



DE LEDIAAN

DURZAAM WONEN

IN EEN GROENE PARKOMGEVING





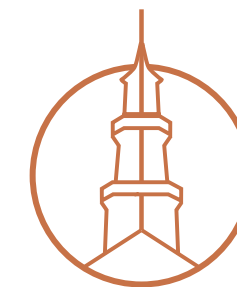
INVESTEER MET EEN GERUST GEMOED

Indrukken, invloeden, impressies,...: we leven van sensatie naar sensatie. Zo geven we ons leven structuur en kleur. Tegelijkertijd snakken we tussen deze ervaringen door naar een veilige haven die de meest uiteenlopende verlangens vervult.

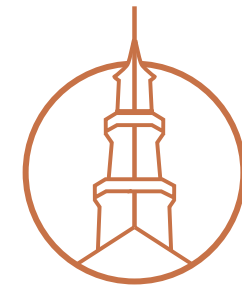
Een groene oase in de buurt, vlotte verkeersverbindingen, uiteenlopende ontspanningsmogelijkheden, zekerheid voor de toekomst, betaalbaarheid,... Het zijn belangrijke factoren die bepalen of een woning aan onze wensen voldoet.

Dat is essentieel, ook als je investeert in vastgoed om te verhuren. Dat is vandaag nog altijd de meest zekere en winstgevende belegging. Tenminste, als je de juiste keuzes maakt en alle aspecten met elkaar in balans zijn.

Die gemoedsrust vind je op De Lediaan. Deze exclusieve parkappartementen en -woningen voldoen ruimschoots aan de huidige en toekomstige normen. Daarin kan je welbewust wonen en intelligent investeren. Jouw rendement is er verzekerd, op alle vlakken.



“EEN WELBEREKENDE KEUZE VOOR JOUW TOEKOMST



URBICOON: ORIGINELE VASTGOEDPROJECTEN OP TOPLOCATIES IN BRUISENDE STEDEN

ERVAREN IN OPPORTUNITeiten

Urbicoon heeft **talent voor toplocaties**. We zijn een begrip in duurzame, hedendaagse en belevingsvolle woningen en appartementen. In onze aanpak staan technologische innovatie en creatief ondernemerschap centraal. Intussen staat de teller op tientallen toonaangevende realisaties.

BETROUWBARE PARTNER

Vastgoed kopen, is een serieuze zaak. Die is bij Urbicoon **in goede handen**. Wij werken exclusief met gerenommeerde bouwpartners. Als onderdeel van de Group Machiels bogen we bovendien op huizenhoge ervaring en expertise.

VAN A TOT Z

Kiezen voor Urbicoon? Dat is kiezen voor een professioneel partnerschap voor de lange termijn. Bij ons vind je **alle vastgoedsservices onder één dak**: van aankoop en ontwikkeling tot verkoop en verhuur. Als **one stop shop** kunnen wij je alle werk uithanden nemen.



ONTDEK ALLE PROJECTEN OP DE WEBSITE

*De Lediaan is een samenwerking
tussen Urbicoon en PSR Brownfield Developers*

PSR
DEVELOPING PLACES. CORRECTING PEOPLE

DJN Jan De Nul
GROUP



PSR, STYFHALS EN URBICOON: DE IDEALE MATCH VOOR DE LEDIAAN

Voor De Lediaan slaat Urbicoon de handen in elkaar met PSR Brownfield Developers en STYFHALS Architecten. Zij zijn de **perfecte partners** om het gebied van De Lediaan een nieuwe woont toekomst te geven. Zo is PSR als dochteronderneming van Jan De Nul Group bedreven in de duurzame ontwikkeling van historische sites. STYFHALS is op zijn beurt de bekwaamste speler aan de tekentafel. De toekomstvisie van de architecten beslaat zowel de omgeving, haar gebruikers als maatschappelijke tendensen. Dat alles maakt van deze projectsamenwerking een welberekende keuze voor jouw toekomst.

