

# Renovatieproject te Landegem

Exclusief en karaktervol omweld kasteel  
op een unieke locatie

T I M E L E S S  
*Living*

---

# VERKOOPSLASTENBOEK

## Bijlage aan verkoopovereenkomst

**LIGGING:** Poeldendries 26 te 9850 Landegem

Landegem is een dorp in de Belgische provincie Oost-Vlaanderen en een deelgemeente van Deinze.



### Algemeen concept:

#### Kasteeldomein

Deze historische eigendom ('kasteel Boddaert') gaat terug op een omwalde site met verschillende bouwvolumes die reeds op de Ferrariskaart (1771-1778) te zien is. Op 19de-eeuwse kaarten wordt het hoofdgebouw aangeduid als "château", terwijl het domein daarrond zich heeft ontwikkeld tot park met kasteelvijver in plaats van de vroegere walgracht. De oprijlaan, die oorspronkelijk meer ten zuiden lag, werd naar het oosten verplaatst en reikte in eerste instantie tot de huidige Stationsstraat. Het voormalig kasteel werd tijdens de eerste WO vernield en daarna volledig nieuw heropgebouwd in het tweede kwart van de 20ste eeuw. De omwalling met grote vijver is nog grotendeels bewaard.

Het domein is zéér rustig gelegen op het eind van een lange dreef en bevindt zich op 5 min van de oprit E40 Drongen en 650m van het treinstation Landegem.

Het kasteel staat op een domein van **18.366 m<sup>2</sup>** en heeft een bewoonbare oppervlakte van +/- 515 m<sup>2</sup>. Op het domein staat er ook een multifunctionele ruimte van 203m<sup>2</sup>.

**TIMELESS LIVING** realiseerde in samenwerking met Architect Anje Dhondt, een ingrijpende energetische “state of the art” renovatie in dit kasteel en bouwde er ook een nieuwe moderne vleugel aan waarin de toekomstige keuken zal ondergebracht worden. De klassieke elementen van het hoofdgebouw staan in het contrast met deze moderne knipoog. Juist dit contrast tussen klassiek én modern is wat dit huis draagt.

Wanneer je het domein betreedt door een mooie smeedijzeren geautomatiseerde poort, heb je al een prachtig zicht op het kasteel en de omliggende waterpartijen.

Via een ruime gemetste brug die over de omwalling loopt, bereik je het kasteel dat volledig in het groen ligt.

De ruime woning is zéér grondig gerenoveerd met hoogstaande materialen met oog voor detail en perfectie zodat deze de kwaliteit, het wooncomfort en energienorm evenaart van een nieuwbouwwoning. Het kasteel heeft een tijdloze uitstraling en werd voorzien van veel nieuwe grote glaspartijen.

Wanneer je deze woning binnenstapt, valt als eerste de enorme open zichtlijn op, die vanuit de majestueuze inkom met hoge vide, via de living doorloopt tot in de tuin. Ook vanuit de leefkeuken heb je via de eetplaats en inkom zicht tot in het bureel en zelfs tot op de kasteelvijver. Daardoor zijn delen in elkaar verweven en ontstaat er een verbinding waar je ook kijkt. De verbinding met buiten wordt nog eens benadrukt door de doorlopende natuurstenen vloer op het overdekt terras en gaanderij. Daardoor kunnen de bewoners vanuit de woning ten volle genieten van de kasteelvijver, omwalling en de groene omgeving.

Dit kasteel is een lage-energie woning (**Energielabel A met E24-peil, 44 kWh/m<sup>2</sup>/jaar**) die verbouwd is met het oog op de toekomst waarbij de Europese langetermijndoelstelling 2050 reeds ruim gehaald is. Ze werd aangepast aan de hoogste EPB-normen en comfortbehoeftes zoals o.a. lage energie vloerverwarming met warmtepomp en passieve koelmodule, isolatie van ramen, muren, vloeren en dak alsook een verluchtingsysteem D met warmterecuperatie, domotica, pre-installatie voor airco, enz. Hierdoor kunnen de bewoners lang en optimaal genieten van een lage energiefactuur, verhoogd wooncomfort en hedendaags gebruiksgemak!

