

WIELSBEKE

Residentie  
Michel & Maurice



KAROLIEN LAFAUT

*live first class*



# Residentie Michel & Maurice, Wielsbeke

---



*Smaakvol wonen met  
heldere materialen en  
fris groen in de hoofdrol*





# Inhoud

---

09 PROJECT-  
VOORSTELLING

---

PLANNEN 27

---

73 INVESTEREN  
IN VASTGOED

---

06

OVER KAROLIEN  
LAFAUT 77

---

85 LASTENBOEK

## "Residentie Michel & Maurice is jouw nieuwe thuis met een groen hart."

Maak kennis met residentie Michel & Maurice,  
een modern nieuwbouwproject in Wielsbeke waar we  
opnieuw het beste van twee werelden verenigen.  
Wonen op een centrale ligging, omringd door groen?  
Dat kan in residentie Michel en Maurice.

Zo liggen tal van handelszaken op wandelafstand en  
ben je nooit ver weg van een verbindingsweg, terwijl de  
rustgevende pracht van de natuur lonkt. In residentie  
Michel en Maurice kom je immers binnen langs de heerlijke  
binnentuin en in de Molenstraat geniet je van een weids  
zicht over de groene weilanden.

In residentie Michel & Maurice is er voor elk wat wils:  
zowel singles en koppels als gezinnen met kinderen vinden  
hier hun gading. Compact of ruim, één, twee of drie  
slaapkamers: alles is mogelijk en wordt overgoten met een  
praktisch wooncomfort en een hoogwaardige afwerking  
zoals je dat van Karolien Lafaut kan verwachten.

Veel plezier met het ontdekken van dit unieke project  
in Wielsbeke!

*Karolien Lafaut*





# Projectvoorstelling

# Modern wonen rond een prachtige binnentuin

---

Residentie Michel & Maurice valt meteen op in het straatbeeld. De bleke gevelsteen vormt een verrassend geheel met het donkere gevelhout, terwijl de glazen balustrades van de inspringende terrassen het gebouw een luchtige aanblik geven.

Het project bestaat uit **twee gebouwen, elk met zicht op de prachtige binnentuin**. Langs de kant van de Rijksweg geniet je van op je terras van het uitzicht op de levendige bedrijvigheid op straat, terwijl de Molenstraat uitkijkt op weilanden.

De binnentuin wordt uitgetekend door een tuinarchitect en aangelegd door een professionele tuinploeg. De **privétuinen** van de gelijkvloersappartementen **lopen naadloos over in de gemeenschappelijke tuin**. Koop je een prestigieuze home op het gelijkvloers? Dan vang je twee vliegen in een klap: privacy in je eigen tuin en een zalig zicht op de gemeenschappelijke binnentuin.





**"Residentie Michel & Maurice betekent modern wonen in het groen, op wandelafstand van alle voorzieningen."**

### **Residentie Michel & Maurice, Wielsbeke**

38 appartementen

---

Prachtige binnentuin met veel zon

---

Moderne afwerking

---

Mooie lichtinval

---

Alles op wandelafstand

---

1 tot 3 slaapkamers

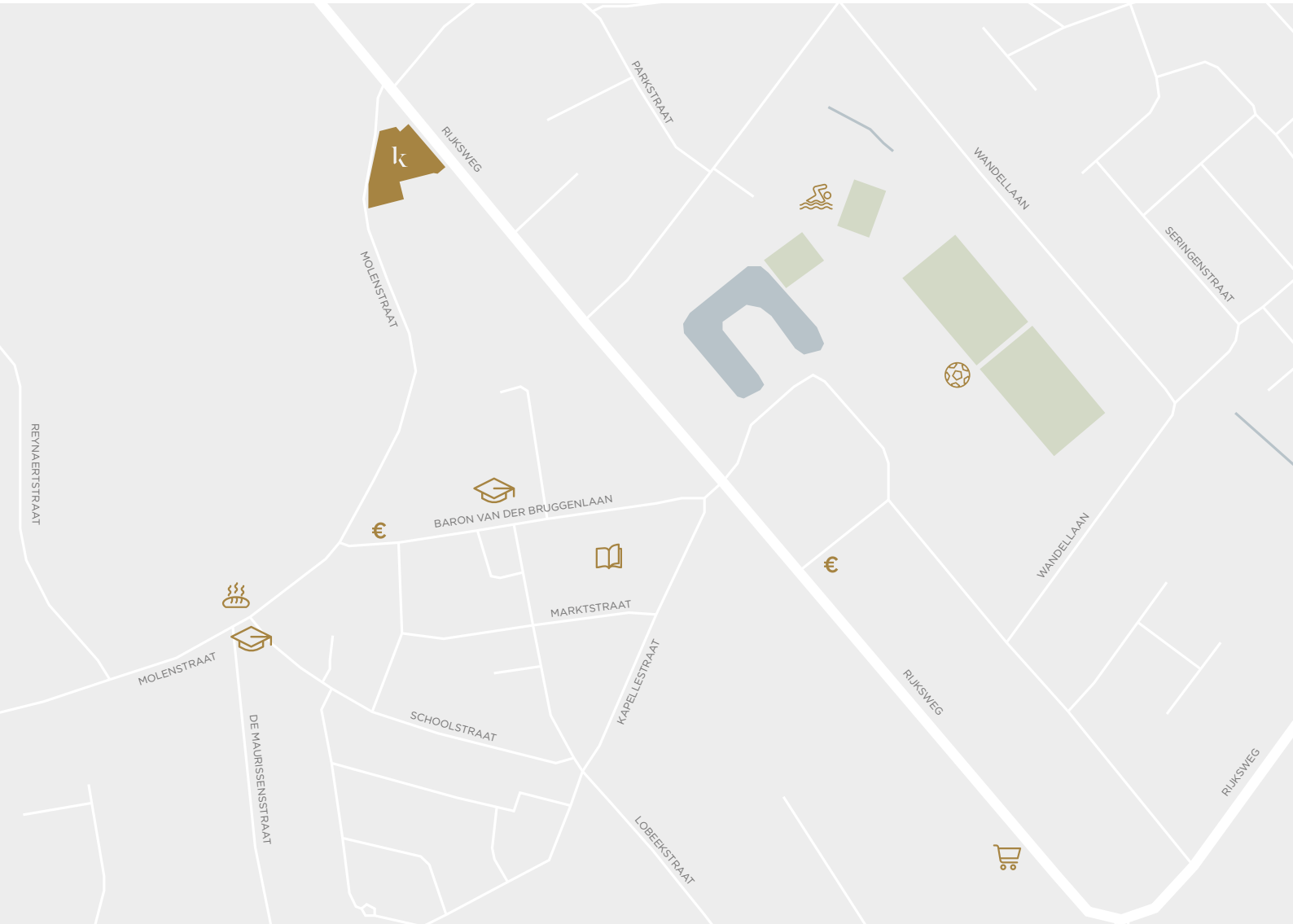
---





## SITUERING

# Alles dichtbij in een rustige omgeving



Residentie Michel & Maurice ligt in **Wielsbeke**, een bedrijvige gemeente op de linkeroever van de Leie, vlak naast Waregem.

Wielsbeke ligt op een steenworp van de Vlaamse Ardennen en is de ideale uitvalbasis voor zondagse activiteiten in deze **pittoreske regio**.

Daarnaast ligt de gemeente op amper tien minuten van de E17 die je vlot naar Kortrijk en Gent brengt.



**Rijksweg – Molenstraat**  
**8710 Wielsbeke**

### Levendige gemeente voor jong en oud

Het dynamische Wielsbeke telt zo'n 9.500 inwoners. Deze plek is een thuis voor alle leeftijden, met meerdere basisscholen, een kunstacademie en activiteiten voor jong en oud.

In de zomer kan je ontspannen op de minigolf of in het openluchtzwembad. Op het einde van de zomer heerst er in Wielsbeke een gezellige drukte tijdens de Wielsbeekse Feesten, met o.a. een avondmarkt, optredens, vuurwerk en een paardenkoers. Ook in de winter wordt de gemeente levendig gehouden met onder meer tal van initiatieven voor de Warmste Week en andere activiteiten in wintersfeer.







**"Ontwaak met zicht  
op de schitterende  
groene weilanden van  
Wielsbeke."**

VISIE VAN DE ARCHITECT

# Op het snijpunt van bereikbaarheid en een groene omgeving

Residentie Michel & Maurice werd ontworpen door Wielfaert Architecten uit Wielsbeke, een familiaal architectenbureau dat opgericht werd in 1968. Wielfaert Architecten tekende al een brede waaier aan residentiële, industriële en publieke projecten in binnen- en buitenland.

Residentie Michel & Maurice is vlot bereikbaar en erg centraal gelegen in Wielsbeke, waardoor je alles binnen handbereik hebt. De nabijgelegen weilanden en de tuin zorgen voor een rustgevend streepje groen. Volgens de architecten zit het succes van residentie Michel & Maurice dan ook in het samenspel van de centrale ligging, de groene binnentuin en de ruime, open binnenarchitectuur.



Tim Wielfaert van Wielfaert Architecten

## "De binnentuin als ontmoetingsplaats en oase van rust."

"De centrale factor in Michel & Maurice is sowieso de binnentuin", vertelt architect Tim Wielfaert. Elk appartement heeft dan ook zicht gekregen op deze zonnige mini-oase. Toch is de tuin niet enkel een esthetische troef. "De tuin doet ook dienst als een ontmoetingsplaats waar de bewoners een babbeltje kunnen slaan en waar de kinderen kunnen spelen."



**"De houten accenten  
bieden een interessant  
contrast aan de witte  
gevel en zorgen voor een  
unieke look and feel."**





## AFWERKING

# Ruimtelijkheid als prioriteit

Residentie Michel & Maurice biedt voor ieder wat wils: appartementen vanaf 65 m<sup>2</sup> tot penthouses van maar liefst 150 m<sup>2</sup>. **Eén, twee of drie slaapkamers: aan jou de keuze.** Standaard is er één badkamer voorzien, maar de grootste appartementen hebben twee badkamers, voor maximale privacy en comfort.

De woonkamer en keuken sluiten naadloos op elkaar aan, waardoor je tijdens het koken gezellig samen bent met je gezin. De grote ramen en glazen balustrades geven een **prachtige lichtinval** en een onbelemmerd zicht op de zuidgerichte binnentuin.

Elk appartement heeft een terras aan de straatzijde en een ruim leefterras (tot 40 m<sup>2</sup>) aan de kant van de tuin. Ook in de penthouses, die ingedeeld zijn als doorzonappartementen, kan je dankzij de twee grote terrassen aan straat- en tuinzijde **op elk moment van de dag genieten van de zon.**

Je kiest zelf een vloer ter waarde van € 40/m<sup>2</sup> of een stijlvol parket van € 55/m<sup>2</sup>. Ook de open keuken (€ 12.000) wordt volgens de wensen van de koper afgewerkt, net zoals het sanitair (€ 5.500). Er zijn **48 parkeerplaatsen** voorzien in de ondergrondse parking, bezoekers kunnen hun wagen vlot kwijt op de bovengrondse parkeerplaatsen.

22

*De woonkamer met open  
keuken baadt in een zee  
van licht en ruimte*





**Een tijdloos interieur dat naadloos aansluit bij je appartement?**

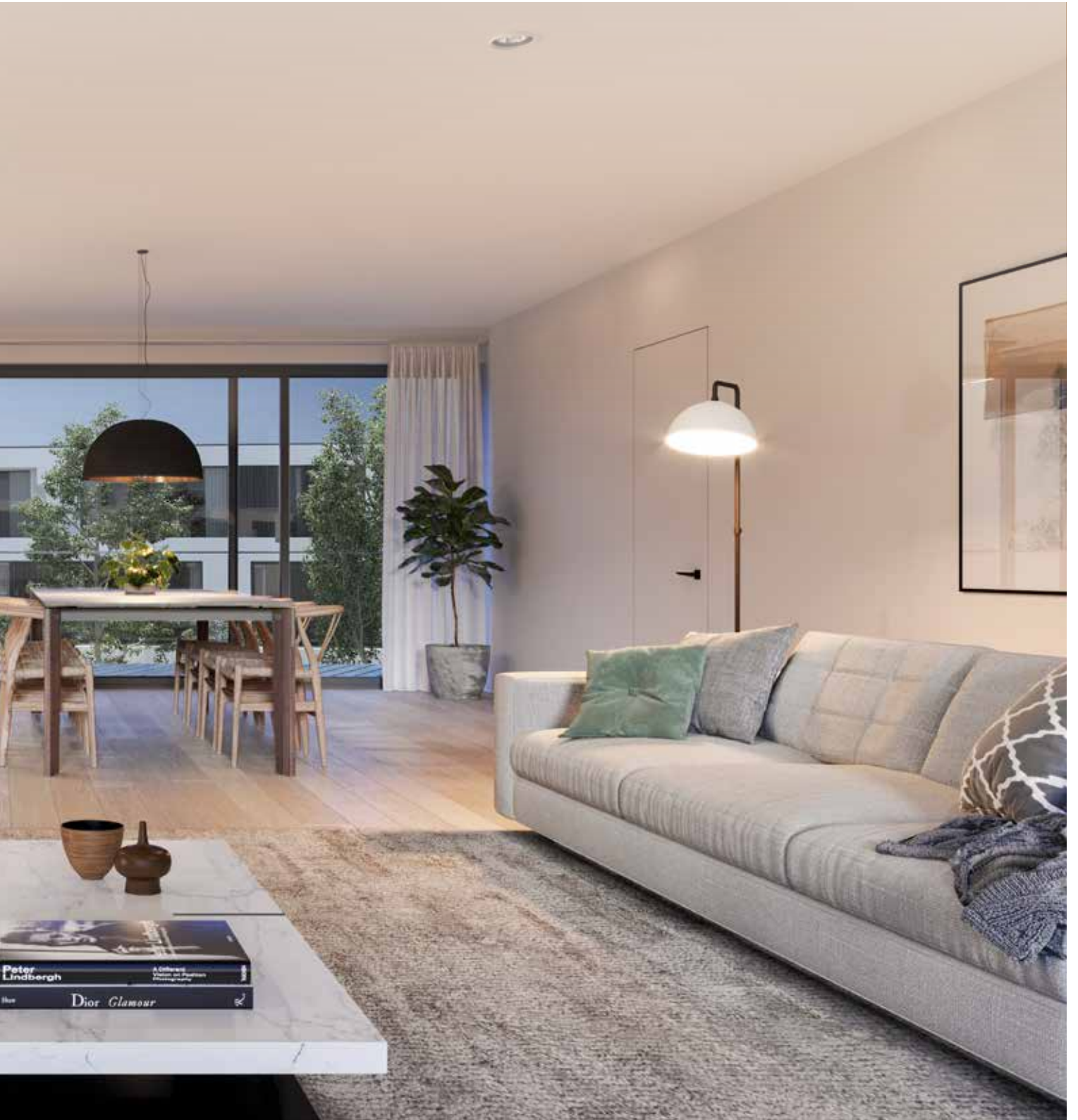
Geniet van een prachtig interieur en zorgeloze verhuis met Interiors by Karolien. Kies een interieurpakket volgens jouw smaak en wij maken je nieuwe thuis écht instapklaar.



