

1 VRIJSTAANDE WONING
DE ZWAAIKOM OOSTERHOUT
TYPE THUISHAVEN

 **RoosdomTijhuis**

Voel je thuis in Oosterhout



DE ZWAAIKOM

OOSTERHOUT



EPC 0

groenverklaring
mogelijk!

[ROOSDOMTIJHUIS.NL/OOSTERHOUT](https://roosdomtijhuis.nl/oosterhout)



1 VRIJSTAANDE WONING

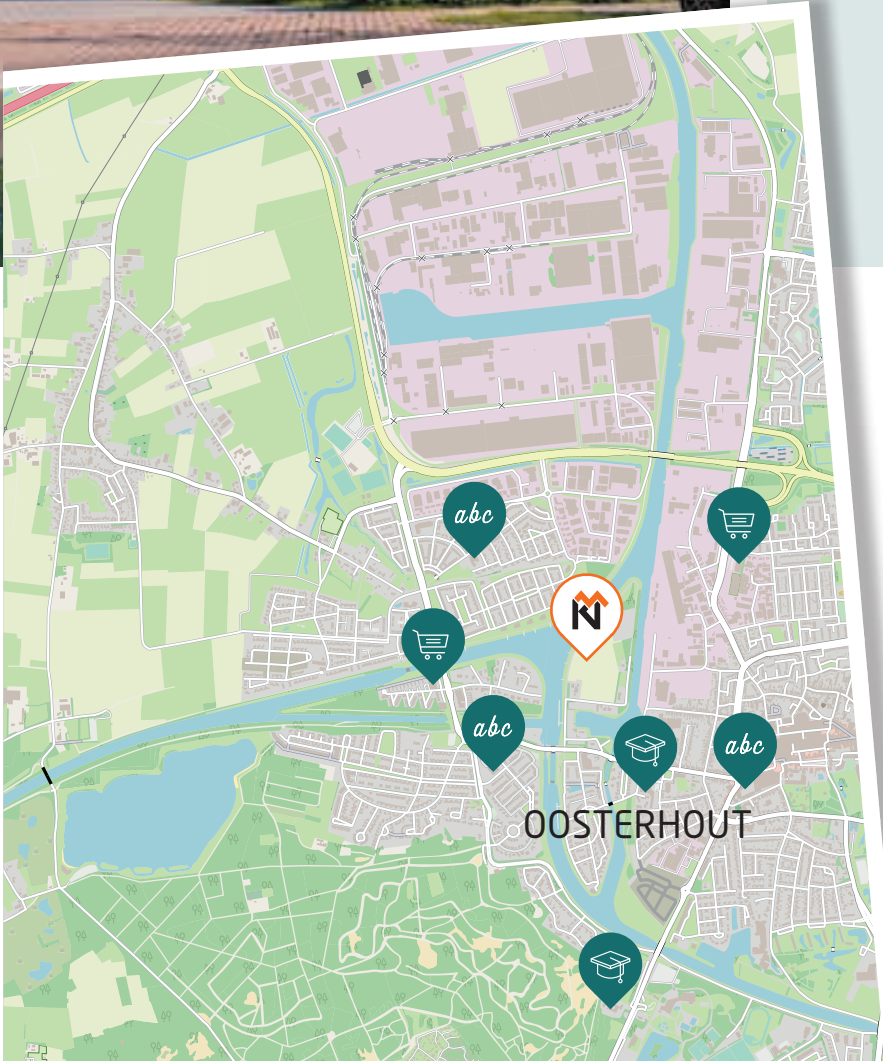
Thuishaven

De voordelen op een rij:

- Inclusief keukencheque
- Inclusief badkamer en toilet met sanitair en tegelwerk
- Inclusief Triple HR+++ glas in de complete woning
- Inclusief vloerverwarming en -koeling op de begane grond en verdieping
- Gasloos wonen (Bodemwarmtepomp)
- Zeer duurzaam en energiezuinig (EPC=0!)
- Een unieke woonlocatie in Oosterhout!

