



VERKOOP
GESTART

15 FRAAIE EENGEZINSWONINGEN

in nieuwbouwproject "Koetsveld" te Westmaas

koetsveldwestmaas.nl



HOEKSCH E WAARD, EEN BESCHERMD WOONGEBIED

Wonen in de Hoeksche Waard is een voorrecht; ruimte en vrijheid. Het is voor negentig procent landelijk gebied, een beschermd woongebied (Nationaal Landschap) met haar eigen onvervangbare charme. Grootschalige nieuwbouw vind je hier niet snel. Om toch woningen te kunnen bouwen richt men zich vaak op herontwikkeling.

MIDDEN IN HET DORPSHART

Dat is ook het geval in Westmaas. Op een mooie locatie, in het centrum en vlakbij water, ligt een voormalige schoollocatie. De scholen zijn inmiddels gesloopt en op de vrijgekomen plek komen 19 nieuwe woningen. Het project Koetsveld bestaat uit 15 koopwoningen en 4 huurwoningen. Met de verschillende type woningen geeft het project nieuw elan aan het dorpshart. De klassieke architectuur is in harmonie met de karakteristieke omgeving; historische panden langs fraai beplante dijken en wegen.



locatie nieuwbouwproject 'Koetsveld' te Westmaas



“MOOIE LOCATIE,
IN HET CENTRUM
EN VLAKBIJ WATER”



BETAALBARE WONINGEN

Omdat er in de beschermde Hoeksche Waard uitsluitend kleinschalige nieuwbouw plaatsvindt, worden er per saldo maar weinig nieuwe woningen gebouwd. Toch is er vanuit de huidige bewoners van de Hoeksche Waard wel vraag naar betaalbare woningen voor starters en goede woningen met een aantrekkelijke prijs/ kwaliteit-verhouding voor doorstromers. Met dit project komt Prohuis tegemoet aan deze vraag zonder concessies te doen aan de kwaliteit of ruimte.

DICHTBIJ DE MAAS

't Koetsveld ligt midden in het centrum, maar ook dichtbij de Binnenmaas. Dit water herinnert nog aan de Maas die hier vroeger stroomde. Officieel heet het Binnenbedijpte Maas.

Zeilen, vissen en kanoën, het kan tegenwoordig allemaal op dit recreatieve meer. Op het water wordt de rust en de openheid van de natuurrijke Hoeksche Waard wellicht op z'n best ervaren. In het Recreatiegebied de Binnenmaas ligt een restaurant waar heerlijk aan het water gegeten kan worden.

NATIONAAL LANDSCHAP

Leeg en weids. Zo laat de Hoeksche Waard zich kort omschrijven. Zeker wie vanuit Rotterdam-Rijnmond door de Heinenoordtunnel dit landbouwgebied is binnengereden haalt opgelucht adem. Eindelijk kun je tot de horizon kijken. Akkers zo ver het oog reikt. Af en toe doorsnijden bomenrijen het zicht op de Hollandse wolkenluchten. Die bomen begeleiden de dijken die de landaanwinningen uit voorbije eeuwen markeren. De Hoeksche Waard is een Nationaal Landschap. In Nederland zijn er twintig Nationale Landschappen die internationaal zeldzaam zijn. Het zijn écht Nederlandse landschappen. Ze hebben elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen en vertellen daarmee het verhaal van het Nederlandse landschap.





DORPSE SFEER

Westmaas ademt de gemoedelijkheid van een klein dorp en beschikt over alle dagelijkse voorzieningen zoals basisscholen, een buurtsuper, sportverenigingen en er zijn horecavoorzieningen. Bovendien liggen Puttershoek en Mijnsheerenland dichtbij, met nog meer winkels en faciliteiten. Kenmerkend voor de bebouwing van Westmaas zijn naast de molen en de kerk, herenhuisen, vriendelijke dijkhuisjes en moderne gezinswoningen en bungalows. Grote tuinen, veel plantsoenen met wandelpaden en de met bomen beplante wegen resulteren in een groen dorp en een mooie woonomgeving.



“ALLE DAGELIJKSE
VOORZIENINGEN
TOT JE
BESCHIKKING”



JAREN DERTIG STIJL

'Het landelijke, dorpse karakter van de bebouwing en de groene omgeving roepen een jaren dertig sfeer op', aldus de architect. De architectuur in jaren dertig stijl geeft het project zeker een sfeervolle uitstraling. Hoge schuine kappen, overstekende dakgoten en erkers refereren aan klassieke, ruime huizen. Rustieke houten voordeuren met ambachtelijke details geven het geheel een bijzonder cachet.



eengezinswoningen nieuwbouwproject 'Koetsveld' te Westmaas

EIGENTIJDS

Ondanks de historische referenties in de architectuur zijn de woningen eigentijds en voldoen ze aan alle moderne eisen van luxe en comfort. Elke woning beschikt over ruime en lichte vertrekken. Onder de hoge dakkappen liggen gezellige kamers. Brede raampartijen laten overvloedig licht toe en bieden mooi uitzicht.

DIVERSITEIT

De verschillende woningtypes bij elkaar vormen een aantrekkelijk en levendig ensemble. Van praktische comfortwoningen tot starterswoningen en ruime gezinswoningen. Dankzij de herkenbare architectuur is Koetsveld een bij elkaar passend geheel.



“VAN PRAKTISCHE
COMFORTWONINGEN TOT
STARTERSWONINGEN EN
RUIME GEZINSWONINGEN”

DE VOORDELEN VAN NIEUWBOUW

- Lage woonlasten door huidige hypotheekrente
- Onderhoudsarm
- Zelf uw keuken, badkamer en sanitair uitzoeken
- Veel opties voor eigen indeling
- Comfortabel (klimaat, geluid- en luchtkwaliteit)
- Energiezuinig
- Garantie via Woningborg
- Veilig
- Duurzaam



“WONEN IN DE HOEKSCHE
WAARD IS EEN VOORRECHT;
RUIMTE & VRIJHEID
MET HAAR EIGEN
ONVERVANGBARE CHARME.”

SITUATIETEKENING

TYPE KORENMOLEN

TYPE STELLINGMOLEN

SCHOOL

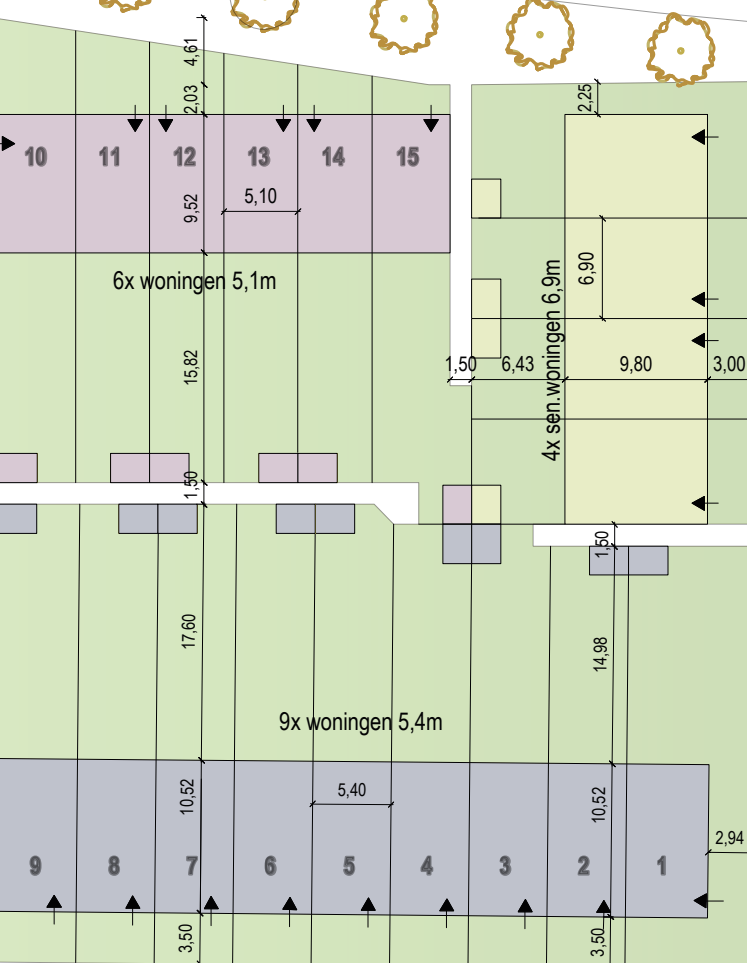
voelgangerszone (openbaar)

MASTLAND

N

BEATRIXLAAN

VAN KOETVELDLAAN



5,10m | 6 EENGEZINSWONINGEN

TYPE KORENMOLEN



Impressie eengezinswoning nieuwbouwproject 'Koetsveld' te Westmaas



ZONNIG WONEN

Aan de voorzijde van deze starterswoning ligt de open keuken. Handig om tijdens het koken een oogje in het zeil te houden. De woonkamer heeft grote raampartijen met uitzicht op de achtertuin. Daglicht stroomt volop de woning binnen. De zonnige diepe tuin ligt op het zuiden. De woning beschikt over een royale losstaande berging.

EXTRA SLAAPKAMER

Op de verdieping liggen twee grote slaapkamers en een ruime badkamer. Optioneel kan de verdieping worden ingericht met een extra slaapkamer. Schuine kappen creëren hier sfeervolle vertrekken. Brede dakkapellen verzorgen in ruime mate daglicht. De praktische badkamer beschikt standaard over een doucheceel maar een ligbad behoort ook tot de mogelijkheden. Een vlizo trap leidt naar de zolder die extra ruimte biedt om spullen op te bergen.

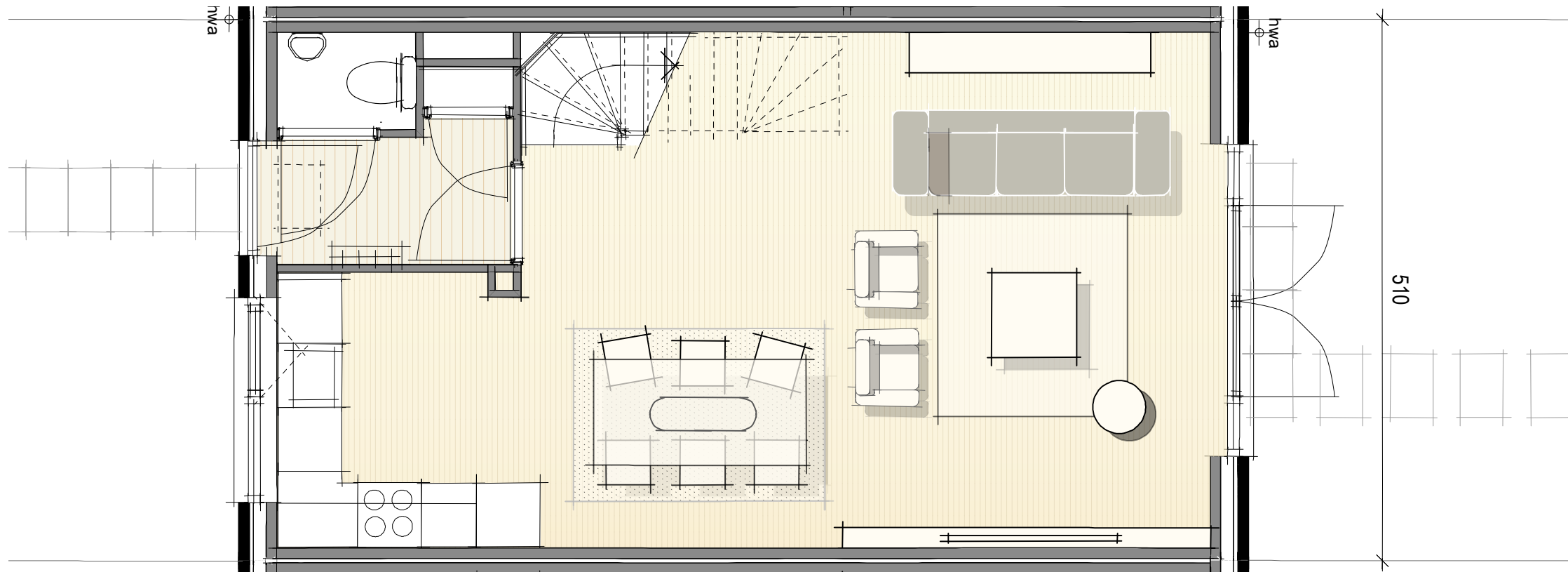
5,10m basis | BEGANE GROND

0 1 2 3m

PLATTEGRONDEN TYPE KORENMOLEN

- bouwnr. 11, 13, 15
- bouwnr. 12, 14 (gespiegeld)

952



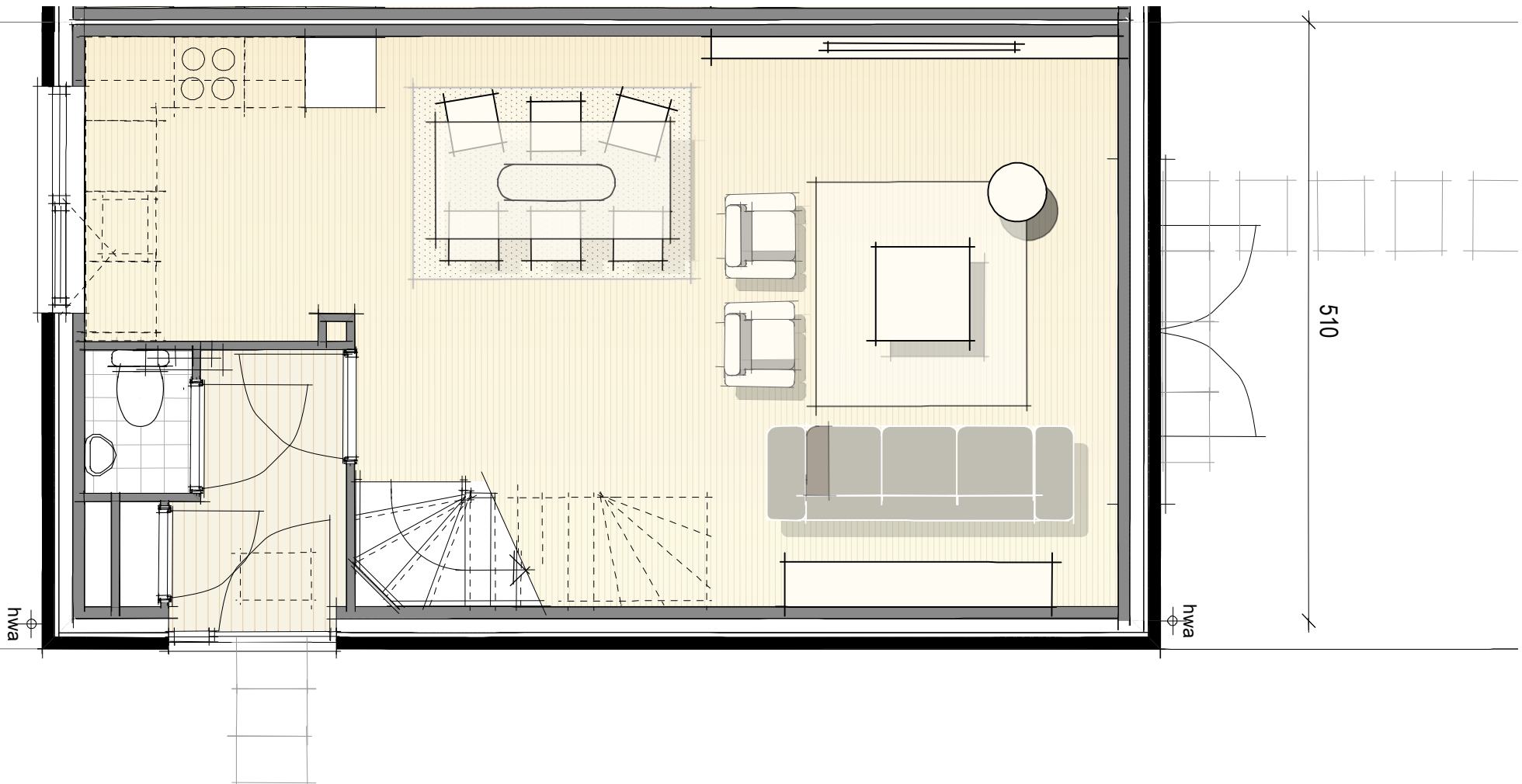
5,10m hoek rechts | BEGANE GROND

- bouwnr. 10

0 1 2 3m

952

510

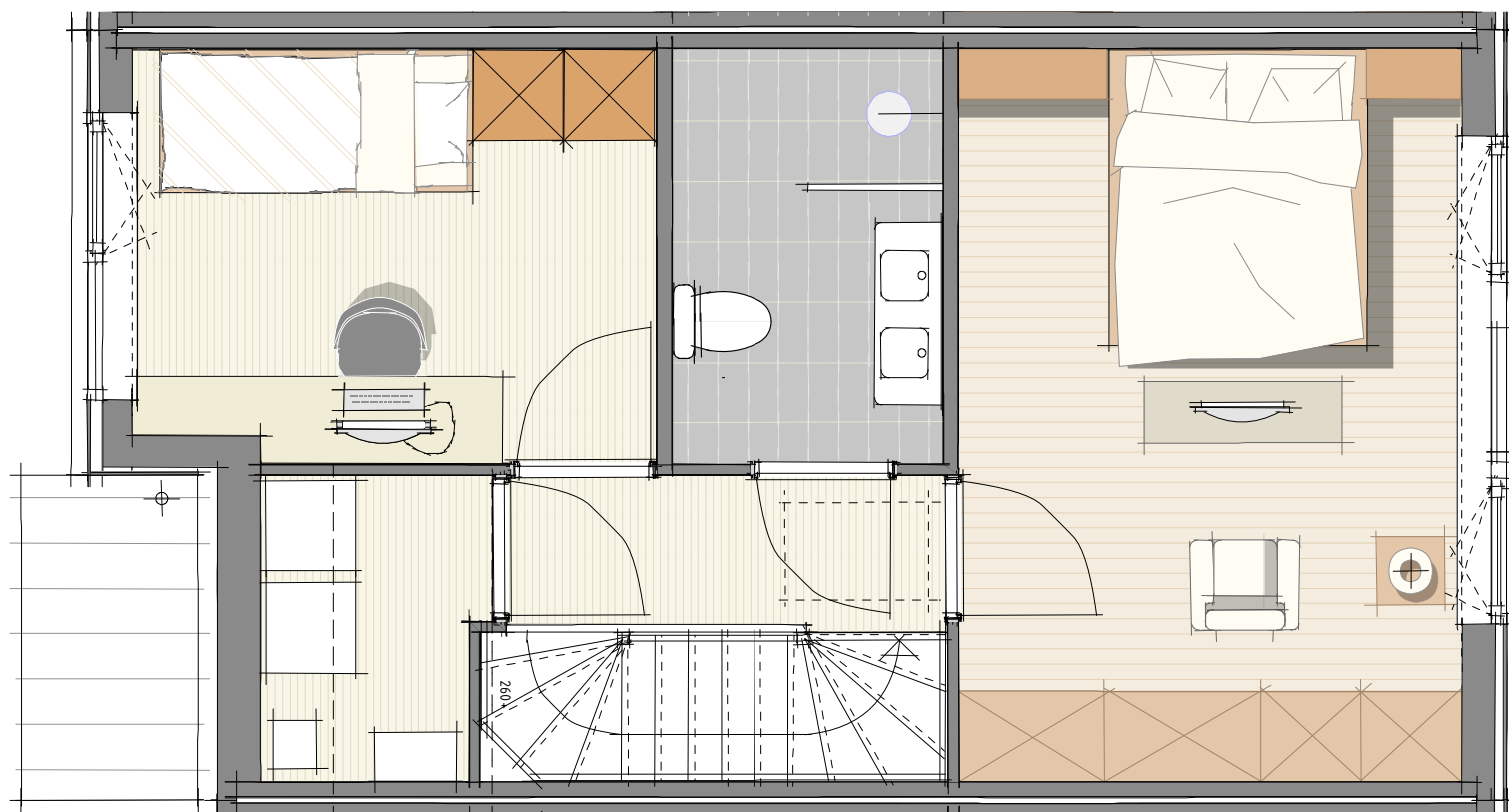


5,10m basis | VERDIEPING

- bouwnr. 12, 14
- bouwnr. 11, 13 (gespiegeld)



