



USSEL
PARK



IJsselpark /

Royaal en natuurlijk wonen
in Capelle aan den IJssel!

Op een van de mooiste plekjes in Capelle aan den IJssel, gelegen in het karakteristieke slagenlandschap en aan de golfbaan, ontwikkelt BEMOG op 5 hectare een nieuw groen woonplan met veel variatie. In totaal komen er 59 woningen op deze grootse natuurlijke locatie, verdeeld over luxe appartementen, geschakelde woningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande villa's. In het nieuwe IJsselpark woont u midden in een waterrijke, groene enclave in de Randstad.

Met deze brochure geven wij u, als geïnteresseerde, alle informatie over de rijke variatie aan woningen die op de plek van het voormalige IJsselland-College worden gerealiseerd. Heeft u vragen of wilt u zich inschrijven op een van deze prachtige woningen? Dan staan onze makelaars graag voor u klaar.

Disclaimer
Ondanks dat deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Beschrijvingen en getoonde schema's rekenvoorbeelden, impressies, tekeningen en plattegronden zijn uitsluitend bedoeld om inzicht te geven in het plan en de verschillende woningtypen. Deze brochure betreft verkoopinformatie en maakt derhalve geen onderdeel uit van de definitieve contractstukken, die u krijgt bij ondertekening van de koop/aanneemovereenkomst.
Copyright 2021, Bemog Projektontwikkeling West B.V.



APPARTEMENTEN

14/



GESCHAKELDE HOEK /
TUSENWONINGEN

30/



TWEE-ONDER-EEN-
KAPWONINGEN

54/



TWEE-ONDER-EEN-
KAPWONINGEN

62/



VRIJSTAANDE
WONINGEN

74/



VRIJSTAANDE
WONINGEN

82/

6/
LANDSCHAPPELIJK WONEN AAN DE
RAND VAN ROTTERDAM

8/
BLOEIEND CAPELLE AAN DEN IJSSSEL

10/
KNUSSE BUURT IN HET GROENE
POLDERLANDSCHAP

12/
STUDIO KOMMA, MODERN WONEN IN
HET ZUID-HOLLANDSE LANDSCHAP

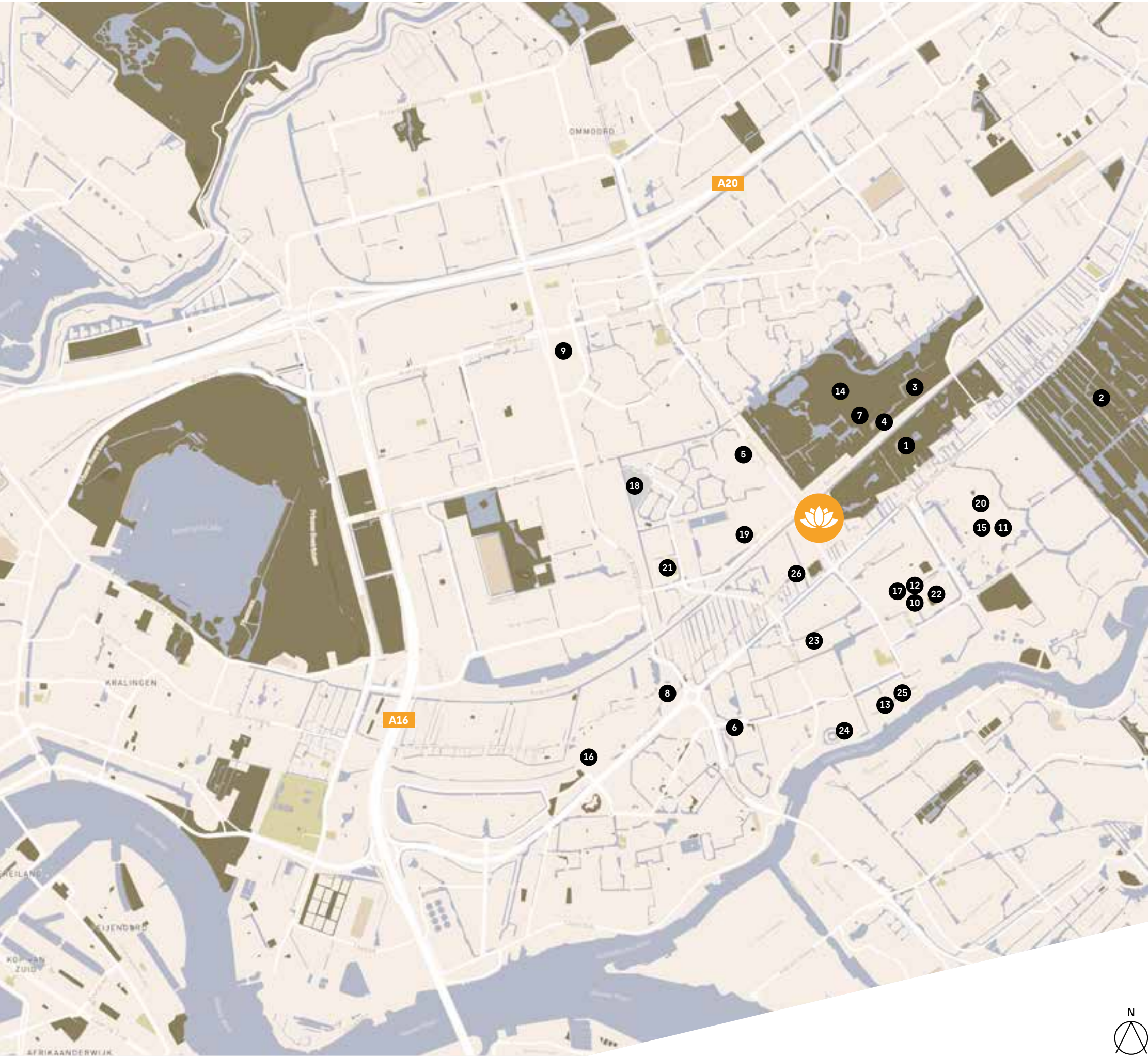
90/
DUURZAAM WONEN EN BOUWEN

96/
VERKOOPINFORMATIE

Landschappelijk wonen aan de rand van Rotterdam

Het huidige Capelle aan den IJssel is eeuwen geleden ontstaan als een 'buitenplaats' voor mensen die het jachtige leven van de grote stad wilden verruilen voor rust en ruimte. De ligging in dit IJssellandschap met zijn vele watergangen, knotwilgen en rietkragen vormt nu nog steeds het DNA van Capelle. Je woont hier letterlijk in een gezonde, natuurlijke omgeving met de gemakken en voorzieningen van Rotterdam binnen handbereik.

