

## | *Duplex appartement in rustieke stijl* |

**Projecttype** nieuwbouw

- **Budget** 180.000 euro
- **Bouwsysteem** traditioneel
- **Type woning** appartement
- **E-peil** 45
- **Oppervlakte van het terrein** 500 m<sup>2</sup>
- **Bebouwde oppervlakte** 80 m<sup>2</sup>
- **Woonoppervlakte** 160 m<sup>2</sup>
- **Badkamer** exclusief
- **Keuken** exclusief
- **Garage** aanwezig

### **Hoe gaat “bbb” te werk**

Dit boek belicht projecten gerealiseerd tot 350.000 euro. Om de bouwkosten correct met elkaar te kunnen vergelijken, werden de grondprijs, erelonen, registratierechten en BTW niet in deze totaalprijs verrekend. Bij renovatieprojecten vermelden we enkel de verbouwkost en de datum van aankoop van de woning.

### **Deze woning werd officieel geschat op 10/01/2010**

Al de door de architecten opgegeven prijzen werden gecontroleerd door Frank Roebben. Deze neutrale architect toetste de budgetten aan een checklist met richtprijzen en de abex index 2010 om u, als lezer, te garanderen dat de prijzen marktconform zijn.

### **Wensen en eisen van de bouwheer**

.Het werd vlug duidelijk dat de bouwheer op dit stuk grond, jaren geleden gekocht door zijn ouders, op het 1ste en 2de verdiep zijn droom wou verwezenlijken. De bouwheer had toen nog geen kinderen, intussen is er wel een kindje. De voorkeur ging uit naar een pastorstijl aan de buitenkant, voor het interieur werd geopteerd voor de landelijke stijl. Een eigen tuin heeft de bouwheer niet, wel wou hij een groot terras met uitzicht op het groen. Hij wou graag enkele slaapkamers en een bureauimte. Specifieke vragen naar comfort waren er niet. Domotica stond niet op het verlanglijstje, wel was een elektrische garagepoort gewenst. In de badkamer ging de voorkeur uit naar een inloopdouche. De gebruikte materialen mochten duurzaam zijn.

### **Concept van de architect**

De ruwbouw is traditioneel gebouwd. Er werd voor een pastorstijl gekozen, dat zie je onder meer aan de twee houten poorten. Die hebben een lijnprofiel dat binnen ook in de deuren en de kasten terugkomt. Met recuperatiematerialen is om budgettaire redenen niet gewerkt, wel met verouderde materialen. De gevel is opgetrokken met een retropastorijsteen: een nieuwe steen die

is getrommeld om er een oude look aan te geven. Voor de dakpannen zijn er zwartgesmoorde gegolfde dakpannen gebruikt. De aflopen zijn van zink. Het geheel van de gevel bleef bewust sober maar stijlvol.

