

LUXE & MODERN WONEN

#inspiratiemagazine



schippersdok
wonen op een eiland in de oude ijssel

NIEUW EILAND IN DE OUDE IJSSSEL



WONEN OP EEN BIJZONDER WOON- EILAND

*“ 's Ochtends wakker worden, de gordijnen openschuiven
en het zonlicht op de IJssel zien glinsteren. Bootjes
trekken rimpels in het water. De rivier kabbelt zacht
voorbij, tussen groene oevers en stenen kades, tot
het als een zilveren lint in de skyline van de stad
verdwijnt. Welkom op de plek waar natuur, water en
stad samenvloeien tot een unieke woonomgeving.*

Welkom op Schippersdok! ”



WELKOM THUIS



14

*#Maak kennis met
het woningaanbod*

18 | Brugwachter

22 | IJsseltoren

26 | Havenmeester

32 | Grachtwoningen

10 | WONEN AAN DE OUDE IJSSEL

16 | BIJZONDER TOTAALPLAATJE

36 | INTERVIEW LANDSCHAPSARCHITECTEN

40 | DUURZAAM COMFORT

44 | FINANCIEEL ADVIES VAN RABOBANK

50 | JOUW WENSEN KOMEN TOT LEVEN

54 | DE ARCHITECT VERTELT

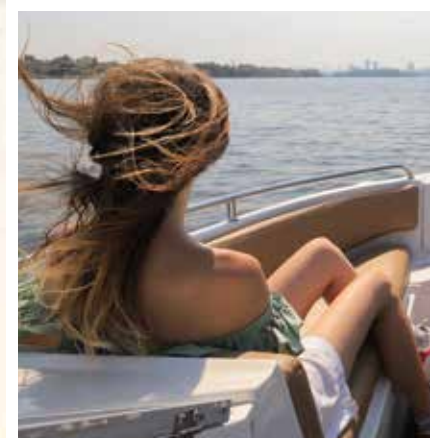
60 | HANDIG OM TE WETEN

ALTIJD WAT TE BELEVEN



LAAT JE MEEVOEREN

Aan en op de Oude IJssel is er altijd wel wat te beleven. Vanaf jouw nieuwe woning stap je zo de boot in voor een tocht over het water. Voel de wind door je haar en de zon op je gezicht. Laat je meevoeren langs de stadsboulevard, bloeiende tuinen en oude kades. Meer aan voor een picknick in het groen, of maak een prachtige wandeling naar de gezellige binnenstad van Doetinchem. Het leven aan de rivier is nooit saai!



ELKE DAG EEN AVONTUUR

WONEN AAN DE OUDE IJSSSEL

Het nieuwe eiland Schippersdok is onderdeel van de woonwijk Iseldoks en ligt op een steenworp afstand van de binnenstad van Doetinchem. Alle handige voorzieningen binnen handbereik!



Doetinchem is een echte winkelstad, met talloze winkeltjes, horeca en mooie monumentale panden. In de gezellige straatjes vind je soms zomaar bijzondere winkels met artistieke cadeauartikelen of delicatessen. Ook aan kunst en cultuur heeft

de stad veel te bieden. Geniet van een avondje uit in de Schouwburg Amphion, of ga uit eten in één van de uitstekende restaurants. Vanuit jouw nieuwe woning ligt alles op loopafstand. Heerlijk er even tussenuit en na afloop snel weer thuis!

BEREIKBAARHEID

Op Schippersdok geniet je van een uitstekende bereikbaarheid. Je woont dichtbij het centrum met al haar voorzieningen. Maar ook het treinstation van Doetinchem ligt op loopafstand. Met de auto ben je in 6 minuten op de snelweg. En wil je van de natuur genieten, dan ben je zo in het prachtige buitengebied, waar je eindeloos kunt wandelen en zelfs kastelen kunt bezoeken.



#Locatie

Dicht bij het centrum wonen heeft vele voordelen. De gezelligheid van de stad is altijd binnen handbereik en een uitstapje is zo gemaakt. Even nieuwe schoenen kopen, naar de bibliotheek of naar de bioscoop? Het is allemaal slechts een paar minuten lopen. Op één van de terrasjes op het Simonsplein

geniet je van een drankje in de zon, met uitzicht op de monumentale Sint Catharinakerk. Omdat alles op loopafstand ligt, laat je de auto lekker thuis. Duurzaam en voordelig! Je dagelijkse boodschappen haal je nóg dichterbij, bij de Dekamarkt op een paar honderd meter van je woning.



#Wonen, werken en recreëren in veelzijdig Doetinchem

Niet alleen de stad, maar ook de natuur eromheen is prachtig. Ontdek de omgeving per boot vanaf het water. Of maak een fietstocht door het natuurgebied de Zumpe in het oosten van Doetinchem. In dit moerasgebied vind je zeldzame planten, vogels en insecten. Wie vroeg op pad gaat, spot misschien zelfs reeën. Een magische belevenis!



