

RESIDENTIE AMELIA 0201 VINKENWEG 7 DE PANNE



OMSCHRIJVING

DROOMPENTHOUSE AAN ZEE: EXCLUSIEF WONEN IN RESIDENTIE AMELIA, DE PANNE

Deze **exclusieve nieuwbouwpenthouse** in het prestigieuze Residentie Amelia biedt een ongeëvenaarde woonervaring in het charmante De Panne.

Gelegen op een heerlijk rustige locatie, combineert deze penthouse ultieme privacy met een luxueuze afwerking, speciaal voor de veeleisende koper.

JOUW PRIVÉDOMEIN AAN DE KUST

Deze penthouse is een ware buitenkans, want jij bent de enige bewoner op de **volledige tweede verdieping**. Geen burens, alleen rust, ruimte en een subliem gevoel van exclusiviteit. Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime inkomhal, die leidt naar een lichtovergoten woonkamer.

De **sublieme afwerking met hoogwaardige materialen** is tot in de kleinste details doorgevoerd, van de strakke keukens tot de twee riante slaapkamers, elk met een **eigen luxueuze badkamer**. Dankzij de **uitzonderlijke lichtinval** door de vele en grote raampartijen voelt elke ruimte open en uitnodigend aan.

GENIET VAN HET BUITENLEVEN

De penthouse is voorzien van **royale leefterrassen** waar je heerlijk kunt vertoeven. De overgang van binnen naar buiten is naadloos, waardoor je optimaal kunt profiteren van het prachtige zicht en de mooie omgeving.

COMPLEET ZORGELOOS WONEN

Alles is tot in de puntjes geregeld voor jouw comfort. Een **ondergrondse parking** én een **ondergrondse berging** zijn **inbegrepen in de prijs**. Bovendien is de penthouse volledig uitgerust met **elektrische screens aan alle ramen**, en zijn **alle verlichting en gordijnen eveneens inbegrepen**. Je kunt er dus direct intrekken en zorgeloos genieten van jouw nieuwe droomwoning.

Dit is de kans om te investeren in een **exclusief appartement in een kleinschalige topresidentie**.

[illegible]

Algemeen :

Prijs : **€ 695.000**

Aantal slaapkamers : **2**

Aantal badkamers : **2**

Adres : **Vinkenweg 7 8660 DE PANNE**

Bewoonbare opp. : **102 m²**

Terras : **30m²**

Bouwjaar : **2023**

Verwarming : **Vloerverwarming en zonnepanelen**

Oriëntatie achtergevel : **West**

Lift : **Ja**

Keuken : **Kasten met toestellen**

Beglazing : **Dubbel**

Raamkozijn : **Alu**

Elec : **conform**



EPC :

Garage : **ondergrondse parking met laadinstallatie inbegrepen**

Berging : **inbegrepen**

Gemeubeld : **gordijnen en verlichting inbegrepen, screens aan alle ramen**

Stedenbouwkundige informatie

Voorkooprecht : **Nee**

Bouwvergunning verkregen : **Ja**

Dagvaarding en herstellvordering : **Geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd**

Verkavelingsvergunning : **Nee**

Bestemming : **Woongebied**

G-score : **Klasse A**

P-score : **Klasse A**

Erfgoed : **Nee**

IMMO GROUP-S

UW IMMOPARTNER

Foto's :



