

Hogeschie

38 huurappartementen in Rotterdam Overschie



landelijk wonen, stedelijk leven



Landelijk Wonen stedelijk leven

Het project Hoge Schie is een modern complex waarin wonen en winkelen op een unieke wijze gecombineerd wordt. Het project is gelegen in een "dorpse" omgeving met veel groen en een grote sociale samenhang. Een vanzelfsprekende keuze voor wie landelijk wil wonen en stedelijk wil leven!



Hoge Schie is gesitueerd in het bestaande winkelhart aan de Burgermeester Baumannlaan.

In de op de begane grond gesitueerde winkelstrip van het moderne ontwerp vindt u een ruime verscheidenheid aan winkels voor de dagelijkse behoeften. Aan de zijde van de Baanweg zal een vestiging van de nieuwe bibliotheek worden ingericht. De 38 comfortabele huurappartementen zijn gelegen op de eerste en tweede woonlaag boven de winkels en hebben uitzicht op een schitterende privé-binnentuin. Bij elk appartement hoort een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder evenals een afgesloten (fietsen)berging.



dicht bij het hart

4





De ligging van Overschie is ideaal. Nagenoeg onzichtbaar maar wel snel bereikbaar zijn de A20 en de A13, de belangrijkste verbindingswegen naar de omliggende grote steden en Rotterdam Airport.

Ook de bereikbaarheid in de regio is buitengewoon goed. Met de fiets bent u binnen enkele minuten buiten de bebouwde kom voor een mooie rustgevende tocht langs de Schie richting Delft. Naar de binnenstad van Rotterdam is het slechts 20 minuten fietsen. Bushaltes bevinden zich voor de deur van het complex. De gezellige dorpskern van Overschie, met alle voorzieningen van dien, ligt op nog geen 5 minuten lopen van het complex.

In de directe omgeving van Overschie bevinden zich vele mogelijkheden voor sportieve en culturele activiteiten. Zo vindt u in de deelgemeente Overschie een uitstekend

toegerust zwembad, een tennispark met 16 banen en de 9-holes par 3 golfbaan van Golfcentrum Rotterdam.

Overschie telt ook mee op cultureel gebied. Wijktheater Musica is een authentieke en sfeervolle theaterzaal. Het theater kent een opvallende programmering met professionele artiesten en jonge talenten uit de amateursector.

Museum 'De Hoop doet Leven' toont een grote verzameling objecten, foto's en schilderijen over de geschiedenis van Overschie.

De Expositieruimte 'De Melkfabriek' ligt naast het museum en huisvest ook een authentiek tabakswinkeltje. Vanzelfsprekend biedt het centrum van Rotterdam alle verdere mogelijkheden voor de 'culturele fijnproever'.

beleef ruimte





De appartementen hebben een oppervlakte die varieert van ongeveer 86 m² tot 112,5 m².

Een groot aantal appartementen is voorzien van een loggia of een inpandig balkon. Bij de appartementen zonder deze voorziening is er rekening gehouden met de mogelijkheid een zitje te creëren op de galerij.

Daarnaast is in het ontwerp een fraaie binnentuin opgenomen die, door de exclusieve toegang voor bewoners, een aanvulling is op het gevoel van privacy, rust en veiligheid.

Al neemt Overschie van de Rotterdamse deelgemeenten de meeste ruimte in beslag, het inwoneraantal is het op één na kleinste. Overschie biedt veel leefruimte voor de inwoners. De gehele woonomgeving straalt een gevoel van weidsheid uit. Ruim opgezette woonwijken omgeven door veel begroeiing en water bieden een gevoel van vrijheid en veel woonplezier. Het prachtige Sidelingepark ligt op loopafstand van het complex. Hier kunt u terecht voor een ontspannen wandeling en kunt u genieten van de prachtige natuur.



comfortabel wonen



Alle appartementen zijn voorzien van een hoogrendement centrale verwarmingsinstallatie, beheerst door een thermostaat in de woonkamer, met warmwatervoorziening.

De keukens zijn van hoogwaardige kwaliteit met een luxe afwerking. Bovenkasten tot 90 cm hoog bieden extra bergruimte. De keuken is voorzien van praktische inbouwapparatuur zoals een gasfornuis met elektrische vonkontsteker, een geïntegreerde koelkast en een afzuigkap.

De sanitaire ruimten bieden veel comfort en gemak en zijn afgewerkt met keramische vloer- en wandtegels. De appartementen C en G zijn voorzien van een comfortabel ligbad.



de



Hoge Schie, aantrekkelijk voor jong en oud.

Door de variatie aan grootte en indeling biedt het complex voor iedere woonwens een passende oplossing. 3 of 4 kamers, kamer met L-vorm of rechthoekig, badkamer met ligbad of alleen een douche. Alle appartementen hebben een ruime inpandig berging waar u uw wasmachine en droger kunt plaatsen.