“Een nieuwe toekomst
voor strategisch
belangrijke locaties”

PSR Brownfield Developers

“Onze multidisciplinaire
aanpak resulteert in een
tijdloze en blijvende
architectuur”

STYFHALS Architecten

DIEGEM: DE DROOM DICHTBIJ



LEVEN IN HET GROEN

In een hoofdstedelijke omgeving zijn landelijke leefgebieden schaars. Diegem is één van die zeldzame **verborgen parels in Vlaanderen**. Hier is de lucht zuiver van hoogbouw en komt het uitgesproken groene dorpsgezicht tot haar volle recht. Dat maakt deze gemeente tot een aantrekkingspool voor iedereen die de flitsende indrukken van de nabijgelegen stad wil ontvluchten en graag thuiskomt in een buurt waar een spontane glimlach nog gewoon normaal is.

2,8

hectare grondgebied

1,8

hectare park

75

are gedeelde tuin

4.000

are bos op een boogschuit
(Park van Tervuren • Zoniënwoud)

ALLES BINNEN HANDBEREIK

Wonen in Diegem, dat is betaalbaar wonen in het groen, met alle voordelen van een wereldstad binnen handbereik. Vanuit jouw woning of appartement in De Lediaan heb je via de Haachtsesteenweg en de Woluwelaan een **vlotte verbinding** met zowel de Brusselse Ring, de E40 als Brussels Airport. Liever met het openbaar vervoer? Op een boogschuit bevinden zich een treinstation en tientallen bushaltes. Verschillende supermarkten en handelszaken liggen bovendien makkelijk dichtbij. Met 10 scholen in en rond Diegem, vind je ook gegarandeerd een lesaanbod dat aansluit bij de talenten van jouw (klein)kinderen. En heb je hulp nodig? Die is vanuit de 6 ziekenhuizen en medische centra binnen een straal van 10 km altijd snel aan je deur.

3

snelle autoverbindingen

10

scholen
in en rond Diegem

< 5

km van Brussels Airport

200

meter van treinstation
van Diegem



op de
fietsnelweg Leuven-Brussel (F3)

6

ziekenhuizen
in een straal van 10 km

BOORDEVOL BELEVING

Kwaliteitsvol wonen, kan alleen in een buurt die je prikkelt en kansen biedt tot welverdiende ontspanning. In de omringende omgeving van De Lediaan tref je verschillende handelszaken, cafés en andere horeca-aangelegenheden aan. In een handvol stappen wandel je een cultureel centrum binnen, nadat je onderweg passeerde langs meerdere monumenten en historische gebouwen. Een gezellige avond aan de toeg? Een verfijnde lunch in een klasserestaurant? Een dagje shoppen? En tussendoor wat cultuur opsnuiven? Binnen een reikwijdte van enkele honderden meters ligt werkelijk **alles wat je nodig hebt om te relaxen**.

> 55

winkels in de omringende omgeving

> 50

horecazaken in de nabije buurt

1

cultuurcentrum

4

historische monumenten

MET ZICHT OP EEN METROPOOL

Landelijke leven, is fijn. Tegelijkertijd zoeken we ook graag nu en dan de drukte op. Met een woning op De Lediaan ben je in amper een kwartiertje in de Brusselse metropool. Die bruist van het leven. De pittoreske pleinen, magnifieke monumenten en ontelbare ontspanningsgelegenheden **doen je hart beslist sneller slaan**.

