



DE TUINEN VAN  
**SION**

*Rijswijk Buiten groeit verder*

**58 KOOPWONINGEN**



**RIJSWIJKBUITEN**  
Een wijk vol nieuwe energie



DE TUINEN VAN  
**SION**

## Inhoudsopgave

04

RIJSWIJKBUITEN

06

ALLES DICHTBIJ

08

DUURZAAMHEID

10

OPENBAAR GEBIED

14

DE TUINEN VAN SION

18

WONINGTYPE A

24

WONINGTYPE B

32

WONINGTYPE C

38

SHOWROOM THUIS

40

KLANTREIS

41

NEXTHOME

42

MEER INFORMATIE

## Een prachtig project

### IN DE DUURZAAMSTE WIJK VAN NEDERLAND

Welkom in De Tuinen van Sion. Een prachtig project waarvan inmiddels 12 fasen zijn gerealiseerd in de duurzaamste wijk van Nederland; RijswijkBuiten. Compleet gasloos en energieneutraal! RijswijkBuiten geeft u echt het gevoel van buiten wonen en is toch heel centraal gelegen vlakbij de centra van Rijswijk, Delft, Den Haag en Rotterdam! Gelegen aan het Wilhelminapark en het Hoekpolderpark wordt de wijk omarmd door groen met mogelijkheden om te sporten, spelen, zwemmen, fietsen en wandelen.

De volgende fase is fase 13. Ook dit project sluit mooi aan op de eerder gerealiseerde fasen. Fase 13 is net als de vorige fasen speels van opzet, waarbij uiteraard het groene karakter terugkomt. Bestaande uit in totaal 122 woningen zal fase 13 voor verschillende doelgroepen de mogelijkheid bieden om een thuis te vinden in deze prachtige en zeer gewilde woonwijk. Met 58 koopwoningen, 26 sociale huurwoningen en 38 vrije sector huurwoningen biedt De Tuinen van Sion fase 13 een mooie diversiteit in het woonprogramma. De koopwoningen bestaan uit drie verschillende woningtypen met een woonoppervlakte van circa 111 m<sup>2</sup> tot maar liefst 179 m<sup>2</sup>.



IN HET ROZE VLAK KUNT  
U GOED ZIEN WAAR HET  
PROJECT ZICH BEVINDT

## Rijswijk Buiten

In de huidige bebouwing van RijswijkBuiten komt het stedenbouwkundige ontwerp goed tot zijn recht. Het dorpse karakter en de speelse verkaveling zie je in de luchtfoto goed terugkomen. Fase 13 sluit heel goed aan op de huidige situatie en is een perfecte aanvulling voor de wijk.



### DE TUINEN VAN SION

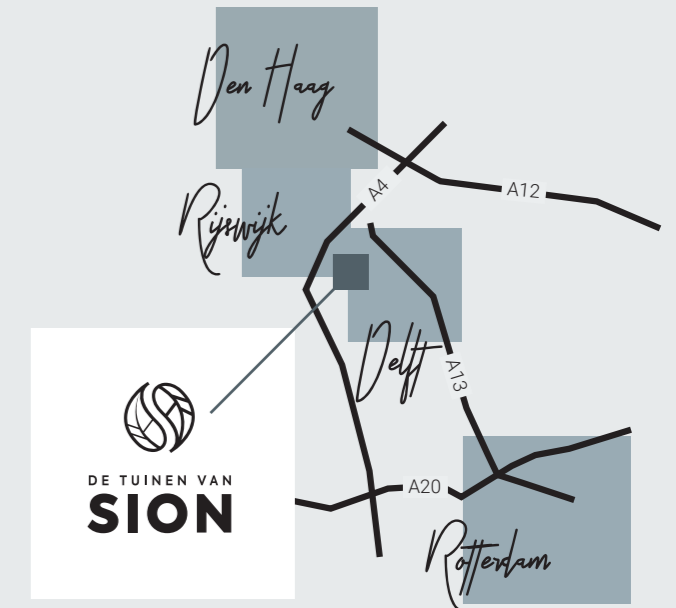
- Gasloos
- Energieneutraal
- Lage energierekening door goede isolatie, een warmtepomp, zonnepanelen, gebalanceerde ventilatie en triple glas
- Comfortabel huis door vloerkoeling en -verwarming
- Kindvriendelijke wijk
- Veel groen in de wijk
- Goede parkeergelegenheid
- Gelegen in de duurzaamste wijk van Nederland



## OP DE FIETS BENT U SNEL IN WINKELCENTRUM 'IN DE BOGAARD'

### PERFECT BEREIKBAAR

De ontsluiting van De Tuinen van Sion gaat via de Prinses Beatrixlaan. Dit is een belangrijke verbindingsweg tussen Rijswijk en Delft. Via deze weg bent u in een mum van tijd op de A4, die iets verderop kruist met de A13. Bovendien bent u met de bus of tram snel in Den Haag of Delft. Of stapt u op NS-stations Rijswijk of Delft over op trein.



## Alles dichtbij

In De Tuinen van Sion woont u geweldig met alles dichtbij. Op de fiets bent u snel in winkelcentrum 'In de Bogaard', het oude centrum van Rijswijk en de historische binnenstad van Delft. Bovendien zijn de levendige binnensteden van Den Haag en Rotterdam in de buurt.



