

# STATIONSPARK

Heerhugowaard

Extra hypotheek  
mogelijk door groen  
energielabel A+++

Extra starterslening  
gemeente mogelijk!



## DAAROM!

- 3- kamerappartementen
- Balansventilatie met Warmte-Terug-Win unit (WTW)
- Keuken met Siemens apparatuur
- Vloerverwarming en-koeling
- Mogelijkheid tot koop of huur parkeerplaats (separaat van koopsom)
- Sanitair en tegelwerk met keuzemogelijkheden.
- Eigen berging op de verdieping, ideaal voor separate opslag



**STATIONSPARK**  
BELLE-VUE WONEN

**72** Appartementen

[www.stationspark.nu](http://www.stationspark.nu)



# 1. WELKOM

Met trots presenteren wij u het Stationspark: een uniek woonproject op een toplocatie, met adembenemende uitzichten over het schitterende 1000 Eilandenrijk. Een plek waar duurzaam wonen, comfort en bereikbaarheid samenkomen.

Stationspark omvat drie duurzame woontorens met in totaal 243 appartementen. De ligging is uitzonderlijk, met prachtige uitzichten over het waterrijke landschap.

Twee van de woontorens, Tender en Wagon bieden samen 129 huurappartementen en 42 zorgwoningen. Deze brochure beschrijft de derde woontoren: Woontoren A, genaamd Locomotief. Elk appartement beschikt over een complete keuken met luxe inbouwapparatuur, een handige berging op de verdieping én een eigen buitenruimte. De comfortabele doordachte indeling zorgt voor optimaal woongenot..

De energiezuinige appartementen in Woontoren Locomotief hebben een A+++ energielabel\*. Niet alleen dalen hierdoor je maandlasten, je kunt hierdoor ook meer lenen. Daarnaast zijn ze uitgerust met vloerverwarming en -koeling, en beschikken ze over balansventilatie met een WTW-systeem (warmteterugwinning)

De duurzame en energiezuinige appartementen van Belle-Vue Wonen in het Stationspark zijn aangesloten op een slim energiesysteem. Dit energiesysteem voorziet de appartementen via leidingen van warm water. Die warmte wordt gebruikt voor de verwarming en/of het gebruik van warm water. Het afgekoelde verwarmingswater wordt weer terug geleverd aan de warmtebron. De temperatuur in je appartement regel je, zoals je meestal gewend bent, met een thermostaat.

*\*Zie verdere uitleg achterzijde brochure*



STATIONSPARK  
BELLE-VUE WONEN

# INHOUDSOPGAVE

|    |                                       |    |
|----|---------------------------------------|----|
| 1  | WELKOM                                | 1  |
| 2  | LOCATIE                               | 5  |
| 3  | SITUERING                             | 7  |
| 4  | HET PROJECT                           | 11 |
| 5  | PARKEREN                              | 13 |
| 6  | VOORZIENINGEN                         | 15 |
| 7  | KENMERKEN                             | 17 |
| 8  | SFEERIMPRESSIES                       | 19 |
| 9  | PLATTEGRONDEN                         | 21 |
| 10 | VERENIGING VAN EIGENAREN              | 27 |
| 11 | KOPERSINFO                            | 29 |
| 12 | DISCLAIMER                            | 32 |
|    | ACHTERKANT                            | 33 |
|    | STARTERSLENING & EXTRA LEENCAPACITEIT |    |



"Stationskwartier  
is een schakel  
tussen dorp,  
stad en natuur."



## 2. LOCATIE

### **Wonen in het groene hart van het Stationskwartier**

Wonen in Stationspark betekent wonen in een moderne, groene en uitstekend bereikbare wijk, waar duurzaamheid en leefkwaliteit centraal staan. De naam 'Stationspark' komt voort uit de unieke ligging tussen het NS-station en het omliggende Kanaalpark, waardoor je het beste van beide werelden ervaart: de levendige dynamiek van het station en de rustgevende natuur van het park.

### **De perfecte locatie voor werk en woonplezier**

Stationskwartier is het hart van de regio en combineert het beste van beide werelden: een groene omgeving én uitstekende bereikbaarheid. Als moderne woon- en werkplek vormt het gebied een cruciale schakel tussen dorp, stad en regio, met een ambitieuze visie om de metropoolregio vanuit bijna elke plek in Dijk en Waard snel bereikbaar te maken via trein of bus.

Dankzij NS-station Heerhugowaard en de nabijgelegen N242 geniet het Stationskwartier van een zeer goede bereikbaarheid:

- Alkmaar: 10 minuten met de auto, 10 minuten met de trein
- Amsterdam: 40 minuten met de auto, 50 minuten met de trein
- Hoorn: 25 minuten met de auto, 15 minuten met de trein
- Haarlem: 35 minuten met de auto, 50 minuten met de trein