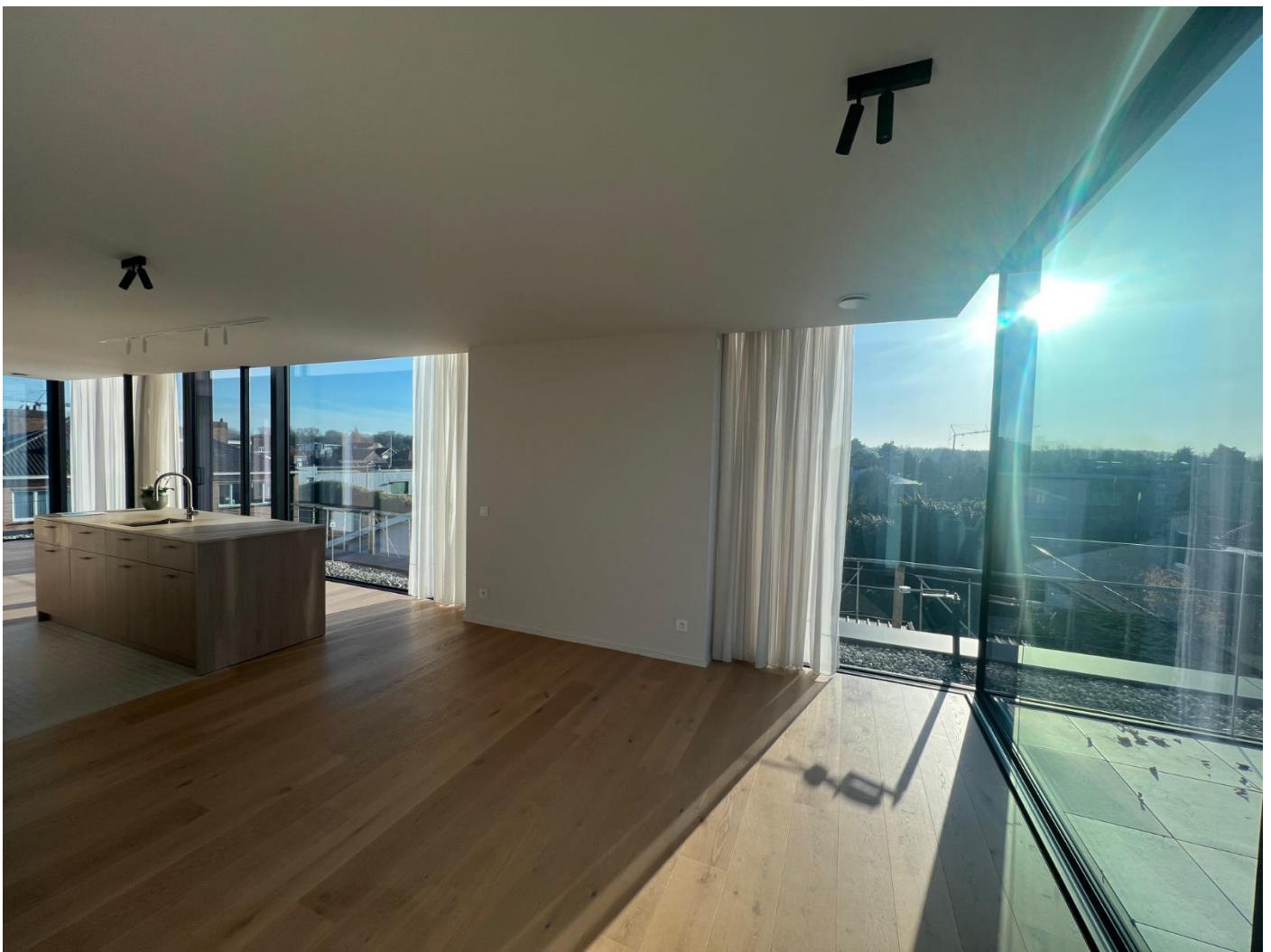
IMMO GROUP-S

UW IMMOPARTNER



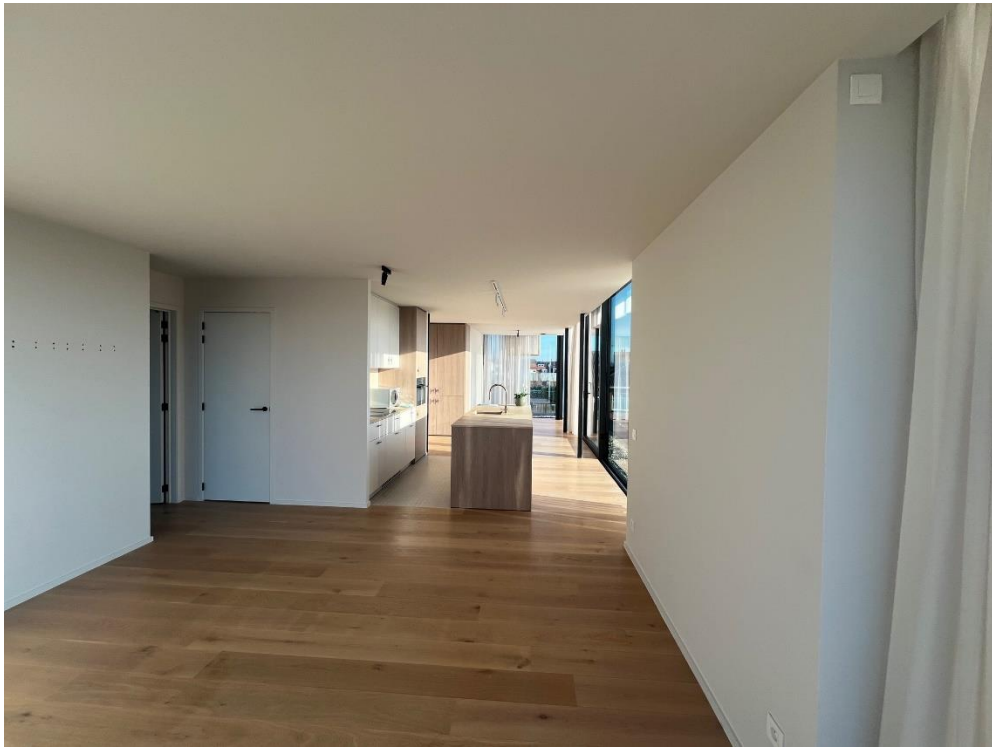
IMMO GROUP-S

UW IMMO PARTNER



IMMO GROUP-S

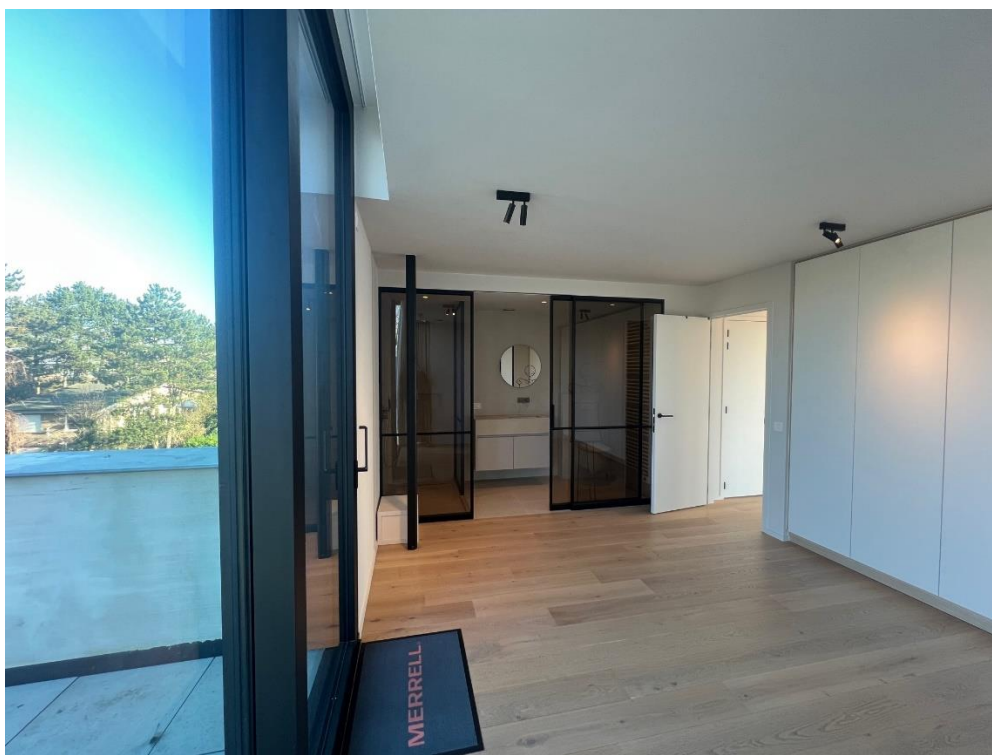
UW IMMOPARTNER





IMMO GROUP-S

UW IMMO PARTNER



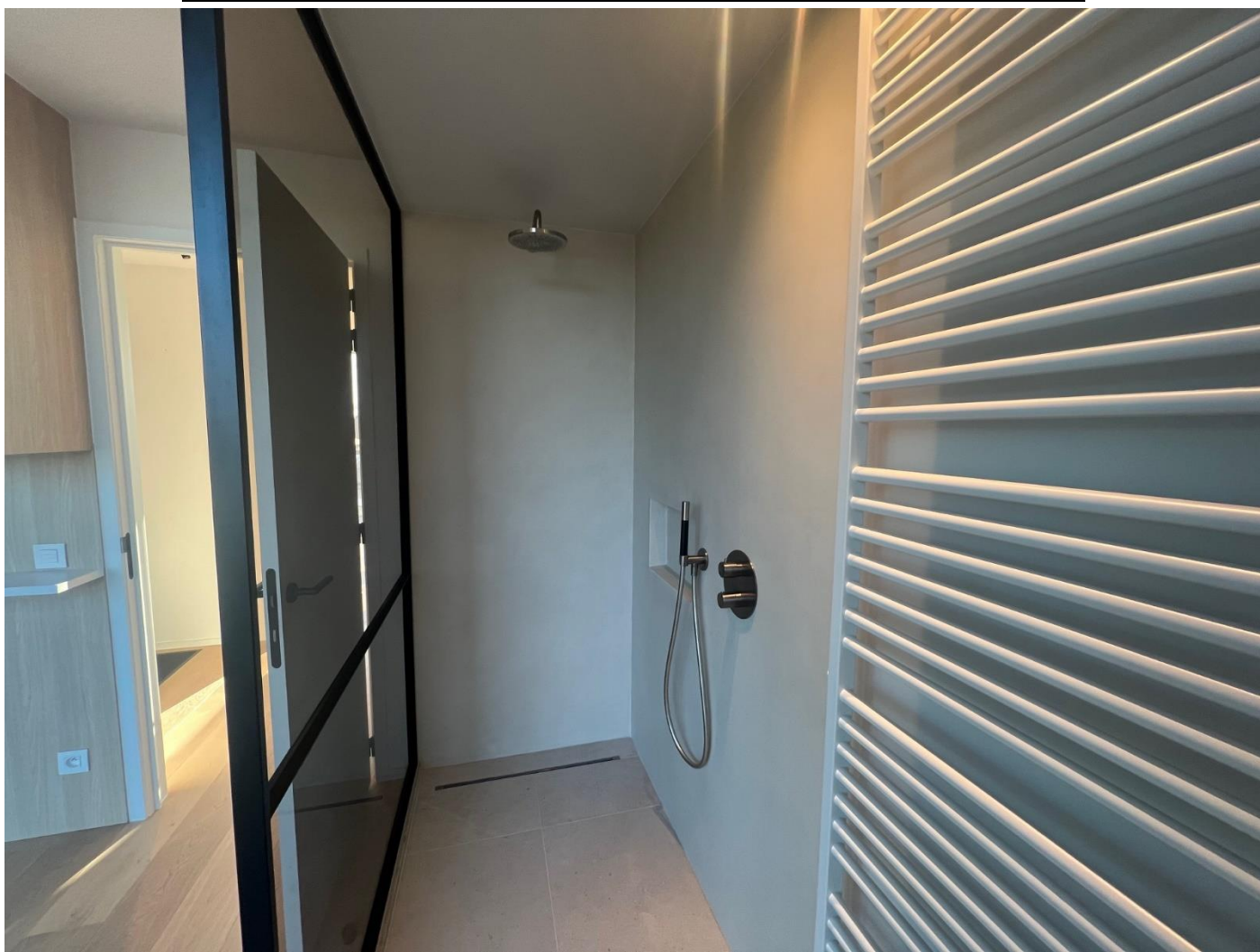
IMMO GROUP-S

UW IMMO PARTNER



IMMO GROUP-S

UW IMMOPARTNER



IMMO GROUP-S

UW IMMO PARTNER



IMMO GROUP-S