In het water- en groenrijke IJsselpark woont u beschut en intiem aan golfbaan Capelle. Toch bent u via de Kanaalweg en de provinciale Abraham van Rijkevorselweg binnen mum van tijd op weg naar Rotterdam, Krimpen aan den IJssel of de snelweg richting Dordrecht. Het centrum van Capelle ligt op ongeveer 10 minuten lopen van uw voordeur. Zoekt u zorg, een goede school voor uw kinderen of een heerlijk sterrenrestaurant? Ook dat kunt u vinden binnen de eigen gemeentegrenzen op loopafstand van uw eigen huis in IJsselpark.



- Legenda**
- Sport**
- 1. Golfbaan Capelle
 - 2. Golfbaan Hitland
 - 3. Capelse Manege
 - 4. Sparta Rugby
 - 5. KCC Korfbal [Sportpark Schenkel]
 - 6. Zwembad De Blinkert
- Spel**
- 7. Speeltuin Ravottia
 - 8. Glowgolf
- Shopping**
- 9. Alexandrium
 - 10. Winkelcentrum de Koperwiek
 - 11. Winkelcentrum De Terp
 - 12. Centrum Capelle
- Natuur**
- 13. Hollandse IJssel / Vuykpark
 - 14. Schollebos
- Vervoer**
- 15. Capelle aan den IJssel, De Terp
 - 16. Capelsebrug
 - 17. Capelle Centrum
- Gezondheid**
- 18. IJsselland Ziekenhuis
- Educatie**
- 19. PCB Groen van Prinstererschool
 - 20. Katholieke Basisschool Pieter Bas
 - 21. Gereformeerde Basisschool [GBS] De Triangel
 - 22. IJsselcollege
 - 23. Comenius Lyceum Capelle
- Restaurants**
- 24. 't Perceel [*]
 - 25. Fuiks Eten & Drinken
 - 26. Brasserie Maxim's

Bloeiend Capelle aan den IJssel

Het pittoreske dorpje Capelle aan den IJssel is in de laatste decennia uitgegroeid tot een volwaardige groeigemeente in de periferie van metropool Rotterdam. Dat geldt niet alleen voor het aantal nieuwe woningen dat is gerealiseerd en de talloze werkgevers die hun bedrijven er hebben gevestigd. Bij een gemeente van deze omvang hoort natuurlijk een geweldig OV-netwerk met hoogfrequente verbindingen naar Rotterdam, een landelijk bekend winkelcentrum (Alexandrium) met alle grote winkels, een bloeiend verenigingsleven, sport in alle soorten en maten en een heerlijk buitengebied waar volop kan worden gefietst en gerecreëerd. Aan de achterzijde van IJsselpark bevindt zich de verenigingsgolfbaan van de Capelse Golfclub, opgericht in 1977. Een oase van rust tussen de drukte van het stedelijk gebied en het Groene Hart. De golfbaan is een mooie afwisselende 18-holes Parkbaan met de zogenaamde A-Status. Voor golfers biedt de baan boeiende uitdagingen en een plezierige afwisselende indeling. Het baanrecord van 64 slagen was jarenlang in handen van topgolfer Joost Luiten, maar staat sinds 2012 op naam van Darius van Driel (63 slagen).

Capelle aan den IJssel heeft 'the best of both worlds'- Rotterdam om de hoek en de groene waterrijke polders binnen handbereik. Neem maar eens de fiets en rijdt langs de Hollandse IJssel naar Moordrecht en Gouda. En sluit de dag dan af met een heerlijk dinertje bij een van de vele restaurants in het dorp.



Knusse buurt in het groene polderlandschap

IJsselpark wordt gebouwd in het slagenlandschap van Capelle aan den IJssel. Tussen de knotwilgen, watergangen en natuurlijke oevers van het Zuid-Hollandse polderlandschap ontstaat een dorpse woonbuurt met uitsluitend koopwoningen en -appartementen in een luxe klasse.

Appartementen en rijwoningen bij entree en binnenplein

De ingang van de wijk IJsselpark komt te liggen aan de Kanaalweg, vlak bij de brug. Een groene oprijlaan met wilgen brengt u op het intieme binnenplein - het midden van IJsselpark. Aan de entree wordt een appartementencomplex met elf luxe appartementen gerealiseerd, dat uitkijkt over het kanaal, de golfbaan en de wijk. Langs de groene entreeaan staan een aantal bijzondere geschakelde rijwoningen en drie-onder-een-kappers. De bebouwing rond het plein bestaat uit geschakelde hoek- en tussenwoningen die met hun lage goothoogtes perfect passen in het landschap.

Villa's en twee-onder-een-kapwoningen aan de zoom

Aan de randen van het IJsselpark, heerlijk beschut tussen de bomen en aan de watergangen, bevinden zich de vrijstaande villa's en twee-onder-een-kapwoningen. Hier vindt u rust, ruimte en woont u gemoeidelijk aan de zoom van de golfbaan.

Groen en duurzaam

In een gezonde omgeving passen ook woningen, die tegemoetkomen aan de eisen van duurzaamheid en milieu. Wanneer u gaat wonen in IJsselpark, kunt u rekenen op een optimaal gebruik van de zon, de bodem en het water. Daarmee heeft u een warm en comfortabel huis, dat zelf de nodige energie opwekt, goed geïsoleerd is en voldoet aan de nieuwste voorwaarden voor duurzaam wonen én bouwen. De omgeving is voorbereid op een veranderend klimaat, waar hemelwater zo veel mogelijk wordt opgevangen en teruggebracht in de natuur.



Vogelvlucht met aanduiding type woningen en bouwnummers

Studio Komma Architecten



v.l.n.r:
Maarten Thewissen
Martien Teeuw
Joost van Rooijen
Jolijn van Keulen

Studio Komma

Modern wonen in het Zuid-Hollandse landschap

Met het ontwerp voor IJsselpark hebben we ingezet op een intiem plan, waar beschutting, ruimte, veiligheid en modern wonen samengaat. Omdat we de beschikking hebben over meer dan 5 hectare natuurlijk landschap, is het ons uitstekend gelukt om de woningen mooi uit te strooien over het plan. Ook hebben we met de verscheidenheid aan woningen, van appartement tot vrijstaande villa, een woonklimaat voor jong en oud gecreëerd, waarbij de verbinding ontstaat in de natuur rondom de woningen. De tuinen gaan naadloos over in het groen van het park. Hierdoor ontstaat een groot gevoel van vrijheid en een optimale beleving van de natuur.

IJsselpark natuurpark

IJsselpark hebben we ingedeeld rondom een zogenaamde centrale as, die als een kasteellaan door het plan meandert. Aan de entree bevindt zich het luxe appartementencomplex, de poortwachter van het plan. Eenmaal binnen, wordt je getrokken naar de woningen aan het binnenplein, die zich als moderne boerenhoven presenteren aan bewoners en bezoekers. In het zogenaamde buitengebied, aan de randen en tegenover de golfbaan, zijn dan de hedendaagse vertalingen van luxe buitenverblijven gesitueerd. Zo waan je je in IJsselpark in een weelderig Zuid-Hollands natuurpark, met waterpartijen, karakteristieke wilgen en de beroemde polderslagen.