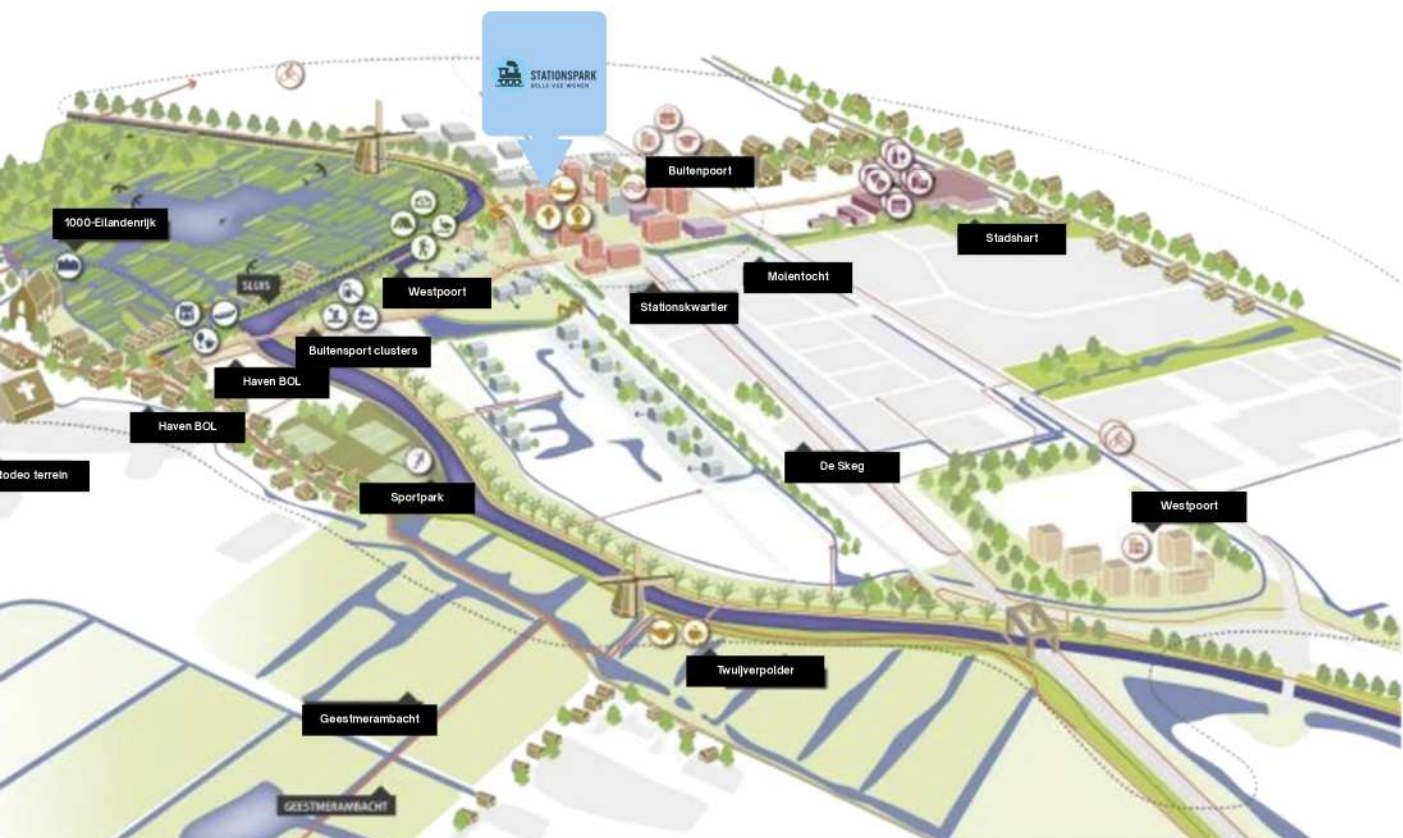
## LOCATIE

### Een groene en duurzame leefomgeving

Een andere bijzondere ontwikkeling is de aanleg van de wandelroute “De Band van Dijk en Waard”. Deze route verbindt het Stationskwartier met het Stadshart van Dijk en Waard en biedt een unieke ervaring van de regio, van de koolvelden tot aan het iconische theater Cool.

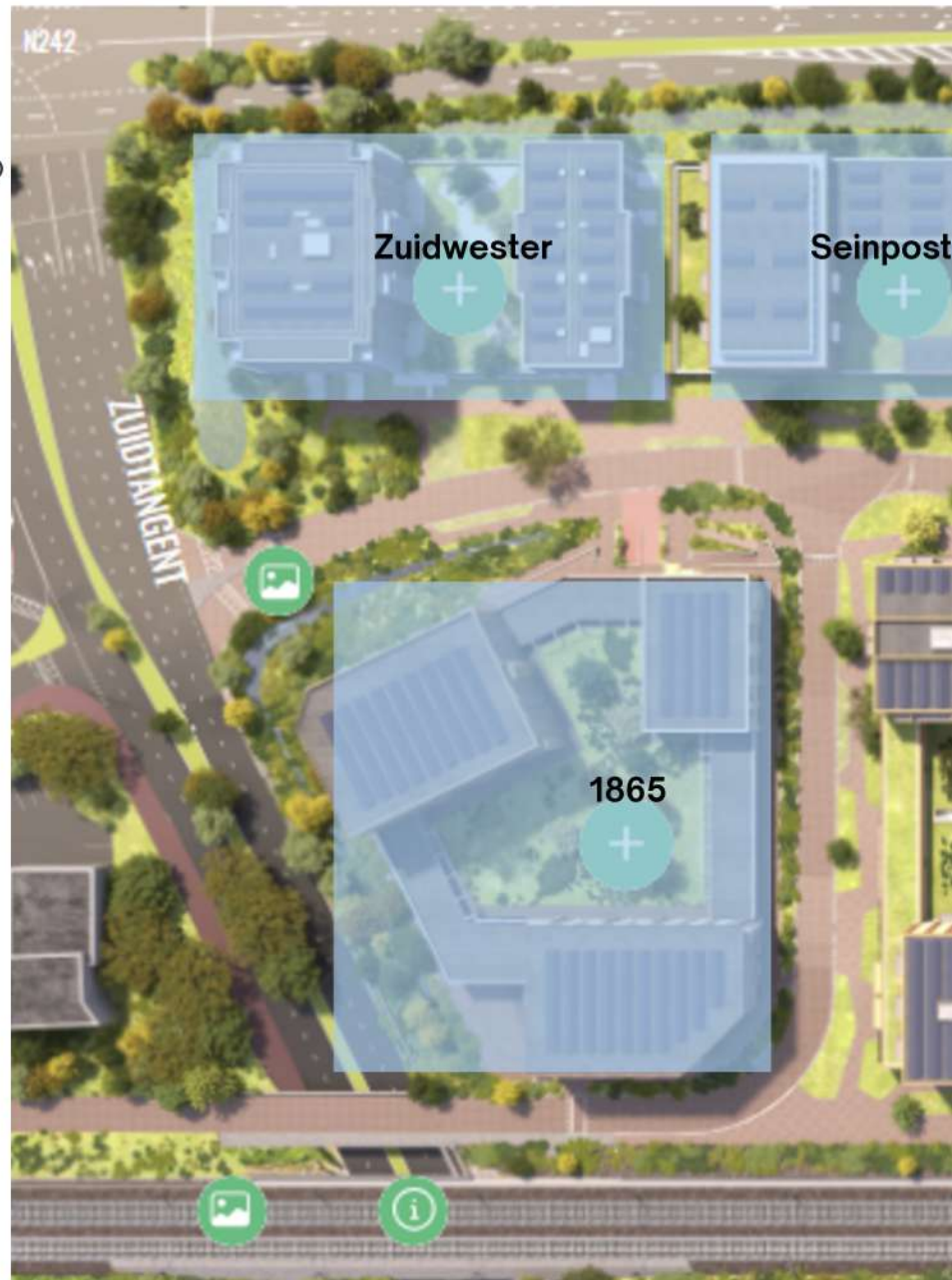


Het Kanaalpark is het Kanaal Alkmaar Omval - Kolhorn tussen fietsbrug De Krul en spoorbrug BOL en de zone daar omheen.



