



HOF WELGELEGEN



Inhoudsopgave

Wonen in Apeldoorn	4
Locatie	6
Situatiekaart	7
Levensloopbestendige woningen	8
Schoolwoningen	12
Hofwoningen	18
Architect aan het woord	22
Alles over de aannemer	24
Sanitair	26
Gebruikte kleuren en materialen	27
Inschrijven	28

Wonen met karakter in hartje apeldoorn

Stel je voor: wonen op een plek waar rust, groen en stadse levendigheid samenkomen. In Hof Welgelegen woon je in een stijlvolle nieuwbouwomgeving op een historische locatie aan de oostzijde van het Apeldoorns Kanaal. Hier realiseren we een kleinschalige woonomgeving met een parkachtige uitstraling. Een plek waar ruimte, comfort en kwaliteit van wonen centraal staan.

De woningen liggen in de groene setting van een hof, wat de woningen en buurt een intieme en vriendelijke sfeer geeft. De architectuur van Buro Kroner sluit naadloos aan bij de omgeving en zorgt voor een eigentijds woonbeeld met veel aandacht voor licht, ruimte en leefkwaliteit.



WONEN IN NATUURLIJK EN KONINKLIJK APELDOORN!

Natuur, cultuur en bereikbaarheid perfect in balans

Apeldoorn staat niet voor niets bekend als Koninklijk Apeldoorn. De stad ademt historie, ruimte en natuur. Met het beroemde Paleis Het Loo, het bijbehorende Kroondomein, statige lanen en uitgestrekte parken heeft Apeldoorn een unieke uitstraling waar groen en cultuur hand in hand gaan.

Vanuit Hof Welgelegen woon je op een ideale plek om alles wat de stad te bieden heeft te ontdekken. Op korte afstand ligt het levendige centrum van Apeldoorn, met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, terrassen en culturele voorzieningen zoals theaters en musea. Ook voor sport en ontspanning zijn er volop mogelijkheden in de directe omgeving.

Wat Apeldoorn extra bijzonder maakt, is de ligging midden in de natuur. Je bent in no-time in de natuur, want vlakbij ligt Nationaal Park De Hoge Veluwe, een van de mooiste natuurgebieden van Nederland. Hier kun je eindeloos wandelen, fietsen en genieten van rust, heidevelden en bossen. Ook het nabijgelegen Kroondomein Het Loo en de Veluwe bossen maken de omgeving tot een paradijs voor natuurliefhebbers.

Daarnaast is Apeldoorn uitstekend bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging aan de A1 en A50 ben je snel onderweg naar steden als Arnhem, Deventer, Zwolle en Amersfoort. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld met een centraal station en diverse busverbindingen.

Kortom, in Apeldoorn woon je op een plek waar natuur, historie en stedelijke voorzieningen samenkomen. Een stad met een koninklijke allure en een ontspannen leefomgeving, de perfecte basis voor comfortabel wonen.





ONTDEK DE LOCATIE!

Hof Welgelegen combineert het beste van twee werelden. Je woont hier in een rustige en groene omgeving, terwijl het centrum van Apeldoorn op loopafstand ligt. Via de brug bij de historische Molenstraat wandel je binnen 10 minuten naar gezellige winkels, restaurants en culturele voorzieningen.

Ook qua bereikbaarheid is de locatie ideaal. Het trein- en busstation ligt op ongeveer 650 meter afstand en met de auto ben je snel op de belangrijkste uitvalswegen richting de regio.

Wonen met comfort en ruimte

In Hof Welgelegen vind je een gevarieerd aanbod van woningen, passend bij verschillende woonwensen. De woningen zijn ontworpen met oog voor comfort en functionaliteit. Grote raampartijen zorgen

voor veel daglicht, terwijl terrassen en tuinen een fijne verbinding met buiten creëren.

De groene opzet van de buurt maakt het prettig wonen voor jong en oud. Autoluwe straten, overzichtelijke pleinen en veel groen dragen bij aan een veilige en ontspannen leefomgeving.

Een plek met historie

De wijk Welgelegen ontleent haar naam aan het voormalige landgoed dat hier ooit lag. Vandaag de dag is het een geliefde woonomgeving waar het verleden subtiel zichtbaar blijft in de parkachtige inrichting en de ligging aan het kanaal.

