

WOONKWALITEIT
van Roosdom Tijhuis

IS MEER COMFORT
EN MINDER ENERGIE



8 EENGEZINSWONINGEN
NOORDER KOESLAG TE WIJHE
TYPE VIERSPRONG EN VIERSPAN



De omgeving

Wijhe is een rustig en levendig dorp aan de IJssel in de gemeente Olst-Wijhe gelegen tussen Deventer en Zwolle. De Langstraat vormt samen met de Poort van Wijhe en de Nieuwendijk, het centrum van Wijhe. U treft er veel verschillende zelfstandige ondernemers met persoonlijke, op service gerichte winkels. Daarnaast vormen bekende ketens en twee supermarkten een belangrijk onderdeel van het centrum. Meer grootschalige detailhandel vindt u op de Poort van Wijhe. Verder kenmerkt het centrum zich door de

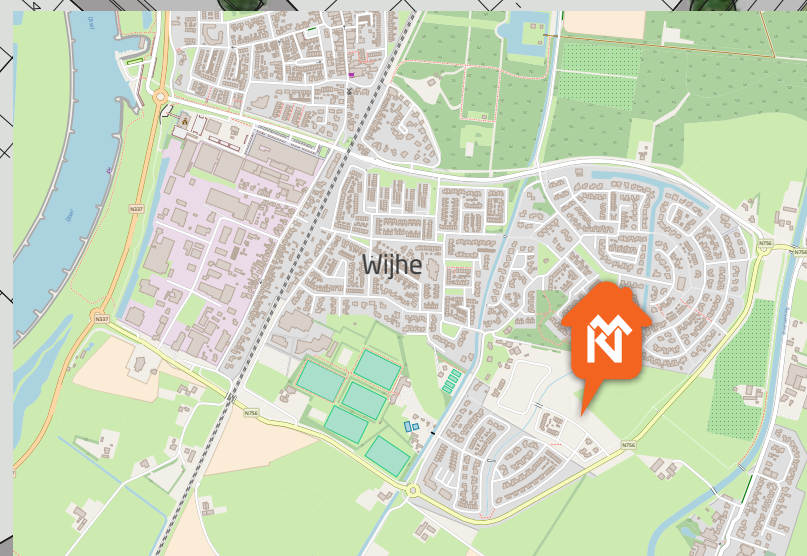
veelheid aan horeca met, in de zomermaanden, de gezellige terrassen waar het altijd goed vertoeven is! Het station is binnen enkele fiets-/autominuten bereikbaar. Elk half uur gaan er treinen naar Zwolle en Deventer, van waaruit zeer goede verbindingen zijn naar alle delen van het land. De reistijd naar Zwolle is met de auto circa 15 minuten en naar Deventer circa 20 minuten. Kortom: heerlijk dorps wonen met prachtige steden nabij!



Noorder Koeslag

Noorder Koeslag is een gewilde jonge nieuwbouwwijk waar de laatste jaren veel gebouwd is. De wijk is prachtig gelegen en kenmerkend voor de omgeving is de ruimte, het water en het vele groen. Daarbij ligt de wijk tussen de sportvoorzieningen van Wijhe (zwembad, sportvelden, ijsbaan) en de nieuwe randweg. Deze weg, de Omloop, zorgt voor een snelle verbinding richting Zwolle, Deventer en Raalte.

In de nieuwe woonwijk is volop ruimte voor diverse woningtypen. Hierdoor ontstaat een mix en match van woningen, bewoners en stijlen. In de wijk wordt er veel aandacht geschonken aan openbaar groen. Daarnaast komen er op meerdere plekken in de wijk speelplaatsen en parkeervoorzieningen.



Type Viersprong en Vierspan

In deze brochure leest u alles over de 8 eengezinswoningen type Vierspan en Viersprong. Het type Vierspan betreft kavel 1 t/m 4, welke een kaveloppervlakte hebben van circa 121 m² tot 276 m². De woningen op kavel 5 t/m 8 zijn type Viersprong en hebben een kaveloppervlakte tussen de circa 122 m² tot 228 m². Deze gasloze woningen worden compleet aangeboden inclusief sanitair en tegelwerk, een keukencheque, vloerverwarming en een houten berging. Alle hoekwoningen (kavel 1, 4, 5 en 8) hebben trouwens de mogelijkheid om een een gemetselde berging te realiseren. Ook beschikken zij over een eigen oprit.



