

PLAN ESSE ZOOM
NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

GRANDEUR

Royaal Genieten



TYPE
Robuust

8 *Ruime
herenhuisen*



Esse Zoom *fase* **11** GRANDEUR



Aan de zuidkant van Nieuwerkerk aan den IJssel ontstaat een prachtige nieuwe wijk met waterrijke overgangen naar het polderlandschap en veel gezellige parken om elkaar te ontmoeten. In Esse Zoom woon je heel relaxed met rust en ruimte om je heen. De verschillende kleinschalige woonbuurten hebben ieder hun unieke sfeer. In Grandeur fase 11 bouwen we riante, duurzame woningen op zeer ruime kavels. Heerlijk wonen dus!

Nieuwerkerk aan den IJssel is gunstig gelegen in de Randstad; met de A20 binnen handbereik rijd je via de A12 richting Utrecht via de A4 richting Amsterdam en via de A16 richting Dordrecht. Omliggende plaatsen zoals Capelle aan den IJssel en Zevenhuizen bereik je snel over de N-wegen. Lopend of met de fiets kun je gemakkelijk naar de vele winkels in Nieuwerkerk aan den IJssel en Capelle aan den IJssel. Ook de scholen, sportvoorzieningen en recreatie vind je allemaal in de directe omgeving. Veelzijdig en super handig!



Een rijke en groene omgeving

Met een unieke mix van de natuur, de dorpse sferen en de voorzieningen van de grote steden dichtbij, is Nieuwerkerk aan den IJssel een bijzondere plek om te wonen. Het dorp ligt aan de rand van het Groene Hart en vlakbij het stedelijk gebied van Rotterdam. Een ideale ligging tussen de vele leuke plaatsen en het fraaie polderlandschap. Een rijke en groene omgeving, met ook Den Haag en Gouda binnen handbereik.