Hier woon je in een wijk met karakter, waar historie en modern wooncomfort samenkomen.

SITUATIEKAART



LEGENDA

- Levensloopbestendige woningen
- Schoolwoningen
- Hofwoningen



8 LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN

Toekomstbestendig wonen op een prachtige plek

De 8 levensloopbestendige woningen combineren ruimte, comfort en flexibiliteit. Dankzij de doordachte indeling zijn de woningen geschikt voor verschillende levensfasen. Of je nu een gezinswoning zoekt of alvast vooruit wilt denken, deze woningen passen zich aan jouw woonwensen aan.

De lichte woonkamer en open keuken vormen samen het hart van de woning en staan in directe verbinding met de tuin. Op de verdieping is volop ruimte voor meerdere slaapkamers, een comfortabele badkamer en bijvoorbeeld een werk- of hobbykamer.

Wie in de toekomst behoefte heeft aan gelijkvloers wonen, kan ervoor kiezen om op de begane grond een slaap- en badkamer te realiseren. Zo groeit de woning eenvoudig mee met veranderende woonwensen.

De woningen liggen in een rustige, groene woonomgeving waar comfort en leefkwaliteit centraal staan. Hier geniet je van een prettige plek om te wonen, met alle ruimte om nu én later optimaal van je woning te genieten.

Daarnaast zijn er diverse opties en indelingsmogelijkheden beschikbaar, zodat je de woning volledig kunt afstemmen op jouw persoonlijke woonwensen.

Woningkenmerken

Standaard uitvoering:

- 91 m² gebruiksoppervlak
- 2 slaapkamers op 1^e verdieping
- badkamer op 1^e verdieping
- Parkeren voor de woning

Optie levensloopbestendig:

- 3e slaapkamer op de begane grond
- extra badkamer op de begane grond



GEVELS



voorgevel



achtergevel



rechtergevel



linkergevel

PLATTEGRONDEN

HOEKWONINGEN met grote tuin

Bouwnummer 1 (bouwnr. 5 is gespiegeld)



Begane grond



1^e verdieping



2^e verdieping

LEVENSLLOOPBESTENDIGE OPTIE



Begane grond

HOEK- EN TUSSENWONINGEN

Bouwnr. 2, 3 en 4 (6, 7 en 8 zijn gespiegeld)
Hoekwoningen 4 en 8 hebben een afwijkende zijgevel



Begane grond



1^e verdieping



2^e verdieping

LEVENSLLOOPBESTENDIGE OPTIE



Begane grond



7 SCHOOLWONINGEN

Wonen met karakter en geschiedenis

De 7 schoolwoningen worden gerealiseerd in het voormalige schoolgebouw en combineren de charme van een karakteristiek pand met het comfort van een moderne nieuwbouwwoning. Authentieke elementen en de bijzondere uitstraling van het gebouw blijven behouden, terwijl de woningen volledig zijn ingericht op de woonwensen van vandaag.

Elke woning heeft een eigen karakter en een verrassende indeling. De royale leefruimtes, hoge plafonds en grote raampartijen zorgen voor een lichte en ruimtelijke woonbeleving. Zo ontstaat een unieke combinatie van historie, sfeer en eigentijds wooncomfort.

Rondom het voormalige schoolgebouw geniet je van een groene, rustige woonomgeving waar ruimte is voor ontmoeting en ontspanning. Bovendien heeft iedere woning een eigen terras om van buiten te genieten. Hier woon je op een bijzondere plek met een eigen verhaal, zonder concessies te doen aan duurzaamheid, comfort en energiezuinigheid.

Persoonlijke woonwensen zijn uiteraard bespreekbaar en worden waar mogelijk meegenomen in tijdens de bouw.

Een unieke kans om te wonen in een karaktervol gebouw met een rijke geschiedenis én een toekomst als thuis.

