



# Koolmeesstraat 8 & 10

Twee halfopen nieuwbouwwoningen (casco) in Leopoldsburg

Vanaf € 219.000 — verkoop onder  
registratie

Uit de hand te koop — zonder makelaar, rechtstreeks van de eigenaar

## Overzicht

Twee halfopen nieuwbouwwoningen (casco) in een rustige, kindvriendelijke wijk. Ideaal als starterswoning of voor een jong gezin dat zijn droomhuis naar eigen smaak wil afwerken. Verkoop onder registratie (12%) — geen BTW.

BEWOONBAAR

**120 m<sup>2</sup>**

PERCEEL

**210 m<sup>2</sup>**

10 m breed

SLAAPKAMERS

**3**

+ 2 toiletten (1 gast, 1 boven)

TYPE

**Halfopen, 3 gevels**

2 bouwlagen, plat dak

ISOLATIE

**Hoge isolatie**

Ytong, 14 cm wand, 20 cm dak, driedubbel glas

BOUWJAAR

**2025**

Doodlopende straat — laatste woningen

SCHRIJNWERK

**PVC + driedubbel glas**

Zwarte aluminium panelen

PARKING

**Vóór en naast de woning**

## Prijzen

Koolmeesstraat 10 (hoekwoning): € 225.000 (casco)

Koolmeesstraat 8: € 219.000 (casco)

Verkoop onder registratie — geen BTW, enkel 12% registratierechten.

## Koolmeesstraat 10 — hoekwoning

Woning 10 ligt op een hoekperceel, wat extra lichtinval en een ruimer gevoel geeft. Deze woning beschikt bovendien al over een elektriciteitsaansluiting.

## Koolmeesstraat 8

Woning 8 deelt de indeling en kwaliteit met woning 10. De elektriciteitsaansluiting dient nog door de koper voorzien te worden.



Voorgevel



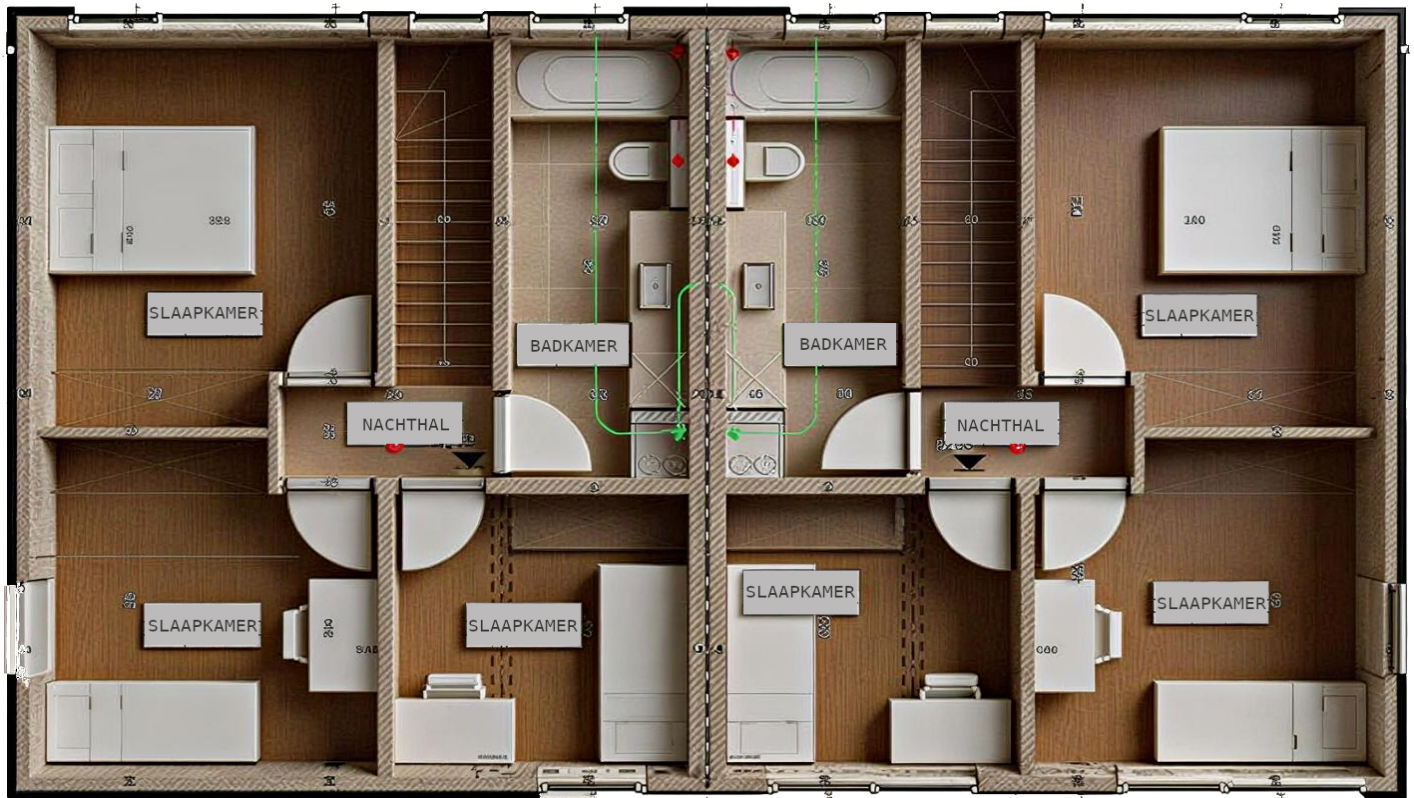
Achtergevel

# Grondplannen

Impressies van een mogelijke indeling en afwerking.