**"Dankzij de doordachte, open indeling  
voelt elk appartement in residentie  
Michel & Maurice ruim aan."**









# Plannen

# Overzicht ruimtes

## Kelder -1

### GARAGES

48 parkeerplaatsen

### BERGING

37 bergingen

## Blok A - Rijksweg

### Niveau +0

RUIMTE	OPP. BRUTO	SLAAPKAMERS	OPP. TERRAS
Appartement 00.01	129,30 m <sup>2</sup>	3 slaapkamers	18,80 m <sup>2</sup>
Appartement 00.02	104,10 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	16,70 m <sup>2</sup>
Appartement 00.03	129,50 m <sup>2</sup>	3 slaapkamers	15,50 m <sup>2</sup>
Appartement 00.04	84,30 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	22,80 m <sup>2</sup>
Appartement 00.05	140,60 m <sup>2</sup>	3 slaapkamers	23,40 m <sup>2</sup>
Appartement 00.06	104,40 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	14,20 m <sup>2</sup>
Appartement 00.07	107,80 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	21,70 m <sup>2</sup>

### Niveau +1

RUIMTE	OPP. BRUTO	SLAAPKAMERS	OPP. TERRAS
Appartement 01.01	123,00 m <sup>2</sup>	3 slaapkamers	14,20 m <sup>2</sup>
Appartement 01.02	95,50 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	16,25 m <sup>2</sup>
Appartement 01.03	134,00 m <sup>2</sup>	3 slaapkamers	18,40 m <sup>2</sup>
Appartement 01.04	65,10 m <sup>2</sup>	1 slaapkamer	19,50 m <sup>2</sup>
Appartement 01.05	122,60 m <sup>2</sup>	3 slaapkamers	18,10 m <sup>2</sup>
Appartement 01.06	101,80 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	15,00 m <sup>2</sup>
Appartement 01.07	100,50 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	9,50 m <sup>2</sup>

### Niveau +2

RUIMTE	OPP. BRUTO	SLAAPKAMERS	OPP. TERRAS
Appartement 02.01	146,40 m <sup>2</sup>	3 slaapkamers	79,00 m <sup>2</sup>
Appartement 02.02	98,50 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	64,60 m <sup>2</sup>
Appartement 02.03	100,30 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	66,40 m <sup>2</sup>
Appartement 02.04	64,50 m <sup>2</sup>	1 slaapkamer	41,10 m <sup>2</sup>
Appartement 02.05	70,50 m <sup>2</sup>	1 slaapkamer	37,50 m <sup>2</sup>

**Blok B - Molenstraat****Niveau +0**

RUIMTE	OPP. BRUTO	SLAAPKAMERS	OPP. TERRAS
Appartement 00.01	136,50 m <sup>2</sup>	3 slaapkamers	23,00 m <sup>2</sup>
Appartement 00.02	107,90 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	21,40 m <sup>2</sup>
Appartement 00.03	132,20 m <sup>2</sup>	3 slaapkamers	27,30 m <sup>2</sup>
Appartement 00.04	111,90 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	19,30 m <sup>2</sup>
Appartement 00.05	107,90 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	19,90 m <sup>2</sup>
Appartement 00.06	107,90 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	22,50 m <sup>2</sup>
Appartement 00.07	111,90 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	22,30 m <sup>2</sup>

**Niveau +1**

RUIMTE	OPP. BRUTO	SLAAPKAMERS	OPP. TERRAS
Appartement 01.01	125,50 m <sup>2</sup>	3 slaapkamers	17,50 m <sup>2</sup>
Appartement 01.02	96,80 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	17,50 m <sup>2</sup>
Appartement 01.03	111,30 m <sup>2</sup>	3 slaapkamers	16,10 m <sup>2</sup>
Appartement 01.04	96,80 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	17,50 m <sup>2</sup>
Appartement 01.05	96,80 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	17,50 m <sup>2</sup>
Appartement 01.06	96,80 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	17,50 m <sup>2</sup>
Appartement 01.07	96,80 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	17,50 m <sup>2</sup>
Appartement 01.08	100,50 m <sup>2</sup>	2 slaapkamers	17,50 m <sup>2</sup>

**Niveau +2**

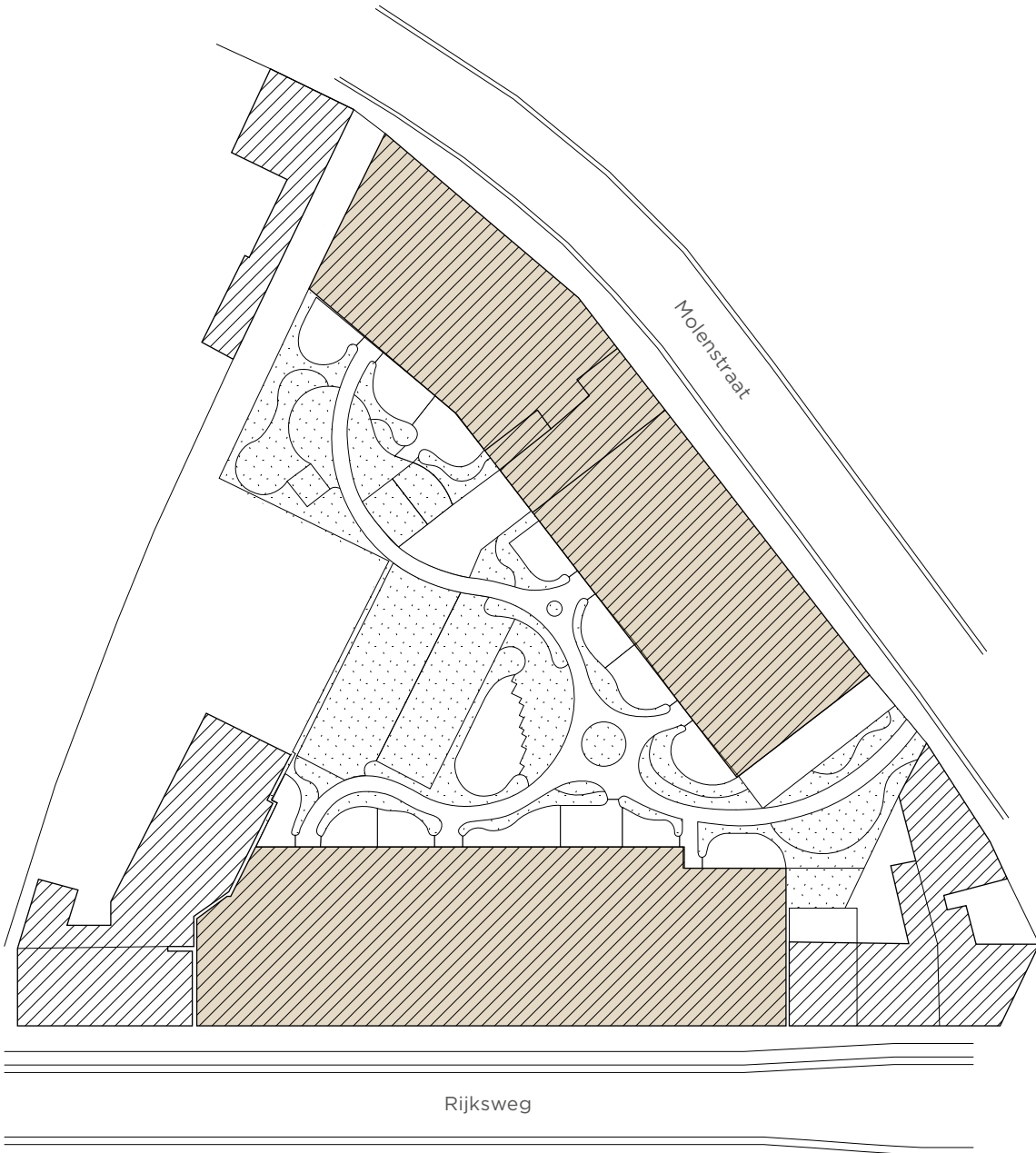
RUIMTE	OPP. BRUTO	SLAAPKAMERS	OPP. TERRAS
Appartement 02.01	150,50 m <sup>2</sup>	3 slaapkamers	81,20 m <sup>2</sup>
Appartement 02.02	139,60 m <sup>2</sup>	3 slaapkamers	82,90 m <sup>2</sup>
Appartement 02.03	131,40 m <sup>2</sup>	3 slaapkamers	77,30 m <sup>2</sup>
Appartement 02.04	133,90 m <sup>2</sup>	3 slaapkamers	78,70 m <sup>2</sup>

# Inplantingsplan

RESIDENTIE MICHEL & MAURICE

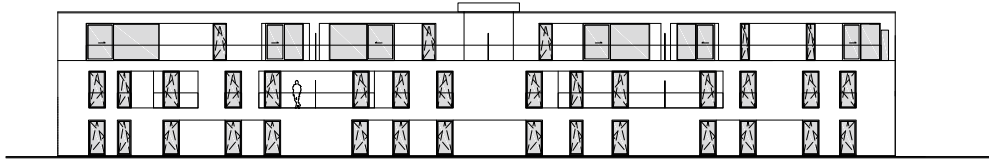


30

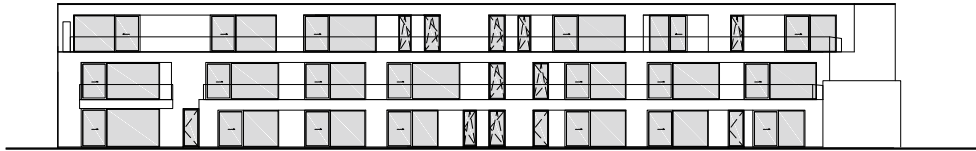


# Gevelaanzichten

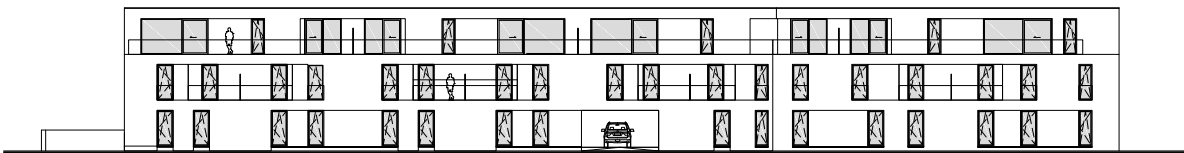
RESIDENTIE MICHEL & MAURICE



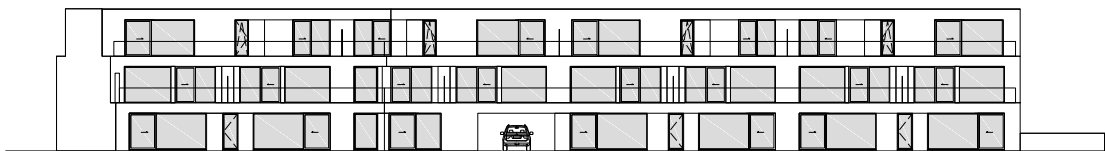
Voorgevel Rijksweg (Blok A)



Achtergevel Rijksweg (Blok A)



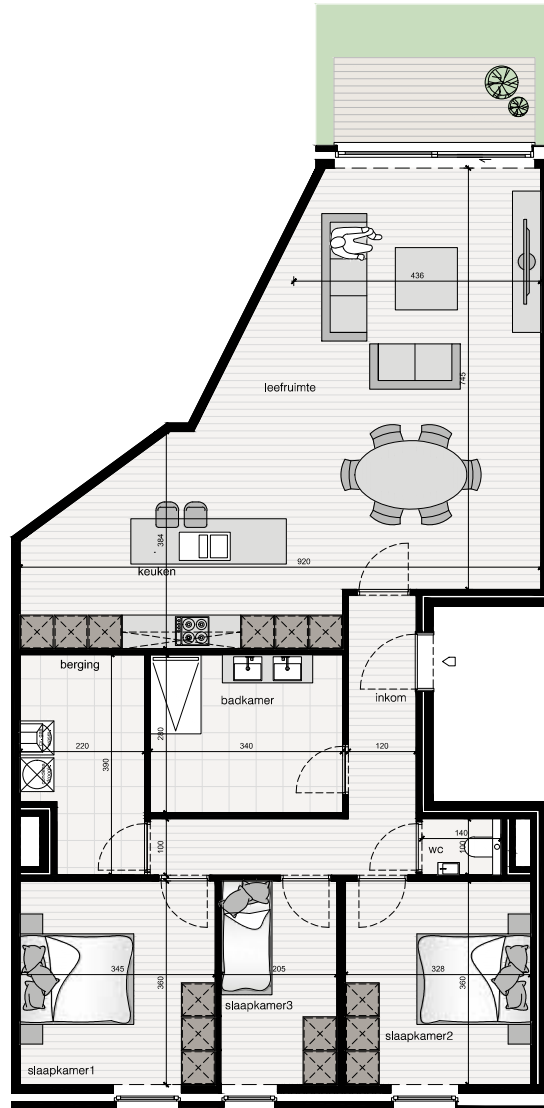
Voorgevel Molenstraat (Blok B)



Achtergevel Molenstraat (Blok B)

# Appartement 00.01

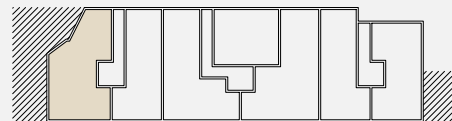
NIVEAU +0 / BLOK A



32

OPPERVLAKTE BRUTO	129,30 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	3
OPP. TERRAS	18,80 m <sup>2</sup>

## OVERZICHT

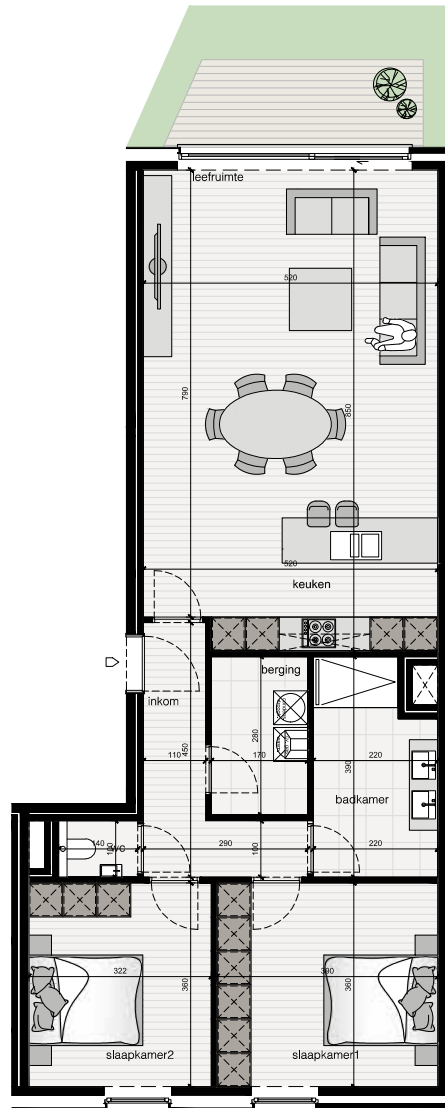


○ VERKOCHT



# Appartement 00.02

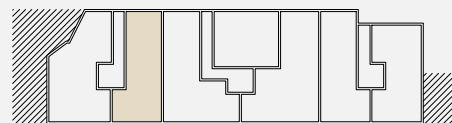
NIVEAU +0 / BLOK A



33

OPPERVLAKTE BRUTO	104,10 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRAS	16,70 m <sup>2</sup>

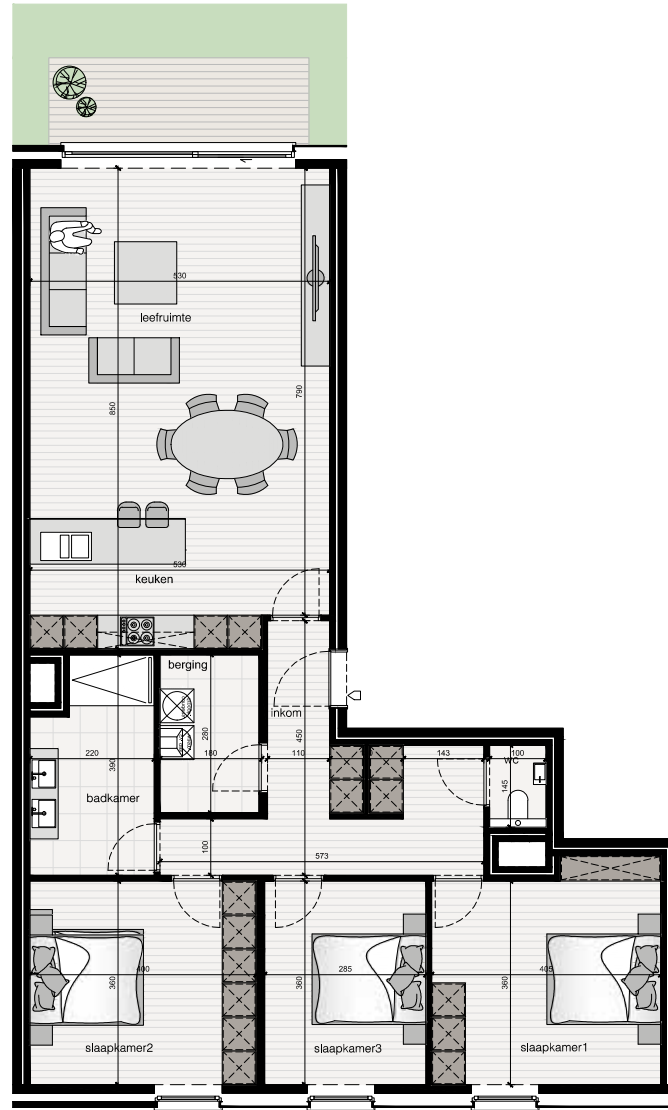
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 00.03

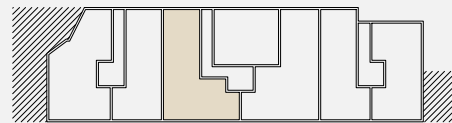
NIVEAU +0 / BLOK A



34

OPPERVLAKTE BRUTO	129,50 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	3
OPP. TERRAS	15,50 m <sup>2</sup>

