



ag vespa



Energiezuinige appartementen op het Kiel

Woonproject Jules omvat 7 appartementen, 4 autostaanplaatsen, een gemeenschappelijke fietsenstalling, kelderberging en lift. Het is een ontwerp van het bureau 'Rooilijn architectuur'. Momenteel zijn er nog 2 wooneenheden beschikbaar.

De appartementen zijn semicasco afgewerkt, dus vloeren, keuken en sanitair kunnen door de koper/erfpachter naar eigen smaak en budget afgewerkt worden. Ze kunnen aangekocht worden aan een vaste prijs (excl. btw en aktekosten). Indien de verkoopprijs momenteel een te hoge begininvestering zou zijn, dan kunnen we de appartementen voor maximaal 15 jaar in erfpacht geven. Als erfpachter krijg je onmiddellijk een aankoopoptie op de grond. Op die manier moet je de grond vandaag nog niet aankopen, maar kan je dat doen op een moment dat voor jou financieel beter past. Op deze manier heb je de kans om op termijn volle eigenaar te worden.

De autostaanplaatsen op het gelijkvloers worden apart verkocht aan een vaste prijs van 22.000 euro (excl. btw en aktekosten). Ze kunnen dus NIET in erfpacht genomen worden.

Als de kandidaat-koper/kandidaat-erfpachter voldoet aan de voorwaarden, komt deze verkoop/erfpacht in aanmerking voor de toepassing van het gunstarief van 6% btw in plaats van 21% btw.

VERKOOP

2 wooneenheden: vanaf € 194 000
4 autostaanplaatsen: € 22 000

ERFPACHT

Constructies: vanaf € 135 800
Jaarlijks indexeerbare
canon: vanaf € 1160

(alles excl. btw
en aktekosten)

Julius De Geyterstraat 175/177
2020 Antwerpen

Bezichtigingen
Op afspraak







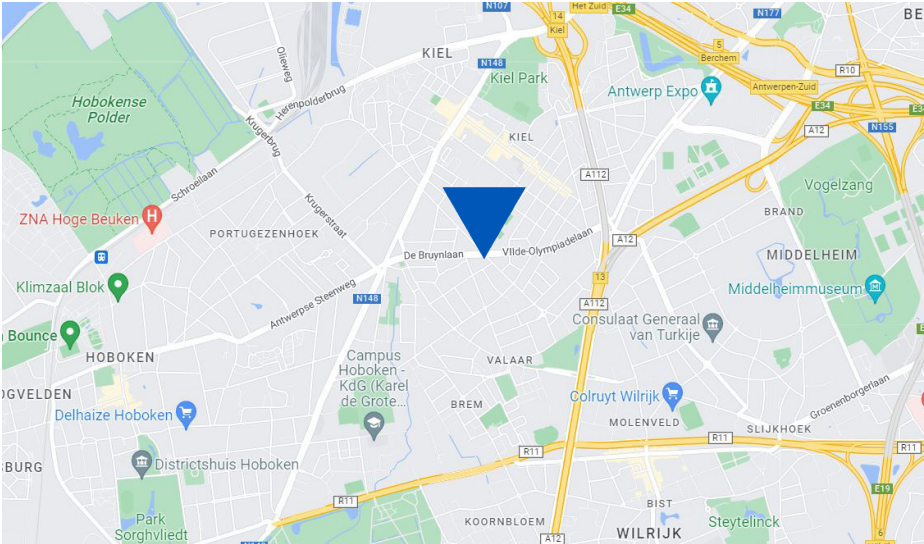
Omgeving

Woonproject Jules is gelegen op het Kiel, niet ver van het Olympisch Stadion. Het is een kleurrijke buurt met veel verschillende cultuurgemeenschappen.

Hier vind je een groeiend aanbod aan kwalitatieve en hedendaagse woningen. Je ontdekt er tal van horecazaken waarvan zowel gevestigde waarden als hippe nieuwkomers. Daarnaast zijn er ook heel wat buurtwinkels en ambachtelijke bakkers.

In de buurt liggen ook verschillende scholen en kinderopvang. Ontspannen kan je dan weer in park Vogelzang, Kielpark of het nabijgelegen natuurgebied 'De Hobokense Polders'.

Het Antwerpse stadscentrum is makkelijk te bereiken per fiets of met het openbaar vervoer. Zo heb je een tramhalte vlakbij en een ruim aanbod aan deelfietsen en -wagens. Voor langere afstanden heb je een vlotte aansluiting met de A12 en de Antwerpse Ring.





