RESIDENTIE GODELLO I - II

Rederskaai 20 | Graaf Jansdijk 14
Zeebrugge

6% BTW mogelijk





Uitvoering Architect Yvan van Loo

project info

VERKOOPSLASTENBOEK

bouwheer design&build
Drift 19 Wenduine - De Haan
www.designenbuild.be designenbuild
0479 255 154

25/08/2026

RESIDENTIE GODELLO I

Rederskaai 20 - Zeebrugge



RESIDENTIE GODELLO II

Graaf Jansdijk 14 - Zeebrugge









Godello I - type verdiepen



Godello I - dakappartement 0501



Godello II - appartement 0001



Godello II - dakappartement 0201









*Sfeerbeelden Zeebrugge

WELKOM IN ZEEBRUGGE

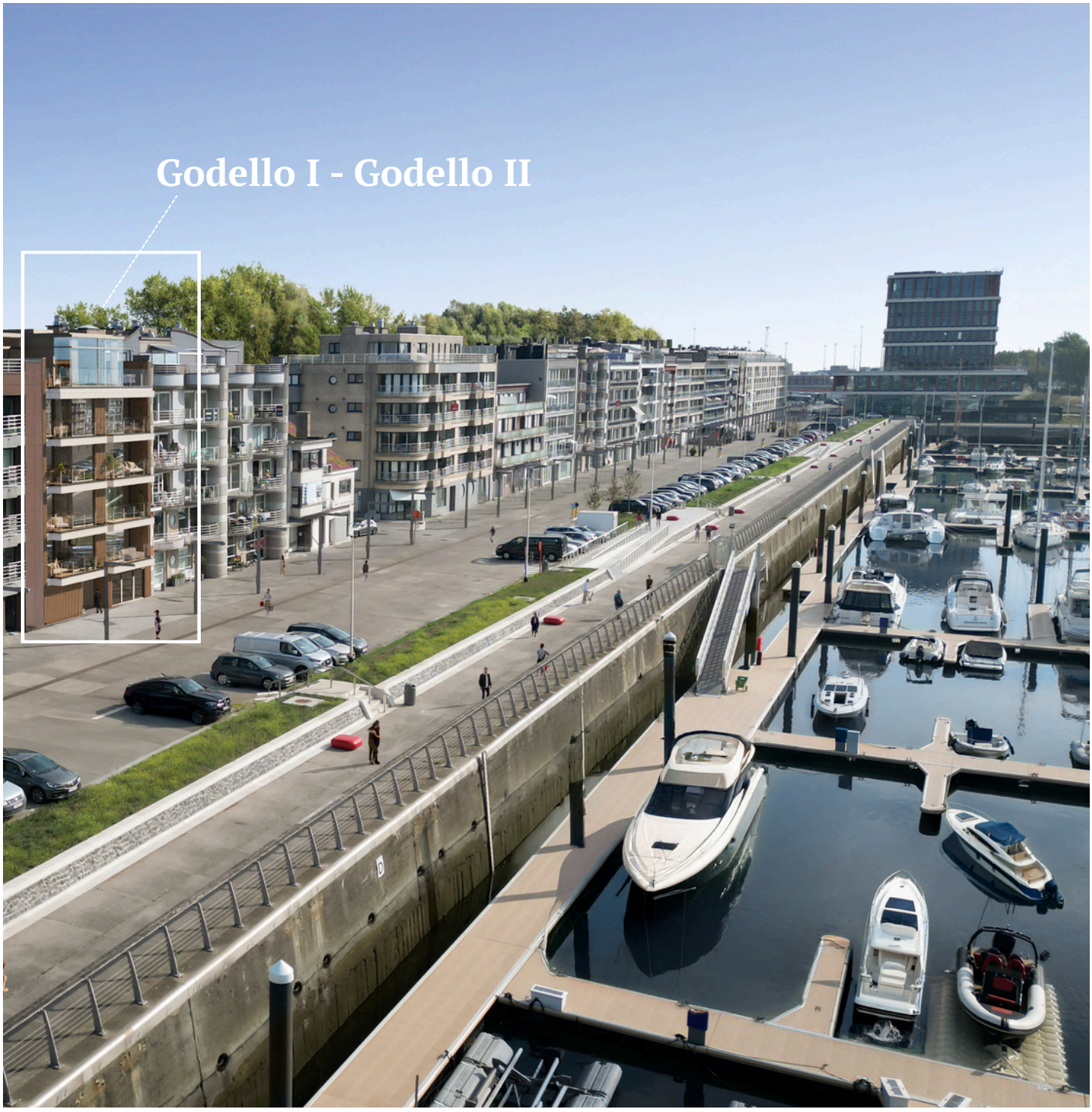
*de **ultieme plek** die u nooit verveelt*

De jachthaven die ontwaakt, boten die wiegen op het ritme van de zee, de rust en openheid die u ervaart. De sfeer van een kustdorp dat leeft, verse vis op wandelafstand, gezellig tafelen in stijlvolle restaurants maar vooral het gevoel dat u op de juiste plek woont.

Een appartement ontworpen voor wie houdt van comfort zonder compromis, een zeldzame combinatie van ontspanning en luxe.

Wanneer u zin hebt in stadsdrukte en cultuur, op slechts enkele minuten met de wagen of het openbaar vervoer bevindt zich de gouden driehoek Knokke, Oostende en Brugge. Dicht genoeg voor het gemak, maar ver genoeg om thuis weer volledig tot rust te komen.

locatie



in de buurt









BELEEF
GENIET
KOESTER













Godello I - type terras



Stijlvol wonen aan de kade

Wonen in Godello betekent thuiskomen in een omgeving die rust ademt. Zodra u binnenstapt, valt het licht royaal naar binnen door de grote glaspartijen, waardoor elke ruimte een gevoel van vrijheid en openheid krijgt. De strakke lijnen en doordachte architectuur zorgen voor een elegante eenvoud: alles klopt, alles voelt evenwichtig.

Hier woont u zorgeloos. Geen onderhoud van een oud gebouw, geen onverwachte verrassingen — alleen het comfort van moderne technieken, hoogwaardige materialen en een indeling die meegroeit met uw leven. Elke kamer is ontworpen om te ademen, om ruimte te geven zodat thuis een plek is waar u kunt vertragen.

Het resultaat is een appartement dat niet alleen mooi is om te zien, maar vooral heerlijk om in te leven. Licht, comfortabel en met een tijdloze & kwalitatieve uitstraling die elke dag opnieuw een glimlach oproept.

Uw appartement, uw thuis

Bij Design&Build draait alles om uw woonwensen. Dankzij een persoonlijke begeleiding van A tot Z kunt u elk detail van uw appartement mee vormgeven, van vloerbekleding tot keukeninrichting.

Of u nu op zoek bent naar een rustige plek om te wonen of een stijlvolle uitvalsbasis aan zee, uw appartement wordt een weerspiegeling van uw levensstijl!

GODELLO

de druif

Godello, een druif uit Galicia die ooit bijna verdween, maar zich koppig weigerde uit te laten wissen.
Een druif, bescheiden aan de buitenkant, maar diep en sterk van karakter.

Jarenlang stond ze in de schaduw van bekendere druiven. Maar wie haar wérkelijk proefde, ontdekte iets bijzonders — een soort fluistering van de bodem, een elegantie die je niet zomaar vindt. En zo begon de herontdekking. Geelgroene, compacte stevige trossen. Het zijn druiven die langzaam rijpen, gewiegd door de koele nachten en zonnige dagen.

Het glas schittert lichtgoud, de geur is zacht maar uitnodigend: rijpe perzik, frisse citrus, een hint van witte bloemen. Ideaal te serveren bij zeevruchten, gegrilde vis, paëlla of rijstgerechten, zachte kazen.







