

24 WONINGEN  
LEEHOOGTE FASE 1 HARDENBERG

 **RoosdomTijhuis**

# Je nieuwe thuis in Hardenberg

woon  
kwaliteit

van Roosdom  
Tijhuis



ENERGIE  
NEUTRALE  
WONING!



[ROOSDOMTIJHUIS.NL/HARDENBERG](https://roosdomtijhuis.nl/hardenberg)



24 woningen Hardenberg

# Thuiskomen tussen groen en ruimte

IN LEEHOOGTE WOON JE STRAKS IN ALLE RUST, OMRINGD DOOR GROEN EN RUIMTE, TERWIJL HET GEZELLIGE HARDENBERG ALTIJD DICHTBIJ IS. DEZE NIEUWE WIJK IN HET VECHTDAL BRENGT NATUUR, COMFORT EN TOEKOMSTGERICHT WONEN SAMEN. EEN PLEK WAAR JE JE SNEL THUIS VOELT EN ELKE DAG GENIET.

Leehoogte vormt een bijzonder woongebied in Marslanden fase II, waar sfeer en kwaliteit samenkomen. De wijk krijgt een speelse, groene opzet met kronkelende straten, fijne ontmoetingsplekken en volop ruimte om heerlijk buiten te leven. Het gevarieerde woningaanbod

past bij ieders woonwensen, van starters tot gezinnen en senioren. Hier woon je comfortabel en gezond in een duurzaam en natuurinclusief gebouwde woning. Met scholen, winkels en het levendige centrum van Hardenberg dichtbij voelt het dagelijks leven hier ontspannen, vertrouwd en compleet.



24 WONINGEN

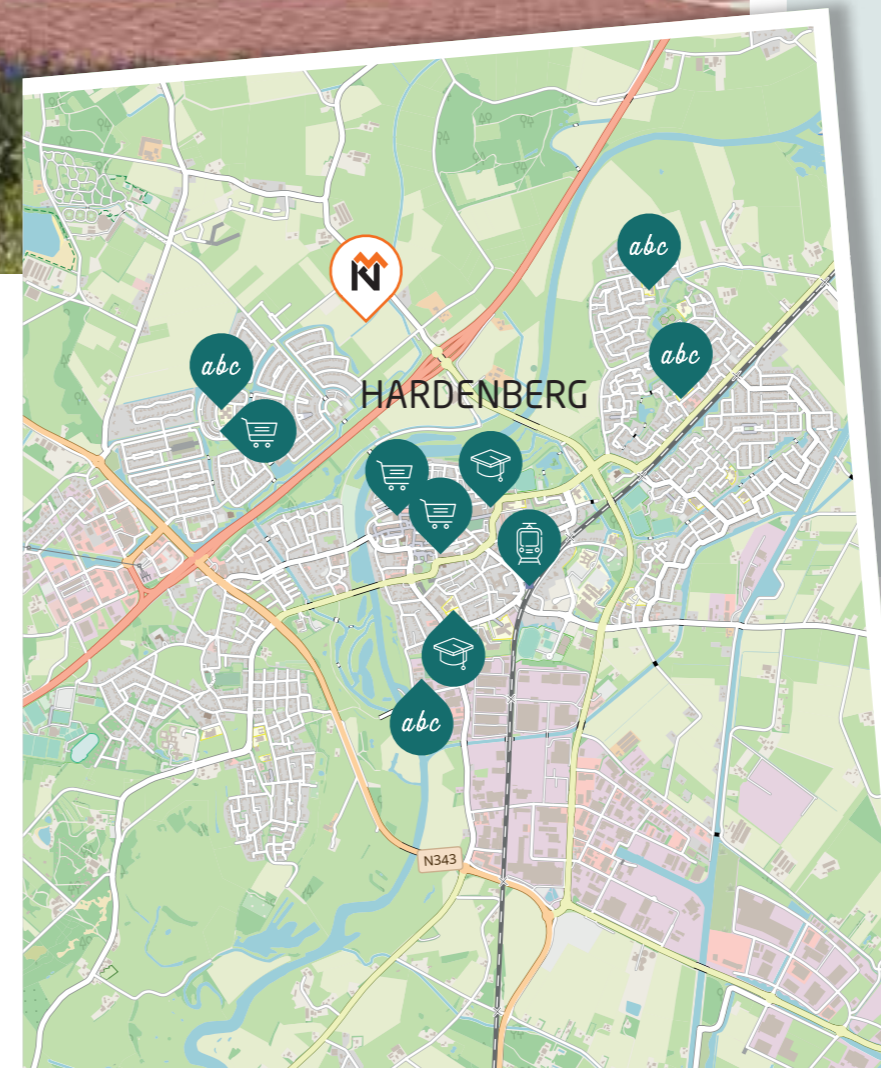
# Leehoogte Hardenberg

## De voordelen op een rij:

- Inclusief keukencheque
- Inclusief badkamer en toilet met sanitair en tegelwerk
- Gasloos wonen door middel van een bodemwarmtepomp
- Inclusief zonnepanelen
- Inclusief vloerverwarming en -koeling op de begane grond en de eerste verdieping
- Inclusief aangebouwde, gemetselde berging bij de twee-onder-een-kapwoningen van woningmodel Hazelaar
- Inclusief houten berging in de achtertuin bij de eengezinswoningen
- Natuurinclusief wonen! Meerdere woningen krijgen een nestkast in de gevel
- Inclusief twee parkeerplaatsen op eigen terrein bij alle twee-onder-een-kapwoningen (woningmodel Hazelaar en Anemoon), de hoekwoningen op kavel 25 en 32 (woningmodel Sering) en de hoekwoning op kavel 14 (woningmodel Esdoorn)
- Energieneutrale woningen, klaar voor de toekomst! Dus nóg zuiniger dan de BENG-normering uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)

## Wonen tussen groen en gezelligheid

IN HET GROENE VECHTDAL LIGT HARDENBERG: EEN GEMOEDELIJKE STAD TUSSEN NATUURGEBIEDEN, DORPEN EN DE RIVIER DE VECHT. HIER GENIET JE VAN RUST EN BUITENLEVEN, MET VOORZIENINGEN, WERK EN SNELLE VERBINDINGEN RICHTING ZWOLLE EN TWENTE DICHTBIJ. DE IDEALE PLEK VOOR EEN NIEUWE START OF EEN VOLGENDE STAP!



# Leehoogte in Hardenberg, Wonen met uitzicht op de toekomst

IN HARDENBERG KRIJGT WONEN LETTERLIJK ÉN FIGUURLIJK EEN NIEUWE DIMENSIE. NA HET SUCCESVOLLE EN INMIDDELS UITVERKOCHTE YDENHOOGTE IS HET NU DE BEURT AAN LEEHOOGTE: EEN GROENE, RUIM OPGEZETTE WOONWIJK WAAR NATUUR, LEEFKWALITEIT EN TOEKOMSTGERICHT BOUWEN SAMENKOMEN. SAMEN MET YDENHOOGTE VORMT LEEHOOGTE EEN KARAKTERVOLLE WOONOMGEVING MET EEN EIGEN IDENTITEIT. DE LIGGING EN UITSTRALING GEVEN DIT DEEL VAN DE STAD EEN HERKENBAAR EN AANTREKKELIJK GEZICHT.

