STADS



STADSWONINGEN

NIEUWHARCULOZWOLLE.NL

NIEUW HARCULO

STADS



Stadse allure op de rechteroever

Midden in de natuur. Alle stadswoningen beschikken over een royale achtertuin en een kleine patiotuin aan de voorzijde. Sommige woningen hebben daarnaast een extra terras op de bovenste woonlaag. Met de (binnen)tuin en het park om de hoek, is groen nooit ver weg.

Fase 1. De 42 stadswoningen maken deel uit van Fase 1 van Nieuw Harculo. Fase 2 volgt later en ligt iets verder van de IJssel. Tegelijk met de stadswoningen gaan ook appartementen, dijkwoningen en hofwoningen in verkoop.

A

Verdiepingen vol woongeluk

In de nieuwe wijk Nieuw Harculo komen 42 moderne, ruimtelijke stadswoningen. Er is keuze uit vijf verschillende varianten, verdeeld over veld A en D.

Vijf types. De strakke, eigentijdse stadswoningen beschikken over drie tot vier woonlagen en drie tot vijf slaapkamers. Stuk voor stuk ruimtelijk, verfrissend en met meerdere buitenruimtes. Of je nu met zijn tweeën of met (opgroeiende) kinderen woont, ieder vindt er zijn eigen plek.



D

Dicht bij alles

Iets ten zuiden van Zwolle, op de rechteroever van de IJssel, ligt Nieuw Harculo. De eerste fase bevindt zich tussen de IJsseldijk en het Energiepark, op de plek waar vroeger de IJsselcentrale stond. Het park herinnert nog aan die geschiedenis en is nu een groene plek met paden en routes door de wijk.

Nieuw Harculo ligt tussen twee voormalige insteekhavens: in het noorden de Kolenhaven en in het zuiden de Materiaalhaven. Waar vroeger schepen aanmeerden, krijgt de natuur langzaam weer ruimte.

Aan de voorzijde van de wijk staat de oude Koelwaterhal. Kunstenaar Ronald A. Westerhuis organiseert hier regelmatig tentoonstellingen. Zo krijgt het industriële verleden een nieuwe rol in het dagelijks leven van de buurt.

Vanaf huis wandel je zo de dijk op. Je kijkt uit over de uiterwaarden en ziet de beroepsvaart rustig voorbijtrekken, terwijl wandelaars en natuurliefhebbers over de dijk lopen.

Ook de stad ligt dichtbij. Op de fiets ben je in korte tijd in het centrum van Zwolle, met historische straten, winkels en terrassen. Je woont hier rustig aan de rand van het landschap, terwijl de voorzieningen van de stad binnen bereik blijven.





Ultiem familiehuis

Alle stadswoningen hebben hun entree en patioterras aan de voorzijde. Op de tweede woonlaag bevindt zich de living. Vandaaruit loop je zo je achtertuin in. Die ligt – net als de gezamenlijke binnentuin - op het dak van de parkeergarage.

De slimme vloerverwarming zorgt zomers voor verkoeling. Omdat iedereen anders is, zijn er vijf types en kun je de keuken naar eigen creativiteit en budget inrichten.

Woonlaag 1: Entree. Patioterras. Ochtendcappuccino. Parkeren. Fietsen. Berging. Pantry. Hockeysticks. Wassen. Strijken. Voorraad. Techniek. Fitness. Relaxen of thuiswerken.
Woonlaag 2: Koken aan tuinzijde. Kookeiland. Royale schuifpui. Buiten eten. Buitenkeuken. TV. Lezen. Spelletjes. Tuin. Toegang binnentuin. Spelen. Loungen. Dineren. Trampoline.
Woonlaag 3: Slapen. Baden. Studeren. Thuiswerken. Terugtrekken. Uitzicht. Relaxen.
Woonlaag 4: Thuiswerken. Slapen. Hobby. Sport. Relaxen. Uitzicht. Wellness. Extra buitenruimte.