# 3. SITUERING

"Stationspark bevindt zich centraal in het Stationskwartier met prachtige uitzichten op het 1000 eilandenrijk"



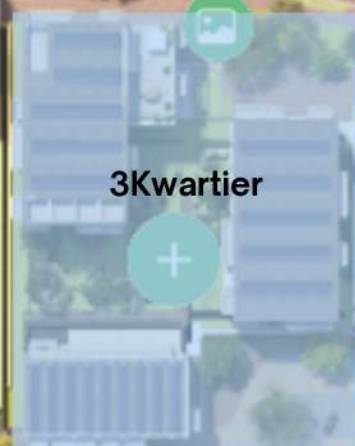


**STATIONSPARK**  
BELLE-VUE WONEN

1000-eilandenrijk



Stationshaven



3Kwartier



Centraal

Stationszijde

Stadshart

Wordt  
dit uw  
uitzicht?



# SITUATIEKAART



# 4. HET PROJECT



Zijde  
1000-eilandenrijk

## HET PROJECT



Zijde  
Industriestraat





## 5. PARKEREN

Onder de drie woonblokken van Stationspark bevindt zich een afgesloten stallingsgarage met in totaal 136 parkeerplaatsen. Deze worden deels te koop en deels te huur aangeboden, in overeenstemming met de parkeernormennota van de gemeente Dijk en Waard. Nadere informatie over toewijzing, beschikbaarheid en voorwaarden volgt op een later moment. Daarnaast zijn er buiten het gebouw 3 parkeerplaatsen gereserveerd voor deelauto's, zodat ook bewoners zonder eigen auto flexibel blijven in hun mobiliteit.

In de stallingsgarage bevinden zich bovendien de gemeenschappelijke fietsenstallingen voor de appartementen.

Dankzij de centrale ligging van Stationspark, direct bij het bus- en treinstation van Dijk & Waard, is ook het openbaar vervoer eenvoudig en snel bereikbaar.

# PARKEREN



Parkeren  
Begane grond

Fietsparkeren  
Locomotief



Parkeren  
1e verdieping



## 6. VOORZIENINGEN

In het Stationskwartier zelf bevinden zich diverse winkels en horecagelegenheden op loopafstand, zodat alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Het stadshart van Heerhugowaard, met het grootste overdekte winkelcentrum van Noord-Holland, ligt op slechts een steenworp afstand. Hier vind je alles van supermarkten, sportverenigingen, scholen, restaurants, cafés, musea, tot een theater en bioscoop.

### **Coolplein**

Het Coolplein is het bruisende horecaplein van Heerhugowaard grenzend aan Winkelcentrum Middenwaard, een grotendeels overdekt winkelcentrum, centraal gelegen in Heerhugowaard. Leuk en gezellig winkelen is hier goed te combineren met de dagelijkse boodschappen of een drankje bij een van de horecagelegenheden. Gedurende het jaar is op en aan het plein van alles te doen: theater, film, eten en drinken, terrasje pikken, entertainment, bowlen en nog veel meer.

### **Centrumwaard**

Het gezellige oude centrum van Heerhugowaard waar u alle dagen terecht kunt voor uw dagelijkse boodschappen, een ontmoeting, leuke activiteiten en evenementen. Ook bevindt zich hier het gezondheidscentrum Medisch Centrumwaard met een groot aantal voorzieningen op het gebied van gezondheid, waaronder de apotheek.

## VOORZIENINGEN



In Stationskwartier is alles wat je nodig hebt binnen handbereik, en ben je thuis tussen stad en natuur.



## 7. KENMERKEN

De Locomotief biedt 72 duurzame 3-kamerappartementen, verdeeld over 9 woonlagen. De gebruiksoppervlakte varieert van 56,4 m<sup>2</sup> tot 61,7 m<sup>2</sup>, aangevuld met een eigen buitenruimte.

Elk appartement is voorzien van een volledig uitgeruste keuken met luxe Siemens apparatuur, een praktische berging op de verdieping en sanitair en tegelwerk met keuzemogelijkheden. De appartementen zijn bijzonder energiezuinig en dragen het A+++ energielabel. Niet alleen dalen hierdoor je maandlasten, je kunt hierdoor ook meer lenen\*. Daarnaast geniet je van vloerverwarming én -koeling, evenals balansventilatie met een WTW-systeem dat bijdraagt aan een gezond binnenklimaat. Elke woning is aangesloten op een collectieve Warmte Koude Opslag (WKO) installatie.

### **Kenmerken van elk appartement:**

- 3 kamerappartement met comfortabele indeling
- Vloerverwarming en-koeling
- Balansventilatie met Warmte-Terug-Win unit (WTW)
- Keuken met luxe Siemens apparatuur.
- Sanitair en tegelwerk met keuzemogelijkheden.
- Duurzaam en energiezuinig
- Eigen ruime buitenruimte
- Eigen berging op de verdieping
- Energiezuinige woning A+++, hierdoor kun je meer lenen\*