*“Hier wandel ik langs het water terwijl de stad dichtbij blijft.”*

Leehoogte verrijst ten noorden van Ydenhoogte in Marslanden fase II en wordt een woongebied waar je bij aankomst meteen de ruimtelijkheid ervaart. Geen rechte straten, maar een speelse, natuurlijke opzet, met kronkelende straatjes die zich een weg zoeken over de hoogte. Ze komen uit op groene plekken, een centrale brink of een plein dat uitnodigt om elkaar te ontmoeten. Naarmate je hoger komt, wordt de bebouwing compacter en levendiger; aan de randen van de hoogte juist lossier, groener en landelijker van sfeer.

De wijk krijgt een informele en gevarieerde uitstraling. Een volledig nieuwe, eigen stijl ten opzichte van Ydenhoogte. Verschillende woningtypen, dakvormen, kleuren en materialen zorgen voor een levendig straatbeeld. Kavels voor vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, toekomstgerichte woningen en rijwoningen wisselen elkaar af. Elke plek in de wijk heeft zo een eigen karakter: soms beschut en groen of aan het water, levendig en dorps, soms met een meer stedelijke sfeer rond het centrale plein. Die variatie maakt Leehoogte aantrekkelijk voor een brede doelgroep.

Starters, gezinnen én senioren vinden hier een woning die past bij hun levensfase. De woningen zijn in veel gevallen aan te passen aan jouw wensen, bijvoorbeeld met een uitbouw, dubbele tuindeuren, erker, dakkapel, etc. En uiteraard hebben alle woningen een zeer aantrekkelijk energielabel.

Groen speelt in Leehoogte een hoofdrol. De wijk wordt natuurinclusief en klimaatbewust ingericht, met aandacht voor biodiversiteit, wateropvang en verkoeling. Denk aan groene erfafscheidingen, waterpartijen, wadi's en nestvoorzieningen in gevels. Niet alleen mooi om te zien, maar ook prettig om in te leven. De natuurlijke inrichting verbindt Leehoogte met de omliggende buurten, een gezonde leefomgeving waarin mens en natuur elkaar versterken.

De ligging van Leehoogte maakt het plaatje compleet. Aan de zuid- en oostkant vind je water, aan de noordzijde komt een groene zone en aan de westkant diverse voorzieningen. Via de Eugenboersdijk is de wijk goed bereikbaar en verbonden met de rest van Hardenberg en de regio. Hier woon je rustig en groen, maar met alle gemakken van een volwaardige stad dichtbij.

LEEHOOGTE FASE 1



*“Dit is de plek waar ik werk en ontspanning in balans houd.”*

Hardenberg staat bekend om zijn gemoedelijke sfeer en groene omgeving. De stad ligt in het Vechtdal, tussen fijne natuurgebieden, gemoedelijke dorpen en de rivier de Vecht. Wandelen, fietsen of gewoon genieten van het buitenleven: het kan hier allemaal. Tegelijkertijd biedt Hardenberg goede voorzieningen, werkgelegenheid en snelle verbindingen richting Zwolle en Twente. Die combinatie van ruimte, natuur en stedelijk gemak maakt de stad al jaren geliefd en dat zie je terug in de groeiende vraag naar woningen.

Met Leehoogte krijgt Hardenberg er een wijk bij waar alles klopt. Een plek met karakter, variatie en toekomstwaarde. Ruimte en groen maken het dagelijks leven mooier. Hier woon je vrij, comfortabel en in een omgeving die elke dag iets extra's geeft. Wedden dat je je hier meteen thuis voelt?

# Leehoogte in Hardenberg

*“Vrij wonen in een buurt met karakter.”*

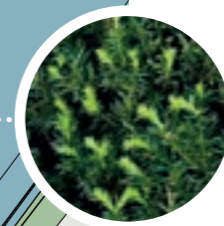
Leehoogte groeit uit tot een groene, ruim opgezette woonwijk in Hardenberg waar natuur en wonen vanzelf samenkomen. Met een gevarieerd aanbod van twee-onder-een-kapwoningen, toekomstgerichte twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen ontstaat een prettige buurt voor jong en oud.

Duurzaam gebouwd, klimaatbewust ingericht en omringd door groen en water, voelt wonen hier ontspannen en toekomstgericht aan.

Roosdom Tijhuis bouwt in deze fase 16 een-gezinswoningen, 6 twee-onder-een-kapwoningen en aan het water: 2 toekomstbestendige twee-onder-een-kapwoningen.



**GLANSMISPEL HAAG**  
600 mm hoog



**TAXUS HAAG**  
600 mm hoog



**BEUKENHAAG**  
600 mm hoog



Aan deze situatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# Een mooie wijk, een kijkje van bovenaf

24 WONINGEN  
LEEHOOGTE FASE 1 IN HARDENBERG





# 6 twee- een-kapwoningen **Hazelaar**

Woningmodel Hazelaar bestaat uit zes ruime twee-onder-een-kapwoningen met een prachtige ligging aan het water. Hier woon je in alle rust, met vrij uitzicht over het groen en het water, wat zorgt voor een open en ontspannen sfeer. De woningen hebben een eigentijdse uitstraling met warme materialen en grote raampartijen, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 155 m<sup>2</sup> en een kaveloppervlakte van circa 285 m<sup>2</sup> t/m circa 302 m<sup>2</sup>.



Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

Woningmodel Hazelaar is 6,54 meter breed en 10,74 meter diep. De ruime en lichte woonkamer aan de voorzijde is de perfecte plek voor een gezellige zithoek. De tuinzijde is ideaal voor je toekomstige droomkeuken. Daarnaast heeft deze woning een aangebouwde gemetselde berging, erg handig.

Wil je meer ruimte in de keuken voor bijvoorbeeld een extra grote eettafel? Kies dan voor de optie van 1,20 of 2,40 meter verlenging. Deze optie kun je verder uitbreiden door bijvoorbeeld te kiezen voor tuindeuren met zijlichten. Zo geniet je nog meer van je tuin. Heb je andere ideeën? Vraag onze kopersbegeleider naar de mogelijkheden.





Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.



Wil je meer ruimte in de keuken voor bijvoorbeeld een mooi kookeiland? Kies dan voor de optie van 2,40 meter verlenging. Deze optie kun je verder uitbreiden door bijvoorbeeld te kiezen voor tuindeuren. Zo geniet je nog meer van je tuin. De optie erker in de voorgevel geeft je woning niet alleen een fraaie uitstraling maar zorgt ook voor meer lichtinval en natuurlijk extra ruimte.

De eerste verdieping van deze woning heeft drie slaapkamers en een badkamer met een ligbad een douche, een wastafel en een tweede wandcloset. Wil je iets wijzigen op de verdieping? Laat het ons weten!



Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

De zolder is een perfecte plek voor een speelruimte voor de kinderen of voor een handige werkplek. Hier staan technische installaties en is een aansluiting voor de wasmachine. Heb je andere ideeën? Vraag onze kopersbegeleider naar de mogelijkheden.

De zolder is een perfecte plek voor een extra slaapkamer of een handige werkplek. Dankzij de dakkapel geniet je hier van een prettige lichtinval, waardoor de ruimte licht en aangenaam aanvoelt. Hier bevinden zich ook de technische installaties en is de aansluiting voor de wasmachine aanwezig. Heb je andere ideeën? Vraag onze kopersbegeleider naar de mogelijkheden.