VELDD

Veld D ligt aan het begin van de wijk.
Aan de zijde van de oude ‘Materiaalhaven’, dicht bij de Koelwaterhal.



Uitwaaien op de dijk, kunst kijken, een ommetje door het park?
Er is altijd wel iets te doen. Er is keuze uit:

Negen 4-laagse stadswoningen
· ca. 150 m²
· 4 slaapkamers

Negen 3-laagse stadswoningen
· ca. 142 tot 144 m²
· 3 slaapkamers

Twaalf 4-laagse stadswoningen XL
· ca. 210 m²
· 4 slaapkamers

Acht 3-laagse stadswoningen XL
· ca. 164 m²
· 3 slaapkamers

Een luxe badkamer met sanitair van Villeroy & Boch is inclusief.
De keuken daarentegen stel je, naar eigen creativiteit en budget, zelf samen.
In de zomer zorgt de slimme vloerverwarming voor verkoeling in huis.

3-laagse stadswoning

Bouwnummers
Tussenwoningen: D2.02, D2.03 & D2.07
Hoekwoningen: D1.09, D1.12, D2.01, D2.04, D2.08 & D2.12

De negen ruimtelijk ingedeelde 3-laagse stadswoningen liggen rondom een verhoogde binnentuin. Je parkeert je auto onder je woning. De entree is zowel via de garage/berging of aan de voorkant aan de ‘straat’ bij het patioterras. Slim ingedeeld met drie slaapkamers en ca. 142 tot 144 m² aan leefruimte. Daar mag je de buitenruimtes nog bijtellen. Er zijn vier hoekwoningen en vijf tussenwoningen.



BEGANE GROND
Schaal 1:75



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING

Schaal 1:75

Ontworpen om in te leven

3-laagse stadswoning XL

Bouwnummers
Tussenwoningen: D1.15 & D1.19
Hoekwoningen: D1.03, D1.06, D1.16, D1.20, D2.13 & D2.16

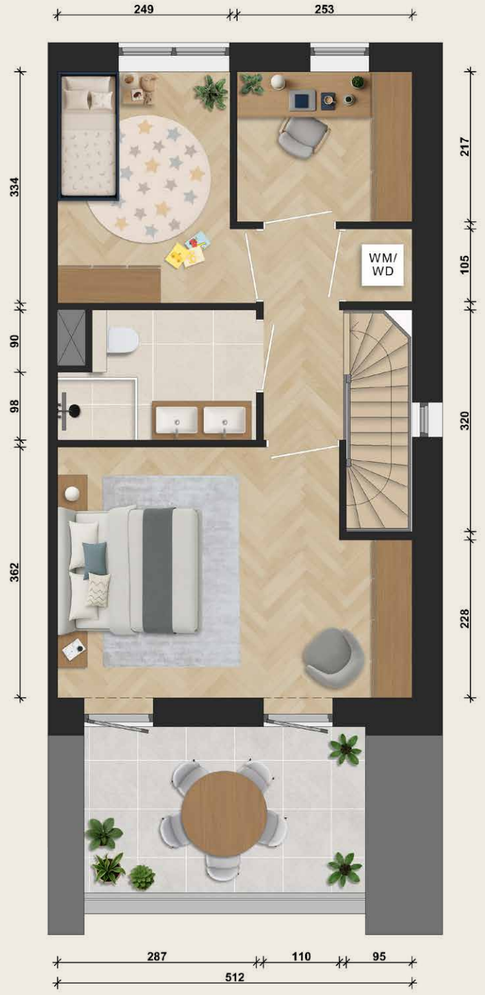
Deze acht XL-varianten hebben een extra terras en zijn met ca. 164 m² extra royaal.
Alle acht kijken ze uit over het water: over de IJssel of over de oude binnenhaven.
In de zes hoekwoningen ervaar je net wat meer privacy.