BUILDING TOGETHER

partners in het bouwen, van uw toekomst

Wij hechten veel belang aan een **grondige en transparante begeleiding** van kandidaat-kopers. Vanaf het eerste gesprek bieden wij een gedetailleerde toelichting over het bouwproces en beantwoorden wij alle mogelijke vragen. Een vertrouwensrelatie tussen beide partijen is daarbij essentieel, en wij investeren dan ook bewust in het opbouwen van deze band.

Persoonlijk contact tussen koper en verkoper vormt een belangrijke pijler binnen onze werking. De aankoop van een woning of appartement is een weloverwogen keuze en vaak een aanzienlijke investering. Het is daarom van groot belang dat kandidaat-kopers zich zeker en comfortabel voelen bij elke stap in dit proces.



Afhankelijk van de bouwfase waarin u instapt, krijgt u de mogelijkheid om uw appartement naar uw hand te zetten. Persoonlijke begeleiding door de bouwheer staat hierbij centraal.

Samen investeren we tijd en aandacht om met **passie en toewijding** een harmonie te creëren tussen esthetiek en comfort.
Als team begeleiden u met deskundig advies bij elke keuze en nemen uitgebreid de tijd om u te ondersteunen, ook tijdens bezoeken aan onze vaste bouwpartners.

Zo bouwen we samen niet alleen aan uw droom, maar schrijven we ook een uniek bouwverhaal.

CONSTRUCTIE

a strong base to build on

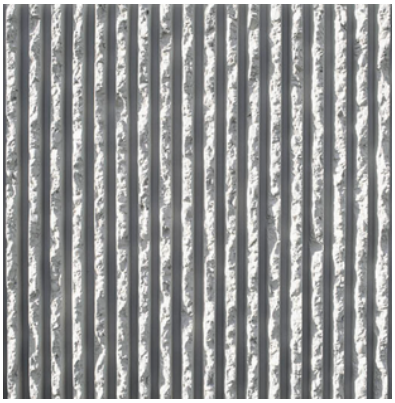


Een sterke **fundering** vormt de basis van elk kwalitatief bouwproject. Het type fundering - meestal funderingspalen - wordt uitgevoerd volgens de plannen van de leidende, onafhankelijke stabiliteitsingenieur.

Wij bouwen volgens het **traditionele bouwconcept** — een duurzame en betrouwbare methode die zich al jarenlang bewijst. Zowel de **binnenwanden van de buitenmuren** als de **niet-dragende binnenmuren** voorzien we in isolerende **snelbouwstenen** uit gebakken aarde, wat een beduidende meerwaarde is voor uw appartement.

Er wordt **geen** gebruik gemaakt van **gipswanden**. De dikte van de **spouwisolatie** is afhankelijk van de EPB-studie, zijnde 12 à 14cm PUR.

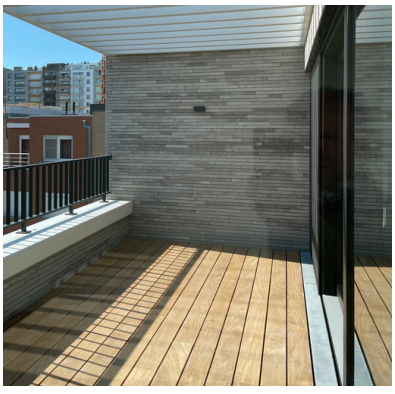
architectonische beton



De voorgevel van de beide residenties wordt uitgevoerd in prefab beton met verticale reliëfgroeven. Voor de achtergevels voorzien we moderne, strakke lichtkleurig genuanceerde gevelstenen, te bepalen door de architect.

De fronten prefab-elementen van het terras worden tijdens de fabricatie behandeld met een hydrofuge om vervuiling na verloop van tijd zoveel mogelijk tegen te gaan. Op het einde van de bouwwerken worden deze opnieuw supplementaire behandeld met een beschermingslaag. Deze bijkomende kost zit eveneens inbegrepen.

terrassen



De terrassen op de verdiepingen (voor- en achtergevel) worden vervaardigd in architectonische beton en supplementair afgewerkt met een exotisch hardhout Cumaru of gelijkwaardig.

Afvoer water wordt voorzien via een inwendige afvloeiing van het terras zodoende om afdruip op de gevel te vermijden.

De balustrades aan de voorgevels bestaan uit klaar gelaagd glas geplaatst tussen verticale staanders in het mat gepreanodiseerd en gepoederlakt.
Aan de achtergevels voorzien we verticale staanders met rechthoekige stijlers (volgens architectuurplan).
Het terras is geschikt voor normaal gebruik.

Voor de liefhebbers, kan u meer informatie bekomen www.designenbuild.be bij "Technische info".







*Steellookdeur niet inclusief behalve 20/0501 & 14/0001

de keuken - het kloppend hart

We brengen steeds meer tijd door in de keuken, het hart van uw appartement om samen te genieten van lekker eten & gezelligheid. Bovendien bepaalt de keuken in grote mate de stijl en sfeer van je interieur. Een kwalitatieve, doordachte keuken is dus geen overbodige luxe.

Onze keukens worden volledig **op maat** gemaakt door Diapal Jabbeke, in duurzame **HPL-panelen** (High Pressure Laminate): onderhoudsvriendelijk, sterk en UV-bestendig. De **kasten** worden doorgetrokken **tot aan het plafond, zonder zichtbare verluchtingsroosters**, terwijl toestellen zoals oven en koelkast netjes kunnen afkoelen.

In volgende appartementen wordt er een plafondhoge deur in hetzelfde plaatmateriaal als de keukenkasten geïntegreerd in de kastenwand die toegang biedt naar de achterliggende berging zoals voorzien in de bovenste render. Onzichtbaar en zéér praktisch. Dit is van toepassing in appartementen Godello I: 0101-0102-0201-0202-0301-0302-0401-0402. In Godello II in de appartementen 0101 en 0102.



*Res.Cortese: gerealiseerde keuken met ingewerkte plafondhoge bergingdeur (links)

Het keukeneiland is uitgerust met **pottenwagens en binnenpottenwagens** onder de kookplaat, wat het gebruiksgemak aanzienlijk verhoogt. De **onderbouwspoelbak** in **composiet** van BLANCO met bijhorende mengkraan geeft het eiland een strakke uitstraling, waarbij diverse kleurkeuzes mogelijk zijn bij onze leverancier.

Het eiland is niet alleen praktisch, maar ook een ideale plek om samen te zitten. Dankzij de voorziene ruimte (gedeeltelijke zwevende tablet) aan het eiland kan u er comfortabel iets drinken. Het duurzame geïntegreerde **composieten** werkblad zorgt voor een elegante afwerking.

Alle toestellen, met uitzondering van de dampkap en de kookplaat, zijn van het **merk AEG of gelijkwaardig**.
De **recirculatiedampkap en inductiekookplaat** is van het merk **NOVY**, één van de grootste Belgische koplopers. De inductiekookplaat is **90 cm breed.** Dankzij inductie kook je snel, veilig en uiterst precies: van zacht sudderen tot krachtig bakken. Alleen de pan wordt verwarmd, niet het oppervlak.

De **Novy DownDraft-Panorama met ingebouwde afzuiging** is subtiel weggewerkt in de kookplaat, waardoor je geen extra ruimte verliest en de keuken een strakke, open uitstraling behoudt. Bovendien geeft dit systeem je volledige vrijheid in het kiezen van verlichting boven het eiland. Met een lichte aanraking schuift de downdraft omhoog en staat hij klaar om dampen en geuren efficiënt af te voeren, van zowel pannen als kookpotten. Ben je klaar met koken? Dan verdwijnt hij net zo eenvoudig weer in het werkblad.