Met nieuwbouw heeft u meer in huis

Meer persoonlijkheid: u heeft veel vrijheid om de indeling en afwerking naar uw eigen hand te zetten.

Meer financieel voordeel: u betaalt geen overdrachtsbelasting en u kunt een hogere hypotheek krijgen, terwijl de hypotheekrente nu historisch laag is!

Meer energiebesparing: nieuwbouwwoningen met het A label zijn veel energiezuiniger dan bestaande woningen.

Meer comfort: een nieuwbouwwoning is veiliger, heeft een gezond en aangenaam binnenklimaat en vergt de eerste jaren nauwelijks onderhoud.



DIT HUIS BIEDT:

- FRAAIE ARCHITECTUUR MET HERKENBARE DETAILS
- WONEN OP EEN FRAAIE PLEK IN DE GEWILDE WIJK NOORDER KOESLAG
- GASLOOS WONEN
- VLOERVERWARMING OP DE BEGANE GROND EN VERDIEPING
- EEN BADKAMER EN TOILET MET SANITAIR EN TEGELWERK
- EEN KEUKENCHEQUE VAN ONZE PARTNER BOUWCENTER NOBEL

VIERSPRONG EN VIERSPAN begane grond | basis afmeting
tussenwoning/hoekwoning (kavel 1, 3 en 6 - kavel 2, en 7 gespiegeld)



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

Begane grond

Deze woningen hebben een afmeting van 5,40 meter breed en 9,54 meter diep. De entree bevindt zich aan de voorzijde. In de hal vindt u de trapopgang en een toilet welke is voorzien van een wandcloset en een fonteintje. Ook zit in de hal de kast met de warmtepomp. De straatzijde van de woning is een mooie ruimte voor uw toekomstige keuken. De ramen zorgen voor prettig

lichtinval. De woonkamer is gesitueerd aan de tuinkant en heeft een deur met directe verbinding naar uw terras. Tot slot zijn de woningen geheel naar eigen wens aan te passen. Laat u verrassen door onze flexibiliteit en schroom niet uw eigen ideeën bij onze verkoopmedewerkers kenbaar te maken!

VIERSPAN EN VIERSPRONG begane grond | basis afmeting
hoekwoning (kavel 4 en 8 - kavel 5 gespiegeld)



Begane grond

De hoekwoningen op kavel 4, 5 en 8 hebben een andere plattegrond dan de tussenwoningen en de hoekwoning op kavel 1. Deze woningen hebben namelijk een entree aan de zijkant van de woning. Via de entree komt u in de hal welke is voorzien van een toiletruimte met een wandcloset en een fonteintje. Ook bij deze woningen vindt u in de hal

de kast met daarin de warmtepomp. De open trap bevindt zich in woonkamer. Deze straat-gerichte woonkamer is voorzien van een grote raampartij waardoor er veel lichtinval is. De tuinzijde is de perfecte plek voor uw toekomstige keuken. Door de deur in de achtergevel heeft u een directe verbinding met uw tuin.

VIERSPRONG EN VIERSPAN
tussenwoning/hoekwoning

begane grond | opties: 1,20 meter verlenging met
tuindeuren, tuingericht wonen en een luxe keuken
(kavel 1, 3 en 6 - kavel 2, en 7 gespiegeld)



