

*Nieuwbouwproject*  
***Lede***







# Lede

## Spoorstraat

### *Rustig wonen tussen Aalst, Dendermonde en Gent*

Lede ligt tussen Aalst, Dendermonde en Gent. Het zachtglooiende landschap van de Denderstreek nodigt uit om rustig te wandelen en te fietsen. In de gemeente passeren maar liefst zeven wandelroutes. De provinciale Vier Uitersten-wandelroute start in Smetlede en bestaat uit twee wandellussen van elk ongeveer elf kilometer. In de buurt van het dorp fiets je ook de bewegwijzerde Geuzenroute. Wandelen en joggen doe je in het Park van Mesen. Voor de kleintjes is er een speelterrein.

Wil je eens naar de stad om te gaan shoppen of iets lekkers te gaan eten? Er is keuze genoeg: je kan immers naar Aalst, Dendermonde of Gent. In Aalst pik je een shopping-weekend mee. Dendermonde heeft dan weer elke maandag een levendige markt en in Gent vind je natuurlijk hele leuke, authentieke boetiekjes.





© Google Maps

 **Nieuwbouwproject  
Lede | Spoorstraat**

- |  |   |
|--|---|
| <b>1</b> Kasteel van Lede                    | <b>7</b> Vrije Lagere School Lede                     |
| <b>2</b> Colruyt                             | <b>8</b> Middelbare school: Stella - Matutinacollege  |
| <b>3</b> Carrefour market                    | <b>9</b> Crèche: Kinderdagverblijf De Hummeltjes BVBA |
| <b>4</b> Vrije Kleuterschool Lede            | <b>10</b> Apotheek D'Haese Lede                       |
| <b>5</b> Park van Mesen                      | <b>11</b> Kinderopvang De Vlinderkindjes              |
| <b>6</b> Gemeentelijke Basisschool De Puzzel | <b>12</b> Bibliotheek Lede                            |



### Locatie

- 5 min. van het centrum
- Crèches en basisscholen in de buurt
- Handelaars en supermarkten vlakbij

Je huis staat op vijf minuutjes van het centrum van Lede. Er zijn crèches en verschillende basisscholen op wandel- en fietsafstand en je kan ook winkelen en sporten in de buurt. Het sportcomplex De Ommegang bevindt zich op een paar minuutjes van je nieuwe woning.



### Mobiliteit

- 2 min. naar het treinstation
- Tussen Aalst en Dendermonde
- Bushalte aan het begin van de straat

Je woont op twee minuutjes van het station en kan ook met de fiets naar het centrum. Binnen het kwartier sta je in Aalst via de N9 en ook de E40 is vlot bereikbaar. Naar Dendermonde rijd je er een goede twintig minuten over. Er stoppen op de hoek van je straat en in het dorp ook bussen naar Wetteren, Aalst en Gent.





Lot 32	± 375 m <sup>2</sup>
Lot 33	± 275 m <sup>2</sup>
Lot 34	± 279 m <sup>2</sup>
Lot 35	± 283 m <sup>2</sup>
Lot 36	± 371 m <sup>2</sup>
Lot 37	± 418 m <sup>2</sup>
Lot 38	± 424 m <sup>2</sup>

Meidoornstraat



**Wil je weten welke woningen nog te koop staan?**  
 Check [durabrik.be](http://durabrik.be) voor de laatste stand van zaken of contacteer ons via 0800 62 732.



### Leefomgeving

- Rustige bestaande verkaveling
- Jonge buurt
- Weinig verkeer
- Park van Mesen vlakbij

Je woont in een rustige buurt met veel recente gezinswoningen. Er is niet veel verkeer en de tuinen sluiten mooi aan bij het groen in de omgeving. Het Park van Mesen met de speeltuin ligt op twee minuutjes fietsen van je deur.



### Budgetvriendelijk

- Onderhoudsvriendelijke materialen
- Lage woonkost
- Geen verrassingen

Dankzij onze garanties kom je niet voor verrassingen te staan: budget en opleveringstermijn liggen vast. De kwaliteitsvolle materialen zijn duurzaam en onderhoudsvriendelijk en de goed gekozen technieken helpen je om ook in de toekomst je woonkost laag te houden. Je woont energiezuinig en dat merk je aan de energiefactuur. Bovendien helpen we je ook wanneer je in aanmerking komt voor subsidies en premies.