952



510

5,10m optie | VERDIEPING

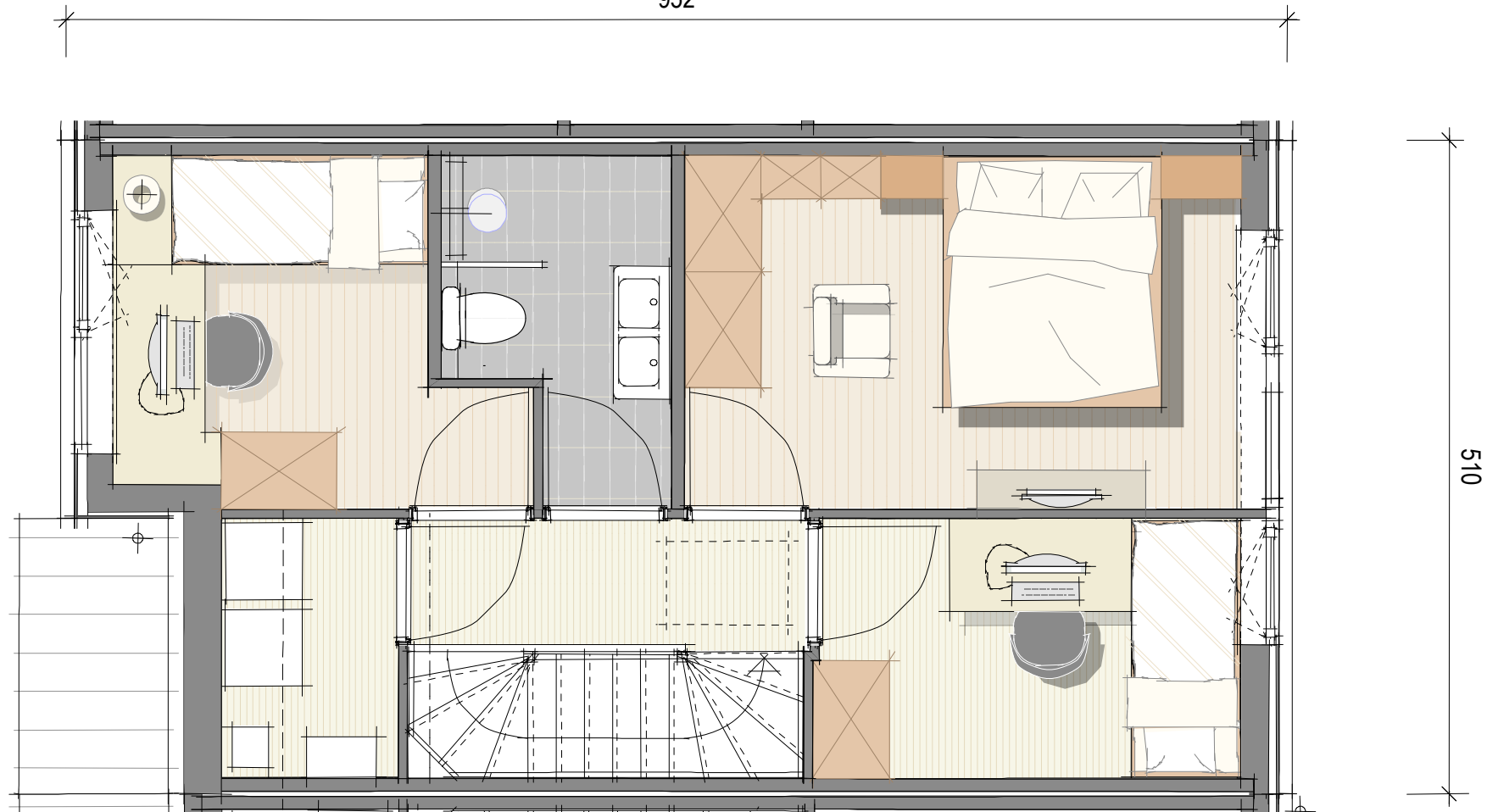
- extra slaapkamer

- bouwnr. 12, 14

- bouwnr. 11, 13 (gespiegeld)

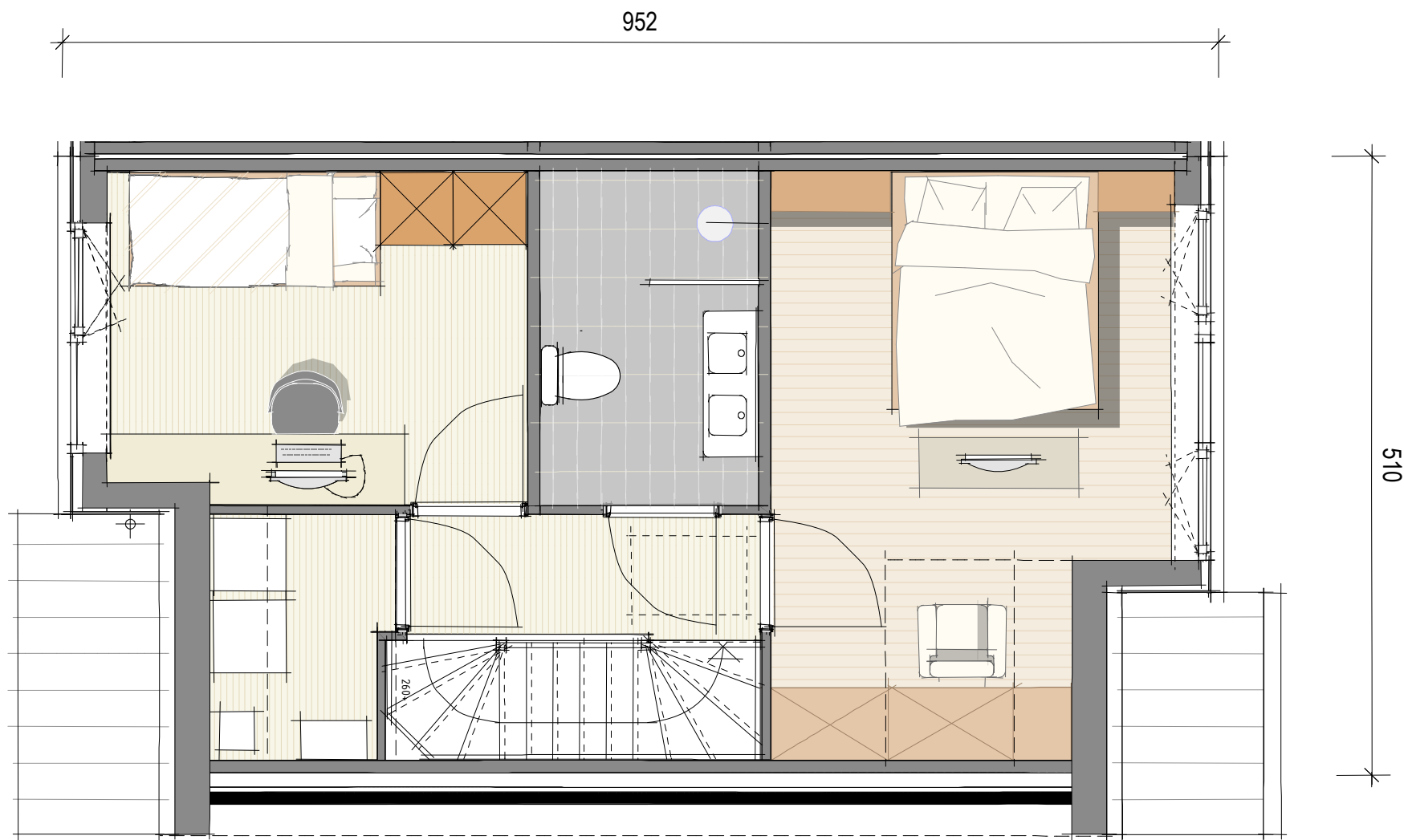
0 1 2 3m

952



5,10m hoek | VERDIEPING

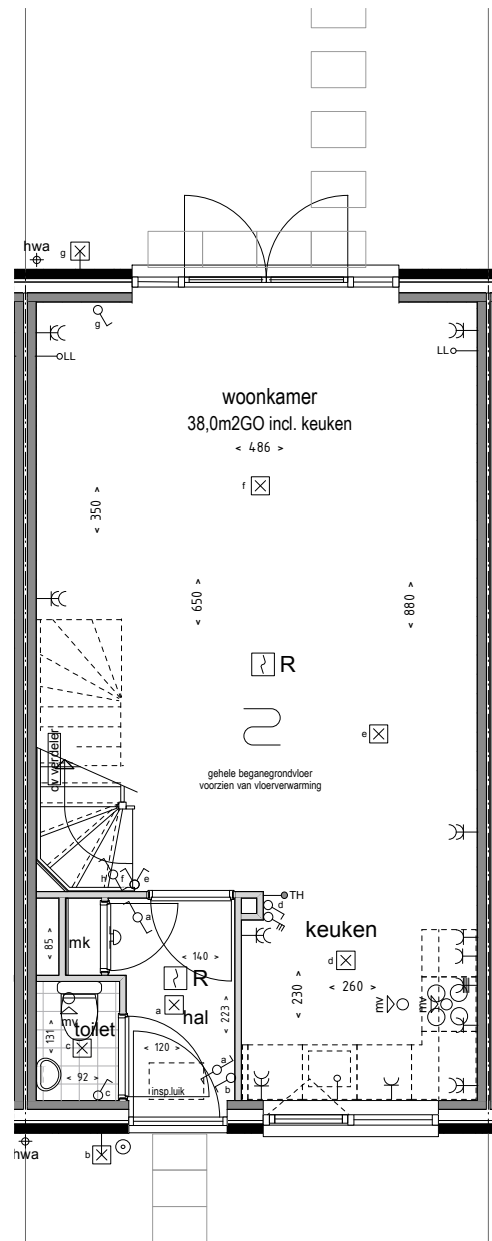
- bouwnr. 10
- bouwnr. 15 (gespiegeld)



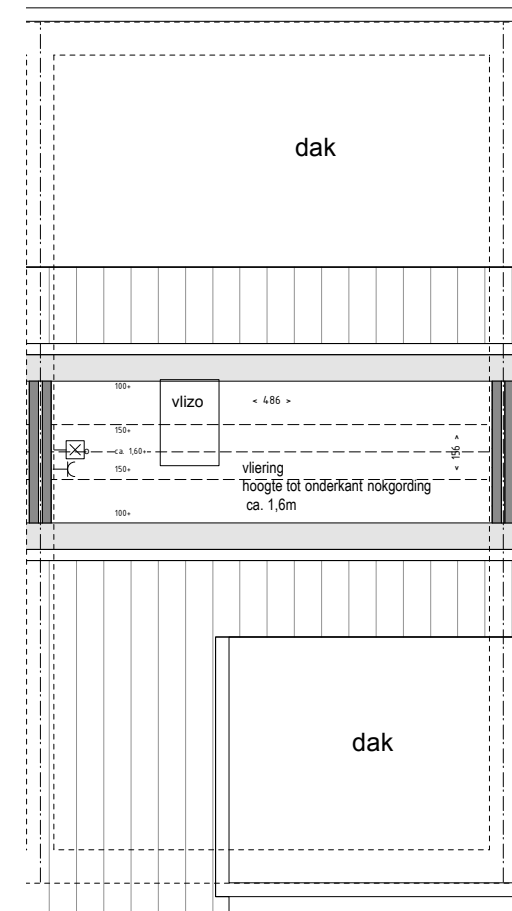
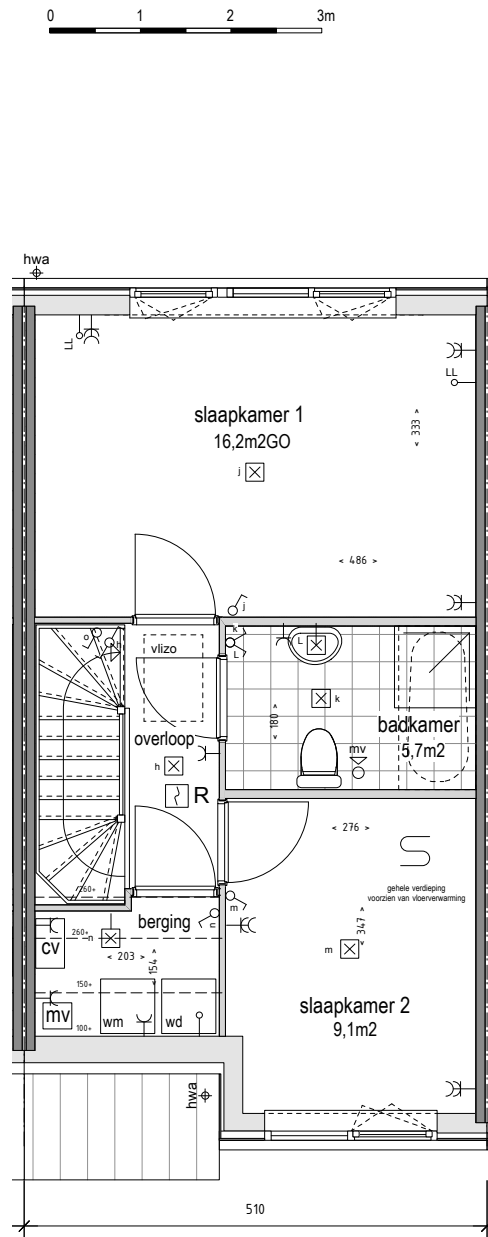
5,10m basis

TECHNISCHE TEKENINGEN

- bouwnr. 11, 13
- bouwnr. 12, 14 (gespiegeld)

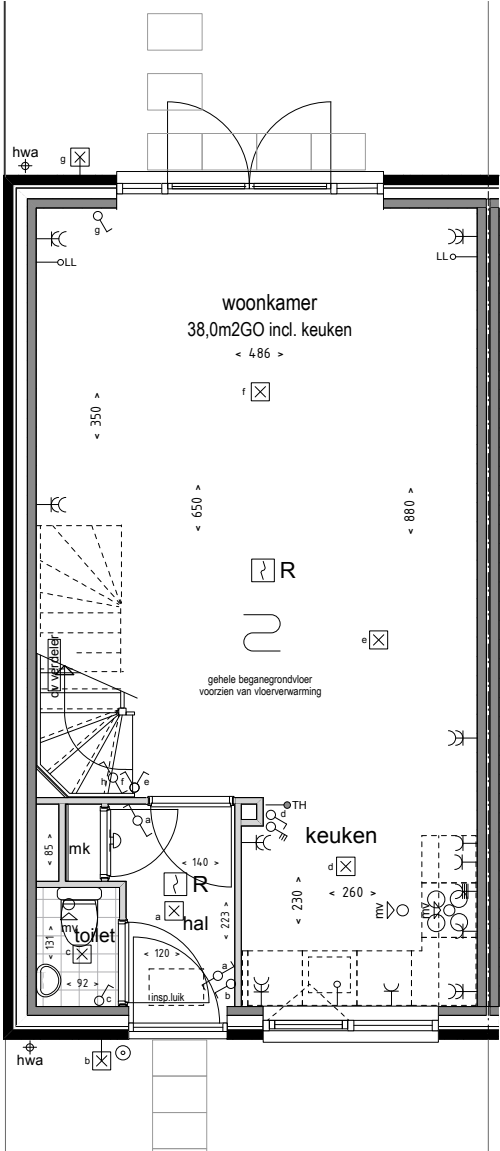


- trap in woonkamer

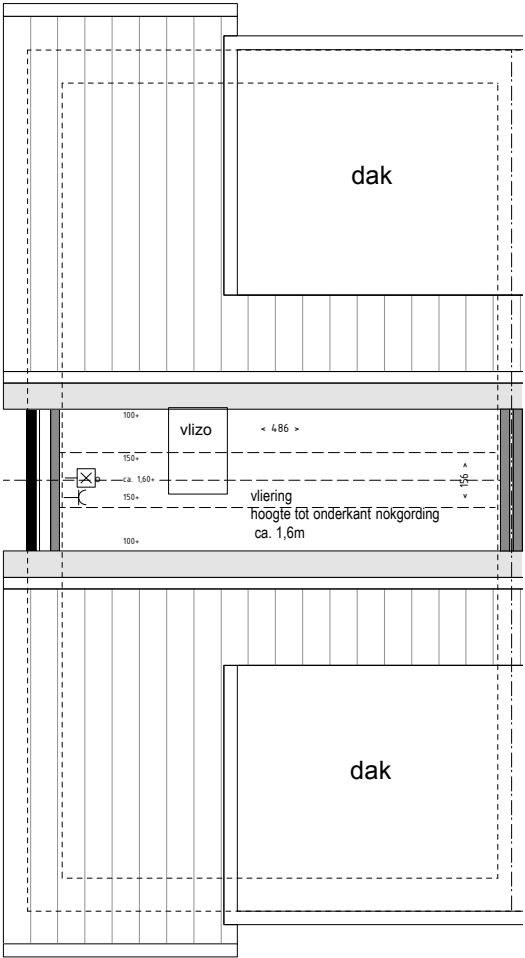
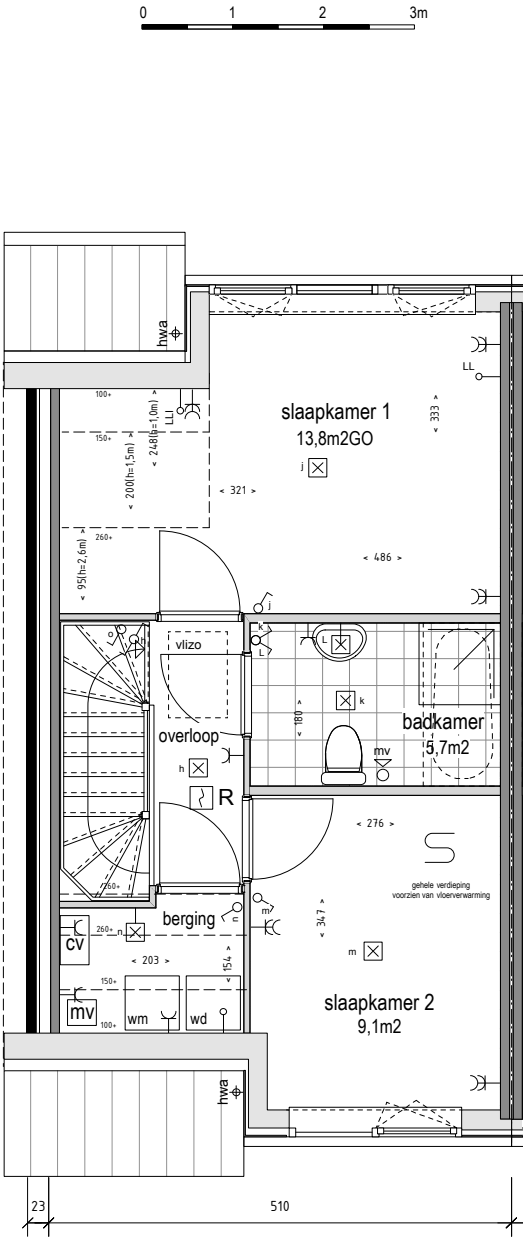


