



BROCHURE

Zottegemstraat 70

Mazenzele (Opwijk)

DAT ARCHITECTENBUREAU

Futureproof wonen in Mazenzele

Dit project bestaat uit drie ruime woningen met minimalistische architectuur volgens concept en signatuur van **DAT Architectenbureau** uit Zottegem.

- **Totale oppervlakte terrein : +- 554 m²**
- **Oriëntatie terrein: Living en terras zuigericht**
- **Bebouwde oppervlakte: Glvls 103m² + 1eV 102m² + Zolder 40m²= Totaal 245m²**
- **Bouwstart: +- feb/maart 2025**
- **Vermoedelijke oplevering: +- jan/feb 2026**
- **Centrale en rustige ligging**
- **Maximaal leefcomfort** met onze gebruikelijke kwalitatieve afwerking à la carte
- **Minimale energiekosten** door het gebruik van duurzame en fossielvrije technieken E<20
- **Uitvoering met een maximaal gebruik van circulaire en Co2-arme materialen.**

LIGGING

In Mazenzele, een deelgemeente van Opwijk, bevindt zich deze ruime gezinswoning.

Mazenzele heeft een charmant, groen karakter met goede verbindingen naar onze hoofdstad Brussel.



Kravaalbos



Ligging Mazenzele

De nieuwbouwwoning bevindt zich ter hoogte van de Zottegemstraat 70 en heeft een rustige maar centrale ligging ten opzichte van **diverse invalswegen** (Brussel, Aalst, Dendermonde).

U heeft een vlotte bereikbaarheid naar winkels, scholen en openbaar vervoer. Ook de nieuwe fietssnelweg richting centrum Brussel ligt nabij. **Kortom een perfecte bereikbaarheid met auto, fiets of trein.**

U geniet van het **comfort van de nabijgelegen faciliteiten** maar u heeft ook de kans om in alle rust en stilte te genieten van de natuur op wandelafstand.

EIGENTIJDS EN DUURZAAM WONEN

Deze stijlvolle woning in landelijke stijl, ontworpen door DAT architectenbureau uit Zottegem, wordt **hoogwaardig afgewerkt met bijzondere aandacht voor duurzame, CO2-arme en energie-efficiënte materialen en technieken.** Zowel de binnen- als buitenkant straalt rust en tijdloze elegantie uit. U geniet



van een volledig fossielvrije woning voor het verwarmen en koelen van uw leefruimtes. Dankzij deze duurzame en fossielvrije oplossingen realiseren we een woning met een **E-peil van minder dan 20**, wat leidt tot zeer lage energiekosten.

Optimaal leefcomfort met minimale energiekosten, daar gaan we voor !

De woning beschikt over **lichtrijke leefruimtes, 4 volwaardige slaapkamers**, waar u een aangename thuis kan creëren voor u en uw gezin. Dit volledig gerealiseerd **“à la carte”** volgens uw specifieke wensen en met onze persoonlijke en deskundige begeleiding bij het maken van uw keuzes.

Met 38 jaar ervaring bezorgt het Van Houtven bouwteam u op deze werkwijze **‘ontzorging’ en een aangenaam bouwtraject zonder stress.**

[Bezoek vrijblijvend onze inspiratie-villa te Astene en maak hiervoor een afspraak op info@vanhoutven.](mailto:info@vanhoutven.be)

Indeling van de woningen:

Gelijkvloers: inkomhal, apart toilet, vestiaire, ruime leef-/eetruimte met open keuken, berging en een zeer ruime inpandige garage. Aansluitend aan de leefruimte heeft u een mooie tuin waar u kan genieten van de rust en de buitenlucht.



Verdieping: 4 slaapkamers, 1 grote badkamer met douche en ligbad, 2^e badkamer met douchecel, een apart toilet en een berging.

Zolderverdieping: Mooie en ruime geïsoleerde opbergruimte van 40m²

PRIJS

Grond 554m²: 179.825 (324/m²)

Constructies: 444.798

Totaal: 624.623

* Prijs volgens onderstaande beschrijving en excl. registratiekost, BTW, notariskosten en aansluitingskosten

(zie prijsfiches)

Wij zetten in op duurzame kwaliteitsmaterialen en hernieuwbare energiebronnen die garant staan voor **maximaal wooncomfort, een gezond binnenklimaat én een zeer lage en fossielvrije energiebehoefte.**

- ✓ Perfect geïsoleerde en luchtdichte bouwschil met ons CO2-negatief ruwbouwsysteem
- ✓ Vloerverwarming met warmtepomp Lucht/Water – voorzien van een koelmodule – Boiler 230Liter
- ✓ Constante aanvoer van verse lucht door het ventilatiesysteem type D
- ✓ Voorziening voor oplaadpaal elektrische wagen
- ✓ Zonnepanelen
- ✓ Maximaal herbruik regenwater
- ✓ Gegarandeerd lage energiefacturen



BASISUITVOERING

(BEKNOPTTE VERSIE – UITGEBREIDE VERSIE OP AANVRAAG)

Onderstaande beschrijving omvat de basisuitvoering. **De koper kan afwijken van de voorziene binnenafwerking en zijn “personal touch” inbrengen.** Hij zal hiervoor met raad en daad permanent bijgestaan worden door zijn persoonlijke projectleider die hem van A tot Z hiervoor zal adviseren en begeleiden.

