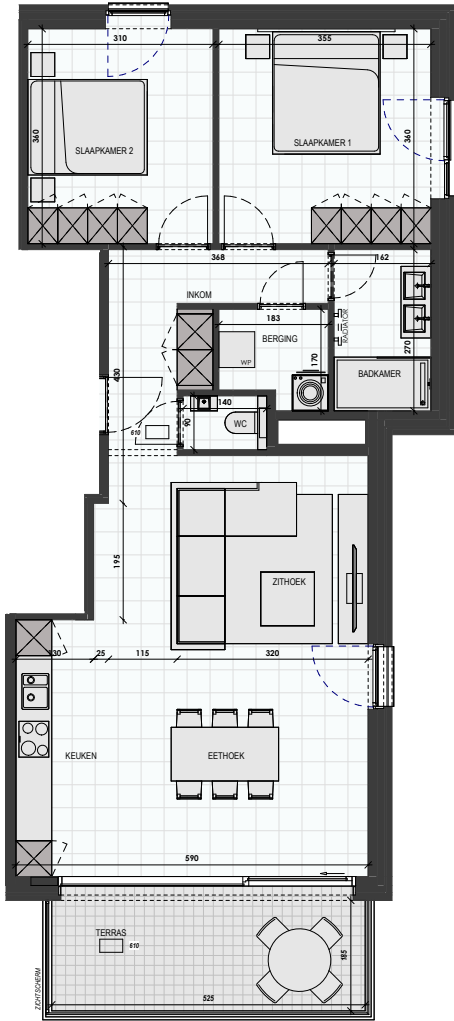
OVERZICHT



VERKOCHT

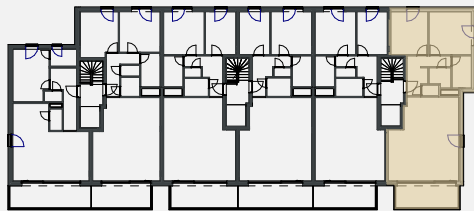
Appartement 02.06

NIVEAU +2



OPPERVLAKTE	94,28 m²
SLAAPKAMERS	2
BADKAMERS	1
TERRAS	10,63 m²

OVERZICHT

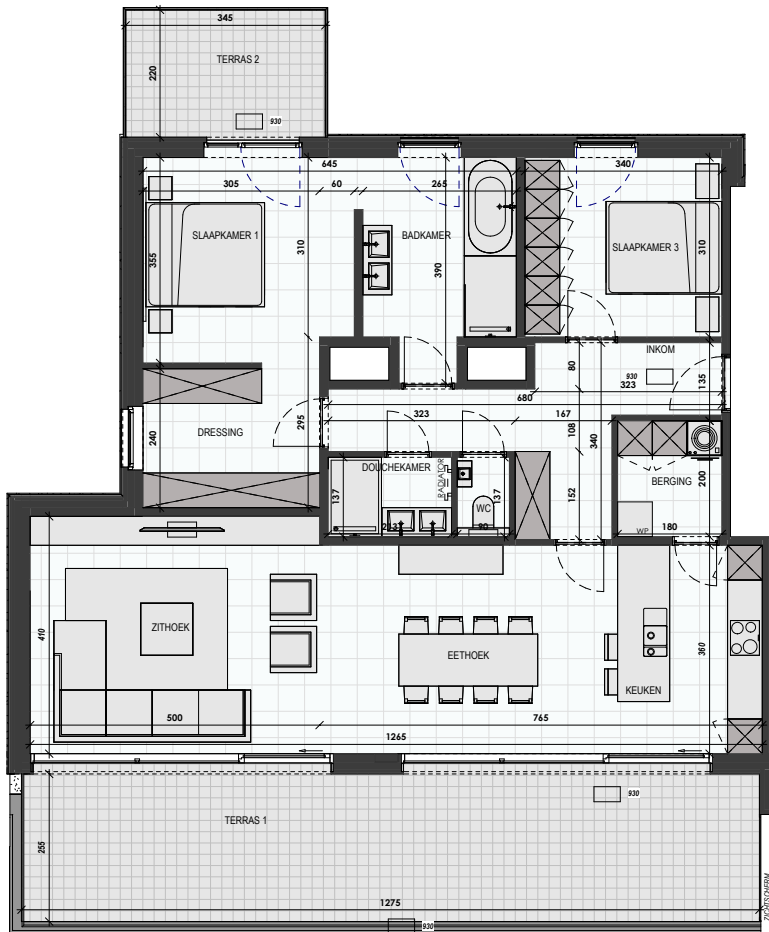


VERKOCHT



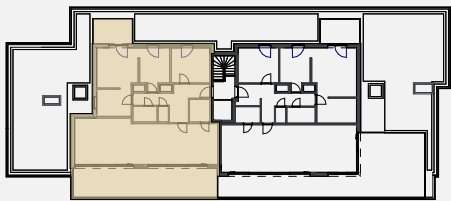
Appartement 03.01

NIVEAU +3



BRUTO OPPERVLAKTE	127,87 m ²
SLAAPKAMERS	2
BADKAMERS	2
TERRAS 1	32,56 m ²
TERRAS 2	7,99 m ²

OVERZICHT



VERKOCHT

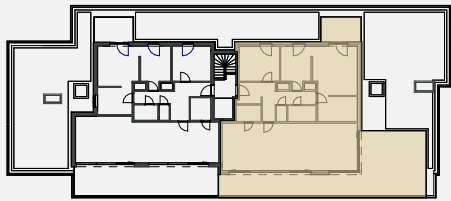
Appartement 03.02

NIVEAU +3



BRUTO OPPERVLAKTE	136,15 m ²
SLAAPKAMERS	2
BADKAMERS	2
TERRAS 1	56,22 m ²
TERRAS 2	8,10 m ²

OVERZICHT



VERKOCHT



Investeren in vastgoed

VASTGOED ALS INVESTERING VAN DE TOEKOMST

Veilig beleggen in een duurzaam project

Op zoek naar een manier om je spaargeld terug te laten renderen? Met een investering in een duurzaam vastgoedproject kies je veilig en slim, want je eigendom zal in de toekomst alleen maar in waarde stijgen.

Duurzaam vastgoed is booming business. Verstrenge normen omtrent de energiezuinigheid en verantwoorde materialisatie van nieuwbouwprojecten worden ons zowel op Belgisch als Europees niveau om de oren geslagen, en dat ontgaat ook de consument niet. Steeds meer kopers en huurders zijn vragende partij voor een energiezuinige woning en verkiezen een woonsituatie die voordelen biedt op lange termijn. Een hogere huurprijs, maar minder betalen op de energiefactuur zal vandaag veeleer de voorkeur genieten.

Duurzaamheid en rentabiliteit gaan dus hand in hand, en ook Residentie Damarin heeft op dat vlak heel wat troeven in huis. De installatie van vloerverwarming in combinatie met individuele warmtepompen garandeert een laag E-peil. Daardoor hoeft je als eigenaar gedurende vijf jaar geen onroerende voorheffing te betalen op je appartement: de Vlaamse overheid kent dit voordeel automatisch toe aan kopers van nieuwbouwprojecten die uiterst energiezuinig zijn. Verder zorgt de combinatie van zonnepanelen en groendaken voor een optimaal rendement.

Uiteraard is je investering in Residentie Damarin ook gekoppeld aan alle overige pluspunten van een nieuwbouwproject. We zetten ze nog even op een rij:

- Geen renovatiewerken op middellange termijn
- Minimaal risico op onverwachte kosten
- Dubbel rendement: maandelijkse huurinkomsten en grote kans op meerwaarde bij verkoop
- Dankzij de hoge afwerkingsgraad en doordachte ligging trek je een kwalitatief huurderspubliek aan een goede prijs