5,10m hoek links

- bouwnr. 15

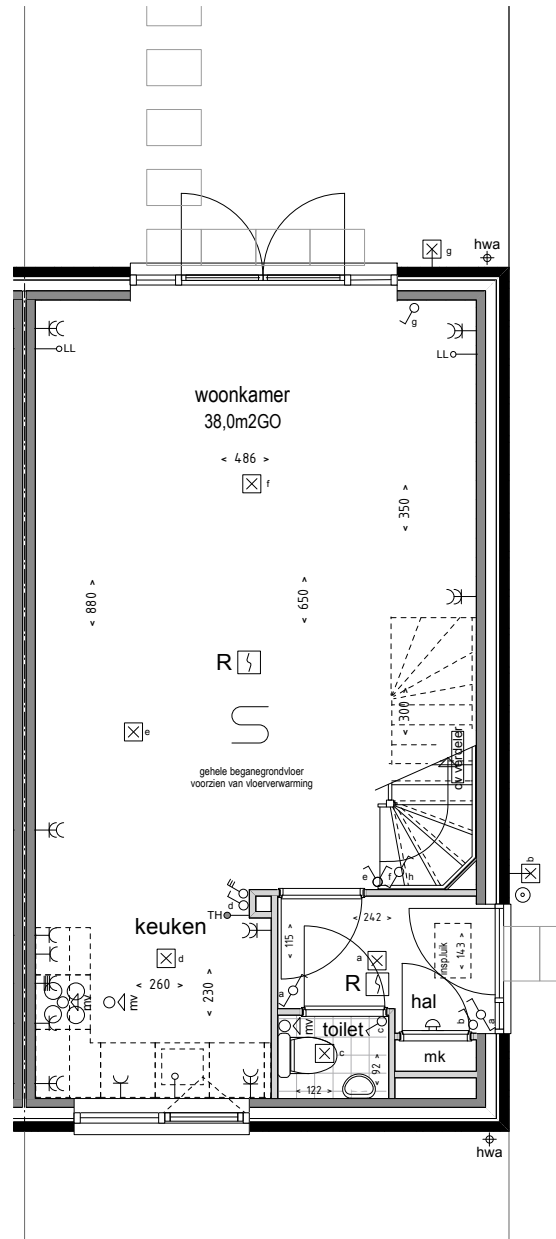


- trap in woonkamer

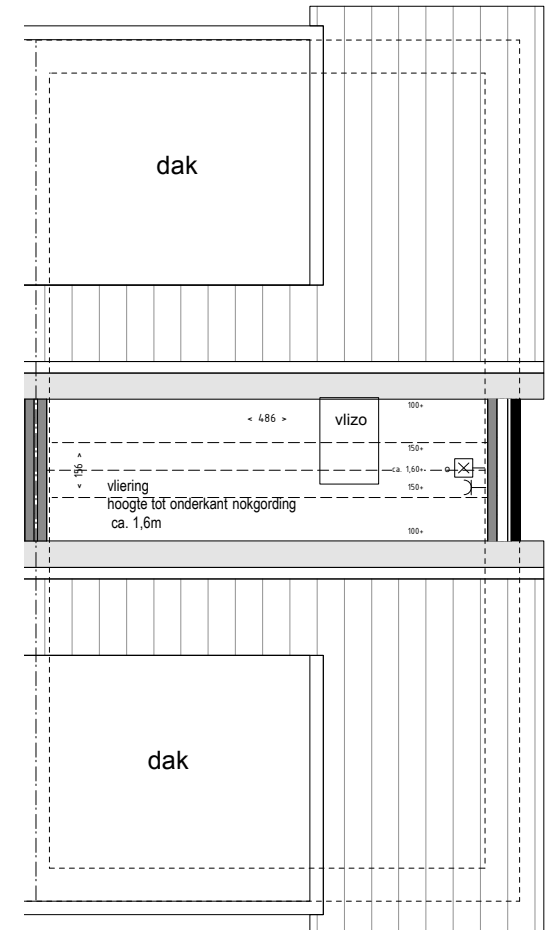
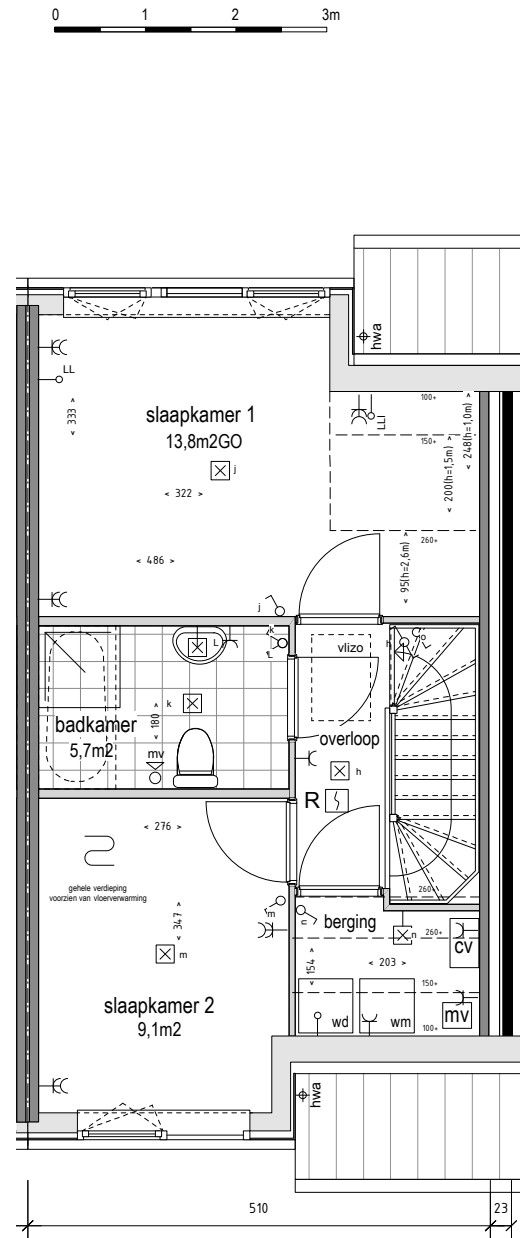