De **combi-oven** met zwarte neerklappende deur wordt op ooghoogte in een kolomkast geplaatst voor maximaal gebruiksgemak. Appartement 20/0501 en 14/0001 zijn voorzien van een extra oven.
Daarnaast voorzien we een geïntegreerde **koelkast van 260 liter** met 4-sterren vriesvak van 22 liter, én een volledig **geïntegreerde vaatwasmachine**.

Waarde keuken - GODELLO I
Appartementen niveau 1/ 2/ 3/ 4 : ***€ 30 000*** *(incl. plaatsing + BTW)*
Penthouse niveau 5 = ***€ 32 500*** *(incl. plaatsing + BTW)*

Waarde keuken - GODELLO II
Appartement gelijkvloers: ***€ 32 000*** *(incl. plaatsing + BTW)*
Appartementen niveau 1: ***€ 30 500*** *(incl. plaatsing + BTW)*
Penthouse niveau 2 = ***€ 31 000*** *(incl. plaatsing + BTW)*

Plannen +3D zichten keuken zijn beschikbaar op website: www.designenbuild.be







OASE VAN RUST

Naast de slaapkamer is de badkamer dé ideale plek om volledig tot rust te komen. Het is tenslotte de ruimte waar uw dag begint en eindigt. De perfecte omgeving voor een welverdiend me-time moment, waar rust en sereniteit centraal staan.

Om de keuze te vergemakkelijken, hebben we twee opstellingen uitgewerkt, elk met een eigen uitstraling. Want een badkamer moet niet alleen mooi zijn, maar ook perfect aansluiten bij uw levensstijl – eigentijds en strak, of eerder warm en klassiek.

Samen creëren we een badkamer die tot in de kleinste details is afgewerkt volgens uw persoonlijke wensen: uw eigen oase van rust.





ontstress
geniet

Badkamer: "Hip and trendy"

We voorzien een badkamermeubel (afmetingen cfr. architectuurplan) met **opbouwkom** en bijhorende **wastafelmengkraan**. Voor het gebruikscomfort zijn er **2 lades** in het meubel. Een **grote ronde spiegel** met zwarte boord & **ingewerkte LED-verlichting**, te bedienen via een eenvoudige touch-bediening, maakt het meubel compleet. Het kleur van het meubel is te kiezen volgens aanbod leverancier.

De inloopdouche is uitgerust met een **zwarte thermostatische mengkraan met regendouchekop en handdouche.**

De witte **composieten douchetube** (geen acryl!) wordt in **lengte badkamerbreed** uitgewerkt en heeft een breedte van **90cm** wat zorgt voor een maximale benutting. De tube heeft een luxueuze mattte look die zeer stijlvol oogt. De **vaste glazen scheidingswand** is behandeld met een anti-kalklaag en heeft een dikte van **8mm** (i.f.v. stevigheid wordt wijziging naar smallere diktes niet toegestaan).

Naast een inloopdouche beschikken onderstaande appartementen bijkomend over een **ligbad** met thermostatische mengkraan: 20/0501, 14/0001.

Het **hangtoilet** is voorzien van een **soft-close deksel**, een witte drukplaat van het merk GEBERIT.
In het gastentoilet is er steeds een **toiletlavabo** met bijhorende **kraan**, **spiegel, wc-rolhouder en handdoekenhaakje**.
Alle kraanwerk & accessoires toilet: zwarte uitvoering



Of classic & timeless (alternatief)

Een badkamermeubel met een **ingewerkte lavabo** en bijhorende mengkraan. Het meubel is voorzien van **1 grote lade**, wat gebruiksvriendelijker is dan 2 opendraaiende deuren. Een bijhorende **spiegelkast met LED**-verlichting.

U kan het kleur en materiaal van het meubel kiezen, volgens aanbod leverancier, om zo tot een harmonisch geheel te komen.

De douchetube in composiet, vaste glazen scheidingswand (8mm) idem als opstelling hip&trendy. Alsook het toilet en bijhorigheden.

Alle kraanwerk & accessoires toilet:
zwarte uitvoering.



Algemeen

Designhanddoekradiator
In alle badkamers zijn standaard vloerverwarming voorzien (aangesloten op de individuele warmtepomp), wat een aangenaam gevoel geeft aan de voeten. Om het wooncomfort te optimaliseren, is er een **bijkomende elektrische designhanddoekradiator** voorzien in de badkamer(s).

Waarde sanitair - de huidige waarde van de gekozen sanitaire toestellen zijn:

Godello I
Type 20/0101, 20/0102, 20/0201, 20/0202, 20/0301, 20/0302, 20/0401, 20/0402 = **€ 6 950** (incl.BTW)
Type 20/0501 = **€ 13 150** (incl. BTW)

Godello II
Type 14/0001= **€ 12 600** (incl. BTW)
Type 14/0101, 14/0102 = **€ 6 950** (incl. BTW)
Type 14/0201 = **€ 12 150** (incl BTW)

KWALITATIEF DUURZAAM

Keramische tegels zijn een geliefde en milieubewuste keuze. Ze combineren een lange levensduur met eenvoudig onderhoud en dragen sterk bij aan de uitstraling en samenhang van uw nieuwe woning.

Wij bieden u een uitgebreid assortiment waaruit u de tegel kunt kiezen die perfect aansluit bij uw stijl en persoonlijkheid. Uiteraard begeleiden wij u graag met deskundig advies op locatie. De voegkleur stemmen we zorgvuldig af op de gekozen vloertegel voor een harmonieus eindresultaat.
Waarde van tegels & faiences: 120 €/m2 (incl.plaatsing + BTW) is voorzien.

Aangezien de keramische tegel ook uiterst geschikt is als wandbetegeling, bieden we ook de mogelijkheid deze te voorzien in uw badkamer in plaats van **faiences, en dit tot aan het plafond, rondom de douchetube**. Daar waar de faiences komen, worden de muren gecementeerd (wat zorgt voor een betere hechting).
De **rugwand** van de toiletten (sanibloc) **en retour** voorzien we in deze faience.



Venstertabletten
Venstertabletten worden uitgevoerd in **natuursteen** zoals oa Azul Valverde (dolomiet), travertin, fiorto of dergelijke enkel waar ramen met borstwering voorzien zijn (dikte: 2cm, breedte +/- 16cm).

In volgende appartementen wordt de opstand van 20cm naar het terras in hetzelfde materiaal voorzien, i.p.v. een doorlopende plint.
Godello II: 14/0101, 14/0102: thv terras achtergevel
14/0201: thv terras voor- en achtergevel
In alle overige appartementen sluit de keramische tegel aan, ter hoogte van de terrassen, tot aan het buitenschrijnwerk. Hierdoor is er een klein niveauverschil.

Deurdorpels
Deurdorpels worden voorzien tussen inkomdeur appartement en gemene delen in een natuursteen.
Tussen 2 verschillende vloerbekledingen in de appartementen wordt steeds een zettingsvoeg voorzien.