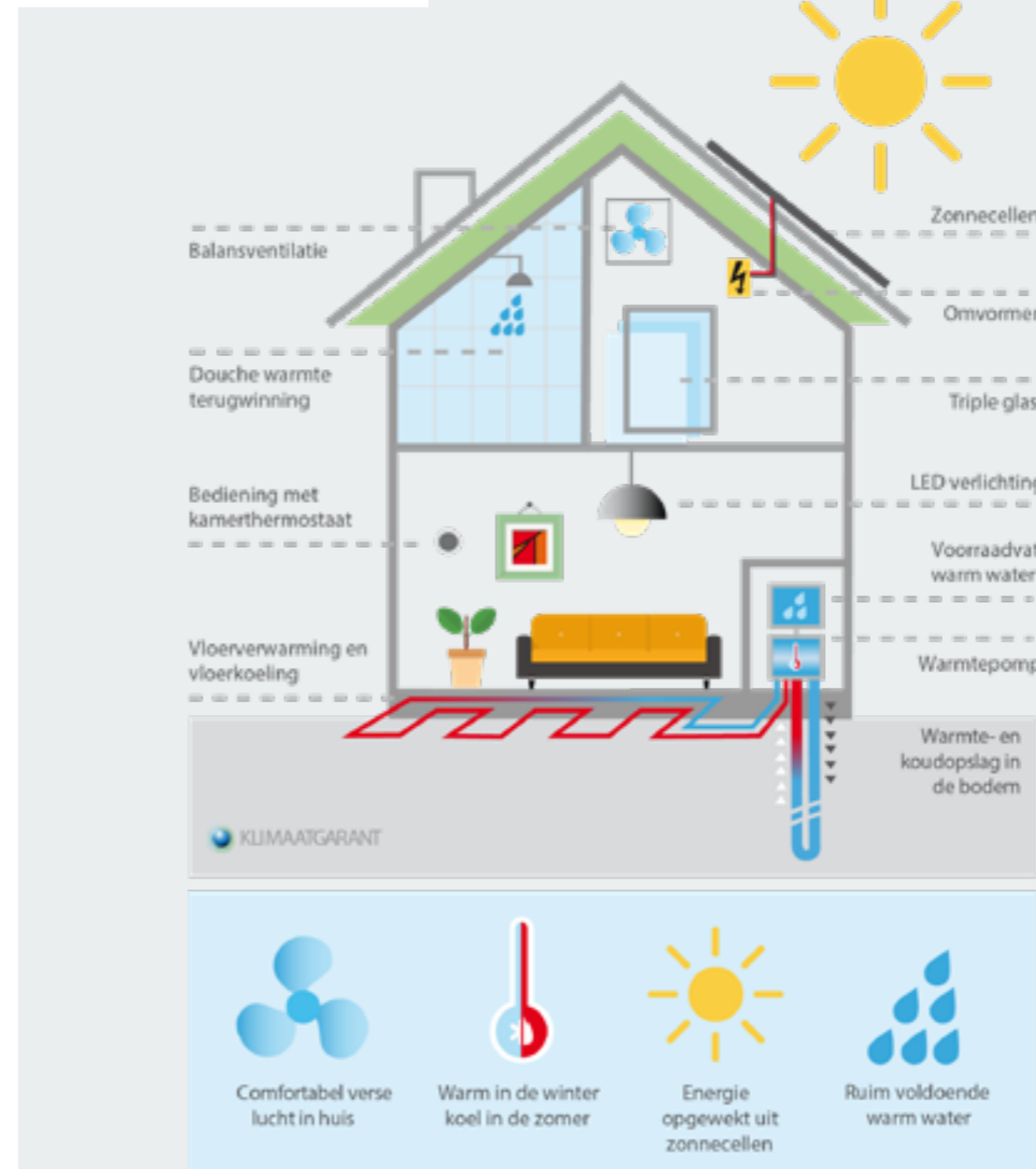


**ALLE WONINGEN ZIJN  
DOOR SLIMME INSTALLATIES  
ENERGIENEUTRAAL**

## DUURZAAMHEID

Door de ontwikkelingen in Groningen wil Nederland van de gasaansluiting af. In RijswijkBuiten is dit de normaalste zaak van de wereld! Inmiddels zijn er reeds 1000 woningen gasloos en energieneutraal gebouwd. In RijswijkBuiten wordt er zelfs op veel meer vlakken aan duurzaamheid gedacht. Door al jarenlang duurzaam te ontwikkelen is RijswijkBuiten de duurzaamste wijk van Nederland en zijn de woningen klaar voor de toekomst!

**“HET BINNENKLIMAAT  
IN DE WONING IS  
ERG COMFORTABEL!”**



- Comfortabel verse lucht in huis
- Warm in de winter koel in de zomer
- Energie opgewekt uit zonnecellen
- Ruim voldoende warm water

### ENERGIE

Alle woningen in De Tuinen van Sion zijn door slimme installaties energieneutraal. Door onder andere triple glas, een warmtepomp, zonnepanelen, vloerverwarming- en koeling is een gasaansluiting verleden tijd. Daarnaast zorgt dit voor veel comfort en een zeer laag energieverbruik! Alle woningen zijn energieneutraal met een EPC 0,0. Dat wil zeggen dat het energieverbruik dat hoort bij de woning (zoals de ventilatie en verwarming) door de woning zelf wordt opgewekt en geen extra stroomverbruik nodig heeft.

Veel woningen kunnen ook worden uitgevoerd als Nul-op-de-Meter woning (NOM-woning). Dat betekent dat het energieverbruik van de bewoners zelf, bijvoorbeeld het opladen van de telefoon, het verbruik van de oven en televisie, door de woning wordt opgewekt. Hiervoor worden extra zonnepanelen op het dak geplaatst.

\*Vanwege de ligging ten opzichte van de zon is NOM voor sommige bouwnummers niet mogelijk.

**ALS U MEER WILT WETEN  
OVER DE DUURZAAMHEID  
IN DEZE WONINGEN,  
KIJK DAN OP:  
[WWW.DETUINENVANSION.NL](http://WWW.DETUINENVANSION.NL)**

### SOCIAAL

In RijswijkBuiten wordt ook op sociaal vlak duurzaam gedacht. Zo kunt u zich bijvoorbeeld voor de inrichting van uw tuin laten inspireren door de tuinontwerpen van studenten van het Wellantcollege (mbo).

In het kader van een leeropdracht hebben zij verschillende tuinontwerpen voor toekomstige bewoners gemaakt. Het deelgebied Sion kent een Oranjevereniging die meer dan 80 jaar bestaat en nog

steeds actief is. Regelmatig worden er diverse leuke activiteiten georganiseerd. Maar dat niet alleen. RijswijkBuiten kent ook een actieve bewonerscommissie.

# EXTERIEUR *impressie*

*Woningtype B*

*Optie dakkapel*



# Openbaar gebied

In Nederland merken we dat de buien heftiger worden en dat er meer droge periodes zijn dan voorheen. Bij de inrichting van het openbaar gebied is er in RijswijkBuiten gezorgd voor een uitgekiend water- en bodemsysteem. Dit moet wateroverlast en uitdroging van de grond voorkomen.



**“IK WOON HIER  
HEEL ERG FIJN  
EN VEILIG!”**

**“RIJSWIJKBUITEN ZOU  
IK ZEKER AANRADEN  
AAN ANDEREN!”**



- Veel groen door gras en bomen
- Openbare verlichting met LED-lampen
- Direct afvoeren van regenwater van daken en straten naar het open water
- Uitgekiend water- en bodemsysteem voor het voorkomen van wateroverlast en uitdroging van de grond
- Nestkastjes geïntegreerd in sommige gevels



**“VOOR GEZINNEN MET  
KINDEREN IS DEZE WIJK  
ABSOLUUT GESCHIKT!”**

# DE TUINEN VAN SION

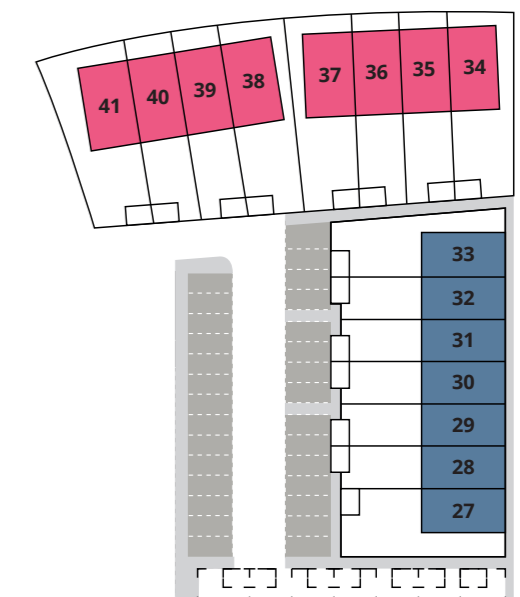


- Woningtype A
- Woningtype B
- Woningtype C
- Paaltjes
- Ondergrondse containers
- Parkeerplaats / verzamelplaats containers