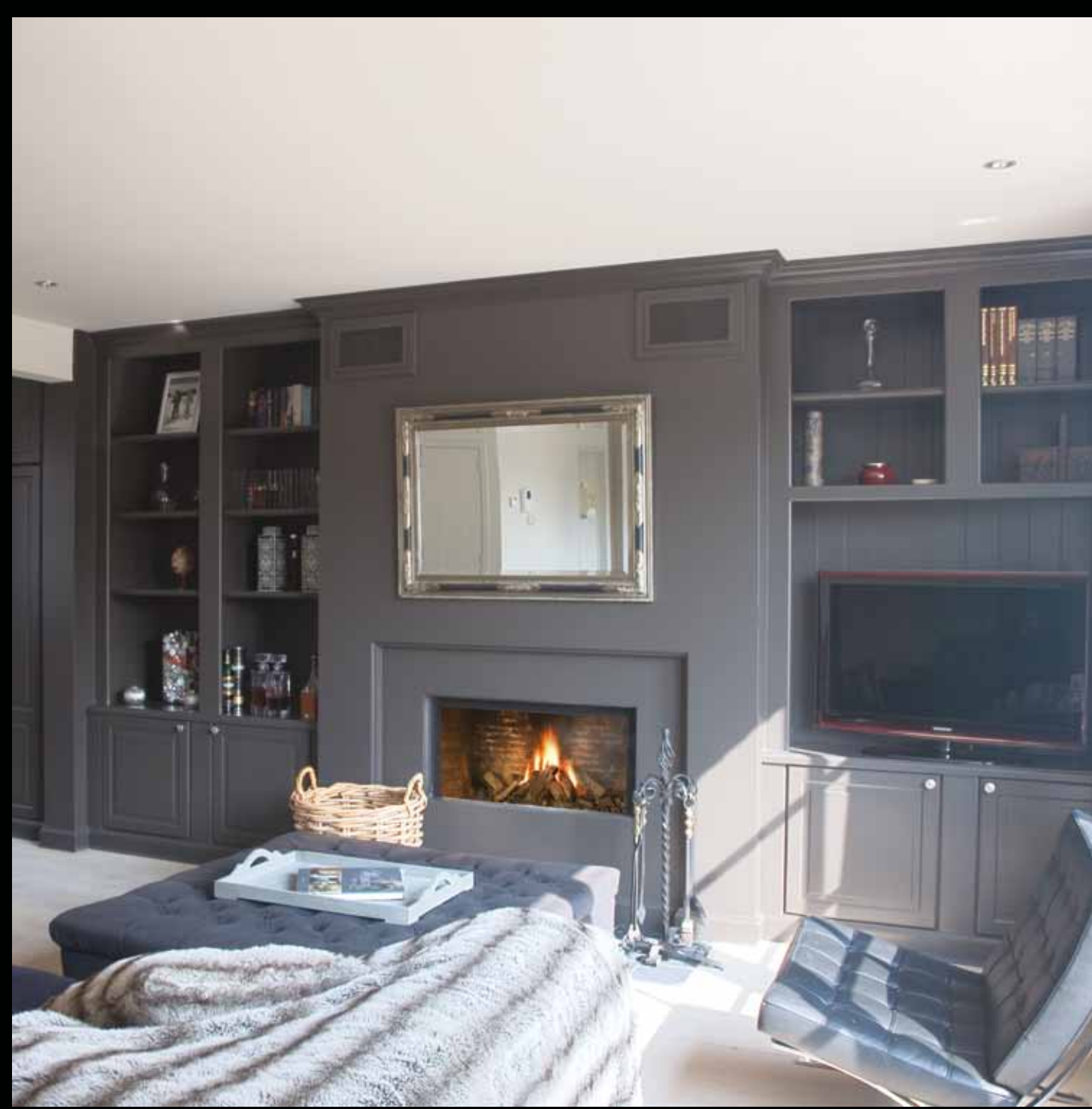
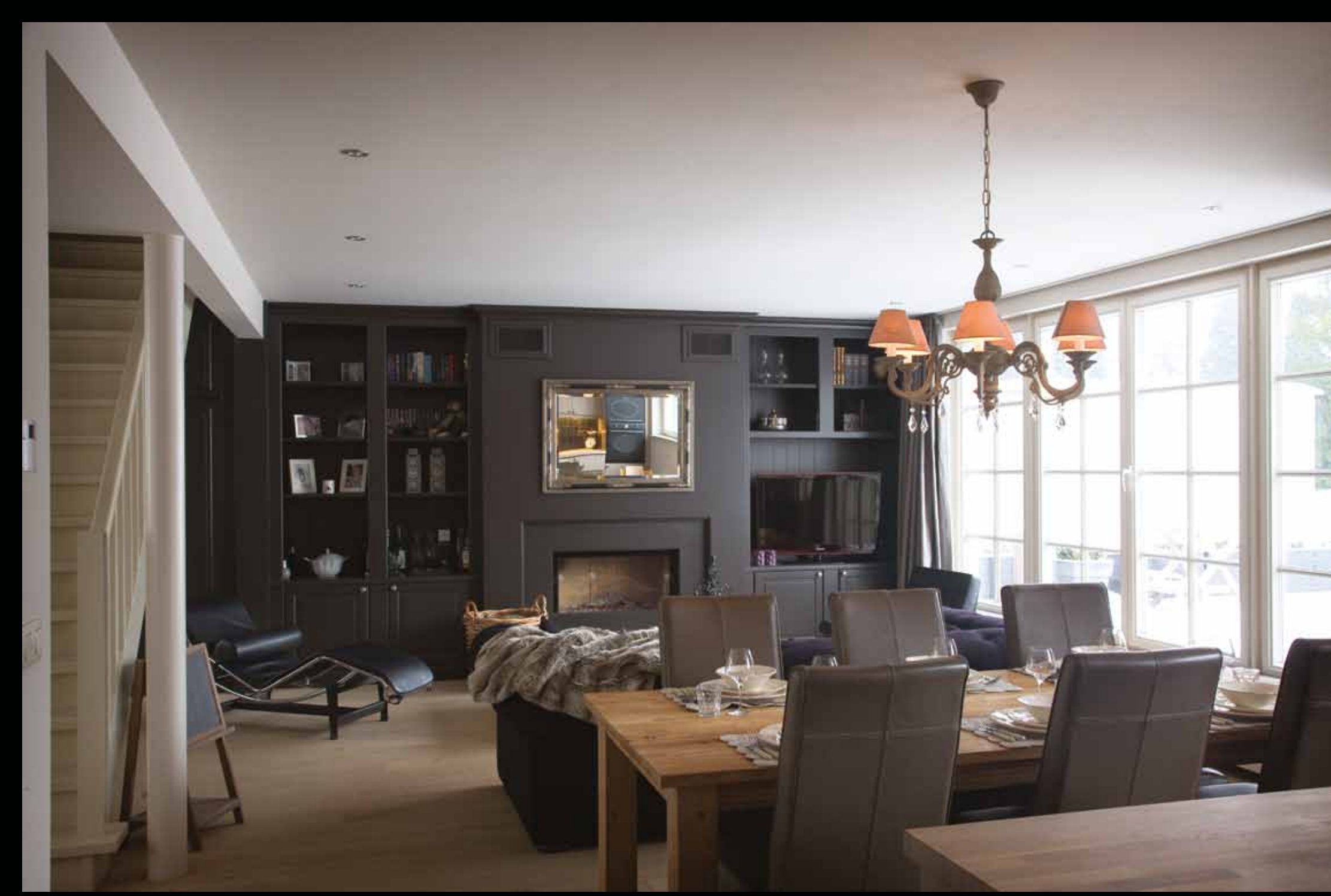
Het onderste appartement met ruime tuin wordt verhuurd en beschikt over een tuin. De bouwheer heeft op de eerste verdieping een groot terras met uitzicht op het groen. Er is geopteerd voor een raam met een vakjesverdeling. Dat is naar het zuiden georiënteerd zodat er veel natuurlijk daglicht is. Het grondplan is vrij open om het ruimtelijk gevoel niet te verliezen. Er is dus niet gekozen voor gesloten kamers. Zo is er een open keuken, ook zijn er twee trappen en een stuk berging zichtbaar. Symmetrie is ook belangrijk, de plaatsing van de meubelen is daarop afgestemd. De visuele belijning loopt van de kastenwand tot de keuken. Centraal zie je een voetbank met een tafeltje en een stoffen chesterfieldzetel. Als je die lijn doortrekt, is er de keukentafel.