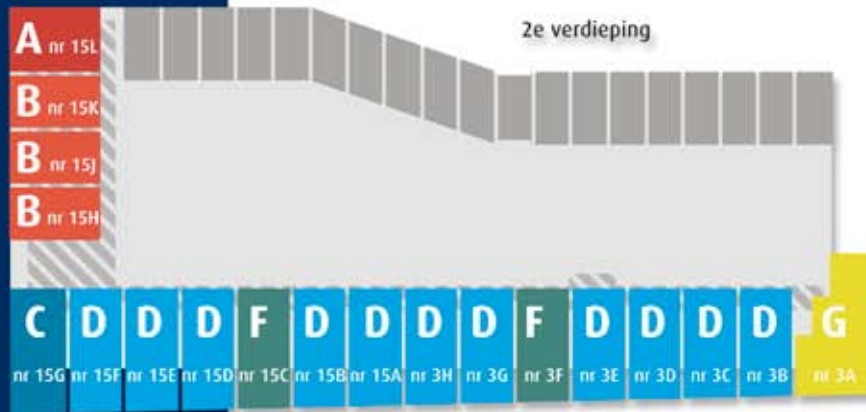
De appartementen zijn zowel met de trap als met een lift te bereiken. Een video/intercom systeem geeft u de gelegenheid gecontroleerd toegang te verlenen tot het complex.

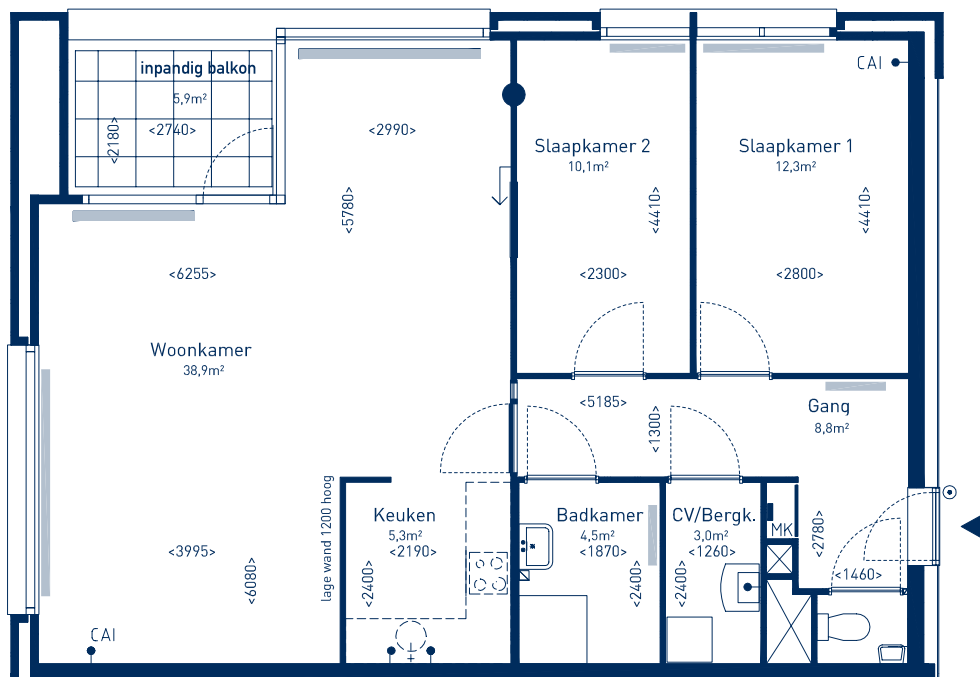
De 3-kamerappartementen kijken overwegend uit op de Burge-meester Baumannlaan en bieden gelijkvloers comfort. Uiteraard bieden de 4-kamerappartementen ook dit comfort en hebben uitzicht op de Baanweg en/of de lommerrijke Hoornsingel. De entrees bevinden zich aan de Hoornsingel en de Baanweg.

Door de schuine richting van de gevel aan de zijde van de Burge-meester Baumannlaan zijn de type D, E en F appartementen alle verschillend van diepte. Zie pagina 16 - 18.

