

Wonen en werken aan het Zwartewater
10 watervilla's met bedrijfsruimte



HANZE STEDEN HASSELT

Zie je jezelf al zitten op je eigen terras met dit prachtige uitzicht?

**HANZE
STEDEN
HASSELT**

DE IDEALE PLAATS
OM WERKEN EN
ONTSPANNEN TE
COMBINEREN

De locatie van dit project aan het Zwartewater tegenover het fraaie centrum van Hasselt is uniek te noemen. Gelegen aan het Zwartewater met uitzicht over het oude Hasselt op een rustig deel van het bedrijventerrein.



HANZESTAD HASSELT, TERUG IN DE TIJD



Hasselt was in het prille begin niet meer dan een zandophoging aan de rivier. De open verbinding met zee maakte de plek aantrekkelijk als vestigingsplaats.

Hasselt dankt haar naam naar alle waarschijnlijkheid aan de vele hazelaars die er groeiden. Rond 1252 ontving het stadsrechten en trad zij toe tot de kring van Hanzesteden. In de Hanzetijd was het Zwartewater de vitale levensader van Hasselt. De rivier stond in verbinding met de Vecht en de Zuiderzee en was goed bevaarbaar. De rivierkade, de Kaai genoemd, was de plaats waar handelsproducten werden op- en overgeslagen. Als bescherming tegen het wassende water werd de enige gemetselde zeewering in Nederland aangelegd, de Stenendijk, met een lengte van 1000 meter.

CULTUUR EN HISTORIE

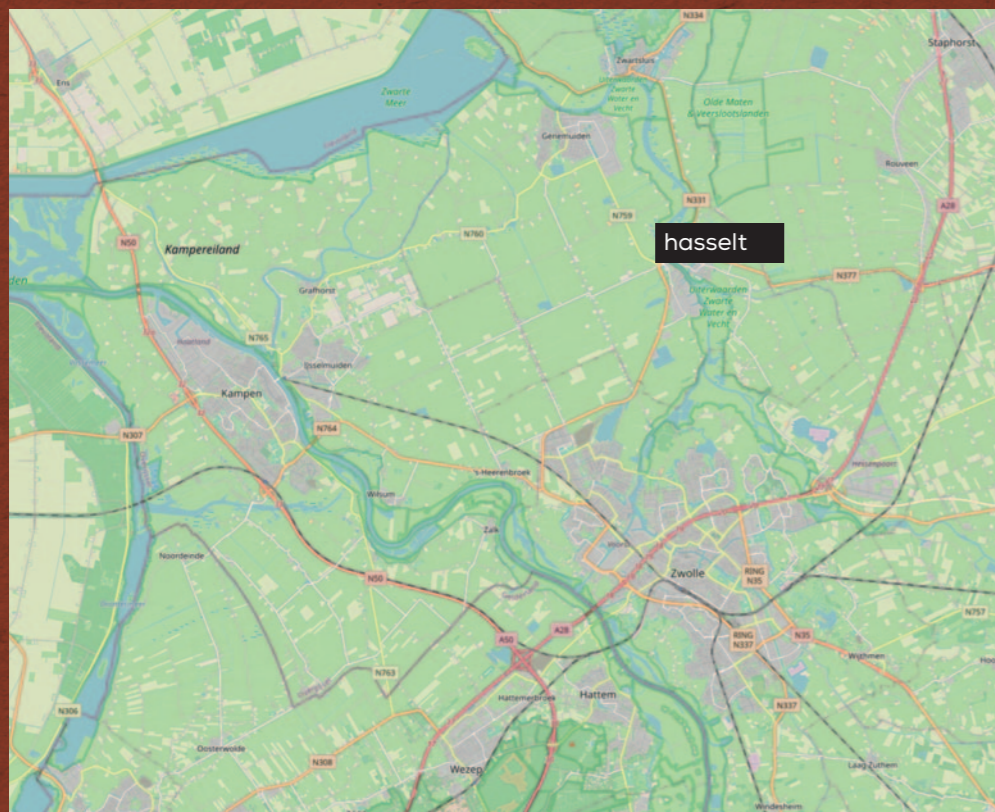
Het aangezicht van Hasselt wordt bepaald door de toren van de Grote of Stephanuskerk. De toren van de Stephanuskerk dateert uit 1497.

De kerk is beroemd om zijn prachtige akoestiek en het historische orgel. Hasselt heeft zijn historische binnenstad als beschermd stadsgezicht kunnen bewaren. Het vijftiende-eeuwse stadhuis is één van de 70 monumenten die het stadje rijk is.