## PARKEERGELEGENHEID

**PARKEER VEILIG  
EN UIT HET ZICHT**



*Uw eigen parkeerplaats op het privé terrein aan de achterkant van de woningen*



# EXTERIEUR

*impressie*

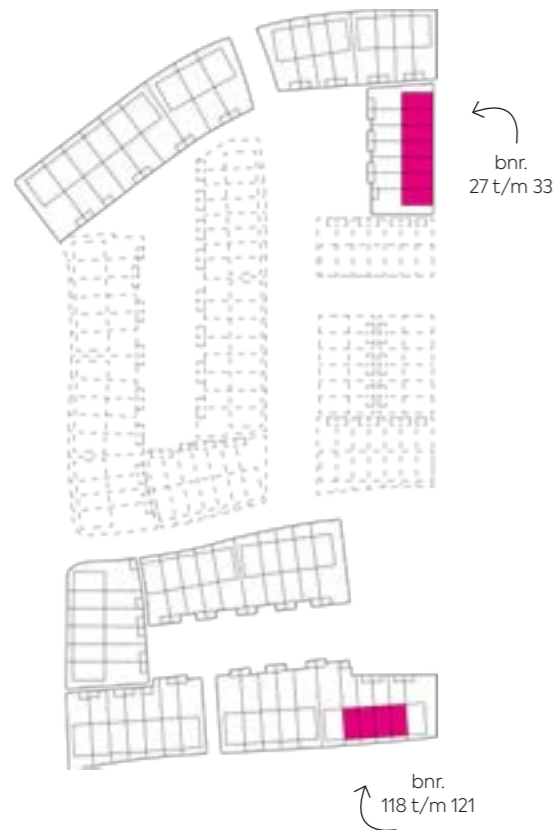


# Woning TYPE A



## 11 WONINGEN

Woonoppervlakte: ca. 111 m<sup>2</sup>  
 Grondoppervlakte: ca. 94 - 150 m<sup>2</sup>  
 Berging: ca. 6 m<sup>2</sup>



Een mooie eengezinswoning, die door de praktische indeling 3 slaapkamers én een indeelbare zolder heeft! De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 111 m<sup>2</sup>.

- Knusse woonkamer met uitbreidingsmogelijkheden van 1,2 meter of 2,4 meter
- Standaard voorzien van 3 slaapkamers op de 1<sup>e</sup> verdieping
- Indeelbare zolder
- Compleet ingerichte badkamer incl. 2<sup>e</sup> toilet
- Vloerverwarming en -koeling
- Keukencheque
- Eigen parkeerplaats
- Tuin met berging

### VERSCHIL IN ARCHITECTUUR

Bouwnummers: 27 t/m 33

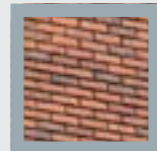


gevel



dak

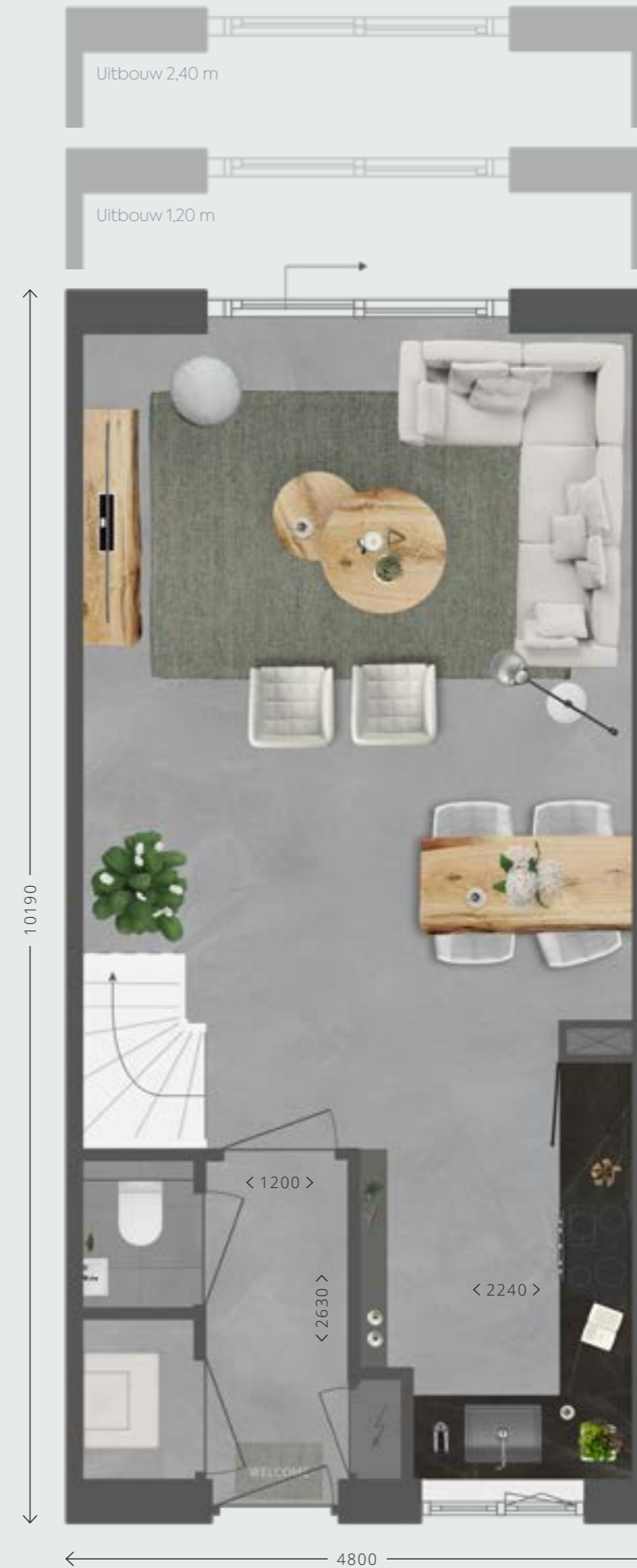
Bouwnummers: 118 t/m 121



gevel



dak



Wilt u een ruimere woonkamer?  
 Kies dan optioneel voor een uitbouw!

