

5 LAANWONINGEN
HOFLANEN FASE 3 RIJSWIJK
TYPE MEESTERS AAN DE LANEN

 **RoosdomTijhuis**

Voel je thuis in Rijswijk

Hoflanen

WONEN IN RIJSWIJKBUITEN



BENG
groenverklaring
mogelijk!

[ROOSDOMTIJHUIS.NL/RIJSWIJK](https://roosdomtijhuis.nl/rijswijk)

5 LAANWONINGEN

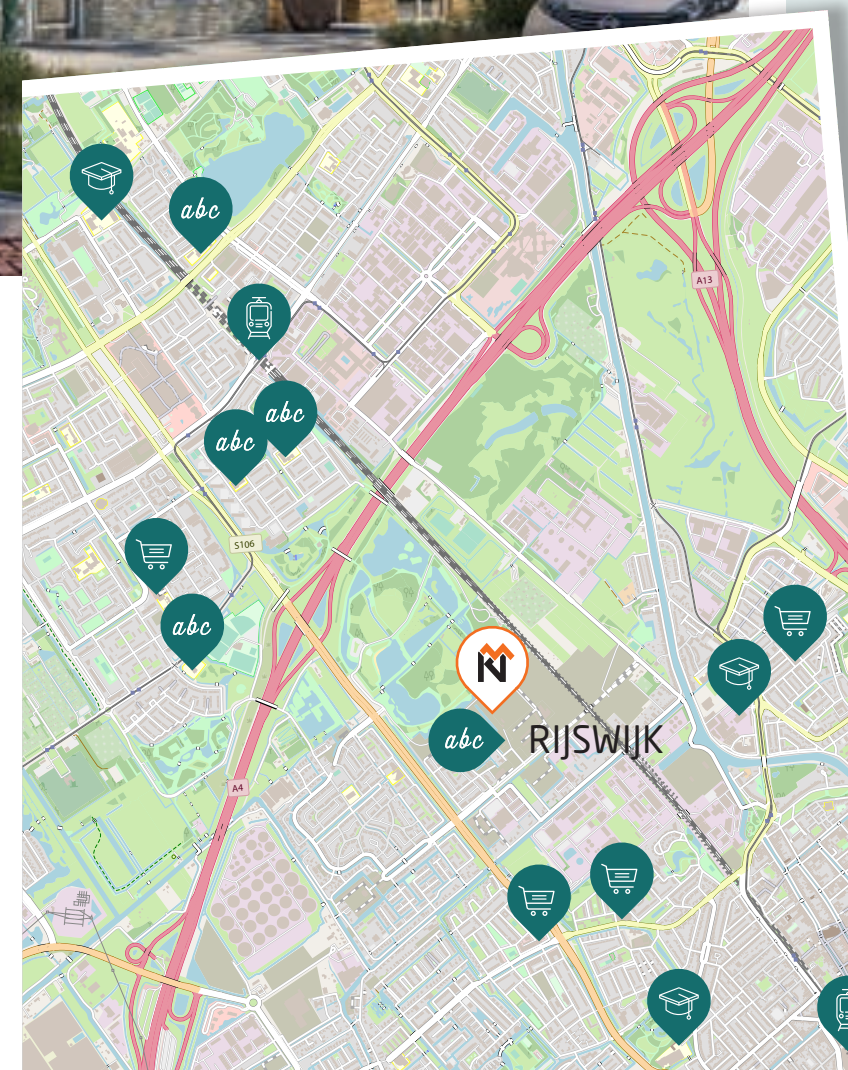
Meesters aan de Lanen

De voordelen op een rij:

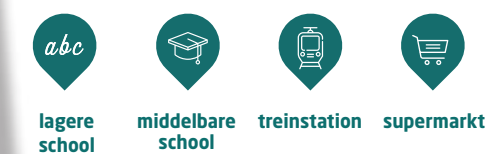
- Inclusief complete keuken
- Inclusief badkamer en toilet met sanitair en tegelwerk
- Inclusief zonnepanelen
- Inclusief vloerverwarming en -koeling op de begane grond en de eerste verdieping
- Inclusief Triple HR+++ glas in de complete woning
- Inclusief bodemwarmtepomp
- Veel keuze- en indelingsmogelijkheden
- Super duurzaam en klaar voor de toekomst, conform de allerlaatste BENG-eisen
- De woning is door het toepassen van zonnepanelen zelfs nog duurzamer dan de verplichte BENG eisen.