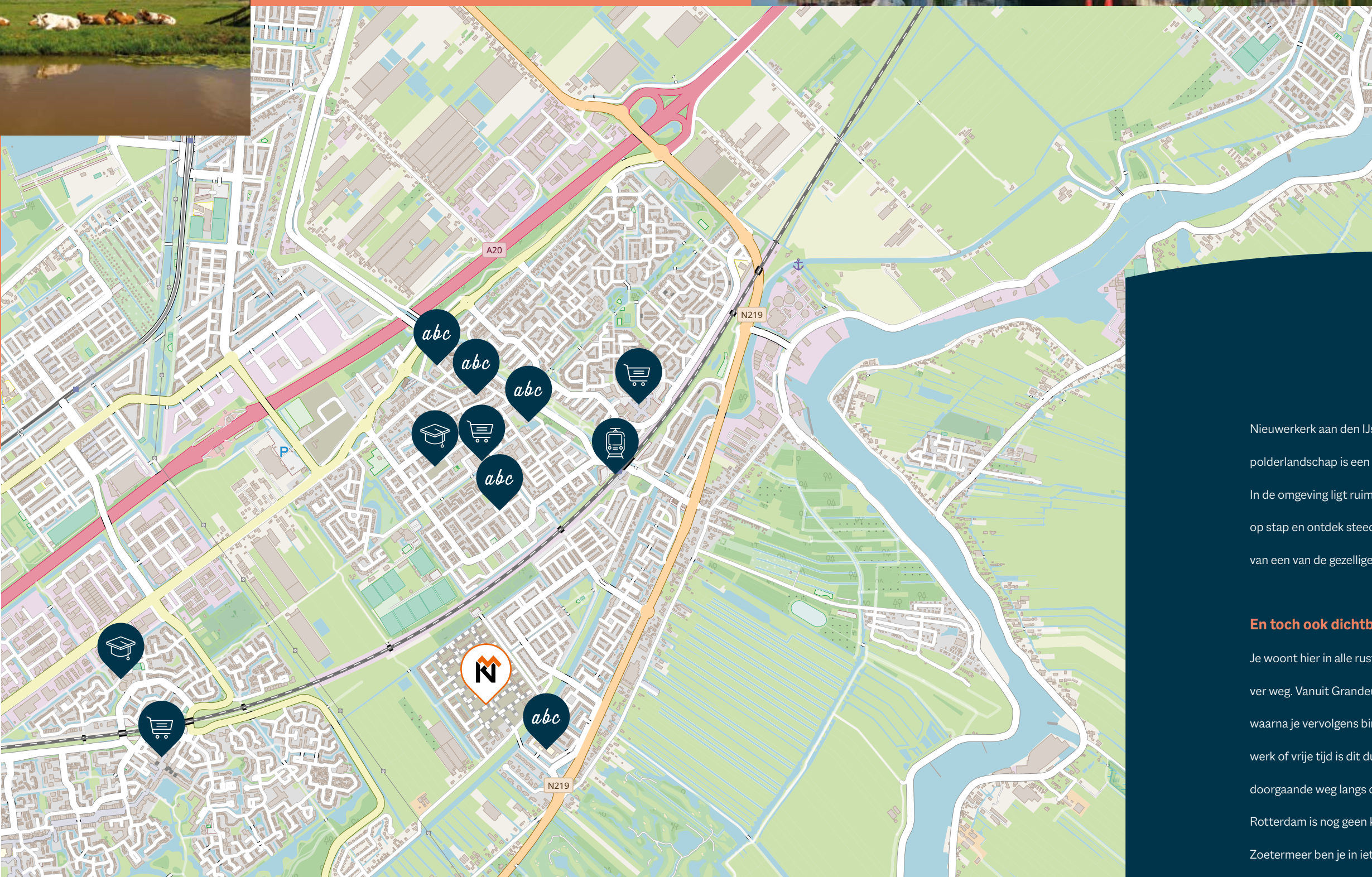
De Zevenhuizerplas, met volop recreatiemogelijkheden, is nabijgelegen. In de zomer kun je hier heerlijk picknicken op het strandje of een duik nemen in het goed onderhouden water. Elk seizoen is hier alle ruimte voor verschillende buitensporten. Bij het recreatiecentrum kun je kanoën, tennissen en zeilen. Ook is er een skatepark, een voetbalkooi en kun je er beachvolleyballen. Lekker actief!

Winkels, scholen
en sportclubs
om de hoek





Polder, water en veel groen



lagere
school



middelbare
school



treinstation



supermarkt

Nieuwerkerk aan den IJssel is omgeven door groen en water. Het polderlandschap is een prachtige plek om heerlijk te varen. Ruimte genoeg! In de omgeving ligt ruim 900 kilometer aan wandel- en fietsroutes, dus ga op stap en ontdek steeds een nieuwe picknick-plek, een strandje, of geniet van een van de gezellige terrassen.