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

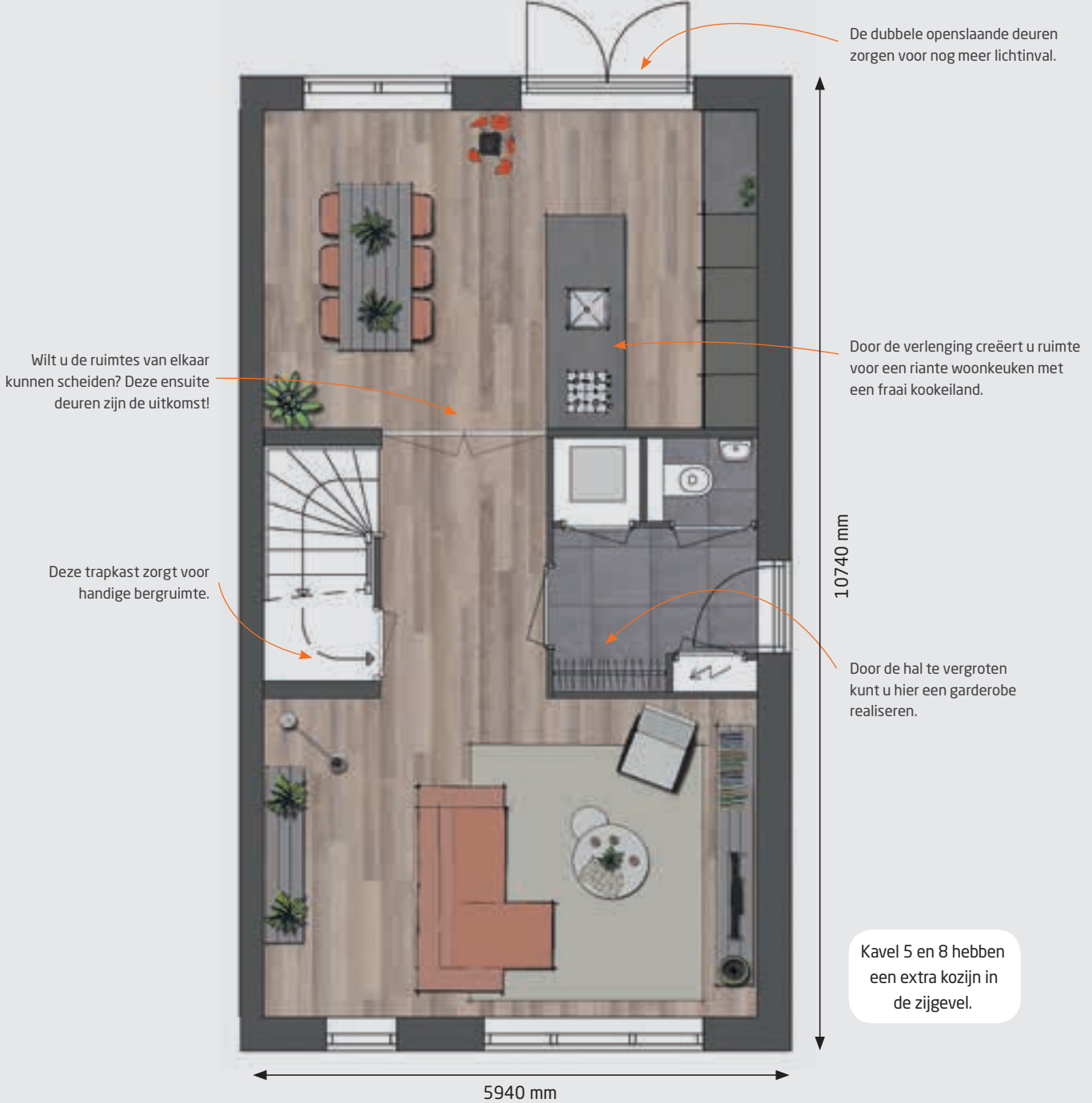
Indelingsopties begane grond

Droomt u van een heerlijk ruime woonkamer? Kies dan een voor verlenging van 1,20 of 2,40 meter aan de tuinzijde. Deze ruimte kunt u eenvoudig verrijken met bijvoorbeeld dubbele openslaande tuindeuren. Onze ervaren

koperbegeleiders kunnen u adviseren en ondersteunen bij het maken van juiste en praktische keuzes. Zo realiseert u optimale woonkwaliteit!

VIERSPAN EN VIERSPRONG
hoekwoning

begane grond | opties: 1,20 meter verlenging met tuindeuren,
ensuite deuren, trapkast, vergrote hal en een luxe keuken
(kavel 4 en 8 - kavel 5 gespiegeld)



Indelingsopties begane grond

Door de zij-entree van deze woning zijn er qua indeling volop mogelijkheden. Zo kunt u er voor kiezen een trapkast in de woonkamer te realiseren, dit zorgt voor handige bergruimte. Ter hoogte van de keuken kunt u kiezen voor mooie ensuite deuren, deze zorgen voor veel sfeer! De

woonkeuken kunt u daarnaast met 1,20 of 2,40 meter verlengen, zo heeft u vele mogelijkheden voor een fraaie keukenopstelling. Tot slot kunt u de hal laten vergroten zodat er ruimte wordt gecreëerd voor een garderobe. Heeft u andere wensen? Wij denken graag mee!

VIERSPRONG EN VIERSPAN
tussenwoning/hoekwoning

verdieping | basis afmeting
(kavel 1, 3 en 6 - kavel 2, en 7 gespiegeld)



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

1e verdieping

De eerste verdieping van deze woningen is voorzien van drie slaapkamers en een badkamer met een douche, een wastafel en een tweede wandcloset. Heeft u andere wensen op de verdieping? Maak ze kenbaar bij uw kopersbegeleider. Hij/zij denkt graag met u mee om optimaal woongenot te realiseren!