Sculpturen in het landschap

De woningen zelf laten zich het beste omschrijven als uit natuursteen gehouwen sculpturen in het landschap, met sterke referenties aan de boerderijen in de directe omgeving. De woningen zijn dwarsgeplaatst ten opzichte van elkaar en de watergangen. Dit zorgt voor een unieke woonervaring en versterkt de relatie tussen de binnenzijde en de buitenkant van de woning. Natuurlijke materialen zoals riet, hout en lei geven de woningen een landschappelijke en zeer hoogwaardige uitstraling. Van binnen zijn de woningen door de grote raampartijen licht en zo flexibel mogelijk ingedeeld. De bewoners kunnen daardoor grotendeels zelf de beschikbare ruimte aanpassen op hun woonwensen.



Exterieurimpressie
appartementen

Appartementen ca. 110-140 m²

De entree van de buurt wordt gevormd door een kleinschalig appartementengebouw aan de Kanaalweg. Deze poortwachter voor IJsselpark is een robuust en karakteristiek gebouw met prachtige, zonovergoten buitenruimten. Binnenin zijn 11 royale vierkamerappartementen beschikbaar met een oppervlakte tussen de ca. 110 en 140 m². Ieder appartement wordt geleverd met een eigen parkeerplaats in de parkeergarage onder de woningen. Uiteraard wordt er veel aandacht besteed aan de parkachtige setting. Achter het appartementengebouw is ook ruimte gemaakt voor een natuurlijke speelplek voor bewoners en omwonenden. Vanuit de penthouses kijkt u tevens uit over IJsselpark en de golfbaan.

Het park aan uw achtertuin

Alle woningen in IJsselpark, en dus ook het appartementengebouw, staan letterlijk met hun voeten in het groene polderlandschap. Watergangen, rietkragen en knotwilgen vormen het natuurlijke decor van het wijkje, dat aan de achterzijde wordt begrensd door de 18 holes golfbaan van Capelle.

Aantal kamers:
4

Woonoppervlakte:
ca. 140 m²



Appartement / Bnr. 3



Kijk op pagina 6 voor de ligging
van de overige types





Exterieurimpressie
appartementen

An aerial photograph of a residential development. The image shows a cluster of houses with dark roofs and light-colored walls, interspersed with green lawns and trees. A river or stream flows along the bottom left edge. A white circle highlights a specific building in the lower right quadrant of the image. In the background, there are more buildings and a road. The text 'The Green' is visible in the top right corner.

