

# Brochure

AARDAPPELHOEKSTRAAT 17, ROESELARE



# Hoogwaardige, eigentijdse woningen en panden

Bij VM&M Projects draait alles om degelijk gebouwd vastgoed, met oog voor kwaliteit, afwerking en duurzaamheid.

Elk project wordt met zorg ontwikkeld en uitgevoerd, van nieuwbouw tot renovatie, met aandacht voor wat echt telt: een solide basis en een resultaat dat jarenlang meegaat.

We realiseren zowel woningen als appartementsprojecten. Bij nieuwbouwappartementen krijgen kopers de mogelijkheid om bepaalde afwerkingskeuzes zelf te maken, zodat hun appartement aansluit bij hun persoonlijke smaak, zonder in te boeten aan kwaliteit of uitstraling. Daarnaast renoveren we bestaande woningen en combineren we hedendaags wooncomfort met vakmanschap en een doordachte uitvoering.

## Kwaliteit als vaste waarde

Kwaliteit is geen toeval, maar een bewuste keuze. Daarom werken we met duurzame materialen, moderne technieken en betrouwbare partners. Elk project wordt benaderd alsof het ons eigen vastgoed is.

Kwaliteit vormt de rode draad door alles wat VM&M Projects realiseert. Nieuwbouw of renovatie: duidelijke afspraken, een no-nonsense aanpak en een hoog afwerkingsniveau staan centraal.

Elk project dat ik oplever, beschouw ik als een visitekaartje van mijn werk.

*Marcin Vermeersch*





# Inhoud

Project  
Plannen  
Lastenboek  
Afwerking  
Investering

De renders geven een impressie van de beoogde uitstraling en afwerking van het project. Ze zijn illustratief en kunnen afwijken van de uiteindelijke realisatie.