> 110.000

bedrijven

> 7.000

horecazaken

> 250

monumenten

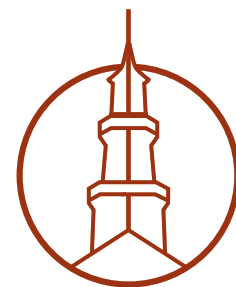
> 120

musea

BETAALBAAR WONEN IN HET GROEN,
MET ALLE VOORDELEN
VAN EEN NABURIGE WERELDSTAD



EEN TOONBEELD VAN DUURZAAM WONEN: HIER ZET LEVENSKWALITEIT DE TOON



WELBEWUST WONEN

OP HISTORISCHE FUNDAMENTEN

De Lediaan is vernoemd naar de gelijknamige zandige kalksteen. Al in de middeleeuwen vormde de regio rond Diegem het epicentrum voor de ontginning van deze prestigieuze grondstof. Die was vooral in de 15de eeuw in trek bij Brabantse bouwheren. Paleizen en monumenten zoals de Sint-Catharinakerk zijn nu de stille getuigen van het duurzame karakter van de zandsteen. Diezelfde kwaliteit inspireerde ook ons project. Op De Lediaan woon je op een **plek met een rijk verleden**, die vandaag een veelbelovende toekomst krijgt.

IN EEN PARK

De buurt van De Lediaan transformeert tot de nieuwe groene long van Diegem. Je woont er middenin een park van ruim 1,8 hectaren groot. Daarnaast beschik je over enkele collectieve tuinen. Zij vormen een **natuurlijke cocon waar je de dagelijkse stress van je af schudt**. De uitgestrekte groenzones maken De Lediaan tot een toonbeeld van duurzaam wonen. Hier zet levenskwaliteit de toon.

DE HOOGSTE NORMEN

Vandaag is **duurzaamheid de woonnorm** en in de toekomst klimt de kwaliteitslat hiervoor alleen maar verder naar omhoog. In het kader van de *European Green Deal* bouwt de EU haar CO²-uitstoot tegen 2030 met minstens 55% af. In dat licht verscherpen ook de Belgische deelregeringen jaar na jaar hun (woon)voorschriften. Gebouwen zijn namelijk verantwoordelijk voor twee derde van de emissie.

Kan je het zelf amper bijhouden? Wees gerust. Urbicoon is de normen ver voor. Wij bouwen volgens de strengste klimaateisen. Investeer je in De Lediaan, dan investeer je dus ook in jouw eigen gemoedsrust. En dat levert je op termijn ook een **extra rendement** op. Met de optimale isolatie van onze BEN-panden (*bijna energieneutraal*), neemt je verwarmingsfactuur een steile duik. Dankzij de E20-norm betaal je gedurende de eerste 5 jaar bovendien 50% minder roerende voorheffing. Door deze hoge standaarden behoudt jouw appartement of woning ook beter haar waarde. Meer zelfs: ten gevolge van de aantrekkende vraag naar energiezuinige woningen, wordt jouw belegging de komende jaren alleen maar meer waard.



© Gemeente Machelen-Diegem

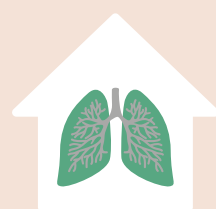
PASSIEFBOUW: EEN WONING DIE LEEFT

De Lediaan is een passiefbouw. In zo'n woning is het veel aangenamer en rendabeler leven. Door maximaal te isoleren (zoals luchtdichting, extra dikke beglazing, geluidsisolatie,...) en de omgeving optimaal te benutten (zoals een slimme oriëntatie ten opzichte van de zon, groenvoorzieningen als klimaatbescherming,...) **spaar je hopen energie - en geld - uit**. We werken hiervoor onder meer met vloerverwarming en energzuinige warmtepompen. Daar vaart ook jouw levenskwaliteit wel bij. In een passieve woning is de luchtkwaliteit namelijk beduidend beter.



Jouw voordelen

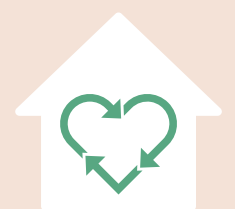
een woning
die ademt



klimaat-
bescherming



extreem laag
energieverbruik



kwalitatieve
binnenlucht

HARMONIE
TUSSEN BINNEN EN BUITEN

De grenzen tussen binnen en buiten vervagen in De Lediaan. **Veel lichtinval** geeft je woning of appartement een extra dimensie. Zeker wie af en toe thuis werkt, weet hoe belangrijk dat is. De **grote leefterrassen** maken de beleving compleet.