Buiten in de randstad!

RIJSWIJK IS EEN GROENE STAD, VOL PLANTSOENEN EN PARKEN WAAR JE HET BUITENGEVOEL KRIJGT. JE VINDT MAKKELIJK EEN RUSTIG PLEKJE MAAR ER IS OOK VEEL GEZELLIGHEID IN HET OUDE CENTRUM. RONDOM DE OUDE KERK KUN JE HEERLIJK WINKELEN, ER ZIJN VOLOP GEZELLIGE TERRASSEN EN RESTAURANTS OF STRUIN OP JE GEMAK OVER EEN VAN DE TWEE WEEKMARKTEN.



Dankzij de centrale ligging is Rijswijk een ideale plek voor festivals, evenementen en beurzen. Er is altijd iets leuks te doen zoals het jaarlijkse Strandwalfestival en het Zomerfeest. Sportverenigingen hebben ook volop de ruimte, dus kies maar of je gaat voetballen, tennissen, zwemmen of lekker individueel sporten in een van de vele parken of natuurgebieden.



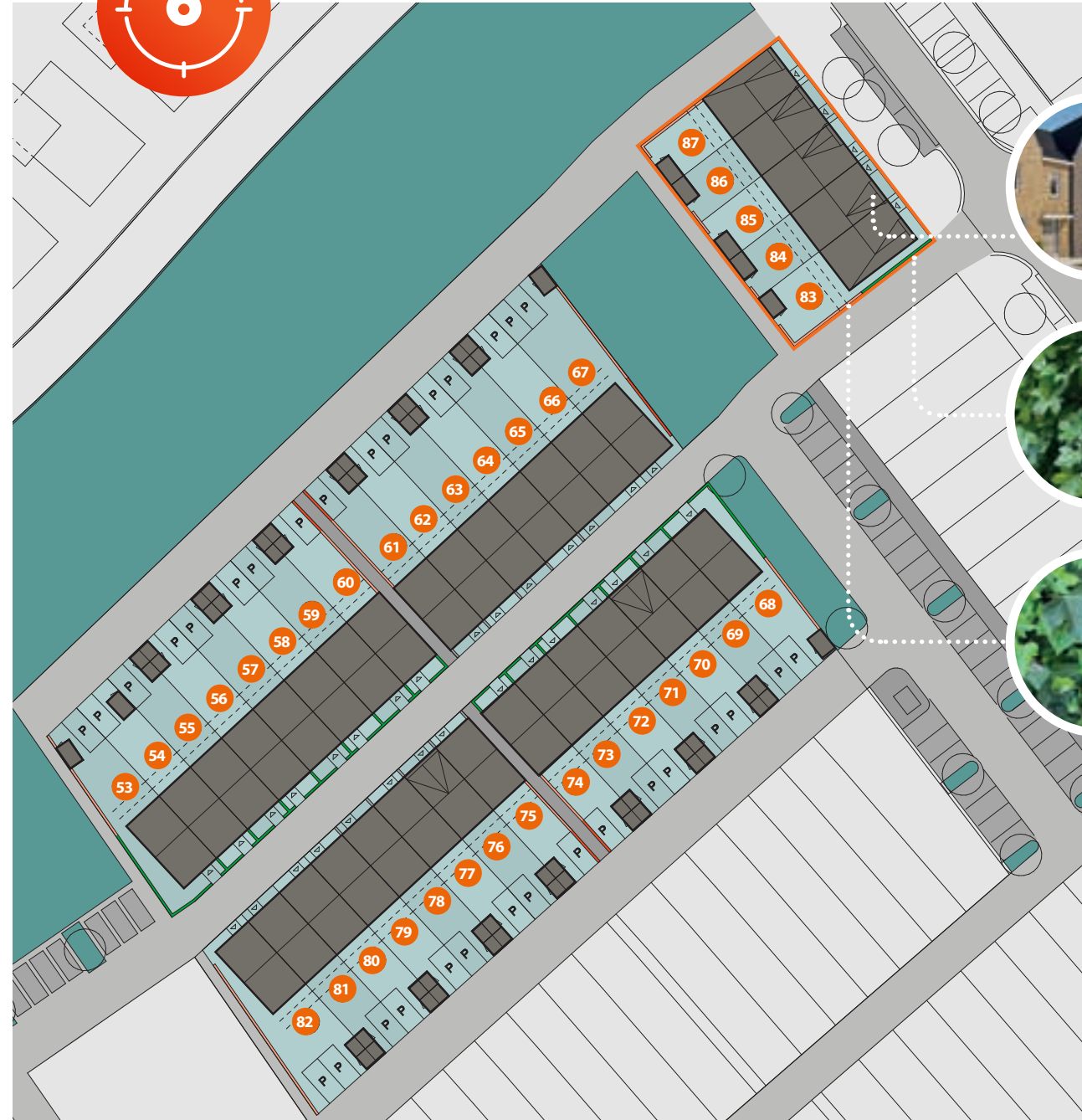
Hoflanen fase 3 in Rijswijk

*“Prachtige
woningen in een
groene wijk”*

Plan Hoflanen ligt tussen het centrum van Rijswijk en Delft. Deze groene wijk met zijn prachtige waterpartijen is super duurzaam. Parkrijk is een kindvriendelijke wijk, met autoluwe en autovrije straten.

In fase 3 bouwt Roosdom Tijhuis in totaal 35 woningen: 30 Hofwoningen en 5 Laanwoningen.

De energiezuinige en gasloze woningen worden gebouwd conform de allerlaatste BENG-eisen. Alle woningen in dit plan hebben zonnepanelen en een individuele bodemwarmtepomp, dat maakt het geheel nog duurzamer. De kaveloppervlakte van woningtype Meesters aan de Lanen varieert van 119 m² tot 150 m².



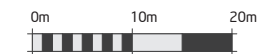
ACCENT
elke woning heeft een prachtig accent



VELDESDOORN
600 mm hoog



HEKWERK MET WINTERJASMIJN EN HEDERA
1800 mm hoog



Aan deze situatie kunnen geen rechten worden ontleend. In deze brochure wordt de inrichting van de straten (het openbaar gebied) en de bebouwing van de omliggende omgeving meegenomen. Echter kunnen er geen hieraan worden ontleend. Voor vragen over het openbaar gebied raden wij u aan om contact op te nemen met het informatiecentrum RijswijkBuiten. Meer informatie vind u op www.rijswijkbuiten.nl



Een voorbeeldwijk op het gebied van duurzaamheid

Plan Hoflanen ligt in het groene Parkrijk en is sfeervol ingericht met lange lanen en gezellige hofjes. Je woont tussen water en groen en naast het prachtige Wilhelminapark. De wijk is autoluw en vernieuwend op het gebied van deelmobiliteit: via verzamelpunten in de wijk kun je een deelauto of bakfiets gebruiken.

Alle voorzieningen zoals een basisschool, kinderdagopvang, supermarkt en gezondheidscentrum zijn dichtbij. Binnen vijf minuten fiets je naar winkelcentrum In de Bogaard en het centrum van Rijswijk en ook de historische binnenstad van Delft is om de hoek.

