



ESSE ZOOM

EPC 0

DUS ZÉÉR ENERGIEZUINIG



de
Lanen
WONEN IN
ESSE ZOOM

*4 royale
halfvrijstaande woningen*

NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL



*Welkom in
de Lanen*

*In de luwte
van de stad*

Aan de rand van Rotterdam en grenzend aan poldergebieden ligt Nieuwerkerk aan den IJssel. Een plaats die onderdeel is van de gemeente Zuidplas. Nieuwerkerk aan den IJssel heeft een prachtige ligging aan de rand van het Groene Hart. Door de stedelijke voorzieningen binnen handbereik en de dorpse sfeer is het een aantrekkelijke woongebied.

GROTE STEDEN OM DE HOEK

Nieuwerkerk aan den IJssel ligt centraal in de Randstad. Er zijn uitstekende verbindingen met de grote steden, binnen afzienbare tijd bent u in Rotterdam of Den Haag. Naast deze twee grote steden vindt u rond Nieuwerkerk aan den IJssel een aantal mooie plaatsen en steden met hun eigen karakter en charme, waaronder de historische stad Gouda.

Tussen groen en water

STRUINEND DOOR DE POLDER

Nieuwerkerk aan den IJssel wordt omgeven door groen en water. Het polderrijke landschap is een prachtige plek om heerlijk te varen. Daaromheen vinden fietsers en wandelaars rust en ruimte. In de omgeving ligt een netwerk van ruim 900 kilometer aan wandel- en fietsroutes. Deze brengen u op fraaie plekjes in steden maar ook op prachtige strandjes. Denk bijvoorbeeld aan de Zevenhuizerplas waar u op een mooie zomerdag heerlijk kunt picknicken.

RECREATIEF & SPORTIEF

De natuur in en rondom Nieuwerkerk aan den IJssel heeft veel te bieden. De gebieden lenen zich perfect voor buitensporten als kanoën en zeilen. Daarnaast zijn er mogelijkheden om te bowlen, heerlijk te ontspannen tijdens een yogales of gewoonweg een heerlijk potje te tennissen. Op golfbaan Hitland kunt u ook uw slag slaan!

EEN UNIEKE MIX

Met een unieke mix van natuur, dorps wonen maar de nabijheid van grote steden is Nieuwerkerk aan den IJssel een bijzondere plek om te wonen. Of u nu een gezellige avond uit wilt in de Rotterdam of juist van de rust wilt genieten in het Groene Hart: Nieuwerkerk aan den IJssel biedt u het allemaal.



Welkom in Esse Zoom

Zou het niet fantastisch zijn om het beste van twee werelden te combineren? Rust en ruimte maar de stad nabij, het kan in Esse Zoom.

Esse Zoom is een jonge woonwijk aan de zuidkant van Nieuwerkerk aan den IJssel in een prachtige omgeving. Een woonlocatie waar rust, groen en ruimte volop aanwezig zijn. U vindt hier alle voorzieningen in de buurt die u wenst. Denk hierbij aan winkels, scholen, kinderopvang, een apotheek en sport- en speelvoorzieningen. De voorzieningen concentreren zich voornamelijk in Winkelcentrum Reigerhof, dit is slechts 7 minuten fietsen vanaf uw nieuwe woning.



UW NIEUWE THUISBASIS: DE LANEN

In Esse Zoom is Roosdom Tijhuis volop bezig met de ontwikkeling van plan De Lanen, een kleinschalige woonbuurt in een parkachtige omgeving. Het aanbod in deze fase bevat vier riante halfvrijstaande woningen. Deze woningen zijn prachtig gelegen aan het park en hebben allemaal een eigen parkeerplaats. Kortom: volop woongenot!

Met deze woningen profiteert u van alle gemakken van nieuwbouw, bent u binnen no time in het hartje van Rotterdam en woont u in een rustige en groene omgeving met alle ruimte voor uw gezin. Een omgeving waar u zich thuis voelt!



