



villa **cézanne**

corbeau
VASTGOEDONTWIKKELING



WELKOM

Wonen in een authentiek herenhuis, maar met alle comfort en volgens de huidige normen. In de nabijheid van het bruisende stadscentrum van Oostende en vlakbij het prachtige groen van het Maria Hendrikapark, bevindt zich een uniek herontwikkelingsproject. Welkom in Villa Cézanne.

In deze brochure stellen we u met enige fierheid ons nieuwste beeldbepalende project voor. Een woning is een essentieel deel van ons leven. Het is de plaats om tot rust te komen, om te genieten en om volledig jezelf te zijn. Op deze plek combineren we nieuwbouwkwaliteit met aandacht voor de herontwikkeling van bestaand patrimonium en haar authentieke elementen. Een woningtype geschikt voor elke koper die streeft naar een perfect evenwicht tussen hedendaags comfort, charme en authenticiteit.

Aan deze ontwikkeling ging heel wat studie, planning en voorbereiding vooraf. Samen met een team van creatieve geesten en competente partners realiseerden we een afwerking met allure die streeft naar een unieke woonbeleving in een prachtige buurt. Ontdek samen met ons doorheen deze brochure het project en uw nieuwe thuis. We hopen alvast van harte u te mogen verwelkomen.



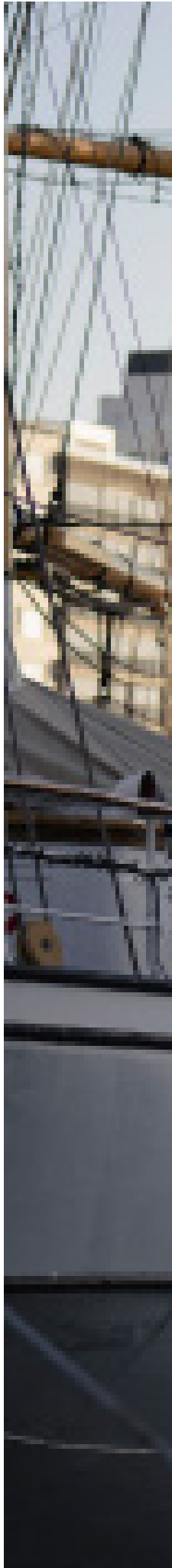
Nicolas van Ravels en het projectteam





INHOUD

WELKOM	3
INHOUD	6
LIGGING	8
GEVEL & OPBOUW RESIDENTIE	19
ARCHITECTUUR	22
AANPAK RENOVATIE & MATERIALEN	26
WONINGTYPES	30
EEN GOED GEÏNFORMEERDE KEUZE	40
AANKOOPPROCES	41
OVER CORBEAU	44
ONZE PROJECTEN	47
PROJECTTEAM	50





OVER OOSTENDE

OOSTENDE IS CULTUUR

Denk maar aan de drie grote cultuurhuizen: het Kursaal, cultureel centrum De Grote Post, en KAAP - Vrijstaat O. Elk met een eigen programma, voor een specifieke doelgroep. De musea eren de Oostendse grootmeesters. Mu.ZEE, het Kunstenmuseum aan Zee, kreeg recent een Ensor- en Spilliaert-vleugel. Het Ensorhuis in de Vlaanderenstraat neemt je mee in de geest van James Ensor, wiens leven zich grotendeels in Oostende afspeelde. Het Spilliaert Huis in de rotonde van de Koninklijke Gaanderijen laat je kennismaken met het oeuvre van Léon Spilliaert.

OOSTENDE IS GROEN

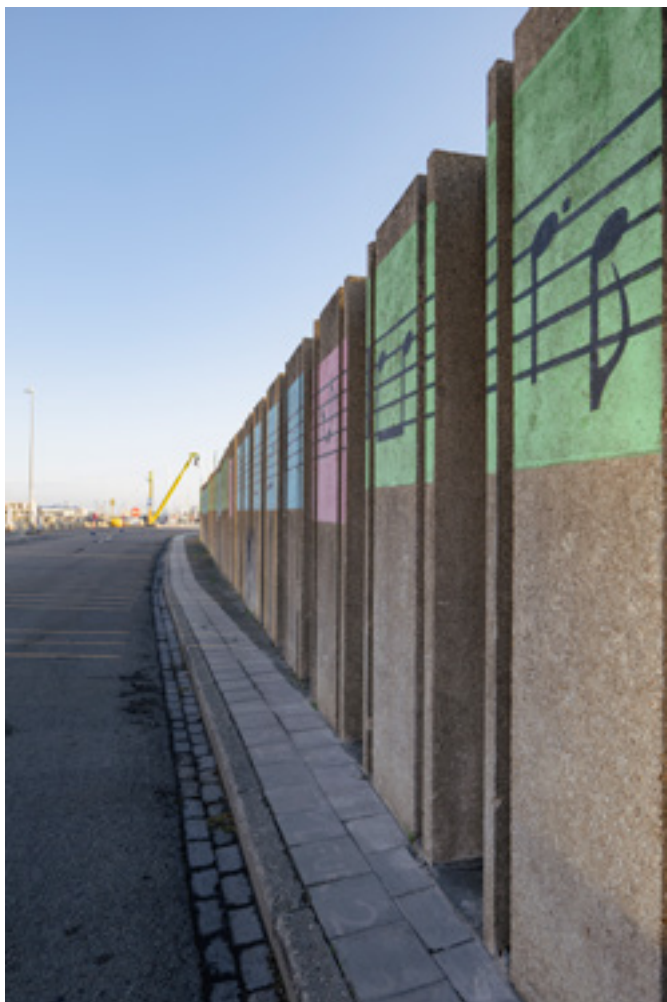
New York heeft Central Park. Oostende heeft het Leopoldpark en het Maria Hendrikapark. Een groen rustpunt, middenin en vlakbij het stadscentrum. Maar er is ook nog het Koningspark met Japanse tuin, de hippodroom met haar golfbaan, het provinciaal domein Walraversijde, de Oosteroeverduinen, en de duinen aan het Ensorkerkje. Elk op hun eigen manier een uniek stukje natuur. De prachtige fiets- en wandelroute 'Het Groen Lint' verbindt al deze, en andere groene ruimtes, met elkaar.

OOSTENDE IS EEN EVENTSTAD

In de winter én in de zomer. Het ruime aanbod evenementen - te veel om op te sommen eigenlijk - bekoort jong en oud. Van Theater aan Zee tot de Paulusfeesten, Ostend Beach, The Crystal Ship, Oostende voor Anker, sprookjespark 'Er was Eens...', het zandsculpturenfestival, Filmfestival Oostende, Winter in het Park, de Nieuwjaarsduik ... En nog zoveel meer. Er is voor elk wat wils. Het ganse jaar door.

OOSTENDE IS **TOEN** **EN NU**

Een moderne stad met een rijk verleden. Historische gebouwen als de Koninklijke Gaanderijen, het Thermae Palace, de Wellington Hippodroom, de Koninklijke Stallingen, en de Sint-Petrus- en Pauluskerk zijn parels uit de periode van koning Leopold II. Op de Oosteroever is er het Fort Napoleon, gebouwd begin 19^e eeuw door de Franse generaal Napoleon, en vandaag een open monument met restaurant en museum. Als havenstad eert Oostende ook het maritieme verleden. De driemaster Mercator heeft als museumschip een vaste stek in de jachthaven. 'De Amandine 0.129' is langs de Visserskaai te bezoeken als laatste IJslandvaarder.



