

DUURZAAM
WONEN IN EEN
WATERRIJKE OMGEVING

14 HALFVRIJSTAANDE VILLA'S IN OEGSTGEEST

HEREN VAN OEGSTGEEST



DUURZAAM WONEN IN EEN WATERRIJKE OMGEVING

GASLOOS

EPC 0

14 HALFVRIJSTAANDE VILLA'S IN OEGSTGEEST

HEREN VAN OEGSTGEEST

EEN MIX VAN
OUD EN NIEUW

Oegstgeest ligt bovenin Zuid-Holland, het oude dorp is sfeervol en wordt gekenmerkt door monumenten, kastelen en prachtige parken. De geschiedenis van het dorp is duidelijk zichtbaar. Naast de knipoog naar het verleden is Oegstgeest helemaal van deze tijd.





VOLOP VOORZIENINGEN

In de oude kern van het dorp ligt de Kempenaerstraat. Van oudsher is dit de winkelstraat van Oegstgeest. Deze plek heeft zicht ontwikkeld tot een mooie winkelstraat met een chique uitstraling. Het aanbod is divers en er worden door de ondernemers regelmatig events georganiseerd. Denk hierbij onder andere aan style & fashion events. Daarnaast heeft Oegstgeest ook vele horecagelegenheden en goede scholen. Al deze factoren maken het dorp erg geliefd.

GROTE STEDEN OM DE HOEK

Oegstgeest ligt in de nabijheid van grote steden. Zo bent u binnen een kleine 15 minuten fietsen in Leiden. Leiden heeft een rijke historie, vele musea en een super gezellige binnenstad. Daarnaast bent u binnen afzienbare tijd in Den Haag, ook niet verkeerd.

TUSSEN GROEN EN WATER



DE POLDERS VERKENNEN

Tegen de nieuwbouw van Leiden en Oegstgeest liggen de Polders Poelgeest. U wandelt en fietst hier als het ware door het landschap zoals Rembrandt het zag (en schilderde). De Klaas-Hennepoelpolder en de Veerpolder zijn tegenwoordig een magneet voor bijzondere vogels. De onverharde paden voeren vlak langs plassen vol met grutto's en ganzen.

RECREATIEF & SPORTIEF

De natuur in en rondom Oegstgeest heeft ook op dit vlak veel te bieden. De gebieden lenen zich perfect voor buitensporten als kanoën en zeilen. Daarnaast is er een rijk verenigingsleven, zo is er een golfclub, een atletiekvereniging, een hockeyclub, een tennisclub en een voetbalvereniging.

EEN UNIEKE MIX

Met een unieke mix van natuur, dorps wonen en de nabijheid van grote steden is Oegstgeest een bijzondere plek om te wonen. Of u nu een gezellige avond uit wilt in Leiden of juist van de rust wilt genieten: deze omgeving biedt u het allemaal.





WELKOM IN OEGSTGEEST AAN DE RIJN | PLAN HEREN VAN OEGSTGEEST

Zou het niet fantastisch zijn om het beste van twee werelden te combineren? In Oegstgeest krijgt een nieuwe wijk gestalte: Oegstgeest aan de Rijn. In deze wijk woont u in een waterrijke omgeving waar u volop kunt ontspannen, maar u bent ook binnen no-time in Katwijk of Leiden. Daarnaast ligt het sfeervolle centrum van Oegstgeest op fiets- en loopafstand, ook niet verkeerd!



WATERSTADJE

Oegstgeest aan de Rijn ligt direct aan de Oude Rijn en dat ziet u in het hele plan terug. De vele singels en bruggen zorgen voor een mooie verbinding tussen land en water. Dat de wijk 'waterstadje' wordt genoemd is natuurlijk niet voor niets.

Overal waar de Oude Rijn stroomt kunt u trouwens varend komen. U kunt een sloep huren of heerlijk met uw eigen boot op pad gaan. In dit plan hebben enkele woningen zelfs een eigen aanlegplaats/steiger. Dat is optimaal genieten van uw nieuwe woning in een fijne, ontspannen omgeving.