13150

11600

Balkon
30 m²

Woonkamer/keuken
54,1 m²

Slaapkamer 1
19,8 m²

Slaapkamer 2
9,2 m²

Slaapkamer 3
8,5 m²

Technische ruimte
6 m²

Badkamer
5,3 m²

2^e VERDIEPING

Schaal
1:75

0 0.75 1.5 2.25 3m

N

21 IJsselpark



Interieurimpressie
bouwnummer 10

Aantal kamers:
4

Woonoppervlakte:
ca. 111 m²



Appartement / Bnr. 10



Kijk op pagina 6 voor de ligging van de overige types



Woonkamer/keuken
48,4 m²

Slaapkamer 1
14 m²

Slaapkamer 2
10,2 m²

Slaapkamer 3
9,8 m²

Technische ruimte
4,2 m²

Badkamer
5,6 m²

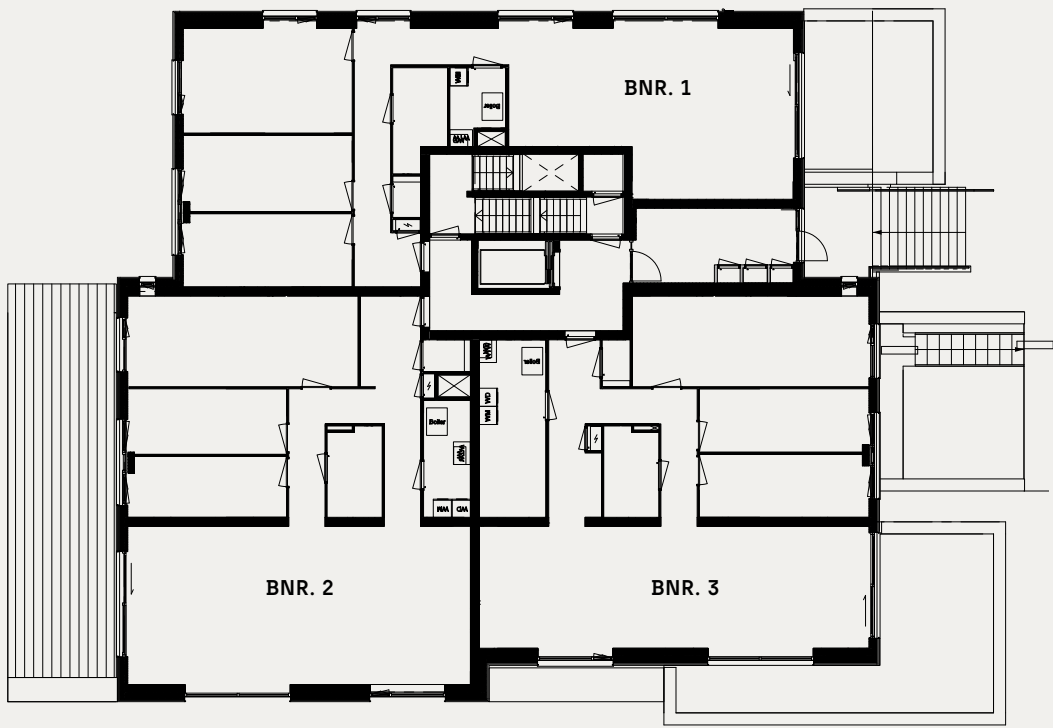
3^E VERDIEPING

Dakterras
57 m²

Balkon
28 m²

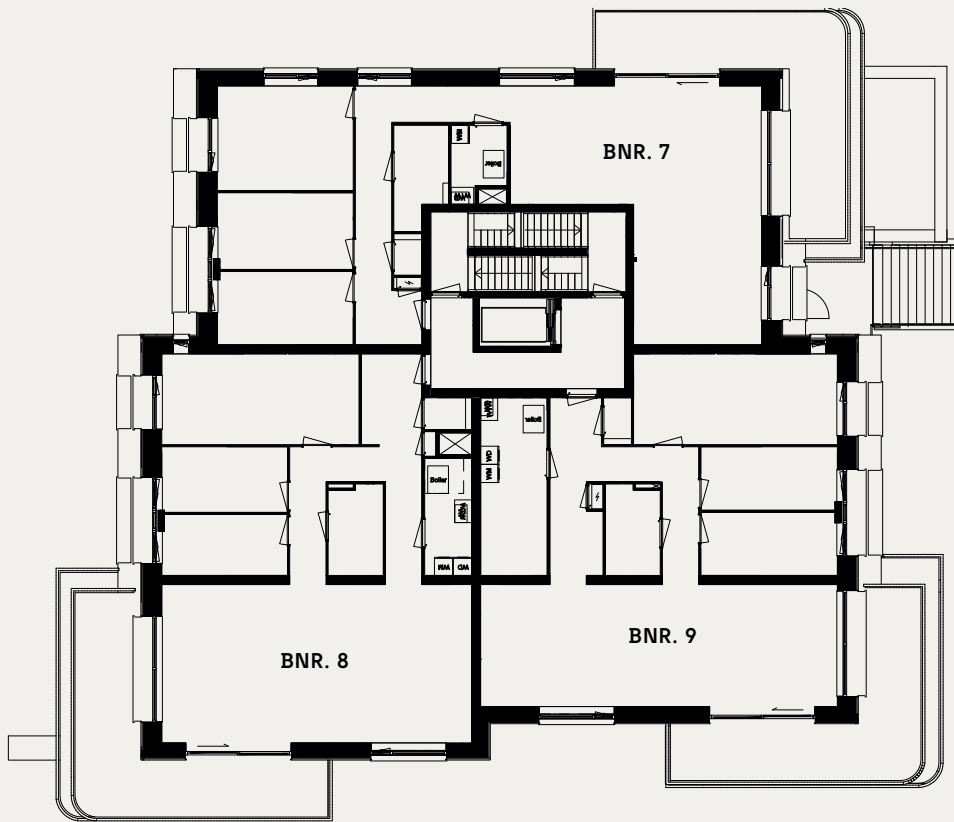
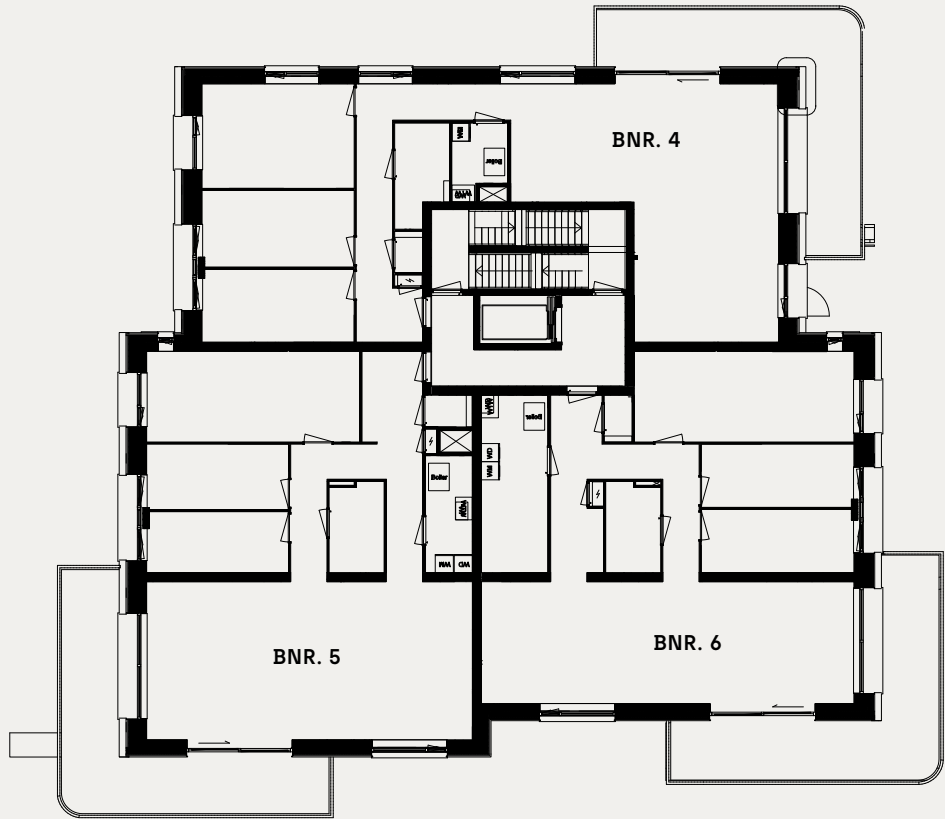