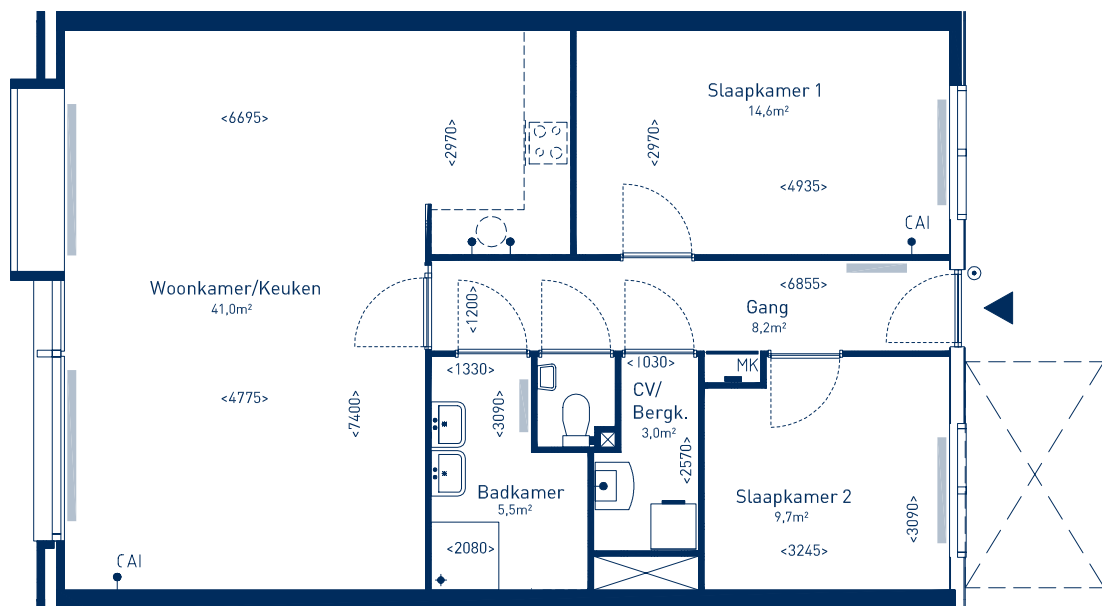
appartements in 7 varianten



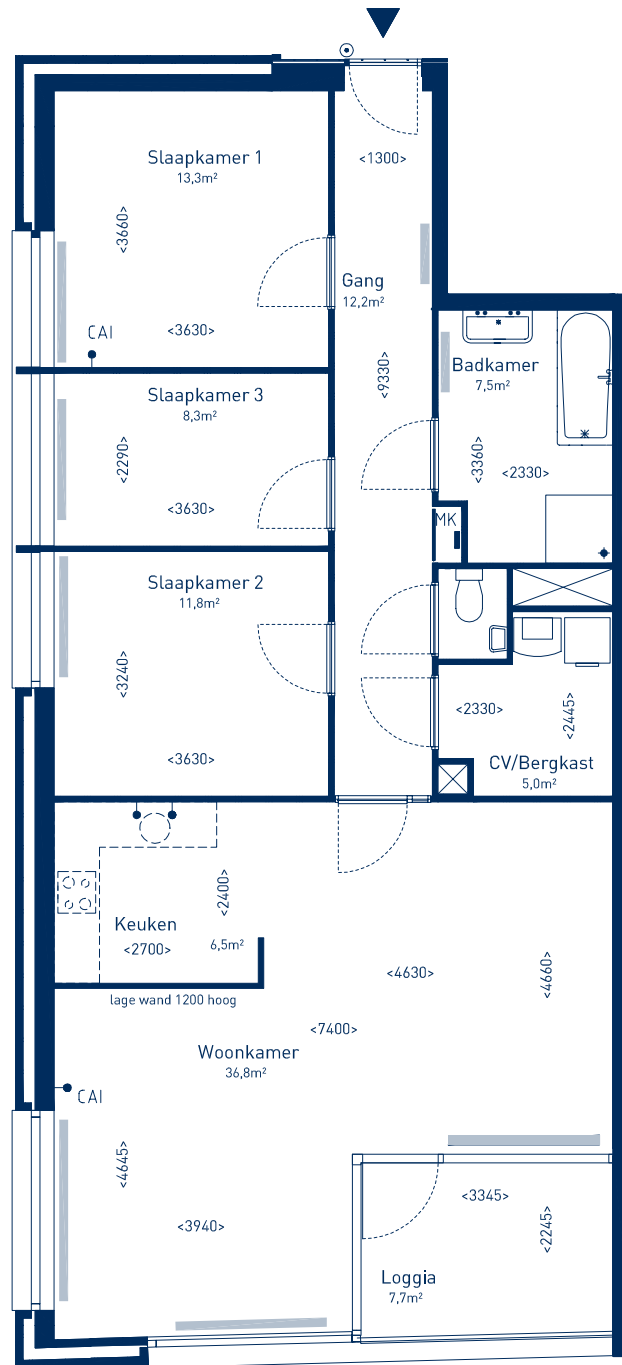




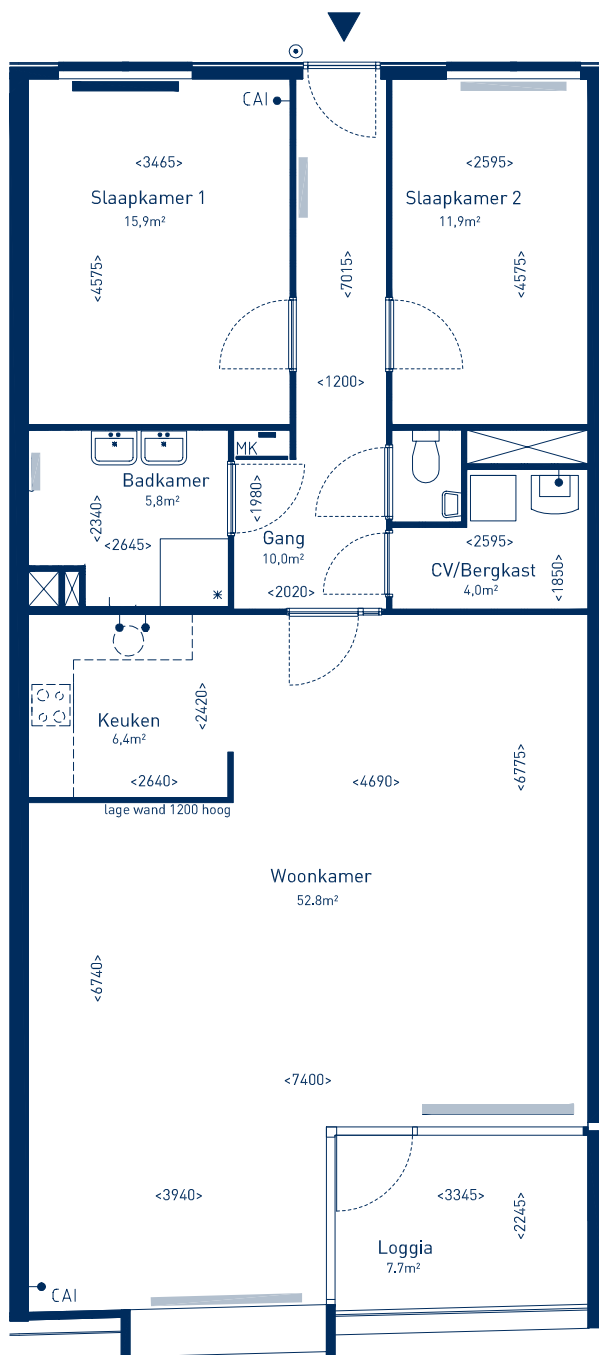
- 3 kamerappartement van ca. 87 m²
- in pandig balkon van ca. 6 m²
- woonkamer van ca. 39 m² met half open keuken (ca. 5 m²) voorzien van diverse inbouwapparatuur
- badkamer voorzien van douche, wastafel en designradiator



- 3 kamerappartement van ca. 87 m²
- 2 slaapkamers van ca. 10 m² en 15 m²
- ruime woonkamer van ca. 41 m² met open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- badkamer (ca. 6 m²) voorzien van douche, dubbele wastafel en designradiator