En toch ook dichtbij de dynamiek van de grote steden

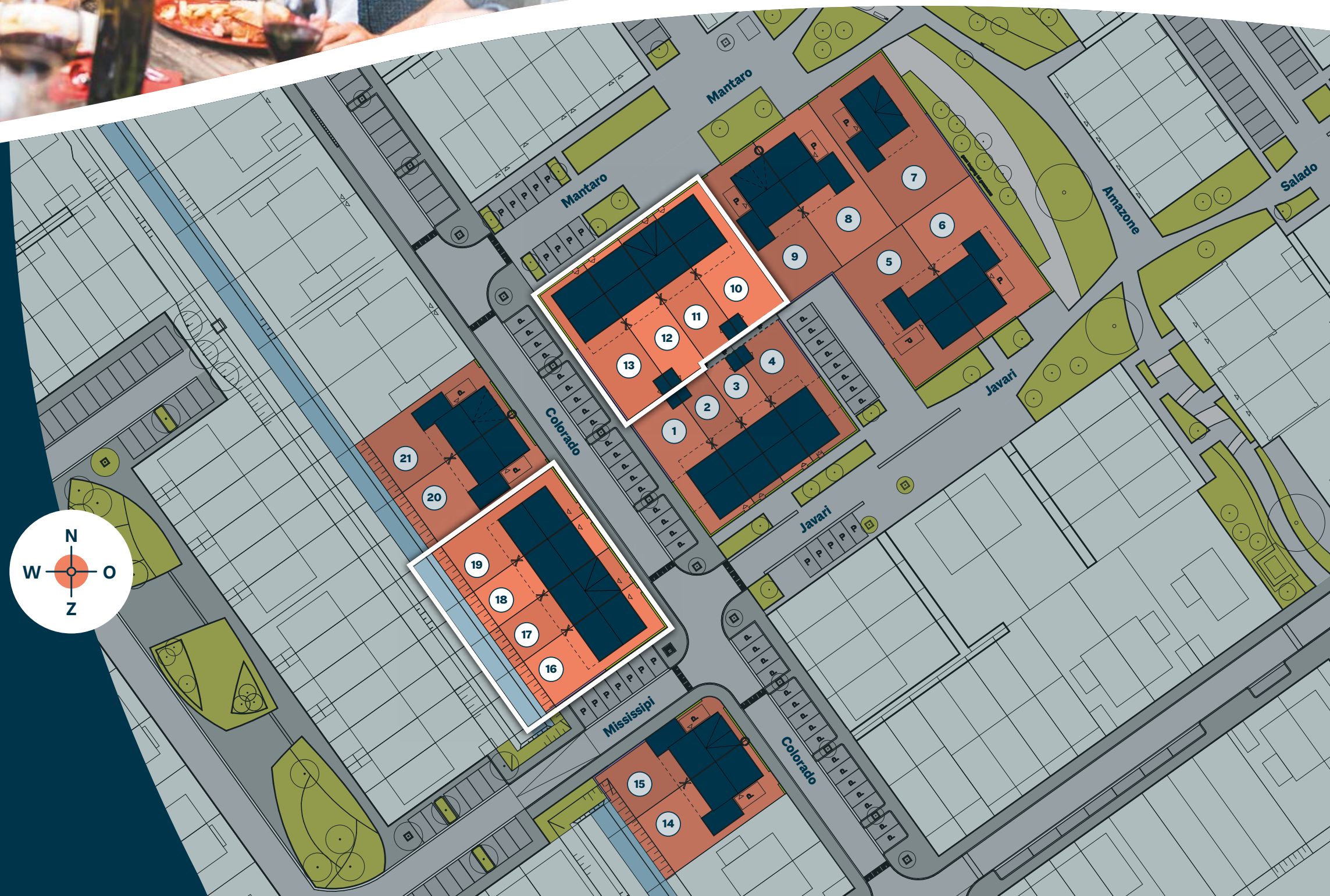
Je woont hier in alle rust en tegelijkertijd is de dynamiek van de stad nooit ver weg. Vanuit Grandeur fiets je in vijf minuten naar het treinstation, waarna je vervolgens binnen een kwartier in hartje Rotterdam bent. Voor werk of vrije tijd is dit dus ideaal. Als je met de auto gaat, rijd je via de doorgaande weg langs de wijk zo naar de aansluitingen van de Randstad. Rotterdam is nog geen kwartier rijden en in steden zoals Gouda en Zoetermeer ben je in iets meer dan 20 minuten.

Alle voordelen op een rij

- Royaal opgezet plan, met riante kavels en woningen.
- Een dorpse sfeer met uitzicht op polders.
- Stedelijke voorzieningen binnen handbereik.
- Keukencheque.
- Badkamer en toilet met sanitair en tegelwerk.
- Inclusief zonnepanelen.
- Bodemwarmtepomp (lease of afkoop).
- Vloerverwarming en -koeling op begane grond en eerste verdieping.
- Triple HR+++ glas in de complete woning.
- Super duurzaam en klaar voor de toekomst: EPC 0!



