

**WOONKWALITEIT**<sup>®</sup>  
van Roosdom Tijhuis

IS INDELEN NAAR  
PERSOONLIJKE WENS

3 VRIJSTAANDE WONINGEN  
ZUIDBROEK TE WIERDEN  
**TYPE PRACHT & PRAAL**

**EPC 0**

DUS ZÉÉR ENERGIEZUINIG



De omgeving

Wierden is een gezellig dorp in Overijssel en de gemeente telt ongeveer 24.000 inwoners. In het centrum vindt u een leuke verscheidenheid aan winkels, van supermarkt tot boetiek. Een mooie bijkomstigheid: het parkeren is gratis! Tijdens het winkelen even wat drinken en/ of een hapje eten? Geen probleem, er zijn voldoende horecagelegenheden.

Enerzijds kunt u in Wierden genieten van de bossen op de Sallandse Heuvelrug, anderzijds van de rust en ruimte op de stuwwallen van Twente. U vindt hier de mooiste wandel- en

fietsroutes. Denk bijvoorbeeld aan het Wierdense Veld, een bijzonder weids natuurgebied van Landschap Overijssel met (vergraste) heide en hoogveen.

Zin in om lekker op pad te gaan? In de gemeente Wierden kunt u zwemmen in het subtropisch zwembad (met mooi weer ook in natuurwater!), golven op de 18-holes golfbaan of deelnemen aan één van de vele sportieve evenementen. Wist u trouwens dat het festival Boulevard Outdoor dit jaar voor de 9e keer plaats heeft gevonden op recreatiepark Het Lageveld? Kortom: voor ieder wat wils in Wierden!