Timeless Living heeft ervoor gekozen om de keuken, dressing, masterbadkamer en zolderverdieping nog niet volledig af te werken zodat de toekomstige bewoners er nog hun stempel op kunnen drukken en deze verder kunnen inrichten naar eigen smaak en stijl. Op het domein bevindt zich ook een multifunctionele ruimte van +/- 200 m<sup>2</sup>, die kan gebruikt worden als garage voor autoverzamelaars, ruime tuinberging of hobbyruimte.

Dit is een echt droomhuis met ongekende charme en uitzonderlijke ligging.

### **Stedenbouwkundig:**

➔ Zie akte notaris

## **Indeling:**

De woning bevat op het gelijkvloers een imposante inkomhal met hoge vide alsook een toilet en vestiairruimte, zitplaats met traditionele openhaard met antieke, marmeren schouwmantel en erker met hoge stalen ramen, eetplaats met ingebouwde vitrinekast, tv-kamer, bureelruimte, ruime leefkeuken van 46m<sup>2</sup> (niet ingericht) uitgevend op een ruim overdekt terras (45m<sup>2</sup>), ruime bijkeuken (niet ingericht). De kelderverdieping bestaat uit een grote bergruimte, wijnkelder en technische kelder. Op het 1ste verdiep bevindt zich de nachthal rond de vide, de masterbedroom met balkon uitkijkend op de kasteelvijver en park, dressing, masterbadkamer (niet-ingericht), 2 aparte toiletten, 2 ruime kinderslaapkamers en 2<sup>de</sup> badkamer ingericht met bad, inloopdouche, dubbele lavabo en toilet. De 2de verdieping van 160m<sup>2</sup>, bereikbaar met vaste trap, wordt casco opgeleverd maar kan nog verder ingericht worden tot ontspanningsruimte of dergelijke. Op het 2de verdiep is er via een trapluik een toegang tot de technische zolder waar oa het ventilatiesysteem D ondergebracht is.

Bijgebouw met geautomatiseerde dubbele poort (200m<sup>2</sup>)

## **A. ALGEMEEN** **BESCHRIJVING DER WERKEN**

- 1. Ruwbouw**
- 2. Dakwerken**
- 3. Buitenschrijnwerk**
- 4. Isolatie**
- 5. Gevelwerken**
- 6. Pleisterwerken**
- 7. Vloeren**
- 8. Openhaard**
- 9. Binnenschrijnwerk**
- 10. Verwarming**
- 11. Sanitair**
- 12. Elektriciteit, verlichting, beveiliging en domotica**
- 13. Ventilatie en airconditioning**
- 14. Nutsvoorzieningen**
- 15. Kelder**
- 16. Zolder**
- 17. Bijgebouw**
- 18. Tuin**

## **B. OPMERKINGEN**

## **C. MEERWERKEN**

## **D. ALGEMENE GEGEVENS**

### **A. ALGEMEEN** **BESCHRIJVING DER WERKEN**

#### **1. Ruwbouw**

Aan de oorspronkelijk woning werd een aanbouw met overdekt terras gebouwd. Er werden verschillende raam- en deuropeningen vergroot of bijgemaakt en nieuwe arduinen raam-en deurdorpels geplaatst.

Rondom de woning zijn er verschillende arduinen trappen, gerecupereerd van het oorspronkelijke kasteel, herplaatst.

De woning kreeg binnen ook een nieuwe indeling door het verplaatsen van binnenmuren.

#### **2. Dakwerken**

##### **Daktimmerwerk:**

Het dakschrijnwerk werd volledig vernieuwd in Canadese Oregon .

Ook de houten bakgoten en moulures rond dak erker en bovenstaande dakkapel achtergevel zijn volledig vernieuwd en gemaakt uit gelakte meranti. Dakoversteken bestaan uit gelakte meranti planken. Zijkanten dakkapellen in multipelex.