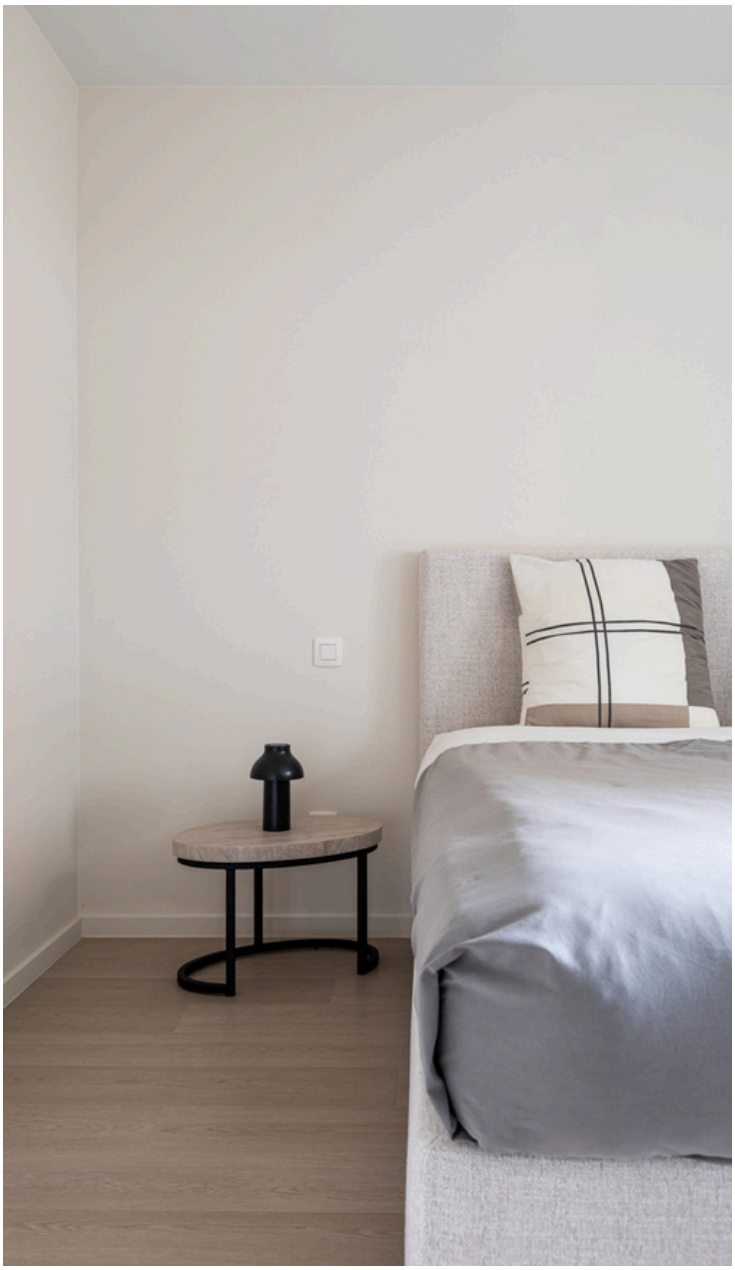
Binnentrappen/vluchttrappen
De trappen worden afgewerkt in natuursteen & bijhorende plinten, tenzij anders bepaald door architect.

In alle **slaapkamers** voorzien we **laminaat** met een **waarde van 75 €/m2** (incl.plaatsing + BTW), met aangepaste schildersplinten.

Met hun matte afwerking hebben de Pergo Modern Plank Sensation-vloeren een naturelle houten uitstraling die moeilijk van echt te onderscheiden is. De innovatieve AquaSafe-technologie biedt een uitstekende waterbestendigheid, wat de duurzaamheid en veiligheid ten goede komt.

Ook hier hebt u opnieuw keuze uit verschillende kleuren laminaat, om deze zo af te stemmen op uw gekozen tegel.

Pergo laminaat beschikt over een Eco-label.



Wanneer vloerwerken wijzigen, bijvoorbeeld van laminaat naar de voorgestelde vloertegel of omgekeerd, dan zal het verschil worden verrekend in min of in meer waarbij de weggelaten vloerbekleding wordt verrekend aan de in het lastenboek vermelde handelswaarde - 15%.

een deur naar...

De binnendeuren zijn volkerndeuren en van het schilderstype, wat u toelaat om de kleurenkeuze van de deurafwerking af te stemmen op de totale inrichting van het appartement. De **deurkrukken en scharnieren** worden volledig uitgevoerd in **inox** i.p.v. aluminium. Mits kleine meerprijs kan u eveneens kiezen voor strakke zwarte deurkrukken en scharnieren.

Ten opzichte van de standaardhoogte hebben wij zowel de brandwerende inkomdeur als de binnendeuren met **+/- 10 cm verhoogd**, wat de uitstraling van het appartement ten goede komt.

Uitzonderingen:

- Godello I - 20/0501 worden de binnendeuren plafondhoog (2m60) uitgevoerd, alsook de brandwerende inkomdeur. Daarnaast voorzien we supplementair een plafondhoge glazen steellookdeur tussen inkomhal en leefruimte.

- Godello II - 14/0001 supplementair voorzien we een plafondhoge glazen steellookdeur tussen inkomhal & leefruimte.

De inkomdeur van uw appartement is een brandwerende inkomdeur van een halfuur $EI_1 30$.
Ter verhoging van de inbraakveiligheid worden de inkomdeuren van de appartementen voorzien van een **3-puntsluiting en een veiligheidsrozet**. Per appartement hebben de sleutels een privatieve certificatie-kaart. Zonder deze kaart, kunnen de sleutels niet bijgemaakt worden.

Per appartement krijgt u een algemene sleutel in drievoud. Met deze sleutel kan u, naast het appartement, ook de sasdeur en de eventuele deuren van de fietsenberging, vuilnis en dergelijke eveneens openen.

Om het akoestisch wooncomfort ten opzichte van de gemene delen te optimaliseren worden de inkomdeuren van de appartementen supplementair uitgerust met een **valdorpel** en **rubber dichting** tussen deuromlijsting en deurblad.



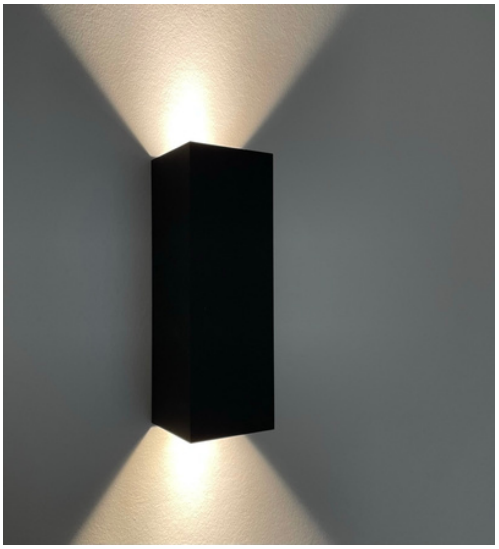
give me some light & power

Voor de schakelaars en stopcontacten werken wij met een stevig Belgisch familiebedrijf **NIKO**, met een doordacht design en milieuvriendelijke aanpak.

We voorzien **een degelijk uitgeruste basis**, waarbij u bij aankoop (afhankelijk van fase van de bouw) zelf de posities kunt bepalen van de schakelaars, lichtpunten, stopcontacten en tv-voorziening. Uiteraard begeleiden wij u hier terug volledig in, in samenspraak met aannemer. De keuze is aan u. Het exacte aantal stopcontacten/lichtpunten/tv-voorziening per ruimte kan u terug vinden bij de Technische Info van het project.

Indien gewenst kan een afzonderlijke lichtstudie opgemaakt worden, waar we u graag in begeleiden. Er wordt veel gewerkt met de Belgische fabrikant Wever&Ducré: kwaliteit.





warm gevoel

Het appartement is uitgerust met een individuele **warmtepomp** type lucht/water met ingebouwde boiler van 190 liter en een ingebouwde modulerende elektrische bijverwarming. Het systeem bestaat uit een buitenunit Vaillant aroTHERM pure en een binnenunit uniTOWER.

