

**HET
KOETSHUIS**

Een oase van rust, dé plek om fijn thuis te komen.

12 kenmerkende
appartementen
in de kern van
Wapenveld.



Wonen in Het Koetshuis

Wil je in een oase van rust wonen, centraal gelegen in het dorp, maar ook de drukte op kunnen zoeken in de nabijgelegen stad Zwolle? Dan bieden de unieke appartementen van Het Koetshuis jou de kans!

HSE Ontwikkeling realiseert twaalf appartementen op de grens van Gelderland en Overijssel. Het Koetshuis zelf ligt aan de Putterweg 4 in Wapenveld en bevat twaalf kenmerkende appartementen waarvan zeven op de begane grond die rolstoeltoegankelijk en levensloopbestendig zijn en vijf appartementen voor starters.



Inhoud

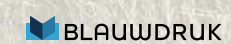
| | | | |
|----|--|----|-------------------------|
| 04 | Over Het Koetshuis | 19 | Een impressie |
| 06 | Rustig wonen in een groene omgeving | 22 | Exterieur Het Koetshuis |
| 08 | Alles wat je zoekt is om de hoek | 24 | Appartementen |
| 10 | De ligging van Het Koetshuis | 36 | Over HSE |
| 14 | Je woont fijn in een oud heerlijkheid | 38 | Stappenplan |
| 16 | Blauwdruk, Meesters in herontwikkeling | 39 | Ons Huis Vastgoed |