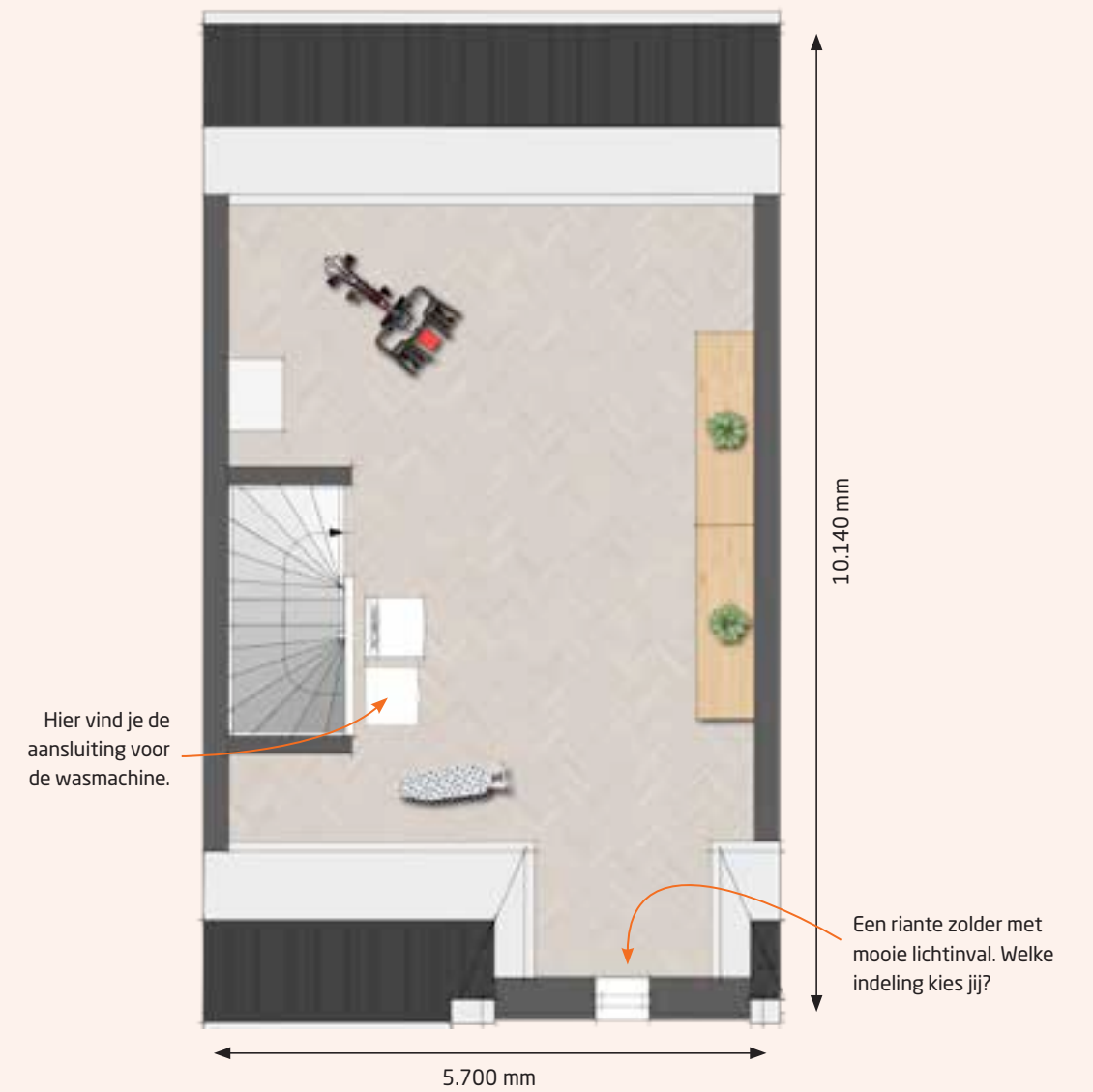
