

Onderdeel
van

stadsdorp

3223

hellevoetsluis

20

Herenhuizen

22

Twee-onder-één-
kapwoningen

01

Vrijstaande
woning

Nieuwbouwproject in Hellevoetsluis

at home in
3223

Onderdeel
van

stadsdorp

3223

hellevoetsluis

at home in
3223



06 Omgeving Hellevoetsluis

08 Wonen in Hellevoetsluis

10 Stadsdorp 3223

12 Vogelvlucht

14 Situatie & woningtypen

16 Herenhuizen

26 Twee-onder-een-kapwoningen

40 Vrijstaande woning

48 Duurzaamheid

50 Keuken & Badkamer

52 Technische omschrijving

54 Verkoopinformatie

Welkom in At home in 3223

Aan de Sportlaan in Hellevoetsluis ontstaat een bijzonder ruim opgezette wijk. De voormalige Helvoet locatie wordt getransformeerd naar een nieuwe woonwijk. In deze nieuwe wijk is veel aandacht voor ruimte, water en groen. De nieuwe woningen liggen op ruime percelen en rondom worden fraaie waterpartijen en veel groenvoorzieningen aangelegd. Ook aan de auto's is gedacht. Er komt ruim voldoende parkeergelegenheid op zowel eigen terrein, in parkeerhoven als aan de openbare weg.

At home in 2332 is een nieuwbouwproject voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte en rust maar wel met alle voordelen van de stad binnen handbereik.

Gebiedsontwikkeling Stadsdorp 3223
Nieuwbouwproject At home in 3223 is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Stadsdorp 3223. Hier woon je straks in een fraaie groene woonomgeving met het zwembad, de school en de voorzieningen om de hoek en het strand dichtbij.



Omgeving van Hellevoetsluis



In een half uurtje in Rotterdam

Een moderne stad als Rotterdam heeft haar bezoekers veel te bieden als het gaat om bezienswaardigheden, attracties en monumenten. Met de auto ben je in ca. 30 minuten in Rotterdam.



Gezellige historisch stadjes

De vestingwallen en de vele monumenten maken van Brielle een pittoreske vestingstad. Op Voorne-Putten komen de liefhebbers van alle soorten watersport en strandplezier zeker aan hun trekken. Natuur, landschap en cultuurhistorische stadjes bieden er veel mogelijkheden.



Relaxen op een ligbedje op het strand aan de Noordzee? Genieten van een hapje en drankje? Op mooie dagen en avonden is het echt genieten bij één van de strandtenten. Het gevoel van vakantie op slechts een half uurtje fietsen.

at home in
3223

Ruimte, water en groen in Hellevoetsluis



Heerlijk wandelen in het buitengebied, park of langs het strand

Hellevoetsluis is een moderne vestingstad. Het is een perfecte woonplaats als je op zoek bent naar rust en een ruimtelijke groene omgeving met veel water. Ook liggen alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Met circa 40.000 inwoners en een goed voorzieningenniveau is er ook veel activiteit in de stad op het gebied van evenementen en watersport.



Het Piratenstrandje

In de historische vesting van Hellevoetsluis ligt ook een kleiner strandje: het Piratenstrandje. Dit is omringd door gezellige terrasjes. Ga je liever naar een Noordzee strand? Ga dan naar Rockanje. Met de auto ben je binnen een kwartiertje op het strand van Rockanje.

Vanaf de vuurtoren heb je een prachtig uitzicht over het Haringvliet en de haven van Hellevoetsluis.



Zonnen, wandelen of zwemmen

Bezoek het grote Quackstrand om lekker te zonnen, te wandelen of te zwemmen. Het water is zoet en het strand is tot ver ondiep. Ideaal voor kleine kinderen die hier de hele dag langs de waterkant kunnen spelen!

at home in
3223

Stadsdorp 3223 jouw energieke toekomst!

Gemeente Hellevoetsluis en partners ontwikkelen in de wijk Nieuw-Helvoet een nieuwe buurt: Stadsdorp 3223. Stadsdorp 3223 wordt een unieke nieuwe buurt in Hellevoetsluis. Hier worden de komende jaren nieuwe woningen, een sportcomplex, een zwembad en een kindcentrum gerealiseerd. Op een plek waar het al decennia bruist van energie en bedrijvigheid. Een thuis waar je nieuwe energie vindt, voor nu en in de toekomst!

Kortom; in Stadsdorp vind je de energie van toen, passend bij het leven van nu! Wat wordt jouw energieke toekomst in Hellevoetsluis?



Bruist van energie!

