

**HET
POLDERHUIJS**

Op een unieke locatie aan de polder, omringd door water

9 duurzame
appartementen met
energielabel A+++



Wonen in Het Polderhuijs

Wil je rustig wonen, met uitzicht over de polder, in een pand met een geheel eigen karakter? Dan bieden de unieke en duurzame appartementen van Het Polderhuijs jou de kans!

HSE Ontwikkeling realiseert 9 appartementen op de scheidslijn van Waddinxveen en Reeuwijk. Het Polderhuijs zelf ligt aan de Middelburgseweg 1a in Waddinxveen en is ontworpen door en voor Topos architecten. Voor zowel starters als senioren bieden deze woningen een heerlijk woongenot, middenin het Groene Hart.

Inhoud

04

Over Het Polderhuijs

06

Rustig wonen in een groene omgeving

08

Alles wat je zoekt is om de hoek

10

De ligging van Het Polderhuijs

12

Wonen op een plek met historie

17

Een impressie

18

Exterieur Het Polderhuijs

20

Direct uitzicht op idyllisch waterpartij

32

Over HSE

34

Stappenplan

35

Ons Huis Vastgoed



Ontwikkeling



Makelaar



Aannemer



Zekerheid



Marketing & opmaak

Disclaimer Alle informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter fouten in staan of nog wijzigingen komen. Daarom kunnen er geen rechten ontleend worden aan de impressies, tekeningen of tekst.

Over Het Polderhuijs

Op de scheidslijn van Waddinxveen en Reeuwijk wordt Het Polderhuijs ontwikkeld. Die grens is letterlijk de weg waaraan de appartementen gevestigd zijn, Het Polderhuijs ligt aan de Middelburgseweg 1a in Waddinxveen. De weidsheid waar je elke dag van geniet is Reeuwijk. Deze weg loopt van Waddinxveen helemaal door naar Boskoop, met praktisch daarlangs alleen aan één zijde vrijstaande woningen. Het verkeer aan dit deel van de Middelburgseweg is veelal uitsluitend bestemmingsverkeer.

Het Polderhuijs is in een hele lange periode ontworpen en gebouwd door en voor Topos architecten. Het is allemaal begonnen bij één architect die in een huis ernaast woonde en 500 meter verderop bij een architectenbureau werkte. Deze man is uiteindelijk voor zichzelf begonnen en heeft toendertijd een stuk aan zijn huis gebouwd in 1953. In de loop der jaren is het gebouw nog verder uitgebreid, waarbij elke keer een stuk erbij kwam. In 1997 zijn ze eruit gegaan, zodat ze het nog verder konden uitbreiden. Tijdens deze uitbreiding is het gerenoveerd, geïsoleerd en getransformeerd naar het kantoor wat er nu staat.



In de winter zijn er palen in het water geslagen, waardoor het pand voor een deel over het water heen is gebouwd. Het water stroomde onder het pand door en nu nog steeds. Het gebruik van veel glas, staal en hout maakt het een eigenzinnig pand met karakter. Denk hierbij aan de voorzijde met een prachtige polder en aan de achterzijde een pet (water door veenafraving) met prachtige bosschages. Ja... Op zo'n uniek stuk Groene Hart wil je wonen!



Duurzaamheid

Het Polderhuijs heeft een energielabel A+++ dankzij de warmtepomp, vloerverwarming, PV-panelen en volledige isolatie. Dit betekent lage energiekosten en een duurzame toekomst voor de bewoners.



Ruim wonen

Het Polderhuijs herbergt negen appartement en ieder met een geheel eigen karakter, grootte qua indeling. Kortom: voor ieder wat wils.



Ruimtelijk interieur

Het gebruik van glas geeft veel doorkijkjes in het appartementencomplex en zorgt voor een open en ruimtelijk interieur en een speelse lichtinval.



Hoge kwaliteit afwerking

Voor de afwerking van de appartementen werken wij samen met professionals die garant staan voor de perfecte afwerking van jouw toekomstige appartement.



Eigen parkeergelegenheid

Het Polderhuijs heeft de beschikking over eigen parkeerplekken op eigen terrein.



Fijne woonomgeving

De Middelburgseweg is een weg met daaraan veel vrijstaande woningen die behoren bij de daar achter gelegen boomkwekerijen of andere agrarische bedrijven.