Ontwikkeling



Makelaar



Ontwerp & bouwadvies



Aannemer



Zekerheid



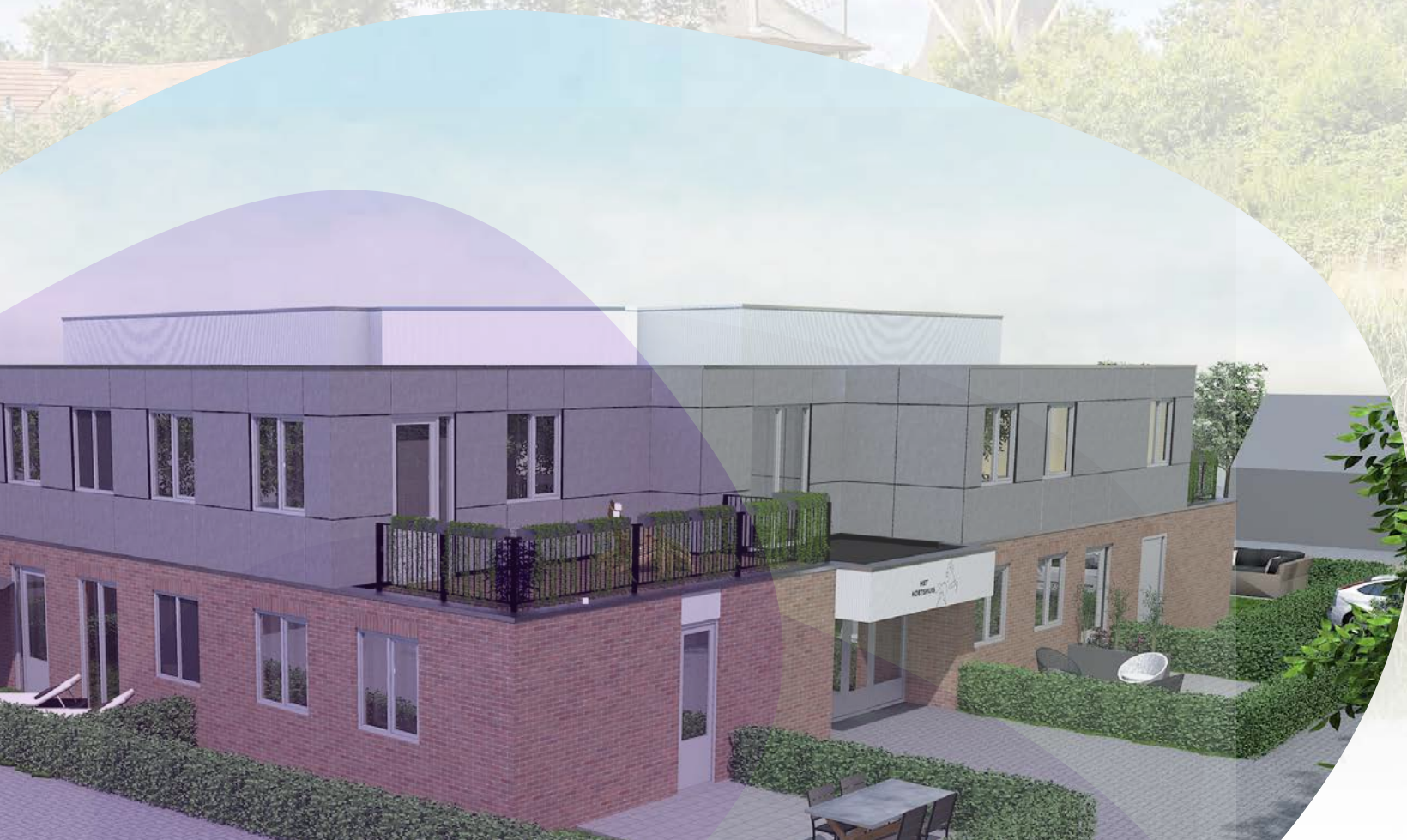
Marketing & opmaak

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 Koetshuis

Bovenin de Veluwe, op de grens van Gelderland en Overijssel ligt Wapenveld, gemeente Heerde. In deze oase van rust ontwikkeld HSE ontwikkeling in de voormalige Sionskerk twaalf appartementen onder de naam Het Koetshuis. Deze centraal in het dorp gelegen kerk wordt getransformeerd tot een plek waar het fijn is om thuis te komen na een dag werken, shoppen in Zwolle of genieten van de overweldigende natuur die de Veluwe en het IJsseldal jou te bieden heeft!

Het Koetshuis is gelegen aan de Puttersweg 4. Het gebouw uit 1977 heeft door de jaren heen plaats geboden aan ca. 300 gelovigen uit het dorp. Na een fusie met de Nederlands Gereformeerde Kerk in 2018 vonden de erediensten plaats in kerkgebouw De Brug aan de Kanaaldijk. Hiermee verloor de Sionskerk haar functie en besloot het kerkbestuur dit object te verkopen aan HSE Ontwikkeling.



De Sionskerk heeft een kenmerkend dak met een pui en veel glas. De kenmerken zullen bij de herontwikkeling tot Het Koetshuis zeker behouden blijven. Wanneer Het Koetshuis straks opgeleverd wordt zal het nog steeds de plek zijn waar jij jouw momenten van rust en geborgenheid zult vinden en vanwaar je zult genieten van de prachtige omgeving.



Betaalbaar wonen

Het Koetshuis herbergt twaalf appartementen, waarvan zeven appartementen op de begane grond welke rolstoeltoegankelijk en levensloopbestendig zijn. De eerste etage heeft vijf appartementen, speciaal voor starters.



Ruimtelijk interieur

Levensloopbestendige appartementen of woningen voor starters zijn doorgaans beperkt in hun vloeroppervlakte. Hoewel het aantal vierkante meters per appartement niet groot is, kenmerken verrassende indelingen en zichtlijnen de appartementen, waardoor ze tóch ruimtelijk aanvoelen!



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 Koetshuis heeft de beschikking over eigen parkeerplekken op eigen terrein.



Fijne woonomgeving

De woonwijk rondom Het Koetshuis bestaat veelal uit twee-onder-eenkap en vrijstaande woningen, gebouwd tussen 1960 en midden jaren '90 van de vorige eeuw. Deze vredige buurt ademt rust.



Vereniging van Eigenaren

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





“Vanuit Het Koetshuis zit je in no-time met de fiets midden in de natuur! De prachtig paarse heidevelden, de uitgestrekte bossen: De Veluwe verveelt nooit.”



Wonen op een kruispunt van rust en werk

Woon je in Zwolle, Kampen, Apeldoorn of Deventer en is voor jou als starter geen woning meer te vinden? Of woon je daar al heel je leven en ben je meer toe aan natuur en een weidse omgeving? Dan is Het Koetshuis in Wapenveld jouw plek! Zo zit je met een half uurtje met de auto in Apeldoorn en Zwolle is helemaal snel aan te rijden. Ben je zelf een Pad in hart en nieren (geuzenaam voor Wapenvelders)? Dan is Het Koetshuis jouw kans om hier lekker te blijven wonen.

Na een week werken biedt de omgeving van Wapenveld de meest schitterende locaties om rustig te fietsen, met een mountainbike jouw hoofd leeg te maken of fijn te lopen over de dijk langs de IJssel. Iedere dag of week begin je jouw week weer fris!



Alles wat je zoekt is om de hoek

Het Koetshuis ligt in Wapenveld, dat onderdeel is van de gemeente Heerde. Met 5.000 inwoners is Wapenveld de tweede kern van deze gemeente en herbergt het alles wat nodig is om relaxt te kunnen leven. Aan de W.H. Pollstraat vind je de meeste winkels. Een Albert Heijn en Aldi voorzien jou van jouw dagelijkse boodschappen en op dinsdag is de weekmarkt aan de Klapperdijk de plek voor verse groenten & fruit, kaas, vis, brood en drogisterijartikelen.

Voor de grotere aankopen of een dagje shoppen ga je veelal naar Zwolle. Deze gezellige Hanzestad heeft alles wat het leven fijn maakt: fijne horeca, een uitgebreid winkelaanbod en een keur aan historische- en culturele bezienswaardigheden, waarvan Museum de Fundatie internationaal vermaard is.