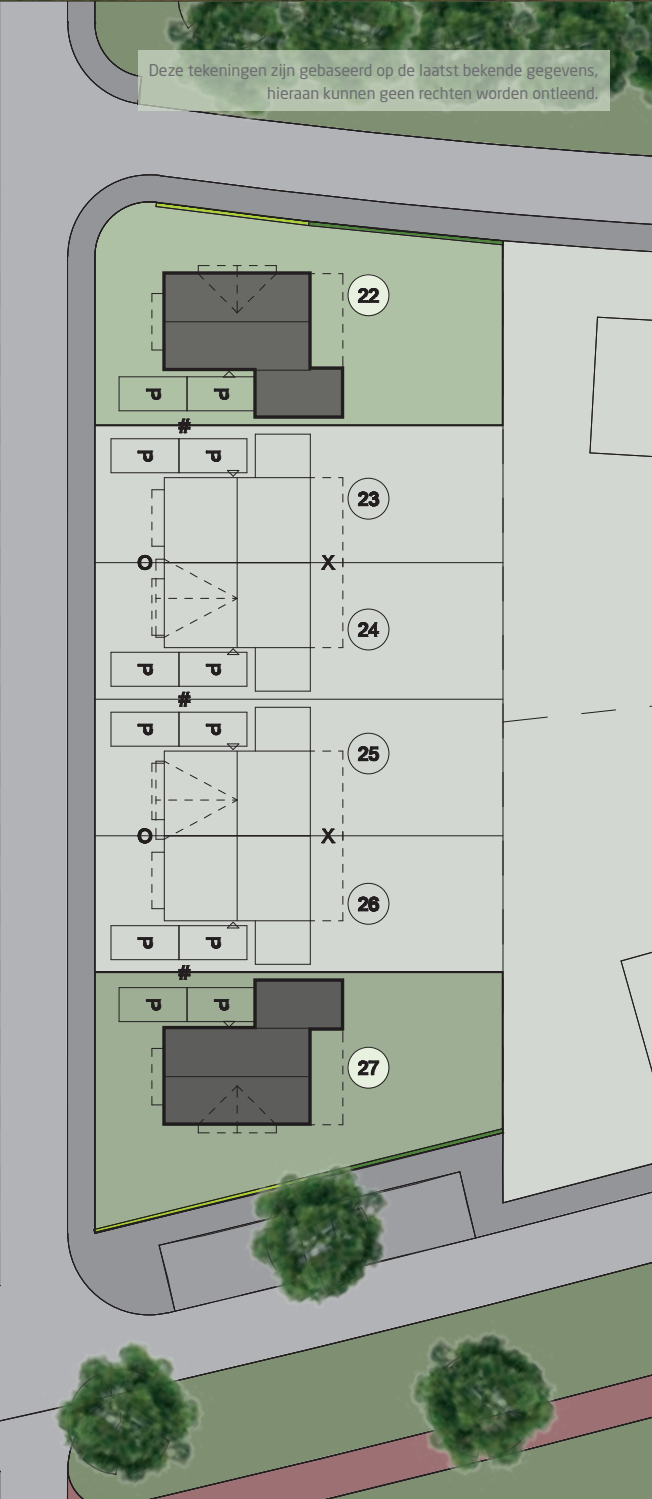
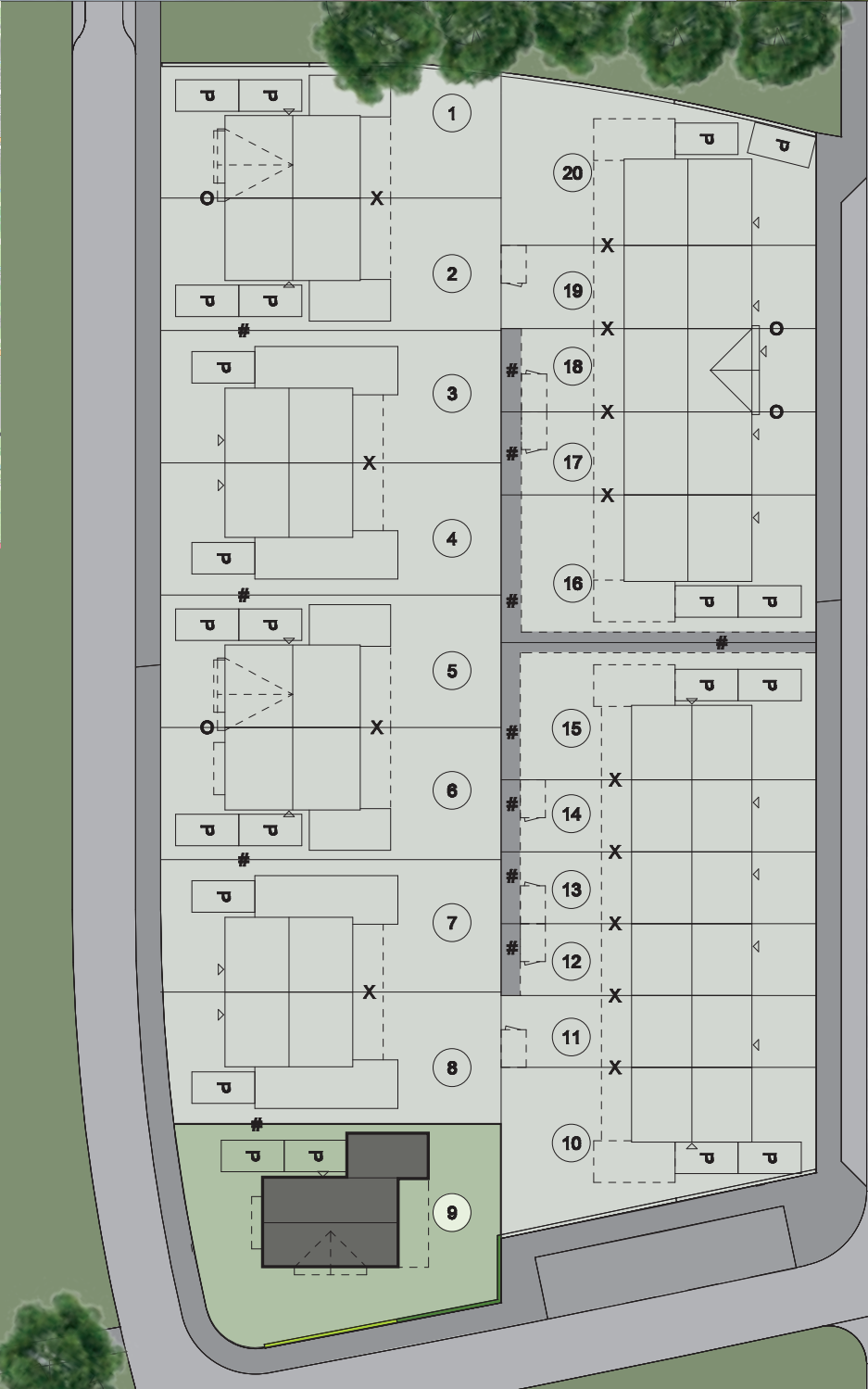