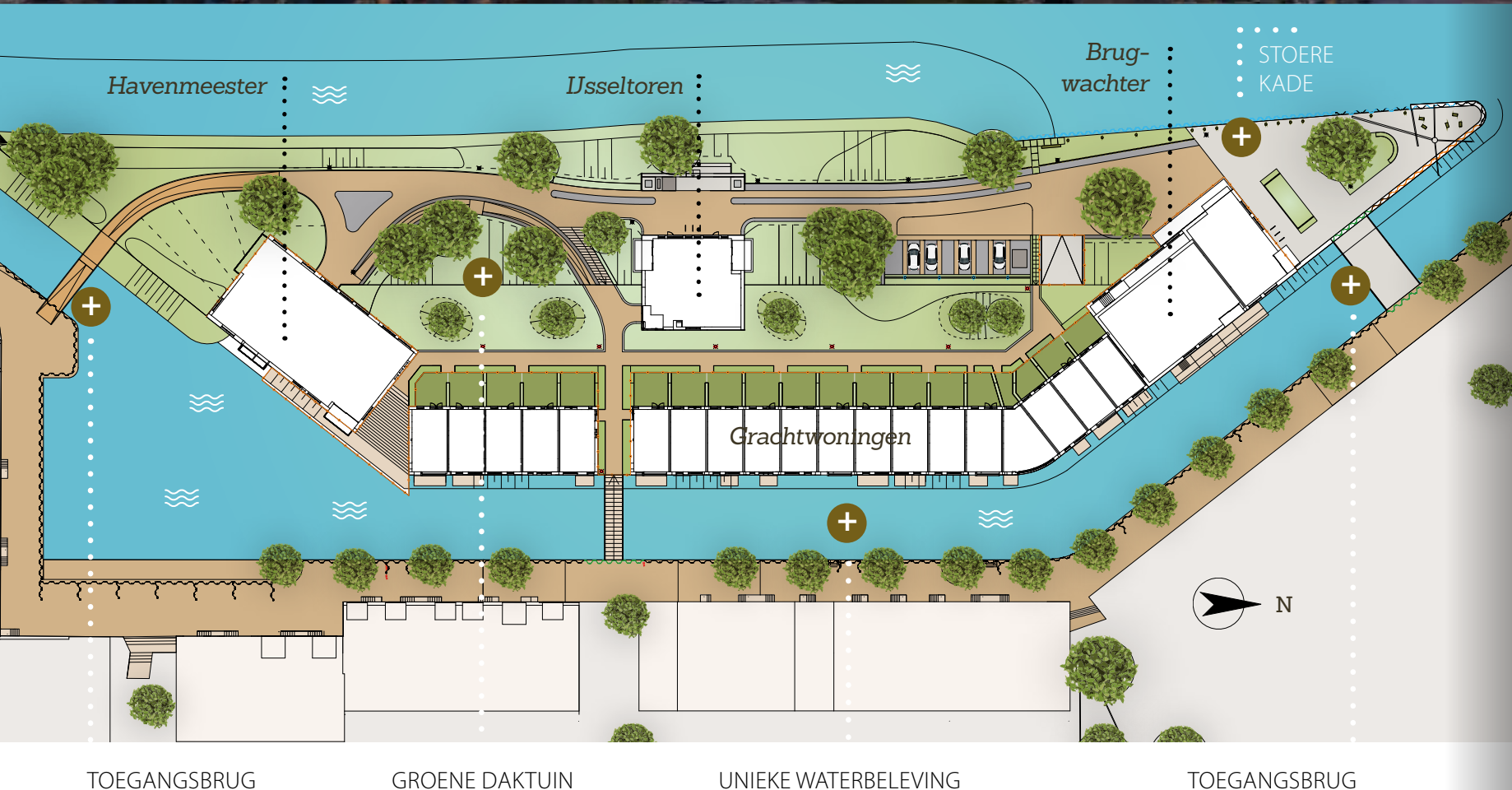
Natuurgebied De Zumpe



Het nieuwe wooneiland Schippersdok biedt plek aan 19 grachtwoningen en 42 appartementen. De appartementen zijn verdeeld over drie kleinschalige woontorens.

Informatie Brugwachter: lees verder op pagina 18
 Informatie IJsseltoren: lees verder op pagina 22
 Informatie Havenmeester: lees verder op pagina 26
 Informatie grachtwoningen: lees verder op pagina 32

BIJZONDER TOTAAL- PLAATJE



TOEGANGSBRUG

GROENE DAKTUIN

UNIEKE WATERBELEVING

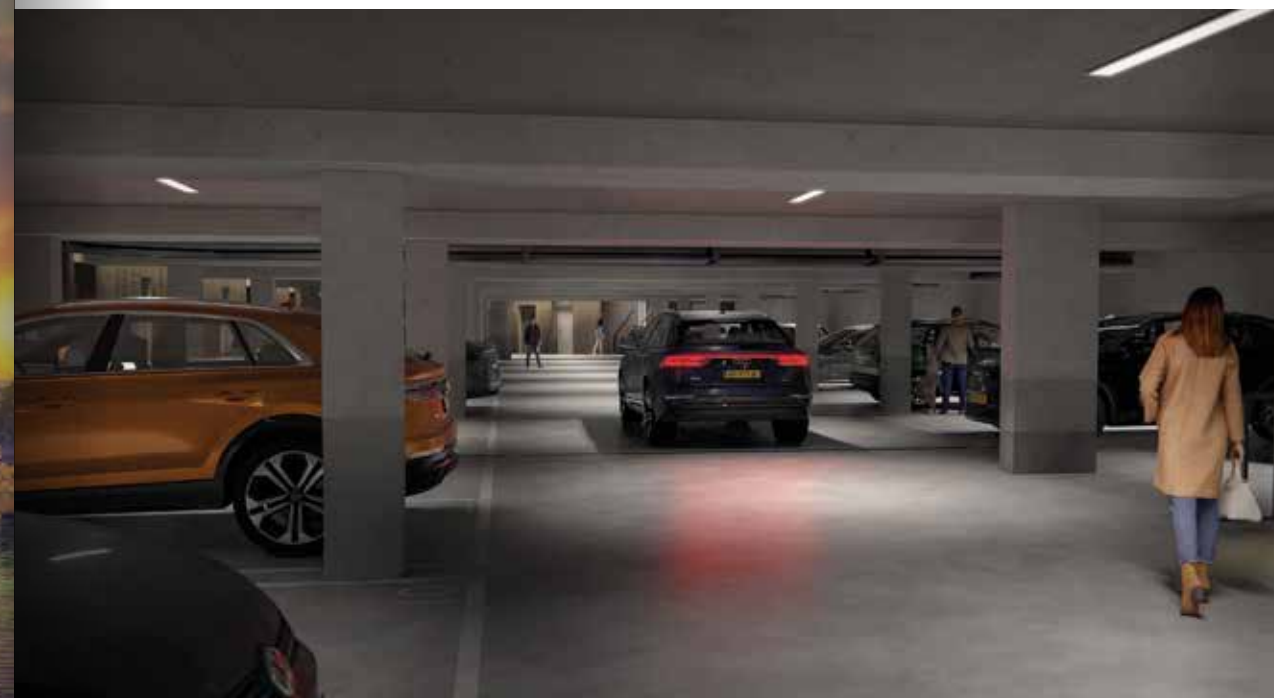
TOEGANGSBRUG

NIEUW EILAND

Schippersdok is niet zomaar een nieuwbouwplan, maar een compleet nieuw eiland dicht bij het hart van de stad. Een bijzonder project waarin woningbouw, waterbouw, infrastructuur en natuurbehoud in elkaar overvloeien. Dat leverde heel wat uitdagingen op: want hoe bouw je deze appartementen-

complexen en grachtwoningen en houd je tegelijk het natuurlijke karakter in stand? Hoe zorg je ervoor dat de woningen goed bereikbaar zijn zonder de gehele omgeving te asfalteren? Hoe maken we het eiland toegankelijk voor mensen, maar ook voor vogels, bijen en vlinders? Door de nauwe samenwerking van diverse partijen

ontstonden innovatieve oplossingen zoals een ondergrondse parkeergarage, een stoere stadsgracht, een openbare daktuin, voetgangersbruggen en prachtige begroeide oevers. En dat alles in een eigentijdse architectuur. Het resultaat is een bijzonder totaalplaatje waarin stad en natuur op unieke wijze met elkaar verbonden zijn.



VERBORGEN PARKEERPLEK

Dicht bij huis parkeren, en toch geen auto's in het zicht? Dat kan dankzij de verborgen parkeergarage die over de gehele lengte van het eiland loopt. Vanuit de garage heb je direct toegang tot de woningen en de appartementencomplexen. Op het dak van de garage is een openbare tuin aangelegd, die geleidelijk overgaat in de groene omgeving.

EEN EILAND WAAR MENS EN NATUUR ZICH THUIS VOELT



- #Modern en stedelijk wonen
- #Aandacht voor biodiversiteit
- #Autoluwe omgeving
- #Groene daktuin
- #Speelse hoogteverschillen

BRUG- WACHTER

#15 appartementen

Als een wachter op zijn post, zo staat het appartementengebouw Brugwachter op de noordelijke punt van het eiland. Vanaf hier heb je een magisch uitzicht op de stad en de rivier.



Het appartementengebouw Brugwachter heeft zijn naam te danken aan de ligging nabij de noordelijke brug. De woontoren markeert de noordpunt van het eiland. Het horizontaal vormgegeven gebouw biedt een panoramisch uitzicht over de stad en de IJssel. Het kleinschalige appartementengebouw telt

15 appartementen in zes verschillende typen, variërend in grootte, met voor ieder appartement een berg-ruimte en parkeerplaats in de kelder. Op de bovenste verdieping liggen twee royale penthouses met fantastisch uitzicht over de stad, de kade en de rivier.

LICHT EN UITZICHT



De vijftien appartementen van Brugwachter bieden jou alle comfort die je maar wilt. De grote ramen zorgen voor lekker veel licht. Vanaf jouw eigen balkon geniet je van het uitzicht. De balkons zijn allemaal gericht op de rivier of de binnenstad van Doetinchem. De appartementen

beschikken over een woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, een badkamer en separaat toilet. In één van de twee penthouses op de bovenste verdieping geniet je van extra veel ruimte en verbluffende vergezichten.

