

# Chique Haags wonen aan de waterkant

8 STADSVILLA'S | TYPE LIJZICHT



**BENG**

Conform de  
allerlaatste  
BENG-eisen



## NATUURLIJK VROONDAAL FASE 3

Vroondaal is een nieuwe lommerrijke woonwijk in Den Haag.

Een wijk met exclusieve koopwoningen. Van fraaie typisch Haagse herenhuizen tot onder architectuur gebouwde villa's.

Natuurlijk Vroondaal ligt in het deelgebied Vroonvaart aan de zuidzijde van Park Madestein. De nabijheid van het park en de mogelijkheid om met een bootje Den Haag en het Westland te verkennen maken deze woonwijk uniek. Kortom, luxe in een stijlvolle buurt aan het water, dichtbij het strand en op fietsafstand van het prachtige centrum van Den Haag.



## WONEN AAN DE WATERKANT

Wie Den Haag eenmaal heeft leren kennen, laat dat nooit meer los. De parken en het royale stedelijk groen in combinatie met de historische plekken en de tientallen monumenten kenmerken de stad. Ook kun je in Den Haag genieten van een bruisend stadsleven. De stad staat bekend als het shopping center en de muzikale en culinaire hoofdstad van Nederland.

Natuurlijk Vroondaal is uniek vanwege de locatie aan het water, het vele groen en tegelijkertijd woon je dichtbij de stad. De villa's en herenhuizen krijgen een eigen gezicht, waarin de Haagse stijl wordt gecombineerd met een landelijk karakter. Een aantal woningen van type Lijzicht en Walburcht liggen aan vaarwater, dat betekent dat je vanaf je perceel met een sloep of bootje het hele Westland kunt doorkruisen en steden als Leiden en Delft via het water kunt bereiken.

The best of both worlds: natuurgebieden waar je heerlijk tot rust komt, de kilometerslange stranden waar je zo naar toe fietst, én alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Je droom komt uit in Vroondaal!

4 “Wie Den Haag eenmaal  
heeft leren kennen,  
laat dat nooit meer los”





## NATUURLIJK VROONDAAL

Vroondaal ligt tegen recreatiegebied Madestein aan: het prachtige natuurgebied vlakbij de duinen en het strand van Kijkduin en Ter Heijde. Met centraal een grote waterplas als basis voor spetterende recreatieve activiteiten. De wijk heeft een exclusief woningaanbod: van fraaie typisch Haagse herenhuizen tot onder architectuur gebouwde villa's. Natuurlijk Vroondaal ligt bovendien aan vaarwater, zo kun je elk vrij uurtje op het water genieten met een eigen boot.

Stedelijk wonen krijgt een andere betekenis: kinderen kunnen veilig buiten spelen of ravotten in het bijgelegen park. Samen met de buren pak je een gezellig drankje in het park, daarna zoek je de rust en ruimte rond je eigen fijne huis.

Natuurlijk Vroondaal is ruim opgezet. Je parkeert je auto voor de deur en je geniet van de mooie tuin op een ruim kavel. De prettige woonomgeving heeft stijl en klasse, kijk rustig verder hoe jouw woontekomst eruit kan zien!