Exterieurimpressie
terras bouwnummer 10



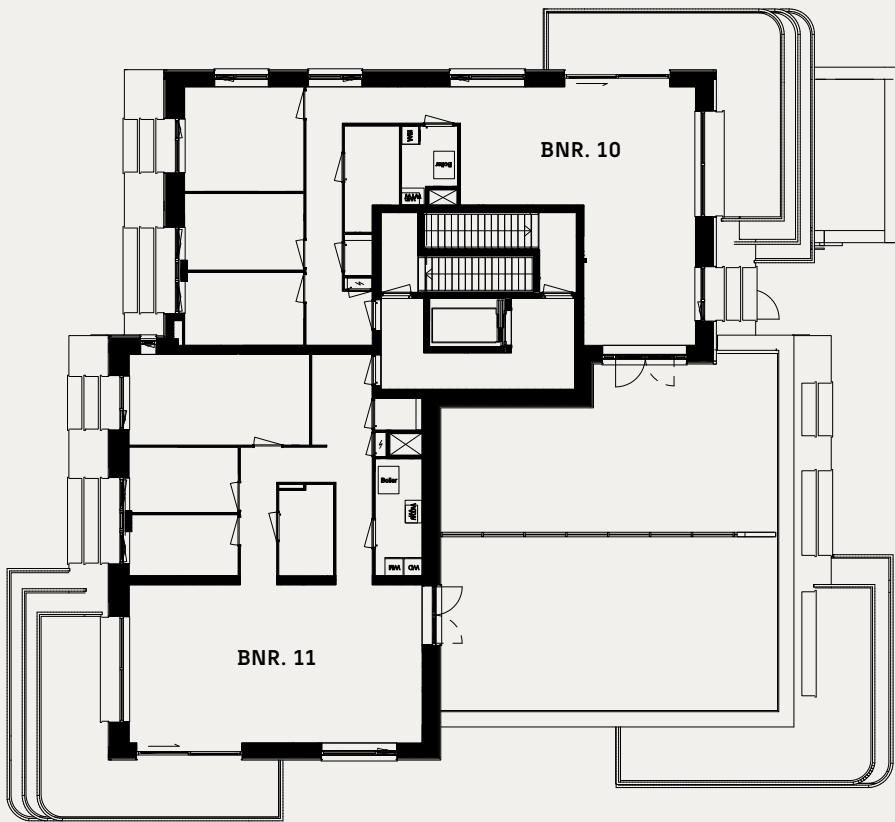
Begane grond

1° verdieping



2° verdieping

3° verdieping





Exterieurimpressie Blok 3
vlnr. 33, 32, 31

Volop ruimte om te droomwonen

In IJsselpark zijn 22 geschakelde woningen beschikbaar, die in details en grootte van elkaar verschillen. Blokjes van drie, vier of vijf woningen zijn losjes over het park verstrooit, als sculpturen in het natuurlijke polderlandschap. Het ontwerp is erop gericht dat de blokjes woningen lijken op een langgevelboerderij, zoals je die wel meer tegenkomt in de omgeving van IJsselpark. Binnenin hebben de woningen ruimte in overvloed voor gezinnen met meerdere kinderen. Een woonkamer van ruim 45 m², drie slaapkamers met een ruime badkamer op de verdieping en een vrij indeelbare zolderverdieping, waar met gemak nog een tweetal slaapkamers gerealiseerd kunnen worden. In totaal hebben de woningen tot ruim 150 m² woonruimte. In de diepe of soms extra brede achtertuin is een aparte fietsenberging aanwezig. Bijna iedere woning heeft dus ook een fijne dorpse 'achterom'. De middelste woning van de drie-onder-een-kapwoningen beschikt over een fietsenberging in de woning, die via een deur naast de voordeur toegankelijk is.

Wonen langs de bomenlaan

Van de entree van IJsselpark tot aan het intieme binnenplein loopt een typisch dorpse laan met een brede berm en bomen. Langs de route vindt u een aantal prachtige woningen, die soms dichtbij en soms wat verder weg in het landschap staan. Naast het appartementencomplex van IJsselpark en langs de laan wordt een natuurlijk speelpark aangelegd, om het natuurlijke karakter van IJsselpark verder te versterken. Parkeren? Dat vindt zoveel mogelijk plaats uit het directe zicht van bewoners en bezoekers.

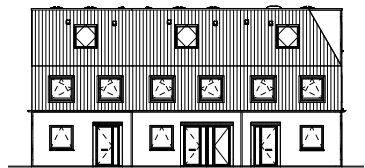


Interieurimpressie
bouwnummer 31

Aantal kamers:
5

Woonoppervlakte:
ca. 130 - 151 m²

Kavelgrootte:
160 - 260 m²



Blok 3 / Bnrs. 21 t/m 23 Bnrs. 28 t/m 33

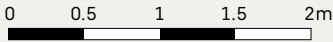
De rijtjes in het derde bouwvolume van IJsselpark bestaan uit drie woningen, waarvan de middelste een inpandige bergruimte heeft, met een eigen toegang aan de voorzijde van het huis. De woningen hebben een ruime living met keuken van ongeveer 50 m². Boven zijn drie slaapkamers ingericht, met mogelijkheid tot het creëren van extra slaapkamers op de zolderverdieping. De hoekwoningen liggen aan een watergang. Boven zijn drie slaapkamers ingericht, met mogelijkheid tot het creëren van extra slaapkamers op de zolderverdieping. Sommige hoekwoningen liggen met een zijde aan de watergang.



Kijk op pagina 6 voor de ligging van de overige types



Schaal
1:50



Woonkamer/keuken
42,8 m²

BEGANE GROND

Schaal
1:50



1^E VERDIEPING

Slaapkamer 1
13 m²

Slaapkamer 2
11,7 m²

Slaapkamer 3
7 m²

Badkamer
5,8 m²

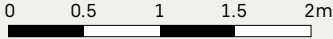
Schaal
1:50



2^E VERDIEPING

Zolder
22,7 m²

Techniek-/wasruimte
9,6 m²





Exterieurimpressie
blok 4

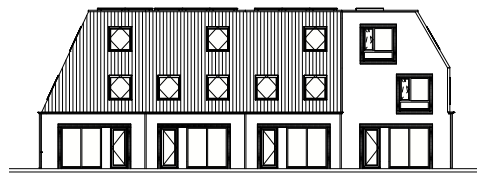


Interieurimpressie
bouwnummer 41

Aantal kamers:
5

Woonoppervlakte:
ca. 122 - 143 m²

Kavelgrootte:
117 - 121 m²



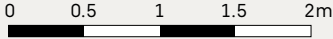
Blok 4 / Bnrs. 38 t/m 45

Bouwdeel 4 bestaat uit acht royale woningen die in rijtjes van vier met hun achtertuinen aan de watergang zijn gelegen. Hier heeft u tot 's avonds laat de zon nog op uw terras. Een voetpad tussen watergang en tuin biedt achterom toegang tot de bergingen. De plattegronden van de begane grond zijn in het ontwerp efficiënt gespiegeld, waardoor de afmetingen gelijk en optimaal zijn. Door de kapvorm zijn er kleine verschillen tussen de eerste en tweede verdieping van de woningen.



Kijk op pagina 6 voor de ligging van de overige types

Schaal
1:50



Woonkamer/keuken
42,8 m²

BEGANE GROND

Schaal
1:50



1^E VERDIEPING

- Slaapkamer 1
18,9 m²
- Slaapkamer 2
11,3 m²
- Slaapkamer 3
7,7 m²
- Badkamer
5,8 m²

Schaal
1:50



2^E VERDIEPING

- Zolder
30,6 m²
- Techniek-/wasruimte
8,9 m²



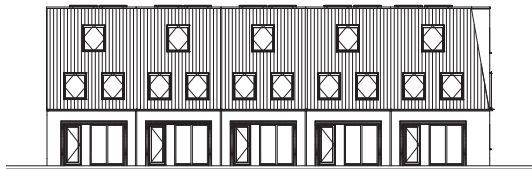
Exterieurimpressie
blok 5



Aantal kamers:
5

Woonoppervlakte:
ca. 123 - 139 m²

Kavelgrootte:
138 - 170 m²



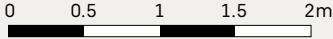
Blok 5 / Bnrs. 12 t/m 16

Bouwdeel 5 bestaat uit een rij van vijf woningen aan de aantrekkelijke entree van IJsselpark. Tussen de kanaalweg en de voorzijde van de woningen is een kleine groenstrook voorzien, zodat u wel aan de weg woont, maar toch over een stukje groen beschikt. Aan het einde van uw diepe achtertuin van circa 20 meter heeft u een voetpad aan het water waardoor de woningen een achterom krijgen. Binnen geniet u van de royale woonkamer met keuken (50 m²). Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een ruime badkamer. De lichte zolderverdieping met verschillende dakramen kan met gemak worden ingedeeld als slaapruimte(n).



