

44 WONINGEN
OPBROEK OOST FASE 4 RIJSSEN

 **RoosdomTijhuis**

Je nieuwe thuis in Rijssen

woon
kwaliteit

van Roosdom
Tijhuis



[ROOSDOMTIJHUIS.NL/RIJSSEN](https://roosdomtijhuis.nl/rijssen)



44 woningen Rijssen

Een plek om thuis te komen!

HET OPBROEK IS DE JONGSTE EN MEEST GELIEFDE WIJK VAN RIJSSSEN, GELEGEN TEN OOSTEN VAN HET CENTRUM. IN DE NIEUWSTE FASE, HOF VAN OPBROEK, BOUWT ROOSDOM TIJHUIS 44 NIEUWE EN ENERGIEZUINIGE WONINGEN. DE WIJK LIGT CENTRAAL EN WORDT ZORGVULDIG INGEVULD, MET RESPECT VOOR HET KARAKTERISTIEKE LANDSCHAP. ZO ONTSTAAT EEN SAMENHANGEND EN AANTREKKELIJK WOONGEBIED MET EEN GEVARIEERD AANBOD AAN DUURZAME WONINGEN. KWALITEIT, COMFORT EN DE GROENRIJKE OMGEVING VORMEN HIER EEN HARMONIEUS GEHEEL.

Met bijna 600 woningen, van sociale huurwoningen tot vrijstaande koopwoningen, wordt Opbroek-Oost in verschillende fases ontwikkeld. Het plangebied Hof van Opbroek sluit naadloos aan op de eerdere fasen in Opbroek-Oost. Deze fase wordt ontsloten door de Groteboersdijk, Elsmaten en Polmeijersdijk.

De variatie in woningen maakt het een fijne plek voor iedereen, in welke levensfase je je ook bevindt. Opbroek-Oost ligt naast het prachtige landgoed De Oosterhof, dicht bij het levendige stadscentrum van Rijssen en op wandelafstand van het bosrijke Hollands Schwarzwald. Ideaal voor wie natuur en stad wil combineren.

Bovendien is de wijk uitstekend bereikbaar via de A1, N347 en het nabijgelegen treinstation. Alles binnen handbereik en toch het gevoel van rust en ruimte om je heen.





44 WONINGEN

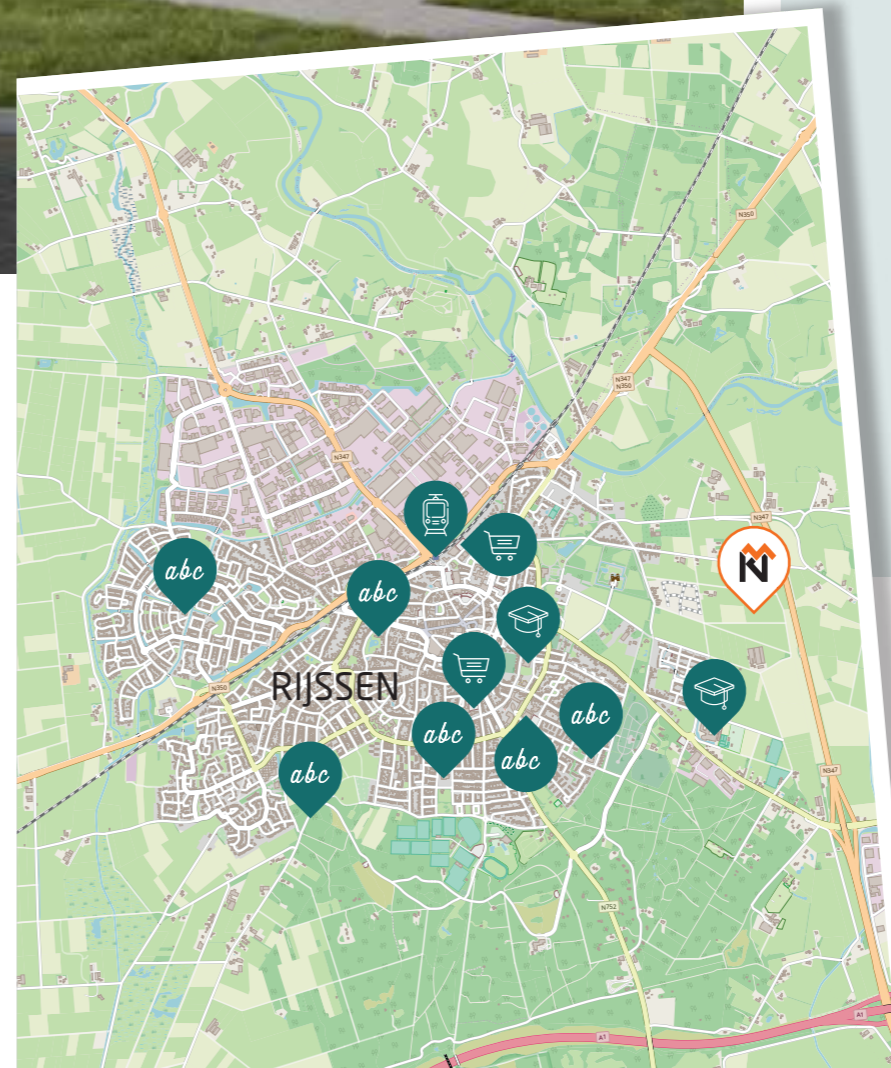
Opbroek Oost Rijssen

De voordelen op een rij:

- Inclusief keukencheque
- Inclusief badkamer en toilet met sanitair en tegelwerk
- Gasloos wonen door middel van een bodemwarmtepomp
- Inclusief zonnepanelen (m.u.v. tussenwoningen kavel 114 t/m 116 en 123 t/m 126)
- Inclusief vloerverwarming en -koeling op de begane grond en de eerste verdieping
- Inclusief triple glas in de complete woning (m.u.v. eventueel vierpansdakraam)
- Natuurinclusief wonen! Alle woningen krijgen onder andere nestkastjes in de gevel
- Inclusief aangebouwde, gemetselde berging bij woningtype Havezaethe en Hoflyck
- De hoekwoningen en toekomstgerichte twee-onder-een-kapwoningen hebben één parkeerplaats en de twee-onder-een-kapwoningen hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Energieneutrale woningen, klaar voor de toekomst! Dus nóg zuiniger dan de BENG-normering uit het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) m.u.v. kavel 114 t/m 116 en kavel 123 t/m 126

Dicht bij alles wat telt!