Een plek waar je straks praktisch vanuit je bed het zwembad in duikt. Na een korte fietstocht waai je uit op het strand of bezoek je één van de terrassen in de historische vesting van Hellevoetsluis.



Alle faciliteiten binnen handbereik

Voor je kinderen is het hier veilig opgroeien. Met het nieuwe kindcentrum in Stadsdorp 3223 lopen zij zó naar school. Het is de perfecte locatie voor mensen die de rust en gemoedelijkheid van een dorp zoeken, maar met alle faciliteiten binnen handbereik.



Naar verwachting zal in 2023 het hele plangebied gereed zijn.

Faciliteiten in de buurt

- 01 Sportcomplex (nieuwbouw)
- 02 Kindcentrum (nieuwbouw)
- 03 Huisarts
- 04 Tivoli Theater

**at home in
3223**



at home in
3223



Welke woningtype kies je?

∨ **Twee-onder-een-kapwoningen**
De twee-onder-één-kapwoningen met garage zijn ideaal voor mensen die op zoek zijn naar een groene woonomgeving én zowel een grote woning als een ruim perceel willen.



^ **Herenhuizen**
Deze ruime herenhuizen zijn door hun grootte en groene woonomgeving ideale gezinswoningen. De woningen zijn verdeeld over 5 bouwblokken van ieder 4 woningen.

< **Openbaar gebied**
Op de plankaart en in de Artist Impressions is het voorlopig ontwerp van het openbaar gebied opgenomen. De uitwerking vindt plaats in samenwerking met en in opdracht van de gemeente Hellevoetsluis.

^ **Vrijstaande woning**
Deze unieke vrijstaande woning met garage ligt op een prachtige plek met aan alle zijden uitzicht op het groen.



20

Herenhuizen Type A

Woonoppervlak 135 - 140 m²*
Inhoud 486 - 531 m³*
Perceel 145 - 315 m²

* exclusief garage

www.at-home-in-3223.nl

Herenhuizen Type A

Deze ruime herenhuizen zijn door hun grootte en groene woonomgeving ideale gezinswoningen. De woningen zijn verdeeld over 5 bouwblokken van ieder 4 woningen.

De tussengelegen woningen worden aangeduid als type A1, de hoeken met A2 of A3. De plattegronden zijn allemaal nagenoeg identiek. De hoekwoning van het type A3 heeft een dwarskap. Hierdoor ontstaat er meer ruimte op de tweede verdieping.

De overige verschillen zitten voornamelijk in de gevels en de ligging, waaronder de oriëntatie van de achtertuin. De bouwnummers 1 tot en met 4 hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze zijn gelegen in de achtertuin. De overige hoekwoningen zijn voorzien van een garage en een oprit.

at home in
3223

20

Herenhuizen Type A

- Meerdere hoekwoningen voorzien van een garage met eigen oprit
- Overige woningen voorzien van losstaande berging in de achtertuin
- Hoge ramen in de achtergevel voor extra daglicht
- Oppervlakte woonkamer en keuken ca. 41m²
- Uitbouw van 1,20 en 2,40 m mogelijk