HASSAILT

Het maritieme evenement Hassailt brengt de historische binnenstad van Hasselt eens in de vijf jaar terug in de sfeer van de oude binnenvaart. Vele tientallen historische bedrijfsvaartuigen meren dan af aan de kades en grachten van de stad. Hassailt trekt ruim 50.000 bezoekers. Het evenement is daarmee de grootste publiekstrekker van Hasselt.





ZWOLLE
op 15 minuten afstand

MEPPEL
op 20 minuten afstand

AMERSFOORT
op 50 minuten afstand

AMSTERDAM
op 1 uur afstand

WEERRIBBEN-WIEDEN ONTSTAAN DOOR MENSENHANDEN



Hasselt is via het water verbonden met markante plaatsen als Giethoorn en het natuurgebied van de Weerribben-Wieden. Het gebied vormt de poort tot een uniek landschap vol meren, vaarten, rietlanden, moerasbossen en trilvenen. Je kunt hier heerlijk varen, vissen en vogels spotten.

De Weerribben-Wieden is ontstaan door mensenhanden. Vanaf de zestiende eeuw gingen er vereners aan de slag. De natte veenbagger droogden ze op smalle stroken land. Hierdoor ontstond een rechthoekig landschap

met weren (veengaten) en ribben (legakkers). Door intensieve verening werden de legakkers op een gegeven moment zo smal, dat ze door wind en golven werden weggeslagen en er wieden (meren) ontstonden. De Weerribben bleef dat lot bespaard, wat na het stoppen van de verening resulteerde in een uniek natuurgebied. Toen in de twintigste eeuw de verening stopte, stapte men over op riet- en hooilandbeheer.

Kortom, het ideale gebied om tot rust te komen na een drukke werkdag...

WATERVILLA AAN HET WATER



Het voelt als oude fabrieksgebouwen die zo markant aan de rivier staan; de watervilla's van De Hanzesteden. Ervaar de ruimte aan het water. De ronde en rechte daken, de hoge ramen met zwart kunststofkozijnen zijn allemaal teruggebracht in dit ontwerp. De woningen hebben een hoog plafond waardoor de luxe woonbeleving van oude grachtenhuizen in moderne vorm terugkomt. De mooie hoge raampartijen zorgen voor prachtig lichtinval en geven een wijds uitzicht over de tuin, de rivier en het unieke stadsfront van Hasselt.

De watervilla bevat een zee van ruimte. Naast een riante woonkamer aan de tuinzijde heeft de villa onder meer vier slaapkamers en bovendien een grote algemene ruimte, naar eigen idee in te vullen.

Het wordt een buurt waar wonen werken en recreëren heel soepel samen gaan, een moderne sfeervolle mix van levendigheid aan het water.





WONEN EN WERKEN AAN HET ZWARTEWATER



BEDRIJFSKLIMAAT

Hasselt heeft van oudsher een goed bedrijfsklimaat vanwege de gunstige ligging aan het Het Zwartewater, de rivier die het nabij gelegen Zwolle verbindt met het merengebied bij Giethoorn en Beltschutsloot.

Als oude buitenhaven van Zwolle heerst er al eeuwen lang een actieve handels sfeer.

Aan de uiterste rand van het industrieterrein bevindt zich de onlangs geheel vernieuwde Industrieweg. Aan deze weg ligt nu al een reeks van fraaie bedrijfswoningen met daaraan gekoppeld veelal dienstverlenende bedrijvigheid.

De watervilla ligt ingesloten tussen de Industrieweg en de rivier. Daardoor geniet je extra van de rust en ruimte van het water. Een unieke ligging die bijna nergens vindbaar is maar nu mogelijk wordt gemaakt in dit fraaie plan De Hanzesteden.

OMGEVING

in de directe omgeving kan je volop genieten van de natuurgebieden langs de oevers van het Zwartewater en de Vecht. Hasselt is een woonplaats met relatief veel jonge gezinnen. Goede kinderopvang is ruimschoots beschikbaar en er zijn meerdere basisscholen met diverse onderwijsprofielen.

Enkele pluspunten:

- Prachtig openluchtzwembad op ± 300 meter afstand.
- Meerdere supermarkten dichtbij
- Diverse sport en muziekverenigingen in de regio
- Levendige horeca in het gezellige en authentieke centrum
- Binnen 20 minuten in de binnenstad van Zwolle
- Het winkelcentrum stadshagen is dichtbij en dus ideaal op de fiets te bereiken
- A28 binnen 10 minuten te bereikbaar
- per boot vaar je binnen een half uur naar hartje Zwolle waar je kunt aanleggen naast gezellige terrassen en restaurants.
- een vrij liggend fietspad voert je over de dijk richting Zwolle of richting merengebied.