De informatie op dit plan is indicatief. Voor de exacte afmetingen en inplanting kan je het technisch plan opvragen bij je bouwadviseur.



## Slim gebouwd

- 1 open en 6 halfopen bebouwingen
- Moderne architectuur
- 3 tot 5 slaapkamers
- Thuiswerkplek
- Garage of carport
- Technische ruimte met plaats voor fietsen
- Plat of hellend dak

In dit woonproject kan je kiezen tussen een huis met een plat of een hellend dak. Dat maakt niet alleen qua uitzicht een verschil, maar levert ook binnenin een andere indeling op. Bij een plat dak heb je boven, naast badkamer en apart toilet, vier gerieflijke slaapkamers. Bij een woning met hellend dak zijn het er drie, maar de mooie zolder biedt ruimte voor extra kamers. Je kan er natuurlijk ook een speelkamer of zelfs je eigen fitnessruimte van maken. Altijd fijn om aan je conditie te kunnen werken zonder de deur uit te moeten.

Op het gelijkvloers stap je vanuit de inkom met vestiaire en toilet, zo je mooie leefruimte in waar het licht langs de hoekramen rijkelijk naar binnen stroomt. Living, eetplaats en keuken vloeien naadloos in elkaar over en naast de keuken zit nog een handige berging. Je kan ook spullen kwijt in de garage of, als je voor een carport kiest, in de extra grote technische berging waar ook ruimte is voor je fietsen. In de meeste huizen bevindt de deur zich aan de voorkant, dus je kan makkelijk met de fietsen buitenrijden.

Voor thuiswerk is boven of beneden een aangenaam plekje voorzien waar je geconcentreerd aan de slag kan. 's Avonds klap je gewoon de laptop dicht en de rest van je dag kan meteen beginnen.



## Wat is inbegrepen?

De details over de afwerking en een omschrijving van de materialen die we in jouw project gebruiken, vind je in het lastenboek. Neem hiervoor contact op met je bouwadviseur.

In jouw woning zijn volgende zaken inbegrepen:

- Ingerichte keuken
- Ingerichte badkamer
- Muurbetegeling bad en douche
- Trap
- Binnendeuren
- Ventilatiesysteem D
- Zonnepanelen
- Warmtepomp
- Smart home-systeem
- Regenwaterput en hergebruik regenwater
- Septische put
- Draadafsluiting en tuinmuur
- Garage of carport
- Technische berging met extra ruimte voor fietsen



## Goed voor je portemonnee

Je hebt vast al gehoord dat 'bakstenen hun waarde behouden'. Een investering in vastgoed is met andere woorden een standvastige belegging. De waarde van vastgoed gaat op lange termijn zelfs in stijgende lijn. Je kan dus een mooie meerwaarde boeken op een woning. Kortom, een vastgoedinvestering levert je nu en later een mooi rendement op.

## 5 redenen om te investeren in vastgoed:

1. **Investering met gemoedsrust:** de waarde van vastgoed blijft stabiel, je kan later verkopen met meerwaarde.
2. **Fiscaal interessant:** lage belastingdruk op de opbrengsten.
3. **Maandelijkse inkomsten:** hiermee kan je je lening afbetalen. En geld lenen is vandaag bijzonder goedkoop.
4. **Garantie voor de toekomst:** de huurinkomsten zijn een mooie aanvulling op je pensioen, je kan er later ook zelf intrekken.
5. **Geschenk voor je (klein)kinderen:** door een schenking betalen ze minder successierechten.





## Energiezuinig en duurzaam

Met een woning van Durabrik krijg je grip op je energiefactuur en sta je perfect in de startblokken voor energieneutraal wonen.

In je woning gaan we resoluut voor een laag energieverbruik dankzij een uitstekende isolatie van de buitenschil, een slim ventilatiesysteem dat de warmte recupereert, vloerverwarming, zonnepanelen en een lucht-waterwarmtepomp die je huis verwarmt, maar ook koelt in de zomer.