# “Waar comfort en leefplezier samenkomen”

Met een ruime opzet en veel indelingsvrijheid is deze woning eenvoudig naar eigen smaak in te richten. De woonkamer biedt ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek, met aansluitend een mooie, lichte en ruime keuken.



# 2 toekomstgerichte twee-onder-een- kapwoningen **Anemoon**

Woningmodel Anemoon bestaat uit twee toekomstgerichte twee-onder-een-kapwoningen met een eigentijdse en warme uitstraling. De architectuur kenmerkt zich door het gebruik van natuurlijke materialen en een herkenbare kapvorm, waardoor de woningen een tijdloos karakter krijgen. De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 121 m<sup>2</sup> en een kaveloppervlakte van circa 252 m<sup>2</sup> t/m circa 267 m<sup>2</sup>.

Helemaal klaar voor de toekomst met een bad- en slaapkamer op de begane grond.

Een handige berging voor je fiets(en) en (tuin)gereedschap.



Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

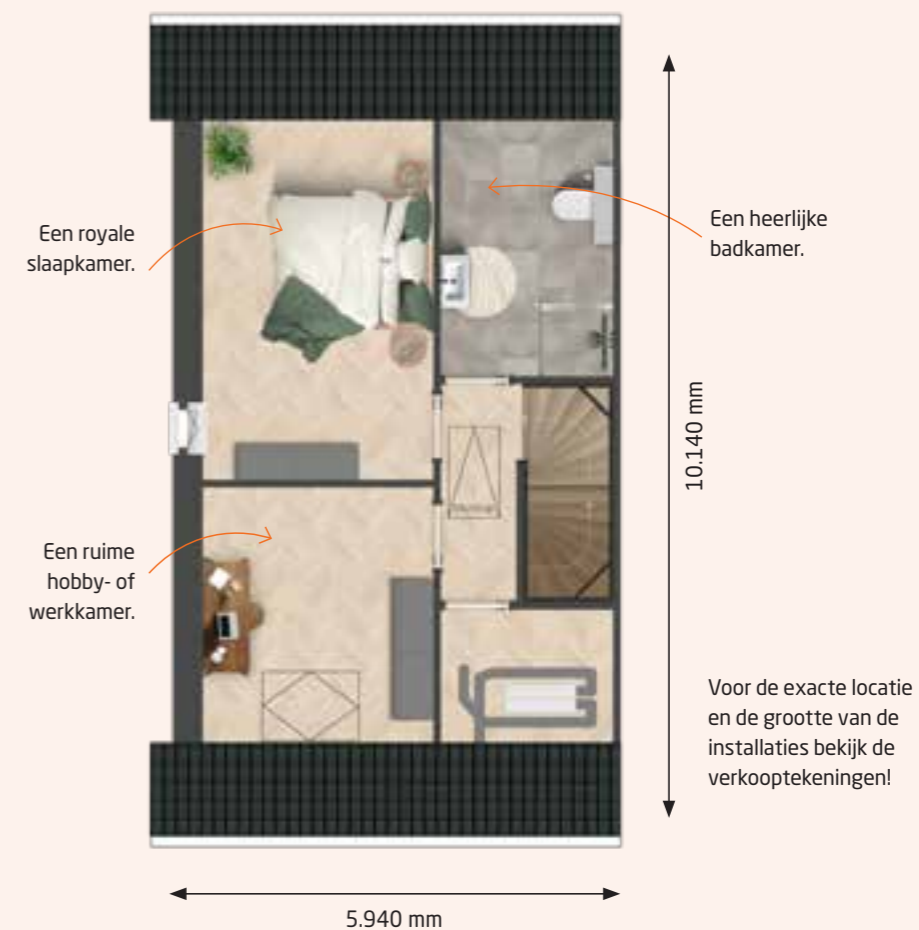
Kijk in de uitgebreide keuzelijst voor vele andere opties en/of laat je eigen ideeën aan ons weten.



Nog meer ruimte voor een extra grote woonkamer? Kies dan voor een 1,20 meter of 2,40 meter verlenging. Deze optie kun je verder uitbreiden door bijvoorbeeld te kiezen voor een luxe keuken. Wij denken graag met je mee!

Met woningmodel Anemoon ben je helemaal klaar voor de toekomst. De woning is 5,94 meter breed en 10,14 meter diep en heeft een bad- en slaapkamer op de begane grond. De keuken aan de voorzijde biedt ruimte voor je toekomstige keuken. De woonkamer aan de tuinzijde is heerlijk ruim met plaats voor een grote zithoek. Wil je iets wijzigen, laat het ons weten!





Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

De verdieping beschikt standaard over een tweede slaapkamer, techniekruimte en een royale kast of hobby- of werkkamer. De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap. Wil je iets wijzigen op de verdieping? Laat het ons weten!

Je kunt optioneel kiezen voor een extra kamer en een extra badkamer. Heb je specifieke wensen? Neem contact op met onze kopersbegeleider om de mogelijkheden te verkennen.





Bouwen  
met prefab  
gevels!

Woningmodel Esdoorn wordt  
gebouwd met prefab gevels.

Scan de QR-code  
voor meer informatie



# 5 eengezins- woningen Esdoorn

Woningmodel Esdoorn bestaat uit vijf eigentijdse eengezinswoningen met een warme, eigentijdse uitstraling. Het metselwerk, gecombineerd met subtiele houten accenten, geeft de woningen een vriendelijk en modern karakter. De achtertuin beschikt over een eigen houten berging, ideaal voor het opbergen van fietsen en tuinspullen. Zo woon je hier niet alleen sfeervol, maar ook praktisch en compleet. De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 123 m<sup>2</sup> t/m circa 130 m<sup>2</sup> en een kaveloppervlakte van circa 164 m<sup>2</sup> t/m circa 258 m<sup>2</sup>.

kavel 14 heeft 2 eigen parkeerplaatsen op eigen terrein.



Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

Hoekwoning van woningmodel Esdoorn is 5,86 meter breed en 10,00 meter diep. De woonkamer aan de voorzijde is heerlijk ruim met plaats voor een gezellige zithoek. Jouw droomkeuken met grote eettafel past heel mooi aan de tuinzijde.

Vanuit de woonkeuken nog meer genieten van je tuin? Kies dan voor tuindeuren met zijlichten. Deze optie kun je verder uitbreiden door bijvoorbeeld te kiezen voor een 1,20 meter of 2,40 meter verlenging. De optionele aangebouwde berging is een handige extra ruimte voor je fietsen en tuingereedschap. Wij denken graag met je mee!





Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

De eerste verdieping van deze woning heeft drie slaapkamers en een badkamer met een douche, een wastafel en een tweede wandcloset. Wil je iets wijzigen op de verdieping? Laat het ons weten!

Op zolder bevinden zich de technische installaties en is de aansluiting voor de wasmachine aanwezig. Daarnaast biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor het plaatsen van een wasdroger, opbergkasten en een strijkplank. Onze kopersbegeleiders adviseren je graag over de indeling en mogelijkheden.





Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

Hoekwoning van woningmodel Esdoorn is 5,86 meter breed en 10,00 meter diep. De woonkamer aan de tuinzijde is heerlijk ruim met plaats voor een gezellige zithoek. Jouw droomkeuken past heel mooi aan de straatzijde.

Vanuit de woonkamer nog meer genieten van je tuin? Kies dan voor tuindeuren met zijlichten. Deze optie kun je verder uitbreiden door bijvoorbeeld te kiezen voor een 1,20 meter of 2,40 meter verlenging. Wij denken graag met je mee!





Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

De eerste verdieping van deze woning heeft drie slaapkamers en een badkamer met een douche, een wastafel en een tweede wandcloset. Wil je iets wijzigen op de verdieping? Laat het ons weten!

Op zolder bevinden zich de technische installaties en is de aansluiting voor de wasmachine aanwezig. Daarnaast biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor het plaatsen van een wasdroger, opbergkasten en een strijkplank. Onze kopersbegeleiders adviseren je graag over de indeling en mogelijkheden.





# “Zonnig wonen, met de tuin als verlengstuk”

Deze woning biedt alle ruimte om er echt jouw thuis van te maken. De lichte woonkamer heeft een prettige verbinding met de tuin dankzij de tuindeuren met zijlichten en biedt ruimte voor een heerlijke, ruime zithoek om samen te genieten.



Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

De tussenwoning van woningmodel Esdoorn is 5,40 meter breed en 10,00 meter diep. De woonkamer aan de tuinzijde is heerlijk ruim met plaats voor een gezellige zithoek. Jouw droomkeuken past heel mooi aan de voorzijde.

Vanuit de woonkamer nog meer genieten van je tuin? Kies dan voor de optie van 1,20 of 2,40 meter verlenging. Deze optie kun je verder uitbreiden door bijvoorbeeld te kiezen voor tuindeuren. De optionele aangebouwde berging is een handige extra ruimte voor je fietsen en tuingereedschap. Wij denken graag met je mee!



# Genieten van het buitenleven

woon  
kwaliteit  
van Roosdom  
Tijhuis



ESDOORN TUSSENWONING EERSTE VERDIEPING

KAVEL 15, 16 & 17

Drie ruime  
slaapkamers!



Ook op deze  
verdieping  
vloerverwarming  
en -koeling!

10.000 mm

Een heerlijke  
badkamer.

5.400 mm

Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

De eerste verdieping van deze woning heeft drie slaapkamers en een badkamer met een douche, een wastafel en een tweede wandcloset. Wil je iets wijzigen op de verdieping? Laat het ons weten!



Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

Op zolder bevinden zich de technische installaties en is de aansluiting voor de wasmachine aanwezig. Daarnaast biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor het plaatsen van een wasdroger, opbergkasten en een strijkplank. Onze kopersbegeleiders adviseren je graag over de indeling en mogelijkheden.



Op zolder bevinden zich de technische installaties en is de aansluiting voor de wasmachine aanwezig. Dankzij de dakkapel profiteer je van extra daglicht, waardoor de ruimte licht en aangenaam aanvoelt. De zolder biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het realiseren van een extra slaap- of hobbykamer. Onze kopersbegeleiders adviseren je graag over de indeling en mogelijkheden.





Bouwen  
met prefab  
gevels!

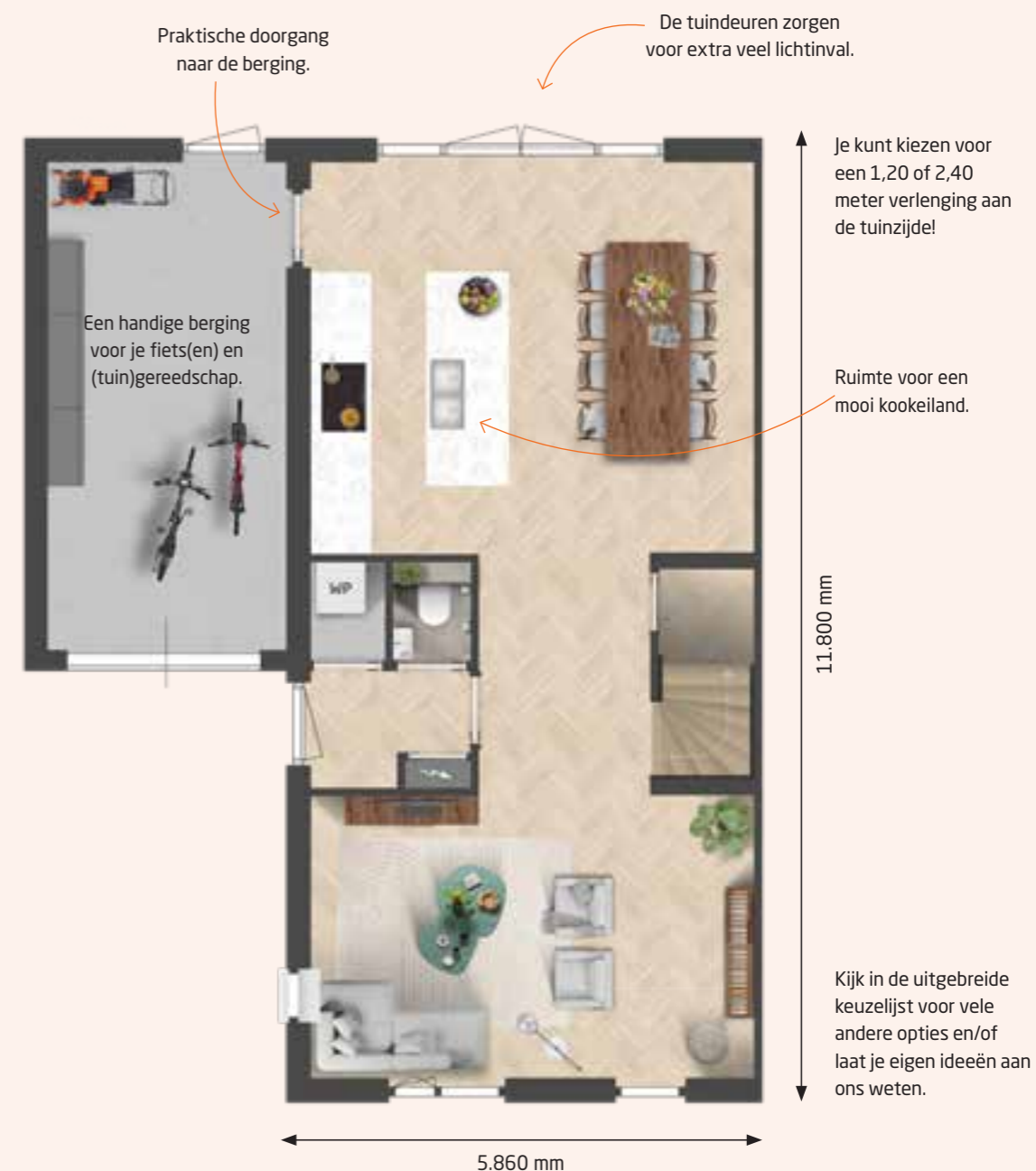
Woningmodel Mispel wordt  
gebouwd met prefab gevels.

Scan de QR-code  
voor meer informatie



# 11 eengezins- woningen **Sering**

Woningmodel Sering heeft een karakteristieke uitstraling dankzij de houten accenten tussen het metselwerk. De slimme indeling zorgt voor comfortabel en praktisch wonen met lichte en aangename leefruimtes. In de achtertuin bevindt zich een houten berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 100 m<sup>2</sup> t/m circa 120 m<sup>2</sup> en een kaveloppervlakte van circa 115 m<sup>2</sup> t/m circa 284 m<sup>2</sup>.