Tuindiepte kavels 1-4

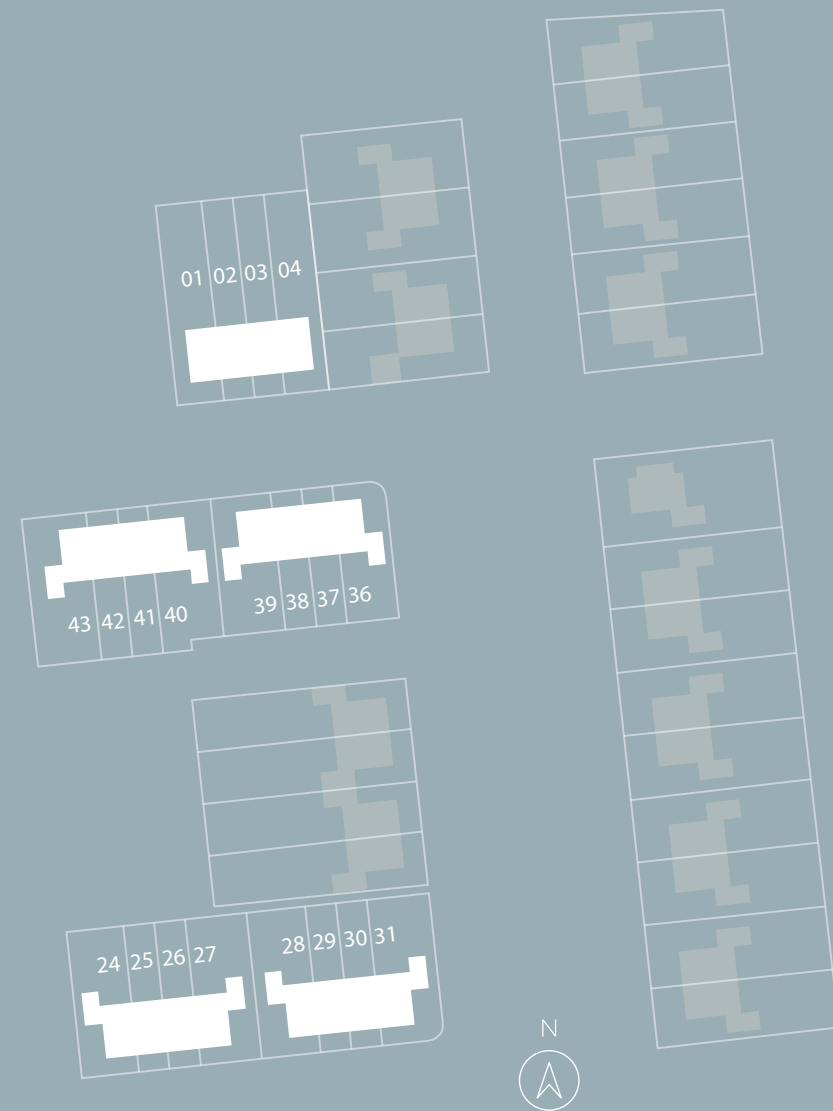
vanaf achtergevel ca. 23 m

Tuindiepte kavels 24-31

vanaf achtergevel ca. 13 m

Tuindiepte kavels 36-43

vanaf achtergevel ca. 12,5 - 14,5 m



Bouwnummer	24 36	25 37	26 38	27 39	01* 28 40	02 29 41	03 30 42	04* 31 43
Woonoppervlak	140 m ²	135 m ²	135 m ²	135 m ²	135 m ²	135 m ²	135 m ²	135 m ²
Inhoud woning	531 m ³	486 m ³	486 m ³	504 m ³	504 m ³	486 m ³	486 m ³	504 m ³
Inhoud garage	59 m ³			59 m ³	59 m ³			59 m ³
Perceel	24: 298 m ² 36: 279 m ²	25: 154 m ² 37: 145 m ²	26: 154 m ² 38: 145 m ²	27: 298 m ² 39: 281 m ²	01: 315 m ² 28: 298 m ² 40: 292 m ²	02: 210 m ² 29: 154 m ² 41: 155 m ²	03: 210 m ² 30: 154 m ² 42: 155 m ²	04: 296 m ² 31: 297 m ² 43: 301 m ²

* niet voorzien van garage
Positie PV-panelen verschilt per woning



Type A1, A2 en A3
Begane grond

SCHAAL 1:50

Plattegronden kavels 01-03, 24-30 en 36-42. De plattegrond van de kavels 04, 31, en 43 zijn gespiegeld.
Gevels kunnen afwijken. Voor gevelindeling zie pagina 18. Hoekwoningen 24, 27, 28, 31, 36, 39, 40 en 43 hebben een aangebouwde garage met een inwendige afmeting van 2,90 x 5,69 m



Type A1, A2 en A3
Eerste verdieping

SCHAAL 1:50



Type A1 en A2
Tweede verdieping

SCHAAL 1:50

Plattegrond kavels 01-03, 25-30 en 37-42. De plattegrond van de kavels 04, 31 en 43 zijn gespiegeld.
Gevels kunnen afwijken. Voor gevelindeling zie pagina 18. Hoekwoningen 24, 27, 28, 31, 36, 39, 40 en 43 hebben een aangebouwde garage met een inwendige afmeting van 2,90 x 5,69 m



Type A3
Tweede verdieping

SCHAAL 1:50

Plattegrond kavel 24 en 36.





22

Twee-onder-één-
kapwoningen
Type B

Woonoppervlak 160 - 176 m²*
Inhoud 599 - 666 m³*
Perceel 315 - 391 m²

* exclusief garage

www.at-home-in-3223.nl

Twee-onder-één-kapwoningen Type B

De twee-onder-één-kapwoningen met garage zijn ideaal voor mensen die op zoek zijn naar een groene woonomgeving én zowel een grote woning als een ruim perceel willen.