Kijk op pagina 6 voor de ligging van de overige types

Schaal
1:50



Woonkamer/keuken
42,8 m²

BEGANE GROND

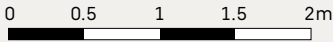
Schaal
1:50



1^E VERDIEPING

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Slaapkamer 1
14,2 m ² | Slaapkamer 3
6,5 m ² |
| Slaapkamer 2
12 m ² | Badkamer
5,3 m ² |

Schaal
1:50



2^E VERDIEPING

- | |
|---|
| Zolder
34,8 m ² |
| Techniek-/wasruimte
6,0 m ² |

Royaal wonen tussen bomen en waterpartijen

Zonder uitzondering worden de diepe en brede tuinen van de twee-onder-een-kapwoningen begrensd door watergangen en natuurlijke erfafscheidingen. Voor de bestaande aanplant van bomen en heesters wordt zoveel als mogelijk nieuw hoogwaardig groen teruggeplaatst. De bedoeling is dat u uiteindelijk weer in een echt natuurlijke polderomgeving woont, waar knotwilgen, riet en mooie heesters het uitzicht bepalen.



Exterieurimpressie
Twee onder-een-kapwoning Longhouse
vlnr. 36, 37

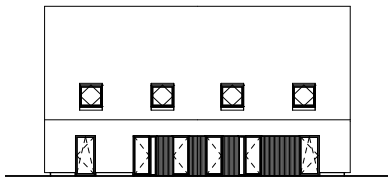


Interieurimpressie
bouwnummer 36

Aantal kamers:
5

Woonoppervlakte:
ca. 160 m²

Kavelgrootte:
350 - 1.250 m²



Tweekapper Longhouse / Bnrs. 19, 20, 36, 37, 46, 47, 49, 50, 52, 53, 58, 59

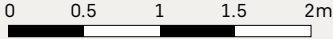
Aan de zoom rondom IJsselpark zijn twee-onder-een-kapwoningen geplaatst. Daarvan zijn twaalf woningen ontworpen als moderne interpretatie van de traditionele boerderij, die in het rijke landschap rondom het IJsselpark maximaal tot hun recht komen. De ruimte rondom uw woning is Enorm. De kavelgrootte loopt uiteen van 350 tot 1250 m².

De zogenaamde 'Longhouse'-boerderij, herbergt klassieke twee-onder-een-kap woningen, met een gelijklopende voor – en achtergevel. Door de grote glazen puien op de begane grond wordt het zonlicht tot ver in de woning gebracht. Beneden heeft de woning daarnaast een forse inpandige berging, die via een aparte 'voordeur' te bereiken is. Op de verdieping zijn er drie slaapkamers en een royale badkamer. Onder de grote dakramen op zolder kunnen nog twee lichte kamers worden gecreëerd.



Kijk op pagina 6 voor de ligging van de overige types

Schaal
1:50



Woonkamer/keuken
56 m²

Berging
5,4 m²

BEGANE GROND

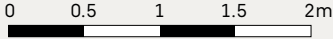
Schaal
1:50



1^E VERDIEPING

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| Slaapkamer 1
17,9 m ² | Slaapkamer 3
9,9 m ² |
| Slaapkamer 2
15,3 m ² | Badkamer
7,6 m ² |

Schaal
1:50



2^E VERDIEPING

- | |
|---|
| Zolder
15,4 m ² |
| Techniek-/wasruimte
6,6 m ² |



Exterieurimpressie
bouwnummer 27 [links] en 26

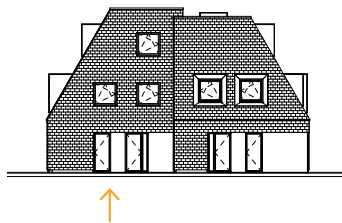


Interieurimpressie
bouwnummer 26

Aantal kamers:
5

Woonoppervlakte:
ca. 156 m²

Kavelgrootte:
375 - 920 m²



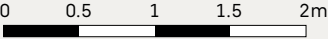
Tweekapper Stolp / Bnrs. 18, 25, 26, 34

De woningen van type 'Stolp' zijn een moderne variant van de historische stolpboerderijen. Als echte sculpturen liggen ze verspreid in het slagenlandschap van IJsselpark. De woningen staan enigszins verspringend ten opzicht van elkaar, waardoor er het gevoel van een geschakelde woning ontstaat. Ook hier zijn de kavels enorm met afmetingen uiteenlopend van 375 tot 920 m².



Kijk op pagina 6 voor de ligging van de overige types

Schaal
1:50



Woonkamer/keuken
42,9 m²
Berging
10,6 m²

BEGANE GROND

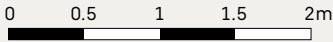
Schaal
1:50



1^E VERDIEPING

- Slaapkamer 1
18,8 m²
- Slaapkamer 2
10,1 m²
- Slaapkamer 3
8,5 m²
- Badkamer
6,9 m²

Schaal
1:50



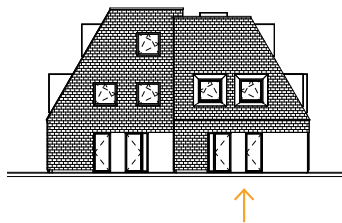
- Zolder
28,5 m²
- Technische ruimte
8,9 m²

2^E VERDIEPING

Aantal kamers:
5

Woonoppervlakte:
ca. 157 m²

Kavelgrootte:
375 - 920 m²



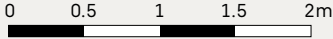
Tweekapper Stolp / Bnrs. 17, 24, 27, 35

Woningen zijn gespiegeld t.o.v. 18, 25, 26, 34.



Kijk op pagina 6 voor de ligging
van de overige types

Schaal
1:50



Woonkamer/keuken
42,9 m²

Berging
10,6 m²

BEGANE GROND

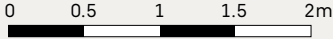
Schaal
1:50



1^E VERDIEPING

- | | |
|---|--|
| Slaapkamer 1
18,2 m² | Slaapkamer 3
9,1 m² |
| Slaapkamer 2
9,6 m² | Badkamer
7,3 m² |

Schaal
1:50



2^E VERDIEPING

- | |
|--|
| Zolder
25,2 m² |
| Technische ruimte
12,3 m² |

Vrijstaand wonen in IJsselpark

In IJsselpark zijn zes kavels van 600 tot 1400 m² beschikbaar gemaakt voor de vrijstaande villa's onder architectuur. Deze bijzondere en luxe woningen passen naadloos in de groene en natuurlijke omgeving, naast de golfbaan Capelle. Ook hier heeft de architect zich laten inspireren op het ontwerp van de klassieke stolpboerderijen en de 'longhouses' zoals die in een typisch slagenlandschap te zien zijn. Luchtigjes verspreid over het terrein, met zicht naar alle kanten, heeft de zon vrij spel om de woningen in het park uit te lichten. Met opzet zijn de woningen midden op de kavels geplaatst, zodat u rondom volop ruimte en privacy heeft.