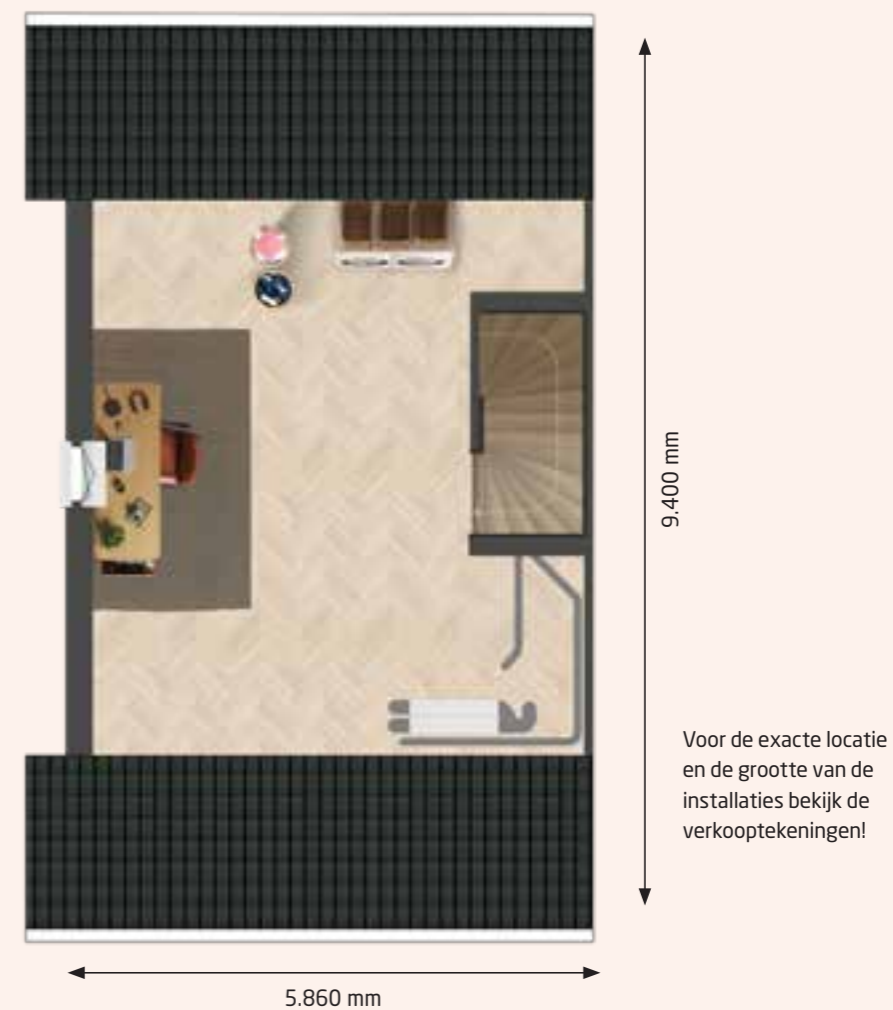


Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

Hoekwoning van woningmodel Sering is 5,86 meter breed en 9,40 meter diep. De woonkamer aan de voorzijde is heerlijk ruim met plaats voor een gezellige zithoek. Jouw droomkeuken met grote eettafel past heel mooi aan de tuinzijde.

Vanuit de woonkeuken nog meer genieten van je tuin? Kies dan voor tuindeuren met zijlichten. Deze optie kun je verder uitbreiden door bijvoorbeeld te kiezen voor een 1,20 meter of 2,40 meter verlenging. De optionele aangebouwde berging is een handige extra ruimte voor je fietsen en tuingereedschap. Wij denken graag met je mee!





Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

De eerste verdieping van deze woning heeft drie slaapkamers en een badkamer met een douche, een wastafel en een tweede wandcloset. Wil je iets wijzigen op de verdieping? Laat het ons weten!

Op de zolderverdieping bevinden zich de technische installaties en de aansluiting voor de wasmachine. Er is voldoende ruimte om hier ook een droger, kasten en bijvoorbeeld een strijplek te plaatsen. Daarnaast is het mogelijk om de zolder naar wens in te delen, bijvoorbeeld als extra hobbyruimte. Onze kopersbegeleiders denken hierin graag met je mee.





Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

Hoekwoning van woningmodel Sering is 5,86 meter breed en 9,40 meter diep. De woonkamer aan de tuinzijde is heerlijk ruim met plaats voor een gezellige zithoek. Jouw droomkeuken past heel mooi aan de straatzijde.

Vanuit de woonkamer nog meer genieten van je tuin? Kies dan voor tuindeuren met zijlichten. Deze optie kun je verder uitbreiden door bijvoorbeeld te kiezen voor een 1,20 meter of 2,40 meter verlenging. Wij denken graag met je mee!





Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

De eerste verdieping van deze woning heeft drie slaapkamers en een badkamer met een douche, een wastafel en een tweede wandcloset. Wil je iets wijzigen op de verdieping? Laat het ons weten!

Op zolder staan de technische installaties. Hier is ook de aansluiting van de wasmachine en zou je een wasdroger, opbergkasten en een strijkplank kwijt kunnen. Daarnaast kun je optioneel kiezen voor bijvoorbeeld nog een extra hobbykamer. Onze kopersbegeleiders adviseren je graag.



# “Praktisch ingedeeld, warm van sfeer”

Deze woning combineert een praktische indeling met volop mogelijkheden voor een persoonlijke inrichting. De keuken is een fijne, lichte ruimte waar koken en samen zijn centraal staan.



Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

De tussenwoning van woningmodel Sering is 4,80 meter breed en 9,40 meter diep. Aan de tuinzijde van de woning is ruimte voor een gezellige zithoek en de straatzijde is een mooie plek voor je toekomstige droomkeuken.

Vanuit de woonkamer genieten van je tuin? Kies dan voor de optie van 1,20 of 2,40 meter verlenging. Deze optie kun je verder uitbreiden door bijvoorbeeld te kiezen voor tuindeuren met zijlichten. Wij denken graag met je mee!





Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

De eerste verdieping van deze woning heeft drie slaapkamers en een badkamer met een douche, een wastafel en een tweede wandcloset. Wil je iets wijzigen op de verdieping? Laat het ons weten!

De zolder is een perfecte plek voor een speelruimte voor de kinderen of voor een handige werkplek. Hier is de aansluiting voor de wasmachine en de technische installaties staan hier ook. Heb je andere ideeën? Vraag onze kopersbegeleider naar de mogelijkheden.



# Welke opties kies jij?

JOUW WONING, JOUW WENSEN. ONZE ERVAREN KOPERSBEGELEIDERS HELPEN JE GRAAG MET DE KEUZES RONDOM JE NIEUWE WONING. KIES JE VOOR EEN ROYALE UITBOUW OF FRAAIE TUINDEUREN? ER IS VEEL MOGELIJK!

## 1 uitbouw

Voor extra ruimte (1,20 of 2,40 meter) op de begane grond.

## 2 dakkapel

Geeft lekker veel ruimte en licht op de zolder.

## 3 erker

Een erker aan de voorzijde geeft naast extra licht in je huis ook meer ruimte.

## 4 luxe tuindeuren

Voor meer licht en volop sfeer in je woonkamer/keuken.

## 5 luxe binnendeuren

Zoals moderne zwarte deuren.