Woningkenmerken

- 65 tot 79 m² gebruiksoppervlak
- 1 slaapkamer op de entresol (bouwnrs. 23 en 24)
- 1 slaapkamer en entresol (bouwnrs. 19 t/m 22)
- 2 slaapkamers (bouwnr. 25)
- Apart toilet
- Eigen terras
- Parkeren vlakbij de woning



GEVELS



voorgevel



rechtergevel



achtergevel



linkergevel

PLATTEGRONDEN

SCHOOLWONINGEN

Bouwnummer 20

Bouwnummer 19 is gespiegeld



Begane grond

Bouwnummer 22

Bouwnummer 21 is gespiegeld

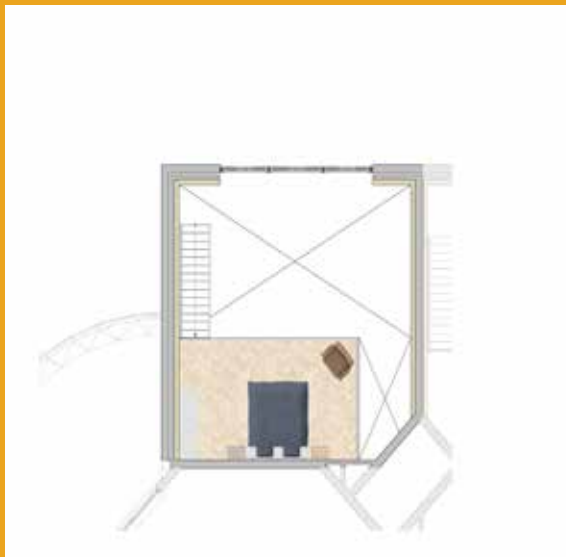


Begane grond

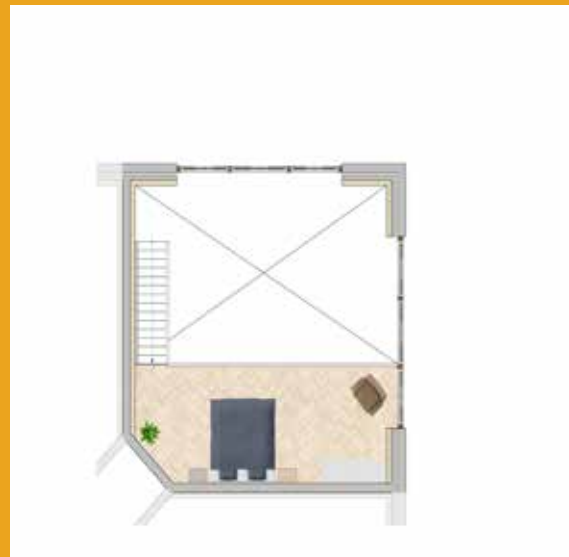
Bouwnummer 25



Begane grond



Entresol



Entresol



De plattegronden van bouwnummers 23 en 24 zijn niet afgebeeld.

Deze woningen hebben 1 slaapkamer op de entresol.



Foto: omliggende bebouwing aan de Molenstraat in Apeldoorn



10 HOFWONINGEN

Ruimte, comfort en groen voor het hele gezin

Aan de rustige achterzijde van het hof komen 10 ruime hofwoningen die perfect aansluiten bij het gezinsleven van vandaag. In totaal zijn er 2 hoekwoningen met extra ruimte en grote tuin, 4 ruime tussenwoningen en 4 iets kleinere tussenwoningen.

De comfortabele rijwoningen bieden volop leefruimte, een praktische indeling en een groene, kindvriendelijke woonomgeving. Vanuit de woning kijk je uit over het groen. Dankzij de autoluwe opzet en de overzichtelijke ligging is dit een plek waar kinderen veilig kunnen spelen en burens

elkaar gemakkelijk ontmoeten. Met drie ruime woonlagen bieden de hofwoningen alle ruimte voor het hele gezin. Op de begane grond bevindt zich de lichte woonkamer met open keuken en directe verbinding met de tuin. Op de verdiepingen is er volop plek voor meerdere slaapkamers, een comfortabele badkamer en bijvoorbeeld een werk- of hobbyruimte.

Praktisch gemak is hier vanzelfsprekend. Parkeren kan vlakbij aan de zijkant van het plan, waardoor je altijd dichtbij huis parkeert.

Er zijn diverse opties en indelingsmogelijkheden beschikbaar, zodat je de woning kunt aanpassen aan jouw woonwensen, nu én in de toekomst.