Waarom investeren in Residentie Damarin?

De ligging en bereikbaarheid maken van Residentie Damarin een uiterst aantrekkelijke investering. Aan de rand van Gent trek je gegarandeerd een breed huurderspubliek aan, dat voor lange termijn intrek kan nemen in jouw pand dankzij een kwalitatieve afwerking en alle gewenste wooncomfort. Appartementen met veel lichtinval en een aangename buitenruimte zijn in deze regio erg gegeerd bij jong en oud. Bovendien ben je door de toekomstgerichte energievoorzieningen zeker van mooie meerwaardes.





Over Karolien Lafaut

KAROLIEN LAFAUT

100% ontzorging in elke vastgoedstap

In 2005 sloeg Karolien Lafaut haar vleugels uit om haar eigen vastgoedverhaal te schrijven. Ze nam de tak projectontwikkeling van het aannemersbedrijf van haar ouders over en drukte er meteen haar eigen stempel op: Signed by Karolien.

Vandaag bouwt Karolien Lafaut onder haar eigen naam residentieel vastgoed in West- en Oost-Vlaanderen met een focus op Tielt en omstreken. De prestigieuze homes tikken één voor één de musts voor modern wooncomfort af: hoogwaardige keukens en sanitair worden verwerkt in kwalitatief afgewerkte ruimtes, waar een royale lichtinval centraal staat en waar binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan dankzij ruime leefterrassen.

Een uitstekende ligging blijft de basis van elk project maar ook de architectuur en afwerking krijgen bijzondere aandacht. Van modern tot landelijk creëert Karolien Lafaut prestige homes met een eigen identiteit, die architecturaal mooi in hun omgeving passen. Enkel de modernste technieken worden toegepast om kopers een toekomstgerichte investering te garanderen.

“Voor elke vraag een antwoord of oplossing kunnen bieden: dat is ons streefdoel.”

Uniek in de projectontwikkelingsmarkt

In Karoliens missie om haar klanten 100% te ontzorgen, lanceerde ze in 2019 een uniek maatconcept voor zowel kopers van een prestigieuze home als eigen klanten. “Ziet de koper het niet zitten om zelf zijn woning in te richten, dan kunnen we met onze interieurafdeling Detai. een volledig afgewerkte en gezellig ingerichte woonst afgeven, inclusief maatmeubilair, schilderwerken, verlichting en raamdecoratie. We voelden dat die nood leefde en een marktonderzoek bevestigde ons idee. Meer nog, door onze expertise verzorgen we intussen ook interieurs in woningen en appartementen die niet door ons zijn gebouwd”, verduidelijkt Karolien.



