



BVBA RUZZI

woonidee & adviesbureau

NIEUWBOUWPROJECT  
Kapiteinstraat, Houthalen

Weg naar Zwartberg 119  
3530 Houthalen-Oost

[ruzzi.bvba@telenet.be](mailto:ruzzi.bvba@telenet.be)

GSM: +32474870505



## Welkom bij woonproject Kapiteinstraat

Op een boogscheut van het centrum van Houthalen, op een nieuwe verkaveling gelegen op de kruising van de Herebaan-Oost en de Kapiteinstraat, realiseert Ruzzi bvba het woonproject 'Kapiteinstraat', bestaande uit 11 nieuwbouw gezinswoningen met tuin, zorgvuldig ontworpen door architectenbureau R2Lvin architects. Een project gerealiseerd door Ruzzi bvba Ruzzi bvba heeft reeds een jarenlange ervaring in de ontwikkeling van gezinswoningen en appartementen in de Limburgse regio. Daarbij werd steeds veel aandacht besteed aan een optimale ontwikkeling en commercialisatie van hedendaagse, kwalitatieve gezinswoningen en appartementen op unieke lokaties.





## Bijzondere architectuur

Voor het ontwerp van dit woonproject werd gekozen voor de expertise van architecten bureau R2Livin architects ([www.R2livin.be](http://www.R2livin.be)). Er werd geopteerd voor een verscheidenheid in de type woningen; zowel halfopen als gesloten woningen allen met 3 slaapkamers, allen met tuin, aparte carport en tuinberging. Het woonproject bestaat uit 11 woningen; 3 open en 8 half open bebouwingen die u een ruim assortiment aanbieden met voldoende onderscheid waardoor u steeds een woning kan kiezen die perfect past bij uw noden en gezinssituatie.

## Uw keuze – 8 half open en 3 open gezinswoningen

Het woonproject Kapiteinstraat bestaande uit 11 gezinswoningen, zal in het najaar van 2022 ontwikkeld worden op een nieuwe verkaveling gelegen in de Kapiteinstraat, een doodlopende zijstraat van de Herebaan-Oost in Houthalen. Er is geen doorgangsverkeer doorheen het woonproject mogelijk waardoor de rust bewaard wordt en kinderen veilig kunnen spelen in de voorziene groene- en aangelegde speelzones.





### Kwaliteit, contact met buiten en kindvriendelijk:

deze 3 aspecten zullen de leidraad vormen van dit nieuwbouw woonproject.

### Kwaliteit

De woningen zullen gebouwd worden met kwalitatief hoogstaande materialen in een eigentijds concept, afgestemd op de hedendaagse woon – en leefbehoeften van gezinnen. Projectontwikkelaar Ruzzi bvba heeft een jarenlange ervaring in het realiseren van kwalitatieve woonprojecten. Een recente referentie is het woonproject Heeldstraat in Genk waarbij 35 woningen afgelopen jaar werden opgeleverd.

Zicht vanuit inrit Kapiteinstraat



Tuinzicht woning 1





### Contact met buiten

Doorzonruimtes met ramen aan de achterzijde van vloer tot plafond of een achtergevel helemaal opengewerkt met glas, geven uw toekomstige woningeen ruimtelijk gevoel en zonlicht. Alle woningen beschikken over een tuin aan de achterzijde met voldoende privacy.



### Kindvriendelijk

De inplanting van de woningen voorziet voldoende speelruimtes voor kinderen, zowel door middel van groene zones als een aangelegde speelzone met klinkers. Bovendien is er geen doorgangsverkeer mogelijk doorheen het woonproject waardoor kinderen nog in alle veiligheid kunnen spelen en kind kunnen zijn.



### Afgewerkt tot chape

De woningen zullen worden gebouwd in half open of gesloten bebouwing op bouwpercelen variërend van 2a60ca tot 4a51ca. De woningen beschikken allen over 3 slaapkamers en variëren in woonoppervlakte tussen 131,62 m<sup>2</sup> en 157,72 m<sup>2</sup>.

Vloerverwarming en zonnepanelen zullen eveneens voorzien worden. De woningen worden verkocht 'tot chape' dit wil zeggen exclusief vloeren, bekleding van de trap, binnendeuren, keukens en sanitaire voorzieningen. Dit heeft als voordeel dat u zelf de mogelijkheid heeft om de woning naar uw smaak af te werken.

Zicht vanuit leefruimte woningen 4 tem 11



Zicht vanuit keuken woning 3

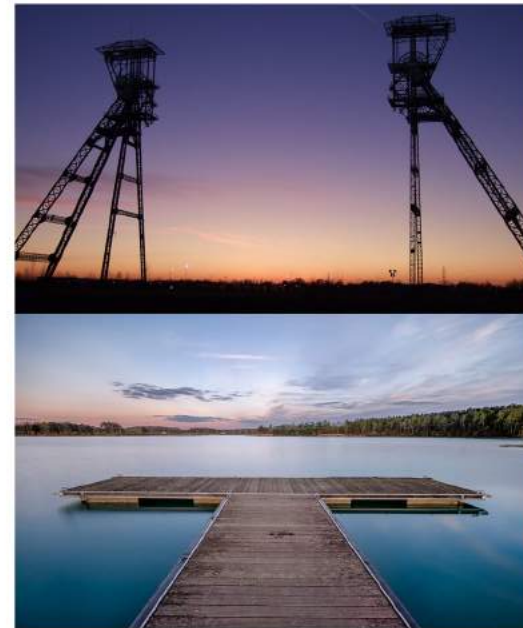
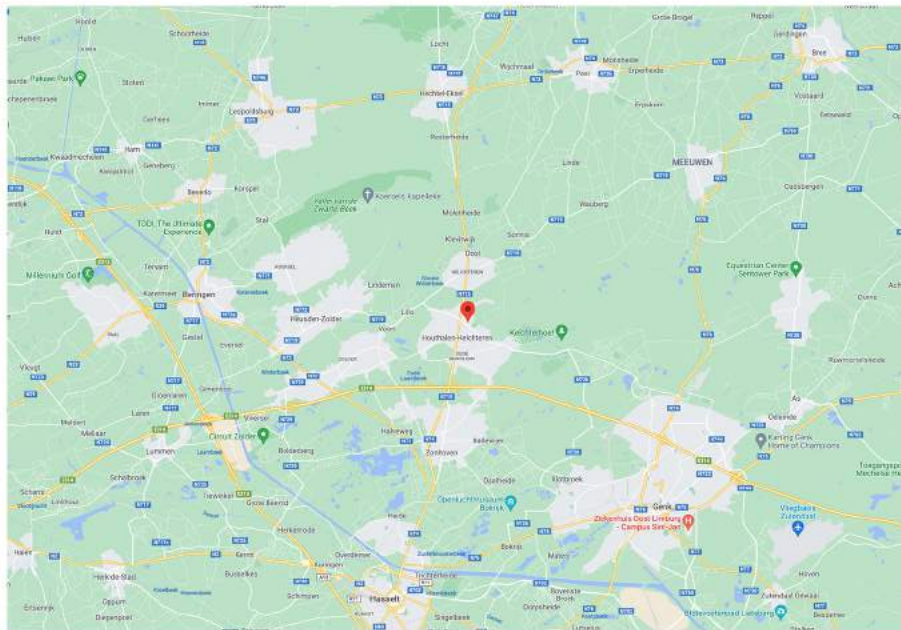