- Uitvoering volgens **BEN**-normen S-Peil <28 en E-Peil ≤20.
Type fundering: Algemene funderingsplaat (Radierplaat) met vorstranden en dubbel gewapende vloerplaat volgens advies van de grondsondering en ingenieursstudie. (de funderingen worden tegen een vaste prijs uitgevoerd zonder verrekeningen)
- Onderbeddingen voor opritten en terras worden voorzien.
- Septische put 3000 liter, **regenwaterput van 10.000 liter** met ingebouwde Inox-pomp (aansluiting op 2 toiletten en buitendienstkraan). Aanleg **Wadi** in de tuinzone.
- De volledige ruwbouwconstructie wordt uitgevoerd met een **hightech circulair en CO2-negatief bouwsysteem in Volmassieve Technische Houtelementen** met een Europese technische goedkeuring (ETA-Keuring).
ALLE technische leidingschachten en nodige doorboringen worden op voorhand en op maat van de klant voorzien.
(afhankelijk van de toestand van de werf - meer info op onze website Vh-houtbouw.be).
- **Buitengevels:** ATG goedgekeurd en hoogwaardig gevelisolatiesysteem voorzien van **18 cm** EPS-isolatie en een gevelafwerking met **Etics-systeem** met gevelsteenmotief (kleur benaderend aan 3D-voorstelling)
- Deur/raam/garage-dorpels op 0-pas in blauwe hardsteen – Overige in aluminium .
- Vlakke dakpan gebakken aarde “Datura-Koramic”. Dakisolatie IKO Enertherm 120mm met **R-waarde 5,45 m² K/W**.
Dakafvoeren in Antra-zink + alle andere nodige zink- & loodwerken.
Buitenschrijnwerken in **Pvc Schuco**(kleur te bepalen door de architect). Onzichtbaar beslag Winkhaus.
- Super isolerende dubbele beglazing **k=1,0W/m²K** - 4-seizoensglas waar noodzakelijk volgens EPB.
- Geautomatiseerde dubbelwandige sektionaal poort Hörmann, gelakt idem buitenschrijnwerk.

BOVENSTAANDE WERKEN BEHOREN TOT EEN CASCO PLUS-UITVOERING

- **Pleisterwerken** van alle muren en plafonds (uitgez. bergingen en garage).
Living en keuken worden voorzien van een **vals plafond** = efficiënte plaatsing lichtarmaturen.
- **Isolatiechape Floor Pro LL** van **12 cm** op het gelijkvloers en **10 cm** op de verdiepingsvloer.
- **Gewapende afwerkingschape van 6 cm** op het gelijkvloers en de verdiepingsvloer.
- **Binnendeuren: Semi-volkerndeuren met multiplex kassement** - inox beslag – hoogte 2,11m
- Ieder toilet is voorzien van een **bergkast** tot plafond hoogte.
- **Trap met massieve Beuken treden**
- **Elektriciteit:** Nodige lichtpunten, schakelaars, stopcontacten en sturingen en reeds voorzien met een basispakket
DOMOTICA-systeem VELBUS (détail op aanvraag)
- ° **Sanitaire installatie:**
Alle af- en toevoerleidingen koud en warm sanitair water voor de keuken en onderstaande toestellen.
De plaatsing van onderstaande toestellen is eveneens voorzien in de basisprijs, alsook een **onthardingsinstallatie** op het sanitair circuit.
Een aankoopbudget van **12.000€** is voorzien voor volgende sanitaire toestellen:

Keuze van de toestellen volgens persoonlijke wensen bij Firma Lamo Eke.

- **2 inbouw hangtoiletten Geberit (aangesloten op het regenwatercircuit) + inbouw bergkast**
- **2 inloopdouchetubs met glaswand**
- **1 ligbad**
- **1 meubel met 2 lavabo's**
- **1 meubel met 1 lavabo**
- **alle kraanwerk**
- De levering en plaatsing van de **keukeninstallatie is inbegrepen** in de basisprijs met een basisbudget van **16.500€**.
Er wordt door de binnenhuisarchitecte hiervoor een persoonlijk ontwerp en offerte op maat opgemaakt volgens de specifieke wensen van de kopers. (Belgisch maatwerk)
- Centrale verwarming met **“Novaya Thermastage – Lucht/Water Warmtepomp”** van de nieuwste generatie en met buffer sanitair warm water van **230 liter**. Er is tevens een **koel-module** voorzien op deze installatie.
Vloerverwarming in alle leefruimtes op gelijkvloers en de 1e verdieping + sierradiator in de badkamers.
- **Geavanceerd balansventilatiesysteem type D met warmterecuperatie Titon HRV4 Q+.**
- **Fotovoltaïsche panelen geplaatst op het hellend dak met basisvermogen +-3,4 kWp.**

• **Bevloeringen:**

Keramische bevloeringen naar persoonlijke keuze en met HW 50€/m²: _Inkom met toilet, Living, eetplaats, keuken en 2 badkamers.

Keramische bevloeringen naar persoonlijke keuze en met HW 30€/m²: Garage en berging gelijkvloers

Keramische wandbekledingen (faiences) naar persoonlijke keuze en met HW 50€/m²: 20m² - 2 badkamers

Parketlaminaat naar persoonlijke keuze en met HW 25€/m²: Volledige 1^e verdieping (uitgez. badkamers)

• **Opritten-Terrassen:** Voor de opritten en de terrassen zijn een aangedempte kofferbedding voorzien.