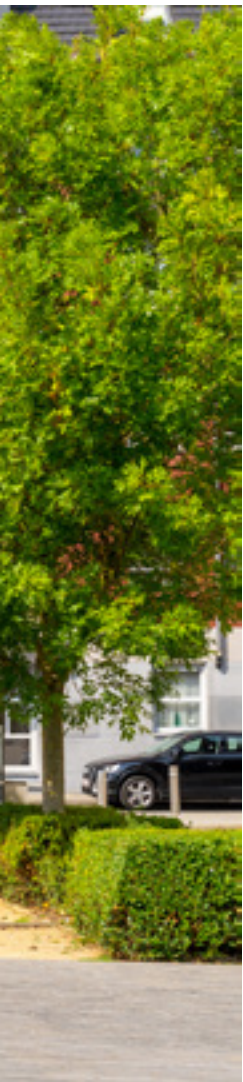


OOSTENDE IS **SPORTIEF**

Met KV Oostende, BC Oostende, en Hermes Volley kan je zowat elk weekend naar een topwedstrijd gaan kijken. Geen enkele stad in België doet beter. Oostende werd dan ook uitgeroepen tot Europese Sportstad in 2017. Een uniek sportjaar, dat werd ingezet met de organisatie van het BK Cyclocross. Daarnaast is Oostende ook een sportstad voor haar inwoners die graag aan sport doen. Met haar prachtige loop- en fietsroutes, het vernieuwde zwembad Brigitte Becue, de surfclub waar je allerhande zeil- en watersporten kunt beoefenen, de tennis- en padelclub ... Fan van een de extra uitdaging? Ook toeristische sportevents zoals The Color Run en de Neptunus Run staan op de kalender.

OOSTENDE IS **EEN** **SHOPPINGSTAD**

Met een uniek profiel. De Kapellestraat - de centrale winkelstraat - loopt als het ware recht de zee in. De combinatie shoppen en strand is een troef die sterk wordt uitgespeeld. De vzw Centrummanagement, een samenwerking tussen Unizo, zes handelszones in het centrum en het Economisch huis, werd opgericht om het Oostendse shoppinggebeuren te versterken en promoten. Events als Late Night Shopping en #MODEinOostende zetten hotspots, handelszaken en horeca extra in de kijker.



OVER DE HAZEGRASWIJK

De Hazegraswijk is gelegen in het midden van het centrum, naast het Maria Hendrikapark en het station van Oostende.

De wijk is al jaren in verandering en is een mooi voorbeeld van kwalitatieve heropleving binnen de stadskern. Het renovatieproject Villa Cézanne past hier perfect tussen.

De buurt is een ideale uitvalsbasis voor iedereen die rustig wilt wonen, maar tegelijk ook deel wilt uitmaken van het bruisende stadsleven van Oostende. Enerzijds heb je de rust van het groene Maria Hendrikapark en de stadsrand, anderzijds zit je op slechts enkele minuten verwijderd van de winkelstraten en het centrum, de haven en het station. Een wandeling tussen het groen of toch liever langs het water en de bekende Mercator? De wijk heeft voor elk wat wils!

De Graaf de Smet de Naeyerlaan, vernoemd naar de toenmalige premier tijdens de Belle Époqueperiode, is een lang ensemble van huizen die variëren in stijl, gaande van burgerlijke Belle Époque over Art-Nouveau tot eclectische stijlen. Dit stadsbeeld is beschermd en zorgt voor een uitstraling met allure.

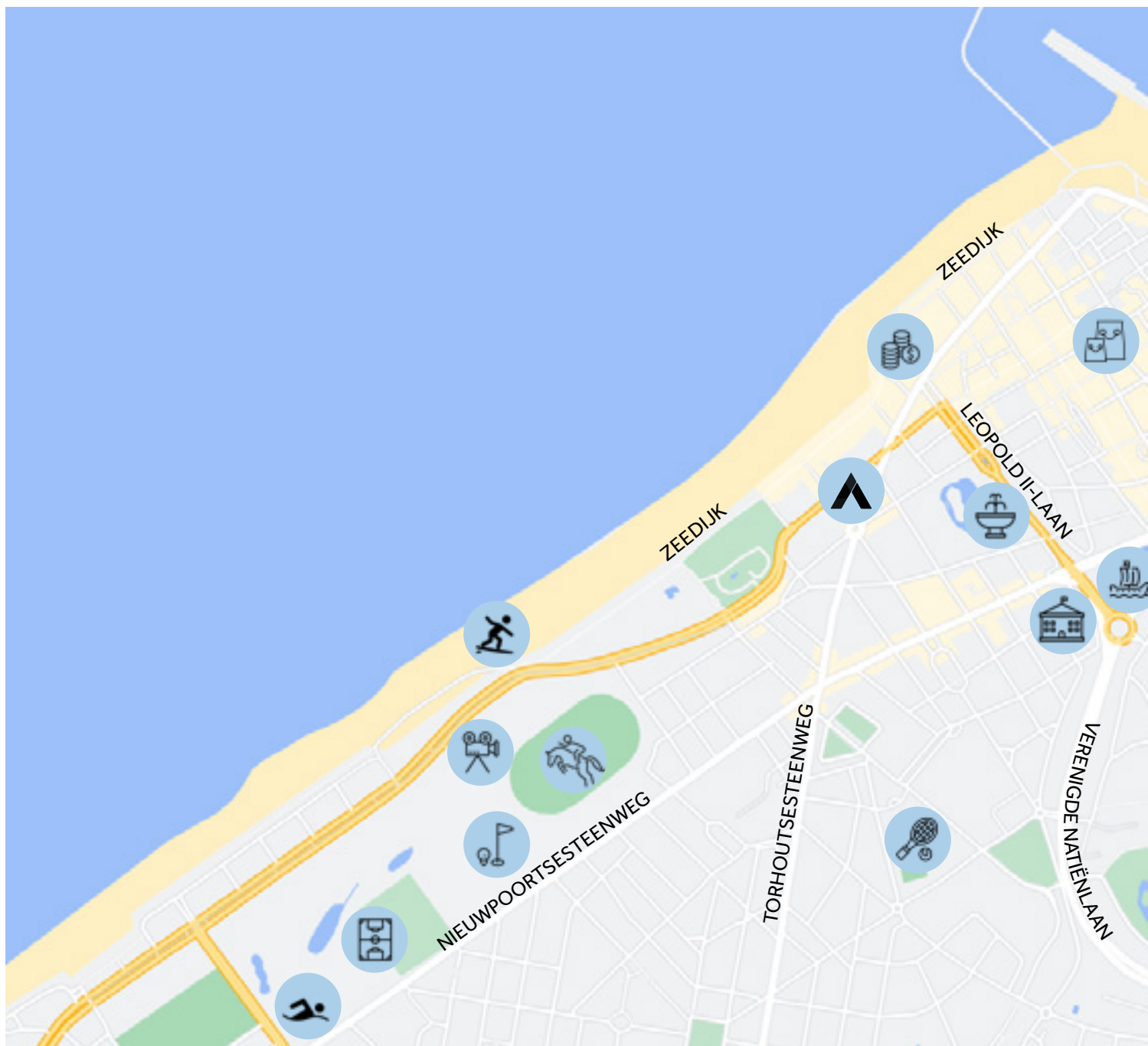
Het netjes onderhouden pleintje in de straat zorgt voor een prachtig open zicht en trekt het groen van het Maria Hendrikaplein op een subtiële wijze door naar de straat.

**"HET IS EEN PRACHTIGE LAAN MET VEEL GROEN.
HET HISTORISCHE KADER IS UNIEK.
ELKE WONING IS ANDERS EN TOCH STRAALT HET
EEN ENORM GEVOEL VAN EENHEID UIT."**