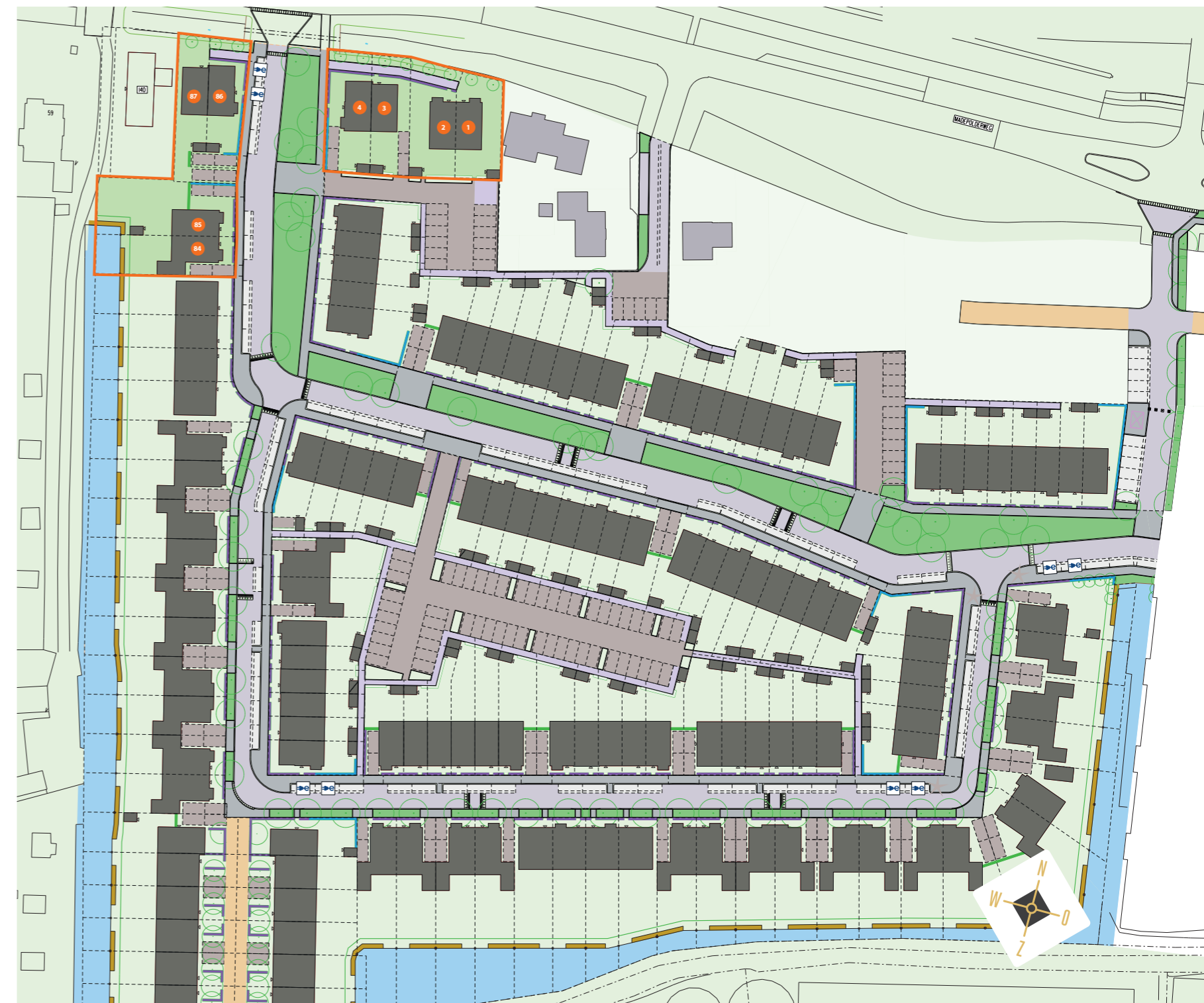


## ALLE VOORDELEN OP EEN RIJ

- STATIGE ONDER ARCHITECTUUR ONTWERPEN WONINGEN
- GELEGEN MIDDEN IN DE NATUUR
- KEUKENCHEQUE T.W.V. € 4.500,-
- BADKAMER EN TOILET MET SANITAIR EN TEGELWERK
- ZONNEPANELEN
- BODEMWARMTEPOMP (GASLOOS WONEN)
- VLOERVERWARMING OP DE BEGANE GROND EN DE VERDIEPING
- TRIPLE HR+++ GLAS IN DE COMPLETE WONING
- SUPER DUURZAAM EN KLAAR VOOR DE TOEKOMST: BENG



*“Klassieke statige herenhuizen, gevels met bijzondere details en volop ruimte om heerlijk te wonen.”*



8 STADSVILLA'S

# Lijzicht

De chique stijlvolle wijk roept associaties op met de adellijke stand. Dat vindt u ook terug in de klassieke architectuur en de authentieke plattegronden van deze stadsvilla's. De woningen ademen de luxe en de sfeer van weleer, door bijzondere metselwerkverbanden met veel ornamentiek, grote ramen en een hoog afwerkingsniveau. De liefde voor het bouwkundige vakmanschap en oog voor detail bestempelen deze villa's tot tijdloze klassiekers: een garantie voor eendeloos woongenot.