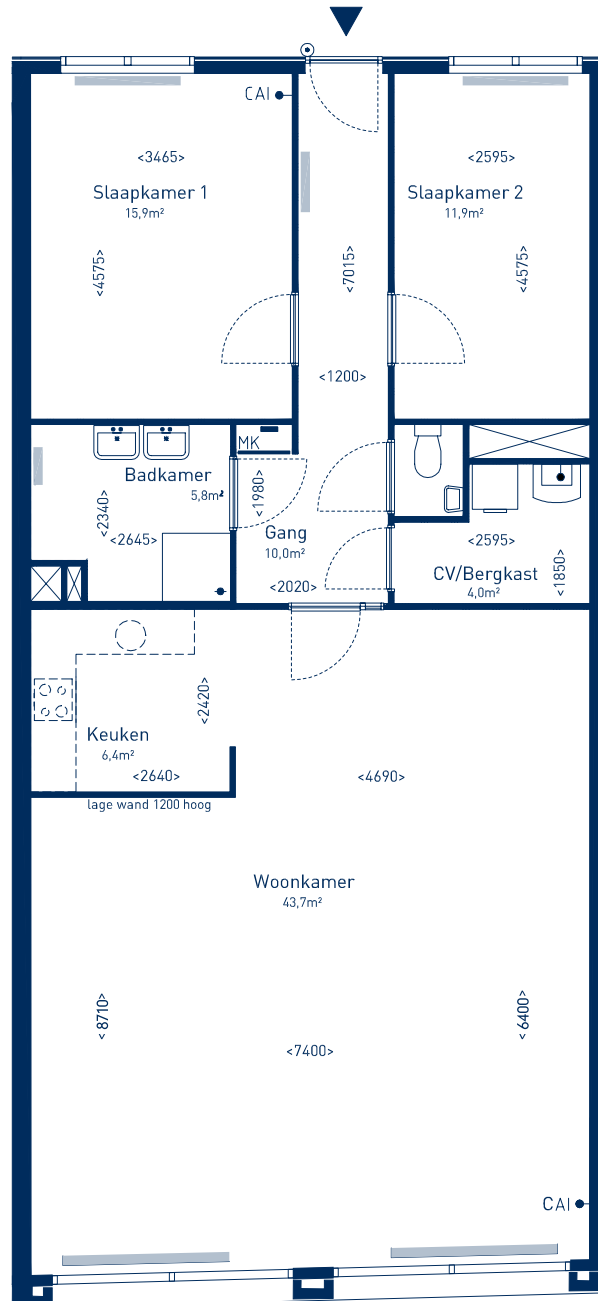


- royaal 4 kamerappartement van ca. 108 m²
- loggia van ca. 8 m²
- 3 ruime slaapkamers (ca. 8 m², 12 m² en 13 m²)
- badkamer met ligbad, separate douche, luxe wastafel en designradiator
- woonkamer van ca. 37 m² met half open keuken (ca. 7 m²) voorzien van diverse inbouwapparatuur



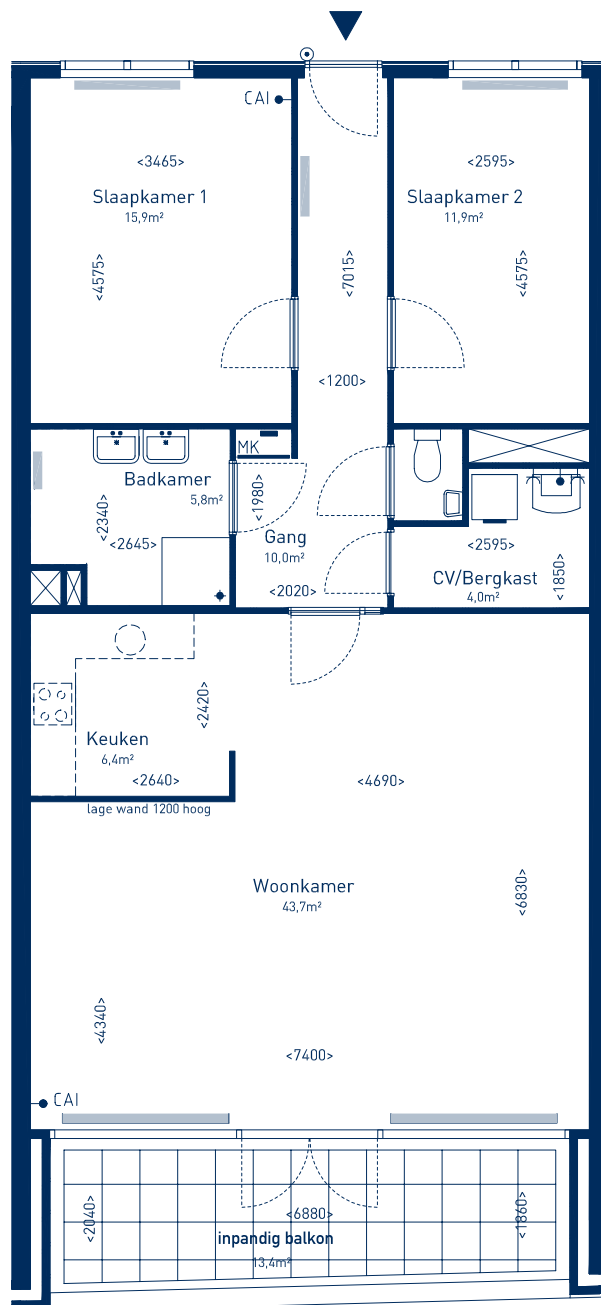
- groot 3 kamerappartement variërend van ca. 96 m² tot 114 m²
- loggia van ca. 8 m²
- badkamer met douche, dubbele wastafel en designradiator
- ruime woonkamer met half open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur

De diepte van de woonkamer van dit type appartement verschilt door de schuine gevel van het complex