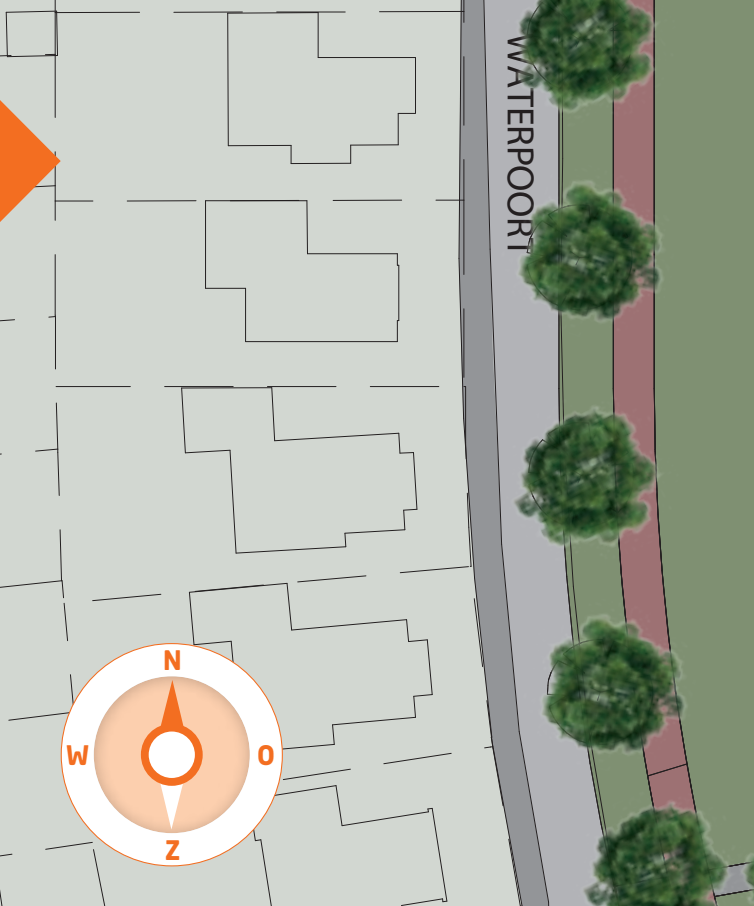
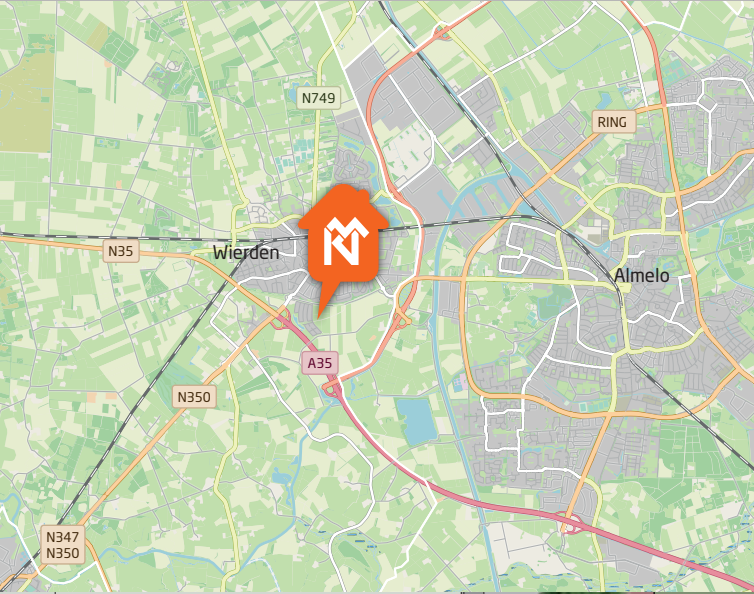