BEGANE GROND
Schaal 1:75



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING

Schaal 1:75

Strakke, stadse lijnen midden in de natuur



BEGANE GROND
Schaal 1:75



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



3E VERDIEPING

Schaal 1:75

4-laagse stadswoning

Bouwnummers
Tussenwoningen: D1.08, D1.11, D2.06, D2.10 & D2.11
Hoekwoningen: D1.07, D1.10, D2.05 & D2.09

Negen stadswoningen met elk vier slaapkamers verdeeld over vier woonlagen.
Elk met zo'n 150 m² aan leefruimte en gesitueerd aan de straat. De IJssel en het Energiepark liggen om de hoek. Ideaal voor grote gezinnen. Of misschien denk je wel aan een atelier of extra thuiswerkplek?
Er zijn vijf tussenwoningen en vier hoekwoningen beschikbaar.

4-laagse stadswoning XL

Bouwnummers
Tussenwoningen: D1.02, D1.05, D1.14, D1.18, D2.14 & D2.17
Hoekwoningen: D1.01, D1.04, D1.13, D1.17, D2.15 & D2.18

Nog meer ruimte, nog meer licht?
Deze twaalf XL-varianten op de 4-laagse stadswoningen zijn met ca. 210 m² uitermate royaal.
Het patioterras op de eerste woonlaag is extra groot en de derde woonlaag is voorzien van een fijn dakterras.
Nog meer flexibiliteit om te wonen zoals jullie dat willen. Alle twaalf kijken ze uit over het water:
over de IJssel of over de oude binnenhaven. Er zijn zes tussenwoningen en zes hoekwoningen beschikbaar.