Historische plaats met veel gezelligheid

OOSTERHOUT IS EEN ECHTE GEZELLIGE BRABANTSE FAMILIESTAD VOOR JONG EN OUD. IN HET HISTORISCHE CENTRUM MET DE SCHILDERACHTIGE PANDEN KUN JE HEEL GOED WINKELN OF NAAR EEN VAN DE CAFÉS, RESTAURANTS OF TERRASSEN. IN HET PRACHTIGE MODERNE GEBOUW DE BUSSEL VIND JE HET THEATER, DE VVV EN DE BIBLIOTHEEK. HET IS EEN BOURGONDISCHE EN BRUISENDE OMGEVING, DUS JE HOEFT JE HIER NIET TE VERVELEN!



In het Slotpark midden in Oosterhout kun je heerlijk rustig wandelen of picknicken. En in de directe omgeving vind je vervolgens heel veel meer natuur zoals Landschapspark de Open Linie, de Vrachelse Heide en natuurlijk De Biesbosch.

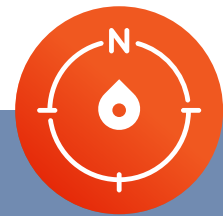


De Zwaaiikom in Oosterhout

*“Wonen op
een eiland,
uniek toch”*

De Zwaaiikom is een eiland midden in het historische hart van Oosterhout. Op deze unieke locatie bouwen we diverse stijlvolle woningen. Omgeven door water en op loopafstand van het centrum van Oosterhout, geniet je hier van het beste van twee werelden: wonen in een landelijke sfeer én omringd door voorzieningen. En, met de aanleg van mooie wandelpaden en veel groen, is het overal op het eiland heerlijk wonen.

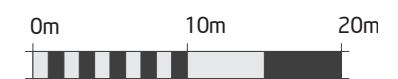
De wijk is goed bereikbaar via de snelwegen A27 en A59. Je rijdt in een half uur naar Den Bosch, Tilburg of Breda. Ook is er een goede busverbinding in Oosterhout. Roosdom Tijhuis bouwt hier een vrijstaande woning, tien twee-onder-een-kapwoningen en negen eengezinswoningen. De energiezuinige en gasloze woningen, (EPC 0) hebben allen zonnepanelen en een warmtepomp. De woonoppervlakte van de woning is 178 m².