HOEWEL OPBROEK AAN DE RAND VAN RIJSSEN LIGT, IS ALLES BINNEN HANDBEREIK! HET BRUISENDE STADSCENTRUM EN HET MOOIE LANDGOED DE OOSTERHOF BEVINDEN ZICH OP LOOPAFSTAND. OOK VOOR EEN ONTSPANNEN WANDELING IN HET VOLKSPARK, EEN CULTURELE AVOND IN HET PARKGEBOUW OF EEN BEZOEK AAN HET MUSEUM HOEF JE NIET VER. SCHOLEN, WINKELS, OPENBAAR VERVOER EN SPORTVOORZIENINGEN ZIJN ALLEMAAL DICHTBIJ JE NIEUWE WONING TE VINDEN. KORTOM, IN OPBROEK DRAAIT HET OM JOU!



Jouw thuis tussen cultuur, comfort en kilometers natuur

ONTDEK RIJSSEN

Een stad vol leven en voorzieningen. Met een bruisend centrum dat geliefd is bij bezoekers uit de regio. En dat is niet zo gek. Want de stad biedt een rijk scala aan bijzondere lokale winkels en gezellige eetgelegenheden. Cultuurliefhebbers zijn in Opbroek-Oost helemaal op hun plek. Je vindt diverse musea en culturele activiteiten op loopafstand. Direct naast de wijk ligt het prachtige landgoed De Oosterhof. Ontdek het kasteel, dwaal door de sierlijke kasteeltuin en het omliggende park, of geniet van een voorstelling in het gezellige Parkgebouw. Combineer cultureel vermaak en de rust van de natuur, allemaal dichtbij huis.

DE PERFECTE UITVALSBASIS

Vanuit jouw nieuwe thuis sta je binnen enkele minuten in het levendige centrum, op het treinstation, of rij je op de A1. Scholen, sportclubs, kerken en het zwembad bevinden zich binnen handbereik. Dat is pas centraal wonen!

SPORT EN NATUUR GAAN HAND IN HAND

In de buurt profiteer je van uitstekende faciliteiten, waaronder de fameuze mountainbikeroute in het Hollands Schwarzwald en vele sportverenigingen. Natuurliefhebbers genieten van de nabijgelegen Holterberg en het Reggelandschap, beide prachtige plekken om te wandelen en de natuur te ervaren.

Van een zonnige wandeling langs de bloeiende heide tot even lekker uitwaaien tijdens een herfstachtige dag. Het uitzicht is altijd imposant en zorgt gegarandeerd voor prachtige foto's!

WONEN ZOALS JIJ DAT WILT

In Opbroek-Oost bouwen we dan ook met plezier aan een veelbelovende nieuwe wijk met bijna 600 woningen en diverse voorzieningen. In deze omvangrijke buurt, ontworpen in samenwerking met omwonenden, werken we aan een gevarieerd woonaanbod: van sociale huur tot vrijstaande koopwoningen. Ontworpen met aandacht voor detail en duurzaamheid. Kortom, de perfecte thuisbasis voor starters, gezinnen en senioren.

VEILIG SPELEN

De wijk is strategisch gelegen en vanuit alle uitvalswegen goed bereikbaar. Vrachtverkeer wordt zoveel mogelijk geweerd. Het langzame verkeer, zoals fietsers, heeft vrij spel dankzij enkele fietsstraten, terwijl auto's hier te gast zijn. De buurt wordt verrijkt met een uniek 'speellint', een reeks speelplekken voor verschillende leeftijdsgroepen, verbonden door een wandelpad. Van speelruimtes voor de allerkleinsten tot avontuurlijke plekken langs de beek voor oudere kinderen: Opbroek-Oost biedt vermaak voor alle leeftijden!



“Hier woon je rustig, maar je staat zó in de stad. Voor ons gezin is dat de perfecte combinatie.”

GROEN WONEN MET KARAKTER

Groen wonen en duurzaamheid staan centraal in de wijk. Het behoud van het landelijke karakter is hierbij het uitgangspunt. Het Opbroek is een klimaatadaptieve wijk met sterke groenstructuren en wadi's. Langs de straten worden verschillende bomen aangeplant, zo krijgt elke straat zijn eigen, groene sfeer.