Begane grond

Woning  
TYPE A

SCHAAL  
1:50

Eerste verdieping

Woning  
TYPE A

SCHAAL  
1:50



Optioneel kunt u slaapkamer 2 en 3 samenvoegen

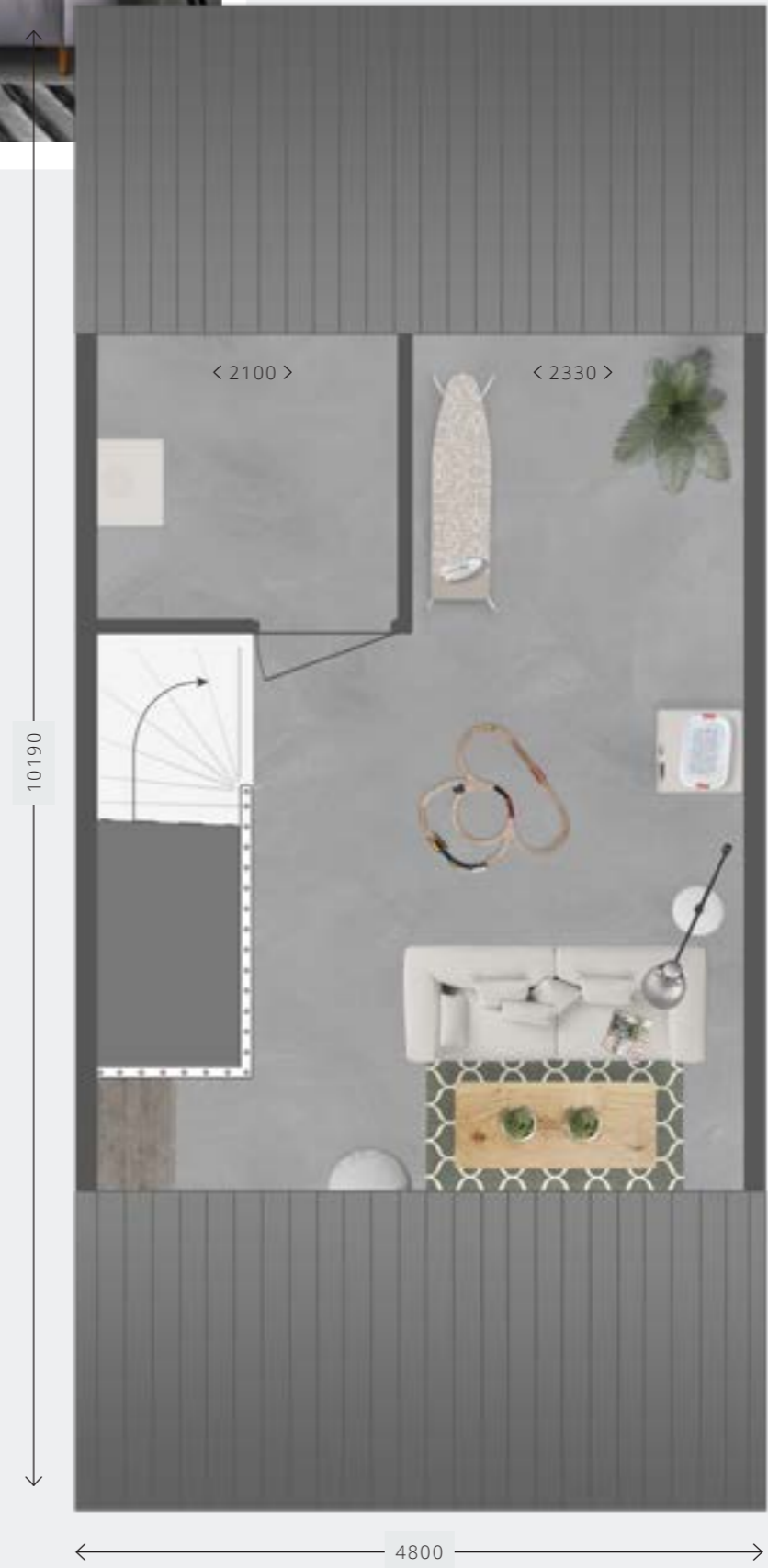


Optioneel verschillende indelingsmogelijkheden zolder

Zolder

Woning  
TYPE A

SCHAAL  
1:50



# EXTERIEUR

*impressie*

*Woningtype B*

*Woningtype B*

*Woningtype A*

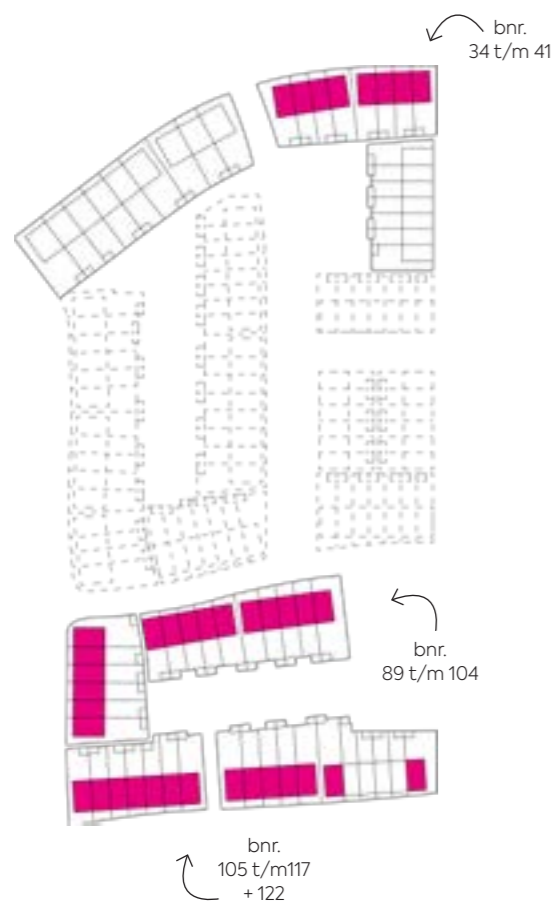


# Woning TYPE B



## 38 WONINGEN

Woonoppervlakte: ca. 126 - 133 m<sup>2</sup>  
 Grondoppervlakte: ca. 113 - 217 m<sup>2</sup>  
 Berging: ca. 6 m<sup>2</sup>



Dit woningtype is met een woonoppervlakte van maar liefst 126 m<sup>2</sup> - 133 m<sup>2</sup> een royale eengezinswoning!

- Royale woonkamer met uitbreidingsmogelijkheden van 1,2 meter of 2,4 meter
- Standaard 3 slaapkamers op de 1<sup>e</sup> verdieping
- Ruime indeelbare zolder
- Compleet ingerichte badkamer inclusief 2<sup>e</sup> toilet
- Vloerverwarming en -koeling
- Keukencheque
- Eigen parkeerplaats
- Tuin met berging

### VERSCHIL IN ARCHITECTUUR

Bouwnummers: 34 t/m 37,  
105 t/m 111, 117 & 122



gevel dak

Bouwnummers: 38 t/m 41  
& 112 t/m 116



gevel dak

Bouwnummers: 89 t/m 104



gevel dak



Optie: een uitbouw in de woonkamer is mogelijk!