BEGANE GROND

Schaal 1:75





1E VERDIEPING

Schaal 1:75



2E VERDIEPING



3E VERDIEPING

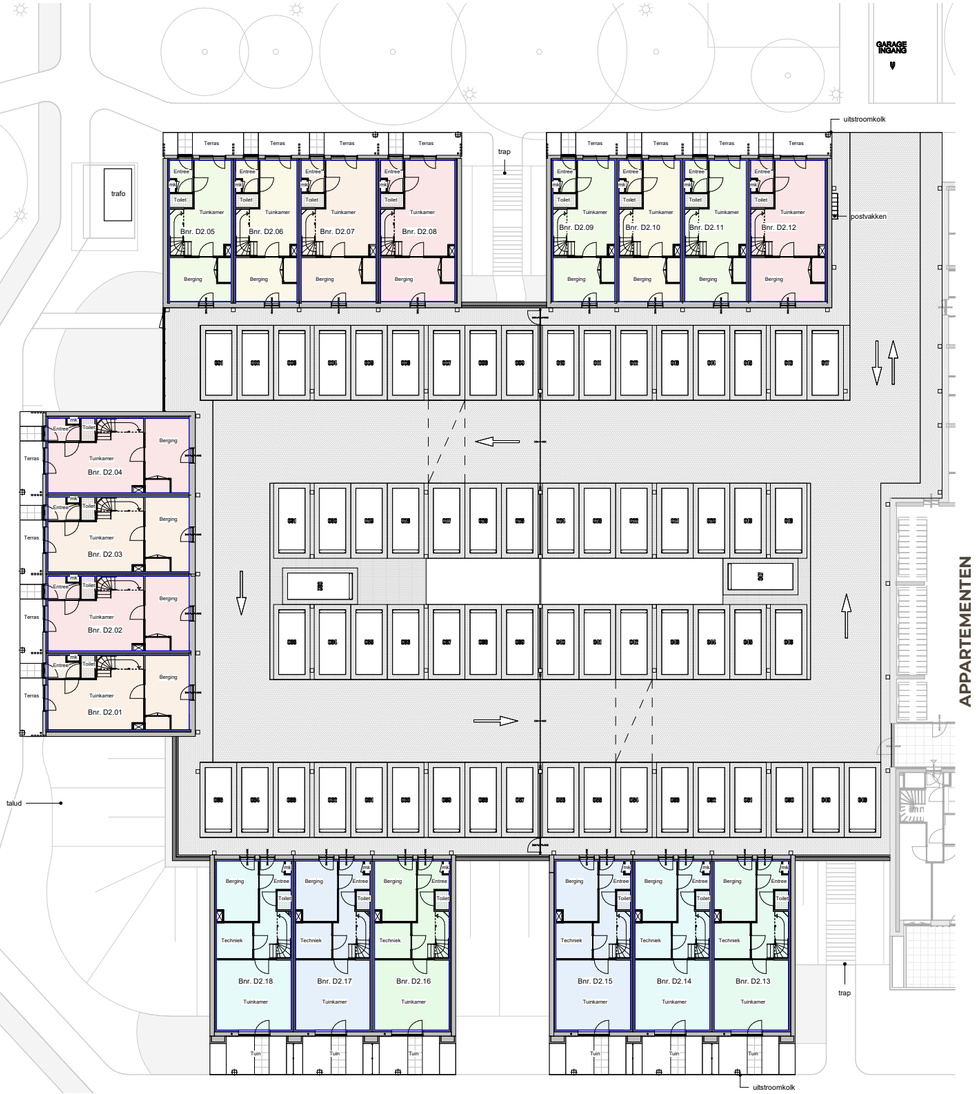


ENTREE D1



ENTREE D2





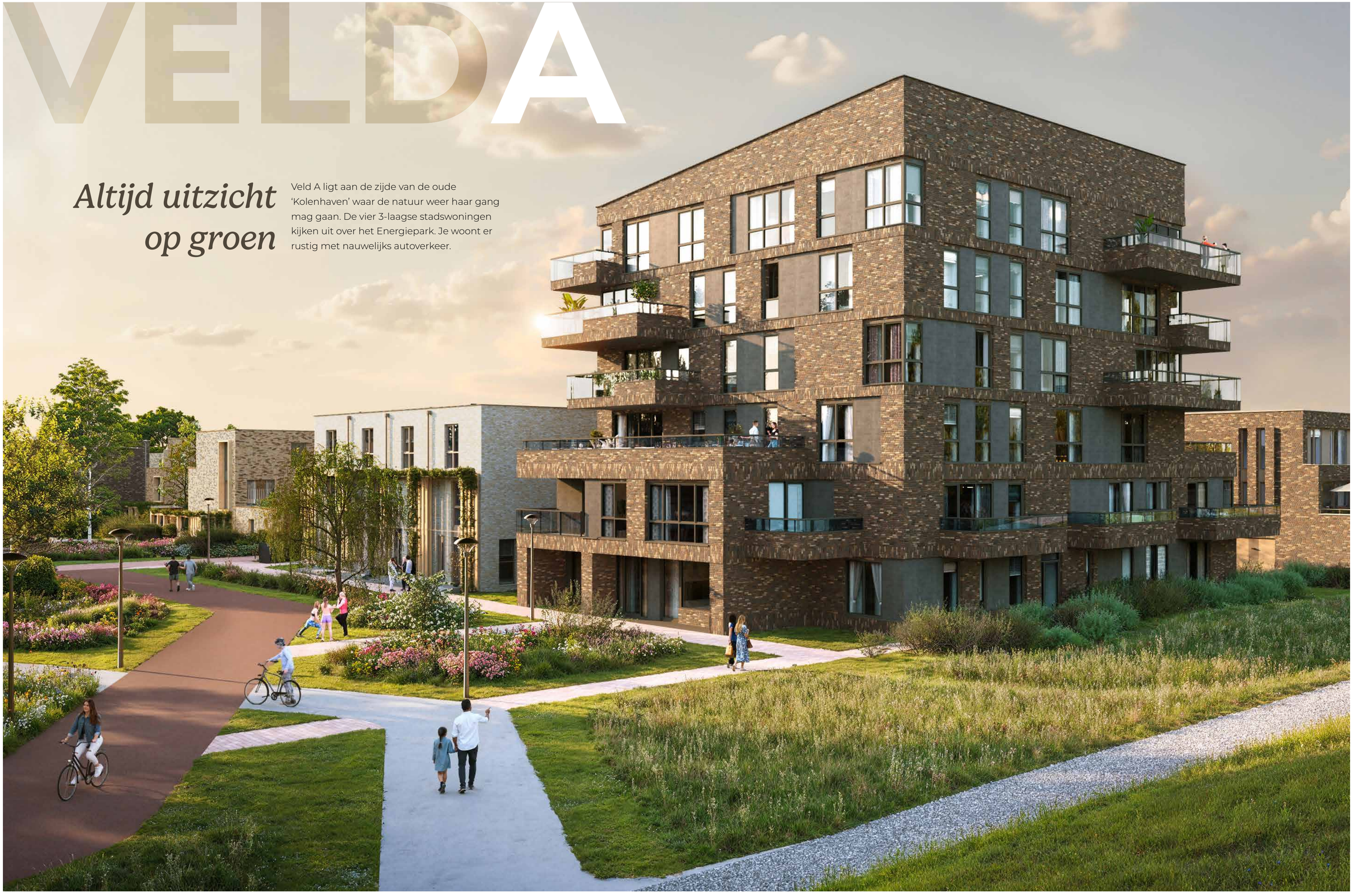
Parkeren veld D

In het straatbeeld zie je geen auto's. Die staan namelijk in één van de twee parkeergarages onder de binnentuin, alleen bedoeld voor bewoners van veld D. Bezoekers kunnen parkeren op de daarvoor bestemde openbare parkeerplaatsen in en rondom het plan. Voor fietsen is er een aparte stalling.

VELDA

Altijd uitzicht op groen

Veld A ligt aan de zijde van de oude ‘Kolenhaven’ waar de natuur weer haar gang mag gaan. De vier 3-laagse stadswoningen kijken uit over het Energiepark. Je woont er rustig met nauwelijks autoverkeer.



VELDA