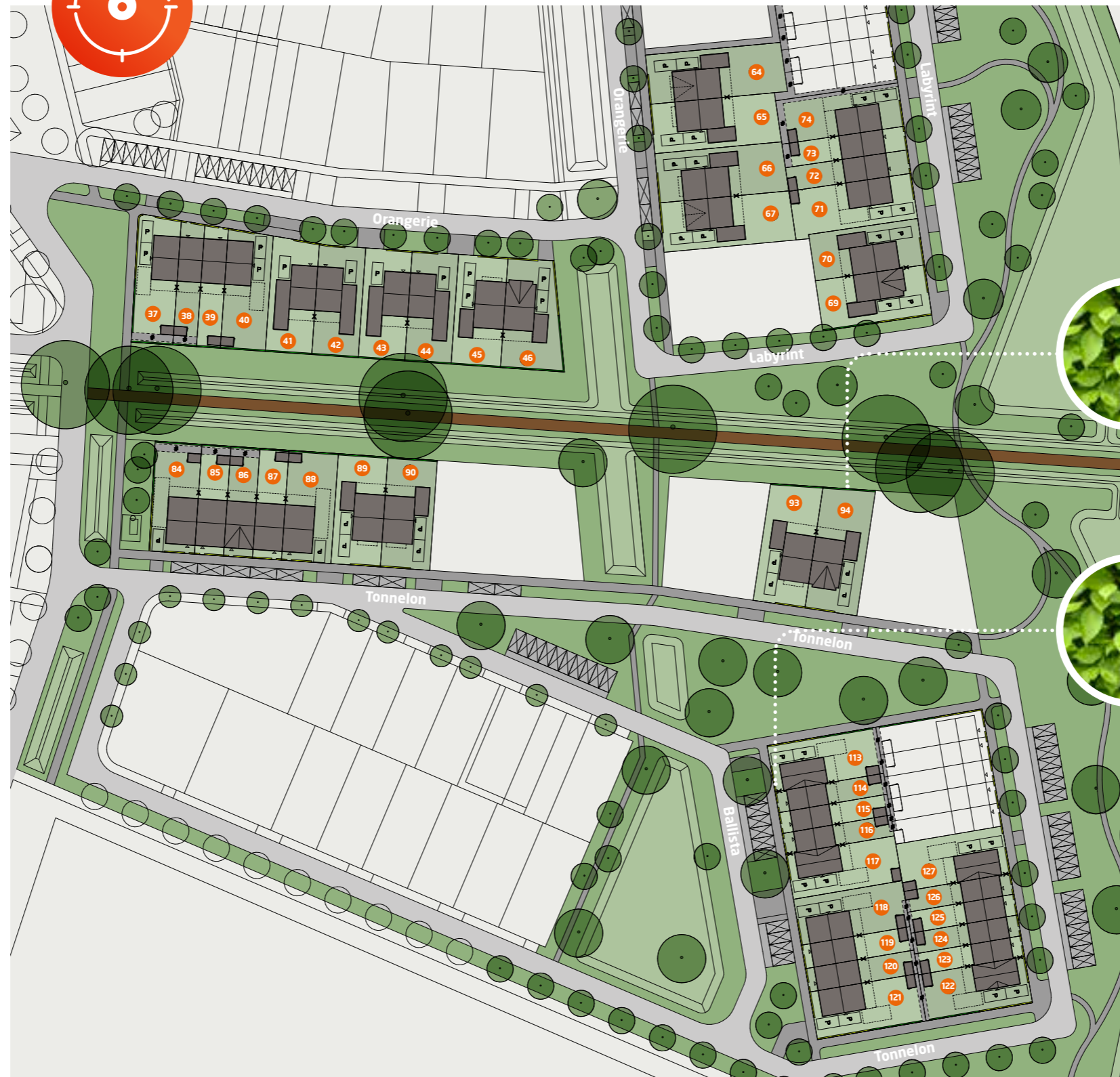


Opbroek-Oost in Rijssen

*“Hier bouw
je aan jouw
ideale thuis”*

In deze nieuwe fase van de levendige en veelzijdige wijk ontwikkelt en bouwt Roosdom Tijhuis 44 duurzame woningen. Het aanbod in Opbroek Oost is gevarieerd: 12 twee-onder-eenkapwoningen, 4 toekomstgerichte twee-onder-een-kapwoningen, 5 toekomstgerichte rijwoningen en 23 eengezinswoningen in twee verschillende types.

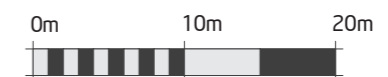
De woningen zijn prachtig gelegen, ruimtelijk en slim ingedeeld. Natuurinclusief, duurzaam en robuust gebouwd. Door het toepassen van onder andere zonnepanelen en een bodemwarmtepomp, woon je hier energieneutraal (m.u.v. kavel 114 t/m 116 en 123 t/m 126). Ook vogels vinden hier een warm thuis, dankzij de nestkastjes in de gevels. Jouw nieuwe thuis wacht: groen, comfortabel en helemaal van jou.



BEUKENHAAG
1800 mm hoog



BEUKENHAAG
600 mm hoog



Aan deze situatie kunnen geen rechten worden ontleend.