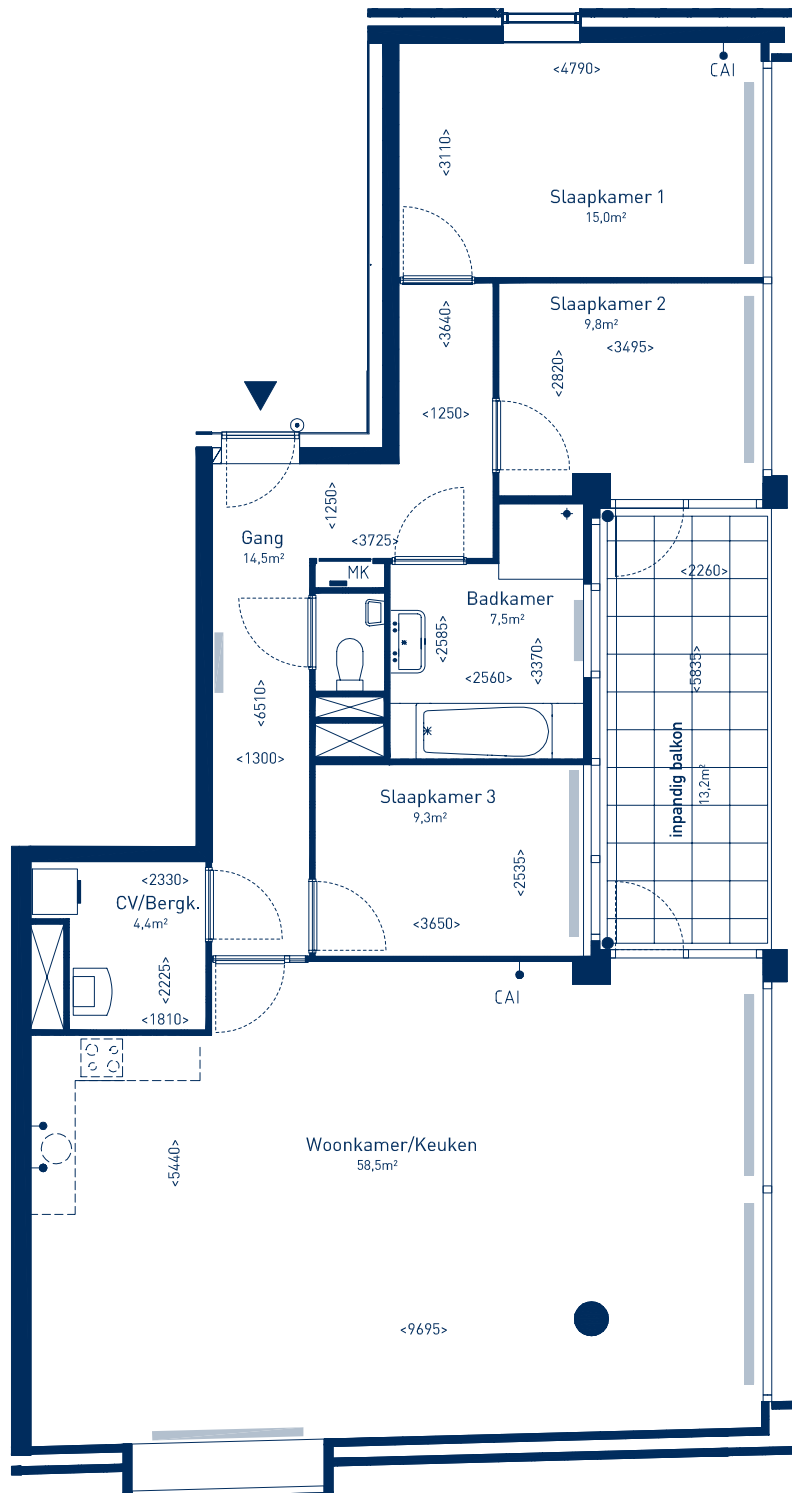
- royaal 3 kamerappartement van ca. 102 m² en 110 m²
- woonkamer met half open keuken (ca. 7 m²) voorzien van diverse inbouwapparatuur
- badkamer voorzien van douche, dubbele wastafel en designradiator

De diepte van de woonkamer van dit type appartement verschilt door de schuine gevel van het complex



- uniek 3 kamerappartement van ca. 102 m²
- groot inpandig balkon van maar liefst 13 m²
- zeer ruime woonkamer met half open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- badkamer met douche, dubbele wastafel en designradiator

De diepte van de woonkamer van dit type appartement verschilt door de schuine gevel van het complex



- bijzonder 4 kamerappartement van maar liefst 125 m²
- 3 ruime slaapkamers van ca. 9 m², 10 m² en 15 m²
- royaal inpandig balkon van ca. 13 m²
- lichte en grote woonkamer met open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- badkamer met ligbad, separate douche, luxe wastafel en designradiator



Technische beschrijving

De appartementen van project Hoge Schie worden gebouwd en opgeleverd conform de technische omschrijving, de verhuurtekeningen en de eisen van goed en deugdelijk werk. De appartementen zullen bij oplevering voldoen aan de geldende bouwvoorschriften.

Algemeen

In de afwerkstaat zijn de meest voorkomende (standaard) afwerkingen van de in het project voorkomende ruimten vermeld. Voor de juiste afwerking van de in de individuele appartementen aanwezige ruimten verwijzen wij u naar de afwerkstaat op pagina 24-25.

Indien in de technische omschrijving en de tekeningen tegenstrijdige zaken voorkomen, is de rechtskracht als volgt: de technische omschrijving prevaleert boven de tekeningen. Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden van de geldende wet- en regelgeving.