FIETSEND NAAR HET STRAND

Wanneer heel Nederland in de file staat richting de kust zit u op uw fiets richting de stranden van Katwijk of Noordwijk. Even uitwaaien of genieten op een heerlijk terras. De nieuw te realiseren fietsbrug zal de toegankelijkheid naar Katwijk alleen maar makkelijker maken. Kortom: optimale bereikbaarheid.

EVEN UITWAAIEN OF GENIETEN OP EEN HEERLIJK TERRAS



UW NIEUWE THUISBASIS: HEREN VAN OEGSTGEEST

In plan Heren van Oegstgeest ontwikkelt Roosdom Tijhuis in totaal 46 woningen. Heren van Oegstgeest wordt een kleinschalige woonbuurt in een waterijke en gemoedelijke omgeving. De verschillende woningtypen worden onder architectuur gebouwd en zijn qua duurzaamheid helemaal van deze tijd.

Het aanbod in deze fase bestaat uit 14 halfvrijstaande villa's waarvan er 4 aan het vaarwater liggen. Kortom: optimaal woongenot in een prachtige omgeving!

- WONEN NABIJ HET WATER
- ZEER DUURZAAM
- EEN ONTSPANNEN OMGEVING
- DE REURING VAN DE STAD NABIJ
- BINNEN NO-TIME OP HET STRAND
- UW NIEUWE THUISBASIS









De kavels 30, 31, 32 en 33 zijn **prachtig gelegen aan het park.**

De kavels 38, 39, 40 en 41 zijn **gelegen aan het water** en beschikken over **een eigen steiger/aanlegplaats!**



LODEWIJCK

14 HALF-VRIJSTAANDE VILLA'S

TYPE LODEWIJCK I EN II

Type Lodewijck I en II zijn zeer royale halfvrijstaande villa's in plan Heren van Oegstgeest met een afmeting van 6,22 tot 6,54 meter breed, wél 11,94 meter diep op de begane grond en op de verdieping/zolder 10,74 meter diep.

Het woningoppervlakte varieert tussen de circa 158 m² en 169 m². De woningen hebben een straatgerichte woonkamer en de keuken is aan de tuinzijde gesitueerd. De kavels zijn ruim en hebben een oppervlakte van circa 234 m² tot 478 m². Vier woningen liggen trouwens aan het water en beschikken over een steiger en ligplaats.