De stadsvilla's Lijzicht zijn standaard 5,94 breed en 10,74 meter diep. De achtertuinen hebben een riante oppervlakte.



*De liefde voor het bouwkundige vakmanschap en oog voor detail bestempelen deze villa's tot tijdloze klassiekers!*

## Gevelaanzichten



KAVEL 1 & 2



KAVEL 3 & 4



KAVEL 84 & 85



KAVEL 86 & 87







KAVEL 2, 85 EN 87 &amp; GESPIEGELD KAVEL 1, 3 EN 84

## begane grond BASISAFMETING

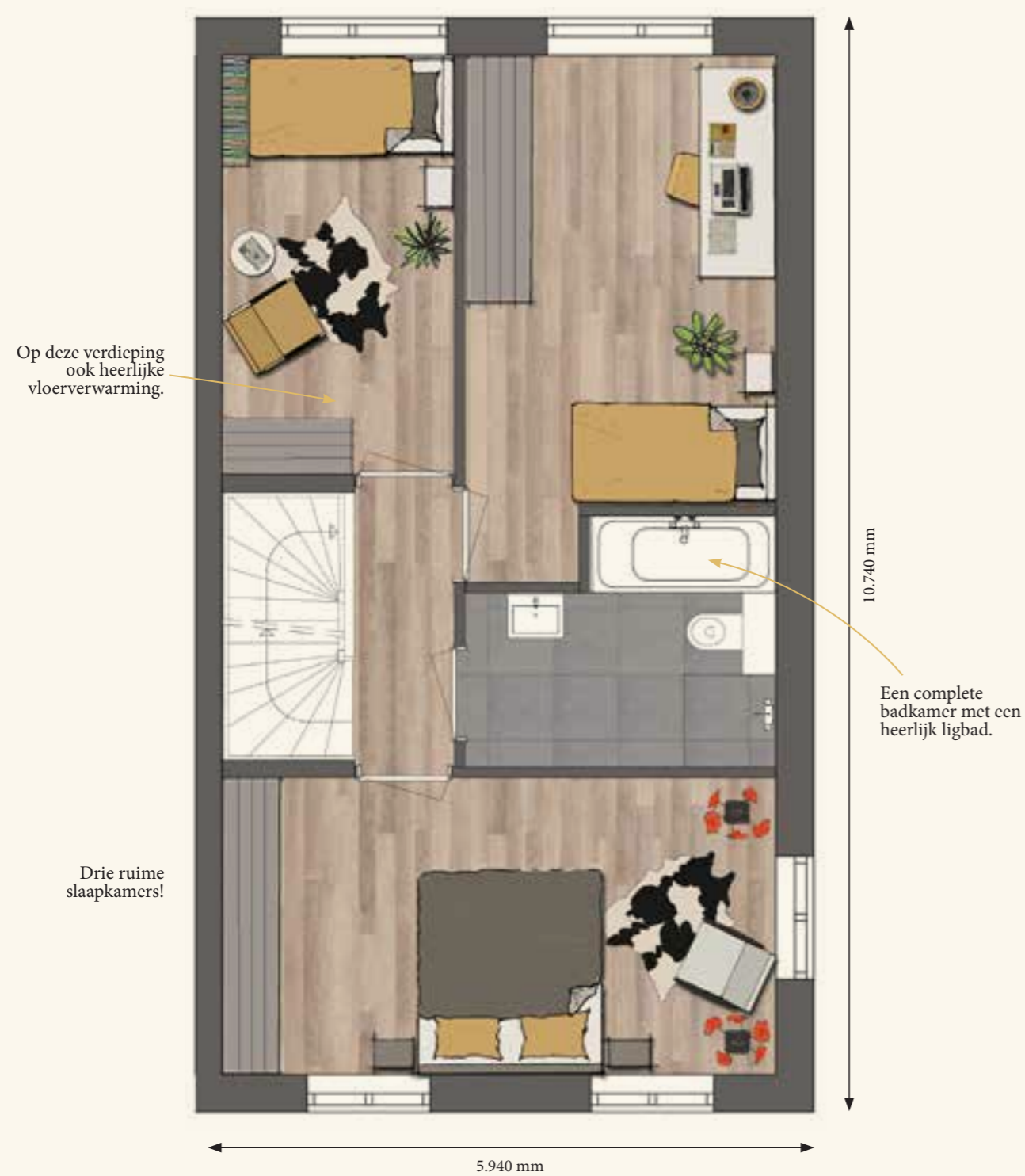


KAVEL 2, 85 EN 87 &amp; GESPIEGELD KAVEL 1, 3 EN 84

## begane grond MET DE OPTIES: 2,40 METER VERLENGING EN EEN LUXE KEUKEN



KAVEL 2, 85 EN 87 & GESPIEGELD KAVEL 1, 3 EN 84  
**verdieping** BASISAFMETING



KAVEL 2, 85 EN 87 & GESPIEGELD KAVEL 1, 3 EN 84  
**zolder** MET DE OPTIE: INDELING EN DAKRAAM





KAVEL 86 & GESPIEGELD KAVEL 4  
**begane grond** BASISAFMETING



KAVEL 86 & GESPIEGELD KAVEL 4  
**begane grond** MET DE OPTIES: 2,40 METER VERLENGING, TUINGERICHT WONEN EN EEN LUXE KEUKEN



KAVEL 86 & GESPIEGELD KAVEL 4  
**verdieping** BASISAFMETING



KAVEL 86 & GESPIEGELD KAVEL 4  
**zolder** MET DE OPTIE: INDELING



Vrij in vrijheid  
woonkwaliteit  
van Roosdom Tijhuis



# 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 Luxe binnendeuren**  
Zoals bijvoorbeeld mooie zwarte deuren.



1



2

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

# Duurzaam wonen in Vroondaal



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.



## Natuurlijk duurzaam

woonkwaliteit  
van Roosdom Tijhuis



## 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 waardoor je woning helemaal op de toekomst is 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 vloer-verwarming 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 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.

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







### 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](http://www.bouwcenternobel.nl/inspiratie)

## De keukens, 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 € 4.500,-



**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 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.





## “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?”



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 PRECIËS GAAT ZIE JE IN ONZE VIDEO EN OP DE TIJDLIJN HIERNAAST!