DE SITUATIE



LOCATIE

De locatie aan het Zwarte water is bij uitstek geschikt voor wonen en werken. Aan de waterzijde wordt een watervilla gerealiseerd met een prachtig uitzicht over de rivier. Je bereikt de woning via een eigen privé entree. Vanuit de woning loop je de aan het water gelegen tuin in.

Aan de straatzijde wordt de fraaie bedrijfsruimte gerealiseerd. Deze is bereikbaar via een eigen bedrijfsingang vanaf de Industrieweg. Op het eigen terrein worden meerdere eigen parkeerplaatsen aangelegd voor zowel privé als zakelijke gebruik. De villa wordt opgeleverd inclusief bestrating van parkeerplaatsen en het looppad naar de entree van de woning. Op de erfafscheiding wordt een groene beukhaag geplaatst.

- Type
HAMBURG
bouwnr. 1 en 2
- Type
HANNOVER
bouwnr. 3 en 4
- Type
ROSTOCK
bouwnr. 5 en 6
- Type
BREMEN
bouwnr. 7 en 8
- Type
STOCKHOLM
bouwnr. 9 en 10

Type Stockholm heeft een punt kapvorm.
Type Stockholm lijkt veel op type Rostock maar wijkt af in de kleur van de gevelstenen.

Type Bremen heeft een bijzondere ronde kapvorm welke refereert aan de oude bouw van een loods.
Type Bremen lijkt veel op type Hannover maar wijkt af in de ramen in de gevel.

Type Rostock heeft een bijzondere ronde kapvorm welke refereert aan de oude bouw van een loods.
Type Hannover lijkt veel op type Hannover maar wijkt af in de kleur van de gevelstenen.

Type Hannover heeft een bijzondere ronde gevel welke refereert aan de oude bouw van een loods.
Type Hannover lijkt veel op type Bremen maar wijkt af in de ramen in de gevel.

Type Hamburg heeft een punt kapvorm.
Type Stockholm lijkt veel op type Hamburg maar wijkt af in de kleur van de gevelstenen.



STOCKHOLM

BREMEN

ROSTOCK

HANNOVER

HAMBURG

N^o.10

N^o.9

N^o.8

N^o.7

N^o.6

N^o.5

N^o.4

N^o.3

N^o.2

N^o.1





HAMBURG
HANNOVER
ROSTOCK
BREMEN
STOCKHOLM

EEN UNIEKE WONING OP EEN UNIEKE PLEK



Na een dag hard thuiswerken even heerlijk erop uit met de sloep direct vanaf je eigen prive steiger. Het is tijd voor samen genieten en ontspannen...