Zuidbroek

Zuidbroek is de nieuwste wijk in Wierden. De wijk wordt gekenmerkt door zijn groene en ruime opzet. Kids kunnen er heerlijk spelen en ouders maken een praatje op straat. De sfeer is dorps en gemoedelijk.

Daarnaast profiteert u in Zuidbroek van alle gemakken van het centrum. U bent er binnen 5 minuten. Even naar Almelo, Hengelo of Enschede? Geen probleem, via de snelweg bent u er zo. Ook de spoorverbindingen met de rest van het land zijn uitstekend.

In Zuidbroek ontwikkelt Roosdom Tijhuis een divers aanbod van woningen, voor jong en oud. In deze brochure vindt u alle informatie over de vrijstaande woningen type Pracht & Praal.



Deze tekeningen zijn gebaseerd op de laatst bekende gegevens, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## Type Pracht & Praal

De royale en complete vrijstaande woningen type Pracht & Praal zijn prachtig gelegen in Zuidbroek. Qua ruimte heeft deze woning u veel te bieden. De woning is 7,08 meter breed, 10,74 meter diep en de kavels variëren tussen de 399 m² en 463 m². Daarnaast wordt deze woning compleet aangeboden inclusief sanitair en tegelwerk in badkamer en toilet, een ruime aangebouwde garage en een keukencheque. Tot slot is de woning geheel naar eigen smaak aan te passen. Laat u verrassen door onze flexibiliteit en schroom niet uw eigen ideeën bij onze verkoopmedewerkers kenbaar te maken!



## 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:

- MODERNE ARCHITECTUUR
- FRAAIE LIGGING OMRINGD DOOR GROENE BUFFERS
- RUIME PLATTEGRONDEN MET VOLOP MOGELIJKHEDEN
- ZONNEPANELEN EN EEN WARMTEPOMP (EPC 0)
- GASLOOS WONEN
- RECHT OP EEN GROENVERKLARING
- BADKAMER EN TOILET MET SANITAIR EN TEGELWERK
- EEN KEUKENCHEQUE VAN ONZE PARTNER BOUWCENTER NOBEL
- VEEL KEUZEVRIGHEID OM HET HUIS NAAR EIGEN SMAAK IN TE DELEN



PRACHT & PRAAL begane grond | basis afmeting (Kavel 9 en 27 | kavel 22 gespiegeld)



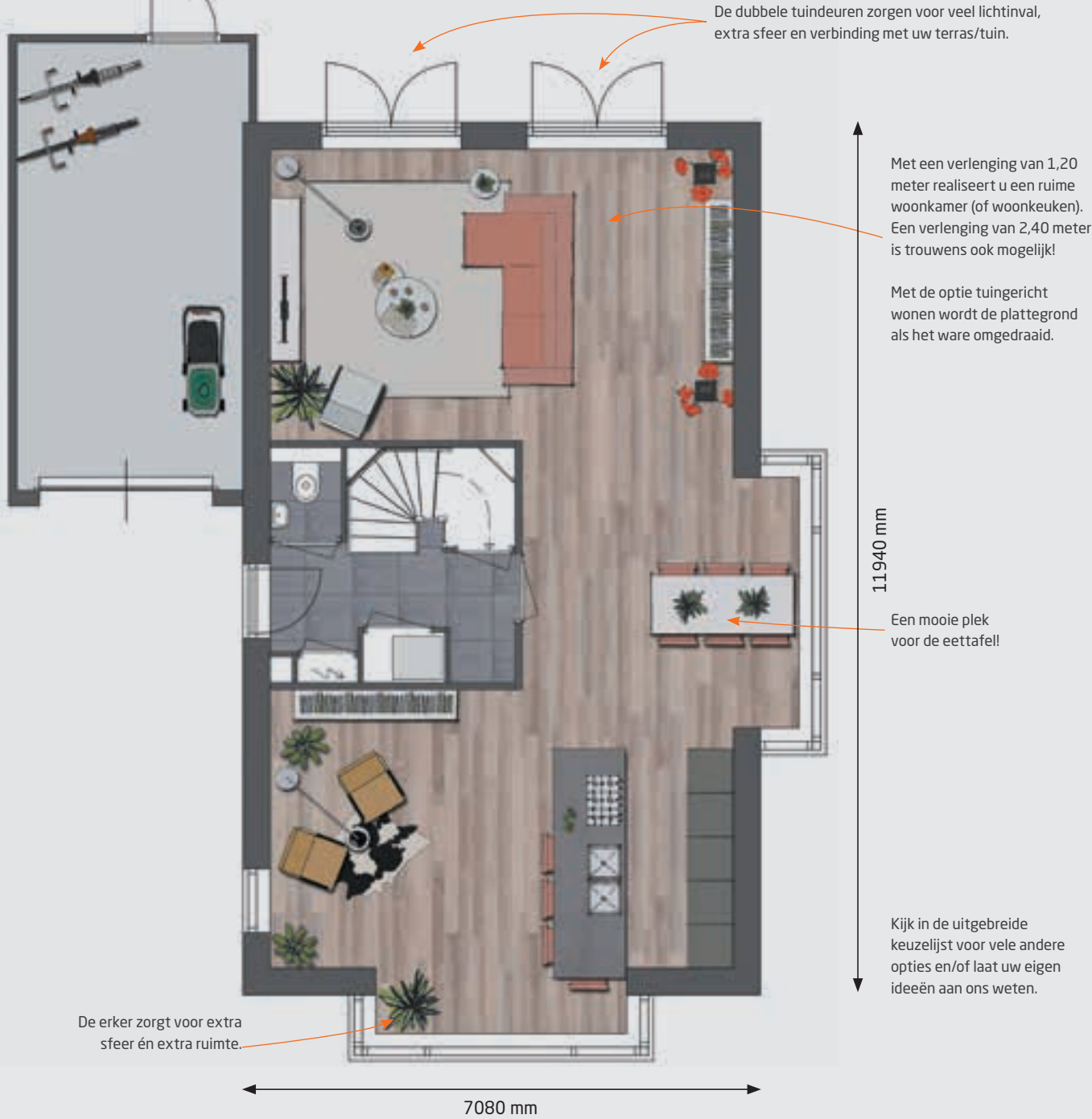
Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