Vereniging van Eigenaren

Met jouw medebewoners van Het Polderhuijs zal je een Vereniging van Eigenaren vormen. HSE Ontwikkeling helpt jullie bij het opzetten van deze vereniging.





Rustig wonen in een groene omgeving

Dauw in de polder. Je ziet uitsluitend de silhouetten van de koeien. Je trekt jouw hardloopschoenen aan en rent via Reeuwijk-Dorp een heerlijk rondje. Eenmaal thuis aangekomen, op de vlonder van jouw appartement, kom je rustig weer op adem met een kop thee.

Jouw toekomstige huis ligt letterlijk op een kruispunt in het groen. Midden in de polder fiets je binnen een kwartier naar de Reeuwijkse Plassen, waar je fantastisch kunt recreëren op het water of wandelen in de natuur. Boskoop, ook wel bekend met haar boomkwekerijen, is maar een kwartier fietsen.



Vanuit Het Polderhuijs zit je in no-time met de fiets op een terrasje in hartje Gouda of loop je in de prachtige natuur rond de Reeuwijkse Plassen.



Alles wat je zoekt is om de hoek

Het Polderhuijs ligt in de gemeente Waddinxveen. Waddinxveen heeft meerdere winkelcentra, waarbij met name het winkelcentrum Gouwe Plein een groot winkelaanbod heeft. Boutiques, juwelier, bakkerij en de weekmarkt vind je hier! Maar ook landelijk bekende Retail formules als HEMA, Blokker, Bruna en Nelson zorgen ervoor dat je hier altijd slaagt. Dat kun je natuurlijk ook in Winkelcentrum de Miereakker in Reeuwijk-Brug. Maar je kan er ook een lekker dagje Gouda van maken, waar je de dag af kan sluiten met een hapje bij een van de restaurants aan de Goudse markt.

Vanuit Het Polderhuijs ben je werkelijk binnen enkele minuten met de auto op de N207. Dat zorgt ervoor dat je binnen 10 minuten op de snelweg naar Utrecht, Den Haag of Rotterdam bent. Rij je de andere kant op, dan ben je met een kwartier in Alphen aan den Rijn. Van hieruit ben je via de N11 snel in Leiden of op de A4 richting Amsterdam.



Winkels en horeca

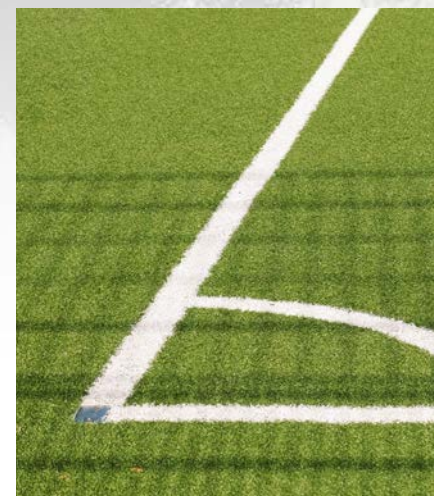
Voor jouw dagelijkse boodschappen fiets je snel even naar de Aldi in Reeuwijk-Dorp. Aan de andere kant, van kanaal de Gouwe vind je in Waddinxveen een keur aan winkelmogelijkheden. Meerdere centra bieden een keur aan winkels. Versproducten, mode, huishoudproducten, elektronica, juwelier of dierenspecialzaken. Je slaagt zeker in Waddinxveen.

Aan de Nesse in Waddinxveen kun je bij vele restaurants heerlijk borrelen en eten. In de wijnbar, bij de Italiaan, Argentijn of Griek eet je heerlijk en kom je na een dag werken lekker tot rust. Op slechts een paar minuten lopen kun je wat exclusiever eten bij Restaurant de Landerij.



Sporten

Of je nu een individuele sporter bent of liever in teamverband speelt: Zowel Waddinxveen als Reeuwijk heeft genoeg mogelijkheden. Ben je gek van tennis, dan kun je zowel in Waddinxveen als Reeuwijk bij meerdere verenigingen terecht. Hockeyclub Reeuwijk-Bodegraven en Hockeyclub Waddinxveen zijn allebei bekende clubs in de regio met ieder een eigen identiteit. Er is dus altijd een club naar jouw zin. Datzelfde is ook zo, als je een voetballer bent. CVC Reeuwijk en RVC'33 zijn de clubs in Reeuwijk, waarbij je RVC vanuit Het Polderhuijs praktisch kunt zien liggen. De regio staat bekend om het actieve en gezellige verenigingsleven. Waddinxveen herbergt ASW en BeFair.