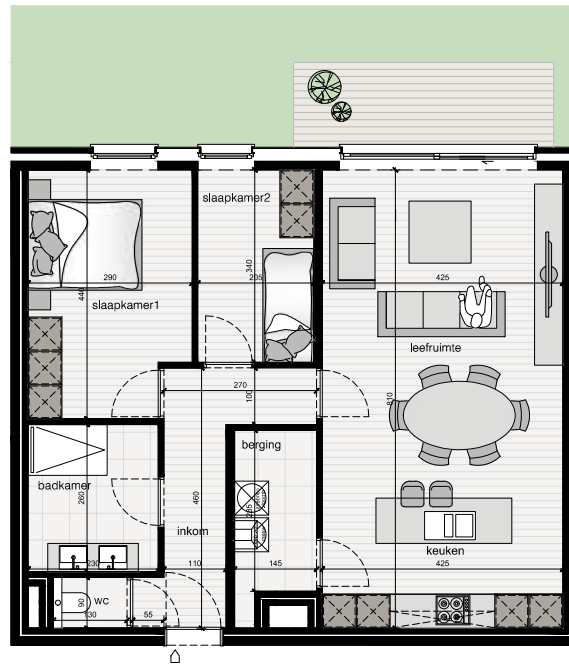
## OVERZICHT



VERKOCHT

# Appartement 00.04

NIVEAU +0 / BLOK A

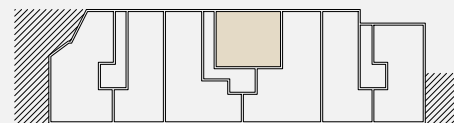


35

OPPERVLAKTE BRUTO	84,30 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRAS	22,80 m <sup>2</sup>

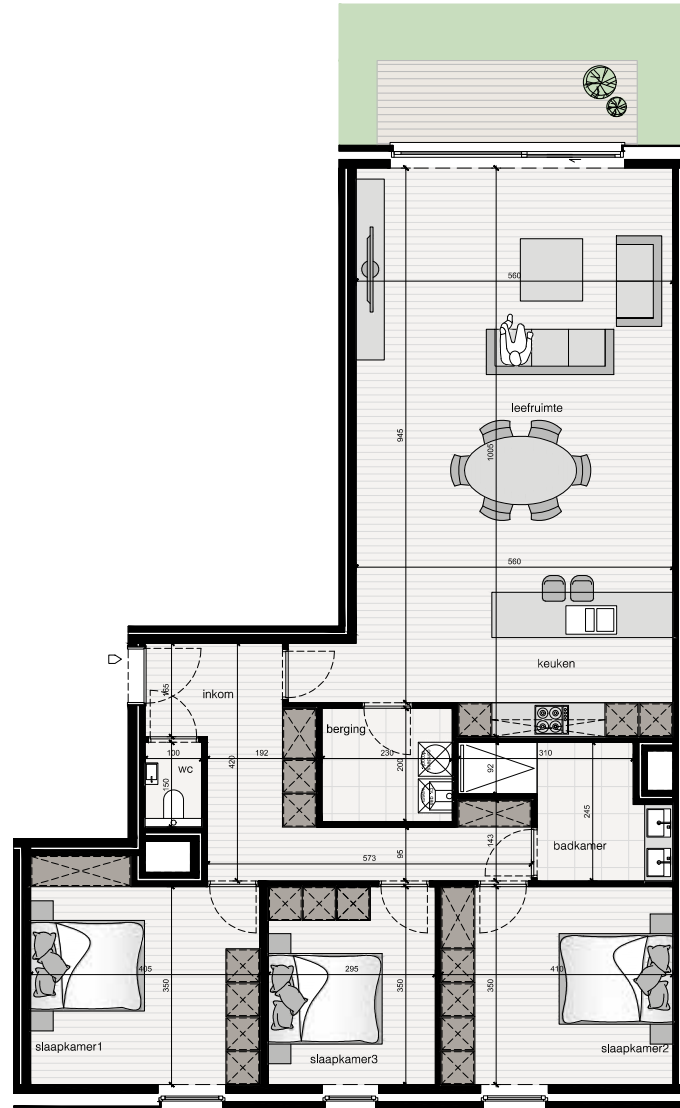
 VERKOCHT

## OVERZICHT



# Appartement 00.05

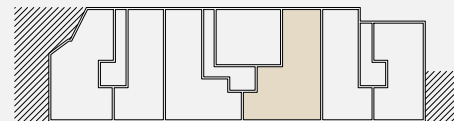
NIVEAU +0 / BLOK A



36

OPPERVLAKTE BRUTO	140,60 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	3
OPP. TERRAS	23,40 m <sup>2</sup>

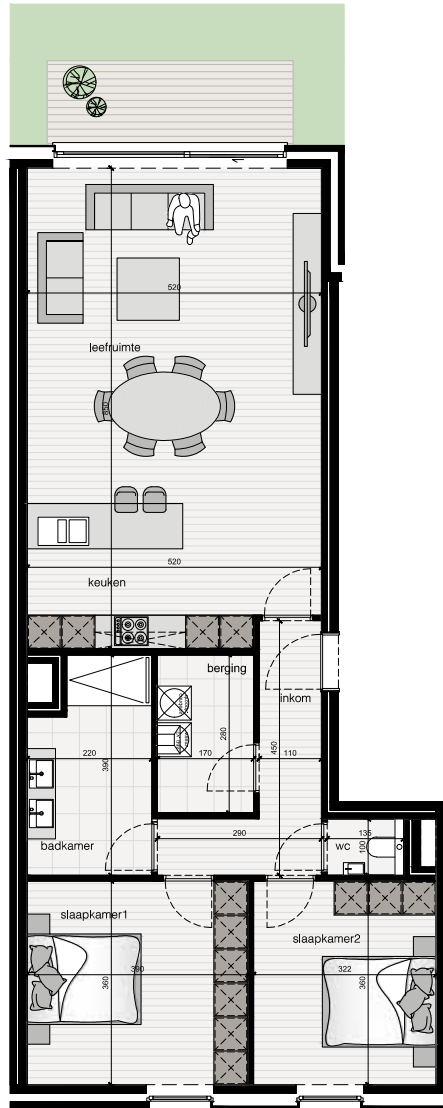
## OVERZICHT



○ VERKOCHT

# Appartement 00.06

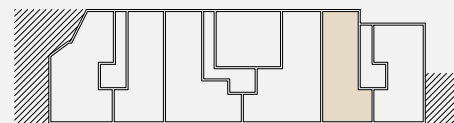
NIVEAU +0 / BLOK A



37

OPPERVLAKTE BRUTO	104,40 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRAS	14,20 m <sup>2</sup>

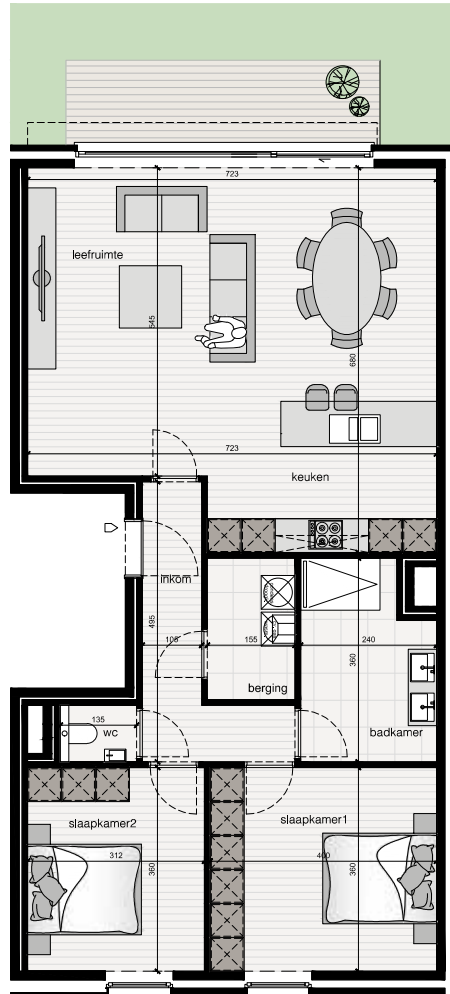
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 00.07

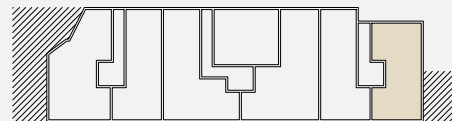
NIVEAU +0 / BLOK A



38

OPPERVLAKTE BRUTO	107,80 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRAS	21,70 m <sup>2</sup>

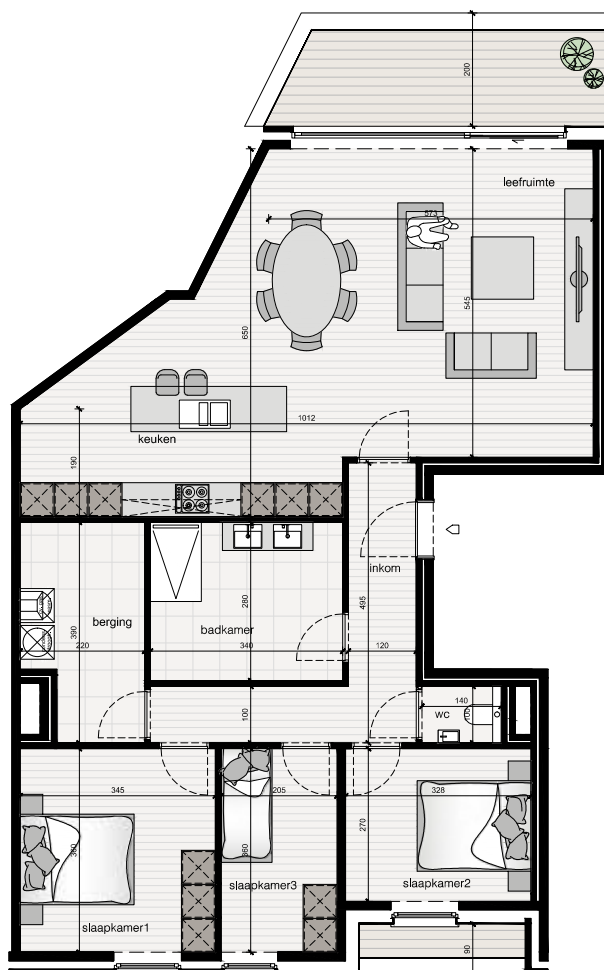
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 01.01

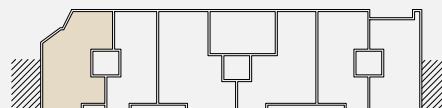
NIVEAU +1 / BLOK A



39

OPPERVLAKTE BRUTO	123,00 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	3
OPP. TERRASSEN	14,20 m <sup>2</sup>

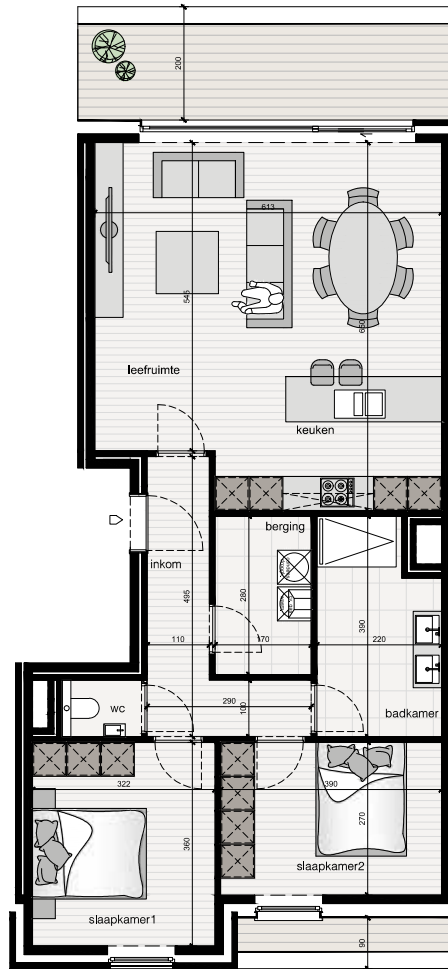
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 01.02

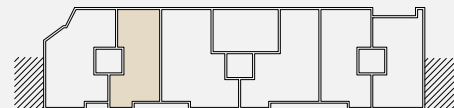
NIVEAU +1 / BLOK A



40

OPPERVLAKTE BRUTO	95,50 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRASSEN	16,25 m <sup>2</sup>

## OVERZICHT

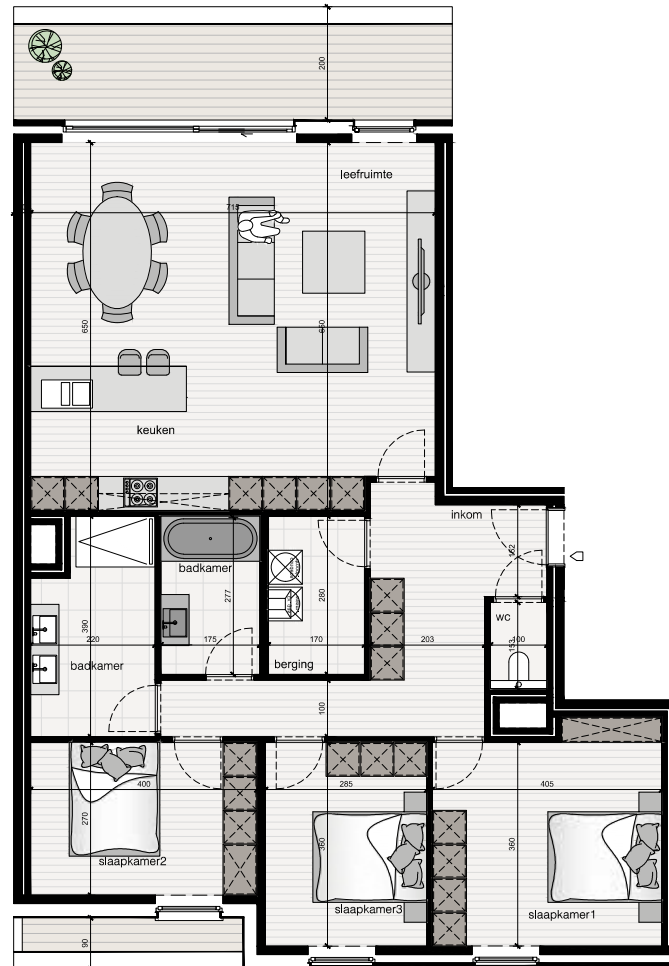


 VERKOCHT



# Appartement 01.03

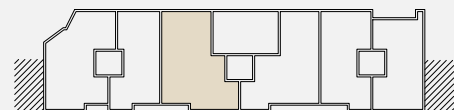
NIVEAU +1 / BLOK A



41

OPPERVLAKTE BRUTO	134,00 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	3
OPP. TERRASSEN	18,40 m <sup>2</sup>

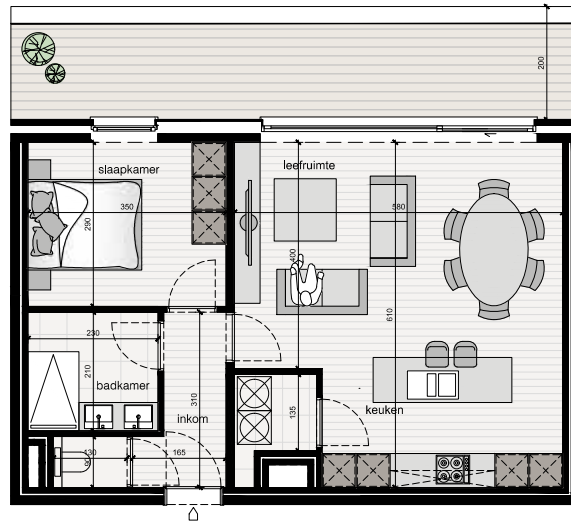
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 01.04

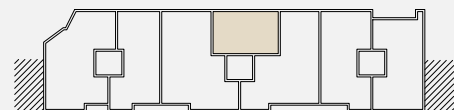
NIVEAU +1 / BLOK A



42

OPPERVLAKTE BRUTO	65,10 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	1
OPP. TERRAS	19,50 m <sup>2</sup>

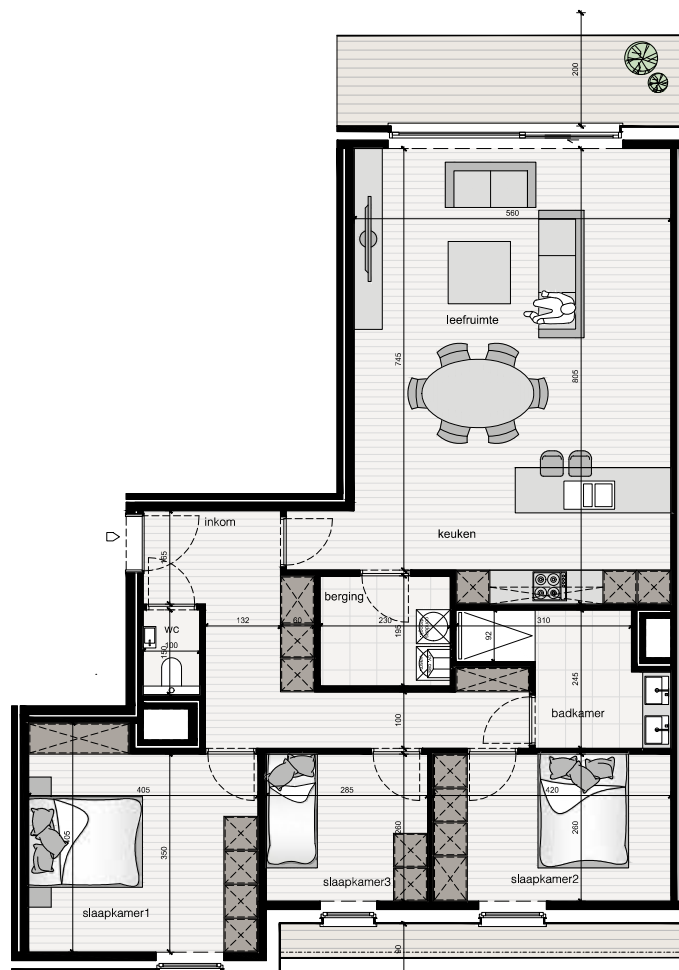
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 01.05