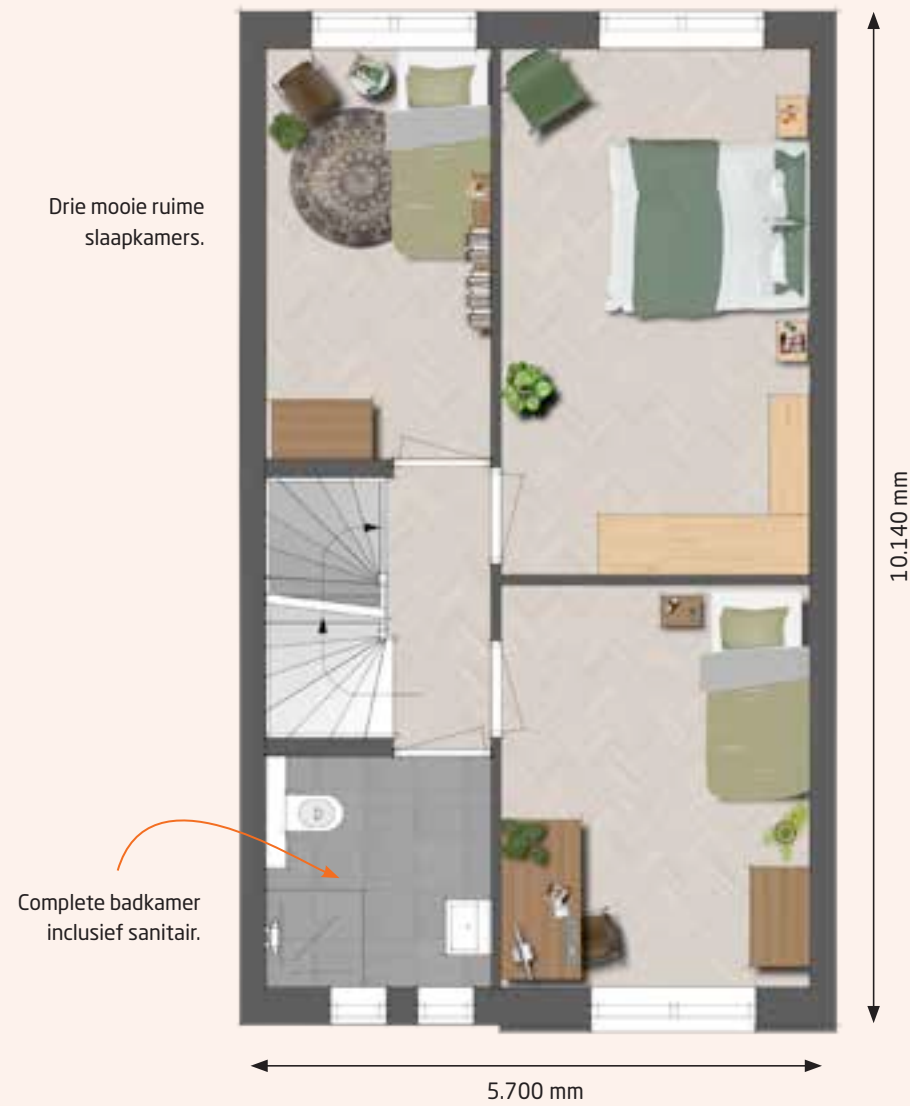