UW IMMO PARTNER



IMMO GROUP-S

UW IMMOPARTNER



IMMO GROUP-S

UW IMMOPARTNER



IMMO GROUP-S

UW IMMOPARTNER



Energieprestatiecertificaat

BOUW

Residentiële eenheid

**Vinkenweg 7 bus 0201, 8660 De Panne**

volledig herbouwd appartement

Certificaatnummer: 38008-G-OMV_2021018906/EP20800/A001/D01/SD004

Energietabel



De energieprestaties (E-peil en kWh/(m² jaar)) zijn bepaald via een theoretische berekening op basis van een standaardklimaat en een standaardgebruik. Ze houden geen rekening met het gedrag en het werkelijke energieverbruik van de bewoners.

Het E-peil bepaalt de energieklaſſe. Onder aan het label wordt informatief het primaire energieverbruik in kWh/(m² jaar) weergegeven. Dat dient om de eiseniveaus binnen Europa te kunnen vergelijken. U kunt uw woning vergelijken met andere woningen in Vlaanderen op apps.energiesparen.be/energiekaart/vlaanderen/EPB-selfservice-spreiding-E-peil.

Verklaring van de EPB-verslaggever

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de werkwijze die door de Vlaamse Overheid is vastgelegd.

Datum: 24-11-2025

Handtekening:

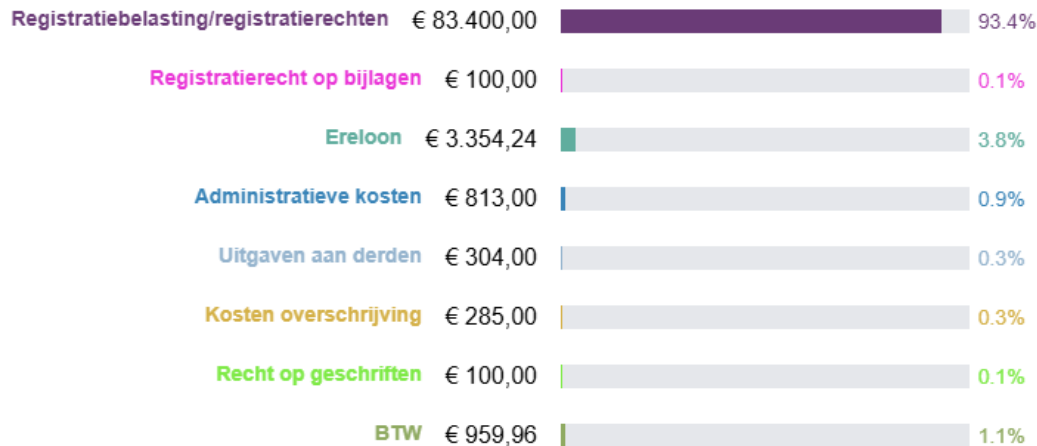
Louis Dekien
Prevebo
EP20800

Dit certificaat is geldig tot en met 24 november 2035.