Algemeen en inbegrepen:

- Grondsonderingen, Architect- en ingenieurskosten, veiligheidsdossier, EPB dossier, ventilatieverslag, keuring rioolaansluiting en Blowerdoortest (om S-peil te optimaliseren)
- ABR-polis: alle bouwplaats risico verzekering tot en met de voorlopige oplevering
- Verzekering 10 jarige aansprakelijkheid
- 100% bankwaarborg BNP-Paribas-Fortisbank tem voorlopige oplevering
- Algemene reiniging van de woning voor oplevering
- Tuinhuis is mede vergund samen met de woning
- Opgegeven HW (handelswaarden) luiden incl 21% Btw
- **Vaste prijs zonder herzieningen**

Niet inbegrepen / optioneel / divers:

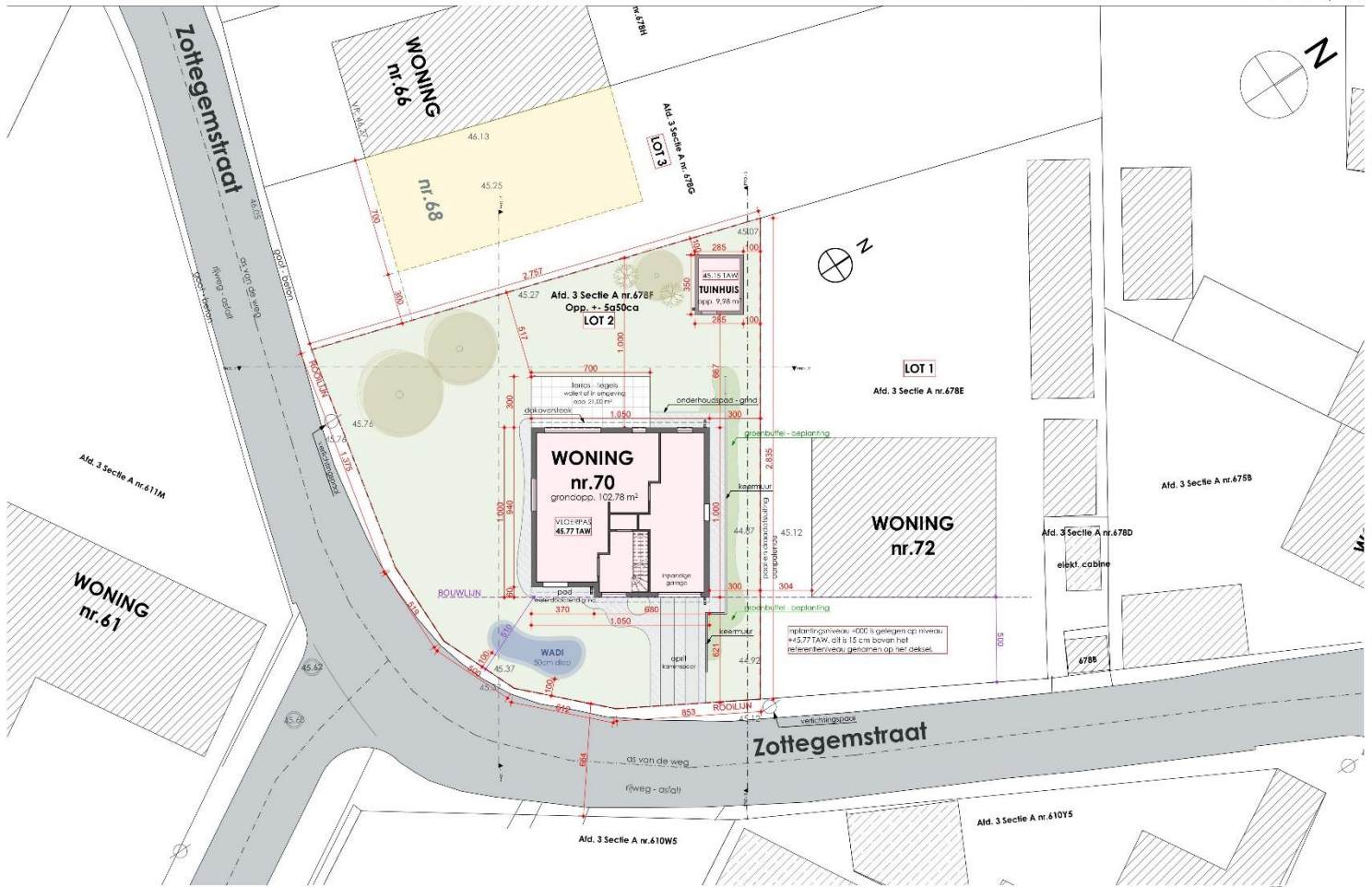
- Buitenbevloeringen
- Aansluitingskosten: o.a. elektriciteit, water, tel/tv/internet/keuringen (geen gasaansluiting nodig)

U wenst meer info of een bezoek aan onze
inspiratiewoning te Astene of een lopende werf?