Appartement met 1 slaapkamer en terras

Julius De Geyterstraat 175/2301
2020 Antwerpen

Afwerking

Het appartement ligt op de derde verdieping en omvat naast de inkomhal, een toilet, een badkamer, 1 slaapkamer, een berging, een leefruimte met open keuken en terras.

Alles is semicasco afgewerkt. Dit betekent dat de vloeren, de keuken en het sanitair nog door de kandidaat-erfpachter zelf te plaatsen zijn. Alle aansluitingen van water en elektriciteit zijn voorzien.

Bruto-oppervlakte

84 m²

EPC

67 kWh/m²

E-peil

E35



Verkoop aan vaste prijs

€ 194 000 (excl. btw en aktekosten)

Erfpacht woning

Vaste vergoeding op constructies

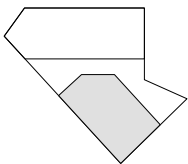
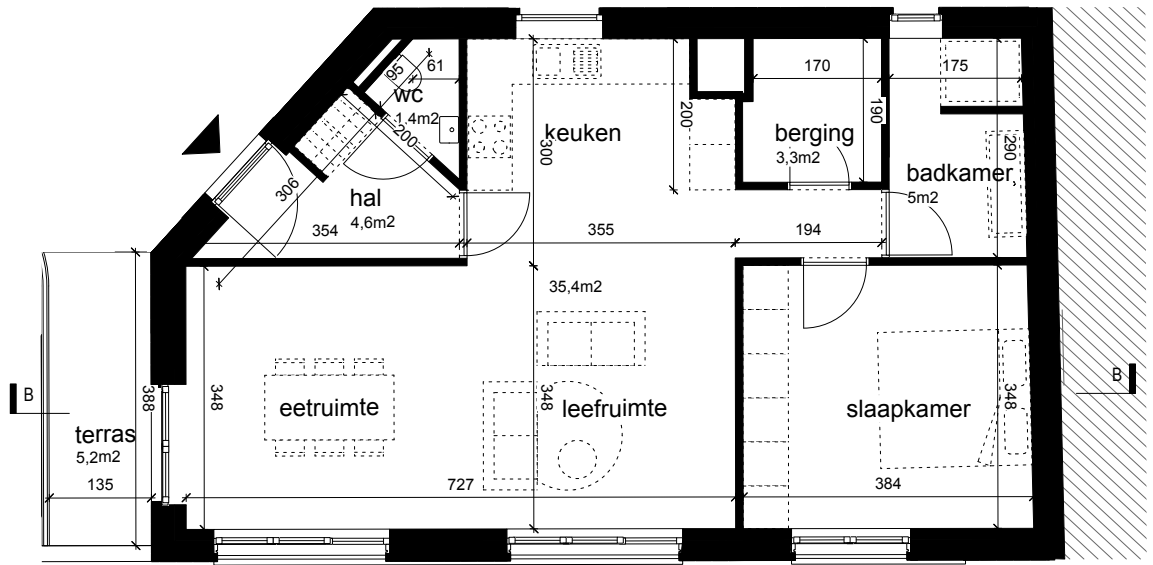
€ 135 800 (excl. btw en aktekosten)

Te indexeren grondwaarde bij aankoopoptie

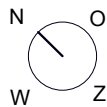
€ 58 200

Jaarlijks indexeerbare canon

€ 1160 (excl. btw)



NIVEAU +3
 Appartement 2301
 Julius De Geyterstraat 175





Appartement met 1 slaapkamer, terras en groendak

Julius De Geyterstraat 175/1401
2020 Antwerpen

Afwerking

Het appartement ligt op de vierde verdieping en omvat naast de inkomhal, een toilet, een badkamer, 1 slaapkamer, een berging, een leefruimte met open keuken, terras en groendak.

Alles is semicasco afgewerkt. Dit betekent dat de vloeren, de keuken en het sanitair nog door de kandidaat-erfpachter zelf te plaatsen zijn. Alle aansluitingen van water en elektriciteit zijn voorzien.