Deze grote tweekappers liggen allemaal rondom de centrale groen-voorziening. Woningtype B kent verschillende gevelindelingen. De plattegronden van de begane grond, de eerste en tweede verdieping zijn echter nagenoeg identiek. Type B2 en B3 hebben een dwarskap

en zijn 60 cm dieper dan woningtype B1. Hierdoor hebben deze woningen op iedere verdieping nog meer ruimte. De zijgevel van type B3 heeft extra ramen en springt hierdoor echt in het oog. Dit type heeft tevens een minder diepe, maar bredere garage.

at home in
3223

22

Twee-onder-één-kapwoningen Type B

- Hoge ramen in de achtergevel voor extra daglicht
- Oppervlakte woonkamer en keuken ca. 50 m²
- Aangebouwde garage met oprit voor 2 auto's
- Uitbouw van 1,20 en 2,40 m mogelijk
- Verplaatsen keuken naar voorzijde mogelijk

Tuindiepte kavels 5-8

vanaf achtergevel ruim 13 m

Tuindiepte kavels 9-14 en 16-23

vanaf achtergevel ca. 16-17 m

Tuindiepte kavels 32-35

vanaf achtergevel ruim 25 m



Bouwnummer	11 17* 34	12 16* 35	09 18	10 19	05 20	06 21
Woonoppervlak	160 m ²	176 m ²	160 m ²	160 m ²	176 m ²	160 m ²
Inhoud woning	599 m ³	666 m ³	599 m ³	599 m ³	666 m ³	599 m ³
Inhoud garage	63 m ³	63 m ³	63 m ³	63 m ³	63 m ³ **	63 m ³
Perceel	11: 345 m ² 17: 388 m ² 34: 380 m ²	12: 346 m ² 16: 387 m ² 35: 379 m ²	09: 361 m ² 18: 388 m ²	10: 345 m ² 19: 389 m ²	05: 315 m ² 20: 390 m ²	06: 355 m ² 21: 391 m ²

Bouwnummer	07 14* 23* 32	08 13* 22* 33
Woonoppervlak	160 m ²	160 m ²
Inhoud woning	599 m ³	599 m ³
Inhoud garage	63 m ³	63 m ³
Perceel	07: 355 m ² 14: 364 m ² 23: 367 m ² 32: 379 m ²	08: 355 m ² 13: 347 m ² 22: 391 m ² 33: 380 m ²

* woningen zijn gespiegeld

** inhoud garage bouwnummer 5, 75 m³
Positie PV-panelen verschilt per woning



Type B1
Begane grond
SCHAAL 1:50

Plattegronden kavels 07, 09, 11, 13, 18, 22, 32 en 34. De plattegrond van de kavels 06, 08, 10, 14, 17, 19, 21, 23 en 33 zijn gespiegeld. Gevels kunnen afwijken. Voor gevelindeling zie pagina 28.



Type B1
Eerste verdieping
SCHAAL 1:50



Type B1
Tweede verdieping
SCHAAL 1:50

Plattegrond kavels 07, 09, 11, 13, 18, 22, 32 en 34. De plattegrond van de kavels 06, 08, 10, 14, 19, 21, 23 en 33 zijn gespiegeld. Gevels kunnen afwijken. Voor gevelindeling zie pagina 28.