GEVELAANZICHTEN TYPE LODEWIJCK I EN II

14 HALFVRIJSTAANDE VILLA'S



kavel 18 en 19

kavel 20 en 21



kavel 34 en 35



kavel 30 en 31

kavel 32 en 33



kavel 38 en 39



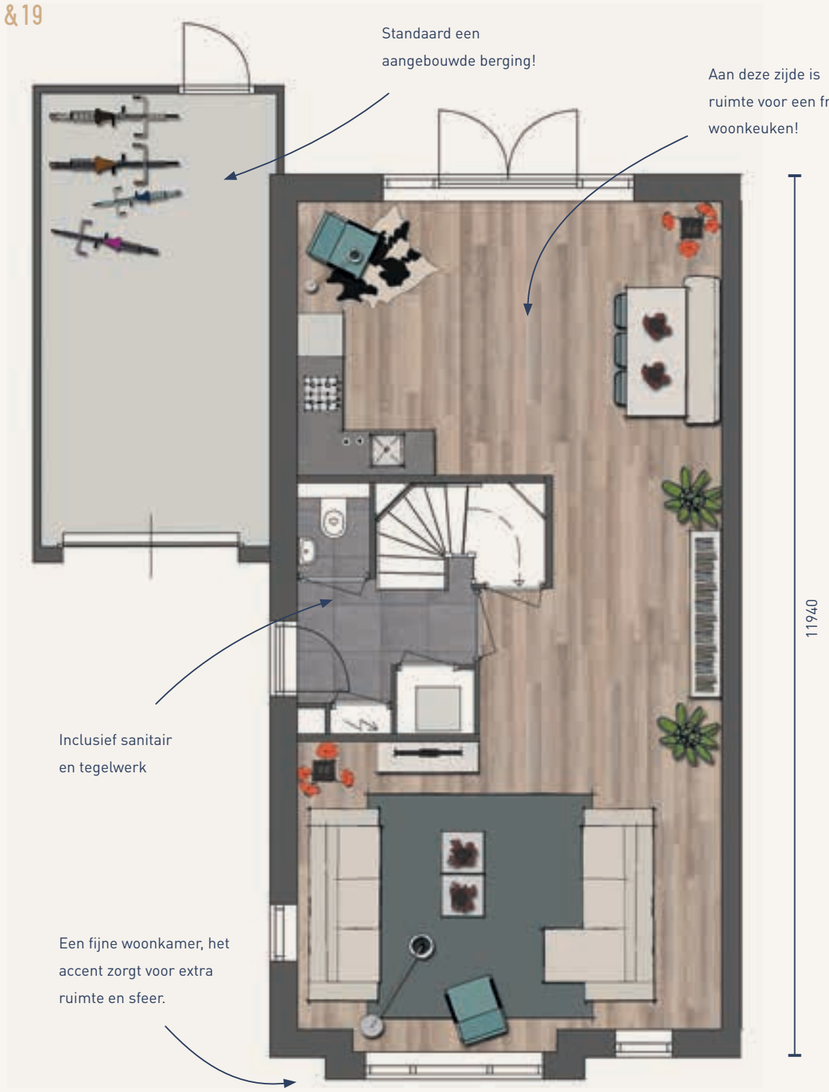
kavel 40 en 41

LODEWIJCK I - BEGANE GROND

OPTIE: LUXE KEUKEN

Bent u op zoek naar een unieke woning in dit fraaie plan? Stop met zoeken! Type Lodewijck I is een riante woning met een breedte van 6,24 meter en in de basis een diepte van 10,74 meter. U heeft volop mogelijkheden om deze woning naar eigen smaak in te delen. Uiteraard zijn deze woningen in de basis voorzien van een complete afwerking. Zo zijn de toilet en badkamer voorzien van sanitair en tegelwerk. Vanzelfsprekend bepaalt u zelf of dit aansluit bij uw wensen of dat u aanpassingen wenst. Tot slot zijn deze woningen zeer fraai georiënteerd.

KAVEL 18&19



LODEWIJCK I - BEGANE GROND MET OPTIES

OPTIES: 1,20 METER VERLENGING EN EEN LUXE KEUKEN AAN DE TUINZIJDE.

Droomt u van een grote woonkeuken waar u gezellige avonden door kunt brengen met vrienden en familie? Kies dan een verlenging van de begane grond aan de tuinzijde met 1,20 meter. Deze opties zijn verder nog op allerlei manieren uit te breiden. Verrijk de ruimte door bijvoorbeeld te kiezen voor dubbele openslaande deuren. Dat is volop verbinding met uw tuin! Daarnaast hebben de kavels 20 en 21 een sfeervolle erker aan de voorzijde, naast extra ruimte zorgt de erker voor een extra fraai aanzicht van uw woning.

KAVEL 20&21



De plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan, hieraan vallen geen rechten te ontlenen. * Informeer naar de mogelijkheden.

LODEWIJCK I - VERDIEPING

De eerste verdieping is voorzien van drie slaapkamers en een complete badkamer met een bad, een douche, een wastafel en een tweede wandcloset. Op de verdieping vindt u aan de voorzijde bij de kavels 20 en 21 een heerlijk terras, dat is pas genieten!

KAVEL 18,19,20&21



Aan de voorzijde bij de kavels 20 en 21 een heerlijk terras, dat is pas genieten!