Een mooie wijk, een kijkje van bovenaf

44 WONINGEN
OPBROEK OOST FASE 4 RIJSSEN

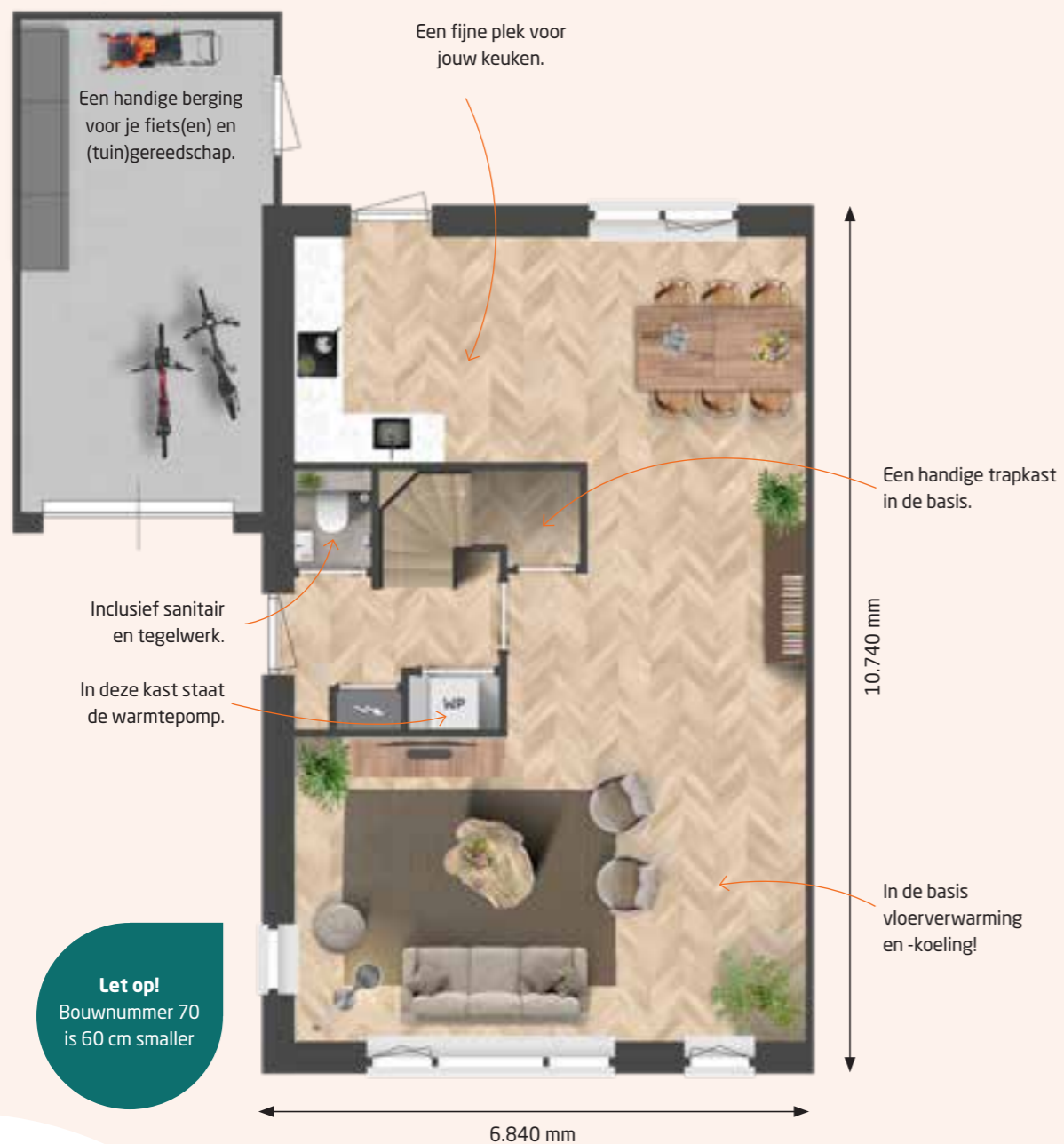




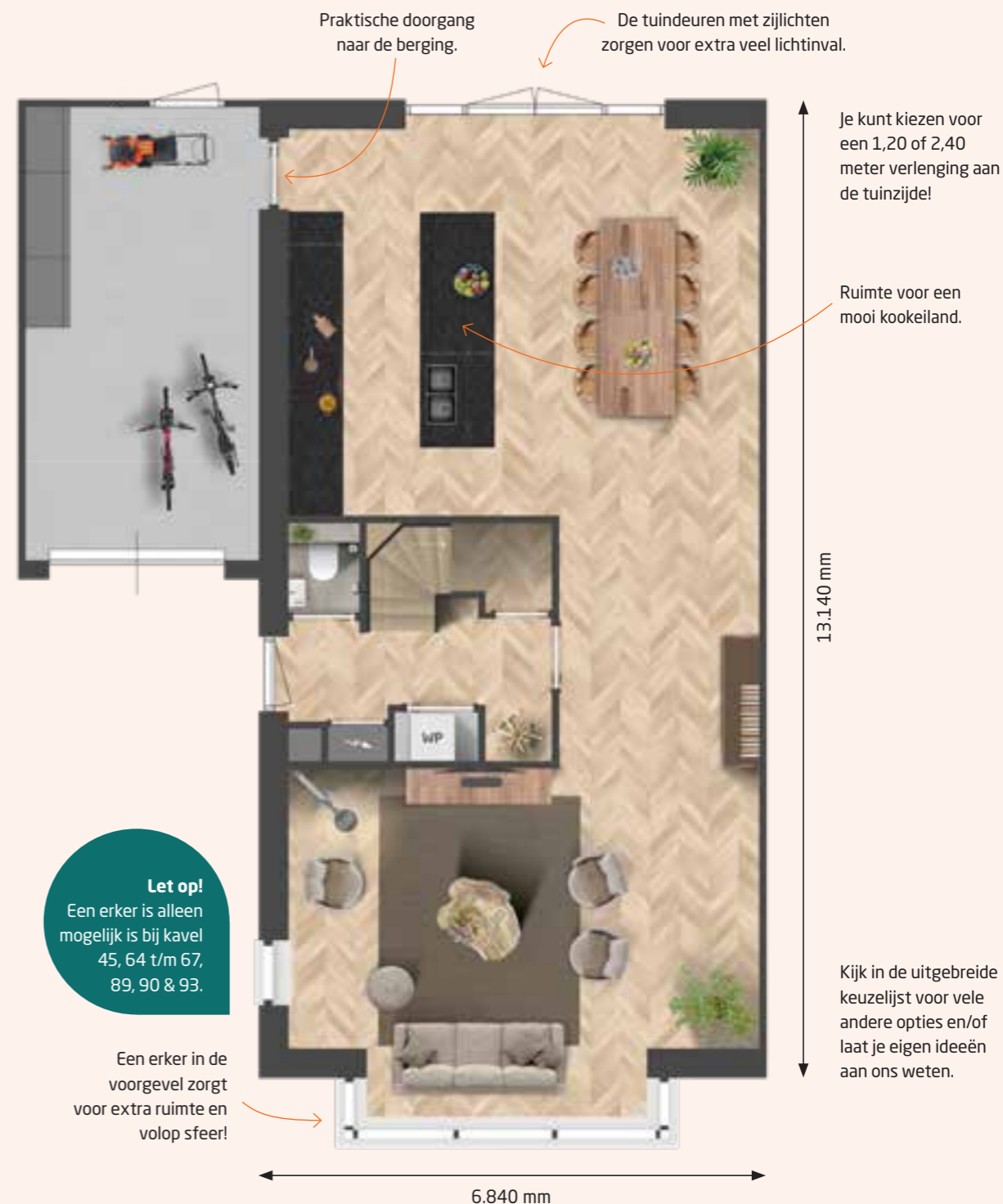
12 twee-onder-een-kapwoningen Havezaethe

Woningmodel Havezaethe bestaat uit twaalf stijlvolle twee-onder-een-kapwoningen met een karaktervolle, robuuste uitstraling. Warm metselwerk, donkere accenten en de markante kapvorm zorgen voor een tijdloos en herkenbaar beeld. Hier woon je ruim en comfortabel, met grote raampartijen voor een prettige lichtinval en een praktische indeling die het dagelijks wonen aangenaam maakt. De woonoppervlakte varieert van circa 146 tot 174 m², met kavels van circa 348 tot 368 m².

ENERGIE
NEUTRALE
WONING!



Let op!
Bouwnummer 70 is 60 cm smaller



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

Woningmodel Havezaethe is 6,84 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 praktisch.

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. Zo woon je precies zoals je wilt!





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 luxe badkamer met een ligbad, douche, wastafel en een tweede wandcloset. Wil je iets wijzigen op de verdieping? Laat het ons weten!