Neem met ons contact op **09 280 78 33** of
info@vanhoutven.be

Zottegemstraat – 1745 Mazenzele (Opwijk)

2428-240830-BA.p.ln

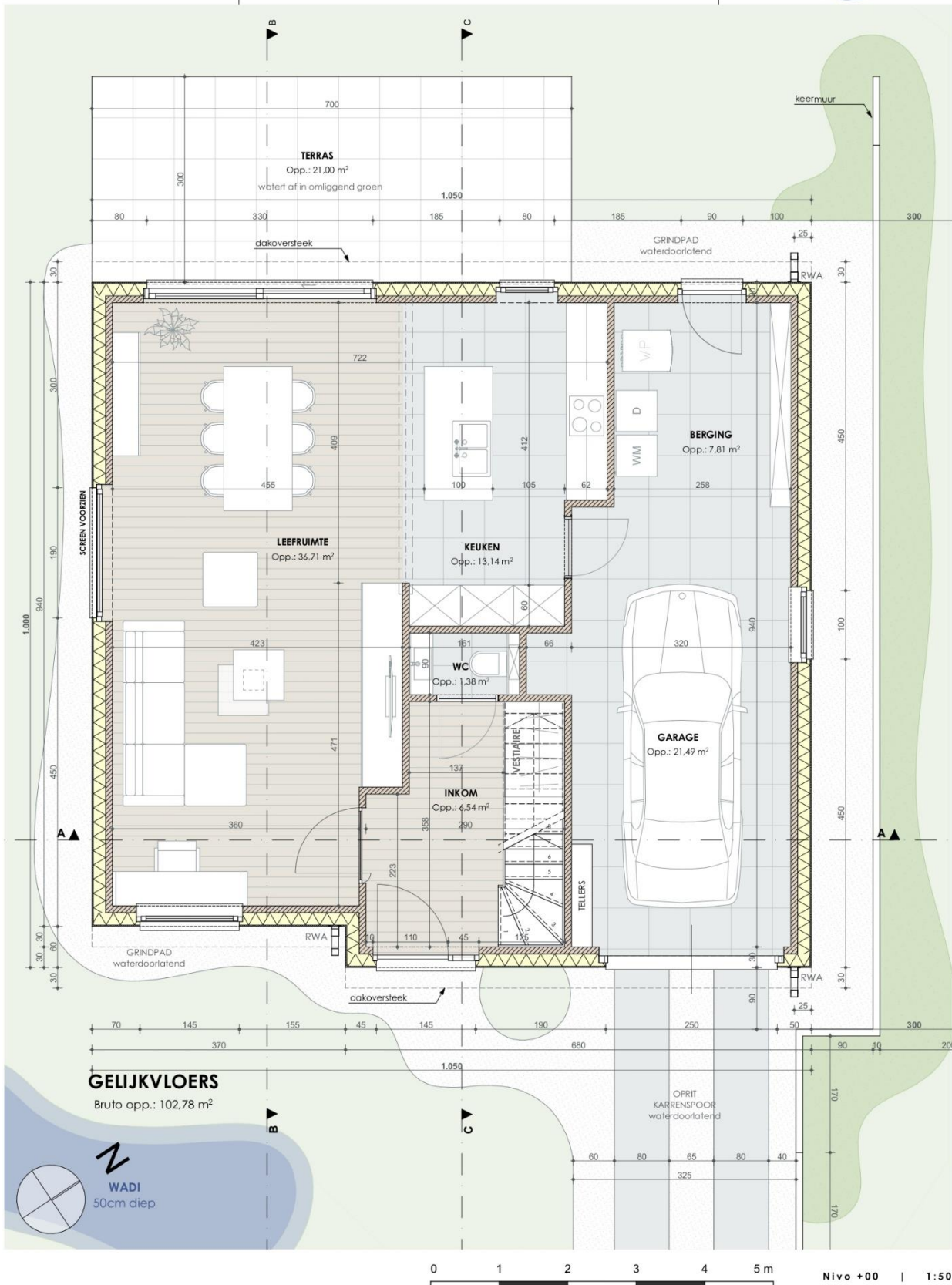


Woning

// Inplantingsplan - Nieuwe toestand //

