

# Brochure

Het Olmenhuis 8, Torhout



# 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.

*Marin Voncken*





# Inhoud

Project  
Plannen  
Lastenboek  
Afwerking  
Investering

# Project

De renders brengen het project tot leven en geven u een inspirerende inkijk in de beoogde uitstraling, sfeer en hoogwaardige afwerking. Ze tonen hoe architectuur, materialen en licht samenkomen in een harmonieus geheel en laten u alvast ervaren wat het betekent om hier straks te wonen, werken of investeren. Elk detail is zorgvuldig uitgewerkt om de visie achter het project helder en tastbaar te maken.

Deze beelden zijn ontworpen om u een zo realistisch mogelijk beeld te geven van het eindresultaat. Ze illustreren de kwaliteit, de stijl en de ambities van het project. Een plek waar comfort, esthetiek en functionaliteit samenkomen. “Designed with vision, built with care.” Tegelijkertijd zijn de renders illustratief van aard. In de verdere technische uitwerking of uitvoering kunnen bepaalde elementen, zoals materialen, kleuren of details, nog verfijnd worden. Deze eventuele optimalisaties gebeuren steeds met respect voor het oorspronkelijke concept en met oog voor kwaliteit en duurzaamheid.



Bekijk de rendervideo's  
via deze link













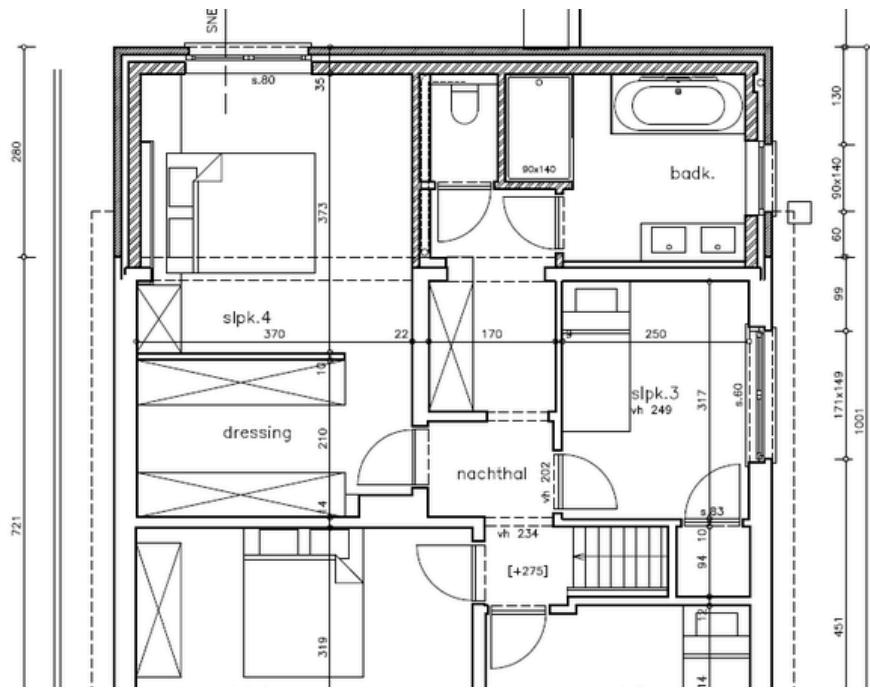






# Plannen





# 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  
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*

## 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*

16 cm 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 voor het gelijkvloers en lucht/lucht warmtepomp voor het verdiep met ingebouwde boiler +/-190L. Centrale thermostaat met weersafhankelijke regeling  
Vloerverwarming in alle ruimtes (behalve in garage, verdiep en zolder) Elektrische handdoekradiator in badkamer. Handelswaarde Sanitaire Toestellen: +/- 11.500,00 €.

### *Elektrische installatie*

Schakelaars en -stopcontacten Niko  
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*

Hellend dak woning wordt uitgevoerd in ICYNENE H2FOAM Rd = 5,79 m<sup>2</sup>.K/W  
LITE 220

### *Pleisterwerken*

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

### *Vloeruitvulling*

Op het gelijkvloers een Betopor uitvulchape lamda 0.051W/mK, 15cm  
aangevuld met een cementchape van 6cm.

### *Vloeren en faïence*

De volledige gelijkvloers met uitzondering van de zithoek komt in een keramische vloerafwerking in de lijn van de visualisatie. De eethoek komt in een parketfineer.  
Het verdiep wordt afgewerkt met dezelfde parketfineer met uitzondering van de badkamer die ook afgewerkt wordt in de lijn van de renders.

### *Keuken*

De keuken is een volledig uitgeruste keuken met een handelswaarde van: 15.000,00 €.

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**

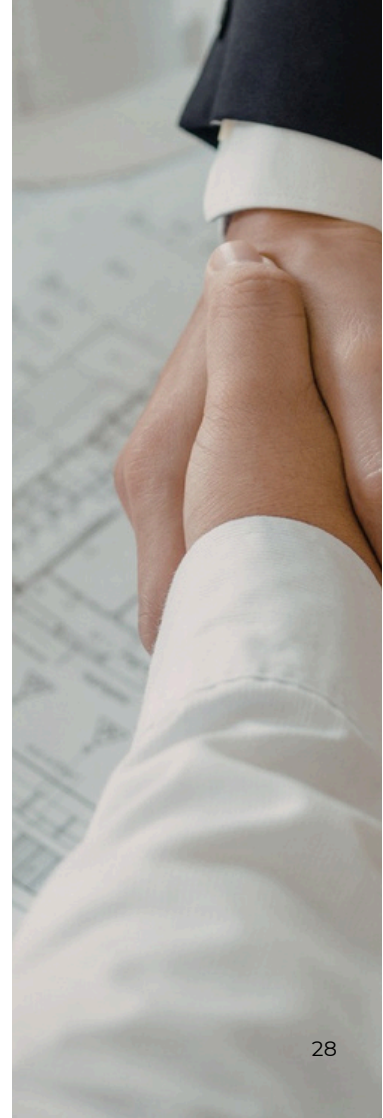
Door de beperkte beschikbaarheid van goed gelegen bouwgronden en de blijvende vraag naar kwalitatief wonen, kent investeringsvastgoed doorgaans een structurele waardestijging. Niet alleen het gebouw, maar vooral ook de grond wordt op termijn meer waard.

## 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.



**Samen bouwen aan nieuwe kansen** Met dit project bevestigt VM&M Projects waar het voor staat: kwalitatief, duurzaam en doordacht vastgoed dat op lange termijn waarde creëert. Om ook in de toekomst gelijkaardige projecten te realiseren, zijn we steeds op zoek naar interessante bouwgronden en sterke samenwerkingen. Beschikt u over een perceel met potentieel of wilt u samen een kwalitatief woonproject ontwikkelen? We gaan graag in gesprek en bekijken samen de mogelijkheden. Open, professioneel en met een duidelijke aanpak.

#### Contact

+32 479 17 33 84  
maxim@vm&mprojects.be

f @in /vm&mprojects