**HANZE
STEDEN
HASSELT**

BEGANE GROND

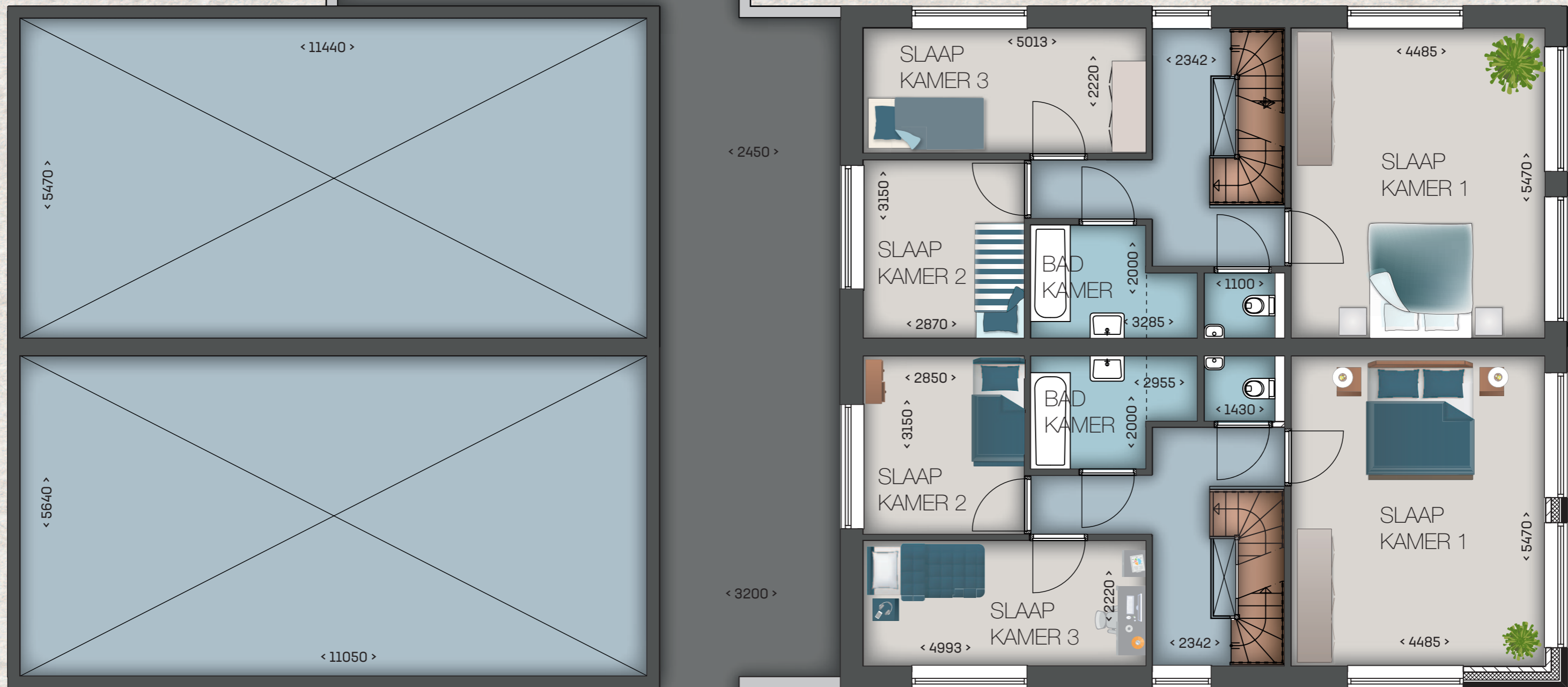


Nog even de laatste zonnestrallen
pakken vanaf het terras

Na een dag hard werken is het tijd voor ontspanning. In de ruime zonnige woonkamer geniet je van het fantastische uitzicht terwijl in de ruime woonkeuken het diner wordt bereid. De geluiden vanaf het water trekken je naar buiten.

GENIETEN EN
ONTSPANNEN IN

**HANZE
STEDEN
HASSELT**



EERSTE VERDIEPING



KIES JE EIGEN STIJL



De badkamer, we gebruiken hem elke dag. 's Morgens om lekker fris te douchen en 's avonds om te genieten van een fijn ontspanmoment.

BADKAMER

De functie van de badkamer is in de loop der jaren duidelijk veranderd. Dat heeft invloed op de keuzes die je maakt. De woningen in De Hanzesteden zijn nieuw en daarom kun je de badkamer helemaal naar eigen wens inrichten. Een ideaal vertrekpunt.

De vloeren en wanden van de badkamer en het toilet zijn standaard betegeld. De toiletten zijn vrijhangend, lekker luxe en handig met het schoonmaken.

Uiteraard is er keuze. Afhankelijk van je voorkeuren zal er eventueel een meerprijs worden berekend.