Bruto-oppervlakte

90 m²

EPC

92 kWh/m²

E-peil

E40



Verkoop aan vaste prijs

€ 204 000 (excl. btw en aktekosten)

Erfpacht woning

Vaste vergoeding op constructies

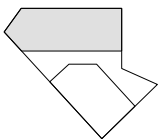
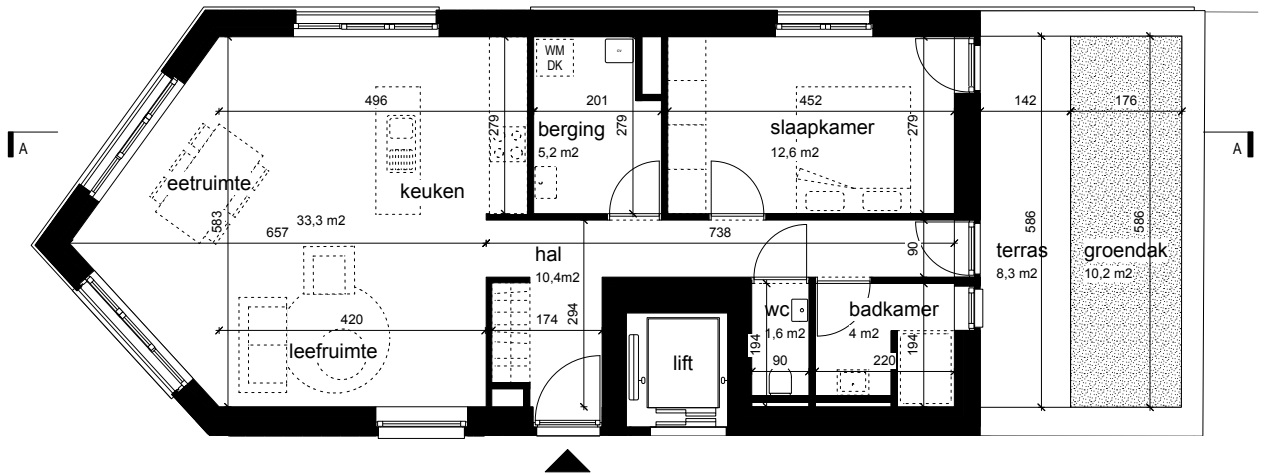
€ 142 800 (excl. btw en aktekosten)

Te indexeren grondwaarde bij aankoopoptie

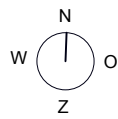
€ 61 200

Jaarlijks indexeerbare canon

€ 1220 (excl. btw)



NIVEAU +4
 Appartement 1401
 Julius De Geyterstraat 175



Verkoop autostaanplaatsen

Het woonproject beschikt over vier overdekte parkeerplaatsen. Je rijdt de parkeergarage makkelijk in en uit via de Julius De Geyterstraat. De autostaanplaatsen zijn optioneel aan te kopen door de koper of kandidaat-erfpachter aan een vaste prijs van 22 000 euro (excl. btw en aktekosten).

Eenheid	Bruto-oppervlakte	Vaste prijs*
Autostaanplaats 1	13 m ²	€ 22 000
Autostaanplaats 2	13 m ²	€ 22 000
Autostaanplaats 3	13 m ²	€ 22 000
Autostaanplaats 4	13 m ²	€ 22 000

*exclusief btw en aktekosten

Verkoop of erfpacht

Zowel de verkoop als de erfpacht gebeurt aan de vermelde vaste prijs/vergoeding (excl. btw, registratiebelasting en aktekosten).

Het eigendom wordt toegewezen aan de eerste kandidaat-koper/erfpachter waarvan AG Vespa de ingevulde en ondertekende documenten* EN een voorschot van 10%** op zijn bankrekening heeft ontvangen.

Bij verkoop

* ingevulde en ondertekende documenten (verkoopovereenkomst en algemene verkoopvoorwaarden) en projectinformatie

** voorschot: 10% van de vaste verkoopprijs

Bij erfpacht

* ingevulde en ondertekende documenten (erfpachtovereenkomst) en projectinformatiefiche

** voorschot: 10% van de vaste vergoeding op constructies

De kandidaat-koper/erfpachter verklaart te weten dat AG Vespa steeds de mogelijkheid heeft om, bij uitzondering en op grond van een gemotiveerd advies, het eigendom niet toe te wijzen of de verkoop/erfpachtprocedure te hernemen.

Verkoopvoorwaarden

Bij verkoop zijn de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zoals vastgesteld in de modelteksten, goedgekeurd door het directiecomité van AG Vespa in zitting van 28 augustus 2017.