MET ALLE AKOESTISCH
COMFORT EN TECHNOLOGIE

Een thuis is een plaats waar je jezelf comfortabel voelt. De **piekfijne afwerking** van de appartementen en woningen op De Lediaan biedt je de luxe die je verdient. In het hedendaagse interieur herken je alleen maar de meest **hoogwaardige materialen**. De nieuwste **duurzame technologieën** maken je het leven ook extra aangenaam. Kortom: jouw woning of appartement op De Lediaan is **toekomstklaar**.



1



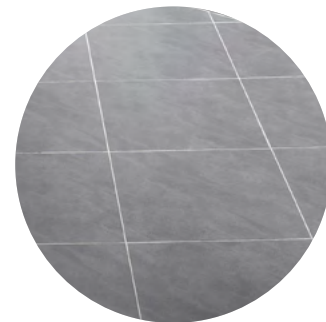
VOLLEDIG INGERICHTE
KEUKEN MET
AEG-INBOUWAPPARATEN

2



GREEPLOZE
KEUKENDEUREN

3



GERECTIFICEERDE
KERAMISCHE
KWALITEITSTEGELS

4



ENERGIEZUINIGE
INLOOPDOUCHE MET
DESIGNMEUBEL

5



VLOERVERWARMING EN
ENERGIEZUINIGE
WARMTEPOMP

6



LAADSTATIONS
VOOR ELEKTRISCHE
AUTO'S EN EBIKES

7



FACILITY LOCKERS
VOOR CONTACTLOZE
LEVERINGEN





INVESTEREN IN VASTGOED IS DE SLIMSTE BELEGGING

EEN EXTRA ARGUMENT NODIG
OM TE INVESTEREN? DOE DE TEST!



3 REDENEN WAAROM HET INVESTERINGSKLIMAAT NU OP ZIJN BEST IS

1

Loonindexering verlicht je afbetaling

Derente op leningen stijgt. Wie nog wil genieten van de huidige interestvoeten, neemt dus best nu een beslissing. Dankzij de toekomstige loonindexeringen wegen je maandelijkse afbetalingen hierbij overigens minder door. Het bedrag van jouw krediet blijft namelijk identiek. Tegelijkertijd **neemt je beschikbare inkomen**, waarmee je de geleende som aflost, wel **toe**. Hetzelfde geldt trouwens ook voor de **huurtarieven**. De **grotere vraag** - kopen wordt almaar moeilijker - jaagt de prijzen **de hoogte in**. Wie nu vastgoed aankoopt, wint met andere woorden op meerdere fronten. Waarom zou je dus nog twijfelen? Investeer nu in vastgoed: dat is de meest zekere en winstgevende beleggingsvorm.

2

Fiscaal voordeel voor tweede woning tot eind 2024

Het belastingvoordeel dat de overheid toekent aan iedereen die een tweede woning koopt, blijft behouden tot 2024. **Dat kan per gezin tot 1.410 euro opleveren**. Wie sowieso aankoopplannen heeft, brengt die dus best sneller dan later in de praktijk.

3

Nieuw kopen, is slim kopen

Als je vanaf 2023 een bestaande woning aanschafft, ben je al na 5 jaar verplicht tot een volledige renovatie. Alleen dan ontvang je een geldig EPC-certificaat, dat je nodig hebt om je pand te verhuren. Bij nieuwbouw bespaar je jezelf deze moeite én kost. En dat voel je direct in je **energiefactuur**: die ligt bij nieuwgebouwde wooneenheden tot **70% lager** dan bij oude bouwwerken. Nieuw kopen, is dus slim kopen. Zeker als je kiest voor een appartement of woning op De Lediaan, dat de duurzaamheidsstandaarden van vandaag én morgen ruimschoots overklast.