WONINGKENMERKEN

- 96 tot 122 m² gebruiksoppervlak
- 2 slaapkamers (bouwnrs. 10, 11, 16 en 17)
- 3 slaapkamers (bouwnrs. 9, 12, 13, 14, 15 en 18)
- Tussenwoningen met brede beukmaat 5,4 meter (bouwnrs. 12 t/m 15)
- Ruime zolder
- Berging in de tuin
- Parkeren vlakbij de woning



GEVELS



voorgevel



achtergevel



rechtergevel



linkergevel

PLATTEGRONDEN

HOEKWONINGEN

Bouwnummer 9 (bouwnr. 18 is gespiegeld)



Begane grond



1^e verdieping



2^e verdieping

TUSSENWONINGEN

Bouwnummers 10, 11, 16 en 17



Begane grond



1^e verdieping



2^e verdieping

Bouwnummers 12, 13, 14 en 15

Bouwnrs. 13 en 14 hebben een afwijkende kopgevel



Begane grond



1^e verdieping



2^e verdieping

APELDOORNSE HUISJES AAN DE MOLENSTRAAT

De voormalige school aan de Molenstraat 120 in Apeldoorn stond al een aantal jaren leeg. Er waren verschillende plannen voor herontwikkeling van de locatie, waarbij eerst werd uitgegaan van sloop van de school en nieuwbouw van een ouderencomplex.

Gedurende dat traject werd duidelijk dat de school moest blijven staan. Hoewel de school geen monument is, is het gebouw wel heel karakteristiek. Toen werd aan ons gevraagd om een haalbaar en passend plan te maken waarbij het schoolgebouw wordt hergebruikt.

Wij zijn gespecialiseerd in hergebruik en bouwen in de bestaande stad, dus deze opdracht past heel goed bij ons.

Daarbij organiseren we ook de participatie: we nodigen buurtbewoners uit om mee te denken over de plannen en ons te informeren over de (soms verborgen) kwaliteit van de locatie. Maar ook over de uitdagingen voor de plek en de mogelijkheden als je er iets nieuws gaat maken. Dat hebben we hier in Apeldoorn ook gedaan.

Waar we eerst nog dachten aan een appartementengebouw achter de school, zijn we uiteindelijk ook door de gespreken met de buurt tot de conclusie gekomen dat het beter is om minder te bouwen waardoor er meer ruimte en kwaliteit ontstaat. Dat was een uitgangspunt dat ook door de ontwikkelaar werd omarmt.

He heeft geleid tot een bouwplan waarbij er een evenwichtige verdeling tussen parkeren, een groen binnengebied en privé-tuinen. Er worden alleen maar grondgebonden woningen met kappen gemaakt, terwijl de school wordt getransformeerd naar een woongebouw. Elk lokaal in de school krijgt zijn oorspronkelijke vrije hoogte terug waardoor we een prachtige vide kunnen creëren met een insteekvloer waarop de slaapruijnte wordt gemaakt.



De school komt middenin in het groen te liggen. Achter op de locatie komen tien eengezinswoningen met verschillende beukmaten en diepe tuinen, waardoor er een heel gevarieerd woningaanbod ontstaat.

Aan de Molenstraat zelf worden aan het voormalige schoolplein twee korte woonblokjes tegenover elkaar geplaatst. Deze woningen kunnen ook uitgevoerd worden als levensloopbestendig: dat betekent dat alle voorzieningen op de begane grond worden gemaakt, van de slaapkamer en badkamer tot de woonkamer met de keuken.

De twee woningen op de kop, aan de Molenstraat zijn een kwartslag gedraaid, waardoor ze heel goed aansluiten op de andere woningen aan de Molenstraat; de zogenaamde Apeldoornse huisjes.

We hebben de nieuwe woningen ontworpen met de sfeer en de uitstraling van die Apeldoornse stijl in ons achterhoofd. Dat zie je heel goed aan de architectuur en aan de baksteendetails. Dat sluit ook weer heel mooi aan op de architectuur van de school uit de jaren '30.

Het wordt echt een hele mooie woonhof op deze manier, met veel verschillende woningtypes en daardoor waarschijnlijk ook een heel diverse bewoners, terwijl de uitstraling van het geheel harmonieus en passend in de wijk is.

Wat ook nog eens meewerkt zijn de bestaande monumentale bomen aan de Molenstraat. Die

worden behouden en op het terrein worden flink veel nieuwe bomen op strategische plekken aangebracht. Dit zowel als compensatie voor de bestaande bomen als om de locatie groen te houden en een buffer te vormen met aangrenzende kavels.