### Inbegrepen in jouw woning

- Perfecte buitenschilisolatie
- Balansventilatie met warmterecuperatie
- Vloerverwarming
- Zonnepanelen
- Warmtepomp
- Smart Home systeem



### Resultaat

- Gunstig E-peil E10 of lager
- 100% korting op je onroerende voorheffing, 5 jaar lang
- Betere voorwaarden voor je lening
- Gevoelige besparing op je energiefactuur
- Waardebehoud van je woning

### Baas over je eigen energieverbruik

Je woning is uitgerust met een smart home systeem waarmee je je energieverbruik kan opvolgen en sturen. Zo beperk je het sluimergebruik van je tv bijvoorbeeld en laat je de vaatwasser en wasmachine draaien wanneer er het meest energie (van je zonnepanelen) beschikbaar is. Je krijgt zo zelf meer controle over je energiefactuur. Dit energie-managementsysteem (EMS) is ook een handig opstapje als je later je woning met domotica wil uitrusten voor nog meer wooncomfort.

### Voordelen van een warmtepomp

Je woning is niet aangesloten op gas. Vanaf 2026 wordt dit voor nieuwbouw sowieso de norm, dus op dat vlak zit je al goed en behoudt je woning ook haar waarde als je ze later zou willen verkopen.

Een warmtepomp biedt ook nog een aantal andere voordelen:

- 2 in 1: je warmtepomp verwarmt én koelt je woning.
- Je bent niet afhankelijk van de turbulente gasmarkt.
- Je vermindert de CO<sub>2</sub>-uitstoot van je gezin met 20%.
- Je hebt vrije keuze qua energieleverancier.

Een warmtepomp combineert perfect met je vloerverwarming omdat ze beide op lage temperatuur werken en minder energie nodig hebben dan een klassieke centrale verwarming bijvoorbeeld. Ook met je zonnepanelen vormt de warmtepomp een goede combo. Ze werkt immers op elektriciteit, en die kan je zelf opwekken met je zonnepanelen. Als je warmtepomp en je zonnepanelen perfect op elkaar afgestemd zijn, heb je nauwelijks nog fossiele brandstoffen nodig. Dat voel je in je portemonnee, maar het is ook een duidelijke duurzame keuze om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verlagen en de klimaatopwarming tegen te gaan.

### Maximaal voordeel uit de oriëntatie van je huis

De indeling van je huis is goed afgestemd op de oriëntatie. Zo breng je maximaal zonlicht en warmte binnen in de leefruimtes, en heb je minder energie nodig om ze te verlichten en te verwarmen.

### Perfekte locatie voor duurzame mobiliteit

Een energiezuinig huis is belangrijk wil je je niet blauw betalen aan energiefacturen. Maar ook de plek waar jij woont, helpt daarbij. Je woning bevindt zich dicht bij scholen, winkels en het openbaar vervoer. Zo kan je te voet, met de fiets, bus of trein gemakkelijk overal naartoe. Je spaart op die manier heel wat verplaatsingen met de wagen uit, én dure tankbeurten.

**ecopuur**  
slimme energietechnieken

**Lees meer op onze website.**





*“Alle woningen beschikken over open leefruimtes en grote (hoek)ramen om veel licht binnen te trekken.”*

—  
**Nore Van Den Broeck aan het woord**  
A2S Architecten

“De woningen zijn zo ontworpen dat ze elk hun eigenheid hebben, maar ook mooi passen in het geheel van de site. Voor de gevel gebruiken we een witte-lichtgrijze steen, met hier en daar tussen de raampartijen een zwarte aluminium bekleding als accent.

De troeven van dit project zijn de centrale ligging, dicht bij het station en de belangrijkste invalswegen. Het groen op de site en het mooie aantal slaapkamers in de woningen bieden de toekomstige bewoners veel wooncomfort.”