5,10m hoek rechts

- bouwnr. 10

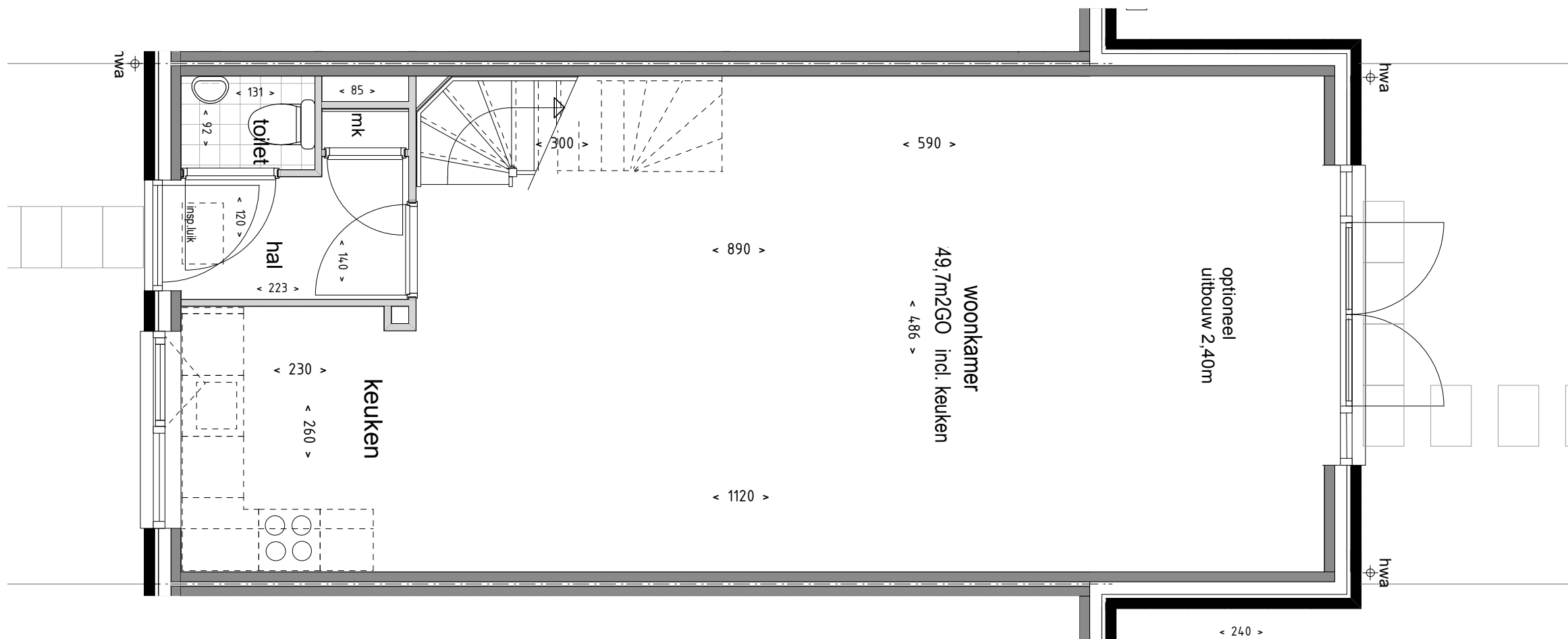


- trap in woonkamer



5,10m | OPTIE 1

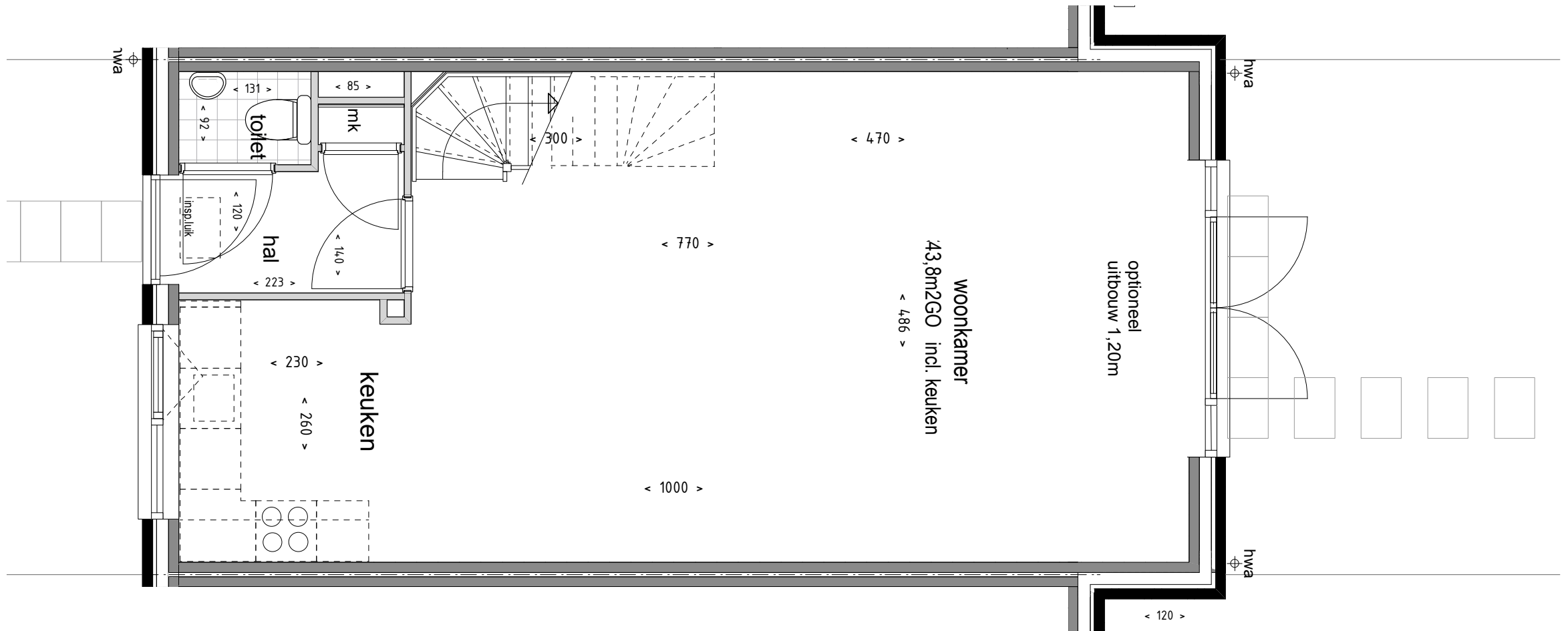
- trap in woonkamer
- uitbouw 2,40m



5,10m | OPTIE 2

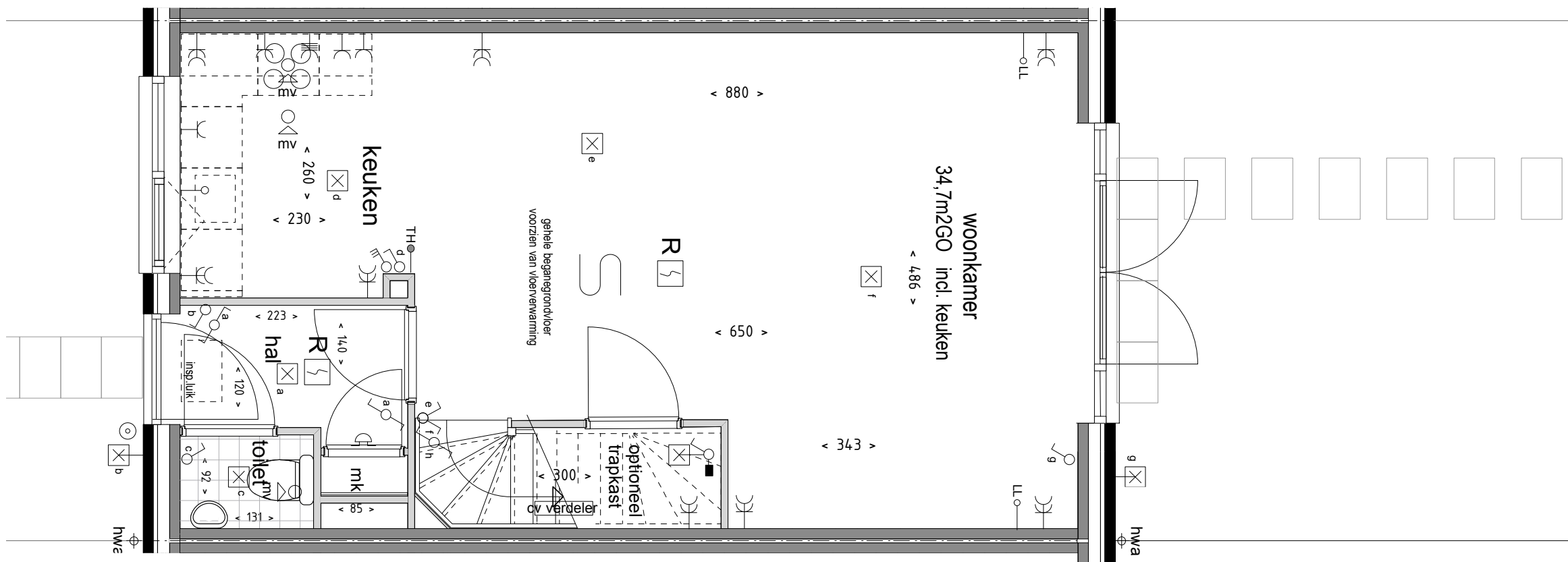
- trap in woonkamer
- uitbouw 1,20m

0 1 2 3m



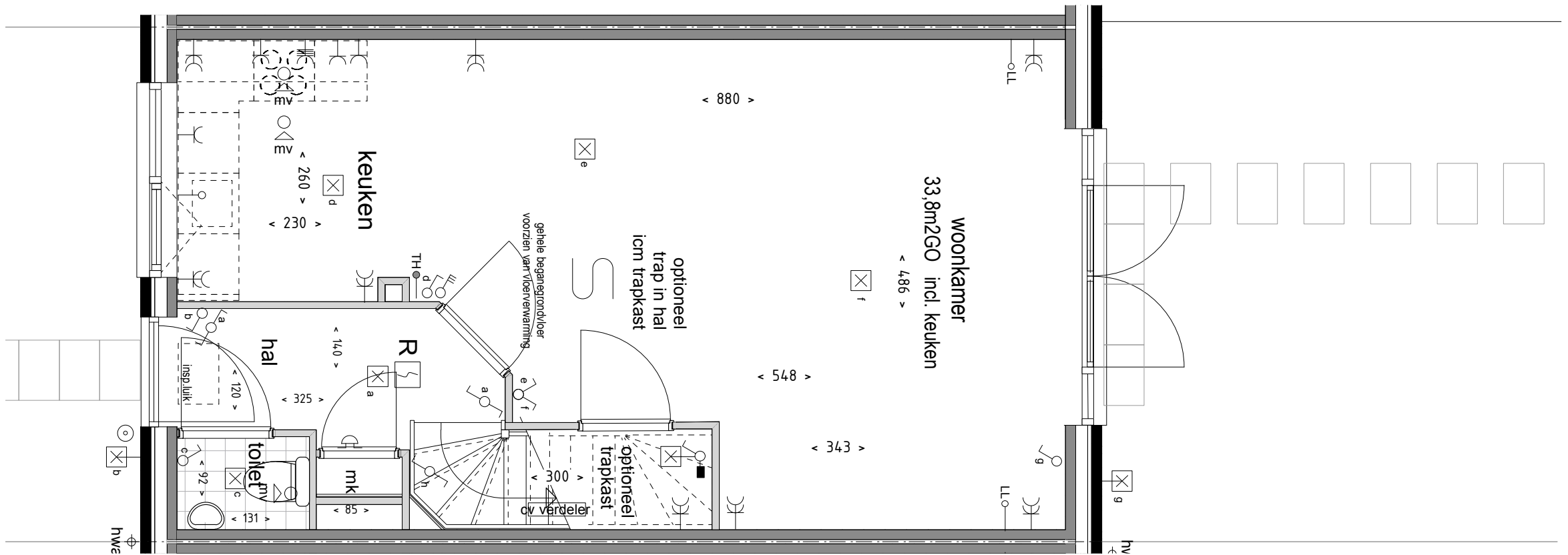
5,10m | OPTIE 3

- trap in woonkamer
- trapkast



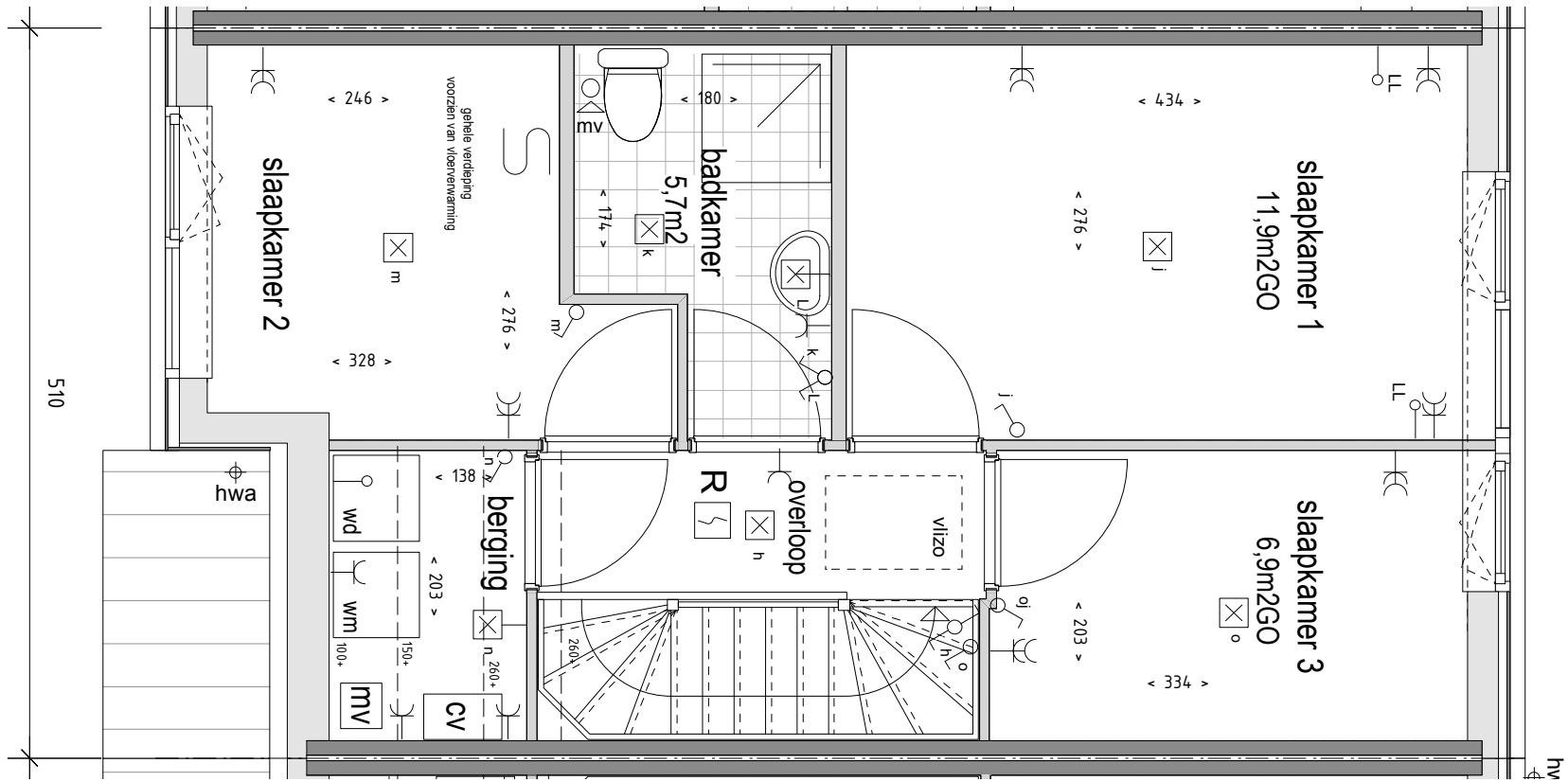
5,10m | OPTIE 4

- trap in hal
- trapkast

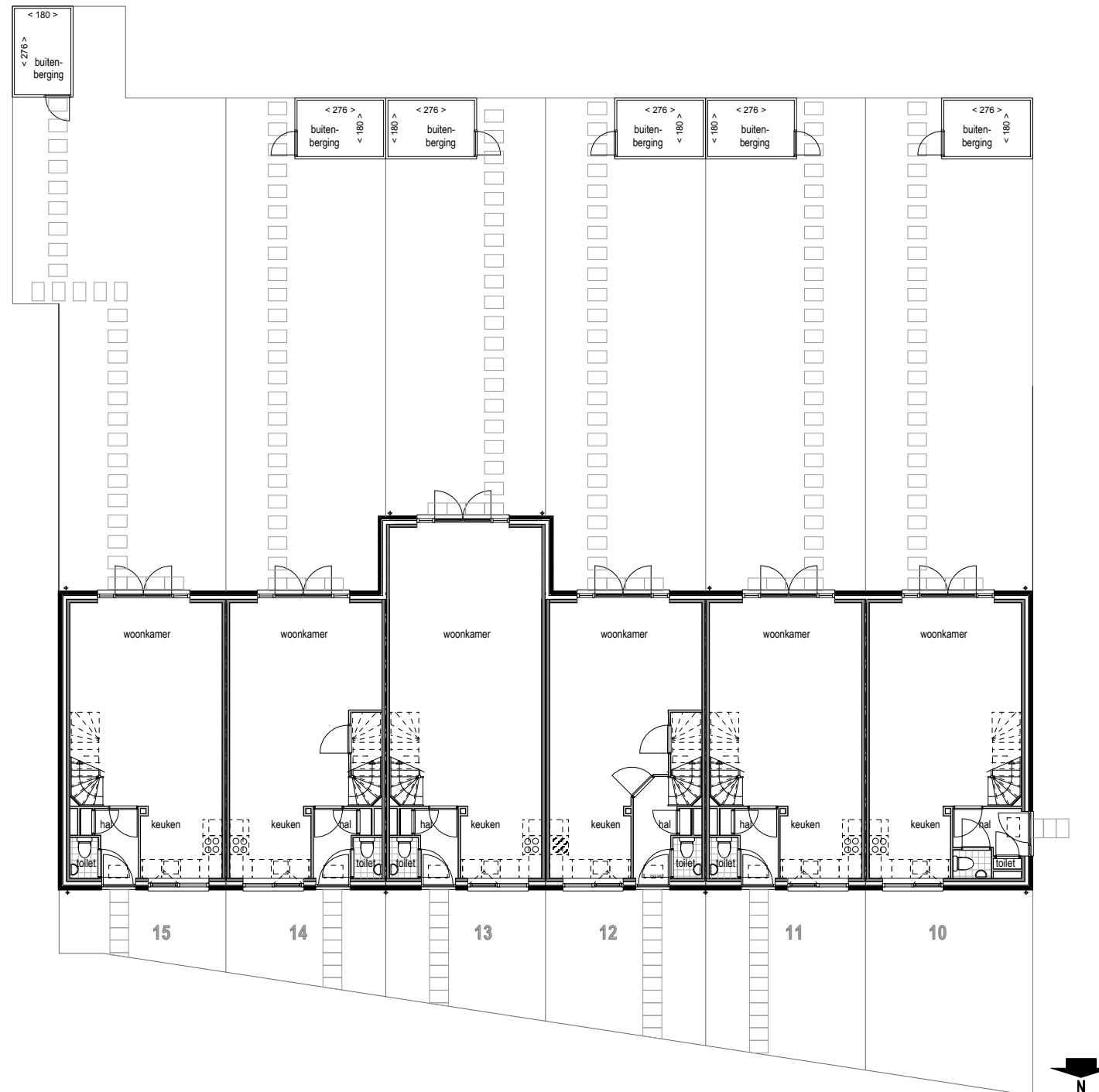


5,10m | OPTIE 5

- extra slaapkamer
- kleinere badkamer

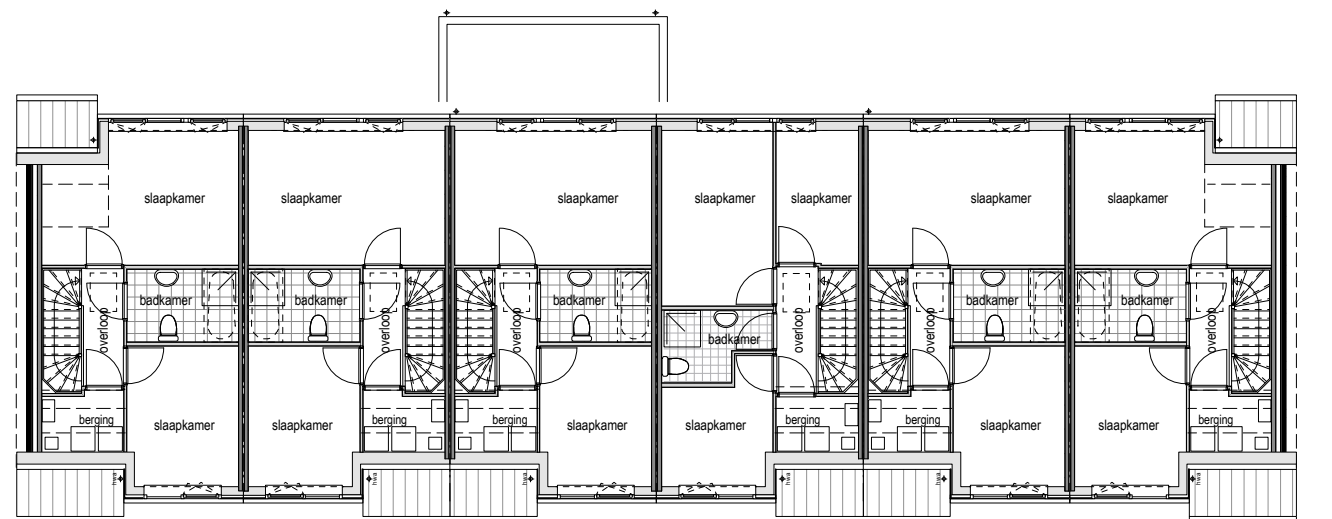
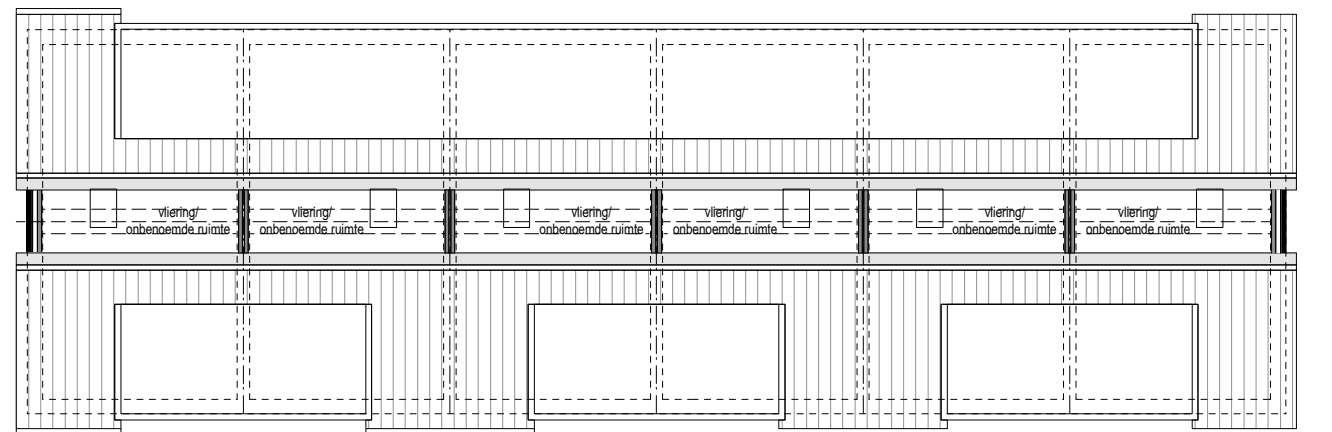


5,10m | OVERZICHTEN



- 15 5,10m hoek links
- trap in woonkamer
- 14 5,10m optie 3
- trap in woonkamer
- trapkast
- 13 5,10m optie 1
- trap in woonkamer
- uitbouw 2,40m
- 12 5,10m optie 4
- trap in hal
- altijd icm trapkast
- 11 5,10m basis
- trap in woonkamer
- 10 5,10m hoek rechts
- trap in woonkamer
- deur in zijgevel

- 15 5,10m hoek links
- 14 5,10m basis
- 13 5,10m basis
- uitbouw woonkamer
- 12 5,10m optie 5
- 3 slaapkamers
- kleine badkamer
- 11 5,10m basis
- 10 5,10m hoek rechts



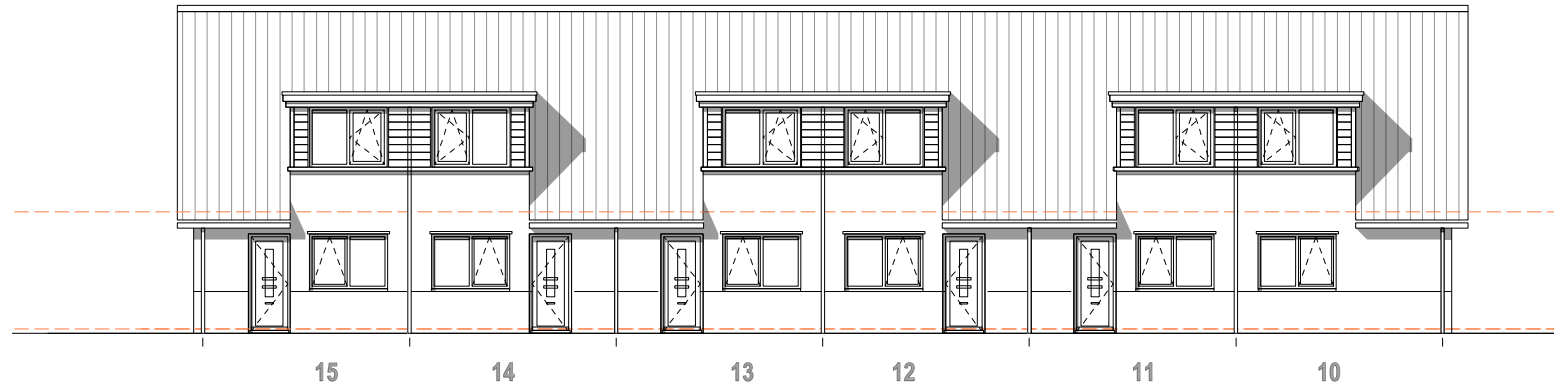
15 14 13 12 11 10



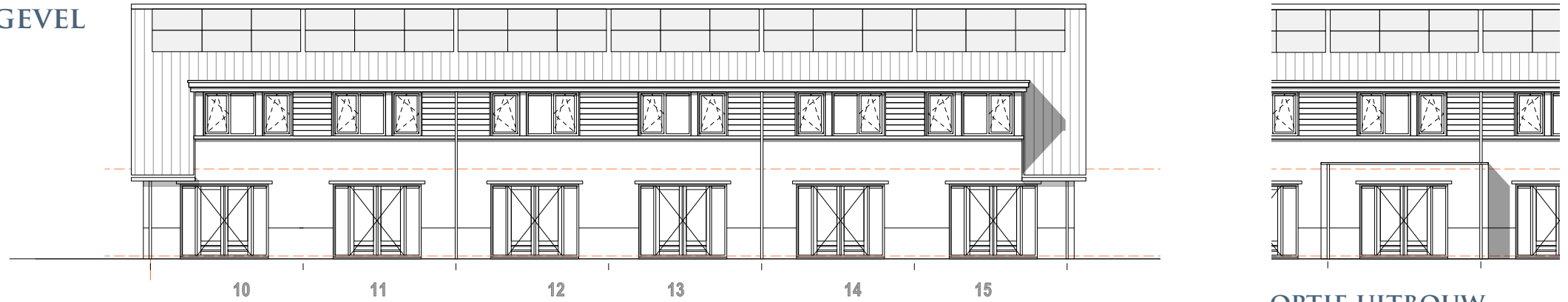
15 14 13 12 11 10



VOORGEVEL

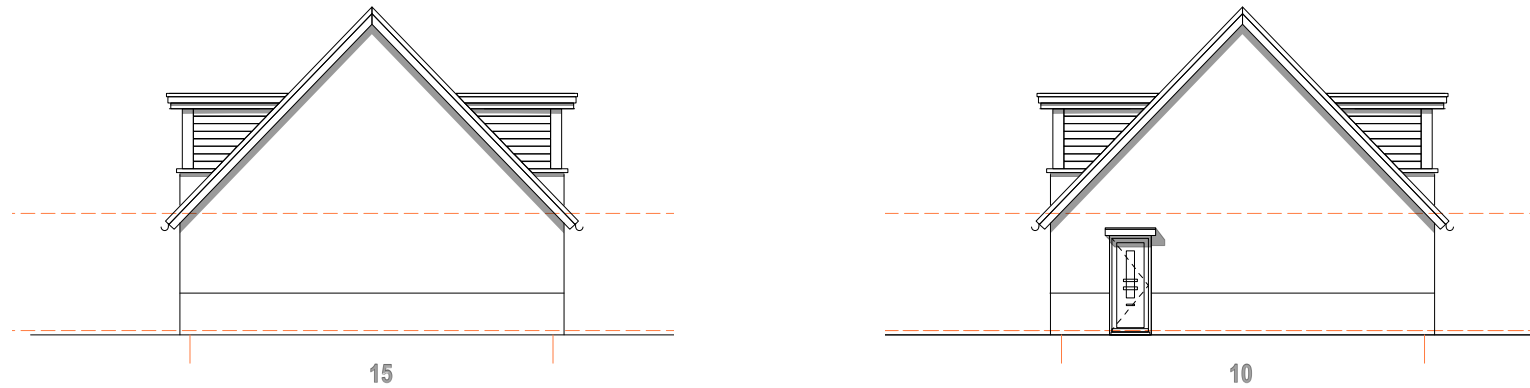


ACHTERGEVEL

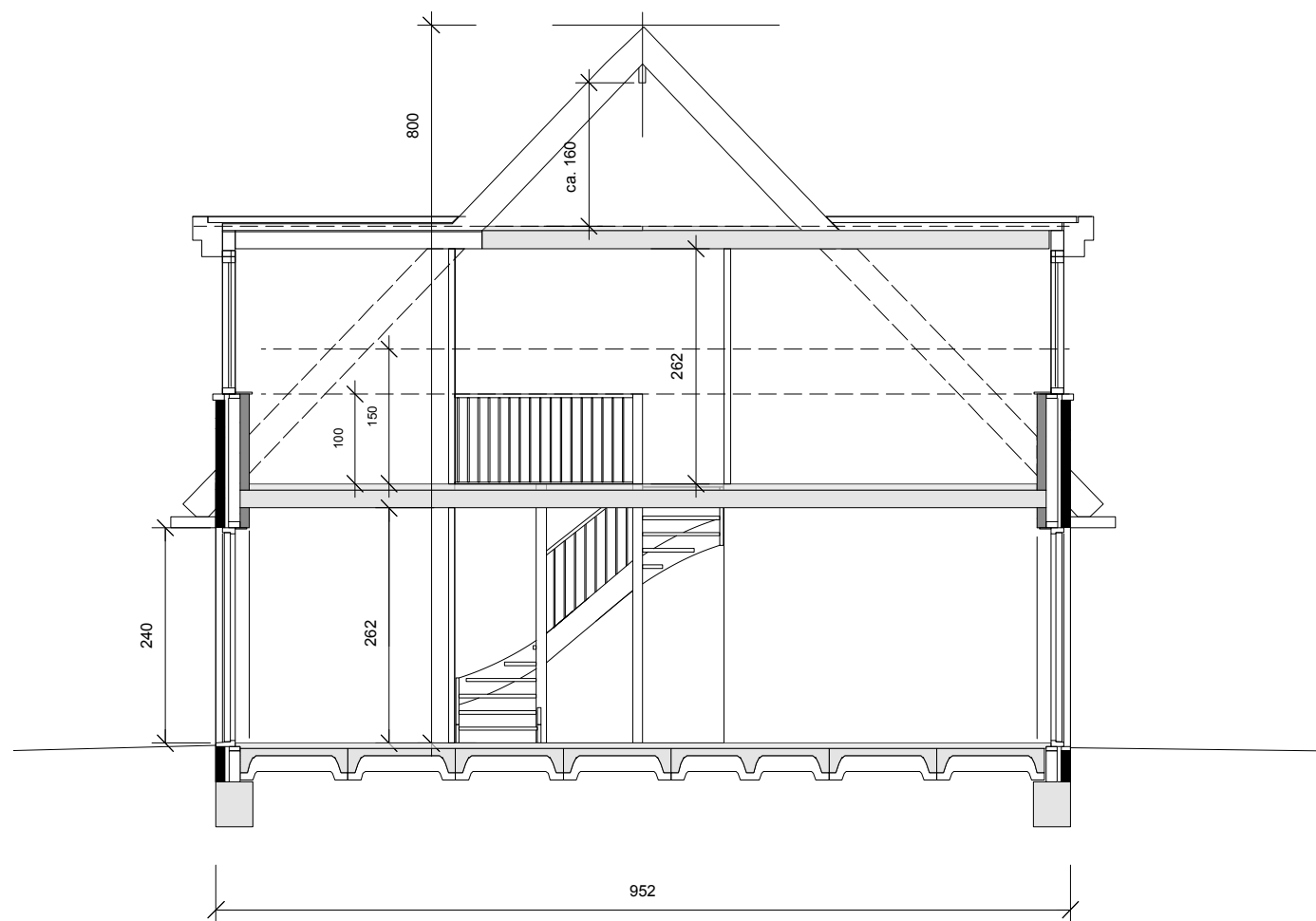


OPTIE UITBOUW

ZIJGEVEL



5,10m | DOORSNEDE



RENVOOI

plafondlichtpunt

wandlichtpunt

enkelpolige schakelaar

wisselschakelaar

meerpolige schakelaar

3-standenschakelaar mech. ventilatie

wandcontactdoos enkel met randaarde

wandcontactdoos dubbel met randaarde

kamerthermostaat bedraad
1500 + vloer

aansluitpunt loze leiding
(tbv telefoon/cai)

loze leiding vaatwasser

aansluitpunt kooktoestel Perilex

deurschakelaar trapkast met lichtpunt

deurbel (beldrukker op kozijnstijl)
1500+

schel

rookmelder aangesloten op lichtnet

afzuigpunt mechanische ventilatie
(plafond)

opstelplaats wasdroger met aansluitpunt

opstelplaats wasmachine met aansluitpunt

combi-cv ketel

mechanische ventilatie

verdeler vloerverwarming

vloerverwarming

regenpijp



5,40m | 9 EENGEZINSWONINGEN

TYPE STELLINGMOLEN





ROYAAL WONEN

De open keuken ligt aan de voorzijde. Een brede raampartij biedt hier zicht op buiten spelende kinderen. De ruime woonkamer is met de openslaande deuren gekoppeld aan de achtertuin. Daglicht stroomt rijkelijk naar binnen. Een woning met zo'n hoge kap biedt alle ruimte voor royale vertrekken. Op de verdieping liggen dan ook drie prima slaapkamers en een ruime badkamer. Brede dakkapellen met grote ramen creëren extra ruimtelijkheid. Een praktisch ingerichte badkamer met ruimte voor een

ligbad en een afzonderlijke douchecel maakt de verdieping compleet. De zolder met optionele dakramen kan prima worden ingericht tot een aantrekkelijke slaapkamer. De woning heeft een zeer diepe achtertuin zodat de zon volop kan schijnen. Achterin de tuin staat een vrijstaande berging. De tuin wordt ontsloten door een achterpad.