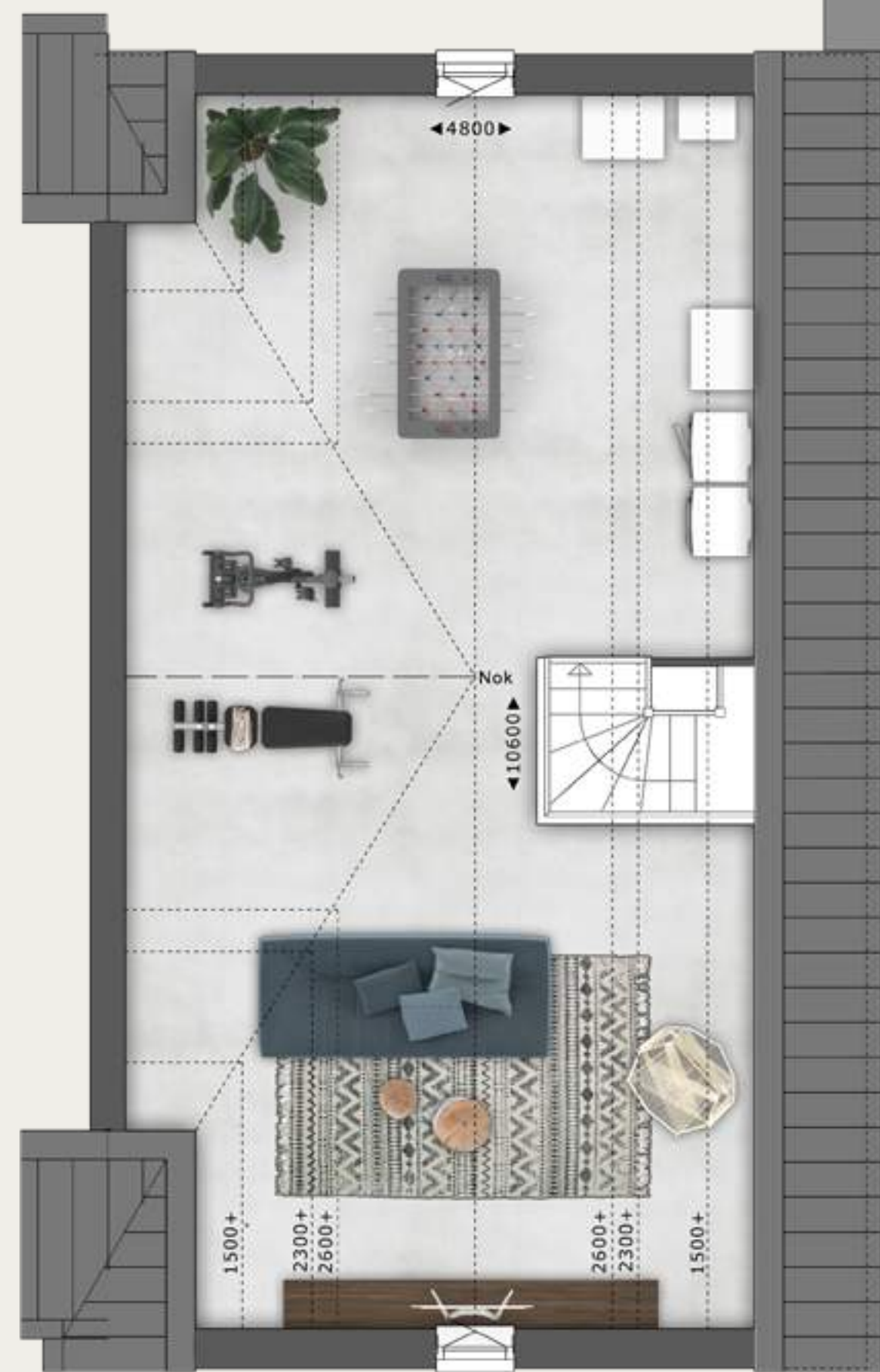
Type B2 en B3
Begane grond
SCHAAL 1:50

Plattegrond kavels 12 en 35. Kavels 5, 16 en 20 zijn gespiegeld. Gevels kunnen afwijken. Voor gevelindeling zie pagina 28.



Type B2 en B3
Eerste verdieping

SCHAAL 1:50



Type B2 en B3
Tweede verdieping

SCHAAL 1:50





Interieur impressie twee-onder-een-kapwoningen. Keuken aan voorzijde betreft kopersoptie.



01

Vrijstaande woning Type C

Woonoppervlak 182 m²*
Inhoud 710 m³*
Perceel 530 m²

* exclusief garage

www.at-home-in-3223.nl

Vrijstaande woning Type C

Deze unieke vrijstaande woning met garage ligt op een prachtige plek met aan alle zijden uitzicht op het groen.

De woning heeft een grote uitbouw in de zijgevel waardoor de woning een markante verschijningsvorm krijgt. Door deze uitbouw krijgt de woning ook een verrassende indeling op alle verdiepingen en ontstaat er veel daglichttoetreding in de woonkamer.