Type Groenoord

4 HALFVRIJSTAANDE WONINGEN

Type Groenoord is een royale halfvrijstaande woning met een afmeting van 6,24 meter breed en 10,74 meter diep. De woningen hebben een straatgerichte woonkamer en de keuken is aan de tuinzijde gesitueerd. De kavels zijn prachtig gelegen aan het park en hebben een oppervlakte van circa 262 m². Het woonoppervlakte van deze woningen varieert tussen de 145 m² en 150 m². Daarnaast worden de woningen compleet aangeboden inclusief sanitair en tegelwerk, vloerverwarming op de begane grond en op de verdieping, zonnepanelen, een keukencheque en een fraaie aangebouwde garage. Kijkt u snel verder naar de verdere mogelijkheden!



Type Groenoord

4 HALFVRIJSTAANDE WONINGEN

Begane grond

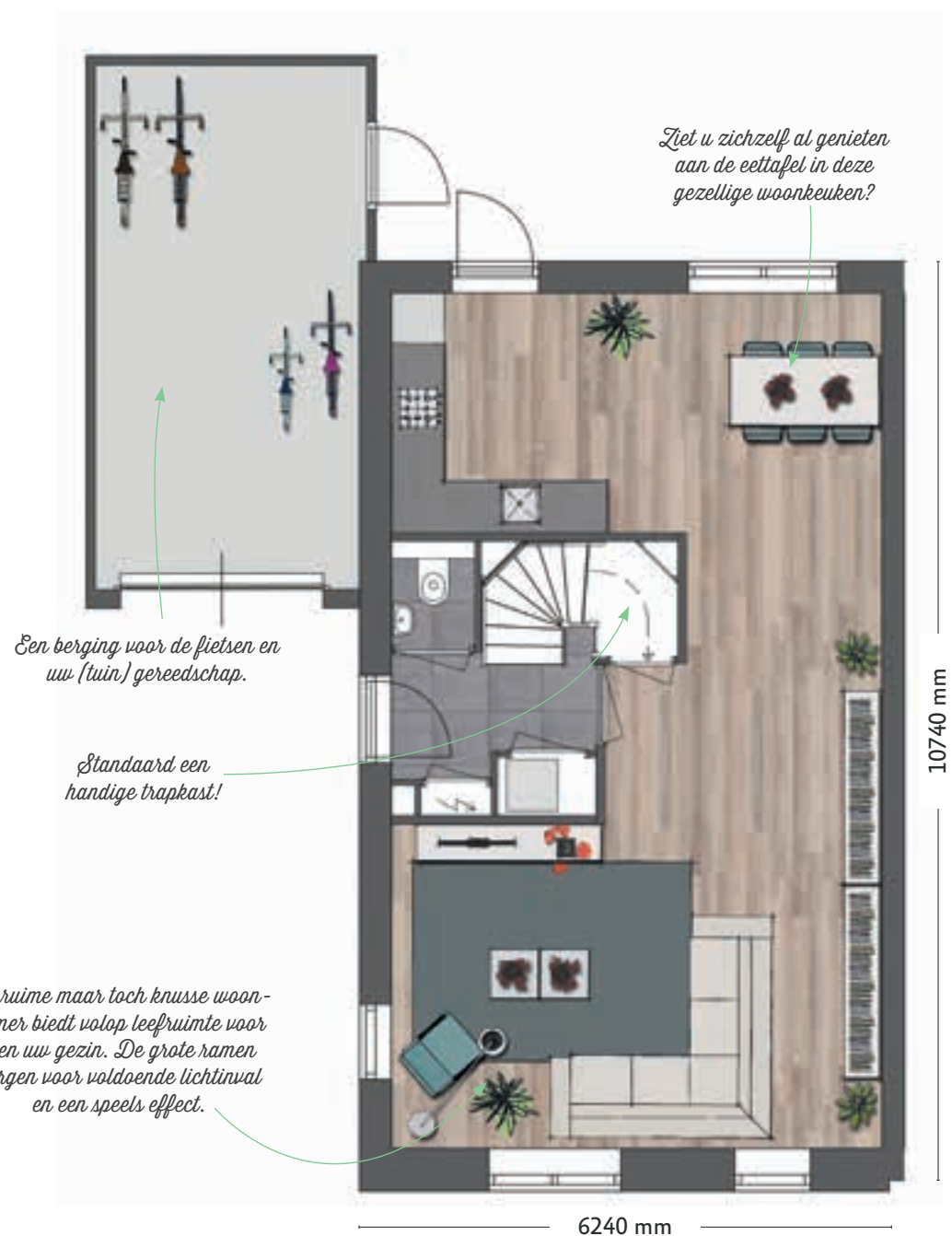
Type Groenoord is voorzien van een heerlijk ruime woonkamer aan de straatzijde. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een mooie plek voor uw toekomstige droomkeuken. In de achtergevel zit een groot raamkozijn en een deur naar de tuin. Het toilet is voorzien van een wandcloset, een fontein en is bereikbaar vanuit de hal. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast. Tot slot is de woning voorzien van een aangebouwde berging, handig voor uw fietsen en (tuin) gereedschap!