32



Voorgevel



Achtergevel



Zijgevel



### Lot 32

Oppervlakte gelijkvloers: 77 m<sup>2</sup>

Oppervlakte verdieping: 80 m<sup>2</sup>

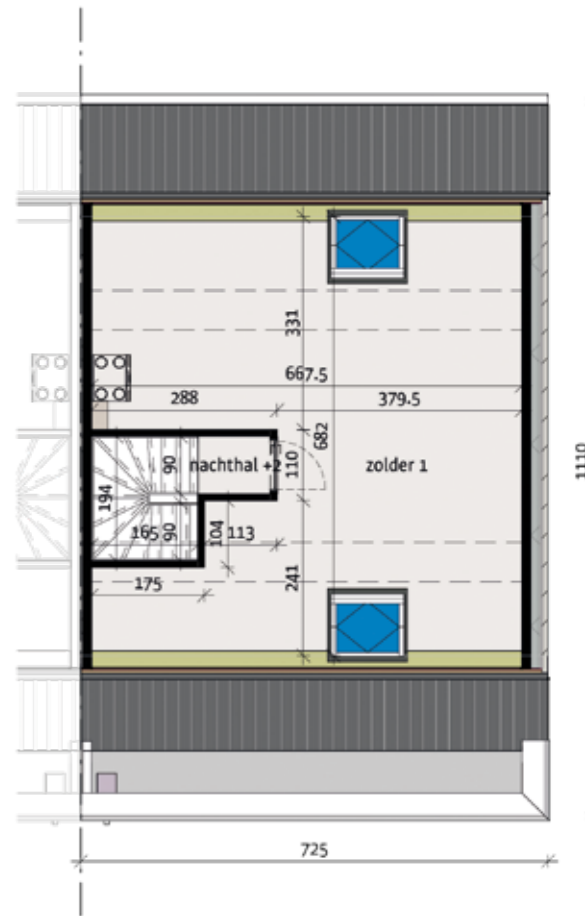
Oppervlakte zolder: 49 m<sup>2</sup>



Gelijkvloers



Verdieping



Zolder

De oppervlaktes die vermeld worden op de plannen zijn bruto-oppervlaktes.





33



Voorgevel



Achtergevel



Zijgevel



### Lot 33

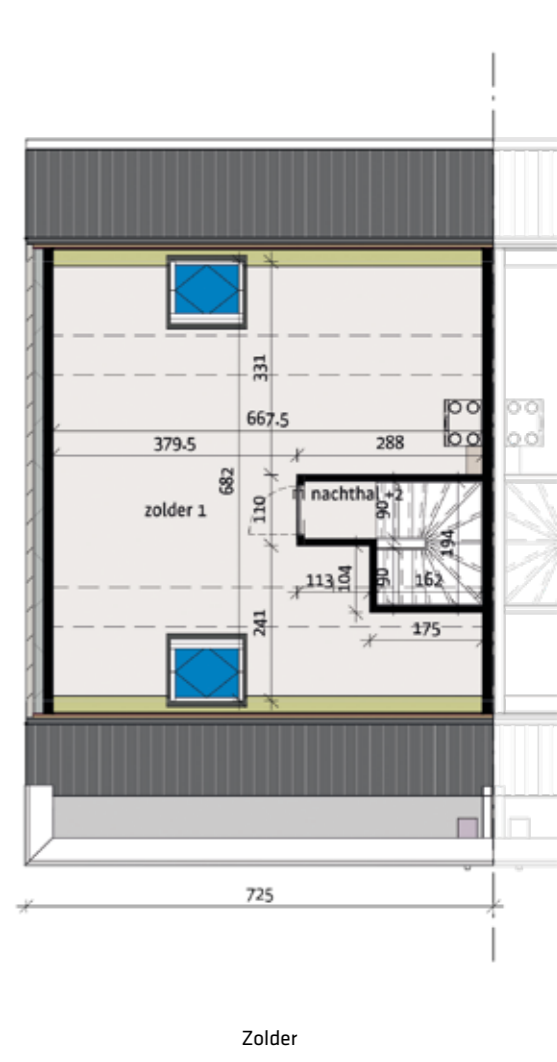
Oppervlakte gelijkvloers: 80 m<sup>2</sup>  
 Oppervlakte verdieping: 80 m<sup>2</sup>  
 Oppervlakte zolder: 49 m<sup>2</sup>