Winkels en horeca

Voor jouw dagelijkse boodschappen fiets je snel even naar de Aldi of Albert Heijn. Aan de overkant tref je ketens als Primera, Terstal en Kruidvat. Voor een uitgebreider aanbod is Heerde en Hattum nooit ver weg. Kleding- en electronicawinkels, een HEMA, Action en Bruna en diverse horeca maken het daar ook fijn winkelen.



Sporten

Of je nu een individuele sporter bent of liever in teamverband speelt: zowel Wapenveld als Heerde heeft genoeg mogelijkheden. Ben je gek van voetbal, dan kun je zowel in Wapenveld (WZC) als in Heerde (VV Heerde en VV S.E.H.) terecht. Tennis je graag? Tennisvereniging Wapenveld is een kleine maar gezellige club waar jij je snel thuis voelt.

Zo midden in de natuur gelegen is er in de omgeving genoeg aan outdoor sport te doen: De omgeving herbergt diverse maneges en het aantal fietsroutes zijn ongekend! Richting Apeldoorn zijn mooie kanoroutes te vinden. Als je zelf een bootje hebt dan zijn de IJssel en boezems een verrassende manier om de provincie eens vanaf het water te ontdekken!



Openbaar vervoer

Met de bus 203 en 204 ben je binnen afzienbare tijd in Zwolle, vanwaar je met de trein doorreist naar steden als Amersfoort, Zwolle, Deventer of Groningen.

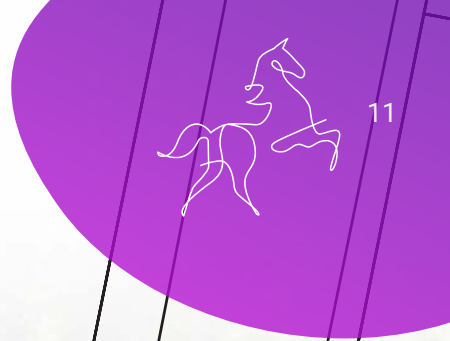


De ligging van Het Koetshuis

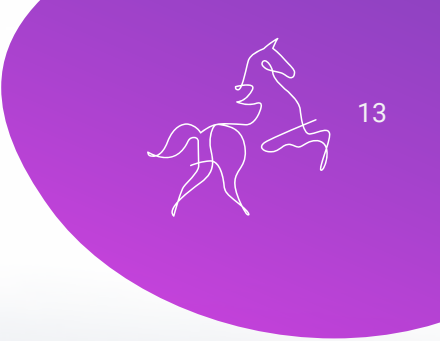
Wapenveld ligt in de gemeente Heerde (18.000 inwoners) en is met 5.000 inwoners de tweede kern. In dit kleine dorp kent iedereen elkaar, wat zorgt voor een fijne sociale leefomgeving waar mensen elkaar nog helpen. De voormalige Sionskerk ligt aan een rustige straat met aanpalende vrijstaande of twee onder een kapwoningen. Vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer maakt gebruik van de Putterstraat.

De voordelen van herontwikkeling?

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



Putterweg 4
8191 AZ Wapenveld



Je woont fijn in het oude heerlijkheid

De geschiedenis van Wapenveld gaat terug tot in de middeleeuwen. Wanneer heer Hendrick Bentick (1397-1477) van het Gelderse adellijke geslacht Bentinck, een stuk grond schenkt aan geestelijken. De fraters van Zwolle zochten namelijk een nieuwe plek om zich te huisvesten, omdat het fraterhuis van Zwolle te klein werd. Op dit nieuw geschonken stuk grond bouwden en stichten zij in 1407 een kerk met een fraterhuis, St. Hieronymus. Naast hun devotie aan god voorzag dit klooster zich van inkomsten middels een steenbakkerij en het kopiëren van boeken. De Fraters besloten de verkregen gronden verder te ontwikkelen door het realiseren van weilanden met weteringen en deze veilig te stellen door langs de naastgelegen IJssel dijken aan te leggen. In diverse geschriften wordt melding gemaakt van Wapengelde, Wapenschilt en Waepenvelde.

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



In 1813 kwam er een einde aan de Franse bezetting van de Nederlanden. De Kozakken bevrijdden de Lage Landen en waren onder andere ook gelegerd in Wapenveld. Ter herinnering werd er in het dorp, aan de Revelingseweg een Lindeboom gepland. Volgens overlevering ligt er onder deze linde één van de paarden van Napoleon begraven.