Binnenin bieden de woningen ruim 180 m² gebruiksoppervlakte. Op de begane grond treft u een woonkamer en open keuken van ruim 60 m² aan, een handige inpandige berging, waar meerdere fietsen en een grote hoeveelheid huisraad in passen. Op de verdieping heeft u vier forse slaapkamers en een royale badkamer. Op de zolder kunt u in de stolp met gemak nog twee extra slaapkamers of een tweede badkamer realiseren. Laat u verrassen door de prachtige vormgeving, de natuurlijke materialen en uiteraard het zeer bijzondere ontwerp!



Exterieurimpressie
bouwnummer 48

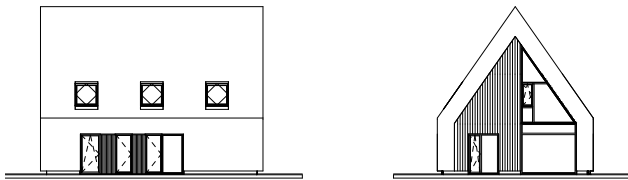


Interieurimpressie
bouwnummer 48

Aantal kamers:
5

Woonoppervlakte:
ca. 188 m²

Kavelgrootte:
940 - 1.400 m²



Vrijstaand Longhouse / Bnrs. 48 & 55

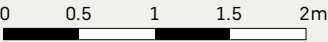
- Vrijstaand wonen in het groen en aan de golfbaan
- Gebruiksoppervlakte 188 m²
- 3 Woonlagen
- Royale woonkeuken
- Mogelijkheid tot praktijkruimte of volledig woonprogramma op begane grond
- 3 slaapkamers



Kijk op pagina 6 voor de ligging van de overige types



Schaal
1:50



BEGANE GROND

Slaapkamer 1
17,3 m²

Woonkamer/keuken
60,9 m²

Berging
5,1 m²

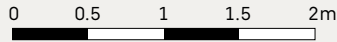
1^E VERDIEPING

- Slaapkamer 2
24,1 m²
- Slaapkamer 3
13,9 m²
- Slaapkamer 4
8,9 m²
- Badkamer
8,5 m²
- Techniek-/wasruimte
18,5 m²

Schaal
1:50

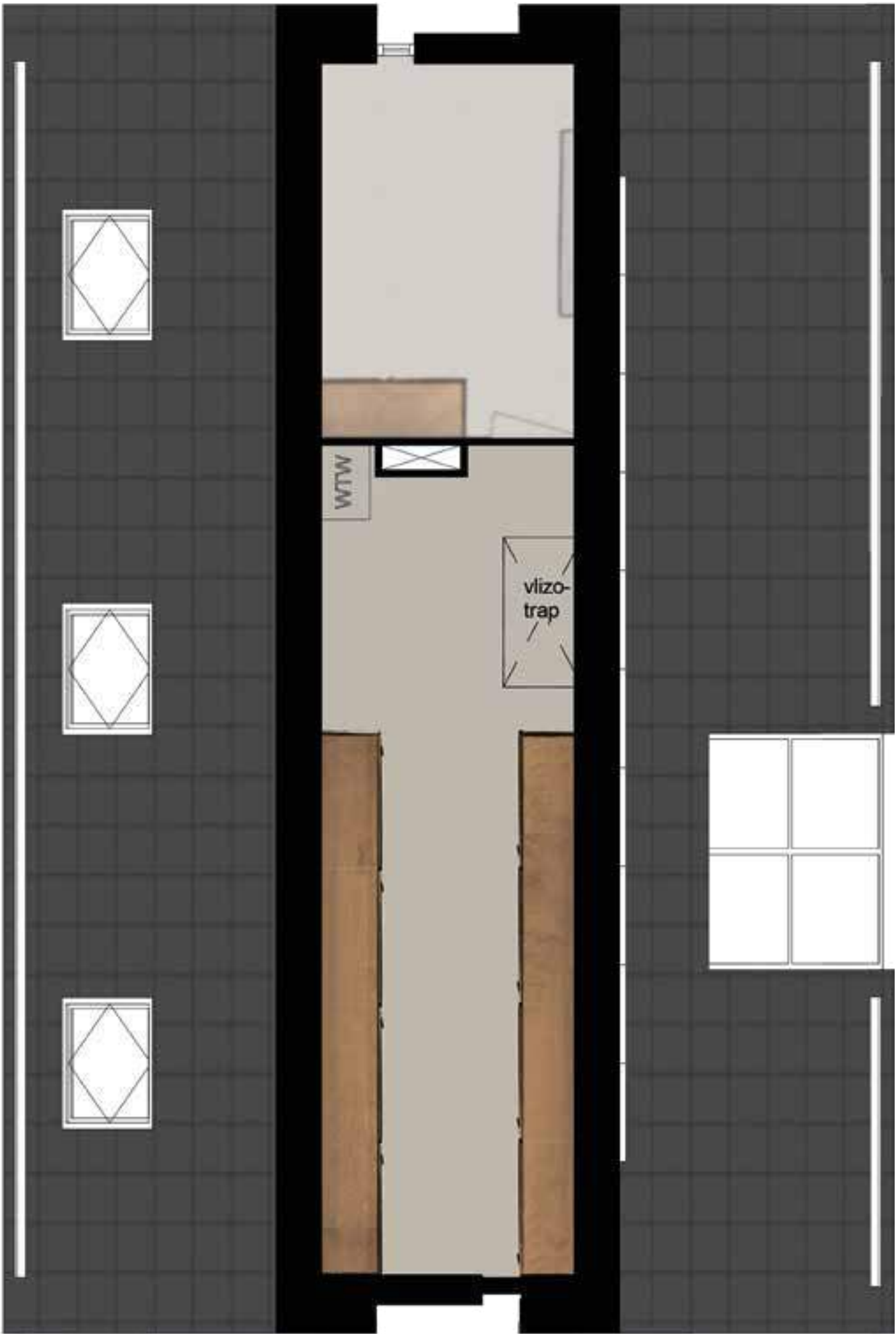


Schaal
1:50



2^E VERDIEPING

- Zolder
18,5 m²





Exterieurimpressie
bouwnummer 54

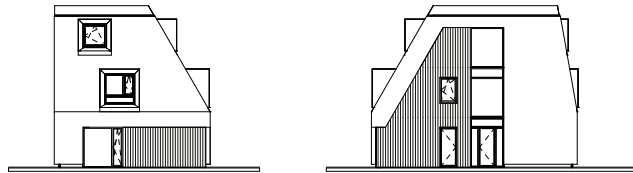


Interieurimpressie
bouwnummer 54

Aantal kamers:
7

Woonoppervlakte:
ca. 210 m²

Kavelgrootte:
640 - 1.150 m²



Vrijstaand - Stulp/ Bnrs. 51, 54, 56 & 57

- Royale vrijstaande villa's in natuurlijk slagenlandschap
- Gebruiksoppervlakte 210 m²
- 3 Woonlagen
- Royale woonkeuken
- Mogelijkheid tot praktijkruimte of slaapkamer en badkamer op begane grond
- 4 Slaapkamers 1^o/2^o verdieping
(+ mogelijkheid tot extra slaapkamer op de zolder)