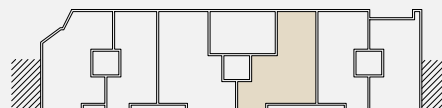
NIVEAU +1 / BLOK A



43

OPPERVLAKTE BRUTO	122,60 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	3
OPP. TERRASSEN	18,10 m <sup>2</sup>

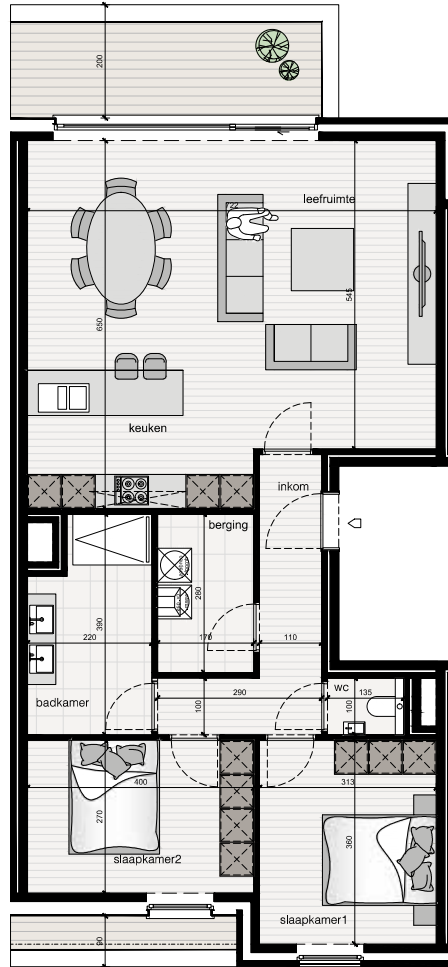
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 01.06

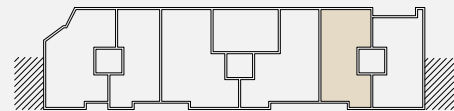
NIVEAU +1 / BLOK A



44

OPPERVLAKTE BRUTO	101,80 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRASSEN	15,00 m <sup>2</sup>

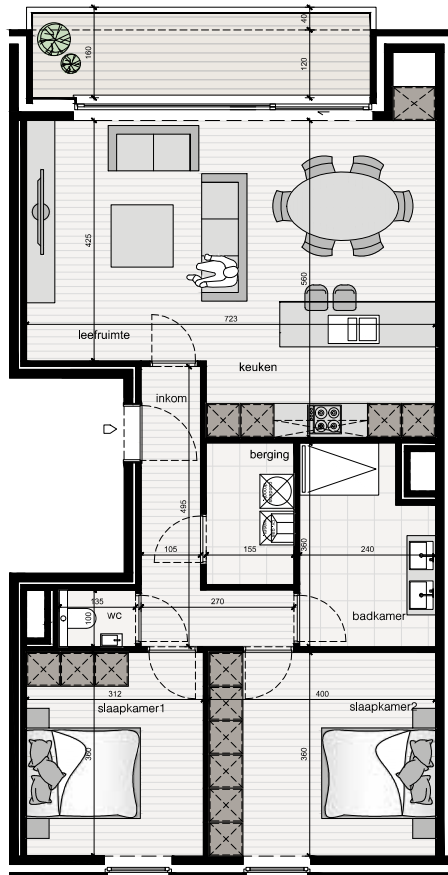
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 01.07

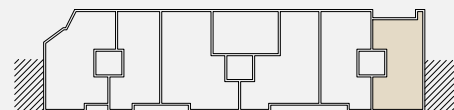
NIVEAU +1 / BLOK A



45

OPPERVLAKTE BRUTO	100,50 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRAS	9,50 m <sup>2</sup>

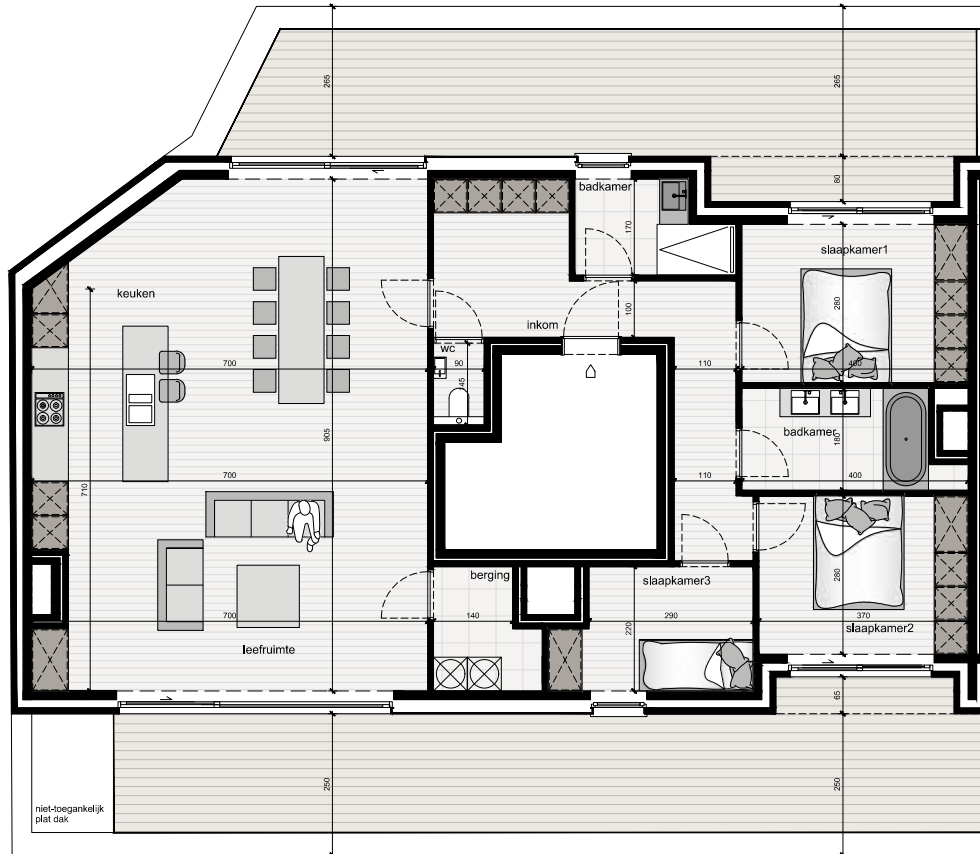
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 02.01

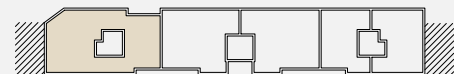
NIVEAU +2 / BLOK A



46

OPPERVLAKTE BRUTO	146,40 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	3
OPP. TERRASSEN	79,00 m <sup>2</sup>

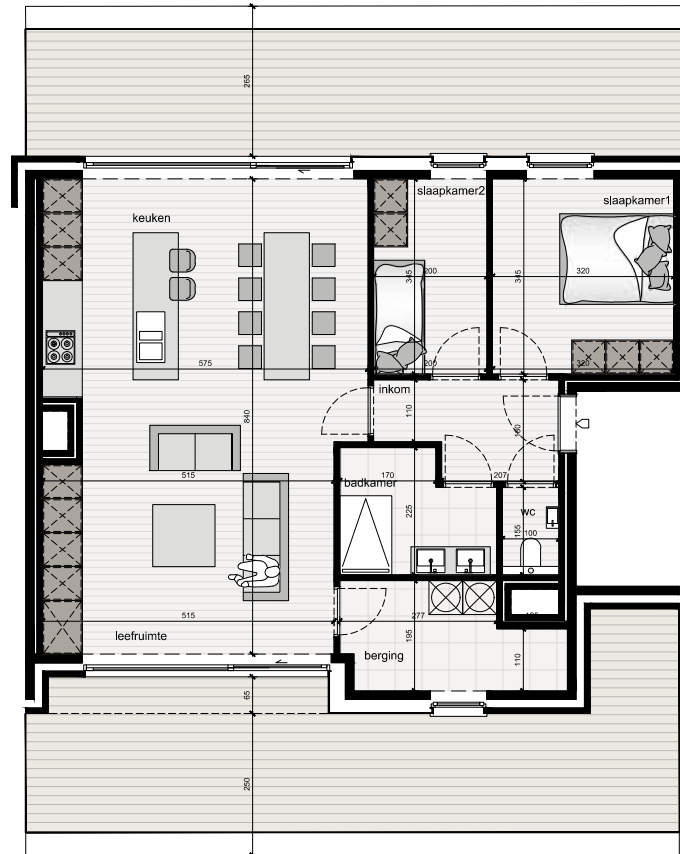
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 02.02

NIVEAU +2 / BLOK A



47

OPPERVLAKTE BRUTO	98,50 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRASSEN	64,60 m <sup>2</sup>

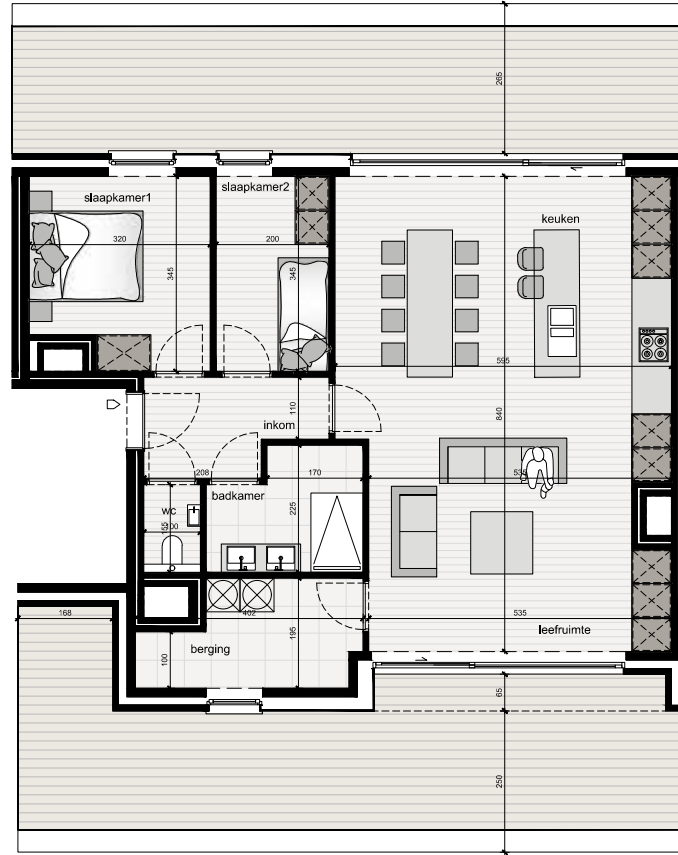
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 02.03

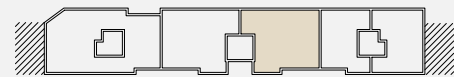
NIVEAU +2 / BLOK A



48

OPPERVLAKTE BRUTO	100,30 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRASSEN	66,40 m <sup>2</sup>

## OVERZICHT

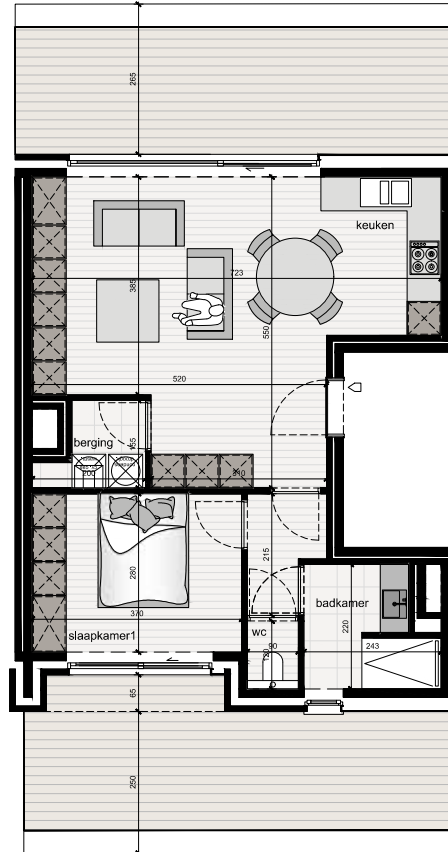


VERKOCHT



# Appartement 02.04

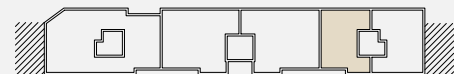
NIVEAU +2 / BLOK A



49

OPPERVLAKTE BRUTO	64,50 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	1
OPP. TERRASSEN	41,10 m <sup>2</sup>

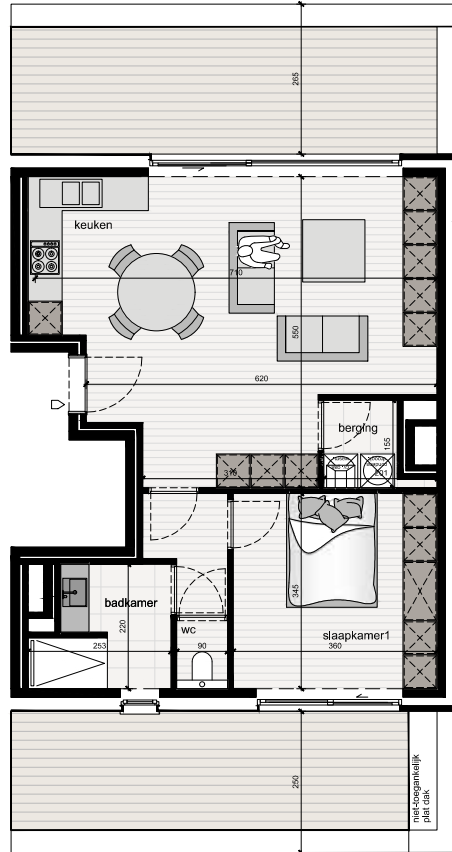
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 02.05

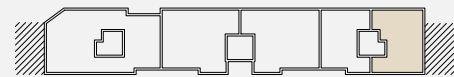
NIVEAU +2 / BLOK A



50

OPPERVLAKTE BRUTO	70,50 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	1
OPP. TERRASSEN	37,50 m <sup>2</sup>

## OVERZICHT



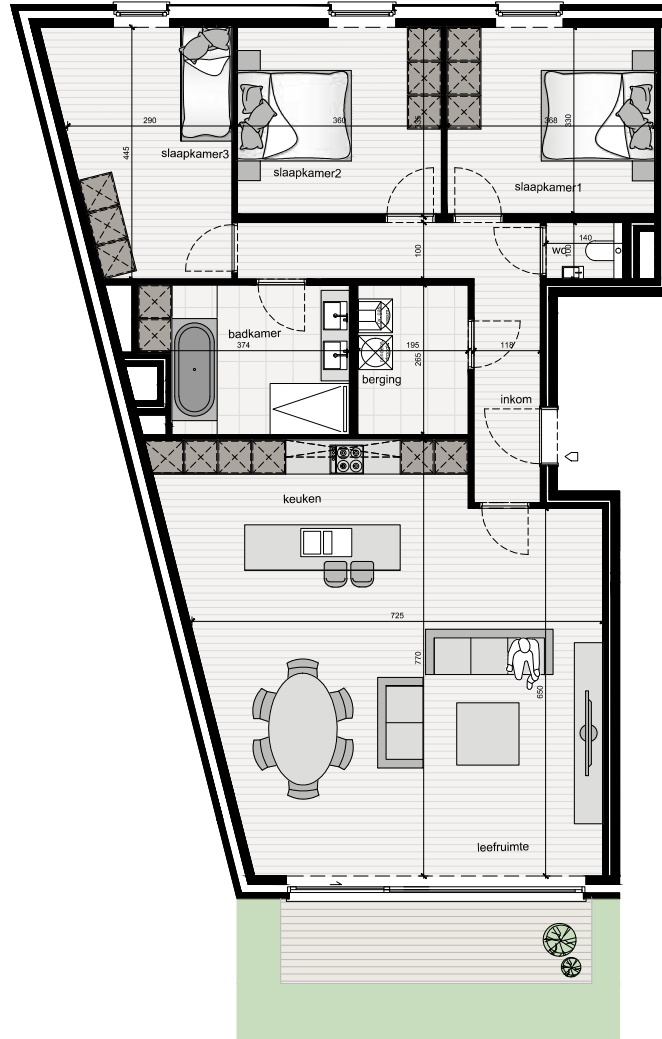
VERKOCHT

Het team van  
Karolien Lafaut staat klaar  
om jou te ontzorgen



# Appartement 00.01

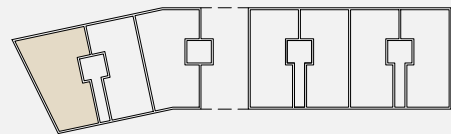
NIVEAU +0 / BLOK B



52

OPPERVLAKTE BRUTO	136,50 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	3
OPP. TERRAS	23,00 m <sup>2</sup>