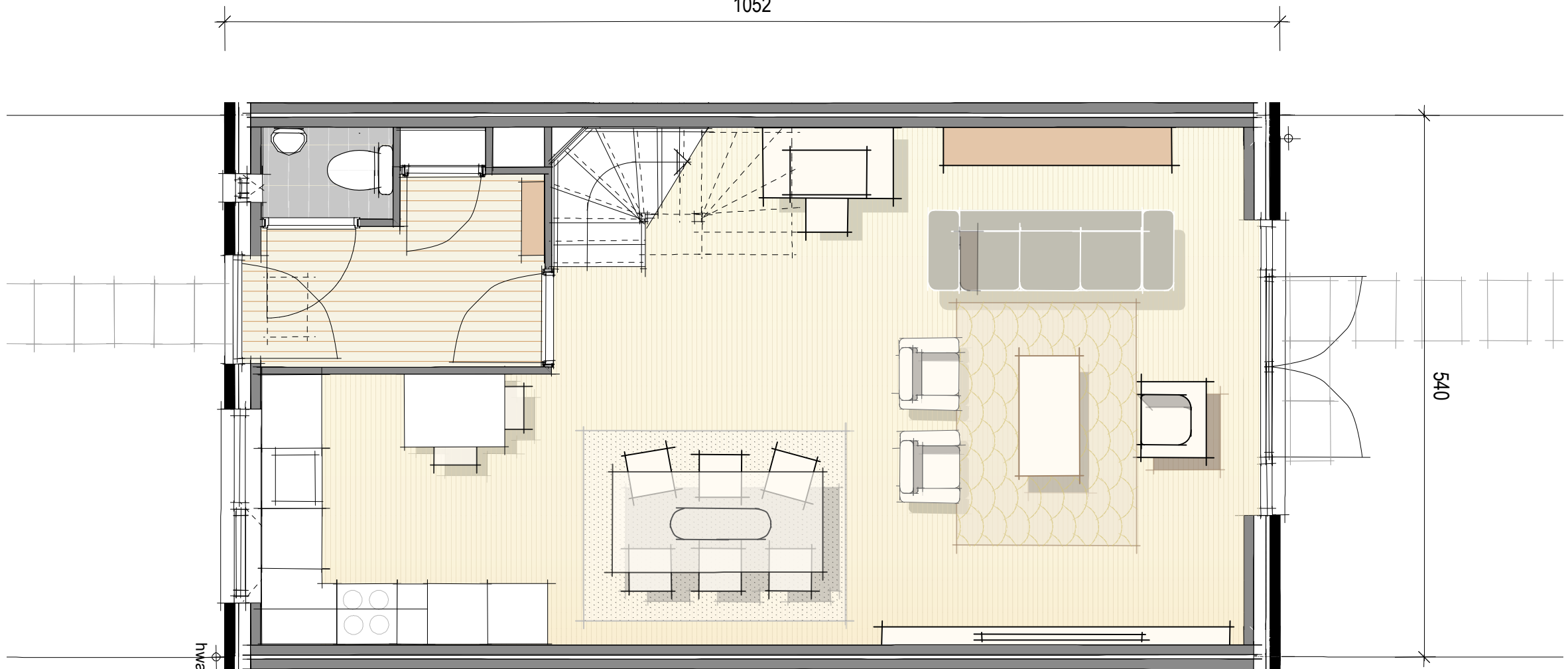
“DIEPE TUINEN
& VOLOP ZON”

5,40m basis | BEGANE GROND

PLATTEGRONDEN TYPE STELLINGMOLEN

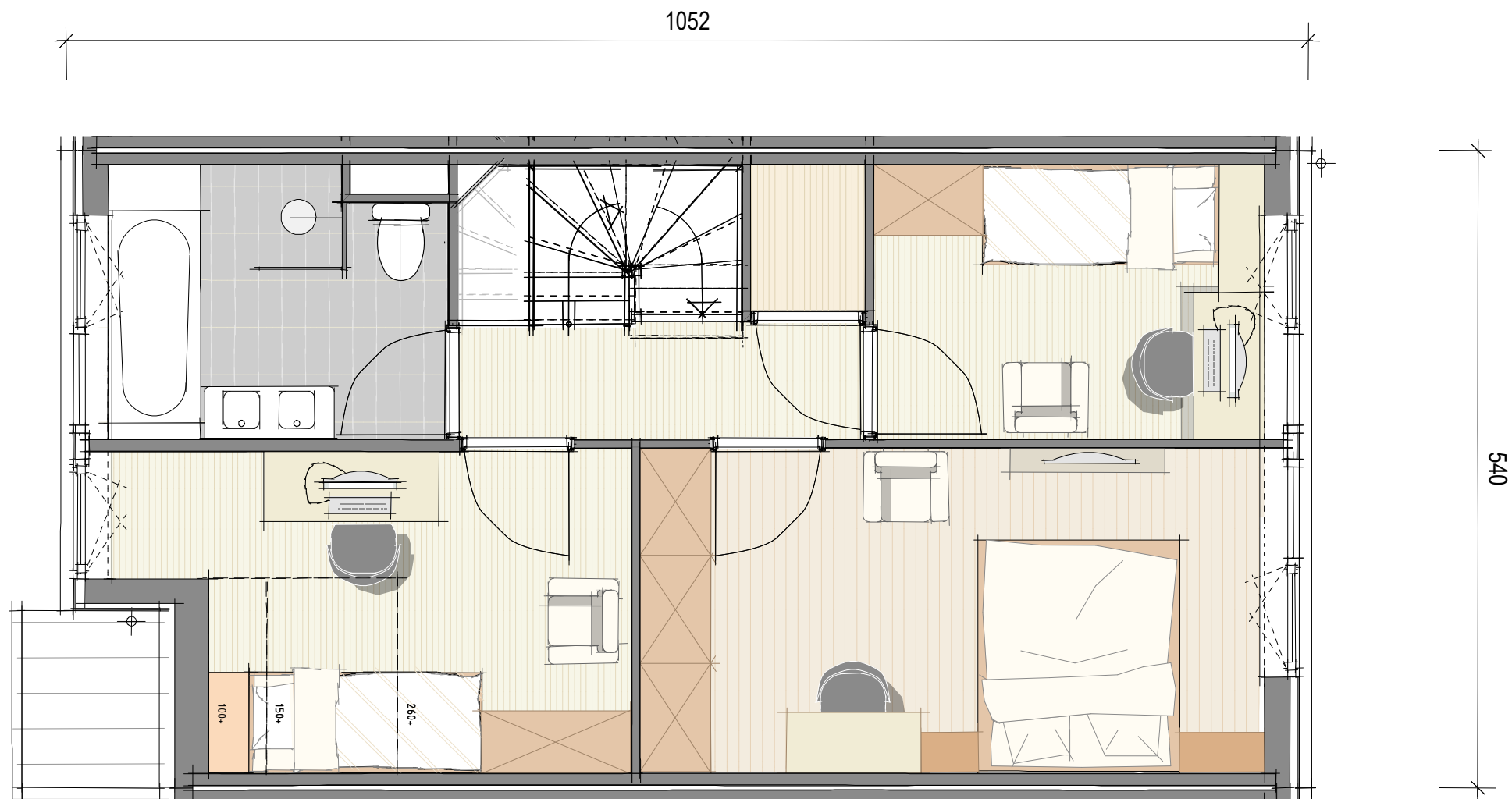
- bouwnr. 2, 4, 6, 8
- bouwnr. 3, 5, 7, 9 (gespiegeld)

1052



5,40m basis | VERDIEPING

- bouwnr. 2, 4, 6, 8
- bouwnr. 3, 5, 7 (gespiegeld)

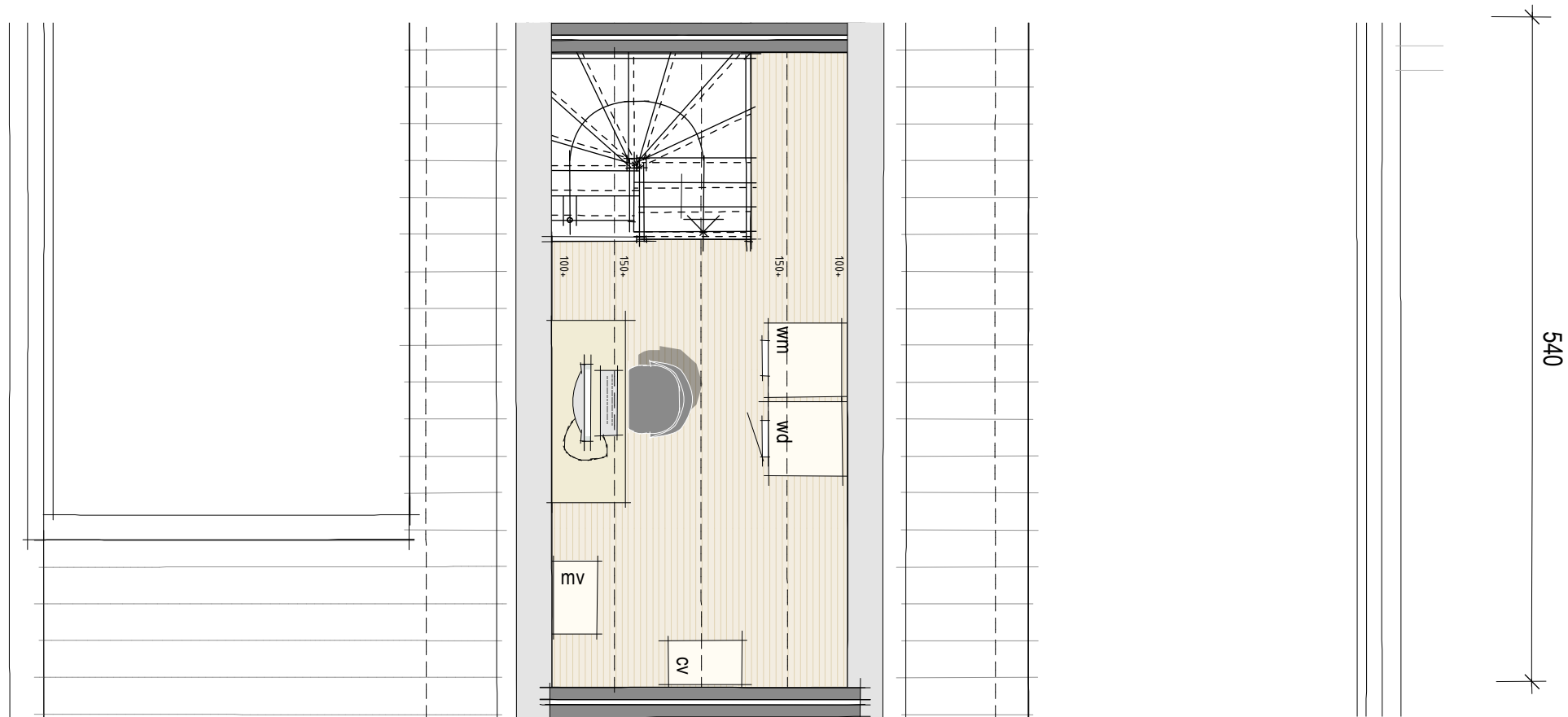


5,40m basis | ZOLDER

- bouwnr. 2, 4, 6, 8
- bouwnr. 1, 3, 5, 7, 9 (gespiegeld)