Begane grond

Woningtype Pracht & Praal is voorzien van een heerlijk ruime en lichte woonkamer aan de straatzijde. De tuinzijde van de woning is de perfecte plek voor uw toekomstige woonkeuken. Door de deur in de achtergevel staat deze in directe verbinding met uw tuin. In de hal van de woning bevindt zich een toiletruimte met wandcloset en

een fonteintje. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een garderobe. De woning beschikt tot slot over een aangebouwde berging, zo is er voldoende ruimte om te klussen en om de fietsen en uw (tuin)gereedschap op te bergen.

PRACHT & PRAAL begane grond | opties: 1,20 meter verlenging met dubbele tuindeuren, tuingericht wonen, erker in de voor- en zijgevel en een luxe keuken (Kavel 9 en 27 | kavel 22 gespiegeld)



Indelingsopties begane grond

Deze woning is in de basis al zeer royaal maar uiteraard kunt u de woning nog verder uitbreiden met een verlenging van 1,20 of 2,40 meter op de begane grond. Zo creëert u aan de achterzijde een prachtige ruimte voor uw woonkeuken. U kunt er, zoals op de plattegrond

te zien is, ook voor kiezen om tuingericht te wonen. De plattegrond wordt dan als het ware omgedraaid. Optioneel is het mogelijk om een erker in de voor- en zijgevel te plaatsen. Zo creëert u nog meer indelingsmogelijkheden en woongenot!



**PRACHT & PRAAL** begane grond | opties: 2,40 meter verlenging met dubbele tuindeuren, tuingericht wonen, accent in de zijgevel en een luxe keuken  
(Kavel 9 en 27 | kavel 22 gespiegeld)



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

**Indelingsopties begane grond**

Droomt u van een extra ruime woonkamer waar u gezellige avonden met familie en/of vrienden kunt doorbrengen? Kies dan een verlenging van de begane grond aan de tuinzijde met 1,20 of 2,40 meter. Deze opties zijn verder nog op allerlei manieren uit te breiden. Laat bijvoorbeeld uw plattegrond spiegelen en kies voor een

accent in zijgevel. Dit accent over alle bouwlagen zorgt voor een fraai aanzicht en extra ruimte. Onze ervaren kopersbegeleiders kunnen u adviseren en ondersteunen bij het maken van juiste en praktische keuzes. Zo realiseert u optimale woonkwaliteit!

**PRACHT & PRAAL** verdieping | basis afmeting (Kavel 9 en 27 | kavel 22 gespiegeld)



**1e verdieping**

De badkamer is aan de achterzijde gesitueerd en voorzien van een ligbad, een douche, een wastafel en een tweede wandcloset. Uiteraard is deze naar eigen smaak aan te passen.



**PRACHT & PRAAL** verdieping | met de optie separaat toilet  
(Kavel 9 en 27 | kavel 22 gespiegeld)



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

**1e verdieping met een separaat toilet**

Bij deze woningen is het optioneel mogelijk om op de verdieping een separaat toilet te realiseren. Dit biedt volop gemak!