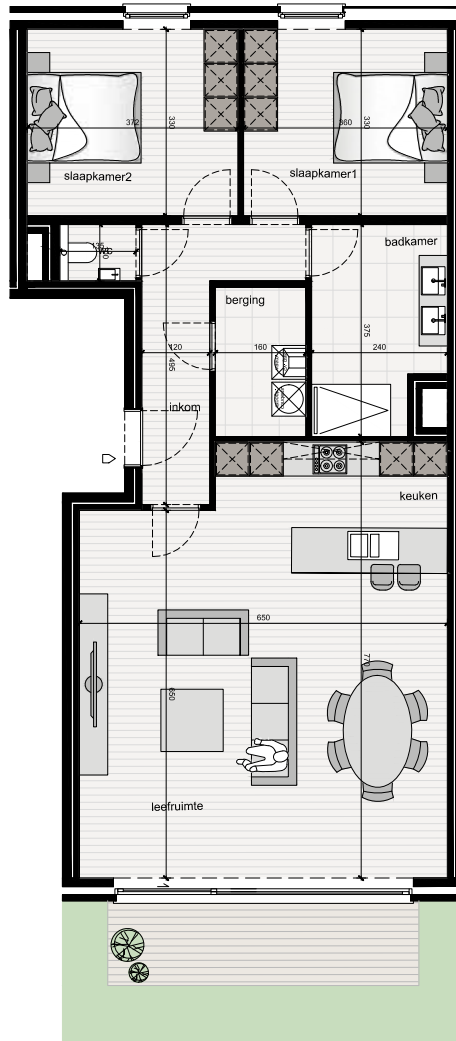
## OVERZICHT



VERKOCHT

# Appartement 00.02

NIVEAU +0 / BLOK B

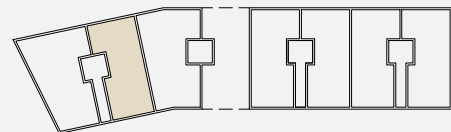


53

OPPERVLAKTE BRUTO	107,90 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRAS	21,40 m <sup>2</sup>

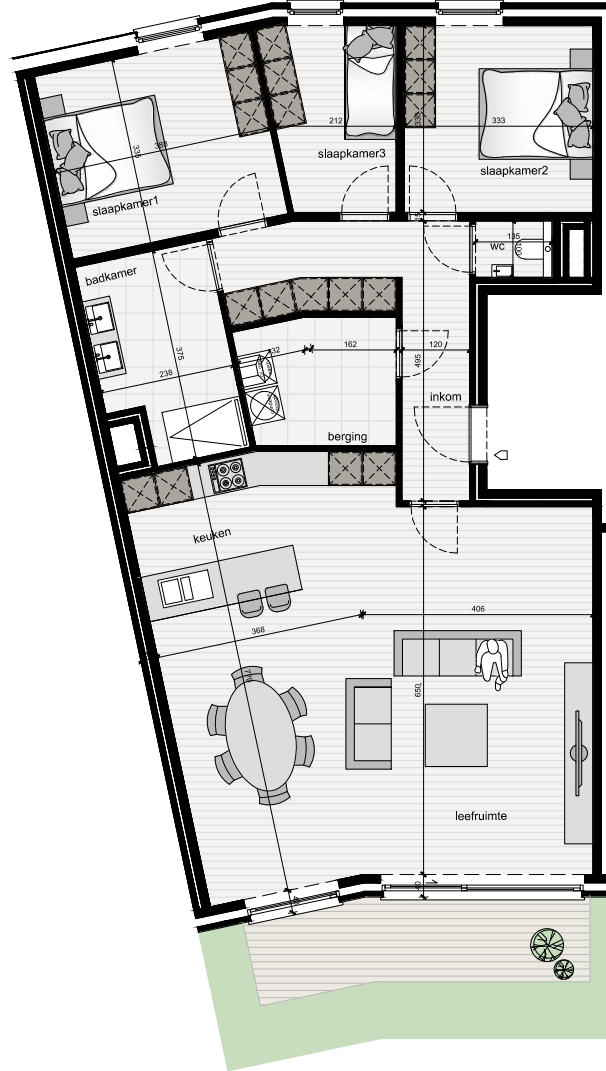
 VERKOCHT

OVERZICHT



# Appartement 00.03

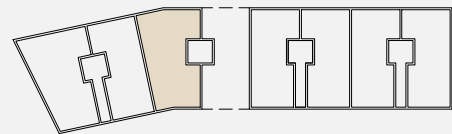
NIVEAU +0 / BLOK B



54

OPPERVLAKTE BRUTO	132,20 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	3
OPP. TERRAS	27,30 m <sup>2</sup>

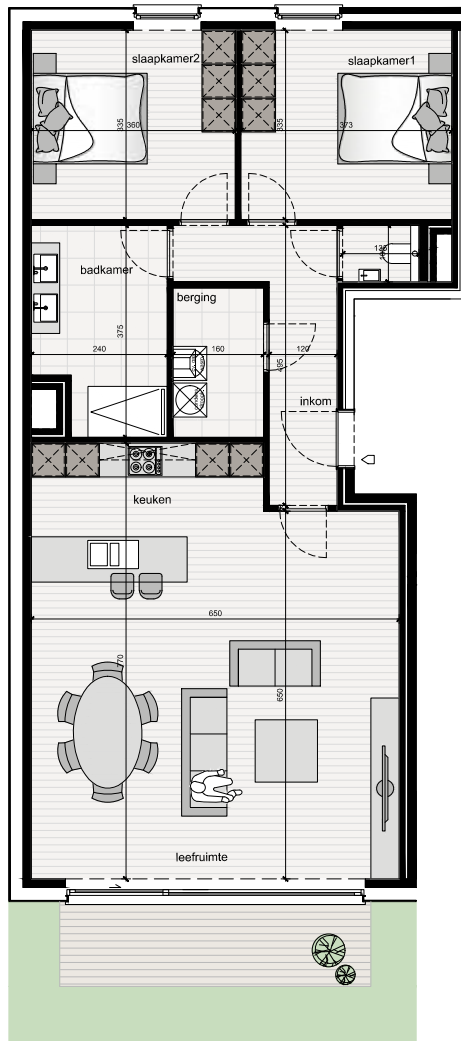
## OVERZICHT



VERKOCHT

# Appartement 00.04

NIVEAU +0 / BLOK B

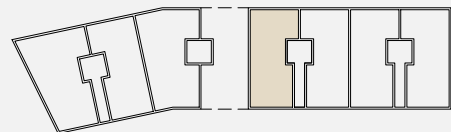


55

OPPERVLAKTE BRUTO	111,90 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRAS	19,30 m <sup>2</sup>

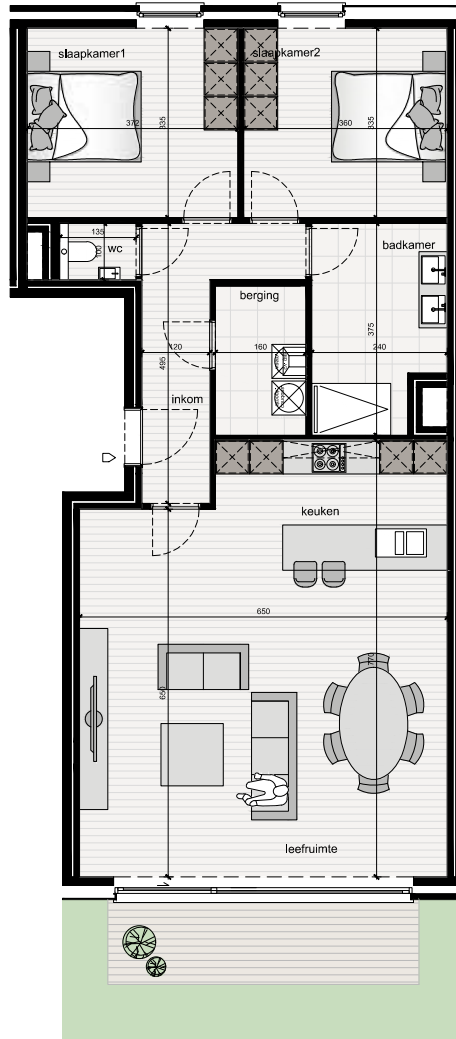
VERKOCHT

OVERZICHT



# Appartement 00.05

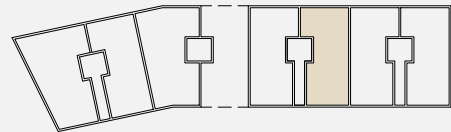
NIVEAU +0 / BLOK B



56

OPPERVLAKTE BRUTO	107,90 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRAS	19,90 m <sup>2</sup>

OVERZICHT

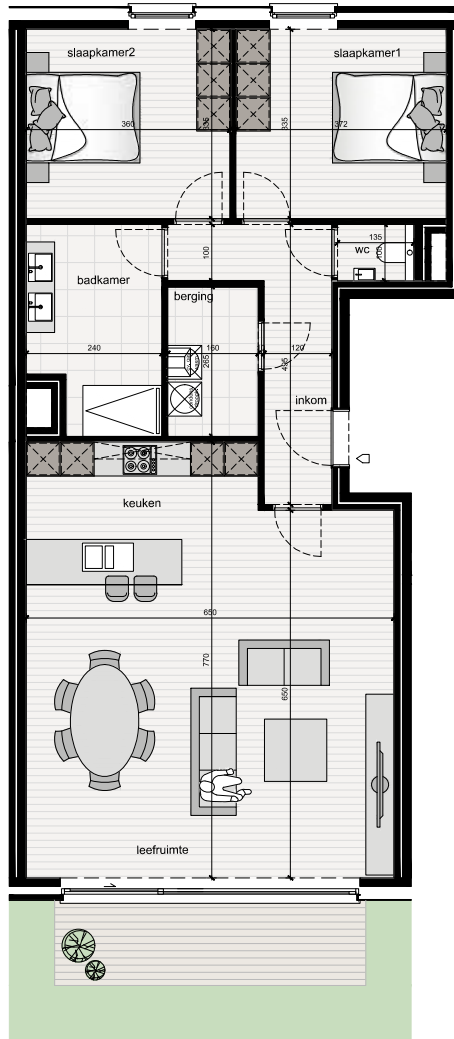


 VERKOCHT



# Appartement 00.06

NIVEAU +0 / BLOK B

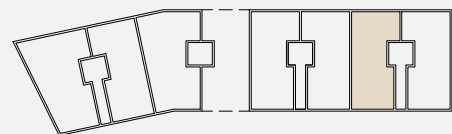


57

OPPERVLAKTE BRUTO	107,90 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRAS	22,50 m <sup>2</sup>

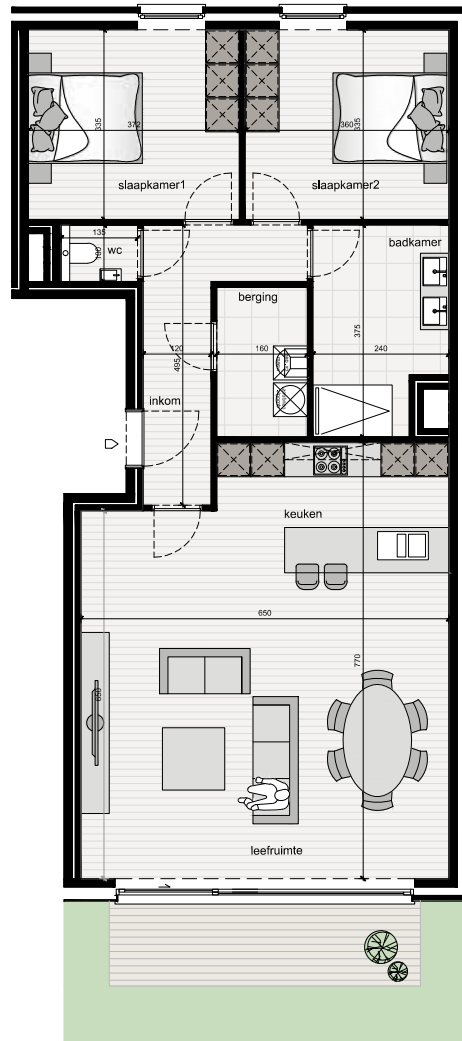
 VERKOCHT

OVERZICHT



# Appartement 00.07

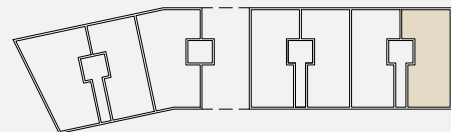
NIVEAU +0 / BLOK B



58

OPPERVLAKTE BRUTO	111,90 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRAS	22,30 m <sup>2</sup>

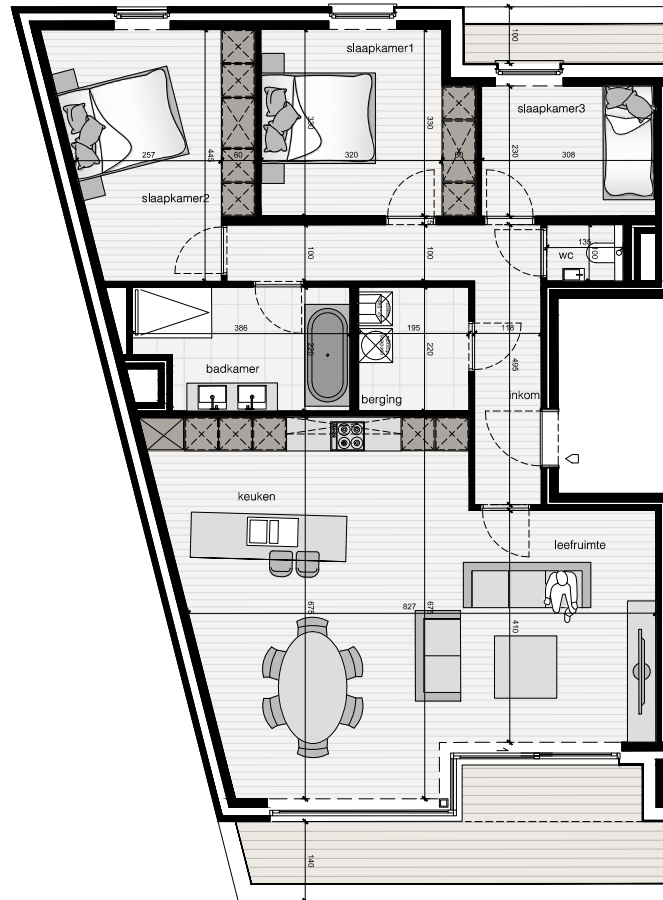
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 01.01

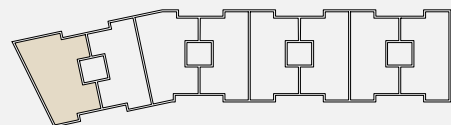
NIVEAU +1 / BLOK B



59

OPPERVLAKTE BRUTO	125,50 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	3
OPP. TERRASSEN	17,50 m <sup>2</sup>

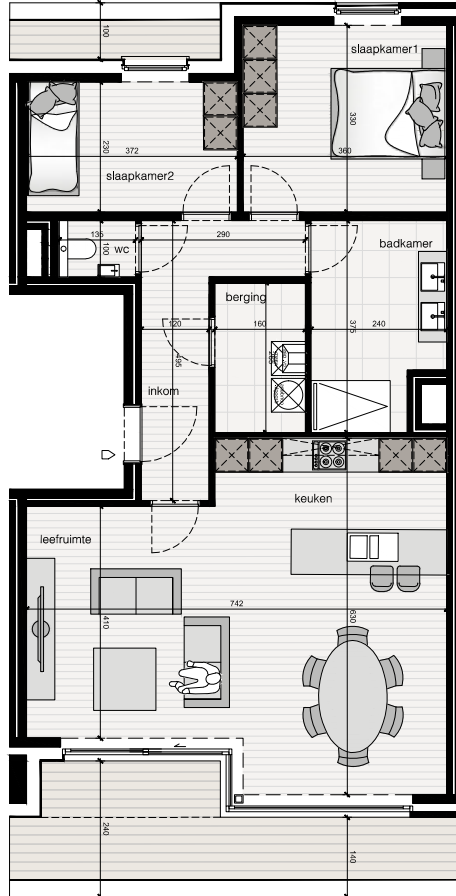
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 01.02