LODEWIJCK I - ZOLDER

De ruime zolderverdieping is met een vaste trap te bereiken en biedt voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een werk- of hobbykamer. Op de zolder worden de technische installaties geplaatst en wordt de aansluiting voor de wasmachine gerealiseerd. Met de optie voor een groot dakraam krijgt u meer daglicht op zolder. Wilt u nog meer ruimte? Kies dan voor een dakkapel.

KAVEL 18,19,20&21



De plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan, hieraan vallen geen rechten te ontlenen. * Informeer naar de mogelijkheden.

LODEWIJCK II - BEGANE GROND

OPTIE: LUXE KEUKEN

Woningtype Lodewijck II is de grootste van het stel. De woning is zeer royaal met een breedte van wel 6,54 meter. De grote glaspartij aan de achterzijde geeft een extra dimensie aan het toch al royale wonen. Aan deze zijde kunt u een fraaie tuingerichte woonkeuken realiseren. Ook aan de voorzijde zorgen de vele ramen en het accent voor volop verbinding met buiten. Het toilet is bereikbaar vanuit de ruime hal en is voorzien van een wandcloset en een fontein. In de hal is volop ruimte voor een garderobe. De woning beschikt tot slot over een aangebouwde berging. Hierdoor is er voldoende ruimte voor uw fietsen en (tuin)gereedschap.

KAVEL 30,31,32,33,34,35,38&39



De plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan, hieraan vallen geen rechten te ontlenen. * Informeer naar de mogelijkheden.

LODEWIJCK II - BEGANE GROND MET OPTIES

OPTIES: 1,20 METER VERLENGING, TUINGERICHT WONEN EN EEN LUXE KEUKEN AAN DE VOORZIJDE

Gaat u voor een woning van Roosdom Tijhuis in plan Heren van Oegstgeest? Dan weet u zeker dat uw woonwensen uitkomen. Deze woning is standaard al zeer ruim maar uiteraard kunt u de woning nog verder uitbreiden met een verlenging op de begane grond van 1,20 meter. Daarnaast is het mogelijk om tuingericht te wonen en de keuken aan de voorzijde van de woning te situeren. De woningen worden standaard al compleet aangeboden maar met de vele optiemogelijkheden kunt u nog meer woonwensen realiseren. Onze ervaren kopersbegeleiders gaan graag met u in overleg om de mogelijkheden met u te bespreken!