# Project















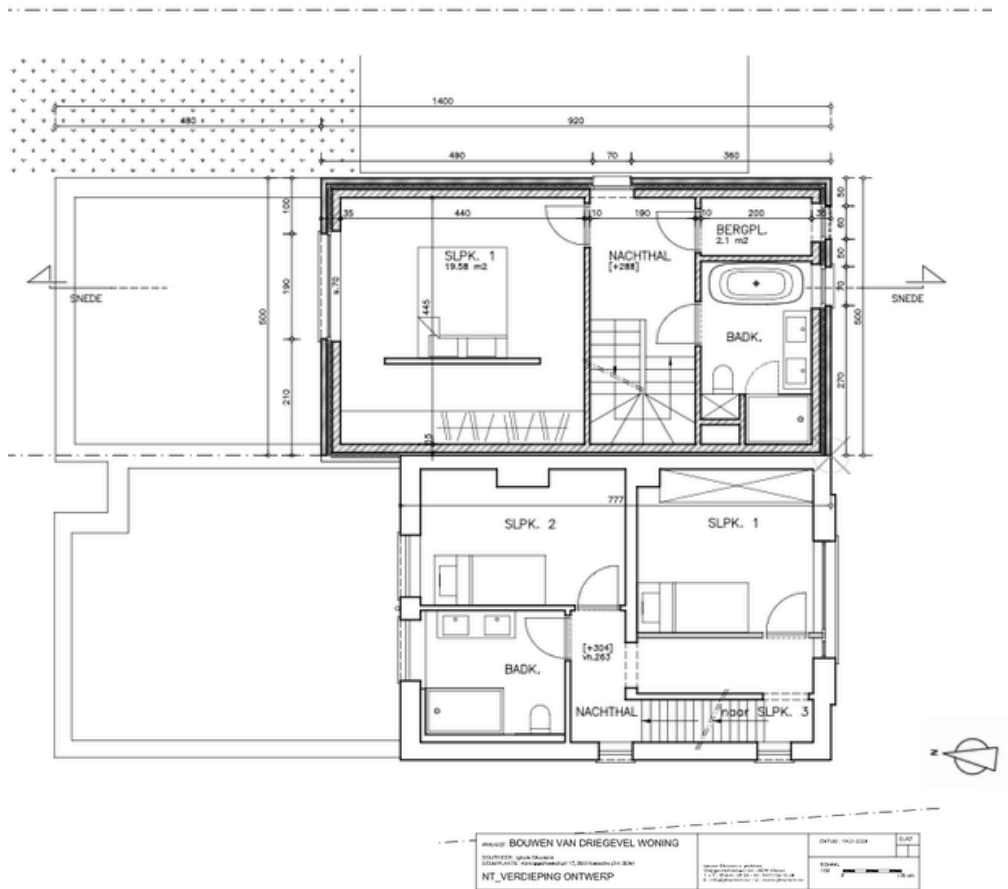


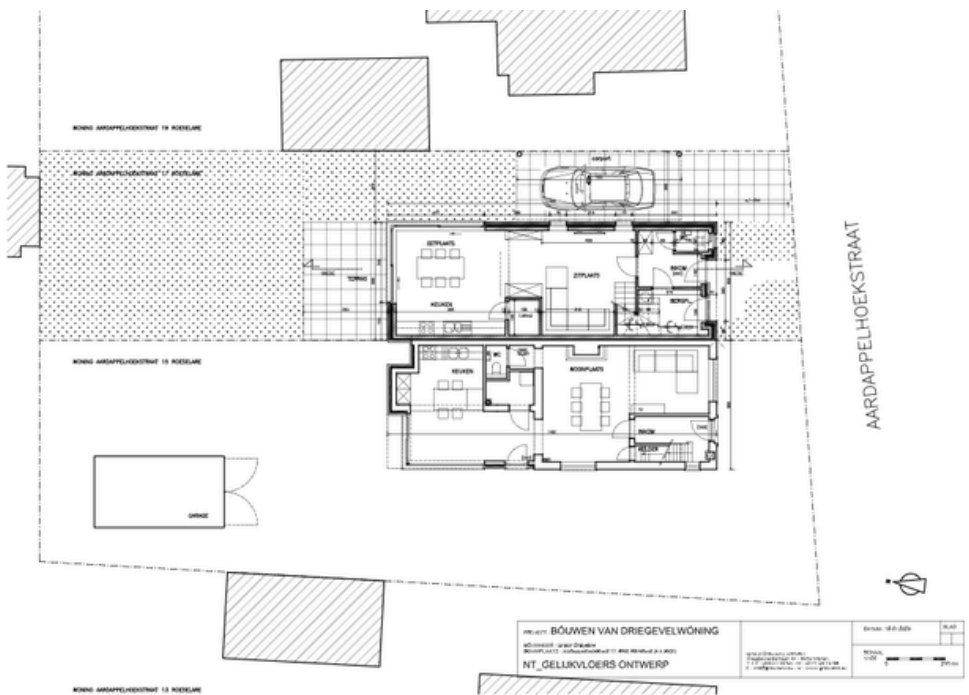


# Plannen









PROJECT: BŰWEN VAN DRIEGEVELWONING  
 ARCHITECT: Urban Design  
 ROESELARE, 2017 - 2018  
 NT\_GELUKVLOERS ONTWERP

Scale: 1:50	Scale: 1:50	Scale: 1:50
Scale: 1:50	Scale: 1:50	Scale: 1:50
Scale: 1:50	Scale: 1:50	Scale: 1:50





# Lastenboek

## Lastenboek

### *Grondwerken*

Grond- en funderingswerken volgens het advies van het raadgevend  
studiebureau, rekening houdend met de hoogteligging van het terrein en de  
grondsondering  
Overtollige aarde wordt afgevoerd

### *Riolering*

Regenwaterput 10.000 liter en septische put 3.000 liter  
Infiltratievoorziening  
PVC-leidingen en hulpstukken met benor-keuring  
Aansluitbocht en kokers voor nutsleidingen

### *Opgaand metselwerk*

Binnenmuren met snelbouwbakstenen  
Eerste laag in isolerende steen, buitenronde verdicht met een waterdicht  
membraan

### *Per gebouw anders*

Raam- en deurdorpels gelijkvloers in arduin  
Gewelven uit liggers en potten in gebakken aarde boven gelijkvloers, gladde  
betongewelven boven garages  
Spouwisolatie 12cm PUR/PIR, 4cm rotswolplaat in gemene muur

## Lastenboek

### *Hellende daken*

Daktimmerwerk in gedrenkte Douglas Pine  
Goten en regenwaterafleiders in anthrazink  
Dakbedekking - is per gebouw anders  
Uitbekleding dakkapellen in zwart plaatwerk - is per gebouw anders

### *Platte daken*

12cm PUR-isolatie  
Bitumineuze dakverdichting met toplaag in natuurleislag  
Dakranden in aluminium in RAL-kleur buitenschrijnwerk