Openbaar vervoer

Waddinxveen heeft drie NS stations aan het R-NET traject Gouda-Alphen aan den Rijn-Leiden.

Vanuit Het Polderhuijs ligt station Gouda op 10 minuten fietsen. Via Station Gouda maak je overstap naar Utrecht, Den Haag of Rotterdam. De hoge frequentie treinen op dit traject (ieder 15 minuten een trein) maakt een flexibele manier van reizen door de Randstad met het openbaar vervoer mogelijk.



De ligging van Het Polderhuijs

Woon je nu in Waddinxveen of in Reeuwijk? Officieel is dit in Waddinxveen. Maar veel buurtgenoten aan dezelfde weg zullen waarschijnlijk zeggen dat ze meer op Reeuwijk georiënteerd zijn. Het Polderhuijs ligt letterlijk op een kruising tussen Waddinxveen en Reeuwijk, de grote buur Gouda is via de Bloemendaalseweg of N207 razendsnel bereikbaar.

De Middelburgseweg is een smalle polderweg met aan beide kanten water. Dat zorgt dat het meeste verkeer, bestemmingsverkeer is en het vrachtverkeer deze weg liever vermijdt. De rust die je hier ervaart is dan ook overweldigend.



De voordelen van herontwikkeling?

Je komt te wonen in een bestaande omgeving, waar het groen volgroeid is en jouw buurtgenoten bekend zijn.

Inrichtingsschets buitenruimte



Wonen op een plek met historie

De Middelburgseweg dankt zijn naam aan heerlijkheid Middelburg. Dit grote poldergebied, behorende tot de gemeenten Reeuwijk, Boskoop en Waddinxveen werd omsloten door de buurtschappen Nieuwdorp, Tempel, Randenburg (nu Bodegraven-Reeuwijk), Reijerskoop, Spoelwijk (nu Alphen a/d Rijn) en Bloemendaal (Gouda). In 1812 werd het buurtschap Middelburg toegekend aan de gemeente Boskoop, maar werd het in 1817 toch weer zelfstandig. Deze zelfstandigheid duurde tot 1855, toen het bij de gemeente Reeuwijk werd gevoegd.

De Middelburght, waar de buurtschap naar is genoemd, was een van de drie burchten die het moeras bij Reeuwijk moesten beschermen. De ander burcht lag aan de Randenburght (genoemd naar de ligging aan de rand van het moeras, in de huidige buurtschap Randenburg) en de derde was genaamd Wiltenburght (in het buurtschap Oukoop, bij Gouda). Middelburg was met Randenburg vanouds een ambacht of heerlijkheid. In 1855 werd Middelburg bij de gemeente Reeuwijk gevoegd.



De Middelburgseweg: een van de oudste wegen van Zuid-Holland

Vanuit Alphen aan den Rijn was Gouda tot 1505 alleen via het water per trekschuit te bereiken. De reden hiervoor, was dat de dijken, waarop de paden waren aangelegd te zwak waren voor het vervoer met paard (en wagen). Te voet was het dus wel gewoon mogelijk Gouda te bereiken.

In 1526 werd er tussen Waddinxveen en Gouda de eerste weg aangelegd, die door paard en wagen goed te bereiden was. Omdat de stad Gouda graag de handel wilde bevorderen met Amsterdam, werd in 1529 besloten een weg aan te leggen tussen Waddinxveen en Boskoop. Deze weg liep door het buurtschap Middelburg en werd dan ook de Middelburgseweg genoemd. In 1580 kocht Gouda grond in Boskoop, met als doel hier weer een rijpad aan te leggen die de Middelburgseweg praktisch verbond met de Oude Rijn, onder Alphen. Omdat dit rijpad op Gouds grondgebied lag werd deze weg ook wel de Goudse Rijweg en Goudse Rijpad genoemd, waar ze tot op de dag van vandaag nog leggen en heten. Vanaf 1594 was het daardoor mogelijk om vanuit Alphen met veel tijdswinst via de weg naar Gouda te reizen.