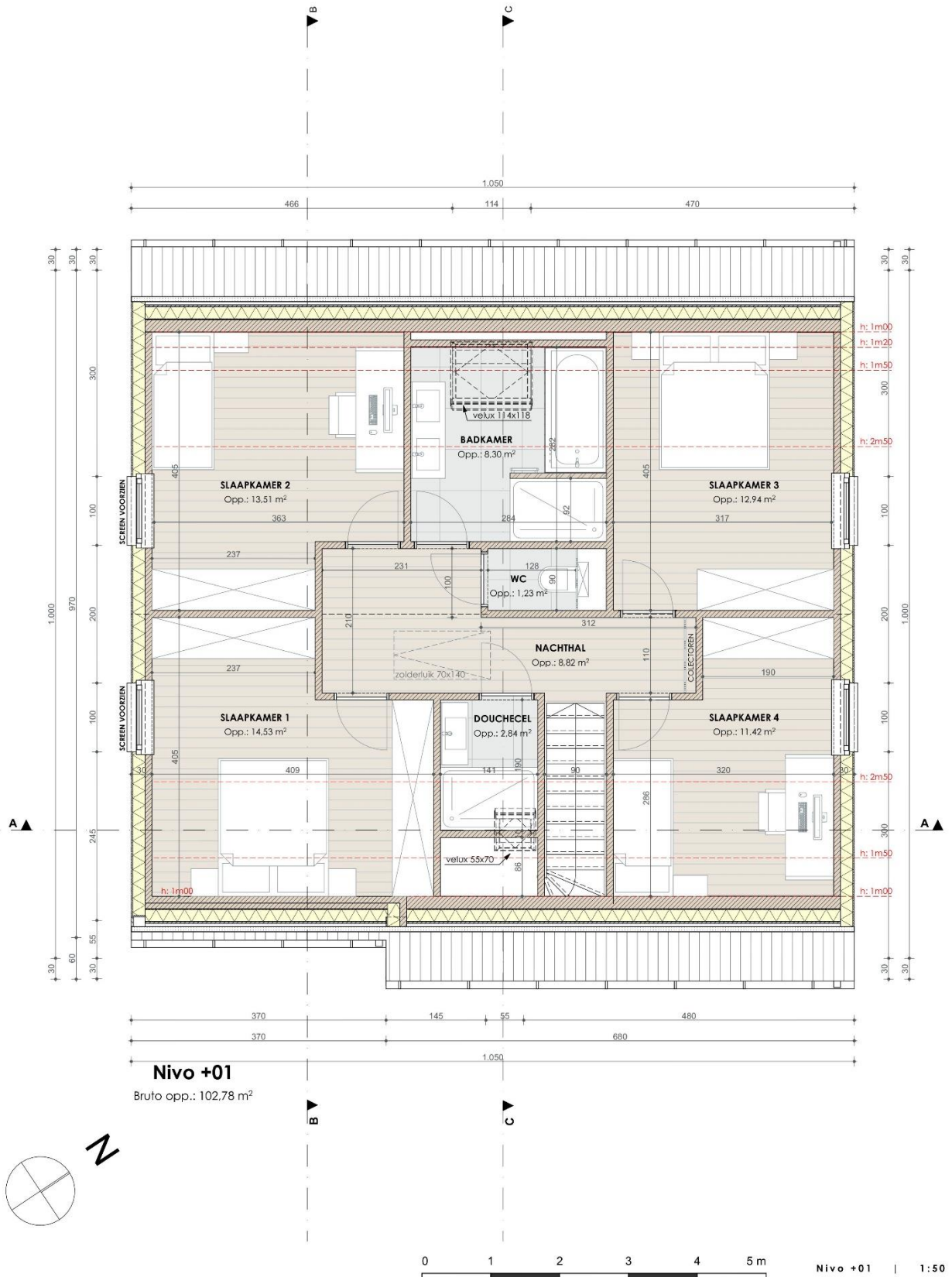
1:200





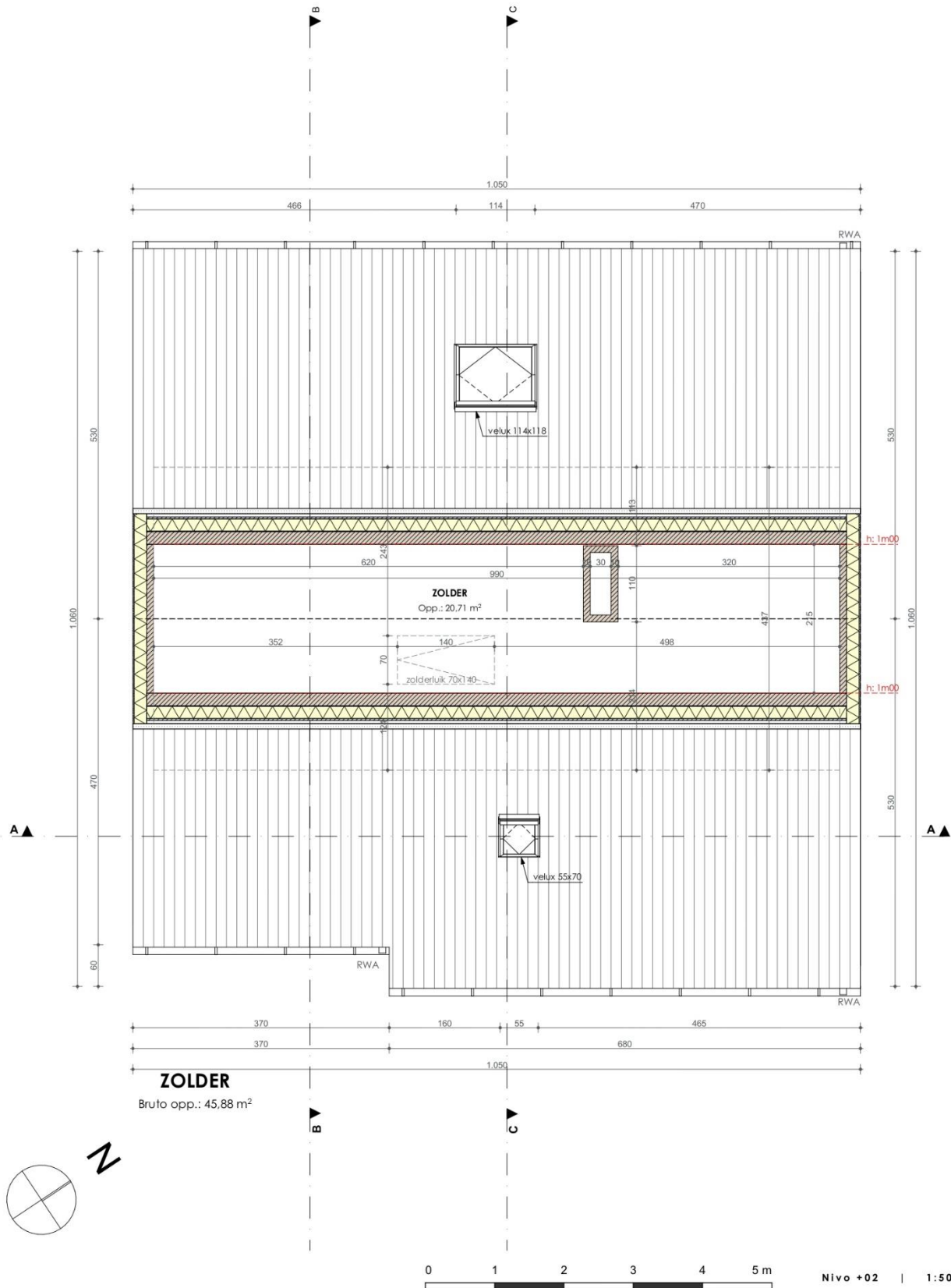
Dit verkoopplan is indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen onderdeel uit van de verkoopovereenkomst.