Een cappuccino in de ochtendzon op het patioterras? Aan de achterzijde, via je privétuin op de tweede woonlaag, loop je vanzelf de zonnige binnentuin in. Kinderen hebben er volop speelruimte.

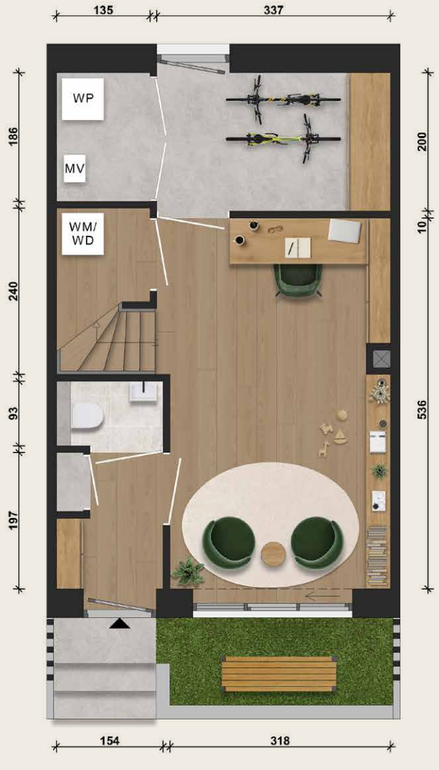
Een luxe badkamer met sanitair van Villeroy & Boch is inclusief. De keuken daarentegen stel je, naar eigen creativiteit en budget, zelf samen. In de zomer zorgt de slimme vloerverwarming voor verkoeling in huis.



3-laagse stadswoning

Bouwnummers
Tussenwoningen: A16.02 & A16.03
Hoekwoningen: A16.01 & A16.04

De vier 3-laagse stadswoningen zijn ruimtelijk ingedeeld met drie slaapkamers en ca. 123 m² aan woonoppervlakte verdeeld over drie woonlagen. Daar mag je de patio- en achtertuin nog bij optellen. Er zijn twee hoekwoningen en twee tussenwoningen.