Gelijkvloers



Verdieping



Zolder





Voorgevel



Achtergevel



Zijgevel



Lot 34

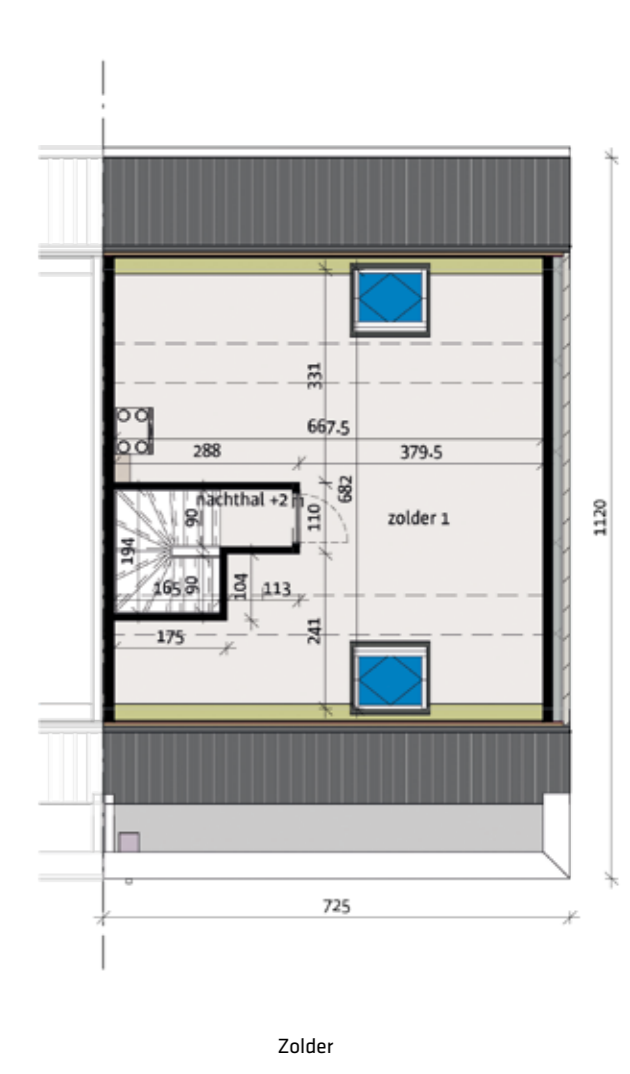
Oppervlakte gelijkvloers: 81 m<sup>2</sup>  
 Oppervlakte verdieping: 81 m<sup>2</sup>  
 Oppervlakte zolder: 49 m<sup>2</sup>