BEUKENHAAG
600 mm hoog

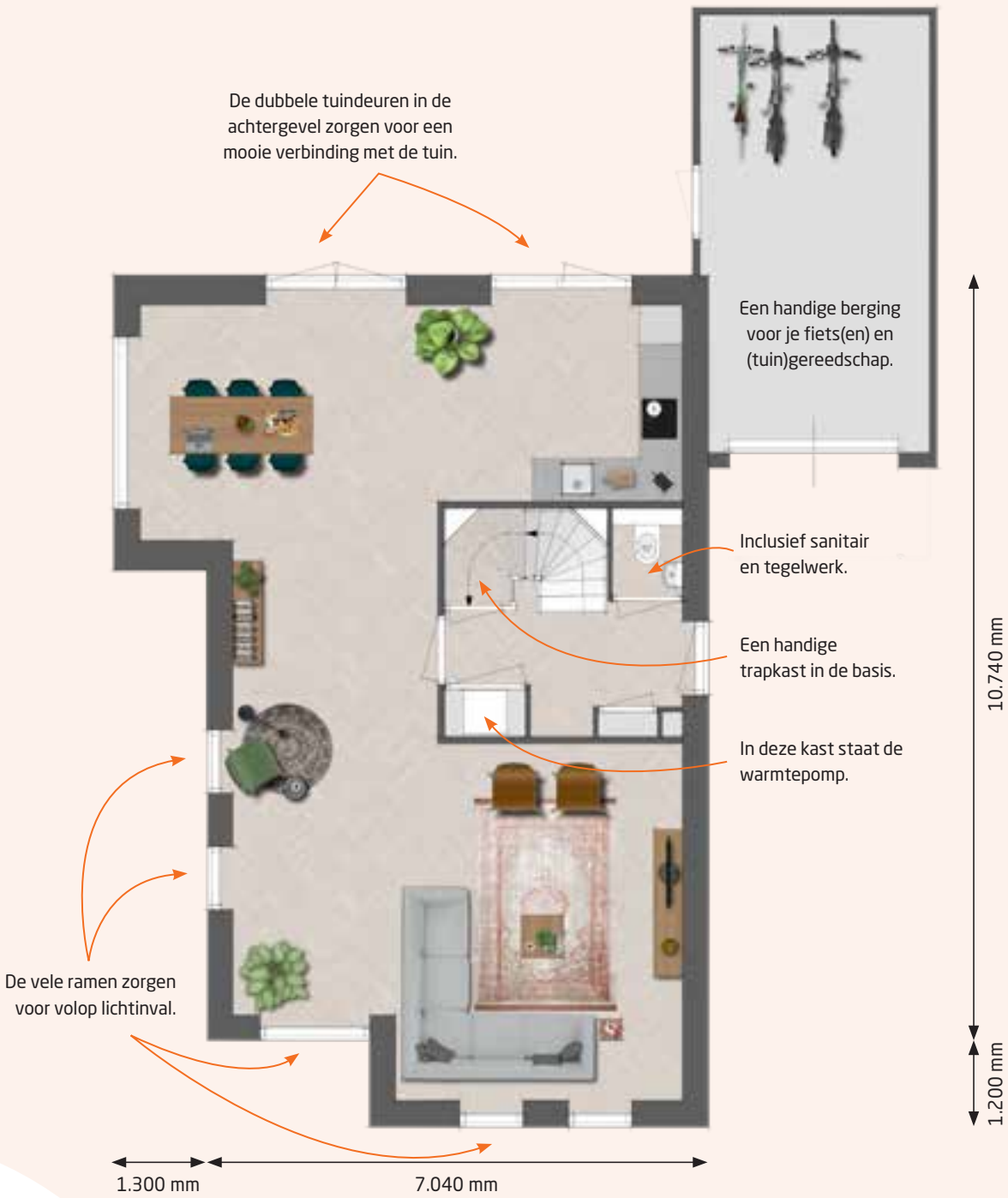


HEKWERK MET HEDERA
1800 mm hoog



Aan deze situatie kunnen geen rechten worden ontleend.





Je kunt kiezen voor een 1,20 of 2,40 meter verlenging aan de tuinzijde!