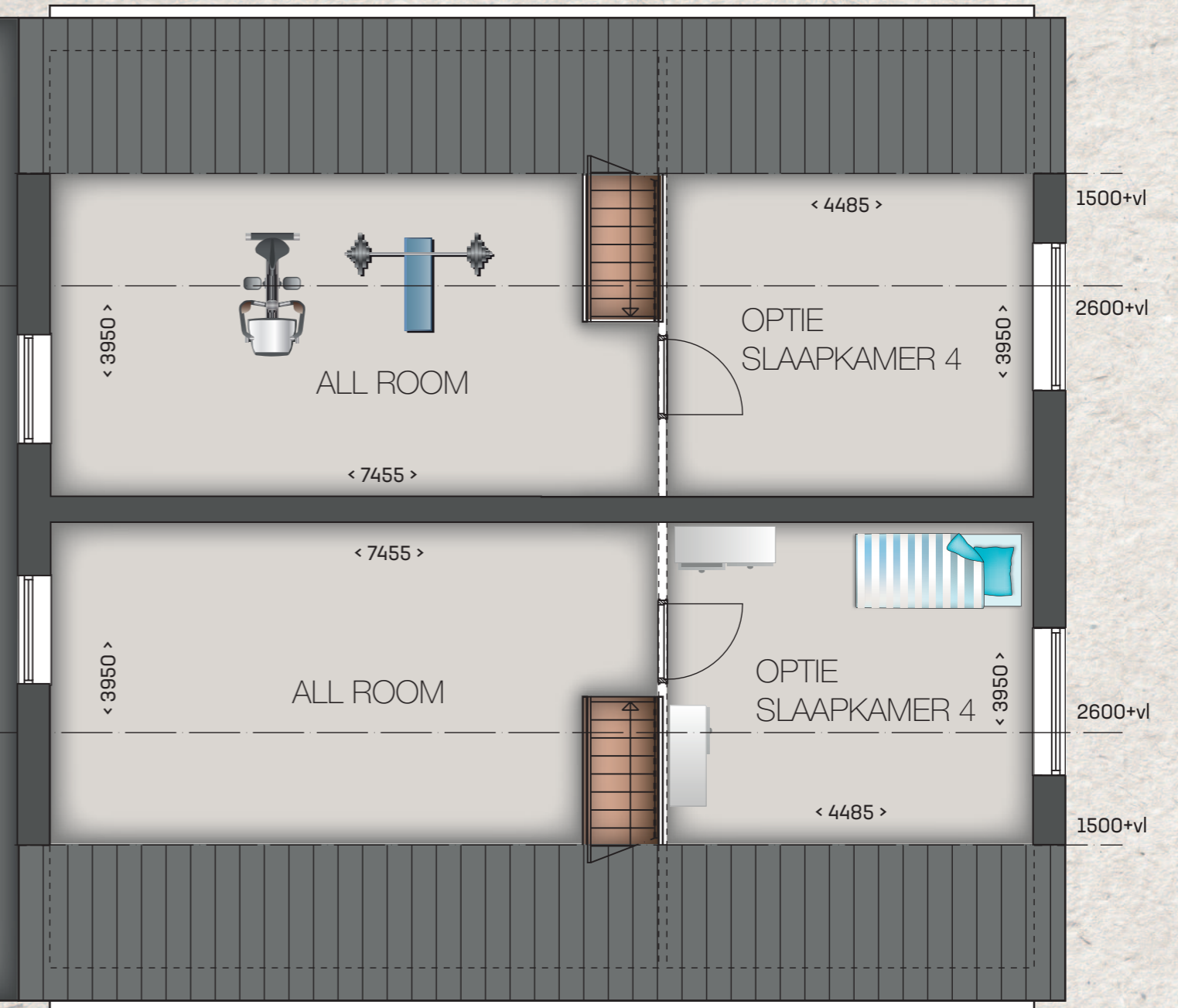
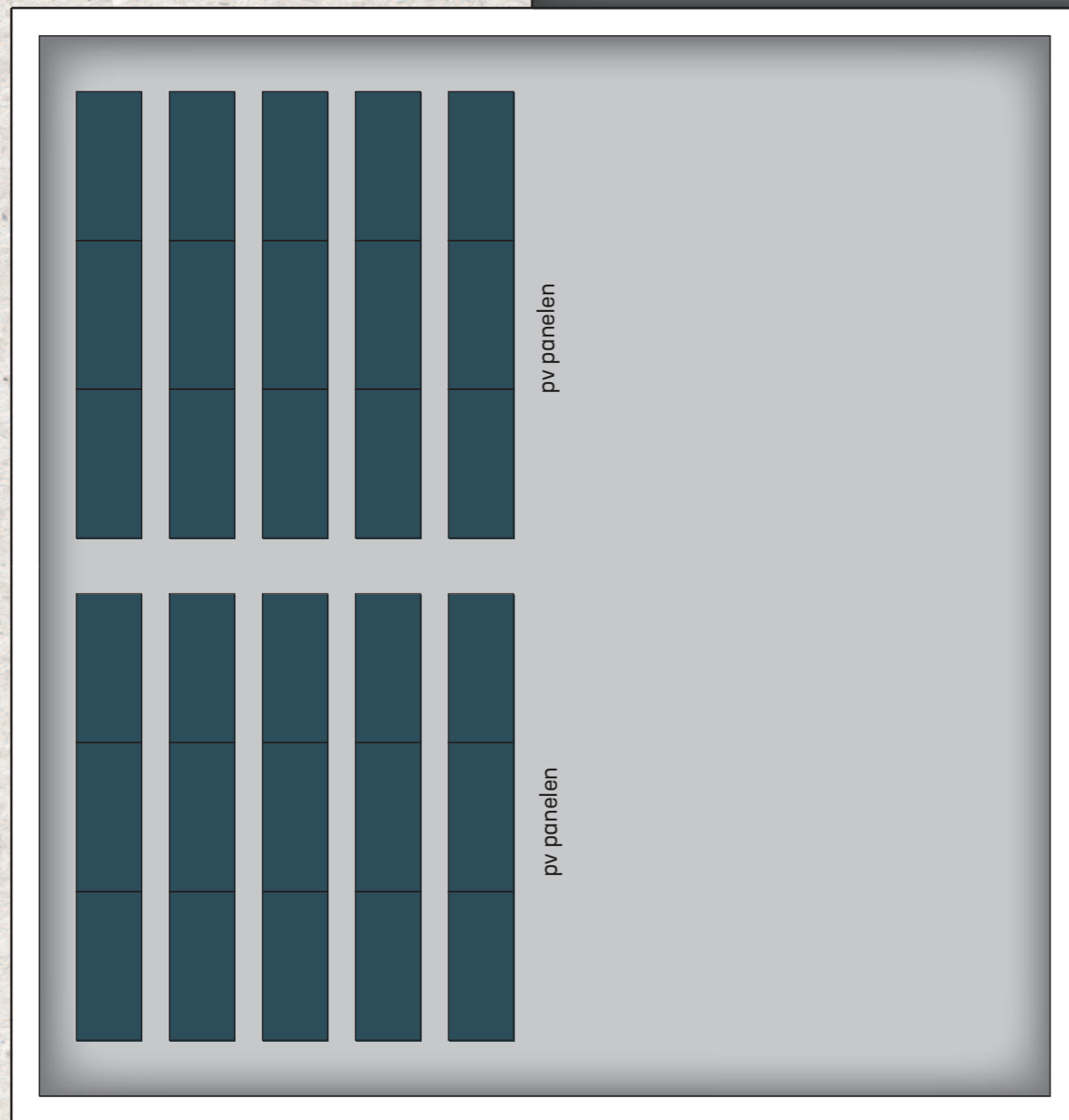
KEUKEN