Deze plattegronden geven de sfeer en mogelijkheden aan. Detailplattegronden inclusief maatvoering staan vermeld op de verkooptekeningen.

De woning is 5,70 breed en 10,14 meter diep. Aan de tuinzijde van de woning is ruimte voor een lekkere zithoek en de straatzijde is de perfecte plek voor je nieuwe keuken. Deze woning heeft een berging in de achtertuin. Handig voor fietsen en tuingereedschap.

Wil je wat meer ruimte voor een royale woonkamer? Kies dan voor een 1,20 meter of 2,40 meter verlenging. De tuindeuren zorgen voor extra veel lichtinval. Wij denken graag met je mee!





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

De eerste verdieping van deze woning heeft drie slaapkamers en een badkamer met 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 voor 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 luxe tuindeuren**
Voor meer licht en volop sfeer in je woonkamer/keuken.
- 3 luxe binnendeuren**
Zoals moderne zwarte deuren.



1



2



3

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

Duurzaam wonen in Rijswijk

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.

BENG

BENG is een afkorting voor Bijna Energie Neutraal Gebouw en geeft aan hoe energiezuinig jouw woning is. Het bouwbesluit stelt vast hoe energiezuinig nieuwbouwwoningen moeten zijn. Jouw nieuwe woning voldoet aan de allerlaatste BENG eisen. Sterker nog, jouw woning krijgt extra zonnepanelen.

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.

natuurlijk
duurzaam

woonkwaliteit van
Roosdom Tijhuis



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

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.

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.

DEELMOBILITEIT

Mede vanwege de nabijheid van bestaande treinstations in Delft en Rijswijk en het beter benutten andere bestaande openbaar vervoer lijnen, ligt de nadruk in het gebied op deelmobiliteit. Parkrijk is een kindvriendelijke wijk, met autoluwe en autovrije straten. Iedere woning beschikt over tenminste één eigen parkeerplaats. Daarnaast zal er een mobiliteitspunt in de wijk gecreëerd worden. Voor meer informatie ga naar www.rijswijkbuiten.nl

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*



DE ARCHITECT AAN HET WOORD

EVE Architecten ontwerpt 'Hoffelijk wonen' in RijswijkBuiten

STELT U ZICH EENS VOOR. RUSTIG EN DORPS WONEN. IN EEN GROENE OMGEVING. MAAR MET ALLE STEDELIJKE VOORZIENINGEN OP LOOP- EN FIETSAFSTAND. DAT KAN IN DEZE NIEUWE WIJK HOFANEN. 87 WONINGEN MET EEN EIGENTIJDSE UITSTRALING, MET EEN KNIPOOG NAAR HET HISTORISCHE DELFT. EEN AFWISSELING IN GEVELS, KLEUREN EN MATERIALEN, GEZELLIGE VOORTUUNTJES OF DE TYPISCH DELFTSE STOEPJES: HOFANEN BIEDT HET ALLEMAAL!

zó mooi
woonkwaliteit van
Roosdom Tijhuis

EVE Architecten heeft deze 87 woningen in fase 1,2 en 3 met veel plezier ontworpen. Een gevarieerde wijk met ruime eengezinswoningen en wat compactere woningen voor starters en senioren. Door de vormgeving en de architectuur vormen zij een samenhangend geheel, maar elke woning met een eigen karakter. Door de groene erfafscheidingen mee te nemen in het ontwerp krijgt deze nieuwe woonwijk ook direct een groen karakter.