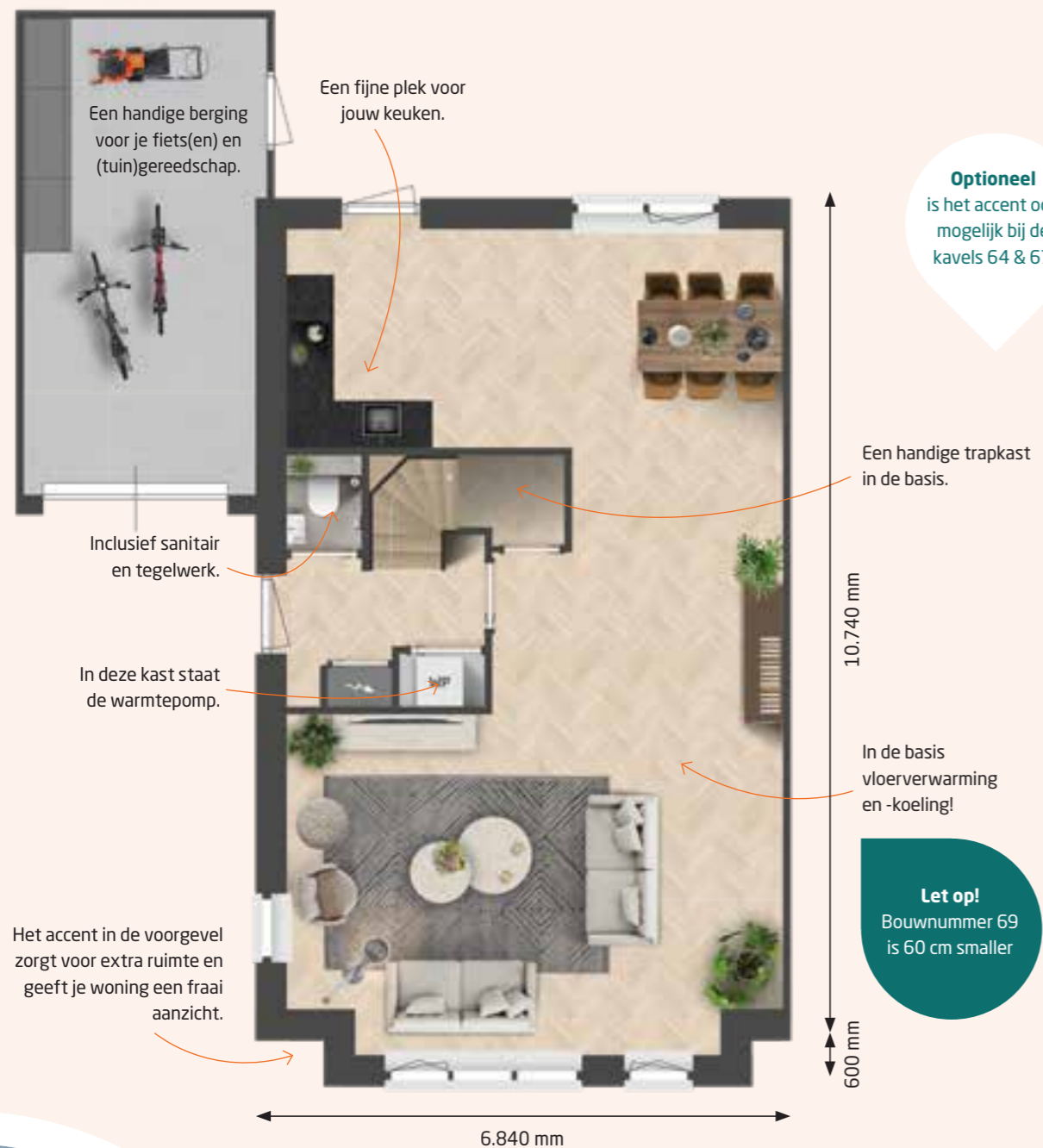
De zolder is een perfecte plek voor een speelruimte voor de kinderen of voor een handige werkplek. Hier is de aansluiting voor de wasmachine en de technische installaties staan hier ook. Heb je andere ideeën? Vraag onze kopersbegeleider naar de mogelijkheden.





“Zonnig wonen, met de tuin als verlengstuk”

In deze woning komen comfort en gezelligheid samen. De moderne keuken met kookeiland nodigt uit om samen te koken, terwijl de ruime eethoek perfect is voor lange avonden aan tafel. Dankzij de grote ramen staat de leefruimte in directe verbinding met de tuin en geniet je volop van licht en groen.