##### **Dakbedekking:**

Het dak van het hoofdgebouw werd bedekt met gerecupereerde Boomse blauwe pannen. Het dak van de nieuwe aanbouw en de dakkapel aan de achtergevel met gerecupereerde natuurleien.

##### **Dakafwatering:**

Alle bestaande hanggoten en regenafvoerbuizen werden vervangen door nieuwe zink.

#### **3. Buitenschrijnwerk**

##### **Ramen en deuren:**

Alle buitenschrijnwerk werd vervangen.

Het nieuwe houten buitenschrijnwerk is vervaardigd uit SIPO –verzwaarde sectie 68mm & gelamelleerd en gelakt d.m.v. spuitproces en bestaande uit 3 lagen : één grondlaag en twee afwerkingslagen.

Beglazing : Een glassterkte berekening is uitgevoerd volgens Belgische wetgeving !

De dikte van de beglazing werd berekend op basis van de glas oppervlakte en de dynamische basiswinddruk met een minimum van 633 Pa en dit volgens de norm en wetgeving NBN S 23-002.

Alle beglazing werd uitgevoerd met warm-edge zwarte afstandhouders tussen de beglazing voor winst in het E-peil.

Beglazingen borstweringhoogte 90cm of hoger: Dubbele superisolerende hoogrendementsbeglazing (HR++) met Isolatiewaarde: Ug 1,0 W/m<sup>2</sup>K.

Ramen onder de 90cm borstweringhoogte en beglazing in deuren: Veiligheidsbeglazing volgens NBN S23-002 (wettelijk verplicht). Dubbele super isolerende hoogrendementsbeglazing (HR++): één zijde gelaagd met 2 PVB-films, Isolatiewaarde: Ug 1,0 W/m<sup>2</sup>K.

Raam 6 tem 10 in de erker alsook Deur 2 zijn vervaardigd uit smeedijzer. Profiel: Jansen Janisol - thermisch onderbroken. Gezandstraald en gepoederlakt in RAL 9005 (zwart structuur) Voorbehandeling: Metalisatie en primer. Afwerking: 2 zijden met elastische stopverf (Soudal) Beglazing: 4/16/332 Argon 28mm helder (U-waarde 1.0)

Ramen in leefkeuken (R12 & R13) zijn zeer slanke ALU schuiframen. Het schuifraamprofiel Orama Minimal Frames is opgebouwd uit een thermisch onderbroken driekamersysteem dat volledig ingewerkt is zodat enkel glas, verticale tussenstijlen en greep zichtbaar blijven. Per schuivende vleugel (2) zijn minstens 4 paar dubbelgelaagde inox wielen op 2 inox rails voorzien.

De aluminium profielen zijn voorzien van een hoogwaardige poedercoating RAL 9005 (zwart structuur) Beglazing: Dubbele superisolerende hoogrendement veiligheidsbeglazing (HR++) met Isolatiewaarde: Ug 1,0 W/m<sup>2</sup>K met zwarte afstandhouders volgens de norm NBN-S23-002 (enkel binnen gelaagd)

Ramen en dubbele deur in multifunctioneel bijgebouw: staal niet thermisch onderbroken gemetalliseerd en mat zwart gelakt (RAL 9005). Dubbel super isolerend glas Kw 1.0, gelaagd volgens veiligheidsnormen waar nodig is. Binnenspouw, warm-edge afstandhouders inox Ral 9005 (mat zwart)

#### **Gevelbeplanking:**

De gevelbeplanking en poort aan de multifunctionele ruimte werd uitgevoerd in Hotwood Pine.

Het plafond van het overdekt terras aan de keukenaanbouw bestaat uit balken en planken in zwart geschilderde Oregon.

## **4. Isolatie**

### **Thermische isolatie:**

#### Gevelisolatie:

Het gehele gebouw werd volledig aangepast aan de nieuwste isolatienormen. Alle buitenmuren werden aan de buitenzijde geïsoleerd met XPS 12cm isolatieplaten  $\lambda = 0,032$ .