Financiële info

Aankoopkosten :

Het totaal van de kosten voor de door jou opgegeven verkoopprijs wordt geraamd op € 89.316,20



Bron : <https://www.notaris.be/rekenmodules>

Prijs kosten inclusief : € 784.316,20

JAARLIJKSE KOSTEN :

- SYNDICUSKOSTEN : +/- € 3.500 / JAAR INCLUSIEF PARKING EN BERGING
- TAKS 2° VERBLIJF : € 890 / JAAR
- ONROERENDE VOORHEFFING : € 1.400 / JAAR

PRAKTISCHE INFO

AANKOOP

Bij akkoord over onroerend goed en prijs is verkoop gesloten.

VERKOOPOVEREENKOMST

Het akkoord wordt vastgelegd in een onderhandse verkoopovereenkomst. Indien gewenst wordt een ontwerp bezorgd aan Uw notaris ter goedkeuring, voor de ondertekening. Bij ondertekening dient een voorschot betaald te worden van 10% op de verkoopprijs per overschrijving.

NOTARIËLE AKTE

De notariële akte wordt verleden maximaal 4 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de onderhandse overeenkomst. Betaling van de aankoopsom min het reeds betaalde voorschot plus de verkooprechten en aankoopkosten bij het verlijden van de notariële akte. Bij het verlijden van de notariële akte bent U eigenaar en gaat het genotsrecht (tenzij anders overeengekomen) en het eigendomsrecht over van verkoper naar koper.

Inlichtingen Syndicus

§ 1.

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in §5, tweede en derde lid;

Werkkapitaal : 3.480,00 Reservefonds: 0,00

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
0,00

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

NIHIL

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

NIHIL

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

Allen in bijlage.

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

In bijlage.

Post interventie Dossier beschikbaar op kantoor Syndicus.

Geen bodemverontreiniging.

Geen stookolietank in gebouw.

Notulen algemene vergadering residentie Amelia

Op 18/04/2025

Om 16:30

Te Ultisyn BV., Koninklijke Baan 84B, 8670 KOKSIJDE

Wordt gehouden:

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van **Residentie Amelia**, met zetel te Vinkenweg 7, 8660 DE PANNE en ondernemingsnummer 1000.343.776.

Samenstelling van de vergadering:

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 1,000.00/1,000.00 - 100.00 %

Eigenaars: 5/5 - 100.00 %

Aanwezigheden:

Beas BV, Buencamino Nieuwpoort BV, Houthuys Greta, Van Durme - Smetryns, Vanden Bossche Carmen, Houthuys Greta

BAERT Bart aangesteld als voorzitter. BAELEN Lorentz wordt aangesteld als secretaris en stemopnemer. Samen vormen zij het bureau van de vergadering.

Agenda

De algemene vergadering is bijeengekomen om te beraadslagen over volgende agenda:

01 Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.

Vaststelling van de geldigheid van de algemene vergadering:

De voorzitter en de syndicus stellen vast dat minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen, zodat de vergadering geldig kan beslissen over voornoemde agendapunten.

02 Benoeming van de voorzitter van de algemene vergadering. 1/2 + 1

BAERT Bart wordt aangesteld als voorzitter.

Stemmen tegen: geen;

Onthoudingen: geen.

Dit punt wordt aangenomen.

03 Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar.

Elke eigenaar krijgt zijn individuele afrekening alsook de balans en een afrekening met detail op rekeningniveau. De syndicus overloopt alle facturen en geeft uitleg waar nodig.

04 Overzicht van de lopende vaste leveringen aan het gebouw.

Ultisyn BV als syndicus;
BNP Paribas Fortis als bank;
AXA voor de brandverzekering;
ACA voor de keuring van de lift;
Verolift voor het onderhoud van de lift;
Safety Equipment voor de keuring van de levenslijnen;
Delphine Cleaning voor de schoonmaak van het gebouw;
Elindus voor de levering van de elektriciteit.