Begane grond

Woning  
TYPE B

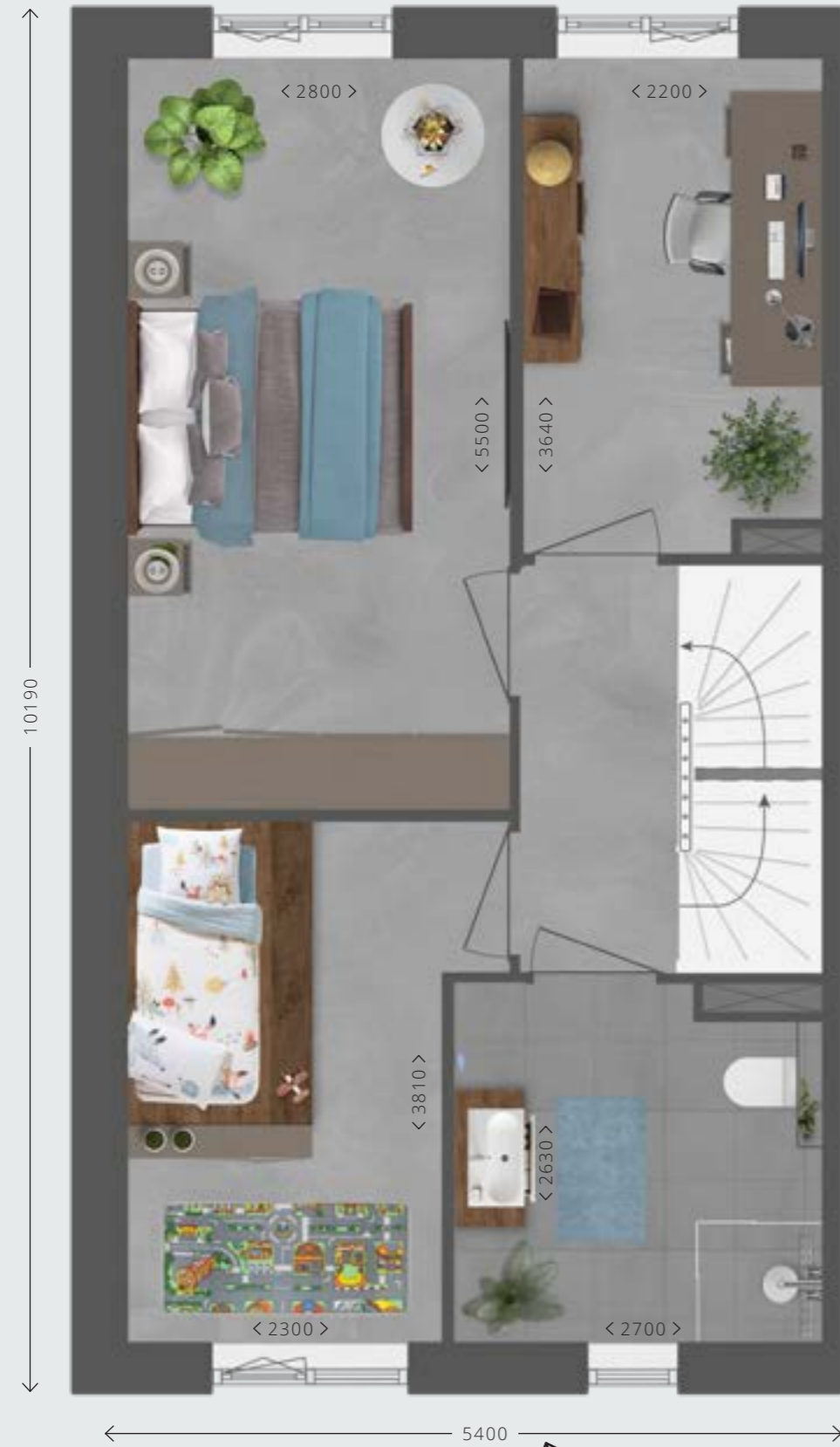
SCHAAL  
1:50

Enkele woningen hebben zelfs een kozijn tot de grond

Eerste verdieping

Woning  
TYPE B

SCHAAL  
1:50



Wilt u een bad én douche?  
Optie: een vergrote badkamer!