Begane grond | opties: 2,40 meter verlenging met dubbele tuindeuren, tuingericht wonen en een luxe keuken

Wanneer u kiest voor een verlenging van 1,20 meter of 2,40 meter aan de achterzijde wordt het mogelijk om tuingericht te wonen. Wilt u liever straatgericht wonen en genieten in een royale woonkeuken met uitzicht op de tuin? Ook dat is uiteraard gewoon mogelijk! De achtergevel kunt u verder verfraaien door te kiezen voor dubbele tuindeuren. Dit geeft de woonkamer (of woonkeuken) veel sfeer en zorgt ook voor extra lichtinval.

Met een 2,40 meter verlenging en het spiegelen van uw woning realiseert u een zeer ruime woonkamer met uitzicht op de tuin.

10

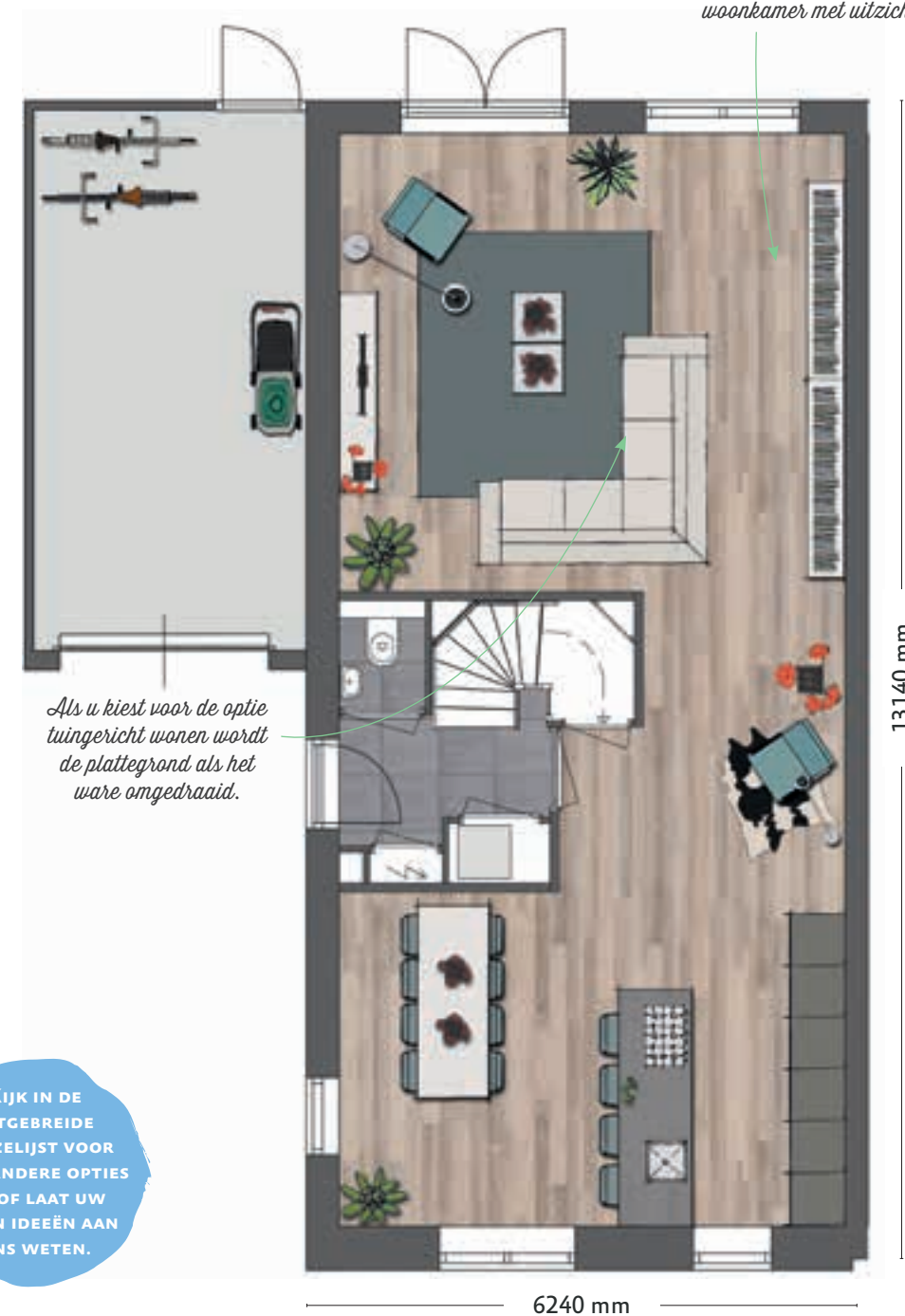


Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

WONEN IN ESSE ZOOM

11

De Zaan



KIJK IN DE
UITGEBREIDE
KEUZELIJST VOOR
VELE ANDERE OPTIES
EN/OF LAAT UW
EIGEN IDEEËN AAN
ONS WETEN.

Verdieping

De eerste verdieping is voorzien van drie riante slaapkamers en een complete badkamer met een douche, een heerlijk ligbad, een wastafel en een tweede wandcloset. Wilt u iets wijzigen op de verdieping? Onze ervaren kopersbegeleiders kunnen u adviseren en ondersteunen bij het maken van juiste en praktische keuzes.



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



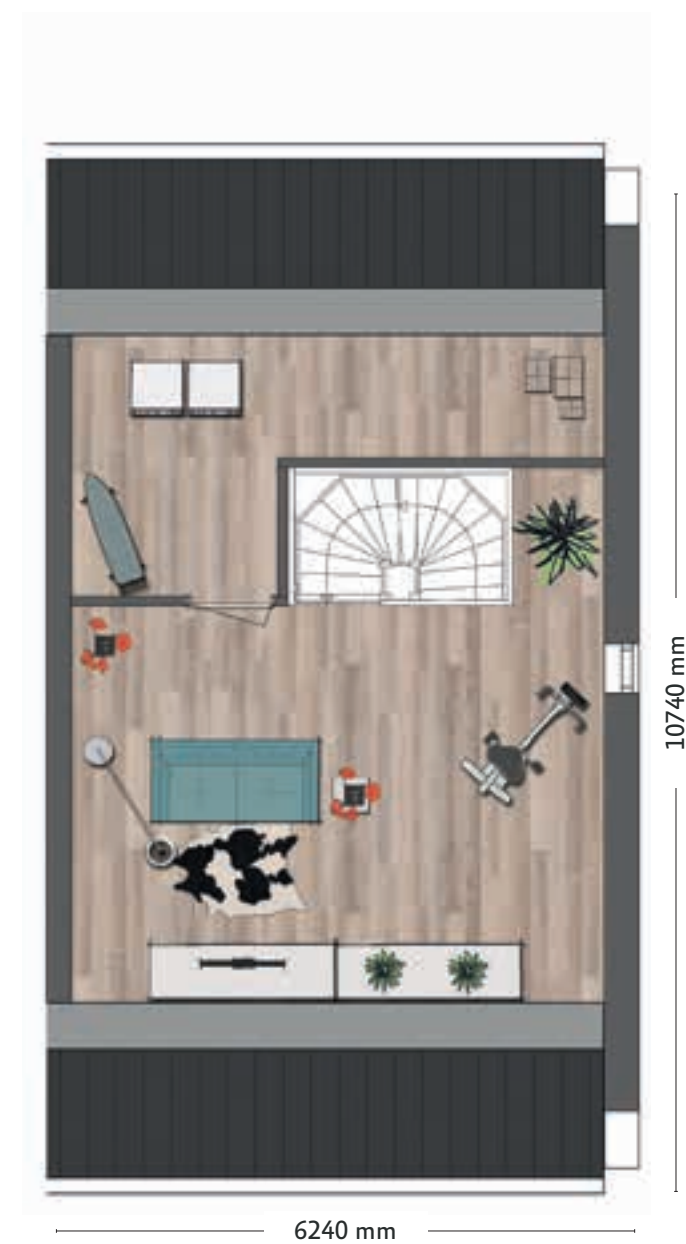
Zolder kavel 1 | optie: afgescheiden technische ruimte