Er werd gevraagd om een vergelijking te maken tussen verschillende verzekeringsmaatschappijen:

- AXA (bestaande polis) voor heropbouwwaarde à 1.062,96 EUR (geen polis BA);
- AG voor 1.472.480,62 EUR kapitaal aangenomen door maatschappij à 1.331,70 EUR (geen polis BA);
- KBC voor 1.530.553,54 EUR kapitaal geschat door maatschappij à 1.208,32 EUR met BA;
- BDM voor 1.472.480,62 EUR kapitaal geschat door maatschappij à 1.117,42 EUR met BA.

De polis bij AXA kan opgezegd worden. Er kan een nieuwe polis onderschreven worden bij KBC volgens bovenstaand voorstel.

Stemmen tegen: geen;
Onthoudingen: geen.

Dit punt wordt aangenomen.

05 Verslag van de controle van de rekeningen.

Voorafgaand de vergadering heeft HOUTHUYS Greta de rekening gecontroleerd en brengt hier tijdens de vergadering mondeling advies over uit.

06 Goedkeuring van de afrekening en de balans.

1/2 + 1

Stemmen tegen: geen;
Onthoudingen: geen.

Dit punt wordt aangenomen.

07 Begroting: gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven. 1/2 + 1

De begroting wordt voor de normale kosten onafhankelijk van de latere beslissing inzake het tuinonderhoud vastgelegd op 6.834,00 EUR.

Het werkkapitaal zal dus bovenop het betalen van de afrekening verhoogd dienen te worden met 1.000,00 EUR.

Het werkingskapitaal kan verhoogd worden met 8.000 EUR voor het tuinonderhoud.

Stemmen tegen: geen;

Onthoudingen: geen.

Dit punt wordt aangenomen.

08 Saldo reservefonds en bepaling opvraging. 1/2 + 1

Het reservekapitaal

De som van alle voorschotten die door de mede-eigenaars betaald worden en dienen voor de niet-periodieke uitgaven worden het reservekapitaal genoemd.

De algemene vergadering dient jaarlijks te beslissen over het al dan niet opvragen van een reservekapitaal.

Er dient geen provisie te worden opgevraagd voor het reservefonds.

Stemmen tegen: geen;

Onthoudingen: geen.

Dit punt wordt aangenomen.

09 Kwijting aan de syndicus. 1/2 + 1

Stemmen tegen: geen;

Onthoudingen: geen.

Dit punt wordt aangenomen.

10 Kwijting aan de rekeningcommissaris. 1/2 + 1

Stemmen tegen: geen;

Onthoudingen: geen.

Dit punt wordt aangenomen.

11 Verkiezing van de rekeningcommissaris.

1/2 + 1

BAERT Bart is kandidaat als rekeningcommissaris.

Stemmen tegen: geen;

Onthoudingen: geen.

Dit punt wordt aangenomen.

12 Verkiezing van de syndicus.

1/2 + 1

ULTISYN BV. is kandidaat als syndicus van de residentie en dit voor de duur van 3 jaar tegen de voorwaarden zoals doorgestuurd alvorens de algemene vergadering naar alle eigenaars.

Stemmen tegen: geen;

Onthoudingen: geen.

Dit punt wordt aangenomen.

13 Bevestiging overeenkomst syndicus en verlenen aan de voorzitter van deze algemene vergadering voor het ondertekenen van deze overeenkomst.

1/2 + 1

Stemmen tegen: geen;

Onthoudingen: geen.

Dit punt wordt aangenomen.

14 Beslissing met betrekking tot het onderhoud van de tuin.

2/3

Onderstaande voorstellen van drie verschillende tuinmannen om het onderhoud uit te voeren van de tuin. Devos en Interwest gaan uit van een eerste schoonmaak/wiedbeurt van het domein en nadien periodiek te onderhouden en de scheerbeurten volgens noodzaak in regie uit te voeren. Vereecke brengt een volledige offerte uit.