Op de verdieping zijn er niet de drie slaapkamers die de bouwheer had gewild, maar twee grote slaapkamers, een badkamer en een polyvalente ruimte. In één kamer slaapt het kindje, bij een eventuele gezinsuitbreiding is het mogelijk hier twee kamers van te maken. De ouders slapen in de andere kamer en daar is momenteel ook het bureau van de bouwheer geïnstalleerd. Hoewel dit dus niet helemaal met de vraag van de bouwheer strookt, stemde hij er mee in omdat hij het plan heeft daar tijdelijk te wonen en op termijn terug te verhuizen. Dan zou het appartement misschien worden verkocht of verhuurd en laat het alle mogelijkheden voor een echtpaar zonder kinderen of een koppel met één of twee kinderen. In de slaapkamer is er voor de kasten gegroefd hout gebruikt. Er zijn lage en hoge kasten, ook is er lambrisering aangebracht. De bouwheer overwoog om een dressing te maken, maar liet dit achterwege om het ruimtegevoel te kunnen behouden.

Het interieur heeft enkele eigentijdse accenten, maar het landelijke en gezellige overweegt. Het kleurengamma bleef sober, verschillende tinten komen geregeld terug en dat zorgt voor een rustige sfeer. De kast in de woonkamer is een blikvanger en bepaalt de sfeer. Ze heeft een donkerbruine, bijna zwarte,











royal taupe kleur en doet daarom hedendaags aan. De bouwheer liet deze kast op maat ontwerpen. Als materiaal is voor mdf gekozen dat werd gespoten. Het grote voordeel is dat je na verloop van tijd een heel andere kleur kunt kiezen zodat de leefruimte er heel anders uitziet. In de keuken staat een gelijkaardige kast, die heeft een zandbeige kleur.

De bouwheer investeerde in duurzame en hoogwaardige materialen. De ruwbouw is immers ook met zorg afgewerkt, dus die lijn werd voor het interieur doorgetrokken. In de woonplaats ligt massief parket. De radiators van de eerste etage zijn vervat in een metalen profiel dat in een houten kader zit, wat het landelijke onderstreept. De keukentegel is een kerkdal, het ging om een nieuwe steen die werd verouderd. De badkamer is vrij modern opgevat. Hier ligt een keramische tegel. Het gaat om een vrij grote ruimte waardoor ook de inlopdouche, met witte en grijze glasmosaïek, ruim kon worden opgevat. Er is een tweede plaats waar een extra douche kan worden gemaakt, alle leidingen zijn voorzien. Ook zijn er nog glasmosaïektegeltjes voorradig. Voorlopig heeft de bouwheer evenwel geen extra douche nodig, dus dit kamertje wordt nu gebruikt als opbergruimte.