Aan de 'artist impressions' en/of illustraties kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij hebben nagestreefd, geen rechten worden ontleend, ook niet qua kleurstelling, maatvoering e.d. Het zijn met recht 'artist impressions', waarin de 'artist' zich soms enige artistieke vrijheden gunt.

De op de tekeningen genoemde maten zijn 'circa'-maten en kunnen in werkelijkheid gering afwijken. Wij adviseren u bij het inrichten van uw appartement de maten ter plaatse op te nemen voor u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat.

In de dekvloer van uw appartement worden leidingen opgenomen. Spijkeren of boren in vloeren kan dus schade met zich meebrengen. Deze schade is niet voor rekening van de verhuurder. Voor de datum van oplevering van een appartement is het niet

mogelijk dat er werkzaamheden door derden in opdracht van de huurder worden uitgevoerd. Het aanbrengen van wijzigingen is alleen toegestaan na melding aan en schriftelijke goedkeuring van de verhuurder (zie verhuurreglement).

Gevelafwerking

De voorgevels bestaan uit een spouwmuur die is samengesteld uit een buitenspouwblad van metselwerk (oker/oranje genuanceerde gevelstenen), met een binnenspouwblad van beton of kalkzandsteen. In de spouwruijme wordt isolatie aangebracht.

De achtergevel op de 2e verdieping, de binnenhoek aan de voorgevel en de decorgevelelementen aan de voorgevel worden uitgevoerd in Houtskeletbouwelementen. De afwerking is van duurzaam geproduceerde houten delen die verticaal worden aangebracht.

Appartementen en woningen

Locatie appartementen en woningen

De driekamerappartementen en de vierkamerappartementen hebben twee hoofdentrees: een aan de Baanweg en een aan de Hoornsingel.

Hoofdentree

Nabij de entrees worden postkasten en een bellentableau aangebracht. De entreehallen worden voorzien van een enkele deur. Via de entreedeur, die alleen met een huissleutel of de elektrische ontgrendeling kan worden geopend, bereikt u een hal die is voorzien van een tegelvloer en wanden die zijn afgewerkt met spuitwerk. Met behulp van de lift of de trap kunt u de bovengelegene appartementen en de onderliggende bergingen en parkeerplaatsen bereiken.

Buitenruimte

Vrijwel alle appartementen hebben een privé buitenruimte. De overige appartementen hebben de mogelijkheid om aan de voorzijde van de woning een buitenruimte te creëren. Op de tekeningen is duidelijk aangegeven over welk soort buitenruimte de appartementen beschikken.

Verdiepingshoogte

De vrije hoogte van de verblijfs- en verkeersruimten van de appartementen bedraagt circa 2.600 mm.

Binnenwanden

Alle in de appartementen en woningen aanwezige niet-constructieve indelingswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en/of gipsblokken.

Plafond-, vloer- en wandafwerking

Alle plafonds in de appartementen worden afgewerkt met spuitwerk (kleur wit). Behalve in de berging en de meterkast.

De wanden in de hal, slaapkamers en de woonkamer worden afgewerkt met bouwbehang. In het toilet en de badkamer worden wandtegels (tot aan plafond) in de kleur wit aangebracht.

Als vloerafwerking geldt voor alle vertrekken dat het als kale cementdekvloer wordt opgeleverd. Uitgezonderd het toilet en de badkamer, welke worden voorzien van zwarte/antraciet vloertegels.

Gevelkozijnen

Kozijnen, ramen en draaiende delen in de gevels worden uitgevoerd in dekkend geschilderd hardhout. De bewegende delen (ramen en deuren) worden voorzien van tochtweringsprofielen. De dorpels onder de buitendeuren zijn van kunststeen.

Binnenkozijnen

Binnendeurkozijnen zijn van plaatstaal en voorzien van een bovenlicht. De binnendeuren zijn opdekdeuren in de kleur wit (Rheinweiss). De kozijnen van toilet en badkamer zijn voorzien van een kunststenen onderdorpel. De toilet- en badkamerdeuren worden uitgevoerd met een vrij/bezet slot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot.

Hang- en sluitwerk

Het toegepaste hang- en sluitwerk in de buitenkozijnen is inbraakwerend en voldoet aan de basiseisen van het Politiekeurmerk Nieuwbouw en is voorzien van het SKG-keurmerk, inbraakklasse twee. De gemonteerde cilindersloten van de appartementen met bijbehorende bergingsdeur zijn gelijksluitend. Per appartement worden drie sleutels geleverd.

Beglazing

De beglazing in alle openingen van de gevelkozijnen inclusief de draaiende delen van de appartementen en woningen worden voorzien van meerbladig isolerende beglazing met, indien noodzakelijk, aanvullende geluidsisolerende voorzieningen. Waar nodig wordt in de kozijnen gelaagd veiligheidsglas toegepast.