In alle ruimtes van het appartement is er **vloerverwarming**. Deze zorgt voor een gelijkmatige warmteverdeling in de ruimtes, waardoor de vloer, muren en lucht op een aangename comfortabele manier worden verwarmd. Met een belangrijk voordeel de afwezigheid van radiatoren.

Door gebruik te maken van een zelfnivellerende cementgebonden chape (ipv een anhydriet chape) waarin de vloerverwarming in verwerkt zit, is er door zijn optimale hechting/aansluiting een maximale afgifte van de warmte. De warmteafgifte is dan 15% à 20% hoger dan bij gebruik van een traditionele chape.
Dit resulteert in een lager verbruik. **Dit is een duurzame en energiezuinige manier van verwarmen!**

Slaapkamers - individueel te bedienen
Aangezien het niet altijd aangenaam is om in een warme slaapkamer te slapen kan individueel per slaapkamer de verwarming verlaagd worden, telkens door middel van een digitale secundaire thermostaat. De hoofdthermostaat blijft weliswaar in de leefruimte.

Badkamer(s)
Voor het gebruikscomfort in de badkamer voorzien we een supplementaire elektrische designhanddoekradiator bovenop de vloerverwarming.







KOSTENEFFICIËNT WATER- EN ENERGIEVERBRUIK

Verbonden aan de warmtepomp is een boiler van 190L voorzien met een efficiëntie label A,
1 van de kleinste voetafdrukken in de markt.

Hemelwater
In Godello I is er voor 4 appartementen de mogelijkheid tot aansluiting van regenwater op toilet/wasmachine. In Godello II zijn alle appartementen aangesloten op de regenwaterput voor toilet & wasmachines.

Voor beide residenties is er een automatische overgang op stadswater wanneer het regenwater op is.
Op deze manier wordt er optimaal gebruik gemaakt van het gratis beschikbare regenwater.

Zonnepanelen
Zonnepanelen met **monokristallijnen Q.antum - celtechnologie** vormen de perfecte combinatie van van kracht en esthetiek. Deze behoren tot de nieuwe generatie paneelarchitectuur. Het behaalt uitstekende prestaties onder alle omstandigheden, zowel bij lagestralingsintensiteit in de winter als op heldere, warme zomerdagen.

Per paneel wordt een **micro-omvormer** geïnstalleerd voor een optimaal rendement. Elk paneel werkt hierdoor onafhankelijk van elkaar. Met andere woorden wanneer 1 paneel bijvoorbeeld defect is, geeft dit geen invloed op de andere panelen. De zonnepanelen ondersteunen het dagelijks elektriciteitsverbruik.

Het aantal zonnepanelen wordt bepaald door EPB-studie.

LED-verlichting
De gemene delen worden volledig voorzien van verlichtingsarmaturen met LED-technologie en werken op bewegingssensoren. Wat ten goede komt aan het comfort & verbruik.

EASY WAY OF LIFE

Het wooncomfort is voor ons een belangrijke pijler in het ganse bouwproces. We proberen om voor de toekomstige bewoner een maximaal comfort aan te bieden zodat uw woning klaar is voor de toekomst. We vertalen dit ondermeer in het gebruik van enkele nieuwe technologieën.

Thermisch comfort
Verwijst naar de mate waarin de temperatuur en luchtvochtigheid als aangenaam worden ervaren.

Thermostaat leefruimte: De warmtepomp/ vloerverwarming wordt aangestuurd door sensoCOMFORT VRC 720 (Vaillant). Dit is een slimme thermostaat met een weersafhankelijke regelaar, buitenvoeler, weekprogramma en het monitoren van het stroomverbruik. Dit alles zorgt voor een minimaal energieverbruik.

Optioneel - Vaillant Connect VR 940F module: Mogelijkheid tot bediening van verwarming met smartphone vanop afstand. Dankzij deze installatie kan u uw volledig verwarmingssysteem vanop afstand beheren via uw smartphone of tablet. Handig wanneer u niet thuis bent en toch de controle wilt behouden.
Dit kan door u supplementair toegevoegd worden aan de installatie.

Afzonderlijke thermostaat slaapkamer - inbegrepen in aankoopprijs per slaapkamer wordt voor de regeling van de vloerverwarming een extra digitale thermostaat voorzien. Op deze manier kan je de temperatuur in de slaapkamer beperken door de ingestelde temperatuur lager te plaatsen. Dit ter bevordering van het slaapcomfort.

Ventilatiesysteem D die onder andere de luchtvochtigheid reguleert.

Akoestisch comfort
Akoestisch comfort houdt in dat geluiden binnen en buiten het appartement worden gecontroleerd en geminimaliseerd door gebruik van geluidsisolatie zowel in horizontale richting als verticaal.

Geen thermische verluchtingroosters in het buitenschrijnwerk, wat het straatgeluid weert.
Een gesloten privatief ventilatiecircuit is voorzien met hergebruik van warmte in de ruimte door middel van een warmtewisselaar.

Licht en verlichting
Zowel natuurlijk als kunstmatig licht speelt een cruciale rol in het wooncomfort. Alle appartementen beschikken over een **inwendige plafondhoogte** van maar liefst **2m60**.

Daarnaast beschikt het **penthouse** van Godello I over een **inwendige plafondhoogte ter hoogte van de zithoek** van **3m10**. In het penthouse van Godello II is de **inwendige plafondhoogte** ter hoogte van de zithoek **3m**. De hoge plafonds in combinatie met plafondhoge ramen in de leefruimte zorgen er voor dat er bijzonder veel daglicht binnenkomt, wat de stemming & het welzijn verbetert.

Verlichting: wij adviseren graag voor de keuze van de juiste verlichtingsarmaturen voor een optimale functionele beleving.

Luchtkwaliteit
Privatieve ventilatie: effectieve ventilatiesystemen die zorgen voor de toevoer van verse gefilterde lucht (ifv pollen, stof enz.) en het afvoeren van vervuilde lucht, supplementair gemeten met Co2-meters. Bovendien wordt met de supplementaire ingebouwde luchtvochtigheidssensor de lucht op een comfortabel niveau gehouden.

Estethiek en interieur
Een aangename omgeving draagt bij aan het wooncomfort.
Interieurdesign: een aantrekkelijk en harmonieuze inrichting van keuken en badkamers die aansluit bij persoonlijke smaak en voorkeur.

Veiligheid/toegang/technologische integratie
Videofoon
Per appartement voorzien we een nieuwe generatie videofonie. Deze kan u namelijk ook connectoren met uw telefoon of tablet dit door de aanwezig WIFI-module in het toestel en de app G2call.
Beschikt u over een 4G verbinding, dan kan u vanop afstand buitenshuis communiceren met de beller en de opening van de deur activeren, wat een veiligheidscomfort geeft.

Rookmelder
Een gewaarschuwd man is er twee waard daarom voorzien we in elk appartement de **kleinste optische minirookmelder** ter wereld van 4,5/4,5cm. Omdat veiligheid en design belangrijk is!

Gemotoriseerde inkomdeur gemene delen met verdoken vijfpuntsluiting
Geen zichtbare metaalplaat en springslot. Veiligheid primeert.

Inbraakwerende inkomdeur appartement met driepuntsluiting en veiligheidsrosas.
Sleutels met privatieve certificatie-kaart per appartement.



& relax

maak het u comfortabel



WHAT YOU SEE

onopvallend opvallend

Onopvallend opvallend, of met andere woorden het zit in de “details”. Details die voor design&build belangrijk zijn maar al dan niet zichtbaar. Deze elementen optimaliseren uw wooncomfort.