#### Budgetbeheer

De bouwheer werkte niet met recuperatiematerialen, wel koos hij voor stenen en tegels die werden verouderd. Af en toe werd met goedkoper materiaal gewerkt.

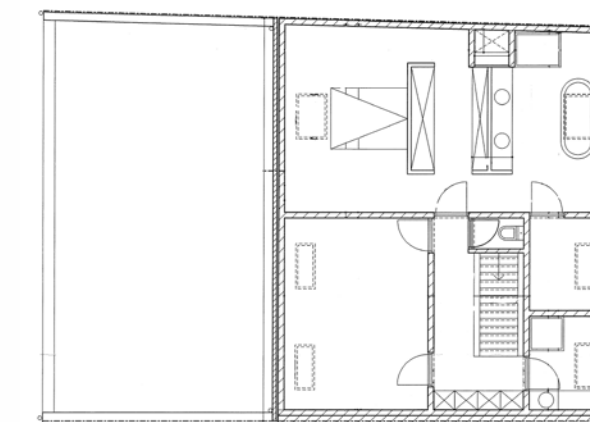
Zo zijn de kasten uit mdf gemaakt, wat het voordeel biedt dat ze naar wens in een andere kleur kunnen worden geschilderd. Er is gelet op de kostprijs van de binnendeuren en de omkadering van de radiators. Veel schilderwerk, maar ook het sanitair, de centrale verwarming, elektriciteit en tegelwerk deed de bouwheer zelf om kosten te besparen.

#### Energievoorzieningen

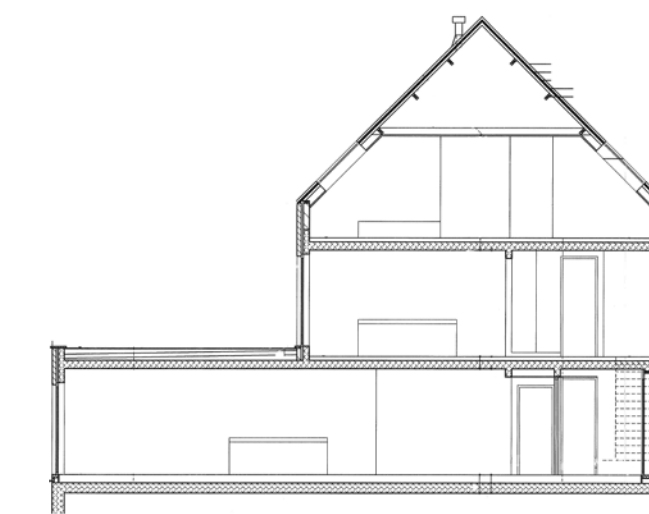
De woning is goed geïsoleerd, onder meer onder het dak en op bepaalde plaatsen ook onder het plafond van de tweede etage. Dus voor een groot deel gaat het om een dubbele isolatie. Er is een hoogrendementsketel met een apart voorraadvat. De radiators hebben thermostatische kranen. Ook is er een regenwaterpomp met een ruime put. Het regenwater dient voor de toiletten, om de wagens te wassen, voor het terras en de tuin. Een ventilatiesysteem was niet nodig. Er is voor superisolerend glas gekozen dat niet alleen de hitte buitenhoudt, maar ook mogelijk lawaai van de straat. De bouwheer ging ervan uit dat hij er tijdelijk zou wonen en investeerde daarom niet in zonnepanelen. Het speelt ook een rol dat dit niet voldoende esthetisch is in dit type woning. In zijn volgende woonst wil hij wel graag met alternatieve manier werken, zoals warmtepompen. Ook hoopt hij dat er op termijn dakpannen komen waarin zonnepanelen zijn verwerkt.



niv. 01



niv. 02



snede

#### Pro's

Het mooie landelijke karakter van de woning is een groot pluspunt. Zowel buiten als binnen is er een heel gezellige uitstraling. De ligging in het groen en het vele daglicht in de woning zijn schitterend.

#### Contra's

Er zijn twee grote slaapkamers, de bouwheer had er liever drie volwaardige gehad.

#### Bouwonderneming

Construmax  
M 0475 46 00 58  
F 03 218 86 49  
info@construmax.be  
www.construmax.be