In afwijking en/of in aanvulling op deze algemene verkoopvoorwaarden zijn de volgende bijzondere verkoopvoorwaarden van toepassing:

1. De koper verklaart te weten dat de verkoper alle nodige inspanningen heeft geleverd om een aanvaardbare akoestische norm te behalen maar dat die niet garandeert dat de akoestische norm werd geleverd. Ieder gebrek desaan gaande kan niet als een verborgen gebrek beschouwd worden.
2. De renovatie- en restauratieverplichting zoals voorzien in artikel 3.1 van de algemene voorwaarden en de integratieverplichting zoals voorzien in artikel 3.2 is op dit eigendom niet van toepassing.
3. De koper is verplicht binnen de zes maanden na het verlijden van de authentieke akte van aankoop het eigendom te gaan bewonen en er zijn domicilie te vestigen. Hij is verplicht er vervolgens voor een ononderbroken periode van minimaal 5 jaar te blijven wonen. Het is de koper verboden het eigendom tijdens die periode voort te verkopen of te verhuren. Ontheffing van die voorwaarde kan slechts bekomen worden in geval van overmacht, en mits uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van het directiecomité van AG Vespa. Bij een herverkoop geldt, ongeacht de verleende toelating van het directiecomité van AG Vespa, een recht van voorkoop in hoofde van de verkoper.
4. Enkel natuurlijke personen kunnen aankopen.
5. Een andere bestemming dan 'eengezinswoning' wordt uitgesloten.

De bepalingen onder 1 tot en met 5 zijn essentiële voorwaarden zonder welke AG Vespa deze overeenkomst niet zou hebben afgesloten. Ze worden opgelegd aan de kandidaat-koper en al zijn rechtsoptvolgers. Bij niet-naleving van deze verplichtingen zijn de sancties zoals voorzien in artikel 6 van de algemene voorwaarden van toepassing.

Erfpacht als alternatief

AG Vespa biedt een aantal nieuwe woonvormen en -formules aan. Een erfpacht als alternatief voor verkoop is daarvan een voorbeeld. Het voordeel bij een erfpacht is dat de kandidaat-erfpachter de grond pas later kan aankopen waardoor de begininvestering aanzienlijk lager uitvalt dan bij een klassieke verkoop. **De erfpachter krijgt het erfpachtrecht van de grond voor een periode van maximaal 15 jaar.**

De kandidaat-erfpachter betaalt bij aanvang van het erfpachtrecht een eenmalige vergoeding voor de constructies en vervolgens een jaarlijkse indexeerbare canon voor het gebruik van de grond. Die jaarlijkse canon bedraagt 2% van de waarde van de grond.

Concreet betaalt de erfpachter jaarlijks, afhankelijk van de gekozen wooneenheid, een canon tussen 1.160 euro en 1.220 euro. Die canon is indexeerbaar op basis van de gezondheidsindex. Vanaf het verlijden van de erfpachtakte kan de erfpachter op basis van de aankoopoptie de grond aankopen. De waarde van de grond bedraagt vandaag, afhankelijk van het gekozen appartement, tussen 58.200 euro en 61.200 euro (excl. btw/registratiebelasting en aktekosten). De grondwaarde wordt jaarlijks vermeerderd met 2,5%

Erfpachtvoorwaarden

Het in erfpacht geven gebeurt onder volgende voorwaarden.

1. De erfpacht wordt aangegaan voor een periode van 15 jaar vanaf het verlijden van de authentieke akte.
2. De erfpachtvergoeding bestaat uit:
 - een eenmalige vergoeding voor de constructies;
 - een jaarlijks te betalen canon van 2% op de waarde die voor de betreffende grond werd vastgesteld.
3. De erfpachter heeft de mogelijkheid om vanaf het verlijden van de erfpachtakte een verzoek te richten aan de erfverpachter om over te gaan tot de aankoop van de grond verbonden aan de constructie en aldus in onderling overleg een einde te maken aan de erfpacht. De aankoop gebeurt tegen de grondwaarde die voor de betreffende grond werd vastgesteld, jaarlijks vermeerderd met 2,5%. De aankoopoptie gaat samen met het erfpachtrecht teniet.
4. De erfpachter verklaart te weten dat de erfverpachter alle nodige inspanningen heeft geleverd om een aanvaardbare akoestische norm te behalen. Dat garandeert echter niet dat de akoestische norm effectief werd geleverd. Ieder gebrek desaan gaande kan niet als een verborgen gebrek beschouwd worden.
5. De erfpachter is verplicht binnen 6 maanden na het verlijden van de authentieke akte het eigendom te gaan bewonen en er zijn domicilie te vestigen. Hij is verplicht er vervolgens voor een ononderbroken periode van minimaal 5 jaar te blijven wonen. Het is de erfpachter verboden het erfpachtrecht tijdens die periode over te dragen of zich van het bezit- of genotsrecht te ontdoen in voordeel van derden bijvoorbeeld door verhuur. Ontheffing van die voorwaarde kan slechts bekomen worden in geval van overmacht, en mits uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van het directiecomité van AG Vespa.
6. Enkel natuurlijke personen kunnen het eigendom in erfpacht nemen.
7. Een andere bestemming dan eengezinswoning wordt uitgesloten.
8. De erfpachter erkent dat hij gedurende de erfpachtperiode zijn erfpachtrecht enkel kan hypothekeren tot zekerheid van de betaling van de lening voor de vergoeding van de constructies. Bijgevolg is het de erfpachter verboden het eigendom zelf te verpanden, te belenen, tot waarborg te geven, te hypothekeren of hoe dan ook tot zekerheid te geven.
9. Als de erfpachter de aankoopoptie niet heeft gelicht, komen op het einde van de erfpachttermijn de constructies kosteloos terug naar AG Vespa.