Rijdt u Hoflanen binnen, dan vallen de lange lanen en gezellige hofjes u direct op. Geïnspireerd op het naastgelegen Wilhelminapark. De straten zijn autoluw: zo kunt u heerlijk verblijven in de straat, de kinderen genieten volop van het buitenspelen en door de gezellige voortuintjes of de Delftse stoepjes is de privacy in uw woning gewaarborgd. Uw auto parkeert u aan de achterzijde van de woning en voor bezoek zijn in de directe nabijheid parkeerplaatsen gecreëerd.

De woonstraten geven een gevarieerd beeld. De gevels zijn in verschillende kleuren baksteen uitgevoerd. Van zandgrijs naar warmbruin. En van donkerrood naar stoer zwart. Door de daken in eenzelfde kleur uit te voeren, wordt de eenheid in uitstraling bewaard. Het gevarieerde straatbeeld wordt versterkt door op verschillende plekken topgevels te creëren. De verschillende ramen en de toepassing van diverse accenten in het metselwerk, maken 'hoffelijk wonen' compleet!

Alle woningen zijn bij ons onlangs van de 'tekentafel' gerold. En daar worden wij blij van. Want hoe gaaf is het dat wij misschien ook ùw nieuwe thuis hebben ontworpen. Wij zijn trots op het resultaat. Maar we zijn pas ècht trots als u zich helemaal thuis voelt in uw nieuwe huis!





De keuken, het hart van je woning!

BIJ DEZE WONINGEN VAN ROOSDOM
TIJHUIS KRIJG JE EEN COMPLETE
KEUKEN TER WAARDE VAN € 5.200,-.
WIL JE IETS WIJZIGEN? DAT KAN BIJ
ONZE PARTNER BOUWCENTER NOBEL.
OOK HET SANITAIR KUN JE NAAR EIGEN
SMAAK UITKIEZEN IN DE SHOWROOMS
VAN BOUWCENTER NOBEL.

Volop inspiratie en hoge kwaliteit!



Liever zelf een keuken uitzoeken,
dan krijg je 50% van dit bedrag terug.

EEN KEUKEN PRECIËS 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!

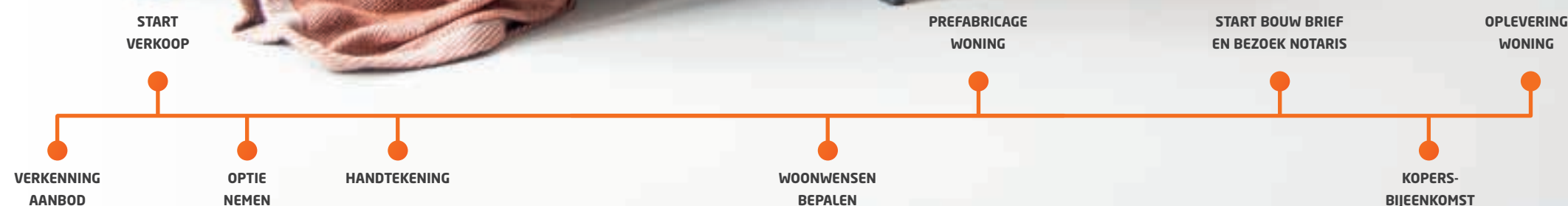
Tijd voor een afspraak? Neem dan contact op met telefoonnummer 088 522 23 33.

 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 PRECIËS 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, verkoopteekeningen, je afspraken, meerwerkopties en de communicatie met je kopersbegeleider.

moeiteloos
woonkwaliteit van
Roosdom Tijhuis

5 x woonkwaliteit van Roosdom Tjhuis

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 Tjhuis 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

“Bewust kiezen voor nieuwbouw van Roosdom Tjhuis”

woon
kwaliteit
van Roosdom
Tjhuis

**Ontwikkeling, ontwerp, realisatie
en kopersbegeleiding**

 **RoosdomTijhuis**

roosdomtijhuis.nl

Verkoop & informatie



Olsthoorn Makelaars
070 308 46 56
www.olsthoornmakelaars.nl



Frisia Makelaars
070 342 01 01
www.frisiamakelaars.nl