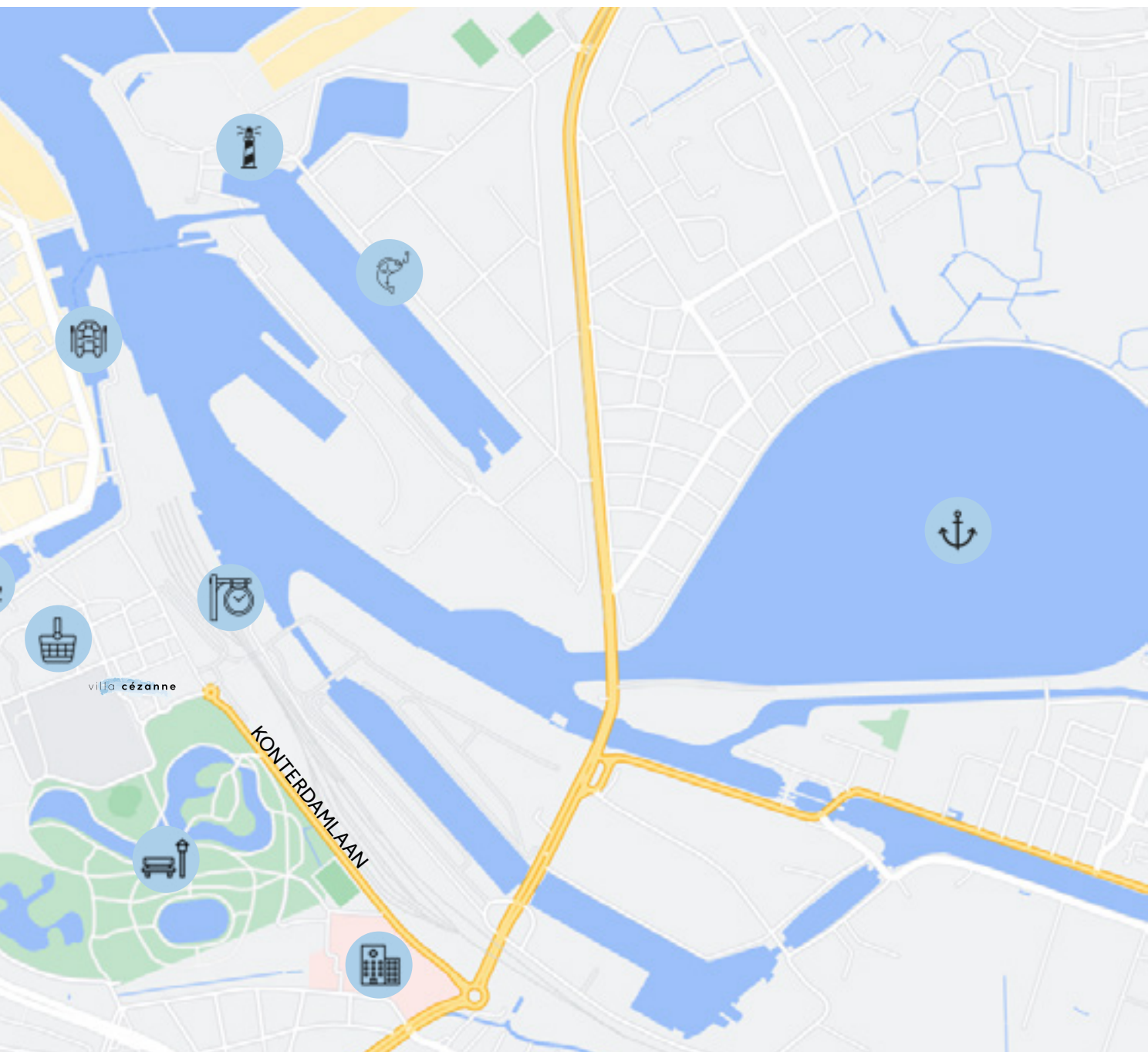
- JOZEF HESSEL, ARCHITECTENBUREAU A1AR

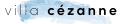






WONEN IN EEN **GROENE** **OMGEVING VLAKBIJ** **HET STADSCENTRUM**



	Station Oostende		Tennis- & padelclub		Zwembad
	Maria Hendrikapark		Acta Vastgoed & Corbeau Vastgoed-ontwikkeling		Hippodroom - Renbaan
	Villa Cézanne		Winkelstraten		Surfclub
	Stadhuis		Leopoldpark		Golfclub
	AZ Damiaan		Casino		Kinepolis
	Zeilschip Mercator		Oosteroever		Voetbal & basket
	Overzetboot				Delhaize
	Vuurtoren Lange Nelle				Spuikom









GEVEL & OPBOUW RESIDENTIE

- De residentie Villa Cézanne kwam tot stand door de samenvoeging van twee herenwoningen: Graaf de Smet de Naeyerlaan 36 en 38. Hierbij werd rekening gehouden met de nieuwste normen qua isolatie, technieken, brandveiligheid en wooncomfort.
- De gevelopbouw bestaat uit een gelijkvloers met de winkel General Stores - Fijne Wijnen, twee bouwlagen met telkens twee appartementen en een derde verdieping met een penthouse appartement.
- Het gebouw is vooraan georiënteerd naar het zuidwesten, geniet veel lichtinval en zon, en kijkt uit op het pleintje vooraan en het groene kader van het Maria Hendrikapark.
- Op het gelijkvloers bevinden zich - naast de winkel - de inkomhal met brievenbusgeheel en tellers, de fietsenberging en twee individuele bergingen.
- De voorgevels werden mooi in ere hersteld. Eerst werden de bakstenen zorgvuldig gereinigd en vervolgens behandeld met een beschermende hydrofuge. De cementering werd hersteld waar nodig en geschilderd in de originele blauwgrijze kleur.
- Alle ramen, zowel voor als achter, werden vernieuwd door super-isolerende Duitse Kömmerling profielen in zwarte kleur aan de buitenkant en wit aan de binnenkant.
- Op de tweede verdieping is een prachtige zwart gelakte borstwering aan het terras voorzien in originele stijl. Als contrast werd op het terras van de penthouse gekozen voor een strakkere zwarte borstwering.
- De achtergevels werden volledig geïsoleerd en uitgewerkt met een in de massa gekleurde witte siliconepleister. Aan de ramen werd gewerkt met zwart gelakte aluminium dorpels.







INTERVIEW MET JOZEF HESSEL

A1AR ARCHITECTS & MORE

“Wij zijn een kantoor dat heel sterk inzet op creativiteit, maar daarnaast zijn we ook gewoon ondernemers en moeten we een bedrijf zien te leiden,” met die ingesteldheid startten Jozef Hessel en Kenneth Sleuyter in 2015 hun architectenbureau A1AR. “In onze sector zie je heel vaak ofwel de heel creatieve bureaus, ofwel de heel gestructureerde bureaus. Wij wilden een combinatie van beide, waarbij we écht luisteren naar wat de klant op zoek is.”

A1AR is het architectenbureau van Jozef Hessel en Kenneth Sleuyter. De kantoren zijn gevestigd in Oostende en Gent. Hun bureau staat voor architectuur op maat dat als het ware deel uitmaakt van de omgeving. “Het mooiste compliment dat wij kunnen krijgen van klanten is ‘Het is niet wat we verwacht hadden, maar wel wat we wilden.’ Dan weet je dat we geluisterd hebben en een passend antwoord gegeven hebben op de verlangens van de bouwheer.”

Ook voor het renovatieproject Villa Cézanne creëerden ze een uniek ontwerp waarbij de omgeving doorgetrokken wordt naar het pand, met groot respect voor de historische elementen van het gebouw. “Villa Cézanne is een verhaal waarbij de bouwheer ons 200% vertrouwt en luistert naar onze inzichten, dat is fijn samenwerken.”

“‘HET IS NIET WAT WE VERWACHT
HADDEN, MAAR WEL WAT WE WILDEN’,
DAT IS HET **MOOISTE COMPLIMENT**
DAT WIJ KUNNEN KRIJGEN!’”





Villa Cézanne bestond oorspronkelijk uit twee oude herenhuizen met heel wat authentieke elementen. Hoe hebben jullie die verwerkt in het nieuwe ontwerp?

Jozef: "Dat is inderdaad een uitdaging. We vragen ons altijd af hoe we op een kwalitatieve manier ruimtelijk rendement kunnen realiseren, zonder daarbij afbreuk te doen aan de historische kenmerken. Dat is geen evident vraagstuk. Wat is kwalitatief? Wat kunnen we behouden? Wat met de (brand)veiligheid? Door constant afwegingen te maken over de mogelijke gevolgen, maak je goed onderbouwde keuzes. Laat dat nu net het leuke zijn bij een renovatieproject: je hebt een soort kader waarin je tewerk gaat en dat daagt je uit om allerlei oplossingen te vinden."

Welke sfeer hadden jullie voor ogen bij het ontwerpen?

"De sfeer en architectuur die de gevels uitstralen, moesten en zouden bewaard blijven. Dat is ook de sfeer van de Graaf de Smet de Naeyerlaan, dat zijn straten waar je een enorme eenheid creëert door diversiteit.