Gelijkvloers



Verdieping

## Interieurimpressies

Renderings van een mogelijke indeling en afwerking van het gelijkvloers.



Keuken → living



Living → keuken

## Impressies verdieping

Renderings van een mogelijke indeling en afwerking van de verdieping.



Master bedroom



Badkamer

## Wat zit in de casco prijs?

- ✓ Volledige ruwbouw: funderingen, muren (ytong), betonvloeren (welfsels), dak
- ✓ Buitenschrijnwerk: PVC-kozijnen, driedubbele beglazing, zwarte alu panelen
- ✓ Dakbedekking en dakgoten
- ✓ Buitenisolatie (14 cm) en dakisolatie (20 cm)
- ✓ Ventilatieleidingen (systeem D, kanalen voorzien)
- ✓ Elektrische bekabeling (naar alle kamers)
- ✓ Aansluitingstoelating nutsvoorzieningen (betaald)

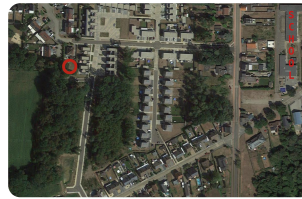
## Wat de koper zelf voorziet

- Binnenbepleistering of gyproc
- Chape en vloeren (evt. vloerverwarming)
- Keuken en badkamer
- Binnendeuren (7 stuks)
- Schilderwerk
- Verwarming (warmtepomp of gas)
- Sanitaire leidingen
- Ventilatie-unit D (leidingen voorzien)
- Elektrische aansluitingen
- Regenwaterput en septische put
- Zonnepanelen

## Locatie & buurt

De Koolmeesstraat ligt in **De Boskant**, een rustige residentiële wijk in Leopoldsburg met een actieve wijkwerking die al meer dan 20 jaar buurtactiviteiten organiseert.

- ✓ Kleuter- en lagere school op 100 m (!)
- ✓ Middelbare school op 2 km
- ✓ Winkels en supermarkten op 3 km
- ✓ Station Leopoldsburg op 3 km
- ✓ E313 vlot bereikbaar
- ✓ Rustige, kindvriendelijke buurt
- ✓ Doodlopende straat



## Contact

TELEFOON / WHATSAPP

+32 472 94 14 34

E-MAIL

[bbb@bbbart.be](mailto:bbb@bbbart.be)

WEBSITE

[koolmeesstraat.be](http://koolmeesstraat.be)

VRIJBLIJVENDE BEZICHTIGING INPLANNEN

[book.zeropoint.be/bbbart/bezichtiging-koolmeesstraat](http://book.zeropoint.be/bbbart/bezichtiging-koolmeesstraat)



[koolmeesstraat.be](http://koolmeesstraat.be)

# Raming afwerkingskosten

Indicatieve raming op basis van Belgische marktprijzen 2025–2026 voor een woning van 120 m<sup>2</sup>.

POST	BUDGET	COMFORT
Binnenpleister / gyproc	€ 7.000	€ 10.000
Chape incl. vloerisolatie, ~€ 25/m <sup>2</sup>	€ 3.000	€ 3.000
Vloeren tegels / laminaat / parket	€ 3.000	€ 7.000
Warmteafgifte radiatoren of vloerverwarming	€ 2.000	€ 5.000
Verwarming gasketel incl. rookgasafvoer / warmtepomp	€ 4.500	€ 8.000
Sanitaire leidingen	€ 3.000	€ 4.500
Ventilatie-unit systeem D – kanalen voorzien	€ 3.000	€ 3.500
Elektriciteit zekeringkast, stopcontacten, schakelaars	€ 3.000	€ 4.500
Nutsvoorzieningen meters, aansluitingen gas/water/elektriciteit	€ 1.500	€ 2.000
Regenwaterput verplicht, incl. plaatsing	€ 2.000	€ 2.500
Septische put incl. plaatsing	€ 1.500	€ 2.000
Zonnepanelen verplicht bij nieuwbouw, incl. plaatsing	€ 4.000	€ 6.000
Keuken	€ 3.000	€ 8.000
Badkamer tegels, douche, lavabo	€ 3.000	€ 7.000
Apart toilet gastentoilet gelijkvloers	€ 1.000	€ 1.500
Binnendeuren 7 stuks	€ 1.500	€ 2.500
Trap	€ 1.500	€ 2.500
Schilderwerk	€ 500	€ 2.000
Plinten & afwerking vensterbanken, deurlijsten, kit	€ 500	€ 1.000
Onvoorzien 10–15% marge	€ 5.000	€ 10.000
<b>Totaal</b>	<b>~ € 53.500</b>	<b>~ € 92.000</b>

## Budget

€ 50.000 – 60.000

- Veel zelf doen (schilderen, vloeren)
- IKEA- of budgetkeuken
- Gasketel + radiatoren
- Basistegels, laminaat
- Basispakket zonnepanelen

## Comfort

€ 80.000 – 100.000

- Mix van DIY en vakman
- Degelijke keuken
- Vloerverwarming
- Nette afwerking
- Gasketel of hybride

Alle bedragen zijn indicatief en inclusief BTW (21%). Buitenafwerking (oprit, terras, tuinaanleg) is niet inbegrepen.

**Disclaimer:** Dit overzicht is louter informatief en vrijblijvend. De vermelde prijzen zijn indicatieve ramingen en kunnen afwijken van werkelijke offertes. De verkoper kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de juistheid of volledigheid van deze bedragen. Vraag steeds meerdere offertes op bij erkende vakmensen.