Het ontwerp voor de buitenruimte is gemaakt door bureau Weijde, die heel goed de ontspannen sfeer versterken door te werken met heggen en bloemweides, waarin ook verschillende speel-aanleidingen zijn opgenomen en er natuurinclusieve matregelen worden genomen voor de dieren die nu al op de locatie leven, zoals enkele steenmarters, egels, eekhoorns en allerlei vogels en insecten.

Kortom, we maken een groene en karakteristieke woonhof in de wijk Welgelegen waar we heel trots op zijn.

Mark Graafland
Bureau Kroner Architecten



Persoonlijke begeleiding bij jouw woonwensen

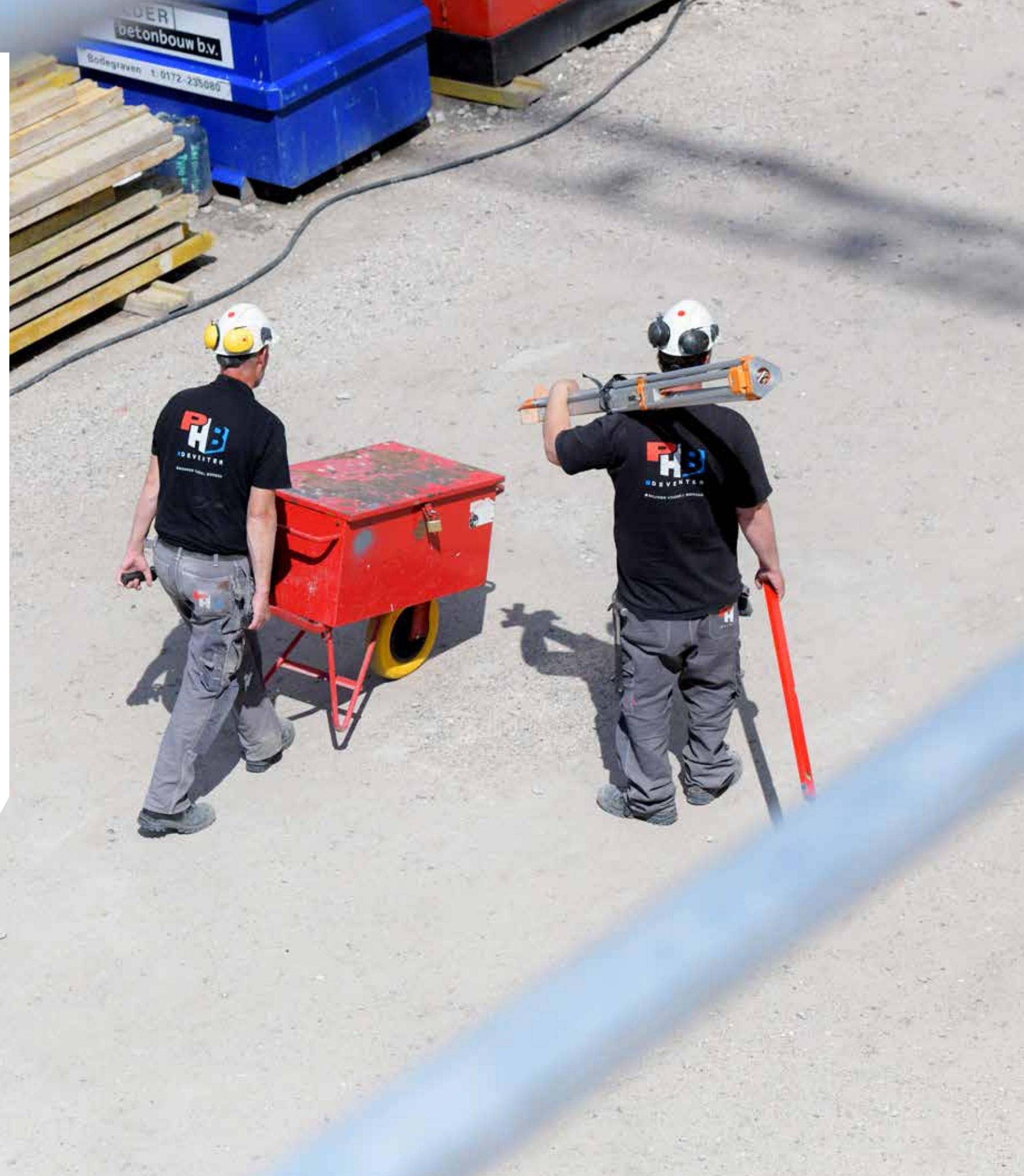
De woningen van Hof Welgelegen worden gebouwd door aannemer PHB uit Deventer. Tom en Joyce zijn de kopersadviseurs vanuit PHB en begeleiden toekomstige bewoners in het maken van hun persoonlijke woonkeuzes. Vanaf het eerste contactmoment tot en met de realisatie staan zij klaar als vast aanspreekpunt.