BEGANE GROND
Schaal 1:75



Stadse, strakke lijnen

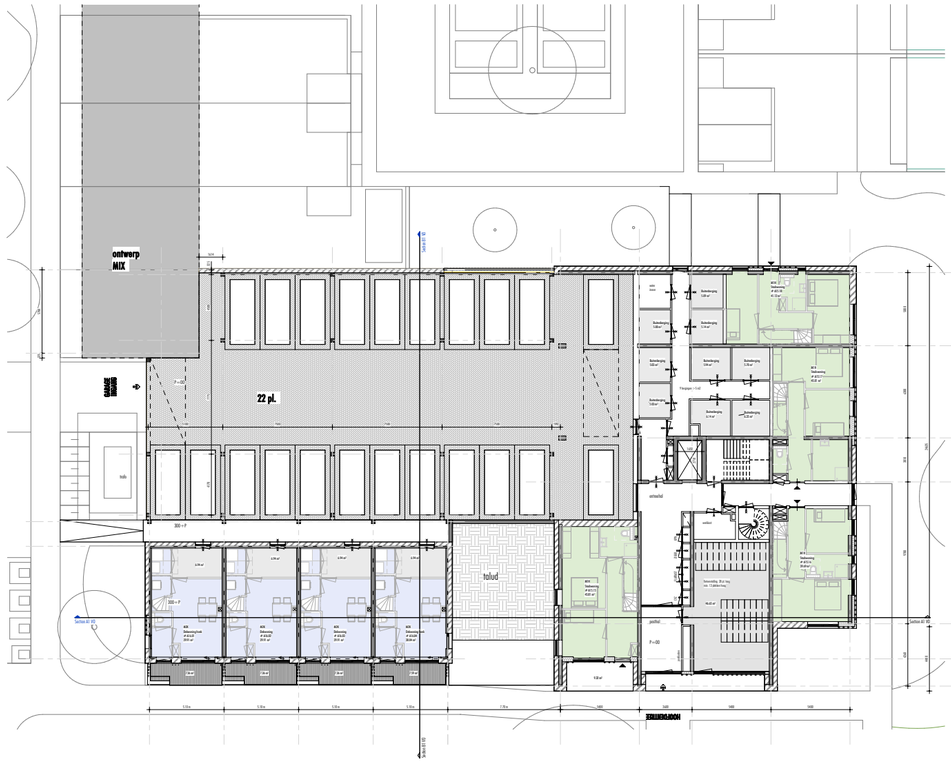
1E VERDIEPING



2E VERDIEPING
Schaal 1:75

Parkeren veld A

In het straatbeeld zie je nauwelijks auto's. Dat geldt zeker voor veld A. Omdat dit veld achter in de wijk ligt, is er alleen bestemmingsverkeer. Je auto parkeer je in de parkeergarage. Voor de fiets is er een speciale stalling.



Kleur- en materiaalstaat

Dit is een selectie van de afwerking en de te gebruiken materialen. In de 'Technische Omschrijving' en de 'Meer- en minderwerkbrochure' worden de standaard afwerking en de beschikbare opties uitgebreid toegelicht.