Driepartijenovereenkomst

Omdat erfpacht een nieuwe formule is, is AG Vespa zich bewust van de mogelijke terughoudendheid bij de financiële instellingen om een hypothecair krediet te verschaffen aan de kandidaat-erfpachter.

De kandidaat-erfpachter bezit namelijk niet de volle eigendom bij het aangaan van de overeenkomst.

Daarom maakt AG Vespa nu al bekend dat zij principieel akkoord gaat tot het mee ondertekenen van een driepartijenovereenkomst met de kandidaat-erfpachter en zijn financiële instelling.

De driepartijenovereenkomst is er in hoofdzaak op gericht de rechten van de financiële instelling te vrijwaren wanneer AG Vespa de erfpachtovereenkomst zou willen verbreken of ontbinden.

Omdat elke financiële instelling over haar eigen driepartijenovereenkomst beschikt, volstaat het om de belangrijkste principes waaraan die moet voldoen te vermelden:

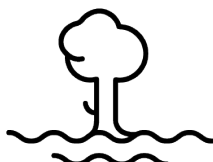
- de maximale looptijd bedraagt 15 jaar (verlenging is niet mogelijk);
- de gevestigde hypotheek kan de aan AG Vespa toebehorende grond niet bezwaren;
- de financiële instelling zal de handlichting van de hypothecaire inschrijving ten laatste op datum van het verstrijken van het recht van erfpacht verlenen;
- alle kosten met betrekking tot het onderschrijven van een driepartijenovereenkomst en de kosten van handlichting vallen ten laste van de erfpachter;
- AG Vespa, de erfverpachter, verbindt zich ertoe de erfpachtovereenkomst niet te verbreken wegens het niet-naleven door de erfpachter van een of meerdere clausules van de erfpachtovereenkomst, zonder de financiële instelling daarvan op voorhand en binnen een redelijke termijn in te lichten;
- als de erfpachtovereenkomst toch wordt verbroken, wordt de financiële instelling in de plaats gesteld van de erfpachter krachtens de principes van zakelijke subrogatie. AG Vespa zal nooit enige betaling aan de erfpachter uitvoeren tot zolang de schulden van de erfpachter bij de financiële instelling niet zijn aangezuiverd.

Stedenbouwkundige gegevens

- omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt
- stedenbouwkundige bestemming: zone voor wonen
- geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd
- geen recht van voorkoop
- geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitgereikt

Overstromingsgevoeligheid

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied
- niet gelegen in een afgebakend overstromingsgebied
- niet gelegen in een afgebakende oeverzone
- niet gelegen in een signaalgebied
- gebouwscore (G-score) = D
- perceelscore (P-score) = D



Overzicht verkoop - erfpacht

Eenheid	Bruto-oppervlakte	Verkoop vaste prijs *	Erfpacht		
			Vaste prijs op constructies*	Jaarlijkse indexeerbare canon**	Te indexeren grondwaarde bij aankoop-optie***
Julius De Geyterstraat 175/2301	84 m ²	€ 194 000	€ 135 800	€ 1160	€ 58 200
Julius De Geyterstraat 175/1401	90 m ²	€ 204 000	€ 142 800	€ 1220	€ 61 200

* Zowel bij verkoop als bij erfpacht is de vaste prijs/vergoeding excl. btw en aktekosten.

** De jaarlijkse indexeerbare canon is excl. btw.

*** Als er bij de woningen gekozen wordt voor erfpacht moet de bijhorende autostaanplaats verplicht aangekocht worden aan € 22.000 excl. btw en aktekosten. De autostaanplaats wordt niet in erfpacht gegeven. Bij verkoop van een woning zit de autostaanplaats al inbegrepen in de vermelde vaste prijs.

Bezichtiging en informatie

Het eigendom is tijdens de week te bezoeken op afspraak.

Een plaatsbezoek is ten zeerste aangeraden en gebeurt steeds op eigen risico en verantwoordelijkheid van de kandidaten.

Contactpersoon

Raf Aernouts

03 432 83 09

raf.aernouts@antwerpen.be

www.agvespa.be