Gelijkvloers



Verdieping



Zolder













Lot 36

Oppervlakte gelijkvloers: 91 m<sup>2</sup>

Oppervlakte verdieping: 91 m<sup>2</sup>



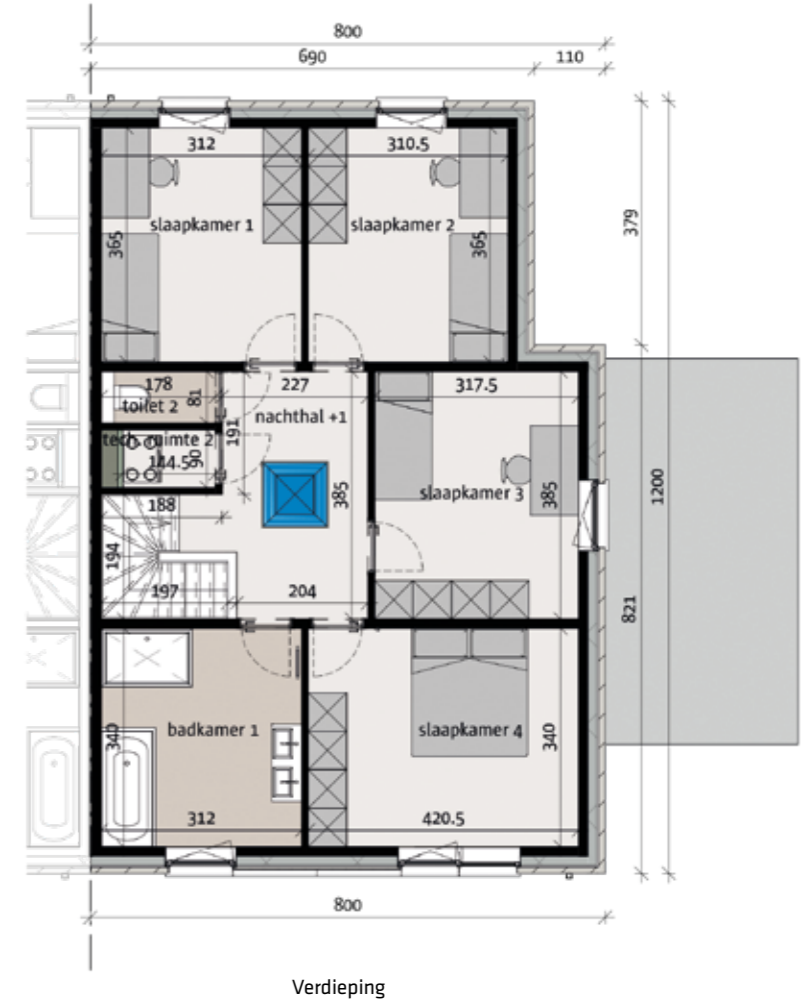
Voorgevel

Achtergevel

Zijgevel



Gelijkvloers



Verdieping





Voorgevel



Achtergevel



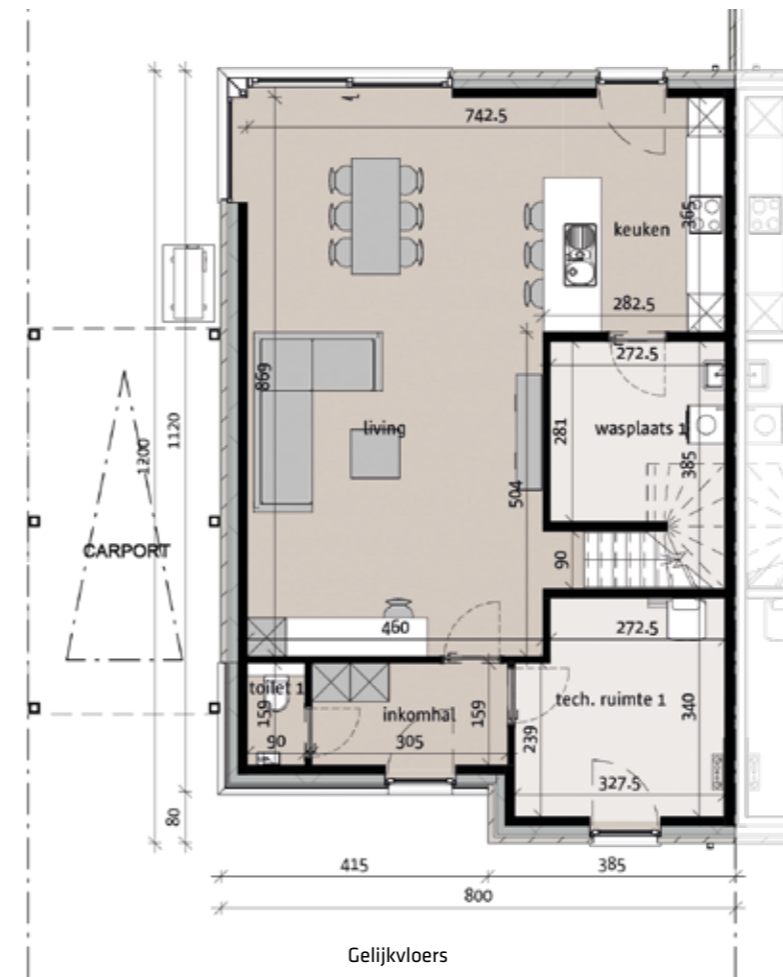
Zijgevel



## Lot 37

Oppervlakte gelijkvloers: 92 m<sup>2</sup>

Oppervlakte verdieping: 96 m<sup>2</sup>







38



Voorgevel

Achterevel

Linkergevel

Rechtergevel

Lot 38

Oppervlakte gelijkvloers: 85 m<sup>2</sup>

Oppervlakte verdieping: 90 m<sup>2</sup>



Gelijkvloers



Verdieping





## ***Onze interieuradviseurs staan voor je klaar!***

Om je stijlpalet in realiteit om te zetten, kan je rekenen op onze interieuradviseurs. Ons Durabrik-kantoor zorgt voor de eerste inspiratievondt, waarna de interieuradviseurs je langs mogelijke materialen en stijlen gidsen. Zij gaan met jouw inspiratie aan de slag en zetten die om in concrete ideeën. Bovendien geven ze je de tips, het advies en de tools om tot de afwerking te komen die je voor ogen hebt. Je gaat ook langs bij de leveranciers die we voor jou selecteerden om je badkamer, keuken, vloeren enz. te kiezen. Het zijn echte specialisten en ze begeleiden je persoonlijk.