Een keuken is zó smaakgebonden dat wij de ruimte willen bieden om een keuken te kiezen die past bij jouw wensen.

Wanneer je je gaat oriënteren op een nieuwe keuken, dan is het verstandig dat je een goed gedetailleerde verkoop-tekening meeneemt naar de keukenspecialist. Bij de door ons geselecteerde keukenshowroom zijn deze tekeningen al aanwezig. Hiermee kun je namelijk veel gerichter praten, voorkom je misverstanden achteraf en biedt je het keukenbedrijf alle noodzakelijke informatie die van belang is voor een juiste offerte.

Je hebt tegenwoordig veel keuze. Zowel qua stijl als functionaliteiten. Laat je daarom adviseren door een keukenspecialist en maak dan de keuze die je voor ogen hebt. Tegenwoordig kunnen keukenbedrijven jouw keuze in 3D uitwerken, waardoor er een goed beeld ontstaat van de toekomstige situatie.





TWEEDE VERDIEPING



HAMBURG
HANNOVER
ROSTOCK
BREMEN
STOCKHOLM



WERKEN EN
ONTSPANNEN IN

**HANZE
STEDEN
HASSELT**





ENERGIEZUINIG EN GASLOOS



In een nieuwbouwwoning woon je duurzaam. Zonder gas-aansluiting, goed geïsoleerd en met zonnepanelen om elektriciteit op te wekken!

De nieuwste technologieën op gebied van duurzaamheid, zoals een luchtwaterwarmtepomp in combinatie met vloer-verwarming en zonnepanelen zorgen in je woning voor optimaal comfort met respect voor mens en milieu.

Elke woning wordt uitgerust met hoog-rendement zonnepanelen. Zo biedt het dak van je bedrijf naast bescherming en isolatie ook een bron voor verwarming en koeling. Met het oog op de toekomst en je portemonnee.

Ervaar het comfort van een luchtwaterwarmtepomp. Zo krijg je:

- verwarming in de winter
- koeling in de zomer
- een lagere energierekening
- een milieuvriendelijkere woning

VIER DUURZAAMHEIDS PEILERS



GROEN

groene leefomgeving, biodiversiteit, biotopen, verbinden met buitengebied, bomen, hagen.



SOCIALE DUURZAAMHEID

identiteit, betrokkenheid, flexibiliteit, functiemenging, gezondheid, aantrekkelijkheid, veiligheid



WATER

afkoppelen, zichtbaar maken, infiltreren, flauwe taluds



ENERGIE

zonne-energie, actief en passief, efficiënt energieverbruik

WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN JE WONING



Het kopen van een woning is een grote stap in je leven. Het is dan ook zaak dat je duidelijkheid hebt over wat er allemaal bij die stap komt kijken. Daarom hebben wij een aantal belangrijke aandachtspunten voor je op een rij gezet. Heb je na het lezen nog vragen? Ons verkoopteam helpt je graag verder.

De Hanzesteden is een ontwerp van Linde Architectuur en wordt gerealiseerd door Dons en Troost b.v. Het constante streven naar kwaliteit is bij Dons en Troost b.v. onder andere terug te zien in de zorgvuldige afwerking, de duurzame materialen en de persoonlijke begeleiding gedurende het bouwproces.

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Als je een woning koopt, sluit je een koop- en aannemingsovereenkomst met Dons en Troost b.v.. Deze overeenkomsten brengen verplichtingen met zich mee. Als koper ben je verplicht de koopprijs en de aanneemsom te betalen. Dons en Troost b.v. is verplicht de woning te bouwen. Deze verplichtingen kunnen alleen vervallen wanneer er eventuele opschortende voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst worden ingeroepen. Nadat de overeenkomsten zijn ondertekend, ontvang je een getekend exemplaar retour. Omdat het bedrijfsgedeelte met BTW is belast is de BTW aftrekbaar. De details en voorwaarden hiervan kan je bespreken met de verkopende makelaar.