“Ruime opzet van de wijk, met veel verschillende gezellige buurten”





8 Ruime herenhuisen

De ruime herenhuisen type Robuust zijn standaard 7,5 meter breed en 10,14 meter diep. Kavel 16 t/m 19 hebben een tuin aan het water..

De kaveloppervlakte varieert van 202 m² t/m 292 m².

TYPE
Robuust

KAVEL 11 EN 13 & KAVEL 10 EN 12 GESPIEGELD

Begane grond

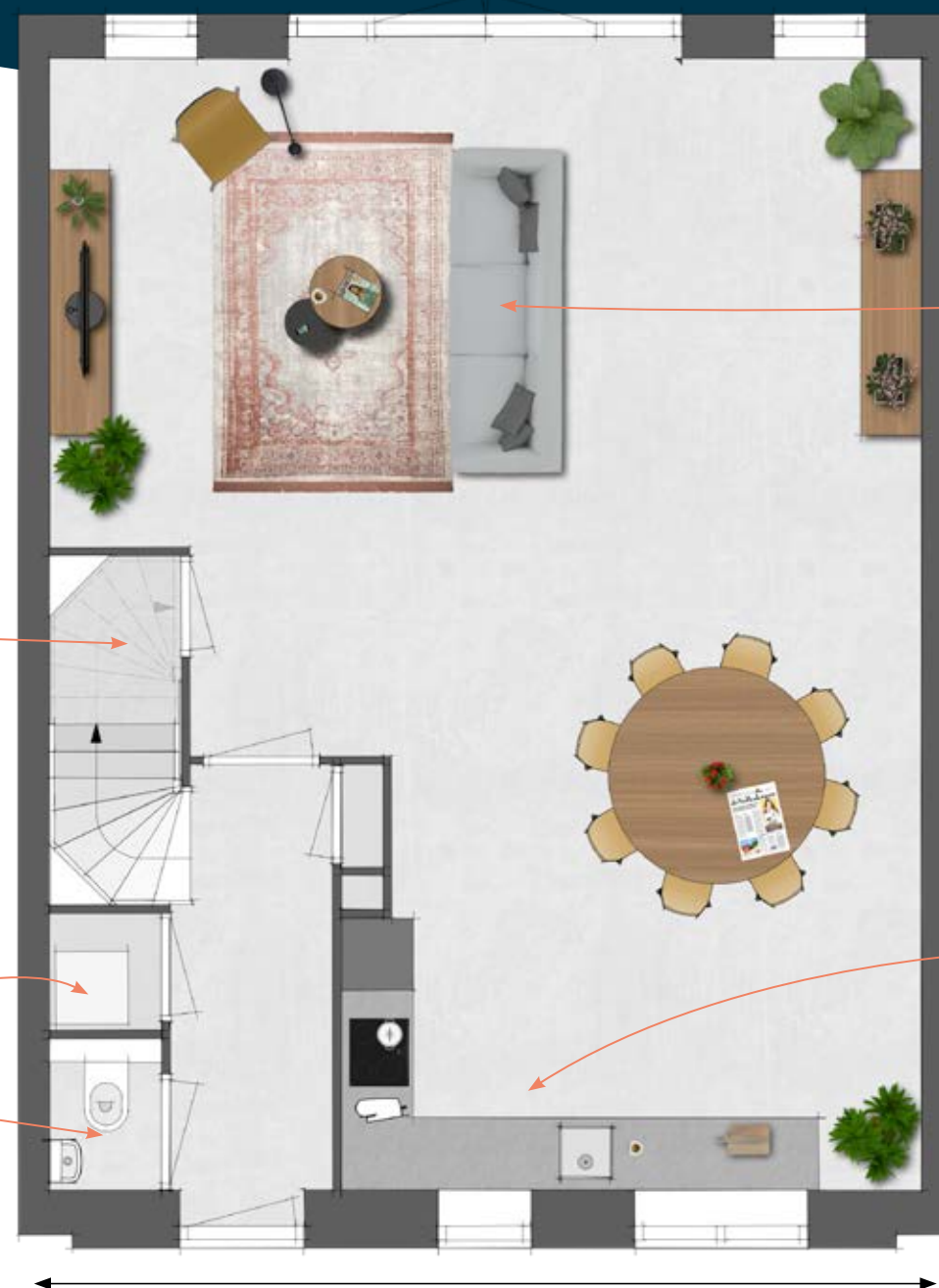
BASISAFMETING

De tuindeuren met zijramen zorgen voor volop lichtinval!

Een handige trapkast in de basis.

In deze kast staat de warmtepomp.

Inclusief sanitair en tegelwerk.



7.500 mm

10.140 mm

In de basis een royale woonkamer. Dat biedt mogelijkheden!

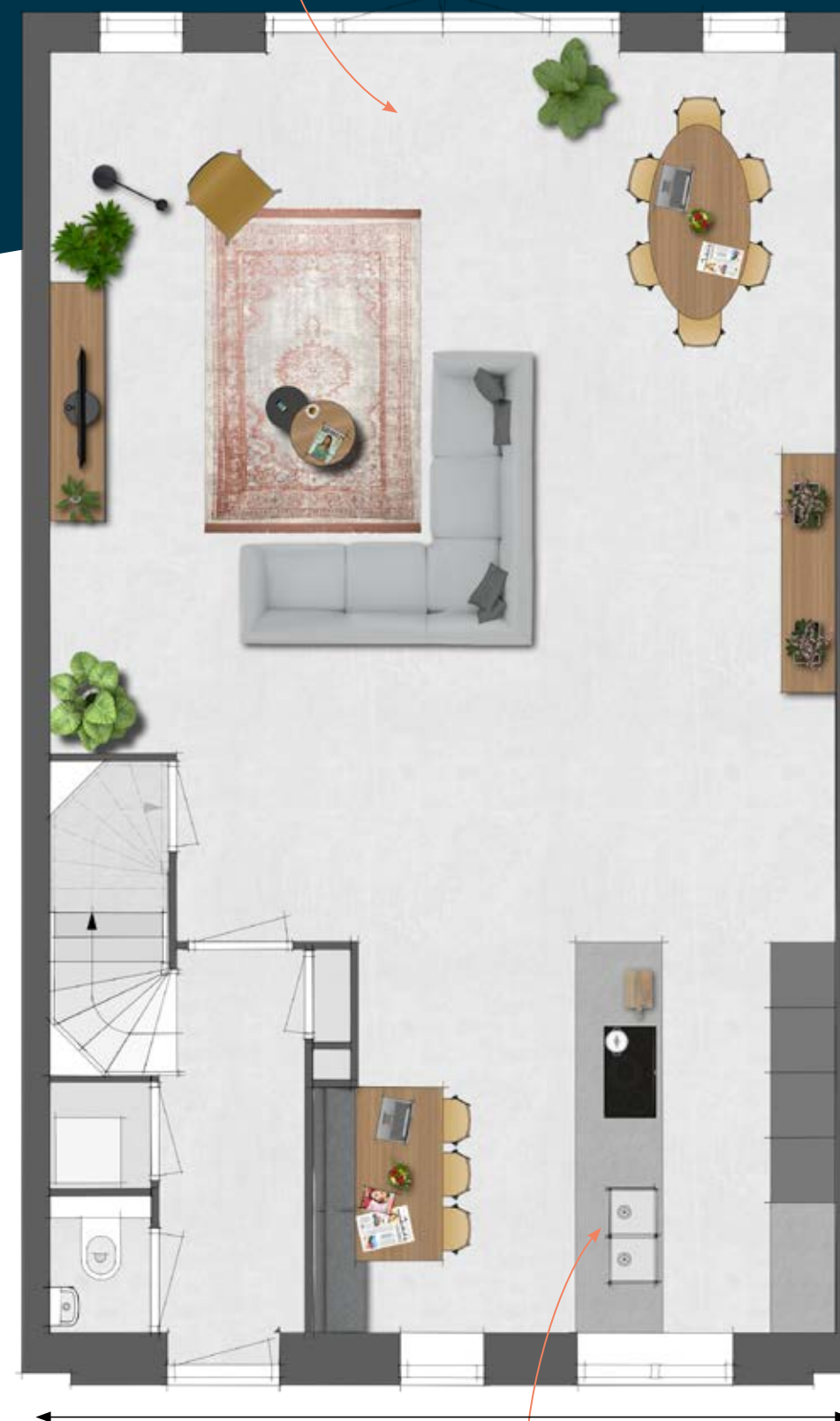
Een fijne plek voor jouw toekomstige keuken.