#Brugwachter





IJSSEL-TOREN

#12 appartementen

Stads, stoer en symmetrisch. IJsseltoren staat als een krachtig volume in het midden van het wooneiland. Elk appartement heeft een breed balkon dat uitkijkt over het water.



Wonen in IJsseltoren betekent eersterangs genieten van een fantastisch uitzicht. Op elke verdieping bevinden zich 1 of 2 appartementen, gericht op het water van de rivier. Over de volle breedte van de woonkamer ligt een (overdekt) balkon. De grote ramen zorgen voor veel licht en kijken uit op de

Oude IJssel, de begroeide oever, de daktuin en het wandelpad. Geen auto's die je uitzicht bederven, want deze parkeer je veilig in de parkeerkelder onder het gebouw. De kroon van IJsseltoren wordt gevormd door een royaal penthouse op de gehele bovenste verdieping.

Een hele verdieping voor jezelf én het allermooiste uitzicht. Dat beleef je in het penthouse op de bovenste verdieping van Ijsseltoren. Het penthouse heeft twee grote buitenruimtes aan beide zijden, deels overdekt en met elk weer een

ander uitzicht. Verder beschikt het penthouse over een riante woonkamer met open keuken, twee ruime slaapkamers, twee badkamers, een berging en een separaat toilet. Een woning voor liefhebbers van luxe, ruimte, uitzicht en comfort!



OP EN TOP GENIETEN

HAVEN- MEESTER

#15 appartementen

*Met één oog op de haven en het andere op de rivier. Zo waakt
Havenmeester over zijn omgeving en alles wat daaraan voorbij trekt.*



De zuidpunt van het eiland wordt gemarkeerd door het stoere en robuuste appartementen-gebouw Havenmeester. De industriële uitstraling van dit gebouw vormt een knipoog naar de industrie die zo typerend is geweest voor het gebied rond de Oude IJssel. Het gebouw telt 15 apparte-

menten aan de gracht. Bekijk de voorbijvarende bootjes vanaf je eigen balkon, of geniet van de zon en het water op de gemeenschappelijke vlonder aan het water. De haven bereik je via de fietsbrug naast het gebouw. De auto parkeer je droog en veilig in de ondergrondse parkeergarage.



Deze appartementen
gaan hier de hoek om

ZEE VAN ZONLICHT



#Havenmeester

De appartementen van Havenmeester zijn grotendeels gericht op het zuiden. Daarom geniet je hier van lekker veel zonlicht, dat nog eens wordt versterkt door de extra grote ramen. De appartementen beschikken elk over een woonkamer met open keuken, twee slaapkamers,

een badkamer, een bergruimte en een separaat toilet. Enkele appartementen hebben zéér ruime kamers en soms een inloopkast of extra bergruimte, of een balkon aan de rivierzijde. Op de bovenste verdieping bevinden zich twee royale penthouses.





EEN OASE VAN RUST IN DE STAD

BEKIJK DE
360° VIDEO

Nú al virtueel door Schippersdok wandelen? Dat kan met de 360° video op de website. Scan de QR code voor een uniek kijkje op het eiland!



Scan de
qr code
met je
telefoon

GRACHT- WONINGEN

#19 eigentijdse en unieke woningen



De 19 grachtwoningen vormen een knipoog naar de grachtenpanden zoals ze in de Gouden Eeuw gebouwd werden in steden als Amsterdam. Tegelijk zijn deze woningen modern, strak en voorzien van alle comfort die je maar wenst.

De 19 grachtwoningen liggen allen direct aan de nieuw aan te leggen gracht. Je woont hier letterlijk met het water aan je voeten! De grote ramen maken je interieur heerlijk licht. Variaties in kleur, vorm en kap geven elk pand een heel eigen karakter. Allemaal anders, en toch ook één.

Elke woning heeft iets speciaals: een vide, een waterkamer, een dakterras, een eigen vlonder of zelfs een combinatie van deze elementen zoals een waterkamer & een vlonder waarvandaan je zó in je eigen bootje kunt stappen. Ook het interieur is verschillend. Welke woning kies jij?

Elke grachtwoning heeft een uniek uiterlijk en een eigen indeling. Zo kun jij de woning kiezen die helemaal bij je past. Enkele woningen hebben zelfs een eigen vlinder of waterkamer, waarvandaan je zó de boot in stapt. Aan de andere zijde ligt jouw tuin / terras, grenzend aan

de groene, gemeenschappelijke daktuin. Zo profiteer je zowel van het stadse karakter van de gracht, als de groene, natuurlijke oevers van de IJssel. Een heerlijk ruime woning op een unieke plek, hier voel jij je meteen thuis!



THUIS IN JOUW HUIS

ULTIEM EILAND- GEVOEL

*#Interview met André Houtman,
landschapsarchitect van Houtman+Sander*

Bij het woord 'eiland' denk je al gauw aan veel water en groen, een serene rust en weinig mensen. Maar het nieuwe eiland Schippersdok ligt middenin de stad. Hoe zorg je ervoor dat het eilandgevoel toch overheerst? Dat is de vraag die André Houtman en Margriet Sander, landschapsarchitecten van Houtman+Sander, zichzelf stelden bij het maken van het landschappelijk ontwerp voor Schippersdok. Wij vroegen André Houtman hoe het ontwerp tot stand kwam.



DE UITDAGINGEN

Houtman: "Schippersdok is een écht eiland, volledig omgeven door water. Maar er gaan straks veel mensen wonen die ook bijna allemaal een auto meenemen. Toch willen we er geen hard, versteend kasteel van maken. Het moet een groene verblijfsplek worden waar het naast wonen ook fijn recreëren is. Dat bracht wat uitdagingen met zich mee: Waar laat je de auto's? En hoe maak je goed bereikbare voordeuren zonder alles te verharden?"

DAKPARK

Door intensief met alle betrokkenen samen te werken kwam er stap voor stap een plan dat voor elk dilemma een oplossing bracht. "Ten eerste hebben we gezorgd voor een parkeeroplossing. Door op het eiland een overdekte parkeergarage te maken met een dakpark, zijn de auto's uit het zicht. Het dakpark ligt automatisch hoger dan de rest

van het eiland. Dat zorgt voor een mooi uitzicht op de rivier."

VLOEIENDE OVERGANGEN

Maar het dakpark zorgt ook weer voor een nieuwe puzzel: "Er ontstaan hoogteverschillen. Dat past natuurlijk heel mooi bij een eiland. Maar het brengt ook de nodige uitdagingen met zich mee. We vinden het belangrijk dat het eiland één geheel is en niet opgedeeld is in afzonderlijke wereldjes. Daarom hebben we de overgangen tussen de verschillende niveaus op een natuurlijke manier in elkaar over laten lopen, met oplopende paden en een natuurlijk begroeid talud naar het water. Niet alleen de overgangen tussen hoog en laag, maar ook de overgangen van de stedelijke noordzijde naar de meer natuurlijke zuidzijde verlopen geleidelijk. Zo blijft de eenheid overeind."

"We vinden het belangrijk dat het eiland één geheel is.

Niet opgedeeld in afzonderlijke wereldjes."



GLOOIENDE OVERGANG

De hoger gelegen daktuin gaat geleidelijk over in de lagere omgeving. Zo krijgt het een natuurlijke uitstraling.