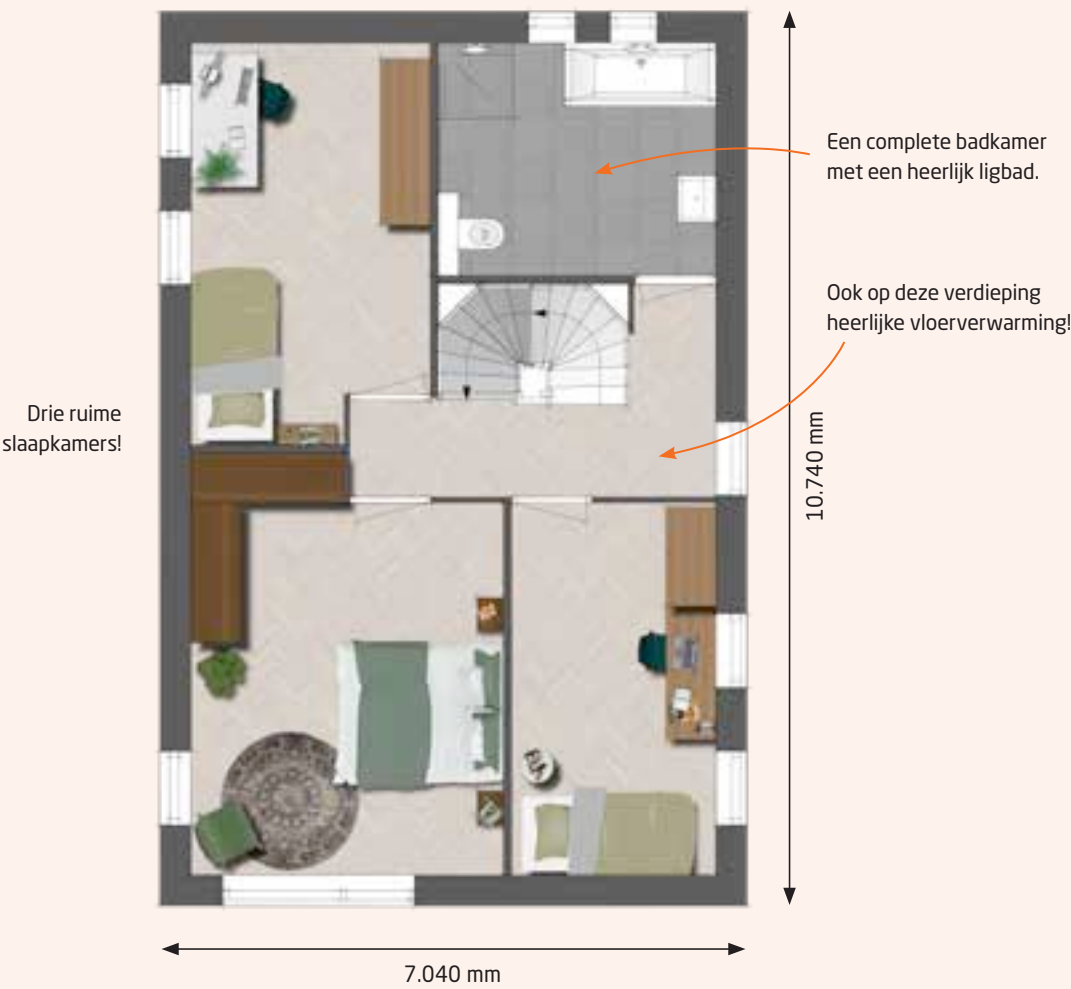
Een luxe woonkeuken waar je uitgebreid kunt koken!



Deze vrijstaande woning is 7,04 meter breed en 10,74 meter diep. Aan de straatzijde van de woning is ruimte voor een gezellige zithoek en de tuinzijde is de perfecte plek voor een mooie woonkeuken. De woning heeft aan de voor- en achterzijde een verspringing wat zorgt voor veel ruimte en een speelse indeling.

Wil je nog meer ruimte voor een extra grote woonkeuken met kookeiland? Kies dan voor een 1,20 of 2,40 meter verlenging aan de tuinzijde. Heb je andere wensen? Onze ervaren kopersbegeleiders adviseren je graag!





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

De eerste verdieping van deze woning heeft drie ruime slaapkamers, een luxe badkamer met een ligbad, een douche, een wastafel en een tweede wandcloset.

Wil je iets wijzigen op de verdieping? Laat het ons weten!



Op zolder staan de technische installaties en is de aansluiting van de wasmachine. Hier zou je ook opbergkasten en een strijkplank kwijt kunnen. Voldoende mogelijkheden!



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!

vrij in
vrijheid

woonkwaliteit van
Roosdom Tijhuis

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 tuindeuren

Voor meer licht en volop sfeer in je
woonkamer/keuken.

4 houten garagedeuren

Zorgen voor een luxe uitstraling.

5 luxe binnendeuren

Zoals moderne zwarte deuren.



2



3

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



4



5

Duurzaam wonen in Oosterhout



natuurlijk
duurzaam

woonkwaliteit van
Roosdom Tijhuis

JOUW NIEUWE ROOSDOM TIJHUIS WONING IS OP EN TOP DUURZAAM; DIT BETEKEN T 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!

ZONNEPANELEN

Om je woning extra energiezuinig te maken helpt de zon een handje. Jouw eigen stroomverbruik wordt verrekend met de opgewekte stroom van jouw zonnepanelen.