#### Vloerisolatie:

Ook de vloer op het gelijkvloers werden thermisch geïsoleerd dmv PUR, een twee-componenten-gespoten hardschuim isolatie.

#### Glasisolatie:

De ramen zijn uitgevoerd met hoogrendementsbeglazing (K=1.0).

Dakisolatie: Isoconfort 35 met een dikte van 22cm afgewerkt met een polyethyleen dampscherm en onderdak in gutexplaten.

## **5. Gevelwerken**

Bovenop de nieuwe gevelisolatie is een gladpleister aangebracht alsook nieuwe lijsten rond ramen en deuren en bossages op de hoeken en voorgevel van het gebouw.

Daarna is het gehele gebouw geschilderd.

Op de voorgevel werd de originele blauwsteenplint herplaatst, de rest van het gebouw kreeg een nieuwe gecementeerde plint (zoals bij het originele gebouw)

## **6. Pleisterwerken**

Alle binnenmuren zijn opnieuw gepleisterd (uitgezonderd zolder) of afgewerkt met gipskartonplaten.

De douche in de kinderkamer werd bezet met waterafstotende microcement.

## **7. Vloeren**

### **Stenen vloeren:**

De inkom met vestiaire en toilet werd betegeld met een tegel 60x60cm in witte Carrara marmer met motief in antieke grijze marmertegel. De keuken, bijkeuken en overdekt terras werd gevloerd met een beige natuursteentegel SAN PIETRO DI SILENCIO 900x600mm.

### **Microcement:**

De vloer van de kinderkamer alsook de volledige douche werd afgewerkt met Microcement = decoratief stucwerk met een betonlook.

### **Parket:**

Alle andere ruimtes op het gelijkvloers werden afgewerkt met een meerlagen eiken visgraat parket. Alle ruimtes op 1<sup>ste</sup> verdieping (behalve de kinderkamer) werden voorzien van een geoliede eiken meerlagen parket.

### **Plinten:**

Alle plinten zijn gemaakt uit MDF.

Nota: De vloer in de kelder en multifunctionele ruimte blijft behouden in de bestaande toestand. Vloer op 2<sup>de</sup> verdieping heeft een ondervloer in OSB. Deze kan nog verder afgewerkt worden met vloer naar keuze.

## **8. Openhaard**

In de salon werd een nieuwe traditionele haard gemetst met ingebouwde schouwklep en luchtaanvoer. De antieke marmeren schouwmantel is gemaakt uit witte Carrara.

## **9. Binnenschrijnwerk**

### **Binnendeuren:**

Alle binnendeuren zijn antieke massief te schilderen houten deuren of nieuw gemaakt naar oud model.

Alle deuren kregen reeds een grondlaag.

De deurklinken zijn gerecupereerde antieke modellen of nieuwe in matte messing naar oud model.

In de eetkamer werd een ingebouwde vitrinekast gemaakt met gebruik van een antieke dubbele deur met dezelfde vorm als enkele andere deuren op het gelijkvloers.

**Trappen:**

De trap in de inkom en trap naar 2<sup>de</sup> verdiep is gemaakt uit gerecupereerde massieve oude eiken traptreden.

Trap naar kelder is een open gelakte houten trap.

**Maatwerkkasten:**

Deze werden niet voorzien zodat de koper hiermee nog alle richtingen uit kan in keuze van materialen, stijl en budget.

**10. Verwarming**

De energiezuinige installatie bestaat uit een combiwarmtepomp (CV en tapwater). De warmtebron bestaat uit drie verticale geothermische boringen met een gesloten bodemwarmtewisselaars en HDPE-leidingen. De water-water warmtepomp is van het merk Nibe, S1255.16 met een ingebouwde boiler van 180 liter.

Over heel het huis is er vloerverwarming (gelijkvloers en 1<sup>ste</sup> verdieping) voorzien van een passieve koelmodule zodat de woning in de zomer via de vloerverwarming licht kan gekoeld worden.