Een totaalverhaal voor kopers

Kort na Detai. volgde een tweede aftakking die zijn oorsprong vindt bij de kopers van nieuwbouwprojecten. Koop je een prestigieuze home bij Karolien Lafaut, dan kan je bij Real Estate by Karolien terecht voor de verkoop of verhuur van je huidige eigendom. De immoafdeling telt vandaag twee vestigingen in Tielt en Roeselare, en bouwde al een mooie en goed roterende vastgoedportefeuille uit in Midden-West-Vlaanderen.

Met Detai. en Real Estate by Karolien biedt Karolien Lafaut een totaalverhaal: “Onze submerken vertegenwoordigen onze waardeketen: wie bij ons een appartement of woning koopt, kan zijn huidige woning via ons verkopen en het appartement dat ze hebben gekocht meteen laten inrichten. Kortom, bij ons word je ontzorgd gedurende het volledige aan- en verkoopproces.”

k
KAROLIEN
LAFAUT
live first class

k
KAROLIEN
LAFAUT
REAL ESTATE

detai.

DETAI.

Van ontwerp tot verhuis, wij zorgen ervoor

detai.

Ons creatief team van interieurarchitectes maakt een totaalontwerp voor je woning of tweede verblijf. Met de nodige aandacht voor jouw smaak en noden werken ze een voorstel uit.

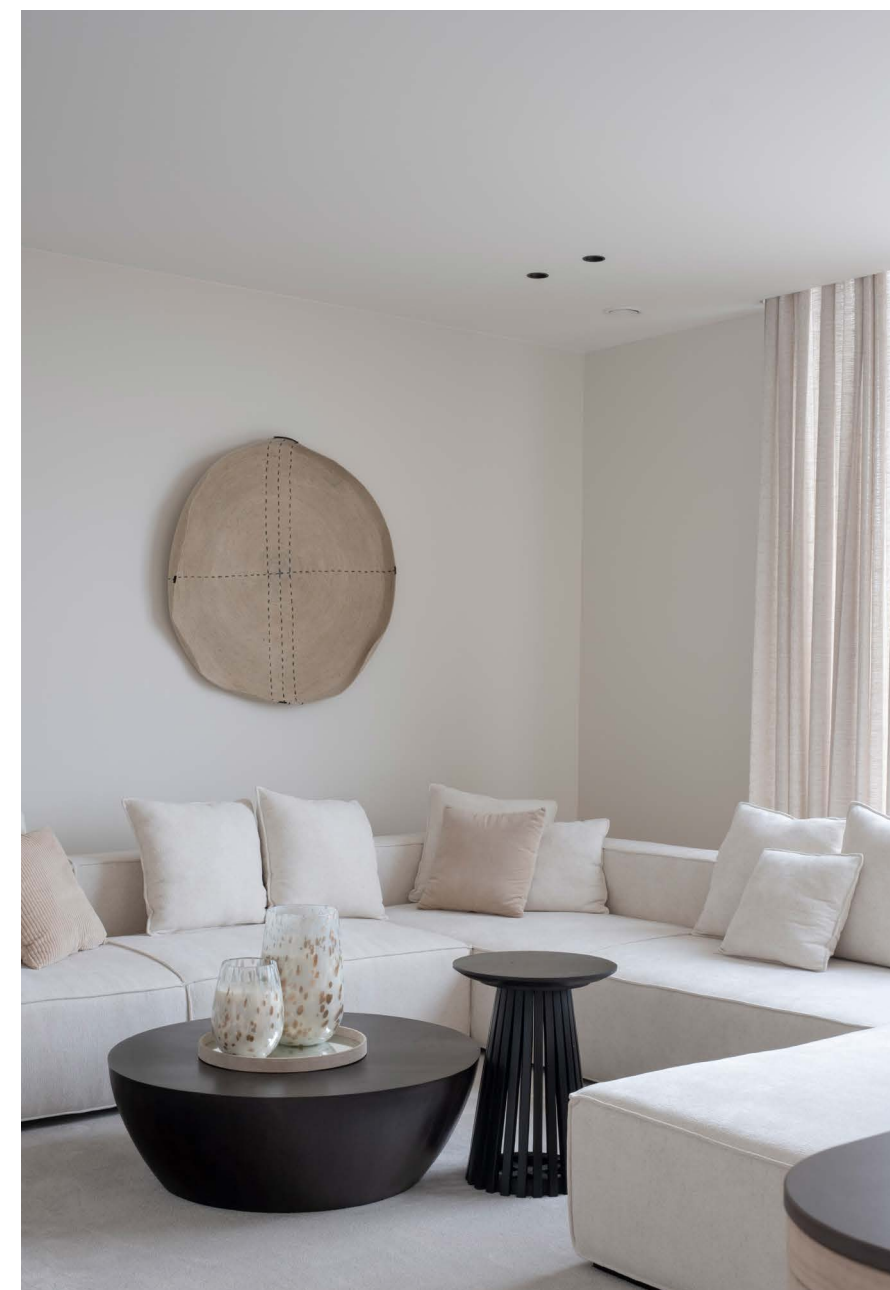
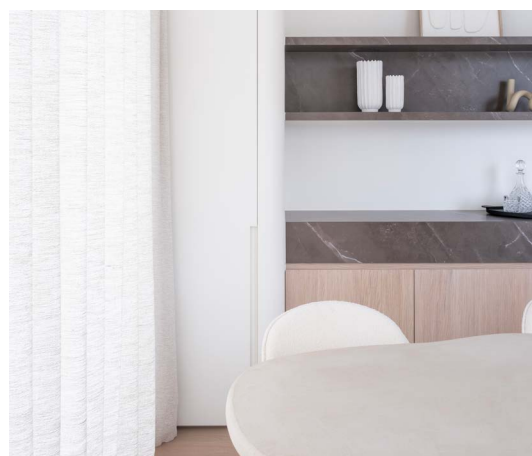
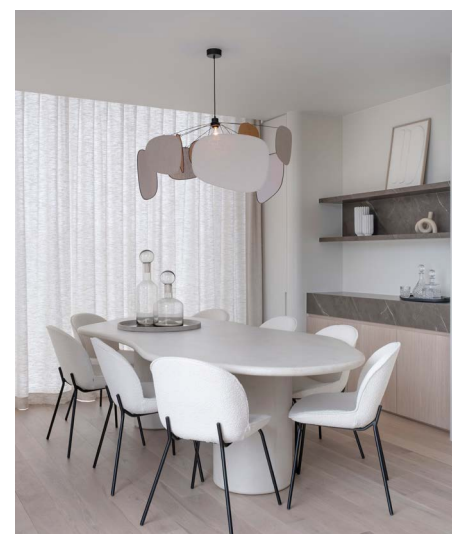
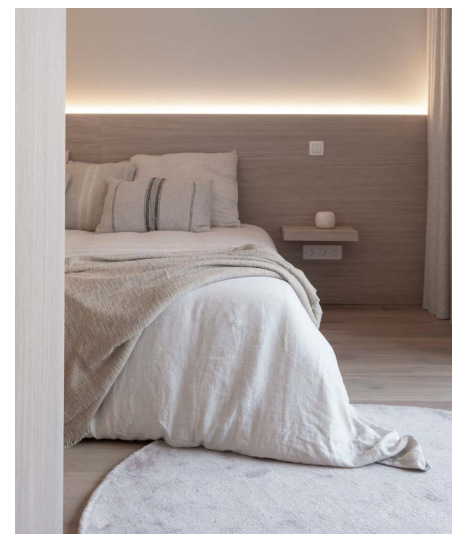
Tijdens een eerste gesprek worden zowel de stijl als wensen afgetoetst en maken we kennis met je levenswijze. We bespreken onze werking en je verwachtingen.