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 kunnen je wanden beter worden benut omdat radiatoren niet meer in de weg staan. De vloerverwarming wordt verwarmd door de warmtepomp.

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

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.

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 ventilatiooster meer in je kozijnen wat toch vaak een geluidslek is.

FSC® EN PEFC™-KEURMERK

Wij maken 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.

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 doordat je geen aardgas meer gebruikt, 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. 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



Martijn Ebberink, één van onze architecten, aan het woord.

MARTIJN EBBERINK
ARCHITECT ROOSDOM TIJHUIS



**zó mooi
woonkwaliteit van
Roosdom Tijhuis**

ROOSDOM TIJHUIS IS TROTS OP HAAR
EIGEN AFDELING ARCHITECTUUR. AL
SINDS 1992 HEBBEN WE ARCHITECTEN
IN HUIS DIE NAUW SAMENWERKEN MET
ONZE PROJECTONTWIKKELAARS EN ONZE
COLLEGA'S VAN HET BOUWBEDRIJF. OP DEZE
MANIER ONTSTAAT SYNERGIE, KUNNEN WE
SNEL SCHAKELLEN, EN HEBBEN WE OOK HET
ONTWERPPROCES IN EIGEN HAND.



Samen met de stedenbouwkundige, en in veel projecten
de gemeente, zijn onze architecten betrokken bij de
indeling van de nieuwe wijk en de verschillende typen
woningen die er worden gebouwd. Daarna buigen zij
zich over de uitstraling van het straatbeeld en over alle
aspecten rond het ontwerp van de buitenkant van de
woning. Ook de efficiënte en gebruikersvriendelijke
indeling binnen komt uit de koker van onze architecten.
Zoals je ook in deze brochure kunt lezen, besteden we
veel aandacht aan duurzaamheid. In overleg met de
collega's van de bouw passen we de nieuwste technieken
zo mooi en praktisch mogelijk toe.

Martijn Ebberink, één van onze architecten, aan het
woord: "Als architect is het mijn taak om vorm te geven
aan een plezierige leefomgeving. Een duurzame
omgeving waar je je prettig voelt en die bij je past.
Duurzaamheid gaat niet alleen over energie besparen,
het gaat ook over de sociale relaties en je thuis voelen in
de wijk. Zo kijk ik graag naar een goede mix van de type
woningen en hoe de groene ruimtes in de wijk optimaal
te benutten zijn. Daarnaast is het voor een prettige
leefomgeving van belang dat er voldoende voorzieningen
zijn zoals wijkcentra, scholen en recreatiemogelijkheden.

Op de bouwlocatie vorm ik voor mezelf eerst een
beeld van de omgeving en de sfeer. Alleen iets moois
ontwerpen is niet voldoende. Het ontwerp moet bij
de historie van de plaats passen. Dat wat je nieuw
ontwerpt moet ook zijn eigen karakter krijgen. Kortom,
alles wat ik als architect bedenk is goed onderbouwd.
Daar heeft een heel team kritisch over nagedacht.



Ik ontwerp elk huis met de vraag: hoe zou ik er zelf
willen wonen? Elk plan heeft een context waarin je je
gaat verdiepen: hoe staat het huis in de wijk en welk
uitzicht is het belangrijkst? Een verspringing of draaiing
in een serie woningen kan voor de juiste balans zorgen
tussen openheid, uitzicht, privacy en geborgenheid.
Belangrijk is natuurlijk ook dat het huis marktconform is,
zodat de eigenaren het ook - als dat later eventueel aan
de orde is - goed kunnen verkopen.

*“Als architect is het mijn taak
om vorm te geven aan een
plezierige leefomgeving.”*

Ik zie het als een groot voordeel dat we bij Roosdom
Tijhuis als architecten bij het gehele proces betrokken
zijn, van eerste schetsen tot en met de oplevering
van de woning. Als we nieuwe ideeën voor materialen
hebben, overleggen we meteen met onze collega's van
de bouw wat er mogelijk is. We kijken regelmatig in de
werkplaats of een nieuwe kleur van de voeg of steen
het juiste effect heeft. Het gaat er immers niet om hoe
mooi een ontwerp op een beeldscherm is. Alles draait
om de woning in de praktijk”.