## Unieke locatie Dichtbij Houthalen centrum

U wilt graag in Houthalen wonen, in het hart van de groene provincie Limburg, in een nieuw en kwalitatief woonproject, dichtbij prachtige natuurgebieden met tal van fiets- en wandelroutes? Maar u wilt ook dichtbij het centrum wonen en vlot bereikbaar met een autostrade op slechts enkele kilometers? Of u wilt genieten van een leuk restaurant of shopping namiddag dichtbij? Of u wilt uw kinderen te voet of met de fiets naar school brengen of hen zelf laten gaan?

Dit nieuwe woonproject voldoet hierbij aan al uw wensen. Het bevindt zich op een boogscheut van het centrum van Houthalen, de oprit van de autostrade E314 is vlot bereikbaar op enkele kilometers.





### **Woningen 1,2 en 3**

De woningen 1, 2 en 3 bevinden zich aan de rechterzijde bij het binnenrijden van het woonproject aan de Herebaan-Oost. Deze woningen beschikken over 3 slaapkamers met een totale woonoppervlakte van 157,72m<sup>2</sup>.

De tuinen zijn zo gericht waardoor het aangenaam is genieten van de ochtend-en middagzon.

### **Woningen 4 tem 11**

Woningen 4 tem 11 bevindt zich aan de linkerzijde bij het binnenrijden van het woonproject.

Het betreft 8 half open woningen op percelen van verschillende grootte, gaande van 2a59ca tot 4a68ca.

Deze woningen beschikken allen over 3 slaapkamers.



Plattegrond ter lokalisatie project Kapiteinstraat Houthalen





## Woonproject Kapiteinstraat

Alle voordelen van woonproject Kapiteinstraat op een rij:

- Keuze uit 11 nieuwbouw gezinswoningen
- Ruime keuze afhankelijk van budget
- Halfopen of gesloten bebouwing
- Gezinsamenstelling
- Grootte & oriëntatie perceel
- Kwalitatieve materialen
- Kindvriendelijkheid: groene en aangelegde speelzones, geen doorgaand verkeer, dichtbij scholen

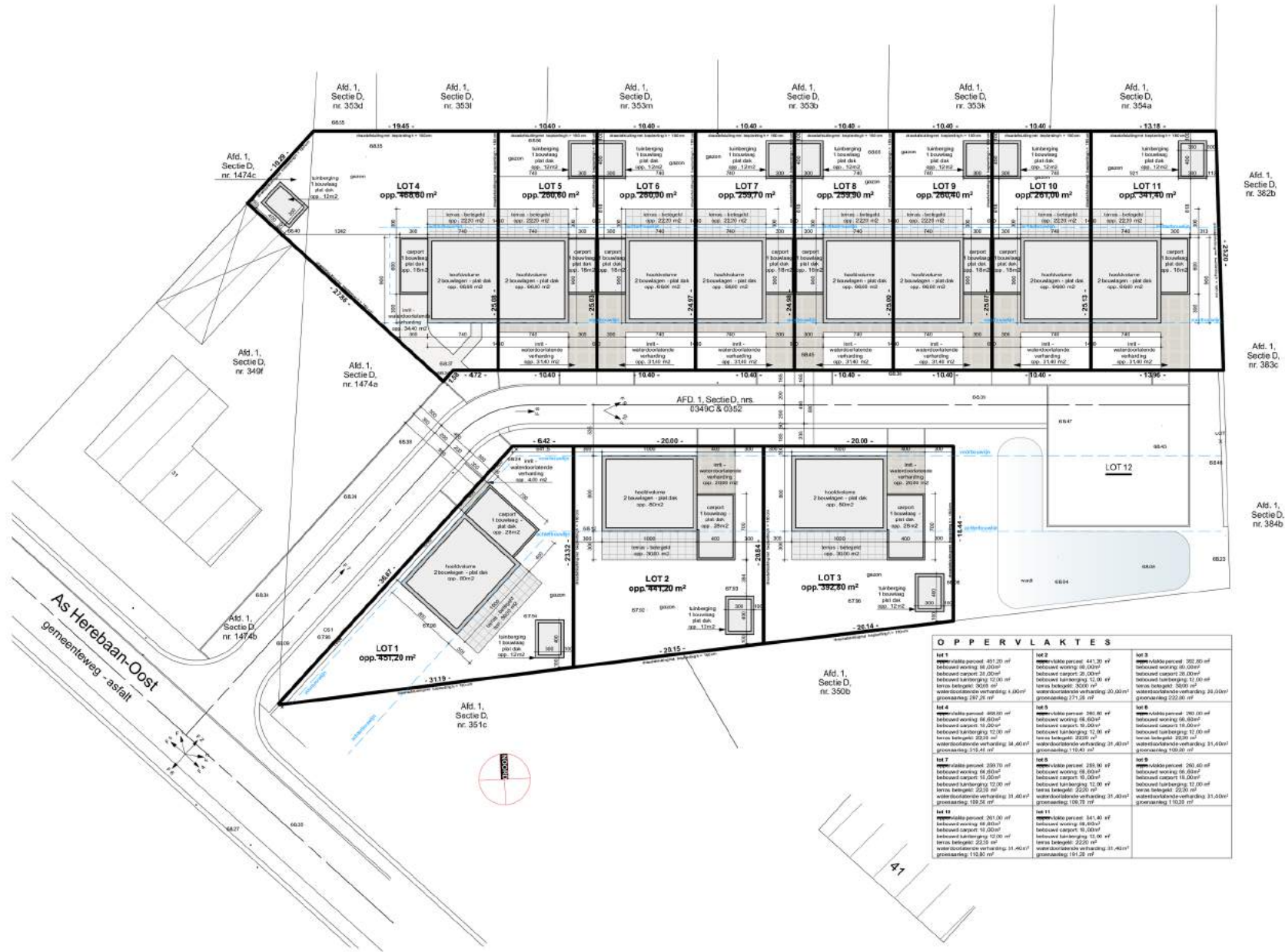
### Info en verkoop:

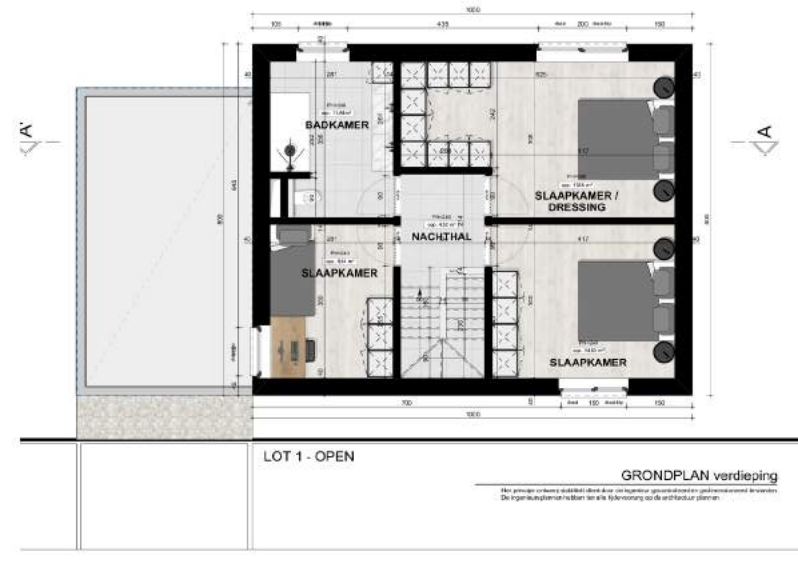
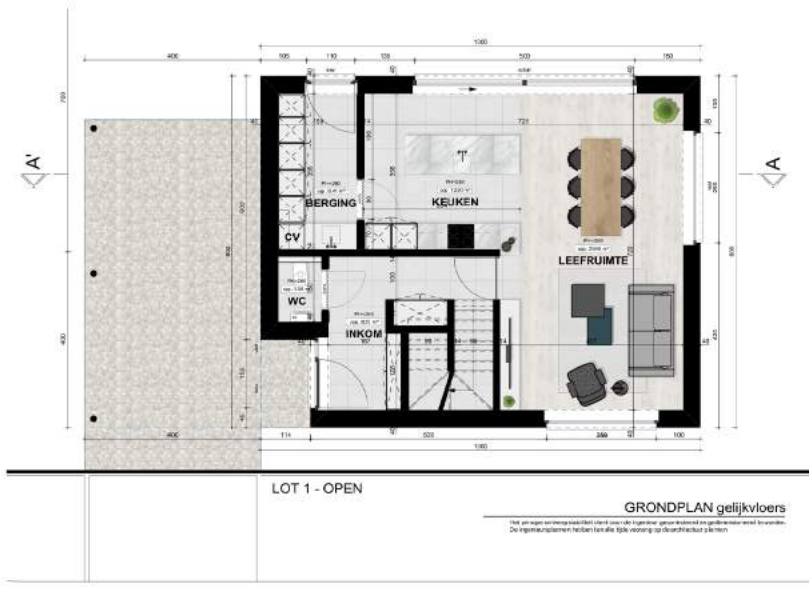
**Bvba Ruzzi**

Weg naar Zwartberg 119, 3530 Houthalen-Oost

[ruzzi.bvba@telenet.be](mailto:ruzzi.bvba@telenet.be)

+32474870505

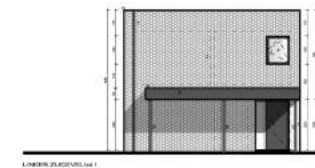
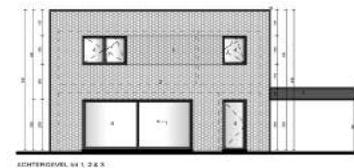
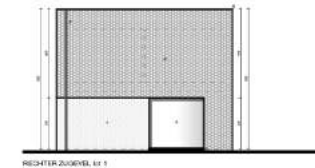
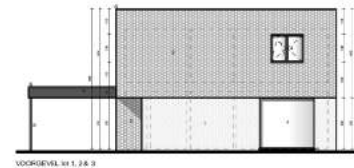