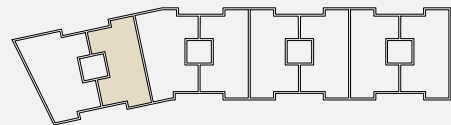
NIVEAU +1 / BLOK B



60

OPPERVLAKTE BRUTO	96,80 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRASSEN	17,50 m <sup>2</sup>

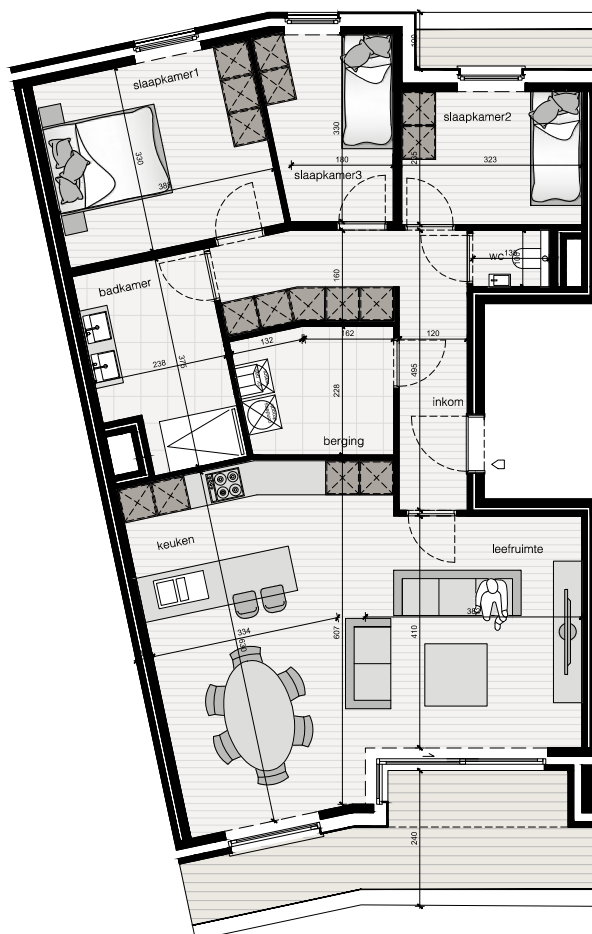
OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 01.03

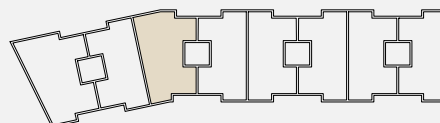
NIVEAU +1 / BLOK B



61

OPPERVLAKTE BRUTO	111,30 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	3
OPP. TERRASSEN	16,10 m <sup>2</sup>

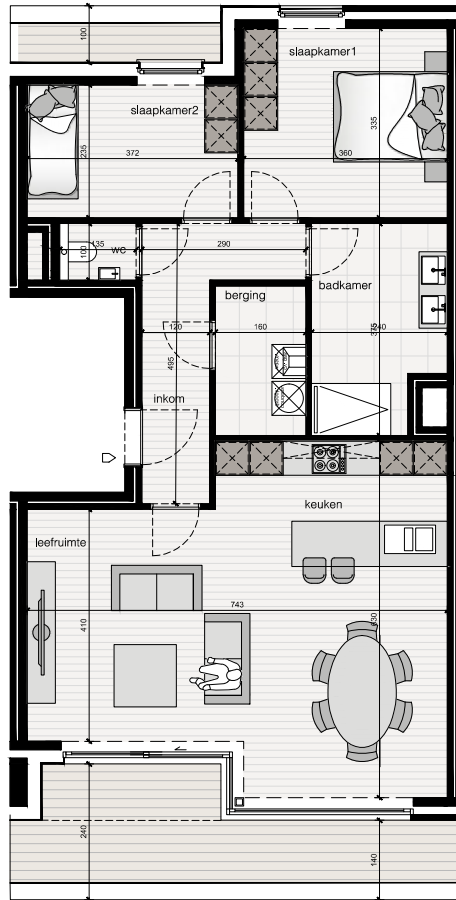
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 01.04

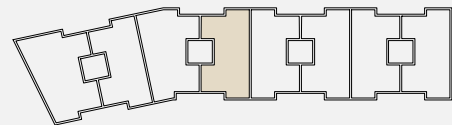
NIVEAU +1 / BLOK B



62

OPPERVLAKTE BRUTO	96,80 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRASSEN	17,50 m <sup>2</sup>

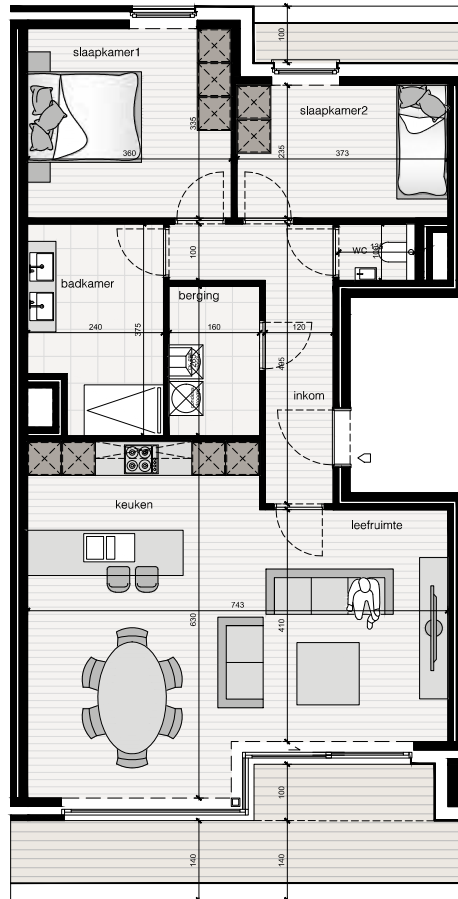
OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 01.05

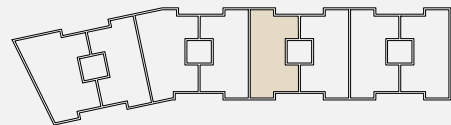
NIVEAU +1 / BLOK B



63

OPPERVLAKTE BRUTO	96,80 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRASSEN	17,50 m <sup>2</sup>

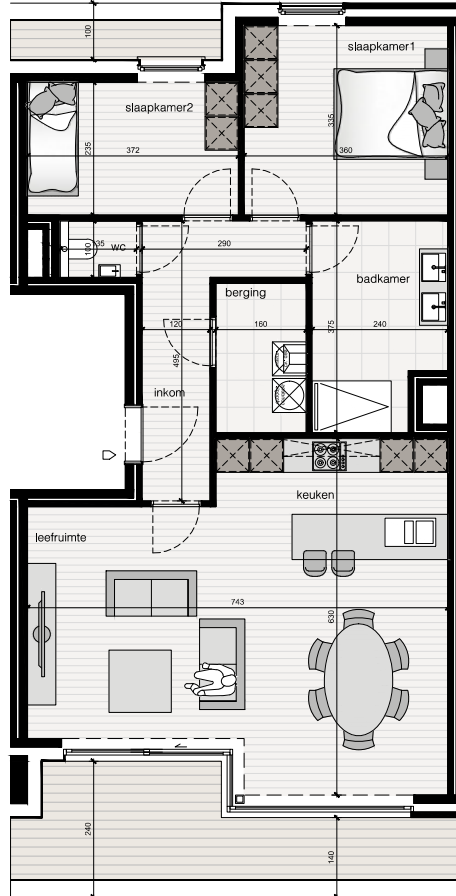
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 01.06

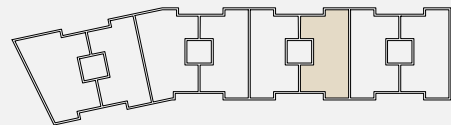
NIVEAU +1 / BLOK B



64

OPPERVLAKTE BRUTO	96,80 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRASSEN	17,50 m <sup>2</sup>

OVERZICHT

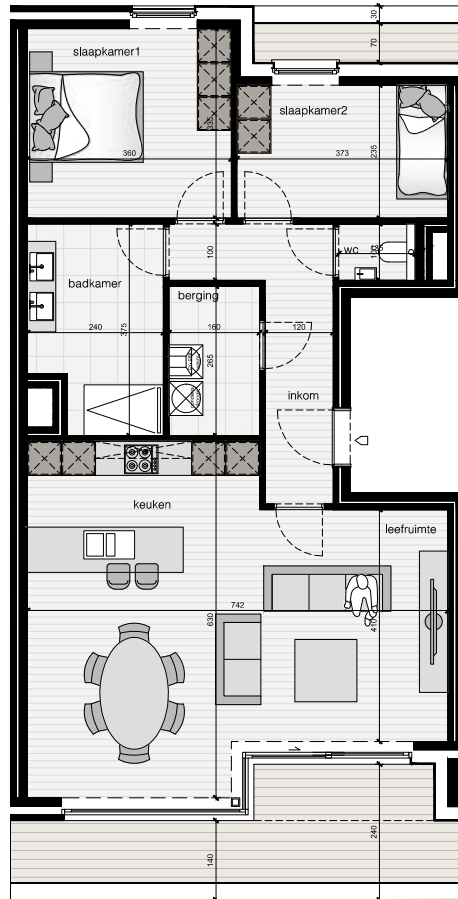


 VERKOCHT



# Appartement 01.07

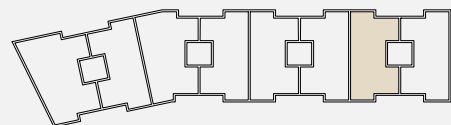
NIVEAU +1 / BLOK B



65

OPPERVLAKTE BRUTO	96,80 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRASSEN	17,50 m <sup>2</sup>

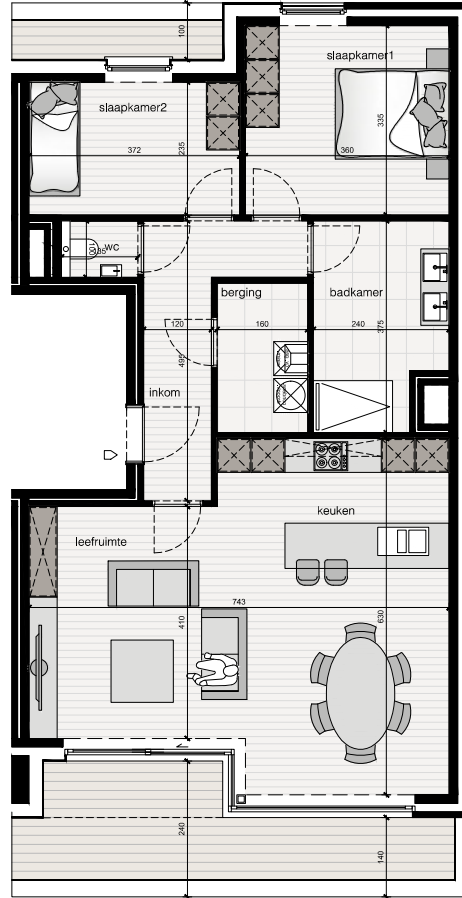
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 01.08

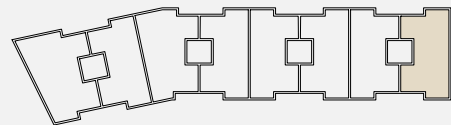
NIVEAU +1 / BLOK B



66

OPPERVLAKTE BRUTO	100,50 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	2
OPP. TERRASSEN	17,50 m <sup>2</sup>

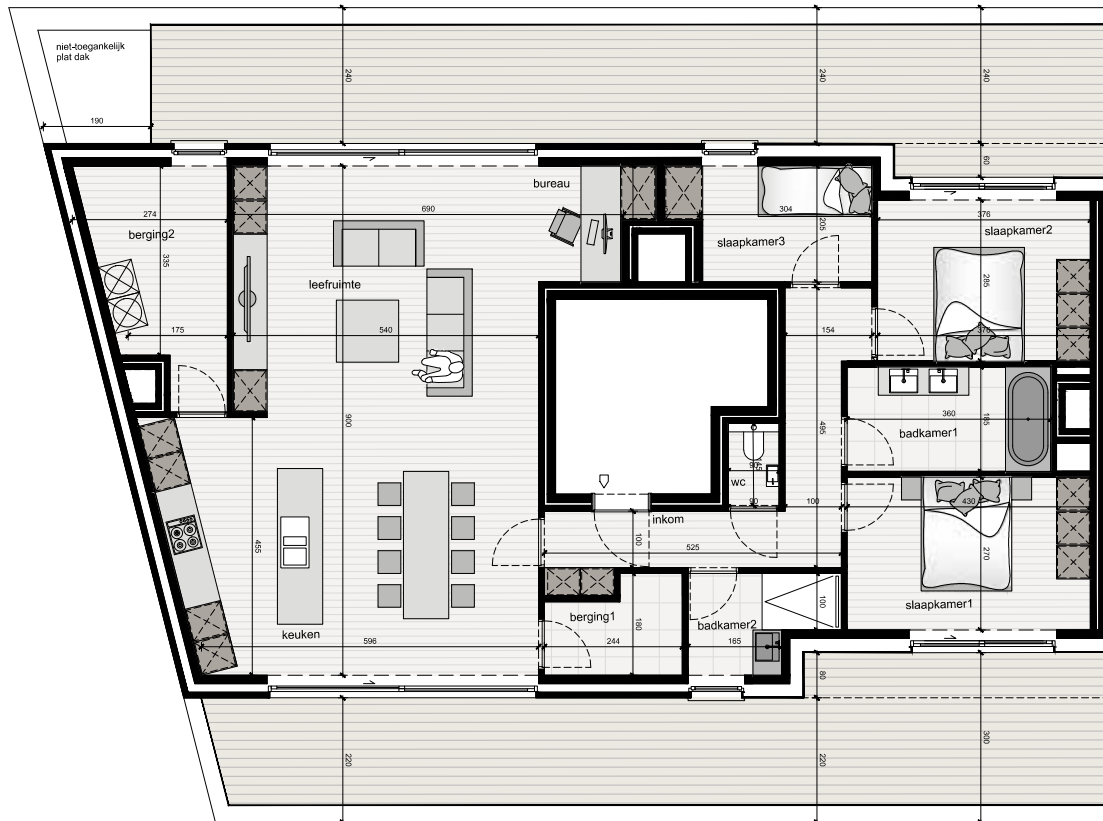
OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 02.01

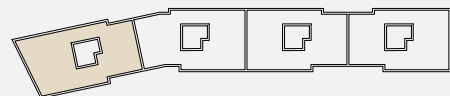
NIVEAU +2 / BLOK B



67

OPPERVLAKTE BRUTO	150,50 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	3
OPP. TERRASSEN	81,20 m <sup>2</sup>

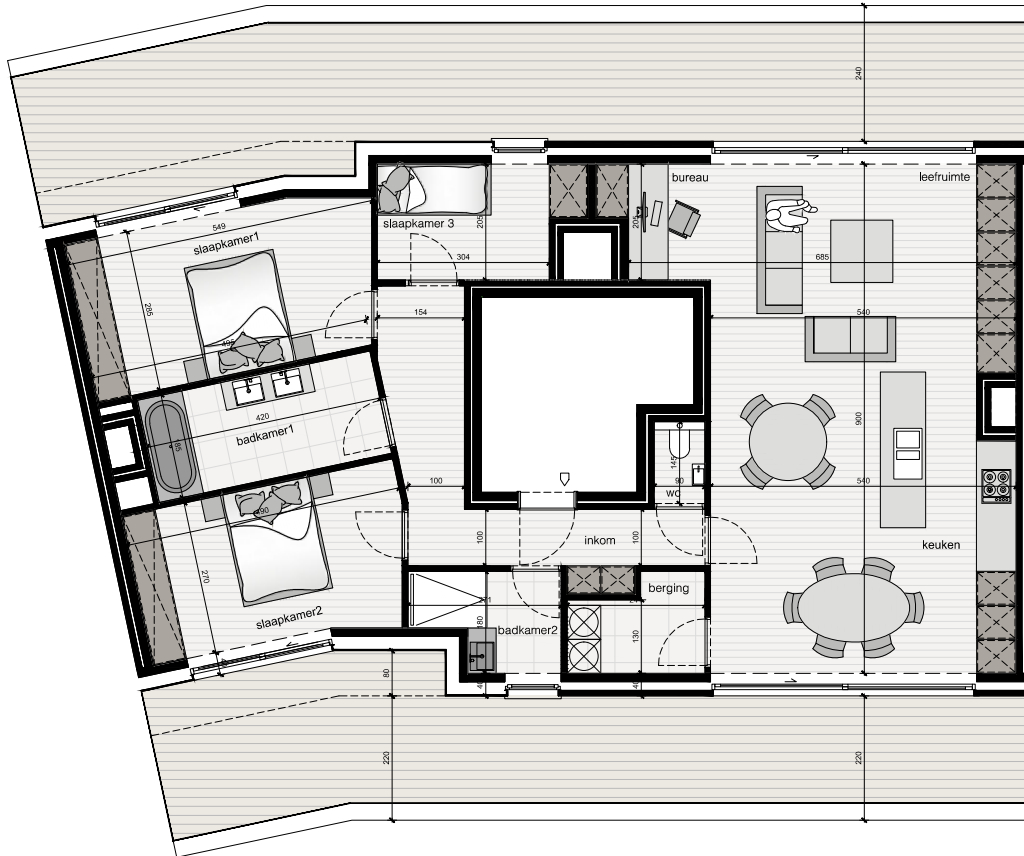
## OVERZICHT



VERKOCHT

# Appartement 02.02

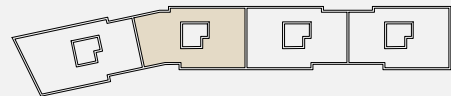
NIVEAU +2 / BLOK B



68

OPPERVLAKTE BRUTO	139,60 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	3
OPP. TERRASSEN	82,90 m <sup>2</sup>