Op basis van alle info maken wij een ontwerp, dat gevisualiseerd kan worden om jou een duidelijk beeld te geven. Van maatmeubilair tot schilderwerken en raamdecoratie, besteden we aandacht aan elk detail om ervoor te zorgen dat jouw huis een plek is waar je graag terugkomt.

Na jouw goedkeuring wordt een gedetailleerd uitvoeringsdossier opgesteld, gevolgd door een op maat gemaakte offerte. Eens akkoord, gaan we verder met de uitvoering waarbij onze interieurarchitectes zich ontfermen over de volledige opvolging. Met deze dienst wil Karolien Lafaut je volledig ontzorgen en je nieuwe woonst instapklaar opleveren.

Elke dag thuiskomen in
het interieur van je dromen?

www.detai.be



REAL ESTATE BY KAROLIEN

Wij zoeken mee naar jouw thuis

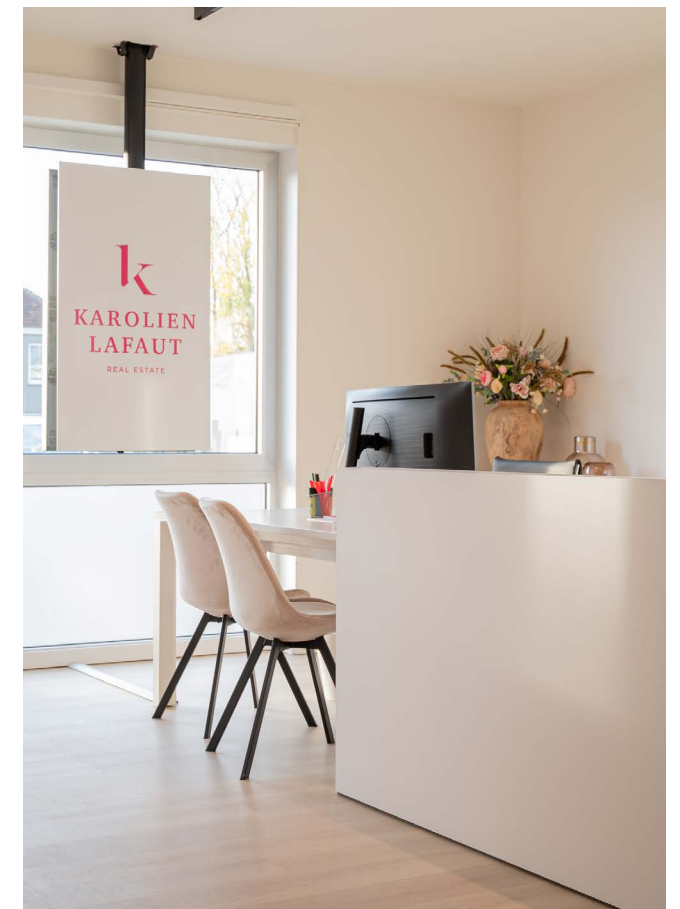


Real Estate by Karolien is de immoafdeling van Karolien Lafaut. Bij onze professionele aanpak voor de aankoop van jouw nieuwe thuis of verkoop van jouw eigendom hoort een persoonlijke begeleiding met een joviale touch.