En precies aan het einde van die oude weg, waar bij de Baarsjeskade de stad Gouda werd bereikt staat nu Het Polderhuijs. Dit gebouw is in 1953 ontworpen door Topos Architecten, dat het als kantoor voor zichzelf bouwde. Nu zij verhuizen naar hun nieuwe onderkomen heeft HSE Ontwikkeling het pand aangekocht om het te herontwikkelen tot het prachtige appartementencomplex zoals te zien is in deze brochure.



Het uitgesproken
uiterlijk van Het
Polderhuijs in zo'n
landelijke setting maakt
het een spannende
plek om te wonen!



Uitzicht op
idyllische waterpartij



Het Polderhuijs ligt aan de Middelburgseweg en loopt 3,2 kilometer door tot aan Boskoop.



Een impressie

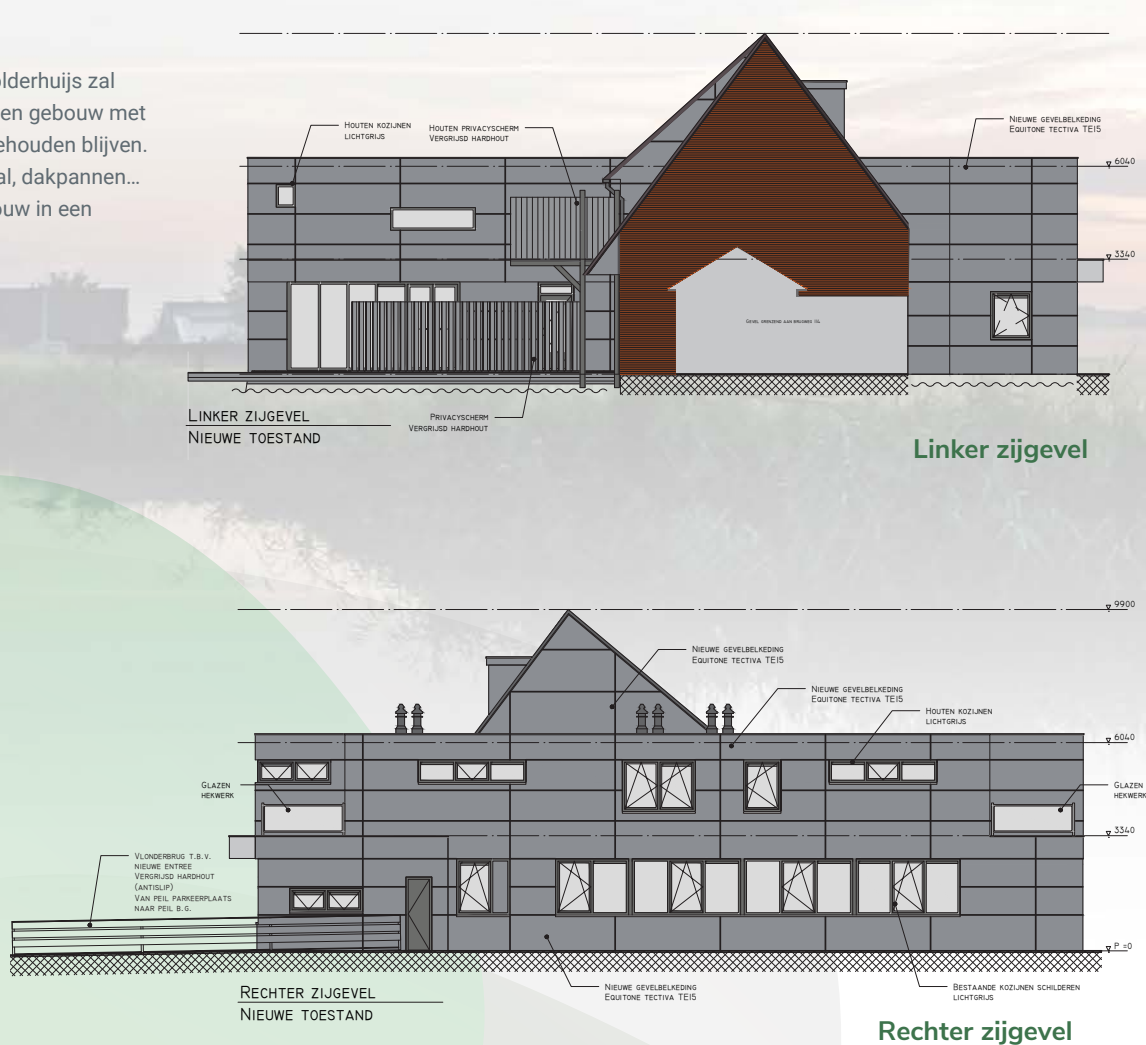
Je wil natuurlijk graag weten hoe je nieuwe huis eruit komt te zien. De plattegronden en impressies geven een beeld van Het Polderhuijs na de transformatie... Zit jouw woning ertussen?

