

22 EENGEZINSWONINGEN  
ZWAAIKOM FASE 2 OOSTERHOUT  
TYPE HAVENKADE

 **RoosdomTijhuis**

# Voel je thuis in Oosterhout



DE ZWAAIKOM

OOSTERHOUT



**BENG**

Nóg energiezuiniger  
dan vereist in het  
bouwbesluit

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

22 EENGEZINSWONINGEN

# Havenkade

## De voordelen op een rij:

- Inclusief keukencheque
- Inclusief badkamer en toilet met sanitair en tegelwerk
- Inclusief Triple HR+++ glas in de complete woning
- Inclusief zonnepanelen
- Inclusief vloerverwarming en -koeling op de begane grond en verdieping
- Inclusief luchtwarmtepomp, gasloos wonen
- Super duurzaam en klaar voor de toekomst: zuiniger dan de allerlaatste BENG eisen, want deze woningen zijn energieneutraal.
- Een unieke woonlocatie in Oosterhout

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.



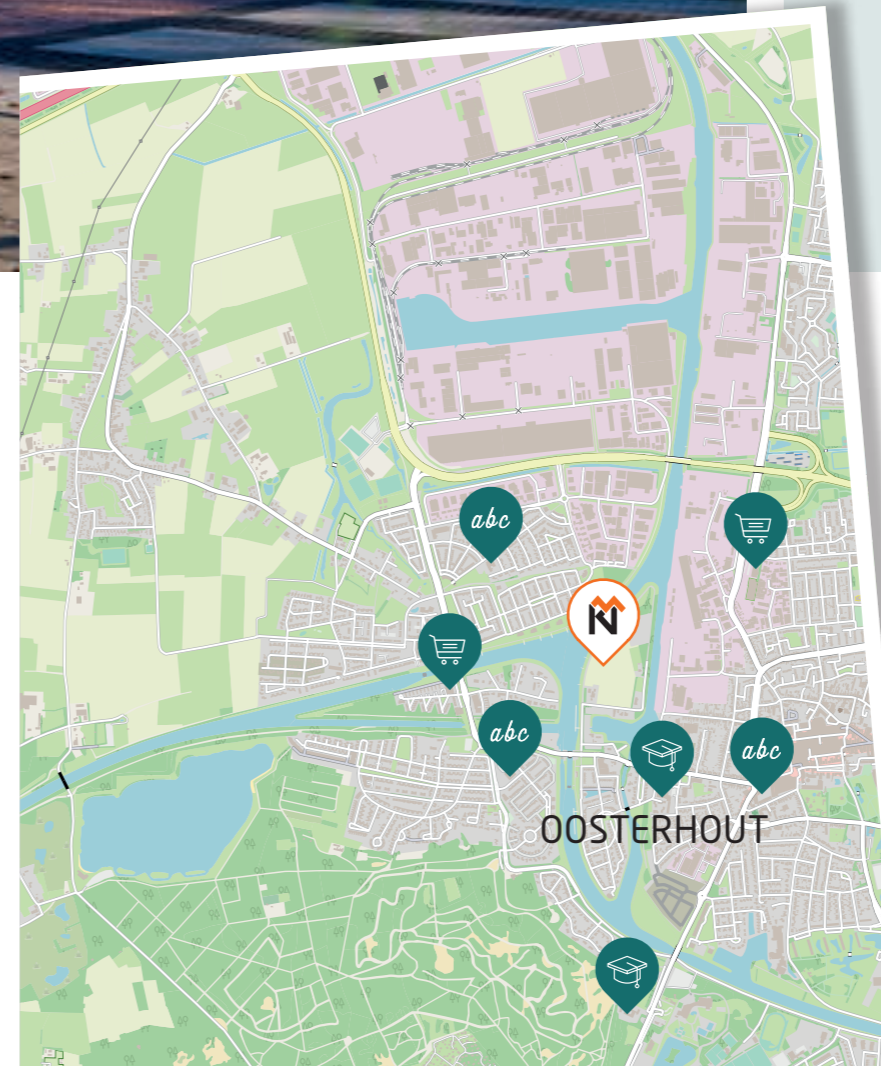
lagere school

middelbare school

supermarkt

## Historische plaats met veel gezelligheid

OOSTERHOUT IS EEN ECHTE GEZELLIGE BRABANTSE FAMILIESTAD VOOR JONG EN OUD. IN HET HISTORISCH 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!