KARRESPOOR

In de coronaperiode werd duidelijk dat mensen graag een ommetje maken vanuit hun huis. Tegelijk moet de voordeur goed bereikbaar zijn voor de steeds vaker online bestelde pakketten en maaltijden. Ook daarvoor werd een oplossing gevonden: "Naar de woningen is een karrespoor aangelegd: twee parallelle klinkerpaden met daartussen gras. Hierdoor kunnen bezorgers en hulpdiensten tot aan de voordeur rijden, maar oogt het geheel toch als een natuurlijk wandelpad."

KLIMAATBESTENDIG WONEN

"Biodiversiteit en klimaatadaptatie zijn zaken waar wij als landschapsarchitecten al decennialang over nadenken, maar waarvan de noodzaak nu ook bij het grote publiek steeds duidelijker wordt. In dit project is er gekozen voor minimale verharding en maximale beplanting. De wanden van de openbare ruimte maken we van poreus steen, waar ruimte is voor plantjes of insecten. Diezelfde insecten halen nectar uit de bloemrijke graslanden. De beplanting is multifunctioneel: het geeft sfeer aan

het gebied en beschutting voor vogels en insecten, maar het biedt ook bescherming tegen hitte, kou, droogte en overmatige regenval."

VERSCHILLENDE SFEREN

Het resultaat van het vele puzzelwerk is een uniek eiland met diverse sferen, die samen één geheel vormen. "Je kunt er wandelen langs het water, picknicken op het gras, barbecueën met buurtgenoten en vissen aan de oever. Vanaf de vlonders kun je zó in je bootje stappen."

TOT SLOT

"Mijn grootste wens voor dit eiland is dat het heel natuurlijk overkomt. Dat het voor de mensen die hier straks wonen en recreëren heel logisch voelt. Alsof het altijd al zo geweest is en ook niet anders hoort te zijn. Dat is het grootste compliment dat we voor ons werk kunnen krijgen."



WEIDS UITZICHT

ZITPLAATS
AAN HET WATER

TOEGANGSBRUG

*"Het moet heel
logisch voelen.
Alsof het altijd al
zo is geweest."*



OVER DE LANDSCHAPSARCHITECTEN

Houtman+Sander is in 2006 opgericht door André Houtman en Margriet Sander. Samen zijn zij al ruim 15 jaar actief in het vakgebied van de landschapsarchitectuur. Vanuit die discipline werken zij aan stedenbouwkundige opgaven en aan de inrichting van de openbare ruimte. Houtman+Sander staat voor goed besef van maakbaarheid en groot gevoel voor detail. Elk ontwerp vraagt om maatwerk voor de locatie, de context en de gebruikers.

DUURZAAM COMFORT

Duurzaam wonen vinden we belangrijk. Maar comfortabel wonen ook. De energiezuinige installaties op Schippersdok zorgen ervoor dat u aangenaam woont met minimale belasting voor het milieu.

#Warmtepomp

De appartementen en grachtwoningen op Schippersdok worden "gasloos" gebouwd. In plaats van de bekende CV-ketel zal de woning worden verwarmd middels een lucht-water-warmtepomp. Deze warmtepomp haalt warmte uit de buitenlucht en zet dat om in energie voor het verwarmen en koelen van de woning. En ook voor het bereiden van warm water voor de keuken en badkamer. Het warme water is opgeslagen in een boiler. Deze installatie houdt het 's winters niet alleen aangenaam warm in je huis, je kunt in de zomer dus ook koelen.

#Onbezorgd wonen

De appartementen en grachtwoningen op Schippersdok voldoen aan de nieuwste BENG-normen (Bijna Energie Neutraal Gebouw): we wekken energie op, passen slimme isolatietechnieken toe en vervangen gas door elektriciteit. Daarnaast worden duurzame en onderhoudsarme materialen gebruikt waar u voorlopig geen omkijken naar heeft. Kortom: je woont op Schippersdok duurzaam, toekomstbestendig en bovenal onbezorgd!



Comfortabel wonen met oog voor de aarde

#Vloerverwarming- en koeling

Verwarmen en koelen gebeurt via de vloerverwarming. Daardoor ben je verzekerd van een aangenaam binnenklimaat met een constante temperatuur. Vloerverwarming is energiezuiniger dan radiatoren, omdat er een lagere verwarmings-temperatuur nodig is. Bovendien heb je geen last van ontsierende radiatoren in je huis.



#Optimale isolatie

Een goed geïsoleerd appartement/ grachtwoning houdt in de winter de warmte vast en houdt in de zomer je woning lekker koel. Naast de efficiënte muurisolatie heeft de woning maar liefst drie lagen glas in de ramen. Warmte die normaal verloren gaat tijdens het douchen of het ventileren, winnen we nu terug. Je hebt een balansventilatie met warmteterugwinning in huis die dag en nacht de lucht in huis ververst zonder dat dit ten koste gaat van de temperatuur in huis.



5 BAD-KAMER-TRENDS

De badkamer is de plek waar jouw dag begint en eindigt. Een goede reden om er iets bijzonders van te maken. Wij geven je vijf tips uit de huidige trends.

#1

gekleurde kranen



CHIQUE ACCENTEN

De tijd is voorbij dat we alleen nog konden kiezen tussen zilver en zilver. Nieuwe metaalkleuren zoals goud, brons en rosé geven een bijzonder chique accent aan jouw badkamer. Stoer zwart of fris wit zorgen voor een sterk contrast. Laat je verrassen door de vele mogelijkheden.

HALLO NIEUWE DAG!

Rond is dé trend van dit moment. Rond oogt vriendelijk, zacht en speels. Dus waarom niet een ronde spiegel? In combinatie met een muur in marmerlook, gouden accenten en stijlvolle accessoires wordt elk bezoek aan de badkamer een feestje. Weg ochtendhumeur, hallo nieuwe dag!



#2

moderne spiegels

#3

stijlvol marmer

Goud, zwart en marmer geven jouw badkamer koninklijke elegantie

#4

matte materialen

Houd jij van pure eenvoud en rust? Kies dan voor sanitair met een matte afwerking. Mat geeft jouw badkamer een stoere en stijlvolle uitstraling en is tijdloos mooi. Daarnaast heeft mat ook nog een praktisch voordeel: je ziet er niet zo snel vuil op!



personaliseer je badkamer

#5



Trends zijn een bron van inspiratie, maar uiteindelijk bepaal jij hoe jouw badkamer eruit komt te zien. Mix en match jouw favoriete kleuren, materialen en accessoires tot je helemaal tevreden bent.

FINANCIËEL ADVIES

#maandlasten en haalbaarheidscertificaat

Nieuwbouwwoningen/ appartementen worden standaard aangeboden met een v.o.n.-prijs, maar wat zegt dat nu eigenlijk voor jou als koper? Uiteindelijk is voor jou belangrijk dat je weet wat jouw maandlasten zijn. Want naast jouw vaste lasten voor bijvoorbeeld een hypotheek wil je ook nog geld overhouden voor de leuke dingen in het leven. Met de huidige rentestanden is dit meer mogelijk dan ooit.

#weten of de woning van jouw voorkeur binnen de financiële mogelijkheden ligt?

WONEN OP SCHIPPERSDOK?

Geïnteresseerden voor een grachtwoning of appartement op het eiland Schippersdok kunnen profiteren van de kennis en mogelijkheden van de nieuwbouw hypotheekspecialisten van Rabobank. Hiervoor kun je kosteloos een vrijblijvende afspraak maken bij Rabobank om inzicht te krijgen in jouw financiële mogelijkheden.