De ontwikkeling van Wapenveld kreeg een boost door het graven van het Apeldoorns Kanaal in 1824. Het kanaal zorgde voor een snelle handelsverbinding tussen Zwolle en Apeldoorn. Het kanaal voorzag Lubertus van Gerrevink de benodigde hoeveelheid water die nodig is bij het produceren van papier, wat voor hem in 1838 de reden was om langs het kanaal een papierfabriek te beginnen. Deze papierfabriek groeide als kool en was voor veel arme agrarische dagloners een manier hun armlastige leven achter zich te laten. De aanleg van een spoorlijn in 1887 ontsloot het gebied verder waardoor het afzetgebied van de papierfabriek nog verder vergroot werd. Uiteindelijk bleek de lijn voor de spoorwegen onrendabel en in 1950 werd de lijn definitief gesloten. De Berghuizer papierfabriek was een van de belangrijkste werkgevers in de omgeving. Na vele fusies en overnames besloot de toenmalige Fins-Zweedse eigenaar Stora Enso in 2008 de fabriek definitief te sluiten. Ondanks dat de fabriek zeer rendabel was bleek door de digitalisering steeds minder vraag naar papier. Door het sluiten van fabrieken wilden de eigenaren overcapaciteit in de markt

(650.000 kilo papier per dag) terugbrengen. Op 1 februari 2008 sloot de fabriek na 170 jaar haar deuren. Een gedeelte van het uitgestrekte terrein van de voormalige papierfabriek is na 2012 door de stichting Het Geldersch Landschap ingericht als natuurgebied.

Een andere grote werkgever is Akzo Nobel. Henk Willem Albert Klinkert begon in 1920 een lakfabriek in Wapenveld. Smits & Co, een fabriek in Velzen gespecialiseerd in huidverven voor scheepswanden (onderwaterverven), nam het bedrijf in 1945 over. Vijftien jaar later kocht Sikkens het aandelenpakket van Smits & Co in Wapenveld op. Het nieuwe bedrijf, Sikkens-Smits NV, specialiseerde zich voornamelijk in het maken en verkopen van scheepsverven, constructieverven, wegenverven en in een later stadium ook kunststoffen. De Sikkens Groep ging in 1969 op in Akzo, het huidige AkzoNobel. Nu, na meer dan 100 jaar werken nog steeds meer dan 170 medewerkers vanuit de fabriek in Wapenveld dagelijks aan het vervaardigen van specialistische verven en is het de grootste werkgever van het dorp.



MEESTERS IN HERONTWIKKELEN



Blauwdruk

Blauwdruk uit Alphen aan den Rijn ontwierp in opdracht van HSE Ontwikkeling de herontwikkeling en maakte de bouwtekeningen voor project Het Koetshuis. Blauwdruk is een bouwadviesbureau met een grote passie voor bouwen, renoveren en herontwikkelen. Opdrachtgevers schakelen Blauwdruk in voor de meest uiteenlopende projecten. Bij ieder project telt maar één ding: Het optimale resultaat. Het jonge team onderscheidt zich in oplossingsgerichtheid en creativiteit.

Met een brede kennis over bouwen, renoveren en herontwikkelen is de herontwikkeling van Het Koetshuis zorgvuldig uitgedacht. De voormalige Sionskerk aan de Putterweg, wordt getransformeerd tot twaalf kenmerkende appartementen. Daarbij is goed aandacht besteed aan degelijke materialen, verrassende indelingen en een natuurlijke licht inval. Wij zorgen voor de perfecte afwerking van jouw toekomstige appartement! Een ideale plek om te wonen.

www.blauwdrukbouw.nl

 **BLAUWDRIJK**





Wapenveld ligt in de kop van de Veluwe. De heidevelden vormen de natuurlijke overgang richting het kenmerkende landschap van Drenthe.



Een impressie

Hoe jouw nieuwe huis eruit komt te zien; dat wil je natuurlijk graag weten. Met impressies en plattegronden laten wij je zien hoe wij Het Koetshuis ontwikkelen tot het fijne appartement waar jij in kunt gaan wonen!

Op de volgende pagina's nemen wij je graag daarin mee, verwonder je over de beschikbare ruimte en indeling. Het staat garant voor lekker wonen.



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.