### *Buitenschrijnwerk*

De ramen en deuren zijn in PVC, buitenzijde in zwart (+- RAL9011), wit binnenin.  
Isolerende dubbele beglazing Ug1.0  
Zwarte aluminium dorpels aan de ramen op de verdieping  
Sectionaalpoort, buitenzijde in zwart, motor, 2 handzenders en drukknop binnen - is per gebouw anders

### *Voegwerk*

Voegwerk kleurvoegwerk toon op toon met het kleur van de gevelsteen

# Afwerking

## Afwerking

### *Sanitaire leidingen*

Sanitair warm water via de warmtepomp  
Regenwaterpomp in regenwaterput

### *Verwarming*

Lucht/water warmtepomp met ingebouwde boiler +/-190L  
Centrale thermostaat met weersafhankelijke regeling  
Vloerverwarming in alle ruimtes (behalve in garage, bergingen en zolder)  
Elektrische handdoekradiator in badkamer

### *Elektrische installatie*

Schakelaars en -stopcontacten BTicino Light, wit of crème  
5 aansluitingen voor telefoon, tv-distributie of internet  
Tellerkast en voedingsleiding naar de straat

### *Ventilatie*

Systeem C+ healthbox 3.0 met smartzones

### *Hernieuwbare energie*

PV-panelen met een totaal vermogen van minimaal 4.000 Wp

## Afwerking

### *Dakisolatie hellende daken*

Dakvlakken 1e verdieping en zoldervloer in glaswol isolatieplaten 180mm met afzonderlijk dampscherm. Zolder in spijkerflensdekens 150 mm dik met alu dampscherm.

### *Pleisterwerken*

Alle muren en gewelven, uitgez. vlakke gewelven in garage en muren op zolder. Raam- en buitendeurdeuropeningen volledig ingepleisterd.

### *Vloeruitvulling*

Op het gelijkvloers en de verdieping een isolatielaag van 8 cm PU ter plaatse gespoten  
Hierop een vlakke cementchape.

### *Vloeren en faience*

In alle gelijkvloerse ruimtes (uitgez. garage) en in de badkamer en wc op de verdieping een keramische tegel met handelswaarde van 48,4 €/m<sup>2</sup> incl. btw (40 €/m<sup>2</sup> excl. btw) met een plaatsing van tegels tot en met formaat 60/60, al dan niet gerectificeerd. In de garages een garagetegel met handelswaarde van 30,25 €/m<sup>2</sup> incl. btw (25 €/m<sup>2</sup> excl. btw)  
Plinten met handelswaarde van 12,1 €/lm incl. btw (10 €/lm excl. btw).  
In badkamer 10 m<sup>2</sup> faience met handelswaarde 48,4 €/m<sup>2</sup> incl. btw (40 €/m<sup>2</sup> excl. btw).

Investering



## Stabiele inkomstenstroom

Huurinkomsten zijn doorgaans voorspelbaarder dan opbrengsten uit bijvoorbeeld aandelen. Ze zorgen maandelijks voor een terugkerende cashflow. Dit maakt vastgoed interessant als bijkomend inkomen of als aanvulling op het pensioen.

## **Bescherming tegen geldontwaarding**

Historisch gezien volgt vastgoed de inflatie sterker dan aandelen of obligaties. Wanneer de levensduurte stijgt, worden huurprijzen doorgaans aangepast, waardoor ook de inkomsten uit vastgoed mee toenemen. Spaargeld daarentegen brengt vaak minder op dan de inflatie, waardoor de koopkracht ervan afneemt.

## **Waardegroei op lange termijn**

Door de beperkte beschikbaarheid van goed gelegen bouwgronden en de blijvende vraag naar kwalitatief wonen, kent investeringsvastgoed doorgaans een structurele waardeinstijging. Niet alleen het gebouw, maar vooral ook de grond wordt op termijn meer waard.

## Investeren met financiering

Voor een vastgoedinvestering hoef je niet over het volledige aankoopbedrag te beschikken. Via een hypothecaire lening kan je met een beperkte eigen inbreng investeren. Dankzij deze financiering wordt het rendement op je eigen kapitaal versterkt — het zogenaamde hefboomeffect.

## Zorgeloze investering

Een aankoop verloopt stap voor stap onder professionele begeleiding. Je krijgt ondersteuning tijdens het volledige traject, van keuze en afwerking tot oplevering. Wie dat wenst, kan bovendien rekenen op partners die instaan voor verhuur en opvolging van huurders, zodat het vastgoed meteen rendement kan opleveren zonder praktische zorgen.