“Met nieuwbouw bespaar je
tot 70% op je energiefactuur”

INTELLIGENT INVESTEREN



DE INFLATIE IN JE VOORDEEL

Een investering in vastgoed is en blijft een verstandige investering. Ook nu de inflatie een culminatiepunt bereikt. Jouw spaargeld vermindert hierdoor in waarde, maar dat is evengoed het geval voor de som die je leent om een woning te kopen. Met andere woorden: **als je nu een lening afsluit, neemt de afbetaling een almaar kleiner wordende hap uit je beschikbare inkomen. Dat vermeedert namelijk dankzij de loonindexering**. Zo speel je de inflatie in jouw voordeel uit. Vandaag is dus hét uitgelezen moment om geld te verdienen aan je woonkrediet.

70

procent
minder energieverbruik

1.410

euro
belastingvoordeel

FACT CHECK

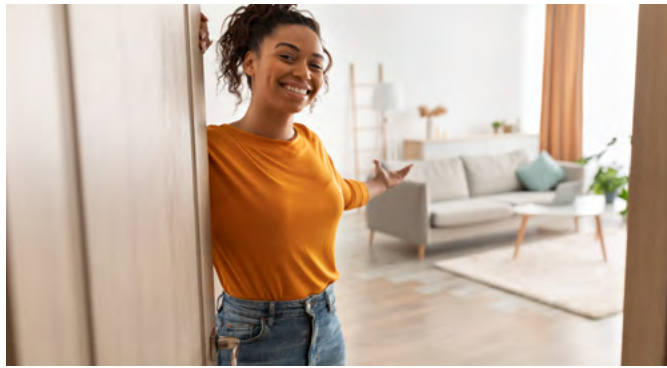
EEN NIEUW GEBOUW IS RENDABELER DAN EEN OUD GEBOUW

Is het goedkoper om een oud gebouw te kopen? Nee. Vanaf 2023 geldt voor deze panden een renovatieverplichting: binnen de 5 jaar moet je enkele duurzame ingrepen uitvoeren om een EPC-certificaat te krijgen. De winst die je maakt door de lagere aankoopwaarde, ben je zo meteen weer kwijt. Een gemiddelde renovatie kost je immers al gauw 50.000 tot 100.000 euro. Koop je een nieuwbouw, dan voldoet je woning meteen aan de hoogste duurzaamheidsnormen. Dankzij het lagere energieverbruik, win je na 5 jaar enkele duizenden euro's. Met een nieuwbouw blijft je woning bovendien ook voldoen aan de standaarden van de toekomst. Bij oude gebouwen is dat veel minder zeker.

FACT CHECK

DE INFLATIE VERGROOT HET VERMOGEN VAN WIE KOOPT

Stel: jij en je partner verdienen door de indexering 200 euro meer. Als je een vast woonkrediet van 1.500 euro afbetaalt, maak je winst. Het bedrag van je lening blijft namelijk ongewijzigd. Huur je daarentegen, dan verlies je het geld dat je extra binnenkrijgt opnieuw. Want net als bij de lonen, jaagt ook de index de huurtarieven de hoogte in. De 200 euro die je met je gezin wint, smelt dan weg. In het slechtste geval moet je zelfs geld bijleggen. Dat is puur verlies, terwijl je bij de aankoop en na de aflossing van je lening een eigendom overhoudt die je voor de rest van je leven financiële zekerheid geeft.



HOOG HUURDERSPROFIEL

Een investering in vastgoed verdient zichzelf terug met de huurinkomsten die de woning oplevert. De regio rondom Diegem is met haar vele internationale organisaties en groeiende multinationals een **job-magneet voor kapitaalkrachtige *high potentials***. Zij zijn voortdurend op zoek naar comfortabele woongelegenheden om zich - tijdelijk of blijvend - te settelen. De Lediaan zal hun verwachtingen ruimschoots overtreffen. Onze professionele verhuurdienst Rentmore kan je alleszins begeleiden in het selectieproces en neemt verder ook met plezier alle andere aspecten die hierbij komen voor zijn rekening.