Kopen of verkopen, huren of verhuren? Real Estate by Karolien is de ontzorgende partner bij al je vastgoedplannen. "Vanuit onze missie om elke klant van Karolien Lafaut maximaal te ontzorgen, namen we de verkoop van hun eigendom telkens met veel enthousiasme in handen", aldus Karolien Lafaut. "Na enkele snelle en succesvolle verkopen, beslisten we dan ook om een vastgoedkantoor op te richten voor iedereen die een eigendom wenst te verkopen of verhuren. Op die manier kunnen we een totaalservice bieden."

Jouw pand is bij ons in goede handen

-  **Service op maat**
voor 100% ontzorging
-  **Ruime database**
van kopers en huurders
-  **Professionele foto's**
van jouw pand
-  **Maximale visibiliteit**
via tal van kanalen
-  **Verkoopsklaar**
dankzij vastgoedstyling



Voor alle verkoopinfo kan je terecht in onze kantoren

heb je interesse in een Residentie Damarin? De kantoren van Real Estate by Karolien zijn jouw contactpunt voor alle details over de beschikbare panden. Kom gerust langs of maak een afspraak in Tielt of Roeselare!

Kantoor Tielt
Velodroomstraat 57/A000
8700 Tielt

"Ook voor een **vlotte verkoop van je huidige woning** zit je bij ons goed."



Kandidaat-kopers bijstaan in de zoektocht naar hun droomwoning neemt Real Estate by Karolien ter harte met een krachtige mix van online en offline marketing, professionele fotografie en vastgoedstyling. Onze makelaars staan ook in voor de commercialisatie van het volledige aanbod van Karolien Lafaut. Zowel voor de verkoop van je huidige woning als voor de aankoop van een nieuwbouwapartement kan je dus bij ons terecht.

Wil je meer weten over Real Estate by Karolien?
Ontdek meer over het aanbod en onze werkwijze op www.realestatebykarolien.be



Lastenboek

Residentie Damarin

Hundelgemsesteenweg 45-47-49
9820 Merelbeke

BOUWHEER

LAFAUT PROJECTS BV
Velodroomstraat 57/A000, 8700
Tielt Tel.: +32 51 79 22 77
E-mail: info@karolienlafaut.be

ARCHITECT

ARCHITECTENBURO BERKEIN
Bellemstraat 50, 9880 Aalter
Tel.: +32 (0) 9 227 88 27
E-mail: info@berkein.com

ALGEMEEN

“Residentie Damarin, de middenweg tussen stedelijk en family-friendly wonen.”

Residentie Damarin ligt langs de Hundelgemsesteenweg, op de snelweg van Merelbeke naar Gent. Deze ideale locatie geniet van een groene omgeving en is tegelijk gelegen op een steenworp van het centrum van Gent.

De residentie bestaat uit 19 ruime appartementen, variërend van 73 m2 tot 137 m2, ideaal voor zowel singles als koppels en gezinnen. Voor een optimaal comfort worden ondergrondse autostaanplaatsen, private bergingen en een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien.

Door ieder appartement te voorzien van vloerverwarming en individuele warmtepompen, kan je rekenen op een aangename en energiezuinige warmteverdeling. Zo behaalt de residentie ook voluit de energetische eisen van vandaag.

Het gebouw wordt opgericht en afgewerkt met duurzame materialen en de afwerking is aanpasbaar aan de wensen van de kopers.

Ik laat je graag zelf kennismaken met Residentie Damarin.

ALGEMENE BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN UITRUSTINGEN

Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken voor het voorzien van de ondergrondse kelder en funderingen, volgens de afmetingen van de architectuurplannen en de stabiliteitsstudie. .

Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd naar de resultaten van het diepsonderingsonderzoek opgesteld door een gespecialiseerde firma. De stabiliteitsstudie werd opgesteld door een studiebureau. Overeenkomstig het A.R.E.I. (algemeen reglement op de elektrische installatie) wordt er een aarding lus geplaatst tot het bekomen van een spreidingsweerstand

kleiner dan 30 Ohm voor een gekeurde aansluiting van de elektrische installatie.

Riolering

De rioleringen worden uitgevoerd in pvc en PE, Benor gekeurd.

De riolering wordt aangesloten aan de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften. Er worden voldoende putten voorzien, conform de geldende reglementeringen.

Metselwerk

De binnenmuren worden uitgevoerd in silicaat of snelbouw bouwstenen. De buitenzijde wordt uitgevoerd in een gevelsteen volgens keuze architect.

De lichte scheidingswanden binnen de appartementen worden afgewerkt in gipswanden, voorzien van een plamuurlaag.

Isolatie

De buitenmuren zijn geïsoleerd in een materiaal en een dikte waarmee voldaan wordt aan de geldende EPB-regelgeving. Na de uitvoering zal de eigenaar een energieprestatiecertificaat voor nieuwbouw ontvangen die de conformiteit bevestigt.

De spouw van de scheidingsmuren tussen twee appartementen is opgevuld met een minerale wolplaat, die dienst doet als thermische en akoestische isolatie.