VIERSPRONG EN VIERSPAN
hoekwoning

verdieping | basis afmeting
(kavel 4 en 8 - kavel 5 gespiegeld)



1e verdieping en zolder

De eerste verdieping van deze hoekwoningen is net als de andere woningen voorzien van drie slaapkamers en een badkamer met een douche, een wastafel en een tweede wandcloset. De ruime zolderverdieping is met een vaste trap te bereiken en biedt voldoende ruimte

voor bijvoorbeeld een speelruimte voor de kids of een mooie werkplek. Op de zolder worden ook de technische installaties geplaatst en de wordt de aansluiting voor uw wasmachine gerealiseerd.

VIERSPRONG EN VIERSPAN

tussenwoning/hoekwoning

zolder | basis afmeting

(kavel 1, 3 en 6 - kavel 2, en 7 gespiegeld)



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

Zolder

Ook deze zolder biedt voldoende mogelijkheid voor bijvoorbeeld een fraaie werkplek. Daarnaast worden hier de technische installaties geplaatst en wordt de aansluiting voor de wasmachine gerealiseerd. Wilt u meer licht en/of ruimte op de zolder? Kies dan optioneel voor een dakraam of een fraaie dakkapel. Dit is ook mogelijk bij kavel 4,8 en 5.

VIERSPAN EN VIERSPRONG

hoekwoning

zolder | basis afmeting

(kavel 4 en 8 - kavel 5 gespiegeld)



Wat wordt uw persoonlijke plattegrond?

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 als op de verdieping kunt u kiezen uit verschillende indelingsmogelijkheden. Uw persoonlijke kopersbegeleider van Roosdom Tijhuis helpt u graag om de verschillende opties goed af te wegen.

"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!"



Keukencheque

Alle kopers van type Viersprong of Vierspan in plan Noorder Koeslag te Wijhe ontvangen een keukencheque ter waarde van € 2.500,-. 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.

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



 Nobel
BOUWCENTER





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.

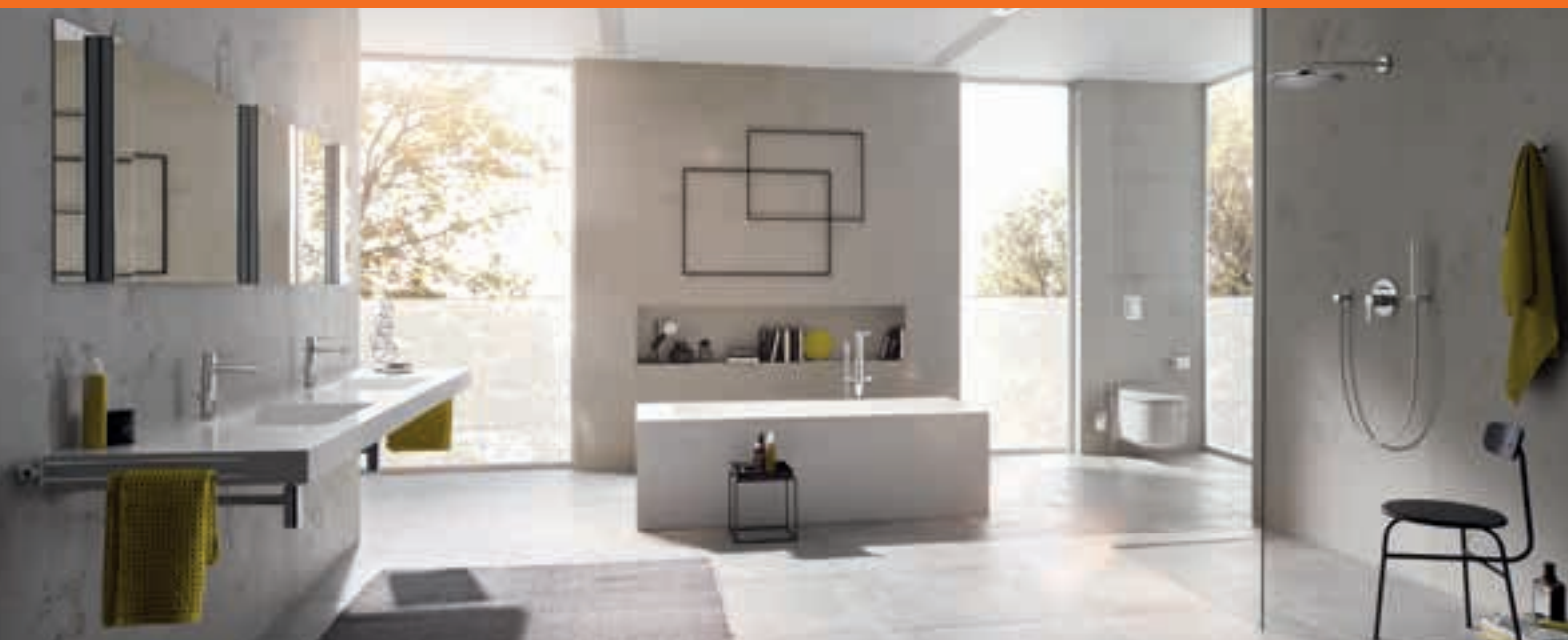
Maak een afspraak en onze adviseurs staan klaar om u hierbij te adviseren.