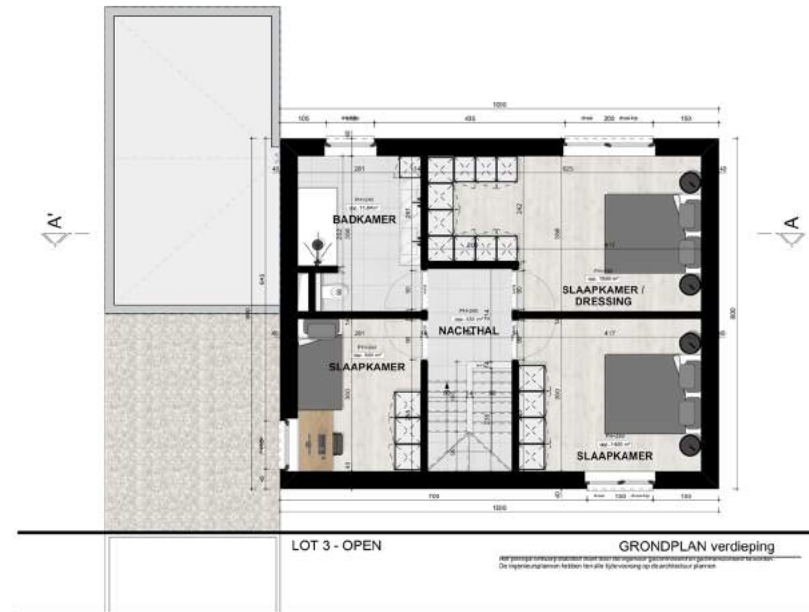
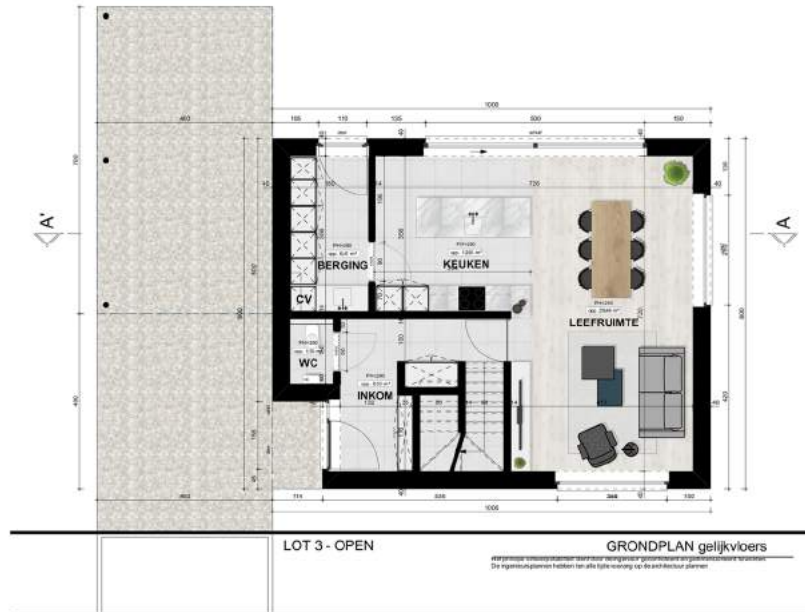
**BRUTO OPPERVLAKTE LOT 1**

GELIJKVLOERS: 77,72 m<sup>2</sup>  
VERDIEPING: 80,00 m<sup>2</sup>

**TOTAAL: 157,72 m<sup>2</sup>**



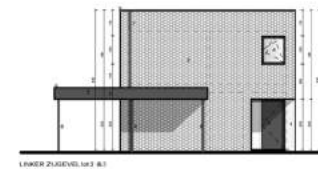
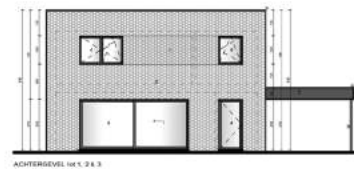
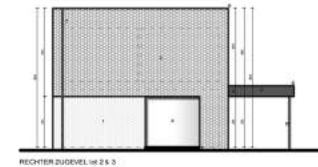
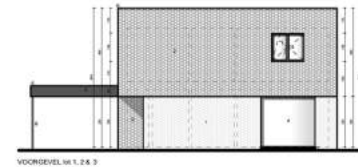




**BRUTO OPPERVLAKTE LOT 3**

GELIJKVLOERS: 77,72 m<sup>2</sup>  
VERDIEPING: 80,00 m<sup>2</sup>

TOTAAL: 157,72 m<sup>2</sup>



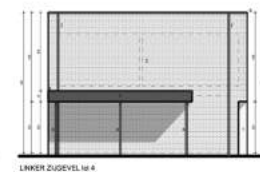
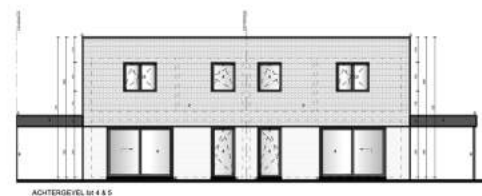
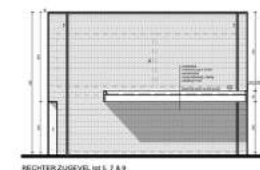
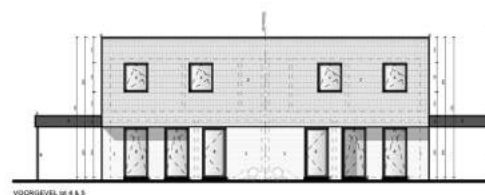