Iedere woning is apart, maar bestaat daarnaast uit een aantal gelijkaardige elementen, denk maar aan de verticaliteit, de plinten ... Dat historische kader was voor ons hét uitgangspunt om ons ontwerp aan te pakken."

Het project bevindt zich vlak bij jullie kantoor in Oostende. Creëert dat een bepaalde band?

"Uiteraard proberen wij voor elke klant iets unieks te creëren en vertrekken we graag van een wit blad. Maar soms zijn er omstandigheden waardoor dat wit blad toch al wat gekleurd is bij de start. Doe je meer omdat een project dicht bij de deur ligt? Neen, we werken aan ieder project met bijzonder veel plezier, maar het is wel leuk om de evolutie te zien telkens je passeert. Je komt buiten en ziet dat je meegebouwd hebt aan de toekomst en voelt de straat daardoor opwaarderen, dat is fijn om te zien."



"WE HEBBEN EEN WONING ONTWORPEN MET HEEL VEEL RESPECT VOOR HET VERLEDEN, DIE TEGELIJK OOK ANTWOORDT OP DE HEDENDAAGSE VORM VAN WONEN."

Wat mogen toekomstige bewoners verwachten?

"Wonen in een authentiek karakter. We hebben op de schaal van de bestaande architectuur gewerkt en ingrepen gedaan die goed onderbouwd zijn. Naast het historische karakter, hebben we nagedacht over de (brand)veiligheid, isolatie, verwarming, klimaatdoelstellingen, enzoverder. Als je dat alles kunt combineren, dan bekom je een heel leuk resultaat: een woning, ontworpen met heel veel respect voor het verleden, die tegelijkertijd ook antwoord biedt op de hedendaagse vorm van wonen."

Villa Cézanne is gelegen tussen het gezellig drukke stadscentrum en het groene Maria Hendrikapark. Heeft dat jullie ontwerp beïnvloed?

"De ligging maakte het hier net iets makkelijker om keuzes te maken. Je weet immers dat je met een bijzonder kwalitatieve buitenruimte zit. Die prachtige laan, veel groen ... We konden echt de focus leggen op veel lichtinval en het hedendaagse wooncomfort."

Daar konden we dan die prachtige buitenomgeving op laten aansluiten zonder het echt te moeten opnemen in het ontwerp. We hebben echt een relatie gecreëerd tussen de woning en de omgeving."

Waarvoor staat architectuur voor jullie en hoe komt dat tot zijn recht bij dit renovatie- project?

"Wij willen geen alleenstaand object creëren. We willen iets ontwerpen dat een meerwaarde is voor de bewoners, maar ook voor z'n omgeving. Het ontwerp moet een hedendaags antwoord bieden op de bestaande omgeving. Dat moet je op een doordachte manier doen. Je moet heel voorzichtig bepaalde elementen toevoegen, maar ook contrast durven benadrukken. Als je die twee dingen doet, met een analyse van de omgeving in het achterhoofd, bekom je een heel mooi project. Villa Cézanne is daar zeker een mooi voorbeeld van."

AANPAK TOTAALRENOVATIE



Bij dit uitdagende herontwikkelingsproject zijn we niet gestart van een wit blad. De bestaande herenhuisen werden volledig gestript, alle hellende en platte daken werden afgebroken. Ook werden de gebouwen ontdaan van alle technieken, leidingen en afvoeren. Waar dit constructief kon, hebben we originele elementen - zoals bv. een carrara marmeren sierschouw - kunnen behouden.

Tijdens de ruwbouwwerken werden - volgens de vergunning - nieuwe stalen liggers geplaatst, metselwerk muren aangepast of herbouwd, roosterings aangepast of vernieuwd waar nodig en een herstelling aan diverse beton- en wapeningselementen uitgevoerd. Aan de eerste en tweede bouwlaag werden terrassen gebouwd en op de derde verdieping werd een nieuw penthouse woonvolume gecreëerd in duurzame houtskeletbouw.

Zowel de bestaande als nieuwe platte daken werden uitgevoerd met fijne dakdetails en volgens de nieuwste energienormen.

Alle leidingen en nutsvoorzieningen (afvoeren, verwarming, elektriciteit, telefoon, Telenet, multimedia en de individuele tellers) in de gemene delen en de appartementen werden vernieuwd.

Door het gebruik van premium materialen streefden we in Villa Cézanne naar een afwerkingsgraad die opmerkelijk uitsteekt boven een klassiek nieuwbouwproject.

BLIJF OP DE HOOGTE VAN DE WERKEN VIA ONZE SOCIAL MEDIA

f /Corbeau Vastgoedontwikkeling

@ /corbeau_vastgoedontwikkeling

🌐 www.corbeau.be

GEBRUIKTE MATERIALEN

KEUKENS

De opstelling van de maatkeukens werd met zorg opgemaakt met functionaliteit, bergruimte en esthetiek als uitgangspunten. Elk appartement is voorzien van een volledig geïnstalleerde designkeuken, met waar mogelijk een kookeiland en greeploze kasten. Werkblad en spatwand zijn voorzien in Porcelanosa Xtone Calacatta Green, Oro of Alpi Verdi.

De koelkast met vriesvak, vaatwasmachine en combimicrogolfoven zijn van het merk AEG. Mooie keramische kookplaat met kookveld-afzuiging van Bora. Onderbouw inox spoeltafel van Franke met kraan in geborsteld goudkleur van Fonte Paffoni. Hier geniet u van een gezellige sfeer met familie, vrienden en uw gezin.

VERWARMING

De toevoerleidingen van watervoorziening en verwarming worden uitgevoerd in leidingen type Alupex (meerlagenbuis Alu-Kunststof), merk Comap. Er worden geen koppelingen in de vloer gemaakt, alle aansluitingen gebeuren in een gescheiden systeemcollector. Individuele condensatiewandgasketel van Vaillant voor verwarming en productie van warm water op vraag.

Radiatoren van Radson Integra met thermostatische koppen waar nodig en een centrale modulerende thermostaat met programmatie.

ELEKTRICITEIT & VENTILATIE

Nieuwe leidingen in afgeschermd kunststof buizen voor elektriciteit, coax en netwerkbekabeling (woonkamer en slaapkamers). Schakelaars, stopcontacten en afdekplaten Niko Original White. Het verdeelbord wordt in de berging geplaatst waar alle aansluitingen samen komen. Volledig volgens AREI en met blanco keuring. Videoparlofonie voorzien aan de inkom.

Individueel en vraaggestuurd ventilatiesysteem van Renson type Heathbox 3. Via sensoren wordt de luchtkwaliteit op CO₂, vocht en geur gecontroleerd per ruimte en wordt het ventilatiedebiet gecontroleerd geactiveerd.

BAKAMERS & TOILET

Elke badkamer is voorzien van een dubbel of enkel lavabomeubel, op maat gemaakt met onderbouw lavabo Villeroy & Boch en afgewerkt met een werkblad in Porcelanosa Xtone Calacatta Green, Oro of Alpi Verde. Aan het meubel zijn telkens mengkranen van Fonte Paffoni in geborsteld goudkleur voorzien met bijhorende crepine. Ruime inloopdouche met glasscherp op maat, Porcelanosa Xtone betegeling, douchetub met kleine opstand en Fonte Paffoni thermostatische kraan. Handdoekradiator van Radson Flores.

Duravit D-Code toilet met een open spoelrand, softclose zitting, dubbele spoeling en toiletrolhouder. Handwasbakje met Fonte Paffoni kraan met bijhorend siersifon en handdoekhaakje in geborsteld goudkleur. Mooie bijhorende spiegels in badkamer en toilet.