2428-240830-8A.pln



Dit verkoopplan is indicatief. De maten zijn benaderende maten.
 De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen onderdeel uit van de verkoopovereenkomst.

2428-240830-BA.pln

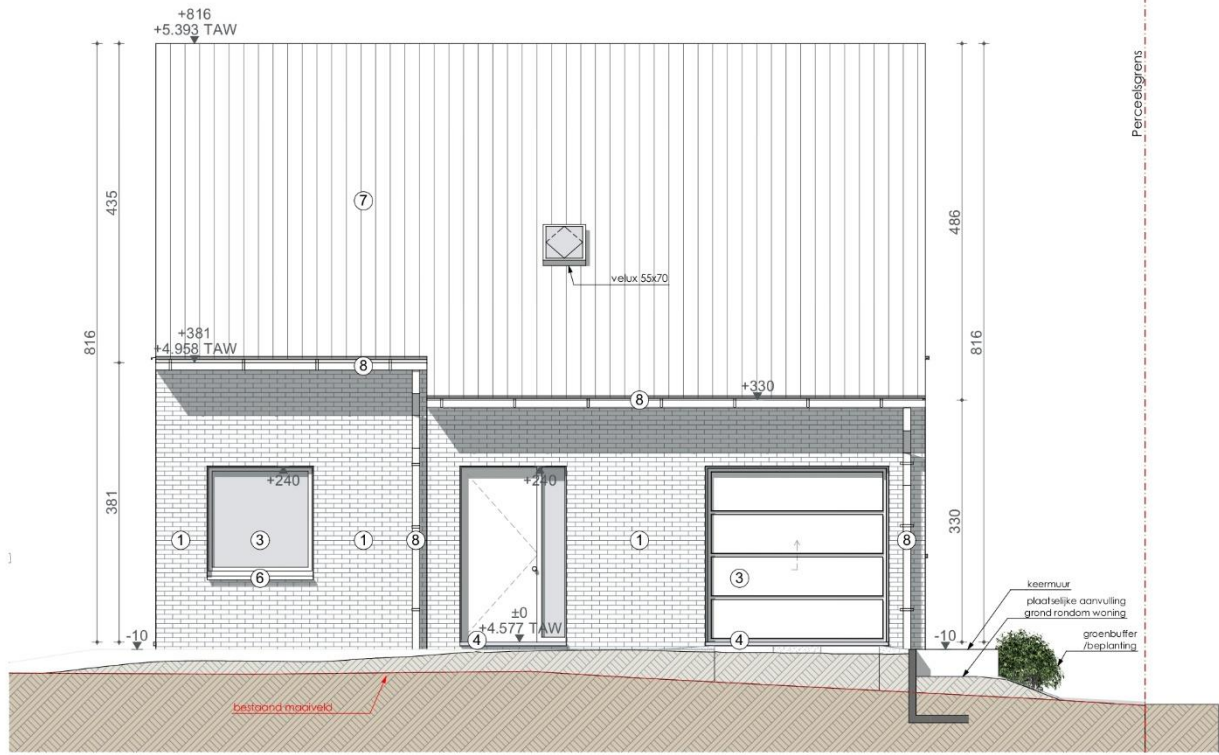


Dit verkoopplan is indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen onderdeel uit van de verkoopovereenkomst.