Gewapend beton

De vloerplaten van het gebouw worden voorzien in een betonstructuur (predallen of gewelven) in combinatie met dragend metselwerk. De vloerplaten en de trapstructuur zijn eveneens in gewapend beton.

Gevels

In de gevels is er een combinatie gemaakt van een gevelsteen met accenten in een andere gevelbekleding. De onderzijde van de overhangende luifels worden voorzien van crepi met isolatie.

Blauwe hardsteen

De raam- en deurdorpels op het gelijkvloers worden - voor zover aanwezig - uitgevoerd, overeenkomstig de plannen, in blauwe hardsteen. Alle steensoorten zijn van eerste kwaliteit. De raamdorpels op de verdieping worden - voor zover aanwezig - uitgevoerd, overeenkomstig de plannen.

Platte daken

Er wordt gebruik gemaakt van een dakverdichting in EPDM of bitumineuze dichting met onderliggend voldoende thermische isolatie. De platte dakafwerking vertoont een voldoende helling, hiervoor wordt gebruik gemaakt van hellingsbeton of hellingschape. De uitvoering van de platte dakwerken gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen kan bieden.

Regenwaterafvoeren

De zichtbaar blijvende goten -indien aanwezig- en regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De regenwaterafvoeren die ingewerkt zijn in de muren worden uitgevoerd in hoogdruk polyethyleen leidingen. .

Buitenschrijnwerk

Alle buitenschrijnwerken van de appartementen worden uitgevoerd aluminium of PVC, uit te voeren in een kleur te bepalen door de architect. De raamprofielen zijn voorzien van een thermische onderbreking. Alle buitenschrijnwerken zijn voorzien van dubbele beglazing met een U-waarde van maximum 1,0 W/m2K.

De raamgehelen voldoen aan de energieprestatieregelgeving (EPB) en de nieuwe glasnorm (NBN S23-002). Vliegenramen zijn niet inbegrepen. De toegangsdeuren tot de gemene delen zullen uitgevoerd worden in aluminium.

Ventilatie

Overeenkomstig de EPB-regelgeving wordt er een D-systeem voorzien (mechanische toevoer en mechanische afvoer met warmteterugwinning). In functie van de specifieke vereisten voor het appartement afzonderlijk kan hier van afgeweken worden.

Terrassen

De terrassen die uitgevoerd zijn in EPDM of bitumineuze dichting worden voorzien van een afwerking met keramische tegels met open voeg.

De terrassen worden voorzien van een borstwering. Type en model worden bepaald door de architect.

GEMENE DELEN

Technische uitrusting

Tellers en aansluitingskosten

Alle aansluitingen op het verdeelnet en toevoeringen van water, elektriciteit, distributie, telefoon alsook het plaatsen van de tellers en tellerkasten, vallen ten laste van de kopers. De nodige – gemeenschappelijke – tellerlokalen worden voorzien in de kelder conform de voorschriften van de nutsmaatschappij.

Sanitaire inrichting

Er wordt een tellerlokaal voor de watertellers voorzien. Per traphal wordt buiten één vorstvrije dienstkraan voorzien ter hoogte

van de inkomdeur op het gelijkvloers, deze is aangesloten op regenwater. In het tellerlokaal zal er eveneens een DD-kraan voorzien worden.

Elektriciteit

Er wordt een tellerlokaal elektriciteit voorzien. De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de leverende maatschappij. Deze installatie is hermetisch daar waar de voorschriften van de stroomleverende firma het eist.

De installatie omhelst onder meer de distributieleiding voor de gemene delen en een leiding voor de lift. De individuele zekeringen van private leidingen werken automatisch.

Verlichtingsapparatuur is enkel voorzien in de gemeenschappelijke delen en op de terrassen.

De meters worden geplaatst in de voorziene tellerruimte. Ze zijn voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheden. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

Voorzieningen voor de gemeenschappelijke installatie:

- Inkom & traphal:
- Verlichtingsarmaturen
 - Noodverlichting
 - Videofoon op het gelijkvloers
 - Drukknopbel per appartement
 - Bewegingsdetector in de gemene delen
 - Elektrische bediening van het rookluik
 - Branddetectie + sirene

- Lift:
- Voeding lift
 - 1 gsm-kit

- Garages:
- Bewegingsdetectoren in doorrit naar garages
 - Armaturen met ingebouwde bewegingsdetector
 - Noodverlichting

Liftinstallatie

De liftinstallatie zal beantwoorden aan de meest recent Europese normeringen inzake veiligheid en snelheid. De lift zal een telefoon, een spiegel, een handgreep en een noodverlichting

bevatten. De lift is voorzien van telescopische schuifdeuren.

Videofonie - deuropener

Een volledige videofooninstallatie verbindt alle appartementen op de verdiepingen met de inkomdeur van het gebouw. Ieder appartement bevat apparatuur met belknop, die elektrisch het slot, gelegen bij de ingang, in werking stelt.

Brandveiligheid

Alle voorzieningen voor de totale brandveiligheid van het gebouw zijn in acht genomen. Brandvrije deuren aan inkom van de appartementen. In de traphal is er lichtinlaat voorzien op de bovenste verdieping via een rookluik met automatische bediening. Deze inlaat is tevens dienstig als rookluik.

Inrichting

Inkom en traphallen

De inkomhal wordt ingericht met een meubelafwerking - combinatie van brievenbussen en videofoon.