“De ideale uitvalsbasis
voor kapitaalkrachtige
high potentials
en andere huurders”

ONE STOP SHOP VOOR VERHUUR VAN JOUW APPARTEMENT OF WONING

Jouw appartement of woning verhuren? Met meer dan 700 woningen in beheer, voelt onze eigen verhuurdienst Rentmore aan wat jij nodig hebt. Zo vind je snel een huurder die aan jouw voorwaarden voldoet en haal je op de kortst mogelijke tijd het verhoopte rendement uit je belegging. Wij zijn jouw **one stop shop**, die je ondersteunt van **A tot Z**. Onze verhuur- en eigenaarsdienst strekt zich uit van contractbeheer en onderhoudswerken tot poetshulp, welkomstpakketten en 24/7-services voor de bewoners. Wij zijn met andere woorden de **totaalpartner die je volledig ontzorgt**.

RENTMORE
(un)furnished rental apartments

BEDRIJFVIG BRUSSEL

Brussel pronkt trots in de **top 5 van Europa's belangrijkste zakensteden**. Zowat 3.000 multinationals hebben er hun hoofdkwartier. De regio vormt daarmee een **dynamische hotspot voor expats en internationale zakenmensen** die zich in en rondom de hoofdstad bewegen. Hierbij speelt ook **Brussels Airport** - waar jaarlijks 23,5 miljoen passagiers over het tarmac voorbijkomen - een bepalende rol. Samen met **Eurocontrol** biedt de luchthaven werk aan 60.000 mensen. Kortom: De Lediaan is de ideale uitvalsbasis voor wie een carrière in deze metropool ambieert. Alleen al in een straal van een handvol kilometers rondom het projectgebied bevinden zich 9 moderne, hoogtechnologische bedrijvenparken.

9	bedrijvenparken rondom Diegem
18.000	werknemers rondom Diegem
55.000	vergaderingen en events, 14 milj. deelnemers in Brussel
3.000	multinationals in Brussel
1.000	expats en internationale zakenmensen in Brussel
60.000	jobs bij Eurocontrol en Brussels Airport
23	miljoen passagiers op Brussels Airport

WERELDTOP

Brussel is de hoofdstad van België, Europa en bij uitbreiding ook van de hele wereld. De grootstad is het speelveld voor tientallen internationale instellingen, zoals de NAVO, UNICEF en UNESCO. Ook hebben vrijwel alle landen een ambassade in de metropool, die met het Europees Parlement, de Europese Commissie en de Europese Raad het epicentrum is van de EU-besluitvorming. Samen zijn deze instanties goed voor 3,3 miljoen m² kantoorruimte - 30% van het beschikbare aanbod in Brussel - en 130.000 (in)directe jobs. Alleen al de **NAVO** stelt ruim 4.500 personeelsleden tewerk. Als vanzelfsprekend zijn deze profielen **ideale kandidaat-huurders** voor jouw appartement op De Lediaan.

3,3	miljoen m² kantoorruimte voor internationale organisaties (= 30% van de Brusselse bedrijfsruimtes)
20.000	lobbyisten
> 4.500	werknemers bij NAVO
13.000	jobs (direct en indirect) bij internationale organisaties
20	EU-organisaties
250.000	m² NAVO-gebouwen



BEDRIJVEN EN MULTINATIONALS
IN DE BUURT VAN ZAVENTEM

BEDRIJVENPARK
DIEGEM

- 3M
 - Bayer
 - Capgemini
 - Deloitte
 - Exxonmobil
 - Ge Healthcare
 - Honeywell
 - HP
 - IBM
 - Kellogg's
 - Kodak
 - KPMG
 - Nikon
 - Toyota Technical Center
 - Wolters Kluwers
 - Lenovo
 - Smith & Nephew
 - Konica
 - ...
- > 10.000 werknemers