KENNISMAKINGSGESPREK

Tijdens dit kennismakingsgesprek krijg je te horen of een hypotheek haalbaar is en worden ook de te verwachten

maandlasten besproken. Zo weten jij en wij of een hypotheek haalbaar (kun je een hypotheek verkrijgen voor het benodigde bedrag) en betaalbaar (vind je dat er een betaalbare maandlast ontstaat, waarbij ook het leven nog leuk blijft) is.

HAALBAARHEIDSCERTIFICAAT

Als een hypotheek voor jouw droomhuis in Schippersdok haalbaar is ontvang je na afloop een haalbaarheidscertificaat. Bij de start verkoop moet dit formulier bijgevoegd worden bij het indienen van een optieverzoek.

FINANCIËEL ADVISEURS

De financieel adviseurs nieuwbouw van Rabobank zijn nauw betrokken bij het project Schippersdok. Dit maakt dat zij volledig op de hoogte zijn van het project, de verschillende appartementen/grachtwoningen en de bijbehorende financieringsmogelijkheden. De financiële check bij Rabobank is voor jou uiteraard gratis en geheel vrijblijvend. Uiteraard ben je vrij om bij andere hypotheekverstrekkers offertes aan te vragen en af te sluiten.

De financieel adviseurs nieuwbouw van de Rabobank zijn nauw betrokken bij het project Schippersdok

Om je hier een goede indruk van te geven, geeft onze partner Rabobank onderstaand een indicatie van de te verwachten hypotheeklasten.

Prijsindicatie	Bruto maandlast bij financiering 100% waarde woning*	Bruto maandlast bij financiering 67% waarde woning*	Bruto maandlast bij financiering 50% waarde woning*
€ 400.000,-	€ 1.082,26	€ 663,05	€ 494,81
€ 455.000,-	€ 1.231,08	€ 754,22	€ 562,85
€ 515.000,-	€ 1.393,41	€ 853,67	€ 637,07
€ 660.000,-	€ 1.785,73	€ 1.094,02	€ 816,44
€ 780.000,-	€ 2.110,41	€ 1.292,93	€ 964,88

* Deze indicatieve maandlasten geven je geen rechten, omdat het geen aanbod is. De maandlasten zijn berekend op basis van:
- Rente vanaf 1,58% op basis van een annuïteiten hypotheek, voor een periode van 20 jaar vast (rentestand 19 november 2021)
- Een combinatie van 50% aflossingsvrije en 50% annuïteiten hypotheek. Laat je goed informeren over welke hypotheekvorm bij je past.
- Een eigen inbreng bij de laatste twee kolommen, bijvoorbeeld uit de overwaarde van je huidige woning.
- Hypotheekofferte 1 jaar geldig op basis van onze plusvoorwaarden.



Tom Schatorje

Frits Keuper

Tom Schaafs

Pieter Udo

Els Geuzendam

Tanja van Tebberen

Vraag nu alvast
je financiële
check aan



DE ROUTE NAAR JOUW DROOM- WONING

Wonen op Schippersdok, dat zie jij wel zitten! Maar een woning kopen, hoe gaat dat in zijn werk? We hebben de route voor je uiteen gezet in vijf belangrijke stappen. Zo weet jij precies wat jou te wachten staat.

#1

*Start verkoop:
woensdag 12 januari*

Op woensdag 12 januari a.s. starten wij met de verkoop. Alle verkoopdocumentatie zoals de brochure, prijslijst en verkooptekeningen zijn vanaf dat moment op de website te vinden. Bij de verkopende makelaars is vanaf dan op afspraak een brochure af te halen. Als de maatregelen van het RIVM het toelaten zullen we zeker een start verkoop organiseren.

#2

*Digitaal optieverzoek indienen
(digitaal inschrijven)*

Vanaf **12 januari a.s.** kan je via de website een digitaal optieverzoek indienen voor de woning(en) van jouw voorkeur. Je kan je inschrijven door in te loggen bij je persoonlijke account, heb je nog geen account, dan kan je je eerst aanmelden. Vervolgens dien je het 'digitaal optieverzoekformulier' volledig in te vullen en te versturen.

Let op: Het eerder doorgeven van je voorkeuren op de interactieve kaart is géén officiële inschrijving en wordt niet meegenomen met de toewijzing. Je dient het volledige optieverzoekformulier in te vullen voor een geldige inschrijving inclusief een haalbaarheidscertificaat van de rabobank.

#3

*Toewijzen:
maandag 24 januari a.s.*

We zullen op maandag 24 januari a.s. de woningen toewijzen. De toewijzingsprocedure zal bij de start verkoop voor handen zijn.

Is je favoriete woning aan je toegewezen, dan word je gebeld door de makelaar en uitgenodigd voor een verkoopgesprek. Word er geen woning aan je toegewezen, dan kom je op de reservelijst te staan.

#4

*Koop-
overeen-
komst*

In de week nadat je een woning toegewezen krijgt, kan je beslissen of je de woning definitief wilt kopen. Bij een positief besluit maakt de makelaar de contracten voor je op. Haakt een optant af, dan wordt een andere reserve kandidaat benaderd.

#5

Start bouw

Wanneer 70% van plan Schippersdok is verkocht zullen we starten met de bouw.