*\*Zie verdere uitleg achterzijde brochure*



Keukenimpressie

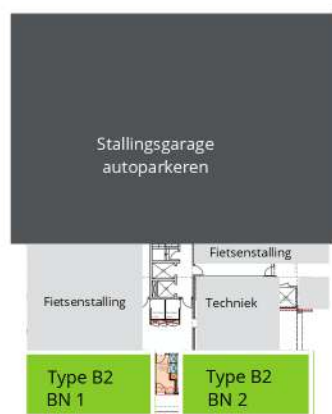
# 8. SFEERIMPRESSIES



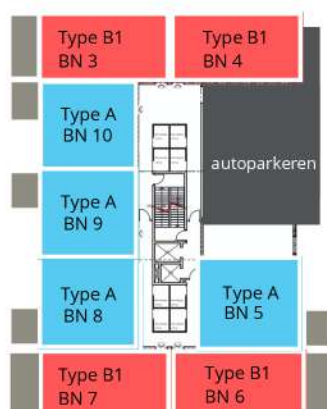


# 9. PLATTEGRONDEN

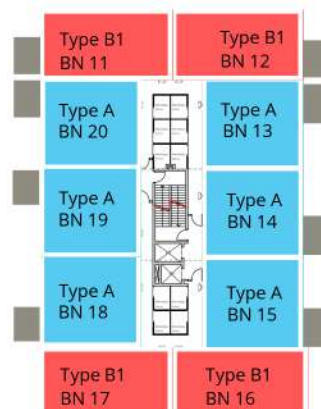
## 1000-eilandenrijk



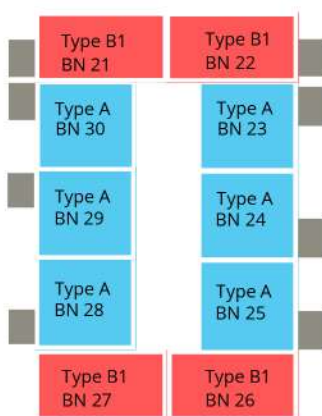
Begane grond



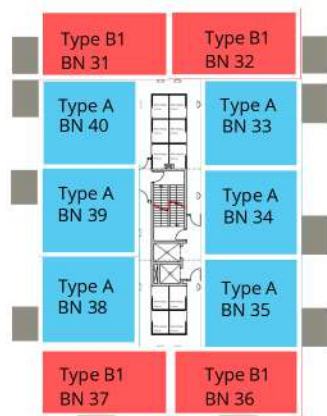
1e verdieping



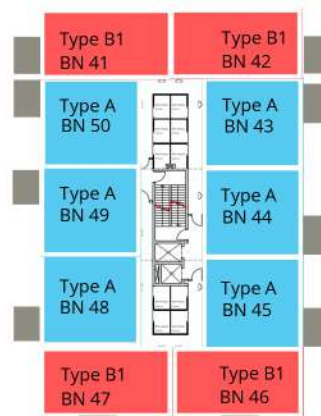
2e verdieping



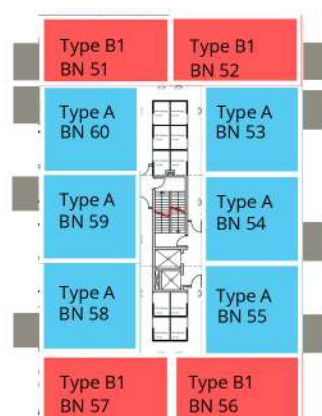
3e verdieping



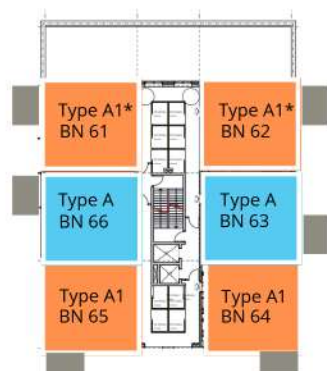
4e verdieping



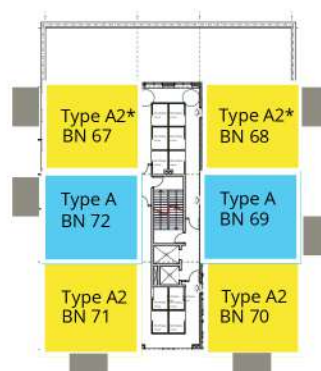
5e verdieping



6e verdieping



7e verdieping



8e verdieping

## Zijde Industriestraat

\*sommige appartementen kunnen een gespiegelde indeling hebben ten opzichte van de plattegronden in deze brochure.