Optioneel verschillende  
indelingmogelijkheden zolder

Zolder

Woning  
TYPE B

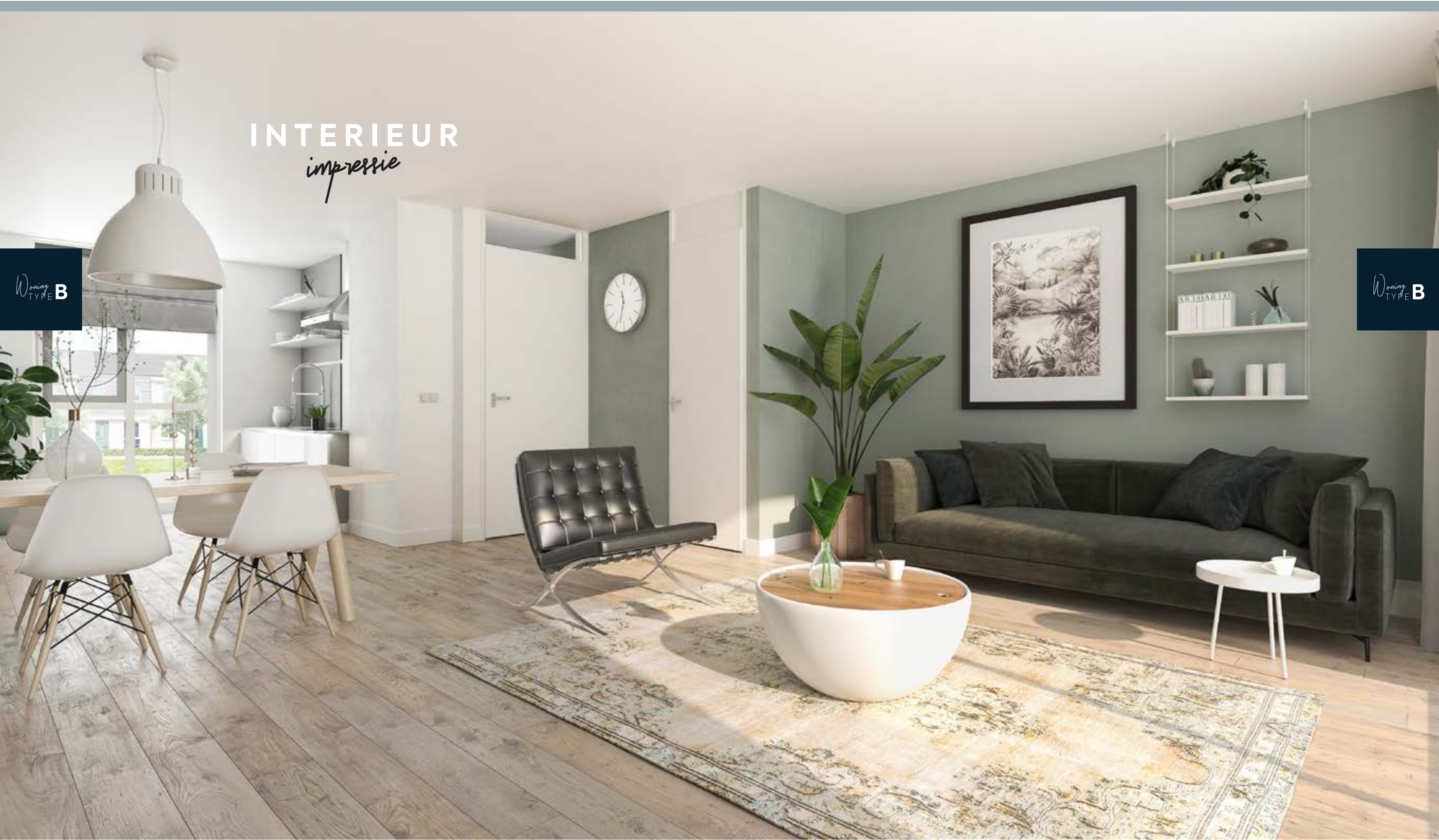
SCHAAL  
1:50



Een extra grote zolder  
met een tuitgevel

# INTERIEUR

*impressie*



*Woningtype C*

# EXTERIEUR

*impressie*

*Woningtype C*





# Woning TYPE C



## 9 HERENHUIZEN

Woonoppervlakte: ca. 174 - 179 m<sup>2</sup>  
 Grondoppervlakte: ca. 168 - 260 m<sup>2</sup>  
 Berging: ca. 6 m<sup>2</sup>



Wie geen standaard woning wil, zal erg enthousiast worden van deze statige herenhuisen. Deze woning is zéér ruim en dat merkt u op alle verdiepingen. De herenhuisen hebben een woonoppervlakte van maar liefst 174m<sup>2</sup> - 179 m<sup>2</sup>!

- Riante woonkamer met uitbreidingsmogelijkheden
- Standaard 4 slaapkamers op de 1<sup>e</sup> verdieping
- Ruime indeelbare zolder
- Compleet ingerichte badkamer
- Separaat 2<sup>e</sup> toilet
- Mogelijkheid tot een 2<sup>e</sup> badkamer
- Vloerverwarming en -koeling
- Keukencheque
- Eigen parkeerplaats
- Tuin met berging

### ARCHITECTUUR



gevel dak

Bouwnummers: 42 t/m 50

Elk herenhuis heeft een erker aan de voorzijde. De hoekwoningen én bouwnummer 48 hebben een zogenaamde 'Tuitgevel'.



Begane grond

Woning  
TYPE C

SCHAAL  
1:50

Eerste verdieping

Woning  
TYPE C

SCHAAL  
1:50



Een nóg ruimere  
badkamer is een optie

Echt luxe!  
Standaard een  
separaat 2<sup>e</sup> toilet

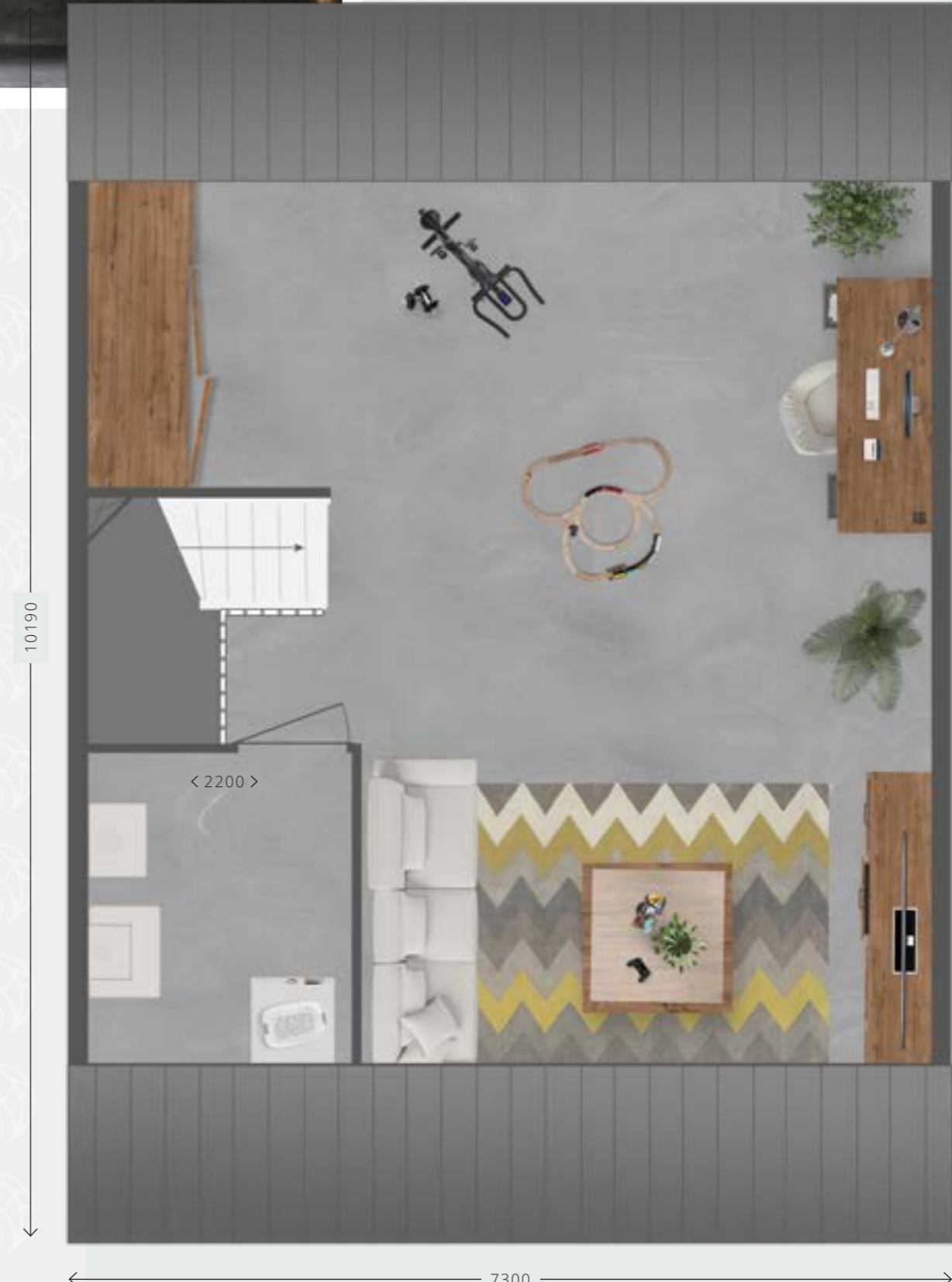


Wilt u een 2<sup>e</sup> badkamer?  
Dat is mogelijk!

Zolder

Woning  
TYPE C

SCHAAL  
1:50

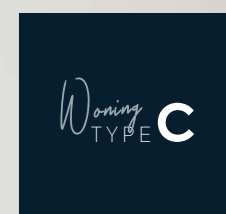


Enkele bouwnummers  
hebben een tuitgevel

Optie: een vergroot  
dakraam of dakkapel!