De ruime zolder van kavel 1 is met een vaste trap te bereiken en kan optioneel voorzien worden van een wand waardoor de technische ruimte kan worden afgescheiden van de rest van de zolder. Het raam aan de voorzijde zorgt voor extra lichtinval en maakt dit gedeelte een mooie ruimte voor bijvoorbeeld een werkplek.



Zolder kavel 2 t/m 4 | optie: afgescheiden technische ruimte

Ook bij de overige kavels is het mogelijk om op de zolder een wand te plaatsen ter hoogte van de technische ruimte. Hierdoor ontstaat aan de voorzijde een mooie ruimte welke naar eigen wens gebruikt/ingericht kan worden. Volop mogelijkheden!



“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

Alle kopers van type Groenord in plan De Lanen ontvangen een keukencheque ter waarde van € 3.500,-. 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





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

WONEN IN ESSE ZOOM

19

De Luren



18

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



WOONKWALITEIT[®]
van Roosdom Tijhuis

IS ALLES WAT U VERWACHT
VAN UW WONING

“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

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

Uw nieuwbouwwoning van Roosdom Tijhuis is voorzien van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) en uitgerust met rookalarm. Nog een belangrijke zekerheid: al onze woningen worden gebouwd onder de 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.



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.



Zonnepanelen

Om uw woning extra energiezuinig te maken helpt de zon een handje. De zonnepanelen op uw aanstaande woning vangen het zonlicht op en zetten dit om in elektrische energie. Een omvormer zet deze energie om in bruikbare stroom waarna het kan worden geleverd aan het elektriciteitsnet. Uw eigen stroomverbruik wordt vervolgens verrekend met de opgewekte stroom van uw zonnepanelen. Trouwens, wist u dat u de BTW op de aanschaf en installatie van uw zonnepanelen kunt terugvragen bij de Belastingdienst? Dat scheelt toch mooi 21% op uw investering*.

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 ventilatiooster meer in uw kozijnen welke toch vaak als geluidsslek 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. U kunt bijvoorbeeld gebruik maken van een groenverklaring waarmee u bij een aantal hypotheekverstrekkers in aanmerking komt voor een groene financiering. Hierdoor ontvangt u een aantrekkelijke korting op uw hypotheekrente. Informeer hierover bij uw hypotheekverstrekker.

**informeer bij de Belastingdienst of deze regeling op dit moment nog van toepassing is.*

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



ESSEZOOM-ROOSDOMTIJHUIS.NL

Ontwikkeling, ontwerp,
realisatie en kopersbegeleiding

 **RoosdomTijhuis**

Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis
www.roosdomtijhuis.nl

Verkoop en informatie

 **SCHEELE**
makelaars

Scheele Makelaars
0180 315 544
www.scheele.nl

 **Van Herk**
makelaardij

Van Herk Makelaardij
010 25 82 900
www.vanherk.nl