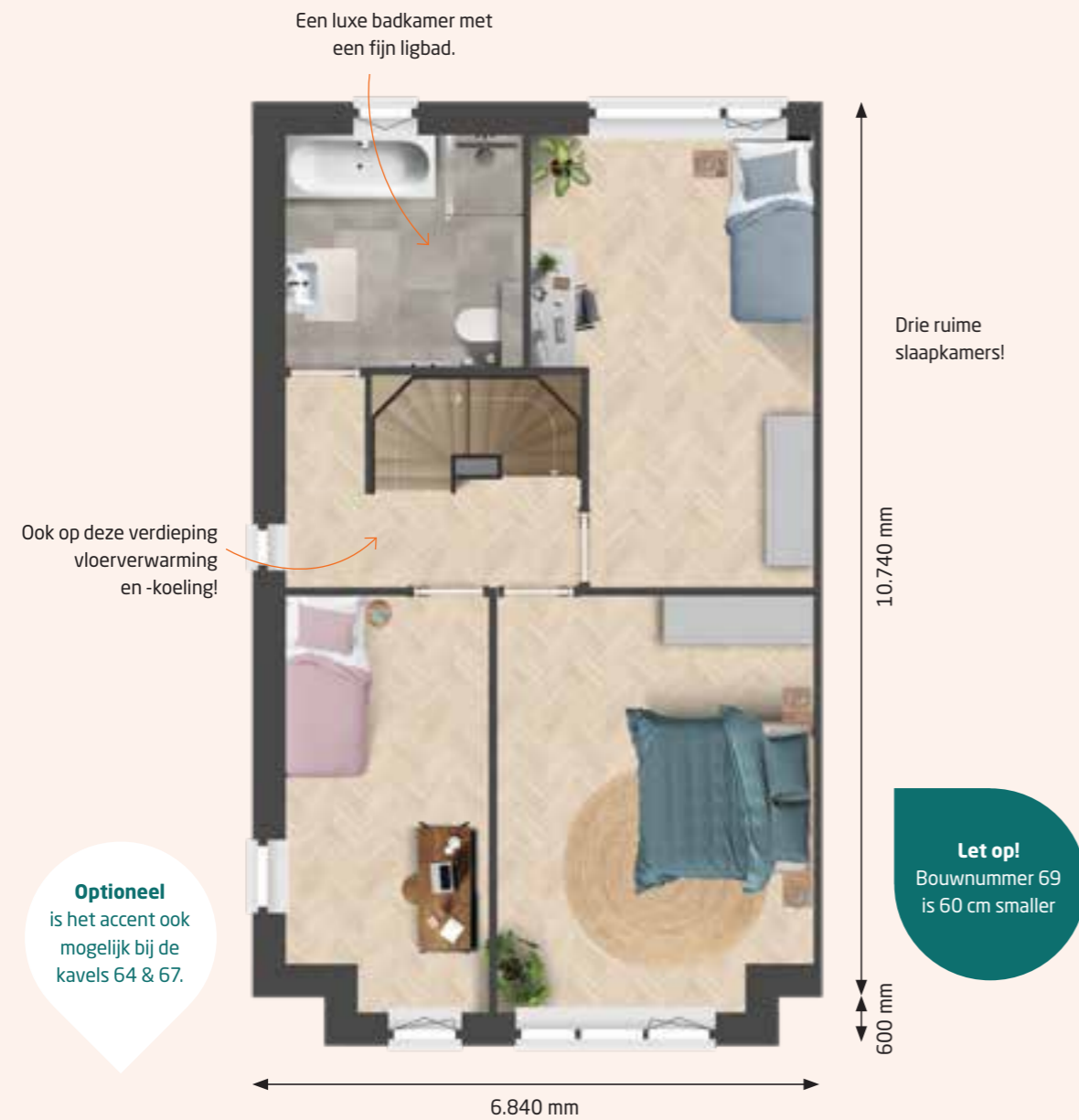


Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

De accentwoning van woningmodel Havezaethe op kavel 46 en 94 is 6,84 meter, de woning op kavel 69 is 6,24 meter breed en 10,74 meter diep. Het accent van 60 cm in de voorgevel geeft extra leefruimte en de grote ramen zorgen voor een heerlijke lichte woonkamer. De tuinzijde is de perfecte plek voor een mooie woonkeuken.

Wil je vanuit de woonkeuken nog meer van je tuin genieten? Kies dan voor tuindeuren met zijlichten. Combineer deze optie met een verlenging van 1,20 meter of 2,40 meter voor extra ruimte. Liever een handige doorgang naar de berging? We 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 luxe badkamer met een douche, ligbad, wastafel en een tweede wandcloset. Door het accent krijgt de woning een speelse indeling. Heerlijk wonen dus!

Door het accent aan de voorzijde van de woning ontstaat er een ruime zolder. De topgevel biedt extra ruimte die je kunt benutten als een comfortabele werkplek, extra opbergruimte of speelruimte voor de kinderen. Heb je andere plannen? Bespreek de mogelijkheden met onze kopersbegeleider.





Bouwen met prefab gevels!

Woningmodel Hoflyck wordt gebouwd met prefab gevels.

Scan de QR-code voor meer informatie



4 toekomstgerichte woningen Hoflyck

Woningmodel Hoflyck bestaat uit vier toekomstgerichte twee-onder-een-kapwoningen met een tijdloze en vriendelijke uitstraling. Met een slaap- en badkamer op de begane grond woon je hier comfortabel, nu én in de toekomst. De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 120 m² en een kaveloppervlakte van circa 263 m² t/m circa 271 m².



Woningmodel Hoflyck is een ruime toekomstgerichte woning met bad- en slaapkamer op de begane grond. De woning is 5,86 meter breed en 10,00 meter diep. Zo ben je voorbereid op de toekomst. Aan de tuinzijde van de woning is ruimte voor een heerlijke zithoek en de straatzijde is de perfecte plek voor je nieuwe keuken. Genieten maar!

Nog meer ruimte voor een extra grote woonkamer? Kies dan voor een 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. Wij denken graag met je mee!



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

De verdieping beschikt standaard over een tweede slaapkamer, ook staan hier de technische installaties. De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap. Heb je specifieke wensen? Neem contact op met onze kopersbegeleider om de mogelijkheden te verkennen.

Je kunt optioneel kiezen voor een extra derde kamer en een extra badkamer. Voldoende mogelijkheden!





Bouwen met prefab gevels!

Woningmodel Haverleij wordt gebouwd met prefab gevels.

Scan de QR-code voor meer informatie



5 toekomstgerichte eengezinswoningen **Haverleij**

Woningmodel Haverleij bestaat uit vijf toekomstgerichte eengezinswoningen met een eigentijdse en charmante uitstraling. Warm metselwerk en speelse kapvormen zorgen voor een vriendelijk, herkenbaar geheel. Comfortabel en praktisch ingedeeld, met fijne lichtinval en een prettige leefruimte. In de achtertuin beschik je over een houten berging voor fietsen en tuinspullen. De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 108 m² t/m circa 114 m² en een kaveloppervlakte van circa 165 m² t/m circa 281 m².



Let op! Deze indeling is alleen mogelijk bij een bad- en slaapkamer op de verdieping.

Een luxe keuken om heerlijk in te koken!



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



Woningmodel Haverleij is 6,60 meter breed en 10,60 meter diep. Deze woning heeft bad- en slaapkamer op de begane grond, zo ben je helemaal klaar voor de toekomst. Aan de straatzijde van de woning is ruimte voor een gezellige zithoek en de tuinzijde is een mooie plek voor je toekomstige droomkeuken.

Wil je vanuit de woonkamer nog meer genieten van je tuin? Kies dan voor tuingericht wonen met tuindeuren met zijlichten voor extra licht en een optimale verbinding met buiten. Je kunt deze optie uitbreiden met een verlenging van 1,20 of 2,40 meter. Je kunt ervoor kiezen om de slaap- en badkamer beneden te laten vervallen. Als je hiervoor kiest moeten deze gerealiseerd worden op de 1e verdieping.