KAVEL 30,31,32,33,34,35,38&39

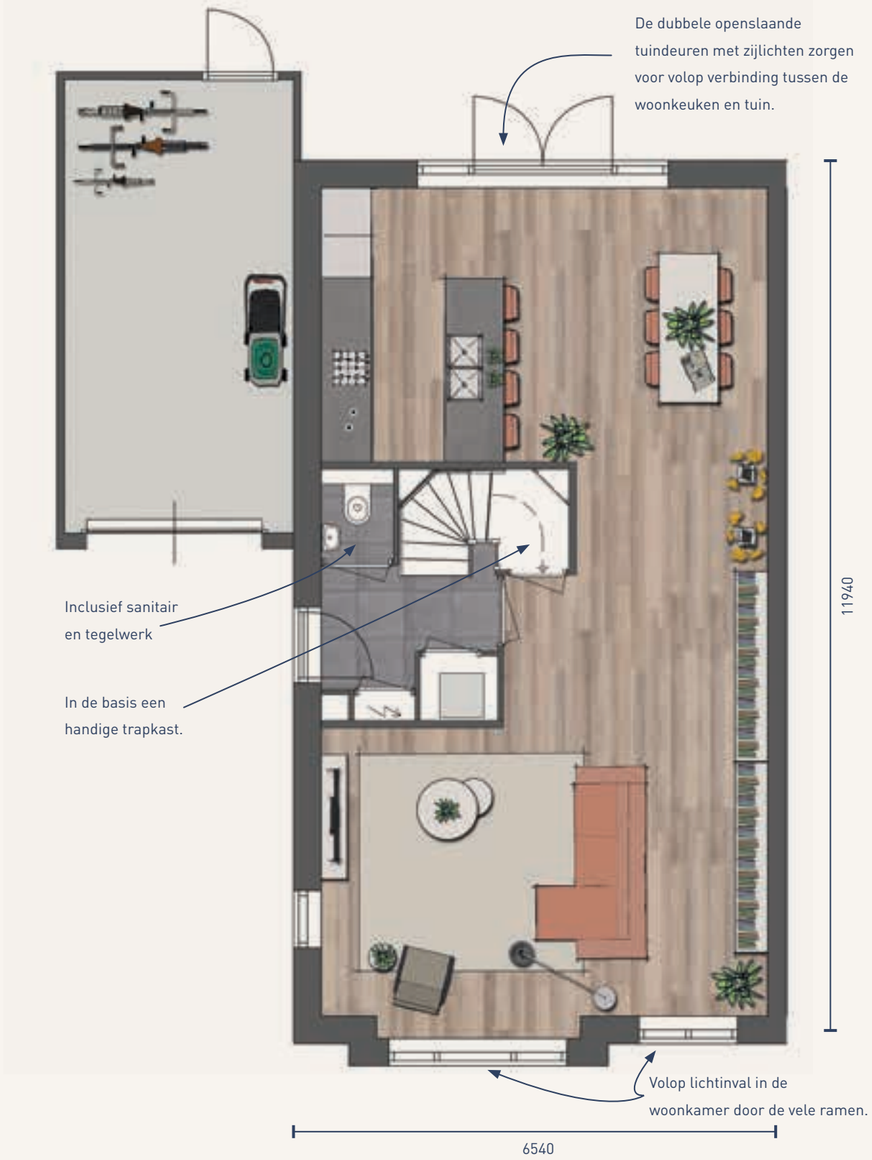


LODEWIJCK II - BEGANE GROND

OPTIE: LUXE KEUKEN

Kavel 40 en 41 van type Lodewijck II wijken in de basis iets af van de overige kavels. Deze twee woningen hebbben geen erker in de voorgevel maar wel het fraaie accent. Ook bij deze woningen daarom volop mogelijkheden voor een fraaie indeling van de woonkamer. De tuinzijde is een mooie plek voor uw toekomstige droomkeuken, een kookeiland is hier perfect op zijn plek doordat de woning in de basis 1,20 meter is uitgebouwd.

KAVEL 40&41



LODEWIJCK II - VERDIEPING

De eerste verdieping van type Lodewijck II is voorzien van drie heerlijke slaapkamers en een complete badkamer met een bad, een douche, een wastafel en een tweede wandcloset. Bij Lodewijck II vindt u bij de kavels 30, 31, 32, 33, 34, 35, 38 en 39 aan de voorzijde de toegang tot een heerlijk balkon. De ruime zolderverdieping is met een vaste trap te bereiken en biedt voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een kantoor of hobbykamer. Op de zolder worden de technische installaties geplaatst en wordt de aansluiting voor de wasmachine gerealiseerd.

KAVEL 30,31,32,33,34,35,38,39,40&41



Aan de voorzijde (bij de kavels 30,31,32,33,34,35, 38 en 39) een heerlijk terras, dat is pas genieten!

De plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan, hieraan vallen geen rechten te ontlenen. * Informeer naar de mogelijkheden.

LODEWIJCK II - ZOLDER

Uw nieuwe woning moet helemaal passen bij uw persoonlijke smaak en uw manier van leven. Dat maken we met alle plezier voor u mogelijk. Zowel op de begane grond, de verdieping en op de zalder kunt u kiezen uit verschillende indelingsmogelijkheden. Uw persoonlijke kopersbegeleider van Roosdom Tijhuis helpt u graag om de verschillende opties goed af te wegen.