**11. Sanitair**

Alle bestaande sanitaire leidingen werden vervangen door nieuwe, inclusief alle afvoerleidingen. De gebruikelijke leidingen warm en koud water worden voorzien en aangesloten op stadswater. Een zelfaanzuigende multipomp werd geïnstalleerd en aangesloten op de regenwaterput van 10.000 liter. Deze voorziet alle toiletten van spoelwater alsook alle buitenkraantjes.

**Sanitaire inrichting:**

In alle toiletten (4st) zijn ingebouwde saniblokken van het merk Geberit voorzien en nieuwe hangtoiletten geplaatst, randloos in mat wit porselein en met soft-close mat witte zitting.

In het toilet op het gelijkvloers werd een handenwasser in massief witte Carrara marmer gemonteerd en een fonteinkraantje in matte messing.

Kinderbadkamer: Deze werd ingericht met een tweepersoons hoekbad in acryl mat wit, hangtoilet, maatwerk lavabokast in eikfineer en dubbele lavabotafel (160cmL) in Solid wit mat. Inloopdouche met ingewerkte douchegoot. Kraanwerk van het merk Hotbath in kleur Brushed brass PVD.

Masterbadkamer: alle leidingen en afvoeren zijn voorzien voor een vrijstaand (of inbouw indien gewenst) ligbad, dubbele lavabo en dubbele inloopdouche. Verdere afwerking moet nog door de koper naar eigen smaak en stijl gebeuren.

Keuken en bijkeuken: alle nodige leidingen en afvoeren werden voorzien in de keuken zowel aan de keukenwand als op de plaats waar een eiland kan geplaatst worden. In de bijkeuken staat de warmtepomp die ingewerkt kan worden in maatkasten en werden leidingen en afvoeren voorzien voor een spoelbak en wasmachine/droogkast alsook watertoevoer voor een diepvries met ijsblokjesautomaat.



## **12. Elektriciteit, verlichting, domotica , coax, UTP, geluid en beveiliging**

Elektriciteit:

De volledig nieuwe en gekeurde elektrische installatie voldoet aan het AREI, het ARAB. Alle contactdozen en schakelaars zijn van het merk Niko. Ook in het bijgebouw is elektriciteit voorzien.

Verlichting:

Op het verdiep werden al LED inbouwspots voorzien alsook een gerestaureerde antieke hanglantaarn op de gevel boven de voordeur. Op het gelijkvloers werden reeds boringen uitgevoerd voor het plaatsen van inbouwspots.

Domotica:

Een basis domotica-systeem van het merk Dobiss is voorzien voor het intelligent bedienen van verlichting alsook voor bediening automatische poorten.

Coax en UTP:

In alle slaapkamers, keuken en TV-ruimte werd een aansluiting tot TV distributie voorzien. De woning werd tevens voorzien van UTP-aansluitingen.

Geluid:

Inbouwgeluidsboxen zijn ook aanwezig in de beide badkamers, het salon (2st) en keuken (4st).

Beveiliging:

Een volledig brand – en diefstal beveiligingsinstallatie is geïnstalleerd inclusief 3 LCD-klavieren, PIR-detectoren, magneetcontacten op alle ramen en deuren, rookdetectoren en binnen- en buitensirenes.

## **13. Ventilatie en airconditioning**

Ventilatie:

Om het comfort in de woning te maximaliseren, hebben we een ventilatiesysteem D voorzien bestaande uit een balansventilatiesysteem met warmterecuperatie met een digitaal gestuurd controle paneel en een gemotoriseerde zomer by-pass.

Airconditioning:

De pré-installatie (leidingen) werden reeds voorzien in keuken en slaapkamers.

## **14. Nutsvoorzieningen**

Alle volgende nutleidingen werden voorzien:

- Een digitale elektriciteitsteller is aangesloten (400V).
- Er is een wateraansluiting met stadswater aanwezig.
- Momenteel is er internet via Telenet.