Op de volgende pagina's bieden we inzicht in de indeling en ruimte van de appartementen en het pand in zijn geheel. Het Polderhuijs staat garant voor landelijk, licht en lekker wonen.



Exterieur Het Polderhuijs

Aan de look & feel van Het Polderhuijs zal niet veel veranderd worden. Een gebouw met zoveel eigen karakter moet behouden blijven. De combinatie van steen, staal, dakpannen... het zorgt voor een uniek gebouw in een natuurlijke omgeving.





HSE Ontwikkeling
informeert je graag
over de materialen die
we gebruiken in
Het Polderhuijs.



Direct uitzicht op idyllisch waterpartij

Hoe je jouw appartement helemaal als thuis laat voelen? Dat moet je uiteindelijk zelf doen, met meubels waar jij je fijn en comfortabel bij voelt en spullen met herinneringen. Wel kunnen wij er voor zorgen dat de basis goed is! Wij creëren de appartementen met veel licht en gebruiken degelijke materialen.

Met degelijke materialen is de afwerking die je van een hedendaags appartement mag verwachten en zijn de badkamers ruim opgezet.



Appartement 1

Begane grond

Aantal kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	111m²
Buitenruimte ligging	Polder gericht, Oosten
Tuinoppervlakte	100m²
Berging oppervlakte	7m²



Unieke kenmerken

- + Ruime tuin
- + Riante woonkeuken
- + Polder gericht
- + Studeerkamer



Appartement 2

Begane grond

Aantal kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	109m²
Buitenruimte ligging	Vijver gericht, Westen
Terrasoppervlakte	28m²
Berging oppervlakte	7m²



Unieke kenmerken

- + Lichte woonkamer
- + Groot terras aan vijver
- + Terras op het westen
- + Studeerkamer



Appartement 3

Begane grond

Aantal kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	103m²
Buitenruimte ligging	Vijver gericht, Westen
Terrasoppervlakte	53m²
Berging oppervlakte	7m²



Unieke kenmerken

- + Ruim terras, vijver gericht
- + Riante woonkamer met veel ramen
- + Terras op het westen
- + Tweede kamer op eerste etage



Begane grond

Eerste etage

Appartement 4

Begane grond

Aantal kamers	4
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	107m²
Buitenruimte ligging	Polder en vijver gericht, Oosten en Westen
Tuin + Terras oppervlakte	27m² + 32m²
Berging oppervlakte	7m²



Unieke kenmerken

- + Polder en vijver gericht
- + Studeerkamer
- + Aparte leefruimte en keuken
- + Riante woonkeuken



Appartement 5

Begane grond

Aantal kamers	2
Slaapkamers	1
Woonoppervlakte	56m²
Buitenruimte ligging	Vijver gericht, Westen
Terras oppervlakte	26m²
Berging oppervlakte	7m²



Unieke kenmerken

- + Ruim terras op het westen
- + Uitzicht op de vijver

Appartement 6

Eerste etage

Aantal kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	89m²
Buitenruimte ligging	Polder gericht, Oosten
Dakterras oppervlakte	21m²
Berging oppervlakte	7m²



Unieke kenmerken

- + Grote woonkamer
- + Uitzicht polder
- + Dakterras



Appartement 7

Eerste etage

Aantal kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	87m²
Buitenruimte ligging	Vijver gericht, Westen
Dakterras oppervlakte	21m²
Berging oppervlakte	7m²



Unieke kenmerken

- + Grote woonkamer
- + Dakterras op het westen
- + Studeerkamer
- + Opbergruimte



Appartement 8

Eerste en tweede etage

Aantal kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	92m²
Buitenruimte ligging	Vijver gericht, Westen
Dakterras oppervlakte	19m²
Berging oppervlakte	7m²



Unieke kenmerken

- + Twee verdiepingen
- + Studeerkamer
- + Dakterras op het westen



Appartement 9

Eerste en tweede etage

Aantal kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	96m²
Buitenruimte ligging	Vijver gericht, Westen
Balkon oppervlakte	15m²
Berging oppervlakte	7m²



Unieke kenmerken

- + Twee verdiepingen
- + Grote slaapkamer
- + Balkon op het westen





“
Een prettig thuis
creëren
op mooie plekken.
Daar doen we
het voor.”