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 € 6.500,-**



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

 **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 KENMERK. 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 idee
krijgt van hoe het echt zal staan in jouw huis en
of het bij de inrichting gaat passen. 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.**

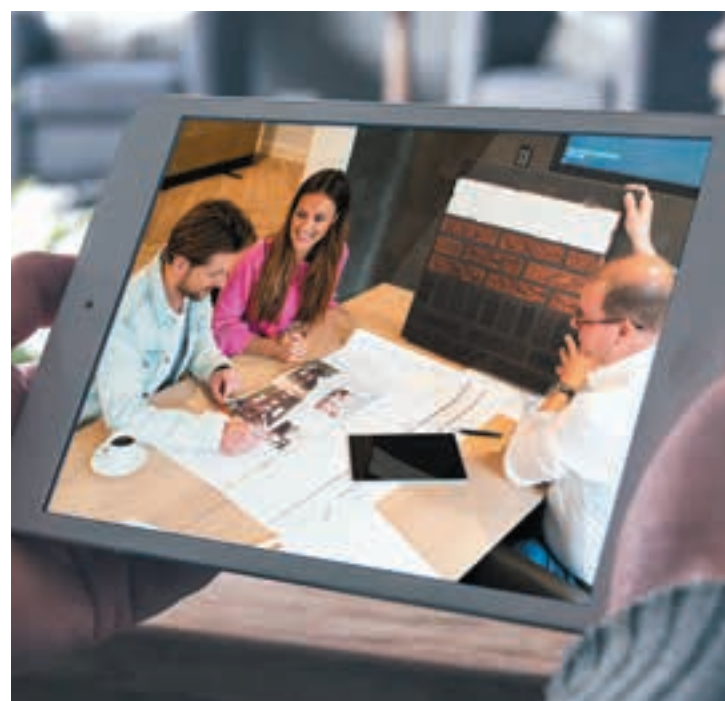
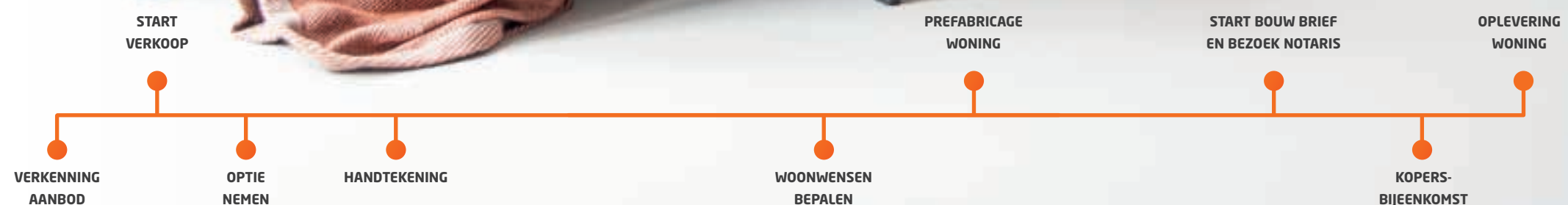
 Nobel
BOUWCENTER



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

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(S) 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



moeiteloos
woonkwaliteit van
Roosdom Tijhuis

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 ONTWERPEN 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 en daarin zoeken we continue naar verbetering. 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.

vrij in
vrijheid

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.

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 buren 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

*“Bewust kiezen
voor
nieuwbouw
van Roosdom
Tijhuis”*

woon
kwaliteit
van Roosdom
Tijhuis

**Ontwikkeling, ontwerp, realisatie
en kopersbegeleiding**



roosdomtijhuis.nl

Participatie



Verkoop & informatie



Van de Water Groep

0162 447 447

www.vandewatergroep.nl



Klijzen Makelaars & Taxateurs

0162 426 348

www.klijzen.nl