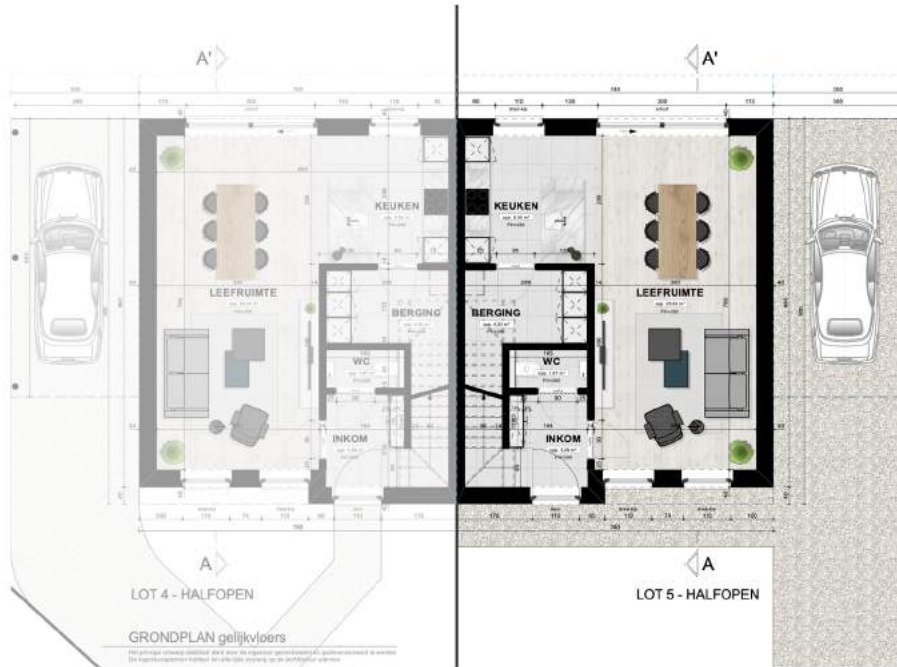
**BRUTO OPPERVLAKTE LOT 4**

GELIJKVLOERS: 65,02 m<sup>2</sup>

VERDIEPING: 66,60 m<sup>2</sup>

TOTAAL: 131,62 m<sup>2</sup>



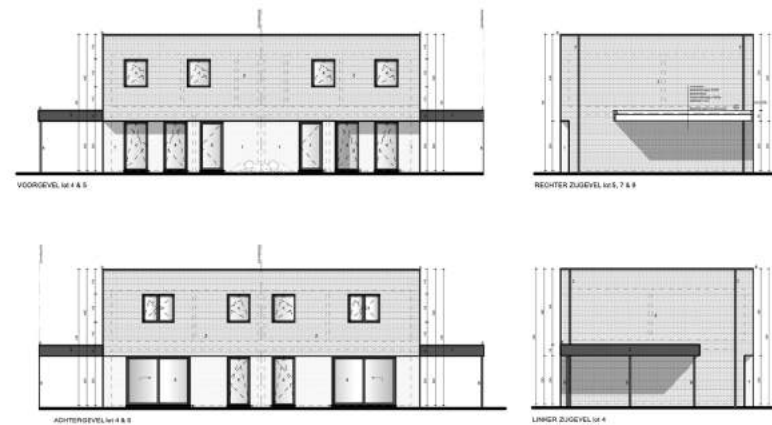


**BRUTO OPPERVLAKTE LOT 5**

GELIJKVLOERS: 65,02 m<sup>2</sup>

VERDIEPING: 66,60 m<sup>2</sup>

TOTAAL: 131,62 m<sup>2</sup>



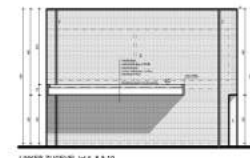
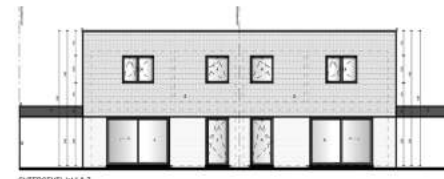
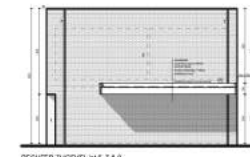
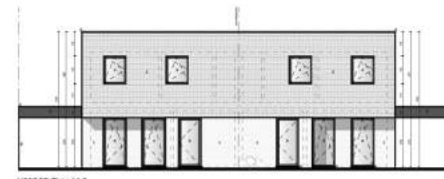


**BRUTO OPPERVLAKTE LOT 6**

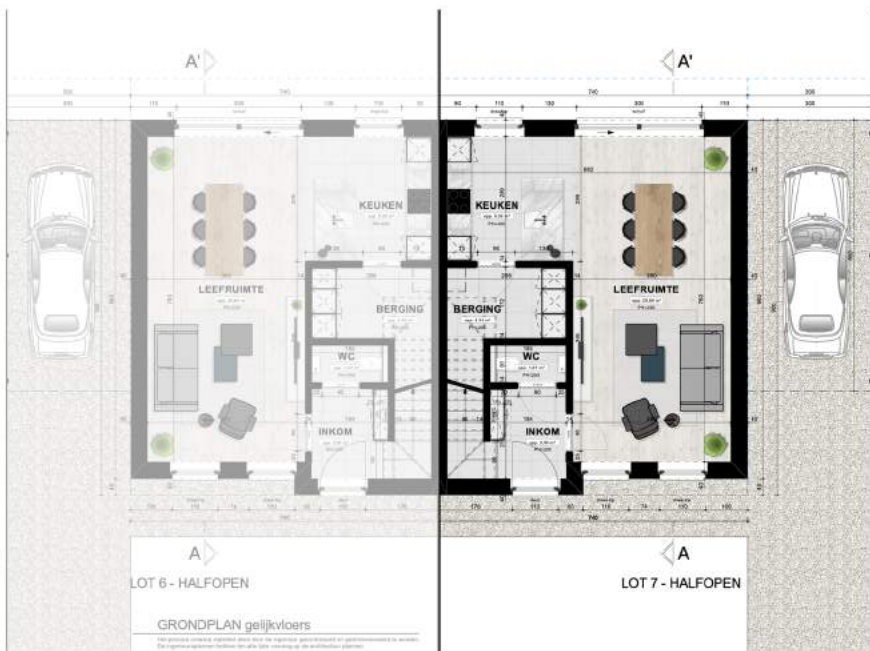
GELIJKVLOERS: 65,02 m<sup>2</sup>

VERDIEPING: 66,60 m<sup>2</sup>

TOTAAL: 131,62 m<sup>2</sup>



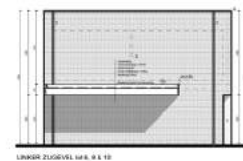
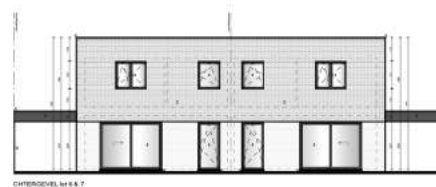
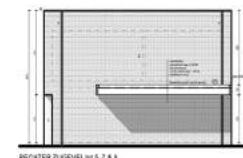
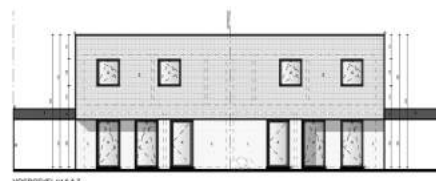