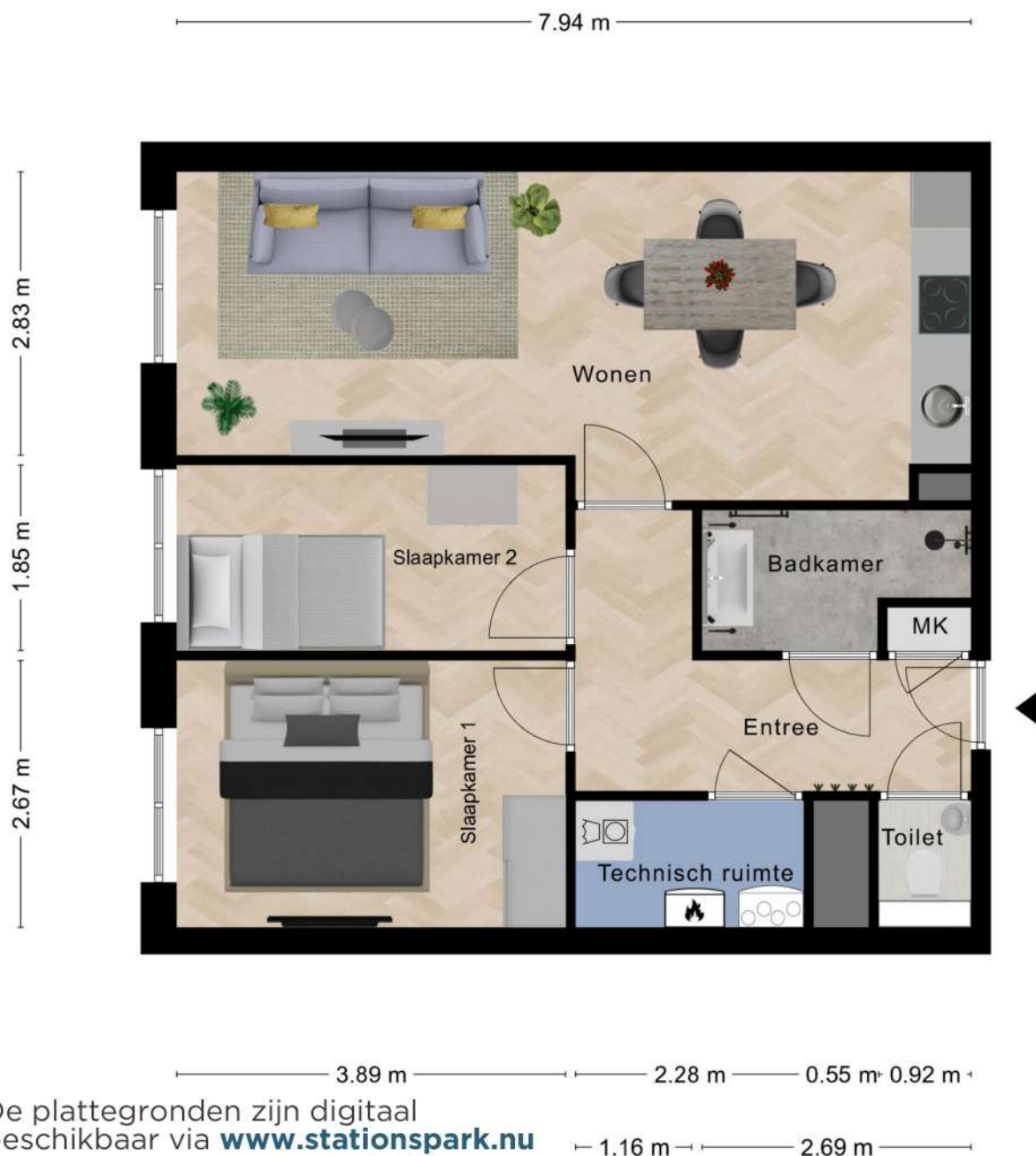
# TYPE A



## Plattegrond

### Tussenwoning

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 59 m <sup>2</sup>  |
| Berging         | 2,7 m <sup>2</sup> |
| Aantal kamers   | 3                  |

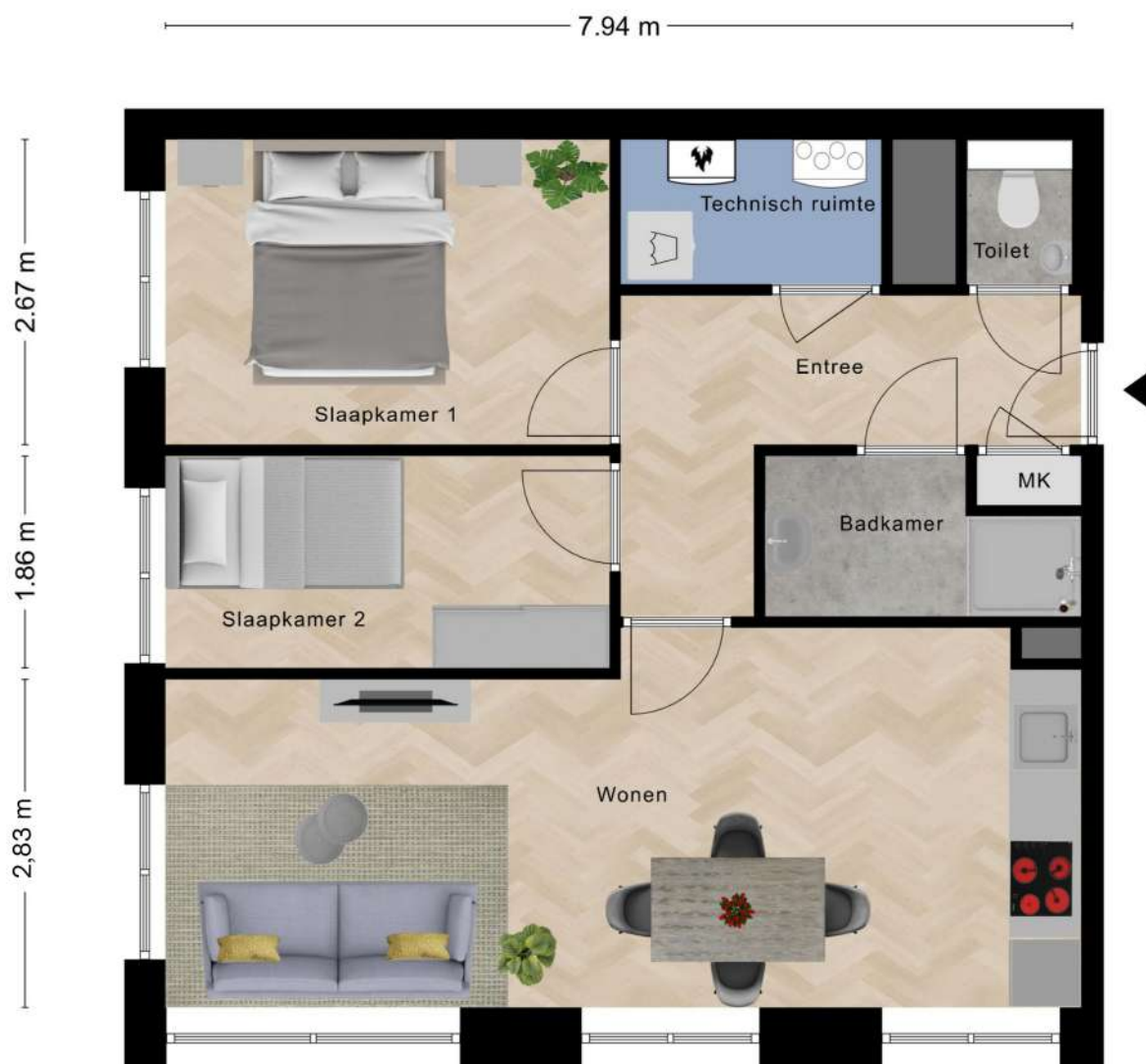


De plattegronden zijn digitaal beschikbaar via [www.stationspark.nu](http://www.stationspark.nu)