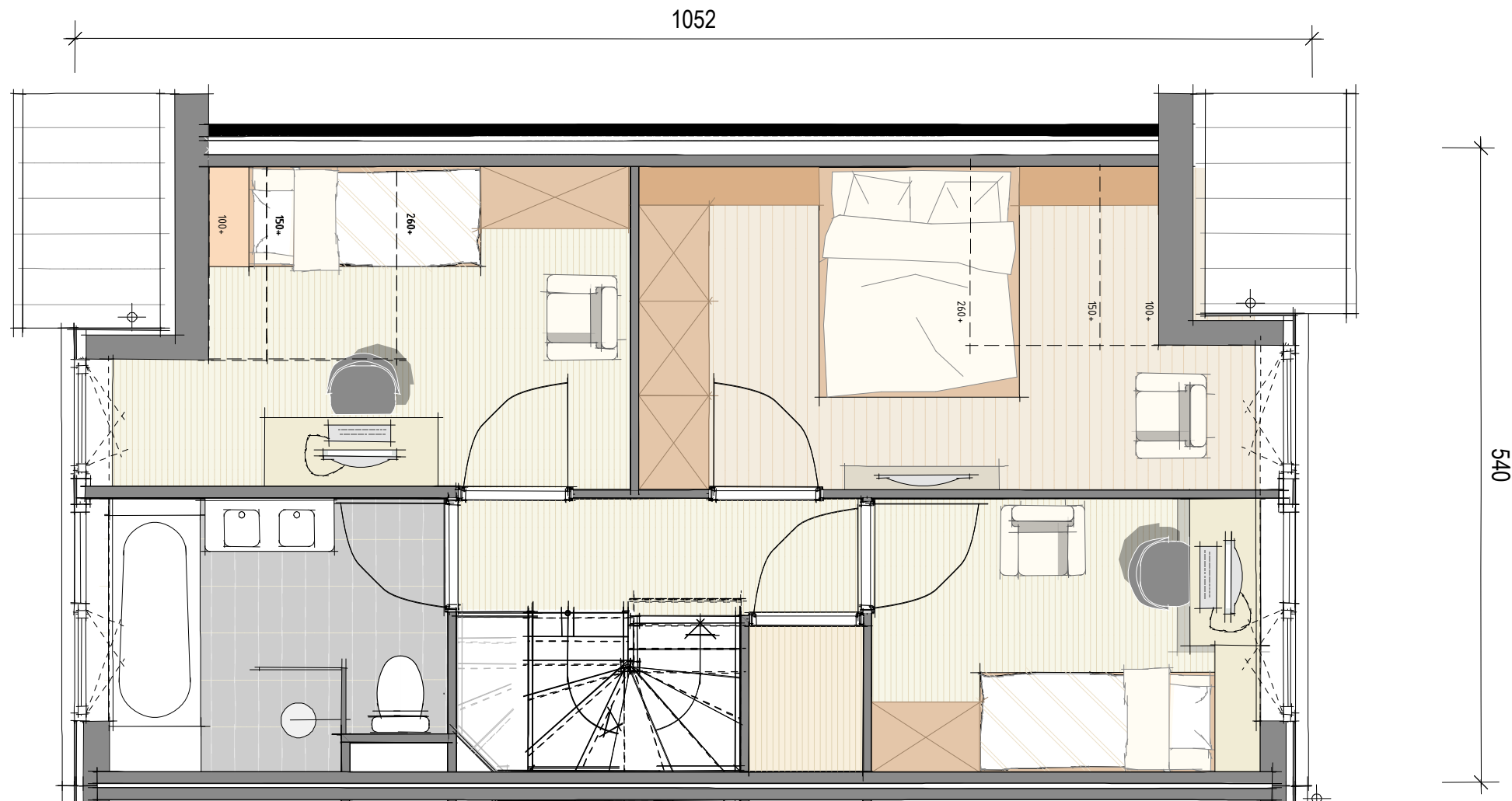
0 1 2 3m

1052



5,40m hoek links | VERDIEPING

- bouwnr. 9



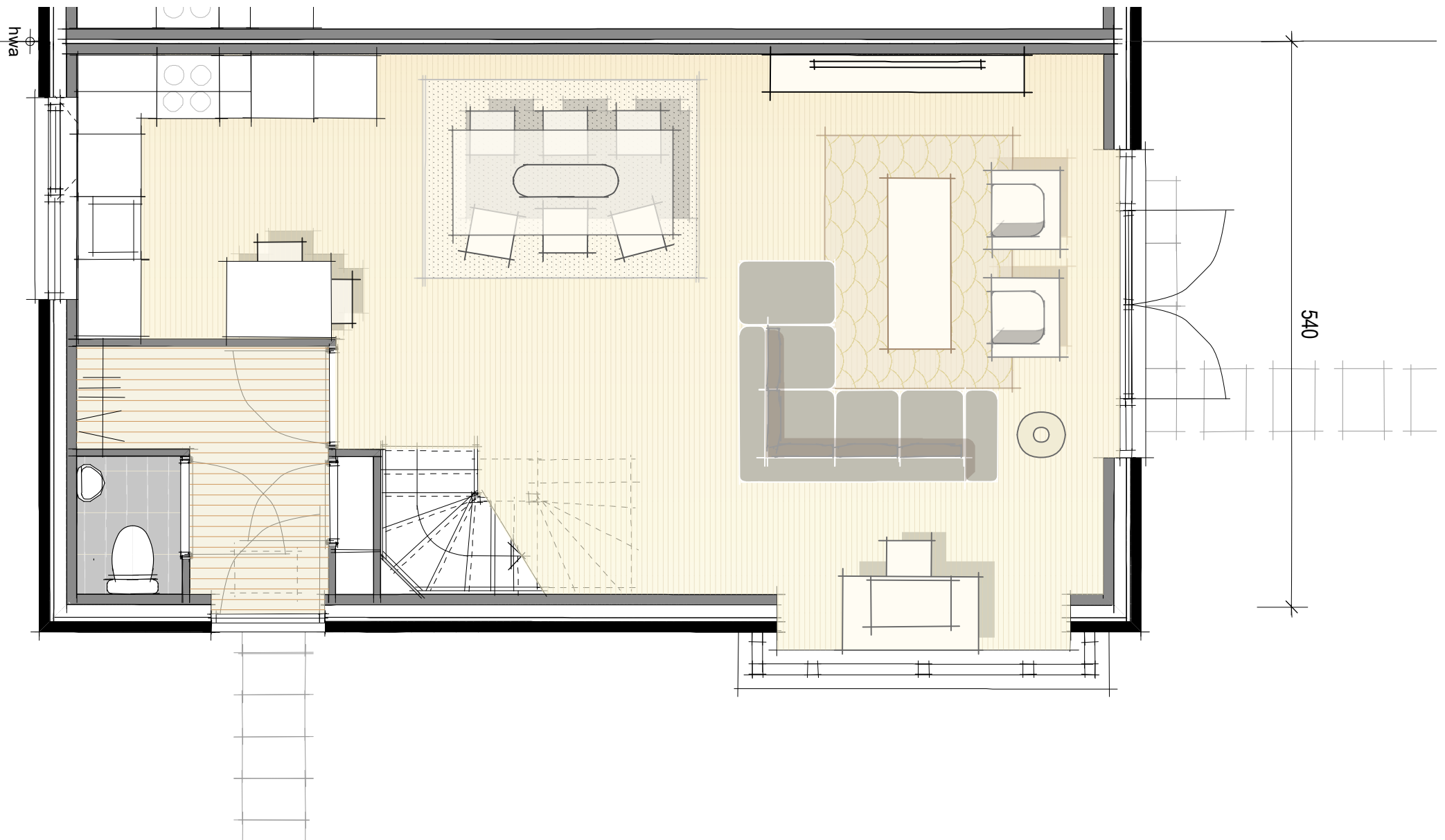
5,40m hoek rechts | BEGANE GROND

- bouwnr. 1

0 1 2 3m

1052

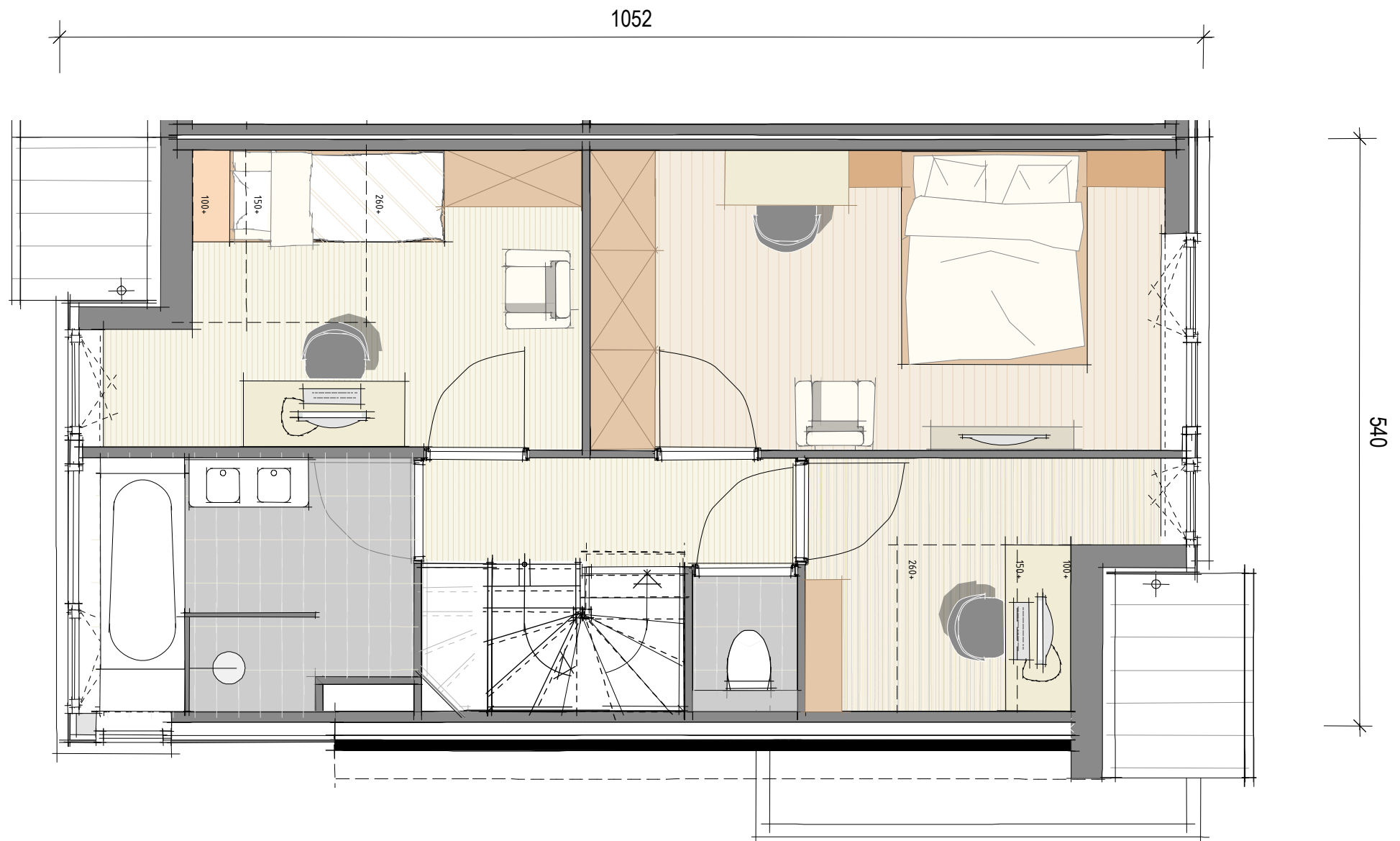
540



5,40m hoek rechts | VERDIEPING

- badkamer voor

- bouwnr. 1

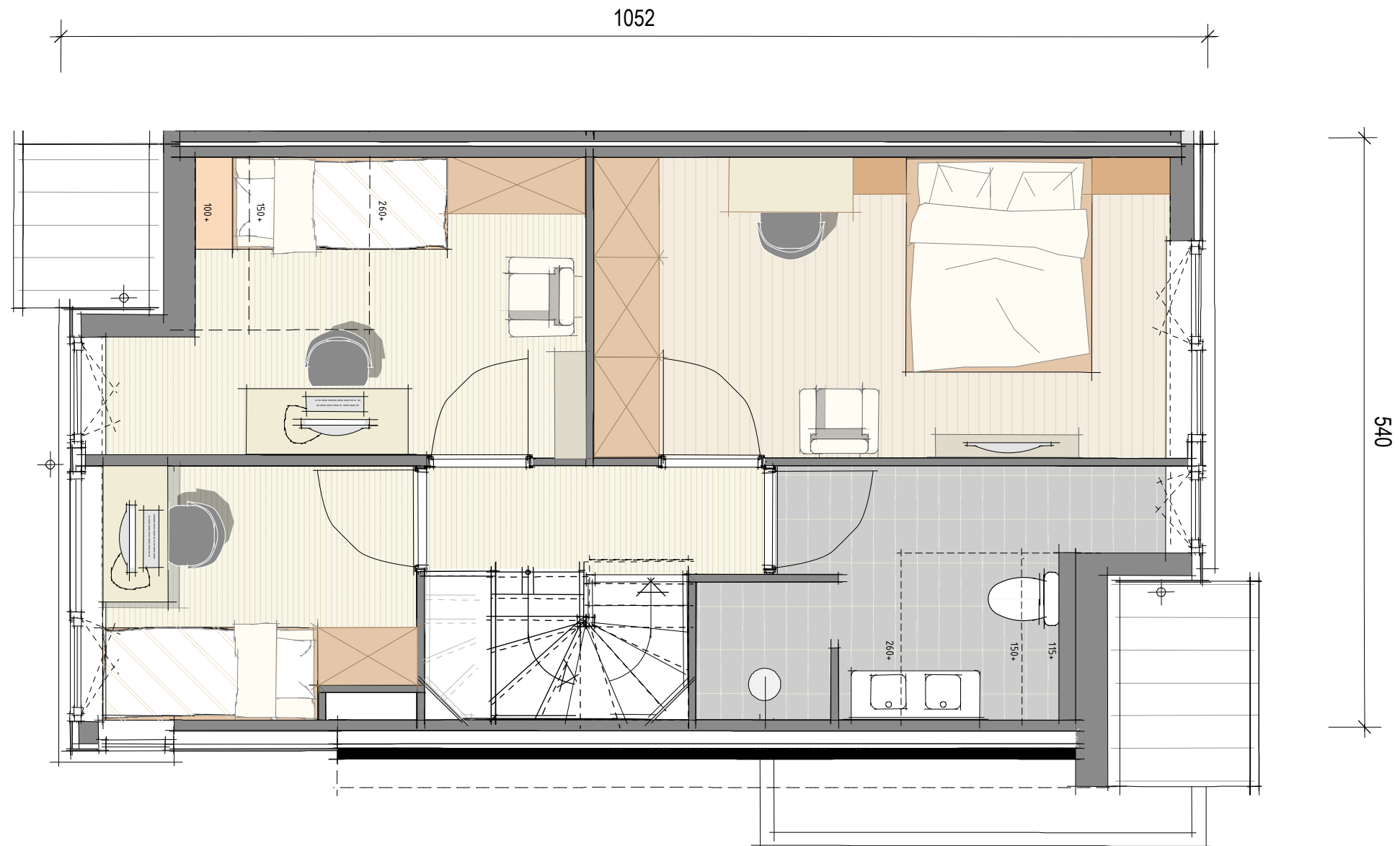


5,40m hoek rechts | VERDIEPING

- badkamer achter

- bouwnr. 1

0 1 2 3m

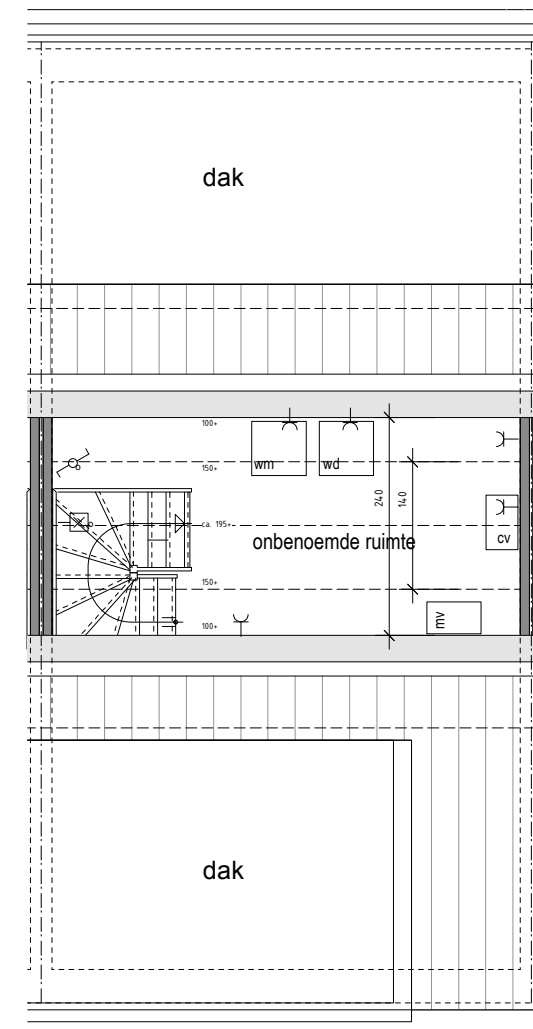
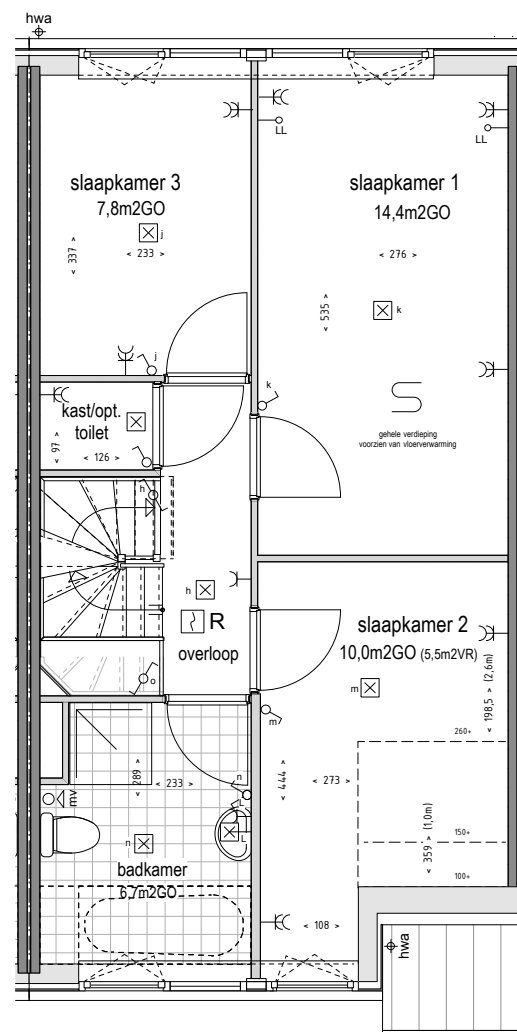
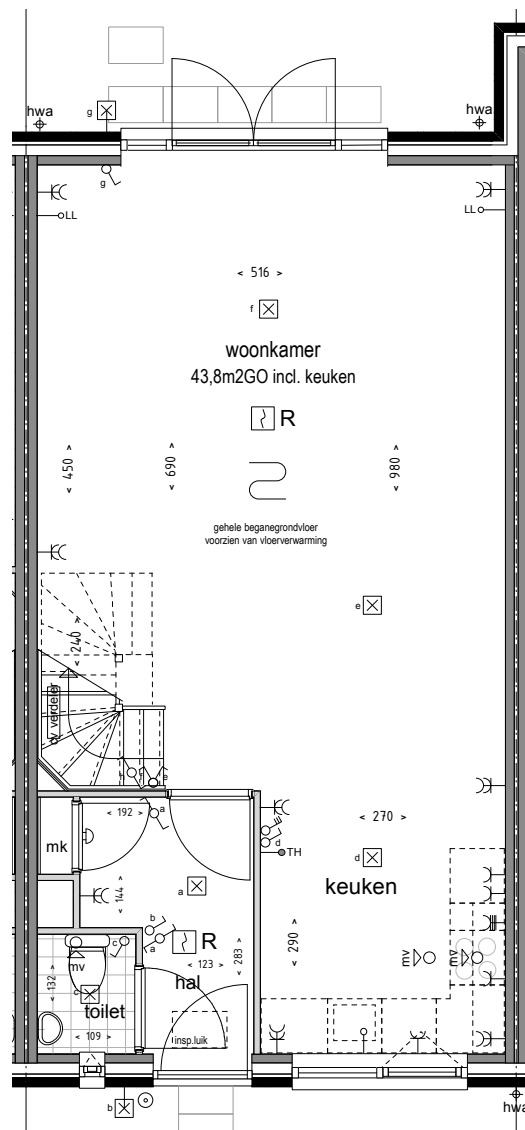


5,40m hoek links

0 1 2 3m

TECHNISCHE TEKENINGEN

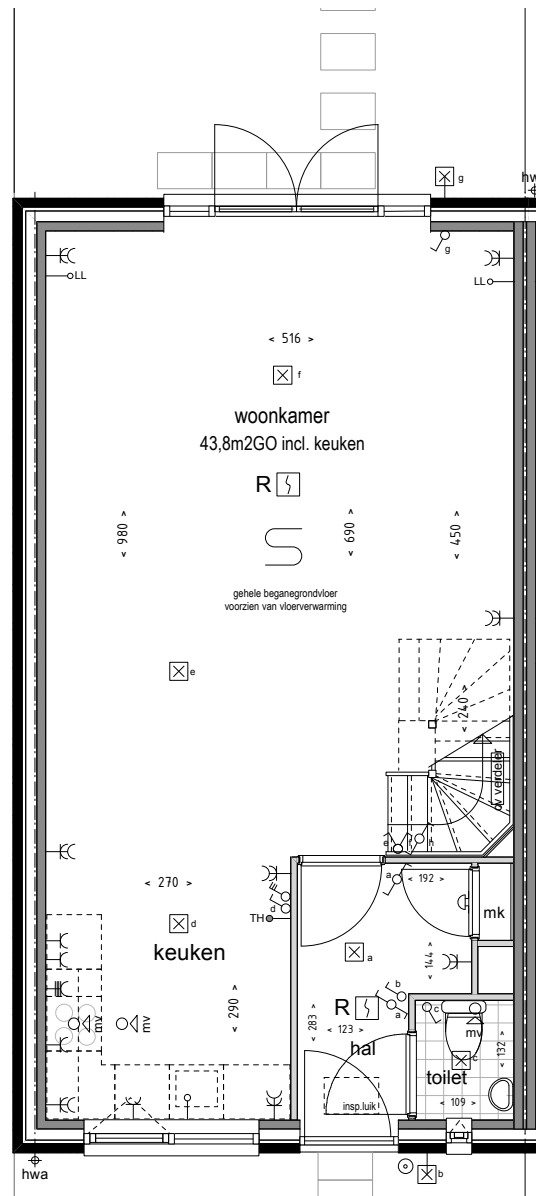
- bouwnr. 2, 4, 6, 8
- bouwnr. 3, 5, 7 (gespiegeld)



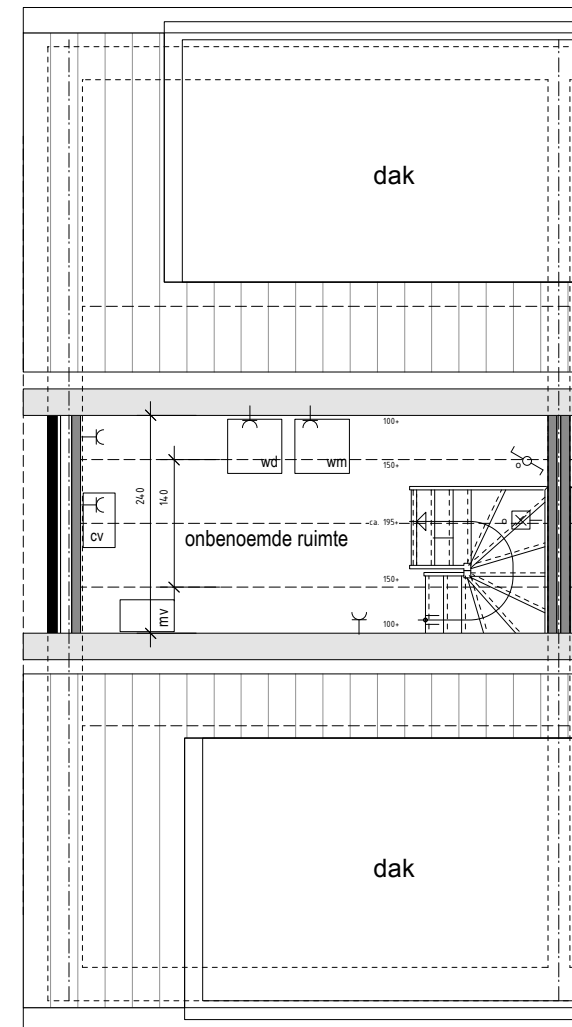
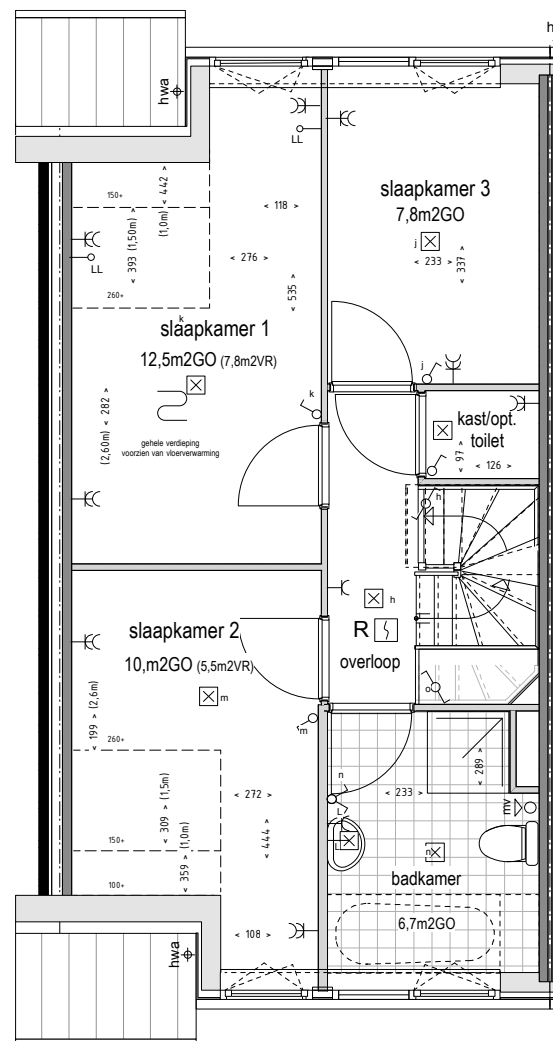
- trap in woonkamer

5,40m hoek links

- bouwnr. 9

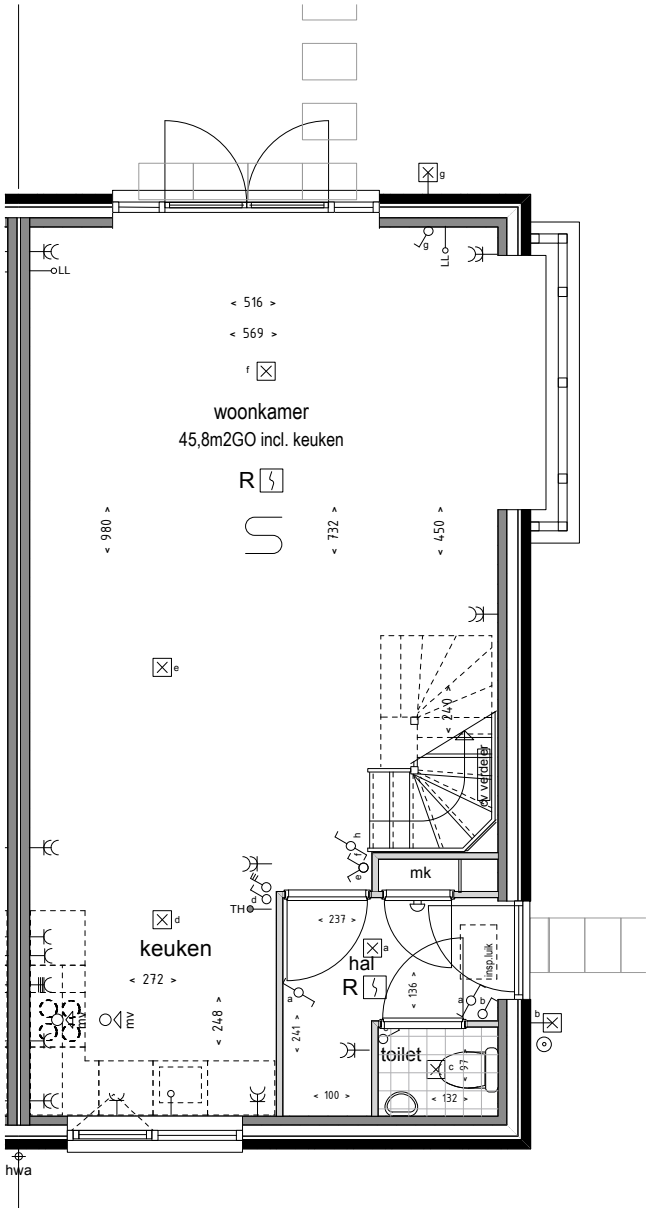


- trap in woonkamer

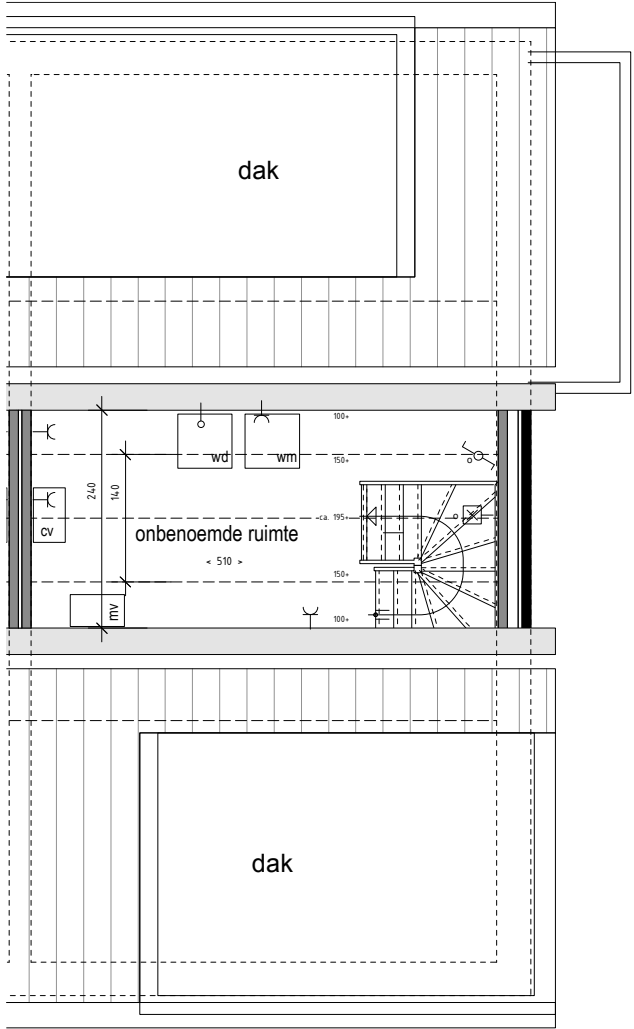
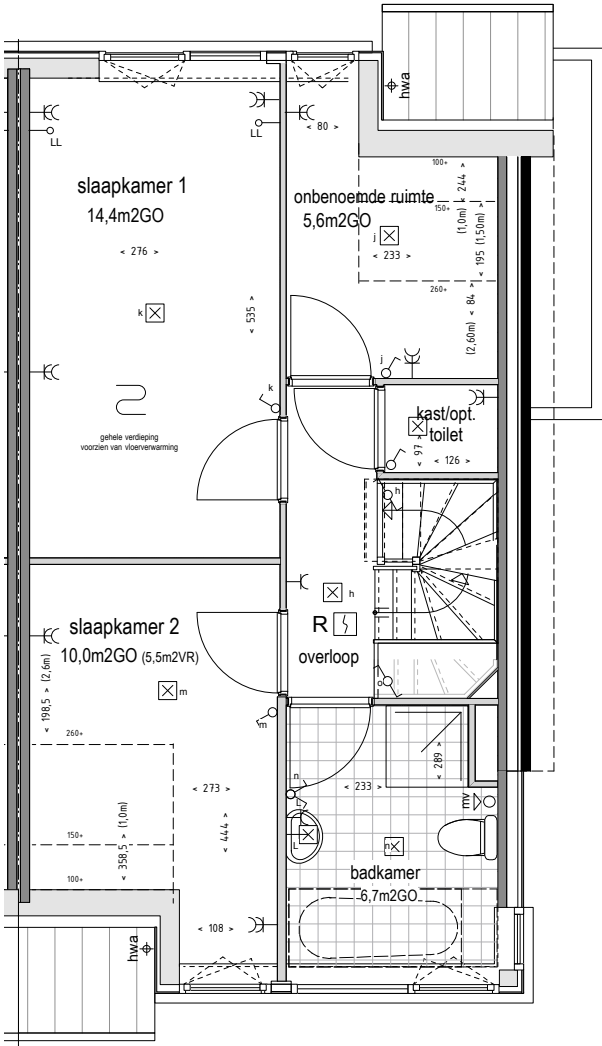