# De Zwaaiikom in Oosterhout

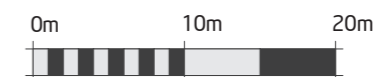
*“Wonen op  
een eiland,  
uniek toch”*

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 22 eengezinswoningen type Havenkade en 7 eengezinswoningen type Dok7. De energiezuinige en gasloze woningen zijn uiteraard conform de laatste BENG eisen. De kaveloppervlakte van het type Havenkade variëren tussen de circa 128 m<sup>2</sup> en de 223 m<sup>2</sup>.



**BEUKENHAAG**  
600 mm hoog



Aan deze situatie kunnen geen rechten worden ontleend.





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

De hoekwoning van het type Havenkade is 5,64 meter breed en heeft standaard een diepte van 9,54 meter. Aan de tuinzijde van de woning is ruimte voor een heerlijke zithoek en de straatzijde is de perfecte plek voor je nieuwe keuken.

Wil je wat extra ruimte? Kies dan voor een 1,20 of 2,40 meter verlenging. De optie tuindeuren zorgt voor veel extra lichtinval in huis. Wij denken graag met je mee!



Vloerverwarming op  
de hele verdieping.

Drie ruime  
slaapkamers!



Voor de exacte locatie  
en de grootte van de  
installaties bekijk de  
verkooptekeningen!

Een riante zolder.  
Welke indeling kies jij?



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 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. In de ruimte waar de aansluiting van de wasmachine is, zou je ook opbergkasten en een strijkplank kwijt kunnen. Voldoende mogelijkheden!





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

De tussenwoning van het type Havenkade is 5,4 meter breed en heeft standaard een diepte van 9,54 meter. Aan de tuinzijde van de woning is ruimte voor een heerlijke zithoek en de straatzijde is de perfecte plek voor je nieuwe keuken.

Wil je wat extra ruimte? Kies dan voor een 1,20 of 2,40 meter verlenging. De optie tuindeuren met zijlichten zorgt voor veel extra lichtinval in huis. Wij denken graag met je mee!



Vloerverwarming op de hele verdieping.



Voor de exacte locatie en de grootte van de installaties bekijk de verkooptekeningen!



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. In de ruimte waar de aansluiting van de wasmachine is, 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 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”*



4

# Duurzaam wonen in Oosterhout



natuurlijk  
duurzaam

woonkwaliteit van  
Roosdom Tjihuis

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.



*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 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 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](http://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 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 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\*

\* Voor de tussenwoningen wordt een cheque van € 2.500,- beschikbaar gesteld en voor de hoekwoningen een cheque van € 3.500,-.



### EEN KEUKEN PRECIJS OP MAAT

De adviseurs van Bouwcenter Nobel adviseren je graag over de verschillende keukentijlen 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)

 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!

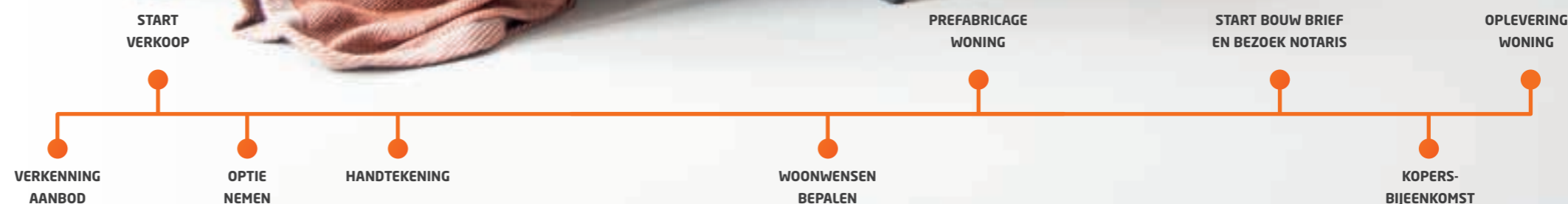
**Tijd voor een afspraak? Neem dan contact op met telefoonnummer 088 522 23 33.**

 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](http://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, verkoopteekeningen, je afspraken, meerwerkopties en de communicatie met je kopersbegeleider.

# 5 x woonkwaliteit van Roosdom Tijhuis

EEN NIEUWBOUWONING 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 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 Tijhuis”*

woon  
kwaliteit  
van Roosdom  
Tijhuis



**Ontwikkeling, ontwerp, realisatie  
en kopersbegeleiding**



[roosdomtijhuis.nl](http://roosdomtijhuis.nl)

**Participatie**



**Verkoop & informatie**



**Van de Water Groep**

0162 447 447

[www.vandewatergroep.nl](http://www.vandewatergroep.nl)



**Klijzen Makelaars & Adviseurs**

0162 426 348

[www.klijzen.nl](http://www.klijzen.nl)