BEDRIJVENPARK
DA VINCI

- Ascom-Hasler
 - Aventis Pasteur
 - Banksys
 - Johnson & Johnson
 - Mobistar
 - SABCA
 - Texas Instruments
 - Unisys
 - ...
- > 1.000 werknemers

BEDRIJVENPARK
ZAVENTEM-NOORD

- Atos
 - CM Telecom
 - DS Smith
 - KimBerly Clark
 - Microsoft
 - Pepsico
 - Samsung
 - Sony
 - Yara Belgium
 - ...
- > 2.000 werknemers

BEDRIJVENPARK
ZAVENTEM-ZUID

- ASCO
 - Keyware technologies
 - Xerox
 - ABB
 - ...
- > 1.000 werknemers

BEDRIJVENPARK
LOZENBERG

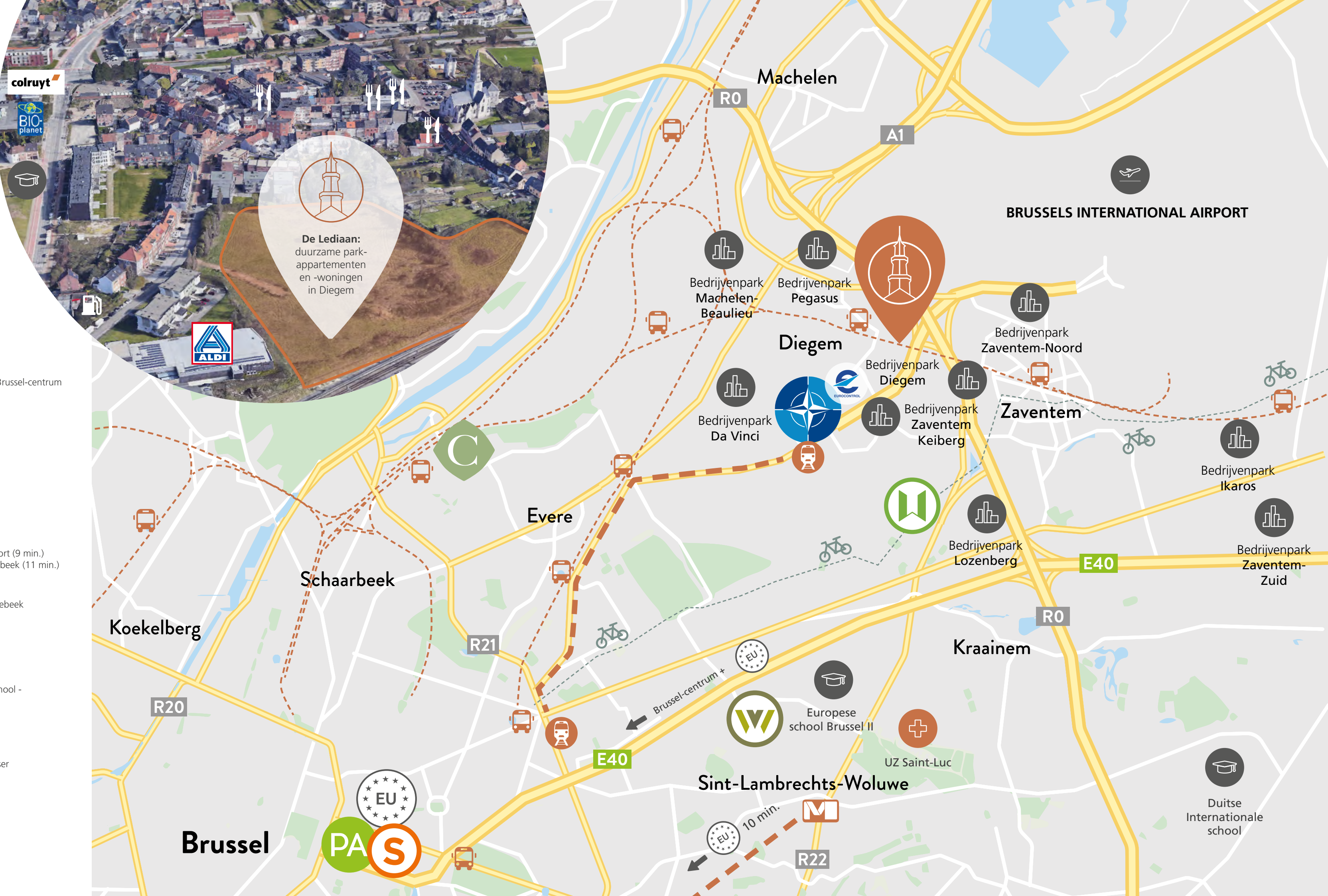
- Bridgestone
 - Ericsson
 - Mars Europe & Asia
 - Space Applications Services
 - ...
- > 500 werknemers