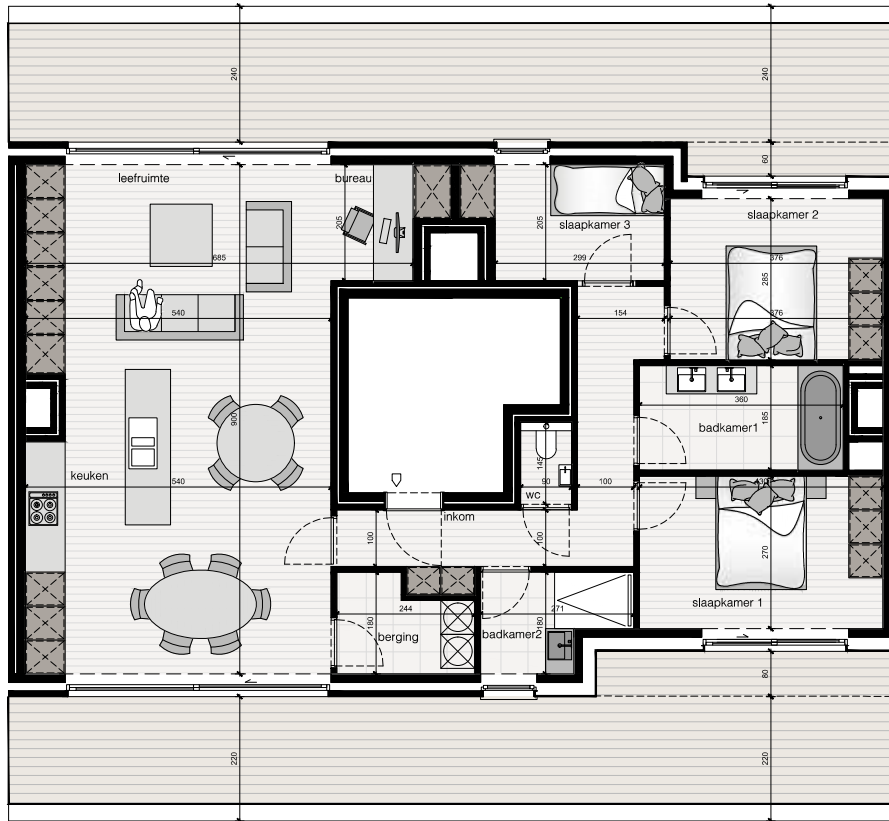
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Appartement 02.03

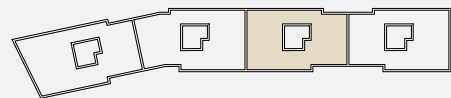
NIVEAU +2 / BLOK B



69

OPPERVLAKTE BRUTO	131,40 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	3
OPP. TERRASSEN	77,30 m <sup>2</sup>

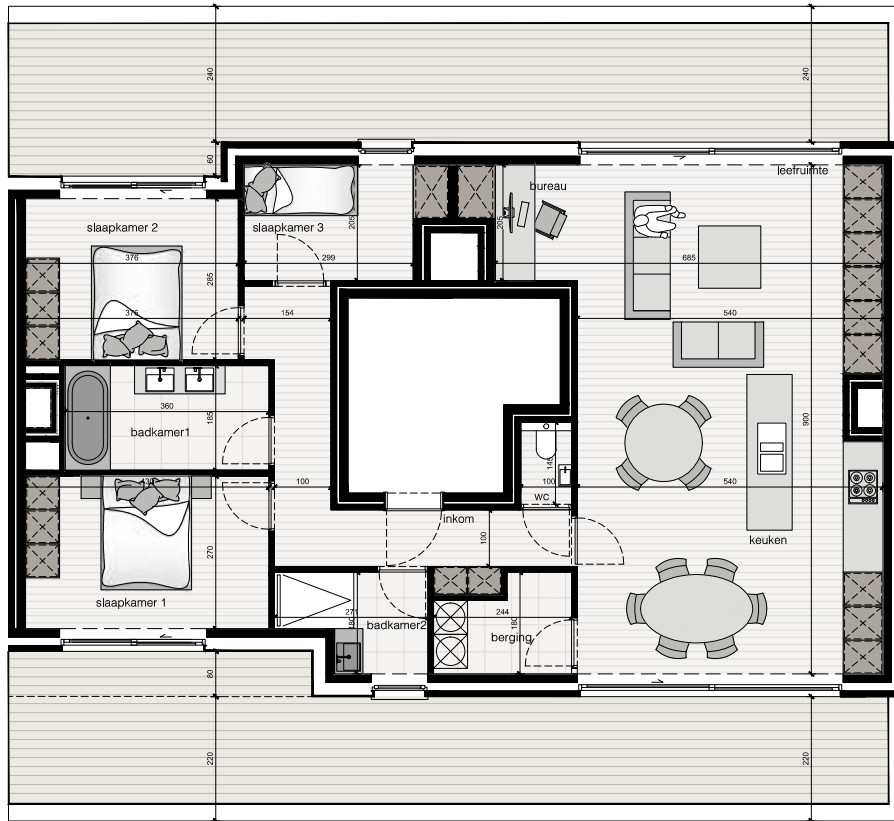
## OVERZICHT



VERKOCHT

# Appartement 02.04

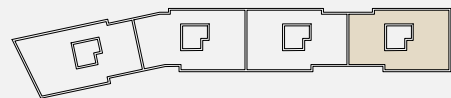
NIVEAU +2 / BLOK B



70

OPPERVLAKTE BRUTO	133,90 m <sup>2</sup>
SLAAPKAMERS	3
OPP. TERRASSEN	78,70 m <sup>2</sup>

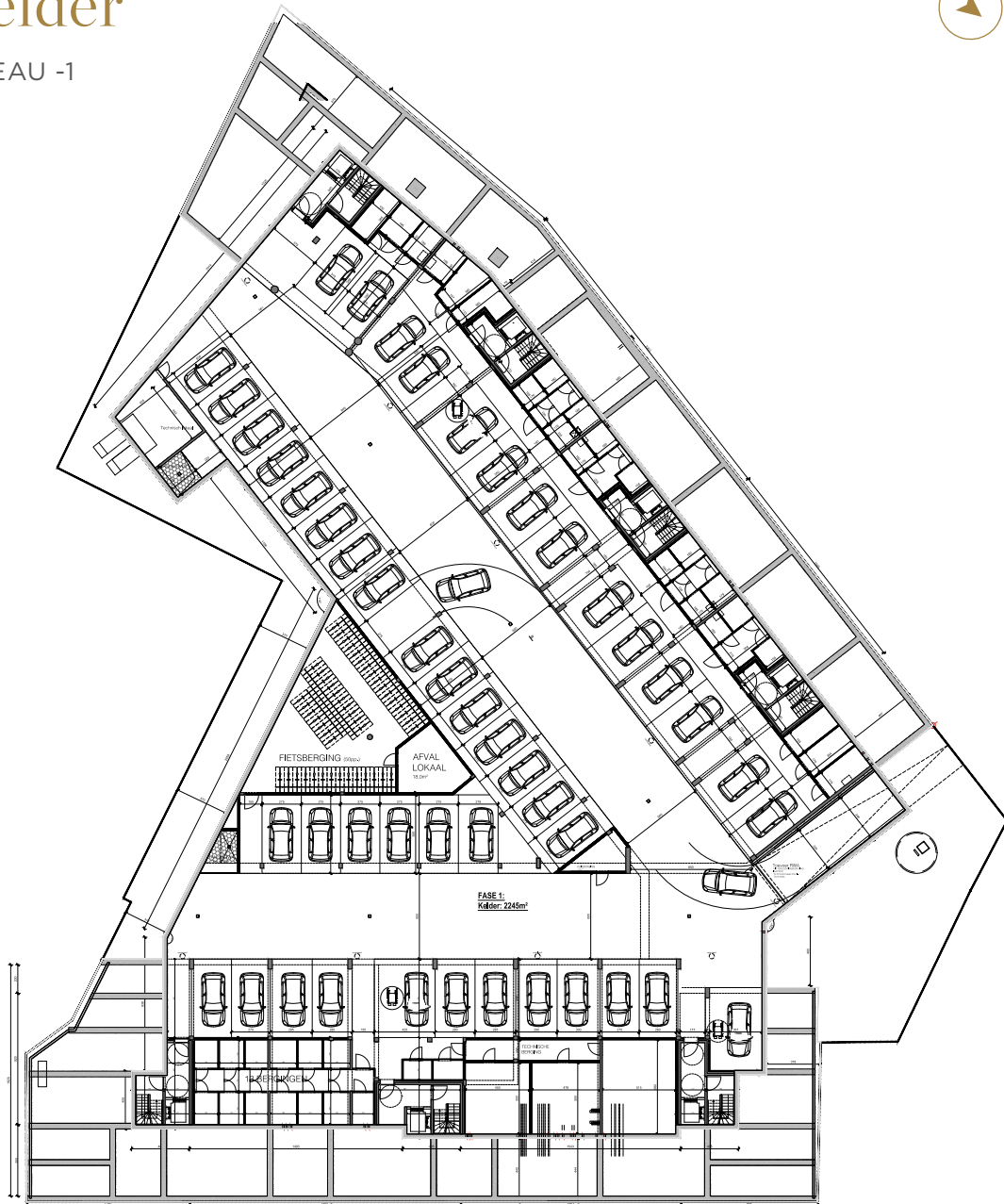
## OVERZICHT



 VERKOCHT

# Kelder

NIVEAU -1



GARAGES 48 parkeerplaatsen

BERGING 37 bergingen

FIETSENSTALLING





# Investeren in vastgoed

## INVESTEREN IN VASTGOED

# Veilig en doordacht investeren

**Op zoek naar een manier om je spaargeld terug te laten renderen? Heb je al eens gedacht aan investeringsvastgoed? Dankzij de goede prijs-kwaliteits-verhouding zijn onze projecten daarvoor uiterst geschikt.**

Dat de rente op het spaarboekje helemaal ingezakt is, hoeven we je niet meer te vertellen. Vandaar dat heel wat mensen beslissen om te investeren in vastgoed. De afgelopen vijftien jaar is nieuwbouw-vastgoed een veilige investering gebleken, met een minimaal risico en mooi rendement. Wij zetten de voordelen van investeren in nieuwbouw nog even op een rijtje:

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

Investeren in vastgoed doe je niet enkel voor het rendement. Je kan nu al een appartement kopen, het jarenlang verhuren en later, wanneer je ruime woning met grote tuin geen meerwaarde meer biedt, er zelf gaan wonen.

## Hoe bereken ik het rendement?

Om een transparante vergelijking te kunnen maken tussen beleggen in een bankproduct en investeren in vastgoed, hebben we bij Karolien Lafaut een eenvoudige berekening ontwikkeld. We verminderen de jaarlijkse huurprijs met de interesten op je financiering en delen dit resultaat door je eigen inbreng. Een voorbeeld:

- Je koopt een appartement voor € 350.000 (inclusief alle bijkomende kosten\*)
  - Eigen inbreng € 100.000
  - Financiering € 250.000
- De jaarlijkse huurprijs bedraagt € 750 x 12 = € 9.000
- De interest op je financiering bedraagt 1.5 % x € 250.000 = € 3.750
- (bedrag jaarlijkse huurprijs - interesten) / eigen inbreng = rendementspercentage
- (€ 9.000 - € 3.750) / € 100.000 = 5,25 %

Met dit percentage kan je de vergelijking maken. Hou ook zeker in het achterhoofd dat de vastgoedprijzen in België de afgelopen 50 jaar enkel gestegen zijn. Hoogstwaarschijnlijk verdienen je dus nog eens op je investering wanneer je je appartement terug verkoopt.

(\*) Registratierechten, BTW, notariskosten, aansluitingskosten en aandeel in de basisakte

### Waarom investeren in residentie Michel & Maurice?

Residentie Michel & Maurice biedt verschillende investeringsmogelijkheden. De appartementen variëren van 65 tot 150 m<sup>2</sup> waardoor er altijd één past bij jouw investeringsbudget. De centrale ligging, ondergrondse parking en moderne architectuur maken het project zeer gewild. Bovendien kijkt elk appartement uit op de schitterende binnentuin: een extra troef voor jouw toekomstige huurders!





# Over Karolien Lafaut

OVER KAROLIEN LAFAUT

# Ondernemen met een hart voor schoonheid en uniciteit

## Karolien drukt haar eigen stempel

Karolien Lafaut groeide op in de dagelijkse dynamiek van het aannemersbedrijf van haar ouders. Al snel werd duidelijk dat Karolien een bijzondere voorliefde had voor één tak van de familiezaak: projectontwikkeling. Mooie nieuwbouwprojecten met dat tikkeltje meer, dát wou Karolien met haar ondernemersbloed in de wereld zetten. Ze begon onder de vleugels van haar ouders maar drukte vijftien jaar geleden haar eigen stempel met Lafaut Projects. Vandaag gaat het bedrijf verder onder haar eigen naam, Karolien Lafaut.

“Projectontwikkeling is enorm veelzijdig. Elk project brengt nieuwe technische en juridische uitdagingen met zich mee, maar anderzijds is het ook een heel menselijk beroep. Ik ontmoet elke dag verschillende klanten, met hun eigen persoonlijkheid en wensen. Daarnaast is er natuurlijk het contact met de onderaannemers. Van mijn vader heb ik het onderhandelen geleerd. Zijn devies was: ‘Draai niet te veel rond de pot, kom snel met een oplossing voor de dag en weet dat tevredenheid loont op lange termijn.’ West-Vlaamse nuchterheid dus.” *(lacht)*

Met haar team bouwt Karolien jaarlijks veertig à vijftig units. Niet zomaar dertien-in-een-dozijn nieuwbouwprojecten, maar altijd met een sterke focus op esthetiek en luxueus wooncomfort. Zo worden de projecten van Karolien Lafaut getypeerd door hoogwaardige keukens en sanitair, een genereuze lichtinval en ruime leefterrassen die binnen en buiten in elkaar laten overvloeien. Kortom, Karolien heeft oog voor schoonheid. Samen met haar vaste onderaannemers gaat het team keer op keer voor het totaalplaatje.

78

**"Kwaliteit boven rendement per m<sup>2</sup>: dat is onze slagzin op kantoor."**





## De klant als inspiratiebron

Bij Karolien Lafaut word je warm onthaald en meegenomen in een persoonlijke zoektocht naar de perfecte woning. De medewerkers kennen hun klanten door en door. "Veel van onze klanten zijn tweeverdieners die zoveel mogelijk van hun kostbare vrije tijd aan quality time met het gezin willen spenderen." Met dat inzicht wou het team méér doen. Zo is het idee voor Interiors by Karolien ontstaan: kant-en-klare interieурpakketten in verschillende stijlen. Dankzij Interiors by Karolien levert Karolien niet gewoon een appartement op, maar wel een gezellige thuis die helemaal van jou is. Zonder uren te slijten in interieurwinkels.

Waar Karolien nog meer inspiratie haalt? Reizen, beurzen en workshops zorgen telkens opnieuw voor een frisse blik. "Ik deel mijn indrukken en ideeën constant met het team. Zij zijn fantastisch in het oppikken en verder vormgeven van mijn losse input." Karolien is terecht trots op haar team. Perfect op elkaar ingespeeld én met een visie. Zo gaat Karolien Lafaut vol vertrouwen de toekomst in, met een brede waaier aan vastgoeddiensten.



### Interiors

Heb je een prestigieuze home bij Karolien Lafaut gekocht? Wij verzorgen ook het interieur van jouw nieuwe woning, van meubilair tot en met decoratie.



### Real estate

Jouw woning succesvol verkopen? Karolien Lafaut maakt jouw pand verkoopklaar en zet het als professionele vastgoedmakelaar aantrekkelijk in de markt.



### Property styling

Heb je een pand te koop maar mist het nog wat aankleding? Met een frisse vastgoedstyling van Karolien Lafaut trekt jouw eigendom meteen de aandacht.

INTERIORS BY KAROLIEN

# Jouw nieuwe thuis 100 % instapklaar



**Koop je een prestige home bij Karolien Lafaut? Dan bieden wij ook graag de volledige interieurafwerking van je nieuwe woonst aan, van meubilair tot en met decoratie.**

Functioneel, stijlvol, volgens je eigen smaak én voordelig: Interiors by Karolien biedt de ideale ontzorging voor wie geen tijd of inspiratie heeft om het interieur van z'n gloednieuwe prestige home zelf af te werken.