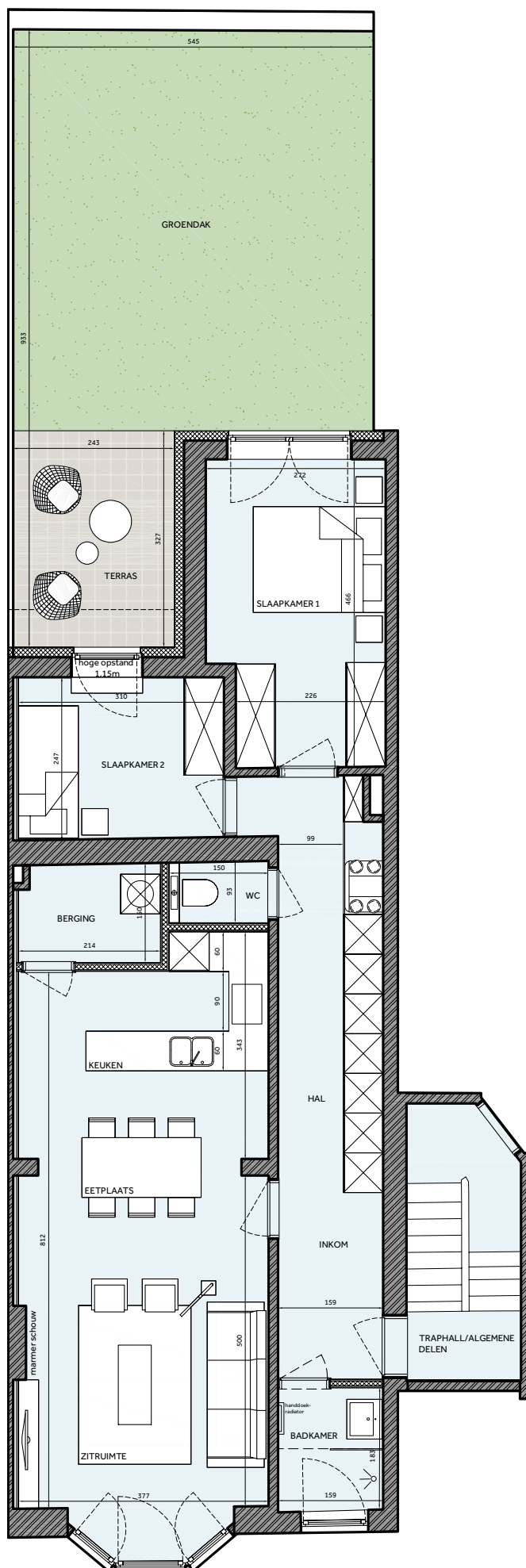
VILLA CÉZANNE

APPARTEMENT 01.01

- 98,41m² bewoonbare oppervlakte, waarvan 7,96m² terras met plaats voor tafeltje en stoelen
- Lichtrijke leefruimte met loggia en authentieke schouw in Carrara marmer
- Luxe maatkeuken in L-vorm met alle toestellen en groot werkvlak
- Parketvloer in lichte eik, vloeren in de natte ruimtes
- Hoge plafonds van 3,10m hoogte voor uw leefgenot en ruimtegevoel
- Twee rustige ruime slaapkamers achteraan
- Apart toilet en berging met plaats voor wasmachine en droogkast
- Inkomhal met ingemaakte vestiaire kasten



Deze plannen geven een indruk en zijn onder voorbehoud van wijzigingen van indeling, input stabiliteitsingenieur, uitvoeringsdetails en materialen. Maten zijn indicatief. Meubels en inrichting illustratief en niet inbegrepen. De afwerking en plannen kunnen afwijken van de uiteindelijk uitgevoerde werken. Plannen zijn nooit op schaal en geven slechts een indruk.



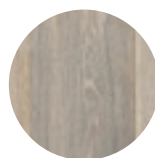
WANDTEGELS & KEUKENTABLET

Calacatta Oro



PARKET

Smoke



KEUKENKASTEN

Premium Mat Wit



KRANEN

Honinggoud



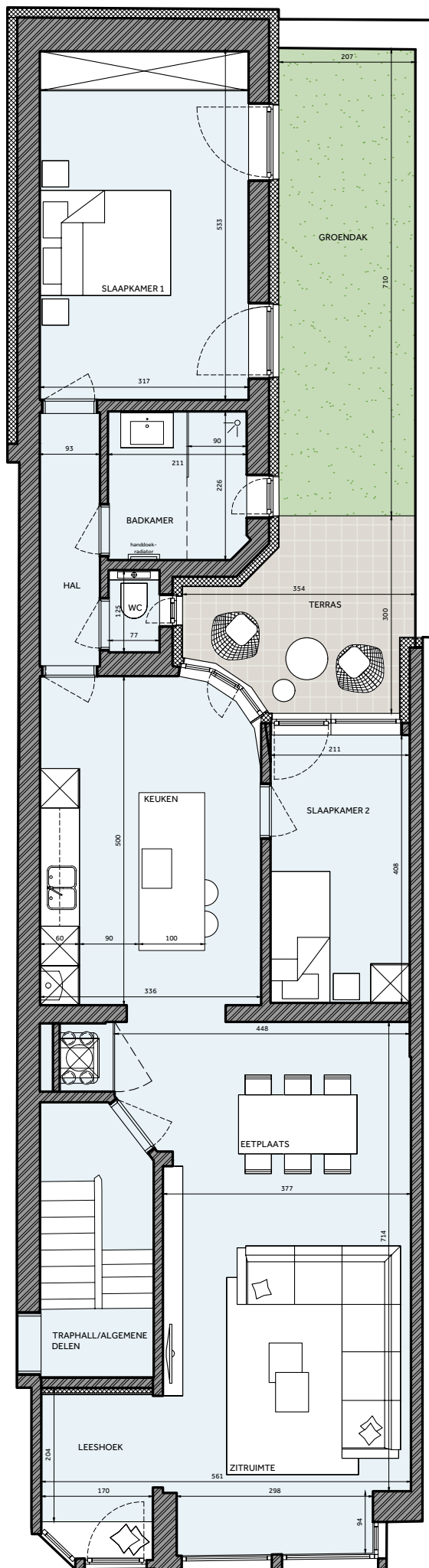
VILLA CÉZANNE

APPARTEMENT 01.02

- 117,57m² bewoonbare oppervlakte, waarvan 8,01m² terras met veel ruimte
- Zonnige leefruimte met gezellige leeshoek of bureel
- Luxe maatkeuken en toestellen met kookeiland afgewerkt in Porcelanosa Calacatta Green
- Twee rustige slaapkamers achteraan, waarvan 1 ruime master bedroom met veel kastruimte
- Parketvloer in lichte eik en tegels in de natte ruimtes
- Hoge plafonds van 2,75m hoogte voor een uitzonderlijk ruimtegevoel
- Afzonderlijk toilet en berging met plaats voor wasmachine en droogkast



Deze plannen geven een indruk en zijn onder voorbehoud van wijzigingen van indeling, input stabiliteitsingenieur, uitvoeringsdetails en materialen. Maten zijn indicatief. Meubels en inrichting illustratief en niet inbegrepen. De afwerking en plannen kunnen afwijken van de uiteindelijk uitgevoerde werken. Plannen zijn nooit op schaal en geven slechts een indruk.