# INTERIEUR *impressie*

*Kies optioneel voor stompe deuren  
zonder bovenlicht*





# SHOWROOM THUIS

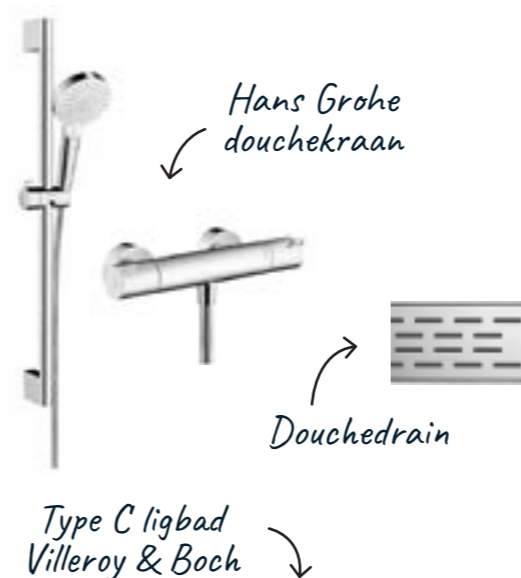
Het interieur van een woning zegt veel over de bewoners. Het weerspiegelt karakter en persoonlijke stijl. Daarom is het toekomstige interieur medebepalend bij de aankoop van een nieuwe woning. In de showroom "Thuis" van Dura Vermeer in Haarlem helpen wij u graag om van uw huis een echt thuis te maken. In onze showroom bieden we een totale woonbeleving en helpen onze adviseurs u graag bij het uitzoeken van tegels, sanitair en keukens. Zo stelt u, met deskundig advies, de woning van uw dromen samen!

## KEUKENS

Het vormgeven van je nieuwe thuis kan tijdrovend en soms zelfs overweldigend zijn: er valt ook zó veel te kiezen. Zeker als het om de keuken gaat. Samen met een adviseur van Thuis kunt u een eigen keuken samenstellen. U krijgt vooraf een keukencheque waarmee u uw keuken gedeeltelijk kunt bekostigen.



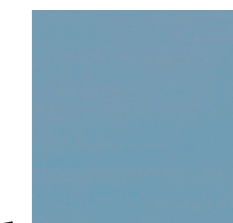
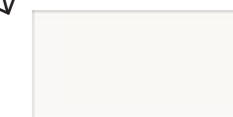
## UW BADKAMER EN TOILET WORDT STANDAARD OPGELEVERD MET ONDERSTAAND SANITAIR EN TEGELWERK



Villeroy & Boch sanitair met Hans Grohe (meng)kranen



Luxe wandtegels wit glad



Luxe vloertegels antraciet mat

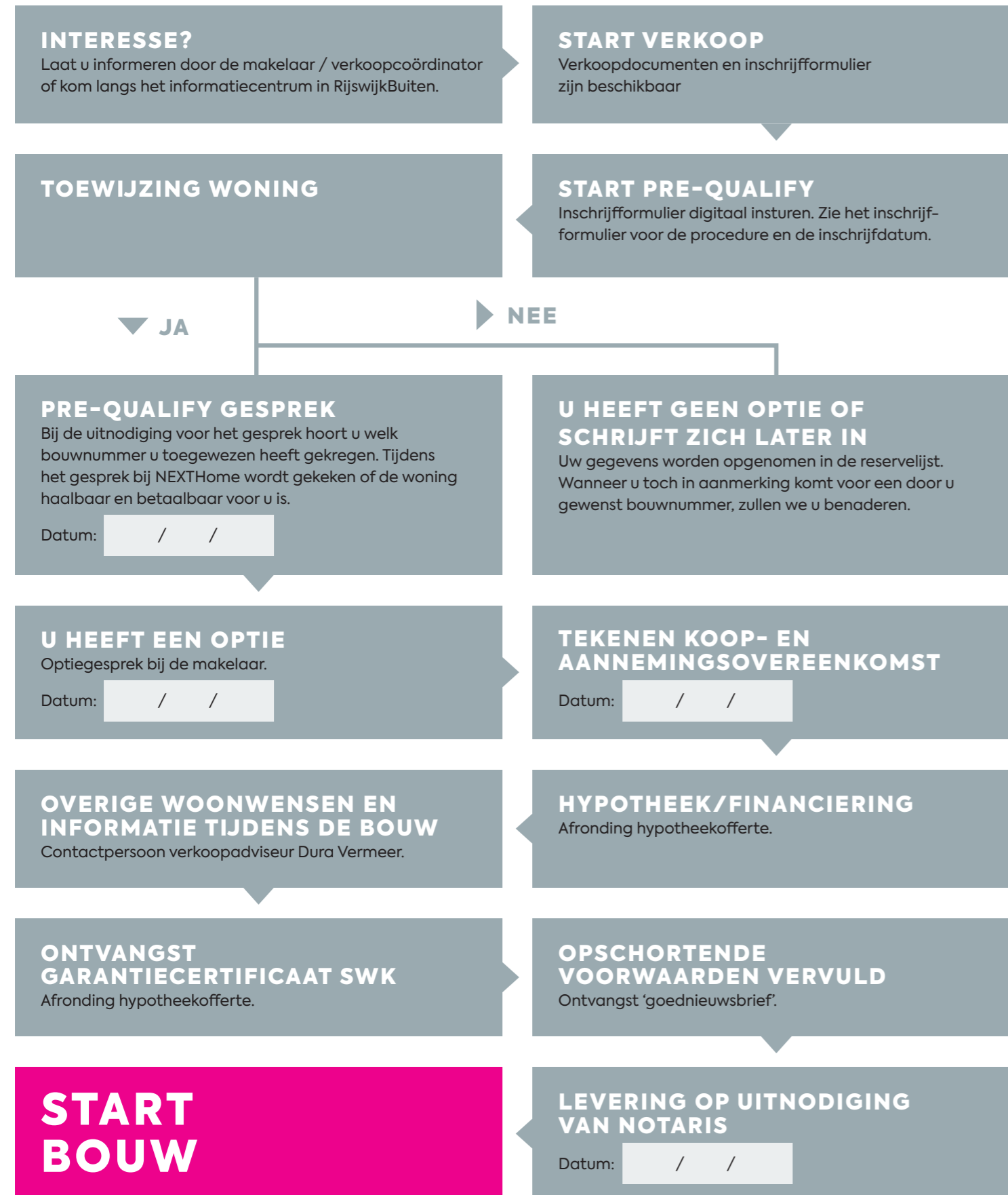


*"U bent van harte welkom in onze showroom Thuis bij Dura Vermeer in Haarlem. Graag adviseer ik u hier over de vele mogelijkheden voor uw nieuwe keuken. Samen stellen we uw droomkeuken samen. Zo wordt uw huis ook daadwerkelijk uw thuis."*

Hans Moltzer,  
uw persoonlijke keukenadviseur

# KLANTREIS

Dit schema laat zien welke stappen u gaat nemen bij het kopen van een huis. U kunt de data invullen die op uw situatie betrekking hebben. Zo houdt u overzicht.