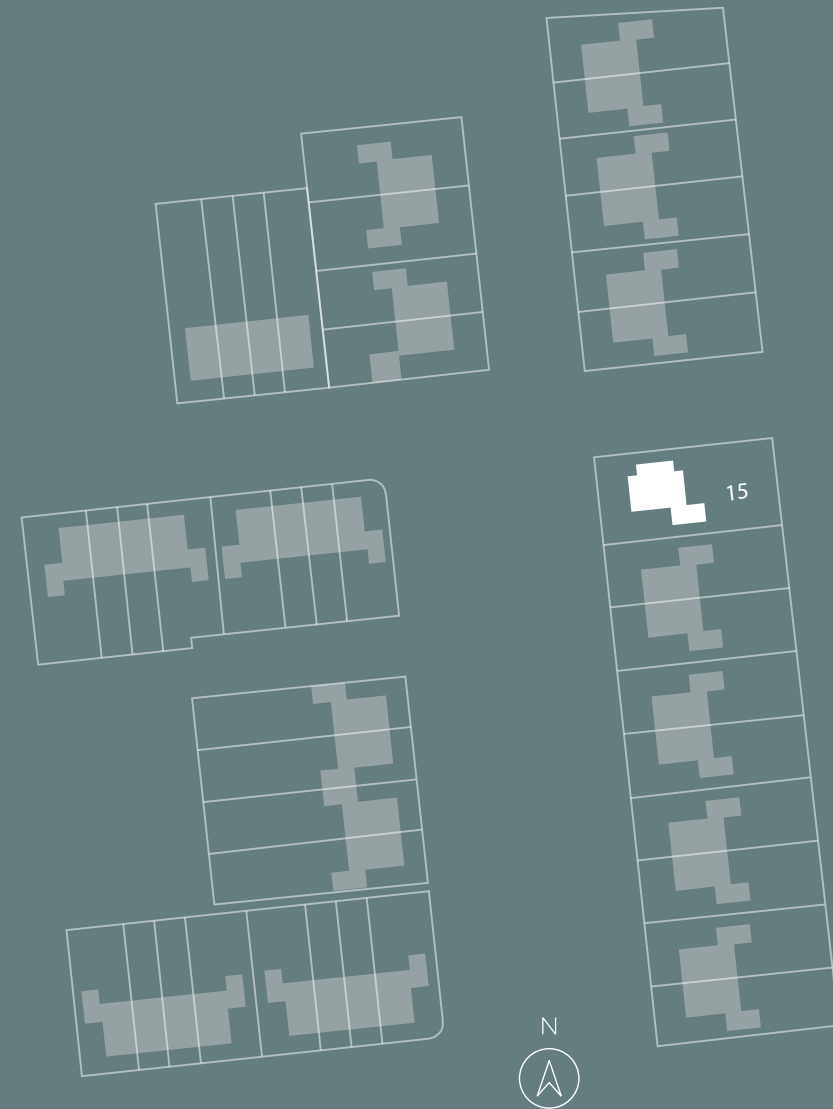
Op de verdieping is de badkamer gesitueerd in de uitbouw en heeft daardoor daglichttoetreding. De eerste verdieping heeft naast de hoofslaapkamer nog twee ruime en gelijkwaardige slaapkamers.

at home in
3223

01

Vrijstaande woning Type C

- Luxe uitstraling door uitbouw in de zijgevel en dakoverstekken
- Oppervlakte woonkamer en keuken ca. 57 m²
- Grote hoofslaapkamer én twee ruime en gelijkwaardige slaapkamers op de eerste verdieping
- Uitbouw van 1,20 en 2,40 m mogelijk
- Verplaatsen keuken naar voorzijde mogelijk



Tuindiepte vanaf achtergevel ruim 16,50 m
Breedte achtertuin ruim 16 m



Bouwnummer	15
Woonoppervlak	182 m ²
Inhoud woning	710 m ³
Inhoud garage	63 m ³
Perceel	530 m ²



Type C
Begane grond
SCHAAL 1:50

Plattegrond kavel 15.



Type C
Eerste verdieping
SCHAAL 1:50

Plattegrond kavel 15.



Type C
Tweede verdieping
SCHAAL 1:50

Plattegrond kavel 15.



Gasloos & energiezuinig

Verwarming en warm water

Alle woningen zijn voorzien van een eigen warmtepomp. Deze warmtepomp gebruikt warmte uit de lucht om de woning en het tapwater te verwarmen. De warmte wordt vanuit de buitenunit via een vloeistof (vergelijkbaar met koelvloeistof in auto's) in leidingen naar de warmtepomp getransporteerd en vervolgens naar een hogere temperatuur gebracht. De woningen zijn op de begane grond en eerste verdieping voorzien van vloerverwarming met naregeling per verblijfsruimte.

Ventilatie

De woningen worden geventileerd via WTW-unit (warmteterugwin-unit). Dit is een ventilatiesysteem dat de warmte van de afgevoerde warme lucht uit de woning gebruikt om de binnenkomende verse lucht te verwarmen. De koude buitenlucht wordt vrijwel onmiddellijk door de zogenoemde luchtfilter en warmtewisselaar geleid, waar het wordt gefilterd en verwarmd. De afgevoerde warme lucht uit de woning staat namelijk de warmte af aan de toegevoerde koude buitenlucht. Deze opwarming gebeurt dus met bestaande warmte en bespaart daardoor energie. Alleen de warmte van de afgevoerde lucht wordt overgedragen aan de verse toevoerlucht. De luchtstromen zelf blijven gescheiden.