Buitenschrijnwerk
Er zijn **geen verluchtingsroosters** in het buitenschrijnwerk doordat we werken met een privatief ventilatiesysteem D per appartement met een recupereerbare warmte tot 85%.

Hierdoor wordt de inblaas van koude lucht via het buitenraam vermeden en wordt het "straatgeluid" geweerd. De akoestische isolatie van het buitenschrijnwerk komt zo ten volle tot zijn recht. Het wooncomfort wordt gevoelig verbeterd, alsook het esthetisch aspect van uw ramen.

Materiaal - kleur - lichtinval
Zowel aan de buiten- als binnenzijde heeft het schrijnwerk een **zwartgrijze kleur**. Het schrijnwerk is in pvc of eventueel in aluminium, dewelke strak en stijlvol ogen aan beide zijden.

Het buitenschrijnwerk in de leefruimte wordt voorzien tot aan plafond, tenzij architecturaal anders bepaald in functie van ontwerp. Gebruik van grote raamoppervlaktes optimaliseert de lichtinval.
U geniet ten volle van een open gevoel.

In de woonruimte is een schuifraam voorzien uitgevend op het terras. Alle andere ramen zijn van het principe draai-kipsysteem.

Algemene inrijpoort - hoofdpoort
Zeeklimaat: de poort aan de voorgevel van Godello II wordt extra beschermd door middel van een supplementaire laklaag aan de buitenzijde en een extra epoxygrondlaag, door een gespecialiseerd bedrijf.

WHAT YOU DON'T SEE

wij maken het verschil

Naast hetgeen wat u allemaal kan vaststellen, zijn er uiteraard ook elementen die u niet ziet, maar wel degelijk aanwezig zijn. Deze zijn minstens even belangrijk als het zichtbare.

Ventilatie
Elk appartement is uitgerust met een **privatief ventilatiesysteem D**, **met recupereerbare warmte tot 85%**. Het betreft een vraaggestuurde ventilator met warmteterugwinning. Dit betekent dat de warme lucht die in de winter wordt afgezogen in de natte ruimten (toilet, berging, keuken en badkamers(s)) tot 85% wordt gerecupereerd en waarmee de verse ingeblazen lucht (leefruimte en slaapkamers) wordt voorverwarmd zonder bijkomende energie.



Bovendien wordt er in de woonkamer en elke slaapkamer een CO2-meter/sensor voorzien, aangesloten op het ventilatiesysteem, ten voordele van de luchtkwaliteit en met minimaal verbruik.



Het toestel is ultrastil, energiezuinig en duurzaam.
We maken gebruik van luchtverdeling via kleine geribde akoestische ventilatie-buizen ingewerkt in de chape in plaats van grotere buizen in een verlaagd plafond.
Een geluidsarme ventilatie is het resultaat.

Het systeem is uitgerust met een **zomerbypass** (100%) voor **freecooling**, met behoud van uw comforttemperatuur en aanvoer van koelere lucht op zomeravonden.

Akoestische isolatie verticale leidingen
Om het wooncomfort te optimiliseren worden alle sanitaire afvoerleidingen in de kokers extra geïsoleerd of maken we gebruik van isolerende buizen.



Bij het dichtmetsen van de kokers wordt nog supplementaire rotswolisolatie voorzien aan de binnenzijde.

Isolatie - chapewerken
Na het voorzien van de nodige leidingen op de betonnen gewelven wordt er in eerste instantie een thermische isolatie aangebracht. **PUR of EPS mortel Starbeads low lambda 40**, waarbij de dikte medebepaald wordt door EPB-studie. Deze isolerende laag beperkt de interne warmteverliezen van het appartement en draagt bij tot een gunstig E-peil en geluidsreductie.

Aansluitend wordt een **akoestische isolatiemat** aangebracht om het wooncomfort per appartement te optimaliseren.

Als eindlaag maken we gebruik van een **zelfnivellerende cementgietchape**. Vermits het pleisterwerk na de uitvoering van de chape volgt creëren we een zekerheid dat er geen contact ontstaat tussen de “zwevende” chape en de muren waardoor het overbrengen van contactgeluiden gereduceerd wordt.


*EPS mortel Starbeads low lamda 40


*Akoestische mat + zelfnivillerende chape

Pleisterwerken
Alle muren worden gepleisterd (behalve garages, fietsenberging & tellerlokalen).
Plafonds worden volledig afgewerkt in effen spuitplamuur.

Om het wooncomfort te optimaliseren gaan we de scheidingsmuren tussen de appartementen ontdubbelen in tweemaal 14cm en extra voorzien van isolatie, **zijnde 4 cm PARTYWALL**. De scheidingsmuren met de gemene delen, traphal en lift van **extra isolatie** voorzien zijnde **4 cm XPS.**

Daarnaast wordt er ook bijzondere aandacht gegeven aan de **slaapkamers**. De **binnenmuren** (van de slaapkamers), **palend aan de gemene delen** worden namelijk voorzien van bijkomende akoestische isolatie, zijnde **4cm kurk** afgewerkt met plakwerk.

In de badkamers worden de muren, daar waar wandbetegeling komt, gecementeerd. Dit zorgt voor een betere hechting van de faiences met de muren.

WAT GROEN KAN DOEN

We besteden veel aandacht aan **beplanting** (in de mate van het mogelijke) rondom de residentie om zo de beleving voor de bewoners te optimaliseren. Hetzij in (voor)tuinen, hetzij in plantenbakken...

De **groenvoorziening voor de appartementen met tuin:** Godello I: 0101 en 0102 & Godello II: 0001 worden zorgvuldig uitgekozen in functie van de weerstand tegen wind en zeelucht en is voornamelijk onderhoudsarm.**De aangeplante tuin & beplanting is inclusief in de aankoopprijs.**

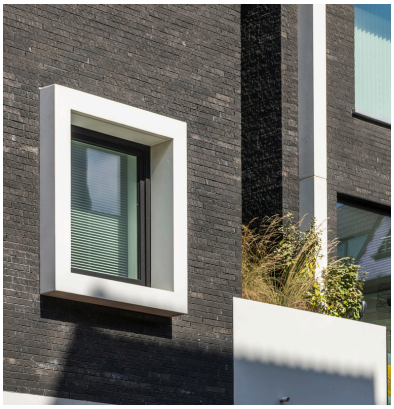
Type beplanting te bepalen door leidinggevende architect.











GARAGES & PARKEERPLAATSEN

De hoofd-inrit en uitrit, gesitueerd in Graaf-Jansdijk, is voorzien van een geautomatiseerde sectionale poort dewelke supplementair wordt beschermd door een extra lagklaag aan de buitenzijde.

Voor toegang tot de parkeerzone wordt er een inrijhelling voorzien.

De muren en plafonds worden niet geschilderd. De bevloering van de ondergrondse garage wordt uitgevoerd in grijze gepolierde beton.

Gemeenschappelijke verlichting op tijdschakelaar eventueel in combinatie met noodverlichting wordt bediend via een bewegingsmelder.

Afgesloten garages
Voorzien van een individueel geautomatiseerde sectionale poort, uitgerust met noodontkoppeling en twee afstandsbedieningen. Er is een maximale beveiliging tegen manipulatie van de afstandsbediening door automatische signaalcodering. LED-verlichting aanwezig + 2 opbouwstopcontacten.

De appartementen en garages worden afzonderlijk geprijsd om maximale transpartentie te bieden.
Om het wooncomfort en de bereikbaarheid voor alle bewoners te garanderen, werd het project zo ontworpen dat elk appartement beschikt over een eigen parkeeroplossing.
Daarom wordt bij elk appartement de aankoop van een garage voorzien.