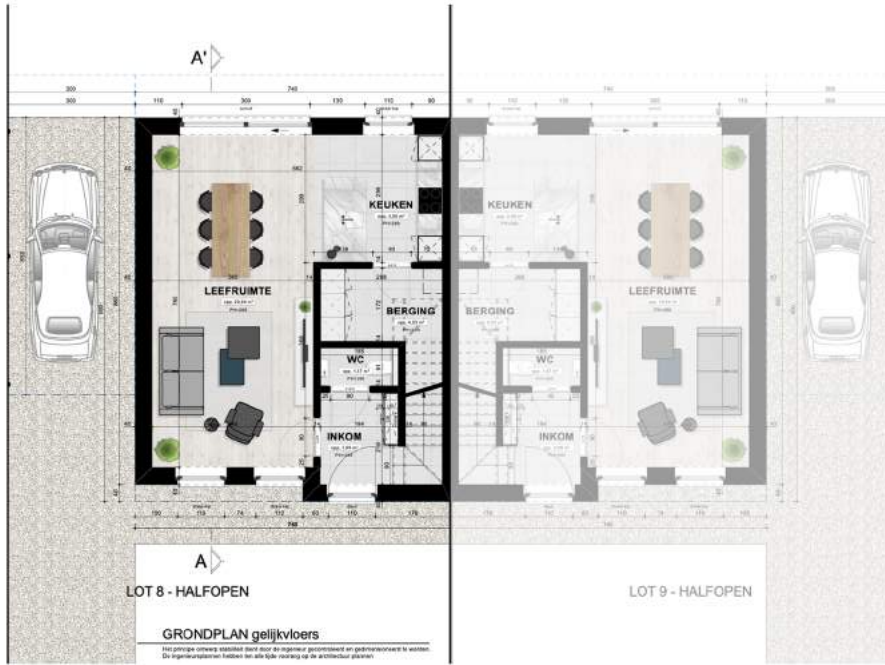


**BRUTO OPPERVLAKTE LOT 7**

GELIJKVLOERS: 65,02 m<sup>2</sup>  
VERDIEPING: 66,60 m<sup>2</sup>

TOTAAL: 131,62 m<sup>2</sup>

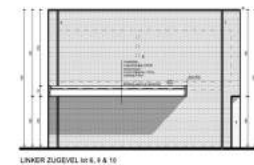
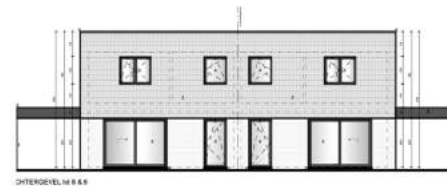
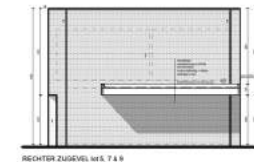
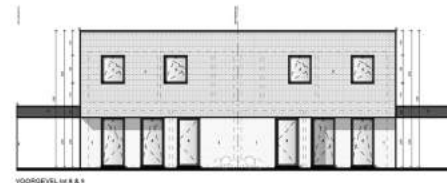


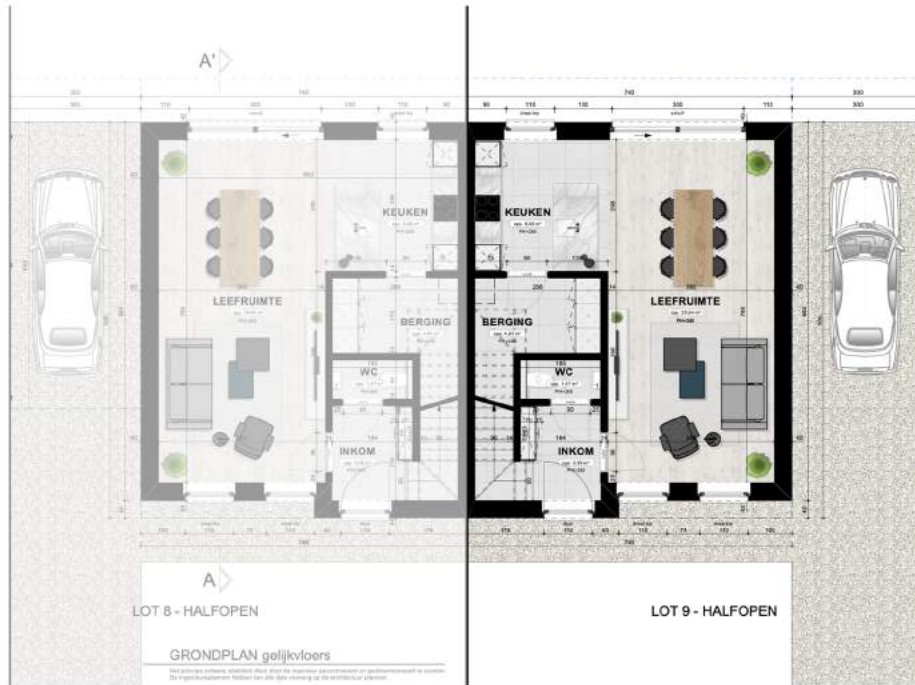


**BRUTO OPPERVLAKTE LOT 8**

GELUKVLOERS: 65,02 m<sup>2</sup>  
VERDIEPING: 66,60 m<sup>2</sup>

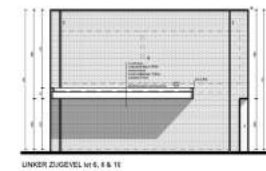
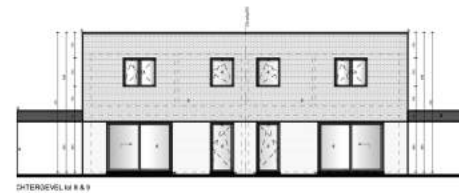
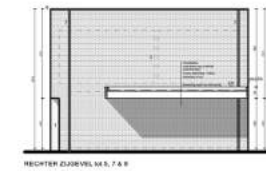
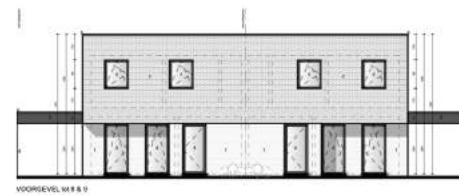
**TOTAAL: 131,62 m<sup>2</sup>**