Isolatie en beglazing

Om aan de energieprestatienorm te voldoen zijn maatregelen toegepast op het gebied van isolatie en beglazing. Naast het gebruik van een warmtepomp en WTW-unit, worden de woningen uitgevoerd met zonnepanelen (PV-panelen). De PV-panelen leveren via een omvormer direct stroom aan het stroomnet van de eigen woning.



Natuurinclusief bouwen

Bij nieuwbouw is steeds meer aandacht voor het milieu en natuurinclusief bouwen. Zo ook bij At home in 3223. Naast dat er in de wijk veel ruimte en aandacht voor groen en water is, worden ook de woningen betrokken bij het natuurinclusief bouwen. Op de garages van de woningen wordt een sedumdak (kleine plantjes) aangebracht. Dit zorgt voor het vasthouden van regenwater en trekt een variëteit aan vogels en insecten aan.

Ook wordt bij meerdere woningen een voorziening aangebracht voor vogels zoals de gierzwaluw, vleermuis en huismus. Deze voorzieningen zijn zo gemaakt en geïntegreerd in de gevel dat de dieren niet in de woning zelf kunnen.

at home in
3223



Keuken & badkamer

Wonen is individueel. Je wilt zelf bepalen hoe je woning er straks van binnen uit gaat zien. Koop je een woning in At home in 3223, dan krijg je de mogelijkheid om je woning helemaal naar eigen wens, smaak en budget te laten afwerken.

Luxe afwerking

Voor de afwerking van de sanitaire ruimten hebben we een afwerkingspakket samengesteld. Ga je voor dit pakket dan krijg je sanitair van Villeroy en Boch (Architectura lijn). De douche wordt uitgevoerd als een inloopdouche met draingoot. De kranen zijn van het merk Grohe. De tweekappers en vrijstaande woningen zijn tevens voorzien van een ligbad van Villeroy en Boch (Omnia lijn).