“Wij begeleiden kopers stap voor stap in het keuzeproces,” vertelt Joyce. “Van indelingsopties tot afwerking: we zorgen dat wensen duidelijk worden en technisch goed worden vertaald. Zo ontstaat er een woning die echt past bij de bewoner.”

De samenwerking binnen het project is daarbij goed en op elkaar afgestemd. In nauwe afstemming met de architect en Ontwikkelaar wordt continu gekeken hoe woonwensen op een slimme en haalbare manier kunnen worden ingepast in het ontwerp. Ook met de makelaar, zijn de lijnen kort. Dit zorgt ervoor dat kopers snel duidelijkheid krijgen en prettig door het proces worden begeleid.

Tom vult aan: “We vinden het belangrijk dat kopers zich gehoord voelen en vertrouwen hebben in het traject. Door duidelijke communicatie en korte lijnen binnen het team kunnen we snel schakelen en verwachtingen waarmaken.”

Door deze persoonlijke aanpak en goede samenwerking ontstaat er een soepel proces waarin kwaliteit, duidelijkheid en woonplezier centraal staan.





SANITAIR EN TEGELS

In onze aparte sanitair- en tegel brochure kunt u zien welke sanitaire voorzieningen standaard in uw woning worden aangebracht. Dit zit bij de vrij op naam prijs inbegrepen. Mocht u sanitair en tegels naar eigen smaak willen aanpassen, dan is dit uiteraard mogelijk.

Nadat de verkoop rond is krijgt u van ons de contactgegevens van de showroom voor tegels en sanitair. Hier kunt u zelf een afspraak maken om uw badkamer en toilet naar eigen wens in te richten.

KLEUREN EN MATERIALEN

Voor het ontwerp van de woningen zijn zorgvuldige keuzes gemaakt voor de kleur- en materialen. In het plan zijn er gevarieerde gevelstenen gebruikt. Met een eigentijds en passend ontwerp tot gevolg. Bekijk hier welk type/kleur gevelsteen er bij uw woning gebruikt is.

Levensloopbestendige woningen en Hofwoningen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk plint	Baksteen (Vlaams verband)	Donkerbruin
Gevelmetselwerk	Baksteen (Vlaams verband)	Roodbruin
Voegwerk	Mortel	Wit / lichtgrijs
Lateien en Dorpels	Beton	Betongrijs
Kozijnen	Hardhout	RAL 9001 Cremewit
Draaiende delen: ramen en deuren	Hardhout	RAL 5013 Kobaltblauw
Dak- en nokpannen	Steenachtig	Antraciet mat
Hemelwaterafvoer	Metaal	

Schoolwoningen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen (kruisverband)	Roodbruin
Voegwerk	Cement	crémewit
Kozijnen	Hardhout	Wit
Draaiende delen: ramen en deuren	Hardhout	Waterblauw
Dak- en nokpannen	Keramisch	Grijs
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
Dakrandprofiel	Aluminium	Waterblauw gepoedercoat
Boeiboord	Hardhout	Waterblauw en wit
Hemelwaterafvoer	Thermisch verzinkt staal	Naturel



HOF WELGELEGEN



Inschrijven?

De inschrijving voor de woningen verloopt geheel digitaal via de website hofwelgelegen.nl.

Alle verkoopdocumenten zijn online beschikbaar op de websitepagina.

Verkoop & informatie



info@nieuwbouwcentrumapeldoorn.nl

T 055 5 777 107

Realisatie



Disclaimer

Deze sfeerbrochure is met grote zorg samengesteld. Genoemde maten zijn bij benadering. Afbeeldingen, plattegronden, situatietekeningen en informatie zijn bedoeld om een globale impressie van het project te geven. Aan de inhoud kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

[HOFWELGELEGEN.NL](https://hofwelgelegen.nl)