5,40m hoek rechts

- bouwnr. 1

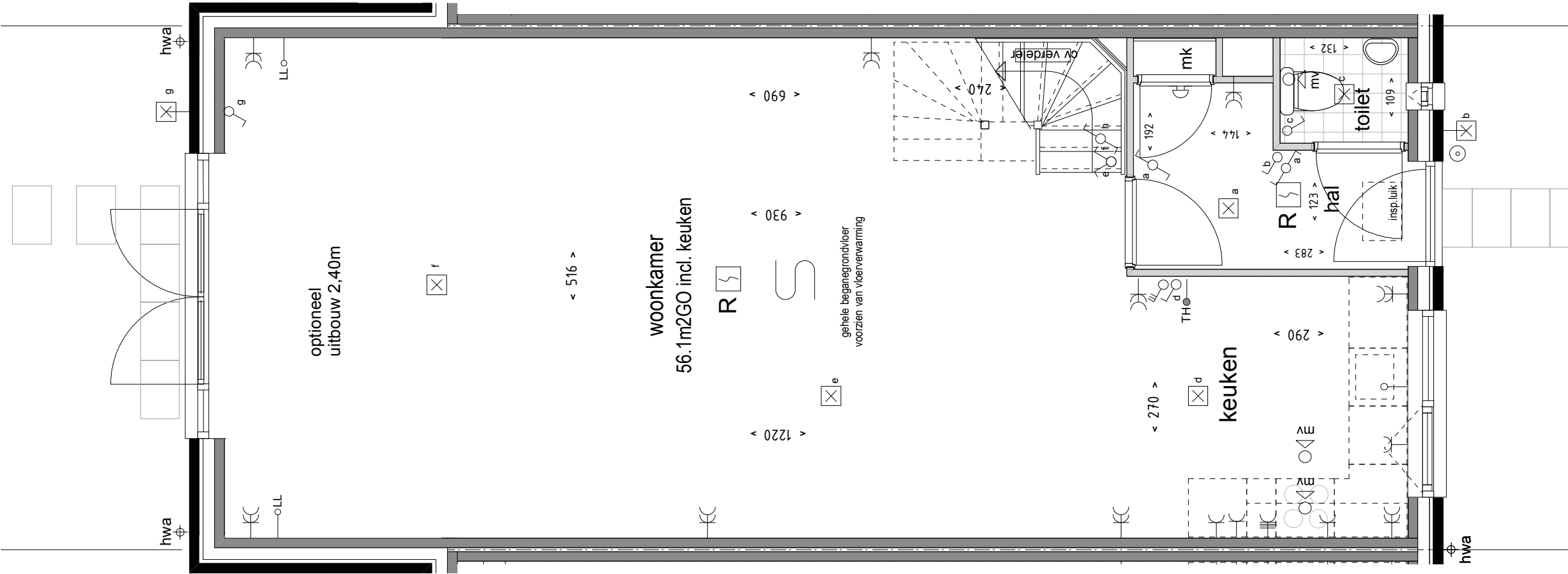


- trap in woonkamer



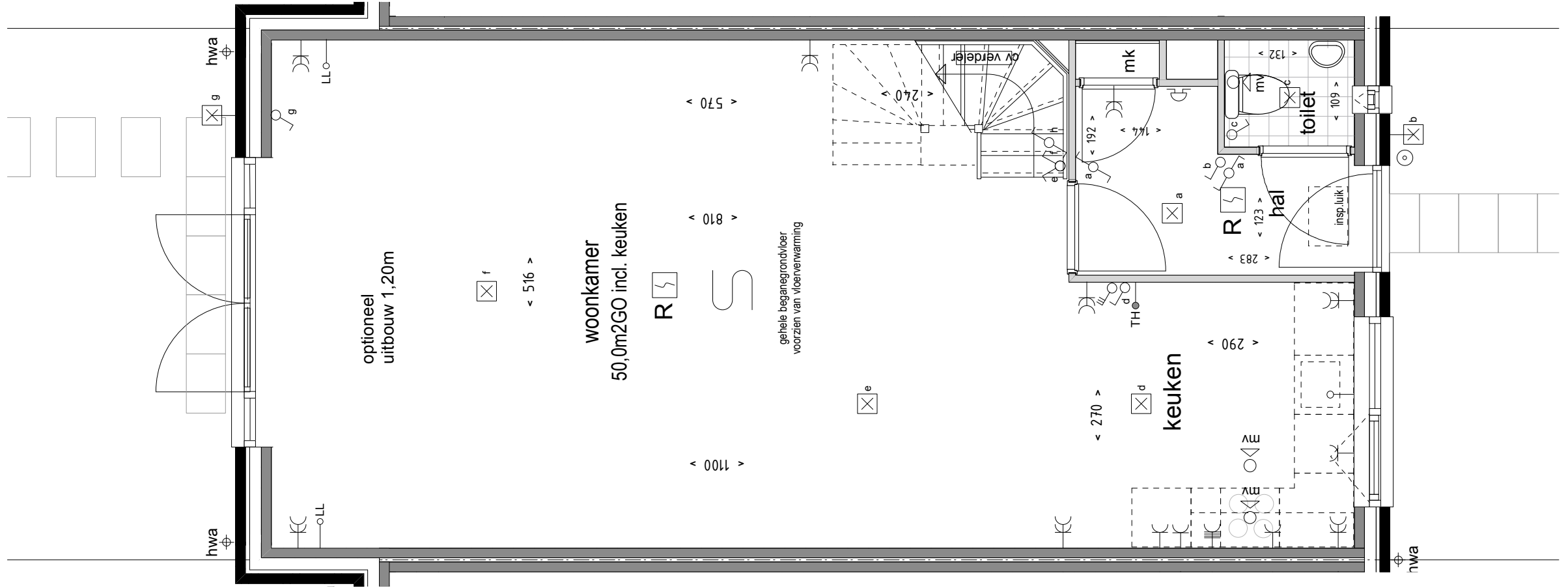
5,40m | OPTIE 1

- uitbouw 2,40m



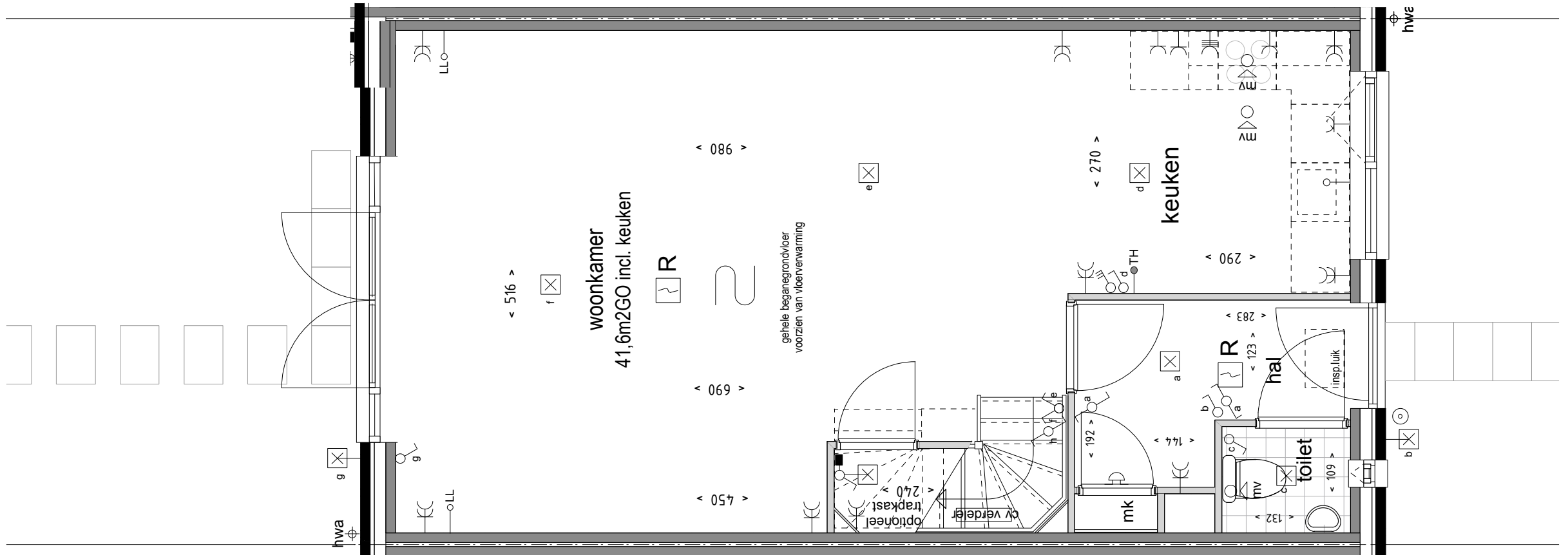
5,40m | OPTIE 2

- uitbouw 1,20m



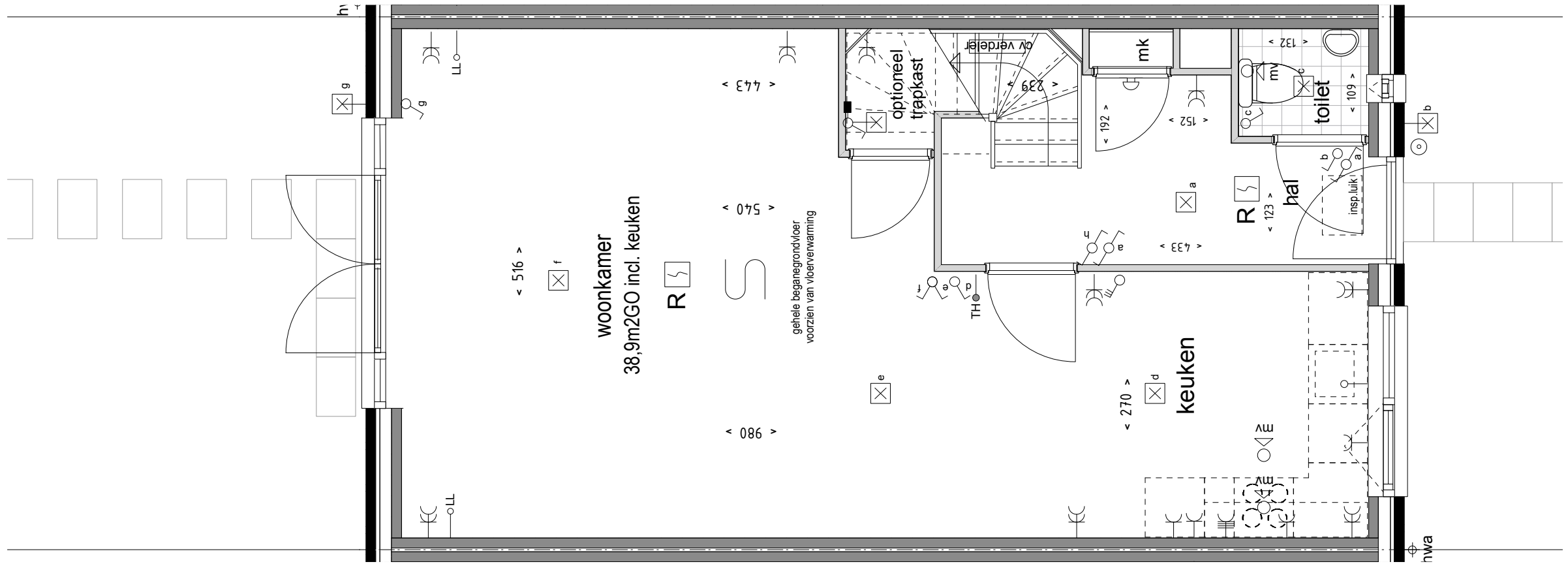
5,40m | OPTIE 3

- trap in woonkamer
- trapkast



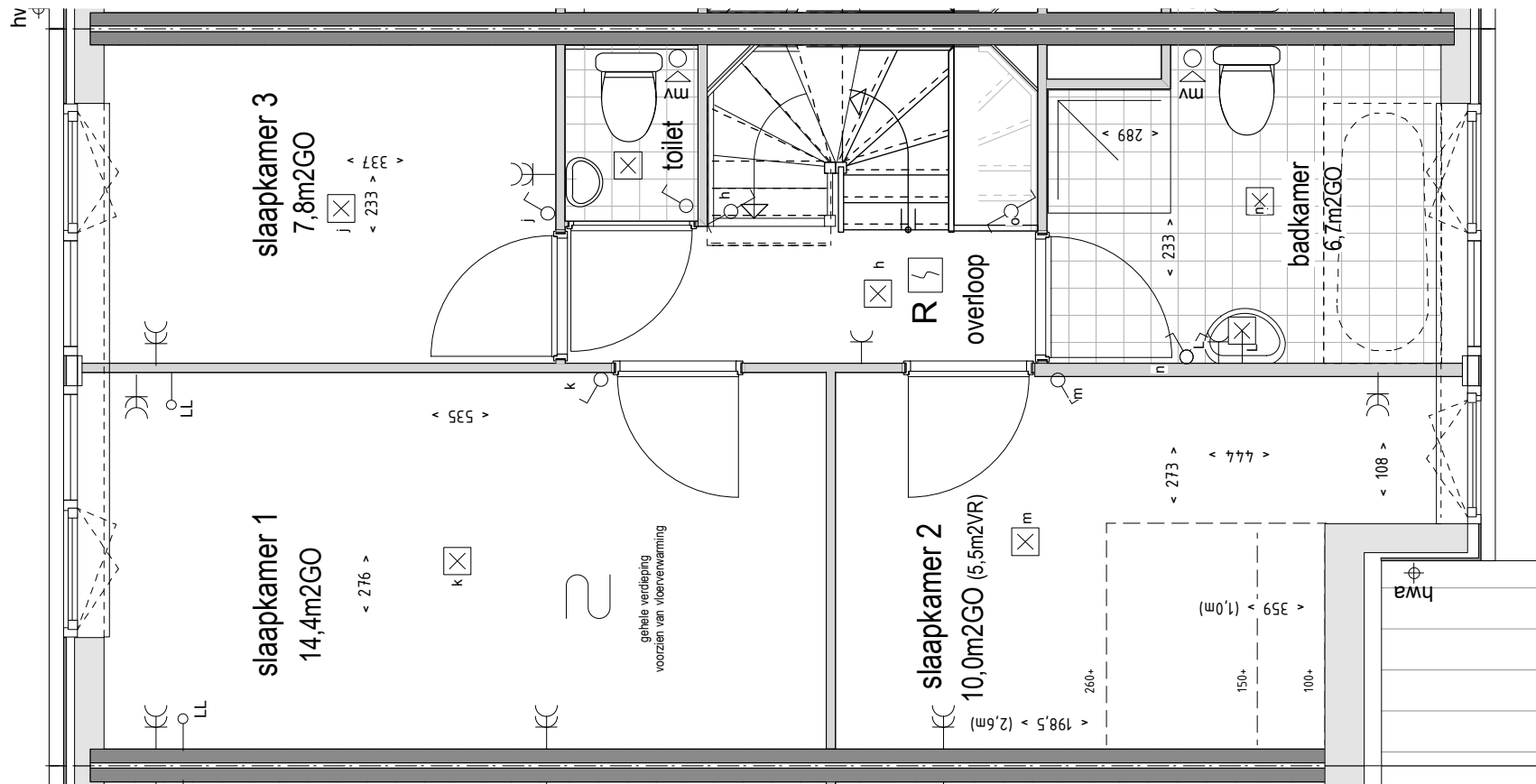
5,40m | OPTIE 4

- trap in hal
- altijd icm trapkast



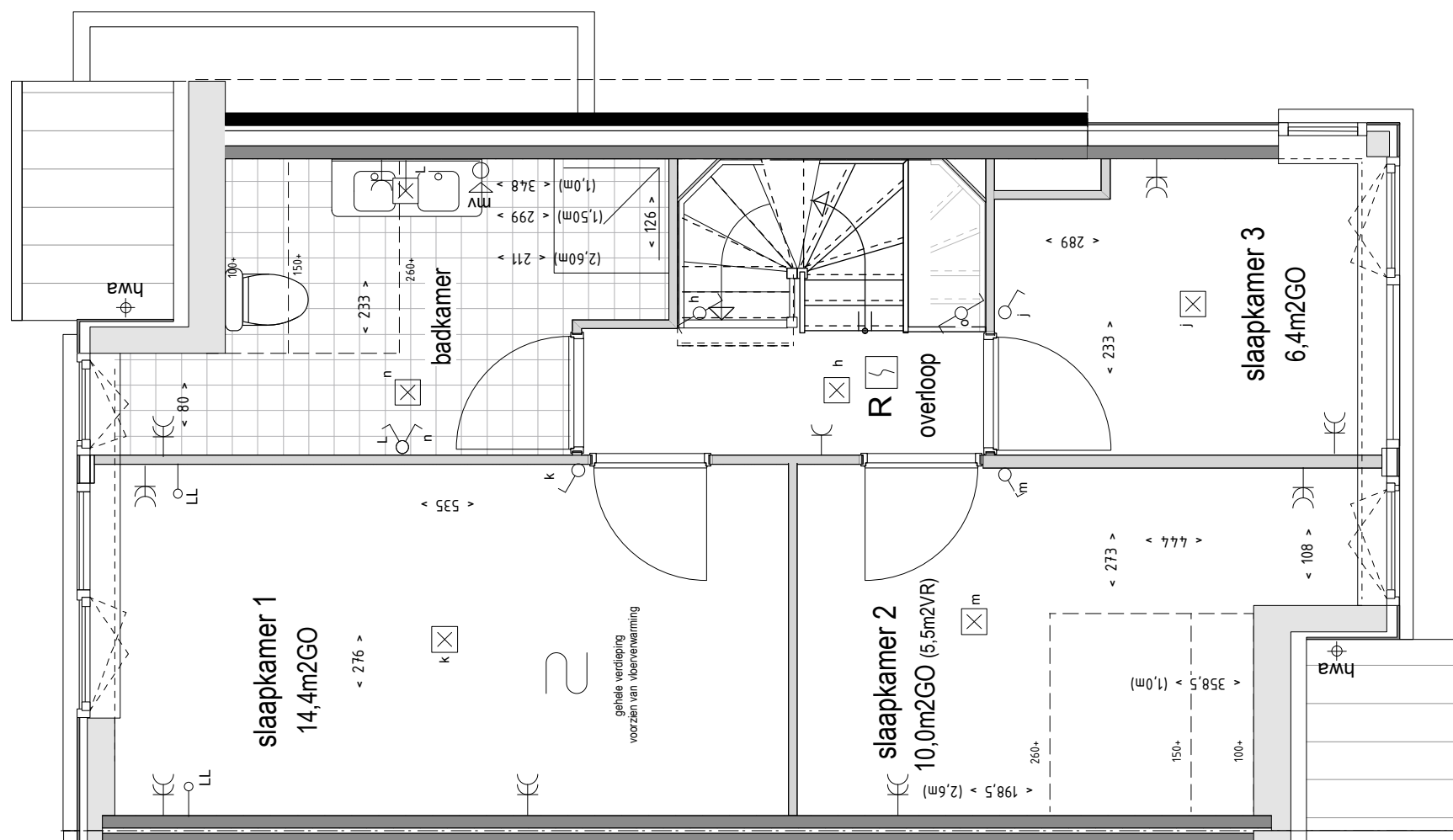
5,40m | OPTIE 5

- separaat toilet

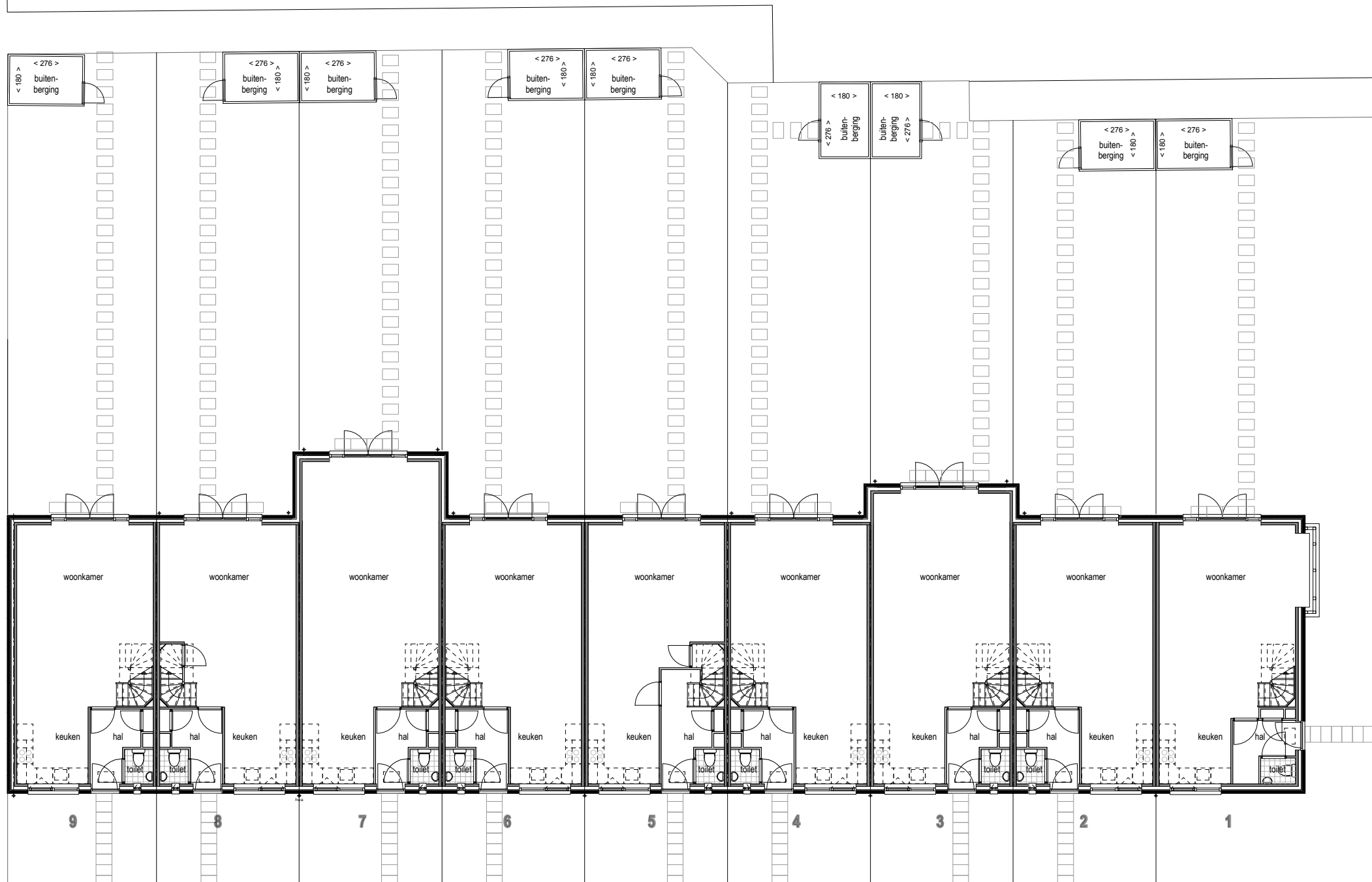


5,40m | OPTIE 6 (hoek rechts)

- badkamer aan achtergevel
- (alleen in icm trapkast)

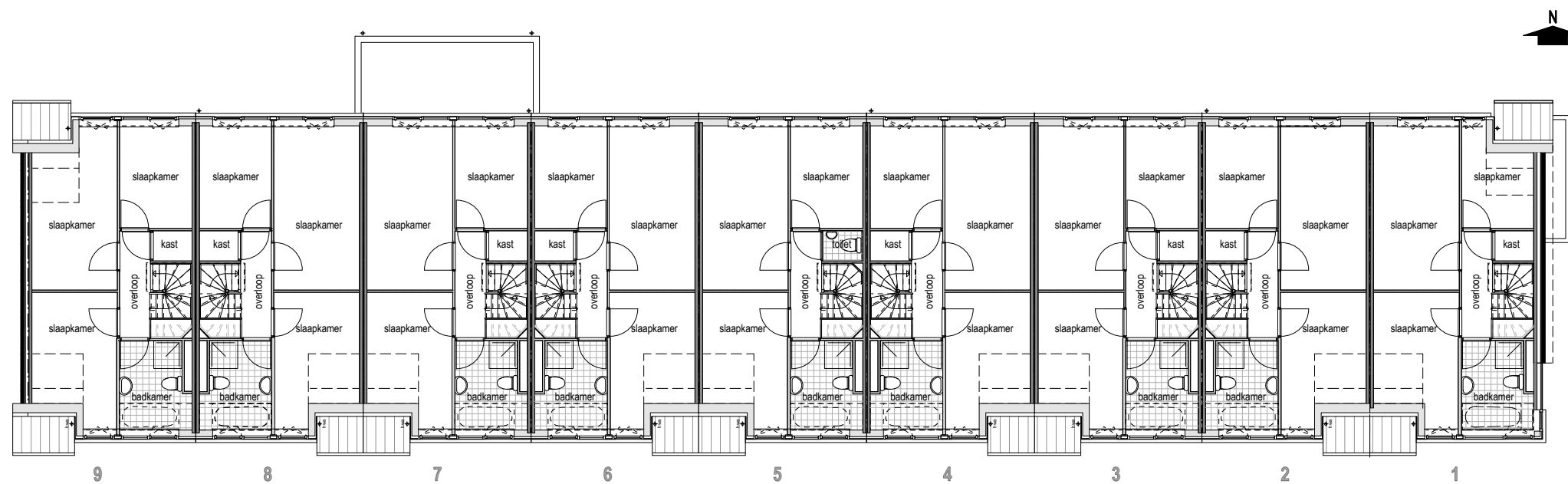
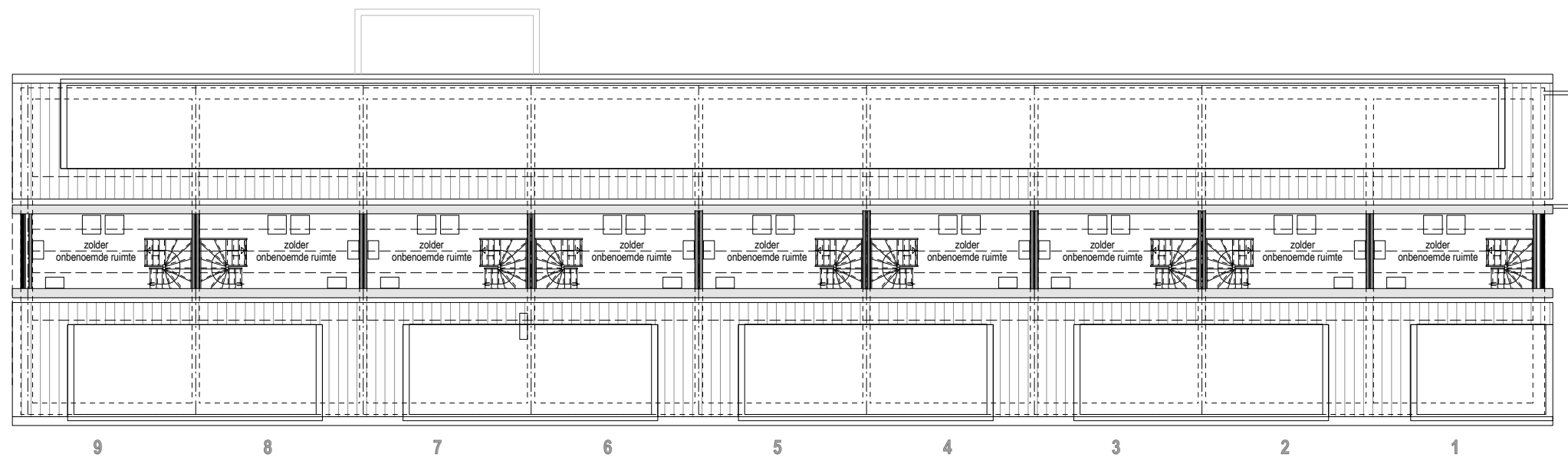


5,40m | OVERZICHTEN



- 9 5,40m hoek links
- trap in woonkamer
- 8 5,40m optie 2
- trap in woonkamer
- trapkast
- 7 5,40m optie 1
- trap in woonkamer
- uitbouw 2,40m
- 6 5,40m basis
- trap in woonkamer
- 5 5,40m optie 3
- trap in hal
- altijd icm trapkast
- 4 5,40m basis
- trap in woonkamer
- 3 5,40m optie 4
- trap in woonkamer
uitbouw 1,20m
- 2 5,40m basis
- trap in woonkamer
- 1 5,40m hoek rechts
- trap in hal
- deur in zijgevel

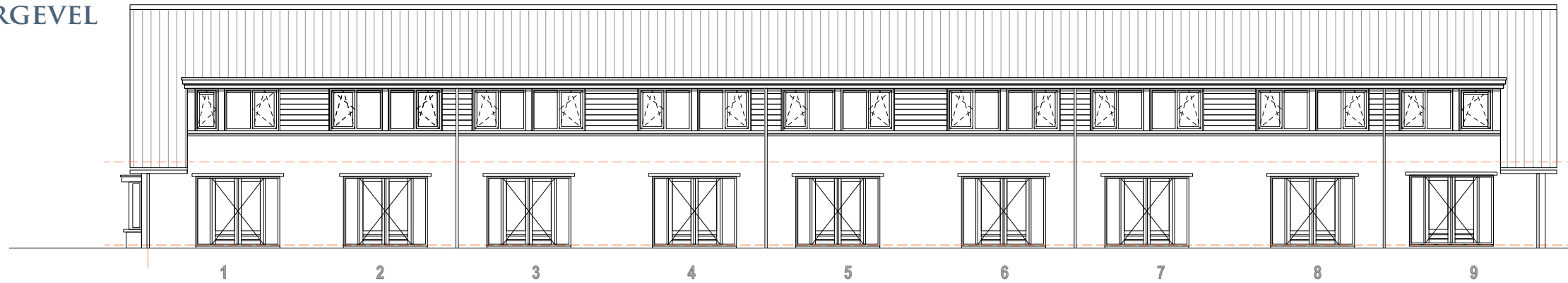




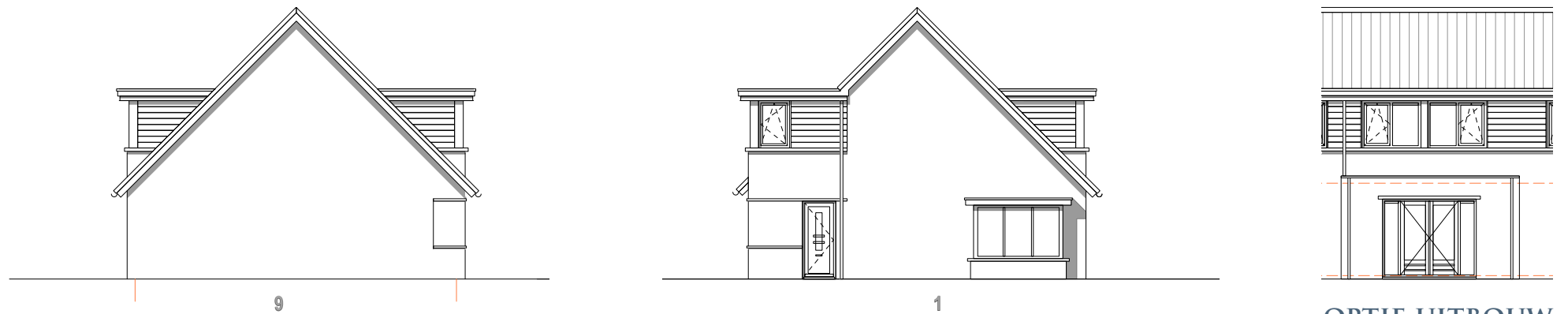
VOORGEVEL



ACHTERGEVEL

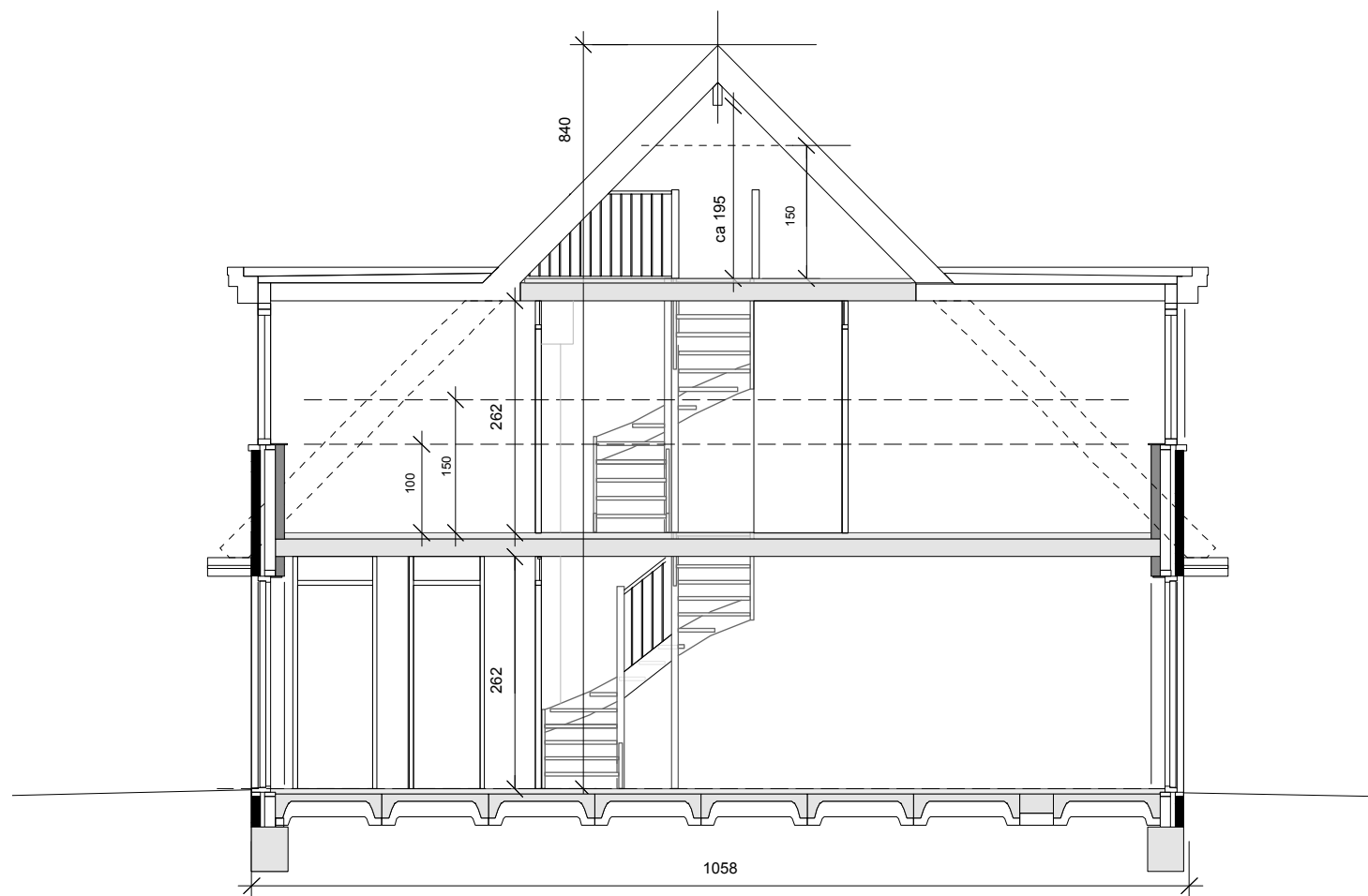


ZIJGEVEL



OPTIE UITBOUW

5,40m | DOORSNEDE



RENVOOI

plafondlichtpunt

wandlichtpunt

enkelpolige schakelaar

wisselschakelaar

meerpolige schakelaar

3-standenschakelaar mech. ventilatie

wandcontactdoos enkel met randaarde

wandcontactdoos dubbel met randaarde

kamerthermostaat bedraad
1500 + vloer

aansluitpunt loze leiding
(tbv telefoon/cai)

loze leiding vaatwasser

aansluitpunt kooktoestel Perilex

deurschakelaar trapkast met lichtpunt

deurbel (beldrukker op kozijnstijl)
1500+

schel

rookmelder aangesloten op lichtnet

afzuigpunt mechanische ventilatie
(plafond)

opstelplaats wasdroger met aansluitpunt