Bekijk onze  
klantreisvideo:

[www.roosdomtijhuis.nl/klantreis](http://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 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.

“Bewust kiezen voor nieuwbouw van Roosdom Tijhuis”

## 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.

## 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.

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



## DE ARCHITECT IN BEELD

Het plan Natuurlijk Vroondaal bestaat uit een mooie brede laan met een royale groenstrook die in een lus om de woningen loopt. De woningen hebben een statig karakter dat goed past in deze chique lommerrijke wijk. We hebben gekozen voor erkers aan de voorkant van de woningen, zodat je een mooi open uitzicht hebt naar de groene laan. Het metselwerk is zorgvuldig vormgegeven met architectonische elementen die ook in de jaren dertig veel in Den Haag werden toegepast. De combinatie met landelijke details in de architectuur zorgt voor een eigentijdse chique uitstraling.

Het landelijke karakter zie je vooral bij de villa's, onder andere door de specifieke kleurstelling van het metselwerk. We hebben opvallende details in de gevel gecombineerd met stijlelementen uit de vooroorlogse Haagse architectuurperiode. De gehele wijk heeft een open uitstraling door de ruime opzet van de woningen met garages, en wat het extra bijzonder maakt is dat de groenstrook grenst aan het water, en dat verschillende woningen in de achtertuin een aanlegplaats voor een bootje hebben.

Kortom, zeer fraai vormgegeven woningen in een statige wijk met allure.



Ontwikkeling, realisatie  
en kopersbegeleiding

 **RoosdomTijhuis**

Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis  
[www.roosdomtijhuis.nl](http://www.roosdomtijhuis.nl)

Participatie

 **ROM**

Rotterdamse Ontwikkelings  
Maatschappij  
[www.rom.nl](http://www.rom.nl)

Verkoop & informatie

 **OLSTHOORN**  
makelaars

Olsthoorn Makelaars  
070 308 46 56  
[www.olsthoornmakelaars.nl](http://www.olsthoornmakelaars.nl)

 **HULSTKAMP**  
MAKELAARS

Hulstkamp Makelaars  
010 22 508 22  
[www.hulstkampgroep.nl](http://www.hulstkampgroep.nl)

Aan deze brochure vallen geen rechten te ontfemen.

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.