De inkomdeuren van de appartementen worden uitgevoerd, beantwoordend aan de brandweerbeveiliging (30 min brandweerstand). De ingangsdeur, tussen inkomsas en traphal, is een aluminium, beglaasde deur, voorzien van een elektrisch slot, te bedienen vanuit de appartementen. Ze is voorzien van een vaste knop aan de kant van het inkomsas en éézijdig met een kruk aan de kant van de appartementen. Deze deur is eveneens te openen met een sleutel. De inkomdeur van ieder appartement is van een cilinderslot en een 3-puntsluiting voorzien, het slot is in combinatie met het slot van de ingangsdeur.

De trappen in de traphal zijn, conform de brandweerbeveiliging, uitgevoerd in gewapend beton. Ze zijn voorzien van een handgreep in metaal of aluminium.

Gemeenschappelijke inkom en de traphal worden gepleisterd en geschilderd in acrylaatverf. Het binnenschrijnwerk van de inkom en traphal en de inkomdeuren van ieder appartement (zijde gemeenschap), worden afgewerkt met twee lagen verf.

De vloeren van de inkomhallen op het gelijkvloers worden afgewerkt met hoogwaardige materialen, evenals de overlopen op de verdieping.

Aan de gemeenschappelijke inkomdeur wordt een ingewerkte deurmat voorzien.

Buitenaanleg

De aanleg van de verhardingen en beplantingen van de gemene delen rondom het gebouw zijn ten laste van de verkoper conform het ontwerp van de tuinarchitect. De aanleg van de privatieve terrassen zijn voorzien volgens de plannen van de architect. Het onderhoud van de gemene delen is ten laste van de gemeenschap van het ganse gebouw, zoals beschreven in basisakte.

PRIVATE DELEN

Technische uitrusting

In alle appartementen wordt vloerverwarming voorzien op één circuit met één regelthermostaat. De sanitaire warmwaterproductie en de vloerverwarming zal opgewekt worden door een bodem/water warmtepomp met ingebouwde boiler. De warmte wordt uit de grond gehaald via geothermie.

Sanitaire inrichting

Alle waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof (VPE). Een individuele waterteller wordt voorzien voor elk appartement in het tellerlokaal. Warm water is voorzien aan keuken, ligbad, douches en lavabo's.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen (PE – type Geberit of evenwaardig), temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters.

Afvoer voor de wasmachine wordt voorzien in de berging of badkamer. Er kan enkel gewerkt worden met een condenserende droogkast, er is geen luchtafvoer voorzien voor een traditionele droogkast.

Sanitaire toestellen

Voor het geheel van de sanitaire toestellen is een handelswaarde voorzien van €4.000 tot €8.500 excl. btw en dit volgens tabel in bijlage.

Elektriciteit

Elk appartement krijgt zijn individuele meter. Per appartement wordt een zekeringenkast geplaatst in de berging, voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheden. Alle schakelaars en stopcontacten zijn Cebec gekeurd.

Voorzieningen voor de individuele installatie:

Inkomhal:
— 1 lichtpunt

Toilet:
— 1 lichtpunt, 1 schakelaar

Leefruimte:
— 3 lichtpunten aan plafond, 3 schakelaars
— 3 dubbele stopcontacten
— 3 enkele stopcontacten
— 1 enkel aansluitpunt distributie – tv

Keuken:
— 1 lichtpunt, 1 schakelaar
— 1 voeding voor lichtpunt aan keukenkasten, 1 schakelaar
— 1 enkel stopcontact oven
— 1 enkel stopcontact microgolfoven
— 1 enkel stopcontact frigo
— 1 enkel stopcontact vaatwasmachine
— 1 enkel stopcontact kookplaat
— 2 dubbele stopcontacten

Berging:
— 1 lichtpunt, 1 schakelaar
— 1 stopcontact voor voeding en sturing van warmtepomp
— 1 enkel stopcontact voor wasmachine
— 1 enkel stopcontact voor droogkast
— 1 enkel stopcontact voor internetaansluiting
— 1 enkel stopcontact voor ventilatie-unit
— 1 dubbel stopcontact

Nachthal:
— 2 lichtpunten
— 1 enkel stopcontact

Per slaapkamer:
— 1 lichtpunt, 2 schakelaars
— 2 dubbele stopcontacten
— 1 enkel stopcontact
— 1 enkel aansluitpunt distributie – tv

Badkamer:
— 1 lichtpunt, 1 schakelaar
— 1 dubbel stopcontact
— voeding badkamermeubel , 1 schakelaar
— 1 enkel stopcontact voor eventuele handdoekradiator

Terrassen:
— 1 lichtpunt incl. armatuur (volgens lichtstudie architect), 1 schakelaar
— 1 enkel stopcontact (aan het terras van de leefruimte)

Ondergronde berging:
— 1 lichtpunt

De installatie bevat geen armaturen in de private delen. De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij.

Zonne-energie

Per appartement worden er al dan niet zonnepanelen voorzien om het E-peil van 30 te behalen. De hoeveelheid zonnepanelen is afhankelijk van de EPB-studie per appartement.

Videofoon en deuropener

Een volledige installatie voor videofoon verbindt alle appartementen met de toegang van het gebouw. Ieder appartement bevat ook een apparatuur met belknop welke elektrisch het slot, gelegen bij de ingang, in werking stelt.