KAVEL 30,31,32,33,34,35,38,39,40&41



De plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan, hieraan vallen geen rechten te ontlenen. * Informeer naar de mogelijkheden.

EEN PRACHTIGE BASIS MET VILLEROY & BOCH EN GROHE

In badkamer en toilet is er gekozen voor een combinatie tussen de merken Villeroy & Boch en Grohe, een serie met kwaliteit en functionaliteit als kenmerk.

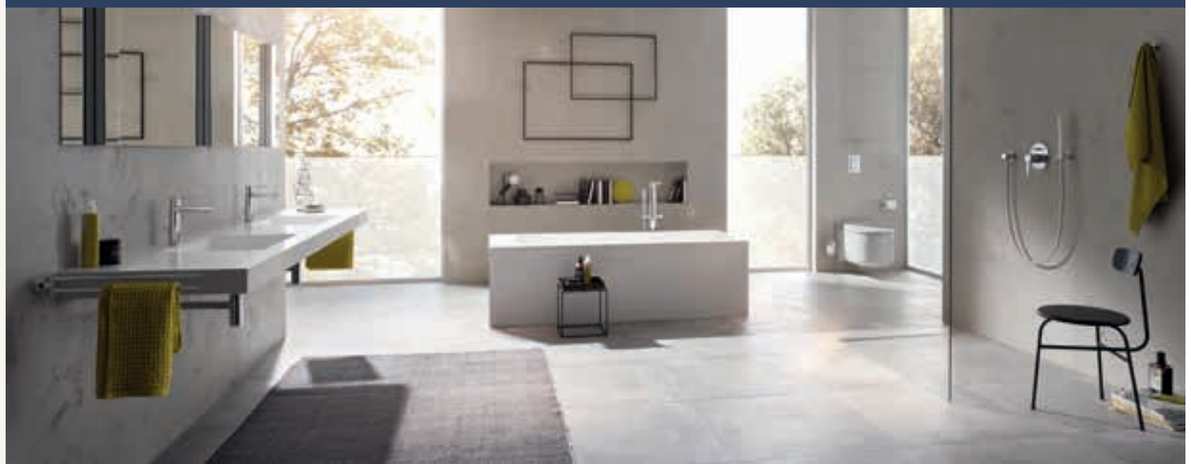
Beide merken bieden u een ruime keuze aan producten in een hedendaagse stijl. Voor uw comfort hebben we alvast een complete badkamer en toilet samengesteld waarbij alle elementen zowel van keramiek als de kranen mooi op elkaar zijn afgestemd.

Maak van uw badkamer een ruimte waar u zich heerlijk kunt ontspannen. Wij ontwerpen voor u de badkamer in 3D zodat u een idee krijgt van de mogelijkheden en er volledig recht wordt gedaan aan uw eigen stijl en persoonlijkheid. De ervaren medewerkers van Bouwcenter Nobel zullen u graag bijstaan in de te maken sanitaire keuzes. Ook andere topmerken behoren hierbij tot de mogelijkheden.

Maak een afspraak en onze adviseurs staan klaar om u hierbij te adviseren.

Bel voor een afspraak 088 522 23 33.