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

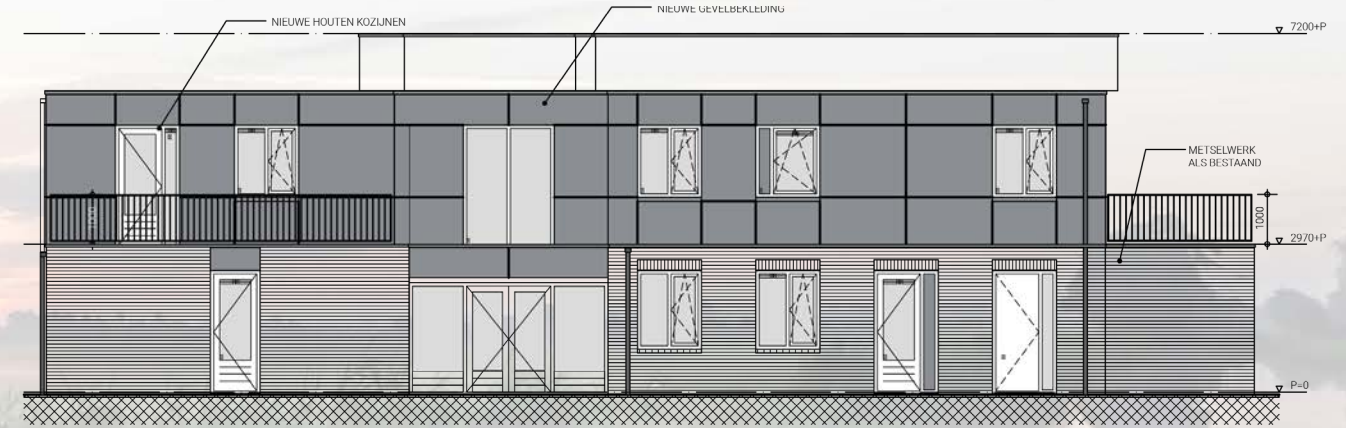


Exterieur Het Koetshuis

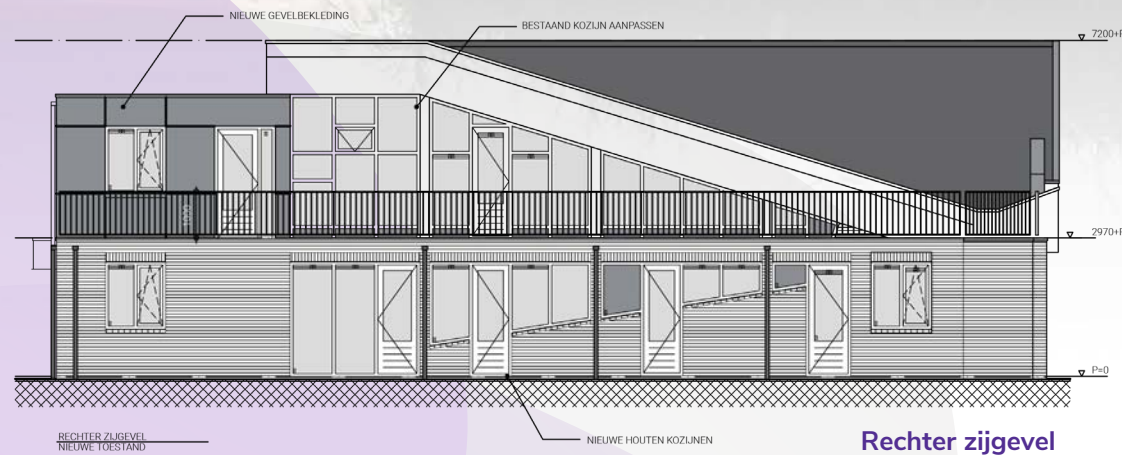
Aan de look & feel van Het Koetshuis zal niet veel verandert worden. Het karakteristieke dak en de grote glazen zijpui geven het gebouw haar eigen karakter dat behouden zal blijven. Een dakopbouw vergroot de mogelijkheden voor het creëren van appartementen. De duurzame gevelpanelen geven het uiterlijk een eigentijdse uitstraling.