Kijk op pagina 6 voor de ligging
van de overige types



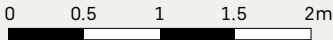
Schaal
1:50



1^E VERDIEPING

- Slaapkamer 2
23,9 m²
- Slaapkamer 3
13,9 m²
- Slaapkamer 4
10,9 m²
- Badkamer
6,9 m²

Schaal
1:50



2^E VERDIEPING

- Slaapkamer 5/ studiekamer
15,9 m²
- Techniek-/wasruimte
6,9 m²
- Zolder
20,9 m²

Duurzaam wonen en bouwen

Duurzaam IJsselpark
De woningen in IJsselpark zijn een toonbeeld van energiebeheersing en het gebruik van natuurlijke energiebronnen. Isolatie, ventilatie en het zelf opwekken van warmte door een lucht water warmtepomp en elektriciteit door middel van zonnepanelen staan hierbij centraal. De energiezuinige woningen in het project IJsselpark worden uiteraard zonder gasaansluiting opgeleverd. U kookt en stookt dus elektrisch.

Warmtevoorziening
De woningen worden duurzaam verwarmd (en gekoeld op warme dagen) met een zeer efficiënte lucht water warmtepomp. Deze warmtepomp haalt zeer efficiënt warmte uit de lucht om uw tapwater en uw woning te verwarmen. Een groot voordeel is dat de installatie bij woningen zonder plat dak volledig in de woning wordt geplaatst en geen buitenunit nodig heeft. De voordelen daarvan zijn talrijk. U heeft geen zicht op ventilatoren en er wordt geen ruimte ingenomen in uw tuin of op uw dak. U blijft ervan verzekerd dat u buiten kunt genieten van de rust en de groene omgeving.

Vrijheid en comfort
Uw warmtepomp wordt aangesloten op het vloerverwarmingssysteem dat is aangelegd op elke etage van uw woning. Dit geeft u de mogelijkheid om in complete vrijheid uw woning in te richten zonder rekening te houden met radiatoren of convectorsputten. De vloerverwarming zorgt altijd voor een heerlijk constante temperatuur in huis, zowel in de winter als de zomer. Op warme dagen kan de vloer worden ingezet als koeling voor uw gehele huis. Overigens kunt u de temperatuur per ruimte en naar uw eigen behagen instellen.

Comfortabel douchen
Dankzij een boiler van 300 liter heeft u altijd heerlijk warm tapwater tot uw beschikking. Ook een groot gezin kan hiermee met gemak meerdere malen comfortabel douchen.

Gasloze woningen + Lucht water warmtepomp + Zonnepanelen + Vloerverwarming en koeling per ruimte instelbaar + HR ++ beglazing + Ventilatie met warmteterugwinning + Isolatie + EPC 0,3



Keuken

In IJsselpark worden alle woningen zonder keuken, maar met alle basisaansluitingen opgeleverd. Zo kunt u precies de droomkeuken realiseren die past bij uw wensen. U bent ook niet gebonden aan een leverancier of bepaalde opstelling. Heeft u aanvullende wensen met betrekking tot de aansluitingen of positie van de keuken? Vraag onze makelaars of kopersbegeleider naar de mogelijkheden.



Badkamer en sanitair

Alle toilet- en badruimten worden inclusief tegelwerk en hoogwaardig sanitair van Villeroy & Boch opgeleverd. U heeft de keuze uit drie basiskleuren Villeroy & Boch tegelwerk, maar kunt in overleg ook uw eigen materialen kiezen.

De bijzondere woningen in IJsselpark verdienen de aandacht van de bewoner voor elk detail. Natuurlijk geldt dit ook voor de realisatie van uw droombadkamer. Onze adviseurs gaan daarover graag met u in gesprek.



Materiaalstaat

Geschakelde hoek / tussenwoningen	
Kozijnen	Hardhout
Voordeur	Hout
Dak- en gevelbekleding	Keramische vlakke pan
Metselwerk	Wildverband
Hemelwaterafvoer	Zink
Binnendeuren	Opdek en stalen kozijn met bovenlicht

Sanitair	
Keramik	Villeroy & Boch O.novo
Kranen	Hansgrohe
Tegels	Villeroy & Boch

Twee-onder-een-kapwoningen	
Kozijnen	Hardhout
Voordeur	Hout
Dak- en gevelbekleding	Natuurlei of riet
Houten gevelbekleding	Hout
Hemelwaterafvoer	Goot zink
Binnendeuren	Stomp en houten kozijn zonder bovenlicht

Sanitair	
Keramik	Villeroy & Boch Architectura
Kranen	Hansgrohe
Tegels	Villeroy & Boch

Vrijstaande woningen	
Kozijnen	Hardhout
Voordeur	Hout
Dak- en gevelbekleding	Natuurlei of riet
Houten gevelbekleding	Hout
Hemelwaterafvoer	Goot zink
Binnendeuren	Stomp en houten kozijn zonder bovenlicht

Sanitair	
Keramik	Villeroy & Boch Architectura
Kranen	Hansgrohe
Tegels	Villeroy & Boch

Appartementen	
Kozijnen	Hardhout
Dak- en gevelbekleding	Natuurlei
Hemelwaterafvoer	Goot zink
Binnendeuren	Stomp en houten kozijn zonder bovenlicht

Sanitair	
Keramik	Villeroy & Boch Architectura
Kranen	Hansgrohe
Tegels	Villeroy & Boch



Uw mooie
nieuwe buurt?





Wilt u meer weten over dit project?
Neem dan contact met ons op.

Verkoop en informatie



Ooms Makelaars

Kanaalweg 61
2903 LR Capelle aan den IJssel

T. (010) - 45 01 177
capelle@ooms.com
www.ooms.com



t'Goeie Huys Vastgoed B.V.

Fascinatïo Boulevard 510
2909 VA Capelle aan den IJssel

T. (010) - 20 28 211
info@goeiehuys.nl
www.goeiehuys.nl

Initiatiefnemer



Bemog Projektontwikkeling West B.V.

Saturnusstraat 60 - U.29
2516 AH Den Haag

T. (070) - 870 18 95
denhaag@bemog.nl
www.bemog.nl