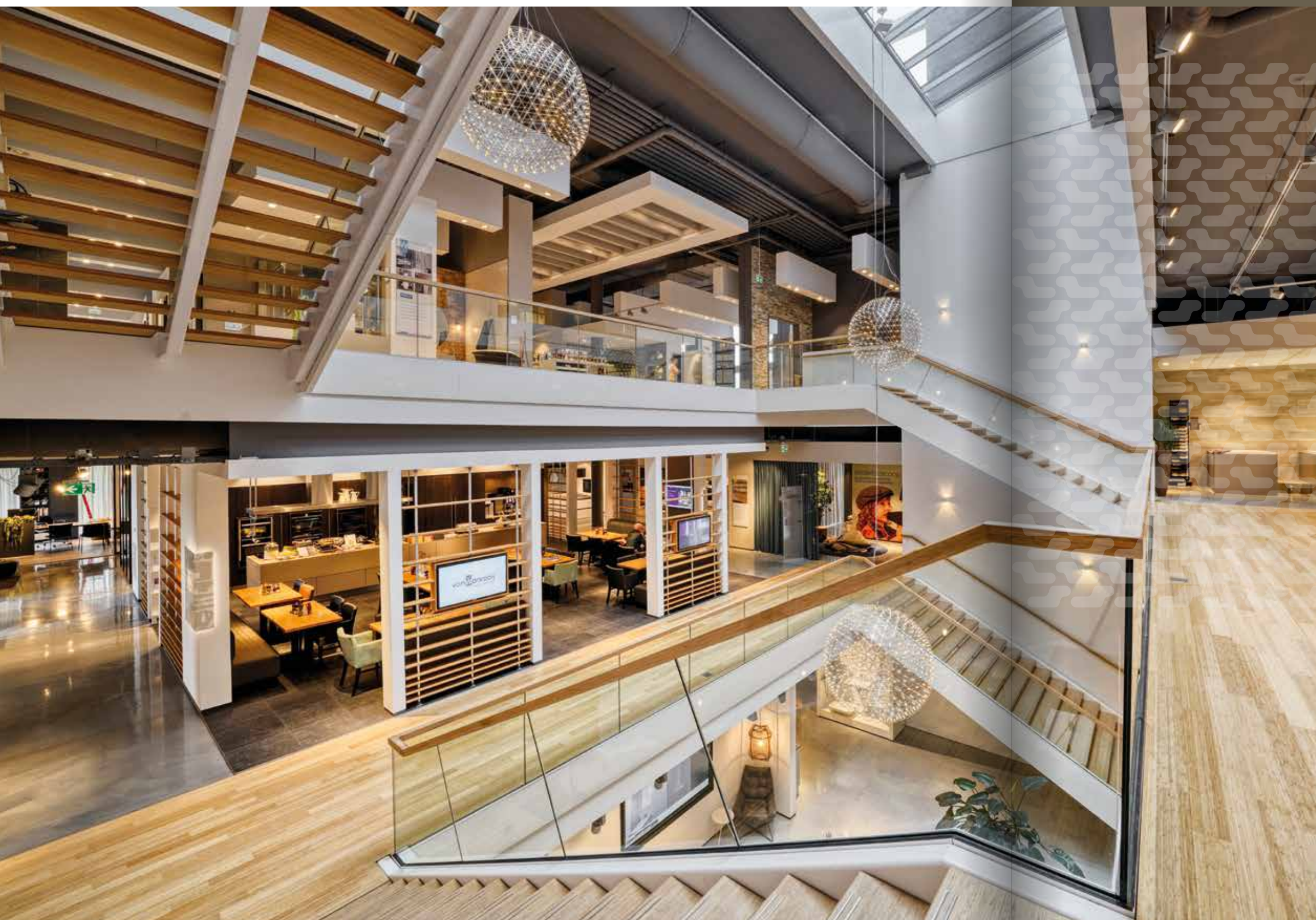
MAAK VAN
JOUW HUIS
EEN THUIS

STEDELIJKE ALLURE





Ontdek alles voor jouw woning op 4500 m² aan wooninspiratie



JOUW WENSEN KOMEN TOT LEVEN

*Het sanitair, tegelwerk en de keuken mag je zelf
uitzoeken in het Warenhuys Van Wanrooij, al 40 jaar
dé specialist in keukens, sanitair en tegels. Dankzij het
ruime aanbod, deskundige adviseurs en een uitstekende
service vind je gegarandeerd de stijl die bij je past!*

JOUW STIJL

In het Warenhuys Van Wanrooij vind je verschillende merken met oneindig veel stijlen. Welke past bij jou? Om je te helpen kiezen hebben we vier stijlhuizen ingericht: puur, modern, trendy en klassiek. Kies je liever vanuit een materiaaltype, zoals marmer, beton, hout of mozaïek? Dan is onze splinternieuwe inspiratieverdieping iets voor jou. Uiteraard staan onze enthousiaste gastvrouwen en adviseurs klaar om al je vragen te beantwoorden.



WENSEN KOMEN TOT LEVEN

Samen met hen en onze innovatieve tools, komen je wensen tot leven. Ontwerp bijvoorbeeld virtueel een Huyscollectie-keuken met de Touch Reality-tafel. Of kom met de VR-tool midden in je nieuwe keuken of badkamer te staan. In de paskamer test je je beoogde keukenopstelling op ware grootte, in het badkamerlab vind je uitleg over de techniek in je badkamer en in onze kookstudio zie je meteen hoe je de apparatuur kunt gaan gebruiken. Genoeg te doen!



Eindeloze inspiratie en professioneel advies

WAAR WIJ VOOR STAAN

Al onze adviseurs hebben kennis van zaken. Over ons uitgebreide assortiment, over alle apparatuur én over de (bouwkundige) mogelijkheden in jouw woning. Ontzorgen zit in ons DNA. Daarnaast denken we graag mee over het gebruik van kleuren en materialen. Bij ons mag je een eerlijk, transparant en deskundig advies verwachten. Onze klanten waarderen ons dan ook om onze klantvriendelijkheid, professionaliteit en service. Ontdek zelf de reviews op Opiness, waarop we hoog scoren!



WONINGBOUWPROJECTEN

Van Wanrooij is ook betrokken bij veel nieuwbouwprojecten, als leverancier van keukens, sanitair en tegelwerk. Door die betrokkenheid bij het project is veel informatie over de woningen al bij ons bekend. Denk daarbij aan de uitstraling, omgeving en bouwkundige details. Daardoor kunnen we je een nóg beter advies geven en meedenken over de verschillende (bouwkundige) mogelijkheden. Ook houden we tijdens de bouw nauw contact met de aannemer. Zo leiden we al je wensen in goede banen.

VOEL JE WELKOM!

Binnenlopen voor inspiratie kan altijd. Wil je samen met een adviseur dieper in het ontwerp en de mogelijkheden duiken? Dan is het handig om even een afspraak te plannen via 0418 - 556 666.

Regterweistraat 5

4181 CE Waardenburg

T 0418 - 556 666

info@vanwanrooij-warenhuys.nl

vanwanrooij-warenhuys.nl

Een eiland bouwen waar nog geen eiland is. Dat was de uitdaging waar architect Henno Westeneng met zijn team van ARCOM mee aan de slag ging. In samenwerking met de gemeente, de ontwikkelaar en een landschapsarchitect werkten ze aan de vorming van het Schippersdok. “Een uniek project waarbij we de verbinding met het water, de stad en de historie hebben opgezocht”.

DE TWEE GEZICHTEN VAN SCHIP- PERSDOK

#Interview Henno Westeneng, architect ARCOM architectuur

FLANEREN TUSSEN STAD EN THUIS

De ligging van het eiland is een belangrijke factor geweest in de plannen. Westeneng: “De locatie heeft heel veel potentie. Allereerst ligt het project dicht bij de binnenstad. Je flaneert vanaf de Sint Catharinakerk zo langs het water naar het Schippersdok. Ten tweede ligt het project direct aan de IJssel. De grachtwoningen en appartementen zijn allemaal georiënteerd op het water. Je kijkt uit over de IJssel, over de gracht en vaak over beide. De waterbeleving is overal aanwezig, maar voor elke woning weer anders.”

KNIPOOG NAAR DE INDUSTRIE

Rond de Oude IJssel heeft altijd veel industrie gelegen, denk bijvoorbeeld aan DRU fabriek die iets verderop aan de rivier ligt. Als knipoog naar het verleden komt dat terug in appartementengebouw De Havenmeester dat door haar robuuste, stoere en industriële uiterlijk de zuidpunt van het eiland markeert. “Ook de andere gebouwen hebben elk een eigen identiteit. De IJsseltoren staat als een solitaire toren in het midden van het eiland. Haar sculpturale vorm geeft een krachtig silhouet aan het water. De Brugwachter is horizontaalvormgegeven. Vanuit de appartementen heb je een panoramisch blik op de binnen-

stad. Tussen de woontorens bevindt zich een lint van moderne grachtwoningen. Elke woning is anders. Met zoveel diversiteit aan woningtypes spreken we verschillende doelgroepen aan.”

WATERKAMERS

“Elk gebouw heeft een relatie met het water. Grote vlonders bij de appartementen maken het water toegankelijk. Het meest bijzonder zijn de ‘waterkamers’ van enkele grachtwoningen. Hier hebben we de gevel op het waterniveau iets teruggelegd en een vlonder gemaakt. Zo ontstaat een overdekte buitenruimte, waar je op eigen terrein aan het water kunt zitten en zo in je bootje stapt. De vlonders liggen laag en kunnen eens in de zoveel jaar bij hoog water onderlopen – niet voor niets worden het waterkamers genoemd. Hier is de bouw op berekend.” Voor natte voeten hoeft je overigens niet bang te zijn, stelt de architect ons gerust: “De gebouwen zijn klimaatadaptief ontworpen en bestand tegen hoog water. Je kunt hier heel veilig wonen.”