### Hoekwoning

Woonoppervlakte 59 m<sup>2</sup>  
 Berging 2,7 m<sup>2</sup>  
 Aantal kamers 3

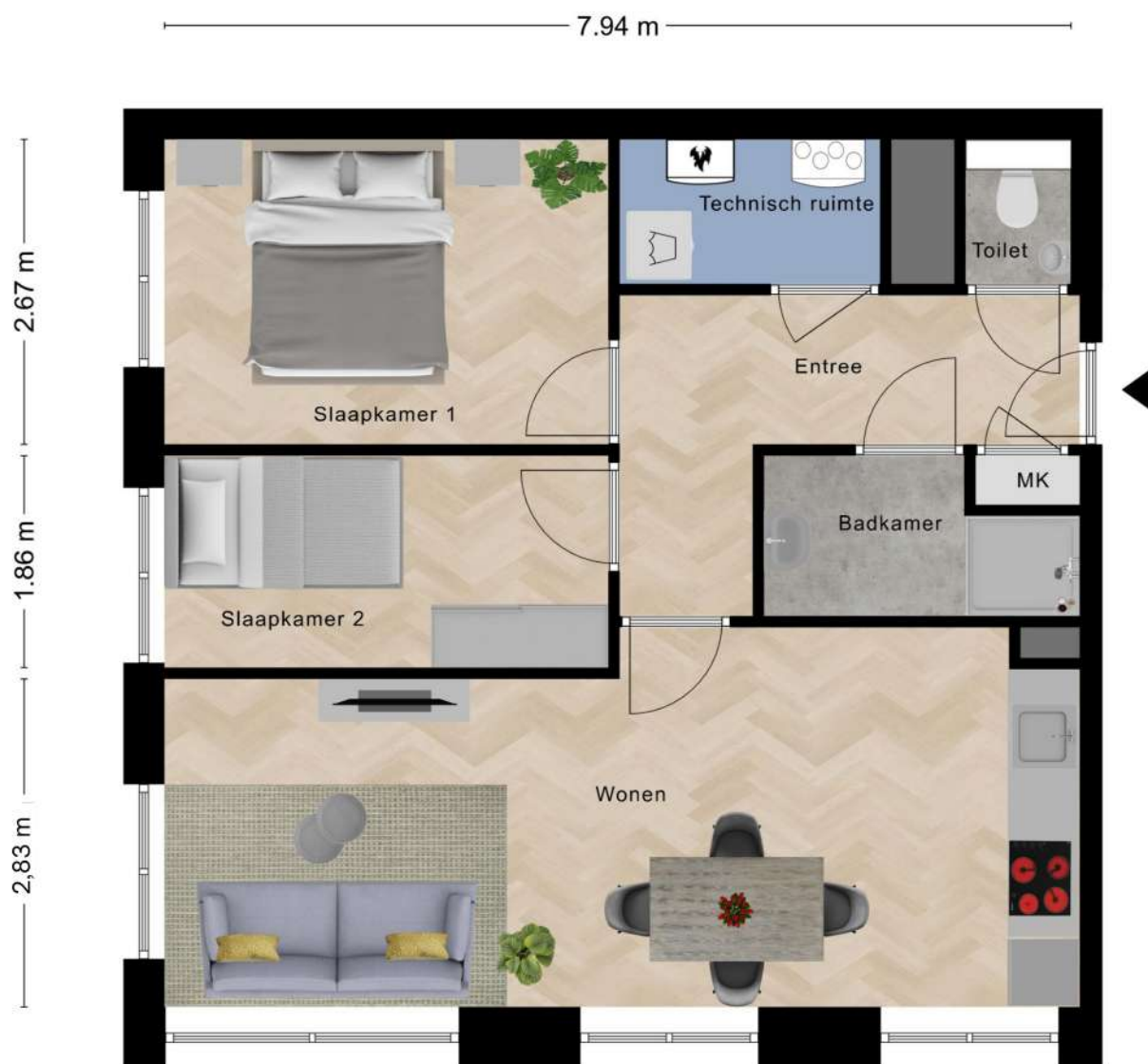


De plattegronden zijn digitaal beschikbaar via [www.stationspark.nu](http://www.stationspark.nu)



### Hoekwoning

Woonoppervlakte 59 m<sup>2</sup>  
 Berging 2,7 m<sup>2</sup>  
 Aantal kamers 3



# TYPE B1



## Plattegrond

### Hoekwoning

Woonoppervlakte 53,7 m<sup>2</sup>  
Berging 2,7 m<sup>2</sup>  
Aantal kamers 3



De plattegronden zijn digitaal beschikbaar via [www.stationspark.nu](http://www.stationspark.nu)

# TYPE B2



## Plattegrond

### Hoekwoning

Woonoppervlakte 58,3 m<sup>2</sup>  
Berging 2,7 m<sup>2</sup>  
Aantal kamers 3



De plattegronden zijn digitaal beschikbaar via [www.stationspark.nu](http://www.stationspark.nu)

## 10. VvE



### **Vereniging van Eigenaren (VvE) bij Stationspark**

Samen zorgen voor comfortabel en zorgeloos wonen.

Wanneer u een appartement koopt in Stationspark, wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Dit komt omdat u niet alleen eigenaar wordt van uw eigen woning, maar ook mede-eigenaar van het gehele gebouw en de bijbehorende grond. Gezamenlijk beheer van deze gedeelde eigendommen is dan ook essentieel.

De VvE behartigt de belangen van alle eigenaren in het gebouw en is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen, zoals:

- Trappenhuis en lift
- Daken, gevels en fundering
- Technische installaties
- Gemeenschappelijke verlichting
- Schoonmaak van algemene ruimten
- Verzekeringen (zoals de opstalverzekering)

### Wat regelt de VvE?

De juridische basis van de VvE wordt vastgelegd in een splitsingsakte, die door de notaris wordt opgesteld bij de overdracht van het appartement. In deze akte worden de verschillende appartementsrechten gedefinieerd én wordt de oprichting van de VvE geregeld.

Alle appartementseigenaren van Stationspark zijn van rechtswege lid van deze vereniging.

De besluitvorming binnen de VvE vindt plaats in de algemene ledenvergadering, waarin iedere eigenaar inspraak heeft. Hier worden besluiten genomen over onderhoud, budgetten en het gebruik van de gemeenschappelijke delen.

Het dagelijks bestuur van de VvE wordt uitgevoerd door een gekozen bestuur, dat eventueel ondersteund wordt door een professionele beheerder of administrateur. Deze zorgt onder andere voor:

- Het opstellen van de begroting
- De incasso van de maandelijkse VvE-bijdragen
- Het reserveren van middelen voor toekomstig onderhoud
- Het uitvoeren van besluiten van de ledenvergadering



Een goed functionerende VvE is niet alleen wettelijk verplicht, maar draagt ook bij aan de kwaliteit, veiligheid en duurzaamheid van het gebouw. Zo blijft wonen in Stationspark niet alleen prettig, maar behoudt uw woning ook haar waarde.