1



2



3

*“We hebben onze eigen ideeën voor de indeling maar we hoeven gelukkig niet alles zelf te bedenken”*



4



5

vrij in  
vrijheid

woonkwaliteit van  
Roosdom Tijhuis

# Duurzaam wonen in Hardenberg

JOUW NIEUWE ROOSDOM TIJHUIS WONING IS OP EN TOP DUURZAAM; DIT BETEKENT MINDER ENERGIELASTEN EN MEER WOONCOMFORT. WIJ INNOVEREN CONTINU OM ZO DUURZAAM MOGELIJK TE WERKEN IN DE VOLLEDIGE KRINGLOOP, VAN SLOOP TOT BOUW EN VAN DE TEKENTAFEL TOT DE SLEUTELOVERDRACHT.

WIJ ZORGEN VOOR DUURZAME INSTALLATIES IN JOUW NIEUWE WONING. NATUURLIJK ZIJN ER OOK DINGEN DIE JE ZELF KUNT DOEN OM (NOG) BEWUSTER MET HET MILIEU OM TE GAAN. ONZE KOPERSBEGELEIDERS GEVEN JE GRAAG TIPS!

## DUURZAAM EN BEWUST BOUWEN

Wij maken gebruik van duurzame, milieuvriendelijke materialen en technieken. Een goede isolatie, de juiste beglazing en de puntjes op de i op het gebied van lucht- en kierdichtheid. Daarnaast worden afvalstromen gescheiden en wordt afval tot een minimum beperkt.

## BENG

BENG is de afkorting voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. De BENG-eisen garanderen jou als (toekomstig) bewoner van een nieuwbouwhuis met nog meer wooncomfort en niet onbelangrijk een lagere energierekening.

De woningen in dit project hebben een voorlopig energielabel A++++. Dit resulteert in extra leencapaciteit en/of rentekortingen. Het mooie is dat

de woningen van Roosdom Tijhuis in dit plan nóg energiezuiniger zijn dan vereist is in het bouwbesluit. Ze zijn energieneutraal op gebouwniveau door onder andere het standaard toepassen van zonnepanelen op de woningen. Het betekent dat je zelf energie kunt opwekken voor warmte en elektriciteit.

*“Vandaag voldoen aan de eisen van morgen”*

ENERGIE  
NEUTRALE  
WONING!

natuurlijk  
duurzaam

woonkwaliteit van  
Roosdom Tijhuis

### ZONNEPANELEN

De zon helpt dus een handje om je woning nog energiezuiniger te maken. Er komen standaard zonnepanelen op jouw toekomstige woning, zoveel als nodig is om de Beng2 norm op 0 te laten sluiten. Hierdoor is de woning (op gebouwniveau) energieneutraal. Jouw gebruikersgebonden energie wordt niet opgewekt door de zonnepanelen, je kunt ervoor kiezen om hiervoor nog extra maatregelen te treffen in overleg met onze kopersbegeleiders.

### WARMTEPOMP

Alle nieuw te bouwen woningen moeten aardgasloos gebouwd worden. Dit betekent meestal dat de CV ketel wordt vervangen door een warmtepomp. Een warmtepomp haalt warmte uit de buitenlucht of uit de bodem en gebruikt deze voor de verwarming van jouw woning en het tapwater.

Kies je voor waterintensieve opties zoals een bad of heb je interesse in een uitbouw met een glasrijke achtergevel? Dan kan dit invloed hebben op het gewenste vermogen van de warmtepomp. Wij adviseren je hier graag over.

### VLOERVERWARMING ÉN -KOELING

Jouw nieuwe woning heeft standaard vloerverwarming op de begane grond en de verdieping. Vloerverwarming heeft vele voordelen, namelijk een gelijkmatige warmteverdeling, geen warme luchtstromen waardoor er minder stof door je woning circuleert en tot slot kunnen je wanden beter worden benut omdat radiatoren niet meer in de weg staan. De vloerverwarming wordt verwarmd door de warmtepomp.

*Jouw nieuwe woning heeft standaard vloerverwarming: heel comfortabel en verantwoord duurzaam.*

Het vloerverwarmingssysteem kan in de zomer ook worden gebruikt voor koeling. De warmtepomp levert dan koel water. De temperatuur in je woning kan op deze manier met een paar graden worden verlaagd.

### WARMTE, VENTILATIE EN GEZONDHEID

Om je woning optimaal te ventileren plaatsen we een WTW (WarmteTerugWinning) installatie. Dit zorgt voor een gezond en comfortabel binnenklimaat. De warmte uit verbruikte lucht wordt opgevangen en toegevoegd aan de frisse buitenlucht die gelijktijdig het huis wordt ingeblazen. Uiteraard worden zowel de ingaande als uitgaande luchtstromen gefilterd. Dit is niet alleen energiezuinig, maar bovendien blijft het hele huis fris, zonder koude tocht. Ook heb je geen ventilatierooster meer in je kozijnen wat toch vaak een geluidslek is.

### FSC® EN PEFC KEURMERK

Wij maken gebruik van hout met een FSC® en PEFC keurmerk. Dit hout wordt geproduceerd volgens strenge regels over onder andere legaliteit, bescherming van de natuur en over de rechten en het welzijn van de lokale bevolking en arbeiders.

### DUURZAAMHEID EN JE PORTEMONNEE

We hebben je zojuist geïnformeerd over diverse duurzaamheidsmaatregelen die door Roosdom Tijhuis worden toegepast in je aanstaande woning. Nu ben je vast nieuwsgierig of hier ook financiële voordelen aan verbonden zijn. Waar de ene kostenpost afneemt doordat je geen aardgas meer gebruikt, zal de andere kostenpost stijgen door het stroomverbruik van de diverse installaties. Daarnaast is je energierekening uiteraard sterk afhankelijk van het aantal personen in het huishouden. Op het gebied van je hypotheek zijn er vanwege je duurzame woning vaak meer leenmogelijkheden.

### GARANTIE EN ONDERHOUD

Naast de sleutel van jouw nieuwe woning ontvang je een certificaat van Woningborg. Hierin worden alle garanties uitgebreid beschreven. Het prettige van een nieuwbouwwoning is dat de woning de eerste jaren nauwelijks tot géén onderhoud nodig heeft.

Wil je meer weten over duurzaamheid binnen Roosdom Tijhuis? Kijk op onze website [www.roosdomtijhuis.nl](http://www.roosdomtijhuis.nl)

*Een duurzame woning betekent minder energielasten en meer comfort.*



# Rob Velthuis, één van onze architecten, aan het woord.

ROB VELTHUIS  
ARCHITECT ROOSDOM TIJHUIS



zó mooi  
woonkwaliteit van  
Roosdom Tijhuis

ROOSDOM TIJHUIS IS TROTS OP HAAR  
EIGEN AFDELING ARCHITECTUUR. AL  
SINDS 1992 HEBBEN WE ARCHITECTEN  
IN HUIS DIE NAUW SAMENWERKEN  
MET ONZE PROJECTONTWIKKELAARS  
EN ONZE COLLEGA'S VAN HET  
BOUWBEDRIJF. OP DEZE MANIER  
ONTSTAAT SYNERGIE, KUNNEN WE  
SNEL SCHAKELLEN, EN HEBBEN WE OOK  
HET ONTWERPPROCES IN EIGEN HAND.