DOETINCHEMS METSELWERK

Doetinchem wordt gekenmerkt door veelvuldig gebruik van metselwerk, ook voor het

Schippersdok is er gekozen voor gemetselde gevels. De kleuren van het metselwerk zijn niet toevallig gekozen. Bij de totstandkoming van het kleurenpalet is een dwarsdoorsnede gemaakt van de bestaande gebouwen in de binnenstad. “Op die manier brengen we een stukje van het karakter van de stad Doetinchem in het plan. Nieuw, en toch vertrouwd. Tegelijkertijd is het een kleurenpalet dat heel mooi bij elkaar past”

TWEE GEZICHTEN

Schippersdok is volgens Westeneng uniek in zijn soort: “Steden als Kopenhagen en Amsterdam kennen ook mooie, eigentijdse ontwikkelingen aan de gracht, maar juist de combinatie tussen de stadse gracht enerzijds en de groene rivieroever anderzijds zie je eigenlijk nergens anders. Die twee gezichten vloeien op het eiland op een heel natuurlijke manier in elkaar over. Zo is het niet alleen een fijne plek om te wonen, maar ook om te verblijven en te genieten van de diversiteit die het eiland te bieden heeft. En de natuur! Want de gebouwen zijn zó vormgegeven dat ze ruimte bieden aan vogels, vlinders, insecten en andere dieren. In alle opzichten een plek die leeft!”

“De waterbeleving is overal aanwezig, maar voor elke woning weer anders”



Het was jaren geleden, voor de bouwcrisis, dat er bij de gemeente een nieuw idee geboren werd voor de transformatie van een oud bedrijven-terrein aan de IJssel tot een woonlocatie. Het stuk land had zoveel potentie, op deze unieke plek aan het water, dat er een ambitieus plan op tafel werd gelegd. Iseldoks werd gezien als een sleutelproject voor de kwaliteit en aantrekkingskracht van de stad Doetinchem.

*#Interview met Ingrid Lambregts,
wethouder Gemeente Doetinchem*



UNIEKE WOON- OMGEVING

DE UITDAGING

Ingrid Lambregts, wethouder ruimtelijke ordening en wonen bij de gemeente Doetinchem, is blij met de komst van Iseldoks: "Het was en is een moedig plan. Schippersdoks is de kers op de taart van Iseldoks, maar tegelijk ook de grootste uitdaging. De ruimte op het eiland is beperkt. Het was daarom een flinke uitdaging om het ontwerp van de openbare ruimte te maken. De bodem was niet direct geschikt voor de functie wonen. In het plangebied wordt een gracht gegraven die in een open

verbinding staat met de Oude IJssel. Hier-voor was specifieke kennis nodig en een goede afstemming met het Waterschap. Alles bij elkaar zat er natuurlijk ook een aardig kostenplaatje aan." Met behulp van de ontwikkelaar, architecten en landschapsarchitecten werd er getekend, geschaafd, geschuurd en afgestemd met diverse partijen tot het plan aan alle kanten klopte.

STEDELIJKE ALLURE

Lambregts is uiterst tevreden over het

resultaat: "Het ontwerp van Schippersdoks is prachtig geworden. Een hoogwaardig woongebied, met stedelijke allure aan het water. En tegelijk ook met speciale aandacht voor de bijzondere natuurwaarde van de oevers van de Oude IJssel. Het openbaar gebied is straks voor iedereen toegankelijk. Het is een goede keuze geweest dat het plan toch is doorgezet. Daar plukken we nu de vruchten van."

DE IJSSEL ALS INSPIRATIEBRON

De kracht van Iseldoks ligt volgens



Lambregts vooral in de hoge kwaliteit en de unieke locatie aan de IJssel. "Het ligt dichtbij veel voorzieningen: in en aan de Oude IJssel, dichtbij het gezellige centrum en het openbaar vervoer. Maar ook dicht bij de natuur aan de oever van de rivier. Schippersdoks is zelfs omringd door water. De relatie met het water is goed terug te zien in het ontwerp met de gracht en het eiland. Je kunt zien dat dit ook een belangrijke inspiratiebron is voor de architectuur van de

woningen." De invloed van Iseldoks reikt zelfs nog verder dan het project zelf. "Iseldoks is ook een inspiratiebron voor andere gebiedsontwikkelingen binnen én buiten Doetinchem. Het enthousiasme is groot. Ontwikkelaars, makelaars en potentiële kopers hebben al veel interesse getoond in het plan."

PRETTIGE WOONOMGEVING

Doetinchem is dankzij dit project nóg meer

als woonlocatie in beeld gekomen. En terecht. "Centrumgemeente Doetinchem heeft een hoog voorzieningenniveau, met een dorps sfeer en gezelligheid. Van natuur tot cultuur, winkels, horeca; alle ingrediënten voor een prettige woonomgeving zijn aanwezig. Als de werkzaamheden helemaal afgerond zijn, wonen de bewoners op een unieke woonplek, met veel groen en een fraai ingerichte buitenruimte waar iedereen van kan genieten."

Jouw woning is de plek waar je helemaal tot rust komt.

Kleuren, materialen en vormen hebben, bewust of onbewust, invloed op jouw stemming. Belangrijk dus, dat jij de inrichting van jouw woning zorgvuldig uitkiest.

Laat je inspireren door deze trends. Wat past bij jou?

LAAT JE GEVOEL SPREKEN



NATUUR ALS INSPIRATIE

Ook al woon je in de stad, de natuur blijft een tijdloze inspiratiebron. Trendkleuren holy terra en dried herb passen perfect bij een natuurlijke inrichting en zorgen voor rust in huis. Voeg daar een paar mooie kamerplanten aan toe en je urban oase is compleet!

#trendkleur
Holy Terra

#trendkleur
Dried Herb

NATUURLIJK KURK

Kurk is terug van weggeweest. Dit materiaal is niet alleen hartstikke mooi, maar ook duurzaam. Kurk wordt namelijk gemaakt van de bast van de kurkeik. Hiervoor hoeven geen bomen gekapt te worden. Dat betekent een hip huis én een goed gevoel!



#trendkleur
Autumn Gold



RIJKE PATRONEN

Zoek je iets unieks? Kies dan voor een rijk patroon als echte blikvanger in jouw woning. Bijvoorbeeld een decoratief vloerkleed, een patroonbehang of Portugese tegels in je badkamer. Je zult zien dat jouw huis tot leven komt!



HANDIG OM TE WETEN

Als je een woning of appartement koopt in Schippersdok dan komen er een aantal zaken bij kijken. Zo word je onderdeel van een VVE en kun je terecht bij de speciaal aangestelde projectnotaris. We hebben hiernaast alvast de belangrijkste punten voor je op een rijtje gezet.

PROJECTNOTARIS

Wanneer je als koper een bestaande woning hebt gekocht, zal normaal gesproken de koper een notaris kiezen om de akte van levering te regelen. Bij nieuwbouw ligt dat anders. Dat heeft te maken met de voorbereidingen die met een nieuwbouwproject gepaard gaan. Deze zijn veel omvangrijker dan bij de levering van een enkele woning. Het is dan ook niet handig als meerdere notariskantoren hierbij betrokken zouden zijn. Door de inschakeling van een projectnotaris kan het hele project in één keer voorbereid worden. Als koper kom je dus voor de akte van levering bij de notaris die het project door en door kent; de kosten van de notaris zitten overigens bij de koopprijs in. Voor Schippersdok is het Doetinchemse notariskantoor Van Weeghel Doppenberg Kamps betrokken als projectnotaris.