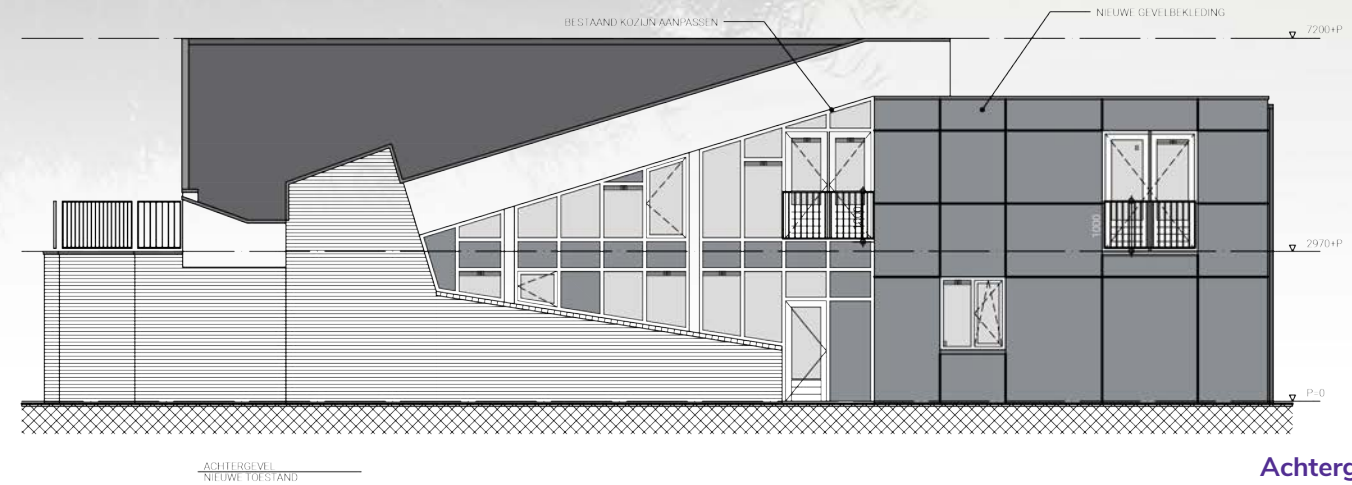
Linker zijgevel



Voorgevel



Rechter zijgevel



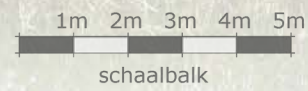
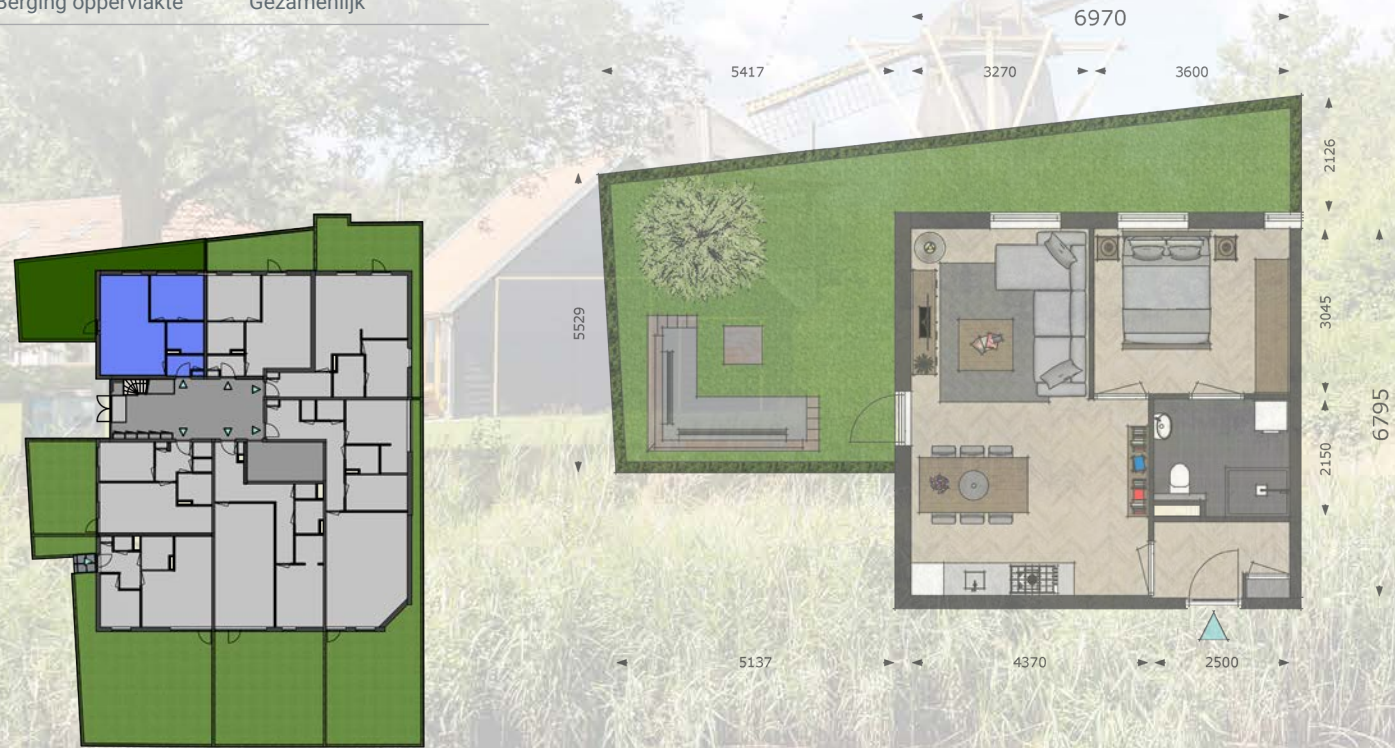
Achtergevel



Appartement 1

Begane grond

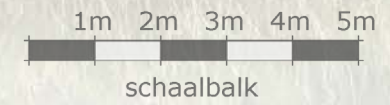
| | |
|----------------------|--------------------|
| Aantal kamers | 2 |
| Slaapkamers | 1 |
| Woonoppervlakte | 47.1m ² |
| Buitenruimte ligging | Zuid |
| Tuinoppervlakte | 43.4m ² |
| Berging oppervlakte | Gezamenlijk |