KIJK VOOR MOGELIJKHEDEN EN DE VOORWAARDEN OP **WWW.BOUWCENTERNOBEL.NL/INSPIRATIE**



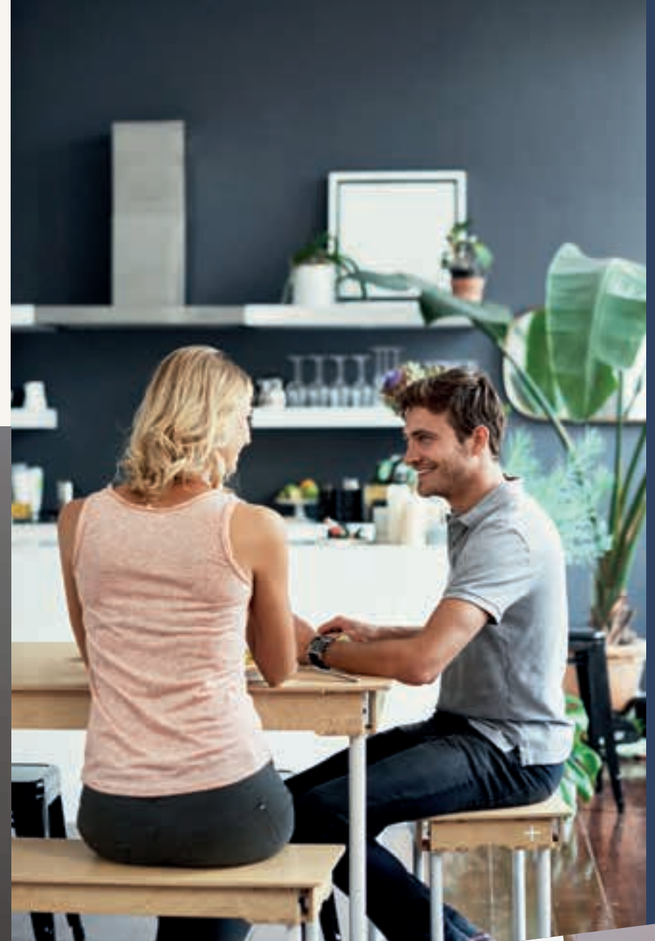
"ALS U EEN NIEUWBOUWWONING KOOPT BIJ ROOSDOM TIJHUIS DAN WORDT DEZE OPGELEVERD INCLUSIEF SANITAIR EN EEN KEUKENCHEQUE. DEZE CHEQUE IS BIJ BOUWCENTER NOBEL TE BESTEDEN BIJ DE AANSCHAF VAN EEN COMPLEET GEMONTEERDE NIEUWE KEUKEN. EEN GOED BEGIN!"



KIJK VOOR MOGELIJKHEDEN EN DE VOORWAARDEN OP **WWW.BOUWCENTERNOBEL.NL/INSPIRATIE**







KEUKENCHEQUE

De kopers van halfvrijstaande woning van type Lodewijck ontvangen een keukencheque ter waarde van € 4.500,-. Deze cheque is te besteden bij Bouwcenter Nobel.

Ook bij de keuze van onze partner-leverancier gaan we voor het beste. In de showroom van Bouwcenter Nobel adviseert men u graag welke keuken voor u ideaal is. Een bezoekje staat garant voor een boel inspiratie en écht persoonlijk advies. U bent van harte welkom in een van onze showrooms.

Bel voor een afspraak 088 522 23 33.



Nobel
BOUWCENTER

5-STERREN SPECIALIST

"EEN NIEUWBOUWWONING OF EEN BESTAANDE WONING KOPEN? ALS JE ALLES OP EEN RIJTJE ZET, IS DIE KEUZE SNEL GEMAAKT. KIEZEN VOOR DE NIEUWBOUW VAN ROOSDOM TIJHUIS HEEFT VEEL VOORDELEN."

WOONKWALITEIT©
van Roosdom Tijhuis

IS ALLES WAT U VERWACHT VAN UW WONING



WOONKWALITEIT RT VAN ROOSDOM TIJHUIS

Het label Woonkwaliteit van Roosdom Tijhuis is uw garantie voor een goede nachtrust. De zekerheid dat u een woning koopt die ontworpen en gebouwd is met de optimale aandacht voor comfort, duurzaamheid, energiebesparing en veiligheid. Een woning die van indeling tot afwerking is afgestemd op uw persoonlijke wensen. En die in een korte bouwtijd wordt opgeleverd, zodat uw woonwensen snel in vervulling kunnen gaan!