KAVEL 11 EN 13 & KAVEL 10 EN 12 GESPIEGELD

Begane grond met opties

2,40 METER VERLENGING EN EEN LUXE KEUKEN

Met een 2,40 meter verlenging realiseer je een extra ruime woonkamer.



7.500 mm

12.540 mm

Ruimte voor een mooi kookeiland.

Kijk in de uitgebreide keuzelijst voor vele andere opties en/of laat je eigen ideeën aan ons weten.

KAVEL 17 EN 19 & 16 EN 18 GESPIEGELD

Begane grond met opties

1,20 METER VERLENGING EN EEN LUXE KEUKEN



Vloerververming op de hele verdieping.

Een praktisch, separaat toilet.

KAVEL 11, 13, 17 EN 19 & 10, 12, 16 EN 18 GESPIEGELD

Verdieping

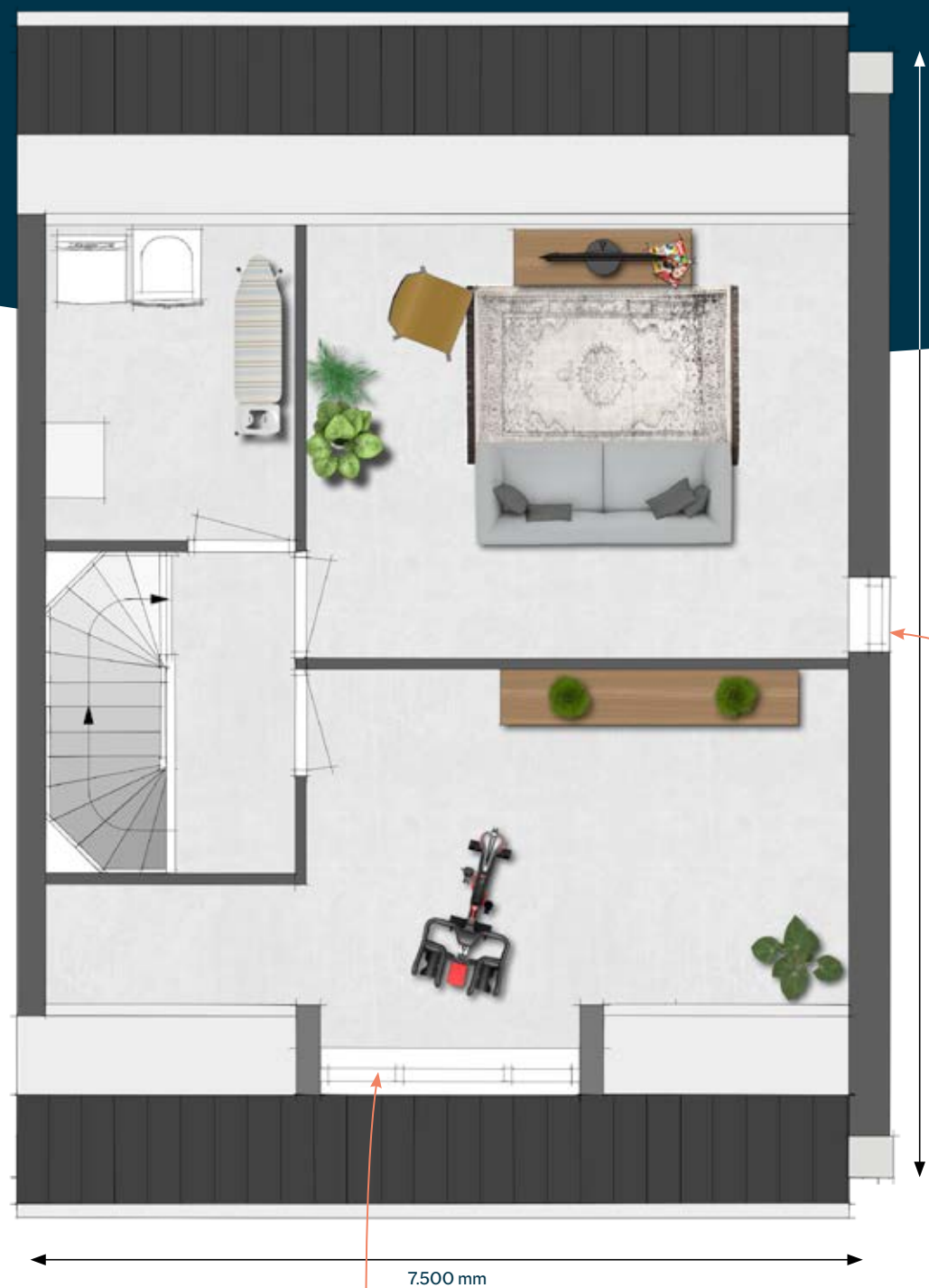
BASISAFMETING



KAVEL 13 EN 19 & 10, 12, 16 EN 18 GESPIEGELD

Zolder met opties

INDELING, DAKKAPEL EN RAAM IN DE ZIJGEVEL



Een riante zolder met mooie lichtinval. Welke indeling kies jij?

Een dakkapel voor extra licht en ruimte.

10140 mm

Het raam in de zijgevel zorgt voor mooi lichtinval (optioneel bij de hoekwoningen)

7500 mm

KAVEL 11 EN 17

Zolder accent met opties

INDELING EN EEN DAKRAAM



Een handige wasruimte!

Optioneel is een dakraam mogelijk.

10140 mm

Je kunt kiezen voor bijvoorbeeld twee slaapkamers op de zolder. Volop mogelijkheden!

7500 mm



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 Dakkapel

Geeft lekker veel ruimte en licht op de zolder.

3 Luxe binnendeuren

Zoals bijvoorbeeld mooie zwarte deuren.



1



2



3

“We hebben onze eigen ideeën voor de indeling, maar we hoeven gelukkig niet alles zelf te bedenken”

Duurzaam wonen Nieuwerkerk aan den Yssel



Jouw nieuwe Roosdom Tijhuis woning is op en top duurzaam; dit betekent minder energielasten en meer wooncomfort! Wij innoveren continue 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.

EPC

EPC is een afkorting voor Energie Prestatie Coëfficiënt en geeft aan hoe energiezuinig jouw woning is. Hoe lager de waarde, hoe minder verlies van energie je woning heeft en hoe minder energie je woning nodig heeft. Het Bouwbesluit stelt vast hoe energiezuinig nieuwbouwwoningen moeten zijn. Jouw nieuwe woning heeft een EPC van 0 en is volop op de toekomst voorbereid!



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

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 kun je je wanden beter benutten doordat 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.