Appartement 2

Begane grond

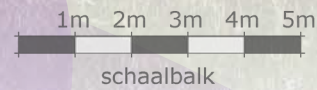
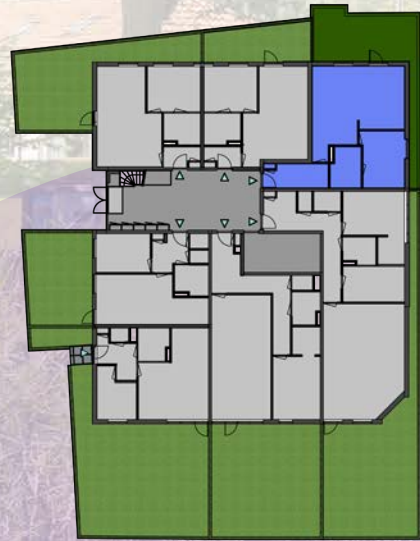
| | |
|----------------------|--------------------|
| Aantal kamers | 2 |
| Slaapkamers | 1 |
| Woonoppervlakte | 45.6m ² |
| Buitenruimte ligging | West |
| Tuinoppervlakte | 18.8m ² |
| Berging oppervlakte | Gezamenlijk |



Appartement 3

Begane grond

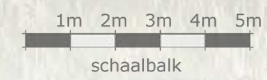
| | |
|----------------------|--------------------|
| Aantal kamers | 2 |
| Slaapkamers | 1 |
| Woonoppervlakte | 56.3m ² |
| Buitenruimte ligging | West |
| Tuinoppervlakte | 31.2m ² |
| Berging oppervlakte | Gezamenlijk |



Appartement 4

Begane grond

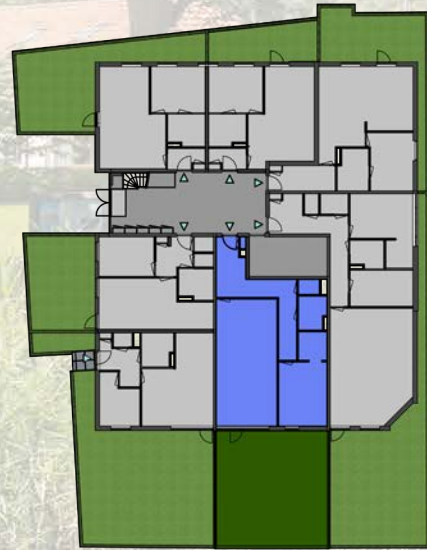
| | |
|----------------------|--------------------|
| Aantal kamers | 3 |
| Slaapkamers | 2 |
| Woonoppervlakte | 92.1m ² |
| Buitenruimte ligging | Oost |
| Tuinoppervlakte | 66m ² |
| Berging oppervlakte | 3.08m ² |



Appartement 5

Begane grond

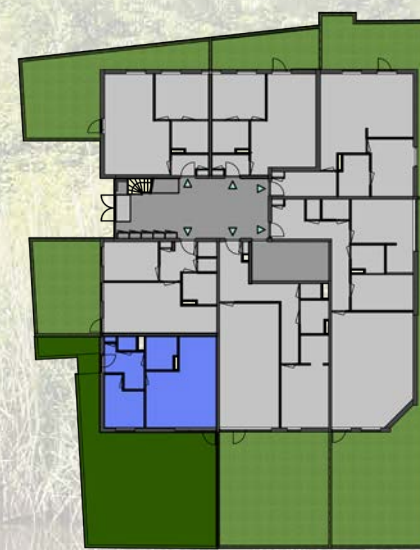
| | |
|----------------------|--------------------|
| Aantal kamers | 2 |
| Slaapkamers | 1 |
| Woonoppervlakte | 75.4m ² |
| Buitenruimte ligging | Oost |
| Tuinoppervlakte | 58.5m ² |
| Berging oppervlakte | 3.08m ² |



Appartement 6

Begane grond

| | |
|----------------------|--------------------|
| Aantal kamers | 2 |
| Slaapkamers | 1 |
| Woonoppervlakte | 45.4m ² |
| Buitenruimte ligging | Oost |
| Tuinoppervlakte | 85.6m ² |
| Berging oppervlakte | Gezamenlijk |



Appartement 7

Begane grond

| | |
|----------------------|--------------------|
| Aantal kamers | 2 |
| Slaapkamers | 1 |
| Woonoppervlakte | 46m ² |
| Buitenruimte ligging | Zuid |
| Tuinoppervlakte | 29.6m ² |
| Berging oppervlakte | Gezamenlijk |