Telefoon- & internetaansluiting

Telefoonaansluiting is voorzien. Het buizenet voor de aansluiting op het telefoonnet is voorzien in elk appartement + eveneens in de lift.

Inrichting

Chape en isolatie

Er wordt chape voorzien van het type “zwevende vloer”, het betreft een akoestische mat geplaatst op een isolerende uitvullingslaag. Aanvullend is de bovenlaag een gewapende chape. Waar harde bevloering voorzien is, wordt

de chape geplaatst in functie van de gekozen vloerdikte.

Beplevsteringen

De muren worden d.m.v. dunpleister afgewerkt volgens de regels van de kunst. Plafonds zijn afgewerkt met spuitpleisters. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers. De muren en plafonds van de garages worden niet bepleisterd. De dagkanten van het buitenschrijnwerk wordt ingepleisterd, behalve waar er uit noodzaak een houten bekleding moet zijn. Eventuele lichte scheidingswanden worden voorzien van een plamuurlaag.

Verder worden ook de venstertabletten ingepleisterd en deze worden dus niet standaard voorzien van een natuursteen.

De graad van afwerking is dermate dat er nog voorbereidende werken dienen te gebeuren (bijplamuren, gladschuren,...) teneinde te kunnen overgaan tot de schilderwerken.

Bevloering

De keuze van de bevloeringen zal gebeuren uit een pakket bij de leverancier, aangeduid door de promotor waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen. De volgende handelswaarden zijn voorzien: 50,00€/m² (excl. btw) voor een tegel van formaat 60/60 met bijhorende plinten.

Er zijn wandtegels voorzien in de badkamer voor een totaal van 10m², H.W. 40,00€/m² (excl. btw).

Binnenschrijnwerk

De binnendeuren van de appartementen zijn standaard schilderdeuren klaar om te schilderen, opgehangen aan 3 paumelles. De binnendeur van het toilet is voorzien van een vrij/bezet slot. De overige binnendeuren zijn niet voorzien van een slot.

Vast meubilair

Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen, is een handelswaarde voorzien van €10.500 tot €16.000 excl. btw en dit volgens tabel in bijlage.

De dampkap is voorzien van een koolstoffilter en wordt aldus niet aangesloten op het centraal afzuigstelsm.

De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend.

Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien voor de private delen.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Opkuis

De lokalen zullen bezemschoon opgeleverd worden, na een eerste opkuis. Het grondig opkuisen der ramen, keuken, vloeren en sanitaire apparaten is ten laste van de koper.

Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten, werken van om het even welke aard, voor de definitieve overname van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor.

Het is dan ook ten strengste verboden om tijdens de werkzaamheden het gebouw te betreden zonder de aanwezigheid van een projectleider van de promotor.

Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds behoort dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Plannen

De plannen van het gebouw, die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. Indien beperkte afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot schadevergoeding, door één der partijen rechtvaardigen.

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de prijs. De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in dit loon.

De secties van kolommen, muren en balken worden bepaald door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, al of niet vermeld op de plannen. De aanduiding van

meubilering op de plannen is enkel ten titel van illustratie met uitzondering van de zaken die beschreven werden. Ook de visualisaties worden louter ter illustratie getoond. De architect is steeds vrij in de keuze van de materialen.

Lastenboeken

De aannemer-verkoper behoudt zich het recht voor detaillaanduidingen van huidige lastenboek en plannen te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de architect, of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

Wijzigingen van gebruikte materialen

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de verkoper zich het recht om wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen: nl. Verdwijning van de markt van de voorziene materialen, leveringstermijn onverenigbaar met de normale gang de werken, enz.

Gekozen materialen beneden de handelswaarde, zoals voorzien in dit lastenboek, worden niet aanvaard om de kwaliteit te garanderen en zullen tevens niet verrekend worden in min.

Erelonen

De erelonen van architect, ingenieur stabiliteit, veiligheidscoördinator, en alle andere noodzakelijke deskundigen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van diegenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of diegenen die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper.

Wijzigingen op vraag van de koper

Wijzigingen en/of aanpassingen welke op het verzoek van de koper worden aangebracht

aan de bepalingen van dit lastenboek kunnen alleen betrekking hebben op de afwerking van de private delen en zullen door de aannemer slechts worden aanvaard voor zover zij ten gepaste tijde werden aangevraagd en er een schriftelijk akkoord bestaat nopens aard en prijs, welke steeds ten laste is van de koper.

Visualisaties

De visualisaties die gebruikt worden voor verkoopdoeleinden, kunnen afwijken van de werkelijke uitvoering. Afwijkingen kunnen de bouwheer dus niet ten laste gelegd worden.

Woon jij binnenkort in Residentie Damarin?

Voor alle informatie over deze unieke residentie kan je steeds bij ons terecht: kom langs in een van onze kantoren of maak een afspraak met verkoopverantwoordelijke Karolien.



Info & verkoop

Karolien Lafaut
karolien@karolienlafaut.be of
+32 498 88 09 56

Kantoor Tielt

Velodroomstraat 57/A000
8700 Tielt



www.realestatebykarolien.be



Karolien Lafaut

Velodroomstraat 57/A000, 8700 Tielt | +32 51 80 99 80 | info@karolienlafaut.be
www.karolienlafaut.be