TO SHARE

Personenlift
De residentie is uitgerust met een **lift** met blokkeerbesturing en schuifdeuren met maximale opening.
De kooiwanden worden afgewerkt met HPL panelen, spiegel en het plafond met ingewerkte LED-spots.
Liftkooi Godello I & Godello II: 120cm x 140cm, deuropening: 90cm

Doordat de lift frequentie gestuurd is geeft dit geen enkel storend geluid en schokken bij start en stop.
Het gemeenschappelijk elektrisch verbruik wordt hierdoor gereduceerd.

Veiligheidscomfort
1. **Veiligheid bij brand:** bij detectie gaat de liftkooi automatisch naar het evacuatieniveau en opent zijn deuren.
2. Tenzij het brand op het gelijkvloers, dan stopt hij op niveau 1.
3. Bij **stroomonderbreking verplaatst de kooi zich automatisch** naar het dichtstbijzijnde verdiep en opent er tijdelijk zijn deuren. Dit door de voorziene extra noodbatterij.

Traphal
Ben je sportief en gebruik je liever de trap. We voorzien in de traphal 1 LED lichtpunt per verdiep die werkt met een bewegingssensor en ingewerkte noodverlichting in LED.

De lichtpunten in de horizontale circulatiezones zijn eveneens van **LED-verlichting** voorzien, telkens met een **bewegingsdetector**. Idem voor gemeenschappelijke lokalen (fietsenberging en dergelijke).

Voor veiligheid en uitstraling van het gebouw, wordt door **nachtverlichting** in LED de inkomhallen verlicht bij valavond, onafhankelijk van de algemene verlichting en met een minimaal energieverbruik.

Brandveiligheid
We voorzien onderstaande (inbegrepen in aankoopprijs):
- Brandcentrale met noodstroombatterijen waarop is aangesloten:
  a. Elektrische rookkoepel met noodstroombatterij (volgens normen en voorschriften inzake brandveiligheid)
  b. Branddrukknoppen en sirene
  c. Koppeling met lift
  d. Rookdetector op het evacuatieniveau + in liftschacht
- Bediening rookkoepel op het gelijkvloers
- Brandhaspels en blusapparaten (volgens instructies van de brandweer)
- Optische rookdetectoren per niveau
- Noodverlichting

Schilderwerken worden uitgevoerd in inkomhal, traphal en circulatie gemene delen appartementen.
De inkomdeuren van de appartementen worden zijde gemene delen afgewerkt.
(kleurkeuze te bepalen door architect).

De **brievenbussen** worden voorzien volgens de geldende reglementering.

EPB

energiezuinig wonen

Ieder **nieuwbouwappartement** moet voldoen aan vooropgestelde **EPB-eisen**. Dit zijn eisen op het vlak van isolatie, ventilatie, energiezuinigheid... Deze normen worden opgelegd door de wetgever.

Het maximale wettelijke toegelaten E- en S-peil is afhankelijk van de datum van de ingediende bouwaanvraag. Het maximaal E-peil wordt steeds strenger. Nieuwe woningen moeten dus steeds energiezuiniger zijn.

Voor elk appartement wordt er afzonderlijk een studie gemaakt door de onafhankelijke EPB-verslaggever, waarbij er wordt voldaan aan de huidige strenge isolatienormen.

Voor elk appartement zijn er eventueel zonnepanelen voorzien.
Resultaten voorstudie EPB

Godello I	**Godello II**
App. 20/0101: E-peil 2	**App. 14/0001: E-peil -1**
App. 20/0102: E-peil 3	**App. 14/0101: E-peil 3**
App. 20/0201: E-peil 0	**App. 14/0102: E-peil 4**
App. 20/0202: E-peil 0	**App. 14/0201: E-peil -5**
App. 20/0301: E-peil 0	
App. 20/0302: E-peil 0	
App. 20/0501: E-peil -8	

BELANGRIJK ITEM!
DEZE APPARTEMENTEN GENIETEN VAN 100% KORTING KADASTRAAL INKOMEN GEDURENDE 5 JAAR.

Er wordt steeds getracht een lagere score dan de vooropgestelde eisen te bereiken. We laten daarom voor oplevering steeds een **blowerdoortest** uitvoeren. Dit is een test waarbij men de luchtdichtheid van het gebouw nagaat, en een positief effect heeft op de finale score van het E-peil. Want hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger uw woning.

Evenwicht energie - ecologische voetafdruk
Onze volle aandacht gaat naar het zorgvuldig afwegen van de juiste keuzes die een evenwicht bepalen tussen energieverbruik en de ecologische voetafdruk.
Hierbij denken wij aan materialen gebruik, duurzaamheid, wooncomfort, verwarming, ventilatie-free cooling, isolatie, zonnepanelen die het dagelijks verbruik ondersteunen, enz....
Warmtepomp: maakt gebruik van hernieuwbare energieberonnen zoals de warmte uit de lucht. Dit is een duurzame en energiezuinige manier van verwarmen omdat het niet afhankelijk is van fossiele brandstoffen zoals gas en olie.

BIJKOMENDE INFORMATIE

plannen

De plannen van het gebouw zijn opgemaakt ter goede trouw door de architect.
Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welke schadevergoeding dan ook door één der partijen rechtvaardigen.

De op de plannen weergegeven meubels (zoals ondere andere bedden, kasten, ingemaakte kasten, dressings, zitmeubels en dergelijke) geven enkel een mogelijke interieur inrichting weer. Deze zijn facultatief en niet inbegrepen in de totaalprijs. De keukenkasten en toestellen zijn echter wel voorzien.

prijsbepaling - woningbouwwet (wet Breyne)

De woningbouwwet voorziet dat de koopprijs kan worden herzien. **Niettemin zijn de aankoopprijzen die overeengekomen zijn bij ondertekening bij design&build niet onderhevig aan prijs- en loonschommelingen. De prijs bij overeenkomst geldt tegen een vaste definitieve koopsom.**
Dit is een duidelijk standpunt van de bouwheer en is tevens opgenomen in de akte.

Echter betekent dat niet dat onze verkoopprijzen nooit stijgen. Omwille van de sterk fluctuerende marktprijzen zijn wij genoodzaakt om ook onze prijzen te herzien gedurende de verkoopperiode. Maar eens u uw verkoopovereenkomst hebt ondertekend, blijft deze prijs vast. Met andere woorden, de woning die u nu aankoopt, kan binnen enkele weken/maanden reeds enkele % duurder zijn. Wacht aldus niet te lang met beslissen, u kan hiermee flink wat geld uitsparen.

Bovendien verbindt design&build er zich toe, om bij de authentieke akte een voltooiingswaarborg af te leveren tot beloop van 100% van de totale verkoopprijs van het betrokken appartement. Een afschrift van deze borgstelling zal bij de authentieke akte gevoegd worden. **Dit komt er dus op neer, dat u als koper, 100% de zekerheid hebt dat uw appartement volledig wordt afgewerkt.**

BTW-tarief: De vooropgestelde prijzen voor keuken, vloeren, faiences, laminaat en sanitair zijn steeds verrekend met 21% BTW. Wanneer de koper het voorrecht heeft om aan een ander BTW-tarief te kopen dienen deze eerst netto verrekend aan 21% BTW om de basis te kennen.

lastenboek

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijvingen 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. Voorbeeld: verdwijning van de markt voor de voorziene materialen, leverings-termijnen onverenigbaar met de normale gang der werken,...

ereloon architect

De erelonen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normaler wijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zou aangevraagd zijn door de koper.

teller - taksen

Het huren of kopen van tellers (elektriciteit, water, enz...) – alle aansluitingskosten zoals tellers, eventuele laadpalen, kabeldistributie ed, rioolaansluiting worden afzonderlijk aan de kopers aangerekend.
Het eventueel verbruik van de verwarming voor de appartementen met als doel het drogen te bevorderen is niet inbegrepen in de aankoopprijs.
De kosten voor Postinterventiedossier, EPB-verslaggeving, herstellen wegeniswerken en aanleg van groen en hun bouwtaks zijn ten laste van de bouwpromotor.