Bel voor een afspraak 088 522 23 33.



 Nobel
BOUWCENTER

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



De foto's op deze pagina's geven slechts de sfeer en mogelijkheden aan.



DUURZAME WOONKWALITEIT VAN ROOSDOM TIJHUIS

Uw nieuwe Roosdom Tijhuis-woning is een compliment waard. Het betekent namelijk dat u ervoor kiest om duurzaam te wonen. U houdt er rekening mee dat we samen een leefbare planeet willen doorgeven aan de volgende generaties. Waar eigenaren van bestaande woningen veel moeten investeren om hun huis zo duurzaam mogelijk te maken, is uw woning van Roosdom Tijhuis op en top duurzaam op het moment dat u de sleutel krijgt. Dat betekent: vandaag al voldoen aan de eisen van morgen. Minder energielasten en meerdere opties om uw wooncomfort extra te verhogen!

Duurzaam en bewust bouwen

Alle woningen van Roosdom Tijhuis zijn op en top duurzaam. Zo maken wij gebruik van duurzame, milieuvriendelijke materialen en technieken. Onder materialen valt te denken aan 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.

EPC en het toekomstige BENG

Bij nieuwbouwwoningen wordt vaak de term EPC gebruikt, maar wat is dat nu eigenlijk? EPC is een afkorting voor EnergiePrestatieCoëfficiënt en geeft aan hoe energiezuinig uw woning is (hoe lager de waarde, hoe minder verlies van energie uw

woning heeft en hoe minder energie uw woning nodig heeft ofwel zuinig is). Het Bouwbesluit stelt vast hoe energiezuinig nieuwbouwwoningen moeten zijn. Momenteel is de vastgestelde EPC-waarde voor nieuwbouwwoningen 0,4.

Even een weetje: de energieprestatie wordt nu nog uitgedrukt in EPC. Per 1 januari 2020 wordt de EPC voor nieuwbouw vervangen door BENG-eisen. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. BENG is een term die uit Europa komt. Alle landen van de EU zullen vanaf 2020 hun energieprestatie-eisen in de vorm van BENG-indicatoren gaan uitdrukken. Voor Nederland betekent dit dat de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) op dat moment verdwijnt.



Warmtepomp

Alle nieuw te bouwen woningen waarvoor de vergunningsaanvraag na 1 juli 2018 is aangevraagd moeten aardgasloos gebouwd worden. Dit betekent dat de CV-ketel niet meer kan worden toegepast, een warmtepomp is hiervoor een veel voorkomende vervanging. Maar wat doet een warmtepomp nou precies? Een warmtepomp haalt warmte uit de buitenlucht of uit de bodem en gebruikt deze voor de verwarming van uw woning en het tapwater. Roosdom Tijhuis maakt veelal gebruik van een bodemwarmtepomp, hierbij wordt door middel van bodemlussen warmte gehaald uit grondwater. Als er geen gebruik kan (of mag) worden gemaakt van een bodemwarmtepomp wordt er gekozen voor een luchtwarmtepomp. Kiest u voor waterintensieve opties

zoals een bad of heeft u interesse in een uitbouw met een glasrijke achtergevel? Dan kan dit invloed hebben op het gewenste vermogen van uw warmtepomp. Wij adviseren u hier graag over.