Daarna maak je kennis met je projectleider. Hij overloopt je dossier en gaat met je keuzes aan de slag. En zo kunnen we bij Durabrik vlug beginnen aan de essentie: de thuis bouwen die jij wil .



***“Wat jij mooi vindt, proberen wij  
altijd in een praktisch  
en duurzaam jasje te stoppen.”***





Kom eens **kijken!**



Roeselare



Muizen



Wiekevorst



Wondelgem



Varsenare



Moerbeke

## Kom ontdekken in onze kijkwoningen

In kijkwoningen en -appartementen over het hele land etaleert Durabrik de kwaliteit van haar werk en dat van haar partners. Elke kijkwoning wordt stijlvol ingericht door één van Durabriks eigen interieuradviseurs. Zij inspireren onze klanten met hun creativiteit. De verscheidenheid aan stijlen en materialen in de verschillende kijkwoningen laat zien dat Durabrik voor elke woondroom een oplossing heeft.

Een overzicht van al onze kijkwoningen en -appartementen vind je op [durabrik.be/kijkwoningen](https://durabrik.be/kijkwoningen)





## Wie is Durabrik?

Met meer dan 50 jaar ervaring is Durabrik een zekerheid. In al die jaren bouwden we duizenden huizen en creëerden we honderden verkavelingen, verspreid over het hele land. We toverden aftakelende sites om tot levendige community's op toplocaties. Onze vooruitstrevende aanpak maakte van Durabrik een bloeiend, modern bedrijf.

Joost en Claudia Callens, de tweede generatie in dit familiebedrijf, gaan nu nog een stap verder dan het klassieke sleutel-op-de-deurverhaal. Durabrik kiest resoluut voor bouwoplossingen die perfect bij jouw leven passen. Durabrik vindt het belangrijk niet alleen esthetisch te bouwen, maar ook ethisch. Met respect voor mens, maatschappij en milieu en uiteraard ook voor de wetgeving.

**“Onze vooruitstrevende aanpak maakte van Durabrik een bloeiend, modern bedrijf.”**

Met tientallen bouwprojecten die op dit moment in de steigers staan, en een team van 250 medewerkers, is Durabrik uitgegroeid tot een vaste waarde in de bouwsector. Door zijn mensgerichte en innovatieve aanpak weet Durabrik zich te onderscheiden binnen de bouwsector. Zo bekroonde Vlerick ons personeelsbeleid in 2019 en 2022 met het certificaat 'Great place to work' en kreeg ons kwaliteitsbeleid de Kwinta Excellence Award. Onze CEO, Joost Callens, mocht met ons duurzaamheidsbeleid reeds de titel 'CSR professional of the year' in ontvangst nemen en in 2020 haalden we als eerste bouwbedrijf in België het UNITAR certificaat binnen, nadat we drie jaar op een rij het VOKA Charter kregen.



Écht luisteren, daar beginnen we ons bouwtraject mee. Hoe beter we je kennen, hoe beter we je kunnen helpen. Je krijgt van ons sowieso een zeer goede locatie aangeboden, met een goede ligging en een aangename leefomgeving. Met ons vakmanschap loodsen we je daarna zo relaxed mogelijk doorheen het bouwproces. We passen daarbij de nieuwste ontwikkelingen toe, maar wel met gezond verstand. Zo zal je thuis beantwoorden aan je verwachtingen en moeiteloos je leven lang (en nog langer) meegaan.

Want bouwen begint bij mensen.





Veerle en Lieselotte

## *"Je hebt een vast budget en dat is fijn."*

Na haar scheiding ging Veerle met haar jongste dochter Lieselotte in een huurappartement wonen. Maar al gauw begon het bij moeder en dochter te kriebelen om toch opnieuw een eigen stek te zoeken. Heel wat huizen en bouwfirma's passeerden de revue. "In Durabrik had ik direct ongelofelijk veel vertrouwen."