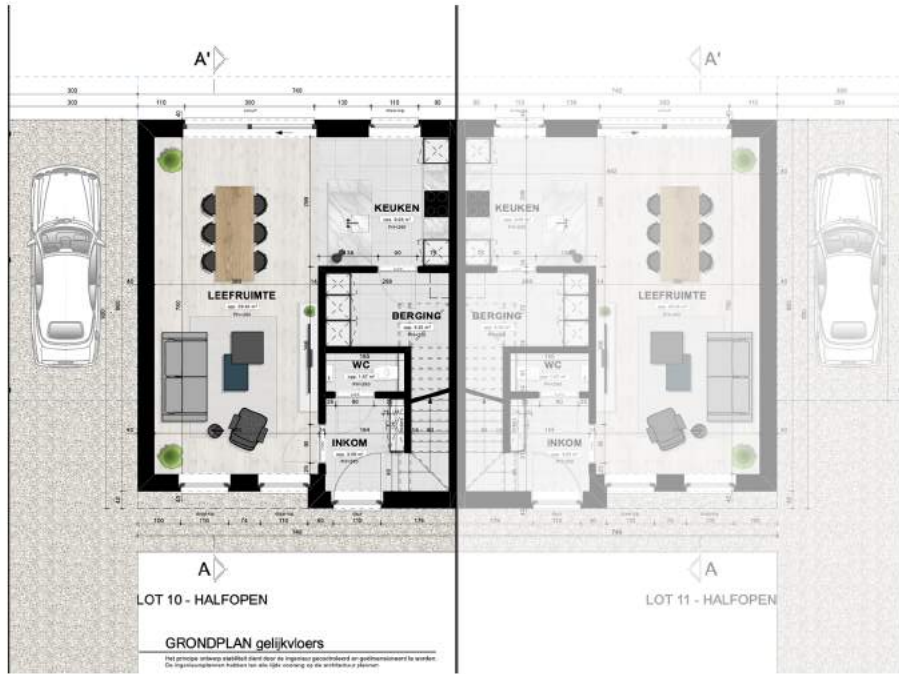




**BRUTO OPPERVLAKTE LOT 9**

GELIJKVLOERS: 65,02 m<sup>2</sup>  
VERDIEPING: 66,60 m<sup>2</sup>  
TOTAAL: 131,62 m<sup>2</sup>



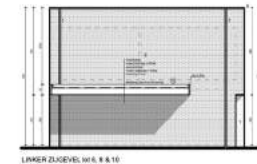
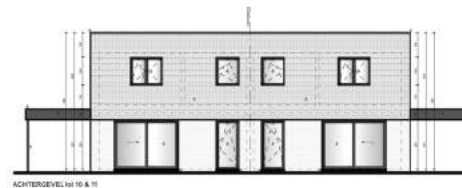
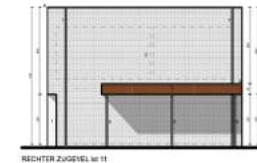
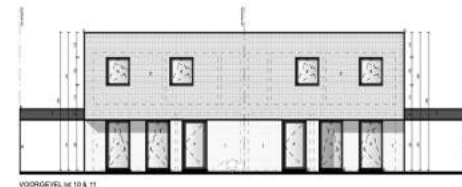


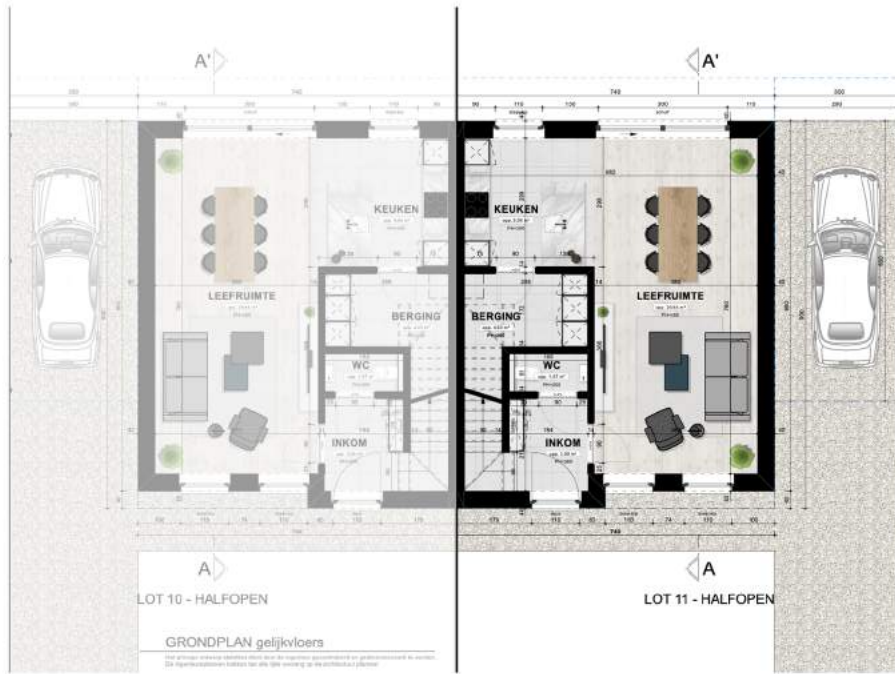
**BRUTO OPPERVLAKTE LOT 10**

GELIJKVLOERS: 65,02 m<sup>2</sup>

VERDIEPING: 66,60 m<sup>2</sup>

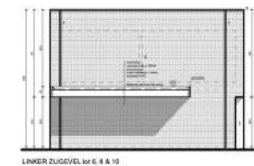
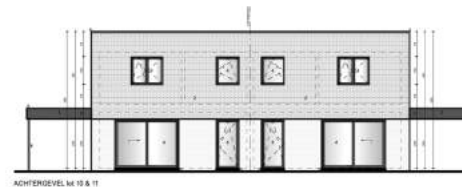
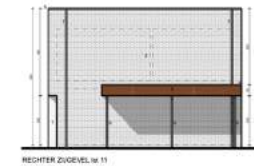
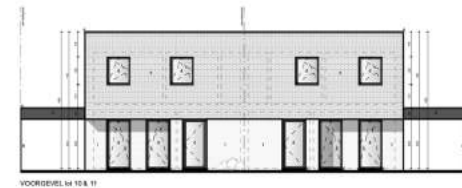
TOTAAL: 131,62 m<sup>2</sup>





**BRUTO OPPERVLAKTE LOT 11**

GELIJKVLOERS: 65,02 m<sup>2</sup>  
VERDIEPING: 66,60 m<sup>2</sup>  
TOTAAL: 131,62 m<sup>2</sup>





## BESCHRIJVING DER WERKEN

### A. RUWBOUWWERKEN

#### 1. Grondwerken

De teelaarde wordt afgestoken en ter plaatse gestockeerd, dit geldt eveneens voor de grond afkomstig van de funderingsleuven.

#### 2. Funderingen

Funderingszool tot op 80cm onder het nieuwe maaiveld; De diepte van de funderingszool wordt definitief vastgelegd na de grondsondering en ingenieursstudie.

#### 3. Funderingsmetselwerken : grondopvulling

##### Ondervloerplaat

In beton van 25 cm dikte, en dubbel bewapend met ijzeren netten van 150/150/8. Als vloerisolatie wordt een PUR schuim van 12cm dikte gespoten, op verdiep is de dikte 8cm. Deze wordt boven het betondek geplaatst. Onder de betondek op gelijkvloers wordt een PE-folie voorzien.