# EN UW HYPOTHEEK? NATUURLIJK VIA NEXTHOME

NEXTHome is onze partner in hypotheek. Dag in, dag uit begeleiden de mensen van NEXTHome onze kopers op financieel gebied. De hypotheekspecialisten van NEXTHome hebben niet alleen specifiek benodigde kennis over nieuwbouwhypotheek, maar ook over onze nieuwbouwprojecten. Dat maakt het hele hypotheekproces prettig, persoonlijk en professioneel. Belangrijk, want een nieuwbouwhypotheek is écht een apart vak.

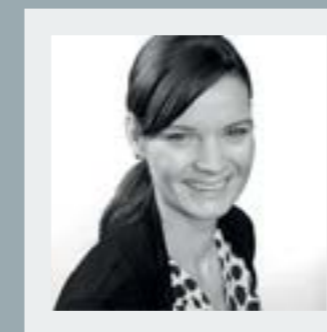
Zoals in de klantreis is te zien, komt u na de inschrijving met NEXTHome in gesprek via een pre-qualify gesprek. Tijdens dit gesprek wordt gekeken of de woning haalbaar en betaalbaar voor u is. Welke woonwensen heeft u, welke opties en extra's zou u graag willen en wat

worden dan de maandlasten? Wij willen niet dat u vanuit de commerciële hypotheekwereld onvolledige of onjuiste informatie meekrijgt waardoor uw koopervaring negatief wordt beïnvloed. Zie het inschrijfformulier voor de procedure en de inschrijfdatum.

In de flyer 'De Duurzaamheids-hypotheek' van NEXTHome leest u meer over de werkwijze en verdere mogelijkheden van NEXTHome. In die flyer vindt u ook alle hypotheekvoordelen terug waarvan u als koper van een huis bij Dura Vermeer van kunt profiteren.

De hypotheekspecialisten van NEXTHome helpen u graag zodat u individueel optimaal profiteert van de woonmogelijkheden in De Tuinen van Sion.

## UW HYPOTHEEKSPECIALISTEN VOOR DE TUINEN VAN SION ZIJN:



Daniëlle Schuller



Marco Bijl

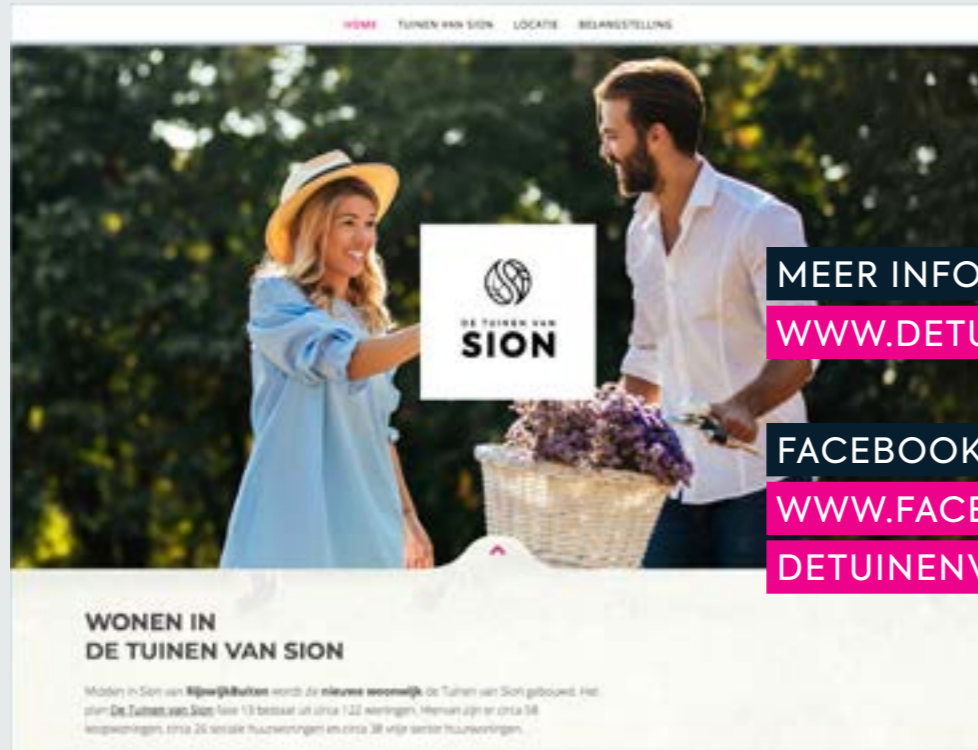


Miriam Dullo



Michel Kion

# MEER INFORMATIE



MEER INFORMATIE OP

[WWW.DETUINENVANSION.NL](http://WWW.DETUINENVANSION.NL)

FACEBOOK

[WWW.FACEBOOK.COM/  
DETUINENVANSION](http://WWW.FACEBOOK.COM/DETUINENVANSION)



**FRISIA MAKELAARS B.V.**

070 - 342 01 01

[nieuwbouw@frisiamakelaars.nl](mailto:nieuwbouw@frisiamakelaars.nl)



**RIJSWIJKBUITEN**  
Een wijk vol nieuwe energie



**DURA VERMEER BOUW  
ZUID WEST BV**

06 - 34 65 98 89

[verkoop@duravermeer.nl](mailto:verkoop@duravermeer.nl)

**INFORMATIECENTRUM  
RIJSWIJKBUITEN**

070 - 326 19 75

[rijswijkbuiten@rijswijk.nl](mailto:rijswijkbuiten@rijswijk.nl)

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

Van Rijnweg 3b

2286 KC Rijswijk (ZH)



**Disclaimer:**

Alle perspectieftekeningen en afbeeldingen in deze brochure geven een impressie weer en dienen als illustratie. Ondanks alle zorgvuldigheid die we hebben nagestreefd, kunnen aan deze tekeningen geen rechten worden ontleend. De afbeeldingen komen van de hand van een illustrator en worden daarom met recht "artist impressions" genoemd. De werkelijke kleuren van de gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen hiervan afwijken en sommige artist impressions zijn voorzien van opties. Ook de plattegronden in deze brochure kunnen opties bevatten, welke separaat worden aangeboden. De openbare ruimte is ter verbeelding ingericht. De plattegronden alsmede de afmetingen van sanitair en keuken van alle in deze brochure opgenomen woningen zijn indicatief. Hier is dus geen leveringsplicht aan verbonden. Deze brochure maakt geen deel uit van de contractstukken. Tijdens een eerste gesprek bij de makelaar/ kopersadviseur worden de contractstukken van de woning verstrekt.

Juni 2018



DE TUINEN VAN  
**SION**

[WWW.DETUINENVANSION.NL](http://WWW.DETUINENVANSION.NL)