2428-240830-BA.pln

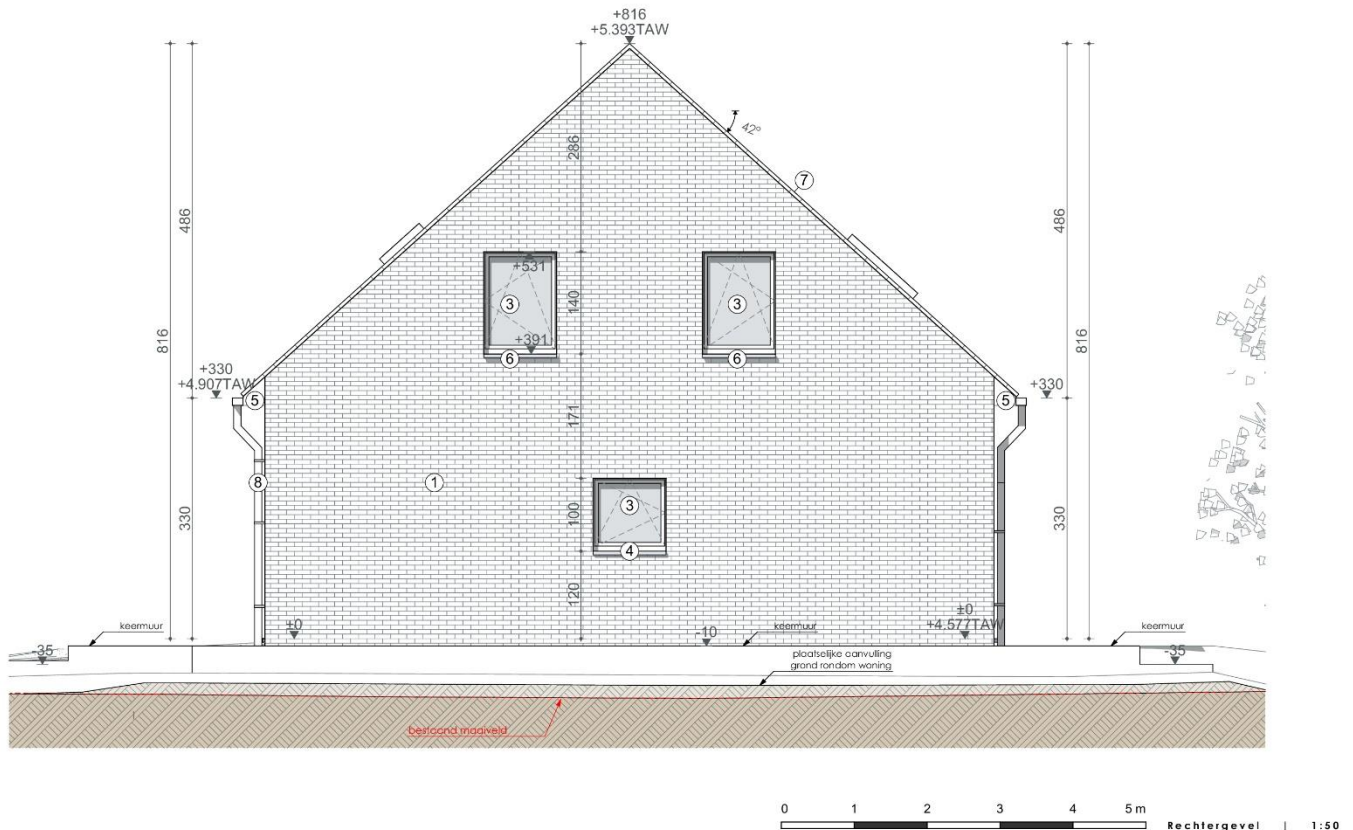
Zottegemstraat – 1745 Mazenzele (Opwijk)

RESIDENTIE
Woning



Dit verkoopplan is indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen onderdeel uit van de verkoopovereenkomst.

2428-240830-BA.pjn

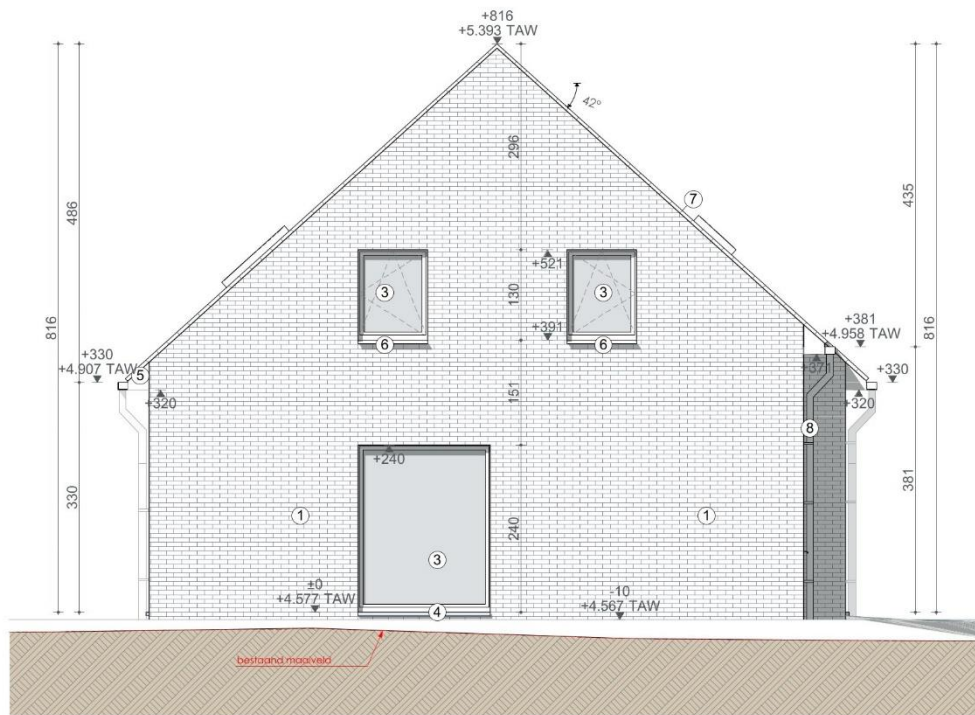


Dit verkoopplan is indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen onderdeel uit van de verkoopovereenkomst.

2428-240830-BA.pln

Zottegemstraat – 1745 Mazenzele (Opwijk)