#### **4.Riolering**

Alle leidingen in PVC met aangepaste diameter en de nodige hulpstukken, twee eindkamers welke dienst doen als controleputjes. Het hemelwater wordt opgevangen in een regenwaterput van 5000l, met verliesput. De aansluiting op de straatriolering is voorzien.

#### **5.Opgaande metselwerken**

Gevelsteen gedeeltelijk in traditioneel metselwerk en verlijmd of dunbed mortel, in wildverband gemetst. De spouwisolatie bestaat uit vaste platen Utherm van 14cm, met behoud van de luchtsouw 3cm. Binnenmuren in gebakken snelbouwstenen, welk naargelang het dragende of niet-dragende muren betreft worden uitgevoerd in 9 of 14 cm dikte.

#### **6.Gegalvaniseerde L-ijzers**

Deze worden voorzien onder alle rollagen aan ramen en buitendeuren.

#### **7.Lateien boven ramen en deuren**

Deze worden naargelang de berekeningen in beton of in voorgespannen gebakken aarden elementen vervaardigd.

#### **8.Vochtwering**

Deze is voorzien in een stevige pvc van het merk Diba en wordt geplaatst volgens de regels van het vakmanschap.

#### **9.Betonnen welfsels**

De welfsels worden geplaatst naargelang de voorschriften van het studiebureau, plafond van het gelijkvloerse en verdiep in ruwe uitvoering.

#### **10.Raam- en deurdorpels**

Worden uitgevoerd in blauwe hardsteen (arduin) voor de deuren en schuifraam, bij de overige ramen wordt een alu dorpel in RAL kleur van de ramen voorzien.



## B. DAKCONSTRUCTIE

---

### 1. Plat dak

De daken worden voorzien van 16 cm Utherm isolatie en bekleed met een EPDM-folie.

De dakranden zijn voorzien van een alu-profiel in een Ral-kleur. Als ballast wordt er op het dak 5cm grind voorzien.

### 2. Zinkwerken

Afvoeren zij voorzien in in PVC en dekplaat van 10 cm in RAL kleur met bevestigingshaken.

## C. BUITENSCHRIJNWERK

---

### 1. Ramen

Alle ramen (draai-kip), en deuren worden uitgevoerd in alu RAL 8019 structuur en worden voorzien van een verdoken ventilatierooster volgens de berekening van de ventilatienorm.

Overall wordt dubbel glas geplaatst 4/15/4 ,kw=1 W/m<sup>2</sup>k. De voordeur is voorzien van een drie puntsluiting .

De kruk van de voordeur in RVS.

De deur van de tuinberging wordt voorzien in half glas en half alu paneel.





## D. BINNENAFWERKING

---

### 1. Elektrische installatie

De installatie wordt gekeurd door een erkende controleorganisatie.

De schakelaars en stopcontacten zijn wit van kleur (NIKO Original white of cream en Niko Hydro New).

De elektrische inrichting bestaat uit:

	DL	SC	LP	BP	V	BL	PC	TV
Living		6	2	2			1	1
Keuken	1	6	1	2				
Hal		1	1	2		1		
Berging		2	1	1				
Tuinberging		1	1	1				
W.C			1	1				
Carport		1	1	1				
Badkamer		2	2	1				
Nachthal		1	2	3				
Slaapkamers		3	1	2			1	1
Terras		1	1	1				
Voorgevel			1	1				

DL = monofasig stopcontact fornuis

SC = stopcontacten

LP = lichtpunten

BP = aantal bedieningsplaatsen

BL = bel, met verlichting naamknop

PC = aansluiting computer

V = elektrische voeding

Bovendien zijn nog voorzien:

- een koperen aardingslus onder de funderingen
- 2 stopcontacten als aparte kring voor wasmachine en droogkast
- voeding XVB 3G2,5 tot 1m buiten het gebouw, voorgevel



## 2.Zonnepanelen :

Deze worden geplaatst met omvormer en aanpassing van het verdeelbord:

Bij lot nr 1-2-3 : 15 modules van 315 WP= 4725 WP

Bij lot nr 4 tot 11 : 10 modules van 315Wp = 3150 WP

## 3.Sanitaire inrichting met regenwaterpomp:

### Koud water

De leidingen vertrekken vanaf de watermeter naar:

- \* sanitaire toestellen: bad, 1x lavabo, 2x wc
- \* keukenaanrecht
- \* wasautomaat
- \* douche
- \* buitenkraan vorstvrij

### Warm water

Een gas-boiler zorgt voor warm water aan het bad, lavabo, douche op verdiep en keukenaanrecht.

Alle nodige afvoeren worden voorzien. Alle leidingen worden uitgevoerd in kunststof.

## 4.Centrale verwarming op gas

Er wordt op gelijkvloers en verdiep vloerverwarming voorzien. De ketel is van het type Viessman vitodens 100, aangevuld met 1 kamerthermostaat. Alle leidingen worden uitgevoerd in kunststof.

## 5.Systeem

Er wordt een C+EVO Renson geplaatst met aanzuiging in de keuken, badkamer, wc en wasplaats.

## 6.Pleisterwerken

Deze worden aangebracht op alle binnenmuren en plafonds bestaande uit welfsels. Alle hoeken worden uitgevoerd met gegalvaniseerde hoekprofielen. De dagkanten van de ramen worden volledig ingepleisterd: ramen tot op de vloer worden aangewerkt met chappe.



#### **7.Chappewerken**

Chappewerken versterkt met galva netten (vloerverwarming) worden uitgevoerd in elke plaats van de woning.

#### **8.Trap**

De trap wordt in beton gestort en niet afgewerkt uitgevoerd.

#### **9. Carport en terrassen.**

Carport en terrassen zijn niet voorzien in de aannemingssom.

### **E. DE AANSLUITINGEN & BOUWDOSSIER**

---

1. De aansluitingen, elektriciteit, water, gas en tv-kabel zijn voorzien.
2. Het EPB, PID, bouwvergunningdossier (architect kosten), attesten, ventilatie en riolering zijn voorzien in de aannemingssom.
3. De keuring en de kosten van de waterinstallatie zijn ten laste van de koper(s).