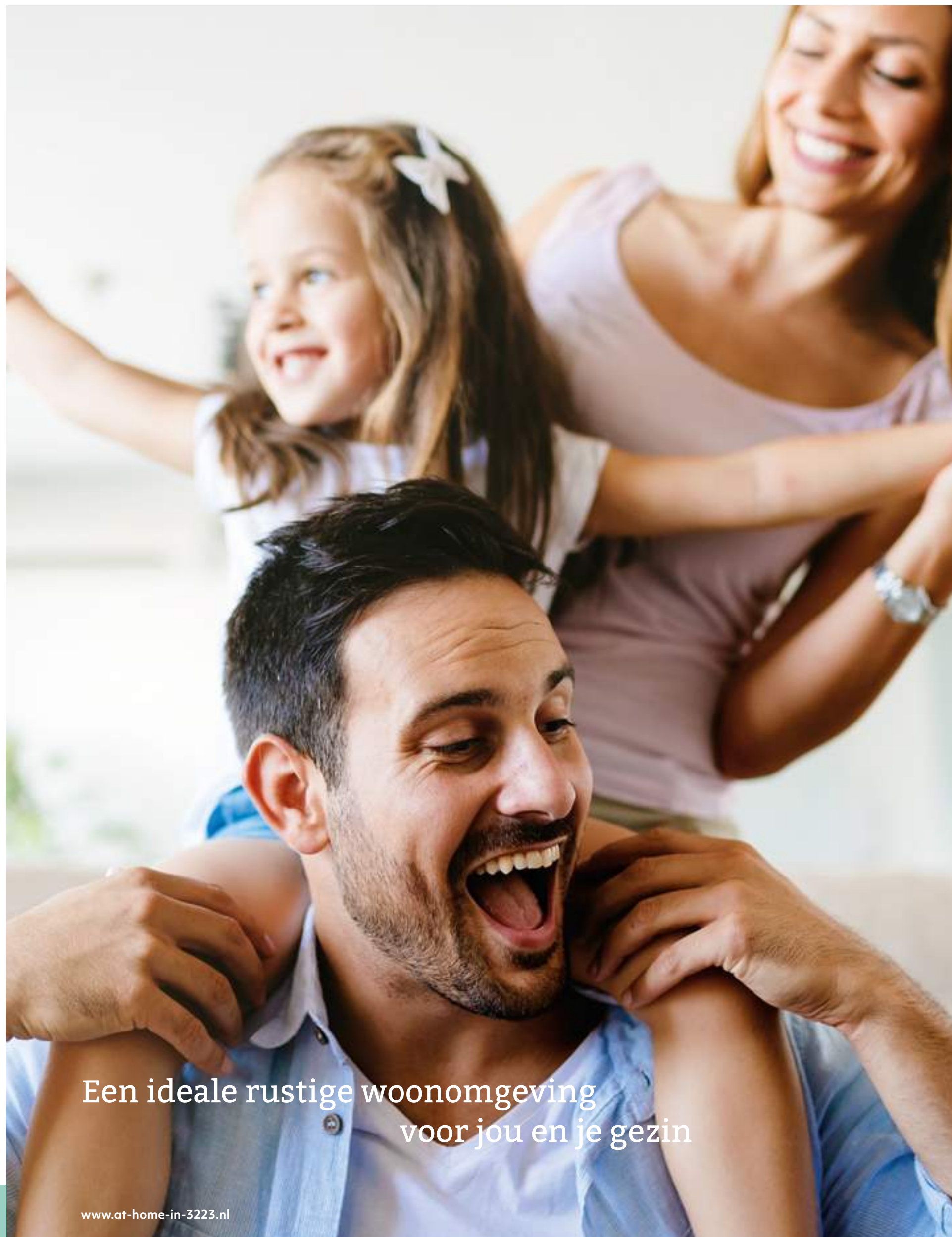
Vloeren en wanden

De vloeren en de wanden van de badkamer en het toilet worden afgewerkt met fraaie vloertegels (33 x 33 cm) en wandtegels (20 x 40 cm). Je hebt daarbij de mogelijkheid om te kiezen uit diverse kleuren.

Keuken op maat

Bij de woning zit tevens een keukencheque. In overleg met de keukenleverancier kan de indeling worden gekozen en een keuken op maat worden gemaakt.

at home in
3223



Een ideale rustige woonomgeving
voor jou en je gezin

Technische omschrijving

Exterieur	Afwerking	Kleur
Gevels	Baksteen waalformaat	Gemêleerd rood
	Houten panelen	Roodbruin
	Gevelpleisterwerk	Lichtgrijs
	Luifel	Lichtgrijs
Buitenkozijnen	Hout	Lichtgrijs
Raamdorpels	Keramisch	Basaltgrijs
Hellend dak	Dakpan	Grafietgrijs
Plat dak garage	Sedumdak	Natuurlijk
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel
Erfafscheiding	Beukenhaag*	Natuurlijk
	Kolommen met gaashek en hедера*	Gemêleerd rood natuurlijk
Interieur	Afwerking	Kleur
Wanden	Behangklaar*	
Plafonds	Spuitleisterwerk*	Wit
Binnendeurkozijnen	Stalen kozijnen met bovenlicht	Wit
Binnendeuren	Opdekdeuren	Wit
Vensterbank	Kunststeen	Wit

* conform verkoopstukken

Verkoop en informatie:



T 0181-335710
www.dezeeuwmakelaardij.nl



T 0181 - 321849
www.ooms.com

Realisatie:



T 0187-491739
www.vdnbouw.nl

Ontwikkeling:



Disclaimer

Alle perspectieftekeningen en afbeeldingen in deze brochure geven een impressie weer en dienen als illustratie. Ondanks alle zorgvuldigheid die we hebben nagestreefd, kunnen aan deze tekeningen en afbeeldingen geen rechten worden ontleend. De afbeeldingen komen van de hand van een illustrator en worden daarom met recht "artist impressions" genoemd. De werkelijke kleuren van de gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen hiervan afwijken. Ook de plattegronden in deze brochures kunnen opties bevatten, welke door de aannemer aangeboden worden. Deze brochure maakt geen deel uit van de contractstukken. Tijdens een eerste gesprek bij de makelaar worden de contractstukken van de woning verstrekt.

Nieuwbouwproject At home in 3223 Hellevoetsluis is ontwikkeld door Novaform Vastgoedontwikkelaars West. Van den Nieuwendijk Bouw uit Stellendam heeft het plan van Novaform overgenomen en gaat in opdracht van de kopers het plan realiseren. Dit houdt o.a. in dat Van den Nieuwendijk de bestaande opstallen sloopt, de grond bouwrijp maakt en de woningen realiseert. Ondanks het feit dat Novaform en Van den Nieuwendijk gezamenlijk worden genoemd in bijvoorbeeld de verkoopbrochure en website, treden zij als onafhankelijke partijen op.

Onderdeel
van

stadsdorp

3223

hellevoetsluis

www.at-home-in-3223.nl

at home in
3223