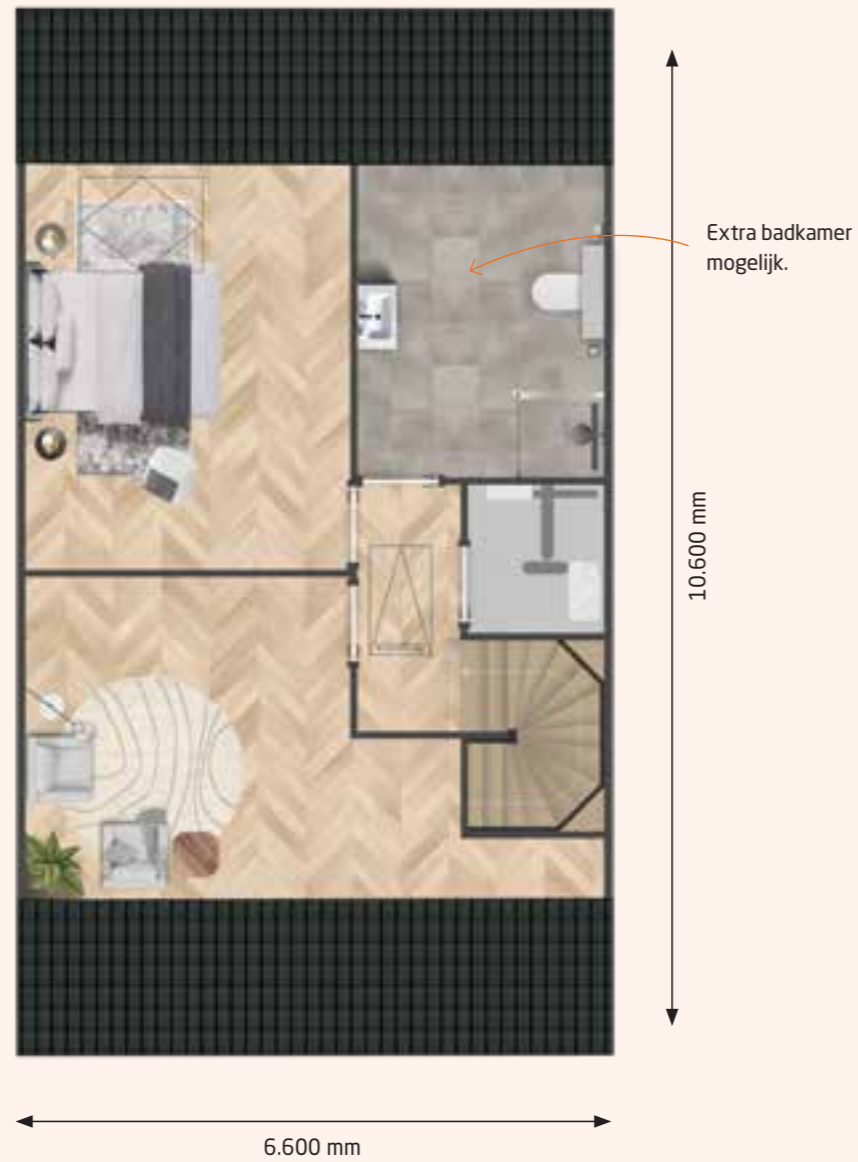
Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.



De verdieping beschikt standaard over een extra slaapkamer, ook staan hier de technische installaties. De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap. Heb je specifieke wensen? Neem contact op met onze kopersbegeleider om de mogelijkheden te verkennen.

Nog meer ruimte voor een extra grote woonkamer? Kies dan voor een 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. Wij denken graag met je mee!





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

Optioneel kun je kiezen voor een indeling met een extra (hobby)ruimte en badkamer. De bergzolder is bereikbaar met een vlizotrap. Heb je andere ideeën? Wij denken graag met je mee!

Je kunt optioneel kiezen voor een extra derde kamer en een extra badkamer. Voldoende mogelijkheden!





Bouwen met prefab gevels!

Woningmodel Maerkhof wordt gebouwd met prefab gevels.

Scan de QR-code voor meer informatie



12 eengezinswoningen Maerkhof

Woningmodel Maerkhof bestaat uit twaalf eengezinswoningen, verdeeld over drie blokken van vier. De afwisseling in gevels en kapvormen zorgt voor een levendig straatbeeld met een eigentijdse uitstraling. Binnen ervaar je een fijne balans tussen ruimte en comfort, met lichte leefruimtes en een praktische indeling die prettig aanvoelt. De hoekwoningen hebben een woonoppervlakte van circa 130 m² en de tussenwoningen van circa 122 m². De woningen hebben een kaveloppervlakte van circa 135 m² t/m circa 292 m².



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

De hoekwoning van woningmodel Maerkhof is 5,86 meter breed en 10,00 meter diep. Aan de straatzijde van de woning is ruimte voor een gezellige zithoek en dede 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 mooi kookeiland? 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. 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 biedt drie ruime slaapkamers en een moderne 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. Onze kopersbegeleiders adviseren je graag.





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

De tussenwoning van woningmodel Maerhof is 5,40 meter breed en 10,00 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 dubbele tuindeuren. 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!

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.



11 eengezins- woningen Eykenrode

Woningmodel Eykenrode bestaat uit elf eengezinswoningen, verdeeld over twee blokken. De combinatie van metselwerk en strakke daklijnen zorgt voor een verzorgd en eigentijds straatbeeld. Compleet en praktisch ingedeeld, met fijne leefruimtes en een eigen houten berging in de achtertuin. Een heerlijke plek om thuis te komen. De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 91 m² t/m circa 140 m² en een kaveloppervlakte van circa 117 m² t/m circa 266 m².



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

De hoekwoning van woningmodel Eykenrode is 5,94 meter breed en 10,14 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!



Waar je huis je thuis is!

woon
kwaliteit
van Roosdom
Tijhuis



EYKENRODE HOEKWONING EERSTE VERDIEPING

KAVEL 113 & 122 |
KAVEL 117 & 127 GESPIEGELD



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!



Voor de exacte locatie en de grootte van de installaties bekijk de verkooptekeningen!

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

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. Onze kopersbegeleiders adviseren je graag.