**PRACHT & PRAAL** zolder | basis afmeting  
(Kavel 9 en 27 | kavel 22 gespiegeld)



**Zolder**

De zolder is heerlijk ruim en lekker licht door de aanwezige ramen. Dit is de perfecte plek voor een speelkamer voor de kids of een fijne werkplek! Ook bevinden zich hier

de aansluitingen voor de wasmachine en de technische installaties. Wilt u een indeling op zolder? Vraag uw kopersbegeleider naar de 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](http://WWW.BOUWCENTERNOBEL.NL/INSPIRATIE)



## Keukencheque

Alle kopers van type Pracht & Praal in plan Zuidbroek te Wierden 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







## 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.

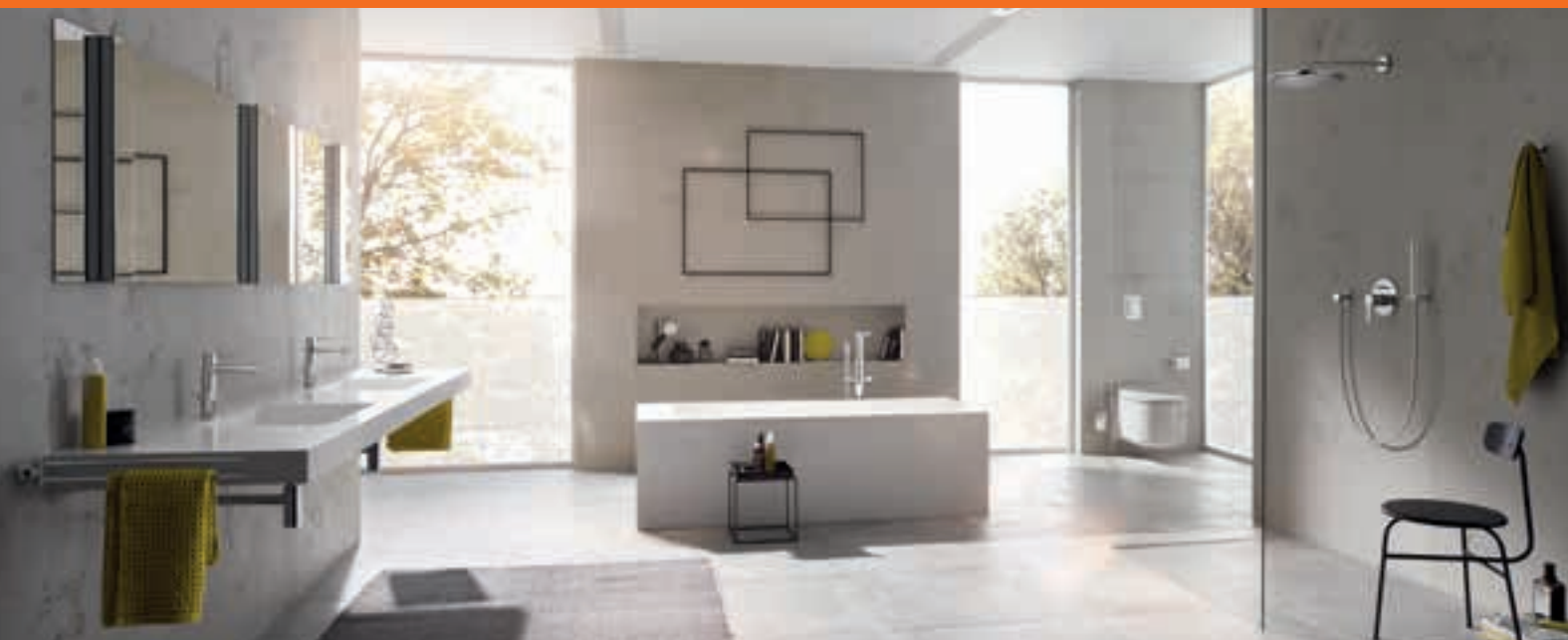
Maak een afspraak en onze adviseurs staan klaar om u hierbij te adviseren.

**Bel voor een afspraak 088 522 23 33.**



 Nobel  
**BOUWCENTER**

KIJK VOOR MOGELIJKHEDEN EN DE VOORWAARDEN OP [WWW.BOUWCENTERNOBEL.NL/INSPIRATIE](http://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 met een diepte tussen de circa 110 en 150 meter. 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.



## 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 geluidslek 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.

*\*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](http://WWW.ROOSDOMTIJHUIS.NL)





**WOONKWALITEIT<sup>®</sup>**  
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<sup>RT</sup> 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.





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 laptop is open in front of them.

## 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](http://www.roosdomtijhuis.nl)

**Participatie**



**Verkoop & informatie**



**Plaggemars Makelaars o.g.**  
0546 57 12 72  
[www.plaggemarsmakelaars.nl](http://www.plaggemarsmakelaars.nl)



**Weghorst Makelaardij**  
0546 57 33 32  
[www.weghorstmakelaardij.nl](http://www.weghorstmakelaardij.nl)