RESIDENTIE
Woning



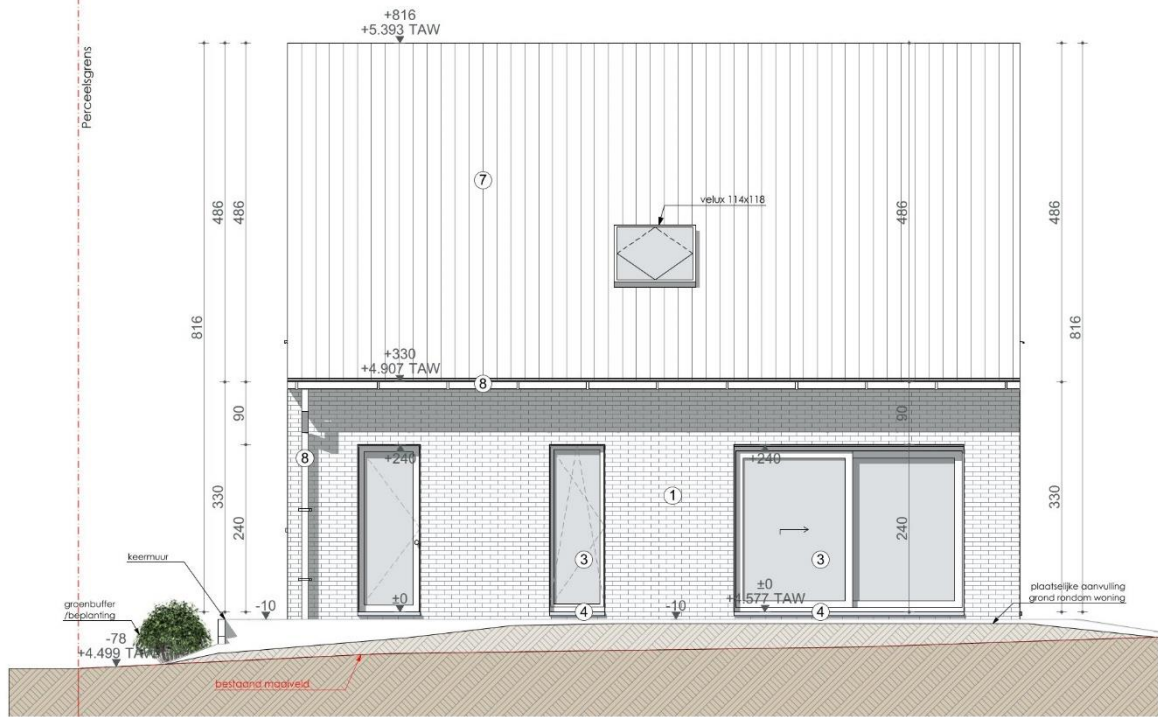
Linkergevel | 1:50

Dit verkoopplan is indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen onderdeel uit van de verkoopovereenkomst.

2428-240830-BA.pln

Zottegemstraat – 1745 Mazenzele (Opwijk)

RESIDENTIE
Woning



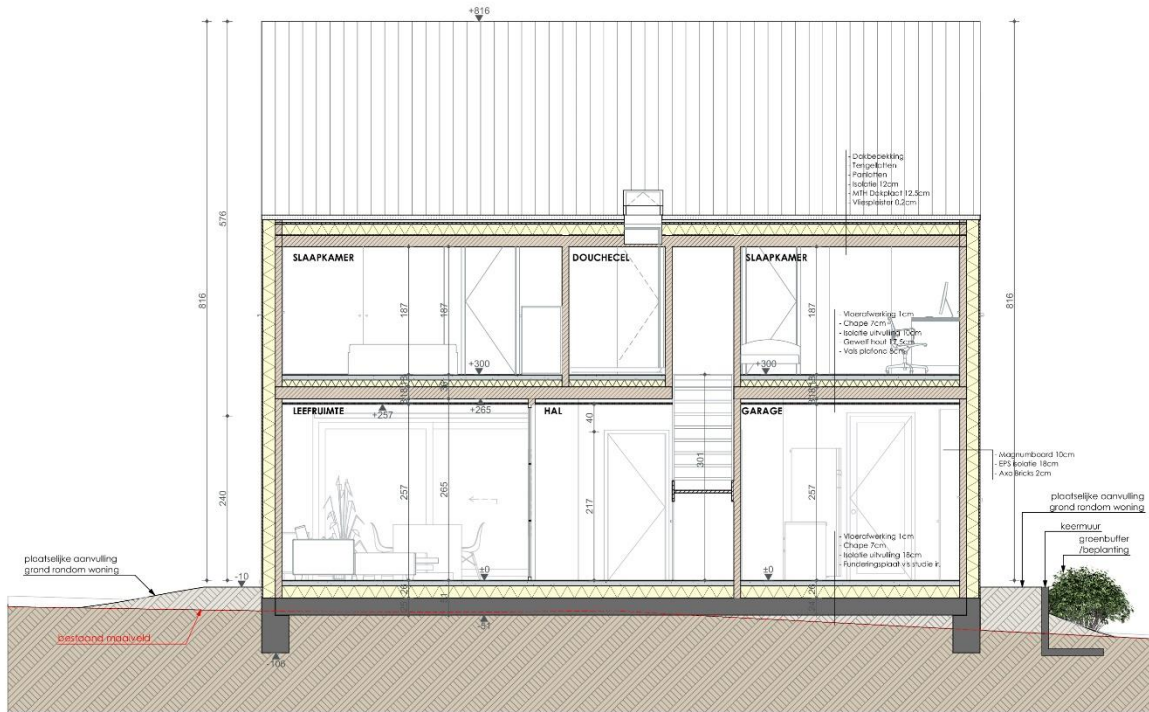
Achtergevel | 1:50

Dit verkoopplan is indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen onderdeel uit van de verkoopsovereenkomst.

2428-240830-8A.pln

Zottegemstraat – 1745 Mazenzele (Opwijk)

RESIDENTIE
Woning



0 1 2 3 4 5 m Doorsnede A-A | 1:50

Dit verkoopplan is indicatief. De maten zijn benaderende maten.
De ingetekende meubelen en accessoires zijn illustratief en maken geen onderdeel uit van de verkoopovereenkomst.

2428-240830-BA.pln