MEER PERSOONLIJKHEID

Een nieuwe woning past echt helemaal bij u. Vanaf het eerste moment kiest u zelf welke indeling de woning krijgt, hoe de gevel eruit ziet, welke keuken en badkamer bij u past, enzovoort.

MEER FINANCIEEL VOORDEEL

Omdat u de nieuwbouwwoning vrij op naam (v.o.n.) koopt, hoeft u geen overdrachtsbelasting te betalen. Bovendien geven hypotheekverstrekkers ruimere leenmogelijkheden op nieuwbouw. Dat is nu extra aantrekkelijk omdat de hypotheekrente historisch laag is!

MEER ENERGIEBESPARING

Nieuwbouwwoningen van Roosdom Tijhuis hebben het energielabel A. Hierdoor is uw woning al gauw 30% energiezuiniger dan een woning die 25 jaar geleden is gebouwd. Des te belangrijker omdat de energieprijzen de komende jaren zullen stijgen.

MEER COMFORT

Nieuwbouwwoningen zijn prima geïsoleerd en worden goed geventileerd. Dit zorgt het hele jaar door voor een aangenaam en gezond binnenklimaat en tochtvrije ruimtes. Comfortabel is natuurlijk ook dat alles in huis nieuw is en prima werkt. Geen kluswerk, minimaal onderhoud.

MEER ZEKERHEID

Nog een belangrijke zekerheid: Al onze woningen worden gebouwd onder Woningborggarantie.

DUURZAAM WONEN

Niet alleen vandaag telt, maar ook de toekomst. We willen een leefbare wereld doorgeven aan de volgende generaties. Daarom is uw woning zoveel mogelijk gebouwd met duurzame, milieuvriendelijke materialen en technieken. Daarnaast is uw woning zo energiezuinig mogelijk. Zo doen we ons best om uw wooncomfort zo duurzaam mogelijk te maken.





TOEGANG TOT ALLE INFORMATIE EN COMMUNICATIE

MET BETREKKING TOT
DE AANKOOP VAN UW WONING

UW ONLINE WONINGDOSSIER

Bij Roosdom Tijhuis staat innovatie hoog in het vaandel. Niet alleen op de bouwplaats maar ook achter de schermen. Dit houdt onder andere in dat we continu bezig zijn met het optimaliseren van onze communicatie richting (potentiële) kopers voor, tijdens en na het bouwtraject.

Via Mijn Roosdom Tijhuis krijgen onze klanten toegang tot alle informatie en communicatie met betrekking tot hun aankoop. Denk hierbij aan verkoopdocumentatie, bouwtekeningen, agenda en afspraken, inzage en keuze van meerwerkopties en communicatie met de kopersbegeleider.

KIES UW WOONWENSEN

Uw woning, uw wensen! Een uitbouw, trapkast of dakkapel? Er is veel mogelijk. Bekijk de mogelijkheden en kies de door u gewenste opties.

BEKIJK UW DOCUMENTEN

Al uw documenten op één plek. Uw dossier bevat alle belangrijke documentatie rondom uw nieuwe woning, van brochure tot tekening.

AGENDA EN AFSPRAKEN

Tijdens uw aankoopproces komen er diverse data en afspraken op u af. Voor het gemak hebben we ze allemaal netjes voor in een overzicht gezet.





DUURZAAM WONEN IN EEN WATERRIJKE OMGEVING

HEREN VAN OEGSTGEEST

ONTWIKKELING, ONTWERP,
REALISATIE EN KOPERSBEGELEIDING

RoosdomTijhuis

Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis
www.roosdomtijhuis.nl

VERKOOP & INFORMATIE

DeLEEUW
makelaardij
verzekeringen
hypotheken

De Leeuw Makelaardij
071 4051 616
www.deleeuw.nl

KOPPES
MAKELAARDIJ B.V.

Koppes Makelaardij
0172 434561
www.koppesmakelaardij.nl



Ontwerp & realisatie: Bloemendaal in Vorm, Rijssen