HSE Ontwikkeling

Een prettig thuis creëren op mooie plekken. Daar doen we het voor. Wij speuren naar de mooiste gebouwen op de leukste locaties.

Onze focus ligt op dorpen nabij grote steden. In samenspraak met gemeentes transformeren we deze parels tot gelijkvloerse appartementen of bungalows voor een brede doelgroep.

Wij kopen en ontwikkelen. Ons zusterbedrijf HSE Techniek doet de verbouwing. Alles onder één dak, wel zo makkelijk én snel.

HSE Groep

HSE Groep uit Zaandam is in 2003 opgericht door twee broers. Al snel is het bedrijf uitgegroeid tot een volwaardig partner voor wie kwalitatief hoogstaande afwerking, constructiewerk, montage of timmerwerk zoekt. Het team van HSE Groep groeit snel en bestaat momenteel uit 35 vakprofessionals. Van ervaren rotten in het vak tot jong talent. HSE Groep investeert graag in aankomende vakmensen die de wil hebben om te leren en bij wie kwaliteit op de eerste plek staat.

Zekerheid

Bij de bouw of verbouwing van jouw woning komt er een hoop op je af. HSE Groep is een bij BouwGarant aangesloten aannemer. Je kiest dus voor de zekerheid van een ervaren bedrijf die zijn zaakjes op orde heeft. Bij HSE Groep is jouw woning dus in goede handen! Meer over zekerheid en garanties vind je op www.bouwgarant.nl



Stappenplan

Stap 1: Aankoop van jouw woning

Bij Ons Huis Vastgoed is alle informatie over het project beschikbaar. In een persoonlijk gesprek kan een toelichting worden gegeven en je jouw vragen stellen over de appartementen. De makelaar begeleidt het tekenen van de koopovereenkomst. Na het tekenen van de koopovereenkomst dient de hypotheek afgesloten te worden. Daarna kan bij de notaris de definitieve leveringsakte worden getekend.

Stap 2: Vorbereiding en bouw

HSE Ontwikkeling B.V. staat voor je klaar met advies en antwoorden op eventuele vragen. Wij vormen tijdens het bouwproces het directe aanspreekpunt. De makelaar zorgt voor een informatie- pakket en nodigt je uit voor een persoonlijk gesprek, waarin het appartement met je wordt doorgenomen.

Tijdens de bouw worden er een aantal kijkdagen georganiseerd, waarbij je een kijkje kunt nemen in jouw nieuwe woning. Zo blijf je op de hoogte van de voortgang en kun je bijvoorbeeld bepaalde maten controleren voor nieuwe meubels en stoffering.

Stap 3: Oplevering en garantie

Omdat het een herontwikkeling betreft is de overdracht van het appartement nog voor de verbouwing. Jij bent dan al de eigenaar, maar wij gaan het dan nog helemaal voor je verbouwen. Als de verbouwing gereed is, is de oplevering en sleuteloverdracht. Eventuele onvolkomenheden leggen we vast en lossen we op. Bij de oplevering krijg je alle informatie over garanties, onderhoud en gebruik.

Ons Huis Vastgoed

Het kopen van een herontwikkeling biedt het beste van twee werelden. Enerzijds is je appartement helemaal nieuw en gebouwd naar de laatste eisen. Anderzijds is de buitenkant van het gebouw, het uitzicht en de buurt al door jou te bekijken. Wie kan er nu een bezichtiging plannen in een nieuwbouw woning?

De verkopend makelaar van Het Polderhuijs is Ons Vastgoed Huis. Een makelaar die uit naam van de opdrachtgever werkt en niet onder eigen naam. Deze aanpak zorgt voor een snelle doorlooptijd en duidelijkheid.



Femke Schrakamp

Makelaar Ons Huis Vastgoed

✉ info@onshuisvastgoed.nl

☎ +31 (0)30 - 231 21 61

Michiel de Brabander

Makelaar Ons Huis Vastgoed

✉ info@onshuisvastgoed.nl

☎ +31 (0)30 - 231 21 61





En?

Zie jij jezelf al in
Het Polderhuijs wonen?