WANDTEGELS & KEUKENTABLET

Calacatta Green



PARKET

Smoke



KEUKENKASTEN

Serano Eik Decor



KRANEN

Honinggoud



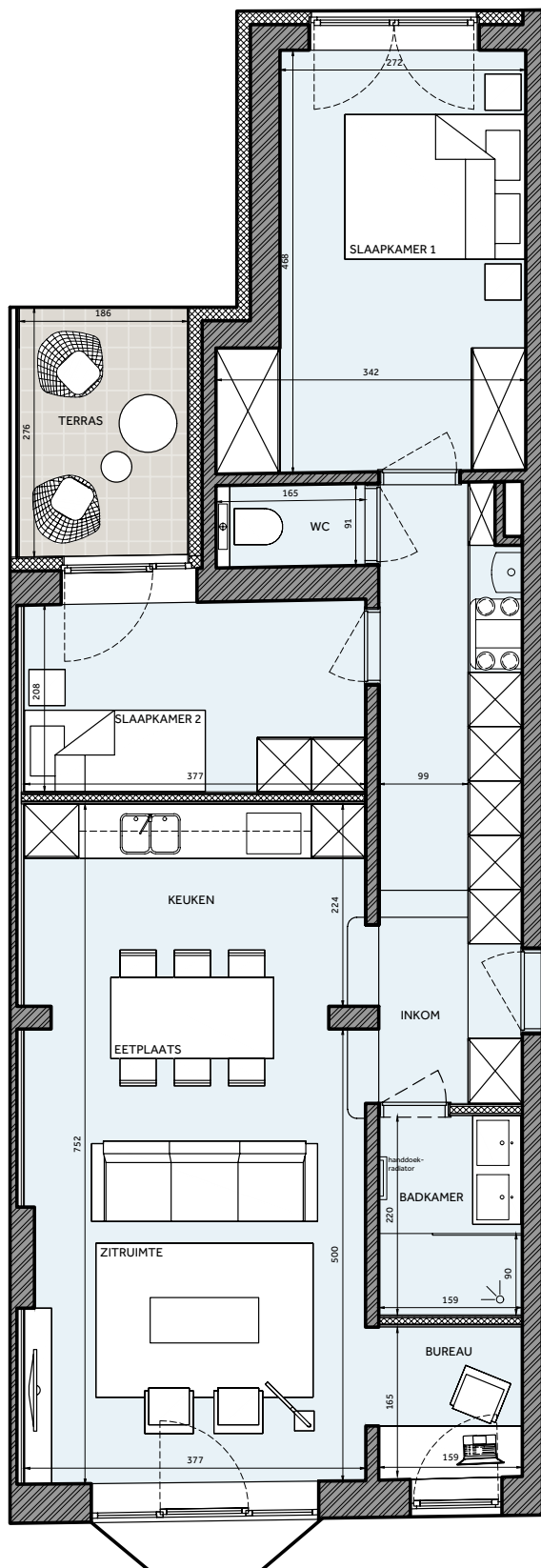
VILLA CÉZANNE

APPARTEMENT 02.01

- 89,10m² bewoonbare oppervlakte, waarvan 5,12m² terrasoppervlakte met plaats voor een tafeltje en stoelen
- Zonnige leefruimte met authentiek balkon
- Bureauimte of leeshoek in de woonkamer
- Luxe maatkeuken en alle toestellen afgewerkt in Porcelanosa Calacatta Oro
- Twee rustige ruime slaapkamers achteraan
- Luxeueze badkamer met inloepdouche in Porcelanosa Calacatta Oro
- Parketvloer in lichte eik, vloeren in de natte ruimtes
- 2,80m plafondhoogte voor een uitzonderlijk ruimtegevoel
- Inkomhal met ingemaakte vestiaire kasten



Deze plannen geven een indruk en zijn onder voorbehoud van wijzigingen van indeling, input stabiliteitsingenieur, uitvoeringsdetails en materialen. Maten zijn indicatief. Meubels en inrichting illustratief en niet inbegrepen. De afwerking en plannen kunnen afwijken van de uiteindelijk uitgevoerde werken. Plannen zijn nooit op schaal en geven slechts een indruk.



WANDTEGELS & KEUKENTABLET

Calacatta Oro



PARKET

Smoke



KEUKENKASTEN

Premium Mat Wit



KRANEN

Honinggoud



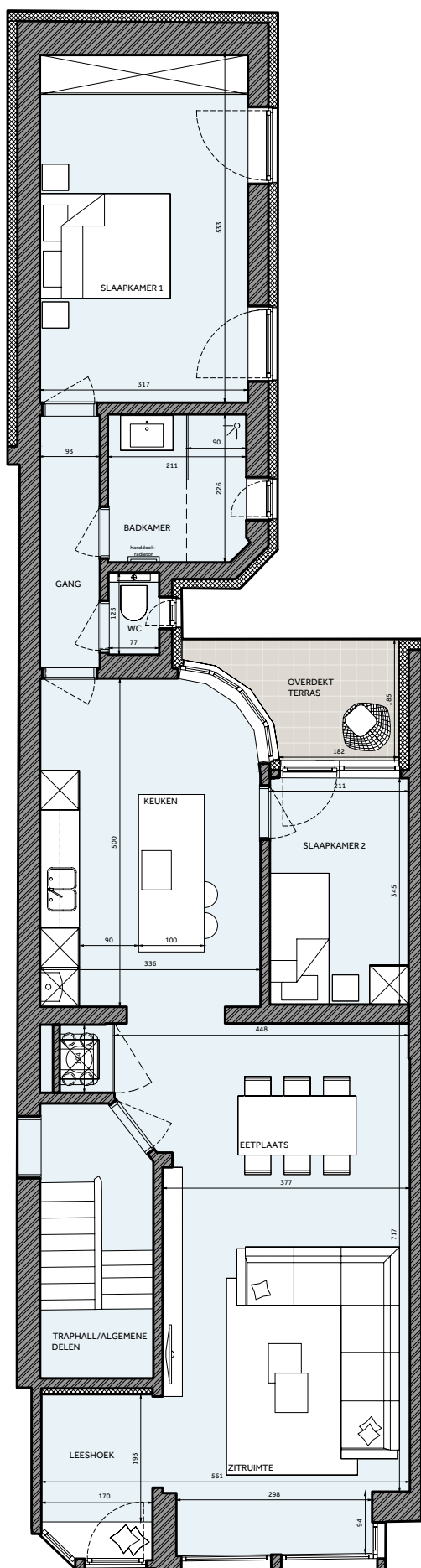
VILLA CÉZANNE

APPARTEMENT 02.02

- 112,36m² bewoonbare oppervlakte, waarvan 4,33m² terras met veel ruimte
- Lichtrijke leefruimte met charmante leeshoek of bureau
- Luxe leefkeuken met kookeiland en toestellen afgewerkt in Porcelanosa Calacatta Green
- Twee rustige slaapkamers, waarvan één ruime master bedroom met veel kastruimte
- Luxeueuze badkamer met inloopdouche in Porcelanosa Calacatta Verde
- Parketvloer in lichte eik en tegels in de natte ruimtes
- Hoge plafonds van 2,77m voor een uitzonderlijk ruimtegevoel
- Afzonderlijk toilet en berging met plaats voor wasmachine en droogkast



Deze plannen geven een indruk en zijn onder voorbehoud van wijzigingen van indeling, input stabiliteitsingenieur, uitvoeringsdetails en materialen. Maten zijn indicatief. Meubels en inrichting illustratief en niet inbegrepen. De afwerking en plannen kunnen afwijken van de uiteindelijk uitgevoerde werken. Plannen zijn nooit op schaal en geven slechts een indruk.



WANDTEGELS & KEUKENTABLET

Calacatta Green



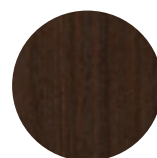
PARKET

Smoke



KEUKENKASTEN

Serano Eik Decor



KRANEN

Honinggoud



VILLA CÉZANNE

APPARTEMENT 03.01

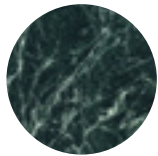
- 134,00m² bewoonbare oppervlakte, waarvan 18,10m² verdeeld over drie zonnige terrassen
- Lichtrijk doorloop penthouse, in alle rust
- Buitengewoon verzicht vanuit de leefruimte
- Luxeueze maatkeuken en toestellen met kookeiland afgewerkt in Porcelanosa Alpi Verde
- Terras vooraan met ruimte voor ligbed, loungeset of tafeltje
- Twee slaapkamers met schuifdeur aan het terras
- Ruime master bedroom achteraan
- Luxeueze badkamer met inloopdouche in Alpi Verde marmer
- Parketvloer in lichte eik en tegels in de natte ruimtes
- Afzonderlijk toilet en 2 bergingen



Deze plannen geven een indruk en zijn onder voorbehoud van wijzigingen van indeling, input stabiliteitsingenieur, uitvoeringsdetails en materialen. Maten zijn indicatief. Meubels en inrichting illustratief en niet inbegrepen. De afwerking en plannen kunnen afwijken van de uiteindelijk uitgevoerde werken. Plannen zijn nooit op schaal en geven slechts een indruk.