Vloerverwarming

Uw nieuwe woning is standaard voorzien van vloerverwarming op de begane grond en verdieping. Vloerverwarming heeft vele voordelen, namelijk een gelijkmatige warmteverdeling, geen warme luchtstromen meer waardoor er minder stof door uw woning circuleert en tot slot kunt u uw wanden beter benutten omdat radiatoren niet meer in de weg staan.



De vloerverwarming wordt verwarmd door de warmtepomp. Belangrijk is dat de temperatuur constant blijft zowel overdag als in de nacht. Hierdoor ervaart u een behaaglijk klimaat in uw woning. Doordat het vloerverwarmingssysteem met relatief lage temperaturen werkt, komen gewenste temperatuursveranderingen langzamer tot stand. Het is daarom verstandig om de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur te laten staan. Als u de thermostaat wel vaak in een andere stand zet, zult u meer energie verbruiken dan wanneer u de thermostaat altijd in dezelfde stand laat staan. Het gebruik van het vloerverwarmingssysteem bij zomerse temperaturen is waarschijnlijk niet het eerste waaraan u aan denkt. Toch is het mogelijk om uw installatie naast het verwarmen van uw vloer tevens te gebruiken voor koeling. Uw warmtepomp wordt dan ingezet voor het aanleveren van koel water. De temperatuur in uw woning kan op deze manier met een paar graden worden verlaagd.



Warmte, ventilatie en gezondheid

Om uw woning optimaal te ventileren wordt uw woning voorzien van een WTW-installatie. WTW is een afkorting voor WarmteTerugWinning. Hierdoor beschikt uw woning over een gezond en comfortabel binnenklimaat. De warmte uit verbruikte lucht wordt opgevangen en toegevoegd aan de frisse buitenlucht die gelijktijdig het huis wordt ingeblazen. Ook de verwarming van het tapwater wordt hierdoor ontlast. Uiteraard worden zowel de ingaande als uitgaande luchtstromen gefilterd. Dit vormt niet alleen een energiebesparing, maar bovendien blijft het hele huis fris, zonder koude tocht. Een andere bijkomend voordeel: u heeft geen ventilatierooster meer in uw kozijnen welke toch vaak als geluidstek worden ervaren.

FSC® en PEFC™-keurmerk

Bij de realisatie van uw woning maakt Roosdom Tijhuis 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. Het FSC®-systeem is er op gericht dat ook in de toekomst de natuur behouden blijft en de bevolking, bedrijven en consumenten kunnen profiteren van wat het bos hen te bieden heeft. Daarnaast garandeert het internationale PEFC™-keurmerk dat hout- en papierproducten afkomstig zijn uit een duurzaam beheerd bos.

Garantie en onderhoud

Samen met de sleutel van uw nieuwe woning ontvangt u een certificaat van Woningborg. Hierin worden al uw garanties uitgebreid beschreven. Het prettige van een nieuwbouwwoning is dat de woning de eerste jaren nauwelijks tot géén onderhoud nodig heeft.

Duurzaamheid en uw portemonnee

We hebben u zojuist geïnformeerd over diverse duurzaamheidsmaatregelen die door Roosdom Tijhuis worden toegepast in uw aanstaande woning. Nu bent u vast nieuwsgierig of hier ook financiële voordelen

aan verbonden zijn. Waar de ene kostenpost afneemt (u gebruikt geen aardgas meer), zal de andere kostenpost stijgen (door het stroomverbruik van de diverse installaties). Daarnaast is uw energierekening uiteraard sterk afhankelijk van het aantal personen in uw huishouden en het verbruik van de hoeveelheid elektriciteit. Op het gebied van uw hypotheek zijn er vanwege uw duurzame woning (vaak) meer leenmogelijkheden. Informeer hierover bij uw hypotheekverstrekker.

WILT U MEER WETEN OVER DUURZAAMHEID BINNEN ROOSDOM TIJHUIS? WWW.ROOSDOMTIJHUIS.NL



A man and a woman are sitting at a wooden table, looking at a laptop screen. The man is on the left, wearing a green t-shirt, and the woman is on the right, wearing a blue denim shirt. They are both smiling and looking at the screen. The background is a blurred indoor setting.

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.



**Ontwikkeling, ontwerp, realisatie
en kopersbegeleiding**



Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis
www.roosdomtijhuis.nl

Verkoop & informatie



Hannink Makelaars
057 235 12 91
www.hannink.nl



Salland Makelaardij
088 20 06 666
www.sallandmakelaardij.com