We bieden drie interieurpakketten aan die in z'n geheel tegen een vaste prijs verkrijgbaar zijn, en wij installeren het volledige interieur. Het pakket bevat alle meubilair en decoratie voor een woning met twee slaapkamers.

Bij Interiors by Karolien gaan we voor een persoonlijke aanpak. Daarom kan je kiezen uit drie verschillende interieurstijlen:

- **FLORENCE:** landelijk
- **MILA:** modern
- **LEONOR:** Scandinavisch

Binnen elke stijl zijn er twee varianten op het meubilair beschikbaar.

## Interieur op maat

Heb je een andere stijl of kleurenpalet voor ogen? Dan werken wij met plezier een interieur op maat uit. We toetsen elk detail van het interieur af aan jouw persoonlijke noden en levensstijl.

80

### Wat zit er in een pakket?

**Keuken** barstoelen aan keukeneiland

**Woonkamer** zetel, salontafel, bijzettafels

**Eetkamer** tafel met stoelen

**Slaapkamer** bed en nachttafels

**Decoratiepakket** met vaasjes, kaarsen...

**Raamdecoratie** in elke kamer: gordijnen in FLORENCE, lamellen of gordijnen in MILA en LEONOR

**Verlichting** in elke kamer, i.s.m. Delta Light

Alle **sanitaire accessoires** in badkamer en toilet



*In welke stijl  
voel jij je thuis?*



## LANDELIJK FLORENCE

Een samenspel van zachte tinten dat het cachet van het platteland perfect naar binnen brengt.



### Kies jouw interieur

#### Stap 1

Koop je een appartement in residentie Michel & Maurice? Dan luisteren we tijdens een intakegesprek graag naar jouw wensen en interieursmaak.

#### Stap 2

Op basis hiervan stellen wij graag de gepaste interieurstijl voor en tonen we de verschillende mogelijkheden.

#### Stap 3

We nodigen je uit in onze interior corner of bij onze vaste partners om alle meubilair, (raam)decoratie en verlichting te bekijken en jouw keuzes te maken. Wij adviseren je bij elke stap!

#### Stap 4

Jij maakt je keuze, wij zorgen voor de afwerking en installeren jouw volledige interieur!

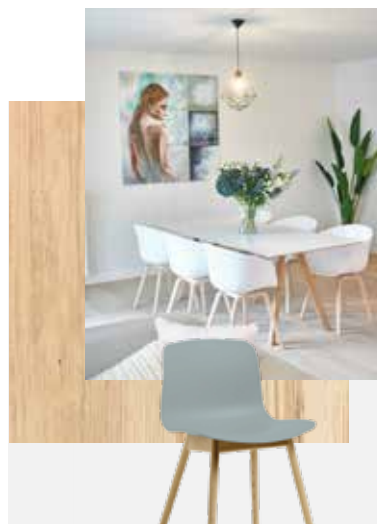
#### Stap 5

Koffers pakken, en klaar!



## MODERN MILA

Sterke contrasten en strakke lijnen voor een dynamisch geheel. Hét interieur voor de bruisende stadswoning!



## SCANDINAVISCH LEONOR

Een Scandinavische look met zuivere lijnen, veel wit, pastelkleuren en natuurlijke houtaccenten. Ideaal voor lichte, open ruimtes.





REAL ESTATE BY KAROLIEN

## Wij ontzorgen je bij de verkoop of verhuur van jouw eigendom



**Jouw vastgoed is in goede handen bij Real Estate by Karolien. Onze vastgoedmakelaars nemen alle verkoopzorgen uit jouw handen, zetten jouw pand verkoopklaar en zoeken actief naar potentiële kopers, voor wie ze de zoektocht naar een nieuwe thuis ter harte nemen.**

Real Estate by Karolien is een zijtak van projectontwikkelaar Karolien Lafaut, en is ontstaan uit de vraag van kopers in onze nieuwbouwprojecten om ook de verkoop van hun huidige woning te verzorgen. "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.

82

Na enkele snelle en succesvolle verkopen, beslisten we dan ook om met Real Estate by Karolien een vastgoedkantoor op te richten voor iedereen die een eigendom wenst te verkopen of verhuren.

Op die manier kunnen we een totaalpakket aanbieden aan onze klanten, en kunnen we kandidaat-kopers professioneel bijstaan in hun zoektocht naar hun droomwoning.



## 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 Property styling

"Net zoals de nieuwbouw-  
projecten is ook onze aanpak  
voor de verkoop en verhuur  
**signed by Karolien**: deskundig,  
kwalitatief en altijd met een  
persoonlijke touch."



### Property Styling

#### Verkoop jouw woning sneller en aan een betere prijs

Kandidaat-kopers bepalen bij een bezoek al binnen anderhalve minuut of ze er willen wonen of niet. Een goede eerste indruk is dus belangrijk! Via Property Styling by Karolien maken onze vastgoedmakelaars en interieurstylisten jouw woning verkoopsklaar met een neutrale, frisse aankleding. Ook kleine klussen voeren we uit. Op die manier verhoog je meteen de verkoopskansen van jouw eigendom!





# Lastenboek

# Residentie Michel & Maurice

Rijksweg - Molenstraat  
8710 Wielsbeke

## BOUWHEER

### LAFAUT PROJECTS BVBA

Markt 15, 8700 Tielt  
Tel.: +32 51 80 99 80  
E-mail: info@karolienlafaut.be

## ARCHITECT

### WIELFAERT ARCHITECTEN BVBA

Nokerseweg 9, 8790 Tielt  
Tel.: +32 56 60 36 86  
E-mail: info@wielfaertarchitecten.be

## ALGEMEEN

Residentie Michel & Maurice ligt langs de Rijksweg in Wielsbeke, op een boogscheut van het centrum. Deze residentie ligt langs een belangrijke invalsweg waardoor een vlotte bereikbaarheid is verzekerd. Tegelijk genieten de bewoners van een groene en rustige omgeving.

De residentie bestaat uit 38 ruime appartementen onderverdeeld in twee residenties langs zowel de Rijksweg als de Molenstraat, met gemeenschappelijke binnentuinen en met prachtige zonneterrassen. Rondom de residentie worden privaatieve tuinen aangelegd. Bewoners kunnen van op hun aangename zonneterras genieten van het groene zicht op de binnentuin. Voor een optimaal comfort worden ondergronds 48 autostaanplaatsen, 37 private bergingen en een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien.

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

## 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 opgemaakt door een gespecialiseerde firma. De stabiliteitsstudie werd opgemaakt door een studiebureel, overeenkomstig het A.R.E.I. (algemeen reglement op de elektrische installatie) wordt er een aardingslus geplaatst om een spreidingsweerstand kleiner dan 30 Ohm te bekomen voor een gekeurde aansluiting van de elektrische installatie.

## Riolering

De rioleringen worden met helling in volle grond geplaatst. Ze worden uitgevoerd in pvc, BENOR gekeurd.

De riolering wordt aangesloten op de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften. Er wordt gezorgd voor voldoende regenwaterputten en infiltratievoorzieningen, conform de geldende reglementeringen.

## Metselwerk

De binnenzijde van de buitenmuren wordt uitgevoerd in lijmblokken van kalkzandsteen. De buitenzijde wordt uitgevoerd in een gevelsteen in een wit genuanceerde kleur, dit gecombineerd met een houten gevelbekleding op isolatie.

De lichte scheidingswanden binnen de appartementen worden afgewerkt in gipswanden.

## 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 dat 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 in kalkzandsteen. De vloerplaten en de trapstructuur zijn eveneens in gewapend beton.

## Gevels

In de gevels is er een combinatie gemaakt van een bleke gevelsteen met houten gevelbekleding. De onderzijde van de overhangende luifels wordt voorzien van witte crepi met isolatie.

## Blauwe hardsteen

De raamdorpels op het gelijkvloers worden – voor zover aanwezig – uitgevoerd, overeenkomstig de plannen, in blauwe hardsteen van 5 cm dik. De deurdorpels op het gelijkvloers zijn voorzien in blauwe hardsteen en hebben een dikte van 5 cm. Alle steensoorten zijn van eerste kwaliteit.

De raamdorpels op de verdieping worden – voor zover aanwezig – uitgevoerd, overeenkomstig de plannen, in aluminium.

## Platte daken

Er wordt gebruik gemaakt van een dakverdichting in EPDM of bitumineuze afdichting met onderliggend voldoende thermische isolatie. De platte dakafwerking vertoont een voldoende helling, hiervoor wordt gebruik gemaakt van hellingsbeton of hellingschape van min. 1 cm/m. 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 polyethyleenleidingen.

## Buitenschrijnwerk

Alle buitenschrijnwerken van de appartementen worden uitgevoerd in pvc, uit te voeren in een zwart genuanceerde 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/m<sup>2</sup>K. De raamgehlen 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 thermisch onderbroken aluminium.

## Ventilatie

Overeenkomstig de EPB-regelgeving wordt er een D-systeem voorzien (mechanische toevoer en mechanische afvoer met warmte-terugwinning). 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 in houten planken of met keramische tegels met open voeg.

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

Op de privatieve terrassen op het gelijkvloers worden geen borstweringen voorzien.

## Trappen

Het betreft betonnen trappen, de keldertrappen worden in zichtbaar beton afgewerkt. De trappen op verdieping worden betegeld.

## GEMENE DELEN

### Technische uitrusting

#### Tellers en aansluitingskosten

Alle aansluitingen op het verdeelnet van water, aardgas, 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 in de ondergrondse kelder. Per traphal wordt één dienstkraan voorzien ter hoogte van de inkomdeur op het gelijkvloers, deze is aangesloten op regenwater.

#### Elektriciteit

Er wordt een tellerlokaal elektriciteit voorzien in de ondergrondse kelder. 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. Alle onderdelen zijn wit.

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

De meters worden geplaatst in de voorziene tellerruimtes. Ze zijn voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheids. 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



Ondergrondse garages:

- Bewegingsdetectoren in doornit naar garages
- TL-armaturen met ingebouwde bewegingsdetector
- Noodverlichting

### Liftinstallatie

De liftinstallatie zal beantwoorden aan de meest recente 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 videfooninstallatie 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 de 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 videfoon.

De inkomdeuren van de appartementen worden uitgevoerd, beantwoordend aan de brandweerbeveiliging (30 min brandweerstand). De ingangdeur, tussen inkomdeuren 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 inkomdeuren en eenzijdig 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 ingangdeur.

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

De gemeenschappelijke inkom en 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. De aanleg van de privatieve terrassen zijn voorzien voor een oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> per appartement.

Het onderhoud van de gemene delen is ten laste van de gemeenschap van het ganse gebouw, zoals beschreven in de basisakte.

## PRIVATE DELEN

### Technische uitrusting

In alle appartementen wordt vloerverwarming voorzien op één circuit. Nergens zijn radiatoren noodzakelijk, enkel in de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator voorzien. Er wordt tevens een thermostaat voorzien in de woonkamer.

Doordat we vloerverwarming voorzien voor het gehele appartement, kan de gaswandketel optimaal condenseren doordat deze werkt op laag regime (i.t.t. hoog regime voor radiatoren).

### 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 € 5.500 (excl. btw) en dit voor alle appartementen. Keuze tussen bad en/of niet-betegelde (inloop) douche, enkele en/of dubbele lavabo indien bouwtechnisch mogelijk en al dan niet in handelswaarde gerekend.

### Elektriciteit

De meters worden geplaatst in tellerruimtes in de ondergrondse verdieping. Elk appartement krijgt zijn individuele meter, waarbij een schakelkast en zekeringen zijn voorzien. Per appartement wordt een tweede zekeringenkast geplaatst in de berging, eveneens voorzien van een verliesstroomschakelaar en automatische veiligheids. Alle schakelaars en stopcontacten zijn CEBEC gekeurd.

Voorzieningen voor de individuele installatie:

Inkomhal:

- 1 lichtpunt

Leefruimte:

- 2 lichtpunten aan plafond
- 4 dubbele stopcontacten
- 2 enkele stopcontacten
- 1 enkel aansluitpunt distributie - tv
- 1 enkel aansluitpunt telefoon

Keuken:

- 1 lichtpunt
- 1 voeding voor lichtpunt aan keukenkasten
- 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 enkel stopcontact cv-installatie
- 1 enkel stopcontact voor wasmachine
- 1 enkel stopcontact voor droogkast
- 1 enkel stopcontact voor elektriciteitskast
- 1 enkel stopcontact voor internetaansluiting
- 1 enkel stopcontact voor ventilatie-unit
- 1 dubbel stopcontact

Nachthal:

- 2 lichtpunten
- 1 enkel stopcontact

Per slaapkamer:

- 1 centraal lichtpunt
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 enkel stopcontact
- 1 enkel aansluitpunt distributie - tv

Badkamer:

- 1 dubbel stopcontact
- 1 lichtpunt
- Voeding badkamermeubel + 1 enkel stopcontact

Terrassen:

- 1 lichtpunt incl. armatuur (volgens lichtstudie architect)
- 1 enkel stopcontact

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.

#### **Videfoon en deuropener**

Een volledige installatie voor videfoon verbindt alle appartementen met de toegang van het gebouw. Ieder appartement bevat ook een apparaat 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**

Akoestische isolatie tegen burenhinder. Chape van het type "zwevende vloer", het betreft een akoestische mat geplaatst op een isolerende uitvullingslaag. Aanvullend is de bovenlaag een gewapende chape. Waar harde bevoering voorzien is, wordt de chape geplaatst in functie van de gekozen vloerdikte.

#### **Bepreisteringen**

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 worden 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.

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 bevoeringen wordt aangeduid door de promotor en zal gebeuren uit een standaardpakket bij de leverancier, waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen. De volgende handelswaarden zijn voorzien:

Keramische tegel met verlijming op de chape in berging, toilet, badkamer, keuken: H.W. € 40/m<sup>2</sup> (excl. btw) met bijhorende plinten.

Half massief parket van 14 mm met een slijtlaag van 3,5 mm verlijming op de chape in living, hal, slaapkamers: H.W. € 55/m<sup>2</sup> (excl. btw) met bijhorende plinten.

Er zijn wandtegels voorzien in de badkamer voor een totaal van 10 m<sup>2</sup>, H.W. € 40/m<sup>2</sup> (excl. btw).

#### **Binnenschrijnwerk**

De binnendeuren van de appartementen zijn standaard schilderdeuren klaar om te schilderen, opgehangen aan 3 paumelles, kruk en slot + sleutel + deurbekledingen.

Ramen die niet in te pleisteren zijn, worden aan de binnenzijde afgewerkt met houten uitbekledingen, klaar om te schilderen.

#### **Vast meubilair**

Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen, is een handelswaarde voorzien van € 12.000 (excl. btw).

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

De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend voor de verkoper.

#### **Schilderwerken**

Er zijn geen schilderwerken voorzien voor de private delen.

## BIJZONDERE BEPALINGEN

### Opkuis

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. De ondergrondse garages en bergingen zullen bezemschoon opgeleverd worden. Het grondig opkuisen van de ramen, 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 het uitstellen van betaling en anderzijds behoort dit niet tot 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 een 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 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 dan 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 detailaanduidingen van het 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.

Bij verschil in prijs van de vloeren of de wandbetegeling met de voorziene prijs zal het verschil in handelswaarde verrekend worden in plus of min. Indien de vloeren of wandbetegeling niet door de verkoper dienen geplaatst te worden, wordt een bedrag door Lafaut Projects terugbetaald aan de koper dat op volgende manier wordt bepaald:

Aantal vierkante meters x (H.W. - 45 %) + plaatsingskosten (€ 15/m<sup>2</sup>).

Indien de keuken of het badkamermeubel niet door Lafaut Projects dient geplaatst te worden, dan wordt een bedrag door Lafaut Projects terugbetaald aan de koper dat gelijk is aan de handelswaarde min 45 %.

### **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.





KAROLIEN LAFAUT

*live first class*

CONTACT

# Welkom in ons kantoor

Wil je graag meer weten over  
residentie Michel & Maurice?  
Kom gerust langs in ons kantoor of  
maak een afspraak. Wij helpen je  
graag verder!

**Kantoor Tielt**

Markt 15, 8700 Tielt

**Kantoor Roeselare**

Hippoliet Spilleboutdreef 56,  
8800 Roeselare



[www.karolienlafaut.be](http://www.karolienlafaut.be)



**Info & verkoop**

Hélène Dobbels  
[helene@karolienlafaut.be](mailto:helene@karolienlafaut.be)  
of +32 499 88 10 37





**Karolien Lafaut**

Markt 15, 8700 Tielt | Hippoliet Spilleboudreef 56, 8800 Roeselare  
+32 51 80 99 80 | [info@karolienlafaut.be](mailto:info@karolienlafaut.be) | [www.karolienlafaut.be](http://www.karolienlafaut.be)