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

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. Ook de verwarming van het tapwater wordt hierdoor ontlast. 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 PEFCTM-keurmerk

Wij maken gebruik van hout met een FSC® en PEFCTM 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 (je gebruikt geen aardgas meer), 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 en het verbruik van de hoeveelheid elektriciteit. Op het gebied van je hypotheek zijn er vanwege je duurzame woning (vaak) meer leenmogelijkheden. Zo is er een groenverklaring mogelijk. Met een groenverklaring kom je bij een aantal hypotheekverstrekkers in aanmerking voor een groene financiering. Deze groene financiering zorgt ervoor dat je een aantrekkelijke korting krijgt op je hypotheekrente. Informeer hierover bij jouw hypotheekverstrekker.

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



Een keuken precies op maat

De adviseurs van Bouwcenter Nobel 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 Bouwcenter Nobel

Als je basisaansluitingen wilt verplaatsen worden hiervoor geen extra kosten gerekend. Na de orderbevestiging regelt Bouwcenter Nobel 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 23 33**.

Kijk voor mogelijkheden en voorwaarden op www.bouwcenternobel.nl/inspiratie

*De keuken,
het hart
van je woning!*

Bij een woning van Roosdom Tijhuis krijg je een keukencheque. Deze cheque kun je bij Bouwcenter Nobel besteden bij de aanschaf van een compleet gemonteerde nieuwe keuken. Ook het sanitair kun je naar eigen smaak uitkiezen in de showrooms van Bouwcenter Nobel.

*Kies je
droomkeuken
en gebruik
de cheque van
€ 3.500,-*



Nobel
BOUWCENTER

Welke badkamer kies jij?



*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 kenmerken. Deze basis is volledig
naar eigen smaak aan te passen.*



Bij Bouwcenter Nobel 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 Bouwcenter Nobel helpen je graag bij het maken van de juiste keuzes. Zij ontwerpen de badkamer in 3D, zodat je een goed beeld krijgt over hoe het zal staan in jouw toekomstige woning. 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 23 33**.



*Thuis
in je wijk*
woonkwaliteit van
Roosdom Tijhuis

“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.

“Ja, er zit een
mooie woning
voor mij tussen!
En nu?”

Moeiteloos

woonkwaliteit van
Roosdom Tijhuis



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 staan op de achterkant van deze brochure.

Vanaf hier start je klantreis bij Roosdom Tijhuis. Hoe dat precies gaat zie je in onze video en op de tijdlijn hiernaast!



Bekijk onze
klantreisvideo:

www.roosdomtijhuis.nl/klantreis

of scan de qr code



Jouw online woningdossier

Heb je een woning gekocht? Dan krijg je via het online woningdossier 'Mijn Roosdom Tijhuis' toegang tot alle informatie over jouw woning. Denk hierbij aan de verkoopdocumentatie, verkooptekeningen, je afspraken, meerwerkopties en de communicatie met je kopersbegeleider.

5 x woonkwaliteit van Roosdom Tijhuis

Een nieuwbouwwoning van Roosdom Tijhuis heeft veel voordelen. Je hebt de zekerheid dat de woning ontworpen 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, waarin we continue naar verbetering zoeken. 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.

NATUURLIJK DUURZAAM

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.



“Bewust kiezen voor nieuwbouw van Roosdom Tijhuis”

Woonkwaliteit
van Roosdom Tijhuis

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 Tijhuis 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**

Ontwikkeling, realisatie en kopersbegeleiding



Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis
www.roosdomtijhuis.nl

Participatie



Verkoop & informatie



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



Scheele Makelaardij
0180 315 544
www.scheele.nl

Aan deze brochure vallen geen rechten te ontfen.
De situatie, plattegronden en Artist Impressions geven de sfeer en mogelijkheden aan. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.
Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

ANIDEUR GRANDEUR GRANIDEUR

PLAN ESSE ZOOM
NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

GRANDEUR
Royaal Genieten