Appartement 8

Eerste etage

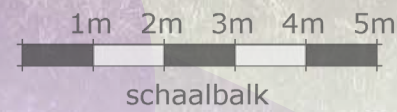
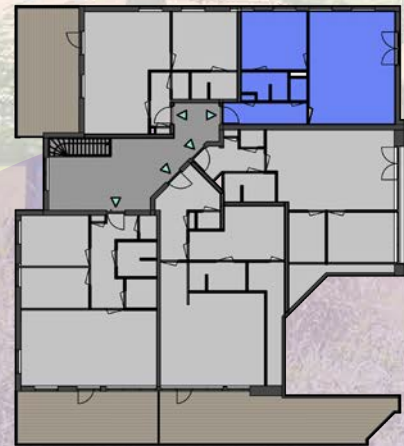
| | |
|-----------------------|--------------------|
| Aantal kamers | 2 |
| Slaapkamers | 1 |
| Woonoppervlakte | 50.2m ² |
| Buitenruimte ligging | Zuid |
| Dakterras oppervlakte | 23.7m ² |
| Berging oppervlakte | Gezamenlijk |



Appartement 9

Eerste etage

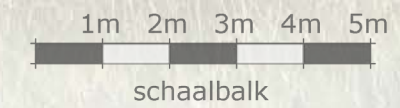
| | |
|-----------------------|------------------|
| Aantal kamers | 2 |
| Slaapkamers | 1 |
| Woonoppervlakte | 54m ² |
| Buitenruimte ligging | n.v.t. |
| Dakterras oppervlakte | Geen |
| Berging oppervlakte | Gezamenlijk |



Appartement 10

Eerste etage

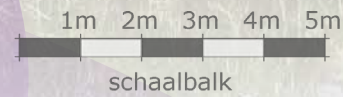
| | |
|-----------------------|--------------------|
| Aantal kamers | 3 |
| Slaapkamers | 1 |
| Woonoppervlakte | 65.1m ² |
| Buitenruimte ligging | n.v.t. |
| Dakterras oppervlakte | Geen |
| Berging oppervlakte | Gezamenlijk |



Appartement I1

Eerste etage

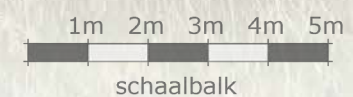
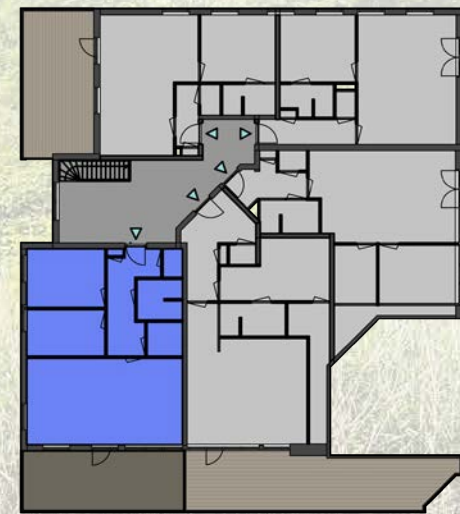
| | |
|-----------------------|--------------------|
| Aantal kamers | 2 |
| Slaapkamers | 1 |
| Woonoppervlakte | 72.7m ² |
| Buitenruimte ligging | Oost |
| Dakterras oppervlakte | 36.8m ² |
| Berging oppervlakte | 3.08m ² |



Appartement I2

Eerste etage

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Aantal kamers | 3 |
| Slaapkamers | 2 |
| Woonoppervlakte | 70.5m ² |
| Buitenruimte ligging | Oost |
| Dakterras oppervlakte | 23.2m ² |
| Berging oppervlakte | 3.08m ² |





“
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 vakmannen 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 is! 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.

Stap 4: Woning aanpassen

Mocht er iets nog niet helemaal naar wens zijn? De meeste aanpassingen in je woning mag je zelf uitvoeren. Twijfel je of je de aanpassing mag doen? Neem dan altijd zelf contact op om te overleggen met een van onze medewerkers.

Heb je bepaalde voorzieningen nodig in jouw woning, zoals een zitje in de douche of een traplift? Voor dit soort woningaanpassingen kan je een beroep doen op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

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 Koetshuis is Ons Huis Vastgoed. 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

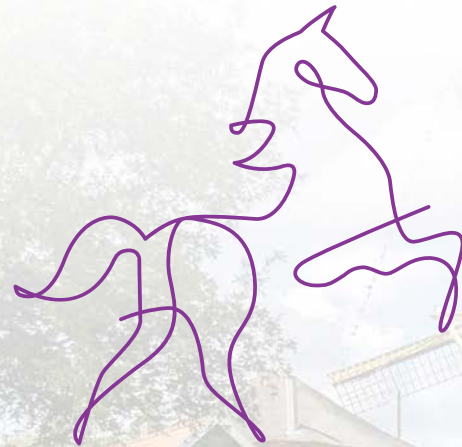
Michiel de Brabander

Makelaar Ons Huis Vastgoed

✉ info@onshuisvastgoed.nl

☎ +31 (0)30 - 231 21 61





En?

Zie jij jezelf al in
Het Koetshuis wonen?