Centrale verwarming

Elk appartement wordt voorzien van een individuele centrale verwarmingsinstallatie, type Hoogrendement met warmwatervoorziening. Deze wordt geregeld door een in de woonkamer gemonteerde thermostaat. In de te verwarmen vertrekken worden afgelakte radiatoren gemonteerd in de kleur gebroken wit.

Waterinstallatie

Een koudwaterleiding zal worden aangelegd naar de volgende punten:

- Keukenmengkraan;
- Reservoir ten behoeve van het toilet;
- Fonteintje in toiletruimte;
- Wastafelmengkraan;
- Douchemengkraan;
- Badmengkraan (alleen bij typen C en G);
- Tappunt ten behoeve van wasmachine.

Een warmwaterleiding zal worden aangelegd vanaf de cv-ketel naar de volgende punten:

- Keukenmengkraan;
- Wastafelmengkraan;
- Douchemengkraan;
- Badmengkraan (alleen bij typen C en G).

Ventilatievoorziening

De appartementen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer van ventilatielucht en warmteterugwinning. De lucht wordt via roosters in het plafond of via de wand toe- en/of afgevoerd. Het ventilatiesysteem kan worden bediend met een bedieningsschakelaar (hoog/laag/spaar). Deze wordt nabij de kookhoek aangebracht.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast en uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en de NEN 1010. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren. Alle wandcontactdozen worden uitgevoerd met randaarde. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof type: (vlak)inbouw, kleur: wit.

Gasinstallatie

In de appartementen wordt een gasleiding aangelegd naar de cv-ketel en het kooktoestel in de keuken.

Telecommunicatievoorzieningen

Voor de telefoonaansluiting en de kabel aansluiting worden in de woonkamer compleet afgewerkte aansluitpunten aangebracht. Daarnaast worden enkele verblijfsruimten voorzien van een loos aansluitpunt.

Alle appartementen worden voorzien van een deurvideo-installatie. In de hal van de appartementen wordt een spreekwandtoestel gemonteerd. Deze is aangesloten op het bellentableau in de entree van het appartementengebouw. Met dit wandtoestel kan de deur van de centrale entree van het appartementengebouw worden geopend.

Toilet- en badkamerinrichting

De inrichting van toiletten en badkamers bevat diverse porceleinen sanitaire voorzieningen in de kleur wit.

Enkele voorzieningen zijn:

Voor het toilet:

- closetpot met witte kunststof zitting;
- fonteintje met kraan.

Voor de badkamer:

- wastafel met een mengkraan, spiegel en planchet;
- inlooptdouche, met betegelde douchewand;
- douchemengkraan, doucheslang en een handdouche met glijstang;

- plaatstalen ligbad van 175 x 75 cm (alleen bij type C en G);
- badmengkraan met doucheslang en een handdouche met opsteekhaak (alleen bij typen C en G).

Keukeninrichting

De keukens zijn van hoogwaardige materialen gemaakt en luxe afgewerkt. De bovenkasten zijn tot 90 cm hoog voor extra bergruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een gasfornuis met elektrische vonkontsteker, geïntegreerde koelkast en een afzuigkap.

Brandveiligheid

Ten behoeve van de brandveiligheid worden alle appartementen voorzien van een optische rookmelder die is aangesloten op het lichtnet.

Bergingen

De bergingen van de appartementen bevinden zich in een afgesloten ruimte in de parkeergarage. Deze zijn voorzien van een ventilatiesysteem en elke berging heeft individueel een elektrapunt. Leidingen in de bergingen zijn deels opbouw.

Parkeren

Alle appartementen beschikken over één vaste parkeerplaats in de onderliggende parkeergarage. De parkeergarage wordt ontsloten door de in- en uitrit aan de Baanweg.

Huisvuil

Ten behoeve van huishoudelijk afval van de bewoners van de appartementen is in het project een inpandige containerruimte opgenomen. Deze is bereikbaar via de lifthal en via een dubbele deur aan de Baanweg.

Afwerkingsstaat

	hal	slaapkamers	woonkamer
vloer	cementdekvloer	cementdekvloer	cementdekvloer
wand	behang	behang	behang
plafond	sputwerk	sputwerk	sputwerk
voorzieningen	-	in slaapkamer 1 CAI-aansluiting	telefoon- / CAI-aansluiting



keuken

badkamer

toilet

berging

cementdekvloer

tegels (kleur: zwart)

tegels (kleur: zwart)

cementdekvloer

tegels

tegels (kleur: wit)

tegels (kleur: wit)

cementdekvloer

sputwerk

sputwerk

sputwerk

onafgewerkt

gaskooktoestel / vlakscherm
afzuiginstallatie / koelkast

douche / wastafel

toilet / wastafel

-



Hogeschie

38 huurappartementen in Rotterdam Overschie