Een tweede exemplaar gaat naar de projectnotaris die de notariële akte van levering opstelt. Verder wordt na het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat van Woningborg aangevraagd.

BEDENKIJD

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst is er één kalenderweek bedenktijd. Eén dag nadat je het exemplaar van de compleet ondertekende overeenkomsten hebt ontvangen, gaat de bedenktijd in. Gedurende de bedenktijd kun je de overeenkomst ontbinden zonder opgave van redenen en zonder verdere consequenties.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

In de koop- en aannemingsovereenkomst worden eventuele opschortende voorwaarden opgenomen, gekoppeld aan de datum waarop de bouw naar verwachting kan starten. Voor het verstrijken van deze opschortingsdatum ontvang je (indien nodig) van de ontwikkelaar bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zo ja, dan zijn de koop- en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn de voorwaarden (nog) niet vervuld, dan krijg je een nieuwe opschortingsdatum voorgesteld.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De eigendomsoverdracht bij de projectnotaris vindt plaats nadat:

- eventuele opschortende voorwaarden niet meer kunnen worden ingeroepen;
- je (indien nodig) overeenstemming hebt bereikt met je hypotheekverstrekker.

Zodra aan deze twee voorwaarden is voldaan, worden de grond en eventuele opstellen notarieel aan je geleverd in de vorm van de zogenoemde 'akte van levering'. Voor de datum van de levering ontvang je van de notaris de (concept-) nota van afrekening. Op deze nota zie je welk bedrag je op de datum van levering moet hebben betaald.

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (de kosten hiervan zijn voor rekening van de ontwikkelaar) en de (eventuele) hypotheekakte (de kosten hiervan zijn voor eigen rekening).

SERVICE EN WONINGBORG-GARANTIE

Om extra zekerheid te kunnen geven heeft Dons en Troost b.v. zich aangesloten bij Woningborg. Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een bouwondernemer kan worden ingeschreven. Denk daarbij aan: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders en kredietwaardigheid. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag de woning onder Woningborg-garantie worden verkocht en ontvangt de koper na het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat.

Dons en Troost b.v. is aanspreekpunt voor service en garantie. Dons en Troost b.v. hanteert voor haar projecten zeer hoge standaardnormen. Daarnaast worden eveneens de normen en eisen van Woningborg in acht genomen. Deze stichting maakt zich sterk voor jouw belangen als koper. Zo heb je dankzij Woningborg bijvoorbeeld onder alle omstandigheden de absolute garantie dat de woning wordt afgebouwd. Verder heeft Woningborg een belangrijke taak als het gaat om de garantie op jouw woning. Deze garantie wordt verstrekt door Dons en Troost b.v. terwijl Woningborg ervoor borg staat dat alle verplichtingen die in de garantie zijn opgenomen, ook daadwerkelijk worden nagekomen. Als koper heb je dus altijd de volledige zekerheid dat je woning aan de strenge Woningborg kwaliteitsnormen voldoet. Meer hierover lees je in het boekje Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021. In dit boekje vind je tevens alle informatie over de garantietermijnen en over de onderdelen die van garantie zijn uitgesloten.

WAT BETEKENT DE WONINGBORG-GARANTIE VOOR JOU?

Als je een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en de afgifte van het Woningborgwaarborgcertificaat verplicht Dons en Troost b.v. zich tot de garantie op de kwaliteit van de woning. Deze garantie is zes jaar van kracht. Op sommige

onderdelen is dit korter (bijvoorbeeld één jaar op schilderwerk).

- De tekst van de koop- en aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg. Je hebt dus altijd een veilig contract.
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg.
- Bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomsten ontvang je het door Woningborg uitgegeven boekje 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024', waarin je nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie en Woningborg kunt vinden.
- Je blijft nooit met een half afgebouwde woning zitten wanneer er iets tijdens de bouw mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt je woning door een ander afgebouwd en wordt de eventuele schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan over de kwaliteit van je woning, kan Woningborg een uitspraak doen die bindend is voor koper én bouwer. De verkooptekeningen en technische omschrijvingen zijn los verkrijgbaar bij ons verkoopteam.

Wij wensen de toekomstige bewoners van De Hanzesteden veel woongenot in hun nieuwe woon- en werkomgeving!



KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

OMSCHRIJVING	MATERIAAL / BEHANDELING	KLEUREN
Metselwerk	Metselwerk HV WF	Donkerbruin / zandkleurig wit / roodbruin / rood oranje
Voegwerk in mw	Zand-cement prefab	Grijs 300
Kozijnen	Aluminium	Antraciet gepoedercoat, Ral 7016
Deuren	Aluminium	Antraciet gepoedercoat, Ral 7016
Hoofd entree deur	Aluminium	Beige gepoedercoat, Ral 7006
Kader om entree	Gezet staal	Zilver, Ral 9006
Dakgoot	Gezet staal	Zilver, Ral 9006
Zetwerk dakranden	Gezet staal	Zilver, Ral 9006
Dakkappen dakterras	Gezet staal	Antraciet, Ral 7016
Waterslagen	Gezet Staal	Antraciet, Ral 7016
Dak	Staal golfprofiel	Zilver, Ral 9006
HWA	Kunststof	Grijs
Gevelbeplating tussen kozijnen op bedrijfsgebouw	Houtlook TRESPA WOODS	Licht eiken NW 02
Dakbedekking op plat dak	Zie technische omschrijving	Lichtgrijze terrastegels
Noodoverstorten	Aluminium	Ral 7016
Stootvoegroosters	Kunststof	Kleur als voegwerk
Hekwerk	Staal stijlen profiel	Gemoffeld zwart, Ral 7016
Garagedeur	Hormann Duragrain decor	Teakhout 17
Entreedeur	Hormann Duragrain decor	Teakhout 17



Metselwerk
STOCKHOLM



Metselwerk
HAMBURG



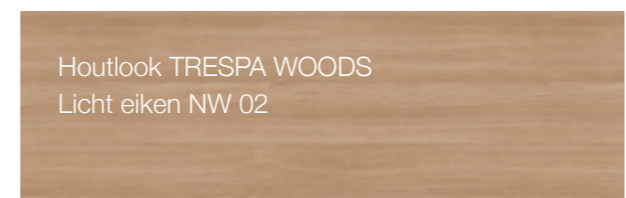
Metselwerk
ROSTOCK



Metselwerk
BREMEN



Metselwerk
HANNOVER



Houtlook TRESPA WOODS
Licht eiken NW 02

INNOVATIEF, CREATIEF, EN ONDERNEMEND



Voor dit project aan het Zwartewater zijn we geïnspireerd door de oude fabrieksgebouwen die zo markant aan de rivierstrand staan. De ronde en rechte daken, de hoge ramen met zwart kunststofkozijnen we hebben het allemaal teruggebracht in dit ontwerp. Wat vooral mooi is dat het oude adagium van scheiding wonen en werken hier weer ongedaan gemaakt wordt, er ontstaat een buurt waar wonen werken en recreëren heel soepel samen gaan, een moderne sfeervolle mix van levendigheid aan het water.

De woningen hebben een hoog plafond, waardoor de luxe woonbeleving van oude grachtenhuizen in moderne vorm terugkomt, met hoge kozijnen zodat er mooie hoge raampartijen zijn met wijds uitzicht over de rivier.

Aan de Industrieweg heb je een prachtige bedrijfsruimte in twee verdiepingen, eventueel te scheiden in twee units.

De begane grond van de woning kan ook doorgetrokken worden naar de Industrieweg voor een hele grote woonplaattegrond. Het is een bedrijfsruimte, maar kan ook gewijzigd worden naar kantoorruimte.

De geschakelde villa's staan zo optimaal mogelijk op de kavels waardoor er een ruim terras aan de waterkant ontstaat. Aan de straatzijde is er daardoor ruimte genoeg voor parkeren.

Het is een prachtig plan waar wij trots op zijn.

*ir. Martijn Linde
Architect*



 **Linde Architectuur**

DISCLAIMER

Deze sfeerbrochure is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie niet, of niet meer juist is. De getoonde illustraties, situatie, foto's en ingekleurde plattegronden geven een impressie van het project weer. De woningen worden opgeleverd zonder keuken.

Aan de informatie in deze sfeerbrochure kun je geen rechten ontleen. Wij aanvaarden dan ook geen enkele aansprakelijkheid voor de gevolgen van activiteiten die door derden op basis van de informatie uit deze sfeer brochure worden ondernomen. Juli 2024.

ONTWIKKELING EN REALISATIE



Aannemersbedrijf
Dons en Troost b.v.

Weth. Buitenhuisstraat 5, Staphorst
0522 - 46 20 55 | www.dons-troost.nl

ONTWERP



Hoogstraat 43, Hasselt
038 - 200 04 24 | www.lindearchitectuur.nl

INFORMATIE EN VERKOOP



BONTHUIS VAARTJES

MAKELAARS

Oosterkaai 51, Genemuiden | Sportlaan 2, Zwartsluis
038 - 38 66 666 | info@bvmakelaars.nl



NIEUWBOUW
MEESTERS

Van Ittersumstraat 1, Zwolle
038 202 2558 | Info@nieuwbouwmeesters.nl

HANZE
STEDEN
HASSELT