WANDTEGELS & KEUKENTABLET

Alpi Verde



PARKET

Smoke



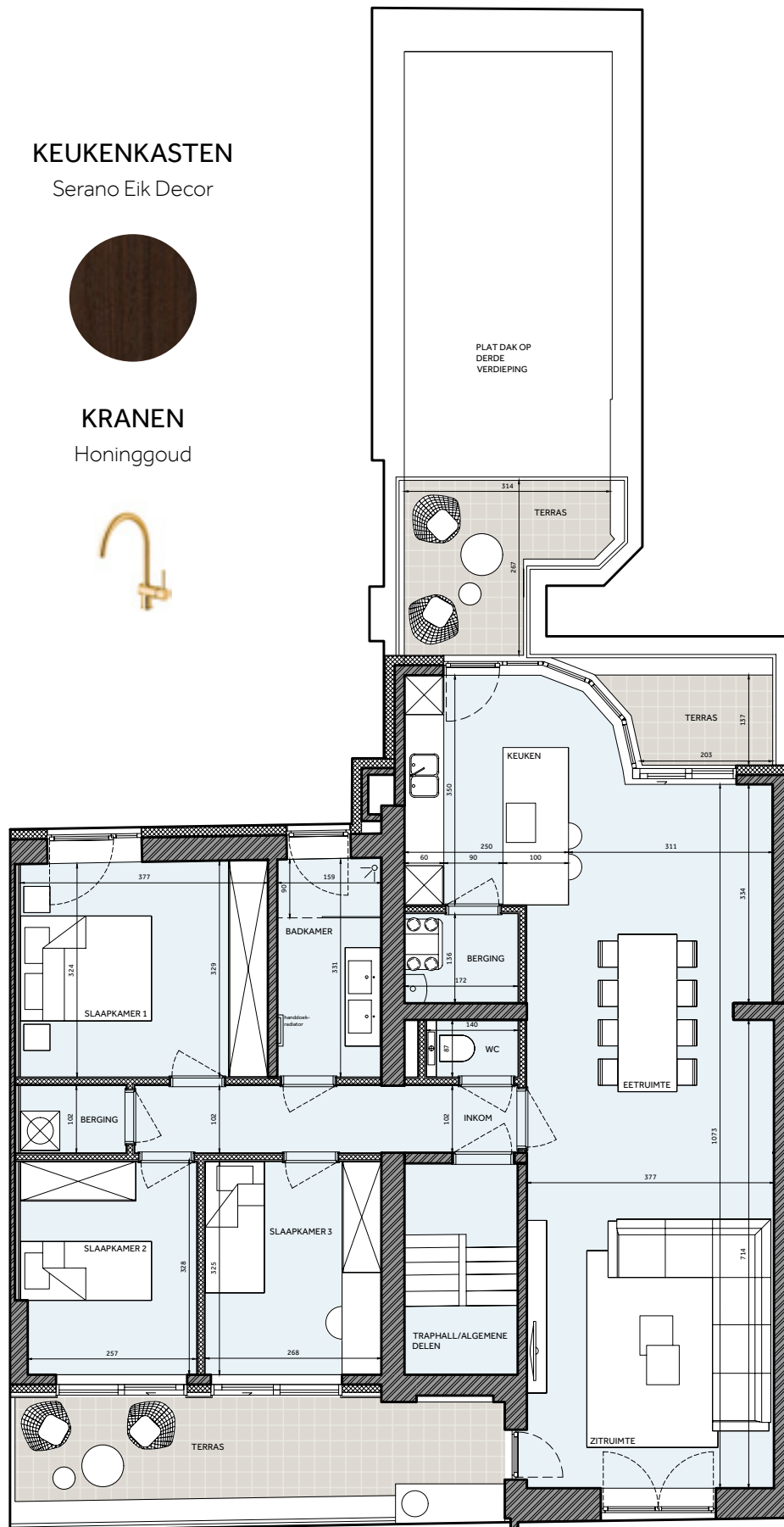
KEUKENKASTEN

Serano Eik Decor



KRANEN

Honinggoud





EEN GOED GEÏNFORMEERDE KEUZE

KRISTALHELDERE INFORMATIE & DOCUMENTEN

Bij elk project zijn een aantal kernwaarden voor ons ontwikkelingsteam steeds de leidraad. De basis van elke samenwerking is het opmaken en verstrekken van correcte eerlijke informatie. Daarom stellen we per project een bundel samen met duidelijke informatie waaronder een projectbrochure, een set duidelijke plannen van het appartement en de gemeene delen, een prijslijst, een oplijsting van de afwerkingsmaterialen, etc. Tevens is er de basisakte van het gebouw die uw toekomstige eigendom beschrijft, de algemene delen en haar regels uitlegt en verduidelijkt hoe de verdeling van de gemeene kosten wordt berekend. Onze plannen geven accurate binnen- en buitenmaten weer met meubels op schaal, inclusief vermelding van de juiste oppervlaktes. Onze verkoopovereenkomsten worden onduidelijk en transparant opgesteld zonder ruimte voor onaangename verrassingen. Kortom, op basis van duidelijke inzichten kan u met een gerust hart uw aankoopbeslissing nemen.

AANKOOP**ADVIES**

De aankoop van onroerend goed is een complex gegeven geworden. Heel wat juridische, praktische vragen en overwegingen rijzen. Welke stappen dien ik te ondernemen om veilig aan te kopen? Wat zijn de wettelijke voorschriften? Hoe en wanneer gebeurt de betaling? Naast uw eigen vertrouwenspersoon en uw notaris kan u hiervoor op ons rekenen. Door onze doorgedreven kennis van het bouwproces, commercialisatie en de juridische afhandeling kan u beroep doen op ons bij het overwegen van de verschillende mogelijkheden. Misschien heeft u nog een eigen woning of appartement te verkopen? Wat zou de waarde daarvan zijn en hoe gaat dat dan precies in zijn werk? We nemen graag de tijd en helpen u verder op weg.



AANKOOPPROCES

De aankoop van een woning als investering of tweede verblijf is een belangrijke beslissing. Net daarom is het aangewezen te kopen bij een bedrijf die u alle zekerheden en garanties kan bieden. U kunt hiervoor rekenen op de jarenlange ervaring van de ontwikkelaar en het projectteam.

DE VERKOOP- OVEREENKOMST

Het model van de verkoopovereenkomst (of aankoop-verkoopovereenkomst) wordt opgesteld door de notaris, rekening houdend met de specifieke eigenschappen van het project. Deze overeenkomst wordt getekend bij Acta Vastgoed op kantoor of via de digitale weg. Het beschrijft op een duidelijke manier het appartement en vermeldt de onderverdeling van de prijs in grondwaarde en constructiewaarde. Deze opsplitting kenmerkt een herontwikkeling.

Op de grondwaarde zullen 12% verkooprechten (vroegere registratierechten) worden geheven, op constructiewaarde wordt 21% BTW geheven. Het BTW-percentage is afhankelijk van uw persoonlijke situatie.

Na de ondertekening van de reservatie van uw appartement wordt een provisie betaald van €5.000, na de aankoopovereenkomst 10% voorschot min de betaalde reservatieprovisie.

DE AUTHENTIEKE AKTE

De notariële akte wordt op voorstel van de notaris binnen de drie maanden na ondertekening van verkoopovereenkomst verleden.

Bij de akte ontvangt u tevens een origineel exemplaar van de basisakte. U heeft uiteraard de mogelijkheid om u te laten bijstaan door uw eigen notaris zonder bijkomende kosten. Bij de akte betaalt u het saldo van de grondwaarde (grondwaarde – voorschot) vermeerderd met de verkooprechten (12%), de aktekosten, de aansluitingskosten, de nutsvoorzieningen en de volledige constructiewaarde, vermeerderd met de BTW.

Het postinventiedossier wordt u overgemaakt via USB stick binnen de zes maanden na de akte. In dat dossier vindt u alle plannen, keuringen, een oplijsting van de aannemers en andere belangrijke documenten van uw appartement.







CORBEAU **VASTGOED- ONTWIKKELING**

Acta Vastgoed groeide in 14 jaar tijd uit tot een belangrijke speler op vlak van verkoop, totaalrenovatie en projectontwikkeling om en rond Oostende. Zusterbedrijf Corbeau Vastgoedontwikkeling ontwikkelt projecten met hedendaags comfort en oog voor detail als hoogste waarden.