	Algemeen	Omschrijving	Kleur
Algemeen	Gevelmetselwerk	Drie varianten metselwerk voor de stadswoningen, verschilt per blok. Voegkleur Licht- of donkergrijs	Crème genuanceerd, donkerbruin genuanceerd en lichtbruin genunanceerd
	Voordeur	Plaatdeur met brievensleuf en glasstrook indien aangegeven. Kleur afhankelijk van de kleur metselwerk	Beigegrijs en zwartgrijs
	Buitenkozijnen	Aluminium buitenkozijnen (inclusief ramen en deuren)	Donkergrijs en beigegrijs
	Houten gevelbekleding	Verduurzaamde houten delen verticaal gemonteerd	Beigegrijs
	Pergola (l.v.t.)	Geïmpregneerd hardhouten pergola	Naturel
Verkeersruimte	Wanden	Behangklaar	N.v.t.
	Vloer	Dekvloer	Grijs
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
Woonkamer/ keuken	Wanden	Behangklaar	N.v.t.
	Vloer	Dekvloer	Grijs
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Keuken	Afgedopte aansluitingen	
Toiletruimte	Wanden	Wandtegels tot 150cm getegeld. Afmetingen tegels: 20x40cm met een zilvergrijze voeg.	Mat of glans wit
	Wanden	Behangklaar vanaf 150cm	N.v.t.
	Vloer	Dekvloer	Grijs
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Sanitair	Type: Villeroy & Boch O.Novo wit hangend toilet met kunststof bril met deksel. Fontein met fonteinkraan en chromen sifon met muurbuis	
Badruimte	Wanden	Wandtegels tot aan plafond. Afmetingen tegels 20x40cm met zilvergrijze voeg.	
	Vloer	Dekvloer	Grijs
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
	Sanitair	Type: Villeroy & Boch O.Novo wastafel wit. Kraan chroom Hansgrohe Vernis Coolstart. Afmeting wastafel ca. 600x490mm. Betegelde douchehoek met douchescherm Huysinc Select Free Mix afmeting 900x2000mm. Hansgrohe douchethermosstaat met glijstangcombinatie. Elektrische radiator wit van Zhender Aura.	
Berging/ techniekruimte	Wanden	Behangklaar (met uitzondering van de installatiezone)	N.v.t.
	Vloer	Dekvloer	Grijs
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
Inpandige berging	Wanden	Behangklaar	N.v.t.
	Vloer	Dekvloer	Grijs
	Plafond	Structuurspuitwerk	Wit
Buitenruimtes	Tuin tegels BG	Betontegels 50x50cm	Grijs
	Tuin afscheiding BG	Draadstaalmat met hederabeplanting	Naturel
	Tussenscherm	Hardhouten panelen	Naturel
	Balkonhekken	Aluminium	Zwartgrijs
		Glazen hekwerk. Beglazing in aluminium profielen	Zwartgrijs

REALES

Reales is een volledig zelfstandig en onafhankelijk vastgoed ontwikkelingsbedrijf met een onderscheidend trackrecord in zowel residentieel als commercieel vastgoed. De basisprincipes zijn stabiliteit, creativiteit en professionele expertise. Reales ontwikkelt met een heldere lange termijnvisie en het vermogen om waarde toe te voegen, zowel binnen de eigen ontwikkelingen als in samenwerking met haar partners. Daarbij is het niet-aflatende streven om de hoogste kwaliteit te ontwikkelen. De nadruk van de projecten ligt vooral in Randstedelijke gebieden waarbij er specifieke focus is op binnenstedelijke herontwikkeling. Sinds de oprichting in 2009 zijn de projecten in omvang met de organisatie meegegroeid.

Voor meer informatie en projecten: www.reales.nl

Reales werkt voor de totstandkoming van Nieuw Harculo samen met:
Gemeente Zwolle
EVA architecten
MIX Architectuur
HFB Architectuur
Büro MA'AN
ENGIE
Woonfabriek Zwolle

Disclaimer:
De in deze brochure verstrekte informatie is bedoeld om een impressie te geven van Nieuw Harculo en is verstrekt onder voorbehoud van wijziging.
Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
Alle plattegronden en impressies zijn zogenaamde 'artist impressions'.
Deze geven slechts een impressie. De verkoopstukken op de website zijn leidend.
© Copyright april 2026.

Branding en realisatie: MASC Vastgoedcommunicatie

Jouw toekomst stroomt hier

NIEUW HARCULO

NIEUWHARCULOZWOLLE.NL