Een deel van de tuin is privaat, er zal dus nog besproken moeten worden met de eigenaars zo zij zelf het onderhoud van het private gedeelte wensen uit te voeren of als er een verdeelsleutel uitgewerkt dient te worden om de kost te verdelen volgens nut.

Offerte Devos voor het eerste onderhoud ten belope van 661,45 EUR en daarna jaarlijks

3.000,80 EUR om alles net te houden en de scheerbeurten in regie;

Offerte Interwest voor het eerste onderhoud ten belope van 750,20 EUR en daarna jaarlijks

2.156,22 EUR om alles net te houden en de scheerbeurten in regie;



Offerte van Vereecke ten belope van 10.357,60 EUR.

Afhankelijke van de beslissing inzake het tuinonderhoud zal het werkkapitaal aangepast moeten worden.

De hagen/bomen die te dicht bij de perceelsgrens geplaatst werden kunnen behouden worden, doch gesnoeid tot op 4 meter.

Tuinen Vereecke kan het onderhoud uitvoeren, maar er dient slechts 6 keer onkruid en bladeren verwijderd te worden. Nieuwe prijs is 7.823,86 EUR.

Stemmen tegen: geen;

Onthoudingen: geen.

Dit punt wordt aangenomen.

15 **Beslissing met betrekking tot de schoonmaak van het gebouw en voorland en het aanpassen van de frequentie van de schoonmaak.** **1/2 + 1**

Op heden wordt de schoonmaak één keer per maand uitgevoerd en wordt ook de garage één keer per maand geveegd.

Er dient gevraagd te worden om ook rekening te houden met de klinken, bedieningspanelen, balustrade van de traphal en deze ook steeds mee te reinigen.

Stemmen tegen: geen;

Onthoudingen: geen.

Dit punt wordt aangenomen.

16 **Beslissing met betrekking tot het aanpassen van de naambordjes op brievenbus en bellenbord.** **2/3**

Offerte van BG ten belope van 196,34 EUR voor het plaatsen van graveerwerk in alu op zowel de brievenbus als het bellenbord.

Er dient aan iedereen gevraagd te worden welke naam er op de plaatjes moet komen.

Stemmen tegen: geen;

Onthoudingen: geen.

Dit punt wordt aangenomen.



17 Beslissing met betrekking tot het plaatsen van een deurpomp op de deur van de garage naar de gewone hal. 2/3

Er dient een oplossing voorzien te worden zodanig deze deur opengezet kan worden en blijven tot het in/uitladen afgelopen is.

Stemmen tegen: geen;
Onthoudingen: geen.

Dit punt wordt aangenomen.

18 Beslissing met betrekking tot het plaatsen van een tochtstrip op de deur op -1 naast de lift en een deurmat in de inkom. 2/3

Offerte van BG ten belope van 104,91 EUR voor het plaatsen van de tochtstrip.

Stemmen tegen: geen;
Onthoudingen: geen.

Dit punt wordt aangenomen.

Wat betreft de deurmat zijn er verschillende oplossingen:

- Er kan een mat aangekocht worden in een normale winkel en ter plaats gelegd worden in de inkom die dan steeds uitgeschud wordt door de schoonmaakploeg;
- Er kan een mat gehuurd worden die periodiek gereinigd wordt door een externe firma.

Er kan een mat aangekocht worden en gelegd worden net na de inkomdeur.
De mat (met platte randen en antislip) dient ongeveer even breed te zijn als de voordeur.

Stemmen tegen: geen;
Onthoudingen: geen.

Dit punt wordt aangenomen.

19 Vastleggen volgende algemene vergadering.

De volgende algemene vergadering zal doorgaan op 03.04.2026 om 16h30.

20 Allerlei.

De lift blokkeert steeds op de -1, de deuren gaan soms een tijd niet open en dan plots met een vreemd geluid open.

Er zit een barst in een glaspaneel van de balustrade van 02.01. De bouwheer dient deze nog te vervangen.