Samen met de stedenbouwkundige, en in veel projecten de gemeente, zijn onze architecten betrokken bij de indeling van de nieuwe wijk en de verschillende typen woningen die er worden gebouwd. Daarna buigen zij zich over de uitstraling van het straatbeeld en over alle aspecten rond het ontwerp van de buitenkant van de woning. Ook de efficiënte en gebruikersvriendelijke indeling binnen komt uit de koker van onze architecten. Zoals je ook in deze brochure kunt lezen, besteden we veel aandacht aan duurzaamheid. In overleg met de collega's van de bouw passen we de nieuwste technieken zo mooi en praktisch mogelijk toe.

“Voor mij bestaat mijn vak uit het integreren van diverse onderdelen tot een samenhangend ontwerp. Naast de esthetica, wordt met onderdelen als techniek, functionaliteit, kosten en duurzaamheid, vanaf het begin van het ontwerpproces rekening gehouden. Elk onderdeel krijgt zijn eigen plek waarbij het eindresultaat meer is dan de optelsom van deze onderdelen. Architectuur moet altijd een meerwaarde geven. Duurzaamheid heeft voor mij een belangrijke rol in het ontwerpproces. Bij het ontwerp houden we met de materiaalkeuzes ook rekening met dit aspect.

Architectuur staat nooit op zichzelf, maar is altijd gekoppeld aan de locatie. Voordat ik begin te ontwerpen verdiep ik me daarom eerst in die locatie. Wat was er in het verleden op deze plek, wat staat er in de omgeving, wat is de sfeer, de maat enzovoort. Maar ook, wat zijn de regels van



het bestemmingsplan of een beeldkwaliteitsplan voor deze plek. Bij dit onderzoek komen de eerste ideeën al naar boven. Samenwerking met andere disciplines zoals met een stedenbouwkundige of landschapsarchitect is hierbij van grote waarde.

*Bij elk ontwerp stel ik mij de vraag, zou ik er zelf willen wonen. Als dat zo is, heb ik mijn werk goed gedaan.”*

Als vanzelf wordt zo de bedoeling van het ontwerp zichtbaar en ontstaat architectuur. Dat is voor mij namelijk het verschil tussen een gebouw en architectuur; bij architectuur is de bedoeling zichtbaar. Is het karakter stedelijk, landelijk of juist dorps. Wat is openbaar wat privé. Is het gebouw eigentijds, of juist historiserend. Deze keuzes worden bewust gemaakt en consequent doorgevoerd.

Met een 3D-model kunnen we de ideeën zichtbaar maken, zodat de gebouwen die uiteindelijk gerealiseerd worden overeenkomen met deze ideeën. Het mooie van werken bij Roosdom Tijhuis is natuurlijk dat we als architect ook de realisatie in beeld hebben, zodat we tot het eind betrokken zijn.



Kijk mee!

Neem alvast een kijkje  
in onze showroom

Scan de QR-code



# De keukens, het hart van je woning!

**Kies je  
droomkeuken  
en gebruik  
de cheque**

**€ 1.000,-**

Voor de tussenwoningen van woningmodel Sering

**€ 2.500,-**

Voor woningmodel Esdoorn en de hoekwoningen  
van woningmodel Sering

**€ 3.500,-**

Voor woningmodel  
Anemoon en Hazelaar



BIJ EEN WONING VAN ROOSDOM TIJHUIS KRIJG  
JE EEN KEUKENCHEQUE. DEZE CHEQUE KUN JE  
BIJ NOBEL KEUKEN EN BAD BESTEDEN BIJ DE  
AANSCHAF VAN EEN COMPLEET GEMONTEERDE  
NIEUWE KEUKEN. OOK HET SANITAIR KUN JE NAAR  
EIGEN SMAAK UITKIEZEN IN DE SHOWROOMS VAN  
NOBEL KEUKEN EN BAD.

#### EEN KEUKEN PRECIES OP MAAT

De adviseurs van Nobel keuken en bad adviseren  
je graag over de verschillende keukenstijlen en  
mogelijkheden qua indeling. Een bezoekje staat  
garant voor volop inspiratie en écht persoonlijk  
advies over de keuken, de apparatuur en het proces  
rondom de plaatsing van de keuken in je nieuwe  
woning.

#### DE VOORDELEN VAN NOBEL KEUKEN EN BAD

Als je basisaansluitingen wilt verplaatsen worden  
hiervoor geen extra kosten gerekend. Na de  
orderbevestiging regelt Nobel keuken en bad alles  
met Roosdom Tijhuis. Je keuken wordt vóór de  
oplevering kookklaar geïnstalleerd. Kortom: geen  
gedoe!

Je bent van harte welkom in een van de showrooms.  
Bel voor een afspraak 088 522 25 55.

Kijk voor mogelijkheden en voorwaarden op  
[www.nobelkeukenenbad.nl](http://www.nobelkeukenenbad.nl)

 **Nobel  
Keuken & Bad**  
Voor zorgeloos gemak

# Welke badkamer kies jij?

## Kies je droom badkamer!

Bekijk de verkoopdocumentatie voor de waarde van de badkamer die inbegrepen is bij de v.o.n. prijs.

IN DE BADKAMER EN HET TOILET IS ER GEKOZEN VOOR EEN COMBINATIE TUSSEN DE MERKEN VILLEROY & BOCH EN GROHE, EEN SERIE MET KWALITEIT EN FUNCTIONALITEIT ALS KENMERK. DEZE BASIS IS VOLLEDIG NAAR EIGEN SMAAK AAN TE PASSEN.

Bij Nobel keuken en bad heb je volop keuze in verschillende badkamerstijlen. Van modern, industrieel tot klassiek. Voor je gemak hebben we een complete badkamer en toilet samengesteld waarbij alle elementen zowel van keramiek als de kranen mooi op elkaar zijn afgestemd. Meer informatie hierover vind je in de technische omschrijving van de woning. Uiteraard kun je in de showroom ook kiezen voor andere topmerken!

De ervaren medewerkers van Nobel keuken en bad helpen je graag bij het maken van de juiste keuzes. Zij ontwerpen de badkamer in 3D zodat je een idee krijgt van hoe het echt zal staan in jouw huis en of het bij de inrichting gaat passen. Trouwens, de badkamer en het toilet zijn vanaf de oplevering klaar voor gebruik!

**Tijd voor een afspraak? Neem dan contact op met telefoonnummer 088 522 25 55.**

 **Nobel  
Keuken & Bad**  
Voor zorgeloos gemak



moeiteloos  
woonkwaliteit van  
Roosdom Tijhuis

# “Ja, er zit een mooie woning voor mij tussen! En nu?”

DE AANSCHAF VAN EEN NIEUWBOUWWONING IS EEN SPANNENDE TIJD. NADAT JE ENTHOUSIAST BENT GERAAKT OVER EEN WONING KUN JE EEN BEZOEK BRENGEN AAN DE MAKELAAR. HIER ONTVANG JE DE VERKOOPSTUKKEN EN WORDEN AL JE VRAGEN BEANTWOORD. ZODRA JOUW FINANCIËLE MOGELIJKHEDEN IN KAART ZIJN GEBRACHT KUN JE EEN OPTIE NEMEN. DE GEGEVENS VAN DE MAKELAAR(S) STAAN OP DE ACHTERKANT VAN DEZE BROCHURE.

VANAF HIER START JE KLANTREIS BIJ ROOSDOM TIJHUIS. HOE DAT PRECIËS GAAT ZIE JE IN ONZE VIDEO EN OP DE TIJDLIJN HIERNAAST!