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.

zetting van het gebouw

Krimp- en zettingsbarstjes veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, zijn inherent aan de natuur van het gebouw en vallen niet onder de 10-jarige verantwoordelijkheid van aannemer, architect en bouwheer.Dergelijke scheurtjes brengen de stabiliteit van het gebouw geenszins in gevaar en kunnen gemakkelijk hersteld worden. Ter voorkoming van snellere zichtbaarheid van deze barstjes, adviseren wij steeds om de muren alvorens te schilderen, eerst te behangen met schildersdoek en de aansluitingen tussen muren en plafond elastisch dicht te spuiten met bijvoorbeeld polymeer.

voorlopige oplevering

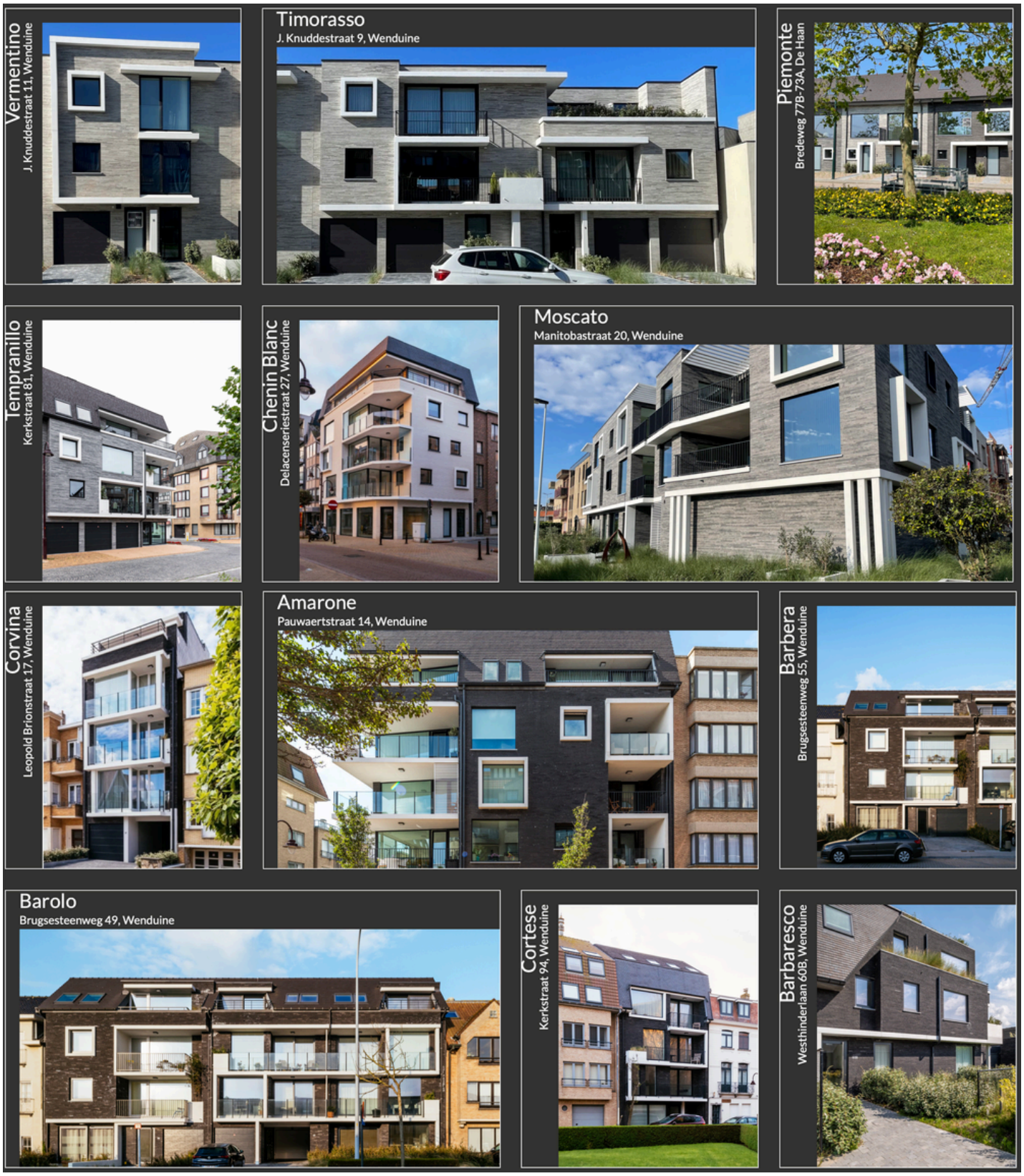
Zoals steeds stellen wij een streefdoel voorop voor de oplevering van de werken, waarvan de planning uiteraard afhankelijk is van de leveringstermijnen, weersomstandigheden... tijdens de bouwwerken.

Het gebouw wordt pas opgeleverd als alles is afgewerkt, ook de gemene delen en borstelschoon.
Dit om de kopers na oplevering toe te laten onmiddellijk te kunnen genieten van hun nieuwe woonst.
Verkoop met “casco“ afwerking laten wij dan ook niet toe, voor dezelfde reden.

Eventueel niet-verkochte appartementen worden door ons volledig afgewerkt tijdens de bouwfase.

the sea is where we live, the sea is where we build,
the sea is our home

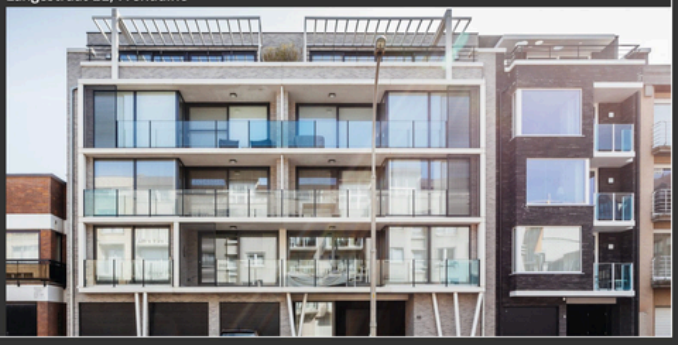
Neem een kijkje op onze website www.designenbuild.be (subpagina realisaties), & klik door om zo nog meer foto's te zien per residentie.



Brunello
Langestraat 48, Wenduine



Pinotage
Langestraat 11, Wenduine



Priorat
Mostreystraat 2, Wenduine



Pinot Blanc
Brugsesteenweg 71, Wenduine



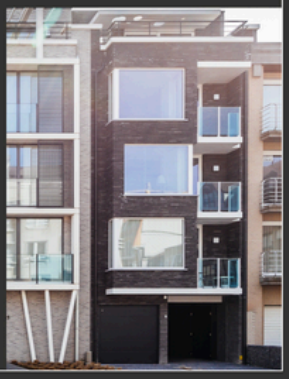
Pinot Gris
Coppieterstraat 19, Wenduine



Syrah
Goedeluchtstraat 19, Wenduine



Petit Verdot
Langestraat 9, Wenduine



Picardan
Brugsesteenweg 81, Wenduine



Muscardin
Markt 32, Wenduine



Le Cinsault
Langestraat 12-14, Wenduine



Merlot
Langestraat 32, Wenduine



Grenache
Leopold Brionstraat 5, Wenduine



Blanc de Noir
Jan Devosstraat 14, Wenduine