Op zolder bevinden zich de technische installaties en de aansluiting voor de wasmachine. Dankzij de dubbele topgevel ontstaat extra ruimte, die je naar wens kunt indelen als bijvoorbeeld een werkplek, hobbyruimte of bergruimte. Onze kopersbegeleider denkt graag met je mee over de mogelijkheden.





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



De tussenwoning van woningmodel Eykenrode is 4,80 meter breed en 8,94 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 nog meer genieten van je tuin? Kies hier dan voor openslaande tuindeuren met zijlichten. De optie kun je perfect combineren met een verlenging van 1,20 of 2,40 meter. Vraag onze kopersbegeleider naar de mogelijkheden.





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 optioneel een tweede wandcloset. Wil je iets wijzigen op de verdieping? Laat het ons weten!

De zolder is een ideale ruimte die je helemaal naar wens kunt inrichten! Maak er een speelhoek voor de kinderen, of gebruik het als praktische opbergruimte. Hier vind je ook de aansluiting voor de wasmachine en de technische installaties. 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 erker**
Een erker aan de voorzijde geeft naast extra licht in je huis ook meer ruimte. (Optioneel mogelijk bij kavel 4, 64 t/m 67, 89, 90 en 93.)
- 3 luxe tuindeuren**
Voor meer licht en volop sfeer in je woonkamer/keuken.
- 4 luxe binnendeuren**
Zoals moderne zwarte deuren.
- 5 dakkapel**
Geeft lekker veel ruimte en licht op de zolder.
- 6 houten garagedeuren**
Zorgen voor een luxe uitstraling.

vrij in
vrijheid

woonkwaliteit van
Roosdom Tijhuis



Duurzaam wonen in Rijssen

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++++. Tussenwoningen kavel 114 t/m 116 en 123 t/m 126 hebben een A+++ label. 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. (m.u.v. kavel 114 t/m 116 en 123 t/m 126, optioneel is dit wel mogelijk)

Ze zijn energieneutraal op gebouwniveau door onder andere het standaard toepassen van zonnepanelen op de woningen, zonnepanelen zijn optioneel bij kavel 114 t/m 116 en 123 t/m 126. Het betekent dat je zelf energie kunt opwekken voor warmte en elektriciteit.

ENERGIE
NEUTRALE
WONING!

natuurlijk
duurzaam

woonkwaliteit van
Roosdom Tijhuis

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

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. Let op: de woningen in de vastgestelde prijsklasse. Bij kavel 114 t/m 116 en 123 t/m 126 zijn de extra zonnepanelen optioneel.

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.

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

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



Bouke Nijland, één van onze architecten, aan het woord.

BOUKE NIJLAND
ARCHITECT ROOSDOM TIJHUIS



zó mooi
woonkwaliteit van
Roosdom Tijhuis

BIJ ROOSDOM TIJHUIS ZIJN WE TROTS
OP ONZE 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 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.

“De belangrijkste rol voor mij als architect is het vormgeven van de wensen en eisen van alle partijen. Hieronder vallen de planontwikkelaar, de stedenbouwkundige, de gemeente, de technische bouwkundige en de belangrijkste natuurlijk: de toekomstige bewoner. Om het optimale ontwerp te kunnen maken, moet je met veel aspecten rekening houden. De technische maakbaarheid en de bewonersvriendelijkheid zijn daarbij erg belangrijk.

Het is boeiend om te ontwerpen in de juiste mix van eenheid en differentiatie. Bij elk project spelen er andere factoren mee. Bouwen we midden in een dorp of stad, dan is er misschien een nieuw oriëntatiepunt nodig. Ook kijk ik of er in de buurstraten al veel verschillende stijlen zijn en hoe de woningen ten opzichte van elkaar staan. Dat is ook belangrijk bij het ontwerp van de raampartijen, zodat je voor voldoende uitzicht én privacy zorgt.



Daarnaast kijk ik naar de sfeer, de historie en de stijl van de bestaande woningen in de omgeving. In een jaren zeventig wijk kun je best een eigentijds design toepassen. Dat kan prima als je kijkt naar overeenkomsten, bijvoorbeeld de kleur van de stenen of specifieke elementen in de gevel.

Ons eigen huis is door Roosdom Tijhuis gebouwd. Daarbij heb ik meegewerkt aan het ontwerp van de woning en het buurtje. Zo merk ik nu dus zelf hoe onze ontwerpen in de praktijk uitpakken. Ook bij projecten vind ik het belangrijk om het eindresultaat van mijn ontwerp te zien. Want dat is natuurlijk altijd de doelstelling.

“Het is boeiend om te ontwerpen in de juiste mix van eenheid en differentiatie.”

Tot slot vind ik het erg plezierig dat we als architecten van Roosdom Tijhuis in het hele proces zijn betrokken: van de eerste schetsen tot en met de oplevering van de woning. Wanneer ik in mijn kantoor zit te werken, en ik zie een bouwonderdeel dat ik heb ontworpen voorbij komen op de vrachtwagen, dan ben ik daar echt trots op!”



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

€ 3.500,-

Voor woningmodel Havezaethe, Hoflyck

€ 2.500,-

Voor woningmodel Haverleij,
Maerkhof en Eykenrode

De woningen op kavel 114 t/m 116 en
123 t/m 126 worden standaard voorzien
van een keuken. De keuken kan tegen
een meerprijs aangepast worden.



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

 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



“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!



moeiteloos
woonkwaliteit van
Roosdom Tijhuis



Bekijk onze
klantreisvideo:

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 Rijssen? 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 Opbroek Oost. Ze gaan graag met jou in gesprek over jouw woonwensen en plannen voor een nieuwe woning in Opbroek Oost. 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

Energiezuinig en duurzaam wonen

De Rabobank stimuleert energiezuinig en duurzaam wonen. En dat belonen we. Koop je een milieuvriendelijke en duurzame woning in project Opbroek Oost? Dan krijg jij een extra duurzaamheidskorting. Bekijk meer informatie op 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 Rijssen. Neem contact op met één van de Rabobank adviseurs of stuur een e-mail naar nieuwbouw@rabobank.nl. Of vraag met behulp van de qr-code jouw financiële check digitaal aan!



Scan de QR-code

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

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**

roosdomtijhuis.nl

Verkoop & informatie

Otten  Flim

Otten en Flim Makelaardij

0548 544 333

www.otten-flim.nl