Bekijk onze  
klantreisvideo:

[WWW.ROOSDOMTIJHUIS.NL/KLANTREIS](http://WWW.ROOSDOMTIJHUIS.NL/KLANTREIS)  
OF SCAN DE QR CODE



## JOUW ONLINE WONINGDOSSIER

Heb je een woning gekocht? Dan krijg je toegang via het online woningdossier Mijn Roosdom Tijhuis. Hier kun jij al je afspraken terugvinden, communiceren met de kopersbegeleider én het meerwerk kiezen voor jouw toekomstige woning.



## Rabobank helpt je bij de financiële check

De financiering is een belangrijk onderdeel bij de koop van een nieuwe woning. Heb je interesse in één of meerdere woningen in Hardenberg? Dan ontvangen wij graag jouw financiële check zodra de verkoop is gestart.

Rabobank biedt de mogelijkheid dit eenvoudig te regelen.



### Hoe werkt het?

De financiële check kan in jouw voordeel werken! Zijn er bij het toewijzen van de woningen meerdere kandidaten voor 1 bouwnummer, dan kijken we of een kandidaat een financiële check heeft gedaan. Jij kunt ons dit laten weten

door een gewaarmerkte brief van jouw hypotheekverstrekker of financieel adviseur te versturen bij inschrijving. Je kunt de financiële check gemakkelijk laten uitvoeren door een financieel adviseur van Rabobank. Hieraan zijn geen kosten verbonden.

De financieel adviseurs nieuwbouw van Rabobank zijn nauw betrokken bij het project Leehoogte. Ze gaan graag met jou in gesprek over jouw woonwensen en plannen voor een nieuwe woning in Hardenberg. Met hun kennis en betrokkenheid bij het project bespreken zij met jou de financiële mogelijkheden, zodat jij weloverwogen een keuze kunt maken.

Alle informatie over de hypotheek van de Rabobank vind je op [www.rabobank.nl/hypotheek](http://www.rabobank.nl/hypotheek)

### Energiezuinig en duurzaam wonen

De Rabobank stimuleert energiezuinig en duurzaam wonen. En dat belonen we. Koop je een milieuvriendelijke en duurzame woning in project Leehoogte? Dan krijg jij een extra duurzaamheidskorting. Bekijk meer informatie op [www.rabobank.nl/duurzaamheidskorting](http://www.rabobank.nl/duurzaamheidskorting) om de voorwaarden te bekijken.



### Neem contact op met één van de adviseurs

Maak vandaag nog een afspraak voor een gratis financiële check voor jouw woning in Hardenberg. Neem contact op met één van de Rabobank adviseurs of stuur een e-mail naar [nieuwbouw@rabobank.nl](mailto:nieuwbouw@rabobank.nl). Of vraag met behulp van de qr-code jouw financiële check digitaal aan!

Met betrekking tot je hypotheek kun je zelf al een schatting krijgen van hoeveel je kunt lenen. Open daarvoor online een Rabobank Hypotheekdossier via [www.rabobank.nl/hypotheek](http://www.rabobank.nl/hypotheek)



Scan de QR-code

# 5 x woonkwaliteit van Roosdom Tjhuis

EEN NIEUWBOUWWONING VAN ROOSDOM TIJHUIS HEEFT VEEL VOORDELEN. JE HEBT DE ZEKERHEID DAT DE WONING ONTWERPEN EN GEBOUWD IS MET OPTIMALE AANDACHT VOOR COMFORT, DUURZAAMHEID, ENERGIEBESPARING EN VEILIGHEID. EEN WONING DIE VAN INDELING TOT AFWERKING IS AFGESTEMD OP JE PERSOONLIJKE WENSEN.

natuurlijk  
duurzaam

1

Voor ons is duurzaamheid vanzelfsprekend. Onze projecten zijn daarom van begin tot eind zo duurzaam mogelijk en daarin zoeken we continue naar verbetering. Een natuurlijk proces. Wij bouwen voor vandaag én morgen. Met duurzame, milieuvriendelijke materialen en technieken. Zo is je wooncomfort echt duurzaam!

moeiteloos

2

Als je net een woning hebt gekocht, wat zijn dan de volgende stappen? Dit staat heel overzichtelijk vermeld in je online woningdossier! Samen met de verkoopdocumentatie, bouwtekeningen en de extra opties voor jouw huis. In de agenda zie je in één oogopslag de afspraken met onze kopersbegeleider. Alles goed geregeld, duidelijke communicatie, afspraak is afspraak, geen stress en goed advies.

vrij in  
vrijheid

3

Je hebt volop keuzes om de woning naar eigen smaak in te richten. Denk aan verschillende opties voor een uitbouw, een dakkapel, de keuken, het sanitair en de binnendeuren. Wil je alles zelf bedenken of liever dat we meedenken? Geen probleem! Je bent vrij om aan te geven hoeveel vrijheid je wilt. Onze kopersbegeleiders helpen je graag om de juiste keuzes te maken.

Een huis waar je trots op bent, waar je, je thuis voelt en waar je graag foto's van deelt. Onze architecten laten keer op keer hun vakmanschap zien bij het ontwerp en de indeling van de woning: een klasse uitstraling! Vervolgens maak je zelf het plaatje compleet met je eigen inrichting en styling. Zó mooi!

4 zó mooi

Woonkwaliteit van Roosdom Tjhuis betekent dat je naast een mooie woning in een prettige omgeving woont. Een leefomgeving waar je, je thuis voelt en waar is nagedacht over een prettige ruimte voor iedereen. Ruimte om je burens te ontmoeten, om te wandelen, te spelen, lekker te gaan hardlopen of een buurtfeestje te houden. Een gezellige wijk waar iedereen welkom is, jouw thuis!

5 thuis in  
je wijk

*“Bewust kiezen  
voor  
nieuwbouw  
van Roosdom  
Tjhuis”*

woon  
kwaliteit  
van Roosdom  
Tjhuis



## “Aandacht voor de leefomgeving in onze wijk”

Bij de aankoop van een nieuwe woning ben je in eerste instantie vooral bezig met veel regelwerk. Daarna begint het nadenken over onder andere de badkamer, keuken en inrichting. Een leuke periode waarin veel keuzes gemaakt moeten worden. Naast het wonen vinden wij het erg belangrijk dat jij je straks thuis gaat voelen in de wijk.

Daarom besteden wij veel aandacht aan verschillende sociale aspecten. We streven er naar dat er in de wijk verschillende leeftijdsgroepen kunnen wonen en vinden het belangrijk dat er in de omgeving voldoende (basis)voorzieningen zijn zoals scholen, supermarkten en openbaar vervoer. Tot slot vinden wij het van groot belang dat er voldoende openbare ruimte is in de vorm van groenzones en speelplekken voor kinderen. Kortom: wij willen dat je fijn woont in een prettige omgeving.

thuis in  
je wijk

**woonkwaliteit van  
Roosdom Tjhuis**



**Ontwikkeling, ontwerp, realisatie  
en kopersbegeleiding**



[roosdomtijhuis.nl](http://roosdomtijhuis.nl)

**Participatie**



**Verkoop & informatie**



**Deen Makelaars**  
0523 263 520  
[www.deenmakelaars.nl](http://www.deenmakelaars.nl)



**Lamberink**  
0523 270 174  
[www.lamberinkhardenberg.nl](http://www.lamberinkhardenberg.nl)