# 11. KOPERSINFO

## **Koopovereenkomst & Aannemingsovereenkomst**

In de koopovereenkomst staan de afspraken tussen verkoper Belle-Vue Wonen en u als koper over de aankoop van de grond, ook wel het appartementsrecht van uw toekomstige appartement.

In de aannemingsovereenkomst geeft u als koper de aannemer Bot Bouw opdracht om de woning te bouwen tegen de genoemde aanneemsom, volgens de gemaakte afspraken. Nadat u en Belle Vue Wonen BV en Bot Bouw de overeenkomsten hebben ondertekend, ontvangen u, Belle Vue Wonen BV en Bot Bouw een kopie en wordt de originele overeenkomst door de notaris gebruikt ter voorbereiding van de notariële stukken. Zodra aan alle voorwaarden is voldaan gaat u naar de notaris voor het passeren van de leveringsakte waarvan het koopbedrag inclusief grondrente, welke genoemd is in de koopovereenkomst ook dan wordt voldaan. Zodra de bouw start ontvangt u van de aannemer de termijn van de aanneemsom naar rato van de realisatie, wanneer deze termijnen vervallen staat in uw aannemingsovereenkomst. De laatste termijn betaalt u vlak voor oplevering als het appartement gereed is.

## Wijzigingen bouwtekeningen

De bouwtekeningen zijn nauwkeurig en met zorg gemaakt aan de hand van de gegevens van architect en constructeur in de fase van het definitief planontwerp. Het is desondanks soms nodig om wijzigingen door te voeren in verband met verdere uitwerking en detaillering. De situatietekening, waarop het gebouw met bijbehorende grond, de straten, het openbaar groen, etc. staan aangegeven, wordt verder in detail uitgewerkt en later vastgesteld. Enige zaken zullen mede door de Gemeente Dijk & Waard worden uitgewerkt, zoals: aanbiedplaats vuilcontainers, verkeerscirculatie, openbare verlichting en groenplan.

## Notaris

De eigendomsoverdracht van de "grond", het appartementsrecht met de daaraan gekoppelde aannemingsovereenkomst geschiedt bij de notaris middels een zogeheten transport/leveringsakte. Voor de datum van transport/levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Dat bedrag is, indien er nog geen bouwtermijnen zijn vervallen, hoofdzakelijk de aanbetsaling en/ of de koopsom voor de grond. De aanneemsom wordt in termijnen voldaan, zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst, en wordt gedurende de bouw veelal geheel of gedeeltelijk in depot gehouden door de geldverstrekker (het zogenoemde bouwdepot).

## Woningborggarantie & waarborgregeling

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling is een regeling die kopers van nieuwbouwwoningen beschermt tegen financiële risico's bij een faillissement van de bouwonderneming en tegen bouwkundige gebreken na oplevering. Woningborg N.V. geeft onder de naam Woningborg-certificaat een garantie af die deze bescherming biedt.

### Wat houdt de regeling in?

#### *Bescherming bij faillissement:*

- De regeling dekt de financiële risico's als de bouwondernemer failliet gaat tijdens de bouw, waardoor de koper niet extra hoeft te betalen voor de afbouw van de woning.

#### *Herstelgarantie:*

- De regeling biedt ook dekking voor bouwkundige gebreken die na de oplevering van de woning aan het licht komen. Woningborg zorgt ervoor dat de gebreken worden hersteld, of dat de koper een vergoeding ontvangt als de bouwondernemer dit niet kan of wil doen.

#### *Garantietermijnen:*

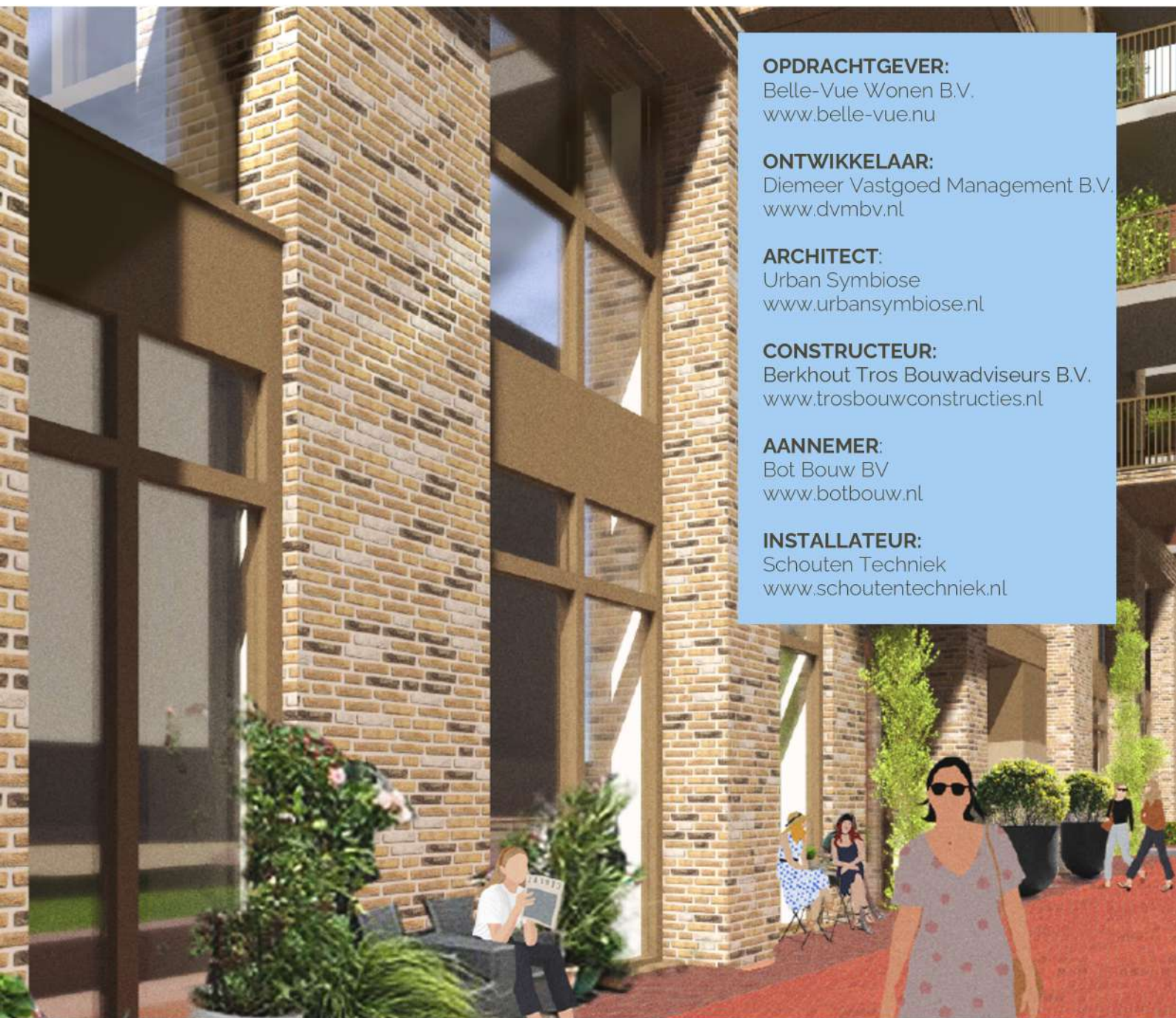
- De algemene garantietermijn voor nieuwbouwwoningen is 6 jaar, ingaand 3 maanden na oplevering, maar er kunnen kortere termijnen gelden voor specifieke onderdelen.