## **15. Kelder**

De kelder bestaat uit een grote bergruimte, de originele wijnkelder en technische kelder. In de technische kelder bevindt zich een deel van elektriciteitsinstallatie

## **16. Zolder (2de verdieping)**

Deze ruimte wordt casco opgeleverd. Alle voorbereidende nutsleidingen (verwarming, sanitair, elektriciteit) zijn aanwezig . Indien nodig, kan deze verder afgewerkt worden voor extra slaapkamers, badkamer en/of ontspanningsruimte.

## **17. Bijgebouw**

Links van de oprit staat een grote multifunctionele ruimte van wel 200m<sup>2</sup>. Deze oude opslagruimte werd 3 zijden beplankt met Hotwood pine. Er werden nieuwe vaste smeedijzeren ramen en een dubbele deur geplaatst alsook een nieuwe hoge geautomatiseerde dubbele poort. De open ruimte kan nog verder ingericht worden tot garage, tuinberging en/of hobbyruimte. Water en elektriciteit is reeds aanwezig.

## **18. Tuin**

De oprit naar het kasteel werd herpositioneerd . De nieuw geplaatste geautomatiseerde smeedijzeren poort met stijlvolle hekstijlen geven toegang tot de nieuwe oprijlaan die rond de kasteelvijver loopt en vanwaar men een prachtig zicht op het kasteel heeft. Via de nieuw gebouwde brug, geplaveid met arduinen kasseien, die over de kasteelwal loopt, kan men tot aan de woning rijden. Zowel vóór als achter de brug is er parkeergelegenheid voorzien. De tuin en terrassen rondom de woning zijn volledig heraangelegd naar ontwerp van tuinarchitect Vincent Verlinden.

Ter hoogte van het salon, naast de erker, is een terras aangelegd met tegels in blauwsteen en trap in oude arduin. Rondom de keuken werd een overdekt terras op gelijke hoogte (45m<sup>2</sup>) in natuursteen aangelegd en afgeboord met een haag in steeneik. Via 2 oude arduinen trappen, heeft men toegang tot de lager gelegen tuin en extra zonneterras dat op zijn beurt afgeboord is met oude recup arduin.

De grondwerken in de tuin zijn zo goed als voltooid en staat klaar om verder in te zaaien en aan te planten naar smaak en keuze van de koper. Wachtbuizen voor tuinverlichting zijn ook voorzien.

Het aanpalende bos en waterpartijen werden in zijn natuurlijke charme gelaten.

## **B. OPMERKINGEN**

**Volgende zaken zijn NIET inbegrepen:**

- Afwerking van keuken, bijkeuken, masterbadkamer en andere maatwerkkasten
- Binnenschilderwerken
- Lichtarmaturen met uitzondering van de reeds geplaatste inbouwspots op 1<sup>ste</sup> verdieping en lantaarn boven voordeur
- Inrichting 2<sup>de</sup> verdieping
- Inrichting bijgebouw
- Verdere afwerking tuin (gras inzaaien, verdere beplanting, eventueel aanleg zwembad, ...)

## **C. Meerwerken**

Na uw aankoop ondersteunt Timeless Living u graag in het verder inrichten van de woning en aanleggen van tuin naar uw smaak en budget.

De nodige offertes zullen hiervoor na overleg opgemaakt worden.

U kan reeds een kijkje nemen op onze gerealiseerde projecten op [www.timelessliving.be](http://www.timelessliving.be)

## **D. ALGEMENE GEGEVENS**

### **Projectontwikkelaar**

#### **TIMELESS LIVING**

Verantwoordelijke: Yves Blicck en Nancy Van Ryckeghem

BVBA Escomtrade

Mosgaverstraat 21

9031 DRONGEN

Tel: 0475/46.56.54 -0475/ 96.42.16

Email: [info@timelessliving.be](mailto:info@timelessliving.be)

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

### **Architect**

#### **ANJE DHONDT**

Loppemsestraat 56

8210 Loppem

Tel: 050/32.38.10