### **Wat zochten jullie precies?**

Veerle: "We wilden in het Aalsterse blijven wonen en zochten een huis dat financieel haalbaar was. Zo kwamen we ook bij Durabrik terecht. Ons eerste idee was om iets van hen te kopen in de Merestraat, maar dat huis bleek boven mijn budget te zitten en uiteindelijk ging de aankoop niet door. Ik vond dat een vervelende situatie, maar Sara, de bouwadviseur van Durabrik, gaf mij er nooit een slecht gevoel over. Zonder mij ook maar één moment te pushen, stuurde ze me informatie door over de huizen in de Ninovesteenweg. 'Denk er eens over na', zei ze, en uiteindelijk is het dat huis geworden."

### **Een nieuwbouw dus. Was dat wat je per se wilde?**

"Bestaand huis of nieuwbouw, dat maakte mij aanvankelijk niet zoveel uit. Maar met een nieuwbouw

weet je natuurlijk dat je de eerste jaren geen onderhoud hebt. Dat is toch wel mooi meegenomen."

### **Hoe gaat jullie huis eruit zien?**

"De ruwbouw stond er al toen we beslisten: zo konden we ons toch al een mooi beeld vormen. We zullen elk een eigen slaapkamer hebben en nog een extra kamer die we gaan inrichten als bureau. We hebben ook een tuin. Hij is niet al te groot, maar we zien er ons wel al onze eerste barbecue houden."

### **Ondertussen gaan de werken verder. Hoe loopt dat?**

"Alles verloopt vlot. We zijn net de laatste materialen gaan kiezen. Dat hele systeem zit goed in elkaar: je hebt een vast budget en dat is fijn, maar anderzijds kun je ook zelf hier en daar nog zaken aanpassen. De firma's waar we gaan kiezen, weten goed wat er in



***"Met een nieuwbouw weet je natuurlijk dat je de eerste jaren geen onderhoud hebt."***

het standaardpakket zit en ze nodigen je zelf uit om langs te komen. In mijn persoonlijk klantenportaal zie ik al die afspraken ook nog eens netjes op een rijtje staan."

### **Vind je dat handig, die opvolging en begeleiding?**

"Absoluut. Ik ben een leek als het op bouwen aankomt en het geeft mij een gerust gevoel te weten dat iemand de bouwwerken van dichtbij voor mij opvolgt. Ik heb er veel vertrouwen in dat het helemaal goed komt en dat ik binnenkort samen met mijn dochter naar een mooie nieuwe thuis zal kunnen verhuizen."



# ZEVEN

engagements van Durabrik

## Mensen op wie je kan rekenen

- 1 Je werkt samen met mensen die heel goed begrijpen hoe belangrijk je nieuwe thuis voor je is en die er bekwaam en enthousiast aan willen meebouwen.

## Een persoonlijke aanpak

- 2 Bouwen is iets heel persoonlijks en dus worden wij dat ook: we luisteren goed naar wat je wil, beantwoorden al je vragen en zorgen ervoor dat je een thuis krijgt die echt bij jou past.

## Duidelijke communicatie

- 3 Je weet altijd waar je aan toe bent. Zonder er voortdurend bovenop te hoeven zitten. Want dat doen wij voor jou.

## Een vast budget

- 4 Je kent het exacte budget. Geen verrassingen! We helpen je ook met subsidies en premies.

## Een transparante planning

- 5 Je kan de planning altijd en overal opvolgen. Wij van onze kant houden ons aan onze afspraken.

## Kwaliteit in alles

- 6 Het advies en de begeleiding die je krijgt, de materialen die we gebruiken en de manier waarop we je woning bouwen: je krijgt altijd kwaliteit.

## Een duurzaam resultaat

- 7 Je bouwt slim en ecologisch: je woning is niet alleen goed voor jou, maar ook voor de volgende generaties.

### Durabrik Bouwbedrijven NV

Landegemstraat 10 | 9031 Drogen-Gent

T 0800 62 732

[www.durabrik.be](http://www.durabrik.be) | [info@durabrik.be](mailto:info@durabrik.be)



Lede\_052022