BEDRIJVENPARK
PEGASUS

- Agilent Technologies
 - Antargaz
 - Cisco
 - DHL
 - Dr. Oetker
 - Elavon
 - Emerson Proces Management
 - EY
 - FIS
 - Johnson Controls
 - KNX Association
 - Regus
 - Rockwell Automation
 - Stanley Black & Decker
 - ...
- > 3.500 werknemers

9
18.000
werknemers rondom Diegem

- Brussels International Airport
- NAVO (2017)
- Bedrijvenparken
- EU-wijk
- Scholen
- Universitair Ziekenhuis Saint-Luc
- Metrolijn Roodebeek - EU Wijk en Brussel-centrum (naar Schumanplein)
- Tramlijn MIVB 62
- Bushaltes
- Busroutes
- Busroute De Lijn: Woluwe Promenade - Brussels Airport (9 min.)
Woluwe Promenade - Metro Roodebeek (11 min.)
- Busroute De Lijn: Sint-Stevens-Woluwe - Metro Roodebeek
- Busroute De Lijn: Zaventem Henneau - Eurocontrol
- Busroute MIVB: Sint-Stevens-Woluwe - Europese school - Metro Roodebeek
- Busroute De Lijn: Sint-Stevens-Woluwe - Station Meiser
- HST-fietsroute Leuven-Brussel



7 REDENEN
WAAROM DE LEDIAAN
DE JUISTE KEUZE IS

- 1 Exclusieve woningen en appartementen, **gelegen in het groen** (1,8 hectare park), geschikt om te wonen en te investeren
- 2 Bespaar 50% op onroerende voorheffing gedurende de eerste 5 jaar dankzij de **BEN-woningen met E-peil 20**
- 3 **Centraal gelegen** en omgeven door alle noodzakelijke voorzieningen (horeca, winkels, scholen, ...)
- 4 Uitstekende **bereikbaarheid** met de wagen, de fiets en het openbaar vervoer
- 5 Op een boogscheut van multinationals, internationale organisaties en duizenden **kapitaalkrachtige huurders**
- 6 De **eigen verhuurdienst Rentmore** ondersteunt investeerders van A tot Z
- 7 **Bespaar tot 70% energie** dankzij vloerverwarming en energiezuinige warmtepompen (in vergelijking met conventionele verwarming)

“Investeer intelligent,
woon welbewust.
Kies voor duurzame
parkappartementen en
-woningen, kies voor
De Lediaan”



INTERESSE?

Kom langs in het hoofdkantoor van Urbicoon of neem contact op met onze specialisten. **Wij maken alle tijd voor jou.**
Bij Urbicoon ben je in bekwame handen.



Woluwe Gate | Woluwelaan 2 (6de verdieping) | 1150 Sint-Pieters-Woluwe | T 02 647 00 00 | info@urbicoon.be

www.urbicoon.be