Corbeau Vastgoedontwikkeling is een zusterbedrijf van immokantoor Acta Vastgoed. "In 2008 begonnen we met Acta Vastgoed met een wit blad en een lege verkoopportefeuille", vertelt oprichter Nicolas van Ravels. "Na mijn studies en een tussenstap in het bedrijfstvastgoed in Antwerpen en Brussel vond ik de tijd rijp om een eigen kantoor op te starten.

Vandaag voeren we op jaarbasis meer dan 135 verkooptransacties uit en kunnen we rekenen op een sterk team van competente medewerkers die de woon- en tweede verblijfsdromen van onze klanten mee helpen realiseren. Ook mijn vrouw, notarieel juriste van opleiding, werkt in de zaak."

"WE WILDEN 3 ZAKEN: HET BEWAREN VAN DE ZIEL VAN HET GEBOUW, VOLDOEN AAN DE NIEUWSTE ENERGETISCHE NORMEN, EN EEN STIJLVOLLE AFWERKING. DAAR ZIJN WE IN GESLAAGD."

De vastgoedmicrobe zat er al vroeg in bij Nicolas: zijn moeder had een vastgoedkantoor in Middelkerke en vader was actief als promotor. Aanvankelijk was Acta Vastgoed enkel actief als makelaar. "Na een aantal jaren ervaring als verkoopkantoor specialiseerden we ons verder in de totaalrenovatie en projectontwikkeling van appartementen en woningen", zegt Nicolas. "Hieruit groeide Corbeau Vastgoedontwikkeling, dat intussen al enkele jaren stevig op eigen benen staat. Ik ben altijd al gepassioneerd geweest door de bouw en architectuur. Doordat je in de markt zit zie je opportuniteiten. We hebben dagelijks contact met kopers en verkopers, waardoor we goed aanvoelen wat de mensen willen. We werken van onderuit. Daar spelen we enerzijds op in door bestaande gebouwen te renoveren en anderzijds door te zoeken naar locaties voor het realiseren van nieuwbouwprojecten. Het type project varieert van locatie tot locatie en gaat van verkavelingen en appartementsbouw tot inbreidingsprojecten.

Vanwaar de naam 'Villa Cézanne'?

Comfortabel en vertrouwd wonen bekom je door een combinatie van kwaliteit en esthetiek. In het verleden bouwden we al enkele nieuwbouwresidenties naar kunstenaars zoals Spilliaert, Ensor en Rodin. Kunst en kunstenaars creëren iets nieuw en staan vaak symbool voor verandering.

Bij Paul Cézanne's kunst is dat niet anders, doorheen de evolutie van zijn schilderstijlen stond hij aan de basis van de moderne kunst. We vonden dat een leuke metafoor voor dit herontwikkelingsproject. Tijdens zijn leven werd ook de wijk Hazegras tussen het station en het Maria Hendrikapark ontwikkeld en kreeg het zijn huidige vorm. De Graaf de Smet de Naeyerlaan, met zijn mooie burgerhuizen in diverse stijlen, is daar een mooi voorbeeld van.

Wat maakt de Hazegraswijk zo mooi om in te wonen?

In de laatste tien tot vijftien jaar is de wijk heel sterk veranderd en opgewaardeerd. Vroeger stond het synoniem voor een stationswijk met veel gelegenheden van lichte zeden. Daarnaast was er nog het doorgaand verkeer richting Bredene over de Smet de Naeyerbruggen. Die brug is nu beschermd erfgoed en werd voor het verkeer afgesloten. De straat zelf werd dan weer prachtig heraangelegd met veel groen, fietspaden en open pleintjes, zoals dat vlak voor Villa Cézanne. Vandaag is de buurt een combinatie van mooie nieuwbouw met authentieke herenhuizen, dat maakt de sfeer zo aangenaam.

Zonder te vervallen in clichés is de ligging gewoon aangenaam wonen. Onmiddellijk nabij het centrum en de winkelstraat, de supermarkt, het station, restaurants en openbaar vervoer. Van hieruit wandel en fiets je door de hele stad maar woon je toch rustig en bij het groen. Wat heb je dan meer nodig?

Waarom was het voor jou belangrijk om de originele elementen in de gevel te behouden?

Hoewel de gebouwen niet zijn beschermd vormen het ensemble van gevels in de straat een heel mooi geheel. De vele stijlen van de gevels is bijna eclectisch maar vormen toch een zekere eenheid. Er staan prachtige burgerhuizen uit de Belle Epoque en hier en daar duikt wat Art Nouveau op. Voor ons waren drie zaken belangrijk: Ten eerste het bewaren van de stijl en ziel van de gevels, hoge plafonds en bepaalde stijlelementen, ten tweede het halen van de nieuwste energetische normen op vlak van isolatie, ventilatie enzoverder, en tot slot de afwerking met stijlvolle kwalitatieve materialen. Samen met het architectenbureau A1AR, zijn we hier wel in geslaagd denk ik.

Welke doelgroep heeft het project voor ogen?

Mensen die de charme en schoonheid zien om te wonen in een authentiek pand met een ziel maar toch willen genieten van alle comfort en de nieuwste technieken. In de huidige nieuwbouwprojecten vind je niet altijd een grote architecturale verscheidenheid. Sommige willen begrijpelijkerwijs net dat tikkeltje anders en origineler wonen, daar is vraag naar. Daarnaast is het gewoon heel aangenaam wonen met die hoge plafonds, grotere slaapkamers en woonruimtes dan een standaard appartement.

Wat zijn nu de volgende stappen?

We zijn nu in de afwerkingsfase en zijn mooi gevorderd met de werken. Als je weet dat het gebouw vorige winter nog in zijn blootje stond dan zijn we goed opgeschoten. Zonder vertraging van materialen of onvoorziene omstandigheden is de afwerking voorzien eind dit jaar of in het eerste kwartaal van 2023. We hebben graag dat het appartement echt af en instapklaar, zo hebben de nieuwe bewoners dat het ook liefst.

ONZE **PROJECTEN**



DUINEN OOSTENDE



THE VINE



MARIASTEEN / BELLE'VIE



VILLA RODIN



VILLA SPILLIAERT



RESIDENTIE FELIX

HEB JIJ **GROND(EN), EEN AFBRAAK- OF RENOVATIEPAND**
EN WIL JE DEZE VERKOPEN OF SAMEN ONTWIKKELEN??

Stuur ons een mail via nicolas@corbeau.be of bel 059 80 14 04.







ARCHITECTEN**BUREAU**

A1AR
Slachthuiskaai 15, bus 00.01, B-8400 Oostende
059 32 25 90
www.a1ar.be



AAN**NEMER**

Hapaco
E. Vlietinckstraat 15, B-8400 Oostende
059 79 57 00
www.hapaco.be



JURIDISCH **STATUUT**

Notulus notarissen
Vijverstraat 49, B-8400 Oostende
059 56 39 60
www.notaris.be



PROJECT**ONTWIKKELAAR**

Corbeau Vastgoedontwikkeling
Leopold I - Plein 9, B-8400 Oostende
059 80 14 04
www.corbeau.be



VERKOOP**KANTOOR**

Acta Vastgoed
Leopold I - Plein 9, B-8400 Oostende
059 80 00 04
www.actavastgoed.be



COMMUNICATIE**BUREAU**

tenth avenue
Brugsesteenweg 53, B-8450 Bredene
0472 59 31 59
www.tenthavenue.be

Deze brochure werd met de nodige zorg samengesteld, maar is een informatieve bundel waaruit rechten noch plichten ten aanzien van de ontwikkelaars en bouwpartners kunnen ontleend worden. Het kan niet worden gebruikt bij het aansprakelijk stellen voor eventuele onnauwkeurigheden, fouten of onvolledigheden. Geen teksten en afbeeldingen mogen gekopieerd worden.

Deze plannen geven een indruk en zijn onder voorbehoud van wijzigingen van indeling, input stabiliteitsingenieur, uitvoeringsdetails en materialen. Maten zijn indicatief. Meubels en inrichting illustratief en niet inbegrepen. De afwerking en plannen kunnen afwijken van de uiteindelijk uitgevoerde werken. Plannen zijn nooit op schaal en geven slechts een indruk.

villa cézanne

www.corbeau.be