opstelplaats wasmachine met aansluitpunt

combi-cv ketel

mechanische ventilatie

verdeler vloerverwarming

vloerverwarming

regenpijp





WIJZIGINGEN EN INFORMATIE

Deze verkoopbrochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld op basis van de actuele gegevens en tekeningen voor dit plan. De gebruikte plattegronden, beelden en perspectieftekeningen zijn indicatief en geven een goede indruk van de toekomstige situatie. De impressies van de omgeving en van de woningen kunnen afwijken. Het kan dus voorkomen dat er verschillen zijn tussen de impressies en de daadwerkelijke uitvoering. De keukenopstellingen en de opstelplaatsen voor de wasmachine en de technische installaties (CV en Mechanische ventilatie) zijn indicatief.

Het ontwikkelen van een bouwplan is een continu proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De verstrekte situatietekening, die in deze brochure is opgenomen, is een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen afval inzamel punten, speelvoorzieningen, groensoorten, waterpartijen en dergelijke kunnen zich voordoen. De situatietekening geeft een indruk van de toekomstige werkelijkheid.

Deze verkoopbrochure zal dan ook geen onderdeel uitmaken van de contractstukken. Aan de hier gepresenteerde informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De tekeningen en omschrijvingen behorende tot de koop-/aannemingsovereenkomst zijn uiteindelijk maatgevend voor hetgeen u geleverd krijgt.



“KLASSIEKE ARCHITECTUUR
IN HARMONIE MET DE
KARAKTERISTIEKE OMGEVING”

VERKOOP:



Kerkstraat 7
3295 BD 's-Gravendeel

T. 078 673 7244
E. marquis@marquis.nl
www.marquis.nl

PLANONTWIKKELING:



www.prohuis.nl

ONTWERP & REALISATIE BROCHURE:
PromoVisique
www.promovisique.nl

ARCHITECT:



www.biasarch.nl

AANNEMER:



www.vmierlo.nl

Heeft u interesse?

U kunt zich inschrijven bij MarQuis makelaars & taxateurs op www.marquis.nl of stuur een e-mail naar marquis@marquis.nl

koetsveldwestmaas.nl