#### *Woningborg-certificaat:*

- Het Woningborg-certificaat is het bewijs dat de woning onder de Garantie- en waarborgregeling valt en biedt de koper de genoemde zekerheden.



# 12. DISCLAIMER

**OPDRACHTGEVER:**

Belle-Vue Wonen B.V.  
[www.belle-vue.nu](http://www.belle-vue.nu)

**ONTWIKKELAAR:**

Diemeer Vastgoed Management B.V.  
[www.dvmbv.nl](http://www.dvmbv.nl)

**ARCHITECT:**

Urban Symbiose  
[www.urbansymbiose.nl](http://www.urbansymbiose.nl)

**CONSTRUCTEUR:**

Berkhout Tros Bouwadviseurs B.V.  
[www.trosbouwconstructies.nl](http://www.trosbouwconstructies.nl)

**AANNEMER:**

Bot Bouw BV  
[www.botbouw.nl](http://www.botbouw.nl)

**INSTALLATEUR:**

Schouten Techniek  
[www.schoutentechniek.nl](http://www.schoutentechniek.nl)

**VERKOOPINFORMATIE STATIONSPARK**

[www.stationspark.nu](http://www.stationspark.nu)

+31 (0)6 50 64 81 05

[info@belle-vue.nu](mailto:info@belle-vue.nu) | [www.belle-vue.nu](http://www.belle-vue.nu)

**DISCLAIMER**

Deze brochure is bedoeld als een sfeerimpressie om u een indruk van de appartementen en de woonomgeving te geven. De getoonde artist impressions geven een indruk van de vele mogelijkheden binnen dit project. De teksten, maatvoering en artist impressions zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Niets uit dit document mag gekopieerd, verspreid, in enig systeem ingevoerd of anderszins vermenigvuldigd of openbaar gemaakt worden, zonder schriftelijke toestemming van de ontwikkelaar.

# STATIONSPARK

## Heerhugowaard

## Starterslening

### Starterslening voor 1e-huiskopers in Dijk en Waard

Met een koopsom rond de € 300.000 vallen de appartementen in Stationspark onder de NHG-grens, wat betekent dat je kunt profiteren van gunstige financieringsvoorwaarden. Starters kunnen bovendien extra lenen dankzij de starterslening, wat Stationspark niet alleen een geweldige woonlocatie maakt, maar ook een financieel slimme keuze voor eerste huizenkopers.

Wilt u weten wat er mogelijk is? Vraag uw hypotheekadviseur naar de mogelijkheden en voorwaarden.

### Drie jaar zonder maandlasten

De starterslening kent de eerste drie jaar geen maandlasten. Na deze periode wordt de lening in principe gewoon met rente en aflossing terugbetaald, tenzij het inkomen op dat moment niet voldoende is. In dat geval wordt de lening opnieuw beoordeeld en kan het maandbedrag voor de volgende periode worden aangepast.

### Voorwaarden in een notendop:

- Maximale lening: € 50.000
- Maximale koopprijs: € 360.000 k.k./ v.o.n. (80% van de NHG-grens)
- Beschikbaar voor: Bestaande woningen en nieuwbouw
- Open-einde-regeling: Gemeentelijk budget wordt aangevuld als de bodem in zicht komt
- Beschikbaar voor: Koopstarters in Dijk en Waard (geen leeftijdsgrens)
- Eerste woning: Je mag nog nooit eerder in het bezit zijn geweest van een woning (de partner niet meegerekend)
- NHG-garantie: Verplicht op de eerste hypotheek

## Extra leencapaciteit tot € 30.000

### Extra leencapaciteit dankzij A+++ energielabel!

Vanaf 2024 hangt de hoogte van de maximale hypotheek af van het energielabel van de woning. Alle appartementen in Stationspark hebben een A+++ energielabel met garantiecertificaat.

Dit betekent dat elk appartement erg lage energiekosten heeft dankzij de goede isolatie en energieoplossingen, daardoor mag je € 30.000 sowieso extra lenen omdat het verantwoord is dat het bedrag dat je bespaart aan energielasten extra besteed kan worden aan hypotheeklasten.

### Hoeveel kun je extra lenen met jouw energielabel?

| Soort energielabel                                                | Extra leenbedrag |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|
| E, F & G                                                          | € 0              |
| C & D                                                             | € 5.000          |
| A & B                                                             | € 10.000         |
| A+ & A++                                                          | € 20.000         |
| A+++                                                              | € 30.000         |
| A++++                                                             | € 40.000         |
| A++++<br><small>met energieprestatie garantie van 10 jaar</small> | € 50.000         |