APPARTEMENTSRECHT

In Nederland is de hoofdregel dat wanneer je op je eigen grond (bijvoorbeeld) een woning bouwt, je eigenaar bent van de grond en van die woning. Maar omdat we in Nederland verticale eigendom kennen, en geen horizontale eigendom, kun je niet zomaar een deel van het gebouw (een appartement) verkopen en in eigendom overdragen. Daarom wordt in zo'n geval zo'n gebouw gesplitst in appartementsrechten. Dit maakt het mogelijk dat meerdere kopers samen eigenaar van het hele gebouw worden

en dat iedere koper zijn eigen deel van het gebouw (het privégedeelte) voor zichzelf mag gebruiken. Overigens geldt dit voor Schippersdok niet alleen voor de 3 appartementencomplexen. In Schippersdok gebeurt dit ook voor de grachtwoningen omdat deze woningen ook deel uit maken van de gezamenlijke parkeerkelder en het openbare kelderdek. In de splitsingsakte staat precies omschreven wat in het gebouw voor gemeenschappelijk gebruik is bestemd (denk aan de ingang, de hal, het trappenhuis, enzovoorts), en wat privé is (de woningen, de bergingen en parkeerplaats), waar je dus het exclusief gebruiksrecht van hebt (jouw privégedeelte). Er worden regels vastgesteld hoe de eigenaren samen met het gebouw omgaan, wat wel mag en wat niet, wie wat moet betalen, etc.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Eigenaar zijn van een appartement of grachtwoning in Schippersdok betekent ook dat je onderdeel wordt van een Vereniging van Eigenaars (VVE). Deze vereniging behartigt de belangen van alle eigenaren samen en draagt verantwoording voor het hele gebouw. Zo'n VVE is een bijzondere vereniging: je wordt hier namelijk automatisch lid van als je een appartementsrecht in eigendom krijgt. Het lidmaatschap opzeggen kan niet zomaar: alleen door je appartementsrecht aan iemand anders in eigendom te leveren ben je geen lid meer van de VVE.

Ter Steege heeft Rebo VVE-management uit Doetinchem aangesteld als VVE-beheerder. De opstartvergadering van de VVE vindt plaats tegen het einde van de bouw. Dan wordt het bestuur met evt. commissies gevormd en het Huishoudelijk Reglement opgesteld. Schippersdok is verdeeld in hoofd- en ondersplitsingen en dus zijn er meerdere VVE's. Je bent lid van de VVE van het deel waar je woont en van de gezamenlijke parkeerkelder.

SERVICEKOSTEN

Bij appartementsrechten horen ook servicekosten. Dit zijn maandelijkse kosten die je betaalt als bijdrage aan het gezamenlijke onderhoud en beheer. Dit wordt in Schippersdok per (gebouw)-VVE geregeld. Voor appartementen geldt dit o.a. voor: lift, dak, gevels, installaties, verlichting openbare ruimtes, schoonmaak, aandeel in stallingsgarage, verzekeringen, etc. Voor de grachtwoningen bestaan de servicekosten bijvoorbeeld uit onderhoud van de gezamenlijke stallingsgarage en waterdichtheid hiervan, opstalverzekering, en eventueel onderdelen die door eigenaren gezamenlijk worden overeengekomen (bijvoorbeeld glazenwassers o.i.d.). Dit laatste wordt dan vastgelegd in het Huishoudelijk Reglement. De servicekosten worden definitief vastgesteld in de oprichtingsvergadering van de VVE en worden jaarlijks geactualiseerd door de VVE.

*Door de inschakeling van een projectnotaris
kan het hele project in één keer voorbereid worden*



MAKELAAR AAN HET WOORD



#Nieuw Wonen Achterhoek

#Beekman & Hartman Makelaars

Schippersdok is een uniek project en de kers op de taart van het stadsvernieuwingsproject Iseldoks. Wij, Beekman & Hartman Makelaars en Nieuw Wonen Achterhoek zijn ontzettend trots dat we samen deze 61 nieuwbouwwoningen mogen gaan verkopen. Met onze jarenlange ervaring en kennis op het gebied van nieuwbouwwoningen en -appartementen zijn we jou graag van dienst. We staan voor je klaar om samen met jou een geschikte woning te vinden binnen dit prachtige project aan de Oude IJssel, dat op loopafstand van het bruisende hart van Doetinchem ligt.

Na de start van het project met Iseldoks Intermeco hebben we al veel tevreden kopers kunnen helpen aan een woning in het Havenkwartier (Dok 4), Nieuwe Haven (Dok 3), het in aanbouw zijnde Dok 2 en nu dan Schippersdok (Dok 5). Rust, kwaliteit, groen, prachtig uitzicht, duurzaam wonen en genieten van het water zijn zomaar een aantal kernpunten die dit project in zich heeft. We hopen dat jij net zo enthousiast wordt als wij over dit bijzondere wooneiland. Meer weten? Laat je door ons informeren. Wij staan voor je klaar!

HELEMAAL THUIS



WONEN IN HET MOOISTE STUKJE DOETINCHEM

TER STEEGE BOUW VASTGOED

Samen van idee tot ideaal! Ter Steege Bouw Vastgoed is onderdeel van de Ter Steege Groep. Een familie van 25 zelfstandige bedrijven in vastgoed, bouw, handel en industrie. Net als een gebouw heeft een organisatie een stevig fundament nodig. Voor ons zijn dat onze waarden betrouwbaar, betrokken en bekwaam. Niet zomaar drie woorden. Ze vertellen wie wij zijn en hoe wij ons werk al ruim honderd jaar doen. Wij komen onze afspraken na. We maken keuzes met respect voor iedereen die wij in ons werk tegenkomen en overtreffen graag hun verwachtingen. Wij geloven in langdurige relaties en investeren daar ook in. Onze opdrachtgever, klanten en omgeving waarderen onze open en eerlijke communicatie. Vanuit deze waarden geven wij al vier generaties betekenis aan onze rol in de maatschappij.

WIJ HELPEN GRAAG BIJ HET REALISEREN VAN JE DROOMWONING

Om jouw droomwoning zo spoedig mogelijk op te leveren, moeten materialen en werkzaamheden van onderaannemers al in een vroeg stadium worden vastgelegd. Het bouwen van een woningbouwproject vereist nou eenmaal een consequente organisatie en een goede voorbereiding. Vandaar dat onze kopersbegeleidster je tijdens de gehele voorbereidings- en bouwperiode assisteert. Alle vragen en of opmerkingen kunnen aan haar worden voorgelegd.

DISCLAIMER

Dit inspiratie magazine is met zorg samengesteld. Wijzigingen zijn voorbehouden. De tekeningen, artist impressions en situatietekeningen in deze brochure geven een impressie. Aan deze tekeningen en artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

Informatie en verkoop:



Kapoeniestraat 13, Doetinchem

T 0314 - 33 29 55

info@beekmanhartman.nl

www.beekmanhartman.nl

nieuw wonen achterhoek

Plantsoenstraat 75

7001 AB Doetinchem

T 085 - 080 15 90

info@nieuwwonenachterhoek.nl

Ontwikkeling en realisatie:



Ter Steege Bouw Vastgoed Rijssen

Reggesingel 32, Rijssen

T 0548 - 53 00 00

info@tsbouwvastgoed.nl



Verkoopdocumentatie: www.stijlgenoten.nl



www.iseldoksschippersdok.nl

